◈ 서울특별시고시 제2024-644호

미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획 (미아사거리역 지구단위계획) 변경 결정 및 지형도면 고시

1. 서울특별시 고시 제2002-260호(2002.7.2.)로 미아삼거리역 지구단위계획 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.), 서울특별시 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)로 미아중심재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 결정된 미아중심재정비촉진지구에 대하여
2. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조제1항 및 제12조제1항에 따라 재정비촉진계획을 변경 결정하고 같은 법 제5조제5항, 제12조제3항 및 같은 법 시행령 제5조, 제15조에 따라 이를 고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 12월 26일
서 울 특 별 시 장

Ⅰ. 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경결정

[1] 재정비촉진지구 변경 지정 및 촉진계획 변경

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 : 변경

명 칭	유 형	위 치	면 적(㎡)			비고
			기 정	증 감	변 경	
미아중심 재정비촉진지구	중심지형	계	478,515.0㎡	증) 613.3	479,128.3㎡	
		강북구 미아동 70일대	163,599.0㎡	증) 613.3	164,212.3㎡	
		성북구 하월곡동 88일대	314,916.0㎡	-	314,916.0㎡	

※ 변경사유 : 구적면적 오차로 인한 고시면적 정정

2. 재정비촉진사업의 완료 목표연도 : 생략
3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 생략
4. 재정비촉진계획의 개요 : 변경

1) 토지이용계획에 관한 계획 : 변경

구 분		면 적 (㎡) 기 정	증·감	변 경	비율 (%)	비고
합 계		478,515.0	증) 613.3	479,128.3	100.0	
소 계		260,553.5	증) 3,858.9	264,412.4	55.2	
복합 용지	소 계	204,940.1	증) 939.7	205,879.8	43.0	
	상업·주거	152,922.1	증) 5,322.7	158,244.8	33.0	
	업무·주거	7,666.0	감) 455.6	7,210.4	1.5	
	상업·업무	21,627.0	감) 15,366.6	6,260.4	1.3	
	상업·문화	22,725.0	증) 11,439.2	34,164.2	7.1	
상업 및 업무 용지	소 계	53,995.4	증) 2,938.6	56,934.0	11.9	
	일반상업	30,520.0	증) 918.5	31,438.5	6.6	
	근린생활시설	2,914.4	감) 3.1	2,911.3	0.6	
	업무	20,561.0	증) 2,023.2	22,584.2	4.7	
기 타	소 계	1,618.0	감) 19.4	1,598.6	0.3	
	종 교	1,618.0	감) 19.4	1,598.6	0.3	
소 계		217,961.5	감) 3,245.6	214,715.9	44.8	
기반 시설	공원	9,534.0	감) 3,837.9	5,696.1	1.2	
	광장	-	증) 587.0	587.0	0.1	광장시설 누락으로 인한 사항
	공공공지	200.0	증) 32.0	232.0	0.05	
	공공청사	554.0	- -	554.0	0.1	
	전기공급설비	(2,263.0)	증) 233.0	(2,496.0)	-	강북7 해제에 따른 환원
	도시철도	(17,810.6)	- -	(17,810.6)	-	
	주차장	(3,999.7)	- -	(3,999.7)	-	신월곡1구역 공원 (하월곡동 104-88)과 중복결정
	도로	207,673.5	감) 26.7	207,646.8	43.3	

※ 변경사유 : 구적면적 오차로 인한 고시면적 정정
※ 기정면적 기준 : 강북5구역 결정고시[서울특별시고시 제2024-356호(24.07.18)] 기준 고시면적 + 금회 재정비촉진구역 등 변경사항 반영
※ 변경면적 기준 : 구적면적
[①촉진구역 = 고시면적, ②촉진구역 외 토지이용계획 면적 = 구적면적, ③고시 된 기반시설 면적(도로 외) = 고시면적,
④도로면적 = 전체 촉진지구-①-②-③]
※ ( )는 면적에 미포함.
※ 도시철도는 도로와 중복결정

2) 인구 · 주택수용 계획 : 변경(5,517호 / 15,449인)

구분		계획세대(세대)	인구수(인)	비고
강북2구역 재정비촉진구역	기정	333	933	2.8인/세대
	변경	-	-	-
강북3구역 재정비촉진구역		922	2,582	2.8인/세대
강북5구역 재정비촉진구역		688	1,927	2.8인/세대
강북6구역 재정비촉진구역		-	-	-
강북7구역 재정비촉진구역	기정	68	191	2.8인/세대
	변경			
신길음 재정비촉진구역		855	2,394	2.8인/세대
신길음1 재정비촉진구역		410	1,148	2.8인/세대
신월곡1 재정비촉진구역		2,206	6,177	2.8인/세대
신월곡2 재정비촉진구역		436	1,221	2.8인/세대
합계	기정	5,918	16,573	
	변경	5,517	15,449	

3) 교육시설, 문화시설 등 기반시설 설치계획 : 변경

가) 촉진지구 기반시설계획 : 변경

구 분		계 획(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	증 · 감	변 경		
교통시설	도 로	207,673.5	감) 26.7	207,646.8	43.3	
	도시철도	(17,810.6)	-	(17,810.6)	-	중복결정
	소 계	207,673.5	감) 26.7	207,646.8	43.3	
공간시설	공원	9,534.0	감) 3,837.9	5,696.1	1.2	
	광장	-	증) 587.0	587.0	0.1	누락정정
	공공공지	200.0	증) 32.0	232.0	0.05	
	공공청사	554.0	-	554.0	0.1	신길음
	전기공급설비	2,263.0	증) 233.0	2,496.0	0.5	강북7 해제에 따른 환원
	문화시설	(10,052.1)	감) 10,052.1	-	-	강북2 건축물 기부채납 (연면적)
	소 계	12,551.0	감) 2,985.9	9,565.1	2.0	
합 계		220,224.5	감) 3,012.6	217,211.9	45.3	
기반시설 이외 토지이용		258,290.5	증) 3,625.9	261,916.4	54.7	
총 계		478,515.0	613.3	479,128.3	100.0	

※ 변경사유 : 구적면적 오차로 인한 고시면적 정정
※ 기정면적 기준 : 강북5구역 결정고시[서울특별시고시 제2024-356호(24.07.18)] 기준 고시면적 + 금회 재정비촉진구역 등 변경사항 반영
※ ( )는 면적에 미포함.
※ 도시철도는 도로와 중복결정

4) 공원 · 녹지계획

○ 「미아중심재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경결정 도서」에 명시

5) 교통계획

○ 「미아중심재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경결정 도서」에 명시

6) 경관계획

○ 「미아중심재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경결정 도서」에 명시

7) 재정비촉진구역 지정에 관한 계획 : 변경

구분		구역명	면 적(㎡)			사업 방식	비고
			기정	증감	변경		
총계			478,515.0	증) 613.3	479,128.3	-	
미아중심	소계		180,870.3	감) 33,058.1	147,812.2	-	9개구역
	촉진구역	강북2재정비촉진구역	18,958.0	감) 18,958.0	-	도시 정비형 재개발 사업	구역해제
		강북3재정비촉진구역	24,348.9	-	24,348.9		
		강북5재정비촉진구역	12,863.0	-	12,863.0		
		강북6재정비촉진구역	2,574.1	감) 2,574.1	-		준공
		강북7재정비촉진구역	11,526.0	감) 11,526.0	-		구역해제
		신길음재정비촉진구역	28499.8	-	28499.8		
		신길음1재정비촉진구역	8,390.0	-	8,390.0		
		신월곡1재정비촉진구역	56,024.5	-	56,024.5		
		신월곡2재정비촉진구역	17,686	-	17,686		준공
	소계		297,644.7	증) 33,671.4	331,316.1	-	-
	존치관리구역	존치관리구역	297,644.7	증) 33,671.4	331,316.1	-	-

※ 변경사유 : 구적면적 오차로 인한 고시면적 정정

※ 강북6구역은 도시 및 주거환경정비법 제84조(준공인가에 따른 정비구역의 해제)에 따라 준공된 지역은 존치관리구역으로 전환됨

8) 용도지역 변경계획 : 변경

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		478,515.0	증) 613.3	479,128.3	100.0	
주거지역	소계	284,076.4	증) 1,809.2	285,885.6	59.7	

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
	제2종일반주거지역(7층이하)	125.0	감) 8.2	116.8	0.02	
	제2종일반주거지역	-	증) 0.3	0.3	0.0	
	제3종일반주거지역	122,590.0	증) 427.6	123,017.6	25.7	
	준주거지역	161,361.4	증) 1,389.5	162,750.9	34.0	
상업지역	소계	194,438.6	감) 1,195.9	193,242.7	40.3	
	일반상업지역	194,438.6	감) 1,195.9	193,242.7	40.3	

※ 변경사유 : 구적면적 오차로 인한 고시면적 정정
※ 기정면적 기준 : 강북5구역 결정고시[서울특별시고시 제2024-356호(24.07.18)] 기준 고시면적 + 금회 재정비촉진구역 등 변경사항 반영
※ 변경면적 기준 : 구적면적

9) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경

구 분		구역명		건폐율(%)	용적률(%)			최고높이(m)	주용도
					기준	허용	상한		
촉진구역	기정	강북2구역		60이하	430이하	600이하	698이하	150m 이하	문화, 판매, 업무, 주거
	변경			-	-	-	-	-	구역해제
	기정	강북3구역		60이하	300이하	397이하	500이하 (법적상한)	130m 이하	판매, 주거
	기정	강북5구역		60이하	300이하	630이하	900이하 (법적상한)	150m 이하	판매, 주거
	기정	강북6구역		60이하	300이하	487이하	-	100m 이하	판매, 업무
	변경			-	-	-	-	-	사업완료
	기정	강북 7구역	7-1	60이하	296이하	500이하	661이하	100m 이하	판매, 업무, 교육, 주거

구 분		구역명		건폐율(%)	용적률(%)			최고높이(m)	주용도
					기준	허용	상한		
			7-2	60이하	300이하	360이하	-	40m 이하	근린생활시설
	변경		-	-	-	-	-	-	구역해제
	기정	신길음구역		60이하	300이하	350이하	500이하 (법적상한)	120m 이하	판매, 업무, 주거
	기정	신길음1구역		60이하	300이하	500이하	833이하 (법적상한)	140m 이하	판매, 주거
	기정	신월곡1구역		60이하	350이하	580이하	-	160m 이하	판매, 주거, 업무 또는 숙박
	기정	신월곡2구역		60이하	350이하	500이하	-	120m 이하	판매, 업무, 주거

- 상한용적률은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 규정을 준용함

10) 기반시설의 비용분담계획 : 변경

가) 재정비촉진지구 전체에 대한 기반시설 계획

○ 「미아중심재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경결정 도서」에 명시

나) 구역별 기반시설부담 계획 : 변경

구분	구역명	내 용	비 고
기정	강북2 재정비촉진구역	• 도봉로 완화차로 확폭·정비 • 소공원 조성 및 문화시설(공연장) 설치 • 공공용지 확보 비율 : 순부담율 14.2%이상	-
변경	존치관리구역	-	정비구역 해제
기정	강북3 재정비촉진구역	• 월계로3길(도시계획시설 결정) 개설 및 도봉로 8길 확폭 • 공공용지 확보 비율 : 순부담율 12.8%이상	변경없음

구분	구역명	내 용	비 고
기정	강북5 재정비촉진구역	• 도봉로 이면도로 확폭·정비 • 기부채납 공공임대 확보 • 공공용지 확보 비율 : 순부담율 15.5%이상	-
기정	강북6 재정비촉진구역	• 북측 소공원 조성 • 공공용지 확보 비율 : 순부담율 15%이상	준공
변경	존치관리구역 (특별계획구역)	-	(Y스퀘어 특별계획구역)
기정	강북7 재정비촉진구역	• 도봉로 이면도로 개설 • 공공용지 확보 비율 : 순부담율 24.8%이상	-
변경	존치관리구역 (특별계획구역)	-	정비구역 해제 (숭인시장 특별계획구역)
기정	신월곡1 재정비촉진구역	• 종암로 이면도로 개설 • 남측 공원 조성 • 공공용지 확보 비율 : 순부담율 17.0%이상	변경없음
기정	신월곡2 재정비촉진구역	• 북측과 남측 공원 조성 • 공공용지 확보 비율 : 순부담율 16.6%이상	변경없음
기정	신길음 재정비촉진구역	• 미아로 이면도로 확폭·정비 • 공공공지 및 공원 조성 • 공공용지 확보 비율 : 순부담율 15.9%이상	변경없음
기정	신길음1 재정비촉진구역	• 미아로 이면도로 확폭·정비 • 공공용지 확보 비율 : 순부담율 20.7%이상	변경없음

11) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경

구분	구역명	계획 세대수	분양주택(세대)	임대주택(세대) (전용면적 60㎡ 이하)	비고
기정	합계	5,918세대	4,802세대	1,116세대	
	강북2구역	333세대	297세대	36세대	
	강북3구역	922세대	692세대	230세대	
	강북5구역	688세대	390세대	298세대	
	강북6구역	-	-	-	
	강북7구역	68세대	68세대	-	
	신길음	855세대	650세대	205세대	
	신길음1	410세대	298세대	112세대	
	신월곡1	2,206세대	2,009세대	197세대	
	신월곡2	436세대	398세대	38세대	
변경	합계	5,517세대	4,437세대	1,080세대	
	강북2구역	-			촉진구역 해제
	강북3구역	922세대	692세대	230세대	변경없음
	강북5구역	688세대	390세대	298세대	변경없음
	강북6구역	-			촉진구역 해제
	강북7구역	-			촉진구역 해제
	신길음	855세대	650세대	205세대	변경없음

구분	구역명	계획 세대수	분양주택(세대)	임대주택(세대) (전용면적 60㎡ 이하)	비고
	신길음1	410세대	298세대	112세대	변경없음
	신월곡1	2,206세대	2,009세대	197세대	변경없음
	신월곡2	436세대	398세대	38세대	변경없음

※ 세대수 → 건축계획에 따라 변동 될 수 있음

12) 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책

○ 「미아중심재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경결정 도서」에 명시

13) 단계적 사업추진에 관한 사항

○ 「미아중심재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경결정 도서」에 명시

14) 상가의 분포 및 수용계획

○ 「미아중심재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경결정 도서」에 명시

15) 촉진구역별 정비계획 : 변경

가) 강북2 재정비촉진구역 : 변경

(1) 정비구역의 위치 및 면적 : 변경

지구명		구분	구역명	위치	면 적(㎡)			정비 수법	비고
					기정	변경	변경후		
기정	미아중심 재정비 촉진지구	-	강북2 재정비 촉진구역	강북구 미아동 42-8 일대	18,958.0	감) 18,958.0	-	전면 철거형	
변경	정비구역 해제에 따른 폐지								

※『도시 및 주거환경정비법』제21조제1항6호에 따라 조합이 설립된 정비구역에서 토지등소유자 과반수의 동의로 정비구역의 해제를 요청하는 경우에 해당되어 재정비촉진계획 변경을 통해 정비구역 해제(강북구 고시 제2021-93호)

