

미아제3주택재개발 정비구역변경(경미한 사항)지정 및 지형도면 고시

서울특별시고시 제2010-183호(2010.5.20)로 정비구역지정 고시, 강북구고시 제2012-142호(2012.7.27)로 정비구역변경 고시, 강북구고시 제2012-183호(2012.9.28)로 정비구역변경(정정) 고시, 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 미아제3주택재개발정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제8조, 같은법 시행령 제13조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제11조에 따라 정비계획을 변경(경미한 사항)하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 정비구역 변경지정 및 지형도면을 고시합니다.

2024년 7월 12일

강 북 구 청 장

1. 정비구역의 변경지정 (변경없음)

가. 정비구역의 명칭 : 미아제3주택재개발정비구역

나. 정비구역의 위치 및 면적

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

## 2. 정비계획의 변경 (경미한 사항)

### 가. 용도지역 변경결정 조서 (변경없음)

| 위 치       | 면 적(㎡)   |    |          | 구성비(%) | 비고 |
|-----------|----------|----|----------|--------|----|
|           | 기 정      | 변경 | 변경후      |        |    |
| 총계        | 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            | 지구의세분 | 위치                | 면적(㎡)              | 연장(m)         | 폭원(m) | 최초결정일                       | 비고                |
|----|----------------|-------|-------------------|--------------------|---------------|-------|-----------------------------|-------------------|
| 기정 | 조망가로<br>특화경관지구 | 조망가로  | 우이동310 ~<br>양동사거리 | 144,000<br>[1,335] | 4,820<br>[89] | 양측15  | 서고시2019-129<br>(2019.04.18) | [ ]는 구역내<br>해당사항임 |

※ 서울특별시고시 2019-129호 : 기존 조망가로 미관지구 가운데 주변 경관의 조망보호를 유지하고 가로공간의 개방감을 확보할 필요가 있는 16개지구(10개자치구)에 대해 전환지정

### 다. 도시계획시설 설치계획 (변경)

#### 1) 도시계획시설(도로) 결정조서 (변경)

| 결정<br>구분 | 규모 |    |       |           | 기능       | 사용<br>형태 | 연장<br>(m)                   | 위치             |                | 최초<br>결정일                          | 비고         |
|----------|----|----|-------|-----------|----------|----------|-----------------------------|----------------|----------------|------------------------------------|------------|
|          | 등급 | 류별 | 번호    | 폭원<br>(m) |          |          |                             | 기점             | 종점             |                                    |            |
| 기정       | 중로 | 3  | 55    | 12~15     | 국지<br>도로 | 일반<br>도로 | 1,100<br>(138) <sup>주</sup> | 미아동<br>778-21  | 미아동<br>123-1   | 건고시 738호<br>(1963.12.24)           | -          |
| 기정       | 중로 | 3  | (1)   | 13        | 집산<br>도로 | 일반<br>도로 | 135                         | 미아동<br>791-560 | 미아동<br>791-775 | 건고시 3호<br>(1963.01.18)             | -          |
| 기정       | 소로 | 1  | (1)   | 10        | 국지<br>도로 | 일반<br>도로 | 142                         | 미아동<br>762-1   | 미아동<br>791-775 | 서고시<br>제2010-183호<br>(2010.05.20.) | -          |
| 변경       | 소로 | 3  | (4)   | 6         | 국지<br>도로 | 일반<br>도로 | 49                          | 미아동<br>762-66  | 미아동<br>762-18  | 서고시<br>제2010-183호<br>(2010.05.20.) | 도로선형<br>변경 |
| 변경       | 소로 | 3  | (153) | 6         | 국지<br>도로 | 일반<br>도로 | 226                         | 중로<br>1-47     | 소로<br>1-(1)    | -                                  | 도로선형<br>변경 |
| 기정       | 중로 | 3  | (2)   | 12        | 국지<br>도로 | 일반<br>도로 | 107                         | 미아동<br>791-350 | 미아동<br>791-414 | 토지구획정리<br>1969.11.03               | -          |
| 기정       | 중로 | 3  | (3)   | 12        | 국지<br>도로 | 일반<br>도로 | 48                          | 미아동<br>233-46  | 미아동<br>233-1   | 토지구획정리<br>1969.11.03               | -          |
| 기정       | 소로 | 1  | (4)   | 10~20     | 국지<br>도로 | 일반<br>도로 | 351                         | 미아동<br>226-49  | 미아동<br>234-46  | 토지구획정리<br>1969.11.03               | -          |

※ ( )안의 도로번호는 임시 부여번호

※ ( )<sup>주</sup> : 구역내 도로연장임

▶ 도시계획시설(도로) 결정(변경) 사유서

| 변경 전 도로명   | 변경 후 도로명   | 변경내용                      | 변경 사유                      |
|------------|------------|---------------------------|----------------------------|
| 소로 3-(4)   | 소로 3-(4)   | 도로 선형 변경                  | 원활한 교통 흐름을 위한 도로 선형 변경     |
| 소로 3-(153) | 소로 3-(153) | 도로 선형 변경<br>(5.8m → 6.0m) | 현황측량 결과 폭원 확보를 위한 도로 선형 변경 |

2) 입체적 도시계획시설(도로) 결정조서 (변경없음)

| 결정구분 | 규 모 |    |     |           | 기능       | 사용<br>형태 | 연장<br>(m) | 위 치            |                |              | 최초<br>결정일 | 비고                               |  |
|------|-----|----|-----|-----------|----------|----------|-----------|----------------|----------------|--------------|-----------|----------------------------------|--|
|      | 등급  | 류별 | 번호  | 폭원<br>(m) |          |          |           | 기 점            | 종 점            | 높 이          |           |                                  |  |
| 기정   | 소로  | 1  | (2) | 10        | 국지<br>도로 | 일반<br>도로 | 147       | 미아동<br>791-775 | 미아동<br>791-652 | 지하2m~<br>지상부 | 도시계획시설    | 서고시<br>제2010-183호<br>(2010.5.20) |  |
|      |     |    |     |           |          |          |           |                |                | 지하2m초과       | 비도시계획시설   |                                  |  |
| 기정   | 소로  | 1  | (3) | 10        | 국지<br>도로 | 일반<br>도로 | 73        | 미아동<br>791-685 | 미아동<br>762-1   | 지하2m~<br>지상부 | 도시계획시설    | 서고시<br>제2010-183호<br>(2010.5.20) |  |
|      |     |    |     |           |          |          |           |                |                | 지하2m초과       | 비도시계획시설   |                                  |  |

3) 도시계획시설(공원) 결정조서 (변경없음)

| 결정구분 | 시설의 종류 |       | 위 치                     | 면 적(㎡)   |    |          | 비 고 |
|------|--------|-------|-------------------------|----------|----|----------|-----|
|      | 명 칭    | 세분류   |                         | 기정       | 변경 | 변경 후     |     |
| 기정   | 공원     | 어린이공원 | 강북구 미아동<br>233-38번지 일대  | 1,873.70 | -  | 1,873.70 |     |
| 기정   | 공원     | 소공원   | 강북구 미아동<br>762-121번지 일대 | 1,607.15 | -  | 1,607.15 |     |

4) 도시계획시설(공공청사) 결정조서 (변경없음)

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

라. 건축법상 도로 (변경없음)

