미아7구역 주택정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획(안)

2026. 06.

강북구

목 차

Ⅰ. 정비구역 지정 및 정비계획(안)

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

Ⅱ. 도시관리계획(지구단위계획) 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정
3. 획지 및 건축물에 관한 결정

Ⅲ. 관련 도면

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

Ⅳ. 기초조사·확인내역서

1. 주민 또는 산업의 현황
2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황
3. 도시계획시설 및 정비기반시설 설치현황
4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황
6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견
7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래
8. 토지등소유자의 정비구역 지정에 관한 동의 현황
9. 기존수목의 현황
10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견
11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사
12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모
13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
14. 기초조사 현황도

※ 토지조서 및 건축물조서

Ⅴ. 계획설명서

Ⅵ. 별첨

1. 환경성 검토서
2. 교통성 검토서
3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
4. 건축개요
5. 사업시행방식 전환에 관한 사항

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

○ '23. 9. 6. 신속통합기획 후보지 신청, '24. 04. 30. 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 지정되어 있으며, 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 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

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

▌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 791번지 일대

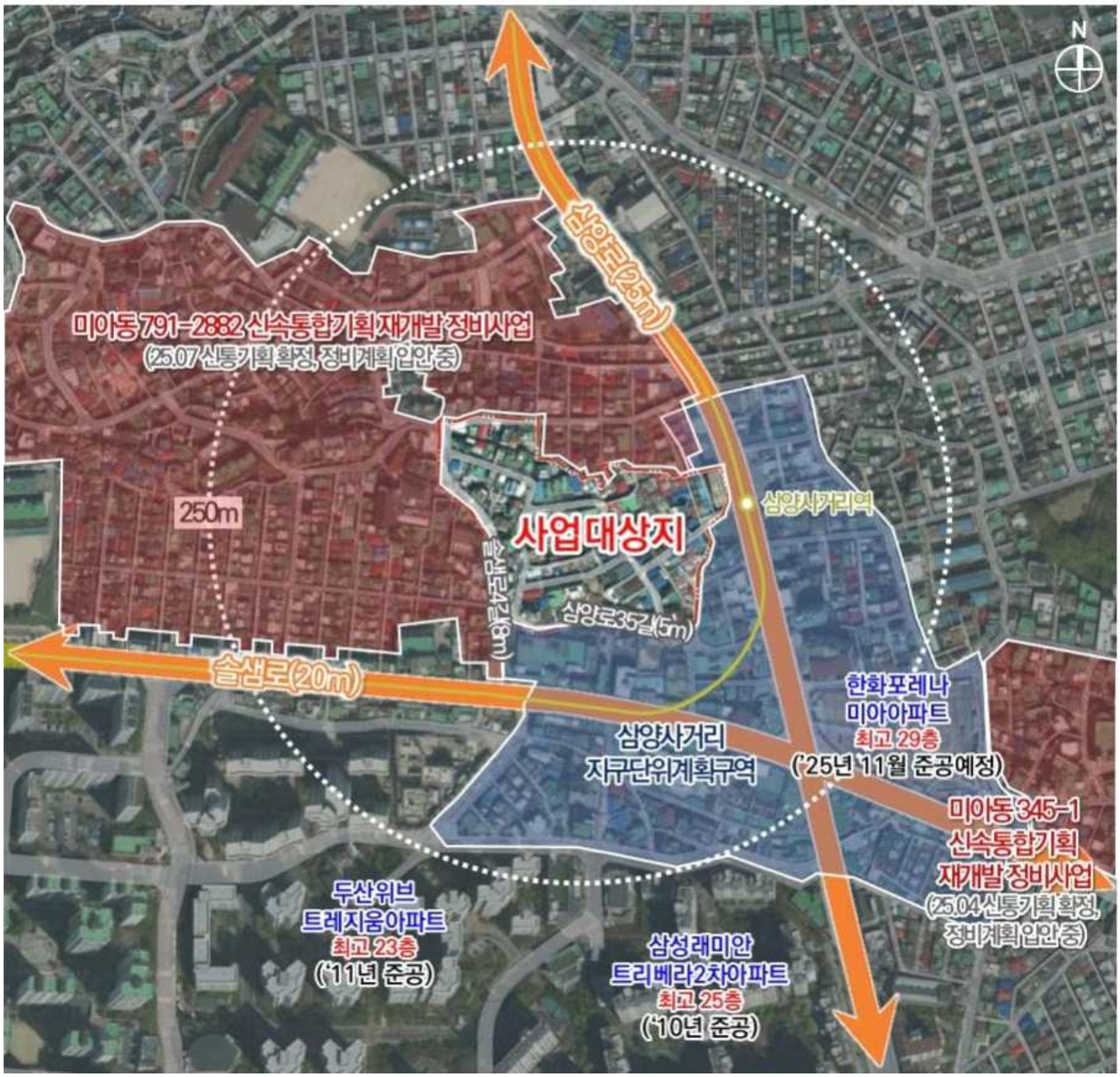
○ 면적 : 25,215.4㎡

2) 시간적 범위

○ 기준년도 : 2024년

○ 목표연도 : 2034년

< 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

▌'24년 후보지 선정, '24~'26년 자문회의 등 거쳐 신속통합기획 수립

○ 1975. 11. 13.	:	미아7구역 자력재개발사업 정비사업 구역 지정 (건설부 고시 제184호)
○ 1994. 06. 09.	:	재개발 사업계획 변경 결정
○ 2022. 12. 19.	:	사업시행변경 인가
○ 2023. 10. 23.	:	신속통합기획 후보지 추천(동의율 57.3%)
○ 2024. 04. 30.	:	신속통합기획 후보지 선정
○ 2024. 10. 16.	:	미아7구역 정비계획 수립 착수보고회
○ 2024. 11. 08.	:	주민간담회(강북구)
○ 2024. 12. 04.	:	사업시행방식 전환 전문가 자문(강북구)
○ 2025. 04. 16.	:	강북구 전문가 자문(1차)
○ 2025. 05. 28.	:	강북구 전문가 자문(2차)
○ 2025. 09.~10.	:	신속통합기획 MP회의(1차~3차)
○ 2025. 11. 26.	:	신속통합기획 1차 자문회의
○ 2025. 12. 26.	:	신속통합기획 2차 자문회의
○ 2026. 02. 26.	:	신속통합기획 3차 자문회의
○ 2026. 03. 20.	:	신속통합기획 주민간담회
○ 2026. 05. 06.	:	신속통합기획 통보 (서울시→강북구)

2. 현황분석

가. 주변지역 현황

1) 공간적 측면

○ 북한산과 (우이신설)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 등 주요 간선도로망과 연접

→ 지하철, 주요 간선도로 등 연접하여 접근성 양호

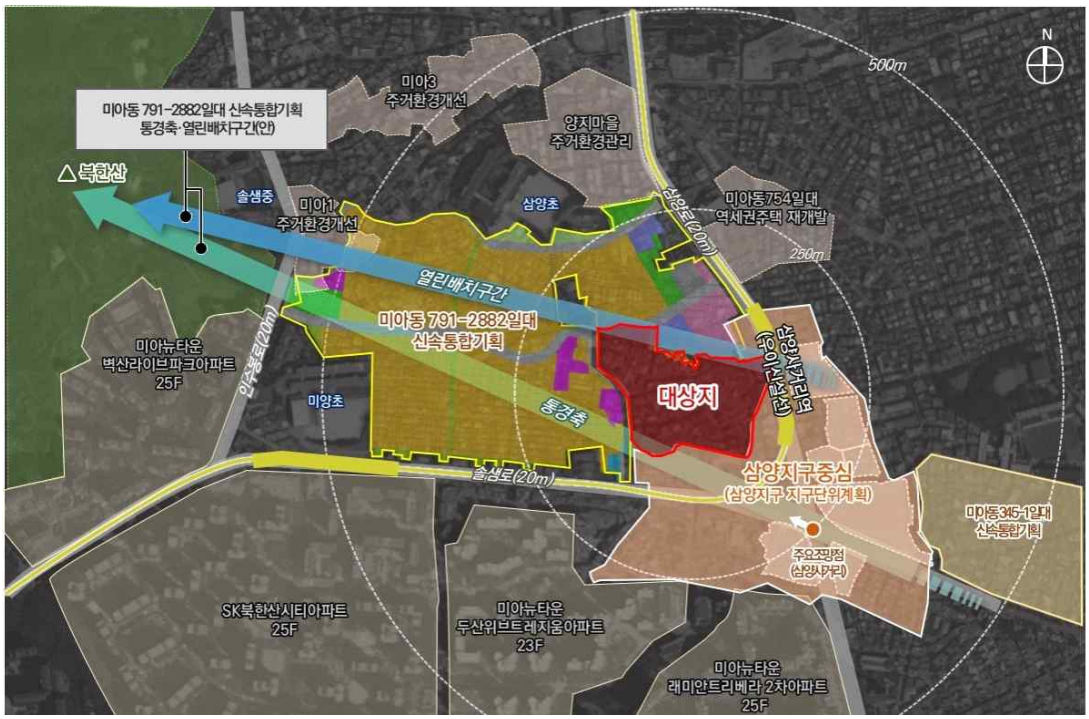
구분	연접 교통기능
지하철	• 2개 노선 – 4호선, 우이선설선
간선도로	• 1km 이내 – 솔샘로, 삼양로, 인수봉로, 도봉로 등

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) • 주택재개발(미아동 791-2882, 미아11, 미아3) • 지구단위계획(삼양사거리 지구단위계획구역)

< 광역현황도 >



나. 정비구역 현황

<table>
<tr><td rowspan="4">도시
관리
계획
사항</td><td colspan="11">미아동 791 일대</td></tr>
<tr><td colspan="3">용도지역</td><td>용도지구</td><td colspan="3">도시계획시설</td><td colspan="3">기 타</td></tr>
<tr><td colspan="2">종 류</td><td>규 모(㎡)</td><td colspan="2">종 류</td><td>규 모</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">제2종일반주거지역
(7층 이하)</td><td rowspan="2">고도지구,
조망가로
특화경관
지구</td><td colspan="2">도 로</td><td>859.0</td><td colspan="2" rowspan="2">–</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td colspan="2">지하철
역사</td><td>512.3</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>25,215.4㎡</td><td>18,002.9㎡</td><td>7,212.5㎡</td><td>7,108.5㎡</td><td>104.0㎡</td><td>–</td><td>–</td></tr>
<tr><td></td><td>필지수</td><td>299</td><td>188</td><td>111</td><td>109</td><td>2</td><td>–</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>112</td><td>112</td><td>–</td><td>112</td><td>101</td><td>101</td><td>11</td><td>11</td><td>–</td><td>–</td></tr>
<tr><td></td><td>호수</td><td>164</td><td>164</td><td>–</td><td>164</td><td>125</td><td>125</td><td>39</td><td>39</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>지상
권자</td></tr>
<tr><td>230</td><td>90</td><td>140</td><td>393</td><td>154</td><td>239</td><td>236</td><td>182</td><td>54</td><td>–</td><td>–</td></tr>
</table>

※ 거주가구 : 건축물대장 주용도 상 단독 및 공동주택의 세대수로 산정

※ 거주인구 : 세대당 인구 1.71인 적용(2026년 5월 미아동 기준)

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	84.8%	112	95	95	–	–
	철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	13.4%	31	15	15	–	–
	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	71.4%	81	80	80	–	–
경과년수별	합계	84.8%	112	95	95	–	–
	10년 미만	–	4	–	–	–	–
	10 ~ 19년	–	7	–	–	–	–
	20 ~ 29년	5.4%	12	6	6	–	–
	30 ~ 39년	41.1%	46	46	46	–	–
	40년 이상	38.4%	43	43	43	–	–
허가별	합계	84.8%	112	95	95	–	–
	유허가	84.8%	112	95	95	–	–
	무허가	–	–	–	–	–	–

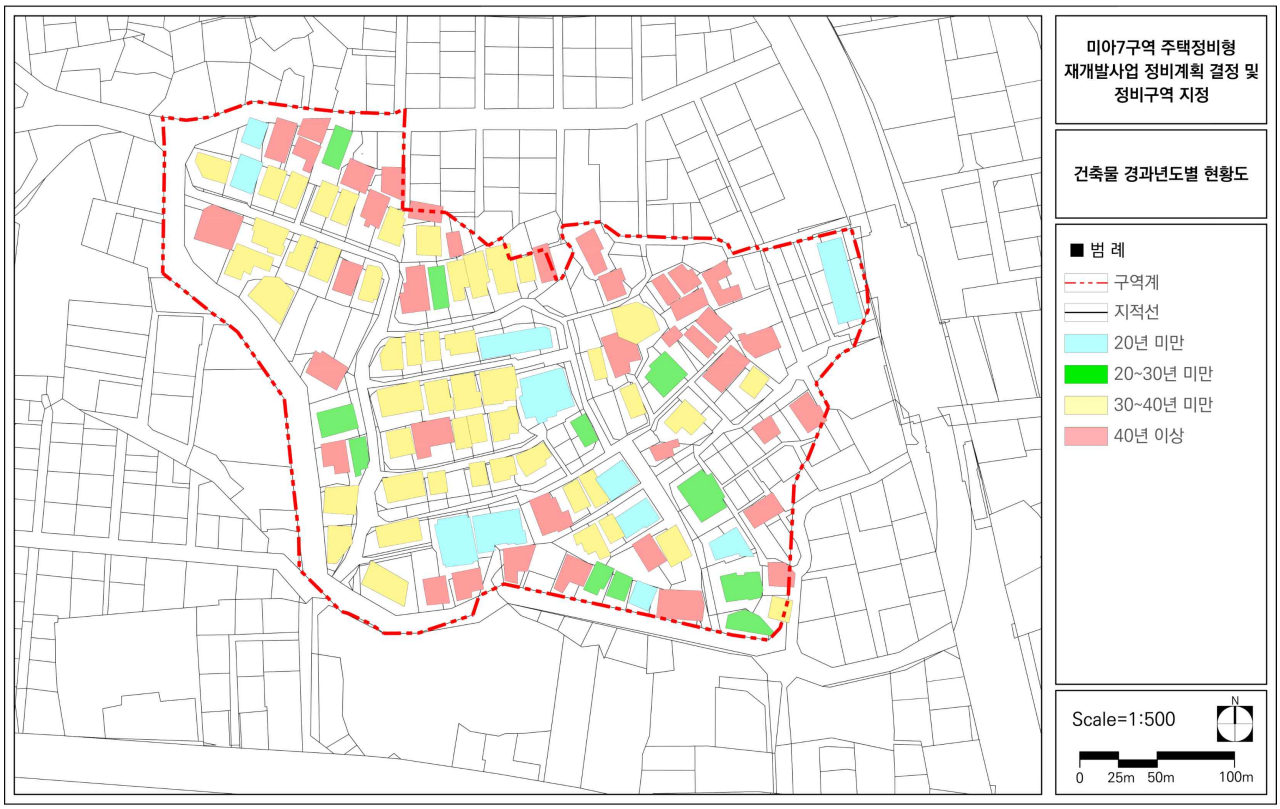
※ 노후·불량 비율 = 노후·불량동수 / 총 동수

※ 상기사항은 건축물 총 동수(112동) 중 노후·불량 건축물 95동에 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	기타
구조별	합계	67.8%	22,614.9㎡	15,328.7㎡	15,328.7㎡	-	-
	철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	21.3%	11,979.2㎡	4,826.2㎡	4,826.2㎡	-	-
	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	46.5%	10,635.7㎡	10,502.5㎡	10,502.5㎡	-	-
경과년수별	합계	67.8%	22,614.9㎡	15,328.7㎡	15,328.7㎡	-	-
	10년 미만	-	1,951.9㎡	-	-	-	-
	10 ~ 19년	-	2,482.4㎡	-	-	-	-
	20 ~ 29년	5.0%	3,973.9㎡	1,121.9㎡	1,121.9㎡	-	-
	30 ~ 39년	41.5%	9,381.1㎡	9,381.1㎡	9,381.1㎡	-	-
	40년 이상	21.3%	4,825.7㎡	4,825.7㎡	4,825.7㎡	-	-
허가별	합계	67.8%	22,614.9㎡	15,328.7㎡	15,328.7㎡	-	-
	유허가	67.8%	22,614.9㎡	15,328.7㎡	15,328.7㎡	-	-
	무허가	-	-	-	-	-	-

※ 노후·불량 비율 = 노후·불량 연면적 / 총 연면적

※ 상기사항은 건축물 총 연면적(22,614.9㎡) 중 노후·불량 건축물 15,328.7㎡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

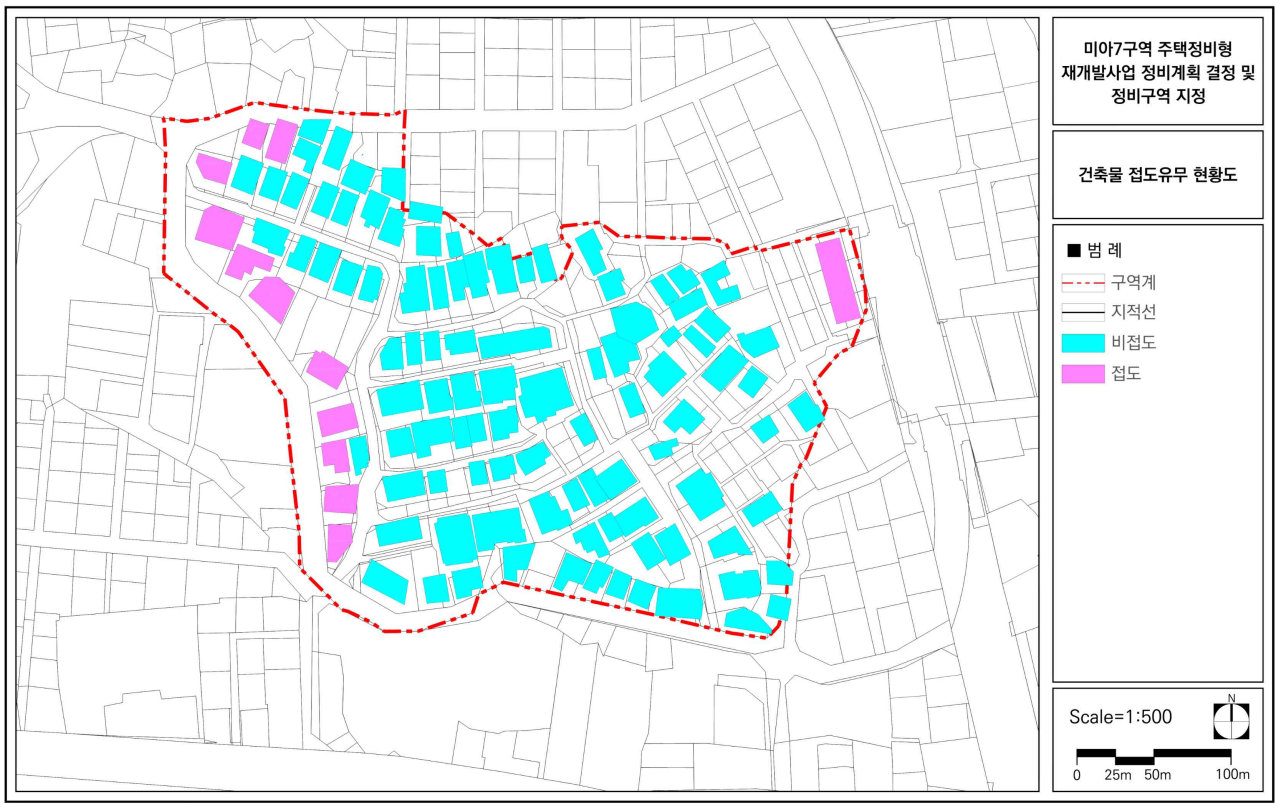
호수밀도 (호/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 동수 (호수)				비고
		계	단독주택	공동주택	기타건축물	
65.0	25,215.4	112(164)	88(97)	13(28)	11(39)	-

3) 주택접도율 현황 : 적합

○ 정비구역 지정 기준 : 40% 이하

주택접도율	건축물 총수	6m 이상 도로에 접한 건축물 수	비고
11.0%	112	12	너비 6m 이상 도로에 접한 건축물 수 / 건축물 총수 × 100

< 건축물 접도유무 현황도 >



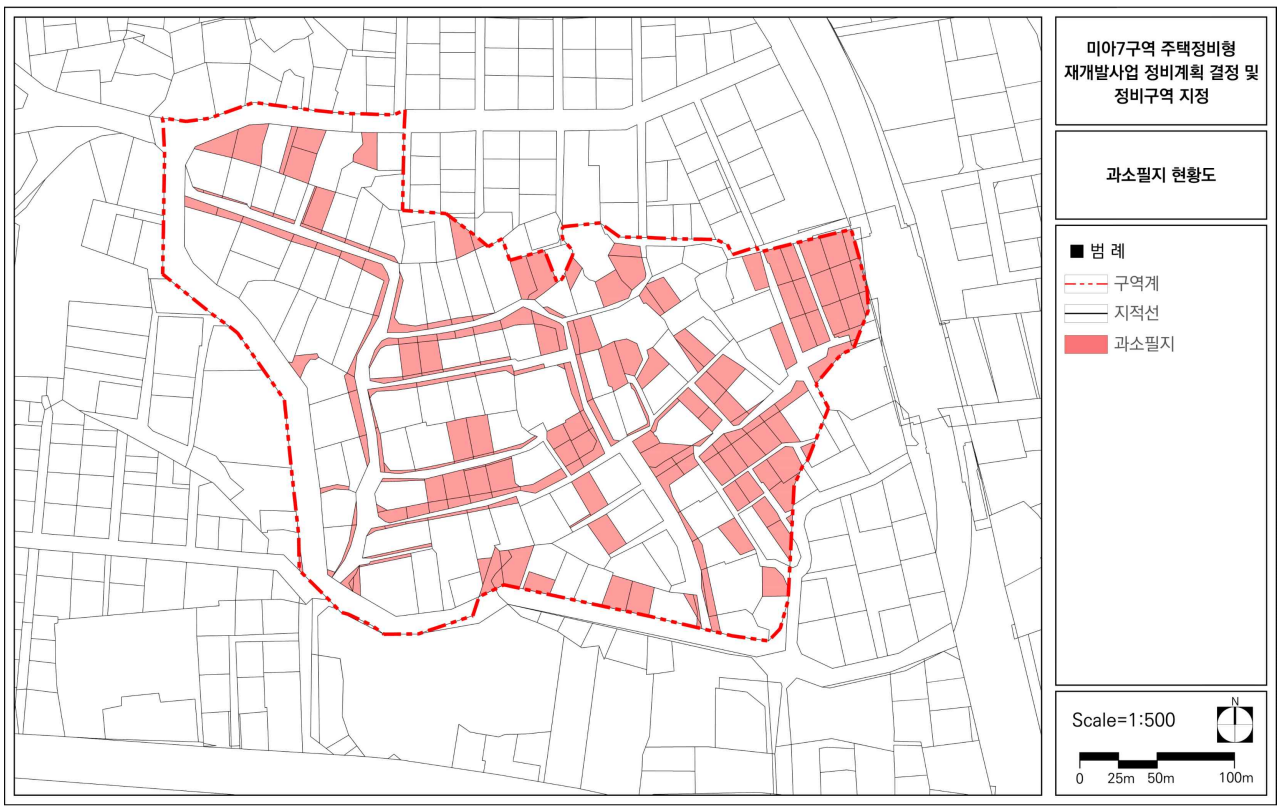
4) 과소필지 현황 : 적합

○ 정비구역 지정 기준 : 40% 이상

구분 (구역총괄)	구역안의 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율 (%)
	필지 수	면적(㎡)	필지 수	면적(㎡)	
계	299	25,215.4	199	6,649.3	66.6
일반토지	191	18,354.6	95	4,911.3	31.8
기반시설토지	108	6,860.8	104	1,738.0	34.8

※ 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 84.8%로 요건을 충족함

○ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 에 따른 선택 요건인 노후·불량비율(연면적), 호수밀도, 주택접도율, 과소필지 요건 중 노후·불량비율(연면적), 호수밀도, 주택접도율, 과소필지가 각각 67.8%, 65.0호/ha, 11.0%, 66.6%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

- 다양한 기능을 복합적으로 갖춘 자립적 보행일상권 형성
- 누구나 이동이 편리한 보행중심의 통합형 네트워크 구축
- 탄소중립도시 구축을 위한 보행일상권 단위의 자립적인 자원순환 체계 마련
- 보행일상권의 실현은 이전에 수립된 지역생활권의 재정비를 통하여 추진
- 유연한 용도지역 계획으로 공간 효율성 극대화

<보행일상권 개념도>

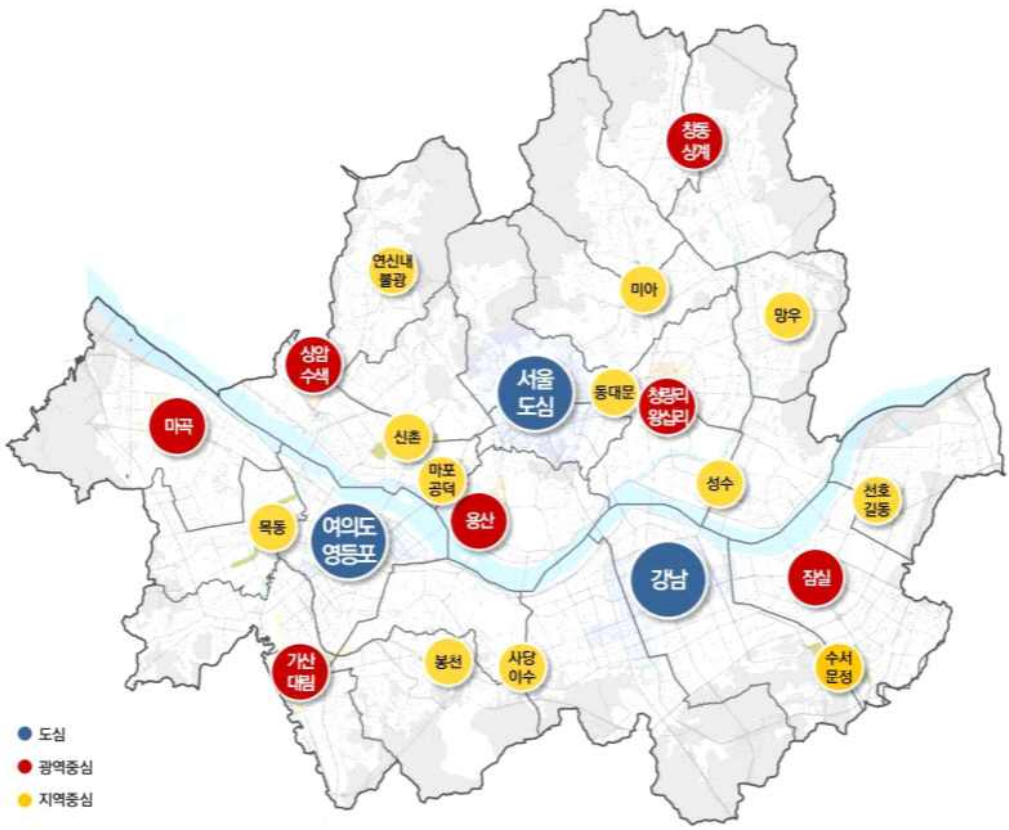


나) 도시공간구조 설정

- 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

< 서울시 중심지 체계 >

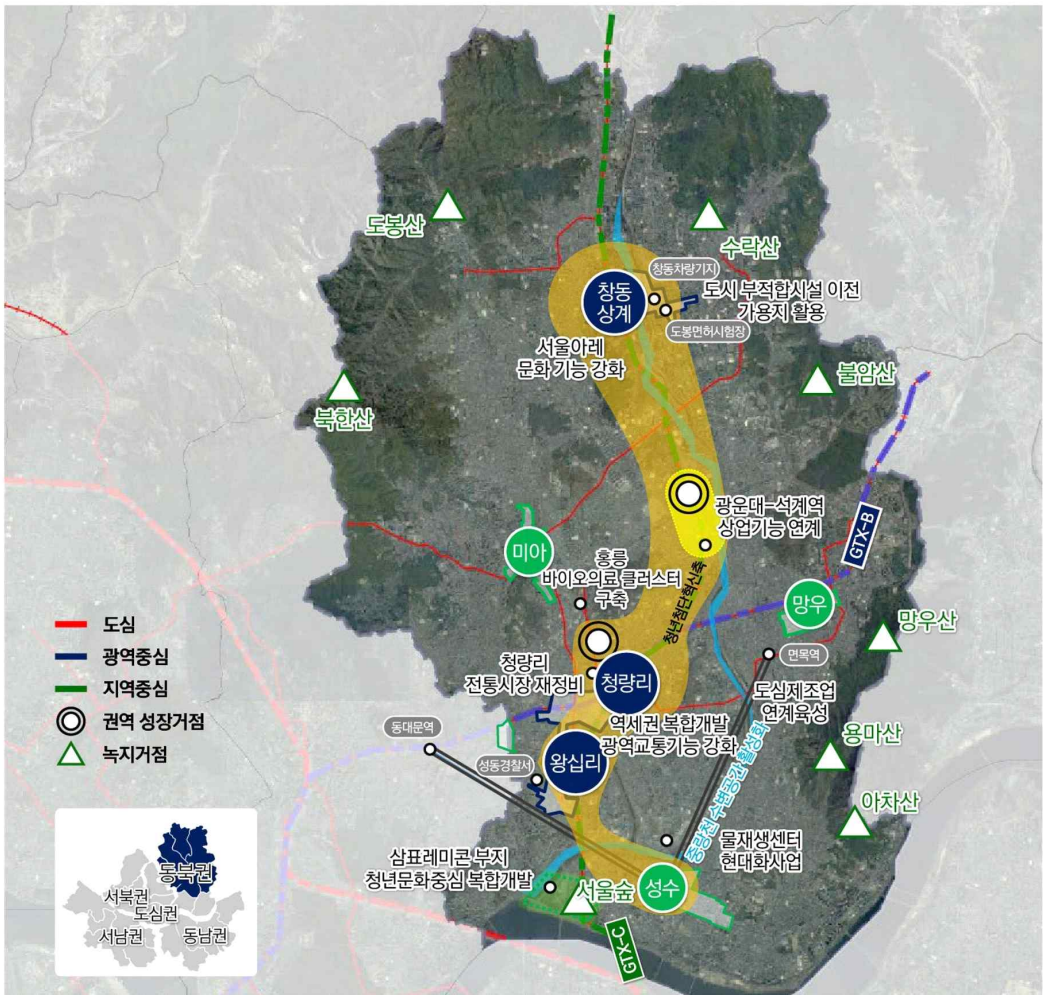


다) 생활권별 정비목표와 기본방향

- 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

- 「내 자녀와 함께 살 수 있는 미아생활권」 조성을 위해 4목표 + 9실현전략 마련

목표		전략
목표1	역세권 일원 기능 강화 및 지역 활성화	• 전략1 : 수유-미아역세권 중심기능 연계를 통한 지역활성화 • 전략2 : 우이신설 경전철 역세권 특성을 고려한 관리방안 마련
목표2	북한산변 주거환경 개선을 위한 건축물의 합리적 관리	• 전략3 : 수유1동 서울형 도시재생활성화지역 주민주도의 주거지 관리방안마련 • 전략4 : 최고 고도지구 내 노후 주거환경 개선을 위한 합리적 관리방안 마련 • 전략5 : 미아동 일대 주거지의 정비 및 관리방안 마련
목표3	북한산 역사자원 및 지역축제를 활용한 관광활성화	• 전략6 : 북한산 역사자원을 활용한 둘레길 활성화 • 전략7 : 미아동 주민한마당 등 다양한 지역문화행사 및 축제 활성화
목표4	도봉로 및 삼양로 등 가로환경 개선	• 전략8 : 도봉로 및 삼양로변 계획적 관리를 통한 정연한 가로경관 형성 • 전략9 : 동서방향 가로정비를 통한 내부연계체계 개선

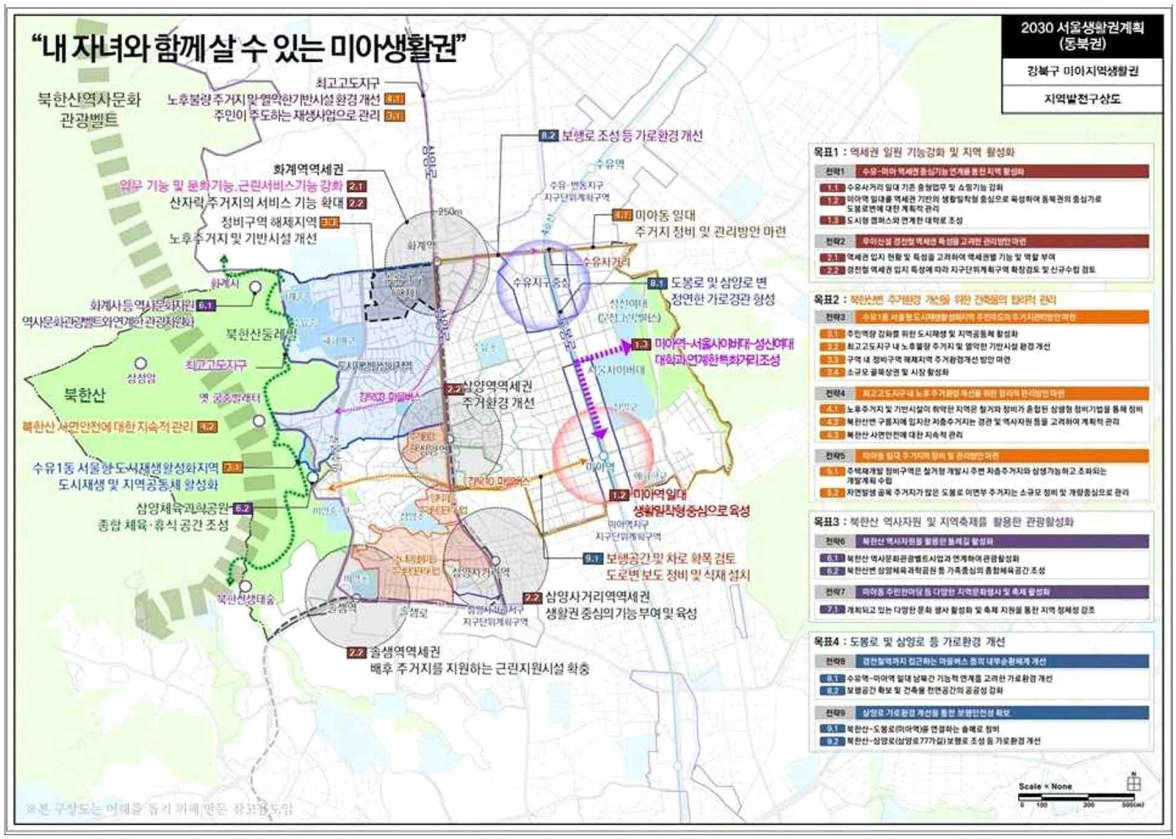
▌전략1. 우이신설 경전철 역세권 특성을 고려한 관리방안 마련

- 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

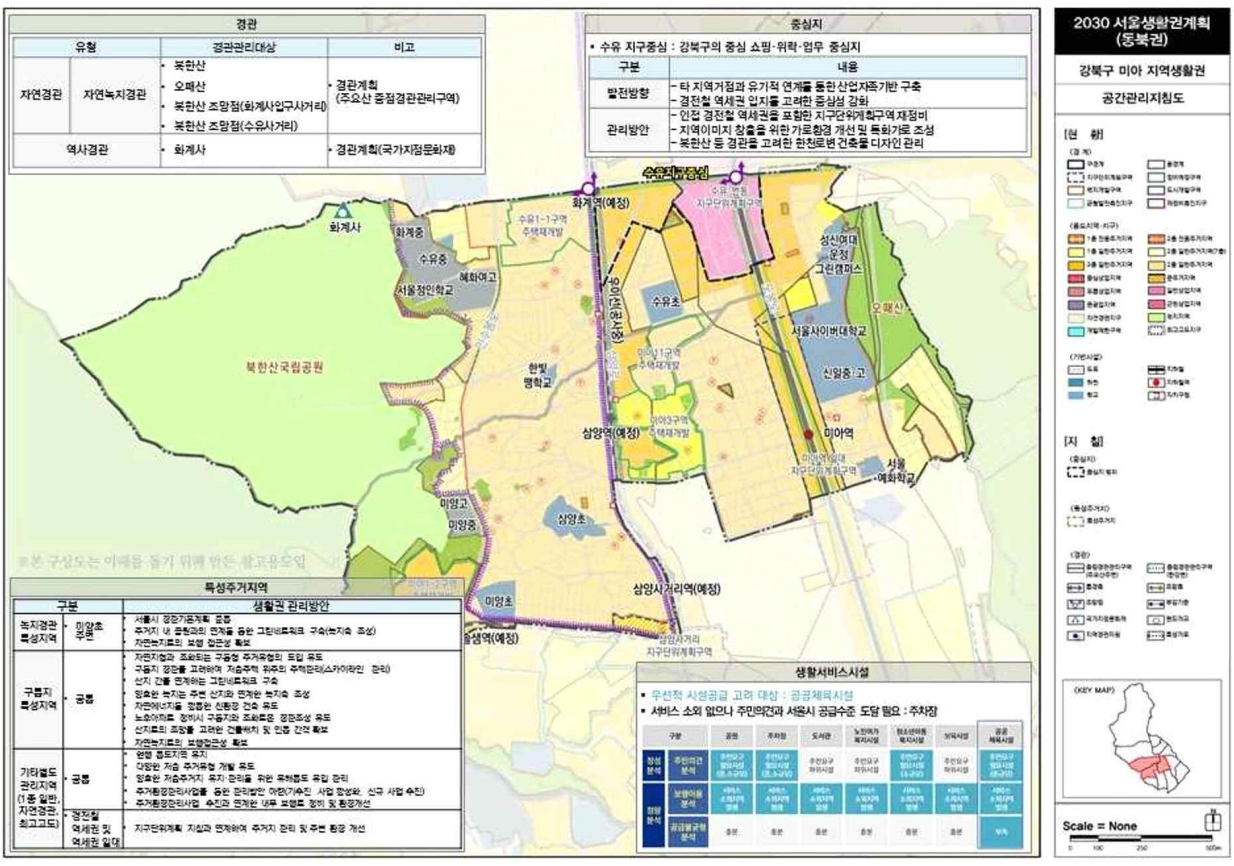
○ 시설공급 고려 대상 : 주차장

→ 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



▌세부 추진 전략

- 접도율 도로 기준을 4m 이상에서 6m 이상으로 완화
- 1,2종 등 특성관리지역 규제 완화
- 기존 과밀단지 및 지역에 대한 현황용적률 인정
- 지가, 기존 세대수, 단지규모 등을 고려한 보정계수 적용
- 역세권 일대 고밀복합개발
- 신속통합기획 자문방식 신설 및 정비사업 통합심의로 인허가 기간 대폭 단축
- 개발이 어려운 지역에 적합한 사업방식 적용
- 주민이 체감 가능한 주거환경 개선 실현
- 공공보행통로 및 오픈스페이스 조성
- 수변,녹지 등 자연문화자원과 연계한 특화공간 조성
- 기후위기에 대응을 위한 친환경 인센티브 확대 적용 등

▌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

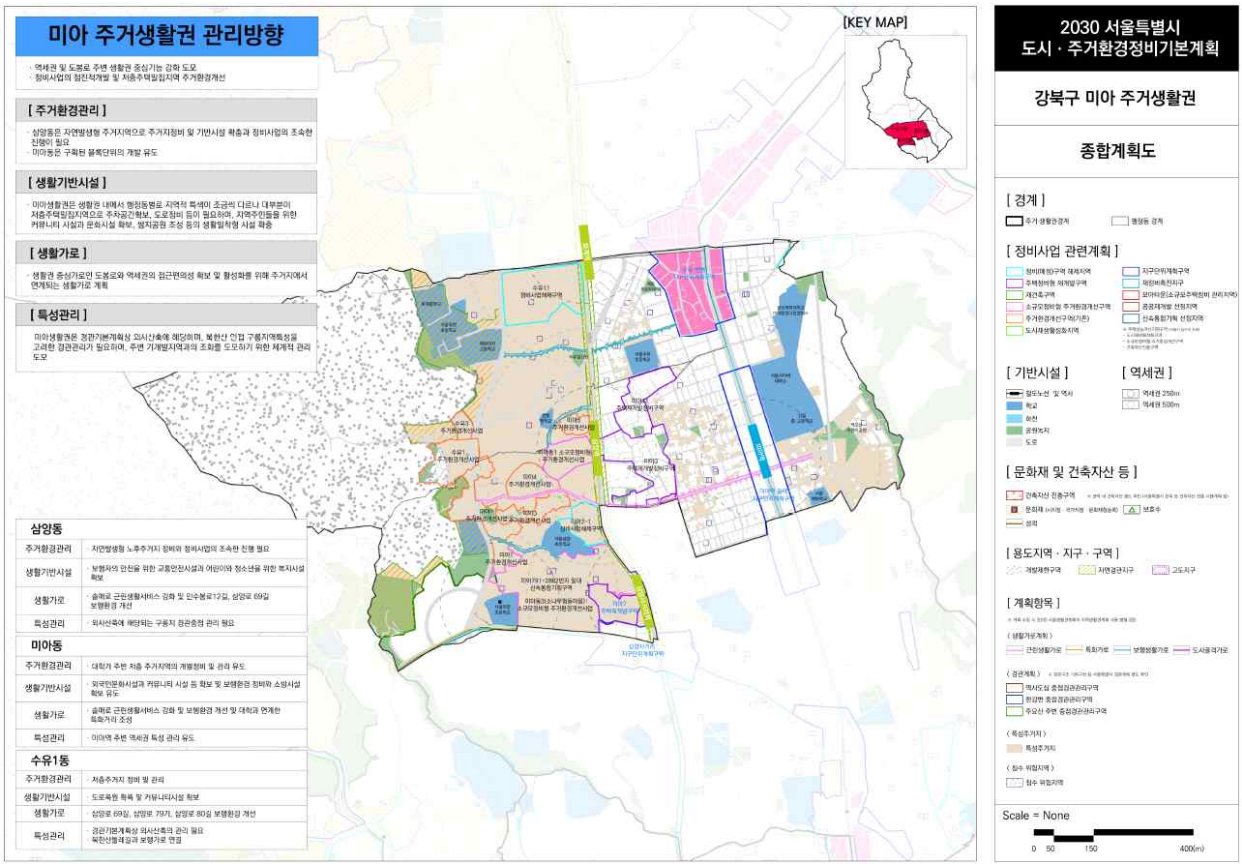
▌미아 주거생활권 관리방향

- 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
  - 1단계 용도지역 상향 시 용도지역별 구분 없이 공공기여율 10% 이상으로 동일하게 운영
  - 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 상향 시 공공기여는 기존 15%에서 10%로 완화함
  - 제2종일반주거지역(7층이하)과 제2종일반주거지역은 정비사업 추진 시 동일한 여건으로 간주하여 계획함에 따라 제1종일반주거지역에서 제2종일반주거지역으로 상향 시 공공기여는 기존 15%에서 10%로 합리적으로 조정함
- 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, 대상지 우측으로 삼양사거리역(우이신설)이 입지하고 있으며, 대상지 남측으로 솔샘로, 동측으로 삼양로 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 미아동 791-2882 일대를 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 >



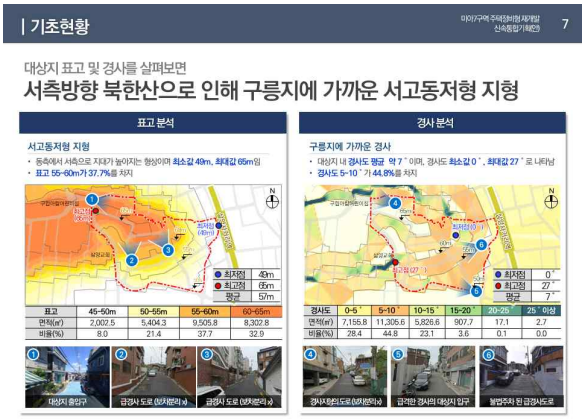
3. 계획의 기본구상

가. 기본방향

1) 계획의 비전 및 목표

도시맥락과 연계한 공간구조계획으로
보행친화적 가로환경 조성 및 조화로운 도시경관 창출

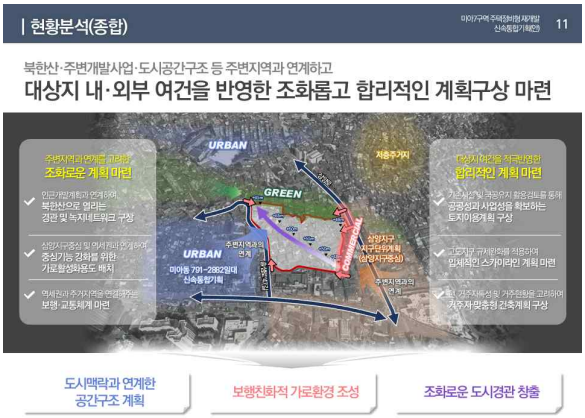












나. 주요 계획지표 (인구지표 등) 설정

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 용도폐지 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 입체결정한 도로 포함)	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 등 설정) – 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정) (수변친화 중복적용 불가)	10%p 이내	수변친화 중복적용 불가
	열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장미설치, 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=0.1이하 * 국공립어린이집 서울형키즈카페 우리동네키움센터, 공동육아나눔터 살내어린이놀이터 등	5%p 이내	–
	고령 서비스 시설	• 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) – 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하 * 노인복지시설 등	5%p 이내	–
	층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 – 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	–
환경 친화 안전 한주거지 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

계속 살고 싶은 "삶의 터전"

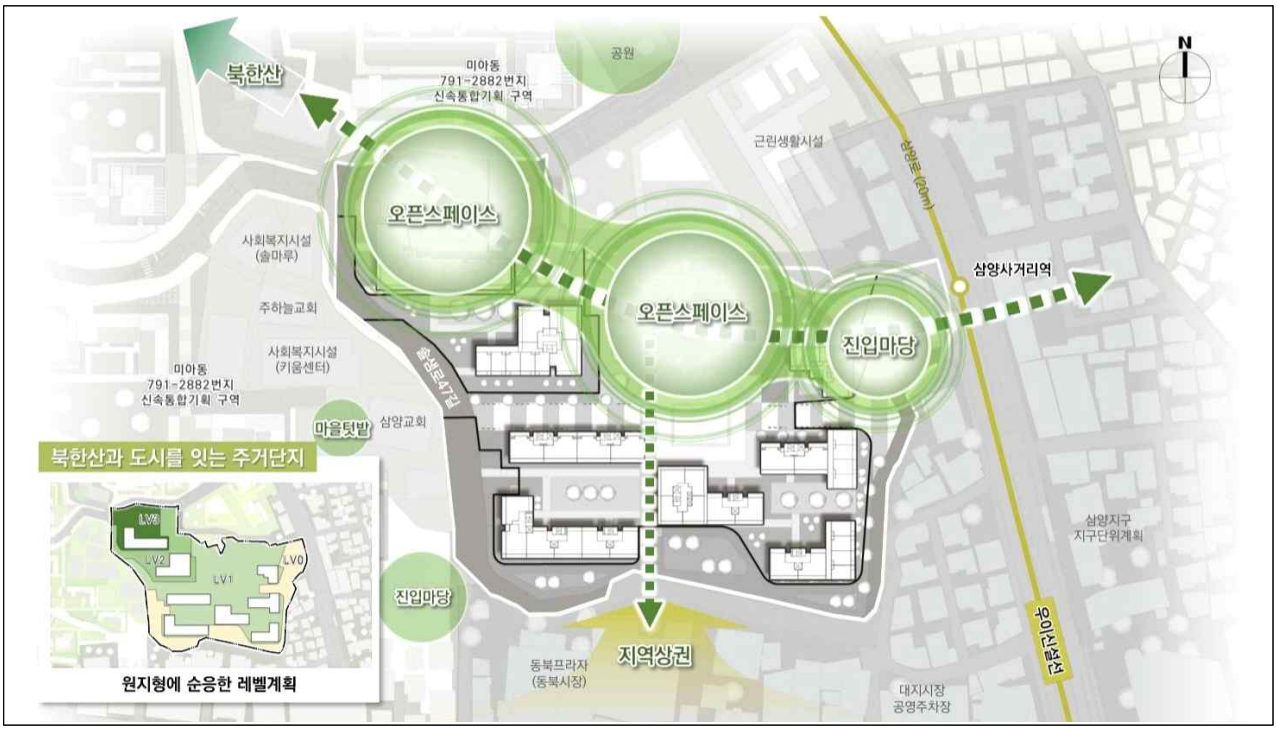
○ 신속통합기획 계획 원칙 및 기본구상

구 분	내 용
1	• 주변과의 정합성을 고려한 토지이용계획
	1-1) 주변지역을 아우르는 녹지네트워크 구축
	1-2) 지형에 순응한 대지조성 계획
2	• 지역과 소통하는 열린 단지 계획
	2-1) 단지 내외를 유기적으로 잇는 공간 연계체계 구축
3	• 삼양사거리역과 연계한 단지 계획
	3-1) 역세권 보행 흐름을 단지 중심으로 유도
	3-2) 역세권과 연계한 보행중심 동선체계 구축
4	• 생활 클러스터 계획
	4-1) 일상이 연결되는 생활 중심 클러스터 구축
5	• 가로 활성화 계획
	5-1) 기능별 가로 위계를 반영한 가로체계 구축
	5-2) 주변 학교를 고려한 안전한 통학로 조성 계획
	5-3) 단지 보행로 중심으로 다양한 외부공간 조성

