

정 정

◆ 서울특별시고시 제2024-509호

**미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획(강북5구역)
변경 결정 및 지형도면 정정 고시**

1. 서울특별시고시 제2024-356호(2024.07.18.), 서울특별시고시 제2024-369호(2024.7.25)로 고시된 “미아중심재정비촉진지구 재정비촉진계획(강북5구역) 변경 결정 및 지형도면 고시”에 대하여 임대주택 연면적 기준, 순부담면적 산정식 등에 대한 정정사항이 확인되어
2. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조 및 「같은 법 시행령」 제15조, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면을 정정 고시합니다.

2024년 10월 24일

서울특별시장

가. 정정사유

- ① 서울특별시고시 제2024-356호(2024.7.18.) 촉진계획 고시된 임대주택 연면적 기준을 계약면적에서 공급면적으로 정정하고자 함
- ② 순부담면적 산정식 중 건축물 기부채납 중복기입으로 인한 오기 정정

나. 정정내용

<정정 전>

I. 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경결정

① 재정비촉진지구 변경 지정 및 촉진계획 변경

17) 재정비촉진구역별 정비계획 : 변경

다) 강북5 재정비촉진구역 : 변경

(7) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

② 건축시설계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이/ 최고층수	연면적
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
변경	강북5 도시환경 정비사업	12,863	택지	9,979	미아동 61-79번지 일대	판매 주거 (80%미만)	60 이하	기준:300이하 허용:630이하 상한:725이하 법적상한:900이하	150 이하/ 48층	-

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이/ 최고층수	연면적
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
주택의 규모 및 규모별 건설비율			구분		세대수			연면적		
					계	일반	임대			
			합계		688	390	298	105,776.98		
			전용 60㎡미만		240(34.8%)	60(8.8%)	180(26.2%)	20,283.41(19.2%)		
			전용 60~85㎡이하		320(46.6%)	202(29.3%)	118(17.1%)	54,603.91(51.6%)		
			전용 85㎡초과		128(18.6%)	128(18.6%)	-	30,889.66(29.2%)		

주) 주택의 규모는 사업시행계획인가 시 관련 법규상의 세부건축계획에 따라 일부 변경될 수 있음

③ 용적률계획(변경)

구분		산정내용							
토지이용 계획	계 (구역)	획지	기반시설 부지 제공면적(㎡)				순부담 면적 (㎡)	순부담율 (%)	
			계획기반 시설면적	건축물 기부채납(임대주택)		계획기반 시설 내 국공유지			기존기반 시설 내 국공유지
				①토지지분1)	②설치비용 환산2)				
		12,863㎡	9,979㎡	2,884㎡	363.91㎡	314.14㎡	371㎡	1,196㎡	1,995.05㎡
순부담면적 (㎡)	순부담 면적 = 계획기반시설면적 - 계획기반시설 내 국공유지 면적 - 기존기반시설 내 국공유지면적 + 건축물 기부채납(①토지지분 + ②설치비용 환산) = 2,884㎡ + 678.05㎡ - 371㎡ - 1,196㎡ + (363.91㎡ + 314.14㎡) = 1,995.05㎡								
순부담율 (%)	순부담율 = 순부담 면적 / 전체 구역면적 = 1,995.05㎡ / 12,863.0㎡ = 15.51%								
기준용적률	기준용적률 : 300%								
허용용적률	- 허용용적률 : 630% ※허용용적률 인센티브 항목은 변경 입안중인 미아중심재정비촉진지구의 항목을 반영함								
상한용적률	상한용적률 : 기부채납에 따라 완화받는 용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 1.0 × α(현금·건축물) = 630% × (1 + 1.3 × 0.52 × 0.175 + 1.0 × 0.033) = 725%								

구분	산정내용				
	가중치	= 공공시설부지 용적률 ÷ 사업부지용적률 = 327.6% ÷ 630% = 0.52			
		<table><tr><td>공공시설 부지 용적률</td><td>= (제2종일반주거지역(7층이하) 공공시설면적×200% + 3종일반주거지역 공공시설면적×250% + 준주거지역 공공시설면적×360% + 건축물 기부채납(①토지지분) × 630%) ÷ [공공시설면적 + 건축물 기부채납(①토지지분)] = (125㎡×200% + 1,668㎡×250% + 1,091㎡×360% + 363.91㎡×630%) ÷ (2,884㎡ + 363.91㎡) = 327.6%</td></tr><tr><td>사업부지 용적률</td><td>= (일반상업지역 대지면적×630%) ÷ 전체대지면적 = (9,979㎡×630%) ÷ 9,979㎡ = 630%</td></tr></table>	공공시설 부지 용적률	= (제2종일반주거지역(7층이하) 공공시설면적×200% + 3종일반주거지역 공공시설면적×250% + 준주거지역 공공시설면적×360% + 건축물 기부채납(①토지지분) × 630%) ÷ [공공시설면적 + 건축물 기부채납(①토지지분)] = (125㎡×200% + 1,668㎡×250% + 1,091㎡×360% + 363.91㎡×630%) ÷ (2,884㎡ + 363.91㎡) = 327.6%	사업부지 용적률
	공공시설 부지 용적률	= (제2종일반주거지역(7층이하) 공공시설면적×200% + 3종일반주거지역 공공시설면적×250% + 준주거지역 공공시설면적×360% + 건축물 기부채납(①토지지분) × 630%) ÷ [공공시설면적 + 건축물 기부채납(①토지지분)] = (125㎡×200% + 1,668㎡×250% + 1,091㎡×360% + 363.91㎡×630%) ÷ (2,884㎡ + 363.91㎡) = 327.6%			
	사업부지 용적률	= (일반상업지역 대지면적×630%) ÷ 전체대지면적 = (9,979㎡×630%) ÷ 9,979㎡ = 630%			
α 토지	= 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지로 제공 후 대지면적 = (2,884㎡ - 1,567㎡ + 363.91㎡) / (9,979㎡ - 363.91㎡) = 1,680.91㎡ / 9,615.09㎡ = 0.175				
α 현금 · 건축물	= ②건축물 설치비용 환산부지 / 공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 314.14㎡ / 9,615.09㎡ = 0.033				
법적상한 용적률	• 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 법적상한용적률 완화 적용 (증가용적률의 1/2이상 임대주택공급(국민주택규모 주택))				
	• 법적상한용적률 = 900% 이하				

