

◆ 서울특별시고시 제2026-341호

강북구 미아동 791-2882번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시

서울특별시 강북구 미아동 791-2882번지 일대 주택정비형 재개발사업 시행을 위하여 「도시 및 주거환경정비」(이하 ‘도시정비법’) 제16조에 따라 2026년 제1차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회(2026. 2. 6.) 심의(수정가결)를 거쳐 정비계획 결정 및 정비구역을 지정하고, 도시정비법 제17조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국토계획법’) 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시하며, 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2026년 6월 18일

서울특별시장

I. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역의 지정(신설) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신설	미아동 791-2882 일대 주택정비형 재개발구역	서울특별시 강북구 미아동 791-2882 번지 일대	-	증) 132,188.1	132,188.1	-

2. 토지이용계획

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계	132,188.1	100.0	-
공동주택용지	소계	102,767.3	77.7
	획지1(공동주택)	98,016.3	74.1
	획지2(근생용지)	493.0	0.4
	획지3(근생용지)	2,355.0	1.8
	획지4(근생용지)	1,903.0	1.4
정비기반 시설용지	소계	20,563.1	15.6
	도로	9,522.9	7.2
	공원	6,797.9 (2,442.6)	5.1
	녹지	2,413.9	1.8
	공공공지	1,828.4	1.4
공공·문화 체육시설용지 (중복결정)	소계	1,897.7	1.4
	사회복지시설	1,897.7	1.4
	청소년수련시설	(1,897.7)	(1.4)
기타용지	소계	6,960.0	5.3
	종교용지	3,691.0	2.8
	기타용지(대토, 준치)	3,269.0	2.5

※ 정비기반시설 내 ()는 공원 중복결정 : ① 공원 하부 지하주차장 2,442.6㎡ 중복결정
- 중복결정구간은 정비계획결정도 참고

※ 공공·문화체육시설 내 ()는 사회복지시설과 청소년수련시설 중복결정

3. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		132,188.1	-	132,188.1	100.0	-
주거지역	제2종일반(7층이하)	132,188.1	감) 102,767.3	29,420.8	22.3	-
	제2종일반	-	증) 102,767.3	102,767.3	77.7	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	미아동 791-2282 번지 일대	제2종일반 (7층이하) 주거지역	제2종 일반주거지역	102,767.3	노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지이용을 위해 제2종일반주거지역으로 변경

나. 용도지구 결정 조서

■ 고도지구 결정조서(변경없음)

구분	도면표시번호	지구명	지구의세분	위 치	고도제한 내용	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
기정	1	북한산 주변	고도 지구	강북구 우이동, 인수동,수유1동,삼양동 일대 도봉구 도봉1동,방학2·동,쌍문 1동 일대	20m 이하 (완화 시 28m 이하)	248,450	'90.12.10. (서울특별시고 시제404호)	건축물 높이산정 기준 별도참조
	2			강북구 우이동, 인수동,수유1동,삼양동 일대 도봉구 도봉1동,방학2·동,쌍문 1동 일대	28m 이하	2,104,048 (132,188.1)	"	①건축물 높이산정기준 별도참조 ②높이완화 기준 별도참조

※ ()는 구역 내 면적임

■ 경관지구 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일	비 고
기정	1	조망가로 특화경관지구	우이동319 ~삼양동사거리	150,203 (2,545)	5,300 (192)	양측 15	'19.4.18. (서울특별시 고시제129호)	

※ ()는 구역 내 면적 및 연장임

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

추정비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산총액 × 100% - 추정비례율 : 104.64% → (1조 8,957억 - 1조 2,418억) / 6,249억 × 100% ≒ 104.64% ▶ 총 수입 추정 : 1조 8,957억 ▶ 총 지출 추정 : 1조 2,418억 ▶ 종전자산총액 추정 : 6,249억																
개별 종전자산 추정액	- 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 - 공동주택 소유자 = 2024년 공동주택 공시가격 × 보정률(2.2) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지추정액 포함 ※ 인근 거래사례와 평가전례의 금액과 공동주택공시가격 격차를 고려한 보정률 산정 - 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액 ▶ 토지 = 개별공시지가(2024년) × 토지면적 × 보정률(2.0) ※ 인근 거래사례 및 평가전례의 토지단가와 개별공시지가 격차를 고려한 보정률 산정 ▶ 건물 = 재조달원가 × 잔존 내용연수 / 전 내용연수																
추정분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용 39㎡형</td><td>456,000천원</td><td rowspan="3">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (104.64%)</td><td>권리자 분양가 추정액</td></tr> <tr> <td>전용 59㎡형</td><td>634,000천원</td><td>- 추정 권리가액</td></tr> <tr> <td>전용 84㎡형</td><td>881,000천원</td><td>(+:부담 / -:환급)</td></tr> </tbody> </table>			권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용 39㎡형	456,000천원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (104.64%)	권리자 분양가 추정액	전용 59㎡형	634,000천원	- 추정 권리가액	전용 84㎡형	881,000천원	(+:부담 / -:환급)
권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)														
전용 39㎡형	456,000천원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (104.64%)	권리자 분양가 추정액														
전용 59㎡형	634,000천원		- 추정 권리가액														
전용 84㎡형	881,000천원		(+:부담 / -:환급)														

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립 인가, 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가 시 개별 건물에 대한 종전·종후 자산감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기 점	종 점			
기정	중로	3	367	15~20	보조간선 도로	342	미아동 791-3449	미아동 1354-10	-	-	인수봉로 일부구간 폭원확장
변경	중로	3	367	15~23	보조간선 도로	342	미아동 791-3449	미아동 1354-10	-	-	
기정	소로	2	-	8	-	118	미아동 791-2126	미아동 791-2146	-	-	구역외 연장확대 및 폭원확장
변경	중로	3	①	12	집산도로	211 (135)	미아동 791-2125	미아동 838-19	-	-	
기정	소로	3	44	6	국지도로	270	미아동 703-56	미아동 838-20	-	'90.10.24. (서고제1990-354호)	구역외 일부구간 연장축소
변경	소로	3	44	6	국지도로	212	미아동 703-56	미아동 791-2338	-		
기정	소로	3	-	6	국지도로	66	미아동 791-2188	미아동 791-2175	-	-	연장확대 및 폭원확장
변경	중로	3	②	14	집산도로	579	미아동 745-6	미아동 791-2882	-	-	
기정	소로	3	148	6	국지도로	625	미아동 749-5	미아동 791-1573	-	'93.11.25. (서고제1993-370호)	연장축소 및 폭원확장
변경	중로	3	148	12	국지도로	558	미아동 749-5	미아동 837-723	-		
기정	소로	3	-	6	-	30	미아동 835-15	미아동 835-24	-	'97.10.23. (강고제1997-86호)	연장축소
변경	소로	3	③	6	국지도로	25	미아동 835-15	미아동 835-24	-		
신설	소로	3	④	6	국지도로	47	미아동 835-19	미아동 791-2109	-	-	-
신설	소로	3	⑤	6	국지도로	133	미아동 745-53	미아동 745-92	-	-	-
기정	소로	3	-	6	-	127	미아동 837-1798	미아동 791-3705	-	-	일부구간 폭원확장
변경	소로	3	⑥	6~8	국지도로	127	미아동 837-1798	미아동 791-3705	-	-	
기정	소로	3	-	6	-	145	미아동 791-1907	미아동 791-3886	-	-	일부구간 폭원확장
변경	소로	3	⑦	6~8	국지도로	145	미아동 791-1907	미아동 791-3886	-	-	
폐지	소로	2	-	8	-	158	미아동 791-1922	미아동 791-3854	-	-	-
폐지	소로	3	-	7	-	135	미아동 791-3131	미아동 791-2092	-	-	-
폐지	소로	3	-	4	국지도로	11	미아동 748-35	미아동 760-95	-	'06.4.20. (강고제2006-23호)	-
폐지	소로	3	-	4	국지도로	29	미아동 748-19	미아동 745-111	-	'06.4.20. (강고제2006-23호)	-
폐지	소로	3	-	4	국지도로	28	미아동 748-26	미아동 748-32	-	'06.4.20. (강고제2006-23호)	-
폐지	소로	3	-	4	-	42	미아동 791-3722	미아동 791-3722	-	-	-

※ ()는 정비구역 내 폭원 및 연장임

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-367	중로 3-367	• 폭원 변경 - B = 15~20m → 15~23m	• 대상지 내 원활한 진출입을 위한 인수봉로 일부구간 폭원 확장
소로 2-	중로 3-①	• 연장 및 폭원 변경 - L = 118m → 211(135)m - B = 8m → 12m	• 대상지 내 중앙도로와 솔샘로간 원활한 차량통행을 위한 연장 확대 및 폭원 확장 • 도로 연장 일부가 인접한 미아7구역 부지(구역 외)에 포함되어 있으나, 전체 노선의 연속성과 이용 편의성 확보를 위해 구역 외 구간을 도시계획시설로 결정함
소로 3-44	소로 3-44	• 연장 변경 - L = 270m → 212m	• 대상지 내 중앙도로와 솔샘로간 원활한 차량통행을 위한 연장 축소
소로 3-	중로 3-②	• 연장 및 폭원 변경 - L = 66m → 579m - B = 6m → 14m	• 대상지 내 원활한 진출입을 위한 연장 확대 및 폭원 확장
소로 3-148	중로 3-148	• 연장 및 폭원 변경 - L = 625m → 558m - B = 6m → 12m	• 대상지 내 원활한 진출입을 위한 연장 축소 및 폭원 확장
소로 3-	소로 3-③	• 연장 변경 - L = 30m → 25m	• 자율주행정비사업(구역 내 존치) 원활한 진출입을 위한 연장 축소
-	소로 3-④	• 연장 및 폭원 - L = 47m - B = 6m	• 자율주행정비사업(구역 내 존치) 원활한 진출입을 위한 도로 신설
-	소로 3-⑤	• 연장 및 폭원 - L = 133m - B = 6m	• 사업에 따라 남측 구역 외 부지의 진입도로 확보를 위한 도로 신설
소로 3-	소로 3-⑥	• 폭원 변경 - B = 6m → 6~8m	• 기존 현황도로의 보행 쾌적성, 안전성 도모를 위한 일부구간 폭원 확장
소로 3-	소로 3-⑦	• 폭원 변경 - B = 6m → 6~8m	• 기존 현황도로의 보행 쾌적성, 안전성 도모를 위한 일부구간 폭원 확장
소로 2-	-	• 시설 폐지	• 정비사업에 따른 노선 폐지
소로 3-	-	• 시설 폐지	• 정비사업에 따른 노선 폐지
소로 3-	-	• 시설 폐지	• 정비사업에 따른 노선 폐지
소로 3-	-	• 시설 폐지	• 정비사업에 따른 노선 폐지
소로 3-	-	• 시설 폐지	• 정비사업에 따른 노선 폐지
소로 3-	-	• 시설 폐지	• 정비사업에 따른 노선 폐지

※ 구역 외 도시계획시설(도로) 중로 3-② 일부 구간은 관련 법령에 따라 조합이 원인자 부담 원칙에 따라 설치해야 하며, 이에 따른 설계·시공 및 인허가 절차는 관계 기관과 협의하여 추진함

※ 미아7구역 사업지 중로 3-① 일부 구간(폭 4m, 연장 76m) 확장계획 반영

■ 입체적 도시계획시설 결정(신설) 조서

구분	규모				사용 형태	연장 (m)	높이	면적 (㎡)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번 호	폭원 (m)					기점	종점			
신설	중로	3	②	14	일반	579 (371)	지상부:전체 지하부:지표면 에서-4.0m	4,587.4	미아동 839-327일대	미아동 791-2882 일대	-	-	-

※ 공동주택용지 상부에 입체적 도시계획시설 설치 시(연장 371m 구간) 「도로법」 제2조제1호 및 제2호에 따라 엘리베이터, 계단 및 연결통로 등 도로의 부속물을 포함하여 설치하여야 하며, 구분지상권을 설정하여 이용에 지장이 없도록 하여야 함

■ 입체적 도시계획시설 결정(신설) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정내용	결정사유
-	중로 3-②	- 도로 입체결정 신설 - B: 14m /L: 579m (371m) - H: 지상부(전체), 지하부(지표면에서-4.0m) - A: 4,587.4㎡	동~서의 보행네트워크 연결, 공원 이용환경 개선 및 공동주택용지 효율적 이용 등을 위한 입체결정 도로 신설

나. 주차장 결정(신설) 조서

결정 구분	도면 표시 번호	명 칭	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	①	주차장	미아동 748-15번지 외 4필지	554.0	감) 554.0	-	'06.4.20. (강고제2006-23호)	폐지② 사회복지시설과 중복결정
폐지	②	주차장	미아동 748-2번지 외 11필지	2,991.0	감) 2,991.0	-	'06.4.20. (강고제2006-23호)	폐지① 공공공지와 중복결정
폐지	③	주차장	미아동 791-1974번지 외 4필지	430.0	감) 430.0	-	'04.12.6. (강고제2004-96호)	폐지② 공공공지와 중복결정
신설	①	주차장	미아동 748-5번지 일대	-	증) 2,442.6	2,442.6	-	중복 결정

※ 신설 '주차장①'은 신설 '공원②'와 중복결정함(상부 공원, 하부 주차장)

■ 주차장 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	- 시설 폐지 - A = 554.0㎡	정비사업의 토지이용 효율성 제고를 위하여 주차장 폐지
②	주차장	- 시설 폐지 - A = 2,991.0㎡	정비사업의 토지이용 효율성 제고를 위하여 주차장 폐지
③	주차장	- 시설 폐지 - A = 430.0㎡	정비사업의 토지이용 효율성 제고를 위하여 주차장 폐지
①	주차장	- 시설 신설 - A = 2,442.6㎡	부족한 주차공간 확보를 위해 공원 및 지하주차장 중복결정

