

◆ 서울특별시고시 제2026-251호

**미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획(미아사거리역 지구단위계획)
경미한 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 서울특별시공고 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 제2022-27호(2022.1.13.), 서울특별시고시 제2022-28호(2022.1.13.), 서울특별시고시 제2023-153호(2023.4.27.), 서울특별시고시 제2024-356호(2024.7.18.), 서울특별시고시 제2024-644호(2024.12.26.), 서울특별시고시 제2025-347호(2025.6.26.), 서울특별시고시 제2025-518호(2025.9.18.)로 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 미아중심재정비촉진지구에 대하여,
2. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조, 제12조 제1항에 따라 「미아중심재정비촉진지구」 재정비촉진계획(미아사거리역 지구단위계획)을 (경미한)변경 결정하고, 「같은법」 제12조 제3항 및 「같은법」 시행령 제15조의 규정에 따라 이를 고시합니다.
3. 「미아중심재정비촉진지구」 재정비촉진계획 변경 결정에 대하여 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 5월 7일
서울특별시장

I. 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경결정

① 재정비촉진지구 변경 지정 및 촉진계획 변경

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 : 변경없음
2. 재정비촉진사업의 완료 목표년도 : 변경없음
3. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 : 변경없음
4. 재정비촉진계획의 개요 : 변경
 - 1) 토지이용에 관한 계획 : 변경없음
 - 2) 인구·주택수용 계획 : 변경없음
 - 3) 교육시설, 문화시설 등 기반시설 설치계획 : 변경없음
 - 4) 공원·녹지계획 : 변경없음
 - 5) 교통계획 : 변경없음
 - 6) 경관계획 : 변경없음

- 7) 재정비촉진구역 지정에 관한 계획 : 변경없음
- 8) 용도지역 변경계획 : 변경없음
- 9) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 : 변경없음
- 10) 기반시설의 비용분담계획 : 변경없음
- 11) 임대주택 건설 등 세입자 등의 주거대책 : 변경없음
- 12) 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책 : 변경없음
- 13) 단계적 사업추진에 관한 사항 : 변경없음
- 14) 상가의 분포 및 수용계획 : 변경없음
- 15) 촉진구역별 정비계획 : 변경없음
- 16) 존치지역의 관리 및 정비계획 : 변경
 - 가) 기본방향 : 변경없음
 - 나) 존치지역의 관리 및 정비계획 : 변경없음
 - 다) 존치정비구역의 관리계획 : 변경없음
 - 라) 존치관리계획의 관리계획 : 변경
 - (1) 불허용도 계획 : 변경없음
 - (2) 권장용도 계획 : 변경없음
 - (3) 건축물 밀도계획 기준 : 변경없음
 - (4) 건축물 높이계획 : 변경없음
 - (5) 대지내 공지에 관한 계획 : 변경

구 분	제어요소	대상지역	적용기준	비 고
기정	전면공지	●건축한계선 및 벽면한계선 지정 지역	●건축한계선 및 벽면한계선 지정 지역에 보도부속형 및 차도부속형 전면공지 조성	지정
기정	공개공지	●간선부 및 보행결절점	●설치기준 건축조례 제26조에서 정한 규모 이상 조성 ●대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 가각부, 보행 결절점 주변 배치 권장	권장 (16개소)
변경		●변경없음	●변경없음	권장 (16개소 -위치이동)
기정	쌈지공지	●간선부	●대지면적 500㎡이상 개발 시 대지면적의 5% 이상 ●간선도로 전면에 접하여 쌈지공원을 선형으로 조성하되 최소폭원 5m 이상, 최소면적 45㎡이상 준수	권장 (12개소)
기정	대지내 조정	●간선부	●건축법 제42조 및 서울시 건축조례 제24조 기준적용 ●공개공지와 연결 또는 간선도로변에 우선적으로 설치 조성하여 공개공지와 일체형으로 조성 (쌈지공지가 계획된 대지에서는 쌈지공지와 일체 조성)	지정

■ 결정(변경)사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	<ul style="list-style-type: none"> •공개공지 위치이동(1개소) 및 조성방법 변경 	<ul style="list-style-type: none"> •기존 간선부에 연속하여 계획된 공개공지 중 주차출입구가 설치되는 구간은 제외하고 •간선부의 개방감확보와 주민 휴식공간 조성을 위해 공개공지 형상, 위치 및 면적[전: 200.2㎡, 후: 552.56㎡(*필로티 하부(405.5㎡) 한정 1/3 적용 시 면적 282.23㎡)]을 조정함

