미아동 791-2882일대 주택정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획(안)

2026. 04.

강북구

목 차

Ⅰ. 정비구역 지정 및 정비계획(안)

1. 계획의 개요
2. 현황분석
3. 계획의 기본구상
4. 부문별 정비계획

Ⅱ. 관련 도면

1. 정비구역 결정도
2. 용도지역 결정도 (기정/변경)
3. 도시계획시설 결정도 (기정/변경)
4. 토지이용계획도
5. 정비계획 결정도 (기정/변경)

Ⅲ. 기타 사항에 관한 계획

1. 건축에 관한 계획
2. 교통처리에 관한 계획
3. 경관에 관한 계획

I

정비구역 지정 및 정비계획(안)

1. 계획의 개요
2. 현황분석
3. 계획의 기본구상
4. 부문별 정비계획

1 정비구역 지정 및 정비계획(안)

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

1) 계획의 배경

◦ 본 대상지는 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획」에 따라 서울시가 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인을 제시하고, 민간이 주도하여 신속한 사업을 추진하고자

◦ '22. 9. 제2차 신속통합기획 후보지 신청, '22. 12. 후보지 선정되어, 서울시와 자치구, 주민, MP 자문위원, 용역사가 원팀(One-Team)이 되어 신속통합기획 정비계획(안) 수립을 착수하였으며

◦ 체계적인 현황조사를 토대로 노후건축물이 밀집한 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높일 수 있는 신속통합기획 정비계획 수립 및 정비구역 지정을 하고자 함

2) 계획의 목적

▌ 북한산 고도지구 내 합리적인 높이계획 마련

◦ 대상지 및 대상지 북측으로 북한산 고도지구로 지정되어있으며, 고도지구 도시관리계획 변경에 따라 주변 지형 및 건축물과 조화되는 스카이라인 형성을 위해 체계적인 시뮬레이션으로 최적의 높이계획 수립

◦ 건축물 높이와 지형의 고저차에 의한 간선변에서의 위압감 최소화를 위해 오픈스페이스, 통경축, 공공보행통로 등을 높이계획과 연계하여 수립

▌ 급경사 구릉지형의 특성을 고려한 특화주거지 계획 마련

◦ 가파른 경사지 및 노후 주거 밀집으로 인해 열악했던 주거환경 개선 필요

◦ 단차를 활용한 테라스하우스 및 주민공동시설 배치를 통해 대상지 내 옹벽 발생 최소화 및 지역커뮤니티 활성화 유도

◦ 인수봉로, 삼양로, 솔샘로 등 주요 간선가로변에 입지하여, 주변 건축물 및 서측의 북한산 등을 고려한 경관 및 스카이라인 계획 수립

▌ 삼양로 변 생활중심가로에 공공기여시설과 상가배치로 가로활성화

◦ 삼양로와 인수봉로가 이어지는 도로를 신설하여 생활중심가로로 유동인구 증가를 고려한 가로형 상가 조성으로 가로활성화 유도

◦ 미양초 후문 신설 및 삼양초 인접 공원·녹지를 설치하여 안전한 보행과 통학로 조성

▌ 시 정책방향을 고려한 공공임대주택 공급

◦ 서울시의 노후주거지 정비 및 공공위주의 주택공급 확대 정책방향 반영

◦ 다양한 평형의 공공임대주택 공급으로 저소득층 및 세입자의 주거안정 확보

나. 계획의 범위

1) 공간적 범위

◦ 위치 : 서울특별시 강북구 미아동 791-2882번지 일대

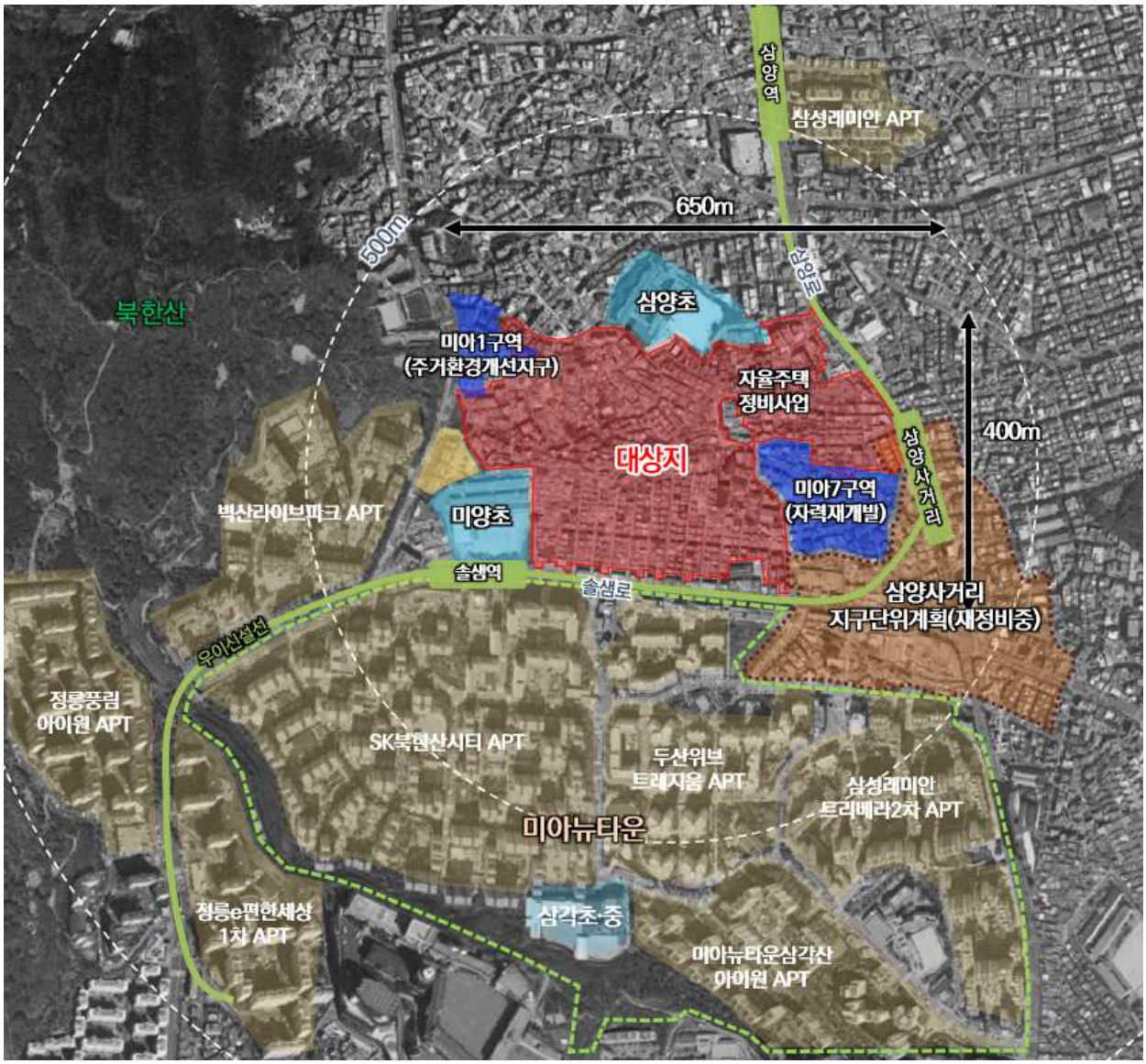
◦ 면적 : 132,188.1㎡

2) 시간적 범위

◦ 기준년도 : 2023년

◦ 목표연도 : 2033년

〈 위치도 〉



다. 계획의 수립절차 및 추진현황

1) 신속통합기획 정비계획 수립 및 정비구역 지정 등 절차



신속통합기획 수립	• 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인 마련	2030 서울시 도시주거환경정비기본계획
기초조사 (구청장)	• 주민 또는 산업의 현황 • 토지 및 건축물의 이용 현황 등	(시행령 제7조2항)
정비계획(안) 작성 (구청장)		(법 제9조1항)
주민설명회 (구청장) 및 공람 (주민의견 청취)	• 주민서면 통보 • 지자체 공보에 고시 • 30일 이상 주민 공람 • 실과 협의	(법 제15조1항) (시행령 제13조1항)
구의회 의견청취		(법 제15조2항)
정비구역 지정 신청 (구청장 → 시장)		(법 제8조5항)
시 주관부서 협의 및 검토 (서울시)	• 실과 협의(필요시)	
시 도시계획위원회 심의		(법 제16조1항)
정비구역 지정고시(시장)		(법 제16조2항)

2) 계획의 추진현황

▌'22년 후보지 선정, '23~'24년 자문회의 등 거쳐 신속통합기획 수립

○ 2018. 2. 19.	:	소나무협동마을 주거환경관리사업 정비구역 지정
○ 2022. 12. 30.	:	신속통합기획 후보지 선정
○ 2023. 5. 12.	:	정비계획 용역 착수
○ 2023. 5. 18.	:	착수보고회(서울시)
○ 2023. 6. 7.	:	착수보고회(강북구)
○ 2023. 8. 2.	:	신속통합기획 1차 자문회의
○ 2023. 9. 13.	:	주민간담회(강북구)
○ 2023. 10. 4.	:	신속통합기획 2차 자문회의
○ 2023. 11. 3.	:	신속통합기획 3차 (교통)자문회의
○ 2023. 11. 8.	:	신속통합기획 4차 자문회의
○ 2024. 1. 5.	:	1차 주민간담회(서울시)
○ 2024. 2. 21.	:	신속통합기획 5차 자문회의
○ 2024. 5. 8.	:	신속통합기획 6차 자문회의
○ 2024. 5. 13.	:	2차 주민간담회(서울시)
○ 2024. 6. 7.	:	주민설명회(서울시)
○ 2024. 6. 28.	:	신속통합기획 통보 (서울시→강북구)
○ 2024. 12. 17.	:	추정분담금 위원회 심의
○ 2025. 01. 17.	:	추정분담금 위원회 재심의 - 원안의결
○ 2025. 02. ~ 03.	:	관련부서 협의 및 주민공람공고
○ 2025. 03. 06.	:	주민설명회 개최
○ 2025. 04. 25.	:	구 의회 의견청취
○ 2025. 05. 28.	:	중간보고(강북구)
○ 2025. 08. ~ 09.	:	관련부서 협의(서울시: 9개 부서, 강북구: 4개 부서, 관외: 1개 기관)
○ 2025. 10. 01.	:	정비계획 결정 및 정비구역 지정 신청(강북구 → 서울시)
○ 2026. 02. 06.	:	도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의

2. 현황분석

가. 주변지역 현황

1) 공간적 측면

◦ 북한산과 (우이신설)솔샘역, 삼양사거리역이 인접해 있음

◦ 대상지 남측에 미아뉴타운과 솔샘시장이 입지

2) 접근성 측면

◦ 대상지 1km 방면 2개의 지하철 노선이 위치하며, 4개의 역사가 입지

◦ 대상지 남측으로 솔샘로, 동측으로 삼양로, 서측으로 인수봉로 등 주요 간선도로망과 연접

→ 지하철, 주요 간선도로 등 연접하여 접근성 양호

구분	연접 교통기능
지하철	• 2개 노선 – 4호선, 우이선설선
간선도로	• 1km 이내 – 솔샘로, 삼양로, 인수봉로, 율곡로, 종로, 청계천로 등

3) 대상지 주변 개발 현황

◦ 주거환경개선사업, 기추진 주택재개발사업, 지구단위계획 등 삼양사거리역을 기준으로 반경 1km 이내 지속적으로 개발사업 추진 중

주변 개발 현황
• 주거환경개선사업(미아1,미아2,미아3,미아4,양지마을) • 자력재개발사업(미아7구역) • 주택재개발(미아11,미아3) • 지구단위계획(삼양사거리구역)

〈 광역현황도 〉



나. 정비구역 현황

<table>
<tr><td rowspan="8">도시 관리 계획 사항</td><td colspan="11">미아동 791-2882 일대</td></tr>
<tr><td colspan="3">용도지역</td><td>용도지구</td><td colspan="3">도시계획시설</td><td colspan="4">기 타</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="6">제2종(7층이하)일반주거지역</td><td rowspan="6">고도지구, 조망가로 특화경관 지구</td><td colspan="2">종 류</td><td colspan="2">규 모(㎡)</td><td colspan="2">종 류</td><td>규 모</td></tr>
<tr><td colspan="2">도 로</td><td colspan="2">7,800.2</td><td colspan="2" rowspan="6">-</td><td rowspan="6">-</td></tr>
<tr><td colspan="2">공 원</td><td colspan="2">662</td></tr>
<tr><td colspan="2">사회복지시설</td><td colspan="2">383</td></tr>
<tr><td colspan="2">사회복지시설, 주차장</td><td colspan="2">554</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공공지</td><td colspan="2">181.8</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공공지, 주차장</td><td colspan="2">3,421</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토지 현황</td><td>구분</td><td>계</td><td>사유지</td><td colspan="4">국공유지(관리청별)</td><td>비고</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>소계</td><td>서울시</td><td>강북구</td><td>국유지</td><td></td></tr>
<tr><td>면적</td><td>132,188.1㎡</td><td>112,940.1㎡</td><td>19,248.0㎡</td><td>7,235.1㎡</td><td>10,363.9㎡</td><td>1,649.0㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td></td><td>필지수</td><td>1,102</td><td>970</td><td>132</td><td>38</td><td>81</td><td>13</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물 현황</td><td rowspan="2">구분</td><td colspan="3">허가유무</td><td colspan="6">용도별 허가유무별</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>계</td><td colspan="2">주거용</td><td colspan="2">비주거용</td><td>기타</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>소계</td><td>유허가</td><td>소계</td><td>유허가</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>동수</td><td>783</td><td>778</td><td>5</td><td>778</td><td>736</td><td>736</td><td>42</td><td>42</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td></td><td>호수</td><td>1,079</td><td>1,074</td><td>5</td><td>1,074</td><td>1,032</td><td>1,032</td><td>42</td><td>42</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">거주자 및 권리자 현황</td><td colspan="3">거주가구</td><td colspan="3">거주인구</td><td colspan="5">권리자</td></tr>
<tr><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>토지+건축물 소유자</td><td>토지 소유자</td><td>건축물 소유자</td><td>지상권자</td></tr>
<tr><td>2,291</td><td>1,505</td><td>786</td><td>4,243</td><td>2,787</td><td>1,456</td><td>1,255</td><td>1,131</td><td>115</td><td>9</td><td>-</td></tr>
</table>

1) 건축물의 노후·불량 현황

가) 동수 현황 : 적합

구분		노후·불량 비율 (%)	전체동수	노후·불량 등의 유형 (㎡)			
				계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합계	88.7%	778	690	690	-	-
	철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	6.0%	128	47	47	-	-
	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	82.7%	650	643	643	-	-
경과년수별	합계	88.7%	778	690	690	-	-
	10년 미만	-	26	-	-	-	-
	10 ~ 19년	-	39	-	-	-	-
	20 ~ 29년	3.5%	50	27	27	-	-
	30 ~ 39년	44.5%	346	346	346	-	-
	40년 이상	40.7%	317	317	317	-	-
허가별	합계	88.7%	778	690	690	-	-
	유허가	88.7%	778	690	690	-	-
	무허가	-	-	-	-	-	-

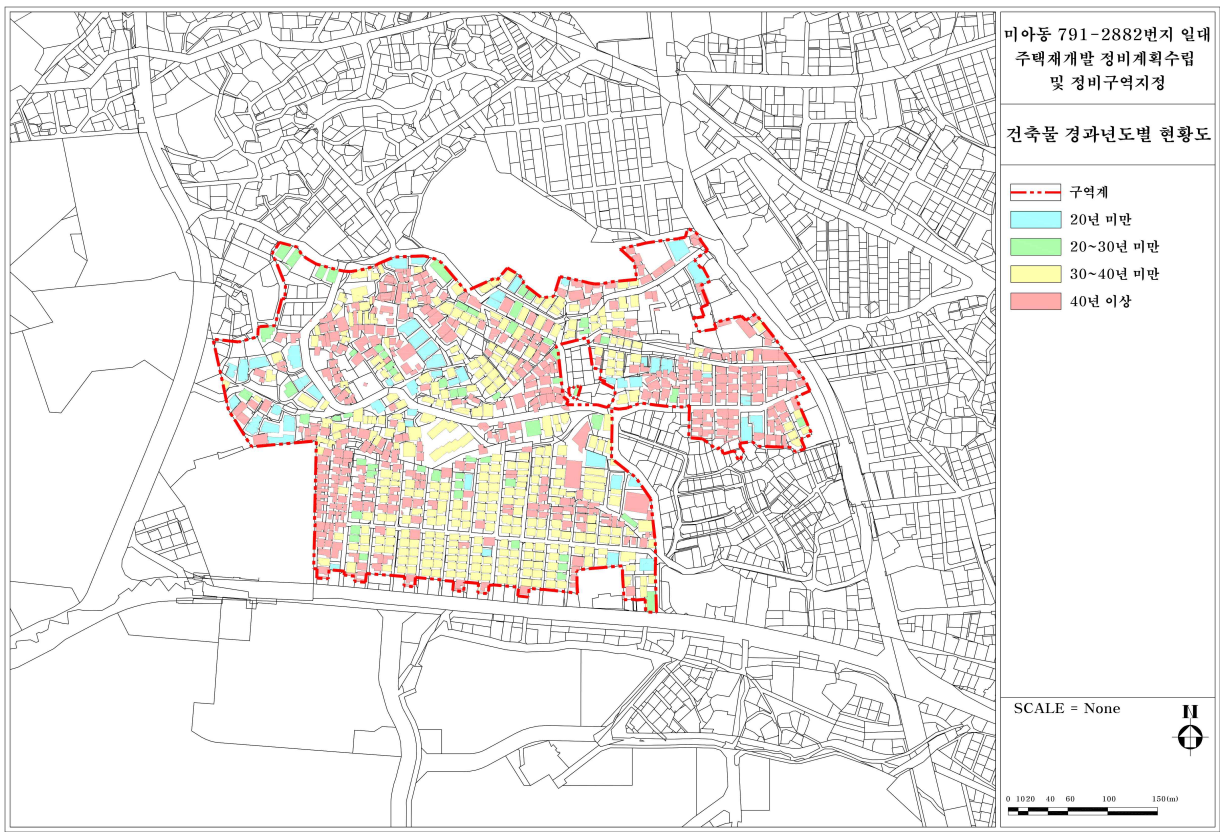
※ 노후·불량 비율 = 노후·불량동수 / 총 동수

※ 상기사항은 건축물 총 동수(778동) 중 노후·불량 건축물 690동에 관한 사항임

※ 무허가건축물은 준공년도 파악이 불가능하여 노후·불량동수 산정 시 제외하였음

※ 노후도 산정기준 :「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」제4조(노후·불량건축물) 기준 적용

〈 건축물 존치기간별 현황도 〉



나) 연면적 현황 : 적합

구분		노후불량 비율 (%)	전체 연면적	노후·불량 등의 유형 (㎡)			
				계	구조상 불량연면적	건축설비상 불량연면적	기 타
구조별	합계	69.3%	141,085.4	97,729.8	97,729.8	-	-
	철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	13.2%	60,839.1	18,683.2	18,683.2	-	-
	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	56.0%	80,246.3	79,046.6	79,046.6	-	-
경과년수별	합계	69.3%	141,085.4	97,729.8	97,729.8	-	-
	10년 미만	-	12,097.8	-	-	-	-
	10 ~ 19년	-	20,420.9	-	-	-	-
	20 ~ 29년	3.2%	15,273.3	4,436.4	4,436.4	-	-
	30 ~ 39년	42.6%	60,152.9	60,152.9	60,152.9	-	-
	40년 이상	23.5%	33,140.6	33,140.6	33,140.6	-	-
허가별	합계	69.3%	141,085.4	97,729.8	97,729.8	-	-
	유허가	69.3%	141,085.4	97,729.8	97,729.8	-	-
	무허가	-	-	-	-	-	-

※ 노후·불량 비율 = 노후·불량 연면적 / 총 연면적

※ 상기사항은 건축물 총 연면적(141,085.4㎡) 중 노후·불량 건축물 97,729.8㎡에 관한 사항임

※ 무허가건축물은 준공년도 파악이 불가능하여 노후·불량동수 산정 시 제외하였음

※ 노후도 산정기준 :「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조(노후·불량건축물) 기준 적용

2) 호수밀도 현황 : 적합

◦ 정비구역 지정 기준 : 60호/ha 이상

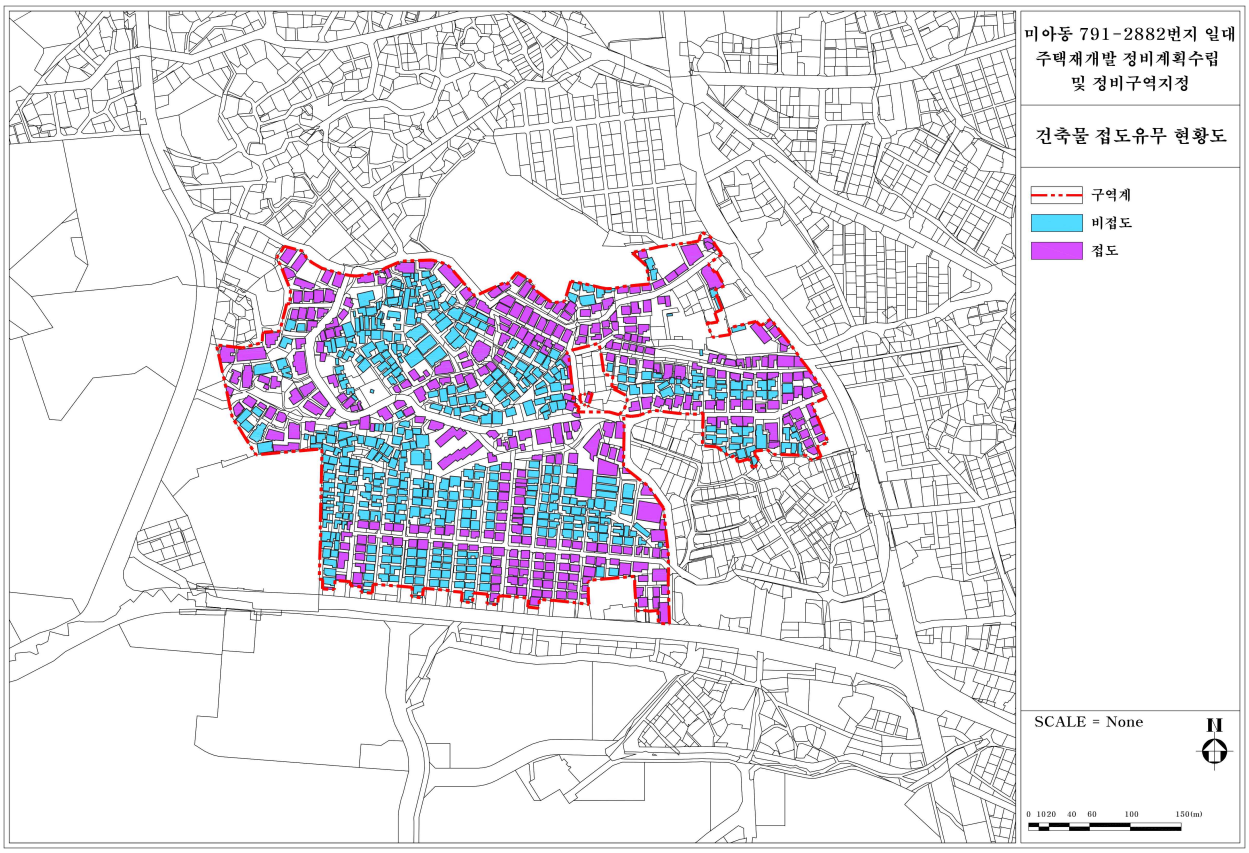
호수밀도 (호/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 동수 (호수)				비고
		계	단독주택	공동주택	기타건축물	
81.2	132,188.1	778(1,074)	662(662)	74(370)	42(42)	-

3) 주택접도율 현황 : 부적합

◦ 정비구역 지정 기준 : 40% 이하

주택접도율	건축물 총수	4m 이상 도로에 접한 건축물 수	비고
48.3%	778	376	너비 4m 이상 도로에 접한 건축물 수 / 건축물 총수 × 100

〈 건축물 접도유무 현황도 〉



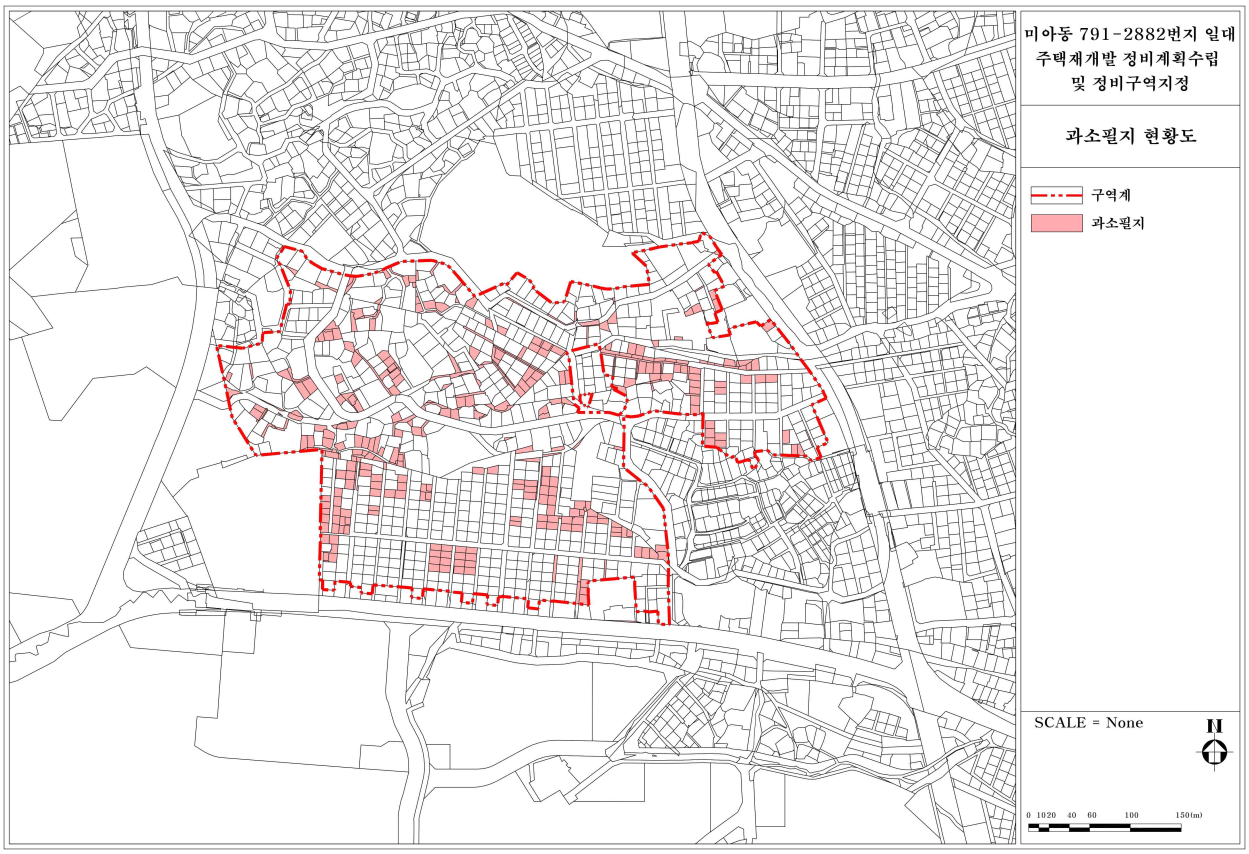
4) 과소필지 현황 : 적합

◦ 정비구역 지정 기준 : 40% 이상

구분 (구역총괄)	구역안의 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율 (%)
	필지 수	면적(㎡)	필지 수	면적(㎡)	
계	1,102	132,188.1	441	20,606.1	**40.0**
일반토지	966	112,909.3	343	18,540.0	31.1
기반시설토지	136	19,278.8	98	2,066.1	8.9

※ 과소필지 :「서울특별시 건축조례」제29조에 의한 규모 미만의 토지를 말함(주거지역-90㎡)

〈 과소필지 현황도 〉



5) 구역지정 요건 관련 종합의견서

◦ 「도시 및 주거환경정비법 시행령」에 따른 필수요건인 건축물 노후·불량(동수)비율은 91.9%로 요건을 충족함

◦ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따른 선택 요건인 노후·불량비율(연면적), 호수밀도, 주택접도율, 과소필지 요건 중 호수밀도와 과소필지가 각각 81.2호/ha, 40.0%로 요건을 충족함

다. 상위 및 관련계획

1) 2040 서울도시기본계획

가) 미래상 및 목표

“살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울”

- 미래상을 도시공간에 구체화하기 위하여 7대 목표 설정

구분	7대 목표	주요내용
어디서나 누릴 수 있는 “삶의 질”	걸어서 누리는 다양한 일상, **‘보행일상권 조성’**	• 주거·일자리·여가문화·상업 등 다양한 일상생활을 도보 30분 내에서 향유
	수변 공간의 잠재력 발굴, **‘수변 중심 공간 재편’**	• 물길의 잠재력을 이끌어내 지역과 시민생활 중심으로 재편
	새로운 도시공간의 창출, **‘기반시설 입체화’**	• 도심 속 새로운 공간 창출을 위한 사람 중심의 기반시설 입체화 추진
서울의 성장 견인 “도시 경쟁력”	미래성장거점 육성·연계 **‘중심지 기능 혁신’**	• 서울의 도시경쟁력을 높이기 위한 중심지 기능 고도화 및 신성장 산업 기반 마련
	기술발전에 선제적 대응, **‘미래교통 인프라 구축’**	• 신 교통수단의 효율적인 정착을 위한 미래교통 기반시설 마련
대전환시대 미래 서울의 “가치와 방향”	미래위기를 준비하는 **‘탄소중립 안전도시 구축’**	• 탄소중립 도시를 위한 공간계획의 주요 원칙, 기후변화 및 신종 대형재난에 대응하는 지속가능한 서울로의 전환
	도시의 다양한 모습 구현, **‘도시계획 대전환’**	• 미래 도시변화에 대응하기 위한 유연한 도시계획체계로의 전환

나) 도시공간구조 설정

- 3도심, 7광역중심, 12지역중심의 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화
- 중심지 체계와 광역교통망·대중교통체계·수변·산업거점 연계로 중심지 기능 고도화 지원
- 도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도
- 글로벌 도시경쟁력 강화와 시민 삶의 질 향상을 위한 중심지 육성 및 관리방안 마련

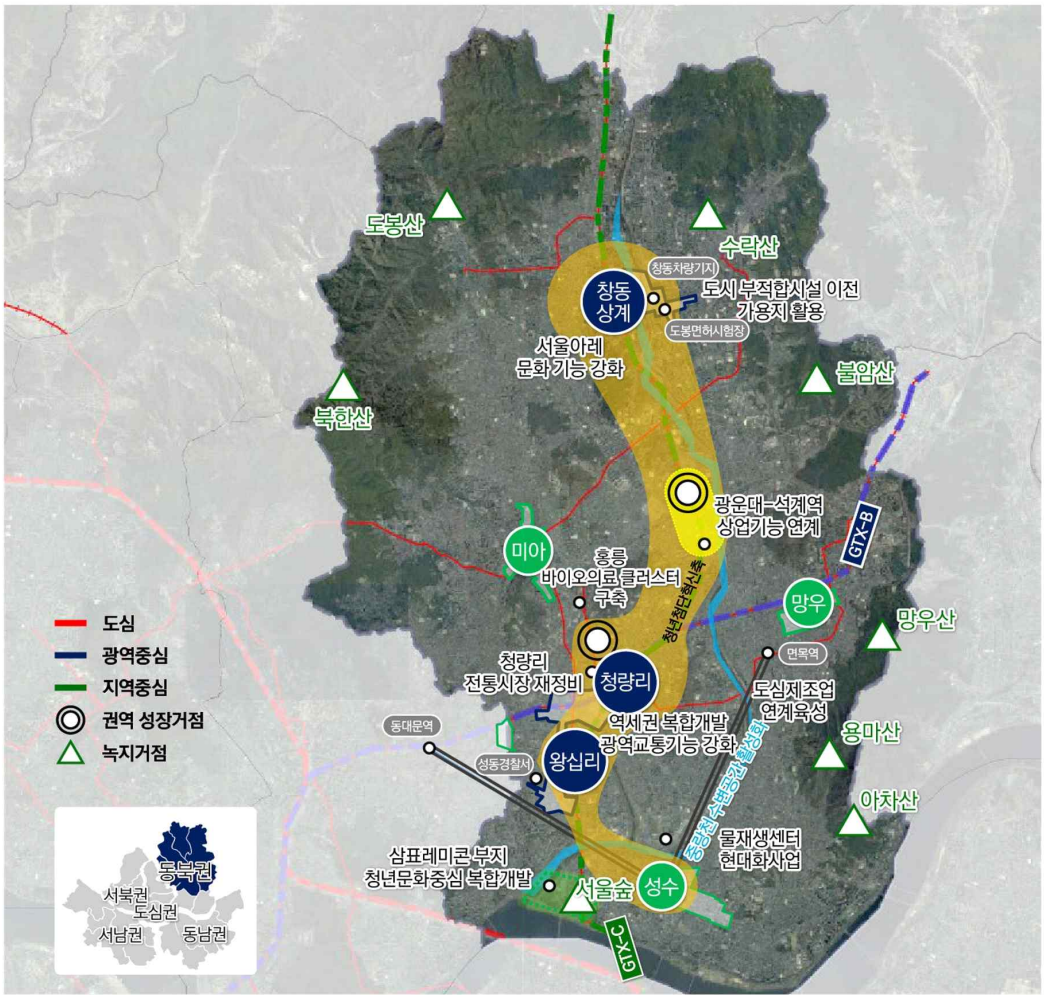
구분		주요 육성방향
3 도심	한양도성,영등포·여의도,강남	• 글로벌 도시경쟁력을 견인하는 도심의 정체성과 장소성 강화 • 도시계획체계 유연화로 도심 가용지 확보 및 복합 개발 추진 • 3도심 간 직결체계 완성을 위하여 광역급행철도망 연계 및 도심 간 이동 수단 다양화
7 광역중심	용산,청량리·왕십리,창동·상계,상암·수색,마곡,가산·대림,잠실	• 광역 경제권의 일자리 및 다기능 복합 중심지로 육성 • 중심지와 수변 명소 간 보행로 연계 및 중심지의 문화·여가 기능을 강화
12 지역중심	동대문,망우,**미아**,상수,신촌,마포·공덕,연신내·불광,목동,봉천,사당·이수,수서·문정,천호·길동	• 고용기반 및 고차 생활서비스 기능을 중심으로 권역별 지역중심의 특화 육성
53 지구중심	-	• 주민 생활편의를 증진하는 생활권을 중심지로 기능 • 보행일상권 실현을 위하여 지구중심 및 역세권의 다기능 복합개발 추진

