◎ 서울특별시 강북구 공고 제2023-917호

미아4-1구역 주택재건축 도시·주거환경정비기본계획 변경(안), 정비계획 및 정비구역지정 변경(안) 공람공고

1. 서울특별시 고시 제2006-95(2006.03.23.)호로 재건축정비예정구역으로 지정되고, 제2009-307호(2009.08.06.)로 재건축정비구역 지정 고시된 '미아4-1구역 주택재건축정비사업'의 도시·주거환경정비기본계획 변경(안), 정비계획 및 정비구역 변경(안)에 대하여 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고하고 관련 서류를 공람합니다.

2. 본 재건축사업의 도시·주거환경정비기본계획 변경(안), 정비계획 및 정비구역 지정 변경(안)에 대하여 의견이 있을 경우, 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소로 제출하여 주시기 바랍니다.

2023년 7월 14일

강 북 구 청 장

가. 공람기간 : 2023. 7.17. ~ 8.18.(30일 이상)

나. 공람 및 의견제출 장소

1) 강북구청 주거정비과(☎ 02-901-2553)
2) 미아4-1구역 주택재건축정비사업조합 사무실(☎ 02-945-0558)

다. 관계도서 : 공람장소에 비치

라. 공람내용 : 미아4-1구역 주택재건축정비사업 도시·주거환경정비기본계획 변경(안), 정비계획 및 정비구역지정 변경(안)

1) 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(재건축사업부문) 변경조서

구분	구역 번호	동명	지번	면적	용적률	층수	추진 단계	비고
기정	15	미아4동	8-373번지 일대	5.2ha	170% 이하	평균 13층 이하	1	-
변경	15	미아4동	8-373번지 일대	5.3ha (53,379.7㎡)	190% 이하	최고 22층 이하	1	-

※ 층수와 관련된 기준(지구단위계획 수립기준, 서울시 스카이라인 관리원칙 등)이 변경 될 경우 정비기본계획의 높이계획은 변경된 기준을 따름.

2) 정비구역의 명칭 : 미아4-1구역 주택재건축정비사업

3) 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증·감	변경	
변경	미아4-1구역 주택재건축정비사업	미아동 8-373번지 일대	51,265.0	증) 2,114.7	53,379.7	-

4) 정비계획(안)

가) 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	증·감	변경		
합계		51,265.0	증) 2,114.7	53,379.7	100.0	-
정비 기반 시설 등	소계	9,008.0	감) 993.1	8,014.9	15.0	-
	도로	5,443.0	감) 2,194.4	3,248.6	6.1	-
	공원	3,565.0	감) 3,565.0	-	-	-
	녹지	-	증) 4,766.3	4,766.3	8.9	-
획지	소계	42,257.0	증) 3,107.8	45,364.8	85.0	-
	획지1	42,257.0	증) 606.5	42,863.5	80.3	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	-	증) 2,501.3	2,501.3	4.7	복합시설

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음.

나) 용도지역·지구에 관한 계획

구 분		면적(㎡)			비율 (%)	비 고
		기정	증·감	변경		
합 계		51,265.0	증) 2,114.7	53,379.7	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	-	증) 83.3	83.3	0.2	용도지역 유지 (연결녹지 부지)
	제2종일반주거지역 (7층이하)	51,265.0	감) 51,265.0	-	-	-
	제2종일반주거지역	-	증) 53,195.0	53,195.0	99.6	지적경계 불부합지 (253.6㎡)포함
	제3종일반주거지역	-	증) 101.4	101.4	0.2	용도지역 유지 (연결녹지 부지)

※ 제1종일반주거지역 및 제3종일반주거지역은 월계로변 옹벽정비를 위해 정비구역에 포함한 옹벽구간이며, 지적경계 불부합지는 강북구와 성북구 경계지로써 향후 측량 성과에 따라 면적이 변경될 수 있음.

