

© 서울특별시 강북구 고시 제2016-157호

미아9-1 주택재건축 정비구역 변경지정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2007-294호(2007.08.30)로 주택재건축 정비구역으로 지정되고, 강북구 고시 제2008-44호(2008.10.02), 강북구 고시 제2012-172(2012.09.14), 강북구 고시 제 2013-81(2013.04.12), 서울특별시고시 제2013-386호(2013.11.21) 및 강북구 고시 제2014-68호(2014.04.04)로 변경된 서울특별시 강북구 미아동 3-770번지 일대 미아9-1주택재건축정비구역에 대해서 「도시 및 주거환경정비법」 제4조, 같은법 시행령 제12조 및 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제7조의 규정에 의거하여 다음과 같이 정비구역변경지정 고시 합니다.

2016년 10월 21일

강 북 구 청 장

1. 정비구역의 변경지정

가. 정비구역의 명칭 : 미아9-1 주택재건축정비구역

나. 정비구역의 위치 및 면적 : 변경없음

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
기정	미아9-1 주택재건축 정비구역	강북구 미아9동 3-770 일대	53,155.8	

2. 정비계획 변경

가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

구 분	면 적(㎡)			비 고
	기정	변경	변경후	
계	53,155.8	-	53,155.8	
2종일반주거지역(7층)	53,155.8	-	53,155.8	

나. 토지이용계획 : 변경

구 분	명 칭	면 적(m²)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		53,155.8	-	53,155.8	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	6,342.9	증) 157.2	6,500.1	12.2	
	도 로	3,408.8	-	3,408.8	6.4	
	어린이공원	2,934.1	증) 157.2	3,091.3	5.8	공원 면적 변경
택지(획지)	소 계	46,812.9	감) 157.2	46,655.7	87.8	
	공동주택용지	46,812.9	감) 157.2	46,655.7	88.07	

다. 정비기반시설 설치계획 : 변경

1) 도로 결정조서 : 변경없음

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류 별	번 호	폭원 (m)								
기정	대로	3	1	25	보조간선 도로	일반 도로	273	미아9동 3-264	미아9동 3-663		서고2007-294 (2007.08.30)	
기정	중로	3	1	12	집산 도로	일반 도로	513	미아9동 3-264	미아9동 3-619		서고2007-294 (2007.08.30)	
기정	소로	3	1	6	국지 도로	일반 도로	39	미아9동 3-619	미아9동 3-4		서고2007-294 (2007.08.30)	

2) 공원 결정조서 : 변경

구분	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (m ²)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	공원	어린이공원	미아9동 3-830일대	2,934.1	증) 157.2	3,091.3	서고2007-294 (2007.08.30)	

■ 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	면적변경(2,934.1m ² →3,091.3m ²)	공원설치 의무면적 확보를 위한 면적변경

라. 공동이용시설 설치계획 : 변경없음

시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)	비고
관리사무소	공동주택용지	관계법령에 따름	
경로당		관계법령에 따름	
문고		관계법령에 따름	
보육시설		관계법령에 따름	
주민공동시설		관계법령에 따름	
어린이놀이터		관계법령에 따름	
주민운동시설		관계법령에 따름	
근린생활시설		관계법령에 따름	

마. 건축물의 정비개량 및 건축시설 계획

1) 기존건축물의 정비개량 계획 : 변경없음

구분	구역 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
변경	미아9-1 주택재건축 정비구역	53,155.8	강북구 미아9동 3-770번지일대	249	-	-	-	249	