다) 생활권별 정비목표와 기본방향

- 대상지는 강북구에 속하여, 동북권에 해당
- 동북권 발전방향 : 신성장·교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모
- 분야별 발전계획

구분	내용
도시공간	• 청량리·왕십리 광역중심, 동북권의 최대 교통·경제 중심지로서 위상 제고
	• 창동·상계 광역중심, 미래 신산업과 문화예술 기반의 수도권 동북부 경제중심지 육성
	• 도심 접근성 강화로 광역중심을 서울의 신 성장거점으로 발전 유도
	• 지역의 내재 자원을 적극적으로 활용하여 지역중심 특화발전 도모
	• 청년첨단 혁신축을 중심으로 신 산업거점을 육성하여 동북권의 새로운 성장 견인
주거환경	• 정비시기 도래한 공동주택단지에 대한 선제적 관리계획 수립
	• 지역 특성을 고려한 높이 및 배치로 다양한 경관 창출 유도
기반시설	• 지역 단절 해소를 위한 도로·철도 등 기반시설에 대한 입체복합화 검토
	• 지역 및 중심지 간 교통 연결성을 강화하여 교통 소외지역 해소
	• 수도권과 동북권을 연계하는 교통 연결성 및 기능 개선
공원녹지	• 수변친화 생활공간 조성 및 녹지공간과 연계
	• 풍부한 자연환경을 연결하는 녹색 네트워크 구축
지역특화	• 동북권 문화·창조 허브 조성 및 문화산업 인프라 구축
	• 역사문화자원과 생태관광자원을 연계한 특화거리 및 관광 명소 조성
	• 우수한 대학 인프라를 활용한 지식산업 클러스터 육성 및 연계
	• 스마트기술 도입을 통한 도심 제조업 고도화

〈 동북권 발전구상도 〉



2) 2030 서울생활권계획

가) 목표 및 전략

내 자녀와 함께 살 수 있는 미아생활권

- 목표1 : 역세권 일원 기능강화 및 지역 활성화
- 목표2 : 북한산변 주거환경 개선을 위한 건축물의 합리적 관리
- 목표3 : 북한산 역사자원 및 지역축제를 활용한 관광활성화
- 목표4 : 도봉로 및 삼양로 등 가로환경 개선

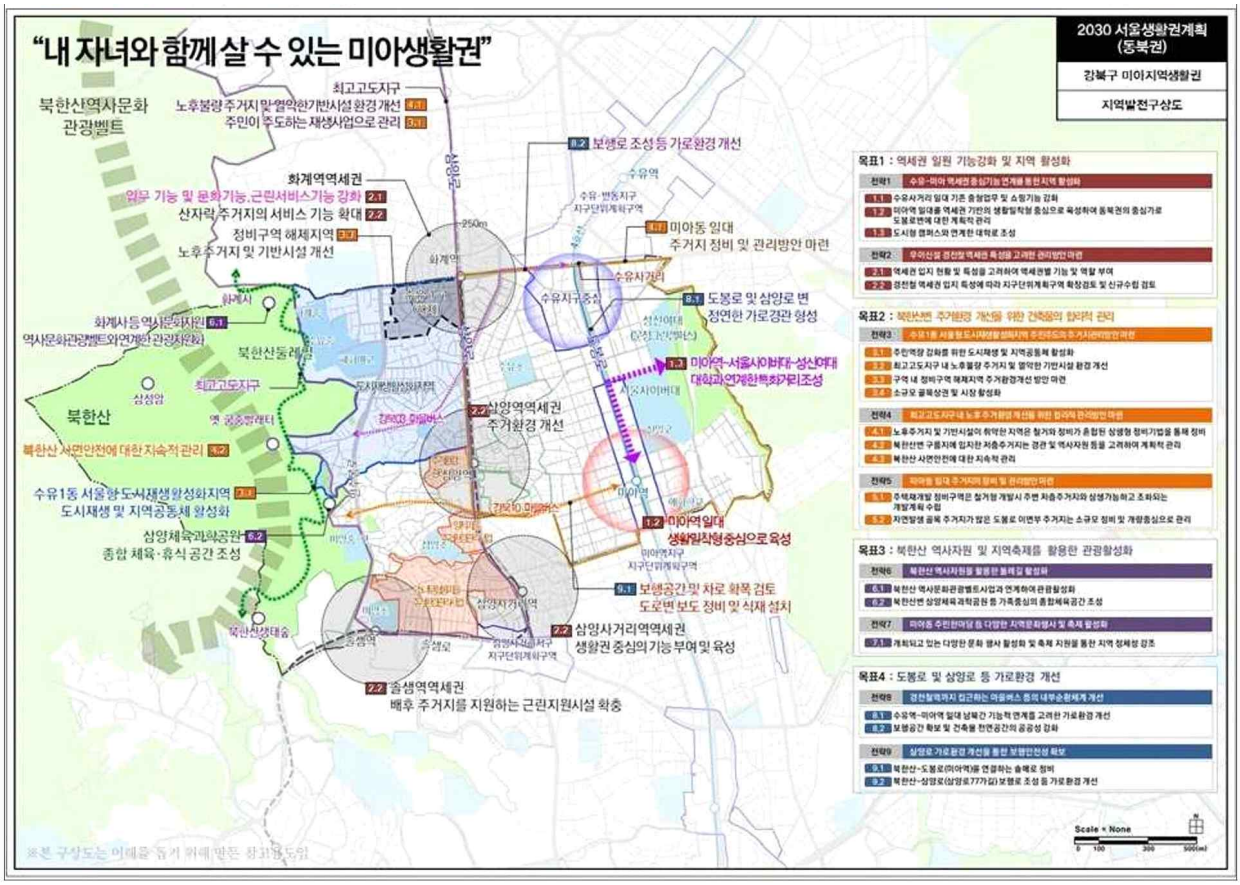
▌전략1. 우이신설 경전철 역세권 특성을 고려한 관리방안 마련

- 역세권 입지 현황 및 특성을 고려하여 역세권별 기능 및 역할 부여

▌전략2. 최고고도지구 내 노후 주거환경 개선을 위한 합리적 관리방안 마련

- 노후주거지 및 기반시설이 취약한 지역은 철거와 정비가 혼합된 상생형 정비기법을 통해 정비
- 북한산변 구릉지에 입지한 저층주거지는 경관 및 역사자원 등을 고려하여 계획적 관리

〈 미아 지역발전구상도 〉



나) 생활서비스시설 분석

▌ 미아 생활서비스시설 분석 결과

◦ 우선적 시설공급 고려 대상 : 공공체육시설

→ 주민의견의 필요시설, 이용반경의 소외지역 발생, 평균지표의 부족시설에 해당

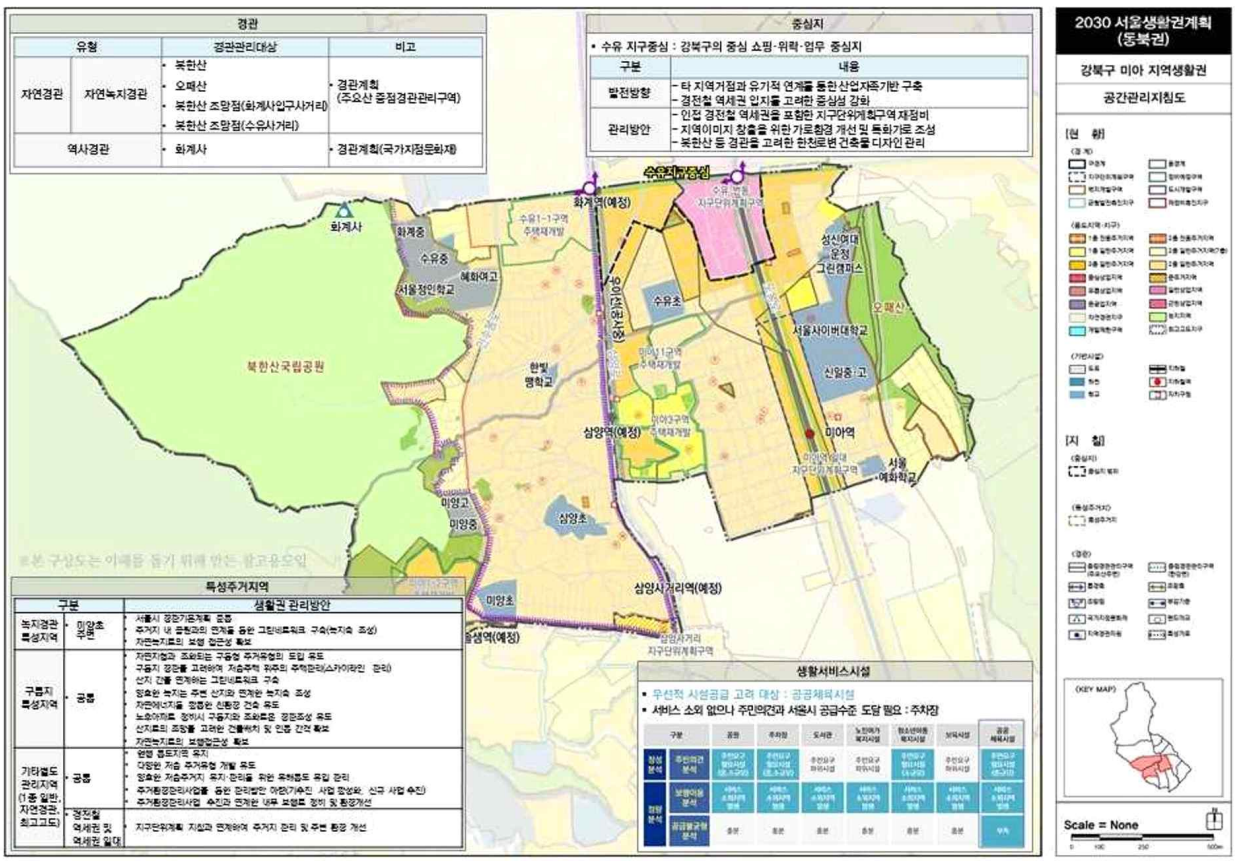
◦ 시설공급 고려 대상

→ 주차장 : 서울시 지표 대비 부족시설에 속하지 않으나, 일부 지역에 소외지역이 발생하고 있고, 주민의견에서 소규모 시설을 필요로 하여 신설보다는 기존시설의 증축 필요

〈 미아 생활서비스시설 분석표 〉

구분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정성 분석	주민의견 분석	주민요구 필요시설 (중,소규모)	주민요구 필요시설 (중,소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중규모)
정량 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생
	공급불균형 분석	충분	충분	충분	충분	충분	충분	부족

〈 미아 지역생활권 공간관리지침도 〉



3) 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)

가) 정비기본계획의 비전 및 계획방향



▌동북권 주거지 중점계획방향

- 한강수변, 지전축 및 구릉지 주변 주거지 특성을 고려한 맞춤형 주거환경 정비 및 관리
- 자연환경을 고려한 특성주거 및 하천변 연계한 수변친화 주거공간 조성
- 대규모 공동주택단지의 재건축 도래시점 및 주변지역과의 연계를 고려한 주거지관리
- 주요 중심지 및 역세권을 중심으로 특성을 고려한 다양한 주택 유형 도입

▌강북구 중점계획

- 자연발생주거지, 토지구획정리사업지, 구릉지 주거지의 각 주거지 형성 과정을 고려한 주거환경 개선 및 지속적 관리
- 북한산, 우이천 등 자연자원 주변지역의 특성과 연계한 주거지 관리 및 정비

나) 정비기본계획상 주거생활권 관리방향

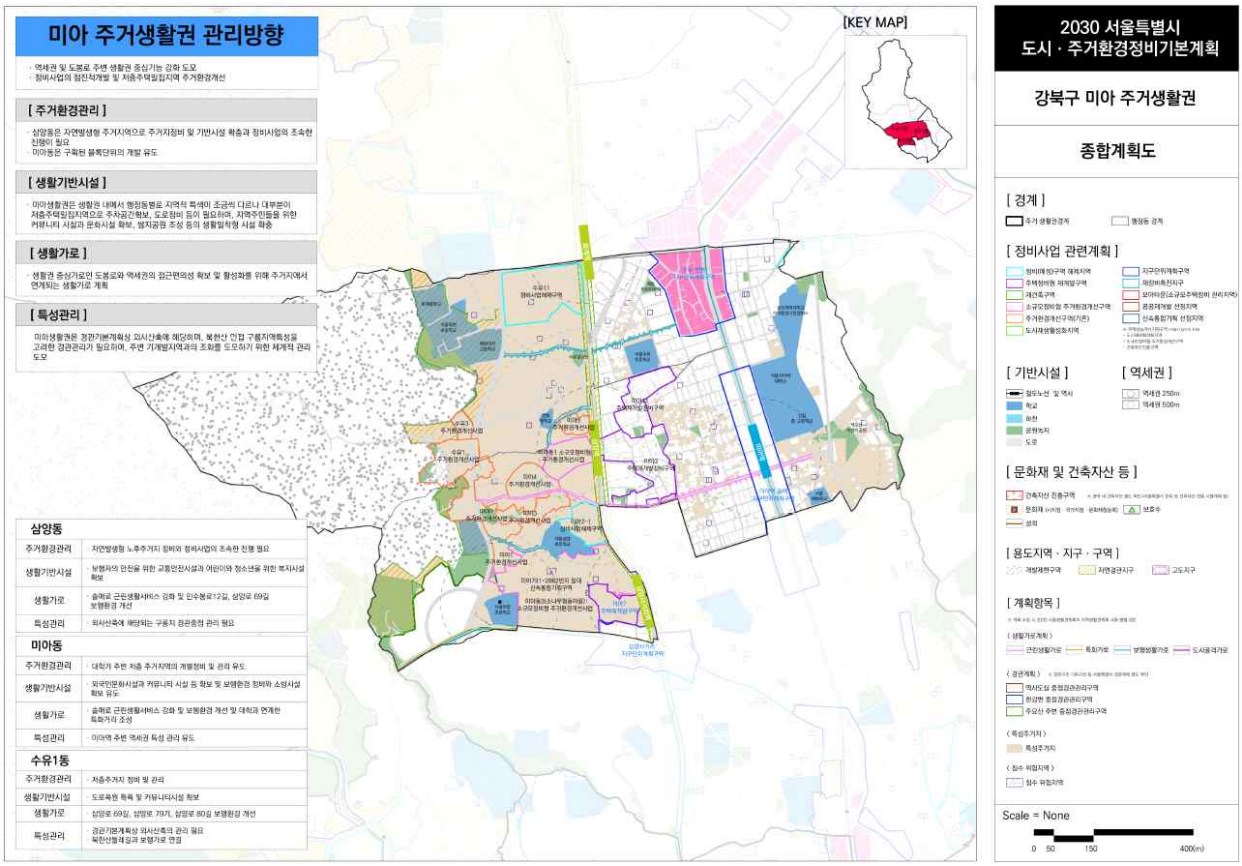
▌미아 주거생활권 관리방향

- 삼양동은 자연발생형 주거지역으로 주거지정비 및 기반시설 확충과 정비사업의 조속한 진행이 필요.
- 미아동은 구획된 블록단위의 개발 유도.
- 미아생활권은 생활권 내에서 행정동별로 지역적 특색이 조금씩 다르나 대부분이 저층주택밀집지역으로 주차공간 확보, 도로정비 등이 필요하며, 지역주민들을 위한 커뮤니티시설과 문화시설 확보, 쌈지공원 조성등의 생활밀착형 시설 확충
- 생활권 중심가로인 도봉로와 역세권의 접근편의성 확보 및 활성화를 위해 주거지에서 연계되는 생활가로 계획
- 미아생활권은 경관기본계획상 외사산축에 해당하며, 북한산 인접 구릉지역특성을 고려한 경관관리가 필요하며, 주변 기개발지역과의 조화를 도모하기 위한 체계적 관리 도모

▌미아동 주거생활권 관리방향

- 주거환경관리 : 대학가 주변 저층 주거지역의 개별정비 및 관리 유도
- 생활기반시설 : 외국인문화시설과 커뮤니티 시설 등 확보 및 보행환경 정비와 소방시설 확보 유도
- 생활가로 : 솔매로 근린생활서비스 강화 및 보행환경 개선 및 대학과 연계한 특화거리 조성
- 특성관리 : 미아역 주변 역세권 특성 관리 유도

〈 미아 주거생활권 종합계획도 〉



4) 서울시 지구단위계획 수립기준

가) 개발정비형 계획수립기준

▌개발사업형 적용대상

- 공공주택 건립(일반 공동주택, 역세권 복합개발), 공동주택 리모델링, 역세권 공공임대주택·청년주택·역세권 활성화사업, 관광숙박시설 등 비주거용도 개발, 복합개발 등 개발사업 시행을 위해 지구단위계획을 선제적으로 수립하는 경우를 대상으로 함

▌개발사업형 적용기준

- 공공주택 건립 시 본 “공동주택 건립형 계획수립기준” 또는 “역세권 복합개발(고밀주거) 계획수립기준”을 적용함

▌공동주택 건립형 계획수립기준

- 사업부지 면적 5천㎡ 이상 또는 100세대 이상의 공동주택(아파트) 건립을 위해 지구단위계획을 수립(주택사업계획승인에 따른 의제 포함)하는 경우에는 본 수립기준을 적용함

▌공공기여계획 수립기준

- 용도지역 상향조정 및 층수완화 시 “공공기여계획 수립기준”에 부합하도록 공공기여계획을 작성
- 공공시설등을 조성하여 기부채납 하는 것을 원칙으로 하며, 아래의 공공시설 부담률 기준에 따름

변경 / 기준	일반주거지역			준주거지역
	제2종(7층) 일반주거지역	제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	
제1종일반주거지역	10% 이상	15% 이상	20% 이상	30% 이상
제2종일반주거지역 (7층 이하)	-	-	10% 이상	20% 이상
제2종일반주거지역	-	-	10% 이상	20% 이상
제3종일반주거지역	-	-	-	15% 이상

※ 순부담이란, 사유토지(국공유지가 매각되는 경우를 포함하되, 무상 양여된 경우는 제외)를 공공시설부지로 기부채납하는 것을 의미

※ 제2종일반주거지역(7층이하)을 제2종일반주거지역으로 변경하는 경우, 위원회에서 필요하다고 인정하는 기반시설은 사업시행자가 설치 후 제공하도록 함

라. 관련 법규 검토

1)「도시 및 주거환경정비법」(약칭 : 도시정비법)

조항		관 련 내 용
제2조	정 의	1. “정비구역”이란 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제16조에 따라 지정 · 고시된 구역을 말함. 2. “정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말함. 나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후 · 불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역 · 공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업. 3. "노후 · 불량건축물"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말함. 라. 도시미관을 저해하거나 노후화된 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시 · 도조례로 정하는 건축물
제8조	정비구역의 지정	① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “정비구역의 지정권자”라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후 · 불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함함)할 수 있음. ② 제1항에도 불구하고 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우에는 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정할 수 있음. ③ 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있음. ④ 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접 제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있음. ⑤ 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하 제9조, 제11조 및 제20조에서 “구청장등”이라 함)는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장 · 광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 함. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 함.
제9조	정비계획의 내용	① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 함. 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 3. 도시 · 군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 “주택임대관리업자”라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 “임대관리 위탁주택”이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정함. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용계획 나. 주거 · 상업 · 업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항

조항		관 련 내 용
제9조	정비계획의 내용	11.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정함) 12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 ② 제1항제10호다목을 포함하는 정비계획은 기본계획에서 정하는 제5조제1항제11호에 따른 건폐율 · 용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획에도 불구하고 달리 입안할 수 있음. ④ 정비계획의 작성기준 및 작성방법은 국토교통부장관이 정하여 고시함.
제10조	임대주택 및 주택규모별 건설비율	① 정비계획의 입안권자는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등을 정비계획에 반영하여야 함. 1.「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택(이하 “국민주택규모 주택”이라 함)이 전체 세대수의 100분의 90 이하에서 대통령령으로 정하는 범위 2. 임대주택(공공임대주택 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택을 말함. 이하 같음)이 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 30 이하에서 대통령령으로 정하는 범위
제11조	기본계획 및 정비계획 수립 시 용적률 완화	① 기본계획의 수립권자 또는 정비계획의 입안권자는 정비사업의 원활한 시행을 위하여 기본계획을 수립하거나 정비계획을 입안하려는 경우에는(기본계획 또는 정비계획을 변경하려는 경우에도 또한 같음) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 주거지역에 대하여는 같은 법 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한까지 용적률을 정할 수 있음.
제15조	정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등	① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 함. ② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 함. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 봄. ④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유 · 공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유 · 공유재산의 관리청의 의견을 들어야 함.
제16조	정비계획 결정 및 정비구역 지정 · 고시	① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함. ② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비 계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같음)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 함. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따름. ③ 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역을 지정 · 고시한 때에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 함.

2)「도시 및 주거환경정비법 시행령」(약칭 : 도시정비법 시행령)

조항		관 련 내 용
제2조	노후 · 불량 건축물 범위	③ 법 제2조제3호라목에 따라 시 · 도조례로 정할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말함. 1. 준공된 후 20년 이상 30년 이하의 범위에서 시 · 도조례로 정하는 기간이 지난 건축물
제7조	정비계획의 입안대상지역	① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 법 제8조제4항 및 제5항에 따라 별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제8조제1항 및 제5항에 따른 정비계획(이하 “정비계획”이라 함)을 입안할 수 있음. ② 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 제1항에 따라 정비계획을 입안하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 조사하여 별표 1의 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 하며, 정비계획의 입안 내용을 변경하려는 경우에는 변경내용에 해당하는 사항을 조사 · 확인하여야 함. 1. 주민 또는 산업의 현황 2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 3. 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 7. 그 밖에 시 · 도조례로 정하는 사항
제8조	정비계획의 내용	② 법 제9조제1항제10호라목에서 “공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말함. 다만, 제2호 및 제3호의 사항은 정비계획에 필요한 경우로 한정함. 1. 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택이 차지하는 비율 2. 공공지원민간임대주택 및 임대관리 위탁주택의 건축물 배치 계획 3. 주변지역의 여건 등을 고려한 입주예상 가구 특성 및 임대사업 운영방향 ③ 법 제9조제1항제12호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말함. 1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 4. 정비사업의 시행방법 5. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획 6. 정비기반시설의 설치계획 7. 건축물의 건축선에 관한 계획 8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시 · 도조례로 정하는 사항
제9조	주택의 규모 및 건설비율	① 법 제10조제1항제1호 및 제2호에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 각각 다음 각 호의 범위를 말함. 2. 재개발사업의 경우 다음 각 목의 범위 가. 국민주택규모의 주택: 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 80 이하 나. 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택과 공공임대주택을 말함. 이하 같음): 건설하는 주택 전체 세대수(법 제54조제1항 또는 법 제101조의5제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외함. 이하 이 목에서 같음)의 100분의 20 이하[법 제55조제1항 또는 법 제101조의5제2항 본문에 따라 공급되는 임대주택은 제외하며, 해당 임대주택 중 주거전용면적이 40제곱미터 이하인 임대주택이 전체 임대주택 세대수(법 제55조제1항 또는 법 제101조의5제2항 본문에 따라 공급되는 임대주택은 제외함. 이하 이 목에서 같음)의 100분의 40 이하여야 함]. 다만, 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장이 정비계획을 입안할 때 관할 구역에서 시행된 재개발사업에서 건설하는 주택 전체 세대수에서 별표 3 제2호가목1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 도지사 · 특별자치도지사(이하 “시 · 도지사”라 함)가 정하여 고시하는

조항		관 련 내 용
제9조	주택의 규모 및 건설비율	임대주택 비율보다 높은 경우 등 관할 구역의 특성상 주택수급안정이 필요한 경우에는 다음 계산식에 따라 산정한 임대주택 비율 이하의 범위에서 임대주택 비율을 높일 수 있음. 해당 시·도지사가 고시한 임대주택 비율 + (건설하는 주택 전체 세대수 × 10/100)
제13조	정비구역의 지정을 위한 주민공람 등	① 정비계획의 입안권자는 법 제15조제1항에 따라 정비계획을 주민에게 공람하려는 때에는 미리 공람의 요지 및 장소를 해당 지방자치단체의 공보등에 공고하고, 공람장소에 관계 서류를 갖추어 두어야 함. ② 주민은 법 제15조제1항에 따른 공람기간 이내에 정비계획의 입안권자에게 서면(전자문서를 포함함)으로 의견을 제출할 수 있음. ③ 정비계획의 입안권자는 제2항에 따라 제출된 의견을 심사하여 법 제15조제1항에 따라 채택할 필요가 있다고 인정하는 때에는 이를 채택하고, 채택하지 아니한 경우에는 의견을 제출한 주민에게 그 사유를 알려주어야 함.

3)「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」(약칭 : 도시정비법 시행규칙)

조항		관 련 내 용
제4조	정비구역의 지정 등 보고	특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외함)는 법 제16조제3항에 따라 국토교통부장관에게 정비구역의 지정 또는 변경지정 사실을 보고(전자문서에 의한 보고를 포함한다)하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함 하여야 함. 1. 해당 정비구역과 관련된 도시·군계획(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군기본계획 및 도시·군관리계획을 말한다) 및 기본계획의 주요 내용 2. 법 제16조에 따른 정비계획의 요약 3.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 도시·군관리계획(이하 "도시·군관리계획"이라 한다) 결정조서

4)「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」

조항		관 련 내 용
제3조	재개발사업의 구분	법 제2조제2호나목에 따른 재개발사업은 다음 각 호에 따라 구분함. 1. 주택정비형 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업
제4조	노후·불량건축물	① 영 제2조제3항제1호에 따라 노후·불량건축물로 보는 기준은 다음 각호와 같음. 1. 공동주택 가. 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조인 공동주택: 별표 1에 따른 기간 나. 가목 이외의 공동주택: 20년 2. 공동주택 이외의 건축물 가. 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조 건축물(「건축법 시행령」 별표 1 제1호에 따른 단독주택을 제외한다): 30년

조항		관 련 내 용
제6조	**정비계획 입안대상 지역요건**	① 영 제7조제1항 별표 1 제4호에 따른 정비계획 입안대상지역 요건은 다음 각 호와 같음. 2. 주택정비형 재개발구역(주택정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말함. 이하 같음)은 면적이 1만제곱미터[법 제16조제1항에 따라 서울특별시 도시계획위원회 또는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 "도시재정비법"이라 함) 제5조에 따른 재정비촉진지구에서는 같은 법 제34조에 따른 도시재정비위원회가 심의하여 인정하는 경우에는 5천제곱미터] 이상으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역 가. 구역의 전체 필지 중 과소필지가 40퍼센트 이상인 지역 나. 주택접도율이 40퍼센트 이하인 지역 다. 호수밀도가 60 이상인 지역 ② 정비구역 지정은 제1항에서 정한 정비계획 입안대상지역 요건 이외에 법 제4조에 따른 도시·주거환경정비기본계획에 따름.
제7조	**정비계획 입안 시 조사·확인 내용**	영 제7조제2항제7호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말함. 1. 거주가구 및 세입자 현황 2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황 3. 토지의 용도 소유자·규모별 현황 4. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황 5. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 6. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 7. 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자(이하 "토지등소유자"라 한다)의 정비구역 지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당한다) 8. 기존 수목의 현황 9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 12. 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다) 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
제8조	**정비계획 내용 등**	① 영 제8조제3항제11호에서 "그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말함. 1. 가구 또는 획지에 관한 계획 2. 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 "구청장"이라 함)은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있음] 4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용함) 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획 8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 ② 그 밖에 필요한 정비계획 세부내용은 다음 각 호와 같음. 1. 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원이나 녹지를 포함하지 않도록 함. 다만, 공원 또는 녹지의 기능을 회복하거나 그 안의 건축물을 정비하기 위하여 필요한 경우와 토지이용의 증진을 위하여 필요한 경우에는 예외로 함. 2. 영 제8조제3항제5호에 따른 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획은 건축물의 경과연수, 용도, 구조, 규모, 입지, 허가유무 및 노후·불량 정도를 고려하여 존치, 개수, 철거 후 신축, 철거이주 등으로 구분하여 계획하도록 함. 3. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하도록 하여야 함. 4. 법 제9조제1항제9호에 따른 정비사업시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정고시가 있은 날부터 4년 이내의 범위에서 정하여야 함.

