서울특별시 강북구 공고 제2025 - 1036호

「미아제11구역 주택정비형 재개발사업」 정비계획 수립 및 정비구역 지정 변경(안) 에 대한 재공람공고

「미아제11구역 주택정비형 재개발사업」에 대하여 주민공람 [서울특별시 강북구 공고 제2024-1419호 (2024.11.07.)]을 실시한 바 있으나, 2025년 제8차 서울특별시 도시계획위원회(2025.05.21.) 심의결과 "수정가결"되어 당초 주민공람을 실시한 정비계획 수립 및 정비구역 지정 변경(안)의 일부 내용이 변동되었기에 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 및 같은 법 시행령 제13조에 의거 아래와 같이 정비계획 수립 및 정비구역 지정 변경(안)에 대하여 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 재공람 공고합니다.

2025년 7월 25일

서울특별시 강북구청장

가. 공람기간 : 2025. 7. 25.(금) ~ 2025. 8. 25.(월) [31일간]

나. 공람 및 의견제출 장소 : 강북구청 5층 주거정비과(☏02-901-2553)

다. 의견제출 방법 : 서면제출

라. 공람내용 : 아래와 같음

재개발닷컴

1) 정비구역의 변경지정 (변경)

가) 정비구역의 명칭 : 미아제11 주택정비형 재개발정비구역

나) 정비구역의 위치 및 면적

구 분	정비사업 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
기정	미아제11 주택재개발정비구역	강북구 미아동 791-108번지 일대	35,891.0	감) 15.0	35,876.0	
변경	미아제11 주택정비형 재개발정비구역					

2) 정비계획의 변경

가) 용도지역 결정조서 (변경)

위 치		면적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
총 계		35,891.0	-	35,891.0	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역	35,891.0	감) 15.0	35,876.0	99.9	-
	제3종일반주거지역	-	증) 15.0	15.0	0.1	구역 내 제척

□ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	미아동 791-4133 미아동 791-4681	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	15.0	• 정비구역 제척에 따른 용도지역 환원

나) 용도지구 결정조서 (해당없음)

다) 도시계획시설 설치계획 (변경)

(1) 도시계획시설(도로) 결정조서 (변경)

결정 구분	규모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
기정	중로	3	1	12	국지 도로	일반 도로	125	미아동 791-414	미아동 239-21	서고시 제2010-490호 (2010.12.30.)	
변경	중로	3	1	12	국지 도로	일반 도로	125	미아동 791-414	미아동 239-21		선형 변경
기정	중로	3	2	10	국지 도로	일반 도로	289	미아동 233-65	미아동 218-26		
변경	소로	1	(6)	10	국지 도로	일반 도로	289	미아동 233-65	미아동 218-26		오류 정정
기정	소로	2	1	8	국지 도로	일반 도로	215 (61)	미아동 791-43	미아동 239-2	1997.10.23.	
변경	소로	2	1	8	국지 도로	일반 도로	215 (82)	미아동 791-43	미아동 239-2		오류 정정
기정	소로	2	2	8	국지 도로	일반 도로	57	미아동 238-16	미아동 791-4135	1996.7.27.	
변경	소로	2	2	8	국지 도로	일반 도로	59	미아동 238-16	미아동 791-4135		연장 변경
기정	소로	2	3	8	국지 도로	일반 도로	75	미아동 791-2577	미아동 793-28	서고시3호 (1969.1.18.)	
변경	소로	1	(5)	10	국지 도로	일반 도로	80	미아동 791-2577	미아동 793-28		폭원 확폭 및 연장변경
기정	소로	2	4	8	국지 도로	일반 도로	179	미아동 238-16	미아동 238-1		
변경	소로	2	4	8~9	국지 도로	일반 도로	179	미아동 238-16	미아동 238-1		폭원 확폭
기정	소로	1	1	4	국지 도로	일반 도로	47	미아동 791-17	미아동 791-26		
변경	소로	3	(1)	4	국지 도로	일반 도로	54	미아동 791-17	미아동 238-1		오류 정정 및 연장변경

※ ( )안의 도로번호는 임시 부여번호, 연장( ) : 구역 내 도로 연장임

재개발닷컴

ㅁ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경 내용	변경 사유
중로 3-1	중로 3-1	• 도로 선형 변경	• 도로선형 변경
중로 3-2	소로 1-(6)	• 오류 정정 - 중로 3-2 → 소로 1-(6)	• 도로 폭원에 따른 노선번호 오류 정정
소로 2-1	소로 2-1	• 구역 내 연장 오류 정정 - L = 215m(61m) → 215m(82m)	• 구역 내 도로 연장 오류 정정
소로 2-2	소로 2-2	• 도로 연장 변경 - L = 57m → 59m	• 토지이용계획 변경에 따른 도로 연장 변경
소로 2-3	소로 1-(5)	• 도로 폭원 및 연장 변경 - B = 8m → 10m - L = 75m → 80m	• 주변도로 연계와 원활한 교통소통을 위해 도로 확폭 및 연장 변경
소로 2-4	소로 2-4	• 도로 폭원 변경 - B = 8m → 8~9m	• 주변도로 연계와 원활한 교통소통을 위해 도로 확폭
소로 1-1	소로 3-(1)	• 오류 정정 및 연장 변경 - 소로 1류 → 소로 3류 - L = 47m → 54m	• 도로 폭원에 따른 노선번호 오류 정정 및 연장 변경

(3) 도시계획시설(공원) 결정조서 (변경)

결정 구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
	명칭	세분류		기정	변경	변경 후		
기정	공원	소공원	미아동 791-469번지 일대	1,935.0	감) 735.0	1,200.0	서고시 제2010-490호 (2010.12.30.)	
변경	공원	소공원	미아동 791-109번지 일대					

ㅁ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	세분류	변경 내용	변경 사유
-	공원	소공원	• 소공원 위치 및 면적 변경 - A = 1,935.0㎡ → 1,200.0㎡ (감 735.0㎡)	• 정비계획 변경에 따른 기존 소공원 위치 및 면적 변경

