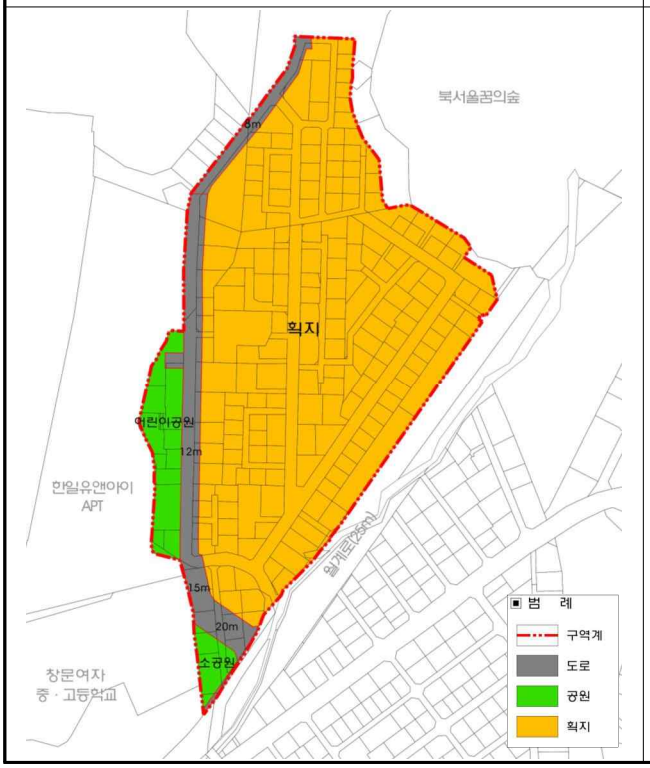
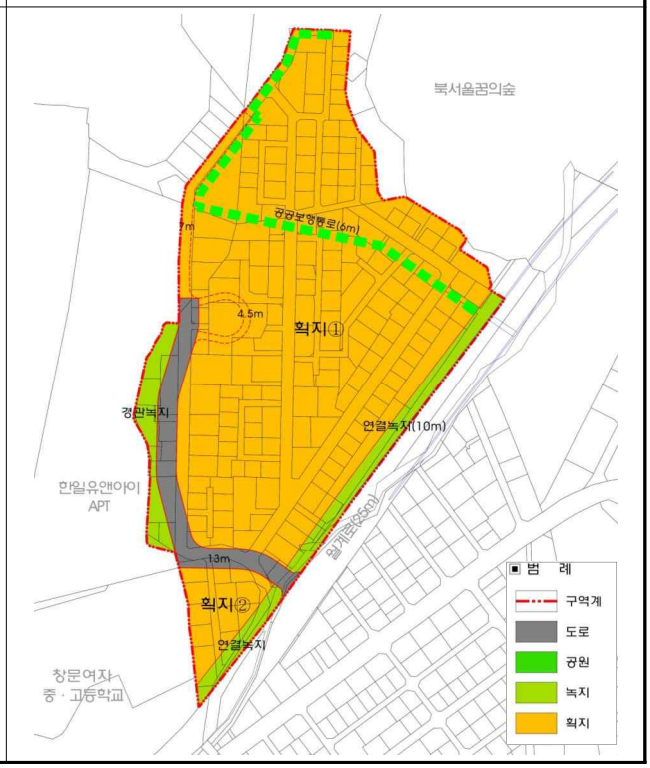
나. 토지이용계획

○ 정비구역지정시(`09.08.06) 토지이용의 효율성 및 접근성이 떨어지는 도로, 공원은 기부채납을 최소화하여 계획을 수립하였음

○ 인근 자연환경인 북서울꿈의숲, 역세권(동북선 경전철)을 고려한 자연환경 연계 및 역세권 기능 확대, 월계로변 열린 가로조성 등 효율적인 토지이용계획을 수립하였음

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	증·감	변경		
합계		51,265.0	증) 2,114.7	53,379.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	9,008.0	감) 993.1	8,014.9	15.0	-
	도로	5,443.0	감) 2,194.4	3,248.6	6.1	-
	공원	3,565.0	감) 3,565.0	-	-	-
	녹지	-	증) 4,766.3	4,766.3	8.9	-
획지	소계	42,257.0	증) 3,107.8	45,364.8	85.0	-
	획지1	42,257.0	증) 606.5	42,863.5	80.3	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	-	증) 2,501.3	2,501.3	4.7	복합시설

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

토지이용계획(기정)	토지이용계획(변경)
	

강북구 미아동 미아4-1구역 주택재건축정비사업

정비구역지정 및 정비계획 변경(안)

2023. 07.

미아4의1구역 주택재건축정비사업 조합

목 차 - 1

Ⅰ. 2010년 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획(주택재건축사업 부문)

1. 도시 및 주거환경정비기본계획 결정 조서 6

Ⅱ. 정비계획 및 정비구역(변경) 신청서

1. 계획의 개요 8
2. 현황 분석 11
3. 계획의 기본구상 45
4. 부문별 정비계획 49
가. 계획의 수립방향 49
나. 정비사업의 시행에 관한 계획 49
다. 토지이용계획 51
라. 용도지역 용도지구에 관한 계획 53
마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 및 정비 기반시설의 설치에 관한 계획 55
바. 공동이용시설 설치계획 60
사. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 60
아. 지구단위계획의 내용에 관한 계획 60
자. 건축물에 관한 계획 61
차. 교통 및 동선처리계획 66
카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 68
타. 홍수 등 재해에 대한 취약요인 검토 68
파. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 69
하. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획 70
거. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 70
너. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경 개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 70
더. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 70

목 차 - 2

러. 세입자 주거대책 72

머. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 72

버. 가구 및 획지에 관한 계획 73

서. 임대주택 건설에 관한 계획 73

어. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 74

저. 환경성 검토 결과 74

처. 기존 수목의 현황 및 활용계획 75

커. 인구 및 주택 수용계획 75

터. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 75

퍼. 구역 내 옛길, 옛물길 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획 75

허. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 76

▣ 정비계획 결정(변경)도 78

Ⅲ. 기초조사·확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황 80

2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황 80

3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 89

4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 90

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 91

6. 정비사업의 행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견 91

7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 92

8. 정비구역지정(변경)의 입안 제안에 관한 동의 현황 93

9. 기존 수목의 현황 93

목 차 - 3

10. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 93

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 93

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 임주희망 임대주택 규모 94

13. 조합설립추진위원회의 구성 단계생략에 대한 토지등소유자의 의견 94

14. 기초조사 현황도 94

Ⅳ. 계획설명서

1. 계획의 개요 96

2. 개발여건분석 98

3. 부문별 계획 106

첨부1. 환경성 검토서

첨부2. 교통성 검토서

첨부3. 경관성 검토서

첨부4. 토지조서 및 건축물조서

첨부5. 토지등소유자별 분담금 추산액

첨부6. 정비구역지정 및 정비계획 변경(안) 관련부서 협의의견 및 조치계획(`22.11.21~`23.01.04)

첨부7. 정비구역지정 및 정비계획 변경(안) 관련부서 재협의의견 및 조치계획(`23.03.13~04.04)

첨부8. 신속통합기획 자문회의 결과(`23.06.28)

Ⅰ

2010년 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획 (주택재건축사업 부문)

1. 도시 및 주거환경정비기본계획 결정 조서

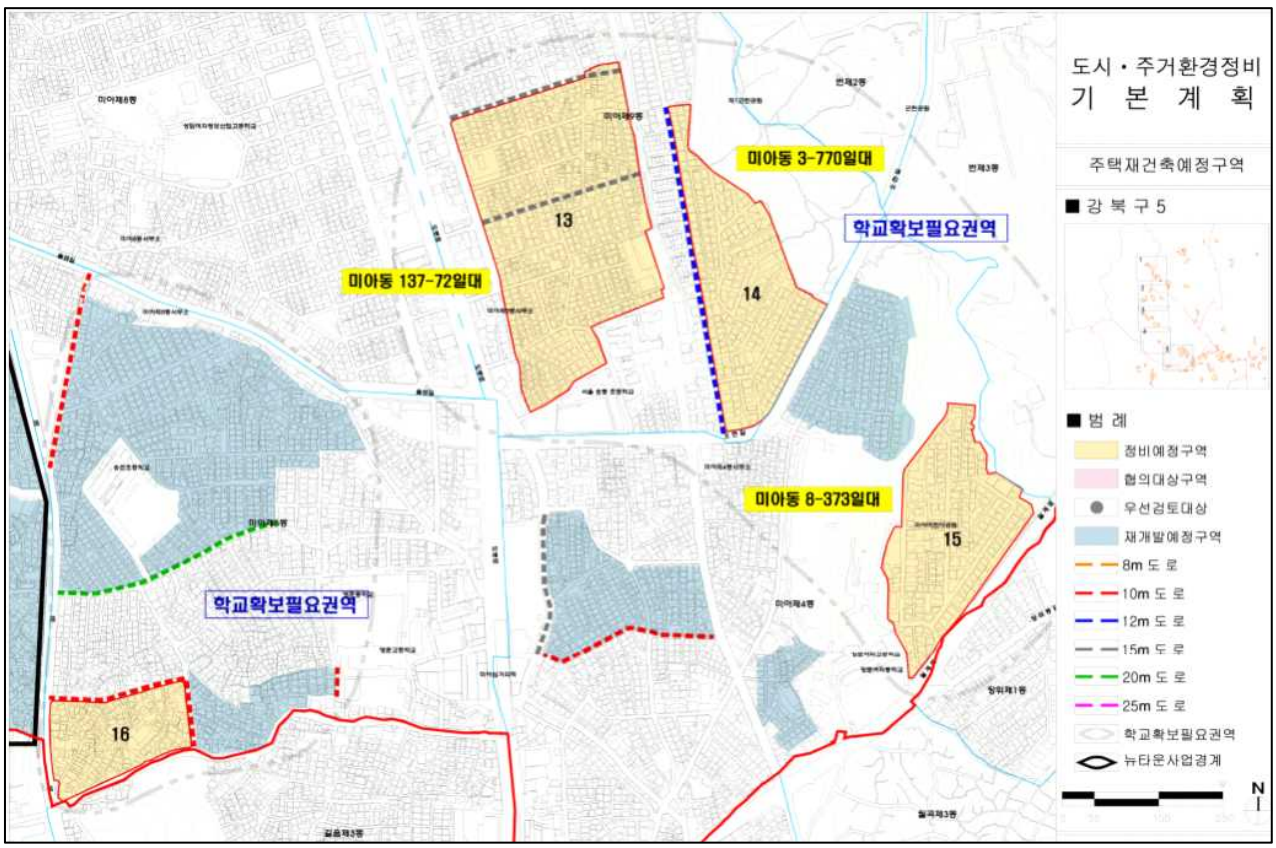
Ⅰ. 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획(주택재건축사업 부문)

1. 도시 및 주거환경정비기본계획 결정 조서

▣ 강북구

구분	구역 번호	동명	지번	면적(ha)	계획 용적률	층수	추진 단계	비고
기정	15	미아4동	8-373번지 일대	5.2ha	170%이하	평균13층 이하	1	-
변경	15	미아4동	8-373번지 일대	5.3ha	235%이하 (234.11%)	최고22층 이하	1	-

※ 층수와 관련된 기준(지구단위계획 수립기준, 서울시 스카이라인 관리원칙 등)이 변경 될 경우 정비기본계획의 높이계획은 변경된 기준을 따름



II

정비계획 및 정비구역(변경) 신청서

1. 계획의 개요
2. 현황분석
3. 계획의 기본구상
4. 부문별 정비계획

Ⅱ. 정비계획 및 구역지정(변경) 신청서

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

1) 배경

대상지는 정비구역지정(서고제 2009-307호_2009.08.06.)된 지역이며, 월계로(25m) 및 북서울꿈의숲과 인접하여 편리한 교통여건 및 쾌적한 휴식공간을 가지고 있으나 준공된 지 20년 이상 지난 노후·불량 주거단지가 밀집하여 주거환경이 열악해짐에 따라 주거지의 기능을 원활히 수행하지 못하고 있어 재건축사업을 통해 부족한 기반시설을 확충하고, 주거환경 재정비를 통해 주변지역과 조화로운 적정개발 및 양호한 주거환경을 조성하고 국민주택규모의 임대주택을 공급하는데 목적이 있음

2) 목적

재건축사업을 통하여 합리적인 토지이용계획과 주거환경개선으로 쾌적한 정주공간을 마련하고, 국민주택규모의 임대주택을 공급하여 서민주거안정에 기여함으로써 주민 생활환경개선과 바람직한 정주공간 확보를 위해 주변지역과 조화를 이룰 수 있는 체계적이고 합리적인 도시공간을 계획하고자 함

나. 변경사유

대상지는 정비구역지정(서고제 2009-307호_2009.08.06.)된 지역으로 정비구역지정 이후 조합설립동의·사업찬반 갈등 등 약 12년 동안 정비사업이 정체되다가 2020년 4월 19일 자로 조합설립인가를 득하면서 재건축 정비사업을 다시 추진하는 사항으로 그 동안 입지여건 및 주택정책 변화에 따른 규제 완화 사항 등을 반영하고자 정비구역 지정 및 정비계획(안)을 변경하고자 함

다. 계획의 범위

1) 공간적 범위

· 위 치 : 서울특별시 강북구 미아동 8-373번지 일대

· 명 칭 : 미아4-1구역 주택재건축정비사업

· 면 적 : 53,379.7㎡

· 용도지역·지구 등 : 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층), 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역

2) 시간적 범위

· 사업기간 : 2020년 ~ 2028년

라. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

1) 정비구역지정 절차

기초조사	· 주민 또는 산업의 현황 · 토지 및 건축물의 이용 현황 등
정비계획 변경(안) 작성 (제안자)	· 구역계 설정 및 용도지역 계획 · 도시계획시설 계획 등
정비구역지정 및 정비계획 변경(안) 입안제안서 접수(제안자→강북구)	· 토지등소유자 60% 및 토지면적 1/2 이상 동의 · 총회에서 토지등소유자의 2/3이상 찬성 의결
입안여부 결정(강북구)	· 제안서 검토 및 입안여부 결정은 60일 이내 주민에게 통보
주민공람 및 주민설명회	· 지자체 공보에 고시 · 30일 이상 주민공람, 관련부서 협의 등
구의회 의견청취	· 60일 이내
정비구역 지정(변경) 신청 (강북구 → 서울시)	
시 도시계획위원회 심의	· 대상지역 면적 3만㎡이상일 경우 경관심의 포함
정비구역 지정(변경)고시 (서울시)	· 지형도면고시

[근거규정 : 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비구역지정(변경) 절차]

2) 추진현황

· 2006.03.23. : 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획(정비예정구역 고시_서고제2006-95호)
· 2006.08.06. : 조합설립추진위원회 승인
· 2009.08.06. : 정비구역지정 결정고시(서고제2009-307호)
· 2011.07.13. : 조합설립인가 신청
· 2011.08.16. : 조합설립인가 신청 취하(주택단지 동의율 미달)
· 2017.09.04.~11.06 : 주민의견조사(사업반대 50.1%)
· 2019.08.06 : 주민의견조사 변경 결과 공고(사업찬성 50.3%)
· 2020.04.19. : 조합설립인가
· 2020.09.16. : 정비계획 변경(안) 제안서 접수(조합 → 강북구)
· 2020.10.21. ~ 2021.01.13. : 관련부서 협의(강북구, 서울시 등)
· 2021.01.27. : 관련부서 협의의견에 대한 조치계획 접수(조합 → 강북구)
· 2021.02.10. ~ 2021.03.26. : 관련부서 재협의(강북구, 서울시 등)
· 2021.04.19. : 관련부서 협의의견에 대한 조치계획 접수(조합 → 강북구)
· 2021.05.27. : 시·구 합동회의
· 2021.06.08. : 시·구 합동회의 개최결과 통보(강북구→조합)
· 2021.07.16. : 공공건축가 선정 결과 통보((주)우리동인건축사사무소 노윤경 대표)

· 2021.09.17. : 신속통합기획 사업지 신청(조합→강북구)
· 2021.10.26. : 2021년 2차 신속통합기획 대상지 선정
· 2021.12.20. : 신속통합기획 신규대상지 자문회의
· 2022.01.21. : 신속통합기획 신규대상지 자문회의(2차 현장자문)
· 2022.04.01. : 신속통합기획 신규대상지 자문회의(3차)
· 2022.05.02. : 신속통합기획 주민참여단 간담회(1차)
· 2022.07.06. : 신속통합기획 신규대상지 자문회의(4차)
· 2022.08.12. : 신속통합기획 주민참여단 간담회(2차)
· 2022.09.22. : 신속통합기획 주민설명회
· 2022.11.10. : -신속통합기획 가이드라인 통보(강북구→조합)
-정비구역지정 및 정비계획 변경(안) 입안제안서 접수(조합→강북구)
· 2022.11.21.~2023.01.04 : 관련부서 협의(서울시, 강북구 등)
· 2023.12.08. : 구의회의견청취(결과:원안동의)
· 2023.02.27. : 관련부서 협의의견에 대한 조치계획서 접수(조합→강북구)
· 2023.03.13.~04.04 : 관련부서 재협의(서울시, 강북구)
· 2023.04.11. : 관련부서 재협의의견에 대한 조치계획서 접수(조합→강북구)
· 2023.04.10.~04.17 : 환경성검토서 검토요청(서울시)
· 2023.04.25 : 환경성검토 조치계획서 접수(조합→강북구)
· 2023.05.09 : 기부채납시설 수요조사 결과 통보(강북구→조합)
· 2023.06.28 : 신속통합기획 자문회의(제2종7층→제2종일 변경)
· 2023.07.03 : 신속통합기획 자문회의 결과 통보(강북구→조합)

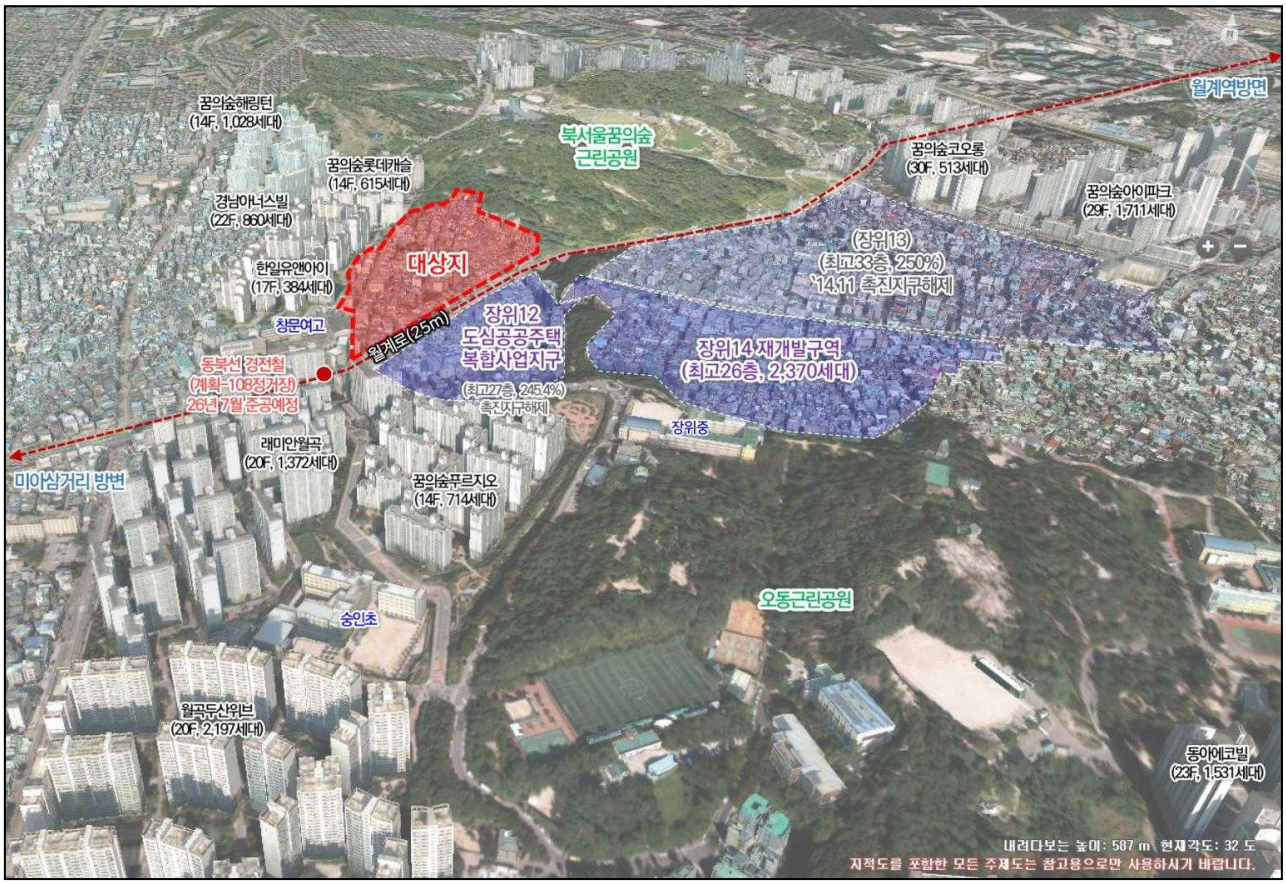
2. 현황 분석

가. 주변지역 현황

1) 위치도



2) 대상지 주변현황



동북선 경전철	장위12 도심공공주택 복합사업지구
· 구간 : 왕십리역 ~ 상계역 · 추진현황 : 공사중(`26년 7월 완공예정)	· 개발규모 : 약 1,188세대 · 추진현황 : 도심공공주택 복합사업지구 선정(`21년 8월)
 ※ 내 손안의 서울 발표자료(18.07)	 ※ 국토교통부 발표자료(21.08)

KEY-MAP



① 월계로21길



② 월계로21다길



③ 월계로21가길



④ 월계로21가길



⑤ 월계로21나길



나. 정비사업 구역현황

<table>
<tr><td rowspan="2">도시관리
계획사항</td><td colspan="2">용도지역</td><td colspan="2">용도지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td colspan="2">기타</td></tr>
<tr><td colspan="2">종류</td><td>규모</td><td>종류</td><td>규모</td></tr>
<tr><td colspan="2">제1종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층)
제2종일반주거지역
제3종일반주거지역</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">공원</td><td>992.0㎡</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="3">토지현황</td><td rowspan="2">구분</td><td rowspan="2">계</td><td rowspan="2">사유지</td><td colspan="4">국·공유지(관리청별)</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>국토교통부</td><td>서울시</td><td>강북구</td></tr>
<tr><td>면적(㎡)</td><td>53,379.7</td><td>45,479.0</td><td>7,900.7</td><td>65.5</td><td>1,779.0</td><td>6,056.2</td><td>-</td></tr>
<tr><td>필지수</td><td>241</td><td>224</td><td>17</td><td>1</td><td>5</td><td>11</td><td>-</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="4">건축물
현황</td><td rowspan="3">구분</td><td rowspan="3">계</td><td colspan="2">허가유무</td><td colspan="6">용도별·허가유무별</td><td>비고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유허가</td><td rowspan="2">무허가</td><td colspan="3">주거용</td><td colspan="3">비주거용</td><td rowspan="3">호수는 공동주택이 포함된 경우 작성</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td></tr>
<tr><td>동수</td><td>192</td><td>192</td><td>-</td><td>185</td><td>185</td><td>-</td><td>7</td><td>7</td><td>-</td></tr>
<tr><td>호수</td><td>270</td><td>270</td><td>-</td><td>261</td><td>261</td><td>-</td><td>9</td><td>9</td><td>-</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="3">거주자
및
권리자
현황</td><td colspan="3">거주가구</td><td colspan="3">거주인구</td><td colspan="5">권리자(토지등소유자)</td></tr>
<tr><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>토지·
건축물
소유자</td><td>토지
소유자</td><td>건축물
소유자</td><td>지상
권자</td></tr>
<tr><td>576</td><td>396</td><td>180</td><td>1,216</td><td>836</td><td>380</td><td>555</td><td>540</td><td>15</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

1) 건축물의 노후·불량 현황

구분		노후·불량 비율 (노후·불량 동수 / 총 동수)	노후·불량 등의 유형			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기타
구조별	합계	84.4%(162/192)	162	162	-	-
	연와조	100.0%(141/141)	141	141	-	-
	세멘벽돌조	100.0%(11/11)	11	11	-	-
	철근콘크리트조	18.9%(7/37)	7	7	-	-
	조적조	100.0%(2/2)	2	2	-	-
	세멘블럭조	100.0%(1/1)	1	1	-	-
존치기간별	합계	84.4%(162/192)	162	162	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-
	10~19년	-(-/15)	-	-	-	-
	20~29년	31.8%(7/22)	7	7	-	-
	30년 이상	100.0%(155/155)	155	155	-	-
허가별	합계	84.4%(162/192)	162	162	-	-
	유허가	84.4%(162/192)	162	162	-	-
	무허가	-	-	-	-	-

<서울시 도시 및 주거환경정비조례 제4조>

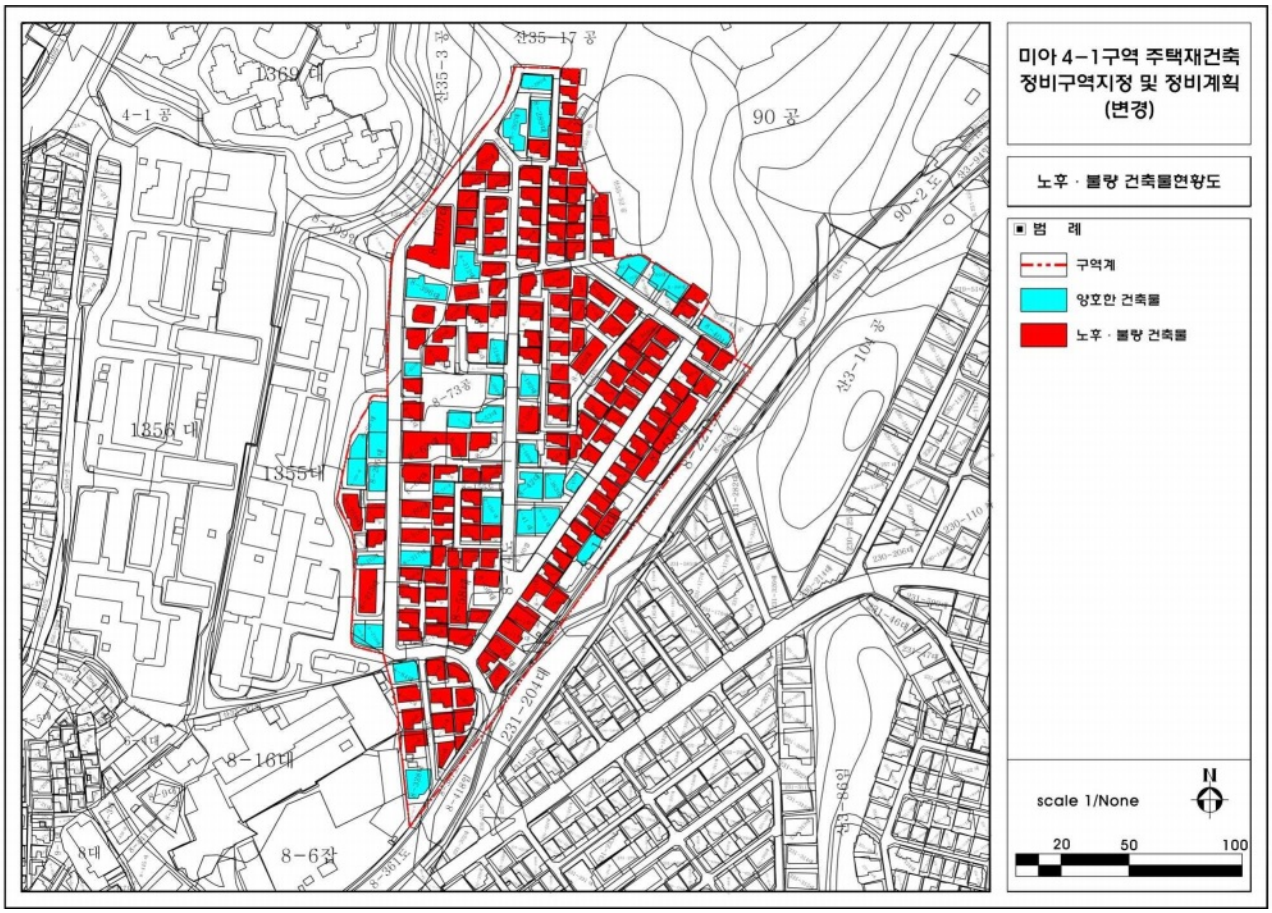
① 영 제2조제3항제1호에 따라 노후 · 불량건축물로 보는 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 공동주택
   가. 철근콘크리트 · 철골콘크리트 · 철골철근콘크리트 및 강구조인 공동주택: 별표 1에 따른 기간
   나. 가목 이외의 공동주택: 20년
2. 공동주택 이외의 건축물
   가. 철근콘크리트 · 철골콘크리트 · 철골철근콘크리트 및 강구조 건축물(「건축법 시행령」 별표 1 제1호에 따른 단독주택을 제외한다): 30년
   나. 가목 이외의 건축물: 20년

② 영 제2조제2항제1호에 따른 노후 · 불량건축물은 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지 안의 건축물로서 2009년 8월 11일 전에 건축된 건축물을 말한다.

③ 미사용승인건축물의 용도별 분류 및 구조는 건축허가 내용에 따르며, 준공 연도는 재산세 및 수도요금 · 전기요금 등의 부과가 개시된 날이 속하는 연도로 한다.

< 노후·불량 건축물현황도 >



- 이 하 여 백 -

2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비고
		계	단독주택	공동주택	비주거용건축물	
50.58	53,379.7	270	151	110	9	-

<서울시 도시 및 주거환경정비조례 제2조>

"호수밀도"란 건축물이 밀집되어 있는 정도를 나타내는 지표로서 정비구역 면적 1헥타르당 건축되어 있는 건축물의 동수를 말하고 다음 각 목의 기준에 따라 산정한다.

가. 공동주택 및 다가구주택은 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로서 건축물대장 기준으로 세대(다가구주택은 가구, 이하 이목에서는 같다)수가 가장 많은 층의 1세대를 1동으로 보며, 나머지 층의 세대수는 계상하지 않는다.

나. 신발생무허가건축물은 건축물 동수 산정에서 제외한다.

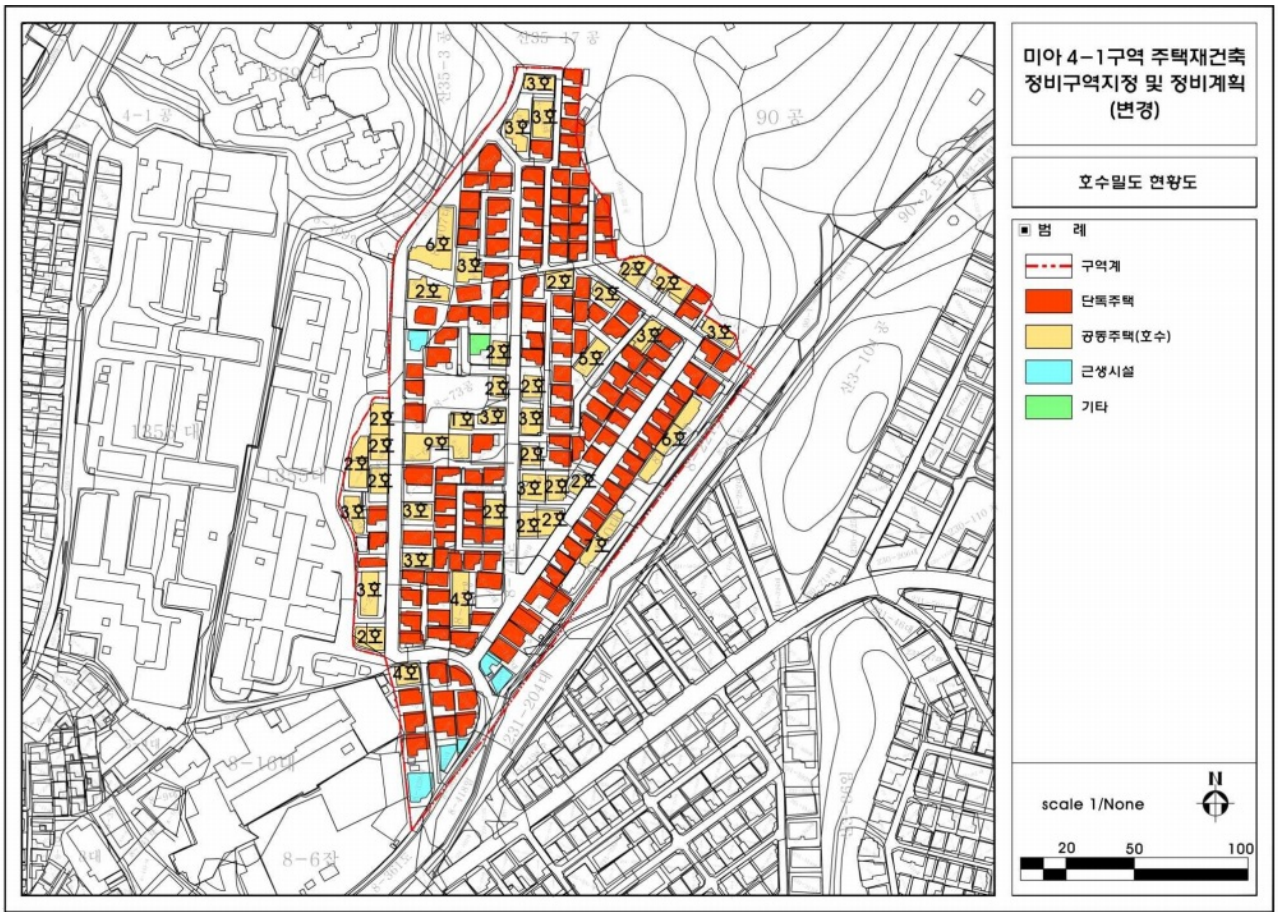
다. 정비구역의 면적 중 존치되는 공원 또는 사업이 완료된 공원 및 존치되는 학교 면적을 제외한다.

라. 단독주택을 건축물 준공 후 다세대주택 또는 다가구주택으로 변경한 경우에는 변경 전의 건축물 동수에 따라 산정한다.

마. 준공업지역에서 정비사업으로 기존 공장의 재배치가 필요한 경우에는 정비구역 면적 중 공장용지 및 공장 건축물은 제외하고 산정한다.

바. 비주거용건축물은 건축면적당 90제곱미터를 1동으로 보며, 소수점 이하는 절사하여 산정한다.

< 호수밀도 현황도 >



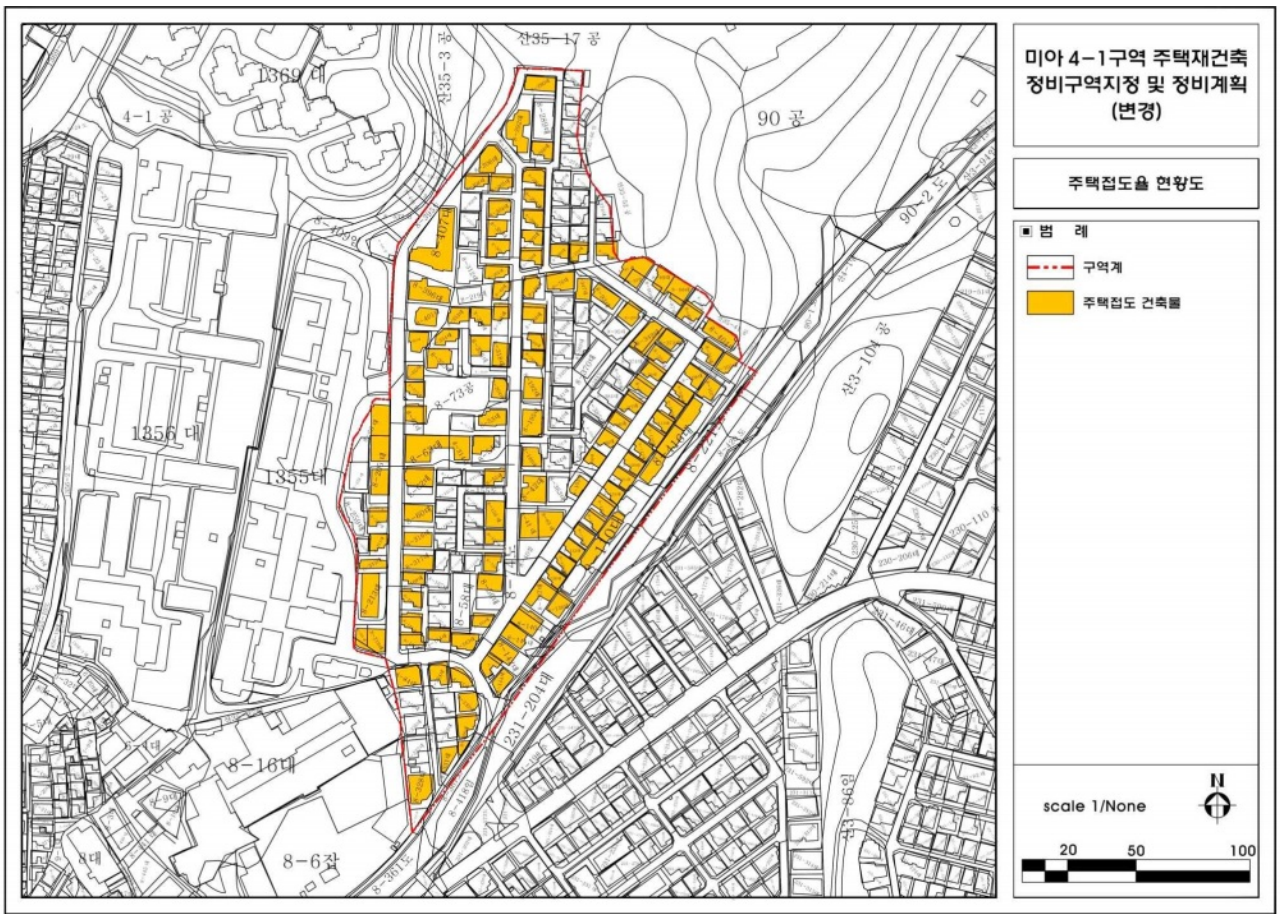
3) 주택 접도율 현황

접도율(%)	정비구역 내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 대지의 건축물 총수	비고
65.1	192	125	-

<서울시 도시 및 주거환경정비조례 제2조>

"주택접도율"이란 「도시 및 주거환경정비법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제7조제1항 관련 별표 1 제1호마목에 따른 정비기반시설의 부족여부를 판단하기 위한 지표로서 폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 대지의 건축물의 총수를 정비구역 내 건축물 총수로 나눈 비율을 말한다. 다만, 연장 35미터 이상의 막다른 도로의 경우에는 폭 6미터로 한다.

< 주택접도율 현황도 >

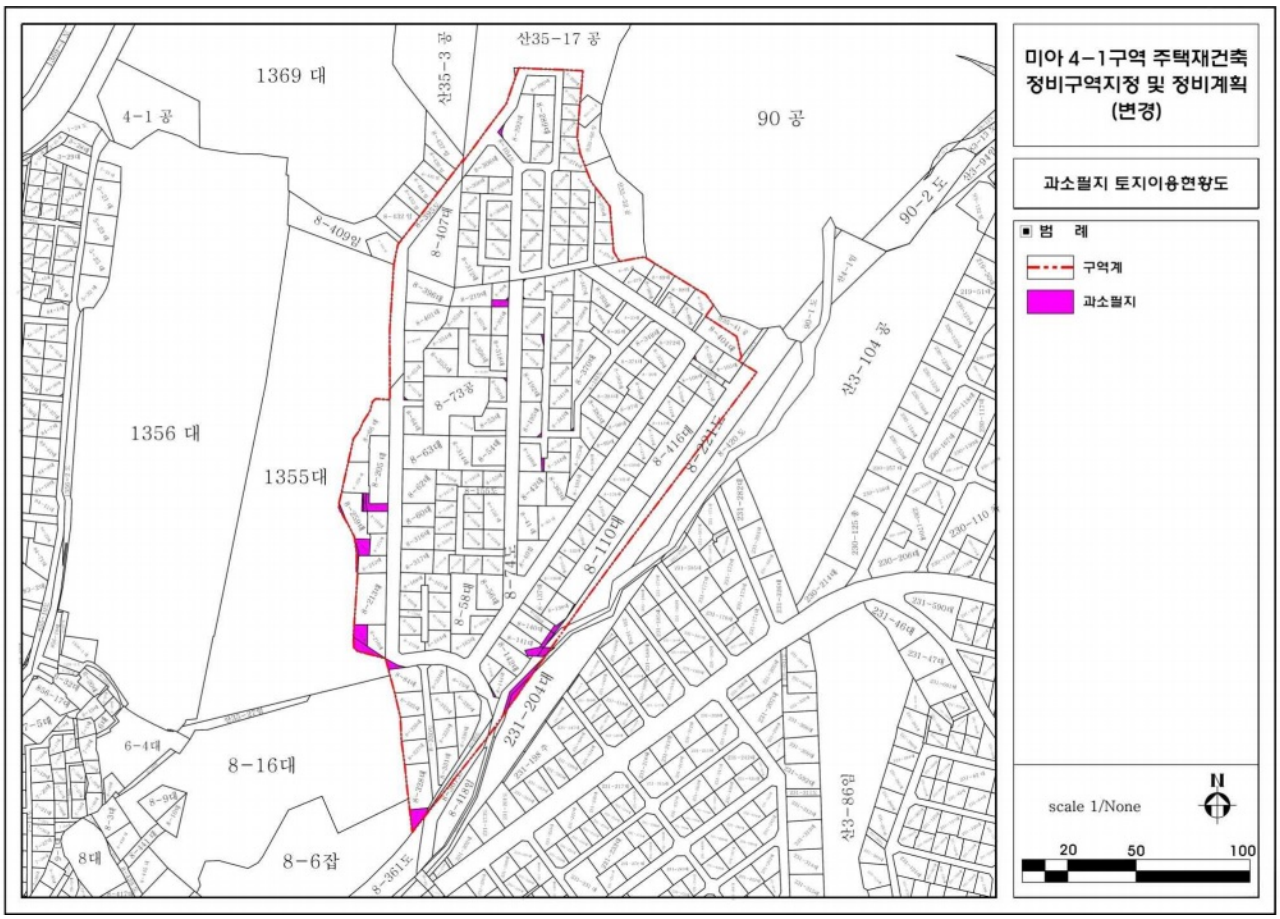


4) 과소필지 등 현황

구분	구역안의 대상 총토지		부적격토지						부적격 토지율 (%)
			계		건축대지효용 미달토지(90㎡)		부정형·세장형토지		
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합계	241	53,379.7	32	713.4	32	713.4	-	-	13.3
일반토지	212	39,272.1	14	456.1	14	456.1	-	-	6.6
정비기반 시설토지	29	14,107.6	18	257.3	18	257.3	-	-	62.1

<서울시 도시 및 주거환경정비조례 제2조>
"과소필지"란 토지면적이 90제곱미터 미만인 토지를 말한다.

< 과소필지 현황도 >



다. 상위 및 관련계획 검토

1) 2040 서울시 도시기본계획

① 서울도시기본계획 7대 목표

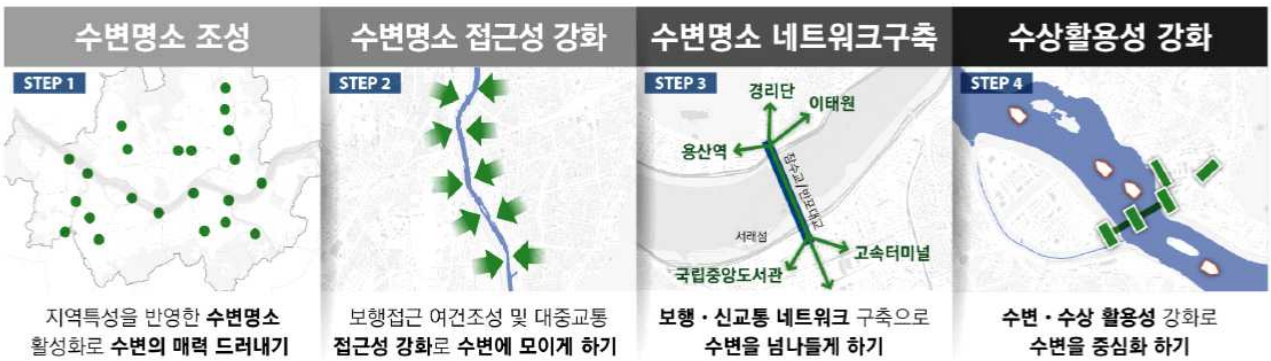
▮ 보행 일상권 : 주거용도 위주 일상공간 전면 개편해 도보 30분 '자립생활권'으로로 기능

· 첫째, '보행 일상권'은 디지털 대전환과 코로나19 팬데믹으로 업무공간의 시공간적 제약이 사라지고 주거가 일상생활의 중심공간으로 부상하면서 달라진 라이프스타일을 반영한 새로운 개념의 도시공간임



▮ 수변 중심 공간 재편 : 서울 전역 61개 하천 잠재력 활용해 시민생활 중심으로

· 각 수변의 매력을 드러낼 수 있는 명소를 조성하고, 이렇게 조성한 수변명소로 사람들이 모여들 수 있도록 좋도록 보행, 대중교통 등 접근성을 높인다. 나아가, 수변명소와 수변명소를 연결하는 네트워크를 구축하고, 수변과 수상 활용성도 높임



▌중심지 기능 강화 : 3도심 기능 고도화해 도시경쟁력↑…서울도심 '4+1축'으로 활력 확산

· 기존 중심지 체계(3도심 7광역중심 12지역중심)는 유지하되, 3도심(▲서울도심 ▲여의도 ▲강남)을 중심으로 그 기능을 고도화해 서울의 글로벌 도시경쟁력을 강화

· 서울도심 : 수도 서울의 상징적인 공간임에도 지난 10년 간 유연성 없는 보존 중심 정책에 따른 정비사업 제한으로 활력을 잃고 성장이 정체된 '서울도심'은 기존 정책의 한계를 넘어선 새로운 정책방향을 재정립



· 19개 중심지(7광역중심 12지역중심)를 산업과 연계, 집중 육성하여 「서울비전 2030」에서 제시한 4대 신성장 혁신축을 활성화시킬 수 있는 주요 거점으로 만듦

※ 「서울비전 2030」 4대 신성장 혁신축

▲ 국제경쟁 :

한양도성~서울역~용산~한강~여의도~영등포~구로

▲ 청년첨단 : 강~성수~청량리~홍릉~광운대~창동

▲ 미래융합 : 한강~삼성~수서~양재

▲ 감성문화 : 상암~한강~마곡~김포공항



▌경직된 도시계획 대전환 : 용도지역제→비욘드 조닝으로 전면개편, 35층 높이규제 삭제

· 급속하게 변화하는 다양한 도시의 모습을 담아내기 위한 도시계획의 대전환을 추진한다. ▲용도지역제 ▲스카이라인 관리기준의 대대적인 개편이 핵심

· 서울 전역에 일률적·정량적으로 적용됐던 '35층 높이기준'을 삭제하고, 유연하고 정성적인 '스카이라인 가이드라인'으로 전환, 구체적인 층수는 개별 정비계획에 대한 위원회 심의에서 지역 여건을 고려하여 결정함으로써 다양한 스카이라인을 창출

2030 서울도시기본계획

서울시 전역에 일률적으로 적용되는
수치화된 기준

정량적 층수기준

용도	도심·광역중심	지역·지구 중심	그 외 지역
상업·준주거	복합 : 51층 이상 가능 주거 : 35층 이하	복합 : 50층이하 주거 : 35층이하	복합 : 40층 이하 주거 : 35층 이하
준공업	복합 : 50층 이하 주거 : 35층 이하		
일반주거	제3종일반 : 주거 35층 이하, 복합 50층 이하 제2종일반 : 25층 이하		제3종일반 : 35층 이하 제2종일반 : 25층 이하

2040 서울도시기본계획

다양한 열린 공간을 위한
정성적 · 유연적 가이드라인

- 절대적인 수치 기준 삭제
- 대상지 여건을 고려하여
  위원회 심의 등을 통해 적정 높이계획 결정



▌지상철도 지하화 : 단계적 지하화로 도심의 새로운 활력공간으로 전환, 가용지 부족문제 해소

· 도시공간 단절, 소음·진동 등으로 지역활성화를 막고 생활환경을 악화시키고 있는 지상철도를 단계적으로 지하화한다. 지역의 연결성을 도모하고, 다양한 도시기능을 제공할 새로운 활력공간을 확보한다는 취지이며, 서울의 중심부에 새로운 공간을 창출해 가용지 부족문제 해소에 일조



▌미래교통 인프라 확충 : 자율주행 등 미래교통 인프라 확충, 모빌리티 허브 서울 전역에 구축

· 도시의 미래에서 빠질 수 없는 요소인 '미래교통' 정착을 위해 ▲자율주행 ▲서울형 도심항공교통(UAM*) ▲모빌리티 허브 ▲3차원 新물류네트워크 등 미래교통 인프라 확충을 도시계획적으로 지원

· 자율주행은 본격적인 자율차 운영체계를 마련하는데 역점을 두어 추진하고, 서울형 도심항공교통(UAM)은 2025년 기체 상용화에 맞춰 도심형 항공교통 기반을 마련한다. 특히, 도시계획적 지원을 통해서 대규모 개발시 용적률 인센티브를 주는 등 확충방안도 추진

② 도시공간구조(중심지 체계)

▌3도심·7광역중심·12중심의 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화

· 2030 서울도시기본계획이 제시한 3도심·7광역중심·12중심의 중심지 체계를 유지하며, 미래공간 변화에 대응하고 도시경쟁력을 강화할 수 있도록 중심지 기능 고도화

▌중심지 체계와 광역교통망·대중교통체계

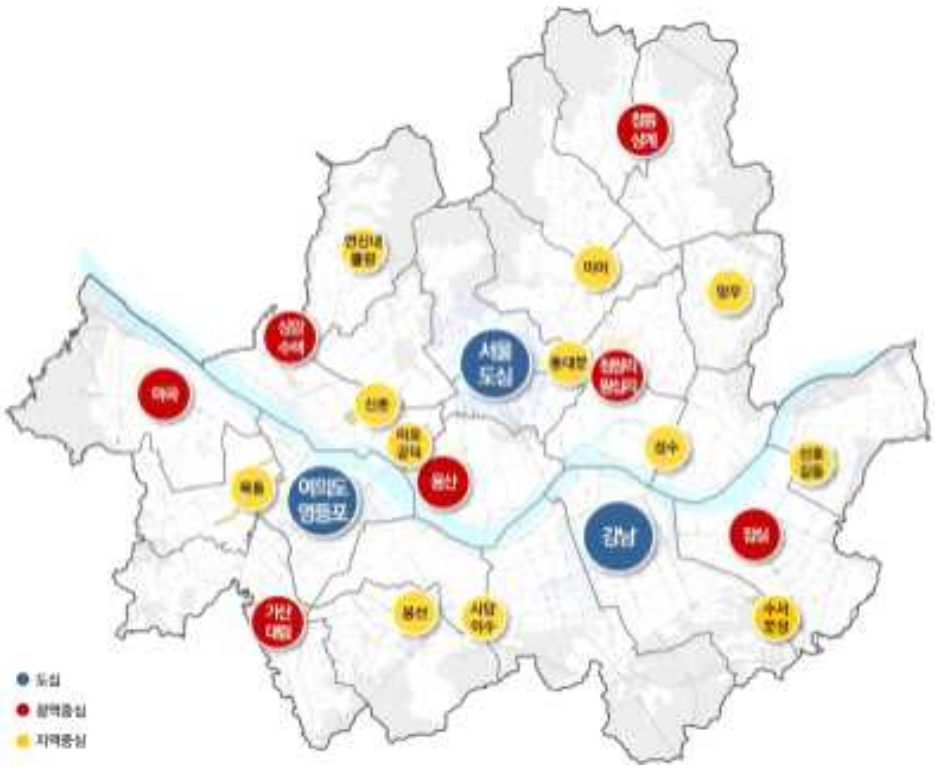
· 중심지 체계와 광역교통망 간 연계를 강화하고, 중심지 내 주요 교통 결절점은 보행축과 연계한 통합 환승 체계를 구축하여 대중교통 접근성 제고

· 중심지와 인접한 산업거점·배후지역은 중심지와 물리적·기능적으로 연계하고, 지역 특성을 반영한 미래 신성장산업 기반을 구축하여 도시경쟁력을 제고

▌도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도

· 중심지 기능을 고도화할 수 있도록 용도지역제를 유연하게 적용하여 용도 및 기능의 복합화를 유도

<서울시 중심지 체계>



2) 2030 서울생활권계획

○ 생활권이란 통근·통학·쇼핑·여가·친교·업무·공공서비스 등 주민들의 일상적인 생활활동이 이루어지는 공간 범위를 말하며, 생활권계획은 생활권을 범위로 주민 요구와 지역특성에 맞는 생활개선과제를 발굴하고 해결하는 시민 눈높이 계획으로 주민이 참여하는 생활밀착형 도시계획으로 생활권역을 대상으로 지역의 특성을 고려하고, 주민들의 다양한 의견을 파악하여 지역의 발전방향과 정책목표, 추진전략 등을 제시하는 계획을 말함

○ 서울의 생활권은 도시기본계획상의 생활권 구분과 일관성을 유지하면서 도시기본계획을 구체화하고, 지역 밀착형 계획수요에 대응하기 위해 '권역'과 '지역'으로 구분됨

① 생활권 계획의 체계

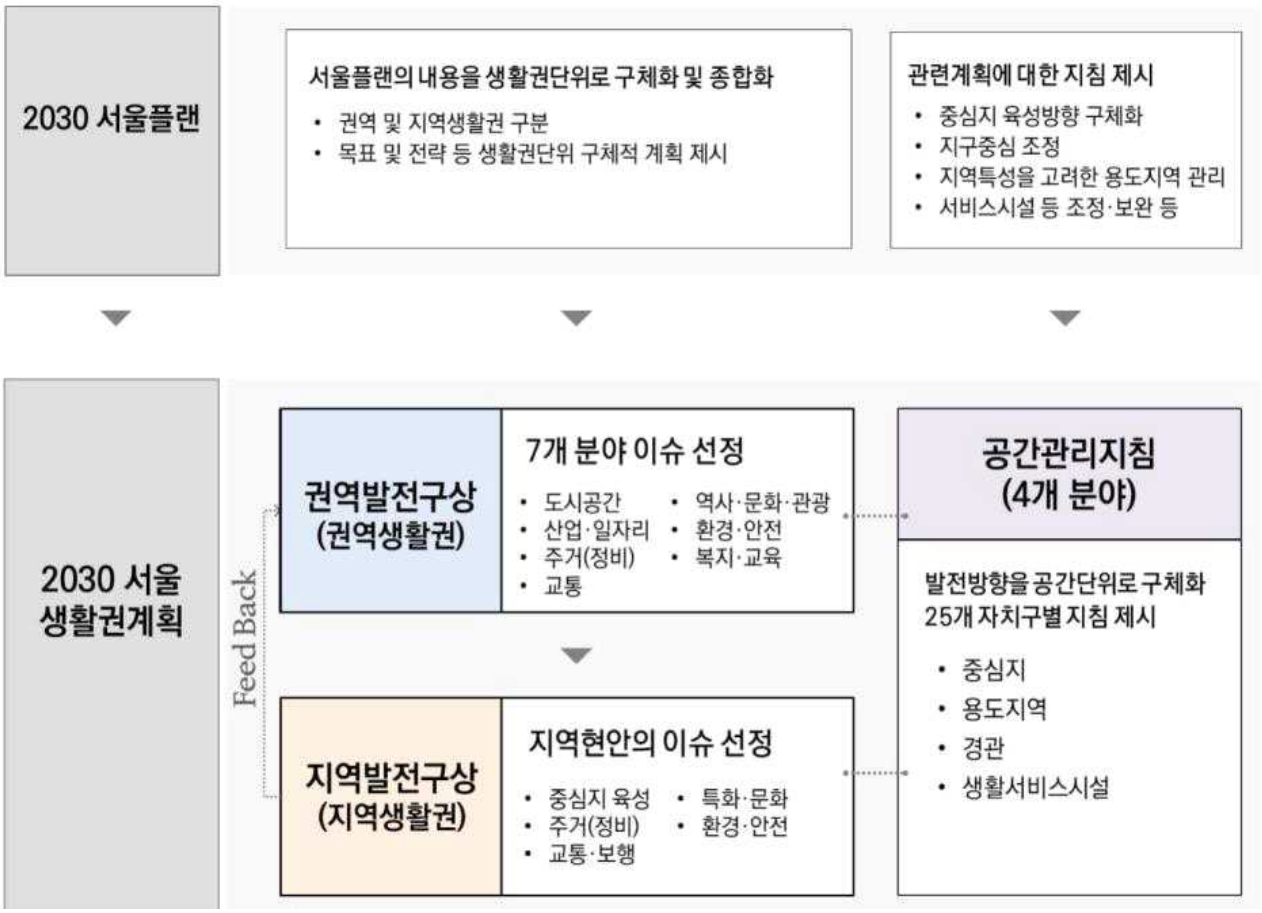
○공간적 측면

- 생활권계획은 공간적으로 권역별 경쟁력과 자족기반을 강화하여 권역간 균형성장을 도모하는 권역생활권계획과 지역특성을 반영하여 생활환경 개선을 도모하는 지역생활권계획으로 구성하였음

○내용적 측면

- 생활권계획의 계획항목은 권역발전구상과 지역발전구상, 공간관리지침 3개 계획항목으로 구성하였음
- 2030 서울플랜의 내용을 권역생활권과 지역생활권단위로 구체화하고 종합화하는 권역·지역발전구상과 그 발전구상을 공간단위로 구체화하고 관련계획에 대한 지침을 제시하기 위한 공간관리지침으로 구분됨

< 생활권 계획의 체계 >



② 동북권역 발전구상

분야	검토항목	검토내용
도시 공간	**목표1. 중랑천, 우이~신설 경전철을 동북2권 성장동력으로 활용** - 전략1.1 중랑천 중심의 동북2권 발전기반 강화 - 전략1.2 우이~신설 경전철 신규 역세권지역 체계적 관리	해당없음
	목표2. 창동·상계, 미아지역을 권역 발전거점으로 육성 - 전략2.1 창동역, 상계역 일대는 新경제중심지로 육성 - 전략2.2 미아사거리역 일대는 문화·쇼핑·업무 중심지로 육성	해당없음
	목표3. 지역균형발전을 위한 성장거점 육성 - 전략3.1 지역특성을 고려한 지구중심 신설·육성 - 전략3.2 지구중심 활성화를 위한 관리방안 마련	해당없음
주거 (정비)	**목표4. 주요 산·하천 주변 등 주거지 특성별 주거환경관리** - 전략4.1 주요 산 및 구릉지 주변 자연경관 보전을 통한 정주환경 조성 - 전략4.2 중랑천 등 하천 경관을 고려한 주거지 정비 및 수변 접근성 강화	북서울 꿈의숲 최고높이·월계로변 주변단지를 고려한 조화로운 스카이라인 및 높이계획 수립 ※ 높이계획 : 66m이하 (최고층수 22층 이하)
	목표5. 역사·문화자원 및 대학가 일대 차별화된 주거지 조성 - 전략5.1 역사·문화유산 주변지역 주거환경 개선 - 전략5.2 대학가 주변 등 주거특성에 맞는 맞춤형 공급방안 마련	해당없음
	목표6. 재정비촉진지구 등 정비사업의 체계적 관리를 통한 쾌적한 주거환경 조성 - 전략6.1 재정비촉진지구 등 정비사업을 통한 노후 주거환경 개선 - 전략6.2 해제된 정비구역에 대한 관리방안 마련	노후된 주거지역으로 재건축사업을 통해 주거환경개선
	목표7. 대규모 택지개발 완료지구의 체계적 정비 - 전략7.1 노후화된 계획시가지(택지지구) 정비방안 마련 - 전략7.2 지구단위계획 미수립 지역 체계적 관리방안 마련	해당없음
교통	**목표8. 동부간선도로 정비를 통한 지역간 교통체계 개선** - 전략8.1 동부간선도로 지하화 및 상부공간 공원화 - 전략8.2 도로확장을 통한 간선도로 기능 회복	해당없음
	목표9. 철도교통, 경전철 신설 등을 통한 대중교통 인프라 구축 - 전략9.1 경기북부지역과 연결하는 광역철도 인프라 구축 - 전략9.2 경전철 노선확충 등 권역내 대중교통 접근성 강화	해당없음
	목표10. 자전거, 보행자 중심의 녹색 네트워크 구축 - 전략10.1 중랑천 등 하천을 연계한 자전거도로 인프라 확대 - 전략10.2 사람 우선의 보행환경 조성	해당없음

분야	검토항목	검토내용
산업 일자리	**목표11. 지식산업클러스터 구축으로 지역 성장기반 구축** - 전략11.1 신학연 연계를 통한 첨단지식기반산업 육성 - 전략11.2 권역내 대학과 연계한 지역발전 도모	해당없음
	목표12. 경제 활성화를 위한 지역산업기반 정비 - 전략12.1 준공업지역 관리방안 마련으로 지역경제 활성화 - 전략12.2 미아사거리역 일대는 문화·쇼핑·업무 중심지로 육성	해당없음
역사 문화 관광	**목표13. 지역자원을 활용한 테마관광 개발** - 전략13.1 역사·문화자원을 활용한 관광 명소화 - 전략13.2 지역내 무형문화유산의 관광자원화	해당없음
	목표14. 친수환경 조성을 통한 지역특화 - 전략14.1 중랑천 수변특화 공간 조성 - 전략14.2 중랑천과 주변 공원녹지 네트워크 구축	해당없음
환경 안전	**목표15. 산림자원 등을 활용한 녹색네트워크 구축** - 전략15.1 북한산~도봉산~불암산~초안산으로 연결되는 녹색네트워크 구축 - 전략15.2 중랑천, 우이천으로 연결되는 수변네트워크 구축	해당없음
	목표16. 재해로부터 안전한 마을 조성 - 전략16.1 저지대 / 주택가 침수방지대책 마련 - 전략16.2 주거측성별 재해·재난 예방사업 추진	해당없음
	목표17. 저탄소 녹색에너지 사용 확대 - 전략17.1 녹색건축물 활성화로 에너지 효율 개선 - 전략17.2 다양한 에너지 저감시설 지원 체계 구축	해당없음
복지 교육	**목표18. 이전적지 등을 활용한 생활서비스 기반 강화** - 전략18.1 대규모 가용지 및 공공부지를 활용하여 권역 내 필요한 시설 공급 - 전략18.2 기존 시설의 리모델링 및 환경개선을 통한 주민편의시설 확충	해당없음
	목표19. 사각지대 없는 복지 인프라 확충 - 전략19.1 노인복지 지원체계 강화 - 전략19.2 지역사회 통합 건강증진사업 실천	강북구 수요조사 및 2030생활권 계획 분석결과를 반영하여 사회복지시설, 문화시설, 청소년수련시설 기부채납 계획

③ 삼각산 지역생활권계획

○목표별 전략

검토항목	검토내용
목표1. 미아사거리역 일원 중심지 활성화를 통한 지역발전 도모 - 전략1. 미아지역중심을 수도권과 도심을 연결하는 문화·쇼핑·업무기능 위주로 육성 - 전략2. 삼양사거리 일대 배후주거 생활서비스 기능 강화	-경전철 신설에 따른 역세권 활성화를 위해 확지2 복합시설 계획 -생활서비스시설 분석결과를 반영하여 사회복지시설(어르신복지센터)등 계획 수립
목표2. 저층주거지 일대 주거환경 관리를 통한 주거지 개선 - 전략3. 미아재정비촉진지구 등 주요 정비구역 주거지 관리방안 마련 - 전략4. 정비구역 외 노후주거지 재생방안 마련.	노후된 주거지역으로 재건축사업을 통해 주거환경개선
목표3. 도봉로·솔샘로 등 주요가로의 환경 개선 및 활력 창출 - 전략5. 도봉로의 계획적 관리를 통한 가로환경 개선 - 전략6. 솔샘로 가로활성화 용도 도입을 통한 활력있는 보행환경 조성	해당없음
목표4. 북한산, 북서울꿈의숲으로 공원녹지 접근성 향상 - 전략7. 공원녹지로의 진입로 및 보행가로 정비 - 전략8. 북한산 역사문화관광벨트 조성계획과 연계한 선형공원녹지 조성	월계로변 북서울꿈의숲공원 연계를 위한 연결녹지 조성으로 보행 및 녹지네트워크 조성

○생활서비스시설 분석종합



3) 2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획 (주거환경정비사업 부문)

① 비전 및 목표



② 미아 주거생활권 관리방향

○ 역세권 및 도봉로 주변 생활권 중심기능 강화 도모

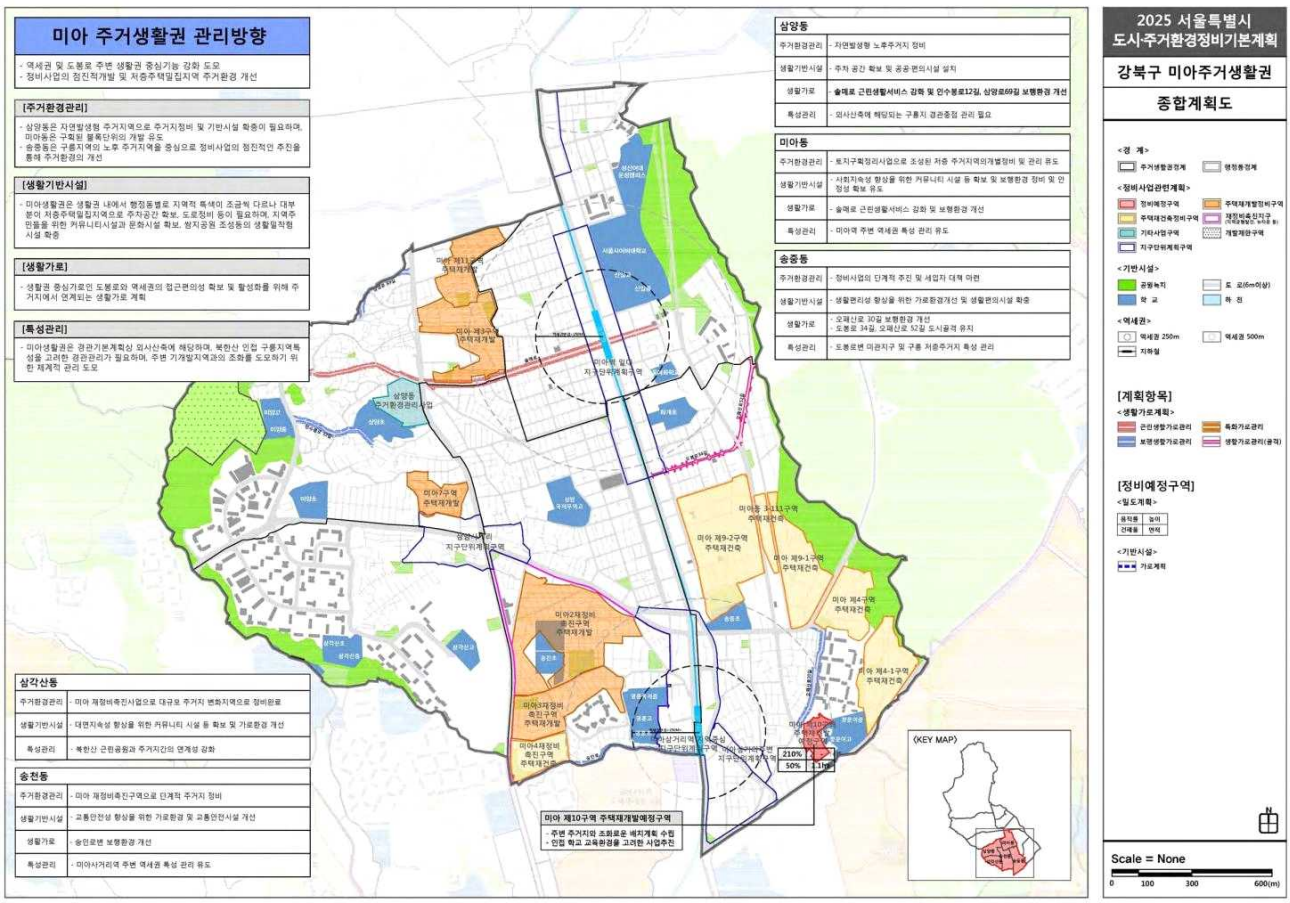
○ 정비사업의 점진적 개발 및 저층주택밀집지역 주거환경 개선

항목	미아 주거생활권 세부 관리 방향
주거 환경관리	• 삼양동은 자연발생형 주거지역으로 주거지정비 및 기반시설 확충이 필요하며, 미아동은 구획된 블록단위의 개발 유도 • 송중동은 구릉지역의 노후 주거지역을 중심으로 정비사업의 점진적인 추진을 통한 주거환경의 개선
생활 기반시설	• 미아생활권은 생활권 내에서 행정동별로 지역적 특색이 조금씩 다르나 대부분이 저층주택 밀집지역으로 주차공간 확보, 도로정비 등이 필요하며 지역주민들을 위한 커뮤니티시설과 문화시설확보, 쌈지공원 조성등의 생활밀착형시설 확충
생활가로	• 생활권 중심가로인 도봉로와 역세권의 접근편의성 확보 및 활성화를 위해 주거지에서 연계되는 생활가로 계획
특성관리	• 미아생활권은 경관기본계획상 외사산축에 해당하며, 북한산 인접 구릉지역 특성을 고려한 경관관리가 필요하며, 주변 기개발지역과의 조화를 도모하기 위한 체계적 관리 도모

③ 송중동 주거생활권 관리방향

항목	송중동 세부 관리 방향
주거환경관리	• 정비사업의 단계적 추진 및 세입자 대책 마련
생활기반시설	• 생활편리성 향상을 가로환경개선 및 생활편의시설 확충
생활가로	• 오패산로30길 보행환경개선 • 도봉로 34길, 오패산로 52길 도시골격 유지
특성관리	• 도봉로변 미관지구 및 구릉 저층주거지 특성 관리

< 강북구 미아주거생활권 >

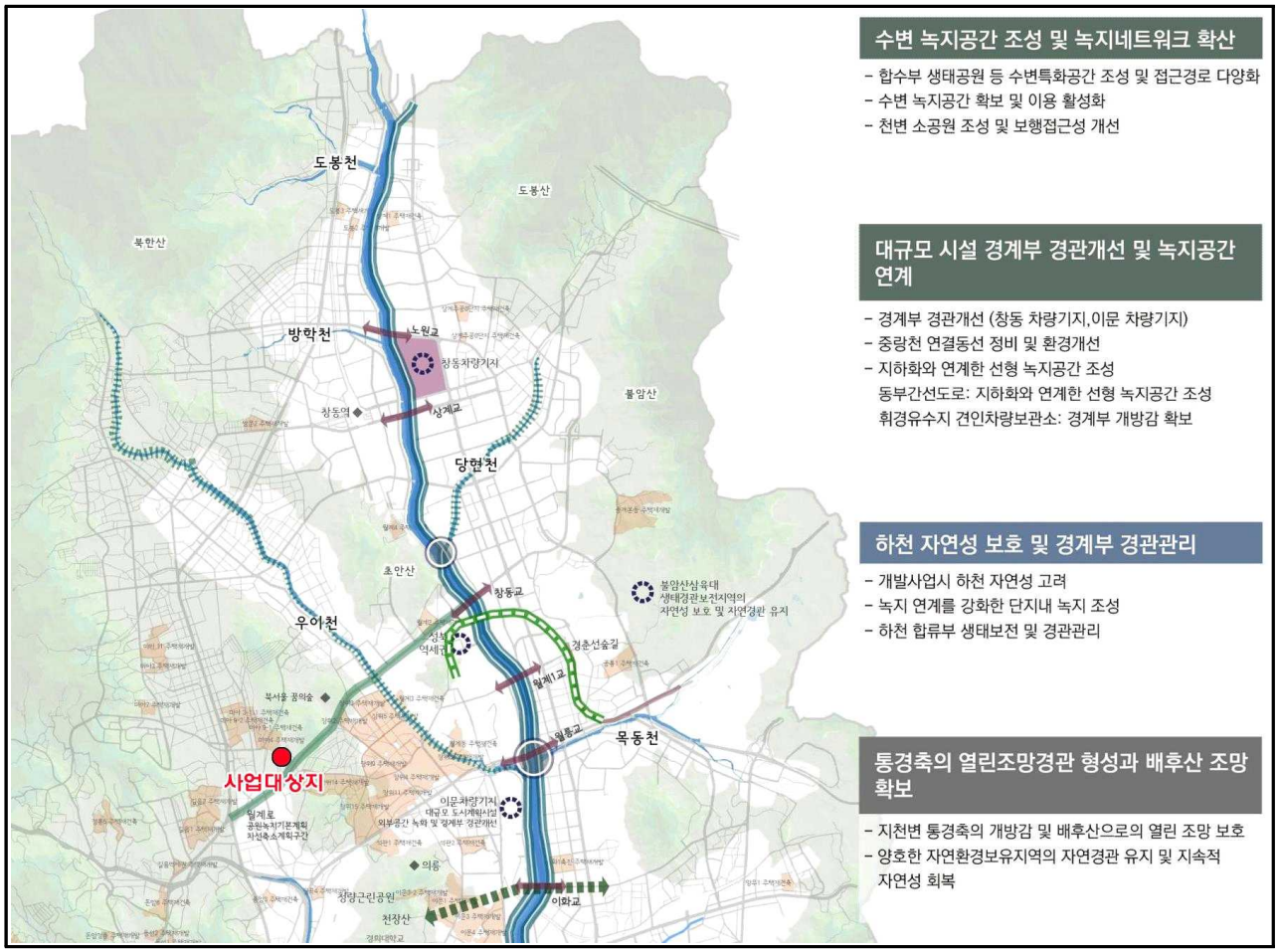


4) 서울특별시 기본경관계획(2016)

① 배경 및 목적

산·구릉지 자연경관 보호 및 회복	
주요산 주변 경관특성 보존 및 회복	주요산 주변 시계지역 경관유도지침 운영
	주요산 접근로/등산로 경관개선 및 환경정비
환상 및 남북녹지축 조성	녹지연결사업 및 장기 계획으로 환상녹지축의 지속적 조성
	대규모 녹지조성사업과 연계한 남북녹지축 지속적 조성
시가지 내에 풍부한 녹지 확충	
거점녹지 연계 그린네트워크 조성	그린네트워크 기본계획 및 사업추진
유휴공간 및 기능저하 시설을 활용한 녹지확충	옥상녹화
	도로공간 및 철도변 녹화
	대학 · 공공시설 외부공간 녹화 및 개방
	기능저하 및 이전예정시설 녹화
기존 도시자연공원 재정비	노후공원 시설개선 및 주제공원으로 재정비

< 자연경관녹지축 >



라. 관련법규 검토

1) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

구분	주요내용	비고
제1조 (목적)	• 국토의 이용·개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 함	-
제2조 (용어의 정의)	• 도시관리계획 - 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획 - 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역, 수산자원보호 구역의 지정 또는 변경에 관한 계획 - 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획 - 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획 - 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획 • 도시계획시설 - 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설을 말함 • 도시계획사업 - 도시계획시설사업 -『도시개발법』에 따른 도시개발사업 -『도시 및 주거환경정비법』에 따른 정비사업	-
시행령 제46조 (도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용)	• 지구단위계획구역(도시지역 내에 지정하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설 또는 기반시설 중 학교와 해당 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 기반시설(이하 이 항에서 "공공시설등"이라 한다)의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우[지구단위계획구역 밖의 「하수도법」 제2조제14호에 따른 배수구역에 공공하수처리시설을 설치하여 제공하는 경우(지구단위계획구역에 다른 기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다)를 포함한다]에는 법 제52조제3항에 따라 그 건축물에 대하여 지구단위계획으로 다음 각 호의 구분에 따라 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 2. 공공시설등을 설치하여 제공(그 부지의 제공은 제외한다)하는 경우에는 공공시설등을 설치하는 데에 드는 비용에 상응하는 가액(價額)의 부지를 제공한 것으로 보아 제1호에 따른 비율까지 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 공공시설등 설치비용 및 이에 상응하는 부지가액의 산정 방법 등은 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정한다.	-

구분	주요내용	비고
시행령 제71조 (건축제한)	[제2종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물] 1. 건축할 수 있는 건축물 가.「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택 나.「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 다.「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 라.「건축법 시행령」 별표1 제6호의 종교시설 ~ 등 생략	-
시행령 제84조 (건폐율)	• 용도지역에서의 건폐율의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 특별시·광역시·시 또는 군의 조례로 정함 • 제2종일반주거지역 : 60%이하	-
시행령 제85조 (용적률)	• 용도지역에서의 용적률의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 특별시·광역시·시 또는 군의 조례로 정함 • 제2종일반주거지역 : 150%이상 ~ 250%이하	-

2) 서울시 도시계획조례

구분	주요내용	비고
제19조의2 (공공시설 설치비용 및 부지가액 산정방법)	• 영 제46조제1항제2호에 따른 공공시설등 설치비용과 부지가액 산정방법은 다음 각 호와 같다. 1. 공공시설등 설치비용은 시설설치에 소요되는 노무비, 재료비, 경비 등을 고려하여 산정한다. 2. 부지가액은 개별공시지가를 기준으로 인근 지역의 실거래가 등을 참고하여 산정한다. 다만, 감정평가를 시행하는 경우 이를 기준으로 할 수 있다. • 제1항의 산정방법 등 시행에 필요한 사항은 규칙으로 따로 정한다.	-
제28조 (제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물)	• 제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물의 층수는 다음 각 호와 같다. 다.「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트를 건축하는 경우 : 평균층수 7층 이하. 다만, 사업계획부지의 일부를 공공시설부지로 기부채납하는 경우 평균층수 13층 이하 2. 제1호 이외의 지역에서「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트를 건축하는 경우 경관관리 또는 주거환경 보호를 위해 해당 위원회 심의를 거쳐 층수를 따로 정할 수 있다.	-
시행규칙 제7조 (지구단위계획구역안의 용적률 계획 및 운용)	1. 공공시설 등의 설치비용과 부지가액의 산정은 건축허가 시점을 기준으로 한다. 다만, 구체적인 개발안을 전제로 지구단위계획을 수립하는 경우에는 도시건축공동위원회 심의를 통해 공공시설 등의 설치비용과 부지가액을 결정할 수 있다. 2. 건축물 시설의 설치비용은 국토교통부 장관이「수도권정비계획법」에 따라 매년 고시하는 표준건축비를 기준으로 산정한다. 다만, 체육시설, 문화시설 등 특별한 구조나 성능이 필요하여 표준건축비의 적용이 적절하지 않은 경우에는 설계내역 등 객관적인 산출근거를 통해 설치비용을 따로 산정할 수 있다. 3. 그 밖의 시행에 필요한 운영기준 등은 시장이 따로 정할 수 있다.	-

3) 도시 및 주거환경정비법

구분	주요내용	비고
제1조 (목적)	• 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는데 이바지함을 목적으로 함	-
제2조 (용어의 정의)	• 재건축사업 - 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업	-
제9조 (정비계획의 내용)	• 정비계획 내용 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 정비사업을 통하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 기업형임대주택(이하 "기업형임대주택"이라 한다)을 공급 등 11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정한다) 12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항	-
제10조 (임대주택 및 주택규모별 건설비율)	• 정비계획의 입안권자는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등을 정비계획에 반영하여야 한다. [정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율_국토교통부고시 제2018-102호] 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다.	-
제17조 (정비구역 지정·고시의 효력 등)	• 정비계획을 통한 토지의 효율적 활용을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항에 따른 건폐율·용적률 등의 완화규정은 제9조제1항에 따른 정비계획에 준용한다. 이 경우 "지구단위계획구역"은 "정비구역"으로, "지구단위계획"은 "정비계획"으로 본다.	-

구분	주요내용	비고
제14조 (정비계획의 입안 제안)	• 토지등소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. 1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 같은 호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우 2. 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우 3. 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우 4. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 제9조제1항제10호 각 목을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우 5. 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우 6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다.	-
시행령 제12조 (정비계획의 입안 제안)	• 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안하려는 경우 토지등소유자의 3분의 2 이하 및 토지면적 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의를 받은 후 시·도조례로 정하는 제안서 서식에 정비계획도서, 계획설명서, 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 정비계획의 입안권자에게 제출하여야 한다. • 정비계획의 입안권자는 제1항의 제안이 있는 경우에는 제안일부터 60일 이내에 정비계획에의 반영여부를 제안자에게 통보하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 한 차례만 30일을 연장할 수 있다. • 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 제안을 정비계획에 반영하는 경우에는 제안서에 첨부된 정비계획도서와 계획설명서를 정비계획의 입안에 활용할 수 있다.	-
제15조 (정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)	• 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다. • 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.	-
제16조 (정비계획의 결정 및 정비구역의 지정고시)	• 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.	-

구분	주요내용	비고
제54조 (재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율)	• 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 "법적상한용적률"이라 한다)까지 건축할 수 있다. 1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 "과밀억제권역"이라 한다)에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 주거지역으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다) 2. 제1호 외의 경우 시·도조례로 정하는 지역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업 • 제1항의 관계 법률에 따른 용적률의 상한은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 건축행위가 제한되는 경우 건축이 가능한 용적률을 말한다. 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 건축물의 층수제한 2. 「건축법」 제60조에 따른 높이제한 3. 「건축법」 제61조에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 4. 「공항시설법」 제34조에 따른 장애물 제한표면구역 내 건축물의 높이제한 5. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제10조에 따른 비행안전구역 내 건축물의 높이제한 6. 「문화재보호법」 제12조에 따른 건설공사 시 문화재 보호를 위한 건축제한 7. 그 밖에 시장·군수등이 건축 관계 법률의 건축제한으로 용적률의 완화가 불가능하다고 근거를 제시하고, 지방도시계획위원회 또는 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회가 심의를 거쳐 용적률 완화가 불가능하다고 인정한 경우 • 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율	- -
시행령 별표1 (정비계획 수립대상구역)	• 노후부량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역 • 셋 이상의 「건축법 시행령」 별표1 제2호 가목에 따른 아파트 또는 같은호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시·도 조례로 정하는 면적 이상인 지역	-

4) 서울시 도시 및 주거환경정비조례

구분	주요내용	비고
제4조 (노후·불량건축물)	• 공동주택 가. 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조인 공동주택: 별표 1에 따른 기간 나. 가목 이외의 공동주택: 20년 • 미사용승인건축물의 용도별 분류 및 구조는 건축허가 내용에 따르며, 준공 연도는 재산세 및 수도요금·전기요금 등의 부과가 개시된 날이 속하는 연도로 한다.	-
제7조 (정비계획 입안시 조사·확인 내용)	1. 거주가구 및 세입자 현황 2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황 3. 토지의 용도 소유자·규모별 현황 4. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황 5. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 6. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 7. 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자(이하 "토지등소유자"라 한다)의 정비구역 지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당한다) 8. 기존 수목의 현황 9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 12. 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다) 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견	-
제8조 (정비계획의 내용)	• 정비계획 내용 1. 가구 또는 획지에 관한 계획 2. 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 "구청장"이라 한다)은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다] 3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정한다) 4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다) 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획 7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다) 8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사 · 문화자원의 보전 및 활용계획	-

구분	주요내용	비고
제10조 (정비계획의 입안 제안)	• 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 60퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다. • 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 때에는 규칙에서 정한 입안 제안 신청서에 영 제12조제1항에 따른 정비계획도서, 계획설명서, 제7조 각 호에 따른 정비계획 입안 시 조사내용 및 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 구청장에게 제출한다. • 정비계획의 입안에 따른 토지등소유자의 동의자 수의 산정방법 등은 영 제33조에 따른다.	-
제30조 (국민주택규모 주택 건설비율 등)	• 법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.	-

5) 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률

구분	주요내용	비고
제14조 (도시공원 또는 녹지의 확보)	• 다음 각 호의 계획(이하 "개발계획"이라 한다)으로서 대통령령으로 정하는 규모 이상의 개발을 수반하는 개발계획을 수립하는 자는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 도시공원 또는 녹지의 확보계획을 개발계획에 포함하여야 한다. -「도시 및 주거환경정비법」 제9조에 따른 정비계획	-
시행규칙 제5조 (도시공원 또는 녹지의 확보기준)	• 개발계획 규모별로 개발계획에 포함하여야 하는 도시공원 또는 녹지는 별표 2에서 정하는 기준 이상이어야 한다. [별표2] 개발계획 구모별 도시공원 또는 녹지의 확보기준 -「도시 및 주거 환경정비법」에 의한 정비계획 : 5만제곱미터 이상의 정비계획일 경우 1세대당 2제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적 -「주택법」에 의한 1천세대 이상의 주택건설사업계획 : 1세대당 3제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적	-

마. 잠재력 및 개발전망 분석

○ 개발잠재력이 높은 주변지역 변화여건에 부합하는 주거환경의 정비

- 대상지는 인근 동북선 경전철 계획, 도심공공주택 복합사업지구 등 주변 입지여건 변화에 따른 지역활성화가 예상되는 지역이며, 교통체계 상 월계로가 통과하고 있어 교통접근성이 우수한 지역임
- 또한 미아동, 장위동 일대 노후한 주거지역 정비를 위한 지속적인 재개발 및 재건축사업(장위재정비촉진지구)등이 점진적으로 개발되고 있으며, 주택정책 변화에 따른 규제완화(서울시 6대 재개발 규제완화 방안 발표_`21.05) 등 입지여건 변화를 고려한 계획 수립

○ 공공성을 강조한 계획

- 주변 일대의 부족한 공공시설 등을 제공으로 지역주민과 함께 이용할 수 있는 공공성을 강조한 정비계획 수립

바. 종합분석

- 노후·불량 건축물에 대한 정비와 토지이용의 효율화로 주거환경 개선을 위한 지역현황 및 지역특성을 감안하여 정비계획수립

구분	현황	계획방향
상위 및 관련계획	• 2030 서울도시기본계획 상 동북생활권에 포함되며, 기본계획 상 노후아파트 재건축사업에 대하여 계획적인 관리가 필요한 지역으로 검토됨 • 2025 도시 및 주거환경정비기본계획 상 미아주거생활권에 포함되어 있으며 미아동은 구획도니 블록단위 개발유도, 지역주민들을 위한 생활밀착형시설 확충	• 노후아파트의 재건축사업의 합리적인 추진 및 양호한 주거환경 보호를 위한 관리체계에 부합하는 계획 마련 • 상위계획에 부합하는 계획을 통하여 노후주택지에 대하여 체계적인 계획수립 • 2030생활권계획에 따른 우선적 시설공급 고려 대상을 반영한 생활SOC시설 확충
입지여건	• 월계로, 오패산로 등 교통접근성이 우수한 지역임 • 대상지 북측으로 북서울 꿈의숲이 위치하고 있어 자연환경이 양호한 지역임 • 대상지 인근으로는 학교시설(창문여중 ,창문여고)이 위치하고 있어 교육시설이 양호함 • 동북선 경전철 계획, 도심공공주택 복합사업지구 등 주변 입지여건 변화 예상	• 동북선 경전철 등 주변일대의 도시기능 변화를 고려한 지역활성화 유도 및 역세권 지원기능 도입 • 차량 및 보행교통의 원활한 동선체계가 확보된 교통계획 수립
기타	• 준공 30년 이상된 노후화된 건축물로 재건축사업이 시급한 지역으로 보행환경이 매우열악함 • 대상지는 평지이나 높은 지형(해발85m)에 위치한 지역으로 지역주민의 편익증진과 교통약자를 고려한 도로망 개선 필요 • 월계로변에 옹벽이 위치하고 있어 도시미관 저해 및 주변지역과 단절	• 노후불량 건축물 개선으로 도시미관 향상 및 도심기능 제고 • 재건축사업을 통하여 기반시설 확충(마을버스 회차공간 등) 및 토지이용 효율성 제고 • 양호한 정주공간 마련으로 단지 및 지역주민의 보행환경 개선 및 월계로변 가로활성화 및 보행네트워크 구축

사. 신속통합기획 가이드라인(`22.11)

▮ 정비계획 가이드라인

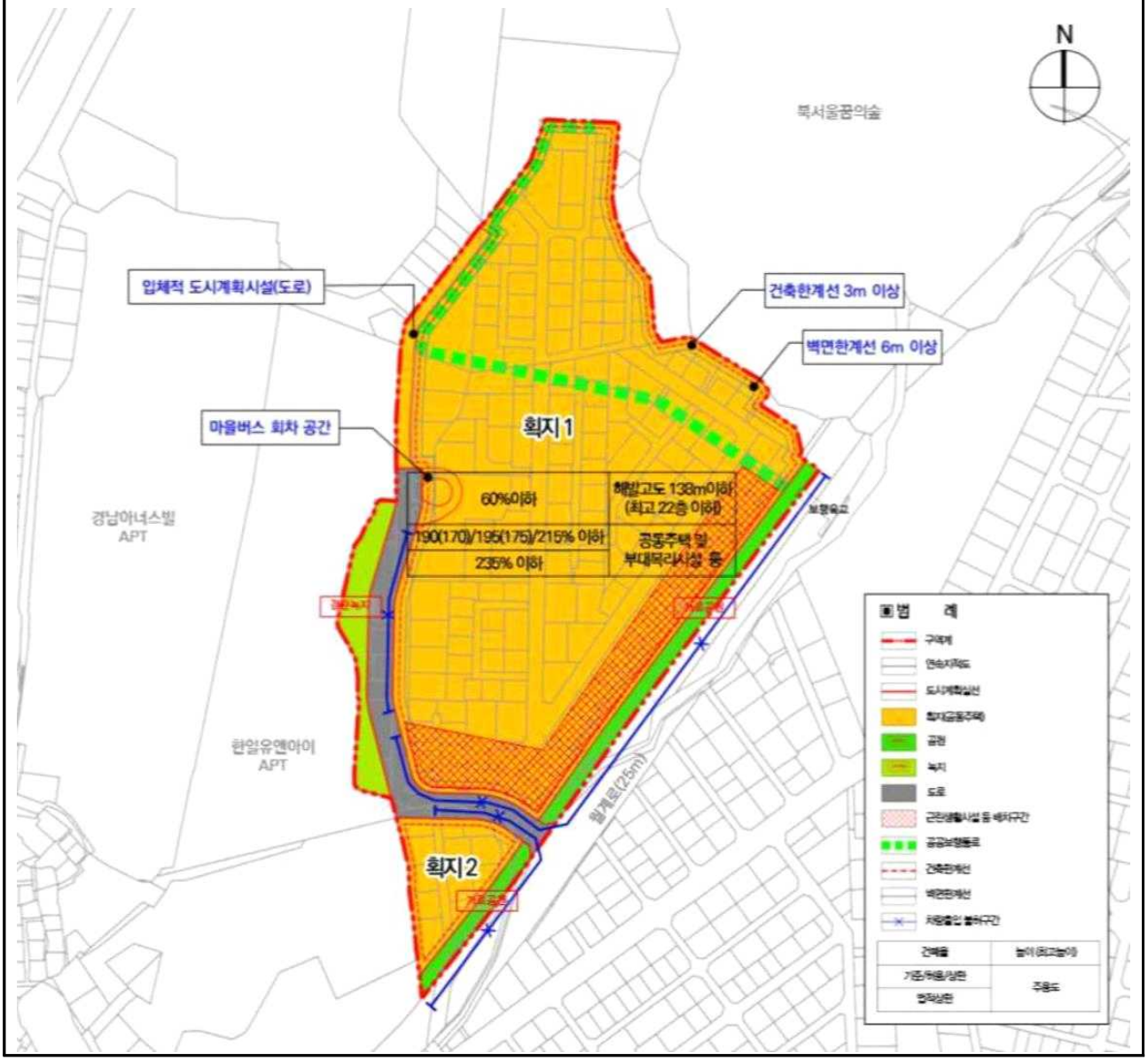
구분	내용
정비구역계	○ 대상지 동측은 월계로(25m), 서측으로 한일유엔아이A, 남측으로 창문여중·고, 북측으로 북서울꿈의숲 연접 ○ 월계로변 옹벽 높이 최소화 및 지역의 통합적 정비를 위해 월계로변 옹벽구간을 포함하여 구역계 확장 (51,265㎡→53,380㎡) ※ 월계로변 옹벽 정비와 병행하여 대상지와 장위동 일대를 연결하는 보행육교 일괄 정비
토지이용계획	○ [획지1] 자연으로 열려있는 숲세권 주거단지 조성 - 인접 북서울꿈의숲 공원과 소통하는 자연과 조화로운 단지 조성 ○ [획지2] 주변지역 개발 및 여건변화를 고려한 역세권 기능 확대 - 주거, 상업, 문화 등 다양한 도시활동을 지원하는 복합용도 계획
용도지역	○ 제2종일반주거지역(역세권 반경 350m내), 제2종일반주거지역(7층) ※ 신속통합기획 가이드라인 미준수시 '09년 기 결정된 용도지역으로 계획 
공공시설 등	○ 도로 - 월계로와 접속되는 진입도로는 13m 이상으로 계획, 차도의 종단경사를 고려하여 최대한 직각으로 접속하는 정형화된 교차로 형성 - 노선버스 운행을 고려하여 단지 내 버스 회차공간(회전교차로) 조성하되, 토지의 효율적 활용을 위해 입체적 도시계획시설 결정(공동주택 하부 구분지상권 설정) ※ 보행자 안전을 고려하여 차량동선과 보행동선이 분리되도록 계획 - 기존 현황도로(월계로21가길)변 사유지(미아동 8-440 일대 8필지, 임야)의 진입도로 확보를 위해 획지1 내 폭원(7m) 이상의 입체적 도시계획시설(도로) 결정 - 월계로변 접속 진입도로 초입부 등 지형 단차가 큰 보도 구간에는 EV를 설치하여 교통약자의 이동편의를 충분히 고려하여 계획

	○ 가로공원 - 경전철 출구에서 북서울꿈의숲과 연계되도록 월계로변 보행 및 녹지네트워크 조성(폭원 8m 이상) ○ 경관녹지 - 기존 공동주택(한일유앤아이)으로의 소음안전 문제 등을 고려하여 신설되는 진입도로변에 완충공간 조성 ○ 보행육교 - 장위동~대상지(미아4-1구역) 연결하는 보행육교는 기존 보행의 흐름을 고려하여 대상지 옹벽 정비와 병행하여 일괄 정비 ○ 공공임대상가 - 기존 세입자 재정착 유도를 위해 복합시설(획지2) 저층부에 계획 ※ 상가세입자 수요조사를 바탕으로 공급호수 및 면적 결정하여 강북구청에서 운영 ○ 사회복지시설 - 복합시설(획지2) 저층부에 계획(건축물 기부채납) ※ 강북구 수요조사를 통해 필요시설로 검토된 사회복지시설을 우선 반영, 향후 관련부서 협의 및 수요조사 등을 통해 타 공공시설로 변경될 수 있음
용적률	○ 기준용적률 - 제2종일반주거(7층) 170%, 제2종일반주거 190% ○ 허용용적률 (세입자 대책 수립에 따른 5% 적용) - 제2종일반주거(7층) 175%, 제2종일반주거 195% ○ 상한용적률 (공공시설 등 기부채납 상한용적률 및 「도정법」에 따른 법적상한용적률) - 상한용적률① 215% 이하 : 상한용적률 적용에 따른 공공기여(순부담)10% 이상 · 도로, 공원, 녹지, 공공임대상가, 사회복지시설 등 지역 필요시설 기부채납을 원칙으로 하고, 여건 변화 및 공공성이 인정되는 경우 일부 조정 가능 - 상한용적률②(법적상한) 235% 이하 : 상한①~상한②(법적)까지 증가용적률의 1/2은 공공주택으로 건설(「도정법 시행령」 제54조, 「서울시 도정조례」 제30조)
주택공급	○ 계획세대수 1,000세대 내외 ※ 주민제안(안) 바탕으로 계획하였으며, 정비계획 입안과정에서 주민 수요조사를 통해 변경 가능 ※ 공공주택은 주택정책실 협의를 통해 세대수 및 평형규모 결정
층수/높이	○ 북서울꿈의숲 연접, 급경사 지형 등을 고려하여 주변과 조화로운 도시경관 및 스카이라인이 형성될 수 있도록 층수·높이계획 수립 - 최고층수 22층(해발고도 138m) 이하로 계획(정비계획 지침도에 따름) ※ 제2종일반주거지역(7층) : 평균층수 13층 이하로 계획 ※ 단지 내 마당, 북서울꿈의숲 공원 연접부 테라스하우스 적극 도입

	○ 획지1 - 단지 중앙에서 경계부 쪽으로 점차 낮아지는 텐트형 스카이라인(▲)이 조성될 수 있도록 계획 (획일적 경관이 형성되지 않도록 층수 계획) - 대지조성 계획과 연계하여 층수·높이계획을 수립하고, 특히 월계로 및 월계로21가길(한일유앤아이A 연접)변의 경계부는 각 대지별 중앙에 배치되는 주동의 최고 층수와 2~7개층 차이를 원칙으로 배치 (주변과 조화로운 경관 형성 및 위압감 최소화) ○ 획지2 - 학교 일조영향 및 북서울꿈의숲 조망확보 등 고려, 8층 이하 계획
건축한계선 및 벽면한계선	○ 보행 편의 및 개방감 확보, 가로활성화를 위해 건축한계선 및 벽면한계선 계획 (정비계획 지침도에 따름) - 건축한계선 : 대지경계선 및 공공보행통로로부터 3m 이상 - 벽면한계선 : 대지경계선으로 6m 이상
보행동선계획	○ 단지 내외부 보행흐름이 연속적으로 이어질 수 있도록 보행동선 계획 - 지하철역~대상지~북서울꿈의숲을 연결하는 월계로변 공공보행가로 조성 - 단지 전체를 연결하는 단지순환길 및 단지 내 커뮤니티를 연결하는 단지안길 조성 ○ 공공보행통로는 기존 보행흐름 및 보행육교(월계로) 동선을 고려하여 폭 6m 이상으로 계획 ※ 공공보행통로의 기종점은 유지하되, 보행 흐름 및 월계로 방향 열린 경관 형성에 지장을 주지 않는 범위내에서 선형 일부 조정 가능
차량진출입구	○ 진입도로변에 획지1, 획지2로의 차량진출입구 조성 ※ 차량출입불허구간은 정비계획 지침도에 따르며, 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경될 수 있음
대지조성계획	○ 구역 경계부와 인접지역 간, 단지내 단차가 최소화되도록 대지조성계획 수립 - 월계로변 옹벽의 최대높이는 인접한 북서울꿈의숲 옹벽높이 이하로 조성 - 북서울꿈의숲과 접하는 단지 내부의 옹벽 최대높이는 5m 이내로 하되, 부득이 5m 이상이 될 경우 옹벽 하부 자연석 처리 등으로 위압감 및 미관문제 최소화 - 단지내 단차 발생 구간에는 조경처리 또는 데크 하부에 주민공동이용시설 등을 배치하여 옹벽 최소화 ○ 월계로 방향의 주동배치 구간에는 가로공원 연결광장, 쌈지공원 등을 조성할 수 있도록 대지조성계획을 수립하여 월계로변 가로활성화 유도
주민공동시설	○ 월계로변 가로공원과 연계하여 근린생활시설 및 커뮤니티시설 배치로 가로활성화 유도(정비계획 지침도에 따름)

	○ 획지1 - 주동 저층부 및 데크하부 진입레벨에 근린생활시설 및 주민공동이용시설 배치 - 월계로변, 공공보행통로변 및 주변지역과 연계되는 구간은 개방형 커뮤니티시설 배치를 권장 [획지2] - 복합시설 저층부 및 데크하부 진입레벨에 근린생활시설 및 주민공동이용시설 등을 배치하여 역세권 활성화 및 월계로 가로활성화 도모

〈 정비계획 지침도 〉



▌ 건축계획 가이드라인

구분	내용
특별건축구역 지정	○ 창의적 건축물 디자인 및 주거환경개선을 위해 공공성이 인정되는 경우 특별건축구역을 적용하여 계획 가능 - 특별건축구역의 완화규정을 적용시, 프라이버시 침해 등을 고려하여 인동거리를 산정. 남향 및 일조만족 세대 최대화 등 주거성능이 저하되지 않도록 계획
단지배치계획	[획지1] 자연환경과 조화를 이루고, 주변 지역과 소통·공유할 수 있는 공간 형성을 위한 배치 계획 수립 - 동북선 경전철 출입구(예정) 인근에서 북서울꿈의숲 방향으로 자연지형 및 봉우리를 조망할 수 있도록 일정 간격의 트임축 형성을 위한 주동배치 - 월계로 방향으로 열린 형태의 주동배치를 통해 시각적 개방감을 확보하고, 주동 사이 단지내 주민이 이용할 수 있는 중정 형태의 외부마당 조성 - 보행순환체계와 연결되며 다양한 테마로 계획하여 단지내 주민의 커뮤니티 활성화를 유도하고 지역주민과 공유할 수 있는 열린 공간 제공 - 대상지 내 지형 차이를 고려하여, 옹벽 설치 구간을 최소화하고 단차 발생 구간에는 조경처리, 선큰광장, 주민공동이용시설 등 계획 - 가로공원과 단지 내 데크간 단차 최소화로 지역주민의 접근성 향상 - 단지 경계부는 자연스러운 경사로 또는 근린생활시설을 배치하여 단지 내부와 옹벽 발생 최소화 [획지2] 다양한 도시활동 지원을 위한 공간 형성 및 동선연계 위한 배치 계획 - 데크하부 복합마당 조성하여 소통과 교류가 있는 커뮤니티 공간 형성 - 대상지 및 지역 주민이 지하철 출구↔복합시설↔단지 주출입구 및 한일아파트 방향의 보행 편의성 증진을 위해 건축물 내부 보행동선(필로티) 계획 및 개방형 EV 조성계획 수립
스카이라인 및 경관계획	[획지1] ○ 단지 중앙에서 경계부(월계로변, 인접 주거지, 북서울꿈의숲 등) 방향으로 점차 낮아지는 텐트형 스카이라인(▲) 계획 ○ 최고층수 22층(해발고도 138m) 이하 범위에서 주동 계획 - 북측 북서울 꿈의 숲과 인접부 : 경관에 순응할 수 있는 중저층(6~15층 내외) - 남동측 월계로변 인접부 : 채광방향을 고려한 중층(13~16층 내외) - 역세권 범위(350m) 내 : 중고층의 계단형 주동 계획(13~22층 내외) - 주동의 최고층수와는 2~7개층 차이를 원칙으로 배치 [획지2] ○ 학교 일조영향 최소화 및 북서울꿈의숲 조망확보를 위해 저층 계획(8층 이하)
건축시설계획	[획지1] 자연과 도시의 연계 및 도시경관을 고려하여 다양한 주거유형으로 계획 - 다양한 층수변화 및 배치 등 건축적 요소의 다양화를 통해 시각적으로 특색있고 입체적인 주동형태 계획

	- 저층부와 고층부 다채로운 매스계획을 통해 입면 디자인을 특화하고 입체감을 부여하는 등 입면의 다양성을 높이는 계획 제시 - 건축물 최상층부는 계단형으로 구성하여 정원 및 테라스하우스를 도입 - 일부 서향세대는 채광창 방향 조정 등 일조만족을 위한 건축계획 적극 도입 - 월계로변에 배치되는 주동의 하부는 가로대응형 입면계획으로 가로활성화 유도 〔획지2〕 역세권 초입에 상가, 주거, 생활SOC의 복합기능이 도입된 랜드마크형 주동을 계획하여 지역거점시설로서 상징성을 부여 ○ 역세권 초입에 상가, 주거, 생활SOC의 복합기능이 도입된 랜드마크형 주동을 계획하여 지역거점시설로서 상징성을 부여 - 저층부 월계로 레벨에는 근린생활시설을 배치하여 가로활성화 유도 - 상층부는 소형주택 및 생활SOC 등 계획하여 역세권 지원기능 강화
근린생활시설 및 주민공동시설	○ 장위동 연결 보행육교, 공공보행통로, 외부마당 등 보행동선과 연계하여 배치 ○ 복합시설(획지2)과 가로공원변 주민공동시설은 개방형으로 설치 권장(공통)
공원조성계획	○ 대상지 및 인근지역 주민의 보행동선이 북서울꿈의숲으로 연계될 수 있도록 월계로변에 가로공원으로 계획 ○ 가로공원에 설치하는 시설은 주민의 휴식과 여가를 지원할 수 있도록 계획

< 건축배치 계획안 > 건축배치 및 높이계획



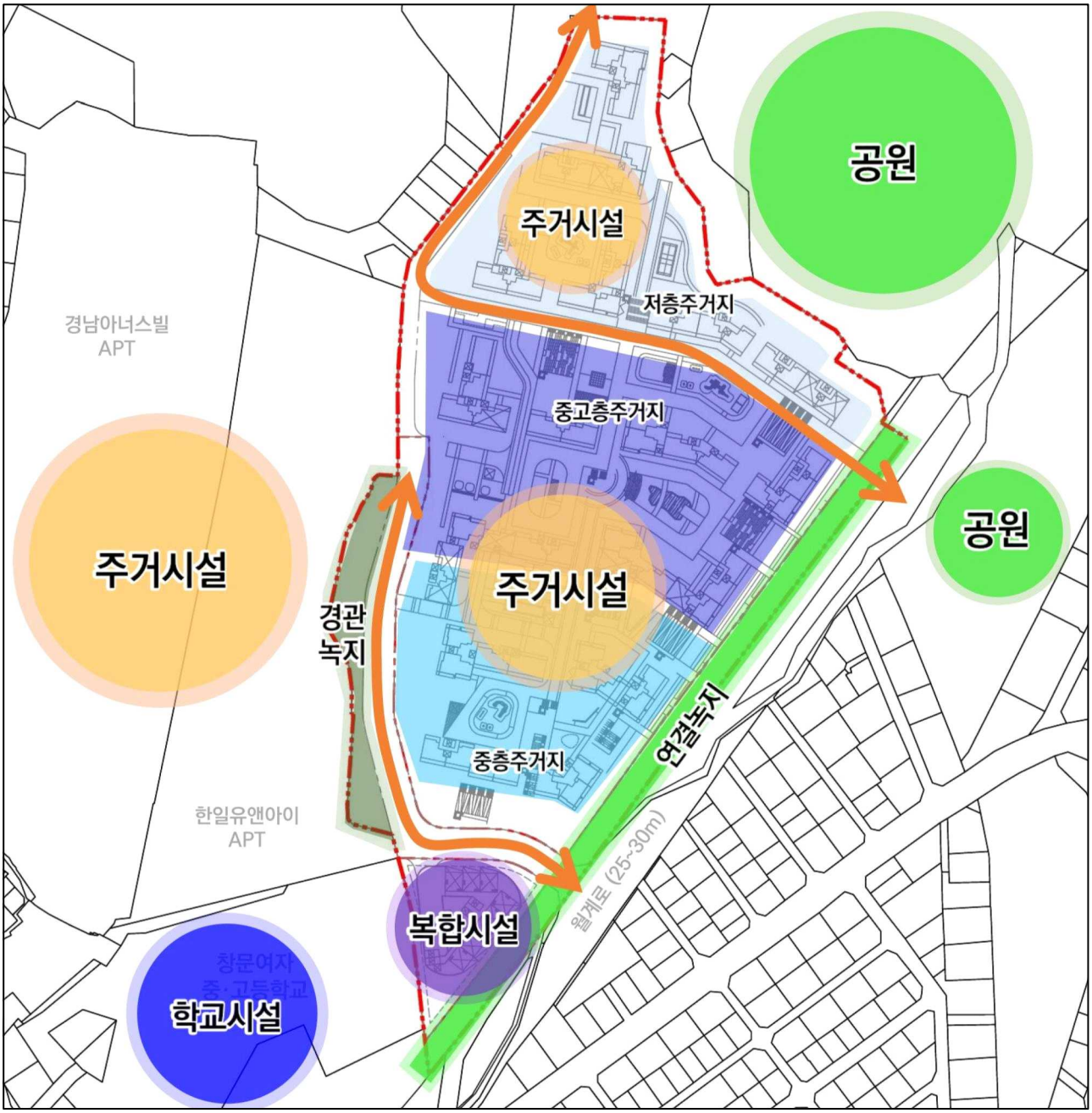
3. 계획의 기본구상

가. 기본방향

1) 토지이용계획 구상

- 주변지역의 토지이용현황 및 주변여건 변화를 고려한 용도배분 구상
- 지속가능한 개발을 위하여 환경 친화적 공동주택 배치구상 도모
- 주민이용 편의 및 접근성을 고려한 정비기반시설 위치 및 적정규모 계획

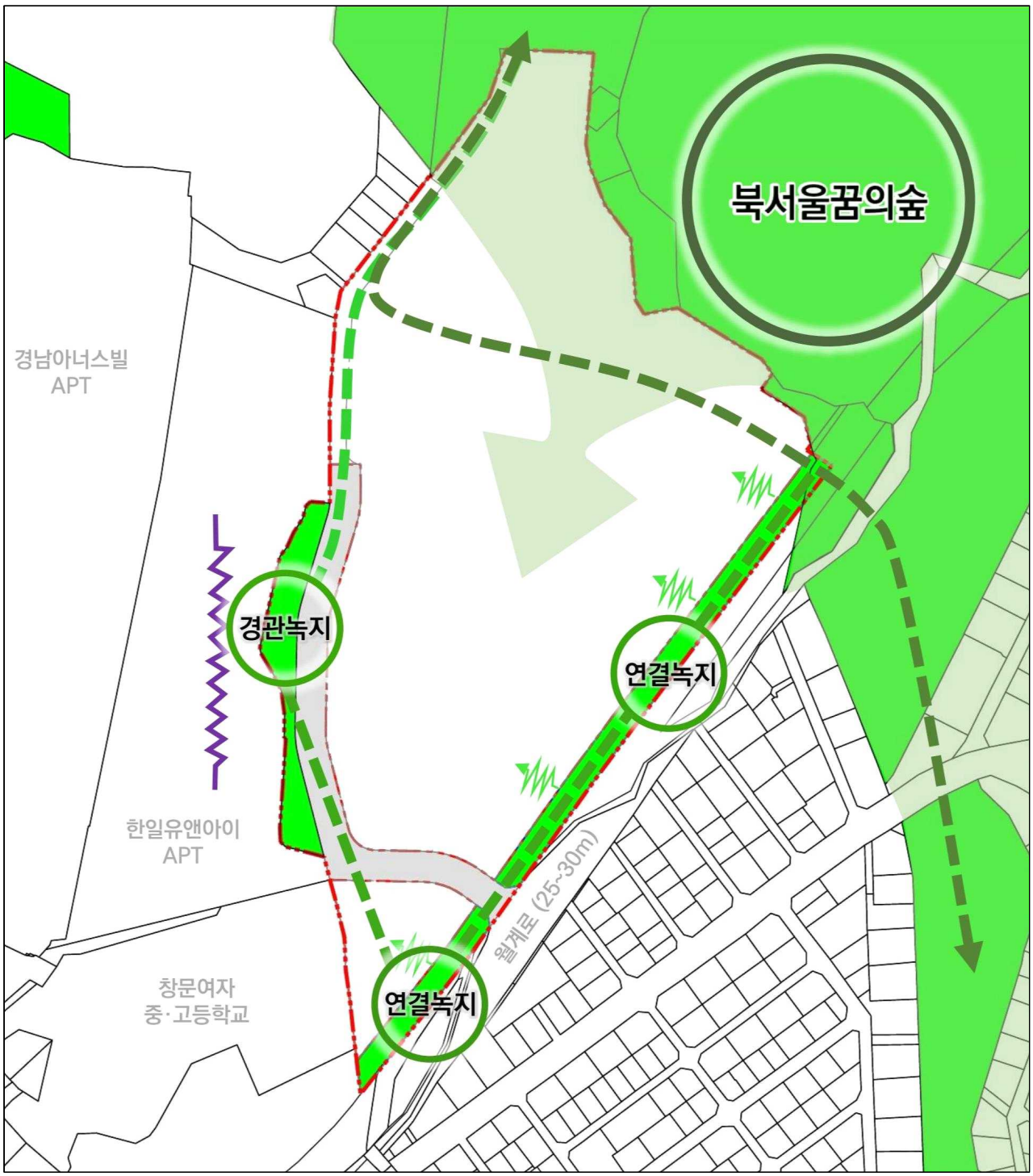
토지이용 구상도



2) 공원 및 녹지 구상

- 인근 주거지역의 소음, 안전 등을 고려하여 녹지공간 계획수립
- 월계로변 북서울꿈의숲과 연계되도록 연결녹지를 통한 보행 및 녹지네트워크 확보
- 단지 내 조경 등을 조성하여 녹지공간 확보

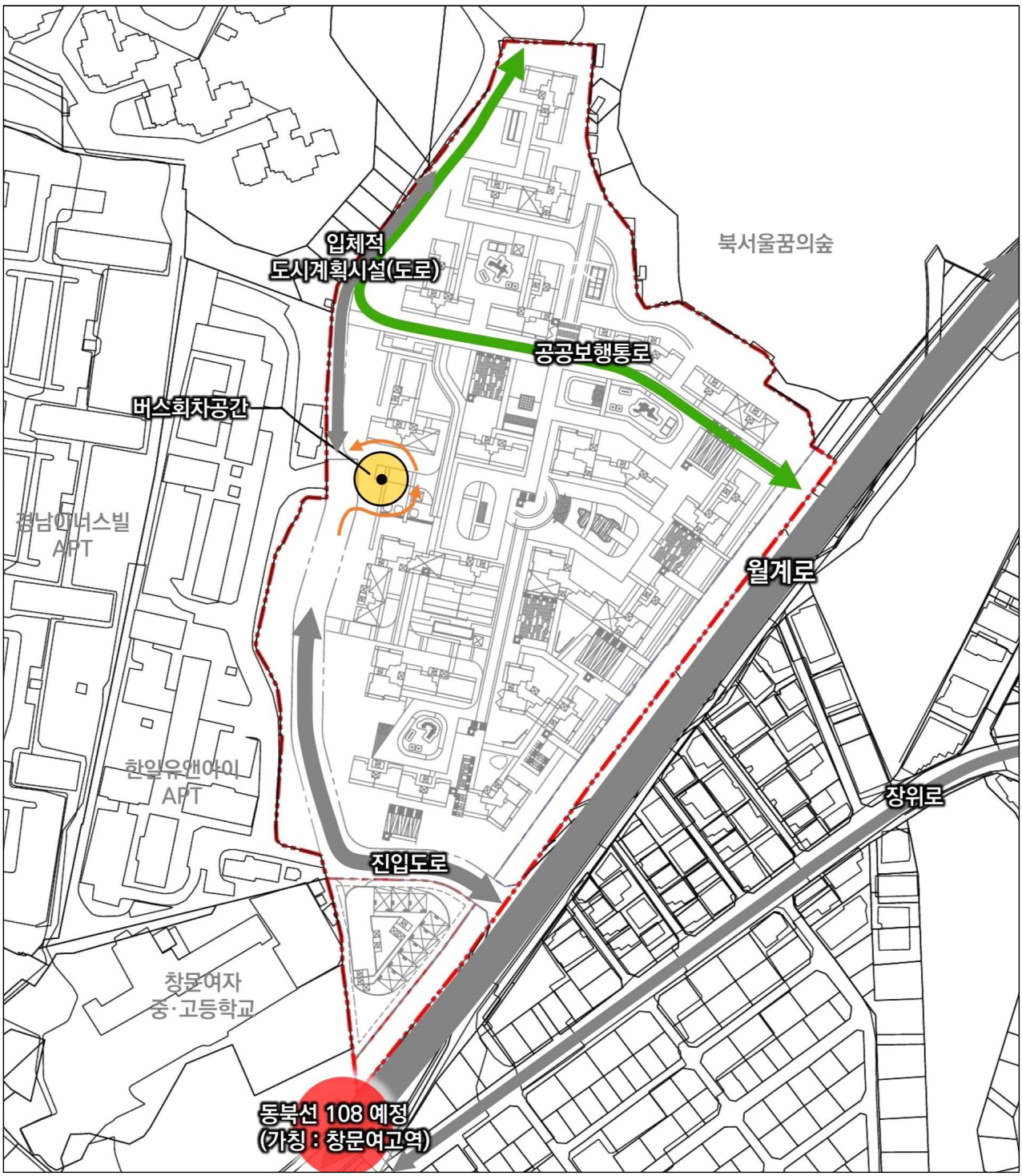
공원 및 녹지 구상도



3) 교통처리계획 구상

- 진입도로 확장을 통하여 교통체계 개선 및 원활한 교통흐름 형성 유도
- 차량동선과 보행동선을 분리하여 보행안정성 확보 및 주요시설간 연결도모
- 지역주민 및 교통약자 등을 고려한 마을버스 회차공간 및 입체적 도로계획 수립

교통처리 구상도



나. 주요 계획지표 설정

○ 계획인구 및 규모

- 본 계획구역 내 2028년 목표연도의 인구는 공동주택 조성계획에 따른 수용인구 2,173인(세대당 2.11인), 세대수는 1,030세대로 설정

구분	인구(인)	가구수(호)	인구밀도(인/ha)	비고
현황	1,216	576	227.8	-
계획	2,173	1,030	407.1	세대당 2.11명

○ 주택 규모별 주택공급

- 총 세대수 1,030세대(일반분양 940세대, 국민주택규모임대주택 40세대, 임대주택(기부채납) 50세대
- 본 계획으로 60㎡이하 612세대, 60㎡~85㎡이하 372세대, 85㎡초과 46세대 주택공급 예정

구분		합계	일반분양	국민주택규모 임대주택	임대주택 (기부채납)
공동주택	합계	1,030	940	40	50
	60㎡이하	612	530	32	50
	60㎡~85㎡이하	372	364	8	-
	85㎡초과	46	46	-	-

다. 개발 기본구상

1) 계획의 목표

▣ 계획구역 및 주변지역 토지이용의 합리화와 적정 개발 유도

○ 노후·불량한 건축물을 정비사업으로 인한 도시 내 주거환경 개선

○ 정비기반시설의 확충으로 편리하고 쾌적한 정주공간 조성

2) 중점착안사항

미래상	중점착안사항
주변지역 주민의 요구에 적극적 대응이 가능한 주거단지	주거환경의 변화에 따른 탄력적 대응이 가능하도록 공공성의 유지관리가 가능한 주거단지 조성
여건변화를 감안한 미래지향형 주거복합시설	변화 예측에 따른 주거유형 제시 자원절약형 주거단지 조성
구릉지형 도심주거 선도 모델의 재건축사업 지형적 특성을 고려한 주거단지	정비기반시설 확충·정비 구릉지형 도심주거 시범적 모델제시

4. 부문별 정비계획

가. 계획의 수립방향

▣ 계획의 목표

○ 도시 주거환경의 정비·개선 및 임대주택 공급

· 노후·불량한 재건축사업을 통한 도시 내 주거환경 개선

· 정비기반시설 확충으로 편리하고 쾌적한 정주공간 조성 및 서민주거안정에 기여하고자 국민주택규모의 임대주택 건설

○ 계획구역 및 주변지역 토지이용의 합리화와 적정 개발 유도

· 정비구역 주변 지역의 기반시설 용량에 부합하는 적정 개발 유도

· 무분별한 개발규모 확대 대하여 관련 법규, 도시기반시설, 도시경관 등을 종합적으로 고려하여 개발가능규모 조절

▣ 계획의 수립방향

상위계획과의 정합성 확보	- 기성시가지의 계획적인 관리방안 마련 - 재건축을 통한 노후주택지의 계획적 정비 추진 - 도시발전에 기여하는 양질의 주택공급과 일정수준의 주거환경 확보
양호한 주거공간 확보	- 간선도로와 연계된 교통체계 마련 - 자연환경을 고려한 계획을 통하여 양호한 경관이 형성되도록 유도 - 대상지와 주변지역의 보행연계성 강화 및 토지이용효율성 제고

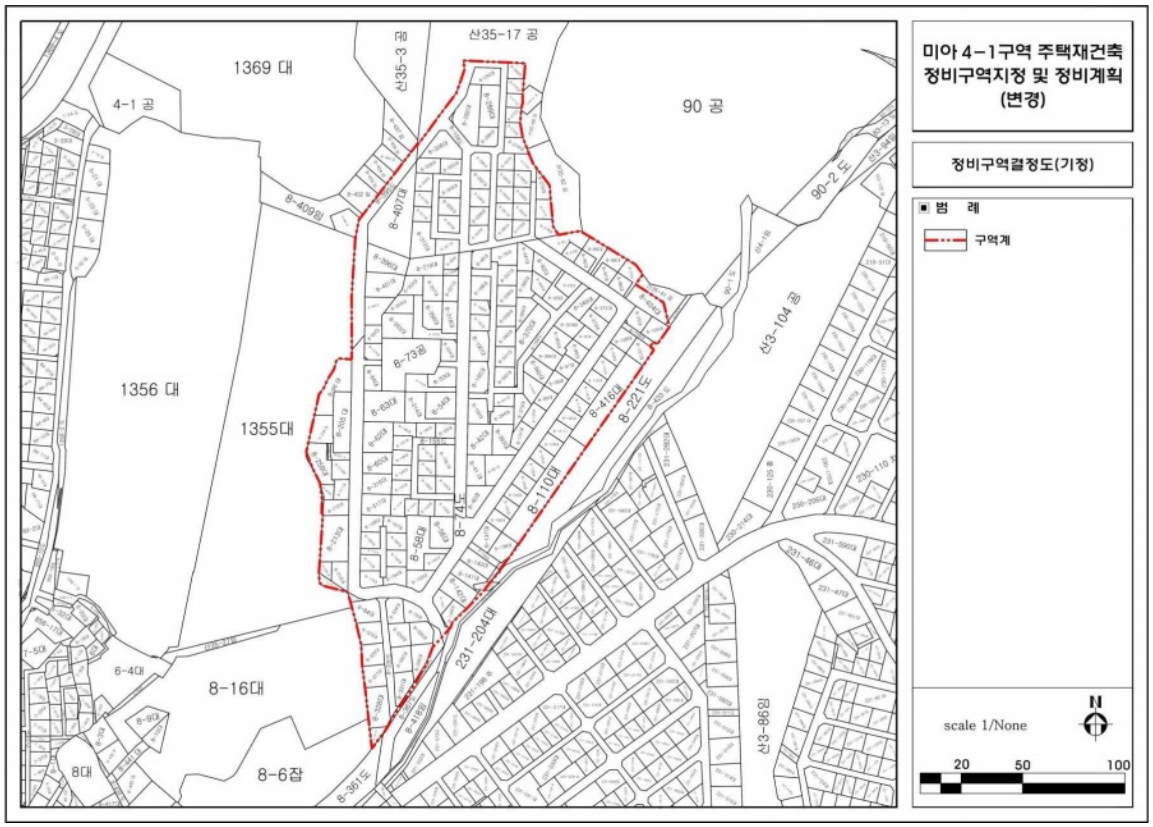
나. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	미아4-1구역 주택재건축정비사업	미아동 8-373번지 일대	51,265.0	증) 2,114.7	53,379.7	-

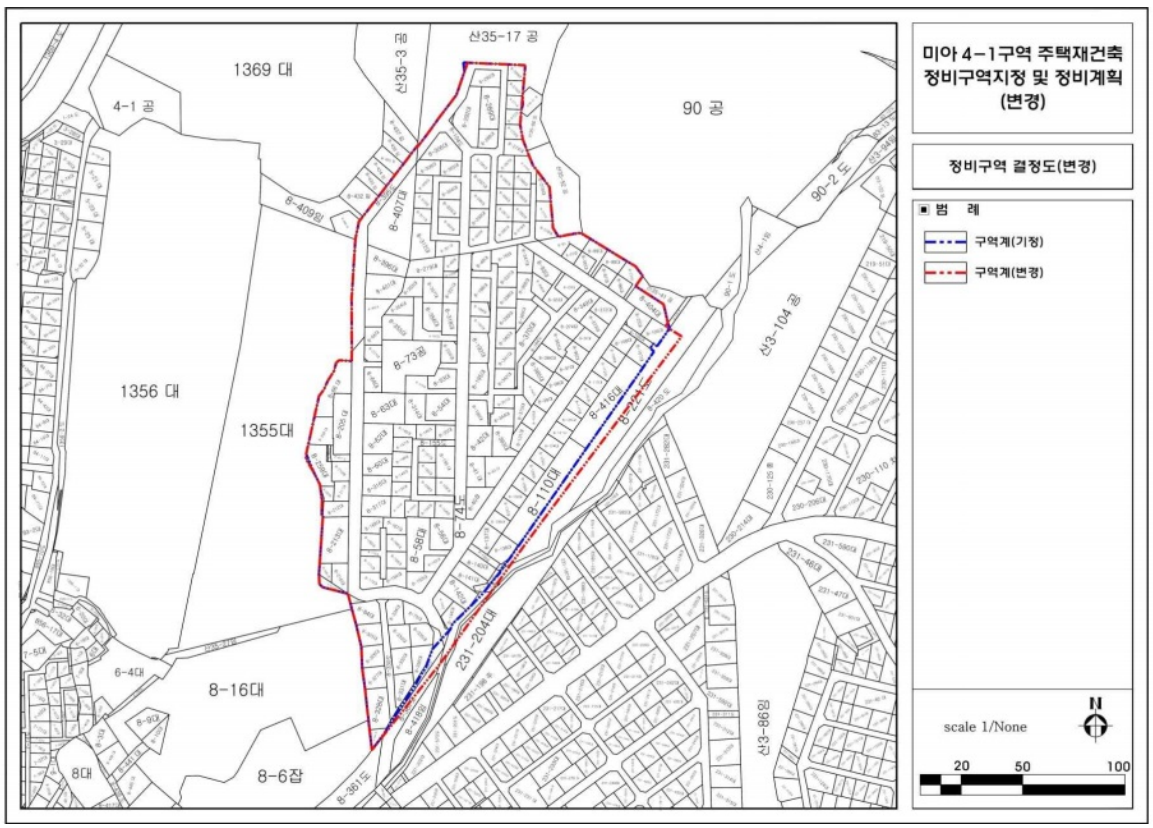
시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자		정비사업 시행으로 증가예상 세대수		비고
		기정	변경	기정	변경	
재건축사업	구역지정(변경) 고시일로부터 4년 이내	미아4-1 주택재건축조합	미아4의1구역 주택재건축 정비사업 조합	권리자 : 520세대 계획 : 740세대 증가 : 220세대	권리자 : 555세대 계획 : 1,030세대 증가 : 475세대	-

※ 정비구역 면적 변경은 월계로변 옹벽정비(옹벽 높이 최소화)를 위해 옹벽구간을 정비구역에 포함하였음

정비구역결정도(기정)



정비구역결정도(변경)



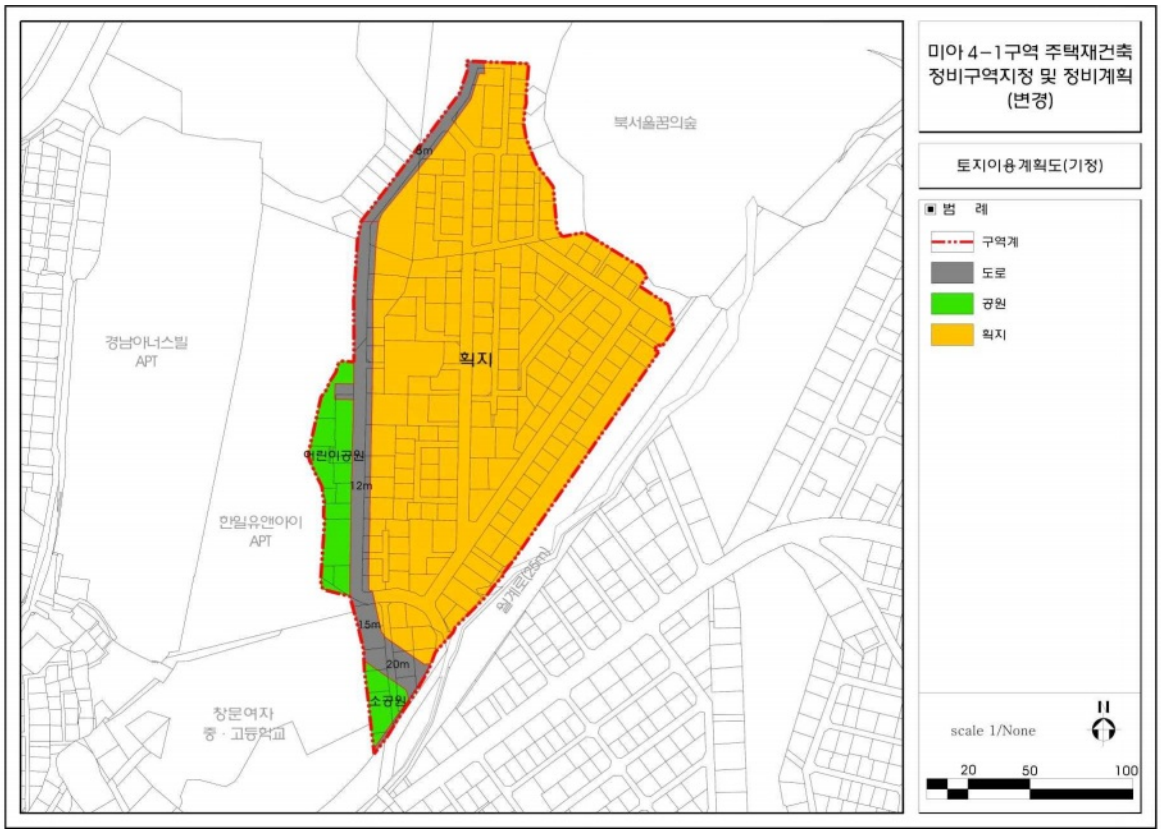
다. 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	증·감	변경		
합계		51,265.0	증) 2,114.7	53,379.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	9,008.0	감) 993.1	8,014.9	15.0	-
	도로	5,443.0	감) 2,194.4	3,248.6	6.1	-
	공원	3,565.0	감) 3,565.0	-	-	-
	녹지	-	증) 4,766.3	4,766.3	8.9	-
획지	소계	42,257.0	증) 3,107.8	45,364.8	85.0	-
	획지1	42,257.0	증) 606.5	42,863.5	80.3	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	-	증) 2,501.3	2,501.3	4.7	복합시설

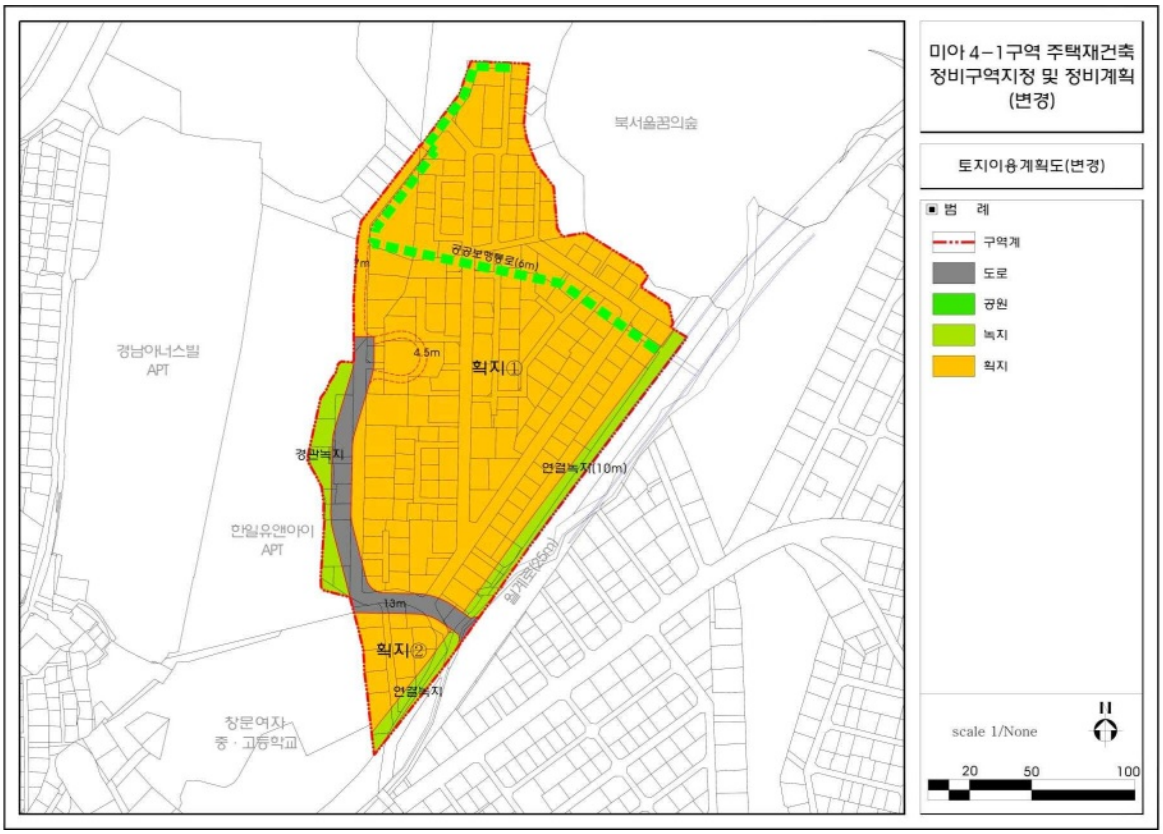
※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

- 이 하 여 백 -

토지이용계획도(기정)



토지이용계획도(변경)



라. 용도지역·용도지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경)조서

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증·감	변경		
합계		51,265.0	증) 2,114.7	53,379.7	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	-	증) 83.3	83.3	0.2	용도지역 유지 (연결녹지 부지)
	제2종일반주거지역 (7층이하)	51,265.0	감) 51,265.0	-	-	-
	제2종일반주거지역	-	증) 53,195.0	53,195.0	99.6	지적경계 불부합지 (253.6㎡)포함
	제3종일반주거지역	-	증) 101.4	101.4	0.2	용도지역 유지 (연결녹지 부지)

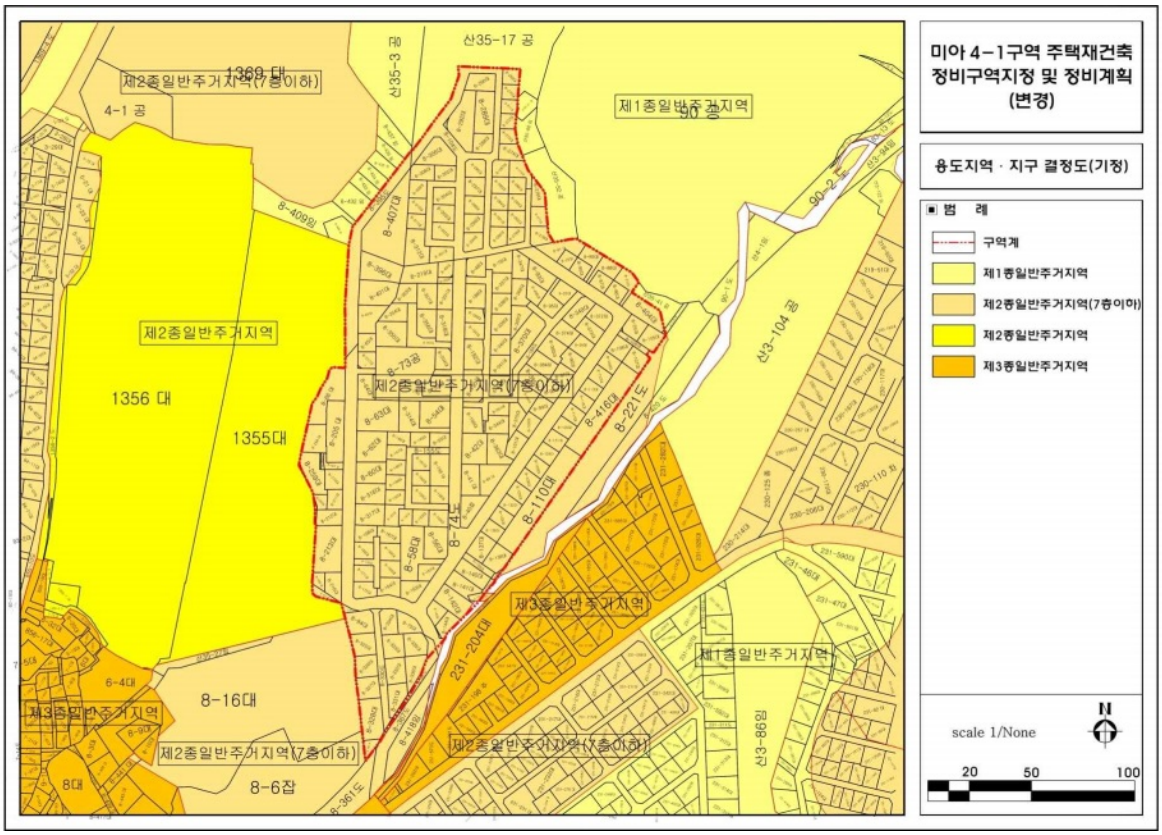
※ 월계로변 옹벽정비를 위해 옹벽구간을 정비구역에 포함한 사항으로 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역 면적이 증가되었으며, 강북구와 성북구 경계에 위치한 지역으로 지적경계 불부합지로 향후 측량성과에 따라 면적이 변경될 수 있음

○ 용도지역 변경사유서

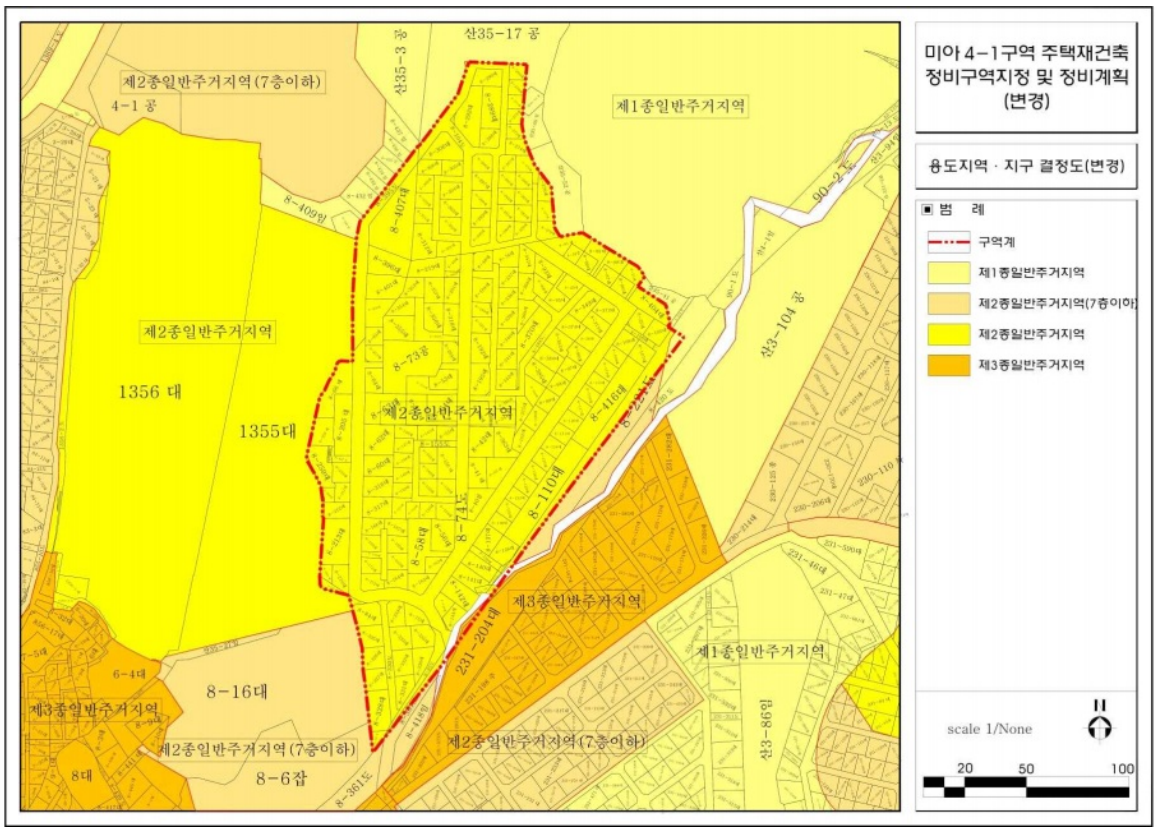
도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률(%)	변경사유
		기정	변경			
-	강북구 미아동 8-373번지 일대	-	제1종일반 주거지역	83.3	-	·주변지역개발, 경전철 신설 등 지역의 위상 변화를 고려하여 역세권부지 활성화 및 주택공급활성화를 위한 도시계획 규제완화 적용에 따른 역세권 범위 내 용도지역 상향
		제2종일반 주거지역(7층)	제2종일반 주거지역	53,195.0	234.11% 이하	
		-	제3종일반 주거지역	101.4	-	

2) 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

용도지역·지구 결정도(기정)



용도지역·지구결정도(변경)



마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	3	-	4.5	국지도로	80	미아동 8-64	미아동 8-65	일반도로	-	-	주) 입체적 도시계획시설 (마을버스회차공간)
신설	소로	3	-	7	국지도로	132	미아동 8-65	미아동 8-437	일반도로	-	-	주) 입체적 도시계획시설
기정	대로	3	39	25~30	간선도로	5,110 (332)	미아동 42-13	하계동 184-1	일반도로	-	-	-
변경	대로	3	39	25~30	간선도로	5,110 (332)	미아동 42-13	하계동 184-1	일반도로	-	-	연결녹지 중복결정
기정	중로	3	-	12 15 20	국지도로	310	미아4동 8-336	미아4동 8-407	일반도로	-	서고2009-307호 (09.08.06)	-
변경	중로	3	-	13	국지도로	247	미아동 8-144	미아동 8-65	일반도로	-	-	-
폐지	소로	2	-	8	국지도로	126	미아4동 8-407	미아4동 산35-17	일반도로	-	서고2009-307호 (09.08.06)	-

※ ( ) 정비구역에 포함되는 사항

주) 입체적 도시계획시설은 사유지에 설치하는 사항으로 기부채납 대상에서 제외함

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-	· 입체적 도시계획시설 신설 -B=4.5m, L=80m	· 토지의 효율적 활용을 위해 입체적 도시계획시설 결정
-	소로 3-	· 입체적 도시계획시설 신설 -B=7m, L=132m	
중로 3-39	중로 3-39	· 연결녹지와 중복결정	· 도로시설 내 연결녹지 중복결정 ※ 도로조서 및 선형 변경없음
중로 3-	중로 3-	· 도로선형(폭원 및 연장 포함) 변경 -B=12~20m→13m -L=310m→247m 감)63m	· 대상지 및 인근단지(한일유앤아이아파트) 진출입을 위한 막다른 도로인 점을 고려하여 도로선형(폭원 및 연장 포함)을 변경함
소로 2-	-	· 도로폐지	· 막다른 도로는 토지의 효율적 활용을 위해 폐지하고 입체적도시계획시설로 대체함

○ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	입체적 결정 범위			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	소로 3-	도로	미아동 8-73번지 일원	길이	-	증) 80m	80m	-	마을 버스 회차 공간
				폭	-	증) 4.5m	4.5m		
				높이	-	증) 7m	7m		
				수평투영면적	-	증) 371.0㎡	371.0㎡		
신설	소로 3-	도로	미아동 8-395번지 일원	길이	-	증) 132m	132m	-	획지 내 입체적 도시계획 도로
				폭	-	증) 7m	7m		
				높이	-	증) 지상부	지상부		
				수평투영면적	-	증) 938.5㎡	938.5㎡		

※ 마을버스회차공간 높이는 향후 상부 토심 및 보두께에 따라 변경될 수 있은 사항으로 사업시행계획인가시 높이를 확정하고, 사업준공 전 경미한 사항으로 결정(변경)

○ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-	· 입체적 도시계획시설 신설 -B=4.5m, L=80m	· 마을버스 운행을 고려하여 토지의 효율적 활용을 위해 단지 내 회차공간(회전교차로)을 조성 · 사업시행자가 조성하여 무상으로 구분지상권 설정
-	소로 3-	· 입체적 도시계획시설 신설 -B=7m, L=132m	· 기존 현황도로(월계로21가길)변 사유지(미아동 844번지 일대 임야필지)의 진입도로 확보 · 사업시행자가 조성하여 무상으로 구분지상권 설정

2) 공간시설

① 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	공원	어린이공원	미아4동 8-210일원	2,800.0	감) 2,800.0	-	서고2009-307호 (09.08.06)	-
폐지	-	공원	소공원	미아4동 8-332일원	765.0	감) 765.0	-	서고2009-307호 (09.08.06)	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	어린이공원	· 어린이공원 폐지 - 위치 : 미아4동 8-210일원 - 면적 : 2,800.0㎡	·지형의 특성을 고려하여 공원은 폐지하고 녹지로 대체
-	소공원	· 소공원 폐지 - 위치 : 미아4동 8-332일원 - 면적 : 765.0㎡	·역세권에 인접한 지역으로 효율적인 토지이용계획수립을 위해 공원을 폐지

② 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	녹지	경관녹지	미아동 8-259일원	-	증) 1,636.0	1,636.0	-	-
신설	-	녹지	연결녹지	미아동 8-110일원	-	증) 3,130.3	3,130.3	-	대로3-39호선과 중복결정

○ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	녹지	· 경관녹지 신설 - 위치 : 미아동 8-259일원 - 면적 : 1,636.0㎡	·기존 공동주택(한일유앤아이아파트)와의 소음·안전 등을 고려하여 신설되는 도로(13m)에 완충 역할 및 경관향상을 위해 녹지를 조성함
-	녹지	· 연결녹지 신설 - 위치 : 미아동 8-110일원 - 면적 : 3,130.3㎡ - 폭원 : 10m	·경전철 신설을 고려하여 월계로변 북서울꿈의숲과 연계되도록 보행 및 녹지네트워크 조성

3) 공공·문화체육시설

○ 입체적 도시계획시설(사회복지시설, 문화시설, 청소년수련시설) 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	구분	입체적 결정 범위			최초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
신설	-	사회 복지시설	노인의료 복지시설	미아동 8-332번지 일원	길이	-	-	-	-	-
					폭	-	-	-		
		문화시설	예술인 지원센터		높이	-	증) 지상3~8층	지상3~8층		
		청소년 수련시설	청소년 아지트		수평 투영면적	-	증) 472.2㎡	472.2㎡		

※ 층수 및 면적은 향후 사업시행계획인가시 확정하고, 사업준공 전 경미한 사항으로 결정(변경)

○ 건축물 범위 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	건축물의 범위			비고
					건폐율	용적률	높이	
신설	-	사회 복지시설	노인의료 복지시설	미아동 8-332번지 일원	복합계획		8층 이하	지상3~8층 (연면적 3,109.7㎡)
		문화시설	예술인 지원센터					
		청소년 수련시설	청소년 아지트					

○ 입체적 도시계획시설(사회복지시설, 문화시설, 청소년수련시설) 결정(변경) 사유서

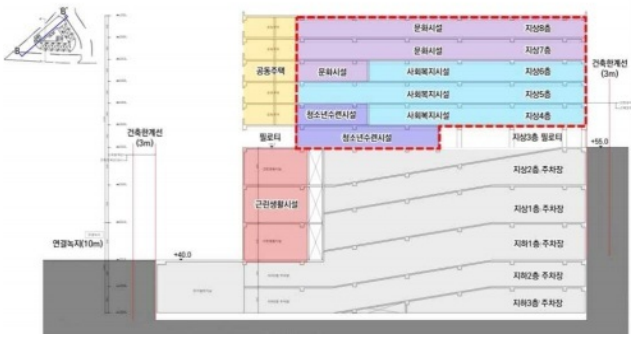
도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설, 문화시설, 청소년수련시설	· 신설 - 위치 : 미아동 8-332번지 일원 - 대지지분 : 845.2㎡ - 건축연면적 : 3,109.7㎡	· 강북구청 기부채납 공공시설 수요조사 결과를 반영하는 사항으로 생활SOC시설 확충

<입체적 범위결정>

<A-A`>

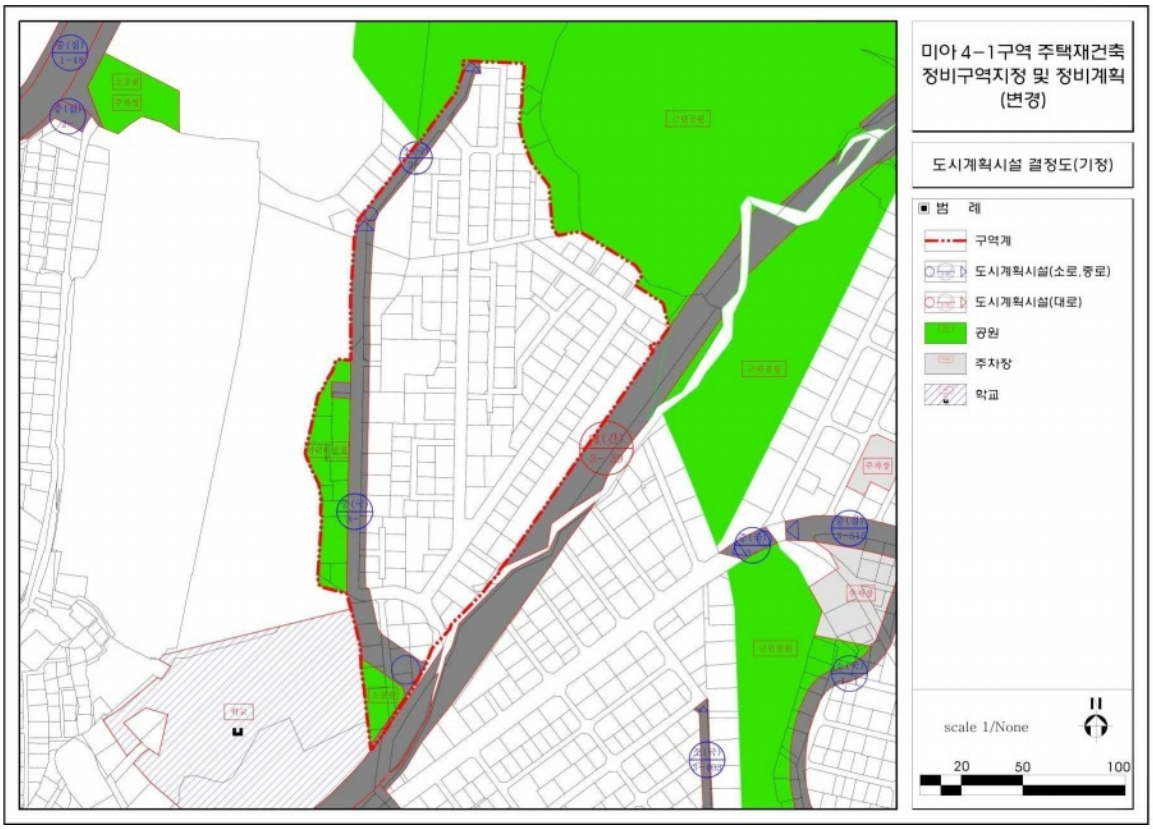


<B-B`>

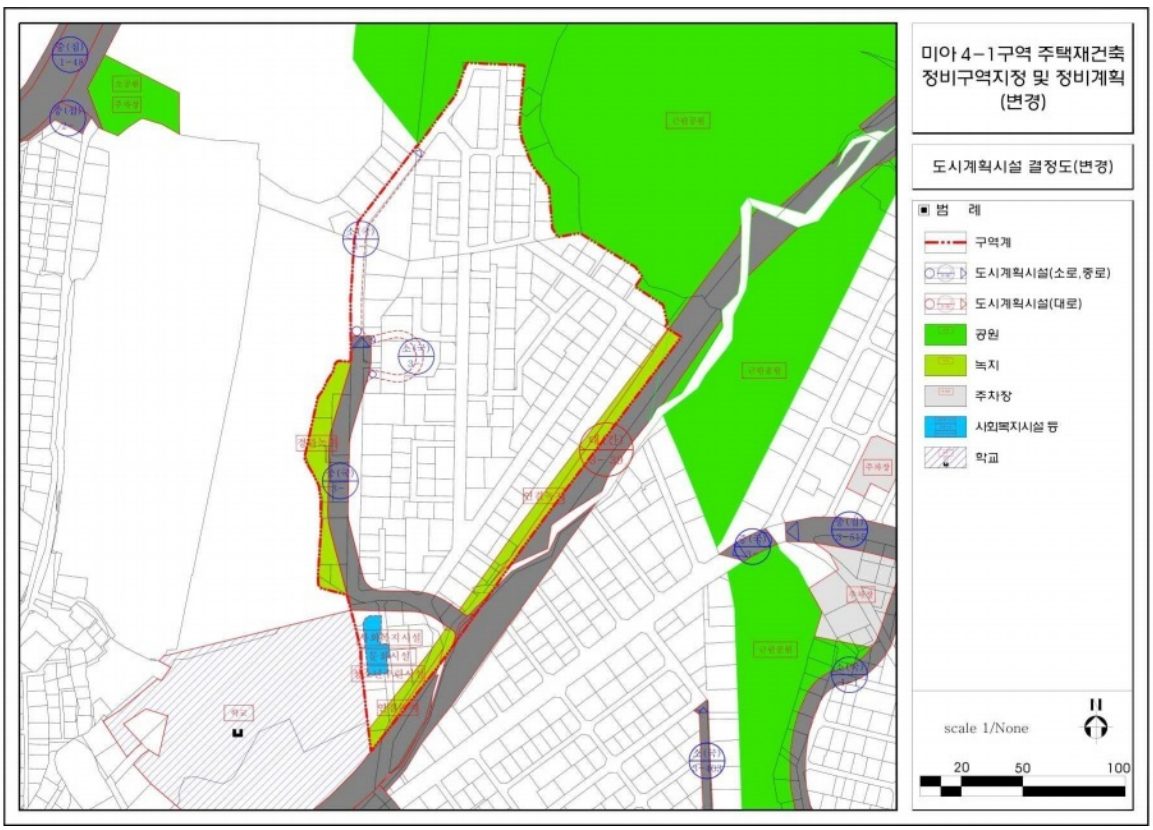


구 어르신·장애인과	사회복지시설	노인의료복지시설 : 1,437.4㎡
구 문화체육관광과	문화시설	예술인지원센터 : 1,137.6㎡
구 청소년과	청소년수련시설	청소년아지트 : 534.7㎡
연면적 합계		3,109.7㎡

도시계획시설 결정도(기정)



도시계획시설 결정도(변경)



바. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용시설	경로당	강북구 미아동 8-373번지 일대	139.77	증) 240.23	380.0	-
	어린이집		200.00	증) 400.0	600.0	-
	주민공동시설		125.54	증) 2,354.46	2,480.0	-
	관리사무실		104.10	감) 104.10	-	공동이용시설 제외
	어린이놀이터		1,382.00	증) 68.0	1,450.0	-
	주민운동시설		530.00	감) 130.0	400.0	-
	작은도서관		-	증) 300.0	300.0	-
	다함께돌봄센터		-	증) 120.0	120.0	-
계			2,481.41	증) 3,248.59	5,730.0	-

※ 서울시 주택조례 제8조의4(주민공동시설) ⇒ 1,000세대 이상(500㎡에 세대당 2㎡를 더한 면적 × 1.25)
⇒ [(500㎡+1,030세대×2.0㎡/세대)×1.25] = 3,200.0㎡이상(의무면적)

사. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	미아4-1 주택재건축 정비구역	51,265.0	획지	42,257.0	강북구 미아4동 8-373번지 일원	191	-	-	191	-	-
변경	미아4-1 주택재건축 정비구역	53,379.7	획지1	42,863.5	강북구 미아동 8-373번지 일원	192	-	-	192	-	-
			획지2	2,501.3							

아. 지구단위계획의 내용에 관한 계획(필요시)

○ 「도시 및 주거환경정비법 제84조(18.02.09 시행)」에 따라 정비사업 완료 후에는 해당 지역을 지구단위계획으로 관리해야 하는 사항임

자. 건축물에 관한 계획

<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="4">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m)/
최고층수</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적
(㎡)</th><th>기준</th><th>허용</th><th>상한
(정비계획)</th><th>법정상한</th></tr>
<tr><td>기정</td><td rowspan="3">마아4-1
주택재건축
정비구역</td><td>51,265.0</td><td>획지</td><td>42,257.0</td><td>마아4동
8-373번지
일대</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>30이하</td><td>170이하</td><td>-</td><td>196.87
이하</td><td>-</td><td>50m이하/
평균13층이하</td></tr>
<tr><td>변경</td><td rowspan="2">53,379.7</td><td>획지1</td><td>42,863.5</td><td rowspan="2">마아동
8-373번지
일대</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td rowspan="2">30이하</td><td rowspan="2">190이하</td><td rowspan="2">192.5
이하</td><td rowspan="2">219.5
이하</td><td rowspan="2">234.11
이하</td><td rowspan="2">66m이하/
최고22층이하</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>2,501.3</td><td>복합시설</td></tr>
<tr><td rowspan="2">주택의 규모
및
규모별
건설비율</td><td>기정</td><td colspan="12">
・총 건립 세대수 : 공동주택 740세대(일반분양 740세대)
・주택규모별 건설비율
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분(전용면적)</th><th colspan="2">세대수</th><th colspan="2">연면적</th></tr>
<tr><th>세대</th><th>비율(%)</th><th>면적(㎡)</th><th>비율(%)</th></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>740</td><td>100.00</td><td>124,155.07</td><td>100.0</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공동
주택</td><td>60㎡이하</td><td>150</td><td>20.27</td><td>17,417.80</td><td>14.03</td></tr>
<tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>446</td><td>60.27</td><td>72,763.60</td><td>58.61</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>144</td><td>19.46</td><td>33,973.67</td><td>27.36</td></tr>
</table>
※ 건설하는 주택 전체 세대수의 60%이상을 85㎡이하로 건설(국토교통부 고시 제2018-102호)
</td></tr>
<tr><td>변경</td><td colspan="12">
・총 건립 세대수 : 공동주택 1,030세대
(일반분양 940세대, 국민주택규모임대주택 40세대, 임대주택(기부채납) 50세대
・주택규모별 건설비율
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>합계</th><th>일반분양</th><th>국민주택규모
임대주택</th><th>임대주택
(기부채납)</th></tr>
<tr><td rowspan="4">공동
주택</td><td>합계</td><td>1,030</td><td>940</td><td>40</td><td>50</td></tr>
<tr><td>60㎡이하</td><td>612</td><td>530</td><td>32</td><td>50</td></tr>
<tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>372</td><td>364</td><td>8</td><td>-</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>46</td><td>46</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>
※ 건설하는 주택 전체 세대수의 60%이상을 85㎡이하로 건설(국토교통부 고시 제2021-952호)
</td></tr>
<tr><td rowspan="2">심의
완화사항</td><td>기정</td><td colspan="12">■ 건축물 높이완화에 관한 계획
- 용도지역 상향 및 층수완화(기본계획 상 2종일반주거7층이하를 평균층수 13층 이하)</td></tr>
<tr><td>변경</td><td colspan="12">
■ 허용용적률 : 190% + 2.5%(단독주택세입자 주거대책) = 192.5%
※ 단독주택재건축 세입자 대책(주거사업과-4568.2019.04.25)을 반영한 사항으로 향후 관리처분 단계에서 세입자 손실보상 규모가 확정된 후 정비계획 변경을 통해 용적률 계획 등을 재조정
■ 용적률 완화 및 국민주택규모 임대주택 건설(도시정비법 제54조 적용)
<table>
<tr><th>①법적상한
용적률</th><th>②상한용적률
(정비계획)</th><th>초과용적률
(①-②)</th><th>초과용적률의
50%적용</th><th>국민주택규모
임대주택 공급</th></tr>
<tr><td>234.11%</td><td>219.5%</td><td>14.61%</td><td>7.3%</td><td>총 40세대</td></tr>
</table>
※ 서울시 소형주택 건설비율 50%(도시 및 주거환경정비조례 제30조)
</td></tr>
</table>

건축물의 건축선 등에 관한 계획	기정	■ 월계로 도로변 미관지구에 의한 건축선(3m) 계획
	변경	■ 건축한계선 : 대지경계선 및 공공보행통로로부터 3m이상 ■ 벽면한계선 : 대지경계선으로 6m이상
기타사항에 관한 계획	신설	■ 공공보행통로는 : 기존 보행흐름 및 보행육교(월계로) 동선을 고려하여 폭 6m 이상으로 계획 ■ 차량출입불허구간 : 진입도로변에 획지1, 획지2 차량진출입 외 불허구간 지정(정비계획 결정도 참고) ■ 근린생활시설 및 주민공동이용시설 배치구간 : 월계로변 연결녹지와 연계하여 가로활성화 유도

○ 상한용적률 계획(기정)

구분	산정내용		
토지이용계획	계(구역면적)	택지1	계획 정비기반시설
	51,265.0㎡	42,257.0㎡	9,008.0㎡
공공시설부지 제공면적	■ 계획 정비기반시설 면적 - 계획 기반시설내 국공유지(도로) 및 무상양여 국·공유지 = 9,008㎡ - 3,870.0㎡ = 5,138㎡		
개발가능 용적률 산정	■ 개발가능용적률 = 허용용적률 + 계획(기준)용적률 × 1.3α = 170% + β + 170% × 1.3 × 0.1216 = 196.87% + β ⇒ 적용 개발가능용적률 196.87%이하 ※ α = 공공시설부지 제공 면적 / 공공시설부지 제공 후 대지면적 = 5,138㎡ / 42,257㎡ = 0.1216 ■ 건축계획용적률 = 196.73%		

○ 상한용적률 계획(변경)

구분		산정내용											
				새로 설치하는 기반시설 등 면적								새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 면적	대지 내 용도폐지 되는 기존 정비기반시설 면적
							건축물 기부채납 (환산부지+대지지분면적)						
	토지 이용 계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택 등)	합계	도로	녹지	소계	사회복지 시설	문화시설	청소년 수련시설	공공 임대주택		
		53,379.7㎡	45,364.8㎡	13,962.1㎡	3,248.6㎡	4,766.3㎡	5,947.2㎡	1,281.5㎡	1,162.9㎡	459.3㎡	3,043.5	1,969.2㎡	5,865.5㎡
제2종 일반	공공시설 부지 제공면적 (순부담)	■ 13,962.1㎡(새로 설치하는 기반시설 등 면적) - 1,969.2㎡(새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 면적) - 5,865.5㎡(대지 내 용도폐지 되는 기존 정비기반시설 면적) = 6,127.4㎡ ■ **순부담 면적 : 6,127.4㎡(구역면적 대비 11.5%)** ※ 건축물 기부채납에 관한 사항 1) 사회복지시설 : 대지지분면적(390.7㎡) + 환산부지면적(890.8㎡) = 1,281.5㎡ 2) 문화시설 : 대지지분면적(309.2㎡) + 환산부지면적(853.7㎡) = 1,162.9㎡ 3) 청소년수련시설 : 대지지분면적(145.3㎡) + 환산부지면적(314.0㎡) = 459.3㎡ 4) 공공임대주택(50세대) : 대지지분면적(1,818.0㎡) + 환산부지면적(1,225.5㎡) = 3,043.5㎡											
	상한 용적률 산정	■ 기준용적률 190%, 허용용적률 192.5%, 상한용적률 219.5%, 법적상한용적률 234.11% ■ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α[토지] + 0.7 × α[건축물]) = 192.5% × (1 + 1.3 × 1 × 0.0666 + 0.7 × 0.0769) = **219.5%**											
	α (토지)	■ 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 비율 = (8,014.9㎡ + 2,663.2㎡ - 7,834.7㎡) ÷ (45,364.8㎡ - 2,663.2㎡) = 0.0666											
	α (건축물)	■ 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 비율 = 3,284.0㎡ ÷ (45,364.8㎡ - 2,663.2㎡) = 0.0769											

○ 공공시설 부담률(순부담)

▮용도지역 면적 비교표

구분	면적(㎡)			비고
	최초 용도지역	정비구역지정(`09.08)	정비구역지정 변경(안)	
제1종일반주거지역	42,144.0	-	83.3	용도지역 유지(연결녹지 부지)
제2종일반주거지역(7층)	8,645.0	51,265.0	-	-
제2종일반주거지역	476.0	-	53,195.0	지적경계 불부합지(253.6㎡)
제3종일반주거지역	-	-	101.4	용도지역 유지(연결녹지 부지)
합계	51,265.0	51,265.0	53,379.7	-

① 정비구역지정(`09.08) 공공시설 부담률

⇒ 정비구역지정 시 공공시설 부담률 완화를 통해 10%이상 적용

구분	면적(㎡)	순부담률(%)	순부담 면적(㎡)	적용 순부담률(%)	적용 순부담 면적(㎡)	비고
제1종일반 ⇒ 제2종일반(7층)+층수완화	42,144.0	20%	8,428.8	통합 10%이상	5,138.0 (10.02%)	1단계 종상향
제2종일반(7층) ⇒ 층수완화(평균13층)	8,645.0	10%	864.5			층수완화
제2종일반(12층)	476.0	-	-			제2종일반(7층) 용도지역 하향조정
합계	51,265.0	-	9,293.3			※ 공공시설 부담률 완화심의 ⇒ **10%이상 적용**

② 최초 용도지역 변경에 따른 공공시설 부담률 검토

⇒ 정비구역지정(`09.08)지정시 공공시설 부담률 완화를 통해 10%이상 적용하였으며, 최초 용도지역에서 공공시설 부담률을 검토한 결과 11.4%이상 계획한 사항으로 순부담률은 충족하는 사항임

구분		면적(㎡)	순부담률(%)	순부담면적(㎡)	비고
제1종일반	제1종일반	83.3	-	-	용도지역 유지(연결녹지 부지)
	제2종일반	40,543.1	15%	6,081.5	2단계 종상향
	소계	40,626.4	-	-	-
제2종일반 (7층)	제2종일반	10,384.5	-	-	6대 재개발 규제완화(`21.05)
	소계	10,384.5	-	-	-
제2종일반	제2종일반	459.9	-	-	용도지역 유지(경관녹지, 공동주택 부지)
	소계	459.9	-	-	-
제3종일반주거지역		101.4	-	-	용도지역 유지(연결녹지부지)
합계		53,379.7	-	6,081.5(11.4%)	**순부담계획 : 6,127.4㎡(구역면적 대비 11.5%)**

※ 순부담 면적산정을 위한 용도지역 면적은 캐드구적면적으로 재산정하였음

○ 건축물 기부채납에 관한 계획

• 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(도시계획국_2021.11) 적용

- 3-3 도시계획(용도지역, 도시계획시설) 변경이 있는 경우 **부지 가액은 토지주가 제시한 감정평가금액으로 산출**

- 환산 부지면적(㎡) = $\frac{\text{공공시설등 설치비용(원) + 현금 기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡)}}$

- 설치비용 산정식 = 설치비용 기준 × 건축연면적

- 설치비용 기준

구분	건축비 기준	비고
공공임대주택	공공건설임대주택 표준건축비 준용	별도의 산정기준을 정하는 경우에는 그에 따름
기숙사, 오피스텔	공공임대주택 설치비용 기준 준용	공공주택 특별법 제2조의2, 공공주택 특별법 시행령 제1조제2호의 오피스텔
공공임대상가, 공공임대산업시설	「수도권정비계획법」에 따라 매년 고시하는 표준건축비 준용	-
그 외 공공시설 등	**공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 (서울특별시 기술심사담당관)**	**가이드라인 개정되는 경우 그에 따름**

