

고 시

◎ 서울특별시 강북구 고시 제2021 - 158호

미아 9-2 주택재건축정비구역 정비계획 (경미한 사항)변경 결정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2009-301호(2009.07.30.)로 정비구역지정 및 정비계획 결정 고시되고, 강북구고시 제2012-195호(2012.10.12.), 강북구고시 제2015-12호(2015.01.23.), 강북구고시 제2020-173호(2020.11.13.)로 정비계획 (경미한 사항) 변경 결정 고시된 강북구 미아동 137-72 일대 미아 9-2 주택재건축정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조, 같은법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조 규정에 따라 다음과 같이 정비계획(경미한 사항)을 결정 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2021. 8. 20.

강 북 구 청 장

1. 정비구역의 지정

가. 정비구역의 명칭: 미아9-2주택재건축정비구역

나. 정비구역의 위치 및 면적 (변경없음)

구 분	정 비 사 업 명 칭	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기 정	증 감	변 경	
기 정	미아 9-2 주택재건축정비사업	서울시 강북구 미아동 137-72 일대	102,371.3	-	102,371.3	-

다. 정비계획 (변경)

1) 용도지역 결정 조서 (변경없음)

구 분	면 적(㎡)			비 고
	기 정	증 감	변 경	
계	102,371.3	-	102,371.3	
제2종일반주거지역 (7층)	2,234.0	-	2,234.0	
제2종일반주거지역 (12층)	100,137.3	-	100,137.3	평균층수 18층 이하

2) 토지이용계획 (변경없음)

구분	명 칭		면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
합 계			102,371.3	-	102,371.3	-
정 비 기 반 시 설	소 계		22,432.4	-	22,432.4	※공공시설부지 제공면적 = 22,432.4㎡ - 2,834.7㎡ - 8,637.3㎡ = 10,960.4㎡ (정비기반시설 내 기존 국공유지면적 2,834.7㎡과 택지 내 용도폐지되는 국공유지면적 8,637.3㎡는 용적률 인센티브 산정에서 제외)
	도로	계	12,175.9	-	12,175.9	
		도로1	5,243.7	-	5,243.7	
		도로2	2,649.8	-	2,649.8	
		도로3	3,541.9	-	3,541.9	
		도로4	628.0	-	628.0	
		도로5	112.5	-	112.5	
	공원		7,509.3	-	7,509.3	
	공공공지1		330.0	-	330.0	
	공공공지2		126.2	-	126.2	
	학교용지		2,291.0	-	2,291.0	
택 지	소 계		79,938.9	-	79,938.9	-
	택지1		75,402.9	-	75,402.9	※ 공동주택 및 부대복리시설
	택지2		3,541.1	-	3,541.1	※ 존치(종교부지)
	택지3		494.0	-	494.0	※ 보류지(종교부지)
	택지4		500.9	-	500.9	※ 보류지(종교부지)

※ 사업시행자가 구역내 국·공유지를 일괄 매입하여 정비기반시설을 개설 및 조성
한 후 공공시설 제공. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제97조 제2항의 규정에
따라 구역내 정비기반시설이 사업시행자에게 무상으로 양도되는 경우 인센티브
부여에서 제외

3) 도시계획시설 결정 조서 (변경없음)

가) 도시계획시설(도로) 결정 조서 (변경없음)

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기정	중로	2	2	15	국지 도로	일반 도로	234	미아동 103-137	미아동 138-52	-	2009.07.30. 서고 제2009-301호	
기정	중로	1	1	25	국지 도로	일반 도로	275	미아동 258-533	미아동 134-93	-	2009.07.30. 서고 제2009-301호	
기정	중로	2	1	15	국지 도로	일반 도로	206	미아동 137-44	미아동 96-1	-	2009.07.30. 서고 제2009-301호	
기정	소로	2	1	8	국지 도로	일반 도로	72	미아동 139-132	미아동 94-5	-	-	
기정	소로	3	-	4	국지도 로	일반도 로	62	미아동 228-44	미아동 228-44	-	2015.01.23. 강북구고 제2015-12호	