5)「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙」

조항		관 련 내 용
제2조	정비계획 입안 제안 및 구역지정 신청서류	① 자치구청장(이하 "구청장"이라 함)은「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 함) 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 법 제8조제5항에 따라 서울특별시장(이하 "시장"이라 함)에게 정비구역 지정(변경지정을 포함함)을 신청하는 경우 다음 각 호의 서류를 제출하여야 함. 1. 별지 제1호서식에 따른 정비계획 및 구역지정(변경)신청서 2. 정비계획 입안과 관련한 다음 각 목의 서류 각 1부 가. 주민 서면 통보 및 주민설명회 개최 공문 사본 나. 주민공람 공고문 사본 및 별지 제2호서식에 따른 이해관계인 제출의견 심사내역서 다. 별지 제3호서식에 따른 구의회 의견청취 결과 라. 별지 제4호서식에 따른 토지 및 건축물 조서 마. 별지 제5호서식에 따른 기초 조사·확인 내역서 3. 서울특별시도시계획위원회 심의 및 관련 부서와의 협의에 필요한 서류(전자문서 포함) 가. 도시관리계획 현황 및 토지이용계획 나. 정비구역 및 주변의 교통처리계획도서 다. 개략적인 건축계획 및 건축시설의 배치도 라. 정비기반시설 및 도시계획시설의 설치·정비계획도서

6)「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(국토교통부고시 제2022-720호)

조항		관 련 내 용
제4조	재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율	① 재개발사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 80퍼센트 이상을 85제곱미터이하 규모의 주택으로 건설하여야 함. 다만, 주택단지 전체를 평균 5층 이하로 건설하는 경우에는 그러하지 아니함. ② 제1항에도 불구하고 시·도지사는 필요한 경우 제1항에 따른 주택규모별 건설비율 이하의 건설비율을 별도로 정하여 공보에 고시할 수 있음. ③ 재개발사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적[「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 함) 제54조제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수 또는 면적은 제외함]의 20퍼센트(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외함)를 임대주택으로 건설하여야 하며, 전체 임대주택 세대수(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외함)의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외함)으로 건설하여야 함. ⑥ 제3항에도 불구하고 시·도지사가 임대주택 건설비율을 다음 각 호의 범위에서 공보에 고시한 경우에는 고시된 기준에 따름. 다만,「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제30조제1항제2호에 따른 상업지역에서의 임대주택 건설비율에 대해서는 시·도지사가지역의 세입자 수와 주택 수급 여건 등을 고려하여 제1호의 지역은 5퍼센트까지, 제2의 지역은 2.5퍼센트까지, 제3호의 지역에 대해서는 0퍼센트까지 완화하여 정할 수 있음. 1.「수도권정비계획법」제2조제1호에 따른 수도권 중 서울특별시: 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 10퍼센트 이상 20퍼센트 이하 2.「수도권정비계획법」제2조제1호에 따른 수도권 중 인천광역시 및 경기도: 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 5퍼센트 이상 20퍼센트 이하 3. 제1호 및 제2호 외의 지역: 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 5퍼센트 이상 12퍼센트 이하 ⑦ 시장·군수가 정비계획을 수립할 때 관할 구역에서 시행된 재개발사업으로 건설하는 주택 전체 세대수에서「도시 및 주거환경정비법 시행령」별표 3 제2호가목(1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 시·도지사가 정하여 고시한 임대주택 비율보다 높은 경우 또는 관할 구역의 특성상 주택수급안정이 필요한 경우에는 다음산식에 따라 산정한 임대주택 비율 이하의 범위에서 임대주택 비율을 높일 수 있음. 해당 시·도지사가 고시한 임대주택 비율 + (건설하는 주택 전체 세대수 × 10/100)

7)「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(서울시고시 제2022-493호)

구분	관 련 내 용
재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율	1.「도시 및 주거환경정비법」제10조 및 국토교통부 고시(제2022-720호) 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」제4조제6항에 따른 재개발사업의 임대주택 건설비율은 세대수의 15퍼센트 또는 연면적의 10퍼센트로 하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제30조제1항제2호에 따른 상업지역에서는 세대수의 5퍼센트 또는 연면적의 5퍼센트로 함. 2. 자치구청장이 정비계획을 수립할 때 관할 구역에서 시행된 재개발사업에서 건설하는 주택 전체 세대수에서「도시 및 주거환경정비법 시행령」별표3 제2호가목(1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 15퍼센트보다 높은 경우 또는 관할 구역의특성상 주택수급 안정이 필요한 경우에는 10퍼센트 이하의 범위에서 임대주택 비율을 상향함. 3. 전체 임대주택 세대수(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)으로 건설하여야 함

마. 잠재력 및 개발전망 분석

1) 우이신설 역세권으로 주거지로서의 가치 상승 기대

- 대상지 1km 방면 2개의 지하철 노선이 위치하며, 4개의 역사가 입지하고 있으며, 대상지 남측으로 솔샘로, 동측으로 삼양로, 서측으로 인수봉로 등 주요 간선도로망과 연접함

2) 대상지 주변 개발사업 추진 예정

- 대상지 주변 기추진 개발사업 및 최근 신속통합기획 후보지 공모 선정으로 주거지 개발에 대한 주민들의 기대 심리가 높아지고 있음
- 대상지 동측으로 삼양사거리 지구단위계획구역 등 지정되어 있으며, 서울시의 신속통합기획 추진으로 미아7구역을 비롯한 인접 지역에서의 개발 움직임이 일어나고 있음

바. 종합분석

▌북한산 고도지구로 인한 고층 개발 제한

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 대상지는 북한산 고도지구로 지정되어 있어, 지정 높이 규제를 받고 있으며, 규제 완화를 받기 위한 경관관리 가이드라인 준수 및 도시계획위원회 심의를 이행하여야 함

※ 경관관리 가이드라인 : 1. 장대한 입면 길이 지양
2. 단지 내 통경축 1개소 이상 확보
3. 주요조망가로 저층배치구간 확보
4. 일반조망가로 건축한계선 3m 후퇴

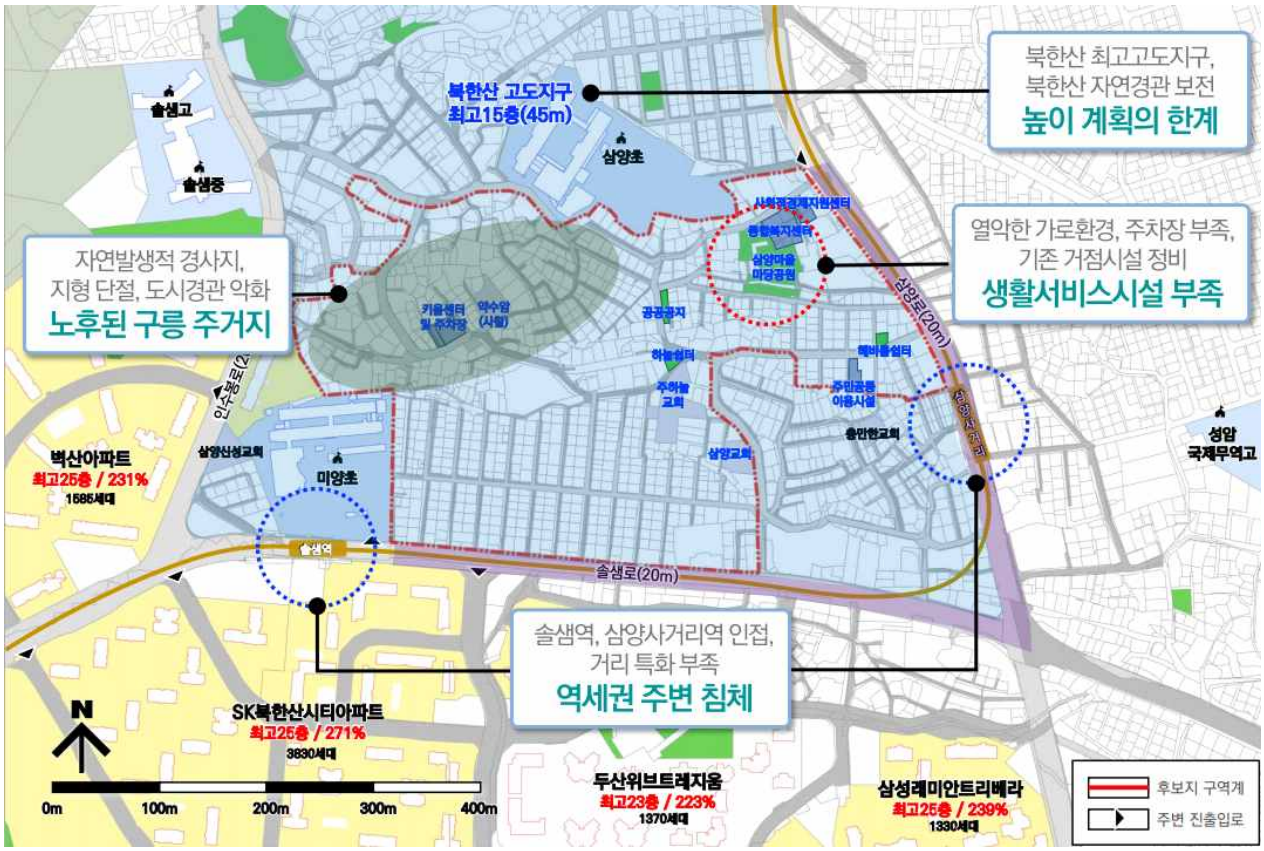
▌지형 고저차로 인한 급경사 지형으로 주거환경 열악

- 미아동 일대는 북한산 인접 지대이며, 전후 난민들에 의해 판자촌이 형성되어 현재에 이르게 된 지역으로, 지형 특성상 급경사 구릉지가 많아 주민의 안전 및 통행 등 많은 영향을 끼치고 있음

▌타지역과의 접근성이 용이한 초 역세권 입지

- 간선도로인 솔샘로, 삼양로 일대는 솔샘역, 삼양사거리역(우이신설선)이 위치하고 있으며, 대상지는 솔샘역, 삼양사거리역 반경 500m 내에 위치하여, 역세권으로서 기능을 충분히 발휘할 수 있을 것으로 보임

〈 현황종합분석도 〉

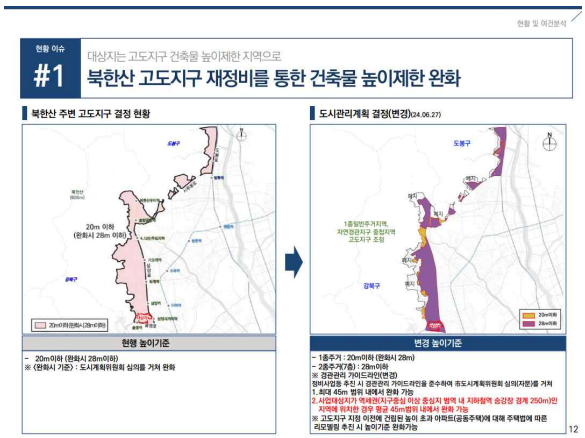


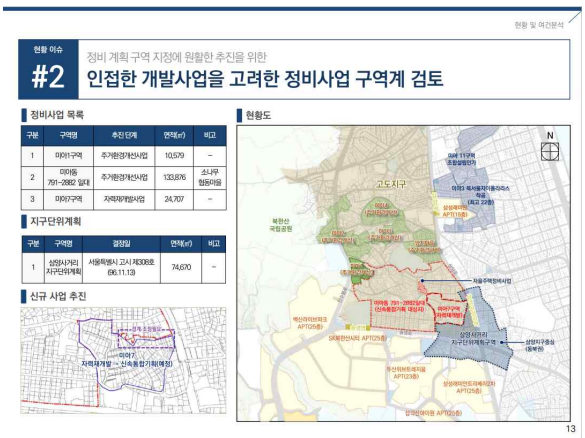
3. 계획의 기본구상

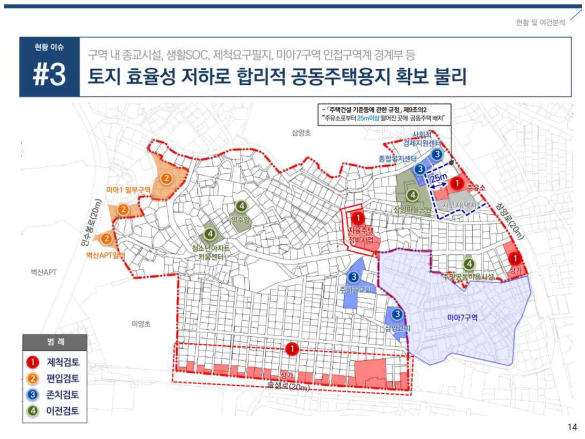
가. 기본방향

1) 계획의 비전 및 목표

구릉지형 활용과 가로 활성화를 통한 지형순응형 보행친화 주거단지 조성













나. 주요 계획지표 (인구지표 등) 설정

1) 기본방향

- 「2030 서울시 도시·주거환경정비 기본계획」에서 정하는 용도지역별 개발밀도 고려
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울시 도시계획 조례」에서 정하는 용도지역 안에서의 개발밀도 고려

2) 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획」

- 제2종일반주거지역(7층) : 건폐율 60%이하, 기준용적률 190%이하

구분			용적률(%)			
			기준	허용	상한	법적상한
제1종일반주거지역	→	용도지역 상향시	150	170	200(2종) 250(3종)	250(2종) 300(3종)
제2종(7층) 일반주거지역	→	제2종일반주거지역	190	210	250	250
제2종일반주거지역	→	제3종일반주거지역	190	210	250	300
제3종일반주거지역	→	준주거지역	210	230	400	500

※ 상한용적률 : 허용용적률에 시행자가 기반(공공)시설을 조성 후 제공하는 경우에 추가로 부여되는 용적률을 합산하여 산정 허용*용적률×(1+1.3α)
*허용용적률을 적용하지 아니하는 경우 기준용적률 적용 산정

※ α = 공공시설로 제공한 면적(순부담 면적)/공공시설부지로 제공 후 대지 면적

※ 순부담 면적 = 새로 설치하는 기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지 내 용도 폐지 되는 기반시설(국공유지면적)

※ 높이(층수) 관련 규제 완화 : 「도시관리계획(고도지구)」에서 북한산 고도지구 내 정비사업 추진 시 위원회 심의 등을 거쳐 높이 평균 45m 이하로 지역특성과 대상지별 여건을 고려한 적정 높이계획 수립 가능

- 용도지역 변경에 대한 기준 마련

☞ 「서울시 도시계획조례 시행규칙」 및 서울시 지구단위계획 수립기준으로 운영되던 용도지역 변경에 대한 기준은 용적률 체계를 마련하여 본 정비기본계획에서 명확하게 제시함

[2030 서울특별시 도시 · 주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업 부문) p.29]

- 기준용적률 완화기준(20%) 소형주택 공급면적 조정

☞ 기준용적률 완화를 위한 60㎡ 이하 소형주택 공급기준은 장기적인 관점에서 1~2인가구의 지속적인 증가에 대응하는 것에 한계가 있어 공급규모를 다양화하고 완화량도 차등 적용함

[2030 서울특별시 도시 · 주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업 부문) p.160]

- 기준용적률 완화기준 적용 제한 기준 폐지

☞ '최고고도지구 및 자연경관지구와 구역 전체가 제1종일반주거지역인 경우'에는 기준용적률 완화 적용을 제한(불가)하던 기준을 폐지하여 열악한 주거지의 정비 기회를 제공함

[2030 서울특별시 도시 · 주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업 부문) p.161]

- 사업성 보정계수 적용

☞ 상대적으로 높은 분양수익을 기대하기 어려운 지역에 사업성을 높여줄 수 있도록 지가 등을 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수

☞ 보정계수는 다음 산식을 기본으로 운영하되, 산식 등 세부기준은 시장 여건(변화) 등을 고려하여 시장이 별도 방침으로 정하여 운영함

[기본 산식]
☞ 사업성 보정계수 (1.0~2.0) = 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가

※ 산식에 따라 산정한 보정계수는 소수점 셋째자리에서 올림한 값을 적용함

☞ 사업성 보정계수는 최초 정비계획 수립시에는 정비계획(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정하되, 사업시행계획인가 때 사업시행계획인가 신청일의 전년도 공시지가를 기준으로 재산정 후 이를 반영하여야 함

[2030 서울특별시 도시 · 주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업 부문) p.163]

- 허용용적률 인센티브 항목 확대

☞ 현 계획 기준으로 사업성보정계수 곱해서 산출된 허용용적률(20%)로도 상한 250%이하 산출되면 추가적인 허용용적률 인센티브 항목 적용 불필요

※ □ 는 이전 기준 대비 신설·개선되는 항목

구 분	항 목		인센티브 (최대 20%p 이내)	비 고
보행 중심 생활 공간 조성	공공 보행통로 (보차혼용통로 및 압체결정한 도로 포함)	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 등 설정) – 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a=10이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정) (수변친화 중복적용 불가)	10%p 이내	수변친화 중복적용 불가
	열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지* 조성 (지형도면고시) – 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우) * 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공 후에도 유지)	5%p	–
세대 맞춤형 생활 환경 개선	BF인증	• 장애물 없는 생활환경 인증 – 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내	–
	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) – 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.10이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p 이내	–
	고령 서비스 시설	• 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) – 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.10이하 * 노인복지시설 등	5%p 이내	–
	층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 – 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	–
환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	• ① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 – ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%), 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) • ② 녹색건축 인증 – 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%)	7.5%p (15%p) 이내	※①,② 중복적용 가능 – 단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/허용에 동시 적용 불가 (상한에 반영한 친환경 세부항목은 허용에 반영 불가) ※법률·정책상 의무화 시 미적용 ※( )는 보정계수를 적용했을 때 최대 친환경 인센티브량임
	우수디자인 + 장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 – 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 * 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p 이내	–
	수변친화 공간조성	• 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 – 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p	–
	방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 – 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내	–
기타	역사문화 보전	• 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%p	–
	지역특화	• 도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략시설 등(위원회에서 인정하는 경우)	5%p 이내	–

3)「서울특별시 지구단위계획 수립기준」

◦ 일반주거지역에서 용도지역 변경이 없는 경우 용적률 기준

구분	용적률(%)			비고
	기준	허용	상한	
제1종일반주거	150	150	200	-
제2종(7층이하)일반주거	170	190	250	-
제2종일반주거	190	200	250	-
제3종일반주거	210	230	250	-

※ 단, 상한용적률은 심의를 통해 추가완화 가능

◦ 일반주거지역에서 용도지역이 상향되는 경우 용적률 기준

구분	용적률(%)			비고
	기준	허용	상한	
제1종일반→ 용도지역 상향 시	150	170	200	-
제2종(7층이하)일반→ 제2종 및 제3종 일반주거	190	200	250	-
제2종일반→ 제3종 일반주거	190	200	250	-

4) 주택공급 지표 설정

◦ 주택규모별 배분 기준은 「도시 및 주거환경정비법」, 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(국토교통부고시 제2022-720호), 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(서울시고시 제2022-493호)에 의거하여 산정

◦ 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설

◦ 주택 전체 세대수(「도시 및 주거환경정비법」 제54조제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외)의 15퍼센트 또는 연면적의 10퍼센트(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외)를 임대주택으로 건설

◦ 전체 임대주택 세대수(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외)의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택(법 제54조 제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외)으로 건설

5) 인구지표 설정

◦ 정비기반시설 및 공동이용시설, 녹지 등을 충분히 확보할 수 있는 수준의 세대수와 인구수를 계획하여, 주변 기반시설의 부담을 최소화하고 주거환경 개선을 위해 필요한 여건을 조성

◦ 대상지 계획인구는 가구수를 기준으로 2030년 가구당 인구 2.5인(통계청 장래가구 추계)을 적용하여 인구수 산정

다. 기본구상

1) 신속통합기획 가이드라인 전략 및 기본구상

◦ 신속통합기획 전략

자연경관·편의를 누리는 자연과 하나된 녹색주거단지

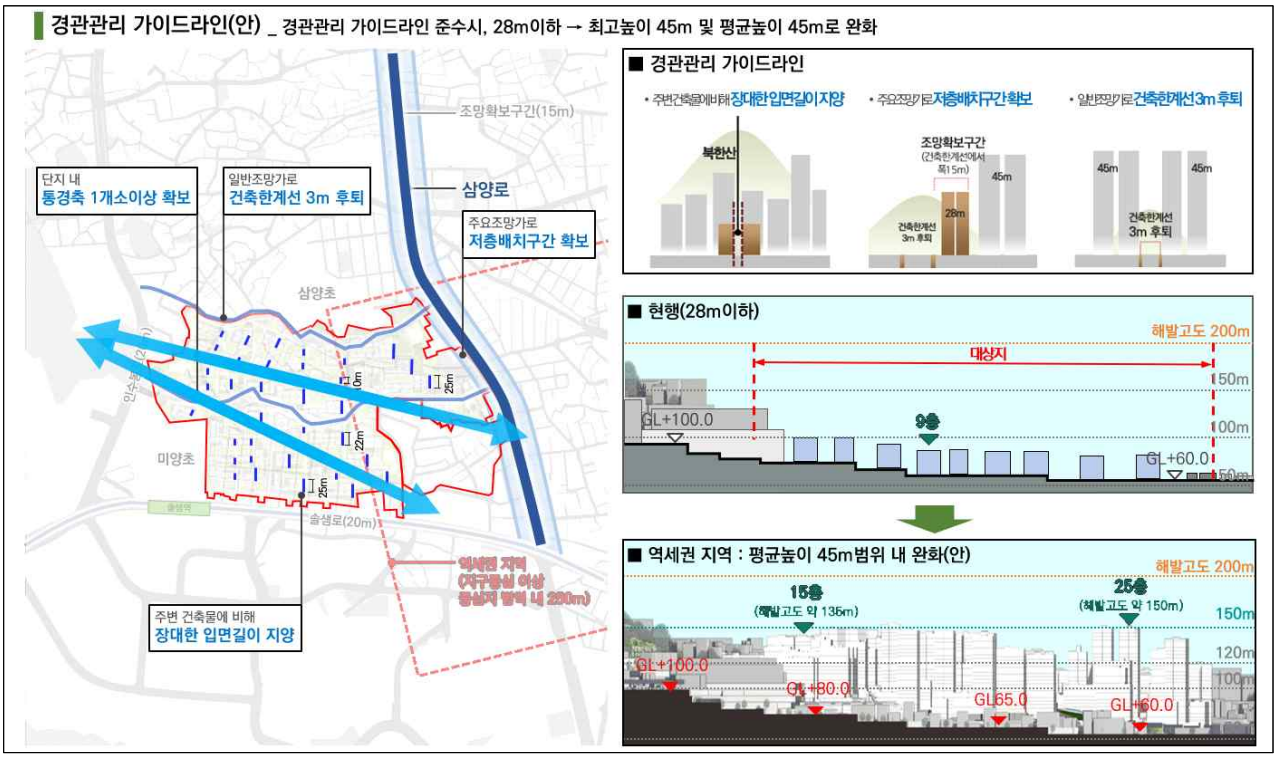
◦ 신속통합기획 계획 원칙 및 기본구상

구 분	내 용
1	• 북한산 경관과 어울리고 지역여건 변화를 반영한 합리적 개발
	1-1) 고도지구 내 합리적 높이기준 완화
	1-2) 북한산 경관 관리계획 수립으로 단지 내에서 북한산 경관 향유
	1-3) 기존 도시재생시설, 종교시설, 존치시설과 조화되는 토지이용계획 수립
2	• 구릉지형을 극복하고 활용하는 자연과 상생하는 녹색주거단지 조성
	2-1) 북한산과 이어지는 보행녹지체계 및 주민 활동을 담는 마을마당 조성
	2-2) 지형적, 입지적 특성을 고려한 영역별 특화 배치
	2-3) 지형단차를 활용한 주민공동이용시설, 데크주차장 설치
3	• 주변지역과 소통하는 안전하고 편리한 단지조성
	3-1) 단지 중심 생활가로에 공공기여시설과 상가배치로 활력있는 거리로 조성
	3-2) 접근성을 고려한 교통체계, 지하주차장 통합, 주변지역을 고려한 도로 확폭 계획
	3-3) 수요조사 결과를 반영한 공공시설 및 주민편의시설 설치

2) 개발 기본구상

▌ 계획방향 1-1 : 고도지구 내 합리적 높이기준 완화

◦ 경관관리 가이드라인 준수 시 도시계획위원회 심의를 통한 높이 규제 완화



▌ 계획방향 1-2 : 북한산 경관 관리계획 수립으로 단지 내에서 북한산 경관 향유

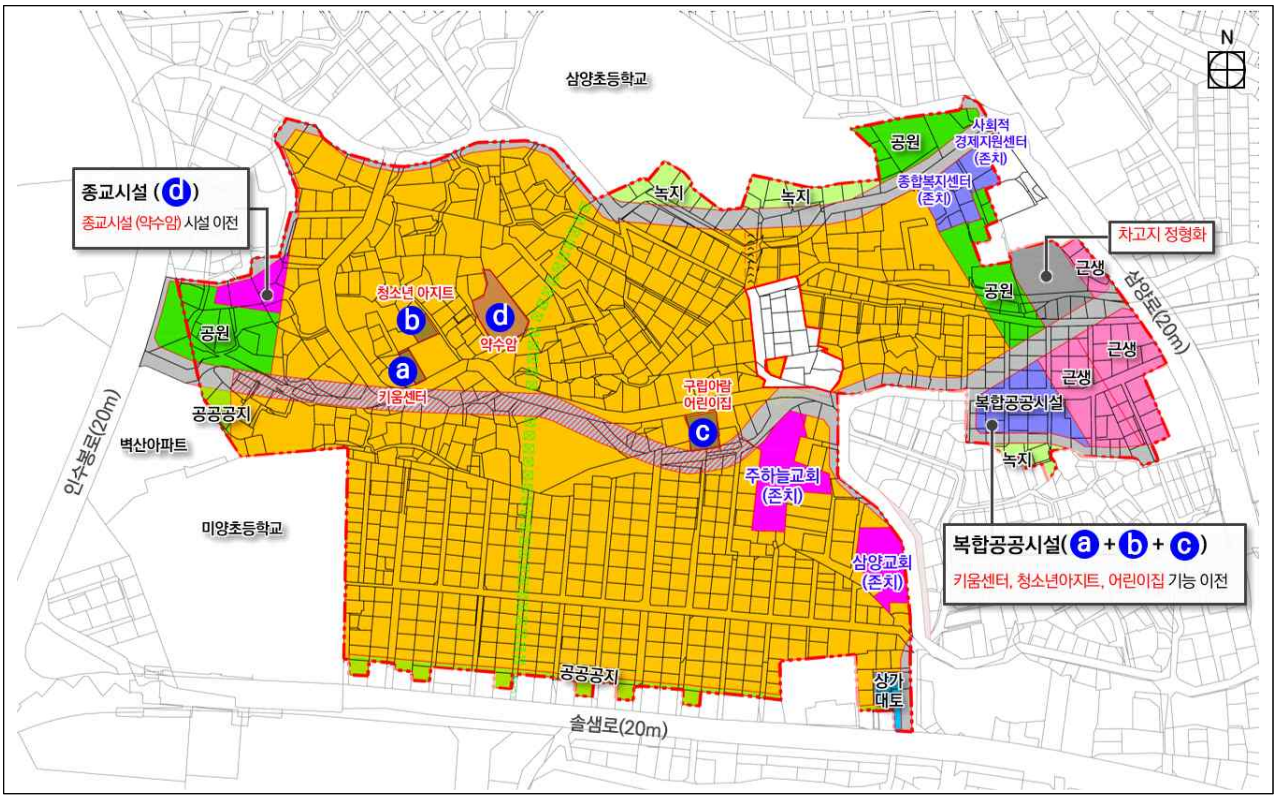
◦ 통경축 계획을 반영하여 북한산 조망을 적극 고려

◦ 입주민을 고려한 가로 조성 및 주민공동시설 배치



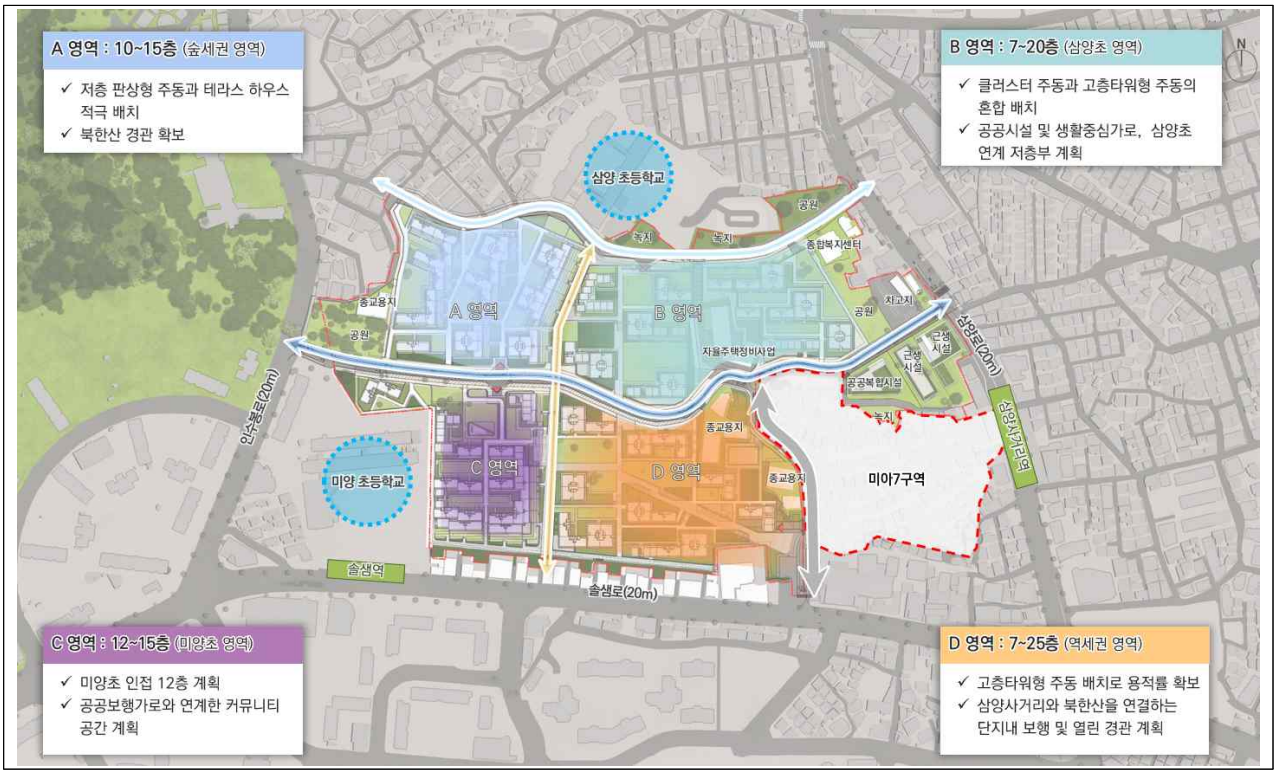
▌ 계획방향 1-3 : 기존 도시재생시설, 종교시설, 존치시설과 조화되는 토지이용계획 수립

◦ 기존 도시재생시설의 기능 이전과 종교시설 존치, 시설 존치에 따른 합리적인 토지이용계획



▌ 계획방향 2-1 : 지형적, 입지적 특성을 고려한 영역별 특화 배치

◦ 지형적, 입지적 특성에 따라 영역별 층수 및 주동배치로 효율적인 계획 수립



▌계획방향 2-2 : 북한산과 이어지는 보행녹지체계 및 주민 활동을 담는 마을마당 조성

◦ 삼양로와 인수봉로를 잇는 생활중심가로 녹지축으로 북한산과 연계한 보행녹지체계 조성

◦ 단지내 진입 및 주민 편의를 위한 SOC시설 조성



▌계획방향 2-3 : 지형단차를 활용한 주민공동이용시설, 데크주차장 설치

◦ 동서간 연결도로에서 지하주차장 직접 출입

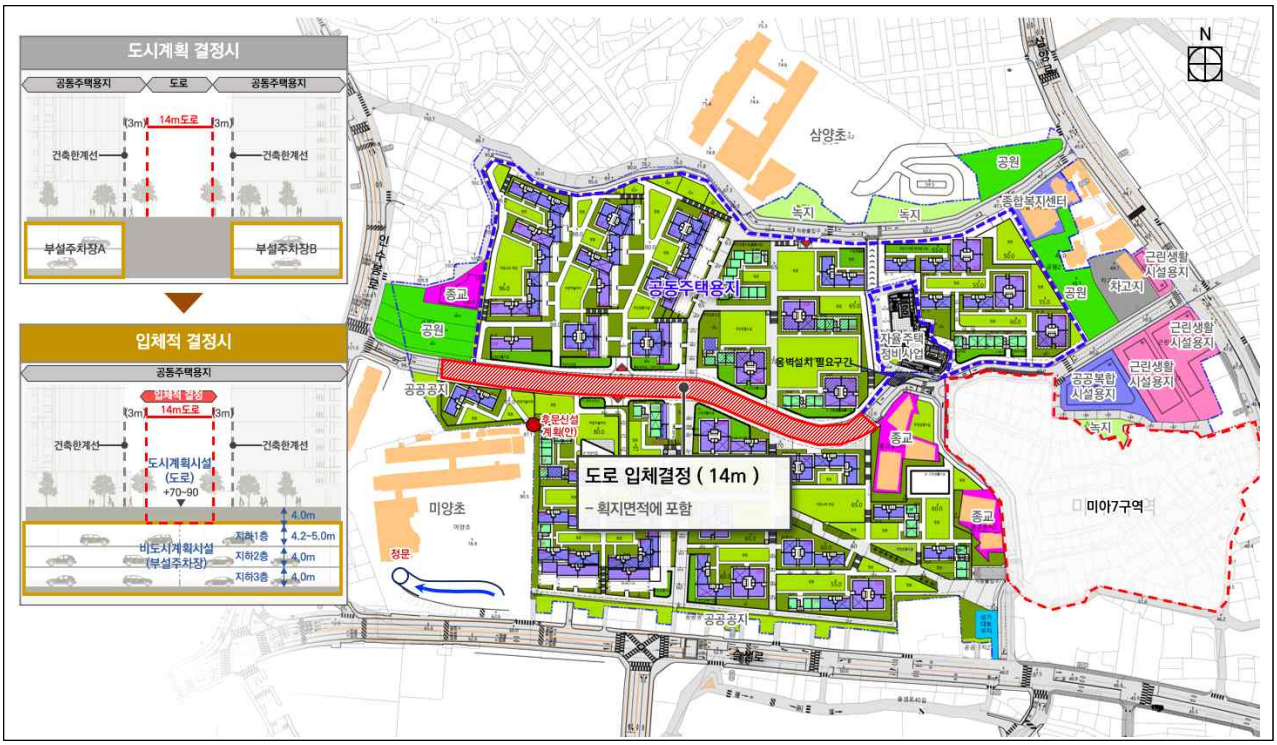
◦ 보행가로와 연계된 주민공동이용시설 계획



▌ **계획방향 3-1 : 접근성을 고려한 교통체계, 지하주차장 통합, 주변지역을 고려한 도로 확폭 계획**

◦ 원활한 진출을 위한 좌회전, 우회전차로, 완화차로 확보

◦ 도로 입체결정을 통해 지하주차장 통합계획



▌ **계획방향 3-2 : 단지 중심 생활가로에 공공기여시설과 상가배치로 활력있는 거리로 조성**

◦ 신설 도로 유동인구 증가 고려한 가로형 상가 조성

◦ 근린생활시설 조성을 통해 주민 편의성 증진



▌ 계획방향 3-3 : 수요조사 결과를 반영한 공공시설 및 주민편의시설 설치

◦ 기존 도시재생시설 기능 이전 및 수요조사결과를 반영한 공공시설 설치

◦ 통행량을 고려한 공공개방형 커뮤니티 배치



4. 부문별 정비계획

가. 계획의 수립 방향

◦ 급경사 구릉지 및 옹벽 등 지형적 단차 및 공간적 제약 극복을 통한 특화주거지 조성

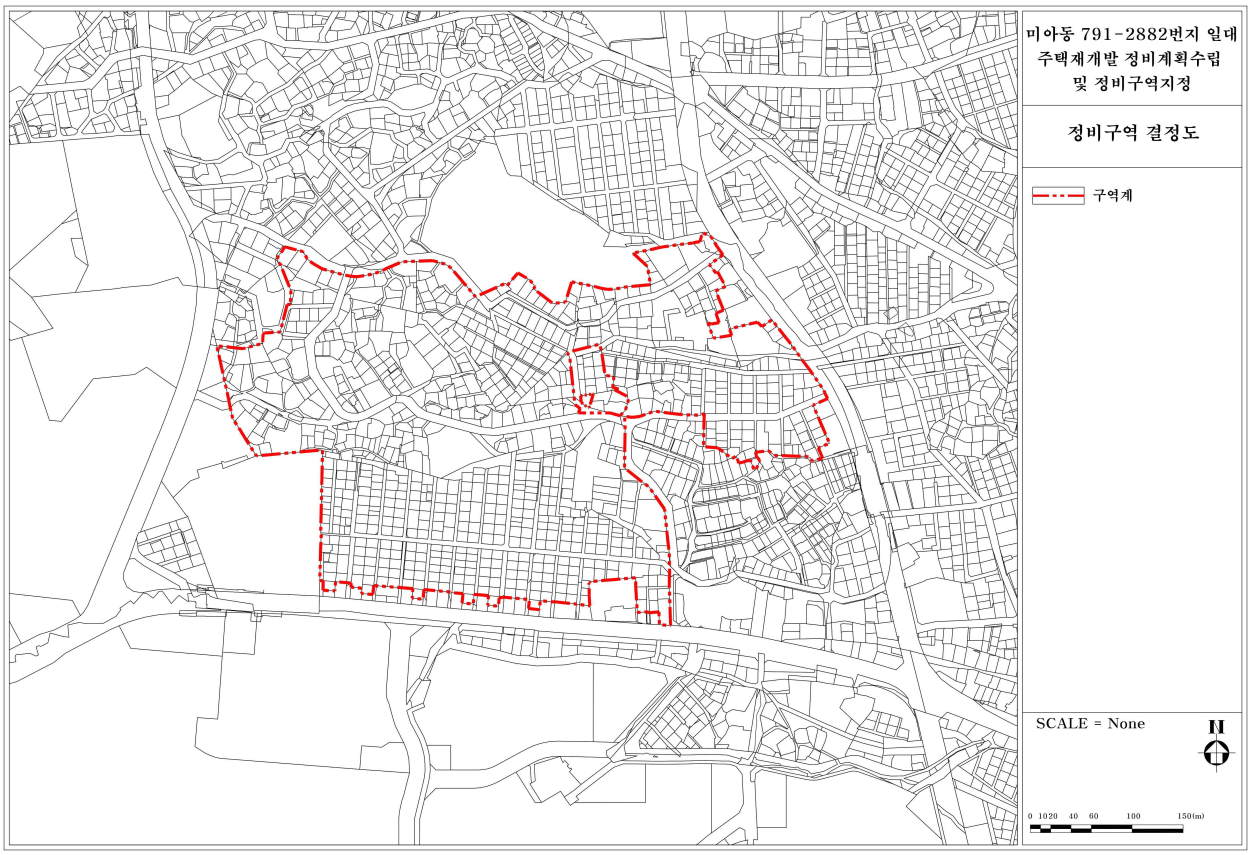
◦ 북한산 고도지구 높이제한 완화, 주변 개발사업 등 주변 환경 개선을 통한 지역 정체성 강화 및 커뮤니티 활성화