다) 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

(1) 교통시설

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	소로	3	-	4.5	국지 도로	80	미아동 8-64	미아동 8-65	일반 도로	-	-	입체적 도시계획시설 (마을버스 회차공간)
신설	소로	3	-	7	국지 도로	132	미아동 8-65	미아동 8-437	일반 도로	-	-	입체적 도시계획시설
기정	대로	3	39	25~30	간선 도로	5,110 (332)	미아동 42-13	하계동 184-1	일반 도로	-	-	-
변경	대로	3	39	25~30	간선 도로	5,110 (332)	미아동 42-13	하계동 184-1	일반 도로	-	-	연결녹지 중복결정
기정	중로	3	-	12 15 20	국지 도로	310	미아4동 8-336	미아4동 8-407	일반 도로	-	서울시고시 2009-307호 (2009.08.06)	-
변경	중로	3	-	13	국지 도로	247	미아동 8-144	미아동 8-65	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	2	-	8	국지 도로	126	미아4동 8-407	미아4동 산35-17	일반 도로	-	서울시고시 2009-307호 (2009.08.06)	-

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-	· 입체적 도시계획시설 신설 -B=4.5m, L=80m	· 토지의 효율적 활용을 위해 입체적 도시계획시설 결정
-	소로 3-	· 입체적 도시계획시설 신설 -B=7m, L=132m	
대로 3-39	대로 3-39	· 연결녹지와 중복결정	· 도로시설 내 연결녹지 중복결정 ※ 도로조서 및 선형 변경없음
중로 3-	중로 3-	· 도로선형(폭원 및 연장 포함) 변경 -B=12~20m→13m -L=310m→247m(감 63m)	· 대상지 및 인근단지(한일유앤아이아파트) 진출입을 위한 막다른 도로인 점을 고려하여 도로선형(폭원 및 연장 포함)을 변경함
소로 2-	-	· 도로폐지	· 막다른 도로는 토지의 효율적 활용을 위해 폐지하고 입체적 도시계획시설로 대체함

○ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	입체적 결정 범위			최초 결정일	비고
					기정	증·감	변경		
신설	소로 3-	도로	미아동 8-73번지 일원	길이	-	증) 80m	80m	-	마을버스 회차 공간
				폭	-	증) 4.5m	4.5m		
				높이	-	증) 7m	7m		
				수평투영면적	-	증) 371.0㎡	371.0㎡		
신설	소로 3-	도로	미아동 8-395번지 일원	길이	-	증) 132m	132m	-	획지 내 입체적 도시계획 도로
				폭	-	증) 7m	7m		
				높이	-	증) 지상부	지상부		
				수평투영면적	-	증) 938.5㎡	938.5㎡		

※ 마을버스회차공간 높이는 향후 상부 토심 및 보두께에 따라 변경될 수 있는 사항으로 사업시행계획 인가시 높이를 확정하고, 사업준공 전 경미한 사항으로 결정(변경)

○ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경) 사유

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-	· 입체적 도시계획시설 신설 -B=4.5m, L=80m	· 마을버스 운행을 고려하여 토지의 효율적 활용을 위해 단지 내 회차공간(회전교차로)을 조성 · 사업시행자가 조성하여 무상으로 구분지상권 설정
-	소로 3-	· 입체적 도시계획시설 신설 -B=7m, L=132m	· 기존 현황도로(월계로21가길)변 사유지(미아동 844번지 일대 임야필지)의 진입도로 확보 · 사업시행자가 조성하여 무상으로 구분지상권 설정

(2) 공간시설

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증·감	변경		
폐지	-	공원	어린이공원	미아4동 8-210일원	2,800.0	감) 2,800.0	-	서울시고시 2009-307호 (2009.08.06)	-
폐지	-	공원	소공원	미아4동 8-332일원	765.0	감) 765.0	-	서울시고시 2009-307호 (2009.08.06)	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설의 세분	변경내용	변경사유
-	어린이공원	· 어린이공원 폐지 - 위치 : 미아4동 8-210일원 - 면적 : 2,800.0㎡	· 지형의 특성을 고려하여 공원은 폐지하고 녹지로 대체
-	소공원	· 소공원 폐지 - 위치 : 미아4동 8-332일원 - 면적 : 765.0㎡	· 역세권에 인접한 지역으로 효율적인 토지이용 계획수립을 위해 공원을 폐지

○ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증·감	변경		
신설	-	녹지	경관녹지	미아동 8-259일원	-	증) 1,636.0	1,636.0	-	-
신설	-	녹지	연결녹지	미아동 8-110일원	-	증) 3,130.3	3,130.3	-	-

○녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	녹지	· 경관녹지 신설 - 위치 : 미아동 8-259일원 - 면적 : 1,636.0㎡	· 기존 공동주택(한일유앤아이아파트)와의 소음·안전 등을 고려하여 신설되는 도로(13m)에 완충역할 및 경관향상을 위해 녹지를 조성함
-	녹지	· 연결녹지 신설 - 위치 : 미아동 8-110일원 - 면적 : 3,130.3㎡ - 폭원 : 10m	· 경전철 신설을 고려하여 월계로변 북서울꿈의숲과 연계되도록 보행 및 녹지네트워크 조성

(3) 공공·문화체육시설(입체적 도시계획시설)

○ 입체적 도시계획시설(사회복지시설, 문화시설, 청소년수련시설) 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	구분	입체적 결정 범위			최초 결정일	비고
						기정	증·감	변경		
신설	-	사회 복지시설	노인의료 복지시설	미아동 8-332번지 일원	길이	-	-	-	-	-
		문화시설	예술인 지원센터		폭	-	-	-		
					높이	-	증) 지상3~8층	지상3~8층		
		청소년 수련시설	청소년 아지트		수평 투영면적	-	증) 472.2㎡	472.2㎡		

※ 층수 및 면적은 향후 사업시행계획인가시 확정하고, 사업준공 전 경미한 사항으로 결정(변경)

○ 건축물 범위 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	건축물의 범위			비고
					건폐율	용적률	높이	
신설	-	사회 복지시설	노인의료 복지시설	미아동 8-332번지 일원	복합계획		8층 이하	지상3~8층 (연면적 3,109.7㎡)
		문화시설	예술인 지원센터					
		청소년 수련시설	청소년 아지트					

○ 입체적 도시계획시설(사회복지시설, 문화시설, 청소년수련시설) 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설, 문화시설, 청소년수련시설	· 신설 - 위치 : 미아동 8-332번지 일원 - 대지지분 : 845.2㎡ - 건축연면적 : 3,109.7㎡	· 강북구청 기부채납 공공시설 수요조사 결과를 반영하는 사항으로 생활 SOC시설 확충

라) 공동이용시설 설치계획

시설의 종류	위치	면적 (㎡)			비 고
		기정	증·감	변경	
관리사무실	강북구 미아동 8-373번지 일대	104.10	감) 104.10	-	부대시설로 구분
경로당		139.77	증) 240.23	380.00	- 총량: (500㎡+세대×2㎡)×1.25 =3,200㎡이상 ※ 서울시 주택조례 별표1 필수 주민공동시설 세부면적기준 (1,000~1,500세대 이상) 1) 경로당: 375㎡이상 2) 어린이집: 580㎡이상 3) 작은도서관: 203㎡이상
어린이집		200.00	증) 400.0	600.00	
주민공동시설		125.54	증) 2,354.46	2,480.00	
어린이놀이터		1,382.00	증) 68.00	1,450.00	
주민운동시설		530.00	감) 130.00	400.00	
작은도서관		-	증) 300.00	300.00	
다함께돌봄센터		-	증) 120.00	120.00	
계		2,481.41	증) 3,248.59	5,730.00	

마) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	미아4-1 주택재건축 정비구역	51,265.0	획지	42,257.0	강북구 미아4동 8-373번지 일원	191	-	-	191	-	-
변경	미아4-1 주택재건축 정비구역	53,379.7	획지1	42,863.5	강북구 미아동 8-373번지 일원	192	-	-	192	-	-
			획지2	2,501.3							

※ 변경사유: 단순누락 1동 추가

바) 건축물에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)				높이(m)/ 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적 (㎡)				기준	허용	상한 (정비계획)	법정 상한	
기정	미아4-1 주택재건축 정비구역	51,265.0	획지	42,257.0	미아4동 8-373번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	170 이하	-	196.87 이하	-	50m이하/ 평균13층이하
변경		53,379.7	획지1	42,863.5	미아동 8-373번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	30 이하	190 이하	192.5 이하	219.5 이하	234.11 이하	66m이하/ 최고22층이하
			획지2	2,501.3		복합시설						