※ 설치비용은 부가가치세 면세된 단가 적용

- **환산부지면적은 도시계획위원회 또는 도시건축공동위원회 심의시 개략적인 산출근거로 인센티브량을 산정**하고 인허가시 구체적인 내역서를 작성하여 원가계산 전문기관에 의뢰하여 검증을 받고, **관리청의 확인 후 최종 인센티브량을 결정함에 따라 추후 변경될 수 있음**

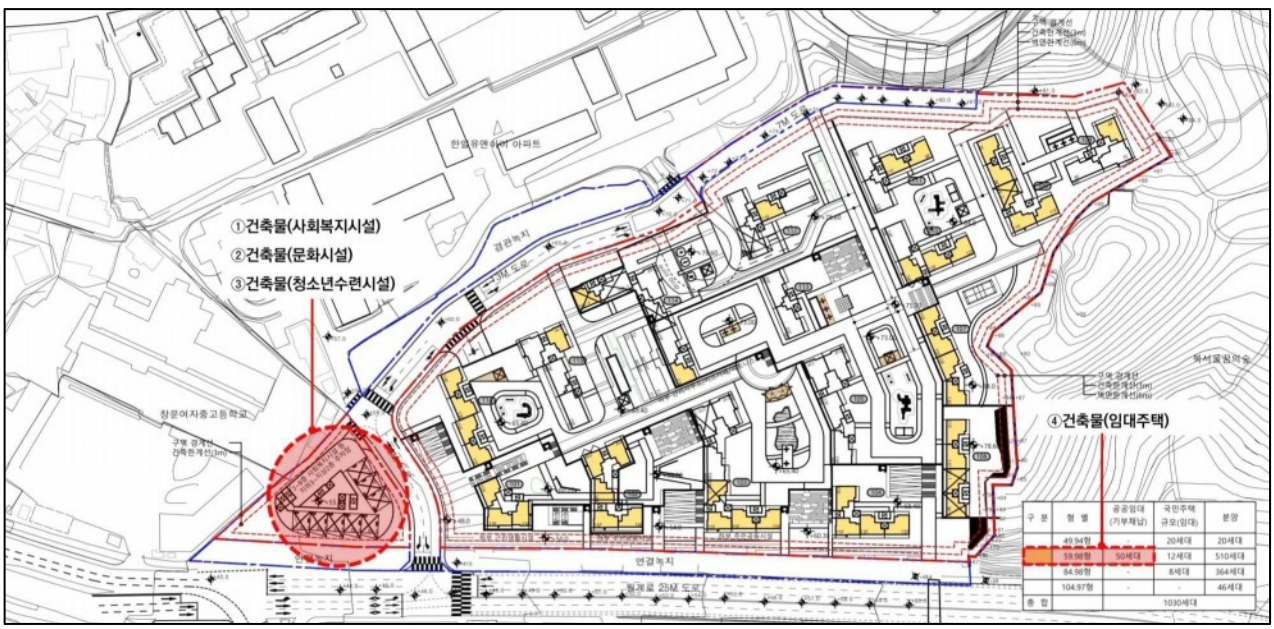
<table>
<tr><td rowspan="5">①
건
축
물</td><td colspan="2">대지+환산</td><td>1,281.5㎡</td><td>시설명
(세부용도)</td><td colspan="2">관리청
(운영부서)</td><td>배치
(층수)</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td>사회복지시설
(노인의료복지시설)</td><td colspan="2">강북구청
(어르신·장애인과)</td><td>획지2
(지상4~6층)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">대지(지분)
면적</td><td rowspan="2">390.7㎡</td><td rowspan="2">개별공시지가
(2배 적용)</td><td colspan="3">5,827,860원/㎡</td></tr>
<tr><td>기준</td><td colspan="2">2022년 기준</td></tr>
<tr><td rowspan="2">환산
부지면적</td><td rowspan="2">(3,611,818원/㎡ × 1,437.4㎡) ÷ 5,827,860원/㎡
= 890.8㎡</td><td rowspan="2">건축비</td><td colspan="3">3,611,818원/㎡(면세단가 적용)</td></tr>
<tr><td>연면적</td><td>1,437.4㎡</td><td>기준</td><td colspan="2">2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 (노인복지센터)</td></tr>
<tr><td rowspan="5">②
건
축
물</td><td colspan="2">대지+환산</td><td>1,162.9㎡</td><td>시설명
(세부용도)</td><td colspan="2">관리청
(운영부서)</td><td>배치
(층수)</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td>문화시설
(예술인지원센터)</td><td colspan="2">강북구청
(문화체육관광과)</td><td>획지2
(지상6~8층)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">대지(지분)
면적</td><td rowspan="2">309.2㎡</td><td rowspan="2">개별공시지가
(2배 적용)</td><td colspan="3">5,827,860원/㎡</td></tr>
<tr><td>기준</td><td colspan="2">2022년 기준</td></tr>
<tr><td rowspan="2">환산
부지면적</td><td rowspan="2">(4,373,636원/㎡ × 1,137.6㎡) ÷ 5,827,860원/㎡
= 853.7㎡</td><td rowspan="2">건축비</td><td colspan="3">4,373,636원/㎡(면세단가 적용)</td></tr>
<tr><td>연면적</td><td>1,137.6㎡</td><td>기준</td><td colspan="2">2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 (문화집회시설)</td></tr>
</table>

③ 건축물	대지+환산	459.3㎡	시설명 (세부용도)	관리청 (운영부서)	배치 (층수)
			청소년수련시설 (청소년아지트)	강북구청 (청소년과)	확지2 (지상3~4층)
	대지(지분) 면적	145.3㎡	개별공시지가 (2배 적용)	5,827,860원/㎡	
				기준	2022년 기준
	환산 부지면적	(3,422,727원/㎡ × 534.7㎡) ÷ 5,827,860원/㎡ = 314.0㎡	건축비	3,422,727원/㎡(면세단가 적용)	
	연면적	534.7㎡		기준	2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 (청소년문화수련시설)
④ 건축물	대지+환산	3,043.5㎡	시설명 (세부용도)	관리청 (운영부서)	배치 (층수)
			임대주택 (전용 59㎡·50세대)	서울시 (SH공사)	소셜믹스
	대지(지분) 면적	1,818.0㎡	개별공시지가 (2배 적용)	5,827,860원/㎡	
				기준	2022년 기준
	환산 부지면적	(1,049,324원/㎡ × 6,806.5㎡) ÷ 5,827,860원/㎡ = 1,225.5㎡	건축비	1,049,324원/㎡(면세단가 적용)	
	연면적	6,806.5㎡		기준	공공건설임대주택 표준건축비(2023.02.01) ※ 층별 건축비 평균값 적용

※ 건축물 기부채납은 관련부서 협의 및 수요조사 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 건축물 토지환산면적은 도시계획위원회 또는 도시건축공동위원회 심의시 개략적인 산출근거로 인센티브량을 산정하고 인허가시 구체적인 내역서를 작성하여 원가계산 전문기관에 의뢰하여 검증을 받고, 관리청의 확인 후 최종 인센티브량을 결정함에 따라 추후 변경될 수 있음

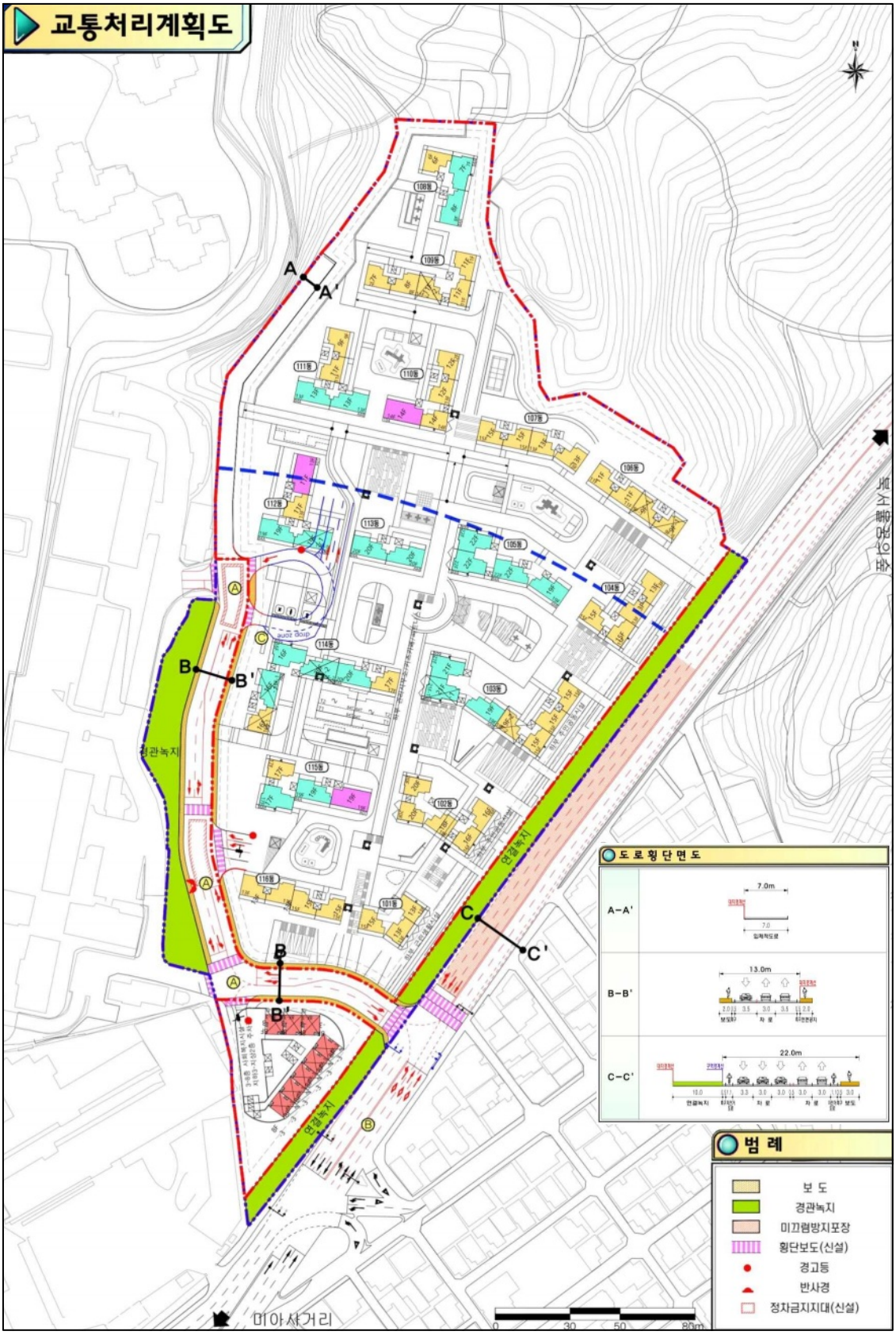
건축물 기부채납 계획도



차. 교통 및 동선처리계획

항목	지점	개선방안	시행시기	시행주체	비용부담자
주변 가로 및 교차로	Ⓐ	•사업지 진출입로 및 접속부 교차로 운영계획 수립	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	-	•주유소앞 삼거리 최적신호운영방안 제시	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	Ⓑ	•주유소앞 삼거리 기하구조 변경계획 수립 - 기하구조 변경 - 월계로상 미아사거리 → 사업지 진출입구 방면 좌회전 차로길이 37m→57m 확대	사업완료시	사업시행자	사업시행자
진출입 동선	-	•사업지 진출입로 차로 폭원 확대 - 현황 B=6~8m → 13m	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	-	•원활한 진출입을 위한 회전반경 확보(R=6~12m 이상)	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	-	•사업지 내·외부 차로운영계획 수립	사업완료시	사업시행자	사업시행자
대중 교통 및 보행	Ⓒ	•버스 회차공간 확보	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	-	•전면공지 보도 조성	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	-	•사업지 북서측 공공보행통로(B=6m 설치)	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	-	•사업지 진출입로상 양측 보도 설치(B=2m)	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	-	•보행동선 단절지점에 횡단보도 설치(10개소)	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	-	•점자블록 설치 및 횡단보도 턱낮춤 시공	사업완료시	사업시행자	사업시행자
주차 시설	-	•법정주차대수 : 1,001대 •계획주차대수 : 1,367대 (공동주택 : 1,339대 세대당 1.3대, 비주거시설 : 28대, 자주식100%) •법정대비 : 136.6% •확장형 주차구획 계획대수의 30%이상 계획 •지하주차장내 주차동선 체계 수립 •자전거 보관소 설치 - 법정주차 설치대수의 20%이상 계획	사업완료시	사업시행자	사업시행자
교통 안전 및 기타	-	•반사경 설치(2개소)	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	-	•차량경고등 설치(지상 : 3개소)	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	-	•사업지앞 월계로 및 주변가로 일부구간 도로재포장 및 재도색	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	-	•사업지 진출입로상 칼라 미끄럼방지포장 설치	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	-	•사업지 진출입로상 차로방향 노면표시 설치	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	-	•각종 교통안전표지판 및 노면표시 설치	사업완료시	사업시행자	사업시행자

교통처리계획도


교통처리계획도
A
A'
B
B'
C
C'
drop zone
경관녹지
연결녹지
미아사거리
도로횡단면도
A-A'
7.0m
B-B'
13.0m
C-C'
22.0m
범례
보 도
경관녹지
미끄럼방지포장
횡단보도(신설)
경고등
반사경
정차금지지대(신설)
0
30
50
80m

카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	• 환경성 검토를 통하여 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향 저감 방안 마련 • 부득이한 법면 발생시 경계부에 녹화 및 조경처리 • 주차시설을 최대한 지하에 설치하여 지상녹화를 통한 친환경적 주거지 조성 • 조경공간을 최대한 확보하여 자연친화적인 단지계획을 수립하겠음 ※ 공사시 저감 방안(세부계획 일부) - 비산먼지의 발생으로 인한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 세륜·세차시설, 방진망설치, 사업대상지내 살수실시, 풍속에 따른 공사 진행여부 판단 등 적절한 저감대책을 현장의 여건에 맞게 단계적으로 수립·시행토록 할 계획임	-
재난방지	• 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관리 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 구역주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 구역 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수목 등에 대한 방재계획 수립 • 재해시 소방도로 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축 도모 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리하겠음 • 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음	-

타. 홍수 등 재해에 대한 취약요인 검토

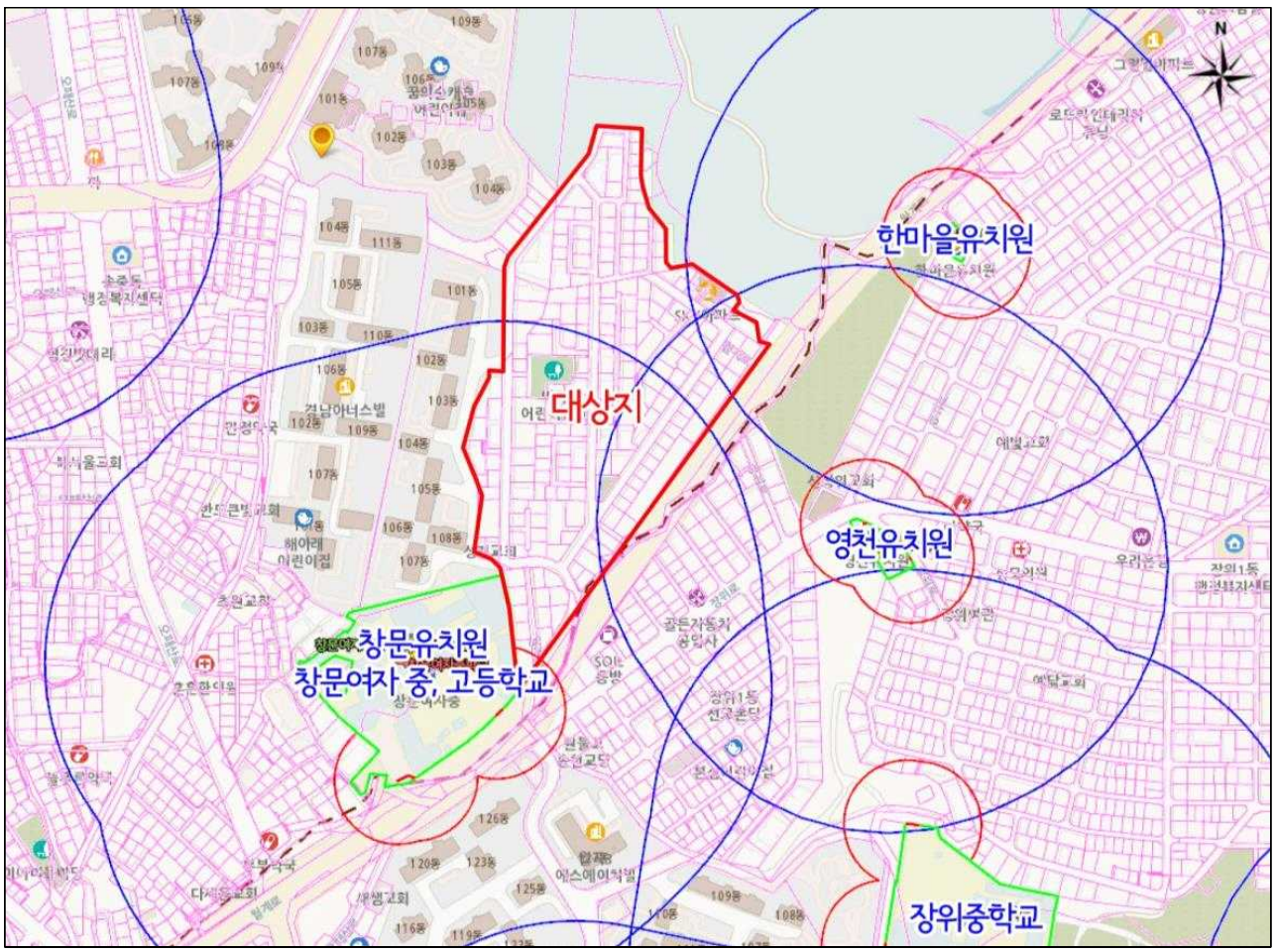
○ 강북구 미아동은 서울시 재해위험지구에 포함 되어 있지 않으나, 대상지는 일부 단차가 형성되어 있어 수해피해는 없는 것으로 조사되었으며, 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음

- 이 하 여 백 -

파. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 200m이내 한마음유치원, 영천유치원, 창문여자중학교, 창문여자고등학교 위치	• 소음진동규제법 제23조에 따라 시장·군수·구청장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생되는 소음·진동을 규제 • 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설의 설치를 지양함 • 공사시 교육환경 장애요소 (소음·진동·먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 계획 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 계획 - 보행자도로에는 안전휀스를 설치하여 안전성을 확보하겠음 - 학교 주변 도로에는 과속방지턱을 설치하여 차량의 속도를 줄이도록 하겠음 • 추후 사업으로 발생하는 학교 신·증설에 대한 설치비용은 사업시행인가시 협의하도록 하겠음(현재 사업으로 신증설이 있을 경우에 한함) • 대상지는 교육환경평가대상으로 향후 사업시행계획인가 전에 교육환경평가 심의를 득하도록 하겠음	-

교육환경 상대보호구역



하. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획

○ 해당사항 없음

거. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한사항

○ 해당사항 없음

너. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된자

○ 재건축사업으로 해당사항 없음

더. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

① 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
192	185	7	192	192	-

② 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	576	396	180	1,216	836	380	-
단독주택	403	277	126	851	585	266	-
공동주택	173	119	54	365	251	114	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 가구현황을 기준으로 작성

※ 구역 내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

③ 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합계		185	144	144	-	-	41	1	6	34	-
60㎡ 이하	소계	111	109	109	-	-	2	-	-	2	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	7	7	7	-	-	-	-	-	-	-
60㎡초과~ 85㎡이하		104	102	102	-	-	2	-	-	2	-
85㎡ 초과	소계	74	35	35	-	-	39	1	6	32	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	46	33	33	-	-	13	-	-	13	-
	135㎡초과	28	2	2	-	-	26	1	6	19	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	조합원분양	일반분양	임대주택	비고
합계		1,030	555	385	90	-
60㎡ 이하	소계	612	286	244	82	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	40	10	10	20	-
	50㎡초과~60㎡이하	572	276	234	62	-
60㎡초과~85㎡이하		372	239	125	8	-
85㎡ 초과	소계	46	30	16	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	46	30	16	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-

※ 사업시행계획인가시 변경될 수 있음

러. 세입자 주거대책

○ 조합설립인가 후 입주하는 세입자들에 대해 이주시기 및 철거 등에 대하여 사전에 통지하여 세입자들이 재건축사업으로 인하여 피해가 발생하지 않도록 조치하도록 하겠음

○ 또한 단독주택재건축사업으로 단독주택재건축 허용용적률 인센티브 운영 업무처리 지침에 의거하여 허용용적률 인센티브 2.5%이하(최대 10%이내)로 용적률을 완화받는 사항으로 사업시행계획인가시 세입자 조사를 통하여 주거이전비 등 손실보상 할 계획임

머. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

1) 방범용 CCTV

• 방범용 CCTV 설치시 가로등과 가로수, 건축물에 부착된 돌출물 등의 관계를 고려해 가시범위를 축소시키지 않는 범위에서 설치해야 하며, 간선도로보다는 주거지 내부 골목길의 진출입부와 막다른 골목 주변, 어린이 놀이터 및 근린공원 등에 집중적으로 배치함

• CCTV를 설치할 경우 반드시 하단에 안내 표지판을 부착하되 안내표지판은 주변과 차별화 되는 색상(노란색, 주황색 등)이나 야간인식을 고려하여 형광기능을 추가하거나 조명시설과 함께 설치토록 함

2) 비상벨

• 긴급상황이 발생할 경우 쉽게 이용할 수 있도록 주변과 차별화된 색상이 반영된 비상벨을 골목길의 취약공간을 중심으로 설치하고, 주변에서의 도움을 요청하기 위해 경광기능이 있는 제품을 선택

3) 주민공동체·자치단체·경찰의 연대를 통한 방범대책

• 범죄특성은 동네에 따라 다양하게 분류되며, 범죄패턴이나 범죄수법은 시간의 경과와 함께 변화함. 따라서 시의적절하게 해당지역에 적합하고 효율적인 방범대책을 시행하는 것이 중요함으로 이를 위해서는 주민공동체, 자치단체, 경찰 등 지역 상황에 따라 지역주민 조직, 자치단체, 경찰과의 업무협약을 통한 지원하는 것이 필요

구분	내용
지역주민조직	-지역주민의 방범 요구를 수용하고, 그 지역의 범죄특성에 적합한 방범대책을 주민의 관점에서 검토 후 제시 -주민자율 방범순찰 등 실시
자치단체	-장단기 마스터플랜 등에 방범계획을 포함
경찰	-지역의 범죄특성에 관한 정보를 제공 -방범활동을 지원

버. 가구 및 획지에 관한 계획

구분		가구	면적(㎡)	획지		비고
				위치	면적(㎡)	
기정	획지	-	51,265.0	강북구 미아4동 8-373번지 일대	42,257.0	공동주택 및 부대복리시설
변경	획지1	-	53,379.7	강북구 미아동 8-373번지 일대	42,863.5	공동주택 및 부대복리시설
	획지2				2,501.3	복합시설 (공동주택 및 공공시설 등)

서. 임대주택 건설에 관한 계획

1) 의무 임대주택 : 재건축사업으로 해당사항 없음

2) 국민주택규모 임대주택

관계법령

<도시 및 주거환경정비법 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율)>

- 정비사업을 시행하는 경우 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 **지방도시계획위원회의 심의**를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 **용적률의 상한(이하 이 조에서 "법적상한용적률"이라 한다)까지 건축**할 수 있다.
  ※ 제2종일반주거지역 : 250%이하
- 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 **용적률(이하 "초과용적률"이라 한다)의 50%를 국민주택규모 주택을 건설**하여야 한다.
  ※ 서울시 도시 및 주거환경정비조례 제30조 : 초과용적률의 100분의 50 적용
- 국민주택규모 **주택의 공급가격은 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 인수자에게 기부채납**

법적상한용적률	234.11%				
상한용적률(정비계획)	219.5%				
초과용적률의 50%	(234.11% - 219.5%) × 50% = 7.3%				
임대주택 확보 연면적 기준	45,364.8㎡(대지면적) × 7.3% = 3,311.6㎡				
국민주택규모 임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
	49.94㎡	69.47㎡	20	1,389.4㎡	소셜믹스
	59.98㎡	85.90㎡	12	1,030.8㎡	
	84.98㎡	115.65㎡	8	925.2㎡	
	합계		**40**	**3,345.4㎡**	기준이상 충족

3) 기부채납 임대주택

	전용면적	공급면적	세대수	공급 연면적	비고
기부채납 임대주택 (상한용적률 적용)	59.98㎡	85.90㎡	50	4,295.0㎡	소셜믹스
	합계		50	4,295.0㎡	

어. 주민의 소득원에 개발에 관한 사항

○ 해당사항 없음

저. 환경성 검토 결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용)

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
자연 환경	1.생태면적률	30% 이상	○	·생태면적률 30% 이상으로 계획 예정	·생태면적률 35.22%로 계획
	2.녹지네트워크	녹지평가지표 달성	○	·녹지평가지표 "1"로 평가되어 녹지평가 지표 1 달성	·조경녹지 조성 계획에 반영
	3.지형변동	지형·지질 영향 최소화	○	·남저북고 지형으로 분석 ·평균 9.8°의 완경사지	·지형에 순응한 계획 수립
	4.비오톱	비오톱등급 향상	○	·비오톱유형평가 5등급으로 조사됨	·녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화
생활 환경	5.일조	연속 2시간 확보	○	·sanalyst4.0을 이용하여 일조시간 및 일영 범위 측정	·추가침해지역 발생하지 않음
	6.바람	바람길 확보	○	·바람환경공간 유형분석 ·급격한 바람장 변화 없음	·바람길 확보를 위한 건물 배치
	7.열	열섬효과 감소	○	·열환경공간 유형분석 ·조경식재 등으로 열섬효과 감소	·주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 조경계획
	8.에너지	에너지절약 계획 수립	○	·과다한 추가에너지 사용 발생하지 않음	·에너지절약형 설비기기 도입
		신재생에너지 사용	○	·신재생에너지 공급률을 서울시 기준으로 적용	·고효율에너지사용 제품적용 ·신재생에너지 적용 적극반영
	9.경관	Skyline보전	○	·배후의 능선 보호 필요	·건물배치, 높이설정에 반영
		조망권 확보	○	·주변 주거지역의 조망권 보호 필요	·인동거리 및 배치계획 수립을 통해 조망권 보호
	10.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	·북측으로 북서울꿈의숲과 인접함 ·당해 사업대상지에 조성 필요	·공원, 오픈스페이스에 연결하여 휴식·여가 공간 조성
	11.보행친화공간	보행친화형 도시조성	○	·인도 및 차도가 분리 되어있지 않음	·보행자도로 및 보행동선 조성, 주변 녹지축과의 연계 방안 마련

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항
추가	12.대기질	비산먼지 발생억제	○	·공사 시 비산먼지 발생	·세륜·세차시설 설치 ·살수차량 운용 및 방진망 설치
	13.수질	오수 발생저감	○	·공사 시 토사유출 발생 ·운영 시 오수발생	·가배수로 및 침사지 설치 ·중랑물재생센터 연계처리
	14.토양	토양오염저감	○	·토양오염우려기준 만족 ·공사 시 토양오염물질 발생	·토양오염 전문처리업체 위탁처리 ·폐유 보관소 설치
	15.친환경적 자원순환	폐기물 처리	○	·공사 시 건설폐기물 발생 ·투입장비에 의한 폐유발생 ·운영 시 생활폐기물발생	·건설폐기물 배출사업자의 재활용 지침을 준용하여 처리 ·생활폐기물 폐기물 처리계획에 의거 처리
	16.소음·진동	소음·진동 기준	○	·공사 시 건설장비 등에 의한 소음발생 ·운영 시 인근도로 소음발생	·공사 시 가설방음판넬(10m)설치 ·운영 시 도로경계로 소음저감방안 수립
	17.인구	인구 증가	○	·운영 시 계획 인구의 증가	·각 획지별 성격에 부합하는 용도계획에 따라 주요시설 적극 도입

처. 기존 수목의 현황 및 활용계획

연번	수종	직경	본수	활용계획	비고
-	-	-	-	• 대상지 내 일부 조경수가 있으나 활용가치는 없는 것으로 조사되었음	-

커. 인구 및 주택 수용계획

주택유형	주택수(호)			인구수(인)			비고
	기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합계	740	증) 290	1,030	1,650	증) 523	2,173	2.11인/세대기준
60㎡이하	150	증) 462	612	348	증) 943	1,291	
60~85㎡이하	446	증) 74	372	995	감) 210	785	
85㎡초과	144	감) 98	46	307	감) 210	97	

터. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정)

○ 해당사항 없음

퍼. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사문화자원의 보전 및 활용계획

○ 해당사항 없음

허. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 추산액

<table>
<tr><td>추정
비례율</td><td>
• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100%
• 추정비례율 : 104.45%
⇒ (834,101,553천원 – 510,570,963천원) / 309,750,783천원 × 100 = 104.45%
- 총 수입 추정 : 834,101,553천원
- 총 지출 추정 : 510,570,963천원
- 종전자산총액 추정 : 309,750,783천원
</td></tr>
<tr><td>개별
종전
자산
추정액</td><td>
• 이용상황이 동일 또는 유사하고 주변환경, 도로여건 등이 유사한 사업구역 내 소재하는 비교표준지를 선정하여 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건 및 기타조건으로 가치형성요인을 구분하여 요인별 격차율을 산정하여 토지가격을 산출하였음. 요인별 격차율에서 접근조건, 행정적조건, 기타조건은 비교표준지와 개별지를 대등하게 판단하였고(요인치 1.00 적용), 가로조건(접면도로의 폭) 및 획지조건(형상, 이용상황)을 고려하여 격차율을 적용(필지별로 0.414-2.135 산정) , 그 밖의 요인 보정치는 2.35를 적용하였음
• 건물의 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 재조달원가를 구한 후 내용연수별로 감가수정하여 해당 건물가격을 산정하였음
• 구분건물은「감정평가에 관한 규칙」제16조 등에 의거 당해 토지 및 건물의 지역요인, 외부요인, 내부요인, 호별요인, 기타 가격형성상의 제요인을 종합 참작하여 대지권 또는 지분과 건물을 일체로 하여 거래사례에 따라 가격을 추정하는 방법을 적용하여 산정하였음. 비교가능한 구역내 거래사례가 없는 점에서 미아동 3-866(2022.12.16일 거래, @477.8만원/㎡, 구역외) 사례를 기준으로 층별효용, 노후도, 규모(면적크기)에 따른 차이, 개별요인(가로조건 등), 정비사업 진행에 따른 개발이익(1.20)에 따른 격차율을 산정하여 약식 감정하였음
</td></tr>
<tr><td>추정
분담금
산출</td><td>
• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)
<table>
<tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr>
<tr><td>전용 49.94형</td><td>5.6억</td><td rowspan="6">개별 종전자산 추정액
× 추정비례율(104.45%)</td><td rowspan="6">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액
(+ : 부담 / - : 환급)</td></tr>
<tr><td>전용 59.98형</td><td>7.2억</td></tr>
<tr><td>전용 84.98형</td><td>9.2억</td></tr>
<tr><td>전용 104.97형</td><td>11.1억</td></tr>
<tr><td>상가 33㎡</td><td>2.6억</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

2) 산출근거

○ 비례율 = (종후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입) - 총사업비(총지출액)) / 종전토지 및 건축물의 총가액 (조합원 총재산)

= (A - B) / C

= 104.45%

○ 총수입(A)

구분	공급 세대	공급면적 (㎡)	공급 연면적 (㎡)	분양가 (원/㎡)	총분양수입 (원)	분양 타입별 분양가 (원/세대)	비고
합계		-	-	-	**834,101,553,000**	-	-
공동 주택	12	69.47	833.64	7,986,000	6,660,000,000	555,000,000	조합원 분양분 (보류지 포함)
	279	85.90	24,052.00	8,379,250	200,880,000,000	720,000,000	
	199	115.65	22,898.70	7,986,000	183,677,000,000	923,000,000	
	26	138.70	3,606.20	7,986,000	28,808,000,000	1,108,000,000	
	8	69.47	555.76	9,377,500	5,208,000,000	651,000,000	일반분양
	231	85.90	19,413.40	9,846,375	195,426,000,000	846,000,000	
	165	115.65	18,272.70	9,377,500	178,860,000,000	1,084,000,000	
	20	138.70	2,774.00	9,377,500	26,020,000,000	1,301,000,000	
	20	69.47	1,389.40	-	2,306,440,000	115,322,000	국민주택 규모주택 매각가액
	12	85.90	2,233.40	-	1,647,852,000	137,321,000	
	8	115.65	1,850.40	-	1,499,736,000	187,467,000	
상가	-	970.00	970.00	4,293,814	4,165,000,000	-	-
매출부가세	-	-	-	-	-1,056,475,000	-	-

○ 총사업비(B)

구분	내용	비고
연면적(㎡)	166,905.58	-
표준건축비(원/㎡)	2,117,500	지상층, 지하층, 기타 가산공사비 포함
공사비(원/㎡)	2,117,500	-
공사비(원)	353,422,566,000	-
기타 사업비(원)	140,867,541,000	-
기타 예비비(원)	16,280,856,000	-
총 사업비(원)	**510,570,963,000**	-

○ 조합원 종전자산가격(C)

▮ 토지등소유자 종전자산가치

구분	면적(㎡)	충정가액(원)
토지, 건물	31,831.6	181,599,695,000
집합건물	13,647.4	-
국·공유지	7,900.7	37,668,780,000
합계	53,379.7	219,268,475,000

▮ 비례율산정을 위한 종전자산가치 추정

구분	추정액(원)	비율	비고
총 평가액	374,354,413,000	100.0%	(A)
국·공유지	37,668,779,000	10.06%	무상양도양수 및 매입대상 국공유지(B)
청산대상자 추정가액	26,934,851,000	7.20%	국공유지 제외 평가액의 8%로 산정(C)
종전자산가치 추정액 (비례율산정용)	**309,750,783,000**	82.74%	(A)-(B)-(C)

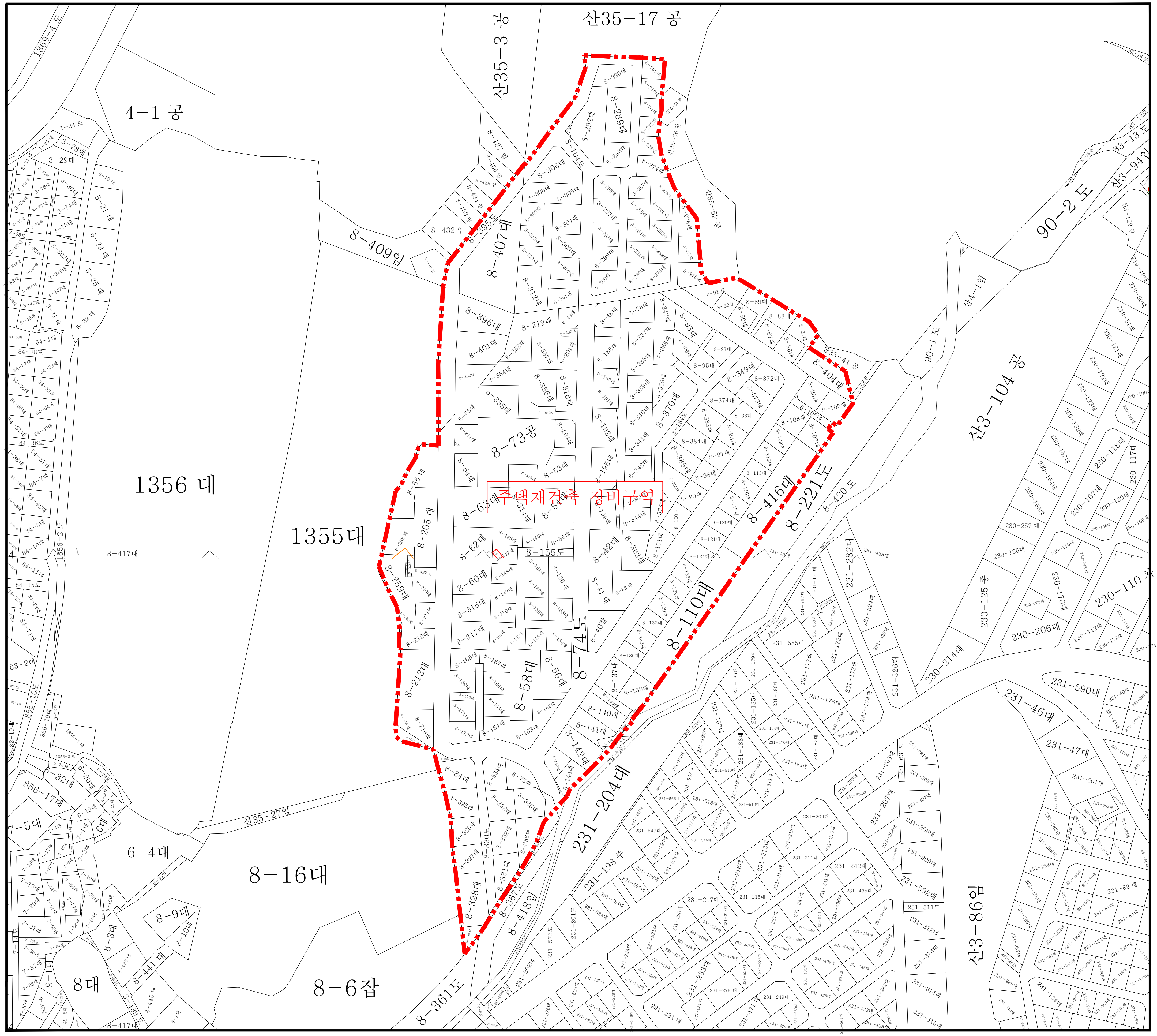
※ 세부내역은 첨부5 '토지등소유자별 분담금 추산액' 참고

▣ 정비계획 결정(변경)도

1) 정비구역 결정도(기정)/(변경) (S : 1/2,000)
2) 용도지역·지구 결정도(기정)/(변경) (S : 1/2,000)
3) 도시계획시설 결정도(기정)/(변경) (S : 1/2,000)
4) 가구 및 획지 결정도(기정)/(변경) (S : 1/2,000)
5) 정비계획 결정도(기정)/(변경) (S : 1/2,000)

미아 4-1구역 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획 (변경)

정비구역 결정도(기정)



▣ 범 례

구역계

scale 1/2,000

N

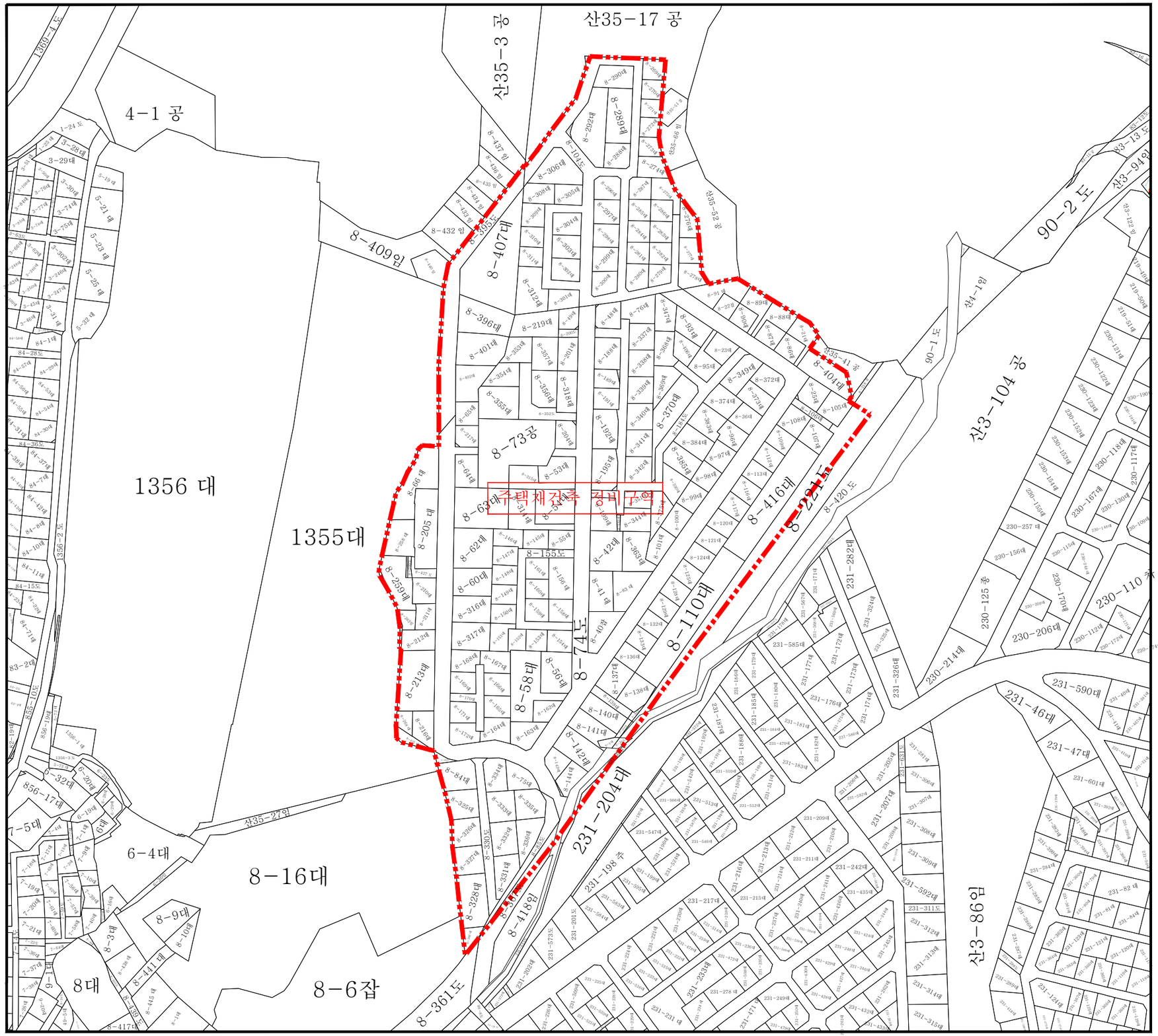
20 50 100

미아 4-1구역 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획 (변경)

정비구역 결정도(변경)

범 례

구역계



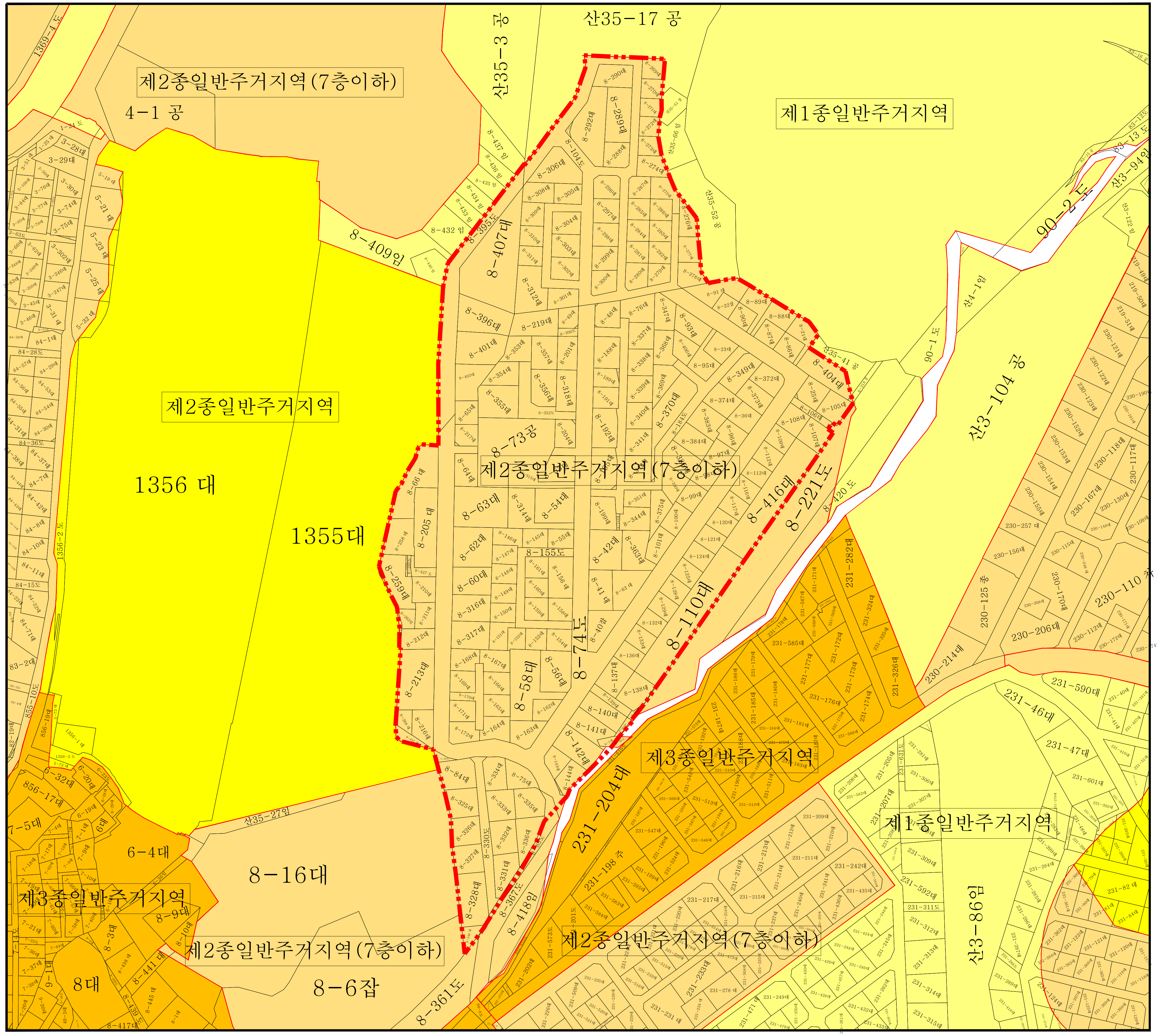
scale 1/2,000

N

20 50 100

미아 4-1구역 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획 (변경)

용도지역 · 지구 결정도(기정)



▣ 범 례

- 구역계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역

scale 1/2,000

N

20 50 100

미아 4-1구역 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획 (변경)

용도지역 · 지구 결정도(변경)

범 례

- 구역계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역

scale 1/2,000

20 50 100

N

제2종일반주거지역(7층이하)
4-1 공
제2종일반주거지역
1356 대
1355대
제1종일반주거지역
산35-17 공
산35-3 공
8-409임
8-407대
8-73공
제2종일반주거지역
8-259임
8-213대
8-74도
8-58대
8-110대
8-416대
8-404대
90-2도
90-1도
산3-104 공
231-204대
제3종일반주거지역
231-198 묘
제1종일반주거지역
산3-86임
제2종일반주거지역(7층이하)
8-16대
6-4대
제3종일반주거지역
8-9대
8-3대
제2종일반주거지역(7층이하)
8-6잡
8대
8-361도
8-418임

미아 4-1구역 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획 (변경)

도시계획시설 결정도(기정)

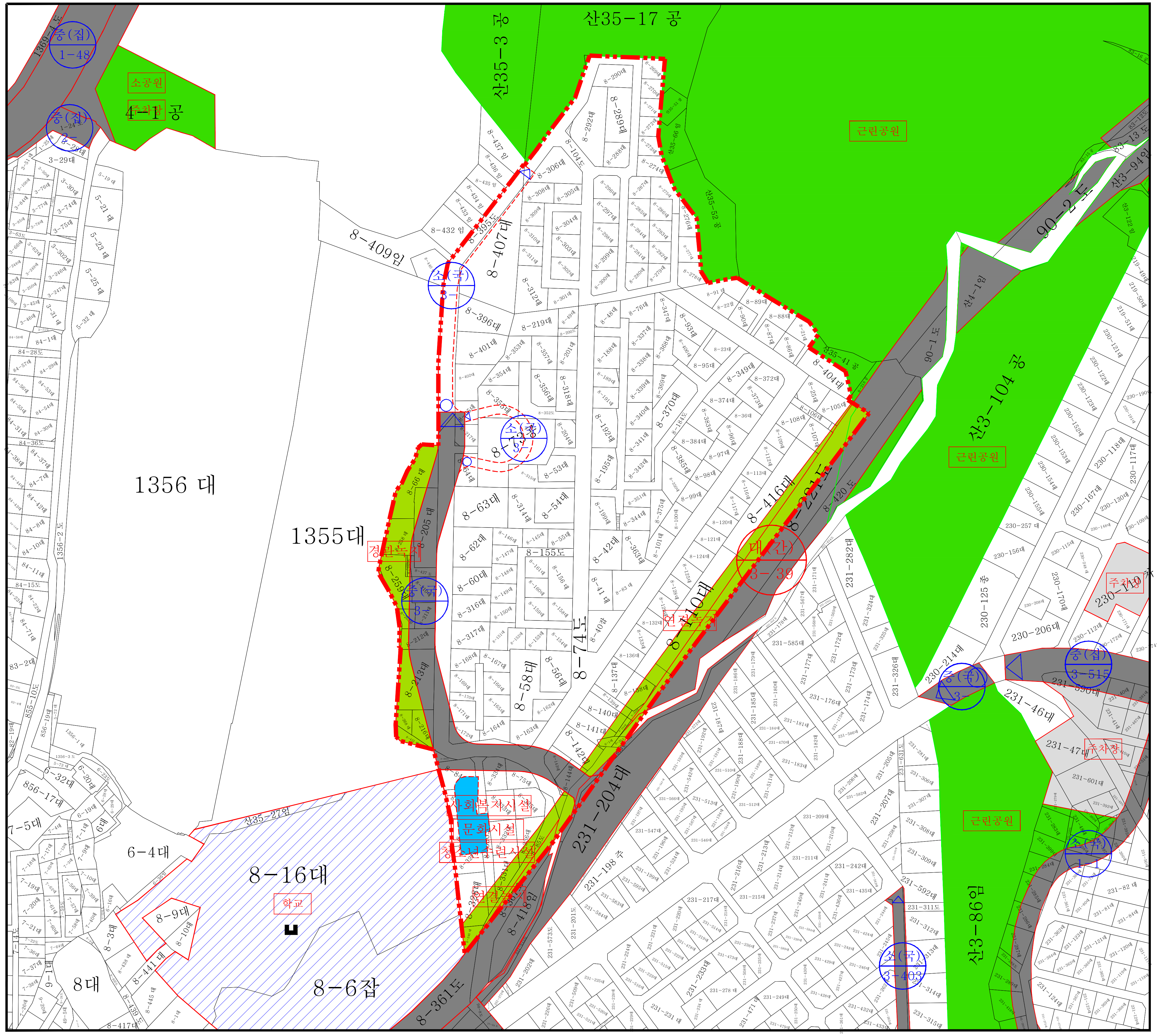
범 례

- 구역계
- 도시계획시설(소로,중로)
- 도시계획시설(대로)
- 공원
- 주차장
- 학교

scale 1/2,000

N

20 50 100



미아 4-1구역 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획 (변경)

도시계획시설 결정도(변경)

■ 범 례

- 구역계
- 도시계획시설(소로,중로)
- 도시계획시설(대로)
- 공원
- 녹지
- 주차장
- 사회복지시설 등
- 학교

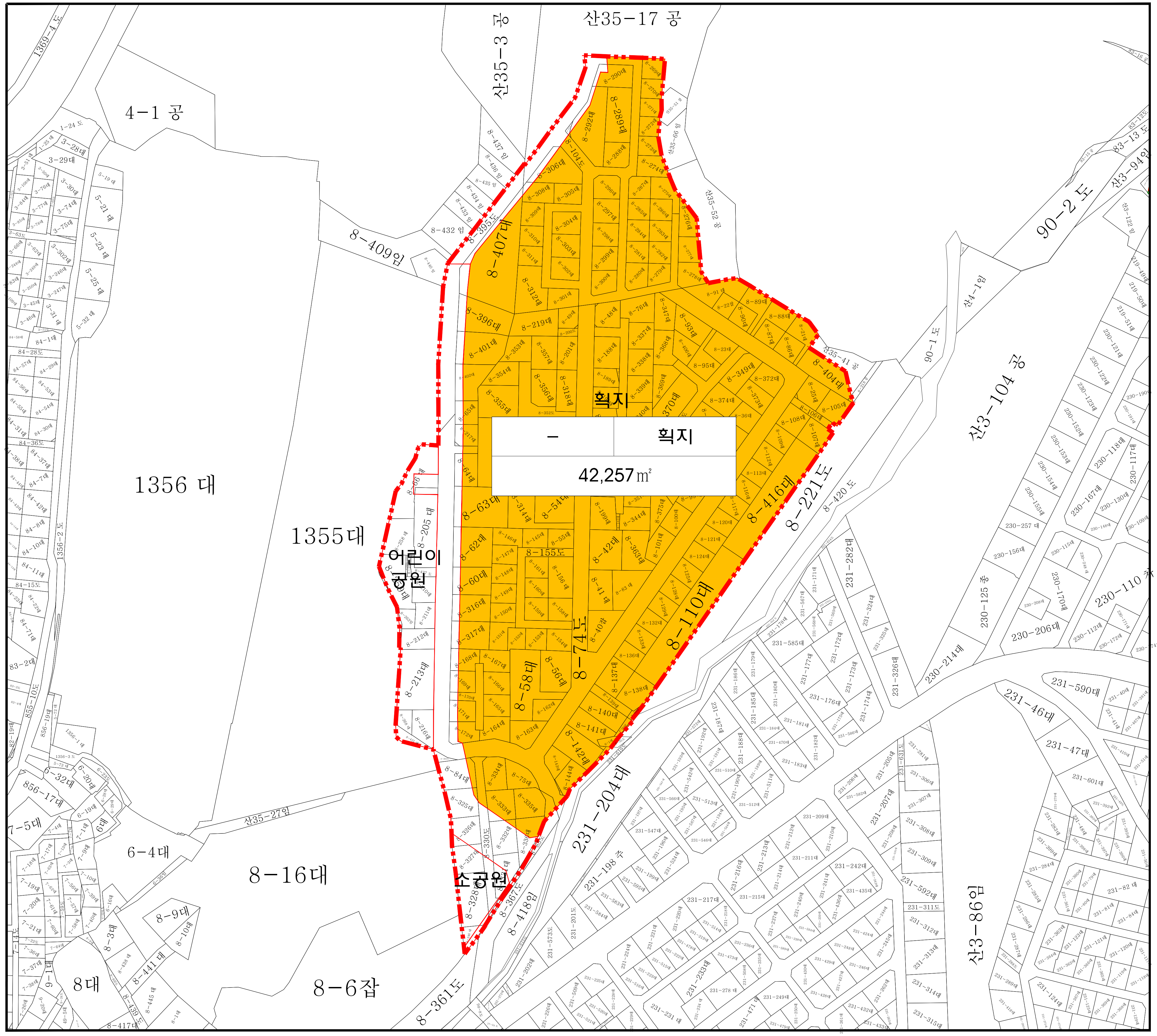
scale 1/2,000

N

20 50 100

미아 4-1구역 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획 (변경)

가구 및 획지에 관한 결정도(기정)



■ 범 례

구역계

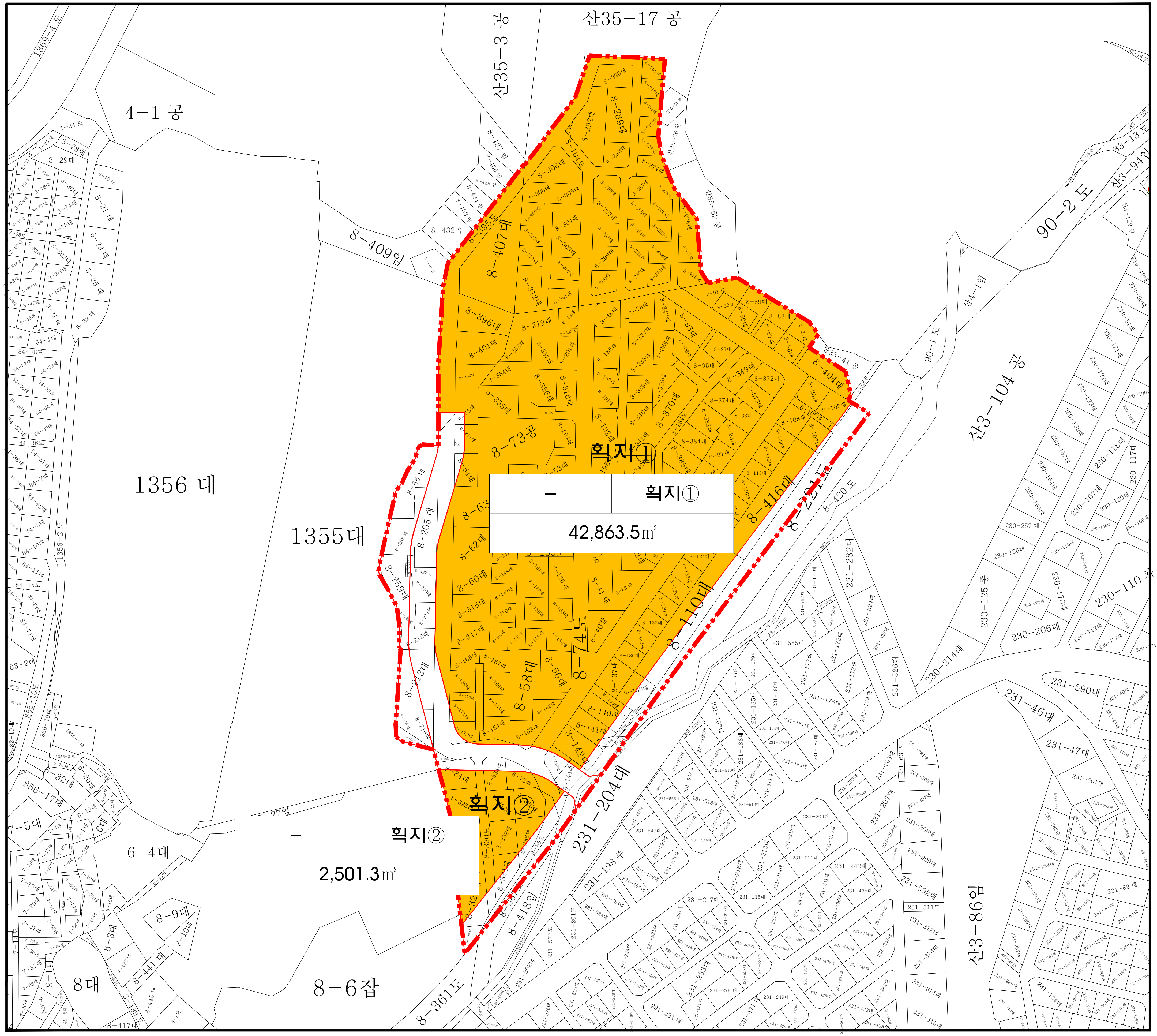
획지

가구번호	획지번호
면 적	

scale 1/2,000

N

20 50 100



미아 4-1구역 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획 (변경)

가구 및 획지에 관한 결정도(변경)

▣ 범 례

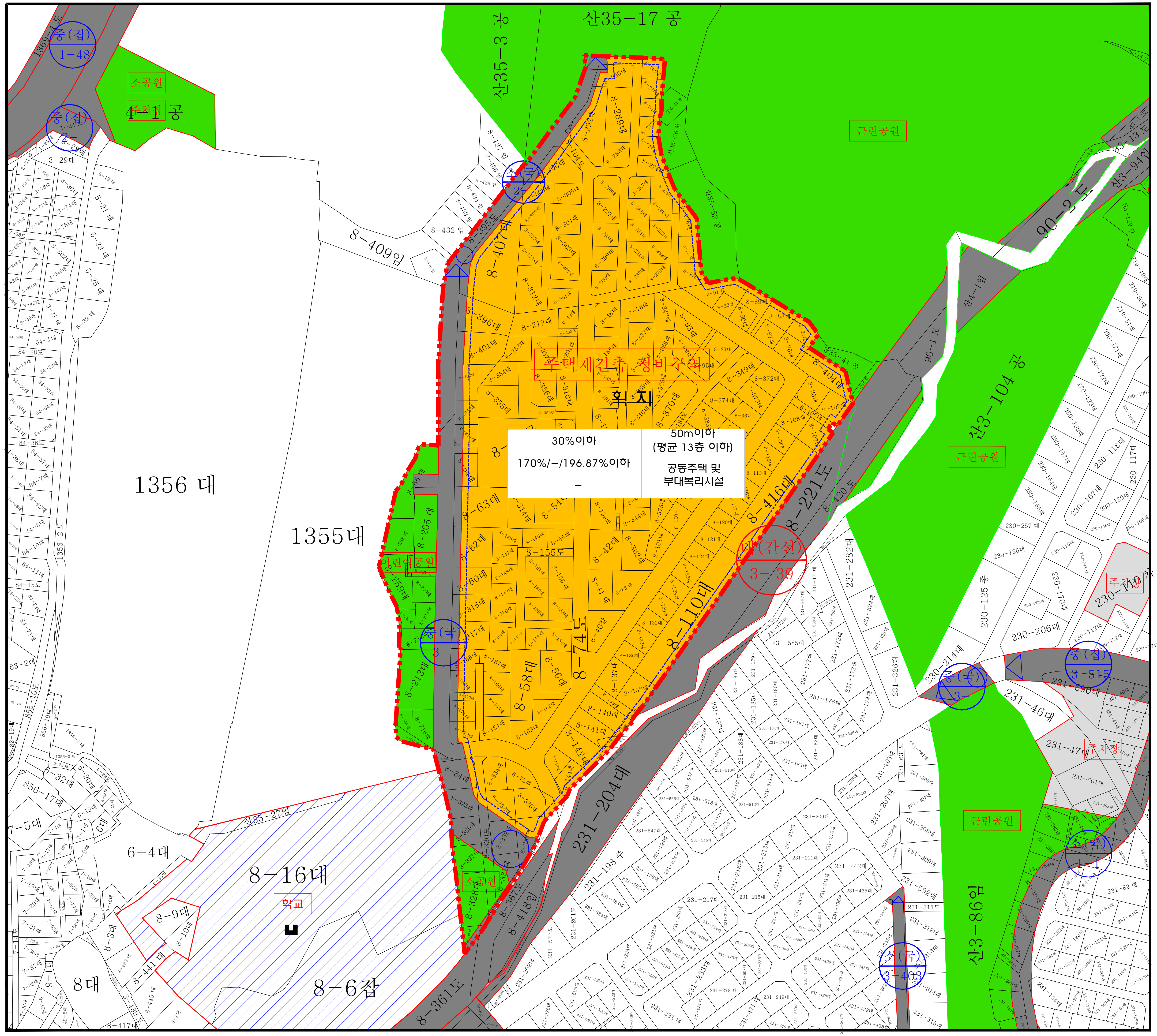
- 구역계
- 획지

가구번호	획지번호
면 적	

scale 1/2,000

N

20 50 100



미아 4-1구역 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획 (변경)

정비계획 결정도(기정)

■ 범 례

- 구역계
- 도로
- 획지
- 도시계획시설(소로,중로)
- 도시계획시설(대로)
- 공원
- 주차장
- 학교
- 건축한계선(3m)

건폐율	높이(평균층수)
기준/허용/상한용적률	주용도
법적상한용적률	

scale 1/2,000

N

20 50 100

미아 4-1구역 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획 (변경)

정비계획 결정도(변경)

범 례

- 구역계
- 도시계획시설(소로,중로)
- 도시계획시설(대로)
- 공원
- 녹지
- 주차장
- 사회복지시설 등
- 학교
- 획지
- 근린생활시설 등 배치구간
- 공공보행통로(6m)
- 건축한계선(3m)
- 벽면한계선(6m)
- 차량출입 불허구간

건폐율	높이(최고층수)
기준/허용/상한용적률	주용도
법적상한용적률	

획지①

30%이하	66m이하/최고22층이하)
190%/192.5%/219.5%이하	공동주택 및 부대복리시설 등
234.11%이하	

획지②

30%이하	66m이하/최고22층이하)
190%/192.5%/219.5%이하	공동주택 및 부대복리시설 등
234.11%이하	

scale 1/2,000

N

20 50 100

III

기초조사·확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황
2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황
3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황
4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황
6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견
7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래
8. 정비구역 지정의 입안 제안에 관한 동의 현황
9. 기존수목의 현황
10. 구역지정에 대한 주민의견
11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담의사
12. 세입자의 임대주택 입주여부와 입주희망 임대주택 규모
13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
14. 기초조사 현황도
15. 토지조서 및 건축물조서

Ⅲ. 기초조사·확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황

주민	전체인구		가옥주		세입자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	540	1,458	378	1,020	162	438	283.3	52.66

산업	구분	제조업	판매업	서비스업	기타
	합계	2	10	4	4
	업체수	2	10	4	4
	비율(%)	10.0	50.0	20.0	20.0

2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토지	구분	전체토지						비고
		합계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기타	
	필지수	241	197	7	6	29	2	-
	면적(㎡)	53,379.7	37,329.1	1,490.0	123.0	14,107.6	330.0	-

건축물	구분		동수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율			
	구조별	철근콘크리트조	37	7	18.9	14.24	5,184.65	23,322.81
		연와조	141	141	100.0	29.22	11,693.35	22,494.25
		세멘벽돌조	11	11	100.0	5.25	1,734.55	4,362.65
		기타(연와, 석조 등)	3	3	100.0	1.87	550.11	1,216.55
	용도별	주거용	197	156	79.2	48.89	18,472.60	48,777.48
		근린생활	6	5	83.3	1.50	610.09	2,414.98
		기타	1	1	100.0	0.19	79.97	203.80
	경과년수별	10 ~ 19년	-	-	-	-	-	-
		20 ~ 29년	15	-	-	4.87	2,159.32	10,298.25
		30 ~ 39년	22	7	31.8	9.37	2,933.30	12,190.63
		40년 이상	155	155	100.0	36.34	14,070.04	28,907.38
	규모별 (㎡)	30 미만	-	-	-	-	-	-
		30~60 미만	7	7	100.0	1.31	398.25	708.13
		60~85 미만	109	106	97.2	20.98	8,103.33	15,357.04
		85~115 미만	35	32	91.4	7.87	3,390.38	8,220.03
		115~165 미만	26	11	42.3	9.55	3,544.18	13,528.84
		165~297 미만	11	2	18.2	5.81	2,293.37	9,549.06
		297 이상	4	4	100.0	5.06	1,433.15	4,033.16

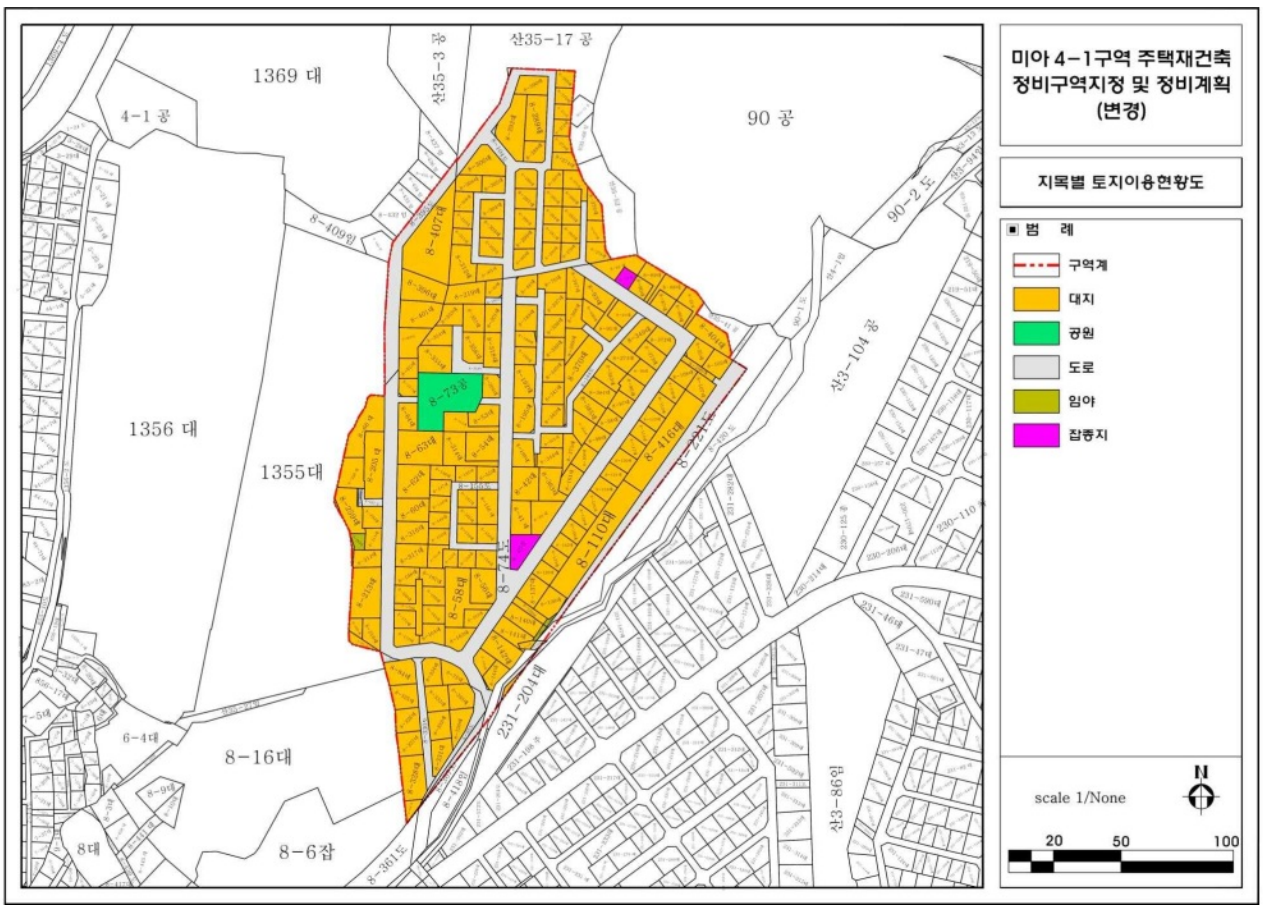
가. 토지의 이용 현황

1) 지목별 토지이용현황

- 계획구역 내 지목별 토지이용현황은 전체 241필지(53,379.7㎡) 중 대지가 204필지(84.7%)로 구성되어 있음
- 기타 필지로는 임야, 잡종지로 구성되어 있음

구분	계	대지	도로	공원	기타
면적(㎡)	53,379.7	38,819.1	13,115.6	992.0	453.0
구성비(%)	100.0	72.7	24.6	1.9	0.8
필지수(개)	241	204	28	1	8
구성비(%)	100.0	84.7	11.6	0.4	3.3

지목별 토지이용현황도

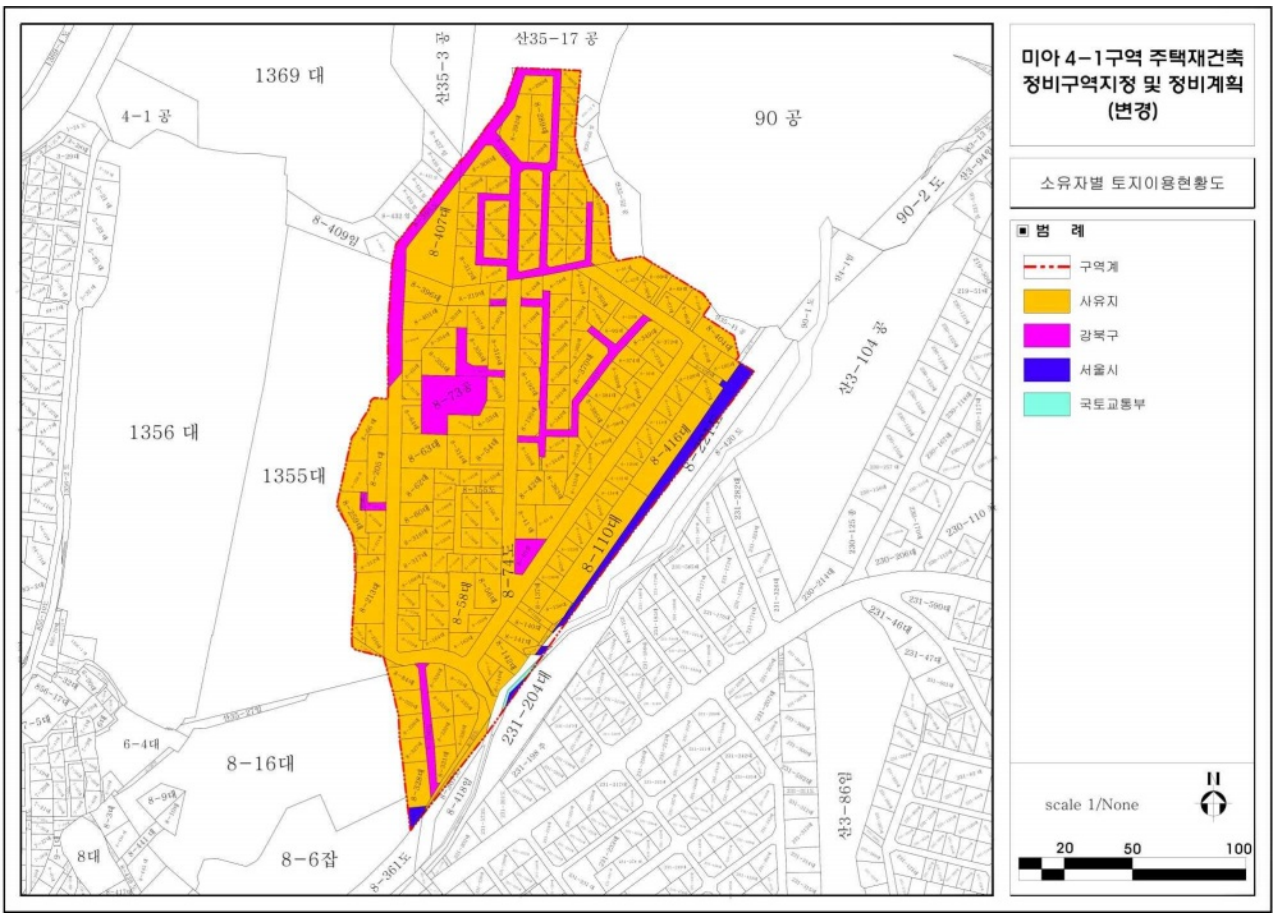


2) 소유자별 토지이용현황

- 토지 소유현황은 전체 241필지(53,379.7㎡) 중 사유지가 224필지(45,479.0㎡)로 전체 면적에 85.2%를 차지하고 있음
- 대상지 내 국·공유지는 서울시, 강북구, 국토교통부로 구성되어 있음

구분	계	소유별					비고
		국·공유지				사유지	
		소계	국토교통부	서울시	강북구		
면적(㎡)	53,379.7	7,900.7	65.5	1,779.0	6,056.2	45,479.0	-
구성비(%)	100.0	14.8	0.1	3.3	11.3	85.2	-
필지수(개)	241	17	1	5	11	224	-
구성비(%)	100.0	7.1	0.4	2.1	4.6	92.9	-

소유자별 토지이용현황도

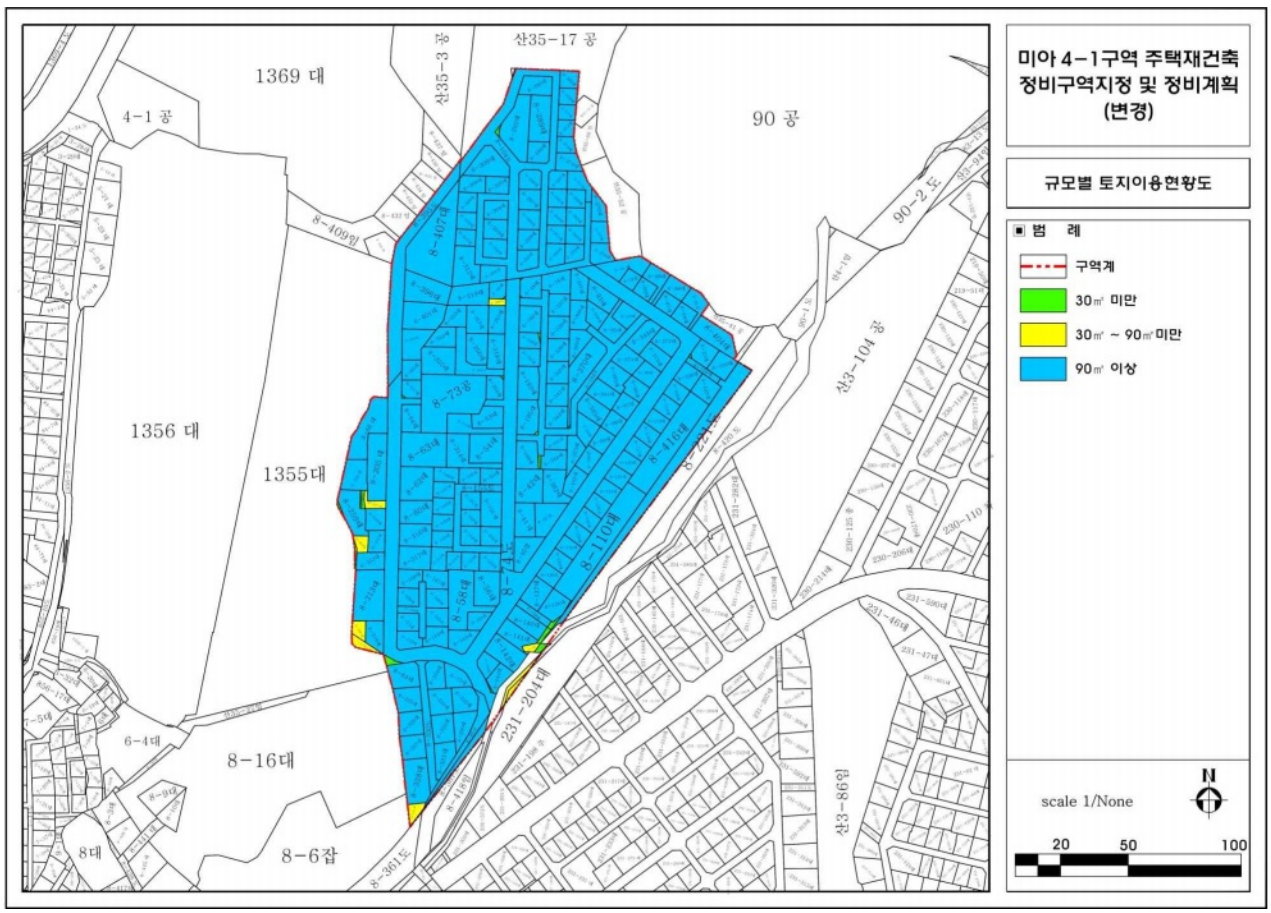


3) 규모별 토지이용현황

- 규모별 토지이용 현황은 전체 241필지(53,379.7㎡) 중 90.0㎡이상이 209필지(52,666.3㎡)로 전체 면적에 98.7%로 가장 많은 면적을 차지하고 있음

구분	계	규모별			비고
		30㎡미만	30㎡이상~90㎡미만	90㎡이상	
면적(㎡)	53,379.7	191.8	521.6	52,666.3	-
구성비(%)	100.0	0.4	0.9	98.7	-
필지수(개)	241	23	9	209	-
구성비(%)	100.0	9.6	3.7	86.7	-

규모별 토지이용현황도



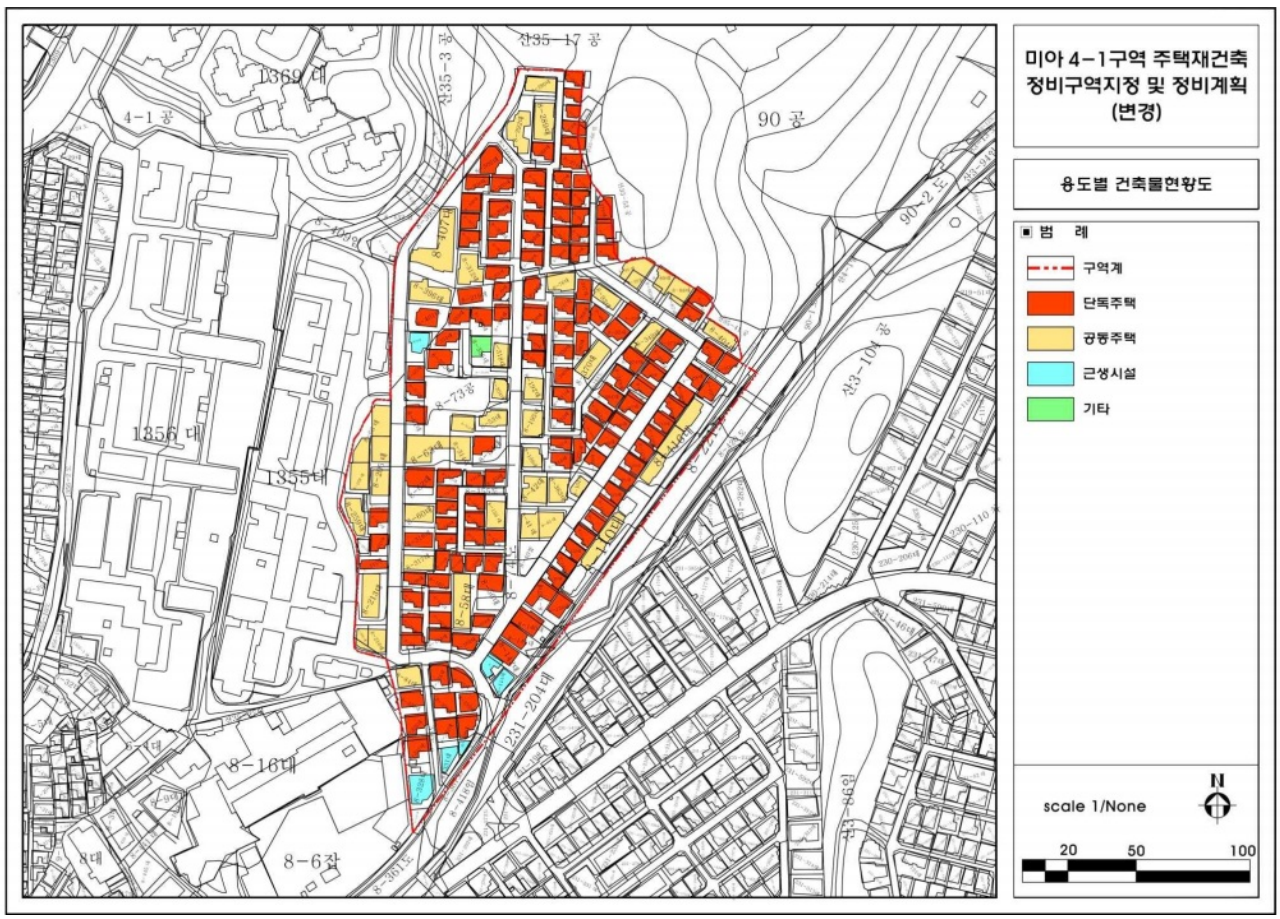
나. 건축물 이용현황

1) 건축물 용도별 현황

- 건축물 용도는 계획구역 내 전체 건축물 192개동 중 단독주택 144개동(75.0%)으로 구성되어 있음
- 기타 용도로는 교육연구 및 복지시설로 구성되어있음

구분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	기타	비고
동수(동)	192	144	41	6	1	-
구성비(%)	100.0	75.0	21.4	3.1	0.5	-

용도별 건축물현황도

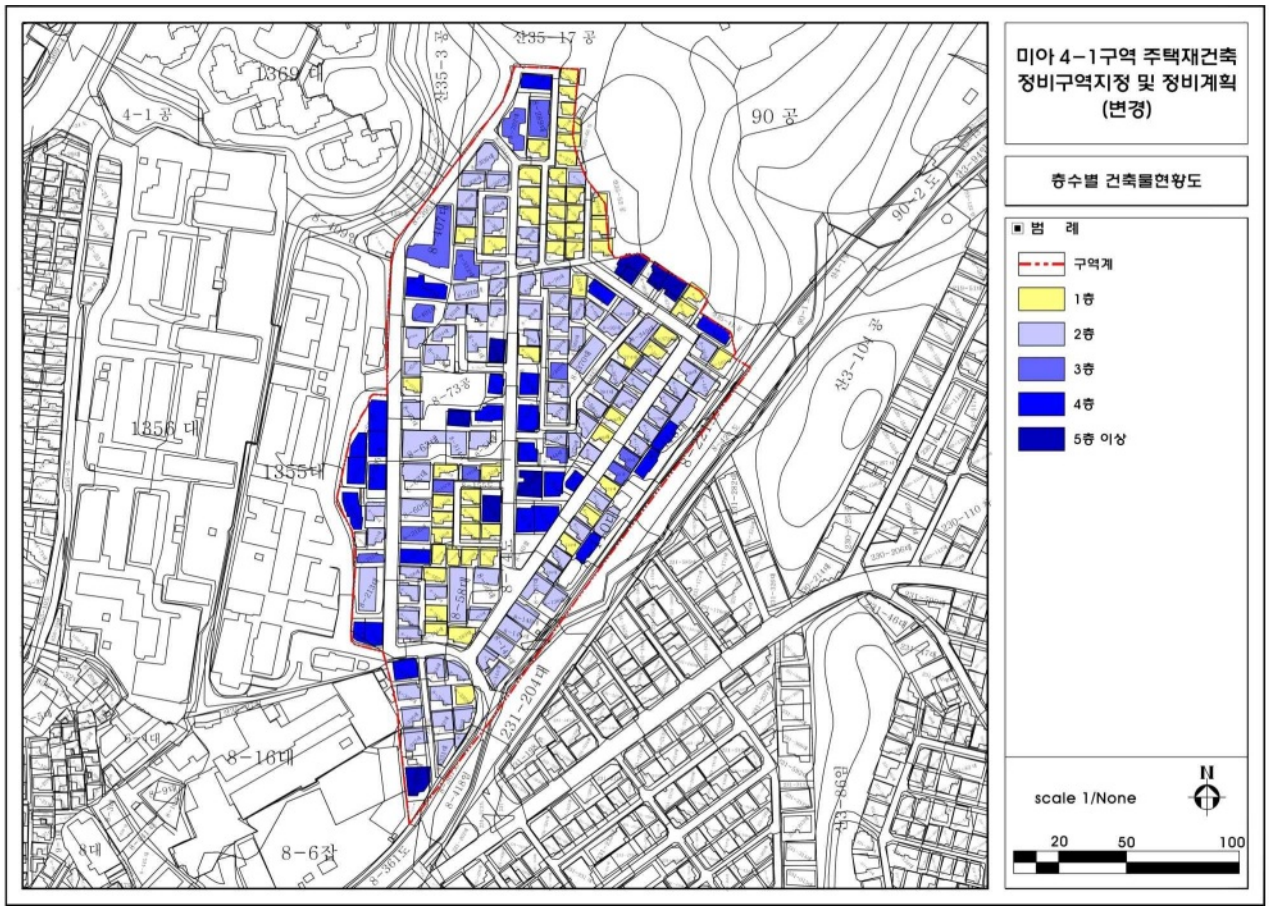


2) 건축물 층수별 현황

• 계획구역 내 전체건축물 192개동 중 1층 56개동(29.2%) 2층 94개동(49.0%)으로 조사됨

구분	계	1층	2층	3층	4층	5층 이상	비고
동수(동)	192	56	94	13	22	7	-
구성비(%)	100.0	29.2	49.0	6.8	11.4	3.6	-

층수별 건축물 현황도

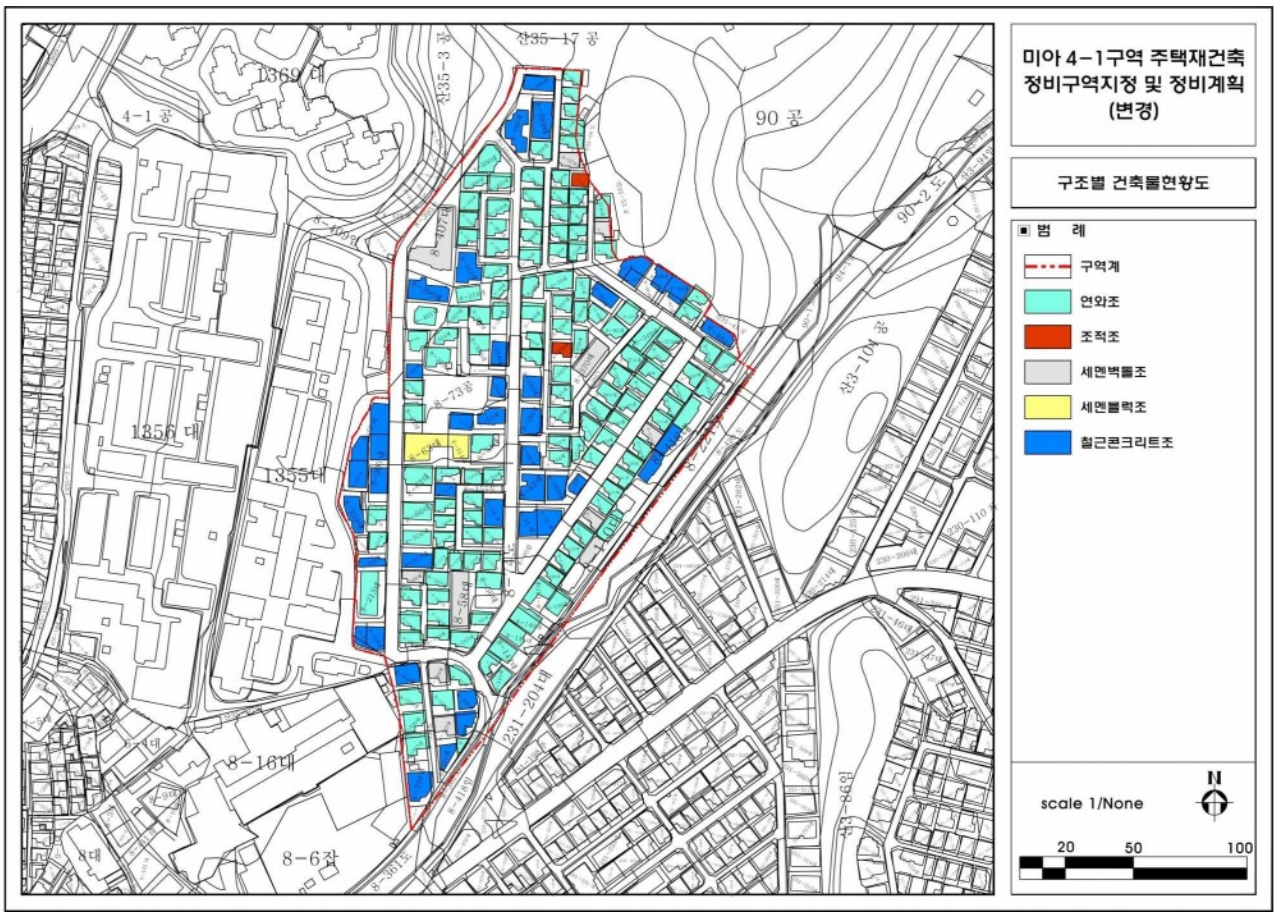


3) 건축물 구조별 현황

• 건축물 구조는 전체건축물 192개동 중 연와조 141동(73.4%)으로 구성되어 있음

구분	계	철근 콘크리트조	연와조	세멘벽돌조	조적조	세멘블럭조	비고
동수(동)	192	37	141	11	2	1	-
구성비(%)	100.0	19.3	73.4	5.7	1.0	0.6	-

구조별 건축물현황도

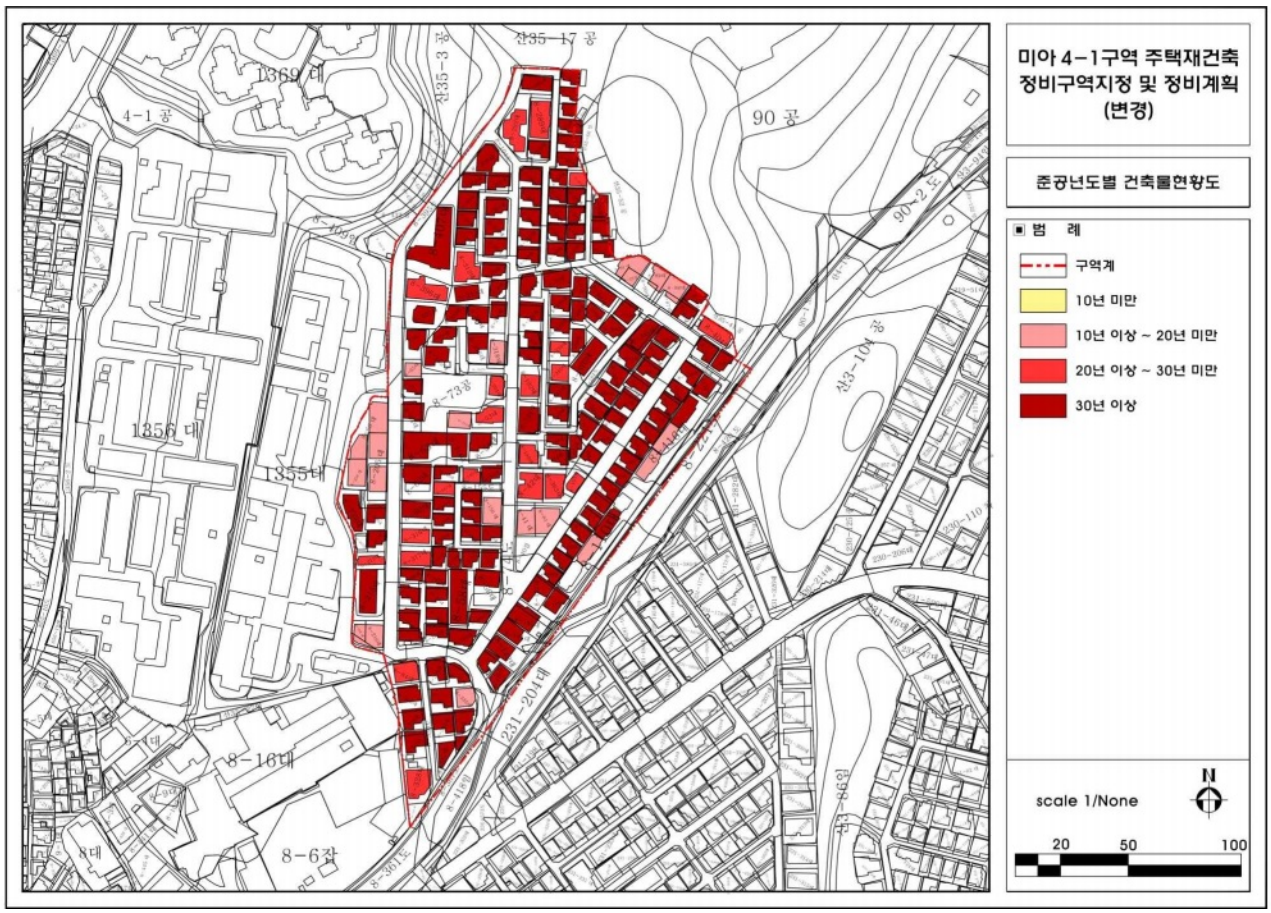


4) 건축물 준공연도별 현황

• 건축물 준공년도는 전체건축물 192개동 중 30년 이상 155개동(80.7%)으로 조사됨

구분	계	10년 미만	10~19년	20~29년	30년 이상	비고
동수(동)	192	-	15	22	155	-
구성비(%)	100.0	-	7.8	11.5	80.7	-

준공연도별 건축물 현황도

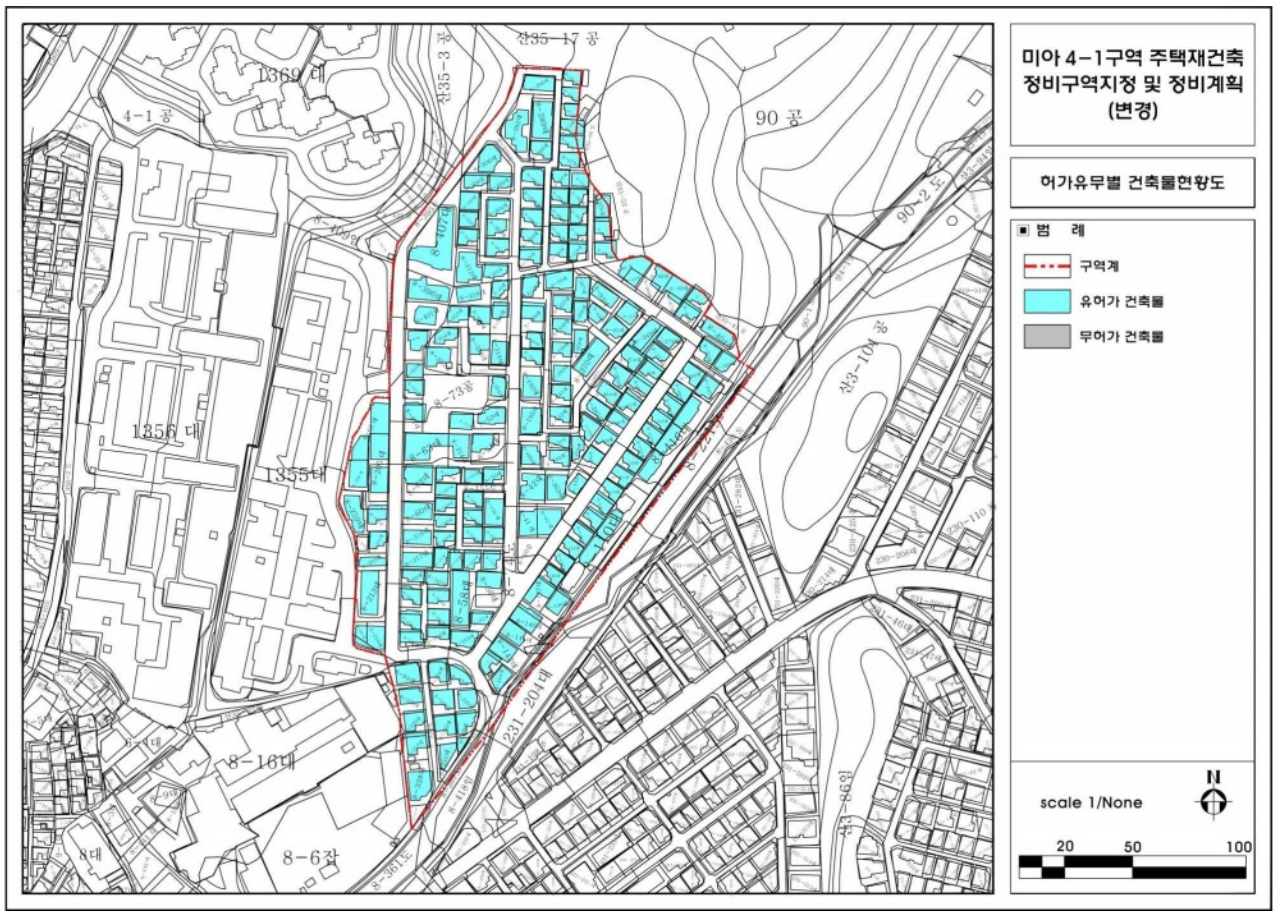


5) 건축물 허가유무별 현황

- 계획구역 내 전체건축물 192개동 중 192개동(100.0%)은 허가된 건축물로 조사됨
- 계획구역 내에는 무허가 건축물이 없는 것으로 조사됨

구분	계	허가	특정무허가	신발생무허가	비고
동수(동)	192	192	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-

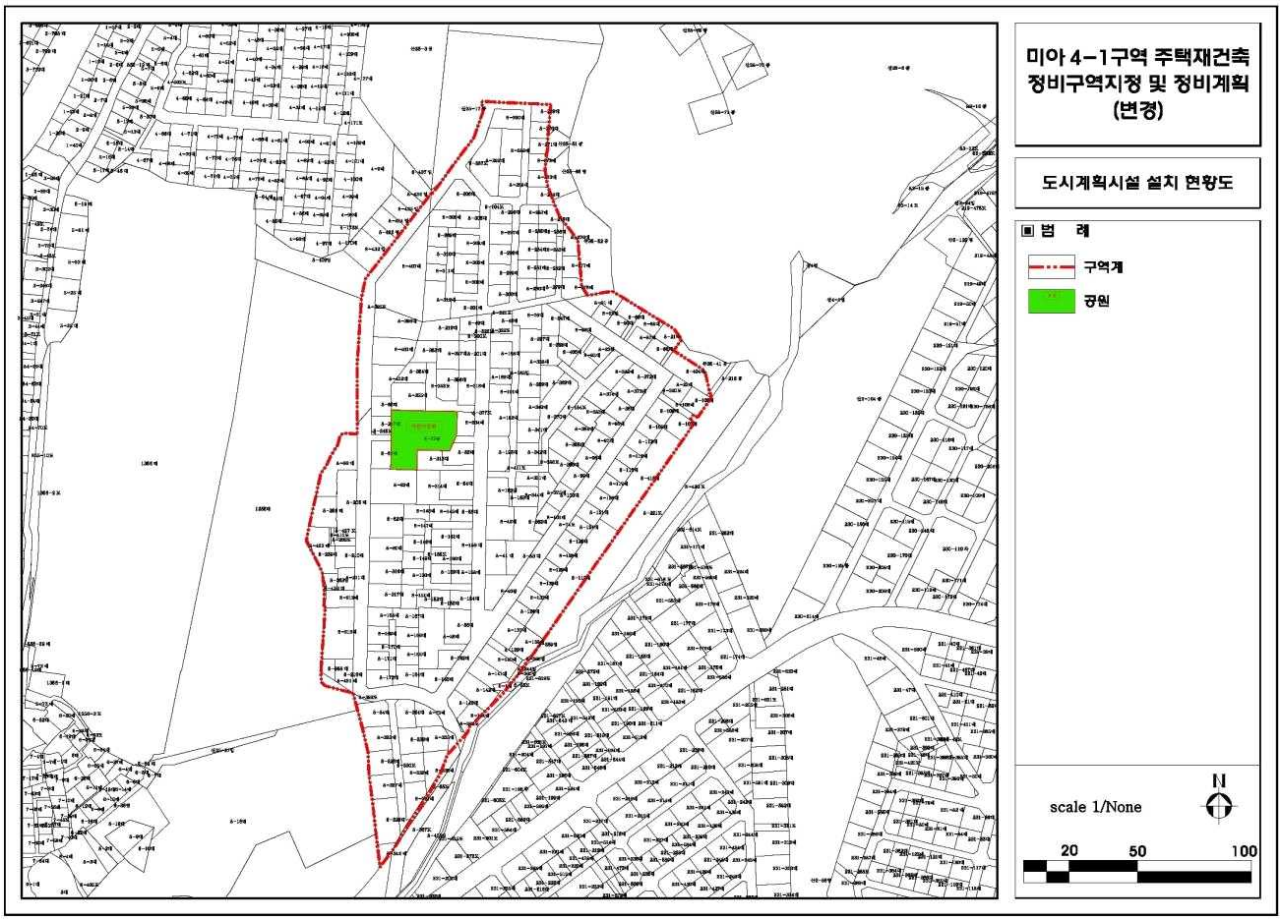
허가유무별 건축물현황도



3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

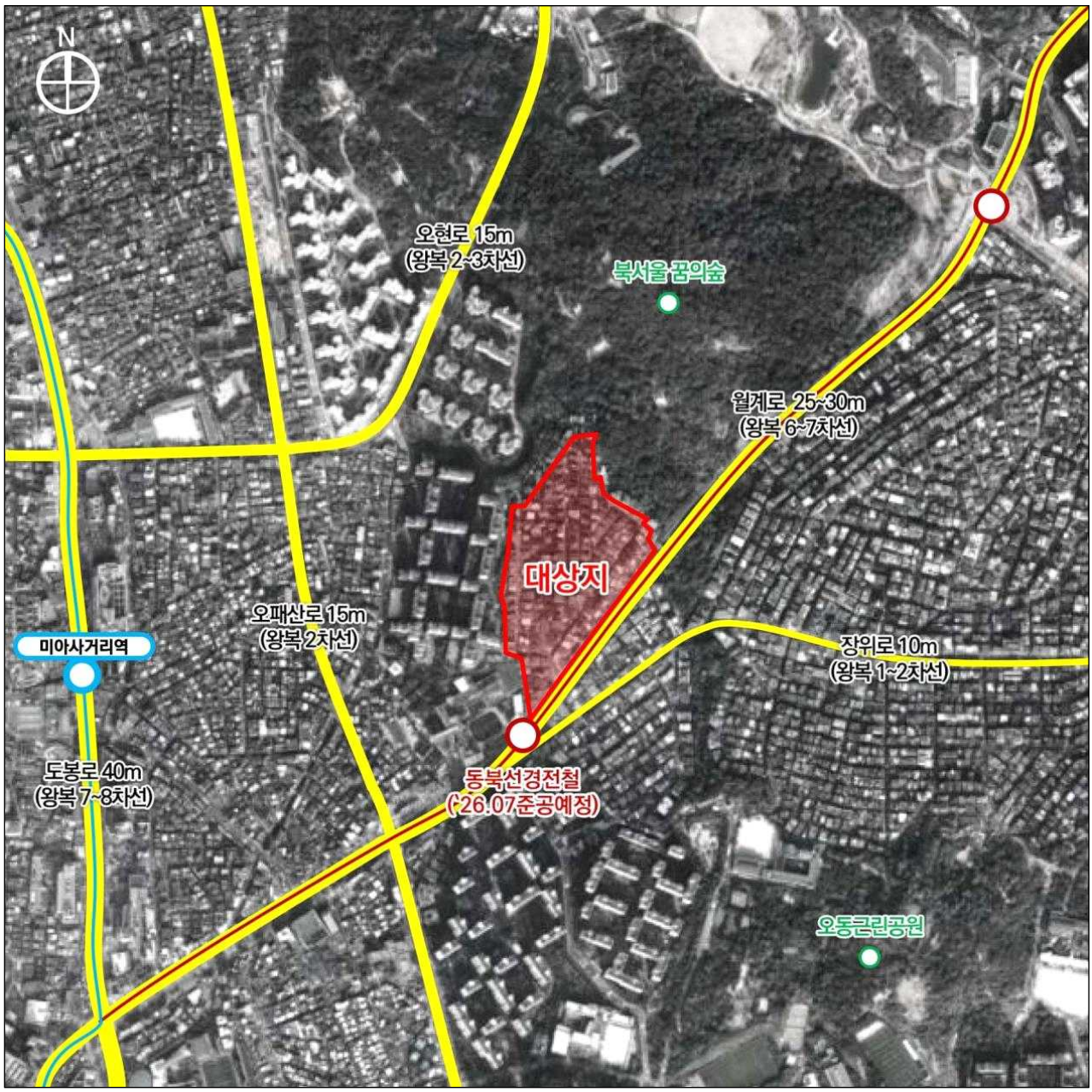
구분	시설명	시설의 세분	위치 (또는 기·종점)	규모 (면적 또는 폭원·연장)	최초 결정일	설치시설		
						설치시기	설치근거	설치기관
기정	공원	어린이 공원	미아동 8-73번지	992.0	-	-	-	-

도시계획시설 설치 현황도



4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

가로명		폭원(m)	차로수(왕복)	비고
①	월계로	20~25	6~7	-
②	오패산로	15	2	-
③	오현로	15	2~3	-
④	도봉로	40	7~8	-



5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

가. 토지의 가격

구분	소계	150만원/㎡미만	150만원/㎡~ 300만원/㎡미만	300만원/㎡ 이상	기타
필지수(필)	241	35	146	60	-
구성비(%)	100.0	14.5	60.6	24.9	-

※ 개별공시지가 2022년 기준

나. 건축물의 가격과 임대차 현황

주택유형	대지면적(㎡)	전용면적(㎡)	거래금액 (금액 : 만원)	전/월세 (금액 : 만원)
단독주택	59.68	28.36	27,000	-
단독주택	63.0	57.53	29,800	-
아파트	-	59.96	60,000	25,000/75(보증금 : 5,000)
연립주택	-	24.41	15,000	-

※ 국토교통부 실거래가 자료 참고

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견

가. 정비사업의 예정시기

○ 정비구역지정(변경) 고시가 있는 날부터 4년 이내의 범위 안에 사업시행인가를 득하는 것을 목표로 사업을 진행하고자 함

나. 정비사업 시행방법

○ 정비구역에서 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 주택, 부대시설·복리시설을 건설하여 공급하는 방법을 준용하고자 함

7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

가. 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황

○ 해당사항 없음

나. 지역유래

○ 미아동이란 이름은 조선말 고종(高宗)초의 공식기록에 처음 나타나는데 그유래는 확실치 않다, 다만 전해오는 이야기로는 되너미고개(돈암현 敦岩峴)를 일명 미아리고개라고 부르는 까닭에 고개이름에서 동명이 유래되었다는 설과 미아제7동에 있는 불당곡(佛堂谷)에 미아사(彌阿寺)가 오랫동안 있었으므로 이 절 이름에서 동명이 유래되었다는 설이 있다.

○ 18세기경 겸재 정선이 그린 도성대지도에는 적유현(狄遺峴) 북쪽 바로 아래에 사아리(沙阿里)라고 기록되어 있음을 볼 때 미아리란 동명은 사아리에서 전음 된 것으로 볼수있으나,

○ 조선시대에는 한성부 동부 숭신방 미아리계(彌阿里契)였으며, 1911년 행정구역 개편 때 경성부 숭신면 미아리가 되었고, 1914년 경기도 고양군 숭인면 미아리로 바뀌었다. 1949년 행정구역 확장으로 성북구로 편입되었고, 1950년에 미아동으로 바뀌었으며, 1973년 성북구에서 도봉구가 분리, 신설되자 도봉구 관할로 있다가 1995년부터 강북구에 속하게 되었으며,

○ 북한산의 고지대에 있어 지리적 여건 등으로 저소득 주민이 다수 거주하는 지역이었지만 재개발사업이 활발히 진행되어 강북의 생활·문화 중심지로 변모하고 있음

○ 일제강점기에 미아리고개 일대에는 한국인 공동묘지가 있었는데, 이 고개를 넘어 미아리 공동묘지에 묻히면 다시 돌아오지 못하므로 미아리고개라고 부르게 되었다고 한다. 또한 6 ·25전쟁 이후 이 고개를 통해 수많은 인사들이 납치되어 갔으므로 '단장의 미아리고개'라는 대중가요가 유행하였음

○ 6.25동란 이후 서울시에서는 공동묘지를 교외로 이장시킬 계획을 추진하여 미아리 일대의 공동묘지는 주택지가 되었고, 광복후의 서울의 인구집중현상은 해외에서 귀국한 동포와 38선의 분단으로 북한 지역에서 월남한 사람들의 정착으로 심각한 주택난을 초래해 해방촌등이 형성되었다가, 1959년 초부터 서울시가 국·공유지나 사유지의 무허가 판자집 철거민이나 수재민, 화재민을 이주시켜 조건부로 가건축을 세우게한 무허가 판자집의 장소적 이주정책의 첫 계획 대상지였음

8. 정비구역 지정(변경)의 입안제안에 관한 동의현황

가. 토지등소유자

구분 권리유형	조합원수	토지 및 건축물소유자	토지소유자수				건축물 소유자수
			계	사유지	국공유지	기타	
총 소유자수	540	555	15	13	2	-	-
동의자수	457	463	6	4	2	-	-
동의율(%)	84.62%	83.42%	-	-	-	-	-

※「서울시 도시 및 주거환경정비조례」제10조 제4항에 따라 총회를 거쳐 조합원수의 3분의 2이상이 동의를 얻어, 토지면적의 동의 확보는 해당하지 않음

9. 기존 수목의 현황

연번	수종	직경	본수	활용계획	비고
-	-	-	-	• 대상지 내 일부 조경수가 있으나 활용가치는 없는 것으로 조사되었음	-

10. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

○ 본 사업대상지는 주거환경이 열악한 상태에서 토지등소유자들이 생활하고 있어 구역지정에 동의하는 토지등소유자들은 하루 빨리 정비구역지정 변경을 완료하여 쾌적한 환경에서 주거생활을 하기를 바라고 있으며, 세입자들은 이주에 피해가 발생하지 않도록 이주시기에 관심을 가지고 있음

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

가. 토지등소유자의 분양희망 주택규모

구분	계	60㎡이하	60~85㎡	85㎡초과	무응답
응답수(명)	540	31	194	137	178
구성비(%)	100%	5.7%	35.9%	25.3%	32.9%

나. 토지등소유자의 자금부담 의사

구분		응답수(명)	구성비(%)	비고
합계		540	100%	-
분담금 납부 가능	소계	312	57.7%	-
	5천만원 이하	29	5.3%	-
	5천만원 ~ 1억원	81	15%	-
	1억원 ~ 1억5천만원	133	24.6%	-
	1억5천만원 ~ 2억원	48	8.3%	-
	2억원 이상	21	3.8%	-
분담금 납부의사 없음		23	4.2%	-
기타		-	-	-
무응답		207	38.3%	-

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

○ 해당사항 없음

13. 조합설립추진위원회의 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자의 의견

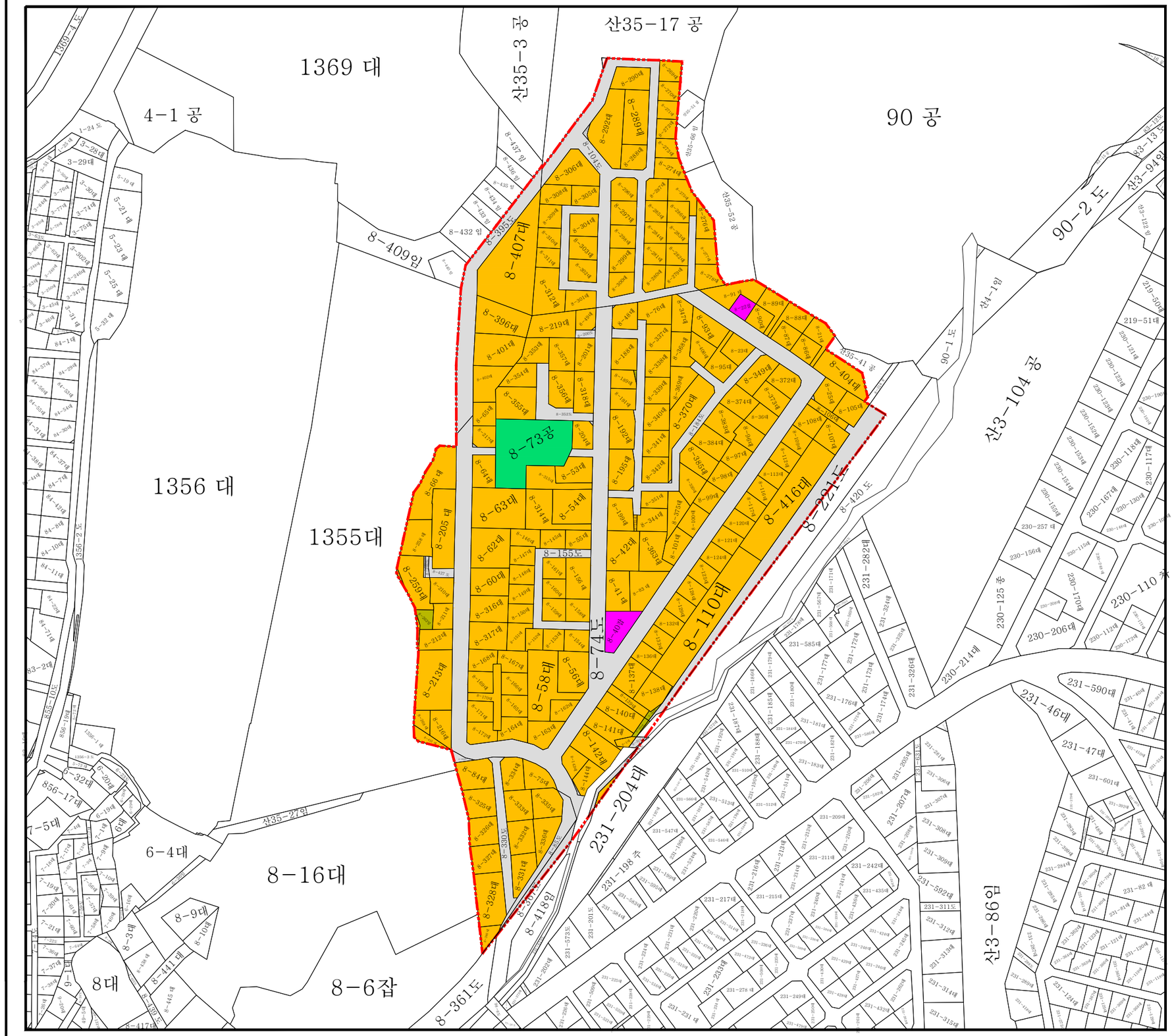
○ 해당사항 없음

14. 기초조사 현황도

1) 지목별 토지현황도 (S : 1/2,000)
2) 소유자별 토지현황도 (S : 1/2,000)
3) 규모별 토지현황도 (S : 1/2,000)
4) 용도별 건축물현황도 (S : 1/2,000)
5) 구조별 건축물현황도 (S : 1/2,000)
6) 층수별 건축물현황도 (S : 1/2,000)
7) 준공년도별 건축물현황도 (S : 1/2,000)
8) 허가유무별 건축물현황도 (S : 1/2,000)
9) 노후·불량 건축물현황도 (S : 1/2,000)

미아 4-1구역 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획 (변경)

지목별 토지이용현황도



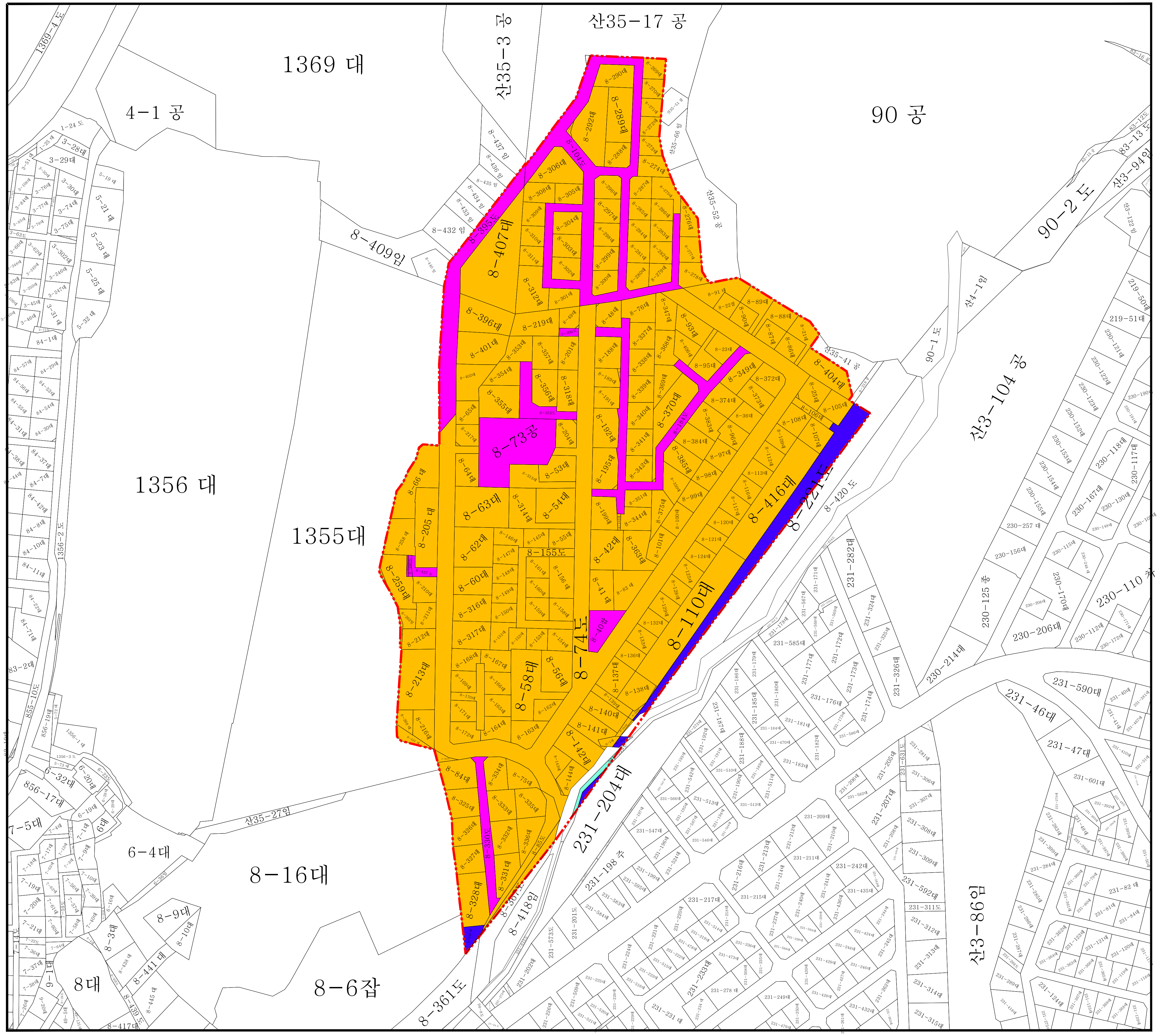
범 례

- 구역계
- 대지
- 공원
- 도로
- 임야
- 잡종지

scale 1/2,000

N

20 50 100



미아 4-1구역 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획 (변경)

소유자별 토지이용현황도

■ 범 례

- 구역계
- 사유지
- 강북구
- 서울시
- 국토교통부

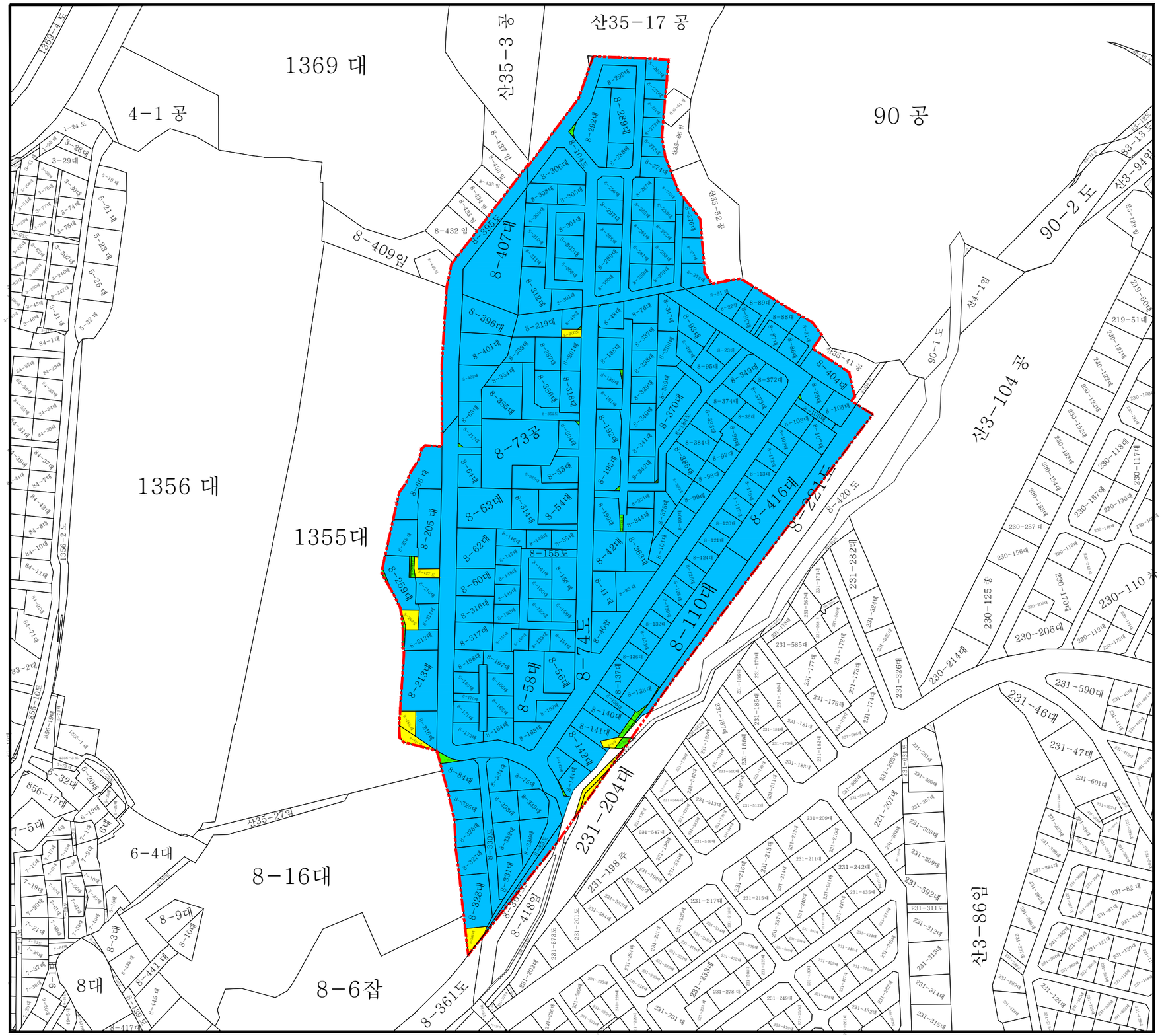
scale 1/2,000

N

20 50 100

미아 4-1구역 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획 (변경)

규모별 토지이용현황도



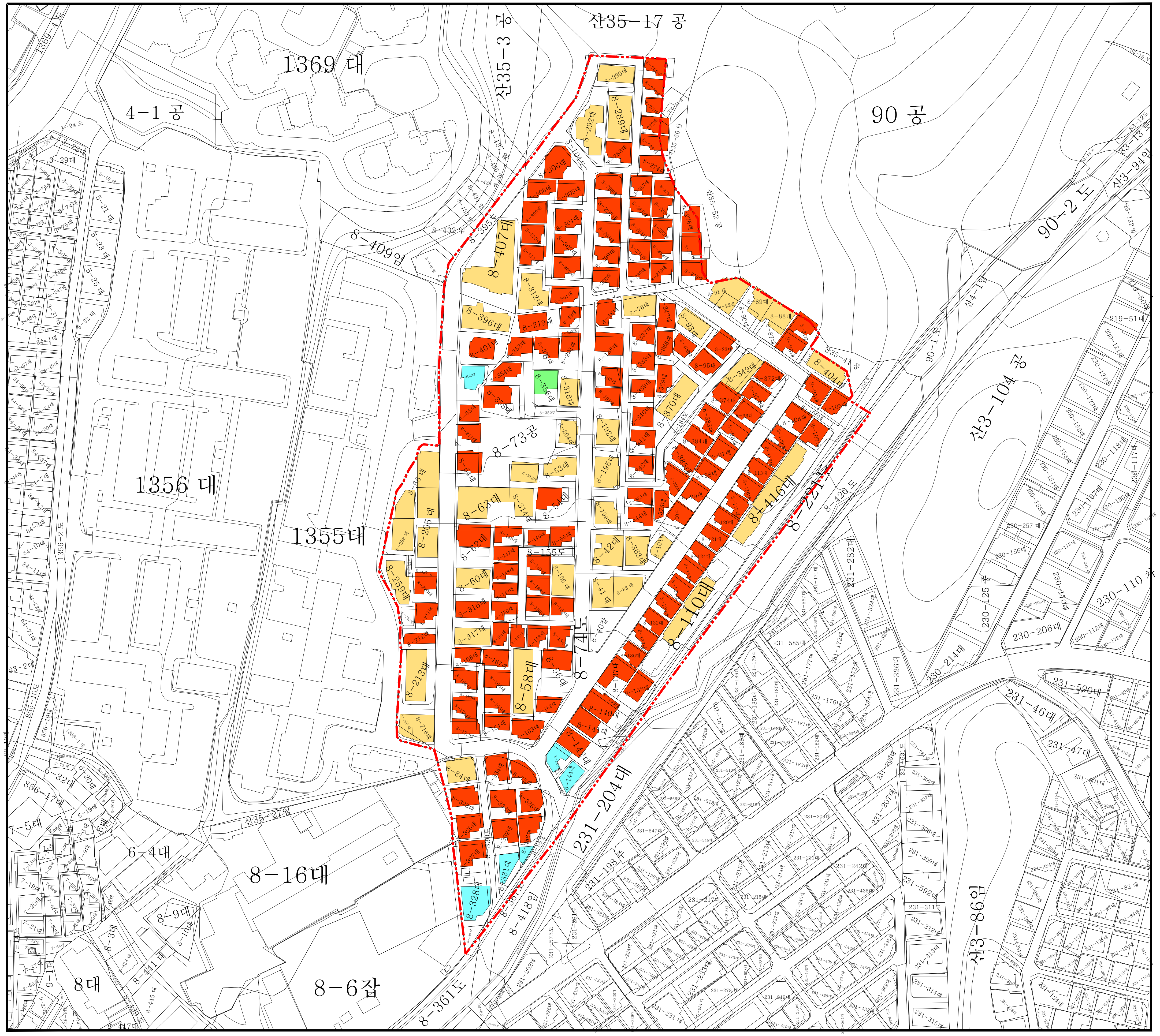
범 례

- 구역계
- 30㎡ 미만
- 30㎡ ~ 90㎡미만
- 90㎡ 이상

scale 1/2,000

N

20 50 100



미아 4-1구역 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획 (변경)

용도별 건축물현황도

▣ 범 례

- 구역계
- 단독주택
- 공동주택
- 근생시설
- 기타

scale 1/2,000

N

20 50 100

미아 4-1구역 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획 (변경)

구조별 건축물현황도

범 례

- 구역계
- 연와조
- 조적조
- 세멘벽돌조
- 세멘블럭조
- 철근콘크리트조

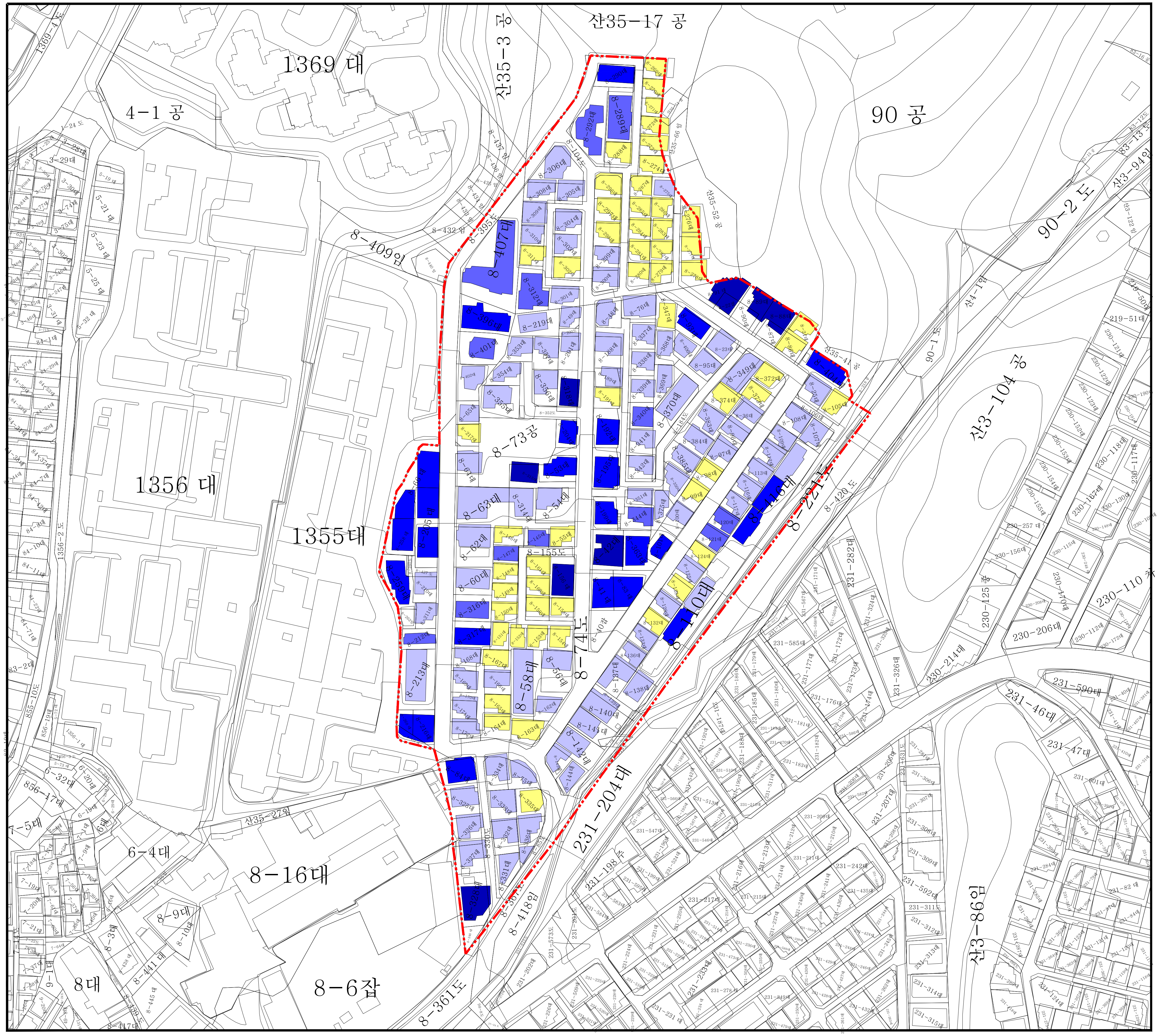
scale 1/2,000

N

20 50 100

미아 4-1구역 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획 (변경)

층수별 건축물현황도



▣ 범 례

- 구역계
- 1층
- 2층
- 3층
- 4층
- 5층 이상

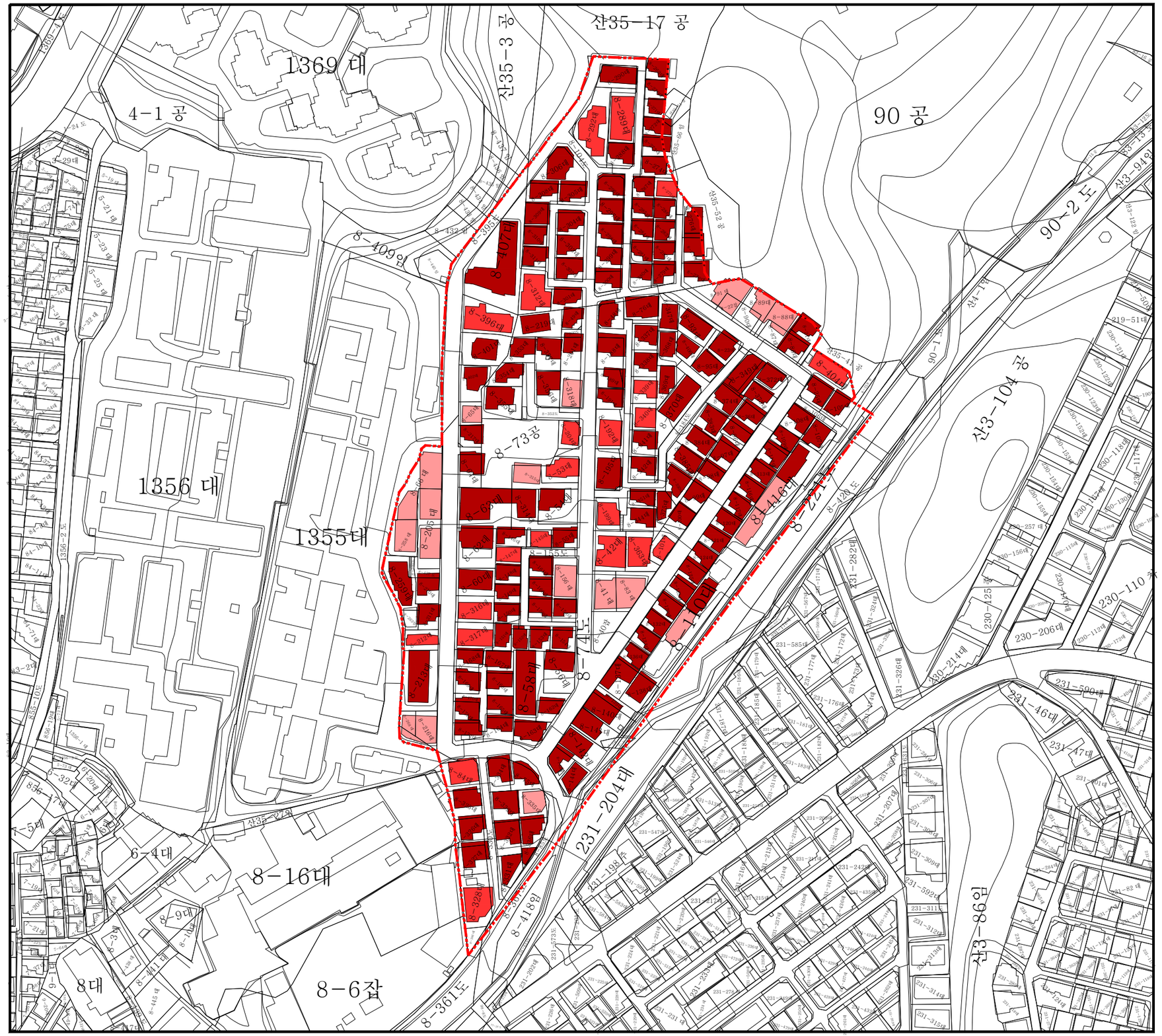
scale 1/2,000

N

20 50 100

미아 4-1구역 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획 (변경)

준공년도별 건축물현황도



범 례

- 구역계
- 10년 미만
- 10년 이상 ~ 20년 미만
- 20년 이상 ~ 30년 미만
- 30년 이상

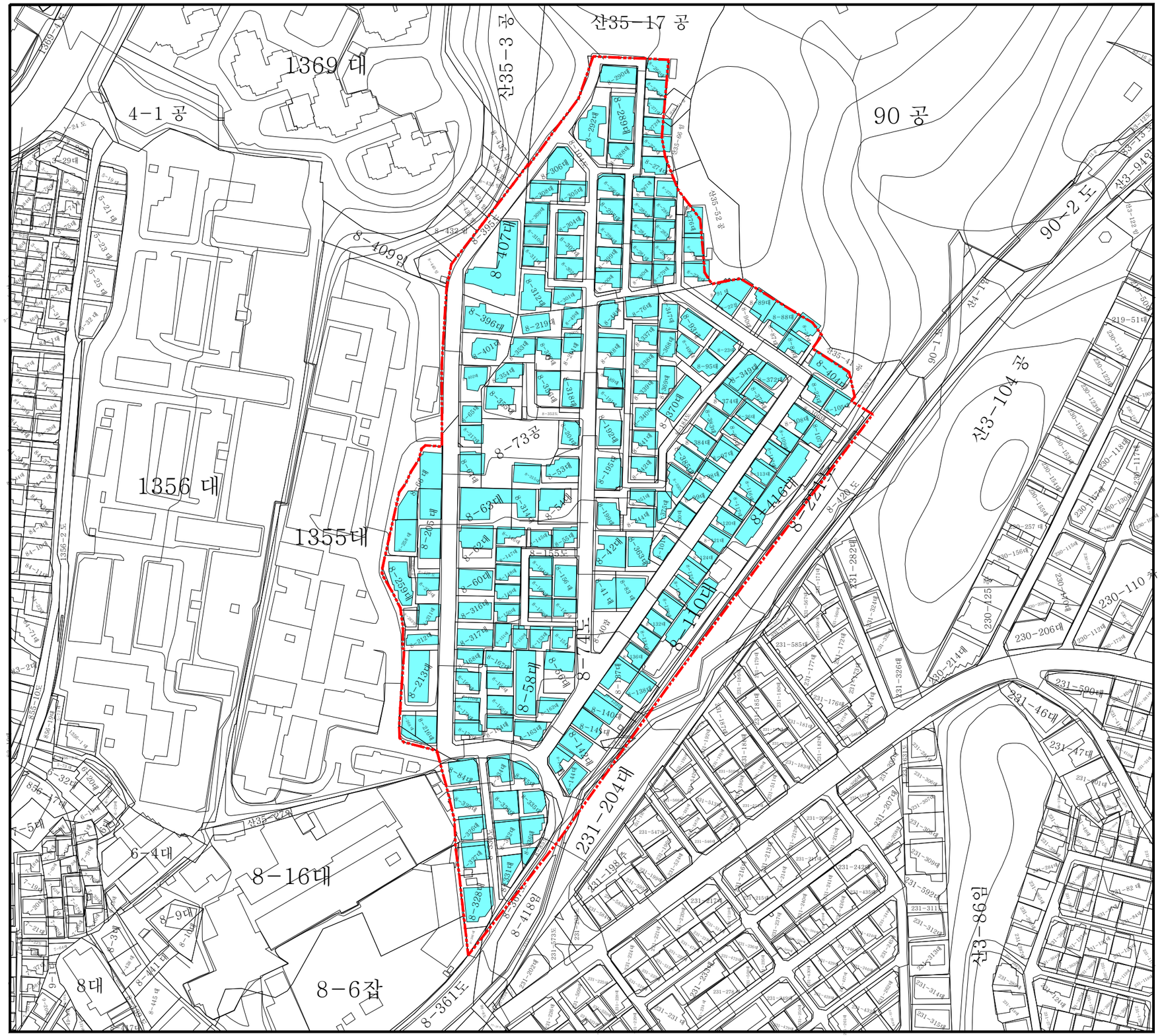
scale 1/2,000

N

20 50 100

미아 4-1구역 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획 (변경)

허가유무별 건축물현황도



범 례

- 구역계
- 유허가 건축물
- 무허가 건축물

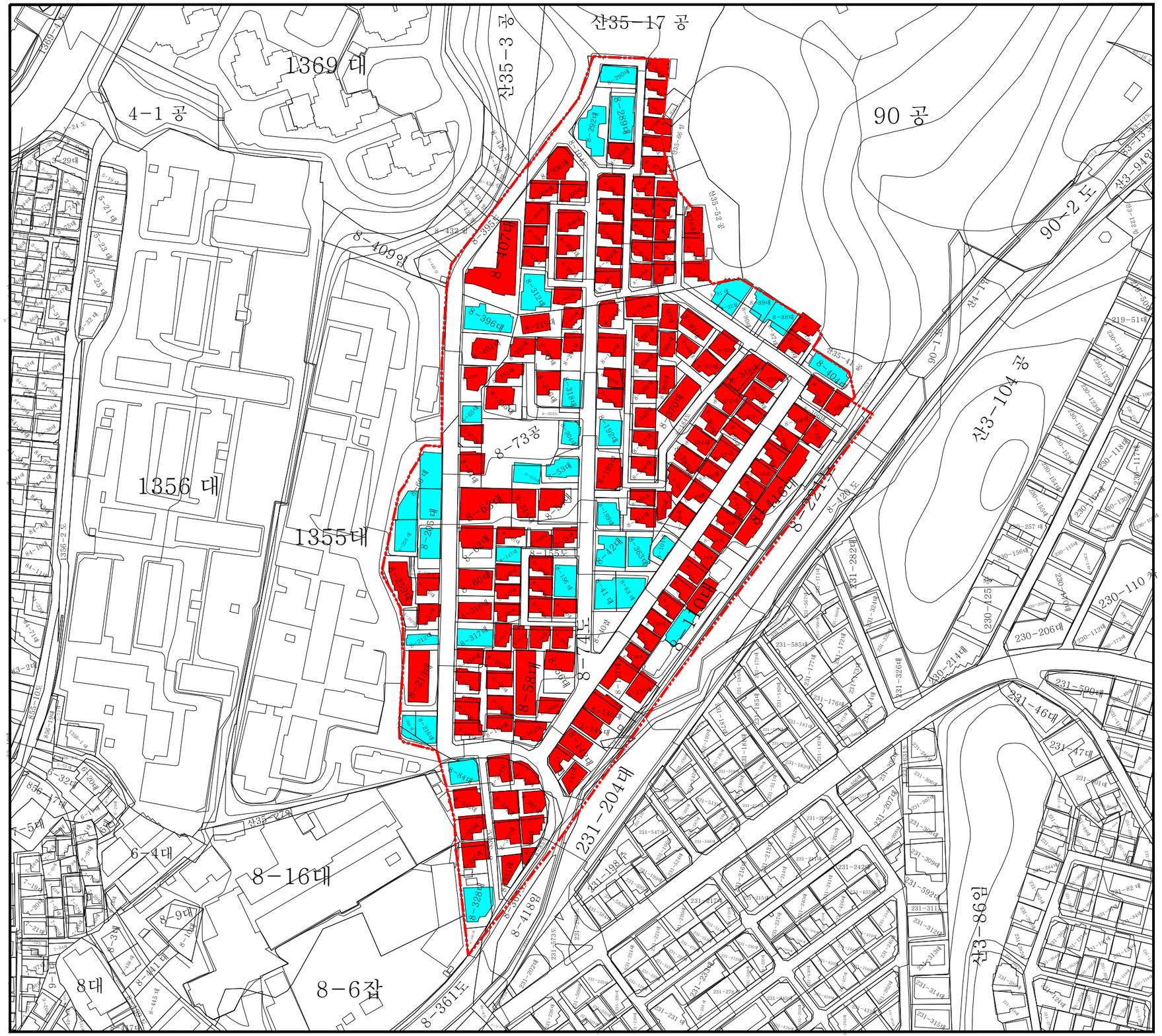
scale 1/2,000

N

20 50 100

미아 4-1구역 주택재건축 정비구역지정 및 정비계획 (변경)

노후 · 불량 건축물현황도



범 례

- 구역계
- 양호한 건축물
- 노후·불량 건축물

scale 1/2,000

N

20 50 100

Ⅳ

계획설명서

1. 계획의 개요
2. 개발여건 분석
3. 부문별 계획

Ⅳ. 계획설명서

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

1) 배경

· 대상지는 월계로(25m) 및 북서울꿈의숲과 인접하여 편리한 교통여건 및 쾌적한 휴식공간을 가지고 있으나 준공된지 20년 이상 지난 노후·불량 주거단지가 밀집하여 주거환경이 열악해짐에 따라 주거지의 기능을 원활히 수행하지 못하고 있어 재건축사업을 통해 부족한 기반시설을 확충하고, 주거환경 재정비를 통해 주변지역과 조화로운 적정개발 및 양호한 주거환경을 조성하고 국민주택규모의 임대주택을 공급하는데 목적이 있음

2) 목적

· 주민 생활환경 개선과 바람직한 정주공간 확보를 위한 공간계획

· 주변지역과 조화를 이룰 수 있는 체계적이고 합리적인 도시공간계획

· 주거환경 개선 및 경제성 확보

나. 계획의 목표

○ 도시 주거환경의 정비·개선 및 국민주택규모 임대주택 공급

· 노후·불량한 재건축사업을 통한 도시 내 주거환경 개선

· 정비기반시설 확충으로 쾌적한 정주공간 조성 및 서민주거안정에 기여하고자 임대주택 건설

○ 계획구역 및 주변지역 토지이용의 합리화와 적정 개발 유도

· 정비구역 주변 지역의 기반시설 용량에 부합하는 적정 개발 유도

· 무분별한 개발규모 확대에 대하여 관련 법규, 도시기반시설, 도시경관 등을 종합적으로 고려하여 개발가능규모 조절

다. 정비구역 지정에 따른 기대 효과

· 정비구역 내 노후·불량주택의 재건축사업으로 주변의 삶의 질 향상 및 도시경관 개선

· 주변개발추세와 정합을 이루는 개발로 정비구역 및 주변지역의 토지이용 합리화 도모

· 임대주택을 공급함으로써 서민주거안정 도모

라. 계획의 범위

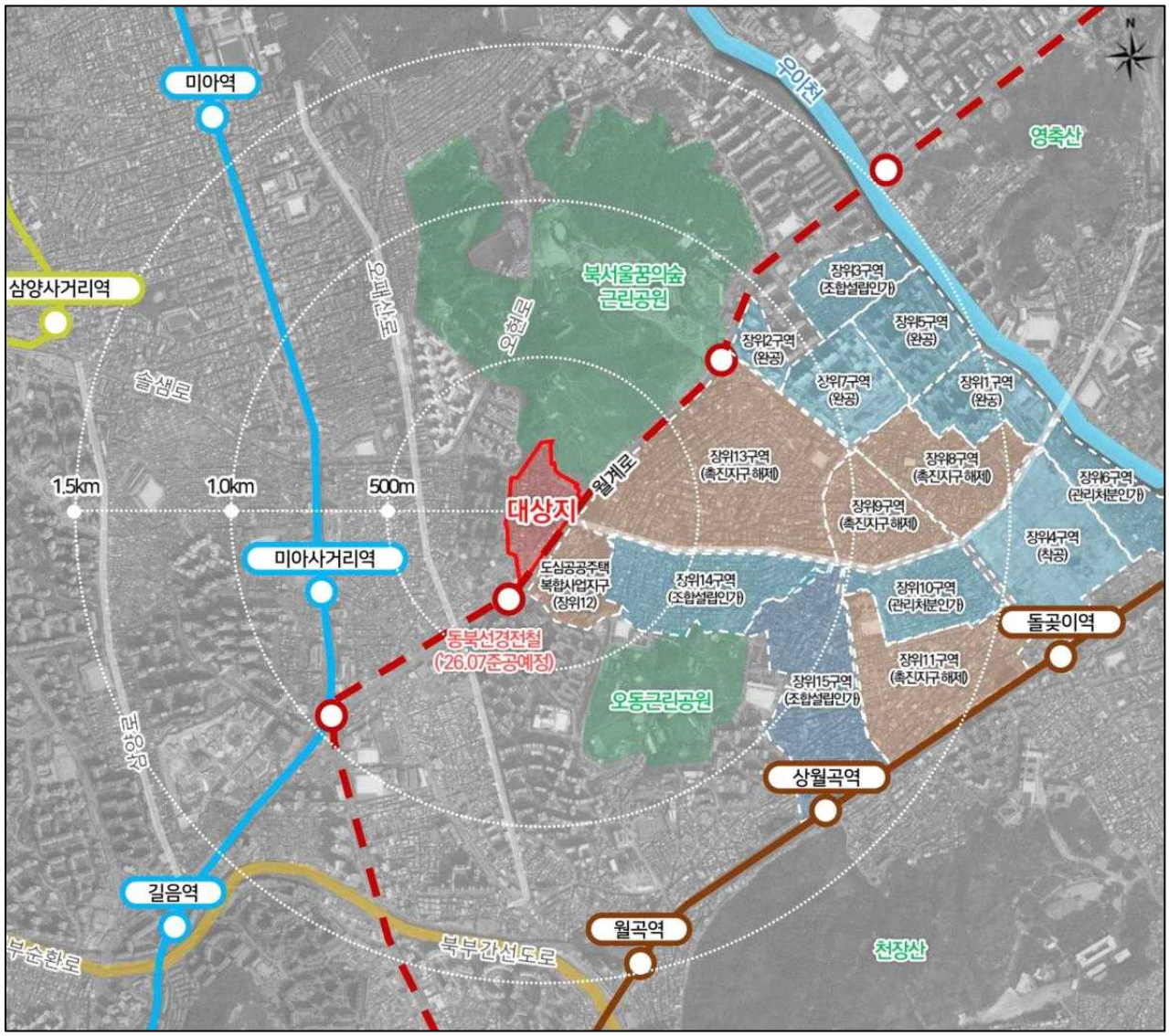
· 위　　치 : 서울특별시 강북구 미아동 3-373번지 일대

· 면　　적 : 53,379.7㎡

· 용도지역·지구 : 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층), 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역

· 사업기간 : 2022년 ~ 2028년

< 위치도 >



2. 개발여건분석

가. 강북구 여건분석

1) 자연환경

○ 지리적 특성

- 강북구는 수도 서울의 북측에 위치하여 서쪽으로 경기도 고양시, 남쪽으로 성북구와 인접해 있고 북쪽으로는 도봉구와 노원구에 접하고 있으며, 공원녹지가 약 60%이상 밀집한 지역임

○ 기후현황

- 온대성기후로 여름의 고온다습, 겨울의 한랭건조의 특성을 보임
- 서울의 연평균 기온은 12.9℃이며, 강북구는 13.5 로 비슷함

기상개황

구분		2015	2016	2017	2018	2019	2020	평균
기온(℃)	평균	13.6	13.6	13.0	13.3	13.8	13.8	13.5
	평균최고	18.7	18.5	18.1	18.1	18.9	18.5	18.5
	평균최저	9.3	9.4	8.8	9.3	9.7	9.8	9.4
평균 상대습도(%)		60.0	59.0	58.0	57.5	56.8	63.4	59.1
천기 일수	강수	104.0	109.0	102.0	104.0	98.0	106.0	103.8
	눈	19.0	21.0	29.0	24.0	24.0	21.0	23.0
	황사	15.0	7.0	10.0	5.0	3.0	6.0	7.7
	폭염	8.0	24.0	13.0	35.0	15.0	4.0	16.5
	서리	27.0	28.0	56.0	38.0	58.0	73.0	46.7
	뇌전	19.0	11.0	23.0	18.0	21.0	21.0	18.8
	한파	1.0	5.0	3.0	11.0	-	2.0	4.4

※ 강북구 통계연보 2021년, 기상청 기상자료개방포털 2022년

2) 인문환경

○ 인구현황

- 강북구 2020년 세대수는 145,896세대이며 인구는 311,569인으로 매년 인구수는 점차 감소하고 있는 추세임
- 과거 10년간 강북구의 세대당 인구는 2010년 2.43인에서 2020년 2.11인으로 감소를 보이고 있으며, 이는 강북구의 인구감소와 핵가족화에 따른 세대당 인구수가 감소된 것으로 보임
- 65세 이상 고령자는 2020년 63,422명으로 매년 증가율을 보이고 있는 추세임

인구 및 세대수 현황

연도	세대수(세대)	인구(인)	세대당 인구 (세대/인)	65세 이상 고령자
2008	136,000	345,754	2.51	36,649
2009	136,779	343,912	2.49	38,749
2010	142,711	350,007	2.43	41,702
2011	142,527	348,740	2.42	43,507
2012	142,150	346,493	2.41	46,222
2013	141,246	341,921	2.40	48,547
2014	142,246	338,410	2.37	50,841
2015	141,088	334,426	2.35	52,598
2016	141,229	330,704	2.32	54,053
2017	142,533	328,002	2.28	56,530
2018	143,395	322,915	2.23	58,196
2019	144,277	317,695	2.18	60,577
2020	145,896	311,569	2.11	63,422

※ 강북구 통계연보 2021년

○ 주택현황

• 강북구는 단독주택보다는 공동주택의 증가가 대다수를 차지하고 있어, 강북구의 재개발 및 재건축에 의한 주택보급이 주를 이루고 있음

주택현황

연도	합계	종류별 주택수							주택 보급률 (%)
		단독주택			아파트	연립 주택	다세대 주택	비거주용 건물내 주택	
		소계	단독 주택	다가구 주택					
2014	3,607,638	-	-	-	-	-	-	-	96.0
2015	3,633,021	1,194,816	137,423	1,057,393	1,636,896	117,235	654,372	29,702	96.0
2016	3,644,101	1,158,513	135,936	1,022,577	1,641,383	116,106	699,446	28,653	96.3
2017	3,671,533	1,136,551	129,755	1,006,796	1,665,922	114,352	724,932	29,776	96.3
2018	3,682,384	1,110,759	125,297	985,462	1,679,639	112,372	749,971	29,643	95.9
2019	3,682,384	1,100,200	120,118	980,082	1,720,691	110,968	777,205	29,534	96.0

※ 1) 강북구 통계연보 2021년

2) 15년 인구주택총조사로부터 방문조사가 아닌 행정자료를 활용한 등록센서스로 조사를 수행함에 따라 결과값에 일부 변동(2010년~2014년 주택보급률 재산정)

○ 공원현황

• 강북구에는 총 84개소의 공원이 분포함
(근린공원 3개소, 어린이공원 44개소, 소공원 13개소, 기타 24개소)

공원현황

구분	계	근린공원	어린이공원	소공원	기타
개소	84	4	44	12	24
면적 (단위:천㎡)	14,3470.0	2,050.0	76.0	10.0	12,211.0

※ 강북구 통계연보 2021년

※ 기타공원은 자연공원 및 문화공원 등이 포함되어 있음

<오동 근린공원>



<북서울 꿈의숲>



<수유일 공원>



<색동 어린이공원>



○ 토지현황

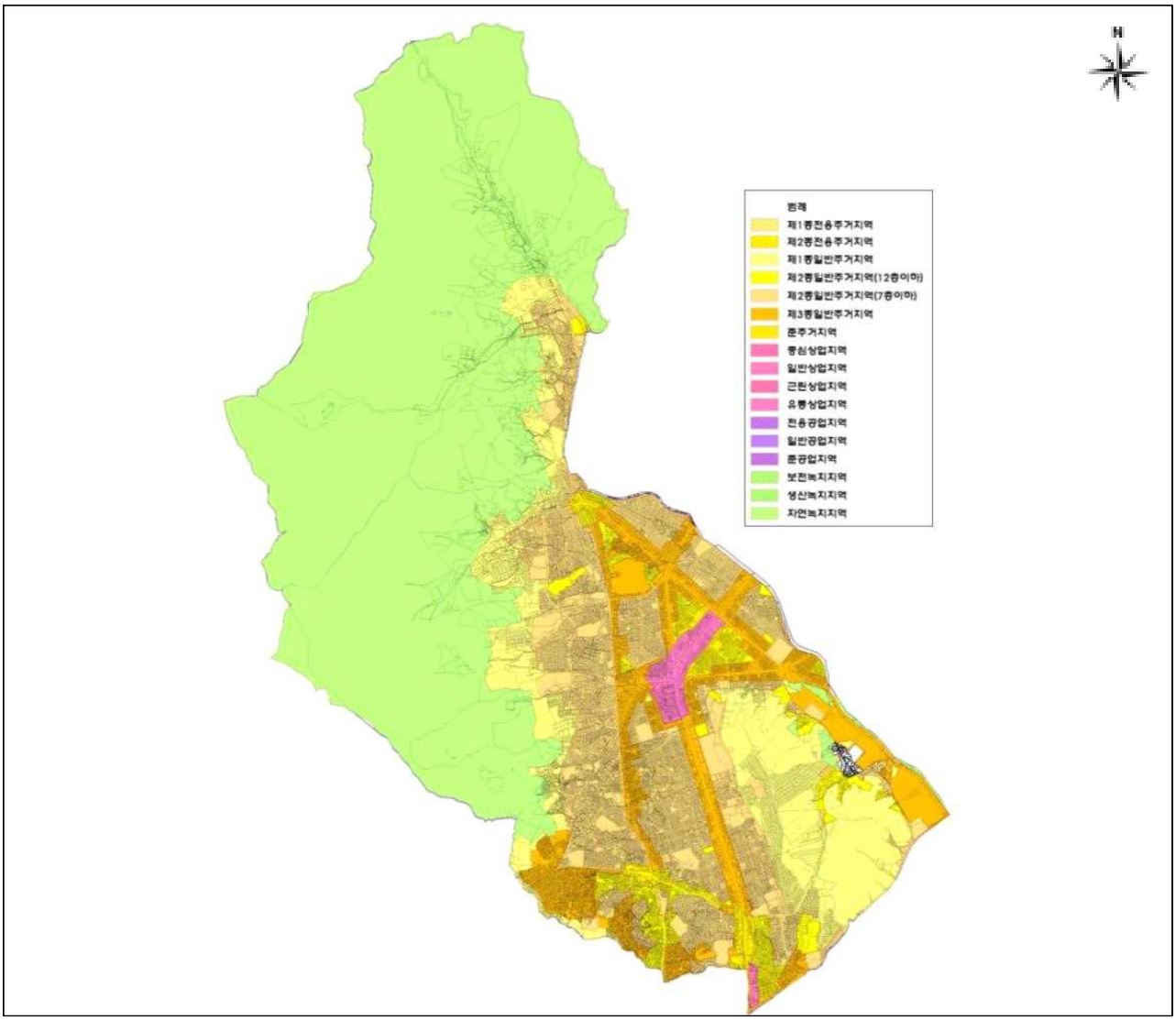
• 강북구 지목별 토지이용현황에 있어서 총 면적 20,118,904㎡중 전 3.5%, 답 2.1%, 대지 40.1%, 도로 13.8%, 임야 10.8%, 하천 4.8%, 기타 24.9%로 대지가 가장 많은 비율을 차지하고 있음

지목별 토지이용 현황

구분	합계	임야	대지	도로	공원	학교용지	하천	기타
면적(㎡)	23,600,355	12,583,627	6,610,355	1,997,442	923,074	551,611	332,303	601,943
구성비(%)	100.0	53.3	28.0	8.5	3.9	2.3	1.4	2.6

※ 강북구 통계연보 2021년

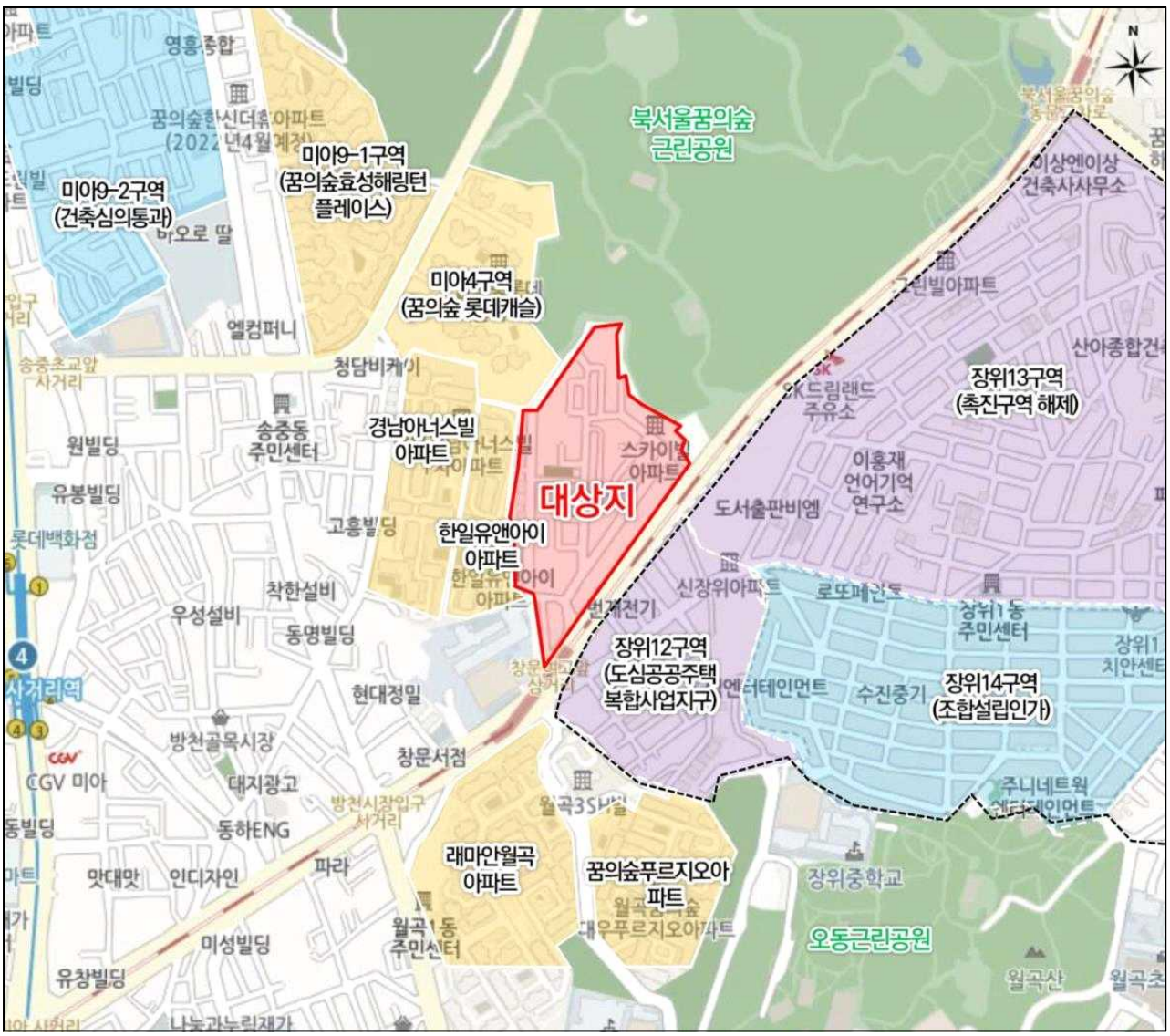
토지이용현황도



나. 주변지역 현황

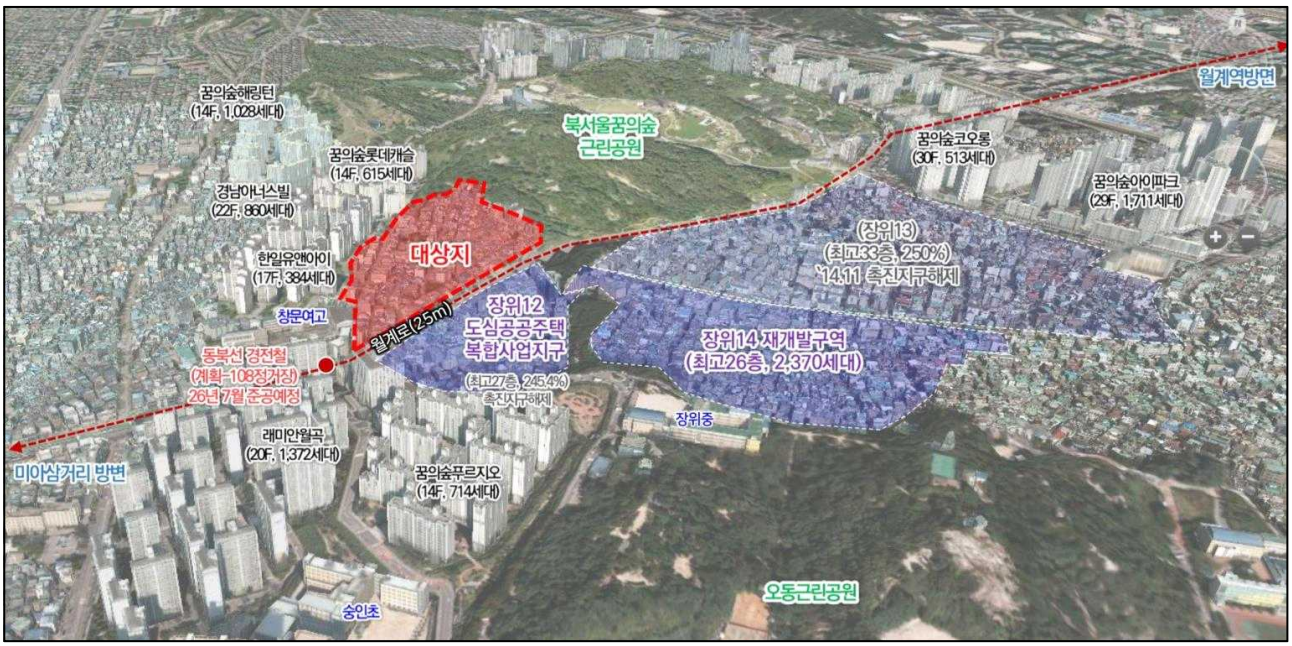
1) 입지현황

- 사업대상지는 강북구 남쪽에 위치해 있으며, 인근 미아동, 장위동 일대로 노후한 주거지역 정비를 위해 대규모 개발(장위재정비촉진지구·도심공공주택복합사업지구) 등 지속적인 재개발 및 재건축 사업이 추진중에 있음
- 동측으로 월계로(25m)가 통과하고 있고 남측으로 동북선 경전철이 개통될 예정(`26.07)으로 대중교통이 편리한 지역임
- 북측으로는 우수한 자연환경인 북서울꿈의숲이 위치하고 있으며, 남측으로는 창문여중·고가 위치하고 있어 교육환경이 우수한 지역임



2) 주변개발 현황

구분	구역명	추진현황	비고
장위재정비촉진지구 해제	장위12 (재개발)	-촉진구역 해제(`14.11) -도심공공주택 복합사업지구 선정(`21.08)	<복합사업규모> -1,188세대
	장위13 (재개발)	-촉진구역 해제(`14.11)	<촉진구역시> -4,128세대, 33층, 250%이하
장위재정비촉진지구	장위14 (재개발)	-조합설립인가(`10.05) -촉진계획 변경중(`22.02)	-2,370세대, 26층, 225%이하
미아4구역 (꿈의숲롯데캐슬)		-준공완료(`17.02)	-615세대, 15층
미아9-1구역 (꿈의숲해링턴)		-준공완료(`19.09)	-1,028세대, 14층



동북선 경전철	장위12 도심공공주택 복합사업지구
	
※ 내 손안의 서울 발표자료(18.07)	※ 국토교통부 발표자료(21.08)

3) 교통체계 현황

가로명		폭원(m)	차로수(왕복)	비고
①	월계로	20~25	6~7	-
②	오패산로	15	2	-
③	오현로	15	2~3	-
④	도봉로	40	7~8	-



3. 부문별 계획

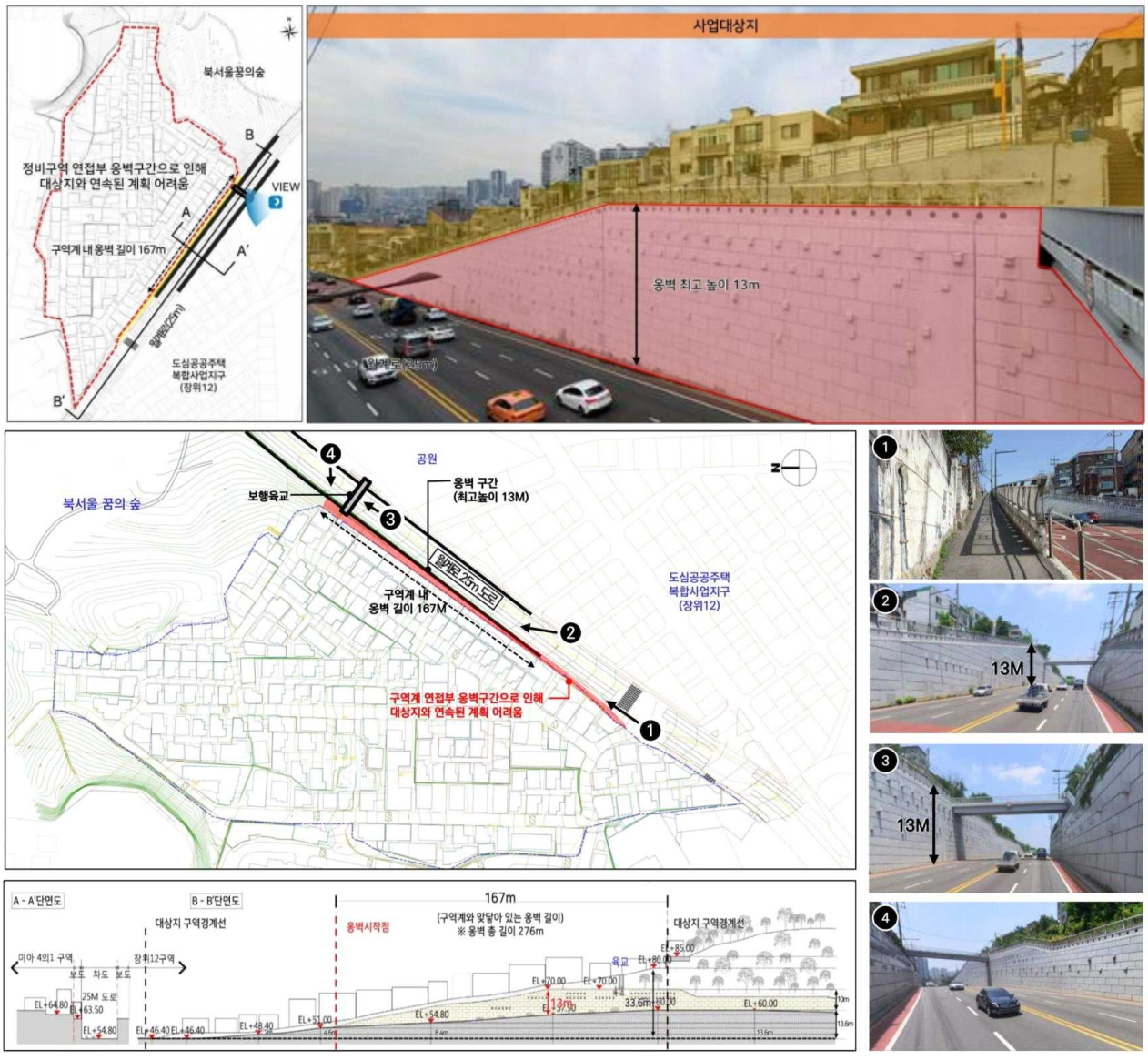
가. 정비구역 결정에 관한 사항

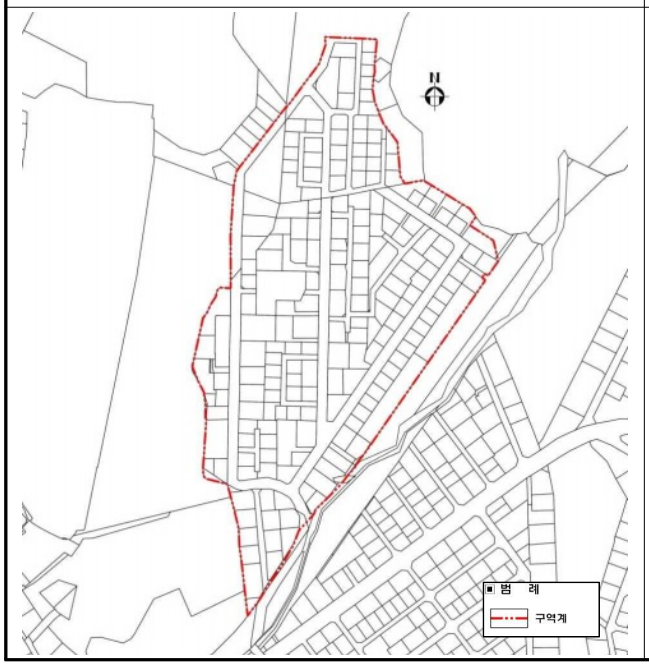
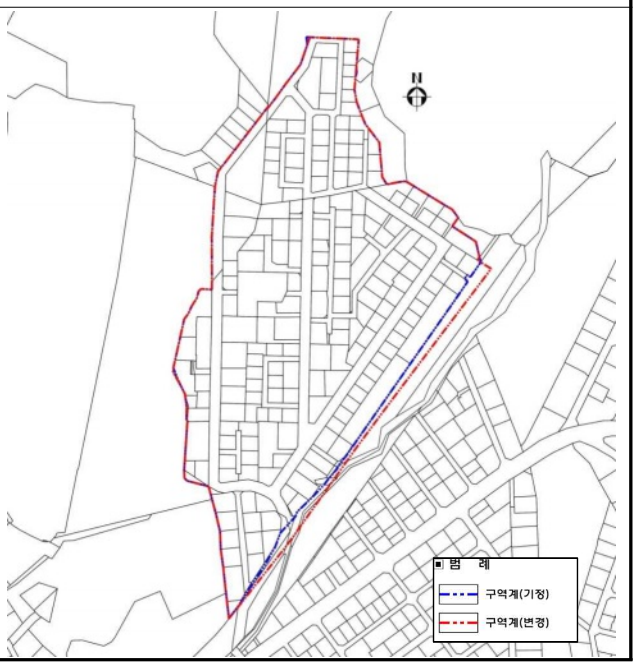
○ 월계로변으로 정비구역에 연접한 옹벽은 지역단절 및 도시미관을 저해하고 있어 지역의 통합적 정비(보행육교 포함)를 위해 월계로변 옹벽구간을 포함하여 구역계를 확장하였음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	미아4-1구역 주택재건축정비사업	강북구 미아동 8-373번지 일대	51,265.0	증)2,114.7	53,379.7	-

▌옹벽현황 및 보행육교

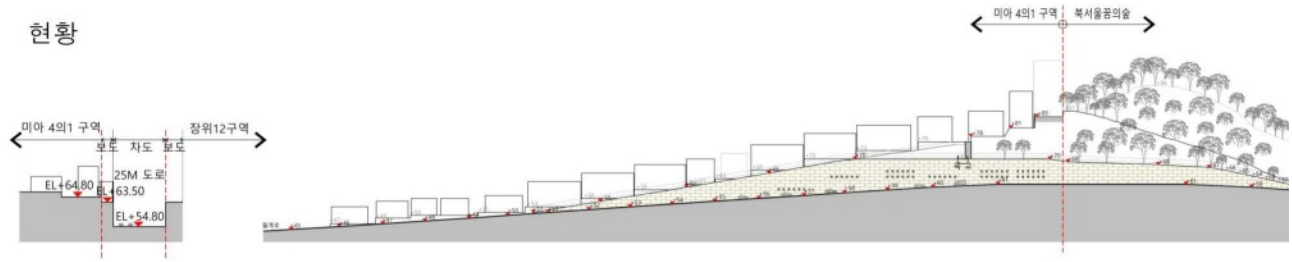
○ 월계로의 옹벽은 보행로와 함께 구역계 밖의 구간으로 차로 양옆으로 최고높이 13m로 설치되어 있고, 옹벽 레벨에 맞춰 북서울꿈의 숲과 산책로로 연결되는 보행로가 형성 되어있음



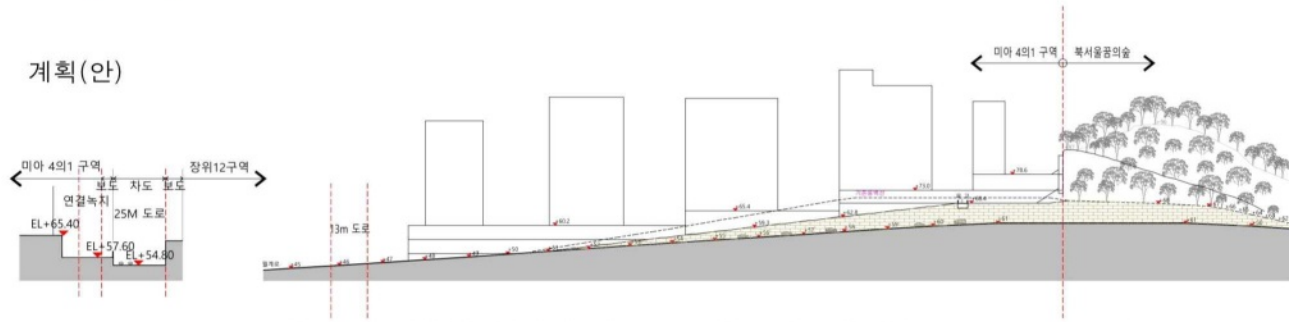
정비구역 결정도(기정)	정비구역 결정도(변경)
	

▮ 옹벽 계획(안)

현황



계획(안)



배치도



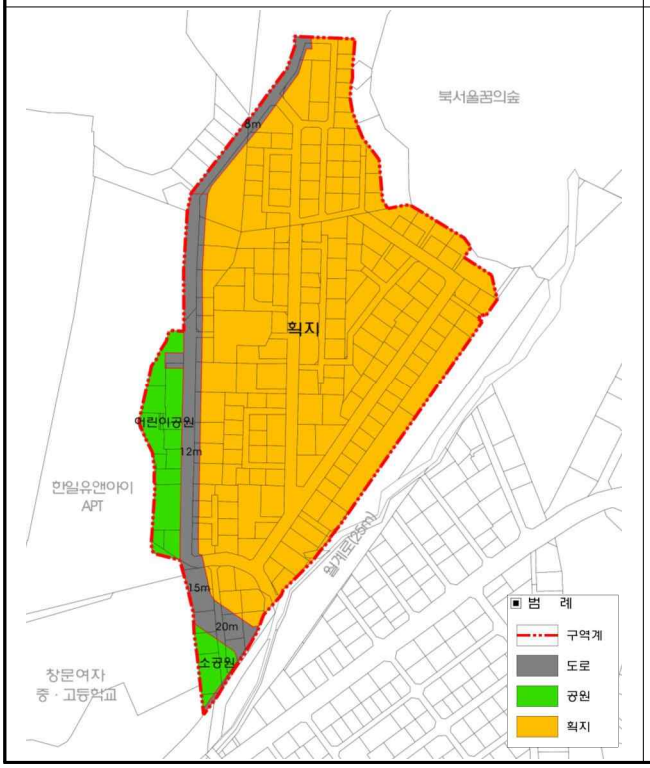
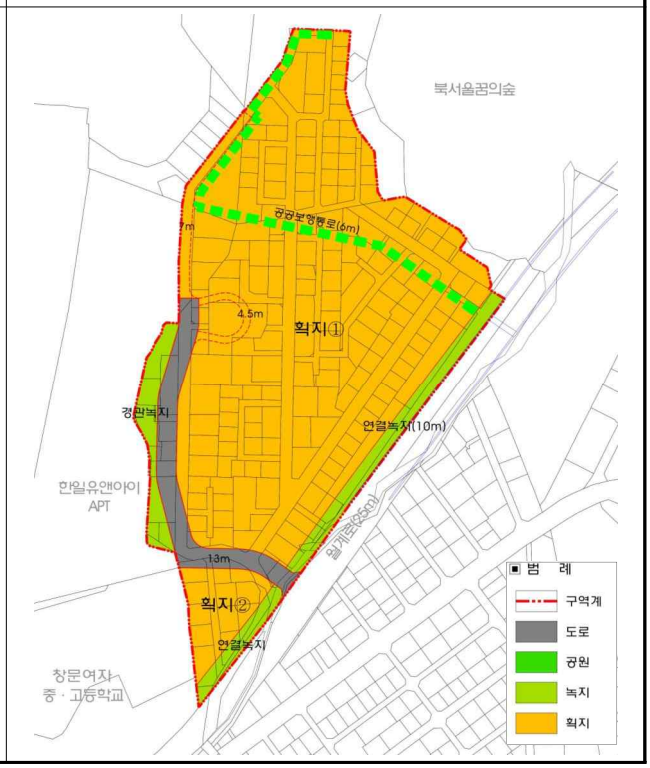
나. 토지이용계획

○ 정비구역지정시(`09.08.06) 토지이용의 효율성 및 접근성이 떨어지는 도로, 공원은 기부채납을 최소화하여 계획을 수립하였음

○ 인근 자연환경인 북서울꿈의숲, 역세권(동북선 경전철)을 고려한 자연환경 연계 및 역세권 기능 확대, 월계로변 열린 가로조성 등 효율적인 토지이용계획을 수립하였음

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	증·감	변경		
합계		51,265.0	증) 2,114.7	53,379.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	9,008.0	감) 993.1	8,014.9	15.0	-
	도로	5,443.0	감) 2,194.4	3,248.6	6.1	-
	공원	3,565.0	감) 3,565.0	-	-	-
	녹지	-	증) 4,766.3	4,766.3	8.9	-
획지	소계	42,257.0	증) 3,107.8	45,364.8	85.0	-
	획지1	42,257.0	증) 606.5	42,863.5	80.3	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	-	증) 2,501.3	2,501.3	4.7	복합시설

※ 상기면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

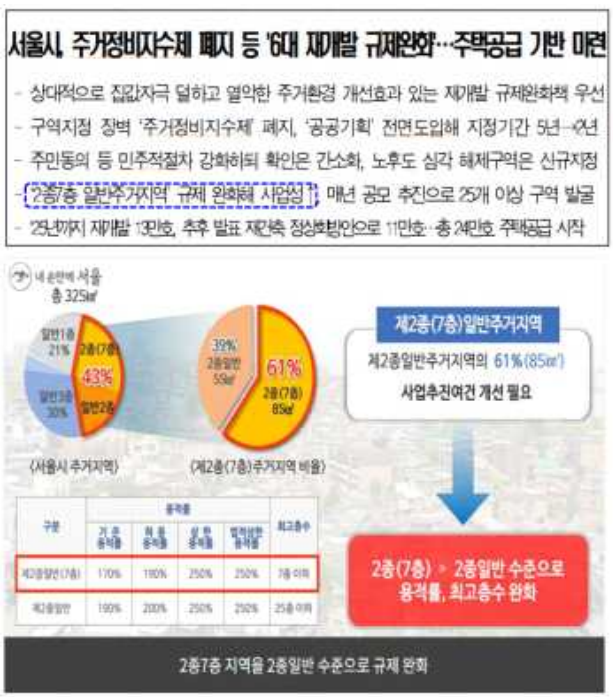
토지이용계획(기정)	토지이용계획(변경)
	

다. 용도지역·지구의 결정에 관한 계획

○ 주변지역의 개발, 경전철 신설에 따른 지역위상 변화 등 주변 일대의 도시기능 변화를 고려한 역세권 부지 및 주택공급 활성화를 위해 용적률 적용체계 변경 및 층수제한 규제 완화적용으로 용도지역 종상향(제2종7층→제2종일반) 계획

용도지역 관리방향 조정 가이드라인 (`19.06.)	< 용도지역 상향 세부기준 > • 조정요건 : 인근 대단위 개발사업 완료 또는 개발계획 확정, 역세권 형성 등으로 토지이용이 급격하게 변화되거나 예상되는 경우 < 2종일반주거지역 지정 기준 > • 입지기준 : 2종일반주거지역 이상과 연접하고 보차구분된 2차로 이상의 도로와 접한 지역 • 지정요건 : 중층주택이 입지하여도 자연경관 및 풍치 저해, 환경악화의 우려가 없는 지역
서울시 6대 재개발 규제완화 방안 (`21.05.)	< 제2종(7층) 일반주거지역 규제완화 > • 2종(7층) → 2종일반 수준으로 용적률, 최고 층수 완화 • 기준용적률 170% → 190%상향 조정 (기준190% / 허용 200% / 상한250%) • 제2종일반주거지역으로 종상향시 공공기여 의무부담비율 삭제 ※ 추진목표(5년)는 연간 2.6만호, 총 13만호 주택공급(정비구역 지정 기준) 
서울시 지구단위계획 수립기준 (`22.05.09. 개정)	< 역세권 범위 적용 기준 > • 역세권부지 활성화를 위해 사업기준 완화 - 지구단위계획 역세권사업 적용거리 승강장 경계기준 20% 범위 내 거리완화 • 역세권 활성화 및 주택공급 확대를 위한 역세권 범위 완화 (1차 역세권 250m →350m) → `24년 한시 적용 ※ 역세권 장기전세주택 건립 운영기준(2022.06.20 전문개정) 

○ 대상지는 서울시 '6대 재개발 규제완화' 방안 적용(6대 재개발 규제완화 발표_2021.05.26.)



