

2026. 5. 7.(목) 조간용

이 보도자료는 2026년 5월 6일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 주택실 주거정비과
(정비사업 추진)

도시공간본부 신속통합기획과
(신속통합기획 총괄)

주거정비과장	김동구	02-2133-7190
공공지원실행팀장	문한성	02-2133-7201
신속통합기획과장	송정미	02-2133-1889
도시공간기획팀	심소희	02-2133-1685

사진없음 ☐ 사진있음 ☒ 쪽수 : 7쪽

서울의 마지막 자력재개발 미아동 791번지 일대, '신속통합기획' 확정

- '자력재개발'에서 '합동재개발'로 전환...50년 행위제한 해소로 노후 주거환경 개선 기대
- 최고 23층, 525세대 규모의 지역과 소통하는 열린 단지 조성 예정
- 고도지구 높이 완화, 사업성 보정계수 적용 등을 통해 사업실현 가능성 강화

☐ 서울시가 미아동 791번지 일대에 대한 신속통합기획을 확정했다. 서울에 마지막으로 남아 있던 자력재개발 정비구역을 합동재개발 방식으로 전환해 주거환경 개선의 기반을 마련했으며, 최고 23층·525세대 규모의 열린 단지로 탈바꿈시킨다.

☐ 대상지(25,215.4㎡)는 지난 50년간 행위제한으로 인해 자력재개발을 제외한 어떠한 개발행위도 진행할 수 없었다. 현재는 환지예정지로 일부 주택은 주민 스스로 개량을 마쳤지만, 경제적 여력이 부족한 주민은 개량사업을 이어가지 못했다. 그 사이 건축물 노후화와 차량 통행이 어려운 좁은 골목길 등으로 주거환경은 갈수록 열악해졌다.

○ 미아7구역은 1973년 「주택 개량 촉진에 관한 임시조치법」에 따라 자력 재개발 방식으로 추진하기로 결정된 이후, 1975년 주택개량 재개발 구역 지정, 1978년 사업계획 결정, 1995년 환지 방식의 관리처분계획 인가를 거쳤다.

○ 자력재개발은 지자체가 상하수도·도로 등 기반시설을 확충하고 주민이 스스로 주택을 신축·개량하는 방식으로, 1960년대 급속한 도시화로 생겨난 무허가 불량주택지 정비를 목적으로 도입됐다.

□ 이번 기획은 ▲주변과의 정합성을 고려한 토지이용계획 ▲지역과 소통하는 열린 단지 계획 ▲삼양사거리역과 연계한 단지 계획 ▲생활 클러스터 계획 ▲가로활성화 계획이라는 5대 원칙을 중심으로 추진된다.

□ 첫째, 주변 지역을 아우르는 녹지네트워크를 구축하고, 지형에 순응한 대지를 조성한다. 공원과 공공공간을 연계한 단지 내 녹지축을 형성하고, 인근 미아동 791-2882 신속통합기획 대지조성 계획과 연계하여 단지 내 경사를 극복하고 일상적 보행이 가능한 대지를 조성할 계획이다.

□ 둘째, 단지 내·외를 유기적으로 잇는 공간 연계체계를 구축했다. 중앙마당을 중심으로 열린 배치를 구성하고, 미아동 791-2882 신속통합기획에서 제시한 열린배치구간을 계획에 반영하여 지역과 소통하는 열린 단지 계획을 수립했다.

□ 셋째, 역세권 보행 흐름을 단지 중심으로 유도하고, 역세권과 연계한 보행 중심 동선체계를 구축했다. 단지 내 발생하는 경사지에 주민공동시설, 데크 주차장 등을 배치하고 입체적 보행동선을 연결하였으며,

삼양사거리역과 연계한 진입부 계획과 단지 상징성을 부여하였다.

□ 넷째, 일상과 연결되는 생활 중심 클러스터를 구축했다. 보행 흐름을 따라 일상과 마당이 자연스럽게 이어지는 보행·복지·커뮤니티 중심의 생활 클러스터를 계획하였다.

□ 다섯째, 기능별 가로 위계를 반영한 가로체계를 구축하고, 주변 학교를 고려한 안전한 통학로를 조성한다.

○ 북한산 조망을 위한 경관보행가로, 통학로를 위한 안심생활가로, 동북 시장과 연계한 상권활력가로 등 주변 현황 및 인접구역과 연계해 가로별 위계를 설정했다.

○ 삼양초등학교로 이어지는 통학로 주변에는 생활가로를 형성하고 개방형 주민공동시설을 배치해 안전한 보행 환경을 갖춘다.

