

© 서울특별시 강북구 공고 제2026-1071호

**미아제7구역 주택정비형 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 공람공고**

1. 서울특별시 강북구 「미아제7구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)」에 대하여 주민 의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고하고 관련 서류를 공람합니다.
2. 본 재개발사업의 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 의견이 있을 경우, 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소로 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 7월 13일

강 북 구 청 장

가. 공람기간: 2026. 7. 13.(월) ~ 2026. 8. 12.(수) (30일간)

나. 공람 및 의견제출 장소: 강북구청 주거정비과 재개발재건축1팀
(☎02-901-2552)

다. 관계도서: 강북구청 주거정비과에 비치하고 열람

라. 공람내용: 미아제7구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및
정비구역 지정(안)

I. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1. 정비구역 지정 조서

구분	정비구역 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					

2. 토지이용계획

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
정비 기반 시설	소 계	4,412.3	17.5	-
	도 로	4,229.4	16.8	-
	녹 지	182.9	0.7	2개소

3. 용도지역·지구 결정(변경) 조서

가. 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 제2종일반주거지역 변경	-

나. 용도지구 결정(변경) : 변경없음

■ 고도지구 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	지구 명	지구의 세분	위 치	고도제한 내용	면적 (㎡)	최초 결정일	비 고
기 정	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 고시제404 호)	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 높이산정 기준 별도참조 ②높이완화 기준 별도참조

■ 경관지구 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	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.)	

4. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정 비례율 산출근거

구분	항목			금액(천원)
수입	소계			419,617,648
	분양주택	조합원	248	182,707,000
		일반	216	199,770,000
	재개발 의무임대		82	32,683,882
	기타시설	근린생활시설		4,495,000
	매출 부가세			-38,234
지출	소계			304,335,513
	공사비			199,842,263
	재경사업비			104,493,250
종전자산 추정액				111,415,748
추정비례율	103.47% ≍ (4,196.17억 - 3,043.35억) / 1,114.15억 X 100			

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

나. 공사비 및 분양가 변동표

공사비(천원/3.3㎡) 84형 일반분양가(천원/3.3㎡)	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%

5. 도시계획시설 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 상태	최 초 결정일	비 고
	등급	구분	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	-	-

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-⑤	소로 3-⑤	• 폭원 변경 - B = 6m → 6~12m	• 대상지 내 원활한 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 원활한 진출입을 위한 도로 신설

2) 철도 결정(변경) 조서(변경없음)

결정 구분	도면 표시 번호	명 칭	위 치	면 적(m ²)			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

1) 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)	-

■ 녹지 결정(변경) 사유서

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

6. 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	-	-

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제2조7호 다목 규정에 따라 전체 구역을 하나의 단지로 보고 주민공동시설 배치

※ 향후 사업승인 시 시설설치면적은「주택건설기준 등에 관한 규정」및「서울특별시 주택 조례」에 따라 변경될 수 있음

7. 기존 건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	미아동7구역 주택정비형 재개발사업	25,215.4	획지1	19,789.2	미아동 791 일대	112	2	-	110	-
			획지2 (종교용지)	525.0						
			획지3	488.9						
			(철도부지)							