(2) 용도지역 · 지구에 관한 계획 : 변경

(가) 용도지역에 관한 결정 조서

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정1)	증감	변경		
합 계		18,958.0	-	18,958.0	100.0	
주거지역	소 계	1,902.0	증) 5,068	6,970.0	36.8	
	준주거지역	1,902.0	증) 5,068	6,970.0	36.8	
상업지역	소 계	17,056.0	감) 5,068	11,988.0	63.2	
	일반상업지역	17,056.0	감) 5,068	11,988.0	63.2	

1) 사업시행 인가 또는 건축허가 시 용도지역 변경 효력 발생
(나) 용도지구에 관한 결정 조서 : 해당없음

(3) 토지이용에 관한 계획 : 변경

구분		명칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비고
합계			18,958.0	100.0	-
기정	정비기반 시설 등	소계	3,573.5	18.8	순부담율 : 19.27%
		도로	2,907.3	15.3	-
		공원	666.2	3.5	-
		문화시설	(10,052.1)	-	-
	획지		15,384.5	81.2	-
변경	정비구역 해제에 따른 토지이용계획 폐지				

※ 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

(4) 도시계획시설 설치계획 : 변경
(가) 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	대로	1	8	35 (35~38)	주간선도로	6,100 (180)	제기동 정릉천 (미아동 13-22)	수유동 우이교 (미아동 40-2)	-	-	환원
변경	대로	1	8	35	주간선도로	6,100	제기동 정릉천	수유동 우이교	-	건고 제177호 (1968.12.08.)	
기정	대로	3	39	25~35 (25~38)	보조간선도로	5,110 (161)	미아동 42-13 (미아동 42-11)	하계동 184-1 (미아동 42-117)	-	-	환원
변경	대로	3	39	25~35	보조간선도로	5,110	미아동 42-13	하계동 184-1	-	서고 제293호 (1977.8.23)	
기정	소로	3	12	4	국지도로	76 (0)	미아동 41-2	미아동 43-24	-	-	환원
변경	소로	3	12	4	국지도로	76 (50)	미아동 41-2	미아동 47-24	-	-	

구분	규모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
폐지	소로	3	12	4	국지도로	76 (50)	미아동 41-2	미아동 47-24	-	-	환원 및 실효(장기 미집행시설)
폐지	소로	2	4	8	집산도로	300 (160)	미아동 42-205	미아동 860-214	-	-	환원 및 실효(장기 미집행시설)

주) ( )는 구역내 연장

(나) 도시계획시설(공원) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	공원	소공원	미아동 42-11 일대	666.2	감) 666.2	-	서고 제327호 (2009.8.27.)	

(다) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

① 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	연면적	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (지하/지상)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	강북2구역 도시환경 정비구역	18,958.0	택지	15,384.5	미아동 42-8일대	문화, 판매, 업무, 주거	189,446㎡ 이하	60 이하	기준:430이하 허용:600이하 상한:698.08이하	150 이하 (7/43)
변경	정비구역 해제에 따른 폐지									

구분		주거비율	전체 세대수	건설비율
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율	50% 미만	333세대 (분양 297세대 임대 36세대)	전용면적 100㎡ 미만 : 36세대 전용면적 100㎡~150㎡ 이하 : 294세대 전용면적 150㎡ 초과 : 3세대
변경	정비구역 해제에 따른 폐지			

구분		건축한계선	고층부 벽면한계선
기정	건축물의 건축선에 관한 계획	도봉로변 : 대지경계로부터 5m 월계로, 중로 2-3, 중로 2-5변 : 대지경계로부터 3m 소공원변 : 대지경계로부터 2m	월계로변 : 대지경계로부터 8m
변경	정비구역 해제에 따른 폐지		

나) 강북3 재정비촉진구역 : 변경없음

다) 강북5 재정비촉진구역 : 변경없음

라) 강북6 재정비촉진구역 : 변경

(1) 정비구역의 위치 및 면적 : 변경

지구명		구분	구역명	위치	면 적(㎡)			정비 수법	비고
					기정	변경	변경후		
기정	미아중심 재정비 촉진지구	-	강북6 재정비 촉진구역	강북구 미아동 71-1 일대	2,574.1	감) 2,574.1	-	전면 철거형	
변경	준공으로 인한 해제(특별계획구역으로 관리)								

※ 강북6구역은 도시 및 주거환경정비법 제84조(준공인가에 따른 정비구역의 해제)에 따라 준공된 지역은 존치관리구역으로 전환됨

(2) 용도지역 · 지구에 관한 계획 : 변경없음

(3) 토지이용에 관한 계획 : 변경

구분		명칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비고
합계			2,574.1	100.0	-
기정	정비기반 시설 등	소계	406.1	15.8	순부담율 : 15%이상
		도로	406.1	15.8	-
	획지		2,168.0	84.2	-
변경	준공으로 인한 해제				

(4) 도시계획시설 설치계획 : 변경

(가) 도시계획시설(공원) 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명		위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	-	공원	소공원	미아동 71-1번지 일대	406.1	-	406.1	서고 제2010-439호 (2010.12.2)	

(나) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

① 건축시설계획

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위치	주 된 용 도	연면적 (㎡)	건 폐 율 (%)	용적률 (%)	높이(m), 최고층수 (지하/지상)
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
기정	강북6구역 도시환경 정비구역	2,574.1	획지	2,168.0	미아동 71-1번지 일원	판매, 업무	20,900 이하	60 이하	기준:300이하 허용:487이하 상한:573.36이하	100이하, 18층
변경	정비구역 해제에 따른 폐지(특별계획구역 세부개발 지침으로 관리)									

구분		건축한계선	벽면한계선
기정	건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 - 도봉로변 : 대지경계로부터 3m - 분수대길변 : 대지경계로부터 1m	• 저층부 벽면한계선 - 도봉로변 : 대지경계로부터 6m • 벽면한계선(전체) - 분수대길변 : 대지경계로부터 3m
변경	정비구역 해제에 따른 폐지(특별계획구역 세부개발 지침으로 관리)		

마) 강북7 재정비촉진구역 : 변경

(1) 정비구역의 위치 및 면적 : 변경

지구명		구분	구역명	위치	면 적(㎡)			정비 수법	비고
					기정	변경	변경후		
기정	미아중심 재정비 촉진지구	-	강북7 재정비 촉진구역	강북구 미아동 60-5 일대	11,526	감) 11,526	-	전면 철거형	
변경	일몰제로 인한 해제								

※『도시 및 주거환경정비법』 제20조1항에 따른 정비구역 해제
- 토지등 소유자가 시행하는 재개발사업으로서 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 신청하지 아니하는 경우

(2) 용도지역·지구에 관한 계획 : 변경

(가) 용도지역에 관한 결정 조서

구 분		면 적(㎡)			비율(%)	비고
		기정1)	증감	변경		
합 계		11,526	-	11,526	100.0	
주거지역	소 계	4,302	증) 7,224	11,526	100.0	
	제3종일반주거지역	1,332	증) 251	1,583	13.7	
	준주거지역	2,970	증) 6,973	9,943	86.3	
상업지역	소 계	7,224	감) 7,224	-	-	
	일반상업지역	7,224	감) 7,224	-	-	

1) 사업시행 인가 또는 건축허가 시 용도지역 변경 효력 발생

(나) 용도지구에 관한 결정 조서 : 해당없음

(3) 토지이용에 관한 계획 : 변경

구분		명칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비고
합계			11,526	100.0	-
기정	정비기반 시설 등	소계	3,041	26.4	순부담율 : 24.9%
		도로	2,994	26.0	-
		전기공급설비	47	0.4	-
	획지		8,485	73.6	공개공지 775.4㎡ 포함 (대지면적의 9.1%)
변경	일몰제로 인한 해제				

※ 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

(4) 도시계획시설 설치계획 : 변경

(가) 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기 점	종 점	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	대로	1	8	35	주간선 도로	6,100 (115)	제기동 정릉천 (미아동13-22)	수유동 우이교 (미아동 40-2)	-	-	-
폐지	중로	2	6	15	집산 도로	72	미아동 61-81	미아동 61-82	-	-	-
기정	중로	2	7	15	집산 도로	257 (135)	미아동 61-12	미아동 465-6	-	-	-
변경	중로	2	7	12	집산 도로	257 (135)	미아동 61-12	미아동 465-6	-	서고 제2014-80호 (2014.03.06.)	유지1)
폐지	소로	3	6	7	국지 도로	135 (49)	미아동 482-2	미아동 465-6	-	서고 2002-260호	환원 및 실효

1) 『도시재정비 촉진을 위한 특별법』 제13조의2제3항에 따라 결정 이전의 상태로 환원되지 아니할 수 있음
주) ( )는 구역내 연장

(나) 도시계획시설(철도) 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	-	철도	미아동 60-5 일대	6,043.4	감)189.3	5,854.1	-	환원

○ 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면 번호 표시	시설명	위치	입체적 결정규모		구분	기정 (㎡)	변경 (㎡)	변경후 (㎡)	최초 결정일	비고
				층	면적(㎡)						
기정	-	철도	미아동61-85일부 미아동61-88일부 미아동 862-1일부 미아동 862-2일부 미아동 862-53일부 미아동864-23일부 미아동 864-39일부	지상1층 ~ 지하2층	242	길이:39m 폭:5.6~15.1m 높이:(해발고도) 20.93 ~ 31.15m 층:지하2 ~ 지상1층	242	-	242	-	강북5 구역
폐지	-	철도	미아동 60-5일부	지상1층 ~	189.3	길이:46m	189.3	감)	-	-	강북7

구분	도면 번호 표시	시설명	위치	입체적 결정규모		구분	기정 (㎡)	변경 (㎡)	변경후 (㎡)	최초 결정일	비고
				층	면적(㎡)						
			미아동 864-7일부 미아동 864-16일부	지하2층		폭 :5~5.2m 높이:(해발고도) 20.93 ~ 31.15m 층 : 지하2~지상1층		189.3			구역 해제

(다) 도시계획시설(전기공급설비) 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최초결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
변경	-	전기공급설비	미아동 465-4	2,263	증) 233	2,496	서고 제159호 (1991.6.10)	환원

(라) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

① 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	연면적	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (지하/지상)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	강북7구역 도시환경 정비구역	11,526	7-1	7,224	미아동 60-5일대	판매, 업무, 교육연구시설, 공동주택	77,569㎡	60 이하	기준:296이하 허용:500이하 상한:661이하	100 이하 (5/26)
			7-2	1,261	미아동 465-6일대	근린생활시설	5,553㎡	60 이하	기준:300이하 허용:360이하	40 이하 (1/7)
변경	정비구역 해제에 따른 폐지									

구분		주거비율	전체 세대수	건설비율
기정	주택의 규모 및 규모별 건설비율	40% 미만	228세대 (분양 228세대)	전용면적 85㎡ 미만 : 68세대(공동주택) 전용면적 50㎡ 미만 : 160세대(오피스텔)
변경	정비구역 해제에 따른 폐지			

구분		건축한계선	고층부 벽면한계선
기정	건축물의 건축선에 관한 계획	획지 7-1 : 대지경계로부터 3m(8구역 연접부 제외) 획지 7-2 : 대지경계로부터 2m(중로 2-7 도로변) 대지경계로부터 1m(중로 2-7 도로변)	획지 7-1 : 도봉로변 대지경계로부터 11m 획지 7-2 : 없음
변경	정비구역 해제에 따른 폐지		

바) 신길음 재정비촉진구역 : 변경없음
사) 신길음1 재정비촉진구역 : 변경없음
아) 신월곡1 재정비촉진구역 : 변경없음
자) 신월곡2 재정비촉진구역 : 변경없음

16) 존치지역의 관리 및 정비계획
○ 「미아중심재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경결정 도서」에 명시

17) 용도지구의 지정 및 변경 계획
○ 「미아중심재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경결정 도서」에 명시

2 도시관리계획 결정조서 : 변경

1. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경

가. 도시계획시설 결정 조서 : 변경

1) 도로

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	1	8	35 (35~39)	주간선도로	6,100 (542)	제기동 정릉천	수유동 우이교	일반 도로	-	건고 제177호 (1968.12.08.)	도봉로
기정	대로	3	101	25	보조간선도로	184			일반 도로	-		
기정	중로	1	48	20~23	보조간선도로	2,050 (241)	중로 1-48	중로 1-47	일반 도로	-	건설부고시 (1968.09.02.)	
기정	중로	1	503	20	보조간선도로	625 (50)	미아동 560-30	미아동 126-337	일반 도로	-		
변경	중로	1	503	16~20	보조간선도로	625 (50)	미아동 560-30	미아동 126-337	일반 도로	-	서고387 (1978.08.03.)	숭인로
기정	중로	1	65	20-25	보조간선도로	3,450 (209)	대로1-8 (도봉로)	대로 3-58	일반 도로	-	건고738 (63.12.24)	
기정	중로	2	1	15~20	보조간선도로	853	미아동 860-127	미아동 860-48	일반 도로	-		강북3
기정	중로	2	2	15	집산도로	54	미아동 70-19	미아동 860-174	일반 도로	-		
기정	중로	2	3	16	보조간선도로	74	길음동 35-32	길음동 485-21	일반 도로	-	서고 제2002-263 (2002.07.02)	신길음1
기정	중로	2	3	15	집산도로	79	미아동 40-18	미아동 39-8	일반 도로	-		
기정	중로	2	7	12~27 (15)	집산도로	257	미아동 61-12	미아동 465-6	일반 도로	-		
변경	중로	2	7	12~27 (12)	집산도로	257	미아동 61-12	미아동 465-6	일반 도로	-	서고 제2014-80호 (2014.03.06)	(강북7 해제)
기정	중로	3	-	12	집산도로	155	미아동 39-26	미아동 860-241	일반 도로	-	서고 제2023-153호 (2023.04.27)	강북3
기정	중로	3	1	12	집산도로	80	미아동 62-28	미아동 62-21	일반 도로	-	서고 제2014-80호 (2014.03.06)	
기정	소로	2	2	8	집산도로	45	미아동	미아동	일반	-	서고	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
							61-52	65-4	도로		제2009-327호 (2009.08.27)	
신설	중로	3	가	12	집산도로	38	미아동 465-45	미아동 484-11	일반 도로	-		
폐지	중로	2	486	15	집산도로	35	미아동 460-131	미아동 62-3	일반 도로	-	서고354 (1990.10.31.)	실효 (20.07.02)
폐지	중로	3	1	12	집산도로	38	미아동 39-7	미아동 45-4	일반 도로	-	서고 제2002-260호 (2002.07.02.)	실효 (20.07.02)
폐지	소로	2	4	8	집산도로	160	미아동 42-205	미아동 860-214	일반 도로	-	서고 제354호 (1990.10.24.)	실효 (20.07.03)
폐지	소로	3	12	4	국지도로	76	미아동 41-2	미아동 43-24	일반 도로	-	서고 제2002-260호 (2002.07.02.)	실효 (20.07.02)
폐지	소로	3	3	4	국지도로	40	미아동 62-6	미아동 460-89	일반 도로	-	서고 제2002-260호 (2002.07.02.)	실효 (20.07.02)
폐지	소로	3	6	7	국지도로	135	미아동 482-2	미아동 465-6	일반 도로	-	서고 제2002-260호 (2002.07.02.)	실효 (20.07.02)
폐지	소로	3	7	5	국지도로	20	미아동 860-169	미아동 70-7	일반 도로	-	서고 제2002-260호 (2002.07.02.)	실효 (20.07.02)