개정항목	대상사업	개정 내용			비고
		항목	기존	개정	
제2종 7층용도 지역변경기준 (제2종7층→제2종)	정비사업 (재건축,재개발)	공공기여	10%	삭제	위원회에서필요 하다고인정한 개발사업은 사업지가설치후제공
	지구단위계획 수립대상아파트 (5천㎡ 또는 100세대이상)	용적률	기준170% 허용190% 상한250%	기준190% 허용200% 상한250%	도시관리계획 관련위원회 심의를통해완화

※ 구릉지, 중점경관관리구역, 고도지구 및 자연경관지구, 자층저밀로 관리되는 용도지역 지구 (높지지역 등)에 인접하는 경우 등 높이경관 관리가 필요한 일부지역 제외

제2종일반(7층) 규제완화 비교표

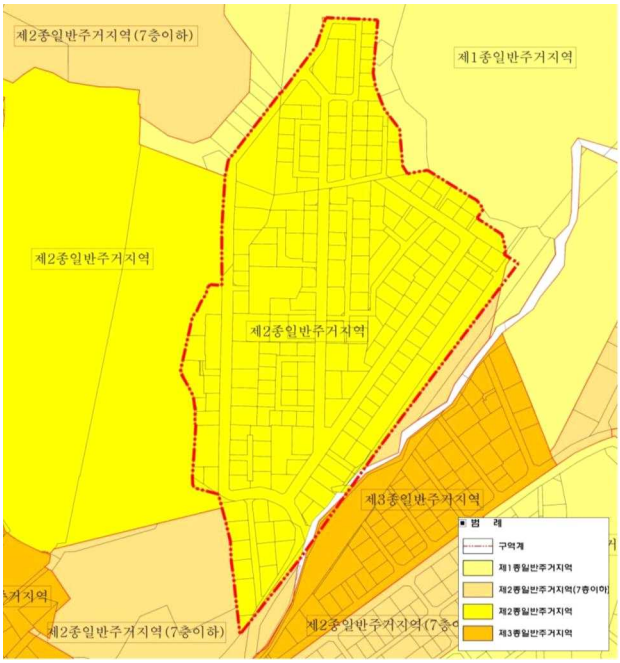
구분		제2종일반주거지역(7층)	제2종일반주거지역 (규제완화 적용)
용적률	기준	170%	190%
	허용	190%	200%
	상한	250%이하	250%이하
높이		7층 이하 (심의완화시 평균13층 이하)	25층 이하
공공시설부담률		10%이상	의무비율 없음

1) 용도지역 결정(변경)조서

○ 월계로변 옹벽정비를 위해 옹벽구간을 정비구역에 포함한 사항으로 제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역 면적이 편입되었으며, 강북구와 성북구 경계에 위치한 지역으로 지적경계 불부합지로 향후 측량성과에 따라 면적이 변경될 수 있음

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증·감	변경		
합계		51,265.0	증) 2,114.7	53,379.7	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	-	증) 83.3	83.3	0.2	용도지역 유지 (연결녹지 부지)
	제2종일반주거지역 (7층이하)	51,265.0	감) 51,265.0	-	-	-
	제2종일반주거지역	-	증) 53,195.0	53,195.0	99.6	지적경계 불부합지 (253.6㎡)포함
	제3종일반주거지역	-	증) 101.4	101.4	0.2	용도지역 유지 (연결녹지 부지)

2) 용도지구 결정조서 : 해당사항 없음

용도지역 결정도(기정)	용도지역 결정도(변경)
	

라. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

○ 재건축사업으로 인한 지역일대의 교통량 증가가 예상됨에 따라 원활한 교통흐름을 위해 일괄적으로 진입도로를 확폭계획 함

○ 토지이용의 효율을 높이고자 입체적 도시계획시설(도로, 사회복지시설 등)을 계획하고, 도시의 기능을 복합적으로 수용하기 위해 도시계획시설(도로, 연결녹지)를 중복결정 하였음

1) 교통시설

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
신설	소로	3	-	4.5	국지도로	80	미아동 8-64	미아동 8-65	일반도로	-	-	주) 입체적 도시계획시설 (마을버스회차공간)
신설	소로	3	-	7	국지도로	132	미아동 8-65	미아동 8-437	일반도로	-	-	주) 입체적 도시계획시설
기정	대로	3	39	25~30	간선도로	5,110 (332)	미아동 42-13	하계동 184-1	일반도로	-	-	-
변경	대로	3	39	25~30	간선도로	5,110 (332)	미아동 42-13	하계동 184-1	일반도로	-	-	연결녹지 중복결정
기정	중로	3	-	12 15 20	국지도로	310	미아4동 8-336	미아4동 8-407	일반도로	-	서고2009-307호 (09.08.06)	-
변경	중로	3	-	13	국지도로	247	미아동 8-144	미아동 8-65	일반도로	-	-	-
폐지	소로	2	-	8	국지도로	126	미아4동 8-407	미아4동 산35-17	일반도로	-	서고2009-307호 (09.08.06)	-

※ ( ) 정비구역에 포함되는 사항

주) 입체적 도시계획시설은 사유지에 설치하는 사항으로 기부채납 대상에서 제외함

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-	· 입체적 도시계획시설 신설 -B=4.5m, L=80m	· 토지의 효율적 활용을 위해 입체적 도시계획시설 결정
-	소로 3-	· 입체적 도시계획시설 신설 -B=7m, L=132m	
중로 3-39	중로 3-39	· 연결녹지와 중복결정	· 도로시설 내 연결녹지 중복결정 ※ 도로조서 및 선형 변경없음
중로 3-	중로 3-	· 도로선형(폭원 및 연장 포함) 변경 -B=12~20m→13m -L=310m→247m 감)63m	· 대상지 및 인근단지(한일유앤아이아파트) 진출입을 위한 막다른 도로인 점을 고려하여 도로선형(폭원 및 연장 포함)을 변경함
소로 2-	-	· 도로폐지	· 막다른 도로는 토지의 효율적 활용을 위해 폐지하고 입체적도시계획시설로 대체함

○ 입체적 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	구분	입체적 결정 범위			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	소로 3-	도로	미아동 8-73번지 일원	길이	-	증) 80m	80m	-	마을 버스 회차 공간
				폭	-	증) 4.5m	4.5m		
				높이	-	증) 7m	7m		
				수평투영면적	-	증) 371.0㎡	371.0㎡		
신설	소로 3-	도로	미아동 8-395번지 일원	길이	-	증) 132m	132m	-	획지 내 입체적 도시계획 도로
				폭	-	증) 7m	7m		
				높이	-	증) 지상부	지상부		
				수평투영면적	-	증) 938.5㎡	938.5㎡		

※ 마을버스회차공간 높이는 향후 상부 토심 및 보두께에 따라 변경될 수 있은 사항으로 사업시행계획인가시 높이를 확정하고, 사업준공 전 경미한 사항으로 결정(변경)

○ 입체적 도시계획시설(도로) 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	소로 3-	· 입체적 도시계획시설 신설 -B=4.5m, L=80m	· 마을버스 운행을 고려하여 토지의 효율적 활용을 위해 단지 내 회차공간(회전교차로)을 조성 · 사업시행자가 조성하여 무상으로 구분지상권 설정
-	소로 3-	· 입체적 도시계획시설 신설 -B=7m, L=132m	· 기존 현황도로(월계로21가길)변 사유지(미아동 844번지 일대 임야필지)의 진입도로 확보 · 사업시행자가 조성하여 무상으로 구분지상권 설정

2) 공간시설

① 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	-	공원	어린이공원	미아4동 8-210일원	2,800.0	감) 2,800.0	-	서고2009-307호 (09.08.06)	-
폐지	-	공원	소공원	미아4동 8-332일원	765.0	감) 765.0	-	서고2009-307호 (09.08.06)	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	어린이공원	· 어린이공원 폐지 - 위치 : 미아4동 8-210일원 - 면적 : 2,800.0㎡	·지형의 특성을 고려하여 공원은 폐지하고 녹지로 대체
-	소공원	· 소공원 폐지 - 위치 : 미아4동 8-332일원 - 면적 : 765.0㎡	·역세권에 인접한 지역으로 효율적인 토지이용계획수립을 위해 공원을 폐지

② 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	녹지	경관녹지	미아동 8-259일원	-	증) 1,636.0	1,636.0	-	-
신설	-	녹지	연결녹지	미아동 8-110일원	-	증) 3,130.3	3,130.3	-	대로3-39호선과 중복결정

○ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	녹지	· 경관녹지 신설 - 위치 : 미아동 8-259일원 - 면적 : 1,636.0㎡	·기존 공동주택(한일유앤아이아파트)와의 소음·안전 등을 고려하여 신설되는 도로(13m)에 완충 역할 및 경관향상을 위해 녹지를 조성함
-	녹지	· 연결녹지 신설 - 위치 : 미아동 8-110일원 - 면적 : 3,130.3㎡ - 폭원 : 10m	·경전철 신설을 고려하여 월계로변 북서울꿈의숲과 연계되도록 보행 및 녹지네트워크 조성

3) 공공·문화체육시설

○ 입체적 도시계획시설(사회복지시설, 문화시설, 청소년수련시설) 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	구분	입체적 결정 범위			최초 결정일	비고
						기정	변경	변경후		
신설	-	사회 복지시설	노인의료 복지시설	미아동 8-332번지 일원	길이	-	-	-	-	-
					폭	-	-	-		
		문화시설	예술인 지원센터		높이	-	증) 지상3~8층	지상3~8층		
		청소년 수련시설	청소년 아지트		수평 투영면적	-	증) 472.2㎡	472.2㎡		

※ 층수 및 면적은 향후 사업시행계획인가시 확정하고, 사업준공 전 경미한 사항으로 결정(변경)

○ 건축물 범위 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	건축물의 범위			비고
					건폐율	용적률	높이	
신설	-	사회 복지시설	노인의료 복지시설	미아동 8-332번지 일원	복합계획		8층 이하	지상3~8층 (연면적 3,109.7㎡)
		문화시설	예술인 지원센터					
		청소년 수련시설	청소년 아지트					

○ 입체적 도시계획시설(사회복지시설, 문화시설, 청소년수련시설) 결정(변경) 사유서

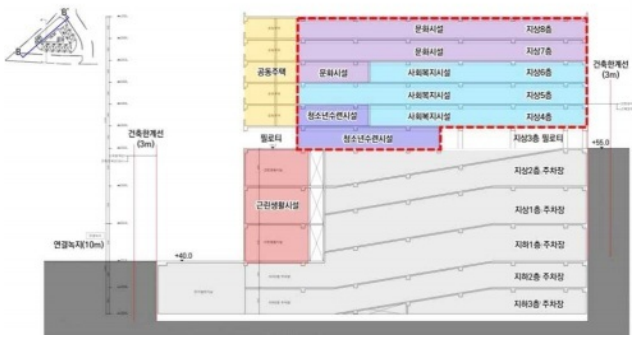
도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설, 문화시설, 청소년수련시설	· 신설 - 위치 : 미아동 8-332번지 일원 - 대지지분 : 845.2㎡ - 건축연면적 : 3,109.7㎡	· 강북구청 기부채납 공공시설 수요조사 결과를 반영하는 사항으로 생활SOC시설 확충

<입체적 범위결정>

<A-A`>



<B-B`>



구 어르신·장애인과	사회복지시설	노인의료복지시설 : 1,437.4㎡
구 문화체육관광과	문화시설	예술인지원센터 : 1,137.6㎡
구 청소년과	청소년수련시설	청소년아지트 : 534.7㎡
연면적 합계		3,109.7㎡

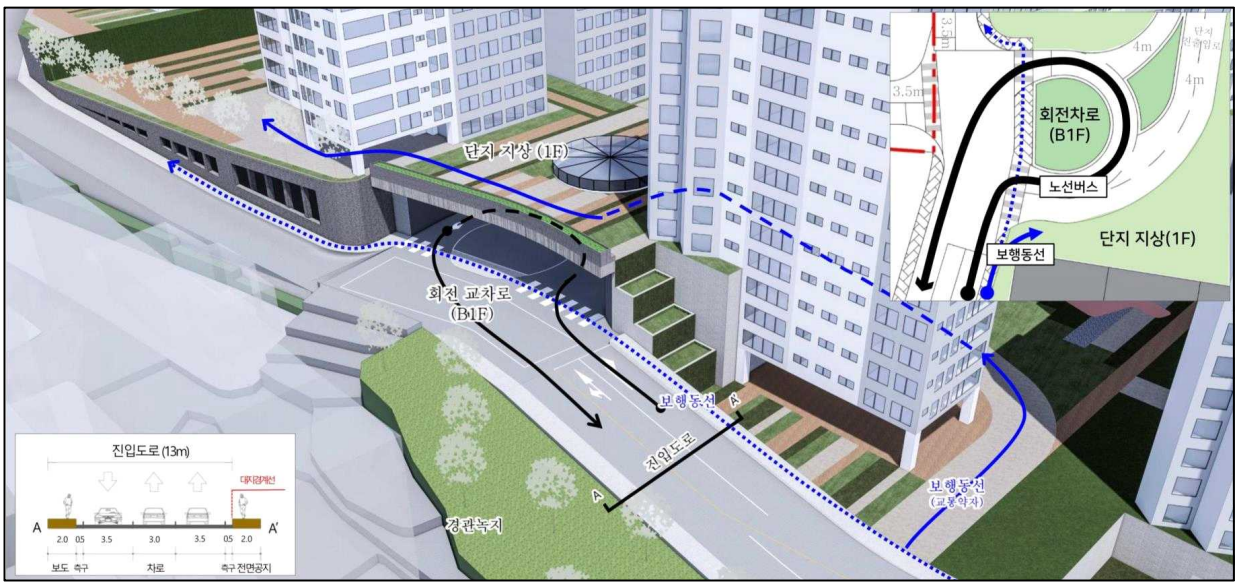
▌입체적 도시계획시설(도로) 결정

○ 고저차가 큰 본 구역 지형을 활용하여 마을버스 회차공간을 공동주택획지 하부에 입체적 도로로 계획하였으며, 민간부지(임야필지) 접도를 위한 도로 계획으로 재산권 침해 최소화 등 합리적인 토지이용계획수립을 위해 입체적 도시계획시설을 결정한 사항임

※ 입체적 도시계획시설(도로) 기부채납시설이 아님



입체적 마을버스 ㅇ회차공간 조성 예시도



▌도시계획시설(도로, 연결녹지) 중복결정

○ 월계로변 옹벽 내 보도까지 도시계획시설(대로 3-39호선)으로 결정되어 있어 북서울꿈의숲 연계를 위한 월계로변 보행 및 녹지네트워크 조성계획과 이용기능이 중복되는 사항으로 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제3조에 의거하여 합리적인 토지이용계획 수립을 위해 월계로 차선에 영향을 주지 않는 범위에서 옹벽 내 보도구간에만 도시계획시설(연결녹지)을 중복결정하는 사항임

<도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙>

제3조(도시·군계획시설의 중복결정)

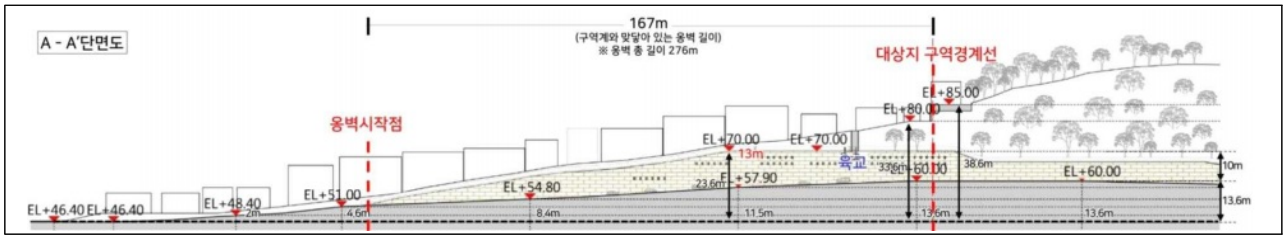
① **토지를 합리적으로 이용하기 위하여 필요한 경우에는 둘 이상의 도시·군계획시설을 같은 토지에 함께 결정할 수 있다.** 이 경우 각 도시·군계획시설의 이용에 지장이 없어야 하고, 장래의 확장가능성을 고려하여야 한다.

② 도시지역에 도시·군계획시설을 결정할 때에는 제1항에 따라 둘 이상의 도시·군계획시설을 같은 토지에 함께 결정할 필요가 있는지를 우선적으로 검토하여야 하고, 공공청사, 문화시설, 체육시설, 사회복지시설 및 청소년수련시설 등 공공·문화체육시설을 결정하는 경우에는 시설의 목적, 이용자의 편의성 및 도심활성화 등을 고려하여 둘 이상의 도시·군계획시설을 같은 토지에 함께 설치할 것인지 여부를 반드시 검토하여야 한다.

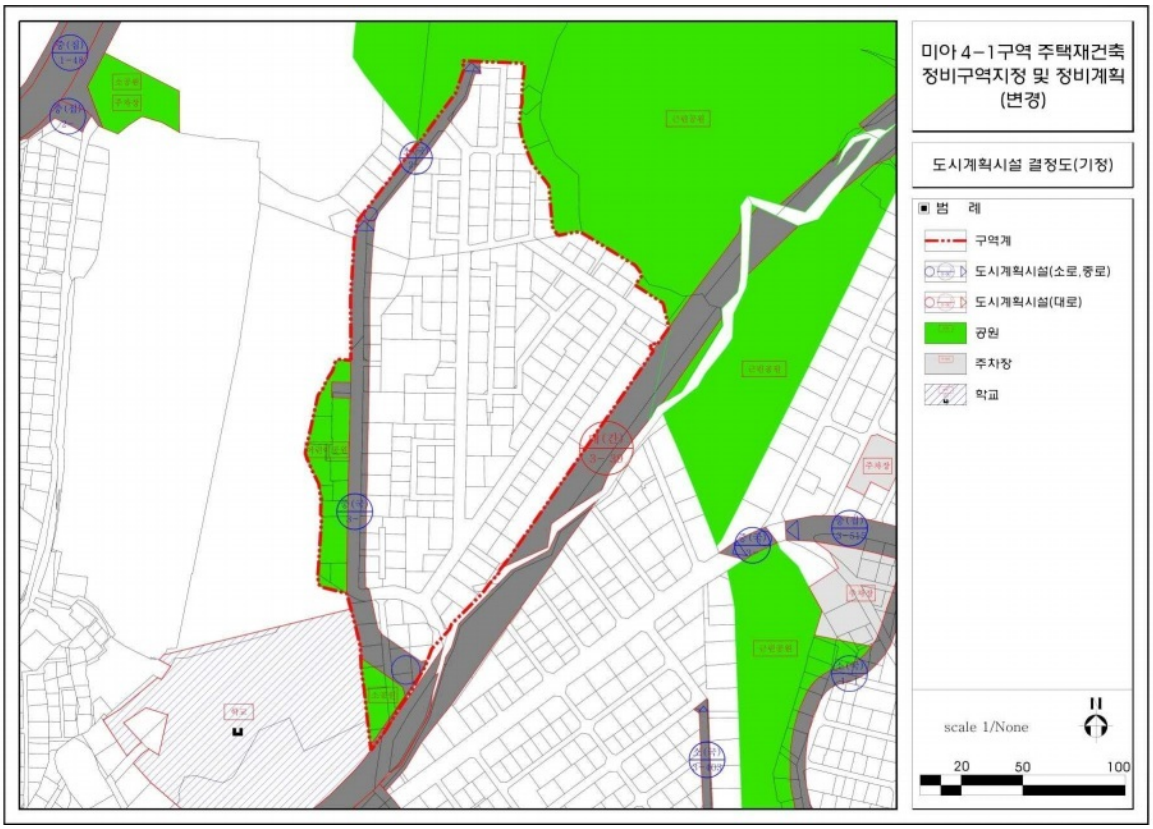
월계로(대로 3-39호선) 현황사진



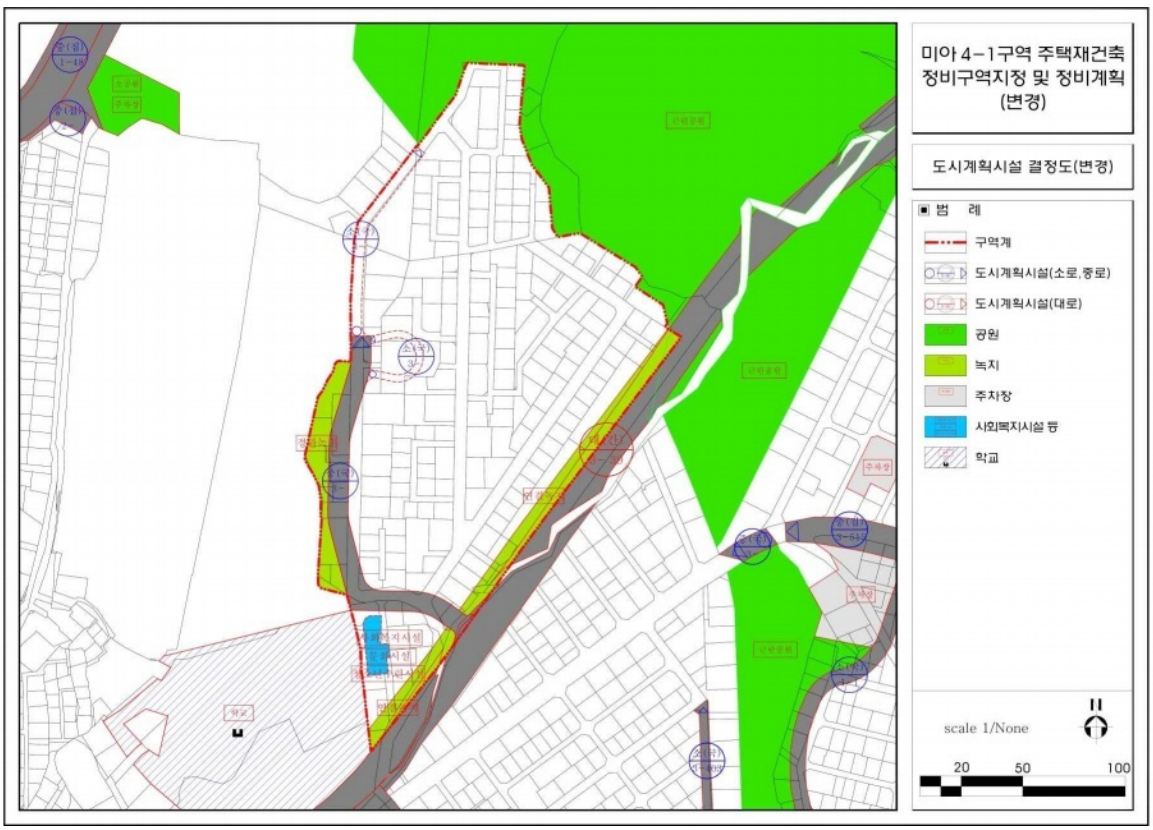
옹벽현황



도시계획시설 결정도(기정)



도시계획시설 결정도(변경)



마. 가구 및 획지에 관한 계획

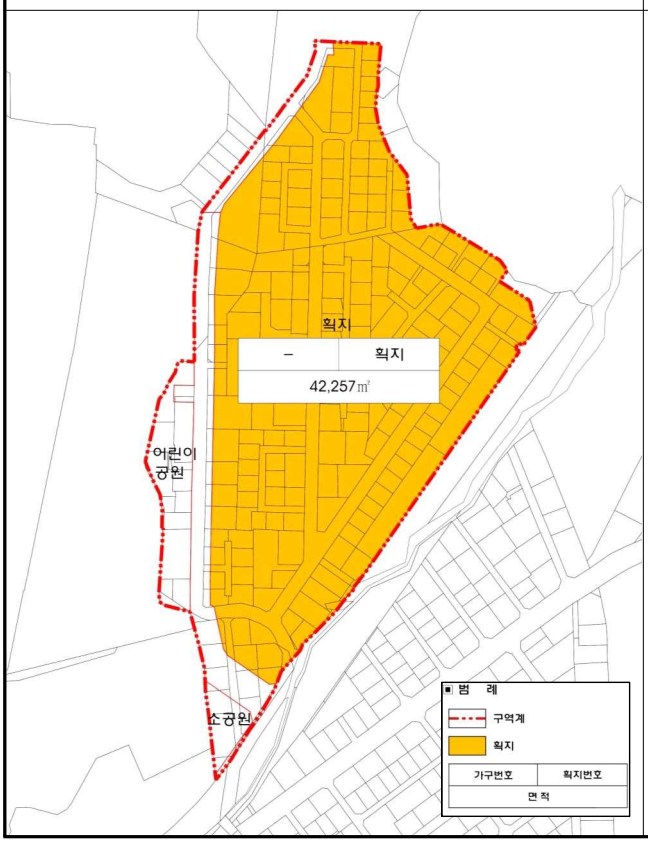
○ 기존의 현황도로에 의해 구획된 획지를 기준으로 개발을 통한 계획적 개발 유도

○ 경전철 신설에 따른 역세권 활성화 등 도시기능에 맞는 획지계획 수립

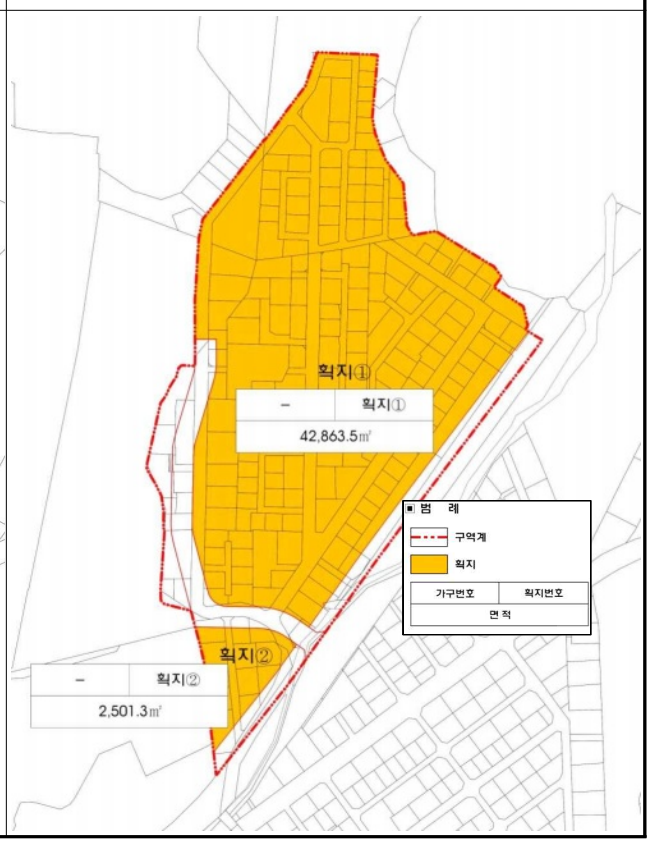
가구 및 획지에 관한 계획

구분		가구	면적(㎡)	획지		비고
				위치	면적(㎡)	
기정	획지	-	51,265.0	강북구 미아4동 8-373번지 일대	42,257.0	공동주택 및 부대복리시설
변경	획지1	-	53,379.7	강북구 미아동 8-373번지 일대	42,863.5	공동주택 및 부대복리시설
	획지2				2,501.3	복합시설 (공동주택 및 공공시설 등)

가구 및 획지에 관한 결정도(기정)



가구 및 획지에 관한 결정도(변경)



바. 건폐율·용적률·높이 및 밀도계획

1) 건폐율 계획

○ 본 사업이 재건축사업임을 고려하여 「서울특별시 도시계획조례」에 의하여 건폐율 제2종일반주거지역 60%이하로 계획하여 단지 내 공간 확보

○ 계획 건폐율 : 26.92%

2) 용적률 계획

○ 용적률 계획은 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」 상 용적률 체계 적용

구분	2025 도시·주거환경정기본계획			
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률
제2종일반(7층)주거지역	170%	190%	250%	250%
제2종일반주거지역	**190%**	**200%**	**250%**	**250%**
제3종일반일반주거지역	210%	230%	250%	300%

○ 허용용적률은 「단독주택재건축 세입자 대책(주택건축본부 주거사업과_2019.04)」에 따른 2.5% 적용

-재개발에 준하는 세입자 손실보상 규모 검토하여 허용용적률 인센티브 10%이하 적용

- ▸ 구역면적 36,000㎡ 경우 허용용적률 5%부여
- ▸ 구역면적 100,000㎡ 경우 허용용적률 적용 10%부여

용적률 체계



기준용적률
: 해당 용도지역의 기준용적률
허용용적률
: 단독주택재건축 세입자 손실보상 인센티브로 제공되는 용적률(10%이내) 합산하여 산정한 용적률

※ 본 방침은 방침일로부터 즉시시행

○ 상한용적률은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(도시계획과_2021.11)」에 의거하여 공공시설 제공면적에 따른 상한용적률을 적용하였음

▣ 단독주택 재건축 세입자 주거대책

○ 도시 및 주거환경정비법 제65조에 따른 세입자 손실보상 및 서울시 「단독주택재건축 세입자 대책 (손실보상, 임대주택)_(2019.04_주택건축본부)」에 의거하여 대상지 내 세입자(가구) 180가구에 대한 세입자 손실보상 규모를 검토한 결과 허용용적률 인센티브 2.5%를 적용하고자 함

○ 해당 산정내용은 개략적 산출(안)으로서 변경 될 수 있으며, 사업시행계획인가시 인센티브 항목 확정 및 인가조건을 부여받고 관리처분계획 인가시 손실보상 대상 및 비용을 확정하여야함

[단독주택재건축 세입자대책 허용용적률 인센티브]

손실보상금액 ①	일반분양 ㎡당 수입금액 ②	용적률 연면적 (①÷②)	일반분양 세대수 및 용적률 산정(59㎡기준)		허용용적률 인센티브 (10%이내)
			일반분양 세대수 산정	용적률 산정	
4,767,739,260원	4,225,000원	1,128.5㎡ 이상	14세대 (1,128.5㎡÷81.9㎡=13.7세대)	2.5% (81.9㎡×14세대=1,146.6㎡)	**2.5%적용**

① 세입자 주거대책에 따른 손실보상 금액 산정

→ 손실보상금액(주거이전비 등 + 영업(휴업)손실보상비 + 조사용역 등) = 4,767,739,260원

(1) 주거이전비 등 : 180가구 × 23,654,107원(1+2) = 4,257,739,260원

1) 주거이전비 4개월분 (5,528,179원 × 4개월) = 22,112,716원

(단위: 원)

산출년도	2023년 1/4 분기				
가구원수	1인	2인	**3인**	4인	5인이상
가계지출비	2,562,427	3,824,600	**5,528,179**	7,157,677	7,005,084

※「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」제54조 준용

2) 이사비 가구당 = 1,541,391원

(단위: 원)

노임	차량운임	포장비	이사비 계	비고
471,204	222,000	103,981	797,185	33㎡미만
628,272	444,000	160,841	1,233,113	33㎡이상~49.5㎡미만
785,340	**555,000**	**201,051**	**1,541,391**	**49.5㎡이상~66.0㎡미만**
942,408	666,000	241,261	1,849,669	66㎡이상~99㎡미만
1,256,544	888,000	321,682	2,466,226	99㎡이상

※「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」제55조 준용

(2) 영업(휴업)손실보상비 : 17가구 × 30,000,000원 = 510,000,000원

※ 업종 및 면적을 기준으로 타 사업지 사례에 따라 추정한 금액이며, 향후 감정평가 결과에 따라 변경될 수 있음

② 조합의 일반분양 ㎡당 수익금액 산정

(1) ㎡당 분양가	(2) ㎡당 공사원가	(3) ㎡당 법인세	㎡당 수입금액 (1-2-3)
9,393,939원	3,977,273원	1,191,667원	**4,225,000원**

(1) ㎡당 일반분양가 : 9,393,939원(분양가상한제 적용시)

단지명	주거전용면적(㎡)	분양가(원)	공급면적당 단가(원/㎡)	준공년도
북서울 자이 폴라리스	59(24평)	747,000,000	9,377,000	2024.08
	84(34평)	963,500,000	8,686,000	
꿈의숲 롯데캐슬	84(33평)	1,020,000,000	9,489,000	2017.02
	104(39평)	1,160,000,000	8,916,000	
래미안 길음 센터피스	84(35평)	1,346,670,000	11,483,000	2019.11
	104(45평)	1,800,000,000	11,913,000	
평균가			9,977,333	-

※ 토지등소유자별 분담금 추산액 검증위원회 자료 준용

(2) ㎡당 공사원가 개략산출 : 3,977,273원

→ 2,121,212원(㎡당 공사비) × 125%(설계비, 감리비 등 각종 기타비용) × 1.5(계약면적/분양면적) = 3,977,273원

구분	정비사업					
	미아3구역 주택재개발	강북5구역 공공재개발	미아2구역 가로주택 정비사업	정릉골 재개발	한남2구역 재개발	성수1구역 주택재건축
건축 공사비	1,702,000	2,287,000	2,227,000	2,242,000	2,339,000	2,379,000
계약년월	2022.05	2023.01	2023.04	2022.06	2022.11	2022.01

※ 토지등소유자별 분담금 추산액 검증위원회 자료 준용

(3) ㎡당 법인세(일괄 22% 적용) : 1,191,667원

→ {9,393,939원(㎡당 일반분양가) - 3,977,273원(㎡당 공사원가)} × 22% = 1,191,667원

▣ 상한용적률 계획(변경)

<table>
<tr><td colspan="2">구분</td><td colspan="11">산정내용</td></tr>
<tr><td rowspan="3">제2종 일반</td><td rowspan="2">토지 이용 계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지
(공동주택 등)</td><td colspan="7">새로 설치하는 기반시설 등 면적</td><td rowspan="2">새로 설치하는 정비기반 시설 내 국·공유지 면적</td><td rowspan="2">대지 내 용도폐지 되는 기존 정비기반 시설 면적</td></tr>
<tr><td rowspan="2">합계</td><td rowspan="2">도로</td><td rowspan="2">녹지</td><td colspan="5">건축물 기부채납
(환산부지+대지지분면적)</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>사회복지시설</td><td>문화시설</td><td>청소년 수련시설</td><td>공공 임대주택</td></tr>
<tr><td>53,379.7㎡</td><td>45,364.8㎡</td><td>13,962.1㎡</td><td>3,248.6㎡</td><td>4,766.3㎡</td><td>5,947.2㎡</td><td>1,281.5㎡</td><td>1,162.9㎡</td><td>459.3㎡</td><td>3,043.5</td><td>1,969.2㎡</td><td>5,865.5㎡</td></tr>
<tr><td></td><td>공공시설 부지 제공면적 (순부담)</td><td colspan="12">■ 13,962.1㎡(새로 설치하는 기반시설 등 면적) - 1,969.2㎡(새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 면적)
- 5,865.5㎡(대지 내 용도폐지 되는 기존 정비기반시설 면적) = 6,127.4㎡
■ 순부담 면적 : 6,127.4㎡(구역면적 대비 11.5%)
※ 건축물 기부채납에 관한 사항
1) 사회복지시설 : 대지지분면적(390.7㎡) + 환산부지면적(890.8㎡) = 1,281.5㎡
2) 문화시설 : 대지지분면적(309.2㎡) + 환산부지면적(853.7㎡) = 1,162.9㎡
3) 청소년수련시설 : 대지지분면적(145.3㎡) + 환산부지면적(314.0㎡) = 459.3㎡
4) 공공임대주택(50세대) : 대지지분면적(1,818.0㎡) + 환산부지면적(1,225.5㎡) = 3,043.5㎡</td></tr>
<tr><td></td><td>상한 용적률 산정</td><td colspan="12">■ 기준용적률 190%, 허용용적률 192.5%, 상한용적률 219.5%, 법적상한용적률 234.11%
■ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α[토지] + 0.7 × α[건축물])
= 192.5% × (1 + 1.3 × 1 × 0.0666 + 0.7 × 0.0769) = 219.5%</td></tr>
<tr><td></td><td>α (토지)</td><td colspan="12">■ 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지) 제공 면적 비율
= (8,014.9㎡ + 2,663.2㎡ - 7,834.7㎡) ÷ (45,364.8㎡ - 2,663.2㎡) = 0.0666</td></tr>
<tr><td></td><td>α (건축물)</td><td colspan="12">■ 공공시설등 부지(토지) 제공 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(현금 및 건축물 설치비용 환산부지) 제공 면적 비율
= 3,284.0㎡ ÷ (45,364.8㎡ - 2,663.2㎡) = 0.0769</td></tr>
</table>

▣ 순부담 검토

① 정비구역지정(`09.08) 공공시설 부담률

⇒ 정비구역지정 시 공공시설 부담률 완화를 통해 10%이상 적용

구분	면적(㎡)	순부담률(%)	순부담 면적(㎡)	적용 순부담률(%)	적용 순부담 면적(㎡)	비고
제1종일반 ⇒ 제2종일반(7층)+층수완화	42,144.0	20%	8,428.8	통합 10%이상	5,138.0 (10.02%)	1단계 종상향
제2종일반(7층) ⇒ 층수완화(평균13층)	8,645.0	10%	864.5			층수완화
제2종일반(12층)	476.0	-	-			제2종일반(7층) 용도지역 하향조정
합계	51,265.0	-	9,293.3			※ 공공시설 부담률 완화심의 ⇒ **10%이상 적용**

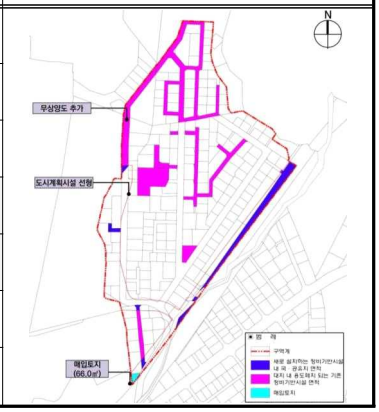
② 최초 용도지역 변경에 따른 공공시설 부담률 검토

⇒ 정비구역지정(`09.08)지정시 공공시설 부담률 완화를 통해 10%이상 적용하였으며, 최초 용도지역에서 공공시설 부담률을 검토한 결과 11.4%이상 계획한 사항으로 순부담률은 충족하는 사항임

구분		면적(㎡)	순부담률(%)	순부담면적(㎡)	비고
제1종일반	제1종일반	83.3	-	-	용도지역 유지(연결녹지 부지)
	제2종일반	40,543.1	15%	6,081.5	2단계 종상향
	소계	40,626.4	-	-	-
제2종일반 (7층)	제2종일반	10,384.5	-	-	6대 재개발 규제완화(`21.05)
	소계	10,384.5	-	-	-
제2종일반	제2종일반	459.9	-	-	용도지역 유지(경관녹지, 공동주택 부지)
	소계	459.9	-	-	-
제3종일반주거지역		101.4	-	-	용도지역 유지(연결녹지부지)
합계		53,379.7	-	**6,081.5(11.4%)**	**순부담계획 : 6,127.4㎡(구역면적 대비 11.5%)**

※ 순부담 면적산정을 위한 용도지역 면적은 캐드구적면적으로 재산정하였음

③ 순부담 검토

구분		면적(㎡)	무상양도 도면
① 구역면적		53,379.7	
기반시설 면적	② 신설 정비기반시설	8,014.9	
	③ 공공시설 등(건축물 기부채납) 환산면적	5,947.2	
	④ 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 면적	1,969.2	
	⑤ 대지 내 용도폐지 되는 기반시설 내 국공유지 면적	5,865.5	
⑥ 순부담면적(② + ③ - ④- ⑤)		6,127.4	
순부담비율(%)(① ÷ ⑥)		**11.5%**	

○ 건축물 기부채납에 관한 계획

• 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(도시계획국_2021.11) 적용

- 3-3 도시계획(용도지역, 도시계획시설) 변경이 있는 경우 **부지 가액은 토지주가 제시한 감정평가금액으로 산출**

- 환산 부지면적(㎡) = $\frac{\text{공공시설등 설치비용(원) + 현금 기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡)}}$

- 설치비용 산정식 = 설치비용 기준 × 건축연면적

- 설치비용 기준

구분	건축비 기준	비고
공공임대주택	공공건설임대주택 표준건축비 준용	별도의 산정기준을 정하는 경우에는 그에 따름
기숙사, 오피스텔	공공임대주택 설치비용 기준 준용	공공주택 특별법 제2조의2, 공공주택 특별법 시행령 제1조제2호의 오피스텔
공공임대상가, 공공임대산업시설	「수도권정비계획법」에 따라 매년 고시하는 표준건축비 준용	-
그 외 공공시설 등	**공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 (서울특별시 기술심사담당관)**	**가이드라인 개정되는 경우 그에 따름**

※ 설치비용은 부가가치세 면세된 단가 적용

- **환산부지면적은 도시계획위원회 또는 도시건축공동위원회 심의시 개략적인 산출근거로 인센티브량을 산정**하고 인허가시 구체적인 내역서를 작성하여 원가계산 전문기관에 의뢰하여 검증을 받고, **관리청의 확인 후 최종 인센티브량을 결정함에 따라 추후 변경될 수 있음**

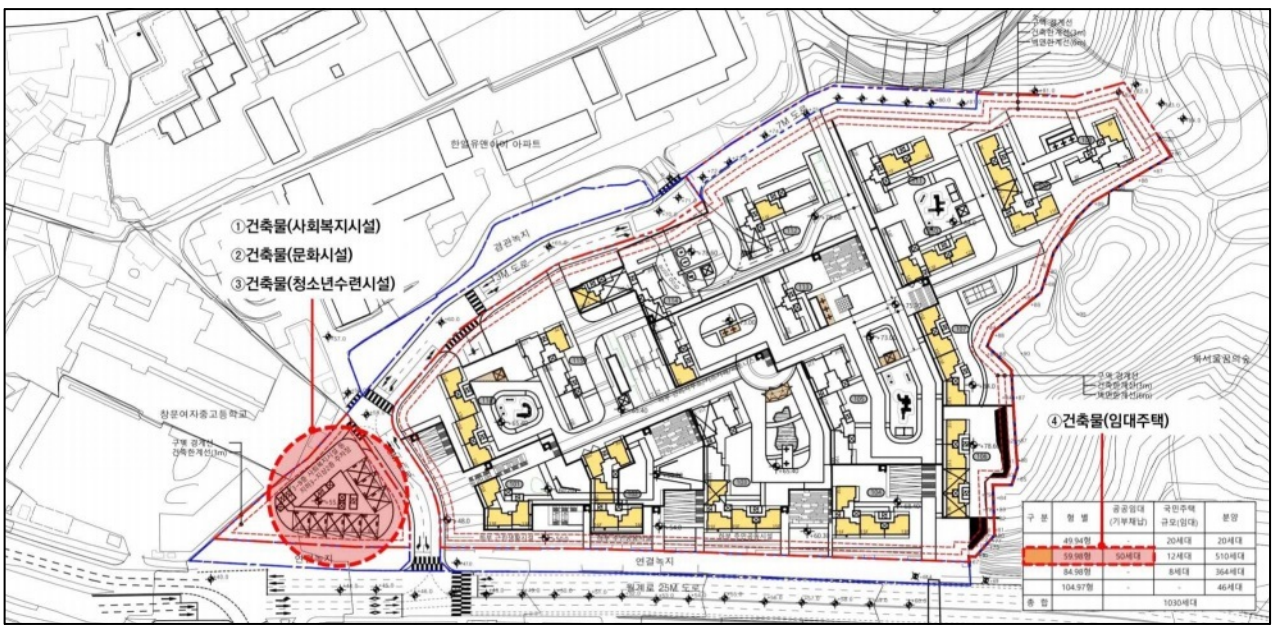
<table>
<tr><td rowspan="5">①
건
축
물</td><td colspan="2">대지+환산</td><td>1,281.5㎡</td><td>시설명
(세부용도)</td><td colspan="2">관리청
(운영부서)</td><td>배치
(층수)</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td>사회복지시설
(노인의료복지시설)</td><td colspan="2">강북구청
(어르신·장애인과)</td><td>획지2
(지상4~6층)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">대지(지분)
면적</td><td rowspan="2">390.7㎡</td><td rowspan="2">개별공시지가
(2배 적용)</td><td colspan="3">5,827,860원/㎡</td></tr>
<tr><td>기준</td><td colspan="2">2022년 기준</td></tr>
<tr><td rowspan="2">환산
부지면적</td><td rowspan="2">(3,611,818원/㎡ × 1,437.4㎡) ÷ 5,827,860원/㎡
= 890.8㎡</td><td rowspan="2">건축비</td><td colspan="3">3,611,818원/㎡(면세단가 적용)</td></tr>
<tr><td>연면적</td><td>1,437.4㎡</td><td>기준</td><td colspan="2">2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 (노인복지센터)</td></tr>
<tr><td rowspan="5">②
건
축
물</td><td colspan="2">대지+환산</td><td>1,162.9㎡</td><td>시설명
(세부용도)</td><td colspan="2">관리청
(운영부서)</td><td>배치
(층수)</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td>문화시설
(예술인지원센터)</td><td colspan="2">강북구청
(문화체육관광과)</td><td>획지2
(지상6~8층)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">대지(지분)
면적</td><td rowspan="2">309.2㎡</td><td rowspan="2">개별공시지가
(2배 적용)</td><td colspan="3">5,827,860원/㎡</td></tr>
<tr><td>기준</td><td colspan="2">2022년 기준</td></tr>
<tr><td rowspan="2">환산
부지면적</td><td rowspan="2">(4,373,636원/㎡ × 1,137.6㎡) ÷ 5,827,860원/㎡
= 853.7㎡</td><td rowspan="2">건축비</td><td colspan="3">4,373,636원/㎡(면세단가 적용)</td></tr>
<tr><td>연면적</td><td>1,137.6㎡</td><td>기준</td><td colspan="2">2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 (문화집회시설)</td></tr>
</table>

③ 건축물	대지+환산	459.3㎡	시설명 (세부용도)	관리청 (운영부서)	배치 (층수)
			청소년수련시설 (청소년아지트)	강북구청 (청소년과)	획지2 (지상3~4층)
	대지(지분) 면적	145.3㎡	개별공시지가 (2배 적용)	5,827,860원/㎡	
				기준	2022년 기준
	환산 부지면적	(3,422,727원/㎡ × 534.7㎡) ÷ 5,827,860원/㎡ = 314.0㎡	건축비	3,422,727원/㎡(면세단가 적용)	
	연면적	534.7㎡		기준	2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 (청소년문화수련시설)
④ 건축물	대지+환산	3,043.5㎡	시설명 (세부용도)	관리청 (운영부서)	배치 (층수)
			임대주택 (전용 59㎡·50세대)	서울시 (SH공사)	소셜믹스
	대지(지분) 면적	1,818.0㎡	개별공시지가 (2배 적용)	5,827,860원/㎡	
				기준	2022년 기준
	환산 부지면적	(1,049,324원/㎡ × 6,806.5㎡) ÷ 5,827,860원/㎡ = 1,225.5㎡	건축비	1,049,324원/㎡(면세단가 적용)	
	연면적	6,806.5㎡		기준	공공건설임대주택 표준건축비(2023.02.01) ※ 층별 건축비 평균값 적용

※ 건축물 기부채납은 관련부서 협의 및 수요조사 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 건축물 토지환산면적은 도시계획위원회 또는 도시건축공동위원회 심의시 개략적인 산출근거로 인센티브량을 산정하고 인허가시 구체적인 내역서를 작성하여 원가계산 전문기관에 의뢰하여 검증을 받고, 관리청의 확인 후 최종 인센티브량을 결정함에 따라 추후 변경될 수 있음

건축물 기부채납 계획도



▣ 강북구청 수요조사 및 운영계획(안)

내 삶에 힘이 되는 강북!

강북구

수신자 미아4-1구역 주택재건축정비사업조합 조합장 이진섭귀하
(경유)
제 목 기부채납 공공시설 수요조사 결과 알림

1. 귀 조합의 발전을 기원합니다.
2. 귀 조합에서 입안 제안한「미아4-1구역 주택재건축정비사업」정비구역지정 및 정비계획변경(안)에 반영할 기부채납 공공시설 수요조사 결과를 붙임과 같이 알려드리니, 정비계획변경 (안)에 반영하여 주시기 바랍니다.

가. 기부채납 공공시설 수요조사 결과

요청부서	필요시설	요청면적
문화체육관광과	예술인 지원센터 및 다목적 문화·소통공간	924㎡
어르신·장애인과	노인의료복지시설	1,320㎡
청소년과	청소년 시설	400㎡
	요청면적 합계	2,644㎡

붙임: 부서별 회신문 각 1부. 끝.

강북구청장

주무관 재개발재건축1팀장 주거정비과장
협조자
시행 주거정비과-6587 (2023.5.9.) 접수 ( )
우 01071 서울특별시 강북구 도봉로89길 13(수유동) / http://www.gangbuk.go.kr
전화 02-901-2553 /전송 / / 비공개(5)

수 요 조 사 서

필요 시설	노인의료복지시설(노인요양시설)
필요 규모	400평(1,320㎡) 이상
사업 내용	노인요양시설을 확충하여, 치매·중풍 등 노인성질환 등으로 심신에 상당한 장애가 발생하여 도움을 필요로 하는 노인을 입소시켜 급식요양과 그 밖에 일상생활에 필요한 편의를 제공하고자 함
운영 계획	○ 주요시설: 침실, 치매전담실, 사무실, 요양보호사실, 프로그램실 등 ○ 운영방법: 민간위탁(시설/사무)
기대 효과	초고령 사회의 급속한 진행과 노인복지수요 증대에 적극적으로 대응하여 장기요양 돌봄 서비스의 질을 향상시키고자 함

수 요 조 사 서

필요 시설	**(가칭)아트센터** (예술인 지원 센터 및 주민 공동체 활동을 위한 다목적 문화·소통 공간)
필요 규모	약 280평(전용면적)
사업 내용	□ 다목적 전시실이 포함된 (가칭)아트센터를 건립하여 지역예술인 및 주민에게 문화향유 기회를 제공하고자 함
운영 계획	□ 주요시설: 다목적 전시실, 다목적실, 공유오피스, 스튜디오실 등 ○ 주요 용도
기대 효과	□ 강북구내 부족한 문화시설 확충을 통한 문화적 욕구를 충족시키고, 보다 많은 문화 향유 기회를 제공함으로써 지역주민의 삶의 질 향상 □ 주민공동체 활동 공간 조성을 통한 여가문화 확대 □ 주민 소통공간 및 다목적 문화공간 조성을 통한 지역 공동체 활성화에 기여

주요용도	세부공간
다목적실	전시, 연극·무용 등 다목적 공간
사무실 및 커뮤니티 카페 /마을사랑방	프로그램 기획 및 운영, 소통공간 /마을주민 공동이용방
다목적 전시실	전시 및 행사 등을 위한 다목적 공간
스튜디오실/공유오피스	방송·미디어 콘텐츠 창출/창작 공간

수 요 조 사 서

필요 시설	청소년 시설
필요 규모	400㎡
사업 내용	**- 청소년을 위한 놀이·휴식·문화 공간** ○ 청소년들이 욕구 반영한 청소년 전용공간 구성 ○ 휴식공간 및 체험활동 제공 ○ 동세대 간 공감대 형성과 꿈을 나눌 수 있는 자율공간 제공
운영 계획	○ 북카페, 게이밍존, 커뮤니티 존(스터디 및 회의) 운영 ○ 체험형 특별 프로그램 운영(바리스타, 악기교실 등) ○ 청소년 자율활동 지원
기대 효과	○ 놀이·휴식·문화 공간을 제공하여 청소년들의 심리적 안정 및 자기주도적 참여와 활동 증진 ○ 지역자원을 연계한 맞춤형 프로그램 제공하여 지역공동체 형성에 기여

3) 높이계획

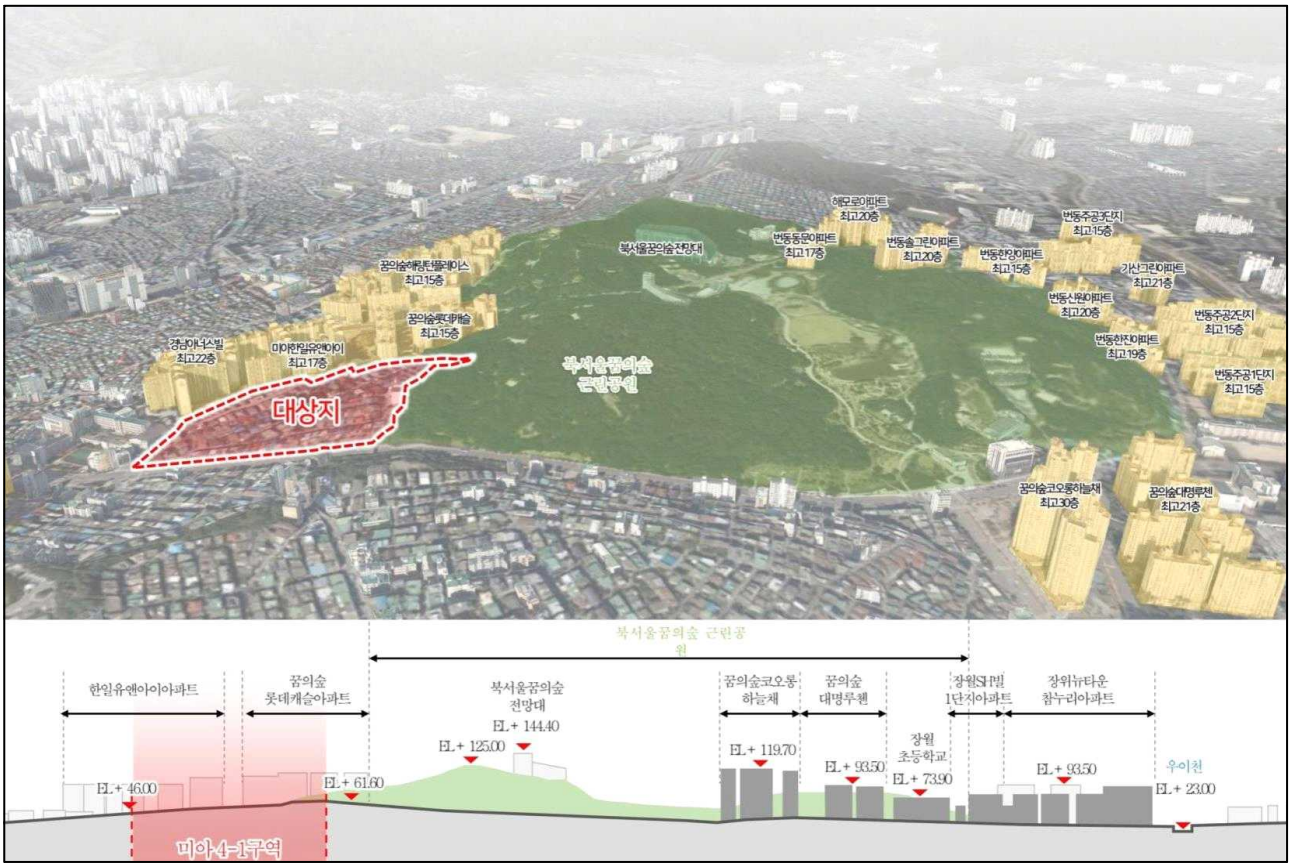
○ 높이계획은 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」 상 높이기준은 제2종일반주거지역 최고 25층 이하로 제한하고 있음

○ 대상지는 인근 북서울꿈의숲과 연접하고, 급경사 지형 등을 고려하여 주변과 조화로운 도시경관 및 스카이라인이 형성될 수 있도록 최고층수 22층 이하에 북서울꿈의숲 공원 연접부는 신속통합기획 취지를 고려하여 평균 13층 이하로 계획하였음

< 기본계획에 의한 중심지·용도지역 별 높이관리 기준 >

구분	도심 · 광역중심	지역 · 지구중심	그 외 지역
상업 준주거	• 복합 : 51층 이상 가능 • 주거 : 35층 이하	• 복합 : 50층 이하 • 주거 : 35층 이하	• 복합 : 40층 이하 • 주거 : 35층 이하
준공업	• 복합 : 50층 이하 • 주거 : 35층 이하		
일반주거	• 제3종일반 : 주거 35층 이하, 복합 50층 이하 • 제2종일반 : 25층 이하		• 제3종일반 : 35층 이하 • 제2종일반 : 25층 이하

▮ 높이 현황

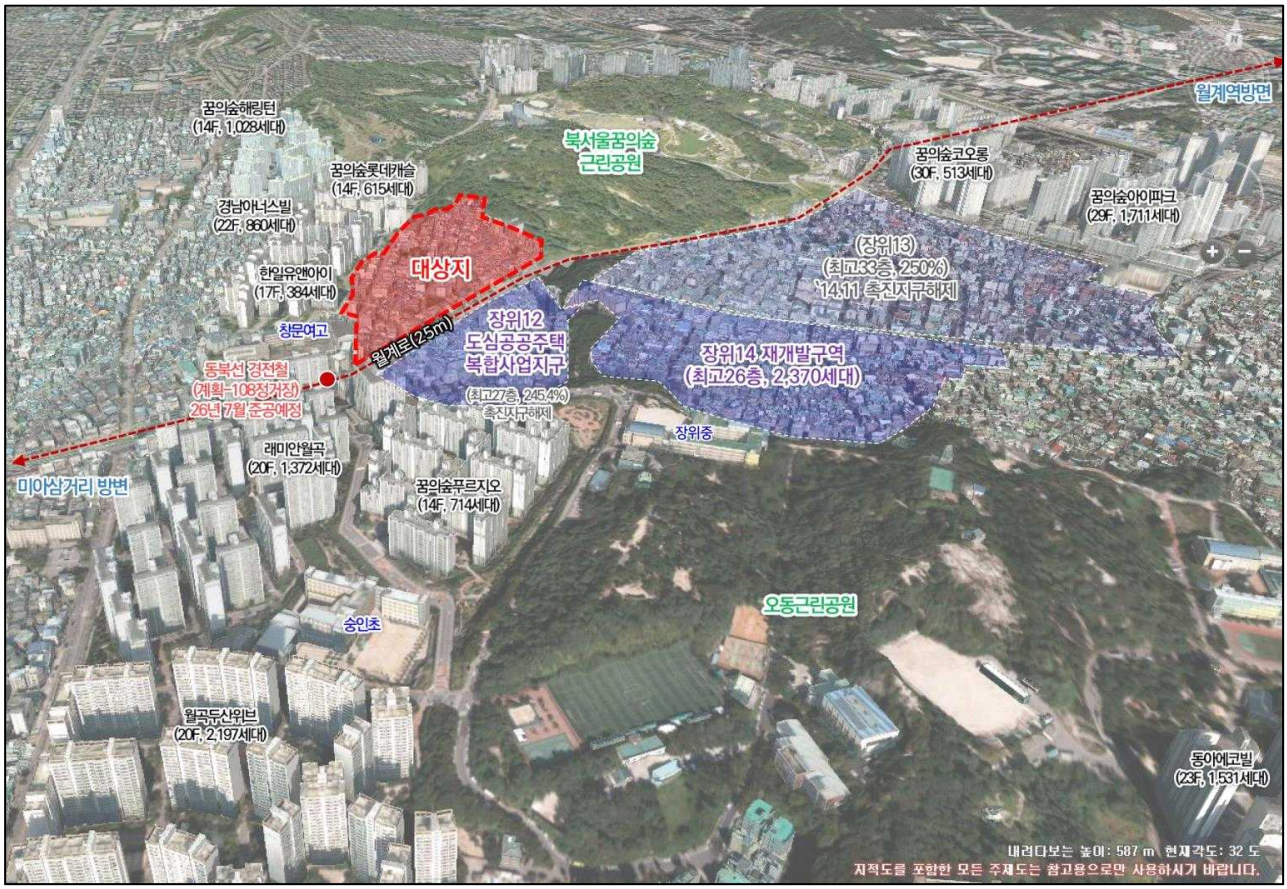


○ 주변 건축물 층수현황을 검토한 결과 최고 14층~30층으로 나타남

구분	명칭	세대수(세대)	층수(층)	높이(m)
1	경남아너스빌	860	22	66
2	꿈의숲롯데캐슬	615	14	42
3	꿈의숲해링턴	1,028	14	42
4	한일유앤아이	384	17	51
5	래미안월곡	1,372	20	60
6	꿈의숲푸르지오	714	14	42
7	월곡두산위브	2,197	20	60
8	꿈의숲코오롱	513	30	90
9	동아에코빌	1,531	23	69
10	**대상지**	**1,030**	**22**	**66**

※ 주변 공동주택 높이는 층고 3m 산정

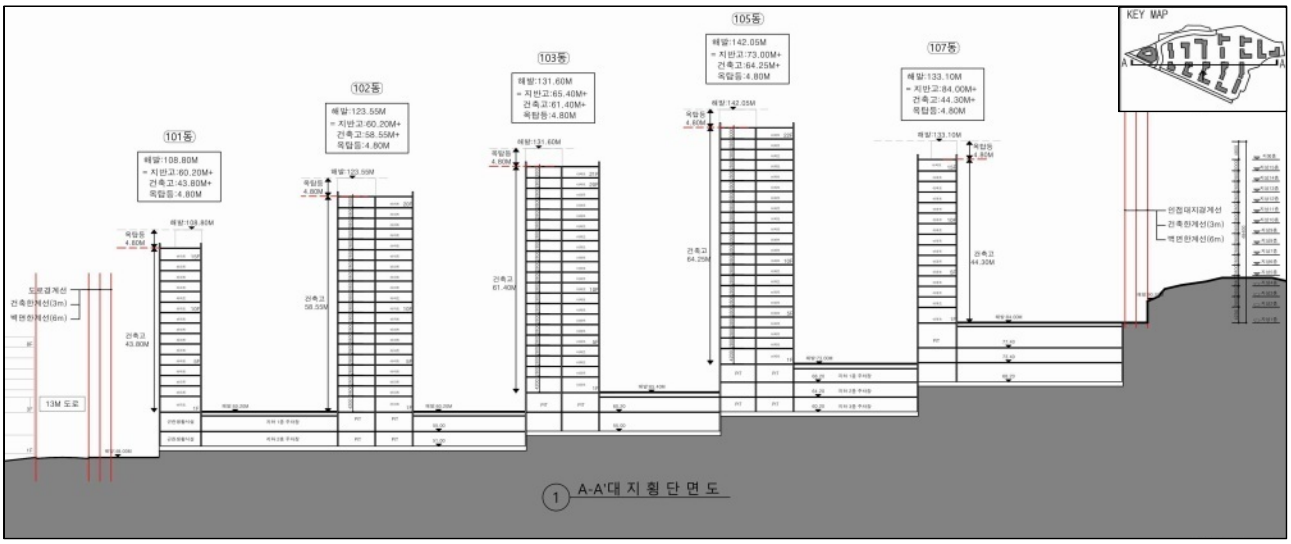
대상지 주변 높이현황도

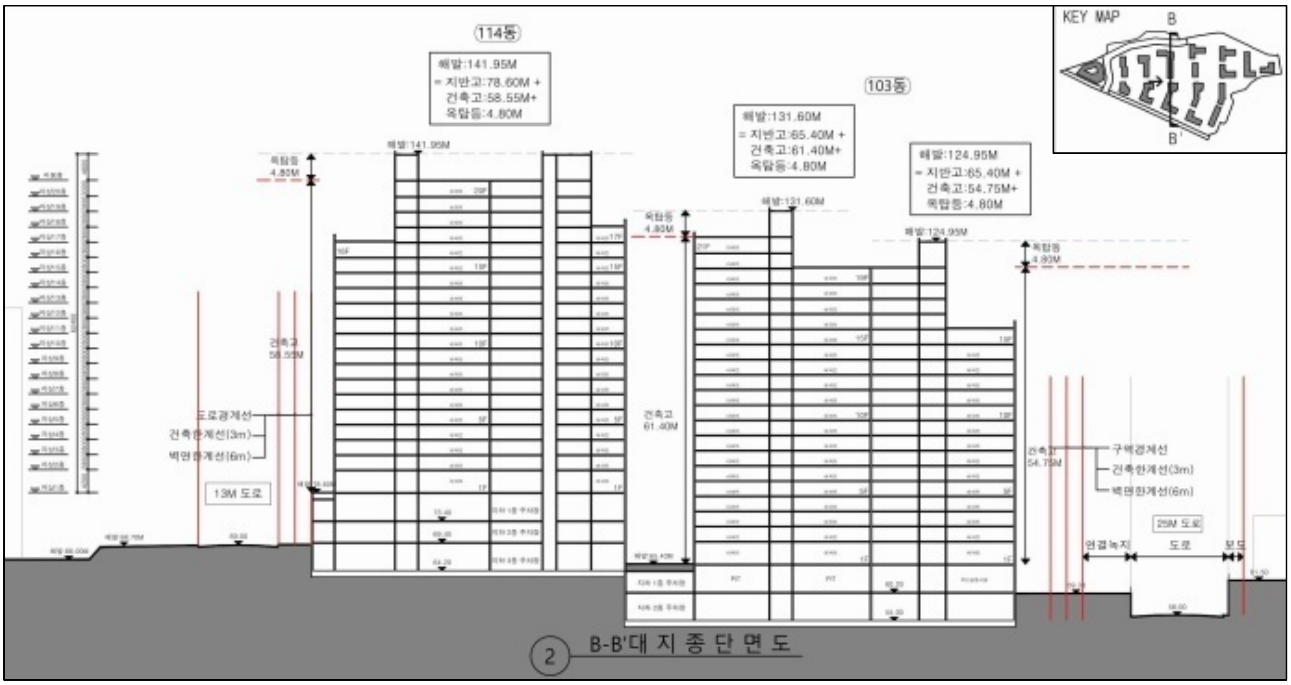


▌해발고도 높이계획

○ 최고층수 22층이하로 계획한 사항으로 해발높이 142.05m임

※ 142.05m(105동) = 73.00m(지반고) + 64.25m(건축고) + 4.80m(옥탑 등)

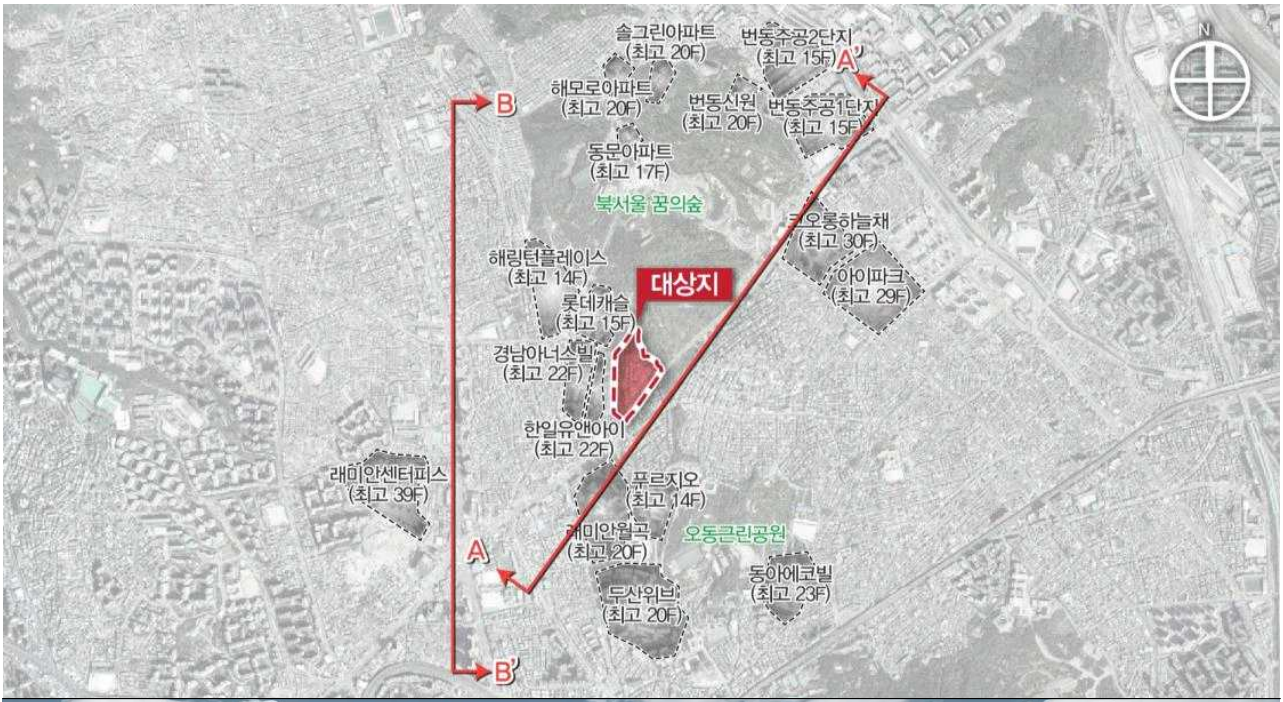




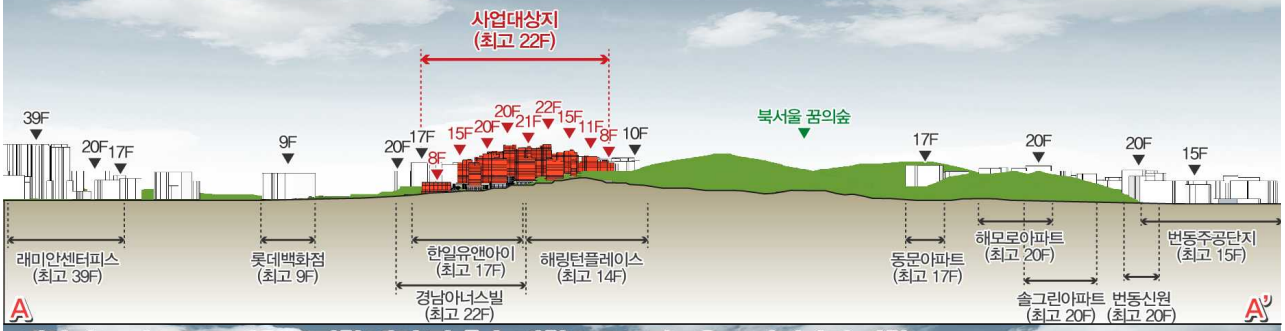
▌스카이라인 계획

○ 주변 자연(북서울꿈의숲)경관과 공동주택 조화성을 고려한 스카이라인계획

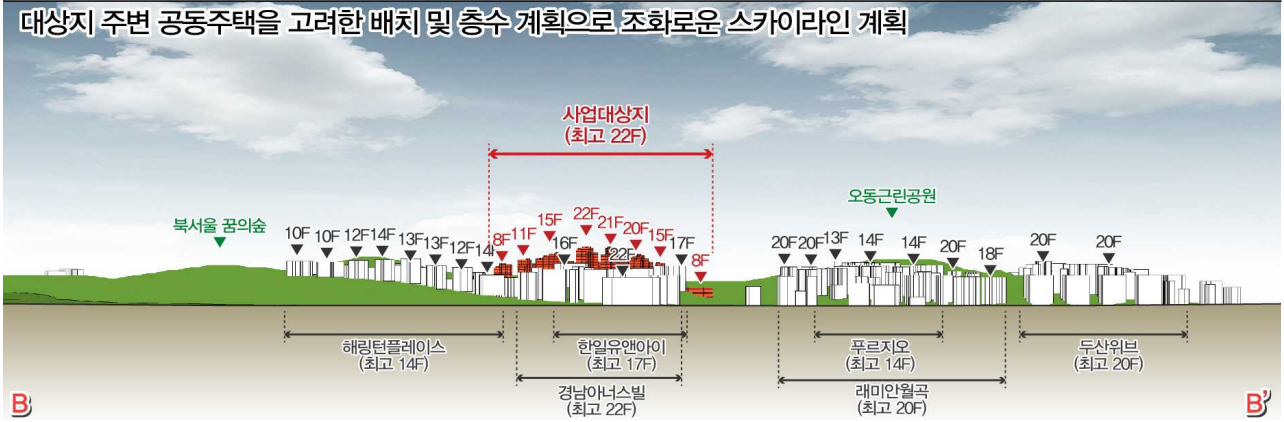
○ 리듬감 있는 층수 배치로 획일적 스카이라인 지양하며, 구릉지 경사를 훼손하지 않도록 배치 및 층수 계획



대상지 주변 건축물 및 북서울 꿈의숲과 조화되는 리드미컬한 스카이라인 계획

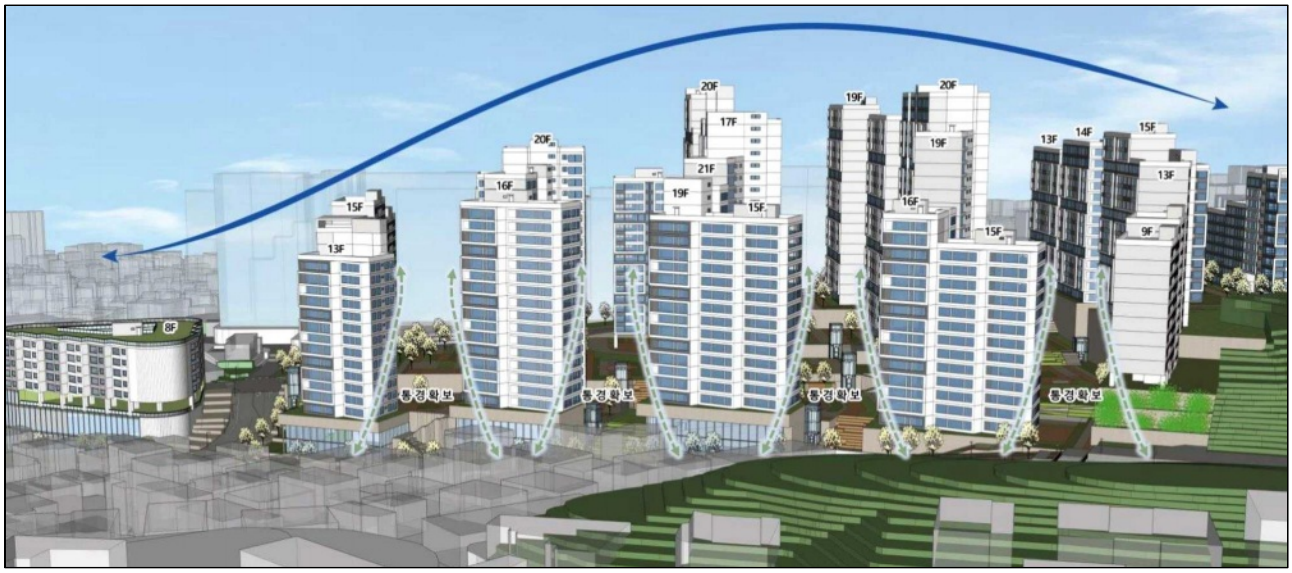


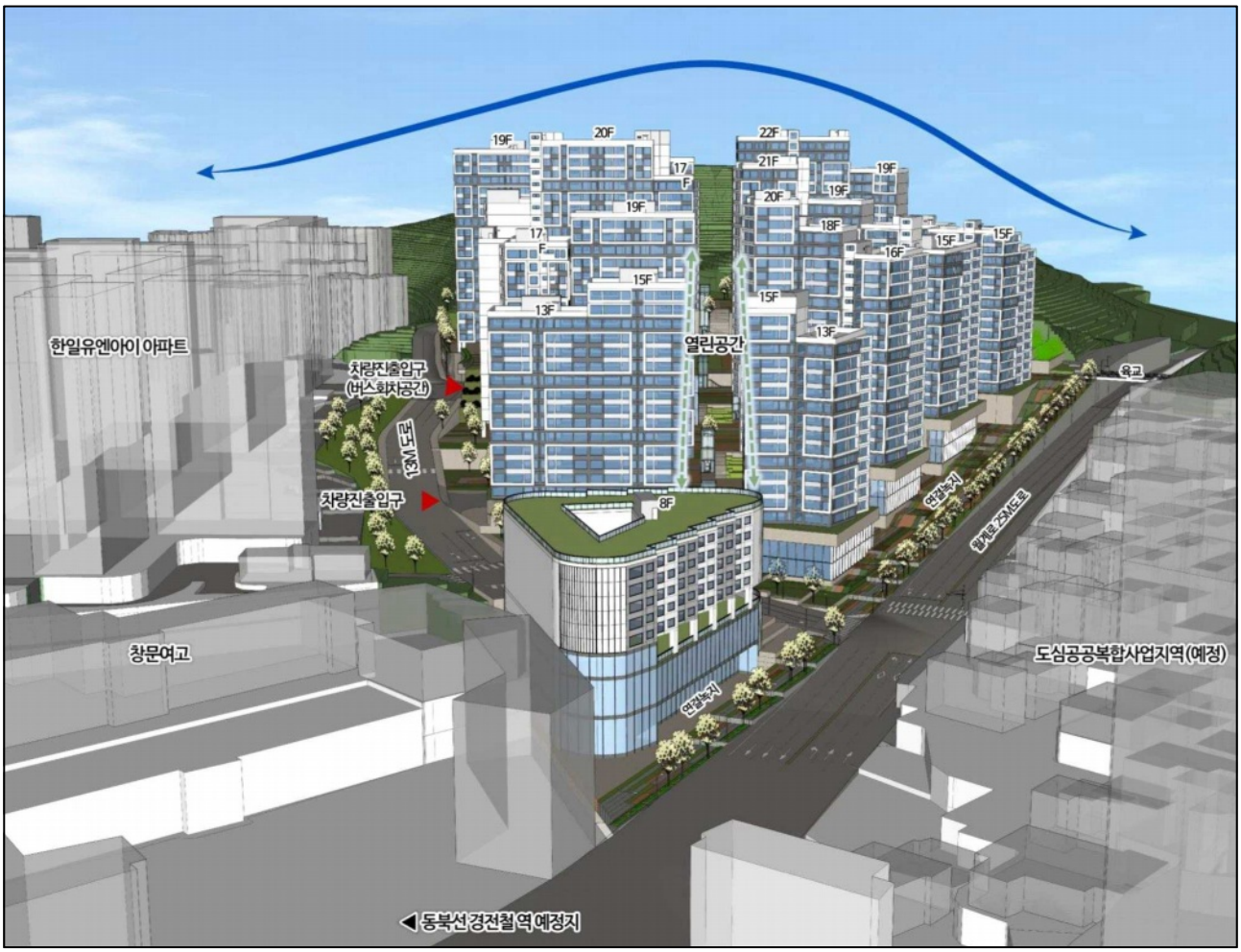
대상지 주변 공동주택을 고려한 배치 및 층수 계획으로 조화로운 스카이라인 계획



▌ 단지 중앙에서 텐트형 구조로 높이계획 수립

○ 위압감 완화를 위해 통경축을 확보할 수 있는 방사형 건축배치로 개방감을 주었으며, 단지 중앙부에서 경계부(월계로) 방향으로 낮아지는 텐트형 구조로 높이 계획을 수립





▮ 단지 내 열린공간 형성



▮ 조감도



4) 평균층수 산정

○ 북서울꿈의숲 공원 연접부는 평균13층 이하로 계획 수립

<서울특별시 지구단위계획 수립기준·관리운영기준 및 매뉴얼(2023.3)_평균층수 산정방법>

① 평균층수는 아파트의 지상 연면적을 규칙으로 정하는 기준 면적으로 나누어 환산한 층수를 말한다(도시계획조례 제28조 제2항)

② 기준면적은 동별 아파트의 지상 연면적을 각 동의 층수로 나눈 면적의 합계를 말한다(도시계획조례 시행규칙 제14조 제1항)

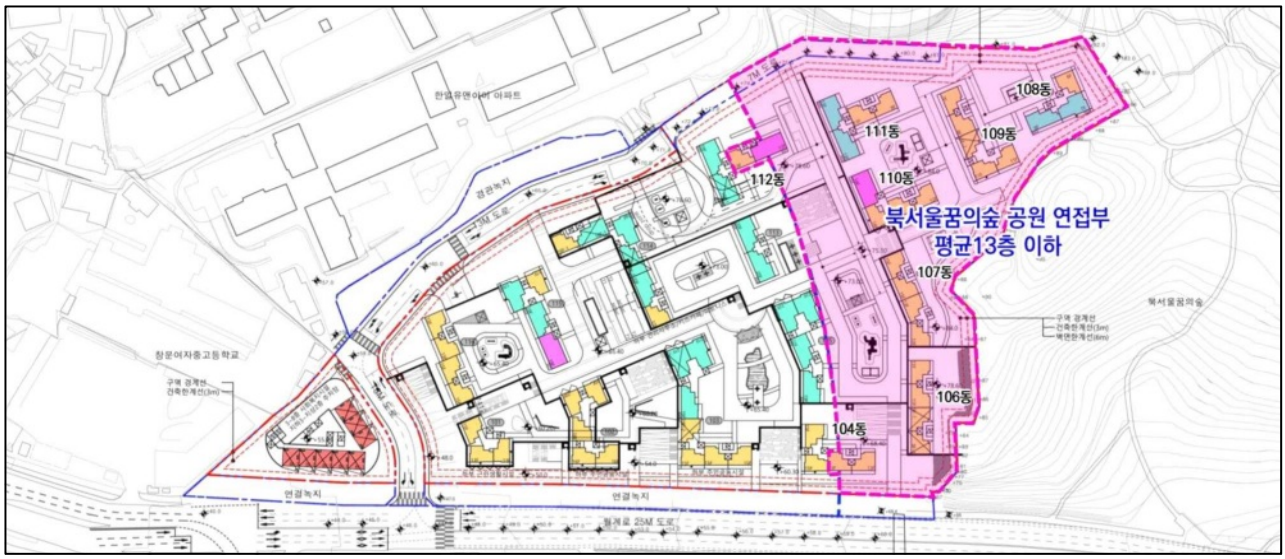
③ 동별 층수는 「건축법시행령」 제119조 제1항제9호를 준용하여 산정한다.

-한 동에서 층수를 달리하는 경우 그중 가장 많은 층을 층수로 산정**(한 동에 여러 코어가 있는 경우, 코어를 개별동으로 봄)**

-상가 및 필로티는 층수에 포함하여 산정

④ 당해 아파트의 **평균층수는 소수점 이하 둘째자리에서 반올림하여 첫째 자리까지 산정**하며, 그 산정된 평균층수는 당해 지구단위계획으로 결정한 평균층수 이하까지 산정한다

동수		코오별 층수	세대수	기준면적(㎡)	코어별 연면적(㎡)
104동		13	26	171.80	2,233.40
106동	A	9	16	152.71	1,374.40
	B	11	22	171.80	1,889.80
107동	A	13	26	171.80	2,233.40
	B	15	30	171.80	2,577.00
108동		8	21	281.27	2,250.15
109동	A	11	31	242.08	2,662.90
	B	8	15	216.84	1,734.75
110동	A	14	28	224.60	3,144.40
	B	13	25	165.19	2,147.50
111동	A	13	26	231.30	3,006.90
	B	11	20	156.18	1,718.00
112동		13	26	224.60	2,919.80
주민공동시설		-	-	-	3,555.00
합계		-	312	2,581.97	33,447.40
평균층수					**12.95 ≒ 13.0**



사. 경관에 관한 계획

1) 현황

- 대상지는 인근에 다수의 학교가 위치한 재건축구역으로서 활발한 도시개발에 의해 점차적인 지역 경관의 변화가 예상
- 따라서, 쾌적한 도시환경의 창출을 위한 노력이 요구되므로, 주변의 지역개발 및 건축물에 의한 도시스카이라인의 조화 및 궁동 일대의 지역이미지 고양을 위해 경관변화를 예측하고 검토할 필요가 있음
- 본 과업에서는 대상지 일대의 경관성 검토를 통해, 도시이미지 혹은 도시스카이라인의 영향, 건축물에 의한 시각적 경관성(위압감 방지, 개방감 확보, 다양한 경관창출 등)의 긍정적, 부정적의 영향, 그리고 가로경관에의 영향을 파악하고, 그에 따른 계획안을 마련하고자 함

2) 경관계획의 목표

- 자연과 역사, 그리고 도시가 조화를 이루는 경관도시 서울을 실현하기 위하여 자연녹지경관, 수변경관, 역사문화경관, 시가지경관 등 경관유형별로 목표를 설정

01 서울 고유의 자연과 녹지를 향유할 수 있는 친근한 자연녹지경관

02 도시적 매력과 자연성이 조화되는 새로운 수변 경관

03 옛 서울의 기억과 새로운 문화가 어우러지는 다채로운 역사문화경관

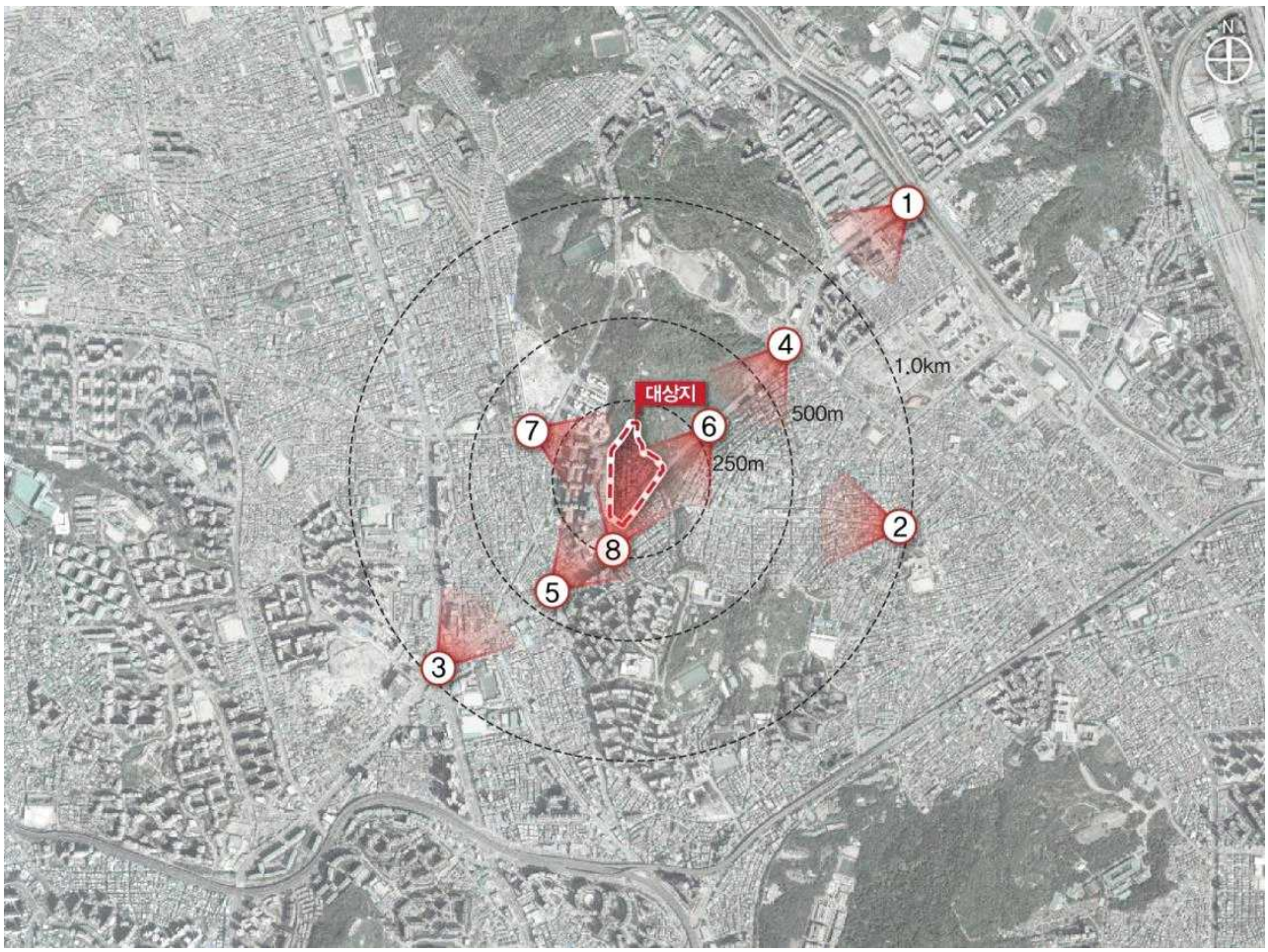
04 도시와 가로의 특성이 살아있는 활력있는 시가지경관



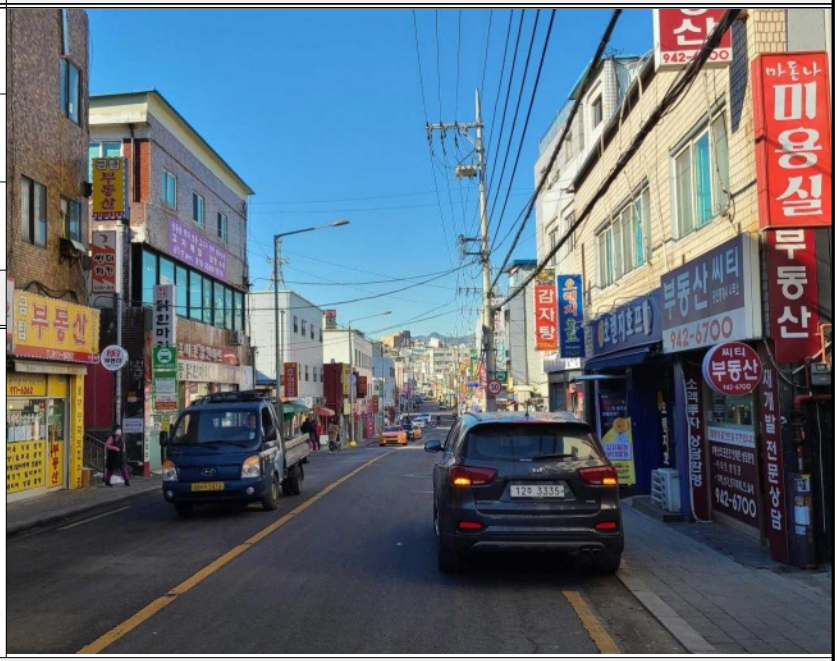
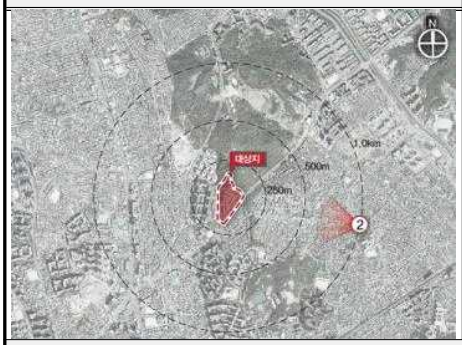
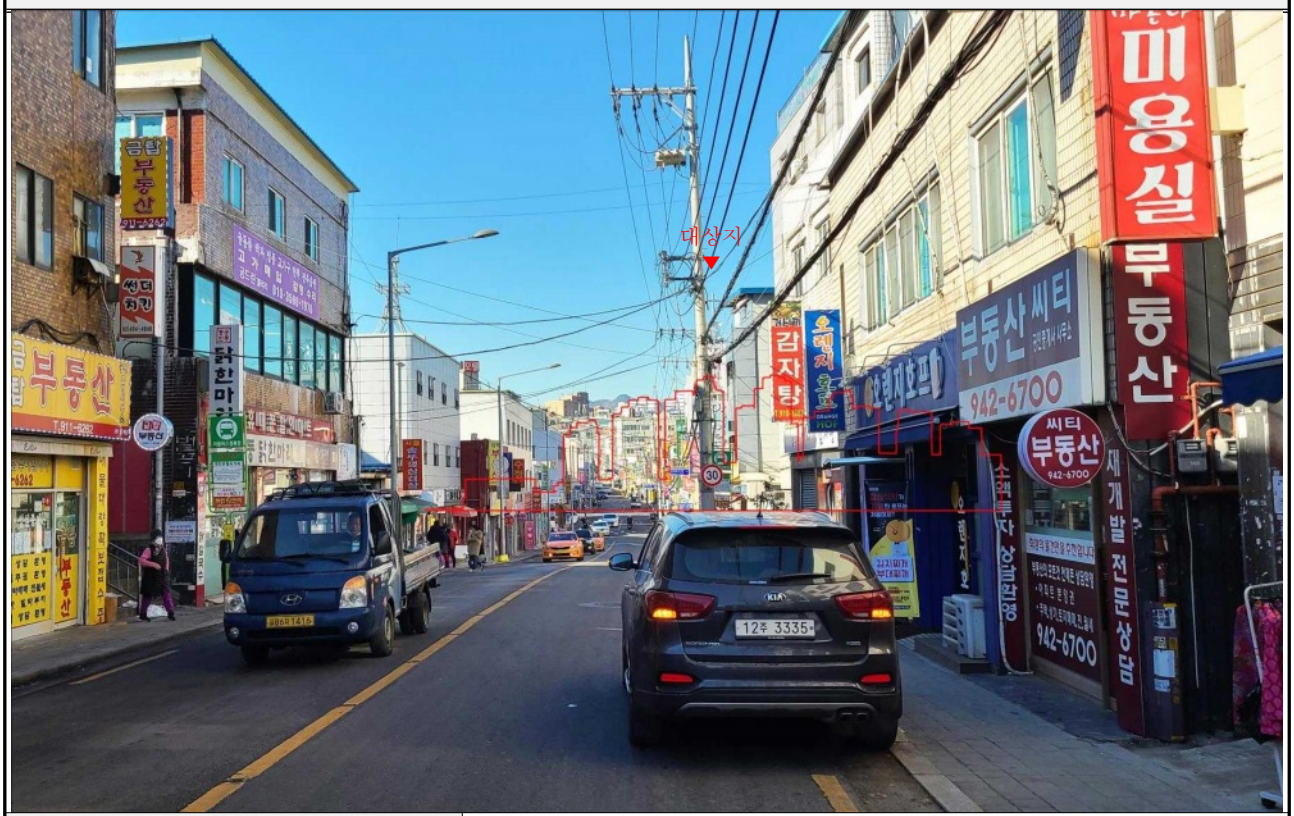
3) 조망권 선정

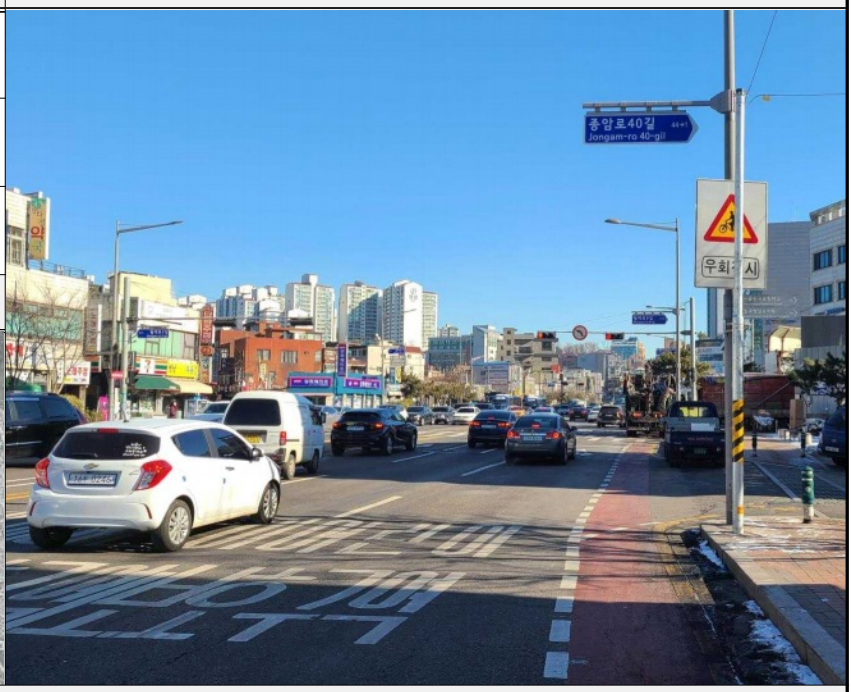
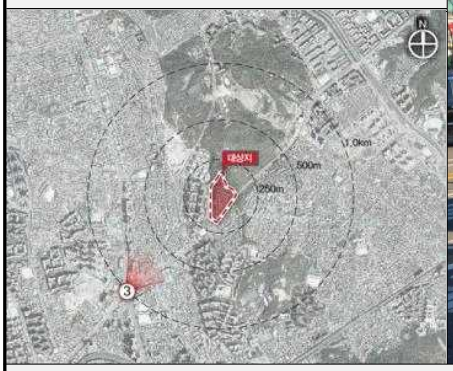
• 조망점 선정의 근거에 따라 조망방향과 조망거리, 조망높이에 따라 유형별로 지점을 선정하고, 가시여부를 확인하여 최종 조망점을 선정

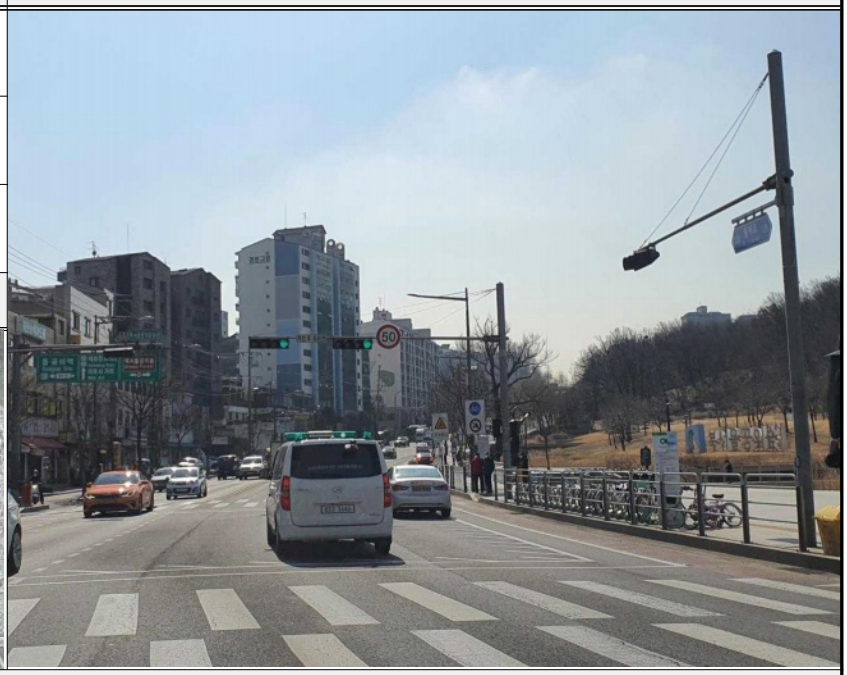
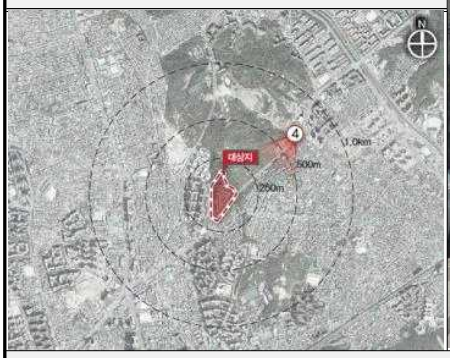
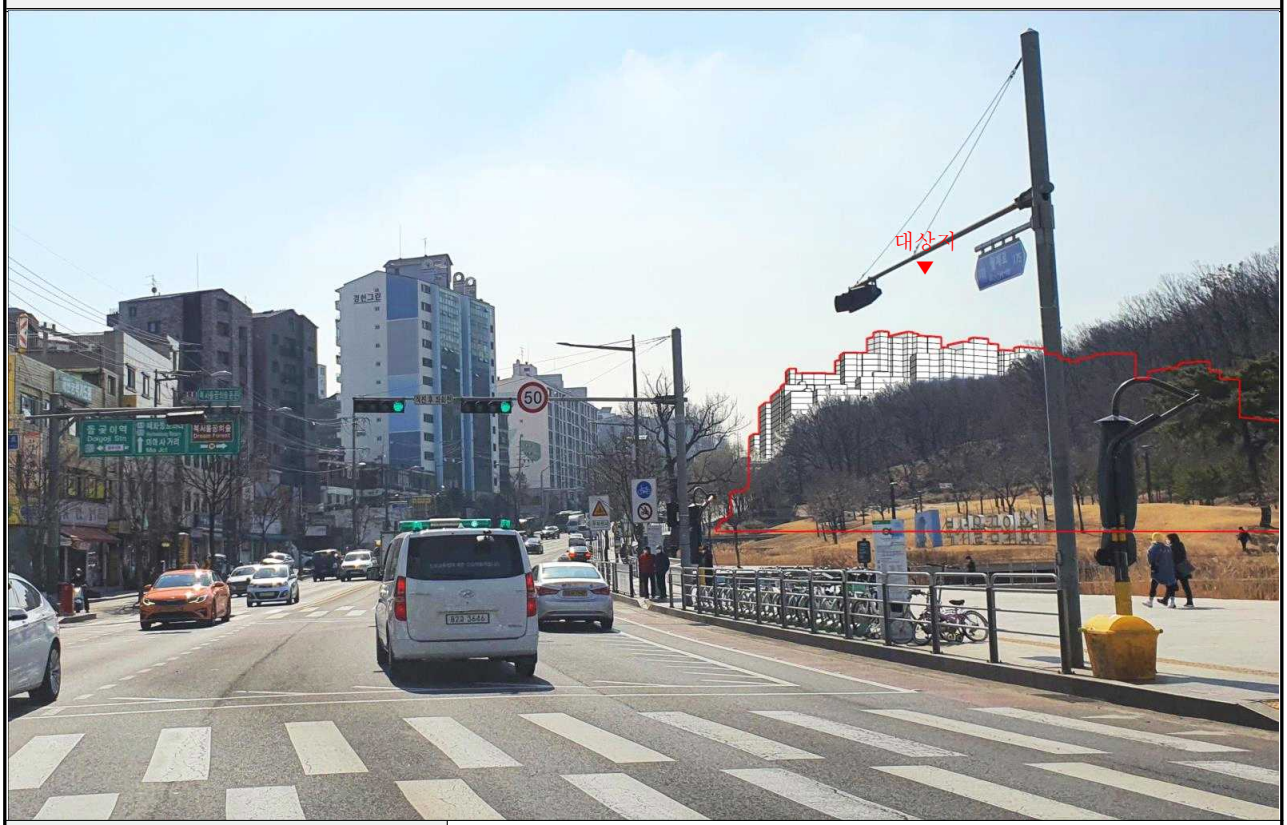
조망구분	예비조망점	최종조망점	조망거리	조망점위치
원경	예비조망점1	최종조망점1	약 1.42km	-월계2교 교차로
	예비조망점2	최종조망점2	약 1.0km	-장위로(서측방향)
	예비조망점3	최종조망점3	약 973m	-미아사거리
	예비조망점6	최종조망점4	약 704m	-북서울꿈의숲동문 교차로
	예비조망점7	최종조망점5	약 531m	-방천시장입구 교차로
중경	예비조망점9	최종조망점6	약 393m	-월계로
	예비조망점10	최종조망점7	약 303m	-오현로(남동방향)
근경	예비조망점12	최종조망점8	약 197m	-월계로(북동방향)

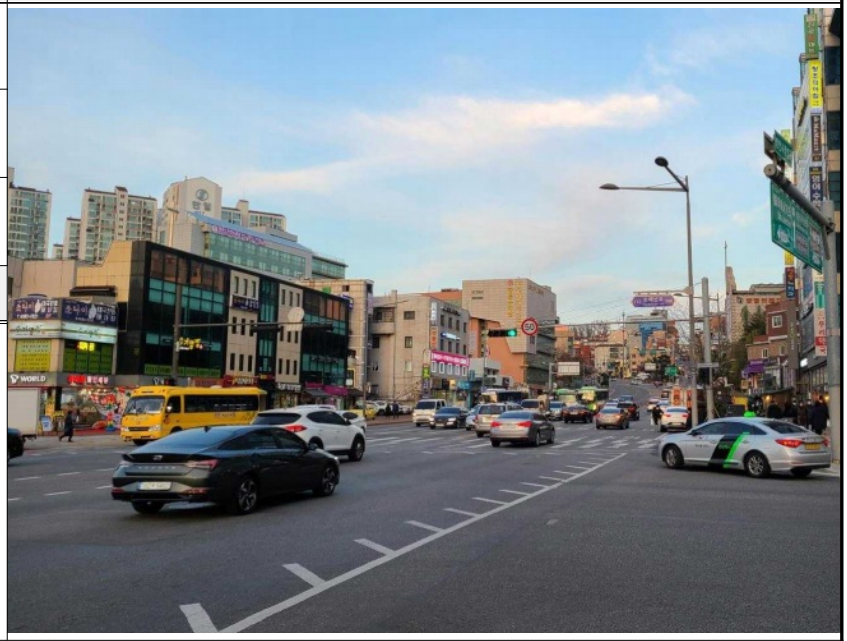


<table>
<tr><td colspan="2">경관현황</td><td>사업 전</td></tr>
<tr><td>시거리</td><td>원경</td><td rowspan="4"> 
</td></tr>
<tr><td>조망
위치</td><td>월계2교
교차로</td></tr>
<tr><td>조망
거리</td><td>약 1.4km</td></tr>
<tr><td colspan="2">Keymap</td></tr>
<tr><td colspan="2">  </td></tr>
<tr><td colspan="3">사업 후</td></tr>
<tr><td colspan="3"> 
</td></tr>
<tr><td>경관 특성</td><td colspan="2">-월계2교 교차로에서 조망시 전면 구릉지 및 건축물과 중첩되어 상층부가 가시될 것으로 판단됨
-기 조성된 건축물과의 조화성을 고려한 건축물 높이 및 입면 연출계획 계획</td></tr>
</table>

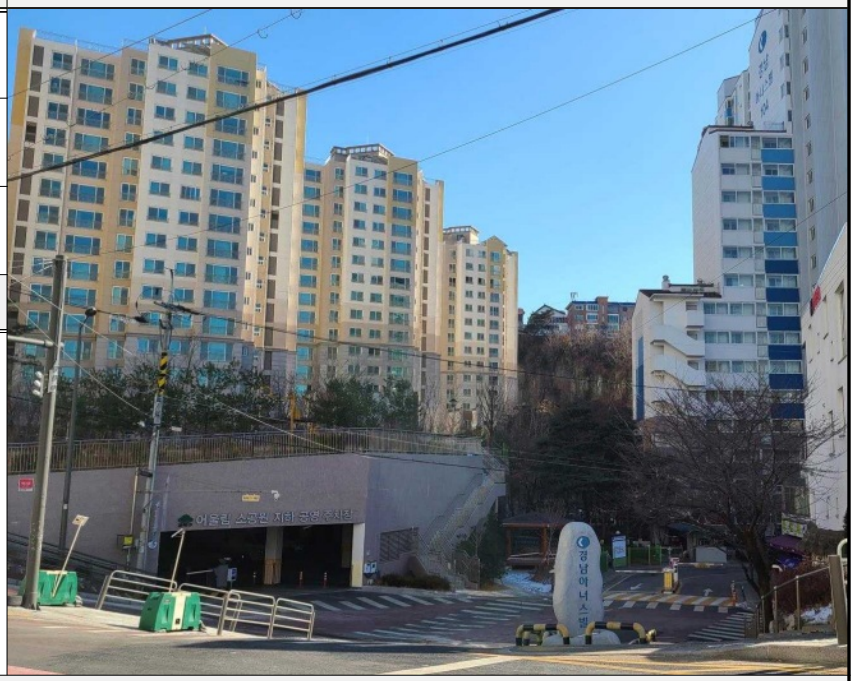
<table>
<tr><td colspan="2">경관현황</td><td>사업 전</td></tr>
<tr><td>시거리</td><td>원경</td><td rowspan="4"> 
</td></tr>
<tr><td>조망
위치</td><td>장위로
(서측방향)</td></tr>
<tr><td>조망
거리</td><td>약 1.0km</td></tr>
<tr><td colspan="2">Keymap</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업 후</td></tr>
<tr><td colspan="3"> 
</td></tr>
<tr><td>경관 특성</td><td colspan="2">-장위로에서 조망시 전면부 건축물 배후로 경관변화가 예상됨
-기 조성된 건축물과의 조화성을 고려한 건축물 높이 및 입면 연출 계획</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2">경관현황</td><td>사업 전</td></tr>
<tr><td>시거리</td><td>원경</td><td rowspan="4"> 
</td></tr>
<tr><td>조망
위치</td><td>미아사거리</td></tr>
<tr><td>조망
거리</td><td>약 973m</td></tr>
<tr><td colspan="2">Keymap</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업 후</td></tr>
<tr><td colspan="3"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="2">경관 특성</td><td>-미아사거리에서 조망시 도로 좌측으로 경관변화가 예상됨
-기존 건축물과 조화로운 높이계획을 통한 스카이라인 형성</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2">경관현황</td><td>사업 전</td></tr>
<tr><td>시거리</td><td>원경</td><td rowspan="4">  </td></tr>
<tr><td>조망
위치</td><td>북서울꿈의숲
동문 교차로</td></tr>
<tr><td>조망
거리</td><td>약 704m</td></tr>
<tr><td colspan="2">Keymap</td></tr>
<tr><td colspan="2">  </td></tr>
<tr><td colspan="3">사업 후</td></tr>
<tr><td colspan="3">  </td></tr>
<tr><td>경관 특성</td><td colspan="2">-구릉지 배후로 사업개발에 따른 경관변화가 예상됨
-인접 구릉지와 조화될 수 있도록 난색 계열 색채도입 및 자연스러운 스카이라인 형성으로 인공적인 경관 최소화</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2">경관현황</td><td>사업 전</td></tr>
<tr><td>시거리</td><td>원경</td><td rowspan="4">  </td></tr>
<tr><td>조망
위치</td><td>방천시장입구
교차로</td></tr>
<tr><td>조망
거리</td><td>약 531m</td></tr>
<tr><td colspan="2">Keymap</td></tr>
<tr><td colspan="2">  </td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">사업 후</td></tr>
<tr><td colspan="3"> 
</td></tr>
<tr><td>경관 특성</td><td colspan="2">-방천시장입구 교차로에서 조망시 도로 좌측으로 경관변화가 예상됨
-주변 건축물과의 조화성을 고려한 입면 및 높이계획 수립</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2">경관현황</td><td>사업 전</td></tr>
<tr><td>시거리</td><td>중경</td><td rowspan="4">  </td></tr>
<tr><td>조망
위치</td><td>월계로</td></tr>
<tr><td>조망
거리</td><td>약 393m</td></tr>
<tr><td colspan="2">Keymap</td></tr>
<tr><td colspan="2">  </td><td>사업 후</td></tr>
<tr><td colspan="3"> 
</td></tr>
<tr><td>경관 특성</td><td colspan="2">-월계로에서 조망시 구릉지 및 도로전면부로 사업개발에 따른 경관변화가 예상됨
-지형특성과 부합되고 주변경관과 조화로운 높이계획 수립</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2">경관현황</td><td>사업 전</td></tr>
<tr><td>시거리</td><td>중경</td><td rowspan="4">  </td></tr>
<tr><td>조망
위치</td><td>오현로
(남동방향)</td></tr>
<tr><td>조망
거리</td><td>약 303m</td></tr>
<tr><td colspan="2">Keymap</td></tr>
<tr><td colspan="2">  </td></tr>
<tr><td colspan="3">사업 후</td></tr>
<tr><td colspan="3"> 
</td></tr>
<tr><td>경관 특성</td><td colspan="2">-오현로에서 조망시 기 조성된 건축물 배후로 경관변화가 예상됨로 형성
-인접한 건축물과의 조화로운 높이 및 색채계획</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="2">경관현황</td><td>사업 전</td></tr>
<tr><td>시거리</td><td>근경</td><td rowspan="3">  </td></tr>
<tr><td>조망
위치</td><td>월계로
(북동방향)</td></tr>
<tr><td>조망
거리</td><td>약 197m</td></tr>
<tr><td colspan="2">Keymap</td><td rowspan="2">  </td></tr>
<tr><td colspan="2">사업 후</td></tr>
<tr><td colspan="3"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="2">경관 특성</td><td>-전면부 사업개발에 따른 경관변화가 크게 예상됨
-주요 진입부 및 가로에서 조망시 배후 조망성을 고려한 통경축 확보 및 위압감 완화를 위한 높이 및 색채계획 수립</td></tr>
</table>

4) 경관성 검토 종합분석

- 건축물이 신축됨에 따라 최고층수 22층으로 수직적인 건축고가 상승하나, 주변의 공동주택과 연속된 자연스러운 스카이라인 형성될 것으로 예상됨
- 기존 노후화된 건축물의 개선으로 월계로 가로경관을 향상시킬 것으로 예상
- 사업 시행 후 계획대상지를 중심으로 북측 북서울 꿈의숲 구간으로 자연스러운 스카이라인이 형성될 것으로 예상됨
- 대상지 주변으로 공동주택(최고 14층~30층) 및 개발 예정지역들이 위치하고 있어 향후 주변과 연속된 조화로운 도시경관이 형성 될 것으로 판단됨
- 사업시행 후 대상지의 건축물이 인접된 건축물과 연계된 스카이라인을 형성하여 남서측 방향으로 입지하고 있는 주변 공동주택과 조화되며 변화 있는 스카이라인 형성이 예상됨
- 사업시행 후 현대화된 고층 건축물로 인하여 현재의 낙후된 이미지를 개선시키는 긍정적인 효과를 보일 것을 예상됨

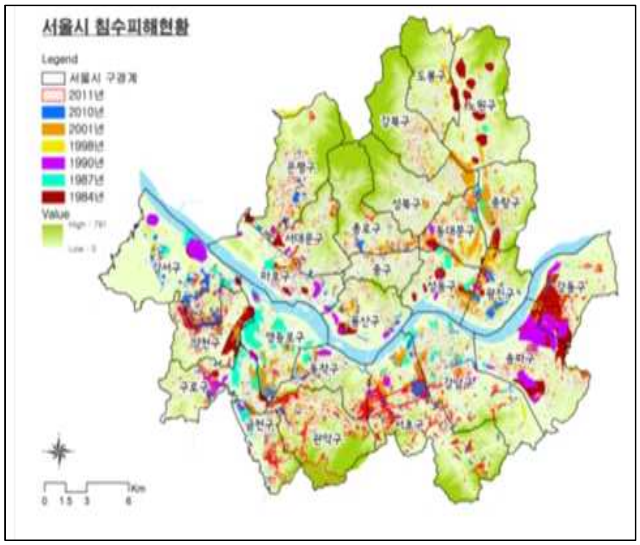
- 이 하 여 백 -

아. 수해방지계획

1) 서울시 주요 침수피해지역 분포 현황

- 주요 침수피해가 발생한 지역 총 316개소 중에서 3회 이상 상습침수지역들은 대부분 지반 고가 인근 하천의 하상바닥에 근접하는 저지대 완경사 지역임

4회 침수피해 발생지역	• 성동구 마장동·용답동, 동대문구 용두동, 영등포구 대림3동, 동작구 사당1동, 관악구 신림4동, 강동구, 길동·천호동
5회 침수피해 발생지역	• 동대문구 이문1동, 영등포구 대림1,2동, 강남구 대치동



2) 대상지 수해방지계획

- 대상지가 위치한 미아동 일대의 경우 과거 침수 이력은 없으나, 최근 지구온난화의 영향으로 기상이변이 증가하고, 배수시설의 설계용량을 초과하는 집중호우가 증가하여 이전에 침수피해가 없었던 지역도 침수피해를 입는 양상을 보임에 따라
- 우수유역을 검토하여 대상지 주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 대상지 내부로의 유입을 최소한으로 억제하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립
- 「각종 계획 수립지침에 생태면적률 적용기준」 이상으로 생태면적률 기준을 적용하여 대상지 내 불투수면적을 최소화

  - 자연토양유지 및 공원의 조성을 통한 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장률을 억제하고, 불가피 할 경우 가급적 투수 포장재를 우수유출량을 최대한 억제

자. 건축계획(안)

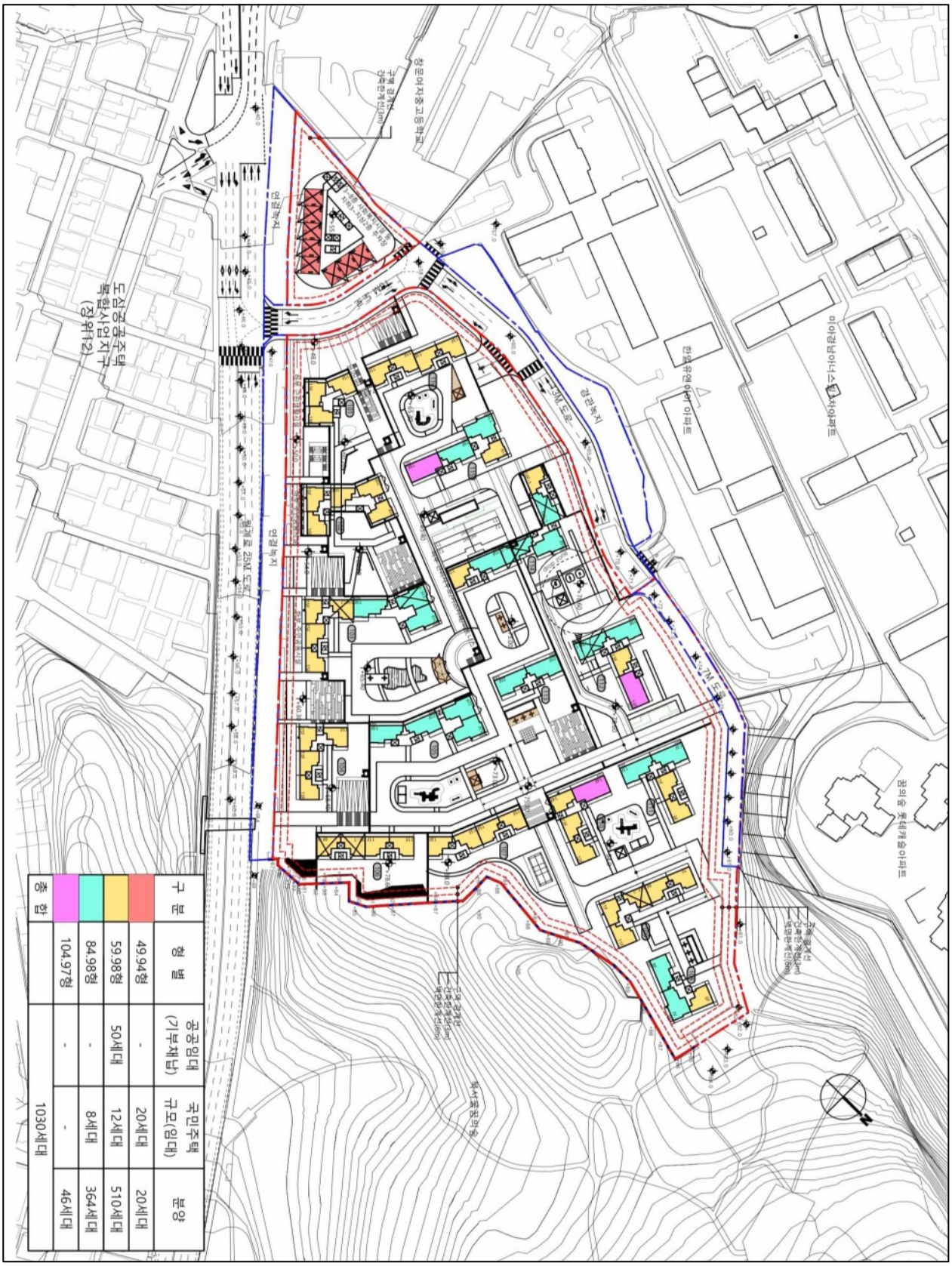
1) 건축개요

구분		내용	비고
대지위치		서울시 강북구 미아동 8-373번지 일대	-
대지면적	사업구역면적	53,379.70㎡	
	실사용대지면적	45,364.80㎡	
건물용도		공동주택 및 부대복리시설	
건축면적		12,212.01㎡	
연면적	합계	166,905.58㎡	
	지상	106,205.60㎡	
	지하	60,699.98㎡	
건폐율 / 용적률		26.92% / 234.11%	
규모		지하3층, 지상22층	
높이		66m이하	
세대수		1,030세대	
계획주차대수		1,367대 (법정 : 1,001대)	

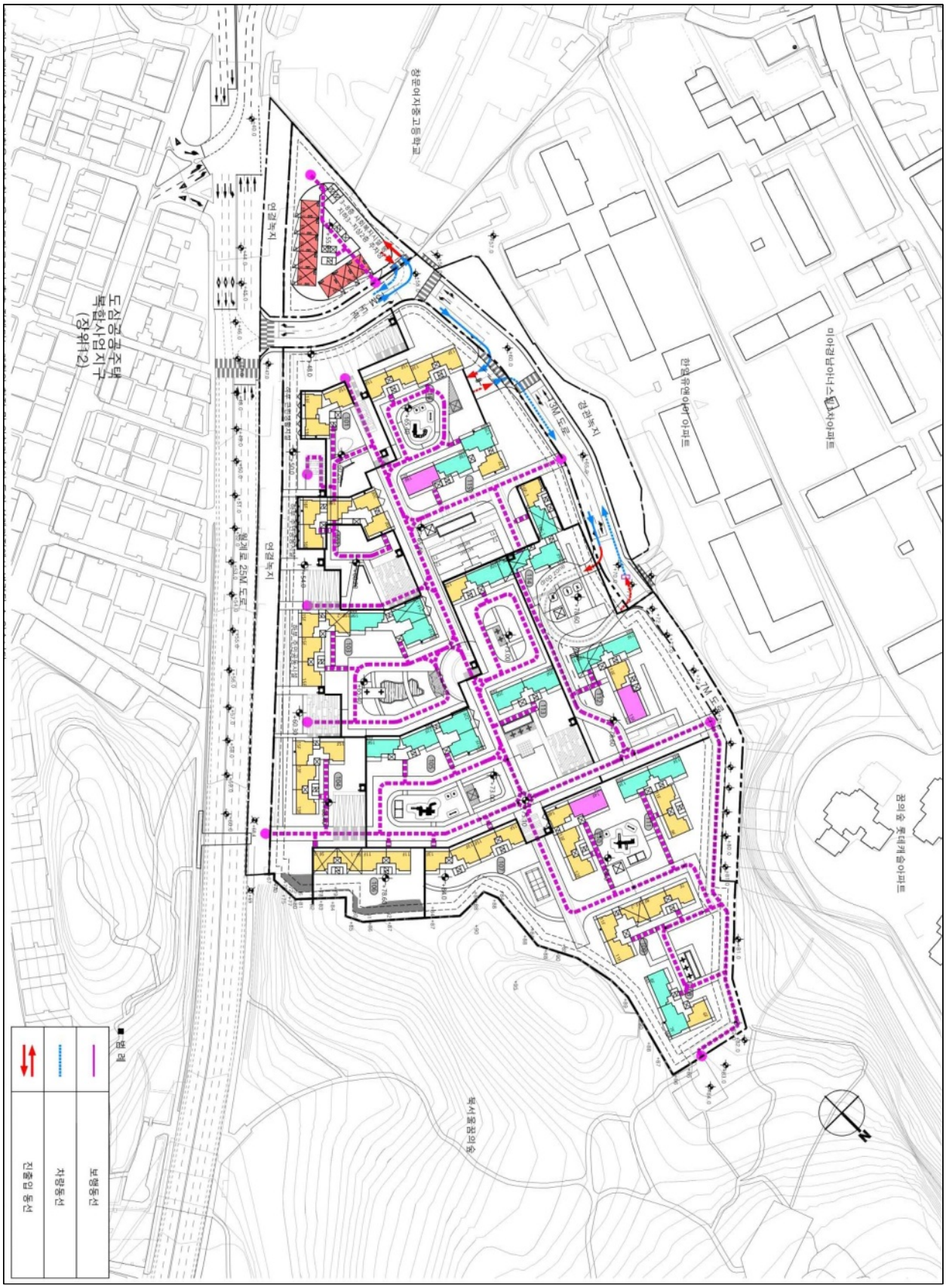
2) 세대별 면적표

구분(전용면적)			합계	일반분양	국민주택규모 임대주택	임대주택 (기부채납)
합계			**1,030**	**940**	**40**	**50**
공동주택	60㎡이하	소계	**612**	**530**	**32**	**50**
		49TYPE	40	20	20	-
		59TYPE	572	510	12	50
	60㎡~85㎡이하	소계	**372**	**364**	**8**	**-**
		84TYPE	372	364	8	-
	85㎡초과	소계	**46**	**46**	-	-
		105TYPE	46	46	-	-

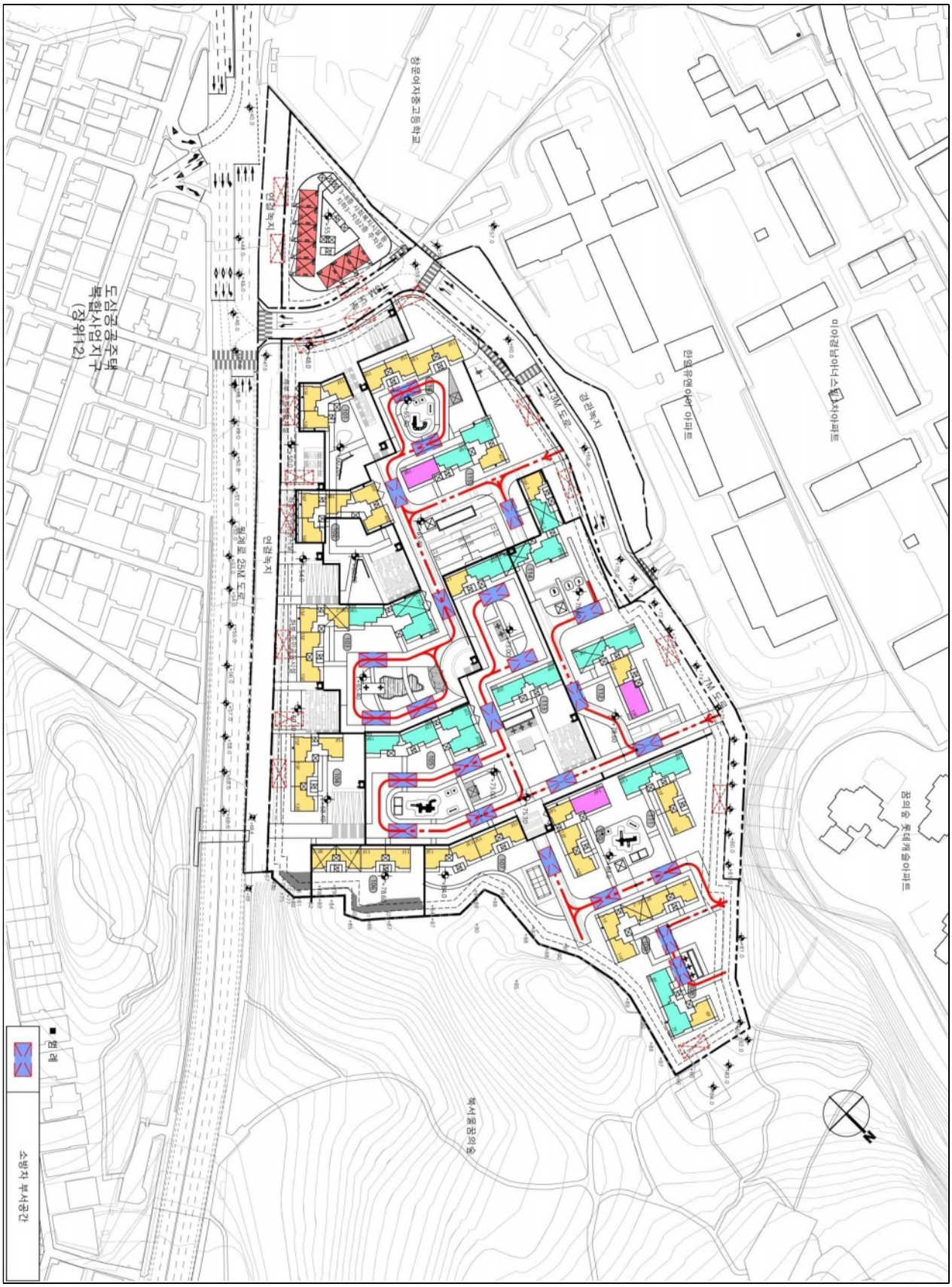
건축배치도


도심공공주택
복합사업지구
(장위1)
창로여자중고등학교
이아경남아너스빌1차아파트
한림유앤아이 아파트
꿈의숲 롯데캐슬아파트
경관녹지
보행로 25M 도로
구분
분양
국민주택 규모(임대)
공공임대 (기부채납)
평형
합계
20세대
20세대
49.94형
-
-
46세대
-
-
104.97형
364세대
8세대
-
84.98형
510세대
12세대
50세대
59.98형
1030세대

보행 및 차량 동선계획도


도심공공주택
복합사업지구
(장위12)
창문여자중고등학교
녹지
공원
경관녹지
미아현대아이스빌아파트
한일유앤아이아파트
권의숲 롯데캐슬아파트
북서울꿈의숲
보행동선
차량동선
건축입구동선
범례

비상차량 동선계획도


도심공공주택
복합사업 지구
(장위12)
방문의자중고등학교
안전녹지
폭 25M 도로
15M 도로
7M 도로
미아경남아너스빌1차아파트
한일유앤아이 아파트
꿈의숲 롯데캐슬아파트
북서울꿈의숲
범례
소방차 투입동간

▣ 건축계획 관계도면

1) 건축설계개요 (S : 1/None)
2) 건축배치도 (S : 1/1,500)
3) 인동거리배치도 (S : 1/1,500)
4) 종·횡단면도 (S : 1/1,000)

서울 미아 4의1구역 주택재건축 정비사업

NOW Architects

▣ 설 계 개 요

구분		내 용				
공 사 명	미아4의1구역 주택재건축정비사업					
대 지 위 치	서울시 강북구 미아동 8-373번지 일원					
지 역 지 구	제2종 일반주거지역					
대 지 면 적	공부상 면적	53,379.70㎡				100.00%
	기부채납	8,014.90㎡	15.01%			
	실 사업면적	45,364.80㎡				84.99%
연 면 적	지상층	106,205.60㎡				
	지하층	60,699.98㎡				
	계	166,905.58㎡				
	용적률 산정용	106,205.60㎡				
용 적 율	전체	234.11%				
세 대 수	1,030 세대					
건 축 면 적	12,212.01㎡					
건 폐 율	26.92%					
층 수	지하 3층 지상 22층					
조 경 면 적	법정	6,804.72㎡	(대지면적의 15%)			
	계획	17,267.89㎡	(대지면적의 38.06%)			

주 차 대 수						
법정	공동주택	980 대	주택건설기준규정산정대수 or 세대당1대중많은대수	사회복지시설	13 대	200㎡당 1대
	근린생활시설	8 대	134㎡당 1대			
	계	1,001 대				
계획	공동주택	1,339 대		사회복지시설	17 대	
	근린생활시설	11 대				
	계	1,367 대				세대당 1.3대

▣ 부대복리시설 개요

구분		법 정		설치계획	비고
관리사무소/방재실/MDF		10㎡에 50세대를 넘는 매 세대마다 0.05㎡ 합산	59.00㎡이상	350.00㎡	
경비실		-	-	50.00㎡	지상
주민공동시설	어린이놀이터		-	1,450.00㎡	
	주민운동시설	해당 종목별 경기단체 경기장 규격에 따른 면적	-	400.00㎡	
	주민공동시설	-	-	2,180.00㎡	지상 300.00㎡
	다함께돌봄센터	주택건설기준규정 500세대 이상	66.00㎡이상	120.00㎡	
	경로당	서울시주택조례 1000세대 이상 1500세대 미만	375㎡ 이상	380.00㎡	지상
	작은도서관	서울시주택조례 1000세대 이상 1500세대 미만	203㎡ 이상	300.00㎡	
	어린이집	서울시주택조례 1000세대 이상 1500세대 미만	580㎡ 이상	600.00㎡	지상
	합계	(500㎡+(세대당 * 2㎡)) * 1.25	3,200.00㎡이상	5,730.00㎡	

▣ 용 도 별 면 적 표

(㎡)

용도	전용면적	공용면적	기타공용		주차장	합계	비율
			부대공유	기계/전기실 등			
공동주택	72,747.34	28,568.26	4,280.00	400.00	56,238.00	162,233.60	97.20%
노인의료복지시설 (기부채납)	955.00	161.56	39.88	18.09	262.86	1,437.39	0.86%
예술인지원센터 (기부채납)	735.00	138.20	37.50	16.30	210.56	1,137.56	0.68%
청소년시설 (기부채납)	400.00	50.24	12.62	5.61	66.28	534.75	0.32%
근린생활시설	850.00	120.00	60.00	80.00	452.28	1,562.28	0.94%
합계	75,687.34	29,038.26	4,430.00	520.00	57,229.98	166,905.58	100.00%

▣ 단위세대 면적표

(㎡)

형 별		세대수	전용면적	주거공용면적			공급면적	기타공용			주차장	계약면적	비고		
				계단실공용	외벽공용	소계		부대시설	전기,기계실	소계			국민주택규모/분양비율		
공공임대 주택 (기부채납)	59.98형	50	59.98	19.78	6.14	25.92	85.90	3.53	0.33	3.86	46.37	136.13	9.47%		
	소계	50	2,999.00	989.00	307.00	1,296.00	4,295.00	176.44	16.49	192.93	2,318.40	6,806.34			
국민주택 규모주택 (임대)	49.94형	20	49.94	14.36	5.17	19.53	69.47	2.94	0.27	3.21	38.61	111.29	7.37%		
	59.98형	12	59.98	19.78	6.14	25.92	85.90	3.53	0.33	3.86	46.37	136.13			
	84.98형	8	84.98	23.64	7.03	30.67	115.65	5.00	0.47	5.47	65.69	186.81			
	소계	40	2,398.40	713.68	233.32	947.00	3,345.40	141.11	13.19	154.29	1,854.11	5,353.80			
분양	49.94형	20	49.94	14.36	5.17	19.53	69.47	2.94	0.27	3.21	38.61	111.29	99.63%		
	59.98형	510	59.98	19.78	6.14	25.92	85.90	3.53	0.33	3.86	46.37	136.13			
	84.98형	364	84.98	23.64	7.03	30.67	115.65	5.00	0.47	5.47	65.69	186.81	106.86%		
	104.97형	46	104.97	25.70	8.03	33.73	138.70	6.18	0.58	6.75	81.15	226.60			
	소계	940	67,349.94	20,162.16	6,163.10	26,325.26	93,675.20	3,962.45	370.32	4,332.77	52,065.49	150,073.46			
계		1,030	72,747.34	21,864.84	6,703.42	28,568.26	101,315.60	4,280.00	400.00	4,680.00	56,238.00	162,233.60	223.34%		

* 추후 인허가 및 계획에 따라 변경될 수 있음

※ 본 자료의 개요와 계획(안)은 개발사업 초기 기획을 위한 참고용 검토자료로서 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.
※ 본 자료는 '나우동인건축사사무소'와 협의 없이 제3자에게 배포할 수 없습니다.

서울 미아 4의1구역 주택재건축 정비사업

NOW Architects

꿈의숲 롯데캐슬아파트

미아경남아너스빌1차아파트

한일유앤아이 아파트

구역 경계선
건축한계선(3m)
벽면한계선(6m)

N

7M 도로

경관녹지

3M 도로

창문여자중고등학교

구역 경계선
건축한계선(3m)

3-9층 사회복지시설 등
지하3~지상2층 주차장

연결녹지

하부 근린생활시설

하부 주민공동시설

원계로 25M 도로

북서울꿈의숲

도심공공주택
복합사업지구
(장위12)

구 분	형 별	공공임대 (기부채납)	국민주택 규모(임대)	분양
	49.94형	-	20세대	20세대
	59.98형	50세대	12세대	510세대
	84.98형	-	8세대	364세대
	104.97형	-	-	46세대
총 합		1030세대		

※ 본 자료의 개요와 계획(안)은 개발사업 초기 기획을 위한 참고용 검토자료로서 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.
※ 본 자료는 '나우동인건축사사무소'와 협의 없이 제3자에게 배포할 수 없습니다.

건축배치도

1/1500

서울 미아 4의1구역 주택재건축 정비사업

▌법규 검토

일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 (건축법시행령 제86조 3항)

1. 건축물의 각부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것
2. 같은 대지에서 두 동 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우 포함)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것

가. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상

나. 가목에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 높은 건축물(높은 건축물을 중심으로 마주보는 두 동의 축이 시계방향으로 정동에서 정서 방향인 경우만 해당한다)의 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 10미터 이상으로서 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상

※서울시 건축조례:
-채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상
-서로 마주보는 건축물 중 높은 건축물의 주된 개구부의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상

다. 건축물과 부대복리시설이 서로 마주보고 있는 경우에는 부대복리시설 각 부분 높이의 1배 이상

▌이격거리산정기준

층 별	인동거리		일조권, 채광
	1H	0.5H	H/2
6F	17,500	8,750	8,750
7F	20,300	10,150	10,150
8F	23,100	11,550	11,550
9F	25,900	12,950	12,950
10F	28,700	14,350	14,350
11F	31,500	15,750	15,750
12F	34,300	17,150	17,150
13F	37,100	18,550	18,550
14F	39,900	19,950	19,950
15F	42,700	21,350	21,350
16F	45,500	22,750	22,750
17F	48,300	24,150	24,150
18F	51,100	25,550	25,550
19F	53,900	26,950	26,950
20F	56,700	28,350	28,350
21F	59,500	29,750	29,750
22F	62,300	31,150	31,150

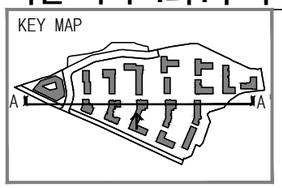
비 고
-기 준 층 고 : G.L+450+층수X2,800
-평 지 붕 : 기준층고+100
-파라펫 높이 : 150

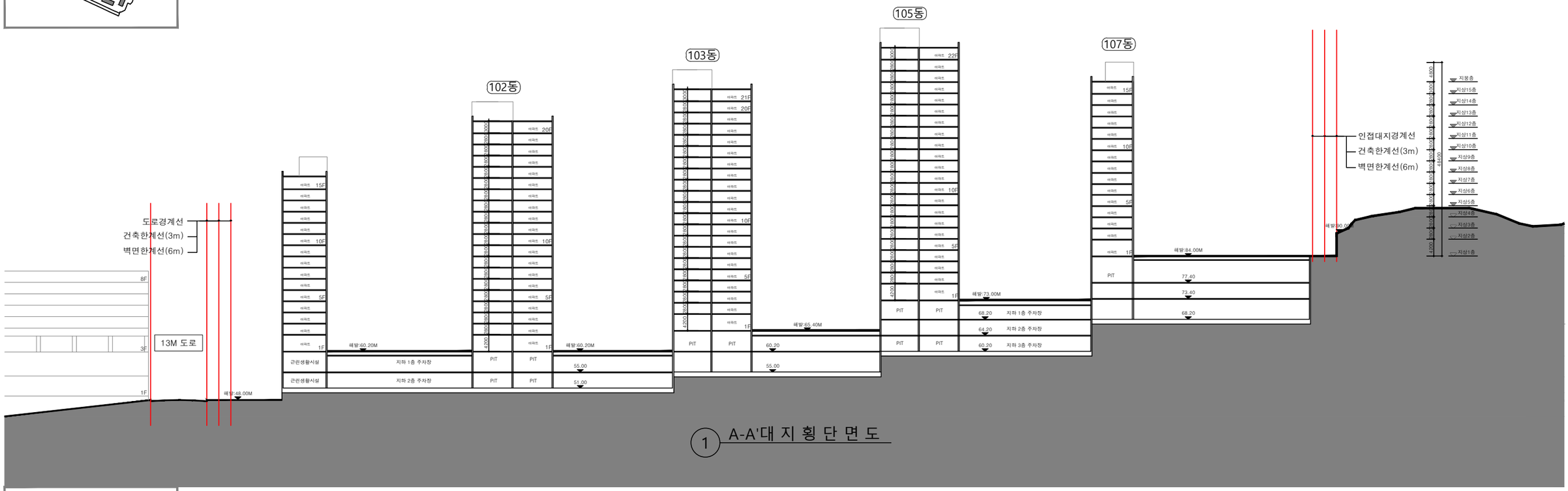
※ 본 자료의 개요와 계획(안)은 개발사업 초기 기획을 위한 참고용 검토자료로서 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.
※ 본 자료는 '나우동인건축사사무소'와 협의 없이 제3자에게 배포할 수 없습니다.

인동거리 배치도 1/1500

서울 미아 4의1구역 주택재건축 정비사업

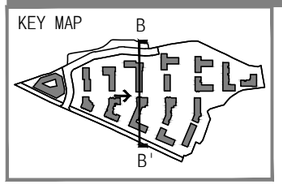
KEY MAP

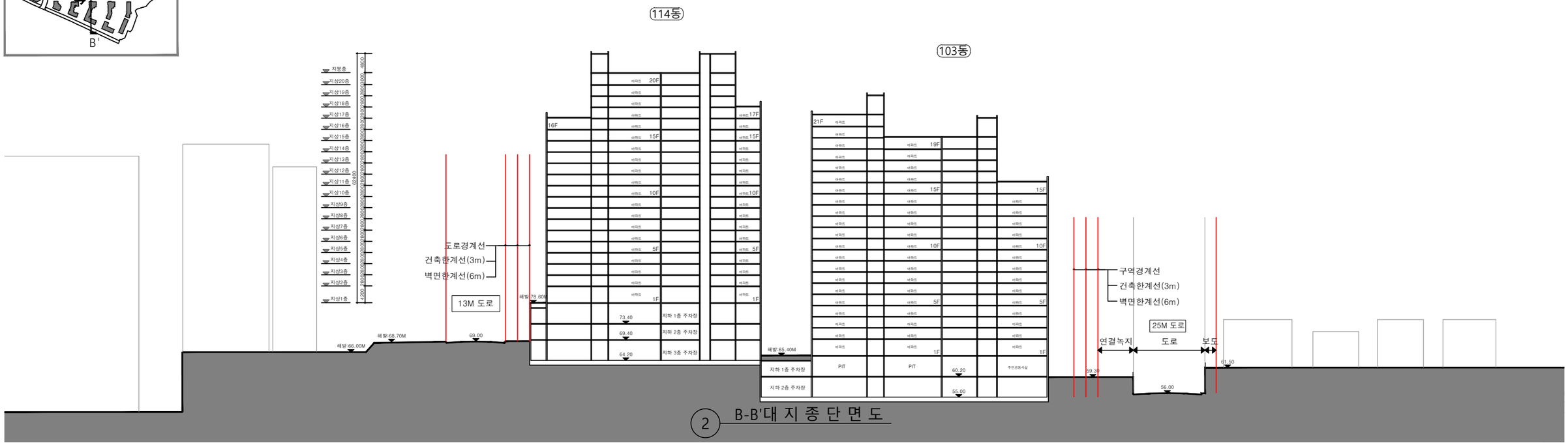




1 A-A'대 지 횡 단 면 도

KEY MAP





2 B-B'대 지 종 단 면 도

※ 본 자료의 개요와 계획(안)은 개발사업 초기 기획을 위한 참고용 검토자료로서 추후 진행되는 계획안 확정 및 인허가 협의 등의 설계과정에서 변경될 수 있습니다.

※ 본 자료는 '나우동인건축사사무소'와 협의 없이 제3자에게 배포할 수 없습니다.