8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		최고 층수																																				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한																																					
신설	미아제7구역 주택정비형 재개발사업	25,215.4	획지1	19,789.2	미아동 791 일대	공동주택 및 부대 복리시설	26.20	248.99 (250.0% 이하)	-	24층																																				
			획지2 (종교용지)	525.0																																										
			획지3 (철도용지)	488.9																																										
주택의 규모 및 규모별 건설 비율	- 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>										구분		계획		세대수	비율(%)	합계		546	100.0	분양	소계	464	85.0	전용 39㎡	66	12.1	전용 59㎡	174	31.9	전용 84㎡	224	41.0	임대	소계	82	15.0	전용 39㎡	32	5.9	전용 59㎡	34	6.2	전용 84㎡	16	2.9
	구분		계획																																											
			세대수	비율(%)																																										
	합계		546	100.0																																										
	분양	소계	464	85.0																																										
		전용 39㎡	66	12.1																																										
		전용 59㎡	174	31.9																																										
		전용 84㎡	224	41.0																																										
	임대	소계	82	15.0																																										
		전용 39㎡	32	5.9																																										
		전용 59㎡	34	6.2																																										
전용 84㎡		16	2.9																																											
정비계획 용적률에 대한 임대주택 규모별 건설 비율(법정상한용적률 증가분 제외)																																														
<table><tr><th>구분</th><th colspan="4">임대주택 규모별 건설비율</th></tr><tr><th>규모</th><th>합계</th><th>40㎡이하</th><th>40~60㎡ 이하</th><th>60~85㎡ 이하</th></tr><tr><td>세대수</td><td>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>										구분	임대주택 규모별 건설비율				규모	합계	40㎡이하	40~60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	세대수	82	32	34	16	비율(%)	100.0	39.0	41.5	19.5																	
구분	임대주택 규모별 건설비율																																													
규모	합계	40㎡이하	40~60㎡ 이하	60~85㎡ 이하																																										
세대수	82	32	34	16																																										
비율(%)	100.0	39.0	41.5	19.5																																										

나. 용적률 계획

구 분	산 정 내 용																
토지 이용 계획 (㎡)	계	공동주택 용지	종교 용지 (존치)	새로 설치하는 기반시설 면적			새로 설치하는 기반시설 내 국·공유지 면적	대지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 (국·공유지) 면적	존치시설 내 국·공유지 면적								
				계	도로	건축물 기부채납 환산부지											
25,215.4	19,789.2	525.0	4,412.3	4,229.4	-	2,234.6	3,167.3	-									
	철도용지 (존치)	기타 용지		녹지													
	488.9	-		182.9													
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 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 $0\text{㎡} = 4,412.3\text{㎡} - 2,234.6\text{㎡} - 3,167.3\text{㎡} + 989.6\text{㎡}$ • 순부담면적 $0\text{㎡}(0.0\%)$ (토지 : $0\text{㎡}(0.0\%)$, 건축물 환산부지 면적 : $0\text{㎡}(0.0\%)$)																
기준 용적률	• 기준용적률 : 210% (제2종일반주거지역 190% + 소형주택 건설 20% 완화) <table><tr><th>용도지역 변경</th><th>면적(㎡)</th><th>기준용적률(%)</th><th>비고</th></tr><tr><td>제2종(7층)→ 제2종</td><td>25,215.4</td><td>210%</td><td>-</td></tr></table> ※ 전용면적 39㎡, 59㎡ 주택 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 각 10%(총 20%) 건설									용도지역 변경	면적(㎡)	기준용적률(%)	비고	제2종(7층)→ 제2종	25,215.4	210%	-
	용도지역 변경	면적(㎡)	기준용적률(%)	비고													
	제2종(7층)→ 제2종	25,215.4	210%	-													
허용 용적률	• 허용용적률 : 250.0% - 종 인센티브 : $20.0\% \times \text{사업성 보정계수 } 2.0(\text{주1}) = 40.0\%$ 적용 (최대 40%가능) $20.0\% = \text{보행중심 생활공간 조성 } 5\% + \text{세대 맞춤형 생활환경 개선 } 10\% + \text{환경친화 안전한 주거지 조성 } 5\%$ 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 $2.24(\text{최대 } 2.0 \text{ 적용}) = 6,302,982\text{원}/\text{㎡} / 2,810,589\text{원}/\text{㎡}$ ※ 서울시 평균 공시지가 2025년 기준 : 6,302,982원/㎡ ※ 대상구역 평균 공시지가 : 2,810,589원/㎡																
	용도지역 변경				면적(㎡)		허용용적률(%)		비고								
	제2종(7층)→ 제2종				19,789.2		250%		-								
상한 (장바게트) 용적률	• 해당사항 없음																
건축계획 용적률	• 248.99% (최대 250.0% 이하 적용)																

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

1) 재개발 의무 임대주택 계획

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㎡

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택 계획(해당없음)