2) 건축시설계획 : 변경

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	연면적 (㎡)	건폐 율 (%)	용적률 (%)		높 이 (m)	층수
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)					정비 계획	예정 법적 상한		
기정	미아 9-1	53,155.8	공동 주택 용지	46,812.9	강북구 미아9동 3-770번 지 일대	공동주택 및 부대복리 시설	103,812 이하	30 이하	197.88 이하	221.76 이하	48 이하	평균11 층 이하 /최고1 5층 이하
변경	주택재 건축 정비구 역			46,655.7					198.72 이하			
주택의 규모 및 규모별 건설비율		○ 총 세대수 : 1,028세대 (분양 940세대, 소형주택 88세대)										
		구 분		세대수(소형주택)				구성비(%)				
		소 계		1,028 (88)				100.0				
		전용면적 60㎡이하		369 (88)				35.9				
		전용면적 60~85㎡이하		565				55.0				
건축물의 건축선에 관한 계획		전용면적 85㎡초과		94				9.1				
		○ 85㎡이하 규모의 주택이 전체연면적에서 차지하는 비율 : 90.9%										
		• 건축한계선 : 대지경계선으로부터 3m										

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 세부개발계획수립 및 건축계획시 조정될 수 있음

■ 개발가능용적률 산정 : 변경

구분		산정내용				
토지 이용 계획	구분	구역면적	획지	계획정비기반시 설	계획정비기반시 설 내 국공유지	대지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지
	기정	53,155.8㎡	46,812.9㎡	6,342.9㎡	436㎡	-
	변경		46,655.7㎡	6,500.1㎡		
공공 시설 부지 제공 면적 (순부 담)	기정	• 순부담률 : 11.11% 순부담 산정을 위한 공공시설부지제공면적 = 계획정비기반시설 면적 - 계획정비기반시설 내 국공유지 면적 - 대지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지 = 6,342.9㎡ - 436.0㎡ = 5,906.9㎡ (11.11%)				
	변경	• 순부담률 : 11.41% 순부담 산정을 위한 공공시설부지제공면적 = 계획정비기반시설 면적 - 계획정비기반시설 내 국공유지 면적 - 대지 내 용도폐지되는 기존기반시설 국공유지 = 6,500.1㎡ - 436.0㎡ = 6,064.1㎡ (11.41%)				
정비계 획 용적률 산정	기정	• 계획(기준)용적률 = 170% • 허용용적률 = 170% • 정비계획용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3α) = 170% × (1 + 1.3 × 0.1262) = 197.88%이하 ※α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 5,906.9㎡/46,812.9㎡= 0.1262 ※α산정을 위한 공공시설부지 제공면적 : 계획정비기반시설 면적 - 계획정비기반시설 내 국공유지 및 무상 양여 국공유지 = 6,342.9㎡ - 436.0㎡ = 5,906.9㎡				
	변경	• 계획(기준)용적률 = 170% • 허용용적률 = 170% • 정비계획용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3α) = 170% × (1 + 1.3 × 0.1299) = 198.72%이하 ※α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 6,064.1㎡/46,655.7㎡= 0.1299 ※α산정을 위한 공공시설부지 제공면적 : 계획정비기반시설 면적 - 계획정비기반시설 내 국공유지 및 무상 양여 국공유지 = 6,500.1㎡ - 436㎡ = 6,064.1㎡				

바. 소형주택의 건설에 관한 계획

1) 기정

구분		주요내용				
법적상한용적률		221.76%				
정비계획용적률		197.88%				
소형주택 의무면적	용적률 증가분	23.88% (221.76% - 197.88%)				
	증가된 용적률의 50%	11.94% (23.88% × 0.5)				
	의무 연면적	5,589.46㎡이상 (46,812.9㎡ × 11.94%)				
소형주택 확보계획		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	합계
		46.68	62.59	44	2,754.18	5,656.06㎡
		49.48	65.95	44	2,901.88	

2) 변경

구분		주요내용				
법적상한용적률		221.76%				
정비계획용적률		198.72%				
소형주택 의무면적	용적률 증가분	23.04% (221.76% - 198.72%)				
	증가된 용적률의 50%	11.52% (23.04% × 0.5)				
	의무 연면적	5,374.73㎡이상 (46,655.7㎡ × 11.52%)				
소형주택 확보계획		전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수	연면적(㎡)	합계
		46.68	62.59	44	2,754.18	5,656.06㎡
		49.48	65.95	44	2,901.88	

사. 정비사업의 시행계획 : 변경

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
기정	주택재건축 정비사업	구역지정 고시일로부터 4년 이내	미아9-1 주택재건축 정비사업조합	기존 : 635세대 계획 : 1,028세대 증) 393세대	안전함	