나. 정비사업 시행계획(변경)

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	미아동 791-2882 일대 주택정비형 재개발구역	서울특별시 강북구 미아동 791-2882 번지 일대	-	증) 132,188.1	132,188.1	

시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수
주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 4년이내	미아동 791-2882일대 주택정비형 재개발 정비사업조합	- 현황 : 2,291세대 - 계획 : 2,670세대 - 증) 379세대

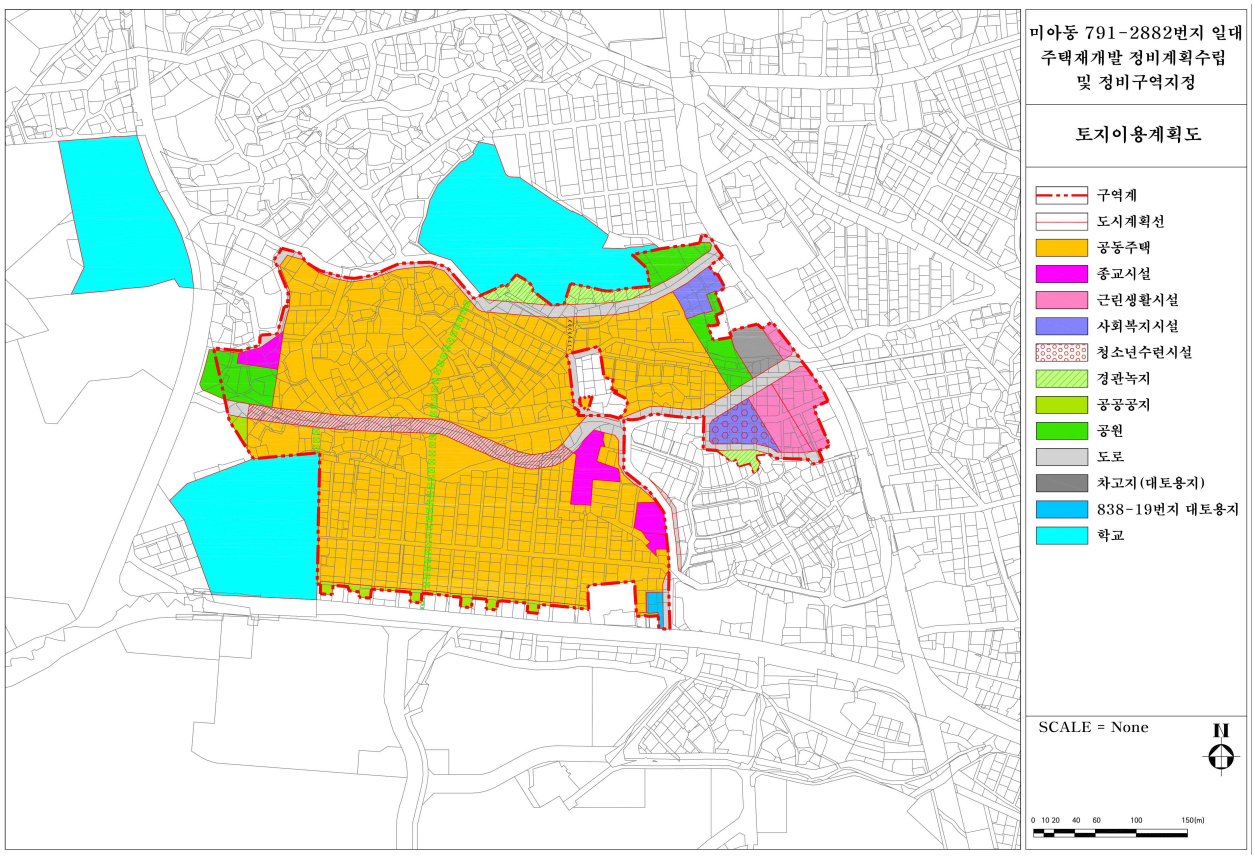
〈 정비구역 결정도 〉



다. 토지이용계획 결정 조서

구 분			면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
계			132,188.1	100.0	-
획지	소 계		102,767.3	77.7	-
	공동주택용지		98,016.3	74.1	-
	근생용지		4,751.0	3.6	3개소
종교시설	소 계		3,691.0	2.8	-
	종교용지		3,691.0	2.8	3개소
공공시설	소 계		22,460.8	17.0	-
	정비기반시설	도 로	9,522.9	7.2	-
		공 원	6,797.9	5.2	3개소
		녹 지	2,413.9	1.8	3개소
		공공공지	1,828.4	1.4	3개소
	공공·문화체육시설	사회복지시설	1,897.7	1.4	중복결정
		청소년수련시설	(1,897.7)	(1.4)	중복결정
기타부지			3,269.0	2.5	택시운수차고지(대토) 등

〈 토지이용계획도 〉



라. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 추산액

<table>
<tr><td>추정비례율</td><td>◦ 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</td></tr>
<tr><td>개별 종전자산 추정액</td><td>◦ 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인
◦ 공동주택 소유자 = 2024년 공동주택 공시가격 × 보정률(2.2)
※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지추정액 포함
◦ 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액
▸ 토지 = 개별공시지가(2024년) × 토지면적 × 보정률(2.0)
▸ 건물 = 재조달원가 × 잔존 내용연수 / 전 내용연수</td></tr>
<tr><td>추정분담금 산출</td><td>◦ 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)
<table>
<tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr>
<tr><td>전용 39㎡형</td><td>456,000천원</td><td rowspan="3">개별 종전자산
추정액
× 추정비례율
(104.64%)</td><td rowspan="3">권리자 분양가
추정액
- 추정 권리가액
(+:부담 / -:환급)</td></tr>
<tr><td>전용 59㎡형</td><td>634,000천원</td></tr>
<tr><td>전용 84㎡형</td><td>881,000천원</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 일반분양 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

2) 산출근거

◦ 비례율 : (종후대지 및 건축물 총 추산액(총수입) - 총 사업비(종 지출액)
/종전토지 및 건축물의 총 가액(조합원 총재산) = (A-B) / C
≒ 104.64%

■ 총수입 : A

구분	공급세대 (세대)	공급면적 (㎡)	3.3㎡ 당 분양단가 (천원)	세대별 분양금액 (천원)	분양수입 (천원)	비고
공동주택(분양) 소계	2,339	-	-	-	1,767,522,000	-
조합원 분양 (보류지 포함)	269	57.99	26,000	456,000	860,049,000	-
	478	82.13	25,500	634,000		-
	493	115.53	25,200	881,000		-
일반분양	213	57.99	30,600	537,000	907,473,000	-
	432	82.13	30,000	745,000		-
	454	115.53	29,700	1,038,000		-
임대 소계	331	-	-	-	112,970,000	-
의무임대	331	-	-	-	112,970,000	-
국민주택규모 주택	-	-	-	-	-	-
근린생활시설 소계	-	-	-	-	16,320,000	-
조합원 분양	-	-	-	-	-	-
일반분양	-	-	-	-	16,320,000	-
매출부가세	-	-	-	-	-1,060,800	-
총 수입	-	-	-	-	1,895,751,200	-

■ 총사업비 : B

구 분	금액(천원)	비 고
공사비	924,481,982	건축공사비 @7,400천원/3.3㎡ 및 기타공사비
제사업경비	317,352,966	-
총 사업비	1,241,834,948	-

◦ 조합원 종전자산 가격 : C

- 조합원 종전자산추정액 : 사유지 종전자산 추정액 - 현금청산 추정액
  = 694,354,144천원 - 69,435,414천원 = 624,918,730천원

■ 개별 추정분담금

종전추정금액 (천원)			200,000	300,000	400,000	500,000	600,000	700,000
추정비례율			104.64%					
예상 권리가액 (천원)			209,280	313,921	418,561	523,201	627,841	732,481
예상 분담금 (천원)	종후 주택형	조합원 분양가 (천원)	부담금(환급금)					
	39	456,000	246,720	142,079	37,439	-67,201	-171,841	-276,481
	49	634,000	424,720	320,079	215,439	110,799	6,159	-98,481
	59	881,000	671,720	567,079	462,439	357,799	253,159	148,519

※ - 는 환급금이며, 종전 추정금액이 큰 물건의 경우 “1+1”의 대상이 될 수 있으나, 표기는 생략하였음

■ 공사비 및 일반 분양가 변동에 따른 비례율 민감도

평균단위단가 (천원) / 59형 일반분양가 (천원/3.3㎡)	7,030	7,215	7,400	7,585	7,770
31,500	126.51%	122.71%	118.90%	115.10%	111.30%
30,750	119.38%	115.58%	111.77%	107.97%	104.16%
30,000	112.25%	108.44%	104.64%	100.84%	97.03%
29,250	105.12%	101.31%	97.51%	93.70%	89.90%
28,500	97.98%	94.18%	90.38%	86.57%	82.77%

※ 상기 추정분담금 추산액 산출은 정비계획 입안 단계에서 정비계획 수립을 위한 계략적인 산출금액으로, 향후 사업추진 과정에서 사업시행계획 변경, 정책변경, 감정평가 결과, 조합원 분양신청, 부동산 시장 동향 등으로 본 추정분담금 산정을 위한 가정 또는 예상과 달라질 수 있으며, 이로 인하여 추정분담금도 변동될 수 있으며, 향후 도시 및 주거환경정비법 제 74조에 따라 관리처분계획을 수립하여 확정됨

※ 상기 추정분담금 중 (+)는 토지등소유자가 부담하여야 하는 금액이며, (-)는 토지등소유자에게 지급해야 하는 환급금임

※ 상기 추정분담금에는 조합원 이주비 이자는 개별 부담으로 처리하였음

※ 토지등소유자의 종전자산 추정액은 감정평가금액이 아닌 개략적인 추정치로서 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가법인이 평가한 금액으로 산정 됨

※ 상기 금액은 향후 조합설립 또는 지정개발자 지정, 사업시행계획인가, 토지등소유자 분양신청 기준, 관리처분계획인가에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련법률(도시 및 주거환경정비법)에 의하여 단계별로 고지 예정임

※ 개별 토지등소유자별 추정분담금은 개별 통지문 참조하되, 정비계획 입안 과정중 비례율, 추산액 등 일부 조정될 수 있음

마. 용도지역 · 용도지구에 관한 계획(변경)

1) 용도지역 결정(변경) 조서

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)
	기정	변경	변경후	
합계	132,188.1	-	132,188.1	100.0
제2종일반주거(7층이하)지역	132,188.1	감) 102,767.3	29,420.8	22.3
제2종일반주거지역	-	증) 102,767.3	102,767.3	77.7

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경 사유	비고
		기정	변경			
-	미아동 791-2882 번지 일대	제2종일반 (7층이하)	제2종일반	102,767.3	• 노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지이용을 위한 제2종 일반주거지역 변경	-

2) 용도지구 결정 조서(변경없음)

■ 고도지구 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	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,쌍문1동 일대	20m이하 (완화시 28m이하)	248,450	'90.12.10 (서울특별시 고시제404호)	건축물 높이산정 기준 별도참조
	2			강북구 우이동, 인수동,수유1동,삼양동 일대 도봉구 도봉1동,방학2·동,쌍문1동 일대	28m이하	2,104,048 (132,188.1)	〃	①건축물 높이산정기준 별도참조 ②높이완화 기준 별도참조

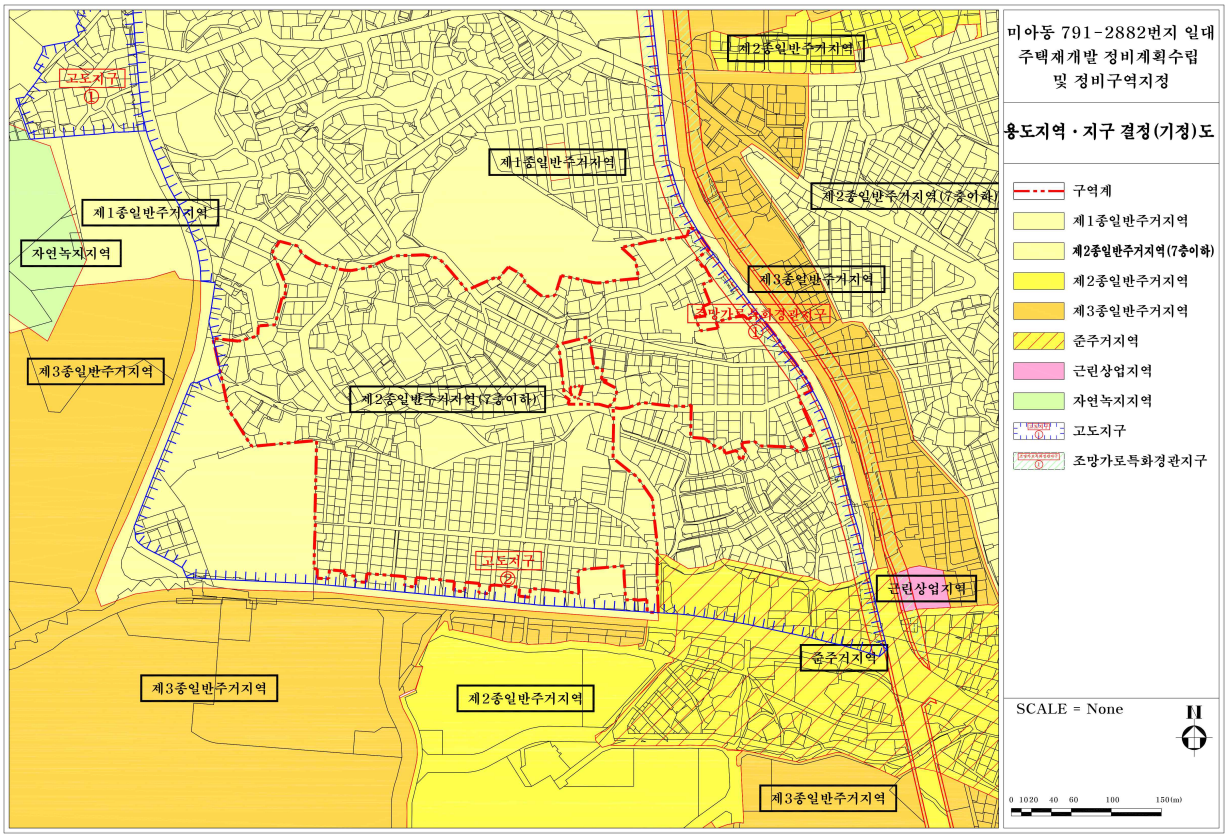
※ ( )는 구역 내 면적임

■ 경관지구 결정조서(변경없음)

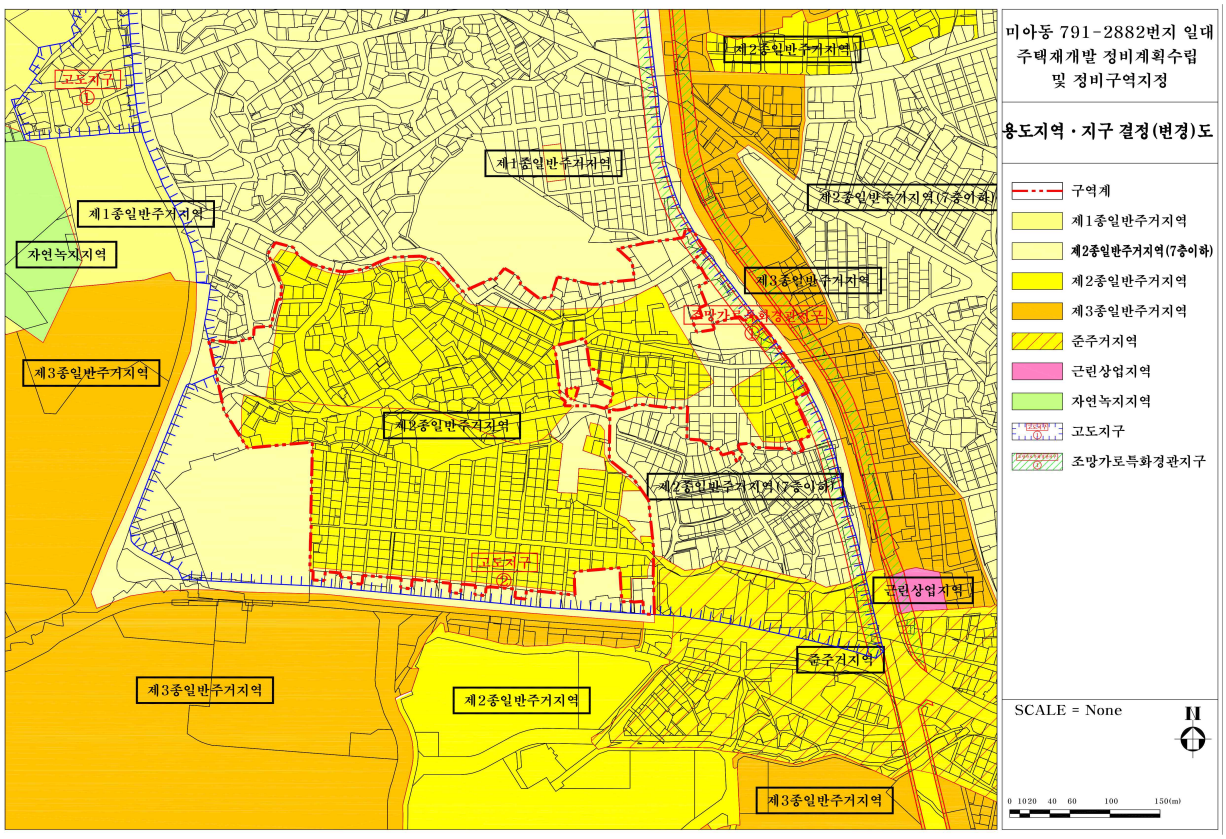
구분	도면 표시번호	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일	비 고
기정	-	조망가로 특화경관지구	우이동319 ~삼양동사거리	150,203 (2,545)	5,300 (192)	양측15	서고시 제129호 ('19.4.18.)	

※ ( )는 구역 내 면적 및 연장임

〈 용도지역 · 지구 결정도(기정) 〉



〈 용도지역 · 지구 결정도(변경) 〉



바. 도시계획시설의 설치에 관한 계획(변경)

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장(m)	위 치		사용형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기 점	종 점			
기정	중로	3	367	15~20	보조간선도로	342	미아동 791-3449	미아동 1354-10	-	-	일부구간 폭원확장
변경	중로	3	367	15~23	보조간선도로	342	미아동 791-3449	미아동 1354-10	-	-	
기정	중로	1	47	20~30	보조간선도로	5,055	미아동	수유동	-	건고제1963-738호 (1963.12.24)	일부구간 폭원확장
변경	중로	1	47	20~30	보조간선도로	5,055	미아동	수유동	-		
기정	소로	2	-	8	-	118	미아동 791-2126	미아동 791-2146	-	-	연장확대 및 폭원확장
변경	중로	3	①	12	집산도로	211	미아동 791-2125	미아동 838-19	-	-	
기정	소로	3	44	6	국지도로	270	미아동 703-56	미아동 838-20	-	서고제1990-354호 (1990.10.24)	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	-	서고제1993-370호 (1993.11.25)	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	-	강고제1997-86호 (1997.10.23)	-
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	2	-	8	-	135	미아동 791-3131	미아동 791-2092	-	-	-
폐지	소로	3	-	4	국지도로	11	미아동 748-35	미아동 760-95	-	강고제2006-23호 (2006.4.20)	-
폐지	소로	3	-	4	국지도로	29	미아동 748-19	미아동 745-111	-	강고제2006-23호 (2006.4.20)	-
폐지	소로	3	-	4	국지도로	28	미아동 748-26	미아동 748-32	-	강고제2006-23호 (2006.4.20)	-
폐지	소로	3	-	4	-	42	미아동 791-3722	미아동 791-3722	-	-	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-367	중로 3-367	• 연장 및 폭원 변경 - L = 342m - B = 15~20m → 15~23m	• 대상지 내 원활한 진출입을 위한 일부구간 폭원 확장
중로 1-47	중로 1-47	• 연장 및 폭원 변경 - L = 5,055m - B = 20~30m	• 대상지 내 원활한 진출입을 위한 일부구간 폭원 확장
소로 2-	중로 3-①	• 연장 및 폭원 변경 - L = 118m → 211m - B = 8m → 12m	• 대상지 내 중앙도로와 솔샘로간 원활한 차량통행을 위한 연장 확대 및 폭원 확장
소로 3-44	소로 3-44	• 연장 및 폭원 변경 - L = 270m → 212m - B = 8m	• 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 축소 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 및 폭원 변경 - L = 30m → 25m - B = 6m	• 자율주택정비사업 차량 진출입로 확보
-	소로 3-④	• 연장 및 폭원 - L = 47m - B = 6m	• 자율주택정비사업 차량 진출입로 확보
-	소로 3-⑤	• 연장 및 폭원 - L = 133m - B = 6m	• 정비사업에 따라 남측 구역 외 부지의 진입도로 확보를 위한 도로 신설
소로 3-	소로 3-⑥	• 연장 및 폭원 변경 - L = 127m - B = 6m → 6~8m	• 기존 현황도로의 보행 쾌적성, 안전성 도모를 위한 폭원 확장
소로 3-	소로 3-⑦	• 연장 및 폭원 변경 - L = 145m - B = 6m → 6~8m	• 기존 현황도로의 보행 쾌적성, 안전성 도모를 위한 폭원 확장
소로 2-	-	• 시설 폐지	• 정비사업에 따른 노선 폐지
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

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

■ 입체적 도시계획시설 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	사용형태	연장(m)	높이	위치		주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번 호	폭원(m)					기점	종점			
신설	중로	3	②	14	-	일반	579 (371)	지상부:전체 지하부:지표면에서 -4.0m	미아동 839-327 일대	미아동 791-2882 일대	-	-	-

※ 공동주택용지 상부에 입체적 도시계획시설 설치 시(연장 371m 구간) 「도로법」 제2조 제1호 및 제2호에 따라 엘리베이터, 계단 및 연결통로 등 도로의 부속물을 포함하여 설치하여야 하며, 구분지상권을 설정하여 이용에 지장이 없도록 하여야 함

■ 입체적 도시계획시설 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정내용	결정사유
-	중로 3-②	• 도로 입체결정 신설 - B: 14m /L: 612m (371m) - H: 지상부(전체) 지하부(지표면에서-4.0m)	• 동~서의 보행네트워크 연결, 공원 이용환경 개선 및 공동주택용지 효율적 이용 등을 위한 입체결정 도로 신설

나) 주차장

■ 주차장 결정(변경) 조서

결정구분	도면표시번호	명 칭	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	-	주차장 공공공지	미아동 748-26번지 외 32필지	2,991.0	감) 2,991.0	-	-	중복시설
폐지	-	주차장 공공공지	미아동 791-1974번지 외 4필지	430.0	감) 430.0	-	-	중복시설
신설	①	주차장	미아동 748-5번지 일대	-	증) 2,442.6	2,442.6		중복시설

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	주차장	• 시설 폐지 - A = 2,991.0㎡	• 정비사업의 토지이용 효율성 제고를 위하여 주차장 폐지
-	주차장	• 시설 폐지 - A = 430.0㎡	• 정비사업의 토지이용 효율성 제고를 위하여 주차장 폐지
①	주차장	• 시설 신설 - A = 2,442.6㎡	• 주택밀집지역 내 부족한 주차공간 확보를 위해 공원 및 지하주차장 중복결정

2) 공간시설

가) 공원

■ 공원 결정(변경) 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 시설
신설	③	공원	소공원	미아동 791-2010번지 일대	-	증) 2,708.3	2,708.3	-	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 공원 결정(변경) 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

나) 녹지

■ 녹지 결정(변경) 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 791-102번지 일대	-	증) 1,026.8	1,026.8	-	-
신설	③	녹지	경관녹지	미아동 791-129번지 일대	-	증) 463.6	463.6	-	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 녹지 결정(변경) 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

다) 공공공지

■ 공공공지 결정(변경) 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	-	주차장 공공공지	-	미아동 748-26번지 외 32필지	2,991.0	감) 2,991.0	-	-	중복 시설
폐지	-	주차장 공공공지	-	미아동 791-1974번지 외 4필지	430.0	감) 430.0	-	-	중복 시설
신설	①	공공공지	-	미아동 791-2882번지 외 3필지	-	증) 315.0	315.0	-	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	• 시설 폐지 - A = 2,991.0㎡	• 정비사업의 토지이용 효율성 제고를 위하여 공공공지 폐지
-	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

3) 공공·문화체육시설

가) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	종합복지센터	미아동 749-25 외 4필지	554.0	감) 554.0	-	강고제 2006-23호 (2006.4.20)	중복 시설
변경	①	사회복지시설	미아동 749-25 외 11필지	383.0	증) 949.0	1,332.0	강고제 2007-95호 (2008.1.3)	-
신설	②	사회복지시설	미아동 745-59 외 19필지	-	증) 1,897.7	1,897.7	-	중복 시설

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 사회복지시설 결정(변경) 건축물의 범위

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

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	종합복지센터	• 시설 폐지 - A = 554.0㎡	• 하나의 건축물에 두 개로 나뉜 시설결정 통합 및 사회적경제지원센터와 통합하여 하나의 시설로 변경.
①	사회복지시설	• 시설 변경 - A = 1,332.0㎡	• 하나의 건축물에 두 개로 나뉜 시설결정 통합 및 사회적경제지원센터와 통합하여 하나의 시설로 변경.
②	사회복지시설	• 시설 신설 - A = 1,897.7㎡	• 기존 키움센터, 국공립어린이집 이전을 위한 사회복지시설 신설 및 기능적 상호 적합성을 고려한 청소년수련시설과 중복결정

나) 청소년수련시설

■ 청소년수련시설 결정(변경) 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 시설

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

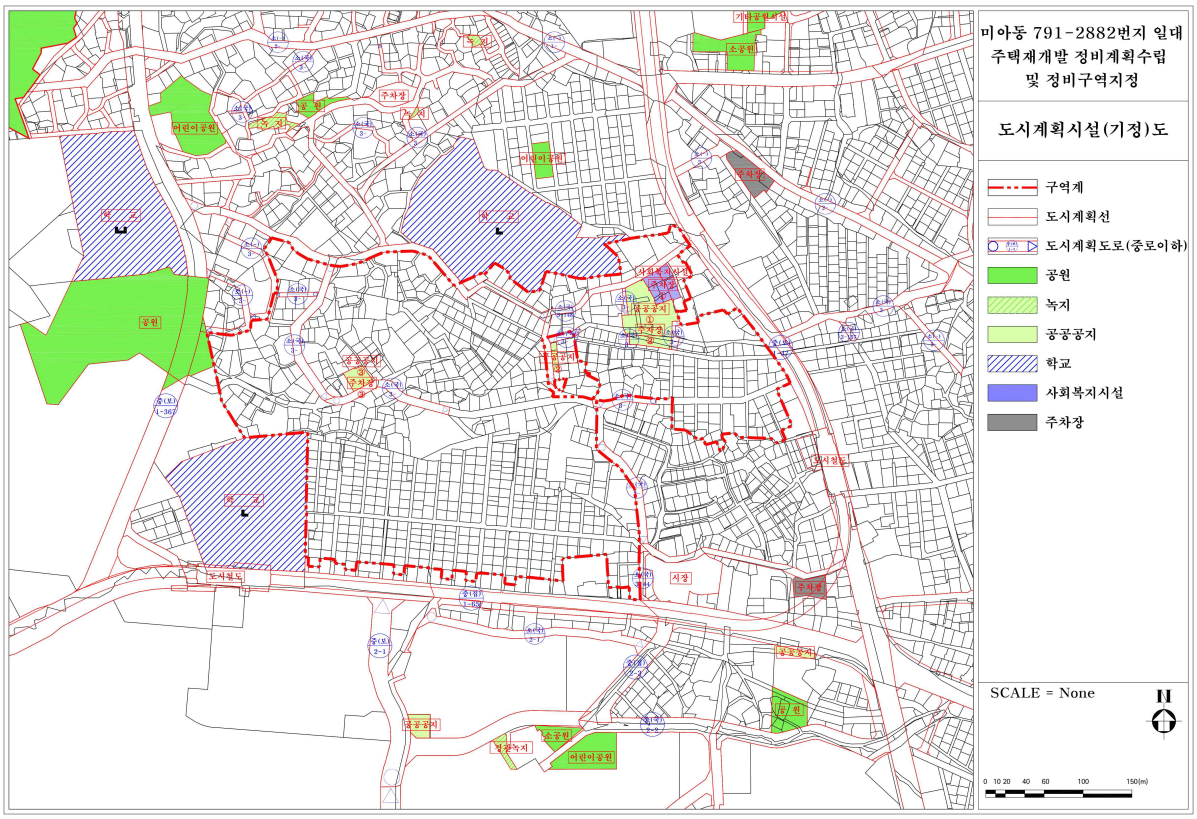
■ 청소년수련시설 결정(변경) 건축물의 범위

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

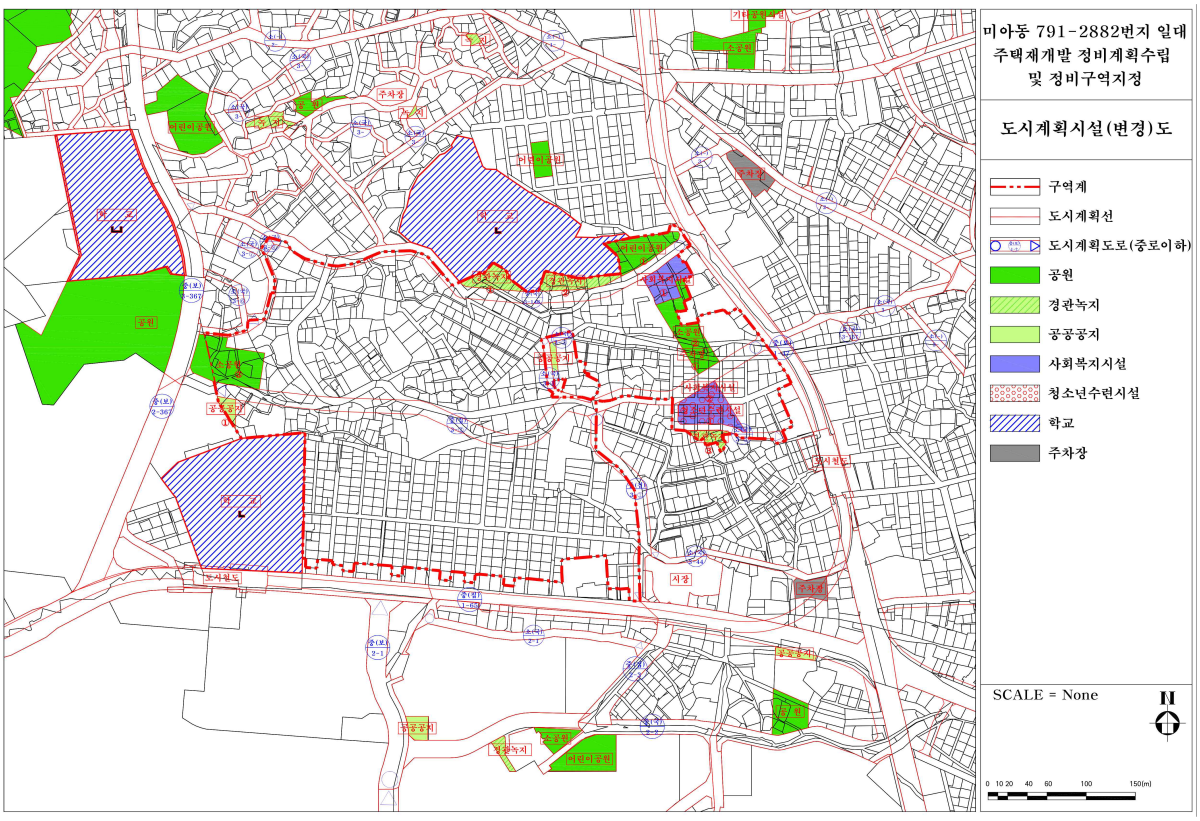
■ 청소년수련시설 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	청소년수련시설	• 시설 신설 - A = 1,897.7㎡	• 기존 청소년아지트 이전을 위한 청소년수련시설 신설 및 기능적 상호 적합성을 고려한 사회복지시설②과 중복결정