3) 기부채납 임대주택 계획(해당없음)

Ⅱ. 관련도면 : 붙임 참조

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

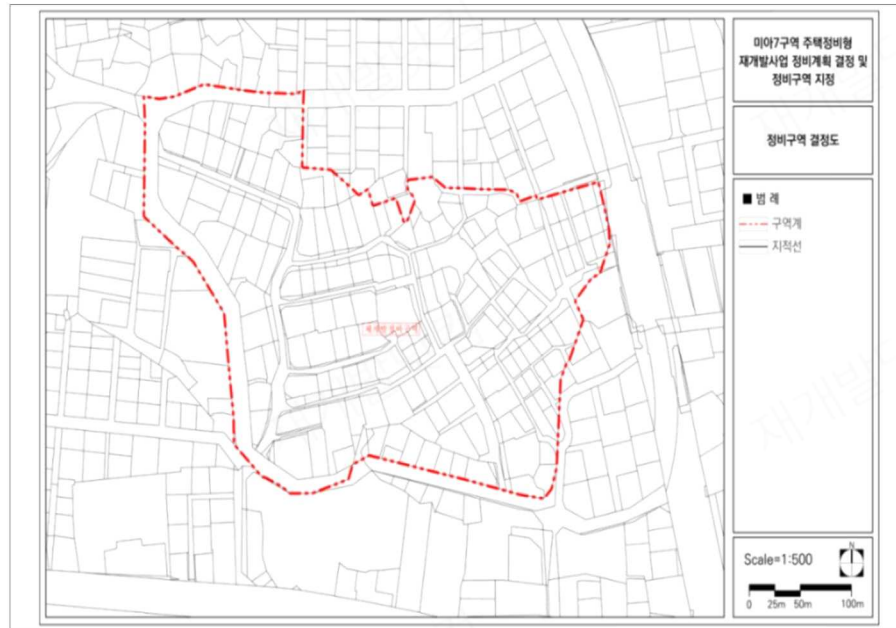
* 첨부된 정비구역 지정 및 지형도면 등(그 외 세부 관계도면은 첨부 생략)은
참고용 도면이므로 측량 또는 그 밖에 용도로 사용할 수 없습니다.

Ⅲ. 주민공람도서 : 생략

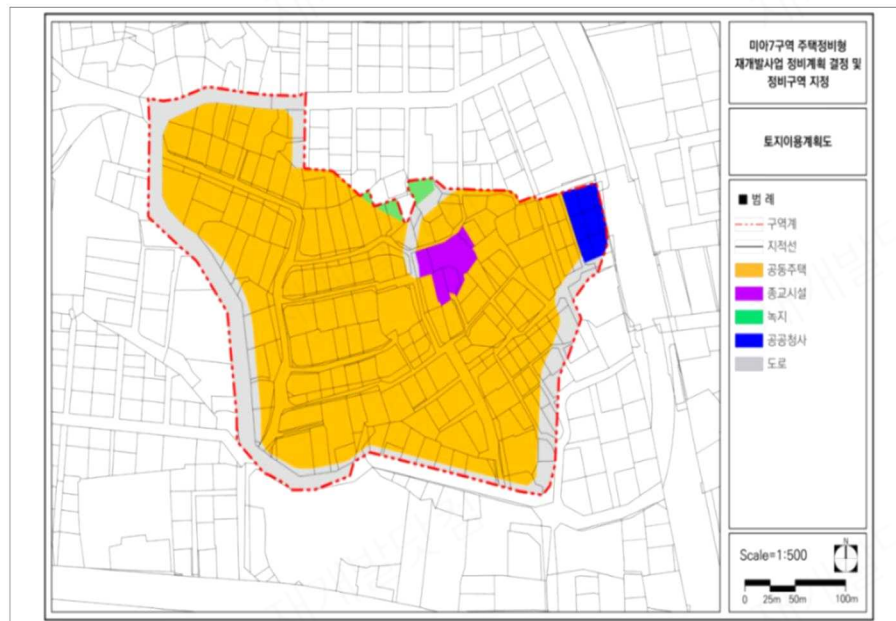
Ⅳ. 열람장소 : 강북구 주거정비과(☎02-901-2552)에 관계서류를 비치 및 열람하고 있습니다.

