

◆ 서울특별시고시 제2023-347호

도시관리계획(강북구 미아동 703-13번지 역세권 활성화사업 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획) 결정 및 지형도면 고시

(2023.01.11.) 703 - 13 2023 1 30 25
(703 - 13
) , 7 32
27 , 8 7

2023 8 17

○ (703 - 13)

• ()

1

1. 가.

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	강북구 미아동 703-13 역세권 활성화사업 지구단위계획구역	강북구 미아동 703-13	-	증 2,007.0	2,007.0	-

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	결 정 사 유
신설	강북구 미아동 703-13 역세권 활성화사업 지구단위계획구역	강북구 미아동 703-13	2,007.0	삼양사거리 역세권활성화를 위한 지구단위계획구역 지정

②

1.

가. ()

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		2,007.0	-	2,007.0	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	2,007.0	감) 2,007.0	-	-	
상업지역	근린상업지역	-	증) 2,007.0	2,007.0	100.0	

■ ()

구분	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결 정 사 유
		기정	변경			
변경	강북구 미아동 703-13	제3종일반 주거지역	근린 상업지역	2,007.0	600% 이하	역세권 활성화사업 추진을 위해 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」에 의거 용도지역 변경

구 분	지구세분	위 치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비 고
기정	조망가로 특화경관지구	우이동319 ~삼양동사거리	150,203 (597)	5,300 (41)	양측15 (삼양로)	서고시 129호 (19.4.18)	삼양로

※ ()는 대상지내 조망가로특화경관지구 면적 및 연장 사항임

※ 서울특별시고시 제2019-129호(2019.04.18.)에 따라 조망가로미관지구 폐지 및 조망가로특화경관지구 신설

2.

:

③

1. 가

가. 가

구분	획지번호	획지		비고
		위치	면적(㎡)	
신설	①	강북구 미아동 703-13	2,007.0	역세권활성화사업 추진을 위한 획지계획 수립

■ 가

도면표시번호	결정내용	결정사유
①	획지 신설 : A = 2,007.0㎡	역세권활성화사업 추진을 위한 획지계획 수립

2.

가.

구분	도면표시 번호	계획내용		비고
불허용도	a	건축법 시행령 별표1의 - 단독주택·공동주택(단, 주거복합건축물 제외) - 제2종근생 종교집회장, 복합유통개입제공업소, 단란주점, 안마시술소 - 문화 및 집회시설 중 마권 장외발매소, 마권전화투표소, 관람장 - 판매시설 중 일반개입제공업, 복합유통개입업 - 의료시설 중 격리병원 - 종교시설, 숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설 - 자동차관련시설, 교정 및 군사시설, 자원순환관련시설		삼양지구 지구단위계획 재정비와 정합성 고려
지정용도	A	지상 2층 전체 연면적	교육기능 특화용도 - 제1종근생 중 탁구장, 체육도장 - 제2종근생 중 학원, 교습소, 서점, 독서실, 기원, 테니스장 - 교육연구시설 중 학원, 도서관 - 수련시설 중 청소년특화시설	삼양지구중심의 교육기능 강화를 위한 지정용도 도입

도면표시번호	결정사유
A	삼양지구중심의 교육기능 강화를 위한 지정용도 도입

구분	계획내용	비고
건폐율	60% 이하	
용적률	기준(허용)용적률 : 250% 이하 상한용적률 : 600% 이하	
높이	80m 이하 삼양로변 15m : 6층 이하	

구분	결정사유
건폐율	「서울시 도시계획조례」 제54조 1항 준용
용적률	「서울시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용
높이	서울시 가로구역별 건축물 높이산정 및 삼양사거리 지구단위계획에서 제시하고 있는 높이계획 준용

구분	계획내용	비고
건축한계선	삼양로변 3m 삼양로32나길변 2m	보도형 전면공지로 조성
	대상지 동측 3m	향후 지구단위계획 재정비시 공공보행통로 등으로 조정

1)

구분	계획내용
공공보행통로	북측 4m 폭 공공보행통로 동-서간 연계
대지안의공지	간선변 북서측 쌈지형공지 조성

()
1) : 703 - 13 (:2,007.0㎡)

구분		기준	계획내용	반영여부
공공기여	공공기여율	부지면적의 29.17% 이상	33.25%	반영
	공공기여시설 설치기준	공공주택 30% 이상 그 외 지역필요시설	공공기여 33.25% (100%) - 공공주택 11.91% (35.83%) - 지역필요시설 21.34% (64.17%)	반영
건축물 용도구분	비주거비율	용적률 10% 이상	주거 : 비주거 = 77.35% : 22.65%	반영
		연면적 20% 이상	주거 : 비주거 = 73.79% : 26.21%	반영
	주거비율	제한 없음	-	-
주택건설	주택규모	공공주택 : 전용 85㎡ 이하	19세대(전용49㎡ 16세대, 전용59㎡ 3세대)	반영
		민간주택 : -	99세대(전용49㎡ 85세대, 전용59㎡ 14세대)	-
건축물형태	서울형 주거환경정책	2가지 사항 의무적으로 이행 - 지속가능형 공동주택 - 커뮤니티 지원시설 설치 - 친환경 건축물 - 역사문화 보전	지속가능형 공동주택 친환경 건축물 적용	반영
주민공동시설	커뮤니티시설	주민공동시설 설치 - 100호~299호 : 150㎡ 이상	지하1층 주민공동시설 151.57㎡ 계획 - 주민회의실, 주민운동시설(탁구장), 휴게공간	반영

3. :
가.