다. 공원 결정(신설) 조서

결정 구분	도면 표시 번호	명 칭	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	공원	어린이 공원	미아동 749-4번지 일대	-	증) 1,647.0	1,647.0	-	-
신설	②	공원	소공원	미아동 748-5번지 일대	-	증) 2,442.6	2,442.6	-	중복 결정
신설	③	공원	소공원	미아동 791-2010번지 일대	-	증) 2,708.3	2,708.3	-	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

※ '공원②'는 신설 '주차장①'과 중복결정함 (상부 공원, 하부 주차장)

■ 공원 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	어린이공원	• 시설 신설 - A = 1,647.0㎡	• 주민들의 휴게공간 제공 및 여가활동과 편익증진을 위하여 공원 신설
②	소공원	• 시설 신설 - A = 2,442.6㎡	• 주민들의 휴게공간 제공 및 여가활동과 편익증진을 위하여 공원 신설 및 지하주차장 중복결정
③	소공원	• 시설 신설 - A = 2,708.3㎡	• 주민들의 휴게공간 제공 및 여가활동과 편익증진을 위하여 공원 신설

라. 녹지 결정(신설) 조서

결정 구분	도면 표시 번호	명 칭	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	녹지	경관녹지	미아동 760-13번지 일대	-	증) 923.5	923.5	-	-
신설	②	녹지	경관녹지	미아동 760-102번지 일대	-	증) 1,026.8	1,026.8	-	-
신설	③	녹지	경관녹지	미아동 745-129번지 일대	-	증) 463.6	463.6	-	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 녹지 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	녹지	• 시설 신설 - A = 923.5㎡	• 경관개선 및 주거환경의 쾌적성을 위한 경관녹지 신설
②	녹지	• 시설 신설 - A = 1,026.8㎡	• 경관개선 및 주거환경의 쾌적성을 위한 경관녹지 신설
③	녹지	• 시설 신설 - A = 463.6㎡	• 경관개선 및 주거환경의 쾌적성을 위한 경관녹지 신설

마. 공공공지 결정(신설) 조서

결정 구분	도면 표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
		명 칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
폐지	①	공공공지	-	미아동 748-2번지 외 11필지	2,991.0	감) 2,991.0	-	'06.4.20. (강고제2006-23호)	폐지②주차장과 중복결정
폐지	②	공공공지	-	미아동 791-1974번지 외 4필지	430.0	감) 430.0	-	'04.12.6. (강고제2004-96호)	폐지③주차장과 중복결정
신설	①	공공공지	-	미아동 791-2882번지 외 3필지	-	증) 315.0	315.0	-	-
신설	②	공공공지	-	미아동 839-291번지 외 37필지	-	증) 1,449.2	1,449.2	-	정비기반시설 (비도시계획시설)
신설	③	공공공지	-	미아동 838-97번지 외 3필지	-	증) 64.2	64.2	-	정비기반시설 (비도시계획시설)

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

※ 공공공지② 및 공공공지③은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조 제1항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제35조 제1항 제1호 가목에 따라 도시계획시설로 결정하지 않아도 되는 기반시설로써, 향후 솔샘로변 상가 소유자의 대토 협의를 원활하게 하기 위해서(공공공지를 도시계획시설로 결정시 개별 상가 소유자 대토를 위한 (대지로 변경을 위한) 도시관리계획 변경 절차 수반 등 행정업무 중복 발생) 도시계획시설 결정하지 않는 기반시설로 계획함

■ 공공공지 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	• 시설 폐지 - A = 2,991.0㎡	• 정비사업의 토지이용 효율성 제고를 위하여 공공공지 폐지
②	공공공지	• 시설 폐지 - A = 430.0㎡	• 정비사업의 토지이용 효율성 제고를 위하여 공공공지 폐지
①	공공공지	• 시설 신설 - A = 315.0㎡	• 주변 정비사업과 연계 및 효율적 이용을 위한 공공공지 신설
②	공공공지	• 시설 신설 - A = 1,449.2㎡	• 보행자의 통행 공간 확보 • 향후 솔샘로변 상가 소유자 대토를 위한 공공공지 신설 (도시계획시설 결정하지 않는 기반시설로 계획)
③	공공공지	• 시설 신설 - A = 64.2㎡	• 보행자의 통행 공간 확보 • 향후 솔샘로변 상가 소유자 대토를 위한 공공공지 신설 (도시계획시설 결정하지 않는 기반시설로 계획)

바. 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	②	사회복지시설	미아동 749-25 외 4필지	508.0	감) 508.0	-	'08.1.3. (강고제2007-95호)	폐지① 주차장과 중복결정
변경	①	사회복지시설	미아동 749-25 외 11필지	383.0	증) 949.0	1,332.0	'08.1.3. (강고제2007-95호)	-
신설	②	사회복지시설	미아동 745-59 외 19필지	-	증) 1,897.7	1,897.7	-	중복 결정

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 사회복지시설 결정(변경) 건축물의 범위

시설명		건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
사회복지시설 ①	종합복지센터	51.78	181.18	16.79	
	사회적경제지원센터	56.81	198.66	12.50	
사회복지시설 ②		54.28	200.00	지상1~3층	중복결정

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	사회복지시설	• 시설 폐지 - A = 508.0㎡	• 사회적경제지원센터와 통합하여 하나의 새로운 시설로 변경하기 위한 시설 폐지
①	사회복지시설	• 시설 변경 - A = 1,332.0㎡	• 종합복지센터와 사회적경제지원센터를 통합하여 시설 결정
②	사회복지시설	• 시설 신설 - A = 1,897.7㎡	• 기존 키움센터, 국공립어린이집 이전을 위한 사회복지시설 신설 및 기능적 상호 적합성을 고려한 청소년수련시설과 중복결정

사. 청소년수련시설 결정(신설) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	청소년수련시설	미아동 745-59 외 19필지	-	증) 1,897.7	1,897.7	-	중복 결정

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 청소년수련시설 결정(신설) 건축물의 범위

시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
청소년수련시설	54.28	200.00	지상4층	중복결정

■ 청소년수련시설 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	청소년수련시설	• 시설 신설 - A = 1,897.7㎡	• 기존 청소년아지트 이전을 위한 청소년수련시설 신설 및 기능적 상호 적합성을 고려한 사회복지시설②와 중복결정

6. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	면적(㎡)		비고
		계획	조례기준	
합계		14,920.00		-
복리시설	소계	4,760.00		-
	경로당	870.00	859.00 이상	지하
	어린이집	870.00	859.00 이상	-
	작은도서관	370.00	365.00 이상	지하
	다함께돌봄센터	150.00	66.00 이상	-
	주민공동시설	700.00		지하
	개방형 공동이용시설	1,800.00		지하
부대복리 시설	소계	2,760.00		-
	관리사무소	240.00		-
	통합경비실	120.00		-
	기계전기실	2,400.00		-
어린이놀이터		2,500.00		-
주민운동시설		1,700.00		-
근린생활시설		3,200.00		-

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설) 및 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설)에 따라 주민공동시설은 세대당 2.0제곱미터를 더한 면적의 1.25배 이상 설치해야 함
 · 1,000세대 이상 = $[500\text{㎡} + (2,670\text{세대} \times 2.0\text{㎡})] \times 1.25 = 7,300.00\text{㎡}$

7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	미아동 791-2882 일대 주택정비형 재개발구역	132,188.1	획지1 (공동주택)	98,016.3	미아동 791-2882 일대	778	7	-	771	-
			획지2 (근생용지)	493.0						
			획지3 (근생용지)	2,355.0						
			획지4 (근생용지)	1,903.0						

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		최고 층수																																																																																														
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한																																																																																															
신설	미아동 791-2882 일대 주택정비형 재개발구역	132,188.1	획지1	98,016.3	미아동 791-2882 일대	공동주택 및 부대 복리시설	30.59	245.88 (250.0% 이하)	-	25층																																																																																														
주택의 규모 및 규모별 건설 비율	• 주택규모별 건설 비율 - 세대수 : 2,670세대 (분양 2,339세대, 임대 331세대) <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">합계 (세대)</th><th colspan="2">분양주택(세대)</th><th colspan="3">임대주택(세대)</th></tr><tr><th>조합원 분양</th><th>일반 분양</th><th>소계</th><th>재개발 의무</th><th>국민주택 규모</th></tr><tr><td>합계</td><td>2,670</td><td>1,240</td><td>1,099</td><td>331</td><td>331</td><td>-</td></tr><tr><td>39㎡</td><td>613</td><td>269</td><td>213</td><td>131</td><td>131</td><td>-</td></tr><tr><td>59㎡</td><td>1,110</td><td>478</td><td>432</td><td>200</td><td>200</td><td>-</td></tr><tr><td>84㎡</td><td>947</td><td>493</td><td>454</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> <table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">총 세대수</th><th colspan="4">정비계획</th><th colspan="3">공공주택 공급계획</th></tr><tr><th>소계</th><th>60㎡ 이하</th><th>60 ~ 85㎡</th><th>85㎡ 초과</th><th>소계</th><th>60㎡ 이하</th><th>60 ~ 85㎡</th></tr><tr><td>세대수</td><td>2,670</td><td>2,339</td><td>1,392</td><td>947</td><td>-</td><td>331</td><td>331</td><td>-</td></tr><tr><td>비율(%)</td><td>100.0</td><td>87.6</td><td>52.1</td><td>35.5</td><td>-</td><td>12.4</td><td>12.4</td><td>-</td></tr></table> - 정비계획 용적률에 대한 임대주택 규모별 건설 비율(법정상한용적률 증가분 제외) <table><tr><th>구분</th><th colspan="4">임대주택 규모별 건설비율</th></tr><tr><th>규모</th><th>합계</th><th>40㎡이하</th><th>40~60㎡이하</th><th>60~85㎡이하</th></tr><tr><td>세대수</td><td>331</td><td>131</td><td>200</td><td>-</td></tr><tr><td>비율(%)</td><td>100.0</td><td>39.6</td><td>60.4</td><td>-</td></tr></table>										구분	합계 (세대)	분양주택(세대)		임대주택(세대)			조합원 분양	일반 분양	소계	재개발 의무	국민주택 규모	합계	2,670	1,240	1,099	331	331	-	39㎡	613	269	213	131	131	-	59㎡	1,110	478	432	200	200	-	84㎡	947	493	454	-	-	-	구분	총 세대수	정비계획				공공주택 공급계획			소계	60㎡ 이하	60 ~ 85㎡	85㎡ 초과	소계	60㎡ 이하	60 ~ 85㎡	세대수	2,670	2,339	1,392	947	-	331	331	-	비율(%)	100.0	87.6	52.1	35.5	-	12.4	12.4	-	구분	임대주택 규모별 건설비율				규모	합계	40㎡이하	40~60㎡이하	60~85㎡이하	세대수	331	131	200	-	비율(%)	100.0	39.6	60.4	-
	구분	합계 (세대)	분양주택(세대)		임대주택(세대)																																																																																																			
			조합원 분양	일반 분양	소계	재개발 의무	국민주택 규모																																																																																																	
	합계	2,670	1,240	1,099	331	331	-																																																																																																	
	39㎡	613	269	213	131	131	-																																																																																																	
	59㎡	1,110	478	432	200	200	-																																																																																																	
	84㎡	947	493	454	-	-	-																																																																																																	
	구분	총 세대수	정비계획				공공주택 공급계획																																																																																																	
			소계	60㎡ 이하	60 ~ 85㎡	85㎡ 초과	소계	60㎡ 이하	60 ~ 85㎡																																																																																															
	세대수	2,670	2,339	1,392	947	-	331	331	-																																																																																															
비율(%)	100.0	87.6	52.1	35.5	-	12.4	12.4	-																																																																																																
구분	임대주택 규모별 건설비율																																																																																																							
규모	합계	40㎡이하	40~60㎡이하	60~85㎡이하																																																																																																				
세대수	331	131	200	-																																																																																																				
비율(%)	100.0	39.6	60.4	-																																																																																																				

주택의 규모 및
규모별 건설
비율

※ 주택 확보 관련 규정

- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상

→ 계획 : 100.0%(2,670세대)

- 임대주택 건설 : 1) 주택 전체세대수의 15% 이상 또는 주택 전체연면적의 10% 이상

→ 계획 : 주택 전체연면적의 10.0%

2) 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설

→ 계획 : 전체 임대주택 세대수의 39.6%(131세대)

3) 주거전용면적이 40제곱미터 이하인 임대주택이 전체 임대주택 세대 수의 100분의 40 이하

→ 계획 : 전체 임대주택 세대수의 39.6%(131세대)

※ 건설하는 주택 전체 세대수에서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표 3 제2호 가목(1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 15퍼센트보다 높은 경우 또는 관할 구역의 특성상 주택수급 안정이 필요한 경우에는 10퍼센트 이하의 범위에서 임대주택 비율을 상향하여야 함

- 기준용적률 완화 (20%)

항목	세부내용	완화기준	완화량
소형주택	40㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	최대 10%
	40~50㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40~50㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	최대 15%
	50~60㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	최대 10%

→ 계획 : 40㎡ 이하 분양주택 용적률 10% 완화 적용 : 166세대 이상 → 482세대 계획

50~60㎡ 이하 분양주택 용적률 10% 완화 적용 : 117세대 이상 → 910세대 계획

심의 완화사항

• 용도지역 사항 : 제2종(7층이하)일반주거지역 → 제2종일반주거지역

• 북한산 고도지구 높이제한 : 28m → 평균 45m(평균 15층)

• 「건축법」제73조에 따라 특별건축구역에 한하여「건축법」제61조 및「건축법 시행령」 제86조 제3항에 따른 채광방향 사선제한 완화 적용

※ 특별건축구역 지정(예정)은 향후 건축위원회 심의를 통해 확정

건축물의
건축선에 관한
계획

• 건축한계선 지정

- 대지경계선 및 공공보행통로로부터 3m 이상

• 벽면한계선 지정

- 건축한계선에서 3m 이상(건축한계선을 활용하여 보행공간 조성구간에 적용)