□ 서울시는 고도지구 높이 완화(평균 45m) 및 「2030 서울시 도시·주거 환경정비기본계획」의 사업성 보정계수(2.0) 등을 적용하여 사업 실현 가능성을 강화했다.

○ 사업성 보정계수 : 상대적으로 높은 분양수익을 기대하기 어려운 지역에 사업성을 높여줄 수 있도록 지가 등을 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수

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

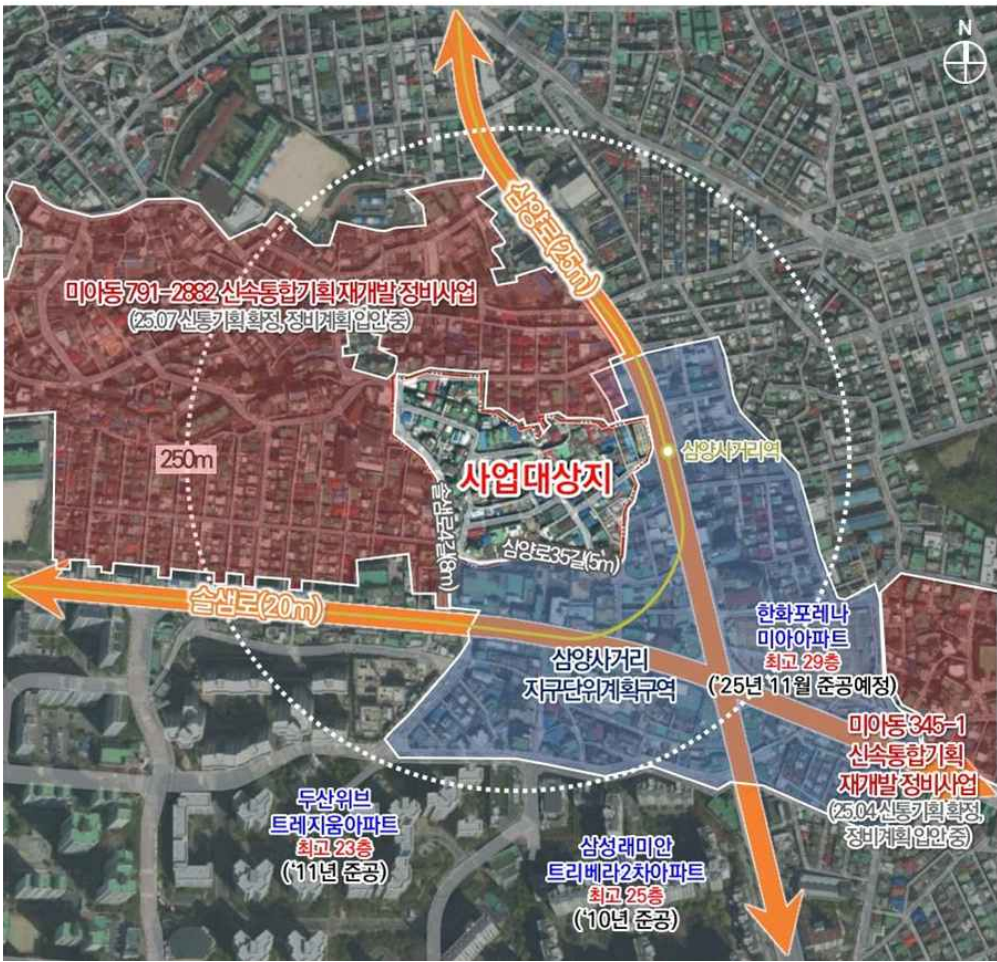
□ 서울시와 강북구는 정비계획 입안·고시부터 조합설립인가 등 후속 절차 까지 전폭 지원해 사업 진행에 속도를 더할 예정이다.

