

◆ 서울특별시고시 제2026-341호
**강북구 미아동 791-2882번지 일대 주택정비형 재개발사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시**

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

2026년 6월 18일
서울특별시 장

1. 정비구역의 지정 및 정비계획 결정
1. 정비구역의 지정(신설) 조서

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

2. 토지이용계획

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

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

※ 공공·문화체육시설 내 ()는 사회복지시설과 청소년수련시설 중복결정

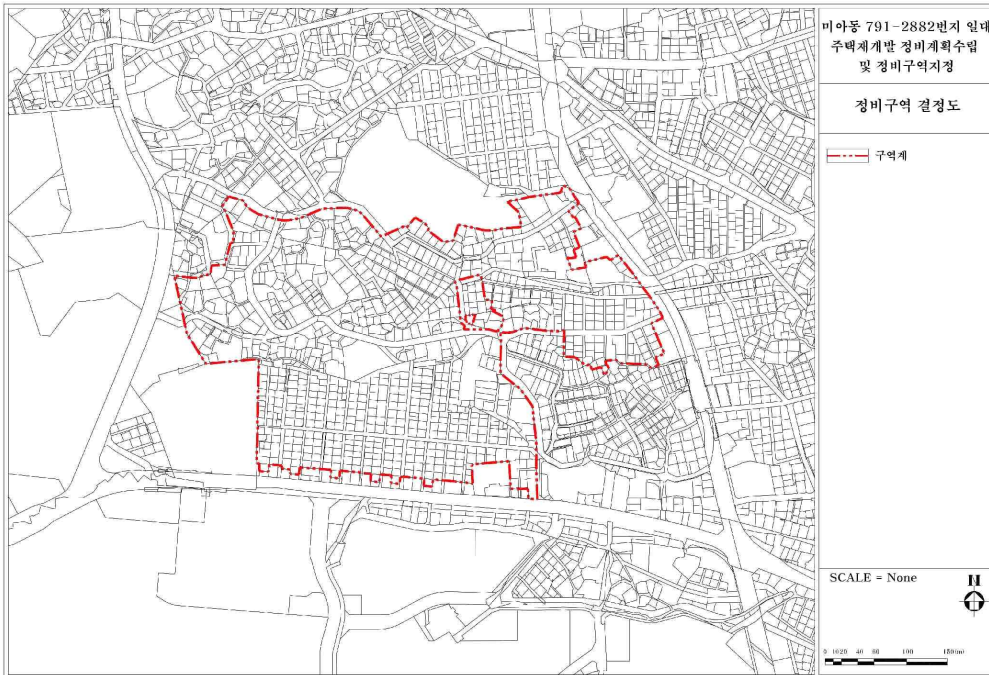
8. 건축물에 관한 계획

가. 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

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

주택의 규모 및 규모별 건설 비율	※ 주택 확보 관련 규정 - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 → 계획 : 100.0%(2,670세대) - 임대주택 건설 : 1) 주택 전체세대수의 15% 이상 또는 주택 전체연면적의 10% 이상 → 계획 : 주택 전체연면적의 10.0% 2) 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설 → 계획 : 전체 임대주택 세대수의 39.6%(131세대) 3) 주거전용면적이 40제곱미터 이하인 임대주택이 전체 임대주택 세대 수의 100분의 40 이하 → 계획 : 전체 임대주택 세대수의 39.6%(131세대) ※ 건설하는 주택 전체 세대수에서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표 3 제2호 가목(1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 15퍼센트보다 높은 경우 또는 관할 구역의 특성상 주택수급 안정이 필요한 경우에는 10퍼센트 이하의 범위에서 임대주택 비율을 상향하여야 함 - 기준용적률 완화 (20%) <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> → 계획 : 40㎡ 이하 분양주택 용적률 10% 완화 적용 : 166세대 이상 → 482세대 계획 50~60㎡ 이하 분양주택 용적률 10% 완화 적용 : 117세대 이상 → 910세대 계획	항목	세부내용	완화기준	완화량	소형주택	40㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	최대 10%	40~50㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40~50㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	최대 15%	50~60㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	최대 10%
항목	세부내용	완화기준	완화량												
소형주택	40㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	최대 10%												
	40~50㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40~50㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	최대 15%												
	50~60㎡ 이하 분양주택 공급	기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	최대 10%												
심의 완화사항	• 용도지역 상향 : 제2종(7층이하)일반주거지역 → 제2종일반주거지역 • 북한산 고도지구 높이제한 : 28m → 평균 45m(평균 15층) • 「건축법」 제73조에 따라 특별건축구역에 한하여 「건축법」 제61조 및 「건축법 시행령」 제86조 제3항에 따른 채광방향 사선제한 완화 적용 ※ 특별건축구역 지정(예정)은 향후 건축위원회 심의를 통해 확정														
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 지정 - 대지경계선 및 공공보행통로로부터 3m 이상 • 벽면한계선 지정 - 건축한계선에서 3m 이상(건축한계선을 활용하여 보행공간 조성구간에 적용) - 공공보행통로로부터 3m 이상(1층 필로티의 경우 해당없음)														
기타사항에 관한 계획	• 공공보행통로(폭원 8m 이상) 계획 - 삼양로47길~대상지~솔샘로 연결														

■ 정비구역 결정도(신설)



■ 정비계획 결정도(단기)