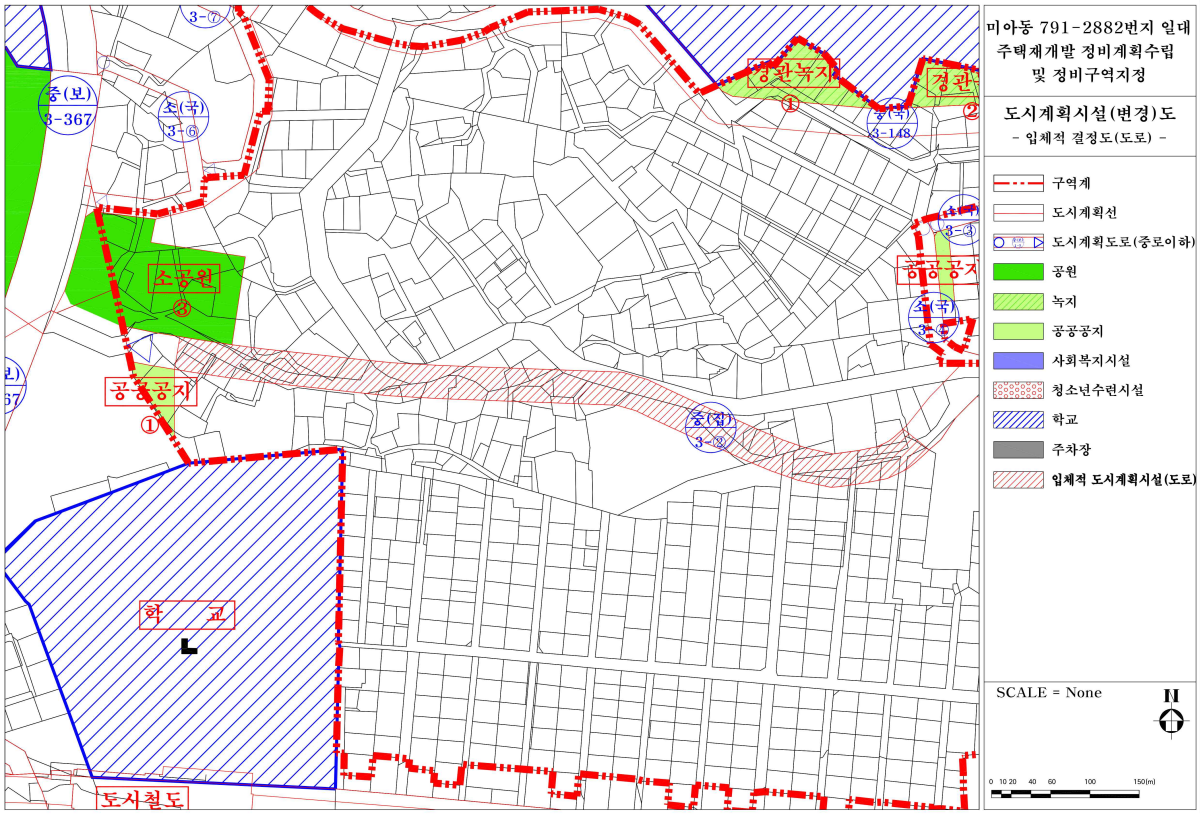
〈 도시계획시설 결정도(기정) 〉



〈 도시계획시설 결정도(변경) 〉



〈 도시계획도로 입체적 결정도 〉



사. 정비기반시설의 설치에 관한 계획

---------- 생략(사회복지시설, 청소년수련시설을 제외한 도시계획시설에 관한 사항과 상동) ----------

1) 공간시설

가) 공공공지

■ 공공공지 계획(변경) 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	-	주차장 공공공지	-	미아동 748-26번지 외 32필지	2,991.0	감) 2,991.0	-	-	중복 시설
폐지	-	주차장 공공공지	-	미아동 791-1974번지 외 4필지	430.0	감) 430.0	-	-	중복 시설
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	-	-
신설	③	공공공지	-	미아동 838-97번지 외 3필지	-	증) 64.2	64.2	-	-

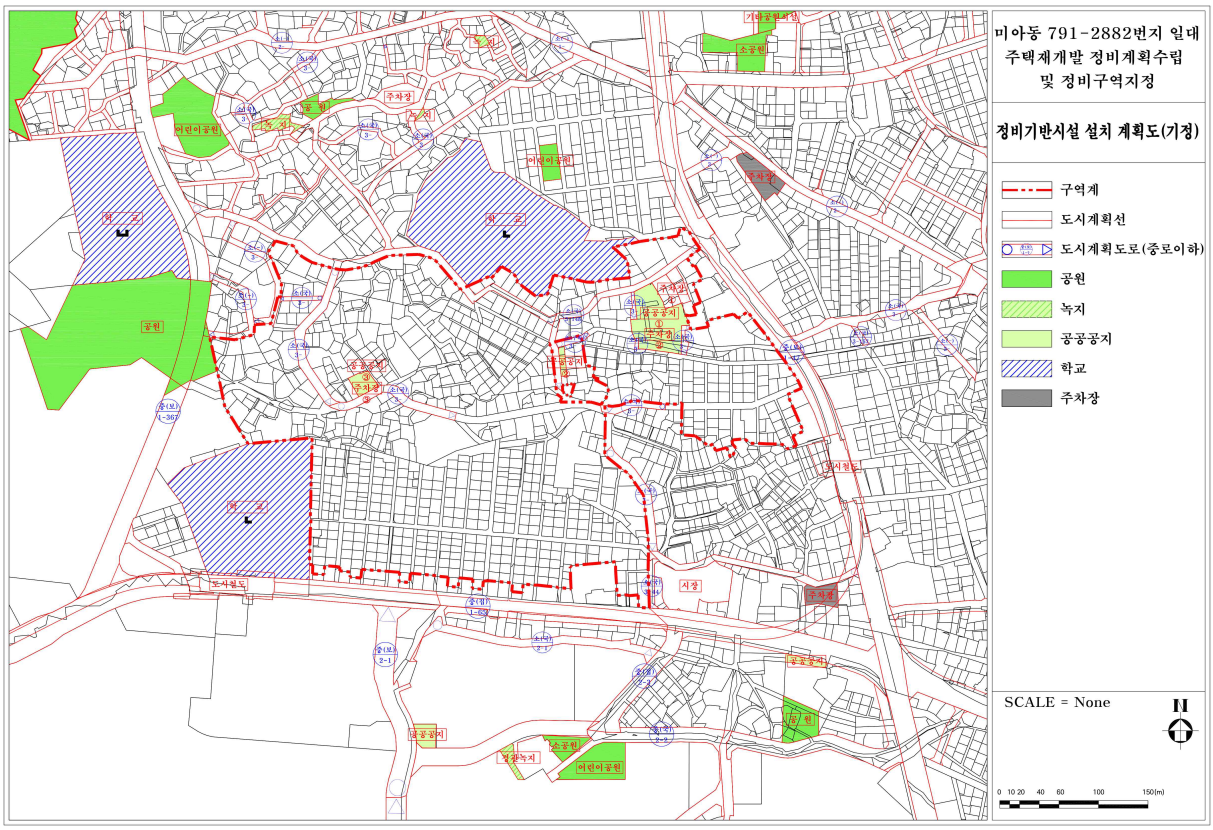
※ 사업시행자 조성 후 기부채납

※ **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**

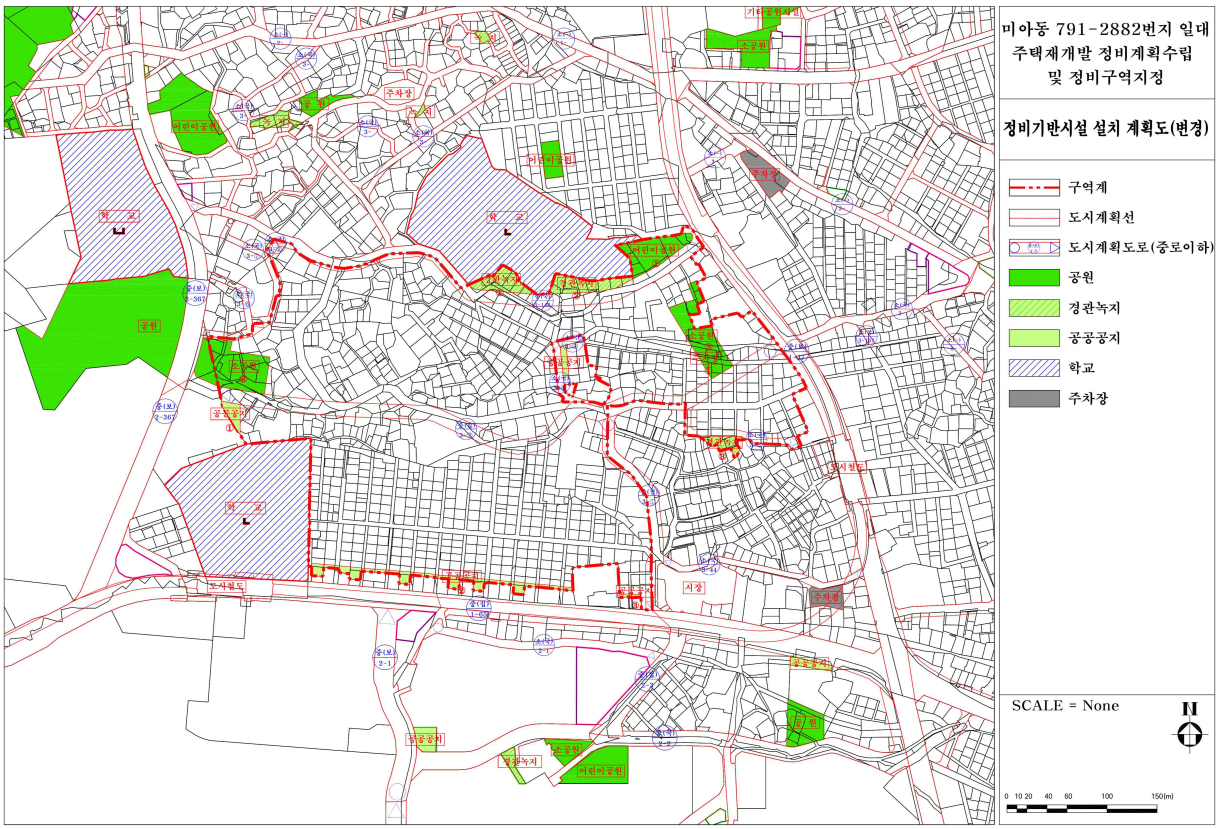
■ 공공공지 계획(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	• 시설 폐지 - A = 2,991.0㎡	• 정비사업의 토지이용 효율성 제고를 위하여 공공공지 폐지
-	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)

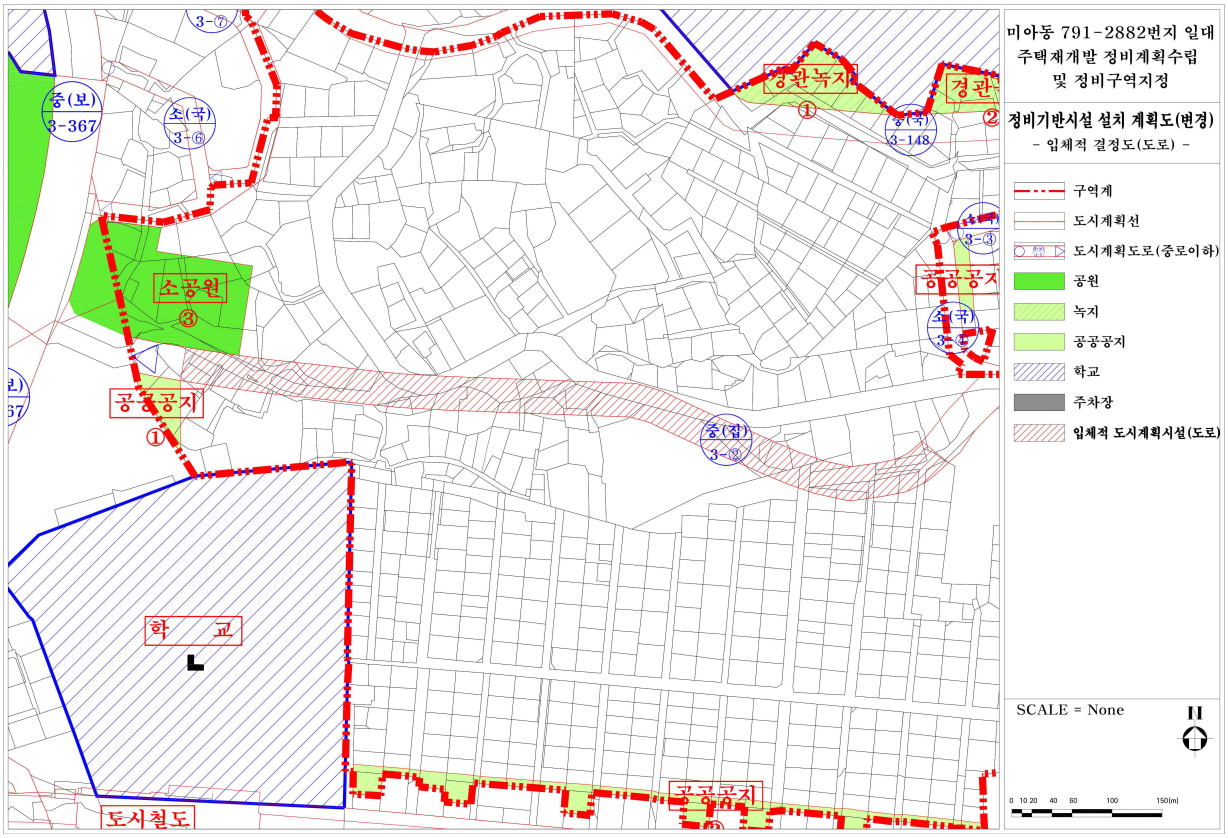
〈 정비기반시설 설치 계획도(기정) 〉



〈 정비기반시설 설치 계획도(변경) 〉



〈 정비기반시설 설치 계획도 (입체적 도시계획도로) 〉

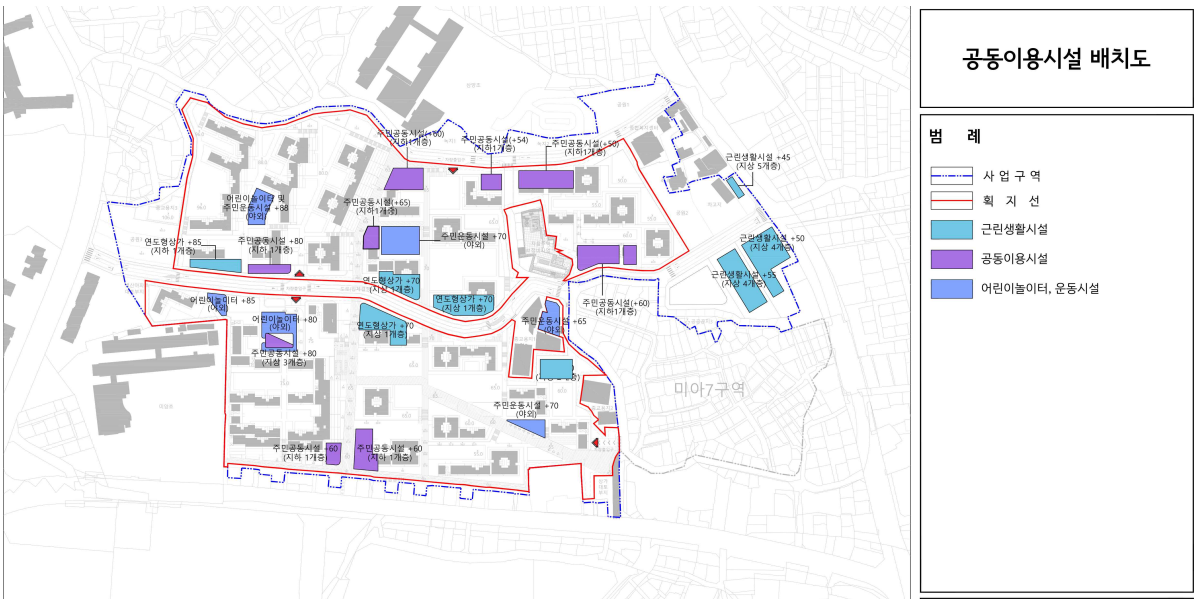


사. 공동이용시설 설치 계획

구 분	시설의 종류	면적(㎡)		비고
		계획	법정	
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		-
	지하주차장	(138,712.39)		지하
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㎡+(2,670세대 × 2.0㎡)] × 1.25 = 7,300.00㎡

〈 공동이용시설 배치도 〉



아. 기존건축물의 정비·개량 계획

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

자. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

◦ Ⅱ.도시관리계획(지구단위계획) 결정 참조

차. 건축시설계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주된 용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">최고 층수</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>정비 계획</th><th>법적 상한</th></tr>
<tr><td>신설</td><td>미아동 791-2882 일대 주택정비형 재개발구역</td><td>132,188.1</td><td>획지1</td><td>98,016.3</td><td>미아동 791-2882 일대</td><td>공동주택 및 부대 복리시설</td><td>30.59</td><td>245.88 (250.0% 이하)</td><td>-</td><td>25층</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설 비율</td><td colspan="10">
• 주택규모별 건설 비율
- 세대수 : 2,670세대 (분양 2,339세대, 임대 331세대)
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="2">계획</th></tr>
<tr><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>2,670</td><td>100.0</td></tr>
<tr><td rowspan="4">분양</td><td>소계</td><td>2,339</td><td>87.6</td></tr>
<tr><td>전용 39㎡</td><td>482</td><td>18.0</td></tr>
<tr><td>전용 59㎡</td><td>910</td><td>34.1</td></tr>
<tr><td>전용 84㎡</td><td>947</td><td>35.5</td></tr>
<tr><td rowspan="4">임대</td><td>소계</td><td>331</td><td>12.4</td></tr>
<tr><td>전용 39㎡</td><td>131</td><td>4.9</td></tr>
<tr><td>전용 59㎡</td><td>200</td><td>7.5</td></tr>
<tr><td>전용 84㎡</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>
- 정비계획 용적률에 대한 임대주택 규모별 건설 비율(법적상한용적률 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>
</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>주택의 규모
및 규모별
건설 비율</td><td>※ 주택 확보 관련 규정
- 85㎡이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 80%이상
→ <u>계획 : 100.0%(2,670세대)</u>
- 임대주택 건설 : 1) 주택 전체세대수의 15%이상 또는 주택 전체연면적의 10%이상
→ <u>계획 : 주택 전체연면적의 10.0%</u>
2) 전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체세대수의 5% 이상을 40㎡이하로 건설
→ <u>계획 : 전체 임대주택 세대수의 39.6%(131세대)</u>
3) 주거전용면적이 40제곱미터 이하인 임대주택이 전체 임대주택 세대 수의 100분의 40이하
→ <u>계획 : 전체 임대주택 세대수의 39.6%(131세대)</u>
※ 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%)
<table><tr><th>항목</th><th>세부내용</th><th>완화기준</th><th>완화량</th></tr><tr><td rowspan="3">소형주택</td><td>40㎡ 이하
분양주택 공급</td><td>기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함</td><td>최대
10%</td></tr><tr><td>40~50㎡ 이하
분양주택 공급</td><td>기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40~50㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함</td><td>최대
15%</td></tr><tr><td>50~60㎡ 이하
분양주택 공급</td><td>기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함</td><td>최대
10%</td></tr></table>→ <u>계획 : 40㎡ 이하 분양주택 용적률 10% 완화 적용 : 166세대 이상 → 482세대 계획</u>
<u>50~60㎡ 이하 분양주택 용적률 10% 완화 적용 : 117세대 이상 → 910세대 계획</u></td></tr>
<tr><td>심의 완화사항</td><td>• 용도지역 상향 : 제2종(7층이하)일반주거지역 → 제2종일반주거지역
• 「건축법」 제73조에 따라 특별건축구역에 한하여 「건축법」 제61조 및 「건축법 시행령」 제86조 제3항에 따른 채광방향 사선제한 완화 적용
• 북한산 고도지구 높이제한 : 28m → 평균 45m(15층)</td></tr>
<tr><td>건축물의
건축선에 관한
계획</td><td>• 건축한계선 지정
- 대지경계선 및 공공보행통로로부터 3m 이상
• 벽면한계선 지정
- 건축한계선에서 3m 이상(건축한계선을 활용하여 보행공간 조성구간에 적용)
- 공공보행통로로부터 3m 이상(1층 필로티의 경우 해당없음)</td></tr>
<tr><td>기타사항에
관한 계획</td><td>• 공공보행통로(폭원 8m 이상) 계획
- 삼양로47길~대상지~솔샘로 연결</td></tr>
</table>

2) 용적률 계획

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="10">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="4">토지
이용
계획
(㎡)</td><td rowspan="2">계</td><td rowspan="2">공동주택
용지</td><td rowspan="2">근생용지</td><td colspan="5">새로 설치하는 기반시설 면적</td><td rowspan="2">새로
설치하는
기반시설
내
국·공유지
면적</td><td rowspan="2">대지 내
용도폐지
되는 기존
기반시설
(국·공유지)
면적</td><td rowspan="2">존치시설
내
국·공유지
면적*</td></tr>
<tr><td>계</td><td>도로</td><td>녹지</td><td>공원</td><td>건축물
기부채납
환산부지</td></tr>
<tr><td rowspan="2">132,188.1</td><td>98,016.3</td><td>4,751.0</td><td rowspan="2">22,460.8
(27,457.5)</td><td>9,522.9</td><td>2,413.9</td><td>6,797.9</td><td rowspan="2">(5,181.3)</td><td rowspan="2">4.519.4</td><td rowspan="2">8,711.6</td><td rowspan="2">1,285.0</td></tr>
<tr><td>기타부지</td><td>종교용지</td><td colspan="2">공공공지</td><td colspan="2">공공·문화체육시설</td></tr>
<tr><td></td><td>3,269.0</td><td>3,691.0</td><td colspan="2">1,828.4</td><td colspan="2">1,897.7</td></tr>
<tr><td>공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="10">• 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㎡(7.0%), 건축물 환산부지 면적 : 5,181.3㎡(3.9%))</td></tr>
<tr><td>기준
용적률</td><td colspan="10">• 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</td></tr>
<tr><td>허용
용적률</td><td colspan="10">• 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㎡ / 대지면적 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)
<table>
<tr><td>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/㎡</td></tr>
</table>
<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></td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구 분</th><th>산 정 내 용</th></tr>
<tr><td>상한
(정비계획)
용적률</td><td>
• 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 <u>제2종일반주거지역 최대 상한 250% 이하 적용</u>

• 가중치 산정
1) 기반시설 제공부지 용적률
<table>
<tr><th>용도지역 변경없음</th><th>면적(㎡)</th><th>허용용적률(%)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>제2종(7층)</td><td>22,460.8</td><td>196.3%</td><td>-</td></tr>
</table>
2) 사업부지 용적률
<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>196.3%</td><td>-</td></tr>
</table>
※ 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 제2종7층일반주거지역은 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㎡
- ㉮공공시설등 설치비용(원) / ㉯용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)
※ ㉮ : 건축연면적 × 설치비용 기준(주1) = 884.8㎡ × 4,050,000원 = 3,583,440,000원
※ ㉯ : 공시지가(주4) × 2 = 2,409,860원 × 2 = 4,819,720원

2) 사회복지시설2 환산부지면적 = 1,431.5㎡
- ㉮공공시설등 설치비용(원) / ㉯용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)
※ ㉮ : 건축연면적 × 설치비용 기준(주1) = 1,582.5㎡ × 4,360,000원 = 7,274,660,000원
※ ㉯ : 공시지가(주4) × 2 = 2,409,860원 × 2 = 4,819,720원

3) 소공원1 지하공영주차장(중복결정) 환산부지면적 = 3,006.3㎡
- ㉮공공시설등 설치비용(원) / ㉯용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)
※ ㉮ : 건축연면적 × 설치비용 기준(주1) = 4,885.2㎡ × 2,966,000원 = 14,489,503,200원
※ ㉯ : 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 토지개별공시 평균가 기준)
</td></tr>
<tr><td>건축계획
용적률</td><td>• 245.88% (최대 250.0%이하 적용)</td></tr>
</table>

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

3) 건축배치 예시도

〈 건축배치도(예시) 〉



카. 교통 및 동선처리계획

항 목	지 점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	○「삼양사거리 지구단위계획(재정비) 교통영향평가, 2023」,「삼양사거리 특별계획구역Ⅲ 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(북측): B=3.0m, L=20m(테이퍼 포함)
	Ⓒ	○ 삼양로상 ⑨삼양그린빌딩교차로 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 차로운영 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 개발시
	-	○ 차량 진출입 가각부 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 ○ 장래주차 수요: 2,923대 ○ 계획주차 대수: 3,650대 - 법정대비: 155.3% - 수요대비: 124.9%
교통안전 및 기타	-	○ 노면표시 설치
	-	○ 과속방지턱 설치

타. 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 종로구 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 토사유출을 최대한 방지

파. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

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

하. 정비구역의 분할, 통합 또는 결합 시행에 관한 계획 : 해당사항 없음

거. 정비구역 주변의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

가) 건축물 동수

건축물 용도별 동수				건축물 허가별 동수		
계	주거용	비주거용	기타	계	유허가	무허가
783	736	42	5	783	778	5

나) 거주현황

거주인구수		비고
세대수	세대원수	
2,291	4,243	-

※ 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대(원) 명부 기준으로 산정함

다) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합계		1,119	583	540	33	10	536	-	124	412	-
60㎡ 이하	소계	603	173	173	-	-	430	-	105	325	-
	30㎡이하	68	19	19	-	-	49	-	4	45	-
	30㎡ 초과 ~ 50㎡이하	353	111	111	-	-	242	-	55	187	-
	50㎡ 초과 ~ 60㎡이하	182	43	43	-	-	139	-	46	93	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		188	85	85	-	-	103	-	19	84	-
85㎡ 초과		328	325	282	33	10	3	-	-	3	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장을 기준으로 산정하였으며, 단독주택 중 다중주택, 근생시설 내 주거 등 분류되지 않는 것은 기타로 포함하였음

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	39㎡	59㎡	84㎡
전체	전용면적	-	39.90	59.99	84.99
	분양면적	-	57.99	82.13	115.53
	세대수	2,670	613	1,110	947
	면적합계	236,119.08	35,547.87	91,164.30	109,406.91
분양	전용면적	-	39.90	59.99	84.99
	분양면적	-	57.99	82.13	115.53
	세대수	2,339	482	910	947
	면적합계	212,096.39	27,951.18	74,738.30	109,406.91
임대	전용면적	-	39.90	59.99	84.99
	분양면적	-	57.99	82.13	115.53
	세대수	331	131	200	0
	면적합계	24,022.69	7,596.69	16,426.00	0

너. 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	-

더. 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	-

러. 가구 및 획지에 관한 계획

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

머. 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 주택수급 안정이 필요한 경우에는 10퍼센트 이하의 범위에서 임대주택 비율을 상향하여야 함.

1) 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 40이하

건립규모	세대수	연면적	전체 연면적대비 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㎡

버. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

서. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1.1 비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	•비오톱유형평가 2,4,5등급, 개별비오톱 3등급 및 평가제외 등급으로 조사됨	•녹지공간의 확보 및 도시생태기능 복원 및 강화	-
1.2 생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	•기존 시가지 상태로 주변 녹지가 미미한 상태임	•자연 및 인공지반녹지 등을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축 •녹지평가지표 I등급으로 계획됨	-
1.3 동·식물상	동·식물상 보호	○	•현존식생은 시가화지역, 가중나무림, 생태자연도 3등급으로 조사됨	•다양한 수종을 식재하여 서식환경개선 •녹지공간의 최대 확보로 생물서식공간 마련	-
1.4 자연환경자산	자연환경 보전	○	•대상지 주변 보호지역 없음	-	-
2.1 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•토지이용 및 용도지역 조사 •노후주택지역으로 주변 정비사업 및 지구단위계획구역 다수 위치	•종합적인 토지이용계획 수립 - 환경친화적 주거단지 조성, 오픈스페이스 확보 •공동주택, 근생시설, 부대복리시설	-
2.2 토양	토양오염 최소화	○	•토양측정망 조사결과 기준 만족 •토양오염유발시설물 없음 •공사장비를 통한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	•투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립 •토양오염발생시 신고 및 적법처리계획 수립	-
2.3 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	•평균표고 67.6m •평균경사 9.6° •중생대쥐라기 서울화강암 분포 •불투수포장 90% 이상	•부지계획고는 기존 자연지형을 최대한 유지하도록 절·성토고를 최소화하여 지형변화를 최소화할 계획임	-
3.1 물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	•생태면적율 30% 이상 계획	•자연지반녹지, 옥상녹화 등을 적용하여 생태면적률 30%이상 계획 •저영향개발(LID) 적용 검토	-
3.2 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	•수질현황(BOD기준 Ia등급(매우좋음)~Ⅲ등급(보통) •공사시 토사유출 발생 •운영시 계획인구에 의한 오수발생 •수질오염총량관리계획지역 '한강H'유역에 해당	•공사시 토사유출저감대책 수립 (침사지, 유출지하수저감대책) •운영시 우오수, 상수공급대책 수립 (저영향개발계획 등)	-
4.1 바람	바람길 확보	○	•대상지 주변 저층주거지와 공동주택 및 상업지가 위치함	•바람길을 고려한 건축배치계획 수립	-
4.2 열	열환경 환경 최소화	○	•열환경 공간 유형 조사 •대부분 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지 해당	•열섬효과 최소화하는 친환경 도시계획기법 적용	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
4.3 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	•모든 항목 대기환경기준 하회 •공사시 및 운영시 대기질 영향 예상	•공사시 저감방안 수립(살수, 가설방진망 등) •운영시 비산먼지 저감방안 수립(친환경 보일러, 녹지조성 등)	-
4.4 악취	악취공해 해결	×	•해당사항 없음		-
4.5 온실가스	온실가스 저감	○	•온실가스 전년대비 감소 •공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	•공사시 저감방안 수립(폐기물 재활용, 친환경 녹색제품 사용 등) •에너지절약 친환경 건축물 수립 계획	-
4.6 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	-
5.1 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	•공사시 생활 · 건설폐기물 · 폐유 및 분뇨 발생 예상 •운영시 생활폐기물, 분뇨 발생 예상	•생활폐기물, 건설폐기물, 분뇨발생 저감대책 수립	-
5.2 소음·진동	소음·진동 최소화	○	•현재 교통소음 영향 지역 •공사시 소음영향이 예상 •운영시 교통량에 따른 소음영향 예상	•공사시 소음저감방안 수립(저소음장비, 가설방음판넬 등)	-
5.3 경관	Skyline 보전	○	•도심지 경관이며 근거리에 시가지경관 위치함	•건축물 색채 및 식재계획 수립 •주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	-
5.4 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	•강북구 관내에 공원, 문화시설, 공공체육시설 등이 위치 •대상지와 인근 어린이공원, 체육공원 등이 위치함	•대상지 내부에 오픈스페이스 및 단지내 주민휴게공간, 어린이놀이터, 공동이용시설 등 마련	-
5.5 일조	일조 침해 최소화	○	•급경사 구릉지 및 지형적 단차가 큰 지역에 위치한 노후된 주거지역	•건축물 적정이격거리를 설정한 위치선정 •건축물 주변 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립 •관련법을 준수한 건축계획 수립	-
5.6 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	-
5.7 전파장해	전파장해 영향 저감	×	•해당사항 없음		-
6.1 인구 (6.2 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	-
6.3 산업	산업 고려한 계획	×	•해당사항 없음		-

어. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당사항 없음

저. 인구 및 주택의 수용계획

◦ 현황 세대수는 2,291세대이며, 계획 세대수는 2,670세대임

◦ 계획 인구수는 2030년 가구당 인구 2.5인(통계청 장래가구 추계)을 적용하여 6,675인으로 계획하여, 현황 인구수 대비 2,432인 증가

세대수		인구수		
현황	계획	현황	계획	
			세대당 인구	인구수
2,291	2,670	4,243	2.5	6,675

처. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화방안 : 해당사항 없음

커. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음

터. 정비계획 결정(변경)도

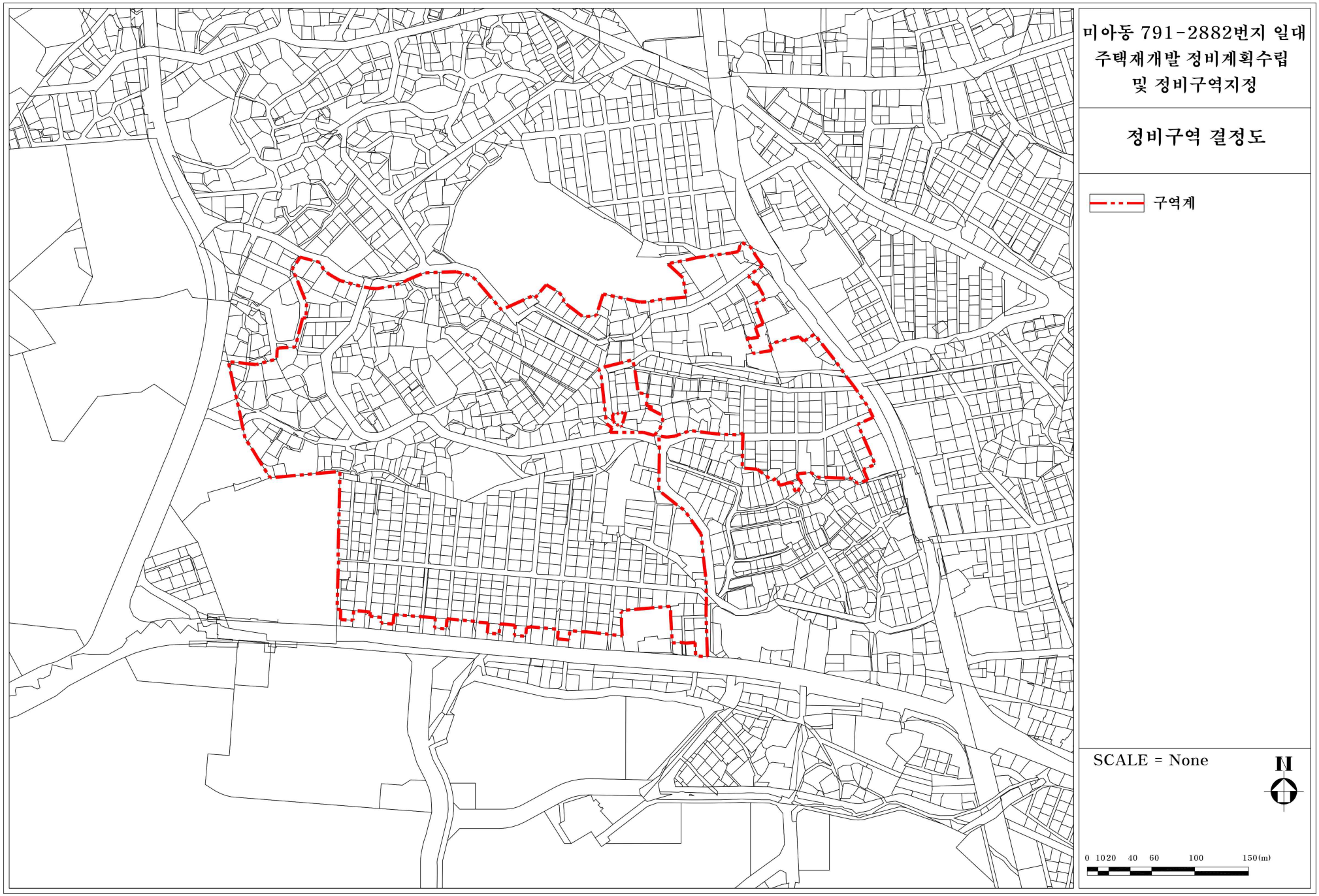
1) 정비구역 결정도(1:2,000)
2) 용도지역 결정도(기정)(1:2,000)
3) 용도지역 결정도(변경)(1:2,000)
4) 도시계획시설 결정도(기정) (1:2,000)
5) 도시계획시설 결정도(변경) (1:2,000)
6) 토지이용계획도(1:2,000)
7) 정비계획 결정도(기정) (1:2,000)
8) 정비계획 결정도(변경)(단기안) (1:2,000)
9) 정비계획 결정도(변경)(장기안) (1:2,000)