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

마. 토지이용계획 (변경)

| 구 분        | 명 칭            | 면 적(㎡)    |          |           | 비율(%)  | 비 고              |
|------------|----------------|-----------|----------|-----------|--------|------------------|
|            |                | 기정        | 변경       | 변경 후      |        |                  |
| 합 계        |                | 59,489.90 | -        | 59,489.90 | 100.00 |                  |
| 정비기반<br>시설 | 소 계            | 10,099.95 | 증) 15.73 | 10,115.68 | 17.00  |                  |
|            | 도 로            | 6,619.10  | 증) 15.73 | 6,634.83  | 11.15  |                  |
|            | 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 | 감) 15.73 | 49,374.22 | 83.00  |                  |
|            | 획 지 1          | 26,578.20 | -        | 26,578.20 | 44.68  | 공동주택 및<br>부대복리시설 |
|            | 획 지 2          | 12,722.20 | -        | 12,722.20 | 21.39  |                  |
|            | 획 지 3          | 4,182.90  | 감) 15.73 | 4,167.17  | 7.00   |                  |
|            | 획 지 4          | 551.05    | -        | 551.05    | 0.93   |                  |
|            | 획 지 5          | 1,625.60  | -        | 1,625.60  | 2.73   | 종교시설             |
|            | 획 지 6          | 1,018.00  | -        | 1,018.00  | 1.71   |                  |
|            | 획 지 7          | 445.20    | -        | 445.20    | 0.75   |                  |
|            | 획 지 8<br>(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      | 공공청사   |                  |

바. 공동이용시설 설치계획 (변경)

| 시설<br>구분                   | 시설의<br>종류  | 위치                     | 면적(㎡)                                                  |           |          |           |          | 비고                  |
|----------------------------|------------|------------------------|--------------------------------------------------------|-----------|----------|-----------|----------|---------------------|
|                            |            |                        | 법정기준                                                   |           | 기정       | 변경        | 변경 후     |                     |
| 공<br>동<br>이<br>용<br>시<br>설 | 합계         | 미아동<br>791-364<br>번지일대 | $\{500+(1,045 \times 2.0)\} \times 125\%$<br>= 3,237.5 | 3,237.5이상 | 4,118.71 | 증) 21.44  | 4,140.15 | 서울시 기준 대비<br>127.8% |
|                            | 경로당        |                        | 1,000세대~1,500세대 미만<br>= 375이상                          | 375.0이상   | 279.09   | 증) 6.01   | 285.10   | 획지1                 |
|                            |            |                        |                                                        |           | 136.21   | 증) 2.24   | 138.45   | 획지2                 |
|                            | 어린이집       |                        | 1,000세대~1,500세대 미만<br>= 580이상                          | 580.0이상   | 604.41   | 감) 6.6    | 597.81   | 획지1                 |
|                            | 작은<br>도서관  |                        | 1,000세대~1,500세대 미만<br>= 203이상                          | 203.0이상   | 263.47   | 감) 0.89   | 262.58   | 획지1                 |
|                            | 어린이<br>놀이터 |                        | 주민공동시설 설치 총량제                                          | -         | 991.35   | 감) 101.63 | 889.72   | 획지1                 |
|                            |            |                        |                                                        |           | 287.70   | 증) 81.52  | 369.22   | 획지2                 |
|                            | 주민운동<br>시설 |                        | 주민공동시설 설치 총량제                                          | -         | 559.80   | 감) 3.83   | 555.97   | 획지1                 |
|                            |            |                        |                                                        |           | 136.54   | 증) 10.24  | 146.78   | 획지3                 |
|                            | 주민공동<br>시설 |                        | 주민공동시설 설치 총량제                                          | -         | 527.27   | 증) 11.33  | 538.60   | 획지1                 |
| 332.87                     |            | 증) 23.05               |                                                        |           | 355.92   | 획지2       |          |                     |

사. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)

1) 기존건축물의 정비·개량계획 (변경없음)