종횡단면도 1/1000

첨부1

환경성 검토서

[1] 평가 항목의 설정

[2] 환경성검토 총괄표

[3] 환경성검토 설명서

[4] 종합평가 및 결론

- 목 차 -

1. 평가 항목의 설정 ·····1

2. 환경성검토 총괄표 ·····2

3. 환경성검토 설명서 ·····3

(1) 계획의 개요 ····· 3

(2) 환경현황조사·분석, 환경성 예측 및 저감방안 ····· 7

가. 생태면적률 ····· 7

나. 녹지네트워크 ····· 9

다. 지 형 변 동 ····· 13

라. 비 오 톱 ····· 19

마. 일 조 ····· 24

바. 바 람 ····· 31

사. 열 ····· 37

아. 에 너 지 ····· 38

자. 경 관 ····· 46

차. 휴식 및 여가공간 ····· 58

카. 보행친화공간 ····· 60

타. 대 기 질 ····· 61

파. 수 질 ····· 80

하. 토 양 ····· 93

갸. 친환경적 자원순환 ····· 99

냐. 소음·진동 ····· 111

댜. 인구 ····· 127

4. 종합평가 및 결론 ·····129

1. 평가 항목의 설정

검토항목	평가내용	평가방법	범위
생태면적률, 녹지네트워크	생태면적률 및 주변과의 생태적 연계 가능성 검토	현장 및 문헌조사, 토지이용계획 참고	사업대상지 및 주변지역
지형변동	지형·지질 현황, 지반 현황, 지형의 물리적 변화 예측, 굴착에 의한 인접구조물 안정성 변화 예측, 지하수위·방향 변화 예측	현장 및 문헌조사 병행, 지형도·토공계산서 검토	사업대상지 및 주변지역
비오톱	동·식물 및 식생 현황, 비오톱 유형현황, 사업시행에 따른 동·식물 변화예측	현장 및 문헌조사, 토지이용계획 참고	사업대상지 및 주변지역
일조	사업대상지 주변 지역 현황, 사업시행에 따른 일조 영향 예측	현장조사, 일영예측 모델 Sanalyst4.0 이용	사업대상지 및 주변지역
바람	기상개황(기온, 강수량, 풍속, 풍향), 사업대상지 주변 바람길 분석	기상연보 통계분석 UPIS 기후환경공간유형도 참고	사업대상지 및 주변지역
열	기후변화 대응을 위한 환경공간 유형도 분석	UPIS 기후환경공간유형도 참고	사업대상지 및 주변지역
에너지	사용 가능한 연료 기준 및 에너지 소비 현황, 신재생에너지 비교 검토	문헌조사	사업대상지 및 주변지역
경관	관련계획 및 지침 검토, 사업구역 주변지역 경관 현황, 경관 영향·스카이라인변화 예측	현장 및 문헌조사, 경관시뮬레이션	사업대상지 및 주변지역
휴식 및 여가공간	문화공간, 공원, 체육시설 현황	문헌조사	사업대상지 및 주변지역
보행친화공간	사업대상지 내 보행공간 현황	현장 및 문헌조사	사업대상지
대기질	대기오염도 현황, 공사 시 대기오염물질발생량 예측, 운영시 연료사용 및 교통량증가에 의한 영향 예측, 운영시 실내 공기오염 영향 예측	현장실측 및 자동측정망자료 조사, AERMOD모델 이용	사업대상지 및 주변지역 500m
수질	하천 현황, 지표수·지하수질 현황, 상·하수도 현황, 침수피해 및 수해방지시설 현황, 공사 시 지하수위·방향변화 영향 예측, 사업시행시 우수·토사·오수유출량 예측,운영시 오수발생량·급수소요량 예측, 공공하수관 연계 및 침수안전도 검토, 수질오염총량 대상지역 여부 확인	현장조사 및 문헌조사, 환경부자료 조사, 합리식에 의한 우수유출량 및 원단위를 이용한 토사유출량 산정, 건축물 연면적에 의한 용수사용량 및 오수발생량 산정	사업대상지 및 주변지역
토양	토양오염물질 20개 항목 농도 조사, 이화학 성분 농도 조사, 유기함량 조사, 공사 시 폐유에 의한 오염 예측, 지장물철거시 토양 오염 예측, 표토 재활용여부 검토	문헌조사	사업대상지
친환경적 자원순환	폐기물·분뇨 발생 및 처리 현황, 공사 시 건설·유해·생활·임목폐기물 발생량 예측, 운영 시 생활폐기물·정화조 오니 발생량예측	문헌조사 및 통계연보·환경부자료 참고, 원단위산정	사업대상지
소음·진동	주변 지역 소음·진동 현황 조사, 공사 시 장비 가동 및 발파에 의한 영향 예측, 운영 시 교통·설비에 의한 영향 예측	투입장비대수 예측 및 소음계산식에 따른 영향예측	사업대상지 및 주변지역
인구	인구 현황, 장래 사업구역 활동인구 예측	문헌조사, 원단위 산정	사업대상지 및 주변지역

2. 환경성검토 총괄표

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연환경	1.생태면적률	30% 이상	○	·생태면적률 30% 이상으로 계획 예정	·생태면적률 35.22%로 계획	
	2.녹지네트워크	녹지평가지표 달성	○	·녹지평가지표 "ㅣ"로 평가되어 녹지평가지표 1 달성	·조경녹지 조성 계획에 반영	
	3.지형변동	지형·지질 영향 최소화	○	·남저북고 지형으로 분석 ·평균 9.8°의 완경사지	·지형에 순응한 계획 수립	
	4.비오톱	비오톱등급 향상	○	·비오톱유형평가 5등급으로 조사됨	·녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	
생활환경	5.일조	연속 2시간 확보	○	·sanalyst4.0을 이용하여 일조시간 및 일영범위 측정	·추가침해지역 발생하지 않음	
	6.바람	바람길 확보	○	·바람환경공간 유형분석 ·급격한 바람장 변화 없음	·바람길 확보를 위한 건물 배치	
	7.열	열섬효과 감소	○	·열환경공간 유형분석 ·조경식재 등으로 열섬효과 감소	·주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 조경계획	
	8.에너지	에너지절약 계획 수립	○	·과다한 추가에너지 사용 발생하지 않음	·에너지절약형 설비기기 도입	
		신재생에너지 사용	○	·신재생에너지 공급률을 서울시 기준으로 적용	·고효율에너지사용 제품적용 ·신재생에너지 적용 적극반영	
	9.경관	Skyline보전	○	·배후의 능선 보호 필요	·건물배치, 높이설정에 반영	
		조망권 확보	○	·주변 주거지역의 조망권 보호 필요	·인동거리 및 배치계획 수립을 통해 조망권 보호	
	10.휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	·북측으로 북서울꿈의숲과 인접함 ·당해 사업대상지에 조성 필요	·공원, 오픈스페이스에 연결하여 휴식·여가 공간 조성	
	11.보행친화공간	보행친화형 도시조성	○	·인도 및 차도가 분리 되어있지 않음	·보행자도로 및 보행동선 조성, 주변 녹지축과의 연계 방안 마련	
추가	12.대기질	비산먼지 발생억제	○	·공사 시 비산먼지 발생	·세륜·세차시설 설치 ·살수차량 운용 및 방진망 설치	
	13.수질	오수 발생 저감	○	·공사 시 토사유출 발생 ·운영 시 오수발생	·가배수로 및 침사지 설치 ·중랑물재생센터 연계처리	
	14.토양	토양오염 저감	○	·토양오염우려기준 만족 ·공사 시 토양오염물질 발생	·토양오염 전문처리업체 위탁처리 ·폐유 보관소 설치	
	15.친환경적 자원순환	폐기물 처리	○	·공사 시 건설폐기물 발생 ·투입장비에 의한 폐유발생 ·운영 시 생활폐기물발생	·건설폐기물 배출사업자의 재활용지침을 준용하여 처리 ·생활폐기물 폐기물 처리계획에 의거 처리	
	16.소음·진동	소음·진동 기준	○	·공사 시 건설장비 등에 의한 소음발생 ·운영 시 인근도로 소음발생	·공사 시 가설방음판넬(10m)설치 ·운영 시 도로경계로 소음저감방안 수립	
	17.인구	인구 증가	○	·운영 시 계획 인구의 증가	·각 획지별 성격에 부합하는 용도계획에 따라 주요시설 적극 도입	

3. 환경성검토 설명서

(1) 계획의 개요

가. 계획의 배경

○ 본 사업대상지는 「2010 도시 및 주거환경정비기본계획(주택재건축사업)」 상 정비예정구역으로 지정되어 미아4-1 주택재건축 정비구역지정 결정고시(서고 제2009-307호_09.08.06)가 완료된 지역임

○ 강북구 미아동 8-373번지 일대는 대부분 노후·불량건축물이 밀집된 주거지역으로 주거환경이 매우 열악하여 주거지의 기능을 원활히 수행하지 못하고 있어 부족한 기반시설을 확충하고, 주거환경 재정비를 통해 주변지역과 조화로운 주거환경을 조성하고자 함

나. 계획의 목적

○ 재건축사업을 통하여 합리적인 토지이용계획과 주거환경개선으로 쾌적한 정주공간을 마련하고, 2~3인 가구의 꾸준한 증가로 소형주택의 수요가 늘고 있는 상황에서 서울시 주택정책에 부합되도록 소형주택을 공급하여 서민주거 안정에 기여하고자 함

다. 정비구역 지정에 따른 기대효과

○ 노후·불량 공동주택의 정비를 통해 주거환경 질 개선 및 안전성 확보

○ 어린이공원 등 기반시설 정비 및 확충을 통해 지역주민 간 커뮤니티 활성화, 생활편의성 확보

○ 주변 계획 및 환경과 조화된 단지 조성을 통해 지역경관 및 도시경쟁력 강화에 이바지

라. 계획의 범위

○ 위치 : 서울특별시 강북구 미아동 8-373번지 일대

○ 면적 : 53,379.70㎡

○ 시간적 범위 : 2020년 ~ 2028년

마. 환경성검토 실시근거

○ 본 '미아4-1구역 주택재건축정비사업 정비구역지정 및 정비계획(변경)안'에 따른 환경성검토는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조 ②항에 의하여 환경성검토를 실시, 기초조사의 내용에 포함하여야 하는 규정에 의거 환경성검토를 실시하였음

구 분	근거법령	내 용
도시관리계획의 입안을 위한 기초조사 등	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제27조	② 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항에 따른 기초조사의 내용에 도시·군관리계획이 환경에 미치는 영향 등에 대한 환경성 검토를 포함하여야 한다.

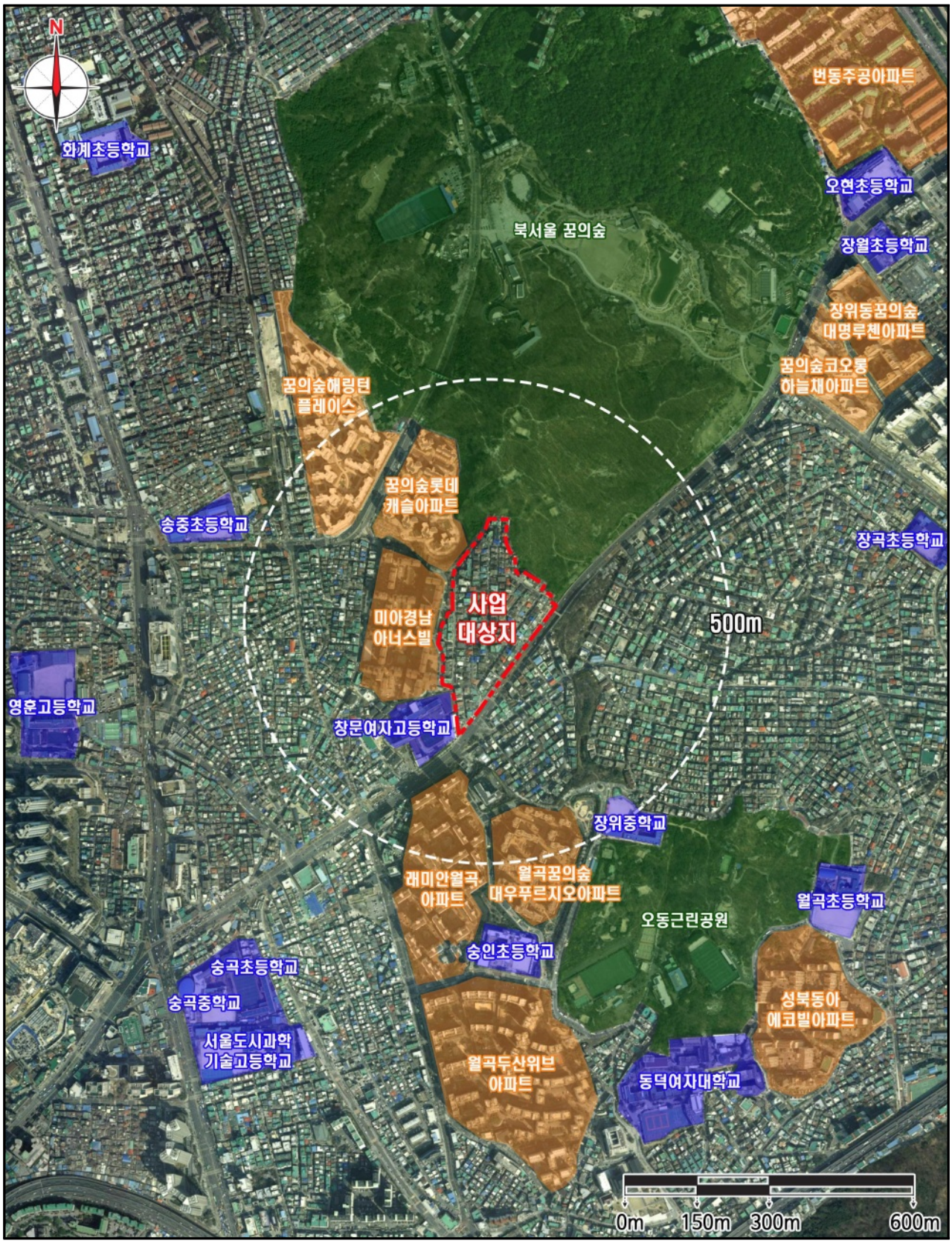
바. 사업대상지 현황 및 계획

1) 사업대상지 현황 및 계획방향

구분	현황	계획방향
상위 및 관련계획	• 2030 서울도시기본계획 상 동북생활권에 포함되며, 기본계획 상 노후아파트 재건축사업에 대하여 계획적인 관리가 필요한 지역으로 검토됨 • 2025 도시 및 주거환경정비기본계획 상 미아 주거생활권에 포함되어 있으며 구릉지역에 대해서는 저층주거지의 주거환경 관리	• 노후아파트의 재건축사업의 합리적인 추진 및 양호한 주거환경 보호를 위한 관리체계에 부합하는 계획 마련 • 상위계획에 부합하는 계획을 통하여 노후 주택지에 대하여 체계적인 계획수립
입지여건	• 월계로, 오패산로 등 교통접근성이 우수한 지역임 • 대상지 북측으로 북서울 꿈의숲이 위치하고 있어 자연환경이 양호한 지역임 • 대상지 인근으로는 학교시설(창문여중,창문여고)이 위치하고 있어 교육시설이 양호함	• 간선도로를 활용할 수 있는 교통체계 마련 • 차량 및 보행교통의 원활한 동선체계가 확보된 교통계획 수립
건축물	• 건립 30년 이상된 노후화된 시설로 추가 입주의지가 낮아 슬럼화 도심공동화 현상 심화	• 노후불량 건축물 개선으로 도시미관 향상 및 도심기능 제고 • 재건축사업을 통하여 기반시설 확충 및 토지 이용 효율성 제고 • 양호한 정주 공간 마련

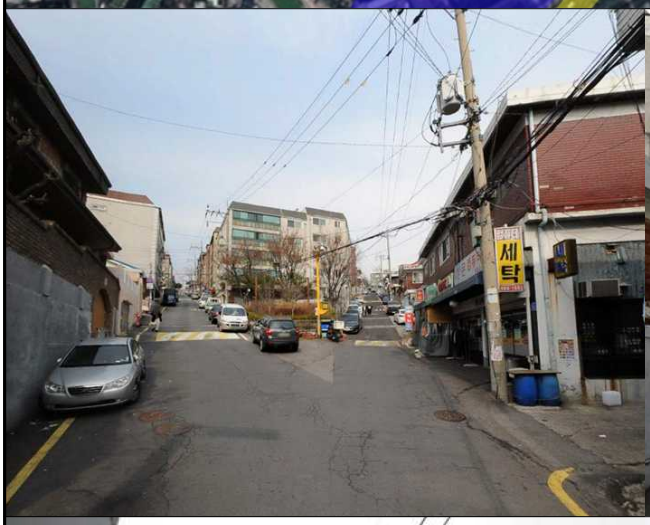
2) 사업대상지 위치 및 주변현황

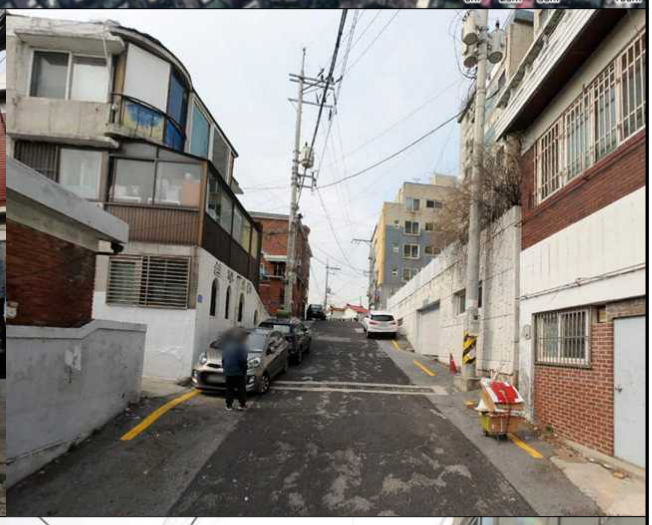
■ 사업대상지 위치도

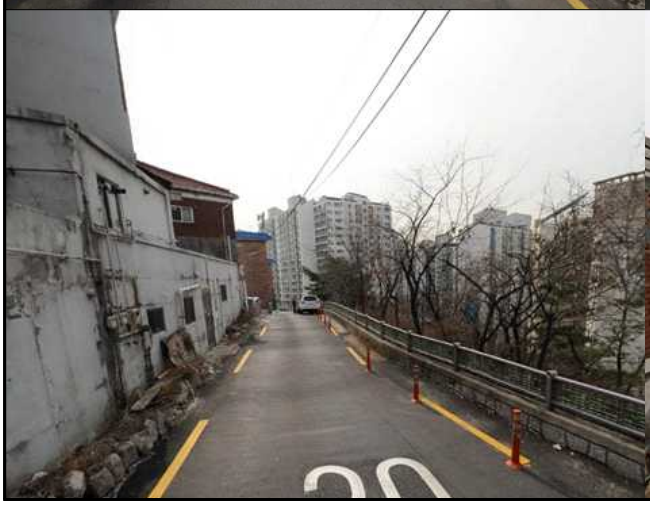


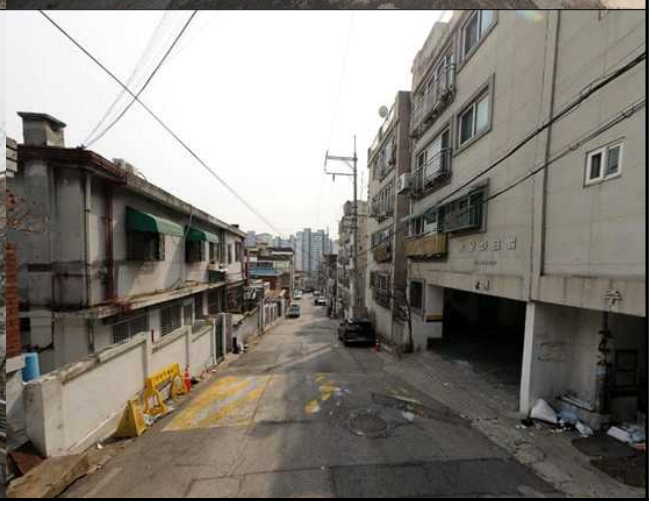
■ 사업대상지 현황전경사진











(2) 환경현황조사 · 조사, 환경성 예측 및 저감방안

가. 생태면적률

○ 본 사업대상지는 행정구역상 서울특별시 강북구 미아동 8-373번지 일대이며, 지리적으로 강북구는 서울시 북측에 위치하고 있음

○ 본 사업대상지 및 주변지역은 도심지역으로 사업지구는 현재 대부분 부지가 저층주거지로 기 개발되어, 충분한 조경면적을 확보하기 어려워 생태면적률은 대체로 불량한 것으로 판단됨

1) 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

가) 생태면적률

○ 본 사업시행 후 자연지반녹지, 인공지반녹지의 증가로 사업지구 내 생태면적이 15,976.49㎡로, 대지면적 45,364.80㎡에 대한 생태면적률은 35.22%로 최대한 확보하였음

■ **생태면적률**

공 간 유 형		가중치	원면적(㎡)	환산면적(㎡)
자연지반녹지		1.0	8,241.55	8,241.55
인공지반녹지(≥90cm)		0.7	8,797.28	6,158.10
수공간	차 수	0.5	98.26	49.13
투수포장	자연지반	0.2	3,676.73	735.35
	인공지반	0.2×0.7	5,659.72	792.36
합 계		-	26,473.54	15,976.49

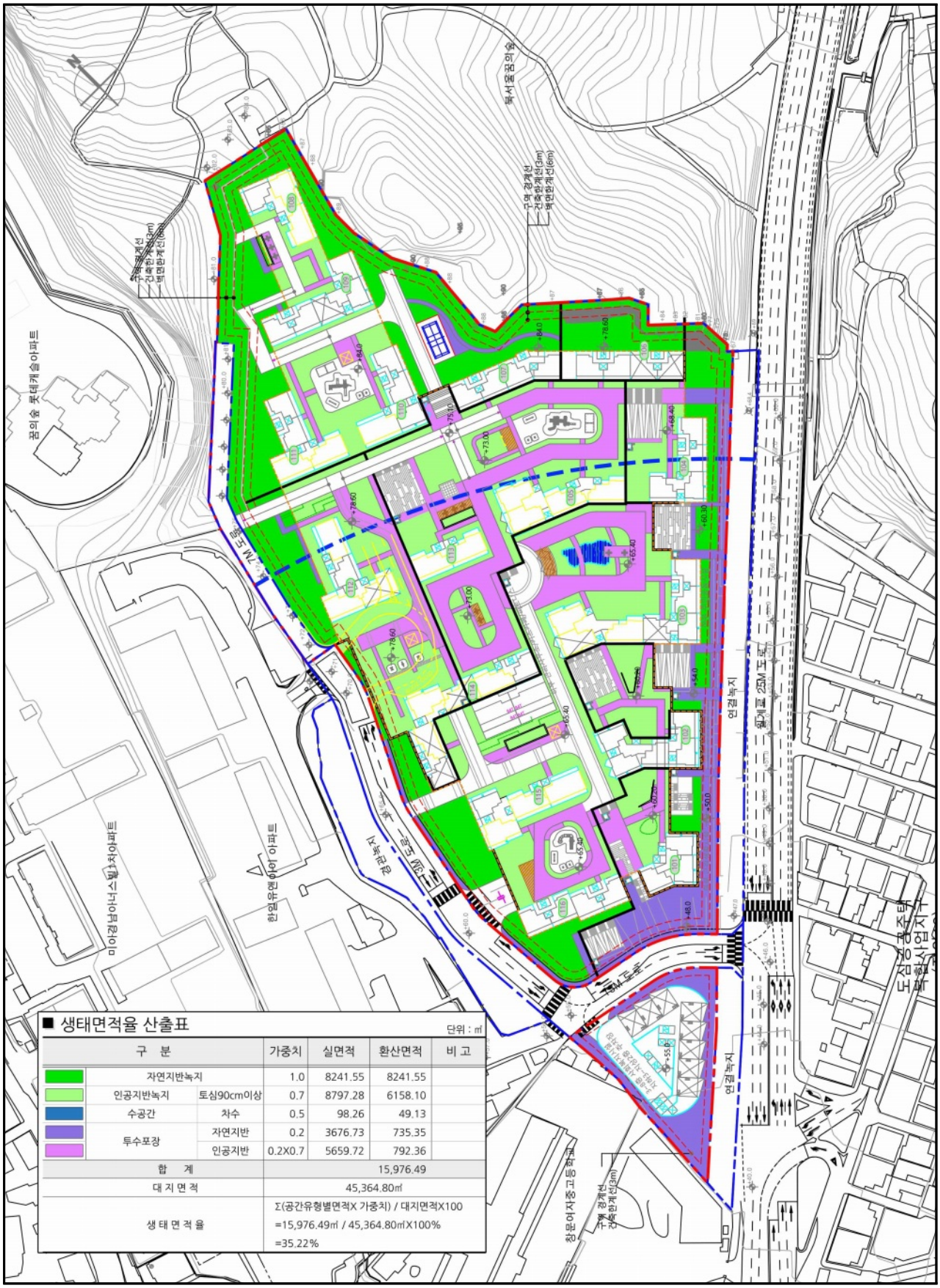
주) 1. 생태면적률 = {Σ(공간유형별면적×가중치)/대지면적}×100=15,976.49/45,364.80×100=35.22%
2. 대지면적(45,364.80㎡)은 계획 단지 내부만 적용(정비기반시설 제외)

나) 녹지계획

○ 본 사업시행 시 시설물 주변 등에 녹지공간을 확보할 계획임

구 분	면 적(㎡)	비 고
전 체 면 적 (A)	53,379.70	-
녹 지 용 지 (B)	21,805.13	· 단지 내 녹지 (자연지반 8,241.55㎡, 인공지반 8,797.28㎡) · 정비기반시설 (연결녹지+경관녹지 4,766.30㎡)
녹 지 율 (%, B/A·100)	40.85	-

■ 생태면적도



■ 생태면적율 산출표

단위 : ㎡

구 분		가중치	실면적	환산면적	비 고
자연지반녹지		1.0	8241.55	8241.55	
인공지반녹지	토심90cm이상	0.7	8797.28	6158.10	
수공간	차수	0.5	98.26	49.13	
투수포장	자연지반	0.2	3676.73	735.35	
	인공지반	0.2X0.7	5659.72	792.36	
합 계			15,976.49		
대 지 면 적			45,364.80㎡		
생 태 면 적 율			Σ(공간유형별면적X 가중치) / 대지면적X100 =15,976.49㎡ / 45,364.80㎡X100% =35.22%		

나. 녹지네트워크

1) 현 황

○ 본 사업지구 주변지역은 주거지역이 밀집해 있으며, 북측으로 북서울꿈의숲이 위치하고, 남측으로 월계로가 지나가며, 사업부지 내에는 미아어린이공원이 위치하는 것으로 조사됨

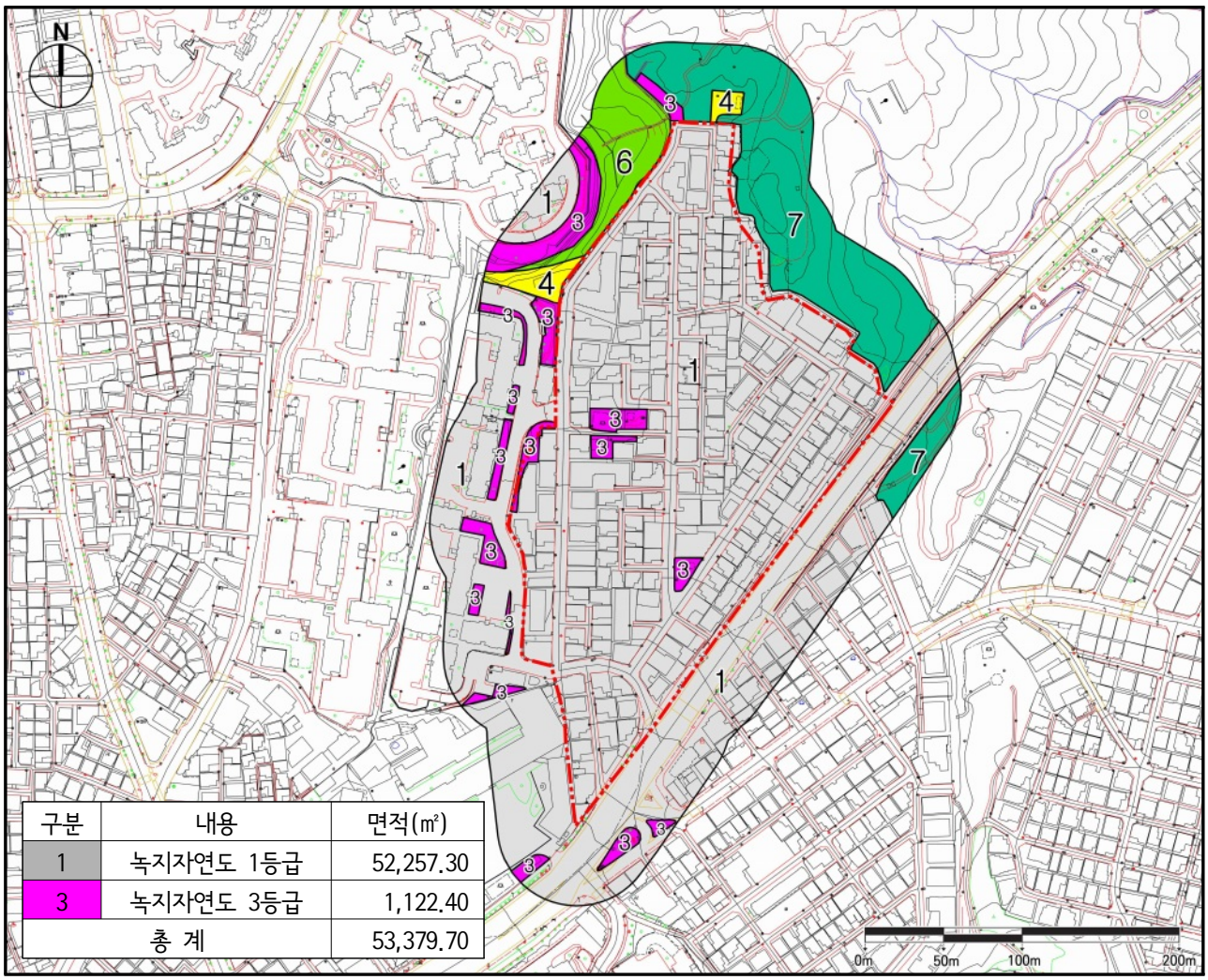
2) 사업시행으로 인한 영향예측

가) 녹지변동률

○ 사업시행 전 사업지구의 전체면적 53,379.70㎡중 기존녹지면적(녹지자연도 3등급이상)은 1,122.40㎡로 분포하고 있는 것으로 조사되었음. 사업시행 시 조성할 계획녹지면적은 21,805.13㎡(단지 내 조경 17,038.83㎡, 녹지(경관녹지+연결녹지) 4,766.30㎡)이며, 사업시행전보다 증가될 것으로 예상됨. 따라서 사업시행 시 녹지변동률은 1,942.72%로 예측되었음

$$\text{녹지변동률(\%)} = \frac{\text{계획녹지면적}}{\text{기존녹지면적}} \times 100$$

■ 현재 녹지자연도



구분	내용	면적(㎡)
1	녹지자연도 1등급	52,257.30
3	녹지자연도 3등급	1,122.40
총 계		53,379.70

나) 녹지네트워크

① 녹지항목 평가

○ 사업대상지 및 주변지역에 대한 녹지 및 녹지간의 네트워크를 분석하여 녹지평가지표를 활용한 정량적 평가(녹지면적, 녹지모양, 녹지의 연결성)를 실시한 결과, 녹지면적은 14.63%, 녹지모양지수(S·I)는 1.77, 녹지의 연결성은 내부의 경우 2개 이상, 외부의 경우는 없음으로 조사됨

■ **녹지항목 평가기준 및 사업대상지 분석 결과**

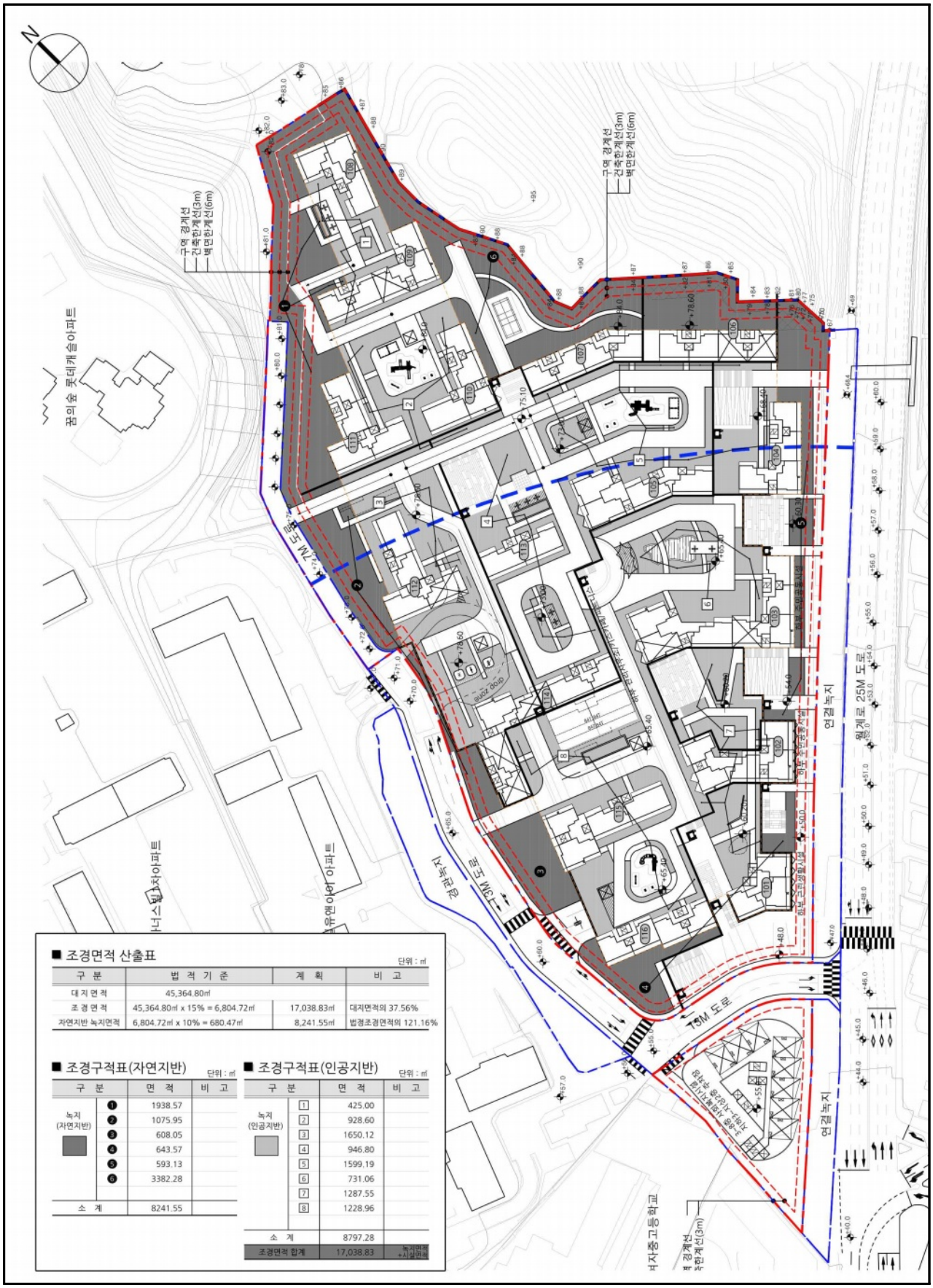
항목세분		산 정 식	가치기준	평가기준	분석결과
녹지 면적		·녹지 총면적에서 최대녹지면적의 비율 ·단, 1.5m 이내에 인접한 녹지는 연결된 하나의 녹지로 보고 단일 녹지면적으로 산정함	Ⅰ	50%이상	
			Ⅱ	44%이상~50%미만	
			Ⅲ	44%미만	14.63%
녹지 모양		·녹지모양의 불규칙한 정도를 SI로 측정함 ·조각모양지수 = L/2(πS)1/2 (Shape Index) (L:조각둘레, S:조각면적)	Ⅰ	1.67미만	
			Ⅱ	1.67이상 1.72미만	
			Ⅲ	1.72이상	1.77
녹지의 연결성	내부	·사업대상지 내 녹지들 간의 연결개수로 산정함 ·일정거리 이내에 녹지클러스터를 이루는 경우 내부 녹지간에 통로를 조성한 경우에 해당함	Ⅰ	2개 이상	○
			Ⅱ	1개	
			Ⅲ	없음	
	외부	·사업대상지 내부녹지와 외부 인접녹지 사이의 연결 개수로 산정함 ·녹지 간에 통로를 조성한 경우	Ⅰ	2개 이상	
			Ⅱ	1개	
			Ⅲ	없음	○

자료 : 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2007.7.27., 서울특별시.

■ **사업대상지의 녹지 평가항목별 분석 내용**

구 분		분 석 결 과	비 고
사업대상지 총면적		53,379.70㎡	-
녹지 총면적		21,805.13㎡	· 단지 내 녹지 (자연지반 8,241.55㎡, 인공지반 8,797.28㎡) · 정비기반시설 (연결녹지+경관녹지 4,766.30㎡)
최대 녹지면적		3,189.03㎡	녹지 총면적 대비 14.63%
최소 녹지면적		2.86㎡	-
평균 녹지면적		234.46㎡	-
녹지조각수		93개	연결녹지(2개소), 경관녹지(1개소) 포함
SI		1.77	-
주요식생		연결녹지, 경관녹지, 조경식재지 등	-
수공간포함여부		있음	차수(98.26㎡)
녹지 연결성	내부	2개 이상	일정거리 이내 녹지클러스터 형성
	외부	-	-
인접토지이용		주거밀집지역, 도로용지	-

■ 단지 내 조경녹지구적도



■ 조경면적 산출표

단위 : ㎡

구 분	법 적 기 준	계 획	비 고
대지면적	45,364.80㎡		
조경면적	45,364.80㎡ x 15% = 6,804.72㎡	17,038.83㎡	대지면적의 37.56%
자연지반 녹지면적	6,804.72㎡ x 10% = 680.47㎡	8,241.55㎡	법정조경면적의 121.16%

■ 조경구적표(자연지반)

단위 : ㎡

구 분		면 적	비 고
녹지 (자연지반)	❶	1938.57	
	❷	1075.95	
	❸	608.05	
	❹	643.57	
	❺	593.13	
	❻	3382.28	
소 계		8241.55	

■ 조경구적표(인공지반)

단위 : ㎡

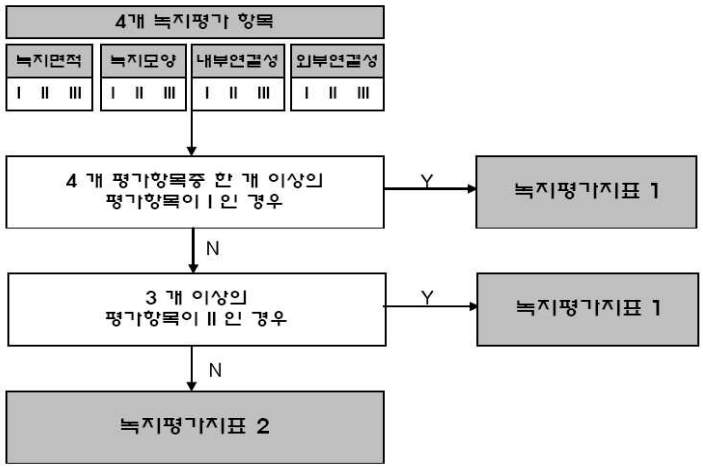
구 분		면 적	비 고
녹지 (인공지반)	1	425.00	
	2	928.60	
	3	1650.12	
	4	946.80	
	5	1599.19	
	6	731.06	
	7	1287.55	
	8	1228.96	
소 계		8797.28	
조경면적 합계		17,038.83	녹지면적 +시설면적

② 녹지평가지표

○ 녹지평가지표의 달성여부를 판단하기 위하여 다음의 매트릭스를 활용하여 분석하였으며, 4개의 녹지평가항목 중 1개 이상의 평가항목(내부 연결성 : 2개 이상)이 "Ⅰ"으로 평가되어 녹지평가지표 1에 해당하는 것으로 예측되어 금회 환경성검토시 녹지평가지표를 달성한 것으로 예측되었음

○ 따라서, 운영 시 사업대상지의 조경녹지 공간은 주변지역의 녹지대를 고려하여 연속성을 가지도록 환경친화적으로 계획하여 주거지역 입지로 인한 녹지체계에 미치는 부정적인 영향을 최소화할 수 있을 것으로 판단됨

■ 녹지평가지표 결정을 위한 매트릭스

구분	녹지평가지표 결정 주요내용
녹지평가지표 1	·환경성 검토에서 녹지평가지표를 달성한 것으로 함
녹지평가지표 2	·환경성 검토에서 녹지평가지표를 달성하지 못한 경우로 달성하지 못한 사유를 첨부하고 도시계획위원회의 심의를 통하여 조정할 수 있도록 함
녹지평가지표 결정 매트릭스	

자료 : 지구단위계획에서 환경성 제고를 위한 녹지평가지표 개발과 계획기법 연구(p126~127), 2004, 서울시정개발연구원.

3) 저감방안

가) 환경친화적인 조경녹지계획 수립

○ 사업대상지 내 장소별 기능 및 성격을 분석하여 장소적 특성에 부합하는 식재계획을 수립하여 사업대상지 및 주변지역 주민들의 삶의 질을 향상시키도록 할 계획임. 한편, 사업대상지 내에 조경녹지는 주변지역에 서식하는 야생생물들(조류 및 곤충류)의 소규모 서식처로서의 역할을 할 수 있도록 할 계획임

나) 경관 및 연결녹지 계획

○ 주변지역과의 생태적 연결성을 유지하기 위해 사업대상지 동측으로 연결녹지를 조성하고, 사업대상지의 입주자 및 주변지역 주민들에게 쾌적한 주거환경을 제공토록 경관녹지 조성을 계획하였음

다. 지형변동

1) 현황

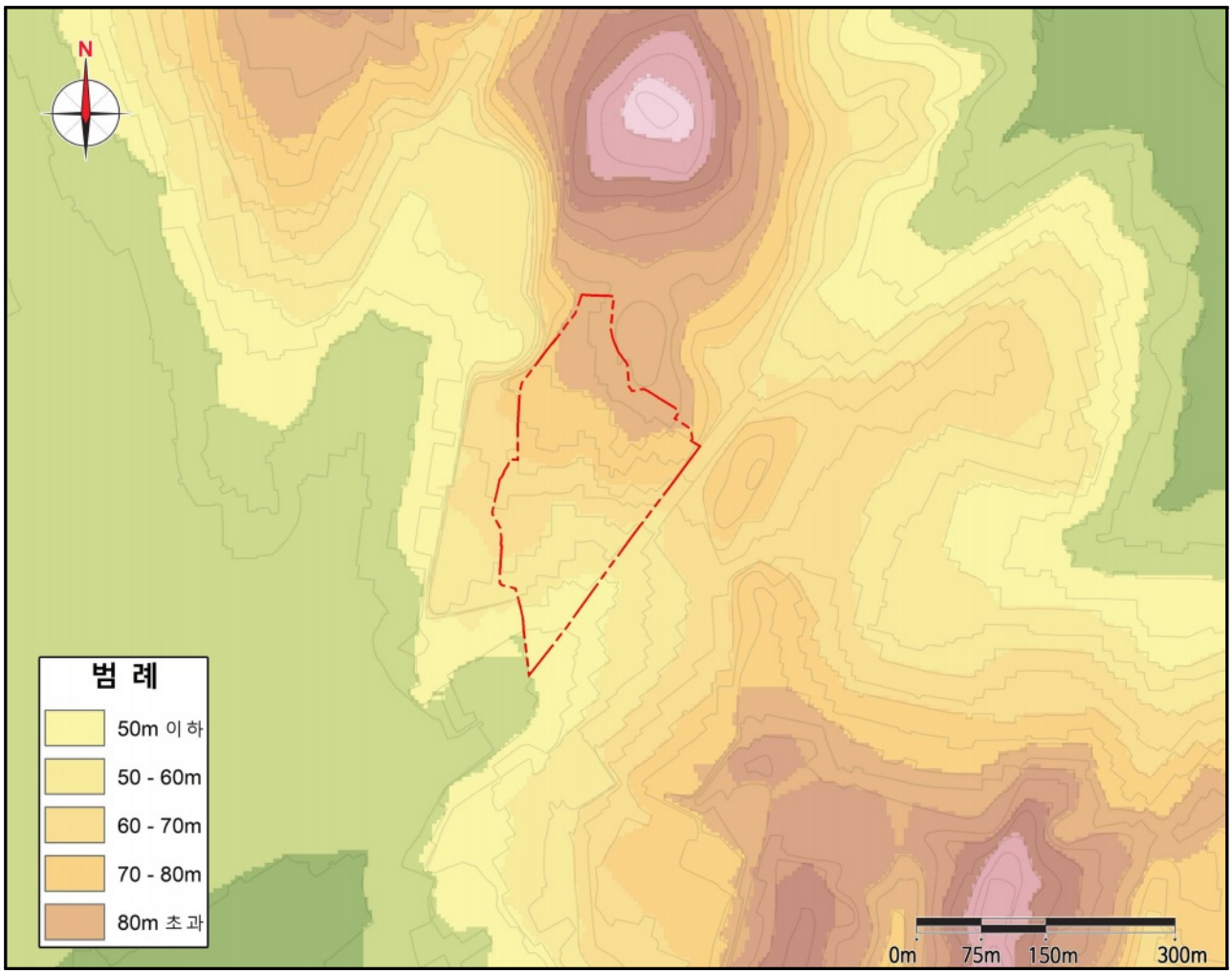
○ 사업대상지 주변으로 공원, 학교 및 주거지역이 분포하고 있음

○ 사업대상지 내 최고표고는 90.0m, 최저표고는 40.0m로 나타나 표고 차 50.0m의 남저북고 지형으로 분석됨

○ 사업대상지 내 경사 20° 이상의 급경사 지역은 8.7%이며, 평균 9.8°의 완경사지로 분석됨

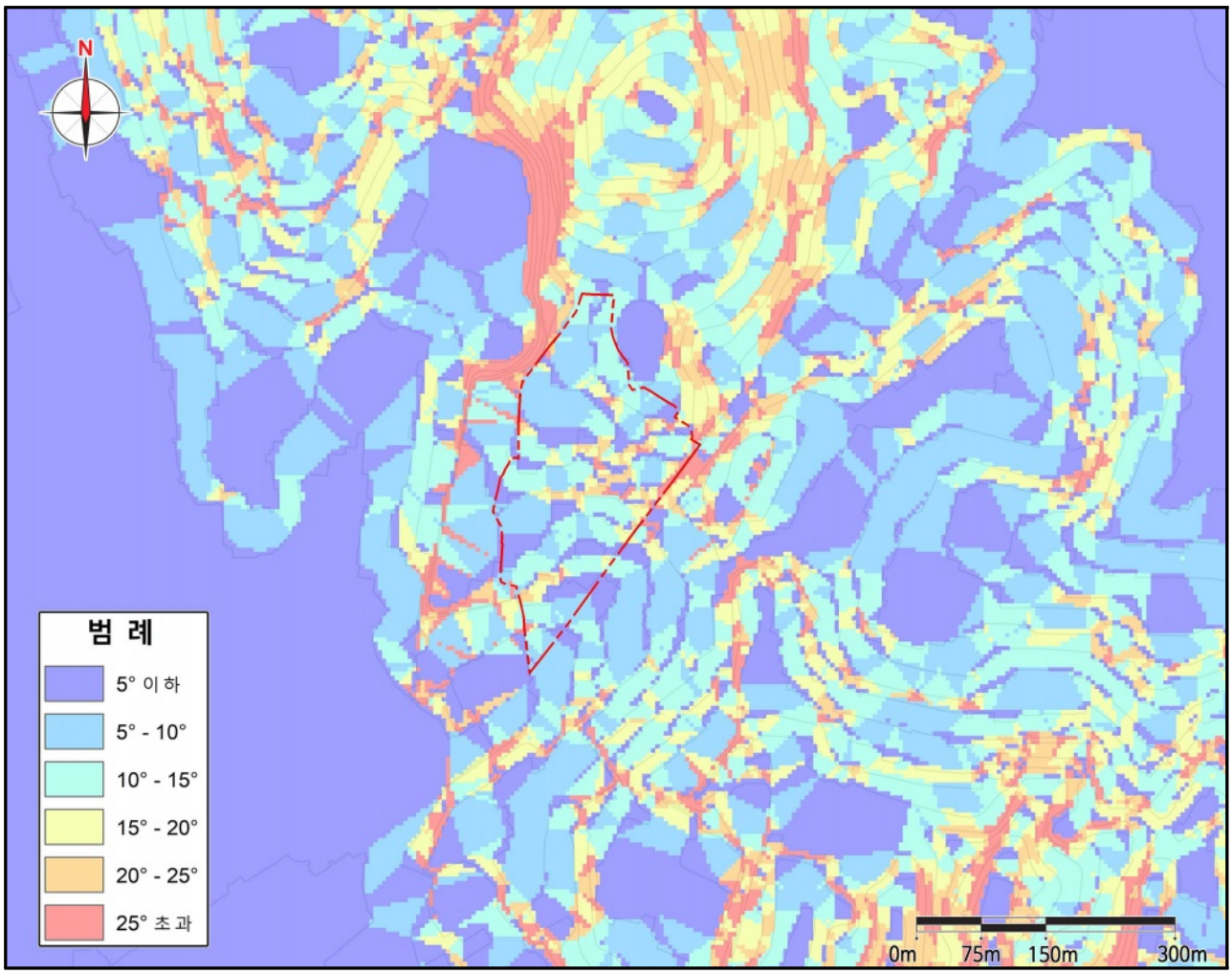
■ **사업대상지 표고 현황도**

구간	면적(㎡)	비율(%)
합계	53,379.7	100.0
50m 이하	4,671.0	8.8
50m ~ 60m	9,941.6	18.6
60m ~ 70m	12,014.8	22.5
70m ~ 80m	15,986.4	29.9
80m 초과	10,765.9	20.2



■ 사업대상지 경사 현황도

구간	면적(㎡)	비율(%)
합계	53,379.7	100.0
5° 이하	12,539.4	23.5
5° ~ 10°	15,262.0	28.6
10° ~ 15°	15,886.5	29.8
15° ~ 20°	5,045.7	9.5
20° ~ 25°	2,972.5	5.6
25° 초과	1,673.6	3.1



2) 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

가) 지 형

① 지형의 변화 및 절·성토로 인한 영향

○ 현재 사업대상지는 주거시설이 입지하고 있는 지역으로 지하3층 ~ 지상22층의 아파트 건설로 인하여 고층의 Sky-Line을 형성할 것으로 판단됨

○ 기초 및 지하 굴착공사 시 발생되는 굴착토(사토)는 '서울특별시 흙은행 시스템'을 이용하는 방안을 검토하여 효율성을 제고할 계획임

○ 한편, 절·성토 및 굴착으로 인한 토사유출 저감을 위하여 침사지 및 가배수로 등을 설치할 것이며, 가능한 건기에 공사를 실시하고 1일 토공계획을 수립하여 사업대상지 내에 사토발생을 최소화 할 수 있도록 계획

② 토사유출

○ 본 계획에 따른 개발사업 시 절·성토 공사가 이루어지므로 강우로 인한 토사유출로 하류수계의 오염이 예상되어 가배수로 및 침사지 등을 적정지역에 설치하여 토사유출을 최대한 방지할 계획임

③ 토사유출 방지대책

○ 토목공사 완료 즉시 나대지를 안정화시키며, 조경식재 등을 우선적으로 실시

○ 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며 강우 시 절·성토면에 임시비닐막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지

나) 토양 및 지반

○ 자연적인 토양의 과도한 포장은 인간의 생활공간이나 자연관리 측면에서 부정적인 영향을 끼치고 있으며, 인공재에 의한 불투수 토양포장은 기후는 물론 물관리, 토양생태, 동물상, 식물상에 영향을 미침

○ 토양포장률을 보면 총 사업대상지면적 53,379.70㎡ 중 21,805.13㎡(단지 내 조경 17,038.83㎡, 녹지(경관녹지+연결녹지) 4,766.30㎡)를 제외한 31,574.57㎡이 포장되며, 총 사업대상지면적에 대한 토양포장률은 59.15%로 예상됨

○ 대지면적 45,364.80㎡ 중 17,038.83㎡(자연지반녹지, 인공지반녹지)를 제외한 28,325.97㎡이 포장되며, 대지면적에 대한 토양포장률은 62.44%로 예상됨

■ **토양포장률 산정**

대지면적(㎡)	토양포장면적(㎡)	토양포장률(%)	비 고
45,364.80	28,325.97	62.44	토양포장률 = 토양포장면적/대지면적×100

주) 1. 대지면적 (45,364.80㎡)은 계획 단지 내부만 적용(정비기반시설 제외)
2. 토양포장면적 = 대지면적(45,364.80㎡) - 자연지반녹지(8,241.55㎡) - 인공지반녹지(8,797.28㎡)

■ 투수포장 계획

공 간 유 형	가중치	원면적(㎡)	환산면적(㎡)
자연지반	0.4	8,241.55	3,296.62
인공지반(≥90cm)	0.4×0.7	8,797.28	2,463.24

■ 토양포장이 도시생태에 미치는 영향

영향요인	불투수토양포장의 영향
도시기후	· 건물과 아스팔트로 포장된 도로의 열저장능력을 통해 대기온도 상승 · 식생지역의 감소로 증산이 줄어 상대습도 감소 · 1ha이상의 포장되지 않은 토양은 쾌적한 기후조성에 기여
수자원관리	· 우수관이 분리되어 있지 않은 경우 홍수시에 하수관 범람 우려 · 불투수 포장된 공간으로부터 우수와 함께 흘러나온 오염물이 상·하수로의 유입 우려
토양	· 물공급이나 산소공급에 유용한 토양유기체 파괴
동·식물상	· 불투수토양포장은 동·식물 서식공간 손실의 원인 · 도로와 같이 부분적인 불투수토양포장은 비오톱의 단절에 적응력이 부족한 종들을 감소시킴

○ 자연관리에 미치는 토양포장의 영향은 포장의 종류와 불투수정도에 따라 달라짐. 예를 들어 이음새가 큰 블록포장은 콘크리트보다 물에 대한 투과성이 크고, 공원의 잔디밭은 아스팔트로 포장된 공간보다 도시 미기후에 긍정적으로 작용함

○ 건축물을 제외한 포장유형이 자연에 미치는 영향을 살펴보면 다음과 같음

■ 포장유형이 자연에 미치는 영향

구분	자연에 미치는 영향	포장재 종류
완전불투수토양포장	아주 큼	· 아스팔트, 콘크리트, 이음새를 채운 블록포장, 하층이 콘크리트인 지반, 플라스틱 포장재
중간크기의 포장	큼	· 한 면의 크기가 8㎝이상인 인조석 또른 블록, 중간크기의 포장재, 벽돌
작은크기의 포장	중간	· 작은 모자이크 포장재(한 면의 크기가 8㎝이하)
투수포장	적음	· 쇄석잔디밭, 투수성 포장재

○ 본 사업대상지에 대한 공사 시 투입장비로부터 발생되는 폐유의 유출로 인한 토양오염을 방지하기 위하여 장비의 오일교환은 원칙적으로 정비업소에서 실시하고, 불가피하게 현장에서 오일을 교환할 경우에는 발생폐유를 일정 용기에 수집하여 전량 전문처리업자에게 위탁처리하여 폐유 유출로 인한 토양오염을 방지할 계획임

○ 폐유보관소는 강우시 우수의 유입을 차단할 수 있도록 지붕과 벽면을 설치하고 시멘트·아스팔트 등의 재료로 바닥을 포장하고, 폐유는 보관용기에 보관하도록 할 계획임

○ 본 사업시행 시 현 지형을 최대한 활용하고, 조경녹지를 최대한 확보하는 등 투수층을 최대한 확보하여 자연토양 기능이 상실되지 않도록 할 계획임

○ 그와 더불어 가급적 옥상녹화 등을 계획하여 생태공간을 최대한 확보할 계획임

다) 포장 및 보도 계획

○ 가로는 일반포장구간과 특별포장구간으로 구분하여 가로의 일정 공간단위별로 특성화하여 포장하고 휴먼스케일을 고려한 일정모듈을 개발하여 조성

○ 보차공존구간은 보행자의 안전이 요구되는 지점에 거친 재질을 이용하여 서행운전을 유도하고 보행특성에 따라 포장재료의 질감을 다르게 조성

○ 보도와 차도가 교차되는 보차혼용통로의 입구 및 주차장 출입구 전면의 보도 포장은 견고하고 식별성이 용이한 유색 포장재료의 사용을 계획하였으며, 차도보다는 보도의 연속성을 강조

○ 보도의 포장은 도로의 성격, 교차로, 보행결절점, 주요시설물 주변 등 장소와 특성에 따라 포장패턴에 변화를 주어 기능적, 시각적으로 구분될 수 있도록 계획

■ **친환경포장 설치(예시)**



라) 포장기준

○ 가로는 일반포장구간과 특별포장구간으로 구분하여 가로의 일정 공간단위별로 특성화하여 포장하고 휴먼스케일을 고려한 일정모듈을 개발하여 조성

○ 보차공존 구간은 보행자의 안전이 요구되는 지점에 거친 재질을 이용하여 서행운전을 유도하고 보행특성에 따라 포장 재료의 질감을 다르게 조성

○ 보도와 차도가 교차되는 구간의 보도 포장은 견고하고 식별성이 용이한 유색 포장 재료의 사용을 권장하며, 차도보다는 보도의 연속성을 강조

■ **포장기준**

구분		포장지침	권장포장재료	권장형태
차량공간	일반도로, 주차장	· 광범위한 지역에 사용되므로 가격이 저렴하고 구입이 용이한 재질 사용	· 아스팔트 · 콘크리트	-
	이면도로	· 속도완화가 필요한 지점은 별도의 재질 사용	· 아스팔트 · 콘크리트 · 판석, 투수콘	-
	주/정차구간	· 주행차선과 구분이 되도록 재료 또는 색을 달리 사용	· 색아스팔트 · 투수콘	-
보행공간	횡단보도 신호대기구간	· 시각장애자를 위한 촉감 있는 재료 사용 · 미끄럼을 방지할 수 있는 거친 질감의 재료사용	· 점자블럭	· 정방형
	공공보행통로	· 포장 재료의 특성을 이용한 색 · 패턴의 변화추구 · 포장의 구획을 작은 단위로 하여 친근감을 갖도록 포장 · 미끄럼을 방지할 수 있는 거친 질감의 재료 사용	· 소형고압블럭 · 벽돌 · 투수콘	· 정방형
	휴게 및 대기공간 (전면공지 및 공개공지)	· 질감이 거칠고 투수성 및 배수성이 높은 재료 사용 · 일반 주민을 위한 공간으로 표현이 다양하고 패션화가 가능한 재질 사용	· 소형고압블럭 · 블럭 · 투수콘 · 판선 · 자갈 · 석재타일	· 정방형 · 패션모자익 · 이형
보차혼용공간	보차혼용도로	· 색 · 패턴 등에 변화를 주고 포장 재료의 특성을 이용 · 포장의 구획을 작은 단위로 하여 친근감을 갖도록 포장	· 판석 · 투수콘 · 색아스팔트	· 정방형

라. 비오톱

1) 현 황

가) 현지조사 결과

○ 본 사업대상지 주변지역은 공동주택과 단독주택이 밀집한 주거단지이며, 북측으로 북서울꿈의숲이 위치하고 있고, 서측으로 미아사거리역이 있으며, 동남측으로 오동공원이 위치하고 있음

○ 한편, 사업대상지에 출현한 동·식물상은 대부분이 인간간섭에 적응한 종들이 대부분인 것으로 조사되었으며, 출현한 동물상은 고양이, 참새, 까치, 박새 등이며, 식물상은 대부분 조경식재종(사철나무, 은행나무, 영산홍, 배롱나무 등)이며, 일부 토양층이 쌓인 지역(조경녹지내, 보도블럭 틈, 건물의 구석진 틈 등)에서는 귀화식물이나 생태계교란식물이 주로 출현하는 것으로 조사되었음. 한편, 북측의 북서울꿈의숲에는 비교적 다양한 동·식물이 출현한 것으로 조사되었음

나) 비오톱 현황(서울특별시 도시생태현황도 참조)

○ 현재 사업대상지는 재개발대상의 노후한 저층주거지로 대부분이 주거지역으로 조사되었음. 한편 사업대상지 및 주변지역에 대한 비오톱 현황을 다음과 같이 제시하였음

○ 비오톱유형평가도의 경우 1등급 지역이 포함되지 않는 것으로 확인되었으며 사업대상지는 5등급 지역으로 녹지공간 확충 및 도시생태계 복원이 필요한 비오톱 유형으로 판단됨

■ **서울특별시 도시생태현황도 분석결과**

구 분	도시생태현황도 분석결과	비 고
토지이용현황도	주거지	전 지역
현존식생도	시가화지역	전 지역
토지피복도	단독주거시설 및 교통시설 등	전 지역
비오톱유형도	주거지비오톱	전 지역
개별비오톱평가도	평가제외	1등급(보전지역) 없음
비오톱유형평가도	5등급	1등급(절대적보전지역) 없음

■ **비오톱 평가 기준**

등 급	비오톱 유형평가도	개별 비오톱
1등급	사업대상지 전체에 대해 절대적으로 보전이 필요한 비오톱	특별히 보호가치가 있는 비오톱
2등급	사업대상지 전체에 대해 보전을 우선해야 하는 비오톱	보호할 가치가 있는 비오톱
3등급	사업대상지의 일부지역에 대해서는 보전을 우선하고 잔여지역은 토지이용 제한이 필요한 비오톱 유형	현재로서는 한정적인 가치를 가지는 비오톱
4등급	녹지공간 확충 및 개발밀도 상향조정 억제가 필요한 비오톱 유형	-
5등급	녹지공간 확충 및 도시생태계 복원이 필요한 비오톱 유형	-

■ 서울특별시 도시생태현황도 관련 도면



① 토지이용현황도
주거지역(100%)



② 현존식생도
시가화지역(100%)



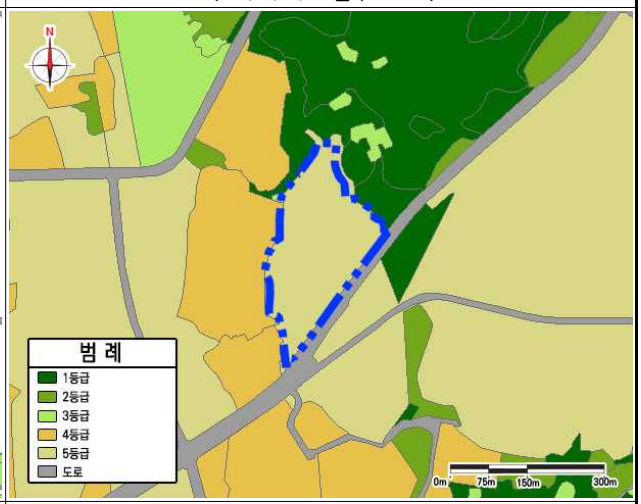
③ 토지피복도
교통지역 및 기타초지 등



④ 비오톱유형도
주거지비오톱(100%)

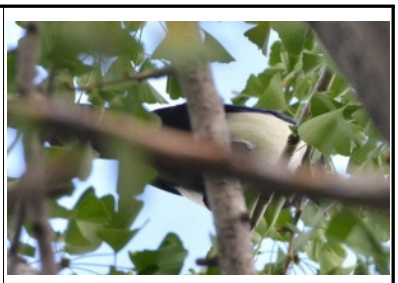


⑤ 개별비오톱평가도
평가제외(100%)



⑥ 비오톱유형평가도
5등급(100%)

■ 조사지역의 동·식물상 현황사진

동물상			
	고양이(사업대상지내)	박새(사업대상지내)	까치(사업대상지내)
			
	어치(북서울꿈의숲)	물까치(북서울꿈의숲)	청딱다구리(북서울꿈의숲)
			
	쇠박새(북서울꿈의숲)	멧비둘기(북서울꿈의숲)	직박구리(북서울꿈의숲)
식물상			
	공작단풍, 회양목(사업대상지내)	사철나무(사업대상지내)	배롱나무(사업대상지내)
			
	까마중(사업대상지내)	애기땅빈대(사업대상지내)	큰방가지똥(사업대상지내)

2) 사업시행으로 인한 영향예측

가) 동·식물상 변화

○ 본 사업대상지(노후한 재개발대상 저층주거지역)는 녹지공간이 부족한 도시지역으로, 분포하는 동·식물 대부분이 인간간섭에 적응한 종들인 것으로 조사된 바, 사업시행에 따른 영향은 거의 없을 것으로 예상되고, 사업 시행 후 충분한 녹지공간을 조성토록 하여 긍정적인 영향이 예상됨

나) 비오톱 변화

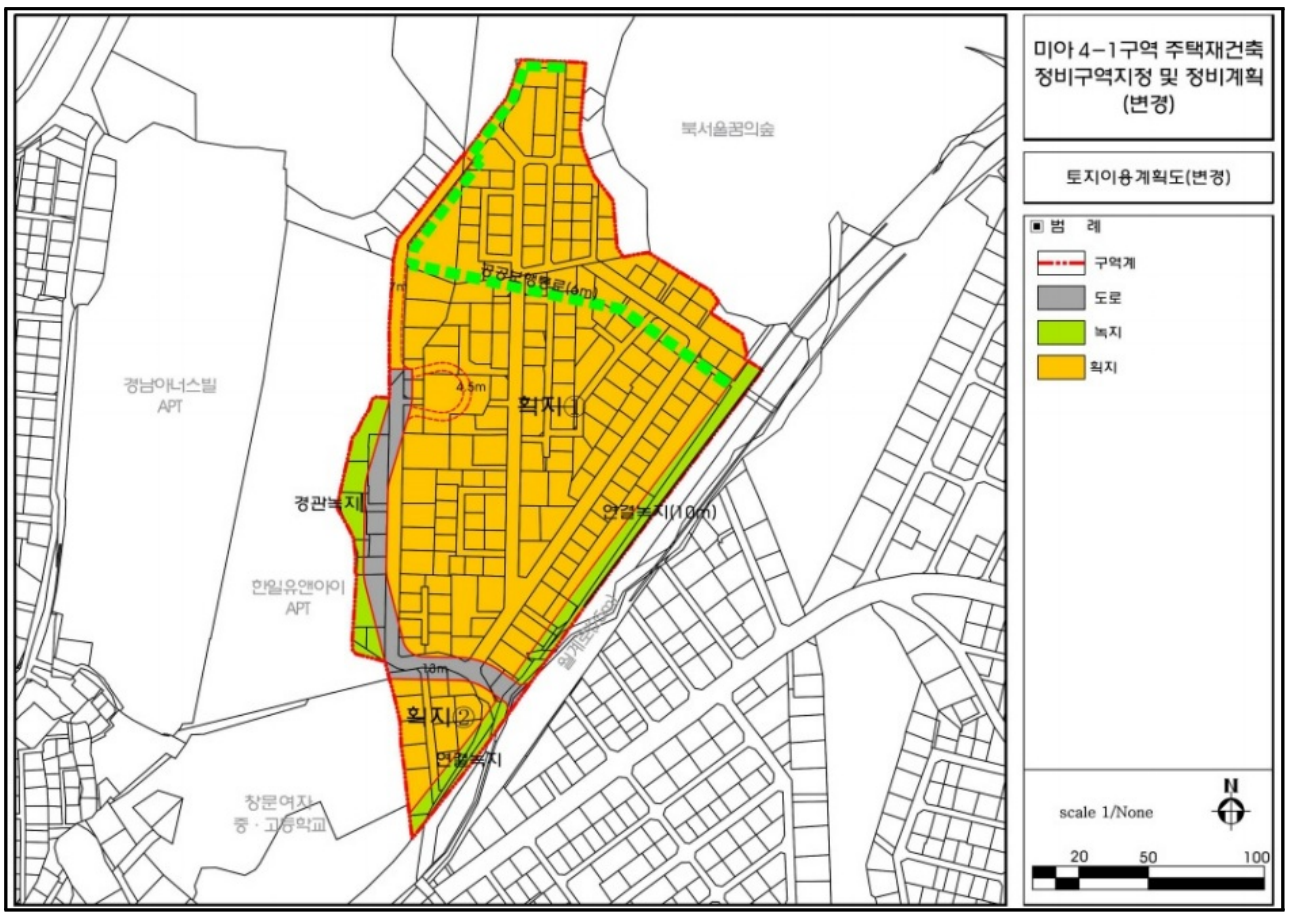
○ 현재 대부분이 주거지비오톱으로 위치하며, 사업시행 시 체계적인 녹지계획에 따라 토지이용계획상 서측과 동측, 남측으로 녹지를 조성토록 하여 녹지공간은 더욱 증가할 것으로 예상되며, 아파트단지 내 환경친화적인 조경녹지를 조성토록 하여 긍정적인 영향이 예상됨. 따라서, 운영 시에는 사업대상지 북측에 위치한 북서울꿈의숲에 서식하는 야생동물(조류 및 육상곤충류)의 유입에 따른 동·식물상의 증가가 예상됨

3) 저감방안

가) 녹지조성 계획

○ 사업대상지 가장자리로 녹지를 최대한 확보하여 경관 및 주변지역과의 녹지 연결성을 향상시켰음

■ **토지이용계획도**



나) 환경친화적인 조경계획 수립

○ 공공조경의 조경수목 선정시 환경 및 관리적 측면 고려

- 기온·토성·수분 및 기상변화 등에 적응성의 폭이 넓은 수종 선정
- 미적 가치를 지니고 있으며 수명이 가급적 긴 수종 선정
- 생산 및 공급이 용이하면서 가격이 저렴한 수종 선정
- 전정, 병충해 방제 등의 관리요구도가 낮으며, 관리가 용이한 수종 선정

○ 지역별 생육환경에 적합한 대표적인 수종

- 전 국 : 잣나무, 전나무, 은행나무, 왕벚나무, 은단풍, 목련, 개나리, 명자나무, 회양목, 무궁화, 불두화, 진달래, 병꽃나무 등
- 중북부 : 계수나무, 산수유, 자작나무, 청단풍, 산철쭉 등
- 중 부 : 서양측백, 스트로브잣나무, 꽃사과, 회화나무, 자산홍, 조팝나무, 황매화 등

○ 기존 사업대상지 내 조경수의 활용

- 사업대상지 내 어린이공원에는 교목으로 느티나무, 감나무, 은행나무, 가문비나무 등이 식재되어 있고, 관목으로 사철나무, 산수유, 공작단풍, 영산홍, 수수꽃다리, 회양목, 산사나무 등이 식재되어 있는 것으로 조사되었음
- 본 지구에 존재하는 수목 중 식생상태가 양호하고, 조경수로 가치가 있으며, 이식이 가능한 수목은 이식하도록 계획함
- 이식이 가능한 수목은 서울시 나무은행 등과 협의 후 인근 지역의 조경수로 활용하는 방안 등 검토
- 사업진행과정에서 조경관련업체에 의뢰하여 적정 이식수량, 수종, 경제성 등을 다각적으로 검토하여 최대한 보전토록 할 계획임

마. 일 조

1) 현황

가) 사업대상지 및 주변지역 현황

○ 현재 사업대상지는 공동주택, 근린생활시설로 구성되어 있음

○ 사업대상지 주변지역을 살펴보면 사업대상지와 연접하여 북서울꿈의숲, 오동근린공원이 위치하며 인근으로 창문여자고등학교, 서울송중초등학교 등의 교육시설이 위치함

○ 사업대상지 주변으로 지하철 1, 4, 6호선, 우이신실선, 경춘선 등이 위치하며 동측으로 동부간선도로, 남측으로 북부간선도로가 지남

나) 일조시간 및 일조율

○ 본 사업대상지가 위치한 서울시의 기상(일조시간, 일조율) 현황을 파악하기 위하여 강북구와 가장 인접한 기상관측소인 서울기상대의 기상자료(기상연보 2018년)를 조사한 결과, 일조시간은 2,609.1hr/년으로 조사되었으며, 10월이 241.9hr으로 가장 긴 일조시간을 나타내고, 11월이 177.6hr로 가장 짧은 일조시간을 나타냄

■ **월별 일조시간**

구분	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	년간
	봄			여름			가을			겨울			
일조시간	209.10	223.40	231.60	236.60	238.10	232.50	218.70	241.90	177.60	199.90	197.00	202.70	2,609.10
	664.1			707.2			638.2			599.6			

자료 : 2018 기상연보, 기상청

2) 사업시행으로 인한 영향 예측

가) 일조 환경 고찰

○ 일조장해란 태양광선이 가지는 자외선의 건강효과, 일조 효과 등 여러 효과가 각종 시설물 및 지형 등의 요인으로 발생하는 태양의 그림자로 주변 주거자들이 일조의 방해를 받는 현상을 말함

○ 일조권 침해여부를 판단하는 기준으로 「아파트와 같은 공동주택의 경우에는 동지일을 기준으로 9시부터 15시까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보되는 경우 또는 동지일을 기준으로 8시에서 16시까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어서 최소한 4시간 정도 확보되는 경우에는 이를 수인하여야 하고, 그 두 가지 중 어느 것에도 속하지 아니하는 일조 저해의 경우에는 수인한도를 넘는다고 봄이 상당하다」는 '96년 3월 일조권 분쟁 사건(서울고법 1996년 3월 29일, 사건번호 94나11806) 일조권피해 아파트값 하락 등 손해배상판결)의 판례가 사용됨

나) 사업대상지 주변지역 일조환경 평가

○ 본 사업시행으로 인한 주변지역의 일조영향을 검토하기 위하여 사업부지 주변 현황을 살펴본 결과 사업시행으로 인한 일조영향은 없을 것으로 예상됨

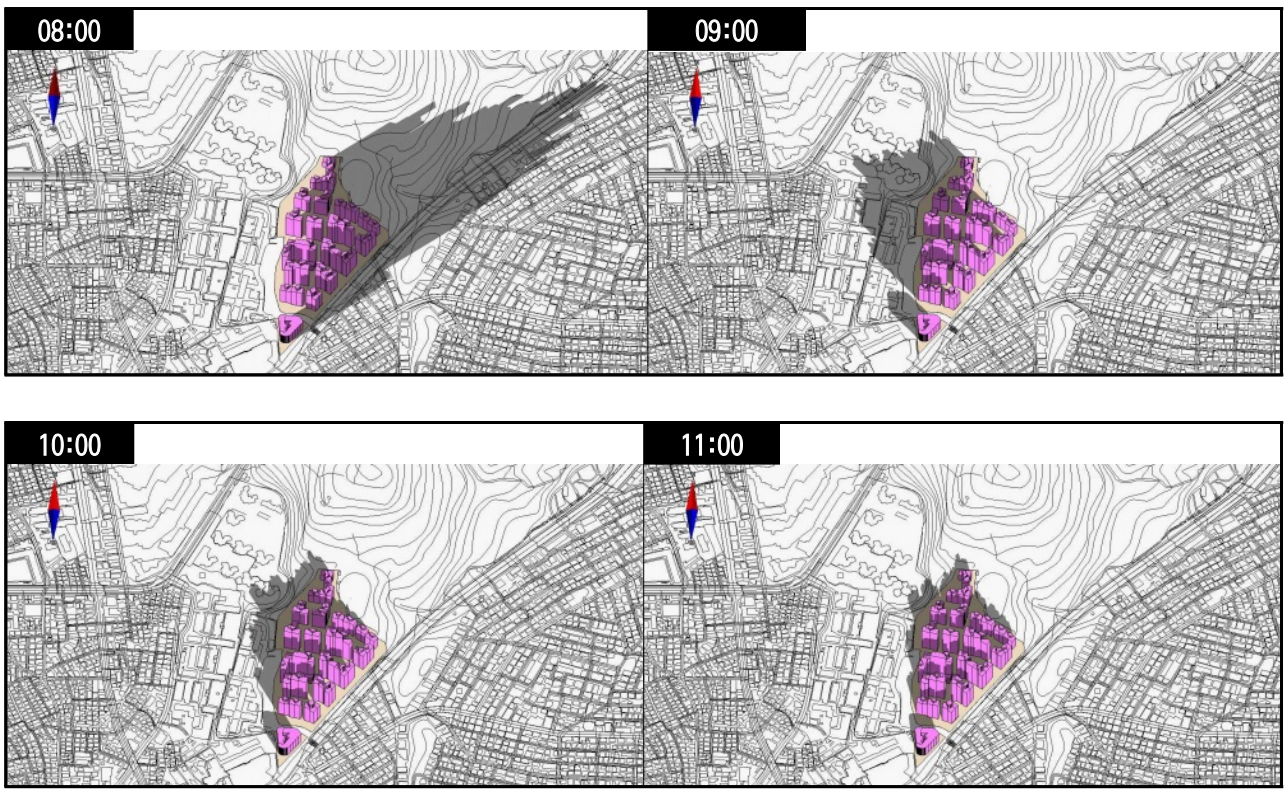
다) 일영 예측결과

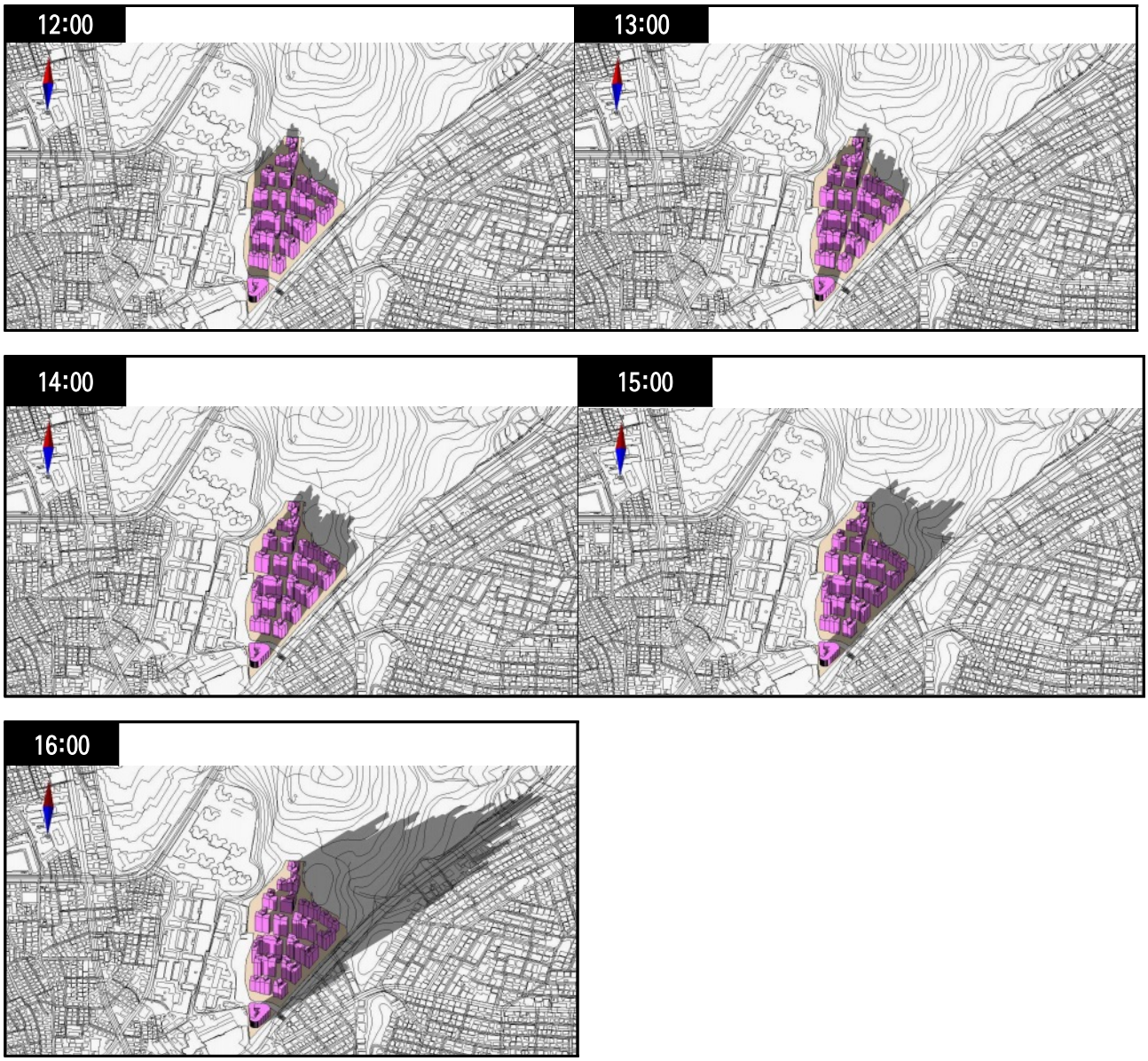
○ 사업대상지 주변지역의 일영발생을 예측한 결과, 사업시행으로 인해 인근 주거시설에 영향은 미미할 것으로 분석되었음

○ 분석결과 주거시설에 영향은 미미할 것으로 분석되었으나, 사업시행 이전에 주민들과 원활한 의사소통을 통해 사업으로 인한 민원이 발생하지 않도록 할 계획임

○ 건축물의 높이는 도시의 스카이라인을 구성하며 단지 내의 공간감, 방향성 등을 제공하는 매우 중요한 규제요소이므로 건물의 높이를 위치별로 조정함으로써 조화로운 도시경관 형성을 유도하도록 계획하고, 주택건설시 관련 법규에 제시된 서울시 건축조례를 준하여 충분한 일조시간을 확보할 수 있도록 할 것임

■ **시간대별 일영예측도**





3) 저감방안

○ 최근 인구증가에 따른 택지개발이 증가하고 건축물 자체도 고층화 되어감에 따라 생활환경에 있어 일조권이 침해되는 현상이 자주 발생하고, 건축법(건축법 제 61조, 동법시행령 제 86조)에서 일조권을 위한 건축물의 높이 제한을 규제하고 있음

○ 일조권 침해여부를 판단하는 기준으로는 '공동주택에 동지일을 기준으로 오전 9시부터 오후 3시까지 6시간 중 일조시간이 연속해 2시간 이상 확보되는 경우 또는 동지일을 기준으로 오전 8시에서 오후 4시까지 8시간 중 일조시간이 통틀어서 최소한 4시간 정도 확보되는 경우 중 어느 것에도 속하지 않는 경우에는 수인한도를 넘는다고 봄이 타당하다'는 96년 3월 서울고법(사건번호 94나11806) 「일조권피해 아파트값 하락 등 손해배상판결」일조권 분쟁 사건의 판례가 사용됨

○ 일조영향을 일으킬 수 있는 인근 주거지역 및 정온시설의 일조영향예측 결과 본 사업시행으로 인한 일조권의 피해는 없을 것으로 판단됨

■ **건축법 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)**

건축법 제61조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

① 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조(日照) 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. <개정 2013.5.10.>

1. 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우
2. 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제1항에도 불구하고 건축물의 높이를 정남(正南)방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 할 수 있다. <개정 2011.5.30., 2014.1.14., 2014.6.3.>

1. 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구인 경우
2. 「주택법」 제16조에 따른 대지조성사업대상지인 경우
3. 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」 제11조에 따른 지역개발사업구역인 경우
4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조, 제7조의2 및 제8조에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우
5. 「도시개발법」 제2조제1항제1호에 따른 도시개발구역인 경우
6. 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따른 정비구역인 경우
7. 정북방향으로 도로, 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우
8. 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우나 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

④ 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

■ 건축법 시행령 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

건축법 시행령 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

① 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북(正北) 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다. <개정 2015.7.6.>

1. 높이 9미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상
2. 높이 9미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. <신설 2015.7.6.>

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역 안의 너비 20미터 이상의 도로(자동차·보행자·자전거 전용도로를 포함하며, 도로와 대지 사이에 공공공지, 녹지, 광장, 그 밖에 건축미관에 지장이 없는 도시·군계획시설이 있는 경우 해당 시설을 포함한다)에 접한 대지 상호간에 건축하는 건축물의 경우
   가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역, 같은 법 제37조제1항제1호에 따른 경관지구 및 같은 항 제2호에 따른 미관지구
   나. 「경관법」 제9조제1항제4호에 따른 중점경관관리구역
   다. 법 제77조의2제1항에 따른 특별가로구역
   라. 도시미관 향상을 위하여 허가권자가 지정·공고하는 구역
2. 건축협정구역 안에서 대지 상호간에 건축하는 건축물(법 제77조의4제1항에 따른 건축협정에 일정 거리 이상을 띄어 건축하는 내용이 포함된 경우만 해당한다)의 경우
3. 건축물의 정북 방향의 인접 대지가 전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도지역에 해당하는 경우

③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 아니한다. <개정 2009.7.16., 2013.5.31., 2015.7.6.>

1. 건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것
2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다.
   가. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상
   나. 가목에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 남쪽 방향(마주보는 두 동의 축이 남동에서 남서 방향인 경우만 해당한다)의 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 남쪽을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분의 높이의 0.4배(도시형 생활주택의 경우에는 0.2배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상이고 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상

< 계속 >

건축법 시행령 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

다. 가목에도 불구하고 건축물과 부대시설 또는 복리시설이 서로 마주보고 있는 경우에는 부대시설 또는 복리시설 각 부분 높이의 1배 이상

라. 채광창(창넓이가 0.5제곱미터 이상인 창을 말한다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8미터 이상

마. 측벽과 측벽이 마주보는 경우[마주보는 측벽 중 하나의 측벽에 채광을 위한 창문 등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터 이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함한다)를 설치하는 경우를 포함한다]에는 4미터 이상

3. 제3조제1항제4호에 따른 주택단지에 두 동 이상의 건축물이 법 제2조제1항제11호에 따른 도로를 사이에 두고 서로 마주보고 있는 경우에는 제2호가목부터 다목까지의 규정을 적용하지 아니하되, 해당 도로의 중심선을 인접 대지경계선으로 보아 제1호를 적용한다.

④ 법 제61조제3항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 높이"란 제1항에 따른 높이의 범위에서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 정하여 고시하는 높이를 말한다. <개정 2014.10.14., 2015.7.6.>

⑤ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제3항에 따라 건축물의 높이를 고시하려면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 미리 해당 지역주민의 의견을 들어야 한다. 다만, 법 제61조제3항제1호부터 제6호까지의 어느 하나에 해당하는 지역인 경우로서 건축위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2013.3.23., 2014.10.14., 2015.7.6.>

⑥ 제1항부터 제4항까지를 적용할 때 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 다음 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택은 인접 대지경계선과 그 반대편 대지경계선의 중심선)을 인접 대지경계선으로 한다. <개정 2009.7.16., 2014.11.11., 2015.7.6.>

1. 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시공원 중 지방건축위원회의 심의를 거쳐 허가권자가 공원의 일조 등을 확보할 필요가 있다고 인정하는 공원은 제외한다), 도로, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 유수지, 자동차 전용도로, 유원지
2. 다음 각 목에 해당하는 대지
   가. 너비(대지경계선에서 가장 가까운 거리를 말한다)가 2미터 이하인 대지
   나. 면적이 제80조 각 호에 따른 분할제한 기준 이하인 대지
3. 제1호 및 제2호 외에 건축이 허용되지 아니하는 공지

[전문개정 2008.10.29.]

■ **건축법 시행규칙 제36조(일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)**

건축법 시행규칙 제36조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 영 제86조제4항에 따라 건축물의 높이를 고시하기 위하여 주민의 의견을 듣고자 할 때에는 그 내용을 30일간 주민에게 공람시켜야 한다. <개정 2011.6.29., 2014.10.15.>

[전문개정 1999.5.11.]

■ 서울특별시 건축조례 제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

서울특별시 건축조례 제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

① 영 제86조제1항에 따라 전용주거지역이나 일반주거지역에서 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리는 다음 각 호와 같다. <개정 2003.4.15., 2009.11.11., 2013.3.28., 2015.10.8.>

1. 삭제 <2013.3.28.>
2. 높이 9미터이하인 부분 : 인접대지 경계선으로부터 1.5미터 이상
3. 높이 9미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 당해 건축물의 각 부분 의 높이의 2분의 1이상

② 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」 제31조제1항에 따라 건축되는 복합형 상가건축물의 높이제한의 산정을 위한 배수기준은 다음 각 호와 같다. <개정 2005.12.29., 2007.5.29., 2009.11.11., 2015.10.8.>

1. 일반주거지역 : 3배
2. 준주거지역 : 4배
3. 준공업지역 : 4배

③ 영 제86조제3항 각 호 외의 부분 단서에 따른 다세대주택의 경우 영 제86조제2항제1호의 규정에 불구하고 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접대지경계선까지의 수평거리는 1미터 이상으로 한다. <신설 2007.5.29., 2015.10.8.>

④ 제86조제3항제2호가목 및 나목에 따라 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 호의 거리 이상을 띄어 건축할 것. <신설 2009.11.11., 2010.7.15., 2015.10.8.>

1. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면이 서로 마주보는 경우 벽면의 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상, 법령에서 따로 정하지 아니한 그 밖의 경우 0.5배 이상
2. 「주택법 시행령」 제3조에 따른 도시형 생활주택 중 단지형다세대주택은 4미터 이상으로서 0.25배 이상
3. 제1호에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 남쪽방향의 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부의 방향이 남쪽을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분 높이의 0.6배 이상, 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상

바. 바람

1) 기상분석

○ 일반적으로 도시기후는 시설의 입지 및 배치, 토지피복, 수목과 녹지율 변화, 에너지 소비 등의 인위적 요인에 의한 영향을 받게 되고, 이로 인하여 쾌적한 생활공간의 기본단위요소인 미기상의 변화를 유발하게 됨. 또한, 도시 미기상의 변화는 부가적인 대기오염·에너지 소비 등과 연계되어 시민 건강에 위해 요인으로 작용하는 것으로 알려지고 있음

○ 이에 본 사업대상지의 고층 아파트 단지로 인해 주변지역에 미치는 미기상, 특히 온·습도의 변화, 원활한 바람흐름의 장애 등과 같이 인근 지역주민의 쾌적한 생활공간 영위에 미치는 영향을 사전에 정형적으로 파악하는 것이 필요함

2) 사업대상지 현황 및 영향예측

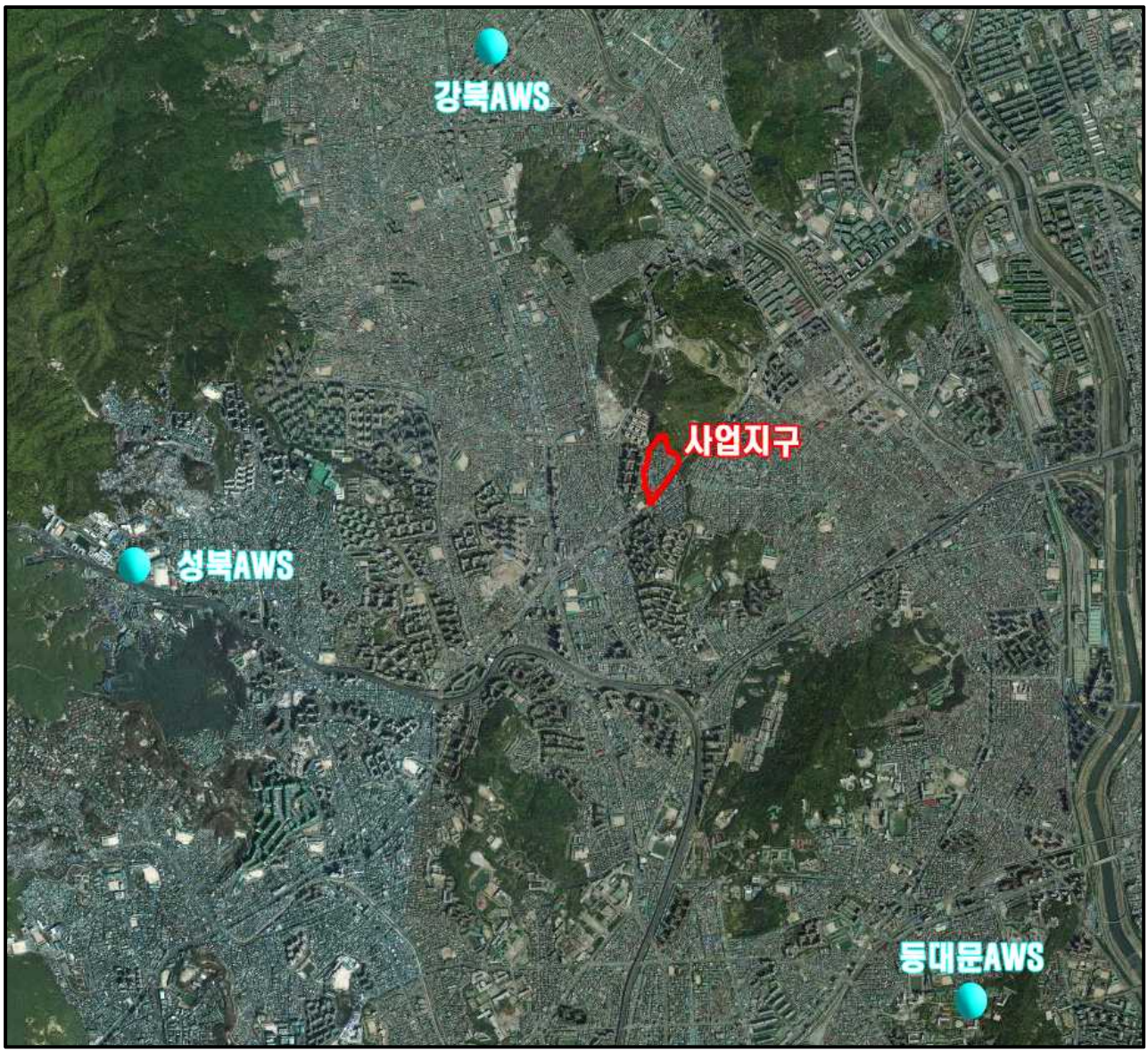
가) AWS 분석

○ 사업대상지 인근에 위치한 자동기상관측망(AWS) 3개소의 자료를 이용하여 사업대상지 일원의 기상특성을 파악하였음

■ **자동기상관측지점(AWS) 일람표**

구분	지점번호	북 위Lat.(N)	동 경Long.(E)	해발고도(m)	관측장소
408	동대문	37 ° 35 ′	127 ° 04 ′	54.0	서울특별시 동대문구 전농동
414	성북	37 ° 37 ′	126 ° 60 ′	128.6	서울특별시 성북구 정릉동
424	강북	37 ° 38 ′	127 ° 02 ′	57.3	서울특별시 강북구 수유동

자료 : 방재기상관측연보, 2017, 기상청



○ 사업대상지 주변 AWS 3개 관측지점에 대해 2018년 월평균 기온, 강수량, 풍향, 풍속 자료를 조사한 결과 서울기상청의 최근 10년에 비해 기온은 동대문, 강북 2개의 관측소는 높게 나타났고 성북이 낮게 나타났으며 강수량은 성북, 강북 2개의 관측소는 높게 측정되었고, 동대문 관측소는 낮게 측정되었으며 풍속은 3개의 관측소 모두 낮게 측정되었음

■ AWS 기상개황

구분	기 온(℃)	강수량(mm)	풍속(m/sec)	주풍향 및 풍향별 발생 빈도(%)	
동대문	13.9	1,565.0	1.7	ENE	13.1
성북	12.0	1,762.5	1.6	Calm	13.2
강북	13.8	1,716.0	1.9	NW	13.8
서울기상청	12.8	1,380.7	2.5	W	16.3

자료 : 1. 방재기상관측연보, 2017, 기상청
2. 기상연보, 2009~2018, 기상청

① 기온

○ 3개 지점의 연평균기온은 12.0~13.9℃로 비교적 유사하게 나타났으며 서울기상청과 비교 시 강북과 동대문 관측소에서 높게 관측되었고, 성북 관측소에서 낮게 관측되었음

■ AWS 월별기온현황 (℃)

구분		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연평균
동대문	평균	2.9	3.7	8.8	12.1	18.6	24.4	24.2	26.8	21.5	14.8	8.8	0.7	13.9
	최고	12.2	15.7	21.5	24.2	29.8	36.2	33.8	35.4	30.3	24.3	20.3	11.4	24.6
	최저	-5.1	-10.5	-1.2	3.8	10.3	15.4	17.4	21.0	13.9	5.1	-2.5	-11.9	4.6
성북	평균	0.5	1.5	6.7	10.0	16.8	22.7	22.8	25.1	20.0	12.9	6.9	-1.4	12.0
	최고	9.3	13.0	18.6	21.4	26.9	32.6	30.4	32.5	28.0	21.6	17.9	9.7	21.8
	최저	-8.2	-12.6	-3.8	0.7	8.0	13.9	16.2	20.1	12.4	2.4	-4.9	-13.9	2.5
강북	평균	2.3	3.1	8.4	11.8	18.7	24.5	24.6	27.0	21.7	14.6	8.3	0.0	13.8
	최고	11.4	15.1	20.9	23.9	30.5	36.9	34.9	37.1	32.4	24.1	19.7	10.4	24.8
	최저	-6.0	-11.0	-1.7	3.5	10.2	15.7	17.8	21.4	13.7	5.3	-3.4	-12.4	4.4

자료 : 방재기상관측(AWS)자료, 2020, 기상청

② 강수량

○ 연강수량은 1,565.0~1,762.5mm이며, 최근 10년간의 서울기상청의 연평균 강수량(1,380.7mm)과 비교 시 모든 관측소에서 높게 관측됨

■ AWS 월별강수현황 (unit : mm)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연강수량
동대문	62.5	49.0	14.5	16.0	104.5	131.0	262.5	639.0	168.5	0.0	116.5	1.0	1,565.0
성북	57.0	42.0	14.5	19.0	118.0	153.0	270.5	786.0	180.0	0.5	120.5	1.5	1,762.5
강북	60.0	37.0	10.5	18.0	111.5	160.0	249.0	786.0	158.5	1.0	123.0	1.5	1,716.0

자료 : 방재기상관측(AWS)자료, 2020, 기상청

③ 풍속

○ 연평균 풍속은 1.6~1.9m/sec이며, 서울기상청의 연평균 풍속(2.5m/sec)과 비교 시 3개 관측소 모두 낮게 관측됨

■ AWS 월별풍속현황 (unit : m/sec)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연평균
동대문	1.5	1.7	2.1	2.3	1.8	1.8	1.7	1.7	1.8	1.4	1.5	1.6	1.7
성북	1.3	1.4	1.8	2.1	1.7	1.6	1.8	1.7	1.9	1.4	1.4	1.3	1.6
강북	1.6	1.9	2.3	2.5	1.9	2	1.9	1.8	2.1	1.6	1.7	1.8	1.9

자료 : 방재기상관측(AWS)자료, 2020, 기상청

④ 풍향

○ 성북, 강북 관측소의 풍향별 발생빈도를 분석한 결과, 각 지역의 주풍향은 동대문 관측소는 동북동이 13.1%, 성북 관측소는 정온 13.2%, 강북 관측소는 북서풍이 13.8%를 차지한 것으로 관측되었음

■ AWS 풍향별 관측횟수 백분율 (unit : %)

지역 / 풍향	동대문	성북	강북
Calm	5.9	13.2	2.1
NNE	5.0	4.2	7.6
NE	6.5	3.4	3.9
ENE	13.1	3.1	3.8
E	7.9	2.9	3.3
ESE	4.0	2.8	3.2
SE	2.1	2.4	2.4
SSE	1.8	2.2	1.8
S	3.0	2.3	2.7
SSW	3.4	6.1	3.5
SW	4.0	9.2	5.0
WSW	7.0	5.2	6.1
W	10.0	7.9	7.5
WNW	10.7	11.4	10.4
NW	4.7	10.1	13.8
NNW	5.8	8.3	12.0
N	5.1	5.3	11.1
합계	100.0	100.0	100.0

자료 : 방재기상관측연보, 2017, 기상청

나) 바람길 분석

○ 사업대상지를 둘러싼 AWS 측정자료를 토대로 사업대상지를 통과하는 바람길을 분석하고 사업수행에 따른 바람길 영향을 검토하였음

○ AWS의 경우 지상에서 10m 높이에 설치되어 지표부근의 지형적인 요인에 의해 형성된 국지적인 바람장을 확인할 수 있음

○ 사업대상지를 통과하는 바람장을 분석하기 위해서 사업대상지 인근에 위치한 3개소의 AWS 자료를 분석한 결과, 3개소 모두 북풍 계열의 바람이 우세하게 나타나고 있음

○ 사업대상지의 주변의 바람을 고려해 볼 때 북서풍 계열의 바람이 우세하게 나타날 것으로 판단됨

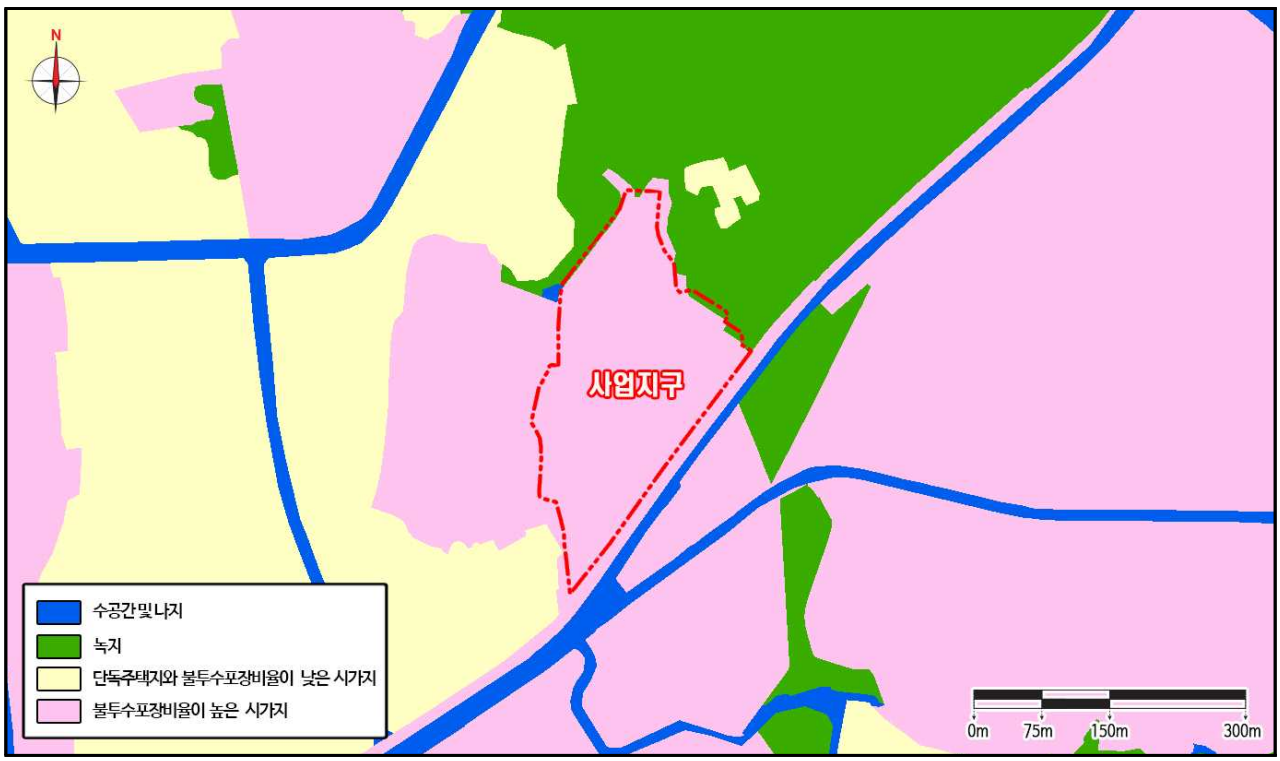
○ 사업지구로 유입된 바람은 주거지역을 통과하면서 풍속이 약화되어 사업지구로 유입될 것으로 예상됨

① 바람환경공간 유형분석

○ 사업지구 인근 바람환경은 대부분 "불투수포장비율이 높은 시가지"로 이루어져 있으며, 본 계획의 시행으로 녹지 및 공공보행통로를 고려한 배치계획을 수립함으로써 바람길을 확보할 계획임

○ 또한, 일부 풍속변화가 나타나는 지점이 있을 것으로 예상되나 급격한 바람장의 변화는 없을 것으로 예상됨

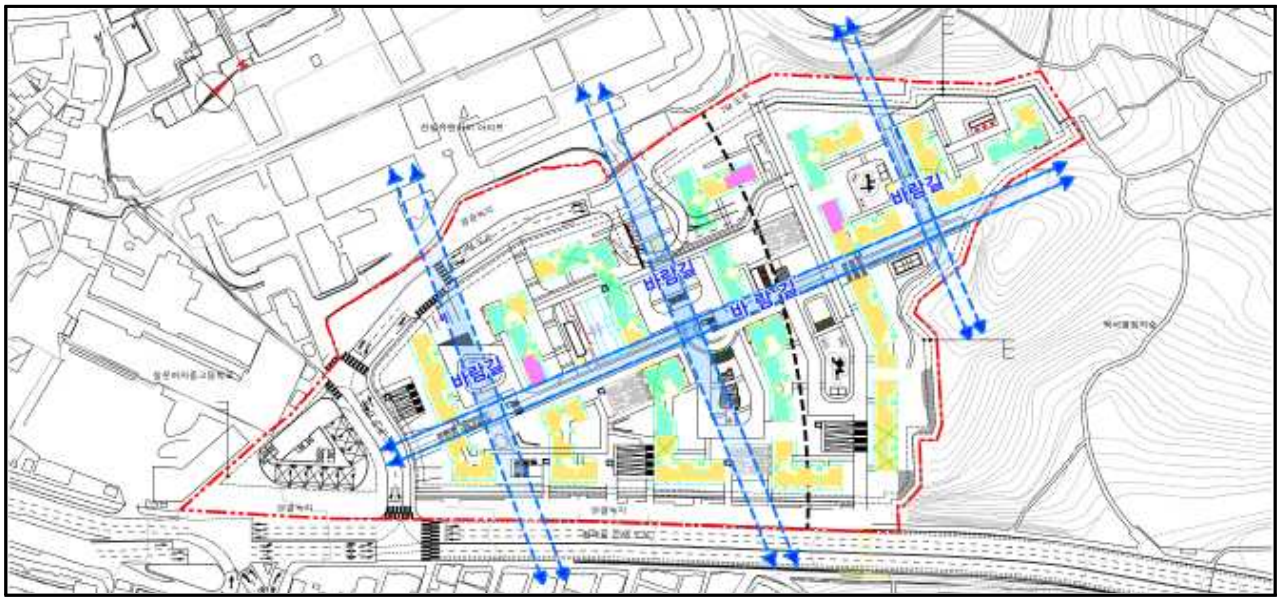
■ 바람환경공간 유형도



3) 저감방안

○ 사업지구는 사업시행전 4층이하의 “불투수포장비율이 높은 시가지”로 이루어져 있으며, 사업시행으로 바람길 및 통경축을 북서울꿈의숲등 과의 오픈스페이스를 계획하여 사업지구의 입주자 및 주변지역 주민들에게 쾌적한 주거환경을 제공토록 계획하였음

■ 바람길



사. 열

1) 현황 및 영향예측

○ 사업지구가 위치한 지역의 열환경은 대부분 “불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지”로 이루어져 있으며, 본 사업의 시행으로 공원 등 조경수목식재지를 조성하여 서측 및 남측 일부에 Cooling Zone이 확보됨으로써 열섬효과는 미미할 것으로 예상됨

■ 열환경공간 유형도



2) 저감방안

○ 사업지구 자연지반 녹지 및 인공지반 녹지를 공동주택 주변으로 배치하여 사업시행지역에 비오톱 1등급지와 연계하여 기존 주거밀집으로 인한 열섬효과를 감소시키고 사업지구의 입주자 및 주변지역 주민들에게 쾌적한 주거환경을 제공토록 계획하였음

■ 녹지계획도



아. 에너지

1) 현황

가) 환경기준

○ 「대기환경보전법 시행령 별표 10의2」에 의한 저황유 공급 및 사용지역에 해당하므로 황함유량 0,1% 이하 경유, 황함유량 0.3% 이하의 중유(LSWR 포함)를 공급·사용해야 하는 지역임

■ **사용 가능한 연료의 황함유량 기준**

구분	황함유량	비고
경유	0.1% 이하	전국
중유	0.3% 이하	서울특별시

① 전력소비현황

○ 서울특별시의 용도별 전력사용량은 총 47,167,206MWh이며, 서비스업이 28,340,647MWh(60.1%)로 가장 많이 소비하고 있으며, 가정용 13,499,067MWh(28.6%), 공공용 3,697,300MWh(7.8%), 산업용 1,630,192MWh(3.5%) 등의 순으로 조사됨

■ **용도별 전력사용현황** (단위 : MWh, %)

구분 / 연도	계	가정용	공공용	서비스업	산업용
2019	47,167,206	13,499,067	3,697,300	28,340,647	1,630,192
	100.0	28.6	7.8	60.1	3.5

자료 : 2020 통계연보, 2021, 서울특별시

② 유류 소비량

○ 서울특별시의 유류소비량은 총 41,388,000barrel이며, 휘발유 9,323,000barrel, 등유 346,000barrel, 경유 11,778,000barrel, LPG 7,620,000barrel, 기타 12,320,000barrel을 사용 중인 것으로 조사됨

■ **유류 소비량** (단위 : 1,000barrel)

구분 / 연도	계	휘발유	등유	경유	벙커C유	LPG	기타
2019	41,388	9,323	346	11,778	-	7,620	12,320

주) 기타 : 경질중유, 중유, 용제, 항공유, 부생연료유 등 포함
자료 : 2020 통계연보, 2021, 서울특별시

③ 가스공급 현황

○ 서울특별시의 가스공급 현황을 살펴보면 대부분 도시가스가 공급되고 있는 것으로 조사되었음

■ 가스 공급현황

구분 / 연도	도시가스		프로판		부탄		보급률
	판매소수	판매량 (1,000㎥)	판매소수	판매량(톤)	판매소수	판매량(톤)	
2019	5	4,295,797	84	143,411	84	537,191	98.2%

주) 부탄 : 프로판과 부탄은 동일 장소에서 판매
자료 : 2020 통계연보, 2021, 서울특별시

2) 영향예측 및 저감방안

가) 에너지 절약 계획

○ 본 사업은「미아4-1구역 주택재건축정비사업」으로 「에너지이용 합리화법」 제10조 제1항과 관련된 규정에 의한 에너지 사용계획의 협의대상이 아니며 주택재건축정비사업의 특성상 에너지소비량의 증가가 크지 않을 것으로 판단됨

○ 본 계획의 추진과 입지로 인하여 과다한 에너지소비를 유발하지 않음

○ 신·재생에너지 공급률(건축물의 총에너지사용량 중 신·재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지의 비율)을 서울시 기준에 맞추어 적용

○ 정부의 에너지 절약정책에 참여

- 정부의 에너지 절약정책에 따라 에너지 사용자로서 효율이 향상된 기자재(펌프류, 조명시설 등)를 사용함으로써 에너지 사용 적정화

○ 에너지사용 효율의 극대화를 위한 기자재의 구입

- 산업통상자원부장관이 에너지이용합리화를 위하여 필요하다고 인정하여 효율관리기자재(에너지이용합리화법 제15조 제1항)로 고시한 제품은 가능한 고효율 제품을 구입할 계획임
- 발전설비 등 에너지 공급설비
- 기타 산업자원부장관이 그 효율향상이 특히 필요하다고 인정하는 기자재 및 설비 등
- 형광등 기구는 고효율 반사갓, 전자식 안정기 및 Slim형 램프를 선정하여 에너지 절약을 고려하여 채용

○ 에너지 절약을 위하여 다음의 기준에 적합한 설비를 도입할 계획임

- 산업통상자원부 고시 제2017-168호 「고효율 기자재 보급촉진에 관한 규정」(2017. 11. 29)의[별표 1]에서 제시된 효율 기기의 사용
- 국토교통부령 제219호 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙
- 국토교통부 고시 제2015-1108호 「건축물의 에너지절약 설계기준」(2015. 12. 31)의 단열 및 고효율 조명기기를 사용

■ 고효율에너지인증대상기자재 및 적용범위

- 고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정(산업통상자원부 고시 제2017-168호) 별표 1

기자재	적용범위
1. 산업·건물용 가스보일러	발생열매구분에 따라 증기보일러는 정격용량 20T/h이하, 최고사용압력 0.98MPa{10.0㎏/㎠} 이하의 것 또한 온수보일러는 2,000,000㎉/h이하 최고사용압력 0.98MPa{10.0㎏/㎠} 이하의 것으로 연료는 가스를 사용하는 것
2. 펌 프	토출구경의 호칭지름이 2,200mm이하인 터보형 펌프
3. 스크류 냉동기	응축기, 부속냉매배관 및 제어장치 등으로 냉동 사이클을 구성하는 원심식 또는 스크류 냉동기로서 KS B 6275에 따라 측정한 냉동능력이 1,512,000㎉/h {1,758.1㎾, 500USRT} 이하인 것
4. 무정전전원장치	1) 단상 : 단상 50 kVA이하는 KS C 4310 규정에서 정한 교류 무정전전원장치 중 온라인 방식인 것으로 부하감소에 따라 인버터 작동이 정지되는 것 2) 삼상 : 삼상 300 kVA이하는 KS C 4310 규정에서 정한 교류 무정전전원장치 중 온라인 방식인 것. 단, 부하감소에 따라 인버터 작동이 정지되지 않아도 됨
5. 인버터	전동기 부하조건에 따라 가변속 운전이 가능하여 에너지를 절감하기 위한 인버터로 최대용량 220kW 이하의 것
6. 직화흡수식 냉온수기	가스, 기름을 연소하여 냉수 및 온수를 발생시키는 직화흡수식 냉온수기로서 정격난방능력 2,466㎾(2,121,000㎉/h), 정격냉방능력 2,813㎾(800USRT) 이하의 것
7. 원심식 송풍기	압력비가 1.3미만 또는 송출압력이 30kPa 미만인 직동·직결 및 벨트 구동의 원심식 송풍기(이하, 송풍기 또는 팬이라 한다)로서, 그 크기는 임펠러의 깃 바깥지름이 160mm에서 1,800mm까지에 적용하며, 건축물과 일반공장의 급기·배기·환기 및 공기조화용 등으로 사용하는 것
8. 터보압축기	압력비가 1.3 초과 또는 송출압력이 30kPa를 초과하는 전동기 구동방식의 터보형 압축기
9. LED 유도등	LED(Light Emitting Diode)를 광원으로 사용하는 유도등
10. 항온항습기	항온항습기 중 정격냉방능력이 6㎾(5,160㎉/h) 이상 35㎾(30,100㎉/h) 이하인 것

< 계속 >

기자재	적용범위
11. 고기밀성단열문	건축물 중 외기와 접하는 곳에 사용되는 문으로서 KS F 2297 규정에 의한 열관류율이 1.2W/(㎡ · K)이하이며, 기밀성 등급의 통기량이 1등급(1㎥/h·㎡) 이하인 것
12. 가스히트펌프	도시가스 또는 액화석유가스를 연료로 사용하는 가스 엔진에 의해서 증기 압축 냉동 사이클의 압축기를 구동하는 히트 펌프식 냉 · 난방 기기이며, 실외기 기준 정격 냉방 능력이 23 kW 이상인 것
13. 전력저장장치(ESS)	전지협회의 배터리에너지저장장치용 이차전지 인증을 취득한 '이차전지'를 이용하고, 스마트그리드협회 표준 'SPS-SGSF-025-4 전기저장 시스템용 전력변환장치의 성능시험 요구사항'에 따른 안전성능시험을 완료한 PCS(Power conditioning system)로 제작한 전력저장장치. 단, 절연변압기는 포함하지 않음 이 기준에서 정한 전력저장장치의 정격 및 적용 범위는 정격 출력(kW)으로 연속하여 부하에 공급할 수 있는 시간은 2 시간 이상인 것
14. 최대수요전력 제어장치	최대수요전력제어에 시용되는 최대수요전력제어장치와 이와 함께 사용되는 주변장치(전력량 인출 장치, 동기 접속 장치, 외부 릴레이 장치, 원격 제어 장치, 모니터링 소프트웨어)에 대하여 규정하며, 제어전원은 AC 110 V ~ 220 V 및 DC 110 V ~125 V를 포함하는 Free volt, 통신방식은 RS232C, RS485, 및 Ethernet 통신이 모두 가능해야 하고, 직접 제어하는 접점(10 A, 250 V)이 8개 이상이고, 사용소비전력은 20 W 이하인 것
15. 문자간판용 LED모듈	문자 간판에 사용되는 DC 50V 이하의 LED 모듈(광원)
16. 냉방용 창유리필름	건축물의 창유리에 붙여 건물 냉방효과를 높이기 위한 태양열 차폐용 필름으로서 KS L 2514 규정에 의한 가시광선 투과율이 50% 이상이며, KS L 2514 규정에 의한 태양열 취득률이 0.5 이하인 것. 단, KS F 2274의 WX-A시험조건에서 500시간 경과 후 KS A 0063에서 정하는 색차에서 3 이상의 색 변화가 없는 것
17. 가스진공 온수보일러	보일러 내부가 진공상태를 유지하며 온수를 발생하는 보일러로서, 연료는 가스를 사용하며 정격난방용량 200만Kcal/Hr이하, 급탕용량 200만Kcal/Hr이하인 것
18. 중온수 흡수식 냉동기	중저온의 가열용 온수를 1중 효용형의 가열원으로 사용하는 정격 냉동능력이 2,813 ㎾ (800 USRT) 이하인 중온수 흡수식냉동기로 중온수 1단 흡수식냉동기와 보조사이클을 추가한 중온수 2단 흡수식냉동기를 포함
19. 전기자동차 충전장치	KS C IEC 61851-23 또는 KC 61851-23에서 규정하는 전기자동차 전도성(Conductive) 직류 충전장치로서, 전기용품 및 생활용품 안전관리법에 따라 KC인증을 득한 것

< 계속 >

기자재	적용범위
20. 등기구	1) 실내용 LED등기구 AC 220 V, 60 Hz에서 일체형 또는 내장형 광원으로 사용하는 등기구 2) 실외용 LED등기구 AC 220 V, 60 Hz에서 일체형 또는 내장형 광원으로 사용하는 등기구 3) PLS등기구 1000 V 이하의 ISM 대역의 마이크로파 에너지를 이용하는 700 W 또는 1000 W 등기구 4) 초정압방전램프용등기구 AC 220 V, 60 Hz에서 사용하는 150W 이하의 등기구 5) 무전극 형광램프용 등기구 AC 220 V, 60 Hz에서 사용하는 무전극 형광램프용 등기구
21. LED램프	1) 직관형 LED램프(컨버터외장형) 램프전력이 22 W 이하이고 KC60061-1에 규정된 G13 캡과 KC20001에 규정된 D12 캡을 사용하는 직관형 LED램프(컨버터 외장형)와 이 램프를 구동시키는 LED컨버터를 포함 2) 형광램프 대체형 LED 램프(컨버터내장형) 이중 캡 및 단일 캡 형광램프를 대체하여 호환사용이 가능한 컨버터 내장형 LED램프(G13캡을 사용하는 형광램프 20W, 32W, 40W 대체형 LED램프, 2G11캡을 사용하는 형광램프 36W, 55W 대체형 LED램프)
22. 스마트 LED조명 시스템	스마트LED조명시스템은 LED램프/등기구를 스마트 센서와 스마트제어장치를 통하여 다양한 기능의 제어를 할 수 있도록 하나의 시스템으로 구성되어야하며, 각 기능별 최소 1개 이상의 기능이 복합적으로 구현되어야 한다.

나) 기본방향

① 에너지순환 절약시스템 구축

○ 한정자원인 에너지의 고갈 및 에너지사용으로 인한 환경오염의 문제가 심각해져 에너지의 재활용 및 순환시스템 구축을 통한 친환경적인 에너지 저감계획이 필요함

② 친환경적, 에너지 절약형 건축설계 적용

○ 도시 열섬현상을 완화시킬 수 있도록 지구 내 녹지공간 확보 및 투수성포장재 사용 등 친환경적, 에너지 절약형 건축물 설계 기법(태양열 이용, 자연채광, 고효율 조명장치 등)을 최대한 반영할 계획임

③ 신재생에너지 활용방안 검토

㉮ 태양광 에너지

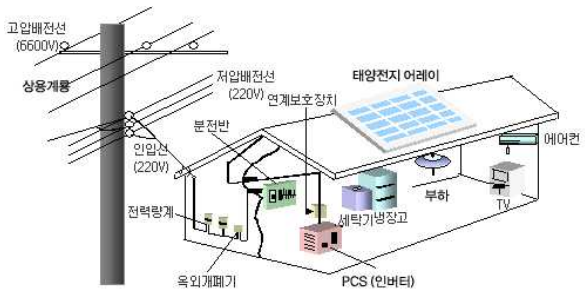
○ 미래 친환경에너지로써 무연료, 무공해, 무소음, 무진동의 태양광 발전설비를 지붕 혹은 옥상 등에 설치하여 직접 전기를 생산·이용하는 주택으로서, 태양열을 설치하여 난방 · 온수 이용

○ 주택용전력(저압)은 누진제이므로 전력사용량이 많은 가정일수록 전기요금절감 효과가 큼

■ **태양광 에너지의 장 · 단점**

장점	단점
- 에너지원이 청정·무제한 - 필요한 장소에서 필요량 발전가능 - 유지보수가 용이, 무인화 가능 - 긴수명(20년 이상)	- 전력생산량이 지역별 일사량에 의존 - 에너지밀도가 낮아 큰 설치면적 필요 - 설치장소가 한정적, 시스템 비용이 고가 - 초기투자비와 발전단가 높음

■ **태양광 에너지 이용 사례**



< 태양광발전 시스템 구성도 >



< 설치사례 : 조선대 기숙사 태양광시설 53kWp >

자료 : 에너지관리공단 신재생에너지센터

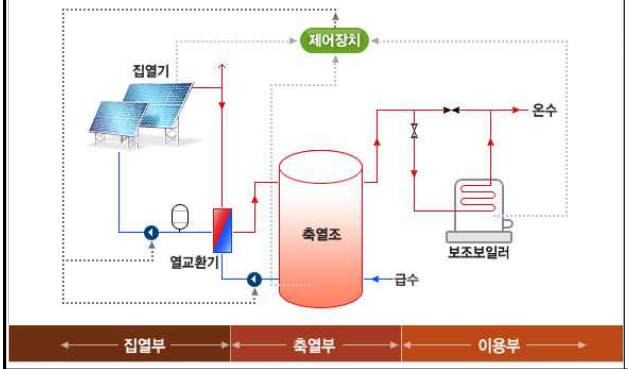
㉯ 태양열 에너지

○ 태양광선의 파동성질을 이용하는 태양에너지 광열학적 이용분야로 태양열의 흡수·저장·열변환 등을 통하여 건물의 냉난방 및 급탕 등에 활용

■ **태양열 에너지 장 · 단점**

장점	단점
- 무공해, 무제한 청정에너지원 - 기존의 화석에너지에 비해 지역적 편중이 적음 - 다양한 적용 및 이용성 - 저가의 유지보수비	- 밀도가 낮고, 간헐적임 - 유가의 변동에 따른 영향이 큼 - 초기 설치비용이 많음 - 봄, 여름은 일사량 조건이 좋으나 겨울철에는 조건이 불리함

■ 태양열 에너지 이용 사례



< 태양열 이용 시스템 구성도 >



< 설치사례 : 안양 신성 중·고교 >
(태양열 설비형시스템)

자료 : 에너지관리공단 신재생에너지센터

㉯ 지열에너지

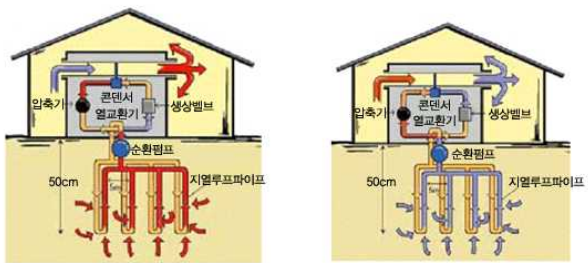
○ 우리나라는 화산지대가 거의 존재하지 않아 심층지열 이용은 매우 어려운 것으로 나타나고 있으며, 이에 따라 현재는 지하 100~150m 깊이의 지열을 이용하는 시스템의 개발 보급이 점차적으로 활성화되고 있는 상황으로서 지열을 이용한 지열냉난방시스템 구축 검토

○ 지열시스템의 종류는 대표적으로 지열을 회수하는 파이프(열교환기) 회로구성에 따라 폐회로(Closed Loop)와 개방회로(Open Loop)로 구분됨

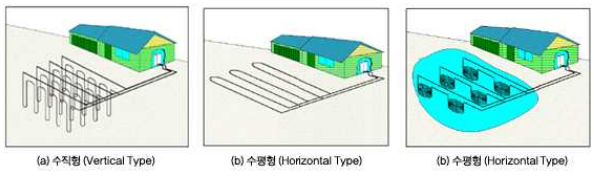
■ 지열에너지의 이용



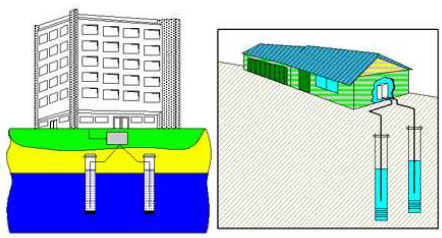
< 지열 이용 시스템 구성도 >



< 지열기술이미지 >



< 폐쇄형 지열원 열교환장치 >



< 개방형 지열원 열교환장치 >

자료 : 에너지관리공단 신재생에너지센터

■ 신재생에너지 비교 검토

구분	태양광	태양열	지열
개요	• 태양광 발전은 태양의 빛에너지를 변환시켜 전기를 생산하는 발전기술 • 태양광 발전시스템은 태양전지(solar cell)로 구성된 모듈(module)과 축전지 및 전력변환장치로 구성	• 태양열은 태양으로부터 오는 복사광선을 흡수해서 열에너지로 변환(필요시 저장)시켜 건물의 냉난방 및 급탕, 산업공정열, 열발전 등에 활용하는 기술 • 태양열 이용기술의 핵심은 태양열 집열기술, 축열기술, 시스템 제어기술, 시스템 설계기술 등이 있음	• 지열에너지는 물, 지하수 및 지하의 열 등의 온도차를 이용하여 냉 · 난방에 활용하는 기술 • 태양열의 약 47%가 지표면을 통해 지하에 저장되며, 이렇게 태양열을 흡수한 땅속의 온도는 지형에 따라 다르지만 지표면 가까운 땅속의 온도는 개략 10℃~20℃정도 유지해 열펌프를 이용하는 냉난방시스템에 이용
장점	• 에너지원이 청정·무제한 • 무연료, 무공해, 무소음, 무진동 • 필요한 장소에서 필요량 발전가능 • 유지보수가 용이, 무인화 운전가능 • 긴 수명(20년 이상)	• 무공해, 무제한 청정에너지원 • 기존의 화석에너지에 비해 지역적 편중이 적음 • 다양한 적용 및 이용성 • 저가의 유지보수비	• 환경친화적 • 반영구적, 안정적인 시스템 • 소량의 전기로 운전됨
단점	• 설치장소가 한정적, 시스템 비용이 고가 • 초기투자비와 발전단가 높음 • 태양광전지판의 설치를 위한 큰 설치면적 필요 • 전력생산량이 지역별 일사량에 의존	• 밀도가 낮고, 간헐적임 • 유가의 변동에 따른 영향이 큼 • 초기 설치비용이 많음 • 봄, 여름은 일사량 조건이 좋으나 겨울철에는 조건이 불리함	• 높은 초기투자 비용 (천공비용이 고가) • 공유면적 또는 지표수 필요 • 천공 작업시 정확한 시공능력 요구

자. 경 관

1) 현황

가) 사업대상지 주변 현황

○ 사업대상지와 연접하여 북서울꿈의숲, 오동근린공원 등이 시가지내의 공원·녹지경관을 형성하고 있음

○ 서측으로 북한산, 남측으로 월곡산, 북측으로 오패산, 초안산 등의 산림경관이 주변을 이루고 있음

○ 사업대상지 주변으로 지하철 1, 4, 6호선, 우이신설선, 경춘선 등이 위치하고 있어 양호한 교통망을 형성함

○ 동측으로 동부간선도로, 남측으로 북부간선도로가 형성되어 있음

○ 사업대상지와 연접하여 고층의 공동주택이 형성되어있으며, 그 외 저층형태의 단독주택들이 주변 주거지역을 형성하고 있음

○ 대상지 인근으로는 창문여자고등학교, 서울송중초등학교 등 다양한 교육시설 위치

■ **현황종합 분석도**



2) 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

가) 경관계획

① 계획의 기본방향

○ 경관영향예측을 통하여 사업대상지 개발에 의한 영향을 분석하고 문제점을 개선

○ 사업대상지가 조망되는 지역을 중심으로 예측

나) 경관영향예측

① 계획 개요

○ 경관영향예측을 통하여 계획안이 주변 환경에 미치는 영향을 분석하고 이를 통하여 경관적 측면에서의 질적 향상 도모

② 검토 기준

㉮ 개념 정리

○ 조망

- 조망은 일정한 거리에서 대상물, 특히 정지해 있는 대상물(산, 강, 역사적 건물)을 자발적인 의지에 의해 '본다'는 의미를 내포
- 조망지점이 가로에 한정되고 조망대상이 주로 산이 되므로 상향조망(앙각)을 주로 고려
- 조망은 조망거리, 시가지 형태 및 조망대상의 높낮이, 크기, 형태 등에 따라 특징 지워짐

○ 조망자원과 조망대상

- 일정한 지점(조망지점)에서 가시 될 수 있는 물리적인 시각적 요소를 조망자원이라 함
- 조망자원 중 일정한 기준에 의해 조망될 가치가 있는 조망요소로 분류된 것을 조망대상이라 함

○ 조망점(View point)

- 사람들이 모이는 주된 장소와 사람들이 움직이면서 보는 이동 동선상의 한 장소를 기준으로 하며 조망자는 지역주민과 관광객을 포함
- 장소로서의 조망점 : 일상생활에서 시선이 모이는 장소인 역전, 상점가, 공원, 광장 중에서 조망이 양호한 지점
- 이동 동선상의 조망점 : 통행량이 많은 간선도로, 통근 및 통학로 등 이동상에 보이는 조망이 중시되는 곳

○ 시각회랑(Visual Corridor)

- 특별한 의미를 지닌 경관요소의 조망을 위해 주요 조망점으로부터 일정한 거리의 시각적 축을 이루는 범위를 지정하여 경관관리를 시행하는 경우에 있어서의 시각적 연속선

㉯ 조망점 선정

○ 모든 방향에서 조망을 고려하고 지형 상 곤란할 경우 생략하며, 많은 사람들이 이용하는 주요 결절부, 주요도로, 진입부 등에 대한 조망경관을 예측하여 조망점을 선정

구 분	조망점	방 향	거 리(m)	촬영고도(m)	위치
원경	조망점1	남서	약 1.4km	1.8m	월계2교 교차로
	조망점2	서측	약 1.0km	1.8m	장위로
	조망점3	북동	약 973m	1.8m	미아사거리
	조망점4	남서	약 704m	1.8m	북서울꿈의숲 동문교차로
	조망점5	북동	약 531m	1.8m	방천시장입구 교차로
중경	조망점6	남서	약 393m	1.8m	월계로
	조망점7	남동	약 303m	1.8m	오현로
근경	조망점8	북동	약 197m	1.8m	월계로

■ 조망점 위치도



㉰ 경관 시뮬레이션 분석

조망점 1	
시행 전	
시행 후	
예측결과	○ 월계2교 교차로에서 조망시 전면 구릉지 및 건축물과 중첩되어 상층부가 가시될 것으로 판단됨 ○ 기 조성된 건축물과의 조화성을 고려한 건축물 높이 및 입면 연출 계획

조망점 2	
시행 전	
시행 후	
예측결과	○ 장위로에서 조망시 전면부 건축물 배후로 경관변화가 예상됨 ○ 기 조성된 건축물과의 조화성을 고려한 건축물 높이 및 입면 연출 계획

조망점 3	
시행 전	
시행 후	
예측결과	○ 미아사거리에서 조망시 도로 좌측으로 경관변화가 예상됨 ○ 기존 건축물과 조화로운 높이계획을 통한 스카이라인 형성

조망점 4	
시행 전	
시행 후	
예측결과	○ 구릉지 배후로 사업개발에 따른 경관변화가 예상됨 ○ 인접 구릉지와 조화될 수 있도록 난색 계열 색채도입 및 자연스러운 스카이라인 형성으로 인공적인 경관 최소화

조망점 5	
시행 전	
시행 후	
예측결과	○ 방천시장입구 교차로에서 조망시 도로 좌측으로 기조성된 건축물 배후로 사업대상지 개발에 따른 경관변화가 예상됨 ○ 기 조성된 건축물과의 조화될 수 있도록 건축물 높이 계획 및 입면연출을 통한 저감방안 마련

조망점 6	
시행 전	
시행 후	
예측결과	○ 월계로에서 조망시 도로 우측으로 사업대상지 개발에 따른 경관변화가 예상됨 ○ 사업개발에 따른 경관변화가 크게 예상되며, 인접한 건축물과의 조화로운 높이계획을 통한 자연스러운 스카이라인계획 연출

조망점 7	
시행 전	
시행 후	
예측결과	○ 오현로에서 조망시 전면으로 사업대상지 개발에 따른 돌출경관으로 형성 ○ 기 조성된 건축물과의 조화로운 높이계획을 통한 자연스러운 스카이라인 계획 및 입면색채 계획을 통한 저감방안 마련

조망점 8	
시행 전	
시행 후	
예측결과	○ 전면부 사업개발에 따른 경관변화가 크게 예상됨 ○ 주요 진입부 및 가로에서 조망시 배후 조망성을 고려한 통경축 확보 및 위압감 완화를 위한 높이 및 색채계획 수립

다) 저감방안

○ 본 주택재건축정비사업은 건축설계 시 주거환경개선과 토지이용의 효율성 향상 및 도시미관을 개선하고 공공시설을 확충하는 기본방향으로 계획하였음

- 주변 환경과의 상호 연계성 및 기존시설물과 현 지형을 최대한 순응할 수 있도록 계획
- 본 공동주택의 색채계획이 주변경관과 조화되며, 이질감을 최소화할 수 있도록 배색선택
- 사업지 주변부로 녹지계획을 수립하여 녹지율을 최대한 확보하여 인공성을 저감하도록 계획

차. 휴식 및 여가공간

1) 현 황

가) 문화공간 현황

○ 사업대상지가 위치한 강북구에는 다음 표와 같이 공연시설, 지역문화 복지시설 등의 문화공간이 조성되어 있는 것으로 조사되었음

■ 문화공간 현황 (단위 : 개소)

구 분	공연시설		전시시설		지역문화 복지시설				문화보급 전수시설		
	공연장	영화관	박물관	미술관	문예회관	종합복지회관	구민(다목적)체육시설	청소년수련시설	문화원	국악원	전수회관
강북구	4	3	3	-	1	4	2	2	1	-	-

자료 : 2020 통계연보, 2021, 서울특별시

나) 공원현황

○ 강북구 내에는 82개소의 공원이 위치하고 있는 것으로 조사되었음

■ 공원 현황 (단위 : 개소, ㎡)

구 분	총 계		자연공원(국립)		도시공원					
					소계		어린이공원		소공원	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
강북구	82(1)	14,342	1	11,899	62(1)	2,287	44	76	12	10

구 분	도시공원						기타공원		비 고
	근린공원		도시자연공원		문화공원				
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	
강북구	3	2,050	(1)	129	3	23	19	156	-

주) 1. 조성기준이며, 공원수의( )내는 타구지역에 포함된 숫자임
2. 유원지, 한강시민공원, 마을마당 포함

자료 : 2020 통계연보, 2021, 서울특별시

다) 체육시설 현황

○ 강북구에 위치하고 있는 체육시설은 총 129개소, 면적 209,023㎡으로 조사됨

■ **체육시설 현황** (단위 : 개소, ㎡)

구분	합계		축구장		간이운동장 (동네체육시설)		체육관					
							구기체육관		투기체육관		생활체육관	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
강북구	129	209,023	1	33,027	120	127,563	37	316,818	3	18,006	99	1,056,848

주) 1. 면적은 부지면적임
2. 기타(광명시)는 합계에서 제외함
자료 : 2020 통계연보, 2021, 서울특별시

2) 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

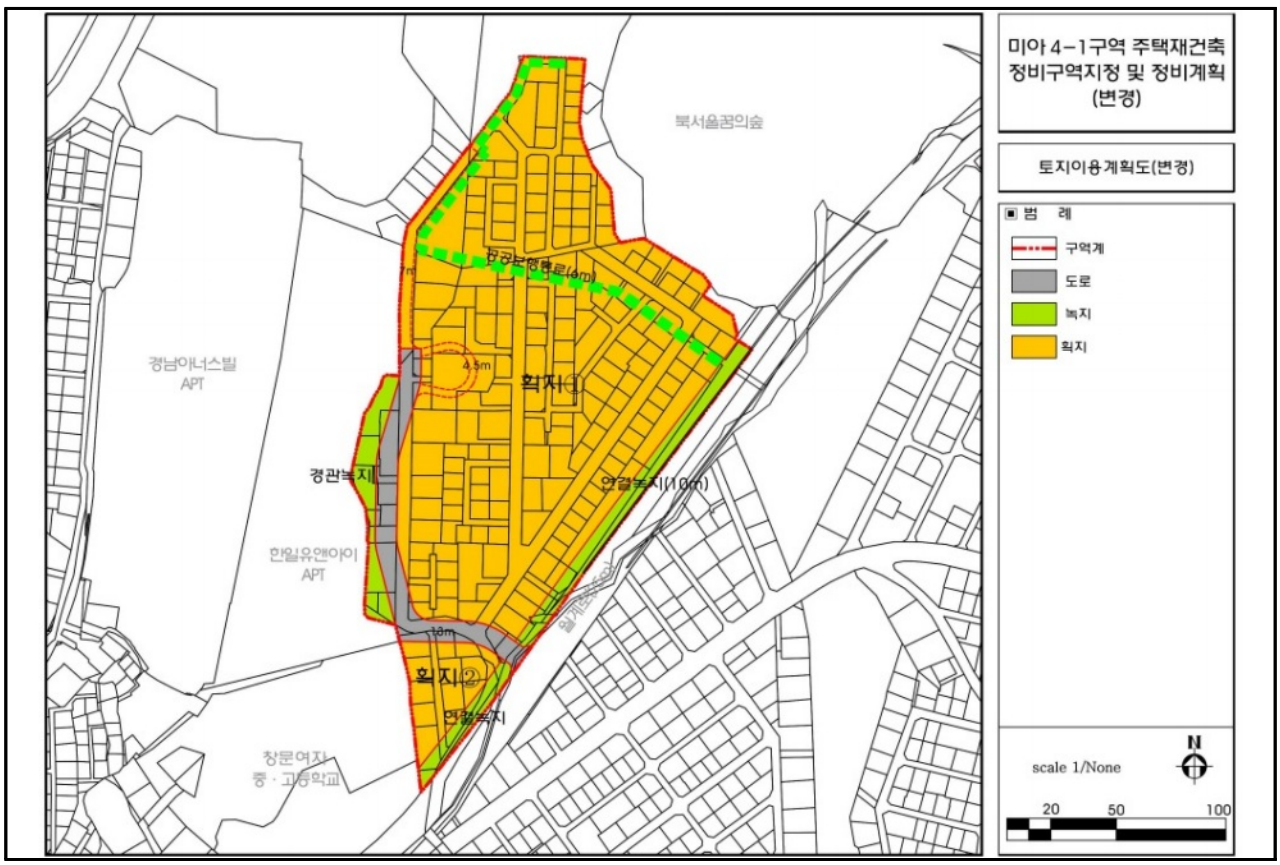
가) 녹지구상

○ 사업지 경계부의 조경식재계획으로 녹지율을 최대한 확보하여 인공성을 저감하도록 계획

○ 사업지 주변의 대규모 녹지조성사업과 종단 연결성 조성

○ 노후공원 시설개선으로 재정비

■ 토지이용계획도

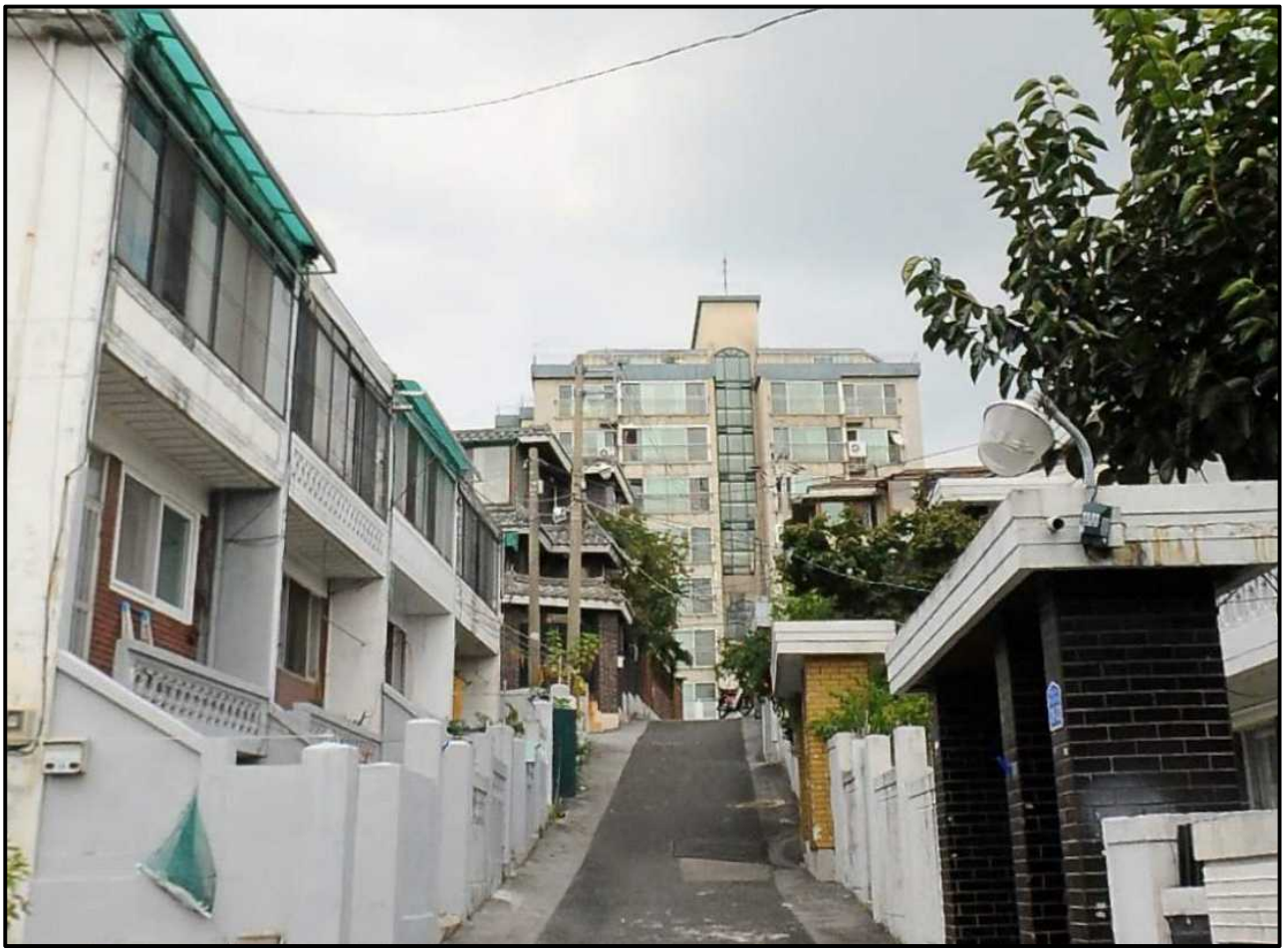


카. 보행친화공간

1) 현 황

○ 저층형태의 단독주택들이 밀집해 있는 지역이고, 사업대상지 내 인도 및 차도가 분리되어 있지 않음

■ 사업대상지 내 보행공간 현황



2) 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

○ 차량 및 보행교통의 원활한 동선 체계가 확보된 교통계획 수립

○ 간선도로를 활용할 수 있는 교통체계 마련

○ 대상지와 주변지역의 보행연계성 강화

○ 지역여건을 고려한 친환경 교통 공간 조성

타. 대기질

1) 현 황

가) 오염원 현황

○ 본 사업대상지는 서울특별시 강북구 미아동 8-373번지 일원으로, 사업대상지 인근 지역의 대기질 오염원으로는 주거지 난방 및 취사연료 사용에 따른 배출가스 및 인근 도로이용차량에 의한 배기가스가 주된 오염원으로 판단됨

나) 대기질 현황

○ 사업대상지 주변 지역의 대기오염도를 파악하기 위하여 성북구 자동측정망 대기질 확인

■ 대기질 자동측정망 측정위치

측정지점	측 정 위 치	비 고
성북구	서울특별시 성북구 삼양로2길 70 길음2동주민센터	도시대기

○ 자동측정망 조사 결과, SO_2 0.002~0.003ppm, NO_2 0.020~0.039ppm, O_3 0.011~0.043ppm, CO 0.4~0.8ppm, PM-10 22~47㎍/㎥, PM-2.5 10~27㎍/㎥으로 조사됨

■ 대기질 현황

항목 / 월별		PM10(㎍/㎥)	PM2.5(㎍/㎥)	O_3(ppm)	NO_2(ppm)	CO(ppm)	SO_2(ppm)
2019년	9	28	10	0.021	0.022	0.6	0.003
	10	40	14	0.019	0.027	0.5	0.002
	11	47	16	0.013	0.036	0.7	0.003
	12	43	27	0.011	0.039	0.8	0.003
2020년	1	41	27	0.014	0.039	0.8	0.003
	2	40	27	0.018	0.036	0.7	0.003
	3	45	23	0.026	0.034	0.6	0.003
	4	46	19	0.035	0.026	0.4	0.003
	5	36	18	0.034	0.025	0.5	0.002
	6	38	20	0.043	0.024	0.6	0.002
	7	23	13	0.027	0.020	0.5	0.002
	8	22	13	0.018	0.018	0.4	0.002
평균		37.4	18.9	0.023	0.029	0.6	0.003

주 : 측정결과는 2019년 9월~2020년 8월 월평균임, 측정위치 : 성북구 삼양로2길 70 길음2동주민센터
자료 : www.airkorea.or.kr

■ 대기질의 환경기준

항 목	환경정책기본법상의 환경기준	서울시 조례상의 대기환경기준
아황산가스(SO_2)	연간평균치 0.02ppm 이하 24시간평균치0.05ppm이하 1시간평균치 0.15ppm이하	연간 평균치 0.01ppm 이하 24시간 평균치 0.04ppm 이하 1시간 평균치 0.12ppm 이하
일산화탄소(CO)	8시간평균치 9ppm 이하 1시간평균치 25ppm이하	8시간 평균치 9ppm 이하 1시간 평균치 25ppm 이하
이산화질소(NO_2)	연간평균치 0.03ppm 이하 24시간평균치 0.06ppm이하 1시간평균치 0.10ppm	연간 평균치 0.03ppm 이하 24시간 평균치 0.06ppm 이하 1시간 평균치 0.10ppm 이하
미세먼지 (PM10)	연간평균치 50 ㎍/㎥이하 24시간평균치100 ㎍/㎥이하	연간 평균치 50㎍/㎥ 이하 24시간 평균치 100㎍/㎥ 이하
초미세먼지 (PM2.5)	연간평균치 15 ㎍/㎥이하 24시간평균치35 ㎍/㎥이하	연간평균치 15 ㎍/㎥이하 24시간평균치35 ㎍/㎥이하
오존(O_3)	8시간평균치 0.06ppm이하 1시간평균치 0.1ppm이하	8시간 평균치 0.06ppm 이하 1시간 평균치 0.10ppm 이하
납(Pb)	연간평균치 0.5 ㎍/㎥ 이하	연간 평균치 0.5㎍/㎥ 이하
벤젠	연간평균치 5㎍/㎥ 이하	연간 평균치 5㎍/㎥ 이하

비고 : 1. 1시간평균치는 999천분위수의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니 되고, 8시간 및 24시간 평균치는 99백분위수의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니 된다.
2. 미세먼지(PM-10)는 입자의 크기가 10㎛ 이하인 먼지를 말한다.
3. 벤젠에 대한 지역환경기준은 2010년 1월 1일부터 적용한다.
4. 초미세먼지(PM-2.5)는 입자의 크기가 2.5㎛ 이하인 먼지를 말하여, 초미세먼지(PM-2.5)의 경우 2015.1.1.부터 시행

2) 사업시행으로 인한 영향예측

○ 본 사업시행시 부지정지 및 터파기 작업에 의한 공사장비 가동 및 토사이동시 단기적으로 오염물질이 고농도로 발생되어 사업대상지 주변지역 생활환경에 일시적인 영향을 미칠 수 있는 PM-10, PM-2.5, NO_2를 예측항목으로 설정하여 대기오염 모델링을 수행하였음

○ 한편, 운영 시 공동주택의 난방, 취사연료 사용 및 사업대상지 이용 차량에 의한 대기오염물질 발생이 예상됨

가) 공사 시

① 투입장비대수 산정

○ 본 사업대상지에서 공사 시 소요되는 장비 대수는 건설표준품셈(2016, 건설연구원)에 의한 장비의 일 작업능력 산출결과를 기준으로 설계자료에 의한 토공량에 따라 산출하였음

■ **장비 투입대수 산출**

장비명	장비용량(규격)	작업구분	장비작업용량	산정대수
불도저	19ton	운반, 굴삭	170.2㎥/hr	1
굴삭기	1.0㎥	굴삭, 적재	136.8㎥/hr	1
덤프트럭	20ton	운반	97.5㎥/hr	1

주 : 1. 토공량(109,908.09㎥)은 건축면적(12,212.01㎡) × 지하층수(3층) × 층고(3m)로 산정함
2. 일평균작업량=550㎥/일 (공사기간 8개월)
3. 장비의 여유율·중복작업 등 현장여건 고려하여 일 최대 투입으로 산정함

② 오염물질 발생량 산정

㉮ 장비가동에 따른 오염물질 발생량(Q1)

○ 본 사업대상지 공사 시 투입되는 일일 최대 투입장비에 따른 연료사용량을 건설 표준품셈에 의해 산정하고 [Compilation of Air Pollution Emission Factors U.S, EPA.]의 배출계수를 적용하여 공종별로 배출량을 예측하여 가장 높을 것으로 예상되는 배출량을 적용하였음

■ **건설장비의 투입계획 (1일 최대)**

공종	장비명	장비용량(규격)	연료사용량(L/hr)	비고
토공	불도저 굴삭기 덤프트럭	19ton 1.0㎥ 20ton	25.0 19.5 20.0	▶굴삭기 소규모 : 0.4㎥ 중규모 : 0.7㎥ 대규모 : 1.0㎥이상

주) 공사규모 구분
- 소규모 : 토공량 10,000㎥이하, 중규모 : 10,000 ~ 100,000㎥, 대규모 : 100,000㎥이상

자료 : 건설공사표준품셈, 건설연구사, 2020

■ 장비별 연료사용량 및 오염물질 배출계수

장비명	연료사용량 (ℓ/hr)	오염물질 배출계수 (g/ℓ)		비고
		TSP(PM10)[1)]	NO_2	
불도저	25.0	1.77(1.70)	53.9	-
굴삭기	19.5	3.61(3.47)	59.2	-
덤프트럭	20.0	2.12(2.04)	62.8	-

자료 : 1. 연료사용량 : 건설공사표준품셈, 2016, 건설연구사
2. 배출계수 : Compilation of Air Pollutant Emission Factor(AP-42), US EPA
1) PM10(배출계수) = 0.96 × TSP

■ 장비 가동 시 오염물질 배출량(Q1)

구분	장비명	투입대수	오염물질배출량 (g/sec)		
			PM-10	PM-2.5	NO_2
토공	불도저	1	0.0118	0.0109	0.28073
	굴삭기	1	0.0188	0.0173	0.24053
	덤프트럭	1	0.0113	0.0104	0.26168
합계		3	0.0419	0.0386	0.78294

주) 1. 장비투입대수 산정은 총 토공량(㎥)을 기준으로 하여 『건설공사표준품셈, 건설연구사, 2020』의 건설기계 시공능력 편을 참조하여 산정하였음
2. PM-2.5 오염물질배출량은 「PM-2.5 배출계수 자료집, 2014.04, 국립환경과학원」에 제시된 건설장비 배출계수 EPA PM2.5/PM10 분율 92% 적용

○ 토목공사 이외에 다른 특별한 공정이 없는 공사이므로, 위의 표에서 보는 바와 같이 본 사업대상지의 공사 시 오염물질 배출량은 토공에 대해 산정하였음. 토목공사 시 투입되는 장비는 불도저 1대, 굴삭기 1대, 덤프트럭 1대(총 3대)로 산정하였으며, 건설장비 가동에 의한 오염물질 배출량은 PM-10의 경우 0.0419g/sec, PM-2.5의 경우 0.0386g/sec, NO_2의 경우 0.78294g/sec로 예측됨

㉯ 토사이동에 따른 투하·적치 비산먼지 발생량(Q2)

○ 토사이동을 위한 작업장내에서의 장비 이동과 토사의 투하·적치시 발생되는 비산먼지량은 "Aggregate Handling and Storage Piles"공식으로 산정한 비산먼지 배출계수와 토공량을 이용하여 산정하였으며, 그 결과는 다음과 같이 PM-10 0.0143437g/sec, PM-2.5 0.0045080g/sec로 나타났음

■ **절·성토로 인한 토사이동 및 적치시 비산먼지 발생량**

<table>
<tr><td colspan="3">Aggregate Handling and Storage Piles 공식</td></tr>
<tr><td>배출계수 산정공식</td><td colspan="2">$$E = K(0.0016)\frac{(U/2.2)^{1.3}}{(M/2)^{1.4}}$$
여기서, E : 배출계수(kg/ton)
U : 풍속(2.48m/sec, 평균풍속)
M : 토사의 수분함량(2.5%)
K : 입자크기의 배율(0.35/0.11)
<table><tr><td>입 경</td><td>≤30㎛</td><td>≤15㎛</td><td>≤10㎛</td><td>≤5㎛</td><td>≤2.5㎛</td></tr><tr><td>배 율</td><td>0.74</td><td>0.48</td><td>0.35</td><td>0.20</td><td>0.11</td></tr></table></td></tr>
<tr><td rowspan="3">산정결과</td><td rowspan="2">배출계수</td><td>$$E_{PM-10} = 0.35(0.0016)\frac{(2.48/2.2)^{1.3}}{(2.5/2)^{1.4}} = 4.7880\times10^{-4}\mathrm{kg/t}$$</td></tr>
<tr><td>$$E_{PM-2.5} = 0.11(0.0016)\frac{(2.48/2.2)^{1.3}}{(2.5/2)^{1.4}} = 1.50479\times10^{-4}\mathrm{kg/t}$$</td></tr>
<tr><td>발생량</td><td>Q = E(4.7880×10^{-4}kg/ton) × 일토공량(466㎥/일) × 토사비중(1.85ton/㎥) × 1,000 ÷ (8 × 3,600)
= 0.0143437g/sec

Q = E(1.50479×10^{-4}kg/ton) × 일토공량(466㎥/일) × 토사비중(1.85ton/㎥) × 1,000 ÷ (8 × 3,600)
= 0.0045080g/sec</td></tr>
</table>

자료 : Compilation of Air Pollutant Emission Factors, U.S.EPA, 1995.

㉮ 건설장비 이동에 따른 비산먼지 발생량(Q3)

○ 덤프트럭 및 기타장비(불도저와 굴삭기) 운행시 발생되는 비산먼지는 “Fugitive dust and control technology” 보고서에 제시된 덤프트럭 운행시의 비산먼지 배출계수와 토공량을 이용하여 산정하였으며, 다음과 같이 PM-10 0.094718g/sec, PM-2.5 0.013844g/sec로 나타났음

■ **비포장도로에서의 비산먼지 배출계수**

<table>
<tr><td colspan="2">배출계수(EPA 실험식과 “Fugitive Dust Control Technology"을 이용)</td></tr>
<tr><td colspan="2">산정식 $E = K\frac{(s/12)^{a}\ (W/3)^{b}}{(M/0.2)^{c}}(\frac{365-p}{365})\ (S/15)$</td></tr>
<tr><td colspan="2">여기서,E : 덤프트럭 TSP 배출계수(lb/VMT)
K,a,b,c : 입자크기에 따른 상수(PM-10 : K=2.6, a=0.8, b=0.4, c=0.3,
PM-2.5 : K=0.38, a=0.8, b=0.4, c=0.3)
s : Silt함량(12%)
W : 평균차량중량(20ton)
M : 함수량(2.5%)
P : 0.254㎜ 이상의 강우일수[99.6일, 서울기상대 최근 10년(2009 ~ 2018년) 평균치]
S : 차량평균속도(64km/hr = 40mile/hr)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">산정식</td><td>$E(\text{덤프}(PM-10)) = 2.6\frac{(12/12)^{0.8}\ (20/3)^{0.4}}{(2.5/0.2)^{0.3}}(\frac{365-99.6}{365})\ (40/15)$
= 5.0471 lb/VMT = 1.423 ㎏/VKT</td></tr>
<tr><td>$E(\text{덤프}(PM-2.5)) = 0.38\frac{(12/12)^{0.8}\ (20/3)^{0.4}}{(2.5/0.2)^{0.3}}(\frac{365-99.6}{365})\ (40/15)$
= 0.7377 lb/VMT = 0.208 ㎏/VKT</td></tr>
<tr><td>운행거리</td><td>일운행거리(㎞/일)=평균운반거리(왕복))투입대수)= 1.060km = 1.060(VKT/일)</td></tr>
<tr><td>발생량 산정식</td><td>발생량 = 일운행거리(㎞/일) × E(kg/VKT)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">발생량</td><td>비산먼지발생량(PM-10) = 1.060㎞/일× 1.423㎏/VKT = 0.094718g/sec</td></tr>
<tr><td>비산먼지발생량(PM-2.5) = 1.060㎞/일× 0.208㎏/VKT = 0.013844g/sec</td></tr>
</table>

㉮ 기타장비 운행시 비산먼지 발생(Q4)

○ 덤프트럭을 제외한 기타장비 운행시 발생되는 비산먼지는 「Fugitive Dust Control Technology」보고서에 제시된 비산먼지 배출계수식을 이용하여 배출계수를 0.0410㎏/ton으로 산정하였고, 기타 건설장비 운행시 비산먼지 발생량을 산출한 결과 PM-10 0.5527g/sec, PM-2.5 0.1474g/sec가 발생할 것으로 예측되었음

배출계수 산정	$E = 0.1 \times k \times \frac{s}{1.5} \times \frac{(365-W)}{235}$ = 0.0903lb/ton = 0.0410㎏/ton E : TSP 배출계수(lb/ton) k : 장비운행계수 (0.1) s : Silt함량(=12.0%) W : 0.254㎜이상의 강우일수[99.6, 서울기상청 최근 10년(2009 ~ 2018년) 평균치]
배출량 산정	Q = E(0.0410kg/ton) × 일토공량(466㎥/일) × 1.85ton/㎥ × 0.45(PM-10 분율) × 1,000 ÷ (8×3,600) = 0.5527g/sec
	Q = E(0.0410kg/ton) × 일토공량(466㎥/일) × 1.85ton/㎥ × 0.12(PM-2.5 분율) × 1,000 ÷ (8×3,600) = 0.1474g/sec

주) 배출계수(EPA 실험식과 "Fugitive Dust Control Technology"을 이용)

㉯ 오염물질 총 발생량 산정(Q1+Q2+Q3+Q4)

○ 대기 오염원별로 오염물질 발생량을 산정하여 본 사업시행시 발생될 오염물질 총량을 산정한 결과 다음과 같이 PM-10 0.7036g/sec, PM-2.5 0.2042g/sec, NO_2 0.7829g/sec로 조사되었음

■ **공사 시 오염물질 총 발생량 산정** **(단위 : g/sec)**

구 분	장비가동시(Q1)	토사이동시(Q2)	장비이동시(Q3)		총발생량(Q1+Q2+Q3)
			덤프트럭	기타장비	
PM-10	0.0419	0.0143	0.0947	0.5527	0.7036
PM-2.5	0.0385	0.0045	0.0138	0.1474	0.2042
NO_2	0.7829	-	-	-	0.7829

주) 장비이동 및 토사이동시에는 NO_2의 발생량이 미미하여 산정에서 제외함

③ 대기질 예측결과

○ 공사 시행으로 인한 사업대상지 주변 피해예상지점에서의 대기질 변화를 예측한 결과, PM-10은 51.7~92.2㎍/m³, PM-2.5는 22.6 ~ 33.2㎍/m³, NO_2는 0.036 ~ 0.056ppm으로 환경기준을 만족하는 것으로 예측됨

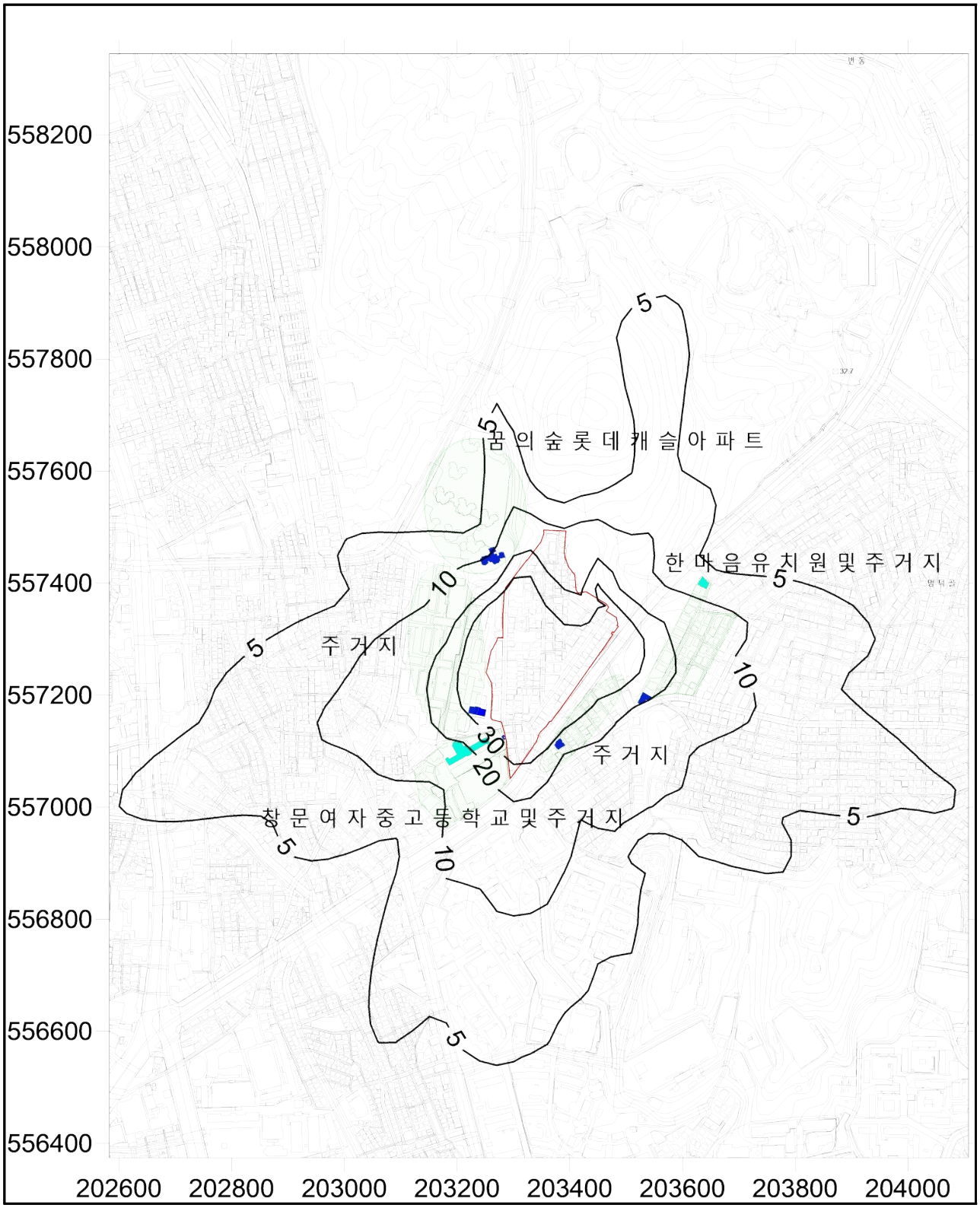
○ 한편, 본 사업대상지의 공사 시 발생되는 대기오염물질이 주변지역에 미치는 영향을 아래의 그림에 등농도 곡선으로 제시함

■ 대기질 예측결과

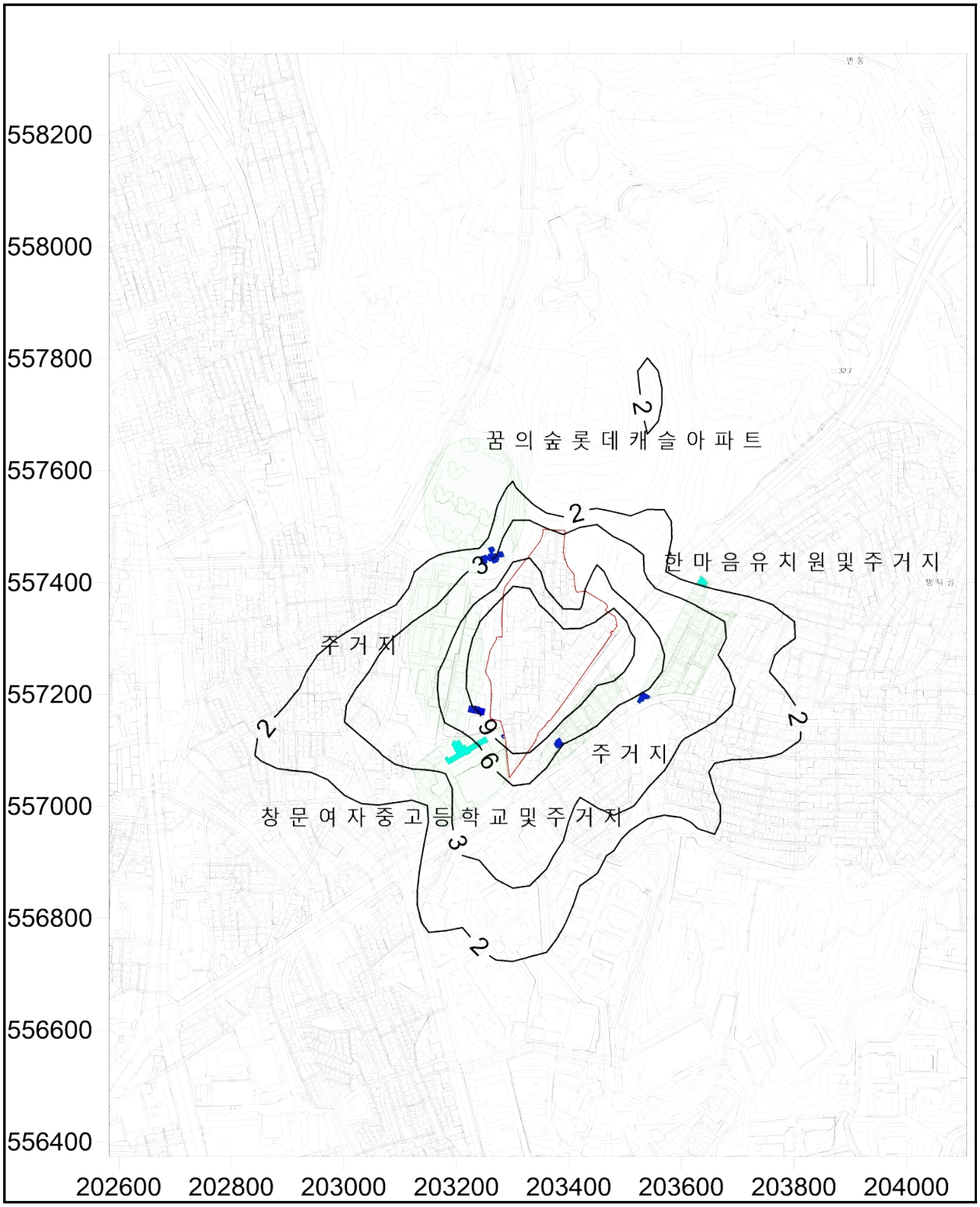
NO.	영향예상지역	최단이격거리(m)	구분	PM-10(㎍/m³) 24시간평균	PM-2.5(㎍/m³) 24시간평균	NO_2(ppm) 24시간평균	비 고
1	꿈의숲 롯데캐슬아파트	33.1m	현황농도	37.4	18.9	0.029	
			가중농도	14.3	3.7	0.007	
			예측농도	51.7	22.6	0.036	
2	주거지	인접	현황농도	37.4	18.9	0.029	
			가중농도	39.5	10.3	0.019	
			예측농도	76.9	29.2	0.048	
3	창문여자 중고등학교 및 주거지	인접	현황농도	37.4	18.9	0.029	
			가중농도	42.4	11.1	0.021	
			예측농도	79.8	30.0	0.050	
4	주거지	31.6m	현황농도	37.4	18.9	0.029	
			가중농도	54.8	14.3	0.027	
			예측농도	92.2	33.2	0.056	
5	한마음 유치원 및 주거지	102.5m	현황농도	37.4	18.9	0.029	
			가중농도	20.3	5.3	0.010	
			예측농도	57.7	24.2	0.039	

주) 현황농도는 인근 자동측정망의 2019.09 ~ 2020.08 평균 농도를 인용

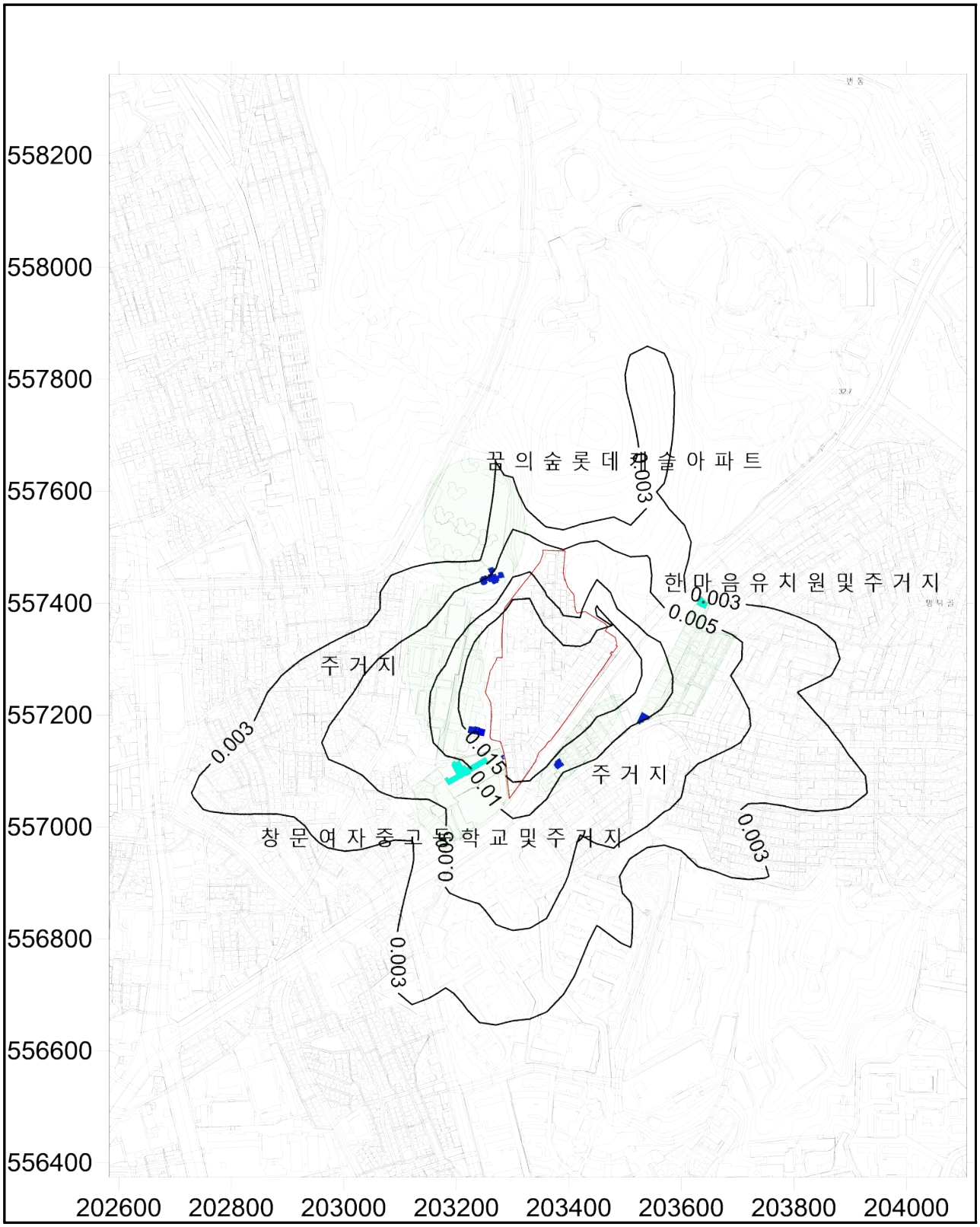
■ 공사 시 주변 대기질에 미치는 영향(PM-10, ㎍/㎥)



■ 공사 시 주변 대기질에 미치는 영향(PM-2.5, ㎍/㎥)



■ 공사 시 주변 대기질에 미치는 영향(NO_2, ppm)



나) 운영 시

① 난방에 의한 연료사용량 및 오염물질 배출량

○ 본 사업대상지의 운영 시 난방 및 취사활동에 따른 대기오염물질이 배출될 것으로 예상되나, 도시가스(LNG) 사용으로 주변 환경에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨

3) 저감방안

가) 공사 시

○ 공사 시 NO_2 증가에 따른 작업차량의 분산투입 및 아래와 같이 저감대책을 계획하였음

■ **공사단계별 저감대책 수립내용**

구 분	공사차량 관 리	차량적재함 덮개사용	살 수	방진망 설 치	비 고
공사초기단계	◎	◎	◎	◎	◦ 적재물은 적재함 상단부로 부터 수평 5cm이하까지만 적재
공사중기단계	◎	◎	◎	◎	
공사말기단계	◎	◎	△	◎	

주) 적용 ◎, 일부적용 △

① 공사차량의 관리

○ 공사 차량은 흙더미 위에 덮개를 씌워 운반토록 하며, 작업차량의 속도를 15mile/hr 이하로 조절하여 비산먼지에 의한 영향을 저감토록 할 계획임

■ **비포장도로에서의 비산먼지 제거효과**

저 감 방 안		저 감 효 과 (%)
속도 조절	30mile/hr(= 48km/hr)	25
	20mile/hr(= 32km/hr)	65
	15mile/hr(= 24km/hr)	80

② 주기적인 살수

○ 공사장 내 및 토량이동이 많은 작업장에 토양 함수율 7~10%를 유지할 수 있도록 1일 2회 이상 토사운반차량 통행로에 살수를 실시하며, 살수에 의한 저감효과는 미국 E.P.A에 의하면 1일 2회 살수에 약 50%의 비산먼지 저감효과가 있는 것으로 조사되었음

③ 세륜·측면살수시설의 설치

○ 본 사업대상지의 출입구(공사여건에 따라 위치변경가능)에 대기환경보전법 제62조 제2항 '비산먼지 발생억제시설에 관한 기준'에 의거 세륜·측면살수시설을 설치하여 공사장 내에서 묻은 먼지를 완전히 제거한 후 통과할 수 있도록 할 것임

④ 비산방진망의 설치

○ 공사 시 사업대상지 경계선상에 비산방진망을 설치하여 공사에 대한 영향을 최소화하겠음

■ 방진망의 사양

- 원　　료 : 하리렌 CT, 폴리에틸렌 5000S
- 재　　료 : 270 테이나 모노 필라멘트, 41 후라이 원산제조
- 개 구 비 : 55%

■ 비산먼지의 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 엄격한 기준(제62조제5항 관련)

배 출 공 정	시설의 설치 및 조치에 관한 기준
1. 야　적	가. 야적물질을 최대한 밀폐된 시설에 저장 또는 보관할 것 나. 수송 및 작업차량 출입문을 설치할 것 다. 보관·저장시설은 가능한 한 3면이 막히고 지붕이 있는 구조가 되도록 할 것
2. 싣기 및 내리기	가. 최대한 밀폐된 저장 또는 보관시설내에서만 분체상물질을 싣거나 내릴 것 나. 싣거나 내리는 장소주위에 고정식 또는 이동식 물뿌림시설(물뿌림반경 7m 이상, 수압 5kg/㎠ 이상)을 설치할 것
3. 수　송	가. 적재물이 흘러내리거나 흩날리지 아니하도록 덮개가 장치된 차량으로 수송할 것 나. 다음 규격의 세륜시설을 설치할 것 금속지지대에 설치된 롤러에 차바퀴를 닿게 한 후 전력 또는 차량의 동력을 이용하여 차바퀴를 회전시키는 방법 또는 이와 동등하거나 그 이상의 효과를 지닌 자동물뿌림장치를 이용하여 차바퀴에 묻은 흙 등을 제거할 수 있는 시설 다. 공사장 출입구에 환경전담요원을 고정배치하여 출입차량의 세륜·세차를 통제하고 공사장 밖으로 토사가 유출되지 아니하도록 관리할 것 라. 공사장내 차량통행도로는 다른 공사에 우선하여 포장하도록 할 것

비고) 시·도지사가 별표 17의 기준을 적용하고자 하는 경우에는 이를 사업자에게 알리고 동 기준에 적합한 시설설치 등에 필요한 충분한 기간을 주어야 한다.

