

◎ 서울특별시 강북구 공고 제2023-1372호**미아제3주택재개발 정비계획 및 정비구역지정 변경(안) 공람공고**

1. 서울특별시고시 제2010-183호(2010.5.20)로 정비구역지정 고시, 강북구 고시 제2012-142호(2012.7.27.), 강북구고시 제2012-183호(2012.9.28.), 강북구고시 제2013-83호(2013.4.19), 강북구고시 제2015-308호(2015.12.11.), 강북구고시 제2016-81호(2016.05.13.), 강북구고시 제2017-102호(2017.08.04.), 강북구고시 제2018-102호(2018.07.13.), 강북구고시 제2020-114호(2020.07.17.), 강북구고시 제2021-102호(2021.05.21.)로 정비구역변경 고시된 강북구 미아동 791-364번지 일대 미아제3주택재개발정비구역의 정비계획 및 정비구역지정 변경(안)에 대하여 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고하고 관련 서류를 공람합니다.
2. 본 정비구역지정 변경(안)에 대하여 의견이 있을 경우, 조합원 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소로 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 11월 3일

서울특별시 강북구청장

가. 공람기간 : 2023. 11. 3. ~ 12. 3.(30일간)

나. 공람 및 의견제출 장소

- 1) 강북구청 주거정비과(☎ 02-901-2553)
- 2) 미아제3구역 주택재개발정비사업 조합 사무실(☎ 02-986-2427)

다. 관계도서 : 공람장소에 비치

라. 공람내용 : 미아제3구역 주택재개발정비사업 정비계획 및 정비구역지정 변경(안)

1. 정비구역의 변경지정 (변경없음)

가. 정비구역의 명칭 : 미아제3주택재개발정비구역

나. 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변경	변경후	
기정	강북구 미아제3구역 주택재개발사업	강북구미아동 791-364번지 일대	59,489.9	-	59,489.9	

2. 정비계획의 변경

가. 용도지역 변경결정 조서 (변경없음)

위 치	면 적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변경	변경후		
총 계	59,489.9	-	59,489.9	100.0	
제2종일반주거지역	59,194.6	-	59,194.6	99.50	
제3종일반주거지역	295.3	-	295.3	0.50	

나. 도시관리계획(용도지구) (변경없음)

구분	지구명	지구의세 분	위치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초결정일	비고
기정	조망가로 특화경관지구	조망가로	우이동310 ~ 양동사거리	144,000 [1,335]	4,820 [89]	양측15	서고시 2019-129 (2019.04.18)	[]는 구역내 해당사항임

다. 도시계획시설 설치계획 (변경없음)

1) 도시계획시설(도로) 결정조서 (변경없음)

결정 구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
기정	중로	3	55	12~15	국지 도로		1,100 (138) [※]	미아동 778-21	미아동 123-1	건고시 738호 (1963.12.24)	도로3m 확폭
기정	중로	3	(1)	13	집산 도로		135	미아동 791-560	미아동 791-775	건고시 3호 (1963.01.18)	도로3m 확폭
기정	소로	1	(1)	10	국지 도로		142	미아동 762-1	미아동 791-775	서고시 제2010-183호 (2010.05.20)	도로3m 확폭
기정	소로	3	(4)	6	국지 도로		49	미아동 762-66	미아동 762-18	서고시 제2010-183호 (2010.05.20)	도로3m 확폭
기정	중로	3	(2)	12	국지 도로		107	미아동 791-350	미아동 791-414	토지구확장비 1969.11.03	도로8m 확폭
기정	중로	3	(3)	12	국지 도로		48	미아동 233-46	미아동 233-1	토지구확장비 1969.11.03	도로6m 확폭
기정	소로	1	(4)	10~20	국지 도로		351	미아동 226-49	미아동 234-46	토지구확장비 1969.11.03	일부구간 폭원20m

※ ()안의 도로번호는 임시 부여번호, ()[※] : 구역내 도로연장임

2) 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서 (변경없음)

결정구분	구 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치			최초 결정일	비고	
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기 점	종 점	높 이			
기정	소로	1	(2)	10	국지 도로	일반 도로	147	마동 791-775	마동 791-662	지하2m ~ 지상부 지하2m 초과	도시계획 시설 비도시계획 시설	서고시 제2010-183호 (2010.5.20)	
기정	소로	1	(3)	10	국지 도로	일반 도로	73	마동 791-665	마동 762-1	지하2m ~ 지상부 지하2m 초과	도시계획 시설 비도시계획 시설	서고시 제2010-183호 (2010.5.20)	

3) 도시계획시설(공원) 결정조서 (변경없음)

결정구분	시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
	명칭	세분류		기정	변경	변경후	
기정	공원	어린이공원	강북구 미아동 233-38번지 일대	1,873.70	-	1,873.70	
기정	공원	소공원	강북구 미아동 762-121번지 일대	1,607.15	-	1,607.15	

4) 도시계획시설(공공청사) 결정조서 (변경없음)

결정구분	시설명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	공공청사	강북구 미아동 762-19번지 일대	1,050.80	-	1,050.80	

라. 건축법상 도로 (변경없음)

결정구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)				기점	종점		
기정	소로	3	-	6(2~3)	국지 도로	건축법상 도로	38	미아동 762-67	미아동 762-28	서고시 제2010-183호 (2010.05.20)	구역 내 확폭 (87㎡)