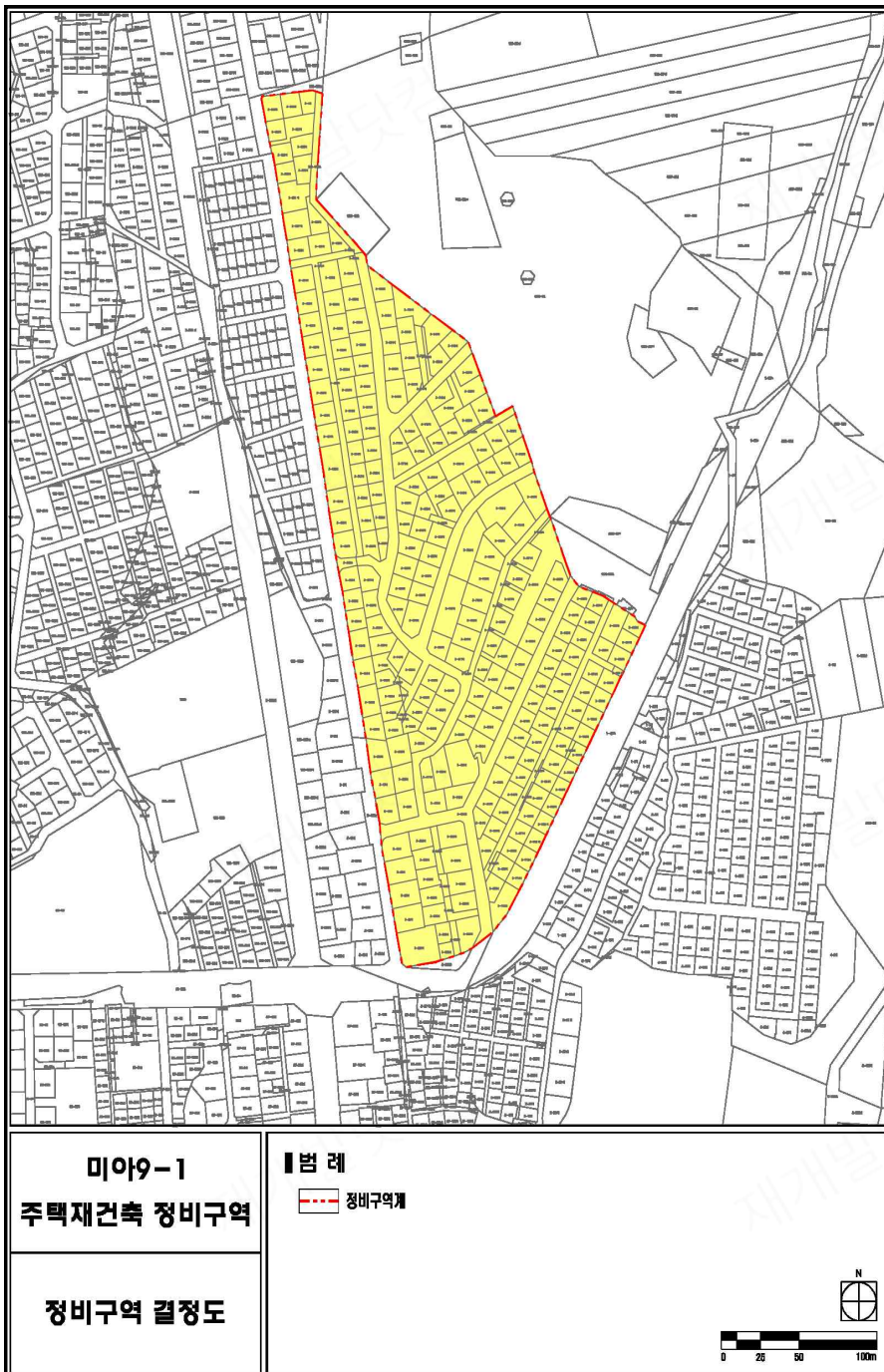
3. 관계도면: 붙임 참조

- 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부 생략)은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없으며, 기타 자세한 내용은 열람장소에 비치된 정비계획변경 및 정비구역변경지정 도서 참조