(4) 도시계획시설(체육시설) 결정조서

결정 구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
					기정	변경	변경 후	
신설	①	체육시설	다목적 체육관 등	미아동 791-3236번지 일대	-	증) 2,013.0	2,013.0	

ㅁ 건축범위 결정조서

도면표시 번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
①	체육시설	60% 이하	210% 이하	관련법규에 따름

ㅁ 체육시설 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유
①	체육시설	• 신설 - A = 2,013.0㎡	• 구민의 건강증진 및 지역주민 필요 시설을 충족시키기 위하여 공공체육시설 신설

재개발닷컴

마) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경 후		
합 계		35,891.0	감) 15.0	35,876.0	100.00	-
정비기반 시설 등	소 계	6,275.0	증) 1,516.7	7,791.7	21.7	-
	도 로	4,340.0	증) 238.7	4,578.7	12.8	-
	공 원	1,935.0	감) 735.0	1,200.0	3.3	소공원
	체육시설	-	증) 2,013.0	2,013.0	5.6	강북구 기부채납
획 지	소 계	29,616.0	감) 1,531.7	28,084.3	78.3	-
	획 지 1	17,548.0	감) 1,341.7	16,206.3	45.2	공동주택 및 부대복리시설
	획 지 2	10,032.0	증) 1,023.0	11,055.0	30.8	
	획 지 3	1,213.0	감) 390.0	823.0	2.3	종교시설
	획 지 4	823.0	감) 823.0	-	-	-

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 변경사유 : 토지이용의 효용성을 제고하고 공공성을 확대하기 위한 토지이용계획 변경

※ 체육시설 토지면적 : 총 2,013㎡ 중 강북구 소유 국유지 1,213.0㎡ 대토 + 기부채납 800.0㎡

재개발닷컴

바) 공동이용시설 설치계획 (변경)

▌기정

시설구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			법정기준		면적	
복리시설	경로당	미아동 791-108 번지 일대	40㎡ + (598 - 150) × 0.1㎡	84.8㎡이상	89.04㎡	
	보육시설		500세대 이상, 40인 이상 (1인당 4.29㎡)	171.6㎡이상	200.00㎡	
	주민공동시설		50㎡ + (598 - 300) × 0.1㎡	79.8㎡이상	83.79㎡	
	문고		300세대 이상 33㎡ 이상	33.0㎡이상	34.65㎡	
	어린이놀이터		300㎡ + (598 - 100) × 1㎡	798.0㎡이상	837.90㎡	
부대시설	관리사무소		10㎡ + (598 - 50) × 0.05㎡	37.4㎡이상	39.27㎡	
복리시설	근린생활시설		6㎡ × 598	3,588㎡이하	930.00㎡	

※ 예상 건립세대수 : 598세대

▌변경

시설구분	시설의 종류	위치	면적(㎡)			비고
			법정기준		면적	
공동이용 시설	합계	미아동 791-108 번지 일대	(세대수×2.5㎡)×1.25	1,975.0이상	4,512.82㎡	
	어린이집		500~1,000세대미만 : 330	330이상	340.02㎡	획지1
	경로당		500~1,000세대미만 : 330	330이상	433.59㎡	획지1, 획지2
	작은도서관+ 독서실		500~1,000세대미만 : 158	158이상	452.63㎡	획지1, 획지2
	다함께 돌봄센터		500세대 이상시 설치, 100㎡내외	100이상	198.74㎡	획지1
	기타주민시설		피트니스, 골프연습장 등	-	1,487.84㎡	획지1, 획지2
	실외주민운동 시설		500세대 이상시 설치	-	800.00㎡	획지1, 획지2
	어린이놀이터		150세대 이상시 설치	-	800.00㎡	획지1, 획지2

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가시 변경될 수 있으며, “주택건설기준 등에 관한 규정” 및 “서울시 주택조례” 등 관련법령 기준 적용

사) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)

(1) 기존건축물의 정비·개량계획 (변경)

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	미아제11 주택재개발 정비구역	35,891.0	미아동 791-108 번지 일대	298	-	-	298	-	-
변경	미아제11 주택정비형 재개발정비구역	35,876.0							

(2) 건축시설계획 (변경)

▌기정

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th rowspan="2">용적률 (%)</th><th rowspan="2">높이 (층수)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적 (㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th></tr>
<tr><td rowspan="4">기정</td><td rowspan="4">미아제11 주택재개발 정비구역</td><td rowspan="4">35,891.0</td><td>획지1</td><td>17,548.0</td><td>791-76번지 일대</td><td rowspan="2">공동주택 및 부대복리시설</td><td rowspan="2">27%이하</td><td rowspan="2">243%이하</td><td rowspan="2">70m이하 (평균 15.8층이하)</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>10,032.0</td><td>791-280번지 일대</td></tr>
<tr><td>획지3</td><td>1,213.0</td><td>791-3222번지 일대</td><td>어린이집</td><td>60%이하</td><td>200%이하</td><td>12층이하</td><td></td></tr>
<tr><td>획지4</td><td>823.0</td><td>791-3882번지 일대</td><td>종교시설</td><td>60%이하</td><td>200%이하</td><td>12층이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="8">• 주택공급계획 : 598세대
• 건립규모
<table>
<tr><th>건립규모</th><th>기 준</th><th>세대수</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>계</td><td>-</td><td>598세대(100.0%)</td><td></td></tr>
<tr><td>전용면적 85㎡이하</td><td>건립세대수 80%이상</td><td>429세대(71.7%) : A</td><td rowspan="2">증가용적률 제외분</td></tr>
<tr><td>전용면적 85㎡초과</td><td>건립세대수 20%미만</td><td>90세대(15.1%) : B</td></tr>
<tr><td>전용면적 60㎡이하</td><td>증가용적률 100%</td><td>79세대(13.2%) : C</td><td>증가용적률 22.42%</td></tr>
</table>
※ 전용면적 60㎡이하 규모 최소 세대수(D)
= (증가용적률 × 대지면적) ÷ {1세대의<전용+공용> 면적} = D < C
= (0.2242 × 27,580㎡) ÷ {85.03㎡} = 72.72세대 < 79세대 : 요건충족
(최소세대수) (증가용적률분)
• 임대주택 건설계획
- 총 세대수의 17%이상 – 103세대 (17.2%)
<table>
<tr><th>건립규모</th><th>기 준</th><th>세대수</th></tr>
<tr><td>계</td><td>-</td><td>103세대(100.0%)</td></tr>
<tr><td>40㎡이하</td><td>임대주택의 40~50%</td><td>43세대(41.7%)</td></tr>
<tr><td>40㎡초과~50㎡이하</td><td>임대주택의 40~50%</td><td>42세대(40.8%)</td></tr>
<tr><td>50㎡초과~60㎡이하</td><td>임대주택의 10~20%</td><td>18세대(17.5%)</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td colspan="3">심의완화사항</td><td colspan="8">• 기부채납에 의한 높이 완화 기준적용
<table>
<tr><th>높이 완화 기준</th><th>산 출</th><th>적 용</th></tr>
<tr><td>완화높이 = 1.5D×(1+제공면적/구역면적)</td><td>1.5D×(1+3,585/35,891)</td><td>1.64D 이하</td></tr>
</table>
※ 높이(사선제한)완화 근거 : 서울시 공동주택건립관련 용도지역관리등 업무처리지침(08.9.30)
※ 높이(사선제한)완화 사유
- 사업부지 중앙을 관통하는 도시계획도로(폭8m 연장 61m)설치로 건축배치의 유연성을 확보하기 위해 완화</td></tr>
<tr><td colspan="3">건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="8">• 건축법 등 관계법규 및 지침등에 의함</td></tr>
</table>