※ 토지이용계획 변경에 따라 순부담면적 및 용적률 변경

※ 법적상한용적률은 기부채납에 따른 완화 받은 상한용적률(725%)에 「도시재정비촉진에 관한 특별법」에 따른 완화용적률을 추가하여 적용

1) ① 토지지분 = 세대수 x 대지지분

- 대지지분 = 대지지분을 x 대지면적

2) ② 건축물 설치비용 환산 = 세대수 x 환산부지

- 환산부지 = {표준건축비(공공건설임대주택 표준건축비2023) x 계약면적} / 대지단가

※ 대지단가: 심의 시 제시한 감정평가금액으로 산출. 향후 건축 허가 시 2개의 감정평가기관에서 산출평균한 금액으로 변경

(8) 정비사업 시행계획 : 변경없음

(9) 가구 및 획지에 관한 결정 조서 : 변경없음

(10) 임대주택 건설에 관한 계획 : 변경

구분	건립 위치	부지면적(㎡)	동수	연면적(㎡)	세대수(세대)	세대규모(전용, ㎡)		비고
기정	구역내	9,186	-	3,550.68	20 (8.8%)	84.9㎡	20세대 (8.8%)	
변경	구역내	9,979	-	34,933.25	298 (43.3%)	40㎡이하 (39.5㎡)	90세대 (13.1%)	
						40㎡~50㎡ (44.55㎡)	90세대 (13.1%)	
						60㎡~85㎡ (84.85㎡)	118세대 (17.2%)	

② 도시관리계획 결정조서

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

4) 임대주택의 건설에 관한 결정조서

구분	건립 위치	부지면적(㎡)	동수	연면적(㎡)	세대수(세대)	세대규모(전용, ㎡)		비고
기정	구역내	9,186	-	3,550.68	20 (8.8%)	84.9㎡	20세대 (8.8%)	
변경	구역내	9,979	-	34,933.25	298 (43.3%)	40㎡이하 (39.5㎡)	90세대 (13.1%)	
						40㎡~50㎡ (44.55㎡)	90세대 (13.1%)	
						60㎡~85㎡ (84.85㎡)	118세대 (17.2%)	

<정정 후>

I. 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경결정

① 재정비촉진지구 변경 지정 및 촉진계획 변경

17) 재정비촉진구역별 정비계획 : 변경

다) 강북5 재정비촉진구역 : 변경

(7) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 : 변경

② 건축시설계획(변경)

결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이/ 최고층수	연면적
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
변경	강북5 도시환경 정비사업	12,863	택지	9,979	미아동 61-79번지 일대	판매 주거 (80%미만)	60 이하	기준:300이하 허용:630이하 상한:725이하 법적상한:900이하	150 이하/ 48층	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			구분		세대수			연면적		
					계	일반	임대			
			합계		688	390	298	73,806.78		
			전용 60㎡미만		240(34.9%)	60(8.7%)	180(26.2%)	14,152.92(19.2%)		
			전용 60~85㎡이하		320(46.5%)	202(29.4%)	118(17.2%)	38,100.34(51.6%)		
			전용 85㎡초과		128(18.6%)	128(18.6%)	-	21,553.52(29.2%)		
※ 변경 연면적은 공급면적 기준 산정										

주) 주택의 규모는 사업시행계획인가 시 관련 법규상의 세부건축계획에 따라 일부 변경될 수 있음

③ 용적률계획 (변경)