마. 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		59,489.90	-	59,489.90	100.00	
정비기반 시설	소 계	10,099.95	-	10,099.95	16.98	
	도 로	6,619.10	-	6,619.10	11.13	
	어린이공원	1,873.70	-	1,873.70	3.15	
	소공원	1,607.15	-	1,607.15	2.70	
획 지	소 계	49,389.95	-	49,389.95	83.02	
	획 지 1	26,578.20	-	26,578.20	44.68	
	획 지 2	12,722.20	증)1,018.00	13,740.20	23.10	
	획 지 3	4,182.90	-	4,182.90	7.03	
	획 지 4	551.05	-	551.05	0.92	
	획 지 5	1,625.60	-	1,625.60	2.73	
	획 지 6	1,018.00	감)1,018.00	-	-	획지2에 편입
	획 지 7	445.20	-	445.20	0.75	용도변경 : 기정)종교시설→ 변경)근린생활시설 및 다가구주택
	획 지 8 (존 치)	543.00	-	543.00	0.91	
	획 지 9	673.00	-	673.00	1.13	
	획 지 10	1,050.80	-	1,050.80	1.77	

바. 공동이용시설 설치계획 (변경)

시설 구분	시설 의 종류	위치	면적(㎡)				비고	
			법정기준		기정	변경		변경 후
공 동 이 용 시 설	합계	미아동 791-364 번지일대	$\{500+(1,045 \times 2.0)\} \times 125\%$ =3,237.5	3,237.5이상	4,118.71	증) 21.44	4,140.15	서울시 기준 대비 127.88%
	경로당		1,000세대~1,500세대 미만 = 375이상	375.0이상	279.09	증) 6.01	285.10	획지1
					136.21	증) 2.24	138.45	획지2
	어린이 집		1,000세대~1,500세대 미만 = 580이상	580.0이상	604.41	감) 6.60	597.81	획지1
	작은 도서관		1,000세대~1,500세대 미만 = 203이상	203.0이상	263.47	감) 0.89	262.58	획지1
	어린이 놀이터		공동이용시설 설치 총량제	-	991.35	감) 101.63	889.72	획지1
					287.70	증) 81.52	369.22	획지2
	주민 운동 시설		공동이용시설 설치 총량제	-	559.80	감) 3.83	555.97	획지1
					136.54	증) 10.24	146.78	획지3
	주민 공동 시설		공동이용시설 설치 총량제	-	527.27	증) 11.33	538.60	획지1
332.87		증) 23.05			355.92	획지2		

※ 변경사유 : 사업시행계획변경인가(강북구 고시 제2022-161호, 2022.12.30.)사항 반영

사. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)

1) 기존건축물의 정비·개량계획 (변경없음)

결정 구분	구역 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	미아제3구역 주택재개발 정비구역	59,489.9	강북구 미아동 791-364번지 일대	384	1	3	380	-	

2) 건축시설계획 (변경)