(6) 교통처리에 관한 계획 : 변경

구분	제어지침	제어구역	적용기준	비고	
기정	<ul style="list-style-type: none"> •원활한 보행동선체계 수립으로 보행환경 개선 	<ul style="list-style-type: none"> •긴 폭원의 블록으로 보행 우회동선이 예상되는 지역 	<ul style="list-style-type: none"> •각 필지 2m씩 이격 	4개소	
변경					<ul style="list-style-type: none"> •변경없음
기정	<ul style="list-style-type: none"> •보행 및 차량을 위한 통로개설 •각 획지로의 주차차량 진출입로로 이용 	<ul style="list-style-type: none"> •간선가로 직접 진출입이 예상되는 블록 내 주차진출입 및 이면도로 확보 지역 	<ul style="list-style-type: none"> •최소 6m이상 	18개소	
기정	<ul style="list-style-type: none"> •간선변 잦은 세가로접속 및 차량흐름 방해 최소화 •원칙적으로 폭 20m이상 도로변에 차량출입금지 	<ul style="list-style-type: none"> •간선부 	-	6개소 / 10개소	
		<ul style="list-style-type: none"> •개별필지의 주차 진출입은 연결도로 중 최하위 도로에서 진출입 권장 	<ul style="list-style-type: none"> •전구역 		-
변경	<ul style="list-style-type: none"> •변경없음 	<ul style="list-style-type: none"> •간선부에 연결한 단일 또는 2필지의 주차 진입통로 유도로 간선도로 접속 최소화 	<ul style="list-style-type: none"> •간선부 	<ul style="list-style-type: none"> •단일 4m이상 각 필지 3m씩 이격 	5개소 / 12개소 (1개소 폐지, 2개소 신설)
		<ul style="list-style-type: none"> •변경없음 	<ul style="list-style-type: none"> •변경없음 	<ul style="list-style-type: none"> •변경없음 	
기정	<ul style="list-style-type: none"> •이면부 영세필지의 공동주차장 설치 유도로 이면부 차량출입 억제 	<ul style="list-style-type: none"> •전구역 	-	-	

■ 결정(변경)사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	•공공보행통로 폐지(4개소 → 3개소)	•소로3-3호선 *실효로 간선부와 이면부 연결 기능이 상실되고, •인접대지의 공공보행통로 연계 개발이 어려운 여건임에 따라 폐지 * 강북구 고시 2022-92호(2022.07.07.) : 미아동 62-6 ~ 460-89 소로(길이 40m, 폭 4m) 실효
-	•공동주차 출입구 폐지(1개소) 후 주차진입통로 신설(2개소)	•원활한 차량 진출입 및 향후 우체국 건축시 차량진입로 확보를 위해 공동주차 출입구 1개소 폐지 후 주차진입통로 2개소 신설

17) 용도지구의 지정 및 변경 계획 : 변경없음

② 도시관리계획 결정조서

1. 도시기반시설에 관한 결정조서 : 변경없음
2. 존치관리구역에 관한 지구단위계획 결정조서 : 변경
 - 가. 지구단위계획구역 결정 조서 : 변경없음
 - 1) 지구단위계획구역 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초결정일
			기정	변경	변경 후	
기정	미아사거리역 지구단위계획구역	강북구 미아동 70-6, 60-5번지 일원	164,050.1 (1,406.0)	-	164,050.1 (-)	서고시 제1998-32호 (1998.2.3.)

※()는 사업구역 면적

- 2) 용도지역 · 지구에 관한 결정조서 : 변경없음
- 용도지역에 관한 결정조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경 후	
합계		164,050.1 (1,406.0)	-	164,050.1 (1,406.0)	100.00
주거지역	소계	127,410.3 (1,406.0)	-	127,410.3 (1,406.0)	77.7
	제2종일반주거지역(7층이하)	106.0	-	106.0	0.1
	제2종일반주거지역	0.3	-	0.3	0.0
	제3종일반주거지역	18,448.4	-	18,448.4	11.2
	준주거지역	108,855.7 (1,406.0)	-	108,855.7 (1,406.0)	66.4
상업지역	소계	36,639.8	-	36,639.8	22.3
	일반상업지역	36,639.8	-	36,639.8	22.3