2) 개발 기본구상

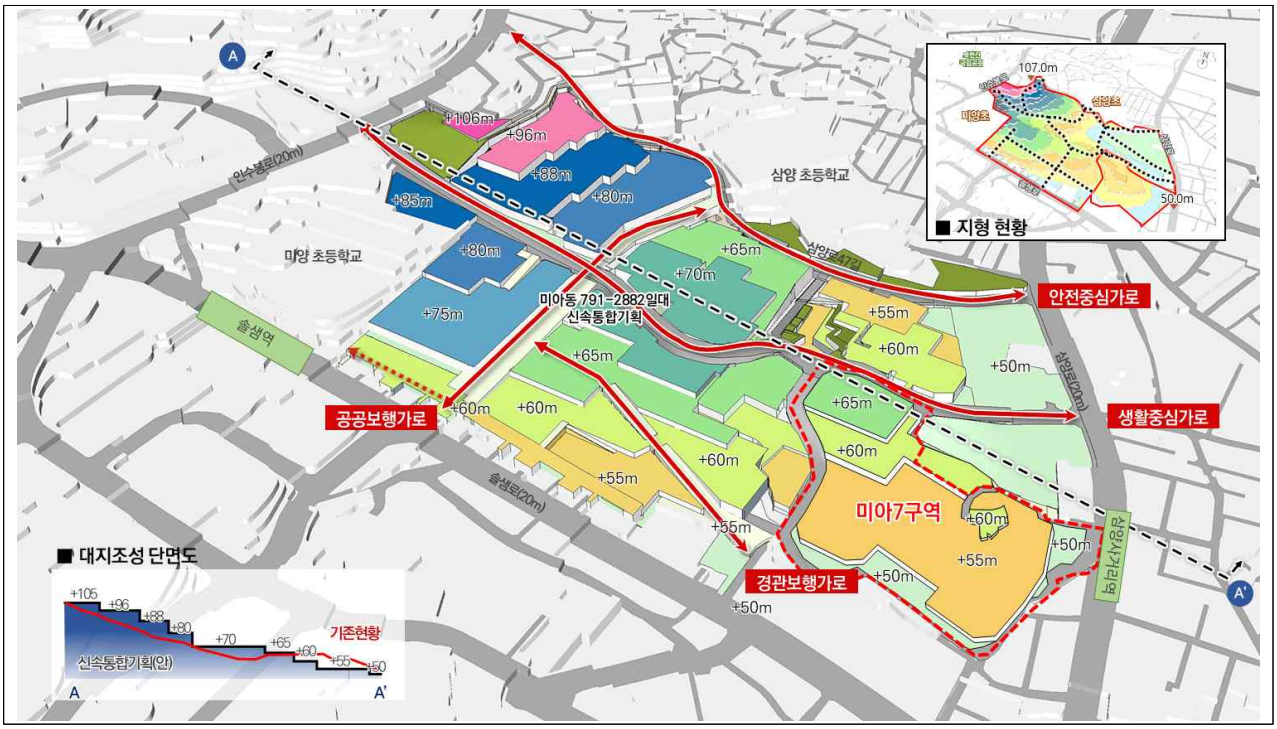
▌계획방향 1-1 : 주변지역을 아우르는 녹지네트워크 구축

○ 공원과 공공공간을 연계한 단지 내 녹지축 형성



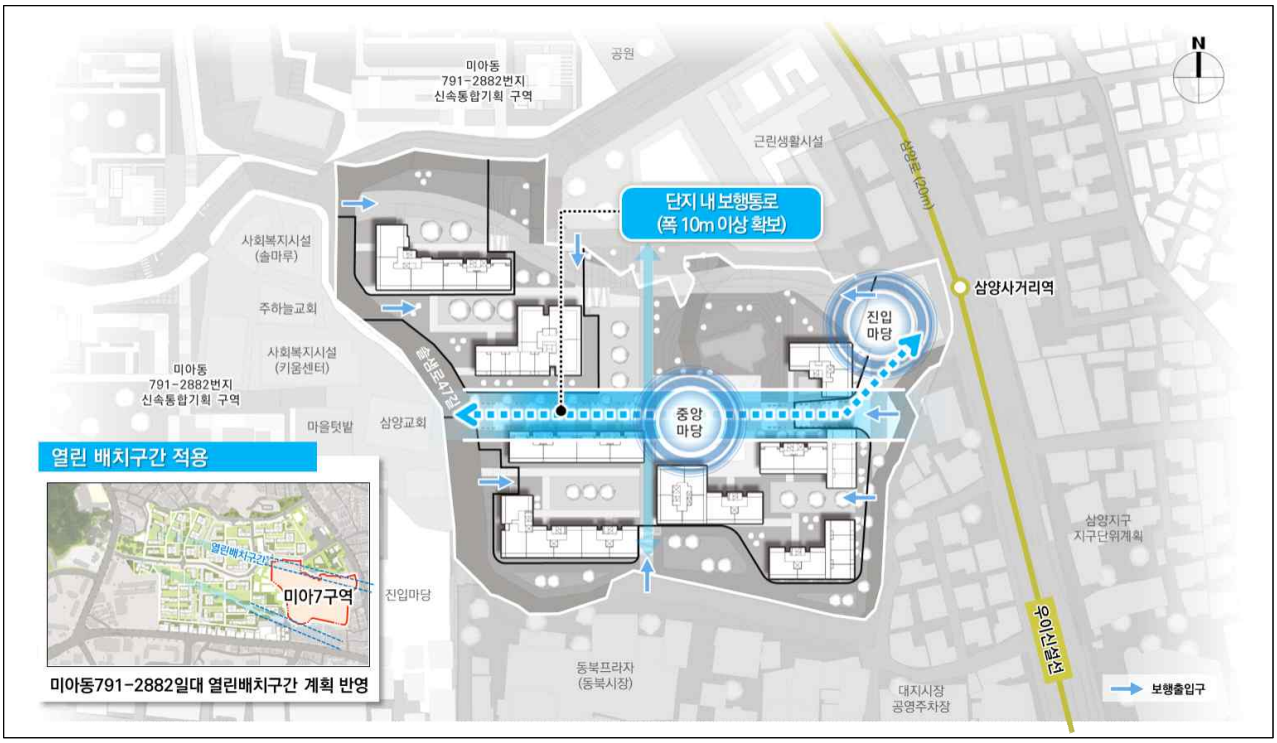
▌계획방향 1-2 : 지형에 순응한 대지조성계획

○ 미아동 791-2882번지 신속통합기획 대지조성계획과 연계하여 단지 내 경사를 극복하고 일상적 보행이 가능한 대지 조성



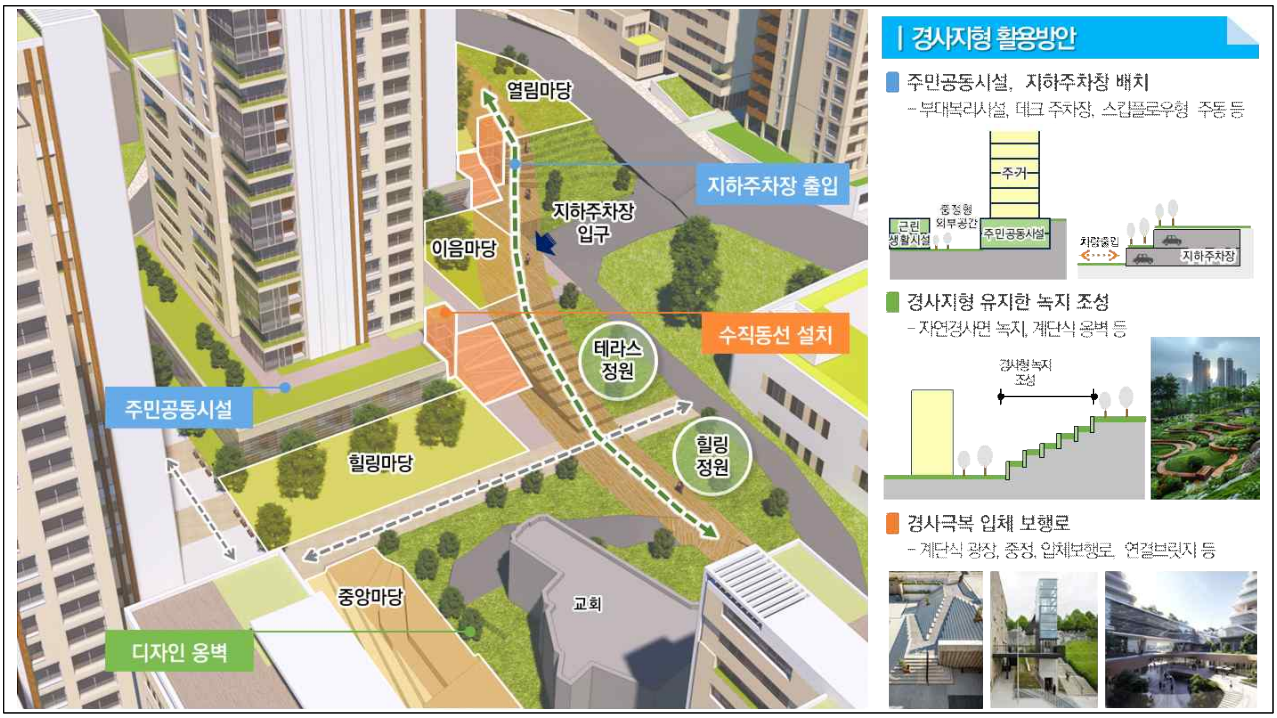
▌계획방향 2-1 : 단지 내외를 유기적으로 잇는 공간 연계체계 구축

○ 중앙마당을 중심으로 열린 배치를 구성하는 등 주변 현황을 고려하고 지역과 소통하는 열린 단지 계획



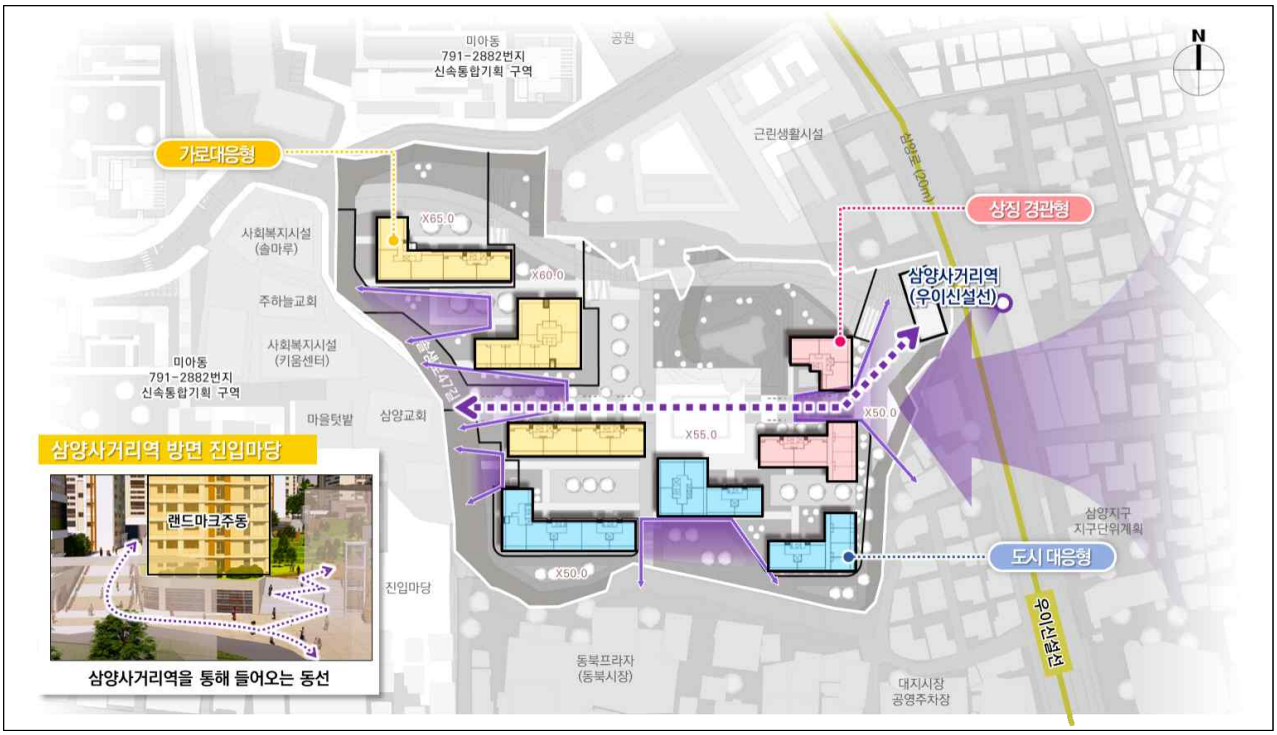
▌계획방향 3-1 : 역세권 보행 흐름을 단지 중심으로 유도

○ 단지 내 발생하는 경사를 적극 활용하여 주민공동시설, 데크 주차장 등을 배치하고 입체적 보행동선 연결



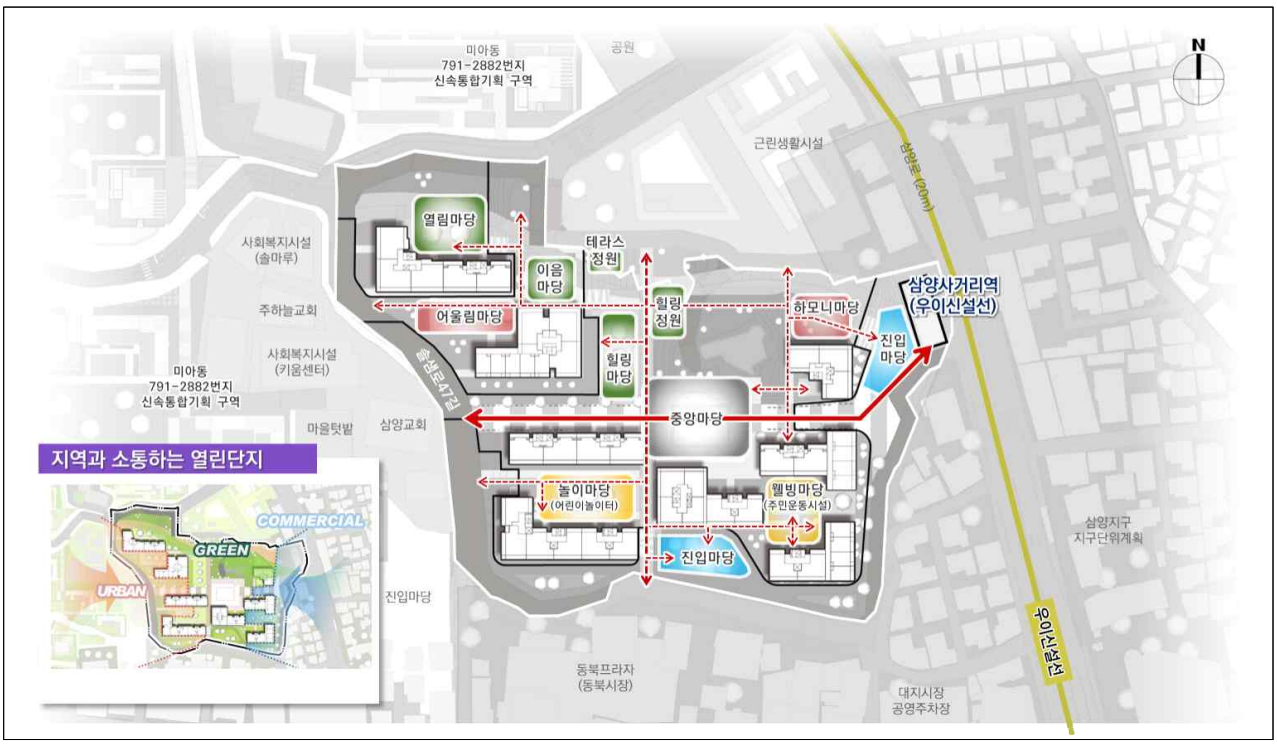
▌ 계획방향 3-2 : 역세권과 연계한 보행 중심 동선체계 구축

○ 삼양사거리역과 연계한 단지 진입부 계획 및 단지 상징성 부여



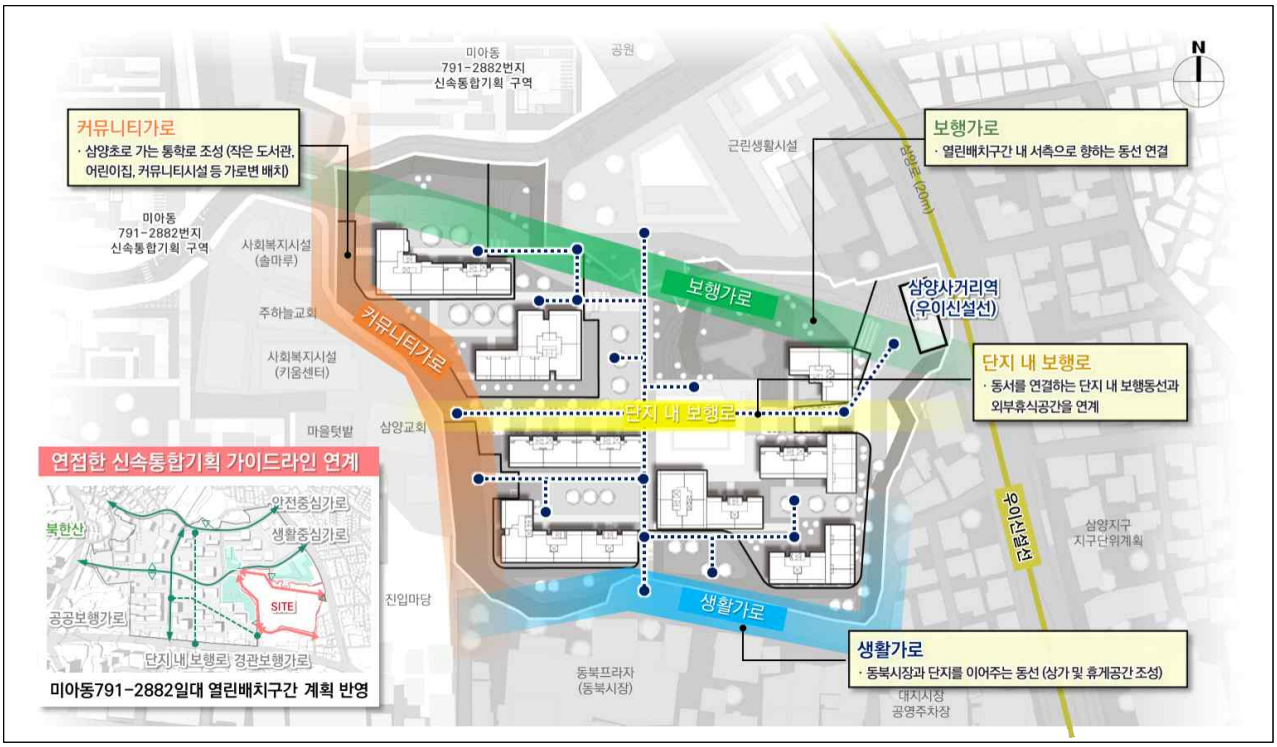
▌ 계획방향 4-1 : 일상이 연결되는 생활 중심 클러스터 구축

○ 보행 흐름을 따라 일상과 마당이 자연스럽게 이어지는 보행녹지커뮤니티 중심의 입체적 생활클러스터 계획



▌계획방향 5-1 : 기능별 가로 위계를 반영한 가로체계 구축

○ 북한산 조망을 위한 경관보행가로, 통학로를 위한 안심생활가로, 동북시장과 연계한 상권활력가로 등 주변 현황 및 인접 구역과 연계하여 가로별 위계 설정



▌계획방향 5-2 : 주변 학교를 고려한 안전한 통학로 조성 계획

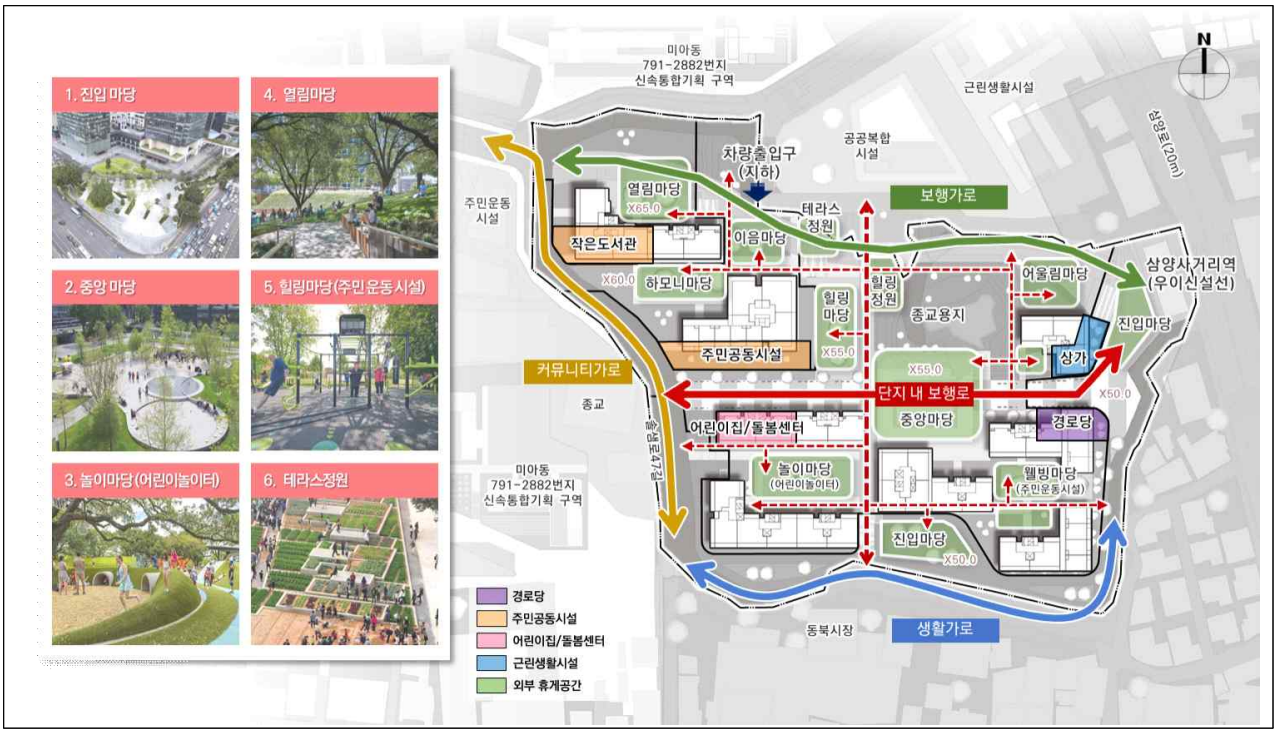
○ 삼양초로 가는 안전한 통학로 조성 및 통학로 주변으로 생활가로 형성 및 개방형 주민공동시설 배치



▌ **계획방향 5-3 : 단지 보행로 중심으로 다양한 외부공간 조성**

○ 단지 내 보행로와 연계한 외부공간 구성

○ 다채로운 주민 생활을 위한 다양한 성격의 마을 마당 조성



4. 부문별 정비계획

가. 계획의 수립 방향

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

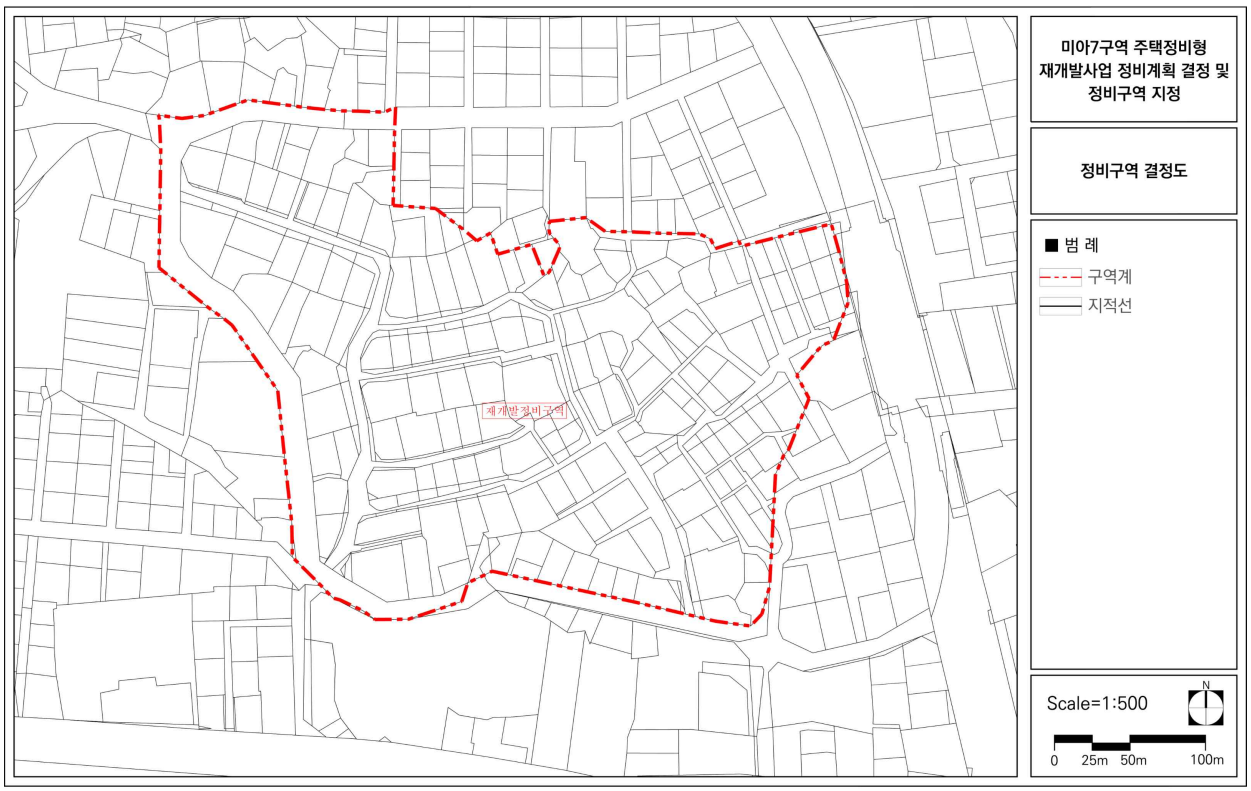
○ 북한산 고도지구 높이제한 완화, 주변 개발사업 등 주변 환경 개선을 통한 지역 정체성 강화 및 커뮤니티 활성화

나. 정비사업 시행계획(변경)

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	미아제7구역주택개량재개발사업구역	서울특별시 강북구 미아동 791 번지 일대	24,707.0	증) 508.4	25,215.4	-
변경	미아제7구역 주택정비형 재개발구역					

	시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수
기정	주택개량 재개발사업 (자력재개발방식)	-	-	- 현황 : 230세대 - 계획 : 546세대 - 증) 316세대
변경	주택정비형 재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역 지정 고시일로부터 4년이내	미아동 791 일대 주택정비형 재개발 정비사업조합	

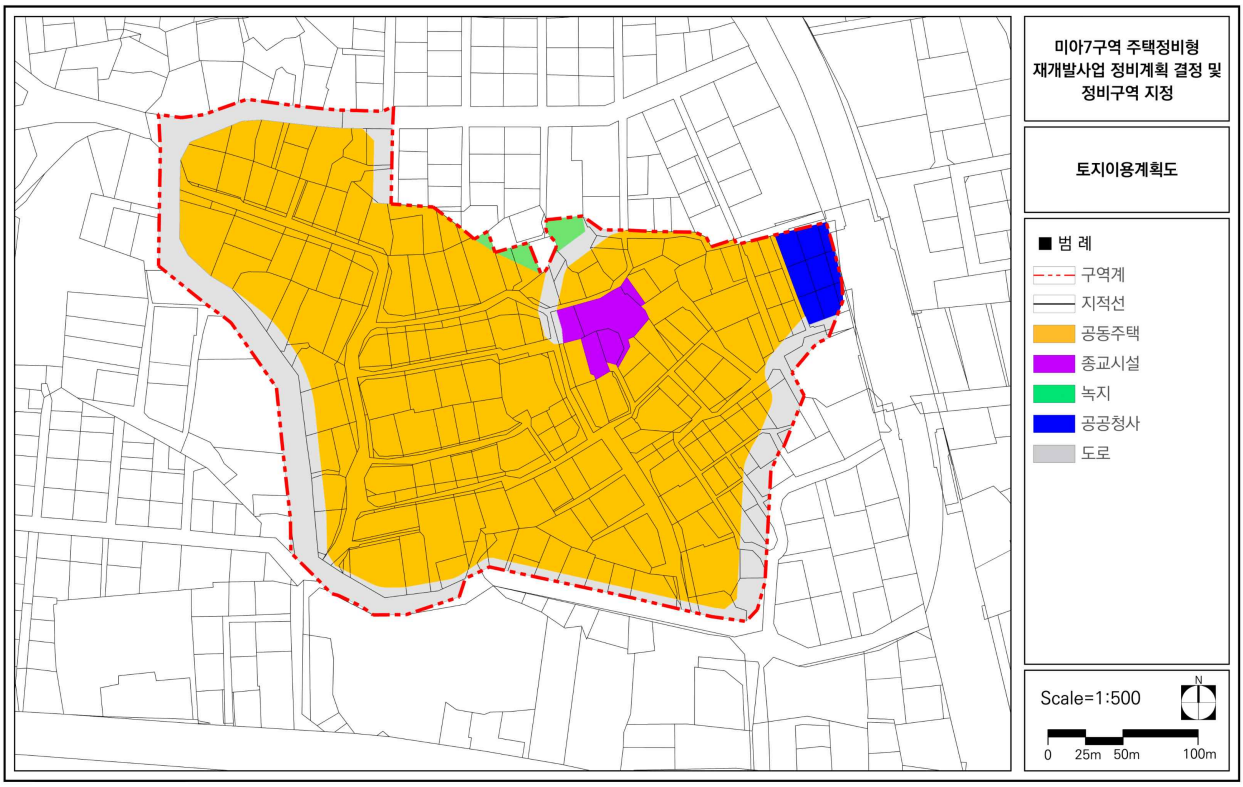
< 정비구역 결정도 >



다. 토지이용계획 결정 조서

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
계		25,215.4	100.0	-
획지	소 계	20,803.1	82.5	-
	획지1(공동주택용지)	19,789.2	78.5	-
	획지2(종교용지, 존치)	525.0	2.1	존치
	획지3(철도부지, 존치)	488.9	1.9	존치
정비기반시설	소 계	4,412.3	17.5	-
	도 로	4,229.4	16.8	-
	녹 지	182.9	0.7	2개소

< 토지이용계획도 >



라. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 추산액

<table>
<tr><td>추정비례율</td><td>○ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산총액 × 100%
○ 추정비례율 : 103.47%
→ (4,196.17억 - 3,043.35억) / 1,114.15억 × 100% ≒ 103.47%
▸ 총 수입 추정 : 4,196.17억
▸ 총 지출 추정 : 3,043.35억
▸ 종전자산총액 추정 : 1,114.15억</td></tr>
<tr><td>개별 종전자산 추정액</td><td>○ 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인
○ 공동주택 소유자 = 2026년 공동주택 공시가격 × 보정률(2.1)
※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지추정액 포함
○ 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액
▸ 토지 = 개별공시지가(2026년) × 토지면적 × 보정률(2.2)
▸ 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>427,000천원</td><td rowspan="3">개별 종전자산
추정액
× 추정비례율
(103.53%)</td><td rowspan="3">권리자 분양가
추정액
– 추정 권리가액
(+:부담 / –:환급)</td></tr>
<tr><td>전용 59㎡형</td><td>672,000천원</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
≒ 103.47%

■ 총수입 : A

구분	공급세대 (세대)	공급면적 (㎡)	3.3㎡ 당 분양단가 (천원)	세대별 분양금액 (천원)	분양수입 (천원)	비고
공동주택(분양) 소계	464	-	-	-	382,477,000	-
조합원 분양 (보류지 포함)	36	52.67	26,800	427,000	182,707,000	-
	93	79.07	28,100	672,000		-
	119	112.07	26,000	881,000		-
일반분양	30	52.67	33,500	534,000	199,770,000	-
	81	79.07	35,100	840,000		-
	105	112.07	32,500	1,102,000		-
임대 소계	82	-	-	-	32,683,882	-
의무임대	82	-	-	-	32,683,882	-
국민주택규모 주택	-	-	-	-	-	-
근린생활시설	-	-	-	-	4,495,000	-
매출부가세	-	-	-	-	-38,234	-
총 수입	-	-	-	-	419,617,648	-

■ 총사업비 : B

구 분	금액(천원)	비 고
공사비	199,842,263	건축공사비 @8,200천원/3.3㎡ 및 기타공사비
제사업경비	104,493,250	-
총 사업비	304,335,513	-

○ 조합원 종전자산 가격 : C

- 조합원 종전자산추정액 : 사유지 종전자산 추정액 - 현금청산 추정액(존치대상포함)
  = 127,079,416천원 - 15,663,668천원 = 111,415,748천원

■ 개별 추정분담금

종전추정금액 (천원)			200,000	400,000	600,000	800,000	1,000,000	1,200,000
추정비례율			103.47%					
예상 권리가액 (천원)			206,940	413,880	620,820	827,760	1,034,700	1,241,640
예상 분담금 (천원)	종후 주택형	조합원 분양가 (천원)	부담금(환급금)					
	39	456,000	206,940	413,880	620,820	827,760	1,034,700	1,241,640
	59	634,000	220,060	13,120	-193,820	-400,760	-607,700	-814,640
	84	881,000	465,060	258,120	51,180	-155,760	-362,700	-569,640

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

■ 공사비 및 일반 분양가 변동에 따른 비례율 민감도

84형 일반분양가 (천원/3.3㎡) \ 직접공사비단가 (천원)	7,380	7,790	8,200	8,610	9,020
35,750	155.42%	146.61%	137.79%	128.98%	120.17%
34,125	138.26%	129.44%	120.63%	111.82%	103.00%
32,500	121.09%	112.28%	103.47%	94.65%	85.84%
30,875	103.93%	95.11%	86.30%	77.49%	68.67%
29,250	86.76%	77.95%	69.14%	60.32%	51.51%

※ 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	25,215.4	-	25,215.4	100.0
제2종일반주거(7층이하)지역	25,215.4	감) 19,789.2	5,426.2	21.5
제2종일반주거지역	-	증) 19,789.2	19,789.2	78.5

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경 사유	비고
		기정	변경			
-	미아동 791번지 일대	제2종일반 (7층이하)	제2종일반	19,789.2	• 노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지이용을 위한 제2종 일반주거지역 변경	-

2) 용도지구 결정 조서(변경없음)

■ 고도지구 결정조서(변경없음)

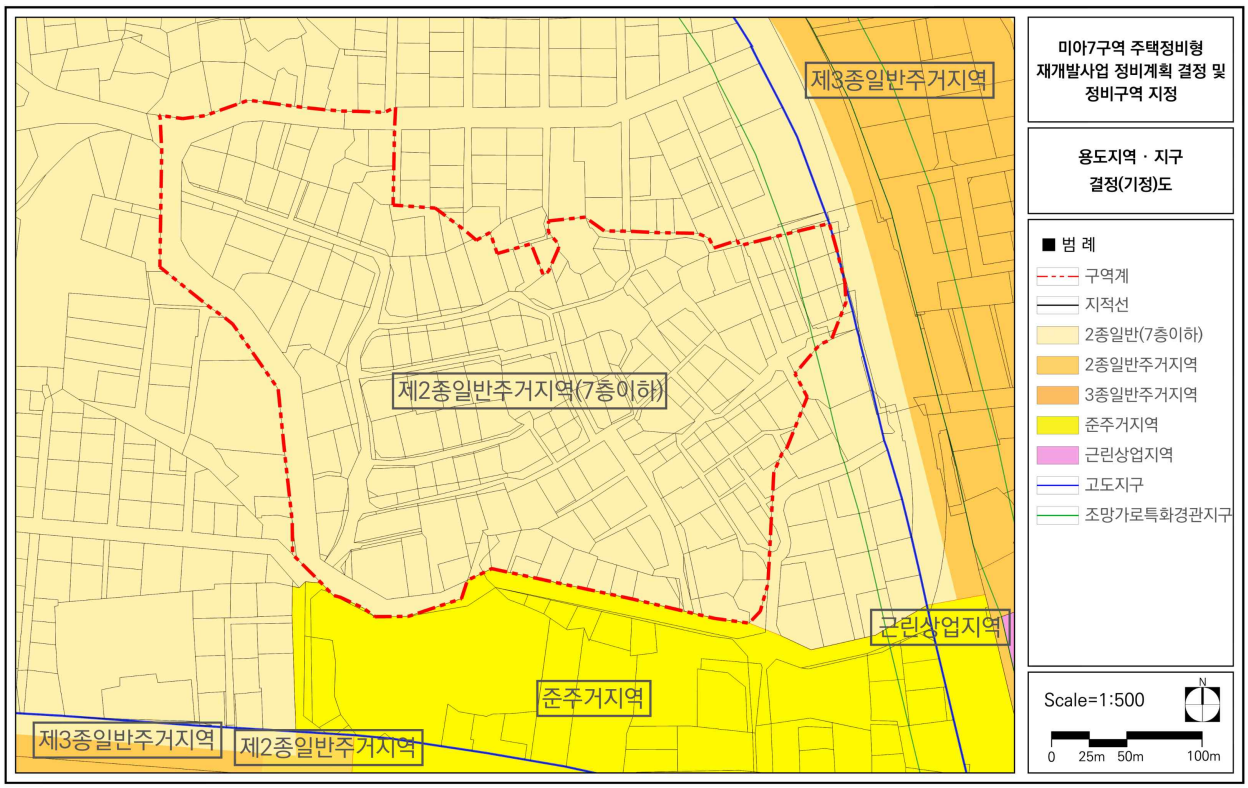
구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 내용	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
기정	1	북한산 주변	고도 지구	강북구 우이동, 인수동,수유1동,삼양동 일대 도봉구 도봉1동,방학2·동,쌍문1동 일대	20m이하 (완화시 28m이하)	248,450	'90.12.10 (서울특별시 고시제404호)	건축물 높이산정 기준 별도참조
	2			강북구 우이동, 인수동,수유1동,삼양동 일대 도봉구 도봉1동,방학2·동,쌍문1동 일대	28m이하	2,104,048 (25,215.4)	〃	①건축물 높이산정기준 별도참조 ②높이완화 기준 별도참조

※ ( )는 구역 내 면적임

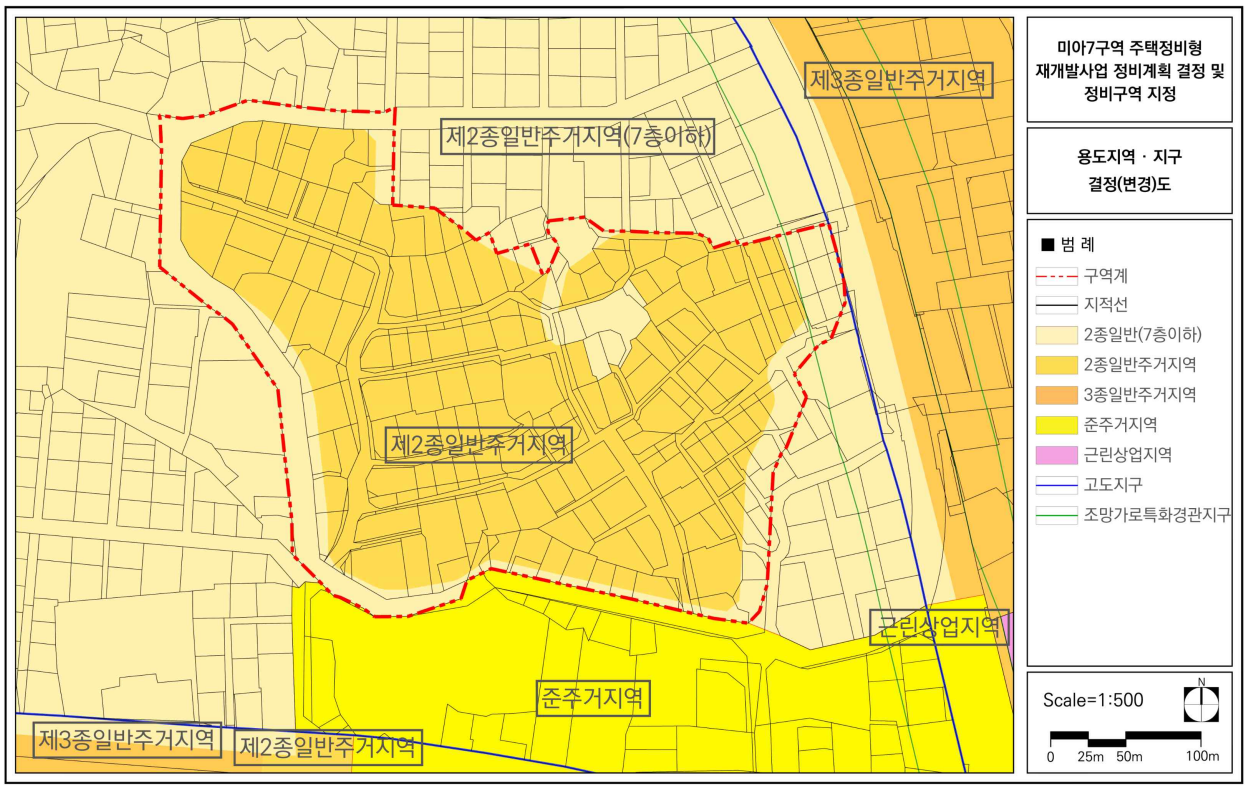
■ 경관지구 결정조서(변경없음)

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

< 용도지역·지구 결정도(기정) >



< 용도지역·지구 결정도(변경) >



바. 도시계획시설의 설치에 관한 계획(변경)

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 계획(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	①	12	집산도로	211 (135)	미아동 791-2125	미아동 838-19	일반도로	2026.06.18. (서고341)	-
기정	중로	3	②	14	집산도로	579	미아동 745-6	미아동 791-2882	-	2026.06.18. (서고341)	-
기정	소로	3	⑤	6	국지도로	133	미아동 745-53	미아동 745-92	일반도로	2026.06.18. (서고341)	일부구간 폭원 확장
변경	소로	3	⑤	6~12	국지도로	133	미아동 745-53	미아동 745-92	일반도로		
기정	소로	3	44	6	국지도로	212	미아동 703-56	미아동 791-2338	일반도로	1990.10.31. (서고354)	일부구간 폭원 확장
변경	소로	3	44	6~9	국지도로	212	미아동 703-56	미아동 791-2338	일반도로		
신설	소로	3	⑧	6	국지도로	46	미아동 745-78	미아동 791-2218	일반도로	-	-
신설	소로	2	①	9	국지도로	106	미아동 791-2250	미아동 791-2285	일반도로	-	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 도로 계획(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-⑤	소로 3-⑤	• 폭원 변경 - B = 6m → 6~12m	• 대상지 내 원활환 진출입을 위한 일부구간 폭원 확장
소로 3-44	소로 3-44	• 폭원 변경 - B = 6m → 6~9m	• 대상지 좌측 미아동 791-2882 정비사업 구역과의 원활한 통행을 위한 폭원 확장
-	소로 3-⑧	• 도로 신설 - L = 46m - B = 6m	• 대상지 내 존치(종교시설) 진출입을 위한 도로 확보
-	소로 2-①	• 도로 신설 - L = 106m - B = 9m	• 대상지 내 원활환 진출입을 위한 도로 신설

나) 철도

■ 정거장 계획(변경) 조서

결정구분	도면표시번호	명 칭	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	-	철도	미아동 745-142번지 일대	2,192	-	2,192	서울시고시 제2009-44호 ('09.02.05)	변경없음

2) 공간시설

가) 녹지

■ 녹지 결정(변경) 조서

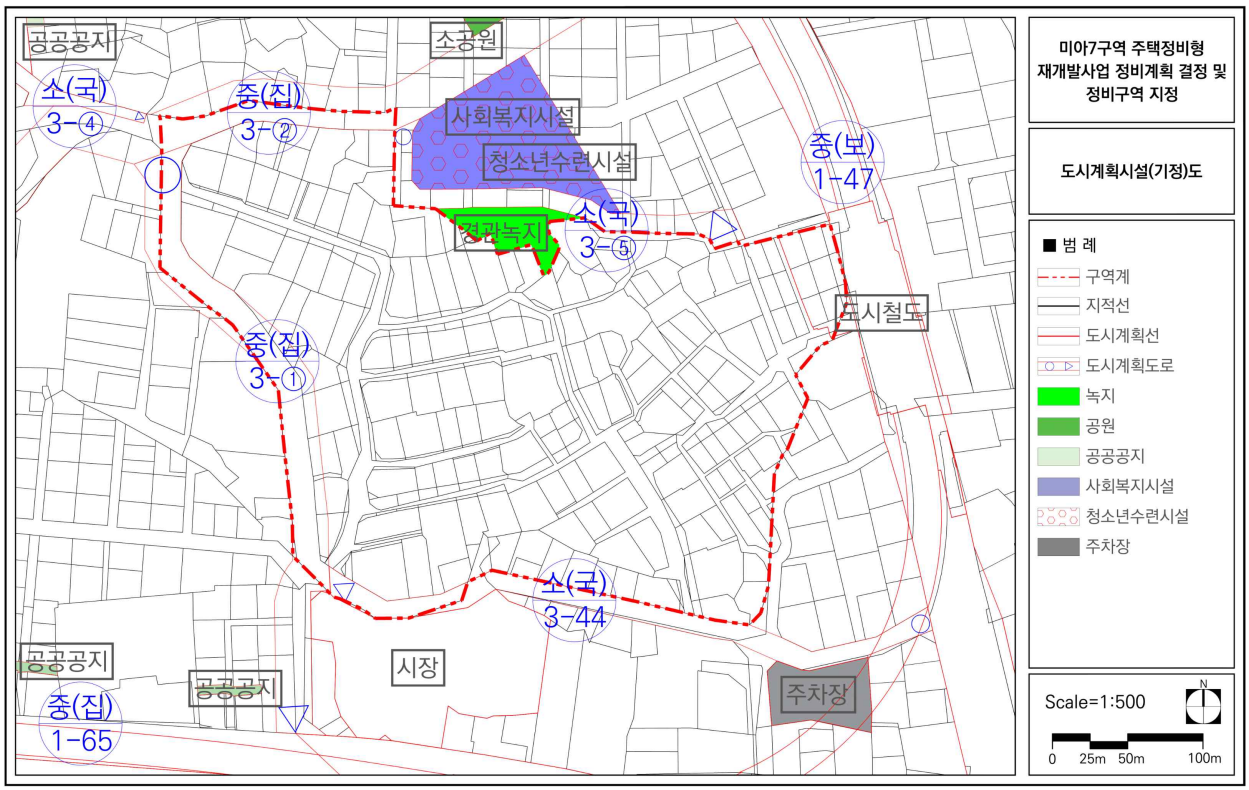
결정 구분	도면 표시 번호	명 칭	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	–	녹지	경관녹지	미아동 745-129번지 일대	463.6	증) 182.9	646.5	서울시고시 제2026-341호 ('26.06.18)	–

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

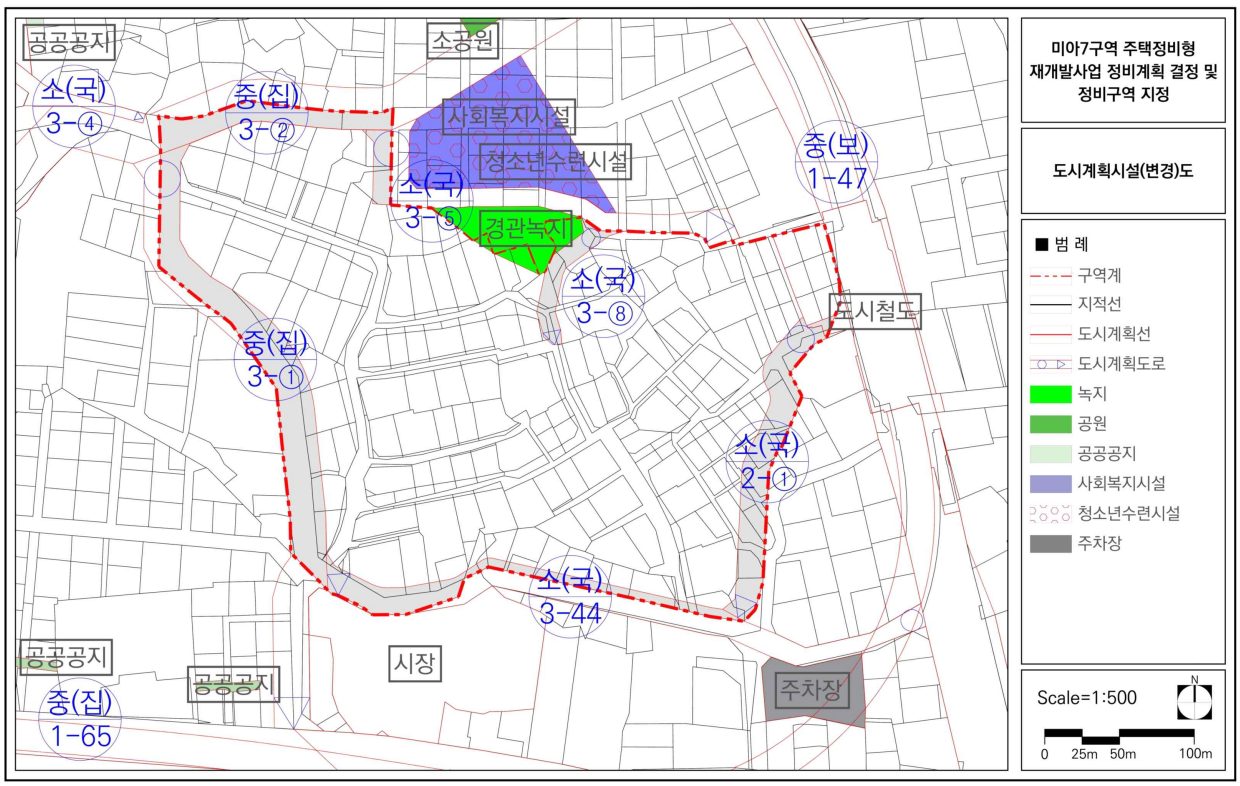
■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
–	녹지	• 182.9㎡ 확대 – A = 182.9㎡	• 미아동 791-2882 재개발사업으로 조성된 경관녹지 정형화

< 도시계획시설 결정도(기정) >



< 도시계획시설 결정도(변경) >



사. 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 계획(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	①	12	집산도로	211 (135)	미아동 791-2125	미아동 838-19	일반도로	2026.06.18. (서고341)	-
기정	중로	3	②	14	집산도로	579	미아동 745-6	미아동 791-2882	-	2026.06.18. (서고341)	-
기정	소로	3	⑤	6	국지도로	133	미아동 745-53	미아동 745-92	일반도로	2026.06.18. (서고341)	일부구간 폭원 확장
변경	소로	3	⑤	6~12	국지도로	133	미아동 745-53	미아동 745-92	일반도로		
기정	소로	3	44	6	국지도로	212	미아동 703-56	미아동 791-2338	일반도로	1990.10.31. (서고354)	일부구간 폭원 확장
변경	소로	3	44	6~9	국지도로	212	미아동 703-56	미아동 791-2338	일반도로		
신설	소로	3	⑧	6	국지도로	46	미아동 745-78	미아동 791-2218	일반도로	-	-
신설	소로	2	①	9	국지도로	106	미아동 791-2250	미아동 791-2285	일반도로	-	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 도로 계획(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-⑤	소로 3-⑤	• 폭원 변경 - B = 6m → 6~12m	• 대상지 내 원활환 진출입을 위한 일부구간 폭원 확장
소로 3-44	소로 3-44	• 폭원 변경 - B = 6m → 6~9m	• 대상지 좌측 미아동 791-2882 정비사업 구역과의 원활한 통행을 위한 폭원 확장
-	소로 3-⑧	• 도로 신설 - L = 46m - B = 6m	• 대상지 내 존치(종교시설) 진출입을 위한 도로 확보
-	소로 2-①	• 도로 신설 - L = 106m - B = 9m	• 대상지 내 원활환 진출입을 위한 도로 신설

나) 철도

■ 정거장 계획(변경) 조서

결정구분	도면표시번호	명 칭	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	-	철도	미아동 745-142번지 일대	2,192	-	2,192	서울시고시 제2009-44호 ('09.02.05)	변경없음

2) 공간시설

가)

■ 녹지 결정(변경) 조서

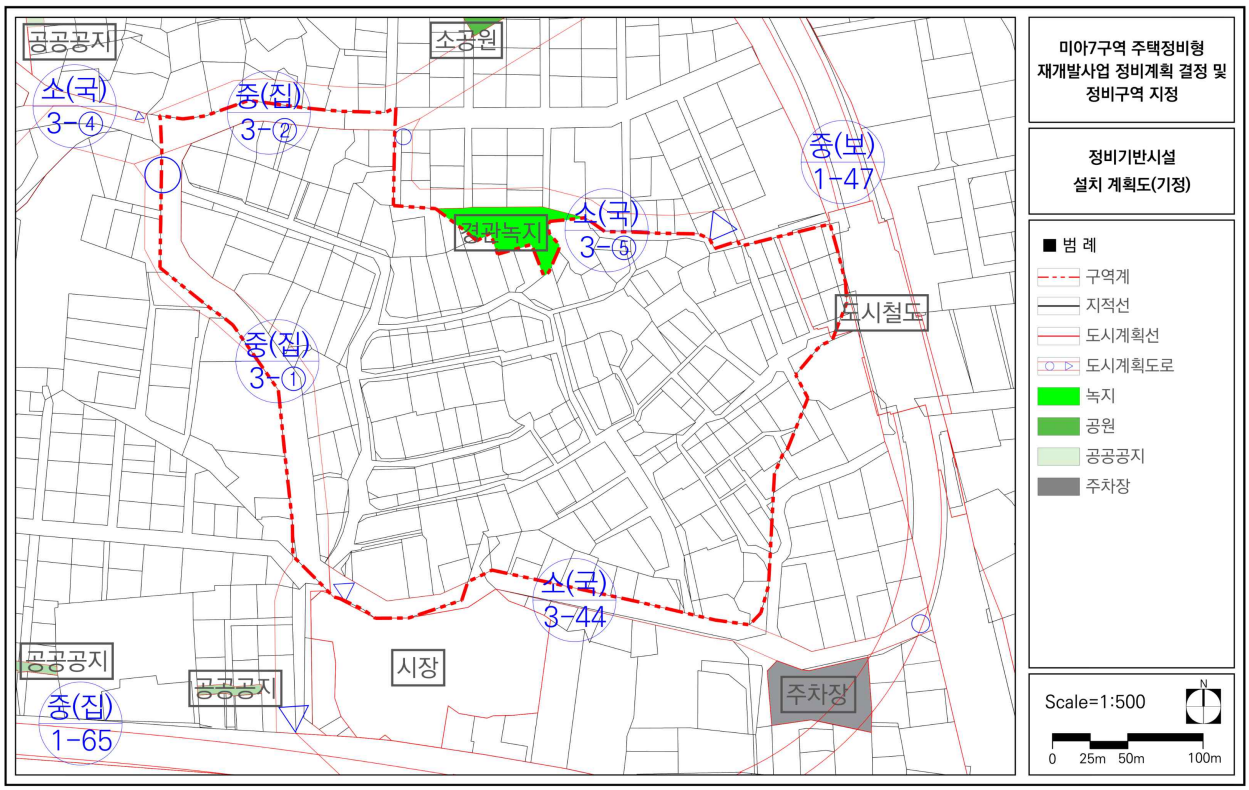
결정 구분	도면 표시 번호	명 칭	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	-	녹지	경관녹지	미아동 745-129번지 일대	463.6	증) 182.9	646.5	서울시고시 제2026-341호 ('26.06.18)	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

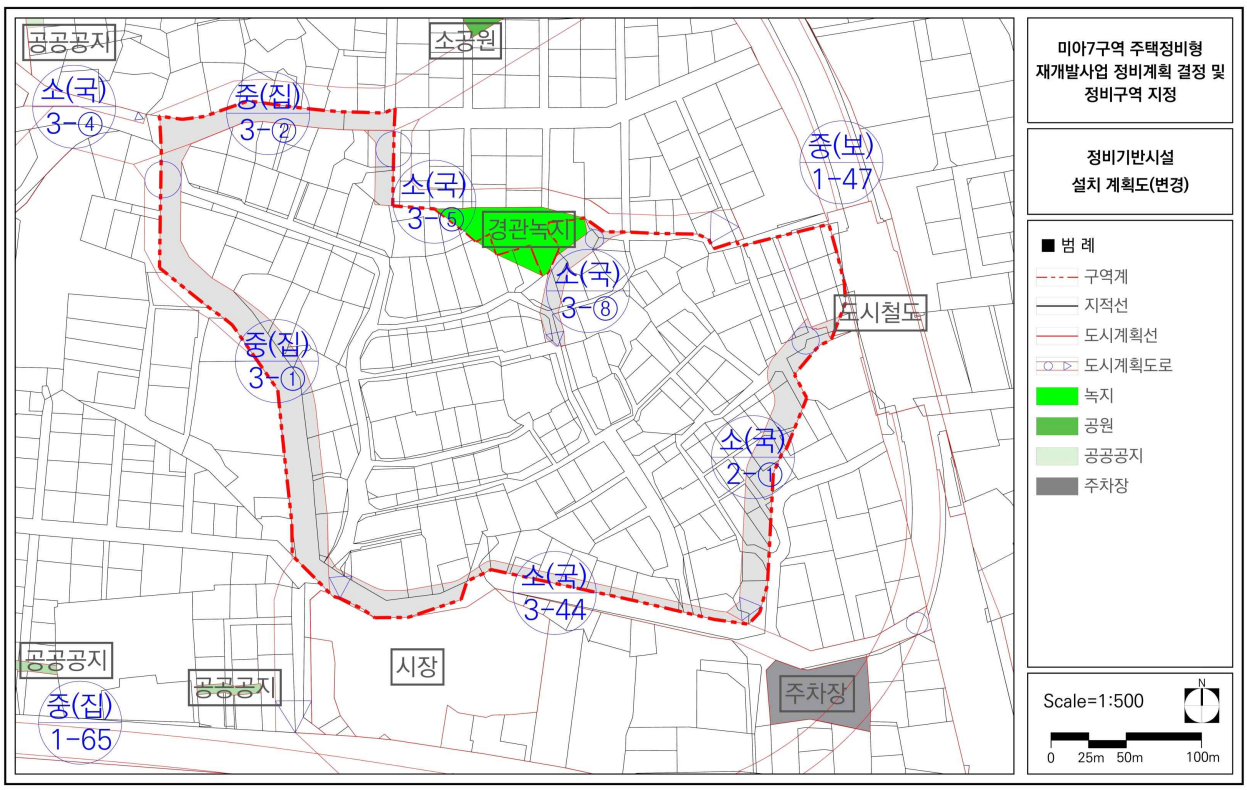
■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	녹지	• 182.9㎡ 확대 - A = 182.9㎡	• 미아동 791-2882 재개발사업으로 조성된 경관녹지 정형화

< 정비기반시설 설치 계획도(기정) >



< 정비기반시설 설치 계획도(변경) >

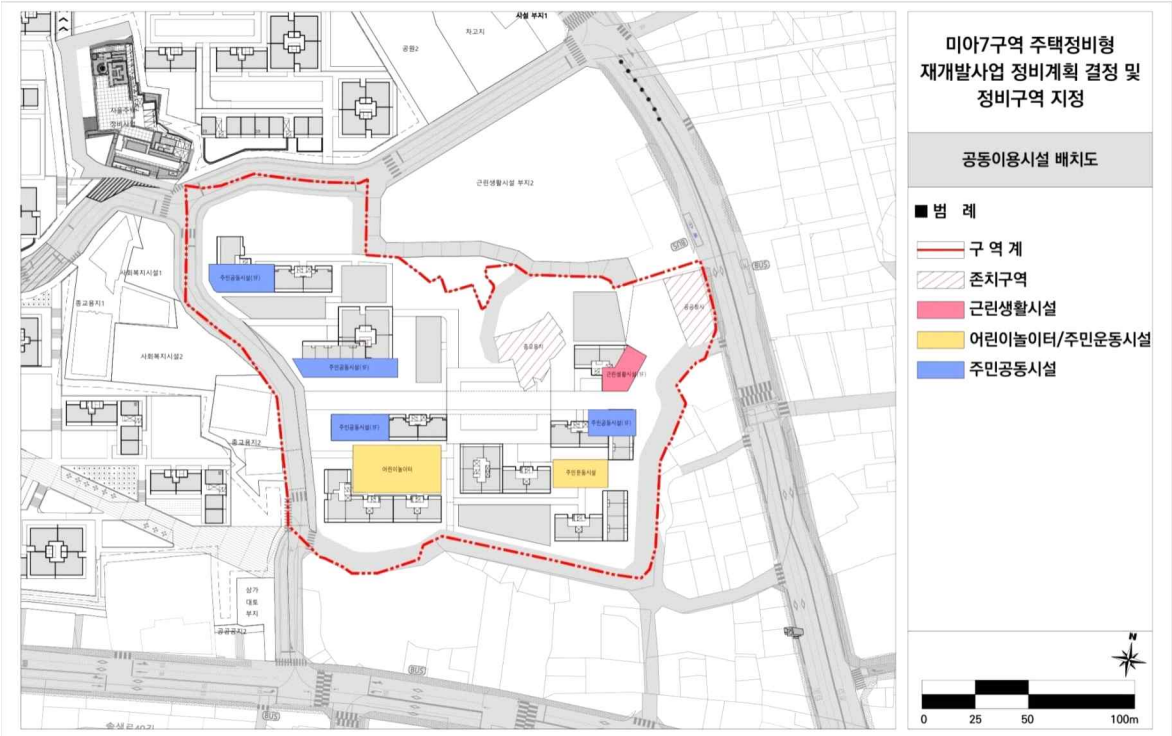


사. 공동이용시설 설치 계획

구 분	시설의 종류	면적(㎡)		비고
		계획	법정	
합계		4,150.0	–	–
복리시설 (주민공동시설)	소계	940.0	–	–
	경로당	330.0	330.0 이상	–
	어린이집	330.0	330.0 이상	–
	작은도서관	160.0	158.0 이상	–
	주민공동시설	–	–	–
	다함께돌봄센터	120.0	–	–
부대복리시설	소계	650.0(28,400.0)	–	–
	관리사무소	100.0	–	–
	통합경비실	50.0	–	–
	기계전기실	500.0	–	–
	지하주차장	(28,400.0)	–	지하
어린이놀이터		800.0	746.0 이상	–
주민운동시설		200.0	–	–
근린생활시설		620.0	–	–

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설) 및 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설)에 따라 주민공동시설은 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적의 1.25배 이상 설치해야 함.
100세대 이상 1,000세대 미만 = [546세대 × 2.5㎡] × 1.25 = 1,706.25㎡

< 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 일대 주택정비형 재개발구역	25,215.4	획지1	19,789.2	미아동 791 일대	112	2	-	110	-
			획지2 (종교용지) (존치)	525.0						
			획지3 (철도부지) (존치)	488.9						

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 rowspan="3">신설</td><td rowspan="3">미아동 791 일대 주택정비형 재개발구역</td><td rowspan="3">25,215.4</td><td>획지1</td><td>19,789.2</td><td rowspan="3">미아동 791 일대</td><td rowspan="3">공동주택 및 부대 복리시설</td><td rowspan="3">26.20</td><td rowspan="3">248.99 (250.0% 이하)</td><td rowspan="3">-</td><td rowspan="3">24층</td></tr>
<tr><td>획지2 (종교용지)</td><td>525.0</td></tr>
<tr><td>획지3 (철도용지)</td><td>488.9</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설 비율</td><td colspan="10">
• 주택규모별 건설 비율
- 세대수 : 546세대 (분양 464세대, 임대 82세대)
<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>546</td><td>100.0</td></tr>
<tr><td rowspan="4">분양</td><td>소계</td><td>464</td><td>85.0</td></tr>
<tr><td>전용 39㎡</td><td>66</td><td>12.1</td></tr>
<tr><td>전용 59㎡</td><td>174</td><td>31.9</td></tr>
<tr><td>전용 84㎡</td><td>224</td><td>41.0</td></tr>
<tr><td rowspan="4">임대</td><td>소계</td><td>82</td><td>15.0</td></tr>
<tr><td>전용 39㎡</td><td>32</td><td>5.9</td></tr>
<tr><td>전용 59㎡</td><td>34</td><td>6.2</td></tr>
<tr><td>전용 84㎡</td><td>16</td><td>2.9</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>82</td><td>32</td><td>34</td><td>16</td></tr>
<tr><td>비율(%)</td><td>100.0</td><td>39.0</td><td>41.5</td><td>19.5</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%(546세대)</u>
– 임대주택 건설 : 1) 주택 전체세대수의 15%이상 또는 주택 전체연면적의 10%이상
→ <u>계획 : 주택 전체세대수의 15.0%(82세대)</u>
2) 전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 주택 전체세대수의 5% 이상을 40㎡이하로 건설
→ <u>계획 : 전체 임대주택 세대수의 39.0%(32세대)</u>
3) 주거전용면적이 40제곱미터 이하인 임대주택이 전체 임대주택 세대 수의 100분의 40이하
→ <u>계획 : 전체 임대주택 세대수의 39.0%(32세대)</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 : 38세대 이상 → 66세대 계획</u>
<u>50~60㎡ 이하 분양주택 용적률 10% 완화 적용 : 26세대 이상 → 174세대 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>• 해당사항 없음</td></tr>
</table>

2) 용적률 계획

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="9">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="4">토지
이용
계획
(㎡)</td><td rowspan="4">계</td><td rowspan="4">공동주택
용지</td><td rowspan="4">종교
용지
(존치)</td><td colspan="3">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>건축물
기부채납
환산부지</td></tr>
<tr><td rowspan="3">25,215.4</td><td>19,789.2</td><td>525.0</td><td rowspan="3">4,412.3</td><td>4,229.4</td><td rowspan="3">–</td><td rowspan="3">2,234.6</td><td rowspan="3">3,167.3</td><td rowspan="3">–</td></tr>
<tr><td>철도용지
(존치)</td><td>기타
용지</td><td>녹지</td></tr>
<tr><td>488.9</td><td>–</td><td>182.9</td></tr>
<tr><td>공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="9">• 새로 설치하는 기반시설면적(건축물기부채납 환산부지 면적 포함) - 새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적 - 대지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설(국·공유지) 면적 + 유상매입 국공유지 면적
0㎡ = 4,412.3㎡ – 2,234.6㎡ – 3,167.3㎡ + 989.6㎡
• 순부담면적 0㎡(0.0%) (토지 : 0㎡(0.0%), 건축물 환산부지 면적 : 0.0㎡(0.0%))</td></tr>
<tr><td>기준
용적률</td><td colspan="9">• 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>25,215.4</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="9">• 허용용적률 : 250.0%
– 총 인센티브 : 20.0% × 사업성 보정계수 2.0(주1) = 40.0% 적용 (최대 40%가능)
20.0% = 보행중심 생활공간 조성 5% + 세대 맞춤형 생활환경 개선 10% + 환경친화 안전한 주거지 조성 5%

1) 보행중심 생활공간 조성 적용 산정 내용
– 열린단지 5%
2) 세대 맞춤형 생활환경 개선 적용 산정 내용
– BF인증 5% + 층간소음 해소 5%
3) 환경친화 안전한 주거지 조성 적용 산정 내용
– 방재안전 5%
4) 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 2.24(최대 2.0 적용) = 6,302,982원/㎡ / 2,810,589원/㎡
※ 서울시 평균 공시지가 2025년 기준 : 6,302,982원/㎡
※ 대상구역 평균 공시지가 : 2,810,589원/㎡
<table><tr><th>용도지역 변경</th><th>면적(㎡)</th><th>허용용적률(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td>제2종(7층)→ 제2종</td><td>19,789.2</td><td>250%</td><td>–</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>상한
(정비계획)
용적률</td><td colspan="9">• 해당사항 없음</td></tr>
<tr><td>건축계획
용적률</td><td colspan="9">• 248.99% (최대 250.0% 이하 적용)</td></tr>
</table>

3) 건축배치 예시도

< 건축배치도(예시) >



■범 례

구 분	임 대	분 양	계
39 TYPE	32	66	98
59 TYPE	34	174	208
84 TYPE	16	224	240
합 계	82	464	546

카. 교통 및 동선처리계획

구 분	지 점	교 통 처 리 계 획
주변 가로 및 교차로	–	• 「삼양사거리 지구단위계획(재정비)교통영향평가,2023」 • 「삼양사거리 특별계획구역 III 주거복합신축공사 교통영향평가(약식),2020」 개선내용 반영
	–	• 분석대상교차로 신호최적 운영방안 제시(3개소)
진출입 동선	–	• 솔샘로 47길 상 사업지 진출입구 설치 및 운영계획 수립 – 신호교차로 운영방안
	–	• 차량 진출입 가각부 회전반경 확보 (R=6m)
대중교통 및 보행	–	• 사업지 서측 솔샘로 47길 보도 설치 (B=2.0~3.0m) • 사업지 남측 삼양로35길 건축한계선(사업지측)을 통한 보도 설치 (B=B=2.0~3.0m)
		• 보행동선 단절구간 횡단보도 설치(8개소)
		• 지상1층 자전거보관소 설치(법정주차대수의 20.0% 이상)
주차계획	–	• 법정주차대수 : 489대 • 주차수요대수 : 612대 • 계획주차대수 : 713대 – 법정주차의 145.8%, 주차수요의 116.5% 확보
		• 주차차단기 설치(1개소)
교통안전 및 기타	–	• 사업지내 교통안전시설물 설치 – 경광등 설치 – 반사경 설치 • 관할경찰서 및 관련부서 별도 협의 후 시행

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 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 생활환경을 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
112	101	11	-	112	112	-

나) 거주현황

거주인구수		비고
세대수	세대원수	
230	393	-

※ 가구 및 인구수는 건축물대장, 세대당 인구통계 등으로 작성되었음.

다) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				기타
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	
합계		112	88	71	11	6	13	-	-	13	11
60㎡ 이하	소계	29	22	22	-	-	6	-	-	6	-
	30㎡이하	5	5	5	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 초과 ~ 50㎡이하	15	10	10	-	-	4	-	-	4	1
	50㎡ 초과 ~ 60㎡이하	9	7	7	-	-	2	-	-	2	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		9	3	3	-	-	6	-	-	6	-
85㎡ 초과		74	63	46	11	6	1	-	-	1	10

※ 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	-	39.9	59.9	84.9
	분양면적	-	52.67	79.07	112.07
	세대수	546	98	208	240
	면적합계	48,503.9	5,161.5	16,446.1	26,896.3
분양	전용면적	-	39.9	59.9	84.9
	분양면적	-	52.67	79.07	112.07
	세대수	82	32	34	16
	면적합계	6,166.8	1,685.4	2,688.3	1,793.1
임대	전용면적	-	39.9	59.9	84.9
	분양면적	-	52.67	79.07	112.07
	세대수	464	66	174	224
	면적합계	42,337.2	3,476.1	13,757.8	25,103.2

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	미아제7구역 주택정비형 재개발구역	19,789.2	획지1	미아동 791 일대	-
		525.0	획지2 (종교용지, 존치)		
		488.9	획지3 (철도부지, 존치)		

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	82	6,166.8	12.7%	100.0%
전용 39㎡	32	1,685.4	3.5%	39.0%
전용 59㎡	34	2,688.3	5.5%	41.5%
전용 84㎡	16	1,793.1	3.7%	19.5%

※ 전체 546세대, 전체 연면적 48,503.93㎡

버. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

서. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
자연경관	생태면적률	생태면적률 30%	생태면적율 30%이상 확보	자연지반녹지, 인공지반녹지, 틈새투수포장
	녹지 네트워크	녹지·수생태연결성 확보	인접공원과의 연계성검토	계획지구 내·외부 녹지의 연결성을 고려하여 녹지 확보
	지형변동	지형·지질 변동 최소화	인공구조물 설치로 인한 부지정지로 절·성토량 발생예상	무리한 정지계획 지양, 현지형을 최대한 이용, 적정녹지 계획으로 자연토양기능 상실 최소화
	비오톱	비오톱 보전등급 향상	개별비오톱유형평가는 평가제외등급 비오톱유형평가는 5등급 지역	자연지반녹지,수공간, 인공지반녹지 등 적용, 시설별특성과 경관을 고려한 조경수목 식재
생활환경	일조	일조 침해 최소화	연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	최고층수 25층 이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수
	바람	바람길 및 미기후 개선	서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	향후 세부 계획시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선
	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정
	경관	주변 경관과의 조화	기존 건축물과 조화가 요구됨	주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립
	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	강북구에는 어린이공원 71개소, 도시자연공원 1개소, 근린공원 4개소 등 총 84여개의 공원과 문화시설이 위치함	대상지 내 조경녹지 및 공원를 설치하여 이용자의 휴식공간 및 쉼터를 제공
	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	보행공간 확보요함	조경 및 식재를 통해 쾌적한 보행공간 조성
기타	대기질· 미세먼지	대기오염 최소화	공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재
	수질	수질오염 방지	주변 하천(정릉천 등) 수질현황 조사, 공사중 토사유출 및 오수 발생	공사 중 수질저감 계획 수립 우수, 하수 처리방안 계획
	폐기물	폐기물발생량 최소화	공사장 건설폐기물 발생 및 운영시 생활 및 분뇨폐기물 발생	분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량
	소음·진동	소음·진동 최소화	공사시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발, 운영시 교통소음으로 인한 영향	공사중 가설방음판넬, 저소음, 저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
기타	자연환경 자산	자연환경 보전	해당 사항 없음	-
	토양	토양오염 최소화	토양오염 발생하지 않음	-
	동·식물상	동·식물상 보호	도심지(대지)로 해당사항 없음	-
	악취	악취공해 해결	해당 사항 없음	-
	열	열환경 영향 최소화	불투수토양보장도는 90% 이상인 주거지 지역임	향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선
	전파장해	전파장해 영향 저감	해당 사항 없음	-
	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	해당 사항 없음	-
	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	해당 사항 없음	-
	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	해당 사항 없음	-

어. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당사항 없음

저. 인구 및 주택의 수용계획

○ 현황 세대수는 230세대이며, 계획 세대수는 546세대임

○ 계획 인구수는 2030년 가구당 인구 2.5인(통계청 장래가구 추계)을 적용하여 1,313인으로 계획하여, 현황 인구수 대비 972인 증가

세대수		인구수		
현황	계획	현황	계획	
			세대당 인구	인구수
230	546	393	2.5	1,365

처. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화방안 : 해당사항 없음

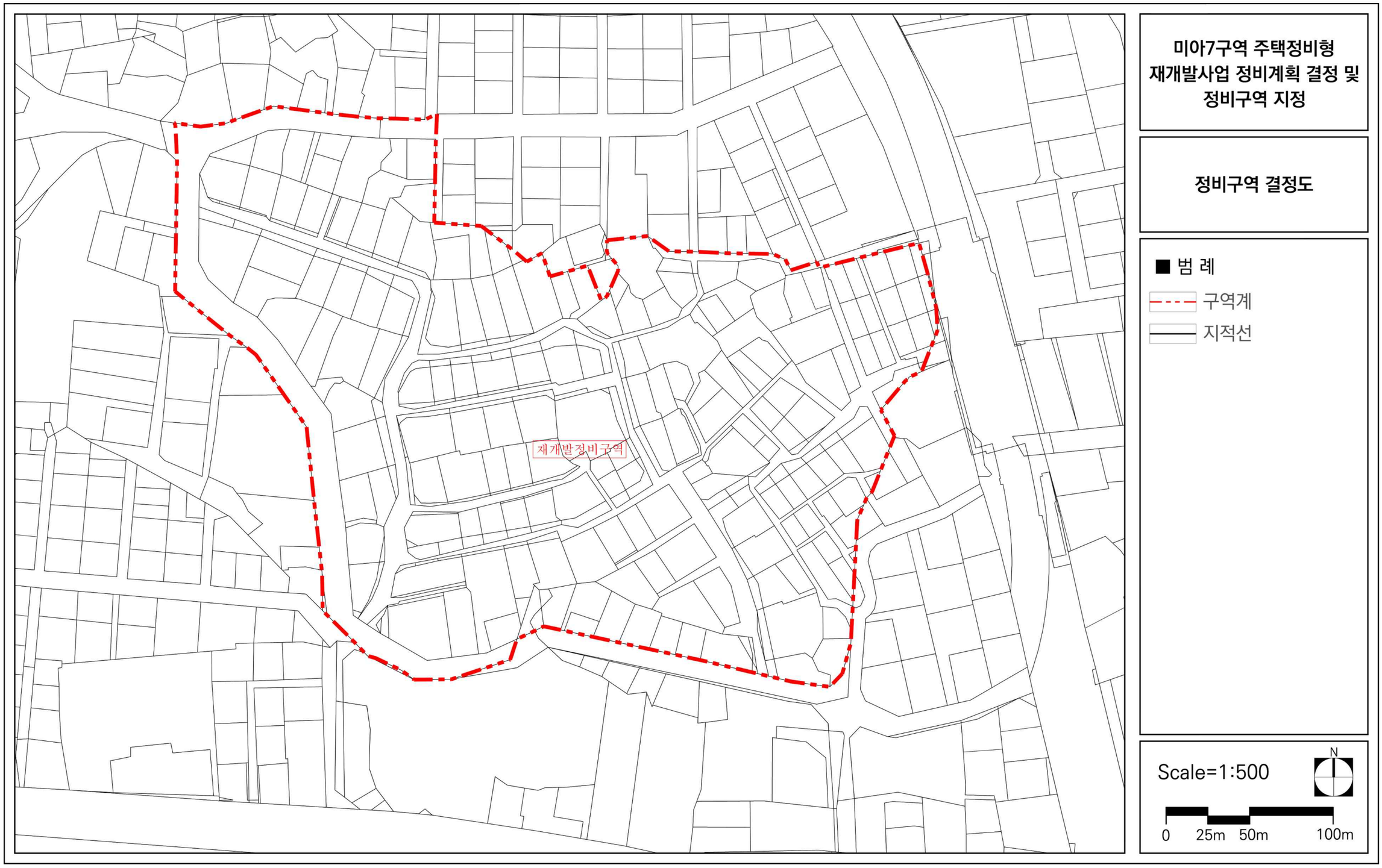
커. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산

및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음

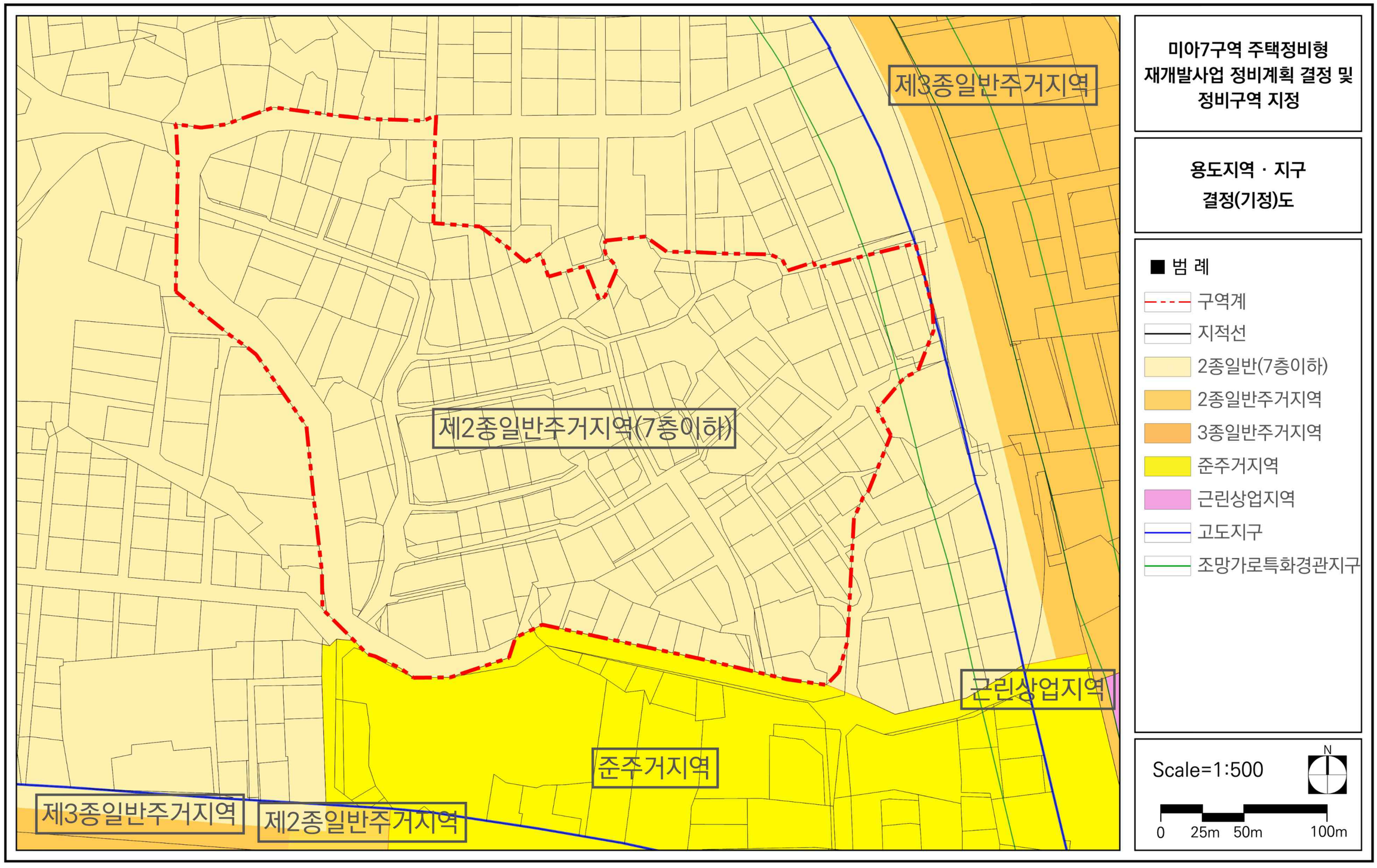
터. 정비계획 결정(변경)도

1) 정비구역 결정도(1:500)
2) 용도지역 결정도(기정)(1:500)
3) 용도지역 결정도(변경)(1:500)
4) 도시계획시설 결정도(기정) (1:500)
5) 도시계획시설 결정도(변경) (1:500)
6) 토지이용계획도(1:500)
7) 정비계획 결정도(1:500)

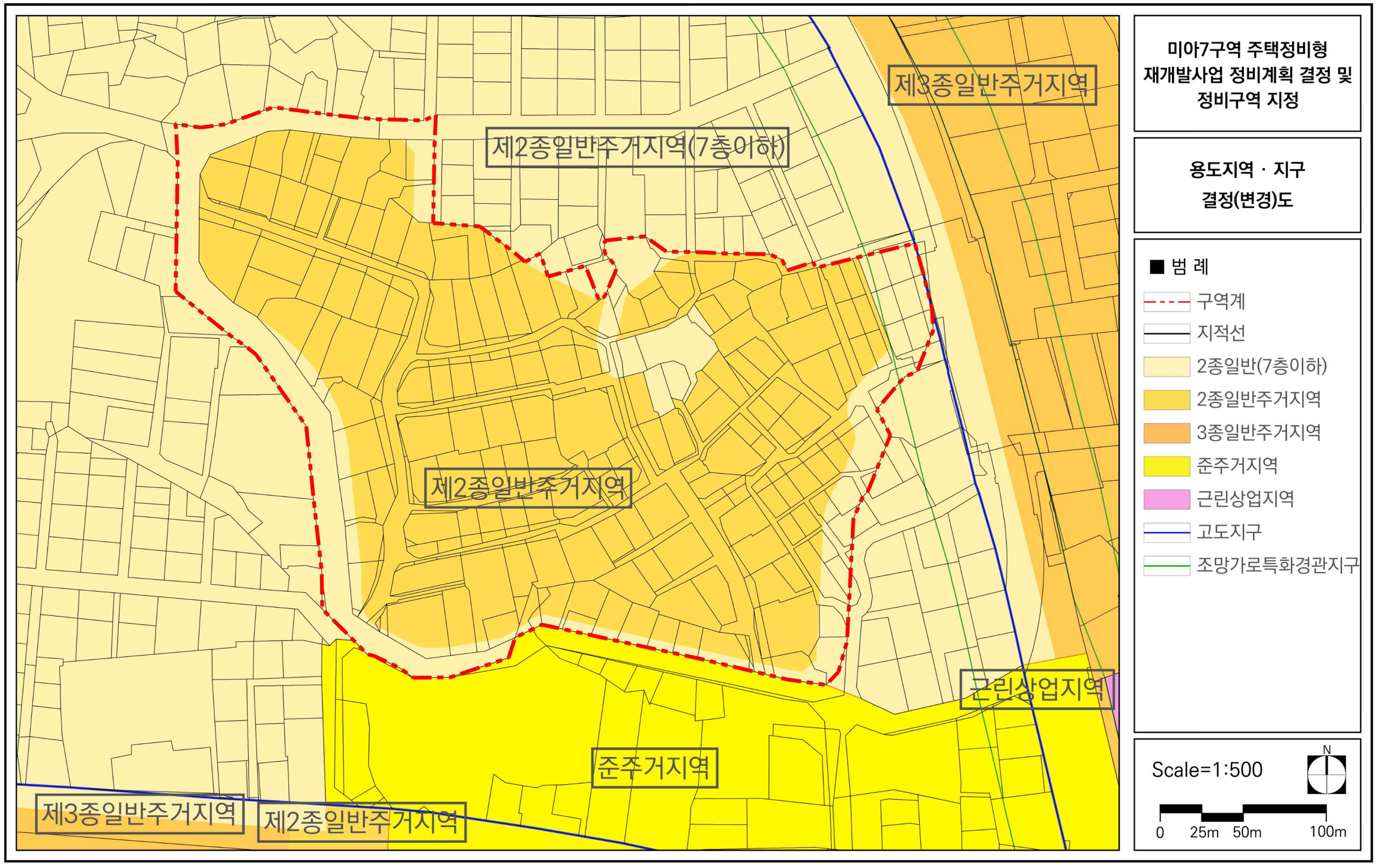
1. 정비구역 결정도


재개발정비구역
미아7구역 주택정비형
재개발사업 정비계획 결정 및
정비구역 지정
정비구역 결정도
■ 범 례
구역계
지적선
Scale=1:500
N
0
25m
50m
100m

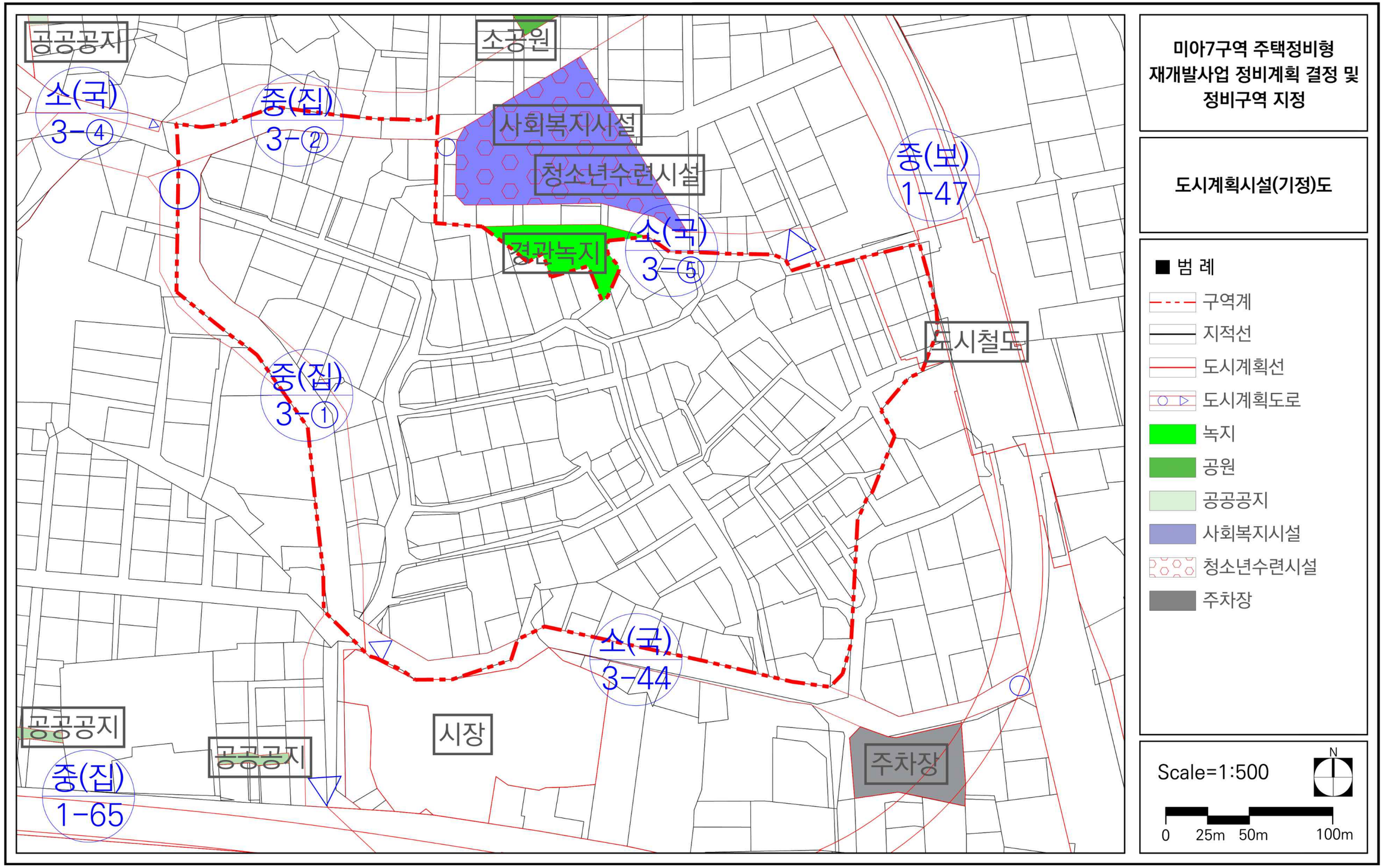
2. 용도지역·지구 결정도(기정)



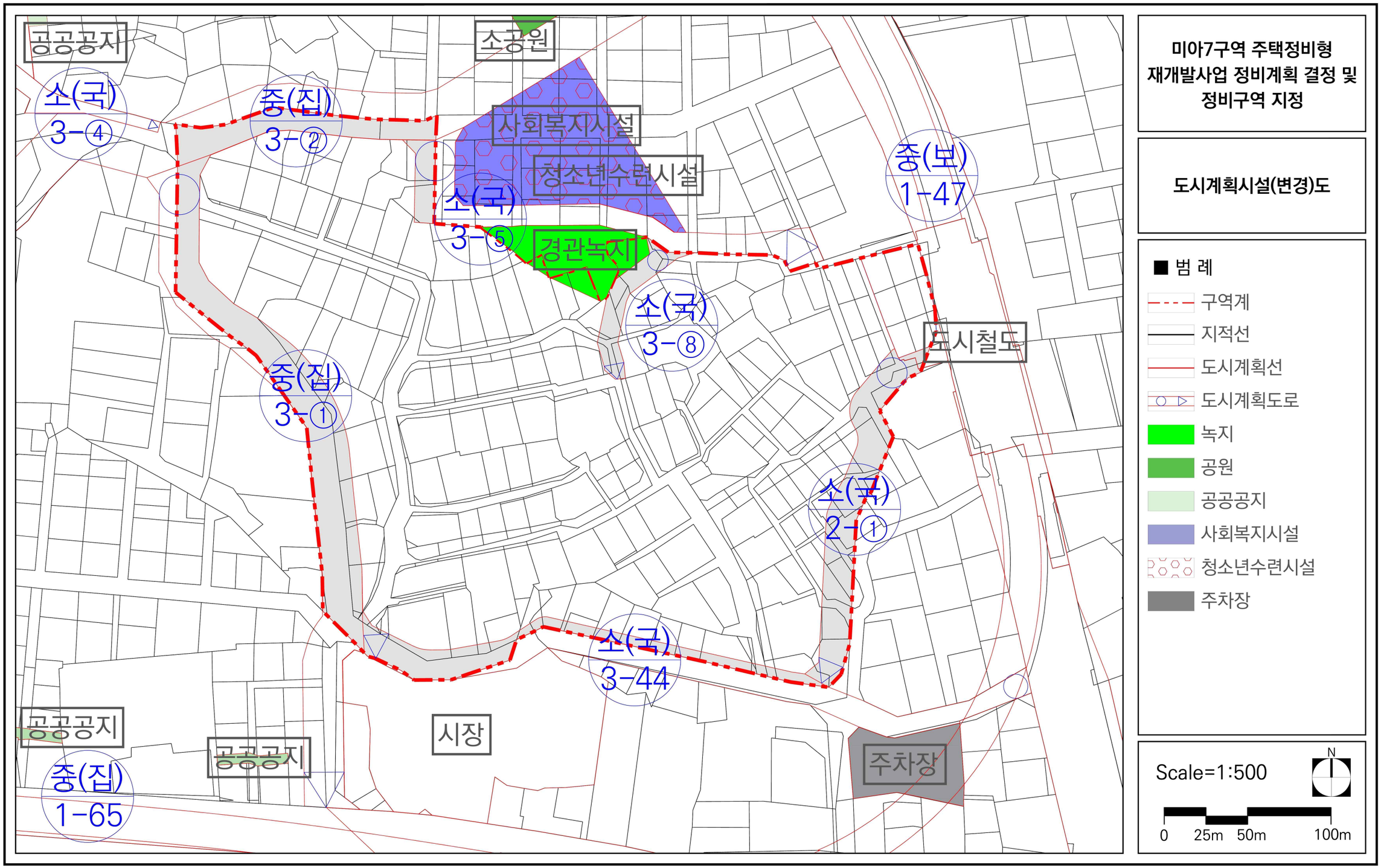
3. 용도지역·지구 결정도(변경)



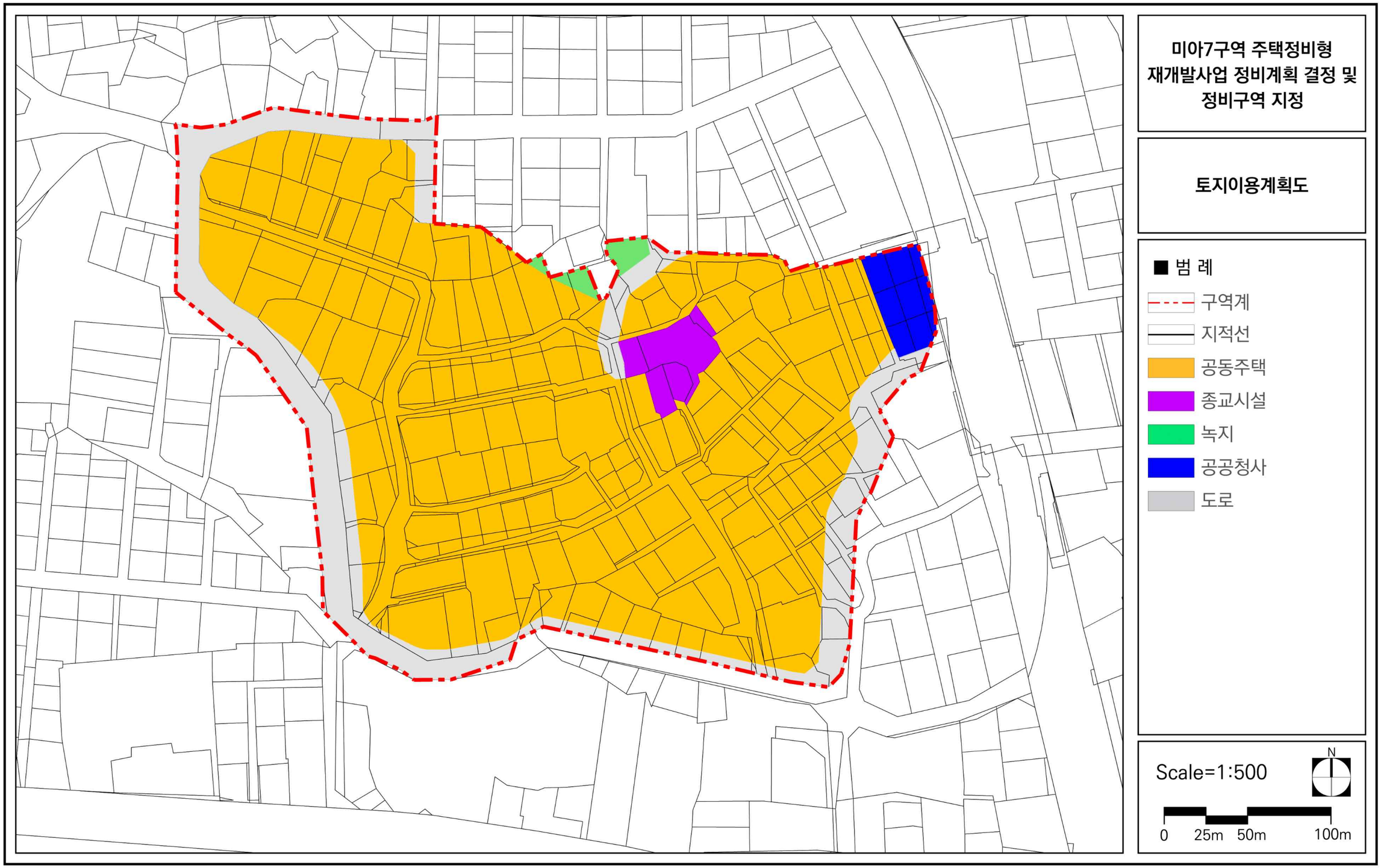
4. 도시계획시설 결정도(기정)



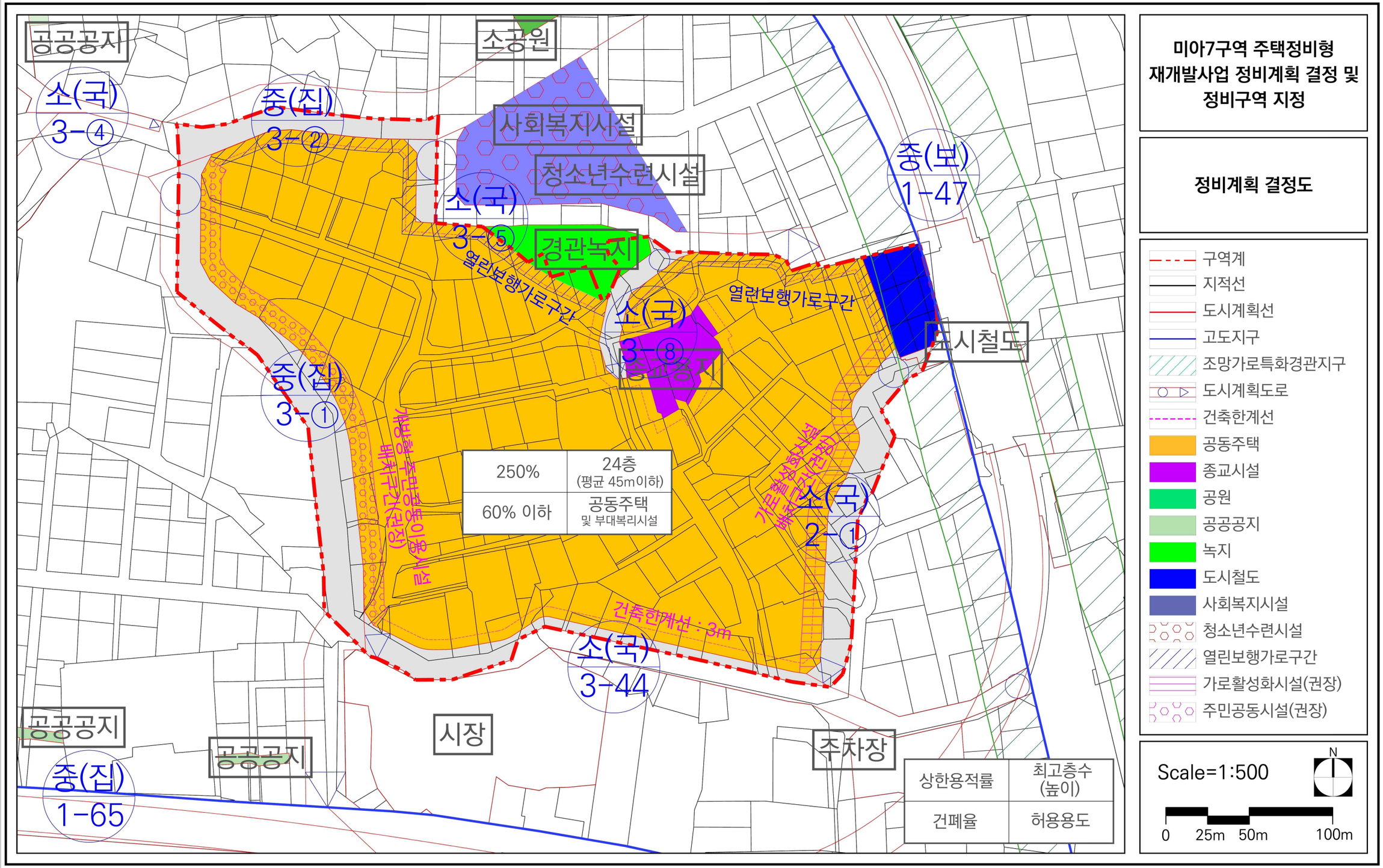
5. 도시계획시설 결정도(변경)



6. 토지이용계획도


미아7구역 주택정비형
재개발사업 정비계획 결정 및
정비구역 지정
토지이용계획도
■ 범 례
구역계
지적선
공동주택
종교시설
녹지
공공청사
도로
Scale=1:500
N
0
25m
50m
100m

7. 정비계획 결정도


공공공지
소공원
소(국)
3-④
중(집)
3-②
사회복지시설
청소년수련시설
중(보)
1-47
소(국)
3-⑤
경관녹지
열린보행가로구간
열린보행가로구간
소(국)
3-⑧
종교용지
도시철도
중(집)
3-①
개방형 주민공동이용시설 배치구간(권장)
가로활성화시설(권장)
소(국)
2-①
건축한계선 : 3m
소(국)
3-44
공공공지
공공공지
시장
주차장
중(집)
1-65
250%
24층
(평균 45m이하)
60% 이하
공동주택
및 부대복리시설
상한용적률
최고층수
(높이)
건폐율
허용용도
미아7구역 주택정비형
재개발사업 정비계획 결정 및
정비구역 지정
정비계획 결정도
구역계
지적선
도시계획선
고도지구
조망가로특화경관지구
도시계획도로
건축한계선
공동주택
종교시설
공원
공공공지
녹지
도시철도
사회복지시설
청소년수련시설
열린보행가로구간
가로활성화시설(권장)
주민공동시설(권장)
Scale=1:500
N
0
25m
50m
100m

Ⅱ

지구단위계획 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정
3. 획지 및 건축물에 관한 결정

2 지구단위계획 결정사항

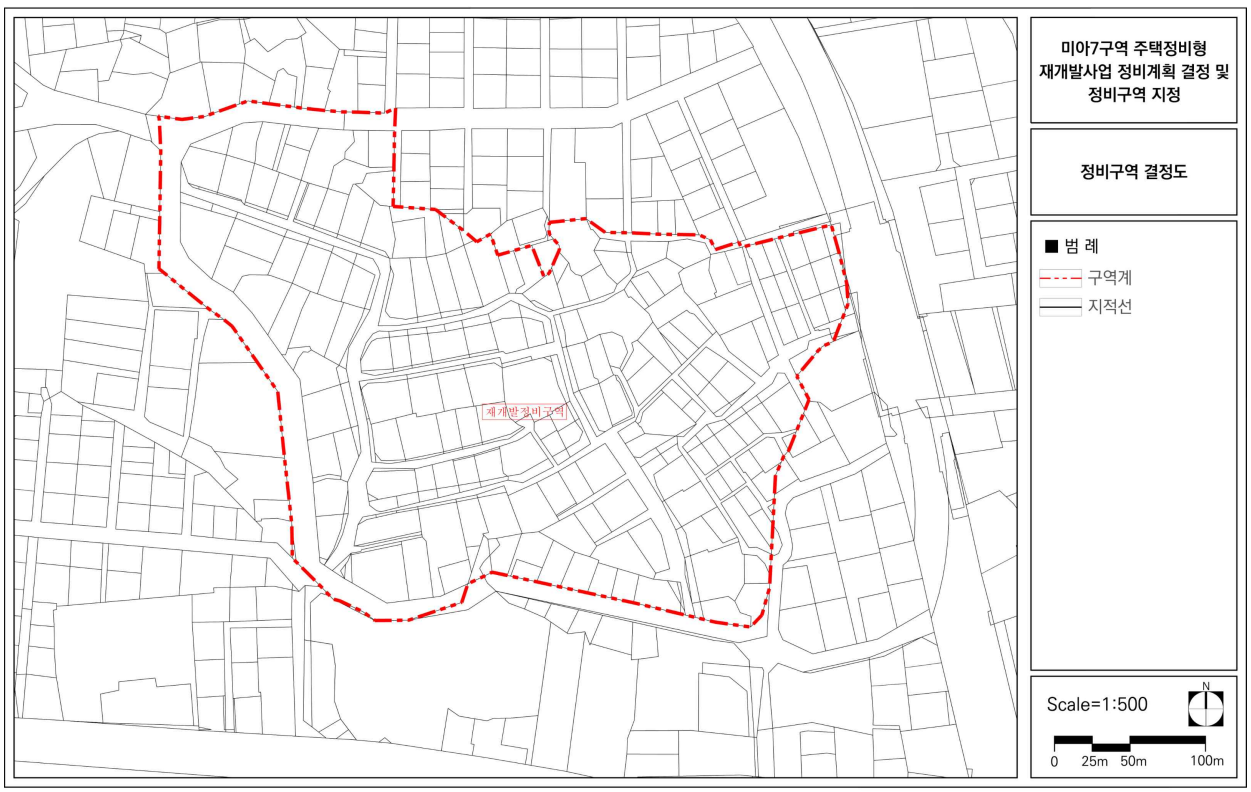
1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	미아제7구역 주택개량재개발사업	미아동 791번지 일대	24,707.0	증) 508.4	25,215.4	-
변경	미아제7구역 주택정비형 재개발사업					

※ 재개발 사업추진 및 정비구역 지정에 따른 신규 지구단위계획 구역계 설정 및 구역면적 편입

< 지구단위계획구역 결정도 >



2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

가. 용도지역·용도지구 결정 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)
	기정	변경	변경후	
합계	25,215.4	-	25,215.4	100.0
제2종일반주거지역(7층이하)	25,215.4	감) 19,789.2	5,426.2	21.5
제2종일반주거지역	-	증) 19,789.2	19,789.2	78.5

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경 사유	비고
		기정	변경			
-	미아동 791 번지 일대	제2종일반 (7층이하)	제2종일반	19,789.2	• 노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지이용을 위한 제2종 일반주거지역 변경	-

2) 용도지구 결정 조서(변경없음)

■ 고도지구 결정조서(변경없음)

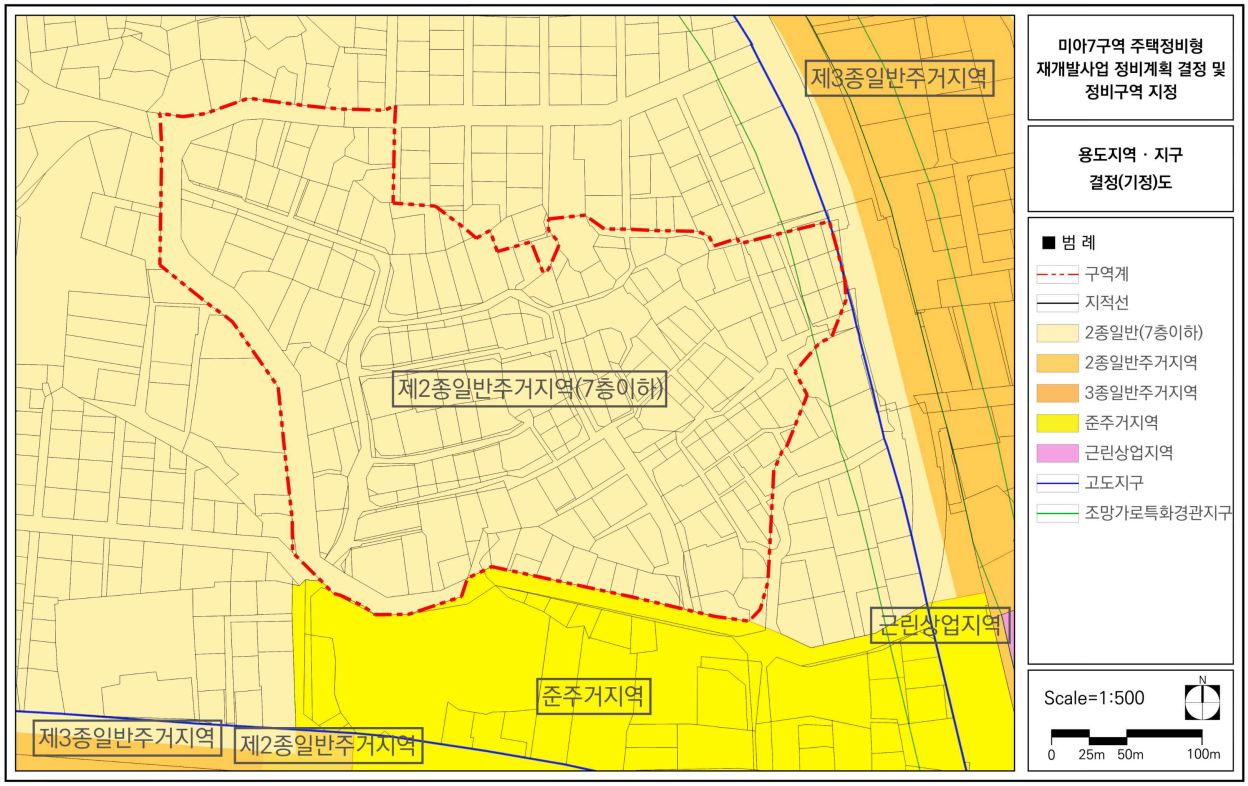
구분	도면표시번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 내용	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
기정	1	북한산 주변	고도지구	강북구 우이동, 인수동,수유1동,삼양동 일대 도봉구 도봉1동,방학2·동,쌍문1동 일대	20m이하 (완화시 28m이하)	248,450	'90.12.10 (서울특별시 고시제404호)	건축물 높이산정 기준 별도참조
	2			강북구 우이동, 인수동,수유1동,삼양동 일대 도봉구 도봉1동,방학2·동,쌍문1동 일대	28m이하	2,104,048 (25,215.4)	〃	①건축물 높이산정기준 별도참조 ②높이완화 기준 별도참조

※ ( )는 구역 내 면적임

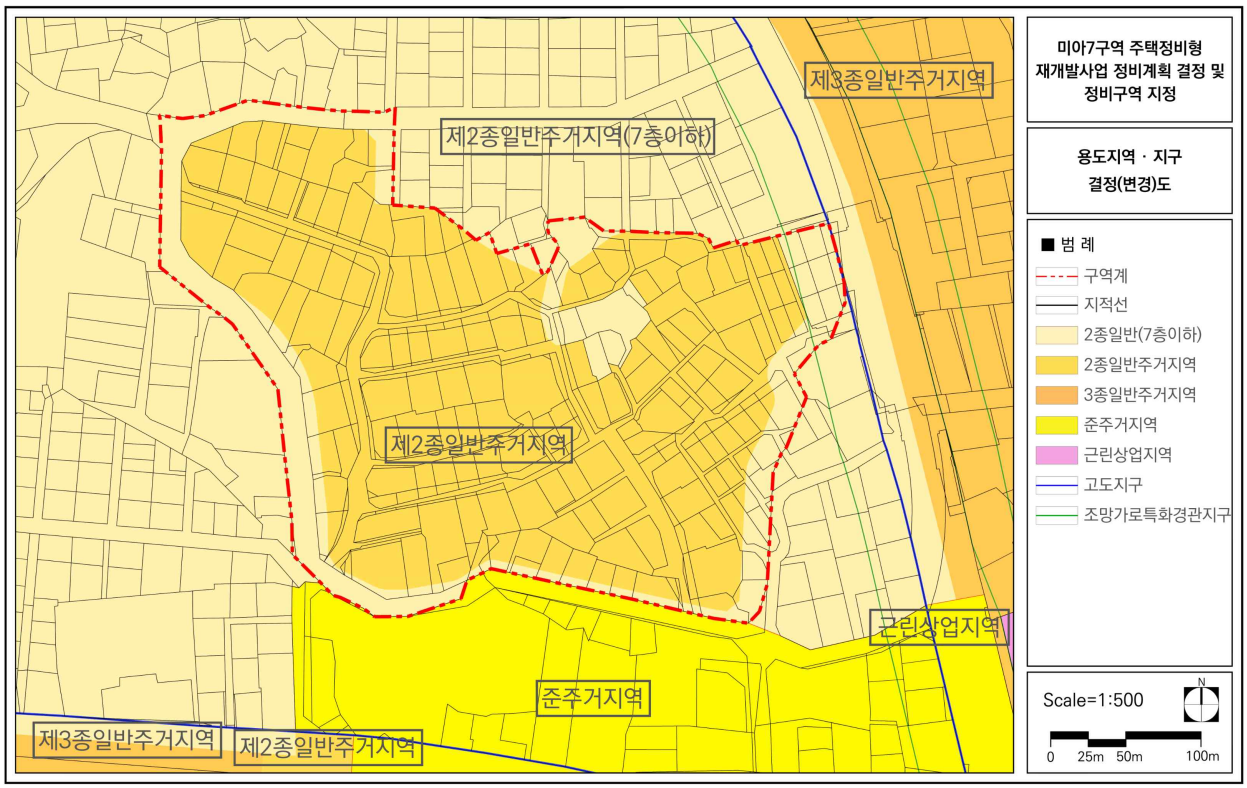
■ 경관지구 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	지구의 세분	위 치	면적 (㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일	비 고
기정	1	조망가로 특화경관지구	우이동319 ~삼양동사거리	150,203	5,300	양측15	서고시 제129호 (`19.4.18.)	

< 용도지역·지구 결정도(기정) >



< 용도지역·지구 결정도(변경) >



나. 도시계획시설의 설치에 관한 계획(변경)

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 계획(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	①	12	집산도로	211 (135)	미아동 791-2125	미아동 838-19	일반도로	2026.06.18. (서고341)	-
기정	중로	3	②	14	집산도로	579	미아동 745-6	미아동 791-2882	-	2026.06.18. (서고341)	-
기정	소로	3	⑤	6	국지도로	133	미아동 745-53	미아동 745-92	일반도로	2026.06.18. (서고341)	일부구간 폭원 확장
변경	소로	3	⑤	6~12	국지도로	133	미아동 745-53	미아동 745-92	일반도로		
기정	소로	3	44	6	국지도로	212	미아동 703-56	미아동 791-2338	일반도로	1990.10.31. (서고354)	일부구간 폭원 확장
변경	소로	3	44	6~9	국지도로	212	미아동 703-56	미아동 791-2338	일반도로		
신설	소로	3	⑧	6	국지도로	46	미아동 745-78	미아동 791-2218	일반도로	-	-
신설	소로	2	①	9	국지도로	106	미아동 791-2250	미아동 791-2285	일반도로	-	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 도로 계획(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-⑤	소로 3-⑤	• 폭원 변경 - B = 6m → 6~12m	• 대상지 내 원활환 진출입을 위한 일부구간 폭원 확장
소로 3-44	소로 3-44	• 폭원 변경 - B = 6m → 6~9m	• 대상지 좌측 미아동 791-2882 정비사업 구역과의 원활한 통행을 위한 폭원 확장
-	소로 3-⑧	• 도로 신설 - L = 46m - B = 6m	• 대상지 내 존치(종교시설) 진출입을 위한 도로 확보
-	소로 2-①	• 도로 신설 - L = 106m - B = 9m	• 대상지 내 원활환 진출입을 위한 도로 신설

나) 철도

■ 정거장 계획(변경) 조서

결정구분	도면표시번호	명 칭	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	-	철도	미아동 745-142번지 일대	2,192	-	2,192	서울시고시 제2009-44호 ('09.02.05)	변경없음

2) 공간시설

가) 녹지

■ 녹지 결정(변경) 조서

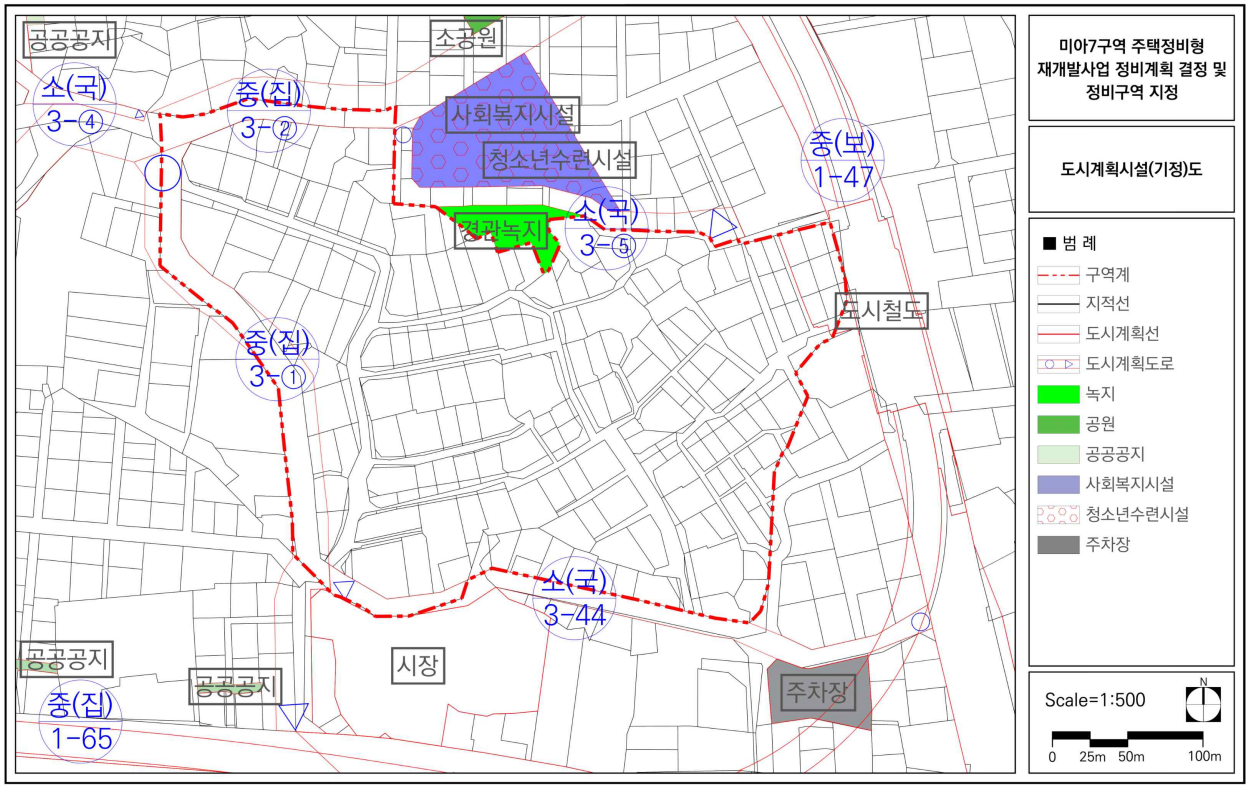
결정 구분	도면 표시 번호	명 칭	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	-	녹지	경관녹지	미아동 745-129번지 일대	463.6	증) 182.9	646.5	서울시고시 제2026-341호 ('26.06.18)	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

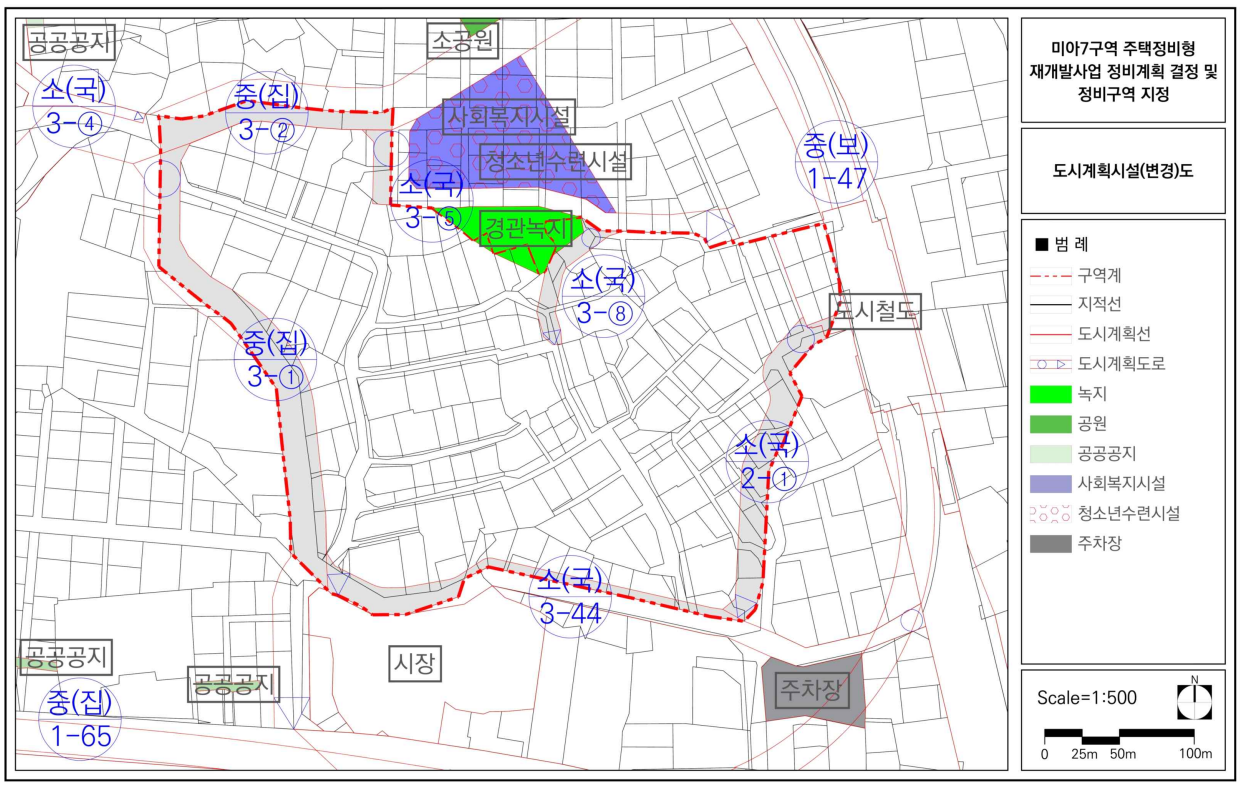
■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	녹지	• 182.9㎡ 확대 - A = 182.9㎡	• 미아동 791-2882 재개발사업으로 조성된 경관녹지 정형화

< 도시계획시설 결정도(기정) >



< 도시계획시설 결정도(변경) >



다. 정비기반시설의 설치에 관한 계획(변경)

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 계획(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	①	12	집산도로	211 (135)	미아동 791-2125	미아동 838-19	일반도로	2026.06.18. (서고341)	-
기정	중로	3	②	14	집산도로	579	미아동 745-6	미아동 791-2882	-	2026.06.18. (서고341)	-
기정	소로	3	⑤	6	국지도로	133	미아동 745-53	미아동 745-92	일반도로	2026.06.18. (서고341)	일부구간 폭원 확장
변경	소로	3	⑤	6~12	국지도로	133	미아동 745-53	미아동 745-92	일반도로		
기정	소로	3	44	6	국지도로	212	미아동 703-56	미아동 791-2338	일반도로	1990.10.31. (서고354)	일부구간 폭원 확장
변경	소로	3	44	6~9	국지도로	212	미아동 703-56	미아동 791-2338	일반도로		
신설	소로	3	⑧	6	국지도로	46	미아동 745-78	미아동 791-2218	일반도로	-	-
신설	소로	2	①	9	국지도로	106	미아동 791-2250	미아동 791-2285	일반도로	-	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 도로 계획(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-⑤	소로 3-⑤	• 폭원 변경 - B = 6m → 6~12m	• 대상지 내 원활환 진출입을 위한 일부구간 폭원 확장
소로 3-44	소로 3-44	• 폭원 변경 - B = 6m → 6~9m	• 대상지 좌측 미아동 791-2882 정비사업 구역과의 원활한 통행을 위한 폭원 확장
-	소로 3-⑧	• 도로 신설 - L = 46m - B = 6m	• 대상지 내 존치(종교시설) 진출입을 위한 도로 확보
-	소로 2-①	• 도로 신설 - L = 106m - B = 9m	• 대상지 내 원활환 진출입을 위한 도로 신설

나) 철도

■ 정거장 계획(변경) 조서

결정구분	도면표시번호	명 칭	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	-	철도	미아동 745-142번지 일대	2,192	-	2,192	서울시고시 제2009-44호 ('09.02.05)	변경 없음

2) 공간시설

가) 녹지

■ 녹지 결정(변경) 조서

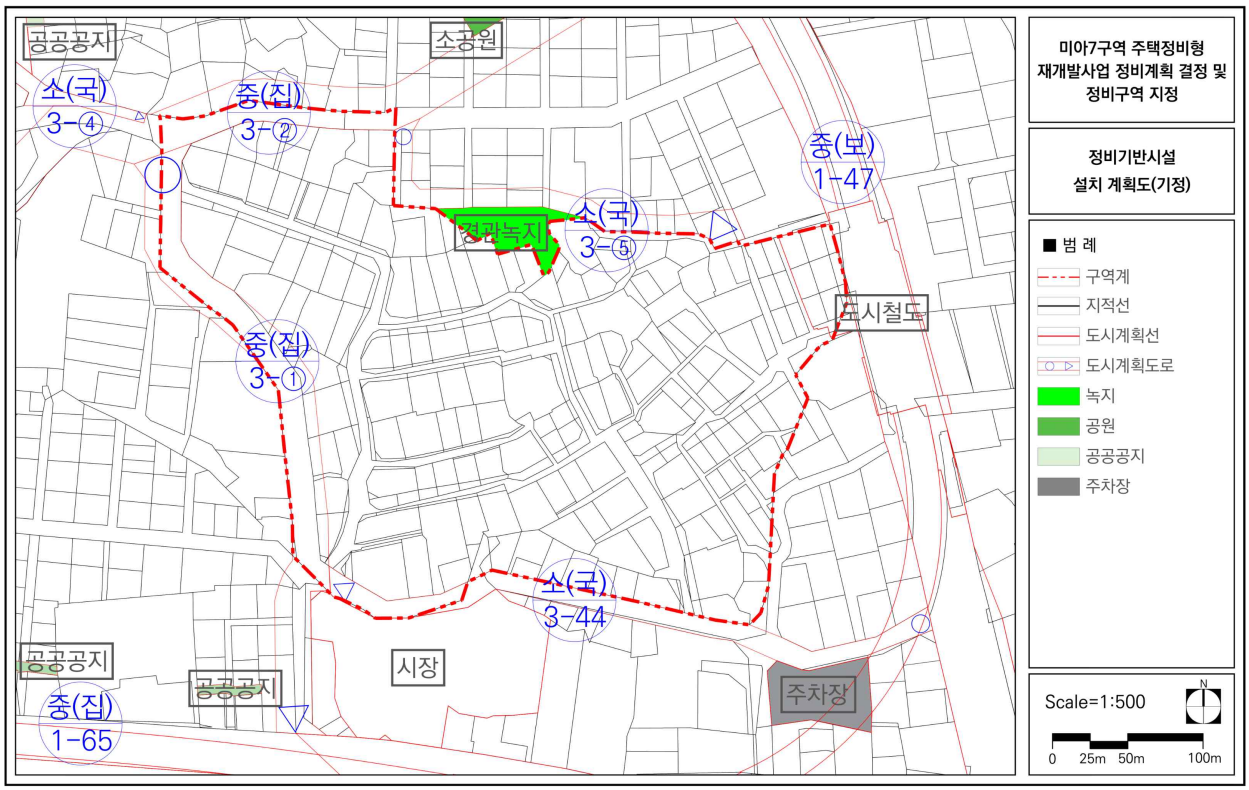
결정 구분	도면 표시 번호	명 칭	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	-	녹지	경관녹지	미아동 745-129번지 일대	463.6	증) 182.9	646.5	서울시고시 제2026-341호 ('26.06.18)	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