【기정】

결정 구분	구역구분		획지구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이 (층수)																																																																								
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																																																													
기정	강북구 미아 제 3주택 재개 발 정비 구역	49,389.9 5	획지1	26,578.20	791-3253번지 일대	공동주택 및 부대복합시설	60이하	232.00 이하	73m이하 (평균 18층 이하)																																																																								
			획지2	12,722.20	791-664번지 일대																																																																												
			획지3	4,182.90	762-10번지 일대																																																																												
			획지4	551.05	762-63번지 일대																																																																												
			획지5	1,625.60	233-62번지 일대	종교시설	60이하	227.09 이하	12층 이하																																																																								
			획지6	1,018.00	791-777번지 일대																																																																												
			획지7	445.20	226-74번지 일대																																																																												
			획지8	543.00	762-18번지 일대																																																																												
			획지9	673.00	791-687번지 일대																																																																												
			획지10	1,050.80	762-19번지 일대	공공청사	60이하	227.09 이하	12층 이하																																																																								
주택의 규모 및 규모별 건설비율 ▶ 주택공급계획 : 1,045세대 ▶ 건립규모 <table><thead><tr><th>건 립 규 모</th><th>기 준</th><th>세 대 수</th><th>비고</th></tr></thead><tbody><tr><td>계</td><td>-</td><td>1,045세대 (100.0%)</td><td></td></tr><tr><td>전용면적 85㎡이하</td><td>건립세대수 80%이상</td><td>428세대 (41.0%) : A</td><td rowspan="2">증가용적률 제외분</td></tr><tr><td>전용면적 85㎡초과</td><td>건립세대수 20%미만</td><td>66세대 (6.3%) : B</td></tr><tr><td>전용면적 60㎡이하</td><td>증가용적률 100%</td><td>551세대 (52.7%) : C</td><td>증가용적률 15.45%</td></tr></tbody></table> ※ 전용면적 60㎡이하 규모 최소 세대수(D) = (증가용적률 × 대지면적) ÷ {1세대의<전용+공용> 면적} = D < C = (0.1545 × 44,034.35㎡) ÷ {80.51㎡} = 84.50세대 < 551세대 : 요건충족 (최소세대수) (증가용적률분) ▶ 임대주택 건설계획 - 총 세대수의 15% 이상 : 157세대(15.02%) <table><thead><tr><th>건립규모</th><th>기준</th><th>세대수</th></tr></thead><tbody><tr><td>40㎡ 이하</td><td>임대주택의 30% 전체세대수의 5% 중 큰 값</td><td>70세대(44.59%)</td></tr><tr><td>40㎡ 초과~50㎡ 이하</td><td>-</td><td>69세대(43.95%)</td></tr><tr><td>50㎡ 초과~60㎡ 이하</td><td>-</td><td>18세대(11.46%)</td></tr><tr><td>계</td><td></td><td>157세대(100.00%)</td></tr></tbody></table> ※ 임대주택 157세대 중 조합원 2세대(51㎡형) 제외 후 공개추첨 <tr><td colspan="10" rowspan="2"> 기부채납 사항 ▶ 용도지역 상향에 따른 순부담률 <table><thead><tr><th>용도지역 변경</th><th>순부담기준</th><th>순부담율</th><th>비고</th></tr></thead><tbody><tr><td>제2종(7층) → 제2종 (1단계 상향 : 40,802.6㎡)</td><td>상향된 면적의 10% (40,802.6㎡ / 10% = 4,080.26㎡)</td><td>10.0% (4,080.26㎡)</td><td>6.86% (구역면적 대비)</td></tr></tbody></table><tr><td colspan="10" rowspan="2"> 건축물의 건축선에 관한 계획 ▶ 건축법 등 관계법규 및 지침들에 의함 <tr><td colspan="10" rowspan="2"> 기타사항에 관한 계획 ▶ 보차혼용도로 : 폭원 6m, 24시간 개방 ※ 미아1구역 준공시까지 유지 </td></tr></td></tr></td></tr>										건 립 규 모	기 준	세 대 수	비고	계	-	1,045세대 (100.0%)		전용면적 85㎡이하	건립세대수 80%이상	428세대 (41.0%) : A	증가용적률 제외분	전용면적 85㎡초과	건립세대수 20%미만	66세대 (6.3%) : B	전용면적 60㎡이하	증가용적률 100%	551세대 (52.7%) : C	증가용적률 15.45%	건립규모	기준	세대수	40㎡ 이하	임대주택의 30% 전체세대수의 5% 중 큰 값	70세대(44.59%)	40㎡ 초과~50㎡ 이하	-	69세대(43.95%)	50㎡ 초과~60㎡ 이하	-	18세대(11.46%)	계		157세대(100.00%)	기부채납 사항 ▶ 용도지역 상향에 따른 순부담률 <table><thead><tr><th>용도지역 변경</th><th>순부담기준</th><th>순부담율</th><th>비고</th></tr></thead><tbody><tr><td>제2종(7층) → 제2종 (1단계 상향 : 40,802.6㎡)</td><td>상향된 면적의 10% (40,802.6㎡ / 10% = 4,080.26㎡)</td><td>10.0% (4,080.26㎡)</td><td>6.86% (구역면적 대비)</td></tr></tbody></table> <tr><td colspan="10" rowspan="2"> 건축물의 건축선에 관한 계획 ▶ 건축법 등 관계법규 및 지침들에 의함 <tr><td colspan="10" rowspan="2"> 기타사항에 관한 계획 ▶ 보차혼용도로 : 폭원 6m, 24시간 개방 ※ 미아1구역 준공시까지 유지 </td></tr></td></tr>										용도지역 변경	순부담기준	순부담율	비고	제2종(7층) → 제2종 (1단계 상향 : 40,802.6㎡)	상향된 면적의 10% (40,802.6㎡ / 10% = 4,080.26㎡)	10.0% (4,080.26㎡)	6.86% (구역면적 대비)	건축물의 건축선에 관한 계획 ▶ 건축법 등 관계법규 및 지침들에 의함 <tr><td colspan="10" rowspan="2"> 기타사항에 관한 계획 ▶ 보차혼용도로 : 폭원 6m, 24시간 개방 ※ 미아1구역 준공시까지 유지 </td></tr>										기타사항에 관한 계획 ▶ 보차혼용도로 : 폭원 6m, 24시간 개방 ※ 미아1구역 준공시까지 유지									
										건 립 규 모	기 준	세 대 수	비고																																																																				
										계	-	1,045세대 (100.0%)																																																																					
										전용면적 85㎡이하	건립세대수 80%이상	428세대 (41.0%) : A	증가용적률 제외분																																																																				
										전용면적 85㎡초과	건립세대수 20%미만	66세대 (6.3%) : B																																																																					
										전용면적 60㎡이하	증가용적률 100%	551세대 (52.7%) : C	증가용적률 15.45%																																																																				
										건립규모	기준	세대수																																																																					
										40㎡ 이하	임대주택의 30% 전체세대수의 5% 중 큰 값	70세대(44.59%)																																																																					
										40㎡ 초과~50㎡ 이하	-	69세대(43.95%)																																																																					
										50㎡ 초과~60㎡ 이하	-	18세대(11.46%)																																																																					
계		157세대(100.00%)																																																																															
기부채납 사항 ▶ 용도지역 상향에 따른 순부담률 <table><thead><tr><th>용도지역 변경</th><th>순부담기준</th><th>순부담율</th><th>비고</th></tr></thead><tbody><tr><td>제2종(7층) → 제2종 (1단계 상향 : 40,802.6㎡)</td><td>상향된 면적의 10% (40,802.6㎡ / 10% = 4,080.26㎡)</td><td>10.0% (4,080.26㎡)</td><td>6.86% (구역면적 대비)</td></tr></tbody></table> <tr><td colspan="10" rowspan="2"> 건축물의 건축선에 관한 계획 ▶ 건축법 등 관계법규 및 지침들에 의함 <tr><td colspan="10" rowspan="2"> 기타사항에 관한 계획 ▶ 보차혼용도로 : 폭원 6m, 24시간 개방 ※ 미아1구역 준공시까지 유지 </td></tr></td></tr>										용도지역 변경	순부담기준	순부담율	비고	제2종(7층) → 제2종 (1단계 상향 : 40,802.6㎡)	상향된 면적의 10% (40,802.6㎡ / 10% = 4,080.26㎡)	10.0% (4,080.26㎡)	6.86% (구역면적 대비)	건축물의 건축선에 관한 계획 ▶ 건축법 등 관계법규 및 지침들에 의함 <tr><td colspan="10" rowspan="2"> 기타사항에 관한 계획 ▶ 보차혼용도로 : 폭원 6m, 24시간 개방 ※ 미아1구역 준공시까지 유지 </td></tr>										기타사항에 관한 계획 ▶ 보차혼용도로 : 폭원 6m, 24시간 개방 ※ 미아1구역 준공시까지 유지																																																					
										용도지역 변경	순부담기준	순부담율	비고																																																																				
제2종(7층) → 제2종 (1단계 상향 : 40,802.6㎡)	상향된 면적의 10% (40,802.6㎡ / 10% = 4,080.26㎡)	10.0% (4,080.26㎡)	6.86% (구역면적 대비)																																																																														
건축물의 건축선에 관한 계획 ▶ 건축법 등 관계법규 및 지침들에 의함 <tr><td colspan="10" rowspan="2"> 기타사항에 관한 계획 ▶ 보차혼용도로 : 폭원 6m, 24시간 개방 ※ 미아1구역 준공시까지 유지 </td></tr>										기타사항에 관한 계획 ▶ 보차혼용도로 : 폭원 6m, 24시간 개방 ※ 미아1구역 준공시까지 유지																																																																							
																				기타사항에 관한 계획 ▶ 보차혼용도로 : 폭원 6m, 24시간 개방 ※ 미아1구역 준공시까지 유지																																																													