구분		산정내용							
토지이용 계획	계 (구역)	획지	기반시설 부지 제공면적(㎡)				순부담 면적 (㎡)	순부담율 (%)	
			계획기반 시설면적	건축물 기부채납(임대주택)		계획기반 시설 내 국공유지			기존기반 시설 내 국공유지
				①토지지분1)	②설치비용 환산2)				
	12,863㎡	9,979㎡	2,884㎡	363.91㎡	314.14㎡	371㎡	1,196㎡	1,995.05㎡	15.51%
순부담면적 (㎡)	• 순부담 면적 = 계획기반시설면적 - 계획기반시설 내 국공유지 면적 - 기존기반시설 내 국공유지면적 + 건축물 기부채납(①토지지분 + ②설치비용 환산) = 2,884㎡ - 371㎡ - 1,196㎡ + (363.91㎡ + 314.14㎡) = 1,995.05㎡								
순부담율 (%)	• 순부담율 = 순부담 면적 / 전체 구역면적 = 1,995.05㎡ / 12,863.0㎡ = 15.51%								
기준용적률	• 기준용적률 : 300%								
허용용적률	• 허용용적률 : 630% ※허용용적률 인센티브 항목은 변경 입안중인 미아중심재정비촉진지구의 항목을 반영함								
상한용적률	• 상한용적률 : 기부채납에 따라 완화받는 용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 1.0 × α(현금·건축물)) = 630% × (1 + 1.3 × 0.52 × 0.175 + 1.0 × 0.033) = 725%								
	가중치	= 공공시설부지 용적률 ÷ 사업부지용적률 = 327.6% ÷ 630% = 0.52							
		공공시설 부지 용적률	= (제2종일반주거지역(7층이하) 공공시설면적×200% + 3종일반주거지역 공공시설면적×250% + 준주거지역 공공시설면적×360% + 건축물 기부채납(①토지지분) × 630%) ÷ [공공시설면적+건축 물 기부채납(①토지지분)] = (125㎡×200% + 1,668㎡×250% + 1,091㎡×360% + 363.91㎡×630%) ÷ (2,884㎡+363.91 ㎡) = 327.6%						
		사업부지 용적률	= (일반상업지역 대지면적×630%) ÷ 전체대지면적 = (9,979㎡×630%) ÷ 9,979㎡ = 630%						
	α토지	= 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지로 제공 후 대지면적 = (2,884㎡ - 1,567㎡ + 363.91㎡) / (9,979㎡ - 363.91㎡) = 1,680.91㎡ / 9,615.09㎡ = 0.175							
	α현금·건축물	= ②건축물 설치비용 환산부지 / 공공시설부지로 제공 후 대지면적 = 314.14㎡ / 9,615.09㎡ = 0.033							
법적상한 용적률	• 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 법적상한용적률을 완화 적용 (증가용적률의 1/2이상 임대주택공급(국민주택규모 주택))								
	• 법적상한용적률 = 900% 이하								

※ 토지이용계획 변경에 따라 순부담면적 및 용적률 변경

※ 법적상환용적률은 기부채납에 따른 완화 받은 상환용적률(725%)에 「도시재정비촉진을 위한 특별법」에 따른 완화용적률을 추가하여 적용

1) ① 토지지분 = 세대수 x 대지지분

- 대지지분 = 대지지분을 x 대지면적

2) ② 건축물 설치비용 환산 = 세대수 x 환산부지

- 환산부지 = {표준건축비(공공건설임대주택 표준건축비2023) x 계약면적} / 대지단가

※ 대지단가: 심의 시 제시한 감정평가금액으로 산출. 향후 건축 허가 시 2개의 감정평가기관에서 산출평균한 금액으로 변경

(8) 정비사업 시행계획 : 변경없음

(9) 가구 및 획지에 관한 결정 조서 : 변경없음

(10) 임대주택 건설에 관한 계획 : 변경

구분	건립 위치	부지면적(㎡)	동수	연면적(㎡)	세대수(세대)	세대규모(전용, ㎡)		비고
기정	구역내	9,186	-	3,550.68	20 (8.8%)	84.9㎡	20세대 (8.8%)	
변경	구역내	9,979	-	24,664.19	298 (43.3%)	40㎡이하 (39.5㎡)	90세대 (13.1%)	
						40㎡~50㎡ (44.55㎡)	90세대 (13.1%)	
						60㎡~85㎡ (84.85㎡)	118세대 (17.2%)	

※ 변경 연면적은 공급면적 기준 산정

② 도시관리계획 결정조서

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

4) 임대주택의 건설에 관한 결정조서

구분	건립 위치	부지면적(㎡)	동수	연면적(㎡)	세대수(세대)	세대규모(전용, ㎡)		비고
기정	구역내	9,186	-	3,550.68	20 (8.8%)	84.9㎡	20세대 (8.8%)	
변경	구역내	9,979	-	24,664.19	298 (43.3%)	40㎡이하 (39.5㎡)	90세대 (13.1%)	
						40㎡~50㎡ (44.55㎡)	90세대 (13.1%)	
						60㎡~85㎡ (84.85㎡)	118세대 (17.2%)	

※ 변경 연면적은 공급면적 기준 산정

다. 그 외 정정내용은 없음

※ 고시 관련 세부내용은 서울특별시 재정비촉진과(☎02-2133-7226) 및 강북구 도시계획과(☎02-901-6852)에 관계도서를 각각 비치하고 있습니다.



기관의 장	
선	
람	

공 람									