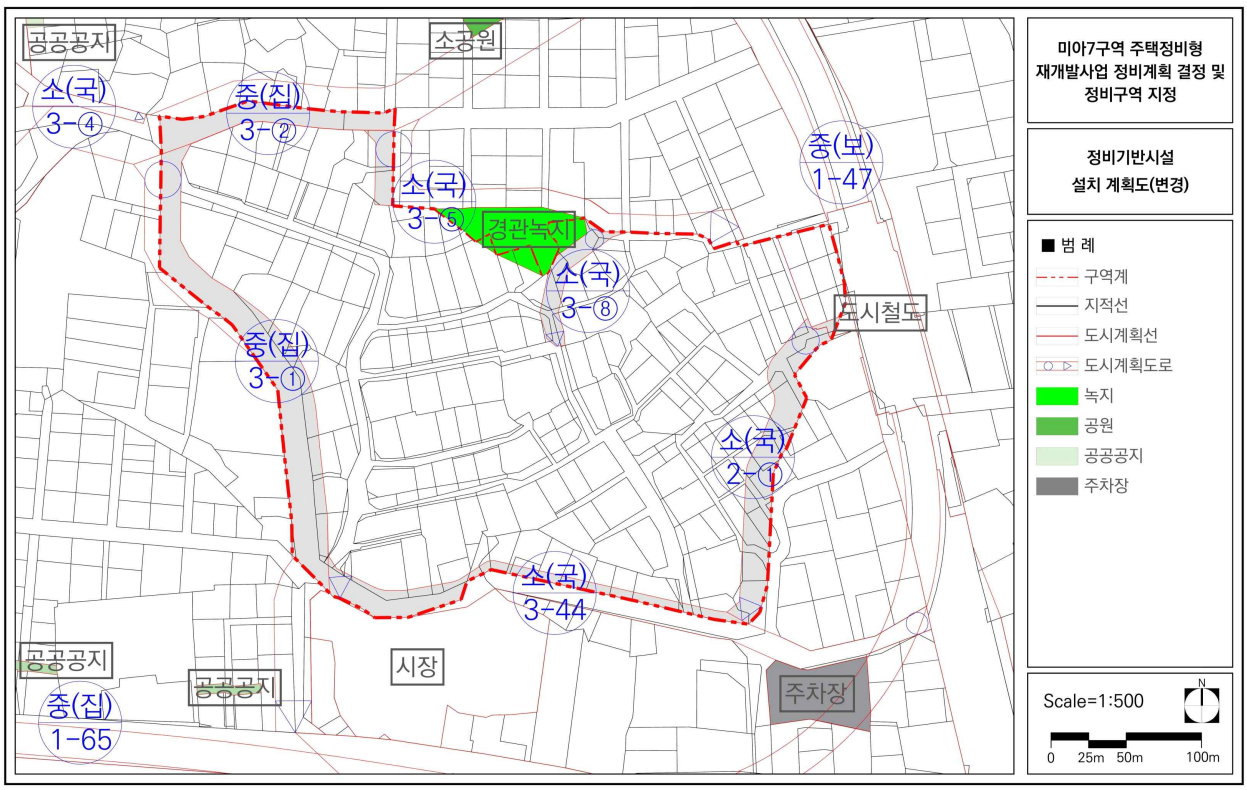
■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	녹지	• 182.9㎡ 확대 - A = 182.9㎡	• 미아동 791-2882 재개발사업으로 조성된 경관녹지 정형화

< 정비기반시설 설치 계획도(기정) >



< 정비기반시설 설치 계획도(변경) >



3. 획지 및 건축물에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	획지	면적(㎡)	획지번호	위치	비고
신설	미아제7구역 주택정비형 재개발구역	19,789.2	획지1	미아동 791 일대	-
		525.0	획지2(존치)		
		488.9	획지3(존치)		

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분		획지	용도	비고
신설	허용용도	획지1	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대·복리시설	-
		획지2(존치)	• 「건축법 시행령」 별표1 제6호 종교시설	-
		획지3(존치)	• 「건축법 시행령」 별표1 제8호 운수시설	-

2) 건축물 개발밀도 (건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	획지	건폐율	비고
신설	획지1	60% 이하	-
	획지2(존치)		-
	획지3(존치)		-

나) 용적률 계획

구분	획지	용적률			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
신설	획지1	210%	250.0%	-	-
	획지2(존치)	200%			조례상 용적률 (제2종일반주거지역) 적용
	획지3(존치)				

다) 높이 계획

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

다. 건축물 배치계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용 위치	계획내용
건축한계선	각 획지 (공동주택용지) 내	•대지경계선으로부터 3m 이상
벽면한계선		•건축한계선에서 3m 이상 (건축한계선을 활용하여 보행공간 조성구간에 적용)

2) 가로활성화시설 배치구간

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

라. 경관계획

1) 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

2) 건축물 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

3) 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

마. 기타 사항에 관한 결정

1) 대지 내 공지에 관한 결정 조서 : 해당사항 없음

2) 환경관리계획

검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
자연경관	생태면적률	생태면적률 30%	생태면적율 30%이상 확보	자연지반녹지, 인공지반녹지, 틈새투수포장
	녹지 네트워크	녹지·수생태연결성 확보	인접공원과의 연계성검토	계획지구 내·외부 녹지의 연결성을 고려하여 녹지 확보
	지형변동	지형·지질 변동 최소화	인공구조물 설치로 인한 부지정지로 절·성토량 발생예상	무리한 정지계획 지양, 현지형을 최대한 이용, 적정녹지 계획으로 자연토양기능 상실 최소화
	비오톱	비오톱 보전등급 향상	개별비오톱유형평가는 평가제외등급 비오톱유형평가는 5등급 지역	자연지반녹지,수공간, 인공지반녹지 등 적용, 시설별특성과 경관을 고려한 조경수목 식재
생활환경	일조	일조 침해 최소화	연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	최고층수 25층 이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수
	바람	바람길 및 미기후 개선	서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	향후 세부 계획시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선
	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정
	경관	주변경관과의 조화	기존 건축물과 조화가 요구됨	주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립
	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	강북구에는 어린이공원 71개소, 도시자연공원 1개소, 근린공원 4개소 등 총 84여개의 공원과 문화시설이 위치함	대상지 내 조경녹지 및 공원를 설치하여 이용자의 휴식공간 및 쉼터를 제공
	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	보행공간 확보요함	조경 및 식재를 통해 쾌적한 보행공간 조성
기타	대기질· 미세먼지	대기오염 최소화	공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재
	수질	수질오염 방지	주변 하천(정릉천 등) 수질현황 조사, 공사중 토사유출 및 오수 발생	공사 중 수질저감 계획 수립 우수, 하수 처리방안 계획
	폐기물	폐기물발생량 최소화	공사장 건설폐기물 발생 및 운영시 생활 및 분뇨폐기물 발생	분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량
	소음·진동	소음·진동 최소화	공사시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발, 운영시 교통소음으로 인한 영향	공사중 가설방음판넬, 저소음, 저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성

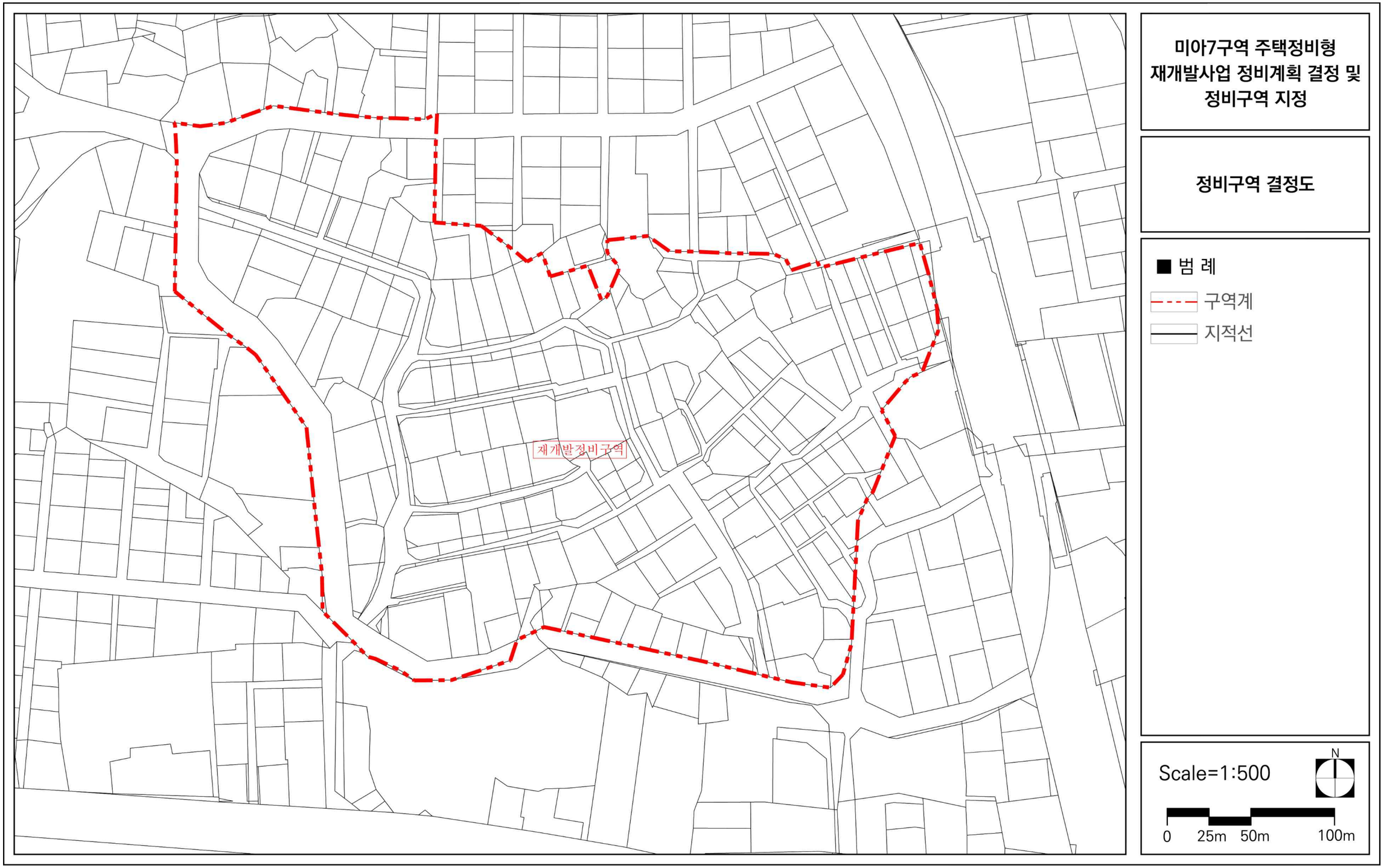
검토항목		목표기준	현황 및 검토결과	계획에 반영사항
기타	자연환경 자산	자연환경 보전	해당 사항 없음	-
	토양	토양오염 최소화	토양오염 발생하지 않음	-
	동·식물상	동·식물상 보호	도심지(대지)로 해당사항 없음	-
	악취	악취공해 해결	해당 사항 없음	-
	열	열환경 영향 최소화	불투수토양보장도는 90% 이상인 주거지 지역임	향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선
	전파장해	전파장해 영향 저감	해당 사항 없음	-
	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	해당 사항 없음	-
	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	해당 사항 없음	-
	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	해당 사항 없음	-

Ⅲ

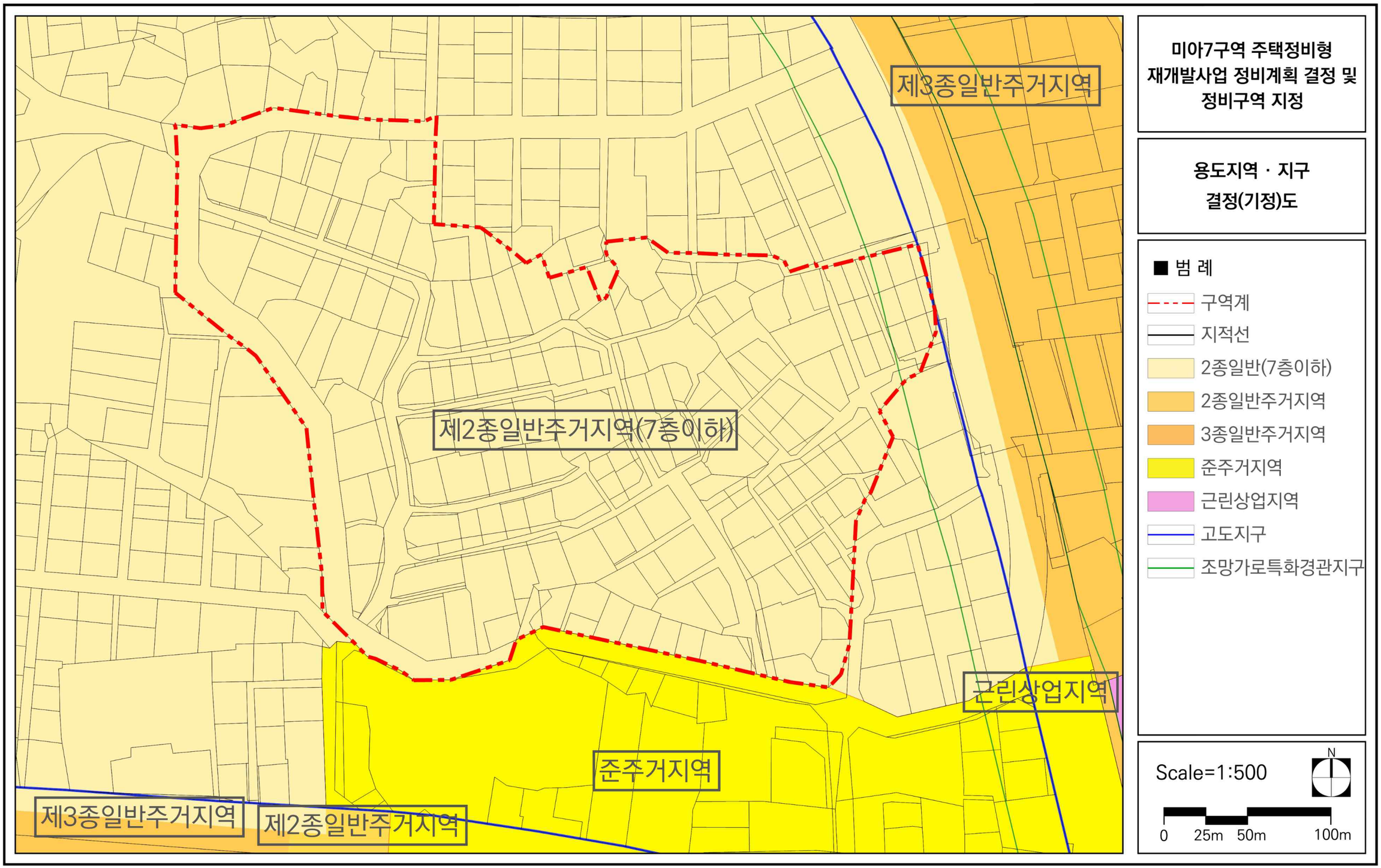
관련 도면

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

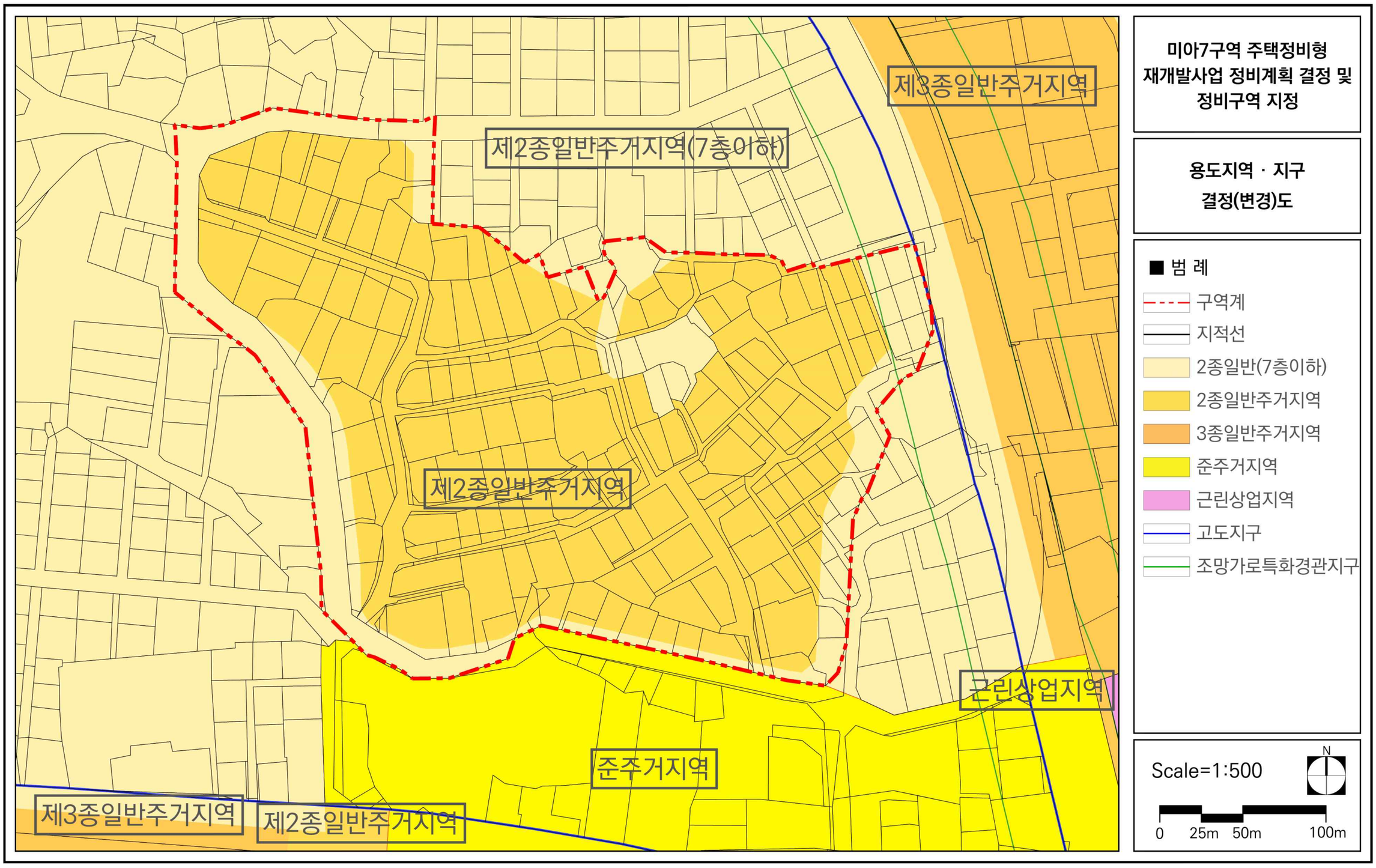
1. 정비구역 결정도


재개발정비구역
미아7구역 주택정비형
재개발사업 정비계획 결정 및
정비구역 지정
정비구역 결정도
■ 범 례
구역계
지적선
Scale=1:500
N
0
25m
50m
100m

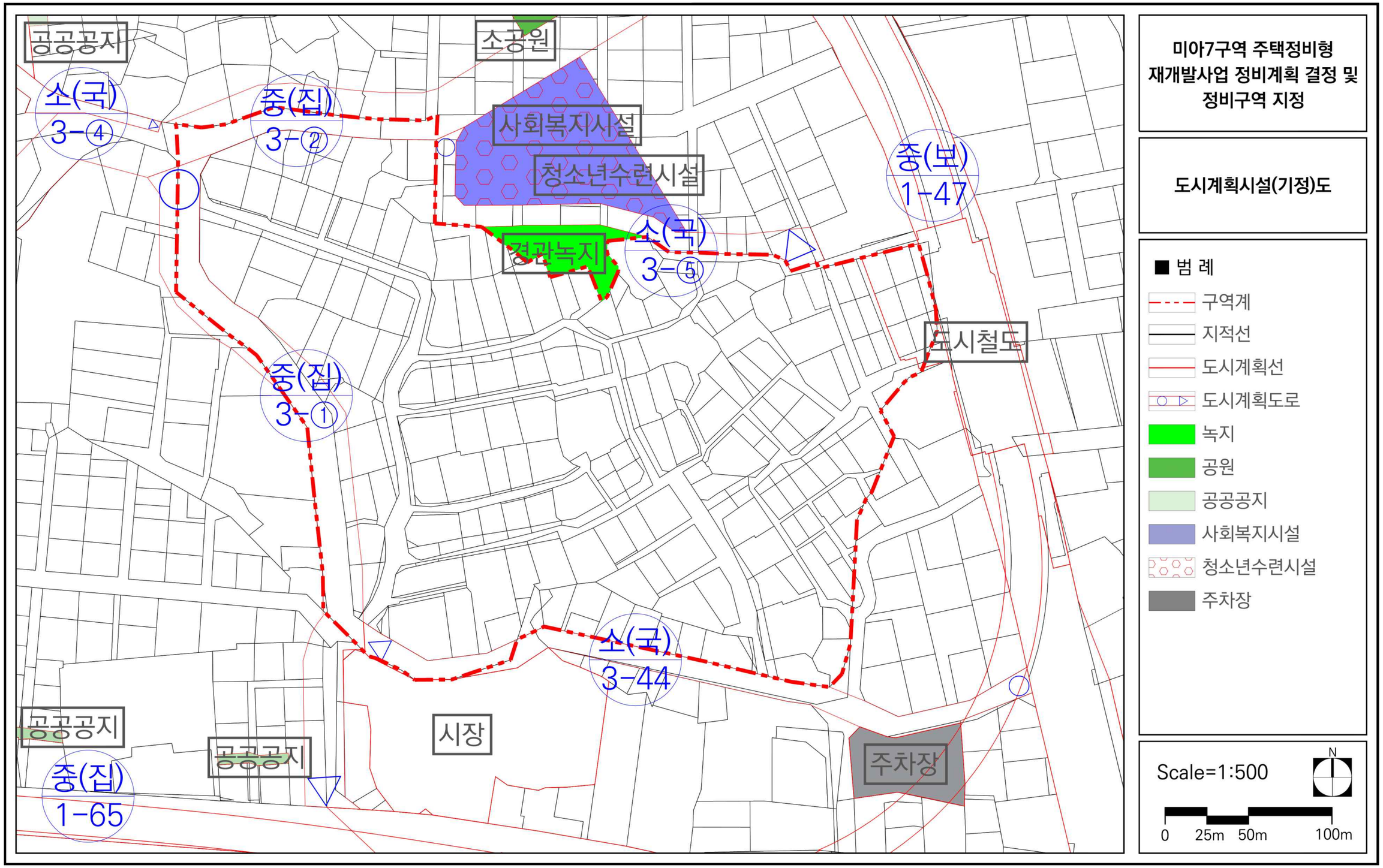
2. 용도지역·지구 결정도(기정)



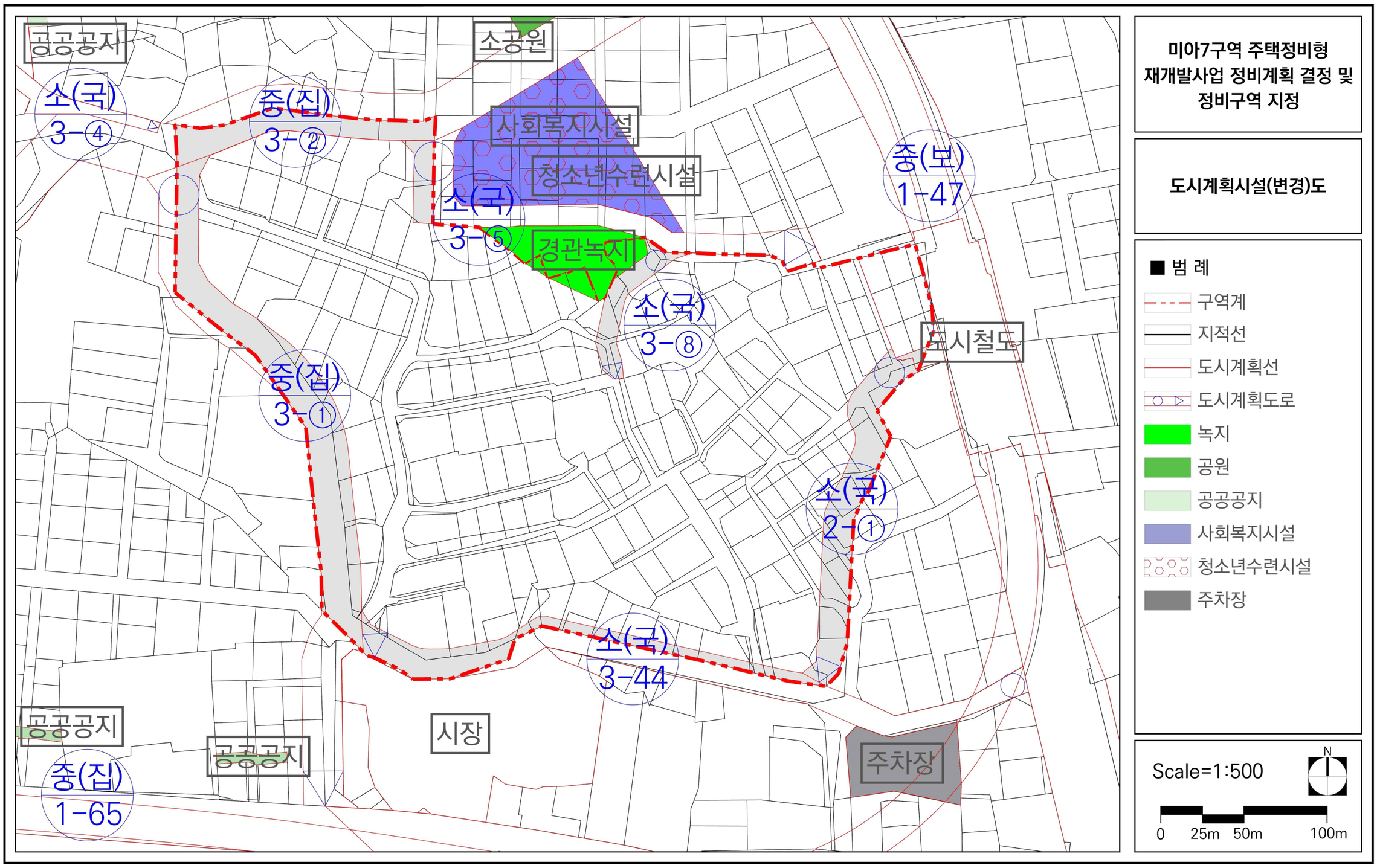
2. 용도지역·지구 결정도(변경)



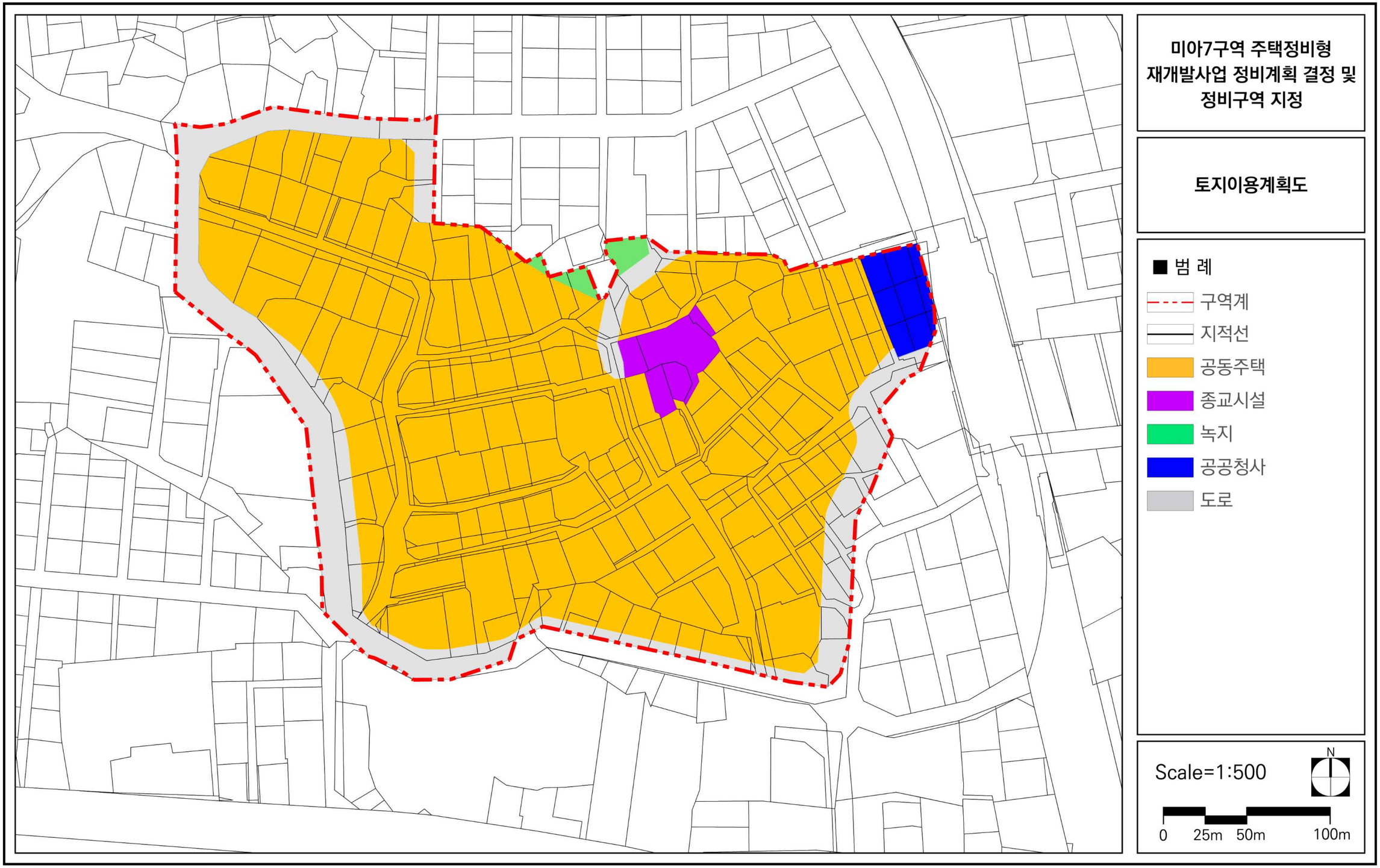
3. 도시계획시설 결정도(기정)



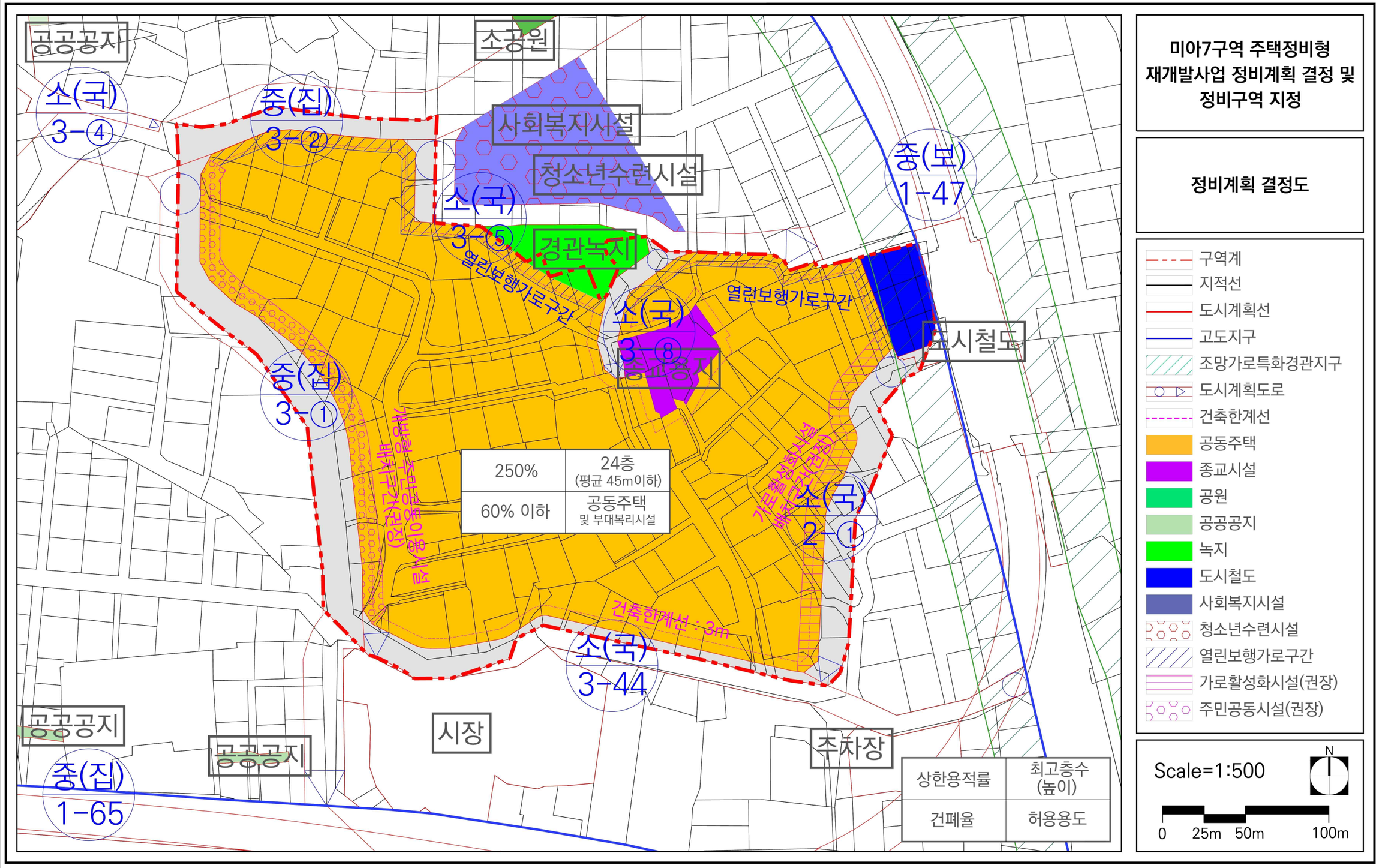
3. 도시계획시설 결정도(변경)



4. 토지이용계획도


미아7구역 주택정비형
재개발사업 정비계획 결정 및
정비구역 지정
토지이용계획도
범 례
구역계
지적선
공동주택
종교시설
녹지
공공청사
도로
Scale=1:500
N
0
25m
50m
100m

5. 정비계획 결정도



미아7구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정

정비계획 결정도

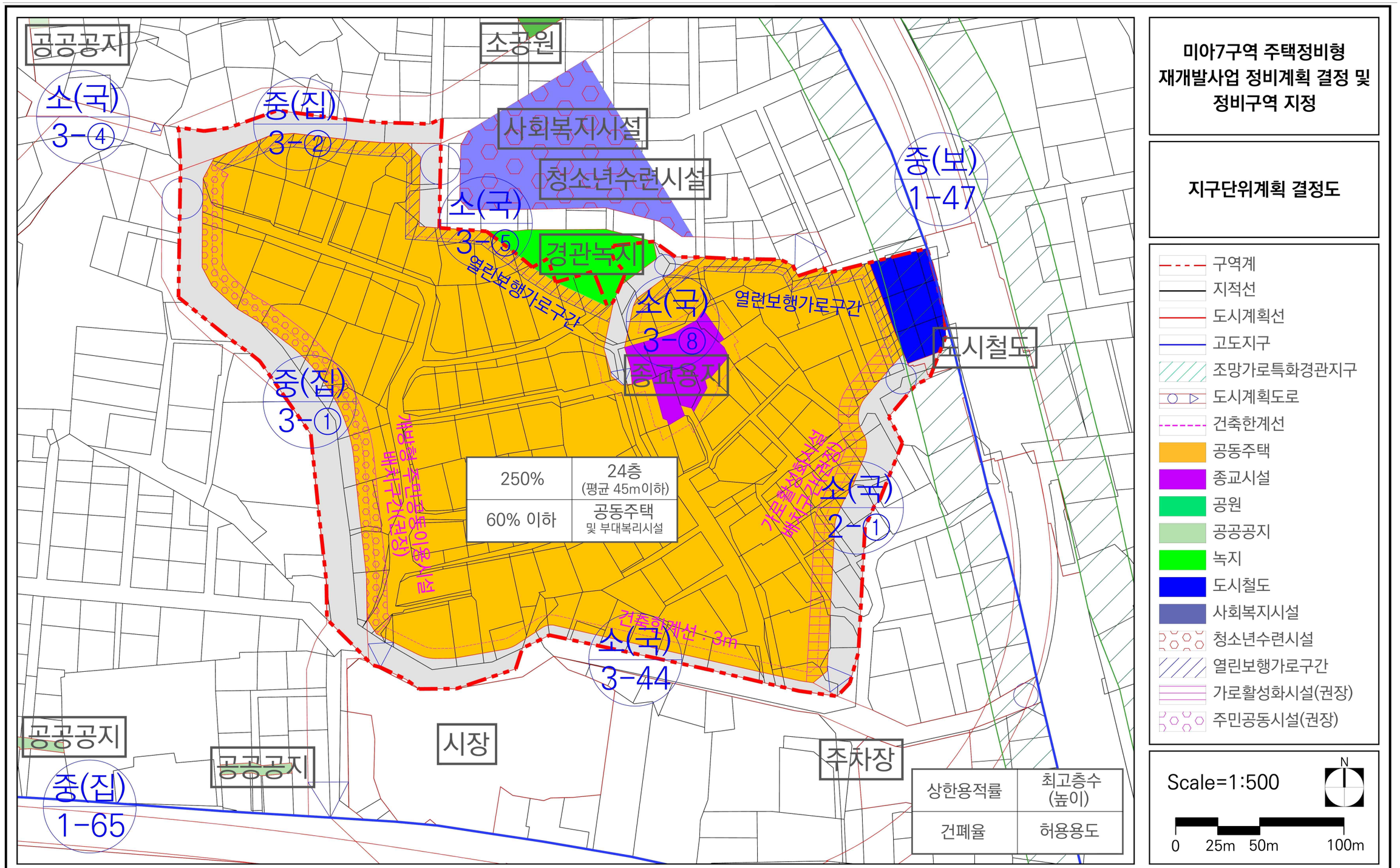
- 구역계
- 지적선
- 도시계획선
- 고도지구
- 조망가로특화경관지구
- 도시계획도로
- 건축한계선
- 공동주택
- 종교시설
- 공원
- 공공공지
- 녹지
- 도시철도
- 사회복지시설
- 청소년수련시설
- 열린보행가로구간
- 가로활성화시설(권장)
- 주민공동시설(권장)

Scale=1:500

N

0 25m 50m 100m

6. 지구단위계획 결정도


공공공지
소공원
소(국)
3-④
중(집)
3-②
사회복지시설
청소년수련시설
소(국)
3-⑤
경관녹지
중(보)
1-47
열린보행가로구간
소(국)
3-⑧
종교용지
열린보행가로구간
도시철도
중(집)
3-①
가로활성화시설(권장)
주민공동시설(권장)
가로활성화시설(권장)
소(국)
2-①
250%
24층
(평균 45m이하)
60% 이하
공동주택
및 부대복리시설
건축한계선 : 3m
소(국)
3-44
공공공지
공공공지
시장
주차장
중(집)
1-65
상한용적률
최고층수
(높이)
건폐율
허용용도
미아7구역 주택정비형
재개발사업 정비계획 결정 및
정비구역 지정
지구단위계획 결정도
구역계
지적선
도시계획선
고도지구
조망가로특화경관지구
도시계획도로
건축한계선
공동주택
종교시설
공원
공공공지
녹지
도시철도
사회복지시설
청소년수련시설
열린보행가로구간
가로활성화시설(권장)
주민공동시설(권장)
Scale=1:500
N
0
25m
50m
100m

Ⅳ

기초조사·확인내역서

1. 주민 또는 산업의 현황
2. 토지 및 건축물 이용현황
3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황
4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황
6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견
7. 정비구역의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래
8. 토지등소유자의 정비구역 지정에 관한 동의 현황
9. 기존 수목의 현황
10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견
11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사
12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임두재택 규모
13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
14. 기초조사 현황도

※ 토지조서 및 건축물 조서

4 기초조사자료

1. 주민 또는 산업의 현황

주민	전체		가옥주		세입자		인구밀도	호수밀도
	가구수	인구수	가구수	인구수	가구수	인구수		
	230	393	90	154	140	239	156인/ha	65.0호/ha

산업	전체	제조업	판매업	서비스업	기타
	-	-	-	-	-

※ 가구 및 인구수는 건축물대장, 세대당 인구통계 등으로 작성되었음.

2. 토지 및 건축물 이용현황

토지	구분	전체토지						비고
		합 계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기타	
	필지수	299	99	11	-	189	-	-
	면적(㎡)	25,215.4	11,725.8	1,748.0	-	11,741.6	-	-

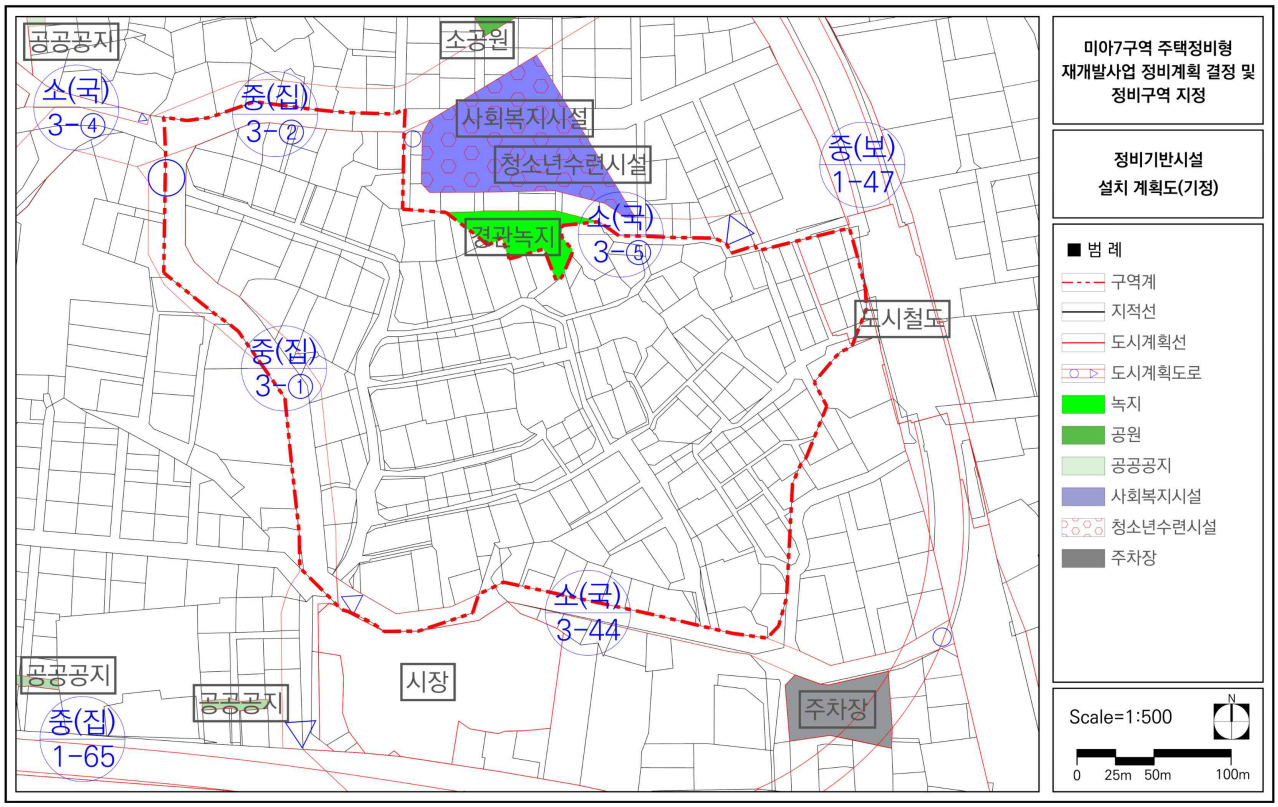
건축물	구분		동수			호수밀도 (호수/ha)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율(%)		
	구조별	합 계	112	95	84.8	65.0	22,614.9
		철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	31	15	13.4	28.5	11,979.2
		기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	81	80	71.4	36.5	10,635.7
	용도별	합 계	112	95	84.8	65.0	22,614.9
		주거용	101	87	77.7	49.6	18,677.3
		근린생활	9	7	6.3	10.3	2,683.9
		기타	2	1	0.9	5.2	1,253.8
	경과년수별	합 계	112	95	84.8	65.0	22,614.9
		10년 미만	4	-	-	4.4	1,951.9
		10년 이상 ~ 20년 미만	7	-	-	4.4	2,482.4
		20년 이상 ~ 30년 미만	12	6	5.4	11.1	3,973.9
		30년 이상 ~ 40년 미만	46	46	41.1	24.6	9,381.1
		40년 이상	43	43	38.4	20.6	4,825.7
	규모별 (㎡)	합 계	112	95	84.8	65.0	22,614.9
		30㎡ 미만	5	5	4.5	2.0	124.1
		30㎡ 이상 ~ 60㎡ 미만	24	20	17.9	12.3	3,208.8
		60㎡ 이상 ~ 85㎡ 미만	9	3	2.7	5.6	2,871.0
		85㎡ 이상 ~ 115㎡ 미만	10	9	8.0	4.8	1,396.0
		115㎡ 이상 ~ 165㎡ 미만	15	13	11.6	8.7	2,591.4
		165㎡ 이상 ~ 297㎡ 미만	38	37	33.0	19.4	7,657.3
		297㎡ 이상	11	8	7.1	12.3	4,766.4

※ 사용승인일자 미기재 건축물은 경과년수 미확인으로 산정
※ 불량동수는 건축물 총 동수(112동) 중 노후·불량 건축물 95동에 관한 사항임
※ 무허가건축물은 준공년도 파악이 불가능하여 노후·불량동수 산정시 제외하였음
※ 노후도 산정기준 : 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조(노후・불량건축물) 기준 준용
※ 호수밀도, 연면적은 전체동수 기준으로 산정

3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

구분	시설명	시설의 세분	위치 (또는 기·종점)	규모 (면적 또는 폭원·연장)	최초 결정일	비고
기정 (폐지)	도로	소로 3-	• 기점 : 미아동 745-98 • 종점 : 미아동 745-53	• 폭원 : 6m • 연장 : 130m	1969.01.18. (서고3)	실효
기정	도로	소로 3-44	• 기점 : 미아동 703-56 • 종점 : 미아동 838-20	• 폭원 : 6m • 연장 : 270m	1990.10.31. (서고354)	미집행구간의 실효
기정	철도 (정거장)	도시철도 (L07)	강북구 미아동 745-142번지 일대	• 면적 : 2,192㎡	서울시고시 제2009-44호 ('09.02.05)	-

< 정비기반시설 현황도 >



4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

가. 교통시설 및 교통소통현황

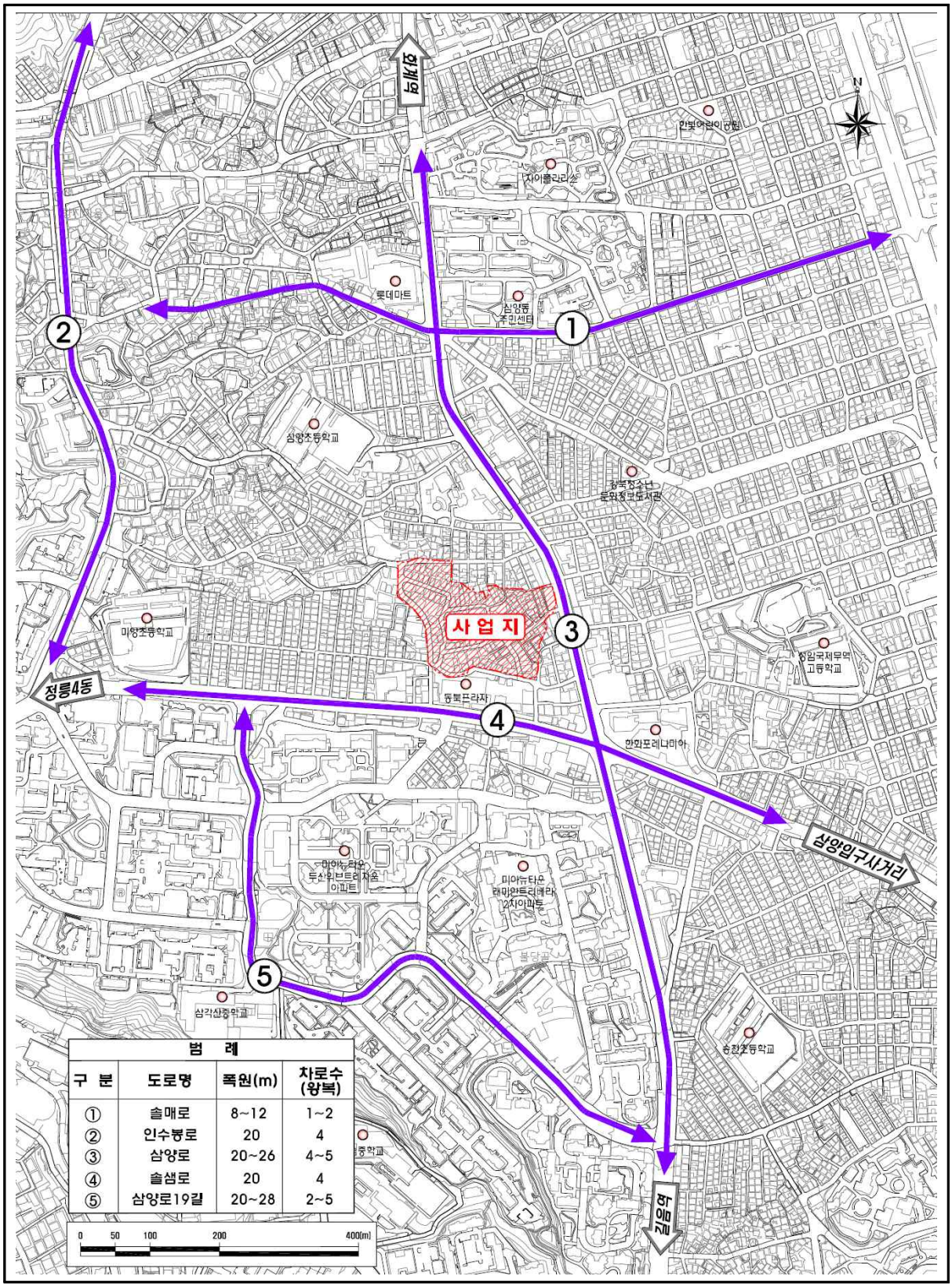
1) 교통환경 조사분석

가) 가로망 현황

○ 사업지 주변 가로망을 살펴보면, 동측으로 삼양로(B=20~26m, 왕복4~5차로), 서측으로 인수봉로(B=20m, 왕복4차로), 남측으로 솔샘로(B=20m, 왕복4차로)와 삼양로 19길(B=20~28, 왕복2~5차로)가 위치하고 있음.

< 사업지 주변 가로망 현황 >

가 로 명	폭원(m)	차로수(왕복)	비고
솔매로	8~12	1~2	
인수봉로	20	4	
삼양로	20~26	4~5	사업지 인근도로
솔샘로	20	4	사업지 인근도로
삼양로 19길	20~28	2~5	



< 사업지 주변 가로망 현황도 >

나) 교차로 기하구조 및 신호체계 운영현황

○ 본 과업의 수행을 위한 분석대상 교차로는 사업부지의 입지적 특성 및 주변지역 가로망 체계 등을 고려하여 주변 3개 교차로를 분석대상 교차로로 선정하였음.

○ 교차로 기하구조는 교차로 서비스수준의 결정에 있어 중요한 변수로 작용하며, 이에 따른 교차로 분석시 변수 적용의 타당성을 위해 다음과 같은 항목들을 설정하여 조사하였음.

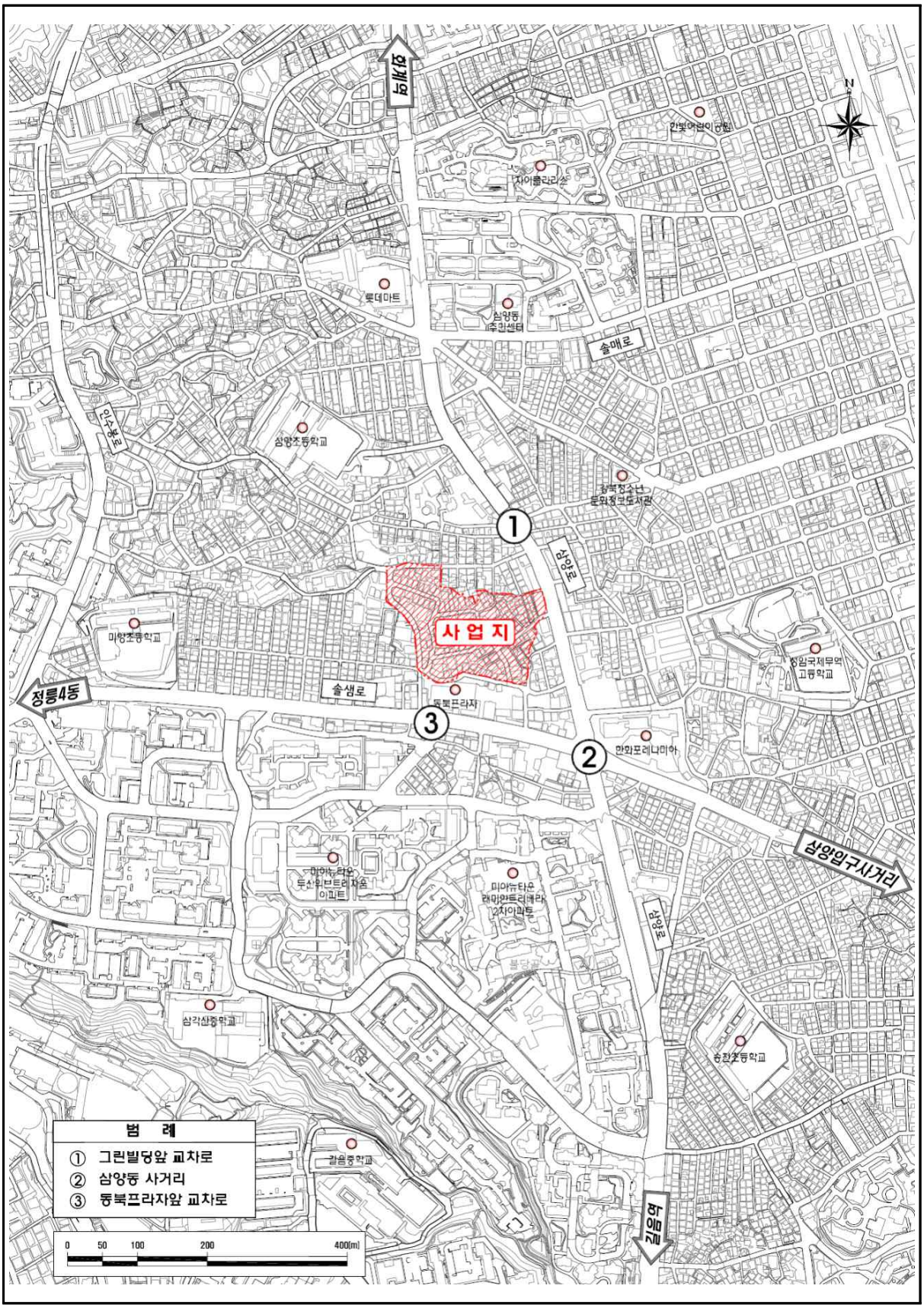
- 신호등 설치여부 및 신호현시, 신호운영방법
- 가각정리 여부 및 노면표시, 차로수, 횡단보도 위치, 도류화 및 교통섬 설치 여부

○ 분석대상 교차로의 운영현황은 다음과 같음.