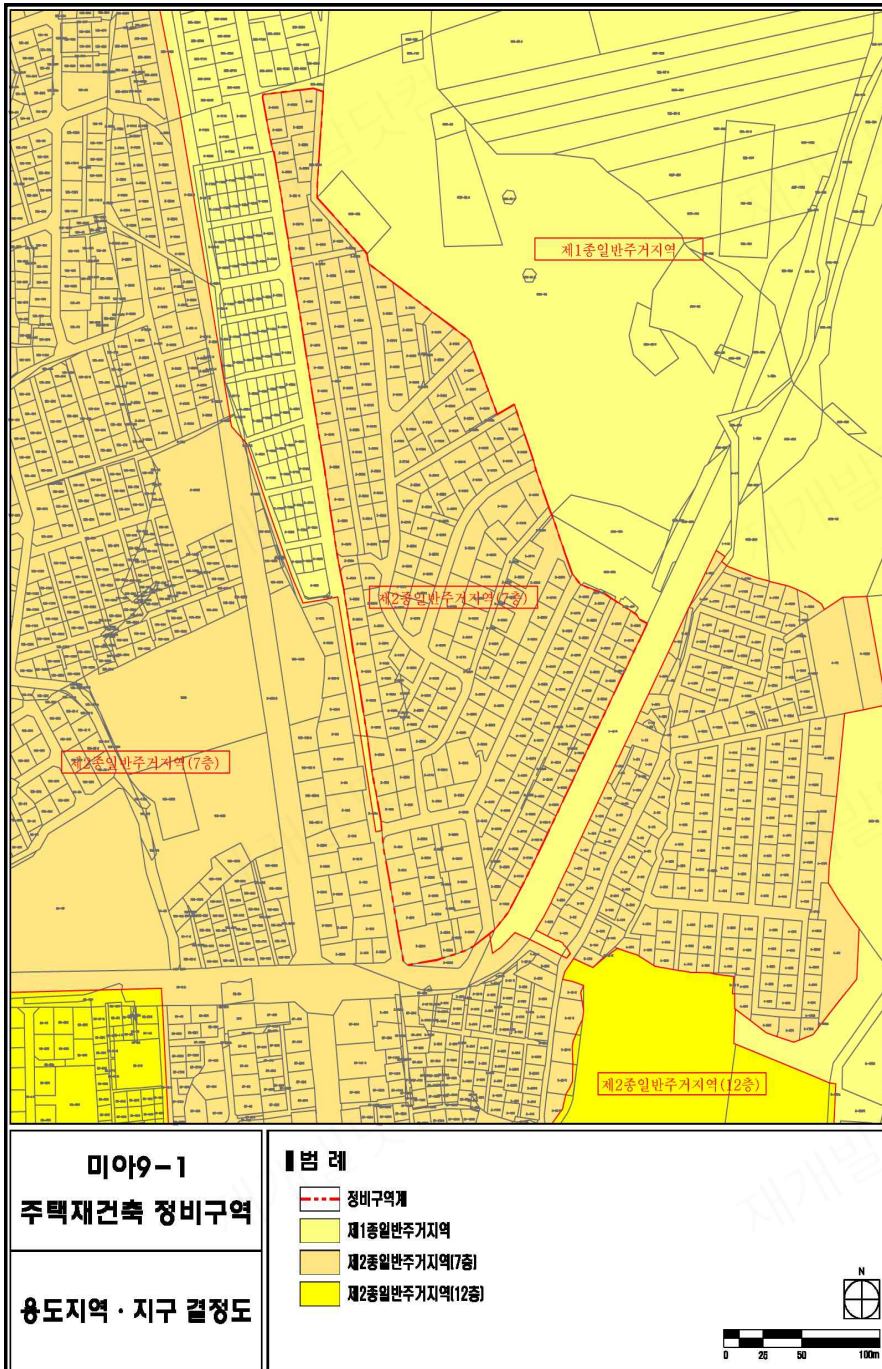
4. 열람장소

- 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람편의를 위해 강북구청 주택과 (☎ 02-901-6824)에 관계도서를 비치하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