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

## 2) 건축시설계획 (변경)

### 【기정】

| 결정<br>구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 구역구분                              |                | 획지구분 |           | 위치            | 주된 용도            | 건폐율<br>(%) | 용적율<br>(%)   | 높이<br>(층수)              |                 |                               |                    |                 |   |   |                   |  |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                 |      |    |     |        |                               |               |                 |   |               |                 |   |               |   |  |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------|------|-----------|---------------|------------------|------------|--------------|-------------------------|-----------------|-------------------------------|--------------------|-----------------|---|---|-------------------|--|------------|-------------|--------------------|--------------|------------|-------------|------------------|------------|------------|--------------------|-----------------|------|----|-----|--------|-------------------------------|---------------|-----------------|---|---------------|-----------------|---|---------------|---|--|----------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 명칭                                | 면적(㎡)          | 명칭   | 면적(㎡)     |               |                  |            |              |                         |                 |                               |                    |                 |   |   |                   |  |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                 |      |    |     |        |                               |               |                 |   |               |                 |   |               |   |  |                |
| 기정                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 강북구<br>미아 제3<br>주택<br>재개발<br>정비구역 | 49,389.95      | 획지1  | 26,578.20 | 791-3253번지 일대 | 공동주택 및<br>부대복리시설 | 60이하       | 232.00<br>이하 | 73m이하<br>(평균<br>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<br>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<br>이하 | 12층 이하                  |                 |                               |                    |                 |   |   |                   |  |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                 |      |    |     |        |                               |               |                 |   |               |                 |   |               |   |  |                |
| <div>▶ 주택공급계획 : 1,045세대</div> <div>▶ 건립규모</div> <table><thead><tr><th>건립규모</th><th>기준</th><th>세대수</th><th>비고</th></tr></thead><tbody><tr><td>계</td><td>-</td><td>1,045 세대 (100.0%)</td><td></td></tr><tr><td>전용면적 85㎡이하</td><td>건립세대수 80%이상</td><td>428 세대 (41.0%) : A</td><td rowspan="2">증가용적률<br/>제외분</td></tr><tr><td>전용면적 85㎡초과</td><td>건립세대수 20%미만</td><td>66 세대 (6.3%) : B</td></tr><tr><td>전용면적 60㎡이하</td><td>증가용적률 100%</td><td>551 세대 (52.7%) : C</td><td>증가용적률<br/>15.45%</td></tr></tbody></table> <div>※ 전용면적 60㎡이하 규모 최소 세대수(D)<br/>= (증가용적률 × 대지면적) ÷ {1세대의&lt;전용+공용&gt; 면적} = D &lt; C<br/>= (0.1545 × 44,034.35㎡) ÷ {80.51㎡} = 84.50세대 &lt; 551세대 : 요건충족<br/>(최소세대수) (증가용적률분)</div> <div>▶ 임대주택 건설계획</div> <div>- 총세대수의 15% 이상 - 157세대(15.02%)</div> <table><thead><tr><th>건립규모</th><th>기준</th><th>세대수</th></tr></thead><tbody><tr><td>40㎡ 이하</td><td>임대주택의 30%,<br/>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> <div>※ 임대주택 157세대 중 조합원 2세대(51㎡형) 제외 후 공개추첨</div> |                                   |                |      |           |               |                  |            |              |                         | 건립규모            | 기준                            | 세대수                | 비고              | 계 | - | 1,045 세대 (100.0%) |  | 전용면적 85㎡이하 | 건립세대수 80%이상 | 428 세대 (41.0%) : A | 증가용적률<br>제외분 | 전용면적 85㎡초과 | 건립세대수 20%미만 | 66 세대 (6.3%) : B | 전용면적 60㎡이하 | 증가용적률 100% | 551 세대 (52.7%) : C | 증가용적률<br>15.45% | 건립규모 | 기준 | 세대수 | 40㎡ 이하 | 임대주택의 30%,<br>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%) |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                   |                |      |           |               |                  |            |              |                         | 건립규모            | 기준                            | 세대수                | 비고              |   |   |                   |  |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                 |      |    |     |        |                               |               |                 |   |               |                 |   |               |   |  |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                   |                |      |           |               |                  |            |              |                         | 계               | -                             | 1,045 세대 (100.0%)  |                 |   |   |                   |  |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                 |      |    |     |        |                               |               |                 |   |               |                 |   |               |   |  |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                   |                |      |           |               |                  |            |              |                         | 전용면적 85㎡이하      | 건립세대수 80%이상                   | 428 세대 (41.0%) : A | 증가용적률<br>제외분    |   |   |                   |  |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                 |      |    |     |        |                               |               |                 |   |               |                 |   |               |   |  |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                   |                |      |           |               |                  |            |              |                         | 전용면적 85㎡초과      | 건립세대수 20%미만                   | 66 세대 (6.3%) : B   |                 |   |   |                   |  |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                 |      |    |     |        |                               |               |                 |   |               |                 |   |               |   |  |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                   |                |      |           |               |                  |            |              |                         | 전용면적 60㎡이하      | 증가용적률 100%                    | 551 세대 (52.7%) : C | 증가용적률<br>15.45% |   |   |                   |  |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                 |      |    |     |        |                               |               |                 |   |               |                 |   |               |   |  |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                   |                |      |           |               |                  |            |              |                         | 건립규모            | 기준                            | 세대수                |                 |   |   |                   |  |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                 |      |    |     |        |                               |               |                 |   |               |                 |   |               |   |  |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                   |                |      |           |               |                  |            |              |                         | 40㎡ 이하          | 임대주택의 30%,<br>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                |                |      |           |               |                  |            |              |                         |                 |                               |                    |                 |   |   |                   |  |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                 |      |    |     |        |                               |               |                 |   |               |                 |   |               |   |  |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 용도지역 변경                           | 순부담 기준         |      | 순부담율      | 비고            |                  |            |              |                         |                 |                               |                    |                 |   |   |                   |  |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                 |      |    |     |        |                               |               |                 |   |               |                 |   |               |   |  |                |
| 건축물의 건축선에<br>관한 계획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ▶ 건축법 등 관계법규 및 지침들에 의함            |                |      |           |               |                  |            |              |                         |                 |                               |                    |                 |   |   |                   |  |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                 |      |    |     |        |                               |               |                 |   |               |                 |   |               |   |  |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ▶ 보차혼용통로 : 폭원 6m, 24시간 개방         |                |      |           |               |                  |            |              |                         |                 |                               |                    |                 |   |   |                   |  |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                 |      |    |     |        |                               |               |                 |   |               |                 |   |               |   |  |                |
| 기타사항에 관한 계획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ※ 미아11구역 준공시까지 유지                 |                |      |           |               |                  |            |              |                         |                 |                               |                    |                 |   |   |                   |  |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                 |      |    |     |        |                               |               |                 |   |               |                 |   |               |   |  |                |