< 분석대상 교차로 시설물 설치 및 신호운영 현황 >

교 차 로 명	형 태	신호등설치여부	신호현시	비 고
① 그린빌딩 앞 교차로	4지	O	140	신호교차로
② 삼양동 사거리	4지	O	150	신호교차로
③ 동북프라자 앞 교차로	4지	O	150	신호교차로

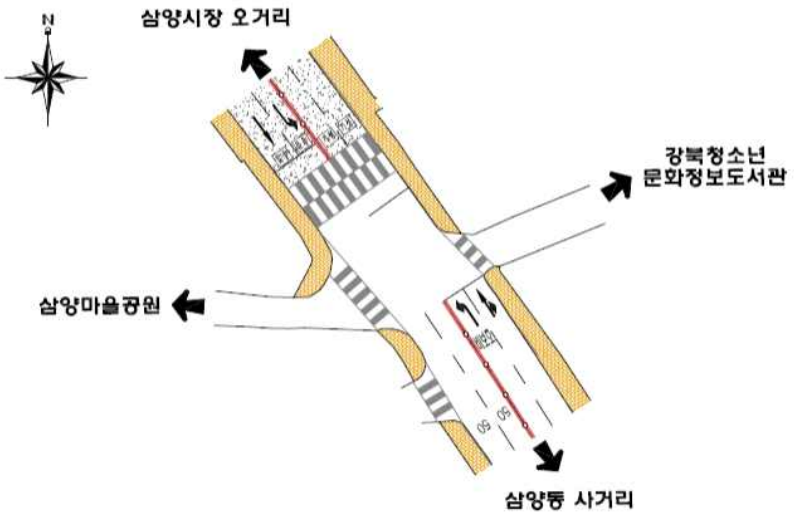
- 이 하 여 백 -



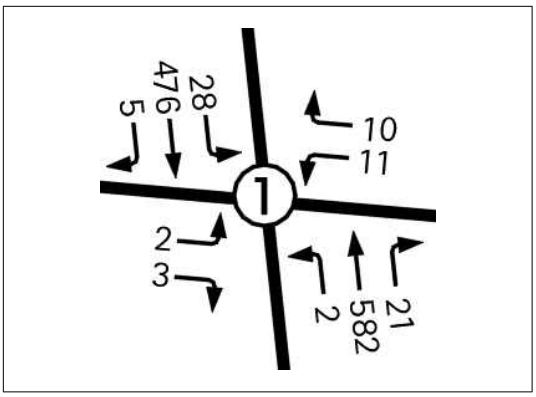
< 분석대상 교차로 KEY-MAP >

① 그린빌딩 앞 교차로

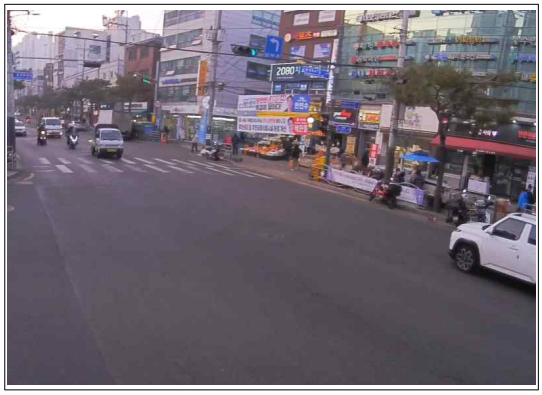
■ 교차로 기하구조



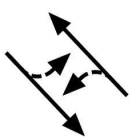
■ 교차로 현황 교통량(평일 17~18시)



■ 현황사진

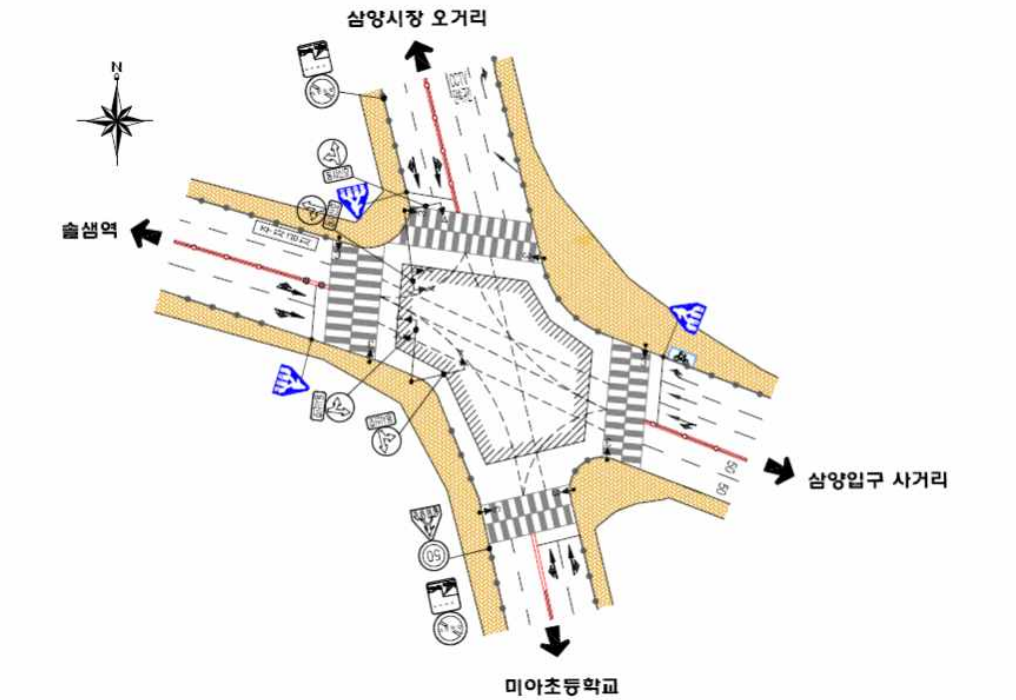


■ 신호현시

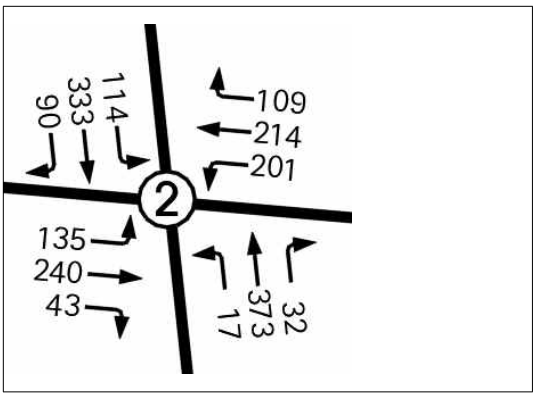
	1현시	2현시	총 주기
평일		ALL-RED	140
	106(4)	30	

② 삼양동 사거리

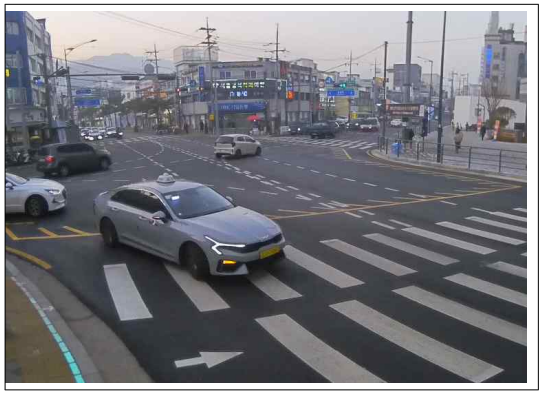
■ 교차로 기하구조



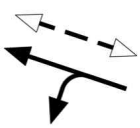
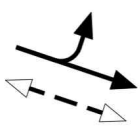
■ 교차로 현황 교통량(평일 17~18시)



■ 현황사진

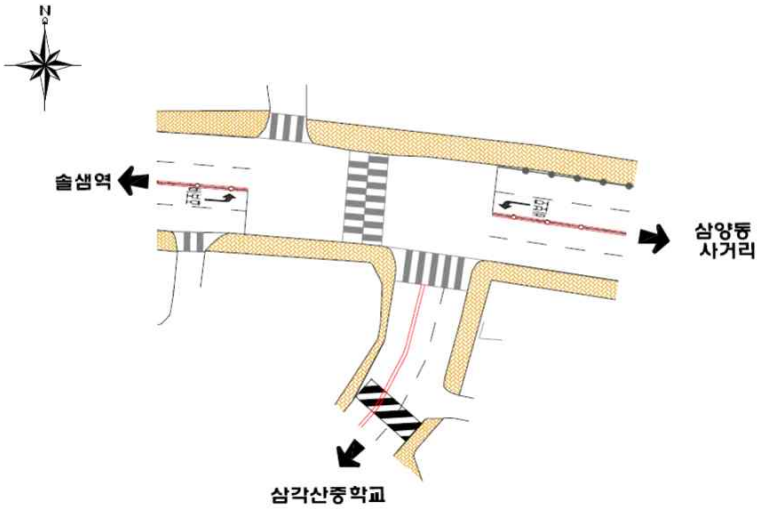


■ 신호현시

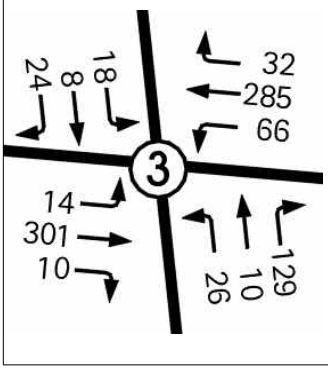
	1현시	2현시	3현시	4현시	총 주기
평일					150
	32(4)	38(4)	28(4)	36(4)	

③ 동북프라자 앞 교차로

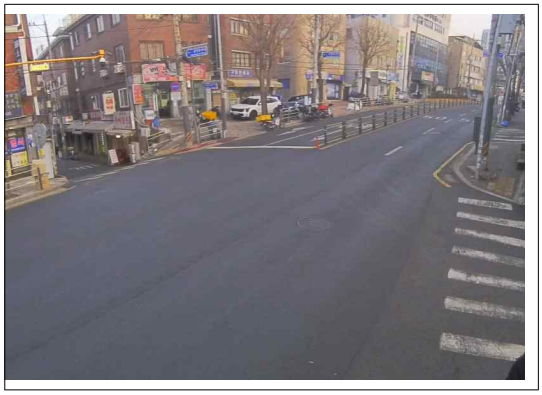
■ 교차로 기하구조



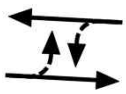
■ 교차로 현황 교통량(평일 17~18시)



■ 현황사진



■ 신호현시

	1현시	2현시	총 주기
평일		ALL-RED	150
	89(3)	58	

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

가. 공시지가 현황

○ 대상지 내 토지의 2025년도 기준 공시지가를 조사한 결과, ㎡당 200만원 초과 ~ 300만원 이하가 전체의 59.5%를 차지하고 있음

공시지가 (㎡/만원)	면적(㎡)	필지수	비율(%)	비고
100 이하	6,718.8	110	26.6	-
100 초과 ~ 200 이하	168.9	6	0.7	-
200 초과 ~ 300 이하	15,006.9	153	59.5	-
300 초과 ~ 400 이하	2,831.9	21	11.2	-
400 초과	488.9	9	1.9	
합 계	25,215.4	299	100.0	-

나. 건축물 가격 현황

○ 대상지 내 주택의 2025년도 기준 공시가격을 조사한 결과, 단독주택 공시가격은 2억 초과 ~ 3억 이하 28동으로 가장 높은 비율을 차지하고 있음

○ 공동주택 공시가격은 4억 초과 12동으로 가장 높은 비율을 차지하고 있음

■ 단독주택 공시가격

개별주택가격(원)	건축물수(동)	비율(%)	비고
1억 이하	2	2.3	-
1억 초과 ~ 2억 이하	20	22.7	-
2억 초과 ~ 3억 이하	28	31.8	-
3억 초과 ~ 4억 이하	24	27.3	-
4억 초과	14	15.9	-
합계	88	100.0%	-

■ 공동주택 공시가격

공동주택가격(원)	건축물수(동)	비율(%)	비고
1억 이하	-	-	-
1억 초과 ~ 2억 이하	-	-	-
2억 초과 ~ 3억 이하	-	-	-
3억 초과 ~ 4억 이하	1	7.7	-
4억 초과	12	92.3	-
합계	13	100.0%	-

다. 임대차 현황

○ 대상지 내 임대차 현황은 임대(세입자) 비율이 60.9%를 차지하고 있음 (가구 기준)

구분	합계	가옥주(가구)	세입자(가구)	비율(%)	비고
임대차 현황	230	90	140	60.9	-

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

○ 본 재개발사업은 「도시 및 주거환경정비법」 제23조(정비사업의 시행방법) 제2항에 따라 정비구역에서 같은 법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하며,

○ 재개발사업에 대한 주민들의 사업추진 의지가 높아 신속한 사업추진이 가능하며, 주변 개발사업과 연계한 편의시설의 확충을 통해 재개발사업의 시너지 효과 기대

7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 : 해당사항 없음

8. 토지등소유자의 정비구역 지정에 관한 동의 현황

○ 대상지는 토지등소유자 236명 중 000명(00.0%)이 동의하여, 법적 동의율 요건(1/2, 000명 이상)에 충족함

구분 / 권리유형	전체 토지등소유자	토지 및 건축물 소유자	토지소유자				건축물 소유자
			계	사유지	국공유지	기타	
총소유자수	000	000	000	000	-	-	000
동의자수	000	000	000	000	-	-	000
동의율(%)	000	000	000	000	-	-	000

※ 해당 항목은 주민공람 및 동의서 징구 절차를 거쳐 기입될 예정입니다.

9. 기존수목의 현황 : 해당사항 없음

10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

■ 정비구역 지정 동의 유무(토지등소유자 000명 응답)

구분	합계	찬성	반대	무효	비고
응답자	000	000	000	000	
비율(%)	000	000	000	000	

※ 해당 항목은 주민공람 및 동의서 징구 절차를 거쳐 기입될 예정입니다.

■ 정비구역 지정에 대한 세입자의 의견

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 (토지등소유자 778명 응답)

■ 아파트 분양을 희망할 경우 분양을 원하는 아파트 규모 주택규모

구분	합계	39㎡형	59㎡형	84㎡형	기 타	응답없음	비고
응답자	000	000	000	000	000	000	
비율(%)	000	000	000	000	000	000	

■ 자금부담 의사

구분	합계	의사 있음	의사 없음	응답없음	비고
응답자	000	000	000	000	
비율(%)	000	000	000	000	

※ 해당 항목은 주민공람 및 동의서 징구 절차를 거쳐 기입될 예정입니다.

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

■ 조합설립추진위원회 구성 생략 동의 유무

구분	합계	찬성	반대	무효 및 미제출
응답자	000	000	000	000
비율(%)	000	000	000	000

※ 해당 항목은 주민공람 및 동의서 징구 절차를 거쳐 기입될 예정입니다.

14. 기초조사 현황도 : 계획설명서 참고

■ 토지조서

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
계					27,026.0	25,215.4	-	-	-
1	강북구	미아동	701-28	대	13.0	13.0	2종7층	개인	-
2	강북구	미아동	701-42	대	57.0	57.0	2종7층	개인	-
3	강북구	미아동	745-47	도로	1,769.0	193.9	2종7층	개인	-
4	강북구	미아동	745-49	대	69.0	69.0	2종7층	개인	-
5	강북구	미아동	745-50	대	106.0	106.0	2종7층	개인	-
6	강북구	미아동	745-51	대	106.0	106.0	2종7층	개인	-
7	강북구	미아동	745-52	대	102.0	102.0	2종7층	개인	-
8	강북구	미아동	745-62	대	109.0	12.8	2종7층	개인	-
9	강북구	미아동	745-73	대	202.0	202.0	2종7층	개인	-
10	강북구	미아동	745-74	대	30.0	30.0	2종7층	개인	-
11	강북구	미아동	745-76	대	36.0	36.0	2종7층	개인	-
12	강북구	미아동	745-77	도로	180.0	121.2	2종7층	개인	-
13	강북구	미아동	745-84	대	99.0	99.0	2종7층	개인	-
14	강북구	미아동	745-85	대	99.0	99.0	2종7층	개인	-
15	강북구	미아동	745-131	대	79.0	79.0	2종7층	개인	-
16	강북구	미아동	791-2150	대	90.0	90.0	2종7층	개인	-
17	강북구	미아동	791-2151	대	124.0	124.0	2종7층	개인	-
18	강북구	미아동	791-2152	대	10.0	10.0	2종7층	시유지	-
19	강북구	미아동	791-2153	대	119.0	119.0	2종7층	개인	-
20	강북구	미아동	791-2154	대	109.0	109.0	2종7층	개인	-

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
21	강북구	미아동	791-2155	대	216.0	216.0	2종7층	개인	-
22	강북구	미아동	791-2156	대	161.0	161.0	2종7층	개인	-
23	강북구	미아동	791-2157	대	33.0	33.0	2종7층	시유지	-
24	강북구	미아동	791-2158	대	211.0	211.0	2종7층	개인	-
25	강북구	미아동	791-2159	대	145.0	145.0	2종7층	개인	-
26	강북구	미아동	791-2160	대	218.0	218.0	2종7층	개인	-
27	강북구	미아동	791-2161	대	126.0	126.0	2종7층	개인	-
28	강북구	미아동	791-2162	대	103.0	103.0	2종7층	개인	-
29	강북구	미아동	791-2163	대	121.0	121.0	2종7층	개인	-
30	강북구	미아동	791-2164	대	126.0	126.0	2종7층	개인	-
31	강북구	미아동	791-2165	대	114.0	114.0	2종7층	개인	-
32	강북구	미아동	791-2166	대	161.0	161.0	2종7층	개인	-
33	강북구	미아동	791-2168	대	294.0	294.0	2종7층	개인	-
34	강북구	미아동	791-2170	대	167.0	167.0	2종7층	개인	-
35	강북구	미아동	791-2172	대	121.0	121.0	2종7층	개인	-
36	강북구	미아동	791-2173	대	96.0	96.0	2종7층	개인	-
37	강북구	미아동	791-2174	대	56.0	56.0	2종7층	개인	-
38	강북구	미아동	791-2188	대	221.0	221.0	2종7층	개인	-
39	강북구	미아동	791-2189	대	73.0	73.0	2종7층	개인	-
40	강북구	미아동	791-2190	대	98.0	98.0	2종7층	개인	-

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
41	강북구	미아동	791-2191	대	101.0	101.0	2종7층	개인	-
42	강북구	미아동	791-2192	대	76.0	76.0	2종7층	개인	-
43	강북구	미아동	791-2193	대	102.0	102.0	2종7층	개인	-
44	강북구	미아동	791-2195	대	121.0	121.0	2종7층	개인	-
45	강북구	미아동	791-2196	대	121.0	121.0	2종7층	개인	-
46	강북구	미아동	791-2197	대	125.0	125.0	2종7층	개인	-
47	강북구	미아동	791-2198	대	132.0	132.0	2종7층	개인	-
48	강북구	미아동	791-2200	대	53.0	53.0	2종7층	개인	-
49	강북구	미아동	791-2202	대	202.0	202.0	2종7층	개인	-
50	강북구	미아동	791-2203	대	125.0	125.0	2종7층	개인	-
51	강북구	미아동	791-2204	대	116.0	116.0	2종7층	개인	-
52	강북구	미아동	791-2205	대	111.0	111.0	2종7층	개인	-
53	강북구	미아동	791-2206	대	93.0	93.0	2종7층	개인	-
54	강북구	미아동	791-2207	대	64.0	64.0	2종7층	개인	-
55	강북구	미아동	791-2208	대	69.0	69.0	2종7층	개인	-
56	강북구	미아동	791-2210	대	110.0	110.0	2종7층	개인	-
57	강북구	미아동	791-2211	대	96.0	96.0	2종7층	개인	-
58	강북구	미아동	791-2212	대	115.0	115.0	2종7층	개인	-
59	강북구	미아동	791-2213	대	64.0	64.0	2종7층	개인	-
60	강북구	미아동	791-2214	대	96.0	96.0	2종7층	시유지	-

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
61	강북구	미아동	791-2215	대	98.0	98.0	2종7층	개인	-
62	강북구	미아동	791-2216	종교용지	89.0	89.0	2종7층	개인	-
63	강북구	미아동	791-2217	대	98.0	98.0	2종7층	개인	-
64	강북구	미아동	791-2218	종교용지	76.0	76.0	2종7층	개인	-
65	강북구	미아동	791-2219	대	69.0	69.0	2종7층	개인	-
66	강북구	미아동	791-2220	대	90.0	90.0	2종7층	개인	-
67	강북구	미아동	791-2221	대	93.0	93.0	2종7층	개인	-
68	강북구	미아동	791-2223	대	86.0	86.0	2종7층	개인	-
69	강북구	미아동	791-2224	대	89.0	89.0	2종7층	개인	-
70	강북구	미아동	791-2226	대	99.0	99.0	2종7층	개인	-
71	강북구	미아동	791-2227	종교용지	268.0	268.0	2종7층	개인	-
72	강북구	미아동	791-2228	종교용지	66.0	66.0	2종7층	개인	-
73	강북구	미아동	791-2229	대	69.0	69.0	2종7층	개인	-
74	강북구	미아동	791-2230	대	96.0	96.0	2종7층	개인	-
75	강북구	미아동	791-2231	대	136.0	136.0	2종7층	개인	-
76	강북구	미아동	791-2232	대	102.0	102.0	2종7층	개인	-
77	강북구	미아동	791-2233	대	66.0	66.0	2종7층	개인	-
78	강북구	미아동	791-2235	대	215.0	215.0	2종7층	개인	-
79	강북구	미아동	791-2236	대	149.0	149.0	2종7층	개인	-
80	강북구	미아동	791-2237	대	63.0	63.0	2종7층	개인	-

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
81	강북구	미아동	791-2238	대	63.0	63.0	2종7층	시유지	-
82	강북구	미아동	791-2239	대	63.0	63.0	2종7층	개인	-
83	강북구	미아동	791-2240	대	66.0	66.0	2종7층	개인	-
84	강북구	미아동	791-2241	대	50.0	50.0	2종7층	개인	-
85	강북구	미아동	791-2242	대	46.0	46.0	2종7층	개인	-
86	강북구	미아동	791-2243	대	50.0	50.0	2종7층	개인	-
87	강북구	미아동	791-2244	대	50.0	50.0	2종7층	시유지	-
88	강북구	미아동	791-2245	대	66.0	66.0	2종7층	시유지	-
89	강북구	미아동	791-2246	대	73.0	73.0	2종7층	시유지	-
90	강북구	미아동	791-2247	대	76.0	76.0	2종7층	시유지	-
91	강북구	미아동	791-2248	대	30.0	30.0	2종7층	시유지	-
92	강북구	미아동	791-2249	대	79.0	79.0	2종7층	시유지	-
93	강북구	미아동	791-2250	대	63.0	63.0	2종7층	시유지	-
94	강북구	미아동	791-2252	대	145.0	145.0	2종7층	개인	-
95	강북구	미아동	791-2253	대	50.0	50.0	2종7층	개인	-
96	강북구	미아동	791-2254	대	59.0	59.0	2종7층	개인	-
97	강북구	미아동	791-2255	대	58.0	58.0	2종7층	개인	-
98	강북구	미아동	791-2256	대	56.0	56.0	2종7층	개인	-
99	강북구	미아동	791-2257	대	50.0	50.0	2종7층	개인	-
100	강북구	미아동	791-2258	대	49.0	49.0	2종7층	개인	-

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
101	강북구	미아동	791-2259	대	108.0	108.0	2종7층	개인	-
102	강북구	미아동	791-2260	대	89.0	89.0	2종7층	개인	-
103	강북구	미아동	791-2261	대	53.0	53.0	2종7층	개인	-
104	강북구	미아동	791-2262	대	50.0	50.0	2종7층	개인	-
105	강북구	미아동	791-2263	대	159.0	159.0	2종7층	개인	-
106	강북구	미아동	791-2264	대	33.0	33.0	2종7층	개인	-
107	강북구	미아동	791-2265	대	69.0	69.0	2종7층	개인	-
108	강북구	미아동	791-2267	대	139.0	139.0	2종7층	개인	-
109	강북구	미아동	791-2269	대	46.0	46.0	2종7층	개인	-
110	강북구	미아동	791-2270	대	50.0	50.0	2종7층	개인	-
111	강북구	미아동	791-2271	대	53.0	53.0	2종7층	개인	-
112	강북구	미아동	791-2272	대	79.0	79.0	2종7층	개인	-
113	강북구	미아동	791-2273	대	10.0	10.0	2종7층	개인	-
114	강북구	미아동	791-2274	대	63.0	63.0	2종7층	개인	-
115	강북구	미아동	791-2276	대	3.0	3.0	2종7층	시유지	-
116	강북구	미아동	791-2277	대	50.0	50.0	2종7층	개인	-
117	강북구	미아동	791-2278	대	53.0	53.0	2종7층	개인	-
118	강북구	미아동	791-2279	대	99.0	99.0	2종7층	개인	-
119	강북구	미아동	791-2280	대	73.0	73.0	2종7층	개인	-
120	강북구	미아동	791-2281	대	102.0	102.0	2종7층	개인	-

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
121	강북구	미아동	791-2282	대	264.0	264.0	2종7층	개인	-
122	강북구	미아동	791-2284	대	63.0	63.0	2종7층	개인	-
123	강북구	미아동	791-2285	대	93.0	93.0	2종7층	개인	-
124	강북구	미아동	791-2294	대	10.0	10.0	2종7층	시유지	-
125	강북구	미아동	791-2296	대	123.0	123.0	2종7층	개인	-
126	강북구	미아동	791-2297	대	73.0	73.0	2종7층	개인	-
127	강북구	미아동	791-2298	대	69.0	69.0	2종7층	개인	-
128	강북구	미아동	791-2299	대	106.0	106.0	2종7층	개인	-
129	강북구	미아동	791-2300	대	102.0	102.0	2종7층	개인	-
130	강북구	미아동	791-2301	대	46.0	46.0	2종7층	개인	-
131	강북구	미아동	791-2302	대	122.0	122.0	2종7층	개인	-
132	강북구	미아동	791-2303	대	175.0	175.0	2종7층	개인	-
133	강북구	미아동	791-2304	대	132.0	132.0	2종7층	개인	-
134	강북구	미아동	791-2305	대	165.0	165.0	2종7층	개인	-
135	강북구	미아동	791-2306	대	136.0	136.0	2종7층	개인	-
136	강북구	미아동	791-2307	대	185.0	185.0	2종7층	개인	-
137	강북구	미아동	791-2308	대	86.0	86.0	2종7층	군유지	-
138	강북구	미아동	791-2309	대	91.0	91.0	2종7층	개인	-
139	강북구	미아동	791-2310	대	86.0	86.0	2종7층	개인	-
140	강북구	미아동	791-2311	대	162.0	162.0	2종7층	개인	-

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
141	강북구	미아동	791-2312	대	36.0	36.0	2종7층	개인	-
142	강북구	미아동	791-2313	대	52.0	52.0	2종7층	개인	-
143	강북구	미아동	791-2315	대	333.0	333.0	2종7층	개인	-
144	강북구	미아동	791-2316	대	154.0	154.0	2종7층	개인	-
145	강북구	미아동	791-2318	대	130.0	130.0	2종7층	개인	-
146	강북구	미아동	791-2320	대	194.0	194.0	2종7층	개인	-
147	강북구	미아동	791-2321	대	105.0	105.0	2종7층	개인	-
148	강북구	미아동	791-2322	대	177.0	177.0	2종7층	개인	-
149	강북구	미아동	791-2324	대	84.0	84.0	2종7층	개인	-
150	강북구	미아동	791-2325	대	75.0	75.0	2종7층	개인	-
151	강북구	미아동	791-2326	대	128.0	128.0	2종7층	개인	-
152	강북구	미아동	791-2328	대	139.0	139.0	2종7층	개인	-
153	강북구	미아동	791-2329	대	75.0	75.0	2종7층	개인	-
154	강북구	미아동	791-2330	대	61.0	61.0	2종7층	개인	-
155	강북구	미아동	791-2331	대	55.0	55.0	2종7층	시유지	-
156	강북구	미아동	791-2332	대	46.0	46.0	2종7층	개인	-
157	강북구	미아동	791-2333	대	132.0	132.0	2종7층	개인	-
158	강북구	미아동	791-2335	대	155.0	155.0	2종7층	개인	-
159	강북구	미아동	791-2337	대	152.0	152.0	2종7층	개인	-
160	강북구	미아동	791-2338	대	274.0	274.0	2종7층	개인	-

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
161	강북구	미아동	791-2339	대	16.0	16.0	2종7층	개인	-
162	강북구	미아동	791-2340	대	284.0	284.0	2종7층	개인	-
163	강북구	미아동	791-2341	대	83.0	83.0	2종7층	개인	-
164	강북구	미아동	791-2342	대	20.0	20.0	2종7층	개인	-
165	강북구	미아동	791-2343	대	106.0	106.0	2종7층	개인	-
166	강북구	미아동	791-2344	대	137.0	137.0	2종7층	개인	-
167	강북구	미아동	791-2346	도로	2,769.0	2,769.0	2종7층	시유지	-
168	강북구	미아동	791-2471	대	122.0	122.0	2종7층	개인	-
169	강북구	미아동	791-2472	대	30.0	30.0	2종7층	개인	-
170	강북구	미아동	791-2474	대	123.0	123.0	2종7층	개인	-
171	강북구	미아동	791-2475	대	153.0	153.0	2종7층	개인	-
172	강북구	미아동	791-2700	대	116.0	116.0	2종7층	개인	-
173	강북구	미아동	791-2767	대	83.0	83.0	2종7층	개인	-
174	강북구	미아동	791-2859	대	66.0	66.0	2종7층	개인	-
175	강북구	미아동	791-2918	종교용지	26.0	26.0	2종7층	개인	-
176	강북구	미아동	791-2936	대	44.0	44.0	2종7층	개인	-
177	강북구	미아동	791-2937	대	41.0	41.0	2종7층	개인	-
178	강북구	미아동	791-2953	대	36.0	36.0	2종7층	시유지	-
179	강북구	미아동	791-2954	대	17.0	17.0	2종7층	시유지	-
180	강북구	미아동	791-3037	대	12.0	12.0	2종7층	개인	-

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
181	강북구	미아동	791-3043	대	93.0	93.0	2종7층	개인	-
182	강북구	미아동	791-3051	대	86.0	86.0	2종7층	개인	-
183	강북구	미아동	791-3052	대	23.0	23.0	2종7층	개인	-
184	강북구	미아동	791-3053	대	122.0	122.0	2종7층	개인	-
185	강북구	미아동	791-3055	대	17.0	17.0	2종7층	개인	-
186	강북구	미아동	791-3219	대	112.0	112.0	2종7층	개인	-
187	강북구	미아동	791-3220	도로	7.0	7.0	2종7층	개인	-
188	강북구	미아동	791-3223	대	60.0	60.0	2종7층	개인	-
189	강북구	미아동	791-3275	도로	2,086.0	2,005.5	2종7층	시유지	-
190	강북구	미아동	791-3358	도로	7.0	7.0	2종7층	시유지	-
191	강북구	미아동	791-3359	도로	5.0	5.0	2종7층	시유지	-
192	강북구	미아동	791-3360	도로	8.0	8.0	2종7층	시유지	-
193	강북구	미아동	791-3361	도로	8.0	8.0	2종7층	시유지	-
194	강북구	미아동	791-3362	도로	7.0	7.0	2종7층	개인	-
195	강북구	미아동	791-3363	도로	10.0	10.0	2종7층	시유지	-
196	강북구	미아동	791-3364	도로	11.0	11.0	2종7층	시유지	-
197	강북구	미아동	791-3365	도로	11.0	11.0	2종7층	시유지	-
198	강북구	미아동	791-3366	도로	52.0	52.0	2종7층	시유지	-
199	강북구	미아동	791-3367	도로	18.0	18.0	2종7층	시유지	-
200	강북구	미아동	791-3368	도로	13.0	13.0	2종7층	시유지	-

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
201	강북구	미아동	791-3369	도로	7.0	7.0	2종7층	시유지	-
202	강북구	미아동	791-3370	도로	29.0	29.0	2종7층	시유지	-
203	강북구	미아동	791-3371	도로	18.0	18.0	2종7층	시유지	-
204	강북구	미아동	791-3372	도로	38.0	38.0	2종7층	시유지	-
205	강북구	미아동	791-3373	도로	16.0	16.0	2종7층	시유지	-
206	강북구	미아동	791-3374	도로	21.0	21.0	2종7층	시유지	-
207	강북구	미아동	791-3375	도로	26.0	26.0	2종7층	시유지	-
208	강북구	미아동	791-3376	도로	18.0	18.0	2종7층	시유지	-
209	강북구	미아동	791-3377	도로	19.0	19.0	2종7층	시유지	-
210	강북구	미아동	791-3378	도로	12.0	12.0	2종7층	시유지	-
211	강북구	미아동	791-3379	도로	13.0	13.0	2종7층	시유지	-
212	강북구	미아동	791-3380	도로	12.0	12.0	2종7층	시유지	-
213	강북구	미아동	791-3381	도로	14.0	14.0	2종7층	시유지	-
214	강북구	미아동	791-3382	도로	25.0	25.0	2종7층	시유지	-
215	강북구	미아동	791-3383	도로	42.0	42.0	2종7층	시유지	-
216	강북구	미아동	791-3384	도로	9.0	9.0	2종7층	시유지	-
217	강북구	미아동	791-3385	도로	20.0	20.0	2종7층	시유지	-
218	강북구	미아동	791-3386	도로	24.0	24.0	2종7층	시유지	-
219	강북구	미아동	791-3387	도로	34.0	34.0	2종7층	시유지	-
220	강북구	미아동	791-3388	도로	11.0	11.0	2종7층	시유지	-

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
221	강북구	미아동	791-3389	도로	16.0	16.0	2종7층	시유지	-
222	강북구	미아동	791-3390	도로	46.0	46.0	2종7층	시유지	-
223	강북구	미아동	791-3391	도로	14.0	14.0	2종7층	시유지	-
224	강북구	미아동	791-3392	도로	15.0	15.0	2종7층	시유지	-
225	강북구	미아동	791-3393	도로	20.0	20.0	2종7층	시유지	-
226	강북구	미아동	791-3394	도로	26.0	26.0	2종7층	시유지	-
227	강북구	미아동	791-3395	도로	16.0	16.0	2종7층	시유지	-
228	강북구	미아동	791-3396	도로	5.0	5.0	2종7층	시유지	-
229	강북구	미아동	791-3397	도로	17.0	17.0	2종7층	시유지	-
230	강북구	미아동	791-3398	도로	5.0	5.0	2종7층	시유지	-
231	강북구	미아동	791-3399	도로	12.0	12.0	2종7층	시유지	-
232	강북구	미아동	791-3400	도로	4.0	4.0	2종7층	시유지	-
233	강북구	미아동	791-3401	도로	13.0	13.0	2종7층	시유지	-
234	강북구	미아동	791-3402	도로	5.0	5.0	2종7층	시유지	-
235	강북구	미아동	791-3403	도로	6.0	6.0	2종7층	시유지	-
236	강북구	미아동	791-3404	도로	5.0	5.0	2종7층	시유지	-
237	강북구	미아동	791-3405	도로	10.0	10.0	2종7층	시유지	-
238	강북구	미아동	791-3406	도로	6.0	6.0	2종7층	시유지	-
239	강북구	미아동	791-3407	도로	15.0	15.0	2종7층	시유지	-
240	강북구	미아동	791-3408	도로	22.0	22.0	2종7층	시유지	-

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
241	강북구	미아동	791-3409	도로	18.0	18.0	2종7층	시유지	-
242	강북구	미아동	791-3410	도로	7.0	7.0	2종7층	시유지	-
243	강북구	미아동	791-3411	도로	11.0	11.0	2종7층	시유지	-
244	강북구	미아동	791-3412	도로	4.0	4.0	2종7층	시유지	-
245	강북구	미아동	791-3413	도로	16.0	16.0	2종7층	시유지	-
246	강북구	미아동	791-3414	도로	17.0	17.0	2종7층	시유지	-
247	강북구	미아동	791-3415	도로	20.0	20.0	2종7층	시유지	-
248	강북구	미아동	791-3416	도로	16.0	16.0	2종7층	시유지	-
249	강북구	미아동	791-3417	도로	26.0	26.0	2종7층	시유지	-
250	강북구	미아동	791-3418	도로	13.0	13.0	2종7층	시유지	-
251	강북구	미아동	791-3419	도로	20.0	20.0	2종7층	시유지	-
252	강북구	미아동	791-3420	도로	30.0	30.0	2종7층	시유지	-
253	강북구	미아동	791-3421	도로	14.0	14.0	2종7층	시유지	-
254	강북구	미아동	791-3422	도로	3.0	3.0	2종7층	시유지	-
255	강북구	미아동	791-3423	도로	5.0	5.0	2종7층	시유지	-
256	강북구	미아동	791-3424	도로	18.0	18.0	2종7층	군유지	-
257	강북구	미아동	791-3425	도로	46.0	46.0	2종7층	시유지	-
258	강북구	미아동	791-3426	도로	48.0	48.0	2종7층	시유지	-
259	강북구	미아동	791-3427	도로	47.0	47.0	2종7층	시유지	-
260	강북구	미아동	791-3428	도로	33.0	33.0	2종7층	시유지	-

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
261	강북구	미아동	791-3429	도로	21.0	21.0	2종7층	시유지	-
262	강북구	미아동	791-3430	도로	35.0	35.0	2종7층	시유지	-
263	강북구	미아동	791-3431	도로	26.0	26.0	2종7층	시유지	-
264	강북구	미아동	791-3432	도로	49.0	49.0	2종7층	시유지	-
265	강북구	미아동	791-3433	도로	18.0	18.0	2종7층	시유지	-
266	강북구	미아동	791-3434	도로	37.0	37.0	2종7층	시유지	-
267	강북구	미아동	791-3435	도로	63.0	63.0	2종7층	개인	-
268	강북구	미아동	791-3436	도로	4.0	4.0	2종7층	시유지	-
269	강북구	미아동	791-3457	도로	11.0	11.0	2종7층	시유지	-
270	강북구	미아동	791-3461	도로	14.0	14.0	2종7층	시유지	-
271	강북구	미아동	791-3462	도로	2.0	2.0	2종7층	시유지	-
272	강북구	미아동	791-3465	도로	14.0	14.0	2종7층	시유지	-
273	강북구	미아동	791-3466	도로	4.0	4.0	2종7층	시유지	-
274	강북구	미아동	791-3467	도로	14.0	14.0	2종7층	개인	-
275	강북구	미아동	791-3471	대	18.0	18.0	2종7층	시유지	-
276	강북구	미아동	791-3478	도로	10.0	10.0	2종7층	시유지	-
277	강북구	미아동	791-3479	도로	4.0	4.0	2종7층	시유지	-
278	강북구	미아동	791-3483	대	11.0	11.0	2종7층	시유지	-
279	강북구	미아동	791-3491	대	5.0	5.0	2종7층	시유지	-
280	강북구	미아동	791-3492	대	14.0	14.0	2종7층	시유지	-

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	용도지역	소유자	비고
281	강북구	미아동	791-3494	도로	21.0	21.0	2종7층	시유지	-
282	강북구	미아동	791-3496	도로	9.0	9.0	2종7층	시유지	-
283	강북구	미아동	791-3500	도로	7.0	7.0	2종7층	개인	-
284	강북구	미아동	791-3510	도로	15.0	15.0	2종7층	개인	-
285	강북구	미아동	791-3511	대	122.0	122.0	2종7층	개인	-
286	강북구	미아동	791-3512	대	23.0	23.0	2종7층	개인	-
287	강북구	미아동	791-3517	대	165.0	165.0	2종7층	개인	-
288	강북구	미아동	791-3519	도로	14.0	14.0	2종7층	개인	-
289	강북구	미아동	791-3520	도로	5.0	5.0	2종7층	개인	-
290	강북구	미아동	791-3521	도로	4.0	4.0	2종7층	개인	-
291	강북구	미아동	791-3524	도로	7.0	7.0	2종7층	개인	-
292	강북구	미아동	791-3525	도로	7.0	7.0	2종7층	개인	-
293	강북구	미아동	791-3563	도로	6.0	6.0	2종7층	개인	-
294	강북구	미아동	791-3564	도로	12.0	12.0	2종7층	개인	-
295	강북구	미아동	791-3565	도로	3.0	3.0	2종7층	개인	-
296	강북구	미아동	791-3566	도로	4.0	4.0	2종7층	개인	-
297	강북구	미아동	791-3568	도로	19.0	19.0	2종7층	개인	-
298	강북구	미아동	791-4740	도로	21.0	21.0	2종7층	시유지	-
299	강북구	미아동	791-4750	도로	3.0	3.0	2종7층	시유지	-

■ 건축물조서

연번	자치구	법정동	지번	연면적	주요 구조	주용도	허가 유무	지하 층수	지상 층수	사용승인 일자
1	강북구	미아동	745-49	384.81	철근콘크리트구조	공동주택	유	0	5	20130924
2	강북구	미아동	745-50	34.64	블록구조	단독주택	유	0	1	19700620
3	강북구	미아동	745-51	56.10	벽돌구조	단독주택	유	0	1	19710805
4	강북구	미아동	745-62	39.11	벽돌구조	단독주택	유	0	1	19711224
5	강북구	미아동	745-73	59.50	블록구조	단독주택	유	0	1	19661000
6	강북구	미아동	745-131	56.00	벽돌구조	단독주택	유	0	1	19711119
7	강북구	미아동	791-2150	188.76	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설	유	1	3	19880517
8	강북구	미아동	791-2151	251.60	벽돌구조	단독주택	유	1	3	19910824
9	강북구	미아동	791-2153	125.91	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19830625
10	강북구	미아동	791-2154	192.46	벽돌구조	단독주택	유	1	3	19960517
11	강북구	미아동	791-2155	599.53	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설	유	1	5	19970428
12	강북구	미아동	791-2156	210.87	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19831128
13	강북구	미아동	791-2158	435.27	철근콘크리트구조	단독주택	유	1	3	19890619
14	강북구	미아동	791-2162	150.81	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19850907
15	강북구	미아동	791-2163	176.20	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19840908
16	강북구	미아동	791-2164	187.11	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19851130
17	강북구	미아동	791-2165	202.44	철근콘크리트구조	단독주택	유	1	3	19881215
18	강북구	미아동	791-2166	227.10	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19900726
19	강북구	미아동	791-2168	616.70	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설	유	1	3	19841231
20	강북구	미아동	791-2170	400.66	철근콘크리트구조	단독주택	유	1	4	19940910
21	강북구	미아동	791-2172	215.28	철근콘크리트구조	공동주택	유	0	5	20080522
22	강북구	미아동	791-2173	292.98	철근콘크리트구조	공동주택	유	1	4	20071228

연번	자치구	법정동	지번	연면적	주요 구조	주용도	허가 유무	지하 층수	지상 층수	사용승인 일자
23	강북구	미아동	791-2188	412.37	철근콘크리트구조	공동주택	유	1	4	19960930
24	강북구	미아동	791-2189	91.77	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19760923
25	강북구	미아동	791-2190	162.54	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19891213
26	강북구	미아동	791-2191	149.58	벽돌구조	공동주택	유	1	2	19910803
27	강북구	미아동	791-2192	165.38	벽돌구조	단독주택	유	1	3	19901221
28	강북구	미아동	791-2193	166.29	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19900914
29	강북구	미아동	791-2195	198.59	벽돌구조	단독주택	유	1	3	19831124
30	강북구	미아동	791-2196	180.54	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19870724
31	강북구	미아동	791-2197	32.35	벽돌구조	단독주택	유	0	1	19750917
32	강북구	미아동	791-2198	232.85	벽돌구조	단독주택	유	1	3	19861013
33	강북구	미아동	791-2202	318.12	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19911118
34	강북구	미아동	791-2203	182.67	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19900716
35	강북구	미아동	791-2204	168.30	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19900629
36	강북구	미아동	791-2205	193.60	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19970617
37	강북구	미아동	791-2206	175.08	철근콘크리트구조	단독주택	유	1	3	19900618
38	강북구	미아동	791-2207	127.68	벽돌구조	단독주택	유	1	3	19900413
39	강북구	미아동	791-2208	102.87	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19900404
40	강북구	미아동	791-2210	214.65	벽돌구조	단독주택	유	1	3	19900724
41	강북구	미아동	791-2211	498.33	철근콘크리트구조	공동주택	유	0	5	20140211
42	강북구	미아동	791-2215	155.46	기타조적구조	단독주택	유	1	2	19891108
43	강북구	미아동	791-2217	145.62	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19871010
44	강북구	미아동	791-2219	96.33	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19900515
45	강북구	미아동	791-2223	32.10	블록구조	단독주택	유	0	1	19700620
46	강북구	미아동	791-2226	52.66	벽돌구조	단독주택	유	1	1	19690826
47	강북구	미아동	791-2227	474.93	철근콘크리트구조	종교시설	유	1	2	19920227

연번	자치구	법정동	지번	연면적	주요 구조	주용도	허가 유무	지하 층수	지상 층수	사용승인 일자
48	강북구	미아동	791-2228	24.23	일반목구조	단독주택	유	0	1	19620717
49	강북구	미아동	791-2230	28.60	블록구조	단독주택	유	0	1	19700620
50	강북구	미아동	791-2231	77.13	벽돌구조	단독주택	유	1	1	19700620
51	강북구	미아동	791-2236	105.58	벽돌구조	단독주택	유	0	2	19711209
52	강북구	미아동	791-2244	778.82	철근콘크리트구조	운수시설	유	0	4	20170817
53	강북구	미아동	791-2252	204.72	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19830625
54	강북구	미아동	791-2254	23.97	블록구조	단독주택	유	0	1	19700620
55	강북구	미아동	791-2259	167.90	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19920909
56	강북구	미아동	791-2260	33.79	일반목구조	단독주택	유	0	1	1950
57	강북구	미아동	791-2263	234.90	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19890802
58	강북구	미아동	791-2265	39.50	블록구조	단독주택	유	0	1	19660610
59	강북구	미아동	791-2267	640.20	철근콘크리트구조	공동주택	유	1	4	19970203
60	강북구	미아동	791-2277	20.66	블록구조	단독주택	유	0	1	19570630
61	강북구	미아동	791-2280	298.28	철근콘크리트구조	공동주택	유	0	4	20081127
62	강북구	미아동	791-2282	88.80	블록구조	단독주택	유	0	1	19570428
63	강북구	미아동	791-2282	513.06	철근콘크리트구조	공동주택	유	1	4	19960214
64	강북구	미아동	791-2284	43.24	블록구조	제1종근린생활시설	유	0	1	19661002
65	강북구	미아동	791-2285	175.04	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설	유	1	3	19900305
66	강북구	미아동	791-2296	222.19	철근콘크리트구조	단독주택	유	1	2	19710828
67	강북구	미아동	791-2297	133.24	벽돌구조	단독주택	유	1	3	20070207
68	강북구	미아동	791-2298	144.64	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19980529
69	강북구	미아동	791-2299	156.16	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19980211
70	강북구	미아동	791-2300	49.75	블록구조	단독주택	유	0	1	19700620
71	강북구	미아동	791-2303	247.32	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19840627
72	강북구	미아동	791-2304	186.03	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19881010

연번	자치구	법정동	지번	연면적	주요 구조	주용도	허가 유무	지하 층수	지상 층수	사용승인 일자
73	강북구	미아동	791-2305	74.31	일반목구조	단독주택	유	0	1	19700620
74	강북구	미아동	791-2306	280.46	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설	유	1	3	19911211
75	강북구	미아동	791-2307	298.90	철근콘크리트구조	단독주택	유	1	3	20180608
76	강북구	미아동	791-2308	91.82	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19880713
77	강북구	미아동	791-2309	136.36	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19871020
78	강북구	미아동	791-2310	163.80	벽돌구조	단독주택	유	1	3	19890616
79	강북구	미아동	791-2311	299.89	철근콘크리트구조	단독주택	유	1	3	20170825
80	강북구	미아동	791-2313	161.85	철근콘크리트구조	단독주택	유	0	3	19960822
81	강북구	미아동	791-2315	659.50	철근콘크리트구조	공동주택	유	0	5	20080902
82	강북구	미아동	791-2316	240.91	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19870806
83	강북구	미아동	791-2318	194.67	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19890811
84	강북구	미아동	791-2320	388.41	철근콘크리트구조	공동주택	유	1	3	19910131
85	강북구	미아동	791-2321	172.92	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19861213
86	강북구	미아동	791-2322	99.95	벽돌구조	단독주택	유	1	1	19710630
87	강북구	미아동	791-2324	125.64	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19900106
88	강북구	미아동	791-2325	110.16	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19900116
89	강북구	미아동	791-2326	188.82	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19871222
90	강북구	미아동	791-2328	175.10	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19911209
91	강북구	미아동	791-2329	142.28	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19900929
92	강북구	미아동	791-2330	121.70	벽돌구조	단독주택	유	1	3	19900917
93	강북구	미아동	791-2332	82.17	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19900615
94	강북구	미아동	791-2333	196.91	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19860603
95	강북구	미아동	791-2335	338.22	철근콘크리트구조	단독주택	유	1	3	19871024
96	강북구	미아동	791-2337	95.64	벽돌구조	제1종근린생활시설	유	1	1	1957
97	강북구	미아동	791-2338	492.93	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설	유	1	3	19850130

연번	자치구	법정동	지번	연면적	주요 구조	주용도	허가 유무	지하 층수	지상 층수	사용승인 일자
98	강북구	미아동	791-2340	495.24	철근콘크리트구조	공동주택	유	0	5	20051219
99	강북구	미아동	791-2341	58.44	벽돌구조	단독주택	유	1	1	19741216
100	강북구	미아동	791-2343	574.27	철근콘크리트구조	공동주택	유	1	5	20180904
101	강북구	미아동	791-2471	48.76	블록구조	단독주택	유	0	1	1965
102	강북구	미아동	791-2475	228.12	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19840625
103	강북구	미아동	791-2700	273.21	철근콘크리트구조	단독주택	유	0	3	20040302
104	강북구	미아동	791-2767	48.00	블록구조	단독주택	유	0	1	19690420
105	강북구	미아동	791-2859	39.33	벽돌구조	단독주택	유	0	1	19691022
106	강북구	미아동	791-3043	54.45	벽돌구조	단독주택	유	0	1	19700620
107	강북구	미아동	791-3051	58.02	벽돌구조	단독주택	유	1	1	19710505
108	강북구	미아동	791-3053	170.01	벽돌구조	단독주택	유	1	2	19830805
109	강북구	미아동	791-3219	191.58	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설	유	1	2	19971208
110	강북구	미아동	791-3223	26.61	벽돌구조	단독주택	유	0	1	19740208
111	강북구	미아동	791-3511	230.19	벽돌구조	단독주택	유	1	3	19890811
112	강북구	미아동	791-3517	311.94	벽돌구조	단독주택	유	1	3	19891229

V

계획설명서

1. 계획수립의 개요
2. 상위 및 관련계획
3. 현황분석
4. 부문별 정비계획
5. 건축에 관한 계획
6. 교통처리에 관한 계획
7. 경관에 관한 계획

<목 차>

미아제7구역 주택정비형 재개발구역 정비계획(안)

1. 계획수립의 개요	1. 계획의 배경 및 목적 2. 계획의 범위 3. 추진경위
2. 상위 및 관련계획	1. 2040 서울도시기본계획 2. 2030 서울생활권계획 3. 2030 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획 4. 서울시 지구단위계획수립기준
3. 현황분석	1. 일반현황 2. 도시관리계획 현황 3. 토지 및 건축물 현황 4. 현황종합분석 5. 정비기본구상
4. 부문별 정비계획	1. 주택정비형 재개발구역계 설정 2. 토지이용에 관한 계획 3. 용도지역에 관한 계획 4. 도시계획시설(정비기반시설)에 관한 계획 5. 공동이용시설 설치에 관한 계획 6. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 7. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 8. 임대주택의 건설에 관한 계획
5. 건축계획(안)	
6. 교통처리계획	
7. 경관계획	

1 계획수립의 개요

1. 배경 및 목적

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

○ '23. 9. 6. 신속통합기획 후보지 신청, '24. 04. 30. 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 지정되어 있으며, 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 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

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

▌시 정책방향을 고려한 공공임대주택 공급

○ 서울시의 노후주거지 정비 및 공공위주의 주택공급 확대 정책방향 반영

○ 다양한 평형의 공공임대주택 공급으로 저소득층 및 세입자의 주거안정 확보

2. 계획의 개요

1) 공간적 범위

○ 위치 : 서울특별시 강북구 미아동 791번지 일대

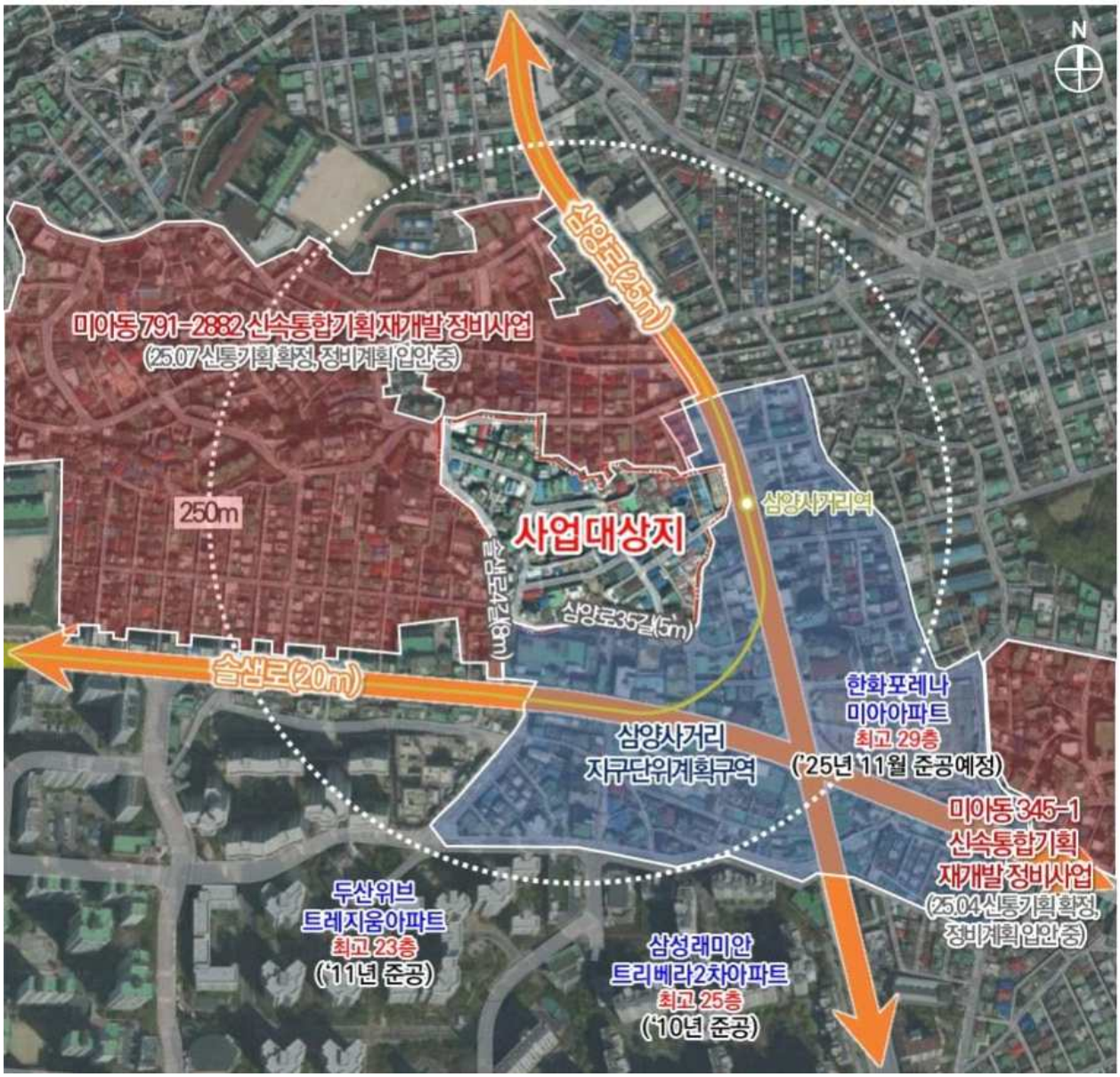
○ 면적 : 25,215.4㎡

2) 시간적 범위

○ 기준년도 : 2024년

○ 목표연도 : 2034년

< 위치도 >



3. 추진경위

▌'24년 후보지 선정, '24~'26년 자문회의 등 거쳐 신속통합기획 수립

○ 1975. 11. 13.	:	미아7구역 자력재개발사업 정비사업 구역 지정 (건설부 고시 제184호)
○ 1994. 06. 09.	:	재개발 사업계획 변경 결정
○ 2022. 12. 19.	:	사업시행변경 인가
○ 2023. 10. 23.	:	신속통합기획 후보지 추천(동의율 57.3%)
○ 2024. 04. 30.	:	신속통합기획 후보지 선정
○ 2024. 10. 16.	:	미아7구역 정비계획 수립 착수보고회
○ 2024. 11. 08.	:	주민간담회(강북구)
○ 2024. 12. 04.	:	사업시행방식 전환 전문가 자문(강북구)
○ 2025. 04. 16.	:	강북구 전문가 자문(1차)
○ 2025. 05. 28.	:	강북구 전문가 자문(2차)
○ 2025. 09.~10.	:	신속통합기획 MP회의(1차~3차)
○ 2025. 11. 26.	:	신속통합기획 1차 자문회의
○ 2025. 12. 26.	:	신속통합기획 2차 자문회의
○ 2026. 02. 26.	:	신속통합기획 3차 자문회의
○ 2026. 03. 20.	:	신속통합기획 주민간담회
○ 2026. 05. 06.	:	신속통합기획 통보 (서울시→강북구)

2 상위 및 관련 계획

1. 2040 서울도시기본계획

가. 미래상

“살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울”

나. 목표 및 세부 추진전략

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

- ▌다양한 기능을 복합적으로 갖춘 자립적 보행일상권 형성
- ▌누구나 이동이 편리한 보행중심의 통합형 네트워크 구축
- ▌탄소중립도시 구축을 위한 보행일상권 단위의 자립적인 자원순환체계 마련
- ▌보행일상권의 실현은 이전에 수립도니 지역생활권의 재정비를 통하여 추진
- ▌유연한 용도지역 계획으로 공간 효율성 극대화

<보행일상권 개념도>



다. 도시공간구조 설정

▌3도심, 7광역중심, 12지역중심의 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화

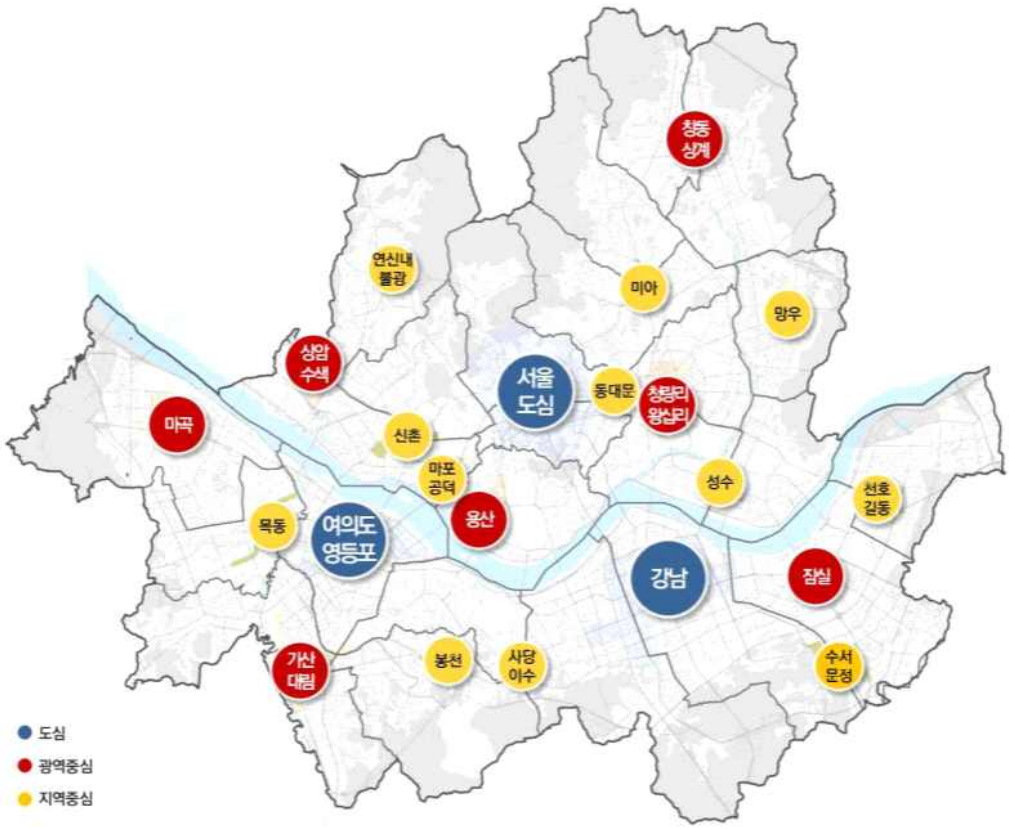
▌중심지 체계와 광역교통망·대중교통체계·수변·산업거점 연계로 중심지 기능 고도화 지원

▌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

< 서울시 중심지 체계 >



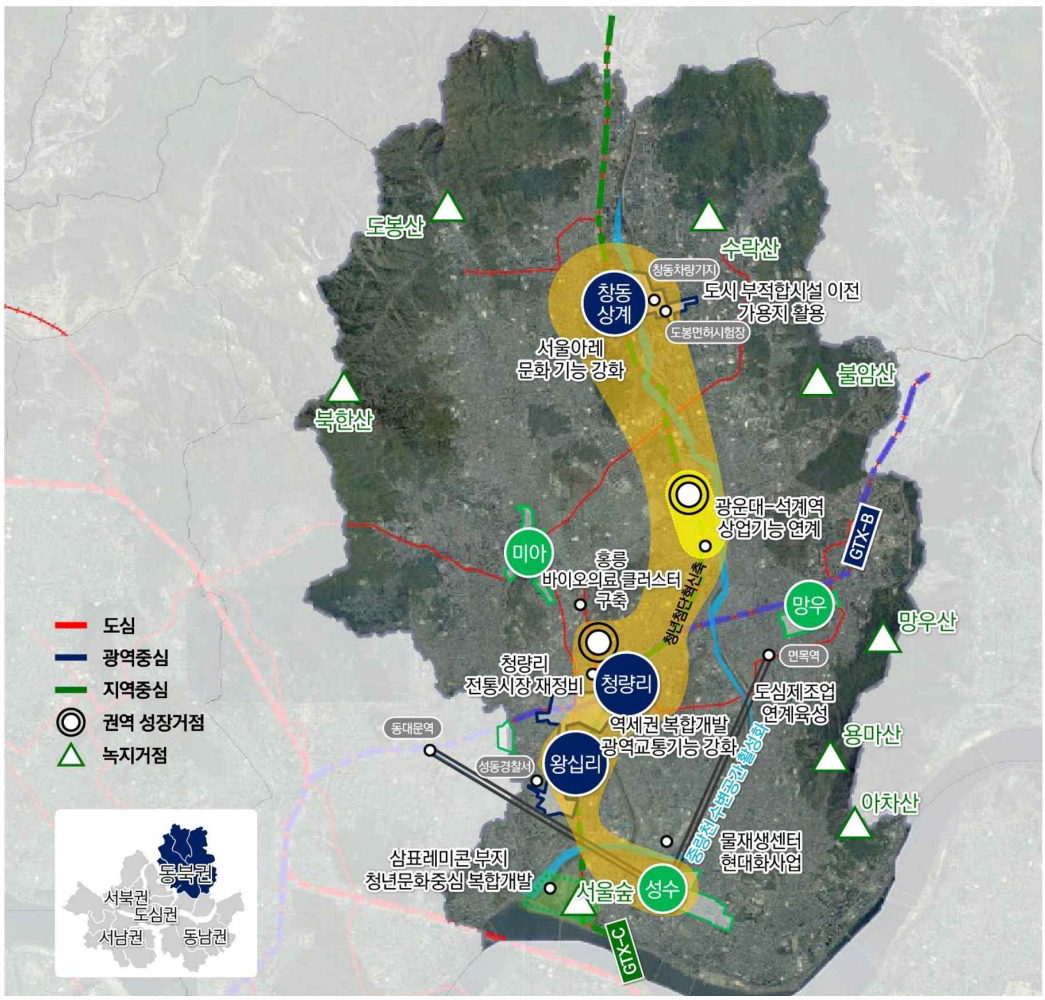
라. 생활권별 정비목표와 기본방향

▌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

- 「내 자녀와 함께 살 수 있는 미아생활권」 조성을 위해 4목표 + 9실현전략 마련

목표		전략
목표1	역세권 일원 기능 강화 및 지역 활성화	• 전략1 : 수유-미아역세권 중심기능 연계를 통한 지역활성화 • 전략2 : 우이신설 경전철 역세권 특성을 고려한 관리방안 마련
목표2	북한산변 주거환경 개선을 위한 건축물의 합리적 관리	• 전략3 : 수유1동 서울형 도시재생활성화지역 주민주도의 주거지 관리방안마련 • 전략4 : 최고 고도지구 내 노후 주거환경 개선을 위한 합리적 관리방안 마련 • 전략5 : 미아동 일대 주거지의 정비 및 관리방안 마련
목표3	북한산 역사자원 및 지역축제를 활용한 관광활성화	• 전략6 : 북한산 역사자원을 활용한 둘레길 활성화 • 전략7 : 미아동 주민한마당 등 다양한 지역문화행사 및 축제 활성화
목표4	도봉로 및 삼양로 등 가로환경 개선	• 전략8 : 도봉로 및 삼양로변 계획적 관리를 통한 정연한 가로경관 형성 • 전략9 : 동서방향 가로정비를 통한 내부연계체계 개선