※ 면적은 사업시행시 측량결과 등에 따라 변경될 수 있으나, 기준에는 충족하여야 함.

※ 도시·건축공동위원회 심의결과(2010.12.15.) : 조건부가결

- 단지 중앙 8m 도로변은 획지와의 단차가 발생하지 않도록 조치

재개발닷컴

▌변경

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이 (층수)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적 (㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>상한</th><th>법적 상한</th></tr>
<tr><td rowspan="3">변경</td><td rowspan="3">미아제11 주택정비형 재개발정비구역</td><td rowspan="3">35,876.0</td><td>획지1</td><td>16,206.3</td><td>791-76번지 일대</td><td rowspan="2">공동주택 및 부대복리시설</td><td rowspan="2">60% 이하</td><td rowspan="2">236.49% 이하</td><td rowspan="2">243.0% 이하</td><td rowspan="2">74m이하</td><td></td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>11,055.0</td><td>791-280번지 일대</td><td></td></tr>
<tr><td>획지3</td><td>823.0</td><td>791-3882번지 일대</td><td>종교시설</td><td>60% 이하</td><td colspan="2">200%이하</td><td>12층이하</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="9">• 주택공급계획 : 663세대(분양 554세대, 의무공공임대 97세대, 법적상한임대 12세대)
• 건립규모
<table>
<tr><th>건립규모</th><th>기 준</th><th>세대수</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>계</td><td>-</td><td>663세대(100.0%)</td><td></td></tr>
<tr><td>전용면적 60㎡ 이하</td><td rowspan="2">전체 세대수의 80% 이상</td><td>323세대(48.7%)</td><td></td></tr>
<tr><td>전용면적 60~85㎡ 이하</td><td>314세대(47.4%)</td><td></td></tr>
<tr><td>전용면적 85㎡ 초과</td><td>-</td><td>26세대(3.9%)</td><td></td></tr>
</table>
• 소형주택 건설계획
<table>
<tr><th>건립규모</th><th>세대수</th><th>연면적비율</th><th colspan="2">완화량</th></tr>
<tr><td>계</td><td>205세대</td><td>58.3%</td><td>20.0%</td><td>최대20%</td></tr>
<tr><td>전용면적 40㎡ 이하</td><td>31세대</td><td>6.3%</td><td>6.3%</td><td>최대10%</td></tr>
<tr><td>전용면적 40~50㎡ 이하</td><td>24세대</td><td>6.1%</td><td>6.1%</td><td>최대15%</td></tr>
<tr><td>전용면적 50~60㎡이하</td><td>150세대</td><td>45.9%</td><td>10.0%</td><td>최대10%</td></tr>
</table>
• 임대주택 건설계획
- 총 세대수(법적상한분 12세대 제외)의 15%이상 – 97세대 (15.2%)
<table>
<tr><th>건립규모</th><th>기 준</th><th>세대수</th></tr>
<tr><td>계</td><td>총 세대수 15% 이상 또는 연면적의 10%</td><td>97세대(100.0%)</td></tr>
<tr><td>40㎡이하</td><td>임대주택의 30% 또는 전체세대수의 5%</td><td>47세대(48.5%)</td></tr>
<tr><td>40㎡초과~50㎡이하</td><td>-</td><td>36세대(37.1%)</td></tr>
<tr><td>50㎡초과~60㎡이하</td><td>-</td><td>14세대(14.4%)</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td colspan="2">심의완화사항</td><td colspan="9">• 획지2 국민주택규모(법적상한임대) 건설계획
= (예정법적상한용적률 – 상한용적률) ÷ 2
= (243.0% - 236.49%) ÷ 2 = 3.255%이상(887.36㎡), 887.36㎡/83.468㎡ = 10.63세대 이상
<table>
<tr><th>건립규모</th><th>기 준</th><th>세대수</th></tr>
<tr><td>계</td><td>10.63세대 이상</td><td>12세대(100.0%)</td></tr>
<tr><td>전용면적 60㎡ 이하</td><td>-</td><td>12세대(100.0%)</td></tr>
</table>
• 허용용적률 1.8% × 사업성보정계수 1.92 = 3.45% 완화
• 기부채납에 의한 높이 완화 기준적용
<table>
<tr><th>높이 완화 기준</th><th>산 출</th><th>적 용</th></tr>
<tr><td>완화높이 = 최고높이×[1+(공공시설부지로 제공하는 면적/대지면적)]</td><td>최고높이×[1+(3,769.15/27,261.3)]</td><td>74m 이하</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td colspan="2">건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="9">• 건축한계선 : 대지경계선으로부터 3m</td></tr>
<tr><td colspan="2">기타사항에 관한 계획</td><td colspan="9">• 대지내 공지
- 전면공지 : 도로변 건축한계선으로 조성되는 공간은 차도형 및 보도형 전면공지로 조성
- 공공보행통로 : 초등학생 등하교 및 지역주민의 편의를 위한 공공보행통로(4m) 조성</td></tr>
</table>