⑤ NO_2 저감방안

○ 건설장비의 동일구간 작업장내 집중투입을 억제하기 위한 효율적인 작업공정 수립

○ 공사 시 투입장비 가동시 오염물질 배출로 인하여 NO_2 등의 일시적인 증가가 예상되므로 작업대기 시간대의 공사차량의 공회전을 원칙적으로 금지하도록 할 계획임

■ 공회전 금지에 따른 NOx 배출량 삭감률(예)

구분	10톤 덤프트럭	0.7㎥ 백호우	비고
실가동시 NOx 배출량(g/시간)	150	1,120	장비의 일일가동시간을 8시간으로 가정할 경우
공회전시간(시간)	4.4	2.4	
공회전시간율(%)	55	30	
공회전시 NOx 배출량(g/시간)	50	190	
공회전 금지에 따른 NOx 삭감율(%)	29	6.7	

자료 : ㈜토다건설(http://www.toda.co.jp/news/200/20001108.htmls, 2000.11)

⑥ 기타

○ 공정계획 수립시 동일시간대에 공사장비의 집중적인 투입을 억제함으로써 효율적으로 장비를 투입하여 연료사용량을 제어, 질소산화물 발생을 최소화할 것임

○ 휴식중인 장비는 엔진을 정지

○ 풍속이 평균풍속 8m/sec이상일 경우에는 작업을 중지

⑦ 석면폐기물 처리대책

○ 본 사업대상지 내 지존의 노후한 건축물의 철거과정 등에서 발생될 수 있는 석면폐기물에 대한 처리대책 수립이 필요

○ 석면이 함유된 폐건축자재는 비산여부의 판단이 곤란하여 현장에서 적정분류 및 처리체계가 미흡한 문제점이 있으며, 이러한 문제점 등을 고려하여 건축물 해체 및 철거과정에서 발생된 석면폐기물의 적정한 저감대책을 수립함

○ 건축물 철거시 발생된 석면폐기물은 환경부에서 제시한 「석면폐기물관리대책, 2007. 2. 5, 환경부」,「건축물석면관리 가이드라인, 2009. 4. 16, 환경부」등을 준수하여 처리할 계획이며 그 내용은 다음과 같음

■ **지정폐기물 분류기준의 명확화**

○ 현행 분류기준(폐기물관리법 시행령 별표1 제7호)중 제외대상기준(고형화되어 있어 비산될 우려가 없는 것)을 명확화

- 1%이상 석면을 함유한 제품이나 설비(뿜칠 포함)로서 성인의 악력에 의해 부스러지는 것을 지정폐기물로 분류
- 산업안전보건법상 석면을 1%이상 함유한 설비 또는 건축물을 해체·제거하고자 할 경우 노동부장관의 허가를 받아야 함

○ 석면의 제거과정에서 발생된 부스러기와 분진을 지정폐기물로 분류하되, 석면함유량이 미미하고 고형화처리가 곤란한 비닐시트·방진마스크·작업복 등은 사업장일반폐기물(석면폐기물)로 분류

■ **건축물 석면 해체·제거 작업 시 고려사항**

○ 건축물 석면 해체·제거 작업 시 고려사항은 석면함유 설비 또는 자재가 사용된 모든 건축물에 적용

○ 건축물의 석면 해체·제거 작업장 주변 공기 중 석면은 0.01개/cc를 초과해서는 안됨

○ 건축물의 석면 해체·제거 작업 시 석면 비산을 예방하기 위해 다음 사항을 권장

- 석면함유 설비 또는 자재는 제거 전에 충분히 습윤화하여야 하고, 작업 중에도 습윤성이 지속적으로 유지되도록 하여야 함
- 석면 해체·제거 작업장은 불침투성 폴리에틸렌 시트 등을 이용하여 완전히 밀폐, 격리
- 석면 해체·제거 작업장은 작업기간 동안 음압이 유지되어야 하며, 이를 위해 사용되는 음압기에는 고성능 HEPA필터가 장착
- 음압기와 그에 장착되는 HEPA필터는 그 성능이 검증된 것이어야 함
- 석면 해체·제거 작업이 진행되는 동안에는 매일 주변 대기 중 석면농도를 측정하여 작업장의 밀폐 및 석면 누출 여부를 확인
- 석면을 해체·제거한 후에 작업장은 고성능 HEPA필터가 장착된 진공청소기를 이용하거나 습윤청소를 하여 석면분진을 완전히 제거
- 석면 해체·제거에 관한 기타사항은 노동부의 '석면 해체·제거 작업지침'에 따름

○ 석면 해체·제거 작업과 청소가 끝난 후에는 작업장의 석면 농도를 측정하여 0.01개/cc 이하임을 확인

- 석면을 해체·제거한 후에 작업장은 고성능 HEPA필터가 장착된 진공청소기를 이용하거나 습윤청소를 하여 석면분진을 완전히 제거함

■ **건축물 석면 해체·제거 작업장 관리에 관한 고려사항**

○ 건축물 소유자 등은 석면 및 석면 해체·제거 작업에 대한 전문지식과 경험이 있는 자를 석면 해체·제거 작업 관리·감독자(이하 "감독자"라 한다)로 지정함

○ 감독자는 다음의 역할을 수행

- 석면 해체·제거 계획의 적정성을 평가
- 석면 해체·제거 현장의 작업환경기준 준수 여부를 감독하고, 필요 시 석면비산 방지를 위해 작업을 중지하고 현장 개선을 지시할 수 있음
- 석면 해체·제거 작업 계획의 준수 및 완료 여부 평가를 담당
- 석면 폐기물 적정처리를 관리 감독

○ 감독자는 다음과 같은 문제발생 시 그 책임을 져야함

- 현장 감독 부실로 인한 주변 환경 오염문제 발생
- 석면함유 설비 또는 자재 미 제거 및 폐기물 처리 문제 발생
- 석면 해체·제거 작업 완료 후 석면오염 문제 발생
- 주변의 공기 중 석면 비산으로 인한 오염 사고 발생

■ 폐석면 처리에 관한 고려사항

○ 석면 해체·제거 작업 시 발생한 폐석면 또는 석면에 오염된 모든 폐기물은 습윤화 한 후 「폐기물관리법」에 따라 적정하게 처리하여야 하며, 재사용 하여서는 안됨

○ 음압기 및 청소기에 사용된 필터는 폐석면으로 분류·처리 되어야 하며 재사용할 수 없음

○ 발생된 폐석면 등은 폴리에틸렌 시트로 2중 포장한 후 적당한 용기에 보관하여야 함

○ 폐석면 등을 운반·반출할 때에는 석면이 비산되지 않도록 습윤작업을 실시하고 운반차 덮개 설치 등 필요한 조치를 강구하여야 함

나) 운영 시

① 조경계획

○ 운영 시 발생하는 대기오염물질의 영향을 저감시키기 위하여 녹지공간을 최대한 확보하고, 녹지공간내 조경식재시 배기가스에 강하고 환경정화능력이 강한 수종을 식재토록 하여 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 할 계획임

■ **대기오염 정화수종**

구 분	대기오염 정화수종
NO_2 정화수종	은행나무, 양버즘나무, 백목련, 낙상홍, 느티나무, 목백합, 감나무, 가시나무, 아왜나무, 배롱나무, 태산목, 단풍나무류, 자작나무류, 활엽수림, 침엽수림
SO_2 정화수종	은행나무, 양버즘나무, 백목련, 낙상홍, 느티나무, 목백합, 감나무, 가시나무, 아왜나무, 배롱나무, 태산목, 단풍나무류, 자작나무류, 물푸레나무류, 테다소나무, 산사나무류, 철쭉류, 리파칸다, 초원, 진달래류, 활엽수림, 침엽수림, 목초지
CO 정화수종	은행나무, 참느릅나무, 가중나무, 물푸레나무, 자작나무, 층층나무, 산사나무, 병꽃나무, 개나리, 중국단풍, 매자나무, 버드나무류

② 에너지 절약 계획

○ 정부의 에너지 절약정책에 참여

- 정부의 에너지 절약정책에 따라 에너지사용자로서 효율이 향상된 기자재(펌프류, 조명시설 등)를 사용함으로써 에너지 사용 적정화

○ 에너지사용 효율의 극대화를 위한 기자재의 구입

- 산업통상자원부장관이 에너지이용합리화를 위하여 필요하다고 인정하여 효율관리기자재(에너지이용합리화법 제15조)로 고시하는 다음에 해당하는 제품은 가능한 한 고효율 제품을 구입
- 발전설비 등 에너지 공급설비•기타 산업통상자원부장관이 그 효율향상이 특히 필요하다고 인정하는 기자재 및 설비 등
- 형광등 기구는 고효율 반사갓, 전자식 안정기 및 Slim형 램프를 선정하여 에너지 절약을 고려하여 채용

○ 에너지 절약을 위하여 다음의 기준에 적합한 설비를 도입

- 산업통상자원부 고시 제2014-149호 고효율 기자재 보급촉진에 관한 규정의[별표 1]에서 제시된 효율 기기의 사용
- 국토교통부령 제219호 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙
- 건설교통부 고시 제2014-957호 건축물의 에너지절약 설계기준의 단열 및 고효율 조명기기를 사용

③ 실내공기질 향상을 위한 친환경 건축자재의 사용

○ 유리솜보온재를 가교발포폴리에틸렌 또는 고무발포수지류 등으로 적용할 예정이며 이는 추후 운영상 발생될 수 있는 암면가루 등에 의한 공기오염을 예방하는 효과를 거둘 수 있도록 함

○ 도장재 : 콘크리트, 시멘트몰탈 등의 소재에 적합한 내부용 도료로 중금속, 포름알데이드 및 암모니아를 함유하고 있지 않는 도장재 적용함

○ 내장재 : 천연성분자재를 사용, HB마크(크로바마크)획득 자재 사용함

■ **건축자재에서 방출되는 오염물질(제10조제1항관련)**

○ 오염물질은 폼알데하이드, 톨루엔 및 총휘발성유기화합물로 하되, 아래 표의 구분에 따른 방출농도 이상인 경우로 함

구분 \ 오염물질 종류	폼알데하이드		톨루엔	총휘발성유기화합물
	2016년 까지	2017년 부터		
접착제	0.05	0.02	0.08	2.0
페인트				2.5
실란트				1.5
퍼티				20.0
일반자재				4.0

비고) 1. 위 표에서 오염물질의 종류별 단위는 ㎎/㎡·h를 적용한다. 다만, 실란트에 대한 오염물질별 단위는 ㎎/m·h를 적용한다.

2. "일반자재"란 건축물 내부에 사용되는 건축자재 중 접착제, 페인트, 실란트, 퍼티를 제외한 건축 자재를 말한다.

3. 총휘발성유기화합물의 범위 및 산정방법은 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제3호에 따른 환경오염공정시험기준에 따른다.

■ 도료에 대한 휘발성유기화합물의 함유기준(제61조의2 관련)

가. 건축용 도료

용 도 분 류	휘발성유기화합물 함유기준(g/L)
1) 콘크리트 · 시멘트 · 몰탈용	
가) 수성무광	35 이하
나) 수성광택	70 이하
다) 수성하도(下塗)	30 이하
라) 수성퍼티	40 이하
마) 유성외부(불소계 제외)	450 이하
바) 유성외부(불소계)	400 이하
사) 유성내부	200 이하
아) 유성하도	190 이하
자) 유성퍼티	50 이하
2) 일반철재용	
가) 상도(上塗)마감용(락카계 제외)	470 이하
나) 상도마감용(락카계)	230 이하
다) 하도방청용(락카계 제외)	440 이하
라) 하도방청용(락카계)	230 이하
3) 일반목재용	
가) 하도용(락카계 제외)	수성 200 이하 유성 450 이하
나) 하도용(락카계)	수성 200 이하 유성 570 이하
다) 상도용(락카계 제외)	수성 200 이하 유성 450 이하
라) 상도용(락카계)	수성 200 이하 유성 570 이하
마) 스테인(수성)	150 이하
바) 스테인(유성)	300 이하
4) 방수바닥재류	
가) 유성 상도 1액형	480 이하
나) 유성 상도 2액형	480 이하
다) 유성 중도(中塗) 1액형	100 이하
라) 유성 중도(中塗) 2액형	70 이하
마) 유성 하도	550 이하
바) 수성	35 이하
5) 가정용도료	
가) 수성	35 이하
나) 유성	300 이하
6) 특수기능도료	
가) 발수제	100 이하
나) 다채무늬도료	150 이하
다) 투명도료	550 이하

자료 : 대기환경보전법 시행규칙 [별표 16의2]

파. 수 질

1) 현 황

가) 하천현황

○ 본 사업대상지는 청계천 유역에 해당하며, 중랑천은 사업대상지 북동측에서 남동측으로 흐르며 최종 한강으로 유입되는 것으로 조사됨

■ **주변하천 현황**

하천 등급	하천명	유수의 계통 (수계)					하천의 구간	
		본류	제1 지류	제2 지류	제3 지류	제4 지류	기 점	종 점
국가	중랑천	한강	중랑천	-	-	-	시도경계선의 최북단에 위치한 점에서 동서로 그은 직선	한강(국가) 합류점
지방	우이천	한강	중랑천	우이천	-	-	200번지번	중랑천(국가) 합류점
지방	정릉천	한강	중랑천	청계천	정릉천	-	산1-1번지선	청계천(지방) 합류점
지방	월곡천	한강	중랑천	청계천	정릉천	월곡천	837번지선	정릉천(지방) 합류점

하천 등급	하천명	하천연장(㎞)			유료 연장 (㎞)	유역 면적 (㎢)	하천정비(제방)현황(㎞)			
		계	하천기본계획				합계	정비 완료	보강 필요	신설 필요
			수립구간	미수립구간						
국가	중랑천	20.47	20.47	-	-	-	38.62	38.62	-	-
지방	우이천	152	8.51	-	11.75	28.76	16.66	16.66	-	-
지방	정릉천	63	9.03	-	10.85	10.85	16.81	16.81	-	-
지방	월곡천	29	3.50	-	3.75	4.06	7.00	7.00	-	-

주) *표시는 북한면적을 포함한 것임
자료 : 한국하천일람(2014.12.31.기준), 2015.12, 국토교통부

나) 수질현황

① 조사지점

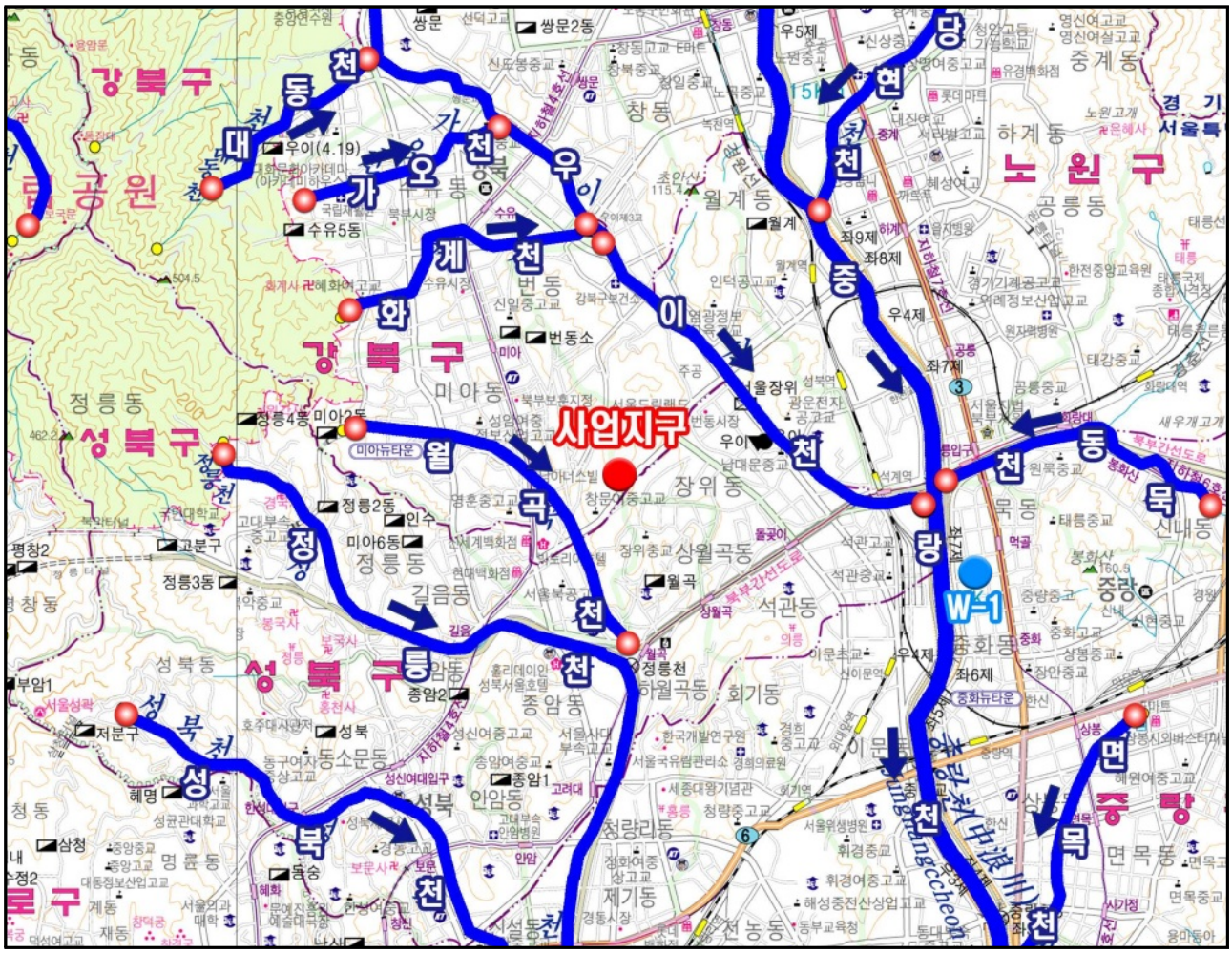
○ 본 사업의 시행으로 직·간접적인 영향이 예상되는 지점을 아래와 같이 수질관측소 자료(하천수)를 인용하여 조사하였음

■ 수질관측소 조사지점

측정소명	주 소	권역구분		조사기관
		대권역	중권역	
W-1(우이천)	서울특별시 성북구 석관동	한강	한강서울	서울특별시

자료 : 물환경정보시스템(http://water.nier.go.kr)

■ 사업대상지 주변 하천수계도(수질관측소 위치도)



② 하천수질 현황 조사 결과

○ 본 사업대상지 인근의 2020년 연평균 하천수질 현황 조사 결과, 최근 1년 BOD기준 연평균 0.7㎎/ℓ로 조사되어 하천수 수질기준 Ib등급(좋음)으로 조사됨

■ 수질측정망 결과

구분	W-1	비 고
수소이온농도(pH)	8.3	
BOD(㎎/L)	1.4	
COD(㎎/L)	2.9	
TOC(㎎/L)	1.9	
SS(㎎/L)	7.3	
DO(㎎/L)	11.9	
총인(㎎/L)	0.026	
총대장균군수(군수/100mL)	3,614	

자료 : 물환경정보시스템(http://water.nier.go.kr)

■ 하천수 수질기준(생활환경 기준)

등급		상태 (캐릭터)	기준								
			수소이온 농도 (pH)	생물화학적 산소요구량 (BOD) (㎎/L)	화학적 산소요구량 (COD) (㎎/L)	총유기 탄소량 (TOC) (㎎/L)	부유 물질량 (SS) (㎎/L)	용존 산소량 (DO) (㎎/L)	총인 (T-P) (㎎/L)	대장균군 (군수/100mL)	
										총대장균군	분원성 대장균군
매우 좋음	Ia		6.5~8.5	1 이하	2 이하	2 이하	25 이하	7.5 이상	0.02 이하	50 이하	10 이하
좋음	Ib		6.5~8.5	2 이하	4 이하	3 이하	25 이하	5.0 이상	0.04 이하	500 이하	100 이하
약간 좋음	II		6.5~8.5	3 이하	5 이하	4 이하	25 이하	5.0 이상	0.1 이하	1,000 이하	200 이하
보통	III		6.5~8.5	5 이하	7 이하	5 이하	25 이하	5.0 이상	0.2 이하	5,000 이하	1,000 이하
약간 나쁨	IV		6.0~8.5	8 이하	9 이하	6 이하	100 이하	2.0 이상	0.3 이하	-	-
나쁨	V		6.0~8.5	10 이하	11 이하	8 이하	쓰레기 등이 떠 있지 않을 것	2.0 이상	0.5 이하	-	-
매우 나쁨	VI		-	10 초과	11 초과	8 초과	-	2.0 미만	0.5 초과	-	-

비고 :

1. 등급별 수질 및 수생태계 상태

가. 매우 좋음 : 용존산소가 풍부하고 오염물질이 없는 청정상태의 생태계로 여과·살균 등 간단한 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음.

나. 좋음 : 용존산소가 많은 편이고 오염물질이 거의 없는 청정상태에 근접한 생태계로 여과·침전·살균 등 일반적인 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음.

다. 약간 좋음 : 약간의 오염물질은 있으나 용존산소가 많은 상태의 다소 좋은 생태계로 여과·침전·살균 등 일반적인 정수처리 후 생활용수 또는 수영용수로 사용할 수 있음.

라. 보통 : 보통의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 일반 생태계로 여과, 침전, 활성탄 투입, 살균 등 고도의 정수처리 후 생활용수로 이용하거나 일반적 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

마. 약간 나쁨 : 상당량의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 생태계로 농업용수로 사용하거나, 여과, 침전, 활성탄 투입, 살균 등 고도의 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

바. 나쁨 : 다량의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 생태계로 산책 등 국민의 일상생활에 불쾌감을 유발하지 아니하며, 활성탄 투입, 역삼투압 공법 등 특수한 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

사. 매우 나쁨 : 용존산소가 거의 없는 오염된 물로 물고기가 살기 어려움.

아. 용수는 당해 등급보다 낮은 등급의 용도로 사용할 수 있음.

자. 수소이온농도(pH) 등 각 기준항목에 대한 오염도 현황, 용수처리방법 등을 종합적으로 검토하여 그에 맞는 처리방법에 따라 용수를 처리하는 경우에는 당해 등급보다 높은 등급의 용도로도 사용할 수 있음.

2. 수질 및 수생태계 상태별 생물학적 특성 이해표

생물등급	생물지표종		서식지 및 생물 특성
	저서(底棲)생물	어류	
매우좋음 ~ 좋음	옆새우, 가재, 뿔하루살이, 민하루살이, 강도래, 물날도래, 광택날도래, 띠무늬우묵날도래, 바수염날도래	산천어, 금강모치, 열목어, 버들치 등 서식	-물이 매우 맑으며, 유속은 빠른 편임. -바닥은 주로 바위와 자갈로 구성됨. -부착조류가 매우 적음.
좋음 ~ 보통	다슬기, 넓적거머리, 강하루살이, 동양하루살이, 등줄하루살이, 등딱지하루살이, 물삿갓벌레, 큰줄날도래	쉬리, 갈겨니, 은어, 쏘가리 등 서식	-물이 맑으며, 유속은 약간 빠르거나 보통임. -바닥은 주로 자갈과 모래로 구성됨. -부착조류가 약간 있음.
보통 ~ 약간 나쁨	물달팽이, 턱거머리, 물벌레, 밀잠자리	피라미, 끄리, 모래무지, 참붕어 등 서식	-물이 약간 혼탁하며, 유속은 약간 느린 편임. -바닥은 주로 잔자갈과 모래로 구성됨. -부착조류가 녹색을 띠며 많음.
약간나쁨 ~ 매우나쁨	왼돌이물달팽이, 실지렁이, 붉은깔다구, 나방파리, 꽃등에	붕어, 잉어, 미꾸라지, 메기 등 서식	-물이 매우 혼탁하며, 유속은 느린 편임. -바닥은 주로 모래와 실트로 구성되며, 대체로 검은색을 띰. -부착조류가 갈색 혹은 회색을 띠며 매우 많음.

■ 하천수 수질기준(사람의 건강보호 기준)

구분	항목	기준값(mg/L)
사람의 건강보호 기준	카드뮴(Cd)	0.005 이하
	비소(As)	0.05 이하
	시안(CN)	검출되어서는 안 됨(검출한계 0.01)
	수은(Hg)	검출되어서는 안 됨(검출한계 0.001)
	유기인	검출되어서는 안 됨(검출한계 0.0005)
	폴리크로리네이티드비페닐(PCB)	검출되어서는 안 됨(검출한계 0.0005)
	납(Pb)	0.05 이하
	6가크롬(Cr^{6+})	0.05 이하
	음이온계면활성제(ABS)	0.5 이하
	사염화탄소	0.004 이하
	1,2-디클로로에탄	0.03 이하
	테트라클로로에틸렌(PCE)	0.04 이하
	디클로로메탄	0.02 이하
	벤젠	0.01 이하
	클로로포름	0.08 이하
	디에틸헥실프탈레이트(DEHP)	0.008 이하
	안티몬	0.02 이하
	1,4-다이옥세인	0.05 이하
	포름알데히드	0.5 이하
	헥사클로로벤젠	0.00004 이하

2) 사업시행으로 인한 영향예측

○ 본 사업시행을 통하여 발생될 수 있는 환경영향을 공사 시와 운영 시로 나누어 예측하였음

가) 공사 시

① 우수유출량 산정

○ 우수유출량은 아래의 합리식을 이용하여 산정하였음

합리식	$Q = \frac{1}{360} C \times I \times A$	Q : 우수유출량(㎥/sec) C : 유출계수 I : 강우강도(㎜/hr) A : 배수구역면적(ha)

㉮ 유출계수(C)

○ 우수유출량 산정시 주요인자인 유출계수는 아래와 같으며, 본 검토과정에서는 공사 시 유출계수로서 나지의 평균값인 0.35를 적용하였음

■ **토지이용도별 기초유출계수의 표준값**

표 면 형 태	유 출 계 수	표 면 형 태	유 출 계 수
지 붕	0.85-0.95	공 지	0.10-0.30
도 로	0.80-0.90	잔디, 수림이 많은 공원	0.05-0.25
기 타 불 투 수 면	0.75-0.85	구배가 완만한 산지	0.20-0.40
수 면	1.00	구배가 급한 산지	0.40-0.60

자료 : 하수도시설기준, 2011, 한국상하수도 협회

■ **토지용도에 적용되는 기초유출계수 범위**

토 지 이 용		유출계수범위
교 통 시 설 지		0.80~0.90
상 업 업 무 시 설 지		0.70~0.95
공 공 용 도 지		0.65~0.75
주 택 지		0.50~0.75
주거·상업혼합지		0.70~0.95
공 업 지		0.60~0.90
경 작 지		0.10~0.25
나 지		**0.30~0.40**
도 시 부 양 시 설	조 경 수 목 식 재 지	0.10~0.25
	시 가 화 지 역	0.60~0.75
녹지 및 오픈스페이스		0.5~0.75

자료 : 상습침수해소를 위한 하수도시설기준 재검토, 2002, 서울특별시
하수도 시설기준, 2011, 한국상하수도 협회

㉮ 강우강도(I)

○ 강우강도는『확률강우량도 개선 및 보완 연구, 2011, 국토해양부』에서 제시한 전대수 다항식을 이용하였으며, 적용인자는 본 사업대상지에서 가장 인접한 서울기상대의 계수를 사용하였음

○ 유입시간(t)은 우리나라에서 일반적으로 사용되는 유입시간중 인구밀도가 큰 지역 5분, 재현기간(강우빈도)은 집중호우를 대비하여 50년을 적용한 결과, 강우강도는 237.3㎜/hr로 나타남

■ **우리나라에서 일반적으로 사용하는 유입시간**

지 역	유 입 시 간	적 용
인 구 밀 도 가 큰 지 역	5 분	◉
인 구 밀 도 가 적 은 지 역	10 분	
평 균	7 분	
간 선 오 수 관 거	5 분	
지 선 오 수 관 거	7~10분	

■ **강우강도**

구분	내 용
전대수 다항식	$\ln(I) = a + b\ln(t) + c(\ln(t))^2 + d(\ln(t))^3 + e(\ln(t))^4 + f(\ln(t))^5 + g(\ln(t))^6$ = 237.3㎜/hr
IDF곡선 매개변수	a:4.598, b:-0.382, c:-0.07027, d:-0.01721, e:0.00485, f:0.00061, g:-0.00015 t(분):5, T(년):50

자료 : 확률강우량도 개선 및 보완 연구, 2011, 국토해양부

○ 합리식을 이용하여 본 사업지역 개발 중 발생하는 우수유출량을 산정을 위해 적용한 배수구역 면적은 사업대상지에 10%의 여유율을 고려하여 적용하였음. 본 사업대상지의 개발 중 우수유출량 산정을 위해 나대지 유출계수의 평균값인 0.35를 적용하였으며, 우수유출량을 산출한 결과, 개발 중 1.355㎥/sec가 발생할 것으로 산출됨

■ **우수유출량**

구 분	유출계수(C)	강우강도(mm/hr)	배수구역면적(ha)	우수유출량(㎥/sec)
배수구역	0.35	237.3	5.8718	1.355

주) 배수구역면적은 총 구역면적에 10%의 여유율을 고려한 값임

② 토사유출량 및 토사유출 농도

○ 본 사업대상지 공사 시 토공작업 등에 의해 지표면이 파헤쳐지므로 나지의 토사 유출량 원단위 가운데 평균치인 300㎥/ha · 년을 적용하여 각 배수구역 토사 유출량을 산정한 결과 아래와 같이 26.067톤/일의 토사가 유출될 것으로 예측되었으며, 유출토사를 함유한 우수의 부유물질(SS) 농도는 222.72㎎/ℓ로 산출되었음

■ 토사유출 원단위 설정

지표의 상태	두께(㎜)	1ha당 유출토사량(㎥/ha · 년)	비 고
나 지 · 황 폐 지 등	20~40	200 ~ 400	공사에 의해 파헤쳐지는 면적 및 절 · 성토부에 대해서는 나대지에 준함
갯 벌, 초 지 등	1.5	15	
채 벌 지	0.2	2	
보 통 의 임 지	0.1	1	

자료 : 사방시설 설계기준, 전강현, 1984, 일본골프사업연감

■ 배수구역별 토사유출량 및 토사유출 농도

구 분	면 적 (A:ha)	토사유출원단위 (C:㎥/ha·년)	단위중량 (D:톤/㎥)	토사유출량 (E:톤/일)	우수유출량 (F:㎥/sec)	토사유출 농도(㎎/ℓ)
배수구역	5.8718	300	1.65	26.067	1.355	222.72
토사유출량(E) = 배수구역면적(ha)× 토사밀도(t/㎥)×토사유출원단위(㎥/ha·yr)× 강수일수(1/111.5yr/일)			A : 배수면적(ha), C : 토사유출 원단위(㎥/ha · 년) D : 토사밀도(1.65ton/㎥) * 토사유출농도 = E/F × 106/86,400(㎎/ℓ)			

주) 강수일수는 계획부지와 가장 인접한 서울기상대의 10년(2009~2018년) 평균 강수일수 111.5일을 적용

③ 공사 시 현장근무 인력에 의한 오수의 영향

○ 공사 시 현장사무소 규모는 건설공사표준품셈에 제시된 공사금액별 현장사무소 규모를 기준으로 결정하였으며, 오수발생량 산정시「건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법」에 제시된 오수발생량 원단위를 적용하였음

■ 공사금액에 따른 현장사무소 규모 결정

직접노무비	현장사무소(㎡)		숙소 (㎡)	비고
	감독·감리자	수급자		
150억 이상	250	430	350	

주) 세부 공사비가 확정되지 않아 최대 규모인 직접노무비 150억 이상을 적용함
자료 : 건설공사표준품셈, 2019, 한국건설기술연구원

■ 오수발생 원단위

분류번호	용 도		오수발생량 (ℓ/㎡)	BOD농도 (㎎/ℓ)	인원산정식
7	일반 업무시설	사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사, 신문사	15ℓ/㎡	100㎎/ℓ	N=0.075A

자료 : 건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법(환경부고시 2018-153호)

○ 현장사무소 설치시 숙소나 식당의 별도 설치없이 인근 숙소 및 식당을 이용하는 것으로 계획하여 현장사무소 규모에 따른 오수발생량을 산정하였으며, 총 10.20㎥/일이 발생될 것으로 예측됨

■ **현장작업인력에 의한 오수발생량 산정결과**

직접노무비	현장사무소(㎡)			투입인원 (인)	오수원단위 (L/㎡·일)	오수발생량 (㎥/일)
	감독·감리자	수급자	합 계			
150억 이상	250	430	680	51	15.0	10.20

주) 1. 공사 인부계획은 일반사무소 인원산정식(N=0.075A)를 적용함
2. 오수원단위는 일반사무소 원단위를 적용함

자료 : 1. 건설공사표준품셈, 2019, 한국건설기술연구원
2. 건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법(환경부고시 2018-153호)

나) 운영 시

① 용수 공급량 및 오수발생량 산정

○ 오수량 및 사용유량 산정 결과 오수량 523.622㎥/일, 사용유량 594.538㎥/일로 산정됨

■ **오수발생량 및 사용유량 산정**

시설명		적용 원단위	연면적 (㎡)	인구수 (인)	오수발생량		사용유량 (㎥/일)
					원단위	발생량 (㎥/일)	
공동주택	공동주택	공동주택	-	2,297	200L/인	459.400	521.618
	주민운동시설	체력단련장	400.00	-	15L/㎡	6.000	6.813
	주민공동시설	집회·공연장	2,300.00	-	12L/㎡	27.600	31.338
	경로당	집회·공연장	380.00	-	12L/㎡	4.560	5.178
	작은도서관	공공도서관	300.00	-	15L/㎡	4.500	5.109
	어린이집	어린이집	600.00	-	6L/㎡	3.600	4.088
	경비실	사무소	50.00	-	15L/㎡	1.750	1.987
	관리사무소/방재실/MDF실	공장	350.00	-	5L/㎡	1.750	1.987
근린생활시설		시장·상점 등	964.11	-	15L/㎡	14.462	16.420
합 계					-	523.622	594.538

주) 인구수(2,297인) = 1,030세대 × 2.23인/세대

자료 : 건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법(환경부고시 제2021-59호)
수질오염총량관리기술지침, 2019.5, 국립환경과학원

3) 저감방안

가) 공사 시

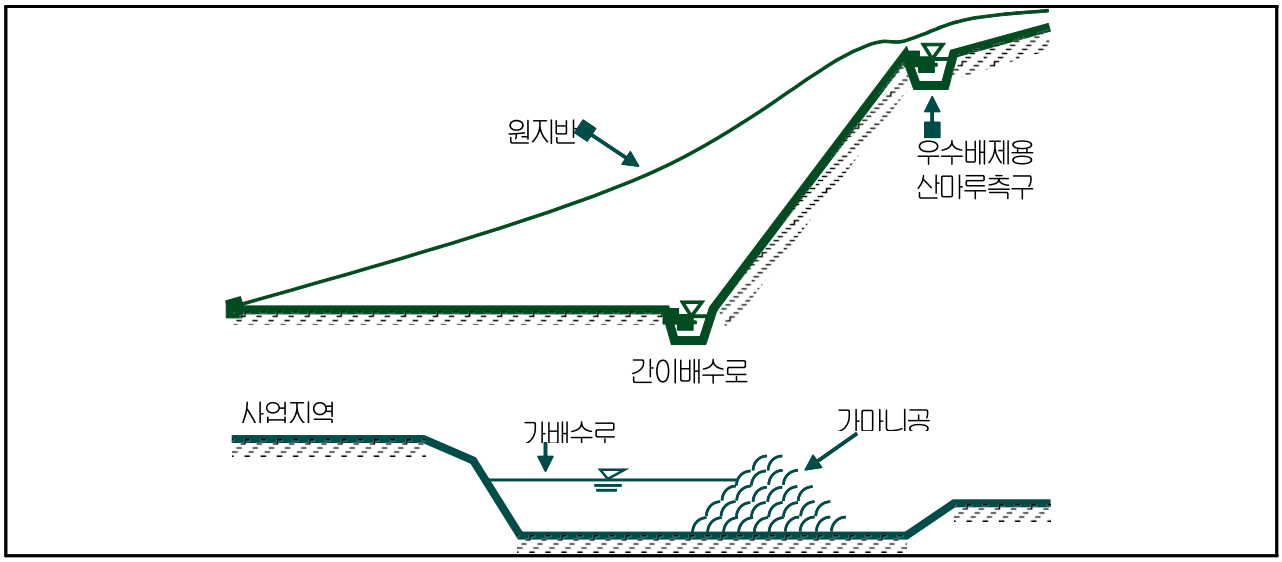
① 토사유출 방지대책

○ 본 사업대상지의 부지 공사 시 강우에 의해 유출되는 토사가 주변 경계지역으로 유입되어 미치는 영향을 방지하기 위하여 가배수로 및 침사지를 설치할 계획임

㉮ 가배수로

○ 우기시 토사가 유출되면 인근하천 및 부지로의 토사퇴적을 심화시킬 수 있으므로 공사 시 가능한 우기를 피하여 공사를 실시하며, 가배수로를 설치하여 부지 외곽에서 유입되는 우수를 차단하여 사업대상지 외부로 배제시킬 계획임

■ **가배수로 및 물막이공 개요도**



② 침사지 설치 계획

㉮ 침사지 면적의 산정

*** 표면부하율 산정**

○ 본 사업대상지의 침사지 설계시 침전 가능한 토사의 입경은 0.1mm로 설정하였으며, 입경에 따른 침강속도를 Stokes법칙으로 산정한 결과, 침전속도는 0.3539cm/sec(=305.76㎥/㎡·day)임

■ **Stokes 법칙**

$$Vs = \frac{g \cdot (\rho s - \rho w) \cdot d^2}{18 \cdot \mu}$$

Vs : 침강속도(cm/sec) g : 중력가속도(980cm/sec²)

ρs : 토입자의 밀도(1.65g/cm³) ρw : 물의 밀도(1.00g/cm³)

μ : 물의 동점성 계수 (0.01g/cm·sec) d : 토사입자의지름(0.1mm)

*** 침사지의 규모산정**

○ "하수도 시설기준(건설부)"에서 침사지 설계시 토사입경이 0.4mm이상을 제거대상으로 하나, 본 침사지 규모의 산정에는 보다 철저한 토사유출 방지를 위해 0.1mm이상의 입자제거가 가능한 수표면적부하율 305.76㎥/㎡·day을 이용하였음

■ 침전조면적(m^2) = $\frac{\text{우수유출량}(m^3/\text{sec}) \times 86400}{\text{수표면적부하}(m^3/m^2\ \text{일})}$

■ 침전조용량(m^3) = 침전조면적(m^2) × 깊이(m) × 여유율(10%적용)

■ 침전조체류시간(sec) = $\frac{\text{침전조깊이}(m)}{\text{입자의침강속도}(m/\text{sec})}$

■ **사업대상지 침사지 규모**

구 분	우수유출량 (㎥/sec)	표면적부하율 (㎥/㎡·day)	소요침사지 면 적(㎡)	여유침사지 면 적(㎡)	비 고
배수구역	1.355	305.76	382.889	421.177	-

주) 여유침사지면적은 소요침사지면적에 여유율 10%를 적용한 면적임.

○ 침사지 설계에서 일반적인 침사지 깊이는 1.5 ~ 2.5m로 산정하며, 침사지 깊이를 2.0m로 적용하여 침사지 용량을 산출하였음

■ **침사지 제원**

구 분	여유침사지 면 적(㎡)	침 사 지 용 적(㎥)	깊 이 (m)	비 고
배수구역	421.177	842.355	2.0	-

㉯ 저감효과 분석

○ 사업시행시 저감방안의 이행에 따른 저감효율은 일반적으로 침사지 설치에 의한 토사제거효율인 59 ~ 81%중 중간값인 70%로 저감효과를 분석하였으며, 본 사업대상지의 토사유출량을 침사지의 설치 전·후로 구분하여 나타내었음

○ 침사지 배출수를 통하여 본 사업대상지에서 유출되는 토사량은 침사지 설치 전 토사유출량 25.1330ton/일으로 산정되었으나, 침사지 설치 후 토사유출량은 7.820ton/일로 감소하는 것으로 예측되었음

■ **설치 전·후 토사유출량**

구 분	설 치 전(ton/일)	설 치 후(ton/일)	비 고
배수구역	26.067	7.820	-

■ 유출토사의 농도산출

구 분	우수유출량 (㎥/sec)	토사유출량 (ton/일)		토사농도 (mg/L)	
		설치 전	설치 후	설치 전	설치 후
배수구역	1.355	26.067	7.820	222.72	66.82

③ 투입인부에 의한 오수처리

○ 사업대상지 공사 시 투입인부에 의해 발생되는 분뇨는 공사 현장 내에 간이화장실을 설치 위탁처리하며, 투입인부의 식사는 인근지역 식당 등을 이용할 계획임

나) 운영 시

① 상수 계획

○ 본 사업대상지의 급수(596.195㎥/일)는 기존 상수관에서 분기하여 용수를 공급할 계획임

② 우수처리 계획

○ 본 사업대상지 내에 우수관로를 설치하여 사업대상지 외곽으로 배제할 계획임

③ 오수처리계획

○ 운영 시 발생하는 오수(525.022㎥/일)는 지구외 유출 없이 차집관로로 이송하여 중랑물재생센터로 유입·처리할 계획임

■ 중랑물재생센터의 현황

구 분	시설의 개요
1.위 치	○서울특별시 성동구 자동차시장3길 64(송정동 73)
2.부지면적	○801,503㎡
3.처리유역	○하수 - 10개구 106㎢ (종로, 중구, 성동, 광진, 동대문, 중랑, 성북, 강북, 도봉, 노원)와 의정부시 일부 ○분뇨 - 14개구(중구, 성동, 광진, 동대문, 중랑, 성북, 강북, 도봉, 노원, 서초, 송파, 강동, 강남, 종로) ○정화조 - 12개구(중구, 성동, 광진, 동대문, 중랑, 성북, 강북, 도봉, 노원, 강동, 송파, 종로)
4.처리방법	○표준활성 오니법/고도처리A^2O공법, MLE공법
5.시설용량	○159만톤/일
6.차집관로연장	○183㎞(중랑천 수계 : 118㎞, 청계천 수계 : 60㎞, 뚝도 수계 : 5㎞)

■ 처리 구역도


서울특별시물재생센터 처리구역도
마포/서대문/용산
은평구 전역
(성동, 종로, 중구,
고양시 일부)
※7개구 1개시
강북/광진/노원
도봉/동대문/성북
중랑구 전역
(성동, 종로, 중구, 일부)
※7개구 1개시
난지물재생센터
중랑물재생센터
서남물재생센터
탄천물재생센터
난지중계
펌프장
사정
차양중계펌프장
하남시
관악/강서/구로
금천/동작/영등포
양천구 전역
(강남, 서초, 광명시 일부)
※9개구 1개시
강동구/송파구 전역
강남구/서초구 일부
하남시전역/과천시일부
※4개구 2개시

하. 토 양

1) 현 황

가) 토양오염도 조사

○ 본 사업대상지는 노후화된 저층주택이 밀집된 지역으로 토양오염이 없으며, 주변 토양측정망 지점은 아래와 같음

■ 토양측정망 지점현황

순번	조사기관	고유명칭	조사지점위치(지 번)	토지용도(지목)	면 적(㎡)	비 고
S-1	한강청	북서울꿈의숲	서울특별시 강북구 번동 산 28-6	공원	293,989	
S-2	한강청	숭인성북	서울특별시 성북구 하월곡동 222-4 서울숭인초등학교	학교용지	4,894.4	



자료 : 2017 토양측정망 및 토양오염실태조사 결과, 2018, 환경부·국립환경과학원

○ 본 사업대상지 주변 토양측정망 운영결과는 아래와 같으며, 토양오염우려기준 "1지역"과 비교한 결과 전 항목에서 기준치 이하로 검출되어 양호한 토양으로 조사됨

■ **토양측정망 지점 측정결과 현황**

항목 \ 측정지점	S-1	S-2	비고
pH	5.5	8.2	-
Cd	0.20	-	-
Cu	16.6	12.5	-
As	6.28	3.06	-
Hg	0.06	-	-
Pb	22.1	21.3	-
6가크롬	-	-	-
Zn	62.9	62.6	-
Ni	10.0	8.1	-
불소	-	-	-
유기인	-	-	-
PCBs	-	-	-
CN	-	-	-
페놀류	-	-	-
벤젠	-	-	-
톨루엔	-	-	-
에틸벤젠	-	-	-
크실렌	-	-	-
TPH	-	-	-
TCE	-	-	-
PCE	-	-	-
벤조(a)피렌	-	-	-

자료 : 2017 토양측정망 및 토양오염실태조사 결과, 2018, 환경부·국립환경과학원

■ 토양오염 우려기준 및 대책기준 (단위 : mg/kg)

물질	우려기준			대책기준		
	1지역	2지역	3지역	1지역	2지역	3지역
카 드 뮴	4	10	60	12	30	180
구 리	150	500	2,000	450	1,500	6,000
비 소	25	50	200	75	150	600
수 은	4	10	20	12	30	60
납	200	400	700	600	1,200	2,100
6 가 크 롬	5	15	40	15	45	120
아 연	300	600	2,000	900	1,800	5,000
니 켈	100	200	500	300	600	1,500
불 소	400	400	800	800	800	2,000
유 기 인 화 합 물	10	10	30	-	-	-
폴리클로리네이티드비페닐	1	4	12	3	12	36
시 안	2	2	120	5	5	300
페 놀	4	4	20	10	10	50
벤 젠	1	1	3	3	3	9
톨 루 엔	20	20	60	60	60	180
에 틸 벤 젠	50	50	340	150	150	1,020
크 실 렌	15	15	45	45	45	135
석유계총탄화수소(TPH)	500	800	2,000	2,000	2,400	6,000
트리클로로에틸렌(TCE)	8	8	40	24	24	120
테트라클로로에틸렌(PCE)	4	4	25	12	12	75
벤조(a)피렌	0.7	2	7	2	6	21
1,2-디클로로에탄	5	7	70	15	20	210

비고 :
1. 1지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전·답·과수원·목장용지·광천지·대(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제8호가목 중 주거의 용도로 사용되는 부지만 해당한다)·학교용지·구거(溝渠)·양어장·공원·사적지·묘지인 지역과 「어린이놀이시설 안전관리법」 제2조제2호에 따른 어린이 놀이시설(실외에 설치된 경우에만 적용한다) 부지
2. 2지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 임야·염전·대(1지역에 해당하는 부지 외의 모든 대를 말한다)·창고용지·하천·유지·수도용지·체육용지·유원지·종교용지 및 잡종지(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제28호가목 또는 다목에 해당하는 부지만 해당한다)인 지역
3. 3지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 공장용지·주차장·주유소용지·도로·철도용지·제방·잡종지(2지역에 해당하는 부지 외의 모든 잡종지를 말한다)인 지역과 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제1호가목부터 마목까지에서 규정한 국방·군사시설 부지
4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제48조에 따라 취득한 토지를 반환하거나 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」 제12조에 따라 반환공여구역의 토양 오염 등을 제거하는 경우에는 해당 토지의 반환 후 용도에 따른 지역 기준을 적용한다.
5. 벤조(a)피렌 항목은 유독물의 제조 및 저장시설과 폐받침목을 사용한 지역(예: 철도용지, 공원, 공장용지 및 하천 등)에만 적용한다.

6. 법 제11조제3항, 제14조제1항, 제15조제1항 및 같은 조 제3항 각 호에 따른 토양정밀조사의 실시나 오염토양의 정화 등을 명하는 경우 토양오염우려기준은 조치명령 당시의 지목을 기준으로 한다. 다만, 정밀조사 기간 또는 정화 기간이 완료되기 전에 지목이 변경된 경우에는 변경된 지목을, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 지목변경이 예정된 경우에는 변경 예정 지목을 기준으로 한다.
   가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따라 개발행위 허가 또는 실시계획 인가 등을 받고 토지의 형질변경 등의 공사가 착공된 경우
   나. 건축물의 용도변경을 위하여 「건축법」에 따라 용도변경 허가를 받았거나 신고한 후 공사가 착공된 경우
   다. 다른 법령에 따라 지목변경 사유에 해당하는 공사가 착공된 경우
7. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 등록되어 있지 않은 토지에 대하여 법 제11조제3항, 제14조제1항, 제15조제1항 또는 같은 조 제3항 각 호에 따른 토양정밀조사의 실시나 오염토양의 정화 등을 명하는 경우 토양오염우려기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 등 관계 법령에 따른 개발행위 허가 또는 실시계획 인가 등의 관계 서류를 통하여 확인할 수 있는 토지의 용도에 부합하는 지목을 기준으로 한다. 다만, 관계 서류를 통하여 그 용도를 확인할 수 없는 경우에는 1지역에 해당하는 지목을 기준으로 한다.

자료 : 토양환경보전법 시행규칙 [별표 3]

2) 사업시행으로 인한 영향 예측

가) 공사 시

① 토양오염에 관한 영향

○ 본 사업대상지는 주거지역(공동주택)으로 기존 건축물 철거시 매설된 정화조로부터 토양오염을 유발할 가능성이 있으므로 적절한 저감대책이 필요할 것으로 판단됨

② 공사장비 투입으로 인한 폐유류 처리대책

○ 각종 투입장비의 운영에 따라 불가피하게 현장에서 윤활유를 교체할 경우 폐유가 발생하는데, 이를 제대로 관리하지 않을 경우 인근지역의 토양으로 유입되어 토양오염을 유발시킬 수 있으므로 적절한 저감대책이 필요할 것으로 판단됨

③ 토사유출에 의한 영향

○ 공사 시 수반되는 절 · 성토에 의해 발생되는 토사의 이동으로 인하여 우기시 토사유출에 의한 국지적인 토양오염이 예상되므로 적절한 저감방안(침사지 및 가배수로)을 수립하여 토양 환경상의 영향이 최소화 되도록 계획을 수립하였음

나) 운영 시

○ 본 사업대상지 내에는 토양환경보전법상의 특정토양오염유발물질시설의 설치계획은 없으므로, 운영 시 토양오염시설로 인한 영향은 없을 것으로 판단됨

○ 단, 운영 시 사업대상지 내에 있는 입주민들에 의해 생활오수와 폐기물이 배출될 것으로 예상됨

3) 저감방안

가) 공사 시

① 토양오염 방지대책

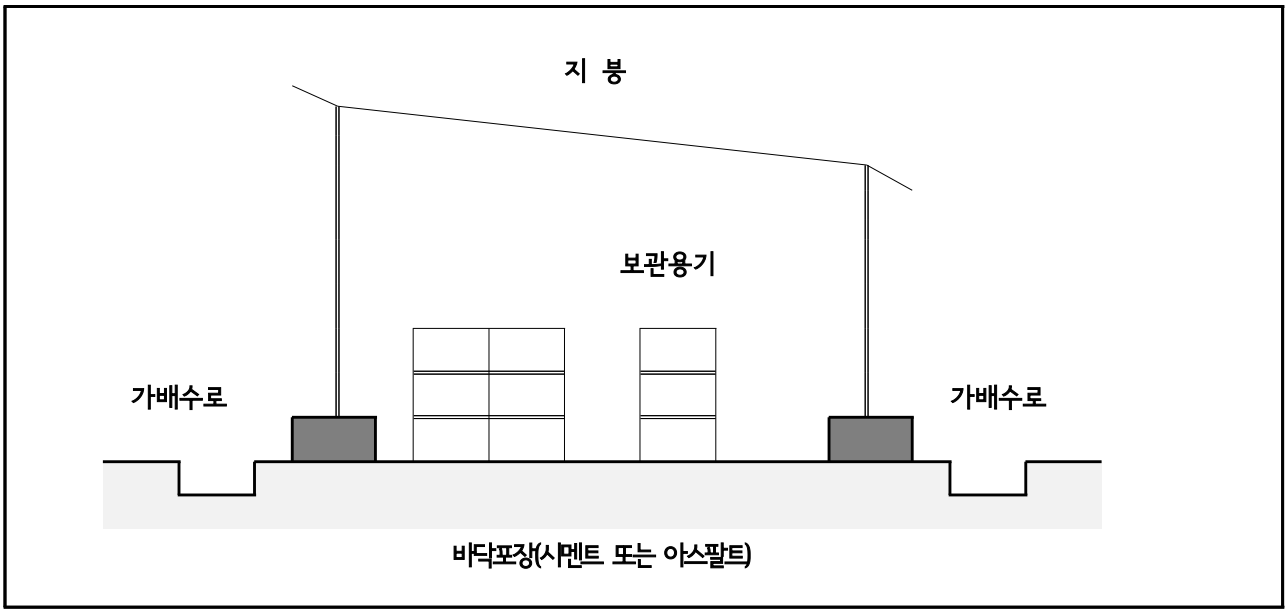
○ 기존 건축물 철거시 매설된 정화조로부터 토양오염이 유발될 우려가 있으므로 전량 수거처리 후 철거작업을 시행할 계획임

② 발생폐유 처리대책

○ 사업대상지 및 주변에는 특별한 토양오염원이 없어 공사 시 기존 토양오염원에 의한 토양오염물질 유출 등으로 인한 영향은 없을 것으로 예상되나, 공사장비 가동시 엔진오일과 기어오일의 교체과정에서 폐유가 부득이하게 누출될 경우 토양을 오염시킬 수 있으므로 이에 대한 방지대책을 마련, 시행토록 해야 할 것으로 판단됨

- 공사차량 및 장비대책 : 차량·장비의 정비불량과 세차 등으로 오일유출가능성이 있으므로 공사차량·장비의 정기적 점검·정비를 실시하고 무분별한 세차를 금지함
- 폐유처리대책 : 투입장비로부터 발생되는 폐유유출을 방지하기 위하여 장비의 오일교환은 원칙적으로 지정된 정비업체에서 실시하며, 불가피하게 현장에서 오일을 교환할 경우에는 발생 폐유를 일정용기에 수집한 후 간이 야적장을 설치하여 일괄수거 후 허가를 득한 위탁처리업자를 선정하여 위탁처리 할 계획임

■ **폐유보관소 개요도**



③ 토사유출 방지대책

○ 공사 시 우수로 인한 토사유출, 토양침식을 방지하기 위하여 가능한 우기를 피해 공사를 시행하고, 침사지 등의 저감방안을 수립함

④ 기타 토양오염 확인시

○ 본 사업대상지 현장조사 및 문헌자료를 검토결과 사업대상지 내 위치하는 사용종료 매립장 및 쓰레기 매립층 등 불법매립의 흔적은 존재하지 않았음

○ 그러나, 공사 중 부지정지 및 지장물 철거시 미확인된 토양오염(불법폐기물 투기 및 매립지역, 유류오염지역, 관로매설 여부) 발견시 토양오염조사를 실시하고 토양오염 우려기준을 초과할 경우, "토양환경보전법 제 15조의3 및 동법시행령 10조"에 의거하여 적법하게 처리할 것임

나) 운영 시

○ 운영 시 토양에 미치는 영향을 저감하기 위하여 배출되는 생활오수는 수세식 화장실을 통해 공공하수처리시설로 연계하여 처리할 계획이며, 생활폐기물은 서울특별시의 폐기물처리 기본계획에 의거하여 처리할 계획임

○ 본 사업대상지의 가동시 특정토양오염관리대상시설에 적용되는 업종은 없으므로, 타 업종에 비해 토양에 미치는 영향이 미미할 것으로 판단됨

① 오염물질 유출시 처리대책

○ 본 사업대상지 운영 시 유류 등의 누출로 토양오염이 확인되었을 경우 그 확산범위를 조사하여 오염물질 확산이 이루어진 지역을 조사하여 오염토양을 복원할 계획임

○ "환경부 고시 제 2013-81호"에서 규정하고 있는 오염된 토양의 복원방법에는 (1) On Site(현장내 처리 :오염장소에서 직접처리하는 방법), (2) Off Site(현장외처리 : 다른 곳으로 옮겨처리하는 방법)의 2가지로 생물학적, 물리.화학적, 열처리기술이 있는바, 사업대상지에서 발생되는 폐기물의 양 및 성상에 따라 적정 공법을 선정할 것임

가. 친환경적 자원순환

1) 현황

가) 생활폐기물

① 생활폐기물 관리구역 지정현황

○ 2019년 서울특별시 강북구의 생활폐기물 관리구역은 13개동에 23.60㎢(317,695명)으로서 전체 행정구역이 관리구역으로 지정되어 있는 것으로 조사됨

■ **생활폐기물 관리구역 지정현황**

구분	전체행정구역				생활폐기물 관리구역			
	면적(㎢)	인구(명)	동(읍·면)수	세대수(가구)	면적(㎢)	인구(명)	동(읍·면)수	세대수(가구)
강북구	23.60	317,695	13	144,277	23.60	317,695	13	144,277

자료 : 2019 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2020, 환경부

② 성상별 발생현황

○ 2019년 서울특별시 강북구의 생활폐기물의 총 발생량은 251.2ton/일이며, 생활폐기물 발생원단위는 0.79kg/일·인으로 나타남

■ **강북구 생활폐기물 발생 및 처리현황** (단위 : ton/일)

구분 \ 항목			발생량	처리방법			
				재활용	소각	매립	기타
총 계			251.2	175.3	69.0	6.9	0.0
종량제 방식에 의한 혼합배출	가연성	소 계	125.8	49.9	69.0	6.9	0.0
		폐지류	109.9	38.9	64.5	6.5	0.0
		폐합성수지류	24.1	0.0	21.9	2.2	0.0
		폐고무류	43.4	29.3	12.8	1.3	0.0
		폐섬유류	0.4	0.0	0.4	0.0	0.0
		음식물류 폐기물	1.3	0.0	1.2	0.1	0.0
		폐목재류	1.9	0.0	1.7	0.2	0.0
		기 타	10.5	9.6	0.8	0.1	0.0
	불연성	소 계	28.3	0.0	25.7	2.6	0.0
		폐금속류	15.9	11.0	4.5	0.4	0.0
		폐유리류	0.8	0.0	0.7	0.1	0.0
		폐토사류	1.5	0.0	1.4	0.1	0.0
		폐타일 및 도자기류	11.3	11.0	0.3	0.0	0.0
		연탄재	0.3	0.0	0.3	0.0	0.0
		기 타	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	건설폐재류		2.0	0.0	1.8	0.2	0.0
	기타(배출불명 등)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

< 표 계속 >

구분	항목		발생량	처리방법			
				매립	소각	재활용	기타
재활용 가능자원분 리배출	소계		51.8	51.8	0.0	0.0	0.0
	폐지류	종이팩	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0
		기타	2.8	2.8	0.0	0.0	0.0
	고철류		0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
	금속캔		2.0	2.0	0.0	0.0	0.0
	폐합성 수지류	비닐류	10.1	10.1	0.0	0.0	0.0
		발포수지류	0.5	0.5	0.0	0.0	0.0
		PET병	4.9	4.9	0.0	0.0	0.0
		기타	2.3	2.3	0.0	0.0	0.0
	폐고무류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐유리병류		3.6	3.6	0.0	0.0	0.0
	폐의류		1.1	1.1	0.0	0.0	0.0
	폐섬유류		6.2	6.2	0.0	0.0	0.0
	폐형광등		0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
	폐전지류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	영농폐기물	농약용기류	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐비닐	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐식용유		0.4	0.4	0.0	0.0	0.0
	폐전기전자제품		1.3	1.3	0.0	0.0	0.0
	폐가구류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기타		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	재활용 잔재물		16.2	16.2	0.0	0.0	0.0
음식물류 폐기물 분리배출			73.6	73.6	0.0	0.0	0.0

자료 : 2019 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2020, 환경부

③ 수거인원 및 장비현황

○ 서울특별시 강북구는 수거인원 330명, 수거장비 차량 89대, 중장비 7대를 보유하고 있음

■ **강북구 쓰레기 수거인원 및 장비현황**

구분	인원	장비(대)		
		차량	손수레	중장비
강북구	330	89	-	7

자료 : 2019 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2020, 환경부

나) 폐기물 처리시설 현황

① 매립시설 현황

○ 서울특별시 관내에서 발생된 폐기물의 사용 매립장은 수도권 광역쓰레기 매립지로 제4매립장까지 있으며 1매립장은 6,425만 톤, 제2매립장 8,018만 톤, 제3매립장(1단계) 1,819만 톤, 제4매립장 6,538만 톤의 용량인 것으로 조사됨

■ 폐기물 매립장 현황

구분	계	제1매립장	제2매립장	제3매립장 (1단계)	제4매립장	기타시설
부지면적(만㎡)	1,600	409	378	103	593	117
매립면적(만㎡)	596	251	262	83	-	-
매립용량(만톤)	81,645	6,425	8,018	1,819	6,538	-
매립기간	1992.02~	1992.02 ~ 2000.10	2000.10 ~ 2018.10	2018.09 ~	-	-

자료 : 매립지 현황, 수도권매립지관리공사(www.slc.or.kr)

② 소각시설 현황

○ 서울특별시 관내 소각시설은 총 5개소가 설치되어 있으며, 전체 시설용량은 2,898ton/일인 것으로 조사됨

■ 서울특별시 소각시설 현황

소재지	시설용량 (ton/일)	소각방식	운영방식	2019년 처리량(톤)	관리인원 (명)
덕릉로 70길 99	800	화격자식	연속식	177,313	67
진관동 83-6	48	용융식	연속식	14,702	34
하늘공원로 86	750	화격자식	연속식	163,174	75
안양천로 1121	400	화격자식	연속식	107,834	65
남부순환로 3318	900	화격자식	연속식	250,734	74

자료 : 2019 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2020, 환경부

다) 하수 및 분뇨

① 하수발생량 및 분뇨발생량 수거 현황

○ 2017년도 기준, 서울특별시 강북구의 하수 발생 및 분뇨발생량은 다음 표와 같이 하수발생량 77,540㎥/일이며, 분뇨발생량 263㎥/일로 조사됨

■ 하수발생량 및 분뇨발생량

구분	인구 (인)	하수 발생량(㎥/일)			분뇨 발생량(㎥/일)			
		계	하수처리구역 내	하수처리구역 외	계	수거식	수세식	1인1일 평균발생량 (ℓ/일·인)
강북구	317,695	77,540	77,540	-	263	1	262	0.83

자료 : 2019 통계연보, 2020, 서울특별시

○ 한편, 현재 가동·운영 중인 서울특별시 관내 분뇨처리시설은 총 3개소이며 전체 시설용량은 12,500.0㎥/일로 조사되었음

■ 서울특별시 분뇨처리시설 현황

처리장명	위치	처리공법	시설용량 (㎥/일)	처리량 (㎥/일)	연계처리장명
난지	경기도 고양시 덕양구 현천동 262-2	물리적, 생물학적	4,500.0	3,461.3	난지 물재생센터
중랑 물재생센터	서울특별시 성동구 용답동 247-6	물리적	4,000.0	4,279.1	중랑 물재생센터
서남	서울특별시 강서구 마곡동 74	물리적	4,000.0	4,071.1	서남 물재생센터
합 계		-	12,500.0	11,811.5	-

자료 : 2019 하수도통계, 2020, 환경부

2) 사업시행으로 인한 영향예측

가) 공사 시

○ 공사 시 발생이 예상되는 폐기물은 건축물 철거 및 신축 시의 건설폐기물 발생, 공사에 투입되는 투입장비의 각종 윤활유 교체에 따른 폐유와 공사인부의 분뇨 및 생활폐기물 등을 들 수 있음

① 건축폐기물 발생량 산정

○ 본 사업대상지 내 건축물 철거 및 신축으로 인한 건설폐기물이 일부 발생될 것으로 예측됨

■ **건축폐기물 발생 원단위** (단위 : ton/㎡)

구분			콘크리트류	금속및철재류	혼합폐기물	합 계
건축물 신축	주거용	단독주택	0.018	0.0016	0.0064	0.0260
		아파트	**0.020**	**0.0020**	**0.0083**	**0.0303**
	업무용	철근콘크리트조	0.019	0.0024	0.0064	0.0278
		철골조	0.012	0.0018	0.0064	0.0202
		철골철근콘크리트조	0.021	0.0040	0.0072	0.0322
	공공용	철근콘크리트조	0.018	0.0022	0.0088	0.0290
		철골조	0.012	0.0018	0.0056	0.0194
		철골철근콘크리트조	0.018	0.0040	0.0056	0.0276
건축물 해체	주거용	단독주택	1.409	0.048	0.203	1.660
		아파트	1.566	0.061	0.169	1.796
	업무용	철근콘크리트조	1.488	0.073	0.135	1.696
		철골조	0.937	0.055	0.135	1.127
		철골철근콘크리트조	1.644	0.122	0.152	1.918
	공공용	철근콘크리트조	1.409	0.067	0.118	1.594
		철골조	0.937	0.055	0.118	1.110
		철골철근콘크리트조	1.409	0.122	0.118	1.649

자료 : 2020 건설공사표준품셈, 2020, 건설기술정보시스템

㉮ 건축물 신축시 건설폐기물 발생

○ 건축물 신축시 건축폐기물 발생량 예측은 주거용(아파트, 근린생활시설), 업무용(사회복지시설, 공공임대상가) 원단위를 적용하여 산정한 결과, 콘크리트류 3,134.90ton, 금속 및 철재류 335.47ton, 혼합폐기물 1,380.26ton이 발생되어 총 4,850.63ton의 건축폐기물이 발생될 것으로 예측됨

■ **건축폐기물 발생량(신축 시) 산정**

구분		연면적(㎡)	발생량(ton)			
			콘크리트류	금속및철재류	혼합폐기물	계
주거용	공동주택	162,752.75	3,052.06	325.51	1,350.85	4,728.42
	근린생활시설	964.11	19.28	1.93	8.00	29.21
업무용	사회복지시설	2,746.70	52.19	6.59	17.58	76.36
	공공임대상가	598.17	11.37	1.44	3.83	16.64
합 계		167,061.73	3,134.90	335.47	1,380.26	4,850.63

② 투입장비에 의한 폐유발생량

○ 폐유의 주된 발생원은 투입되는 공사장비의 각종 윤활유 교체에 따라 발생되고 있으며 각종 장비에 따른 교체 주기와 오일발생량은 아래와 같음

■ 장비별 오일용량 및 교체시기

장비명	오일탱크 용량(ℓ)		
	엔진	밋션	유압
불 도 우 저	26.0	75.0	112.0
로 우 더	15.0	35.0	114.0
굴 삭 기	10.0	-	100.0
그 레 이 더	15.0	17.0	60.6
덤 프 트 럭	23.0	12.4	39.0
레 미 콘	15.5	10.0	50.0
로 우 러	13.0	38.0	7.0
오일 교체시기	250hr	1,000hr	2,000hr

자료 : 국산건설기계현황, 1993, 건설부 국립건설시험소

○ 공사 시 투입장비에서의 발생되는 폐유량은 1.711ℓ/일로 산출되었음

■ 폐유 발생량 예측결과

구 분	투입대수	오일용량(ℓ/일·대)			폐유발생량 (ℓ/일)
		엔 진	밋 션	유 압	
불도저	-	-	-	-	-
굴삭기	1	0.320	-	0.400	0.720
덤프트럭	1	0.736	0.099	0.156	0.991
오일 교체시기	2	250hr	1,000hr	2,000hr	1.711

주) 1일 작업시간 8시간 기준

③ 투입인부에 의한 생활폐기물 발생

○ 본 사업의 공사 시 공사인부에 의한 폐기물발생량은 강북구의 1인 1일당 생활폐기물 발생량인 0.79kg/인·일을 적용하여 산출한 결과 40.29kg/일로 예측되었음

◆ 생활폐기물 = 51인 × 0.79kg/인·일 = 40.29kg/일
- 1일 공사인부 : 51인
- 1인 1일 생활폐기물 발생량 : 0.79kg/인·일
- 원단위 : 강북구 1일 1인당 생활폐기물 발생량

④ 투입인부에 의한 분뇨 발생

○ 본 사업의 공사 시 공사인부에 의한 분뇨발생량은 강북구의 1인 1일당 분뇨 발생량인 0.83ℓ/인·일을 적용하여 산출한 결과 42.33ℓ/인·일로 예측되었음

◆ 분뇨 발생량 = 51인 × 0.83ℓ/인·일 = 42.33ℓ/인·일
- 1일 공사인부 : 51인
- 강북구 1인 1일 분뇨 발생량 : 0.83ℓ/인·일
- 원단위 : 강북구 1일 1인당 분뇨 발생량

⑤ 임목폐기물

○ 공사 시 일부 임목폐기물이 발생되나, 영향이 극히 미미할 것으로 예측됨

나) 운영 시

① 생활폐기물 발생량

○ 운영 시 생활폐기물 발생량은 계획인구 2,297인에 대하여, 강북구 생활폐기물 배출원단위(0.79kg/인·일)를 적용하여 추정해 본 결과 총 1,814.63kg/일로 예측됨

■ **생활폐기물 발생량 산정**

구분	계획인구(인)	발생원단위 (kg/인·일)	발생량(kg/일)			
			계	매립	소각	재활용
사업시행 후	2,297	0.79	1,814.63	181.46	453.66	1,179.51

주) 1. 계획인구는 총 1,030세대에 대하여 세대 당 인구 2.23인 기준을 적용함
2. 사업시행 후 발생원단위는 강북구의 2019년도 생활폐기물 원단위인 0.79kg/인·일을 적용함
3. 사업시행 후 매립, 소각, 재활용폐기물 발생량은 "국가폐기물관리종합계획, 2011, 환경부"상의 폐기물 계획지표 중 2021년도 목표율(매립 10.0%, 소각 25.0%, 재활용 65.0%)을 적용하여 산정함

② 분뇨폐기물 발생량

○ 운영 시 분뇨 발생량은 계획인구 2,297인에 대하여, 강북구 분뇨 배출원단위(0.83L/인·일)를 적용하여 추정해 본 결과 총 1,906.51L/일로 예측됨

■ **분뇨 발생량 선정**

구분	계획인구(인)	배출원단위	발생량
사업시행 후	2,297	0.83L/인・일	1,906.51ℓ/일

③ 조성별 발생량

○ 사업시행 후 발생하는 생활폐기물의 조성별 발생량은 예측된 생활폐기물발생량에 “2019 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2020”에 제시된 폐기물조성비를 적용하여 예측하였음

■ **성상별 폐기물 발생량** (단위 : kg/일)

구분			구성비(%)	발생량
종량제 방식에 의한 혼합배출	가연성	소 계	43.75	798.05
		폐지류	9.59	174.93
		폐합성수지류	17.28	315.21
		폐고무류	0.16	2.92
		폐섬유류	0.52	9.49
		음식물류 폐기물	0.76	13.86
		폐목재류	4.18	76.24
		기 타	11.26	205.40
	불연성	소 계	6.33	115.47
		폐금속류	0.32	5.84
		폐유리류	0.59	10.76
		폐토사류	4.50	82.09
		폐타일 및 도자기류	0.12	2.19
		연탄재	0.00	0.00
		기 타	0.80	14.59
	건설폐재류		0.00	0.00
	기타(배출불명 등)		0.00	0.00
재활용 가능자원 분리배출	소계		20.62	376.13
	폐지류	종이팩	0.08	1.45
		기타	1.11	20.25
	고철류		0.04	0.73
	금속캔		0.80	14.59
	폐합성수지류	비닐류	4.02	73.33
		발포수지류	0.20	3.65
		PET병	1.95	35.57
		기타	0.91	16.60
	폐고무류		0.00	0.00
	폐유리병류		1.43	26.08
	폐의류		0.44	8.03
	폐섬유류		2.47	45.06
	폐형광등		0.04	0.73
	폐전지류		0.00	0.00
	영농폐기물	농약용기류	0.00	0.00
		폐비닐	0.00	0.00
	폐식용유		0.16	2.92
	폐전기전자제품		0.52	9.49
	폐가구류		0.00	0.00
	기타		0.00	0.00
	재활용 잔재물		6.45	117.65
음식물류 폐기물 분리배출			29.30	534.46
계			100.00	1824.11

자료 : 2019 전국폐기물 발생 및 처리현황, 2020, 환경부

3) 저감방안

가) 공사 시

○ 공사 시 건축물 해체 및 신축에 의한 건설폐기물, 공사장비에 의한 폐유, 투입인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨 등으로서 처리대책을 다음과 같이 계획함

① 건설폐기물 처리대책

○ 공사 시 발생되는 폐기물은 "건설폐기물의 재활용 촉진에 관한 법률 제 17조" 규정에 따라 배출자 신고를 이행할 계획이며, 발생되는 건설폐기물은「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률 시행규칙」[별표 1의2]의 "건설폐기물의 배출, 수집운반, 보관, 중간처리에 관한 구체적인 기준 및 방법"의 규정에 의해 가능한 한 배출현장에서 성상별·종류별로 분리·배출하여 전문업체에 전량 위탁처리 할 계획임

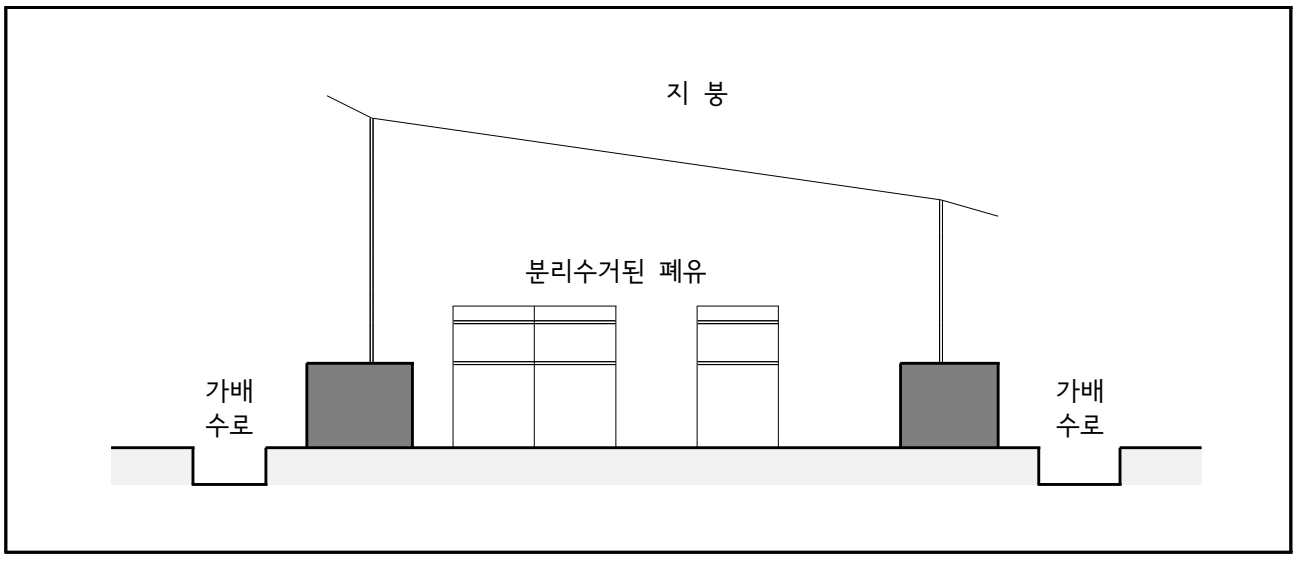
② 공사장비에 의한 폐유 처리대책

○ 공사 시 투입되는 장비가동으로 인해 발생되는 폐유의 무단투기에 따른 토양오염을 방지하기 위하여사용하는 장비 임대 시 계약서에 공인기관에서 인정한 정비업소를 이용하여 오일교환을 하도록 명문화하고, 기타 장비수리나 부품교환 등 폐유발생이 우려되는 장비에 대하여도 사업대상지에서 가장 가까운 공인된 정비업소에서 실시토록 할 계획임

○ 그러나 불가피하게 현장에서 상시 가동되는 장비를 정비할 경우에는 발생된 폐유는 폐유보관 간이보관소를 설치하여 성상별, 종류별로 보관하도록 할 계획임

○ 한편 폐유 보관시설은 지붕 및 가배수로를 설치하여 강우시 우수의 유입을 차단하게 설치하며, 폐유 간이 보관소에 성상별 종류별로 분리수거 보관한 폐유가 일정량 수거되면 "환경부 고시 제 94-45호 폐기물 회수 및 처리방법에 관한 규정"에 의거 폐기물 관리법상의 허가를 득한 폐기물 처리업체 및 재생업체에 위탁하여 최종 처리하도록 할 계획임

■ **폐유 간이 보관소 개요도**



③ 공사인부에 의해 발생되는 생활폐기물 처리대책

○ 공사인부에 의해 발생되는 생활폐기물은 현장사무소에 분리수거함을 설치하여 재활용이 가능한 것은 재활용하고 나머지는 적정 폐기물처리업체에 위탁처리 할 계획임

④ 분뇨 처리대책

○ 사업대상지 공사 시 투입인부에 의해 발생되는 분뇨는 공사 현장 내에 간이화장실을 설치 위탁처리하며, 인근지역 식당 등을 이용할 계획임

■ **분리수거함 및 간이화장실 예시사진**

<table>
<tr><td> 
</td><td>  </td></tr>
<tr><td>분리수거함</td><td>간이화장실</td></tr>
</table>

⑤ 임목폐기물 처리방안

○ 임목폐기물 발생영향은 극히 미미하며, 발생된 임목폐기물은 톱밥가공업체가 수거 할 것이며 일부 잡목 등은 벌채하여 화목 보일러용으로 처리 할 계획임

■ **훼손수목 재활용 방안**

구 분	재 활 용 방 안
조경수목으로 활용	공사착공 전에 신문공고 등을 통해 조경업자들로 하여금 조경수목으로 활용가치가 있는 수목에 대하여 공사 전에 우선적으로 굴취하는 방법
펄프원료로 활용	제지공장에서 종이의 원료가 되는 펄프의 원재료로서 압출강도(661㎏/㎠), 인장강도(1,836㎏/㎠), 휨강도(1,212㎏/㎠)가 좋고 섬유질이 세로로 치밀하게 붙어있는 아까시나무가 펄프원료의 재료로 이용
광산지역 지지목으로 활용	소나무, 리기다소나무, 참나무류의 흉고직경 약 15㎝ 정도의 원목은 광산의 갱내 지지목으로 활용
버섯재배시 원목으로 활용	소나무의 경우 버섯재배지의 원목(균주를 심는 장소)으로 활용
나무톱밥으로 가공 후 활용	임목폐기물을 파쇄하여 톱밥으로 가공
멀칭(Mulching) 재료로 활용	잔목, 나무껍질, 낙엽 등 재활용이 용이하지 않는 임목폐기물의 경우 수목의 멀칭 재료로 활용

나) 운영 시

① 생활폐기물

○ 발생되는 생활폐기물의 철저한 분리수거를 통하여 재활용률을 높이고 소각 및 매립대상 폐기물량을 감량하도록 유도 할 계획임

○ 발생 폐기물의 성상별 분리수거 및 수거함 설치할 계획임

○ 서울시 강북구 폐기물 처리계획에 의거 재활용, 소각처리 및 최종 매립처리 할 계획임

② 분뇨

○ 수세식 화장실을 통해 오수 정화시설로 연계시켜 처리할 계획임

③ 음식물류 폐기물

○ 발생되는 음식물류 폐기물은 서울시 강북구 음식물류 폐기물 처리계통에 의거하여 처리 할 계획임

냐. 소음·진동

1) 현 황

○ 사업대상지는 저층 공동주택 및 근생시설로 이루어져 있으며, 주변 지역은 주거지, 교육시설 및 근생시설이 입지하고 있음

○ 사업대상지 남동측으로 월계로가 지나가며, 서측으로 미아사거리역이 위치하고 있음

가) 측정지점

○ 소음자동측정망 중 사업대상지와 인접하고 비슷한 환경의 지점을 선정하여 소음영향을 파악하였음

■ **소음·진동 측정지점**

구 분	지 점	측 정 위 치(측정지점명)	비고
일반주거지역	N-1	서울특별시 강북구 미아동(성신병원 앞)	도로지역 "나"
	N-2	서울특별시 강북구 미아동(경향신문 보급소 앞)	일반지역 "나"
준주거지역	N-3	서울특별시 성북구 초롱길 3(우리공인중개사 앞)	일반지역 "나"
	N-4	서울특별시 성북구 종암로 144-6(종암약국 앞)	도로지역 "나"

자료 : 국가소음정보시스템

나) 측정방법

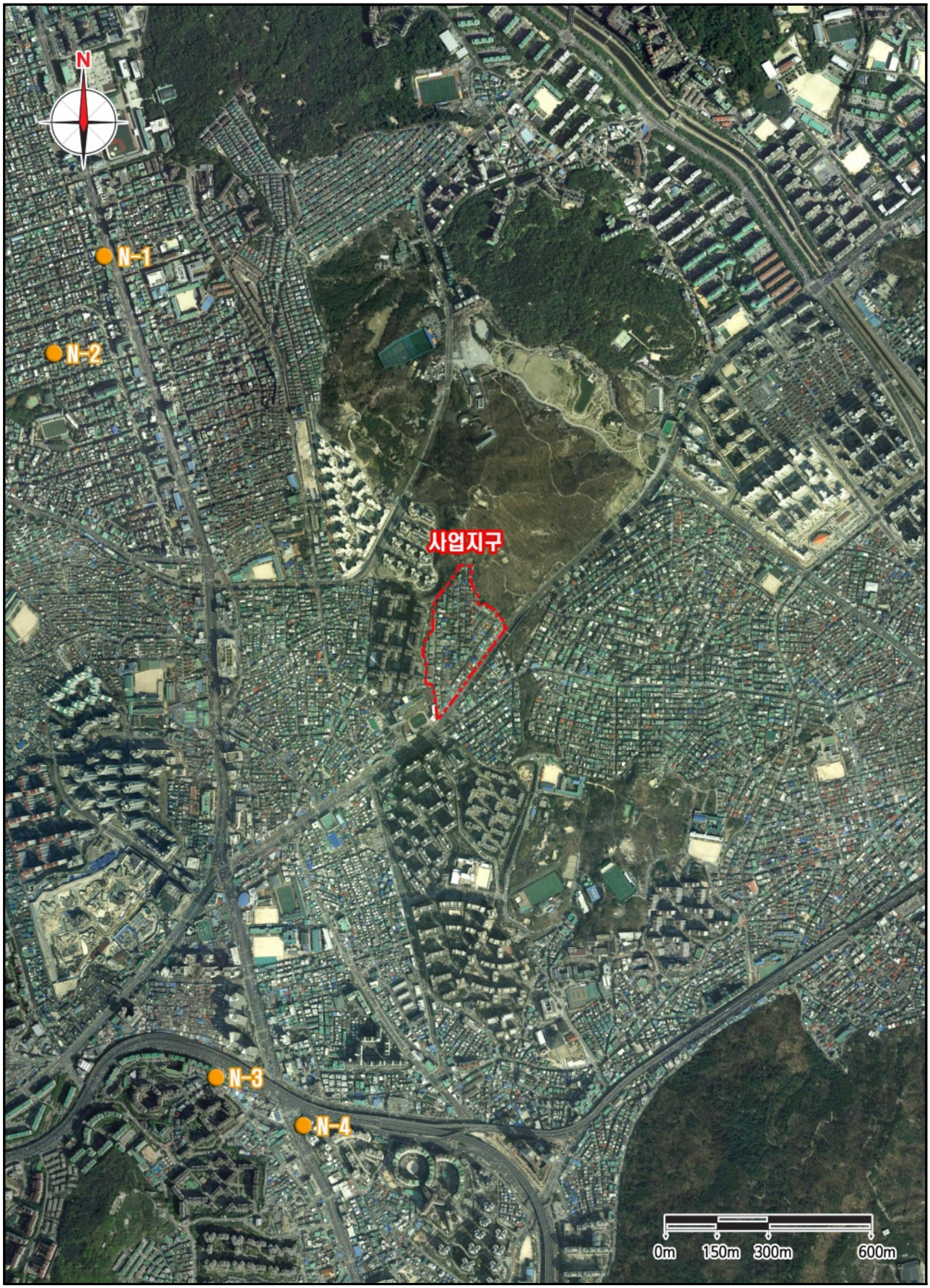
○ 낮시간대(06:00 ~ 22:00)

- 주간소음 : 측정지점에서 2시간이상 간격으로 4회이상 측정하여 산술평균한 값을 측정소음도로 함

○ 밤시간대(22:00 ~ 06:00)

- 야간소음 : 낮시간대에 측정한 각 측정지점에서 2시간 이상 간격으로 2회이상 측정하여 산술평균한 값을 측정소음도로 함

■ 소음 · 진동 측정 지점도



다) 측정결과

① 소 음

○ 주간 : 53.90 ~ 72.38 Leq dB(A)

○ 야간 : 43.75 ~ 71.10 Leq dB(A)

○ 사업대상지와 인접한 자동측정망 자료 인용 결과, 주간 53.90 ~ 72.38dB(A), 야간 43.75 ~ 71.10dB(A)로 측정되었음

○ N-3지점에서 생활소음규제기준 일반지역 "나"지역 주간 55dB(A) 야간 45dB(A)을 초과하는 것으로 조사되었으며, N-1 및 N-4 지점에서 생활소음규제기준 도로지역 "나"지역 주간 65dB(A), 야간 55dB(A)을 초과하는 것으로 조사됨

■ 측정결과 (단위 : Leq dB(A))

구 분 / 측정지점	주간					야간		
	1 회	2 회	3 회	4 회	평 균	1 회	2 회	평 균
N - 1	68.5	69.5	68.5	68.5	68.75	65.8	63.8	64.80
N - 2	53.7	55.1	53.9	52.9	53.90	45.2	42.3	43.75
N - 3	63.3	64.1	63.3	63.4	63.52	62.1	60.9	61.50
N - 4	71.5	72.8	72.2	73.0	72.38	70.3	71.9	71.10

■ 소음 환경기준 (단위 : Leq dB(A))

지 역 구 분	적 용 대 상 지 역	환 경 기 준(dB(A))	
		낮 (06:00 ~ 22:00)	밤 (22:00 ~ 06:00)
일 반 지 역	“가”지역	50	40
	“나”지역	55	45
	“다”지역	65	55
	“라”지역	70	65
도로변 지역	“가”지역 및 “나”지역	65	55
	“다”지역	70	60
	“라”지역	75	70

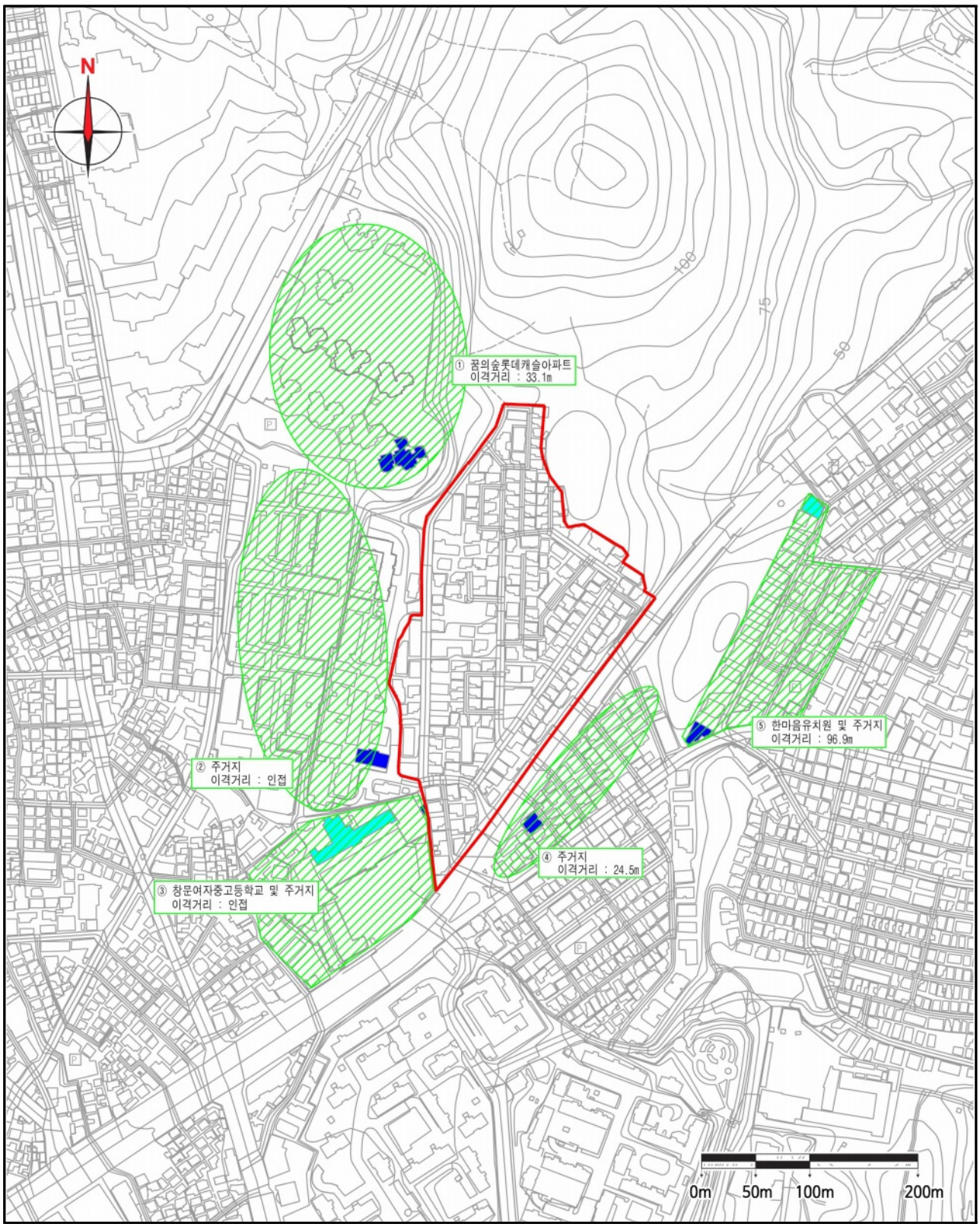
비고) 1. 지역구분별 적용대상지역의 구분은 다음과 같다.
가. “가”지역
(1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호라목에 따른 녹지지역
(2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제2호가목에 따른 보전관리지역
(3)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제3호 및 제4호에 따른 농림지역 및 자연환경보전지역
(4)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호가목에 따른 전용주거지역
(5)「의료법」 제3조제2항제3호마목에 따른 종합병원의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
(6)「초·중등교육법」 제2조 및 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
(7)「도서관법」 제2조제4호에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
나. “나”지역
(1) 국토의계획및이용에관한법률 제36조제1항의 규정에 의한 관리지역 중 생산관리지역
(2) 국토의계획및이용에관한법률시행령 제30조의 규정에 의한 주거지역내 일반주거지역 및 준주거지역
다. “다”지역
(1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호나목에 따른 상업지역 및 같은 항 제2호다목에 따른 계획관리지역
(2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호다목에 따른 준공업지역
라. “라”지역
(1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호가목 및 나목에 따른 전용공업지역 및 일반공업지역
2. "도로"란 자동차(2륜자동차는 제외한다)가 한 줄로 안전하고 원활하게 주행하는 데에 필요한 일정 폭의 차선이 2개 이상 있는 도로를 말한다.
3. 이 소음환경기준은 항공기소음, 철도소음 및 건설작업 소음에는 적용하지 않는다.

2) 사업시행으로 인한 영향예측

가) 공사 시

① 정온시설

■ 정온시설현황도



② 소 음

㉮ 건설장비에 의한 소음도

○ 본 사업대상지 공사 시 작업조건(가동대수, 작업시간, 작업장소 등)과 작업공정에 따라 투입되는 건설장비가 다르므로 특히 소음 영향이 클 것으로 판단되는 토공 시 작업공종에 따라 일반적으로 투입 가능한 건설장비에 따른 합성소음도를 예측함

○ 건설공사 시 발생되는 최대합성음을 이격거리별로 점음원 거리감쇠 공식을 이용하여 예측한 결과 준비공 및 토공 시 15m 지점에서의 소음도가 78.6dB(A)로 나타나 생활소음 규제기준(주거지역, 공사장) 주간 65dB(A)를 상회하는 것으로 나타남

- 점음원 거리감쇠 공식

■ 합성소음도 산출식

$$SPLo = 10Log(\sum_{i=1}^{n} 10^{SPLi/10})$$

■ 점음원 거리감쇠공식

$SPL = SPL_0 - 20 \cdot \log(r/r_0)$

여기서, SPL : 이격거리 r지점에서의 예측소음도 [dB(A)]

SPL_0 : 소음원으로부터 15m 떨어진 지점(r_0)에서의 장비소음도 [dB(A)]

SPL_i : 각 장비별 발생소음도 [dB(A)]

r : 소음원으로부터 예측지점까지의 거리(m)

r_0 : 소음원으로부터 측정지점까지의 거리(m)

주) 위의 식에서 거리(r_0)는 15m로 놓고 계산함

자료 : 사업장 소음의 방지대책에 관한 연구(Ⅰ), 1995, 국립환경연구원

■ **건설기계류로부터의 이격거리별 over-all 소음도** (단위 : dB(A))

공종	기계	동력(HP)	가동상태	15m 소음도	
				범위	평균
지반 정지	굴삭기	140~280	작업	65.8/77.4	73.4
	불도저	70~140	작업	68.8/74.8	73.1
	로우더	140이상	작업	73.0/77.2	75.6
	법면다짐기	180	작업	72.2	72.2
기초	항타기	-	작업	85.8/90.6	89.2
	진동항타기	-	작업	78.8/84.5	81.9
파괴·해체	압쇄기	75~140	작업	64.0/67.2	65.9
	브레이커	500kg이상	작업	81.1/91.0	88.7
기타	발전기	75이상	개방	72.7/72.8	72.8
	압축기	10~30㎥	작업	72.4/73.7	73.1
	크레인	-	작업	62.3/74.4	70.1
	덤프트럭	-	작업	74.9	74.9

자료 : 건설기계류 소음특성, 국립환경과학원, 2003

㉰ 공사장비에 의한 소음

○ 공사 시 투입되는 각종 장비의 이격거리별 소음영향을 예측한 결과 생활소음규제기준(공사장)인 65dB(A)을 만족하는 지점은 75m이상인 것으로 예측되었음. 준비공 및 토공에 투입되는 장비는 굴삭기 1대, 불도저 1대, 덤프트럭 1대로 계획하였음

■ **공사 시 공종별 합성소음**

구 분	장비투입대수 (대)		합성소음 (dB(A))	이격거리별 소음영향(dB(A))						비 고
				20m	40m	60m	75m	80m	100m	
준비공 및 토 공	굴 삭 기	1	78.6	76.1	70.1	66.6	64.7	64.1	62.2	생활소음 규제기준 (공사장) : 65dB(A)
	불 도 저	1								
	덤프트럭	1								

㉱ 공사장비에 의한 정온시설 예측 소음도

○ 본 사업대상지 주변 정온시설은 교육시설 및 주거지 등이 위치하는 것으로 조사됨

○ 본 사업대상지 공사 시 장비에 의한 소음예측은 환경부에서 제시한 간이소음예측식을 이용하였으며, 예측결과 소음도가 57.8 ~ 74.5dB(A)로 일부정온시설에서 생활소음규제기준 65dB(A) 및 교사 내 소음기준 55dB(A)를 상회하는 것으로 예측되어 적절한 저감대책이 요구됨

■ **주변지역에서 소음도 예측** (단위 : dB(A))

예 측 지 점	이격거리(m)	예상 소음도	환경기준
① 꿈의숲롯데캐슬아파트	43.1	**66.1**	생활소음규제기준 (공사장) 주간 : 65dB(A)이하
② 주거지	19.2	**72.4**	
③ 창문여자중고등학교 및 주거지(주거지)	10.7	**74.5**	
③ 창문여자중고등학교 및 주거지(교육시설)	39.7	**67.9**	교사 내 소음기준 주간 : 55dB(A)이하
④ 주거지	34.5	**71.4**	생활소음규제기준 (공사장) 주간 : 65dB(A)이하
⑤ 한마음유치원 및 주거지(주거지)	106.9	61.6	
⑤ 한마음유치원 및 주거지 (교육시설)	165.6	**57.8**	교사 내 소음기준 주간 : 55dB(A)이하

주 : 이격거리는 부지 경계로부터 공사장비까지의 거리 10m를 반영하여 재산정함

■ 생활소음 규제기준(소음·진동관리법 시행규칙 제20조제3항 관련 별표8의1) (단위 : Leq dB(A))

대상 지역	시간대별 / 소음원		아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주간 (07:00~18:00)	야간 (22:00~05:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구·주거개발진흥지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역에 있는 학교·종합병원·공공도서관	확성기	옥외설치	60 이하	65 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	50 이하	55 이하	45 이하
	공장		50 이하	55 이하	45 이하
	사업장	동일 건물	45 이하	50 이하	40 이하
		기타	50 이하	55 이하	45 이하
	공사장		60 이하	65 이하	50 이하
나. 그 밖의 지역	확성기	옥외설치	65 이하	70 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	60 이하	65 이하	55 이하
	공장		60 이하	65 이하	55 이하
	사업장	동일 건물	50 이하	55 이하	45 이하
		기타	60 이하	65 이하	55 이하
	공사장		65 이하	70 이하	50 이하

비고) 1. 소음의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 따른 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제기준치는 생활소음의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장 소음규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계·장비를 사용하는 작업시간이 1일 3시간 이하일 때는 +10dB을, 3시간 초과 6시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파소음의 경우 주간에만 규제기준치(광산의 경우 사업장 규제기준)에 +10dB을 보정한다.
6. 2010년 12월 31일까지는 발파작업 및 브레이커·항타기·항발기·천공기·굴삭기(브레이커 작업에 한한다)를 사용하는 공사작업이 있는 공사장에 대하여는 주간에만 규제기준치(발파소음의 경우 비고 제6호에 따라 보정된 규제기준치)에 +3dB을 보정한다.
7. 공사장의 규제기준 중 다음 지역은 공휴일에만 -5dB을 규제기준치에 보정한다.
가. 주거지역
나.「의료법」에 따른 종합병원, 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「도서관법」에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 직선거리 50m 이내의 지역
8. "동일 건물"이란 「건축법」 제2조에 따른 건축물로서 지붕과 기둥 또는 벽이 일체로 되어 있는 건물을 말하며, 동일 건물에 대한 생활소음 규제기준은 다음 각 목에 해당하는 영업을 행하는 사업장에만 적용한다.
가. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제10조제1항제2호에 따른 체력단련장업, 체육도장업, 무도학원업 및 무도장업
나. 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률」 제2조에 따른 학원 및 교습소 중 음악교습을 위한 학원 및 교습소
다. 「식품위생법 시행령」 제21조제8호다목 및 라목에 따른 단란주점영업 및 유흥주점영업
라. 「음악산업진흥에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 노래연습장업
마. 「다중이용업소 안전관리에 관한 특별법 시행규칙」 제2조제4호에 따른 콜라텍업

③ 진 동

○ 공사 시 한 지점에 동시투입 될 것으로 예상되는 장비 중 진동도가 높은 장비는 굴삭기, 불도저, 덤프트럭 등으로 예상됨

○ 각 공종별 투입장비의 합성 진동도를 예측한 결과, 생활진동규제기준(주거지역: 주간 65dB(V))과 비교 시 건설장비 가동으로 인한 진동영향은 경미한 것으로 예상됨

○ 진동도 거리감쇠공식

■ 진동의 거리감쇠공식

$[VL]r = [VL]r_0 - 20\cdot\log(r/r_0)^n$

[VL]r : 진동원에서 r(m) 떨어진 지점에서의 진동도 [dB(V)]

$[VL]r_0$: 진동원에서 r_0(m) 떨어진 지점에서의 진동도 [dB(V)]

r : 진동원으로부터 측정지점까지의 거리(m)

r_0 : 진동원으로부터 측정지점까지의 거리(7.5m)

n : 기하감쇠정수(0.81, 건설 기계류별 진동의 거리감쇠에 따른 기하감쇠정수 평균치)

자료 : 사업장 소음의 방지대책에 관한 연구(Ⅰ), 1995, 국립환경연구원

㉯ 공사장비에 의한 소음

○ 공사 시 투입되는 각종 장비의 이격거리별 진동영향을 예측한 결과 생활소음규제기준(공사장)인 65dB(V)을 모든 정온시설에서 만족하는 것으로 예측되었음. 준비공 및 토공에 투입되는 장비는 굴삭기 1대, 불도저 1대, 덤프트럭 1대로 계획하였음

■ **공사 시 공종별 합성진동**

구 분	장비투입대수 (대)		합성소음 (dB(A))	이격거리별 소음영향(dB(A))						비 고
				10m	20m	30m	40m	50m	60m	
준비공 및 토 공	굴 삭 기	1	51.0	48.9	44.1	41.2	39.2	37.6	36.3	생활소음 규제기준 (공사장) : 65dB(A)
	불 도 저	1								
	덤프트럭	1								

■ 주변지역 진동 예측 결과 (단위 : dB(V))

예 측 지 점	이격거리(m)	예상 진동도	생활소음 규제기준(공사장)
① 꿈의숲롯데캐슬아파트	43.1	38.7	주간 : 65dB(V)이하
② 주거지	19.2	44.3	
③ 창문여자중고등학교 및 주거지(주거지)	10.7	48.5	
③ 창문여자중고등학교 및 주거지(교육시설)	39.7	39.2	
④ 주거지	34.5	40.2	
⑤ 한마음유치원 및 주거지 (주거지)	106.9	32.3	
⑤ 한마음유치원 및 주거지 (교육시설)	165.6	29.2	

주 : 이격거리는 부지 경계로부터 공사장비까지의 거리 10m를 반영하여 재산정함

■ 생활진동 규제기준(소음·진동관리법 시행규칙 제20조제3항 관련 별표8의2) (단위 : Leq dB(V))

시간대별 / 소음원	주간 (06:00~22:00)	야간 (22:00~06:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역에 소재한 학교·병원·공공도서관	65 이하	60 이하
나. 그 밖의 지역	70 이하	65 이하

비고) 1. 진동의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 대한 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제기준치는 생활진동의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장의 진동 규제기준은 주간의 경우 특정공사의 사전신고 대상 기계·장비를 사용하는 작업시간이 1일 2시간 이하일 때는 +10dB을, 2시간 초과 4시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파진동의 경우 주간에만 규제기준치에 +10dB을 보정한다.

나) 운영 시

○ 본 사업대상지 주택재건축정비사업에 따른 운영 시 소음에 대한 영향을 살펴보면 주변도로에 소통하는 교통량에 의한 소음도 및 아파트 입주민에 의한 소음도의 영향은 미약할 것으로 판단됨

○ 본 사업대상지 남동측으로 월계로가 지나가고 있어 적절한 저감대책이 요구됨

3) 저감방안

가) 공사 시

○ 공사 시 건설장비 운영으로 인한 주변지역에의 소음 영향을 최소화하기 위하여 다음과 같은 저감대책을 강구함으로서 건설장비로부터의 영향을 최소화할 계획임

① 소음·진동원 대책

○ 저소음·저진동 건설기계의 사용

○ 차량의 속도 제한(사업대상지 내부 및 진입도로 내 20㎞/hr 이하)

○ 공사장 소음·진동 관리지침서 준수(2007, 환경부)

○ 주간작업 실시(08:00~18:00)

○ 공사차량의 공회전 금지 및 집중투입 지양

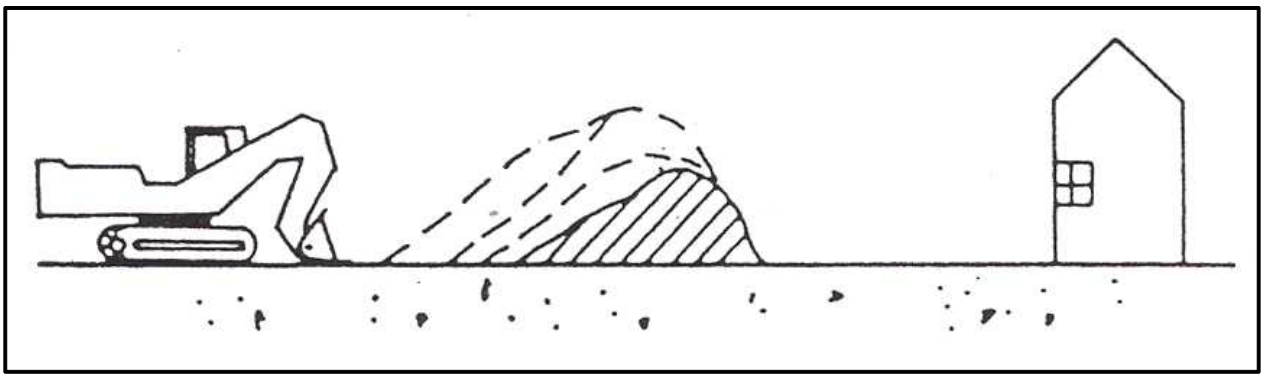
○ 경적사용 억제

○ 사업대상지 인근 50m 이내지역에 주거지역이 위치하므로 공휴일에는 불가피한 경우 외에는 가급적 공사를 중지할 계획임

○ 부득이하게 공휴일 공사를 실시할 경우에는 생활소음· 진동규제기준 별표7의2 규정에 의하여 규제기준을 5dB(A) 강화하여 공사를 실시하고, 공휴일 공사는 되도록 소음발생공정이 적은 공정을 실시토록 함

○ 건설기계 장비를 주거지 및 정온시설 등과 가급적 멀리 띄워 거리감쇠 효과를 크게 하거나 음원을 가설 구조물 또는 토사 뒤에 배치시켜 차음 효과를 높임

■ 소음 영향을 저감시키는 토공 요령



○ 장비 조합 및 투입 시기 조정 (공사 시 투입장비를 일시에 투입하는 것을 지양하고, 공정별로 투입할 경우 소음 감쇠효과는 더 클 것으로 판단됨)

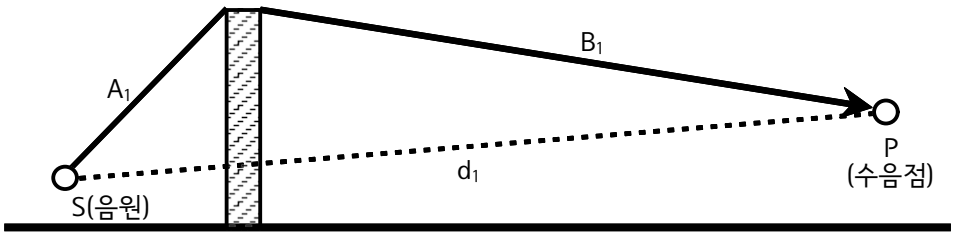
○ "고소음기계 중 저소음제품에 대한 소음표시권고에 관한 규정, 환경부"에 제시한 종류별 공사장비에 대해 소음 표시 권고대상 기계의 범위 등을 준수하여 소음으로 인한 영향을 최소화 할 계획임

② 가설방음판넬 설치에 의한 저감

○ 소음원과 수음점 사이에 방음휀스 설치로 인하여 감쇠되는 감쇠치를 삽입손실이라 하며, 방음시설의 높이는 회절 감쇠에 의한 삽입손실이 설계 목표를 충분히 달성할 수 있도록 설계되어야 함

㉮ 회절감쇠치

[지면의 반사를 무시할 때의 회절감쇠치]



회절경로차 δ = A1 + B1 - d1

Fresnel수 N1 = δ × 2F/340 여기서 F : 주파수(500Hz)

회절감쇠치 Ld1 = 7.5 + 0.6 log N1 dB(A) 0 < N ≤ 0.1

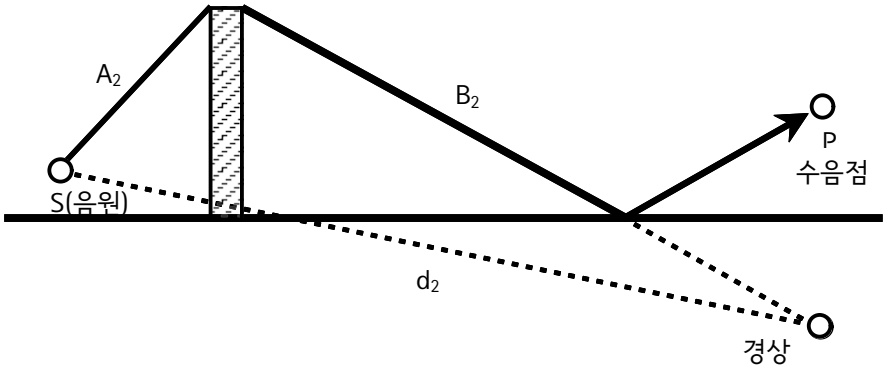
Ld1 = 10 + 3 log N1 dB(A) 0.1 < N ≤ 0.8

Ld1 = 11 + 7 log N1 dB(A) 0.8 < N ≤ 30

Ld1 = 12 + 6 log N1 dB(A) 30 < N ≤ 60

Ld1 = 22 dB(A) 60 < N

[지면의 반사를 고려할 때의 회절감쇠치]



회절경로차 δ = A2 + B2 - d2

Fresnel수 N2 = δ × 2F/340 여기서 F : 주파수(500Hz)

회절감쇠치 Ld2 = 7.5 + 0.6 log N2 dB(A) 0 < N ≤ 0.1

Ld2 = 10 + 3 log N2 dB(A) 0.1 < N ≤ 0.8

Ld2 = 11 + 7 log N2 dB(A) 0.8 < N ≤ 30

Ld2 = 12 + 6 log N2 dB(A) 30 < N ≤ 60

Ld2 = 22 dB(A) 60 < N

㉯ 투과손실치(TL)

○ 투과손실치는 재질 및 접합상태에 따라 차이를 보이고 있으나, "건설공사장 소음관리요령, 환경부"에서 제시하고 있는 투과손실치 조사자료를 참고로 방음판넬을 보통의 상태로 접합하였을 경우의 투과손실치 15dB(A)를 적용하였음

구 분	투과손실(TL)	적용
방음판넬을 양호한 상태로 접합한 경우	20 dB(A)	
방음판넬을 보통의 상태로 접합한 경우	15 dB(A)	◉

자료 : 건설공사장 소음관리요령, 환경처, 1993.11

㉰ 삽입손실치

$$\Delta \mathrm{Ld} = -10 \log \left(10^{-\mathrm{Ld}_1/10} + 10^{-\mathrm{Ld}_2/10}\right)$$

㉱ 가설방음판넬 설치후 소음도

가설방음판넬 설치후 소음도 = 가설방음판넬 설치전 소음도 — 삽입손실치

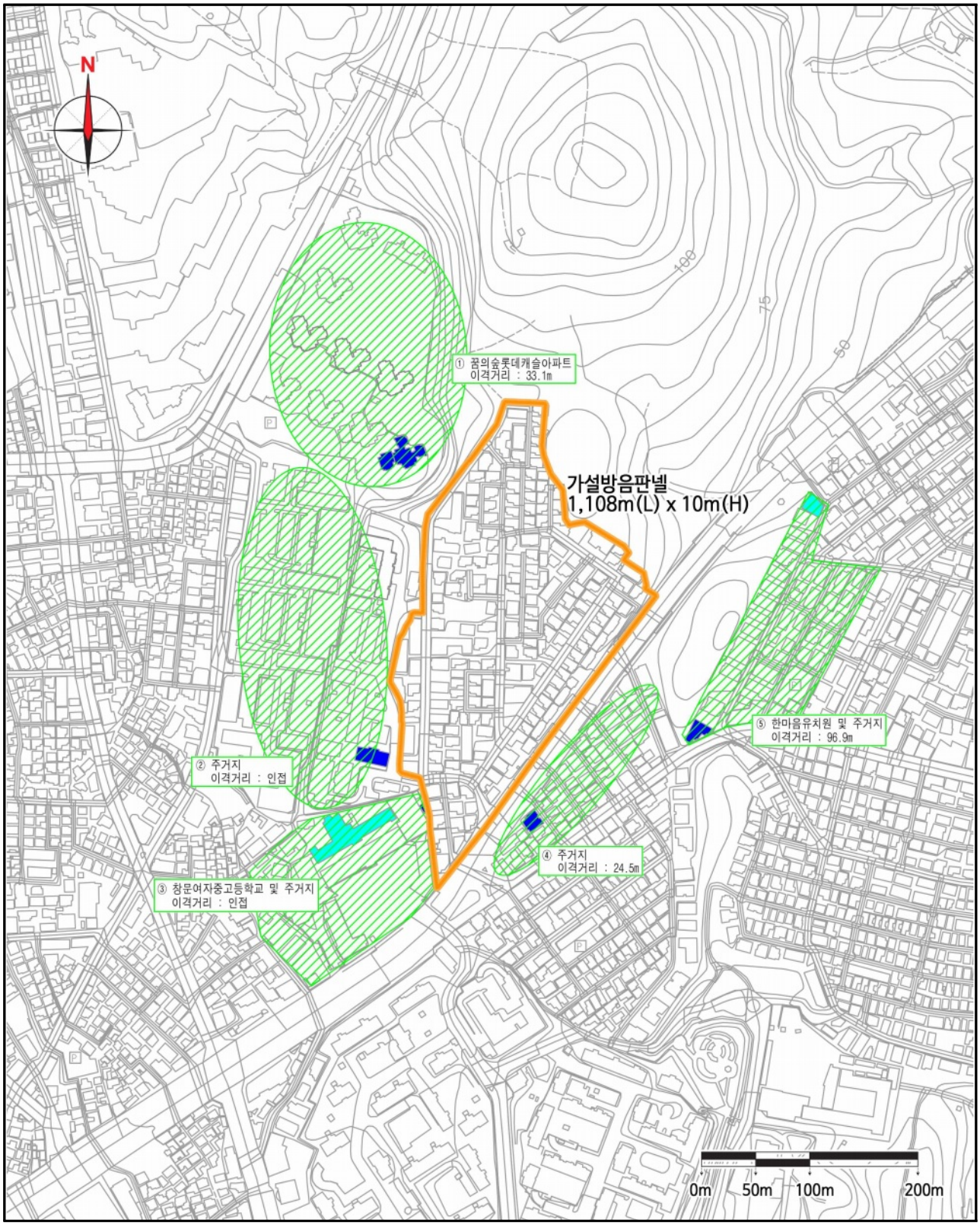
③ 가설방음판넬 제원 및 설치 후 예측소음도

○ 공사 시 건설소음으로 인한 영향을 최소화하기 위하여 사업대상지 경계선에 높이 10m의 가설방음판넬을 설치할 계획이며, 설치 후 전지점에서 생활소음규제기준 65dB(A) 및 교사 내 소음기준 55dB(A)을 만족하는 것으로 예측되었음

■ 가설방음판넬 설치 후 소음도

설치구간	예 측 소음도 dB(A)	가설방음판넬 설치높이(m)	저감효과 dB(A)	저감후 소음도 dB(A)	환경기준
① 꿈의숲롯데캐슬아파트	**66.1**	10	14.0	52.1	생활소음규제기준 (공사장) 65dB(A)이하
② 주거지	**72.4**	10	14.0	58.4	
③ 창문여자중고등학교 및 주거지(주거지)	**74.5**	10	14.1	60.4	
③ 창문여자중고등학교 및 주거지(교육시설)	**67.9**	10	13.9	54.0	교사 내 소음기준 55dB(A)이하
④ 주거지	**74.1**	10	13.4	58.0	생활소음규제기준 (공사장) 65dB(A)이하
⑤ 한마음유치원 및 주거지 (교육시설)	**57.8**	10	13.5	44.3	교사 내 소음기준 55dB(A)이하

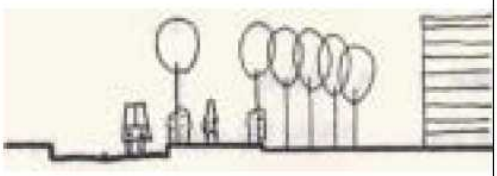
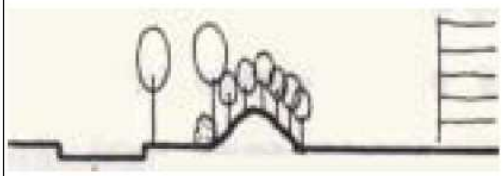
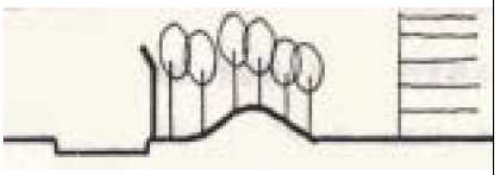
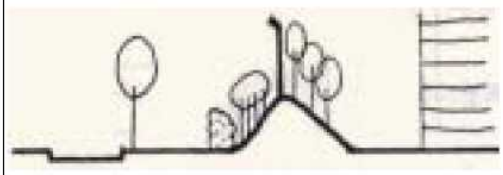
■ 가설방음판넬 위치도


N
① 꿈의숲롯데캐슬아파트
이격거리 : 33.1m
가설방음판넬
1,108m(L) x 10m(H)
② 주거지
이격거리 : 인접
③ 창문여자중고등학교 및 주거지
이격거리 : 인접
④ 주거지
이격거리 : 24.5m
⑤ 한마음유치원 및 주거지
이격거리 : 96.9m
0m
50m
100m
200m

나) 운영 시

○ 본 사업의 완료로 인한 주변 지역의 소음 영향은 아파트 진출입 차량으로 인한 소음 및 주거 인구에 의한 소음으로 예상할 수 있으나 그 영향은 극히 미미할 것으로 판단되며 사업대상지 주변 교통량에 의한 영향이 예상되어 도로 경계부로 적절한 저감방안을 수립할 계획임

■ **방음시설 유형에 따른 형태 예시**

유형	단면	유형	단면
평면 식재		성토 + 식재	
방음벽 + 식재		성토 + 방음벽 + 식재	

■ **방음시설 유형에 따른 소음저감효과**

유 형	높 이	폭	감소치	적 용
평면식재	-	30m	4.5dB	-
성토 + 식재	1.5m	15m	7dB	간선도로
방음벽 + 식재	3m	10m	12dB	
성토 + 방음벽 + 식재	7m	15m	17dB	고속도로

자료 : 환경친화적 완충녹지 기준설정 및 조성기법 개발, 2003.12, 환경부

다. 인 구

1) 현 황

○ 사업대상지 내 거주 세대는 271세대로 확인되며, 현재 거주 인구는 총 1.289인으로 확인됨

■ **인구 현황 및 계획**

구분	현황	비고
세대수	271	-
인구수	1,289	-

주) 인구 및 세대 현황은 정비계획도서 기준임

2) 사업시행으로 인한 영향예측

○ 지역의 입지적 특성을 반영한 정비계획 수립

- 주변의 입지적 특성, 토지이용, 기반시설 등을 고려한 정비계획 수립

○ 체계적 정비계획을 통한 합리적인 주거단지 개발

- 토지이용의 효율화를 위한 최적의 계획지침 도출 및 합리적인 건축계획 수립
- 현대화된 공동주택과 더불어 오픈스페이스 등의 적정배분으로 쾌적한 주거환경 창출

■ **인구 및 주택 계획 지표 설정**

구 분		현황	계획	비 고
인구 · 가구	인구수	1,289	2,297	세대당 2.23인적용 (2025서울도시기본계획지표)
	주택호수	271	1,030	-
인구밀도(인/ha)		250.5	430.3	-

3) 저감방안

○ 각 획지별 성격에 부합하는 용도계획에 따라 주요시설 적극 도입

○ 인구주택 수용계획은 광역도시계획 및 도시기본계획 등에 의한 도시지표와 당해 생활권의 인구배분 그리고 주변 지역의 개별현황 및 장래 발전계획 등을 고려

○ 계획인구는 사회적 증가율과 인근지역으로의 이동 가능성 등을 고려하여 계획하여 이주 및 재정착방안을 포함하는 인구계획 수립

■ **주택공급 기준(도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제21조 및 조례 제 11조)**

구분	공동주택(전용면적)		
	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 이상
재개발사업	60%이상		40%미만
	20%이상	-	

■ **주택 공급 예정 세대수**

구분		계	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 이상
공동주택 재건축	합 계	1,030	612	372	46
	비율(%)	100.0	59.4	36.1	4.5

4. 종합평가 및 결론

구분	환 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
생태면적률	• 현재 사업대상지는 전체부지가 저층주거지로 기 개발되어 있어 대부분 콘크리트 및 아스팔트, 건축물 등이 입지하고 있어 생태면적률이 미약한 실정임	• 본 사업시행시 건물 주변으로 조경녹지 조성 등으로 생태면적률 증가 예상됨	• 계획 생태면적률 35.22%
녹지네트워크	• 본 사업대상지 주변지역으로 연계가능한 녹지지역은 분포하지 않으며 내부는 대부분 포장지역으로 분포하고 있음	• 사업시행시 조성할 계획녹지는 사업시행전보다 증가할 것으로 판단되며, 체계적인 조경계획으로 입주민 및 주변지역 주민들에게 쾌적한 녹지공간을 제공할 수 있을 것으로 예상됨	• 녹지를 최대한 확보하기 위하여 단지 내 조경계획을 수립하여 사업대상지의 입주자 및 주변지역 주민들에게 쾌적한 주거환경을 제공토록 계획임
지형변동	• 사업대상지 내 최저표고 약40.0m, 최고표고 약 90.0m의 지형으로 분석됨 • 평균 경사는 9.8°이며, 20° 초과의 급경사지는 단지 내 8.7%로 나타남	• 현재 사업대상지는 주거시설이 입지하고 있는 지역으로 지하3층~지상 22층의 아파트 건설로 인하여 고층의 Sky-Line을 형성할 것으로 판단됨	• 굴착시 저소음, 저진동, 주변의 침하 등을 최소화할 수 있는 흙막이를 선정할 계획임 • 자연지반 및 인공지반 녹지를 최대한 확보하고 옥상녹화를 계획하여 투수성 지역을 최대한 확보할 계획임
비오톱	• 사업대상지는 주택밀집지역으로서 내부 어린이공원에서 생육이 양호한 수종이 위치하는 것으로 조사됨 • 비오톱 유형은 주거지비오톱으로 분포하고 있음 • 비오톱유형평가의 경우 녹지공간 확충 및 도시생태계 복원이 필요한 5등급 지역으로 분류됨	• 사업시행에 따른 별도의 식생 훼손 및 동·식물상 변화는 거의 없을 것으로 예상되고, 사업시행 후에도 현재와 유사한 생태적 현황을 나타낼 것으로 예상됨 • 개별비오톱평가등급은 평가 제외 지역으로 분포한 바, 사업시행에 따른 전반적인 비오톱 유형 및 등급의 변화는 없을 것으로 예상됨	• 대상지 내 주민이용시설공간과 주변지역 주민의 공동이용시설공간의 분리를 통해 주거공간에 대한 독립성 및 공공성을 확보할 계획임 • 환경 친화적인 단지 조성 및 개발에 따른 환경영향을 최소화하고 투수율을 상승시킬 계획임

구분	환 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
일조	• 사업대상지 및 주변지역 현황 - 현재 사업대상지는 공동주택, 근린생활시설로 구성되어 있음 - 사업대상지 주변지역을 살펴보면 사업대상지와 연접하여 북서울꿈의숲, 오동근린공원이 위치하며 인근으로 창문여자고등학교, 서울송중초등학교 등의 교육시설이 위치함. 또한, 지하철 1, 4, 6호선 우이신설선 경춘선 등이 위치하며 동측으로 동부간선도로, 남측으로 북부간선도로가 지남	• 사업대상지 주변지역의 일영발생을 예측한 결과, 사업시행으로 인해 인근 주거시설에 영향은 미미할 것으로 분석되었음	• 본 사업시행으로 인한 일조권 의 피해는 없을 것으로 판단됨
바람 및 미기후	• 자동기상관측지점(AWS) [동대문 ,성북, 강북] 기상개황 - 평균기온 12.0~13.9℃ - 강수량 1,565.0~1,762.5㎜ - 평균풍속 1.6~1.9m/sec	• 바람길 변화 - 사업대상지 주변의 바람을 고려해 볼 때 북서풍 계열의 바람이 우세하게 나타날 것으로 판단됨 - 사업대상지로 유입된 바람은 주거지역을 통과하면서 풍속이 약화되어 사업대상지로 유입될 것으로 예상	• 건축물 사이의 바람길 확보
에너지	• 서울특별시는 황함유율 0.1% 이하의 경유, 황함유율 0.3%이하의 중유를 사용해야하는 지역임 • 전력 사용량 - 47,167,206MWh • 유류소비량 - 41,388,000barrel • 가스공급현황 - 도시가스 : 4,295,797,000m^3 - 프로판 : 143,411ton - 부탄 : 537,191ton	• 계획특성상 에너지소비량이 크지 않을 것으로 예상됨	• 에너지사용 효율의 극대화를 위한 기자재의 구입
경관	• 사업대상지와 연접하여 북서울꿈의숲, 오동근린공원 등의 공원·녹지경관 형성 • 서측으로 북한산, 남측으로 월곡산, 북측으로 오패산, 초안산 등의 산림경관 형성 • 동측으로 동부간선도로, 남측으로 북부간선도로가 지남 • 대상지인근으로 창문여중고 등의 교육시설 위치	• 경관분석을 통한 개발에 의한 영향 및 문제점 개선 • 인공 시설물에 의한 Sky line의 변화가 예상됨 • 조경 식재로 경관적 악영향을 최소화함	• 주변 시설물 및 현 지형과 조화를 이루는 시설배치계획을 수립하고 차량진입이 원활하도록 선형계획 • 주변경관과 이질감을 느끼지 않는 배색 선택 • 현재 Sky line과 조화를 이루는 높이계획 수립 • 조경식재로 녹시율을 최대한 확보할 계획

구분	환 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
휴식및여가공간	• 문화공간 현황(강북구) - 공연시설, 전시시설, 지역문화복지시설, 문화보급전수시설 20개소 • 공원현황(강북구) - 도시공원 등 82(1)개소, 14,342㎡ 분포 • 체육시설현황(강북구) - 육상경기장등 129개소, 209,023㎡ 분포	• 본 사업의 시행으로 인하여 휴양 및 여가공간은 증가될 것으로 예상	• 대규모 녹지조성사업과 연계한 남북 녹지축 지속적 조성 • 노후공원 시설개선 및 주제공원으로 재정비
보행친화공간	• 저층형태의 단독주택들이 밀집해 있는 지역이고, 주차 공간 확보가 어려움	• 향후 교통처리계획 구상	• 차량 및 보행교통의 원활한 동선 체계가 확보된 교통계획 수립 • 대상지와 주변지역의 보행연계성 강화 • 지역여건을 고려한 친환경 교통 공간 조성
대기질	• 성북구 자동측정망 대기오염도 측정 결과, 대기질 환경기준을 만족하는 것으로 조사됨 - PM10 : 37.4 ㎍/㎥ - PM2.5 : 18.9 ㎍/㎥ - SO_2 : 0.003 ppm - NO_2 : 0.029 ppm - CO : 0.6 ppm - O_3 : 0.023 ppm	• 공사 시 - 공사장 비운행 및 토사이동에 따른 비산먼지 등 오염물질발생 - 예측결과 PM-10은 51.7 ~ 92.2 ㎍/㎥, PM-2.5는 22.6 ~ 33.2 ㎍/㎥, NO_2는 0.036 ~ 0.056ppm으로 환경기준을 만족하는 것으로 예측되었음 • 운영 시 - 운영 시 난방 및 취사활동에 따른 대기오염물질이 배출될 것으로 예상되나, 주변 환경에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨	• 세륜·세차시설의 설치·운영 • 작업장내 주기적인 살수 • 차량운행속도 제한 • NO_2저감방안 : 공회전 금지 • 방진망 설치 : 사업대상지 경계부 전체(공사구역) 설치 • 조경식재시 배기가스에 강하고 환경정화능력이 강한 수종 색재 • 에너지사용 효율 극대화 기자재 구입
수질	• 지표수질 현황(연평균) - BOD : 1.4㎎/ℓ - 하천수질 환경기준 내 생활환경과 비교하면 Ib(좋음)등급으로 나타남	• 공사 시 - 우수유출량 : 1.355㎥/sec - 토사유출량 : 26.067ton/일 • 운영 시 - 계획급수량 : 596.195㎥/일 - 계획오수량 : 525.022㎥/일	• 공사 시 - 침사지 및 가배수로 설치 - 우기 시 비닐덮개설치 및 떼식재 등으로 사면안정화 • 운영 시 - 기 매설된 상수관로에서 분기하여 상수공급 - 발생 오수는 중랑물재생센터에 연계처리

구분	환 경 현 황	영 향 예 측	저 감 방 안
토양	• 토양오염도 측정·분석 토양측정망 및 실태조사 검토결과 토양오염 우려기준을 만족하는 것으로 나타났음	• 기존 건축물 철거시 매설된 정화조로부터 토양오염이 우려됨 • 공사 시 투입장비의 운영에 따른 폐유발생	• 공사 시 정화조 오염물질 전량 수거 처리 후 철거작업 시행 • 발생 폐유는 폐유보관소에 보관 후 전문처리업체에 위탁처리
친환경적자원순환	• 생활계폐기물 발생량 (강북구, 2019) - 생활폐기물량 : 1,619.4kg/일 - 생활계폐기물 발생원단위 : 0.79kg/일·인 • 분뇨 - 분뇨발생량 : 1,777.0㎥/일 - 분뇨 발생량원단위 : 0.83L/인일	• 투입장비에 의한 폐유발생량 : 1.711ℓ/일 • 건축폐기물 발생량 산정 - 신축시 : 4,850.63ton • 공사 시 투입인부에 의한 폐기물 발생 - 생활폐기물발생량 : 40.29kg/일 - 분뇨발생량 : 42.33L/일 • 운영 시 폐기물 발생 - 생활폐기물 발생량 : 1,824.11kg/일 - 분뇨발생량 : 1,916.47L/일	• 공사 시 - 건설폐기물은 배출사업자의 재활용 지침을 준용하여 처리 - 발생 폐유는 폐유보관소에 보관 후 전문처리업체에 위탁처리 - 생활폐기물은 분리수거함을 통한 재활용 및 적정폐기물업체에 위탁처리 - 간이화장실을 설치하여 전량 수거 후 전문업체에 위탁처리 • 운영 시 - 철저한 분리수거를 통한 재활용률을 높이고 소각 및 매립대상 폐기물량을 감량 유도 - 수세식 화장실을 통한 오수 정화시설 활용 - 음식물쓰레기는 해당 구 음식물쓰레기 처리계통도에 따라 처리
소음·진동	• 소음 - 도로변 지역(N-1 및 N-4) ·주간: 68.75~72.38 dB(A) ·야간: 64.80~71.10 dB(A) ·환경기준을 상회 - 일반 지역(N-2 및 N-3) ·주간: 53.90~63.52 dB(A) ·야간: 43.75~61.50 dB(A) ·N-3 지점에서 환경기준을 상회	• 공사 시 - 정온시설 ①~⑤에서 생활소음규제기준 65dB(A) 및 교사 내 소음기준 55dB(A)을 상회 - 진동도 예측결과 진동영향은 경미한 것으로 예상됨 • 운영 시 - 주거지 내 도로 및 입주민에 의한 소음진동 영향은 미미할 것으로 판단됨 - 사업대상지 남동측 도로에 의한 소음영향이 예상됨	• 공사 시 - 건설공사장 소음관리요령 준수 - 가능한 주간작업 실시 - 공사용 차량의 속도 제한(단지내 : 20㎞/hr) - 장비의 조합 및 투입시기 조정 - 사업대상지 부지경계부에 가설방음 판넬설치 • 운영 시 - 사업대상지 인근 도로교통소음 저감 방안 계획
인구	• 현황 - 현재 거주 인구는 총 1,289인, 세대수 271세대	• 운영 시 - 2025년 목표연도의 인구는 수용인구 2,297인, 세대수는 1,030세대	• 각 획지별 성격에 부합하는 용도계획에 따라 주요시설 적극 도입

첨부2

교통성 검토서

[1] 서론

[2] 교통현황 조사 및 분석

[3] 교통수요예측

[4] 법정주차대수 산정

[5] 사업시행에 따른 개선방안

[1] 서 론

1. 교통성검토 개요

가. 분석의 목적

1) 본 교통성 검토는 서울시 강북구 미아동 8-373번지 일대의 미아4-1구역 주택재건축정비사업구역으로서 대지면적 45,364.80㎡(실사용 면적), 연면적 166,905.58㎡, 규모로 2028년 완공예정인 사업임

2) 본 사업시행으로 인해 예상되는 교통상의 문제점을 도출하고 주변 교통체계 및 관련계획 등과의 유기적인 연관성, 사업지 및 주변지역의 교통영향을 파악하여 건축계획시 분석결과를 반영하고자 함

3) 또한, 사업시행으로 인해 파생되는 교통상의 악영향을 극소화할 수 있는교통개선대책을 수립하여 당해 사업의 효율적인 시행을 도모하는 데 그 목적이 있음

나. 사업내용

구분			내용						
사업명			미아4-1구역 주택재건축정비사업						
사업지위치			서울특별시 강북구 미아동 8-373번지 일대						
사업기간			2022년~2028년						
용도			공동주택(아파트), 근린생활시설, 부대복리시설						
대지면적			실 사업면적 : 45,364.80㎡ 공부상 면적 : 53,379.70㎡, 기부채납 : 8,014.90㎡						
연면적			166,905.58㎡(지상 : 106,205.60㎡, 지하 : 60,699.98㎡)						
건축면적			12,212.01㎡						
건폐율			26.92%(법정 60%이하)						
용적율			234.11%(법정 250%이하)						
세대수			1,030세대(공동주택)						
규모 / 높이			지하3층 ~ 지상22층						
진출입구수			총 3개소						
주차계획		법정주차	1,001대(공동주택 980대, 비주거시설 21대)						
		계획대수	1,367대(공동주택 1,339대, 비주거시설 28대)						
교통수요	구분		승용차		택시		합계(대/시, 대/일)		
			유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
	2029년	사업지 첨두시	21	380	5	42	26	422	448
		주변가로 첨두시	246	50	31	12	277	62	339
		1일 발생교통량	1,410	1,410	235	235	1,645	1,645	3,290

주 : 사업지 첨두시는 08시~09시이며, 주변가로 첨두시는 18시~19시임

다. 분석의 범위

1) 시간적 범위

① 본 분석에서는 2022년을 기준년도로 하여 본 사업 준공년도인 2028년을 시점으로 분석목표년도는 준공 1년 후인 2029년으로 설정하였음

- 분석 기준년도 : 2022년
- 사업 준공년도 : 2028년
- 최종 목표년도 : 2029년(사업준공 1년 후)

2) 내용적 범위

① 분석목적 및 분석범위 설정

② 시설계획안 검토

③ 교통현황조사 및 분석

④ 관련계획검토

⑤ 장래 교통수요 및 주차수요 예측

⑥ 부문별 교통처리계획 수립

⑦ 종합 교통처리대책 수립

3) 공간적 범위

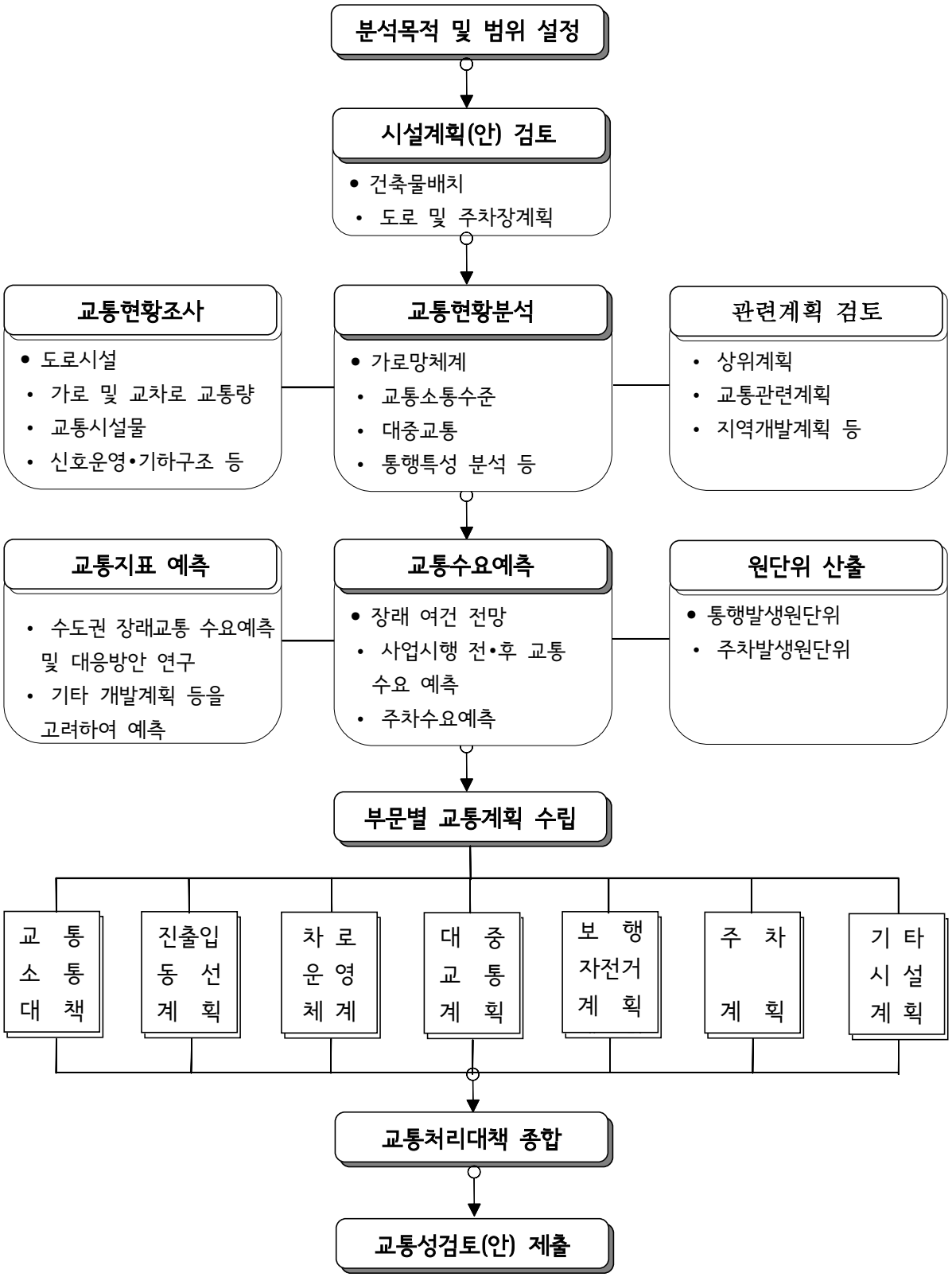
① 본 검토를 위한 조사 및 분석대상의 범위는 사업지를 중심으로 반경 0.8㎞ 내외의 주변지역으로 설정하며, 특히 본 사업시행으로 직접적인 영향을 받게 될 것으로 예상되는 사업지 주변 2개 교차로를 분석대상으로 하였음.

<공간적 범위>


광운대역
돌곶이역
미아사거리
사업지
거울연못
파빌리온
미술관
청운답원
애월정
계절수목원
꿈의숲 아트센터
연지
메이린
월영대
초정
맥도날드
꿈의숲 요양병원
전망대
이야기정원
칠폭지
칠폭포
경사잔디마당
숲한신더휴아파트 (2년04월예정)
꿈의숲해링턴 플레이스아파트
젬스톤타운 아파트
꿈의숲롯데캐슬 아파트
그린빌아파트
가로 휴게공간1
동방 어린이공원
송중동 주민센터
스카이빌 아파트
한마음유치원
경남아너스빌 아파트
GS25
김중업 건축문화의집
신장위 아파트
나약국
장위1동 주민센터
송중동 지역아동센터
소울휘트니스
창문여자 고등학교
방천골목시장
월곡3에스에이치빌 아파트
포스휘트니스
장위중학교
꿈의숲푸르지오 아파트
삼성디지털 프라자
월곡1동 주민센터
오동근린공원
월곡산

마. 과업수행방법

1) 본 과업의 수행과정은 다음과 같음



[2] 교통현황 조사 및 분석

1. 사업지 주변 교통현황

가. 현황조사 개요

1) 본 분석에 있어서 사업지 주변의 교통현황 및 교통특성 파악을 통한 문제점 분석과 이를 바탕으로 한 개선방안을 도출하기 위해 현장조사 및 문헌조사 등을 수행하였음

2) 이에, 사업지 주변의 교통량, 신호운영, 교차로 기하구조, 교통시설물, 토지이용, 대중교통 등의 조사항목을 설정하여 현장조사를 실시하였음

나. 가로망체계 현황

1) 사업지를 중심으로 주변가로망을 살펴보면, 사업지 남측으로 월계로(B=25m, 왕복6차로)와 장위로(B=12m, 왕복2차로), 동측으로 돌곶이로(B=20~25m, 왕복4차로), 서측으로 오패산로(B=20~25m, 왕복4차로), 북측으로 오현로(B=20~35m, 왕복3~6차로)가 지나고 있음

<사업지 주변 가로망체계 현황>

가 로 명	폭원(m)	차로수(양방향)
① 월계로	25	6차로
② 장위로	12	2차로
③ 돌곶이로	20~25	4차로
④ 오패산로	20~25	4차로
⑤ 오현로	20~35	3~6차로

다. 교차로 기하구조 및 신호운영 현황

1) 본 사업의 시행으로 인해 직·간접적인 영향을 받을 것으로 예상되는 2개 교차로를 대상으로 조사한 결과, 교차로의 운영방법에 있어서 2개소 모두 신호교차로로 운영되고 있음

<사업지 주변 교차로 시설 현황>

교차로명	교차로 형태	신호등 설치여부	신호현시	횡단보도 설치유무	교통섬설치유무
① 성지교회앞 삼거리	3지	-	-	-	×
② 주유소앞 삼거리	3지	○	3	○	×

<분석대상 교차로 Key Map 및 기하구조 현황>



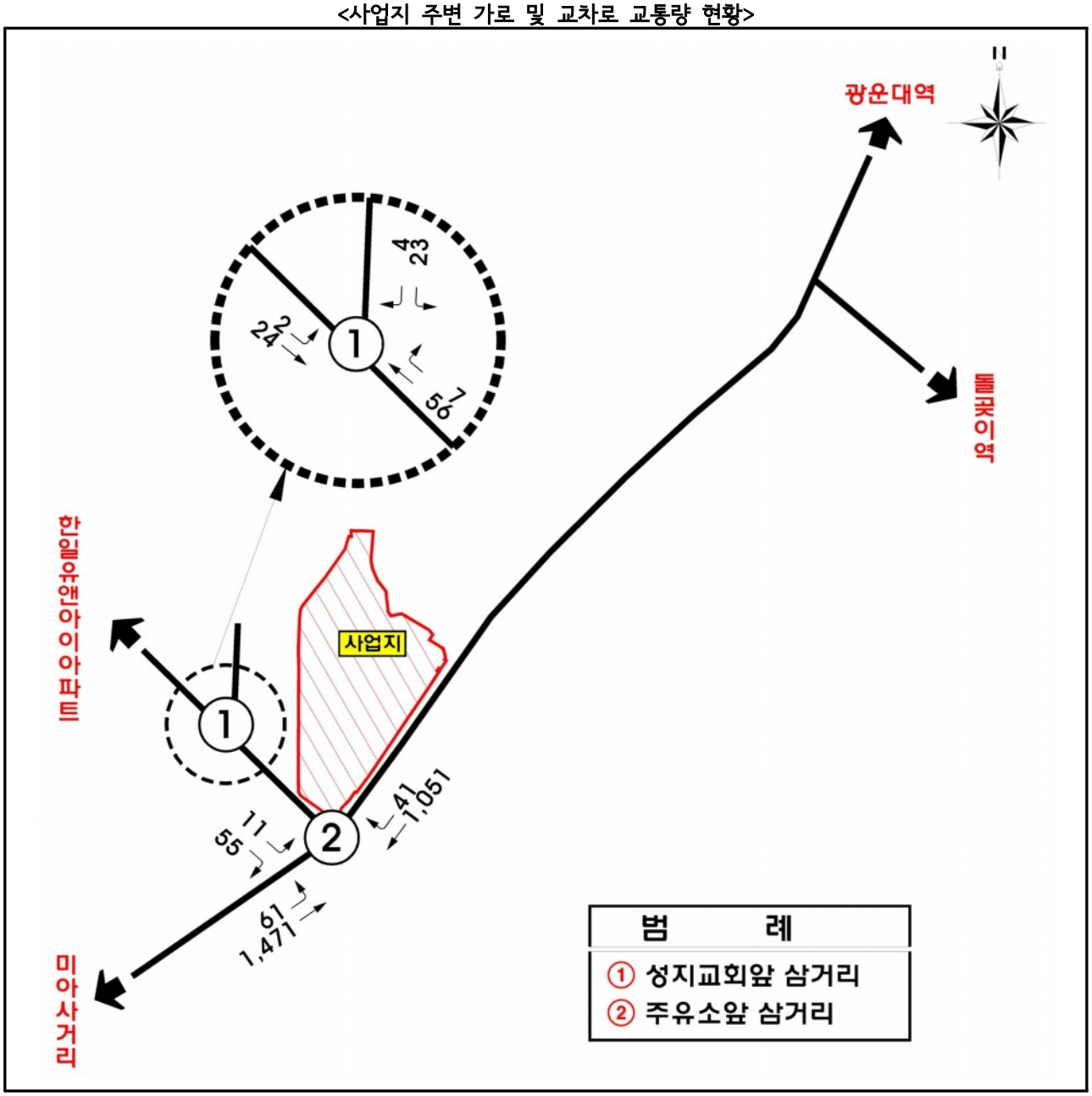
2. 교통현황 종합분석

가. 가로 및 교차로 교통량 현황

1) 본 사업으로 인해 영향을 받을 것으로 예상되는 공간적 범위를 대상으로 교통현황 및 통행특성을 조사·분석하여 제반 문제점을 파악하고, 이에 따른 효율적인 개선방안을 도출하고자 주변 가로 및 교차로에 대해서 아래와 같이 조사를 실시하였음

2) 교통량 조사시 차종구분은 6개 차종(승용차, 버스 소·대형, 화물 소·중·대형)으로 구분하였으며, 본 사업지 주변가로 첨두시는 오후 18:00~19:00시로 나타났음

<사업지 주변 가로 및 교차로 교통량 현황>

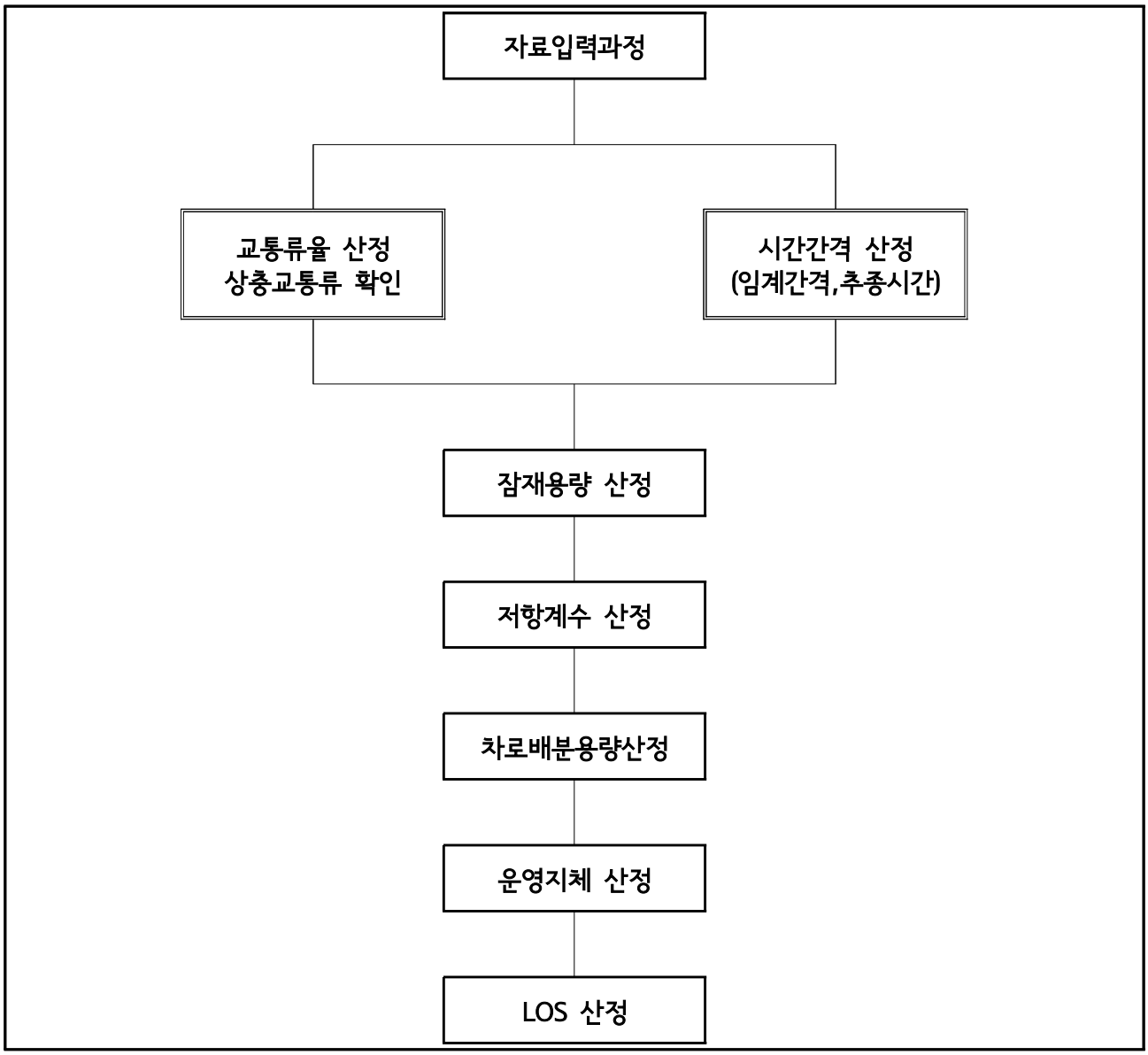


나. 가로 및 교차로 서비스수준 분석

1) 비신호교차로 서비스수준 분석

(1) 양방향정지 교차로

○ 임계간격과 추종시간을 이용하여 평균운영지체를 산정



▶ 1단계 : 자료입력

○ 각 방향별 교통량을 조사하고, 전체 방향별 교통량 중 승용차 이외의 중차량에 대하여 승용차 환산계수를 적용하여 승용차 환산교통량을 구한다. 여기서, 승용차 이외의 중차량에 대한 승용차 환산계수는 일괄적으로 1.8을 적용함.

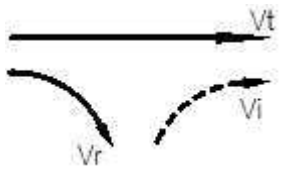
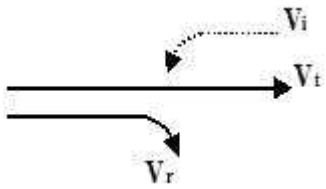
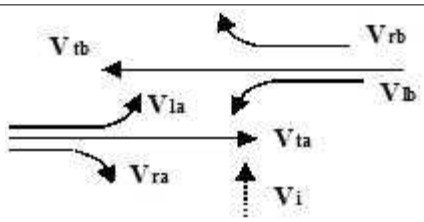
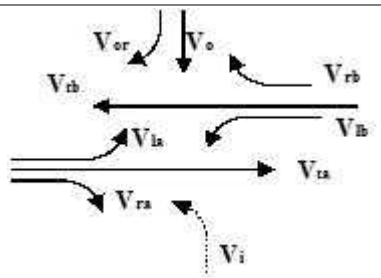
▶ 2단계 : 상충교통류 산정 및 임계간격, 추종시간 산정

▣ 양방향정지 교차로의 임계간격과 추종시간

(단위:sec)

구 분	임 계 간 격				추 종 시 간			
	주방향	부 방 향			주방향	부 방 향		
	좌회전	좌회전	직진	우회전	좌회전	좌회전	직진	우회전
1× 1형태	4.2	4.6	4.5	3.7	2.5	3.0	2.7	2.8
2× 1형태	4.9	5.2	5.4	4.4	2.5	3.0	2.7	2.8

▣ 상충 교통류의 정의 및 계산

주 이동류	상충교통류,Vci	형 태
1. 우회전(부도로)	1/2(Vr)**+Vt*	
2. 좌회전(주도로)	Vr***+Vt	
3. 직 진(부도로)	1/2(Vra)**+Vta+Vla +Vrb+Vtb+Vlb	
4. 좌회전(부도로)	1/2(Vra)**+Vta+ Vla+Vrb+Vtb+ Vlb+Vo+Vor	

주 : Vi = 상충교통류를 산정하기 위해 기준이되는 이동류 i(vph)
Vri = 접근로 I에 대한 우회전 상충교통량(vph)
Vti = 접근로 I에 대한 직진 상충교통량(vph)
Vli = 접근로 I에 대한 좌회전 상충교통량(vph)
* = Vt는 우측방향 차로의 교통량을 말한다.
** = 주도로의 우회전차로가 제공된 곳에서는 Vr또는 Vra를 상충에서 배제한다.
***= 부도로의 우회전 반경이 넓거나 또는 이 이동류가 정지/양보로 제어가 되는 곳에서는 Vr(유형2),Vra, 및 Vrb(유형4)는 상충에서 배제한다. Vrb는 주도로의 차로가 다차로인 경우 상충에서 배제된다.

▶ 3단계 : 이동류의 잠재용량 산정

$$C_{p,x} = V_{c,x} \times \frac{e^{-V_{c,x} T_{c,x}/3600}}{1-e^{-V_{c,x} T_{f,x}/3600}}$$

여기에서,

$C_{p,x}$ = 이동류의 X의 잠재용량 (veh)

$V_{c,x}$ = 이동류 X에 대한 상충교통류율

$T_{c,x}$ = 이동류 X에 대한 임계간격

$T_{f,x}$ = 이동류 X에 대한 추종시간

▶ 4단계 : 저항계수 산정

○ 저항계수를 산정하려면 수요에 따른 용량을 구하고, 그 값을 아래에 식에 대입하여 저항계수를 얻으며, 임의의 i방향의 수요에 따른 용량을 구하는 방법은 방향별 교통량과 계산된 잠재용량을 이용하여 대입함.

수요에 따른용량비(X) = (V_i / C_π)

여기에서,

$C_{p,i}$ = 이동류의 i에 대한 잠재용량

$V_{i,}$ = 이동류 i의 교통량

○ 용량과 통행저항계수

$$y = -0.04x^2 - 0.64x + 1$$

여기에서,

y = 통행저항계수

x = 수요에 따른 용량비

▶ 5단계 : 차로배분 용량 산정

$$C_{sh} = \frac{V_r + V_t + V_r}{[V_l / C_{ml}] + [V_t / C_{mt}] + [V_r / C_{mr}]}$$

여기에서,

V_l = 좌회전 차로에 배분된 교통량 또는 교통류율 ($pcph$)

V_t = 직진 차로에 배분된 교통량 또는 교통류율 ($pcph$)

V_r = 우회전 차로에 배분된 교통량 또는 교통류율 ($pcph$)

C_{ml} = 차로에 배분된 좌회전 이동 용량 ($pcph$)

C_{mt} = 차로에 배분된 직진 이동 용량 ($pcph$)

C_{mr} = 차로에 배분된 우회전 이동 용량 ($pcph$)

▶ 6단계 : 운영지체 산정

$$d = \frac{3600}{C_{m,x}} 900T[\frac{V_x}{C_{m,x}} - 1 + \frac{\sqrt{(\frac{V_x}{C_{m,x}} - 1)^2 + (\frac{3600}{C_{m,x}})(\frac{V_x}{C_{m,x}})}}{450T}] + 5$$

여기에서,

d = 운영지체

V_x = 이동류 배분된 교통량 또는 교통류율 (*pcph*)

V_r = 우회전 차로에 배분된 교통량 또는 교통류율 (*pcph*)

C_{ml} = 차로에 배분된 좌회전 이동 용량 (*pcph*)

C_{mt} = 차로에 배분된 직진 이동 용량 (*pcph*)

C_{mr} = 차로에 배분된 우회전 이동 용량 (*pcph*)

▶ 7단계 : 서비스 수준 평가

○ 서비스 수준은 6단계에서 계산된 교차로의 운영지체 값에 의하여 [표2-29]를 이용하여 결정된다. 여기에서, 비신호 교차로의 교통류 특성을 감안할 때, 서비스수준 E상태를 용량이라고 정의할 수는 없음.

▣ 상충 교통류의 정의 및 계산

서비스 수준	평균운영지체(sec/veh)
A	≤ 10
B	≤ 15
C	≤ 25
D	≤ 35
E	≤ 50
F	> 50

(2) QL신호교차로 서비스수준 분석 결과

○ 사업지구 주변 비신호교차로 서비스수준 분석결과, 평균운영지체는 8.27초/대, 서비스수준 "A"로 분석되었다.

▣ 비신호교차로 서비스수준 분석결과

교 차 로 명	교통량 (대/시)	운영지체 (초/대)	서비스 수준 (LOS)
① 성지교회앞 삼거리	116	8.27	A

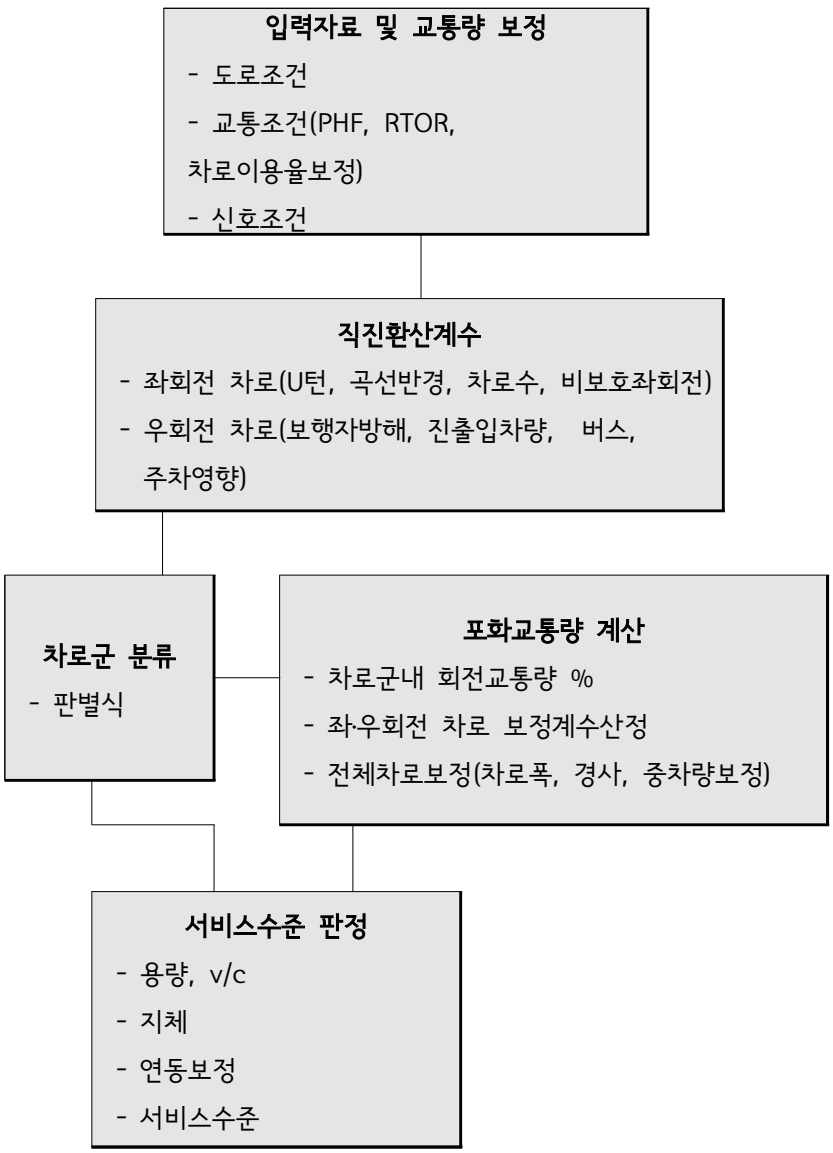
주 : 평일 주변가로 첨두시(18:00~19:00) 분석결과임

2) 신호교차로 서비스 수준 분석

(1) 분석개요

○ 신호교차로의 일반적인 효과척도는 KHCM 모형의 평균정지지체와 T-7F 모델의 평균접근지체가 있으며, 본 분석에서는『2013년 도로용량편람, 2013.02, 국토교통부』에서 제시된 차량당 평균접근지체를 이용하였다.

○ 신호교차로의 용량 및 서비스 수준의 분석은 주어지거나 또는 예상되는 조건 하에서의 서비스 수준을 찾아내는데 초점을 맞춘다. 분석은 처음에 각 차로군의 용량 및 서비스 수준을 구하고, 이를 종합하여 한 접근로에 대한 용량이나 서비스 수준을 구하며, 다시 이를 종합하여 교차로 전체의 서비스 수준을 구할 수 있다.



< 신호교차로 분석 과정 >

(2) 분석방법

① 분석의 종류

○ 신호교차로를 분석할 때 고려되는 요소는 크게 교차로의 기하구조, 도착 교통량, 신호운영조건 및 지체 또는 서비스 수준이다. 이들 4개의 요소 중에서 3개의 요소가 주어지면 나머지 하나는 결정이 된다. 구하고자 하는 목적에 따라 이들의 조합과 그 명칭을 나타내면 다음과 같다.