※()는 사업구역 면적

○ 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음

나. 획지계획 : 변경

- 1) 단위획지 최대개발규모 : 변경없음
 - 2) 획지의 규모 및 조성에 관한 계획 : 변경
- 가구 및 획지계획 총괄표 : 변경

구분	기정	변경	변경 후
공동개발 지정	20	증) 1	21
공동개발 권장	13	-	13

※ 기정 내용은 청년안심주택 해제 고시[서고 제2025-347호(2025.6.26.)] 내용 반영

○ 가구 및 획지계획 : 변경

구분	가구번호	위치	면적(㎡)		계획내용	비고
			지번	공동개발		
기정	2	미아동 62-7대	1,387.0	1,387.0	-	-
		미아동 62-37대	11.0	11.0		
변경	2	미아동 62-7대	1,395.0(증 8㎡)	1,406.0	공동개발(지정)	공동건축에 따른 공동개발 지정
		미아동 62-37대	11.0			

■ 결정(변경)사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	•2필지 공동개발(지정) 및 면적 변경(증 8㎡)	<ul style="list-style-type: none"> •서울시고시 제2022-27호('22.01.13.) 미아동 62-7, 62-37 공동개발(지정) 사항이 서울시고시 제2025-347호('25.06.16.) 청년안심주택 해제 과정에서 삭제되어 금회 변경 사항에 재 반영 •62-7번지 내 소로3-3호선* 실효에 따른 면적 반영(8㎡) * 강북구 고시 2022-92호(2022.07.07.) : 미아동 62-6 ~ 460-89 소로(길이 40m, 폭 4m) 실효

다. 건축물에 관한 계획 : 변경없음

- 1) 건축물 불허용도 계획 : 변경없음
- 2) 건축물 권장용도 계획 : 변경없음
- 3) 건축물 밀도계획 : 변경없음
- 4) 허용용적률 인센티브 계획 : 변경없음
- 5) 건축물 높이 계획 : 변경없음
- 6) 건축물 배치에 관한 계획 : 변경없음
- 7) 대지 내 공지에 관한 계획 : 변경

구 분	제어요소	대상지역	적용기준	비 고
기정	전면공지	•건축한계선 및 벽면한계선 지정 지역	•건축한계선 및 벽면한계선 지정 지역에 보도부속형 및 차도부속형 전면공지 조성	지정
기정	공개공지	•간선부 및 보행결절점	•설치기준 건축조례 제26조에서 정한 규모 이상 조성 •대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해도로 각각부, 보행 결절점 주변 배치 권장	권장 (16개소)
변경		•변경없음	•변경없음	권장 (16개소 - 위치이동)
기정	쌈지공지	•간선부	•대지면적 500㎡이상 개발 시 대지면적의 5% 이상 •간선도로 전면에 접하여 쌈지공원을 선형으로 조성하되 최소폭원 5m 이상, 최소면적 45㎡이상 준수	권장 (12개소)
기정	대지내 조정	•간선부	•건축법 제42조 및 서울시 건축조례 제24조 기준적용 •공개공지와 연결 또는 간선도로변에 우선적으로 설치 조성하여 공개공지와 일체형으로 조성 (쌈지공지가 계획된 대지에서는 쌈지공지와 일체 조성)	지정

■ 결정(변경)사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	•공개공지 위치이동(1개소) 및 조성방법 변경	•기존 간선부에 연속하여 계획된 공개공지 중 주차출입구가 설치되는 구간은 제외하고 •간선부의 개량감 확보와 주민 휴식공간 조성을 위해 공개공지 형상, 위치 및 면적[전: 200.2㎡, 후: 552.56㎡(*필로티 하부(405.5㎡) 한정 1/3 적용 시 면적 282.23㎡)]을 조정함

8) 교통처리에 관한 계획 : 변경

구 분	제어지침	제어구역	적용기준	비 고	
기정	고양동 보행도로	•원활한 보행동선체계 수립으로 보행환경 개선	•긴 폭원의 블록으로 보행 우회동선이 예상되는 지역	•각 필지 2m씩 이격	4개소
변경		•변경없음	•변경없음	•변경없음	3개소
기정	보차 혼용도로	•보행 및 차량을 위한 통로개설 •각 획지로의 주차차량 진출입로로 이용	•간선가로 직접 진출입이 예상되는 블록 내 주차진출입 및 이면도로 확보 지역	•최소 6m이상	18개소
기정	고양동 주차 출입구 / 주차 진입 통로	•간선변 잦은 세가로접속 및 차량흐름 방해 최소화 •원칙적으로 폭 20m이상 도로변에 차량출입금지	•간선부	-	6개소 / 10개소
		•개별필지의 주차 진출입은 연결도로 중 최하위 도로에서 진출입 권장	•전구역	-	
		•간선부에 연결한 단일 또는 2필지의 주차 진입통로	•간선부	•단일 4m이상	