【변경】

결정 구분	구역구분		획지구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	높이 (층수)																																		
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)																																							
기정	강북구 미아 제 3주택 재개 발 정비 구역	49,389.95	획지1	26,578.20	791-3253번지 일대	공동주택 및 부대복리시 설	60 이하	232.00 이하	73m이하 (평균 10층 이하)																																		
			획지2	13,740.20	791-664번지 일대																																						
			획지3	4,182.90	762-10번지 일대																																						
			획지4	551.05	762-63번지 일대																																						
			획지5	1,625.60	233-62번지 일대	종교시설	60 이하	227.09 이하	12층 이하																																		
			획지6	-	-																																						
			획지7	445.20	226-74번지 일대																																						
			획지8	543.00	762-18번지 일대																																						
			획지9	673.00	791-687번지 일대	공공청사	60 이하	227.09 이하	12층 이하																																		
			획지10	1,050.80	762-19번지 일대																																						
주택의 규모 및 규모별 건설비율 ▶ 주택공급계획 : 1,045세대 ▶ 건립규모 <table><tr><th>건 립 규 모</th><th>기 준</th><th>세 대 수</th><th>비고</th></tr><tr><td>계</td><td>-</td><td>1,045세대 (100.0%)</td><td></td></tr><tr><td>전용면적 85㎡이하</td><td>건립세대수 80%이상</td><td>428세대 (41.0%) : A</td><td rowspan="2">증가용적률 제외분</td></tr><tr><td>전용면적 85㎡초과</td><td>건립세대수 20%미만</td><td>66세대 (6.3%) : B</td></tr><tr><td>전용면적 60㎡이하</td><td>증가용적률 100%</td><td>551세대 (52.7%) : C</td><td>증가용적률 10.29%</td></tr></table> ※ 전용면적 60㎡이하 규모 최소 세대수(D) = (증가용적률 × 대지면적) ÷ {1세대의<전용+공용> 면적} = D < C = (1.1029 × 45,052.35㎡) ÷ {80.51㎡} = 57.58세대 < 551세대 : 요건충족 (최소세대수) (증가용적률분) ▶ 임대주택 건설계획 - 총 세대수의 15% 이상 : 157세대(15.02%) <table><tr><th>건립규모</th><th>기준</th><th>세대수</th></tr><tr><td>40㎡ 이하</td><td>임대주택의 30% 전체세대수의 5% 중 큰 값</td><td>70세대(44.59%)</td></tr><tr><td>40㎡ 초과~50㎡ 이하</td><td>-</td><td>69세대(43.95%)</td></tr><tr><td>50㎡ 초과~60㎡ 이하</td><td>-</td><td>18세대(11.46%)</td></tr><tr><td>계</td><td></td><td>157세대(100.00%)</td></tr></table> ※ 임대주택 157세대 중 조합원 2세대(51㎡형) 제외 후 공개추첨										건 립 규 모	기 준	세 대 수	비고	계	-	1,045세대 (100.0%)		전용면적 85㎡이하	건립세대수 80%이상	428세대 (41.0%) : A	증가용적률 제외분	전용면적 85㎡초과	건립세대수 20%미만	66세대 (6.3%) : B	전용면적 60㎡이하	증가용적률 100%	551세대 (52.7%) : C	증가용적률 10.29%	건립규모	기준	세대수	40㎡ 이하	임대주택의 30% 전체세대수의 5% 중 큰 값	70세대(44.59%)	40㎡ 초과~50㎡ 이하	-	69세대(43.95%)	50㎡ 초과~60㎡ 이하	-	18세대(11.46%)	계		157세대(100.00%)
건 립 규 모	기 준	세 대 수	비고																																								
계	-	1,045세대 (100.0%)																																									
전용면적 85㎡이하	건립세대수 80%이상	428세대 (41.0%) : A	증가용적률 제외분																																								
전용면적 85㎡초과	건립세대수 20%미만	66세대 (6.3%) : B																																									
전용면적 60㎡이하	증가용적률 100%	551세대 (52.7%) : C	증가용적률 10.29%																																								
건립규모	기준	세대수																																									
40㎡ 이하	임대주택의 30% 전체세대수의 5% 중 큰 값	70세대(44.59%)																																									
40㎡ 초과~50㎡ 이하	-	69세대(43.95%)																																									
50㎡ 초과~60㎡ 이하	-	18세대(11.46%)																																									
계		157세대(100.00%)																																									
기부채납 사항 ▶ 용도지역 상향에 따른 순부담률 <table><tr><th>용도지역 변경</th><th>순부담기준</th><th>순부담율</th><th>비고</th></tr><tr><td>제2종(7층) → 제2종 (1단계 상향 : 40,802.6㎡)</td><td>상향된 면적의 10% (40,802.6㎡ / 10% = 4,080.26㎡)</td><td>10.0% (4,080.26㎡)</td><td>6.86% (구역면적 대비)</td></tr></table>										용도지역 변경	순부담기준	순부담율	비고	제2종(7층) → 제2종 (1단계 상향 : 40,802.6㎡)	상향된 면적의 10% (40,802.6㎡ / 10% = 4,080.26㎡)	10.0% (4,080.26㎡)	6.86% (구역면적 대비)																										
용도지역 변경	순부담기준	순부담율	비고																																								
제2종(7층) → 제2종 (1단계 상향 : 40,802.6㎡)	상향된 면적의 10% (40,802.6㎡ / 10% = 4,080.26㎡)	10.0% (4,080.26㎡)	6.86% (구역면적 대비)																																								
건축물의 건축선에 관한 계획 ▶ 건축법 등 관계법규 및 지침들에 의함																																											
기타사항에 관한 계획 ▶ 보차혼용통로 : 폭원 6m, 24시간 개방 ※ 미아11구역 준공시까지 유지																																											