- 운영분석 : 교통량, 신호운영 및 기하구조를 알고 서비스 수준을 구함.
- 설계분석 : i) 교차로 구조, 요구 서비스수준, 교통량을 알고 신호시간을 계산하거나,
  ii) 교차로 조건, 요구 서비스수준, 신호조건을 알고 교통량을 구하거나,
  iii) 교통량, 신호시간 및 요구 서비스수준을 알고 접근차로수 등을 계산
- 계획분석 : 교차로의 전반적 크기 결정, 또는 교차로용량의 과부족 여부 파악

② 서비스 수준

○ 신호교차로에서 서비스수준의 평가기준으로 사용되는 지체는 운전자의 욕구불만, 불쾌감 및 통행시간의 손실을 나타내는 대표적인 파라메터이다. 특히 이 서비스수준의 기준은 분석기간(보통 첨두 15분) 동안의 차량당 평균제어지체로 나타낸다. 이 지체의 크기에 따라 서비스수준을 A, B, C, D, E, F, FF, FFF 등 8개의 등급으로 나타낸다.

<신호교차로의 서비스 수준 기준>

서비스 수준	차량당 제어지체
A	≤ 15초
B	≤ 30초
C	≤ 50초
D	≤ 70초
E	≤ 100초
F	≤ 220초
FF	≤ 340초
FFF	> 340초

③ 입력자료

<차로군 분석에 필요한 입력자료>

조 건 형 태	변 수
도 로 조 건	차로수, N　　평균차로폭, w(m)　　경사, g(%) 상류부 링크 길이(m)　　좌·우회전 전용차로 유무 및 차로수, 좌회전 곡선반경, RL　　우회전 도류화 유무 주변의 토지이용 특성　　버스베이 유무 버스 정거장 위치, I　　노상주차시설 유무
교 통 조 건	분석기간 (시간)　　이동류별 교통수요, V(vph) 기본포화교통유율, S_0(pcphgpl)　　첨두시간계수, PHF 중차량 비율, P_T(%)　　버스정차대수, V_b(vph) 주차활동, V_{park} (vph)　　순행속도, (kph) 진·출입 차량대수, V_{ex}, V_{en} (vph)　　U턴 교통량 (vph) 횡단보행자 수 (인/시)　　초기 대기차량 대수 (대)
신 호 조 건	주기, C(초)　　차량녹색시간, G(초) 보행자 녹색시간, G_P(초)　　황색시간, Y(초) 상류부 교차로와의 옵셋(초)　　좌회전 형태

○ 모든 조건이 이상적일 때의 기본포화교통류율 S_0는 2,200 pcphgpl(passenger car per hour of green per lane)이다. 여기서 이상적인 조건이란 다음과 같은 조건을 말한다.

- 차로폭: 3m 이상
- 경사가 없는 접근부
- 교통류는 직진이며, 모두 승용차로 구성
- 접근부 정지선의 상류부 75m 이내에 버스 정류장이 없음
- 접근부 정지선의 상류부 75m 이내에 노상 주·정차 시설 없음
- 접근부 정지선의 상류부 60m 이내에 진출입 차량이 없을 것

○ 신호교차로의 교통특성중에서 매우 중요한 것이 상류부 교차로와의 연동수준이다. 이 연동수준은 링크의 길이, 순행속도, 주기 및 녹색시간비에 좌우된다.

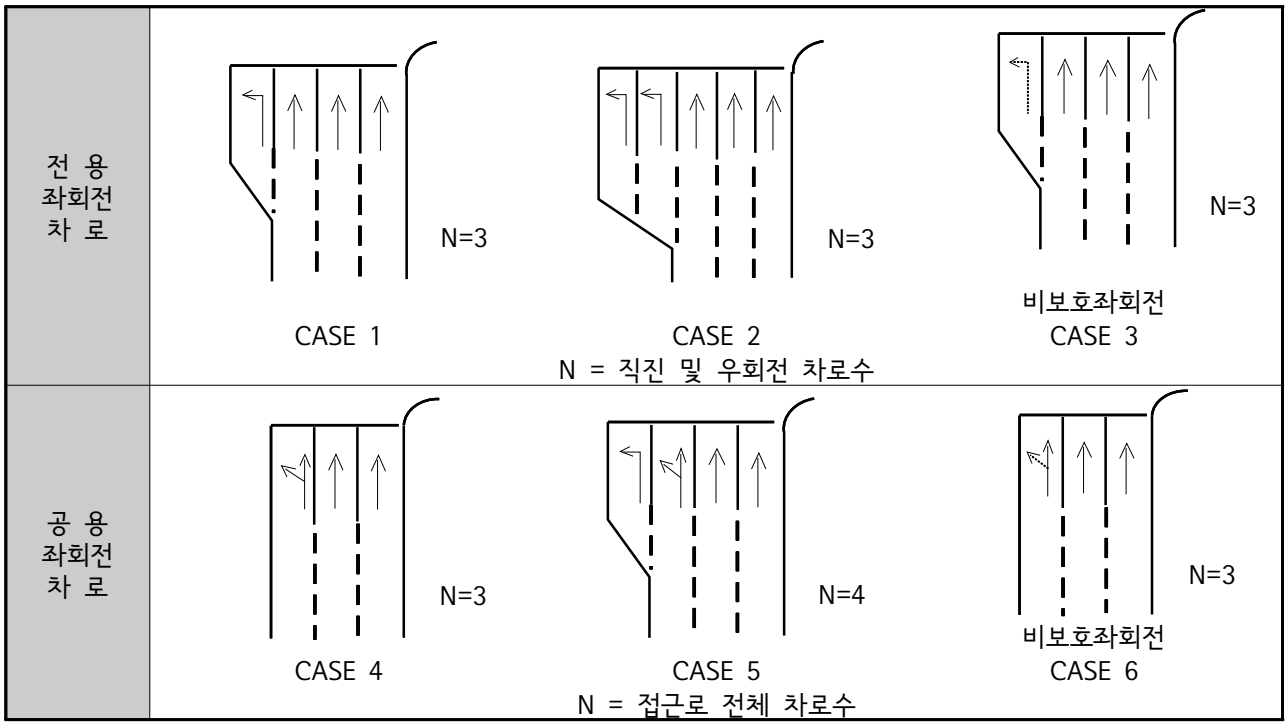
○ 신호교차로는 신호운영방법과 좌회전 전용차로 유무에 따라 용량분석 방법이 달라진다.

<신호운영과 좌회전 차로별 구분>

좌회전 차로 / 신호운영	전용좌회전 차로수		공용좌회전 차로수	
	1	2	1	2
양방보호좌회전	CASE 1	CASE 2		
직좌 동시신호			CASE 4	CASE 5*
비보호좌회전신호	CASE 3		CASE 6	

주) 왼쪽 차로가 좌회전 전용차로라 하더라도 오른쪽 차로가 공용이면 두 차로 다 공용으로 간주

<좌회전 차로의 구분>



주) 우회전 차로의 형태와는 상관이 없음

④ 회전 및 노변차로의 직진환산계수

○ 좌회전 차로의 직진환산계수(E_L)

$$E_L = E_I \times E_P \times E_U$$

여기서, E_I : 좌회전 자체의 직진환산계수

E_P : 좌회전 곡선반경 영향 직진환산계수

E_U : U턴 영향 직진환산계수

○ 우회전 차로의 노변마찰로 인한 포화차두시간 손실(L_H)

$$L_H = (L_{dw} + L_{bb} + L_p) \times 0.3$$

여기서, L_{dw} : 진출입차량의 방해

L_{bb} : 버스 정차로 인한 방해

L_p : 주차활동으로 인한 방해

○ 우회전 차로의 직진환산계수(E_{R1}, E_{R2})

여기서, E_{R1} : 도류화 되지 않은 공용우회전의 직진환산계수

E_{R2} : 도류화된 공용우회전의 직진환산계수

⑤ 차로군 분류

○ 한 접근로에서 동일한 현시에 진행하는 이동류들의 차로이용율이 다를 수 있으며, 따라서 차로별 서비스수준도 다르다. 이 이용율이 같은 이동류끼리 묶어서 몇 개의 차로군으로 분류하고 분석도 이 차로군 별로 한다. 실질적 전용 좌우회전 유무는 V_{STL} 과 V_{LF}, V_{STR}과 V_{RF}를 비교해서 판별한다. N은 전용 좌회전 차로를 제외한 접근로 전체의 차로수이다. N = 1이면 아래 계산이 불필요하다.

i) V_{LF} 및 V_{RF}

- $V_{LF} = \frac{3600\ V_{Th}}{CN\ V_L}$ ($CASE$ 4、 6)

$= \frac{7200\ V_{Th}}{C(N-1)\ V_L}$ ($CASE$ 5)

- $V_{RF} = \frac{3600\ V_{Th}}{CN\ V_R}$ ($CASE$ 1, 2, 3, 4, 6)

$= \frac{3600\ V_{Th}}{C(N-1)\ V_R}$ ($CASE$ 5)

여기서, V_{LF} : 공용 좌회전 차로에서 첫 좌회전 앞에 도착하는 직진차량 대수(vph)

V_{RF} : 공용 우회전 차로에서 첫 우회전 앞에 도착하는 직진차량 대수(vph)

ii) V_{STL} 및 V_{STR}

- $V_{STL} = \frac{1}{N}[\ V_{TH} + E_R\ V_R - E_L\ V_L(N-1)]$ $(CASE\ 4, 6)$

$= \frac{1}{N}[2(\ V_{TH} + E_R\ V_R) - E_L\ V_L(N-2)]$ $(CASE\ 5)$

- $V_{STR} = \frac{1}{N}[\ V_{TH} - E_R\ V_R(N-1)]$ $(CASE\ 1, 2, 3)$

$= \frac{1}{N}[\ V_{TH} + E_L\ V_L - E_R\ V_R(N-1)]$ $(CASE\ 4, 5, 6)$

여기서,

V_{STL} : 공용 좌회전 차로를 이용하는 직진차량의 교통량(vph)

V_{STR} : 공용 우회전 차로를 이용하는 직진차량의 교통량(vph)

iii) 차로군 분류

- 전용 좌회전 차로는 별도 차로군
- 접근로 차로수(전용 좌회전 차로 제외)가 1개 이면 하나의 통합 차로군
- $V_{STL} > V_{LF}$ 이고 $V_{STR} > V_{RF}$ 이면: 직진,좌,우회전 모두 하나의 통합차로군
- $V_{STL} < V_{LF}$ 이면: 실질적 전용 좌회전 차로군
  $V_{STR} < V_{RF}$ 이면: 실질적 전용 우회전 차로군
- $V_{STL} > V_{LF}$ 이면: 직진과 좌회전 통합 차로군
  $V_{STR} > V_{RF}$ 이면: 직진과 우회전 통합 차로군

⑥ 포화교통량 산정

○ 공용 좌 또는 우회전 차로군의 회전차로 보정계수는 회전차로의 직진환산계수와 그 차로군의 회전교통량 비율을 이용하여 구할 수 있다. 각 차로군에 포함된 회전교통량의 비율은 각 차로군의 총교통량을 알아야 구할 수 있다. 각 차로군의 총 교통량은 V_{LF} 또는 V_{RF}를 고려하여 계산한다.

아래 공식을 이용하여 차로군의 회전 교통량비 P를 계산한 후, 공식 $f = \frac{1}{1 + P(E - 1)}$에 대입하여 좌회전 또는 우회전 보정계수를 구한다.

ⅰ) 실질적 전용 좌회전 차로군: $P_L = \frac{V_L}{V_{LF} + V_L}$

ⅱ) 실질적 전용 우회전 차로군: $P_R = \frac{V_R}{V_{RF} + V_R}$

ⅲ) 공용 좌회전 차로군: $P_{LT} = \frac{V_L}{V_{Th} - V_{RF} + V_L}$

ⅳ) 공용 우회전 차로군: $P_{RT} = \frac{V_R}{V_{Th} - V_{LF} + V_R}$

ⅴ) 직진+좌+우회전 통합차로군: $P_{LT} = \frac{V_L}{V_T}$, $P_{RT} = \frac{V_R}{V_T}$

$(V_T = V_{Th} + V_L + V_R)$

$f_{LT} \times f_{RT} = \frac{1}{1 + P_{LT}(E_L - 1) + P_{RT}(E_R - 1)}$

ⅵ) 전용 좌회전 차로군 : $f_{LT} = \frac{1}{E_L}$

ⅶ) ⅰ 차로군의 포화교통량 계산

$S_i = 2,200 \times N_i \times f_{LT}(\text{또는 } f_{RT}) \times f_w \times f_g \times f_{HV}$

⑦ 서비스수준 결정

ⅰ) 용량 및 V/C

○ (V/S)i는 ⅰ 차로군의 교통량과 포화교통류율의 비를 의미하는 것으로 이를 교통량비(flow ratio)라 하고 yi로 나타내기도 한다. ⅰ 차로군의 용량은 다음식을 이용해서 얻는다.

$$c_i = S_i \times \frac{g_i}{C}$$

여기서, c_i = ⅰ 차로군의 용량(vph)

S_i = ⅰ 차로군의 포화교통류율(vph)

g_i = ⅰ 차로군의 유효녹색시간(초)

C = 주기(초)

○ (V/c)i는 i차로군의 교통량과 용량의 비를 의미하는 것으로서 이를 포화도(degree of saturation)라 하고 Xi로 나타내기도 한다. 따라서 교통량비와 포화도와의 관계는 다음과 같이 나타낼 수 있다.

$$X_i = \left(\frac{V}{c}\right)_i = \frac{V_i}{S_i\left(\frac{g_i}{C}\right)} = \frac{V_i C}{S_i g_i}$$

여기서, X_i = (v/c)i = ⅰ 차로군의 포화도

V_i = ⅰ 차로군의 교통량(vph)

g_i/C = ⅰ 차로군의 유효녹색시간비

○ Xi 값은 일반적으로 0 ~ 1.0의 값을 가지나, 도착교통량이 용량을 초과하는 경우에는 1.0보다

큰 값을 나타낼 때도 있다. 앞에서 언급한 몇 개의 차로군을 가진 접근로의 경우와 마찬가지로 교차로 전체의 용량도 별 의미가 없다.

ii) 임계차로군 및 임계 V/c 비

o 각 신호현시에 움직이는 차로군들 중에서 교통량비 y 값이 가장 큰 차로군이 임계차로군이 되며, 신호의 파라메터는 이들이 좌우한다.

o 각 현시에 속한 임계차로군의 교통량비를 합한 값은 신호주기를 계산하거나 교차로 전체의 임계 V/C비를 계산하는 데 사용된다. 이 값은 적정한 신호운영 조건하에서 교차로 전체의 혼잡도를 나타내는 지표이다.

$$X_c = \frac{C}{C-L}\sum y_i$$

여기서, X_c = 교차로 전체의 임계 v/c 비
C = 주기 (초)
L = 주기당 총 손실시간 (초)
y_i = 각 현시의 임계차로군의 교통량비

iii) 지체 계산 및 연동계수 적용

o 여기서의 지체는 분석기간동안에 도착한 차량에 대한 평균제어지체를 말하며, 여기에는 분석기간 이전의 해소되지 않은 잔여차량에 의해 야기되는 지체도 포함한다.

$$d = d_1(PF) + d_2 + d_3$$

여기서, d = 차량당 평균제어지체(초/대)
d_1 = 균일 제어지체(초/대)
PF = 신호연동에 의한 연동보정계수
d_2 = 임의도착과 과포화를 나타내는 증분지체로서, 분석기간 바로 앞 주기 끝에 잔여차량이 없을 경우(초/대)

iv) 지체 종합 및 서비스수준 판정

o 신호교차로의 각 차로군의 차량당 제어지체가 결정되면 각 차로군별 서비스 수준을 결정하고, 각 접근로의 제어지체는 차로군별 제어지체를 교통량에 관하여 가중평균하여 구하고 서비스 수준을 구한다.

○ 또 각 접근로의 제어지체를 교통량에 관하여 가중평균하여 교차로의 평균제어지체를 구하고 서비스 수준을 결정한다. 이를 수식으로 표현하면 다음과 같다.

$$d_A = \frac{\sum d_i V_i}{\sum V_i}$$

$$d_I = \frac{\sum d_A V_A}{\sum V_A}$$

여기서, d_A = A 접근로의 차량당 평균제어지체(초/대)

d_i = A 접근로 i 차로군의 차량당 평균제어지체(초/대)

V_i = i 차로군의 보정교통량(vph)

d_I = I 교차로의 차량당 평균제어지체(초/대)

V_A = A 접근로의 보정교통량(vph) 신호교차로 서비스수준 분석결과

(3) 신호교차로 서비스수준 분석 결과

○ 사업지구 주변 신호교차로 서비스수준 분석결과, 교차로 평균제어지체 9.1초/대, 서비스수준 "A"로 분석되었다.

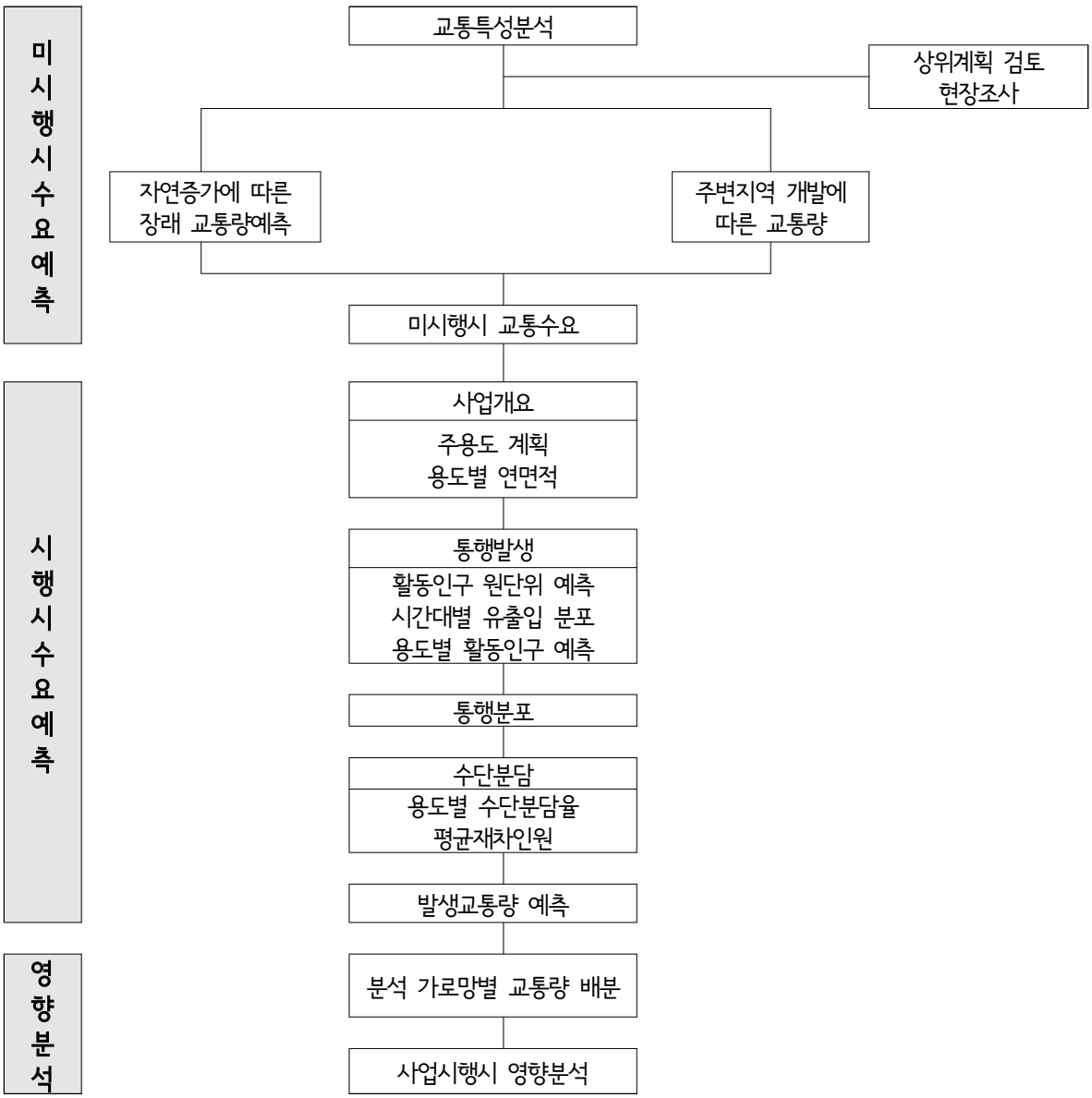
▣ 신호교차로 서비스수준 분석결과

교 차 로 명	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
② 주유소앞삼거리	2,655	9.1	A

주 : 평일 주변가로 첨두시(18:00~19:00) 분석결과임

[3] 교통수요예측

1. 수요예측 과정도



2. 사업미시행시 교통수요예측

- 장래 사업미시행시 교통량은 본 사업의 시행과는 무관하게 인구의 증가와 차량 보유대수증가, 소득수준의 향상 및 토지이용, 사회경제여건의 변화로 인해 증가하는 교통량을 의미함
- 따라서, 장래 사업미시행시 교통량을 예측하기 위해서 자연적으로 증가하는 교통량과 장래 주변지역 개발에 따른 유발교통량을 함께 고려하여 예측하였음

가. 자연증가에 따른 교통량

1) 본 분석에서는 자연증가에 따른 장래교통량을 산정하기 위하여「2014년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2015. 02, 수도권교통본부」에서 제시한 수단통행량 증가율을 본 분석의 목표년도인 2029년에 맞게 보정하여 장래 교통량을 예측하였음

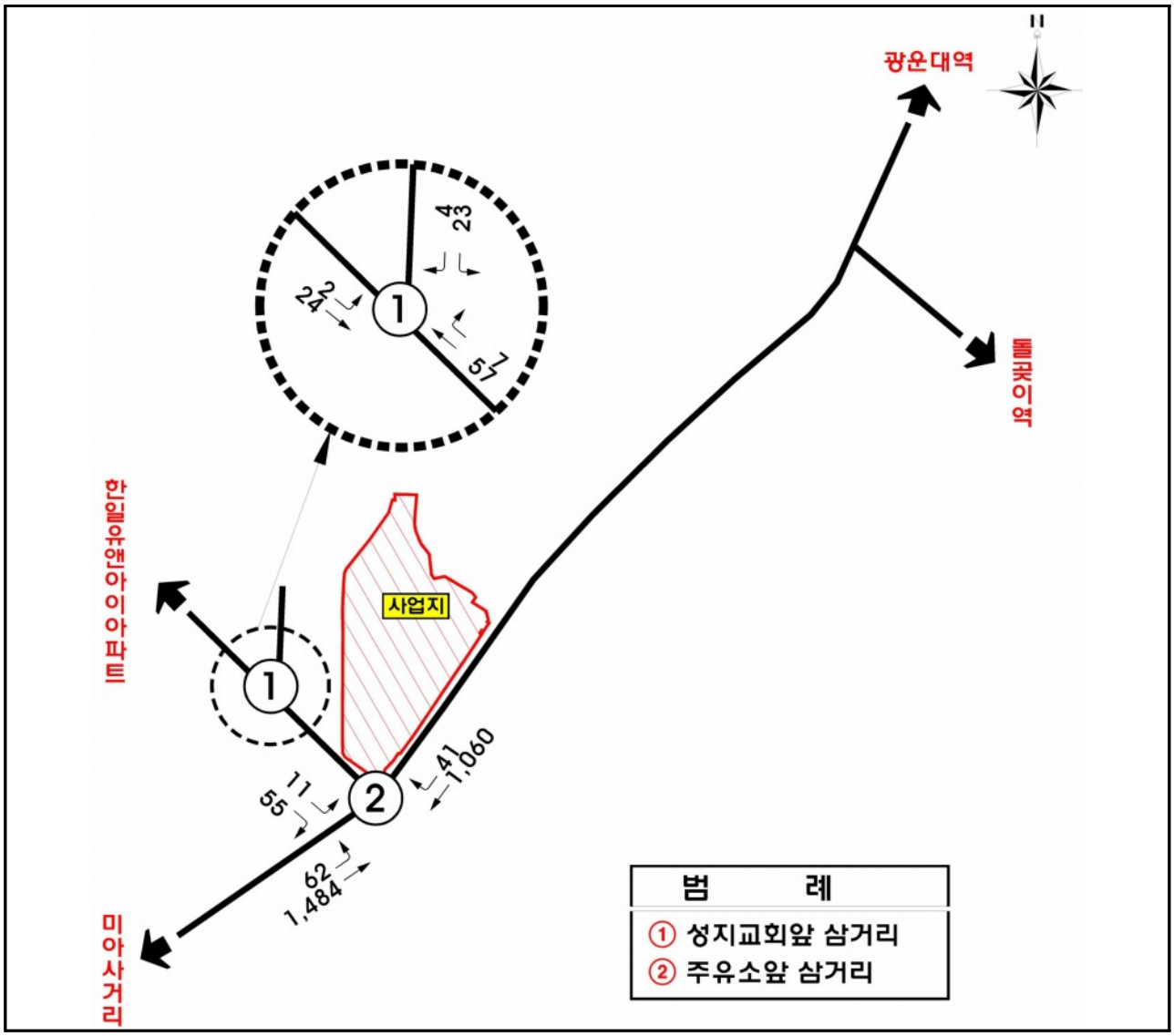
2) 장래 수단통행량 증가율을 예측한 결과 2022~2029년까지의 연평균 증가율 0.18%를 목표년도인 2029년에 적용하였음

나. 주변지역의 개발에 따른 발생교통량

1) 자연증가 교통량과 함께 본 사업지에 영향을 미칠 것으로 판단되는 주변지역 개발계획에 따른 교통수요를 충분히 반영하기 위하여 현장조사 및 문헌조사를 실시한 결과, 본 사업의 공간적 범위내의 주변지역 개발계획은 없는 것으로 조사되었음

다. 사업미시행시 교통량 및 서비스수준

<가로 및 교차로 교통량>



▣ 비신호교차로 서비스수준 분석결과(2029년 사업미시행시, 18시~19시)

교차로명	교통량 (대/시)	시간당 상충 횟수 (회/시)	서비스 수준 (LOS)
① 성지교회앞 삼거리	117	16	A

주 : 평일 주변가로 첨두시(18:00~19:00) 분석결과임

▣ 신호교차로 서비스수준 분석결과(2029년 사업미시행시, 18시~19시)

교차로명	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
② 주유소앞삼거리	2,713	13.8	A

주 : 평일 주변가로 첨두시(18:00~19:00) 분석결과임

3. 사업시행시 교통수요예측

가. 활동인구 예측

1) 1일 활동인구 예측(2022년)

① 본 사업의 시행으로 인하여 유발되는 활동인구는 공동주택의 상주인구가 3,869인/일, 방문인구가 1,135인/일로 총 5,004인/일로 추정되었으며, 근린생활시설의 경우 상근인구가 147인/일, 이용인구가 1,169인/일로 총 1,316인/일로 예측되었음

<기준년도 활동인구>

구분		세대수 및 연면적 (세대, ㎡)	발생 원단위 (인/세대, 인/1,000㎡)		활동인구 (인/일)		합계 (인/일)
			상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용	
공동주택	주거1	40	3.26	0.99	130	40	170
	주거2	572	3.62	1.08	2,071	618	2,689
	주거3	418	3.99	1.14	1,668	477	2,145
	소계	**1,030**	-	-	**3,869**	**1,135**	**5,004**
근린생활시설		3,680.00	39.92	317.53	147	1,169	1,316
합계		-	-	-	**4,016**	**2,304**	**6,320**

2) 장래 목표년도별 활동인구 예측

① 장래 활동인구 중 상주/상근인구는 시설의 추가적인 증축계획이 없는 바, 기준년도(2022년)의 원단위를 목표년도별로 동일하게 적용하여 장래를 예측하였음

② 따라서, 상주/상근인구는 장래에도 동일하게 반영하였으며, 이용인구 및 방문인구는 장래 목적통행량의 변화에 따른 활동인구수가 예상되므로「2014년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2015. 02, 수도권교통본부」에서 제시하는 목적통행량 증가율('22~'29년 : 0.25%)을 적용하여 예측하였음

③ 본 사업의 시행시 장래 목표연도(2029년)별 1일 총 활동인구를 예측한 결과, 공동주택의 경우 5,013인/일, 근린생활시설의 경우 1,330인/일로 예측되어, 총 활동인구는 6,343인/일로 예측되었음

<장래 활동인구 예측결과(2029년)>

구분		세대수 및 연면적 (세대, ㎡)	발생 원단위(인/세대, 인/1,000㎡)		활동인구(인/일)		
			상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용	합계
공동주택	주거1	40	3.26	1.00	130	40	170
	주거2	572	3.62	1.09	2,071	623	2,694
	주거3	418	3.99	1.15	1,668	481	2,149
	소계	**1,030**	-	-	**3,869**	**1,144**	**5,013**
근린생활시설		3,680.00	39.92	321.52	147	1,183	1,330
합계		-	-	-	**4,016**	**2,327**	**6,343**

주 : 상주/상근인구는 변화가 없을 것으로 가정하였음.

3) 장래 총 통행량 예측

① 본 사업시행으로 유발되는 활동인구의 통행량을 예측하기 위해서 주거시설의 상주인구에 대해서는 「2014년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2015. 02, 수도권교통본부」에서 제시하고 있는 1인당 목적통행횟수를 적용하고, 상근인구 및 방문/이용인구에 대해서는 통행의 특성상 왕복통행을 고려한 2.0통행/일을 적용하여 장래 1일 총 통행량을 예측하였음

② 장래 1일 총 통행량을 예측한 결과, 최종목표년도인 2029년을 기준으로 본 사업의 시행에 따른 총 통행량은 공동주택 11,962통행/일, 근린생활시설 1,950통행/일로 총 13,912통행/일로 예측되었음

<장래 1일 총 통행량 예측>

구분		세대수 및 연면적 (세대, ㎡)	1일 총 통행량(통행/일)		
			상주/상근	방문/이용	계
공동주택	주거1	40	326	80	406
	주거2	572	5,178	1,246	6,424
	주거3	418	4,170	962	5,132
	소계	**1,030**	**9,674**	**2,288**	**11,962**
근린생활시설		3,680.00	294	1,656	1,950
합계		-	**9,968**	**3,944**	**13,912**

나. 발생교통량 예측

1) 용도별 시간대별 유출입 분포

(단위 : %)

구분 / 시간	공동주택 상주인구						공동주택 방문인구		근린생활시설			
	통근		통학		기타				상근인구		이용인구	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시이전	0	9.6	0	6.3	0	0.8	0	0	2.1	0	0	0
07-08	0	29.3	0	38.3	0	2.3	0	0	13.8	0	0.2	0
08-09	0	45.5	0	43.7	1.3	4.2	1.8	0.5	50.3	0	0.5	0.1
09-10	0	9.4	0	8.3	3.2	4.6	5.3	2.3	23.4	0	1.1	0.4
10-11	0	4.7	0	2.6	4.8	7.1	5.7	3.6	6.9	0	4.1	2.7
11-12	0	1.5	0	0.8	8.6	10.2	7.8	5	2.2	0	9.9	5.9
12-13	0	0	1.1	0	7.3	8.1	8.3	8.6	0.9	0	11.3	12.6
13-14	0	0	3.8	0	8.1	7.7	10.1	9.5	0.3	0	8.9	9.2
14-15	0	0	4.6	0	10.4	13.3	12.2	10	0.1	0	8.7	8.2
15-16	1.1	0	5.9	0	12.3	10.9	11.3	10.4	0	0	8.3	8.5
16-17	3.8	0	15.2	0	10.8	8.4	11.8	10.4	0	1.3	8.9	8.7
17-18	8.6	0	21.3	0	9.2	7.3	9.8	9.5	0	4.9	9.7	9.8
18-19	25.3	0	15.7	0	8.3	6	6.8	9.5	0	15.5	12	10.7
19-20	27.8	0	14.2	0	7.5	5.9	5	8.6	0	18.3	8.4	11.6
20-21	20.4	0	10	0	5.3	3.2	3.6	7.2	0	25.6	5.4	7.6
21시이후	13	0	8.2	0	2.9	0	0.5	4.9	0	34.4	2.6	4
계	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

자료 : 본 분석기관 현장조사 및 문헌조사치

2) 용도별·시간대별 유출입 통행량

<2029년 용도별·시간대별 유출입 통행량>

(단위 : 통행/시)

구분 / 시간	공동주택 상주인구						공동주택 방문인구		근린생활				합계		
	통근		통학		기타				상근인구		이용인구				
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
07시이전	-	242	-	44	-	13	-	-	3	-	-	-	3	299	302
07-08	-	738	-	270	-	37	-	-	21	-	2	-	23	1,045	1,068
08-09	**-**	**1,147**	**-**	**309**	**21**	**68**	**21**	**6**	**74**	**-**	**4**	**1**	**120**	**1,531**	**1,651**
09-10	-	237	-	59	52	74	61	26	35	-	9	3	157	399	556
10-11	-	118	-	18	77	114	65	41	10	-	34	22	186	313	499
11-12	-	38	-	6	139	164	89	58	3	-	81	49	312	315	627
12-13	-	-	8	-	118	130	95	98	1	-	93	104	315	332	647
13-14	-	-	27	-	130	124	116	109	-	-	74	76	347	309	656
14-15	-	-	32	-	168	214	140	114	-	-	72	68	412	396	808
15-16	28	-	42	-	197	176	129	119	-	-	69	70	465	365	830
16-17	96	-	107	-	174	135	134	119	-	2	74	72	585	328	913
17-18	217	-	150	-	148	118	112	109	-	7	80	82	707	316	1,023
18-19	**638**	**-**	**111**	**-**	**134**	**97**	**78**	**109**	**-**	**23**	**99**	**89**	**1,060**	**318**	**1,378**
19-20	701	-	100	-	121	95	57	98	-	27	70	96	1,049	316	1,365
20-21	513	-	71	-	85	52	41	82	-	37	45	63	755	234	989
21시이후	327	-	58	-	47	-	6	56	-	51	22	33	460	140	600
계	**2,520**	**2,520**	**706**	**706**	**1,611**	**1,611**	**1,144**	**1,144**	**147**	**147**	**828**	**828**	**6,956**	**6,956**	**13,912**

주 : 사업지 첨두시는 08시~09시이며, 주변가로 첨두시는 18시~19시임

3) 교통수단 분담율 예측

① 수단분담은 통행발생 과정에서 추정된 활동인구의 통행량을 교통수단별로 분류하는 과정으로 선택가능한 교통수단중 통행자가 각 교통수단을 이용할 비율을 추정하는 것이며, 일반적으로 교통수단 이용실태는 건물의 용도 및 입지여건, 주변지역의 교통특성 및 교통관련 계획 등에 따라 차이가 발생할 수 있음.

② 본 분석에서는 사업지 활동인구의 유출입 수단분담율을 파악하기 위하여 유사시설의 현장조사자료 및 문헌자료를 토대로 사업지의 입지여건 및 통행패턴을 감안하여 적용하였으며, 장래 교통수단별 분담율은「2014년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2015. 02, 수도권교통본부」에서 제시하고 있는 수단통행량 증가율을 적용하여 예측하였음.

<수단분담율 현황(2022년)>

(단위 : %)

구분		승용차	택시	버스	도시철도	도보 및 기타	계
주거시설	통근	42.7	4.1	22	25.6	5.6	5.6
	통학	8.1	3	32	24.3	32.6	32.6
	기타	27.5	8.2	26.8	23.6	13.9	13.9
	방문	28.5	5.6	22.9	27.5	12.5	12.5
근린생활시설	상근	26.5	6.5	21	12.9	33.1	33.1
	이용	6.0	3.3	7.7	6.5	76.5	76.5

자료 : 본 분석기관 현장조사 및 문헌자료치

<2029년 장래 수단분담율 예측>

(단위 : %)

구분		승용차	택시	버스	도시철도	도보 및 기타	계
주거시설	통근	42.8	4.1	21.9	25.6	5.6	100.0
	통학	8.1	3.0	31.7	24.2	33.0	100.0
	기타	27.5	8.1	26.6	23.6	14.2	100.0
	방문	29.4	5.7	23.4	28.3	13.2	100.0
근린생활시설	상근	26.4	6.4	20.8	12.8	33.6	100.0
	이용	5.9	3.2	7.6	6.4	76.9	100.0

4) 수단별·시간대별 유출입 통행량 예측

<2029년 수단별·시간대별 유출입 통행량>

(단위 : 통행/시)

구분	승용차		택시		버스		도시철도		도보 및 기타		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07시이전	1	112	-	12	1	69	-	75	1	31	3	299	302
07-08	6	348	1	41	4	258	3	263	9	135	23	1,045	1,068
08-09	32	537	8	62	26	368	20	387	34	177	120	1,531	1,651
09-10	42	134	9	19	37	97	35	99	34	50	157	399	556
10-11	45	96	12	17	40	74	39	74	50	52	186	313	499
11-12	70	82	19	20	65	72	63	69	95	72	312	315	627
12-13	66	70	18	20	63	66	64	65	104	111	315	332	647
13-14	76	70	20	18	77	65	75	65	99	91	347	309	656
14-15	94	97	25	25	92	89	93	87	108	98	412	396	808
15-16	111	87	28	23	108	79	104	80	114	96	465	365	830
16-17	141	77	31	20	138	68	135	71	140	92	585	328	913
17-18	184	72	35	19	165	64	164	65	159	96	707	316	1,023
18-19	348	70	47	18	238	63	250	63	177	104	1,060	318	1,378
19-20	362	68	47	18	236	62	252	59	152	109	1,049	316	1,365
20-21	264	52	33	14	171	46	183	44	104	78	755	234	989
21시이후	161	31	20	7	106	27	111	25	62	50	460	140	600
계	2,003	2,003	353	353	1,567	1,567	1,591	1,591	1,442	1,442	6,956	6,956	13,912

주 : 사업지 첨두시는 08시~09시이며, 주변가로 첨두시는 18시~19시임

5) 평균재차인원 산정

① 수단별·시간대별 유출입 통행량을 발생교통량으로 예측하기 위해서는 수단별 통행량에 각 수단별 평균재차인원을 적용하여 발생교통량을 산출하여야 함

② 이에, 평균재차인원 산정은 유사시설 문헌자료의 조사를 통하여 해당 시설별로 산출하였으며, 대중교통은 사업지를 이용하는 이용객의 유무와 관계없이 정규노선을 운행하므로 본 사업지 발생교통량과는 무관함으로 승용차와 택시로 구분하여 장래 발생교통량을 예측하고자 함

<차종별 평균재차인원 산정>

(단위 : 인/대)

평균재차인원	승용차	택시
주거시설	1.42	1.49
근린생활시설	1.61	1.64

자료 : 문헌자료

6) 장래 발생교통량 예측

① 상기의 시간대별 교통수단별 통행량에 수단별 평균재차인원을 적용하여 장래 목표년도별 수단별·시간대별 발생교통량을 산정한 결과, 장래 최종목표년도인 2029년에 1일 총 발생교통량은 3,290대/일로 예측되었음

<사업지 발생교통량 예측치 종합(2029년)>

(단위 : 대/시, 대/일)

구분		승용차		택시		합계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
본 사업지	사업지 첨두시	21	380	5	42	26	422	448
	주변가로 첨두시	246	50	31	12	277	62	339
	1일 발생교통량	1,410	1,410	235	235	1,645	1,645	3,290

주 : 사업지 첨두시는 08시~09시이며, 주변가로 첨두시는 18시~19시임

<2029년 발생교통량 예측>

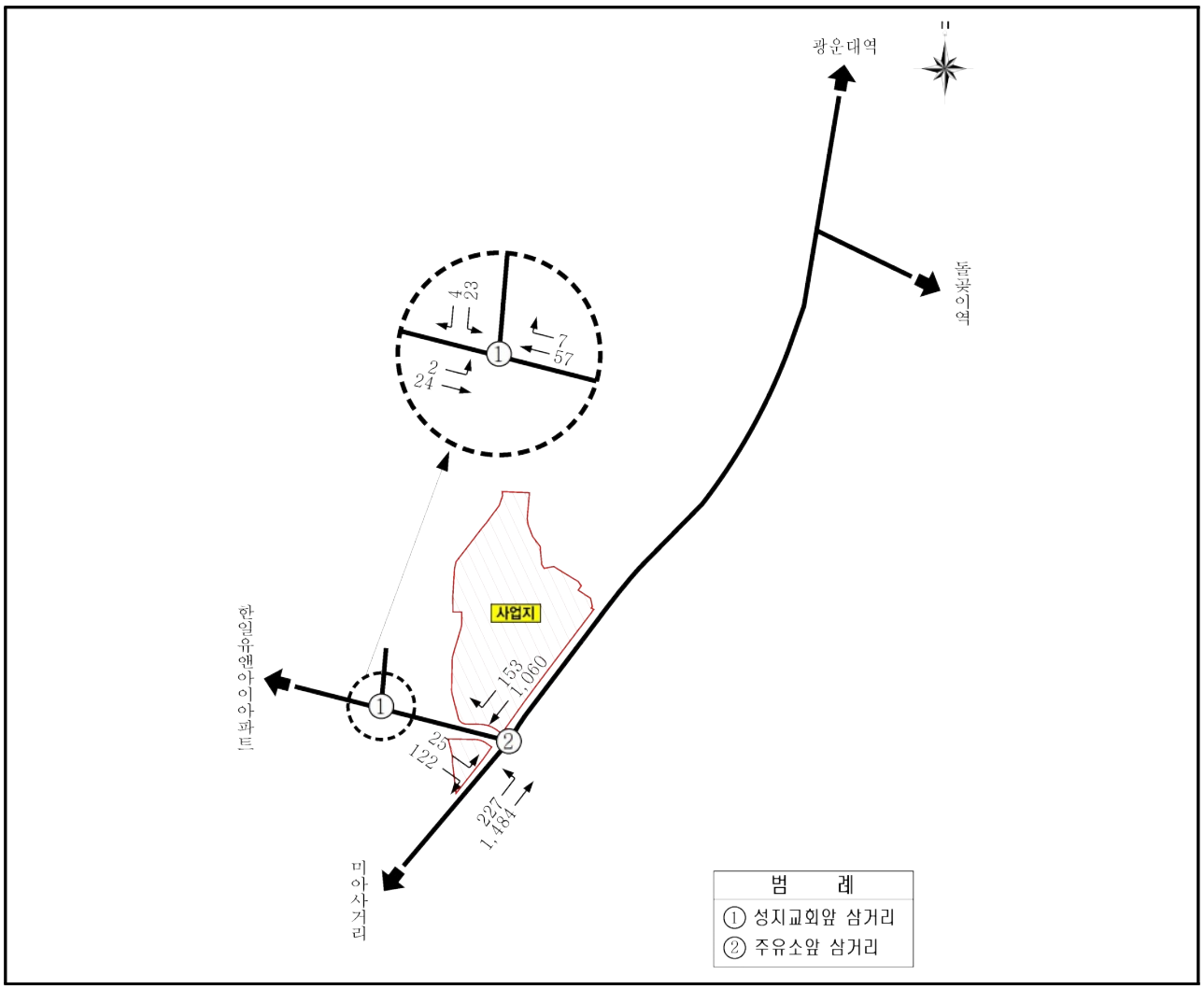
(단위 : 대/시)

구분	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07시 이전	1	79	-	9	1	88	89
07-08	4	243	1	27	5	270	275
08-09	21	380	5	42	26	422	448
09-10	30	94	6	13	36	107	143
10-11	31	68	9	12	40	80	120
11-12	51	57	12	13	63	70	133
12-13	47	49	12	13	59	62	121
13-14	53	49	14	12	67	61	128
14-15	66	68	16	16	82	84	166
15-16	78	62	19	15	97	77	174
16-17	99	55	20	13	119	68	187
17-18	129	51	22	13	151	64	215
18-19	246	50	31	12	277	62	339
19-20	255	47	32	11	287	58	345
20-21	185	37	22	9	207	46	253
21시 이후	114	21	14	5	128	26	154
계	1,410	1,410	235	235	1,645	1,645	3,290

주 : 사업지 첨두시는 08시~09시이며, 주변가로 첨두시는 18시~19시임

다. 사업시행시 교통영향 분석

<가로 및 교차로 교통량>



▣ 비신호교차로 서비스수준 분석결과(2029년 사업시행시, 18시~19시)

교차로명	교통량 (대/시)	시간당 상충 횟수 (회/시)	서비스 수준 (LOS)
① 성지교회앞 삼거리	117	16	A

주 : 평일 주변가로 첨두시(18:00~19:00) 분석결과임

▣ 신호교차로 서비스수준 분석결과(2029년 사업시행시, 18시~19시)

교차로명	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
② 주유소앞삼거리	3,071	18.8	B

주 : 평일 주변가로 첨두시(18:00~19:00) 분석결과임

[4] 법정주차대수 산정

1. 법정주차대수 산정 기준 검토

1) 본 사업지는 『서울시 주차장설치 및 관리조례, 서울시, 2020.7.16. 일부개정』의 제20조 제①항에 의거하여 부설주차장의 설치기준은 별표 2에 의거하여 산정하였음

<부설주차장의 설치대상 시설물종류 및 설치기준(별표 2)>

시설물	설치기준
3. 제1종 근린생활시설 (`제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	**시설면적 134㎡당 1대**
5. 다가구주택, 공동주택(외국공관안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 오피스텔	**「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수(다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택 전용면적 산정방법을 따른다)로 하되, 주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우에는 세대당(오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당) 1대(전용면적이 30제곱미터이하인 경우에는 0.5대, 60제곱미터이하인 경우0.8대)**이상으로 한다. 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 원룸형은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.
10. 그 밖의 건축물	대학생기숙사 : 시설면적 400㎡ 당 1대 **대학생기숙사를 제외한 그 밖의 건축물 : 시설면적 200㎡ 당 1대**

자료 : 『서울시 주차장 설치 및 관리조례, 서울시, 2020.7.16. 일부개정』
주 : 세부내용은 본 사업지 해당부분 관련된 기준임

제27조(주차장)

① 주택단지에는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 하여 다음 표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수(소수점 이하의 끝수는 이를 1대로 본다)이상의 주차장을 설치하되, **세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.7대)이상**이 되도록 하여야 한다.

주택의 규모별 (전용면적:㎡)	주차장설치기준(대/㎡)			
	서울특별시	광역시 및 수도권내의 시지역	시지역 및 수도권내의 군지역	기타지역
85㎡이하	**1/75**	1/85	1/95	1/110
85㎡초과	**1/65**	1/70	1/75	1/85

자료 : 『주택건설기준 등에 관한 규정, 대통령령, 2020.1.7. 일부개정』
주 : 음영부분은 본 사업지와 관련된 부분임

<부설주차장의 설치대상 시설물종류 및 설치기준(별표 3)>

제20조(부설주차장의 설치기준)

① 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 설치기준은 별표 2와 같다.

② 제1항에 따른 부설주차장의 주차대수의 산정에 있어 2단식 이상의 기계식 주차장을 설치하는 경우의 주차대수의 산정기준은 규칙으로 정한다.

자료 : 『서울시 주차장 설치 및 관리조례, 서울시, 2020.7.16. 일부개정』
주 : 세부내용은 본 사업지 해당부분 관련된 기준임

나. 법정주차대수 산정 결과

1) 상기의 법정주차대수 산정기준을 적용하여 본 사업지의 법정주차대수를 산정한 결과, 공동주택 : 980대, 비주거시설 : 21대로 총 1,001대로 산정되었음

<법정주차대수 산정결과>

(단위 : 대, ㎡)

구분		세대수	법정주차 산정면적 (㎡)	설치기준 (전용면적)		법정주차대수(대)	
용도	타입			면적기준	세대당	면적기준	세대당
공동주택	60㎡이하	612	36,306.16	1/75	0.8	484.1	489.6
	60㎡초과 85㎡이하	372	31,612.56	1/75	1.0	421.5	372.0
	85㎡초과	46	4,828.62	1/65	1.0	74.3	46.0
	소계	1,030	-	-	-	979.9	907.6
	적용치		-	-		979.9 ≒ **980**	
비주거시설	사회복지시설 등		2,570.00	200		12.8	
	근린생활시설		1,110.00	134		8.3	
	소계		-	-		21.1 ≒ **21**	
합계			-	-		**1,001**	

<주차 종합>

(단위 : 대, %)

구분	법정 주차대수		계획주차대수(대)		법정주차대비(%)	
	공동주택	비주거시설	공동주택	비주거시설	공동주택	근린생활시설
합계	980	21	1,339	28	136.6%	133.3%
	1,001		1,367		136.6%	

5 사업시행에 따른 개선방안

5.1. 개선방안

5.1.1 가로 및 교차로

○ 사업지 진출입로 및 접속부 교차로 운영계획 수립

○ 주유소앞 삼거리 최적신호운영방안 제시

○ 주유소앞 삼거리 기하구조 변경계획 수립

- 기하구조 변경
- 월계로상 미아사거리 → 사업지 진출입구 방면 좌회전 차로 길이 37m→57m 확대

5.1.2 진출입 동선

○ 사업지 진출입로 차로 폭원 확대

- 현황 B = 6m~8m → 13m

○ 원활한 진출입을 위한 회전반경 확보(R=6m~12m)

○ 사업지 내·외부 차로운영계획 수립

5.1.3 대중교통 및 보행

○ 버스 회차공간 확보

○ 전면공지 보도 조성

○ 사업지 북서측 공공보행통로(B=6.0m) 설치

○ 사업지 진출입로상 양측 보도 설치(B=2.0m)

○ 보행동선 단절지점에 횡단보도 설치(10개소)

○ 점자블록 설치 및 횡단보도 턱낮춤 시공

5.1.4 주차시설

- 법정주차대수 : 1,001대
- 계획주차대수 : 1,367대(공동주택 : 1,339대_세대당 1.3대, 비주거시설 28대, 자주식 100%)
- 법정대비 136.6%
- 확장형 주차구획 계획대수의 30% 이상 계획
- 지하주차장내 주차동선 체계 수립
- 자전거 보관소 설치
  - 법정주차 설치대수의 20% 이상 계획

5.1.5 교통안전 및 기타

- 반사경 설치(2개소)
- 차량 경고등 설치(지상 : 3개소)
- 사업지앞 월계로 및 주변가로 일부 구간 도로재포장 및 재도색
- 사업지 진출입로상 칼라 미끄럼방지포장 설치
- 사업지 진출입로상 차로방향 노면표시 설치
- 각종 교통안전표지판 및 노면표시 설치

<교통처리계획 방안>

항 목	지점	개 선 방 안	시행시기	시행주체	비용부담자
주변 가로 및 교차로	Ⓐ	•사업지 진출입로 및 접속부 교차로 운영계획 수립	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	-	•주유소앞 삼거리 최적신호운영방안 제시	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	Ⓑ	•주유소앞 삼거리 기하구조 변경계획 수립 - 기하구조 변경 - 월계로상 미아사거리 → 사업지 진출입구 방면 좌회전 차로 길이 37m→57m 확대	사업완료시	사업시행자	사업시행자
진출입 동 선	-	•사업지 진출입로 차로 폭원 확대 - 현황 6m~8m → 13m	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	-	•원활한 진출입을 위한 회전반경 확보(R=6m~12m)	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	-	•사업지 내·외부 차로운영계획 수립	사업완료시	사업시행자	사업시행자
대중 교통 및 보행	Ⓒ	•버스 회차공간 확보	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	-	•전면공지 보도 조성	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	-	•사업지 북서측 공공보행통로(B=6.0m) 설치	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	-	•사업지 진출입로상 양측 보도 설치(B=2.0m)	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	-	•보행동선 단절지점에 횡단보도 설치(10개소)	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	-	•점자블록 설치 및 횡단보도 턱낮춤 시공	사업완료시	사업시행자	사업시행자
주 차	-	•법정주차대수 : 1,001대 •계획주차대수 : 1,367대(공동주택 : 1,339대_세대당 1.3대, 비주거시설 28대, 자주식 100%) •법정대비 136.6% •확장형 주차구획 계획대수의 30%이상 계획 •지하주차장내 주차동선 체계 수립 •자전거 보관소 설치 - 법정주차 설치대수의 20%이상 계획	사업완료시	사업시행자	사업시행자
교통 안전 및 기타	-	•반사경 설치(2개소)	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	-	•차량경고등 설치(지상 : 3개소)	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	-	•사업지앞 월계로 및 주변가로 일부구간 도로재포장 및 재도색	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	-	•사업지 진출입로상 칼라미끄럼방지포장 설치	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	-	•사업지 진출입로상 차로방향 노면표시 설치	사업완료시	사업시행자	사업시행자
	-	•각종 교통안전표지판 및 노면표시 설치	사업완료시	사업시행자	사업시행자

첨부3

경관성 검토서

[1] 사업의 개요

[2] 관련법규 및 상위계획검토

[3] 경관현황조사 및 분석

[4] 경관영향예측 검토

[5] 경관영향 저감방안

목 차

1 사업의 개요

1. 사업의 범위 ····· 2
2. 건축계획 ····· 3
3. 계획의 수행과정 ····· 4

2 관련법규 및 상위계획검토

1. 관련법규 검토 ····· 6
2. 상위계획 검토 ····· 8

3 경관현황조사 및 분석

1. 서울시의 이미지 ····· 17
2. 경관자원 현황조사 및 분석 ····· 18
3. 대상지 주변 현황 ····· 20
4. 경관구조분석 ····· 21
5. 종합분석 및 과제도출 ····· 22

4 경관영향예측 검토

1. 조망관련 이론검토 ····· 24
2. 예비조망점 선정 및 가시 분석 ····· 27
3. 주요 조망점 선정 ····· 34
4. 경관영향검토 ····· 35
5. 스카이라인 검토 ····· 44

5 경관영향 저감방안

1. 건축물경관 저감방안 ····· 46
2. 색채경관 저감방안 ····· 48
3. 외부공간 경관조성 및 저감방안 ····· 53
4. 야간경관 저감방안 ····· 56

1 사업의 개요

1. 사업의 범위
2. 건축계획
3. 계획의 수행과정

1 사업의 개요

1. 사업의 범위

가. 사업명

- 미아4의1구역 주택재건축정비사업

나. 공간적 범위

- 위치 : 서울시 강북구 미아동 8-373번지
- 면적 : 53,379.7㎡

다. 사업의 목적

- 경관변화를 유발하는 인공시설에 대한 경관예측변화를 다양한 시점을 고려한 조망점을 선정하여 미리 시뮬레이션 함으로 향후 예측되는 경관변화를 최소화하고 경관 영향 분석 및 영향에 따른 저감방안 제시를 통해 개발에 따른 지역 환경의 Amenity에 부정적 영향 최소화 도모

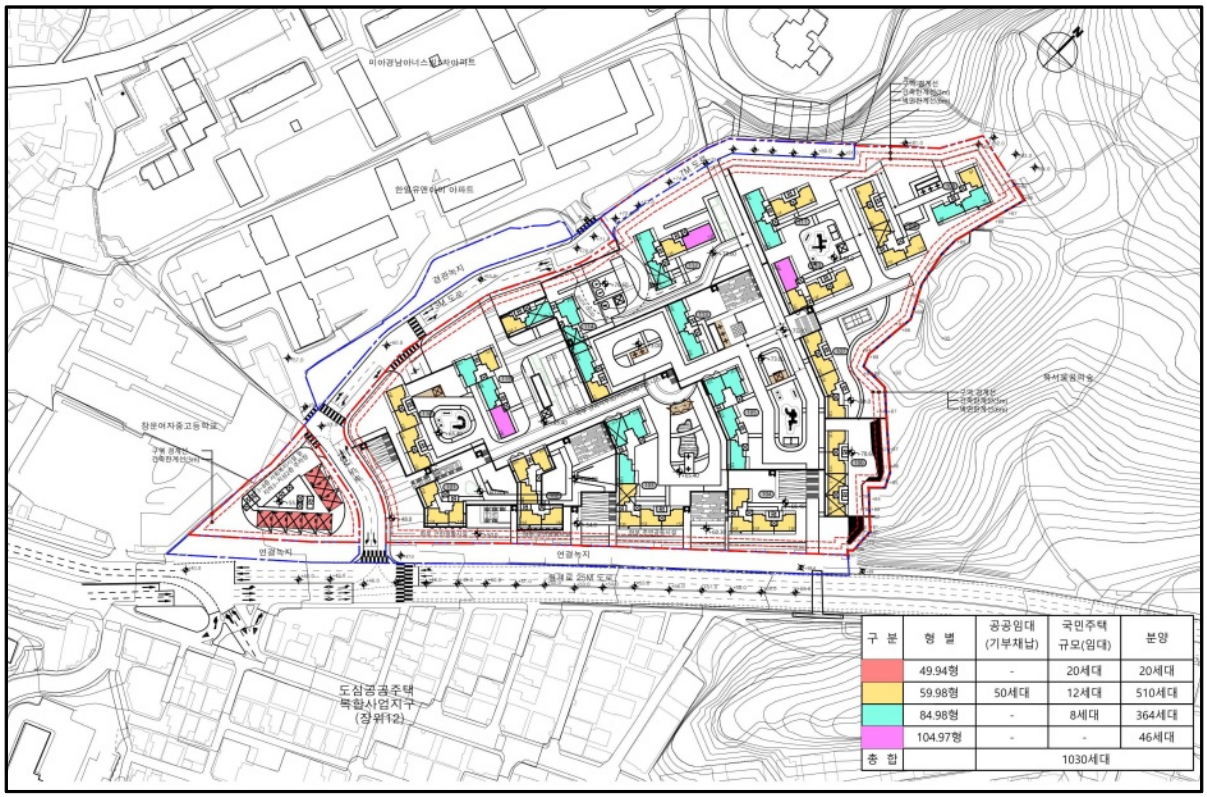


2. 건축계획

가. 건축개요

구분	내용		
공사명	미아4의1구역 주택재건축정비사업		
대지위치	서울시 강북구 미아동 8-373번지		
지역지구	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층), 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역		
대지면적	공부상 면적	53,379.70㎡	100.00%
	기부채납	8,014.90㎡	15.01%
	실 사업면적	45,364.80㎡	84.99%
연면적	지상층	106,205.60㎡	
	지하층	60,699.98㎡	
	계	166,905.58㎡	
	용적률 산정용	106,205.60㎡	
용적율	전체	234.11%	
세대수	1,030 세대		
건축면적	12,212.01㎡		
건폐율	26.92%		
층수	지하 3층, 지상 22층		
조경면적	법정	6,804.72㎡ (대지면적의 15%)	
	계획	17,267.89㎡ (대지면적의 38.06%)	

나. 단지 배치도



3. 계획의 수행과정

가. 분석 시 중점 착안사항

- 원·중·근경으로 구분하여 주요도로 및 결절부 등 다양한 조망점에서 분석
- 상지 주변 인공시설물 및 자연경관과의 조화성 및 관계성 검토

나. 저감방안 수립 시 중점 착안사항

- 관련법규 및 상위계획 검토 후 사업계획 시 가이드라인 준용 및 저감방안 수립

관련법규 및 상위계획검토
관련법규 검토
상위계획 검토
▼
경관현황조사 및 분석
서울시의 이미지
경관자원 현황조사 및 분석
대상지 주변 현황
경관구조분석
종합분석 및 과제도출
▼
경관영향예측 검토
조망관련 이론검토
예비조망점 선정 및 가시 분석
주요 조망점 선정
경관영향검토
스카이라인 검토
▼
경관영향 저감방안
건축물경관 저감방안
색채경관 저감방안
외부공간 경관조성 및 저감방안
야간경관 저감방안

② 관련법규 및 상위계획검토

1. 관련법규 검토
2. 상위계획 검토

2 관련법규 및 상위계획검토

1. 관련법규 검토

가. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

- 녹지지역 중 보전녹지지역 : 도시의 자연환경 · 경관 · 산림 및 녹지공간을 보전할 필요가 있는 지역으로 국립공원, 도시공원 등이 해당됨
- 경관지구 중 자연경관지구, 수변경관지구 : 자연경관의 성격을 지님
- 경관지구 중 시가지경관지구 : 도시경관의 성격을 지님
- 미관지구 중 중심지미관지구, 일반미관지구 : 도시경관의 성격을 지님
- 광역도시계획, 도시기본계획, 도시관리계획, 지구단위계획의 수립 시 경관과 관련된 계획 또는 내용이 포함되도록 하고 있음

< 도시기본계획 >

- 도시기본계획의 내용 중 경관관리에 관한 사항이 포함되어 있음(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제19조)
- 현황분석, 기본구상, 경관관리대상지역, 경관지침 제시, 경관관리구상도면으로 구성된 경관계획이 수립됨(도시기본계획수립지침 제5장 부문별 수립기준, 제8절 경관 및 미관)
- 경관관리를 위해 경관관리대상지역을 설정하고 대상지역별 관리전략을 제시함(도시기본계획수립지침 제5장 부문별 수립기준, 제8절 경관 및 미관)

< 도시관리계획 >

- 경관지구 · 미관지구 · 보존지구 등의 지정을 통하여 경관을 관리하고, 경관의 보존과 관련되는 공원 · 녹지 등을 도시계획시설로 결정할 수 있음(도시관리계획 수립지침, 제6편 경관과 안전계획, 제1장 경관계획)
- 경관지침으로서 건축선지정 · 건폐율 및 용적률 · 건축물의 높이제한 등을 도시관리계획에 반영함(도시관리계획 수립지침, 제6편 경관과 안전계획, 제1장 경관계획)

< 지구단위계획 >

- 지구단위계획의 내용으로 경관계획이 포함되어 있음
- 구역의 특성을 살릴 수 있는 곳에서 야간경관을 향상시킬 필요가 있는 경우에는 그 방안을 제시하도록 함
- 일부지역에 대해서는 경관상세계획을 수립 검토
- 검토 후, 해당지역에서 경관상세계획을 수립하는 경우에 스카이라인, 야경, 색채, 광고물, 가로, 안내물, 랜드마크, 조망점, 유적지, 보전지역, 건축선, 건물의 높이·길이, 창문의 위치·크기, 지붕형상, 기타 공원·녹지조성계획 등이 계획지침으로 작성됨

나. 경관법

< 경관법의 정의 >

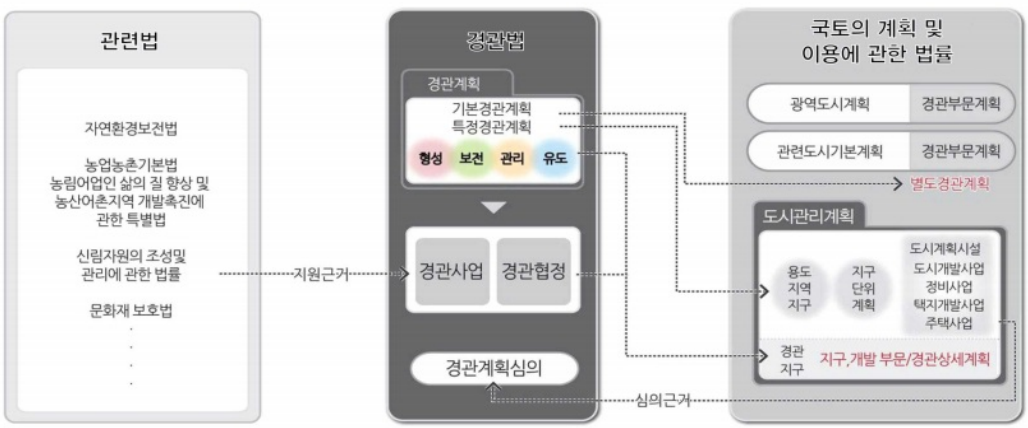
- 경관법은 국토의 체계적 경관관리를 위하여 각종 경관자원의 보전, 관리, 형성에 필요한 사항들을 정함으로써 아름답고 쾌적한 지역특성을 나타내는 국토 환경 및 지역 환경의 조성에 기여함을 목적으로 함

< 경관법의 기본원칙 >

- 지역의 고유한 자연·역사 및 문화를 드러내고 지역주민들의 생활 및 경제활동과의 긴밀한 관계 속에서 지역주민의 합의를 통하여 양호한 경관이 유지될 수 있도록 관리할 것
- 개발과 관련된 행위는 경관과 조화·균형을 이루도록 할 것
- 우수한 경관을 보전하고 훼손된 경관을 개선·복원함과 동시에 새롭게 형성되는 경관은 개성 있는 요소를 가지도록 유도할 것
- 각 지역의 경관이 고유한 특성과 다양성을 가질 수 있도록 자율적인 경관행정 운영방식을 권장하고, 지역주민이 이에 주체적으로 참여할 수 있도록 할 것
- 국민이 아름답고 쾌적한 경관을 향유할 수 있도록 할 것

< 경관계획의 내용 >

- 경관계획의 기본방향 및 목표에 관한 사항
- 경관자원의 조사 및 평가에 관한 사항
- 경관형성의 전망 및 대책 수립에 관한 사항
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조 제1항 제1호에 따른 경관지구 및 제2호에 따른 미관지구의 관리 및 운용에 관한 사항
- 경관관리 행정체계 및 실천방안에 관한 사항
- 경관계획의 시행을 위한 재원조달 및 단계적 추진에 관한 사항
- 그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성에 관한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항



2. 상위계획 검토

가. 서울시 도시기본계획

▌2030년 서울시 미래상

"소통과 배려가 있는 행복한 시민도시"

▌핵심이슈별 목표와 전략

핵심이슈1	**"차별없이 더불어 사는 사람중심 도시"** -초고령 사회에 대응한 복지시스템 마련 -시민 누구나 건강하게 사는 생활터전 조성 -양극화 및 차별 해소를 위한 사회시스템 구축 -전 생애에 걸쳐 학습 가능한 교육시스템 구축 -성평등과 사회적 돌봄의 실현
핵심이슈2	**"일자리와 활력이 넘치는 글로벌 상생도시"** -창의와 혁신에 기반한 글로벌 경제도시 도약 -경제주체 간 동반성장과 지역의 상생발전 도모 -사람과 일자리 중심의 활력경제 실현
핵심이슈3	**"역사가 살아있는 즐거운 문화도시"** -생활 속에 살아 숨 쉬는 도시역사 구현 -마음으로 느낄 수 있는 도시경관 관리 -모두가 함께 누리는 다양한 도시문화 창출
핵심이슈4	**"생명이 살아 숨쉬는 안심도시"** -공원 선도형 생태도시 조성 -에너지 효율적인 자원순환도시 실현 -다 함께 지켜주는 안전한 도시 만들기
핵심이슈5	**"주거가 안정되고 이동이 편한 주민 공동체 도시"** -삶터와 일터가 어우러진 도시재생 추진 -승용차에 의존하지 않아도 편리하게 생활할 수 있는 녹색교통환경 조성 -선택이 자유롭고 안정된 주거공간 확대

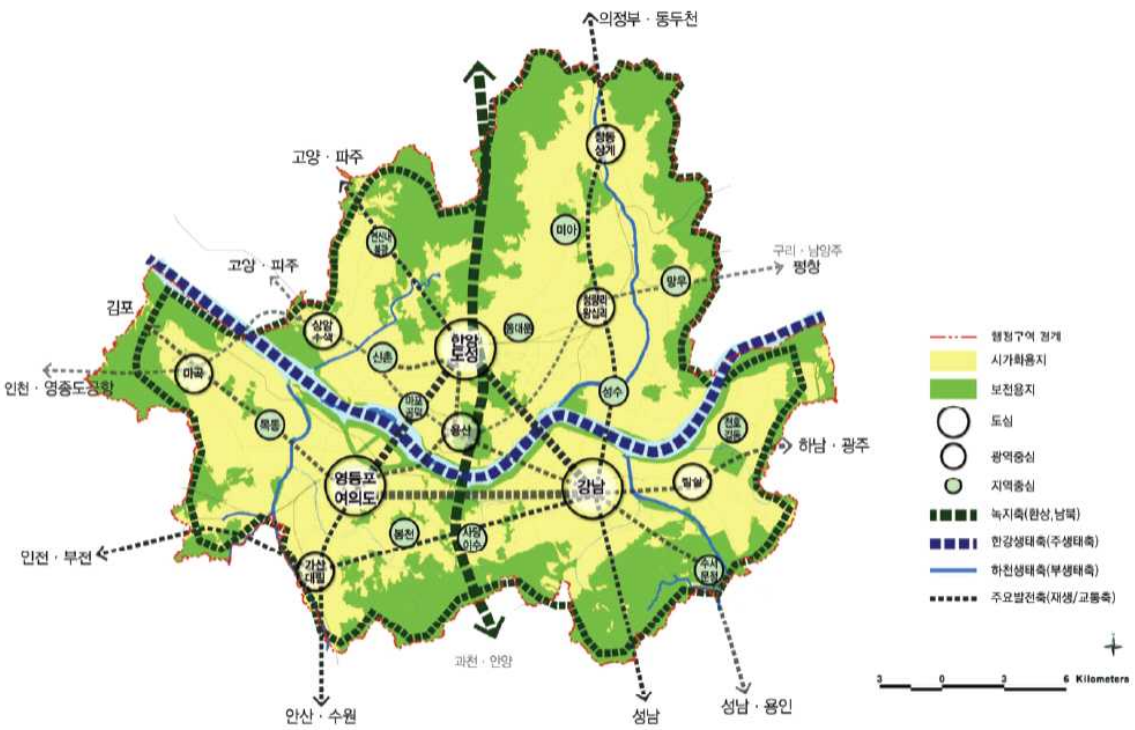
▌도시공간구조 설정

< 중심지 체계(3도심, 7광역중심, 12지역중심) >

구분	중심지	광역권	시가지 개발특징
도심	도심	한양도성, 영등포·여의도, 강남	-글로벌 경쟁력 강화
광역중심	도심권	용산	-기능적으로 특화된 중심지 육성을 통한 권역별 균형발전 도모
	동북권	청량리·왕십리, 창동·상계	
	서북권	상암·수서	
	서남권	마곡, 가산·대림	
	동남권	잠실	
지역중심	도심권	동대문	-생활권별 고용기반 마련 및 자족성 강화
	동북권	망우, 미아, 성수	
	서북권	신촌, 마포·공덕, 연신내·불광	
	서남권	목동, 봉천, 사당·이수	
	동남권	수서·문정, 청호·길동	

< 광역교통축 >

추진 계획		
신분당선 연장 및 신안산선의 추진	서남권과 동남권을 연계한 광역급행철도 신설	동북권 활성화를 위한 수서 KTX노선 연장



▌생활권 구분 및 설정

- 생활권의 공간범위는 지형·지세, 하천, 도로 등의 자연적·물리적 환경뿐만 아니라 도시의 성장 과정과 영향권, 중심지 기능과 토지이용 특성, 행정구역과 교육학군, 주거지와 거주인구의 특성, 관련계획 등 종합적으로 고려하여 도심생활권, 동북생활권, 서북생활권, 서남생활권, 동남생활권 등 5개 권역(대생활권)으로 구분함.
- 권역(대생활권)에는 적게는 3개에서 많게는 8개의 자치구를 포괄하고 있는 등 공간범위가 광범위하므로, 행정구역 및 인구수, 거주인구 및 토지이용의 특성 등을 고려하여 설정하되, 필요시 2개 이상의 자치구를 하나의 공간단위로 하는 중생활권으로 세분할 수 있음.
- 생활권의 최소단위인 지역(소생활권)은 자치구 경계를 넘지 않는 범위에서 행정동별 토지이용과 연계 등을 고려하랴 생활권계획 수립 시 설정하여 운영함,



권역	면적(㎢)	인구(명)
서울시	605.96	10,575,447
도심권	55.75	577,705
동북권	171.08	3,351,170
서북권	71.19	1,227,260
서남권	162.78	3,212,138
동남권	145.16	2,207,174

자료 : 서울시, 서울통계연보, 2010.

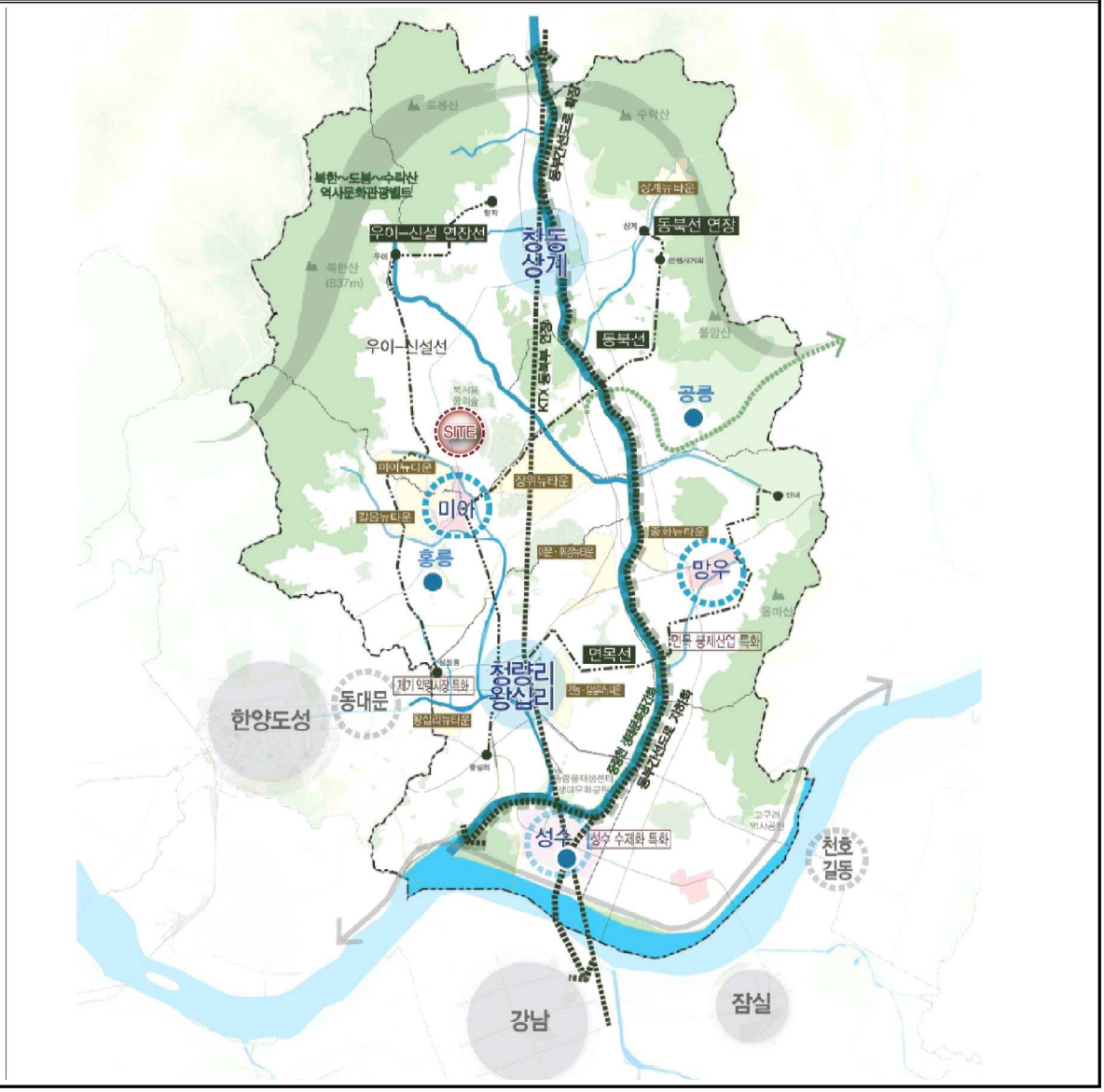
▌권역별 구상

구분	발전방향
도심권	-역사문화도심으로의 위상 및 글로벌 경쟁력 강화
동북권	**-자족기능 강화 및 고용창출을 통한 지역활성화**
서북권	-창조문화산업 특화 및 양호한 지역공동체 활성화
서남권	-준공업지역 혁신을 통한 신성장 산업 거점 육성 및 주민 생활기반 강화
서부권역	-글로벌 업무·상업기능 강화 및 기존주거지의 계획적 관리

< 동북권 계획 >

중심지·일자리	①지역균형발전을 위한 중심기능 강화 ②신성장 산업기반 강화
주거지 관리 및 개선	①주민의사를 고려한 정비사업의 합리적 추진 ②자연지형 및 주거유형별 특성을 고려한 주거지 정비·관리
교통체계 개선	①철도 중심의 효율적 대중교통체계 구축 ②지역여건을 고려한 친환경 교통공간 조성
생활기반	①생활권 단위의 균형있는 문화복지시설 확충 ②공원녹지의 지속성 확충 ③역사, 생태문화공간의 정비
지역특화	①권역 내 대학 자원을 이용한 지역발전 추진 ②권역 내 특화산업 발굴 및 육성

동북권 발전구상



▌서울시 기본경관계획

< 미래상(목표) >

자연과 역사가 어우러진 매력있는 경관도시 서울

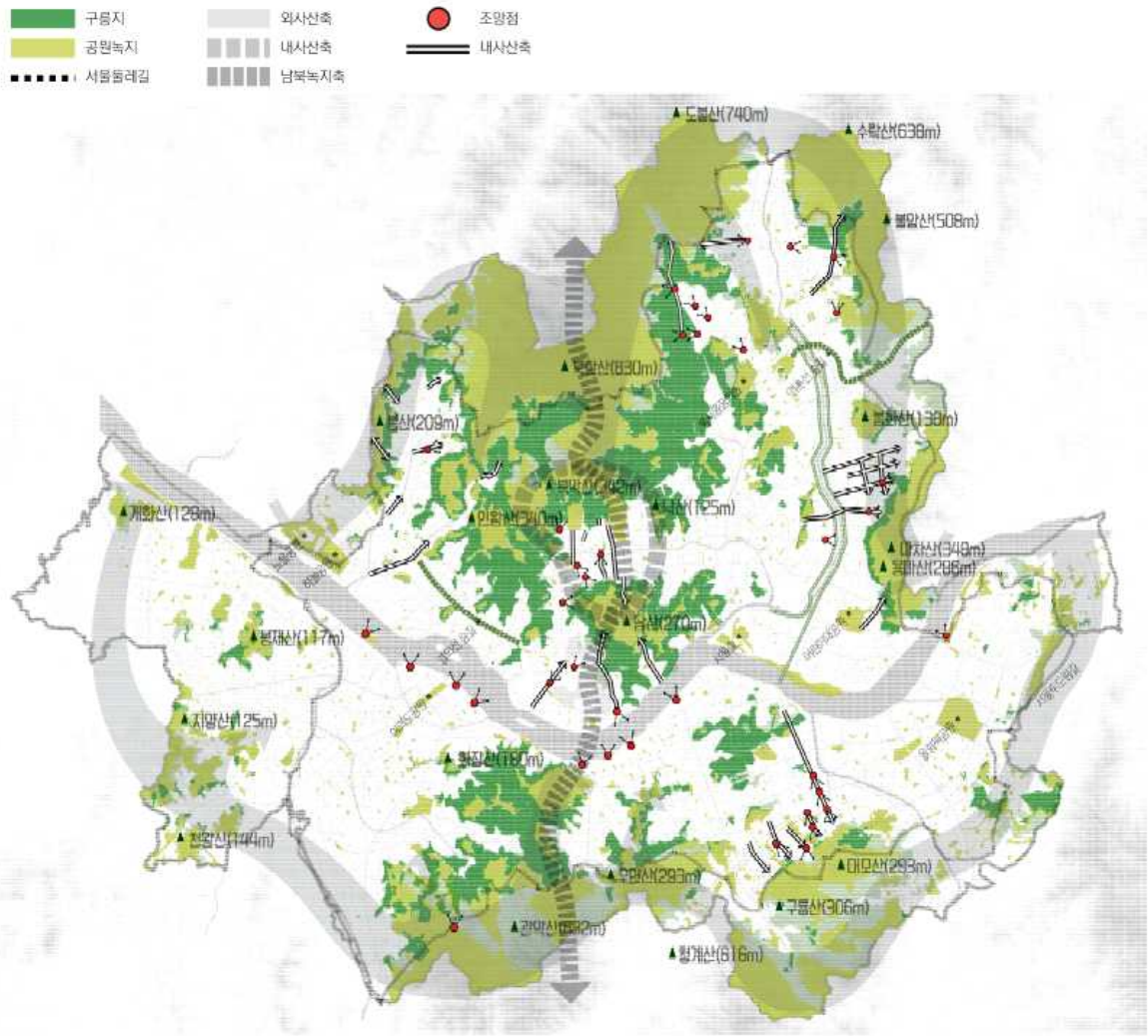


< 추진전략 >

자연녹지 경관	**서울 고유의 자연과 녹지를 향유할 수 있는 친근한 자연녹지경관**
	추진전략1 - 산 주변 구릉지 경관특성 관리 **추진전략2 - 조망점 및 조망명소를 활용한 주요산 조망기회 확대** 추진전략3 - 녹지 네트워크 형성을 통한 자연녹지 경관의 확산
수변경관	**도시적 매력과 자연성이 조화되는 새로운 수변경관**
	추진전략4 - 자연과 조화되는 다양한 수변경관 형성 추진전략5 - 통경과 상징성을 고려한 열린 수변경관 조성 추진전략6 - 수변과 녹지공간을 연계한 생활친수공간 거점화
역사문화 경관	**천혜의 자연환경 보전을 통한 친환경 명품 생태경관 조성**
	추진전략7 - 한양도성 및 역사문화자원 보전과 회복 추진전략8 - 역사문화재 주변 역사경과 특성 관리 추진전략9 - 역사문화 경관자원의 다양화
시가지 경관	**천혜의 자연환경 보전을 통한 친환경 명품 생태경관 조성**
	추진전략10 - 건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리 추진전략11 - 가로경관의 질 향상 및 특화 **추진전략12 - 시가지 내 구릉·저층 주거지의 경관특성 관리**

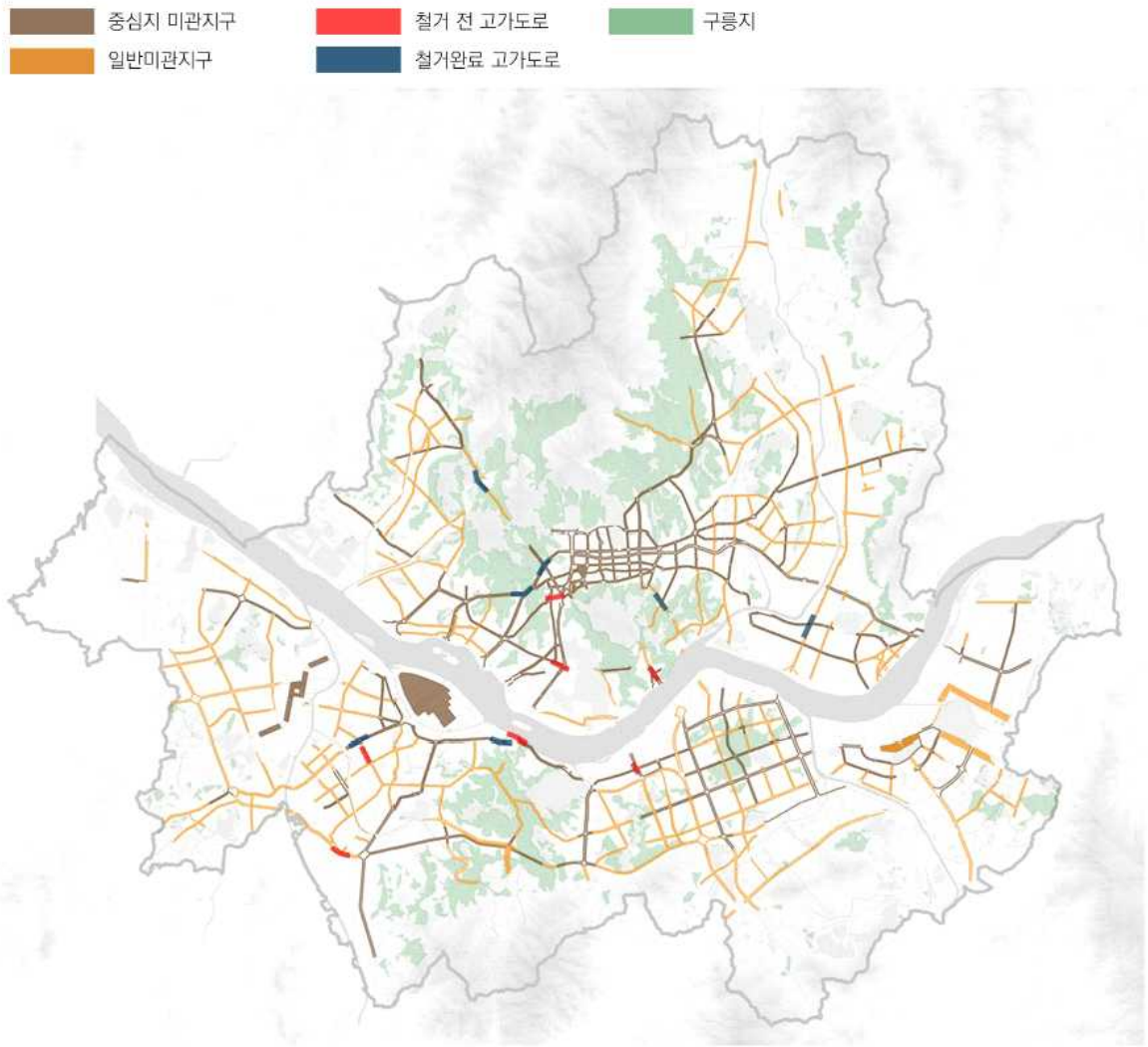
< 자연녹지경관 추진전략 >

추진전략1	**산 주변 구릉지 경관특성 관리**
	-구릉지 지형특성 유지를 고려한 개발 및 정비방식 유도 -내·외사산 주변 구릉지는 자연경관 특성지로 관리 -자연경관특성 관리지역은 경관사업을 통한 환경개선 지원
추진전략2	**조망점 및 조망명소를 활용한 주요산 조망기회 확대**
	-조망점 및 조망축을 활용한 내·외사산 조망경관 관리 -조망명소의 정비와 관리를 통한 우수한 조망경관 향유기회 확대



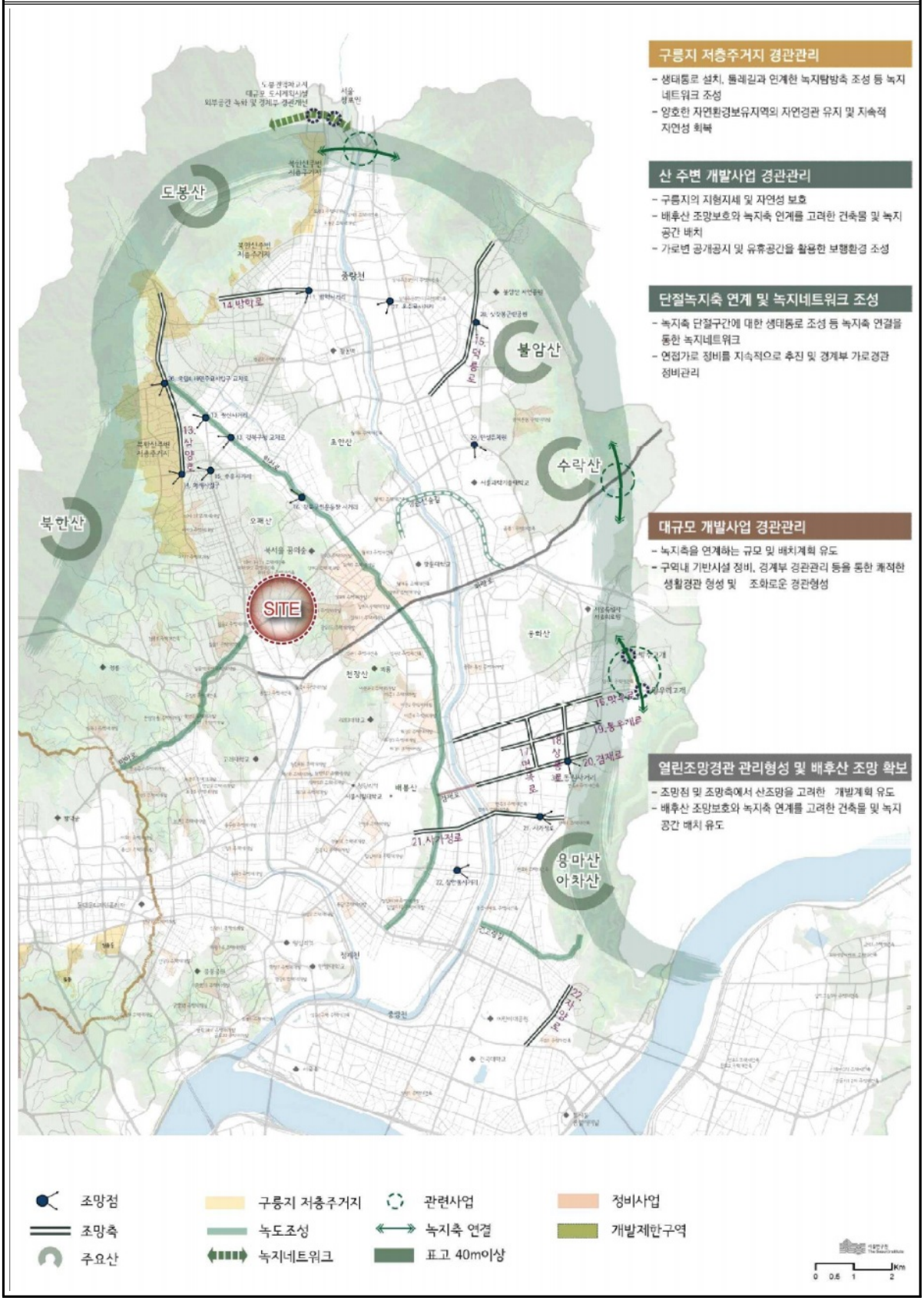
< 시가지경관 추진전략 >

추진전략10	**건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리**
	-민관협력을 통한 건물 전면공간의 민간부지 공공성 개선 -가로 구간별 건물 전면공간 연계조성 및 통합관리
추진전략12	**시가지 내 구릉·저층 주거지의 경관특성 관리**
	-저층 주거지 경관특성 유지를 위한 건축물 및 개발계획 관리 -노후 저층 주거지 생활공간 경관개선



< 경관구조 기본구상_자연녹지축 >

자연녹지축_외사산축



3 경관현황조사 및 분석

1. 서울시의 이미지
2. 경관자원 현황조사 및 분석
3. 대상지 주변 현황
4. 경관구조분석
5. 종합분석 및 과제도출

3 경관현황조사 및 분석

1. 서울시의 이미지

가. 시의 상징

▌서울시 심볼마크(CI)

	-휘장은 한글 '서울'을 서울의 산, 해, 한강으로 나타내면서 전체적으로는 신명나는 사람의 모습을 형상화한 것으로 인간 중심도시를 지향하는 서울을 상징 -자연, 인간, 도시의 맥락 속에서 녹색 산은 환경사랑, 청색 한강은 역사와 활력, 가운데 해는 미래의 비전과 희망을 함축하고, 이 3가지 요소를 붓 터치로 자연스럽게 연결하여 서울의 이미지와 사람의 활력을 친근하게 느낄 수 있도록 하였습니다.

▌서울시 캐릭터_해치

	-서울의 상징 '해치' 캐릭터는 서울의 600년 문화역사와 함께한 상상의 동물 '해치'를 형상화한 것으로서 정의와 안전을 지켜주고 꿈과 희망, 행복을 가져다주는 해치의 전통적 의미와 맑고 매력있는 세계도시 '서울'의 비전을 전달하는 새로운 상징으로 탄생되었다.

▌서울시화_개나리

	-서울특별시는 1971년 4월 3일 서울을 상징하는 꽃으로 개나리를 선정하였다. -개나리는 서울의 기후와 풍토에 가장 적합한 꽃으로, 이른 봄 일제히 꽃이 피며 서울시민의 협동정신을 표현한다.

▌서울시목_은행나무

	-은행나무는 아름다울 뿐만 아니라 도시 공해와 병충해에 강해 수명이 긴 나무로 꼽힌다. -서울특별시는 1971년 4월 3일 서울을 상징하는 나무로 은행나무를 지정하였다. 거목으로 성장하는 은행나무의 특성은 수도 서울의 무한한 발전을 보여준다.

▌서울시조_까치

	-까치는 전래설화에서 사랑의 다리를 놓아주거나 좋은 소식을 전해주는 길조로 등장하며 많은 사랑을 받아왔다.

2. 경관자원 현황조사 및 분석

가. 자연경관 현황

▌산림·지형경관

- 주변으로 북서울꿈의숲, 오동근린공원 등이 시가지 내의 공원·녹지경관을 형성하고 있음
- 대상지 서측으로 북한산, 남측으로 월곡산, 북측으로 오패산, 초안산 등의 산림경관이 주변을 이루고 있음

▌수(水)경관

- 대상지 동측 동부간선도로를 따라 중랑천이 유하하고 있음
- 대상지 인근으로는 수(水) 경관자원은 분포하고 있지 않음



<북한산> <오패산> <북서울꿈의숲>



검토결과	-대상지 개발에 따른 자연경관의 훼손을 최소화하며 주변 자연요소의 보전 -내·외부 자연경관을 고려한 경관형성 방안 마련 필요

나. 인문·사회경관 현황

▌입지여건 및 교통

- 대상지로 접근하는 주요도로는 동부간선도로, 북부간선도로가 위치하고 있음
- 주변으로 지하철 1, 4, 6호선, 우이신설선, 경춘선 등이 위치하고 있어 양호한 교통망을 형성함
- 대상지인 월계로21가길, 월계로21길은 현재 노상주차 등으로 인해 혼잡한 경관을 형성하고 있음

▌주변지역여건

- 대상지와 연접하여 중층의 공동주택이 형성되어있으며, 그 외 저층형태의 단독주택들이 주거지역을 형성하고 있음
- 대상지 인근으로는 창문여자고등학교, 서울송중초등학교 등 다양한 교육시설 위치



<동부간선도로>



<창문여자고등학교>



<주거지역>



검토결과	-인접한 도로 및 주변 주거지에서 조망되는 인공시설에 대한 이질적 경관 저감방안 마련

3. 대상지 주변 현황

가. 대상지 도로 현황사진

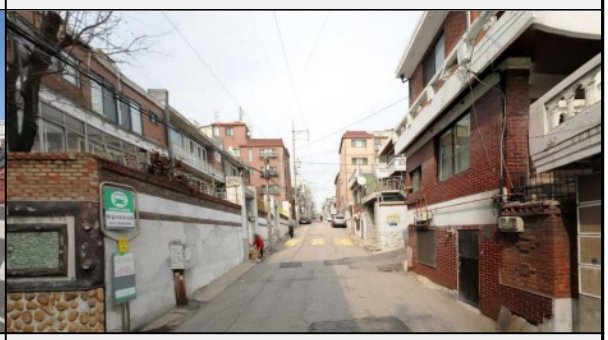
KEYMAP



1



2



3



4



5



6



4. 경관구조분석

- 대상지는 구릉지형으로 이루어져 있으며, 북측에 북서울꿈의숲, 남동측에 오동근린공원이 위치하고 있음
- 대상지 주변으로 서측, 남측은 중층의 공동주택이 형성되어있으며 그 외에는 저층의 주거시설로 형성되어있음
- 대상지와 연접하여 동측으로 월계로가 지나고 있음

북측에서의 조망



남측에서의 조망



5. 종합분석 및 과제도출

가. 종합분석

구분	경관현황
자연경관	-사업대상지 주변은 북한산, 월곡산, 오패산 등의 수려한 산림 경관으로 형성 -대상지와 연접하여 북서울꿈의 숲이 위치하며, 대상지 조성 시 경관 영향 저감방안 검토 필요
인문·사회경관	-대상지로 접근하는 주요도로는 동부간선도로, 북부간선도로 위치 -대상지와 연접하여 중층의 공동주택이 형성 및 그 외 저층형태의 단독주택들이 주거지역을 형성

나. 과제도출

과제도출
-주변 저층의 주거시설 및 중층의 공동주택과의 연계성 및 조화성을 고려하고, 주변으로의 열린경관 확보를 위한 경관형성 방안을 통해 쾌적한 단지이미지 조성
-대상지 주변의 기존시설과의 이질감을 최소화할 수 있는 색채 및 형태 등을 고려하고 개발사업에 따른 불편을 최소화할 수 있는 계획 및 저감방안 필요
-인공성을 완화할 수 있는 충분한 녹지요소(가로수, 완충녹지, 공원 등)의 조성을 통해 인근 주거민이 쾌적하게 정주할 수 있도록 편안한 주거단지 조성을 유도



4 경관영향예측 검토

1. 조망관련 이론검토
2. 예비조망점 선정 및 가시분석
3. 주요 조망점 선정
4. 경관영향검토
5. 스카이라인 계획

4 경관영향예측 검토

1. 조망관련 이론검토

가. 조망경관 개요

▌조망(View)

- 조망(to look off into the distance)은 일정한 거리에서 대상물, 특히 정지해 있는 대상물을 자발적인 의지에 의해 '본다' 라는 의미를 내포함

▌조망점(View Point)

- 일정한 거리(공학적인 레벨)에서 조망대상이 보이는 지점으로 조망대상의 특성이 얻어질 수 있는 물리적 위치
- 장소로서의 조망점 : 일상생활에서 시선이 모이는 장소인 역전, 상점가, 공원 광장 등 조망이 양호한 지점
- 이동 동선상의 조망점 : 통행량이 많은 간선도로, 통근 및 통학로, 하천 등 연속적인 이동선상에서 보이는 지점

▌조망대상(View Object)

- 조망점에서 가시 될 수 있는 물리적인 시각적 요소 중 일정한 기준에 의해서 조망될 가치가 있는 조망요소로 분류된 것 또는 특정한 목적에 의해서 지정된 구체적인 경관 요소

▌조망축(View Corridor)

- 특별한 의미를 지닌 경관요소(조망대상)의 조망을 위해 주요 조망점 으로부터 조망대상까지 연속적인 시각의 거리임

구분	개념
비스타 (Vista)	-특징적인 조망대상이 도로나 가로등의 시각회랑을 통하여 집중되어 보이는 경관으로서 좌우로 건물이나 가로수가 늘어서고 종점에 산 또는 랜드마크가 보이게 되는 경관
파노라마 (Panorama)	-초점경관인 비스타와는 반대로 넓게 펼쳐진 일정 면적의 대상을 한 눈에 조망하는 형태로서 약간 높은 곳에서 아래로 부감하는 경관
퍼스펙티브 (Perspective)	-일정 대상을 조망점에서 투시형태로 보는 경우로써 비스타 보다는 넓은 시야 확보 -비스타 경관에서의 측면경관이 약화되거나 종점에 위치한 주 대상물의 인지 정도가 약해서 경관군으로 인식 되는 경우
시퀀스 (Sequence)	-시각회랑을 따라 조망점이 변화하면서 연속적인 경관이 나타나는 조망으로서 조망점의 이동에 따라 비스타, 파노라마, 퍼스펙티브형의 조망이 다양하게 나타나는 경관

나. 조망관련 이론검토

▌시거리에 의한 분할

- 관찰자가 존재하고 있는 시점을 중심으로 펼쳐져 있는 공간의 크기를 가하는 지표로 활용함
- 관찰자 앞에 배열되어 있는 대상의 시각적 크기에 의하여 그 공간의 규모를 파악할 수 있음

▌조망거리의 설정

- 근경은 경관대상의 세부적 요소의 형태를 육안으로 구별 가능한 거리의 경관
- 중경은 경관대상의 세부적요소의 형태 구별은 어렵지만 대략적인 윤곽의 식별이 가능한 거리의 경관
- 원경은 세부요소의 구분은 불가능하며 산의 윤곽, 스카이라인 등에 의해서 경관을 인식하게되는 정도거리의 경관

구분	경관풍치 보전계획 (2020)	환경성검토 업무지침	개발사업등에 대한 자연경관심의 지침	시뮬레이션 작성 기준
근경	300~500m	-	500m 이내	250m 이하
중경	3~5km	2km 아내	500m~1km 이내	250~500m
원경	5~10km	2km 아상	2km 이내	500m 이상

▌조망거리 선정기준

구분	본 경관성 검토
근경	사업구간 인접 250m이하
중경	250~500m
원경	500m 이상

▌일반적 조망거리 구분

- 근경은 개별수목, 상세건물, 가로시설물 등의 특징을 파악할 수 있는 시거리 200m 정도의 형태적 요소가 중요시 되는 디테일(detail) 영역
- 중경은 수목군, 건축군, 도시경관으로 인식되는 시거리 500m 정도의 면적요소가 중요시되는 텍스쳐(texture)영역
- 원경은 지형의 윤곽, 스카이라인 선적요소가 중요시되는 시거리 1km이상의 매스(mass)영역

▌경관평가 시 주요 검토사항

- 조망거리에 따른 경관평가 내용
- 조망거리에 따라 시대상에 대한 인지도가 달라지므로 조망거리의 분할에 따라 근경, 중경, 원경으로 구분하여 경관을 평가함
- 각 조망거리에 따른 사업지의 주요 평가내용을 도출하면 다음과 같음

시거리	평가내용	평가기준
근경	가로경관의 쾌적성 확보	-가로경관의 연속성과 쾌적성, 편의성 여부 -보행자의 심리적 안정성
	인접 건축물과의 영향을 고려한 공간적 질 향상	-주변 인공구조물과의 통일성과 조화성 여부 -대상지 건축물의 디테일에 대한 심미성과 통일성, 조화성 여부
중경	지역민의 조망권 확보	-도시민의 정서적 쾌적성 -전망, 통경, 차경 등의 다양한 조망형태 확보 여부 -주요산의 조망에 대한 저해성 여부
	주변 환경과의 조화	-기하학형태의 도시경관 내에서 수직성과 수평성의 조화 -대상지의 용도별 개발유형에 따른 건축물의 높이, 규모 등의 적절성 여부
	주변 개발계획에 따른 경관변화의 대응	-주변 여건 변화에 따른 과업사업지의 장소성
원경	지역경관의 수준 향상	-지역경관의 정체성을 고려한 랜드마크 조성의 필요성 -지역경관 내에서 과업사업지의 인지성
	스카이라인 보존	-건축물 군에 의한 스카이라인의 리듬감 있는 다양성 -스카이라인의 저해성 여부

▌사진합성 작성기준

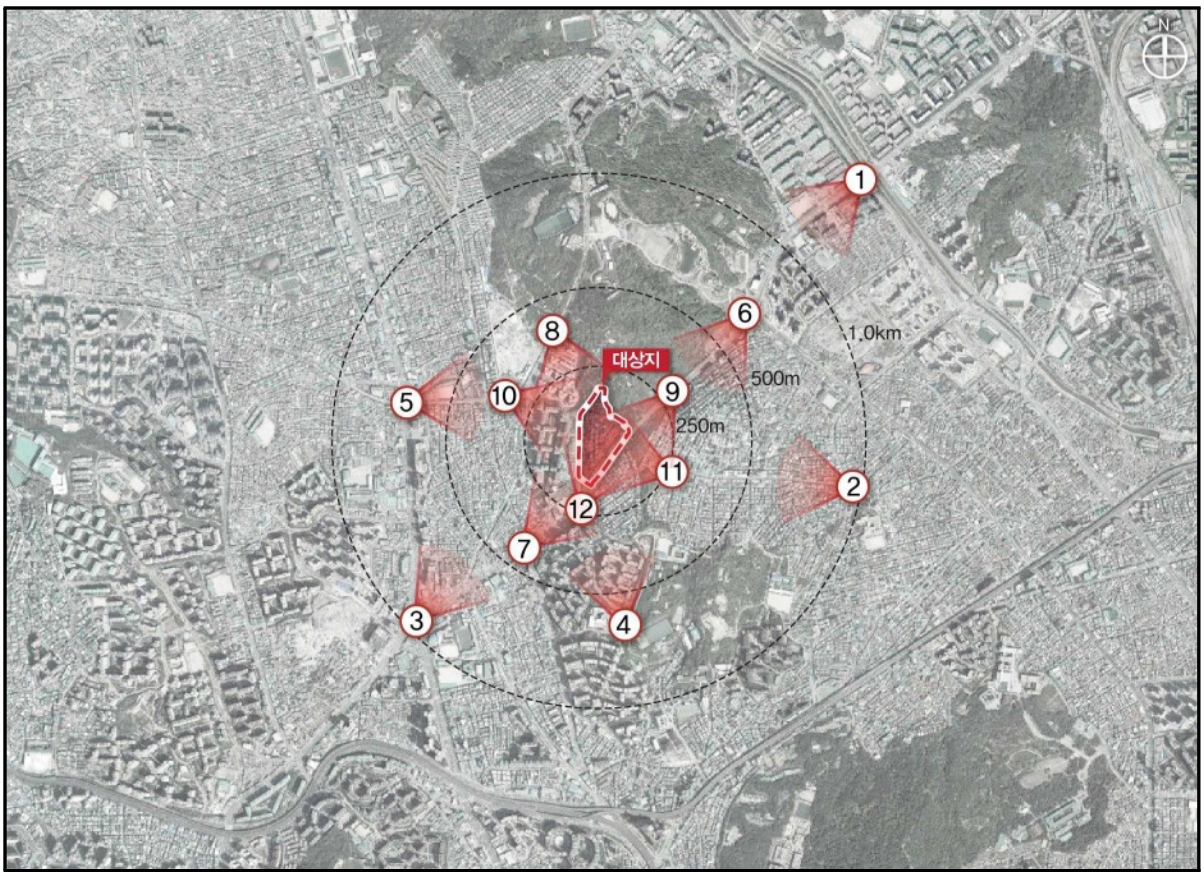
구분	기준사항
작성기준	-주요 경관대상을 포함 -불가피한 경우를 제외하고는 눈높이 시점을 기준으로 작성(단, 조감도 합성은 제외) -각 시뮬레이션과 배경사진은 동일한 조망점에서 동일한 렌즈규격을 사용하여 촬영및 작성

2. 예비조망점 선정 및 가시분석

가. 예비조망점 선정기준

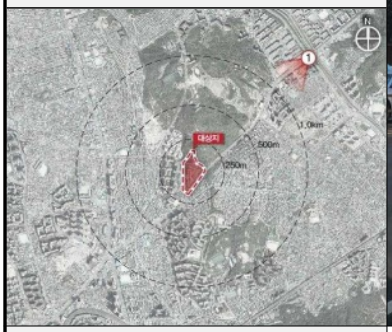
- 모든 방향에서 조망을 고려하고 지형 상 곤란할 경우 생략하며, 많은 사람들이 이용하는 주요 결절부, 주요도로, 진입부 등에 대한 조망경관을 예측하여 예비조망점을 선정

조망구분	조망점	조망거리	조망점위치
원경	예비조망점1	약 1.4km	-월계2교 교차로
	예비조망점2	약 1.0km	-장위로(서측방향)
	예비조망점3	약 973m	-미아사거리
	예비조망점4	약 764m	-오패산로16가길
	예비조망점5	약 744m	-도봉로
	예비조망점6	약 704m	-북서울꿈의숲동문 교차로
	예비조망점7	약 531m	-방천시장입구 교차로
중경	예비조망점8	약 401m	-오현로(남서방향)
	예비조망점9	약 393m	-월계로
	예비조망점10	약 303m	-오현로(남동방향)
근경	예비조망점11	약 241m	-장위로(서측방향)
	예비조망점12	약 197m	-월계로(북동방향)



▌예비조망점별 조망경관검토

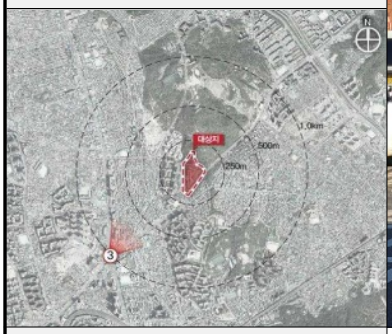
< 예비조망점1 >

경관현황		현황사진
시거리	원경	
조망 위치	월계2교 교차로	
조망 거리	약 1.4km	
가시 여부	O(가시)	
Keymap		
		
조망점 검토	-원경에 위치하며 부분적으로 가시 될 것으로 판단됨	

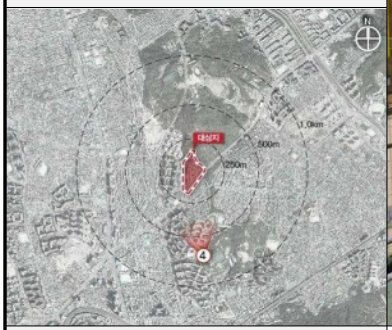
< 예비조망점2 >

경관현황		현황사진
시거리	원경	
조망 위치	장위로 (서측방향)	
조망 거리	약 1.0km	
가시 여부	O(가시)	
Keymap		
		
조망점 검토	-원경에 위치하며 부분적으로 가시 될 것으로 판단됨	

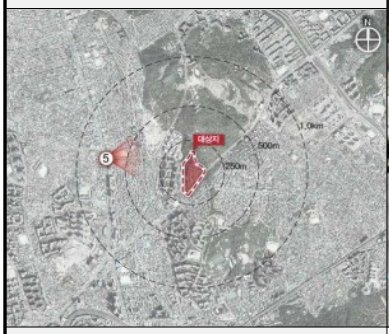
< 예비조망점3 >

경관현황		현황사진
시거리	원경	
조망 위치	미아사거리	
조망 거리	약 973m	
가시 여부	O(가시)	
Keymap		
		
조망점 검토		-원경에 위치하며 가로 주변 건축물 및 도시시설물 등에 차폐되지만 상층부 노출로 인해 가시 될 것으로 판단됨

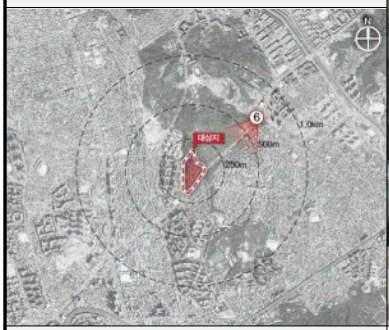
< 예비조망점4 >

경관현황		현황사진
시거리	원경	
조망 위치	오패산로16가길	
조망 거리	약 764m	
가시 여부	X(비가시)	
Keymap		
		
조망점 검토		-원경에 위치하며 전면부 서울숭의초등학교와 주변건축에 차폐되어 가시 되지 않을 것으로 판단됨

< 예비조망점5 >

경관현황		현황사진
시거리	원경	
조망 위치	도봉로	
조망 거리	약 744m	
가시 여부	X(비가시)	
Keymap		
		
조망점 검토	-원경에 위치하며 주변 건축물에 의해 차폐되어 가시되지 않음	

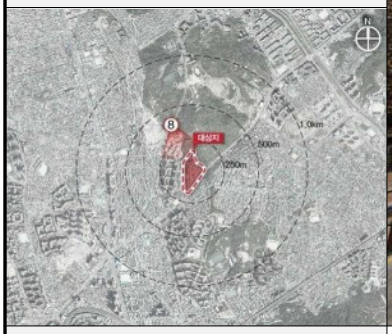
< 예비조망점6 >

경관현황		현황사진
시거리	원경	
조망 위치	북서울꿈의숲동문 교차로	
조망 거리	약 704m	
가시 여부	O(가시)	
Keymap		
		
조망점 검토	-원경에 위치하며 우측 구릉지로 인해 대부분 차폐되지만 부분적으로 가시될 것으로 판단됨	

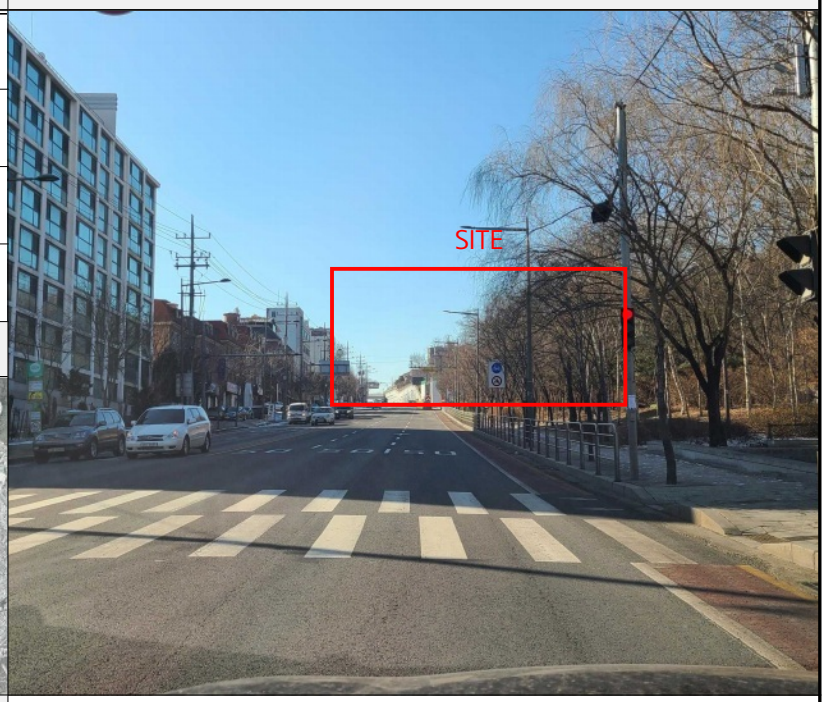
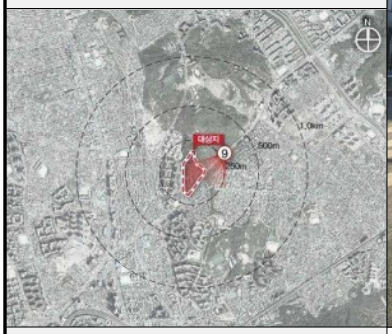
< 예비조망점7 >

경관현황		현황사진
시거리	원경	
조망 위치	방천시장입구 교차로	
조망 거리	약 531m	
가시 여부	O(가시)	
Keymap		
		
조망점 검토	-중경에 위치하며 주요도로에서 조망시 가로변 인접 건축물 배후로 부분적으로 조망될 것으로 판단됨	

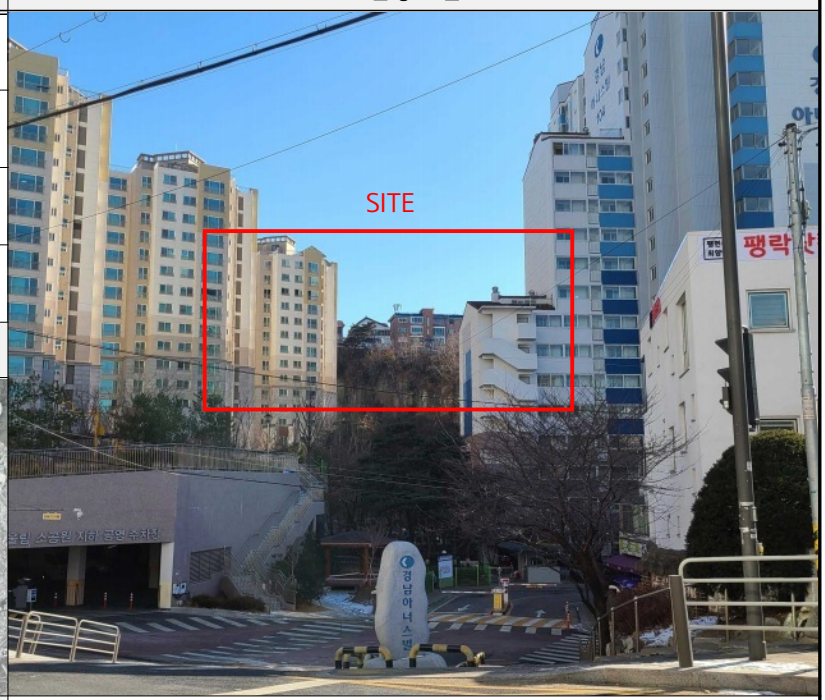
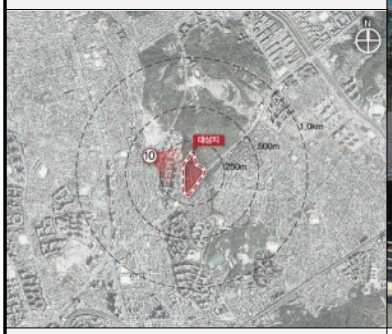
< 예비조망점8 >

경관현황		현황사진
시거리	중경	
조망 위치	오현로 (남서방향)	
조망 거리	약 401m	
가시 여부	X(비가시)	
Keymap		
		
조망점 검토	-중경에 위치하며 주변 건축물 및 수목 등에 의해 차폐되어 가시되지 않음	

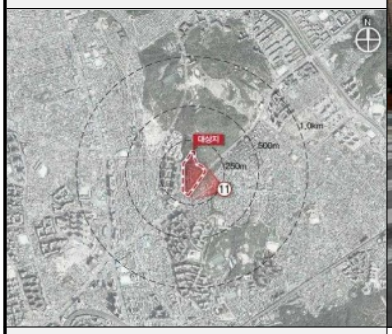
< 예비조망점9 >

경관현황		현황사진
시거리	중경	
조망 위치	월계로	
조망 거리	약 393m	
가시 여부	O(가시)	
Keymap		
		
조망점 검토	-근경에 위치하며 주요도로변에서 조망시 가로변 우측으로 사업대상지 개발에 따른 경관변화가 예상됨	

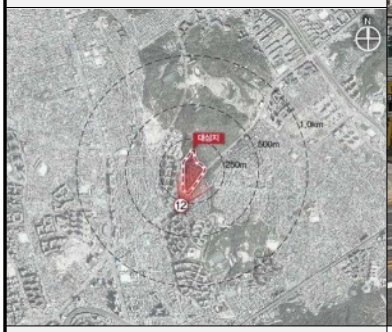
< 예비조망점10 >

경관현황		현황사진
시거리	중경	
조망 위치	오현로 (남동방향)	
조망 거리	약 303m	
가시 여부	O(가시)	
Keymap		
		
조망점 검토	-근경에 위치하며 주변 건축물에 의해 부분적으로 차폐되지만 건축물 사이로 경관변화가 예상됨	

< 예비조망점11 >

경관현황		현황사진
시거리	근경	
조망 위치	장위로 (서측방향)	
조망 거리	약 241m	
가시 여부	X(비가시)	
Keymap		
		
조망점 검토	-근경에 위치하며 전면 건축물로 인해 차폐되어 대상지가 가시되지 않음	

< 예비조망점12 >

경관현황		현황사진
시거리	근경	
조망 위치	월계로 (북동방향)	
조망 거리	약 197m	
가시 여부	O(가시)	
Keymap		
		
조망점 검토	-근경에 위치하며 사업대상지 개발에 따른 경관변화가 크게 예상됨	

3. 주요 조망점 선정

가. 최종조망점 선정기준

- 도면 및 시뮬레이션검토를 통해 사업대상지의 가시여부를 검토하였으며 그 결과 사업대상지가 조망되지 않는 부분은 주변 구릉지형 및 건축물, 시설물들로 인해 차폐된 경관을 형성하고 있음
- 개발사업에 따른 경관의 변화가 예측되는 예비조망점 **1번, 2번, 3번, 6번, 7번, 9번, 10번, 12번**을 주요 조망점8개소를 선정하였음

조망구분	예비조망점	최종조망점	조망거리	조망점위치
원경	예비조망점1	최종조망점1	약 1.42km	-월계2교 교차로
	예비조망점2	최종조망점2	약 1.0km	-장위로(서측방향)
	예비조망점3	최종조망점3	약 973m	-미아사거리
	예비조망점6	최종조망점4	약 704m	-북서울꿈의숲동문 교차로
	예비조망점7	최종조망점5	약 531m	-방천시장입구 교차로
중경	예비조망점9	최종조망점6	약 393m	-월계로
	예비조망점10	최종조망점7	약 303m	-오현로(남동방향)
근경	예비조망점12	최종조망점8	약 197m	-월계로(북동방향)



4. 경관영향검토

가. 경관시뮬레이션 작성지침

▌경관영향 예측 시뮬레이션의 정확성과 현실감 여부

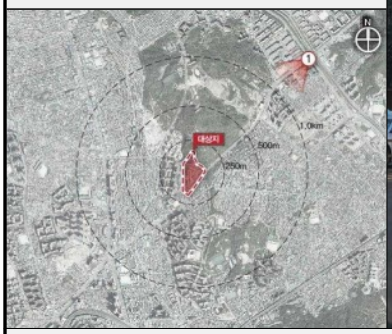
- 경관시뮬레이션 계획 후 경관을 정확하게 예측할 수 있는 자료인지 확인할 수 있도록 하기 위한 작성과정의 명시여부
  - 현황사진, 형상모델, 시뮬레이션 등의 작성과정 제시 여부
- 시뮬레이션이 경관변화를 평가할 수 있는 수준의 질을 확보하였는지 여부
  - 표준렌즈를 사용한 화각 (예시 : 50mm 내외, 인간의 표준적인 시각과 유사한 정도)
- 경관변화 예측을 위한 시뮬레이션 작성의 기준이 되는 주요 조망점 선정의 타당성, 현실성, 적정성 등 여부
  - 근 · 중 · 원경을 포함하고, 방향을 고려하여 조망점 선정
  - 주 진입부 전경, 주요 경관자원을 배경으로 하는 전경 등을 포함
  - 이용객이 많은 장소를 고려하여 주요 조망점을 선정하고, 필요할 경우 가시권분석을 통하여 실제 조망 가능한 조망범위를 마련
- 시뮬레이션 작성의 자료 및 조망점 위치 등의 수치자료를 함께 제시 여부

▌경관영향 예측 시뮬레이션 작성과정

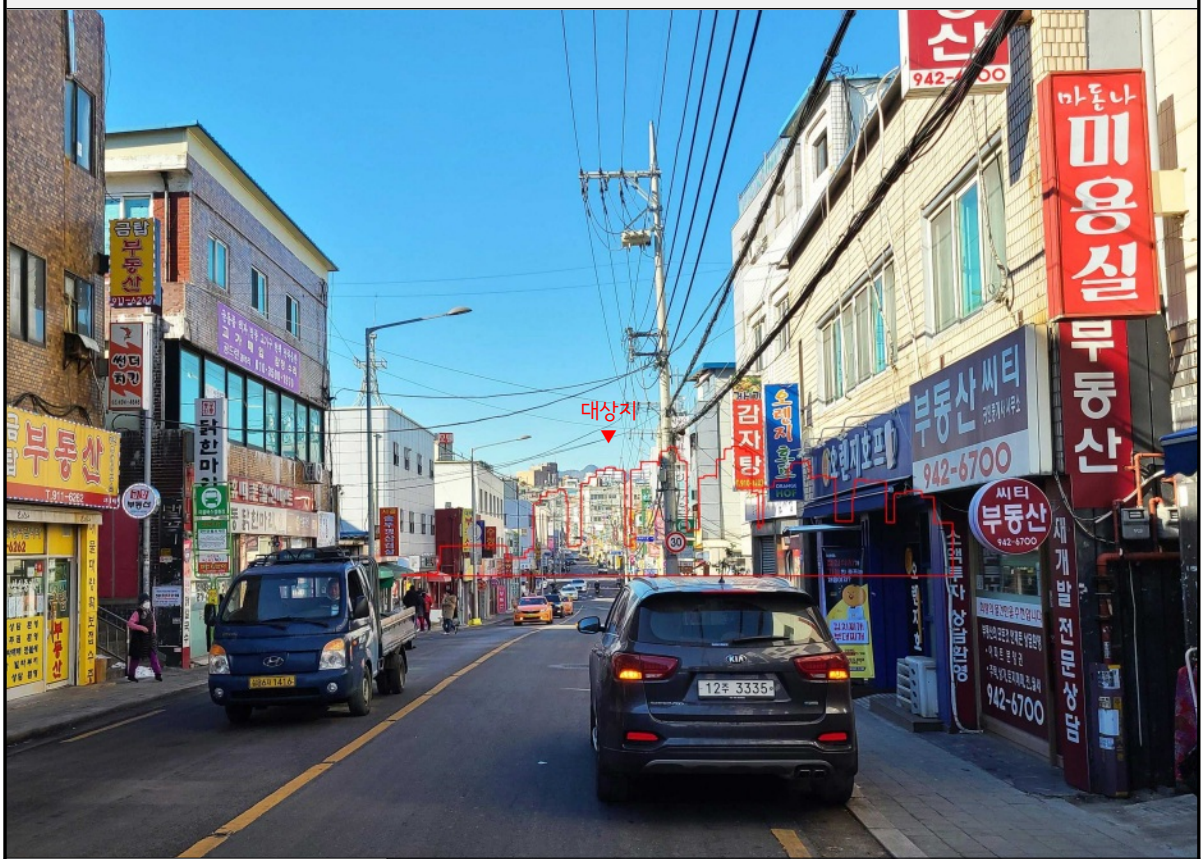
- 현황조사와 함께 위에 제시된 지침에 의거하여 조망점 선정
  - 모든 조망점 선정 후 조망위치 및 조망대상과의 거리, 각도 기록
- 표준렌즈를 사용하여 사람 눈높이로 조망대상 촬영
  - 해상도는 Pixel로 촬영하여 현실적이고, 명확하며, 경관적 영향을 적절하게 판단할 수 있는 현장의 상황 촬영
- 수치지도와 계획 설계에 맞게 3D Model을 만든 후 조망점 Data를 이용해 정확한 카메라 뷰를 설정
  - 본 사업으로 인한 경관 변화를 예측하기 위하여 주요 조망지점으로부터 촬영한 사진에 대상 사업의 완성 예상 그림을 합성하여 경관의 변화 예측
- 최종 모델링과 현황사진을 오버래핑하여 완성
- 시뮬레이션 타당성에 대한 최종적인 검토 및 피드백 과정 수행
- 경관시뮬레이션 결과물과 현황사진을 비교하여 경관에 미치는 계획안의 시각적 영향을 판단하고, 그에 따른 저감방안 마련

나. 최종조망점별 시뮬레이션

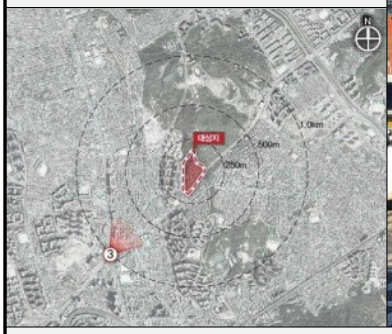
▌최종조망점1

경관현황		사업 전
시거리	원경	
조망 위치	월계2교 교차로	
조망 거리	약 1.4km	
Keymap		
		
사업 후		
		
경관 특성		-월계2교 교차로에서 조망시 전면 구릉지 및 건축물과 중첩되어 상층부가 가시될 것으로 판단됨 -기 조성된 건축물과의 조화성을 고려한 건축물 높이 및 입면 연출 계획

▌최종조망점2

경관현황		사업 전
시거리	원경	
조망 위치	장위로 (서측방향)	
조망 거리	약 1.0km	
Keymap		
		
사업 후		
		
경관 특성		-장위로에서 조망시 전면부 건축물 배후로 경관변화가 예상됨 -기 조성된 건축물과의 조화성을 고려한 건축물 높이 및 입면 연출 계획

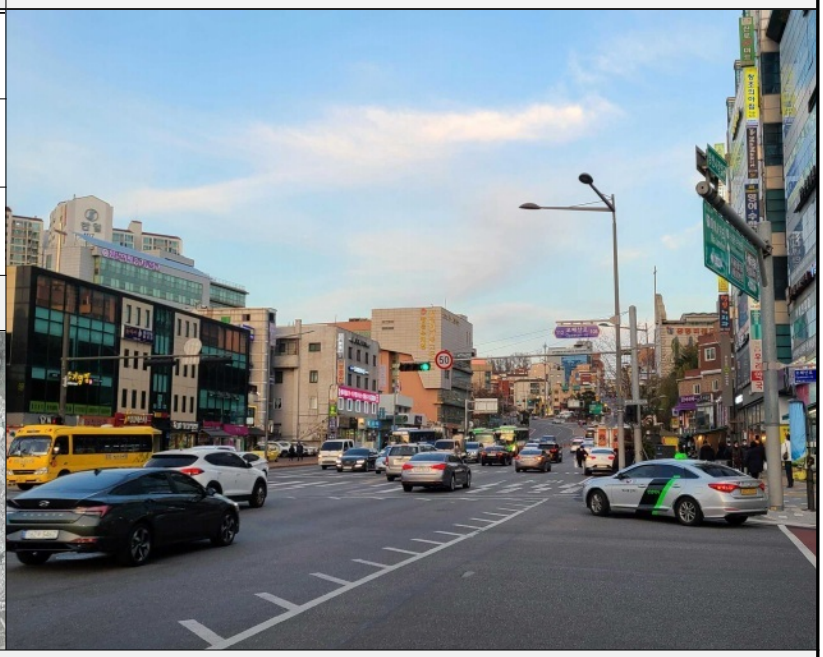
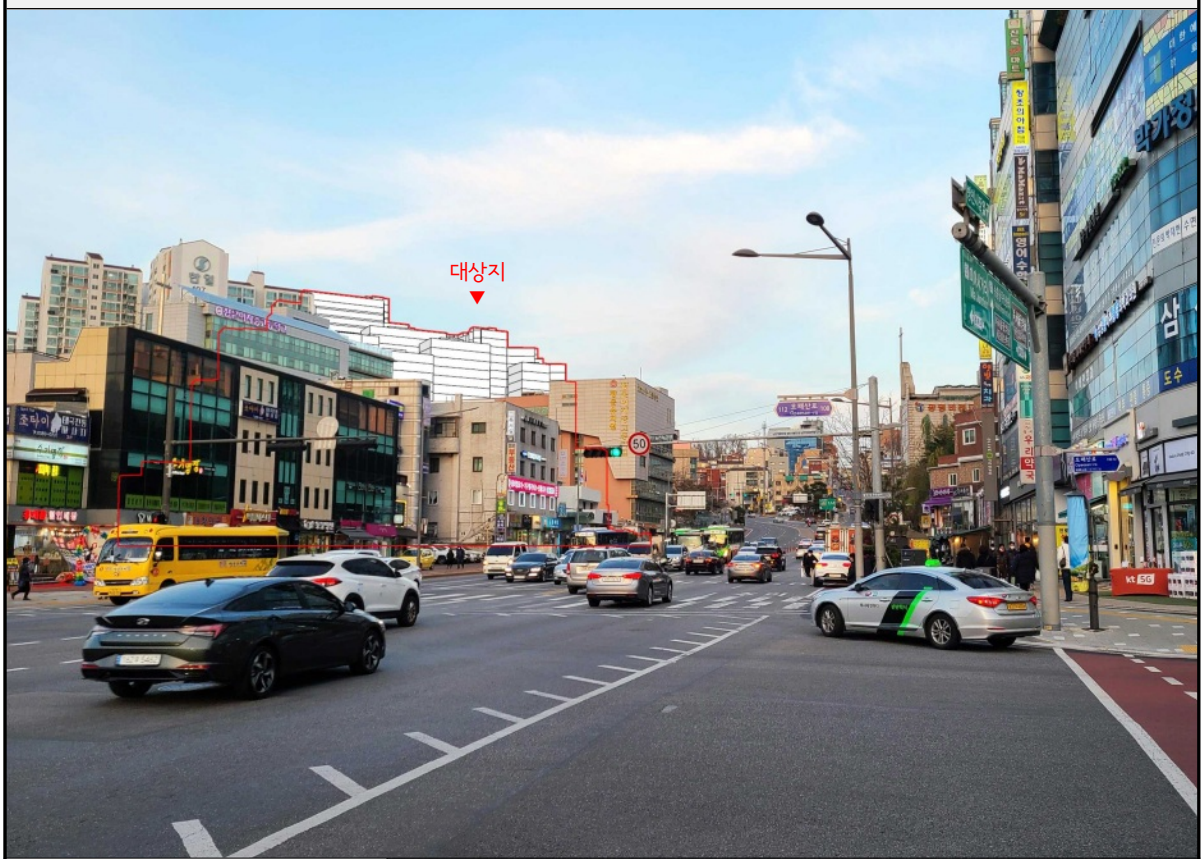
▌최종조망점3

경관현황		사업 전
시거리	원경	
조망 위치	미아사거리	
조망 거리	약 973m	
Keymap		
		
사업 후		
		
경관 특성		-미아사거리에서 조망시 도로 좌측으로 경관변화가 예상됨 -기존 건축물과 조화로운 높이계획을 통한 스카이라인 형성

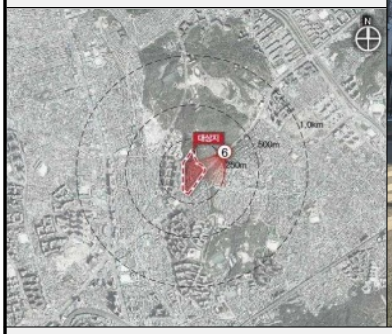
▌최종조망점4

경관현황		사업 전
시거리	원경	
조망 위치	북서울꿈의숲동문 교차로	
조망 거리	약 704m	
Keymap		
		
사업 후		
		
경관 특성		-구릉지 배후로 사업개발에 따른 경관변화가 예상됨 -인접 구릉지와 조화될 수 있도록 난색 계열 색채도입 및 자연스러운 스카이라인 형성으로 인공적인 경관 최소화

▌최종조망점5

경관현황		사업 전
시거리	원경	
조망 위치	방천시장입구 교차로	
조망 거리	약 531m	
Keymap		
		
사업 후		
		
경관 특성		-방천시장입구 교차로에서 조망시 도로 좌측으로 경관변화가 예상됨 -주변 건축물과의 조화성을 고려한 입면 및 높이계획 수립

▌최종조망점6

경관현황		사업 전
시거리	중경	
조망 위치	월계로	
조망 거리	약 393m	
Keymap		
		
사업 후		
		
경관 특성		-월계로에서 조망시 구릉지 및 도로전면부로 사업개발에 따른 경관 변화가 예상됨 -지형특성과 부합되고 주변경관과 조화로운 높이계획 수립

▌최종조망점7

경관현황		사업 전
시거리	중경	
조망 위치	오현로 (남동방향)	
조망 거리	약 303m	
Keymap		
		
사업 후		
		
경관 특성		-오현로에서 조망시 기 조성된 건축물 배후로 경관변화가 예상됨 -인접한 건축물과의 조화로운 높이 및 색채계획 수립

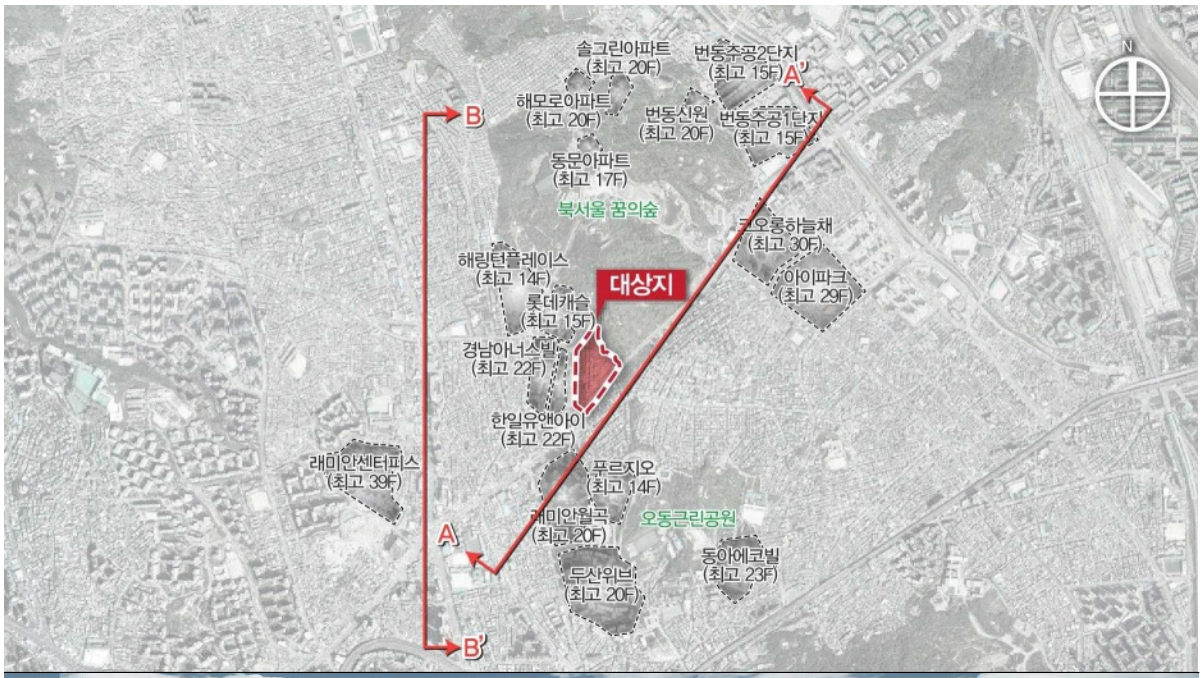
최종조망점8

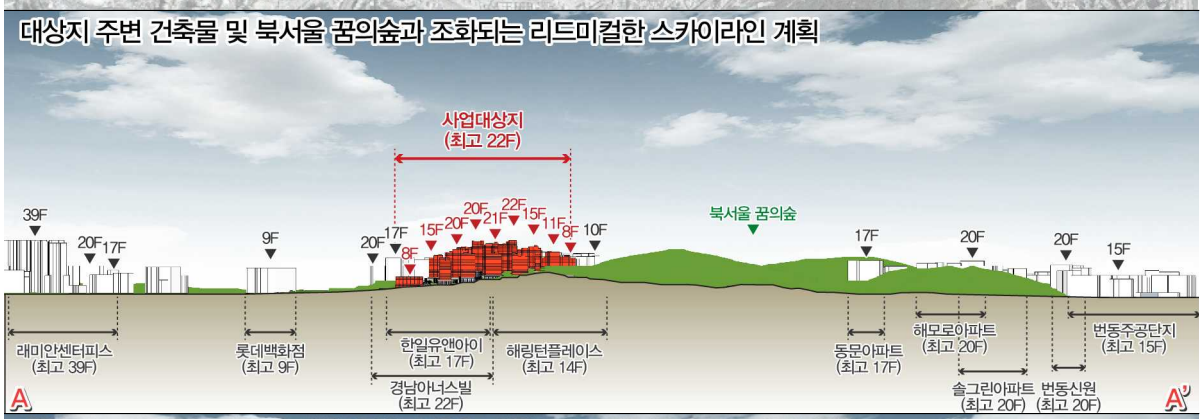
경관현황		사업 전
시거리	근경	
조망 위치	월계로 (북동방향)	
조망 거리	약 197m	
Keymap		
		
사업 후		
		
경관 특성	-전면부 사업개발에 따른 경관변화가 크게 예상됨 -주요 진입부 및 가로에서 조망시 배후 조망성을 고려한 통경축 확보 및 위압감 완화를 위한 높이 및 색채계획 수립	

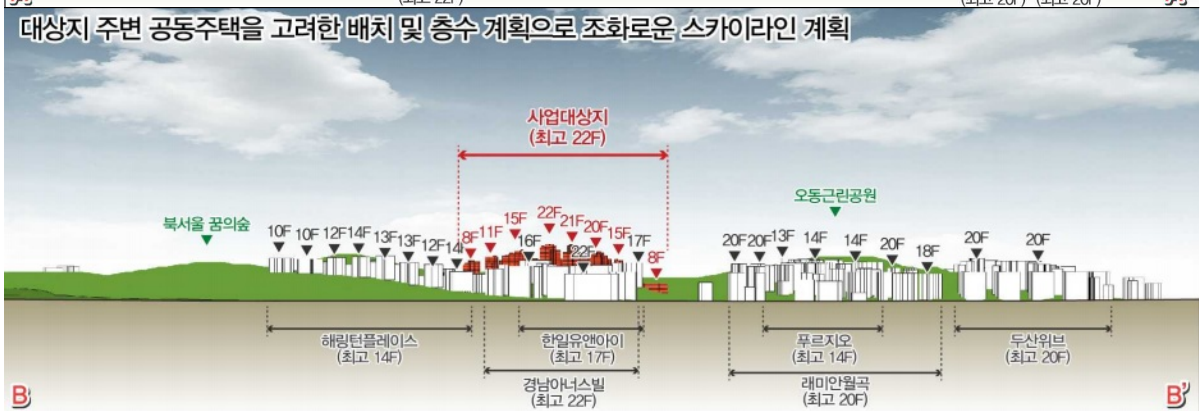
5. 스카이라인 검토

가. 스카이라인 계획

- 주변 자연(북서울꿈의숲)경관과 공동주택과 조화성을 고려한 스카이라인계획
- 일괄적인 층수의 배치가 아닌 리듬감 있는 층수 배치로 획일적 스카이라인 지양
- 구릉지 경사를 훼손하지 않도록 배치 및 층수 계획







5 경관영향 저감방안

1. 건축물경관 저감방안
2. 색채경관 저감방안
3. 외부공간 경관조성 및 저감방안
4. 야간경관 저감방안

5 경관영향 저감방안

1. 건축물경관 저감방안

가. 기본방향

- 대상지만의 특색 있는 이미지를 연출할 수 있도록 건축물 외벽, 옥탑부 등 상징적인 이미지를 부여함
- 건축물 내·외부 환경과 주변 환경이 유기적으로 연결되고 개방감을 확보할 수 있는 배치 및 동선을 확보함
- 재료 고유의 색상 또는 친환경 재료를 적극적으로 도입하고 주변 환경과의 이질감을 완화하도록 계획
- 다양하고 녹음이 풍부한 커뮤니티형 오픈스페이스를 조성하여 이용 편의성 및 자연성 부여

나. 건축물 조성원칙

구분	내용
독창성	-대상지의 정체성을 일부 반영하며 상징적인 이미지 부여 및 모던하고 입체적인 입면 연출을 위한 디자인
연계성	-주변 환경과 연계하며 건축물간의 유기적인 선형 및 동선 조성
친환경성	-친환경적인 시설 및 재료를 입면 및 옥탑부, 지붕녹화 등을 통해 자연성 확보
편의성	-이용성을 고려한 휴게·편의시설 및 오픈스페이스 공간의 도입



다. 건축물 저감방안

▌형태

- 다양한 형태를 위해 타워형, 복합형 등의 주동타입을 권장
- 획일적인 입면 디자인을 지양하고, 조망확보가 필요한 지역은 타워형을 권장
- 옥상 돌출부가 건물 전체와 조화되도록 계획하고 건축물의 최고층 형태를 주변과 조화되도록 계획 함
- 필요한 경우 저층부 보행자공간의 시각회랑 확보와 아파트에 의한 위화감을 해소하기 위채 필로티를 설치하도록 함

▌배치

- 판상형 및 변형된 판상형의 형태(Y, T, ㅁ, ㄷ 등)는 주변 환경을 충분히 검토하여 조성
- 건물의 전면 공지나 필로티 하부의 주차 차량 점유를 금지
- 하천, 공원과 같은 공공공간(오픈스페이스) 주변에 고층 건축물을 배치할 경우 위압감을 최소화 할 수 있도록 배치
- 활성화된 가로변에 접하는 주동은 테라스가 있는 주동을 배치하며, 보행로 및 중앙광장 주변으로는 근린생활시설을 입지시킬 것을 권장
- 연접한 시설과의 유기적으로 연계될 수 있는 동선 체계 확보

▌외부공간

- 단지의 주출입구는 과도한 디자인을 금지하고 주변 공공시설물과 조화를 이루도록 계획
- 주거지 내부에 위치한 건축물에는 지나친 야간경관조명을 금지
- 보행로와 주거단지 사이에 녹지나 수로 등의 조경공간을 두어 주거동 저층부의 경관과 조경공간이 연결되도록 계획
- 건축물 가각부 및 도로와 면하고 있는 부분의 광장형, 휴식형 오픈스페이스를 조성하여 이용 편의성을 제공하도록 함

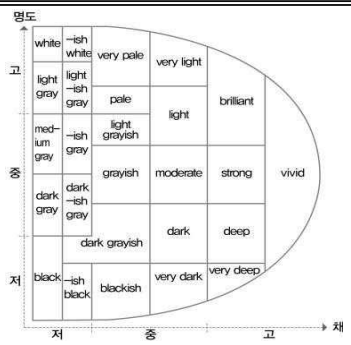


2. 색채경관 저감방안

가. 기본방향

- 색채경관은 한국표준색계인 먼셀(muncell)시스템을 기준으로 적용하여 제시
- 주변 환경 및 맥락을 고려한 색상, 명도, 채도를 설정하여 전체적으로 조화로우며, 특색있는 경관형성을 유도하도록 함
- 상위계획과의 정합성 유지를 위해 “서울색 정립 및 체계화 보고서” 내에 경관별 가이드라인을 적용하되 대상지와 인접한 기존 시가지와 조화될 수 있는 편안한 이미지의 색채배색 적용

나. 색채의 분류

먼셀(Munsell)표색계	ISCC-NBS톤 분류	명도, 채도 적용 기준
		명 도 / 채 도 고: 8 이상 / 5 이상 (10 이상) 중: 5~7 / 2~4 (4~10) 저: 4 이하 / 1.5 이하 (2 이하) -채도의 경우 색상에 따라 범주의 차이가 있으므로, 적용 수치가 달라질 수 있음

▌색채의 적용 범위

구분	내용
주조색	-배색의 기본이 되는 색으로 약 60~80% 면적을 차지하는 가장 넓은 부분의 색
보조색	-전체면적의 20~30%를 차지하는 부분으로 주조색을 보완해주는 색 -보조색은 한가지 또는 여러 색인 경우가 있지만 주조색과 색상이나 톤의 차이를 작고 유사하게 하면 통일감 있는 조화를 이룰 수 있음
강조색	-전체의 기조를 해치지 않는 범위에서 강조하는 색 -포인트를 주어 전체 분위기에 생명력을 심어주는 역할 -전체면적의 5~10% 정도 사용

다. 서울색 정립 및 체계화 보고서

▌시가지경관

- 다양함속에 통일감이 있는, 또한 역동적이고 활기찬 이미지가 살아있는 색채연출
- 진취적이고 미래지향적인 색채이미지 연출
- 상업시설이 밀집지역과 업무시설이 밀집한 지역으로 구분

▌상업시설이 밀집한 지역

- 다양성이 보여지는 공간으로 주변공간과 연계하여 역동적이고 활기찬 이미지 연출
- 상업시설의 색채연출은 제한사항이 엄격하지 않은 만큼 경쾌하고 새로운 느낌이 느껴지며 경우에 따라서는 귀여운 느낌이 살아나도록 계획

▌사용가능 색채범위

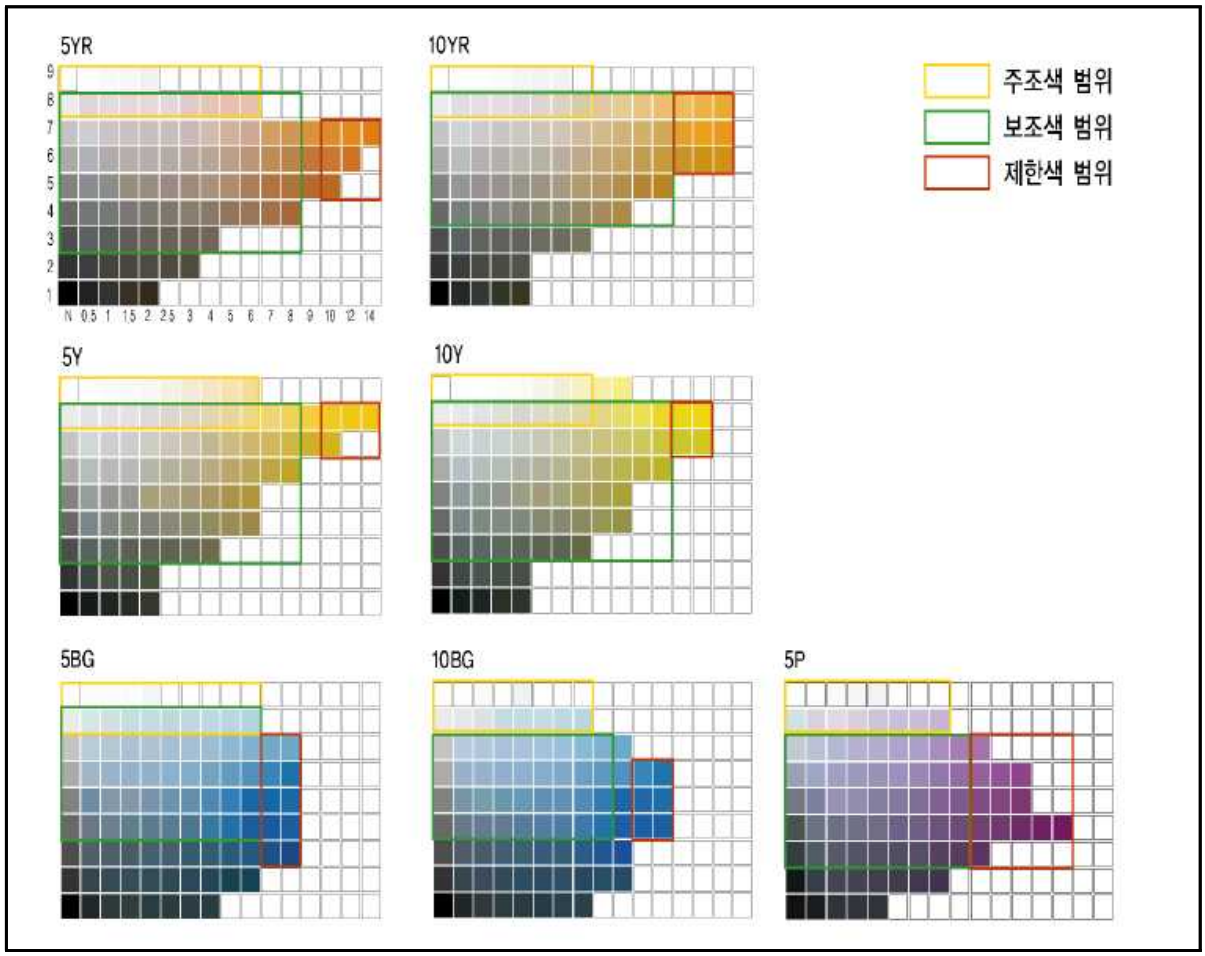
- 다양한 계열의 허용하되 옥외광고물의 색채를 감안하여 고명도, 고채도의 색상에 대해 부분적으로 제한
- 옥외광고물의 색채는 가이드라인에 권장
- 다양한 색상을 자유롭게 선택하되, 조화관계는 명확히 느껴지도록 계획(무색조화,톤조화,색상조화)

▌색채사용 제한사항

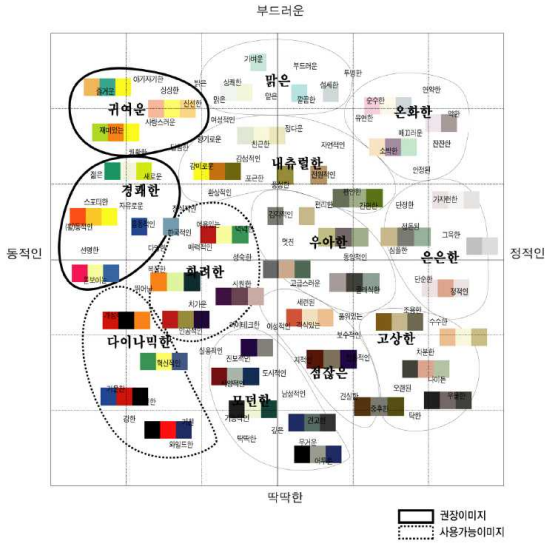
- 건축물의 면적중 가장적은(일반적으로10%이내) 면적을 차지하는 강조색의 경우, 자극적인 원색의 성격이 강하므로 사용 면적을10% 이내로 제한하여 포인트로 느껴지게 적용
- 도료가 아닌 건축자재의 경우 색채 사용에 있어서는 자유롭게 선택할 수 있으나 역사건축물의 중후한 느낌에 반하는 광택이 강한 소재의 경우 사용을 제한

구분	적용
색채적용 기본방향	-다양성이 보여지는 공간으로, 주변 공간과 연계하여 역동적이고 활기찬 이미지연출
권장재료	-석재, 목재, 유리, 금속, 노출콘크리트, 타일, 벽돌
권장배색	-동일조화, 유사조화, 무채색조화, 반대색조화
권장색채 사용범위	-주조색-명도8이상, 채도7이하의5Y~10Y계열, 5BG~10BG계열, 5YR~10YR, 5P, 10G, 10PB, 5RP 계열 -보조색-명도2~9, 채도9이하의5Y~10Y계열, 5BG~10BG계열, 5YR~10YR, 5P,10G, 10PB, 5RP 계열 -강조색-원색제한

< 권장색채 사용범위 이미지 >



▌대상지 색채 포지션

시가지경관(상업밀집지역)색채선정예시	시가지경관(상업밀집지역)지향색채이미지 스케일
	

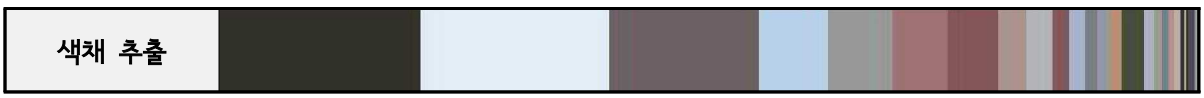
라. 현황색채 분석

▌칼라 메쉬(Color mesh)법에 의한 색채 분석

- 대상지의 배경이 되는 산림경관 및 기존 인공경관의 기조색을 여러 개의 메쉬(mesh)로 나눈 후 주요 색상을 추출하여 주변 환경과 조화되는 색상 분석

▌대상지 외부 색채분석

현황사진	칼라메쉬(color mesh) 분석
	



▌대상지 내부 색채분석

현황사진	칼라메쉬(color mesh) 분석
	



검토결과
-대상지 주변은 대부분 무채색 및 YR계열이 분포하고 있으며, 대상지 내부는 기 조성된 사업으로 인해 G, Y계열의 색채가 주를 이루고 있어 주변환경을 고려한 색채방향 설정이 요구됨

라. 건축물 색채 계획

구분	내용	색채예시
주조색	-먼셀 표색계 기준 N, Y, YR계열 -전체면적의 60~80%를 차지하며 대상의 베이스를 형성하므로 전체적인 인상을 결정짓는 색상 -고명도, 저채도의 색을 사용하여 따뜻하고 편안한 이미지를 갖도록 계획	
보조색	-먼셀 표색계 기준 Y, YR계열 -전체면적의 20~30%를 차지하여 주조색을 한층 더 구체화 시키며, 건축의 구조미 표현 -고중명도, 중저채도의 색을 적용하여 건축 형상의 특성을 부각	
강조색	-먼셀 표색계 기준 YR계열 -전체 면적의 5~10% 이내를 차지하며 지역의 아이덴티티 부각 -옥탑부 구조물 일부 및 창틀 등에 적용하여 생동감, 변화감 연출 -저명도, 저채도의 색을 적용하여 세련미 부여	

건축물 색채 적용 예시



3. 외부공간 경관조성 및 저감방안

가. 기본방향

- 고층 건축물 주변으로 충분한 녹지공간을 확보하여 딱딱한(hard) 느낌이 강한 인공구조물에 부드러운(soft) 질감의 수목이 첨가되어 시각적 완충효과를 부여
- 보행자 시점에서 충분한 녹지공간 확보로 인해 고층건축물의 부분적 차폐로 위압감 완화
- 수목의 식재는 환경정화능력 뿐만이 아니라 가시적인 측면에서 녹시율의 증대를 가져와 환경의 질을 높일 수 있음

나. 기본계획

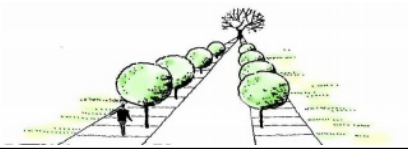
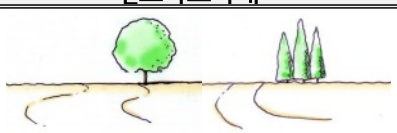
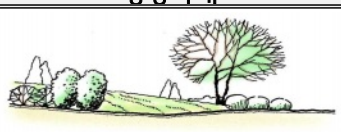
▌완충녹지

- 도로에 접하는 녹지공간에는 마운딩 처리를 통해 지형에 변화를 준 다층구조의 녹지대 조성
- 도로변 포장구간에는 수목보호홀덮개를 사용하여 녹음이 풍성한 가로수 식재 계획
- 가로수는 계절의 변화에 따라 색채 및 이미지 변화가 풍부하여 수직적 성장보다 수평적 성장이 빨라 도시민에게 풍부한 녹음을 제공하고, 수관폭이 넓어 향후 녹음터널 형성이 가능한 수종 선정
- 잎이 크고 두꺼운 것, 가지가 무성하고 잎이 늦게 떨어지는 것, 도로변 일수록 성장속도가 느린 것이 좋고 안쪽으로 갈수록 빠른 수종을 식재

상층목	-소나무, 스트로브잣나무, 상수리나무, 산벚나무, 은행나무 등
중측목	-단풍나무, 자귀나무, 산사나무, 산딸나무, 때죽나무, 산수유 등
하층목	-회양목, 영산홍, 조팝나무, 화살나무, 산철쭉 등

▌가로수식재

- 가로경관의 연속성 확보를 위하여 대상지 연접부 가로수와 동일한 수종을 선정하여 가로수 식재
- 대상지의 주출입부 및 보조출입부는 일정 구간 축경관 형성 및 상징성 제고를 위한 가로수 특화계획 수립
- 단지 내 도로는 동일한 수종의 가로수 식재 권장

차폐완충식재	비스타식재
	
랜드마크식재	**청경식재**
	

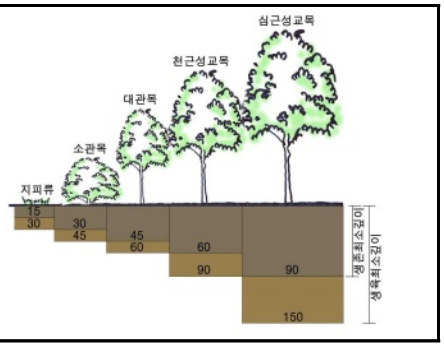
다. 도로연접부 식재방안(예시)

▌양호한 생육환경 제공을 위한 식재 기반 조성

- 수목 식재에서 필요로 하는 최소토양의 깊이는 특별한 경우를 제외하고는 다음의 생육심도를 표준으로 적용

< 식재별 최소심도 >

종류	생존최소심도(cm)	생육최소심도(cm)
잔디 · 초목류	15	30
소관목	30	45
대관목	45	60
천근성 교목	60	90
심근성 교목	90	150

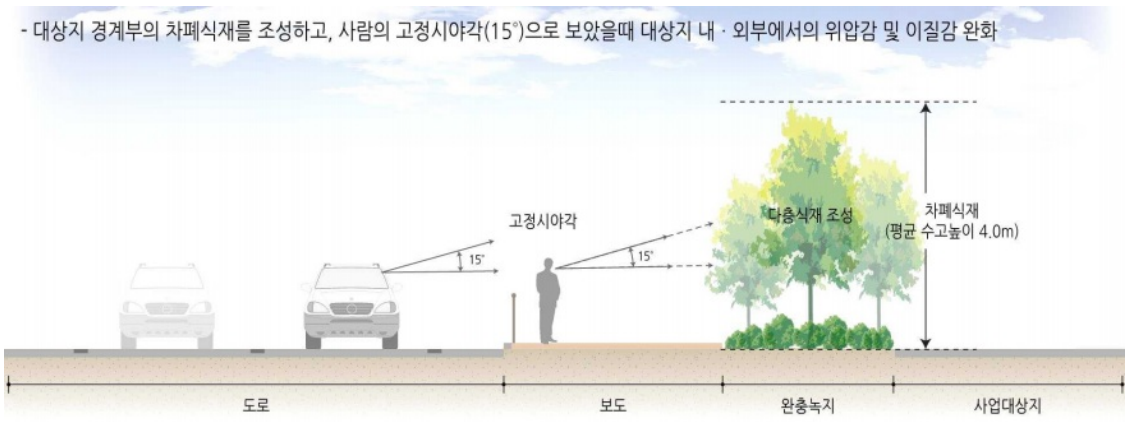


▌지역 정체성 및 계절 다양성을 위한 수종 선정

< 수종 선정의 개념 >

구분	개념
생태적 측면	-병충해가 강하고, 이식이 용이하며, 환경적응력이 강한 수종 -동물의 서식처 및 먹이 제공이 가능한 수종 -조류와 더불어 야생동물을 유인할 초화류 및 먹이수종 도입이 가능한 수종
기능적 측면	-식재 지역의 지리적·기후적 특성에 적합한 수종 -대상지의 정체성이 반영된 향토수종(논산시 시화 : 개나리, 논산시 시목 : 느티나무) -녹음, 차폐, 유도, 지표기능이 수행이 가능한 수종
경관적 측면	-계절적 다양성 및 변화를 고려한 수종 -군식 및 단식 시 수형이 아름다우며, 주변과 조화를 이룰 수 있는 수종
경제적 측면	-가격이 저렴하며, 수급이 용이한 수종 -유지관리가 용이한 수종

▌대상지 주변 도로연접부 차폐방안(예시)



라. 유형별 저감방안

▌가로공간

- 주변에 설치되어있는 가로수와 연속성있는 수종으로 대상지 주변부 식재 도입
- 녹지의 유기적 관입을 통한 자연친화적 가로 경관 형성
- 대상지의 주출입부 및 보조출입부는 일정 구간 축경관 형성 및 상징성 제고를 위한 가로수 특화계획 수립
- 단지 내부 곳곳에 녹지의 물리적 공간 마련을 통한 쾌적한 가로경관 연출로 자연친화적 이미지 형성
- 차량 통행의 기능을 저해하지 않는 범위 내에서 인간 중심의 주거단지 경관 형성
- 주진입부에서 차량의 속도가 과도하게 높을 경우 안전사고의 발생 빈도 및 확률이 상승하므로 안전한 주거단지 형성을 위해 고원식교차로 및 보도의 포장 재질 변화 등의 교통정온화 기법 권장으로 주행 차량의 속도저감 유도



▌오픈스페이스 조성

- 주요 결절부 거점 및 상업시설주변의 유동인구가 많은 곳에 오픈스페이스를 조성하여 개방감 및 커뮤니티 공간으로 활용할 수 있도록 공간 조성
- 설치 위치에 따라 공간의 성향을 달리하여 진입부에 설치 시 개방감과 상징적인 공간으로의 주안점을 고려한 공간 조성
- 단지와 단지 사이의 내부공간에 설치 시에는 주거민의 이용성 중심으로 시설 배치계획을 수립
- 휴식공간을 충분히 마련하여 거점으로서 사람들이 모이고 활용할 수 있도록 계획



4. 야간경관 저감방안

가. 기본방향

- 저층부의 색온도는 3,000K~3,800K 정도의 활동적인 분위기의 야간보행환경을 조성하며, 주거지의 색온도는 편안함을 유지할 수 있도록 2,800~3,200K정도의 따뜻한 색상을 사용하여 부드럽고 고급스러운 분위기 연출
- 지구 전체 스카이라인 연출에 영향을 미치는 동은 옥탑부 조명 활용
- 옥탑부와 보행레벨에서의 직접적 가시권을 제외하고는 빛의 색과 양을 최소화성

나. 외부공간 경관조명 연출방향

- 저층부, 중·고층부, 옥탑부의 구분으로 조명계획 및 건축물에 투광조명을 배제하고 선적인 조명계획 수립
- CPTED(범죄예방디자인)를 고려하여 보행로에 충분한 조도의 확보를 하되, 주거공간으로의 조명에 의한 영향이 최소화될 수 있도록 계획
- 보행자의 안전을 고려한 가로등 설치 및 조명색상 연출
- 공원 및 녹지의 경우 자연성을 저해하지 않는 형태의 조명시설 설치
- 보행자의 눈부심 방지 및 동선의 유도 등 기능성, 안전성이 확보된 조명 계획 수립

다. 경관조명 조도기준 검토(국제조명위원회 규격)

▌경관조명 조도기준(국제조명위원회 규격)

마감재질	명도	반사율	밝음 도심부	보통 작은거리	어두운 어두운 지방
밝은 대리석	백색	80%	150lx	100lx	50lx
콘크리트	밝음	60%	200lx	100lx	100lx
황갈색벽돌	중간	35%	300lx	200lx	150lx
회색벽돌	어두움	15%	500lx	300lx	200lx

▌건축물 표면휘도 허용기준

지역	주변지역의 밝기	건축물 표면 평균휘도(cd/㎡)	토지이용
E1 (녹지)	어두운 지역	0	자연환경보전지역, 보전·녹지지역 등
E2 (농림지)	낮은 밝기 지역	5이하	농림지역, 생산녹지지역 등
E3 (주거)	중간정도 밝기 지역	15이하	주거지역 등
E4 (상업)	높은 밝기 지역	25이하	상업지역 등

라. 서울시 야간경관 디자인 가이드라인

▌적용대상 건축물

- 가이드라인에서 정하는 대상은 폭 12m 이상의 도로에 면한 건축물로 한다.
- 건축물이란 건축법에서 정의한 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물로 한다.

▌건축물 경관조명 기본원칙

- 직접광원의 노출을 지양한다.
- 조명기구가 노출되어 건축물의 미관을 해치지 않아야 한다.
- 현란한 빛의 움직임(색상, 밝기 변화, 반복 점멸)을 지양한다.
- 건축물의 품격을 훼손하는 원색계열의 색상사용을 제한한다.
- 옥탑부만 과도하게 강조한 조명은 지양하며 건축물 빛의 레벨이 조화로워야 한다.
- 건축물 조명으로 인한 주변 건축물에 빛 침해가 없어야 한다.
- 실내조명과 경관조명이 조화로워야 한다.
- 조명기구는 친환경 및 경관을 저해하지 않는 기구를 사용해야 한다.
- 유지관리가 용이해야 하며 등기구는 안전하게 설치해야 한다.