<첨부>

신속통합기획 관련 자료

□ 대상지 현황

- 위 치 : 강북구 미아동 791번지(25,215.4㎡)
- 용도지역 : 제2종일반주거지역(7층), 고도지구, 조망가로특화경관지구



□ 신속통합기획 시뮬레이션 주요 내용

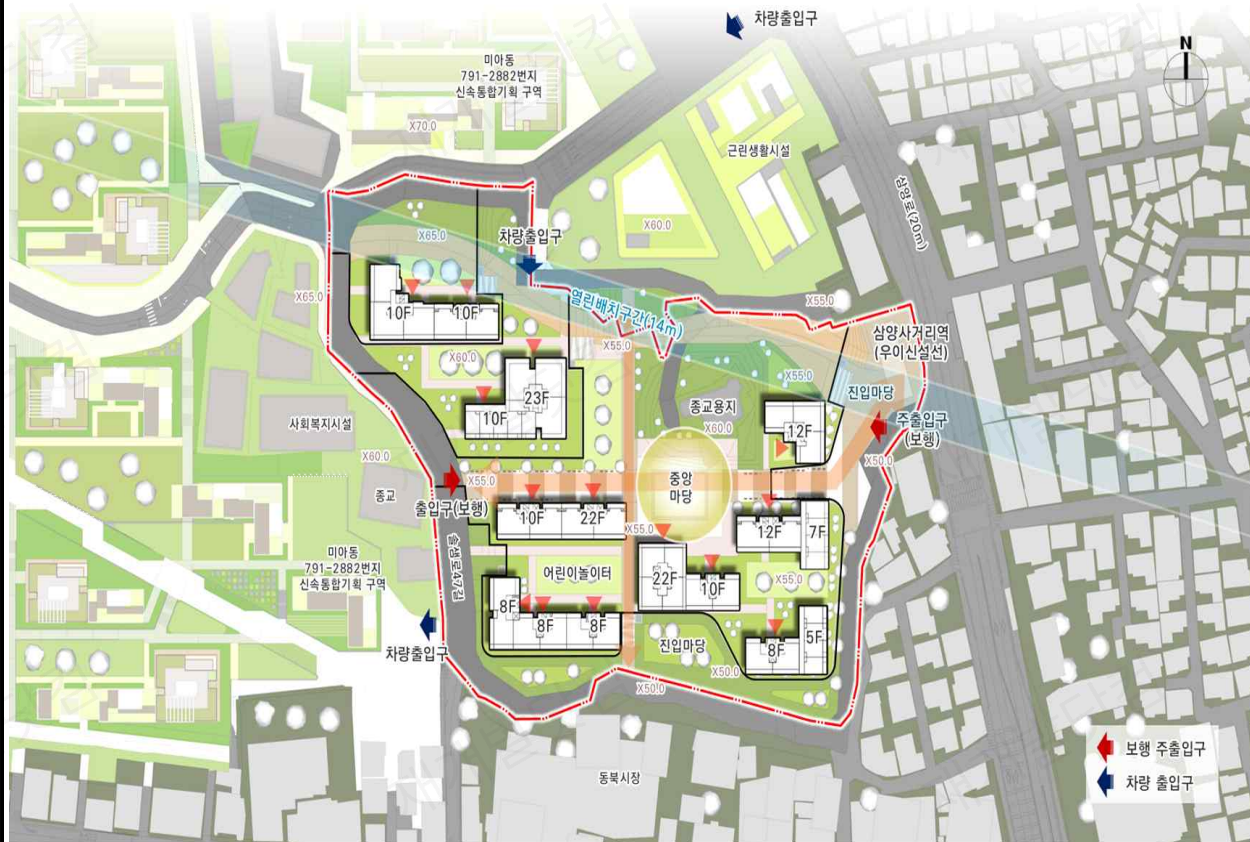
구분	용도지역	용적률	높이계획	세대수
주요 내용	제2종일반주거지역(7층) → 제2종일반주거지역	250% 이하	최고 23층 내외	525세대 내외

※ 높이, 세대수(공공임대주택 포함)는 신속통합기획 시뮬레이션(안)으로, 향후 정비계획 입안 시 최종 확정

□ 향후일정

- '26. 5월 : 신속통합기획 확정·통보(서울시→자치구)
- '26. 6월 ~ '26. 8월 : 정비계획(안) 입안절차 추진 및 정비계획 결정

< 건축배치계획(안) >



※ 본 계획안은 예시(안)으로 정비계획 입안 과정에서 변경될 수 있음

< 조감도 >



※ 본 계획안은 예시(안)으로 정비계획 입안 과정에서 변경될 수 있음

〈신속통합기획 계획원칙〉



〈지역활성화 계획(안)〉 주민공동이용시설 연계한 외부공간 계획



※ 본 계획안은 예시(안)으로 정비계획 입안 과정에서 변경될 수 있음

< 커뮤니티 시설계획(안) > 울타리 없는 열린단지를 통해 보행친화적 커뮤니티 계획



※ 본 계획안은 예시(안)으로 정비계획 입안 과정에서 변경될 수 있음

< 경관계획(안) > 주변지역과 도시의 스카이라인을 고려한 북고남저 형태의 높이 계획



※ 본 계획안은 예시(안)으로 정비계획 입안 과정에서 변경될 수 있음