3) 개발가능용적을 산정 (변경)

- 국공유지 무상양도(변경없음)

구분		산정값(㎡)	비고
구역면적		59,489.90	
사유지		47,871.05	
새로 설치하는 기반시설 면적	① 소계	10,099.95	
	도로	6,619.10	
	공원	3,480.85	어린이공원 : 1,873.70㎡ 소공원 : 1,607.15㎡
공공청사	② 건축물 설치 환산부지면적	1,416.31	
	③ 추가 공공청사 토지면적	159.80	
④ 건축법상 도로확폭		87.00	
⑤ 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지		2,003.80	
⑥ 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설		5,505.00	
용적을 인센티브 적용 용지		4,080.26	① + ② + ③ - ④ - ⑤ - ⑥

- 용적을 산정(변경)

【기정】

구분	산정내용						
토지 이용 계획	구역면 적	획지	새로 설치하는 기반시설면적 (건축법상 도로확폭 제외 : 87㎡)	공공청사		새로 설치하는 기반시설 내 국공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 (국공유지면적)
				건축물 설치 환산부지면 적	추가 토지면 적		
	59,489.90㎡	49,389.95㎡	10,012.95㎡	1,416.31㎡	159.80㎡	2,003.80㎡	5,505.00㎡
공공시설 부지제공 면적 (순부담)	▶ 기반시설면적 + 건축물 설치 환산부지면적 + 추가토지면적 - 기반시설 내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 = 10,012.95㎡ + 1,416.31㎡ + 159.80㎡ - 2,003.80㎡ - 5,505.00㎡ = 4,080.26㎡						
계획 (기준) 용적률	▶ 계획(기준)용적률 190% → 210% 변경 : 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡이하 소형주택을 추가 확보하여 210% 적용						
개발가 능용적률 산정	▶ 기존 계획용적률 적용시 (190%) = 허용용적률+계획(기준)용적률×1.3α = 190% + (190% × 1.3 × 0.08518) = 211.04% (A) ▶ 상향된 계획용적률 적용시 (190% → 210%) = 210% + (210% × 1.3 × 0.08518) = 233.26% {건축계획 226.49%(B)} ▶ 증가용적률(B-A) = 226.49% - 211.04% = 15.45%			α= 공공시설로 제공한면적 / 공공시설부지 제공한 후의면적 = 4,080.26 / (59,489.9 - 10,012.95 - 159.80 - 1,416.31) = 4,080.26 / 47,900.84 = 0.08518			