Ⅱ

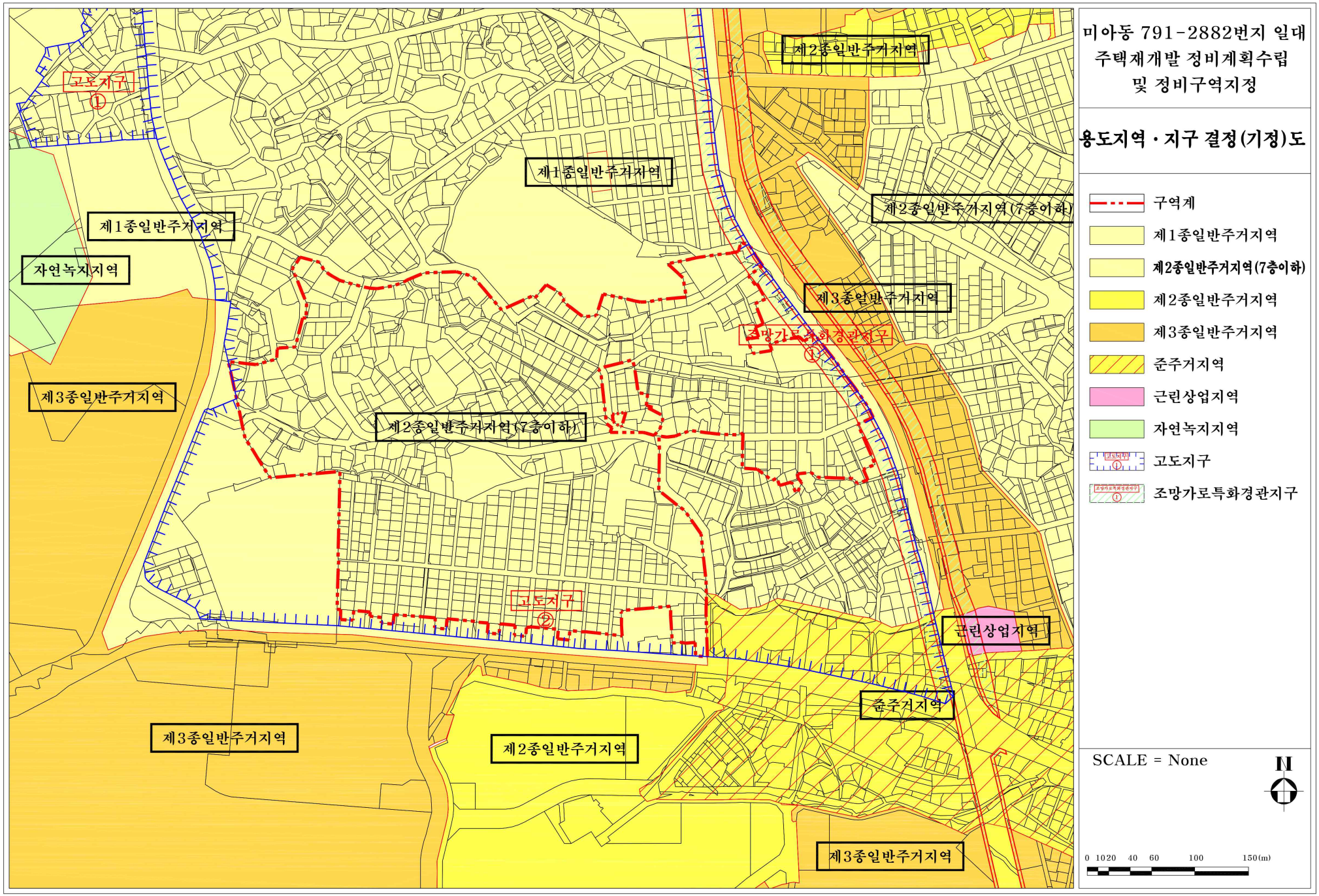
관련 도면

1. 정비구역 결정도
2. 용도지역 결정도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 토지이용계획도
5. 정비계획 결정도(기정/변경)

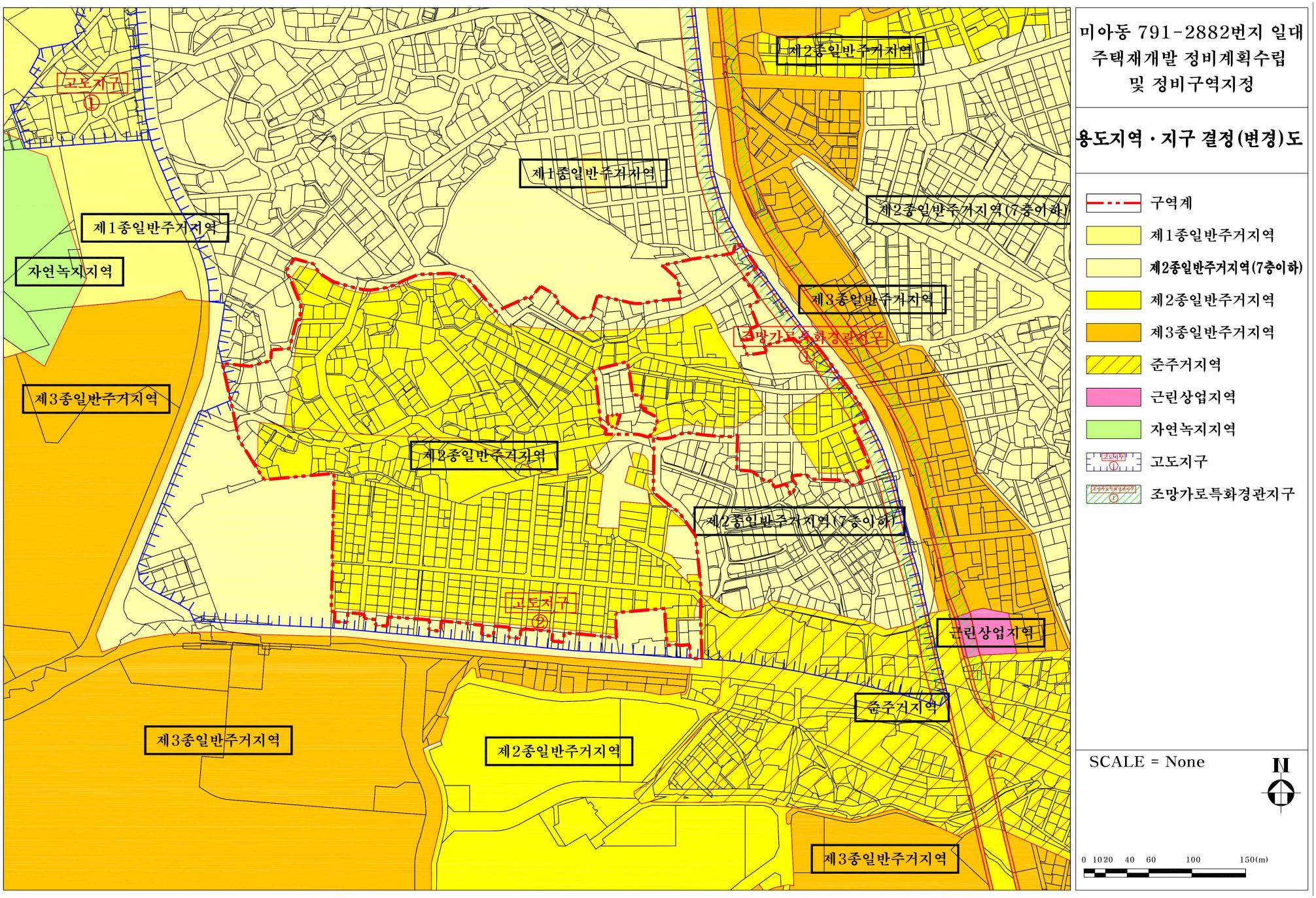
1. 정비구역 결정도


미아동 791-2882번지 일대
주택재개발 정비계획수립
및 정비구역지정
정비구역 결정도
구역계
SCALE = None
N
0 1020 40 60 100 150(m)

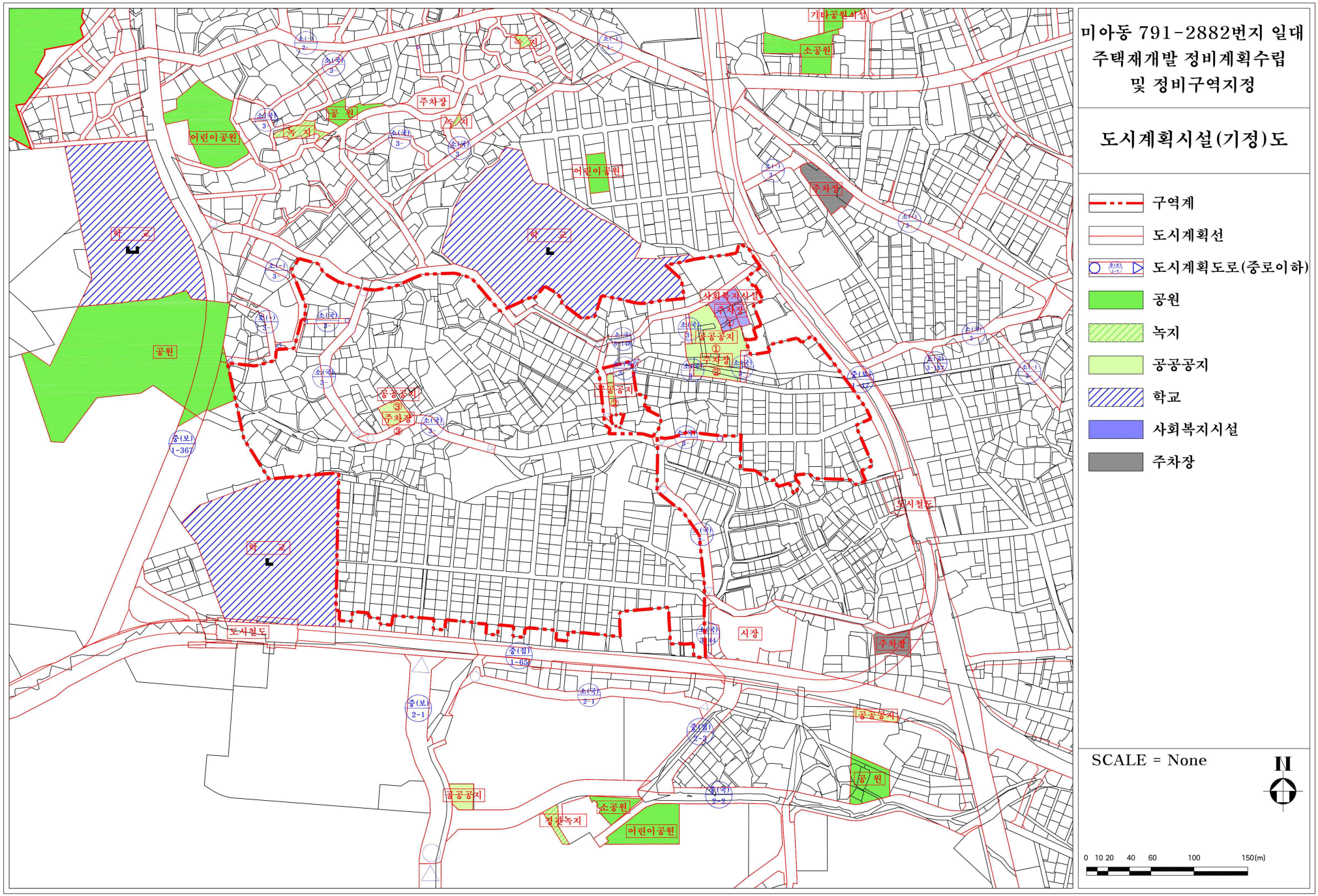
2. 용도지역·지구 결정도(기정)



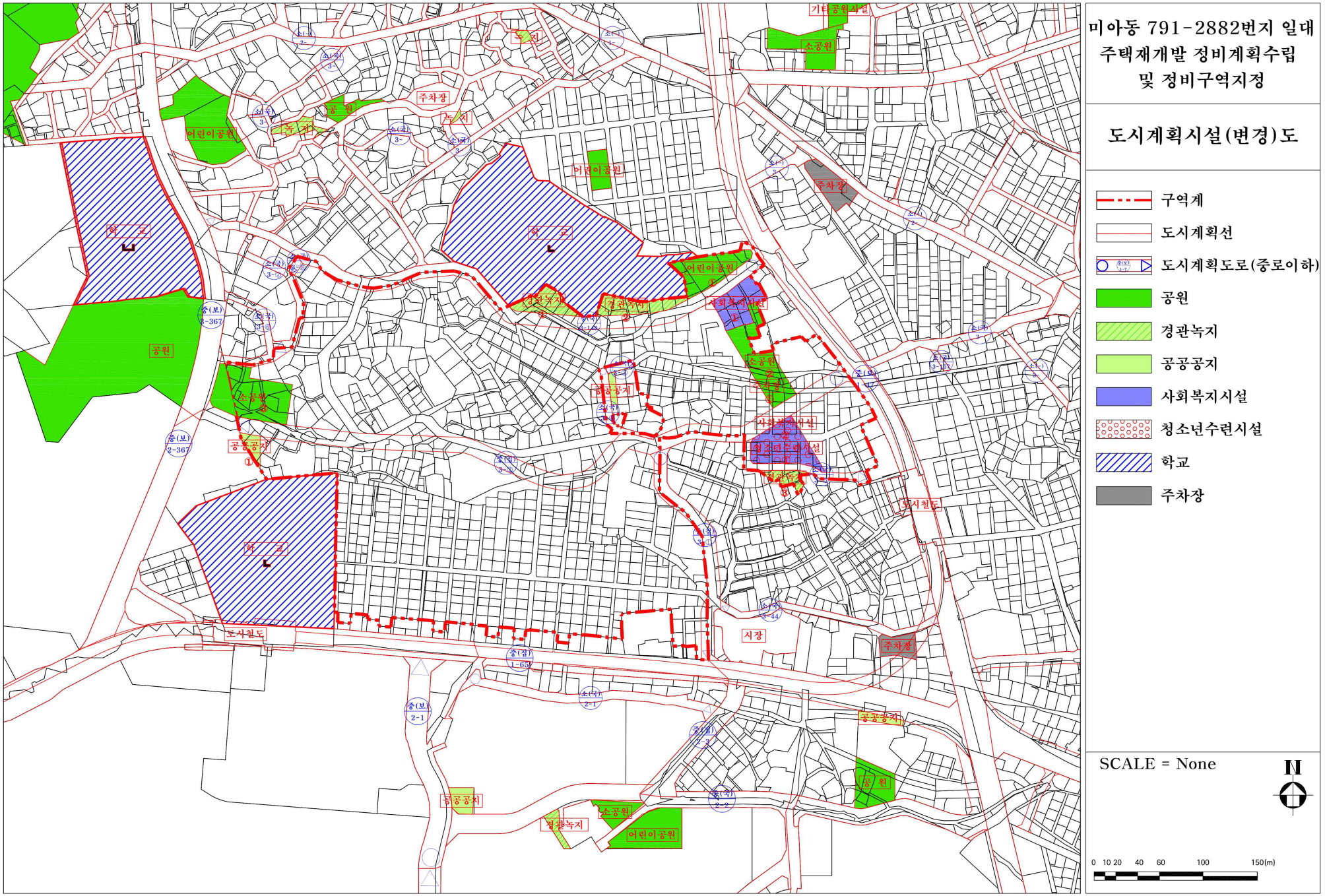
2. 용도지역·지구 결정도(변경)



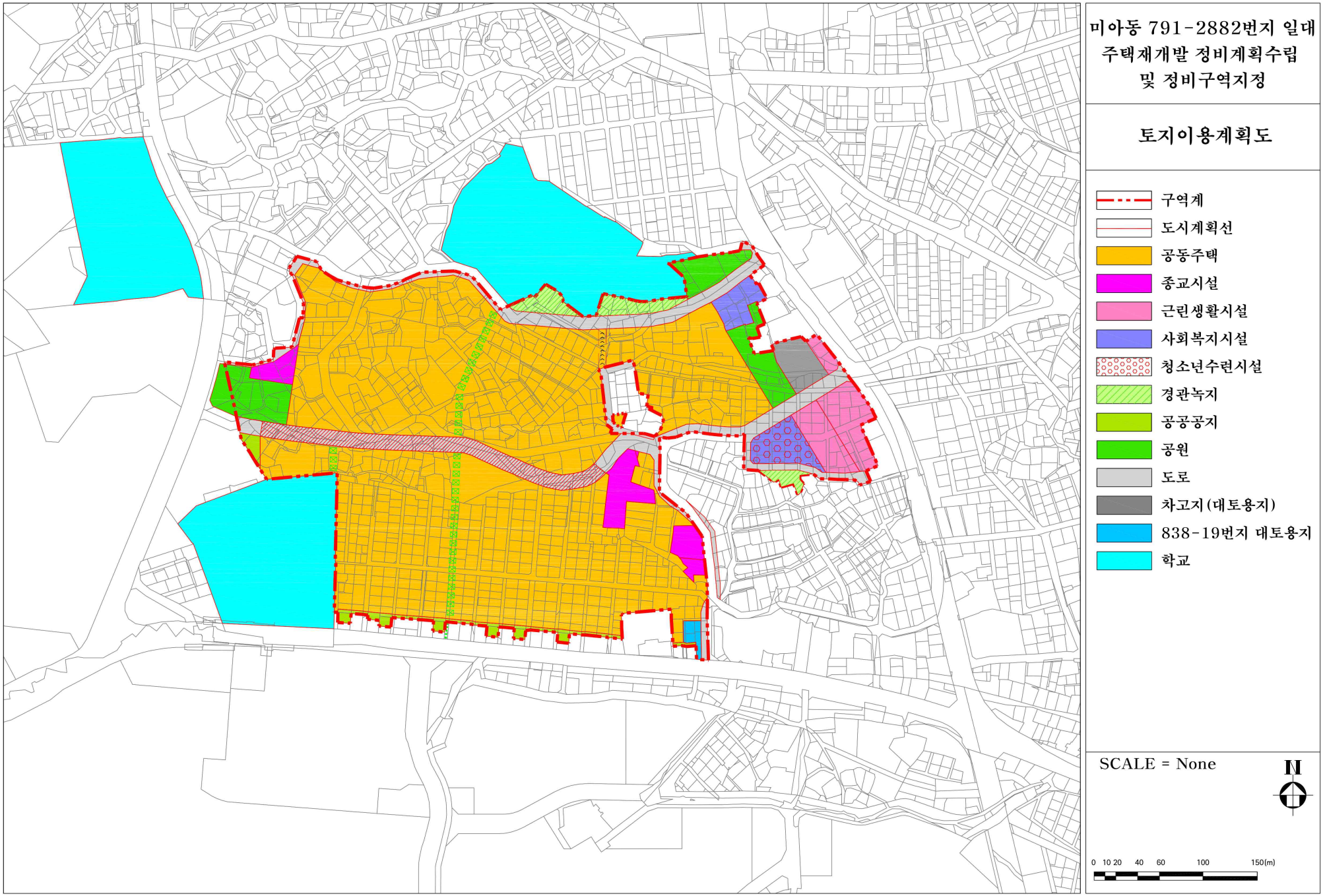
3. 도시계획시설 결정도(기정)



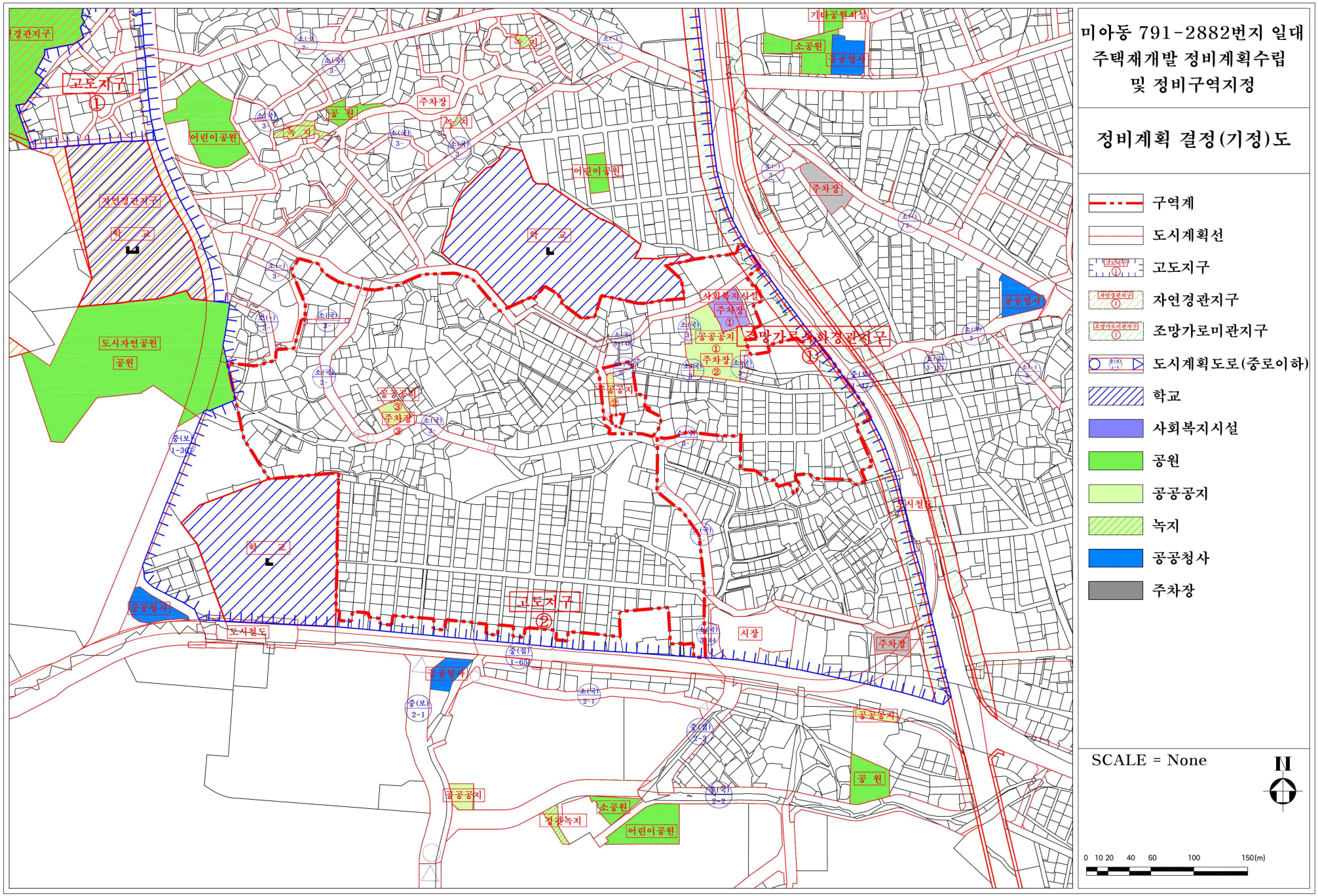
3. 도시계획시설 결정도(변경)



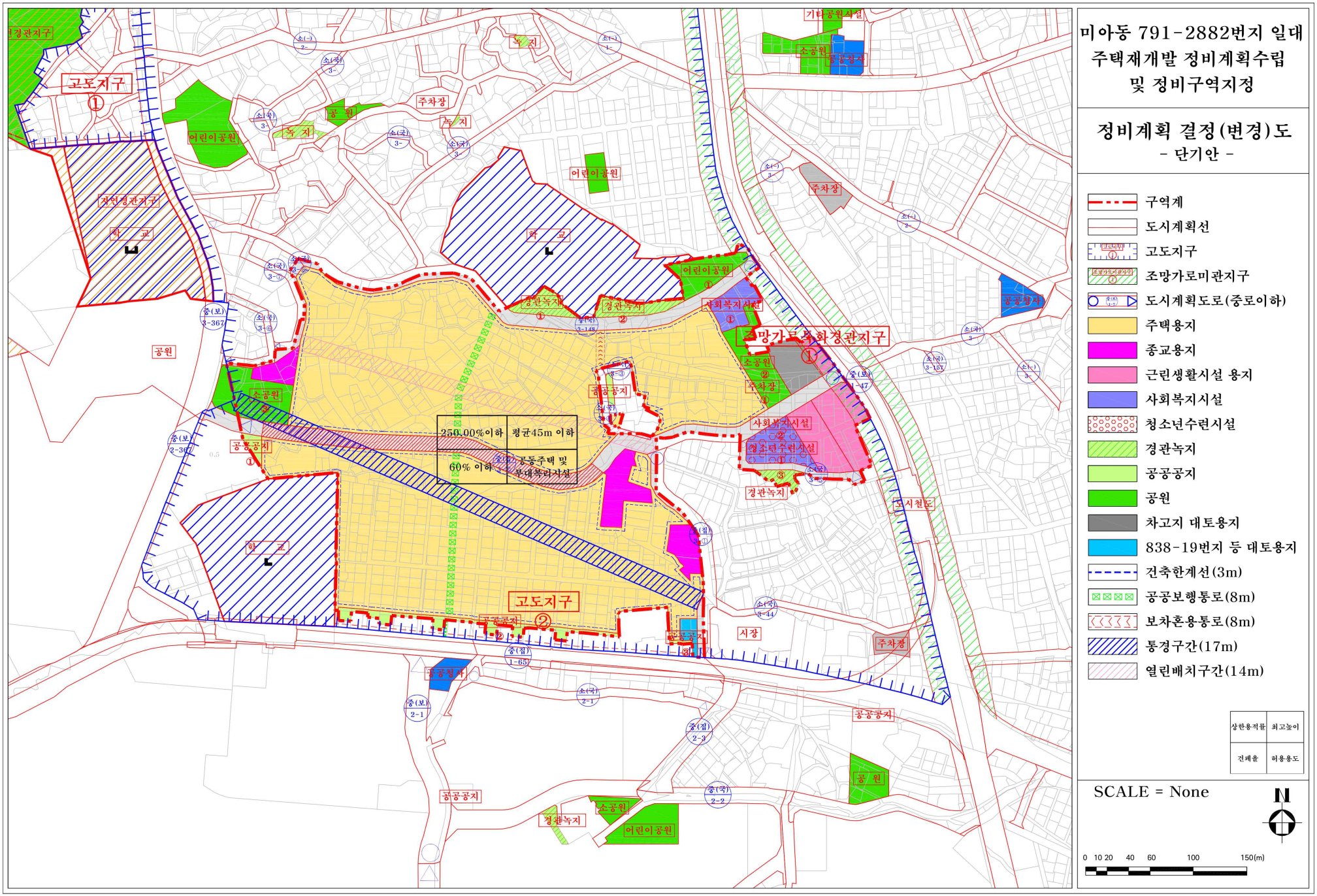
4. 토지이용계획도


미아동 791-2882번지 일대
주택재개발 정비계획수립
및 정비구역지정
토지이용계획도
구역계
도시계획선
공동주택
종교시설
근린생활시설
사회복지시설
청소년수련시설
경관녹지
공공공지
공원
도로
차고지(대토용지)
838-19번지 대토용지
학교
SCALE = None
N
0 10 20 40 60 100 150(m)

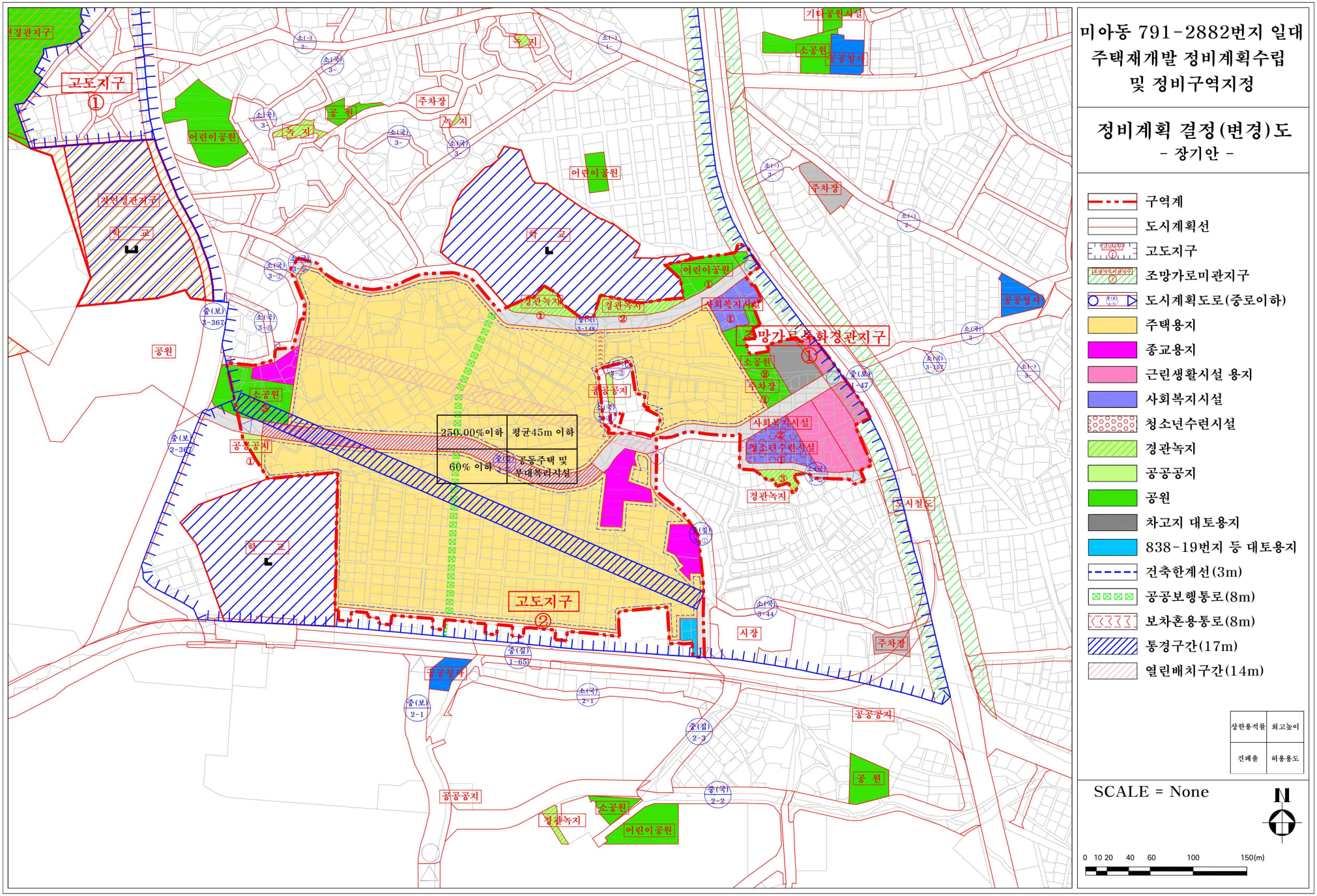
5. 정비계획 결정도(기정)


미아동 791-2882번지 일대
주택재개발 정비계획수립
및 정비구역지정
정비계획 결정(기정)도
구역계
도시계획선
고도지구
자연경관지구
조망가로미관지구
도시계획도로(중로이하)
학교
사회복지시설
공원
공공공지
녹지
공공청사
주차장
SCALE = None
N
0 10 20 40 60 100 150(m)
고도지구
자연경관지구
조망가로미관지구
어린이공원
도시자연공원
공원
학교
주차장
공공공지
사회복지시설
소공원
공공청사
기타공원시설
도시철도
시장
녹지

5. 정비계획 결정도(단기안)



5. 정비계획 결정도(장기안)



Ⅲ

기타사항에 관한 계획

1. 건축에 관한 계획
2. 교통처리에 관한 계획
3. 경관에 관한 계획

1 건축에 관한 계획

1. 건축개요 및 배치도

■ 건축개요

구분		계획내용
용도지역		제2종일반주거지역(7층) → 제2종일반주거지역
용도		공동주택(아파트) 및 부대복리시설
대지면적		98,016.30㎡
건축면적		29,984.61㎡
연면적	전체	382,652.27㎡
	지상	237,799.88㎡
	지하	144,852.39㎡
건폐율		30.59%
용적률		245.88%(최대250.0%이하)
건축규모		지하3층, 지상25층
세대수		2,670세대
주차대수		3,650대 (법정2,350대)