【변경】

| 결정<br>구분                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 구역구분                                         |                       | 획지구분              |           | 위치            | 주된 용도            | 건폐율<br>(%) | 용적율<br>(%)   | 높이<br>(층수)              |         |        |       |    |                                       |                                              |                       |                   |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                |      |    |     |        |                                |              |                 |   |              |                 |   |              |   |  |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------|-------------------|-----------|---------------|------------------|------------|--------------|-------------------------|---------|--------|-------|----|---------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------|-------------------|------------|-------------|--------------------|--------------|------------|-------------|------------------|------------|------------|--------------------|----------------|------|----|-----|--------|--------------------------------|--------------|-----------------|---|--------------|-----------------|---|--------------|---|--|----------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 명칭                                           | 면적(㎡)                 | 명칭                | 면적(㎡)     |               |                  |            |              |                         |         |        |       |    |                                       |                                              |                       |                   |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                |      |    |     |        |                                |              |                 |   |              |                 |   |              |   |  |                |
| 변경                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 강북구<br>미아<br>제3<br>주택<br>재개발<br>정비<br>구역     | 49,374.22             | 획지1               | 26,578.20 | 791-3253번지 일대 | 공동주택 및<br>부대복리시설 | 60이하       | 232.00<br>이하 | 73m이하<br>(평균<br>18층 이하) |         |        |       |    |                                       |                                              |                       |                   |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                |      |    |     |        |                                |              |                 |   |              |                 |   |              |   |  |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                              |                       | 획지2               | 12,722.20 | 791-664번지 일대  |                  |            |              |                         |         |        |       |    |                                       |                                              |                       |                   |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                |      |    |     |        |                                |              |                 |   |              |                 |   |              |   |  |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                              |                       | 획지3               | 4,167.17  | 762-10번지 일대   |                  |            |              |                         |         |        |       |    |                                       |                                              |                       |                   |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                |      |    |     |        |                                |              |                 |   |              |                 |   |              |   |  |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                              |                       | 획지4               | 551.05    | 762-63번지 일대   |                  |            |              |                         |         |        |       |    |                                       |                                              |                       |                   |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                |      |    |     |        |                                |              |                 |   |              |                 |   |              |   |  |                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                              |                       | 획지5               | 1,625.60  | 762-62번지 일대   | 종교시설             | 60이하       | 227.09<br>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<br>이하 | 12층 이하                  |         |        |       |    |                                       |                                              |                       |                   |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                |      |    |     |        |                                |              |                 |   |              |                 |   |              |   |  |                |
| ▶ 주택공급계획 : 1,045세대<br>▶ 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>1,045 세대 (100.0%)</td><td></td></tr><tr><td>전용면적 85㎡이하</td><td>건립세대수 80%이상</td><td>428 세대 (41.0%) : A</td><td rowspan="2">증가용적률<br/>제외분</td></tr><tr><td>전용면적 85㎡초과</td><td>건립세대수 20%미만</td><td>66 세대 (6.3%) : B</td></tr><tr><td>전용면적 60㎡이하</td><td>증가용적률 100%</td><td>551 세대 (52.7%) : C</td><td>증가용적률<br/>17.4%</td></tr></table> <p>※ 전용면적 60㎡이하 규모 최소 세대수(D)<br/>= (증가용적률 × 대지면적) ÷ {1세대의&lt;전용+공용&gt; 면적} = D &lt; C<br/>= (0.174 × 44,018.62㎡) ÷ {80.51㎡} = 95.13세대 &lt; 551세대 : 요건충족<br/>(최소세대수) (증가용적률분)</p> <p>▶ 임대주택 건설계획<br/>- 총세대수의 15% 이상 - 157세대(15.02%)</p> <table><tr><th>건립규모</th><th>기준</th><th>세대수</th></tr><tr><td>40㎡ 이하</td><td>임대주택의 30%,<br/>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> <p>※ 법적 기준 : 계획 세대수의 15% = 156.75세대 이상, 계획 : 157세대</p> |                                              |                       |                   |           |               |                  |            |              |                         | 건 립 규 모 | 기 준    | 세 대 수 | 비고 | 계                                     | -                                            | 1,045 세대 (100.0%)     |                   | 전용면적 85㎡이하 | 건립세대수 80%이상 | 428 세대 (41.0%) : A | 증가용적률<br>제외분 | 전용면적 85㎡초과 | 건립세대수 20%미만 | 66 세대 (6.3%) : B | 전용면적 60㎡이하 | 증가용적률 100% | 551 세대 (52.7%) : C | 증가용적률<br>17.4% | 건립규모 | 기준 | 세대수 | 40㎡ 이하 | 임대주택의 30%,<br>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%) |
| 건 립 규 모                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 기 준                                          | 세 대 수                 | 비고                |           |               |                  |            |              |                         |         |        |       |    |                                       |                                              |                       |                   |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                |      |    |     |        |                                |              |                 |   |              |                 |   |              |   |  |                |
| 계                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -                                            | 1,045 세대 (100.0%)     |                   |           |               |                  |            |              |                         |         |        |       |    |                                       |                                              |                       |                   |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                |      |    |     |        |                                |              |                 |   |              |                 |   |              |   |  |                |
| 전용면적 85㎡이하                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 건립세대수 80%이상                                  | 428 세대 (41.0%) : A    | 증가용적률<br>제외분      |           |               |                  |            |              |                         |         |        |       |    |                                       |                                              |                       |                   |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                |      |    |     |        |                                |              |                 |   |              |                 |   |              |   |  |                |
| 전용면적 85㎡초과                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 건립세대수 20%미만                                  | 66 세대 (6.3%) : B      |                   |           |               |                  |            |              |                         |         |        |       |    |                                       |                                              |                       |                   |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                |      |    |     |        |                                |              |                 |   |              |                 |   |              |   |  |                |
| 전용면적 60㎡이하                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 증가용적률 100%                                   | 551 세대 (52.7%) : C    | 증가용적률<br>17.4%    |           |               |                  |            |              |                         |         |        |       |    |                                       |                                              |                       |                   |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                |      |    |     |        |                                |              |                 |   |              |                 |   |              |   |  |                |
| 건립규모                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 기준                                           | 세대수                   |                   |           |               |                  |            |              |                         |         |        |       |    |                                       |                                              |                       |                   |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                |      |    |     |        |                                |              |                 |   |              |                 |   |              |   |  |                |
| 40㎡ 이하                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 임대주택의 30%,<br>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%)        |                   |           |               |                  |            |              |                         |         |        |       |    |                                       |                                              |                       |                   |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                |      |    |     |        |                                |              |                 |   |              |                 |   |              |   |  |                |
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설비율<br>(변경)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                              |                       |                   |           |               |                  |            |              |                         |         |        |       |    |                                       |                                              |                       |                   |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                |      |    |     |        |                                |              |                 |   |              |                 |   |              |   |  |                |
| ▶ 용도지역 상향에 따른 순부담률                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                              |                       |                   |           |               |                  |            |              |                         |         |        |       |    |                                       |                                              |                       |                   |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                |      |    |     |        |                                |              |                 |   |              |                 |   |              |   |  |                |
| <table><tr><th>용도지역 변경</th><th>순부담 기준</th><th>순부담율</th><th>비고</th></tr><tr><td>제2종(7층) → 제2종<br/>(1단계 상향 : 40,802.6㎡)</td><td>상향된 면적의 10%<br/>(40,802.6㎡ / 10% = 4,080.26㎡)</td><td>10.04%<br/>(4,095.99㎡)</td><td>6.89%<br/>(구역면적대비)</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                              |                       |                   |           |               |                  |            |              |                         | 용도지역 변경 | 순부담 기준 | 순부담율  | 비고 | 제2종(7층) → 제2종<br>(1단계 상향 : 40,802.6㎡) | 상향된 면적의 10%<br>(40,802.6㎡ / 10% = 4,080.26㎡) | 10.04%<br>(4,095.99㎡) | 6.89%<br>(구역면적대비) |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                |      |    |     |        |                                |              |                 |   |              |                 |   |              |   |  |                |
| 용도지역 변경                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 순부담 기준                                       | 순부담율                  | 비고                |           |               |                  |            |              |                         |         |        |       |    |                                       |                                              |                       |                   |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                |      |    |     |        |                                |              |                 |   |              |                 |   |              |   |  |                |
| 제2종(7층) → 제2종<br>(1단계 상향 : 40,802.6㎡)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 상향된 면적의 10%<br>(40,802.6㎡ / 10% = 4,080.26㎡) | 10.04%<br>(4,095.99㎡) | 6.89%<br>(구역면적대비) |           |               |                  |            |              |                         |         |        |       |    |                                       |                                              |                       |                   |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                |      |    |     |        |                                |              |                 |   |              |                 |   |              |   |  |                |
| ▶ 건축법 등 관계법규 및 지침들에 의함                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                              |                       |                   |           |               |                  |            |              |                         |         |        |       |    |                                       |                                              |                       |                   |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                |      |    |     |        |                                |              |                 |   |              |                 |   |              |   |  |                |
| ▶ 보차혼용도로 : 폭원 6m, 24시간 개방<br>※ 미아11구역 준공시까지 유지                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                              |                       |                   |           |               |                  |            |              |                         |         |        |       |    |                                       |                                              |                       |                   |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                |      |    |     |        |                                |              |                 |   |              |                 |   |              |   |  |                |
| 기타사항에 관한 계획                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                              |                       |                   |           |               |                  |            |              |                         |         |        |       |    |                                       |                                              |                       |                   |            |             |                    |              |            |             |                  |            |            |                    |                |      |    |     |        |                                |              |                 |   |              |                 |   |              |   |  |                |

### 3) 개발가능용적률 산정 (변경)

#### 【기정】

#### - 국공유지 무상양도

| 구분                       |      | 산정값(㎡)    | 비고                                   |
|--------------------------|------|-----------|--------------------------------------|
| 구역면적                     |      | 59,489.90 |                                      |
| 사유지                      |      | 48,339.15 |                                      |
| 새로 설치하는<br>기반시설 면적       | ① 소계 | 10,099.95 |                                      |
|                          | 도로   | 6,619.10  |                                      |
|                          | 공원   | 3,480.85  | 어린이공원 : 1,873.70㎡<br>소공원 : 1,607.15㎡ |
| ② 건축물(공공청사)설치 환산부지면적     |      | 1,416.31  |                                      |
| ③ 추가 공공청사 토지면적           |      | 159.80    |                                      |
| ④ 건축법상 도로확폭              |      | 87.00     |                                      |
| ⑤ 새로 설치하는 기반시설 내<br>국공유지 |      | 2,003.80  |                                      |
| ⑥ 대지 내 용도폐지되는 기존<br>기반시설 |      | 5,505.00  |                                      |
| 용적률인센티브적용 용지             |      | 4,080.26  | ① + ② + ③ - ④ - ⑤ - ⑥                |