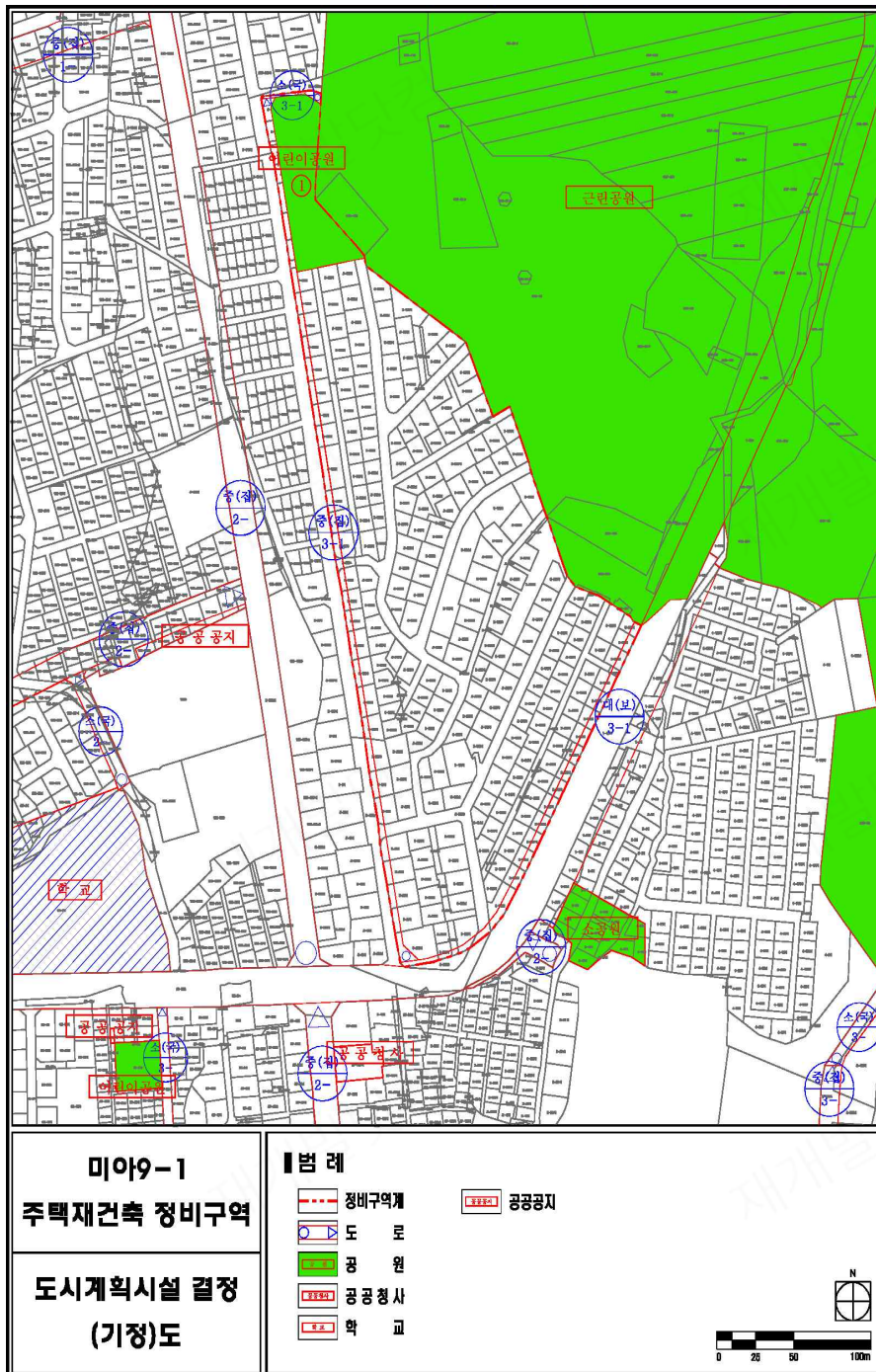
○ 정비구역 결정도(변경없음)



