

도시관리계획(미아역 일대 지구단위계획구역 및 미아역세권활성화사업
특별계획구역 세부개발계획) 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2014-462호(2014.12.26.)로 지구단위계획구역 최초 결정되고 서울특별시고시 제2025-617호(2025.11.13.), 강북구고시 제2026-10호(2026.01.15.), 강북구고시 제2026-83호(2026.06.18.)로 변경결정된 “미아역 일대 지구단위계획”에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조, 「서울특별시 도시계획조례」 제67조에 따라 도시관리계획을 결정(경미한 변경)하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 7월 23일
강 북 구 청 장

I. 결정(변경) 사유

- 강북구고시 제2026-83호(2026.06.18.)로 변경결정된 미아역세권특별계획구역에 대하여 세부개발계획 수립 시 면적산정 착오 및 공공기여비율 산정 착오로 발생한 사항을 측량 결과 및 공공기여시설 설치비용 검증결과에 따라 변경(경미한 변경) 함

II. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 사항

- ① 지구단위계획구역에 관한 결정: 변경 없음
- ② 도시관리계획에 관한 결정(변경)조서

1. 용도지역에 관한 결정조서

■ 용도지역 결정조서

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
계		132,786.9	-	132,786.9	100.0	
주거 지역	제3종일반주거지역	127,679.1	증) 5.8	127,684.9	96.16	
상업 지역	근린상업지역	5,107.8	감) 5.8	5,102	3.84	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
변경	제3종일반주거지역 면적 5.8㎡ 증가, 근린상업지역 면적 5.8㎡ 감소	미아역세권활성화사업 특별계획구역 측량결과 반영	-

- 2. 용도지구에 관한 결정조서 : 변경없음
- 3. 도시계획시설에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

③ 건축계획에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 최대개발규모 : 변경없음

나. 가구 : 변경없음

다. 획지 : 변경없음

라. 공동개발 : 변경없음

마. 가구 및 획지계획

■ 가구 및 획지 결정조서(기정)

가구 번호	가구 면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
2-1	1,473.4	미아동	194-2대	1,473.4	-	-	-	미아역세권 활성화사업 특별계획구역

■ 가구 및 획지 결정조서(변경)

가구 번호	가구 면적	위 치		대지면적	공동개발면적	계획내용		비 고
						기정	변경	
2-1	1,467.6	미아동	194-2대	1,467.6	-	-	-	미아역세권 활성화사업 특별계획구역

■ 가구 및 획지 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
변경	미아동 194-2대 대지면적 5.8㎡ 감소	미아역세권활성화사업 특별계획구역 측량결과 반영	-

2. 건축물 용도에 관한 결정조서 : 변경없음

3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경없음

4. 건축물의 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서 : 변경없음

5. 특별계획구역에 관한 결정(변경)조서

가. 특별계획구역 계획 : 변경없음

나. 특별계획구역 세부지침 계획

2) 미아역세권 활성화사업 특별계획구역

■ 계획지침(기정)