- 공공보행통로로부터 3m 이상(1층 필로티의 경우 해당없음)

기타사항에 관한
계획

• 공공보행통로(폭원 8m 이상) 계획

- 삼양로47길~대상지~솔샘로 연결

나. 정비계획 용적률 계획

구 분	산 정 내 용																		
토지 이용 계획 (㎡)	계	공동주택 용지	근생용지	새로 설치하는 기반시설 면적					새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적	대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 (국·공유지) 면적	존치시설 내 국·공유지 면적*								
				소계	도로	녹지	공원	건축물 기부채납 환산부지											
	132,188.1	98,016.3	4,751.0	22,460.8 (27,642.1)	9,522.9	2,413.9	6,797.9	(5,181.3)	4,519.4	8,711.6	1,285.0								
		기타부지	종교용지		공공공지		공공·문화체육 시설												
	3,269.0	3,691.0		1,828.4	1,897.7														
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 순부담 면적 : 새로 설치하는 기반시설면적(건축물기부채납 환산부지 면적 포함) - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설(국·공유지) 면적 14,411.1㎡ = 27,642.1㎡ - 4,519.4㎡ - 8,711.6㎡ • 순부담면적 14,411.1㎡(10.9%) (토지 : 9,229.8㎡(=22,460.8㎡ -4,519.4㎡ -8,711.6㎡)(7.0%), 건축물 환산부지 면적 : 5,181.3㎡(3.9%))																		
기준 용적률	• 기준용적률 : 210% (제2종일반주거지역 190% + 소형주택 건설 20% 완화) <table><tr><th>용도지역 변경</th><th>면적(㎡)</th><th>기준용적률(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td>제2종(7층)→ 제2종</td><td>98,016.3</td><td>210%</td><td>-</td></tr></table> ※ 전용면적 39㎡, 59㎡ 주택 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 각 10%(총 20%) 건설											용도지역 변경	면적(㎡)	기준용적률(%)	비고	제2종(7층)→ 제2종	98,016.3	210%	-
용도지역 변경	면적(㎡)	기준용적률(%)	비고																
제2종(7층)→ 제2종	98,016.3	210%	-																
허용 용적률	• 허용용적률 : 222.6% - 총 인센티브 : 6.3% × 사업성 보정계수 2.0(주1) = 12.6% 적용 (최대 40% 가능) 6.3% = 공공보행통로(보차혼용통로 및 입체결정한 도로포함) 4.8% + 돌봄시설(의무 주민공동시설면적 5분의 1 이상) 1.5% 1) 공공보행통로 적용 산정 내용 - 공공보행통로 4.8% = 기준용적률(210%) × (조성면적 2,200.96㎡ / 내지면적 98,016.3㎡) × α(1.0) 2) 돌봄시설 적용 산정 내용 - 돌봄시설 1.5% = 기준용적률(210%) × (조성면적 520㎡ / 의무면적 7,300㎡) × α(0.1) 3) 사업성 보정계수 : 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 (범위 : 1.0 ~ 2.0) ※ '대상구역 평균 공시지가'는 해당구역의 모든 용도지역의 대지(지목)를 기준으로 산정한 평균 공시지가(면적 가중평균) 주1) 사업성 보정계수 산정 2.47(최대 2.0 적용) = 5,969,319원/㎡ ÷ 2,409,860원/㎡ ※ 서울시 평균 공시지가 2024년 기준 : 5,969,319원/㎡ ※ 대상구역 평균 공시지가 : 2,409,860원/㎡ <table><tr><th>용도지역 변경</th><th>면적(㎡)</th><th>허용용적률(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td>제2종(7층)→ 제2종</td><td>98,016.3</td><td>222.6%</td><td>-</td></tr></table>											용도지역 변경	면적(㎡)	허용용적률(%)	비고	제2종(7층)→ 제2종	98,016.3	222.6%	-
용도지역 변경	면적(㎡)	허용용적률(%)	비고																
제2종(7층)→ 제2종	98,016.3	222.6%	-																

구 분

산 정 내 용

상한
(정비계획)
용적률

• 상한용적률 : 250% 이하

= 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × β건축물 · 현금)

= 222.6% + [{ 196.3% × 1.3 × (196.3%/196.3%) × (9,229.8㎡/98,016.3㎡) }

+ { 196.3% × 0.7 × (5,181.3㎡/98,016.3㎡) }]

= 253.9%

※ 상한(정비계획)용적률은 제2종일반주거지역 최대 상한 250% 이하 적용

• 가중치 산정

1) 기반시설 제공부지 용적률

용도지역 변경없음

면적(㎡)

허용용적률(%)

비고

제2종(7층)

29,420.8

196.3%

-

2) 사업부지 용적률

용도지역 변경

면적(㎡)

허용용적률(%)

비고

제2종(7층)→ 제2종

102,767.3

196.3%

-

※ 가중치 산정시 허용용적률은 '기준용적률 완화', '사업성 보정계수' 적용 제외한 값으로 적용

※ 공공시설 제공부지의 용도지역이 제2종7층(타 용도지역 혼재지 포함)으로서 사업부지의 용도지역계획을 제2종7층에서 제2종으로 변경계획 한 경우 공공시설 제공부지 중 제2종 7층일반주거지역은 제2종일반주거지역의 허용용적률 적용

[공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(도시공간본부, '24.10.16.) p.8~9]

• 건축물 환산부지면적 산정 : 5,181.3㎡(청소년수련시설, 사회복지시설2, 지하공영주차장(중복결정))

1) 청소년수련시설 환산부지면적 = 743.5㎡

- ㉔공공시설등 설치비용(원) / ㉔용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)

※ ㉔ : 건축면적 × 설치비용 기준(주1) = 884.8㎡ × 4,050,000원 = 3,583,440,000원

※ ㉔ : 공시지가(주4) × 2 = 2,409,860원 × 2 = 4,819,720원

2) 사회복지시설2 환산부지면적 = 1,431.5㎡

- ㉔공공시설등 설치비용(원) / ㉔용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)

※ ㉔ : 건축면적 × 설치비용 기준(주1) = 1,582.5㎡ × 4,360,000원 = 7,274,660,000원

※ ㉔ : 공시지가(주4) × 2 = 2,409,860원 × 2 = 4,819,720원

3) 소공원1 지하공영주차장(중복결정) 환산부지면적 = 3,006.3㎡

- ㉔공공시설등 설치비용(원) / ㉔용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)

※ ㉔ : 건축면적 × 설치비용 기준(주1) = 4,885.2㎡ × 2,966,000원 = 14,489,503,200원

※ ㉔ : 공시지가(주4) × 2 = 2,409,860원 × 2 = 4,819,720원

주1) 「2024 공공시설 건립 공사비 책정 가이드라인」 종합사회복지관 건축비 436.0만원/㎡

주2) 「2024 공공시설 건립 공사비 책정 가이드라인」 청소년·문화수련시설 건축비 405.0만원/㎡

주3) 「2024 공공시설 건립 공사비 책정 가이드라인」 공영주차장 건축비 296.6만원/㎡

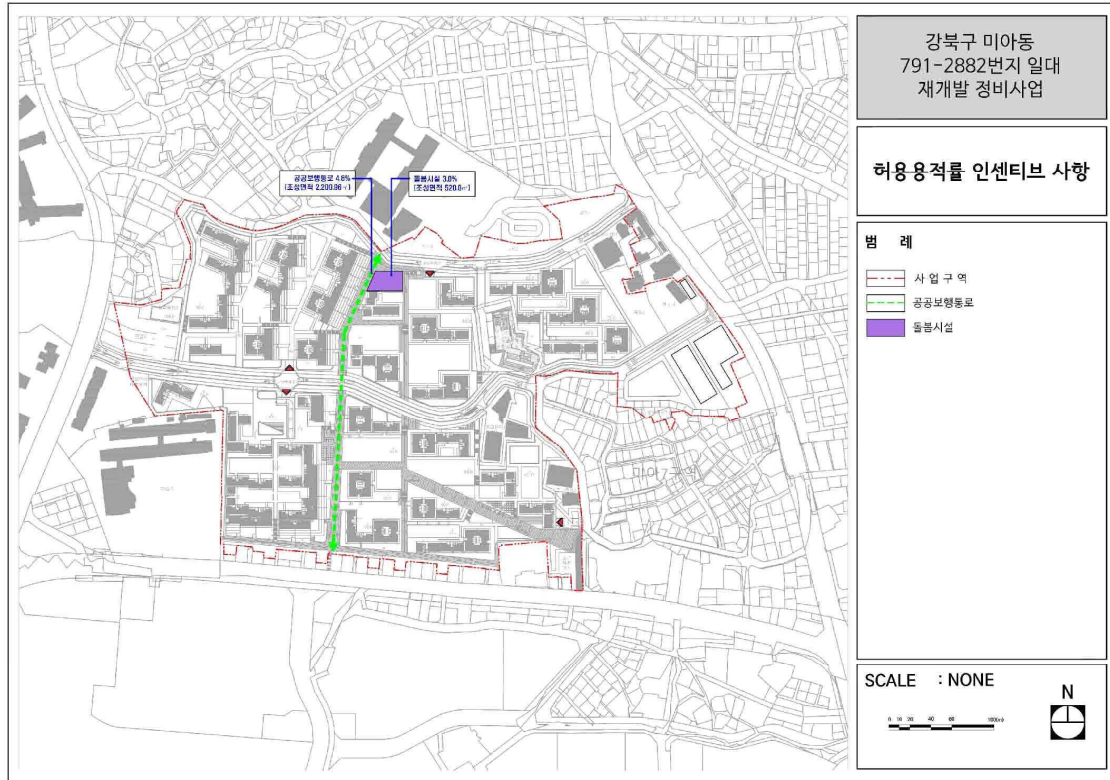
주4) 대상지 공시지가(2024년 토지개발공시 평균가 기준)

건축계획
용적률

• 245.88% (최대 250.0% 이하 적용)

※ 존치시설 내 국공유지 면적은 삼양동 종합복지센터(미아동 749-25) 및 사회적경제지원센터(미아동 749-28) 면적임

■ 허용용적률 인센티브 사항



9. 교통 및 동선처리계획

항 목	지 점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	◦「삼양사거리 지구단위계획(재정비) 교통영향평가, 2023」,「삼양사거리 특별계획 구역Ⅲ 주거복합신축공사 교통영향평가(약식), 2020」개선방안 반영
	-	◦대상지 주변 교차로 최적 신호운영방안 제시: 8 개소
	㉠	◦인수봉로 편측 1개 차로 확폭 - 가속차로: B=3.0m, L=41m(테이퍼 포함)
	㉡	◦삼양로 편측 1개 차로 확폭(2개소) - 감속차로(복측): B=3.0m, L=20m(테이퍼 포함)
	㉢	◦삼양로상 ㉠삼양그린빌딩교차로 기하구조 변경(3지→4지 교차로)
진출입동선	㉣	◦대상지내 동·서연결 도로 설치 및 차로운영계획 수립 - B=14.0m, L=630m(왕복 2~3차로 운영)
	㉤	◦대상지내 북측 도로 확폭 및 차로 운영 계획 수립 - B=6.0 → 12.0m, L=465m (왕복 2차로 운영)
	㉦	◦솔샘로47길 장·단기 운영방안 제시 - 단기안: B=8.0m, L=140m(왕복2차로 운영, 편측보도) - 장기안: B=12.0m, L=140m(왕복 2차로 운영, 양측보도) ※미아7구역 개발 시
	-	◦차량 진출입 각각부 최소 회전반경 확보(R=6.0m 이상 확보)
자전거 및 보행	-	◦자전거 이용자를 위한 자전거 주차장 확보
	-	◦삼양로 대상지측 보도 확폭(B=2.5→5.5m)
	-	◦솔샘로와 삼양초교를 연결하는 공공보행통로 조성(B=8.0m, L=290m)
	-	◦보행단절 지점 횡단보도 설치
	-	◦보도부속형 전면공지 설치
주차	-	◦법정주차 대수: 2,350대 ◦계획주차 대수: 3,650대 - 법정대비: 155.3%
교통안전 및 기타	-	◦노면표시 설치
	-	◦과속방지턱 설치

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
환경보전	• 지형에 순응한 계획 수립 • 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화 • 자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장의 증가로 생태면적률 30.4%(29,767.03㎡) 확보 • 폐기물 수거는 강북구 폐기물 처리계획에 따라 처리
재난방지	• 토목공사 완료 즉시 나대지를 안정화시키며, 조경식재 등을 우선적으로 실시 • 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며, 강우 시 나출지에 임시 비닐막이나 부직포를 덮어 토사 유출을 최대한 방지

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	계획내용	비고
삼양초등학교	• 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 초래하는 시설의 설치를 지양함 • 「소음·진동관리법」 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활 환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음·진동을 규제	200m 이내
미양초등학교	• 공사 시 교육환경 장애요소(소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용 시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 • 해당 관할 교육청의 협의 결과를 준수토록 계획	

12. 세입자 주거대책

구분	계획내용	비고
세입자 주거대책	• 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 규정에 따른 국민주택규모 주택 도입 및 기부채납 임대주택 공급을 통한 세입자 주거안정 도모 • 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제27조에 따름 • 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상하도록 함	-

13. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	계획내용	비고
안전 및 범죄예방	• 단지 내 공원 및 오픈스페이스 공간은 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 설치 등 환경설계를 통한 자연감시 시스템(휴먼 시큐리티)을 구축 • 단지/아파트 출입문에 보안카메라 및 잠금장치 설치, 지하주차장 내 밝은 조명 및 감시카메라 설치 등 비인가자의 진출입 차단을 통한 범죄목표물에 대한 접근 통제 • 커뮤니티 공간에 대한 주민들의 활발한 사용 유도를 통해 자연적 감시를 강화하여 범죄위험 감소 및 안전감을 느낄 수 있도록 설계 및 운영 • 산책로 및 보행가로변에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 야간 조명을 설치하여 안전한 보행로 조성	-

14. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요 시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름
- 「도시 및 주거환경정비법」등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함
- 건설하는 주택 전체 세대수에서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」별표3 제2호 가목(1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 15퍼센트보다 높은 경우 또는 관할 구역의 특성상 주택 수급 안정이 필요한 경우에는 10퍼센트 이하의 범위에서 임대주택 비율을 상향하여야 함

가. 임대주택 건설 계획(정비계획 용적률에 대한 임대주택 규모별 건설 비율)

구분	내용
계획 기준	• 임대주택 건설 : 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 • 임대주택 전체세대수의 30% 이상 또는 주택 전체세대수의 5% 이상 : 전용 40㎡ 이하 • 주거전용면적이 40㎡ 이하인 임대주택이 전체 임대주택 세대수의 100분의 40 이하

건립규모	세대수	연면적	전체 연면적 대비 비율	임대주택 비율
합계	331	24,022.69	10.2%	100.0%
전용 39㎡	131	7,596.69	3.2%	39.6%
전용 59㎡	200	16,426.00	7.0%	60.4%

※ 전체 2,670세대, 전체 연면적 236,119.08㎡

15. 환경성 검토 결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1. 비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	•비오톱유형평가 2,4,5등급, 개별비오톱 3등급 및 평가제 외 등급으로 조사됨	•녹지공간의 확보 및 도시생태 기능 복원 및 강화	-
2. 생태네트워크	녹지수생태 연결성 확보	○	•기존 시가지 상태로 주변 녹지가 미미한 상태임	•자연 및 인공자연녹지 등을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축 •녹지평가지표 1등급으로 계획됨	-
3. 동식물상	동식물상 보호	○	•현존식생은 시가지지역, 가중 나무림, 생태자연도 3등급으로 조사됨	•다양한 수종을 식재하여 서식 환경개선 •녹지공간의 최대 확보로 생물 서식공간 마련	-
4. 자연환경자산	자연환경 보전	○	•대상지 주변 보호지역 없음	-	-
5. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•토지이용 및 용도지역 조사 •노후주택지역으로 주변 정비 사업 및 지구단위계획구역 다수 위치	•종합적인 토지이용계획 수립 - 환경친화적 주거단지 조성, 오픈스페이스 확보 •공동주택, 근생시설, 부대복리시설	-
6. 토양	토양오염 최소화	○	•토양측정망 조사결과 기준 만족 •토양오염유발시설물 없음 •공사장비를 통한 폐유 발생 등 토양오염 발생 우려	•투입장비에 의한 폐유 처리 대책 수립 •토양오염발생시 신고 및 적법 처리계획 수립	-
7. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	•평균표고 67.6m •평균경사 9.6° •중생대취라기 서울화강암 분포 •불투수포장 90% 이상	•부지계획고는 기존 자연지형을 최대한 유지하도록 절성토고를 최소화하여 지형변화를 최소화할 계획임	-
8. 물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	•생태면적률 30% 이상 계획	•자연자연녹지, 옥상녹화 등을 적용하여 생태면적률 30% 이상 계획 •저영향개발(LID) 적용 검토	-
9. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	•수질현황(BOD기준 1a등급(매우 좋음)~Ⅲ등급(보통)) •공사시 토사유출 발생 •운영시 계획연구에 의한 오수발생 •수질오염총량관리계획지역 '한강하'유역에 해당	•공사시 토사유출저감대책 수립(침사지, 유출지하수저감대책) •운영 시 우오수, 상수공급대책 수립(저영향개발계획 등)	-
10. 바람	바람길 확보	○	•대상지 주변 저층주거지와 공동주택 및 상업지가 위치함	•바람길을 고려한 건축배치계획 수립	-
11. 열	열환경 환경 최소화	○	•열환경 공간 유형 조사 •대부분 불투수포장 비율이 높은 4층 이하 주거지 해당	•열섬효과 최소화하는 친환경 도시계획기법 적용	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
12. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	- 모든 항목 대기환경기준 하회 - 공사 시 및 운영 시 대기질 영향 예상	- 공사 시 저감방안 수립(살수, 가설방진망 등) - 운영 시 비산먼지 저감방안 수립(친환경 보일러, 녹지조성 등)	-
13. 악취	악취공해 해결	×	•해당사항 없음		-
14. 온실가스	온실가스 저감	○	- 온실가스 전년대비 감소 - 공사 시 및 운영 시 온실가스 발생 예상	- 공사 시 저감방안 수립(폐기물 재활용, 친환경 녹색제품 사용 등) - 에너지절약 친환경 건축물 계획 수립	-
15. 에너지	에너지 절약	○	- 대상지는 황함유량 0.1% 이하의 경유 및 황함유량 0.3% 이하의 중유 사용지역에 해당함 - 향후 에너지사용량 증가	- LNG사용, 온실가스배출 최소화 - 에너지절약형 설비기기 도입	-
16. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	- 공사 시 생활·건설폐기물·폐유 및 분뇨 발생 예상 - 운영 시 생활폐기물, 분뇨 발생 예상	생활폐기물, 건설폐기물, 분뇨 발생 저감대책 수립	-
17. 소음·진동	소음·진동 최소화	○	- 현재 교통소음 영향 지역 - 공사 시 소음영향이 예상 - 운영 시 교통량에 따른 소음 영향 예상	공사 시 소음저감방안 수립(저소음장비, 가설방음판넬 등)	-
18. 경관	Skyline 보전	○	도심지 경관이며 근거리에서 가시경관 위치함	- 건축물 색채 및 식재계획 수립 - 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	-
19. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	- 강북구 관내에 공원, 문화시설, 공공체육시설 등이 위치 - 대상지와 인근 어린이공원, 체육공원 등이 위치함	대상지 내부에 오픈스페이스 및 단지 내 주민휴게공간, 어린이놀이터, 공동이용시설 등 마련	-
20. 일조	일조 침해 최소화	○	급경사 구릉지 및 지형적 단차가 큰 지역에 위치한 노후된 주거지역	- 건축물 적정 이격거리를 설정한 위치선정 - 건축물 주변 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립 - 관련법을 준수한 건축계획 수립	-
21. 보행친화 공간	보행자 보호계획 수립	○	대상지 동측으로 지봉로(폭원 20m, 4~5차로)가 주 접근도로 역할을 할 것으로 예상	- 보행동선 단절구간 횡단보도 설치 - 교통안전시설물 설치	-
22. 전파장해	전파장해 영향 저감	×	•해당사항 없음		-
23. 인구 (24. 주거 포함)	인구 고려한 계획	○	- 인구밀도 감소, 고령자수 증가 추세 - 공동주택 입지로 인해 강북구의 상주인구 증가 예상	공동주택 및 부대복리시설 등의 개발로 인해 생활권 접근성 향상	-
25. 산업	산업 고려한 계획	×	•해당사항 없음		-

II. 지구단위계획 결정 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	미아동 791-2882 일대 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역	서울특별시 강북구 미아동 791-2882 번지 일대	-	증 132,188.1	132,188.1	-	

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	위치	결정내용	결정사유
신설	서울특별시 강북구 미아동 791-2882 번지 일대	◦ 지구단위계획구역 신설 - 면적 : 132,188.1㎡	◦ 미아동 791-2882 일대 주택정비형 재개발정비구역 지정에 따른 지구단위계획구역 결정

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		132,188.1	-	132,188.1	100.0	-
주거지역	제2종일반(7층 이하)	132,188.1	감) 102,767.3	29,420.8	22.3	-
	제2종일반	-	증) 102,767.3	102,767.3	77.7	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	미아동 791-2282 번지 일대	제2종일반 (7층이하) 주거지역	제2종 일반주거지역	102,767.3	◦ 노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지이용을 위한 제2종일반주거지역으로 변경

2) 용도지구 결정 조서

■ 고도지구 결정조서(변경없음)

구분	도면표 시번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 내용	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
기정	1	북한산 주변	고도 지구	강북구 우이동, 인수동,수유1동,삼양동 일대 도봉구 도봉1동,방학2·동,쌍문 1동 일대	20m 이하 (완화 시 28m 이하)	248,450	'90.12.10 (서울특별시고 시제404호)	건축물 높이산정 기준 별도참조
	2			강북구 우이동, 인수동,수유1동,삼양동 일대 도봉구 도봉1동,방학2·동,쌍문 1동 일대	28m 이하	2,104,048 (132,188.1)	"	①건축물 높이산정기준 별도참조 ②높이완화 기준 별도참조

※ ()는 구역 내 면적임

■ 경관지구 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일	비 고
기정	1	조망가로 특화경관지구	우이동319 ~삼양동사거리	150,203 (2,545)	5,300 (192)	양측 15	'19.4.18. (서울특별시 고시제129호)	

※ ()는 구역 내 면적 및 연장임

나. 도시계획시설 결정(변경) 조서

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기 점	종 점			
기정	중로	3	367	15~20	보조간선 도로	342	미아동 791-3449	미아동 1354-10	-	-	인수봉로 일부구간 폭원확장
변경	중로	3	367	15~23	보조간선 도로	342	미아동 791-3449	미아동 1354-10	-	-	
기정	소로	2	-	8	-	118	미아동 791-2126	미아동 791-2146	-	-	구역외 연장확대 및 폭원확장
변경	중로	3	①	12	집산도로	211 (135)	미아동 791-2125	미아동 838-19	-	-	
기정	소로	3	44	6	국지도로	270	미아동 703-56	미아동 838-20	-	'90.10.24. (서고제1990-354호)	구역외 일부구간 연장축소
변경	소로	3	44	6	국지도로	212	미아동 703-56	미아동 791-2338	-	-	
기정	소로	3	-	6	국지도로	66	미아동 791-2188	미아동 791-2175	-	-	연장확대 및 폭원확장
변경	중로	3	②	14	집산도로	579	미아동 745-6	미아동 791-2882	-	-	
기정	소로	3	148	6	국지도로	625	미아동 749-5	미아동 791-1573	-	'93.11.25. (서고제1993-370호)	연장축소 및 폭원확장
변경	중로	3	148	12	국지도로	558	미아동 749-5	미아동 837-723	-	-	
기정	소로	3	-	6	-	30	미아동 835-15	미아동 835-24	-	'97.10.23. (강고제1997-86호)	연장축소
변경	소로	3	③	6	국지도로	25	미아동 835-15	미아동 835-24	-	-	
신설	소로	3	④	6	국지도로	47	미아동 835-19	미아동 791-2109	-	-	-
신설	소로	3	⑤	6	국지도로	133	미아동 745-53	미아동 745-92	-	-	-
기정	소로	3	-	6	-	127	미아동 837-1798	미아동 791-3705	-	-	일부구간 폭원확장
변경	소로	3	⑥	6~8	국지도로	127	미아동 837-1798	미아동 791-3705	-	-	
기정	소로	3	-	6	-	145	미아동 791-1907	미아동 791-3886	-	-	일부구간 폭원확장
변경	소로	3	⑦	6~8	국지도로	145	미아동 791-1907	미아동 791-3886	-	-	
폐지	소로	2	-	8	-	158	미아동 791-1922	미아동 791-3854	-	-	-
폐지	소로	3	-	7	-	135	미아동 791-3131	미아동 791-2092	-	-	-
폐지	소로	3	-	4	국지도로	11	미아동 748-35	미아동 760-95	-	'06.4.20. (강고제2006-23호)	-
폐지	소로	3	-	4	국지도로	29	미아동 748-19	미아동 745-111	-	'06.4.20. (강고제2006-23호)	-
폐지	소로	3	-	4	국지도로	28	미아동 748-26	미아동 748-32	-	'06.4.20. (강고제2006-23호)	-
폐지	소로	3	-	4	-	42	미아동 791-3722	미아동 791-3722	-	-	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

※ ()는 지구단위계획구역 내 폭원 및 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-367	중로 3-367	• 폭원 변경 - B = 15~20m → 15~23m	• 대상지 내 원활한 진출입을 위한 인수봉로 일부구간 폭원 확장
소로 2-	중로 3-①	• 연장 및 폭원 변경 - L = 118m → 211(135)m - B = 8m → 12m	• 대상지 내 중앙도로와 솔샘로간 원활한 차량통행을 위한 연장 확대 및 폭원 확장 • 도로 연장 일부가 인접한 미아7구역 부지(구역 외)에 포함되어 있으나, 전체 노선의 연속성과 이용 편의성 확보를 위해 구역 외 구간을 도시계획시설로 결정함
소로 3-44	소로 3-44	• 연장 변경 - L = 270m → 212m	• 대상지 내 중앙도로와 솔샘로간 원활한 차량통행을 위한 연장 축소
소로 3-	중로 3-②	• 연장 및 폭원 변경 - L = 66m → 579m - B = 6m → 14m	• 대상지 내 원활한 진출입을 위한 연장 확대 및 폭원 확장
소로 3-148	중로 3-148	• 연장 및 폭원 변경 - L = 625m → 558m - B = 6m → 12m	• 대상지 내 원활한 진출입을 위한 연장 축소 및 폭원 확장
소로 3-	소로 3-③	• 연장 변경 - L = 30m → 25m	• 자율주행정비사업(구역 내 존치) 원활한 진출입을 위한 연장 축소
-	소로 3-④	• 연장 및 폭원 - L = 47m - B = 6m	• 자율주행정비사업(구역 내 존치) 원활한 진출입을 위한 도로 신설
-	소로 3-⑤	• 연장 및 폭원 - L = 133m - B = 6m	• 사업에 따라 남측 구역 외 부지의 진입도로 확보를 위한 도로 신설
소로 3-	소로 3-⑥	• 폭원 변경 - B = 6m → 6~8m	• 기존 현황도로의 보행 쾌적성, 안전성 도모를 위한 일부구간 폭원 확장
소로 3-	소로 3-⑦	• 폭원 변경 - B = 6m → 6~8m	• 기존 현황도로의 보행 쾌적성, 안전성 도모를 위한 일부구간 폭원 확장
소로 2-	-	• 시설 폐지	• 정비사업에 따른 노선 폐지
소로 3-	-	• 시설 폐지	• 정비사업에 따른 노선 폐지
소로 3-	-	• 시설 폐지	• 정비사업에 따른 노선 폐지
소로 3-	-	• 시설 폐지	• 정비사업에 따른 노선 폐지
소로 3-	-	• 시설 폐지	• 정비사업에 따른 노선 폐지
소로 3-	-	• 시설 폐지	• 정비사업에 따른 노선 폐지