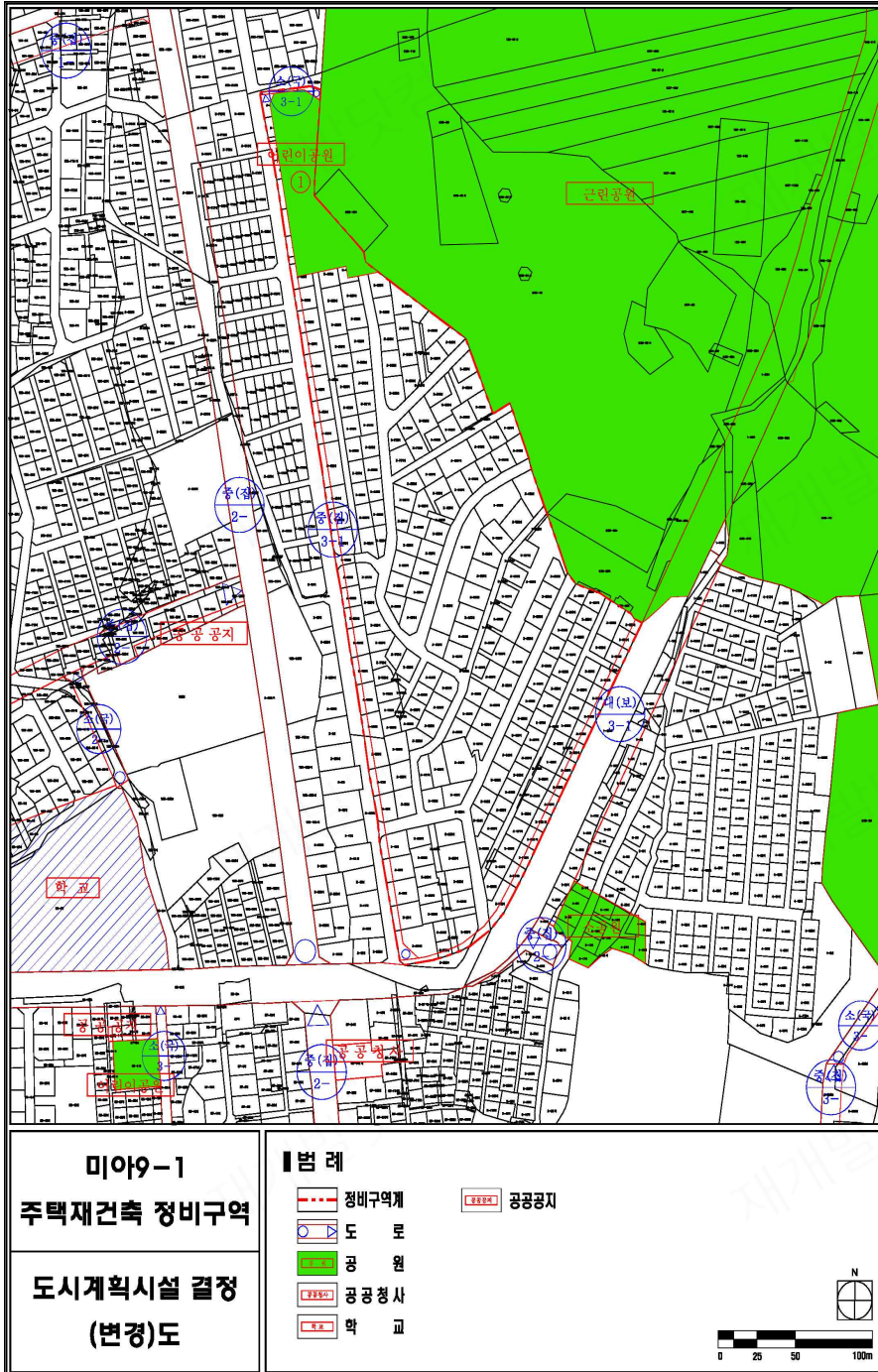
○ 용도지역·지구 결정도(변경없음)