구 분		계 획 지 침			비 고	
용도지역		제3종일반주거지역 ▶ 근린상업지역			세부개발계획 수립시	
공공기여 계획		• 기준(허용)용적률: 250%, 상한용적률: 600% • 공공기여율: 부지면적 ^{주1)} 의 29% 이상 (계획: 35.46%)			-	
건축물 용도	불허용도	• 건축법 시행령 별표1 제1호 단독주택 • 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 아목 (변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설, 정수장, 양수장 등) • 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 • 건축법 시행령 별표1 제15호 숙박시설 • 건축법 시행령 별표1 제16호 위락시설 • 건축법 시행령 별표1 제17호 공장 • 건축법 시행령 별표1 제19호 위험물 저장 및 처리시설 • 교육환경 보호에 관한 법률 제9조에 따른 교육환경보호구역에서의 금지행위 시설			전층	
	권장용도 ※	• 제1종 근린생활시설 중 소매점·휴게음식점·제과점·이용원·미용원·금융업소·사무소·부동산중개사무소 • 제2종 근린생활시설 중 공연장·서점·휴게음식점·제과점·일반음식점·학원·독서실·금융업소·사무소·부동산중개사무소 • 판매시설 중 상점 / 문화 및 집회시설 중 공연장·전시장 • 교육연구시설 / 노유자시설 중 아동관련시설(전환승인) • 수련시설 중 생활권 수련시설(전환승인)			지하 1층 ^{주2)} ~ 지상 3층	
건축물 밀도	건폐율	• 60% 이하			「서울특별시 도시계획조례」	
	용적률	• 기준(허용)용적률 : 250% 이하 • 상한용적률 : 600% 이하			「역세권 활성화사업 운영기준」	
	높이	• 83m 이하			「역세권 활성화사업 운영기준」	
건축물 배치	건축선	건축 한계선	간선부	도로경계선으로부터 3m	도봉로변	
			이면부	도로경계선으로부터 2~5m	솔매로 49길, 소로1-가	
		도로경계선으로부터 2m		소로 1-가, 소로 2-1		
	벽면 한계선	이면부	도로경계선으로부터 1m (지하1층 ^{주3)} ~지상3층)		소로 1-가	
대지내 공지	전면공지	간선 도로변	• 건축한계선(3m)을 통한 전면공지 확보 • 간선도로변 미관증진 및 보행공간 확보 • 접하는 보도와 단차를 없애고, 통행이 가능한 구조로 설치 • 주차장, 통행방해물의 설치 금지		-	
		이면 도로변	• 건축한계선(2~5m) 및 벽면한계선(1m)을 통한 전면공지 확보 • 보차도와 접하는 곳은 단차를 없애고 차량 또는 보행자 통행이 원활한 구조로 설치 • 주차장, 통행방해물의 설치 금지			
	공개공지	쌈지형 공지	• 위치 : 주요 보행결절점에 쌈지형공지 위치 지정 • 조성방식 : 쌈지형공지는 미아역세권 활성화사업 특별계획구역의 세부개발계획에 따라 조성		-	
차량 동선 및 주차계획	차량출입 불허구간	• 도봉로변			-	
운용기준		• 본 특별계획구역 계획지침은 미아역세권 활성화사업의 사업추진시 적용되는 계획지침으로, 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정 될 경우에는 조정이 가능함			-	

주1) 용도지역 변경에 따른 용적률 증가분에 대한 부지

주2) 대상지의 단차로 인해 지하1층이 간선로(도봉로)변의 지반 높이와 같음

주3) 지하 1층 벽면한계선의 경우 보행로로 사용되는 지상부분에 한함

※ 권장용도 외 타용도 전환시 구 도시·건축공동위원회의 심의 등을 통하여 승인받도록 함

(제1종근린생활시설 중 의원, 치과 의원, 한의원, 탁구장 및 체육도장, 제2종근린생활시설 중 동물병원과 동물미용실, 사진관, 교습소는 전환승인 받음)

■ 계획지침(변경)

구 분		계 획 지 침			비 고	
용도지역		제3종일반주거지역 ▶ 근린상업지역			세부개발계획 수립시	
공공기여 계획		• 기준(허용)용적률: 250%, 상한용적률: 600% • 공공기여율: 부지면적 ^{주1)} 의 29% 이상 (계획: 32.17%)			-	
건축물 용도	불허용도	• 건축법 시행령 별표1 제1호 단독주택 • 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 아목 (변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설, 정수장, 양수장 등) • 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소 • 건축법 시행령 별표1 제15호 숙박시설 • 건축법 시행령 별표1 제16호 위락시설 • 건축법 시행령 별표1 제17호 공장 • 건축법 시행령 별표1 제19호 위험물 저장 및 처리시설 • 교육환경 보호에 관한 법률 제9조에 따른 교육환경보호구역에서의 금지행위 시설			전층	
	권장용도※	• 제1종 근린생활시설 중 소매점·휴게음식점·제과점·이용원·미용원·금융업소·사무소·부동산중개사무소 • 제2종 근린생활시설 중 공연장·서점·휴게음식점·제과점·일반음식점·학원·독서실·금융업소·사무소·부동산중개사무소 • 판매시설 중 상점 / 문화 및 집회시설 중 공연장·전시장 • 교육연구시설 / 노유자시설 중 아동관련시설(전환승인) • 수련시설 중 생활권 수련시설(전환승인)			지하 1층 ^{주2)} ~ 지상 3층	
건축물 밀도	건폐율	• 60% 이하			「서울특별시 도시계획조례」	
	용적률	• 기준(허용)용적률 : 250% 이하 • 상한용적률 : 600% 이하			「역세권 활성화사업 운영기준」	
	높이	• 83m 이하			「역세권 활성화사업 운영기준」	
건축물 배치	건축선	건축 한계선	간선부	도로경계선으로부터 3m		도봉로변
			이면부	도로경계선으로부터 2~5m		솔매로 49길,소로1-가
		벽면 한계선		이면부	도로경계선으로부터 2m	
			도로경계선으로부터 1m (지하1층 ^{주3)} ~지상3층)		소로 1-가	
대지내 공지	전면공지	간선 도로변	• 건축한계선(3m)을 통한 전면공지 확보 • 간선도로변 미관증진 및 보행공간 확보 • 접하는 보도와 단차를 없애고, 통행이 가능한 구조로 설치 • 주차장, 통행방해물의 설치 금지			-
		이면 도로변	• 건축한계선(2~5m) 및 벽면한계선(1m)을 통한 전면공지 확보 • 보차도와 접하는 곳은 단차를 없애고 차량 또는 보행자 통행이 원활한 구조로 설치 • 주차장, 통행방해물의 설치 금지			-
	공개공지	쌈지형 공지	• 위치 : 주요 보행결절점에 쌈지형공지 위치 지정 • 조성방식 : 쌈지형공지는 미아역세권 활성화사업 특별계획구역의 세부개발계획에 따라 조성			-
차량 동선 및 주차계획	차량출입 불허구간	• 도봉로변			-	
운용기준		• 본 특별계획구역 계획지침은 미아역세권 활성화사업의 사업추진시 적용되는 계획지침으로, 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정 될 경우에는 조정이 가능함			-	