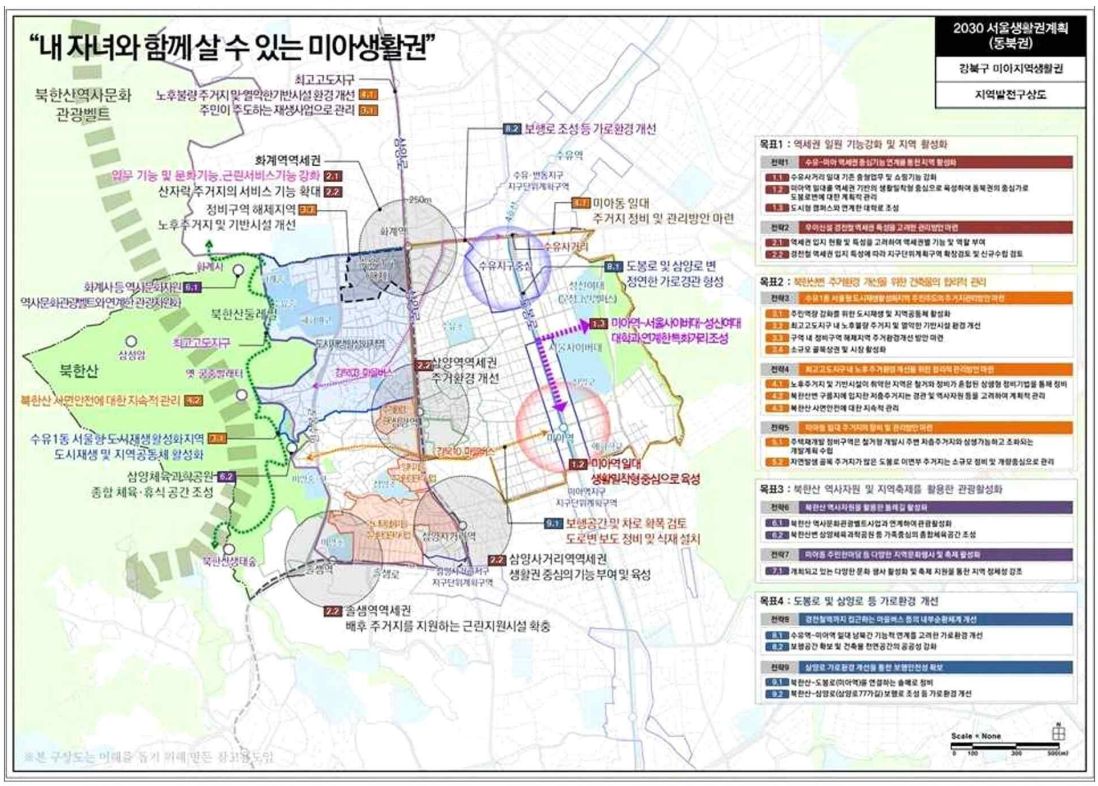
▌전략1. 우이신설 경전철 역세권 특성을 고려한 관리방안 마련

- 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

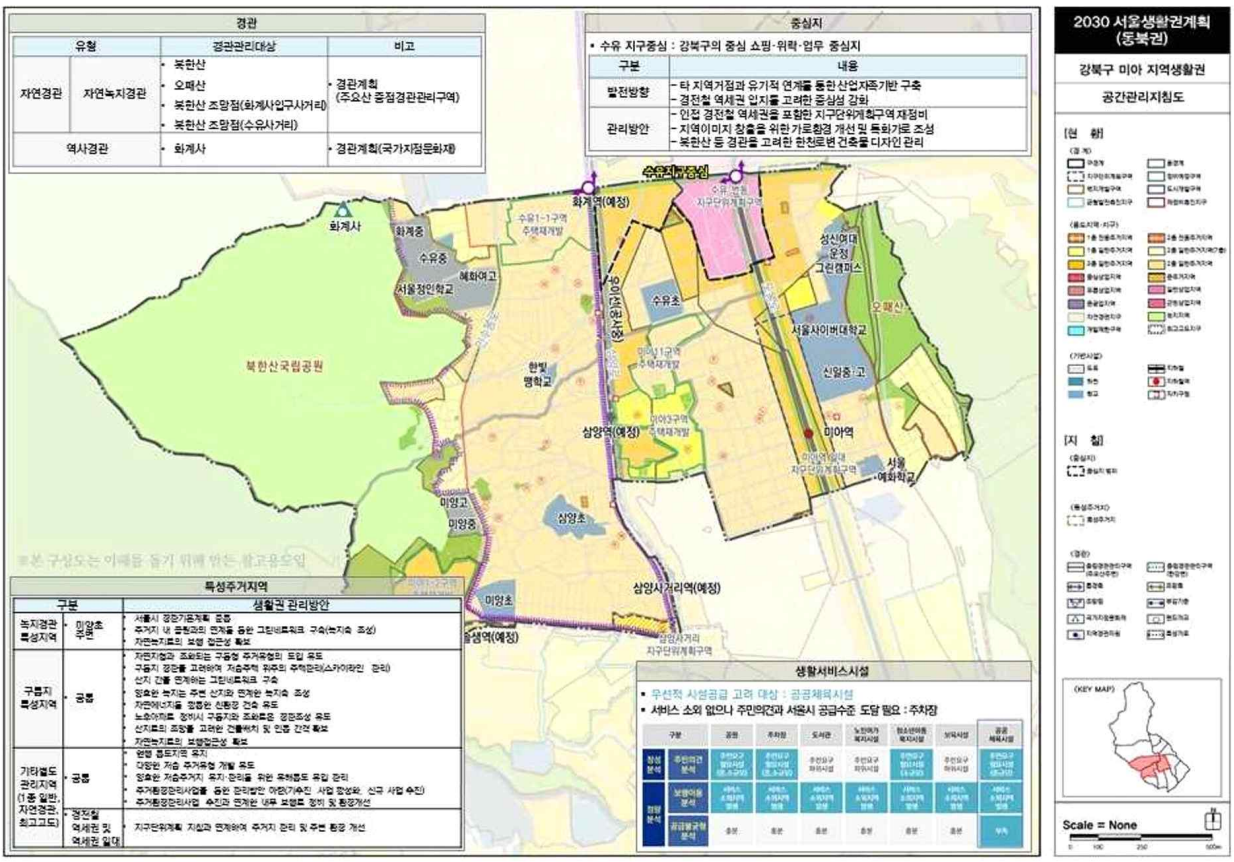
○ 시설공급 고려 대상

→ 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



▌세부 추진 전략

- 접도율 도로 기준을 4m 이상에서 6m 이상으로 완화
- 1,2종 등 특성관리지역 규제 완화
- 기존 과밀단지 및 지역에 대한 현황용적률 인정
- 지가, 기존 세대수, 단지규모 등을 고려한 보정계수 적용
- 역세권 일대 고밀복합개발
- 신속통합기획 자문방식 신설 및 정비사업 통합심의로 인허가 기간 대폭 단축
- 개발이 어려운 지역에 적합한 사업방식 적용
- 주민이 체감 가능한 주거환경 개선 실현
- 공공보행통로 및 오픈스페이스 조성
- 수변,녹지 등 자연문화자원과 연계한 특화공간 조성
- 기후위기에 대응을 위한 친환경 인센티브 확대 적용 등

▌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

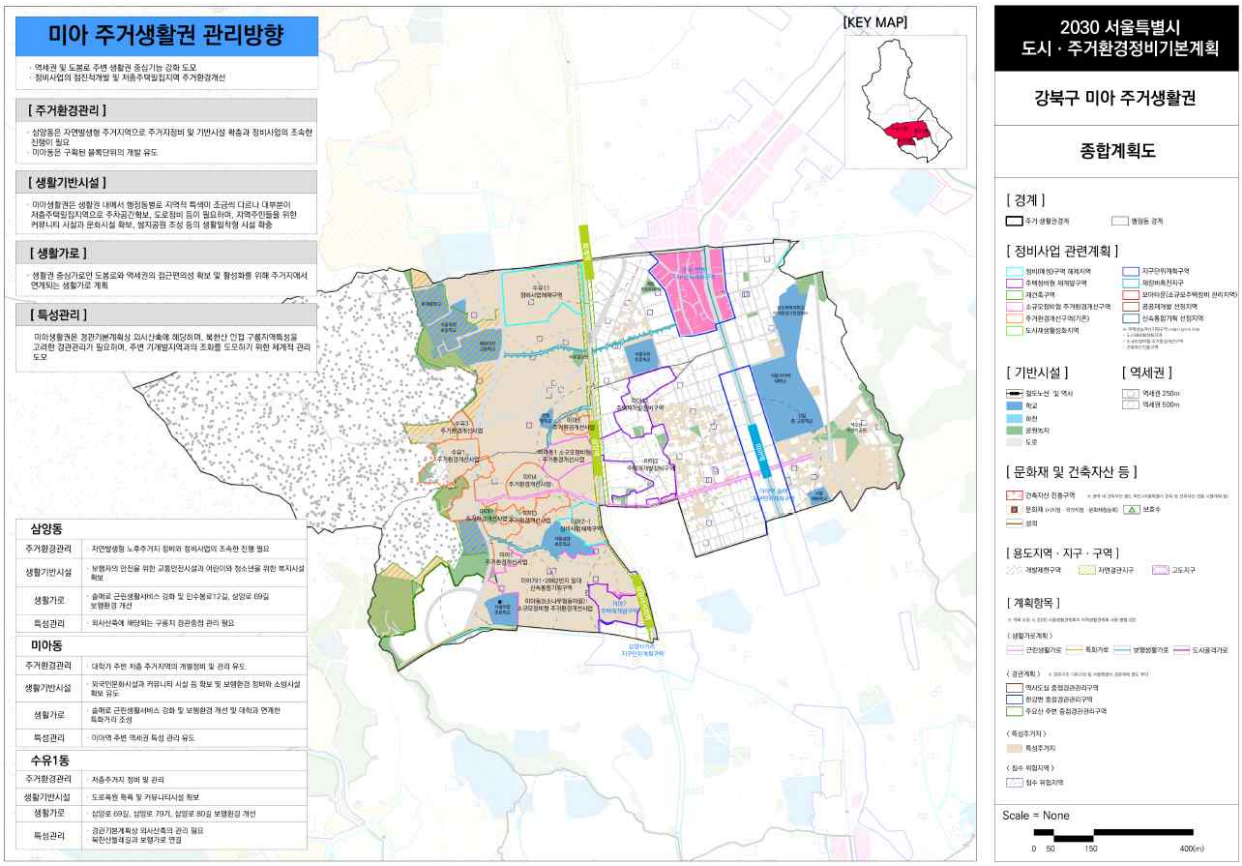
▌미아 주거생활권 관리방향

- 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

- 1단계 용도지역 상향 시 용도지역별 구분 없이 공공기여율 10% 이상으로 동일하게 운영
- 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 상향 시 공공기여는 기존 15%에서 10%로 완화함
- 제2종일반주거지역(7층이하)과 제2종일반주거지역은 정비사업 추진 시 동일한 여건으로 간주하여 계획함에 따라 제1종일반주거지역에서 제2종일반주거지역으로 상향 시 공공기여는 기존 15%에서 10%로 합리적으로 조정함

○ 공공시설등을 조성하여 기부채납 하는 것을 원칙으로 하며, 아래의 공공시설 부담률 기준에 따름

기준 \ 변경	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

3 현황 분석

1. 일반 현황

가. 광역입지 여건 분석

1) 공간적 측면

○ 북한산과 (우이신설)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 등 주요 간선도로망과 연접

→ 지하철, 주요 간선도로 등 연접하여 접근성 양호

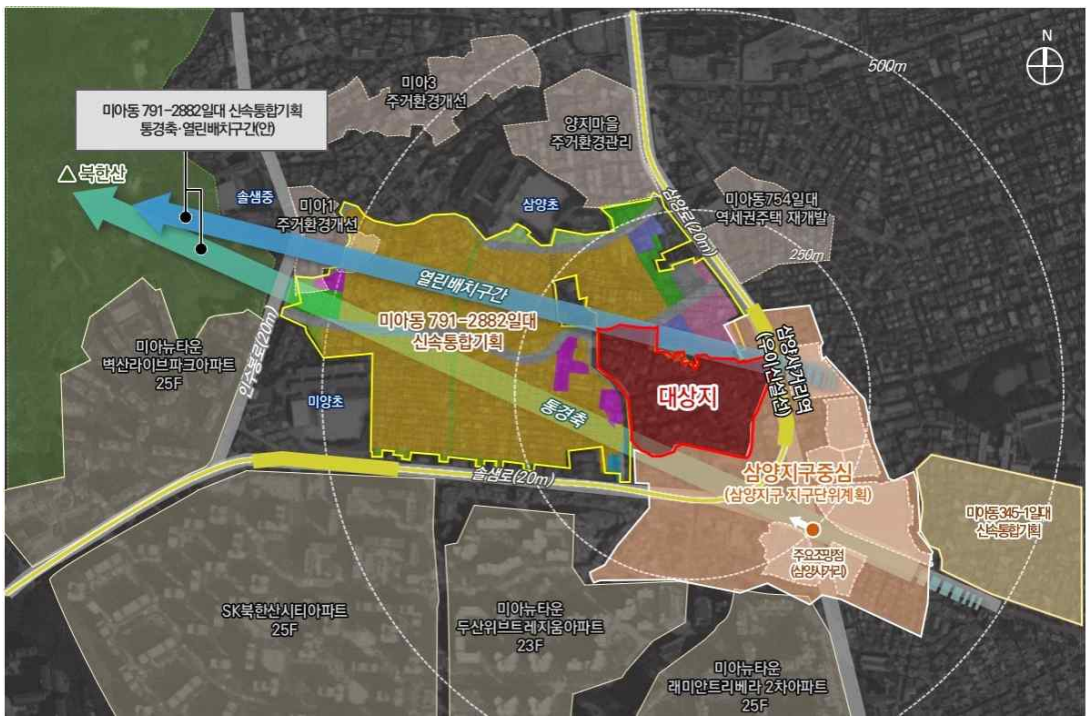
구분	연접 교통기능
지하철	• 2개 노선 – 4호선, 우이선설선
간선도로	• 1km 이내 – 솔샘로, 삼양로, 인수봉로, 도봉로 등

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)
• 주택재개발(미아동 791-2882, 미아11, 미아3)
• 지구단위계획(삼양사거리 지구단위계획구역)

< 광역현황도 >



나. 대상지 현황 분석

1) 입지특성

○ 대상지는 북한산과 (우이신설)솔샘역, 삼양사거리역이 인접해 있음

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

주변 개발 현황
• 주거환경개선사업(미아1, 미아2, 미아3, 미아4, 양지마을) • 주택재개발(미아동 791-2882, 미아11, 미아3) • 지구단위계획(삼양사거리 지구단위계획구역)

2) 기능 및 공간구조 특성

○ 대상지 내 단독주택, 다세대·연립주택 등과 같은 주거시설이 다수 입지하고, 솔샘로와 삼양로변으로 소규모 상가 등이 분포하고 있는 전형적인 도심 내 노후 주거지 형성

○ 급경사 및 구릉지 지형과 좁은 골목길로 형성되어, 내부 교통소통 원활하지 않으며 높은 계단 등 보행 불편 초래

○ 대상지 500m 방면 1개의 지하철 노선이 위치하며, 2개의 지하철역 입지

○ 대상지 남측으로 솔샘로, 동측으로 삼양로 등 주요 간선도로망과 연접

☞ **지하철, 주요 간선도로 등 연접하여 접근성 양호**

< 대상지 현황 >



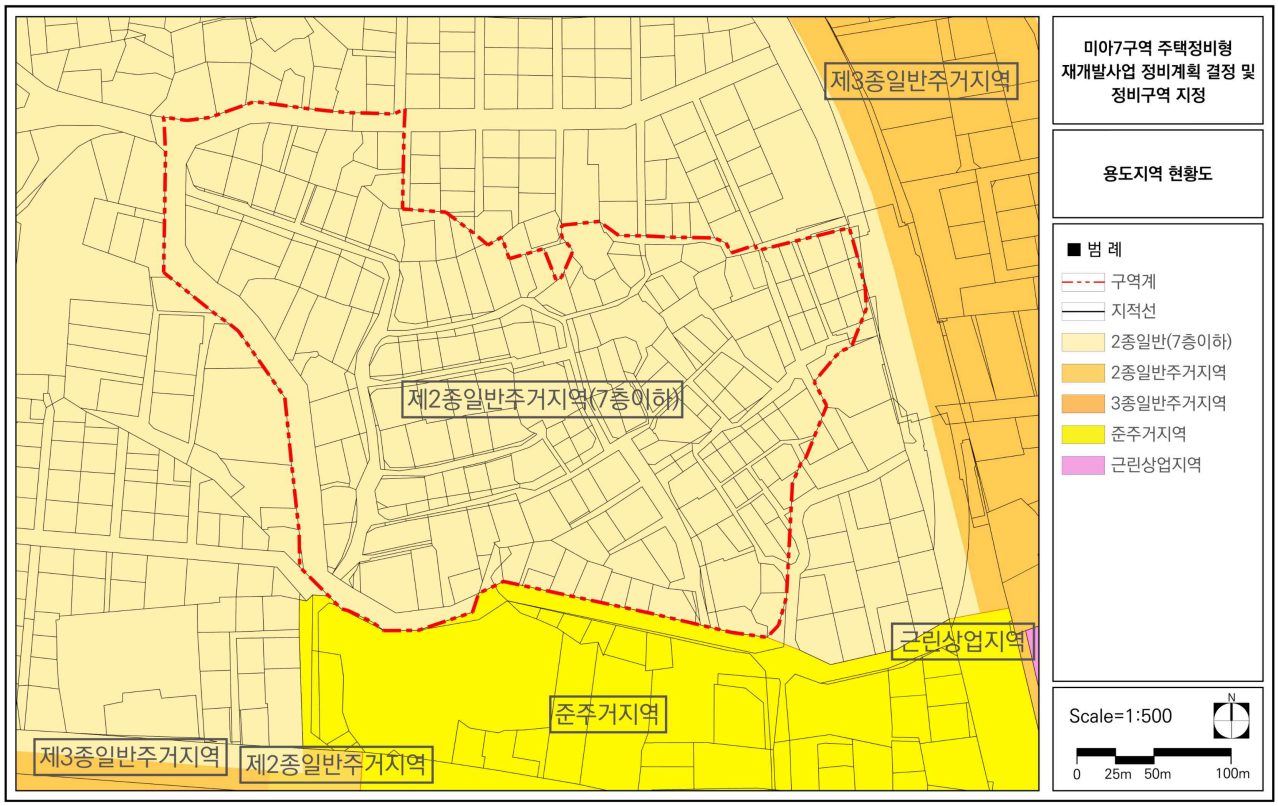
2. 도시관리계획 현황

가. 용도지역

• 대상지는 제2종일반주거지역(7층이하) 100.0%로 구성됨

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
계	25,215.4	100.0	-
제2종일반 (7층이하)	25,215.4	100.0	-

< 용도지역 현황도 >

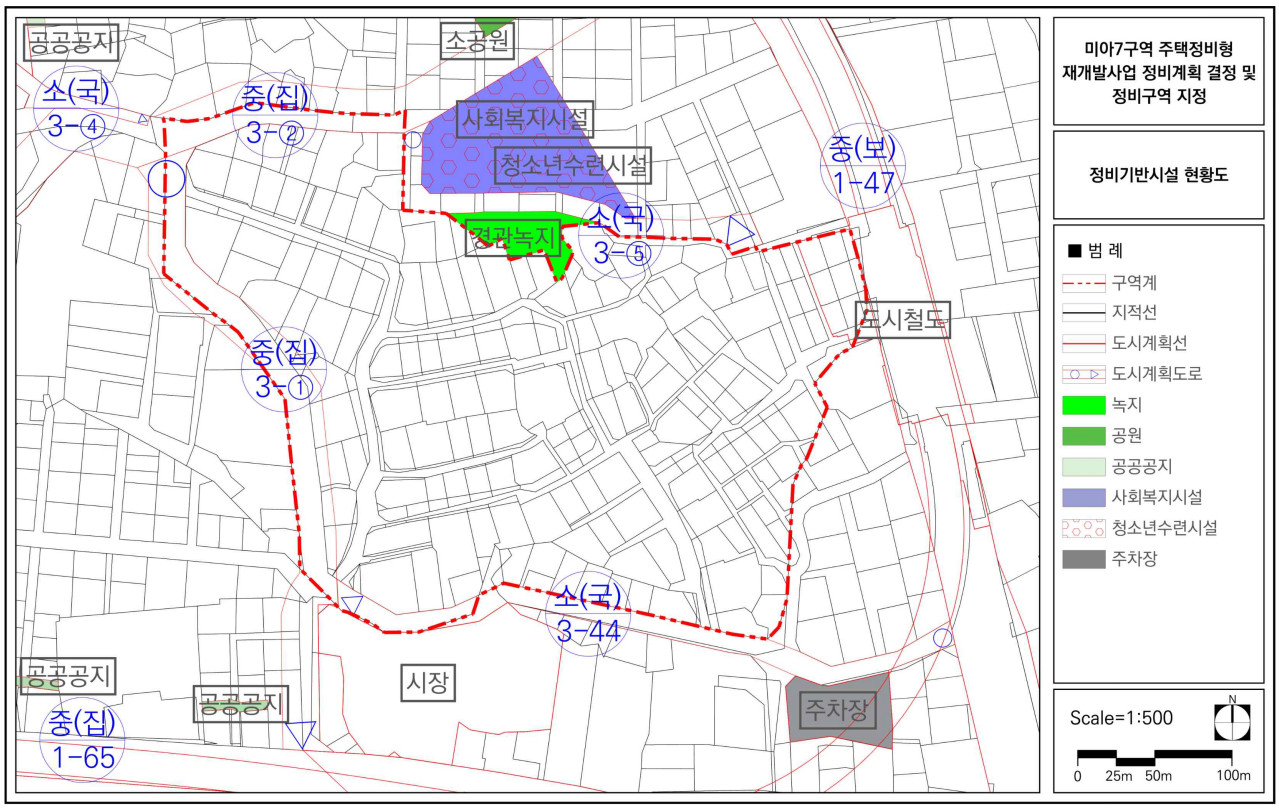


나. 도시계획시설(정비기반시설)

- 도로 : 소로 2개 노선
- 철도(정거장) : 1개소

구분	시설명	시설의 세분	위치 (또는 기·종점)	규모 (면적 또는 폭원·연장)	최초 결정일	비고
기정 (폐지)	도로	소로 3-	• 기점 : 미아동 745-98 • 종점 : 미아동 745-53	• 폭원 : 6m • 연장 : 130m	1969.01.18. (서고3)	실효
기정	도로	소로 3-44	• 기점 : 미아동 703-56 • 종점 : 미아동 838-20	• 폭원 : 6m • 연장 : 270m	1990.10.31. (서고354)	미집행구간의 실효
기정	철도 (정거장)	도시철도 (L07)	강북구 미아동 745-142번지 일대	• 면적 : 2,192㎡	서울시고시 제2009-44호 ('09.02.05)	-

< 정비기반시설 현황도 >



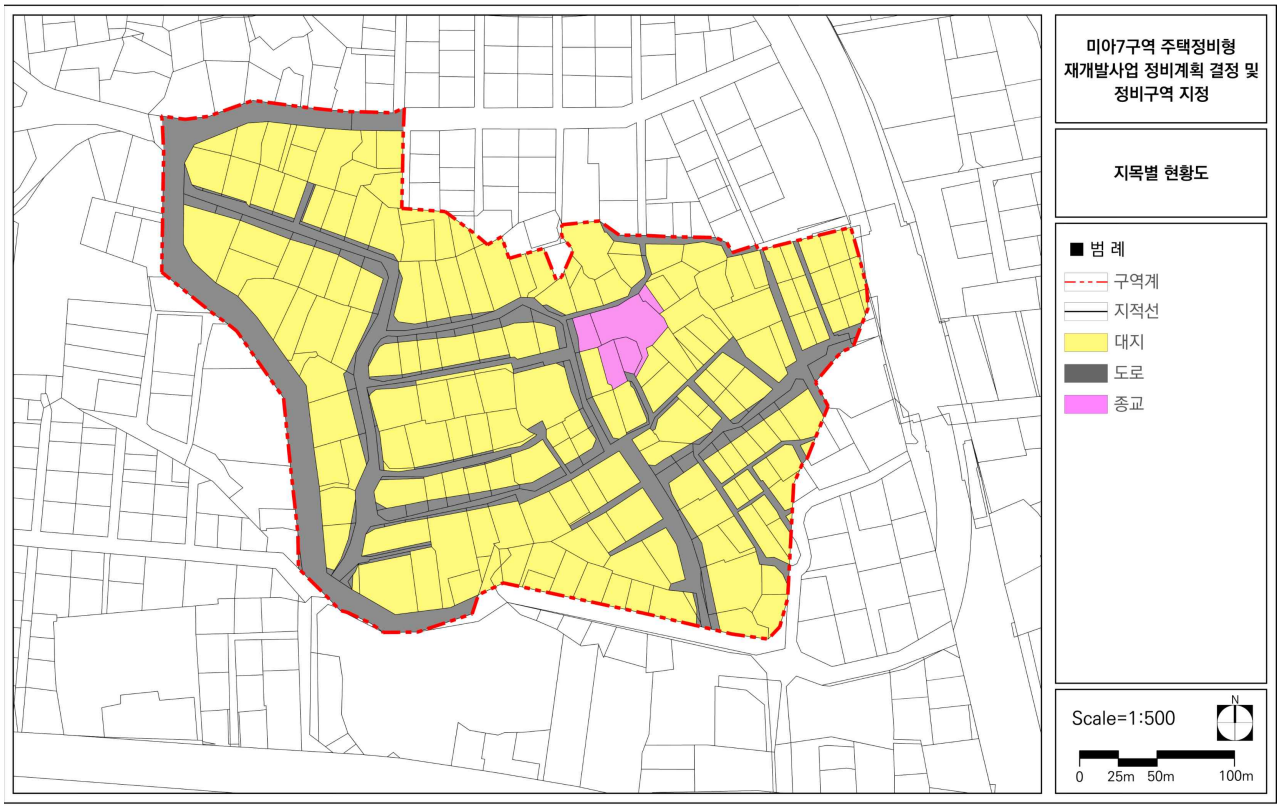
3. 토지 및 건축물 현황

가. 토지지목별 현황

• 대상지는 대지가 70.7%(17,829.6㎡)로 대부분을 차지하고 있음

구분	필지수	면적(㎡)	구성비(%)	비고
계	299	25,215.4	100.0	-
대지	186	17,829.6	70.7	-
도로	108	6,860.8	27.2	-
종교용지	5	525.0	2.1	-

< 토지지목별 현황도 >

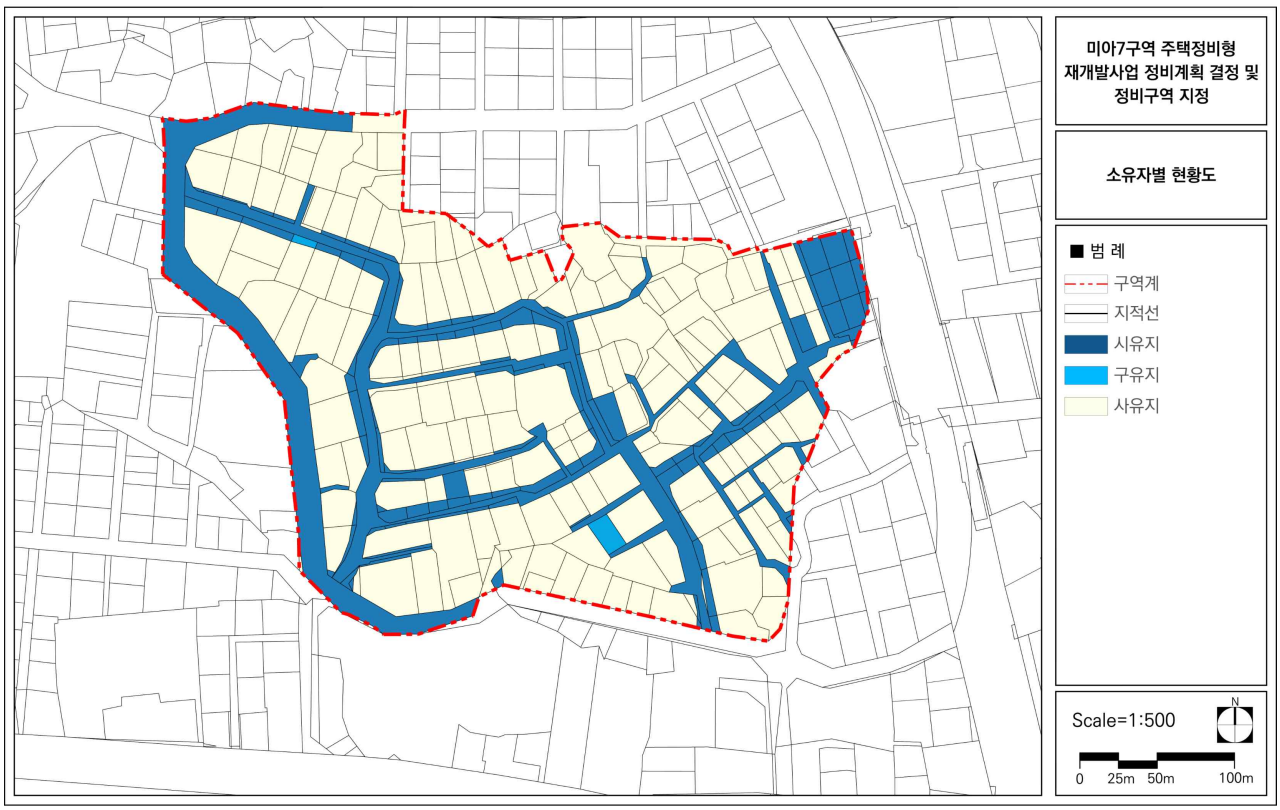


나. 토지소유자별 현황

• 대상지는 국·공유지가 111필지, 28.6%(7,212.5㎡)를 차지하고 있음

구분	필지수	면적(㎡)	구성비(%)	비고
계	299	25,215.4	100.0	-
사유지	188	18,002.9	71.4	-
시유지	109	7,108.5	28.2	-
구유지	2	104.0	0.4	-

< 토지소유자별 현황도 >

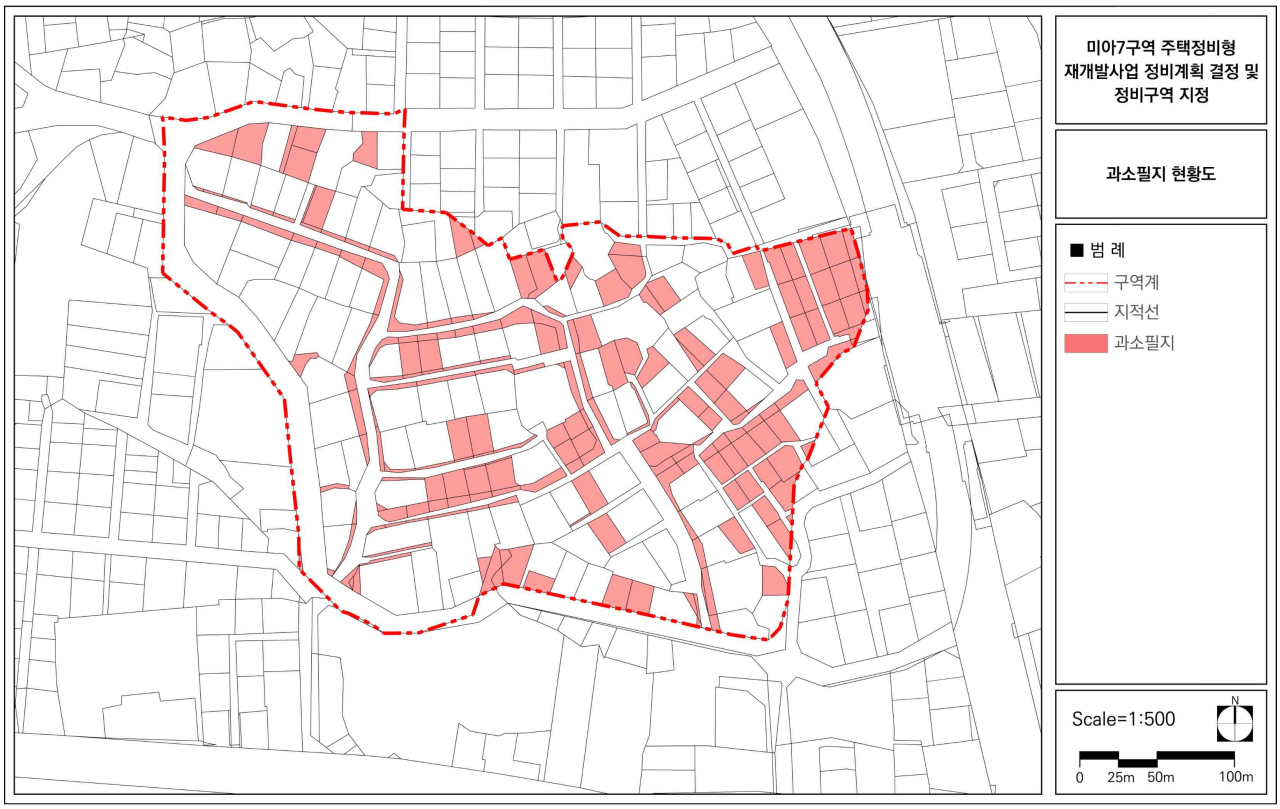


다. 과소필지 현황

- 과소필지기준(주거지역) : 90㎡ 이하
- 전체 299필지 중 과소필지는 199필지(6,649.3㎡, 26.4%)로 나타남

구분	구역안의 대상 총토지		과소필지		과소필지 면적 비율(%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
계	299	25,215.4	199	6,649.3	26.4
일반토지	191	18,354.6	95	4,911.3	19.5
기반시설토지	108	6,860.8	104	1,738.0	6.9

< 과소필지 현황도 >

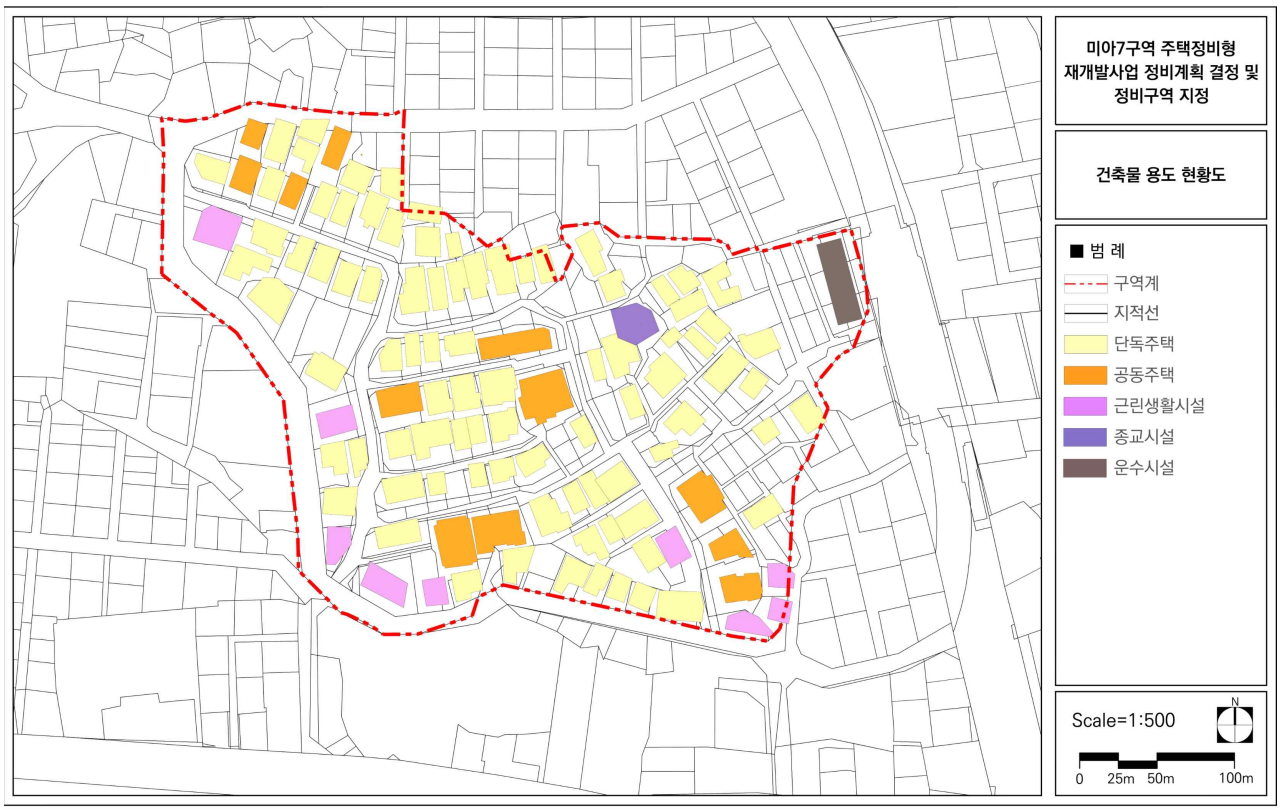


라. 건축물 용도 현황

• 전체 112동 중 단독주택이 88동(78.6%)으로 가장 많은 비율을 보임

구분	미아동 791번지 일대		비고
	동수	구성비(%)	
계	112	100.0	-
단독주택	88	78.6	-
공동주택	13	11.6	-
근린생활시설	9	8.0	-
운수시설	1	0.9	
종교시설	1	0.9	-

< 건축물 용도 현황도 >

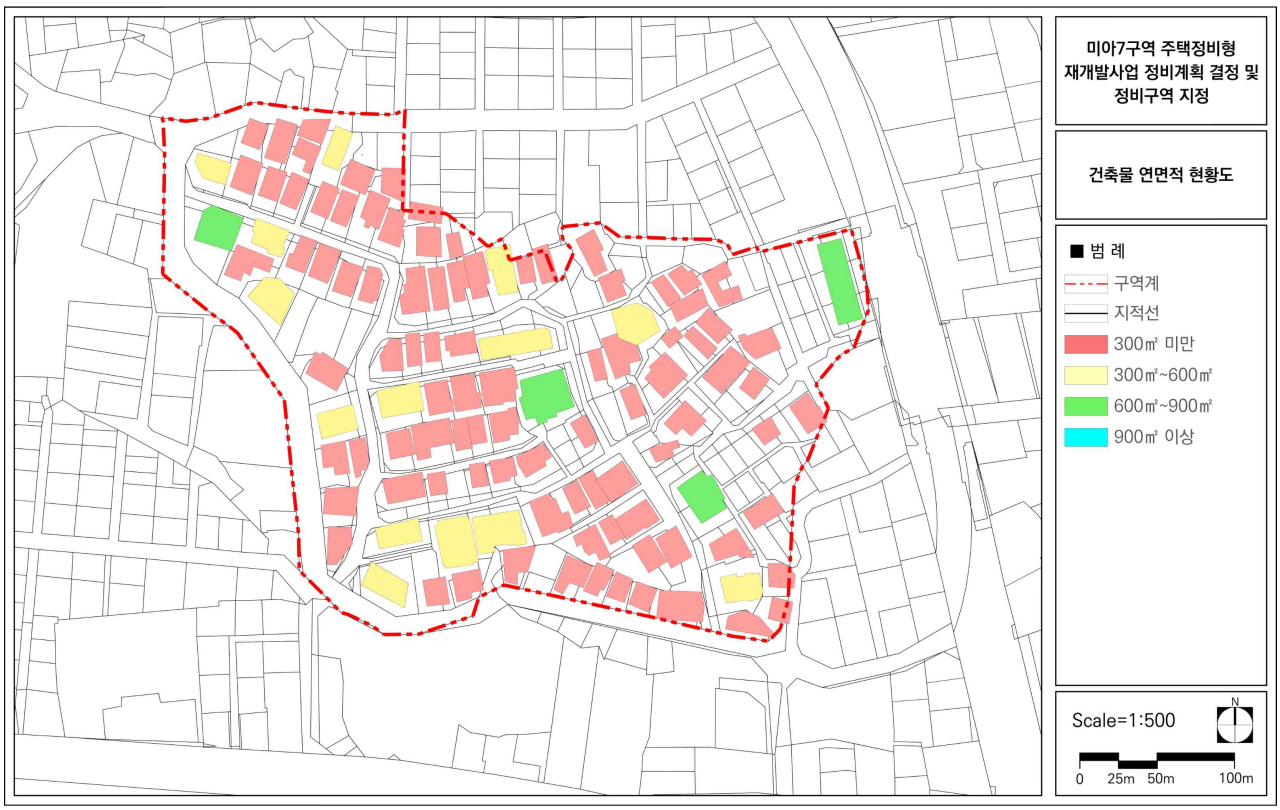


마. 건축물 연면적 현황

• 대상지 내 건축물의 연면적은 300㎡미만 93동(83.0%)으로 가장 많은 비율을 차지함

구분	미아동 791번지 일대		비고
	동수	구성비(%)	
계	112	100.0	-
300㎡ 미만	93	83.0	-
300㎡~600㎡	15	13.4	-
600㎡~900㎡	4	3.6	-
900㎡ 이상	0	0.0	-

< 건축물 연면적 현황도 >

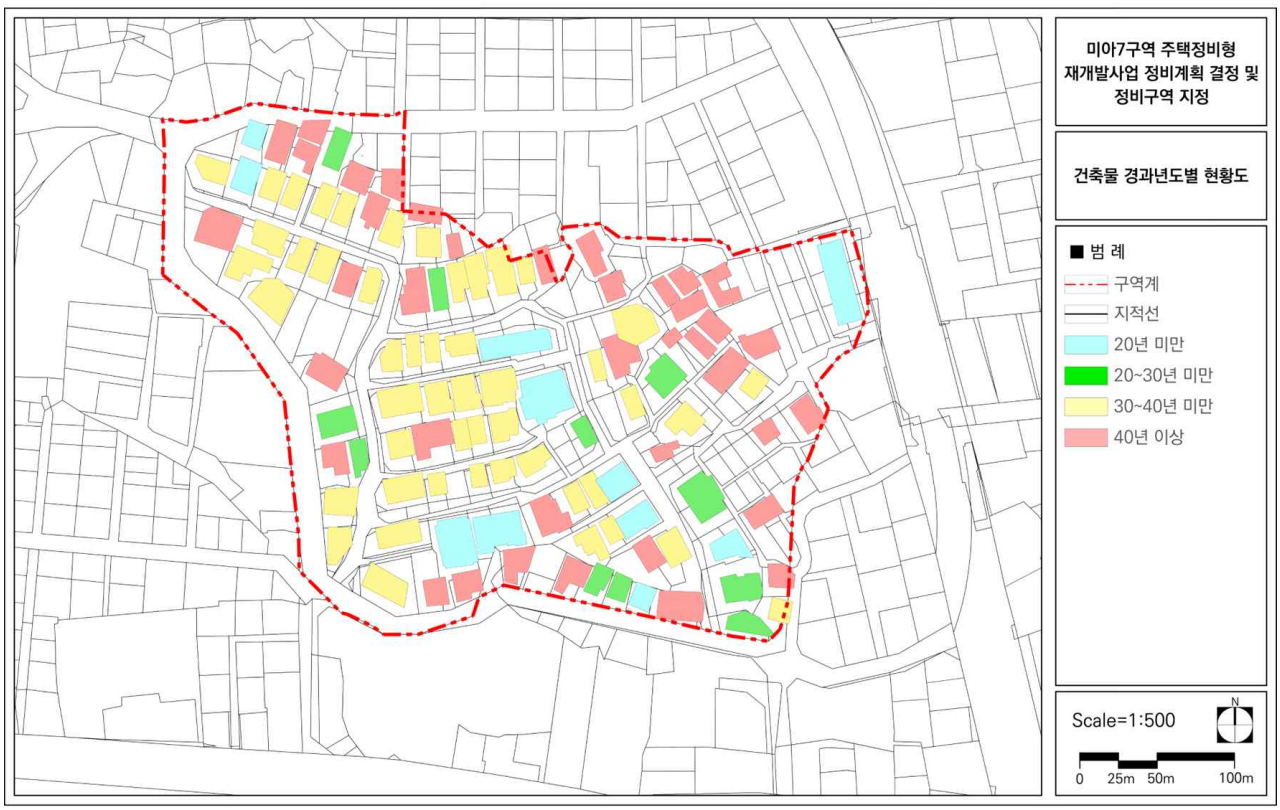


바. 건축물 존치기간별 현황

- 대상지 내 30년 이상 경과한 건물이 89동(79.5%)으로 가장 많은 비율을 차지함
- 이중 40년 이상 경과 건물이 43동(38.4%)의 비율을 보임

구분	미아동 791번지 일대		비고
	동수	구성비(%)	
계	112	100.0	-
20년 미만	11	9.8	-
20년~ 30년 미만	12	10.7	-
30년~ 40년 미만	46	41.1	-
40년 이상	43	38.4	-

< 건축물 존치기간별 현황도 >

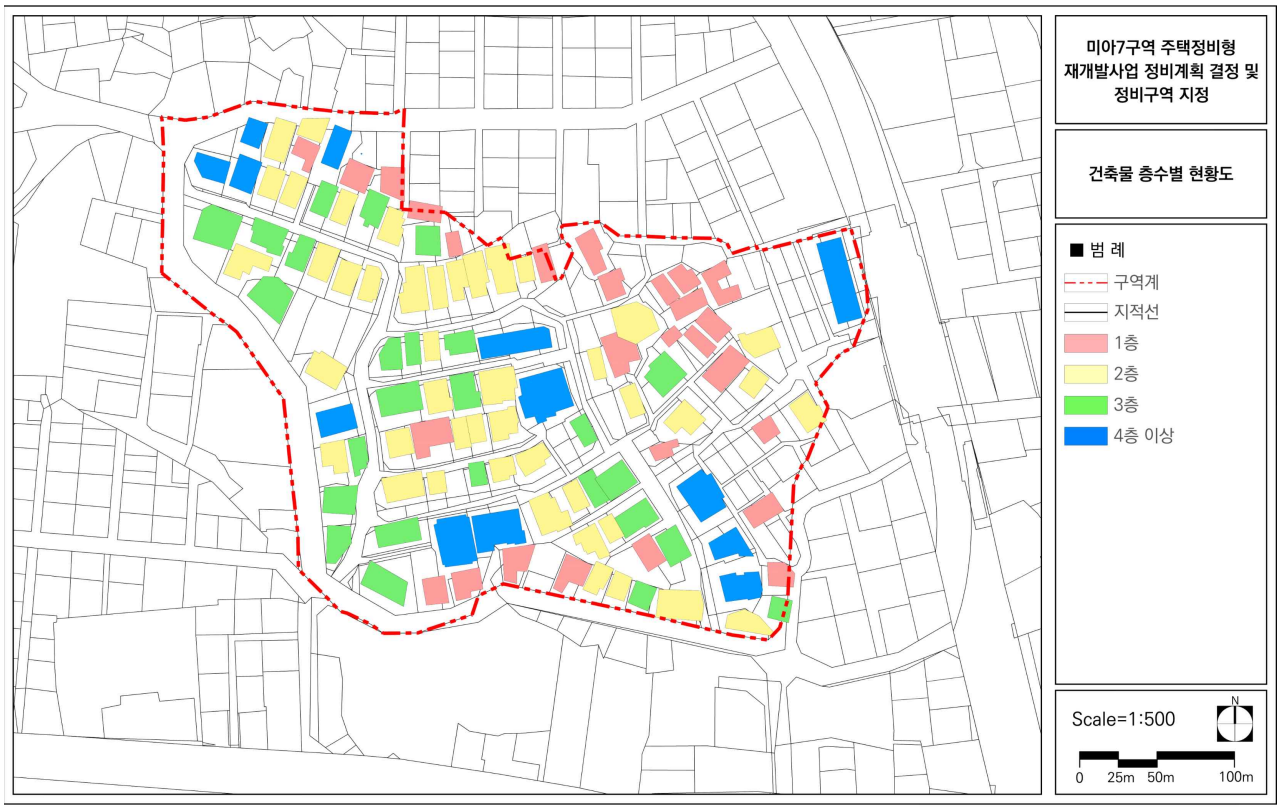


사. 건축물 층수별 현황

- 대상지 내 건축물의 층수는 3층이하 저층 건축물이 98동(87.5%)으로 가장 많은 비율을 차지함
- 이중 2층 건물이 44동(39.3%)으로 현황 중 제일 큰 비중을 보임

구분	미아동 791번지 일대		비고
	동수	구성비(%)	
계	112	100.0	
1층	28	25.0	
2층	44	39.3	
3층	26	23.2	
4층 이상	14	12.5	

< 건축물 층수별 현황도 >



4. 현황종합분석

▌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 >



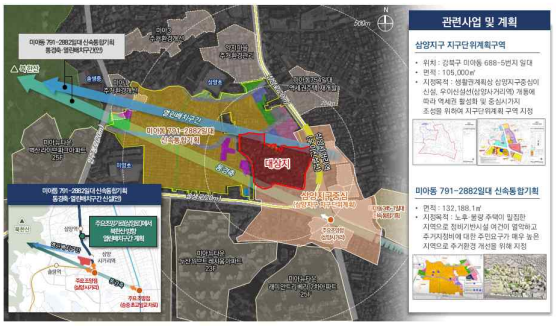
5. 정비기본구상

▌계획의 비전 및 목표

도시맥락과 연계한 공간구조계획으로
보행친화적 가로환경 조성 및 조화로운 도시경관 창출

| 대상지 주변현황

연접한 지역의 신속통합기획 가이드라인 및 지구단위계획 등을 면밀히 검토하여
토지이용 및 공간배치의 연계성을 고려한 조화로운 도시계획 필요



| 기초현황

대상지 표고 및 경사를 살펴보면
서측방향 북한산으로 인해 구릉지에 가까운 서고동저형 지형



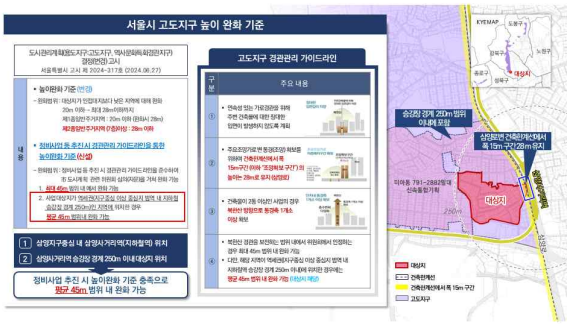
| 기초현황

도시관리계획 현황을 살펴보면
대상지 전체가 제2종일반주거(7층)/ 삼양로변 도시철도시설 입지



| 대상지 현황

서울시 고도지구 높이 완화를 통해 경관가이드라인 준용 시 평균 45m이내 정비계획 가능
규제완화를 적용하여 사업성과 공공성을 고려한 정비계획 필요



| 대상지 일대 도로망

주변지역 및 대상지 내부 보행동선 및 교통체계 검토결과
대부분 도로는 보차혼용도로, 불법주·정차 다수 발생



| 현황분석(종합)

북한산·주변개발사업·도시공간구조 등 주변지역과 연계하고
대상지 내·외부 여건을 반영한 조화롭고 합리적인 계획구상 마련



도시맥락과 연계한 공간구조 계획 | 보행친화적 가로환경 조성 | 조화로운 도시경관 창출

▌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 입체결정한 도로 포함)	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권* 등 설정) – 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정) (수변친화 중복적용 불가)	10%p 이내	수변친화 중복적용 불가
	열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장미설치, 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=0.1이하 * 국공립어린이집 서울형키즈카페 우리동네키움센터, 공동육아나눔터 살내어린이놀이터 등	5%p 이내	–
	고령 서비스 시설	• 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) – 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a ※ a=0.1이하 * 노인복지시설 등	5%p 이내	–
	층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 – 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내	–
환경 친화 안전 한주거지 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

6) 신속통합기획 가이드라인 전략 및 기본구상

○ 신속통합기획 전략

계속 살고 싶은 "삶의 터전"

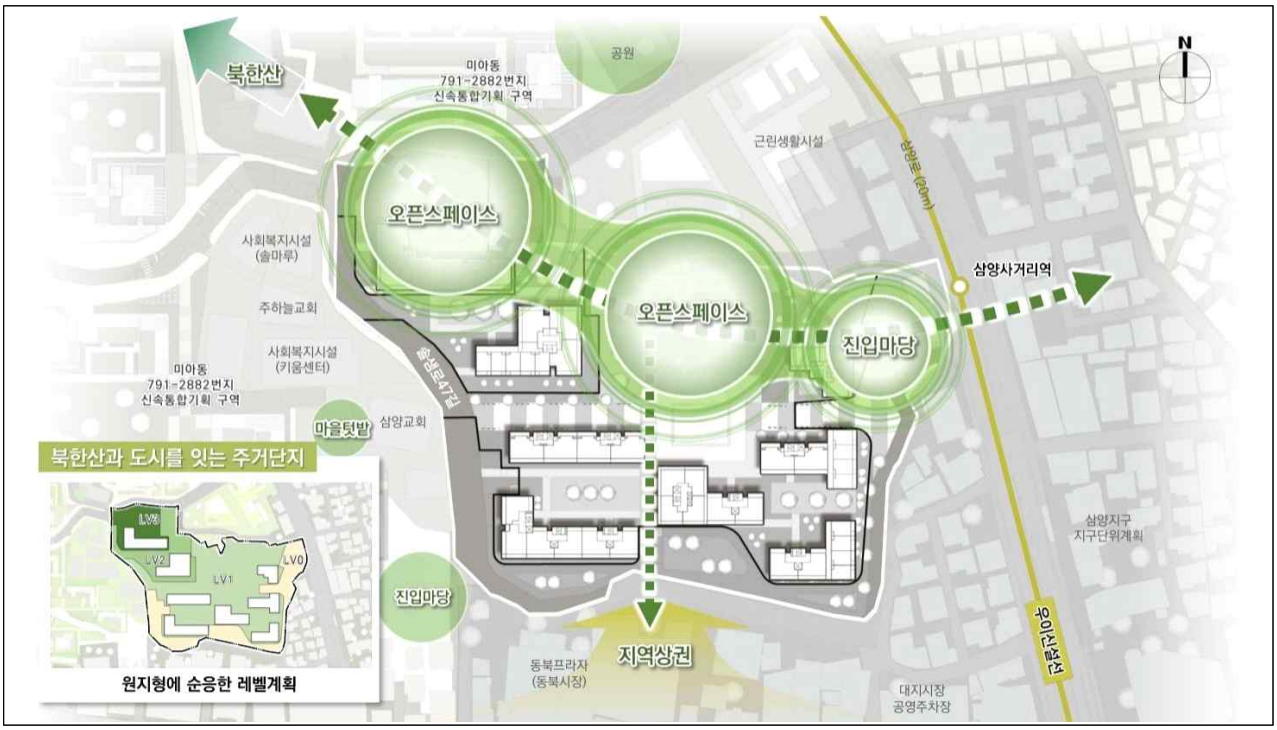
○ 신속통합기획 계획 원칙 및 기본구상

구 분	내 용
1	• 주변과의 정합성을 고려한 토지이용계획
	1-1) 주변지역을 아우르는 녹지네트워크 구축
	1-2) 지형에 순응한 대지조성 계획
2	• 지역과 소통하는 열린 단지 계획
	2-1) 단지 내외를 유기적으로 잇는 공간 연계체계 구축
3	• 삼양사거리역과 연계한 단지 계획
	3-1) 역세권 보행 흐름을 단지 중심으로 유도
	3-2) 역세권과 연계한 보행중심 동선체계 구축
4	• 생활 클러스터 계획
	4-1) 일상이 연결되는 생활 중심 클러스터 구축
5	• 가로 활성화 계획
	5-1) 기능별 가로 위계를 반영한 가로체계 구축
	5-2) 주변 학교를 고려한 안전한 통학로 조성 계획
	5-3) 단지 보행로 중심으로 다양한 외부공간 조성