주) ( )는 구역내 연장

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-503	중로 1-503	폭원변경 (B=20m → 16~20m)	- 정비(예정)구역 해제에 따라 주변지역과의 연계 및 통행량을 고려하여 도로 폭원 축소
중로 2-7	중로 2-7	폭원변경 (B=15m → 12m) 선형변경	- 정비구역 해제로 인한 도로 환원해야 하나 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제13조의2제3항에 따라 이면도로 계획 유지 - 강북5재정비촉진계획 변경에 따른 선형 조정 및 도로 연계를 위한 폭원 축소
-	중로 3-가	신설	- ' 20.7 중로 3-1 실효되었으나 도로의 연속성 확보 및 교통영향평가 사전자문 의견을 반영하여 재지정
중로 2-486	-	폐지	- 강북구고시 제2020-105 도시계획시설결정 실효 및 지형도면 고시에 따라 폐지

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-1	-	폐지	- 강북구고시 제2020-105 도시계획시설결정 실효 및 지형도면 고시에 따라 폐지
소로 2-4	-	폐지	- 강북2구역 해제에 따른 도로환원 후 장기미집행시설로 도로 실효에 따른 폐지(연장=160m)
소로 3-12	-	폐지	- 강북2구역 해제에 따른 도로환원 후 장기미집행시설로 도로 실효에 따른 폐지(연장=76m)
소로 3-3	-	폐지	- 현황 건축물이 있는 장기미집행 도시계획시설 도로
소로 3-6	-	폐지	- 현황 건축물이 있는 장기미집행 도시계획시설 도로
소로 3-7	-	폐지	- 현황 건축물이 있는 장기미집행 도시계획시설 도로

2) 철도 : 변경

○ 철도 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설 명	시설의 세분	위치			연장 (km)	면적 (㎡)	최 초 결정일	비 고
				기 점	종 점	주요경과지				
기정	-	철도	도시 철도 (4호선)	신상계	사당	미아사거리역	30	-	'75.12.20	-
변경				당고개	남태령					
기정	-	철도	도시 철도 (본선)	성동구 행당동 192-40 번지일원 (2,5호선 왕십리역)	노원구 상계동 169-34 번지일원 (4호선 상계역)	용도역(2호선), 제기동역(1호선), 고려대역(6호선), 미아사거리역(4호선), 월계역(1호선), 하계역(7호선), 상계역(4호선)	13.41	139,980.7	서고 제2020-154호 (2020.4.16)	•철도 일부중복 : 생략 •도로 일부중복 : - 숭인로(변경) [길음동34-6번지일원] •그 외 생략 공원, 녹지, 공공공지, 광장,하천,자동차검사 시설 일부중복 : 생략

○ 철도(출입구) 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			비고
					기정	변경	변경후	
변경	-	철도	도시철도 (지하철4호선 미아사거리진출입구)	강북구 미아동 60-5번지 일대	6,043.4	감)189.3	5,854.1	-

- 입체적 도시계획시설 결정(변경)조서

구분	도면 번호 표시	시설명	위치	입체적 결정규모		구분	기정 (㎡)	변경 (㎡)	변경후 (㎡)	최초 결정일	비고
				층	면적 (㎡)						
기정	-	철도	미아동61-85일부 미아동61-88일부 미아동 862-1일부 미아동 862-2일부 미아동 862-53일부 미아동864-23일부 미아동 864-39일부	지상1층 ~ 지하2층	242	길이:39m 폭:5.6~15.1m 높이:해발고도 : 20.93~ 31.15m 층:지하2 ~ 지상1층	242	-	242	-	강북5 구역
폐지	-	철도	미아동 60-5일부 미아동 864-7일부 미아동 864-16일부	지상1층 ~ 지하2층	189.3	길이:46m 폭 :5~5.2m 높이:해발고도 : 20.93 ~ 31.15m 층 : 지하2~지상1층	189.3	감) 189.3	-	-	강북7 구역 해제

■ 철도 결정(변경)사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	철도	폐지(189.3㎡)	강북7구역 해제에 따라 정비구역 결정시 입체적 도시계획시설로 결정되었던 출입구 계획 폐지

3) 공원 : 변경

○ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	공원	소공원	미아동 42-11 일원	666.2	감) 666.2	-	서고2009-327 (2009.08.27.)	
기정	-	공원	소공원	미아동 71-1	406.1	-	406.1	서고2010-439 (2010.12.2.)	

■ 공원 결정(변경)사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	소공원	폐지(666.2㎡)	「도시 및 주거환경정비법」 제22조에 따라 정비구역 해제로 인한 공원 환원

4) 광장 : 변경없음

5) 공공공지 : 변경없음

6) 전기공급설비 : 변경

○ 전기공급설비 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	-	전기공급설비	미아동 465-4번지 일대	2,263	증) 233	2,496	서고 제159호 (1991. 6. 10)	-

■ 전기공급설비 결정(변경)사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	전기공급설비	- 변경 - 면적증가 : 증) 233㎡	• 강북7구역 해제 등에 따른 도로 선형 변경

2. 존치관리구역에 관한 지구단위계획 결정조서 : 변경

가. 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경

1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일
			기정	변경	변경후	
기정	미아삼거리역 지구단위계획구역	강북구 미아동 70-6, 60-5번지 일원	163,475	증) 737.3	164,212.3	서고 1998-32 (1998. 2. 3)
변경	미아사거리역 지구단위계획구역					

■ 구역 결정(변경)사유서

도면 표시번호	구역명	변경내용	변경사유
-	미아사거리역 지구단위계획구역	① 명칭변경 - 미아삼거리역→미아사거리역 ② 구적면적 및 구역경계 조정 - 고시면적 : 163,599.0㎡ - 구적면적 : 164,212.3㎡	• 역명 변경에 따른 명칭 변경 • 재정비촉진지구 경계와 동일하게 지구단위계획구역 면적 확장 • 구적면적 오차에 따른 면적 조정 • 행정구역 중첩으로 인한 경계 조정

※ 변경사유 : 구적면적 오차로 인한 고시면적 정정
※ 기정면적 기준 : 강북5구역 결정고시[서울특별시고시 제2024-356호(24.07.18)] 기준 고시면적 + 금회 재정비촉진구역 등 변경사항 반영
※ 변경면적 기준 : 구적면적

2) 용도지역·지구에 관한 결정조서 : 변경

○ 용도지역에 관한 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합계		163,599.0	증) 613.3	164,212.3	100.0
주거지역	소계	124,266.4	증) 1,809.2	126,075.6	76.8
	제2종일반주거지역(7층이하)	125.0	감) 8.2	116.8	0.1
	제2종일반주거지역	-	증) 0.3	0.3	0.0
	제3종일반주거지역	18,030.0	증) 427.7	18,457.7	11.2
	준주거지역	106,111.4	증) 1,389.5	107,500.9	65.5
상업지역	소계	39,332.6	감) 1,195.9	38,136.7	23.2
	일반상업지역	39,332.6	감) 1,195.9	38,136.7	23.2

※ 변경사유 : 구적면적 오차로 인한 고시면적 정정

○ 용도지구에 관한 결정조서: 해당없음

나. 획지계획 : 변경

1) 단위획지 최대개발규모 : 변경

구 분	최대개발규모(㎡)		적용구역
	기정	변경	
일반상업지역	2,000	3,000	도봉로, 월계로변
준주거지역	1,200	3,000	도봉로, 월계로, 솔샘길변
제3종일반주거지역	800	3,000	내부도로변

※1. 단, 기존 획지규모가 상기 최대개발규모를 초과하거나 지구단위계획에 의하여 특별계획구역으로 지정된 획지의 경우에는 예외로 한다.
2. 민간부문지침 제6조 참조

■ 최대개발규모 변경사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	• 최대개발규모 3,000㎡로 확대 - 일반상업지역 2,000㎡→3,000㎡ - 준주거지역 1,200㎡→3,000㎡ - 제3종일반주거지역 800㎡→3,000㎡	• 중심지 체계상 지역중심의 위상 및 발전방향 등을 고려한 적정규모의 개발이 되도록 변경

2) 획지의 규모 및 조성에 관한 계획 : 변경

○ 가구 및 획지계획: 기정

가구번호	획지번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
1	1	973	458-1	973	공동개발(지정)
			458-8		
	2	1,825	65-5	1,660	공동개발(지정)
			374-45	66	
			459-1	99	공동개발(권장)
	3	198	65-14	198	-
	4	172	65-13	172	-
	5	172	65-12	172	-
	6	212	65-11	212	-
	7	208	65-15	208	-
	8	192	65-9	192	-
	9	172	65-8	172	-
	10	195	65-7	195	-
	11	1,186	65-2	1,186	-
2	1	185	460-121	185	-
	2	142	460-120	142	-
	3	142	460-119	142	-
	4	132	460-94	132	-

가구번호	획지번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
	5	195	460-100	195	-
	6	93	460-93	93	-
	7	136	460-118	136	-
	8	126	460-117	126	-
	9	165	460-116	165	-
	10	149	460-91	149	-
	11	139	460-90	139	-
	12	132	62-12	132	-
	13	113	62-6	3	공동개발(지정)
			62-13	109	
			62-7	1	
	14	532	62-6	532	대지분할
	15	114	62-6	5	공동개발(지정), 대지분할
			62-14	109	공동개발(지정)
	16	102	62-15	102	-
	17	102	62-16	102	-
	18	102	62-17	102	-
	19	119	62-18	119	-
	20	119	62-19	119	-
	21	60	62-20	60	추가
	22	26	62-21	26	추가
	23	78	62-23	78	추가
	24	112	62-24	112	
	25	253	62-28	253	추가
	26	1,420	62-7	1,409	공동개발(지정)-역세권청년주택
			62-37	11	
	27	50	460-89	50	-
	28	99	460-88	99	-
	29	109	460-87	109	-
	30	116	460-86	116	-
	31	132	460-85	132	-
	32	149	460-112	149	-
	33	152	460-113	152	-
	34	165	460-114	165	-
	35	364	460-108	364	-
	36	658	62-38	658	-
3	1	2,301	465-4	1,891	공동개발(지정)-전기공급설비
			471-13	410	
	2	423	482-5	423	-
	3	109	482-17	109	-
	4	106	482-20	106	-
	5	260	465-43	260	-

가구번호	획지번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
	6	166	465-48	166	-
	7	192	465-44	192	-
	8	252	465-46	252	-
	9	373	465-47	373	-
	10	80	482-22	80	-
	11	181	484-4	181	-
4	1	351	58-6	73	공동개발(지정)
			465-8	182	공동개발(지정)
			465-45	96	공동개발(지정), 대지분할
	2	440	465-45	102	공동개발(권장)
			465-38	195	
			484-12	135	공동개발(지정)
			484-7	8	
	3	346	484-1	66	공동개발(지정)
			58-14	53	
			465-2	226	
			465-37	1	
	4	777	58-2	376	공동개발(지정)
			58-11	3	
			58-13	33	
			58-3	365	공동개발(권장)
	5	512	58	314	공동개발(권장)
			864-8	198	
	6	89	864-31	111	-
	7	64	864-30	64	-
5	1	654	860-2	175	교통광장
			860-127	479	
	2	232	860-146	232	-
	3	714	66-6	86	공동개발(지정)
			70-7	291	
			66-7	3	
			67-3	70	
			67-4	264	
	4	1,137	67-1	602	공동개발(지정)
			70-20	155	
			70-21	142	
			70-22	122	
			70-23	116	
	5	162	70-8	162	-
	6	116	70-9	116	-
	7	172	70-24	172	-

가구번호	획지번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
	8	185	70-25	185	-
	9	350	70-26	350	-
	10	265	860-169	100	공동개발(권장)
			860-170	165	
	11	139	70-10	139	-
	12	408	860-171	254	-
			860-172	154	
	13	136	70-11	136	-
	14	149	70-12	149	-
	15	149	70-13	149	-
	16	204	860-256	204	-
	17	202	860-173	202	-
	18	149	70-14	149	-
	19	149	70-15	149	-
6	1	7,537	70-2	1,048	롯데 특별계획구역
			70-5	370	
			70-6	2,463	
			70-17	26	
			70-18	28	
			70-27	797	
			70-28	129	
			70-29	252	
			70-30	96	
			70-31	149	
			70-32	129	
			70-33	666	
			70-35	88	
			70-43	9	
			860-148	258	
			860-175	152	
			860-176	42	
			860-178	290	
			860-198	24	
			860-218	228	
			860-278	128	
			70-16	165	
	2	1,072	71-5	598	-
			860-179	474	
7	1	21	860-216	21	-
	2	12	860-200	12	-
	3	27	860-280	27	-
	4	61	860-289	61	-
	5	25	860-290	25	-

가구번호	획지번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
	6	28	860-291	28	-
	7	258	860-241	258	-
	8	417	35-20	417	-
	9	149	35-21	149	-
	10	172	35-22	172	-
	11	364	35-1	364	-
	12	122	35-23	122	-
	13	139	35-29	139	-
	14	142	35-24	142	-
	15	285	35-26	126	공동개발(권장)
			35-27	159	
	16	536	44-15	536	-
	17	191	36-1	179	-
			36-20	12	
	18	1,460	35-4	1,453	-
			35-32	7	-
	19	1,446	35-30	1,157	공동개발(권장)
			35-31	25	공동개발(지정)
			36-5	264	
	20	704	35-5	704	-
	21	215	37-5	215	-
	22	365	37-6	345	공동개발(지정)
			37-18	20	
	23	123	38-11	123	-
	24	112	38-12	112	-
	25	172	38-23	172	-
	26	456	35-9	456	-
	27	233	35-7	201	공동개발(지정)
			40-16	32	
	28	122	38-24	122	-
	29	137	38-25	129	공동개발(지정)
			39-26	3	
			40-17	5	
	30	360	38-21	275	공동개발(지정)
			39-26	85	
8	1	928	40-2	897	-
			40-14	1	-
			40-15	30	-
	2	3,259	39-1	44	공동개발(권장)
			39-11	145	
			39-13	20	
			39-20	166	