※ 면적은 사업시행시 측량결과 등에 따라 변경될 수 있으나, 기준에는 충족하여야 함.
※ 도시·건축공동위원회 심의결과(2010.12.15.) : 조건부가결
– 단지 중앙 8m 도로변은 획지와의 단차가 발생하지 않도록 조치

(3) 개발가능용적률 산정 (변경)

- 정비기반시설 부담 계획

구분	시행구역 면적 (㎡)	택지 면적 (㎡)	신설 정비 기반시설 (도로,공원)	새로 설치되는 정비기반시설 내 국·공유지 (㎡)	용도폐지 되는 기존 국·공유지 (㎡)	기반시설 등 (체육시설)		순부담 면적 (㎡)	순부담 률 (%)	비고
						추가 토지면적 (㎡)	건축물 환산부지 면적(㎡)			
기정	35,891.0	27,580.0	6,275.0	2,690.0	-	-	-	3,585.0	9.99	
변경	35,876.0	27,261.3	5,778.7	1,847.8	3,795.8	800.0	2,870.27	3,769.15	10.50	

※ 체육시설 기부채납 = 토지면적(총 2,013.0㎡ 중 1,213㎡ 강북구 대토, 800.0㎡ 기부채납) + 건축물 설치 환산부지(2,870.27㎡)

- 용적률 산정

구분		산정내용						
토지이용계획		구역면적	획지면적	새로 설치하는 정비기반시설 (도로, 공원)	새로 설치하는 정비기반시설 내 국공유지	용도폐지되는 기존 국공유지	기반시설 등 (체육시설)	
							추가 토지면적	건축물 환산부지면적
		35,876.0㎡	27,261.3㎡	5,778.7㎡	1,847.8㎡	3,795.8㎡	800.0㎡	2,870.27㎡
공공시설 제공(순부담) 면적		• 순부담 면적 : 3,769.15㎡ = 재산정한 순부담면적 + 기반시설 등 토지면적+ 건축물 환산부지 면적 = 98.88㎡+ 800㎡+ 2,870.27㎡ = 3,769.15㎡						
	재산정한 순부담 면적	• 재산정한 순부담면적: 98.88㎡ = (정비기반시설 용도지역별 순부담면적×용도지역별 허용용적률) ÷사업부지 허용용적률 = [(605.4㎡×210%)+(-470.3㎡×230%)]÷191.8% = 98.88㎡						
	기반시설 등 토지면적	• 체육시설 추가 토지면적: 800.0㎡						
	건축물 환산부지 면적	• 건축물 환산 부지면적: 2,870.27㎡ = [건축물연면적(지하주차장포함) × 공사비단가(부가세제외)] ÷부지가액 = [4,000.0㎡ × 4,313,000원/㎡ ÷ 1.1] ÷ 5,464,166원/㎡ = 2,870.27㎡ ※ 공사비 : 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」'체육관[체육센터]' 적용(2024) ※ 부지가액 : 평균공시지가(2024.1 기준)×2배 = 2,732,083원/㎡×2 = 5,464,166원/㎡						

재개발닷컴

<table>
<tr><td rowspan="6">용적률</td><td colspan="2">기준
용적률</td><td>• 210.0%
-「2030 서울시도시·주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡이하 소형주택을 추가 확보하여 190% → 210.0% (20.0%완화) 적용</td></tr>
<tr><td colspan="2">허용용적률</td><td>• 1.8% 계획×사업성보정계수1.92 적용→ 210.0% + 3.45% = 213.45%
※ 허용용적률 인센티브 세부 항목
<table>
<tr><th>구분</th><th>인센티브(용적률)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>1.8% 적용</td></tr>
<tr><td>공공보행통로</td><td>• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성
: 기준용적률 ×(조성면적/대지면적) × a ※ a=1이하
= 190% ×(264.0㎡/27,261.3㎡) ×1 = 1.8%</td><td>1.8%</td></tr>
</table>
※ 사업성보정계수
= 서울시평균공시지가(2023) ÷ 대상지평균공시지가(2023) = 5,861,129 ÷ 3,055,071 = 1.92</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한
(정비계획)
용적률</td><td>• 상한(정비계획)용적률: 236.49% 이하
= 허용용적률+ [완화전 허용용적률×(1.3×가중치×α토지+ 0.7×α건축물)]
= 213.45% + [191.8% ×(1.3×1×0.0036+1.3×1.0949×0.0293+0.7×0.1053)] = 236.49%
<table>
<tr><td>가중치</td><td>= 공공시설제공부지용적률 ÷사업부지 허용용적률
= 210.0% ÷191.8% = 1.0949</td></tr>
<tr><td>α 토지</td><td>= 토지(부지)제공면적 ÷공공시설제공후 대지면적
= 98.88㎡÷(35,876.0㎡-5,778.7㎡-2,013㎡-823.0㎡) = 0.0036</td></tr>
<tr><td>α 토지</td><td>= 토지(부지)제공면적 ÷공공시설제공후 대지면적
= 800.00㎡÷(35,876.0㎡-5,778.7㎡-2,013㎡-823.0㎡) = 0.0293</td></tr>
<tr><td>α 건축물</td><td>= 건축물환산부지면적 ÷공공시설제공후 대지면적
= 2,870.27㎡÷(35,876.0㎡-5,778.7㎡-2,013㎡-823.0㎡) = 0.1053</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td rowspan="4"></td><td colspan="2">예정법적
상한용적률</td><td>• 예정법적상한용적률 : 243.0% 이하 적용 (건축심의에서 최종 결정)</td></tr>
<tr><td></td><td>용적률
초과분</td><td>• 예정법적상한용적률 - 상한용적률 = 243.0% - 236.49% = 6.51%</td></tr>
<tr><td></td><td>초과분의
50%</td><td>• 초과분 × 50% = 6.51% × 50% = 3.255%</td></tr>
<tr><td></td><td>의무
연면적</td><td>• 대지면적 × 법적상한임대용적률 = 27,261.3㎡ × 3.255% = 887.355㎡이상
• 계획 연면적 : 1,001.616㎡ (12세대)</td></tr>
</table>