<table>
<tr><td rowspan="2">주택의
규모
및
규모별
건설비율</td><td>기정</td><td>

· 총 건립 세대수 : 공동주택 740세대(분양 740세대)
· 주택규모별 건설비율

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분(전용면적)</th><th colspan="2">세대수</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>세대</th><th>비율(%)</th></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>740</td><td>100.00</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">공동
주택</td><td>60㎡이하</td><td>150</td><td>20.27</td><td rowspan="2">총 건립세대수의
60%이상</td></tr>
<tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>446</td><td>60.27</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>144</td><td>19.46</td><td></td></tr>
</table>

</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>

· 총 건립 세대수 : 공동주택 1,030세대
(분양 940세대, 국민주택규모임대주택 40세대, 임대주택(기부채납) 50세대)
· 주택규모별 건설비율

<table>
<tr><th colspan="2">구분(전용면적)</th><th>계</th><th>비율(%)</th><th>일반분양</th><th>국민주택
규모
임대주택</th><th>임대주택
(기부채납)</th></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>1,030</td><td>100.00</td><td>940</td><td>40</td><td>50</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공동
주택</td><td>60㎡이하</td><td>612</td><td>59.42</td><td>530</td><td>32</td><td>50</td></tr>
<tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>372</td><td>36.11</td><td>364</td><td>8</td><td>-</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>46</td><td>4.47</td><td>46</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

※ 총 건립 세대수의 60%이상을 85㎡이하로 건설(국토교통부 고시 제2021-952호)

</td></tr>
<tr><td rowspan="2">심의
완화사항</td><td>기정</td><td>

· 건축물 높이완화에 관한 계획
- 용도지역 상향 및 층수완화

</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>

· 허용용적률 : 190% + 2.5%(단독주택세입자 주거대책) = 192.5%
※ 단독주택재건축 세입자 대책(주거사업과-4568.2019.04.25)을 반영한 사항으로 향후 관리처분단계에서 세입자 손실보상 규모가 확정된 후 정비계획 변경을 통해 용적률 계획 등을 재조정
· 용적률 완화 및 국민주택규모 임대주택 건설(도시정비법 제54조 적용)

<table>
<tr><th>① 법적상한
용적률</th><th>② 상한용적률
(정비계획)</th><th>초과용적률
(①-②)</th><th>초과용적률의
50%적용</th><th>국민주택
규모
임대주택
공급</th></tr>
<tr><td>234.11%</td><td>219.5%</td><td>14.61%</td><td>7.3%</td><td>총 40세대</td></tr>
</table>

※ 서울시 소형주택 건설비율 50%(도시 및 주거환경정비조례 제30조)

</td></tr>
</table>

건축물의 건축선 등에 관한 계획	기정	· 월계로 도로변 미관지구에 의한 건축선(3m) 계획
	변경	· 건축한계선 : 대지경계선 및 공공보행통로로부터 3m이상 · 벽면한계선 : 대지경계선으로 6m이상
기타사항에 관한 계획	신설	· 공공보행통로 : 기존 보행흐름 및 보행육교(월계로) 동선을 고려하여 폭 6m 이상으로 계획 · 차량출입불허구간 : 진입도로변에 획지1, 획지2 차량진출입 외 불허구간 지정 (정비계획 결정도 참고) · 근린생활시설 및 주민공동이용시설 배치구간 : 월계로변 연결녹지와 연계하여 가로활성화 유도

(1) 개발가능(상한) 용적률 산정

○ 기정

구분	산정내용		
토지이용계획	계(구역면적)	택지1	계획 정비기반시설
	51,265.0㎡	42,257.0㎡	9,008.0㎡
공공시설부지 제공면적	· 계획 정비기반시설 면적 - 계획 기반시설내 국공유지(도로) 및 무상양여 국·공유지 = 9,008㎡ - 3,870.0㎡ = 5,138㎡		
개발가능 용적률 산 정	· 개발가능용적률 = 허용용적률 + 계획(기준)용적률 × 1.3α = 170% + β + 170% × 1.3 × 0.1216 = 196.87% + β ⇒ 적용 개발가능용적률 196.87%이하 ※ α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 5,138㎡ / 42,257㎡ = 0.1216 · 건축계획용적률 = 196.73%		