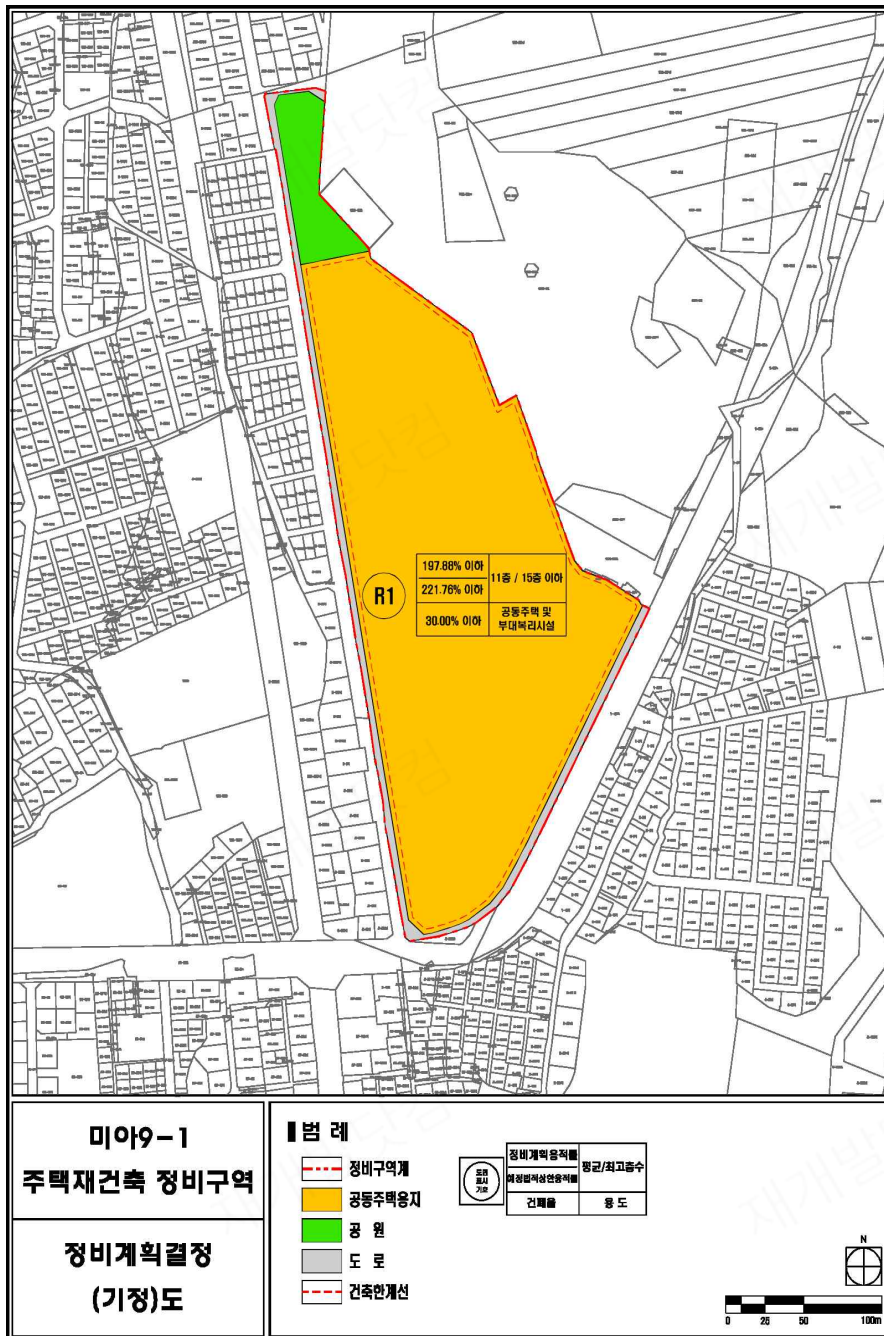
○ 도시계획시설 결정(기정)도



○ 도시계획시설 결정(변경)도



○ 정비계획 결정(기정)도



○ 정비계획 결정(변경)도