나) 도시계획시설(공원) 결정 조서 (변경없음)

결정 구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			비 고
	명칭	세분류		기정	증·감	변경	
기정	공원	어린이공원	미아동 100-29일원	7,509.3	-	7,509.3	2009.07.30. 서고 제2009-301호

다) 도시계획시설(공공시설 : 학교) 결정 조서 (변경없음)

결 정 구 분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			비 고
	명 칭	세분류		기정	증·감	변경	
기정	학교용지	초등학교	미아동 95-14일원	12,712.0 (2,291.0)	-	12,712.0 (2,291.0)	서고제50호 82.2.3

※ () 정비구역 내 변경

라) 도시계획시설(공공공지) 결정 조서 (변경없음)

결정 구분	시설의 종류		위 치	면 적 (㎡)			비 고
	명 칭	세분류		기정	증·감	변경	
기정	공공공지1	공공공지	미아동 103-68일원	330.0	-	330.0	
	공공공지2	공공공지	미아동 103-24일원	126.2	-	126.2	

4) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)

가) 기존 건축물의 정비·개량 계획 (변경없음)

결정 구분	구 역 구 분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면 적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	미아 9-2 주택재건축정비구역	102,371.3	강북구 미아동 137-72번지일대	620	1	-	619	-	

나) 건축시설계획 (변경)

구분	구 역 구 분		명칭	면 적 (㎡)	위 치	연면적 (㎡)	주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	층수 (평균)
	명 칭	면적(㎡)								
기정	미아 9-2 주택 재건축 정비 구역	102,371.3	택지 1	75,402.9	미아동 137-72 일원	288,173.91	공동주택 및 부대복리 시설	30% 이하	225.12% 이하	최고25 층이하 (평균18 층이하)
			택지 2	3,541.1	미아동 3-878 일원	-	존치 (종교부지)	관계법령에 따름		
			택지 3	494.0	미아동 258-535 일원	-	보류지 (종교부지)			
			택지 4	500.9	미아동 134-84 일원	-	보류지 (종교부지)			

구분	구 역 구 분		명칭	면 적 (㎡)	위 치	주용도	건폐율 (%)	용적율 (%)	층수 (평균)
	명 칭	면적(㎡)							
변경	미아 9-2 주택 재건축 정비 구역	102,371.3	택지 1	75,402.9	미아동 137-72 일원	공동주택 및 부대복리시설	30% 이하	231.85% 이하	최고25층이하 (평균18층이하)
			택지 2	3,541.1	미아동 3-878 일원	존치 (종교부지)	관계법령에 따름		
			택지 3	494.0	미아동 258-535 일원	보류지 (종교부지)			
			택지 4	500.9	미아동 134-84 일원	보류지 (종교부지)			

주택의 규모 및 규모별 건설비율	• 주택공급계획 - 기정) 1,758세대 - 변경) 1,798세대 [증) 40세대]					
	• 건립규모					
	구분 (전용면적)		세대 수			비율 (%)
			세 대			
			기정	변경	증감	
	계		1,758	1,798	증) 40	100.0
	85㎡이하	60㎡이하	931	968	증) 37	53.8
		60~85㎡이하	789	793	증) 4	44.1
	85㎡초과		38	37	감) 1	2.1
	• 건설비율					
구 분		기 정	변 경	증 감		
전용면적 85㎡이하 규모의 건설비율		97.84%	97.94%	증) 0.1		
전용면적 85㎡초과 규모의 건설비율		2.16%	2.06%	감) 0.1		
건축물의 건축선에 관한 계획	-					
건축물의 높이완화 에 관한 계획	-					

■ 개발가능(상한)용적률 산정 (변경)