※ 구역 외 도시계획시설(도로) 중로 3-② 일부 구간은 관련 법령에 따라 조합이 원인자 부담 원칙에 따라 설치해야 하며, 이에 따른 설계·시공 및 인허가 절차는 관계 기관과 협의하여 추진함

※ 미아7구역 사업지 중로 3-① 일부 구간(폭 4m, 연장 76m) 확장계획 반영

■ 입체적 도시계획시설 결정(신설) 조서

구분	규모				사용 형태	연장 (m)	높이	면적 (㎡)	위치		주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번 호	폭원 (m)					기점	종점			
신설	중로	3	②	14	일반	579 (371)	지상부:전체 지하부:지표면 에서-4.0m	4,587.4	미아동 839-327일대	미아동 791-2882 일대	-	-	-

※ 공동주택용지 상부에 입체적 도시계획시설 설치 시(연장 371m 구간) 「도로법」 제2조제1호 및 제2호에 따라 엘리베이터, 계단 및 연결통로 등 도로의 부속물을 포함하여 설치하여야 하며, 구분지상권을 설정하여 이용에 지장이 없도록 하여야 함

■ 입체적 도시계획시설 결정(신설) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정내용	결정사유
-	중로 3-②	- 도로 입체결정 신설 - B: 14m / L: 579m (371m) - H: 지상부(전체), 지하부(지표면에서-4.0m) - A: 4,587.4㎡	동~서의 보행네트워크 연결, 공원 이용환경 개선 및 공동주택용지 효율적 이용 등을 위한 입체결정 도로 신설

2) 주차장 결정(신설) 조서

결정 구분	도면 표시 번호	명 칭	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	①	주차장	미아동 748-15번지 외 4필지	554.0	감) 554.0	-	'06.4.20. (강고제2006-23호)	폐지② 사회복지시설과 중복결정
폐지	②	주차장	미아동 748-2번지 외 11필지	2,991.0	감) 2,991.0	-	'06.4.20. (강고제2006-23호)	폐지① 공공공지와 중복결정
폐지	③	주차장	미아동 791-1974번지 외 4필지	430.0	감) 430.0	-	'04.12.6. (강고제2004-96호)	폐지② 공공공지와 중복결정
신설	①	주차장	미아동 748-5번지 일대	-	증) 2,442.6	2,442.6	-	중복 결정

※ 신설 '주차장①'은 신설 '공원②'와 중복결정함 (상부 공원, 하부 주차장)

■ 주차장 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	주차장	- 시설 폐지 - A = 554.0㎡	정비사업의 토지이용 효율성 제고를 위하여 주차장 폐지
②	주차장	- 시설 폐지 - A = 2,991.0㎡	정비사업의 토지이용 효율성 제고를 위하여 주차장 폐지
③	주차장	- 시설 폐지 - A = 430.0㎡	정비사업의 토지이용 효율성 제고를 위하여 주차장 폐지
①	주차장	- 시설 신설 - A = 2,442.6㎡	부족한 주차공간 확보를 위해 공원 및 지하주차장 중복결정

3) 공원 결정(신설) 조서

결정 구분	도면 표시 번호	명 칭	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	공원	어린이 공원	미아동 749-4번지 일대	-	증) 1,647.0	1,647.0	-	-
신설	②	공원	소공원	미아동 748-5번지 일대	-	증) 2,442.6	2,442.6	-	중복 결정
신설	③	공원	소공원	미아동 791-2010번지 일대	-	증) 2,708.3	2,708.3	-	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

※ '공원②'는 신설 '주차장①'과 중복결정함 (상부 공원, 하부 주차장)

■ 공원 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	어린이공원	• 시설 신설 - A = 1,647.0㎡	• 주민들의 휴게공간 제공 및 여가활동과 편의증진을 위하여 공원 신설
②	소공원	• 시설 신설 - A = 2,442.6㎡	• 주민들의 휴게공간 제공 및 여가활동과 편의증진을 위하여 공원 신설 및 지하주차장 중복결정
③	소공원	• 시설 신설 - A = 2,708.3㎡	• 주민들의 휴게공간 제공 및 여가활동과 편의증진을 위하여 공원 신설

4) 녹지 결정(신설) 조서

결정 구분	도면 표시 번호	명 칭	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	①	녹지	경관녹지	미아동 760-13번지 일대	-	증) 923.5	923.5	-	-
신설	②	녹지	경관녹지	미아동 760-102번지 일대	-	증) 1,026.8	1,026.8	-	-
신설	③	녹지	경관녹지	미아동 745-129번지 일대	-	증) 463.6	463.6	-	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 녹지 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	녹지	• 시설 신설 - A = 923.5㎡	• 경관개선 및 주거환경의 쾌적성을 위한 경관녹지 신설
②	녹지	• 시설 신설 - A = 1,026.8㎡	• 경관개선 및 주거환경의 쾌적성을 위한 경관녹지 신설
③	녹지	• 시설 신설 - A = 463.6㎡	• 경관개선 및 주거환경의 쾌적성을 위한 경관녹지 신설

5) 공공공지 결정(신설) 조서

결정 구분	도면 표시 번호	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
		명 칭	세분류		기 정	변 경	변경후		
폐지	①	공공공지	-	미아동 748-2번지 외 11필지	2,991.0	감) 2,991.0	-	'06.4.20. (강고제2006-23호)	폐지②주차장과 중복결정
폐지	②	공공공지	-	미아동 791-1974번지 외 4필지	430.0	감) 430.0	-	'04.12.6. (강고제2004-96호)	폐지③주차장과 중복결정
신설	①	공공공지	-	미아동 791-2882번지 외 3필지	-	증) 315.0	315.0	-	-
신설	②	공공공지	-	미아동 839-291번지 외 37필지	-	증) 1,449.2	1,449.2	-	정비기반시설 (비도시계획시설)
신설	③	공공공지	-	미아동 838-97번지 외 3필지	-	증) 64.2	64.2	-	정비기반시설 (비도시계획시설)

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

※ 공공공지② 및 공공공지③은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제43조 제1항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제35조 제1항 제1호 가목에 따라 도시계획시설로 결정하지 않아도 되는 기반시설로써, 향후 솔샘로변 상가 소유자의 대토 협의를 원활하게 하기 위해서(공공공지를 도시계획시설로 결정시 개별 상가 소유자 대토를 위한(대지조변경을 위한) 도시관리계획 변경 절차 수반 등 행정업무 중복 발생) 도시계획시설 결정하지 않는 기반시설로 계획함

■ 공공공지 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공공지	• 시설 폐지 - A = 2,991.0㎡	• 정비사업의 토지이용 효율성 제고를 위하여 공공공지 폐지
②	공공공지	• 시설 폐지 - A = 430.0㎡	• 정비사업의 토지이용 효율성 제고를 위하여 공공공지 폐지
①	공공공지	• 시설 신설 - A = 315.0㎡	• 주변 정비사업과 연계 및 효율적 이용을 위한 공공공지 신설
②	공공공지	• 시설 신설 - A = 1,449.2㎡	• 보행자의 통행 공간 확보 • 향후 솔샘로변 상가 소유자 대토를 위한 공공공지 신설 (도시계획시설 결정하지 않는 기반시설로 계획)
③	공공공지	• 시설 신설 - A = 64.2㎡	• 보행자의 통행 공간 확보 • 향후 솔샘로변 상가 소유자 대토를 위한 공공공지 신설 (도시계획시설 결정하지 않는 기반시설로 계획)

6) 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표 시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	②	사회복지시설	미아동 749-25 외 4필지	508.0	감) 508.0	-	'08.1.3. (강고제2007-95호)	폐지①주차장과 중복결정
변경	①	사회복지시설	미아동 749-25 외 11필지	383.0	증) 949.0	1,332.0	'08.1.3. (강고제2007-95호)	-
신설	②	사회복지시설	미아동 745-59 외 19필지	-	증) 1,897.7	1,897.7	-	중복 결정

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 사회복지시설 결정(변경) 건축물의 범위

시설명		건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	비고
사회복지시설 ①	종합복지센터	51.78	181.18	16.79	
	사회적경제지원센터	56.81	198.66	12.50	
사회복지시설 ②		54.28	200.00	지상1~3층	중복결정

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	사회복지시설	• 시설 폐지 - A = 508.0㎡	• 사회적경제지원센터와 통합하여 하나의 새로운 시설로 변경하기 위한 시설 폐지
①	사회복지시설	• 시설 변경 - A = 1,332.0㎡	• 종합복지센터와 사회적경제지원센터를 통합하여 시설 결정
②	사회복지시설	• 시설 신설 - A = 1,897.7㎡	• 기존 키움센터, 국공립어린이집 이전을 위한 사회복지 시설 신설 및 기능적 상호 적합성을 고려한 청소년 수련시설과 중복결정

7) 청소년수련시설 결정(신설) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	①	청소년수련시설	미아동 745-59 외 19필지	-	증) 1,897.7	1,897.7	-	중복 결정

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 청소년수련시설 결정(신설) 건축물의 범위

시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
청소년수련시설	54.28	200.00	지상4층	중복결정

■ 청소년수련시설 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	청소년수련시설	• 시설 신설 - A = 1,897.7㎡	• 기존 청소년야외터 이전을 위한 청소년수련시설 신설 및 기능적 상호 적합성을 고려한 사회복지시설②와 중복결정

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(신설) 조서

구분	획지	면적(㎡)	획지번호	위치	비고
신설	미아동 791-2882 일대 주택상형 재개발구역	98,016.3	획지1	미아동 791-2882 일대	-
		493.0	획지2		
		2,355.0	획지3		
		1,903.0	획지4		

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(신설) 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정(신설) 조서

구분	획지	용도	비고
신설	허용용도	획지1 • 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대·복리시설	-
		획지2 • 「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종근린생활시설	-
		획지3 • 「건축법 시행령」 별표1 제4호 제2종근린생활시설	-
		획지4	-

2) 건축물 개발밀도

가) 건폐율 계획(신설)

구분	획지	건폐율	비고
신설	획지1	60% 이하	-
	획지2	관련 규정에 따름	-
	획지3		-
	획지4		-

나) 용적률 계획(신설)

구분	획지	용적률			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
신설	획지1	210%	222.6%	250% 이하	-
	획지2	200%			조례상 용적률 (제2종일반주거지역) 적용
	획지3				
	획지4				

다) 높이 계획(신설)

구분	획지	높이 기준	비고
신설	획지1	평균 45m 이하 (평균 15층 이하)	북한산 고도지구
	획지2	최고 28m 이하	
	획지3		
	획지4		

다. 건축물 배치계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용 위치	계획내용
건축한계선	각 획지 (공동주택용지) 내	•대지경계선 및 공공보행통로로부터 3m 이상
벽면한계선		•건축한계선에서 3m 이상 (건축한계선을 활용하여 보행공간 조성구간에 적용) •공공보행통로로부터 3m 이상(1층 필로티의 경우 해당없음)

2) 가로활성화시설 배치구간

구분	적용위치	계획내용
가로활성화시설 배치구간	연도형상가 배치구간	삼양로 주변
		•가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로서 가로의 1/2 이상 대지안의 공지 또는 건축한 계선에 맞추어 건축물의 저층부(도로 레벨 이상)에 가로 활성화 시설을 연도형으로 조성 •가로활성화시설의 권장용도 - 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설

4. 경관계획

가. 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 배치	각 획지 (공동주택용지)	•건폐율을 고려한 대상지 내 적절한 통풍, 채광, 개방감 등을 확보하도록 계획 •간선도로 변은 탑상형 주동 배치 등 적정 배치를 통해 가로경관을 개선하고 개방감을 확보하도록 계획
건물 진출입구	각 획지 (공동주택용지)	•보행약자의 동선이 단절되지 않도록 단차가 발생하는 지점에 경사로 또는 엘리베이터 계획

나. 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 외부 형태	각 획지 (공동주택용지)	• 구릉지 등 주변의 경관을 고려한 창의적 디자인을 통해 입면 다양화
재료 및 색채	각 획지 (공동주택용지)	• 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려

다. 경관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
조명계획	각 획지 (공동주택용지)	• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치계획
스카이라인	각 획지 (공동주택용지)	• 북한산국립공원 경관 자원과 인근 공동주택단지 건축물 높이를 고려하여 주변지역과 조화를 이루는 다양한 높이의 주동 계획으로 입체적 스카이라인 형성

5. 기타 사항에 관한 결정

가. 대지 내 공지에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획 내용	비고
공공보행통로	획지 (공동주택용지) 내	• 공공보행통로(폭원 8m 이상) 계획 - 솔샘로47길~인수봉로로 연결되는 보행경관가로 조성 - 인접 자율주택정비사업 진입도로~북측 삼양로47길로 연결되는 보행교통환경 조성	-