#### - 용적률 산정

| 구분                          | 산정내용                                                                                                                                                                                                                                                   |            |                                             |                                                                                                                                      |            |                              |                                      |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------|--------------------------------------|
| 토지이용<br>계획                  | 구역면적                                                                                                                                                                                                                                                   | 획지         | 새로 설치하는<br>기반시설면적<br>(건축법상도로확폭<br>제외 : 87㎡) | 공공청사                                                                                                                                 |            | 새로<br>설치하는<br>기반시설 내<br>국공유지 | 대지내<br>용도폐지되는<br>기존 기반시설<br>(국공유지면적) |
|                             |                                                                                                                                                                                                                                                        |            |                                             | (건축물)설치<br>환산부지면적                                                                                                                    | 추가<br>토지면적 |                              |                                      |
|                             | 59,489.90㎡                                                                                                                                                                                                                                             | 49,389.95㎡ | 10,012.95㎡                                  | 1,416.31㎡                                                                                                                            | 159.80㎡    | 2,003.80㎡                    | 5,505.00㎡                            |
| 공공시설<br>부지<br>제공면적<br>(순부담) | ▶ 기반시설면적 + 설치 환산부지면적 + 추가토지면적 - 기반시설 내 국공유지 - 대지내 용도폐지되는<br>기존 기반시설<br>= 10,012.95㎡ + 1,416.31㎡ + 159.8㎡ - 2,003.8㎡ - 5,505.0㎡ = 4,080.26㎡                                                                                                             |            |                                             |                                                                                                                                      |            |                              |                                      |
| 계획(기준)<br>용적률               | ▶ 계획(기준)용적률 190% → 210% 변경<br>: 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡이하 소형주택을 추가 확보하여 210% 적용                                                                                                                                                                    |            |                                             |                                                                                                                                      |            |                              |                                      |
| 개발가능<br>용적률<br>산정           | ▶ 기존 계획용적률 적용시 (190%)<br>= 허용용적률+계획(기준)용적률×1.3α<br>= 190% + (190% × 1.3 × 0.08518)<br>= 211.04% (A)<br>▶ 상향된 계획용적률 적용시 (190% → 210%)<br>= 210% + (210% × 1.3 × 0.08518)<br>= 233.26% {건축계획 226.49%(B)}<br>▶ 증가용적률(B-A)<br>= 226.49% - 211.04% = 15.45% |            |                                             | α= 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지 제공한 후의 면적<br>= 4,080.26 / (59,489.9 - 10,012.95 - 159.80 - 1,416.31)<br>= 4,080.26 / 47,900.84<br>= 0.08518 |            |                              |                                      |

【변경】

- 국공유지 무상양도

| 구분                       |      | 산정값(㎡)    | 비고                                                                                                    |
|--------------------------|------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 구역면적                     |      | 59,489.90 |                                                                                                       |
| 사유지                      |      | 48,323.42 |                                                                                                       |
| 새로 설치하는<br>기반시설 면적       | ① 소계 | 10,115.68 |                                                                                                       |
|                          | 도로   | 6,634.83  |                                                                                                       |
|                          | 공원   | 3,480.85  | 어린이공원 : 1,873.70㎡<br>소공원 : 1,607.15㎡                                                                  |
| ② 건축물(공공청사)설치 환산부지면적     |      | 1,416.31  | 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영<br>기준」(19.1월 개정) 관련<br>- 기존 개정 전 면적 1,047.75㎡ ㉠<br>- 기존 개정 후 추가 면적 368.56㎡ ㉡ |
| ③ 추가 공공청사 토지면적           |      | 159.80    |                                                                                                       |
| ④ 건축법상 도로확폭              |      | 87.00     |                                                                                                       |
| ⑤ 새로 설치하는 기반시설 내<br>국공유지 |      | 2,003.80  |                                                                                                       |
| ⑥ 대지 내 용도폐지되는 기존<br>기반시설 |      | 5,505.00  |                                                                                                       |
| 용적률인센티브적용 용지             |      | 4,095.99  | ① + ② + ③ - ④ - ⑤ - ⑥                                                                                 |

- 용적률 산정

| 구분                          | 산정내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |                                             |                   |                |                              |                                      |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------|-------------------|----------------|------------------------------|--------------------------------------|
| 토지이용<br>계획                  | 구역면적                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 획지         | 새로 설치하는<br>기반시설면적<br>(건축법상도로확폭<br>제외 : 87㎡) | 공공청사              |                | 새로<br>설치하는<br>기반시설 내<br>국공유지 | 대지내<br>용도폐지되는<br>기존 기반시설<br>(국공유지면적) |
|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |                                             | (건축물)설치<br>환산부지면적 | 추가<br>토지<br>면적 |                              |                                      |
|                             | 59,489.90㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 49,374.22㎡ | 10,028.68㎡                                  | 1,416.31㎡         | 159.80㎡        | 2,003.80㎡                    | 5,505.00㎡                            |
| 공공시설<br>부지<br>제공면적<br>(순부담) | ▶ 기반시설면적 + 설치 환산부지면적㉠ + 추가토지면적 - 기반시설 내 국공유지 - 대지내<br>용도폐지되는 기존 기반시설<br>= 10,028.68㎡ + 1,047.75㎡ + 159.8㎡ - 2,003.8㎡ - 5,505.0㎡ = ㉠ 3,727.43㎡<br>▶ 설치 환산부지면적㉡ : ㉡ 368.56㎡<br>※ (건축물)설치 환산부지면적 ㉠ + ㉡ = 1,416.31㎡<br>▶ 순부담면적 : ㉠ 3,727.43㎡ + ㉡ 368.56㎡ = 4,095.99㎡                                                                                                                                                                                                                  |            |                                             |                   |                |                              |                                      |
| 계획(기준)<br>용적률               | ▶ 계획(기준)용적률 190% → 210% 변경<br>: 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡이하 소형주택을 추가 확보하여 210% 적용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |                                             |                   |                |                              |                                      |
| 개발가능<br>용적률<br>산정           | ▶ 기존 계획용적률 적용시 (190%)<br>= 허용용적률+(계획(기준)용적률×1.3α토지+0.7α건축물)<br>= 190% + (190% × 1.3 × 0.0756 + 0.7 × 0.00748)<br>= 209.2% (A)<br>▶ 상향된 계획용적률 적용시 (190% → 210%)<br>= 210% + (210% × 1.3 × 0.0756 + 0.7 × 0.00748)<br>= 231.16% {건축계획 226.60%(B)}<br>▶ 증가용적률(B-A)<br>= 226.60% - 209.2% = 17.4%<br>[α토지]<br>= 공공시설로 제공한 면적 /<br>공공시설부지 제공한 후의 면적<br>= 3,727.43 / (59,489.9 - 10,028.68<br>- 159.80)<br>= 3,727.43 / 49,301.42<br>= 0.0756<br>[α건축물]<br>= 368.56/49,301.42 = 0.00748 |            |                                             |                   |                |                              |                                      |

※ 용적률 산정 변경 : 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(19.1월 개정) 및 (23.12월 개정)에 따른 가중치 적용

#### 4) 증가용적률에 대한 소형주택 건설계획 (변경)

##### 【기정】

| 구분           | 전용면적                                                                                                                                                                                                                 | 공급면적   | 대지면적       | 증가용적률                       | 비고 |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|-----------------------------|----|
| 소형주택<br>건설계획 | 60㎡이하                                                                                                                                                                                                                | 80.51㎡ | 44,034.35㎡ | 15.45%<br>(226.49%-211.04%) |    |
|              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 연면적 = 증가용적률 × 대지면적<br/>= 15.45% × 44,034.35㎡ = 6,803.31㎡ 이상(계획 44,344.48㎡)</li> <li>• 세대수 = 연면적 / 공급면적 = 6,803.31㎡ / 80.51㎡ = 84.50세대<br/>= 85세대 이상 (계획 : 551세대)</li> </ul> |        |            |                             |    |