○ 변경

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="13">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="4">토지 이용 계획 (단위:㎡)</td><td rowspan="3">합계 (구역 면적)</td><td rowspan="3">획지 (공동 주택)</td><td colspan="8">새로이 설치하는 기반시설 등 면적</td><td rowspan="3">새로 설치하는 정비 기반 시설 내 국·공유지</td><td rowspan="3">대지 내 용도 폐지 되는 기존 정비 기반 시설</td></tr>
<tr><td rowspan="2">소계</td><td rowspan="2">도로</td><td rowspan="2">녹지</td><td colspan="5">건축물 기부채납 대지지분 및 환산부지</td></tr>
<tr><td>계</td><td>사회 복지 시설</td><td>문화 시설</td><td>청소년 수련 시설</td><td>공공 임대 주택</td></tr>
<tr><td>53,379.7</td><td>45,364.8</td><td>13,962.1</td><td>3,248.6</td><td>4,766.3</td><td>5,947.2</td><td>1,281.5</td><td>1,162.9</td><td>459.3</td><td>3,043.5</td><td>1,969.2</td><td>5,865.5</td></tr>
<tr><td>공공 시설 부지 제공 (순부담)</td><td colspan="13">· 13,962.1㎡(새로 설치하는 기반시설 등 면적) - 1,969.2㎡(새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 면적) - 5,865.5㎡(대지 내 용도폐지 되는 기존 정비기반시설 면적) = 6,127.4㎡
· 순부담 면적 : 6,127.4㎡(구역면적 대비 11.5%)
※ 건축물 기부채납에 관한 사항
1) 사회복지시설 : 대지지분면적(390.7㎡) + 환산부지면적(890.8㎡) = 1,281.5㎡
2) 문화시설 : 대지지분면적(309.2㎡) + 환산부지면적(853.7㎡) = 1,162.9㎡
3) 청소년수련시설 : 대지지분면적(145.3㎡) + 환산부지면적(314.0㎡) = 459.3㎡
4) 공공임대주택(50세대) : 대지지분면적(1,818.0㎡) + 환산부지면적(1,225.5㎡) = 3,043.5㎡</td></tr>
<tr><td>상 한 용적률 산 정</td><td colspan="13">· 기준용적률 190%, 허용용적률 192.5%, 상한용적률 219.5%, 법적상한용적률 234.11%
· 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α[토지] + 0.7 × α[건축물])
= 192.5% × (1 + 1.3 × 1 × 0.0666 + 0.7 × 0.0769) = 219.5%
· α(토지) : 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 비율
= (8,014.9㎡ + 2,663.2㎡ - 7,834.7㎡) ÷ (45,364.8㎡ - 2,663.2㎡) = 0.0666
· α(건축물) : 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 비율
= 3,284.0㎡ ÷ (45,364.8㎡ - 2,663.2㎡) = 0.0769</td></tr>
</table>

사) 임대주택 건설에 관한 계획

(1) 의무 임대주택 : 재건축사업으로 해당사항 없음

(2) 국민주택규모 임대주택

<table>
<tr><th colspan="6">관계법령</th></tr>
<tr><td colspan="6"><도시 및 주거환경정비법 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율)>
• 정비사업을 시행하는 경우 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 <u>지방도시계획위원회의 심의</u>를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 <u>용적률의 상한(이하 이 조에서 "법적상한용적률"이라 한다)까지 건축</u>할 수 있다.
• 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 <u>용적률(이하 "초과용적률"이라 한다)의 50%를 국민주택규모 주택을 건설</u>하여야 한다.
※ 서울시 도시 및 주거환경정비조례 제30조 : 초과용적률의 100분의 50 적용
• 국민주택규모 <u>주택의 공급가격은 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 인수자에게 기부채납</u></td></tr>
<tr><td>법적상한용적률</td><td colspan="5">234.11%</td></tr>
<tr><td>상한용적률(정비계획)</td><td colspan="5">219.5%</td></tr>
<tr><td>초과용적률의 50%</td><td colspan="5">(234.11% - 219.5%) × 50% = 7.3%</td></tr>
<tr><td>임대주택 확보
연면적 기준</td><td colspan="5">45,364.8㎡(획지면적) × 7.3% = 3,311.6㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="5">국민주택규모
임대주택 확보계획
(건축심의에서 최종결정)</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>49.94㎡</td><td>69.47㎡</td><td>20</td><td>1,389.4㎡</td><td rowspan="3">소셜믹스</td></tr>
<tr><td>59.98㎡</td><td>85.90㎡</td><td>12</td><td>1,030.8㎡</td></tr>
<tr><td>84.98㎡</td><td>115.65㎡</td><td>8</td><td>925.2㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>40</td><td>3,345.4㎡</td><td>기준이상 충족</td></tr>
</table>