가구번호	획지번호	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
			42-8	2,884	
	3	2,507	39-15	172	공동개발(권장)
			41-1	2,335	
	4	558	41-10	558	-
	5	496	42-9	496	-
	6	384	13-7	43	공동개발(지정)
			42-13	301	
			42-52	40	
	7	820	42-30	476	공동개발(지정)
			42-32	23	
			42-56	321	
	8	1,213	13-8	99	공동개발(지정)
			13-22	118	
			42-11	482	
			42-31	514	
	9	1,045	42-206	362	공동개발(권장)
			42-212	683	
9	1	112	39-9	112	-
	2	191	42-73	191	-
	3	152	42-74	152	-
	4	149	39-4	56	공동개발(권장)
			42-75	93	
	5	172	42-76	172	-
	6	159	42-70	159	-
	7	152	42-69	152	-
	8	152	42-68	152	-
	9	132	42-60	132	-
	10	182	41-2	182	-
	11	162	41-3	162	-
	12	169	41-4	169	-
	13	171	41-5	171	-
	14	171	41-11	35	공동개발(지정)
			42-95	136	
	15	101	42-204	101	-
	16	260	42-5	260	-
	17	390	42-4	390	-
	18	331	42-216	331	-
	19	136	42-137	136	-
	20	165	42-179	165	-
	21	159	42-135	159	-
	22	136	42-89	136	-
	23	128	42-88	123	공동개발(지정)

가구번호	획지번호	면적(㎡)	획 지		비고
			위치	면적(㎡)	
			42-131	5	
	24	122	42-133	122	-
	25	122	42-134	122	-
	26	149	42-85	149	-
	27	295	42-215	295	-
	28	393	42-117	393	-
	29	195	42-119	195	-
	30	145	42-120	145	-

○ 가구 및 획지계획: 변경

가구 번호	가구 면적(㎡)	변경			계획내용	비고
		위치	면적(㎡)			
			대지	공동 개발		
1	2,798	미아동 458-1대	491	973	공동개발(지정)	-
		미아동 458-8종	482			
		미아동 374-45대	66	1,825	공동개발(지정)	-
		미아동 65-5대	1,660			
		미아동 459-1대	99		공동개발(권장)	-
2	816	미아동 460-116대	165	350	공동개발(지정)	-
		미아동 460-121대	185			
		미아동 460-90대	139	271	공동개발(지정)	-
		미아동 62-12대	132			
3	882	미아동 465-47대	373	578	공동개발(지정)	-
		미아동 482-22대	205			-
		미아동 484-3대	12	304	공동개발(권장)	-
		미아동 484-4대	292			
4	724	미아동 58-14대	53	132	공동개발(지정)	-
		미아동 484-1대	71			
		미아동 484-7대	8			
		미아동 465-2대	226	227	공동개발(권장)	-
		미아동 465-37대	1			
		미아동 465-45대	277	641	공동개발(권장)	
		미아동 465-38대	195			
		미아동 484-12대	169			
5	3,475	미아동 66-6대	106	1,199	공동개발(지정)	-
		미아동 66-7대	3			
		미아동 67-3대	70			
		미아동 67-4대	264			
		미아동 70-7대	304			
		미아동 70-8대	162			
		미아동 70-9대	116			
		미아동 860-169대	174			
		미아동 67-1대	602	1,137	공동개발(지정)	-

가구 번호	가구 면적(㎡)	변경			계획내용	비고
		위치	면적(㎡)			
			대지	공동 개발		
		미아동 70-20대	155			
		미아동 70-21대	142			
		미아동 70-22대	122			
		미아동 70-23대	116			
		미아동 860-171대	254	408	공동개발(지정)	-
		미아동 860-172대	154			
		미아동 70-24대	172			
		미아동 70-25대	185	731	공동개발(지정)	-
		미아동 70-26대	374			
6	5,326	미아동 860-280대	27			
		미아동 860-289대	61	141	공동개발(권장)	-
		미아동 860-290대	25			
		미아동 860-291대	28			
		미아동 35-32대	7		공동개발(권장)	-
		미아동 35-4대	1,453	1,651	공동개발(지정)	-
		미아동 36-1대	179			
		미아동 36-20대	12		공동개발(권장)	-
		미아동 35-30대	1,157			
		미아동 35-31대	25	1,446	공동개발(지정)	-
		미아동 36-5대	264			
		미아동 37-18대	20			
		미아동 37-6대	345			-
		미아동 38-11대	123	1,228	공동개발(지정)	
		미아동 38-12대	112			
		미아동 38-23대	172			
		미아동 35-9대	456			
		미아동 35-7대	218	250	공동개발(권장)	-
		미아동 40-16대	32			
		미아동 38-24대	122			
		미아동 38-25대	129	342	공동개발(권장)	-
		미아동 40-17대	5			
		미아동 39-26대	86			
		미아동 38-21대	275	278	공동개발(권장)	-
		미아동 39-26대	3			
7	7,643	미아동 40-2대	897			
		미아동 40-14대	1	928	공동개발(권장)	-
		미아동 40-15대	30			
		미아동 39-20대	166	3,050	공동개발(지정)	-
		미아동 42-8대	2,884			
		미아동 39-1대	44	196	공동개발(권장)	-
		미아동 39-11대	145			

가구 번호	가구 면적(㎡)	변경			계획내용	비고
		위치	면적(㎡)			
			대지	공동 개발		
		미아동 39-31대	1			
		미아동 39-39대	6			
		미아동 42-30대	476	1,204	공동개발(지정)	-
		미아동 42-32대	23			
		미아동 42-52대	40			
		미아동 42-56대	321			
		미아동 13-7대	43			
		미아동 42-13대	301			
		미아동 13-11도	5	1,247	공동개발(권장)	-
		미아동 13-22대	136		공동개발(지정)	-
		미아동 13-8대	99			
		미아동 42-11대	482			
		미아동 42-31대	514			
		미아동 42-206대	362	1,045	공동개발(지정)	-
		미아동 42-212대	683			
8	1,446	미아동 39-4대	56	149	공동개발(지정)	-
		미아동 42-75대	93			
		미아동 42-131대	13	136	공동개발(지정)	-
		미아동 42-88대	123			
		미아동 41-11답	35	511	공동개발(지정)	-
		미아동 42-95대	136			
		미아동 41-4대	169			
		미아동 41-5대	171			
		미아동 42-4대	390	650	공동개발(지정)	-
		미아동 42-5대	260			
9	8,408	미아동 70-2 일대	8,408		롯데백화점 특별계획구역	-
10	2,577	미아동 71-1 일대	2,574		와이스퀘어 특별계획구역	-
11	11,983	미아동 60-5 일대	13,600		숭인시장 특별계획구역	-
12	12,863	미아동 61-79 일대	12,870		강북5 (도시정비형재개발사업)	-
13	25,067	미아동 45-32 일대	24,349		강북3 (도시정비형재개발사업)	-
14	1,398	미아동 62-7 일대	1,398		역세권청년주택 공급촉진지구	-

※ (기정/변경) 미아동 39-26은 현황도로로 인해 필지가 분리되어 공동개발 계획(86㎡, 3㎡)하였음

다. 건축물에 관한 계획 : 변경

1) 건축물 불허용도 계획 : 변경

구분	기정	변경
일반 상업지역 (A)	• 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 (건축법 시행령 2001.10.20. 기준) - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택(단, 주거복합건축물 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 중 종교집회장 - 제7호 의료시설 중 격리병원 - 제13호 공장 - 제14호 창고시설 - 제15호 위험물저장 및 처리시설 - 제16호 자동차관련시설(주차장 제외) - 제17호 동물 및 식물 관련시설	• 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 (건축법 시행령 2024.02.13. 기준) 〈공통〉 - 제1호 단독주택 - 제2호 공동주택 (단, 주거복합건축물1)제외) - 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 철탑이 있는 골프연습장 - 제9호 의료시설 중 정신병원 - 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
준주거지역 (B)	• 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 (건축법 시행령 2001.10.20. 기준) - 제4호 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 - 제13호 공장 - 제14호 창고시설 - 제16호 자동차관련시설 (주차장, 세차장 제외) - 제17호 동물 및 식물 관련시설	• 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 (건축법 시행령 2024.02.13. 기준) 〈공통〉 - 제1호 단독주택(도봉로변에 위치한 필지만 해당) - 제2호 공동주택(단, 주거복합건축물1)제외, 간선부에 한함) - 제4호 제2종 근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 - 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 철탑이 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

구분	기정	변경
		· 교육 보건 등의 용도에 쓰이는 시설 다. 소년원 및 소년분류심사원 - 제26호 묘지관련시설
제3종 일반 주거지역 (C)	• 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 (건축법 시행령 2001.10.20. 기준) - 제13호 공장 - 제15호 위험물저장 및 처리시설 - 제17호 동물 및 식물 관련시설	• 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 (건축법 시행령 2024.02.13. 기준) - 제17호 공장 - 제19호 위험물저장 및 처리시설 - 제21호 동물 및 식물 관련시설 〈간선도로변〉 - 제4호 제2종근린생활시설 및 제13호의 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장

2) 건축물 권장용도 계획 : 변경

구 분		기 정	변 경
A	일반상업지역	• 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 〈전층용도〉 - 제5호 판매 및 영업시설 - 제7호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 제1호 업무시설 (오피스텔 제외)	• 건축법 시행령 별표1 [용도별 건축물의 종류]의 (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, 아동복지시설, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 단독주택, 공동주택 및 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것을 말한다) - 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 제2종근린생활시설에 해당되는 소매업, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 서점, 공연장 - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장 - 기타 구 도시 · 건축공동위원회 및 시 도시재정비 위원회에서 인정하는 시설
B	준주거지역		
C	제3종일반 주거지역	-	-

※ 일반상업지역/준주거지역만 해당
※ 강북3구역, 강북5구역 정비구역 및 역세권청년주택은 결정고시에 따름

3) 건축물 밀도계획 계획 : 변경없음

○ 상한용적률 인센티브에 관한 사항

– 「미아중심재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경결정 도서」에 명시

4) 허용용적률 인센티브 계획 : 변경

구 분			완화기준	완화내용			변경여부	비 고
항 목		지침내용		기 정	변 경			
인센티브항목	대지	공동건축	지정사항 준수시	기준용적률×0.10×α	기준용적률×α		변 경 (기준 통일)	· 공동개발(지정)으로 변경
			권장사항 준수시	기준용적률×0.07×α	기준용적률×α			· 공동개발(권장)으로 변경
			자율적 공동개발	–	기준용적률×α			· 공동개발(자율적)으로 변경
		대지분할	지정사항 준수시	0.10×기준용적률	–		폐 지	· 획지계획 변경으로 인한 대지분할 폐지
	용 도	권장용도	권장사항 준수시	[(권장용도면적 ÷건축연면적)×0.2 ×기준용적률]	가로 활성화	기준용적률×α	신 설	· 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2 이상
					일반	기준용적률× (권장용도면적/주차장을 제외한 건축연면적)×α	변 경	· 20%이상 설치 시 (주차장 제외)
	대지내 공지	건축선	건축선 후퇴시 (건축한계선 등)	기준용적률x(제공면적 ÷대지면적)	기준용적률×{(조성면적-설치의무면적)÷ 대지면적}×α		변 경	· 지구단위계획 기준 적용
			벽면한계선	기준용적률x(제공면적 ÷대지면적)x1.5				
		공개공지	공개공지 설치시 (위치 권장 지역에 한함)	{[(조성면적 -설치의무면적 , 의무대상이 아닌 경우 대지면적의 5%)÷ 대지면적]×기준용적률}	[(조성면적-설치의무면적)÷대지면적] ×기준용적률×α		변 경 (유형 반영)	· 피로티형 α= 1 · 침상형 α=1.5(지하철과 지하부분 연계 설치시 적용) · 개방형 α= 2 · 쌈지형 공지는 공개공지 의무확보 대상이 아닌 곳에 적용
		쌈지형공지	쌈지형공지 조성시 (위치 권장 지역에 한함)	[(조성면적÷대지면적)×0 .5×기준용적률]	{(조성면적-설치의무면적)÷대지면적}×0.5 x기준용적률×α			
		공공보행통로	설치시	[(조성면적÷대지면적)×1 .5×기준용적률]	[(조성면적÷대지면적)×α×기준용적률]		변 경	· 지구단위계획 기준 적용
		보차혼용통로	설치시	–	[(조성면적÷대지면적)×α×기준용적률]		신 설	· 지구단위계획 기준 적용
	형태 외관	건축물 형태	저층부 탑상형 설치시	30	–		폐 지	· 지구단위계획 기준 적용
			고층부 탑상형	20	–		폐 지	· 지구단위계획 기준 적용

구 분		완화기준	완화내용		변경여부	비 고
항 목	지침내용		기 정	변 경		
		설치시				
차량동선	공동주차 출입구	설치시	20	기준용적률X α	변 경	· 지구단위계획 기준 적용
지하철 연결통로		조성시	20	기준용적률X α	변 경	· 지구단위계획 기준 적용
친환경	빗물이용시설	조성시	-	기준용적률X α	신 설	· 지구단위계획 기준 적용
	자연지반	조성시	-	기준용적률X(보존면적/대지면적)x α	신 설	· 지구단위계획 기준 적용
	옥상녹화	조성시	기준용적률x0.2x (녹화면적/대지면적)	기준용적률X(녹화면적/대지면적)x α	변 경	· 지구단위계획 기준 적용

주) 1. 허용용적률 ≧ 기준용적률+용적률 완화적용의 합계
2. 인센티브 적용은 본 지구단위계획에서 계획한 내용을 준수시에 한하여 준한다.
3. 권장용도는 순수 당해 용도에 쓰이는 면적을 기준으로 하고, 건축연면적의 산정기준은 지하층 및 코어를 포함한 연면적을 기준으로 한다.
4. 대지내 공지에 관한 사항은 건축법상의 설치의무 면적 이상을 확보할 경우에 적용한다.(미관지구가 폐지됨에 따라 도로명을 기준으로 건축선을 변경 · 지정된 가로변의 건축선 후퇴부분 및 공개공지 의무설치 면적은 완화적용 제외)
5. 공동개발 계수(동일소유 필지는 하나의 필지로 봄. 단, 지구단위계획 열람공고 후 동일 소유가 된 필지는 제외함)

○ 유형별 허용용적률 인센티브 계획

– 「미아중심재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경결정 도서」에 명시

5) 건축물 높이 계획 : 변경

구 분	대상지역		최고높이			비 고
			기정	변경	변경후	
일반상업지역	기존 일반상업지역		60m이하	증) 60m	120m이하	
	특별계획 구역	Y스퀘어	100m이하	-	100m이하	
준주거지역	특별계획 구역	롯데부지	55m이하	-	55m이하	
		숭인시장	60m이하	-	60m이하	
		획지1	50m	증) 30m	80m이하	
		획지2	50m	증) 30m	80m이하	
		획지3	30m	증) 20m	50m이하	
	기존 준주거지역 및 간선부 (도봉로변, 월계로변)		40m이하	증) 40m	80m이하	
	이면부		30m이하	증) 20m	50m이하	
제3종일반주거지역	-		20m이하	증) 20m	40m이하	