##### 【변경】

| 구분           | 전용면적                                                                                                                                                                                                                | 공급면적   | 대지면적       | 증가용적률                     | 비고 |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|---------------------------|----|
| 소형주택<br>건설계획 | 60㎡이하                                                                                                                                                                                                               | 80.51㎡ | 44,018.62㎡ | 17.4%<br>(226.60%-209.2%) |    |
|              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 연면적 = 증가용적률 × 대지면적<br/>= 17.4% × 44,018.62㎡ = 7,659.24㎡ 이상(계획 39,872.75㎡)</li> <li>• 세대수 = 연면적 / 공급면적 = 7,659.24㎡ / 80.51㎡ = 95.13세대<br/>= 96세대 이상 (계획 : 551세대)</li> </ul> |        |            |                           |    |

#### 아. 정비사업 시행계획 (변경없음)

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

#### 자. 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

| 구 분 | 가 구  | 획 지           |           |          |           | 비 고              |
|-----|------|---------------|-----------|----------|-----------|------------------|
|     |      | 위 치           | 면 적(㎡)    |          |           |                  |
|     |      |               | 기정        | 변경       | 변경 후      |                  |
| 획지  | 획지1  | 791-3253번지 일대 | 26,578.20 | -        | 26,578.20 | 공동주택 및<br>부대복리시설 |
|     | 획지2  | 791-664번지 일대  | 12,722.20 | -        | 12,722.20 |                  |
|     | 획지3  | 762-10번지 일대   | 4,182.90  | 감) 15.73 | 4,167.17  |                  |
|     | 획지4  | 762-63번지 일대   | 551.05    | -        | 551.05    |                  |
|     | 획지5  | 762-62번지 일대   | 1,625.60  | -        | 1,625.60  | 종교시설             |
|     | 획지6  | 791-777번지 일대  | 1,018.00  | -        | 1,018.00  |                  |
|     | 획지7  | 226-74번지 일대   | 445.20    | -        | 445.20    |                  |
|     | 획지8  | 762-18번지 일대   | 543.00    | -        | 543.00    |                  |
|     | 획지9  | 791-687번지 일대  | 673.00    | -        | 673.00    |                  |
|     | 획지10 | 762-19번지 일대   | 1,050.80  | -        | 1,050.80  |                  |
|     | 합계   |               | 49,389.95 | 감) 15.73 | 49,374.22 | -                |

#### 차. 임대주택의 건설에 관한 계획 (변경없음)

| 구분 | 건립위치                   | 부지면적(㎡) |          | 동수(동) | 연면적(㎡)    | 세대수 | 세대규모(전용) |    | 비 고 |
|----|------------------------|---------|----------|-------|-----------|-----|----------|----|-----|
| 기정 | 미아동<br>791-364번지<br>일대 | 기정      | 59,489.9 | 3     | 13,928.89 | 157 | 38.923 A | 64 |     |
|    |                        |         |          |       |           |     | 38.923 B | 6  |     |
|    |                        |         |          |       |           |     | 42.979 A | 62 |     |
|    |                        |         |          |       |           |     | 42.979 B | 7  |     |
|    |                        |         |          |       |           |     | 51.911 A | 18 |     |
|    |                        |         |          |       |           |     | 51.911 B | -  |     |

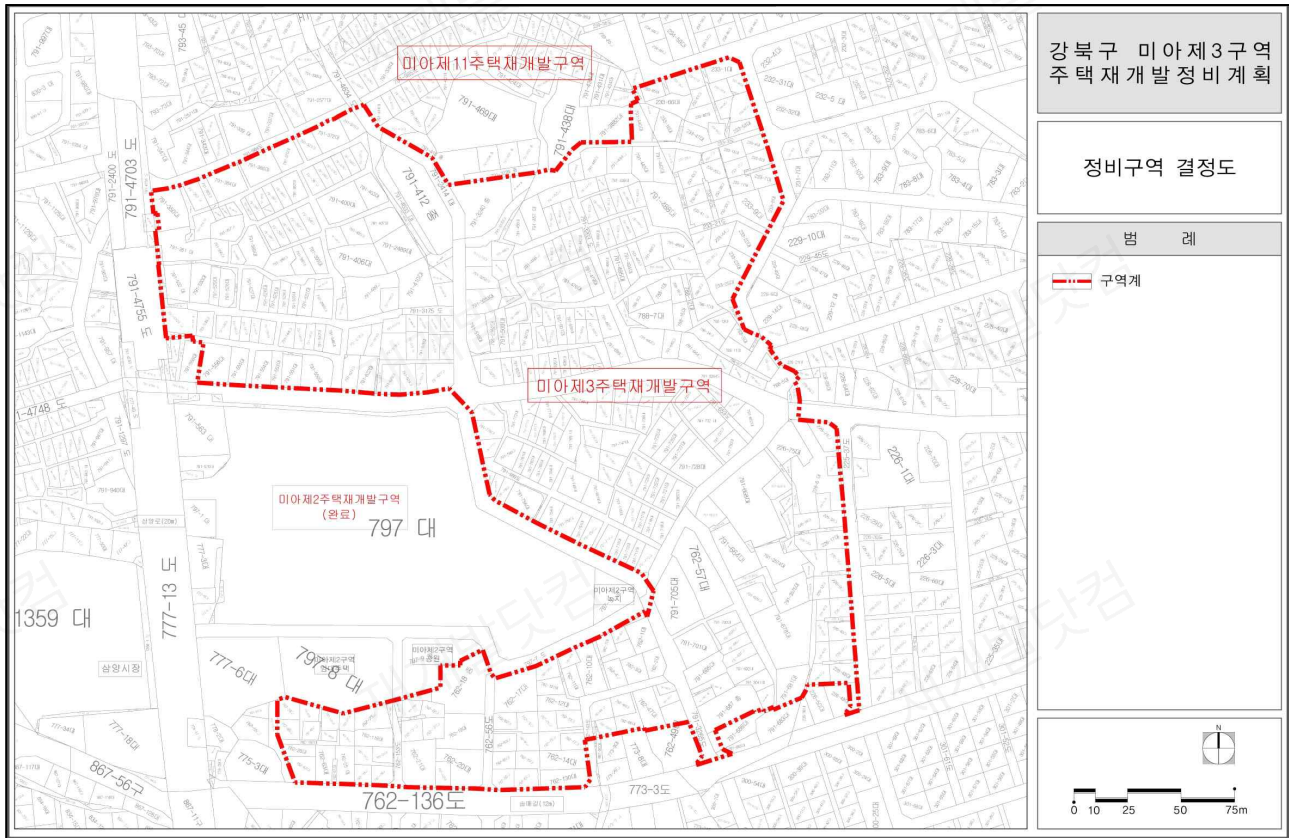
#### 3. 관련도면 : 정비구역 변경지정 및 지형도면 고시 도면(붙임 참조)

※ 첨부된 지형도면 등은 참고용 도면이므로 측량, 그 밖의 용도로 사용할 수 없습니다.