(3) 기부채납 임대주택

	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
기부채납 임대주택 (상한용적률 적용)	59.98㎡	85.90㎡	50	4,295.0㎡	소셜믹스
	합계		50	4,295.0㎡	

아) 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

<table>
<tr><td>추 정
비례율</td><td>• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
• 추정비례율 : 104.45%
⇒ (834,101,553천원 – 510,570,963천원) / 309,750,783천원 × 100% = 104.45%
- 총 수입 추정 : 834,101,553천원
- 총 지출 추정 : 510,570,963천원
- 종전자산총액 추정 : 309,750,783천원</td></tr>
<tr><td>개 별
종 전
자 산
추정액</td><td>• 이용상황이 동일 또는 유사하고 주변환경, 도로여건 등이 유사한 사업구역 내 소재하는 비교표준지를 선정하여 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건 및 기타조건으로 가치형성요인을 구분하여 요인별 격차율을 산정하여 토지가격을 산출하였음. 요인별 격차율에서 접근조건, 행정적조건, 기타조건은 비교표준지와 개별지를 대등하게 판단하였고(요인치 1.00 적용), 가로조건(접면도로의 폭) 및 획지조건(형상, 이용상황)을 고려하여 격차율을 적용(필지별로 0.414-2.135 산정), 그 밖의 요인 보정치는 2.35를 적용하였음
• 건물의 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 재조달원가를 구한 후 내용연수별로 감가수정하여 해당 건물가격을 산정하였음
• 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등에 의거 당해 토지 및 건물의 지역요인, 외부요인, 내부요인, 호별요인, 기타 가격형성상의 제요인을 종합 참작하여 대지권 또는 지분과 건물을 일체로 하여 거래사례에 따라 가격을 추정하는 방법을 적용하여 산정하였음. 비교가능한 구역내 거래사례가 없는 점에서 미아동 3-866 (2022.12.16. 거래, @477.8만원/㎡, 구역외) 사례를 기준으로 층별효용, 노후도, 규모(면적크기)에 따른 차이, 개별요인(가로조건 등), 정비사업 진행에 따른 개발이익(1.20)에 따른 격차율을 산정하여 약식 감정하였음</td></tr>
<tr><td>추 정
분담금
산 출</td><td>• 추정분담금 산정방식 = 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)
<table>
<tr><th colspan="2">분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정 분담금(a-b)</th></tr>
<tr><td>전용 49.94형</td><td>5.6억</td><td rowspan="5">개별 종전자산 추정액
× 추정비례율
(104.45%)</td><td rowspan="5">분양가 추정액 – 추정 권리가액
(+ : 부담 / - : 환급)</td></tr>
<tr><td>전용 59.98형</td><td>7.2억</td></tr>
<tr><td>전용 84.98형</td><td>9.2억</td></tr>
<tr><td>전용 104.97형</td><td>11.1억</td></tr>
<tr><td>상가 33㎡</td><td>2.6억</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

※ 본 추정분담금은 확정된 내용이 아니며, 관리처분계획인가시 정식감정평가로 종전자산 및 분양가격이 변경될 수 있음.

※ 세부내역 및 토지등소유자별 분담금 추산액은 공람장소 또는 '정비사업 정보몽땅'(https://cleanup.seoul.go.kr)'의 미아4-1구역 조합 홈페이지 '추정분담금 조회'에서 확인 가능.