주1) 용도지역 변경에 따른 용적률 증가분에 대한 부지

주2) 대상지의 단차로 인해 지하1층이 간선로(도봉로)변의 지반 높이와 같음

주3) 지하 1층 벽면한계선의 경우 보행로로 사용되는 지상부분에 한함

※ 권장용도 외 타용도 전환시 구 도시·건축공동위원회의 심의 등을 통하여 승인받도록 함

(제1종근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원, 탁구장 및 체육도장, 제2종근린생활시설 중 동물병원과 동물미용실, 사진관, 교습소, 는 전환승인 받음)

■ 계획지침(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
변경	공공기여율 변경(감 3.29%)	미아역세권활성화사업 특별계획구역 측량결과 반영 및 공공기여 비율 산정오류 정정	-

■ 용적률 적용기준(기정)

구 분	계획지침	세부개발계획	완화내용	비고
공공기여에 관한 계획	공공기여율	• 부지면적의 35.46% • 공공임대주택 9.21% • 지역필요시설 24.56% • 서울 어린이 상상랜드 17.13% • 청소년 미래교육자원센터 7.43% • 도로 1.69%	기준(허용) 용적률 250% 상한 용적률 600% 부여	모든 항목을 충족 하여야 함
건축물 용도구분	비주거비율	• 자상용적률 10% 이상		
		• 전체 연면적 20% 이상		
	주거비율	• 제한 없음		
주택건설 기준	주택규모	• 공공임대주택 : 전용 60㎡ 이하		
		• 민간주택(임대, 분양): 기준 없음		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 등 2가지 이상 의무적으로 이행	• 에너지효율 건축물 이행, 친환경 건축물 이행	
주민 공동시설	주민공동시설	• 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」에 따 른 주민공동시설 설치대상이 아 닌 경우에도 100㎡ 이상 설치	• 주민공동시설 568.38㎡ 계획 - 커뮤니티시설, 주민운동시설(휘트 니스), 카페 등	

※ 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용

※ 상기 사항은 향후 건축계획 등에 따라 위치, 면적(규모)은 조정될 수 있음

■ 용적률 적용기준(변경)

구 분		계획지침	세부개발계획	완화내용	비고
공공기여에 관한 계획	공공기여율	• 부지면적의 29.0% 이상	• 부지면적의 32.17%	기준(허용) 용적률 250%	모든 항목을 충족 하여야 함
			• 공공임대주택 9.19% • 지역필요시설 21.19% -서울 어린이 상상랜드 15.46% -청소년 미래교육지원센터 5.73% • 도로 1.81%		
건축물 용도구분	비주거비율	• 지상용적률 10% 이상	• 주거 : 비주거 = 78.41% : 21.59%		
		• 전체 연면적 20% 이상	• 주거 : 비주거 = 76.41% : 23.59%		
	주거비율	• 제한 없음	-		
주택건설 기준	주택규모	• 공공임대주택 : 전용 60㎡ 이하	• 공공임대주택: 49㎡(10세대), 59㎡(18세대), 74㎡(4세대), 84㎡(2세대)	상한 용적률 600% 부여	
		• 민간주택(임대, 분양): 기준 없음	• 아파트(분양): 49㎡(11세대), 59㎡(126세대), 74㎡(70세대), 84㎡(19세대)		
건축물 형태	21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책	• 리모델링이 쉬운 구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지 효율 건축물, 친환경 건축물 등 2가지 이상 의무적으로 이행	• 에너지효율 건축물 이행, 친환경 건 축물 이행		
주민 공동시설	주민공동시설	• 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」에 따 른 주민공동시설 설치대상이 아 닌 경우에도 100㎡ 이상 설치	• 주민공동시설 568.38㎡ 계획 - 커뮤니티시설, 주민운동시설(휘트니스), 카페 등		