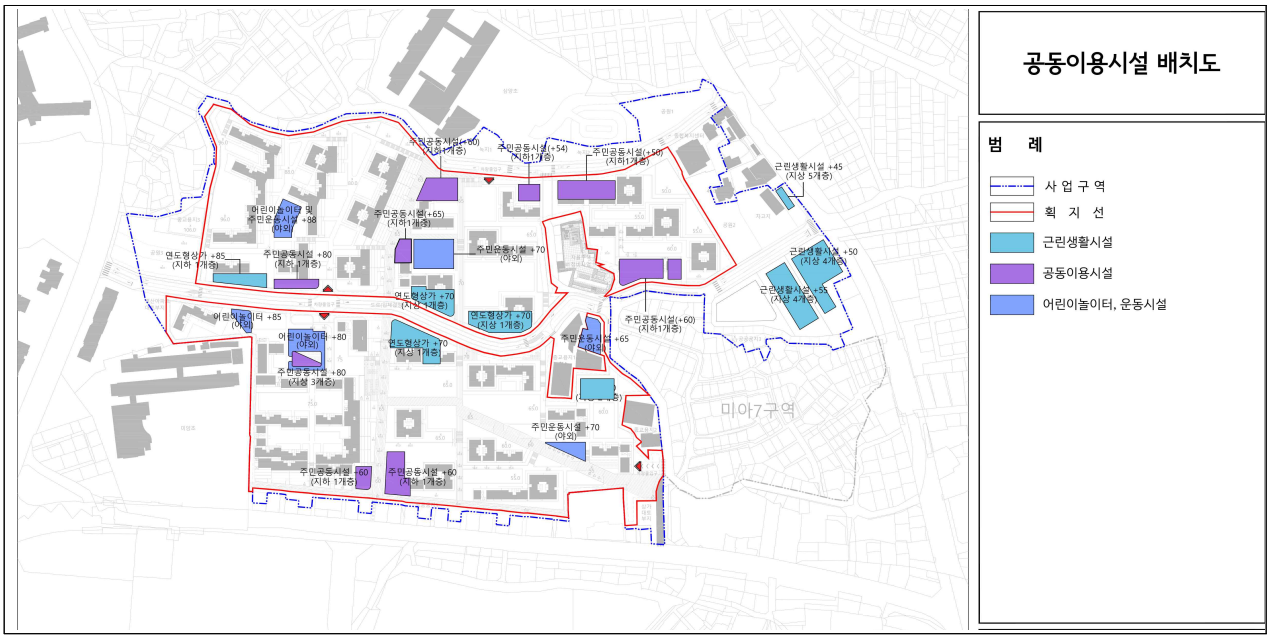
〈 건축배치도(예시) 〉



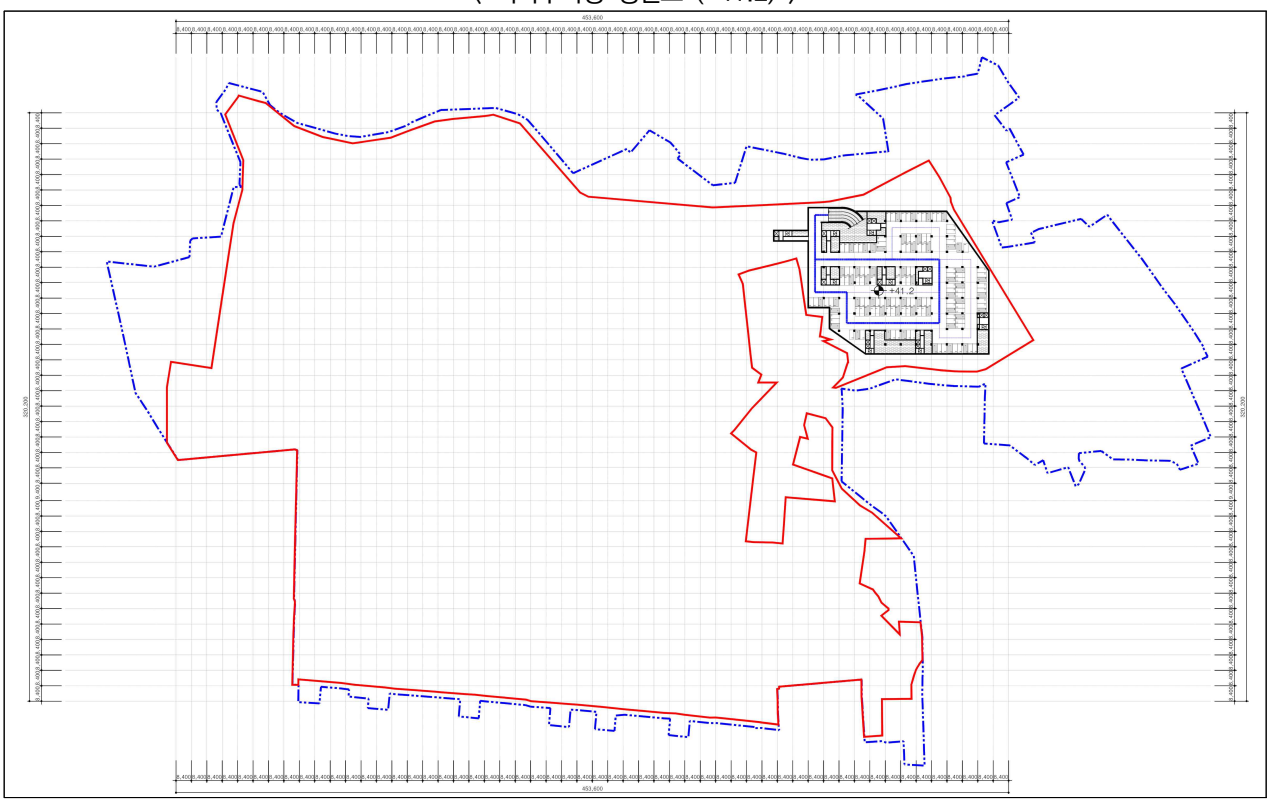
2. 건축물의 배치에 관한 계획

가) 평면도

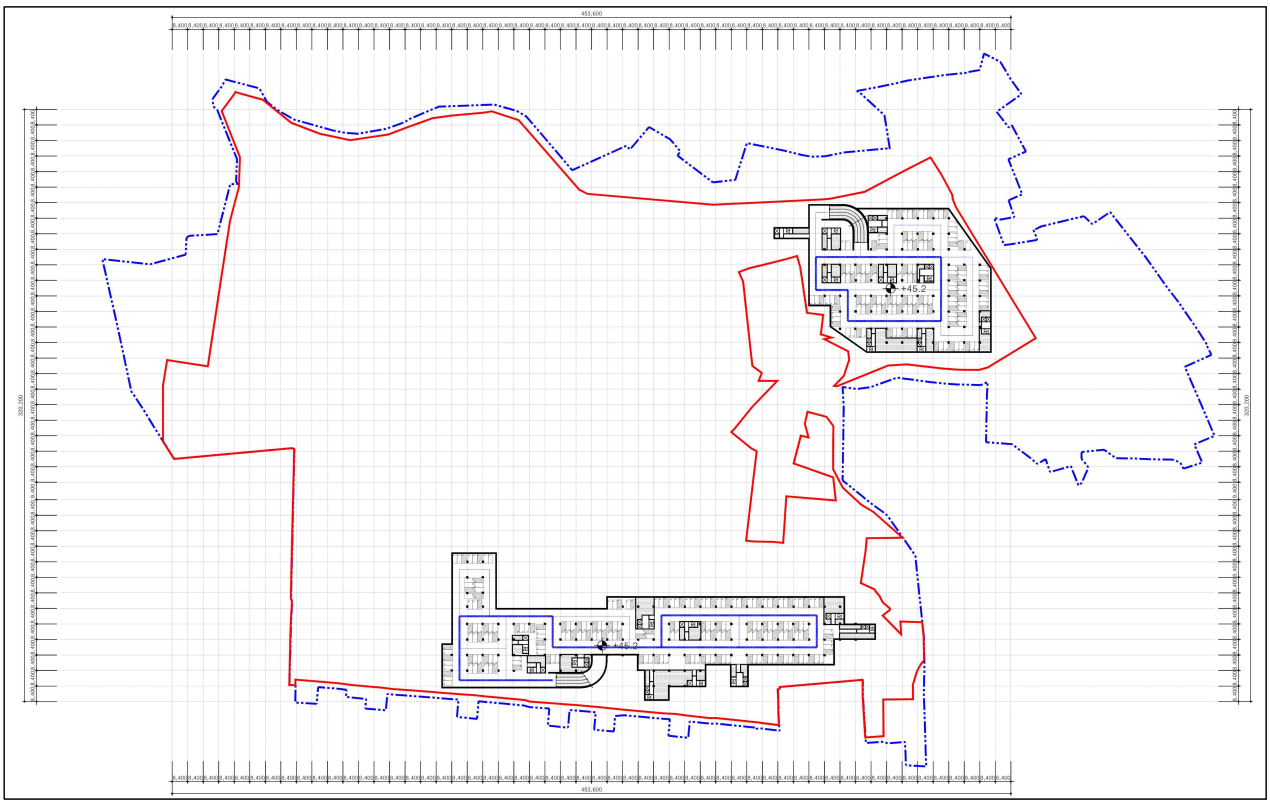
〈 공동이용시설 배치도 〉



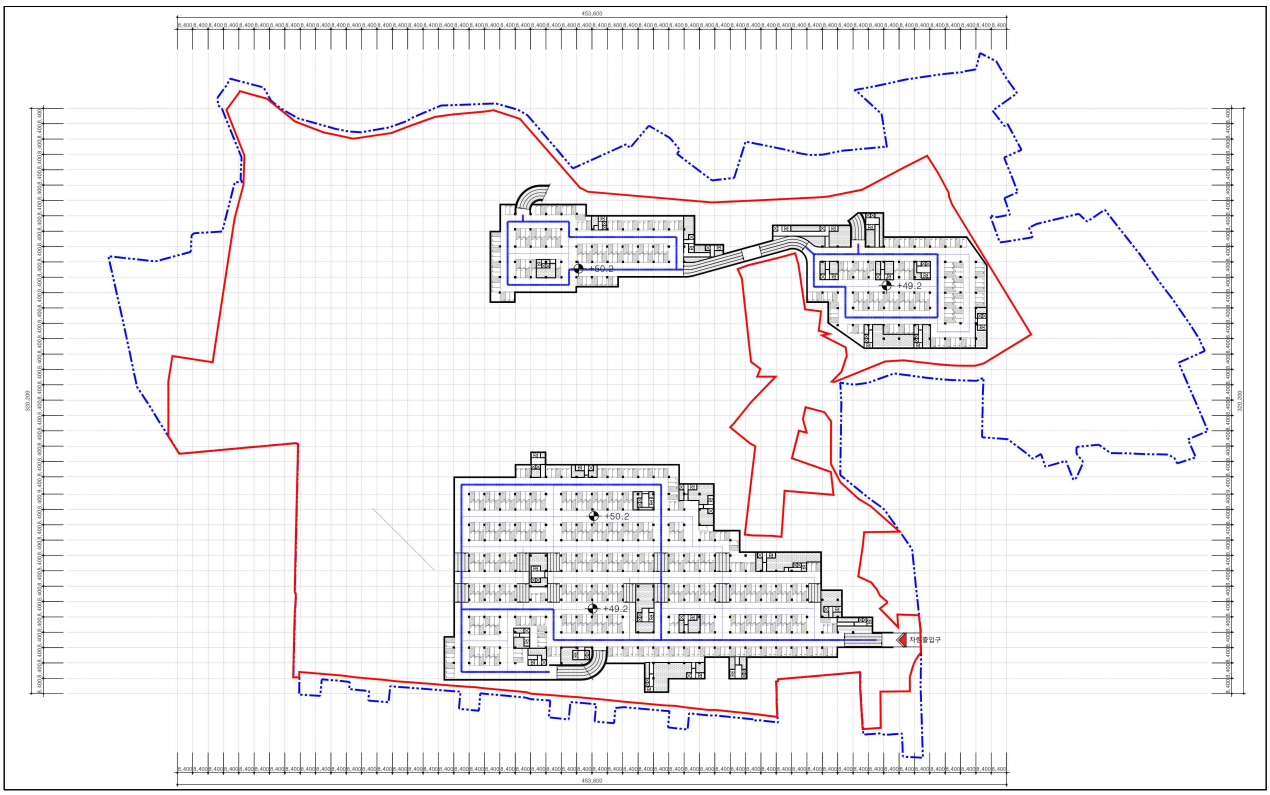
〈 지하주차장 평면도 (+41.2) 〉



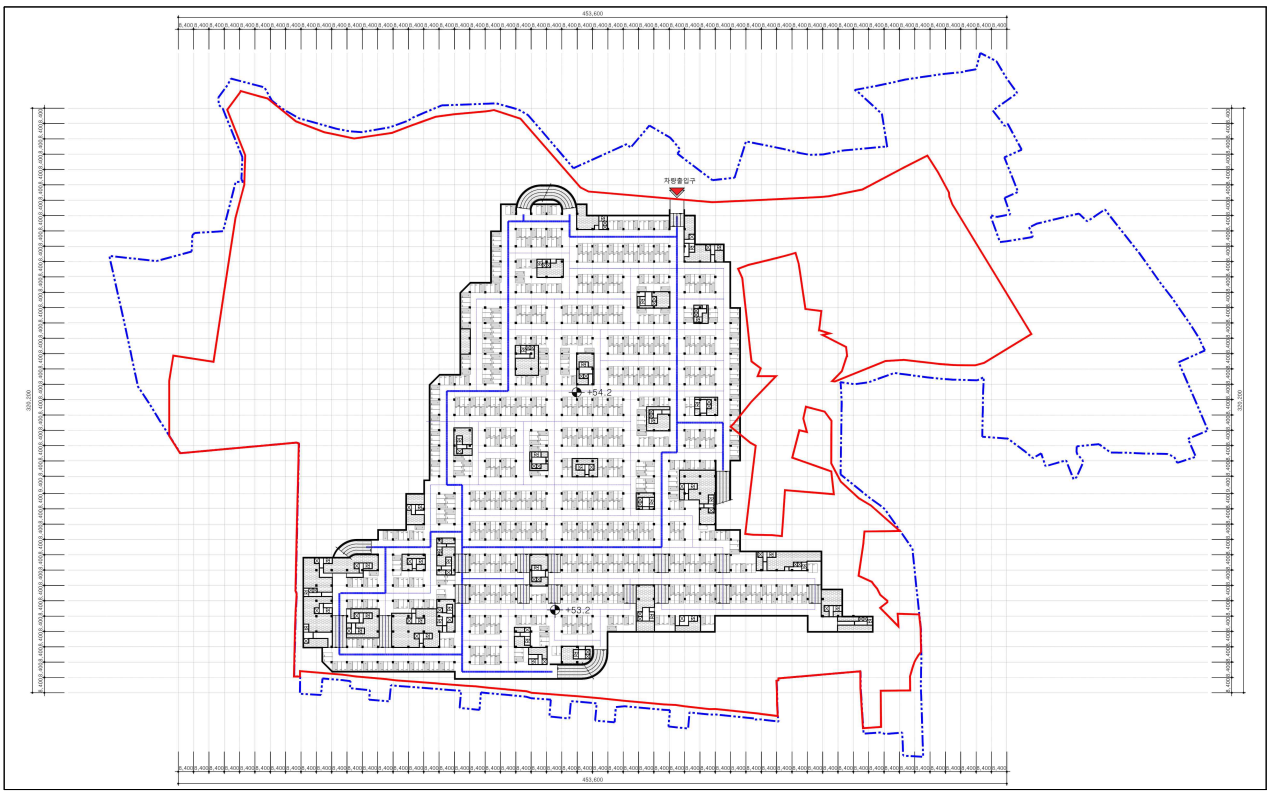
〈 지하주차장 평면도(+45.2) 〉



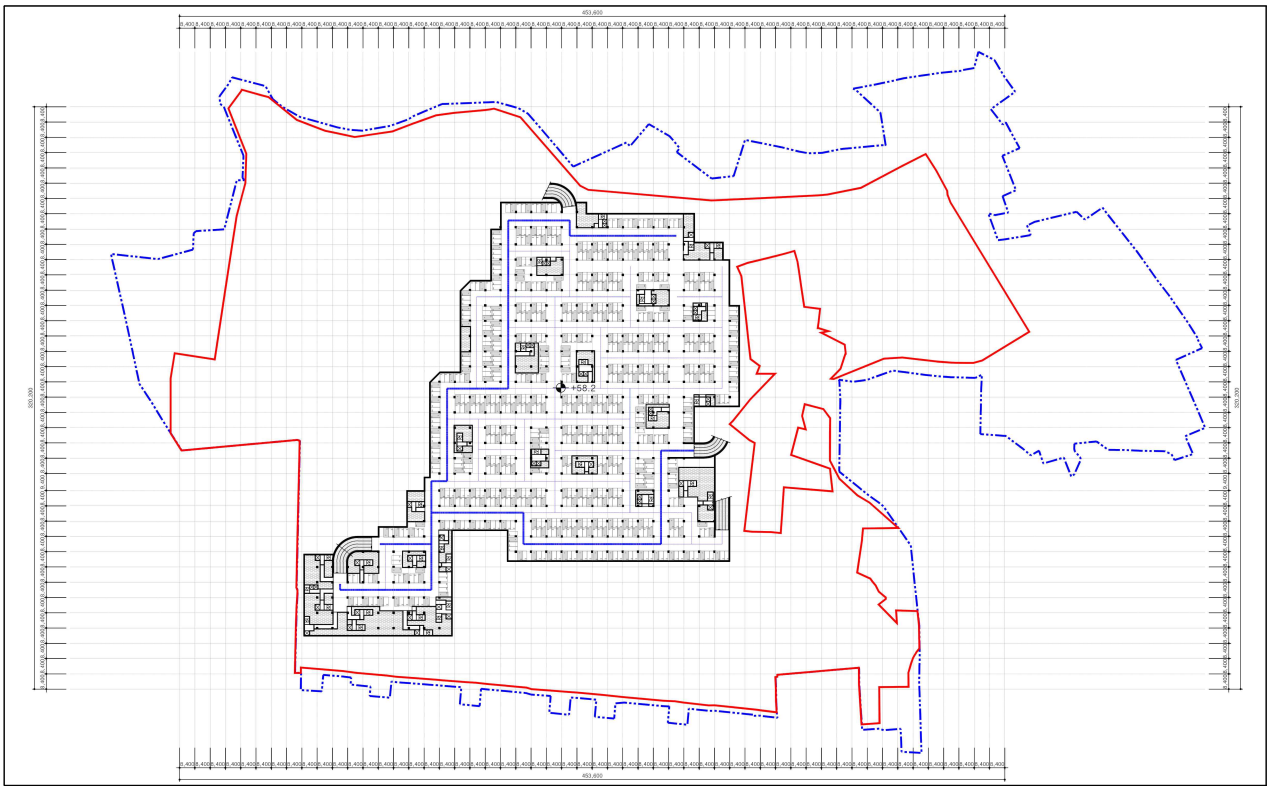
〈 지하주차장 평면도(+49.2) 〉



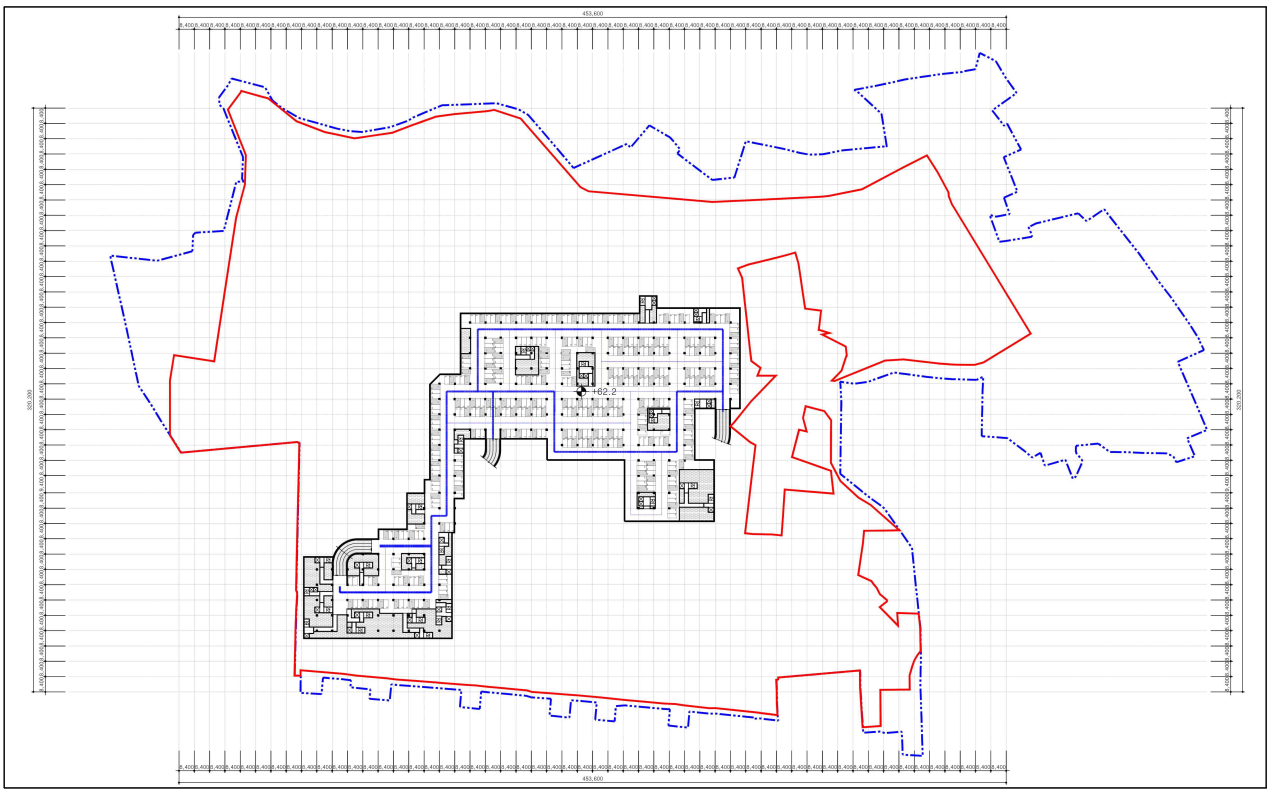
〈 지하주차장 평면도(+54.2) 〉



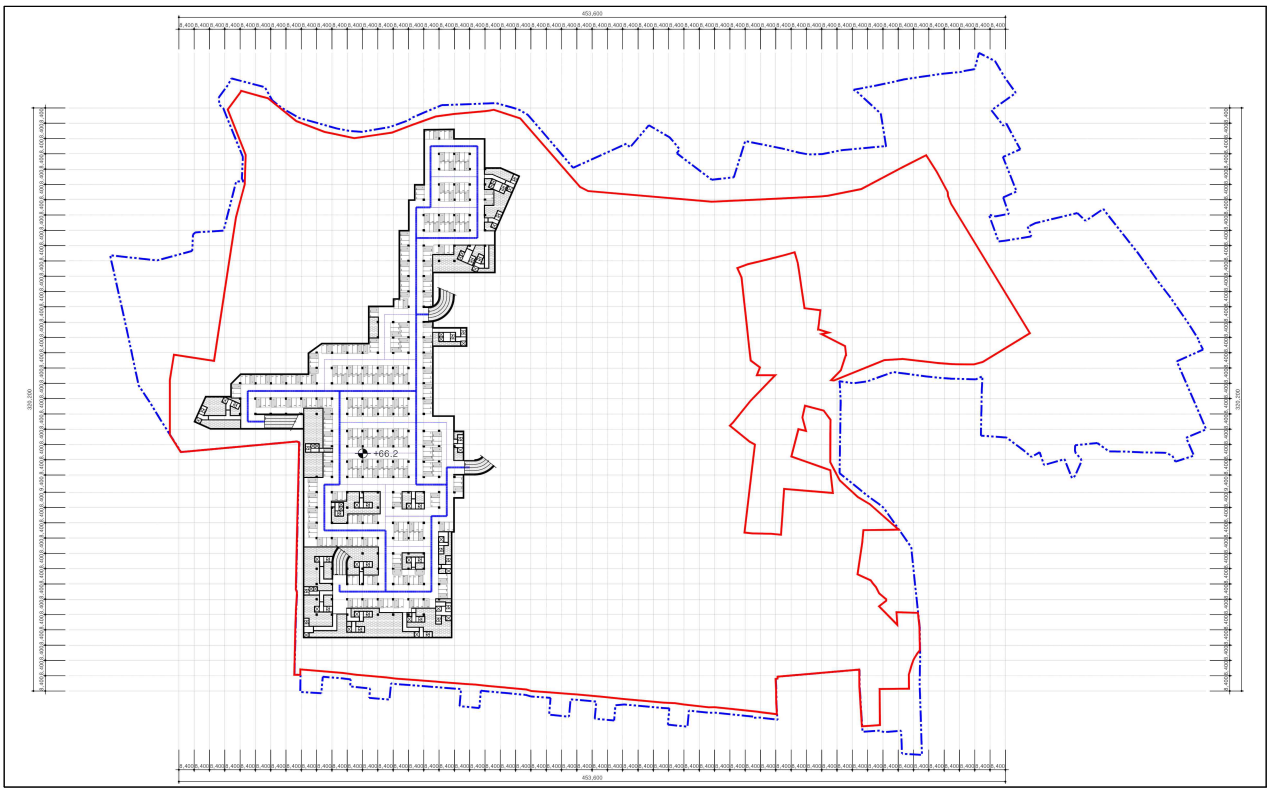
〈 지하주차장 평면도(+58.2) 〉



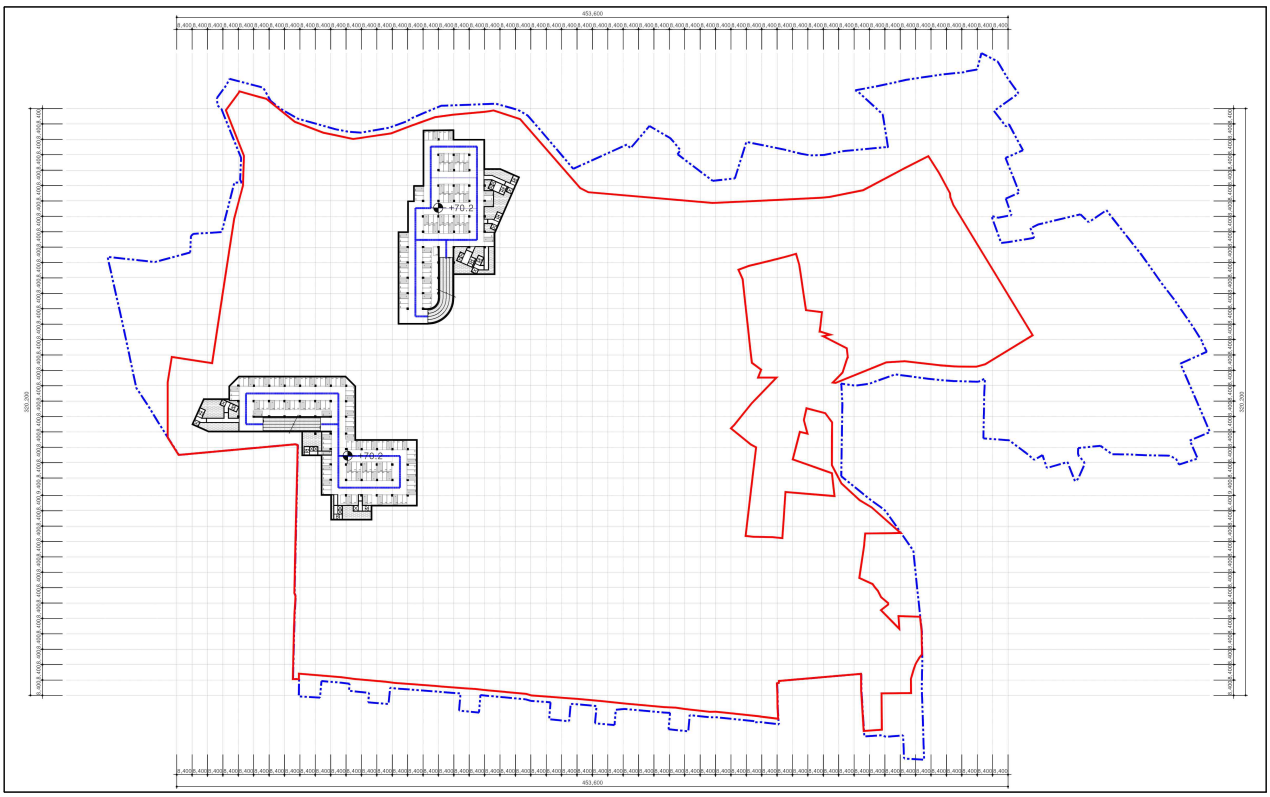
〈 지하주차장 평면도(+62.2) 〉



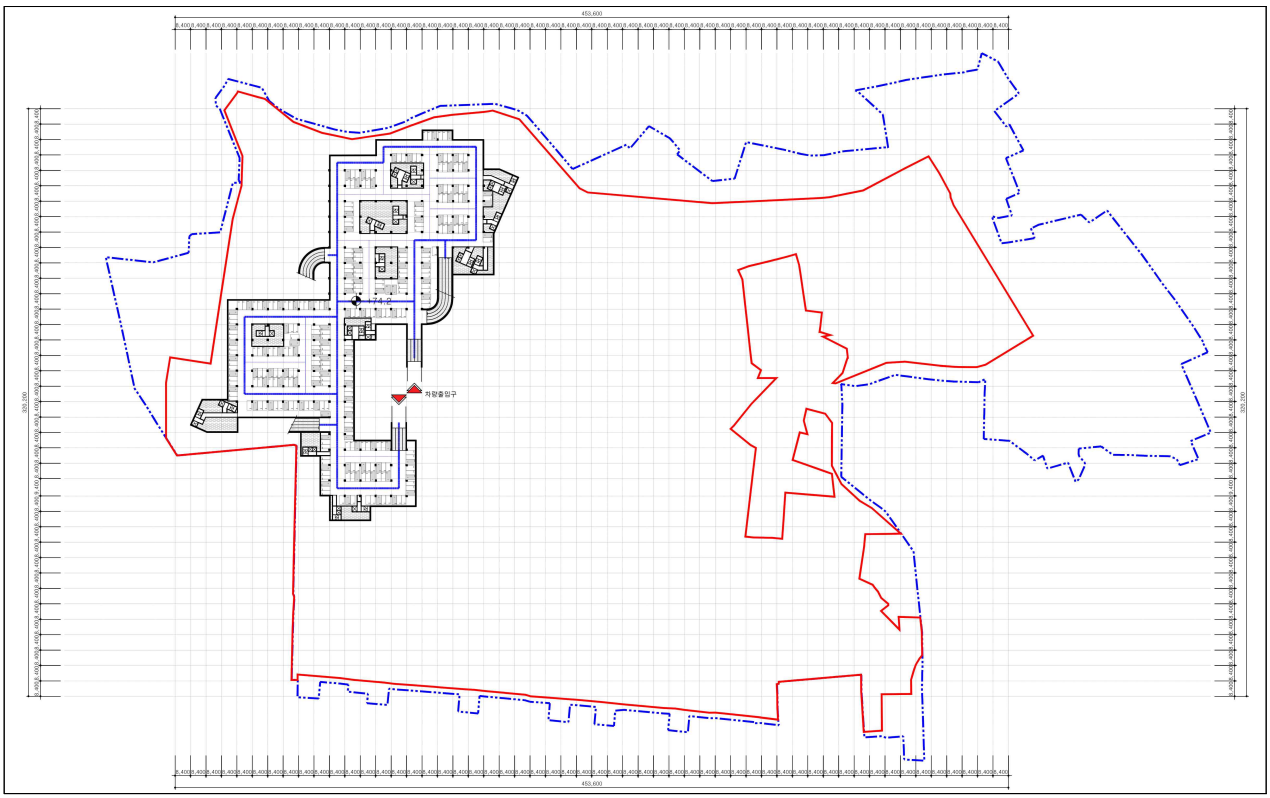
〈 지하주차장 평면도(+66.2) 〉



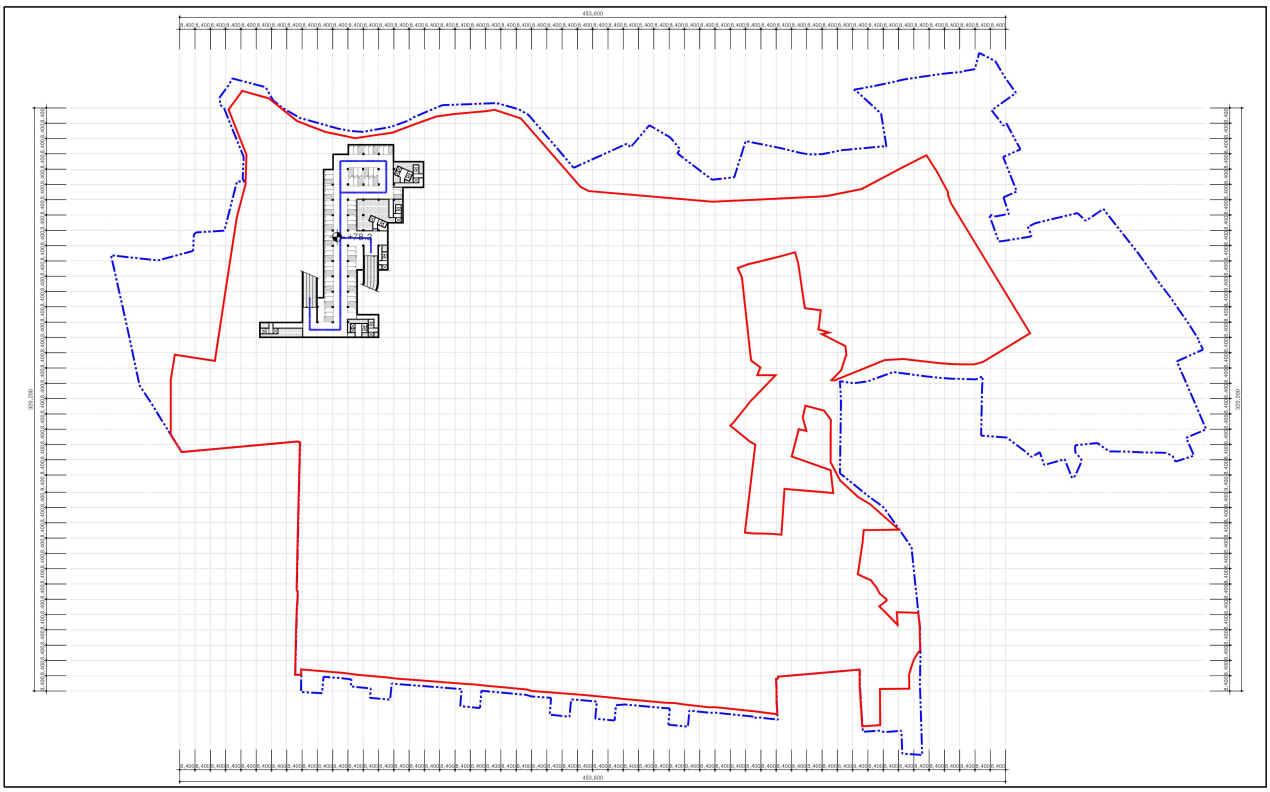
〈 지하주차장 평면도(+70.2) 〉



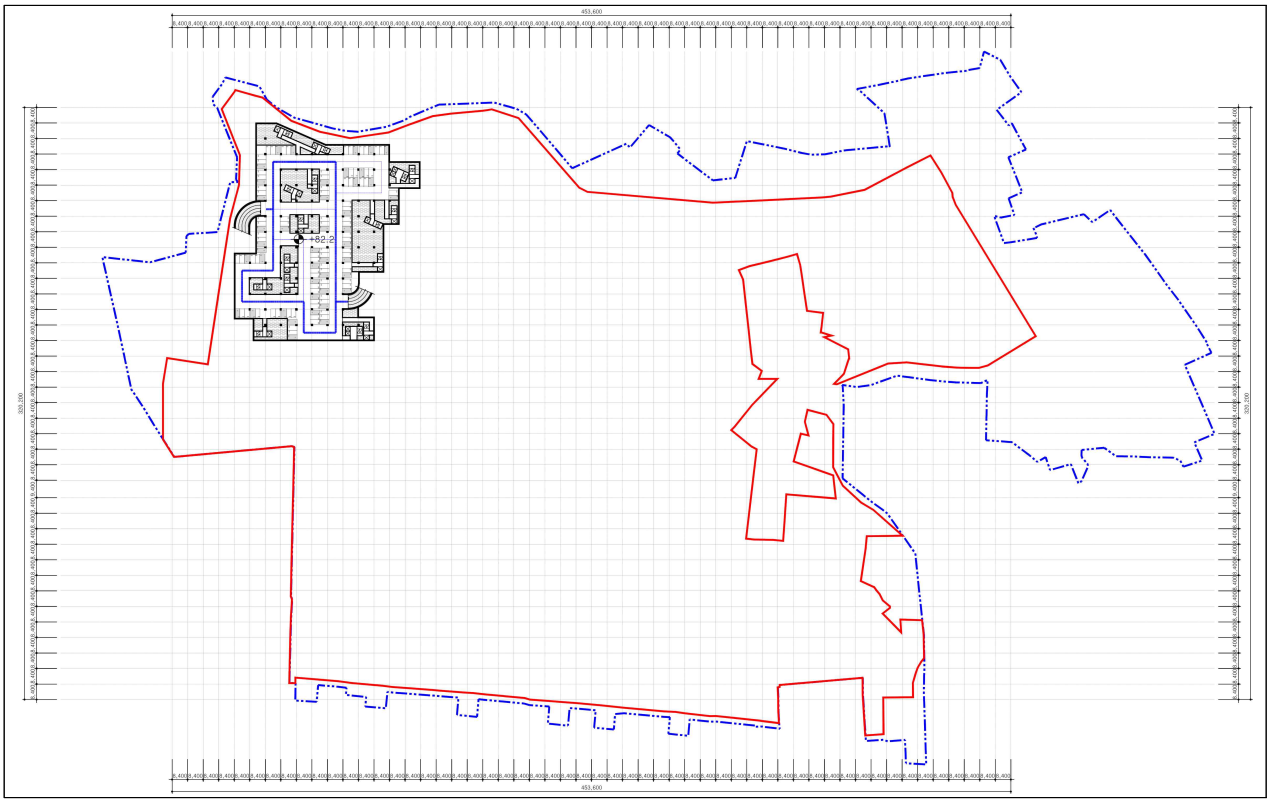
〈 지하주차장 평면도(+74.2) 〉



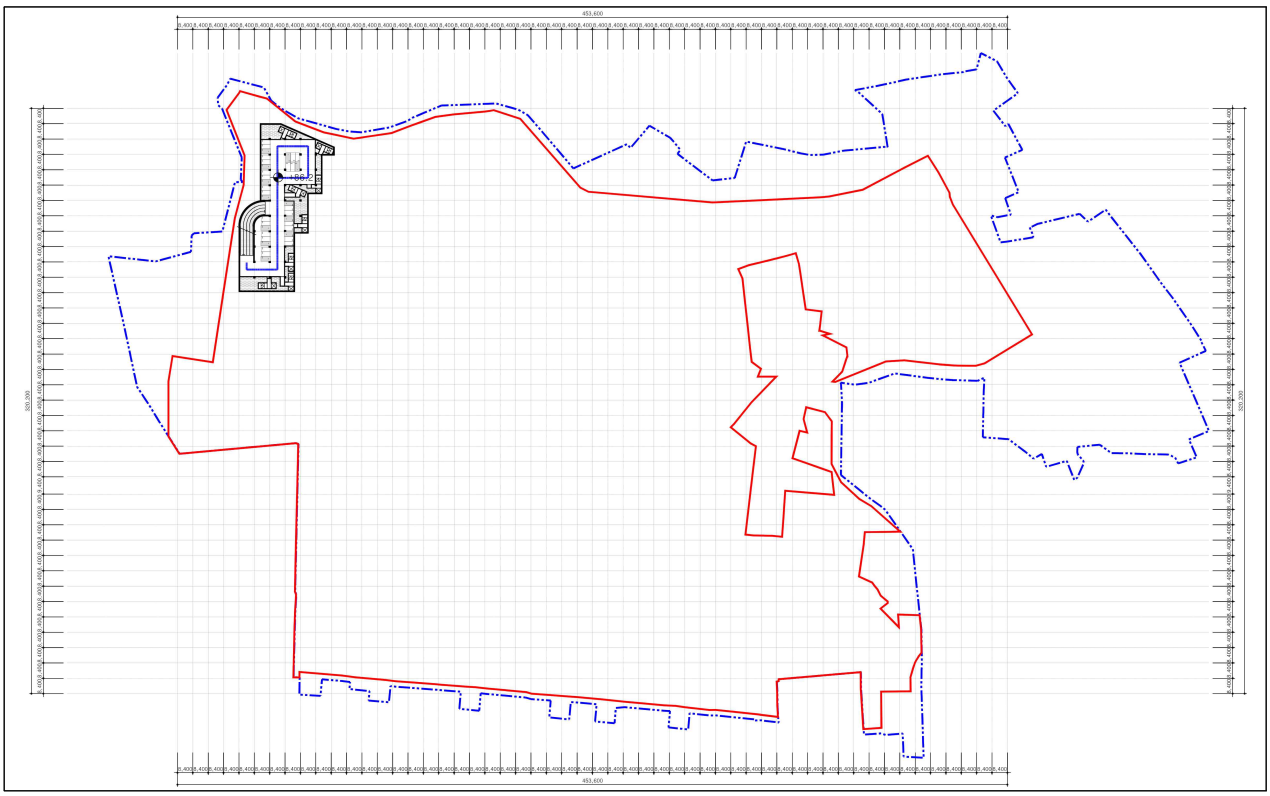
〈 지하주차장 평면도(+78.2) 〉



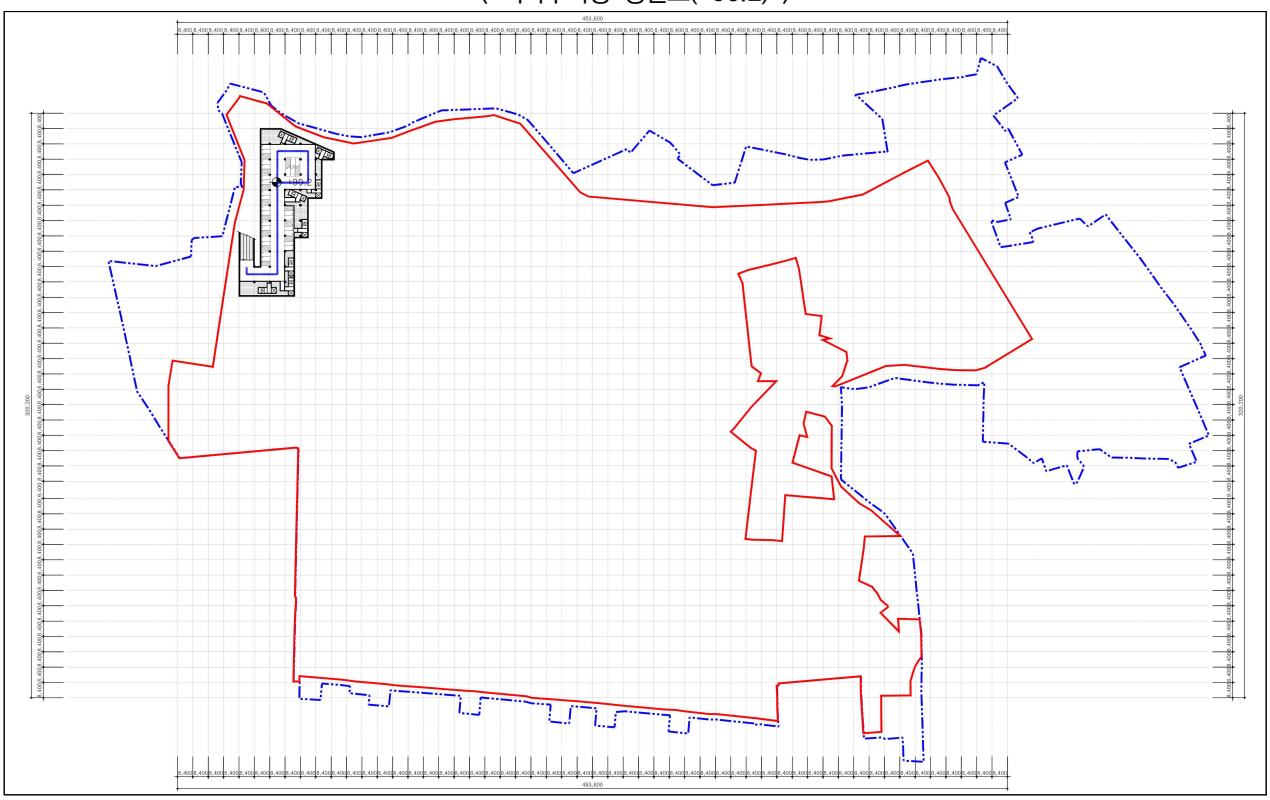
〈 지하주차장 평면도(+82.2) 〉



〈 지하주차장 평면도(+86.2) 〉

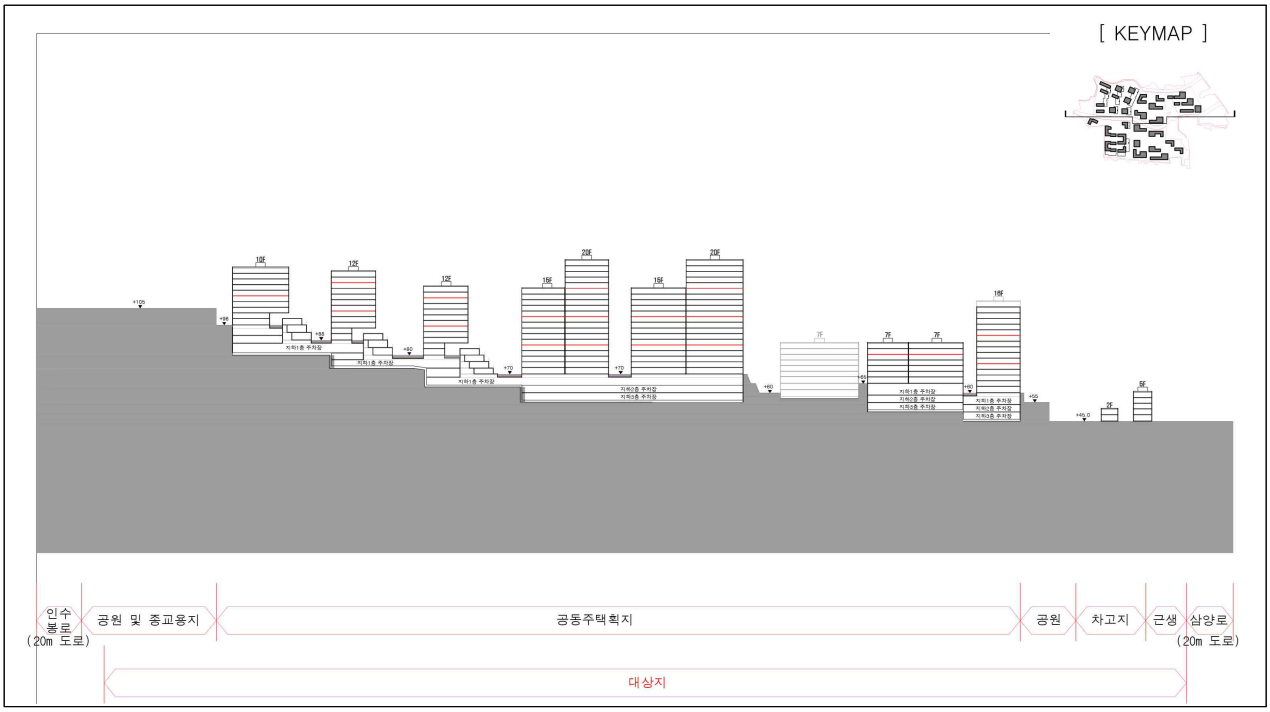


〈 지하주차장 평면도(+90.2) 〉

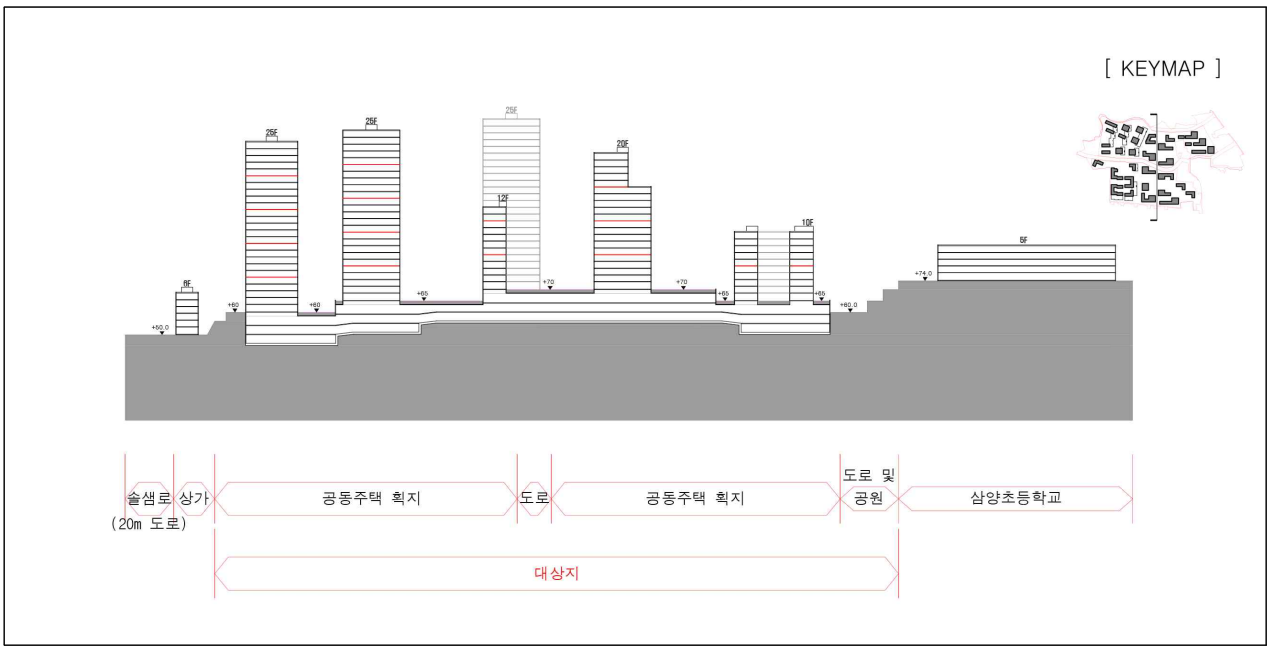


나) 단면도

〈 대지종횡단면도-1 〉



〈 대지종횡단면도-2 〉



2 교통처리에 관한 계획

1. 기본방향

◦ 사업지 주변의 간선도로 및 영향권 내 교차로 분석 등을 수행하여 장래 목표 연도별 소통수준 및 개발로 인한 영향정도의 사전예측에 따른 개선방안을 수립·제시

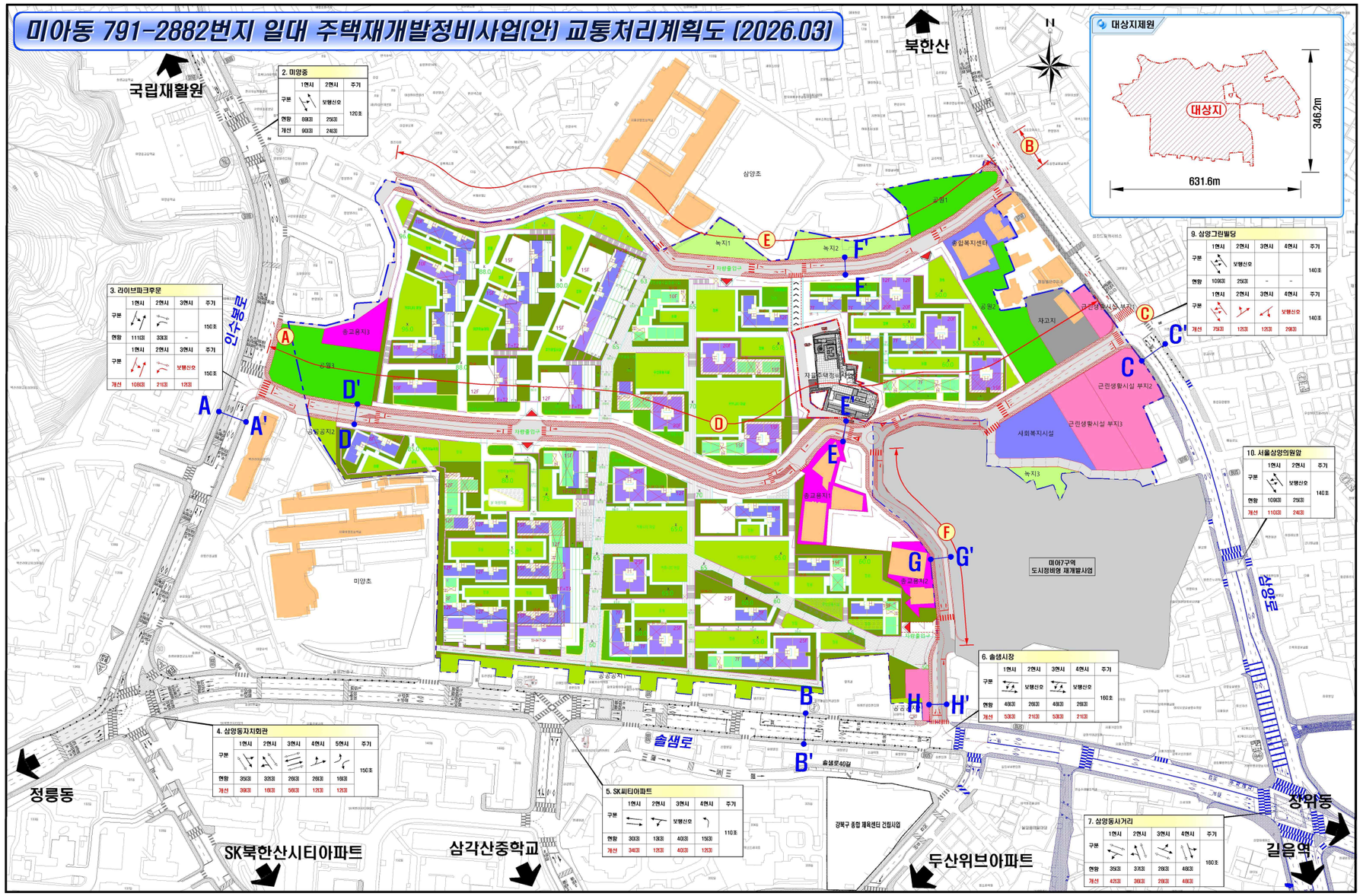
◦ 정비구역 주변의 간선도로 및 교차로에 미치는 교통상의 영향을 최소화

2. 교통 및 동선처리계획

항 목	지 점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	○「삼양사거리 지구단위계획(재정비) 교통영향평가, 2023」,「삼양사거리 특별계획구역Ⅲ 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(북측): B=3.0m, L=20m(테이퍼 포함)
	Ⓒ	○ 삼양로상 ⑨삼양그린빌딩교차로 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 차로운영 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 개발시
	-	○ 차량 진출입 가각부 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 ○ 장래주차 수요: 2,923대 ○ 계획주차 대수: 3,650대 - 법정대비: 155.3% - 수요대비: 124.9%
교통안전 및 기타	-	○ 노면표시 설치
	-	○ 과속방지턱 설치

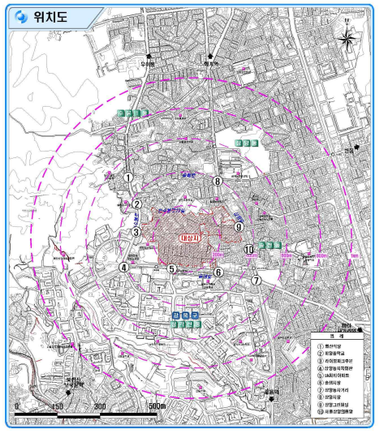
3. 교통처리계획도

미아동 791-2882번지 일대 주택재개발정비사업(안) 교통처리계획도 (2026.03)