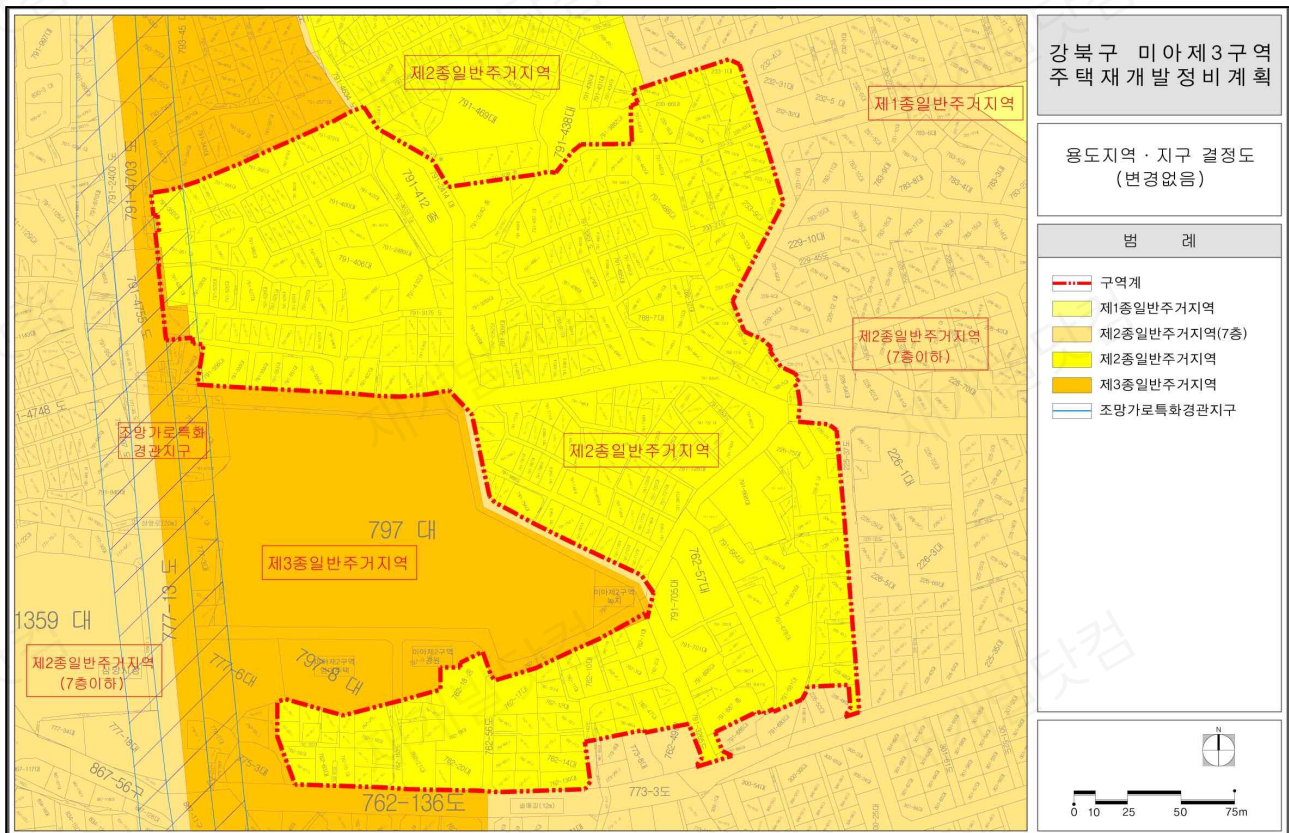
#### 4. 고시 관련 세부내용에 대하여 시민의 열람 편의를 위하여 강북구청 주거정비과 (☎ 02-901-2553)에 관계서류 비치 및 열람하고 있습니다.

## 관련도면

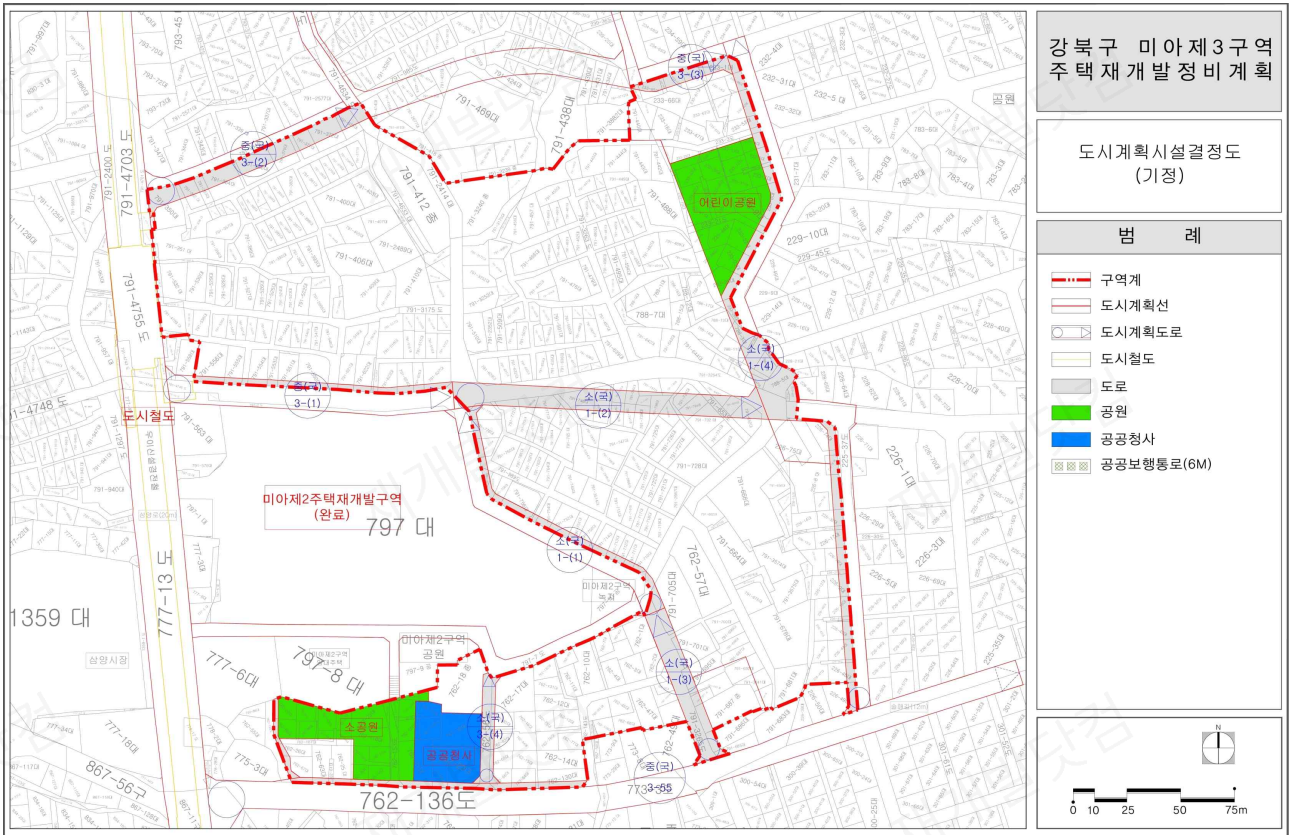
### ■ 정비구역 결정도 (변경없음)