나. 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1. 비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	•비오톱유형평가 2,4,5등급, 개별비오톱 3등급 및 평가제 외 등급으로 조사됨	•녹지공간의 확보 및 도시생태 기능 복원 및 강화	-
2. 생태네트워크	녹지수생태 연결성 확보	○	•기존 시가지 상태로 주변 녹지가 미미한 상태임	•자연 및 인공지반녹지 등을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축 •녹지평가지표 1등급으로 계획됨	-
3. 동·식물상	동·식물상 보호	○	•현존식생은 시가지지역, 가중 나무림, 생태자연도 3등급으로 조사됨	•다양한 수종을 식재하여 서식 환경개선 •녹지공간의 최대 확보로 생물 서식공간 마련	-
4. 자연환경자산	자연환경 보전	○	•대상지 주변 보호지역 없음	-	-
5. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•토지이용 및 용도지역 조사 •노후주택지역으로 주변 정비 사업 및 지구단위계획구역 다수 위치	•종합적인 토지이용계획 수립 - 환경친화적 주거단지 조성, 오픈스페이스 확보 •공동주택, 근생시설, 부대복리시설	-
6. 토양	토양오염 최소화	○	•토양측정망 조사결과 기준 만족 •토양오염유발시설물 없음 •공사장비를 통한 폐유 발생 등 토양오염 발생 우려	•투입장비에 의한 폐유 처리 대책 수립 •토양오염발생시 신고 및 적법 처리계획 수립	-
7. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	•평균표고 67.6m •평균경사 9.6° •중생대취라기 서울화강암 분포 •불투수포장 90% 이상	•부지계획고는 기존 자연지형을 최대한 유지하도록 절성토고를 최소화하여 지형변화를 최소화할 계획임	-
8. 물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	•생태면적률 30% 이상 계획	•자연지반녹지, 옥상녹화 등을 적용하여 생태면적률 30% 이상 계획 •저영향개발(LID) 적용 검토	-
9. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	•수질현황(BOD기준 1a등급 (매우좋음)~Ⅲ등급(보통)) •공사시 토사유출 발생 •운영시 계획연구에 의한 오수발생 •수질오염총량관리계획지역 '한강'유역에 해당	•공사시 토사유출저감대책 수립 (침사지, 유출지하수저감대책) •운영시 우오수, 상수공급대책 수립 (저영향개발계획 등)	-
10. 바람	바람길 확보	○	•대상지 주변 저층주거지와 공동주택 및 상업지가 위치함	•바람길을 고려한 건축배치계획 수립	-
11. 열	열환경 환경 최소화	○	•열환경 공간 유형 조사 •대부분 불투수포장 비율이 높은 4층 이하 주거지 해당	•열섬효과 최소화하는 친환경 도시계획기법 적용	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
12. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	- 모든 항목 대기환경기준 하회 - 공사 시 및 운영 시 대기질 영향 예상	- 공사 시 저감방안 수립(살수, 가설방진망 등) - 운영 시 비산먼지 저감방안 수립(친환경 보일러, 녹지조성 등)	-
13. 악취	악취공해 해결	×	해당사항 없음		-
14. 온실가스	온실가스 저감	○	- 온실가스 전년대비 감소 - 공사 시 및 운영 시 온실가스 발생 예상	- 공사 시 저감방안 수립(폐기물 재활용, 친환경 녹색제품 사용 등) - 에너지절약 친환경 건축물 계획 수립	-
15. 에너지	에너지 절약	○	- 대상지는 황함유량 0.1% 이하의 경유 및 황함유량 0.3% 이하의 중유 사용지역에 해당함 - 향후 에너지사용량 증가	- LNG사용, 온실가스배출 최소화 - 에너지절약형 설비기기 도입	-
16. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	- 공사 시 생활·건설폐기물·폐유 및 분뇨 발생 예상 - 운영 시 생활폐기물, 분뇨 발생 예상	생활폐기물, 건설폐기물, 분뇨 발생 저감대책 수립	-
17. 소음·진동	소음·진동 최소화	○	- 현재 교통소음 영향 지역 - 공사 시 소음영향이 예상 - 운영 시 교통량에 따른 소음 영향 예상	공사 시 소음저감방안 수립(저소음장비, 가설방음판넬 등)	-
18. 경관	Skyline 보전	○	도심지 경관이며 근거리에서 가시경관 위치함	- 건축물 색채 및 식재계획 수립 - 주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	-
19. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	- 강북구 관내에 공원, 문화시설, 공공체육시설 등이 위치 - 대상지와 인근 어린이공원, 체육공원 등이 위치함	대상지 내부에 오픈스페이스 및 단지 내 주민휴게공간, 어린이놀이터, 공동이용시설 등 마련	-
20. 일조	일조 침해 최소화	○	급경사 구릉지 및 지형적 단차가 큰 지역에 위치한 노후된 주거지역	- 건축물 적정 이격거리를 설정한 위치선정 - 건축물 주변 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립 - 관련법을 준수한 건축계획 수립	-
21. 보행친화 공간	보행자 보호계획 수립	○	대상지 동측으로 지봉로(폭원 20m, 4~5차로)가 주 접근도로 역할을 할 것으로 예상	- 보행동선 단절구간 횡단보도 설치 - 교통안전시설물 설치	-
22. 전파장해	전파장해 영향 저감	×	해당사항 없음		-
23. 인구 (24. 주거 포함)	인구 고려한 계획	○	- 인구밀도 감소, 고령자수 증가 추세 - 공동주택 입지로 인해 강북구의 상주인구 증가 예상	공동주택 및 부대복리시설 등의 개발로 인해 생활권 접근성 향상	-
25. 산업	산업 고려한 계획	×	해당사항 없음		-

Ⅲ. 2026년 제1차(‘26.2.6.) 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과 위원회 심의 결과 : 수정가결

연번	심의의견	조치계획	비고
1	[수정사항] • 구역면적, 용적률 계획은 구청장 수정가결요청(안) 반영	• 구역면적, 용적률 계획은 구청장 수정가결요청(안)을 반영하였음	반영
2	[수정사항] • 순부담면적, 공공기여계획 및 주택공급계획은 주관부서 수정가결요청(안) 반영	• 순부담면적, 공공기여계획 및 주택공급계획은 주관부서 수정가결요청(안)을 반영하였음	반영
3	[수정사항] • 입체적으로에 대한 높이 결정 사항은 시설물 유지관리방안과 연계하여 결정 범위 조정(도서 작성은 도시관리계획 수립 지침(국토부)을 준수할 것)	• 입체적으로는 하수도·공동구 등 타시설물의 설치를 고려하여 지상부(전체), 지하부(지표면에서 -4.0m) 높이 결정 하였으며, 도서는 도시관리계획 수립지침(국토부)을 준수하여 작성하였음	반영
4	[수정사항] • 신속통합기획 가이드라인 상 통경축및 열린배치 구간은 정비계획도 및 계획지침 내 반영	• 신속통합기획 가이드라인 상 통경축및 열린배치 구간은정비계획도 및 계획지침 내 반영하였음	반영
5	[조건사항] • 청소년수련시설 및 사회복지시설은 근린생활시설3 부지로 이전 배치 검토	• 청소년수련시설 및 사회복지시설은 근린생활시설3 부지로 이전 배치하였음	반영
6	[조건사항] • 솔샘로47길과 동서연결도로의 3지 교차 지점(청소년수련시설 부지 포함)은 도로 경사 등을 고려하여 회전교차로 적용 및 오픈스페이스 확보(필요시 미아7구역과 연계)	• 솔샘로47길과 동서연결도로의 3지 교차 지점(청소년수련시설 부지 포함)은 도로 경사 등을 고려하여 회전교차로 적용 및 오픈스페이스(주민운동시설 및 정원) 확보하였음	반영
7	[조건사항] • 사업 추진시, 대상지 서측 벽산아파트 부지 내 진출입도로 확보 방안에 대해서 검토할 것	• 벽산아파트 부지의 구역 편입(동의 확보) 또는 도시계획시설 결정(조합 보상) 등 진출입도로 확보 방안을 마련하였음	반영
8	[조건사항] • 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영할 것	• 향후 사업시행계획인가 단계에서 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영하겠음	추후 반영

Ⅳ. 관련도면 : 붙임 참조

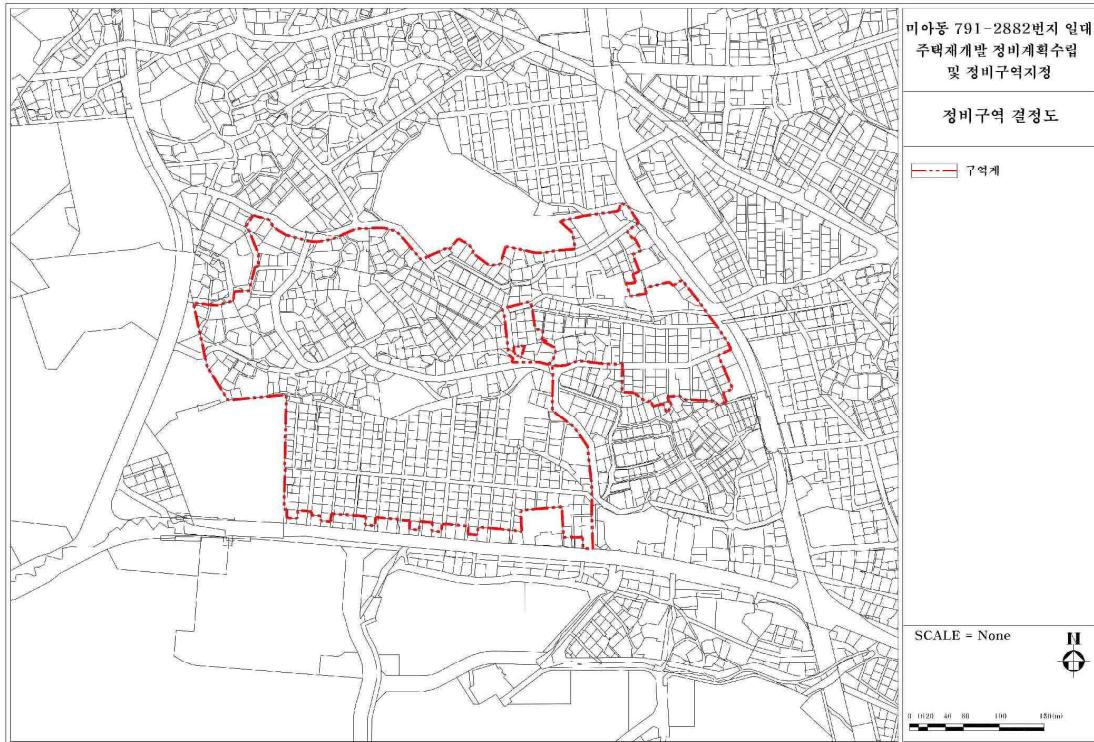
1. 정비구역 결정도(신설)
2. 정비계획 결정도(단기/장기)
3. 용도지역·지구 결정도(기정/변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
5. 정비기반시설 계획도(기정/변경)
6. 지구단위계획구역 결정도(신설)
7. 지구단위계획 결정도(단기/장기)

※ 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

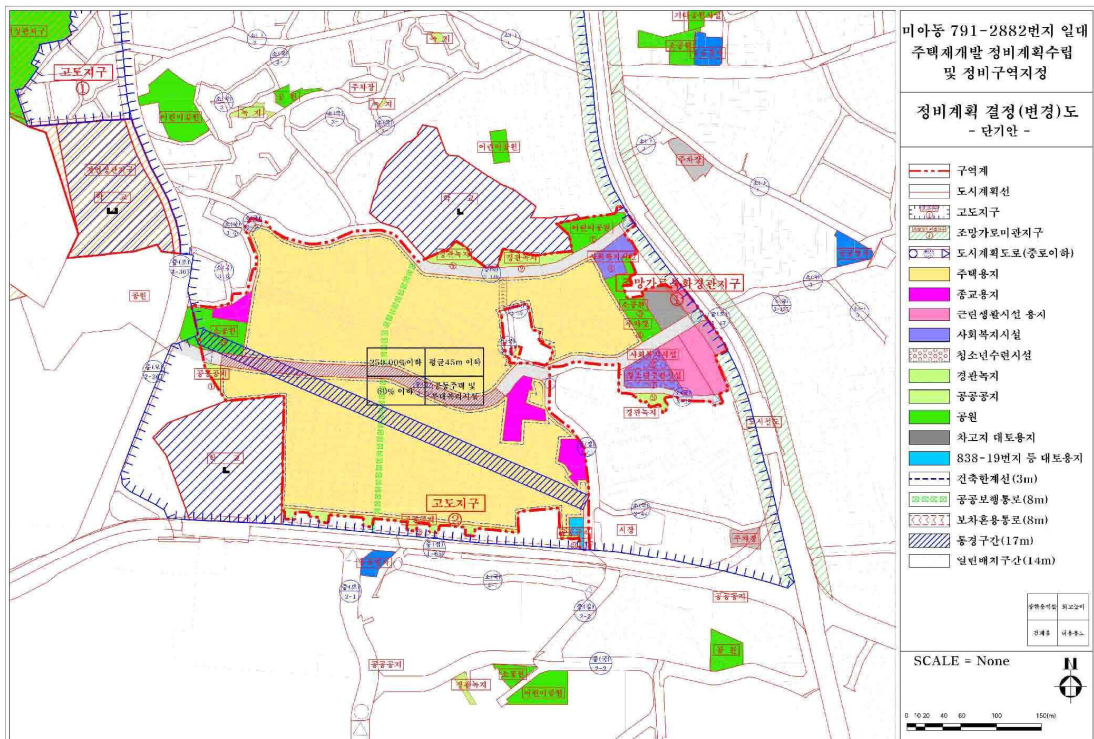
Ⅴ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정도서 : 생략**Ⅵ. 열람장소 : 시민의 열람편의를 위하여 서울특별시 주거정비과(☎02-2133-7203),
강북구 주거정비과(☎02-901-2555)에 관계도서를 비치 및 열람하고
있습니다.**