※ 필지규모 1,500㎡이상 개발 시 20%추가 완화 가능하도록 함

6) 건축물 배치에 관한 계획 : 변경

구분	제어요소		제어지침	대상지역	적용기준	비고
기정	건축 한계선		• 정연한 가로경관 확보 • 보행공간 확충	• 도봉로변, 월계로변	• 3~5m	지정
			• 차로,보도 확충	• 이면도로변	• 0.5 ~ 2m	
변경			• 정연한 가로경관 확보 • 보행공간 확충	• 도봉로변, 월계로변	• 3~5m	지정
			• 차로,보도 확충	• 이면도로변	• 1.0 ~ 2m	
기정	벽면 한계선	전체	• 보행 · 주차통로 확보	• 간선가로변	• 보행통로 편측 2m • 주차통로 편측 3~4m	지정
변경		전체	• 보행 · 주차통로 확보	• 간선가로변	• 보행통로 편측 2m • 주차통로 편측 3~4m	지정 (4개소 신설)
			• 정연한 가로경관 확보 • 보행공간 확충	• 와이스퀘어 특별계획구역 도봉로10길변	• 3m	지정
		저층부	• 정연한 가로경관 확보 • 보행공간 확충	• 와이스퀘어 특별계획구역 도봉로변	• 6m	지정
		고층부		• 승인시장 특별계획구역	• 도봉로변 11m	지정

※ 개별 촉진구역 및 특별계획구역은 결정고시에 따라 높이를 적용함

7) 대지내 공지에 관한 계획 : 변경

구분	제어요소	대상지역	적용기준	비고
기정	전면공지	• 간선부(보도 및 차도의 일체조성) • 이면부(보행장애시설 설치금지)	• 인도부속형(폭 3m) • 차도부속형(폭 0.5~2m)	지정
변경	전면공지	• 건축한계선 및 벽면한계선 지정 지역	• 건축한계선 및 벽면한계선 지정 지역에 보도부속형 및 차도부속형 전면공지 조성	지정
기정	공개공지	• 간선부 대형획지	• 대지면적의 5% 이상 • 간선도로 전면에 접하도록 선형으로 조성 • 설치기준 건축조례 제26조에 의함(최소폭5m이상)	권장 (14개소)
변경	공개공지	• 간선부 및 보행결절점	• 설치기준 건축조례 제26조에서 정한 규모 이상 조성 • 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 보행결절점 주변 배치 권장	권장 (16개소)
기정	쌈지공지	• 간선부	• 대지면적의 5% 이상 • 간선도로 전면에 접하여 쌈지공원을 선형으로 조성하되 최소폭원 3m이상, 최소면적 45㎡이상 준수 • 침상형쌈지공지 : 콘코스 및 지하역사와 연계된 침상형태 조성 (특별계획구역)	권장 (17개소)
변경	쌈지공지		• 대지면적 500㎡이상 개발 시 대지면적의 5% 이상 • 간선도로 전면에 접하여 쌈지공원을 선형으로 조성하되 최소폭원 5m이상, 최소면적 45㎡이상 준수	권장 (12개소)
기정	대지내 조경	• 간선부	• 건축법 제42조 및 서울시 건축조례 제24조 기준적용 • 간선도로 전면에 접한 해당 대지일 경우에는 전면도로에 접하여 선형으로 조성화되 최속폭원3m이상 (쌈지공지가 계획된 대지에서는 쌈지공지와 일체 조성)	지정
변경	대지내 조경		• 건축법 제42조 및 서울시 건축조례 제24조 기준적용 • 공개공지와 연접 또는 간선도로변에 우선적으로 설치 조성하여 공개공지와 일체형으로 조성 (쌈지공지가 계획된 대지에서는 쌈지공지와 일체 조성)	지정

주) 1. 쌈지공지 및 대지내 조경을 별도 조성 또는 일체형으로 조성시 대지면적과 건축연면적의 미달로 인하여 부득이 당해 계획에서 정한 최소폭원(5m)을 중수할 수 없는 경우는 최소 폭원에 미달되게 설치가 가능하나 조성 전체면적을 간선도로에 접하여 설치하여야 함.
2. 쌈지공지에 대한 용적률 인센티브의 경우 당해 지구단위계획에서 설치를 권장한 대지에 대하여만 부여하고 대지내 조경에 대한 별도의 용적률 인센티브는 부여하지 않으며, 쌈지공지는 대지내 조경면적에 포함하지 않음.
3. 민간부문지침 제20조~제23조 참조

8) 교통처리에 관한 계획 : 변경

구분	제어 요소	제어지침	제어구역	적용기준	비고
기정	공공 보행 통로	• 원활한 보행동선체계 수립으로 보행환경 개선	• 긴 폭원의 블록으로 보행 우회동선이 예상되는 지역	• 각 필지 2m씩 이격	4개소
기정	보차 혼용 통로	• 보행 및 차량을 위한 통로개설 • 각 획지로의 주차차량 진출입로로 이용	• 간선가로 직접 진출입이 예상되는 블록 내 주차진출입 및 이면도로 확보 지역	• 최소 6m이상	9개소
변경					18개소
기정	공동 주차 출입구 / 주차 진입 통로	• 간선변 잦은 세가로접속 및 차량흐름 방해 최소화 • 원칙적으로 폭 20m이상 도로변에 차량출입금지	• 간선부	-	4개소 / 11개소
		• 개별필지의 주차 진출입은 연접도로 중 최하위 도로에서 진출입 권장	• 전구역	-	
		• 간선부에 연접한 단일 또는 2필지의 주차 진입통로 유도로 간선도로 접속 최소화	• 간선부	• 단일 4m이상 • 각 필지 3m씩 이격	
변경		• 변경없음	• 변경없음	• 변경없음	6개소 / 10개소
기정	공동 주차장	• 이면부 영세필지의 공동주차장 설치 유도로 이면부 차량출입 억제	• 전구역	-	-

주) 민간부문지침 제24조, 제34~제41조 참조

9) 경관계획

○ 「미아중심재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경결정 도서」에 명시

라. 특별계획구역에 관한 계획 : 변경

1) 특별계획구역 결정조서 : 변경

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	롯데부지 특별계획구역	미아동 70-2번지 일대	8,408	-	8,408	
신설	Y스퀘어 특별계획구역	미아동 71-1번지 일대	2,577	-	2,577	
변경	승인시장 특별계획구역	미아동 60-5번지 일대	11,430	증) 2,174.8	13,604.8	
	획지1	미아동 60-5번지 일대	-	-	7,501.4	
	획지2	미아동 60-10번지 일대	-	-	2,245.5	
	획지3	미아동 465-6번지 일대	-	-	2,146.7	

2) 특별계획구역 세부개발계획 지침 : 변경

① 롯데백화점 특별계획구역 세부개발계획 지침

구분	계획내용	비고
위치	• 미아동 70-2번지 일대	
면적	• 8,408㎡	
용도지역	• 준주거지역	
권장용도	• 판매 및 영업시설 중 상점(특별계획구역 제외) • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 업무시설(오피스텔 제외)	
불허용도	• 해당 용도지역·지구(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조, 시행령 제71조 내지 제82조, 서울시 도시계획조례 제25조 내지 제53조)에서 허용되는 용도 중 건축법시행령 별표1의 아래용도 - 공장, 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외), 창고시설, 동물 및 식물 관련시설, 단란주점, 안마시술소 주) 학교환경위생정화구역 저촉시 관련규정 준수(학교보건법 제6조 ①항 및 시행령 제4조 ②항)	
건폐율	• 60%이하(준주거지역)	
용적률	• 기준용적률 : 300%(준주거지역) • 허용용적률 : 360%(준주거지역)	

구분		계획내용	비고
		주) 상한용적률은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제2조 및 부칙 제3조에 의한다.	
높이계획		• 최고높이 : 55m이하(준주거지역 간선부)	
배치	건축한계선	• 3m	
기부채납 (공공시설 조성 및 제공)		• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 10%이상 • 특별계획구역내 도시계획도로 등을 사업계획에 포함하여 설치·조성후 기부채납	

※ 상기 지침에 명시하지 않은 사항은 "서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼" 준용

② Y스퀘어 특별계획구역 세부개발계획 지침

구분	계획내용	비고
위치	• 미아동 71-1번지 일대	
면적	• 2,574.1㎡	
용도지역	• 준주거지역·일반상업지역	
권장용도	• 제2종근린생활시설 중 학원 • 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 • 의료시설 중 병원 • 교육연구시설 중 학원	
불허용도	• 단독주택으로서 다른 용도와 복합된 것 • 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 수리점(자동차정비관련) • 제2종근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프 연습장, 종교시설(단, 연면적 10%미만의 종교집회장 제외), 의료시설 중 정신병원, 격리병원, 장례식장 • 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설 (단, 주차장 제외), 교정 및 군사시설, 방송통신시설(단, 방송국, 전신전화국 제외), 발전시설 주) 학교환경위생정화구역 저촉시 관련규정 준수(학교보건법 제6조 ①항 및 시행령 제4조 ②항)	
건폐율	• 60%이하(준주거지역)	
용적률	• 기준용적률 : 300% • 허용용적률 : 487% 주) 상한용적률은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제2조 및 부칙 제3조에 의한다.	

구분		계획내용	비고
높이계획		• 최고높이 : 100m이하	
배치	건축한계선	• 도봉로변 3m, 도봉로10길변 1m	
	벽면한계선	• 벽면한계선(전체) : 도봉로10길변 3m • 저층부 벽면한계선 : 도봉로변 6m	
기부채납 (공공시설 조성 및 제공)		• 기부채납 면적 : 특별계획구역 면적의 10%이상 • 특별계획구역내 도시계획도로 등을 사업계획에 포함하여 설치·조성후 기부채납	

※ 상기 지침에 명시하지 않은 사항은 "서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼" 준용

③ 숭인시장 특별계획구역 세부개발계획 지침

구분	계획내용	비고
위치	• 미아동 60-5번지 일대	
면적	• 13,604㎡ (획지1:7,501.4㎡ / 획지2:2,245.5㎡ / 획지3:2,146.7㎡)	
용도지역	• 준주거지역·제3종일반주거지역(일반주거지역에서 변경된 지역)	
권장용도	• 준주거지역(2) - 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 업무시설(오피스텔 제외)	
불허용도	• 해당 용도지역·지구(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조, 시행령 제71조 내지 제82조, 서울시 도시계획조례 제25조 내지 제53조)에서 허용되는 용도 중 건축법시행령 별표1의 아래용도 - 준주거지역 : 공장, 자동차관련시설(주차장, 세차장 제외), 창고시설, 동물 및 식물 관련시설, 단란주점, 안마시술소 - 제3종일반주거지역 : 공장, 위험물 저장 및 처리시설 (액화가스판매소 제외), 동물 및 식물 관련시설 주) 학교환경위생정화구역 저촉시 관련규정 준수(학교보건법 제6조 ①항 및 시행령 제4조 ②항)	

구분		계획내용	비고
건폐율		• 60%이하(준주거지역)	
용적률		• 기준용적률 : 300%(준주거지역) • 허용용적률 : 360%(준주거지역) 주) 상한용적률은 서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제2조 및 부칙 제3조에 의한다.	
높이계획		• 획지 1 : 80m이하 • 획지 2 : 80m이하 • 획지 3 : 50m이하	
배치	건축한계선	• 도로변 1~3m	
	벽면한계선	• 고층부 벽면한계선 : 도봉로변 8m	
	보차혼용통로	• 보차혼용통로 6m	
	공공보행통로	• 공공보행통로 8m	
기부채납 (공공시설 조성 및 제공)		• 순부담률 : 12.0%이상	
기 타 계획지침		• 강북5구역 보다 먼저 사업 시행 시 강북5구역 경계부 도로는 막다른 도로 표지판, 회전공간 등 막다른 도로 해소 방안 마련 • 순환식 개발 등을 통한 영세상인 보호대책 수립 • 서울교통공사와 협의하여 부지 내 미아사거리역 4,5번출입구의 이전설치 검토(통합 등) • 사업시행시 공공보행통로에 대한 용익물권(지역권)을 설정	

※ 상기 지침에 명시하지 않은 사항은 “서울시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼” 준용

마. 기타사항

○ 고시문에 언급되지 않은 사항은 결정조서 및 시행지침에 따라 적용한다.

□ 2024년 제4차(′ 24.05.21) 서울특별시 도시재정비위원회 심의 결과 : 수정가결

심의결과
• 상한용적률 적용시 개별법상 항목도 적용 가능토록 하겠음
• 존치관리구역내 보차혼용통로 설정시 개별 필지의 개발이 가능토록 적정 폭원의 건축 한계선을 설정하였으며, 향후 개별건축시 건축한계선을 통한 용적률 인센티브를 받는 경우 용역물권(지역권) 설정을 하도록 하겠음
• 제3종일반주거지역(간선가로변) “불허용도” 에 “옥외에 철탑이 있는 골프연습장” 도 추가토록 하겠음
• 소로2-가의 도로 폭원을 8m → 12m로 확폭토록 하겠음
• 숭인시장 특별계획구역 세부개발계획지침에 아래 사항을 반영토록 하겠음 - 건축한계선 5m 및 고층부 벽면한계선 11m를 직선화하여 설정 - 계획된 보차혼용통로는 공공보행통로로 변경하고, 사업시행시 용익물권(지역권)을 설정토록 세부 지침에 명기

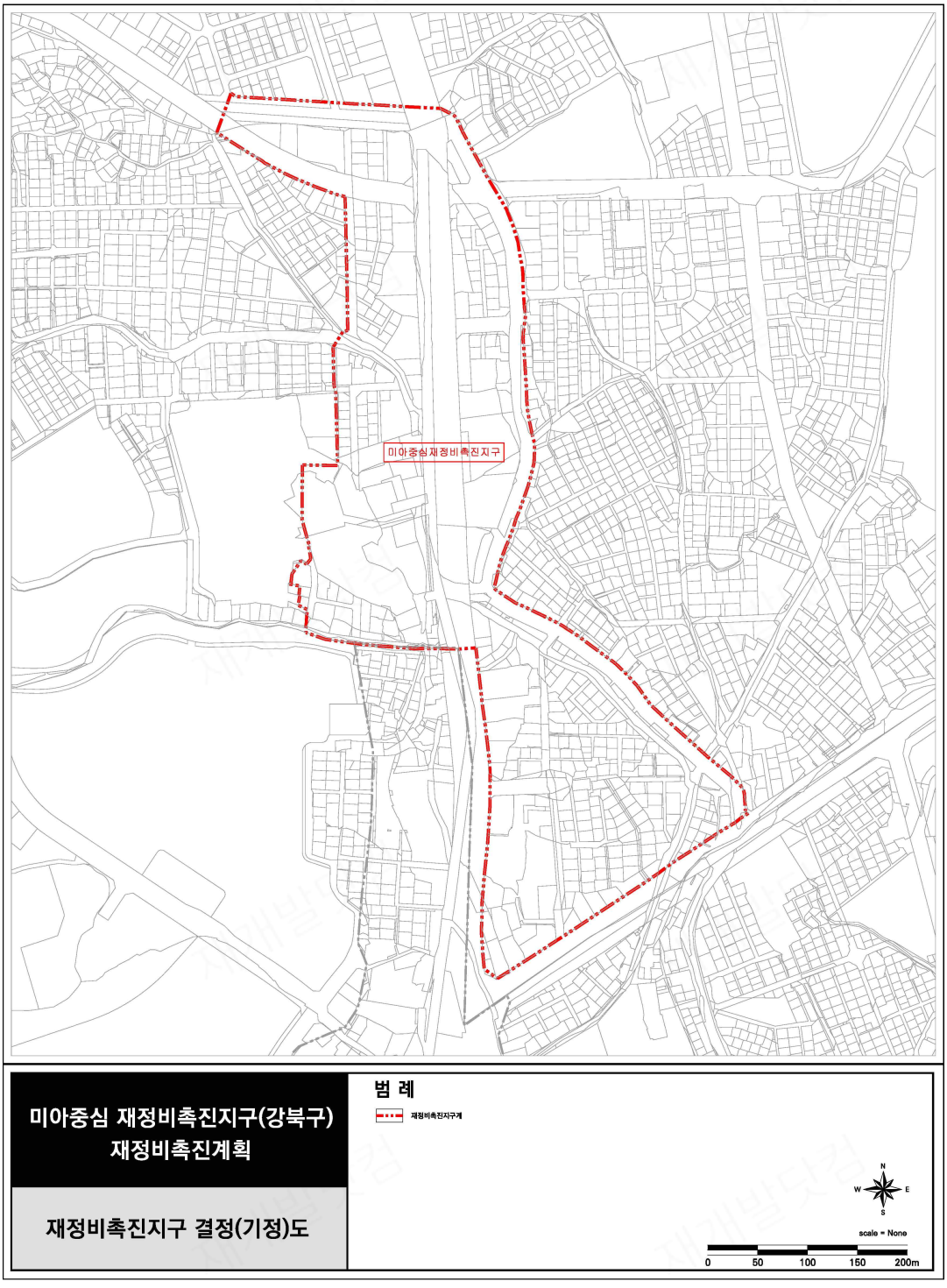
Ⅱ. 관련도면 및 기타 자세한 사항은 「미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안)도서」 참조