▌설치기준

- 대상 : 경관조명설치 건축물
- 표면휘도 : 25 cd/㎡이하(국제조명위원회 권장기준)

구분	용도지역	도로기준	허용휘도(cd/㎡)
녹지	녹지지역	중로, 대로	5이하
주거지역	전용주거지역 일반주거지역	중로	10이하
		대로	15이하
업부/상업	준주거지역, 상업지역 공업지역	중로	20이하
		대로	25이하

마. 야간경관 저감방안

▌이용자 안전을 위한 야간조명

- 이용자의 안전성을 고려한 고조도, 연색성의 조명 연출 및 보행등이 있는 가로등 설치로 보행자 안전 고려
- 이용자 안전과 편의를 위해 충분한 조명을 하여야 하며 보행등의 경우 하향 투광 방식으로 보행자의 안전을 고려
- 야간 범죄 예방을 위한 방범조명 설치로 안전한 야간 환경 조성
- 청색등과 자주색등은 범죄 심리를 진정시키고 억제하는 기능을 하므로 상황에 따라 일부 적용
- 공원조명은 주변경관과 조화되는 간결한 형태와 소재, 색상이 고려되어야 하며 친환경 중심으로 디자인되어야 함



▌건축물 야간조명

- 건축물의 저층부는 안전성을 확보하기 위한 조명시설을 도입
- 주변의 다양한 시설에 대한 영향성을 고려하여 옥상부 광공해를 최소화하는 야간경관계획 수립
- 건물 조명의 최소화를 통해 실내에서 나오는 빛의 이미지로 건축물 조형성 부각
- 과도한 색상의 변화, ON-OFF의 반복으로 시각적 불쾌감을 주는 방식 지양
- 주변의 야간경관과 조화를 이룰 수 있도록 연속성있는 조명계획의 수립



첨부4

토지조서 및 건축물조서

1. 토지조서
2. 건축물조서

1. 토지조서

연번	행정동	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
				대지면적	편입면적					
				59,505.0	**53,379.7**					
1	강북구 미아동	6 - 1	대	36.0	36.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
2	강북구 미아동	6 - 35	도로	24.0	**22.4**	제2종일반주거지역(7층이하)	-	대로3류	서울시 (도로계획과)	-
3	강북구 미아동	8 - 21	대	155.0	155.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
4	강북구 미아동	8 - 22	잡종지	99.0	99.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
5	강북구 미아동	8 - 23	대	152.0	152.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
6	강북구 미아동	8 - 25	대	157.0	157.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
7	강북구 미아동	8 - 36	대	132.0	132.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
8	강북구 미아동	8 - 40	잡종지	231.0	231.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	강북구	-
9	강북구 미아동	8 - 41	대	233.0	233.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
10	강북구 미아동	8 - 42	대	313.0	313.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
11	강북구 미아동	8 - 48	대	166.0	166.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
12	강북구 미아동	8 - 49	대	98.0	98.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
13	강북구 미아동	8 - 53	대	215.0	215.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
14	강북구 미아동	8 - 54	대	331.0	331.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
15	강북구 미아동	8 - 55	대	126.0	126.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
16	강북구 미아동	8 - 56	대	307.0	307.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
17	강북구 미아동	8 - 58	대	542.0	542.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
18	강북구 미아동	8 - 60	대	255.0	255.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	중로3류(저촉)	사유지	-
19	강북구 미아동	8 - 62	대	383.0	383.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	중로3류(저촉)	사유지	-
20	강북구 미아동	8 - 63	대	539.0	539.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	중로3류(저촉)	사유지	-
21	강북구 미아동	8 - 64	대	188.0	188.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	중로3류(저촉)	사유지	-
22	강북구 미아동	8 - 65	대	132.0	132.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	중로3류(저촉)	사유지	-
23	강북구 미아동	8 - 66	대	422.0	422.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	중로3류(저촉), 공원(저촉)	사유지	-
24	강북구 미아동	8 - 73	공원	992.0	992.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	강북구	-
25	강북구 미아동	8 - 74	도로	5,775.0	5,775.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	공원(저촉), 중로3류(저촉)	사유지	-
26	강북구 미아동	8 - 75	대	168.0	168.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
27	강북구 미아동	8 - 76	대	204.0	204.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-

연번	행정동	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
				대지면적	편입면적					
28	강북구 미아동	8 - 83	대	253.0	253.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
29	강북구 미아동	8 - 84	대	246.0	246.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	중로3류(저촉)	사유지	-
30	강북구 미아동	8 - 85	도로	236.0	236.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	중로3류(저촉)	사유지	-
31	강북구 미아동	8 - 86	대	132.0	132.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
32	강북구 미아동	8 - 87	대	126.0	126.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
33	강북구 미아동	8 - 88	대	155.0	155.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
34	강북구 미아동	8 - 89	대	152.0	152.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
35	강북구 미아동	8 - 90	대	116.0	116.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
36	강북구 미아동	8 - 91	대	235.0	235.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
37	강북구 미아동	8 - 93	대	206.0	206.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
38	강북구 미아동	8 - 95	대	169.0	169.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
39	강북구 미아동	8 - 96	대	139.0	139.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
40	강북구 미아동	8 - 97	대	136.0	136.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
41	강북구 미아동	8 - 98	대	136.0	136.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
42	강북구 미아동	8 - 99	대	136.0	136.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
43	강북구 미아동	8 - 100	대	139.0	139.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
44	강북구 미아동	8 - 101	대	154.0	154.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
45	강북구 미아동	8 - 104	도로	2,145.0	**2,137.2**	제2종일반주거지역(7층이하)	-	근린공원(저촉), 소로2류(저촉)	강북구	-
46	강북구 미아동	8 - 105	대	166.0	166.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
47	강북구 미아동	8 - 106	대	93.0	93.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
48	강북구 미아동	8 - 107	대	166.0	166.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
49	강북구 미아동	8 - 108	대	162.0	162.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
50	강북구 미아동	8 - 109	대	136.0	136.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
51	강북구 미아동	8 - 110	대	974.0	974.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
52	강북구 미아동	8 - 112	대	136.0	136.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
53	강북구 미아동	8 - 113	대	129.0	129.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
54	강북구 미아동	8 - 116	대	129.0	129.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
55	강북구 미아동	8 - 117	대	129.0	129.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
56	강북구 미아동	8 - 120	대	130.0	130.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-

연번	행정동	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
				대지면적	편입면적					
57	강북구 미아동	8 - 121	대	132.0	132.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
58	강북구 미아동	8 - 124	대	132.0	132.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
59	강북구 미아동	8 - 125	대	132.0	132.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
60	강북구 미아동	8 - 128	대	136.0	136.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
61	강북구 미아동	8 - 129	대	132.0	132.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
62	강북구 미아동	8 - 132	대	126.0	126.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
63	강북구 미아동	8 - 133	대	132.0	132.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
64	강북구 미아동	8 - 136	대	129.0	129.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
65	강북구 미아동	8 - 137	대	212.0	212.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
66	강북구 미아동	8 - 138	대	197.0	197.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
67	강북구 미아동	8 - 139	대	93.0	93.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
68	강북구 미아동	8 - 140	대	215.0	215.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
69	강북구 미아동	8 - 141	대	212.0	212.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
70	강북구 미아동	8 - 142	대	284.0	284.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
71	강북구 미아동	8 - 143	대	119.0	119.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
72	강북구 미아동	8 - 144	대	146.0	146.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
73	강북구 미아동	8 - 145	대	116.0	116.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
74	강북구 미아동	8 - 146	대	126.0	126.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
75	강북구 미아동	8 - 147	대	116.0	116.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
76	강북구 미아동	8 - 148	대	122.0	122.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
77	강북구 미아동	8 - 149	대	116.0	116.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
78	강북구 미아동	8 - 150	대	122.0	122.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
79	강북구 미아동	8 - 151	대	126.0	126.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
80	강북구 미아동	8 - 152	대	96.0	96.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
81	강북구 미아동	8 - 153	대	119.0	119.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
82	강북구 미아동	8 - 154	대	139.0	139.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
83	강북구 미아동	8 - 155	도로	344.0	344.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
84	강북구 미아동	8 - 156	대	245.0	245.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
85	강북구 미아동	8 - 158	대	132.0	132.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-

연번	행정동	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
				대지면적	편입면적					
86	강북구 미아동	8 - 159	대	132.0	132.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
87	강북구 미아동	8 - 160	대	109.0	109.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
88	강북구 미아동	8 - 161	대	122.0	122.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
89	강북구 미아동	8 - 162	대	116.0	116.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
90	강북구 미아동	8 - 163	대	185.0	185.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
91	강북구 미아동	8 - 164	대	159.0	159.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
92	강북구 미아동	8 - 165	대	145.0	145.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
93	강북구 미아동	8 - 166	대	142.0	142.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
94	강북구 미아동	8 - 167	대	155.0	155.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
95	강북구 미아동	8 - 168	대	149.0	149.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	중로3류(저촉)	사유지	-
96	강북구 미아동	8 - 169	대	132.0	132.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	중로3류(저촉)	사유지	-
97	강북구 미아동	8 - 170	대	188.0	188.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	중로3류(저촉)	사유지	-
98	강북구 미아동	8 - 171	대	132.0	132.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	중로3류(저촉)	사유지	-
99	강북구 미아동	8 - 172	대	145.0	145.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	중로3류(저촉)	사유지	-
100	강북구 미아동	8 - 183	대	10.0	10.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
101	강북구 미아동	8 - 184	도로	1,028.0	1,028.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	강북구	-
102	강북구 미아동	8 - 185	임야	3.0	3.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
103	강북구 미아동	8 - 188	대	205.0	205.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
104	강북구 미아동	8 - 189	대	116.0	116.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
105	강북구 미아동	8 - 191	대	132.0	132.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
106	강북구 미아동	8 - 192	대	245.0	245.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
107	강북구 미아동	8 - 195	대	251.0	251.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
108	강북구 미아동	8 - 199	대	205.0	205.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
109	강북구 미아동	8 - 200	도로	40.0	40.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	강북구	-
110	강북구 미아동	8 - 201	대	172.0	172.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
111	강북구 미아동	8 - 204	대	146.0	146.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
112	강북구 미아동	8 - 205	대	427.0	427.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	공원(저촉), 중로3류(저촉)	사유지	-
113	강북구 미아동	8 - 210	대	152.0	152.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	공원	사유지	-
114	강북구 미아동	8 - 211	대	126.0	126.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	공원	사유지	-

연번	행정동	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
				대지면적	편입면적					
115	강북구 미아동	8 - 212	대	172.0	172.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	공원	사유지	-
116	강북구 미아동	8 - 213	대	539.0	539.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	공원	사유지	-
117	강북구 미아동	8 - 216	대	175.0	175.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	공원	사유지	-
118	강북구 미아동	8 - 217	대	120.0	120.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	중로3류(저촉)	사유지	-
119	강북구 미아동	8 - 219	대	280.0	280.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
120	강북구 미아동	8 - 221	도로	3,092.0	1,652.1	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)	-	근린공원(저촉), 대로3류(저촉), 도시철도(저촉)	서울시 (도로계획과)	-
121	강북구 미아동	8 - 244	임야	27.0	27.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
122	강북구 미아동	8 - 258	대	242.0	242.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	공원	사유지	-
123	강북구 미아동	8 - 259	대	312.0	312.0	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)	-	공원(저촉)	사유지	-
124	강북구 미아동	8 - 260	도로	20.0	20.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	공원	강북구	-
125	강북구 미아동	8 - 263	임야	73.0	73.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	공원	사유지	-
126	강북구 미아동	8 - 268	대	76.0	76.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	공원	사유지	-
127	강북구 미아동	8 - 269	대	106.0	106.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
128	강북구 미아동	8 - 270	대	106.0	106.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
129	강북구 미아동	8 - 271	대	93.0	93.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
130	강북구 미아동	8 - 272	대	96.0	96.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
131	강북구 미아동	8 - 273	대	106.0	106.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
132	강북구 미아동	8 - 274	대	142.0	142.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
133	강북구 미아동	8 - 275	대	155.0	155.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
134	강북구 미아동	8 - 276	대	106.0	106.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
135	강북구 미아동	8 - 277	대	122.0	122.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
136	강북구 미아동	8 - 278	대	145.0	145.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
137	강북구 미아동	8 - 279	대	116.0	116.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
138	강북구 미아동	8 - 280	대	145.0	145.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
139	강북구 미아동	8 - 281	대	119.0	119.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
140	강북구 미아동	8 - 282	대	119.0	119.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
141	강북구 미아동	8 - 283	대	119.0	119.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
142	강북구 미아동	8 - 284	대	119.0	119.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
143	강북구 미아동	8 - 285	대	119.0	119.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-

연번	행정동	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
				대지면적	편입면적					
144	강북구 미아동	8 - 286	대	119.0	119.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
145	강북구 미아동	8 - 287	대	119.0	119.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
146	강북구 미아동	8 - 288	대	159.0	159.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
147	강북구 미아동	8 - 289	대	331.0	331.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
148	강북구 미아동	8 - 290	대	211.0	211.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	소로2류(저촉)	사유지	-
149	강북구 미아동	8 - 292	대	493.0	493.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	소로2류(저촉)	사유지	-
150	강북구 미아동	8 - 296	대	145.0	145.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
151	강북구 미아동	8 - 297	대	152.0	152.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
152	강북구 미아동	8 - 298	대	149.0	149.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
153	강북구 미아동	8 - 299	대	149.0	149.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
154	강북구 미아동	8 - 300	대	149.0	149.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
155	강북구 미아동	8 - 301	대	149.0	149.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
156	강북구 미아동	8 - 302	대	159.0	159.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
157	강북구 미아동	8 - 303	대	159.0	159.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
158	강북구 미아동	8 - 304	대	162.0	162.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
159	강북구 미아동	8 - 305	대	142.0	142.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
160	강북구 미아동	8 - 306	대	311.0	311.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	소로2류(저촉)	사유지	-
161	강북구 미아동	8 - 308	대	162.0	162.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	소로2류(저촉)	사유지	-
162	강북구 미아동	8 - 309	대	136.0	136.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
163	강북구 미아동	8 - 310	대	122.0	122.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
164	강북구 미아동	8 - 311	대	122.0	122.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
165	강북구 미아동	8 - 312	대	334.0	334.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
166	강북구 미아동	8 - 314	대	311.0	311.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
167	강북구 미아동	8 - 315	대	228.0	228.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
168	강북구 미아동	8 - 316	대	255.0	255.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	중로3류(저촉)	사유지	-
169	강북구 미아동	8 - 317	대	258.0	258.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	중로3류(저촉)	사유지	-
170	강북구 미아동	8 - 318	대	199.0	199.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
171	강북구 미아동	8 - 320	도로	1.0	1.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
172	강북구 미아동	8 - 321	도로	2.0	2.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-

연번	행정동	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
				대지면적	편입면적					
173	강북구 미아동	8 - 322	도로	1.0	1.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
174	강북구 미아동	8 - 323	도로	1.0	1.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
175	강북구 미아동	8 - 325	대	208.0	208.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	중로3류(저촉)	사유지	-
176	강북구 미아동	8 - 326	대	202.0	202.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	중로3류(저촉)	사유지	-
177	강북구 미아동	8 - 327	대	202.0	202.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	공원(저촉), 중로3류(저촉)	사유지	-
178	강북구 미아동	8 - 328	대	363.0	363.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	공원(저촉), 중로3류(저촉)	사유지	-
179	강북구 미아동	8 - 330	도로	304.0	304.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	공원(저촉), 중로3류(저촉)	강북구	-
180	강북구 미아동	8 - 331	대	188.0	188.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	공원(저촉), 중로3류(저촉)	사유지	-
181	강북구 미아동	8 - 332	대	215.0	215.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	중로3류(저촉)	사유지	-
182	강북구 미아동	8 - 333	대	205.0	205.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	중로3류(저촉)	사유지	-
183	강북구 미아동	8 - 334	대	169.0	169.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
184	강북구 미아동	8 - 335	대	205.0	205.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
185	강북구 미아동	8 - 336	대	198.0	198.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	중로3류(저촉)	사유지	-
186	강북구 미아동	8 - 337	대	165.0	165.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
187	강북구 미아동	8 - 338	대	165.0	165.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
188	강북구 미아동	8 - 339	대	165.0	165.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
189	강북구 미아동	8 - 340	대	165.0	165.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
190	강북구 미아동	8 - 341	대	165.0	165.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
191	강북구 미아동	8 - 342	대	166.0	166.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
192	강북구 미아동	8 - 344	대	166.0	166.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
193	강북구 미아동	8 - 345	도로	2.0	2.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	중로3류	사유지	-
194	강북구 미아동	8 - 346	대	66.0	66.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	공원(저촉), 중로3류(저촉)	서울시 (상수도사업본부)	-
195	강북구 미아동	8 - 347	대	176.0	176.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
196	강북구 미아동	8 - 349	대	210.0	210.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
197	강북구 미아동	8 - 350	대	165.0	165.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
198	강북구 미아동	8 - 351	대	111.0	111.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
199	강북구 미아동	8 - 352	도로	282.0	282.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	강북구	-
200	강북구 미아동	8 - 353	대	172.0	172.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
201	강북구 미아동	8 - 354	대	176.0	176.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-

연번	행정동	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
				대지면적	편입면적					
202	강북구 미아동	8 - 355	대	315.0	315.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
203	강북구 미아동	8 - 356	대	218.0	218.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
204	강북구 미아동	8 - 357	대	200.0	200.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
205	강북구 미아동	8 - 359	임야	1.0	1.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
206	강북구 미아동	8 - 360	임야	3.0	3.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	대로3류	사유지	-
207	강북구 미아동	8 - 361	도로	1,645.0	**2.4**	제2종일반주거지역(7층이하)	-	대로3류, 도시철도(저촉), 중로3류(저촉)	서울시 (도로계획과)	-
208	강북구 미아동	8 - 363	대	271.0	271.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
209	강북구 미아동	8 - 366	임야	16.0	16.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
210	강북구 미아동	8 - 367	도로	567.0	**140.0**	제2종일반주거지역(7층이하)	-	대로3류, 도시철도(저촉), 중로3류(저촉)	사유지	-
211	강북구 미아동	8 - 368	대	177.0	177.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
212	강북구 미아동	8 - 369	대	170.0	170.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
213	강북구 미아동	8 - 370	대	398.0	398.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
214	강북구 미아동	8 - 372	대	167.0	167.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
215	강북구 미아동	8 - 373	대	167.0	167.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
216	강북구 미아동	8 - 374	대	180.0	180.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
217	강북구 미아동	8 - 375	대	165.0	165.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
218	강북구 미아동	8 - 377	도로	3.0	3.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
219	강북구 미아동	8 - 383	대	201.0	201.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
220	강북구 미아동	8 - 384	대	201.0	201.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
221	강북구 미아동	8 - 385	대	202.0	202.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
222	강북구 미아동	8 - 386	도로	2.0	2.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
223	강북구 미아동	8 - 387	도로	9.0	9.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	소로2류(저촉)	사유지	-
224	강북구 미아동	8 - 388	도로	3.0	3.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
225	강북구 미아동	8 - 392	도로	18.0	18.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	중로3류	사유지	-
226	강북구 미아동	8 - 395	도로	960.0	960.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	소로2류(저촉), 중로3류(저촉)	강북구	-
227	강북구 미아동	8 - 396	대	391.0	391.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	중로3류(저촉)	사유지	-
228	강북구 미아동	8 - 401	대	373.0	373.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	중로3류(저촉)	사유지	-
229	강북구 미아동	8 - 402	대	258.0	258.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	중로3류(저촉)	사유지	-
230	강북구 미아동	8 - 404	대	323.0	323.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-

연번	행정동	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
				대지면적	편입면적					
231	강북구 미아동	8 - 406	대	134.0	134.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
232	강북구 미아동	8 - 407	대	1,070.0	1,070.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	소로2류(저촉), 중로3류(저촉)	사유지	-
233	강북구 미아동	8 - 410	도로	6.0	6.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	공원	강북구	-
234	강북구 미아동	8 - 411	도로	3.0	3.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
235	강북구 미아동	8 - 416	대	835.0	835.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
236	강북구 미아동	8 - 421	대	73.0	73.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	공원	사유지	-
237	강북구 미아동	8 - 422	대	23.0	23.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	공원	사유지	-
238	강북구 미아동	8 - 423	대	13.0	13.0	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)	-	공원(저촉)	사유지	-
239	강북구 미아동	8 - 427	도로	56.0	56.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	공원	강북구	-
240	성북구 장위동	231 - 204	대	2,420.0	**36.1**	제3종일반주거지역	-	도로(저촉), 철도(동북선 도시철도 저촉)	서울시 (도로계획과)	-
241	성북구 장위동	231 - 619	도로	288.0	**65.5**	제3종일반주거지역	-	도로(저촉), 철도(동북선 도시철도 저촉)	국토 교통부	-

2. 건축물조서

노후불량 건축물 비율 84.38 노후도기준일 2022-09-01

연번	위치				주용도	주구조	동수	호수	세대수	사용승인일	규모			노후불량 건축물동수	비고(경과년수)
	행정동	지번									건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층 수 (지하/지상)		
계					-	-	192	270	576	-	19,162.66	51,396.26	-	162	-
1	강북구 미아동	8	-	21	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1974-12-28	82.61	96.03	1/1	1	47년8개월4일
2	강북구 미아동	8	-	23	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-01-19	72.69	178.32	1/2	1	46년7개월13일
3	강북구 미아동	8	-	25	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1977-03-16	87.67	161.98	1/2	1	45년5개월16일
4	강북구 미아동	8	-	36	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1975-05-16	79.17	132.43	1/2	1	47년3개월16일
5	강북구 미아동	8	-	41	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	9	2003-05-28	139.35	692.4	1/4		19년3개월4일
6	강북구 미아동	8	-	42	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	12	2002-11-01	187.72	659.34	0/5		19년10개월0일
7	강북구 미아동	8	-	48	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1977-05-26	65.82	115.74	1/2	1	45년3개월6일
8	강북구 미아동	8	-	49	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1977-08-05	56.2	134.42	1/2	1	45년0개월27일
9	강북구 미아동	8	-	53	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	10	1993-09-20	125.39	588.2	1/4		28년11개월12일
10	강북구 미아동	8	-	54	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1975-10-01	92.4	160.27	1/2	1	46년11개월0일
11	강북구 미아동	8	-	55	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1977-06-25	69.92	131.84	1/1	1	45년2개월7일
12	강북구 미아동	8	-	56	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1975-06-14	158.43	234.61	1/2	1	47년2개월18일
13	강북구 미아동	8	-	58	공동주택	벽돌구조	1	4	8	1977-12-31	267.51	549.3	0/2	1	44년8개월1일
14	강북구 미아동	8	-	60	공동주택	벽돌구조	1	2	6	1986-06-13	121.68	329.04	1/2	1	36년2개월19일
15	강북구 미아동	8	-	62	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-01-26	113.49	226.32	1/2	1	46년7개월6일
16	강북구 미아동	8	-	63	공동주택	블록구조	1	8	18	1977-02-25	371.74	862.05	1/2	1	45년6개월7일
17	강북구 미아동	8	-	64	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1975-08-28	86.91	163.18	1/2	1	47년0개월4일
18	강북구 미아동	8	-	65	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	1	2004-05-04	75.53	151.06	0/2		18년3개월28일
19	강북구 미아동	8	-	66	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	5	2004-06-02	86.16	414.81	1/4		18년2개월30일
20	강북구 미아동	8	-	66	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	7	2004-06-02	147.06	662.74	1/4		18년2개월30일
21	강북구 미아동	8	-	75	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1983-11-23	83.44	186.32	1/2	1	38년9개월9일

연번	위치				주용도	주구조	동수	호수	세대수	사용승인일	규모			노후불량 건축물동수	비고(경과년수)
	행정동	지번									건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층 수 (지하/지상)		
계					-	-	192	270	576	-	19,162.66	51,396.26	-	162	-
22	강북구 미아동	8	-	76	공동주택	벽돌구조	1	1	3	1978-06-22	116.36	292.69	1/2	1	44년2개월10일
23	강북구 미아동	8	-	83	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	9	2003-06-11	144.6	690.65	1/4		19년2개월21일
24	강북구 미아동	8	-	84	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	13	1994-07-12	147.5	659.58	1/4		28년1개월20일
25	강북구 미아동	8	-	86	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1975-05-17	79.14	100.83	1/1	1	47년3개월15일
26	강북구 미아동	8	-	87	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	14	2003-03-21	262.88	2047.08	1/7		19년5개월11일
27	강북구 미아동	8	-	91	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	8	2003-01-06	179.99	655.06	0/5		19년7개월26일
28	강북구 미아동	8	-	93	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	8	1992-05-22	107.91	416.88	0/4	1	30년3개월10일
29	강북구 미아동	8	-	95	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1983-10-11	83.28	249.28	1/2	1	38년10개월21일
30	강북구 미아동	8	-	96	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1974-12-11	76.07	125.86	0/2	1	47년8개월21일
31	강북구 미아동	8	-	97	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1974-11-21	80.99	163.2	1/2	1	47년9개월11일
32	강북구 미아동	8	-	98	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1975-01-04	78.81	104	1/1	1	47년7개월28일
33	강북구 미아동	8	-	99	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1974-11-30	77.75	94.84	1/1	1	47년9개월2일
34	강북구 미아동	8	-	100	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1975-02-04	78.81	149.57	1/2	1	47년6개월28일
35	강북구 미아동	8	-	101	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	9	1994-11-19	84.97	410.02	1/4		27년9개월13일
36	강북구 미아동	8	-	105	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1984-12-22	80.4	190.6	1/1	1	37년8개월10일
37	강북구 미아동	8	-	107	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1978-10-27	67.17	158.08	1/2	1	43년10개월5일
38	강북구 미아동	8	-	108	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-01-14	94.35	182.94	1/2	1	46년7개월18일
39	강북구 미아동	8	-	109	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1977-09-06	64.79	128.27	1/2	1	44년11개월26일
40	강북구 미아동	8	-	110	공동주택	벽돌구조	1	7	14	1978-09-15	356.13	884.89	1/2	1	43년11개월17일
41	강북구 미아동	8	-	112	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-09-24	79.31	158.62	0/2	1	45년11개월8일
42	강북구 미아동	8	-	113	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1977-06-13	75.87	156.33	1/2	1	45년2개월19일
43	강북구 미아동	8	-	116	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1975-12-29	75.77	151.54	0/2	1	46년8개월3일

연번	위치				주용도	주구조	동수	호수	세대수	사용승인일	규모			노후불량 건축물동수	비고(경과년수)
	행정동	지번									건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층 수 (지하/지상)		
계					-	-	192	270	576	-	19,162.66	51,396.26	-	162	-
44	강북구 미아동	8	-	117	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-12-06	73.69	147.38	0/2	1	45년8개월26일
45	강북구 미아동	8	-	120	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-04-21	76.1	158.12	0/3	1	46년4개월11일
46	강북구 미아동	8	-	121	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-07-06	75.97	163.25	0/3	1	46년1개월26일
47	강북구 미아동	8	-	124	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1977-06-24	76.4	98.45	1/1	1	45년2개월8일
48	강북구 미아동	8	-	125	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-07-06	80.87	176.92	1/2	1	46년1개월26일
49	강북구 미아동	8	-	128	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1975-06-09	70.64	82.31	1/1	1	47년2개월23일
50	강북구 미아동	8	-	129	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1977-06-11	78.94	141.32	0/2	1	45년2개월21일
51	강북구 미아동	8	-	132	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1977-08-30	72.07	91.24	1/1	1	45년0개월2일
52	강북구 미아동	8	-	133	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1977-08-26	63.8	130.91	1/2	1	45년0개월6일
53	강북구 미아동	8	-	136	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1977-08-20	62.81	128.93	1/2	1	45년0개월12일
54	강북구 미아동	8	-	137	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-10-26	125.09	265.83	1/2	1	45년10개월6일
55	강북구 미아동	8	-	138	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1978-11-13	89.55	164.43	1/2	1	43년9개월19일
56	강북구 미아동	8	-	140	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1977-03-10	127.44	259.01	1/2	1	45년5개월22일
57	강북구 미아동	8	-	141	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1978-03-11	92.23	178.11	1/2	1	44년5개월21일
58	강북구 미아동	8	-	142	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1978-03-21	109.59	230.52	1/2	1	44년5개월11일
59	강북구 미아동	8	-	143	제1종근린생활시설	벽돌구조	1	1	1	1975-06-20	71.17	129.19	0/2	1	47년2개월12일
60	강북구 미아동	8	-	144	제1종근린생활시설	벽돌구조	1	1	1	1980-01-22	69.65	189.59	1/2	1	42년7개월10일
61	강북구 미아동	8	-	145	단독주택	벽돌구조	1	2	5	1996-12-06	63.9	256.58	1/3	1	25년8개월26일
62	강북구 미아동	8	-	146	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1977-12-15	72.66	97.55	1/1	1	44년8개월17일
63	강북구 미아동	8	-	147	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	1	2002-06-21	68.92	195.09	0/3	1	20년2개월11일
64	강북구 미아동	8	-	148	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1975-12-30	69.03	85.26	1/1	1	46년8개월2일
65	강북구 미아동	8	-	149	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1975-12-30	69.03	85.26	1/1	1	46년8개월2일

연번	위치				주용도	주구조	동수	호수	세대수	사용승인일	규모			노후불량 건축물동수	비고(경과년수)
	행정동	지번									건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층 수 (지하/지상)		
계					-	-	192	270	576	-	19,162.66	51,396.26	-	162	-
66	강북구 미아동	8	-	150	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1975-10-13	72.69	88.39	1/1	1	46년10개월19일
67	강북구 미아동	8	-	151	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1975-10-29	70.2	88.55	1/1	1	46년10개월3일
68	강북구 미아동	8	-	152	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-04-15	57.39	72.56	1/1	1	46년4개월17일
69	강북구 미아동	8	-	153	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1975-10-11	70.78	89.23	1/1	1	46년10개월21일
70	강북구 미아동	8	-	154	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-02-12	76.69	109.29	1/1	1	46년6개월20일
71	강북구 미아동	8	-	156	공동주택	철근콘크리트구조	1		8	2003-05-16	146.88	589.84	0/5		19년3개월16일
72	강북구 미아동	8	-	158	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-02-21	79.01	92.5	1/1	1	46년6개월11일
73	강북구 미아동	8	-	159	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-05-26	77.75	93.32	1/1	1	46년3개월6일
74	강북구 미아동	8	-	160	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1975-09-18	65.12	81.22	1/1	1	46년11개월14일
75	강북구 미아동	8	-	161	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1975-12-30	72.66	88.36	1/1	1	46년8개월2일
76	강북구 미아동	8	-	162	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1978-06-24	68.29	146.41	1/2	1	44년2개월8일
77	강북구 미아동	8	-	163	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1977-08-03	96.93	163.18	1/1	1	45년0개월29일
78	강북구 미아동	8	-	164	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1977-12-27	79.87	93.69	1/1	1	44년8개월5일
79	강북구 미아동	8	-	165	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1977-12-27	82.78	96.83	1/1	1	44년8개월5일
80	강북구 미아동	8	-	166	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1977-12-30	78.64	125.26	1/2	1	44년8개월2일
81	강북구 미아동	8	-	167	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1978-05-20	80.46	108.33	1/1	1	44년3개월12일
82	강북구 미아동	8	-	168	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1977-09-15	59.17	125.94	1/2	1	44년11개월17일
83	강북구 미아동	8	-	169	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1977-09-20	79.01	155.63	1/2	1	44년11개월12일
84	강북구 미아동	8	-	171	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-11-12	78.84	177.66	1/2	1	45년9개월20일
85	강북구 미아동	8	-	172	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1977-06-11	74.41	129.38	1/2	1	45년2개월21일
86	강북구 미아동	8	-	183	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	9	1997-03-24	126.3	587.81	1/4		25년5개월8일
87	강북구 미아동	8	-	188	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1975-10-20	87.21	180.04	1/2	1	46년10개월12일

연번	위치				주용도	주구조	동수	호수	세대수	사용승인일	규모			노후불량 건축물동수	비고(경과년수)
	행정동	지번									건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층 수 (지하/지상)		
계					-	-	192	270	576	-	19,162.66	51,396.26	-	162	-
88	강북구 미아동	8	-	189	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-04-28	67.07	132.78	1/2	1	46년4개월4일
89	강북구 미아동	8	-	191	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1977-07-19	74.18	98.01	1/1	1	45년1개월13일
90	강북구 미아동	8	-	192	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	9	1994-03-19	136.76	642.02	1/4		28년5개월13일
91	강북구 미아동	8	-	195	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	12	1991-12-28	144.84	658.99	1/4	1	30년8개월4일
92	강북구 미아동	8	-	201	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1975-12-29	71.47	200.92	1/2	1	46년8개월3일
93	강북구 미아동	8	-	204	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	9	1995-12-07	82.24	411.2	1/4		26년8개월25일
94	강북구 미아동	8	-	205	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	8	2004-02-27	126.9	613.68	1/4		18년6개월5일
95	강북구 미아동	8	-	205	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	7	2004-02-27	124.74	560.46	1/4		18년6개월5일
96	강북구 미아동	8	-	210	단독주택	벽돌구조	1	2	4	1975-06-24	90.24	181.14	1/2	1	47년2개월8일
97	강북구 미아동	8	-	211	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1977-09-30	119.22	202.19	1/2	1	44년11개월2일
98	강북구 미아동	8	-	212	단독주택	철근콘크리트구조	1	2	7	1997-01-22	102.61	385.42	1/3	1	25년7개월10일
99	강북구 미아동	8	-	213	공동주택	벽돌구조	1	3	6	1980-10-30	196.46	493.68	1/2	1	41년10개월2일
100	강북구 미아동	8	-	216	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	5	2003-09-23	193.72	948.32	1/4		18년11개월9일
101	강북구 미아동	8	-	217	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1977-09-23	69.42	80.99	1/1	1	44년11개월9일
102	강북구 미아동	8	-	219	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1978-07-13	101.95	200.76	1/2	1	44년1개월19일
103	강북구 미아동	8	-	258	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	8	2004-06-11	129.58	615.47	1/4		18년2개월21일
104	강북구 미아동	8	-	259	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	13	1991-08-20	139.62	642.67	1/4	1	31년0개월12일
105	강북구 미아동	8	-	269	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-07-29	61.42	127.93	1/1	1	46년1개월3일
106	강북구 미아동	8	-	270	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-07-29	61.98	129.55	1/1	1	46년1개월3일
107	강북구 미아동	8	-	271	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-06-05	52.4	63.84	1/1	1	46년2개월27일
108	강북구 미아동	8	-	272	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-07-29	56.43	118.25	1/1	1	46년1개월3일
109	강북구 미아동	8	-	273	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-08-17	60.89	88.56	1/1	1	46년0개월15일

연번	위치				주용도	주구조	동수	호수	세대수	사용승인일	규모			노후불량 건축물동수	비고(경과년수)
	행정동	지번									건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층 수 (지하/지상)		
계					-	-	192	270	576	-	19,162.66	51,396.26	-	162	-
110	강북구 미아동	8	-	274	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-04-21	72.2	88.6	1/1	1	46년4개월11일
111	강북구 미아동	8	-	275	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1998-06-25	84.1	179.37	1/2	1	24년2개월7일
112	강북구 미아동	8	-	276	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1977-08-22	59.5	69.75	1/1	1	45년0개월10일
113	강북구 미아동	8	-	277	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-12-01	68.03	85.32	1/1	1	45년9개월0일
114	강북구 미아동	8	-	278	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-07-02	79.8	97.22	1/1	1	46년1개월30일
115	강북구 미아동	8	-	279	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-05-11	68.26	82.11	1/1	1	46년3개월21일
116	강북구 미아동	8	-	280	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-04-20	78.28	120.43	1/1	1	46년4개월12일
117	강북구 미아동	8	-	281	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-03-05	69.62	86.35	1/1	1	46년5개월27일
118	강북구 미아동	8	-	282	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1977-05-13	68.23	82.08	1/1	1	45년3개월19일
119	강북구 미아동	8	-	283	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-03-05	69.45	82.14	1/1	1	46년5개월27일
120	강북구 미아동	8	-	284	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-03-05	69.62	86.38	1/1	1	46년5개월27일
121	강북구 미아동	8	-	285	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-04-17	70.18	84.53	1/1	1	46년4개월15일
122	강북구 미아동	8	-	286	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-03-05	69.45	82.14	1/1	1	46년5개월27일
123	강북구 미아동	8	-	287	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-10-13	63.27	75.14	1/1	1	45년10개월19일
124	강북구 미아동	8	-	288	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-06-07	91.84	155.34	1/1	1	46년2개월25일
125	강북구 미아동	8	-	289	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	11	1995-07-14	180.39	589.16	1/3		27년1개월18일
126	강북구 미아동	8	-	290	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	12	1992-11-28	124.02	592.96	1/4		29년9개월4일
127	강북구 미아동	8	-	292	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	14	1994-08-22	211.71	645.54	1/3		28년0개월10일
128	강북구 미아동	8	-	296	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-12-30	82.15	96	1/1	1	45년8개월2일
129	강북구 미아동	8	-	297	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-04-08	86.02	117.95	1/1	1	46년4개월24일
130	강북구 미아동	8	-	298	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-04-08	86.02	117.85	1/1	1	46년4개월24일
131	강북구 미아동	8	-	299	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1977-03-23	71.54	146.28	1/2	1	45년5개월9일

연번	위치				주용도	주구조	동수	호수	세대수	사용승인일	규모			노후불량 건축물동수	비고(경과년수)
	행정동	지번									건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층 수 (지하/지상)		
계					-	-	192	270	576	-	19,162.66	51,396.26	-	162	-
132	강북구 미아동	8	-	300	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-01-29	78.38	158.38	1/2	1	46년7개월3일
133	강북구 미아동	8	-	301	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1977-05-02	71.54	145.49	1/2	1	45년3개월30일
134	강북구 미아동	8	-	302	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-10-14	91.6	143.27	1/1	1	45년10개월18일
135	강북구 미아동	8	-	303	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1977-06-03	72.66	156.99	1/2	1	45년2개월29일
136	강북구 미아동	8	-	304	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1978-03-16	71.54	145.49	1/2	1	44년5개월16일
137	강북구 미아동	8	-	305	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-09-21	71.54	145.49	1/2	1	45년11개월11일
138	강북구 미아동	8	-	306	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1981-04-16	103.97	313.4	1/2	1	41년4개월16일
139	강북구 미아동	8	-	308	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1977-08-19	81.65	167.6	1/2	1	45년0개월13일
140	강북구 미아동	8	-	309	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1975-12-09	80.89	161.78	0/2	1	46년8개월23일
141	강북구 미아동	8	-	310	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1975-12-27	72.69	119.17	1/2	1	46년8개월5일
142	강북구 미아동	8	-	311	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1976-06-03	72.79	113.85	1/1	1	46년2개월29일
143	강북구 미아동	8	-	312	공동주택	철근콘크리트구조	1	3	10	1996-12-31	199.84	626.1	1/3		25년8개월1일
144	강북구 미아동	8	-	315	공동주택	철근콘크리트구조	1	1	4	2006-02-15	101	400.5	0/5		16년6개월17일
145	강북구 미아동	8	-	316	단독주택	벽돌구조	1	3	11	1996-07-05	152.22	528.63	1/3	1	26년1개월27일
146	강북구 미아동	8	-	317	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	9	2001-09-11	136.17	647.4	1/4		20년11개월21일
147	강북구 미아동	8	-	318	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	10	2005-01-28	113.21	596.84	1/5		17년7개월4일
148	강북구 미아동	8	-	325	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1977-11-22	92.13	161.75	1/2	1	44년9개월10일
149	강북구 미아동	8	-	326	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1977-11-22	81.92	163.58	1/2	1	44년9개월10일
150	강북구 미아동	8	-	327	단독주택	벽돌구조	1	1	2	1977-10-31	125.55	180.63	1/2	1	44년10개월1일
151	강북구 미아동	8	-	328	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	3	5	1998-02-27	216.7	1499.84	1/6		24년6개월5일
152	강북구 미아동	8	-	331	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	1	1	1	1980-07-23	92.79	278.37	1/2	1	42년1개월9일
153	강북구 미아동	8	-	332	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1977-11-08	107.57	213.92	1/2	1	44년9개월24일

연번	위치				주용도	주구조	동수	호수	세대수	사용승인일	규모			노후불량 건축물동수	비고(경과년수)
	행정동	지번									건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층 수 (지하/지상)		
계					-	-	192	270	576	-	19,162.66	51,396.26	-	162	-
154	강북구 미아동	8	-	333	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1977-10-31	98.51	162.41	1/2	1	44년10개월1일
155	강북구 미아동	8	-	334	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1978-01-20	99.07	180.26	1/2	1	44년7개월12일
156	강북구 미아동	8	-	335	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	1	1984-07-13	100.12	304.28	1/2	1	38년1개월19일
157	강북구 미아동	8	-	336	제1종근린생활시설	벽돌구조	1	1	1	1978-12-20	83.57	164.43	1/2	1	43년8개월12일
158	강북구 미아동	8	-	337	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1978-03-24	76.2	164.27	1/2	1	44년5개월8일
159	강북구 미아동	8	-	338	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1978-03-20	68.93	154.22	1/2	1	44년5개월12일
160	강북구 미아동	8	-	339	단독주택	벽돌구조	1	1	2	1998-07-15	94.27	175.13	1/2	1	24년1개월17일
161	강북구 미아동	8	-	340	단독주택	벽돌구조	1	3	7	1993-01-25	98.76	327.55	1/3	1	29년7개월7일
162	강북구 미아동	8	-	341	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1978-03-22	68.13	153.52	1/2	1	44년5개월10일
163	강북구 미아동	8	-	342	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1978-04-18	88.96	164.47	1/2	1	44년4개월14일
164	강북구 미아동	8	-	344	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1978-08-16	74.25	189.42	1/3	1	44년0개월16일
165	강북구 미아동	8	-	347	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1980-03-12	81.72	140.93	1/1	1	42년5개월20일
166	강북구 미아동	8	-	349	공동주택	벽돌구조	1	2	6	1991-08-20	108.96	331.38	1/2	1	31년0개월12일
167	강북구 미아동	8	-	350	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1980-01-25	82.47	215.21	1/2	1	42년7개월7일
168	강북구 미아동	8	-	351	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1978-04-21	62.05	130.68	1/2	1	44년4개월11일
169	강북구 미아동	8	-	353	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1978-08-03	77.36	122.48	1/2	1	44년0개월29일
170	강북구 미아동	8	-	354	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1978-07-14	73.65	164.29	1/2	1	44년1개월18일
171	강북구 미아동	8	-	355	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1978-07-27	98.37	241.14	1/2	1	44년1개월5일
172	강북구 미아동	8	-	356	노유자시설	벽돌구조	1	1	3	1978-07-25	79.97	203.8	1/0	1	44년1개월7일
173	강북구 미아동	8	-	357	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1978-11-03	78.74	187.56	1/2	1	43년9개월29일
174	강북구 미아동	8	-	363	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	7	2000-11-09	150.84	747.75	1/4		21년9개월23일
175	강북구 미아동	8	-	368	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1978-12-28	75.04	162.94	1/2	1	43년8개월4일

연번	위치				주용도	주구조	동수	호수	세대수	사용승인일	규모			노후불량 건축물동수	비고(경과년수)
	행정동	지번									건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층 수 (지하/지상)		
계					-	-	192	270	576	-	19,162.66	51,396.26	-	162	-
176	강북구 미아동	8	-	369	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1979-03-31	74.08	142.05	1/2	1	43년5개월1일
177	강북구 미아동	8	-	370	공동주택	벽돌구조	1	4	10	1979-09-19	158.4	383.95	1/2	1	42년11개월13일
178	강북구 미아동	8	-	372	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1979-08-28	82.41	121.91	1/1	1	43년0개월4일
179	강북구 미아동	8	-	373	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1978-11-20	78.05	106.15	1/1	1	43년9개월12일
180	강북구 미아동	8	-	374	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1978-12-23	87.17	130.61	1/1	1	43년8개월9일
181	강북구 미아동	8	-	375	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1979-03-05	57.16	123.37	1/2	1	43년5개월27일
182	강북구 미아동	8	-	383	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1979-11-28	75.57	183.93	1/2	1	42년9개월4일
183	강북구 미아동	8	-	384	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1980-02-13	81.42	230.38	1/2	1	42년6개월19일
184	강북구 미아동	8	-	385	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1980-02-13	81.42	215.67	1/2	1	42년6개월19일
185	강북구 미아동	8	-	396	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	7	2002-06-10	196.45	835.64	1/4		20년2개월22일
186	강북구 미아동	8	-	396	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1983-12-27	83.68	179.25	1/2	1	38년8개월5일
187	강북구 미아동	8	-	401	단독주택	벽돌구조	1	1	2	1983-12-27	110.84	293.63	1/3	1	38년8개월5일
188	강북구 미아동	8	-	402	제2종근린생활시설	벽돌구조	1	1	1	1984-07-04	76.21	153.56	1/2	1	38년1개월28일
189	강북구 미아동	8	-	404	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	10	1994-06-14	149.24	659.64	1/4		28년2개월18일
190	강북구 미아동	8	-	406	단독주택	벽돌구조	1	1	1	1990-11-19	64.8	194.36	1/2	1	31년9개월13일
191	강북구 미아동	8	-	407	공동주택	벽돌구조	1	6	18	1989-12-12	400.06	1616.62	1/3	1	32년8개월20일
192	강북구 미아동	8	-	416	공동주택	벽돌구조	1	6	12	1978-09-15	305.22	669.6	1/2	1	43년11개월17일

첨부5

토지등소유자별 분담금 추산액

토지등소유자별 분담금 추산액

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
1	8-21		904,420	944,666	104.97	105	1,108,000	163,334
					84.98	84	923,000	(21,666)
					59.98	59	720,000	(224,666)
					49.94	49	555,000	(389,666)
2	8-91	201호	523,250	546,535	104.97	105	1,108,000	561,465
					84.98	84	923,000	376,465
					59.98	59	720,000	173,465
					49.94	49	555,000	8,465
3	8-91	202호	516,250	539,223	104.97	105	1,108,000	568,777
					84.98	84	923,000	383,777
					59.98	59	720,000	180,777
					49.94	49	555,000	15,777
4	8-91	301호	523,250	546,535	104.97	105	1,108,000	561,465
					84.98	84	923,000	376,465
					59.98	59	720,000	173,465
					49.94	49	555,000	8,465
5	8-91	302호	516,250	539,223	104.97	105	1,108,000	568,777
					84.98	84	923,000	383,777
					59.98	59	720,000	180,777
					49.94	49	555,000	15,777
6	8-91	401호	523,250	546,535	104.97	105	1,108,000	561,465
					84.98	84	923,000	376,465
					59.98	59	720,000	173,465
					49.94	49	555,000	8,465
7	8-91	402호	516,250	539,223	104.97	105	1,108,000	568,777
					84.98	84	923,000	383,777
					59.98	59	720,000	180,777
					49.94	49	555,000	15,777
8	8-91	501호	523,250	546,535	104.97	105	1,108,000	561,465
					84.98	84	923,000	376,465
					59.98	59	720,000	173,465
					49.94	49	555,000	8,465
9	8-91	502호	353,500	369,231	104.97	105	1,108,000	738,769
					84.98	84	923,000	553,769
					59.98	59	720,000	350,769
					49.94	49	555,000	185,769
10	8-23		1,032,377	1,078,317	104.97	105	1,108,000	29,683
					84.98	84	923,000	(155,317)
					59.98	59	720,000	(358,317)
					49.94	49	555,000	(523,317)
11	8-25		1,021,260	1,066,706	104.97	105	1,108,000	41,294
					84.98	84	923,000	(143,706)
					59.98	59	720,000	(346,706)
					49.94	49	555,000	(511,706)
12	8-36		867,424	906,024	104.97	105	1,108,000	201,976
					84.98	84	923,000	16,976
					59.98	59	720,000	(186,024)
					49.94	49	555,000	(351,024)
13	8-41	101호	297,500	310,739	104.97	105	1,108,000	797,261
					84.98	84	923,000	612,261
					59.98	59	720,000	409,261
					49.94	49	555,000	244,261

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
14	8-41	102호	350,000	365,575	104.97	105	1,108,000	742,425
					84.98	84	923,000	557,425
					59.98	59	720,000	354,425
					49.94	49	555,000	189,425
15	8-41	201호	297,500	310,739	104.97	105	1,108,000	797,261
					84.98	84	923,000	612,261
					59.98	59	720,000	409,261
					49.94	49	555,000	244,261
16	8-41	202호	350,000	365,575	104.97	105	1,108,000	742,425
					84.98	84	923,000	557,425
					59.98	59	720,000	354,425
					49.94	49	555,000	189,425
17	8-41	301호	297,500	310,739	104.97	105	1,108,000	797,261
					84.98	84	923,000	612,261
					59.98	59	720,000	409,261
					49.94	49	555,000	244,261
18	8-41	302호	350,000	365,575	104.97	105	1,108,000	742,425
					84.98	84	923,000	557,425
					59.98	59	720,000	354,425
					49.94	49	555,000	189,425
19	8-41	401호	297,500	310,739	104.97	105	1,108,000	797,261
					84.98	84	923,000	612,261
					59.98	59	720,000	409,261
					49.94	49	555,000	244,261
20	8-41	402호	350,000	365,575	104.97	105	1,108,000	742,425
					84.98	84	923,000	557,425
					59.98	59	720,000	354,425
					49.94	49	555,000	189,425
21	8-41	지하층1호	251,600	262,796	104.97	105	1,108,000	845,204
					84.98	84	923,000	660,204
					59.98	59	720,000	457,204
					49.94	49	555,000	292,204
22	8-42	201호	404,250	422,239	104.97	105	1,108,000	685,761
					84.98	84	923,000	500,761
					59.98	59	720,000	297,761
					49.94	49	555,000	132,761
23	8-42	202호	323,750	338,157	104.97	105	1,108,000	769,843
					84.98	84	923,000	584,843
					59.98	59	720,000	381,843
					49.94	49	555,000	216,843
24	8-42	203호	323,750	338,157	104.97	105	1,108,000	769,843
					84.98	84	923,000	584,843
					59.98	59	720,000	381,843
					49.94	49	555,000	216,843
25	8-42	301호	404,250	422,239	104.97	105	1,108,000	685,761
					84.98	84	923,000	500,761
					59.98	59	720,000	297,761
					49.94	49	555,000	132,761
26	8-42	302호	323,750	338,157	104.97	105	1,108,000	769,843
					84.98	84	923,000	584,843
					59.98	59	720,000	381,843
					49.94	49	555,000	216,843
27	8-42	303호	323,750	338,157	104.97	105	1,108,000	769,843
					84.98	84	923,000	584,843
					59.98	59	720,000	381,843
					49.94	49	555,000	216,843

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
28	8-42	401호	301,000	314,395	104.97	105	1,108,000	793,606
					84.98	84	923,000	608,606
					59.98	59	720,000	405,606
					49.94	49	555,000	240,606
29	8-42	402호	323,750	338,157	104.97	105	1,108,000	769,843
					84.98	84	923,000	584,843
					59.98	59	720,000	381,843
					49.94	49	555,000	216,843
30	8-42	403호	323,750	338,157	104.97	105	1,108,000	769,843
					84.98	84	923,000	584,843
					59.98	59	720,000	381,843
					49.94	49	555,000	216,843
31	8-42	501호	170,940	178,547	104.97	105	1,108,000	929,453
					84.98	84	923,000	744,453
					59.98	59	720,000	541,453
					49.94	49	555,000	376,453
32	8-42	502호	323,750	338,157	104.97	105	1,108,000	769,843
					84.98	84	923,000	584,843
					59.98	59	720,000	381,843
					49.94	49	555,000	216,843
33	8-42	503호	323,750	338,157	104.97	105	1,108,000	769,843
					84.98	84	923,000	584,843
					59.98	59	720,000	381,843
					49.94	49	555,000	216,843
34	8-48		1,144,465	1,195,393	104.97	105	1,108,000	(87,393)
					84.98	84	923,000	(272,393)
					59.98	59	720,000	(475,393)
					49.94	49	555,000	(640,393)
35	8-49		671,885	701,784	104.97	105	1,108,000	406,216
					84.98	84	923,000	221,216
					59.98	59	720,000	18,216
					49.94	49	555,000	(146,784)
36	8-53	101호	238,650	249,270	104.97	105	1,108,000	858,730
					84.98	84	923,000	673,730
					59.98	59	720,000	470,730
					49.94	49	555,000	305,730
37	8-53	102호	242,350	253,135	104.97	105	1,108,000	854,865
					84.98	84	923,000	669,865
					59.98	59	720,000	466,865
					49.94	49	555,000	301,865
38	8-53	201호	275,650	287,916	104.97	105	1,108,000	820,084
					84.98	84	923,000	635,084
					59.98	59	720,000	432,084
					49.94	49	555,000	267,084
39	8-53	202호	294,000	307,083	104.97	105	1,108,000	800,917
					84.98	84	923,000	615,917
					59.98	59	720,000	412,917
					49.94	49	555,000	247,917
40	8-53	301호	275,650	287,916	104.97	105	1,108,000	820,084
					84.98	84	923,000	635,084
					59.98	59	720,000	432,084
					49.94	49	555,000	267,084
41	8-53	302호	294,000	307,083	104.97	105	1,108,000	800,917
					84.98	84	923,000	615,917
					59.98	59	720,000	412,917
					49.94	49	555,000	247,917

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
42	8-53	401호	262,700	274,390	104.97	105	1,108,000	833,610
					84.98	84	923,000	648,610
					59.98	59	720,000	445,610
					49.94	49	555,000	280,610
43	8-53	402호	278,250	290,632	104.97	105	1,108,000	817,368
					84.98	84	923,000	632,368
					59.98	59	720,000	429,368
					49.94	49	555,000	264,368
44	8-53	지하층1호	185,000	193,233	104.97	105	1,108,000	914,768
					84.98	84	923,000	729,768
					59.98	59	720,000	526,768
					49.94	49	555,000	361,768
45	8-53	지하층2호	188,700	197,097	104.97	105	1,108,000	910,903
					84.98	84	923,000	725,903
					59.98	59	720,000	522,903
					49.94	49	555,000	357,903
46	8-54		2,131,173	2,226,010	104.97	105	1,108,000	(1,118,010)
					84.98	84	923,000	(1,303,010)
					59.98	59	720,000	(1,506,010)
					49.94	49	555,000	(1,671,010)
47	8-55		891,653	931,331	104.97	105	1,108,000	176,669
					84.98	84	923,000	(8,331)
					59.98	59	720,000	(211,331)
					49.94	49	555,000	(376,331)
48	8-56		2,082,218	2,174,877	104.97	105	1,108,000	(1,066,877)
					84.98	84	923,000	(1,251,877)
					59.98	59	720,000	(1,454,877)
					49.94	49	555,000	(1,619,877)
49	8-58	1층가호	481,250	502,666	104.97	105	1,108,000	605,334
					84.98	84	923,000	420,334
					59.98	59	720,000	217,334
					49.94	49	555,000	52,334
50	8-58	1층나호	481,250	502,666	104.97	105	1,108,000	605,334
					84.98	84	923,000	420,334
					59.98	59	720,000	217,334
					49.94	49	555,000	52,334
51	8-58	1층다호	481,250	502,666	104.97	105	1,108,000	605,334
					84.98	84	923,000	420,334
					59.98	59	720,000	217,334
					49.94	49	555,000	52,334
52	8-58	1층라호	481,250	502,666	104.97	105	1,108,000	605,334
					84.98	84	923,000	420,334
					59.98	59	720,000	217,334
					49.94	49	555,000	52,334
53	8-58	2층에이호	481,250	502,666	104.97	105	1,108,000	605,334
					84.98	84	923,000	420,334
					59.98	59	720,000	217,334
					49.94	49	555,000	52,334
54	8-58	2층비호	481,250	502,666	104.97	105	1,108,000	605,334
					84.98	84	923,000	420,334
					59.98	59	720,000	217,334
					49.94	49	555,000	52,334
55	8-58	2층시호	481,250	502,666	104.97	105	1,108,000	605,334
					84.98	84	923,000	420,334
					59.98	59	720,000	217,334
					49.94	49	555,000	52,334

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
56	8-58	2층 디호	481,250	502,666	104.97	105	1,108,000	605,334
					84.98	84	923,000	420,334
					59.98	59	720,000	217,334
					49.94	49	555,000	52,334
57	8-60	1층1호	451,500	471,592	104.97	105	1,108,000	636,408
					84.98	84	923,000	451,408
					59.98	59	720,000	248,408
					49.94	49	555,000	83,408
58	8-60	1층2호	451,500	471,592	104.97	105	1,108,000	636,408
					84.98	84	923,000	451,408
					59.98	59	720,000	248,408
					49.94	49	555,000	83,408
59	8-60	201호	451,500	471,592	104.97	105	1,108,000	636,408
					84.98	84	923,000	451,408
					59.98	59	720,000	248,408
					49.94	49	555,000	83,408
60	8-60	2층2호	451,500	471,592	104.97	105	1,108,000	636,408
					84.98	84	923,000	451,408
					59.98	59	720,000	248,408
					49.94	49	555,000	83,408
61	8-60	지하층1호	281,750	294,288	104.97	105	1,108,000	813,712
					84.98	84	923,000	628,712
					59.98	59	720,000	425,712
					49.94	49	555,000	260,712
62	8-60	지하층2호	281,750	294,288	104.97	105	1,108,000	813,712
					84.98	84	923,000	628,712
					59.98	59	720,000	425,712
					49.94	49	555,000	260,712
63	8-62		2,516,885	2,628,886	104.97	105	1,108,000	(1,520,886)
					84.98	84	923,000	(1,705,886)
					59.98	59	720,000	(1,908,886)
					49.94	49	555,000	(2,073,886)
64	8-314	1층1호	435,750	455,141	104.97	105	1,108,000	652,859
					84.98	84	923,000	467,859
					59.98	59	720,000	264,859
					49.94	49	555,000	99,859
65	8-314	1층2호	481,250	502,666	104.97	105	1,108,000	605,334
					84.98	84	923,000	420,334
					59.98	59	720,000	217,334
					49.94	49	555,000	52,334
66	8-314	1층3호	481,250	502,666	104.97	105	1,108,000	605,334
					84.98	84	923,000	420,334
					59.98	59	720,000	217,334
					49.94	49	555,000	52,334
67	8-314	1층4호	435,750	455,141	104.97	105	1,108,000	652,859
					84.98	84	923,000	467,859
					59.98	59	720,000	264,859
					49.94	49	555,000	99,859
68	8-314	1층5호	435,750	455,141	104.97	105	1,108,000	652,859
					84.98	84	923,000	467,859
					59.98	59	720,000	264,859
					49.94	49	555,000	99,859
69	8-314	1층6호	435,750	455,141	104.97	105	1,108,000	652,859
					84.98	84	923,000	467,859
					59.98	59	720,000	264,859
					49.94	49	555,000	99,859

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
70	8-314	1층7호	481,250	502,666	104.97	105	1,108,000	605,334
					84.98	84	923,000	420,334
					59.98	59	720,000	217,334
					49.94	49	555,000	52,334
71	8-314	1층8호	437,500	456,969	104.97	105	1,108,000	651,031
					84.98	84	923,000	466,031
					59.98	59	720,000	263,031
					49.94	49	555,000	98,031
72	8-314	2층1호	434,000	453,313	104.97	105	1,108,000	654,687
					84.98	84	923,000	469,687
					59.98	59	720,000	266,687
					49.94	49	555,000	101,687
73	8-314	2층2호	434,000	453,313	104.97	105	1,108,000	654,687
					84.98	84	923,000	469,687
					59.98	59	720,000	266,687
					49.94	49	555,000	101,687
74	8-314	2층3호	434,000	453,313	104.97	105	1,108,000	654,687
					84.98	84	923,000	469,687
					59.98	59	720,000	266,687
					49.94	49	555,000	101,687
75	8-314	2층4호	434,000	453,313	104.97	105	1,108,000	654,687
					84.98	84	923,000	469,687
					59.98	59	720,000	266,687
					49.94	49	555,000	101,687
76	8-314	2층5호	446,250	466,108	104.97	105	1,108,000	641,892
					84.98	84	923,000	456,892
					59.98	59	720,000	253,892
					49.94	49	555,000	88,892
77	8-314	2층7호	434,000	453,313	104.97	105	1,108,000	654,687
					84.98	84	923,000	469,687
					59.98	59	720,000	266,687
					49.94	49	555,000	101,687
78	8-314	2층8호	434,000	453,313	104.97	105	1,108,000	654,687
					84.98	84	923,000	469,687
					59.98	59	720,000	266,687
					49.94	49	555,000	101,687
79	8-314	지하1호	348,250	363,747	104.97	105	1,108,000	744,253
					84.98	84	923,000	559,253
					59.98	59	720,000	356,253
					49.94	49	555,000	191,253
80	8-314	지하2호	301,000	314,395	104.97	105	1,108,000	793,606
					84.98	84	923,000	608,606
					59.98	59	720,000	405,606
					49.94	49	555,000	240,606
81	8-314	지하3호	371,000	387,510	104.97	105	1,108,000	720,491
					84.98	84	923,000	535,491
					59.98	59	720,000	332,491
					49.94	49	555,000	167,491
82	8-64		1,185,345	1,238,093	104.97	105	1,108,000	(130,093)
					84.98	84	923,000	(315,093)
					59.98	59	720,000	(518,093)
					49.94	49	555,000	(683,093)
83	8-65		974,014	1,017,358	104.97	105	1,108,000	90,642
					84.98	84	923,000	(94,358)
					59.98	59	720,000	(297,358)
					49.94	49	555,000	(462,358)

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
84	8-66	101호	411,250	429,551	104.97	105	1,108,000	678,449
					84.98	84	923,000	493,449
					59.98	59	720,000	290,449
					49.94	49	555,000	125,449
85	8-66	201호	411,250	429,551	104.97	105	1,108,000	678,449
					84.98	84	923,000	493,449
					59.98	59	720,000	290,449
					49.94	49	555,000	125,449
86	8-66	202호	411,250	429,551	104.97	105	1,108,000	678,449
					84.98	84	923,000	493,449
					59.98	59	720,000	290,449
					49.94	49	555,000	125,449
87	8-66	301호	411,250	429,551	104.97	105	1,108,000	678,449
					84.98	84	923,000	493,449
					59.98	59	720,000	290,449
					49.94	49	555,000	125,449
88	8-66	302호	411,250	429,551	104.97	105	1,108,000	678,449
					84.98	84	923,000	493,449
					59.98	59	720,000	290,449
					49.94	49	555,000	125,449
89	8-66	401호	411,250	429,551	104.97	105	1,108,000	678,449
					84.98	84	923,000	493,449
					59.98	59	720,000	290,449
					49.94	49	555,000	125,449
90	8-66	402호	399,000	416,756	104.97	105	1,108,000	691,245
					84.98	84	923,000	506,245
					59.98	59	720,000	303,245
					49.94	49	555,000	138,245
91	8-66	101호	430,500	449,657	104.97	105	1,108,000	658,343
					84.98	84	923,000	473,343
					59.98	59	720,000	270,343
					49.94	49	555,000	105,343
92	8-66	201호	477,750	499,010	104.97	105	1,108,000	608,990
					84.98	84	923,000	423,990
					59.98	59	720,000	220,990
					49.94	49	555,000	55,990
93	8-66	301호	477,750	499,010	104.97	105	1,108,000	608,990
					84.98	84	923,000	423,990
					59.98	59	720,000	220,990
					49.94	49	555,000	55,990
94	8-66	401호	453,250	473,420	104.97	105	1,108,000	634,580
					84.98	84	923,000	449,580
					59.98	59	720,000	246,580
					49.94	49	555,000	81,580
95	8-66	101호	311,500	325,362	104.97	105	1,108,000	782,638
					84.98	84	923,000	597,638
					59.98	59	720,000	394,638
					49.94	49	555,000	229,638
96	8-75		1,479,844	1,545,697	104.97	105	1,108,000	(437,697)
					84.98	84	923,000	(622,697)
					59.98	59	720,000	(825,697)
					49.94	49	555,000	(990,697)
97	8-76	에이1	449,750	469,764	104.97	105	1,108,000	638,236
					84.98	84	923,000	453,236
					59.98	59	720,000	250,236
					49.94	49	555,000	85,236

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
98	8-76	에이2	449,750	469,764	104.97	105	1,108,000	638,236
					84.98	84	923,000	453,236
					59.98	59	720,000	250,236
					49.94	49	555,000	85,236
99	8-76	비1	710,500	742,117	104.97	105	1,108,000	365,883
					84.98	84	923,000	180,883
					59.98	59	720,000	(22,117)
					49.94	49	555,000	(187,117)
100	8-83	101호	348,250	363,747	104.97	105	1,108,000	744,253
					84.98	84	923,000	559,253
					59.98	59	720,000	356,253
					49.94	49	555,000	191,253
101	8-83	102호	360,500	376,542	104.97	105	1,108,000	731,458
					84.98	84	923,000	546,458
					59.98	59	720,000	343,458
					49.94	49	555,000	178,458
102	8-83	201호	353,500	369,231	104.97	105	1,108,000	738,769
					84.98	84	923,000	553,769
					59.98	59	720,000	350,769
					49.94	49	555,000	185,769
103	8-83	202호	360,500	376,542	104.97	105	1,108,000	731,458
					84.98	84	923,000	546,458
					59.98	59	720,000	343,458
					49.94	49	555,000	178,458
104	8-83	301호	353,500	369,231	104.97	105	1,108,000	738,769
					84.98	84	923,000	553,769
					59.98	59	720,000	350,769
					49.94	49	555,000	185,769
105	8-83	302호	360,500	376,542	104.97	105	1,108,000	731,458
					84.98	84	923,000	546,458
					59.98	59	720,000	343,458
					49.94	49	555,000	178,458
106	8-83	401호	353,500	369,231	104.97	105	1,108,000	738,769
					84.98	84	923,000	553,769
					59.98	59	720,000	350,769
					49.94	49	555,000	185,769
107	8-83	402호	360,500	376,542	104.97	105	1,108,000	731,458
					84.98	84	923,000	546,458
					59.98	59	720,000	343,458
					49.94	49	555,000	178,458
108	8-83	지층1호	273,800	285,984	104.97	105	1,108,000	822,016
					84.98	84	923,000	637,016
					59.98	59	720,000	434,016
					49.94	49	555,000	269,016
109	8-84	101호	190,550	199,029	104.97	105	1,108,000	908,971
					84.98	84	923,000	723,971
					59.98	59	720,000	520,971
					49.94	49	555,000	355,971
110	8-84	102호	253,450	264,729	104.97	105	1,108,000	843,271
					84.98	84	923,000	658,271
					59.98	59	720,000	455,271
					49.94	49	555,000	290,271
111	8-84	103호	249,750	260,864	104.97	105	1,108,000	847,136
					84.98	84	923,000	662,136
					59.98	59	720,000	459,136
					49.94	49	555,000	294,136

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
112	8-84	201호	190,550	199,029	104.97	105	1,108,000	908,971
					84.98	84	923,000	723,971
					59.98	59	720,000	520,971
					49.94	49	555,000	355,971
113	8-84	202호	253,450	264,729	104.97	105	1,108,000	843,271
					84.98	84	923,000	658,271
					59.98	59	720,000	455,271
					49.94	49	555,000	290,271
114	8-84	203호	249,750	260,864	104.97	105	1,108,000	847,136
					84.98	84	923,000	662,136
					59.98	59	720,000	459,136
					49.94	49	555,000	294,136
115	8-84	301호	190,550	199,029	104.97	105	1,108,000	908,971
					84.98	84	923,000	723,971
					59.98	59	720,000	520,971
					49.94	49	555,000	355,971
116	8-84	302호	253,450	264,729	104.97	105	1,108,000	843,271
					84.98	84	923,000	658,271
					59.98	59	720,000	455,271
					49.94	49	555,000	290,271
117	8-84	303호	249,750	260,864	104.97	105	1,108,000	847,136
					84.98	84	923,000	662,136
					59.98	59	720,000	459,136
					49.94	49	555,000	294,136
118	8-84	401호	190,550	199,029	104.97	105	1,108,000	908,971
					84.98	84	923,000	723,971
					59.98	59	720,000	520,971
					49.94	49	555,000	355,971
119	8-84	402호	253,450	264,729	104.97	105	1,108,000	843,271
					84.98	84	923,000	658,271
					59.98	59	720,000	455,271
					49.94	49	555,000	290,271
120	8-84	403호	249,750	260,864	104.97	105	1,108,000	847,136
					84.98	84	923,000	662,136
					59.98	59	720,000	459,136
					49.94	49	555,000	294,136
121	8-84	지하층1호	143,745	150,142	104.97	105	1,108,000	957,858
					84.98	84	923,000	772,858
					59.98	59	720,000	569,858
					49.94	49	555,000	404,858
122	8-84	지하층2호	220,150	229,947	104.97	105	1,108,000	878,053
					84.98	84	923,000	693,053
					59.98	59	720,000	490,053
					49.94	49	555,000	325,053
123	8-86		864,920	903,409	104.97	105	1,108,000	204,591
					84.98	84	923,000	19,591
					59.98	59	720,000	(183,409)
					49.94	49	555,000	(348,409)
124	8-90	101호	535,500	559,330	104.97	105	1,108,000	548,670
					84.98	84	923,000	363,670
					59.98	59	720,000	160,670
					49.94	49	555,000	(4,330)
125	8-90	102호	434,000	453,313	104.97	105	1,108,000	654,687
					84.98	84	923,000	469,687
					59.98	59	720,000	266,687
					49.94	49	555,000	101,687

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
126	8-90	201호	553,000	577,609	104.97	105	1,108,000	530,392
					84.98	84	923,000	345,392
					59.98	59	720,000	142,392
					49.94	49	555,000	(22,609)
127	8-90	202호	453,250	473,420	104.97	105	1,108,000	634,580
					84.98	84	923,000	449,580
					59.98	59	720,000	246,580
					49.94	49	555,000	81,580
128	8-90	301호	582,750	608,682	104.97	105	1,108,000	499,318
					84.98	84	923,000	314,318
					59.98	59	720,000	111,318
					49.94	49	555,000	(53,682)
129	8-90	302호	484,750	506,321	104.97	105	1,108,000	601,679
					84.98	84	923,000	416,679
					59.98	59	720,000	213,679
					49.94	49	555,000	48,679
130	8-90	401호	595,000	621,478	104.97	105	1,108,000	486,523
					84.98	84	923,000	301,523
					59.98	59	720,000	98,523
					49.94	49	555,000	(66,478)
131	8-90	402호	498,750	520,944	104.97	105	1,108,000	587,056
					84.98	84	923,000	402,056
					59.98	59	720,000	199,056
					49.94	49	555,000	34,056
132	8-90	501호	595,000	621,478	104.97	105	1,108,000	486,523
					84.98	84	923,000	301,523
					59.98	59	720,000	98,523
					49.94	49	555,000	(66,478)
133	8-90	502호	498,750	520,944	104.97	105	1,108,000	587,056
					84.98	84	923,000	402,056
					59.98	59	720,000	199,056
					49.94	49	555,000	34,056
134	8-90	601호	582,750	608,682	104.97	105	1,108,000	499,318
					84.98	84	923,000	314,318
					59.98	59	720,000	111,318
					49.94	49	555,000	(53,682)
135	8-90	602호	484,750	506,321	104.97	105	1,108,000	601,679
					84.98	84	923,000	416,679
					59.98	59	720,000	213,679
					49.94	49	555,000	48,679
136	8-90	701호	568,750	594,059	104.97	105	1,108,000	513,941
					84.98	84	923,000	328,941
					59.98	59	720,000	125,941
					49.94	49	555,000	(39,059)
137	8-90	702호	472,500	493,526	104.97	105	1,108,000	614,474
					84.98	84	923,000	429,474
					59.98	59	720,000	226,474
					49.94	49	555,000	61,474
138	8-93	1층1호	285,250	297,944	104.97	105	1,108,000	810,056
					84.98	84	923,000	625,056
					59.98	59	720,000	422,056
					49.94	49	555,000	257,056
139	8-93	1층2호	271,250	283,321	104.97	105	1,108,000	824,679
					84.98	84	923,000	639,679
					59.98	59	720,000	436,679
					49.94	49	555,000	271,679

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
140	8-93	2층1호	322,000	336,329	104.97	105	1,108,000	771,671
					84.98	84	923,000	586,671
					59.98	59	720,000	383,671
					49.94	49	555,000	218,671
141	8-93	2층2호	313,250	327,190	104.97	105	1,108,000	780,810
					84.98	84	923,000	595,810
					59.98	59	720,000	392,810
					49.94	49	555,000	227,810
142	8-93	3층1호	322,000	336,329	104.97	105	1,108,000	771,671
					84.98	84	923,000	586,671
					59.98	59	720,000	383,671
					49.94	49	555,000	218,671
143	8-93	3층2호	313,250	327,190	104.97	105	1,108,000	780,810
					84.98	84	923,000	595,810
					59.98	59	720,000	392,810
					49.94	49	555,000	227,810
144	8-93	4층1호	322,000	336,329	104.97	105	1,108,000	771,671
					84.98	84	923,000	586,671
					59.98	59	720,000	383,671
					49.94	49	555,000	218,671
145	8-93	4층2호	313,250	327,190	104.97	105	1,108,000	780,810
					84.98	84	923,000	595,810
					59.98	59	720,000	392,810
					49.94	49	555,000	227,810
146	8-95		975,287	1,018,687	104.97	105	1,108,000	89,313
					84.98	84	923,000	(95,687)
					59.98	59	720,000	(298,687)
					49.94	49	555,000	(463,687)
147	8-96		911,779	952,353	104.97	105	1,108,000	155,647
					84.98	84	923,000	(29,353)
					59.98	59	720,000	(232,353)
					49.94	49	555,000	(397,353)
148	8-97		896,947	936,861	104.97	105	1,108,000	171,139
					84.98	84	923,000	(13,861)
					59.98	59	720,000	(216,861)
					49.94	49	555,000	(381,861)
149	8-98		848,984	886,764	104.97	105	1,108,000	221,236
					84.98	84	923,000	36,236
					59.98	59	720,000	(166,764)
					49.94	49	555,000	(331,764)
150	8-99		888,676	928,222	104.97	105	1,108,000	179,778
					84.98	84	923,000	(5,222)
					59.98	59	720,000	(208,222)
					49.94	49	555,000	(373,222)
151	8-100		914,648	955,350	104.97	105	1,108,000	152,650
					84.98	84	923,000	(32,350)
					59.98	59	720,000	(235,350)
					49.94	49	555,000	(400,350)
152	8-101	101호	260,850	272,458	104.97	105	1,108,000	835,542
					84.98	84	923,000	650,542
					59.98	59	720,000	447,542
					49.94	49	555,000	282,542
153	8-101	102호	260,850	272,458	104.97	105	1,108,000	835,542
					84.98	84	923,000	650,542
					59.98	59	720,000	447,542
					49.94	49	555,000	282,542

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
154	8-101	201호	260,850	272,458	104.97	105	1,108,000	835,542
					84.98	84	923,000	650,542
					59.98	59	720,000	447,542
					49.94	49	555,000	282,542
155	8-101	202호	260,850	272,458	104.97	105	1,108,000	835,542
					84.98	84	923,000	650,542
					59.98	59	720,000	447,542
					49.94	49	555,000	282,542
156	8-101	301호	260,850	272,458	104.97	105	1,108,000	835,542
					84.98	84	923,000	650,542
					59.98	59	720,000	447,542
					49.94	49	555,000	282,542
157	8-101	302호	260,850	272,458	104.97	105	1,108,000	835,542
					84.98	84	923,000	650,542
					59.98	59	720,000	447,542
					49.94	49	555,000	282,542
158	8-101	401호	233,100	243,473	104.97	105	1,108,000	864,527
					84.98	84	923,000	679,527
					59.98	59	720,000	476,527
					49.94	49	555,000	311,527
159	8-101	402호	201,650	210,623	104.97	105	1,108,000	897,377
					84.98	84	923,000	712,377
					59.98	59	720,000	509,377
					49.94	49	555,000	344,377
160	8-101	지하층1호	218,300	228,014	104.97	105	1,108,000	879,986
					84.98	84	923,000	694,986
					59.98	59	720,000	491,986
					49.94	49	555,000	326,986
161	8-105		1,012,946	1,058,022	104.97	105	1,108,000	49,978
					84.98	84	923,000	(135,022)
					59.98	59	720,000	(338,022)
					49.94	49	555,000	(503,022)
162	8-107		998,528	1,042,962	104.97	105	1,108,000	65,038
					84.98	84	923,000	(119,962)
					59.98	59	720,000	(322,962)
					49.94	49	555,000	(487,962)
163	8-108		1,055,696	1,102,674	104.97	105	1,108,000	5,326
					84.98	84	923,000	(179,674)
					59.98	59	720,000	(382,674)
					49.94	49	555,000	(547,674)
164	8-109		883,201	922,503	104.97	105	1,108,000	185,497
					84.98	84	923,000	497
					59.98	59	720,000	(202,503)
					49.94	49	555,000	(367,503)
165	8-110	1층1호	549,500	573,953	104.97	105	1,108,000	534,047
					84.98	84	923,000	349,047
					59.98	59	720,000	146,047
					49.94	49	555,000	(18,953)
166	8-110	1층2호	549,500	573,953	104.97	105	1,108,000	534,047
					84.98	84	923,000	349,047
					59.98	59	720,000	146,047
					49.94	49	555,000	(18,953)
167	8-110	1층3호	549,500	573,953	104.97	105	1,108,000	534,047
					84.98	84	923,000	349,047
					59.98	59	720,000	146,047
					49.94	49	555,000	(18,953)

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
168	8-110	1층4호	549,500	573,953	104.97	105	1,108,000	534,047
					84.98	84	923,000	349,047
					59.98	59	720,000	146,047
					49.94	49	555,000	(18,953)
169	8-110	1층5호	549,500	573,953	104.97	105	1,108,000	534,047
					84.98	84	923,000	349,047
					59.98	59	720,000	146,047
					49.94	49	555,000	(18,953)
170	8-110	1층6호	549,500	573,953	104.97	105	1,108,000	534,047
					84.98	84	923,000	349,047
					59.98	59	720,000	146,047
					49.94	49	555,000	(18,953)
171	8-110	1층7호	549,500	573,953	104.97	105	1,108,000	534,047
					84.98	84	923,000	349,047
					59.98	59	720,000	146,047
					49.94	49	555,000	(18,953)
172	8-110	2층1호	549,500	573,953	104.97	105	1,108,000	534,047
					84.98	84	923,000	349,047
					59.98	59	720,000	146,047
					49.94	49	555,000	(18,953)
173	8-110	2층2호	549,500	573,953	104.97	105	1,108,000	534,047
					84.98	84	923,000	349,047
					59.98	59	720,000	146,047
					49.94	49	555,000	(18,953)
174	8-110	2층3호	549,500	573,953	104.97	105	1,108,000	534,047
					84.98	84	923,000	349,047
					59.98	59	720,000	146,047
					49.94	49	555,000	(18,953)
175	8-110	2층4호	549,500	573,953	104.97	105	1,108,000	534,047
					84.98	84	923,000	349,047
					59.98	59	720,000	146,047
					49.94	49	555,000	(18,953)
176	8-110	2층5호	549,500	573,953	104.97	105	1,108,000	534,047
					84.98	84	923,000	349,047
					59.98	59	720,000	146,047
					49.94	49	555,000	(18,953)
177	8-110	2층6호	549,500	573,953	104.97	105	1,108,000	534,047
					84.98	84	923,000	349,047
					59.98	59	720,000	146,047
					49.94	49	555,000	(18,953)
178	8-110	2층7호	549,500	573,953	104.97	105	1,108,000	534,047
					84.98	84	923,000	349,047
					59.98	59	720,000	146,047
					49.94	49	555,000	(18,953)
179	8-112		886,873	926,339	104.97	105	1,108,000	181,661
					84.98	84	923,000	(3,339)
					59.98	59	720,000	(206,339)
					49.94	49	555,000	(371,339)
180	8-113		841,936	879,402	104.97	105	1,108,000	228,598
					84.98	84	923,000	43,598
					59.98	59	720,000	(159,402)
					49.94	49	555,000	(324,402)
181	8-116		841,356	878,797	104.97	105	1,108,000	229,203
					84.98	84	923,000	44,203
					59.98	59	720,000	(158,797)
					49.94	49	555,000	(323,797)

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
182	8-117		840,853	878,271	104.97	105	1,108,000	229,729
					84.98	84	923,000	44,729
					59.98	59	720,000	(158,271)
					49.94	49	555,000	(323,271)
183	8-120		848,533	886,292	104.97	105	1,108,000	221,708
					84.98	84	923,000	36,708
					59.98	59	720,000	(166,292)
					49.94	49	555,000	(331,292)
184	8-121		861,913	900,268	104.97	105	1,108,000	207,732
					84.98	84	923,000	22,732
					59.98	59	720,000	(180,268)
					49.94	49	555,000	(345,268)
185	8-124		854,072	892,079	104.97	105	1,108,000	215,921
					84.98	84	923,000	30,921
					59.98	59	720,000	(172,079)
					49.94	49	555,000	(337,079)
186	8-125		863,567	901,996	104.97	105	1,108,000	206,004
					84.98	84	923,000	21,004
					59.98	59	720,000	(181,996)
					49.94	49	555,000	(346,996)
187	8-128		881,720	920,956	104.97	105	1,108,000	187,044
					84.98	84	923,000	2,044
					59.98	59	720,000	(200,956)
					49.94	49	555,000	(365,956)
188	8-129		904,140	944,374	104.97	105	1,108,000	163,626
					84.98	84	923,000	(21,374)
					59.98	59	720,000	(224,374)
					49.94	49	555,000	(389,374)
189	8-132		857,760	895,930	104.97	105	1,108,000	212,070
					84.98	84	923,000	27,070
					59.98	59	720,000	(175,930)
					49.94	49	555,000	(340,930)
190	8-133		902,880	943,058	104.97	105	1,108,000	164,942
					84.98	84	923,000	(20,058)
					59.98	59	720,000	(223,058)
					49.94	49	555,000	(388,058)
191	8-136		882,481	921,751	104.97	105	1,108,000	186,249
					84.98	84	923,000	1,249
					59.98	59	720,000	(201,751)
					49.94	49	555,000	(366,751)
192	8-137		1,849,005	1,931,286	104.97	105	1,108,000	(823,286)
					84.98	84	923,000	(1,008,286)
					59.98	59	720,000	(1,211,286)
					49.94	49	555,000	(1,376,286)
193	8-138		1,349,646	1,409,705	104.97	105	1,108,000	(301,705)
					84.98	84	923,000	(486,705)
					59.98	59	720,000	(689,705)
					49.94	49	555,000	(854,705)
194	8-140		2,074,930	2,167,265	104.97	105	1,108,000	(1,059,265)
					84.98	84	923,000	(1,244,265)
					59.98	59	720,000	(1,447,265)
					49.94	49	555,000	(1,612,265)
195	8-141		2,703,351	2,823,650	104.97	105	1,108,000	(1,715,650)
					84.98	84	923,000	(1,900,650)
					59.98	59	720,000	(2,103,650)
					49.94	49	555,000	(2,268,650)

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
196	8-142		3,620,493	3,781,605	104.97	105	1,108,000	(2,673,605)
					84.98	84	923,000	(2,858,605)
					59.98	59	720,000	(3,061,605)
					49.94	49	555,000	(3,226,605)
197	8-143		1,076,881	1,124,802	104.97	105	1,108,000	(16,802)
					84.98	84	923,000	(201,802)
					59.98	59	720,000	(404,802)
					49.94	49	555,000	(569,802)
198	8-144		1,952,965	2,039,872	104.97	105	1,108,000	(931,872)
					84.98	84	923,000	(1,116,872)
					59.98	59	720,000	(1,319,872)
					49.94	49	555,000	(1,484,872)
199	8-145		808,740	844,729	104.97	105	1,108,000	263,271
					84.98	84	923,000	78,271
					59.98	59	720,000	(124,729)
					49.94	49	555,000	(289,729)
200	8-146		678,344	708,530	104.97	105	1,108,000	399,470
					84.98	84	923,000	214,470
					59.98	59	720,000	11,470
					49.94	49	555,000	(153,530)
201	8-147		824,865	861,571	104.97	105	1,108,000	246,429
					84.98	84	923,000	61,429
					59.98	59	720,000	(141,571)
					49.94	49	555,000	(306,571)
202	8-148		730,116	762,607	104.97	105	1,108,000	345,393
					84.98	84	923,000	160,393
					59.98	59	720,000	(42,607)
					49.94	49	555,000	(207,607)
203	8-149		662,236	691,706	104.97	105	1,108,000	416,294
					84.98	84	923,000	231,294
					59.98	59	720,000	28,294
					49.94	49	555,000	(136,706)
204	8-150		730,495	763,002	104.97	105	1,108,000	344,998
					84.98	84	923,000	159,998
					59.98	59	720,000	(43,002)
					49.94	49	555,000	(208,002)
205	8-151		672,215	702,128	104.97	105	1,108,000	405,872
					84.98	84	923,000	220,872
					59.98	59	720,000	17,872
					49.94	49	555,000	(147,128)
206	8-152		575,180	600,775	104.97	105	1,108,000	507,225
					84.98	84	923,000	322,225
					59.98	59	720,000	119,225
					49.94	49	555,000	(45,775)
207	8-153		712,897	744,621	104.97	105	1,108,000	363,379
					84.98	84	923,000	178,379
					59.98	59	720,000	(24,621)
					49.94	49	555,000	(189,621)
208	8-154		979,274	1,022,852	104.97	105	1,108,000	85,148
					84.98	84	923,000	(99,852)
					59.98	59	720,000	(302,852)
					49.94	49	555,000	(467,852)
209	8-156	201호	388,500	405,788	104.97	105	1,108,000	702,212
					84.98	84	923,000	517,212
					59.98	59	720,000	314,212
					49.94	49	555,000	149,212

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
210	8-156	202호	388,500	405,788	104.97	105	1,108,000	702,212
					84.98	84	923,000	517,212
					59.98	59	720,000	314,212
					49.94	49	555,000	149,212
211	8-156	301호	388,500	405,788	104.97	105	1,108,000	702,212
					84.98	84	923,000	517,212
					59.98	59	720,000	314,212
					49.94	49	555,000	149,212
212	8-156	302호	388,500	405,788	104.97	105	1,108,000	702,212
					84.98	84	923,000	517,212
					59.98	59	720,000	314,212
					49.94	49	555,000	149,212
213	8-156	401호	388,500	405,788	104.97	105	1,108,000	702,212
					84.98	84	923,000	517,212
					59.98	59	720,000	314,212
					49.94	49	555,000	149,212
214	8-156	402호	388,500	405,788	104.97	105	1,108,000	702,212
					84.98	84	923,000	517,212
					59.98	59	720,000	314,212
					49.94	49	555,000	149,212
215	8-156	501호	388,500	405,788	104.97	105	1,108,000	702,212
					84.98	84	923,000	517,212
					59.98	59	720,000	314,212
					49.94	49	555,000	149,212
216	8-156	502호	388,500	405,788	104.97	105	1,108,000	702,212
					84.98	84	923,000	517,212
					59.98	59	720,000	314,212
					49.94	49	555,000	149,212
217	8-158		928,593	969,915	104.97	105	1,108,000	138,085
					84.98	84	923,000	(46,915)
					59.98	59	720,000	(249,915)
					49.94	49	555,000	(414,915)
218	8-159		812,532	848,689	104.97	105	1,108,000	259,311
					84.98	84	923,000	74,311
					59.98	59	720,000	(128,689)
					49.94	49	555,000	(293,689)
219	8-160		652,928	681,983	104.97	105	1,108,000	426,017
					84.98	84	923,000	241,017
					59.98	59	720,000	38,017
					49.94	49	555,000	(126,983)
220	8-161		743,912	777,016	104.97	105	1,108,000	330,984
					84.98	84	923,000	145,984
					59.98	59	720,000	(57,016)
					49.94	49	555,000	(222,016)
221	8-162		974,716	1,018,090	104.97	105	1,108,000	89,910
					84.98	84	923,000	(95,090)
					59.98	59	720,000	(298,090)
					49.94	49	555,000	(463,090)
222	8-163		1,520,095	1,587,739	104.97	105	1,108,000	(479,739)
					84.98	84	923,000	(664,739)
					59.98	59	720,000	(867,739)
					49.94	49	555,000	(1,032,739)
223	8-164		923,996	965,114	104.97	105	1,108,000	142,886
					84.98	84	923,000	(42,114)
					59.98	59	720,000	(245,114)
					49.94	49	555,000	(410,114)

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
224	8-165		852,716	890,662	104.97	105	1,108,000	217,338
					84.98	84	923,000	32,338
					59.98	59	720,000	(170,662)
					49.94	49	555,000	(335,662)
225	8-166		838,756	876,081	104.97	105	1,108,000	231,919
					84.98	84	923,000	46,919
					59.98	59	720,000	(156,081)
					49.94	49	555,000	(321,081)
226	8-167		912,108	952,697	104.97	105	1,108,000	155,303
					84.98	84	923,000	(29,697)
					59.98	59	720,000	(232,697)
					49.94	49	555,000	(397,697)
227	8-168		1,009,069	1,053,972	104.97	105	1,108,000	54,028
					84.98	84	923,000	(130,972)
					59.98	59	720,000	(333,972)
					49.94	49	555,000	(498,972)
228	8-169		899,271	939,289	104.97	105	1,108,000	168,711
					84.98	84	923,000	(16,289)
					59.98	59	720,000	(219,289)
					49.94	49	555,000	(384,289)
229	8-171		901,937	942,073	104.97	105	1,108,000	165,927
					84.98	84	923,000	(19,073)
					59.98	59	720,000	(222,073)
					49.94	49	555,000	(387,073)
230	8-172		971,205	1,014,424	104.97	105	1,108,000	93,576
					84.98	84	923,000	(91,424)
					59.98	59	720,000	(294,424)
					49.94	49	555,000	(459,424)
231	8-199	101호	325,500	339,985	104.97	105	1,108,000	768,015
					84.98	84	923,000	583,015
					59.98	59	720,000	380,015
					49.94	49	555,000	215,015
232	8-199	102호	271,250	283,321	104.97	105	1,108,000	824,679
					84.98	84	923,000	639,679
					59.98	59	720,000	436,679
					49.94	49	555,000	271,679
233	8-199	201호	325,500	339,985	104.97	105	1,108,000	768,015
					84.98	84	923,000	583,015
					59.98	59	720,000	380,015
					49.94	49	555,000	215,015
234	8-199	202호	271,250	283,321	104.97	105	1,108,000	824,679
					84.98	84	923,000	639,679
					59.98	59	720,000	436,679
					49.94	49	555,000	271,679
235	8-199	301호	325,500	339,985	104.97	105	1,108,000	768,015
					84.98	84	923,000	583,015
					59.98	59	720,000	380,015
					49.94	49	555,000	215,015
236	8-199	302호	271,250	283,321	104.97	105	1,108,000	824,679
					84.98	84	923,000	639,679
					59.98	59	720,000	436,679
					49.94	49	555,000	271,679
237	8-199	401호	325,500	339,985	104.97	105	1,108,000	768,015
					84.98	84	923,000	583,015
					59.98	59	720,000	380,015
					49.94	49	555,000	215,015

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
238	8-199	402호	244,200	255,067	104.97	105	1,108,000	852,933
					84.98	84	923,000	667,933
					59.98	59	720,000	464,933
					49.94	49	555,000	299,933
239	8-199	지하층2호	251,600	262,796	104.97	105	1,108,000	845,204
					84.98	84	923,000	660,204
					59.98	59	720,000	457,204
					49.94	49	555,000	292,204
240	8-188		1,446,535	1,510,906	104.97	105	1,108,000	(402,906)
					84.98	84	923,000	(587,906)
					59.98	59	720,000	(790,906)
					49.94	49	555,000	(955,906)
241	8-189		812,176	848,318	104.97	105	1,108,000	259,682
					84.98	84	923,000	74,682
					59.98	59	720,000	(128,318)
					49.94	49	555,000	(293,318)
242	8-191		894,939	934,764	104.97	105	1,108,000	173,236
					84.98	84	923,000	(11,764)
					59.98	59	720,000	(214,764)
					49.94	49	555,000	(379,764)
243	8-192	101호	330,750	345,468	104.97	105	1,108,000	762,532
					84.98	84	923,000	577,532
					59.98	59	720,000	374,532
					49.94	49	555,000	209,532
244	8-192	102호	330,750	345,468	104.97	105	1,108,000	762,532
					84.98	84	923,000	577,532
					59.98	59	720,000	374,532
					49.94	49	555,000	209,532
245	8-192	201호	330,750	345,468	104.97	105	1,108,000	762,532
					84.98	84	923,000	577,532
					59.98	59	720,000	374,532
					49.94	49	555,000	209,532
246	8-192	202호	330,750	345,468	104.97	105	1,108,000	762,532
					84.98	84	923,000	577,532
					59.98	59	720,000	374,532
					49.94	49	555,000	209,532
247	8-192	301호	330,750	345,468	104.97	105	1,108,000	762,532
					84.98	84	923,000	577,532
					59.98	59	720,000	374,532
					49.94	49	555,000	209,532
248	8-192	302호	330,750	345,468	104.97	105	1,108,000	762,532
					84.98	84	923,000	577,532
					59.98	59	720,000	374,532
					49.94	49	555,000	209,532
249	8-192	401호	271,250	283,321	104.97	105	1,108,000	824,679
					84.98	84	923,000	639,679
					59.98	59	720,000	436,679
					49.94	49	555,000	271,679
250	8-192	402호	330,750	345,468	104.97	105	1,108,000	762,532
					84.98	84	923,000	577,532
					59.98	59	720,000	374,532
					49.94	49	555,000	209,532
251	8-192	지하층1호	260,850	272,458	104.97	105	1,108,000	835,542
					84.98	84	923,000	650,542
					59.98	59	720,000	447,542
					49.94	49	555,000	282,542

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
252	8-195	1층1호	240,500	251,202	104.97	105	1,108,000	856,798
					84.98	84	923,000	671,798
					59.98	59	720,000	468,798
					49.94	49	555,000	303,798
253	8-195	1층2호	240,500	251,202	104.97	105	1,108,000	856,798
					84.98	84	923,000	671,798
					59.98	59	720,000	468,798
					49.94	49	555,000	303,798
254	8-195	1층3호	313,250	327,190	104.97	105	1,108,000	780,810
					84.98	84	923,000	595,810
					59.98	59	720,000	392,810
					49.94	49	555,000	227,810
255	8-195	2층1호	240,500	251,202	104.97	105	1,108,000	856,798
					84.98	84	923,000	671,798
					59.98	59	720,000	468,798
					49.94	49	555,000	303,798
256	8-195	2층2호	240,500	251,202	104.97	105	1,108,000	856,798
					84.98	84	923,000	671,798
					59.98	59	720,000	468,798
					49.94	49	555,000	303,798
257	8-195	2층3호	313,250	327,190	104.97	105	1,108,000	780,810
					84.98	84	923,000	595,810
					59.98	59	720,000	392,810
					49.94	49	555,000	227,810
258	8-195	3층1호	240,500	251,202	104.97	105	1,108,000	856,798
					84.98	84	923,000	671,798
					59.98	59	720,000	468,798
					49.94	49	555,000	303,798
259	8-195	3층2호	240,500	251,202	104.97	105	1,108,000	856,798
					84.98	84	923,000	671,798
					59.98	59	720,000	468,798
					49.94	49	555,000	303,798
260	8-195	3층3호	313,250	327,190	104.97	105	1,108,000	780,810
					84.98	84	923,000	595,810
					59.98	59	720,000	392,810
					49.94	49	555,000	227,810
261	8-195	4층1호	350,000	365,575	104.97	105	1,108,000	742,425
					84.98	84	923,000	557,425
					59.98	59	720,000	354,425
					49.94	49	555,000	189,425
262	8-195	지하층1호	227,550	237,676	104.97	105	1,108,000	870,324
					84.98	84	923,000	685,324
					59.98	59	720,000	482,324
					49.94	49	555,000	317,324
263	8-195	지하층2호	236,800	247,338	104.97	105	1,108,000	860,662
					84.98	84	923,000	675,662
					59.98	59	720,000	472,662
					49.94	49	555,000	307,662
264	8-201		1,174,991	1,227,278	104.97	105	1,108,000	(119,278)
					84.98	84	923,000	(304,278)
					59.98	59	720,000	(507,278)
					49.94	49	555,000	(672,278)
265	8-204	101호	231,250	241,541	104.97	105	1,108,000	866,459
					84.98	84	923,000	681,459
					59.98	59	720,000	478,459
					49.94	49	555,000	313,459

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
266	8-204	102호	249,750	260,864	104.97	105	1,108,000	847,136
					84.98	84	923,000	662,136
					59.98	59	720,000	459,136
					49.94	49	555,000	294,136
267	8-204	201호	231,250	241,541	104.97	105	1,108,000	866,459
					84.98	84	923,000	681,459
					59.98	59	720,000	478,459
					49.94	49	555,000	313,459
268	8-204	202호	249,750	260,864	104.97	105	1,108,000	847,136
					84.98	84	923,000	662,136
					59.98	59	720,000	459,136
					49.94	49	555,000	294,136
269	8-204	301호	231,250	241,541	104.97	105	1,108,000	866,459
					84.98	84	923,000	681,459
					59.98	59	720,000	478,459
					49.94	49	555,000	313,459
270	8-204	302호	249,750	260,864	104.97	105	1,108,000	847,136
					84.98	84	923,000	662,136
					59.98	59	720,000	459,136
					49.94	49	555,000	294,136
271	8-204	401호	231,250	241,541	104.97	105	1,108,000	866,459
					84.98	84	923,000	681,459
					59.98	59	720,000	478,459
					49.94	49	555,000	313,459
272	8-204	402호	249,750	260,864	104.97	105	1,108,000	847,136
					84.98	84	923,000	662,136
					59.98	59	720,000	459,136
					49.94	49	555,000	294,136
273	8-204	지하층1호	159,470	166,566	104.97	105	1,108,000	941,434
					84.98	84	923,000	756,434
					59.98	59	720,000	553,434
					49.94	49	555,000	388,434
274	8-205	101호	316,750	330,845	104.97	105	1,108,000	777,155
					84.98	84	923,000	592,155
					59.98	59	720,000	389,155
					49.94	49	555,000	224,155
275	8-205	102호	316,750	330,845	104.97	105	1,108,000	777,155
					84.98	84	923,000	592,155
					59.98	59	720,000	389,155
					49.94	49	555,000	224,155
276	8-205	201호	350,000	365,575	104.97	105	1,108,000	742,425
					84.98	84	923,000	557,425
					59.98	59	720,000	354,425
					49.94	49	555,000	189,425
277	8-205	202호	350,000	365,575	104.97	105	1,108,000	742,425
					84.98	84	923,000	557,425
					59.98	59	720,000	354,425
					49.94	49	555,000	189,425
278	8-205	301호	341,250	356,436	104.97	105	1,108,000	751,564
					84.98	84	923,000	566,564
					59.98	59	720,000	363,564
					49.94	49	555,000	198,564
279	8-205	302호	350,000	365,575	104.97	105	1,108,000	742,425
					84.98	84	923,000	557,425
					59.98	59	720,000	354,425
					49.94	49	555,000	189,425

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
280	8-205	401호	278,250	290,632	104.97	105	1,108,000	817,368
					84.98	84	923,000	632,368
					59.98	59	720,000	429,368
					49.94	49	555,000	264,368
281	8-205	402호	332,500	347,296	104.97	105	1,108,000	760,704
					84.98	84	923,000	575,704
					59.98	59	720,000	372,704
					49.94	49	555,000	207,704
282	8-205	101호	287,000	299,772	104.97	105	1,108,000	808,229
					84.98	84	923,000	623,229
					59.98	59	720,000	420,229
					49.94	49	555,000	255,229
283	8-205	201호	348,250	363,747	104.97	105	1,108,000	744,253
					84.98	84	923,000	559,253
					59.98	59	720,000	356,253
					49.94	49	555,000	191,253
284	8-205	202호	348,250	363,747	104.97	105	1,108,000	744,253
					84.98	84	923,000	559,253
					59.98	59	720,000	356,253
					49.94	49	555,000	191,253
285	8-205	301호	348,250	363,747	104.97	105	1,108,000	744,253
					84.98	84	923,000	559,253
					59.98	59	720,000	356,253
					49.94	49	555,000	191,253
286	8-205	302호	348,250	363,747	104.97	105	1,108,000	744,253
					84.98	84	923,000	559,253
					59.98	59	720,000	356,253
					49.94	49	555,000	191,253
287	8-205	401호	330,750	345,468	104.97	105	1,108,000	762,532
					84.98	84	923,000	577,532
					59.98	59	720,000	374,532
					49.94	49	555,000	209,532
288	8-205	402호	330,750	345,468	104.97	105	1,108,000	762,532
					84.98	84	923,000	577,532
					59.98	59	720,000	374,532
					49.94	49	555,000	209,532
289	8-210		1,035,758	1,081,849	104.97	105	1,108,000	26,151
					84.98	84	923,000	(158,849)
					59.98	59	720,000	(361,849)
					49.94	49	555,000	(526,849)
290	8-263		1,323,935	1,382,850	104.97	105	1,108,000	(274,850)
					84.98	84	923,000	(459,850)
					59.98	59	720,000	(662,850)
					49.94	49	555,000	(827,850)
291	8-212		1,369,242	1,430,173	104.97	105	1,108,000	(322,173)
					84.98	84	923,000	(507,173)
					59.98	59	720,000	(710,173)
					49.94	49	555,000	(875,173)
292	8-213	1층1호	577,500	603,199	104.97	105	1,108,000	504,801
					84.98	84	923,000	319,801
					59.98	59	720,000	116,801
					49.94	49	555,000	(48,199)
293	8-213	1층2호	577,500	603,199	104.97	105	1,108,000	504,801
					84.98	84	923,000	319,801
					59.98	59	720,000	116,801
					49.94	49	555,000	(48,199)

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
294	8-213	1층3호	577,500	603,199	104.97	105	1,108,000	504,801
					84.98	84	923,000	319,801
					59.98	59	720,000	116,801
					49.94	49	555,000	(48,199)
295	8-213	2층1호	642,250	670,830	104.97	105	1,108,000	437,170
					84.98	84	923,000	252,170
					59.98	59	720,000	49,170
					49.94	49	555,000	(115,830)
296	8-213	2층2호	642,250	670,830	104.97	105	1,108,000	437,170
					84.98	84	923,000	252,170
					59.98	59	720,000	49,170
					49.94	49	555,000	(115,830)
297	8-213	2층3호	642,250	670,830	104.97	105	1,108,000	437,170
					84.98	84	923,000	252,170
					59.98	59	720,000	49,170
					49.94	49	555,000	(115,830)
298	8-421	1층 1호	1,300,685	1,358,566	104.97	105	1,108,000	(250,566)
					84.98	84	923,000	(435,566)
					59.98	59	720,000	(638,566)
					49.94	49	555,000	(803,566)
299	8-421	2층1호	432,250	451,485	104.97	105	1,108,000	656,515
					84.98	84	923,000	471,515
					59.98	59	720,000	268,515
					49.94	49	555,000	103,515
300	8-421	2층2호	441,000	460,625	104.97	105	1,108,000	647,376
					84.98	84	923,000	462,376
					59.98	59	720,000	259,376
					49.94	49	555,000	94,376
301	8-421	3층1호	432,250	451,485	104.97	105	1,108,000	656,515
					84.98	84	923,000	471,515
					59.98	59	720,000	268,515
					49.94	49	555,000	103,515
302	8-421	3층2호	441,000	460,625	104.97	105	1,108,000	647,376
					84.98	84	923,000	462,376
					59.98	59	720,000	259,376
					49.94	49	555,000	94,376
303	8-421	4층1호	273,800	285,984	104.97	105	1,108,000	822,016
					84.98	84	923,000	637,016
					59.98	59	720,000	434,016
					49.94	49	555,000	269,016
304	8-421	4층 2호	533,750	557,502	104.97	105	1,108,000	550,498
					84.98	84	923,000	365,498
					59.98	59	720,000	162,498
					49.94	49	555,000	(2,502)
305	8-217		789,800	824,946	104.97	105	1,108,000	283,054
					84.98	84	923,000	98,054
					59.98	59	720,000	(104,946)
					49.94	49	555,000	(269,946)
306	8-219		1,642,692	1,715,792	104.97	105	1,108,000	(607,792)
					84.98	84	923,000	(792,792)
					59.98	59	720,000	(995,792)
					49.94	49	555,000	(1,160,792)
307	8-258	101호	392,000	409,444	104.97	105	1,108,000	698,556
					84.98	84	923,000	513,556
					59.98	59	720,000	310,556
					49.94	49	555,000	145,556

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
308	8-258	102호	392,000	409,444	104.97	105	1,108,000	698,556
					84.98	84	923,000	513,556
					59.98	59	720,000	310,556
					49.94	49	555,000	145,556
309	8-258	201호	392,000	409,444	104.97	105	1,108,000	698,556
					84.98	84	923,000	513,556
					59.98	59	720,000	310,556
					49.94	49	555,000	145,556
310	8-258	202호	392,000	409,444	104.97	105	1,108,000	698,556
					84.98	84	923,000	513,556
					59.98	59	720,000	310,556
					49.94	49	555,000	145,556
311	8-258	301호	392,000	409,444	104.97	105	1,108,000	698,556
					84.98	84	923,000	513,556
					59.98	59	720,000	310,556
					49.94	49	555,000	145,556
312	8-258	302호	392,000	409,444	104.97	105	1,108,000	698,556
					84.98	84	923,000	513,556
					59.98	59	720,000	310,556
					49.94	49	555,000	145,556
313	8-258	401호	372,750	389,337	104.97	105	1,108,000	718,663
					84.98	84	923,000	533,663
					59.98	59	720,000	330,663
					49.94	49	555,000	165,663
314	8-258	402호	372,750	389,337	104.97	105	1,108,000	718,663
					84.98	84	923,000	533,663
					59.98	59	720,000	330,663
					49.94	49	555,000	165,663
315	8-259	1층1호	267,750	279,665	104.97	105	1,108,000	828,335
					84.98	84	923,000	643,335
					59.98	59	720,000	440,335
					49.94	49	555,000	275,335
316	8-259	1층2호	301,000	314,395	104.97	105	1,108,000	793,606
					84.98	84	923,000	608,606
					59.98	59	720,000	405,606
					49.94	49	555,000	240,606
317	8-259	1층3호	325,500	339,985	104.97	105	1,108,000	768,015
					84.98	84	923,000	583,015
					59.98	59	720,000	380,015
					49.94	49	555,000	215,015
318	8-259	2층1호	283,500	296,116	104.97	105	1,108,000	811,884
					84.98	84	923,000	626,884
					59.98	59	720,000	423,884
					49.94	49	555,000	258,884
319	8-259	2층2호	301,000	314,395	104.97	105	1,108,000	793,606
					84.98	84	923,000	608,606
					59.98	59	720,000	405,606
					49.94	49	555,000	240,606
320	8-259	2층3호	325,500	339,985	104.97	105	1,108,000	768,015
					84.98	84	923,000	583,015
					59.98	59	720,000	380,015
					49.94	49	555,000	215,015
321	8-259	3층1호	283,500	296,116	104.97	105	1,108,000	811,884
					84.98	84	923,000	626,884
					59.98	59	720,000	423,884
					49.94	49	555,000	258,884

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
322	8-259	3층2호	301,000	314,395	104.97	105	1,108,000	793,606
					84.98	84	923,000	608,606
					59.98	59	720,000	405,606
					49.94	49	555,000	240,606
323	8-259	3층3호	325,500	339,985	104.97	105	1,108,000	768,015
					84.98	84	923,000	583,015
					59.98	59	720,000	380,015
					49.94	49	555,000	215,015
324	8-259	4층1호	283,500	296,116	104.97	105	1,108,000	811,884
					84.98	84	923,000	626,884
					59.98	59	720,000	423,884
					49.94	49	555,000	258,884
325	8-259	4층2호	299,250	312,567	104.97	105	1,108,000	795,433
					84.98	84	923,000	610,433
					59.98	59	720,000	407,433
					49.94	49	555,000	242,433
326	8-259	지층1호	229,400	239,608	104.97	105	1,108,000	868,392
					84.98	84	923,000	683,392
					59.98	59	720,000	480,392
					49.94	49	555,000	315,392
327	8-259	지층2호	244,200	255,067	104.97	105	1,108,000	852,933
					84.98	84	923,000	667,933
					59.98	59	720,000	464,933
					49.94	49	555,000	299,933
328	8-269		604,840	631,755	104.97	105	1,108,000	476,245
					84.98	84	923,000	291,245
					59.98	59	720,000	88,245
					49.94	49	555,000	(76,755)
329	8-270		605,036	631,960	104.97	105	1,108,000	476,040
					84.98	84	923,000	291,040
					59.98	59	720,000	88,040
					49.94	49	555,000	(76,960)
330	8-271		524,805	548,158	104.97	105	1,108,000	559,842
					84.98	84	923,000	374,842
					59.98	59	720,000	171,842
					49.94	49	555,000	6,842
331	8-272		548,068	572,457	104.97	105	1,108,000	535,543
					84.98	84	923,000	350,543
					59.98	59	720,000	147,543
					49.94	49	555,000	(17,457)
332	8-273		587,356	613,493	104.97	105	1,108,000	494,507
					84.98	84	923,000	309,507
					59.98	59	720,000	106,507
					49.94	49	555,000	(58,493)
333	8-274		783,201	818,053	104.97	105	1,108,000	289,947
					84.98	84	923,000	104,947
					59.98	59	720,000	(98,053)
					49.94	49	555,000	(263,053)
334	8-275		788,684	823,781	104.97	105	1,108,000	284,219
					84.98	84	923,000	99,219
					59.98	59	720,000	(103,781)
					49.94	49	555,000	(268,781)
335	8-276		527,840	551,329	104.97	105	1,108,000	556,671
					84.98	84	923,000	371,671
					59.98	59	720,000	168,671
					49.94	49	555,000	3,671

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
336	8-277		621,544	649,202	104.97	105	1,108,000	458,798
					84.98	84	923,000	273,798
					59.98	59	720,000	70,798
					49.94	49	555,000	(94,202)
337	8-278		929,614	970,981	104.97	105	1,108,000	137,019
					84.98	84	923,000	(47,981)
					59.98	59	720,000	(250,981)
					49.94	49	555,000	(415,981)
338	8-279		744,215	777,333	104.97	105	1,108,000	330,667
					84.98	84	923,000	145,667
					59.98	59	720,000	(57,333)
					49.94	49	555,000	(222,333)
339	8-280		922,272	963,313	104.97	105	1,108,000	144,687
					84.98	84	923,000	(40,313)
					59.98	59	720,000	(243,313)
					49.94	49	555,000	(408,313)
340	8-281		672,088	701,996	104.97	105	1,108,000	406,004
					84.98	84	923,000	221,004
					59.98	59	720,000	18,004
					49.94	49	555,000	(146,996)
341	8-282		606,122	633,094	104.97	105	1,108,000	474,906
					84.98	84	923,000	289,906
					59.98	59	720,000	86,906
					49.94	49	555,000	(78,094)
342	8-283		606,129	633,102	104.97	105	1,108,000	474,898
					84.98	84	923,000	289,898
					59.98	59	720,000	86,898
					49.94	49	555,000	(78,102)
343	8-284		672,092	702,000	104.97	105	1,108,000	406,000
					84.98	84	923,000	221,000
					59.98	59	720,000	18,000
					49.94	49	555,000	(147,000)
344	8-285		671,868	701,766	104.97	105	1,108,000	406,234
					84.98	84	923,000	221,234
					59.98	59	720,000	18,234
					49.94	49	555,000	(146,766)
345	8-286		577,569	603,271	104.97	105	1,108,000	504,729
					84.98	84	923,000	319,729
					59.98	59	720,000	116,729
					49.94	49	555,000	(48,271)
346	8-287		670,732	700,580	104.97	105	1,108,000	407,420
					84.98	84	923,000	222,420
					59.98	59	720,000	19,420
					49.94	49	555,000	(145,580)
347	8-288		934,636	976,227	104.97	105	1,108,000	131,773
					84.98	84	923,000	(53,227)
					59.98	59	720,000	(256,227)
					49.94	49	555,000	(421,227)
348	8-289	101호	381,500	398,477	104.97	105	1,108,000	709,523
					84.98	84	923,000	524,523
					59.98	59	720,000	321,523
					49.94	49	555,000	156,523
349	8-289	102호	374,500	391,165	104.97	105	1,108,000	716,835
					84.98	84	923,000	531,835
					59.98	59	720,000	328,835
					49.94	49	555,000	163,835

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
350	8-289	103호	390,250	407,616	104.97	105	1,108,000	700,384
					84.98	84	923,000	515,384
					59.98	59	720,000	312,384
					49.94	49	555,000	147,384
351	8-289	201호	365,750	382,026	104.97	105	1,108,000	725,974
					84.98	84	923,000	540,974
					59.98	59	720,000	337,974
					49.94	49	555,000	172,974
352	8-289	202호	313,250	327,190	104.97	105	1,108,000	780,810
					84.98	84	923,000	595,810
					59.98	59	720,000	392,810
					49.94	49	555,000	227,810
353	8-289	203호	390,250	407,616	104.97	105	1,108,000	700,384
					84.98	84	923,000	515,384
					59.98	59	720,000	312,384
					49.94	49	555,000	147,384
354	8-289	301호	357,000	372,887	104.97	105	1,108,000	735,114
					84.98	84	923,000	550,114
					59.98	59	720,000	347,114
					49.94	49	555,000	182,114
355	8-289	302호	388,500	405,788	104.97	105	1,108,000	702,212
					84.98	84	923,000	517,212
					59.98	59	720,000	314,212
					49.94	49	555,000	149,212
356	8-289	지층1호	287,000	299,772	104.97	105	1,108,000	808,229
					84.98	84	923,000	623,229
					59.98	59	720,000	420,229
					49.94	49	555,000	255,229
357	8-289	지층2호	281,750	294,288	104.97	105	1,108,000	813,712
					84.98	84	923,000	628,712
					59.98	59	720,000	425,712
					49.94	49	555,000	260,712
358	8-289	지층3호	292,250	305,255	104.97	105	1,108,000	802,745
					84.98	84	923,000	617,745
					59.98	59	720,000	414,745
					49.94	49	555,000	249,745
359	8-290	101호	218,300	228,014	104.97	105	1,108,000	879,986
					84.98	84	923,000	694,986
					59.98	59	720,000	491,986
					49.94	49	555,000	326,986
360	8-290	102호	218,300	228,014	104.97	105	1,108,000	879,986
					84.98	84	923,000	694,986
					59.98	59	720,000	491,986
					49.94	49	555,000	326,986
361	8-290	103호	236,800	247,338	104.97	105	1,108,000	860,662
					84.98	84	923,000	675,662
					59.98	59	720,000	472,662
					49.94	49	555,000	307,662
362	8-290	201호	218,300	228,014	104.97	105	1,108,000	879,986
					84.98	84	923,000	694,986
					59.98	59	720,000	491,986
					49.94	49	555,000	326,986
363	8-290	202호	218,300	228,014	104.97	105	1,108,000	879,986
					84.98	84	923,000	694,986
					59.98	59	720,000	491,986
					49.94	49	555,000	326,986

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
364	8-290	203호	236,800	247,338	104.97	105	1,108,000	860,662
					84.98	84	923,000	675,662
					59.98	59	720,000	472,662
					49.94	49	555,000	307,662
365	8-290	301호	273,800	285,984	104.97	105	1,108,000	822,016
					84.98	84	923,000	637,016
					59.98	59	720,000	434,016
					49.94	49	555,000	269,016
366	8-290	302호	374,500	391,165	104.97	105	1,108,000	716,835
					84.98	84	923,000	531,835
					59.98	59	720,000	328,835
					49.94	49	555,000	163,835
367	8-290	401호	190,550	199,029	104.97	105	1,108,000	908,971
					84.98	84	923,000	723,971
					59.98	59	720,000	520,971
					49.94	49	555,000	355,971
368	8-290	402호	323,750	338,157	104.97	105	1,108,000	769,843
					84.98	84	923,000	584,843
					59.98	59	720,000	381,843
					49.94	49	555,000	216,843
369	8-290	지층1호	164,835	172,170	104.97	105	1,108,000	935,830
					84.98	84	923,000	750,830
					59.98	59	720,000	547,830
					49.94	49	555,000	382,830
370	8-290	지층2호	164,835	172,170	104.97	105	1,108,000	935,830
					84.98	84	923,000	750,830
					59.98	59	720,000	547,830
					49.94	49	555,000	382,830
371	8-387	101호	430,500	449,657	104.97	105	1,108,000	658,343
					84.98	84	923,000	473,343
					59.98	59	720,000	270,343
					49.94	49	555,000	105,343
372	8-387	102호	428,750	447,829	104.97	105	1,108,000	660,171
					84.98	84	923,000	475,171
					59.98	59	720,000	272,171
					49.94	49	555,000	107,171
373	8-387	103호	428,750	447,829	104.97	105	1,108,000	660,171
					84.98	84	923,000	475,171
					59.98	59	720,000	272,171
					49.94	49	555,000	107,171
374	8-387	104호	430,500	449,657	104.97	105	1,108,000	658,343
					84.98	84	923,000	473,343
					59.98	59	720,000	270,343
					49.94	49	555,000	105,343
375	8-387	201호	430,500	449,657	104.97	105	1,108,000	658,343
					84.98	84	923,000	473,343
					59.98	59	720,000	270,343
					49.94	49	555,000	105,343
376	8-387	202호	428,750	447,829	104.97	105	1,108,000	660,171
					84.98	84	923,000	475,171
					59.98	59	720,000	272,171
					49.94	49	555,000	107,171
377	8-387	203호	428,750	447,829	104.97	105	1,108,000	660,171
					84.98	84	923,000	475,171
					59.98	59	720,000	272,171
					49.94	49	555,000	107,171

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
378	8-387	204호	430,500	449,657	104.97	105	1,108,000	658,343
					84.98	84	923,000	473,343
					59.98	59	720,000	270,343
					49.94	49	555,000	105,343
379	8-387	301호	430,500	449,657	104.97	105	1,108,000	658,343
					84.98	84	923,000	473,343
					59.98	59	720,000	270,343
					49.94	49	555,000	105,343
380	8-387	302호	428,750	447,829	104.97	105	1,108,000	660,171
					84.98	84	923,000	475,171
					59.98	59	720,000	272,171
					49.94	49	555,000	107,171
381	8-387	303호	428,750	447,829	104.97	105	1,108,000	660,171
					84.98	84	923,000	475,171
					59.98	59	720,000	272,171
					49.94	49	555,000	107,171
382	8-387	304호	430,500	449,657	104.97	105	1,108,000	658,343
					84.98	84	923,000	473,343
					59.98	59	720,000	270,343
					49.94	49	555,000	105,343
383	8-387	지층1호	322,000	336,329	104.97	105	1,108,000	771,671
					84.98	84	923,000	586,671
					59.98	59	720,000	383,671
					49.94	49	555,000	218,671
384	8-387	지층2호	320,250	334,501	104.97	105	1,108,000	773,499
					84.98	84	923,000	588,499
					59.98	59	720,000	385,499
					49.94	49	555,000	220,499
385	8-296		909,166	949,624	104.97	105	1,108,000	158,376
					84.98	84	923,000	(26,624)
					59.98	59	720,000	(229,624)
					49.94	49	555,000	(394,624)
386	8-297		955,152	997,656	104.97	105	1,108,000	110,344
					84.98	84	923,000	(74,656)
					59.98	59	720,000	(277,656)
					49.94	49	555,000	(442,656)
387	8-298		894,850	934,671	104.97	105	1,108,000	173,329
					84.98	84	923,000	(11,671)
					59.98	59	720,000	(214,671)
					49.94	49	555,000	(379,671)
388	8-299		940,010	981,840	104.97	105	1,108,000	126,160
					84.98	84	923,000	(58,840)
					59.98	59	720,000	(261,840)
					49.94	49	555,000	(426,840)
389	8-300		931,044	972,475	104.97	105	1,108,000	135,525
					84.98	84	923,000	(49,475)
					59.98	59	720,000	(252,475)
					49.94	49	555,000	(417,475)
390	8-301		966,734	1,009,754	104.97	105	1,108,000	98,246
					84.98	84	923,000	(86,754)
					59.98	59	720,000	(289,754)
					49.94	49	555,000	(454,754)
391	8-302		1,001,546	1,046,114	104.97	105	1,108,000	61,886
					84.98	84	923,000	(123,114)
					59.98	59	720,000	(326,114)
					49.94	49	555,000	(491,114)

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
392	8-303		1,003,206	1,047,848	104.97	105	1,108,000	60,152
					84.98	84	923,000	(124,848)
					59.98	59	720,000	(327,848)
					49.94	49	555,000	(492,848)
393	8-304		1,020,384	1,065,791	104.97	105	1,108,000	42,209
					84.98	84	923,000	(142,791)
					59.98	59	720,000	(345,791)
					49.94	49	555,000	(510,791)
394	8-305		905,104	945,381	104.97	105	1,108,000	162,619
					84.98	84	923,000	(22,381)
					59.98	59	720,000	(225,381)
					49.94	49	555,000	(390,381)
395	8-306		1,925,691	2,011,385	104.97	105	1,108,000	(903,385)
					84.98	84	923,000	(1,088,385)
					59.98	59	720,000	(1,291,385)
					49.94	49	555,000	(1,456,385)
396	8-308		940,440	982,289	104.97	105	1,108,000	125,711
					84.98	84	923,000	(59,289)
					59.98	59	720,000	(262,289)
					49.94	49	555,000	(427,289)
397	8-309		783,895	818,779	104.97	105	1,108,000	289,221
					84.98	84	923,000	104,221
					59.98	59	720,000	(98,779)
					49.94	49	555,000	(263,779)
398	8-310		700,060	731,212	104.97	105	1,108,000	376,788
					84.98	84	923,000	191,788
					59.98	59	720,000	(11,212)
					49.94	49	555,000	(176,212)
399	8-311		699,416	730,540	104.97	105	1,108,000	377,460
					84.98	84	923,000	192,460
					59.98	59	720,000	(10,540)
					49.94	49	555,000	(175,540)
400	8-312	101호	339,500	354,608	104.97	105	1,108,000	753,392
					84.98	84	923,000	568,392
					59.98	59	720,000	365,392
					49.94	49	555,000	200,392
401	8-312	102호	343,000	358,264	104.97	105	1,108,000	749,737
					84.98	84	923,000	564,737
					59.98	59	720,000	361,737
					49.94	49	555,000	196,737
402	8-312	103호	329,000	343,641	104.97	105	1,108,000	764,360
					84.98	84	923,000	579,360
					59.98	59	720,000	376,360
					49.94	49	555,000	211,360
403	8-312	201호	367,500	383,854	104.97	105	1,108,000	724,146
					84.98	84	923,000	539,146
					59.98	59	720,000	336,146
					49.94	49	555,000	171,146
404	8-312	202호	343,000	358,264	104.97	105	1,108,000	749,737
					84.98	84	923,000	564,737
					59.98	59	720,000	361,737
					49.94	49	555,000	196,737
405	8-312	203호	540,750	564,813	104.97	105	1,108,000	543,187
					84.98	84	923,000	358,187
					59.98	59	720,000	155,187
					49.94	49	555,000	(9,813)

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
406	8-312	301호	367,500	383,854	104.97	105	1,108,000	724,146
					84.98	84	923,000	539,146
					59.98	59	720,000	336,146
					49.94	49	555,000	171,146
407	8-312	302호	343,000	358,264	104.97	105	1,108,000	749,737
					84.98	84	923,000	564,737
					59.98	59	720,000	361,737
					49.94	49	555,000	196,737
408	8-312	303호	458,500	478,903	104.97	105	1,108,000	629,097
					84.98	84	923,000	444,097
					59.98	59	720,000	241,097
					49.94	49	555,000	76,097
409	8-312	105호	514,500	537,395	104.97	105	1,108,000	570,605
					84.98	84	923,000	385,605
					59.98	59	720,000	182,605
					49.94	49	555,000	17,605
410	8-315	201호	661,500	690,937	104.97	105	1,108,000	417,063
					84.98	84	923,000	232,063
					59.98	59	720,000	29,063
					49.94	49	555,000	(135,937)
411	8-315	301호	661,500	690,937	104.97	105	1,108,000	417,063
					84.98	84	923,000	232,063
					59.98	59	720,000	29,063
					49.94	49	555,000	(135,937)
412	8-315	401호	661,500	690,937	104.97	105	1,108,000	417,063
					84.98	84	923,000	232,063
					59.98	59	720,000	29,063
					49.94	49	555,000	(135,937)
413	8-315	501호	661,500	690,937	104.97	105	1,108,000	417,063
					84.98	84	923,000	232,063
					59.98	59	720,000	29,063
					49.94	49	555,000	(135,937)
414	8-316		1,945,077	2,031,633	104.97	105	1,108,000	(923,633)
					84.98	84	923,000	(1,108,633)
					59.98	59	720,000	(1,311,633)
					49.94	49	555,000	(1,476,633)
415	8-317	101호	362,250	378,370	104.97	105	1,108,000	729,630
					84.98	84	923,000	544,630
					59.98	59	720,000	341,630
					49.94	49	555,000	176,630
416	8-317	102호	362,250	378,370	104.97	105	1,108,000	729,630
					84.98	84	923,000	544,630
					59.98	59	720,000	341,630
					49.94	49	555,000	176,630
417	8-317	201호	362,250	378,370	104.97	105	1,108,000	729,630
					84.98	84	923,000	544,630
					59.98	59	720,000	341,630
					49.94	49	555,000	176,630
418	8-317	202호	362,250	378,370	104.97	105	1,108,000	729,630
					84.98	84	923,000	544,630
					59.98	59	720,000	341,630
					49.94	49	555,000	176,630
419	8-317	301호	362,250	378,370	104.97	105	1,108,000	729,630
					84.98	84	923,000	544,630
					59.98	59	720,000	341,630
					49.94	49	555,000	176,630

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
420	8-317	302호	362,250	378,370	104.97	105	1,108,000	729,630
					84.98	84	923,000	544,630
					59.98	59	720,000	341,630
					49.94	49	555,000	176,630
421	8-317	401호	325,500	339,985	104.97	105	1,108,000	768,015
					84.98	84	923,000	583,015
					59.98	59	720,000	380,015
					49.94	49	555,000	215,015
422	8-317	402호	325,500	339,985	104.97	105	1,108,000	768,015
					84.98	84	923,000	583,015
					59.98	59	720,000	380,015
					49.94	49	555,000	215,015
423	8-317	지층1호	271,250	283,321	104.97	105	1,108,000	824,679
					84.98	84	923,000	639,679
					59.98	59	720,000	436,679
					49.94	49	555,000	271,679
424	8-318	101호	299,250	312,567	104.97	105	1,108,000	795,433
					84.98	84	923,000	610,433
					59.98	59	720,000	407,433
					49.94	49	555,000	242,433
425	8-318	102호	299,250	312,567	104.97	105	1,108,000	795,433
					84.98	84	923,000	610,433
					59.98	59	720,000	407,433
					49.94	49	555,000	242,433
426	8-318	201호	299,250	312,567	104.97	105	1,108,000	795,433
					84.98	84	923,000	610,433
					59.98	59	720,000	407,433
					49.94	49	555,000	242,433
427	8-318	202호	299,250	312,567	104.97	105	1,108,000	795,433
					84.98	84	923,000	610,433
					59.98	59	720,000	407,433
					49.94	49	555,000	242,433
428	8-318	301호	299,250	312,567	104.97	105	1,108,000	795,433
					84.98	84	923,000	610,433
					59.98	59	720,000	407,433
					49.94	49	555,000	242,433
429	8-318	302호	287,000	299,772	104.97	105	1,108,000	808,229
					84.98	84	923,000	623,229
					59.98	59	720,000	420,229
					49.94	49	555,000	255,229
430	8-318	401호	266,400	278,255	104.97	105	1,108,000	829,745
					84.98	84	923,000	644,745
					59.98	59	720,000	441,745
					49.94	49	555,000	276,745
431	8-318	402호	218,300	228,014	104.97	105	1,108,000	879,986
					84.98	84	923,000	694,986
					59.98	59	720,000	491,986
					49.94	49	555,000	326,986
432	8-318		287,000	299,772	104.97	105	1,108,000	808,229
					84.98	84	923,000	623,229
					59.98	59	720,000	420,229
					49.94	49	555,000	255,229
433	8-318	지층1호	297,500	310,739	104.97	105	1,108,000	797,261
					84.98	84	923,000	612,261
					59.98	59	720,000	409,261
					49.94	49	555,000	244,261

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
434	8-325		1,350,772	1,410,881	104.97	105	1,108,000	(302,881)
					84.98	84	923,000	(487,881)
					59.98	59	720,000	(690,881)
					49.94	49	555,000	(855,881)
435	8-326		1,312,593	1,371,004	104.97	105	1,108,000	(263,004)
					84.98	84	923,000	(448,004)
					59.98	59	720,000	(651,004)
					49.94	49	555,000	(816,004)
436	8-327		1,314,656	1,373,158	104.97	105	1,108,000	(265,158)
					84.98	84	923,000	(450,158)
					59.98	59	720,000	(653,158)
					49.94	49	555,000	(818,158)
437	8-328		5,416,862	5,657,912	104.97	105	1,108,000	(4,549,912)
					84.98	84	923,000	(4,734,912)
					59.98	59	720,000	(4,937,912)
					49.94	49	555,000	(5,102,912)
438	8-331		2,293,713	2,395,783	104.97	105	1,108,000	(1,287,783)
					84.98	84	923,000	(1,472,783)
					59.98	59	720,000	(1,675,783)
					49.94	49	555,000	(1,840,783)
439	8-332		1,401,884	1,464,268	104.97	105	1,108,000	(356,268)
					84.98	84	923,000	(541,268)
					59.98	59	720,000	(744,268)
					49.94	49	555,000	(909,268)
440	8-333		1,331,652	1,390,910	104.97	105	1,108,000	(282,910)
					84.98	84	923,000	(467,910)
					59.98	59	720,000	(670,910)
					49.94	49	555,000	(835,910)
441	8-334		1,192,981	1,246,069	104.97	105	1,108,000	(138,069)
					84.98	84	923,000	(323,069)
					59.98	59	720,000	(526,069)
					49.94	49	555,000	(691,069)
442	8-335		1,895,733	1,980,093	104.97	105	1,108,000	(872,093)
					84.98	84	923,000	(1,057,093)
					59.98	59	720,000	(1,260,093)
					49.94	49	555,000	(1,425,093)
443	8-336		2,253,507	2,353,788	104.97	105	1,108,000	(1,245,788)
					84.98	84	923,000	(1,430,788)
					59.98	59	720,000	(1,633,788)
					49.94	49	555,000	(1,798,788)
444	8-337		947,177	989,326	104.97	105	1,108,000	118,674
					84.98	84	923,000	(66,326)
					59.98	59	720,000	(269,326)
					49.94	49	555,000	(434,326)
445	8-338		945,961	988,056	104.97	105	1,108,000	119,944
					84.98	84	923,000	(65,056)
					59.98	59	720,000	(268,056)
					49.94	49	555,000	(433,056)
446	8-339		974,942	1,018,327	104.97	105	1,108,000	89,673
					84.98	84	923,000	(95,327)
					59.98	59	720,000	(298,327)
					49.94	49	555,000	(463,327)
447	8-340		1,046,201	1,092,757	104.97	105	1,108,000	15,243
					84.98	84	923,000	(169,757)
					59.98	59	720,000	(372,757)
					49.94	49	555,000	(537,757)

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
448	8-341		945,876	987,967	104.97	105	1,108,000	120,033
					84.98	84	923,000	(64,967)
					59.98	59	720,000	(267,967)
					49.94	49	555,000	(432,967)
449	8-342		981,041	1,024,697	104.97	105	1,108,000	83,303
					84.98	84	923,000	(101,697)
					59.98	59	720,000	(304,697)
					49.94	49	555,000	(469,697)
450	8-344		955,840	998,375	104.97	105	1,108,000	109,625
					84.98	84	923,000	(75,375)
					59.98	59	720,000	(278,375)
					49.94	49	555,000	(443,375)
451	8-347		1,120,573	1,170,438	104.97	105	1,108,000	(62,438)
					84.98	84	923,000	(247,438)
					59.98	59	720,000	(450,438)
					49.94	49	555,000	(615,438)
452	8-349	1층1호	432,250	451,485	104.97	105	1,108,000	656,515
					84.98	84	923,000	471,515
					59.98	59	720,000	268,515
					49.94	49	555,000	103,515
453	8-349	1층2호	432,250	451,485	104.97	105	1,108,000	656,515
					84.98	84	923,000	471,515
					59.98	59	720,000	268,515
					49.94	49	555,000	103,515
454	8-349	2층1호	432,250	451,485	104.97	105	1,108,000	656,515
					84.98	84	923,000	471,515
					59.98	59	720,000	268,515
					49.94	49	555,000	103,515
455	8-349	2층2호	432,250	451,485	104.97	105	1,108,000	656,515
					84.98	84	923,000	471,515
					59.98	59	720,000	268,515
					49.94	49	555,000	103,515
456	8-349	지층1호	323,750	338,157	104.97	105	1,108,000	769,843
					84.98	84	923,000	584,843
					59.98	59	720,000	381,843
					49.94	49	555,000	216,843
457	8-349	지층2호	323,750	338,157	104.97	105	1,108,000	769,843
					84.98	84	923,000	584,843
					59.98	59	720,000	381,843
					49.94	49	555,000	216,843
458	8-350		935,190	976,806	104.97	105	1,108,000	131,194
					84.98	84	923,000	(53,806)
					59.98	59	720,000	(256,806)
					49.94	49	555,000	(421,806)
459	8-351		639,632	668,096	104.97	105	1,108,000	439,904
					84.98	84	923,000	254,904
					59.98	59	720,000	51,904
					49.94	49	555,000	(113,096)
460	8-353		1,017,580	1,062,862	104.97	105	1,108,000	45,138
					84.98	84	923,000	(139,862)
					59.98	59	720,000	(342,862)
					49.94	49	555,000	(507,862)
461	8-354		1,037,159	1,083,313	104.97	105	1,108,000	24,687
					84.98	84	923,000	(160,313)
					59.98	59	720,000	(363,313)
					49.94	49	555,000	(528,313)

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
462	8-355		1,887,678	1,971,680	104.97	105	1,108,000	(863,680)
					84.98	84	923,000	(1,048,680)
					59.98	59	720,000	(1,251,680)
					49.94	49	555,000	(1,416,680)
463	8-356		1,299,276	1,357,093	104.97	105	1,108,000	(249,093)
					84.98	84	923,000	(434,093)
					59.98	59	720,000	(637,093)
					49.94	49	555,000	(802,093)
464	8-357		1,212,695	1,266,660	104.97	105	1,108,000	(158,660)
					84.98	84	923,000	(343,660)
					59.98	59	720,000	(546,660)
					49.94	49	555,000	(711,660)
465	8-363	101호	603,750	630,617	104.97	105	1,108,000	477,383
					84.98	84	923,000	292,383
					59.98	59	720,000	89,383
					49.94	49	555,000	(75,617)
466	8-363	102호	388,500	405,788	104.97	105	1,108,000	702,212
					84.98	84	923,000	517,212
					59.98	59	720,000	314,212
					49.94	49	555,000	149,212
467	8-363	201호	388,500	405,788	104.97	105	1,108,000	702,212
					84.98	84	923,000	517,212
					59.98	59	720,000	314,212
					49.94	49	555,000	149,212
468	8-363	202호	388,500	405,788	104.97	105	1,108,000	702,212
					84.98	84	923,000	517,212
					59.98	59	720,000	314,212
					49.94	49	555,000	149,212
469	8-363	301호	388,500	405,788	104.97	105	1,108,000	702,212
					84.98	84	923,000	517,212
					59.98	59	720,000	314,212
					49.94	49	555,000	149,212
470	8-363	302호	388,500	405,788	104.97	105	1,108,000	702,212
					84.98	84	923,000	517,212
					59.98	59	720,000	314,212
					49.94	49	555,000	149,212
471	8-363	401호	673,750	703,732	104.97	105	1,108,000	404,268
					84.98	84	923,000	219,268
					59.98	59	720,000	16,268
					49.94	49	555,000	(148,732)
472	8-368		913,566	954,219	104.97	105	1,108,000	153,781
					84.98	84	923,000	(31,219)
					59.98	59	720,000	(234,219)
					49.94	49	555,000	(399,219)
473	8-369		867,188	905,778	104.97	105	1,108,000	202,222
					84.98	84	923,000	17,222
					59.98	59	720,000	(185,778)
					49.94	49	555,000	(350,778)
474	8-370	1층가호	344,750	360,091	104.97	105	1,108,000	747,909
					84.98	84	923,000	562,909
					59.98	59	720,000	359,909
					49.94	49	555,000	194,909
475	8-370	1층나호	344,750	360,091	104.97	105	1,108,000	747,909
					84.98	84	923,000	562,909
					59.98	59	720,000	359,909
					49.94	49	555,000	194,909

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
476	8-370	1층다호	344,750	360,091	104.97	105	1,108,000	747,909
					84.98	84	923,000	562,909
					59.98	59	720,000	359,909
					49.94	49	555,000	194,909
477	8-370	1층라호	344,750	360,091	104.97	105	1,108,000	747,909
					84.98	84	923,000	562,909
					59.98	59	720,000	359,909
					49.94	49	555,000	194,909
478	8-370	2층가호	344,750	360,091	104.97	105	1,108,000	747,909
					84.98	84	923,000	562,909
					59.98	59	720,000	359,909
					49.94	49	555,000	194,909
479	8-370	2층나호	344,750	360,091	104.97	105	1,108,000	747,909
					84.98	84	923,000	562,909
					59.98	59	720,000	359,909
					49.94	49	555,000	194,909
480	8-370	2층다호	344,750	360,091	104.97	105	1,108,000	747,909
					84.98	84	923,000	562,909
					59.98	59	720,000	359,909
					49.94	49	555,000	194,909
481	8-370	2층라호	344,750	360,091	104.97	105	1,108,000	747,909
					84.98	84	923,000	562,909
					59.98	59	720,000	359,909
					49.94	49	555,000	194,909
482	8-370	지층가호	190,550	199,029	104.97	105	1,108,000	908,971
					84.98	84	923,000	723,971
					59.98	59	720,000	520,971
					49.94	49	555,000	355,971
483	8-370	지층나호	190,550	199,029	104.97	105	1,108,000	908,971
					84.98	84	923,000	723,971
					59.98	59	720,000	520,971
					49.94	49	555,000	355,971
484	8-372		1,118,900	1,168,691	104.97	105	1,108,000	(60,691)
					84.98	84	923,000	(245,691)
					59.98	59	720,000	(448,691)
					49.94	49	555,000	(613,691)
485	8-373		1,089,994	1,138,499	104.97	105	1,108,000	(30,499)
					84.98	84	923,000	(215,499)
					59.98	59	720,000	(418,499)
					49.94	49	555,000	(583,499)
486	8-374		1,027,404	1,073,123	104.97	105	1,108,000	34,877
					84.98	84	923,000	(150,123)
					59.98	59	720,000	(353,123)
					49.94	49	555,000	(518,123)
487	8-375		904,278	944,518	104.97	105	1,108,000	163,482
					84.98	84	923,000	(21,518)
					59.98	59	720,000	(224,518)
					49.94	49	555,000	(389,518)
488	8-383		1,151,876	1,203,134	104.97	105	1,108,000	(95,134)
					84.98	84	923,000	(280,134)
					59.98	59	720,000	(483,134)
					49.94	49	555,000	(648,134)
489	8-384		1,157,496	1,209,005	104.97	105	1,108,000	(101,005)
					84.98	84	923,000	(286,005)
					59.98	59	720,000	(489,005)
					49.94	49	555,000	(654,005)

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
490	8-385		1,161,336	1,213,016	104.97	105	1,108,000	(105,016)
					84.98	84	923,000	(290,016)
					59.98	59	720,000	(493,016)
					49.94	49	555,000	(658,016)
491	8-396	101호	649,250	678,142	104.97	105	1,108,000	429,858
					84.98	84	923,000	244,858
					59.98	59	720,000	41,858
					49.94	49	555,000	(123,142)
492	8-396	102호	651,000	679,970	104.97	105	1,108,000	428,031
					84.98	84	923,000	243,031
					59.98	59	720,000	40,031
					49.94	49	555,000	(124,970)
493	8-396	201호	640,500	669,002	104.97	105	1,108,000	438,998
					84.98	84	923,000	253,998
					59.98	59	720,000	50,998
					49.94	49	555,000	(114,002)
494	8-396	202호	647,500	676,314	104.97	105	1,108,000	431,686
					84.98	84	923,000	246,686
					59.98	59	720,000	43,686
					49.94	49	555,000	(121,314)
495	8-396	301호	640,500	669,002	104.97	105	1,108,000	438,998
					84.98	84	923,000	253,998
					59.98	59	720,000	50,998
					49.94	49	555,000	(114,002)
496	8-396	302호	644,000	672,658	104.97	105	1,108,000	435,342
					84.98	84	923,000	250,342
					59.98	59	720,000	47,342
					49.94	49	555,000	(117,658)
497	8-396	401호	763,000	796,954	104.97	105	1,108,000	311,047
					84.98	84	923,000	126,047
					59.98	59	720,000	(76,954)
					49.94	49	555,000	(241,954)
498	8-401		2,417,999	2,525,600	104.97	105	1,108,000	(1,417,600)
					84.98	84	923,000	(1,602,600)
					59.98	59	720,000	(1,805,600)
					49.94	49	555,000	(1,970,600)
499	8-402		1,668,030	1,742,257	104.97	105	1,108,000	(634,257)
					84.98	84	923,000	(819,257)
					59.98	59	720,000	(1,022,257)
					49.94	49	555,000	(1,187,257)
500	8-404	101호	402,500	420,411	104.97	105	1,108,000	687,589
					84.98	84	923,000	502,589
					59.98	59	720,000	299,589
					49.94	49	555,000	134,589
501	8-404	102호	383,250	400,305	104.97	105	1,108,000	707,695
					84.98	84	923,000	522,695
					59.98	59	720,000	319,695
					49.94	49	555,000	154,695
502	8-404	201호	432,250	451,485	104.97	105	1,108,000	656,515
					84.98	84	923,000	471,515
					59.98	59	720,000	268,515
					49.94	49	555,000	103,515
503	8-404	202호	404,250	422,239	104.97	105	1,108,000	685,761
					84.98	84	923,000	500,761
					59.98	59	720,000	297,761
					49.94	49	555,000	132,761

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
504	8-404	301호	432,250	451,485	104.97	105	1,108,000	656,515
					84.98	84	923,000	471,515
					59.98	59	720,000	268,515
					49.94	49	555,000	103,515
505	8-404	302호	404,250	422,239	104.97	105	1,108,000	685,761
					84.98	84	923,000	500,761
					59.98	59	720,000	297,761
					49.94	49	555,000	132,761
506	8-404	401호	432,250	451,485	104.97	105	1,108,000	656,515
					84.98	84	923,000	471,515
					59.98	59	720,000	268,515
					49.94	49	555,000	103,515
507	8-404	402호	404,250	422,239	104.97	105	1,108,000	685,761
					84.98	84	923,000	500,761
					59.98	59	720,000	297,761
					49.94	49	555,000	132,761
508	8-404	지층1호	262,700	274,390	104.97	105	1,108,000	833,610
					84.98	84	923,000	648,610
					59.98	59	720,000	445,610
					49.94	49	555,000	280,610
509	8-404	지층2호	297,500	310,739	104.97	105	1,108,000	797,261
					84.98	84	923,000	612,261
					59.98	59	720,000	409,261
					49.94	49	555,000	244,261
510	8-406		738,701	771,573	104.97	105	1,108,000	336,427
					84.98	84	923,000	151,427
					59.98	59	720,000	(51,573)
					49.94	49	555,000	(216,573)
511	8-407	101호	600,750	627,483	104.97	105	1,108,000	480,517
					84.98	84	923,000	295,517
					59.98	59	720,000	92,517
					49.94	49	555,000	(72,483)
512	8-407	102호	597,570	624,162	104.97	105	1,108,000	483,838
					84.98	84	923,000	298,838
					59.98	59	720,000	95,838
					49.94	49	555,000	(69,162)
513	8-407	103호	582,310	608,223	104.97	105	1,108,000	499,777
					84.98	84	923,000	314,777
					59.98	59	720,000	111,777
					49.94	49	555,000	(53,223)
514	8-407	104호	641,490	670,036	104.97	105	1,108,000	437,964
					84.98	84	923,000	252,964
					59.98	59	720,000	49,964
					49.94	49	555,000	(115,036)
515	8-407	105호	625,240	653,063	104.97	105	1,108,000	454,937
					84.98	84	923,000	269,937
					59.98	59	720,000	66,937
					49.94	49	555,000	(98,063)
516	8-407	106호	538,390	562,348	104.97	105	1,108,000	545,652
					84.98	84	923,000	360,652
					59.98	59	720,000	157,652
					49.94	49	555,000	(7,348)
517	8-407	201호	477,750	499,010	104.97	105	1,108,000	608,990
					84.98	84	923,000	423,990
					59.98	59	720,000	220,990
					49.94	49	555,000	55,990

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
518	8-407	202호	469,000	489,871	104.97	105	1,108,000	618,130
					84.98	84	923,000	433,130
					59.98	59	720,000	230,130
					49.94	49	555,000	65,130
519	8-407	203호	455,000	475,248	104.97	105	1,108,000	632,753
					84.98	84	923,000	447,753
					59.98	59	720,000	244,753
					49.94	49	555,000	79,753
520	8-407	204호	498,750	520,944	104.97	105	1,108,000	587,056
					84.98	84	923,000	402,056
					59.98	59	720,000	199,056
					49.94	49	555,000	34,056
521	8-407	205호	493,500	515,461	104.97	105	1,108,000	592,539
					84.98	84	923,000	407,539
					59.98	59	720,000	204,539
					49.94	49	555,000	39,539
522	8-407	206호	432,250	451,485	104.97	105	1,108,000	656,515
					84.98	84	923,000	471,515
					59.98	59	720,000	268,515
					49.94	49	555,000	103,515
523	8-407	301호	477,750	499,010	104.97	105	1,108,000	608,990
					84.98	84	923,000	423,990
					59.98	59	720,000	220,990
					49.94	49	555,000	55,990
524	8-407	302호	469,000	489,871	104.97	105	1,108,000	618,130
					84.98	84	923,000	433,130
					59.98	59	720,000	230,130
					49.94	49	555,000	65,130
525	8-407	303호	455,000	475,248	104.97	105	1,108,000	632,753
					84.98	84	923,000	447,753
					59.98	59	720,000	244,753
					49.94	49	555,000	79,753
526	8-407	304호	498,750	520,944	104.97	105	1,108,000	587,056
					84.98	84	923,000	402,056
					59.98	59	720,000	199,056
					49.94	49	555,000	34,056
527	8-407	305호	495,250	517,289	104.97	105	1,108,000	590,711
					84.98	84	923,000	405,711
					59.98	59	720,000	202,711
					49.94	49	555,000	37,711
528	8-407	306호	430,500	449,657	104.97	105	1,108,000	658,343
					84.98	84	923,000	473,343
					59.98	59	720,000	270,343
					49.94	49	555,000	105,343
529	8-416	1층 8호	521,500	544,707	104.97	105	1,108,000	563,293
					84.98	84	923,000	378,293
					59.98	59	720,000	175,293
					49.94	49	555,000	10,293
530	8-416	1층9호	521,500	544,707	104.97	105	1,108,000	563,293
					84.98	84	923,000	378,293
					59.98	59	720,000	175,293
					49.94	49	555,000	10,293
531	8-416	1층10호	521,500	544,707	104.97	105	1,108,000	563,293
					84.98	84	923,000	378,293
					59.98	59	720,000	175,293
					49.94	49	555,000	10,293

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
532	8-416	1층11호	521,500	544,707	104.97	105	1,108,000	563,293
					84.98	84	923,000	378,293
					59.98	59	720,000	175,293
					49.94	49	555,000	10,293
533	8-416	1층12호	521,500	544,707	104.97	105	1,108,000	563,293
					84.98	84	923,000	378,293
					59.98	59	720,000	175,293
					49.94	49	555,000	10,293
534	8-416	1층13호	521,500	544,707	104.97	105	1,108,000	563,293
					84.98	84	923,000	378,293
					59.98	59	720,000	175,293
					49.94	49	555,000	10,293
535	8-416	2층8호	521,500	544,707	104.97	105	1,108,000	563,293
					84.98	84	923,000	378,293
					59.98	59	720,000	175,293
					49.94	49	555,000	10,293
536	8-416	2층9호	521,500	544,707	104.97	105	1,108,000	563,293
					84.98	84	923,000	378,293
					59.98	59	720,000	175,293
					49.94	49	555,000	10,293
537	8-416	2층10호	521,500	544,707	104.97	105	1,108,000	563,293
					84.98	84	923,000	378,293
					59.98	59	720,000	175,293
					49.94	49	555,000	10,293
538	8-416	2층11호	521,500	544,707	104.97	105	1,108,000	563,293
					84.98	84	923,000	378,293
					59.98	59	720,000	175,293
					49.94	49	555,000	10,293
539	8-416	2층12호	521,500	544,707	104.97	105	1,108,000	563,293
					84.98	84	923,000	378,293
					59.98	59	720,000	175,293
					49.94	49	555,000	10,293
540	8-416	2층13호	521,500	544,707	104.97	105	1,108,000	563,293
					84.98	84	923,000	378,293
					59.98	59	720,000	175,293
					49.94	49	555,000	10,293
541	8-74		18,740,400	19,574,348	104.97	105	1,108,000	(18,466,348)
					84.98	84	923,000	(18,651,348)
					59.98	59	720,000	(18,854,348)
					49.94	49	555,000	(19,019,348)
542	8-106		286,440	299,187	104.97	105	1,108,000	808,813
					84.98	84	923,000	623,813
					59.98	59	720,000	420,813
					49.94	49	555,000	255,813
543	8-139		378,510	395,354	104.97	105	1,108,000	712,646
					84.98	84	923,000	527,646
					59.98	59	720,000	324,646
					49.94	49	555,000	159,646
544	8-155		1,569,800	1,639,656	104.97	105	1,108,000	(531,656)
					84.98	84	923,000	(716,656)
					59.98	59	720,000	(919,656)
					49.94	49	555,000	(1,084,656)
545	8-323		3,200	3,342	104.97	105	1,108,000	1,104,658
					84.98	84	923,000	919,658
					59.98	59	720,000	716,658
					49.94	49	555,000	551,658

구분	토지등소유자			추정비례율 적용시 권리가액	분양주택		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
연번	지번	호수	예상종전평가액 (천원)		전용면적 (㎡)	TYPE		
546	8-345		6,220	6,497	104.97	105	1,108,000	1,101,503
					84.98	84	923,000	916,503
					59.98	59	720,000	713,503
					49.94	49	555,000	548,503
547	8-320		12,600	13,161	104.97	105	1,108,000	1,094,839
					84.98	84	923,000	909,839
					59.98	59	720,000	706,839
					49.94	49	555,000	541,839
548	6-1		411,840	430,167	104.97	105	1,108,000	677,833
					84.98	84	923,000	492,833
					59.98	59	720,000	289,833
					49.94	49	555,000	124,833
549	8-366		51,520	53,813	104.97	105	1,108,000	1,054,187
					84.98	84	923,000	869,187
					59.98	59	720,000	666,187
					49.94	49	555,000	501,187
550	8-377		9,600	10,027	104.97	105	1,108,000	1,097,973
					84.98	84	923,000	912,973
					59.98	59	720,000	709,973
					49.94	49	555,000	544,973
551	8-411		8,460	8,836	104.97	105	1,108,000	1,099,164
					84.98	84	923,000	914,164
					59.98	59	720,000	711,164
					49.94	49	555,000	546,164
552	8-422		153,410	160,237	104.97	105	1,108,000	947,763
					84.98	84	923,000	762,763
					59.98	59	720,000	559,763
					49.94	49	555,000	394,763
553	8-392		57,420	59,975	104.97	105	1,108,000	1,048,025
					84.98	84	923,000	863,025
					59.98	59	720,000	660,025
					49.94	49	555,000	495,025
554	8-359		6,770	7,071	104.97	105	1,108,000	1,100,929
					84.98	84	923,000	915,929
					59.98	59	720,000	712,929
					49.94	49	555,000	547,929
555	8-386		5,640	5,891	104.97	105	1,108,000	1,102,109
					84.98	84	923,000	917,109
					59.98	59	720,000	714,109
					49.94	49	555,000	549,109
556	8-367		310,800	324,631	104.97	105	1,108,000	783,369
					84.98	84	923,000	598,369
					59.98	59	720,000	395,369
					49.94	49	555,000	230,369
557	8-423		79,430	82,965	104.97	105	1,108,000	1,025,035
					84.98	84	923,000	840,035
					59.98	59	720,000	637,035
					49.94	49	555,000	472,035

(단위:천원)

개별 상가분양대상자 종전 부동산 가액	추정비례율 적용시 권리가액	분양상가		조합원분양가	분담금(+) 환급금(-)
		전용면적 (㎡)	분양평형		
100,000	104,450	33	10.35	258,720	154,270
200,000	208,900	33	10.35	258,720	49,820
300,000	313,350	33	10.35	258,720	-54,630
400,000	417,800	33	10.35	258,720	-159,080
500,000	522,250	33	10.35	258,720	-263,530
600,000	626,700	33	10.35	258,720	-367,980
700,000	731,150	33	10.35	258,720	-472,430
800,000	835,600	33	10.35	258,720	-576,880
900,000	940,050	33	10.35	258,720	-681,330
1,000,000	1,044,500	33	10.35	258,720	-785,780

첨부6

정비구역지정 및 정비계획 변경(안) 관련부서 협의의견 및 조치계획

(`22.11.21~`23.01.04)

미아4-1구역 주택재건축정비사업 정비구역지정 및 정비계획 변경(안) 관련부서 협의의견 및 조치계획

[협의기간 : 2022.11.21 ~ 2023.01.04]

2023. 03

미아4의1구역 주택재건축정비사업 조합

미아4-1구역 주택재건축사업 관련부서 협의의견 및 조치계획

■ 협의기간 : 2022.11.21 ~ 2023.01.04

<서울시청 협의의견>

구분	협의의견	조치계획	비고
서울시 재정비 촉진사업과	○미아동 8-221 일부(미아동 8-218 하단 부분)가 획지1(공동주택)과 공원(북서울꿈의숲)으로 중복되어 있는 것으로 확인되는 바 조정 검토하시기 바람	○획지1(공동주택)에 근린공원 선형이 일부 포함되어 있었으나 가로공원(8m)을 연결녹지(10m)로 변경 계획함에 따라 획지와 근린공원은 중복되지 않음	반영 (첨부1)
	○공원(가로공원)의 설치 목적과 기능, 추후 유지관리 사항 등을 종합적으로 고려하여 도로(대로 3-39)와 중복결정 필요 여부를 재검토하시기 바람	○신속통합기획 정비계획 가이드라인에 신설될 경전철 출구에서 북서울꿈의숲과 연계되도록 월계로변 보행 및 녹지네트워크를 조성하도록 하여 차선에 영향을 주지 않는 범위에서 합리적인 토지이용계획 수립을 위해 옹벽 및 보도구간에만 중복결정한 사항임	미반영 (첨부2)
	○운영계획 및 관리주체가 특정되지 않은 기부채납(공공임대상가)은 다양한 공공 기여 방안이 마련될 수 있도록 적극 변경 협의 및 검토하시기 바람	○공공임대상가는 운영 및 관리주체를 특정하기 어려워, 기 계획된 사회복지시설(어르신복지센터, 청소년아지트, 수어통역센터)을 확대하는 방안으로 변경하여 지역주민들의 복지향상에 기여할 계획임	반영 (첨부3)
	○월계로변 옹벽 높이 최소화에 따른 보행육교 정비는 사업시행계획인가전까지 기존 육교 이용 주민과 사업 대상지 보행동선을 종합적으로 고려하여 설치 위치, 방법 등을 검토하시기 바람	○사업시행계획인가전까지 기존 육교 이용 주민과 사업 대상지 보행동선을 종합적으로 고려하여 보행육교의 설치 위치, 방법 등을 검토하겠음	추후 반영
	○가이드라인에 따른 특별건축구역 적용시 창의적 입면디자인, 저층부 가로활성화 계획 등 창의적인 디자인(안)이 적용될 수 있도록 검토하시기 바람	○특별건축구역 적용하여 건축심의 시 창의적 입면디자인, 저층부 가로활성화 계획 등 창의적인 디자인(안)을 적용하여 계획하겠음	추후 반영
서울시 도시관리과	○월계로에서 대상지로 진입하기 위한 도로(중로3-)의 경사도가 높으므로 원활한 차량통행을 위하여 완화차로 계획 검토 필요	○월계로와 접속하는 월계로21가길은 사업지 및 한일유앤아이아파트 진출입 전용도로로 통과 교통량이 없는 막다른 도로로 운영되고 있고, 월계로상 사업지 주출입 교차로(신동방주유소 앞 삼거리)에서 사업지 우회전 진출입 교통량은 많지 않아 완화차로 설치 효과는 크지 않을 것으로 판단되며, 교차로 지체도 분석결과 서비스수준 B로 분석되어 교차로 교통흐름은 양호할 것으로 예상됨 ○월계로의 하향 경사에 따른 교통안전 및 원활한 차량통행을 위해 월계로 및 주변가로상 미끄럼방지 포장, 신호과속단속카메라 설치 등 교통개선 대책을 수립하겠음	일부 반영 (첨부4)

구분	협의의견	조치계획	비고
서울시 도시관리과	○획지2와 월계로 사이에 가로공원 보다는 가로 활성화를 위하여 획지2의 건축 배치를 월계로변으로 배치 검토가 필요하고, 획지2의 건폐율이 63.59%로 관련 법령 등에 적정하지 않게 계획되어 있으므로 건폐율 등을 포함하여 건축계획 재검토 필요	○계획(안)의 공원위치는 신속통합기획 정비계획 가이드라인을 준수하여 계획하였으며, 관련 부서 협의의견을 반영하여 가로공원(8m)에서 연결녹지(10m)로 변경함 ※ 가이드라인 내용: 신설될 경전철 출구에서 북서울꿈의 숲과 연계되도록 월계로변 보행 및 녹지 네트워크 조성 ○획지2의 건폐율은 60%이하로 조정하였음	일부 반영 (첨부5)
	○대상지 서측 경관녹지는 공공성이 낮으므로 공공기여계획에서 제외 검토 필요	○기존 공동주택(한일유앤아이)이 위치하고 있어 차량소음·프라이버시 침해 등을 고려하여 진입도로(13m)변에 완충공간을 조성한 사항임	미반영
	○스카이라인 계획 관련, 계획(안)에서 제시한 스카이라인은 단지 중앙에서 경계부(월계로변, 인접주거지, 북서울꿈의숲 등) 방향으로 점차 낮아지는 텐트형 구조로, 주요 조망점(3,4,6) 경관 시뮬레이션에서의 리드미컬한 텐트형 스카이라인을 위해 단지 중앙부와 경계부의 높이(현재 2~7개층) 차이를 확대 조정 검토 필요	○중앙부 최고층수 22층에서 경계부 9층으로 설치하여 2~4개층 씩 단차를 두어 텐트형 구조로 계획하였음	기반영 (첨부6)
	○높이 및 형태계획 관련, 계획(안)에서 제시한 건축계획은 조망점 8번(월계로)에서 상당한 경관변화가 예상이되며, 연도형의 장벽이 형성되는 바, 위압감 완화를 위한 높이 및 형태 계획 등 저감방안 제시필요	○위압감 완화를 위해 통경축을 확보할 수 있는 방사형 건축배치로 개방감을 주었으며, 단지 중앙부에서 경계부(월계로) 방향으로 낮아지는 텐트형 구조로 높이 계획을 수립하였으며, 향후 위압감 완화를 위해 세부적인 입면재료 및 디자인을 계획하여 건축심의시 제시하도록 하겠음	기반영, 추후반영 (첨부7)
서울시 도시계획 상임기획과	○공공기여계획 관련, 공공임대상가 신설 계획(연면적 598.17㎡)은 향후 유지·관리 측면에서 구체적인 운영주체 등 제시 필요	○공공임대상가는 운영 및 관리주체를 특정하기 어려워, 기 계획된 사회복지시설(어르신 복지센터, 청소년아지트, 수어통역센터)을 확대하는 방안으로 변경하여 지역주민들의 복지향상에 기여할 계획임	반영 (첨부3)
	○ 대상지는 현황 단차가 상당한 지역으로(약 50m) 옹벽발생 최소화 및 미아4-1구역 재건축 사업 신속통합기획 가이드라인 상 주민공동이용시설 배치 권장 구간을 고려하여 구체적인 대지 조성계획 제시 필요	○옹벽발생을 최소화하기 위한 대지조성계획을 수립하였으며, 불가피하게 발생하는 대지 단차를 활용하여 주민공동이용시설을 배치함 ○주민공동이용시설은 신속통합기획 가이드라인의 배치 권장 구간을 준수하였음	반영 (첨부8)
서울시 시설계획과	○도시계획시설 도로(대(간선)3-39)에 공원을 중복결정하는 사항은 「도시·군계획시설의 결정구조 및 설치 기준에 관한 규칙」에 따라 각 시설별 이용 및 장래 확장가능성을 고려하여 재검토가 필요하며 도로 주관부서인 도로계획과와 별도 협의 필요	○「도시계획시설 중복·복합화 운용기준 개선」(서울시 시설계획과-13108호, '21.12.30.)방침 상으로도 중복결정에 대해 우선 검토하도록 하고 있으며, ○계획(안)에서 도시계획시설 도로(3-39호)에 공원을 중복결정한 부분은 기 옹벽 및 보도로 이용중인 부분으로, 현 차선에 영향을 주지 않는 범위에서 합리적인 토지이용계획 수립을 위해 옹벽 및 보도 구간에만 중복결정하는 사항임	미반영 (첨부2)

구분	협의의견	조치계획	비고
서울시 시설계획과	○대상지 서측 신설되는 경관녹지는 우리 시 주관부서인 조경과와 별도 협의 필요	○경관녹지계획과 관련하여 서울시 조경과와 협의하였음	반영
	○공원 입지에 대해 적정성 및 타당성 제시 필요. 특히, 계획된 가로공원은 폭이 협소한 세장형으로 시민의 휴식공간 제공 등 공원 기능 발휘에 제약이 있을 것으로 판단되므로 공원 등을 유기적으로 연결하고 도시민의 산책 공간 역할을 하는 선형의 연결 녹지로 변경, 「도시공원·녹지의 유형별 세부기준 등에 관한 지침」 상 설치 기준에 부합하도록 조성 검토	○가로공원(8m)은 도시민의 산책공간의 역할을 하는 등 여가·휴식을 제공하는 연결녹지(10m)로 변경하였으며, 「도시공원·녹지의 유형별 세부기준 등에 관한 지침」 상 설치 기준에 부합하도록 조성하겠음	반영 (첨부9)
	○신설되는 사회복지시설은 「도시·군 계획시설의 결정 구조 및 설치 기준에 관한 규칙」 제107조 규정에 의한 시설 세분 사항을 결정조서에 반영하고, 추후 변경 결정 등을 고려하여 입체적결정 조서에 경미한 변경 여부 판단을 위한 수평투영면적을 명시	○사회복지시설(어르신복지센터)은 시설 세분 사항을 결정조서에 반영하고, 향후 변경 결정 등을 고려하여 입체적결정 조서에 수평투영면적을 명시하도록 하겠음	추후 반영
	<환경성검토 관련> ○서울특별시 환경성검토 업무지침(2021.11.) 및 아래 협의 의견을 반영하여 환경성검토 보완 후 서울시 UPIS 환경성검토 관리서비스에 등재하여 항목별 관련부서 협의 필요 -사업 시행지역에 비오톱 1등급지가 인접하고 있으므로 비오톱에 미치는 영향을 최소화하고, 사업시행지역 내 녹지와의 연계 검토 필요 -변경된 지침에 따라 환경성검토 항목 중 “바람 및 미기후”는 “바람”,“열”항목으로 변경하여 검토하고, 세부 저감방안(인근 북서울꿈의숲 등 오픈스페이스를 고려하여 바람길 시뮬레이션을 통한 건축물 및 녹지 공간 배치, 보행로 및 놀이터 교목 식재, 차열투수포장, 쿨루프 등) 수립 필요	○본 사업장은 서울시 조례에 의한 환경영향평가 대상 사업장으로 향후 환경영향평가시 본 협의 의견을 반영하여 검토하고, 환경성검토서의 협의의견에 대한 조치계획을 서울시 UPIS 환경성검토 관리서비스에 등재하겠음 -향후 환경영향평가시 비오톱 1등급지(북서울꿈의숲)에 미치는 영향을 최소화 할 수 있도록 연계된 녹지계획을 수립하겠음 -향후 환경영향평가 시 미기상 항목을 평가항목으로 선정하여 면밀히 영향예측하고 세부 저감방안을 수립토록 하겠음	추후 반영
서울시 공원조성과	○계획안은 기존 현황도로를 공원과 중복결정하여 조성하는 것으로, 폭원이 8m로 매우 협소하고 도시공원으로서의 기능이 낮으며, 또한 일부구간은 월계로변 경사진 옹벽 위에 위치하여 옹벽시설물, 보행육교 등으로 공원 활용면적이 감소되고 효율적인 공원이용에 지장을 초래하므로, 이용자의 안전 및 주민 이용편의, 공원관리청의 유지관리 효율성 등을 고려하여 이용편의와 공원효용을 높일 수 있는 위치로 재검토 -수혜지역이 균형잡히고 공원녹지서비스 소외지역을 최대한 해소할 수 있는 위치(창문여자고등학교 주변 등)로 재검토	○대상지는 북서울꿈의숲과 접한지역으로 월계로를 중심으로 북서울꿈의숲과 연계되도록 월계로변 보행 및 녹지네트워크를 조성하기 위해 기존에 폭원이 협소하고 도시공원의 기능이 낮은 가로공원(8m)을 여가·휴식을 제공하는 연결녹지(10m)로 변경하였음 ○또한 2030 생활권계획 상 삼각산 지역생활권에 포함된 지역으로 생활서비스분석결과 대상지는 공원 서비스 소외지역에 해당하지 않음	일부 반영 (첨부9)

구분	협의의견	조치계획	비고
서울시 공원조성과	○공원조성계획에 관한 사항은 사업계획 승인 전 자치구 공원관리부서와 협의하여 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제16조 및 제16조의2에 따라 공원조성계획 입안 결정 절차(주민의견청취, 도시공원위원회심의, 결정고시 등) 이행	○가로공원은 연결녹지로 변경하였으며, 사업시행계획인가 전 녹지 관련부서와 협의하도록 하겠음	추후 반영
서울시 도로계획과	○사업지 주변 월계로는 현재 도로계획선 선형을 유지하고 월계로 상의 일부 가로공원 중복결정 사항은 도로 본래 기능유지 저해 및 시설간의 기능이 상충할 수 있어 바람직 하지 않음	○「도시계획시설 중복·복합화 운용기준 개선」(서울시 시설계획과-13108호, '21.12.30.)방침 상으로도 중복결정에 대해 우선 검토하도록 하고 있으며, ○계획(안)에서 도시계획시설 도로(3-39호)에 공원을 중복결정한 부분은 기 옹벽 및 보도로 이용중인 부분으로, 현 차선에 영향을 주지 않는 범위에서 합리적인 토지이용계획 수립을 위해 옹벽 및 보도구간에만 중복결정하는 사항임	미반영 (첨부2)
	○사업시행 확정 후 「도시 및 주거환경 정비법」에 따라 사업시행계획인가 신청시 사업구역에 포함되는 시유지에 대한 국공유지 편입조서, 신설되는 공공시설과 폐지되는 공공시설 조서, 한국국토정보공사에서 발급한 현황측량도, 현장 사진자료 등을 첨부해 유상매각·무상양도 대상 협의를 반드시 실시 바람	○사업시행계획인가 신청시 정비구역 내 국·공유지에 대하여 유상매각·무상양도 대상 협의를 진행하도록 하겠음	추후 반영
서울시 공공자산 담당관	○도로 및 공원의 도시계획시설 중복결정은 상호 시설의 기능상 적합하지 않으며, 띠형상의 가로공원은 대지 내 공지 등으로 검토하시기 바랍니다. 서측 인접대지와의 단차부위에 계획한 자투리 형태의 녹지 또한 적합하지 않으므로 남측 월계로 주변에 집단화 된 공원배치를 검토하시기 바람	○「도시계획시설 중복·복합화 운용기준 개선」(서울시 시설계획과-13108호, '21.12.30.)방침 상으로도 중복결정에 대해 우선 검토하도록 하고 있으며, ○계획(안)에서 도시계획시설 도로(3-39호)에 공원을 중복결정한 부분은 기 옹벽 및 보도로 이용중인 부분으로, 현 차선에 영향을 주지 않는 범위에서 합리적인 토지이용계획 수립을 위해 옹벽 및 보도구간에만 중복결정하는 사항으로, 8m폭원의 가로공원을 10m 폭원으로 확장하여 녹지로 변경 조정함 ○또한 남측 월계로변은 동북선 경전철이 신설될 예정으로 입지여건 변화에 따른 역세권지역으로 지역활성화를 위해 복합시설을 계획하였음	일부 반영 (첨부2,5)