구분	역세권활성화사업 지구단위계획구역 계획지침	세부계획
공공시설	공공시설 건축물 기부채납 33.25% 내외 - 공공주택 - 지역필요시설(청소년특화시설)	기부채납 비율 : 33.25%(667.34㎡) - 공공주택(19세대) : 11.91%(239.09㎡) - 청소년특화시설(청소년미래교육지원센터) : 21.34%(428.24㎡)

구분	총면적	구성비	비고
합계	667.34㎡	33.25%	-
공공주택	239.09㎡	11.91%	건축연면적 : 2,344.13㎡ 대지지분 : 239.09㎡ 공공주택 : 19세대 - 전용49㎡ 16세대 - 전용59㎡ 3세대
청소년특화시설 (청소년미래교육지원센터)	428.24㎡	21.34%	건축연면적 : 1,782.35㎡ - 환산부지 : 246.45㎡ 대지지분 : 181.79㎡ 위치 : 지상3층 전체

- 1) 청소년특화시설은 강북구로 귀속되며, 강북구청장이 운영 및 관리함
- 2) 향후 토지가 및 건축계획 등에 따라 청소년특화시설의 건축연면적 및 건축물 환산부지는 건축심의 과정에서 조정될 수 있음.
- 3) 제공하는 공공시설 등은 제공 위치, 성능수준, 설비 등을 인수자(관리부서)와 협의하여 건축허가시 확정함
- 4) 공공주택은 전체주택 동호수를 동시·동일 하게 공개추첨 방법으로 선정하여 SH에 매각함

4

구분	경미한 사항
건축물의 용도계획	지정용도 외 용도를 허용하는 경우

※ 단, 지정용도는 지상2층 전체연면적의 30%이상 확보해야 함

.

.

○

(901 - 6844)

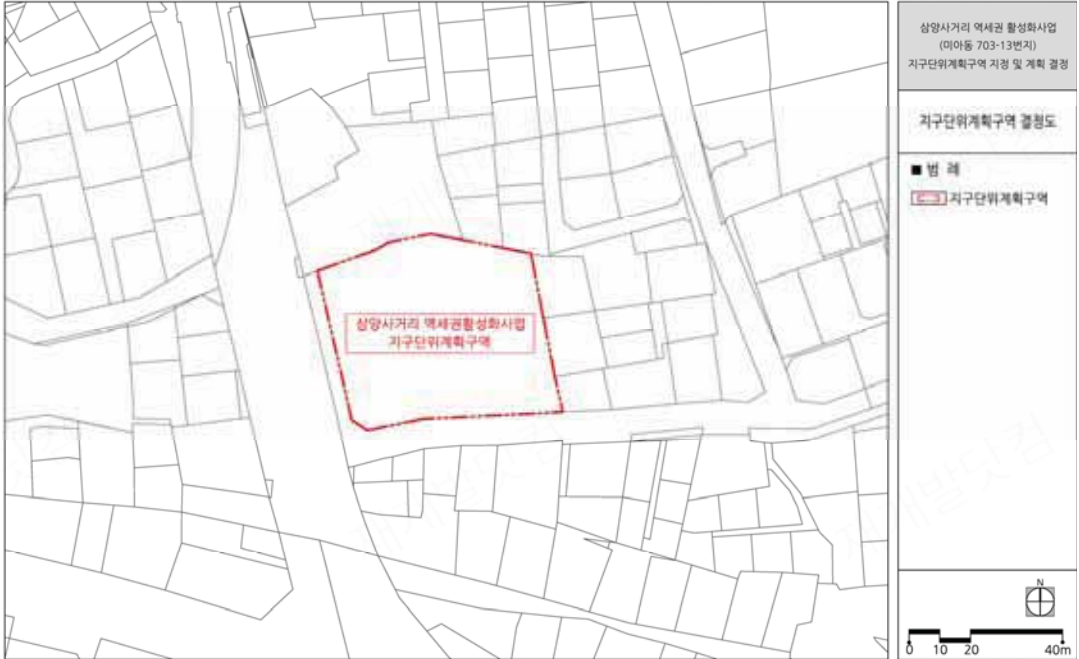
(2133 - 2598)

(<https://urban.seoul.go.kr>)

(<https://eum.go.kr>)

go.kr)

■



■

()



■

()



■

