

공 고

◎ 서울특별시 강북구 공고 제2024-1419호

**「미아제11구역 주택정비형 재개발사업」 정비계획 결정 및
정비구역 지정 변경(안)에 대한 공람 공고**

서울특별시고시 제2010-490호(2010.12.30.)로 '정비계획 결정 및 정비구역 지정' 고시된 「미아제11구역 주택정비형 재개발사업」에 대하여 「도시 및 주거환경 정비법」 제14조에 따른 정비계획 변경제안이 있어 같은법 제15조 및 같은법 시행령 제13조에 따라 정비계획 결정 및 정비구역 지정 변경(안)에 대한 주민 의견을 청취하고자 다음과 같이 공람 공고합니다. 본 정비계획 수립(안)에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 내에 서면으로 공람의견을 제출할 수 있습니다.

2024년 11월 7일

강 북 구 청 장

가. 공람기간 : 2024. 11. 7.(목) ~ 12. 9.(월) [32일간]

나. 공람 및 의견제출 장소 : 강북구청 5층 주거정비과(☎02-901-2554)

다. 의견제출 방법 : 서면제출

라. 공람내용 : 아래와 같음

1) 정비사업의 시행에 관한 계획(변경)

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변 경	미아제11구역 주택정비형 재개발사업	강북구 미아동 791-108번지 일대	35,891.0	감)15.0	35,876.0	
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
주택정비형 재개발사업	구역지정(변경)후 4년 이내	미아제11구역 재개발정비 사업 조합	현황 510세대, 계획 632세대 (증 122세대)			

2) 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분	명 칭	면 적 (㎡)			비 율(%)	비 고
		기 점	변 경	변경후		
합 계		35,891.0	감) 15.0	35,876.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	6,275.0	증) 2,255.0	8,530.0	23.8	-
	도 로	4,340.0	증) 242.0	4,582.0	12.8	-
	공 원	1,935.0	-	1,935.0	5.4	어린이공원
	체육시설	-	증) 2,013.0	2,013.0	5.6	강북구 기부채납
획 지	소 계	29,616.0	감) 2,270.0	27,346.0	76.2	-
	획 지 1	17,548.0	감) 2,080.0	15,468.0	43.1	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	-	-	-

3) 용도지역·용도지구에 관한 계획(변경)

구 분		면 적 (㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 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

※ 변경사유 : 정비구역 제척에 따른 용도지역 환원

4) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(변경)

가) 도로

구분	구 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	종로	3	1	12	국지 도로	125	미아동 791-414	미아동 239-21	일반도로	-	서고시 제2010-490호 (2010.12.30.)	
변경	종로	3	1	12	국지 도로	125	미아동 791-414	미아동 239-21	일반도로	-		신설 변경
기정	종로	3	2	10	국지 도로	289	미아동 233-65	미아동 218-26	일반도로			
변경	소로	1	(6)	10	국지 도로	289	미아동 233-65	미아동 218-26	일반도로			요류 정정
기정	소로	2	1	8	국지 도로	215 (61)	미아동 791-43	미아동 239-2	일반도로		1997.10.23.	
변경	소로	2	1	8	국지 도로	215 (82)	미아동 791-43	미아동 239-2	일반도로			연장 정정
기정	소로	2	2	8	국지 도로	57	미아동 238-16	미아동 791-4135	일반도로		1996.7.27.	
변경	소로	2	2	8	국지 도로	59	미아동 238-16	미아동 791-4135	일반도로			연장 변경
기정	소로	2	3	8	국지 도로	75	미아동 791-2577	미아동 793-28	일반도로		서고시3호 (1969.1.18.)	
변경	소로	1	(5)	10	국지 도로	80	미아동 791-2577	미아동 793-28	일반도로			폭원 확폭
기정	소로	2	4	8	국지 도로	179	미아동 238-16	미아동 238-1	일반도로			
변경	소로	2	4	8~9	국지 도로	179	미아동 238-16	미아동 238-1	일반도로			폭원 확폭
기정	소로	1	1	4	국지 도로	47	미아동 791-17	미아동 791-26	일반도로			
변경	소로	3	(1)	4	국지 도로	54	미아동 791-17	미아동 791-26	일반도로			요류 정정 및 연장변경

※ () : 구역 내 도로 연장일

나) 공원

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	공원	어린이 공원	미아동 791-109번지 일대	-	증)1,935.0	1,935.0	-	
폐지	-	공원	소공원	미아동 791-469번지 일대	1,935.0	감)1,935.0	-	서고시 제2010-490호	