7) 개발 기본구상

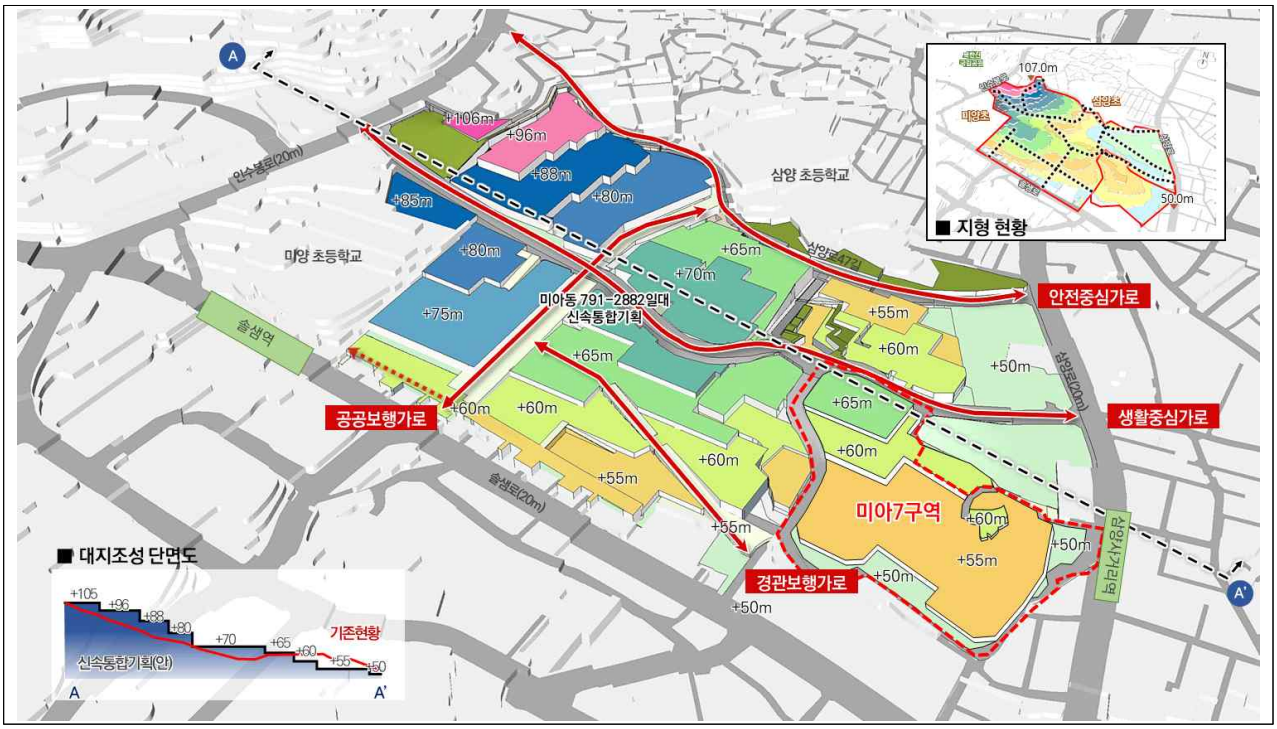
▌계획방향 1-1 : 주변지역을 아우르는 녹지네트워크 구축

○ 공원과 공공공간을 연계한 단지 내 녹지축 형성



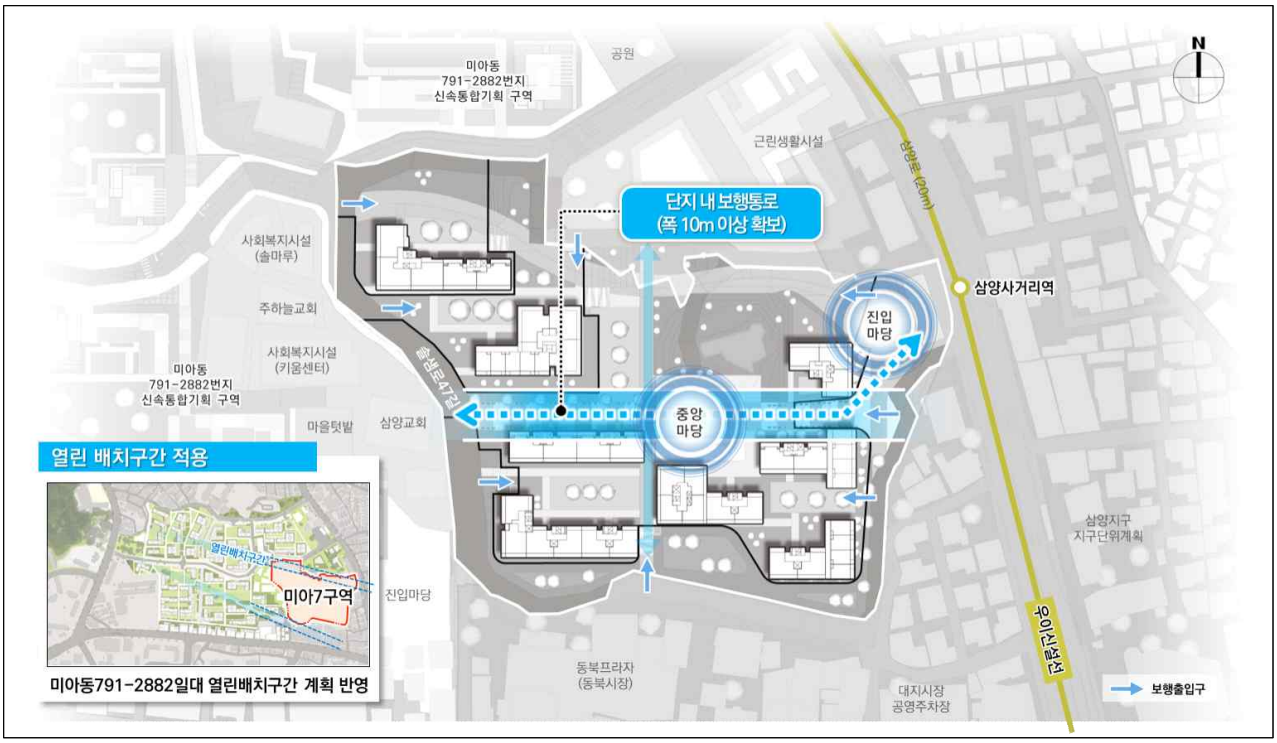
▌계획방향 1-2 : 지형에 순응한 대지조성계획

○ 미아동 791-2882번지 신속통합기획 대지조성계획과 연계하여 단지 내 경사를 극복하고 일상적 보행이 가능한 대지 조성



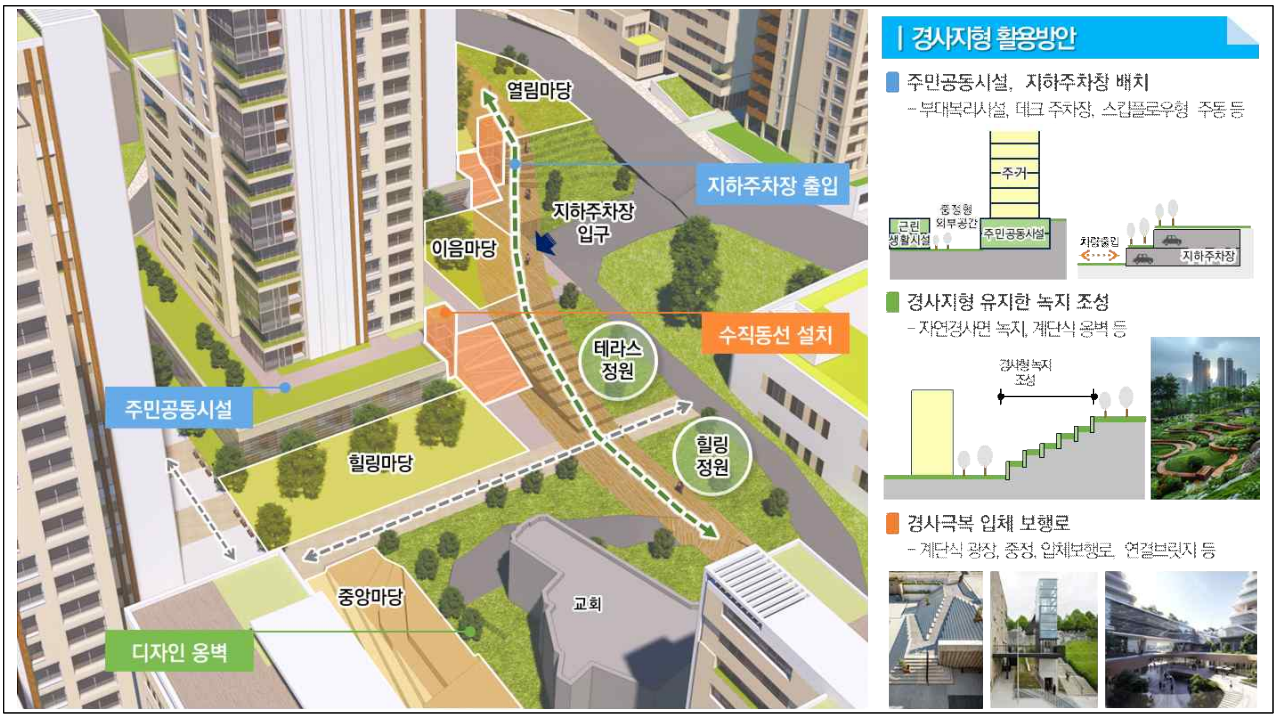
▌계획방향 2-1 : 단지 내외를 유기적으로 잇는 공간 연계체계 구축

○ 중앙마당을 중심으로 열린 배치를 구성하는 등 주변 현황을 고려하고 지역과 소통하는 열린 단지 계획



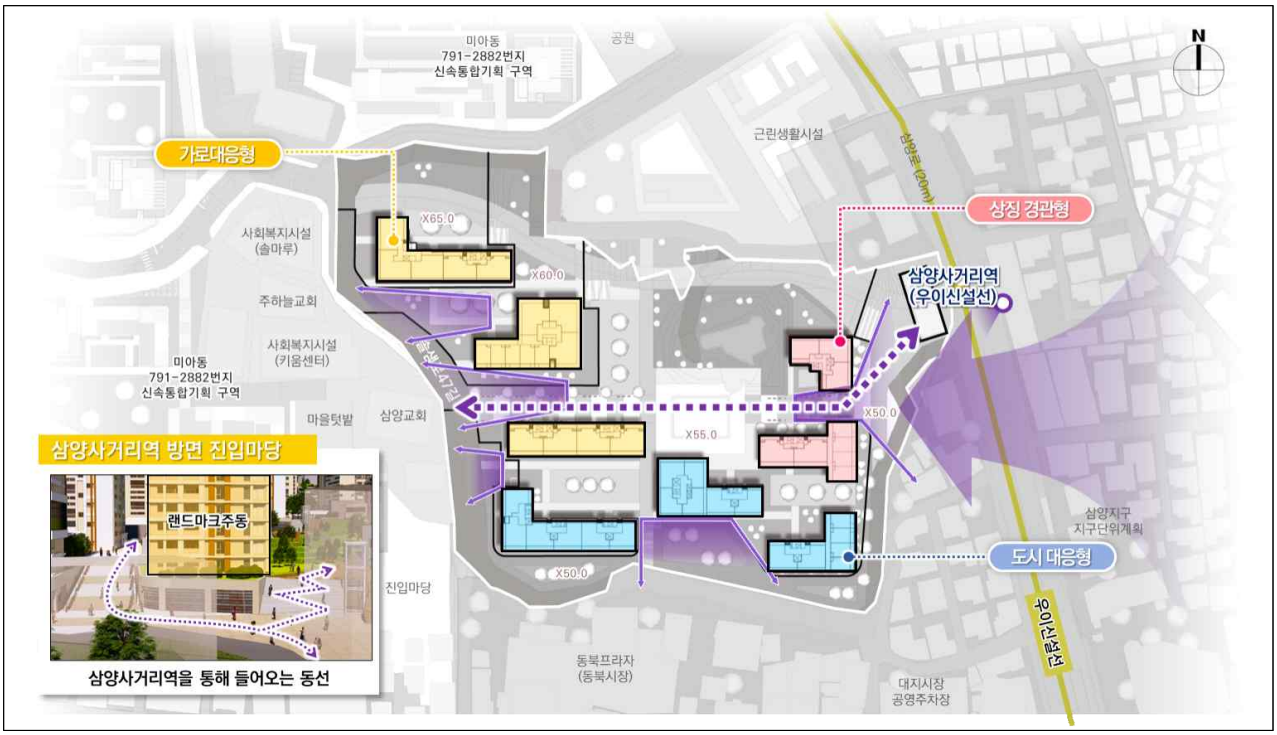
▌계획방향 3-1 : 역세권 보행 흐름을 단지 중심으로 유도

○ 단지 내 발생하는 경사를 적극 활용하여 주민공동시설, 데크 주차장 등을 배치하고 입체적 보행동선 연결



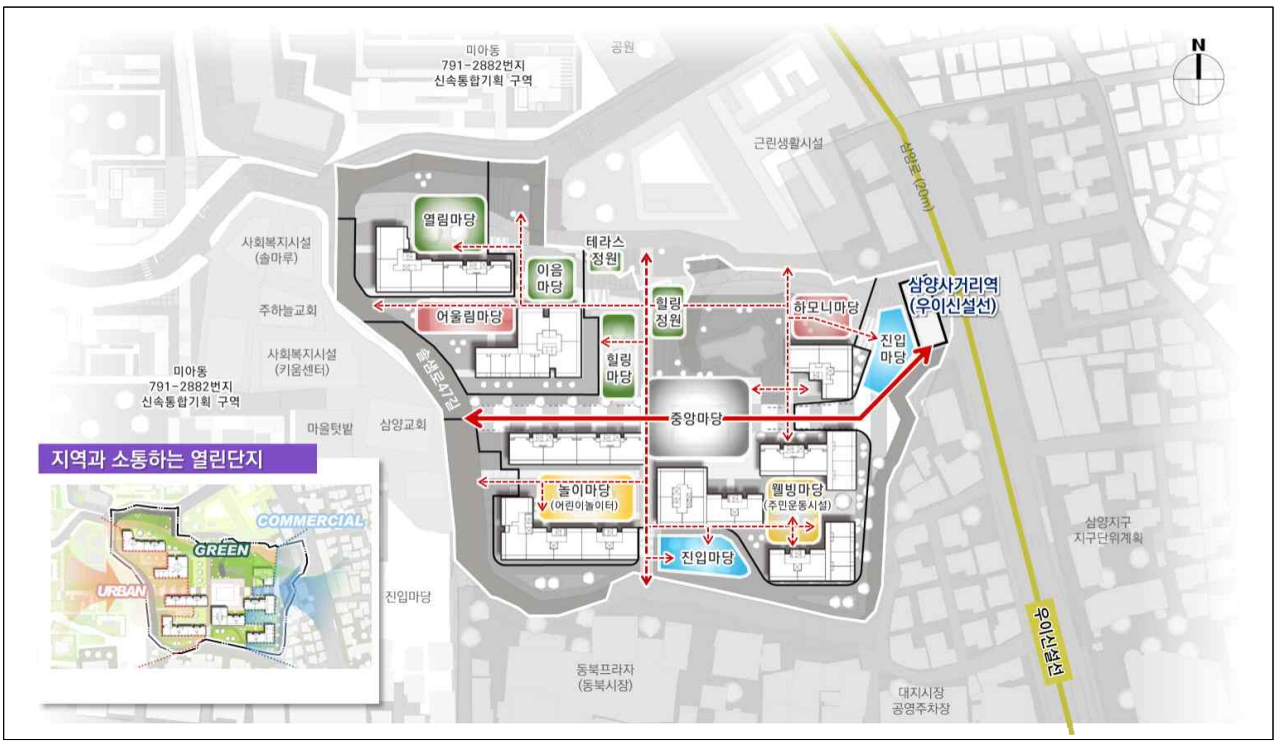
▌ 계획방향 3-2 : 역세권과 연계한 보행 중심 동선체계 구축

○ 삼양사거리역과 연계한 단지 진입부 계획 및 단지 상징성 부여



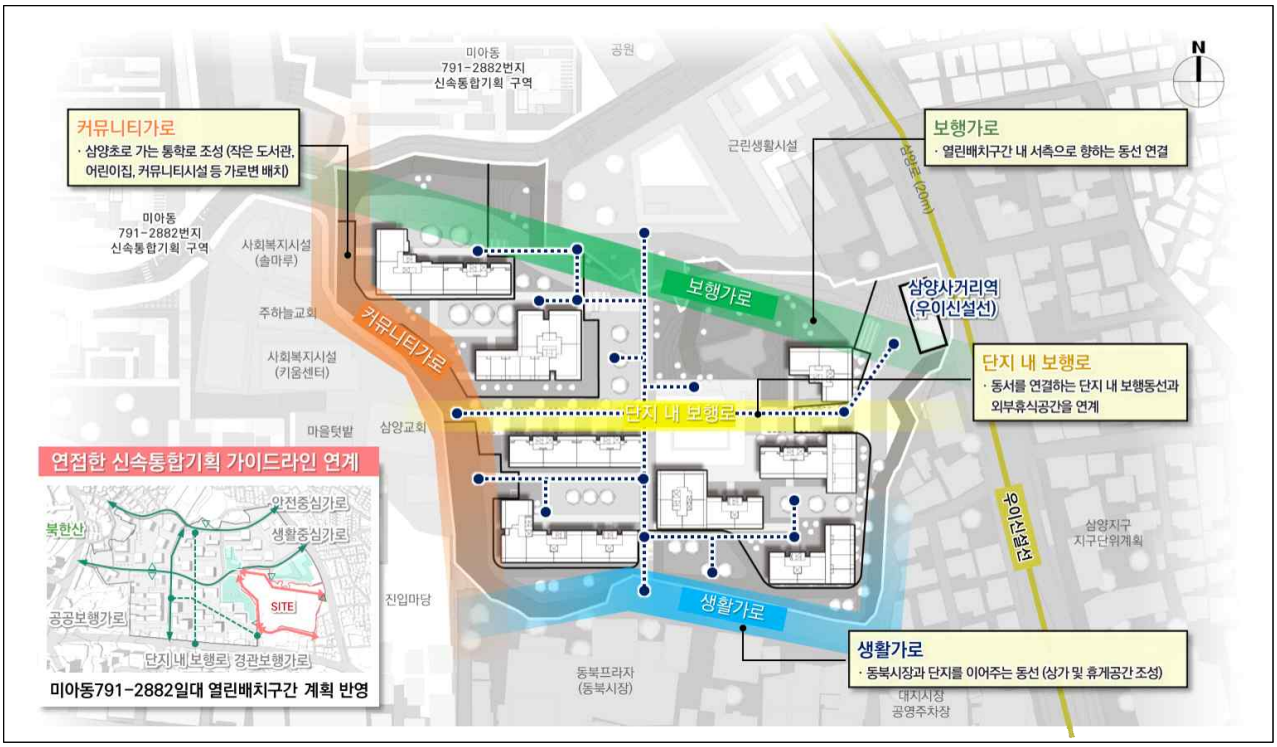
▌ 계획방향 4-1 : 일상이 연결되는 생활 중심 클러스터 구축

○ 보행 흐름을 따라 일상과 마당이 자연스럽게 이어지는 보행녹지커뮤니티 중심의 입체적 생활클러스터 계획



▌계획방향 5-1 : 기능별 가로 위계를 반영한 가로체계 구축

○ 북한산 조망을 위한 경관보행가로, 통학로를 위한 안심생활가로, 동북시장과 연계한 상권활력가로 등 주변 현황 및 인접 구역과 연계하여 가로별 위계 설정



▌계획방향 5-2 : 주변 학교를 고려한 안전한 통학로 조성 계획

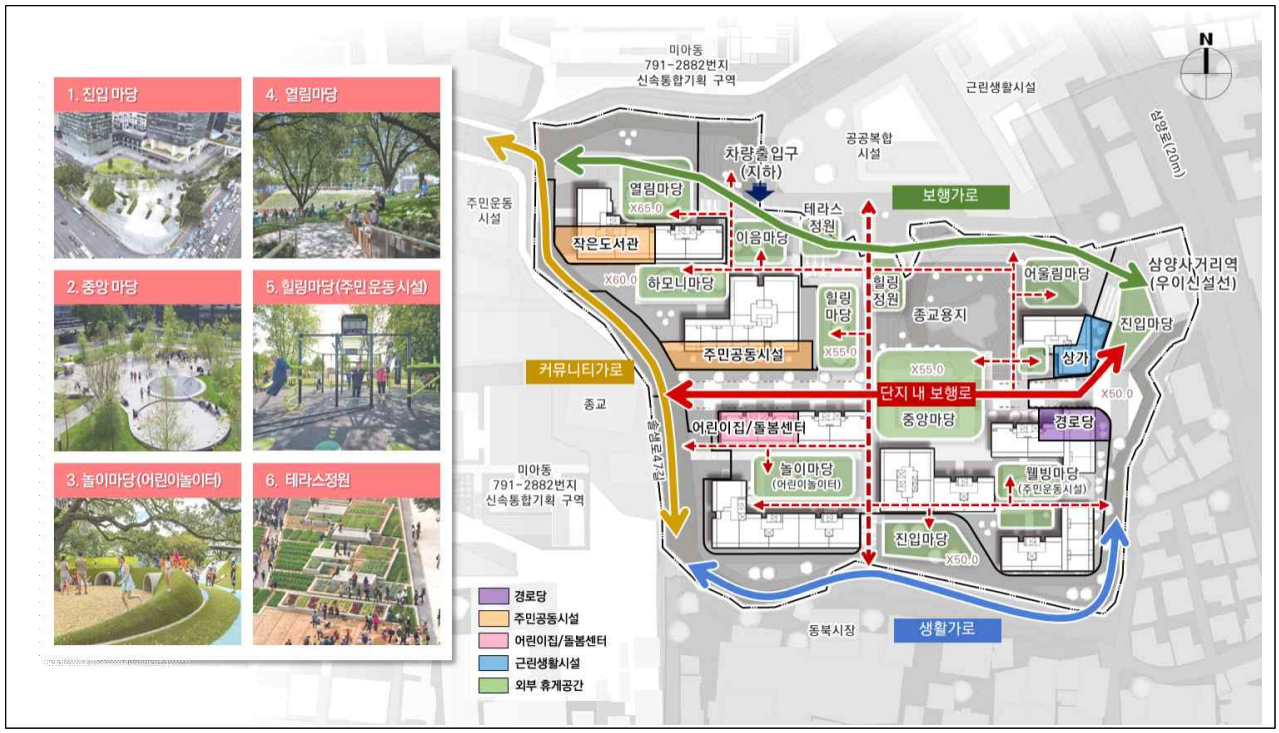
○ 삼양초로 가는 안전한 통학로 조성 및 통학로 주변으로 생활가로 형성 및 개방형 주민공동시설 배치



▌ **계획방향 5-3 : 단지 보행로 중심으로 다양한 외부공간 조성**

○ 단지 내 보행로와 연계한 외부공간 구성

○ 다채로운 주민 생활을 위한 다양한 성격의 마을 마당 조성



4 부문별 정비계획(안)

1. 정비구역 결정에 관한 계획

가. 기본방향

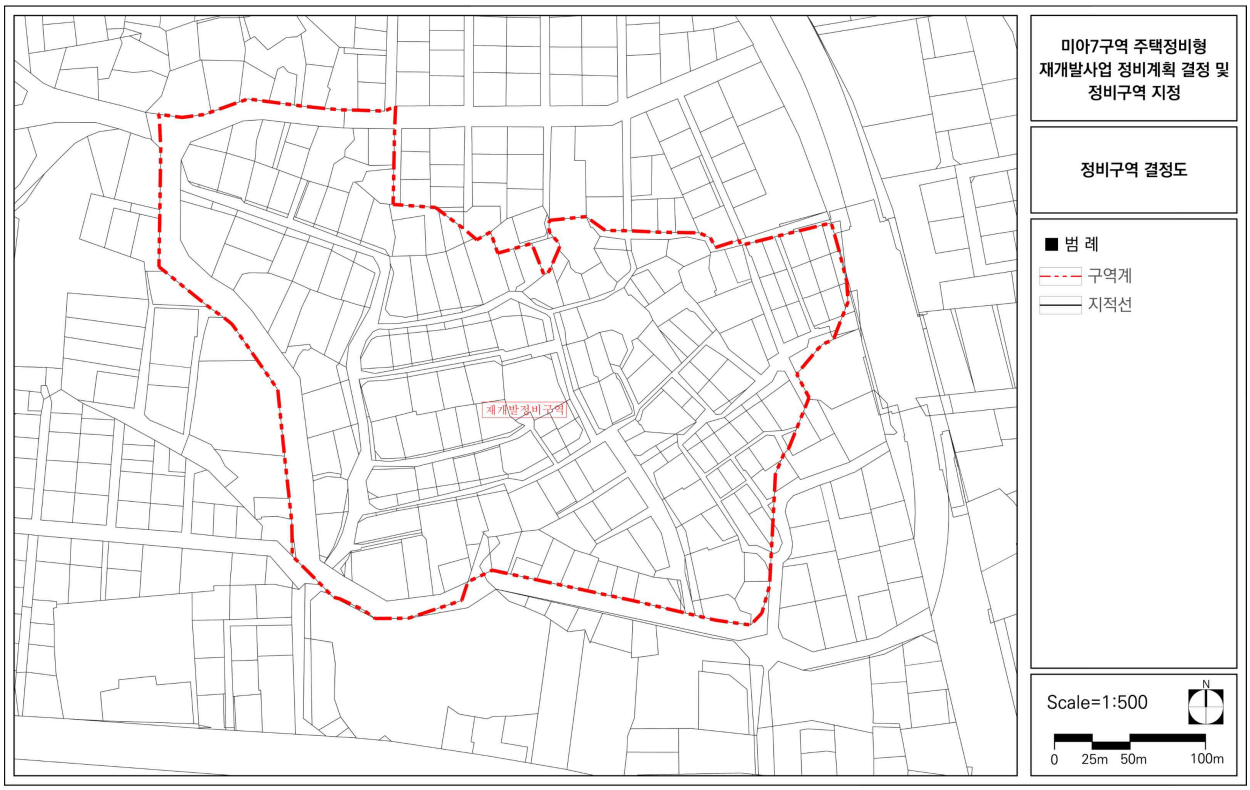
○ 급경사 구릉지 및 옹벽 등 지형적 단차 및 공간적 제약 극복을 통한 특화주거지 조성

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

나. 정비구역 구역계 설정

○ 행정구역(구/동별) 현황, 용도지역 등 도시관리계획 현황, 급경사 등 주변 지형·지세 현황, 주변 건축물 및 시설 현황, 토지구획 및 도로 현황 등 고려하여 구역계 설정

< 정비구역 결정도 >



다. 정비구역 현황

<table>
<tr><td rowspan="4">도시관리계획사항</td><td colspan="11">미아제7구역</td></tr>
<tr><td colspan="3">용도지역</td><td>용도지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td colspan="2">기 타</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td></td><td>종 류</td><td>규 모(㎡)</td><td>종 류</td><td>규 모</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="3">제2종일반주거지역
(7층 이하)</td><td>고도지구,
조망가로
특화경관
지구</td><td>도 로
지하철
역사</td><td>859.0
512.3</td><td>–</td><td>–</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">토지현황</td><td>구분</td><td>계</td><td>사유지</td><td colspan="4">국공유지(관리청별)</td><td>비고</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>소계</td><td>서울시</td><td>강북구</td><td>국유지</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>면적</td><td>25,215.4㎡</td><td>18,002.9㎡</td><td>7,212.5㎡</td><td>7,108.5㎡</td><td>104.0㎡</td><td>–</td><td>–</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td>필지수</td><td>299</td><td>188</td><td>111</td><td>109</td><td>2</td><td>–</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물현황</td><td rowspan="2">구분</td><td colspan="3">허가유무</td><td colspan="6">용도별 허가유무별</td><td rowspan="2">비고</td><td colspan="2"></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><td colspan="2"></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><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>동수</td><td>112</td><td>112</td><td>–</td><td>112</td><td>101</td><td>101</td><td>11</td><td>11</td><td>–</td><td>–</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td>호수</td><td>164</td><td>164</td><td>–</td><td>164</td><td>125</td><td>125</td><td>39</td><td>39</td><td>–</td><td></td><td colspan="2"></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><td colspan="2"></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>지상
권자</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>230</td><td>90</td><td>140</td><td>393</td><td>154</td><td>239</td><td>236</td><td>182</td><td>54</td><td>–</td><td>–</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

※ 거주가구 : 건축물대장 주용도 상 단독 및 공동주택의 세대수로 산정

※ 거주인구 : 세대당 인구 1.71인 적용(2026년 5월 미아동 기준)

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	84.8%	112	95	95	-	-
	철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	13.4%	31	15	15	-	-
	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	71.4%	81	80	80	-	-
경과년수별	합계	84.8%	112	95	95	-	-
	10년 미만	-	4	-	-	-	-
	10 ~ 19년	-	7	-	-	-	-
	20 ~ 29년	5.4%	12	6	6	-	-
	30 ~ 39년	41.1%	46	46	46	-	-
	40년 이상	38.4%	43	43	43	-	-
허가별	합계	84.8%	112	95	95	-	-
	유허가	84.8%	112	95	95	-	-
	무허가	-	-	-	-	-	-

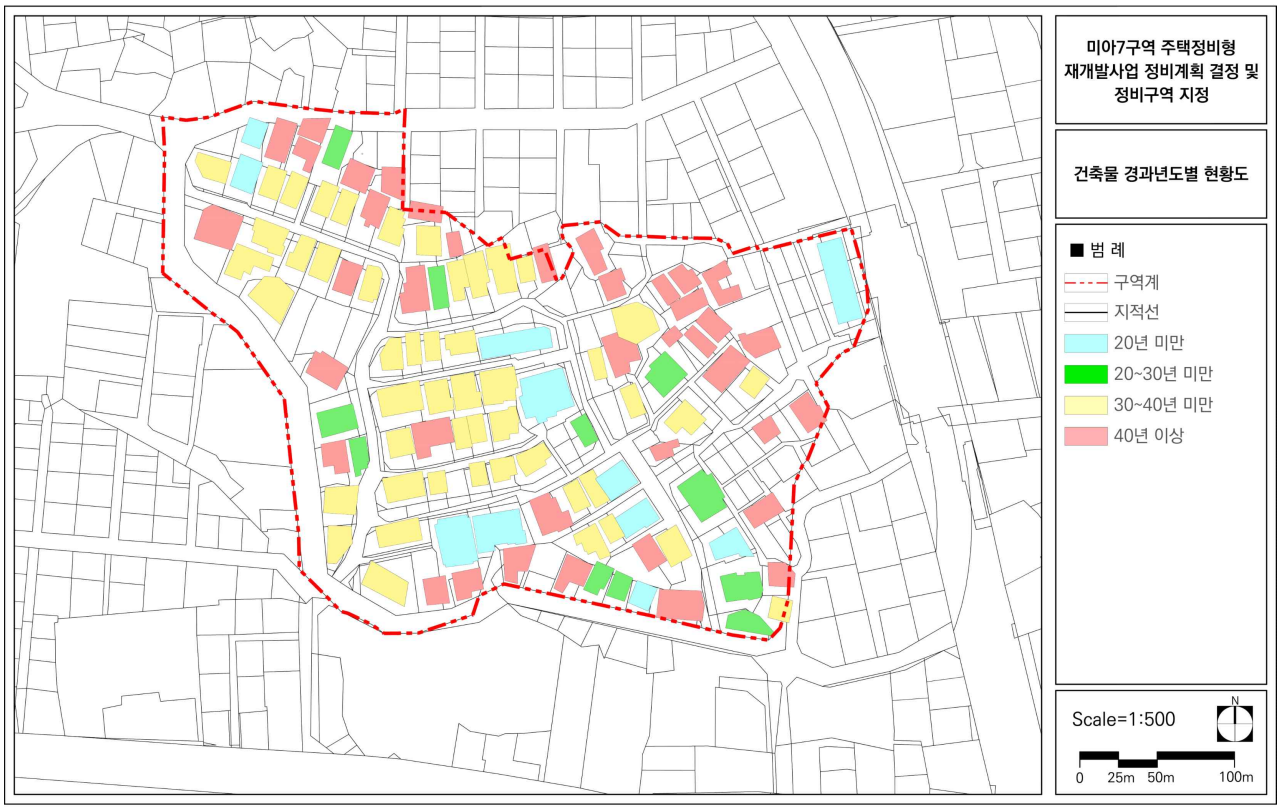
※ 노후·불량 비율 = 노후·불량동수 / 총 동수

※ 상기사항은 건축물 총 동수(112동) 중 노후·불량 건축물 95동에 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	기타
구조별	합계	67.8%	22,614.9㎡	15,328.7㎡	15,328.7㎡	-	-
	철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	21.3%	11,979.2㎡	4,826.2㎡	4,826.2㎡	-	-
	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	46.5%	10,635.7㎡	10,502.5㎡	10,502.5㎡	-	-
경과년수별	합계	67.8%	22,614.9㎡	15,328.7㎡	15,328.7㎡	-	-
	10년 미만	-	1,951.9㎡	-	-	-	-
	10 ~ 19년	-	2,482.4㎡	-	-	-	-
	20 ~ 29년	5.0%	3,973.9㎡	1,121.9㎡	1,121.9㎡	-	-
	30 ~ 39년	41.5%	9,381.1㎡	9,381.1㎡	9,381.1㎡	-	-
	40년 이상	21.3%	4,825.7㎡	4,825.7㎡	4,825.7㎡	-	-
허가별	합계	67.8%	22,614.9㎡	15,328.7㎡	15,328.7㎡	-	-
	유허가	67.8%	22,614.9㎡	15,328.7㎡	15,328.7㎡	-	-
	무허가	-	-	-	-	-	-

※ 노후·불량 비율 = 노후·불량 연면적 / 총 연면적

※ 상기사항은 건축물 총 연면적(22,614.9㎡) 중 노후·불량 건축물 15,328.7㎡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

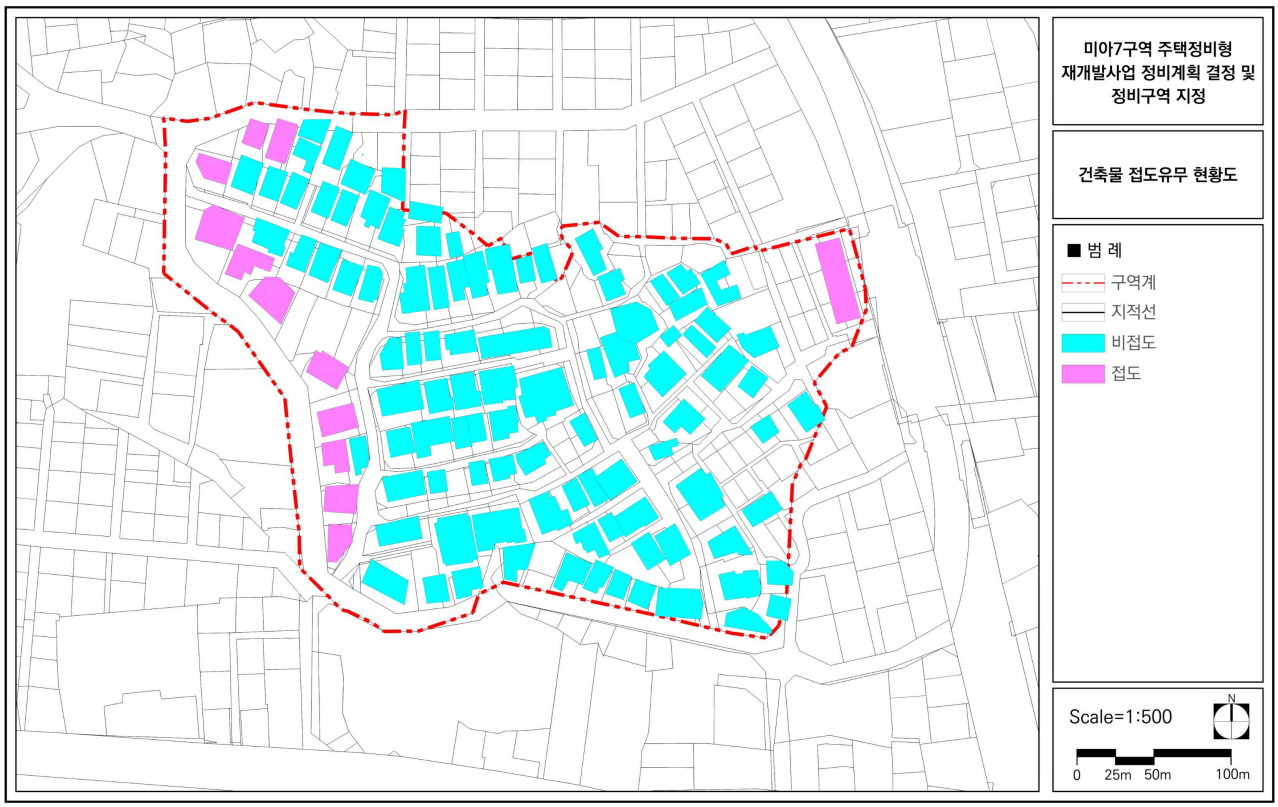
호수밀도 (호/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 동수 (호수)				비고
		계	단독주택	공동주택	기타건축물	
65.0	25,215.4	112(164)	88(97)	13(28)	11(39)	-

3) 주택접도율 현황 : 적합

○ 정비구역 지정 기준 : 40% 이하

주택접도율	건축물 총수	6m 이상 도로에 접한 건축물 수	비고
11.0%	112	12	너비 6m 이상 도로에 접한 건축물 수 / 건축물 총수 × 100

< 건축물 접도유무 현황도 >



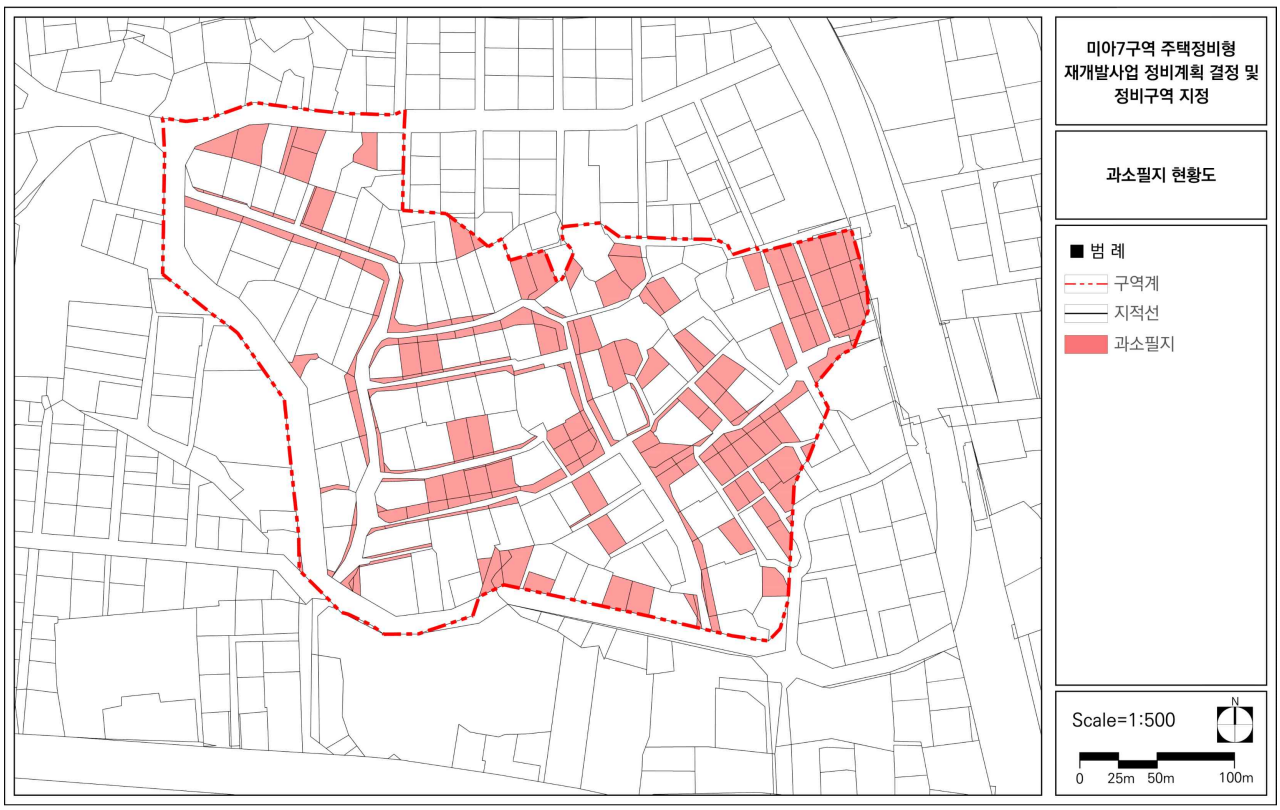
4) 과소필지 현황 : 적합

○ 정비구역 지정 기준 : 40% 이상

구분 (구역총괄)	구역안의 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율 (%)
	필지 수	면적(㎡)	필지 수	면적(㎡)	
계	299	25,215.4	199	6,649.3	66.6
일반토지	191	18,354.6	95	4,911.3	31.8
기반시설토지	108	6,860.8	104	1,738.0	34.8

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

< 과소필지 현황도 >



5) 거주현황

거주인구수		비고
세대수	세대원수	
230	393	-

※ 가구 및 인구수는 건축물대장, 세대당 인구통계 등으로 작성되었음.

6) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합계		112	88	71	11	6	13	-	-	13	11
60㎡ 이하	소계	29	22	22	-	-	6	-	-	6	-
	30㎡이하	5	5	5	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡ 초과 ~ 50㎡이하	15	10	10	-	-	4	-	-	4	1
	50㎡ 초과 ~ 60㎡이하	9	7	7	-	-	2	-	-	2	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		9	3	3	-	-	6	-	-	6	-
85㎡ 초과		74	63	46	11	6	1	-	-	1	10

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

7) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	39㎡	59㎡	84㎡
전체	전용면적	-	39.9	59.9	84.9
	분양면적	-	52.67	79.07	112.07
	세대수	546	98	208	240
	면적합계	48,503.9	5,161.5	16,446.1	26,896.3
분양	전용면적	-	39.9	59.9	84.9
	분양면적	-	52.67	79.07	112.07
	세대수	82	32	34	16
	면적합계	6,166.8	1,685.4	2,688.3	1,793.1
임대	전용면적	-	39.9	59.9	84.9
	분양면적	-	52.67	79.07	112.07
	세대수	464	66	174	224
	면적합계	42,337.2	3,476.1	13,757.8	25,103.2

2. 토지이용계획에 관한 계획

가. 기본방향

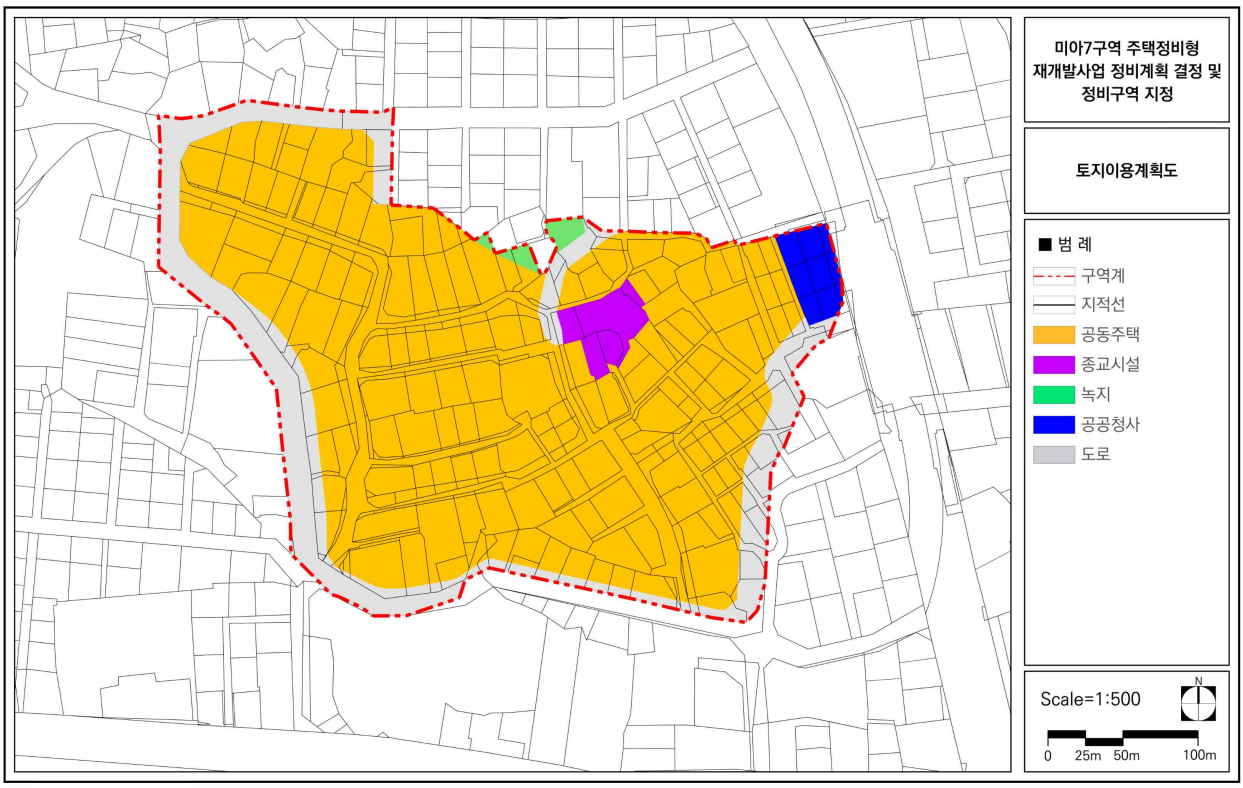
○ 노후 주거지 주거환경 개선 및 토지이용 효율성 제고를 위한 획지(공동주택용지) 및 기반시설 계획

○ 대상지 간 원활한 교통처리와 주변 주거단지의 진출입을 고려하여 진입도로 확폭 및 급경사 구릉지의 차량통행 및 보행 불편 해소를 위한 완만한 경사로 조정

나. 토지이용계획(안)

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
계		25,215.4	100.0	-
획지	소 계	20,803.1	82.5	-
	획지1(공동주택용지)	19,789.2	78.5	-
	획지2(종교용지, 존치)	525.0	2.1	존치
	획지3(철도부지, 존치)	488.9	1.9	존치
정비기반시설	소 계	4,412.3	17.5	-
	도 로	4,229.4	16.8	-
	녹 지	182.9	0.7	2개소

< 토지이용계획도 >



3. 용도지역에 관한 계획

가. 기본방향

○ 노후 주거지의 주거환경개선 및 주요 간선도로 및 역세권에 위치한 대상지의 입지적 요건을 고려하여, 제2종일반주거지역(7층) 용도지역의 상향 필요

나. 용도지역 결정(변경) 조서

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)
	기정	변경	변경후	
합계	25,215.4	-	25,215.4	100.0
제2종일반주거(7층이하)지역	25,215.4	감) 19,789.2	5,426.2	21.5
제2종일반주거지역	-	증) 19,789.2	19,789.2	78.5

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경 사유	비고
		기정	변경			
-	미아동 791번지 일대	제2종일반 (7층이하)	제2종일반	19,789.2	• 노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지이용을 위한 제2종 일반주거지역 변경	-

다. 용도지구 결정 조서(변경없음)

2) 용도지구 결정 조서(변경없음)

■ 고도지구 결정조서(변경없음)

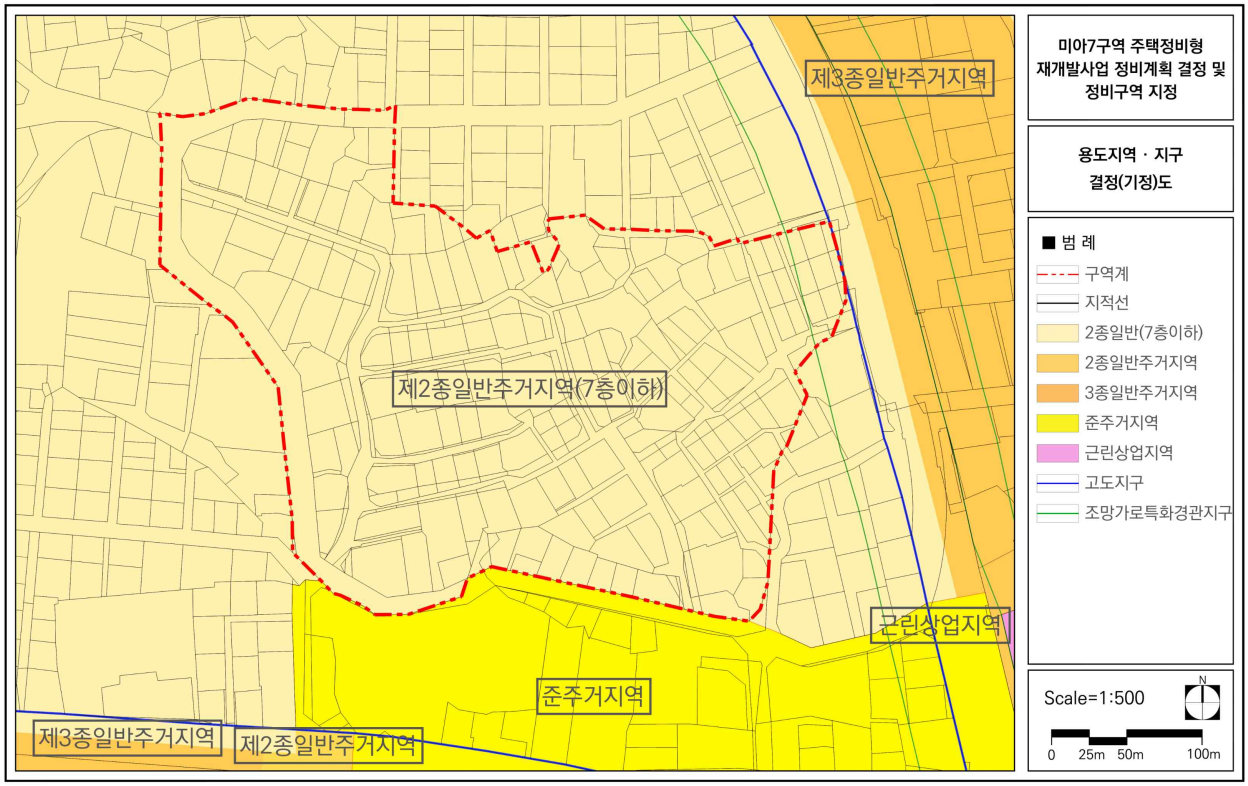
구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	고도제한 내용	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
기정	1	북한산 주변	고도 지구	강북구 우이동, 인수동,수유1동,삼양동 일대 도봉구 도봉1동,방학2·동,쌍문1동 일대	20m이하 (완화시 28m이하)	248,450	'90.12.10 (서울특별시 고시제404호)	건축물 높이산정 기준 별도참조
	2			강북구 우이동, 인수동,수유1동,삼양동 일대 도봉구 도봉1동,방학2·동,쌍문1동 일대	28m이하	2,104,048 (25,215.4)	〃	①건축물 높이산정기준 별도참조 ②높이완화 기준 별도참조

※ ( )는 구역 내 면적임

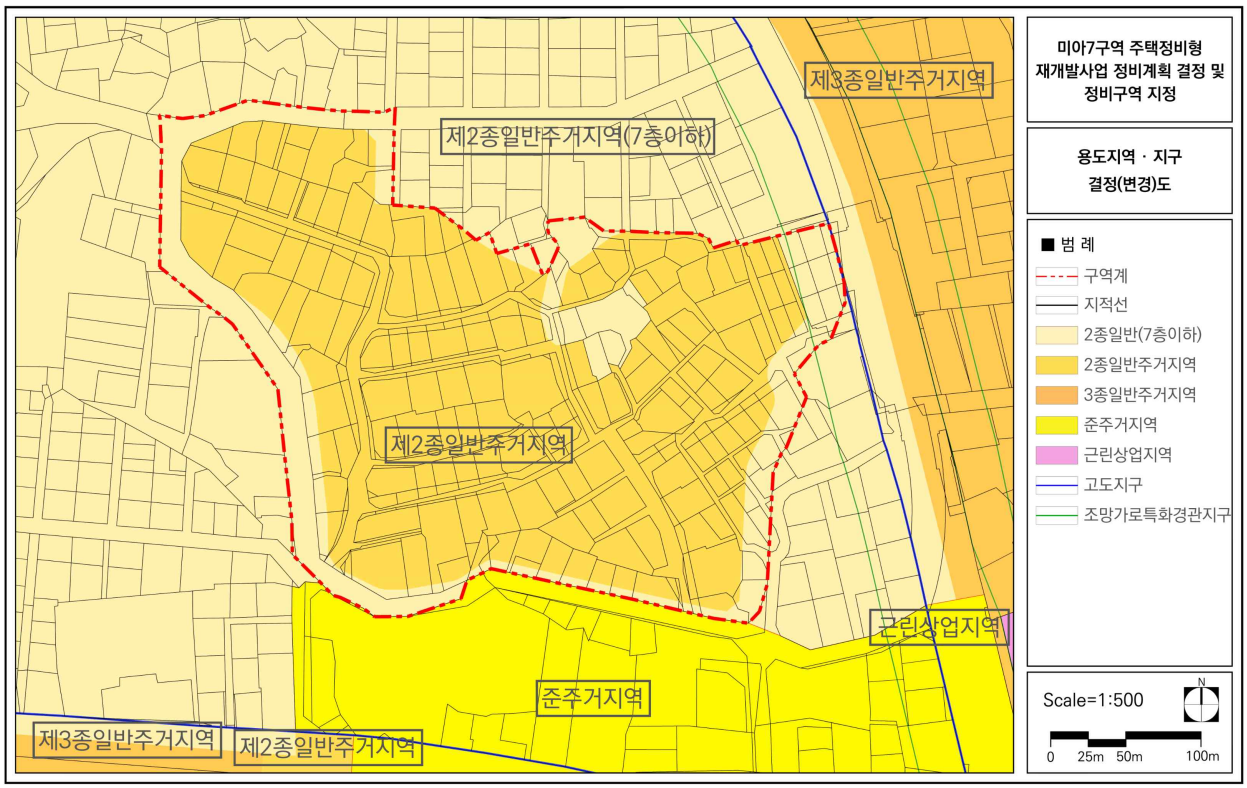
■ 경관지구 결정조서(변경없음)

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

< 용도지역·지구 결정도(기정) >



< 용도지역·지구 결정도(변경) >



4. 도시계획시설에 관한 계획

가. 기본방향

○ 「2040 서울도시기본계획」 및 「2030 서울생활권계획」 등 상위계획을 반영하고, 대상지 및 주변 지역의 기반시설 현황 등 고려하여, 우선 공급이 필요한 생활SOC시설 확충

나. 교통시설

○ 급경사 및 구릉지의 고저차, 좁은 골목길 등으로 인해 교통소통 원활하지 못하고 보행 불편 초래, 단절된 주변지역 간의 연계를 위하여 전체적인 도로 확장 및 보행공간 확보

○ 원활한 교통 흐름 및 안전한 통학로 조성과 주민들의 이용편의를 위해 대상지 진입도로 확폭

○ 대상지 좌측 미아동 791-2882 신속통합기획구역이 추진됨에 따라 인접 도로 연결 및 적정 도로폭 확보로 효율적인 교통체계 흐름 유도

1) 도로

■ 도로 계획(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	①	12	집산도로	211 (135)	미아동 791-2125	미아동 838-19	일반 도로	2026.06.18. (서고341)	-
기정	중로	3	②	14	집산도로	579	미아동 745-6	미아동 791-2882	-	2026.06.18. (서고341)	-
기정	소로	3	⑤	6	국지도로	133	미아동 745-53	미아동 745-92	일반 도로	2026.06.18. (서고341)	일부구간 폭원 확장
변경	소로	3	⑤	6~12	국지도로	133	미아동 745-53	미아동 745-92	일반 도로		
기정	소로	3	44	6	국지도로	212	미아동 703-56	미아동 791-2338	일반 도로	1990.10.31. (서고354)	일부구간 폭원 확장
변경	소로	3	44	6~9	국지도로	212	미아동 703-56	미아동 791-2338	일반 도로		
신설	소로	3	⑧	6	국지도로	46	미아동 745-78	미아동 791-2218	일반 도로	-	-
신설	소로	2	①	9	국지도로	106	미아동 791-2250	미아동 791-2285	일반 도로	-	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 도로 계획(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-⑤	소로 3-⑤	• 폭원 변경 - B = 6m → 6~12m	• 대상지 내 원활환 진출입을 위한 일부구간 폭원 확장
소로 3-44	소로 3-44	• 폭원 변경 - B = 6m → 6~9m	• 대상지 좌측 미아동 791-2882 정비사업 구역과의 원활한 통행을 위한 폭원 확장
-	소로 3-⑧	• 도로 신설 - L = 46m - B = 6m	• 대상지 내 존치(종교시설) 진출입을 위한 도로 확보
-	소로 2-①	• 도로 신설 - L = 106m - B = 9m	• 대상지 내 원활환 진출입을 위한 도로 신설

2) 철도

■ 정거장 계획(변경) 조서

결정 구분	도면 표시 번호	명 칭	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	-	철도	미아동 745-142번지 일대	2,192	-	2,192	서울시고시 제2009-44호 ('09.02.05)	변경 없음

나. 공간시설

○ 대상지 북측 미아동 791-2882 정비사업으로 계획된 녹지의 정형화 및 녹지 연속성 확보로 주민들의 이용편의성 확보

1) 녹지

■ 녹지 결정(변경) 조서

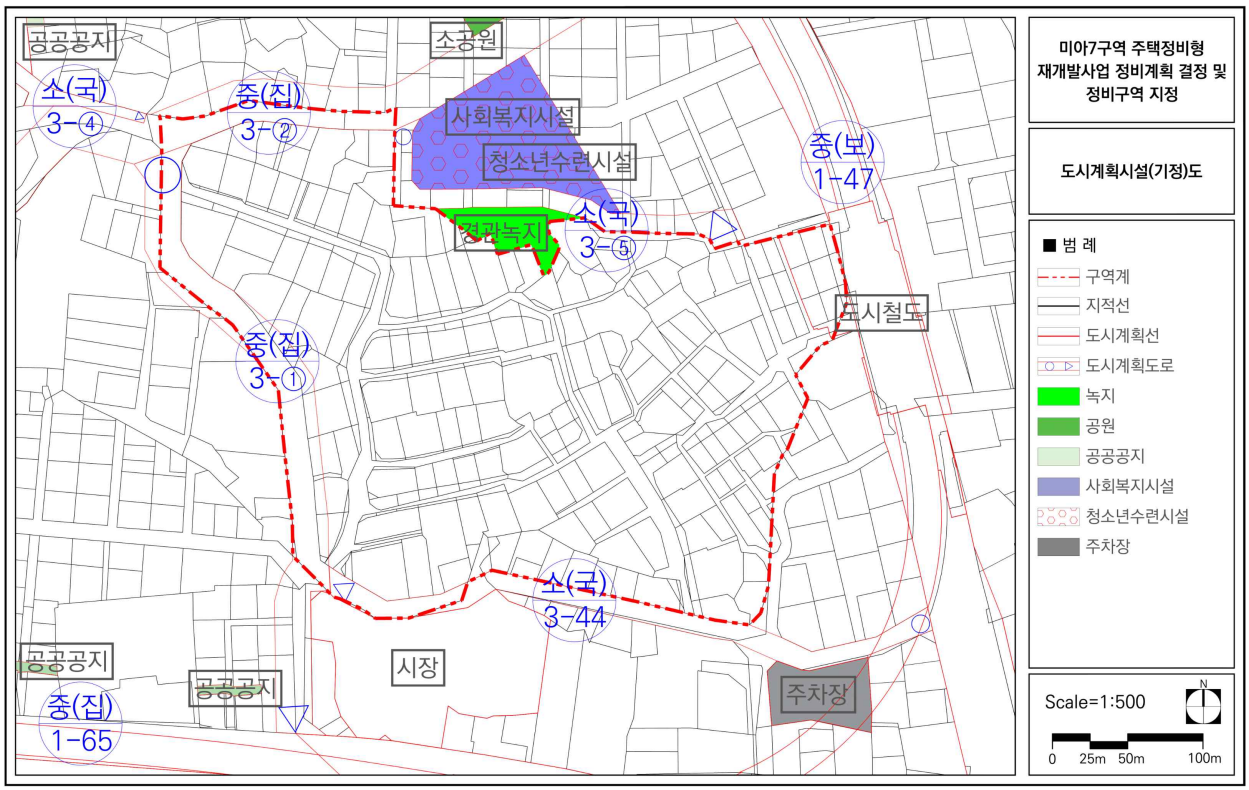
결정 구분	도면 표시 번호	명 칭	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	-	녹지	경관녹지	미아동 745-129번지 일대	463.6	증) 182.9	646.5	서울시고시 제2026-341호 ('26.06.18)	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

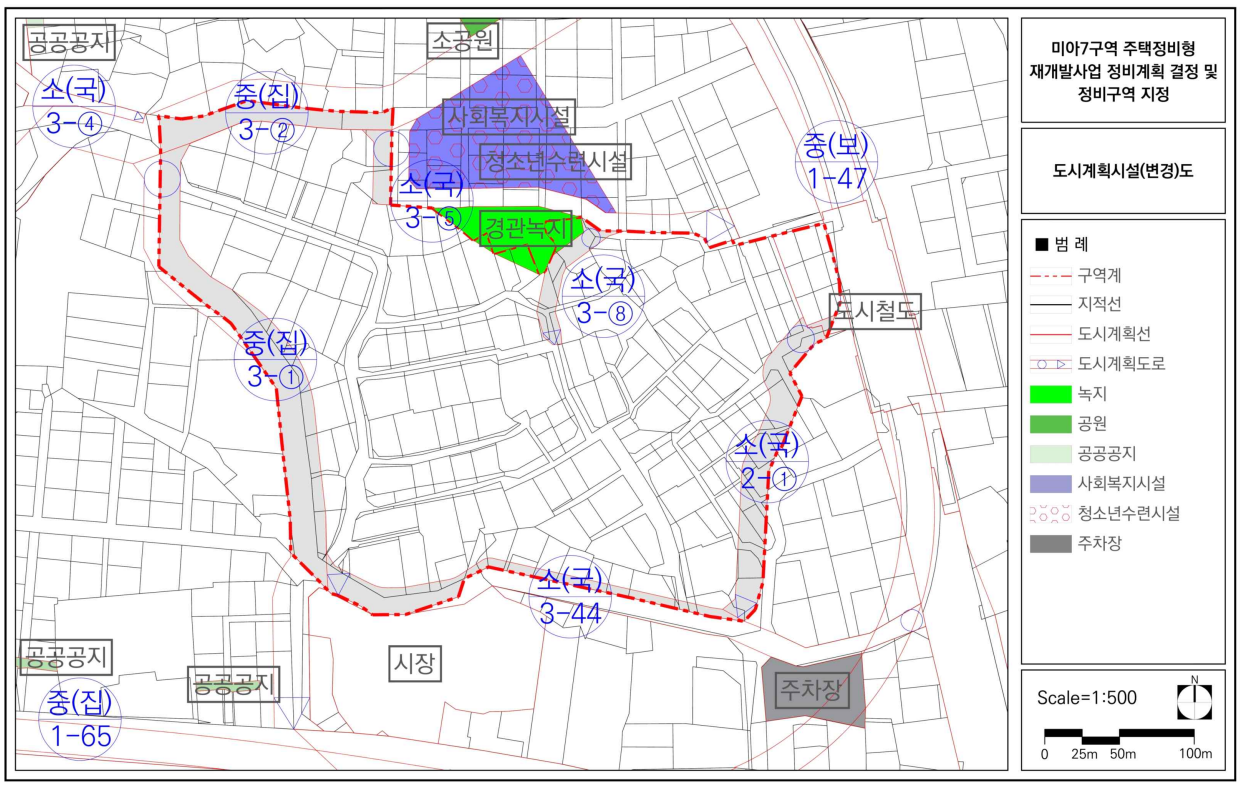
■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	녹지	• 182.9㎡ 확대 - A = 182.9㎡	• 미아동 791-2882 재개발사업으로 조성된 경관녹지 정형화