구분	제어지침	제어구역	적용기준	비고
	유도로 간선도로 접속 최소화		각 필지 3m씩 이격	
변경	•변경없음	•변경없음	•변경없음	5개소 / 12개소 (1개소 폐지, 2개소 신설)
기정	공동 주차장 •이면부 영세필지의 공동주차장 설치 유도로 이면부 차량출입 억제	•전구역	-	-

■ 결정(변경)사유서

도면표시번호	변경내용	변경사유
-	•공공보행통로 폐지(4개소 → 3개소)	<ul style="list-style-type: none"> •소로3-3호선 *실효로 간선부와 이면부 연결 기능이 상실되고, •인접대지와의 공공보행통로 연계 개발이 어려운 여건임에 따라 폐지 * 강북구 고시 2022-92호(2022.07.07.) : 미아동 62-6 ~ 460-89 소로(길이 40m, 폭 4m) 실효
-	•공동주차 출입구 폐지(1개소) 후 주차진입 통로 신설(2개소)	•원활한 차량 진출입 및 향후 우체국 건축시 차량진입로 확보를 위해 공동주차 출입구 1개소 폐지 후 주차진입통로 2개소 신설

9) 경관계획 : 변경없음

라. 특별계획구역에 관한 계획 : 변경없음

마. 기타사항

○ 고시문에 언급되지 않은 사항은 결정조서 및 시행지침에 따라 적용한다.

□ 2026년 제1차(’ 26.04.15) 강북구 도시·건축공동위원회 심의 결과 : 원안가결

심의결과
•권고사항 : 실내 공개공지가 녹지를 통해 풍성해질 수 있도록 토심의 개방형녹지 기준에 준한 적용 여부와 출입구 진입로는 충분한 거리확보에 대한 검토

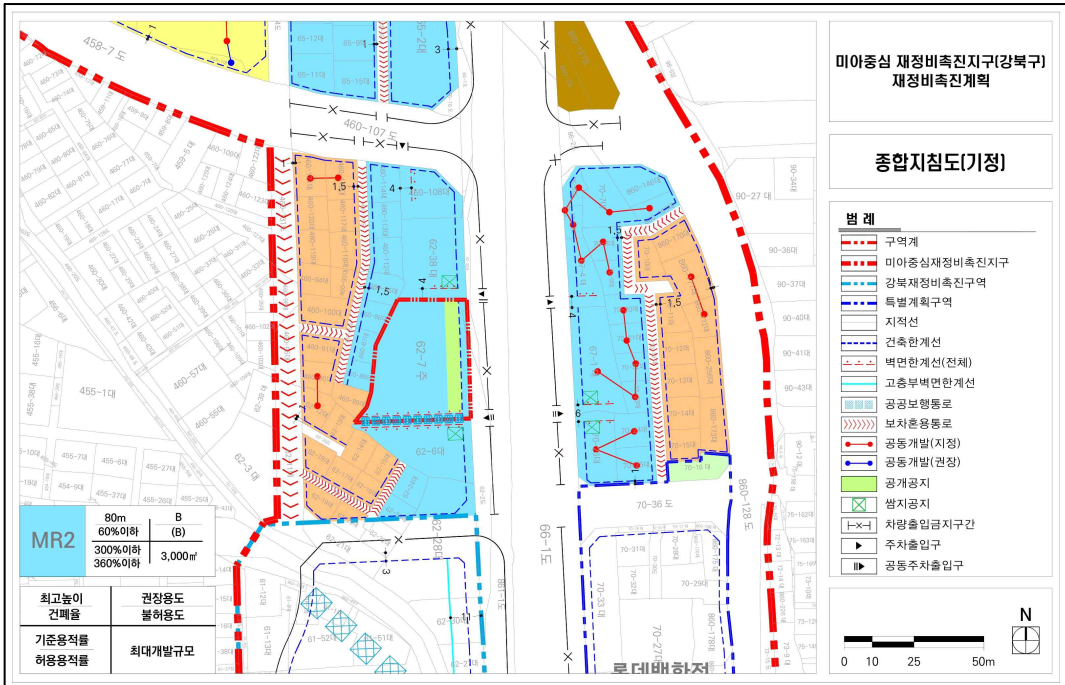
II. 관련도면 및 기타 자세한 사항은 「미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경(안) 도서」
참조

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

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

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

■ 종합지침도(기정)



■ 종합지침도(변경)