구 분		산 정 내 용				
기 정	토지이용계획	계(구역면적)	택지	새로 설치하는 기반시설	새로 설치하는 기반시설내 국공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
		102,371.3㎡	75,402.9㎡	22,432.4 ㎡	2,834.7㎡	8,637.3㎡
	공공시설부지 제공 면적	계획 정비기반시설 면적 - 계획 기반시설내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 국공유지 $= 22,432.4\text{㎡} - 2,834.7\text{㎡} - 8,637.3\text{㎡} = 10,960.4\text{㎡}$				
	개발가능 (상한) 용적률 산정	- 개발가능 용적률 = 기준용적률 $\times (1 + 1.3 \alpha)$ $= 190\% \times (1 + 1.3 \times 0.1454) \approx 225.91\%$ $\Rightarrow$ 적용 개발가능용적률 225.91%이하 $* \alpha = \text{공공시설부지 제공 면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}$ $= 10,960.4\text{㎡} / 75,402.9\text{㎡} = 0.1454$ - 건축계획 용적률 = 225.12%				
변 경	토지이용계획	계(구역면적)	택지	새로 설치하는 기반시설	새로 설치하는 기반시설내 국공유지	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지
		102,371.3㎡	75,402.9㎡	22,432.4 ㎡	2,834.7㎡	8,637.3㎡
	공공시설부지 제공 면적	계획 정비기반시설 면적 - 계획 기반시설내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 국공유지 $= 22,432.4\text{㎡} - 2,834.7\text{㎡} - 8,637.3\text{㎡} = 10,960.4\text{㎡}$				
	허용용적률	세입자 손실보상에 대한 허용용적률 인센티브 부여 = 5.0%				
	개발가능 (상한) 용적률 산정	- 허용용적률 = 계획(기준)용적률 + $\beta = 190\% + 5\%$ (세입자 손실보상에 대한 인센티브) $= 195\%$ - 개발가능 용적률 = 허용용적률 $\times (1 + 1.3 \alpha)$ $= 195\% \times (1 + 1.3 \times 0.1454) \approx 231.85\%$ $* \alpha = \text{공공시설부지 제공 면적} / \text{공공시설부지 제공 후 대지면적}$ $= 10,960.4\text{㎡} / 75,402.9\text{㎡} = 0.1454$ - 건축계획 용적률 : 231.55%				

※ 사업시행자가 구역내 국·공유지를 일괄 매입하여 정비기반시설을 개설 및 조성
한 후 공공시설 제공. 다만, 「도시 및 주거환경정비법」 제97조 제2항의 규정에
따라 구역내 정비기반시설이 사업시행자에게 무상으로 양도되는 경우 인센티브
부여에서 제외

※ 단독주택재건축 세입자 대책(주거사업과-4568,2019.4.25.)반영, 현 사업단계
에서 손실보상에 대한 허용용적률 5%를 적용하여 정비계획용적률 계획을 변경
하고, 향후 관리처분단계에서 세입자 손실보상 규모가 확정된 후 정비계획 변경

을 통해 용적률 계획 등을 재조정

5) 정비사업 시행계획 (변경)

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수		홍수 등 취약요인에 대한 검토결과	비고
			기정	변경		
주택재건축 정비사업	구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	미아제9-2구역 주택재건축 정비사업조합	현황: 1,793세대 계획: 1,758세대 감) 35세대	현황: 1,793세대 계획: 1,798세대 증) 5세대	홍수 피해 없으나 소방시설미비와 차량진입도로부족 사고위험 높음	-

2. 관련도면: 붙임 참조

- 1) 정비구역 결정도 (변경없음)
- 2) 용도지역 결정도 (변경없음)
- 3) 정비계획 결정도 (기정/변경)

※ 첨부된 지형도면 등(그 외 세부관계도면은 첨부생략)은 참고용 도면이므로
측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

3. 고시관련 세부내용에 대하여 시민의 열람 편의를 위하여 강북구청 주택과(☎ 901-6823)에 관계서류 비치 및 열람하고 있습니다.