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

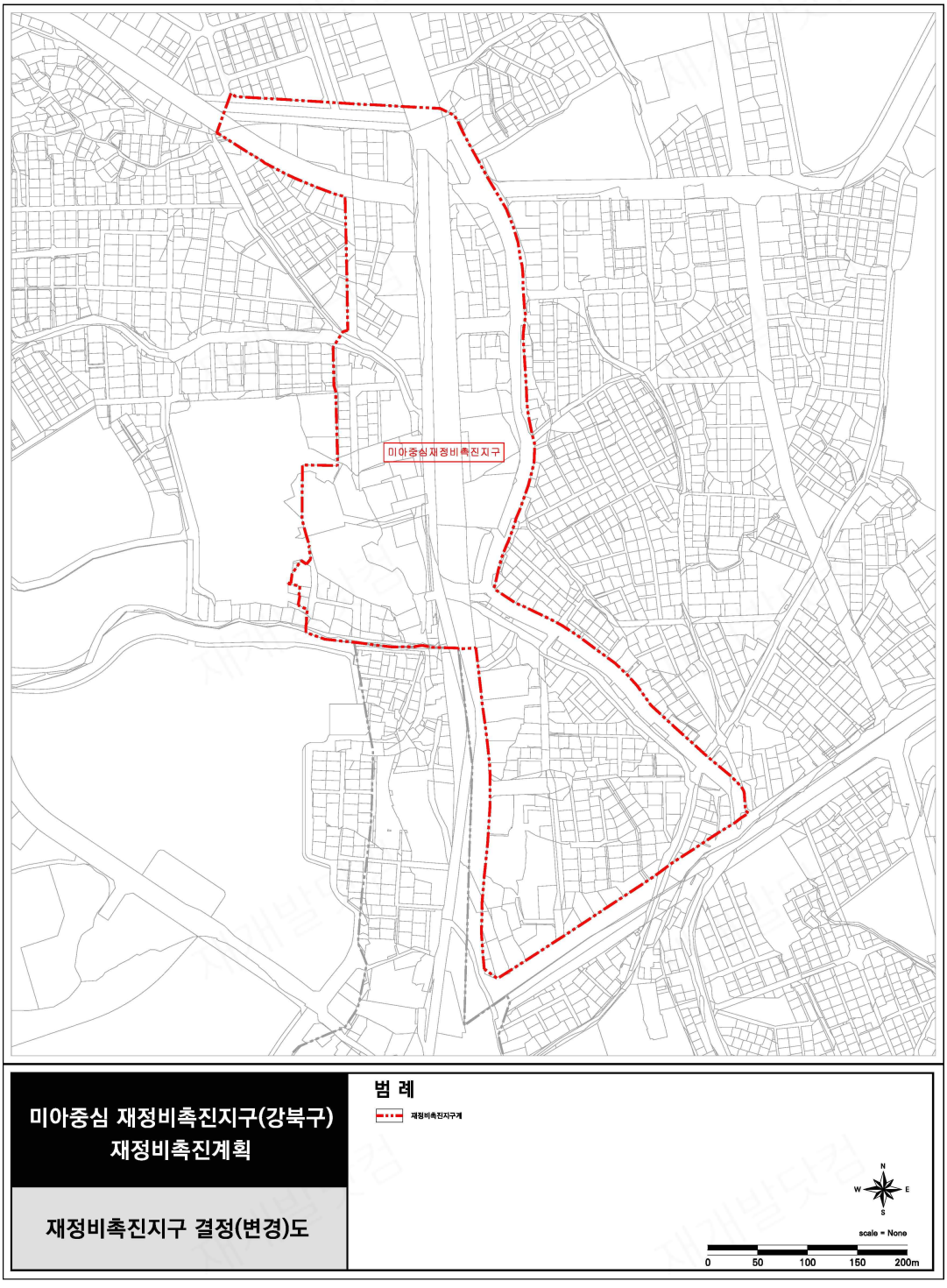
Ⅲ. 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 재정비촉진과(☎02-2133-7226) 및 강북구청 도시계획과(☎02-901-6852)에 관계도서를 각각 비치하고 열람하고 있습니다.

※ 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조 등에 따른 지형도면 등은 토지이음(http://eum.go.kr)에서 열람하실 수 있습니다.