대상지제원

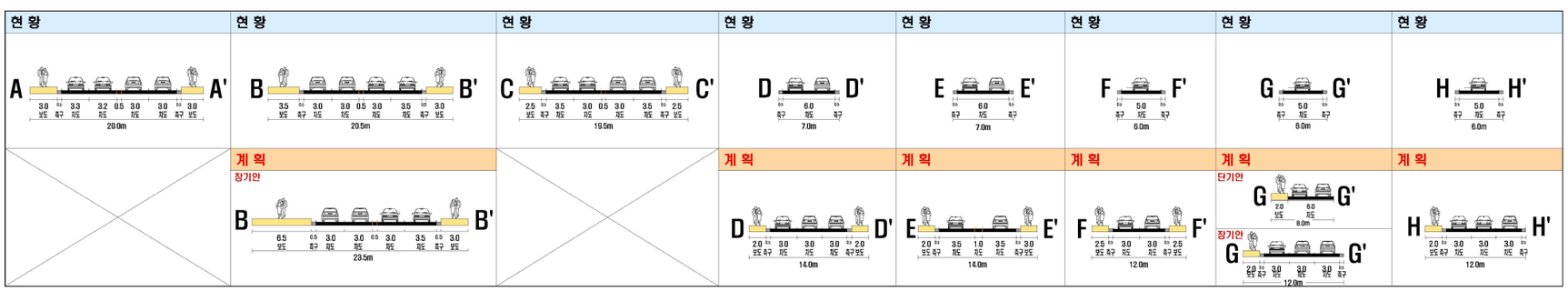
위지도



개선방안

항 목	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	· 「삼양사거리 지구단위계획(재정비) 교통영향평가, 2023」, 「삼양사거리 특별계획구역(1) 주거복합산업공사 교통영향평가(약식), 2020」 개선방안 반영
	-	· 대상지 주변 교차로 최적 신호운영방안 제시 : 10개소
	Ⓐ	· 연수봉로 편측 1개 차로 확폭 – 가속차로: B=3.0m, L=41m(테이퍼 포함)
	Ⓑ	· 삼양로 편측 1개 차로 확폭(2개소) – 감속차로(북측): B=3.0m, L=20m (테이퍼 포함)
	Ⓒ	· 삼양로상 ①삼양그린빌딩교차로 기하구조 변경(3지→4지 교차로)
	Ⓓ	· 대상지내 동 · 서연결 도로 설치 및 차로운영계획 수립 – B=14.0m, L=630m(왕복 2~3차로 운영)
	Ⓔ	· 대상지내 북측 도로 확폭 및 차로운영 계획 수립 – B= 6.0m → 12.0m, L = 436m (왕복 2차로 운영)
진출입 동선	Ⓕ	· 솔샘로47길 장 · 단기 운영방안 제시 – 단기안: B=8.0m, L=140m(왕복2차로 운영, 편측보도) – 장기안: B=12.0m, L=140m(왕복 3차로 운영, 양측보도) ※ 미아7구역 개발시
	-	· 차량 진출입 가각부 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: 2,360대 · 잠재주차 수요: 2,923대 · 계획주차 대수: 3,650대 – 법정대비: 155.3% – 수요대비: 124.9%
교통안전 및 기타	-	· 노면표시 설치
	-	· 과속방지턱 설치

횡단면도



범 례

- 보도 (현황)
- 보도부속형 전면공지
- 공개공지
- 미끄럼방지포장 (현황)
- 보행자방호울타리(현황)
- 차량출입구
- 횡단보도(현황)
- 횡단보도(개선)
- 교통신호기(현황)
- 교통신호기(개선)
- 공동주택
- 오피스텔용지
- 공원
- 공공시설
- 종교용지
- 녹지

경관에 관한 계획

1. 기본 방향

◦ 북한산국립공원 경관 자원과 인근 공동주택단지 건축물 높이를 고려하여 주변지역과 조화를 이루는 다양한 높이의 주동 계획으로 입체적 스카이라인 형성

- 북한산 주변 고도지구 경관관리 가이드라인 높이기준 준수
- 최고높이 평균 45m 범위 내
- 삼양사거리역 인근 저지대 고층, 북한산 인근 저층 배치로 북한산 경관 자원을 고려한 스카이라인 형성

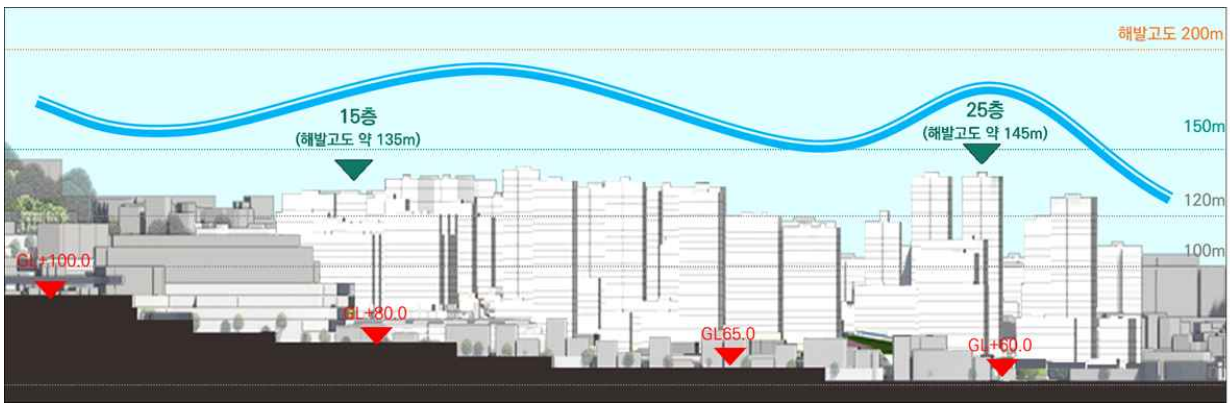
2. 계획(안)

가) 스카이라인 계획

〈 스카인라인 KEY PLAN 〉



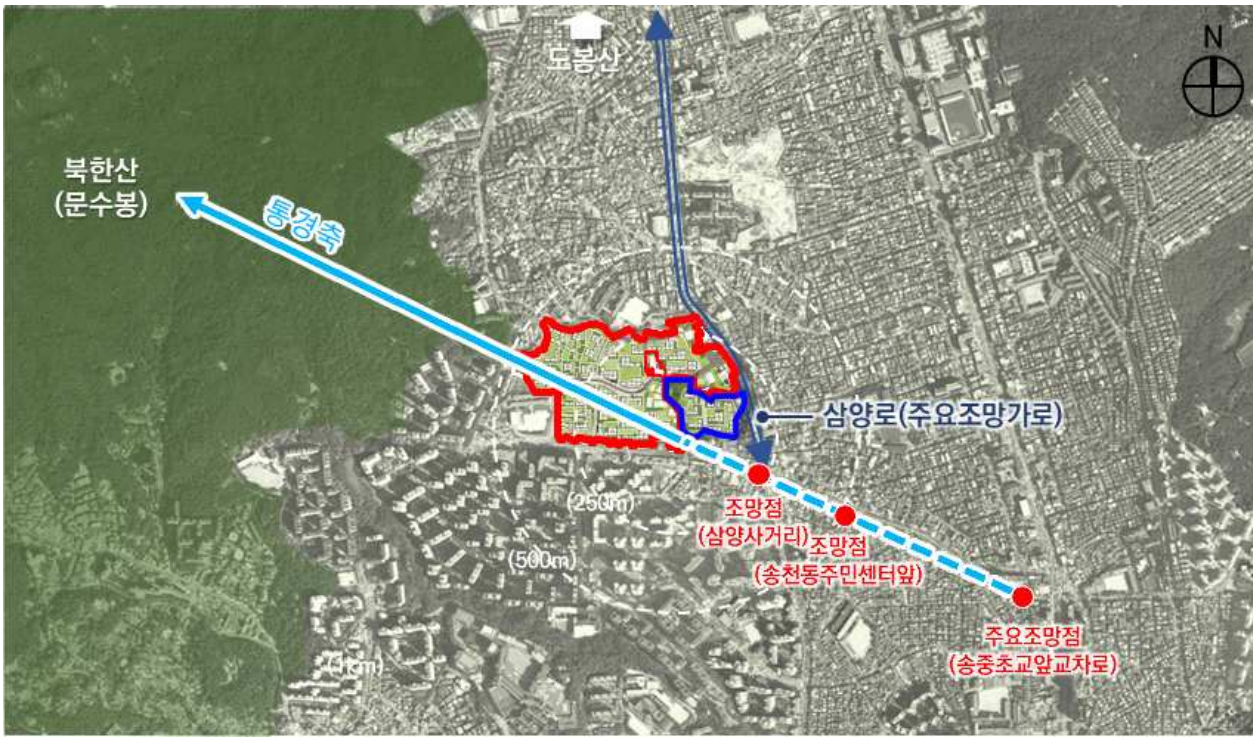
〈 스카인라인 A-A' 〉



나) 경관시뮬레이션

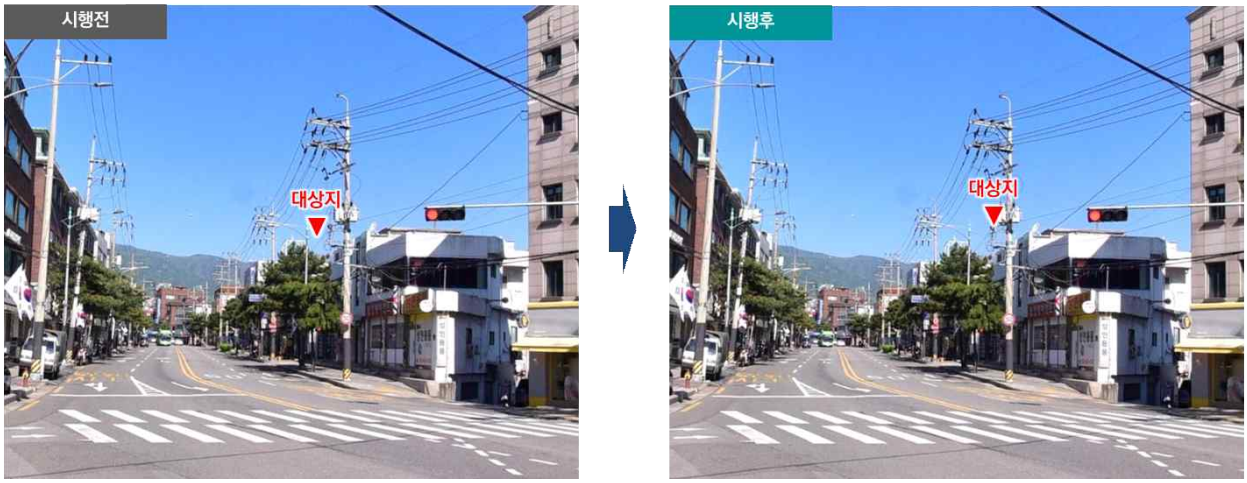
〈 대상지 조망점 현황도 〉





〈 송중초교앞교차로 (원경 1km) 〉

조망점 01	
구분	원경
시거리	1km
조망점 선정사유	북한산 방향 일반 조망가로로 차량 및 유동인구가 많은 도로결절부
검토결과	기 형성된 건축물 및 도로시설물 등에 중첩되어, 사업대상지로 인한 경관 변화 없음



〈 송천동주민센터앞 (중경 500m) 〉

조망점 02	
구분	중경
시거리	500m
조망점 선정사유	솔샘로(일반조망가로)변 송천동 주민센터와 상가주택 밀집지역
검토결과	도로축에 열린경관에 따라 사업대상지가 조망되며, 계획된 통경축을 통해 북한산 경관을 조망할 수 있음.



〈 삼양사거리 (근경 250m) 〉

조망점 03		
	구분	근경
	시거리	250m
	조망점 선정사유	삼양로(주요조망가로)와 솔샘로(일반조망가로)의 결절부
	검토결과	조망점 전면 건축물에 사업대상지는 차폐되어 조망되지 않음

시행전



시행후