[붙임] 관련도면

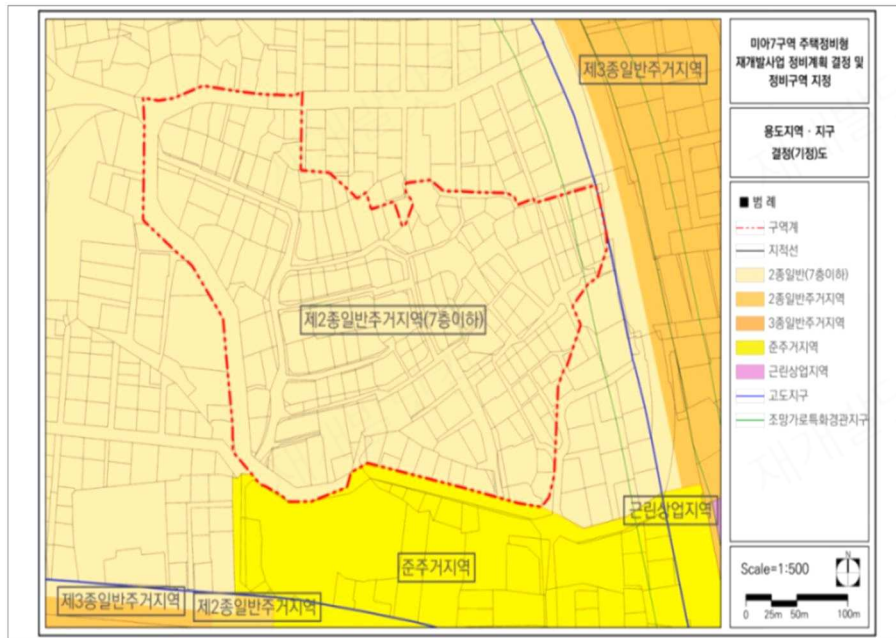
□ 정비구역 결정도(신설)