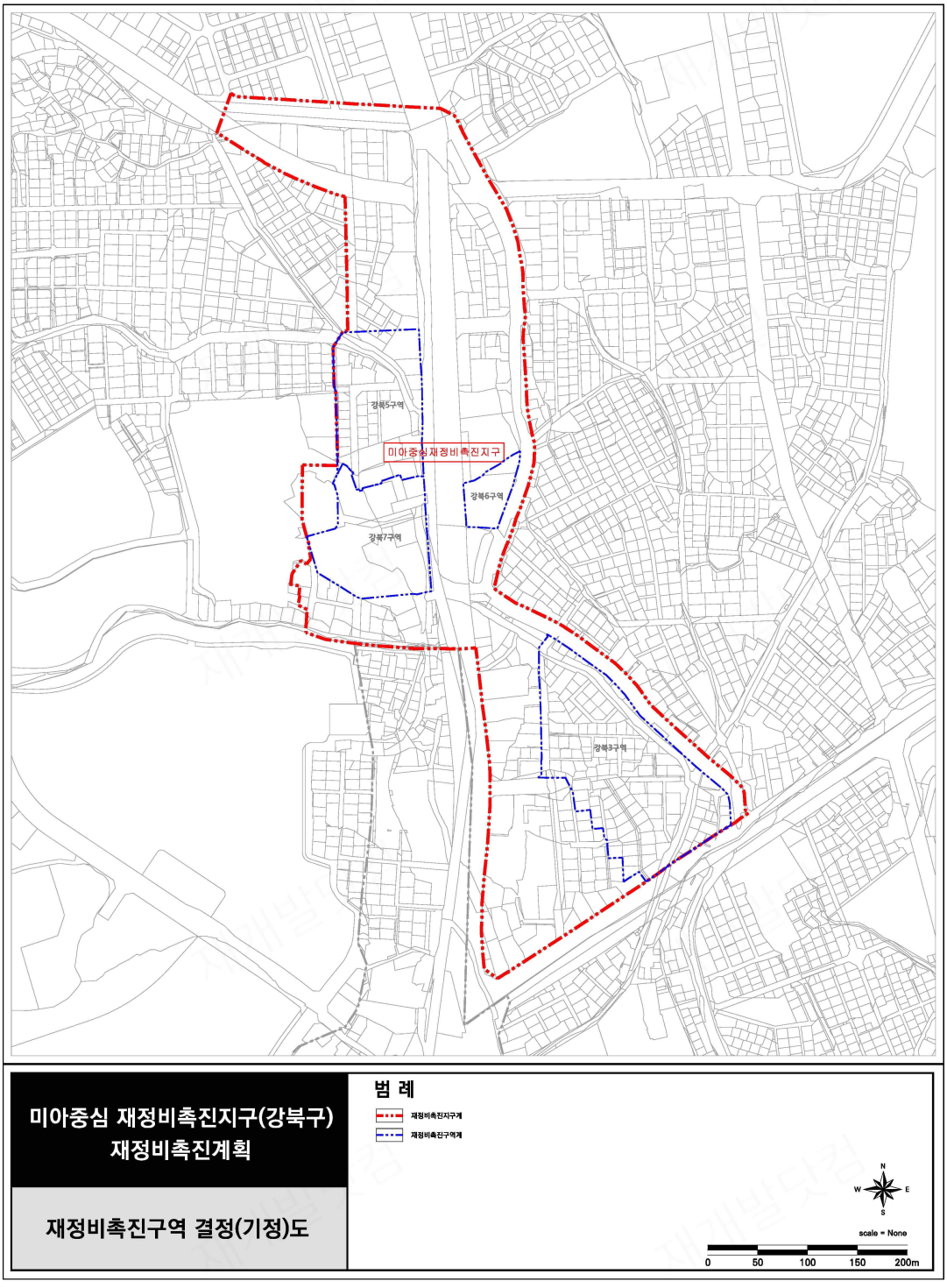
○ 재정비촉진지구 결정(기정)도



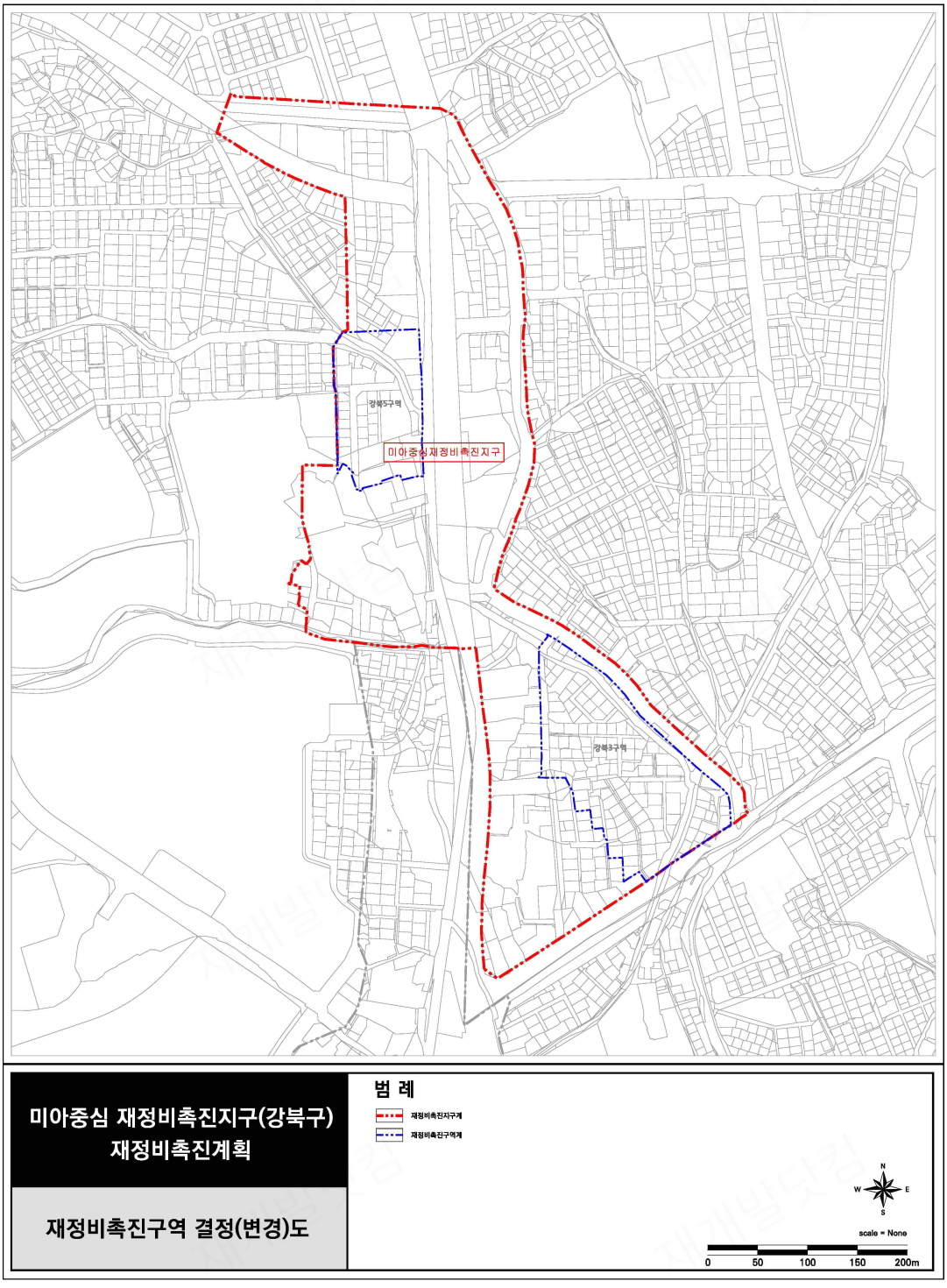
○ 재정비촉진지구 결정(변경)도



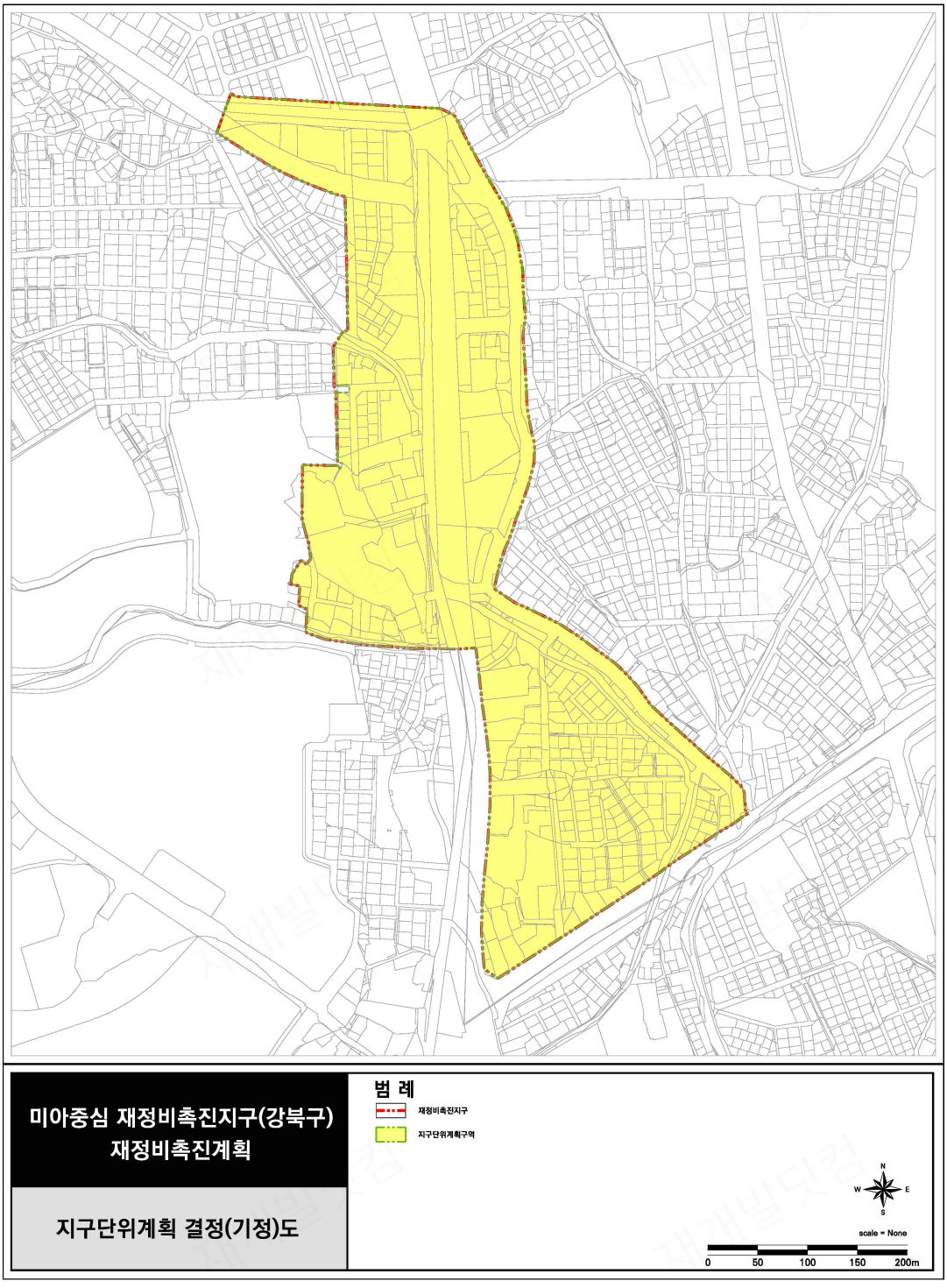
○ 재정비촉진구역 결정(기정)도



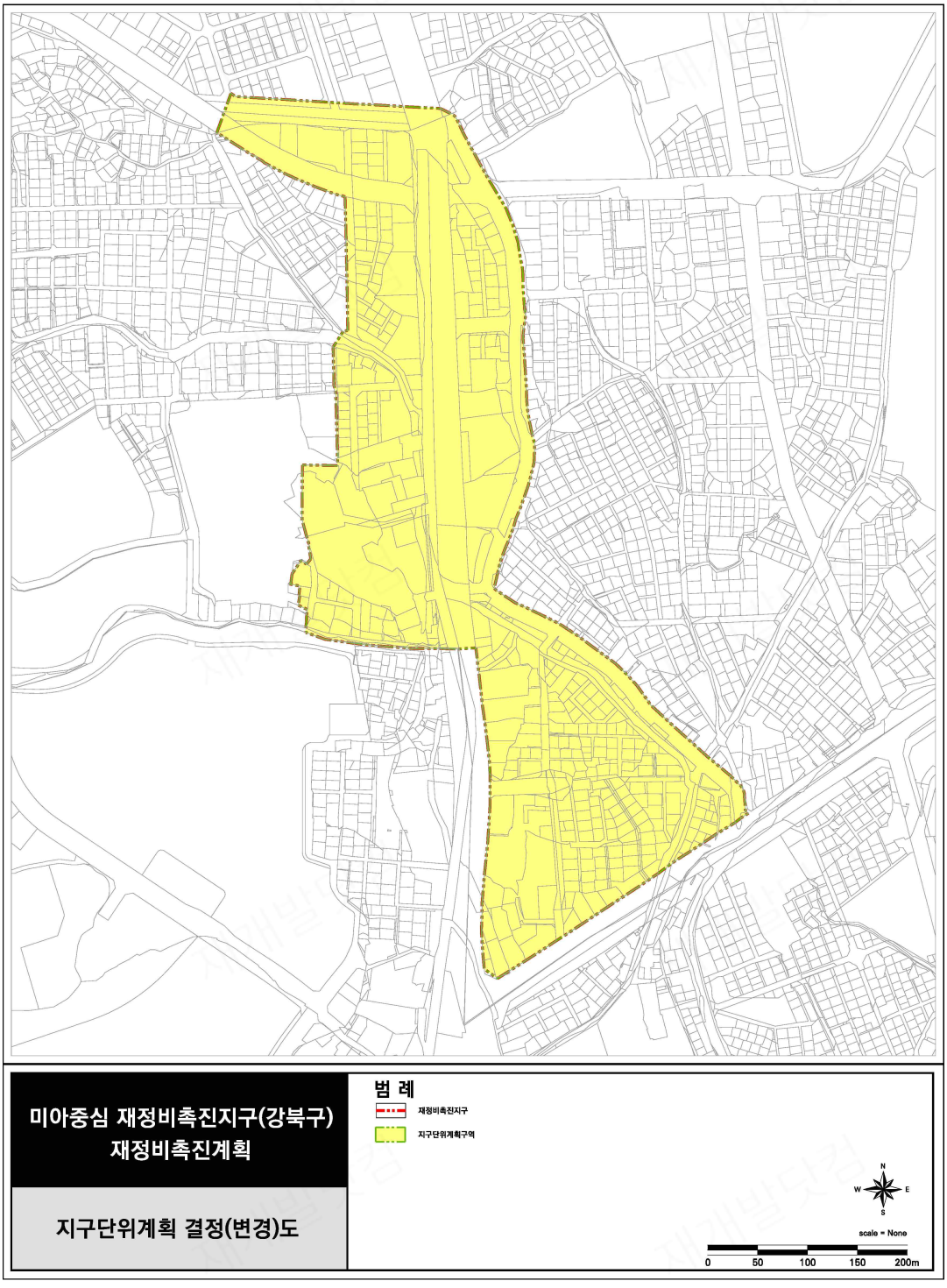
○ 재정비촉진구역 결정(변경)도



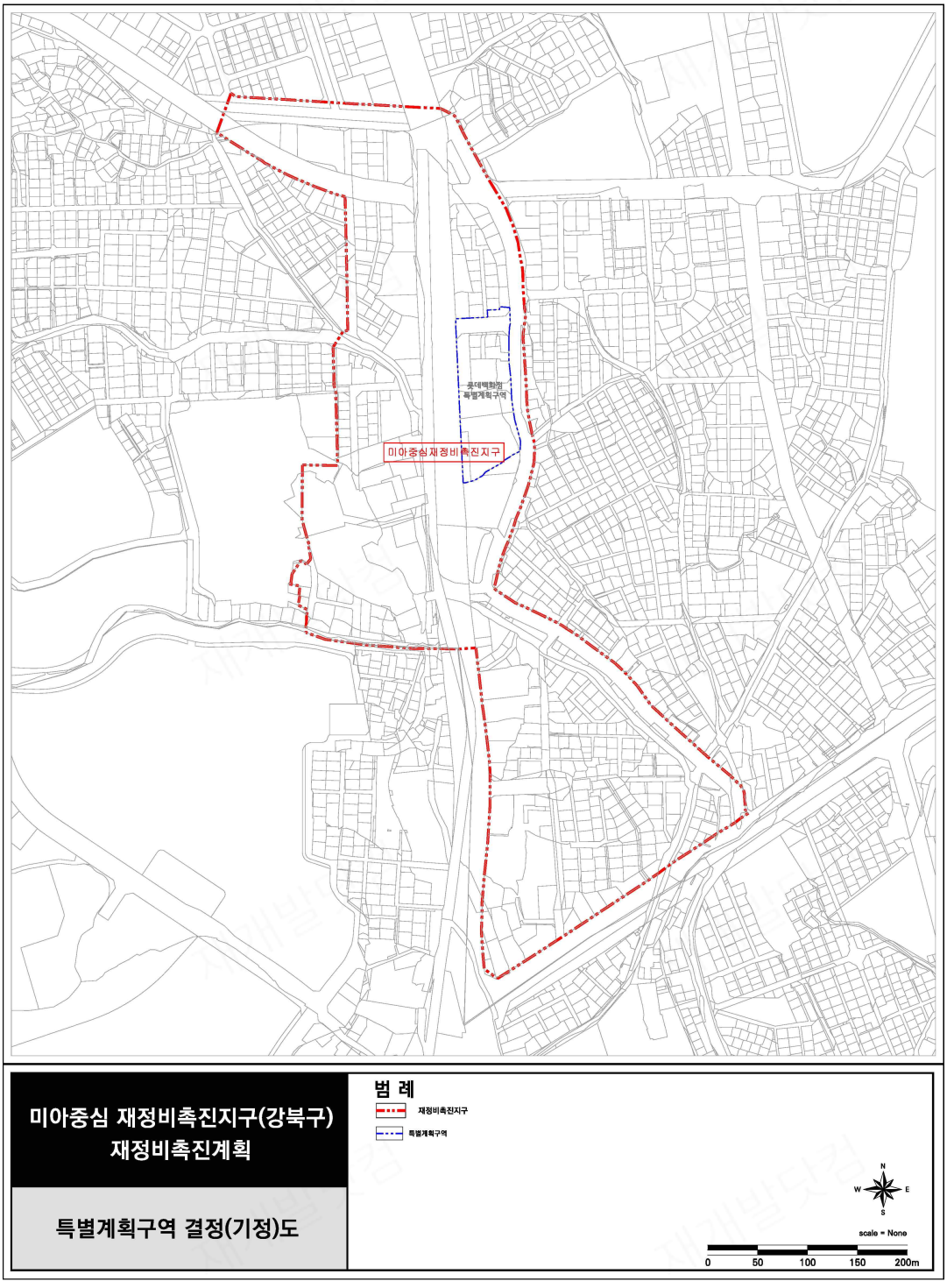
○ 지구단위계획 결정(기정)도



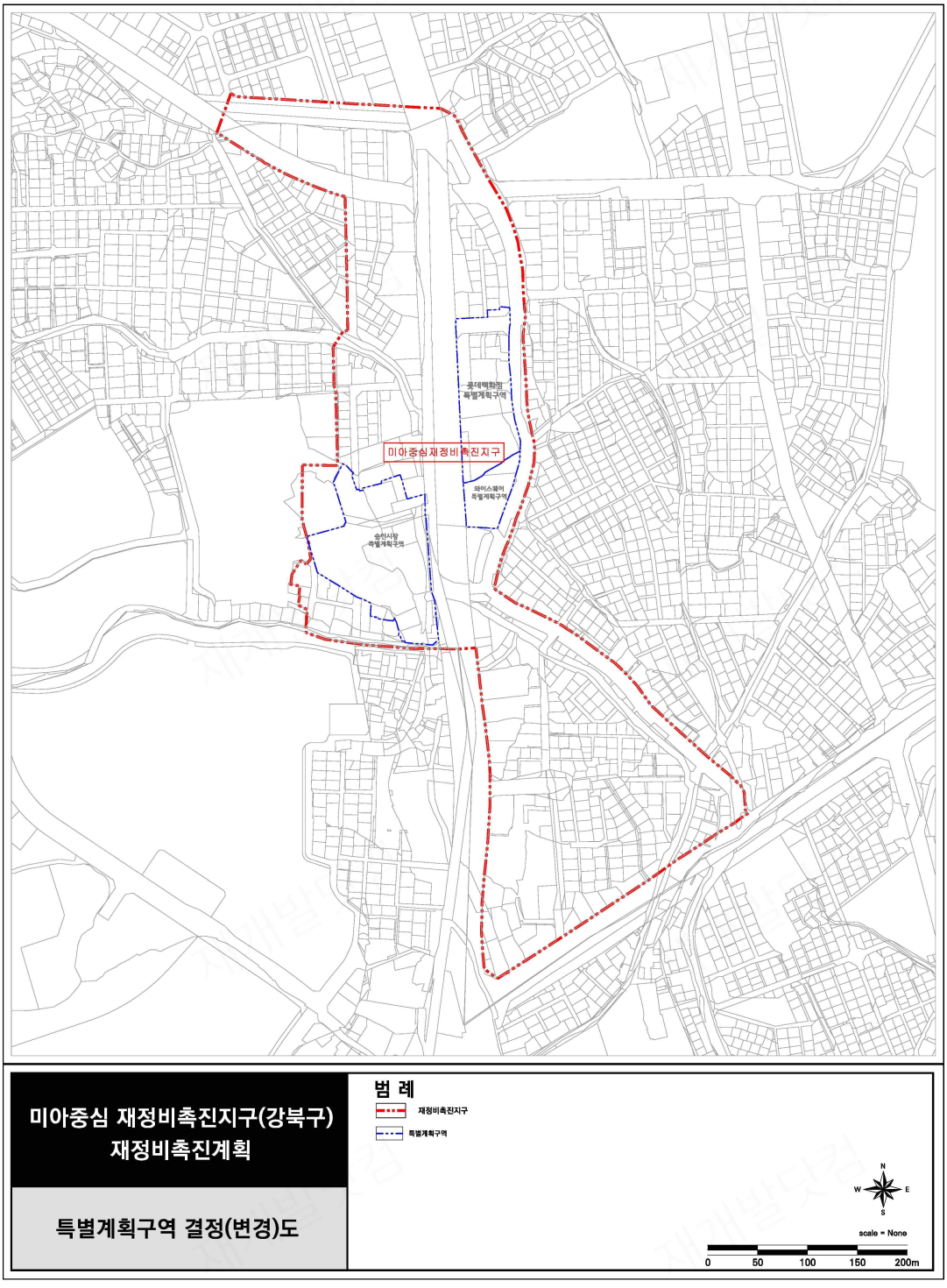
○ 지구단위계획 결정(변경)도



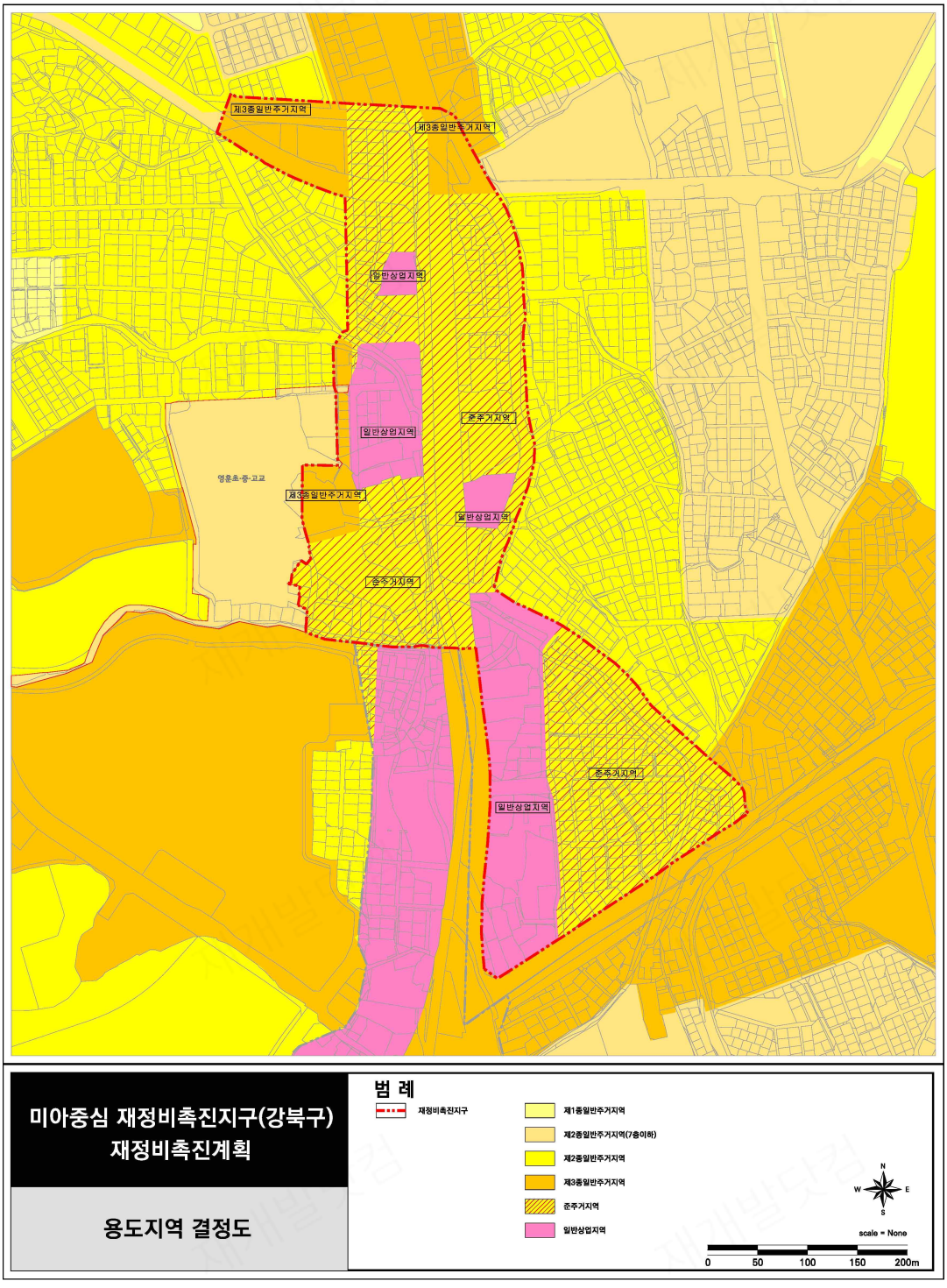
○ 특별계획구역 결정(기정)도



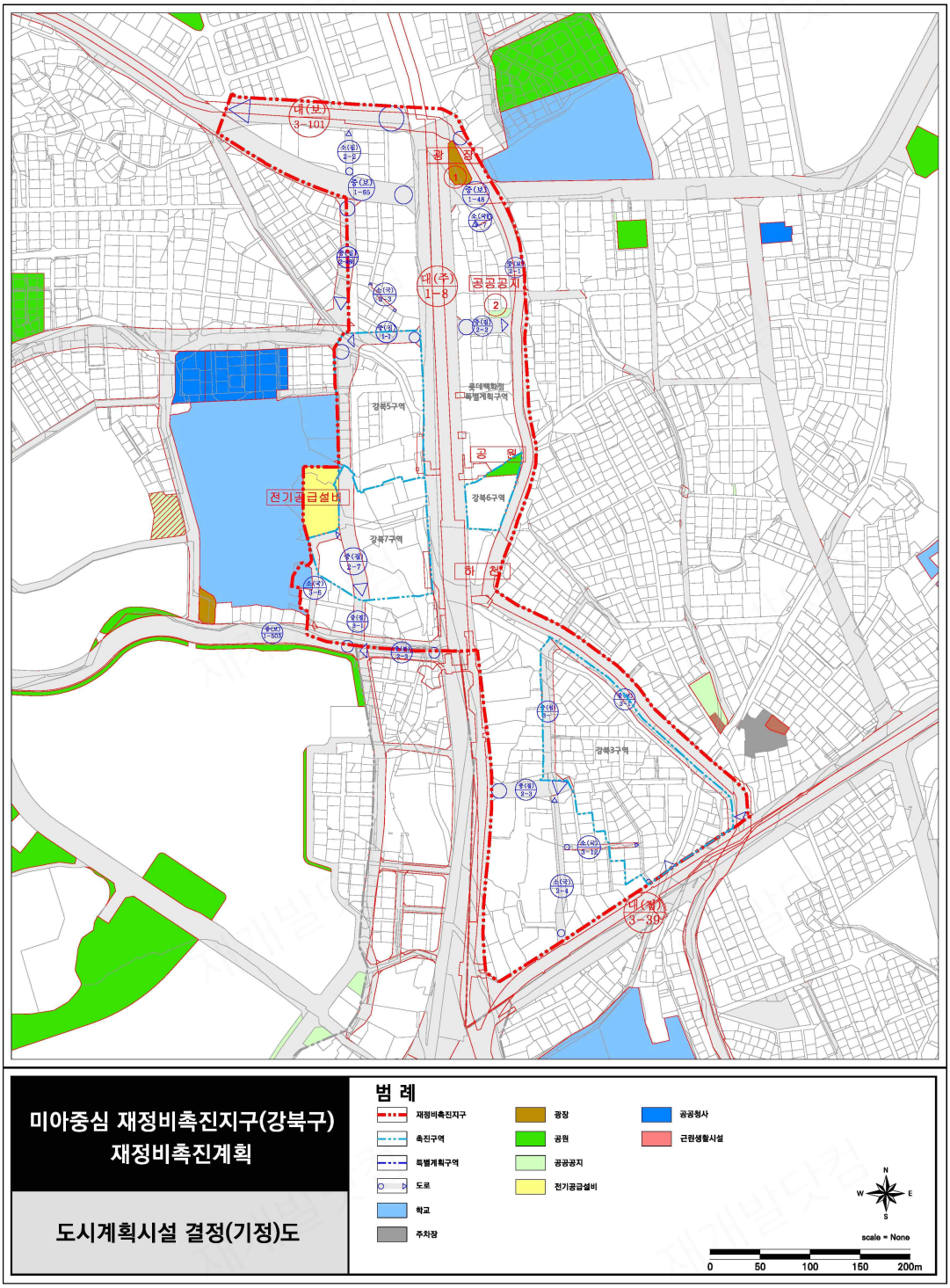