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

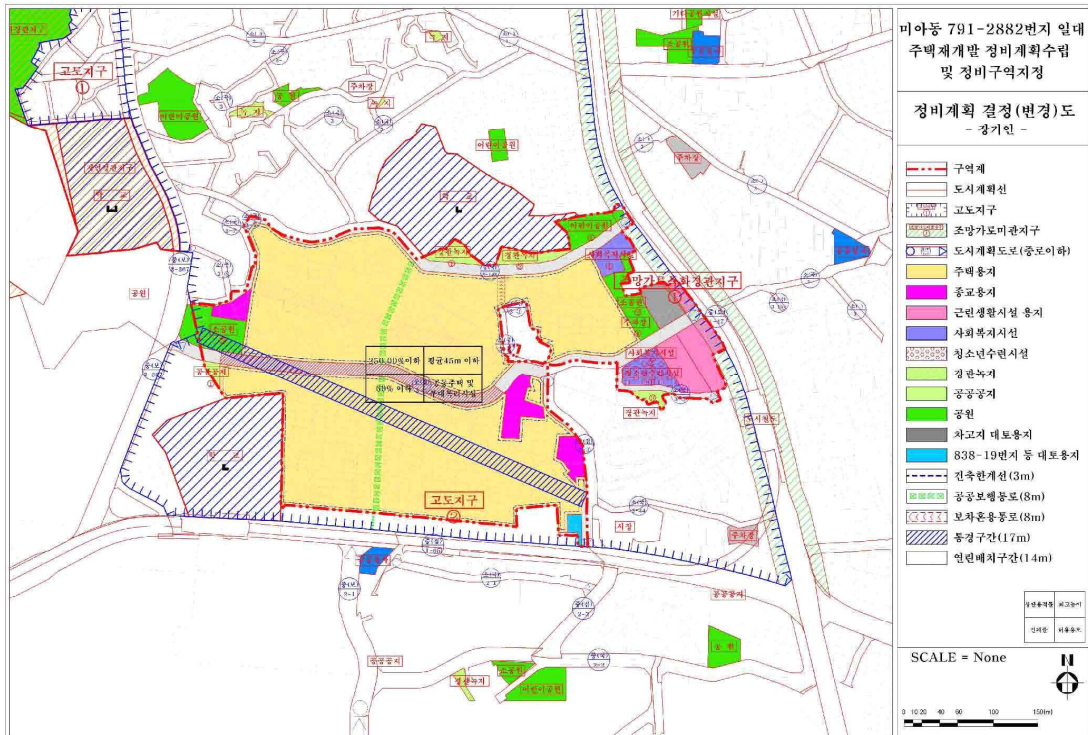
■ 정비구역 결정도(신설)



■ 정비계획 결정도(단기)

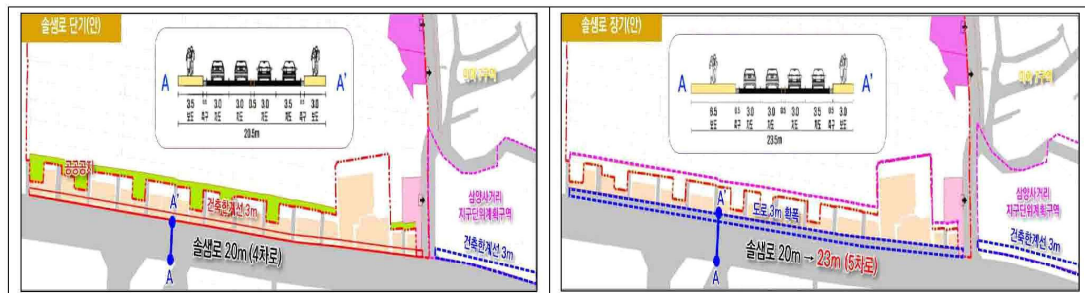


■ 정비계획 결정도(장기)

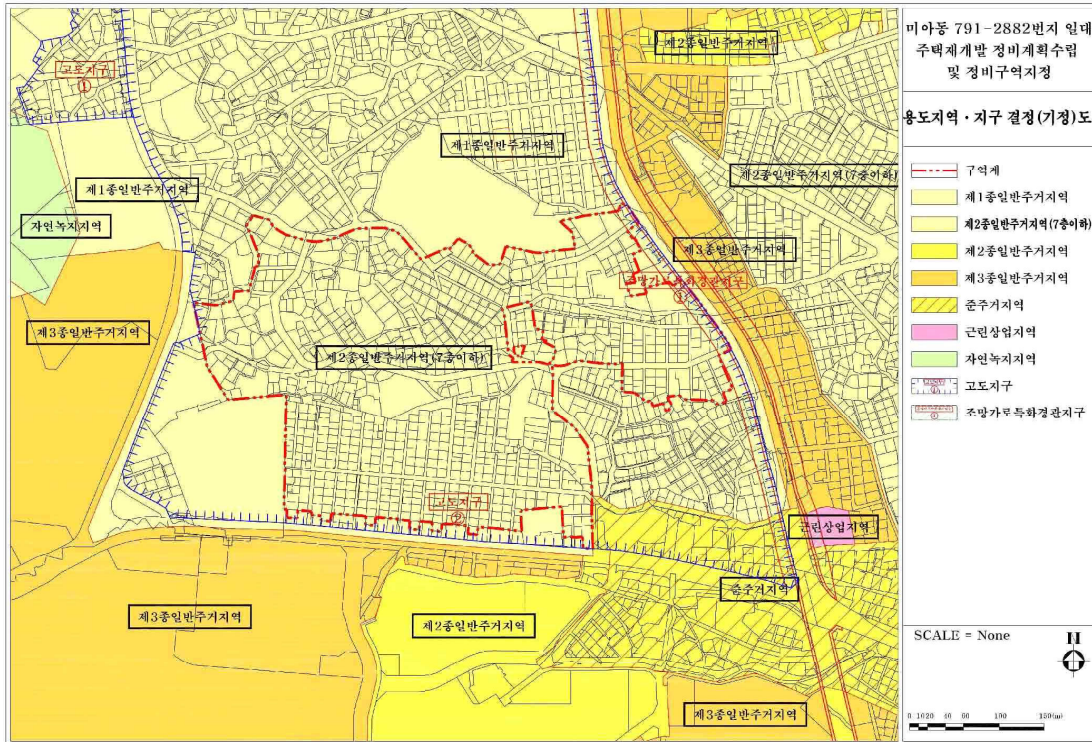


※ 공공공지② : 정비계획 결정도(장기)에 따라 솔샘로 상가부지 대토를 통해 솔샘로 확폭

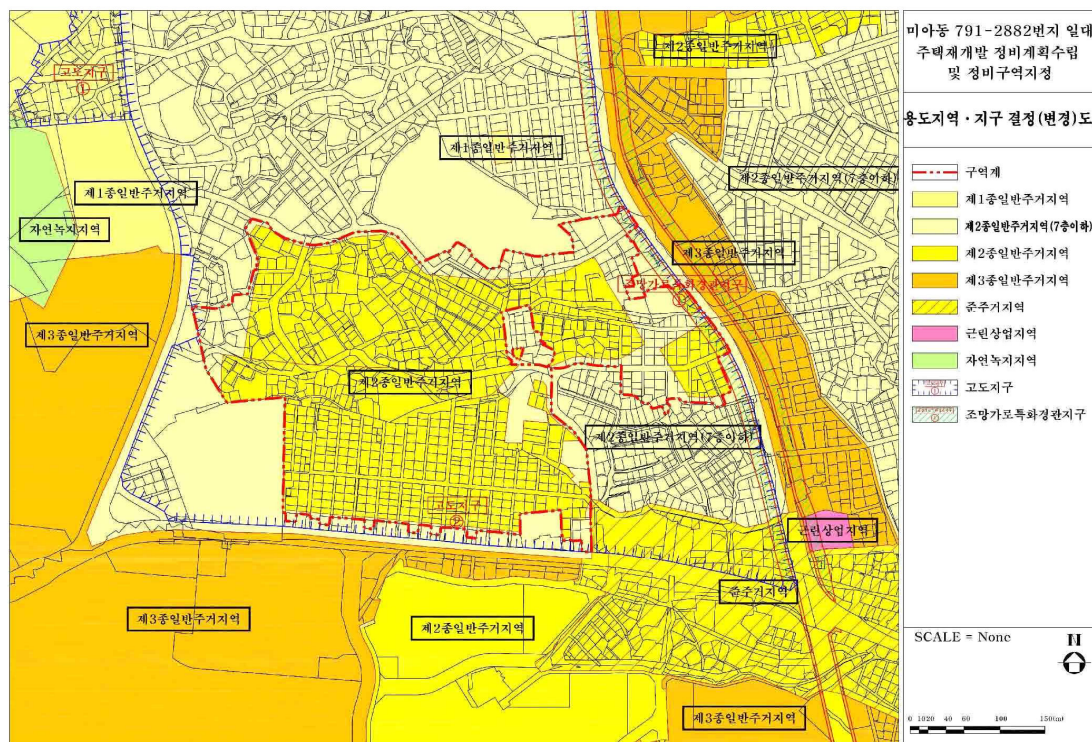
- 솔샘로 : [단기] 4차로(20m) → [장기] 5차로(23m)



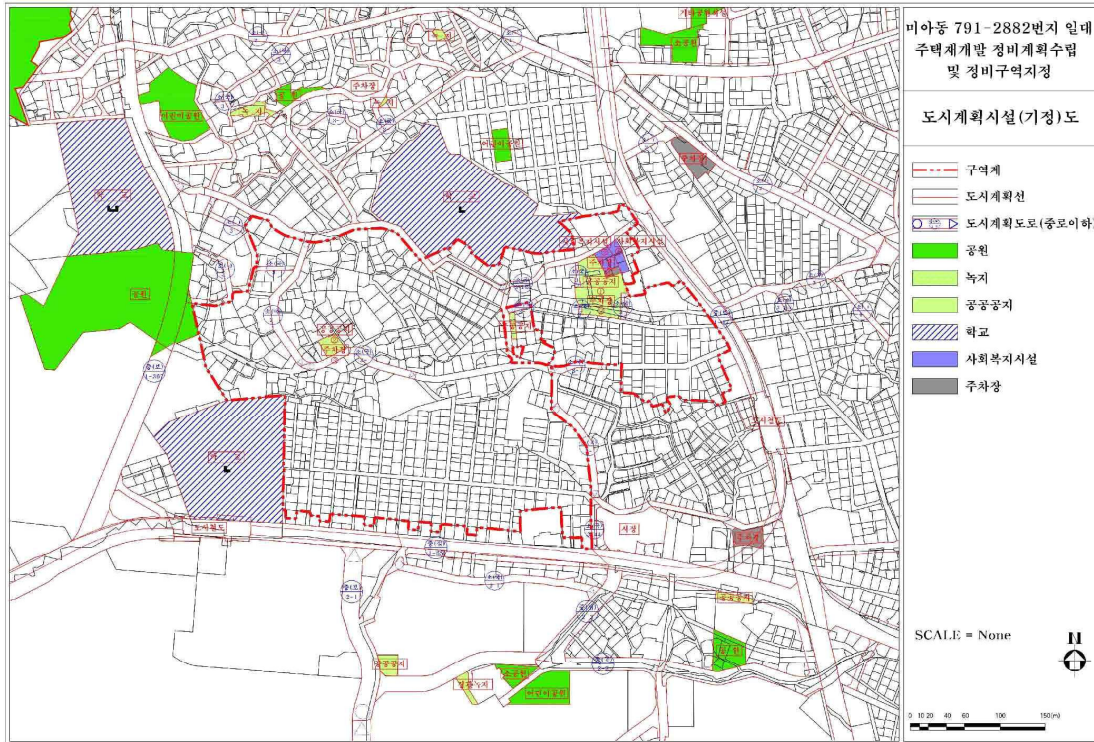
■ 용도지역·지구 결정도(기정)



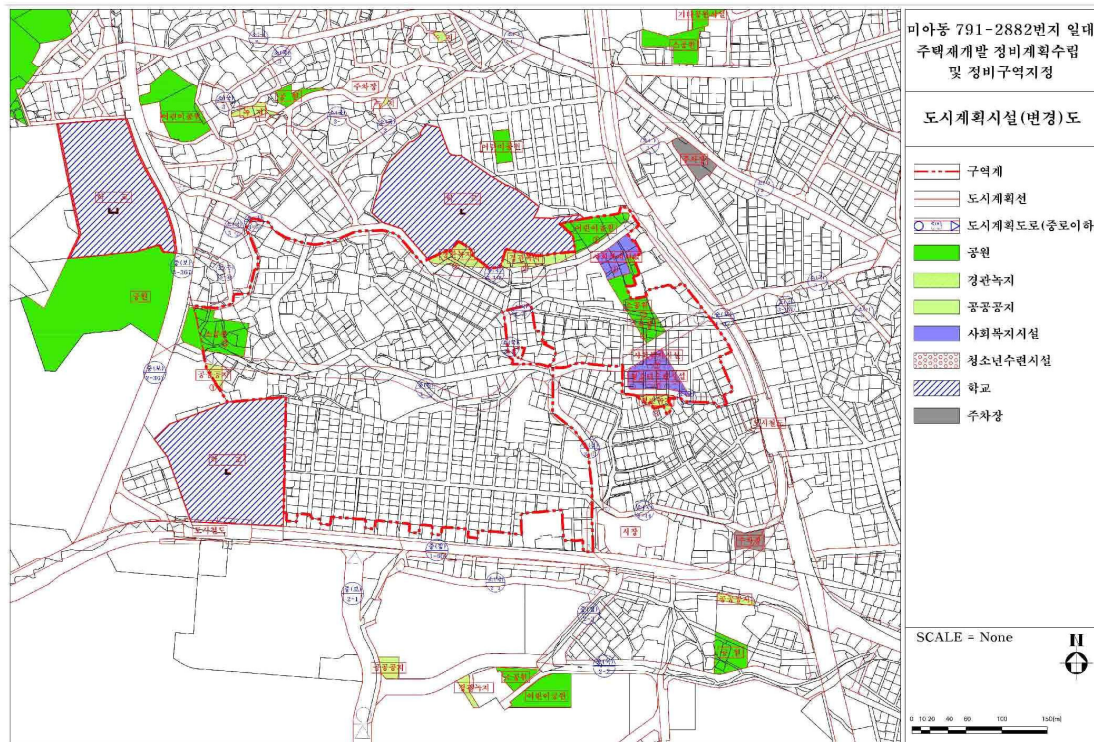
■ 용도지역·지구 결정도(변경)