【변경】

구분	산정내용						
토지 이용 계획	구역면 적	획지	새로 설치하는 기반시설면적 (건축법상 도로확폭 제외 : 87㎡)	공공청사		새로 설치하는 기반시설 내 국공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 (국공유지면적)
				건축물 설치 환산부지면 적	추가 토지면 적		
	59,489.90㎡	49,389.95㎡	10,012.95㎡	1,416.31㎡	159.80㎡	2,003.80㎡	5,505.00㎡
공공시설 부지제공 면적 (순부담)	▶ 기반시설면적 + 건축물 설치 환산부지면적 + 추가토지면적 - 기반시설 내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 $= 10,012.95\text{㎡} + 1,416.31\text{㎡} + 159.80\text{㎡} - 2,003.80\text{㎡} - 5,505.00\text{㎡} = 4,080.26\text{㎡}$						
계획 (기준) 용적률	▶ 계획(기준)용적률 190% → 210% 변경 : 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡이하 소형주택을 추가 확보하여 210% 적용						
개발가 능용적률 산정	▶ 기존 계획용적률 적용시 (190%) $= \text{허용용적률} + \text{계획(기준)용적률} \times 1.3\alpha$ $= 190\% + (190\% \times 1.3 \times 0.08518)$ $= 211.04\%$ (A)			$\alpha = \text{공공시설로 제공한 면적} / \text{공공시설부지 제공한 후의 면적}$ $= 4,080.26 / (59,489.9 - 10,012.95 - 159.80 - 1,416.31)$ $= 4,080.26 / 47,900.84$ $= 0.08518$			
	▶ 상향된 계획용적률 적용시 (190% → 210%) $= 210\% + (210\% \times 1.3 \times 0.08518)$ $= 233.26\%$ {건축계획 221.33%(B)} ▶ 증가용적률(B-A) $= 221.33\% - 211.04\% = 10.29\%$						

4) 증가용적률에 대한 소형주택 건설계획 (변경)

【기정】

구분	전용면적	공급면적	대지면적	증가용적률	비고
소형주택 건설계획	60㎡이하	80.51㎡	44,034.35㎡	15.45% (226.49%-211.04%)	
	• 연면적 = 증가용적률 × 대지면적 $= 15.45\% \times 44,034.35\text{㎡} = 6,803.31\text{㎡}$ 이상(계획 44,344.48㎡) • 세대수 = 연면적 / 공급면적 = $6,803.31\text{㎡} / 80.51\text{㎡} = 84.50\text{세대}$ $= 85\text{세대}$ 이상 (계획 : 551세대)				

【변경】

구분	전용면적	공급면적	대지면적	증가용적률	비고
소형주택 건설계획	60㎡이하	80.51㎡	45,052.39㎡	10.29% (221.33%-211.04%)	
	• 연면적 = 증가용적률 × 대지면적 = 10.29% × 45,052.35㎡ = 4,635.89㎡ 이상(계획 44,344.48㎡) • 세대수 = 연면적 / 공급면적 = 6,803.31㎡ / 80.51㎡ = 57.58세대 = 58세대 이상 (계획 : 551세대)				

아. 정비사업 시행계획 (변경없음)

구분	시행 방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과
변경	관리 처분 방법	구역지정(변경) 고시가 있는 날부터 4년 이내	미아제3구역 주택재개발 정비사업조합	감) 437세대 (현황 : 1,482세대 계획 : 1,045세대)	해당없음

자. 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

【기정】

구 분	가 구	획 지				비 고
		위 치	면 적(㎡)			
			기정	변경	변경후	
획지 계획	획 지 1	791-3253 번지 일대	26,578.20	-	26,578.20	공동주택 및 부대복리시설
	획 지 2	791-664 번지 일대	12,722.20	-	12,722.20	
	획 지 3	762-10 번지 일대	4,182.90	-	4,182.90	
	획 지 4	762-63 번지 일대	551.05	-	551.05	
	획 지 5	233-62 번지 일대	1,625.60	-	1,625.60	종교시설
	획 지 6	791-777 번지 일대	1,018.00	-	1,018.00	
	획 지 7	226-74 번지 일대	445.20	-	445.20	
	획 지 8	762-18 번지 일대	543.00	-	543.00	
	획 지 9	791-687 번지 일대	673.00	-	673.00	
	획 지 10	762-19 번지 일대	1,050.80	-	1,050.80	공공청사
	합계		49,389.95	-	49,389.95	-

【변경】

구분	가 구	획 지				비 고
		위 치	면 적(㎡)			
			기정	변경	변경후	
획지 계획	획지 1	791-3253 번지 일대	26,578.20	-	26,578.20	공동주택 및 부대복리시설
	획지 2	791-664 번지 일대	12,722.20	증)1,018.00	13,740.20	
	획지 3	762-10 번지 일대	4,182.90	-	4,182.90	
	획지 4	762-63 번지 일대	551.05	-	551.05	
	획지 5	233-62 번지 일대	1,625.60	-	1,625.60	종교시설
	획지 6	791-777 번지 일대	1,018.00	감)1,018.00	-	-
	획지 7	226-74 번지 일대	445.20	-	445.20	근린생활시설 및 다가구주택
	획지 8	762-18 번지 일대	543.00	-	543.00	종교시설
	획지 9	791-687 번지 일대	673.00	-	673.00	
	획지 10	762-19 번지 일대	1,050.80	-	1,050.80	공공청사
	합계		49,389.95	-	49,389.95	-

차. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 (변경)

【기정】

구 분	전용면적	공급면적	대지면적	증가용적률	비고															
소형주택 건설계획	60㎡이하	80.51㎡	44,034.35㎡	15.45% (226.49% - 211.04%)																
	▶ 연면적 = 증가용적률 × 대지면적 = 15.45% × 44,034.35㎡ = 6,803.31㎡이상 ▶ 세대수 = 연면적 ÷ 공급면적 = 6,803.31㎡ ÷ 80.51㎡ = 85세대 이상 (계획 : 551세대)																			
임대주택 건설계획	▶ 임대주택 건설계획 - 총 세대수의 15% 이상 : 157세대(15.02%)																			
	<table><tr><th>건립규모</th><th>기준</th><th>세대수</th></tr><tr><td>40㎡ 이하</td><td>임대주택의 30%, 전체 세대수의 5% 중 큰 값</td><td>70세대(44.59%)</td></tr><tr><td>40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하</td><td>-</td><td>69세대(43.95%)</td></tr><tr><td>50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하</td><td>-</td><td>18세대(11.46%)</td></tr><tr><td>계</td><td></td><td>157세대(100.00%)</td></tr></table>					건립규모	기준	세대수	40㎡ 이하	임대주택의 30%, 전체 세대수의 5% 중 큰 값	70세대(44.59%)	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	-	69세대(43.95%)	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	-	18세대(11.46%)	계		157세대(100.00%)
	건립규모	기준	세대수																	
	40㎡ 이하	임대주택의 30%, 전체 세대수의 5% 중 큰 값	70세대(44.59%)																	
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	-	69세대(43.95%)																	
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	-	18세대(11.46%)																	
계		157세대(100.00%)																		

【변경】

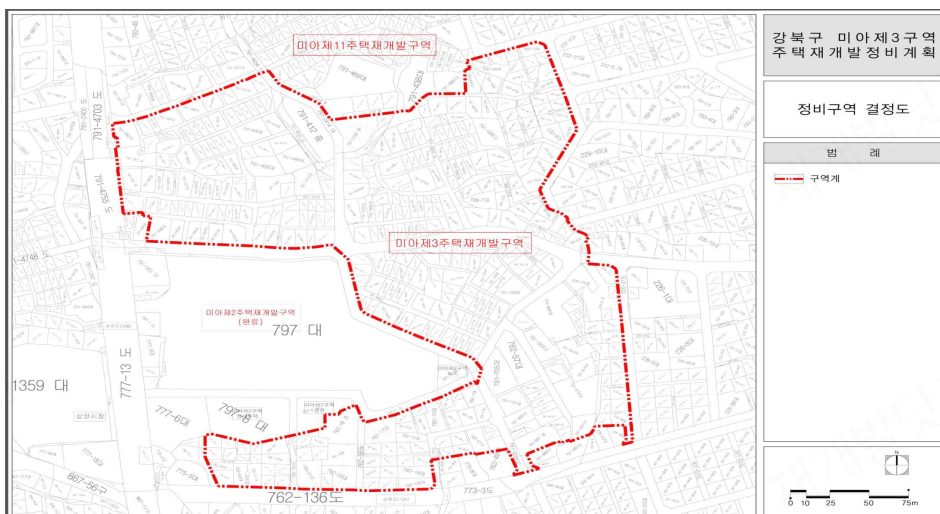
구 분	전용면적	공급면적	대지면적	증가용적률	비고
소형주택 건설계획	60㎡이하	80,51㎡	45,052.35㎡	10.29% (221.33% - 211.04%)	
	▶ 연면적 = 증가용적률 × 대지면적 = 10.29% × 45,052.35㎡ = 4,635.89㎡ 이상 ▶ 세대수 = 연면적 ÷ 공급면적 = 4,635.89㎡ / 80.51㎡ = 57.58세대 이상 (계획 : 551세대)				
임대주택 건설계획	▶ 임대주택 건설계획 - 총 세대수의 15% 이상 : 157세대(15.02%)				
	건립규모		기준	세대수	
	40㎡ 이하		임대주택의 30%, 전체 세대수의 5% 중 큰 값	70세대(44.59%)	
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하		-	69세대(43.95%)	
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하		-	18세대(11.46%)	
	계			157세대(100.00%)	

※ 대지면적 및 증가용적률 변경에 따른 사항으로 소형주택 및 임대주택 건설계획 세대수는 변경없음.