※ 미아제11주택재개발정비구역결정서고시제2010-490호: [최초] 제2종(7층), 제2종, 제3종일반주거지역→ (변경) 제2종일반주거지역

※ 체육시설기부채납 = 토지면적(총2,013.0㎡ 중 1,213.0㎡ 강북구대토, 800.0㎡기부채납) + 건축물설치환산부지(2,870.27㎡)

아) 정비사업 시행계획 (변경)

구분	정비사업 명칭	시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	미아제11 주택재개발정비사업	주택재개발	구역지정(변경) 후 4년 이내	미아제11구역 재개발 정비사업조합	증 153세대 - 현황 : 510세대 계획 : 663세대	-
변경	미아제11 주택정비형 재개발정비사업	주택정비형 재개발				

자) 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

구분	가구	면적 (㎡)	획 지		구성비 (%)	비고
			위치	면적(㎡)		
A-1	A	28,084.3	미아동 791-76번지 일대	16,206.3	45.2	공동주택 및 부대복리시설
A-2			미아동 791-280번지 일대	11,055.0	30.8	
B	B		미아동 791-3882번지 일대	823.0	2.3	종교시설

차) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 (변경)

- 임대주택 건설계획

▌기정

구분		세대수 (세대)	비율 (%)	계획기준
총 세대수		598	-	-
의무공공임대주택	소계	103	100.0	• 세대수의 17%이상 - 598세대 × 0.17 = 101.66세대 이상
	40㎡이하	43	41.7	• 임대주택의 40~50%
	40㎡초과~50㎡이하	42	40.8	• 임대주택의 40~50%
	50㎡초과~60㎡이하	18	17.5	• 임대주택의 10~20%

▌변경

구분		세대수 (세대)	비율 (%)	계획기준
총 세대수		663	-	• 전체 세대수(663세대)에서 법적상한분 세대수(24세대) 제외
의무공공임대주택	소계	97	100.0	• 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%이상 - 639세대 × 0.15 = 95.85세대 이상
	40㎡이하	47	48.5	• 임대주택의 30%이상 또는 전체 세대수의 5%이상 주거전용면적 40㎡이하 건립 - 임대주택 97세대 중 47세대 40㎡이하 건립(48.5%)
	40㎡초과~50㎡이하	36	37.1	-
	50㎡초과~60㎡이하	14	14.4	-

※ 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(서울시고시 제2022-493호, 2022.12.12.)

재개발닷컴

- 소형주택 건설계획

▌기정

구분	전용면적	공급면적	대지면적	증가용적률	비고
소형주택 건설계획	60㎡이하	85.03㎡	27,580.0㎡	22.42% (242.30% - 219.88%)	
	• 연면적 = 증가용적률 × 대지면적 = 22.42% × 27,580.0㎡ = 6,183.436㎡이상 • 세대수 = 연면적 / 공급면적 = 6,183.436㎡ / 85.03㎡ = 72.72세대이상 (계획 79세대)				

※ 서울특별시 고시 제2010-97호(2010.03.18.)「서울특별시 도시·주거환경기본계획 변경」에 의해 기준용적률 20% 상향으로 늘어난 용적률은 주택규모 60㎡ 이하로 건설

▌변경

구분	건립규모	세대수	연면적비율	완화량	비고
소형주택 건설계획	계	205세대	58.3%	20.0%	최대 20%
	전용면적 40㎡ 이하	31세대	6.3%	6.3%	최대 10%
	전용면적 40㎡~50㎡ 이하	24세대	6.1%	6.1%	최대 15%
	전용면적 50㎡~60㎡ 이하	150세대	45.9%	10.0%	최대 10%

※ 서울특별시 고시 제2024-465호(2024.09.26.)「2030 서울특별시 도시·주거환경기본계획(주거환경정비사업부문)」을 반영하여 기준용적률 완화기준(최대 20%) 소형주택 규모를 구분하여 주택규모별 완화량 차등 적용

- 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구분		내 용					비고
상한용적률		• 236.49%					
예정법적상한용적률		• 243.0%					건축계획 242.42%
국민주택규모 확보 의무면적	용적률 초과분	• 6.51% (243.0% - 236.49%)					
	초과 용적률의 50%	• 3.255% (6.51% × 50%)					
	의무 연면적	• 887.355㎡이상 (대지면적 27,261.3㎡ × 3.255%)					
국민주택규모 임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종 결정)		• 계획 12세대, 연면적 1,001.616㎡					
		구 분	공급면적	세대수	연면적	비고	
		59형	83.468㎡	12	1,001.616㎡		
		합계		12	1,001.616㎡	≥887.355㎡	

※ 도시정비법 제54조 제4항에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%에 대하여 국민주택규모 임대주택 건설