※ 「서울특별시 역세권 활성화사업 운영기준」 준용

※ 상기 사항은 향후 건축계획 등에 따라 위치, 면적(규모)은 조정될 수 있음

■ 용적률 적용기준(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
변경	공공기여에 관한 계획 변경	미아역세권활성화사업 특별계획구역 측량결과 반영 및 공공기여 비율 산정오류 정정	-

■ 공공기여 계획에 관한 결정조서

구분	용도지역	용적률		공공기여율		비 고
		기준(허용)	상한	기준	계획	
기정	근린 상업지역	250%	600%	부지면적 ^{주1)} 의 29% 이상	35.46%	「서울특별시 역세권 활성화 운영기준」 준용
변경	근린 상업지역	250%	600%	부지면적 ^{주1)} 의 29% 이상	32.17%	

주1) 용도지역 변경에 따른 용적률 증가분에 대한 부지

- 공공기여 세부계획(기정)

구 분		총 공공기여 면적(㎡)	부지제공 면적(㎡)	환산부지 면적(㎡)	비율(%)	지상 연면적(㎡)	지하 연면적(㎡)	연면적 계(㎡)	비 고
공공임대주택		470.46	470.46	-	9.21	2,920.33	1,634.58	4,554.91	34 세대
도로		86.30	86.30	-	1.69	-	-	-	-
지역 필요 시설	서울 어린이 상상랜드	875.07	288.33	586.74	17.13	1,857.85	500.65	2,358.50	195 번지 지상 3층
	청소년 미래교육 지원센터	379.64	132.78	246.86	7.43	855.55	205.22	1,060.77	195 번지 지상 2층
계(㎡)		1,811.47	977.87	833.60	35.46	5,633.73	2,340.46	7,974.18	-

※ 상기 사항은 향후 건축계획 등에 따라 위치, 면적(규모)은 조정될 수 있음

- 공공기여 세부계획(변경)

구 분		총 공공기여 면적(㎡)	부지제공 면적(㎡)	환산부지 면적(㎡)	비율(%)	지상 연면적(㎡)	지하 연면적(㎡)	연면적 계(㎡)	비 고
공공임대주택		468.66	468.66	-	9.19	2,880.28	1,763.09	4,643.37	34 세대
도로		92.10	92.10	-	1.81	-	-	-	-
지역 필요 시설	서울 어린이 상상랜드	788.55	282.79	505.76	15.46	1,853.41	543.65	2,397.06	195 번지 지상 3층
	청소년 미래교육지 원센터	292.15	131.02	161.13	5.73	858.71	222.45	1,081.16	195 번지 지상 2층
계(㎡)		1,641.46	974.57	666.89	32.17	5,592.39	2,529.19	8,121.58	-

※ 상기 사항은 향후 건축계획 등에 따라 위치, 면적(규모)은 조정될 수 있음

■ 공공기여 계획에 관한 결정(변경) 사유서

구 분	변경내용	변경사유	비고
변경	공공기여에 관한 계획 변경	미아역세권활성화사업 특별계획구역 측량결과 반영 및 공공기여 비율 산정오류 정정	-

6. 인센티브 계획에 관한 결정조서 : 변경없음

④ 기타사항에 관한 결정(변경)조서 : 변경없음

⑤ 경미한 사항에 관한 계획 : 변경없음

Ⅲ. 관계도면 : 게재생략

※ 홈페이지 게재 및 열람장소에 비치된 도면과 같음

Ⅳ. 열람장소

○ 시민의 열람편의를 위하여 강북구 도시계획과(☎02-901-6873)에 관계도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

※ 고시문 및 지형도면 등은 토지이음(<https://www.eum.go.kr>) 및 서울도시공간포털(<https://urban.seoul.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.