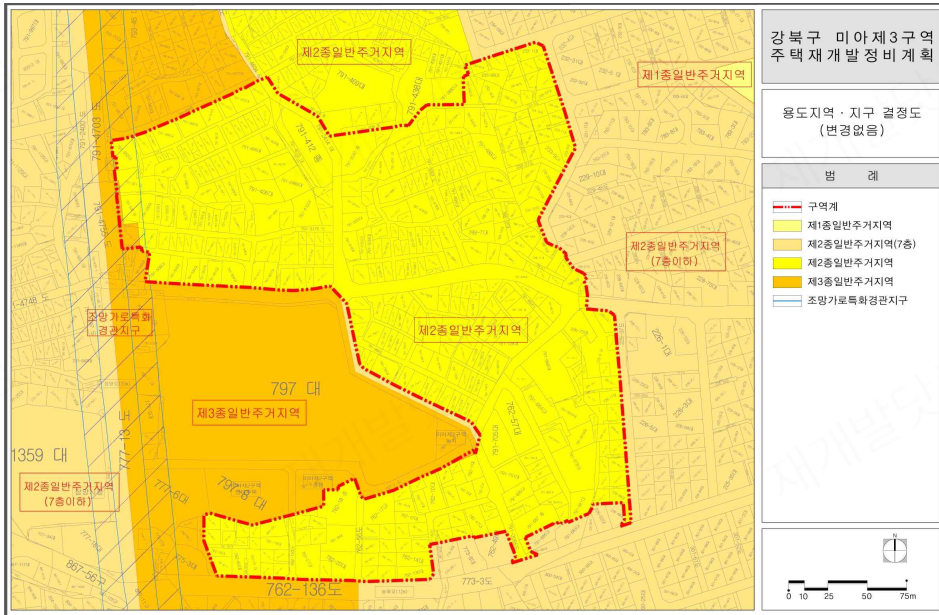
3. 관련도면 : 정비구역 변경 도면(붙임 참조)

관련 도면

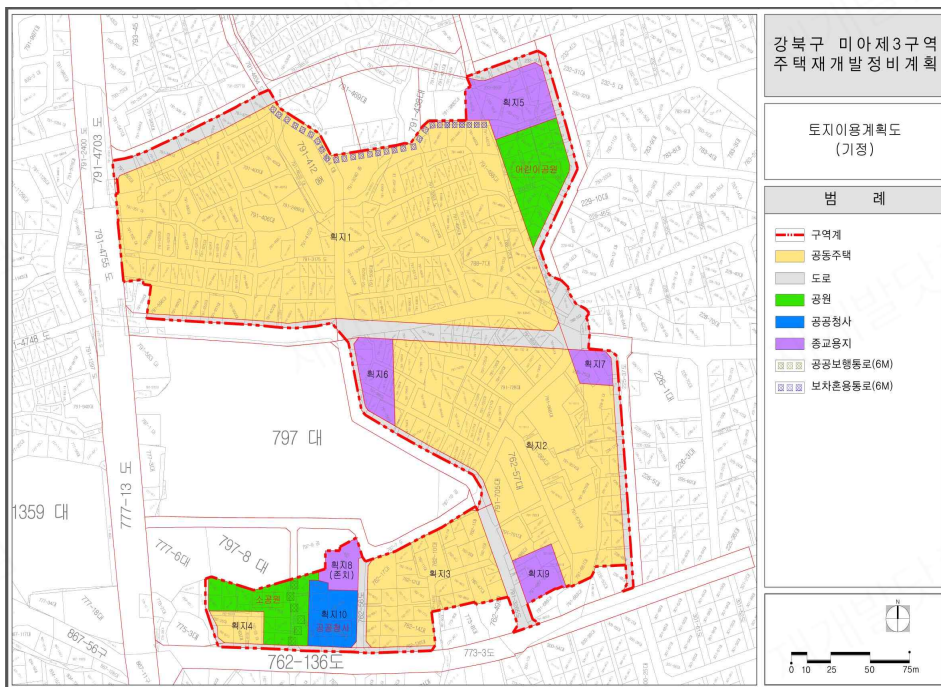
■ 정비구역 결정도(변경없음)



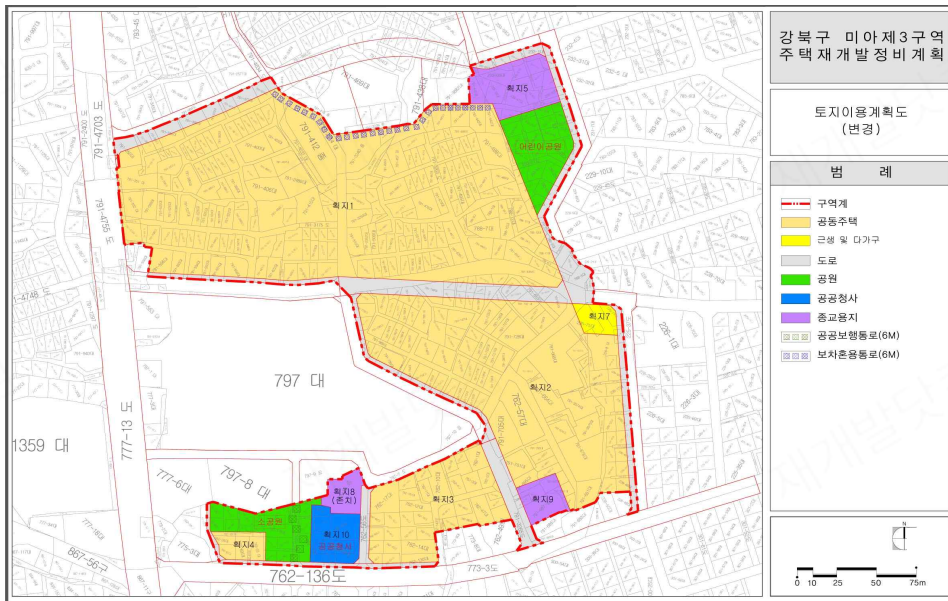
■ 용도지역·지구 결정도 (변경없음)



■ 토지이용계획도 (가정)



■ 토지이용계획도 (변경)



■ 도시계획시설결정도 (변경없음)