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

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

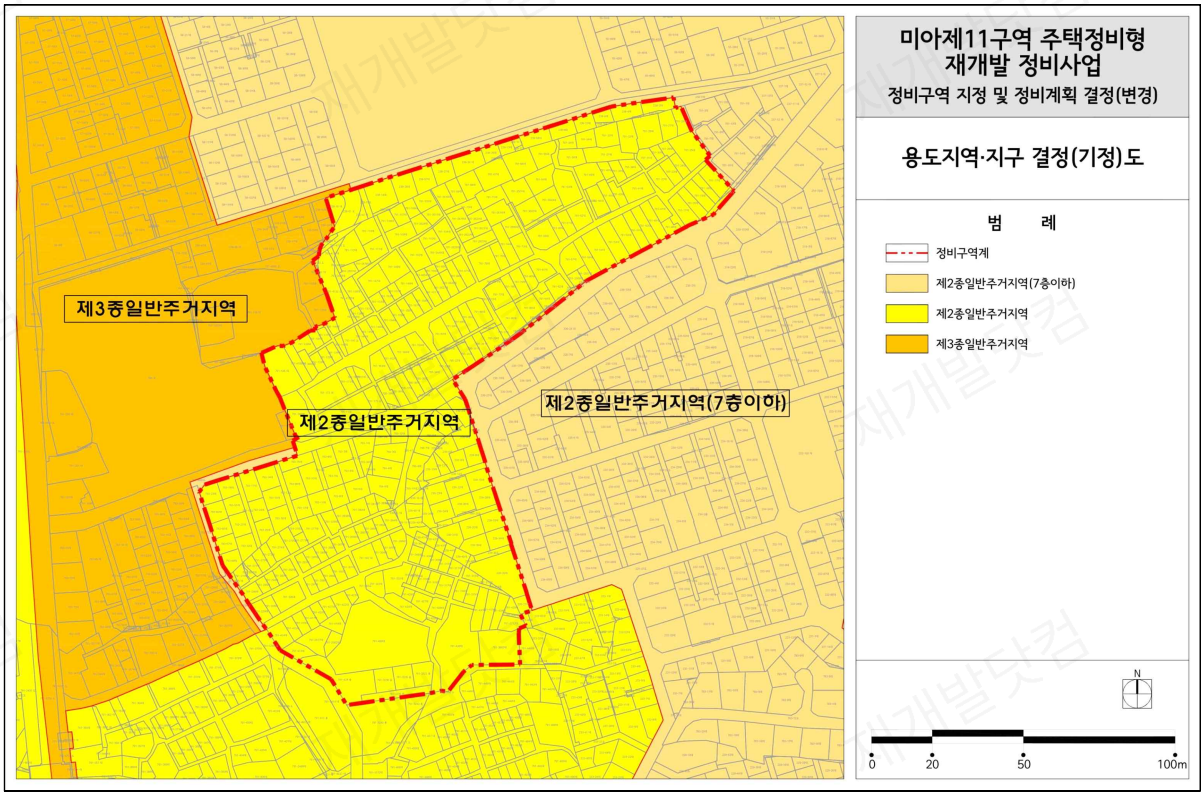
재개발닷컴

관련도면

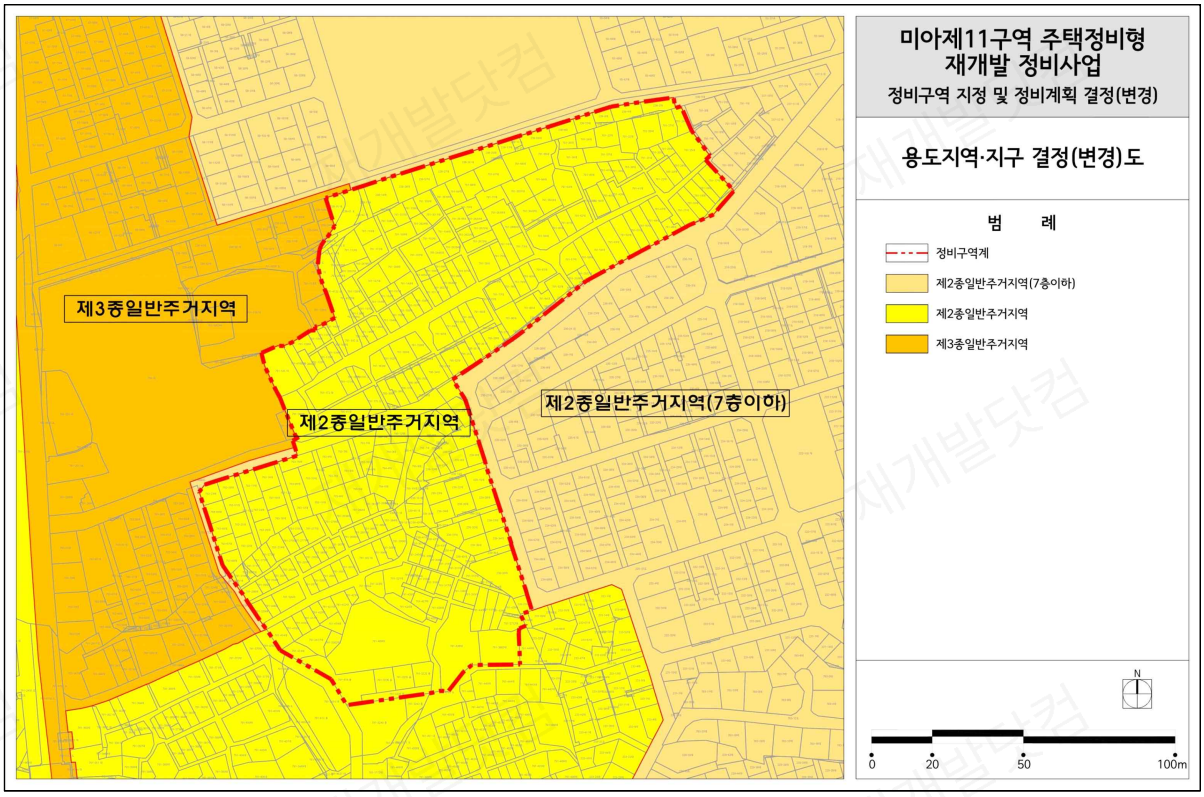
■ 정비구역 결정도(기정)

■ 정비구역 결정도(변경)