※ 고시문은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기
바랍니다.

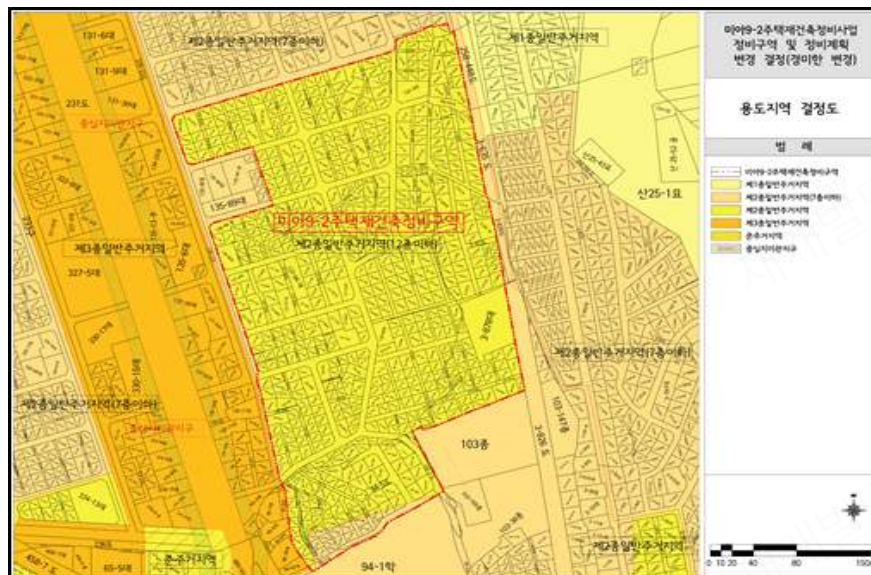
1) 정비구역 결정도 (변경없음)

【정비구역결정도】



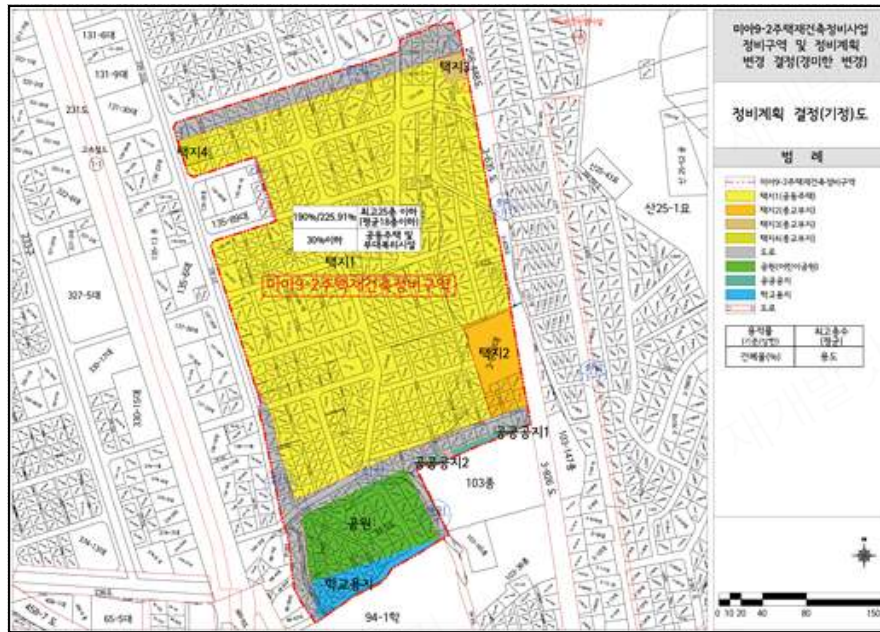
2) 용도지역 결정도 (변경없음)

【용도지역 결정도】



3) 정비계획 결정도(기정/변경)

【정비계획 결정도(기정)】



【정비계획 결정도(변경)】