다) 체육시설

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	①	체육 시설	다목적 체육관 등	미아동 791-3236번지 일대	-	증)2,013.0	2,013.0	-	

- 건축범위 결정조서

도면표시 번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)
①	체육시설	60% 이하	200% 이하	관련법규에 따름

5) 공동이용시설의 설치에 관한 계획(안)

시설 구분	시설의 종류	면적(㎡)			비고
		법정기준		계획면적(㎡)	
공동 이용 시설	합계	(세대수×2.5㎡)×1.25		1,975.0이상	4,512.82㎡
	어린이집	500~1,000세대미만 : 330		330이상	340.02㎡
	경로당	500~1,000세대미만 : 330		330이상	433.59㎡
	작은도서관+독서실	500~1,000세대미만 : 158		158이상	452.63㎡
	다함께돌봄센터	500세대 이상시 설치, 100㎡내외		100이상	198.74㎡
	기타주민시설	피트니스, 골프연습장 등		-	1,487.84㎡
	실외주민운동시설	500세대 이상시 설치		-	800.00㎡
	어린이놀이터	150세대 이상시 설치		-	800.00㎡

* 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가시 변경될 수 있으며, "주택건설기준 등에 관한 규정" 및 "서울시 주택 조례" 등 관련법령 기준 적용

6) 기존 건축물의 정비개량 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
기정	미아제11 주택재개발 정비구역	35,891.0	획지1 획지2	27,580.0	미아동 791-108번지 일대	298	-	-	298	-	-
변경	미아제11 주택정비형 재개발정비구역	35,876.0	획지1 획지2	26,523.0							

7) 건축물에 관한 계획

1) 건축시설 계획

- 기정

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이(m) (층수)	비고	
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)							
기정	미아제11 주택재개발 정비구역	35,891.0	획지1	17,548.0	791-76번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	27%이하	243%이하	70m이하 (평균 15.8층이하)		
			획지2	10,032.0	791-280번지 일대						
			획지3	1,213.0	791-322번지 일대	어린이집	60%이하	200%이하	12층이하		
			획지4	823.0	791-3882번지 일대	종교시설	60%이하	200%이하	12층이하		
	주택의 규모 및 규모별 건설비용	• 주택공급계획 : 598세대 • 건립규모									
		건립규모		기 준		세대수		비고			
		계		-		598세대(100.0%)					
		전용면적 85㎡이하		건립세대수 80%이상		429세대(71.7%) : A		증가용적률 제외분			
		전용면적 85㎡초과		건립세대수 20%미만		90세대(15.1%) : B					
		전용면적 60㎡이하		증가용적률 100%		79세대(13.2%) : C		증가용적률 22.42%			
※ 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%)											
건립규모		기 준		세대수							
계		-		103세대(100.0%)							
40㎡ 이하		임대주택의 40~50%		43세대(41.7%)							
40㎡ 초과~50㎡ 이하		임대주택의 40~50%		42세대(40.8%)							
50㎡ 초과~60㎡ 이하		임대주택의 10~20%		18세대(17.5%)							
심의완화사항	• 기부채납에 의한 높이 완화 기준적용										
	높이 완화 기준				산 출		적 용				
	완화높이 = 1.5D×(1+제공면적/구역면적)				1.5D×(1+3,585/35,891)		1.64D 이하				
	※ 높이(사선제한)완화 근거 : 서울시 공동주택건립관련 용도지역관리등 입무처리지침(08.9.30) ※ 높이(사선제한)완화 사유 - 사업부지 중량을 관통하는 도시계획도로(폭8m 연장 61m)설치로 건축배치의 유연성을 확보하기 위해 완화										
건축물의 건축선에 관한 계획		• 건축법 등 관계법규 및 지침등에 의함									