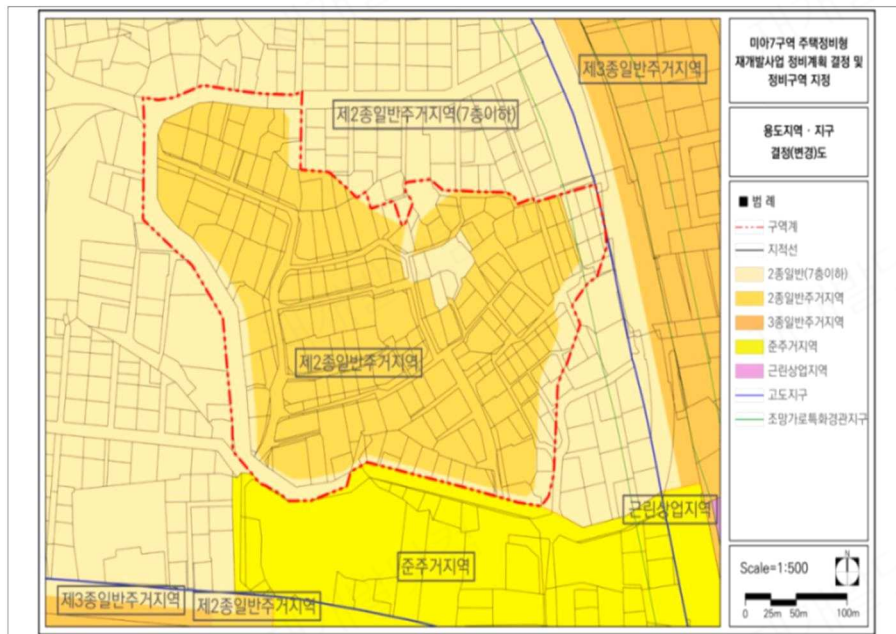
□ 토지이용계획도



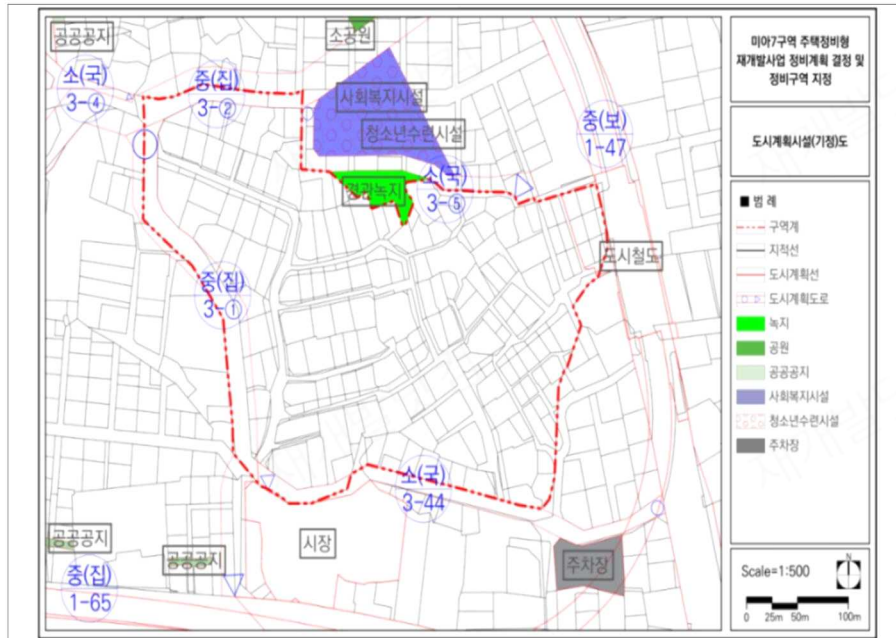
□ 용도지역·용도지구 결정도(기정)



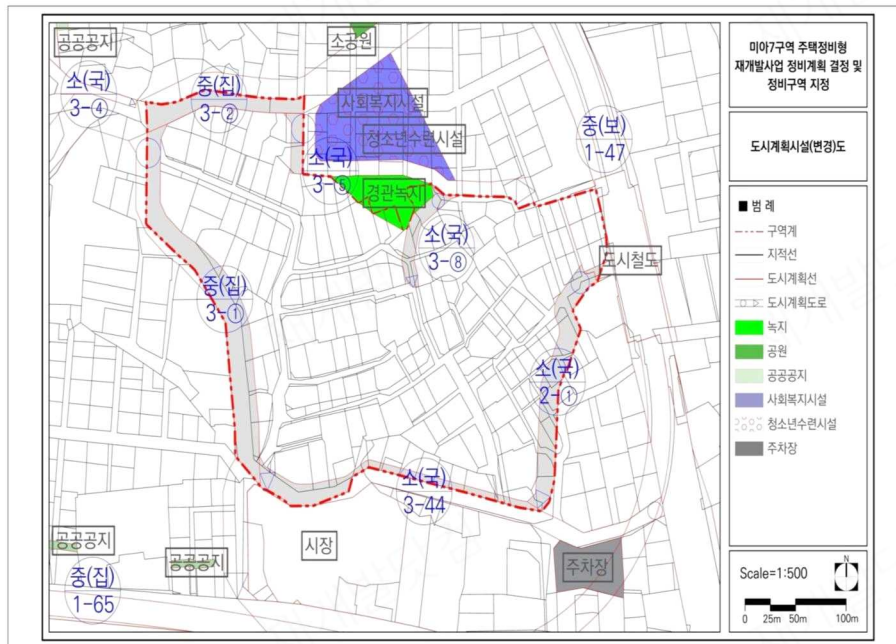
□ 용도지역·용도지구 결정도(변경)



□ 도시계획시설 결정도(기정)



□ 도시계획시설 결정도(변경)



□ 정비계획 결정도