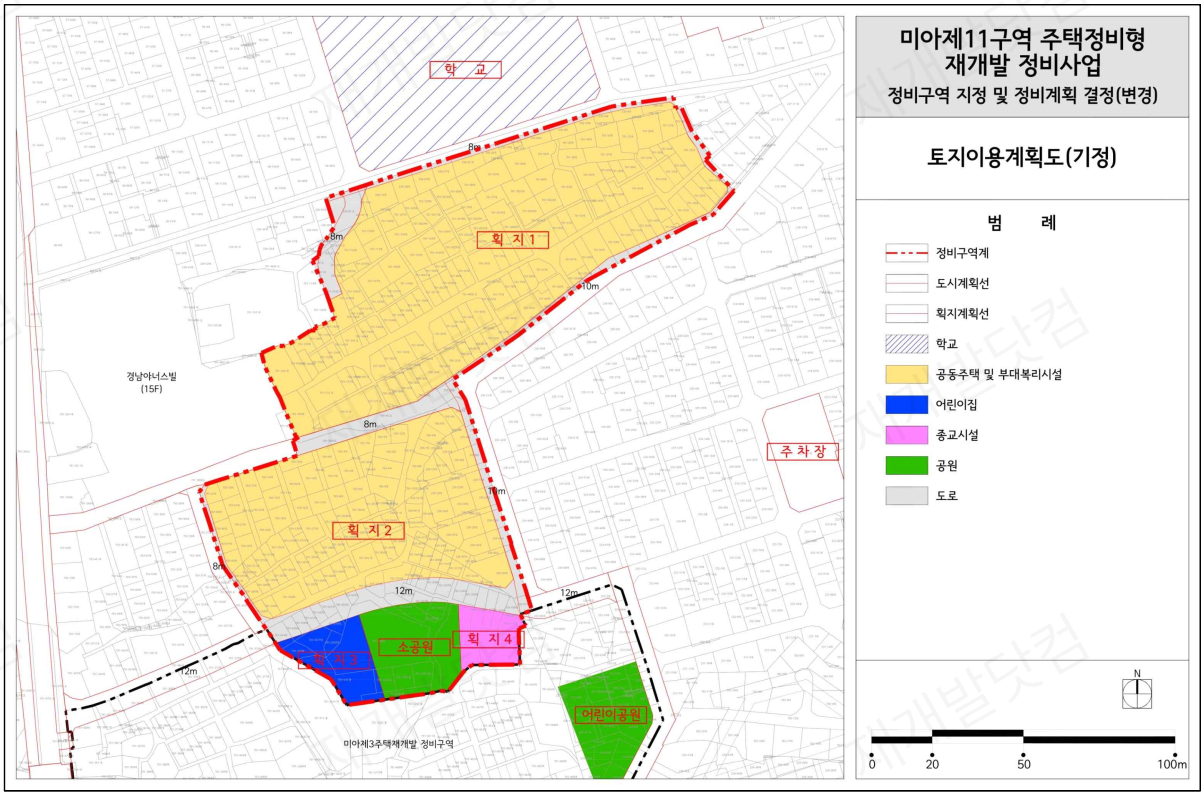
■ 용도지역·지구 결정도(기정)



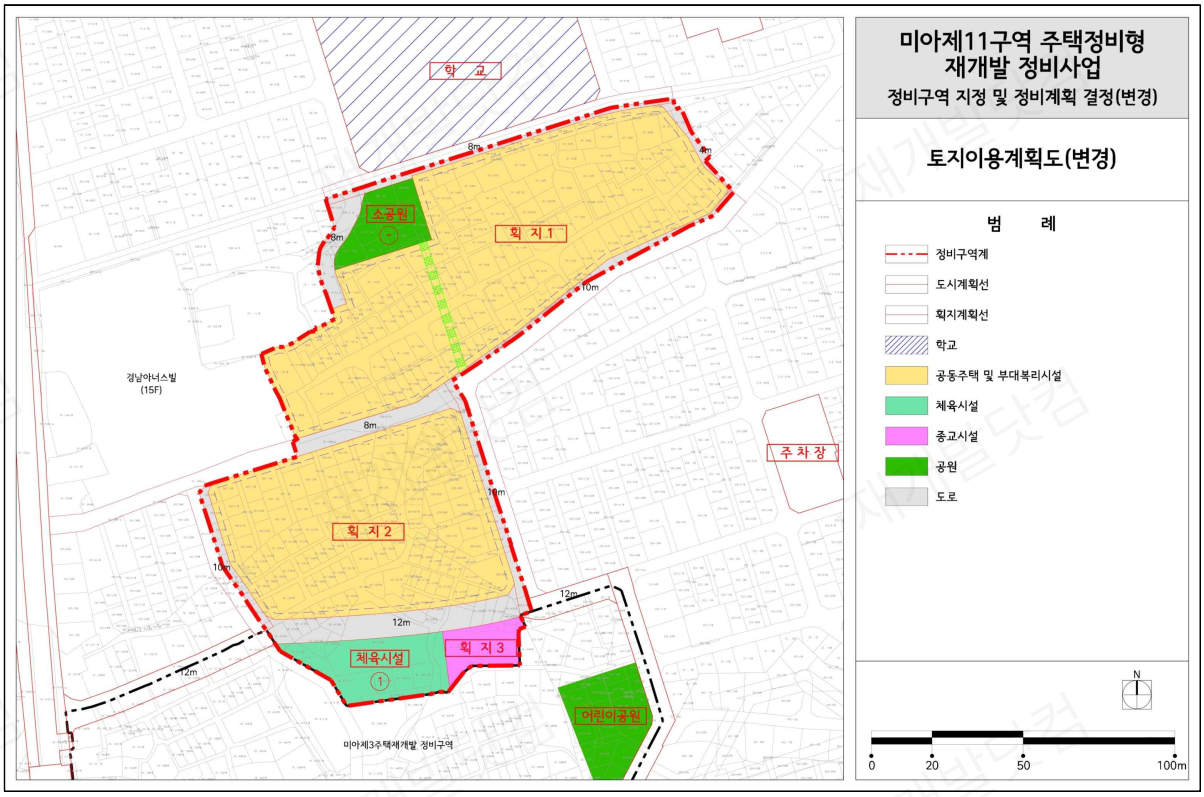
■ 용도지역·지구 결정도(변경)