○ 특별계획구역 결정(변경)도



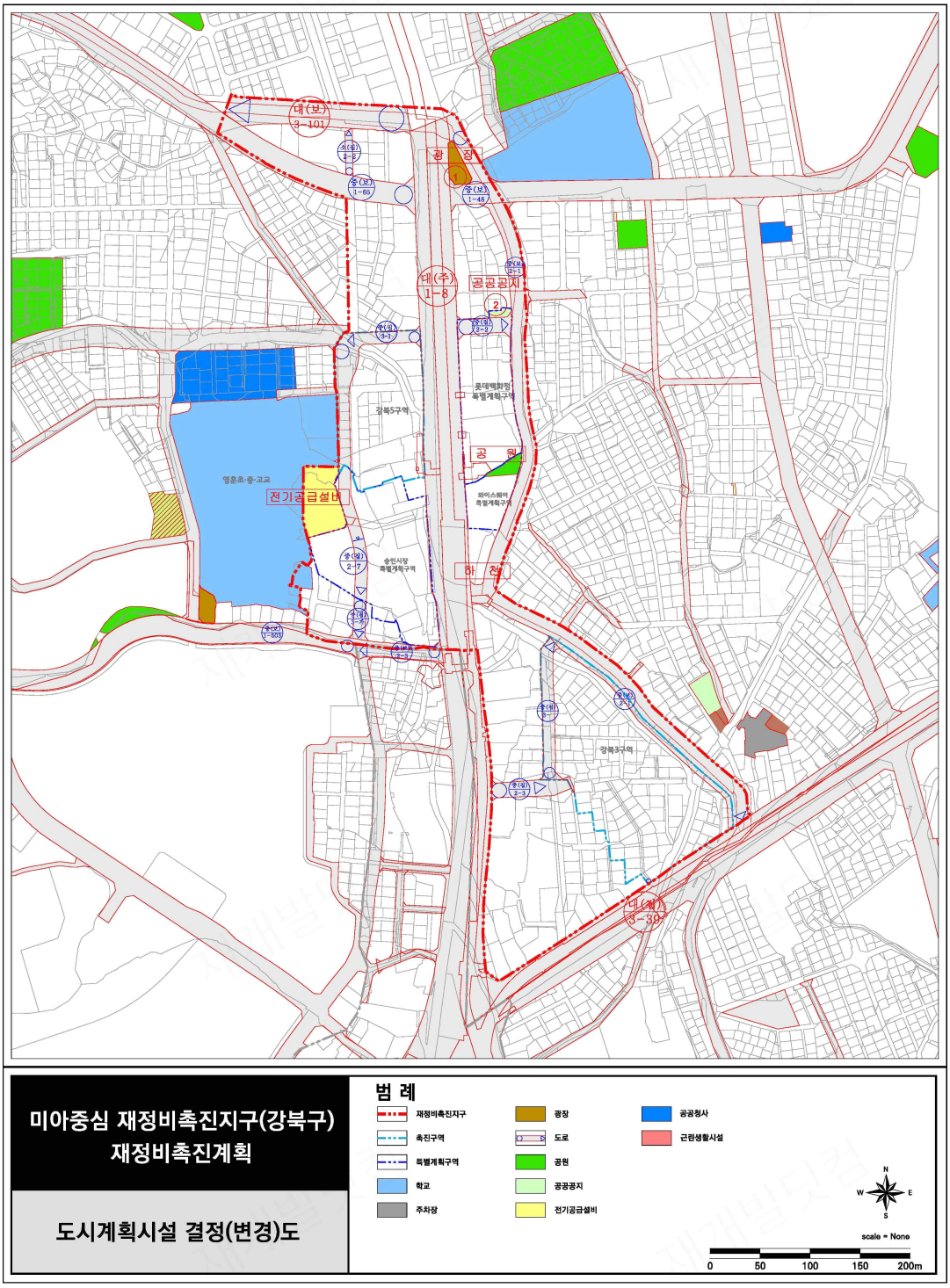
○ 용도지역에 관한 결정도


제3종일반주거지역
제3종일반주거지역
일반상업지역
준주거지역
일반상업지역
영훈초·중·고교
제3종일반주거지역
일반상업지역
준주거지역
준주거지역
일반상업지역
미아중심 재정비촉진지구(강북구)
재정비촉진계획
용도지역 결정도
범 례
재정비촉진지구
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층이하)
제2종일반주거지역
제3종일반주거지역
준주거지역
일반상업지역
N
W
E
S
scale = None
0
50
100
150
200m

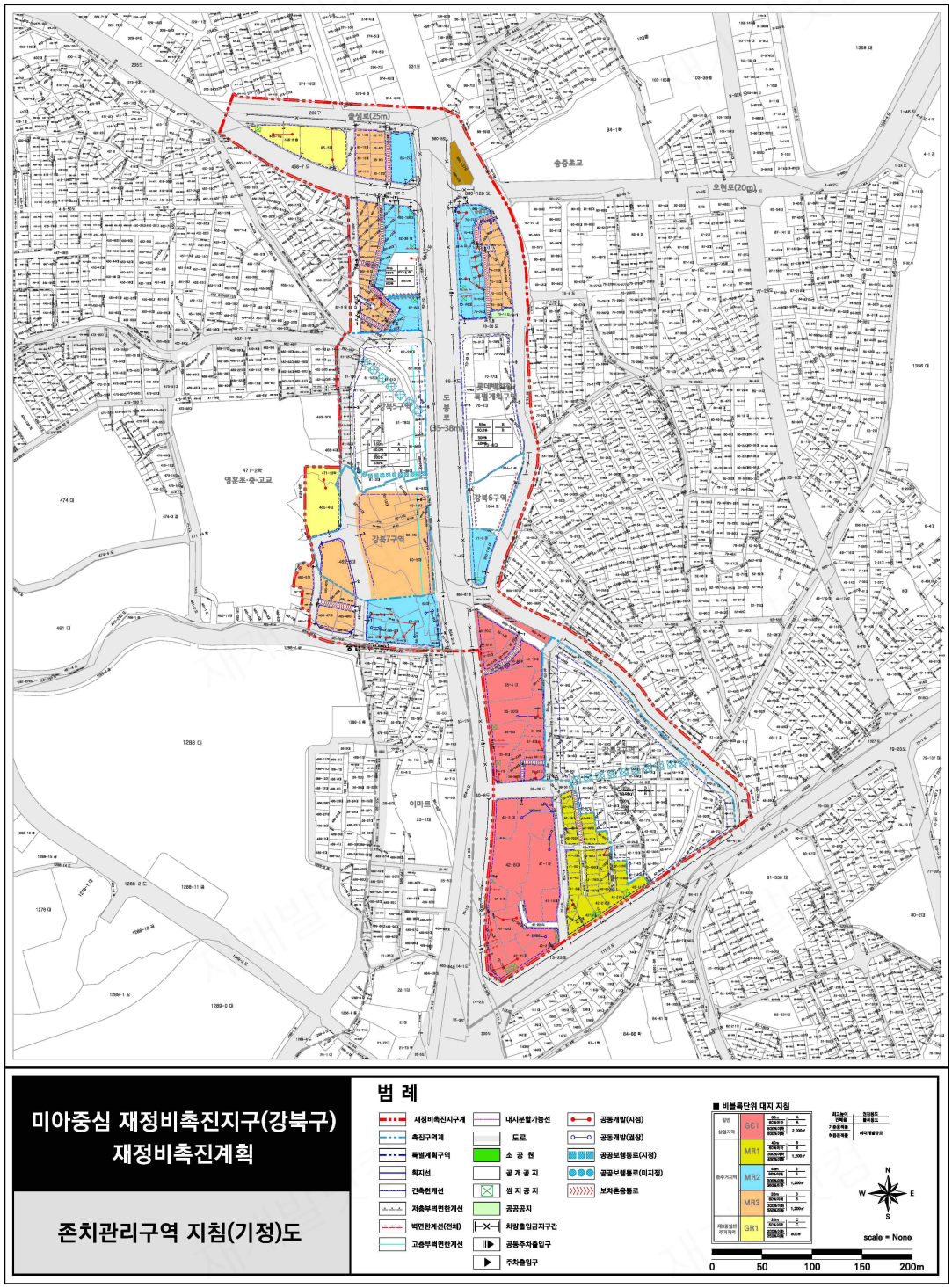
○ 도시계획시설 결정(기정)도



○ 도시계획시설 결정(변경)도



○ 존치관리구역 지침도 결정(기정)도



○ 존치관리구역 지침도 결정(변경)도