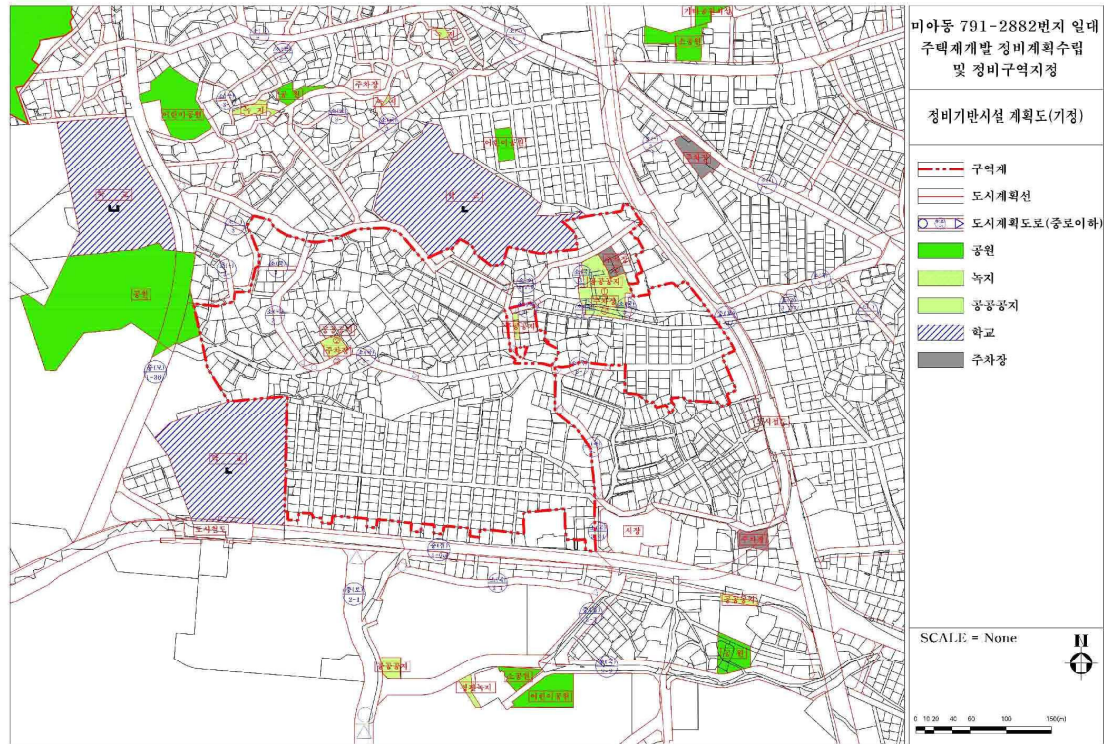
■ 도시계획시설 결정도(기정)



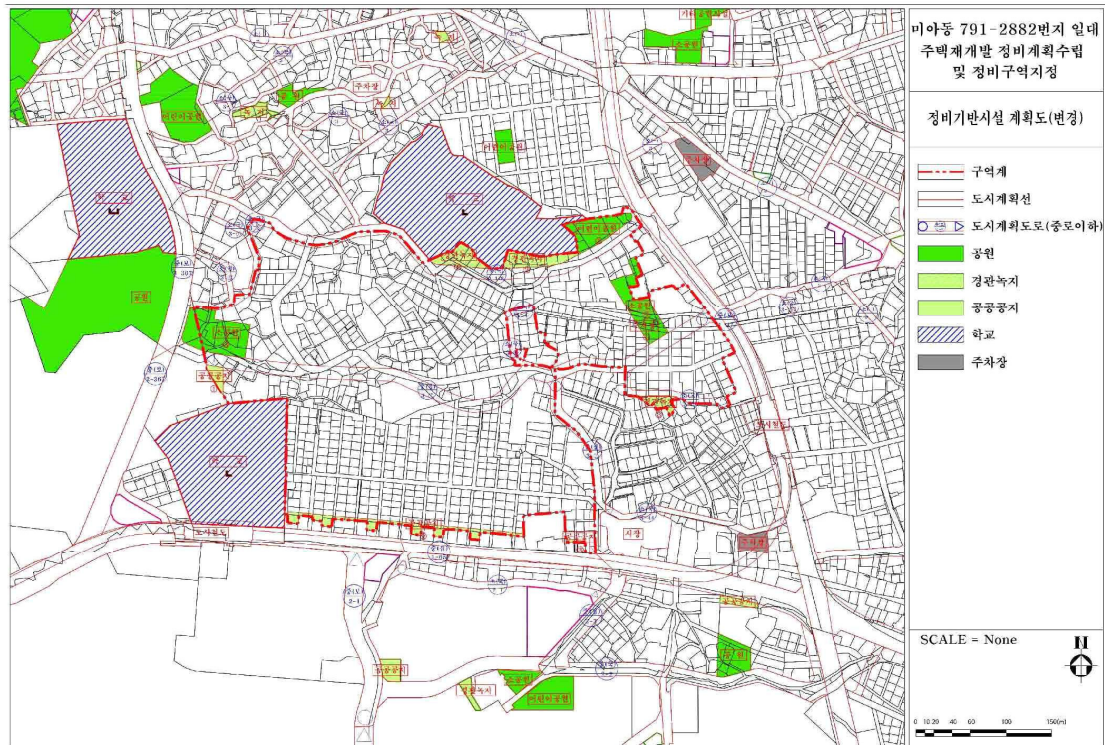
■ 도시계획시설 결정도(변경)



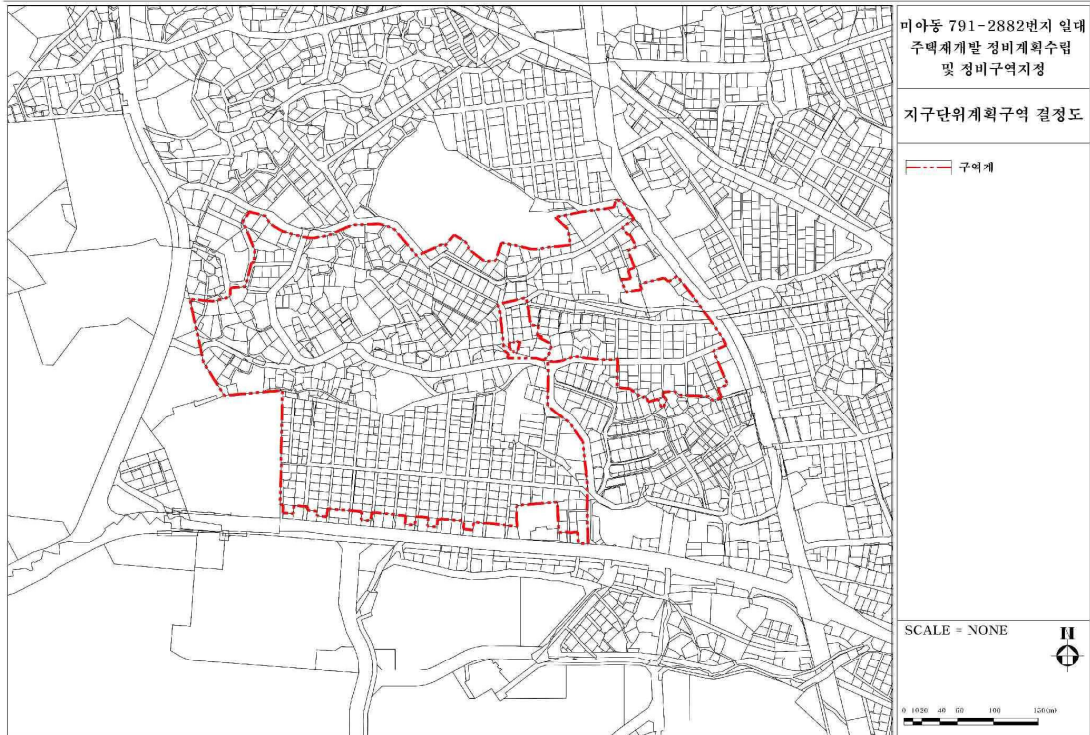
■ 정비기반시설 계획도(기정)



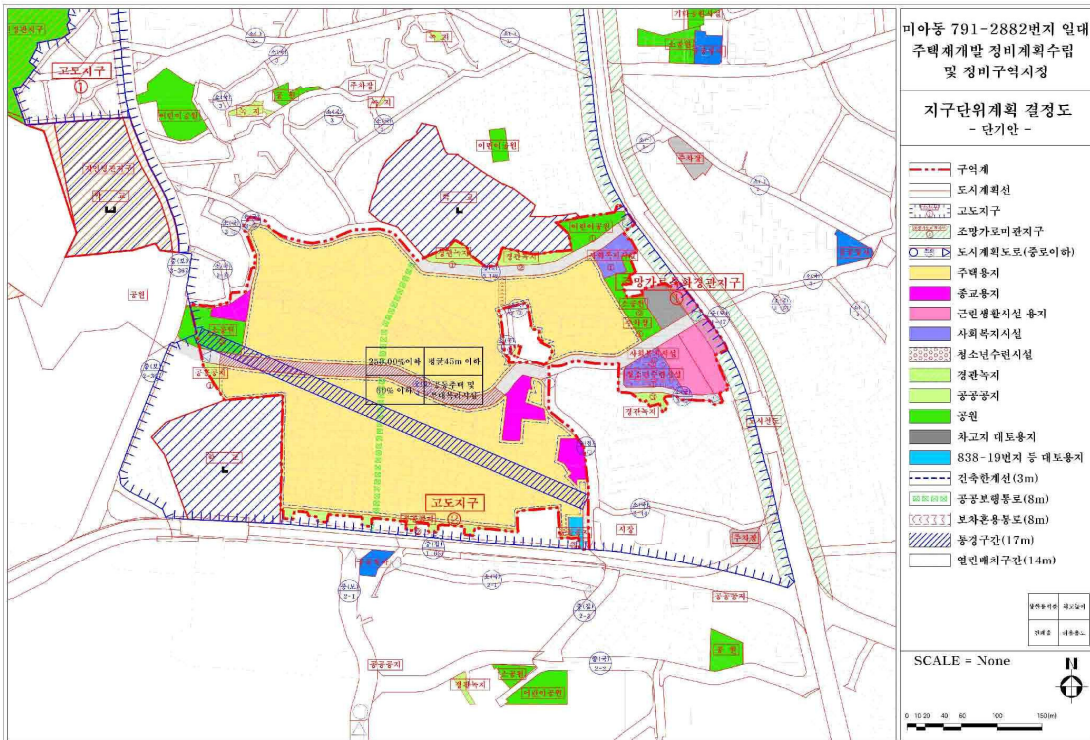
■ 정비기반시설 계획도(변경)



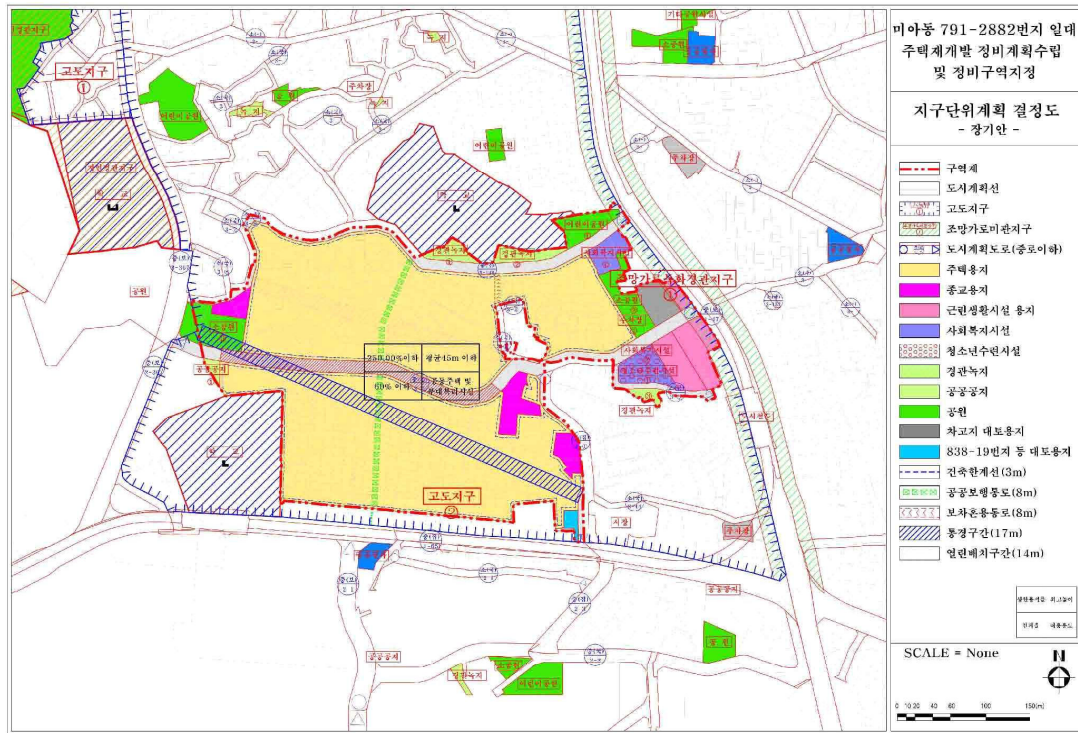
■ 지구단위계획구역 결정도(신설)



■ 지구단위계획 결정도(단기)



■ 지구단위계획 결정도(장기)



※ 공공공지② : 정비계획 결정도(장기)에 따라 솔샘로 상가부지 대도를 통해 솔샘로 확폭
- 솔샘로 : [단기] 4차로(20m) → [장기] 5차로(23m)