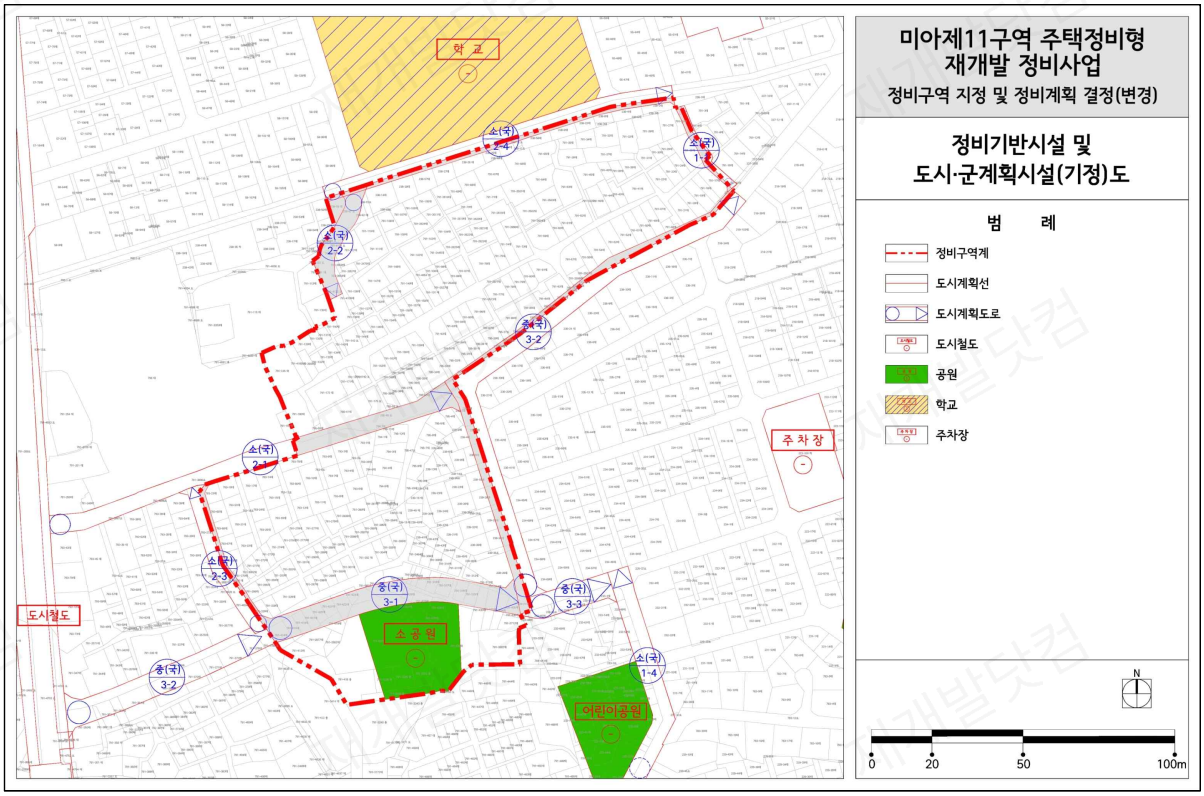
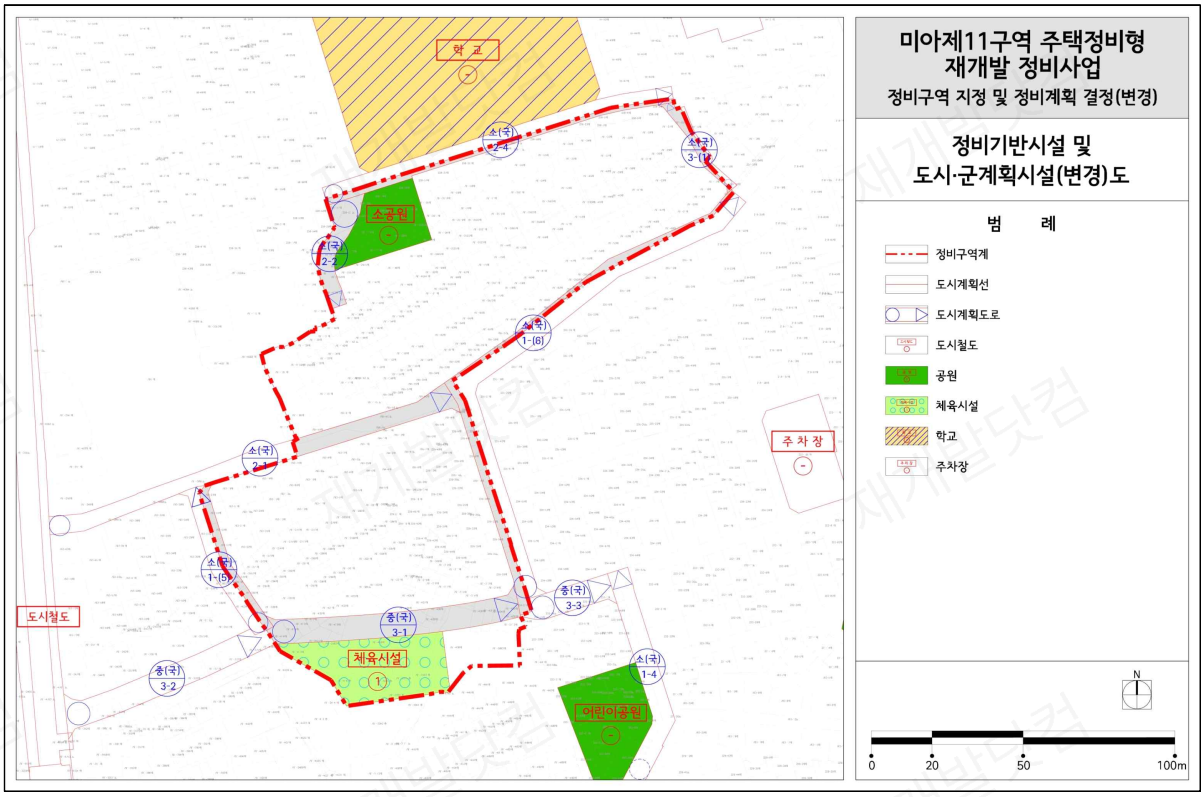
■ **토지이용계획도(기정)**



■ **토지이용계획도(변경)**



■ 정비기반시설 및 도시계획시설결정도(기정)



■ 정비기반시설 및 도시계획시설결정도(변경)