< 도시계획시설 결정도(기정) >



< 도시계획시설 결정도(변경) >



5. 정비기반시설에 관한 계획

가. 기본방향

○ 「2040 서울도시기본계획」 및 「2030 서울생활권계획」 등 상위계획을 반영하고, 대상지 및 주변 지역의 기반시설 현황 등 고려하여, 우선 공급이 필요한 생활SOC시설 확충

나. 교통시설

○ 급경사 및 구릉지의 고저차, 좁은 골목길 등으로 인해 교통소통 원활하지 못하고 보행 불편 초래, 단절된 주변지역 간의 연계를 위하여 전체적인 도로 확장 및 보행공간 확보

○ 원활한 교통 흐름 및 안전한 통학로 조성과 주민들의 이용편의를 위해 대상지 진입도로 확폭

○ 대상지 좌측 미아동 791-2882 신속통합기획구역이 추진됨에 따라 인접 도로 연결 및 적정 도로폭 확보로 효율적인 교통체계 흐름 유도

1) 도로

■ 도로 계획(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	①	12	집산도로	211 (135)	미아동 791-2125	미아동 838-19	일반 도로	2026.06.18. (서고341)	-
기정	중로	3	②	14	집산도로	579	미아동 745-6	미아동 791-2882	-	2026.06.18. (서고341)	-
기정	소로	3	⑤	6	국지도로	133	미아동 745-53	미아동 745-92	일반 도로	2026.06.18. (서고341)	일부구간 폭원 확장
변경	소로	3	⑤	6~12	국지도로	133	미아동 745-53	미아동 745-92	일반 도로		
기정	소로	3	44	6	국지도로	212	미아동 703-56	미아동 791-2338	일반 도로	1990.10.31. (서고354)	일부구간 폭원 확장
변경	소로	3	44	6~9	국지도로	212	미아동 703-56	미아동 791-2338	일반 도로		
신설	소로	3	⑧	6	국지도로	46	미아동 745-78	미아동 791-2218	일반 도로	-	-
신설	소로	2	①	9	국지도로	106	미아동 791-2250	미아동 791-2285	일반 도로	-	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

■ 도로 계획(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-⑤	소로 3-⑤	• 폭원 변경 - B = 6m → 6~12m	• 대상지 내 원활환 진출입을 위한 일부구간 폭원 확장
소로 3-44	소로 3-44	• 폭원 변경 - B = 6m → 6~9m	• 대상지 좌측 미아동 791-2882 정비사업 구역과의 원활한 통행을 위한 폭원 확장
-	소로 3-⑧	• 도로 신설 - L = 46m - B = 6m	• 대상지 내 존치(종교시설) 진출입을 위한 도로 확보
-	소로 2-①	• 도로 신설 - L = 106m - B = 9m	• 대상지 내 원활환 진출입을 위한 도로 신설

2) 철도

■ 정거장 계획(변경) 조서

결정 구분	도면 표시 번호	명 칭	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	-	철도	미아동 745-142번지 일대	2,192	-	2,192	서울시고시 제2009-44호 ('09.02.05)	변경 없음

나. 공간시설

○ 대상지 북측 미아동 791-2882 정비사업으로 계획된 녹지의 정형화 및 녹지 연속성 확보로 주민들의 이용편의성 확보

1) 녹지

■ 녹지 결정(변경) 조서

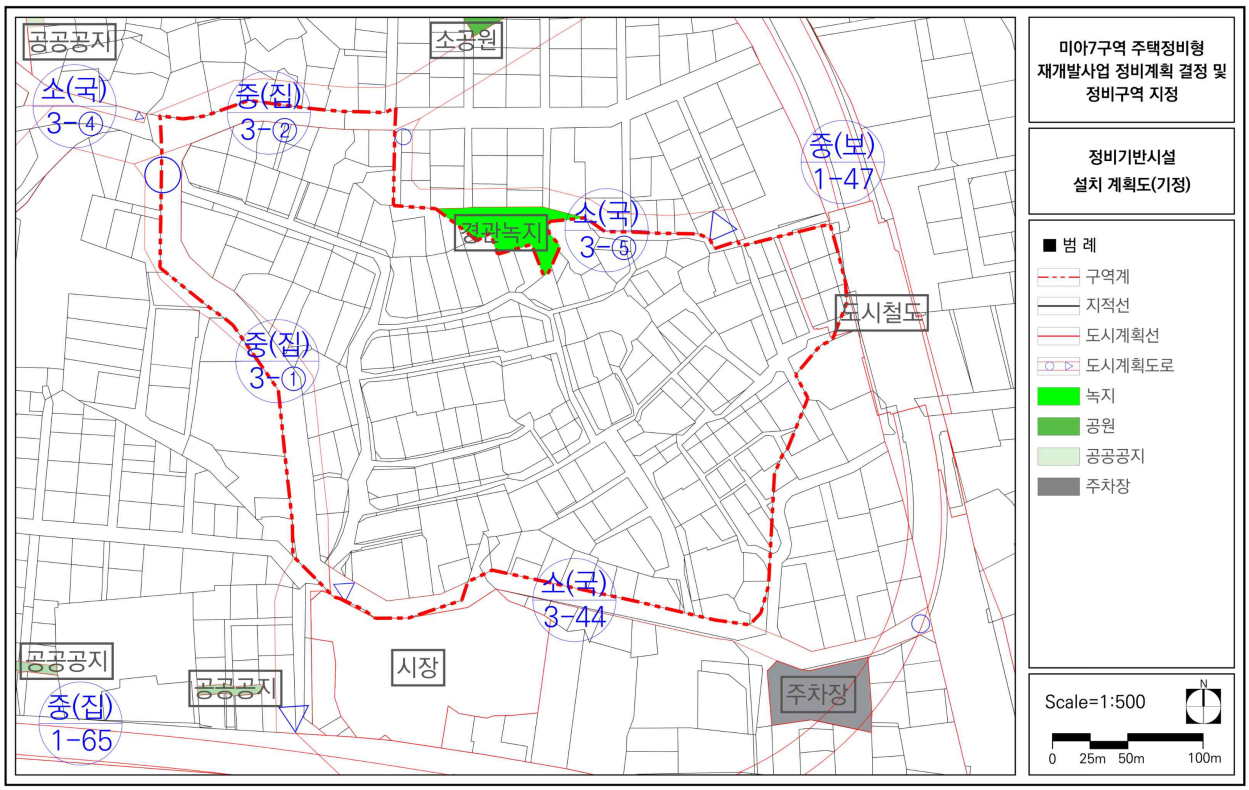
결정 구분	도면 표시 번호	명 칭	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	-	녹지	경관녹지	미아동 745-129번지 일대	463.6	증) 182.9	646.5	서울시고시 제2026-341호 ('26.06.18)	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

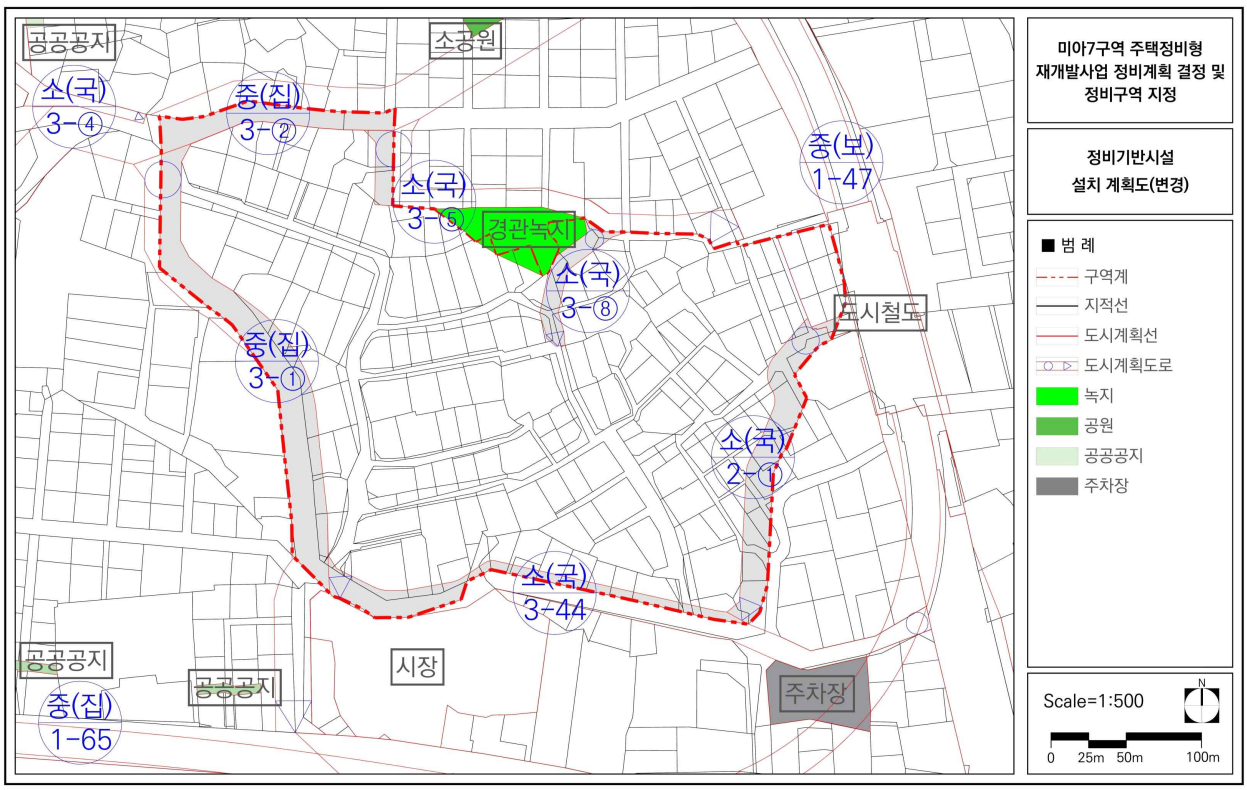
■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	녹지	• 182.9㎡ 확대 - A = 182.9㎡	• 미아동 791-2882 재개발사업으로 조성된 경관녹지 정형화

< 정비기반시설 설치 계획도(기정) >



< 정비기반시설 설치 계획도(변경) >



6. 공동이용시설 설치에 관한 계획

가. 기본방향

○ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」에 따른 법적 기준 충족

○ 삼양로변 가로활성화를 위해 근린생활시설을 배치하고, 단지 내부에 주민 커뮤니티를 위한 공동이용시설 설치

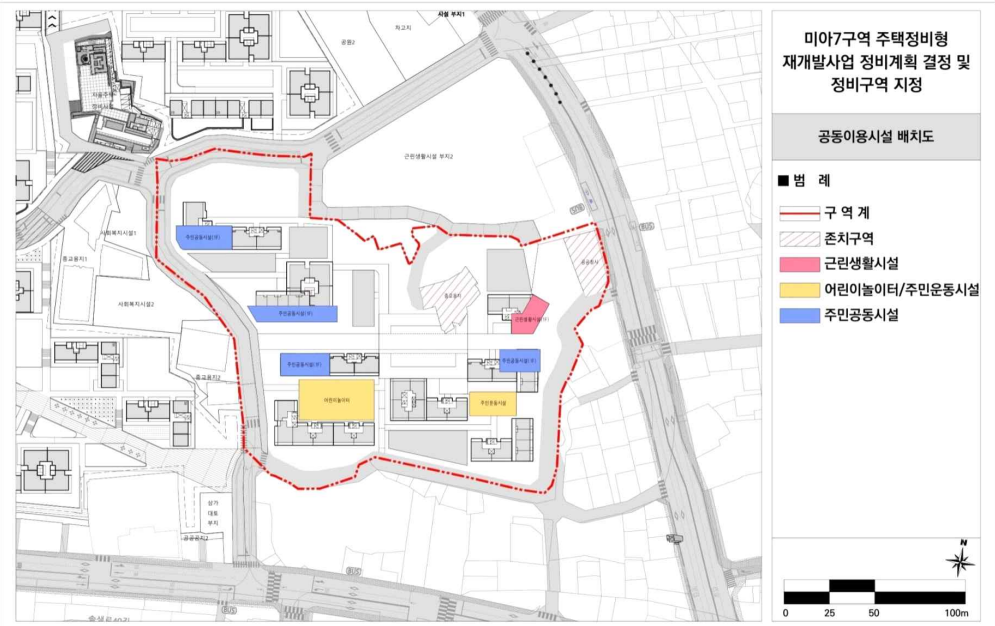
나. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	면적(㎡)		비고
		계획	법정	
합계		4,150.0	–	–
복리시설 (주민공동시설)	소계	940.0	–	–
	경로당	330.0	330.0 이상	–
	어린이집	330.0	330.0 이상	–
	작은도서관	160.0	158.0 이상	–
	주민공동시설	–	–	–
	다함께돌봄센터	120.0	–	–
부대복리시설	소계	650.0(28,400.0)	–	–
	관리사무소	100.0	–	–
	통합경비실	50.0	–	–
	기계전기실	500.0	–	–
	지하주차장	(28,400.0)	–	지하
어린이놀이터		800.0	746.0 이상	–
주민운동시설		200.0	–	–
근린생활시설		620.0	–	–

※ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설) 및 「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설)에 따라 주민공동시설은 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적의 1.25배 이상 설치해야 함.

100세대 이상 1,000세대 미만 = [546세대 × 2.5㎡] × 1.25 = 1,706.25㎡

< 공동이용시설 배치도 >



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 일대 주택정비형 재개발구역	25,215.4	획지1	19,789.2	미아동 791 일대	112	2	-	110	-
			획지2 (종교용지) (존치)	525.0						
			획지3 (철도부지) (존치)	488.9						

8. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가. 용도계획

• 공동주택 및 부대복리시설 건립을 위한 용도 계획

구분		획지	용도	비고
신설	허용 용도	획지1	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대·복리시설	-
		획지2(종교용지, 존치)	• 「건축법 시행령」 별표1 제6호 종교시설	-
		획지3(철도부지, 존치)	• 「건축법 시행령」 별표1 제8호 운수시설	-

나. 건폐율

• 「2030 서울시 도시주거환경정비기본계획」 상 건폐율 : 60% 적용

구분	획지	건폐율	비고
신설	획지1	60% 이하	-
	획지2(종교용지, 존치)		-
	획지3(철도부지, 존치)		-

다. 용적률

• 「2030 서울시 도시주거환경정비기본계획」 및 「서울시 지구단위계획 수립기준」 용적률 체계 적용

구분	획지	용적률			비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률	
신설	획지1	210%	250.0%	-	-
	획지2 (종교용지, 존치)	200%			조례상 용적률 (제2종일반주거지역) 적용
	획지3 (철도부지, 존치)				

라. 높이

• 도시관리계획(고도지구) 북한산 고도지구 높이 기준 적용

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

9. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

○ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 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.

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 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	82	6,166.8	12.7%	100.0%
전용 39㎡	32	1,685.4	3.5%	39.0%
전용 59㎡	34	2,688.3	5.5%	41.5%
전용 84㎡	16	1,793.1	3.7%	19.5%

※ 전체 546세대, 전체 연면적 48,503.93㎡

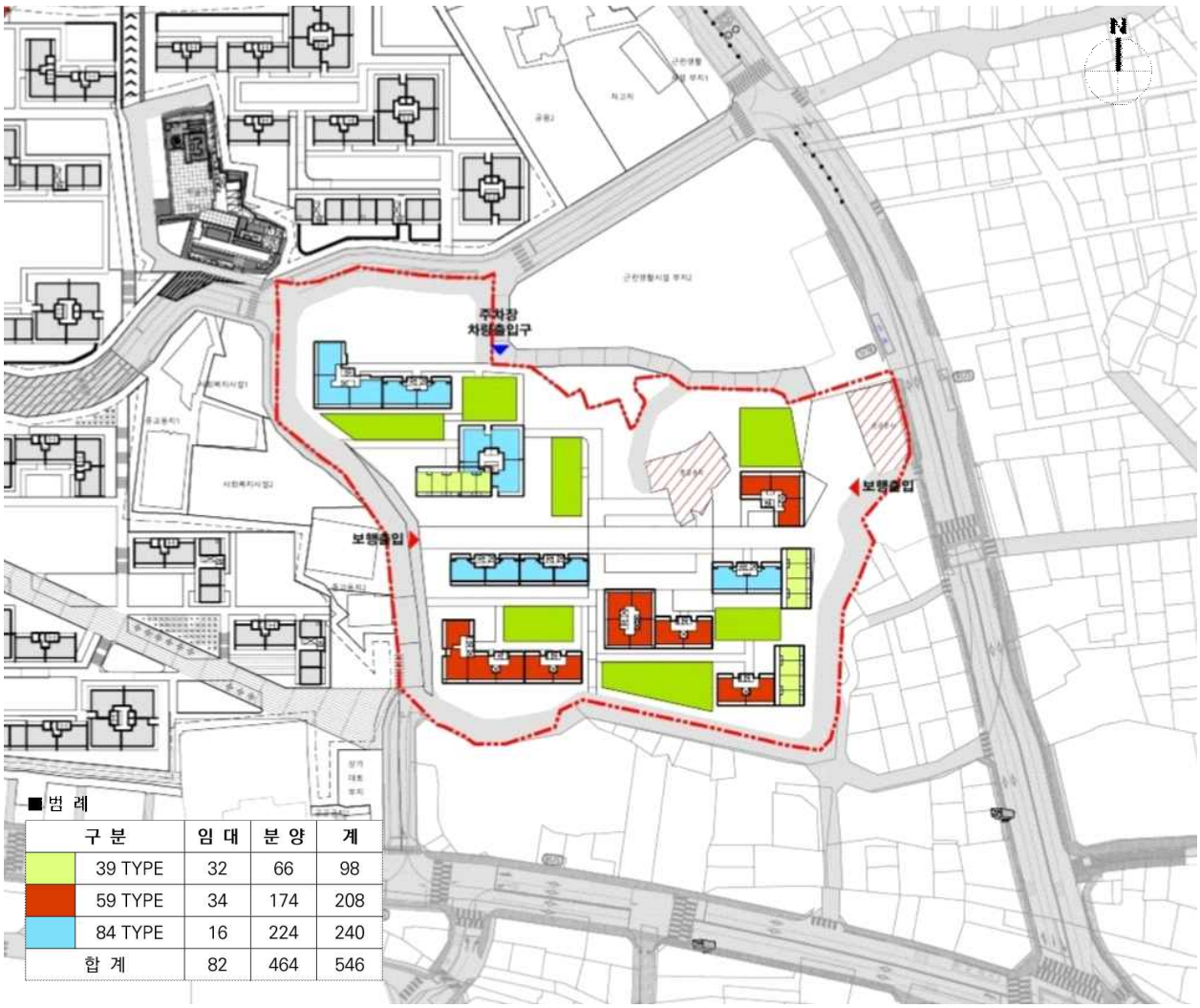
5 건축에 관한 계획

1. 건축개요 및 배치도

■ 건축개요

구분		계획내용
용도지역		제2종일반주거지역(7층) → 제2종일반주거지역
용도		공동주택(아파트) 및 부대복리시설
대지면적		19,789.20㎡
건축면적		5,184.15㎡
연면적	전체	79,113.93㎡
	지상	49,933.93㎡
	지하	29,180.00㎡
건폐율		26.20%
용적률		248.99%(최대 250.0%이하)
건축규모		지하2층, 지상24층
세대수		546세대
주차대수		713대 (법정 549대)

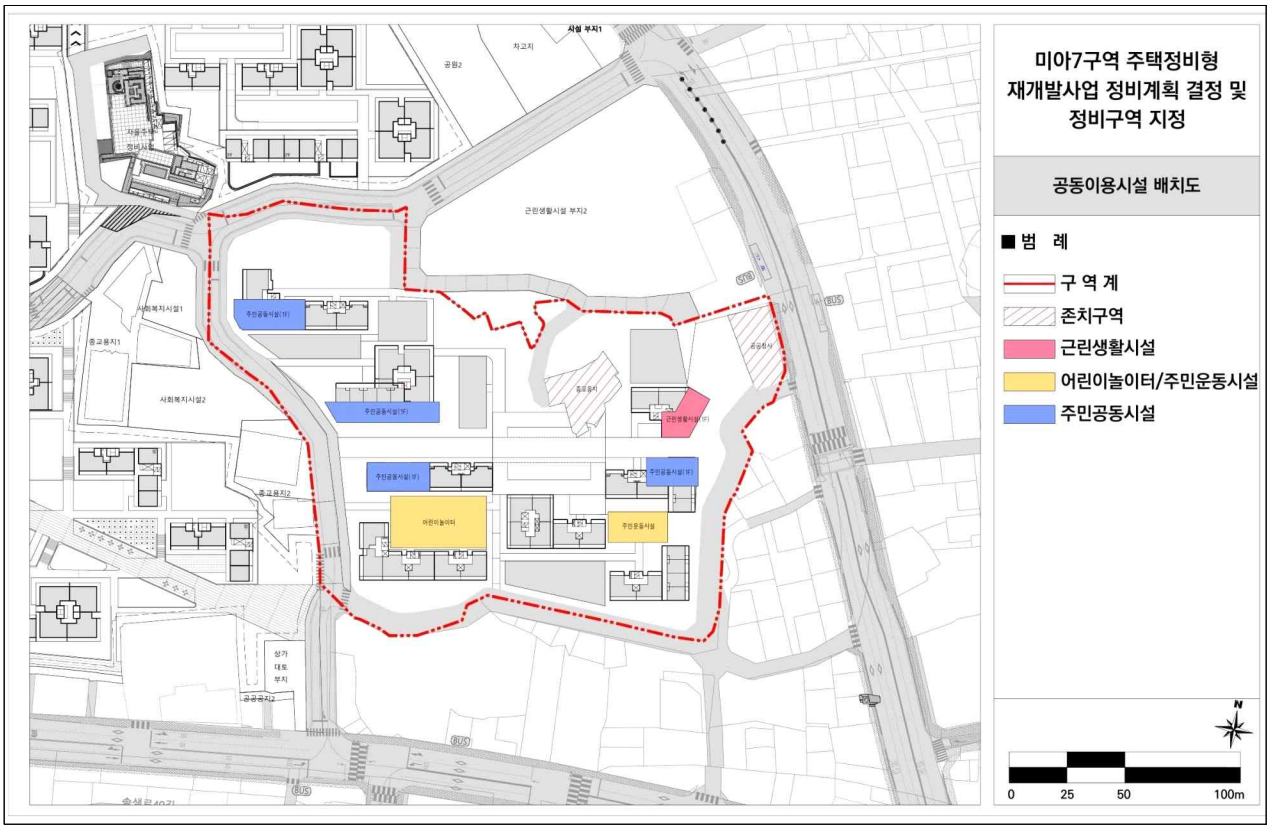
< 건축배치도(예시) >



2. 건축물의 배치에 관한 계획

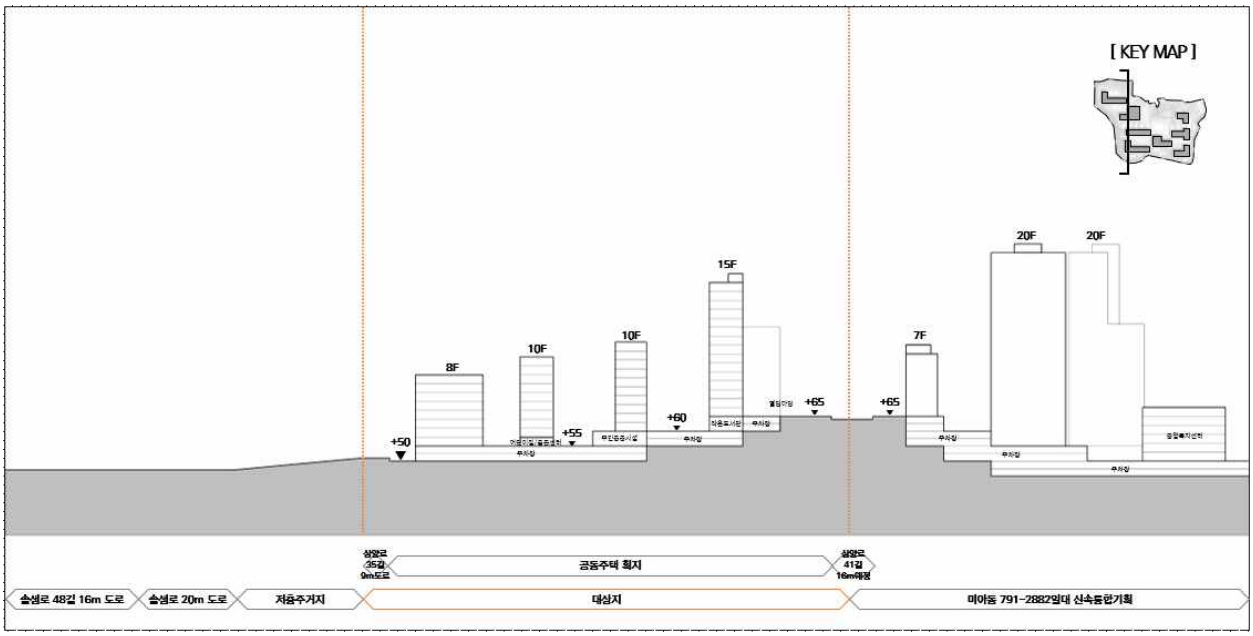
가) 평면도

< 공동이용시설 배치도 >

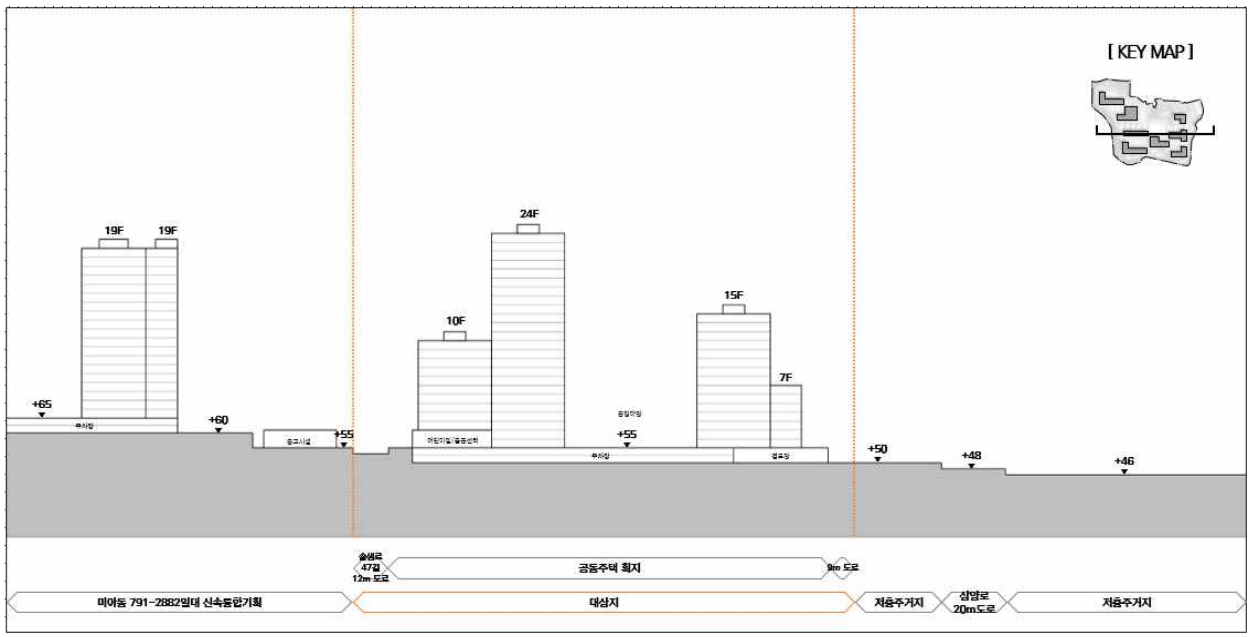


나) 단면도

< 대지종횡단면도-1 >



< 대지종횡단면도-2 >



6 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

구 분	지 점	교 통 처 리 계 획
주변 가로 및 교차로	-	• 「삼양사거리 지구단위계획(재정비)교통영향평가,2023」 • 「삼양사거리 특별계획구역 III 주거복합신축공사 교통영향평가(약식),2020」 개선내용 반영
	-	• 분석대상교차로 신호최적 운영방안 제시(3개소)
진출입 동선	-	• 솔샘로 47길 상 사업지 진출입구 설치 및 운영계획 수립 - 신호교차로 운영방안
	-	• 차량 진출입 가각부 회전반경 확보 (R=6m)
대중교통 및 보행	-	• 사업지 서측 솔샘로 47길 보도 설치 (B=2.0~3.0m) • 사업지 남측 삼양로35길 건축한계선(사업지측)을 통한 보도 설치 (B=B=2.0~3.0m)
		• 보행동선 단절구간 횡단보도 설치(8개소)
		• 지상1층 자전거보관소 설치(법정주차대수의 20.0% 이상)
주차계획	-	• 법정주차대수 : 489대 • 주차수요대수 : 612대 • 계획주차대수 : 713대 - 법정주차의 145.8%, 주차수요의 116.5% 확보
		• 주차차단기 설치(1개소)
교통안전 및 기타	-	• 사업지내 교통안전시설물 설치 - 경광등 설치 - 반사경 설치 • 관할경찰서 및 관련부서 별도 협의 후 시행

7 경관에 관한 계획

1. 기본 방향

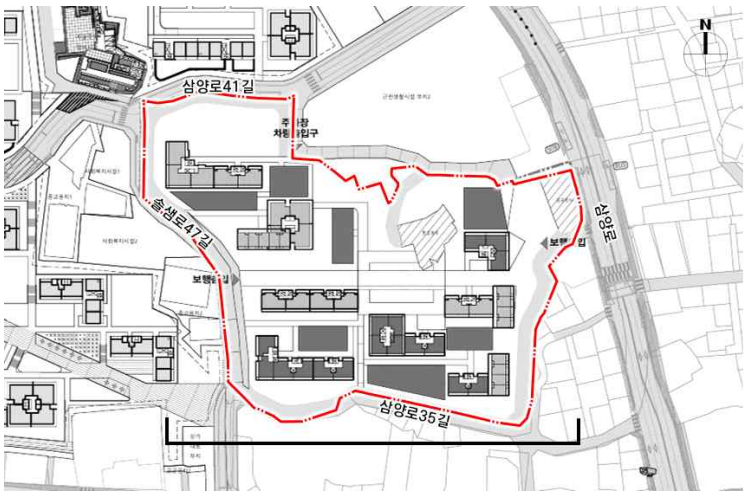
○ 북한산국립공원 경관 자원과 인근 공동주택단지 건축물 높이를 고려하여 주변지역과 조화를 이루는 다양한 높이의 주동 계획으로 입체적 스카이라인 형성

- 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

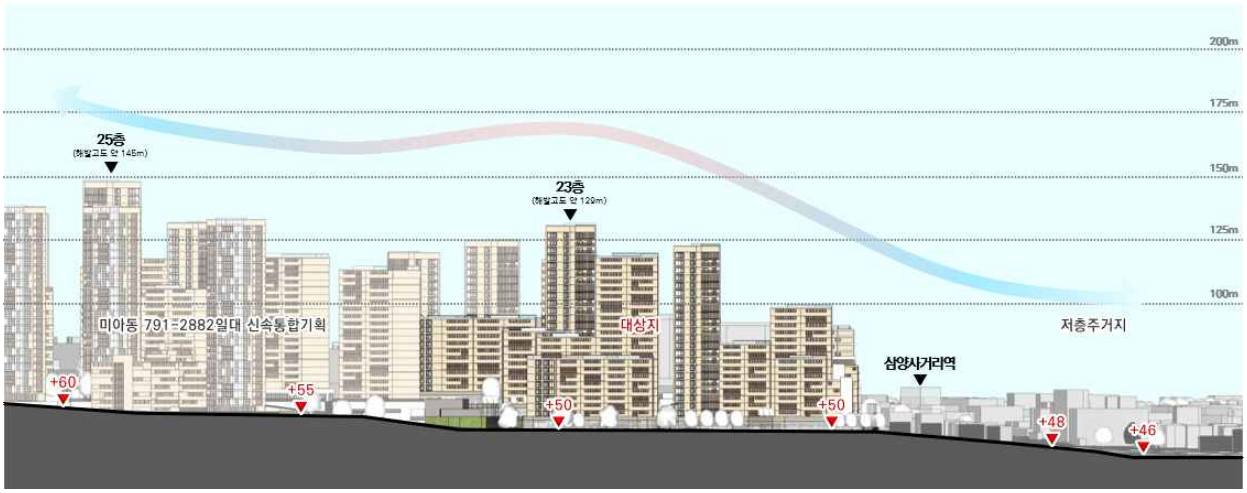
2. 계획(안)

가) 스카이라인 계획

< 스카인라인 KEY PLAN >

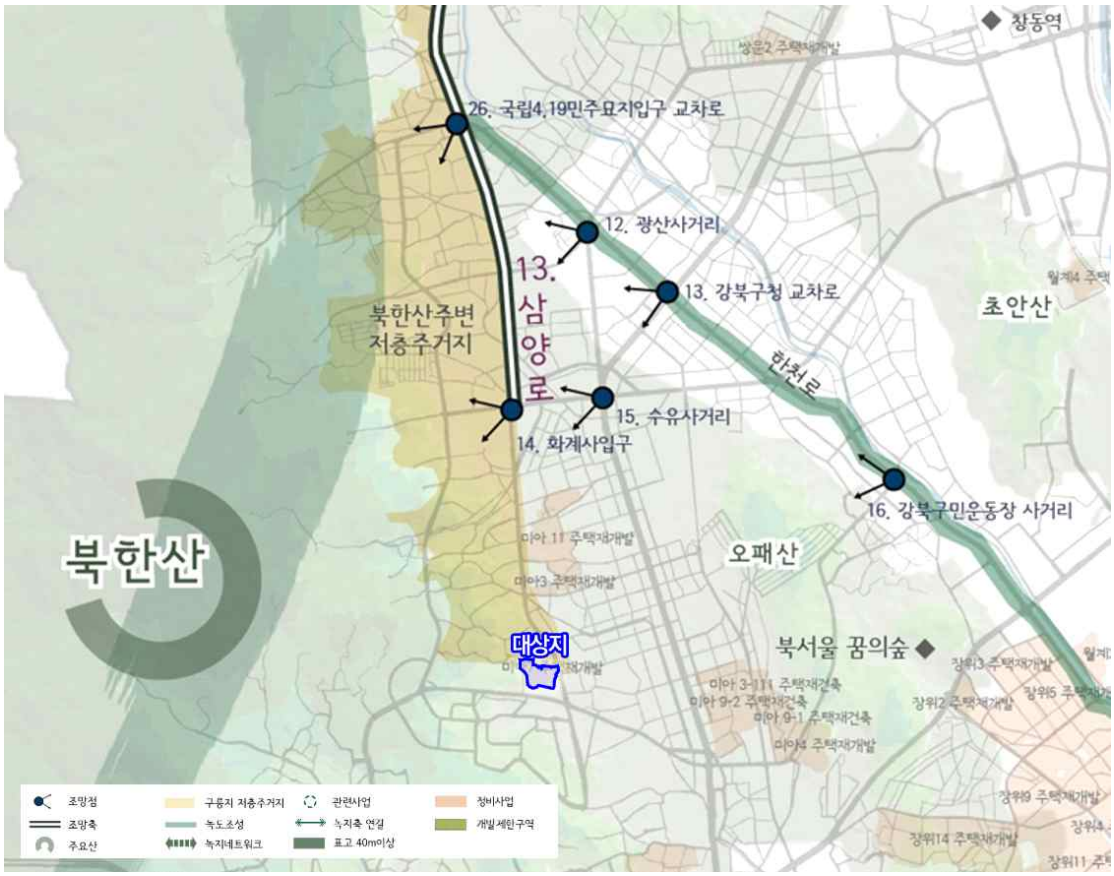


< 스카인라인 >



나) 경관시뮬레이션

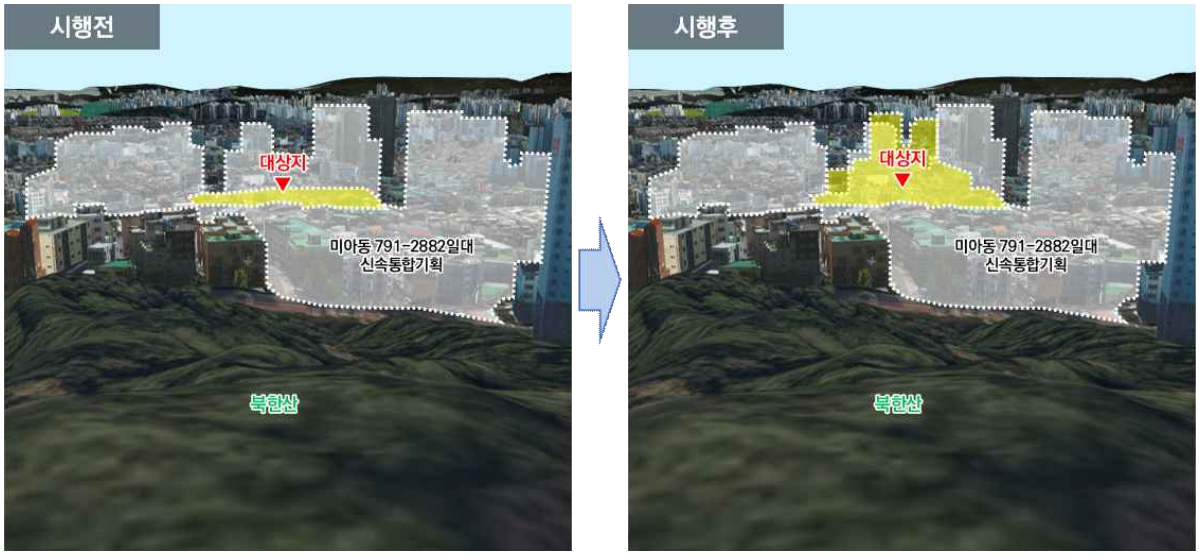
< 대상지 조망점 현황도 >





< 북한산 (원경 1km) >

조망점 01		구 분	원경
		시 거 리	1km
		조망점 선정사유	북한산에서 대상지 방향을 바라보는 원경조망점
		검토결과	주변 시가지 스카이라인과 자연스럽게 연속되어 조화롭게 인지됨



< 삼양사거리역 (근경 200m) >

조망점 02		구 분	근경
		시 거 리	200m
		조망점 선정사유	인접 신속통합기획의 열린배치구간과의 조망·경관 연속성 검토
		검토결과	북한산 조망축 유지 및 인접 계획과 연계한 경관 연속성 확보



< 삼양사거리 (근경 200m) >

조망점 03		구 분	근경
		시 거 리	200m
		조망점 선정사유	삼양로(주요조망가로)와 솔샘로(일반조망가로)의 결절부
		검토결과	전면 기존 건축물에 의해 사업대상지가 차폐되어 조망되지 않음



VI

별 첨

1. 환경성 검토서
2. 교통성 검토서
3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거
4. 건축개요
5. 사업시행방식 전환에 관한 사항

환경성 검토서

교통성 검토서

토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 추산액

<table>
<tr><td>추정비례율</td><td>○ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산총액 × 100%
○ 추정비례율 : 103.47%
→ (4,196.17억 - 3,043.35억) / 1,114.15억 × 100% ≒ 103.47%
▸ 총 수입 추정 : 4,196.17억
▸ 총 지출 추정 : 3,043.35억
▸ 종전자산총액 추정 : 1,114.15억</td></tr>
<tr><td>개별 종전자산 추정액</td><td>○ 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인
○ 공동주택 소유자 = 2026년 공동주택 공시가격 × 보정률(2.1)
※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지추정액 포함
○ 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액
▸ 토지 = 개별공시지가(2026년) × 토지면적 × 보정률(2.2)
▸ 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>427,000천원</td><td rowspan="3">개별 종전자산
추정액
× 추정비례율
(103.53%)</td><td rowspan="3">권리자 분양가
추정액
– 추정 권리가액
(+:부담 / –:환급)</td></tr>
<tr><td>전용 59㎡형</td><td>672,000천원</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
≒ 103.47%

■ 총수입 : A

구분	공급세대 (세대)	공급면적 (㎡)	3.3㎡ 당 분양단가 (천원)	세대별 분양금액 (천원)	분양수입 (천원)	비고
공동주택(분양) 소계	464	-	-	-	382,477,000	-
조합원 분양 (보류지 포함)	36	52.67	26,800	427,000	182,707,000	-
	93	79.07	28,100	672,000		-
	119	112.07	26,000	881,000		-
일반분양	30	52.67	33,500	534,000	199,770,000	-
	81	79.07	35,100	840,000		-
	105	112.07	32,500	1,102,000		-
임대 소계	82	-	-	-	32,683,882	-
의무임대	82	-	-	-	32,683,882	-
국민주택규모 주택	-	-	-	-	-	-
근린생활시설	-	-	-	-	4,495,000	-
매출부가세	-	-	-	-	-38,234	-
총 수입	-	-	-	-	419,617,648	-

■ 총사업비 : B

구 분	금액(천원)	비 고
공사비	199,842,263	건축공사비 @8,200천원/3.3㎡ 및 기타공사비
제사업경비	104,493,250	-
총 사업비	304,335,513	-

○ 조합원 종전자산 가격 : C

- 조합원 종전자산추정액 : 사유지 종전자산 추정액 - 현금청산 추정액(존치대상포함)
  = 127,079,416천원 - 15,663,668천원 = 111,415,748천원

■ 개별 추정분담금

종전추정금액 (천원)			200,000	400,000	600,000	800,000	1,000,000	1,200,000
추정비례율			103.47%					
예상 권리가액 (천원)			206,940	413,880	620,820	827,760	1,034,700	1,241,640
예상 분담금 (천원)	종후 주택형	조합원 분양가 (천원)	부담금(환급금)					
	39	456,000	206,940	413,880	620,820	827,760	1,034,700	1,241,640
	59	634,000	220,060	13,120	-193,820	-400,760	-607,700	-814,640
	84	881,000	465,060	258,120	51,180	-155,760	-362,700	-569,640

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

■ 공사비 및 일반 분양가 변동에 따른 비례율 민감도

84형 일반분양가 (천원/3.3㎡) \ 직접공사비단가 (천원)	7,380	7,790	8,200	8,610	9,020
35,750	155.42%	146.61%	137.79%	128.98%	120.17%
34,125	138.26%	129.44%	120.63%	111.82%	103.00%
32,500	121.09%	112.28%	103.47%	94.65%	85.84%
30,875	103.93%	95.11%	86.30%	77.49%	68.67%
29,250	86.76%	77.95%	69.14%	60.32%	51.51%

※ 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

건축개요

미아7구역 신속통합기획 주택재개발 사업

설 계 개 요

사업명칭	미아동 791번지 일대 주택재개발사업				
대지위치	서울시 강북구 미아동 791 일대				
지역·지구	제2종일반주거지역		주요구조	철근콘크리트조	
주 용 도	공동주택		층 수	지하2층, 지상 22층 (평균45m)	
구 분	기반시설(기부채납)		택 지		비 고
구역면적	도로	4,217.40 ㎡	주택용지	19,789.20 ㎡	
	공원	0.00 ㎡			
	공공공지				
	철도/종교	1,013.90 ㎡			
	소 계	5,231.30 ㎡	소 계	19,789.20 ㎡	
	합 계			25,020.50 ㎡	
건축면적 및 건폐율	건축면적	5,184.15 ㎡	건 폐 율	26.20%	법정: 60%이하
연 면 적	지상면적			49,933.93 ㎡	
	지하면적			29,180.00 ㎡	
	합 계			79,113.93 ㎡	
	용적률산정용			49,273.93 ㎡	
용 적 률	법 정	210.00%	상한		
	계 획	248.99%	허용	250.00%	

	구분	법정 산출근거	법정대수	계획대수	비고
주차 대수	아파트	1. 전용85㎡초과 1/65+전용85㎡이하 1/75	490대	710대	세대당1.3대 계획
		2. 또는 세대당 1대	546대		
		※ 1,2항목중 큰값 적용	546대		
	상 가	시설면적 134㎡당 1대	3대	3대	1.1배
	합 계	아파트 주차 + 상가 주차	549대	713대	

부대복리시설 설치계획

(단위:㎡)

구 분			층 수	지하면적	지상면적	합 계	비 고
아 파 트			지상28층	-	48,503.93	48,503.93	
부대복리시설 (옥내)	주민공동시설	경로당	지상1층		330.00	330.00	150세대 이상 설치
		어린이집	지상1층		330.00	330.00	300세대 이상 설치
		작은도서관	지상1층	160.00		160.00	500세대 이상 설치
		주민공동시설	지상1층			0.00	
		다함께돌봄센터	지상1층		120.00	120.00	500세대 이상 설치
		소 계		160.00	780.00	940.00	
	관리사무소		지상1층		100.00	100.00	의무+MDF실 50
	경비실 등		지상1층		50.00	50.00	
	기계·전기실		지하1층	500.00		500.00	
	계		-	660.00	930.00	1,590.00	
	지하주차장		지하1층, 2층	28,400.00	-	28,400.00	
	합 계		-	29,060.00	930.00	29,990.00	
공동주택 외 시설	체육시설		지상1층			0.00	
	근린생활시설	소매점	지상1층		500.00	500.00	
		지하주차장 등	지하1층	120.00		120.00	
		소계	-	120.00	500.00	620.00	
	합 계		-	120.00	500.00	620.00	
총 계			-	29,180.00	49,933.93	79,113.93	

주민공동시설 충량기준	어린이놀이터	의무대상, 200+세대수*1	법정 : 746.00㎡	800.00㎡	150세대 이상 설치
	주민운동시설	의무대상	-	200.00㎡	500세대 이상 설치
	주민휴게시설	-	-		
	주민공동시설	충량기준 적용	-	940.00㎡	1000세대 미만
	합 계	법정 : (세대수 X 2.5) X 1.25	법정 : 1,706.25㎡	계획 : 1,940.00㎡	

단위세대 형별 면적표

(단위:㎡)

구 분	유형	세대수	세대비율		전용면적	주거공용			공급면적	기타공용				계약면적
						벽체	코어	계		비주거(지상)	비주거(지하)	지하주차장	계	
39A형 (15평형)	의무임대	32	5.86%	15.02%	39.90	3.59	9.18	12.77	52.67	1.01	0.72	30.84	32.56	85.23
59A형 (23평형)	의무임대	34	6.23%		59.90	5.39	13.78	19.17	79.07	1.52	1.08	46.30	48.89	127.96
84B형 (33평형)	의무임대	16	2.93%		84.90	7.64	19.53	27.17	112.07	2.15	1.52	65.62	69.29	181.36
39형 (15평형)	임대	0	0.00%	0.00%	39.90	3.59	9.18	12.77	52.67	1.01	0.72	30.84	32.56	85.23
59형 (23평형)	임대	0	0.00%		59.90	5.39	13.78	19.17	79.07	1.52	1.08	46.30	48.89	127.96
84형 (33평형)	임대		0.00%		84.90	7.64	19.53	27.17	112.07	2.15	1.52	65.62	69.29	181.36
39형 (15평형)	일반분양	66	12.09%	84.98%	39.90	3.59	9.18	12.77	52.67	1.01	0.72	30.84	32.56	85.23
59형 (23평형)	일반분양	174	31.87%		59.90	5.39	13.78	19.17	79.07	1.52	1.08	46.30	48.89	127.96
74형 (29평형)	일반분양	0	0.00%		74.90	6.74	17.23	23.97	98.87	1.90	1.35	57.89	61.13	160.00
84형 (33평형)	일반분양	224	41.03%		84.90	7.64	19.53	27.17	112.07	2.15	1.52	65.62	69.29	181.36
102B형 (41평형)	일반분양	0	0.00%		102.90	9.26	23.67	32.93	135.83	2.60	1.85	79.53	83.98	219.81
39형 (15평형)	추가분양	0	0.00%	0.00%	39.90	3.59	9.18	12.77	52.67	1.01	0.72	30.84	32.56	85.23
59B형 (23평형)	추가분양	0	0.00%		59.90	5.39	13.78	19.17	79.07	1.52	1.08	46.30	48.89	127.96
84B형 (33평형)	추가분양	0	0.00%		84.90	7.64	19.53	27.17	112.07	2.15	1.52	65.62	69.29	181.36
합 계		546	100.00%		36,745.40	3,307.09	8,451.44	11,758.53	48,503.93	930.00	660.00	28,400.00	29,990.00	78,493.93
		437	82	27.3										

※ 상기의 면적은 사업성 분석을 위한 계략적인 개요로서 향후 상세 검토시 변경될 수 있음.

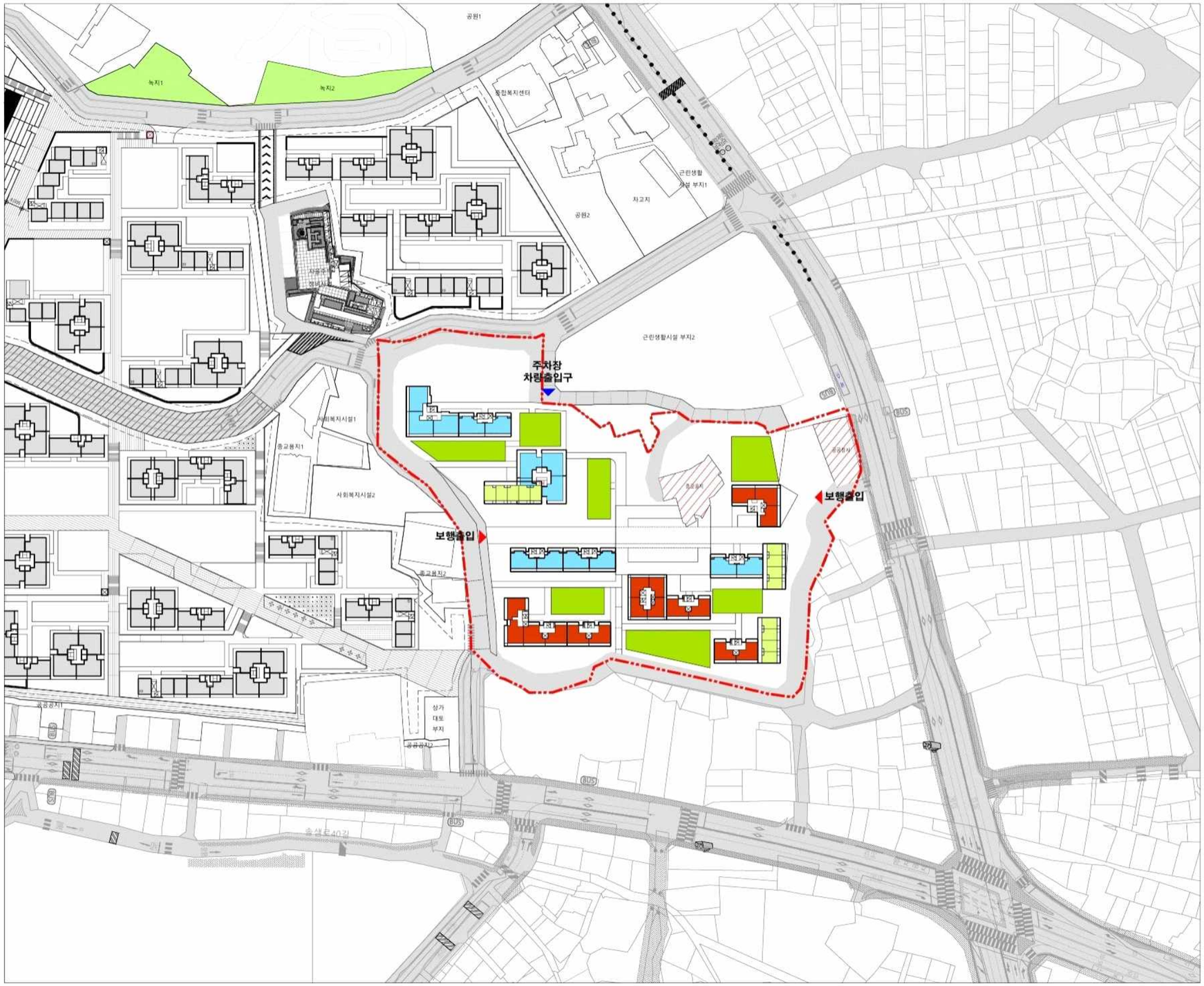
미아7구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정

배 치 도

■ 범 례

구 역 계

존치구역



N

0 25 50 100m

사업시행방식 전환에 관한 사항

1. 자력재개발(환지방식)→합동재개발(신통기획) 사업시행방식 전환에 관한 사항

가. 자력재개발사업

1) 자력재개발 사업이란?

– 자력재개발사업은 1970년대 재개발사업이 본격적으로 시작되던 시기에 시행되었던 재개발사업방식으로, 공공(구청)이 도로개설 등 기반시설을 설치하고 환지처분으로 정리된 필지를 원소유자에게 되돌려주면 "주민이 스스로 개별 주택을 개량" 하는 사업방식입니다.

– 미아7구역은 1975년 11월 자력재개발 정비구역으로 지정되어 사업이 추진되었으나, 실질적인 정비 부진 및 노후 가속화로 2023년 신속통합기획 공모 신청, 2026년 신속통합기획 완료 및 합동재개발방식으로 사업시행방식 전환을 추진 중입니다.

– 향후 재개발사업의 관리처분계획 수립 단계에서 종전 토지의 소유권, 소유면적, 지분비율 등 토지에 관한 사항은 현재의 토지대장이나 등기가 아닌 "환지예정지 증명원"에 따르도록 되어 있습니다.

※ 관련근거 : 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제34조

나. 자력재개발과 합동재개발 방식 비교

구분	자력재개발(환지방식)	합동재개발(신통기획)
개발의 주체	주민 스스로 개별 소유필지 내에서 개별 주택을 개량	재개발 조합을 설립하여 진행하거나 신탁사 등을 지정하여 공동으로 개발 진행
개발비용	공공이 기반시설 설치에 대한 비용을 투입하고, 개별 주택 개량에 대한 비용은 각 소유자 개별로 지불	건설업자가 주택건설 및 사업에 소요되는 자금을 제공하고 조합은 조합원으로부터 징수한 청산금, 분담금 또는 일반분양 아파트 매각대금 등으로 사업비 충당
사업 결과물	각 필지 내 단독, 다가구 또는 다세대주택	재개발사업 후 아파트 등 공동주택

다. 미아7구역 자력재개발사업 추진경위

일시	내용
1975년 11월 13일	• **자력재개발 정비사업 구역 지정 (건설부 고시 제184호**
1978년 5월 12일	• 사업계획 결정 (서울시고시 제112호)
1978년 7월 4일	• **사업시행인가 (서울시고시 제323호)**
1978년 8월~12월	• 공공시설 일부 공사 (상하수도, 도로)
1994년 6월 9일	• 사업계획 변경 결정
1995년 10월 4일	• **자력재개발 정비사업 관리처분계획 인가 및 건축계획 승인**
2022년 12월 19일	• 사업시행 변경인가
2023년 10월 23일	• 신속통합기획 합동재개발 후보지 추천 (동의율 57.3%)
2024년 4월 11일	• 미아7구역 자력재개발사업 사업시행방식 전환 방침 수립
2024년 4월 30일	• **미아7구역 신속통합기획 후보지 선정**
2026년 5월 6일	• **미아7구역 신속통합기획 완료 통보 (서울시→강북구)**

라. 미아7구역 자력재개발사업 현황

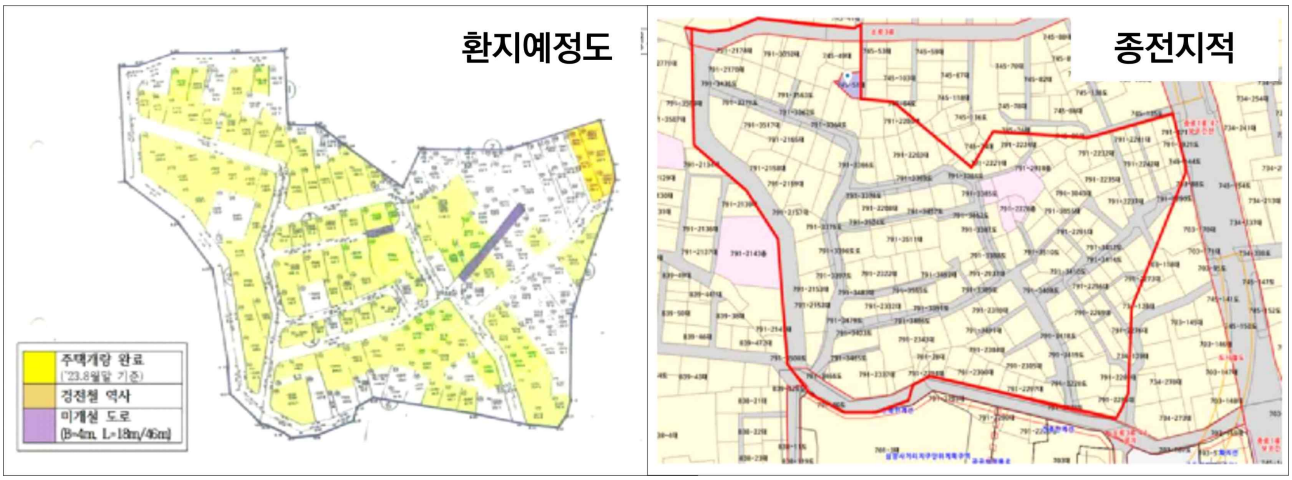
1) 1978년 결정된 계획도로의 일부 미개설

– 공사완료 또는 사업계획 변경 필요, 현재 합동재개발이 예정된 상태에서 신규 도로개설의 실익 없음

2) 주택개량부분 약 72.6% 완료

– 블록별로 부분 완료, 합동재개발사업이 추진됨에 따라 사업계획 변경 어려움

3) 현재 상태에서 개발사업을 전제로 환지예정지에 기초하여 환지처분할 경우 현황과 지적의 불일치로 토지분할, 지적분쟁 등 측량 검수의 어려움이 발생, 현상태로 환지처분은 불가



마. 미아7구역 사업시행방식 전환 추진방향

1) 사업시행방식 전환과 신속통합기획 재개발을 동시에 추진하여 관리처분 단계에서 토지정리

– 1. 사업시행방식 전환 요구서 징구 및 동의율 달성(토지등 소유자 2/3 이상 동의

※ 도시 및 주거환경정비법 부칙(법률6852호) 제14조

– 2. 정비구역 지정 전 강북구 도시계획위원회 심의를 거쳐 사업시행방식 전환 승인

– 3. 착공 진행 이전 관리처분계획인가 단계에서 환지예정지 증명원에 따라 토지에 대한 사항 확정 정리

2. 사업시행방식 전환을 위한 절차