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

※ 도시·건축공동위원회 심의결과(2010.12.15.) : 조건부가결

• 단지 중앙 8m 도로변우 회차와의 단차가 발생하지 않도록 조치

- 변경

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)		높이(m) (층수)	비고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)				상한	법적 상한		
변경	미아제11 주택정비형 재개발정비 구역	35,876.0	획지1	15,468.0	791~76번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	60%이하	236%	243% 이하	74m이하	
			획지2	11,055.0	791~280번지 일대						
			획지3	823.0	791~3882번지 일대	종교시설	60%이하	200%이하	12층이하		
	* 주택공급계획 : 632세대(분양 528세대, 의무공공임대 92세대, 법적상한임대 12세대) * 건립규모										
	주택의 규모 및 규모별 건설비용		건립규모		기 준		세대수		비고		
			계		-		632세대(100.0%)				
			전용면적 85㎡이하		-		325세대(51.4%) : A		증가용적률 제외분		
			전용면적 85㎡초과		-		26세대(4.1%) : B				
			전용면적 60㎡이하		증가용적률 100%		281세대(44.5%) : C		증가용적률 22.04%		
	※ 전용면적 60㎡이하 규모 최소 세대수(D) = (증가용적률 × 대지면적) ÷ {1세대의<전용+공용> 면적} = D < C = (0.2204×26,523㎡) ÷ {73.62㎡} = 79.40세대 < 281세대 : 요건충족 (최소세대수) (증가용적률분)										
	* 임대주택 건설계획 - 총 세대수(법적상한분 제외)의 15%이상 - 92세대 (15.1%)										
	심의완화사항		건립규모		기 준		세대수				
			계		총 세대수 15% 이상 또는 면적의 10%		92세대(100.0%)				
			40㎡이하		임대주택의 30% 또는 전체세대수의 5%		58세대(63.0%)				
			40㎡초과~50㎡이하		-		34세대(37.0%)				
* 국민주택규모임대(법적상한임대) 건설계획 = (예정법적상한용적률 - 상한용적률) ÷ 2 = (243.0%-236.0%)÷2 = 3.5%이상(928.31㎡), 928.31㎡/84.071㎡ = 11.04세대 이상											
건축물의 건축선에 관한 계획		건립규모		기 준		세대수					
		계		11.04세대 이상		12세대(100.0%)					
		전용면적 60㎡이하		-		12세대(100.0%)					
* 기부채납에 의한 높이 완화 기준적용											
기타사항에 관한 계획		높이 완화 기준		산 출		적 용					
		완화높이 = 최고높이×[1+(공공시설부지로 제공하는 면적/대지면적)]		최고높이×[1+(3,321.99/26,523.0)]		74m이하					
* 건축한계선 : 대지경계선으로부터 3m											
* 대지내 공지 - 전면공지 : 도로변 건축한계선으로 조성되는 공간은 차도형 및 보도형 전면공지로 조성 - 공공보행통로 : 초등학교 등하교 및 지역주민의 편의를 위한 공공보행통로(4m) 조성											

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

※ 도시건축공동위원회 심의결과(2010.12.15.) : 조건부가결

- 단지 중앙 8m 도로변은 획지와의 단차가 발생하지 않도록 조치

2) 용적률 계획

- 기정

구 분		산정 내용			
토지이용계획	구역면적	획지면적	새로 설치하는 정비기반시설	새로 설치하는 정비기반시설내 국공유지	용도폐지되는 기존 정비기반시설 국공유지
	35,891.0㎡	27,580.0㎡	6,275.0㎡	2,690.0㎡	-
공공시설 제공(순부담) 면적	• 순부담 면적 : 3,585.0㎡ = 새로 설치하는 정비기반시설 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 = 6,275.0㎡ - 2,690.0㎡ = 3,585.0㎡				
비율 상한 (정비계획) 용적률	기준 용적률	• 210.0% - 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡이하 소형주택을 추가 확보하여 190%→210% 적용			
	상한 (정비계획) 용적률	• 상한(정비계획)용적률 : 243.03% 이하 = 기준용적률 × (1 + 1.3×가중치×α토지) = 210% × (1 + 1.3×1.0×0.1210) = 243.03% ※ 가중치 = 획지 및 정비기반시설 용도지역은 제2종일반주거지역으로 동일하여 1.0 적용 ※ α토지 = 토지(부지)제공면적 ÷ 공공시설제공후대지면적 = 3,585.0㎡ ÷ (35,891.0㎡ - 6,275.0㎡) = 0.1210			