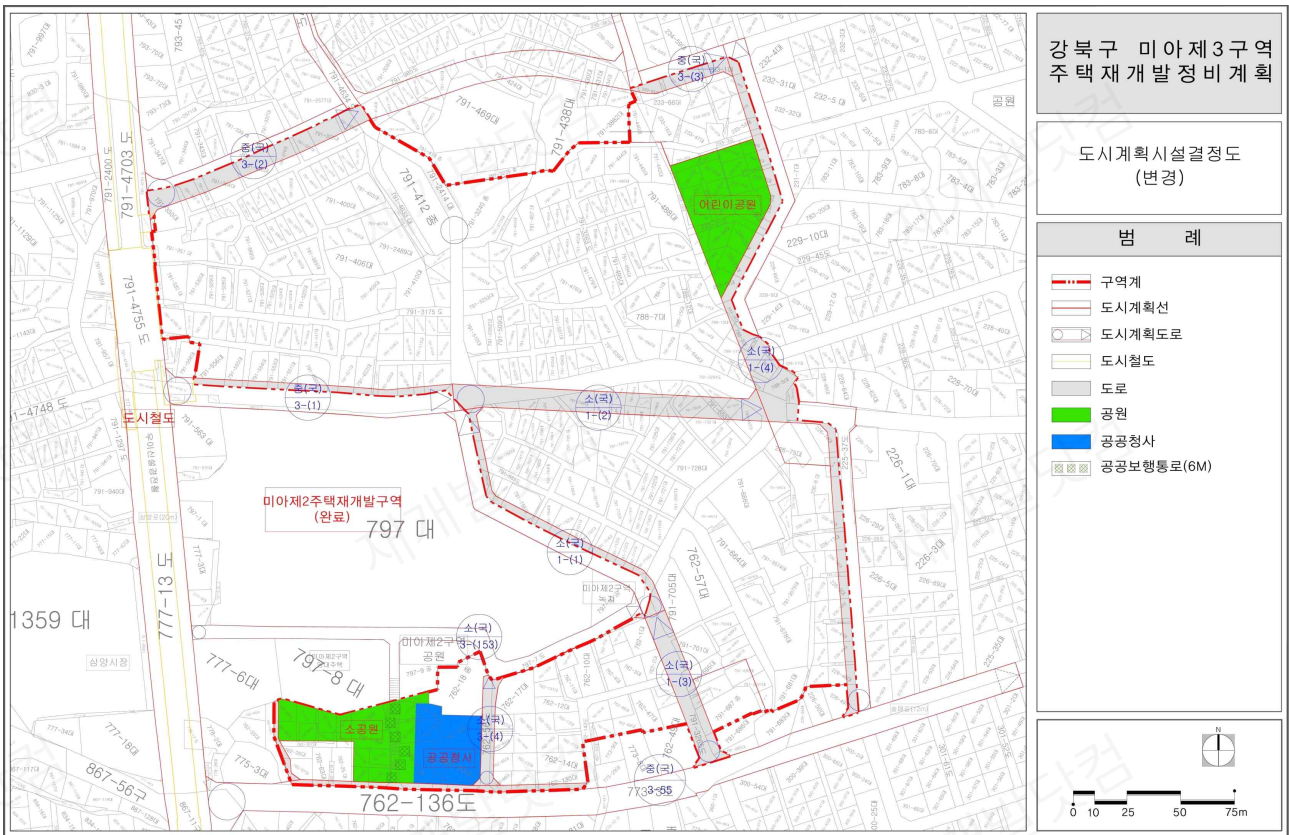
### ■ 용도지역·지구 결정도 (변경없음)



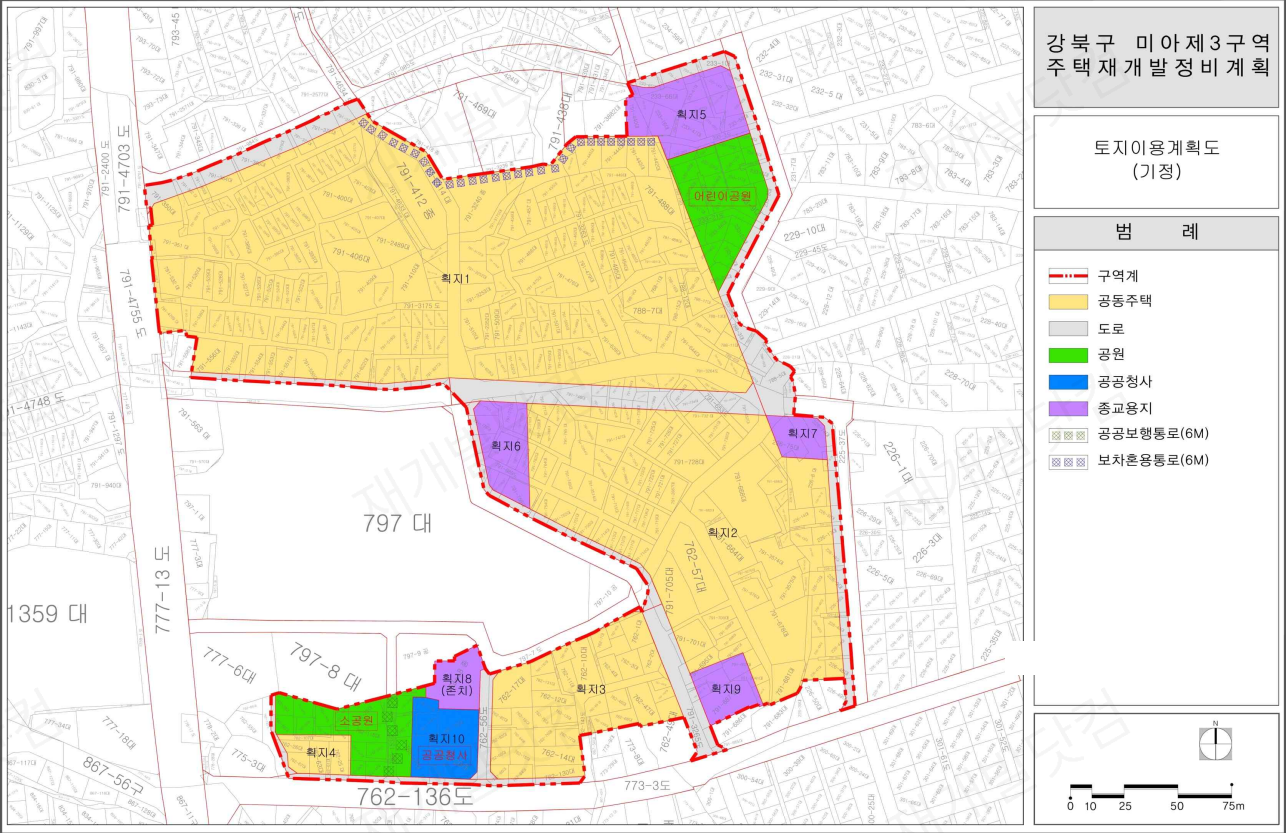
■ 도시계획시설결정도 (기정)



■ 도시계획시설결정도 (변경)



## ■ 토지이용계획도 (기정)



## ■ 토지이용계획도 (변경)