- 변경

구 분		산정 내용				
토지이용계획	구역면적	획지면적	새로 설치하는 정비기반시설	새로 설치하는 정비기반시설내 국공유지	용도폐지되는 기존 정비기반시설 국공유지	건축물 기부채납 (공공체육시설 환산부지)
	35,876.0㎡	26,523.0㎡	8,530.0㎡	3,048.7㎡	3,776.9㎡	1,617.59㎡
공공시설 제공(순부담) 면적	• 순부담 면적 : 3,321.99㎡ = 공공시설 토지(부지)제공면적 + 건축물 기부채납 환산부지 = 1,704.4㎡ + 1,617.59㎡ = 3,321.99㎡					
공공시설 토지(부지) 제공면적	• 공공시설 토지(부지)제공면적 : 1,704.4㎡ = 새로 설치하는 정비기반시설 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 용도폐지되는 기존 정비기반시설 국공유지 = 8,530.0㎡ - 3,048.7㎡ - 3,776.9㎡ = 1,704.4㎡					
건축물 환산부지 면적	• 건축물 환산부지면적 : 1,617.59㎡ = [건축물면적(지하주차장 포함) × 공시비단가(부가세제외)] ÷ 부지가액 = [4,190.0㎡ × 2,319,000원/㎡ ÷ 1.1] ÷ 5,460,764원/㎡ = 1,617.59㎡					
	※ 공시비 : 「수도권정비계획법」 「표준건축비」 적용 ※ 부지가액 : 평균공시지가(2024.1 기준) × 2배 = 2,730,382원/㎡ × 2 = 5,460,764원/㎡					
비율 상한 (정비계획) 용적률	기준 용적률	• 210.0% - 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡이하 소형주택을 추가 확보하여 190%→210% 적용				
	상한 (정비계획) 용적률	• 상한(정비계획)용적률 : 236.0% 이하 = 기준용적률 × (1 + 1.3×가중치×α토지 + 0.7×α건축물) = 210% × (1 + 1.3×1.0×0.0642 + 0.7×0.0609) = 236.48% → 236.0% 적용 ※ 가중치 = 획지 및 정비기반시설 용도지역은 제2종일반주거지역으로 동일하여 1.0 적용 ※ α토지 = 토지(부지)제공면적 ÷ 공공시설제공후대지면적 = 1,704.4㎡ ÷ (35,876.0㎡ - 3,530.0㎡ - 3,776.9㎡) = 0.0642 α건축물 = 건축물환산부지면적 ÷ 공공시설제공후대지면적 = 1,617.59㎡ ÷ (35,876.0㎡ - 3,530.0㎡ - 3,776.9㎡) = 0.0609				
	예정법정상한 용적률	• 예정법정상한용적률 : 243.0% 이하 적용 (건축심의에서 최종 결정)				
	용적률 초과분	• 예정법정상한용적률 - 상한용적률 = 243.0% - 236.0% = 7.0%				
	초과분의 50%	• 초과분 × 50% = 7.0% × 50% = 3.5%				
의무 연면적	• 대지면적 × 법적상한임대용적률 = 26,523.0㎡ × 3.5% = 928.31㎡이상 • 계획 연면적 : 1,008,852㎡ (12세대)					

8) 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

가) 재개발임대주택 계획

- 기정

구 분		세대수(세대)	비율(%)	계획기준
총 세대수		598	-	-
재개발임대주택 건설계획 (기정)	소계	103	100.0	• 전체 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

구 분		세대수(세대)	비율(%)	계획기준
총 세대수		632	-	• 전체 세대수(632세대)에서 법정상한분 세대수(24세대 제외)
재개발임대주택 건설계획 (변경)	소계	92	100.0	• 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적 10% 이상 - 608세대×0.15=91.2세대 이상
	40㎡ 이하	58	63.0	• 임대주택의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상 - 임대주택 92세대 중 58세대 건립(63.0%)
	40㎡ 초과~50㎡ 이하	34	37.0	-

나) 소형주택 건설계획

- 기정

구 분	전용면적	공급면적	대지면적	증가용적률	비고
소형주택 건설계획 (기정)	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)				

- 변경

구 분	전용면적	공급면적	대지면적	증가용적률	비고
소형주택 건설계획 (변경)	60㎡ 이하	73,62㎡	26,523,0㎡	22.04% (236,00-213,96)	
	• 연면적 = 증가용적률 × 대지면적 = 22.04% × 26,523,0㎡ = 5,845,67㎡이상 (계획 20,687,21㎡) • 세대수 = 연면적 / 공급면적 = 5,845,67㎡ / 73,62㎡ = 79.40세대이상 (계획 281세대)				

다) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 임대주택 건설계획(신설)

구 분		내 용	비고
상한, 예정법적상한 용적률		• 상한 : 236.0%, 예정법적상한 : 243.0%	건축계획 242.98%
국민주택규모 확보 의무면적	용적률 초과분	• 7.0% (243.0% - 236.0%)	
	초과 용적률의 50%	• 3.5% (7.0% × 50%)	
	의무 연면적	• 928.31㎡ 이상 (대지면적 26,523.0㎡ × 3.5%)	-
국민주택규모 임대주택 확보계획		• 계획 12세대(59형), 연면적 1,008.85㎡	건축심의에서 최종 결정

마. 관계도서 : 생략(공람장소에 비치)

바. 기타 정비계획 내용 및 관련도서는 공람장소에 비치된 도서로 갈음하고, 해당 계획내용은 최종 결정사항이 아니며 협의심의 등 향후 절차에 따라 변경될 수 있습니다.