구분	협의의견	조치계획	비고
서울시 공공자산 담당관	○사회복지시설은 입안 전 수요·공급 통합관리시스템에 등재 바라며, 운영계획 및 관리주체가 특정되지 않은 시설(공공임대상가)은 공공임대주택 등 다양한 공공기여 방안으로 검토하시기 바람	○공공임대상가는 운영 및 관리주체를 특정하기 어려워, 기 계획된 사회복지시설(어르신복지센터, 청소년아지트, 수어통역센터)을 확대하는 방안으로 변경하여 지역주민들의 복지향상에 기여할 계획임	반영
	○입체적 도로구역으로 계획한 마을버스 회차공간 및 북서쪽 민간부지 접도를 위한 도로는 기능의 효율상 바람직하지 않으므로 주택획지와 분리하여 단일 도시계획시설로 결정하시기 바람	○한정된 토지자원의 효율적 활용, 다양한 시설 수요에 부응하기 위하여 「도시계획시설 중복·복합화 운용기준 개선」(서울시 시설계획과-13108호, '21.12.30.)방침 상으로도 중복·복합화 결정에 대해 우선 검토하도록 하고 있으며, ○고저차가 큰 본 구역 지형을 활용하여 마을버스 회차공간을 공동주택획지 하부에 입체적 도로로 계획하였으며, 민간부지 접도를 위한 도로 계획으로 재산권 침해 최소화 등 합리적인 토지이용계획수립을 하고자 함 ※ 입체적 도시계획시설은 기부채납 아님	미반영 (첨부10)
	○사회복지시설, 공원, 녹지 등 공공기여 계획 변경 시 변경사항(용도, 면적, 규모, 위치 등)에 대하여 우리부서와 협의하시기 바람	○공공기여 계획 변경시 변경사항에 대하여 협의하도록 하겠음	반영
	○「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 및 「2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」에 따라 설치비용 및 부지가액을 적용하시기 바람	○대상지는 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 및 「2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」에 따라 설치비용 및 부지가액을 적용하였음	반영 (첨부11)
서울시 조경과	○사업구역 내 기존 수목 현황조사를 통해 경관이 우수하고 하자발생이 적은 수목에 대하여 재활용(이식) 및 기증(기부) 계획 수립 후 사업시행 시 적극 이행 필요(서울시 나무나눔 사업 활용)	○사업시행 시 경관이 우수하고 하자발생이 적은 수목에 대하여 재활용 및 기증 계획을 수립하고 적극 이행하겠음	추후 반영
	○보행로 조성시 보행에 지장을 주지 않는 범위 내에서 가로변 녹음을 제공토록 수목 식재 적용 검토	○보행로 조성시 가로변 녹음을 제공토록 수목 식재 적용을 검토하겠음	추후 반영
	○도심 미기후 조절과 푸른 경관 향상을 위하여 옥상녹화·벽면녹화·실내녹화 등 다양한 입체 녹화 방안 적용 검토	○옥상녹화·벽면녹화·실내녹화 등 다양한 입체 녹화 방안 적용을 검토하겠음	추후 반영
	○사업구역과 인접한 북서울꿈의숲 및 오등근린공원의 식생·지형 등과 연계한 조경 계획 수립 검토 필요	○북서울꿈의숲 및 오등근린공원의 식생·지형 등과 연계한 조경 계획을 수립 검토 하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
서울시 조경과	○사업으로 인하여 주변 가로수 바꿔심기 및 신규식재 시 강북구(공원녹지과)와 협의하여 가로수 및 띠녹지 조성계획을 수립하고, 「서울특별시 도시숲 등의 조성·관리 심의위원회」의 가로수 심의를 거쳐 식재 필요	○주변 가로수 바꿔심기 및 신규식재 시 강북구(공원녹지과)와 협의하여 가로수 및 띠녹지 조성계획을 수립하고, 「서울특별시 도시숲 등의 조성·관리 심의위원회」의 가로수 심의를 거쳐 식재를 계획하겠음	추후 반영
	○차량의 이동 등으로 인해 발생하는 미세먼지 저감시켜 쾌적한 생활환경 조성을 위해 도로변과 인접한 식재계획은 미세먼지 저감 가능한 수종 적용 필요	○미세먼지를 저감시키고 쾌적한 생활환경 조성을 위해 도로변과 인접한 식재계획은 미세먼지 저감 가능한 수종을 적용하겠음	추후 반영
	○건물 그림자로 인한 일조권 부족으로 수목 생육불량 현상이 발생하지 않도록 현장여건 충분히 반영 검토 필요	○건물 그림자로 인한 일조권 부족으로 수목생육불량 현상이 발생하지 않도록 현장여건 충분히 반영하여 계획하겠음	추후 반영
	○조경 공간 및 세부사항은 「조경기준」 제4조(조경면적의 산정), 제5조(조경면적의 배치) 및 관련 법령, 조례 등 규정 준수	○조경 공간 및 세부사항은 「조경기준」 제4조(조경면적의 산정), 제5조(조경면적의 배치) 및 관련 법령, 조례 등 규정 준수하여 계획하였음	추후 반영
	○향후 관련절차(사업시행계획인가, 환경영향평가 등) 조경·녹지 등에 관한 세부사항은 관련 법령 및 조례 등을 준수하여 계획 수립 후 별도 협의 필요	○향후 관련절차(사업시행계획인가, 환경영향평가 등)시 조경·녹지 등에 관한 세부사항은 관련 법령 및 조례 등을 준수하여 계획 수립 후 별도 협의 하겠음	추후 반영
서울시 공원여가 정책과	○가로공원이 옹벽과 인접하고 있어 공원 경계부 안정성 확보 필요	○세부 계획시 옹벽이 인접한 경계부에 안정성 확보를 위한 조치를 하겠음	추후 반영
	○본 사업과 연계하여 정비예정에 있는 미아동 8-105 인접 보행육교 개선시 단절된 녹지축을 연결할 수 있는 생태육교화 방안 검토 요망	○향후 미아동 8-105 인접 보행육교 개선시 단절된 녹지축을 연결할 수 있는 생태육교화를 검토하도록 하겠음	추후 반영
서울시 공공주택과	<평면 및 배치계획> ○본 토지이용계획에서 획지2를 분리하여 사회복지시설과 전용49㎡형 주택을 별도로 배치한 부분은 입주민들이 도로를 횡단하여 편의시설을 이용해야 하는 등 공동공간을 공유한다고 보기에 적절하지 않아보임 -향후 건축위원회 심의시 획지 분리에 대해 타당한 사유가 있어야 할 것으로 사료됨 ○별도 배치시 단지 내 편의시설 이용에 불편함이 없도록 적극적인 보행자 동선 제시가 필요할 것으로 사료되며, 주민편의시설 이용에 불편이 예상되므로 필지 내 주민들이 필요로 하는 편의시설 설치계획을 검토하여 주시기 바람	○기존 한일유앤아이아파트 진출입구로 인해 획지분리가 불가피하였고, 대상지 남측은 동북선 경전철이 위치하는 역세권 지역으로 복합시설(공동주택, 근린생활시설, 사회복지시설 등)을 계획한 사항임 ○또한 획지2 공동주택 세대수는 50세대 미만으로 법률상 주민공동이용시설 설치의무 대상에서 제외되며, 별도 배치 단지 내에 주민 편의시설을 계획하기에 협소한 사항으로 건축심의시 적극적인 보행동선 등을 제시하여 주민편의시설 이용에 불편을 최소화 하겠음	일부 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
서울시 공공주택과	○전용 49㎡형의 경우 무창실이 있으므로 창문 설치를 계획하여 주시고, 복도 측으로 창문을 설치할 경우 프라이버시 확보를 위한 차면시설 설치를 강구하여 주시기 바람	○전용 49㎡형의 복도에 면한 실에 창문 설치를 계획하고, 프라이버시 확보를 위한 차면시설을 설치하겠음	추후 반영
	○전용 49㎡형의 경우 사회복지시설과 하나의 동으로 계획되어 있으므로 사회복지시설과 별도의 코어로 이용할 수 있도록 계획하여 주시기 바람	○전용 49㎡형의 코어는 사회복지시설과 별도의 코어로 계획되어 있음	기반영
	○대지 경계부에 과도한 옹벽 설치를 지양하여 주시고, 경사로 인한 다양한 레벨 단차가 발생하므로 외부에 노출되는 지하층 공간에 대한 활용 방안 및 경관을 검토하여 주시기 바람. 또한, 입주민들이 레벨 단차로 인한 이동에 불편함이 없도록 엘레베이터 설치 등 해결 가능한 방안을 검토하여 주시기 바람	○대지 경계부에 과도한 옹벽 설치를 지양하기 위해 외부에 노출되는 지하층 공간에 근린생활시설, 주민공동시설 등을 배치하고 입면계획을 통해 경관을 고려하겠으며, 입주민들의 레벨 단차로 인한 이동에 불편함이 없도록 엘리베이터와 계단 등을 설치하였음	기반영 (첨부8)
	○버스 회차공간의 반경을 검토하고, 드롭존 영역을 명확히 하여 주시기 바람	○버스 회차공간의 반경이 12m으로 확보되어 있고, 드롭존 영역을 구획하였음	반영 (첨부10)
	○공공주택의 선정은 공공주택과유사한 규모(타입구분 없이)의 주택 전체(조합원을 포함)를대상으로공개추첨의 방식을 통해 선정하며, 공개추첨 시기는 토지등소유자(조합원)들의 동·호수선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행자는 관리처분계획 수립시 반영하여 주시고 첨부된공개추첨 계획서를 작성하여 우리시와 사전 협의를 하여야 함	○공공주택의 선정은 공공주택과 유사한 규모(타입구분 없이)의 주택 전체(조합원을 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하고, 공개추첨 시기는 토지등소유자(조합원)들의 동·호수선정 이전 또는 함께 추첨토록 관리처분계획 수립시 반영하겠음 또한 첨부된 공개추첨 계획서를 작성하여 서울시와 사전 협의하겠음	추후 반영
	<정비계획 결정 사항에 반영> ○공공주택은 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획을 하여야 하며, 그 외 자세한 공공주택 관련 사항은 첨부된 일반 조건을 성실히 이행하여 주시기 바람	○공공주택은 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획을 하겠으며, 공공주택 관련 사항은 일반 조건을 성실히 이행하도록 하겠음	추후 반영
	○사업시행자는 소유권보존 등기 이후 60일 이내에 공공주택에 대한 소유권 이전을 우리 시에 하여야 하며, 소유권 이전 등기에 따르는 소요비용은 사업시행자 부담	○소유권보존 등기 이후 60일 이내에 공공주택에 대한 소유권 이전을 서울시에 하겠으며, 소유권 이전 등기에 따른 소요비용은 사업시행자가 부담하도록 하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
서울시 교통정책과	○사업시행계획인가 전까지 교통영향평가서 제출하고 심의를 거칠 것	○사업시행계획인가 전까지 교통영향평가서 제출하고 심의를 받도록 하겠음	추후 반영
서울시 도시계획과	○별도의견 없음	-	-
서울시 재산관리과	○별도의견 없음	-	-

<강북구청 협의의견>

구분	협의의견	조치계획	비고
강북구 도시계획과	○입체적 도시계획시설(도로) 결정은 유지관리부서 협의가 필요하며, 도시관리계획수립지침에 맞게 결정(변경)조서와 관련 도면이 일치토록 작성할 것	○입체적 도시계획시설(도로)는 관련부서와 협의하였으며, 도시관리계획수립지침에 맞게 결정(변경)조서와 도면을 일치하도록 작성하였음	반영
강북구 공원녹지과	○도로(보행로)와 중복 시설결정되어 공원 고유기능 저해 ○결정구간 내 상당부분 경사면이며, 폭원협소에 따른 공원시설 실질 조성 가능면적 부족하여 향후 공원조성계획 수립시 BF인증에 어려움이 있을것으로 예상됨에 따라 대상지 현황 및 관련 법규기준에 따라 '가로공원'을 '시설녹지(연결녹지)'로 변경 요청	○월계로변 가로공원(8m)은 연결녹지(10m)로 변경하였음	반영 (첨부9)
강북구 교통행정과	○사업지 내 진입도로가 막다른 도로형태로 마을버스(강북05번) 회차를 위한 별도 공간 확보 방안을 검토할 것	○합리적인 토지이용계획수립을 위해 단지 내 마을버스 회차 공간은 입체적 도시계획시설로 계획하였음 ※ 입체적도시계획시설은 기부채납 아님	반영 (첨부10)
강북구 도로관리과	○도시계획시설(도로) 공사계획 상세도면 보완	○정비구역지정을 변경하고 있는 사항으로 향후 사업시행계획인가시 도로 공사계획 상세도면을 작성하여 협의하도록 하겠음	추후 반영
	○도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서 오류 -중로에 기재된 기점, 종점 지번에 대한 재확인 -기정 소로에 대한 폐지여부	○중로에 대한 기점, 종점은 지번을 확인하여 수정하였으며, 협의시 누락된 기정 소로는 폐지계획하였음	반영 (첨부13)
	○소로3류 마을버스회차 공간과 관련 -지하차도 구조물(조명시설 포함)은 정비사업 원인자인 미아4-1구역 주택재건축 정비사업 조합측에서 관리 -지하차도 하부 포장도로는 도로 유지관리부서인 강북구(도로관리과)에서 관리	○마을버스회차 공간과 관련하여 지하차도 구조물(조명시설 포함)은 조합측에서 관리하겠음	추후 반영
강북구 청소년과	○청소년 시설(아지트) 설치 요청 -전용면적 : 300㎡이상 -공간구성 : 청소년 휴식·놀이·문화공간 조성 -운영방법 : 민간위탁(청소년전문단체)	○청소년 시설(아지트)는 전용면적 300㎡이상 설치하였으며, 향후 상세도면은 사업시행계획인가시 협의하도록 하겠음	반영 (첨부3)
	○「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설) 제3항 제3호에 의거 주민공동시설 내 다함께돌봄센터(우리동네키움센터) 공간 조성 반영 필요 ※ 2022년 서울특별시 우리동네키움센터 운영매뉴얼 기준에 의거 최소 80㎡(권장 면적 120~150㎡이내)	○주민공동시설 내 다함께돌봄센터(우리동네키움센터) 공간을 조성하였음	반영 (첨부12)

구분	협의의견	조치계획	비고
강북구 환경과	<건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률 검토> ○건축물 해체 및 신축공사 시 발생하는 건설폐기물 처리를 위하여 건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률 제17조 규정에 의거 사업시행(착공)전 건설폐기물 처리계획 신고를 하고, 적법하게 처리하여야 함	○사업시행(착공)전 건설폐기물 처리계획을 신고하고, 적법하게 처리하겠음	추후 반영
	<폐기물관리법 관련 검토> ○건축과정에서 폐석면, 페인트, 폐유 등의 지정폐기물이 발생하는 경우, 폐기물관리법 제17조에 의한 폐기물처리계획신고를 하여야 함 ※ 건축허가 시	○건축허가 시 폐기물관리법에 의한 폐기물처리계획신고를 적법하게 이행하겠음	추후 반영
	○석면을 함유하는 건축자재(슬레이트, 밤라이트, 석면천장재, 석면보온재, 석면뿜칠 등)를 철거하는 경우 폐기물관리법 제17조 규정에 의거 배출 전 폐기물처리계획 신고를 하고, 같은 법 제13조 규정의 폐기물 보관기준에 따라 적법하게 처리하여야 함 ※ 건축철거 시	○석면이 포함된 건축자재 철거 시 배출전 폐기물처리계획을 신고하고, 적법하게 처리하겠으며, 보관 또한 적법한 절차를 통해 처리토록하겠음	추후 반영
	<석면안전관리법 관련 검토> ○건축물의 철거 시, 산업안전보건법 제38조 제2항에 의거 석면조사를 실시하여야 하며, 일정량 이상의 석면을 해체하는 경우 석면해체제거 등록업자로 하여금 작업케하고 고용노동부에 작업내역을 신고하여야 함	○건축물 철거 시 석면조사를 실시하겠으며, 석면해체는 석면해체제거 등록 업체가 작업하게 하고 작업내역을 고용노동부에 신고하겠음	추후 반영
	○석면해체·제거업자는 사업장 주변 석면배출허용기준(0.01/cc)을 준수하여야 함	○석면해체·제거 시 사업장 주변 석면배출허용기준(0.01/cc)을 준수하도록 하겠음	추후 반영
	○또한, 같은 법 제30조에 의거 800㎡이상의 석면건축자재 또는 분무재·내화피복재를 해체하는 경우, 감리인을 지정하여야 함	○800㎡이상의 석면건축자재 또는 분무재·내화피복재를 해체하는 경우, 감리인을 지정하겠음	추후 반영
	○대규모 재개발·재건축지역 건물철거 시 석면안전관리법 제28조에 의거 500㎡이상의 석면건축자재 또는 분무재·내화피복재를 해체하는 경우 사업장 주변 대기 중 석면농도를 측정해야함	○500㎡이상의 석면건축자재 또는 분무재·내화피복재를 해체하는 경우 사업장 주변 대기 중 석면농도를 측정하겠음	추후 반영
	<하수도법 관련 검토> ○하수도법 제34조 및 제37조 규정에 의거하여 개인하수처리시설(정화조) 설치 전 설치신고를 하여야 하고, 설치 후 준공검사를 필하여야 함	○개인하수처리시설(정화조)는 설치 전 설치신고를 하겠으며, 설치 후 준공검사를 필하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
강북구 환경과	○같은 법 시행령 제24조 제3항의 규정에 의거하여 개인하수처리시설 설치기준(별표1의5)에 따라 준공하여야 함 (설치기준 주요사례: 맨홀 격자 안전망 설치하고, 정화조 발생 가스 배출을 위하여 배출장치와 방충망 설치, 정화조 상부에 차량 통행이나 주차장 등의 하중이 있을 시, 필히 콘크리트 등으로 상부 또는 측면에 슬라브 및 보호벽을 설치하여야 한다.)	○개인하수처리시설은 설치기준에 따라 적법하게 설치토록 하겠음	추후 반영
	○같은 법 제51조에 따른 개인하수처리시설 설계·시공업자가 폴리에틸렌(PE) 또는 유리섬유강화플라스틱(FRP)으로 제작(개인하수처리시설제조업자에게 의뢰하여 제작하는 경우를 포함한다)하여 설치하는 경우에는 같은 법 시행규칙 제56조 제2호에 따른 재질검사기관에서 발급한 재질검사성적서를 첨부하여야 함	○개인하수처리시설 제조업자에게 의뢰하여 제작 및 설치하는 경우에는 재질검사기관에서 발급한 재질검사성적서를 첨부하겠음	추후 반영
	○같은 법 제35조 제2항 의거 건물 등의 증축 또는 용도변경 시, 환경부 고시 「건축물의 용도별 오수발생량 및 단독정화조 처리대상 인원산정방법」에 따라 건축물의 용도별 처리대상인원을 산정하여야 함	○건물 등 증축 또는 용도변경 시 환경부 고시 「건축물의 용도별 오수발생량 및 단독정화조 처리대상 인원산정방법」에 따라 건축물의 용도별 처리대상인원을 산정하겠음	추후 반영
	○200인조 이상 강제배출형 부패탱크 정화조 설치 시 공기공급장치 등 악취저감장치(에어펌프 등)를 설치하여야 함	○200인조 이상 강제배출형 부패탱크 정화조 설치 시 공기공급장치 등 악취저감장치(에어펌프 등)를 설치하겠음	추후 반영
	○200인조 미만 강제배출형 부패탱크 정화조 설치 시 공기공급장치 등 악취저감장치(에어펌프 등) 설치를 권고함	○200인조 미만 일시에는 악취저감장치 설치를 고려하겠음	추후 반영
	○정화조 관리실 설치 시 진출입 계단 설치(사다리는 지양), 출입문 및 내부 공간 높이 2m 이상 확보 및 정화조 관리실이 지하 2층보다 깊은 경우 청소용 고정 배관(3인치) 설치를 권고함	○정화조 관리실 설치 시 진출입 계단 설치 등의 권고사항에 대하여 고려하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
강북구 환경과	<소음진동관리법 및 대기환경보전법 검토> ○건축연면적과 관계없이 특정공사의 사전신고 대상 기계·장비{콘크리트펌프, 굴삭기, (휴대용)브레이커 등}을 5일 이상 사용하는 공사장의 경우 착공신고 전 환경과에 특정공사 사전신고를 하여야 함.(소음진동관리법 시행규칙 제21조 제1항 제5호)	○사전신고 대상 기계·장비를 5일 이상 사용하는 공사장의 경우 착공신고 전 강북구 환경과에 특정공사 사전신고를 하겠음	추후 반영
	○건축 연면적 1,000㎡ 이상인 공사 시(대기환경보전법 시행규칙 제58조) -착공신고 전 환경과에 비산먼지 발생사업 신고를 하여야 함	○착공신고 전 강북구 환경과에 비산먼지 발생사업 신고를 하겠음	추후 반영
	○시간당 증발량이 2ton 이상이거나 시간당 열량이 1,238,000kcal 이상인 보일러 및 흡수식 냉·온수기를 설치할 경우 대기배출시설로 신고하여야 하며, 배출허용기준 이내로 운영할 수 있도록 방지시설을 설치하여야 함.(대기환경보전법 제23조) -한 사업장에 설치된 보일러 및 냉·온수기 전체를 합산	○기준치 이상 보일러 및 흡수식 냉·온수기 설치 시 대기배출시설로 신고하겠으며, 배출허용기준 이내로 운영할 수 있도록 방지시설을 설치하겠음	추후 반영
	<가정용 저녹스(친환경콘덴싱) 보일러 설치 의무화에 따른 검토> ○대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법(2020.4.3.) 시행에 따라 서울지역 내 보일러 설치 시 의무적으로 환경부장관이 인증한 가정용 저녹스보일러를 설치하여야 함(법 제35조 제1항 및 제3항) -기체연료 1등급(친환경콘덴싱)보일러 설치 단, 기체연료 1등급 보일러를 설치하기 힘든 장소의 경우 환경부장관 별도 지정(추후) ○위반 시 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금(법 제47조)	○저녹스 보일러 의무화에 따른 서울지역 내 보일러 설치 시 환경부장관이 인증한 가정용 저녹스보일러를 설치하겠음 -기체연료 1등급 보일러를 설치하겠으며, 설치 불가 시 환경부장관 별도 지정한 보일러로 설치하겠음	추후 반영
	○건물 신축·변경 허가 검토 시 친환경 보일러가 설치(예정)되었는지 확인 필요 (가정용 보일러의 인증기준 적용을 위한 설치 지침 - 2020.10.16. 환경부 대기관리과)	○건물 신축 등 허가 시 친환경 보일러가 설치되었는지 확인하겠음	추후 반영
	<전기차 충전시설 및 전용주차구역 설치 관련 검토> ○환경친화적 자동차 전용주차구역 및 충전시설 설치의무 강화(제7조의2~제7조의4)	○향후 환경영향평가 시 환경친화적 자동차 전용주차구역 및 충전시설 등의 설치를 검토하겠음	추후 반영

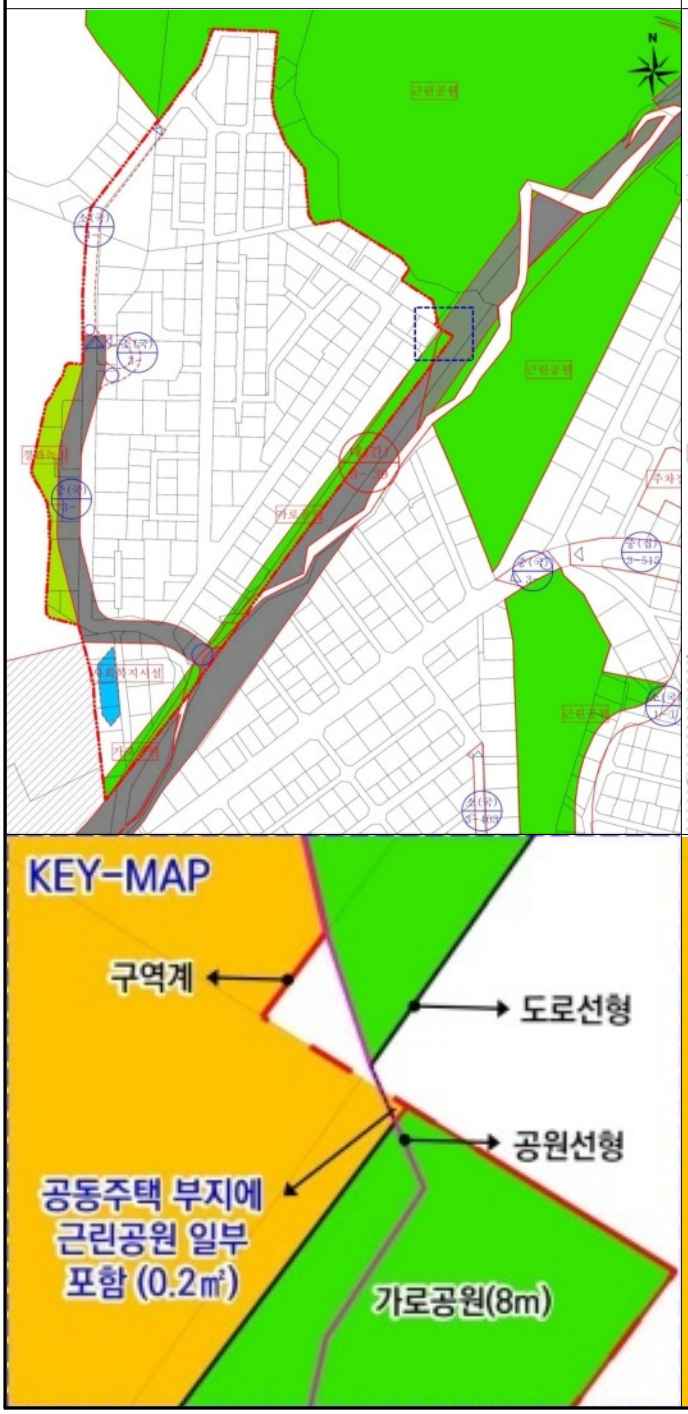
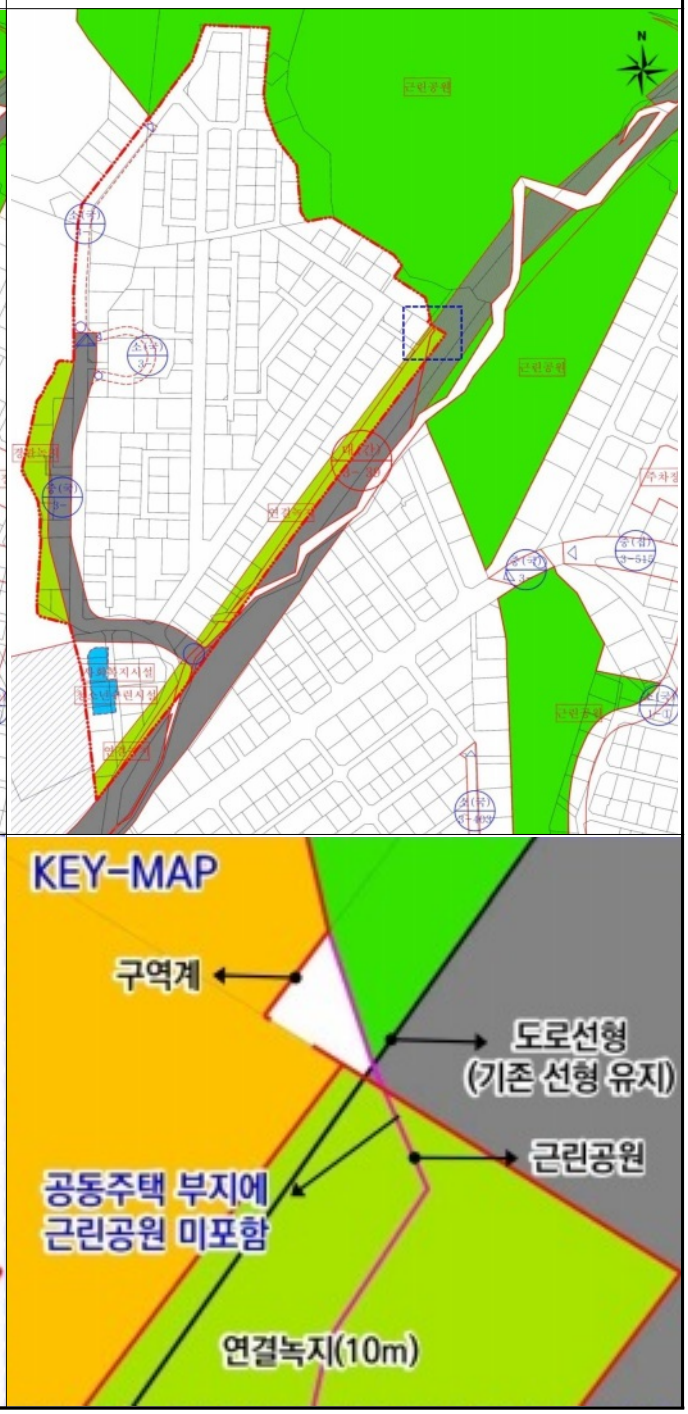
구분	협의의견	조치계획	비고
강북구 환경과	<실내공기질관리법 검토> ○「건축법」 제2조제2항에 따라 구분된 용도 중 100세대 이상의 공동주택의 경우 실내공기질관리법 제3조에 의한 다중이용시설로서 같은 법 제11조 및 시행규칙 제10조에 의하여 다중이용시설을 설치(기존 시설의 개수 및 보수 포함)할 때에는 환경부장관이 고시한 오염물질방출건축자재를 사용해서는 안됨	○다중이용시설을 설치 시 환경부장관이 고시한 오염물질방출건축자재를 사용하지 않겠음	추후 반영
	<물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 검토> ○물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 제8조 및 시행령 제10조에 의하여 「건축법 시행령」 별표 1 제2호에 따른 아파트, 연립주택, 다세대주택 및 기숙사로서 건축면적이 1만제곱미터 이상인 공동주택을 신축(증축, 개축, 재축하는 경우를 포함)하는 경우 빗물이용시설을 설치·운영하여야 함	○향후 환경영향평가 시 빗물이용시설을 설치 등을 검토하여 설치토록 하겠음	추후 반영
	○물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 시행규칙 제3조에 의거 빗물이용시설 설치 결과를 신고하는 경우 빗물이용시설의 설치공사를 마친 후 30일 이내에 빗물이용시설 설치신고서를 제출하여야 함 -한 사업장에 설치된 보일러 및 냉·온수기 전체를 합산	○빗물이용시설의 설치공사를 마친 후 30일 이내에 빗물이용시설 설치신고서를 제출하겠음	추후 반영
강북구 생활보장과	○현재 진행중인 정비구역지정 및 정비계획 변경 사항은 장애인등편의법 대상시설 범주에 속하지 않는 건축물 계획 이전 단계임에 따라, 추후 건축물에 대한 세부계획 진행시 장애인편의시설 검토를 진행해야 할 것으로 사료됨	○향후 건축심의시 건축물에 대한 세부계획 수립시 장애인편의시설을 검토하여 협의하도록 하겠음	추후 반영
강북구 재무과	○별도의견 없음	-	-
강북구 어르신복지과	○별도의견 없음	-	-

<유관기관 협의의견>

구분	협의의견	조치계획	비고
서울시 상수도 사업본부	○토지조서 194번(강북구 미아동 8-346, 대, 66.0㎡) 편입대상 필지는 서울시상수도사업본부가 재산관리관인 토지로, 도시 및 주거환경정비법 제98조(국유·공유재산의 처분 등) 제4항에 의거 사업시행자와 우선하여 수의계약으로 매각이 가능함	○강북구 미아동 8-346번지(면적:66.0㎡)는 협의결과 도시 및 주거환경정비법 제98조(국유·공유재산의 처분 등) 제4항에 의거 사업시행자와 우선하여 수의계약으로 매각이 가능한 사항으로 매입을 검토하도록 하겠음	추후 반영
성북강북 교육지원청	<학생배치> ○개발에 따른 증가학생은 기존 학교(유치원) 시설에서 수용가능 <교육환경 보호> ○해당 사업지는 「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조에 의거한 “교육환경평가서” 제출 대상으로 교육환경평가 심의 승인 필요 ○인근 지역의 재개발로 인해 학생수 변동이 발생할 수 있어 주변 개발사업과 연계한 학생배치는 계속 검토가 필요하므로 지속적 협의 필요	○대상지는「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조에 의거하여 사업시행계획인가 전에 교육환경평가서를 제출하여 교육환경평가 심의 승인을 받도록 하겠으며, 학생배치와 관련하여 지속적으로 협의하도록 하겠음	추후 반영
수도방위 사령부	○협의건축물 신축위치가 기타지역이고, 행정기관 위탁고도를 +44.05m 초과함 ○건축통제거리 내 00진지 총 0개 중 0개 진지의 해발고도가 협의건축물보다 낮으나, 0개 진지의 해발고도가 협의건축물보다 높아, 상호지원이 가능하여 탐지 및 식별, 타격에 제한사항이 없어 기타지역 동의 기준에 부합함 ○따라서 협의건축물 신축으로 인한 작전에 제한사항이 없고 규정에도 부합하므로 ‘동의’함	○대상지의 높이계획이 행정기관 위탁고도를 +44.05m 초과하나 협의건축물 신축으로 인한 작전에 제한사항이 없고 규정에도 부합함	반영
한국자산 관리공사	○기획재정부 소관 국유 일반재산이 포함되지 않아 협의 대상이 없으므로 ‘해당사항 없음’	○해당없음	-

첨부1. 공동주택 부지 내 도시계획시설 선형(공원) 중복 조정

- 획지1(공동주택)에 근린공원 선형이 일부 포함되어 있었으나 가로공원(8m)을 연결녹지(10m)로 변경 계획함에 따라 획지와 근린공원은 중복되지 않음

협의시	조치계획(안)
	

첨부2. 도시계획시설 중복결정(도로, 연결녹지)

<도시 · 군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙>

제3조(도시 · 군계획시설의 중복결정)

① **토지를 합리적으로 이용하기 위하여 필요한 경우에는 둘 이상의 도시 · 군계획시설을 같은 토지에 함께 결정할 수 있다. 이 경우 각 도시 · 군계획시설의 이용에 지장이 없어야 하고, 장래의 확장가능성을 고려하여야 한다.**

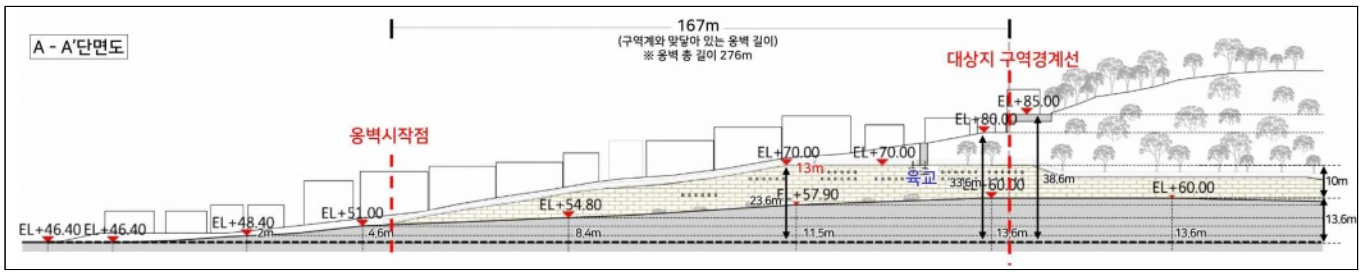
② 도시지역에 도시 · 군계획시설을 결정할 때에는 제1항에 따라 둘 이상의 도시 · 군계획시설을 같은 토지에 함께 결정할 필요가 있는지를 우선적으로 검토하여야 하고, 공공청사, 문화시설, 체육시설, 사회복지시설 및 청소년수련시설 등 공공 · 문화체육시설을 결정하는 경우에는 시설의 목적, 이용자의 편의성 및 도심활성화 등을 고려하여 둘 이상의 도시 · 군계획시설을 같은 토지에 함께 설치할 것인지 여부를 반드시 검토하여야 한다.

- 신속통합기획 정비계획 가이드라인에 신설될 경전철 출구에서 북서울꿈의숲과 연계되도록 월계로변 보행 및 녹지 네트워크를 조성하도록 하여 차선에 영향을 주지 않는 범위에서 합리적인 토지이용계획 수립을 위해 옹벽 및 보도구간에만 중복결정한 사항임

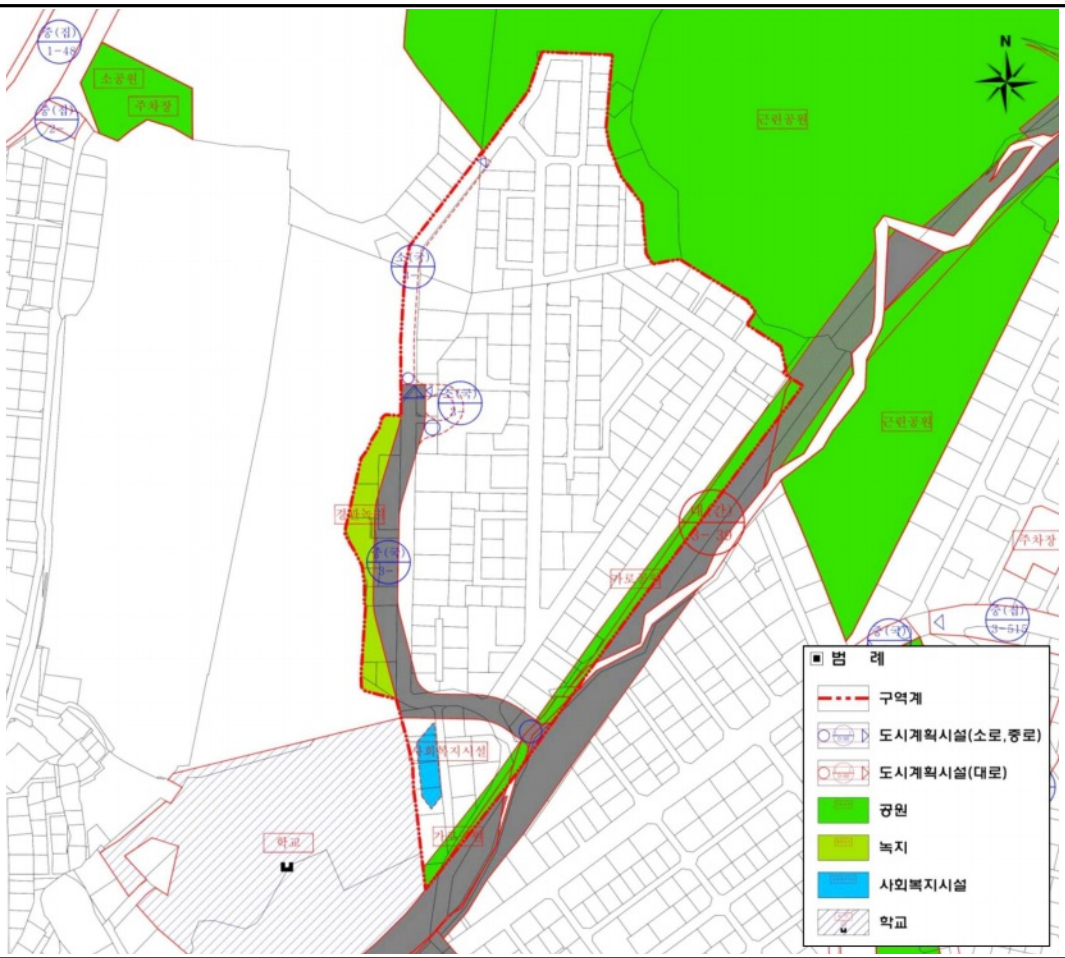
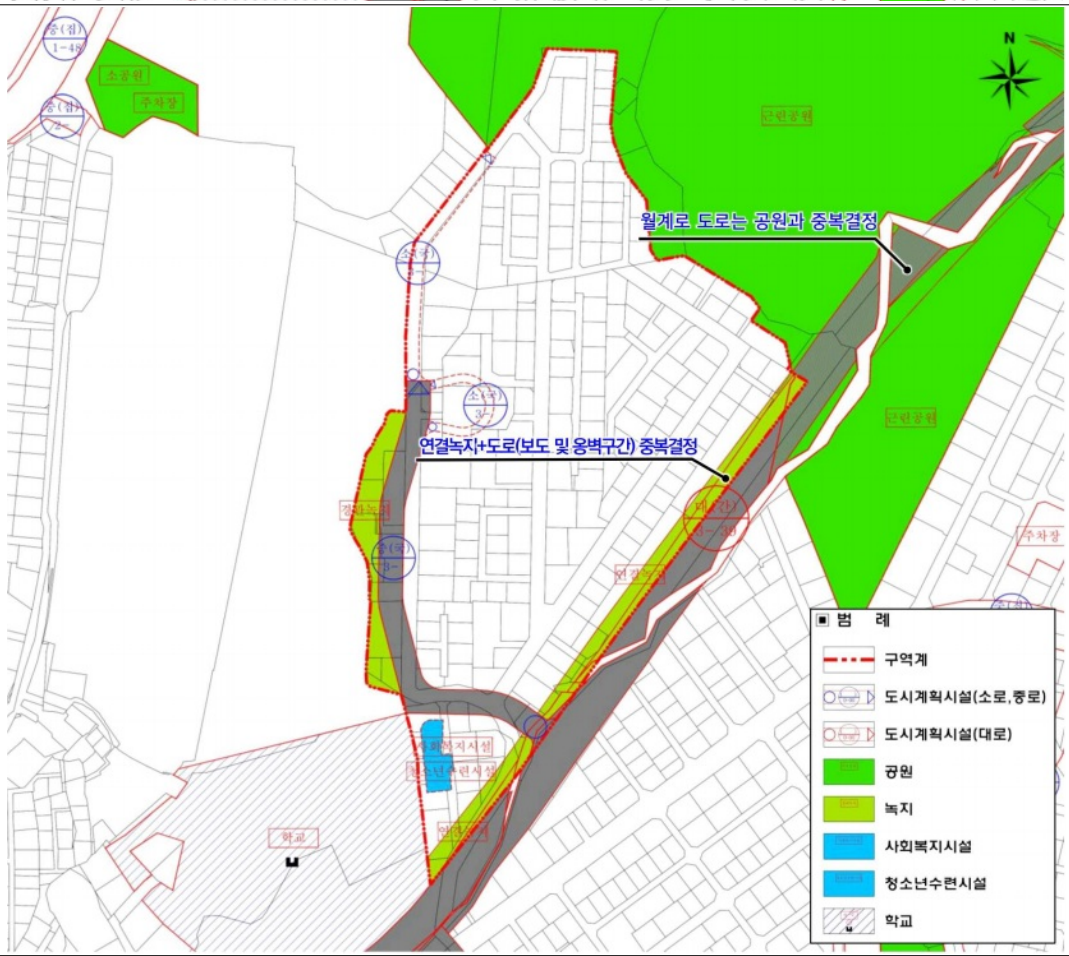
▮ 월계로(대로 3-39호선) 현황사진



▮ 옹벽 현황

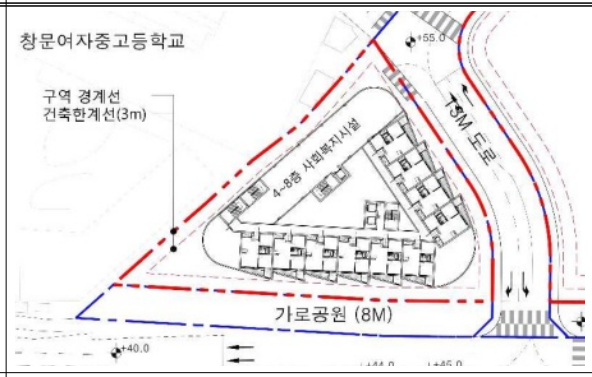
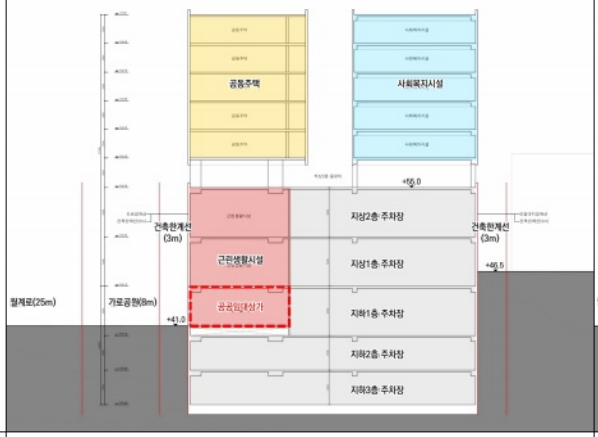
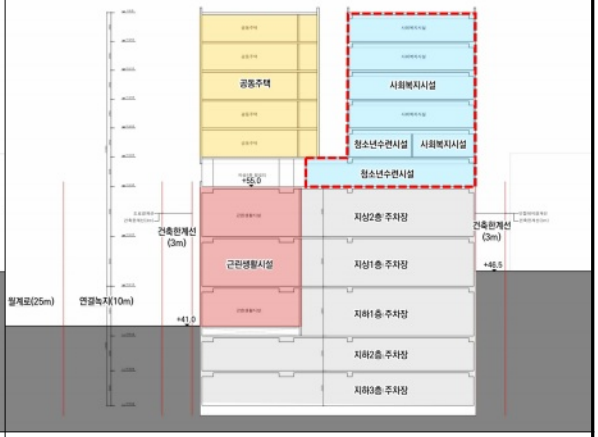


▌ 도시계획시설 결정도

협의시	
조치계획 (안)	

첨부3. 공공임대상가 제외하고 사회복지시설 확충

- 공공임대상가는 운영 및 관리주체를 특정하기 어려워, 기 계획된 사회복지시설(어르신복지센터, 청소년아지트, 수어통역센터)을 확대하는 방안으로 변경하여 지역주민들의 복지향상에 기여할 계획임

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th>협의시</th><th>조치계획(안)</th></tr>
<tr><td colspan="3">배치도</td><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td colspan="3">단면도</td><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td colspan="3">대지면적
(획지2)</td><td>2,670.4㎡</td><td>2,501.3㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">건폐율</td><td>67.11%</td><td>59.54%</td></tr>
<tr><td colspan="3">건축면적</td><td>1,792.19㎡</td><td>1,489.35㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">세대수</td><td>50세대</td><td>40세대</td></tr>
<tr><td rowspan="6">기부
채납</td><td colspan="2">공공
임대
상가</td><td colspan="2">연면적 : 598.17㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">사회
복지
시설
등</td><td>어르신복지과</td><td>어르신복지센터 연면적 : 2,050.0㎡</td><td>어르신복지센터 연면적 : 2,200.0㎡</td></tr>
<tr><td>생활보장과</td><td>수어통역센터 : 446.7㎡</td><td>수어통역센터 : 509.70㎡</td></tr>
<tr><td>청소년과</td><td>청소년아지트 : 250.0㎡</td><td>청소년아지트 : 400.00㎡(전용 300.0㎡)</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>2,746.7㎡</td><td>3,109.7㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>3,344.87㎡</td><td>3,109.7㎡</td></tr>
</table>

※ 획지2는 주택건설기준 등에 관한 규정에 의거하여 제28조(관리사무소-50세대 이상), 제55조의2(주민공동시설-100세대 이상), 서울시 주택조례 제8조의4(주민공동이용시설-100세대 이상)으로 공동주택 40세대를 계획하는 사항으로 주민공동이용시설을 설치하지 않아도 됨

첨부4. 월계로 완화차로 검토

- 월계로와 접속하는 월계로21가길은 사업지 및 한일유앤아이아파트 진출입 전용도로로 통과 교통량이 없는 막다른 도로로 운영되고 있고, 월계로상 사업지 주출입 교차로(신동방주유소 앞 삼거리)에서 사업지 우회전 진출입 교통량은 많지 않아 완화차로 설치 효과는 크지 않을 것으로 판단되며, 교차로 지체도 분석결과 서비스수준 B로 분석되어 교차로 교통흐름은 양호할 것으로 예상됨
- 월계로의 하향 경사에 따른 교통안전 및 원활한 차량통행을 위해 월계로 및 주변가로상 미끄럼방지 포장, 신호과속단속카메라 설치 등 교통개선대책을 수립하겠음

▣ 비신호교차로 서비스수준 분석결과(2025년 사업시행시, 18시~19시)

교차로명	교통량 (대/시)	시간당 상충 횟수 (회/시)	서비스 수준 (LOS)
① 성지교회앞 삼거리	117	16	A

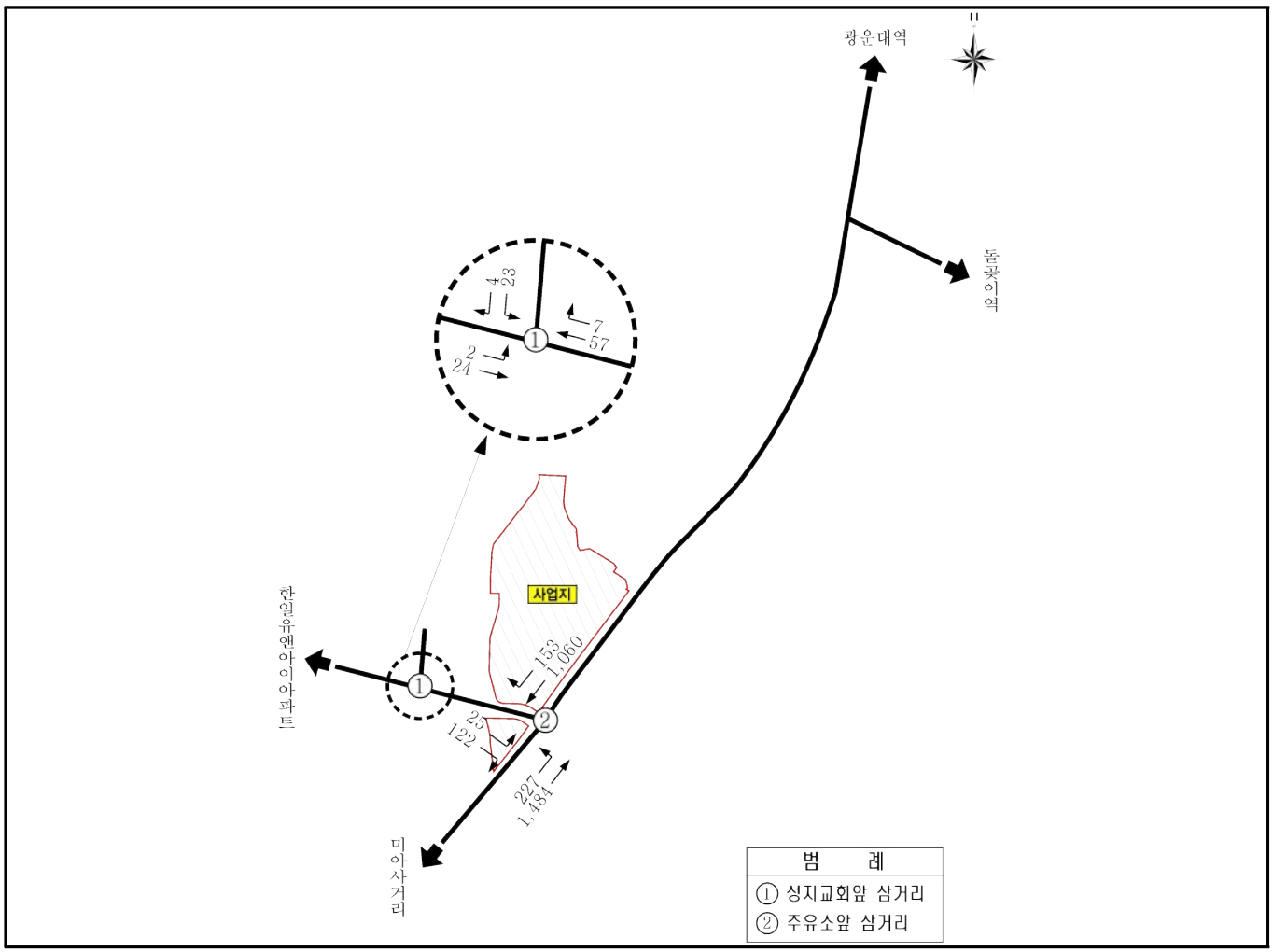
주 : 평일 주변가로 첨두시(18:00~19:00) 분석결과임

▣ 신호교차로 서비스수준 분석결과(2025년 사업시행시, 18시~19시)

교차로명	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
② 주유소앞삼거리	3,071	18.8	B

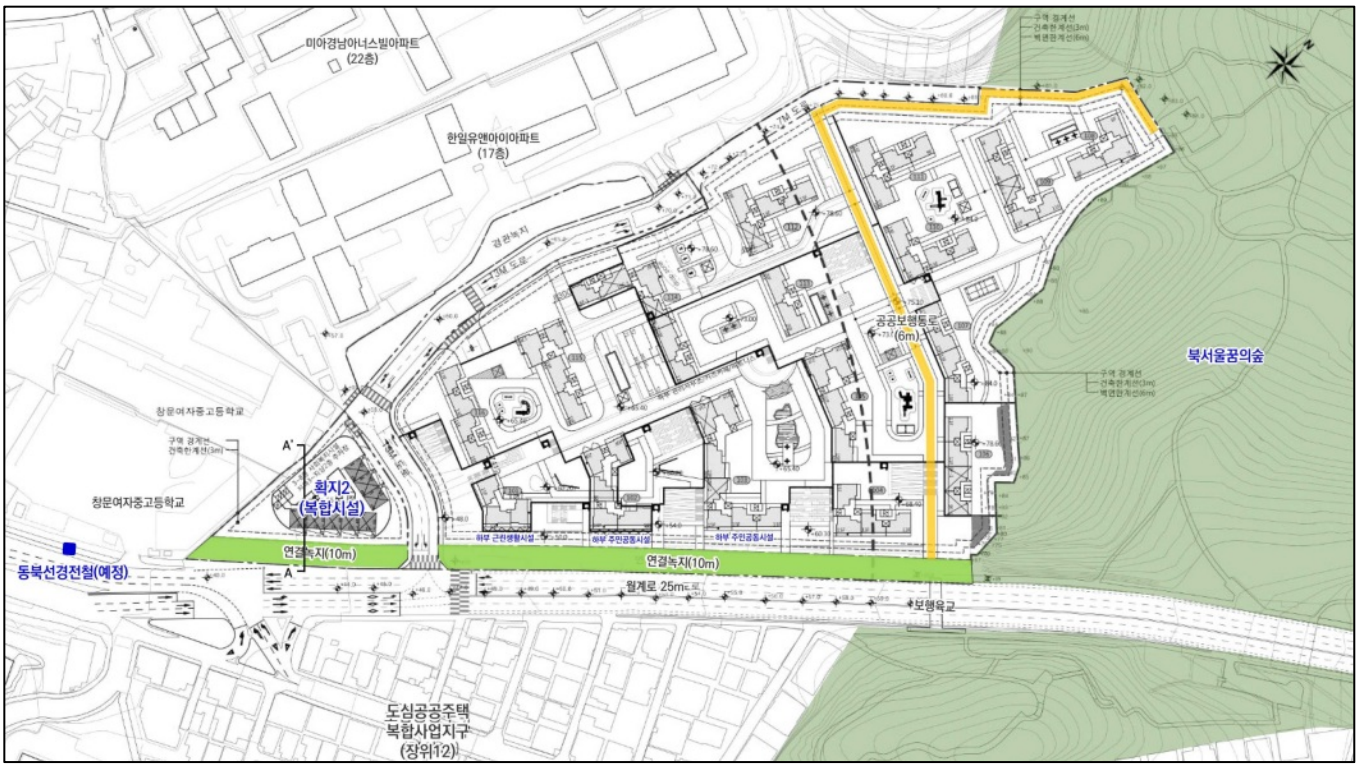
주 : 평일 주변가로 첨두시(18:00~19:00) 분석결과임

<가로 및 교차로 교통량>

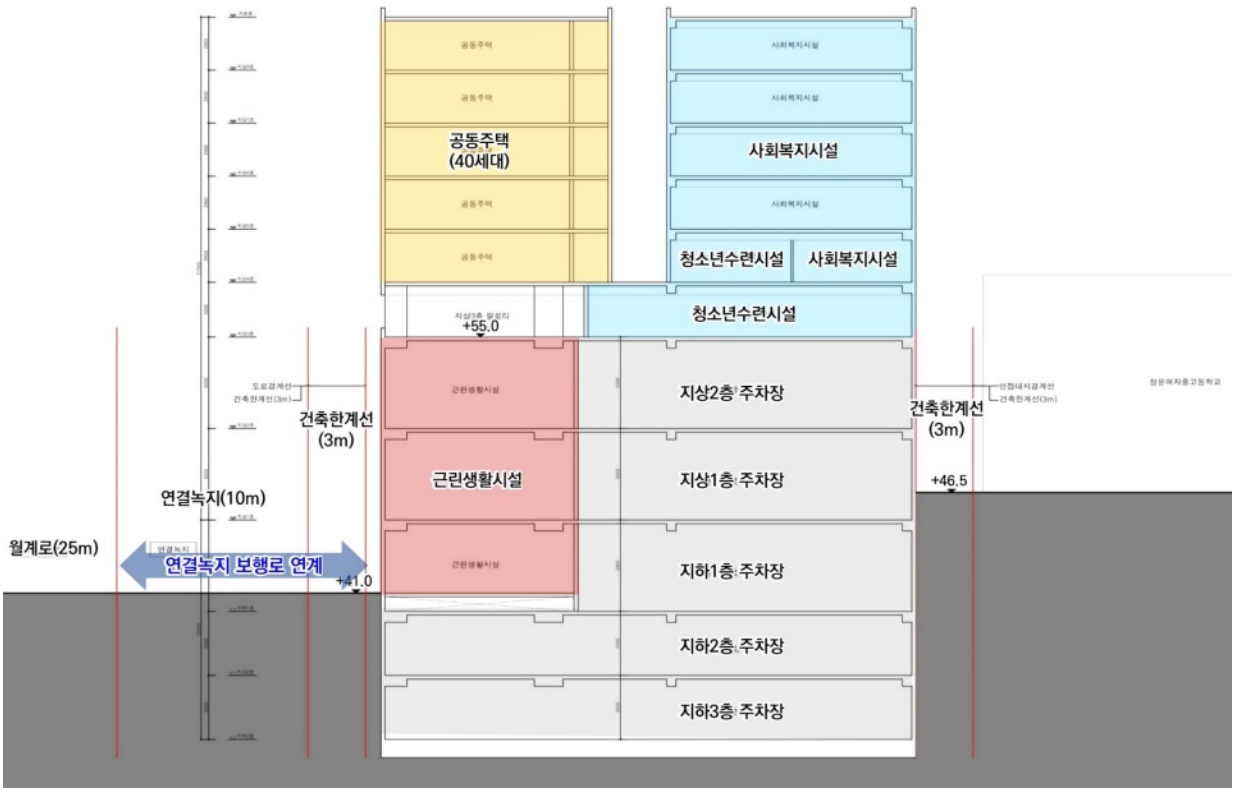


첨부5. 월계로변 보행 및 녹지네트워크 조성

• 계획(안)의 공원위치는 신속통합기획 정비계획 가이드라인을 준수하여 계획하였으며, 관련부서 협의의견을 반영하여 가로공원(8m)에서 연결녹지(10m)로 변경하였으며, 신설되는 동북선 경전철과 북서울꿈의숲과 연계되는 보행 및 녹지네트워크로 복합시설·근생시설·커뮤니티시설을 연계 배치하여 가로활성화 및 공간이용의 효율성을 높인 사항임

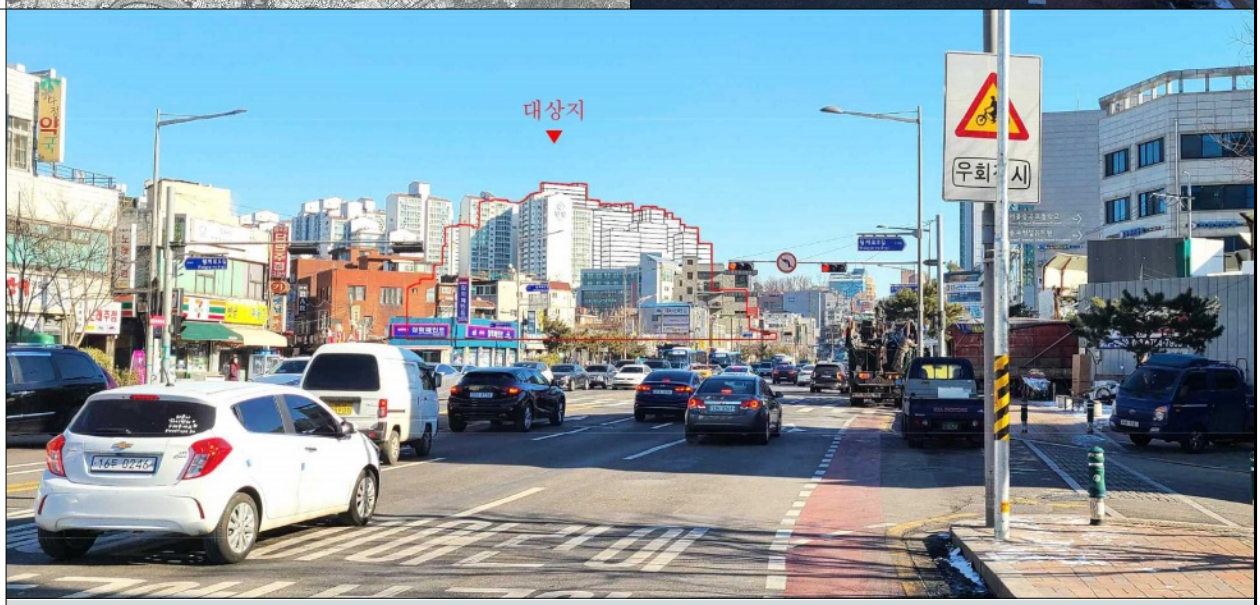
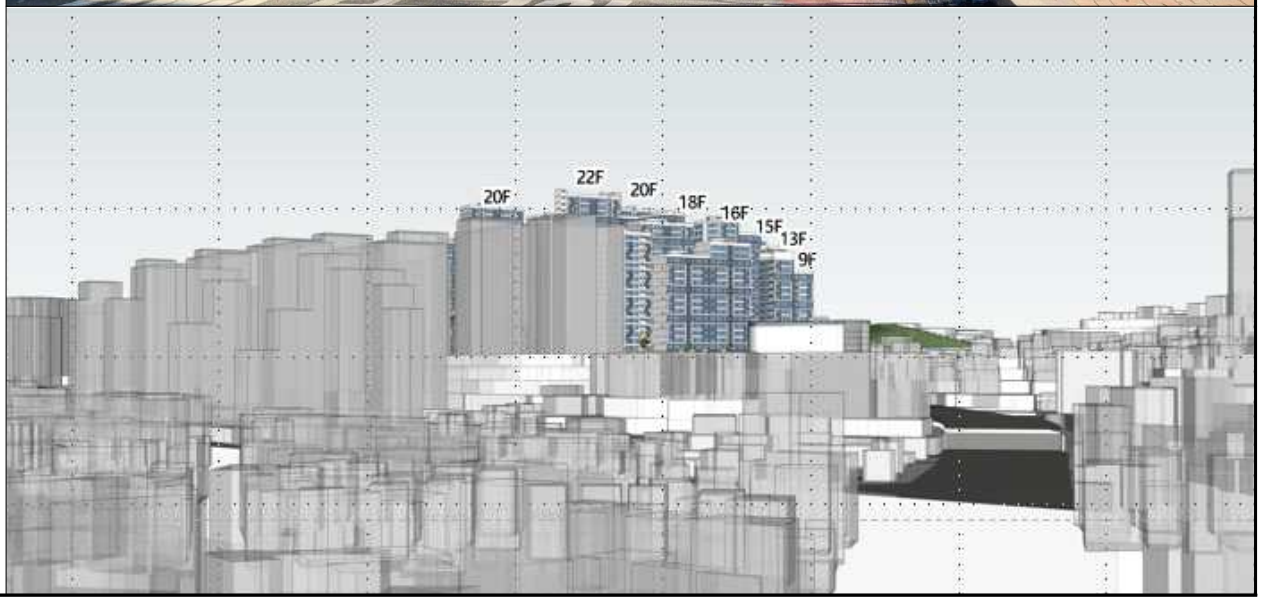


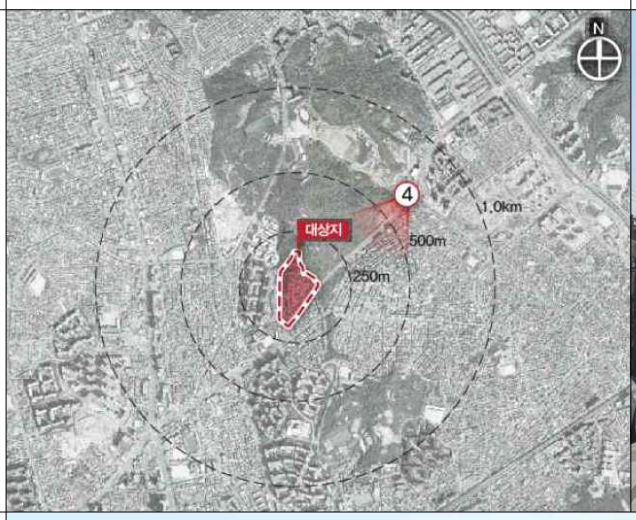
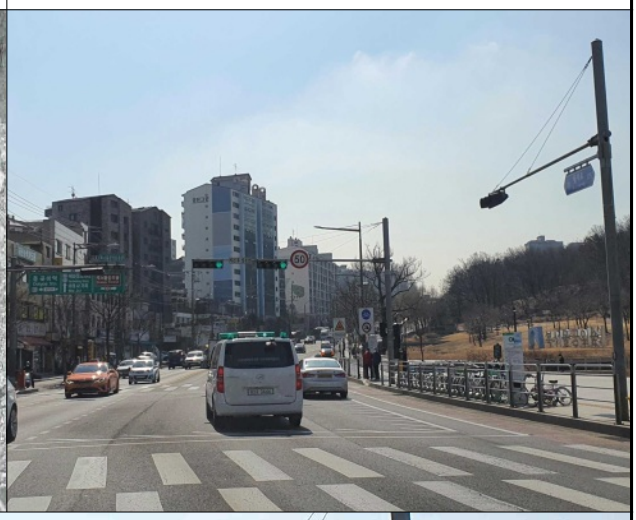
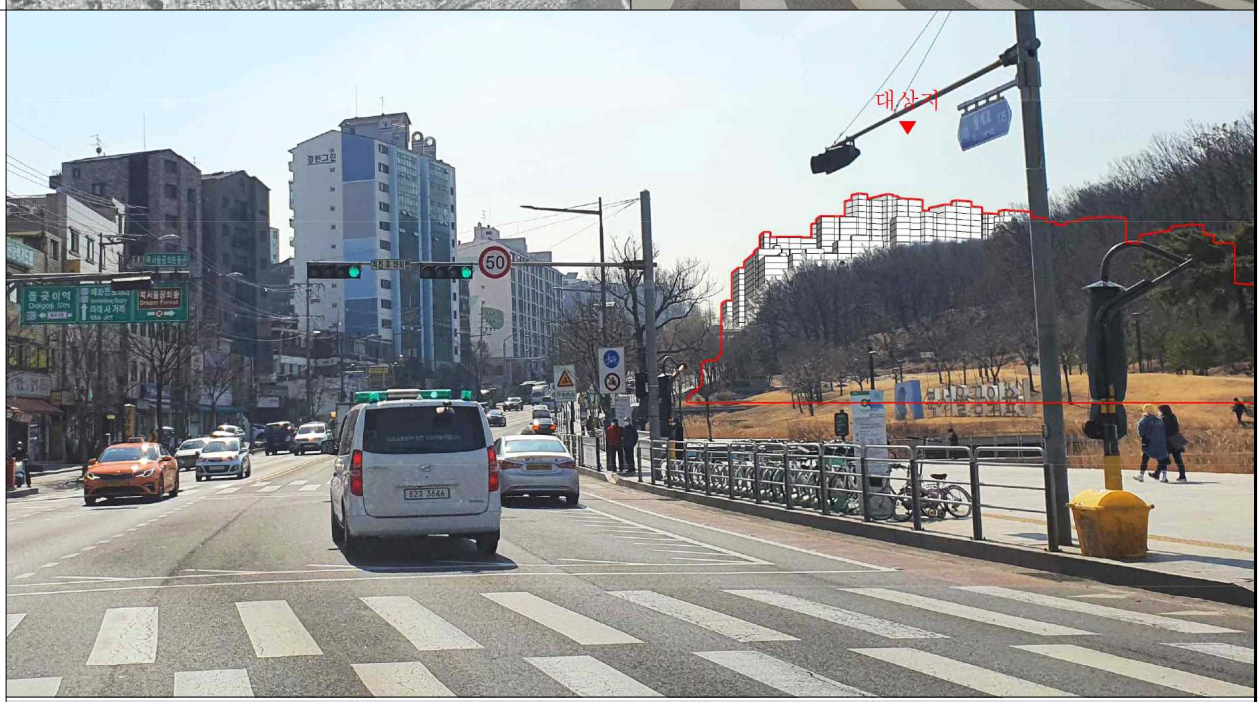
▮ 획지2(복합시설) 단면도

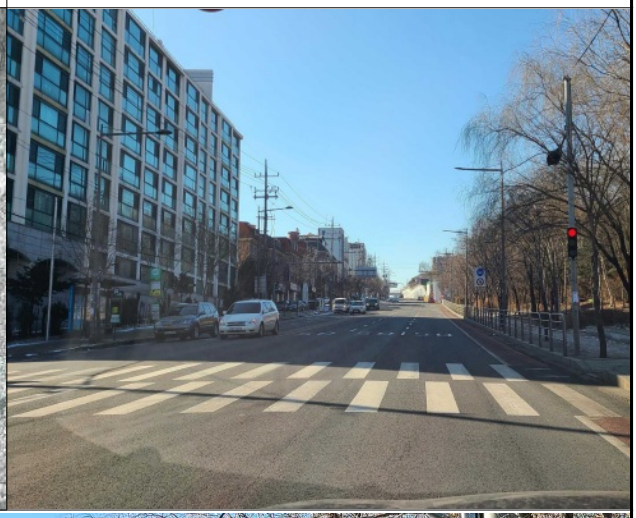
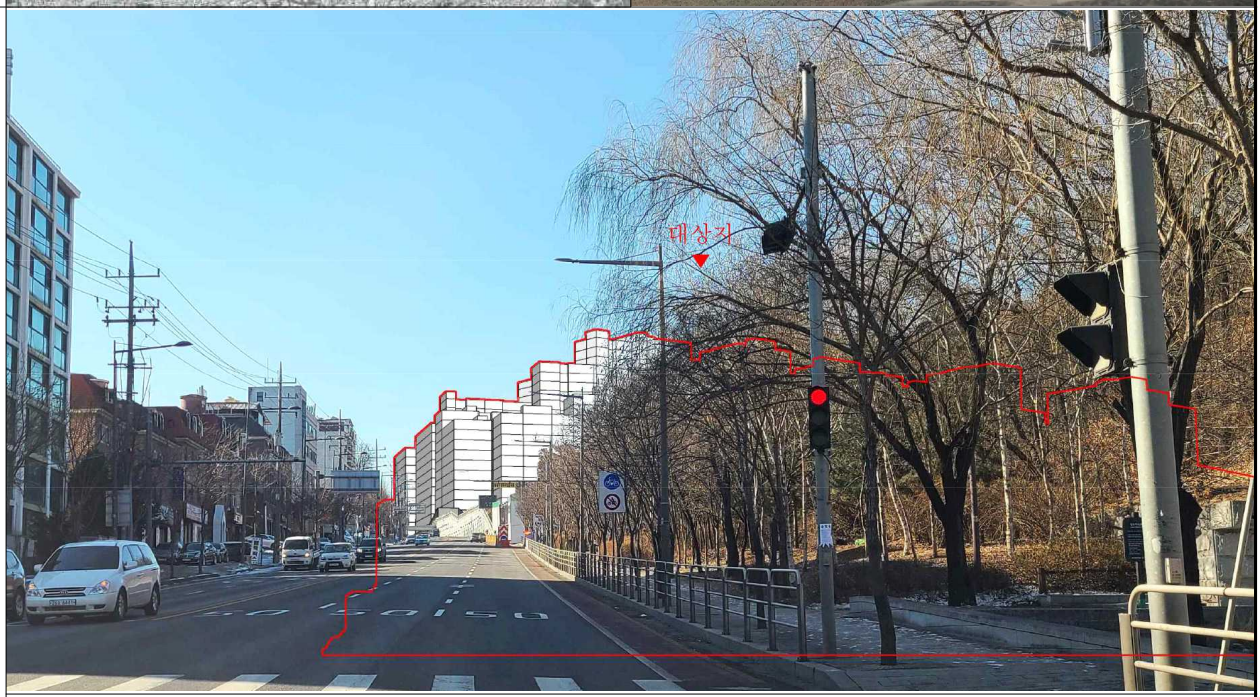
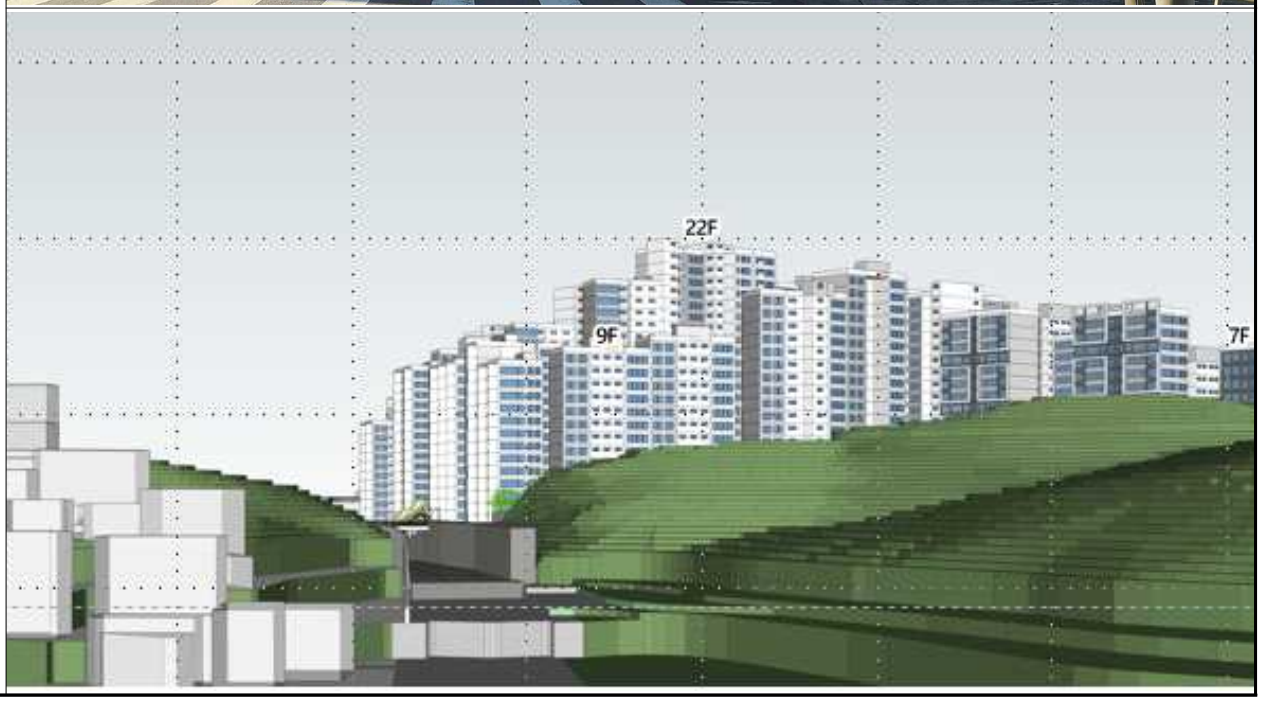


첨부6. 스카이라인 계획

- 층수 (현재2~7개층) 변화를 통해 리드미컬한 텐트형 스카이라인이 형성되어 있고, 중앙부 최고층수 22층에서 경계부 9층으로 설치하여 2~4개층씩 단차를 두어 텐트형 구조로 계획하였음

구분	KEY-MAP	현황사진
조망점 ③		
사업 시행 후	 	

구분	KEY-MAP	현황사진
조망점 ④		
사업 시행 후	 	

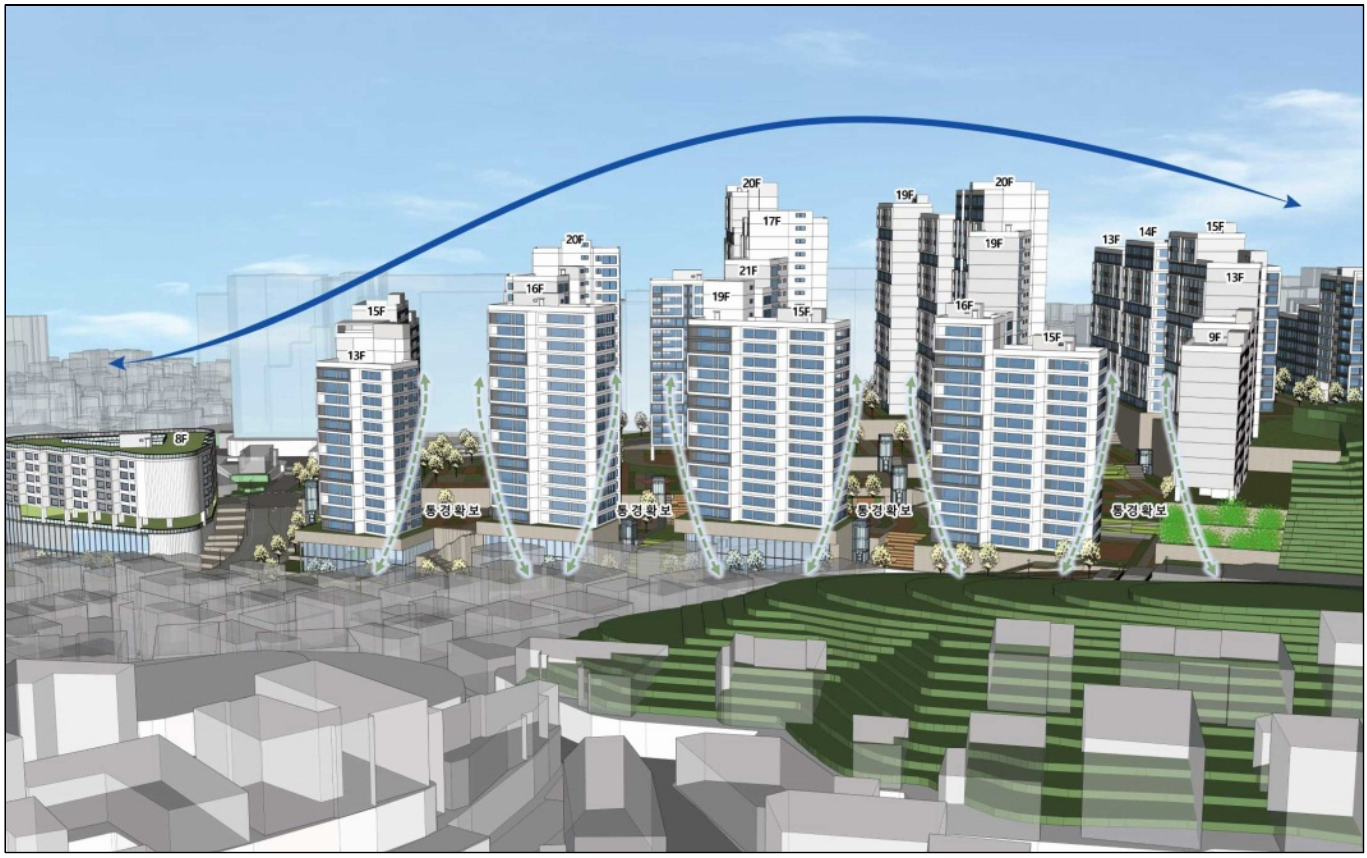
구분	KEY-MAP	현황사진
조망점 ⑥		
사업 시행 후	 	

첨부7. 월계로변 연도형 장벽에 대한 위압감 완화

• 위압감 완화를 위해 통경축을 확보할 수 있는 방사형 건축배치로 개방감을 주었으며, 단지 중앙부에서 경계부(월계로) 방향으로 낮아지는 텐트형 구조로 높이 계획을 수립하였으며, 향후 위압감 완화를 위해 세부적인 입면재료 및 디자인을 계획하여 건축심의시 제시하도록 하겠음

구분	KEY-MAP	현황사진
조망점 ⑧		
사업 시행 후		

▮ 단지 중앙에서 텐트형 구조로 높이계획 수립





▌ 단지 내 트임축 형성

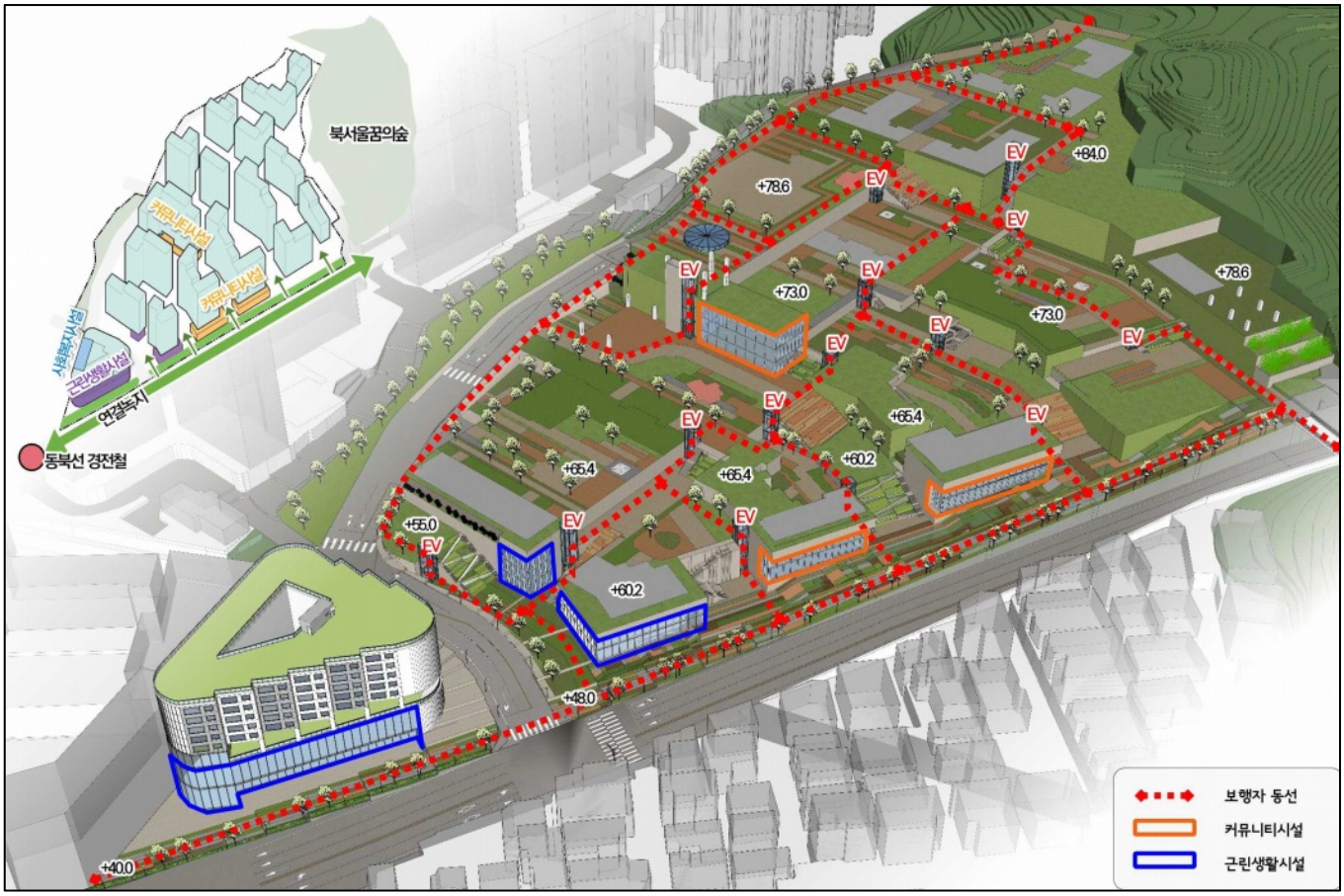


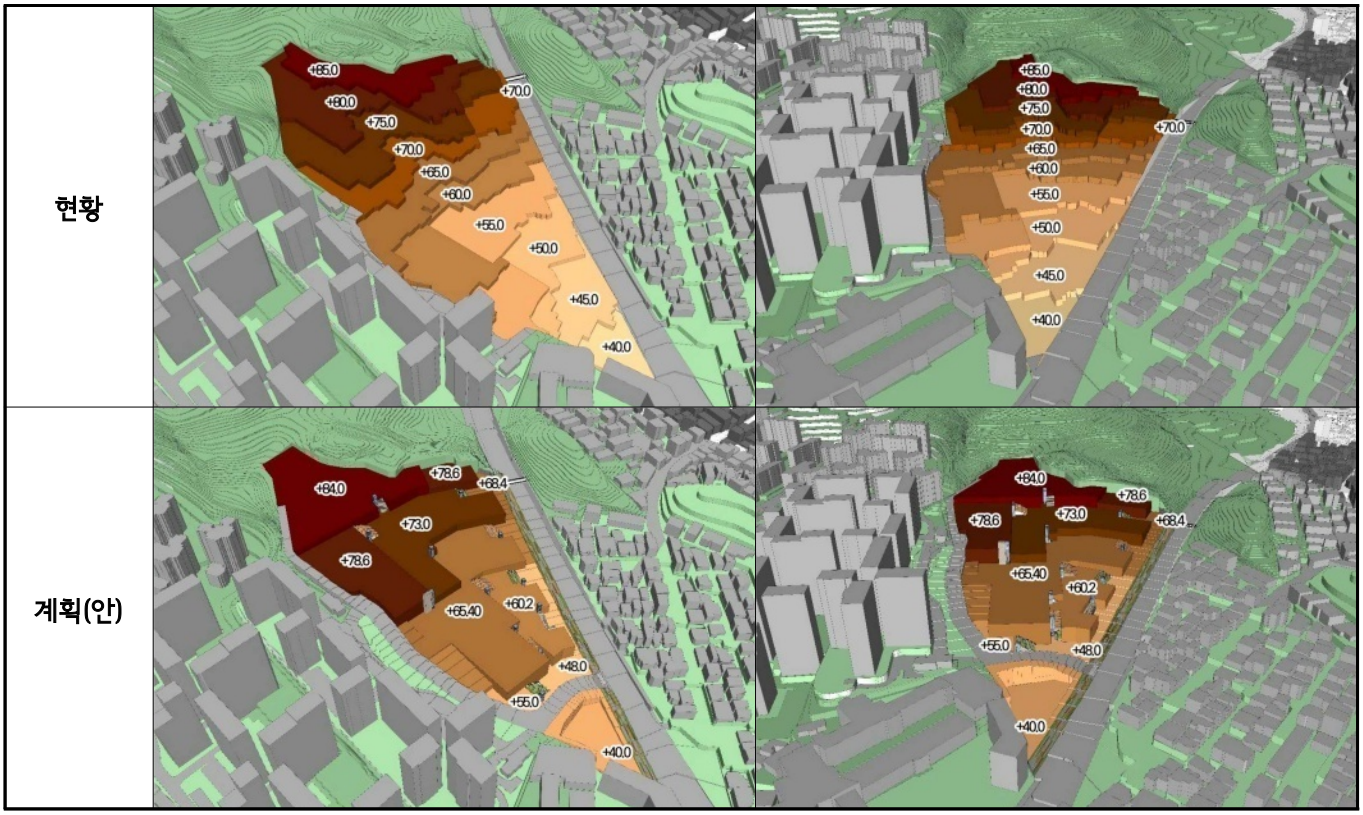
▌ 조감도



첨부8. 주민공동이용시설 배치를 고려한 대지조성계획

- 옹벽발생을 최소화하기 위한 대지조성계획을 수립하였으며, 불가피하게 발생하는 대지 단차를 활용하여 주민공동이용시설을 배치함
- 주민공동이용시설은 신속통합기획 가이드라인의 배치 권장 구간을 준수하였음



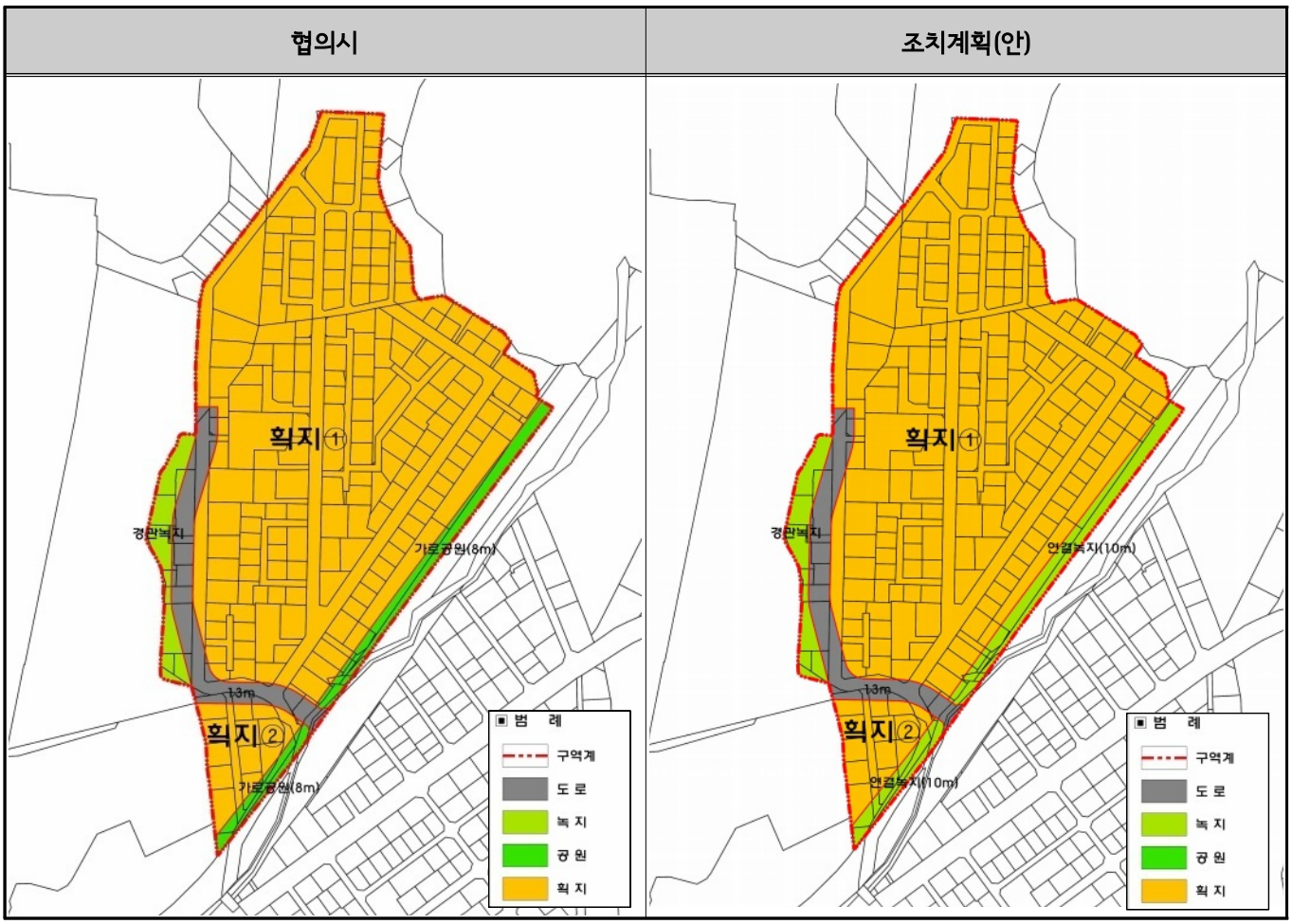


첨부9. 월계로 가로공원(8m) → 연결녹지(10m) 계획

- 가로공원(8m)은 도시민의 산책공간의 역할을 하는 등 여가·휴식을 제공하는 연결녹지(10m)로 변경하였으며, 「도시공원·녹지의 유형별 세부기준 등에 관한 지침」 상 설치 기준에 부합하도록 조성하겠음
- 2030 생활권계획 상 삼각산 지역생활권에 포함된 지역으로 생활서비스분석결과 대상지는 공원 서비스 소외지역에 해당하지 않음

▌ 토지이용계획(안)

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		협의시	증·감	조치계획(안)		
합계		53,379.7	-	53,379.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	7,394.2	증)620.7	8,014.9	15.0	-
	도로	3,248.6	-	3,248.6	6.1	-
	공원	2,509.6	감)2,509.6	-	-	-
	녹지	1,636.0	증)3,130.3	4,766.3	8.9	-
획지	소계	45,985.5	감)620.7	45,364.8	85.0	-
	획지1	43,315.1	감)451.6	42,863.5	80.3	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	2,670.4	감)169.1	2,501.3	4.7	복합시설



▮ 삼각산 지역생활권 생활서비스분석

분석종합

구분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정성 분석	주민의견 분석	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 필요시설 (중,소규모)	주민요구 필요시설 (중규모)	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중규모)
정량 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생
	공급불균형 분석	부족	부족	충분	부족	충분	충분	부족

분석종합

분석결과 (참고사항)

▪ 우선적 시설공급 고려 대상 : 공원, 주차장, 노인여가복지시설, 공공체육시설

(주민의견의 필요시설, 이용반경의 소외지역 발생, 평균지표의 부족시설에 해당)

- 공원 : 서울시 평균값 대비 약 11.4ha 부족, 일부 지역에 소외지역이 발생하고, 주민의견에서 소규모 시설을 필요로하여 향후 개발계획을 고려한 시설확충 필요
- 주차장 : 서울시 평균값 대비 약 240면 부족, 주민필요시설로, 소외지역이 발생되어 접근성 및 이용성을 고려한 자치구 단위의 단계별 공급/운영계획 우선수립 필요
- 노인여가복지시설 : 서울시 평균값 대비 약 1개소 부족, 주민필요시설로, 소외지역이 발생되어 접근성 및 이용성을 고려한 자치구 단위의 단계별 공급/운영계획 우선수립 필요
- 공공체육시설 : 서울시 평균값 대비 약 4개소 부족, 주민필요시설로, 소외지역이 발생되어 접근성 및 이용성을 고려한 자치구 단위의 단계별 공급/운영계획 우선수립 필요

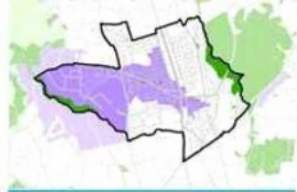
수요분석

■ 주민의견 분석 : 주민참여단의 필요시설 요구사항파악 ■ 보행이용 분석 : 보행거리 내 서비스소외 발생여부파악 ■ 공급불균형 분석 : 서울시 공급 수준(시 평균값) 대비 부족 여부파악

보행이용 분석 (지역 생활서비스시설, 7개 계획항목)

서비스소외지역

구분	공원 (반경 250/500m 차등 적용)	주차장 (노약자 고려 반경 400m 적용)	도서관 (반경 800m 적용)	노인여가복지시설 (노약자 고려 반경 400m 적용)
서비스 소외 지역				
결과	서비스소외지역 발생	서비스소외지역 발생	서비스소외지역 미발생	서비스소외지역 발생

구분	청소년아동복지시설 (반경 800m 적용)	보육시설 (노약자 고려 반경 400m 적용)	공공체육시설 (반경 800m 적용)
서비스 소외 지역			
결과	서비스소외지역 미발생	서비스소외지역 미발생	서비스소외지역 발생

생활서비스시설	서비스 소외지역	이용 반경
공원	일부 발생	250/500
주차장	일부 발생	400
도서관	미발생	800
노인여가복지시설	전역 발생	400
청소년 아동복지시설	미발생	800
보육시설	미발생	400
공공체육시설	일부 발생	800

이용반경 서비스소외지역에 의한 **보행이용 분석 결과**

- 노인여가복지시설은 생활권 전역에 소외지역 분포, 자치구의 단계별 공급계획 수립 통해 체계적 공급을 요함
- 공원, 주차장, 공공체육시설은 일부지역에 서비스소외지역이 발생

첨부10. 입체적 도시계획시설 결정(도로)

<도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙>

제4조(입체적 도시·군계획시설결정)

① 도시·군계획시설이 위치하는 지역의 적정하고 **합리적인 토지이용을 촉진하기 위하여 필요한 경우에는 도시·군계획시설이 위치하는 공간의 일부만을 구획하여 도시·군계획시설결정을 할 수 있다**. 이 경우 당해 **도시·군계획시설의 보전, 장래의 확장가능성, 주변의 도시·군계획시설 등을 고려하여 필요한 공간이 충분히 확보되도록 하여야 한다.**

② 제1항의 규정에 의하여 도시·군계획시설을 설치하고자 하는 때에는 미리 **토지소유자, 토지에 관한 소유권외의 권리를 가진 자 및 그 토지에 있는 물건에 관하여 소유권 그 밖의 권리를 가진 자와 구분지상권의 설정 또는 이전 등을 위한 협의를 하여야 한다.**

③ 도시지역에 건축물인 도시·군계획시설이나 건축물과 연계되는 도시·군계획시설을 결정할 때에는 도시·군계획시설이 위치하는 공간의 일부만을 구획하여 도시·군계획시설결정을 할 수 있는지를 우선적으로 검토하여야 한다.

④ 도시·군계획시설을 결정하는 경우에는 시설들을 유기적으로 배치하여 보행을 편리하게 하고 대중교통과 연계될 수 있도록 하여야 한다.

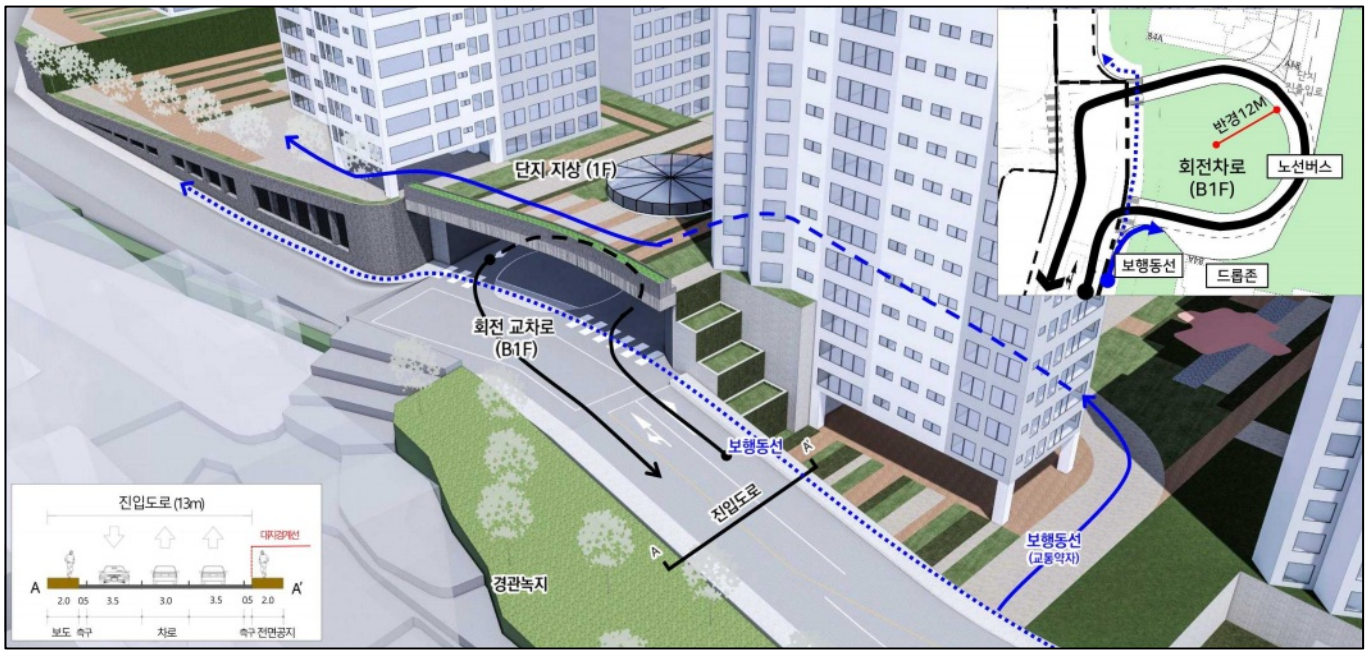
- 고저차가 큰 본 구역 지형을 활용하여 마을버스 회차공간을 공동주택획지 하부에 입체적 도로로 계획하였으며, 민간부지 접도를 위한 도로 계획으로 재산권 침해 최소화 등 합리적인 토지이용계획수립을 하고자 함

  ※ 입체적 도시계획시설(도로)은 기부채납시설이 아님

▮ 사유지(임야) 현황사진



▌ 마을버스 회차공간 예시도



▌ 강북구 도로관리과 마을버스 회차공간 관련 협의의견

1. 지하차도 구조물(조명시설 포함)은 정비사업 원인자인 미아4-1구역 주택재건축 정비사업 조합측에서 관리
2. 지하차도 하부 포장도로는 도로 유지관리부서인 강북구(도로관리과)에서 관리

⇒ 지하차도 구조물(조명시설 포함)은 정비사업 원인자인 조합에서 관리할 계획임

첨부11. 건축물 기부채납 산정

• 대상지는 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 및 「2022 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」에 따라 설치비용 및 부지가액을 적용하였음

• 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(도시계획국_2022.10) 적용

- 환산 부지면적(㎡) = $\frac{\text{공공시설등 설치비용(원) + 현금 기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡)}}$

- 설치비용 산정식 = 설치비용 기준 × 건축연면적
- 설치비용 기준

구분	건축비 기준	비고
공공임대주택	**공공건설임대주택 표준건축비 준용**	**별도의 산정기준을 정하는 경우에는 그에 따름**
기숙사, 오피스텔	공공임대주택 설치비용 기준 준용	공공주택 특별법 제2조의2, 공공주택 특별법 시행령 제4조제2호의 오피스텔
공공임대상가, 공공임대산업시설	「수도권정비계획법」에 따라 매년 고시하는 표준건축비 준용	-
그 외 공공시설 등	**공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 (서울특별시 기술심사담당관)**	**가이드라인 개정되는 경우 그에 따름**

※ 설치비용은 부가가치세 면세된 단가 적용

- 환산부지면적은 도시계획위원회 또는 도시건축공동위원회 심의시 개략적인 산출근거로 인센티브량을 산정 하고 인허가시 구체적인 내역서를 작성하여 원가계산 전문기관에 의뢰하여 검증을 받고, 관리청의 확인 후 최종 인센티브량을 결정함에 따라 추후 변경될 수 있음

① 건축물	대지+환산	**2,668.3㎡**	시설명 (세부용도)	관리청 (운영부서)	배치 (층수)
			어르신복지센터, 수어통역센터, 청소년 아지트	강북구청 (어르신복지과, 생활보장과, 청소년과)	획지2 (지하2층, 지상3~8층)
	대지(지분) 면적	848.8㎡	개별공시지가 (2배 적용)	5,827,860원/㎡	
				기준	2022년 기준
	환산부지면적	(3,410,000원/㎡ × 3,109.7㎡) ÷ 5,827,860원/㎡ = 1,819.5㎡	건축비	3,410,000원/㎡(면세단가 적용)	
	연면적	3,109.7㎡		기준	2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 (종합사회복지관)
② 건축물	대지+환산	**1,830.9㎡**	시설명 (세부용도)	관리청 (운영부서)	배치 (층수)
			임대주택 (전용 59㎡-30세대)	서울시 (SH공사)	소셜믹스
	대지(지분) 면적	1,095.6㎡	개별공시지가 (2배 적용)	5,827,860원/㎡	
				기준	2022년 기준
	환산부지면적	(1,049,324원/㎡ × 4,083.9㎡) ÷ 5,827,860원/㎡ = 735.3㎡	건축비	1,049,324원/㎡(면세단가 적용)	
	연면적	4,083.9㎡		기준	공공건설임대주택 표준건축비(2023.02.01) ※ 층별 건축비 평균값 적용

※ 건축물 기부채납은 관련부서 협의 및 수요조사 결과에 따라 변경될 수 있음

※ 건축물 토지환산면적은 도시계획위원회 또는 도시건축공동위원회 심의시 개략적인 산출근거로 인센티브량을 산정하고 인허가시 구체적인 내역서를 작성하여 원가계산 전문기관에 의뢰하여 검증을 받고, 관리청의 확인 후 최종 인센티브량을 결정함에 따라 추후 변경될 수 있음

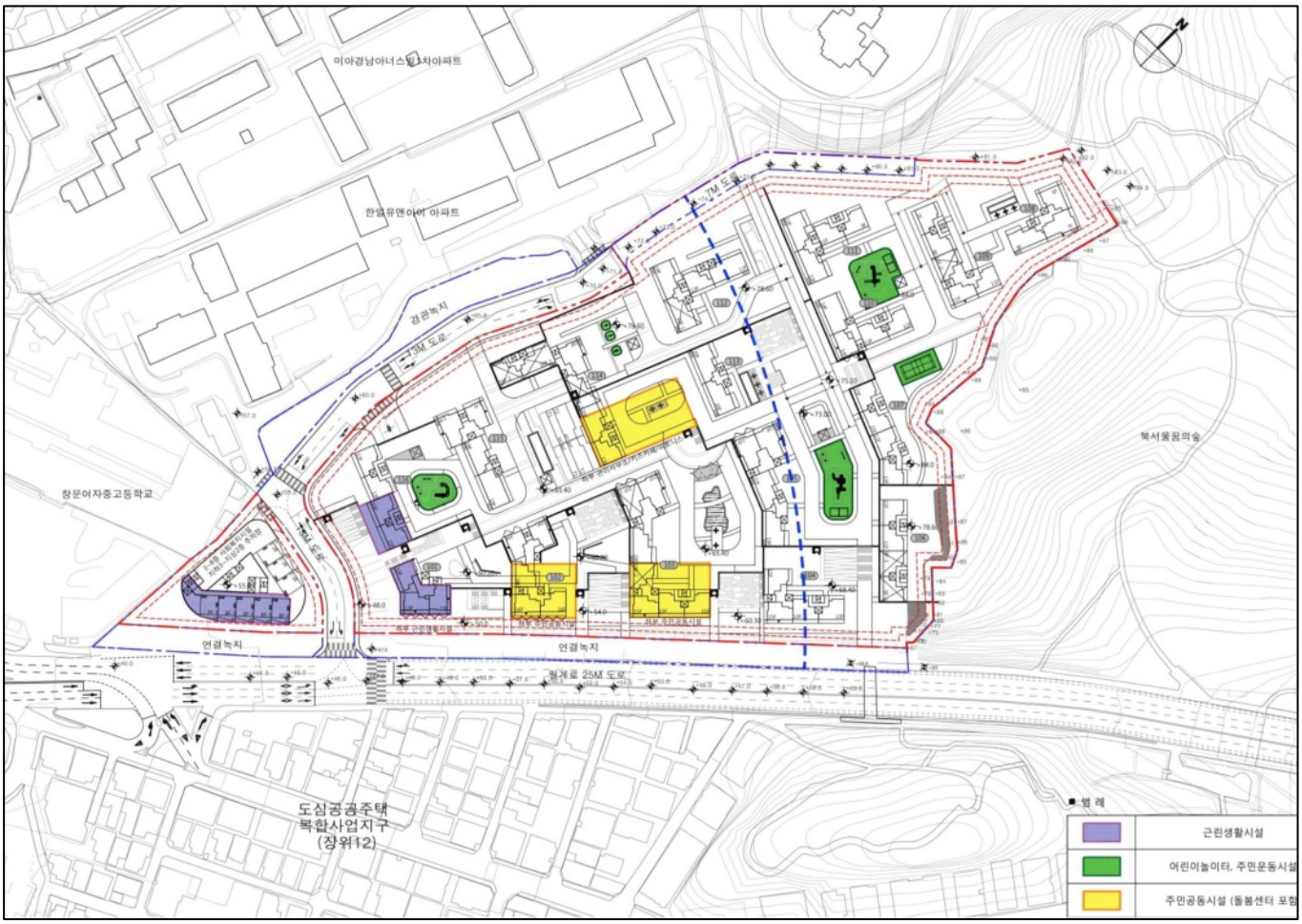
첨부12. 주민공동이용시설 내 다함께돌봄센터(우리동네키움센터) 공간 조성

▮ 공동이용시설 계획(안)

구분	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공동 이용시설	경로당	강북구 미아동 8-373번지 일대	139.77	증) 240.23	380.0	-
	어린이집		200.00	증) 400.0	600.0	
	주민공동시설		125.54	증) 2,054.46	2,180.0	
	다함께돌봄센터		-	증) 120.0	120.0	
	관리사무실		104.10	증) 245.9	350.0	
	어린이놀이터		1,382.00	증) 68.0	1,450.0	
	주민운동시설		530.00	감) 130.0	400.0	
	작은도서관		-	증) 300.0	300.0	
계			2,481.41	증) 3,298.59	5,780.0	

※ 서울시 주택조례 제8조의4(주민공동시설) ⇒ 1,000세대 이상(500㎡에 세대당 2㎡를 더한 면적 × 1.25)
⇒ [(500㎡+1,030세대×2.0㎡/세대)×1.25] = 3,200.0㎡이상(의무면적)

▮ 주민공동이용시설 계획(안) 위치도



첨부13. 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서 재검토

• 중로에 대한 기점, 종점은 지번을 확인하여 수정하였으며, 협의시 누락된 기정 소로는 폐지 계획하였음

※ 협의의견 반영에 따라 일부 도로조서 및 선형은 변경되었음

협의시

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	39	25~30	간선 도로	5,110 (332)	마아동 42-13	하계동 184-1	일반 도로	-	-	-
변경	대로	3	39	25~30	간선 도로	5,110 (332)	마아동 42-13	하계동 184-1	일반 도로	-	-	가로공원 중복결정 및 도로선형 변경
기정	중로	3	-	12 15 20	국지 도로	310	마아4동 8-336	마아4동 8-407	일반 도로	-	서고2009-307호 (09.08.06)	-
변경	중로	3	-	13	국지 도로	247	마아동 8-437	마아동 8-65	일반 도로	-	-	도로선형 변경
신설	소로	3	-	5~18	국지 도로	47	마아동 8-64	마아동 8-65	일반 도로	-	-	주) 입체적 도시계획시설 (마을버스회차공간)
신설	소로	3	-	7	국지 도로	132	마아동 8-65	마아동 8-437	일반 도로	-	-	주) 입체적 도시계획시설

※ ( ) 정비구역에 포함되는 사항

주) 입체적 도시계획시설은 사유지에 설치하는 사항으로 기부채납 대상에서 제외함

조치계획 (안)

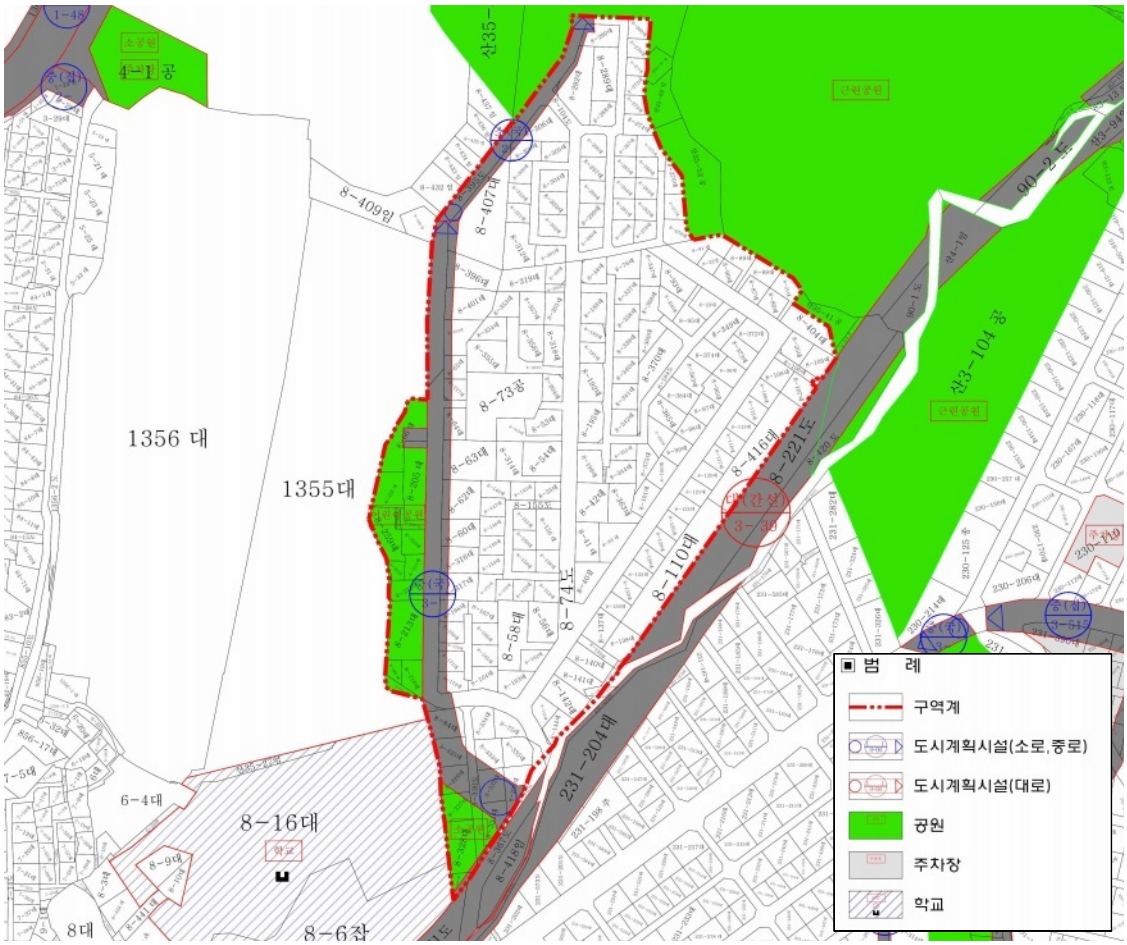
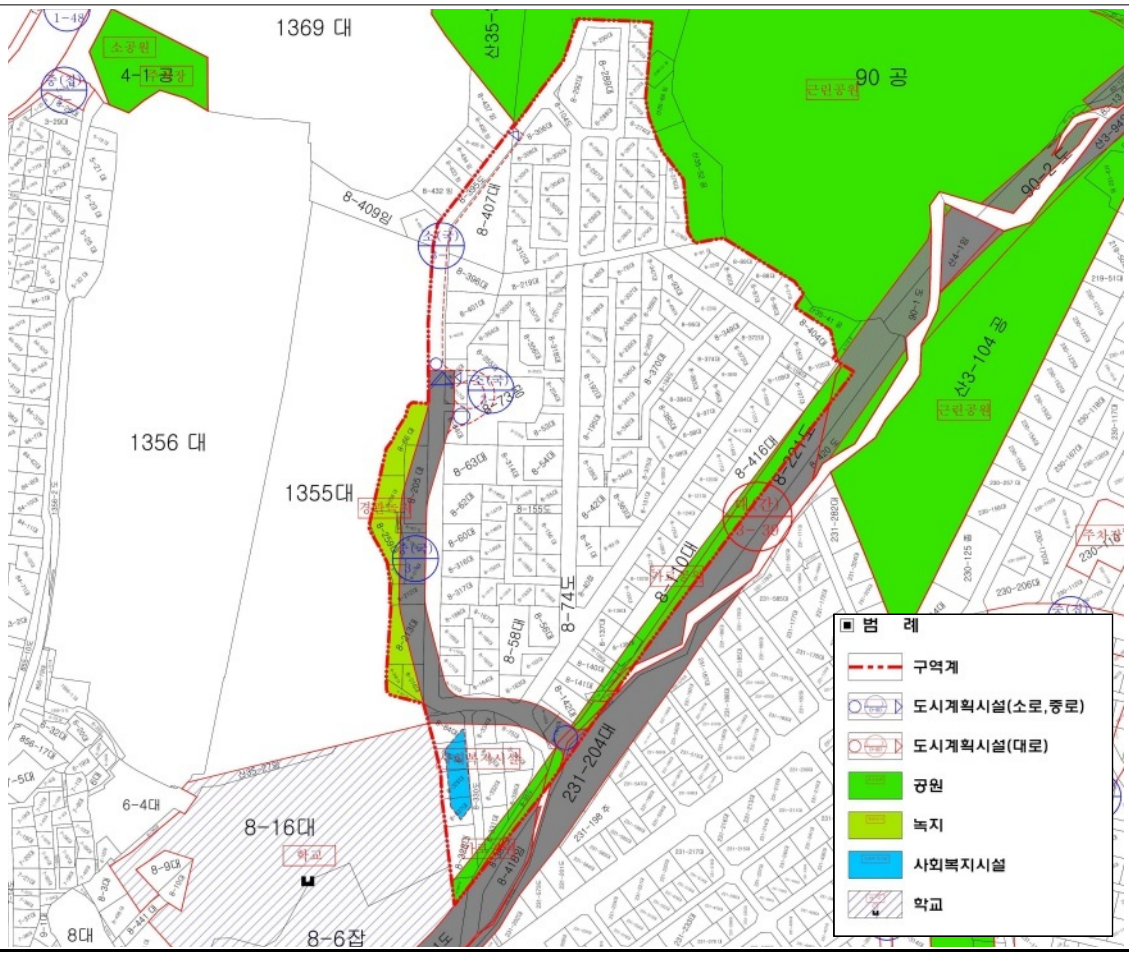
○ 도로 결정(변경) 조서

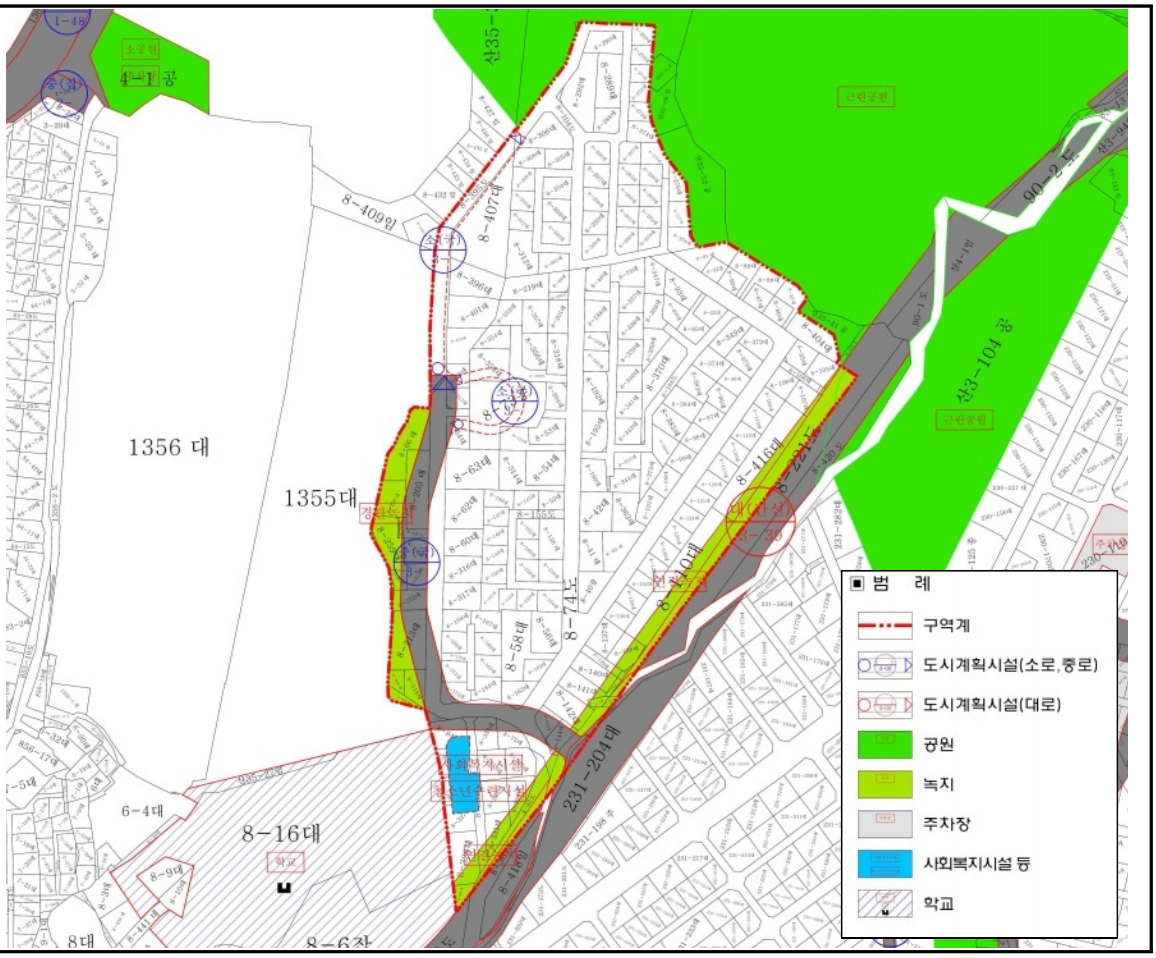
구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	39	25~30	간선 도로	5,110 (332)	마아동 42-13	하계동 184-1	일반 도로	-	-	-
변경	대로	3	39	25~30	간선 도로	5,110 (332)	마아동 42-13	하계동 184-1	일반 도로	-	-	가로공원 중복결정
기정	중로	3	-	12 15 20	국지 도로	310	마아4동 8-336	마아4동 8-407	일반 도로	-	서고2009-307호 (09.08.06)	-
변경	중로	3	-	13	국지 도로	247	마아동 8-144	마아동 8-65	일반 도로	-	-	도로선형 변경
신설	소로	3	-	4.5	국지 도로	80	마아동 8-64	마아동 8-65	일반 도로	-	-	주) 입체적 도시계획시설 (마을버스회차공간)
신설	소로	3	-	7	국지 도로	132	마아동 8-65	마아동 8-437	일반 도로	-	-	주) 입체적 도시계획시설
폐지	소로	2	-	8	국지 도로	126	마아4동 8-407	마아4동 산35-17	일반 도로	-	서고2009-307호 (09.08.06)	-

※ ( ) 정비구역에 포함되는 사항

주) 입체적 도시계획시설은 사유지에 설치하는 사항으로 기부채납 대상에서 제외함

▌ 도시계획시설 결정도

기정 (09.08.06)	
협의시	

변경(안)	 4-1 공 8-409임 8-407대 1356 대 1355대 8-63대 8-58대 8-74도 8-416대 8-210대 231-204대 6-4대 8-16대 8대 8-6장 근린공원 산3-104 공 범 례 구역계 도시계획시설(소로,중로) 도시계획시설(대로) 공원 녹지 주차장 사회복지시설 등 학교

첨부7

정비구역지정 및 정비계획 변경(안) 관련부서 재협의의견 및 조치계획

(`23.03.13~04.04)

미아4-1구역 주택재건축정비사업 정비구역지정 및 정비계획 변경(안) 관련부서 재협의의견 및 조치계획

[협의기간 : 2023.03.13 ~ 2023.04.04]

2023. 04

미아4의1구역 주택재건축정비사업 조합

미아4-1구역 주택재건축사업 관련부서 재협의의견 및 조치계획

■ 협의기간 : 2023.03.13 ~ 2023.04.04

<재협의의견>

<table>
<tr><th>구분</th><th>협의의견</th><th>조치계획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">서울시
공공자산과</td><td>○사회복지시설은 세부운영계획 수립 후 수요·공급 통합관리시스템에 등재하시고, 관련 위원회 상정 전 미등재 시 우리부서와 협의하여 다양한 공공기여 방안을 검토하시기 바람</td><td>○기부채납시설(사회복지시설, 청소년수련시설)은 심의상정 전에 운영계획을 수립하여 수용·공급 통합관리시스템에 등재하도록 하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td>○공공기여 건축물 계획변경 시 변경사항(용도, 면적, 규모, 위치 등)에 대하여 우리부서와 협의하시기 바라며, 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따라 관련규정을 적용·검토하시기 바람</td><td>○공공기여 건축물 계획변경 시 담당부서와 협의하겠으며, 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 따라 관련규정을 적용하였음</td><td>반영</td></tr>
<tr><td rowspan="2">서울시
도시계획
상임과</td><td>○금회 재협의(안)의 공공기여계획은 기정 ‘미아4-1구역 신속통합기획 가이드라인’('22.11) 변경을 포함하고, 전체 공공기여 면적 증가(5,373.2㎡→5,804.4㎡)에도 불구 ‘공공임대상가 삭제’(363.4㎡→0㎡) 및 ‘공공임대주택 축소’(2,284.3㎡→1,830.9㎡)된 바, 다음 사항 적정성 검토 필요</td><td>○순부담 기준(10%이상)을 충족하기 위해 추가로 공공임대상가 및 공공임대주택을 공공기여한 사항이며, 가로공원(8m)이 연결녹지(10m)로 변경됨에 따라 공공기여 면적이 증가한 사항으로 순부담 기준에 맞추기 위해 재협의시 공공임대주택을 조정하였으나 추가 무상양도 면적이 증가함에 따라 기부채납 공공임대주택이 증가하였음
또한 공공임대상가는 운영 및 관리주체를 특정하기 어려워, 기 계획된 사회복지시설 등(어르신복지센터, 수어통역센터, 청소년아지트)을 확대하여 지역주민들의 복지향상에 기여할 계획임
※ 순부담 및 임대주택 비교표
<table>
<tr><th>구분</th><th>기부채납
공공임대주택</th><th>공공기여율</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>협의시</td><td>45세대</td><td>10.1%</td><td>가로공원(8m)</td></tr>
<tr><td>재협의시</td><td>30세대</td><td>10.9%</td><td>-연결녹지(10m)
-무상양도면적 증가</td></tr>
<tr><td>조치(안)</td><td>40세대</td><td>10.1%</td><td>-</td></tr>
</table></td><td>-</td></tr>
<tr><td>○공원·녹지계획은 가로공원(폭 8m)을 연결녹지(폭 10m)로 변경함에 따라 최초 협의(안) 대비 면적이 증가(4,145.6㎡→4,766.3㎡)하였으나, 대상지는 북서울꿈의숲 연접 지역인 바, ‘타 공공기여시설 우선 확보’ 및 ‘일반 시민 이용 편의성’ 등 측면에서 서측 경관녹지(1,636㎡)의 순부담 인정 적정성 등 검토 필요</td><td>○경전철 신설에 따라 북서울꿈의숲과 연계되도록 월계로변 보행 및 녹지네트워크 조성을 위해 가로공원(8m)을 계획하였으나 관련부서 협의의견을 반영함에 따라 연결녹지(10m)로 변경하였음
또한 공공기여시설은 2030생활권 계획 생활서비스 분석 및 입안권자 수요조사 결과를 반영하여 계획을 수립하였으며, 경관녹지는 기존 공동주택(한일유앤아이)이 위치하고 있어 차량소음·프라이버시 침해 등을 고려하여 진입도로(13m)변에 완충공간을 조성한 사항으로 순부담 적정성과 관련하여 심의를 통해 결정하도록 하겠음</td><td>일부
반영
(첨부1)</td></tr>
</table>

구분	협의의견	조치계획	비고
서울시 도시계획 상임과	○기정 도시계획시설(도로:대로 3-39)와 중복결정 계획한 동측 연결녹지는 두 시설 모두 지상에서 이용되는 시설인 바, 중복결정 적정성을 검토하고, 실제 보도로 이용될 부분을 명확히 하여 각 기능에 정합되는 도시계획시설로 계획 필요	○월계로변 옹벽 내 보도까지 도시계획시설(대로 3-39호선)으로 결정되어 있어 북서울꿈의숲 연계를 위한 월계로변 보행 및 녹지네트워크 조성계획과 이용기능이 중복되는 사항으로 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제3조에 의거하여 합리적인 토지이용계획 수립을 위해 월계로 차선에 영향을 주지 않는 범위에서 옹벽 내 보도구간에만 도시계획시설(연결녹지)을 중복결정하는 사항임	일부 반영 (첨부2)
	○사회복지시설 및 청소년수련시설계획(2,668.3㎡, 지상 3~8층)은 획지2 내에 입체적 결정 계획한 바, 계획 위치는 신속통합기획 가이드라인과의 정합성을 검토하고, 정비계획 상 '입체적 결정 범위' 및 '각 시설별 세부 도입 용도 및 순부담 면적' 등을 명확히 제시 필요	○사회복지시설 및 청소년수련시설계획은 지형의 단차로 인해 이면부에서는 보행진입이 가능한 사항으로 신속통합기획 가이드라인을 준수하였음 또한 입체적 결정범위, 각 시설별 세부 도입용도 및 순부담 면적을 제시하였음	반영 (첨부3)
서울시 재정비 촉진과	○도시 및 주거환경정비법 제97조(정비기반시설 및 토지등의 귀속) 제3항 제4조 및 서울시 도시 및 주거환경정비 조례 제54조에 따라 강북구 미아동 8-395번지 추가 무상양도 여부 등 검토	○강북구 미아동 8-395번지 추가 무상양도 면적을 반영하였음	반영 (첨부4)
서울시 도로계획과	○우리시는 금년도 미아4-1 정비구역과 접한 월계로 구간(폭4차로, 연장 800m)의 지하차도 건설 타당성 조사용역을 시행할 계획 ○현 도로의 일부구간(보도 및 옹벽부)을 '연결녹지'로 중복결정한 사항에 대하여 위 타당성 조사 결과에 따라 차도확장 등의 가능성을 배제할 수 없음을 감안하여 장래 지하차도 건설사업이 추진될 경우 도로사업 추진에 지장이 없도록 정비계획을 검토하여 주시기 바람	○월계로 구간의 지하차도 건설 타당성 조사 결과에 따라 향후 지하차도 건설사업이 추진 될 경우에는 도로사업 추진에 최대한 협조하여 정비계획을 검토하도록 하겠음	추후 반영
서울시 도시관리과	○별도의견 없음	-	-
서울시 시설계획과	○별도의견 없음	-	-
서울시 공원조성과	○별도의견 없음	-	-
서울시 공공주택과	○별도의견 없음	-	-
성북구 건설관리과	○사업시행인가 고시가 되지 않은 상태이므로 매각 등 처분에 관한 사항을 논할 수 없음	○사업시행계획인가시 국공유지에 대한 매각 등 처분에 관한사항을 협의하도록 하겠음	추후 반영

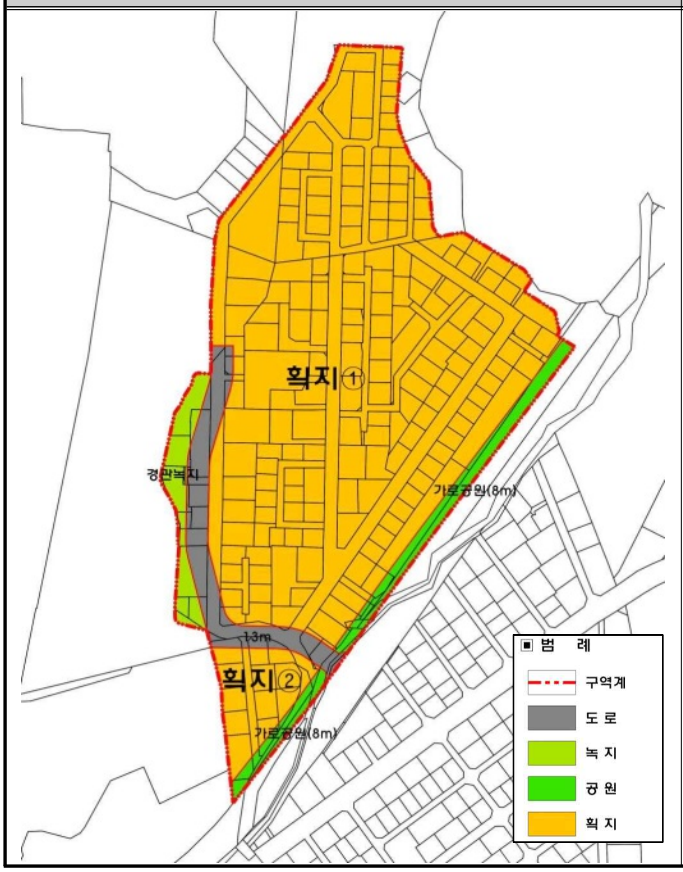
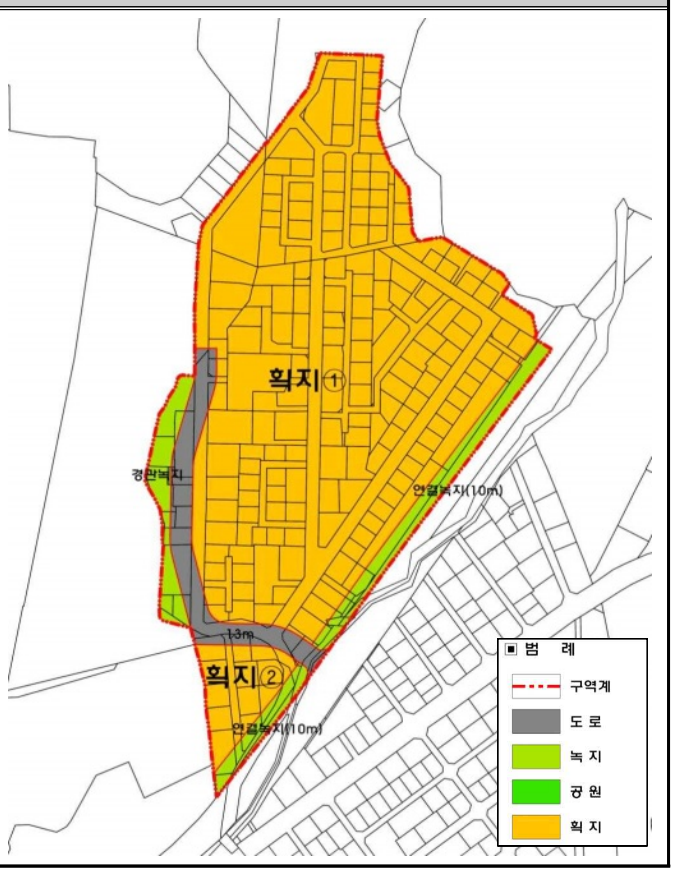
첨부1. 공공기여시설 검토

▌가로공원(8m) → 연결녹지(10m) 변경

구분	재협의 의견	비고
서울시 시설계획과	공원 입지에 대해 적정성 및 타당성 제시 필요. 특히, 계획된 가로공원은 폭이 협소한 세장형으로 시민의 휴식공간 제공 등 공원 기능 발휘에 제약이 있을 것으로 판단되므로 **공원 등을 유기적으로 연결하고 도시민의 산책공간 역할을 하는 선형의 연결 녹지로 변경**	반영
강북구 공원녹지과	결정구간 내 상당부분 경사면이며, 폭원 협소에 따른 공원시설 실질 조성 가능면적 부족하여 향후 공원조성계획 수립시 BF인증에 어려움이 있을것으로 예상됨에 따라 대상지 현황 및 관련 법규기준에 따라 **'가로공원'을 '시설녹지(연결녹지)'로 변경** 요청	반영

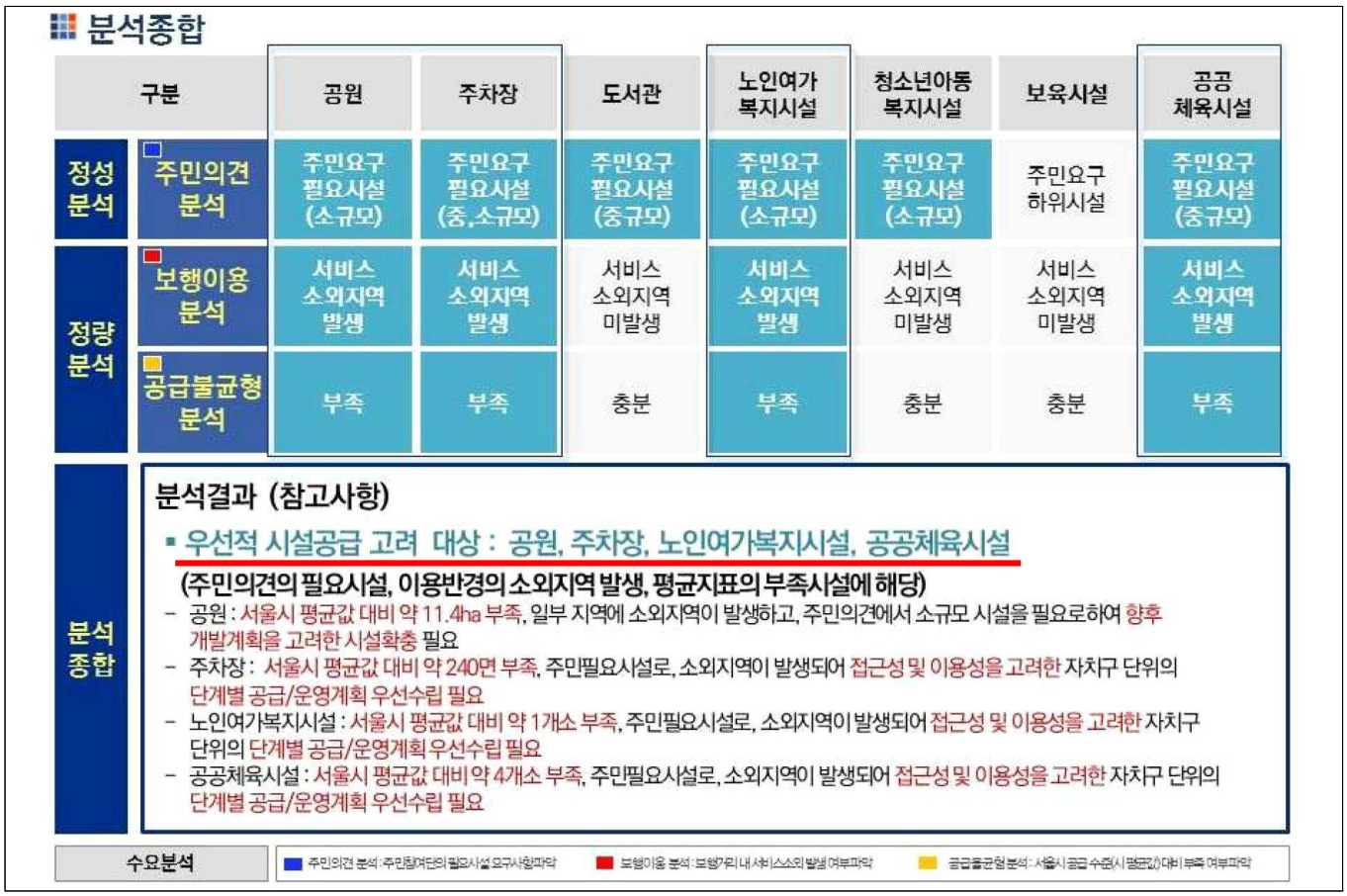
▌토지이용계획(안)

구분	명칭	면적(㎡)			구성비(%)	비고
		협의시	증·감	재협의(안)		
합계		53,379.7	-	53,379.7	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	7,394.2	증)620.7	8,014.9	15.0	-
	도로	3,248.6	-	3,248.6	6.1	-
	공원	**2,509.6**	**감)2,509.6**	**-**	**-**	-
	녹지	**1,636.0**	**증)3,130.3**	**4,766.3**	**8.9**	-
획지	소계	45,985.5	감)620.7	45,364.8	85.0	-
	획지1	43,315.1	감)451.6	42,863.5	80.3	공동주택 등
	획지2	2,670.4	감)169.1	2,501.3	4.7	복합시설

협의시	조치계획(안)
	

▮ 삼각산 지역생활권 생활서비스분석

• 2030 생활권계획 상 우선적 시설공급 고려 대상인 어르신복지센터을 계획하였음



▮ 공공시설 관련 수요조사 결과(`20.10.19~`21.01.13)

• 기부채납공공시설 관련 어르신복지센터 조성 및 운영계획(안)에 대하여 강북구청장 방침 받은 사항으로 협의 결과 별도의견 없음

구분	협의의견(`20.10.19~`21.01.13)	구청장 방침(`21.03.10)
강북구 어르신복지과	○공공시설 기부채납 부지에 사회복지시설(노인복지센터) 설치 요청 -용도 : 프로그램실, 체력증진실, 컴퓨터실 및 물리치료실, 문화휴게실, 다목적실 등	
강북구 생활보장과	○강북구 수어통역센터 필요 -관내 청각장애인을 위한 각종 교육 및 사업 추진	-미아4-1구역 주택재건축 기부채납공공시설 관련- **어르신복지센터 조성 및 운영계획**
강북구 청소년과	○청소년 시설(아지트) 설치 요청 -전용면적 : 300㎡이상 -공간구성 : 청소년 휴식·놀이·문화공간 조성 -운영방법 : 민간위탁(청소년전문단체)	2021.3.10. **도시관리국** **[주 택 과]**

첨부2. 도시계획시설 중복결정(도로, 연결녹지)

- 월계로변 옹벽 내 보도까지 도시계획시설(대로 3-39호선)으로 결정되어 있어 북서울꿈의숲 연계를 위한 월계로변 보행 및 녹지네트워크 조성계획과 이용기능이 중복되는 사항으로 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제3조에 의거하여 합리적인 토지이용계획 수립을 위해 월계로 차선에 영향을 주지 않는 범위에서 옹벽 내 보도구간에만 도시계획시설(연결녹지)을 중복결정하는 사항임

<도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙>

제3조(도시·군계획시설의 중복결정)

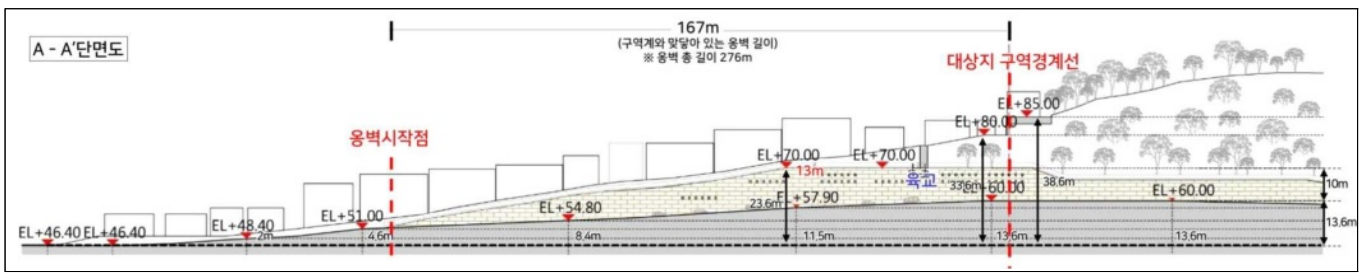
① **토지를 합리적으로 이용하기 위하여 필요한 경우에는 둘 이상의 도시·군계획시설을 같은 토지에 함께 결정할 수 있다.** 이 경우 각 도시·군계획시설의 이용에 지장이 없어야 하고, 장래의 확장가능성을 고려하여야 한다.

② 도시지역에 도시·군계획시설을 결정할 때에는 제1항에 따라 둘 이상의 도시·군계획시설을 같은 토지에 함께 결정할 필요가 있는지를 우선적으로 검토하여야 하고, 공공청사, 문화시설, 체육시설, 사회복지시설 및 청소년수련시설 등 공공·문화체육시설을 결정하는 경우에는 시설의 목적, 이용자의 편의성 및 도심활성화 등을 고려하여 둘 이상의 도시·군계획시설을 같은 토지에 함께 설치할 것인지 여부를 반드시 검토하여야 한다.

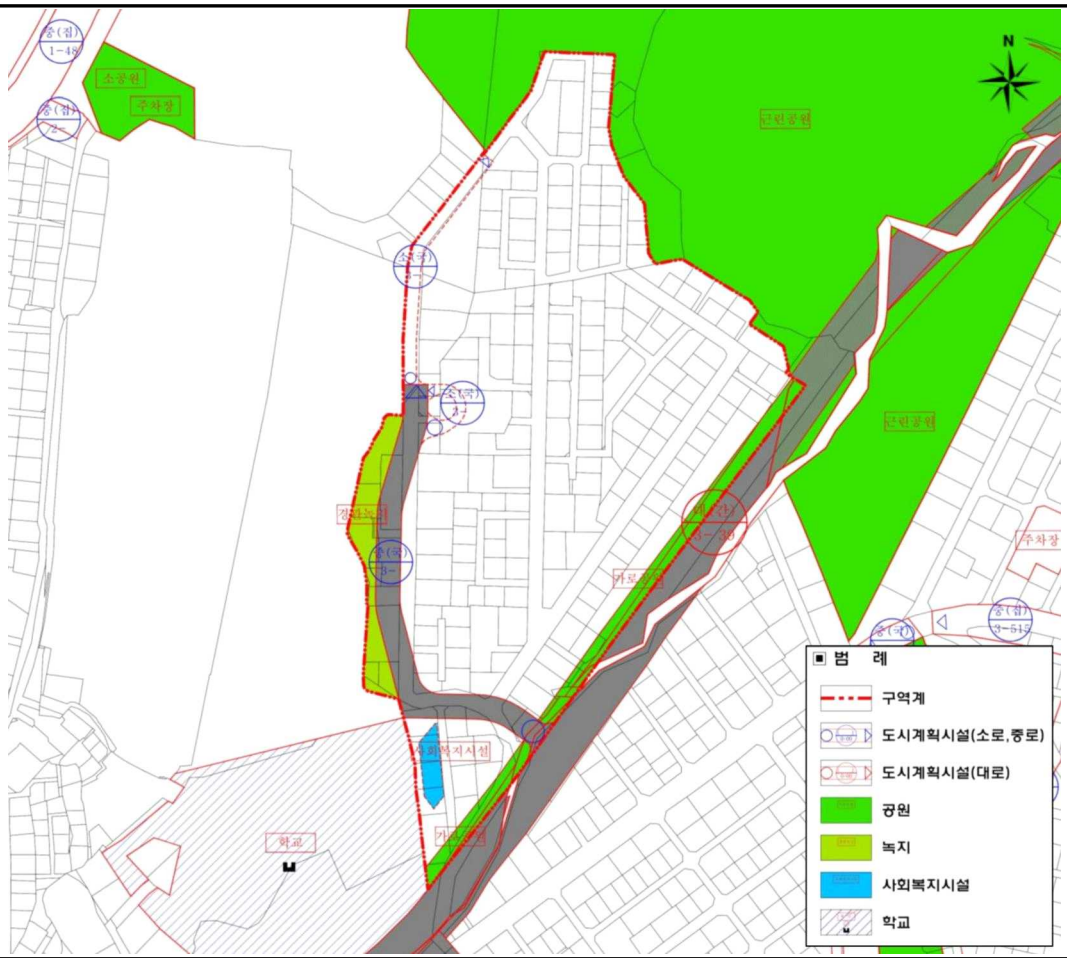
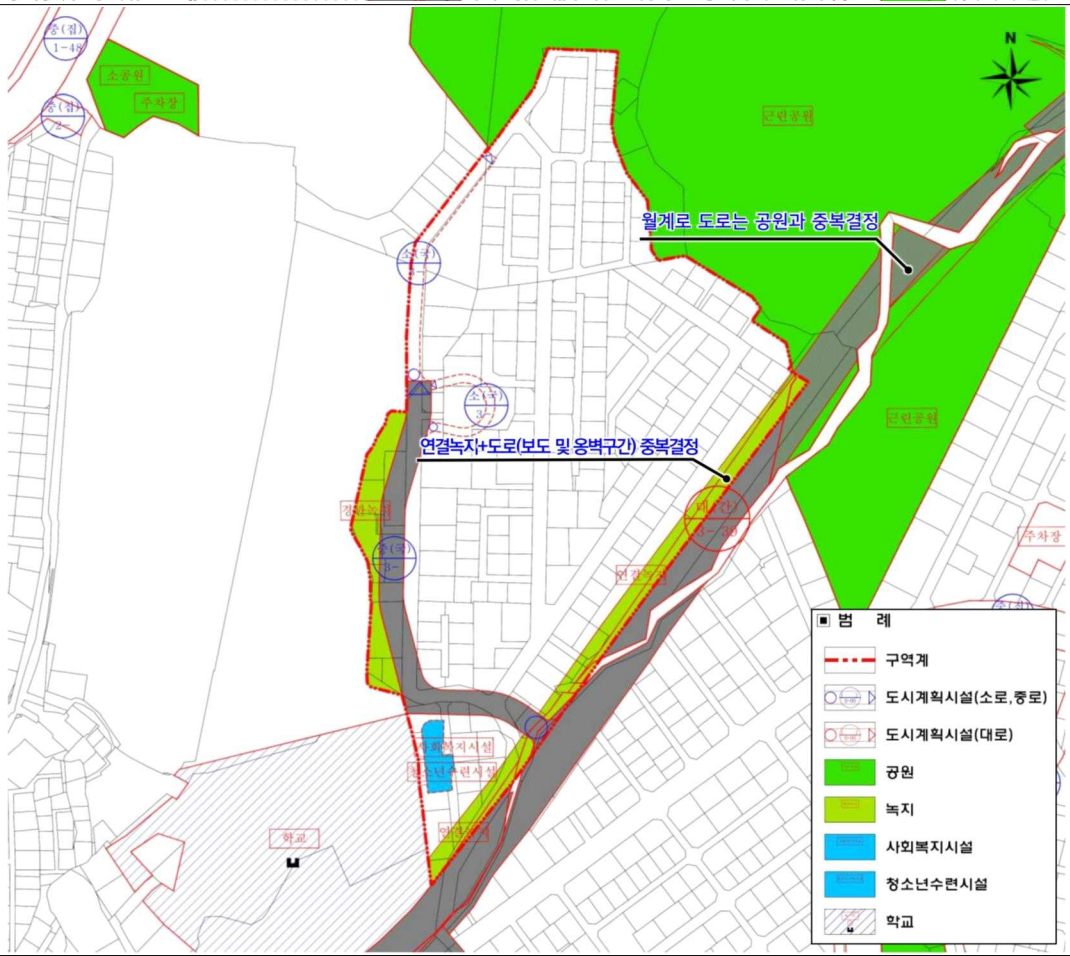
▮ 월계로(대로 3-39호선) 현황사진



▮ 옹벽 현황



▌ 도시계획시설 결정도

협의시	
조치계획 (안)	

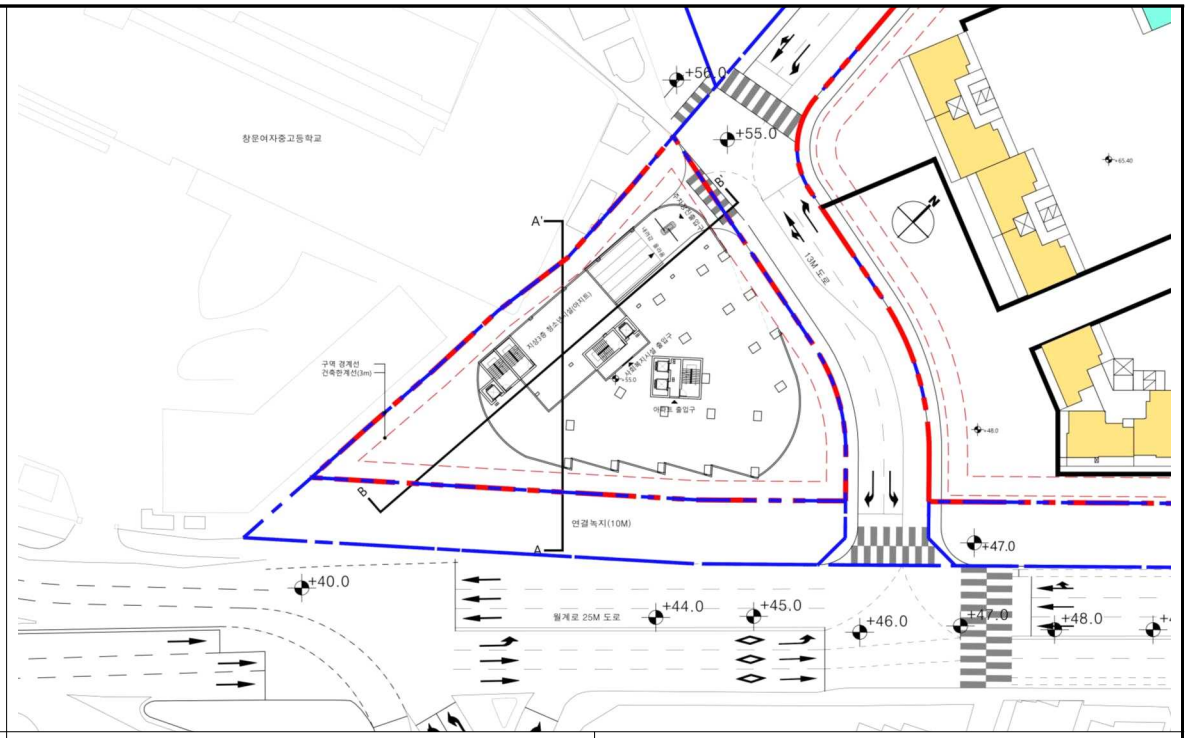
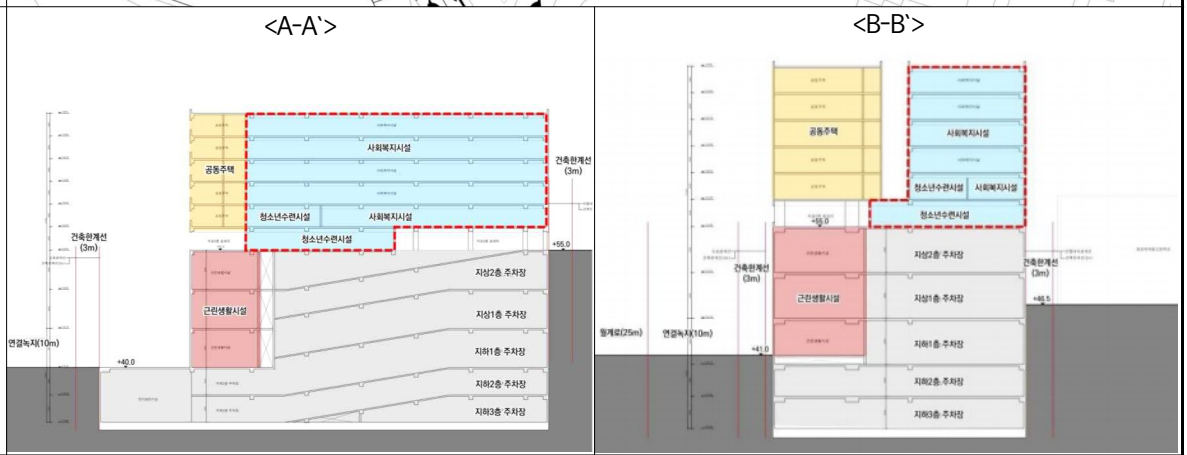
첨부3. 공공시설 등 계획 검토

○사회복지시설 및 청소년수련시설계획은 지형의 단차로 인해 이면부에서는 보행진입이 가능한 사항으로 신속통합기획 가이드라인을 준수하였음

<정비계획 가이드라인-공공시설 등>

○복합시설(획지2) 저층부에 계획(건축물 기부채납)

※ 강북구 수요조사를 통해 필요시설로 검토된 사회복지시설을 우선 반영, 향후 관련부서 협의 및 수요조사 등을 통해 타 공공시설로 변경될 수 있음

<table>
<tr><td>지상3층
평면도</td><td colspan="3"> 
</td></tr>
<tr><td>단면도
(입체적
결정범위)</td><td colspan="3"> 
</td></tr>
<tr><td rowspan="3">기부채납</td><td rowspan="2">사회복지시설</td><td>구 어르신복지과</td><td>어르신복지센터 : 2,200.0㎡</td></tr>
<tr><td>구 생활보장과</td><td>수어통역센터 : 509.70㎡</td></tr>
<tr><td>청소년수련시설</td><td>구 청소년과</td><td>청소년아지트 : 400.00㎡(전용 300.0㎡)</td></tr>
<tr><td colspan="2">연면적 합계</td><td>3,109.7㎡</td></tr>
</table>

▌ 순부담 면적 산정

<table>
<tr><th colspan="4">공공기여 계획(안)</th></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>기정(구역지정)</td><td>변경(안)</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">총 공공기여량</td><td>9,008.0㎡(17.5%)</td><td>13,209.2㎡(24.7%)</td><td>※ 정비기반시설+건축물기부채납</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">기존 국·공유지</td><td>3,870.0㎡</td><td>7,834.7㎡</td><td>※ 무상양도면적은 향후 변경될 수 있음</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">순부담율</td><td>5,138.0㎡(10.0%)</td><td>5,374.5㎡(10.1%)</td><td>※ 구역면적 : 53,379.7㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">정비기반시설</td><td></td><td>9,008.0㎡(17.5%)</td><td>8,014.9㎡(15.0%)</td><td>결정사유</td><td>소유현황</td></tr>
<tr><td>도로</td><td>5,443.0㎡(10.6%)</td><td>3,248.6㎡(6.1%)</td><td>대상지 및 인근단지(한일유앤아이아파트) 진출입을 위한 막다른 도로인 점을 고려하여 도로선형(폭원 및 연장 포함)을 변경</td><td>강북구</td></tr>
<tr><td>공원</td><td>3,565.0㎡(6.9%)</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>녹지</td><td>-</td><td>4,766.3㎡(8.9%)</td><td>-경전철 신설을 고려하여 월계로변 북서울꿈의숲과 연계되도록 보행 및 녹지네트워크 조성
-기존 공동주택(한일유앤아이아파트)와의 소음·안전 등을 고려하여 신설되는 도로(13m)에 완충역할 및 경관향상을 위해 녹지를 조성</td><td>강북구</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물①</td><td>대지+환산</td><td>-</td><td>2,406.4㎡(4.5%)</td><td>시설명(세부용도) / 관리청(운영부서) / 배치(층 수)
사회복지시설(어르신복지센터, 수어통역센터) / 강북구청(어르신복지과, 생활보장과) / 획지2(지하2층/지상4~8층</td><td></td></tr>
<tr><td>대지(지분)면적</td><td>-</td><td>727.1㎡</td><td>공시지가(2배적용)</td><td>5,827,860원/㎡
기준 : 2022년 공시지가</td></tr>
<tr><td>환산부지면적</td><td colspan="2">(3,611,818원/㎡ × 2,709.7㎡) ÷ 5,827,860원/㎡ = 1,679.3㎡</td><td>건축비</td><td>3,611,818원/㎡(면세단가)
기준 : 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(노인복지센터)</td></tr>
<tr><td>연면적</td><td></td><td>2,709.7㎡</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물②</td><td>대지+환산</td><td>-</td><td>353.1㎡(0.6%)</td><td>시설명(세부용도) / 관리청(운영부서) / 배치(층 수)
청소년수련시설(청소년아지트) / 강북구청(청소년과) / 획지2(지하2층/지상3~4층</td><td></td></tr>
<tr><td>대지(지분)면적</td><td>-</td><td>118.2㎡</td><td>공시지가(2배적용)</td><td>5,827,860원/㎡
기준 : 2022년 공시지가</td></tr>
<tr><td>환산부지면적</td><td colspan="2">(3,422,727원/㎡ × 400.0㎡) ÷ 5,827,860원/㎡ = 234.9㎡</td><td>건축비</td><td>3,422,727원/㎡(면세단가)
기준 : 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(종합사회복지관)</td></tr>
<tr><td>연면적</td><td></td><td>400.0㎡</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물③</td><td>대지+환산</td><td>-</td><td>2,434.8㎡(4.6%)</td><td>시설명(세부용도) / 관리청(운영부서) / 배치(층 수)
임대주택(전용 59㎡~40㎡대) / 서울시(SH공사) / 소셜믹스</td><td></td></tr>
<tr><td>대지(지분)면적</td><td></td><td>1,454.4㎡</td><td>공시지가(2배적용)</td><td>5,827,860원/㎡
기준 : 2022년 공시지가</td></tr>
<tr><td>환산부지면적</td><td colspan="2">(1,049,324원/㎡ × 5,445.2㎡) ÷ 5,827,860원/㎡ = 980.4㎡</td><td>건 축 비</td><td>1,049,324원/㎡(면세단가)
기준 : 공공건설임대주택 표준건축비(2023.02.01)
※ 층별 건축비 평균값 적용</td></tr>
<tr><td>연면적</td><td></td><td>5,445.2㎡</td><td></td><td></td></tr>
</table>

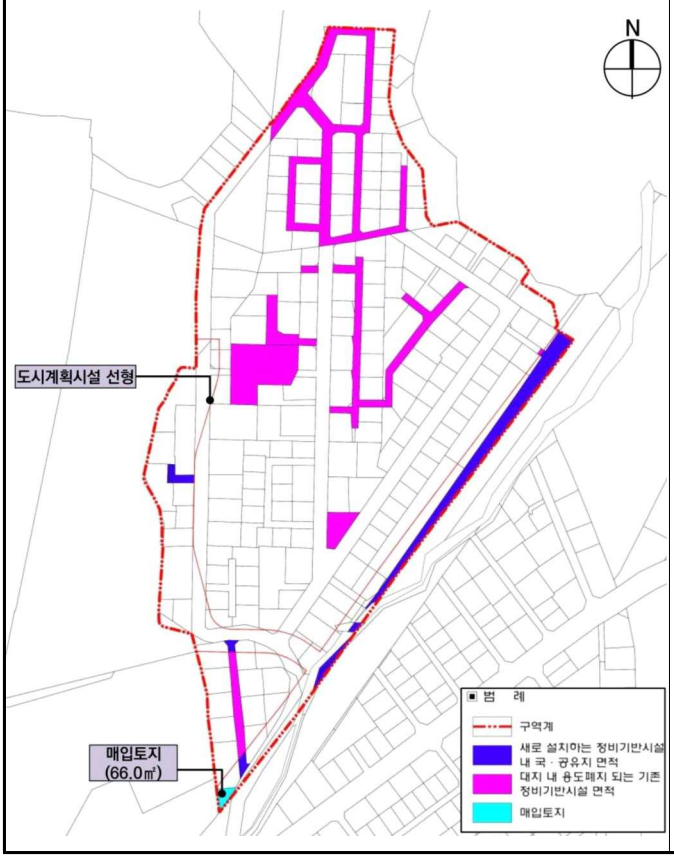
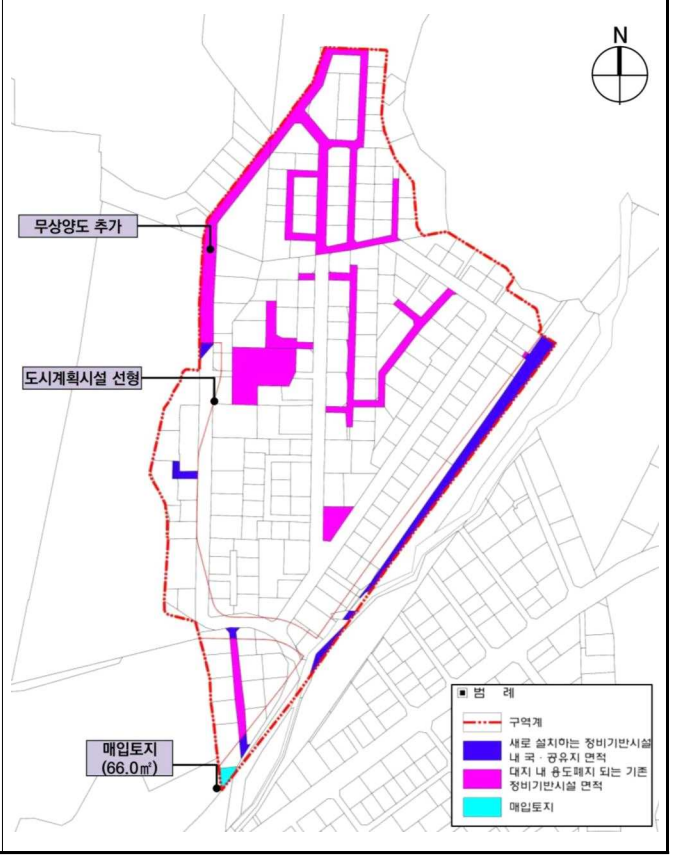
첨부4. 무상양도 검토

○강북구 미아동 8-395번지 추가 무상양도 면적을 반영하였음

▮ 무상양도 검토

구분		면적(㎡)	
		재협의시	조치계획(안)
① 구역면적		53,379.7	53,379.7
기반시설 면적	② 신설 정비기반시설	8,014.9	8,014.9
	③ 공공시설 등(건축물 기부채납) 환산면적	4,499.2	5,194.3
	④ 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 면적	**1,924.2**	**1,969.2**
	⑤ 대지 내 용도폐지 되는 기반시설 내 국공유지 면적	**4,950.5**	**5,865.5**
⑥ 순부담면적(② + ③ - ④- ⑤)		5,639.4	5,374.5
순부담비율(%)(① ÷ ⑥)		10.6%	10.1%

▮ 무상양도 관련도면

재협의시	
	

첨부8

신속통합기획 자문회의 결과

(`23.06.28)

내 삶에 힘이 되는 강북!

강 북 구

수신자 미아4-1구역 주택재건축정비사업조합 조합장 이진섭 귀하

(경유)

제 목 **신속통합기획 자문회의 결과 알림**

1. 신속통합기획과-5700호(2023. 6.30.)와 관련입니다.
2. 귀 조합에서 시행중인 미아4-1구역 주택재건축정비사업과 관련하여 지난 6월 28일 개최한 2023년 제35회 신속통합기획 대상지 자문회의 결과를 붙임과 같이 알려드리니, 정비계획 변경(안)에 반영하여 주시기 바랍니다.

가. 제35회 신속통합기획 자문회의

○ 자문안건 : 미아4-1구역 단독주택 재건축 신속통합기획(안)

붙임: 자문회의 결과 1부. 끝.

강 북 구 청 장

주무관	이현명	재개발재건축1팀장	이일순	주거정비과장	07/03 김선옥

협조자

시행 주거정비과-12084 (2023. 7. 3.) 접수 ( )

우 01071 서울특별시 강북구 도봉로89길 13 (수유동) / https://www.gangbuk.go.kr

전화 02-901-2553 /전송 02-901-5546 / wise999@gangbuk.go.kr / 대시민공개

제35회 신속통합기획 자문회의 개최결과

▢ 회의개요

ㅇ 일　　시: 2023.6.28.(수) 09:00~11:00

ㅇ 장　　소: 서울시청 서소문2청사 12층 회의실

ㅇ 참석자

- 서울시: 신속통합기획과장, 재정비촉진사업과장, 재건축계획팀장
- 자치구: 노원구 주거정비과
- 자문위원: 이제선(연세대), 강미선(이화여대), 권영상(서울대)
  이신해(서울연), 김진유(경기대)

ㅇ 자문안건

- 강북구 미아4-1구역 단독주택 재건축 정비계획(안)

▢ 회의결과

【강북구 미아4-1구역 단독주택 재건축 정비계획(안)】

ㅇ 용도지역 관련

- 대상지의 원활한 계획수립 및 행정절차 이행 등을 위해, 당초 제2종(7층) 일반주거로 계획한 북서울꿈의숲 공원 연접부를 포함한 획지 전체를 제2종일반주거지역으로 일원화하여 계획
- 제2종(7층) → 제2종일반주거지역으로 조정하는 북서울꿈의숲 공원 연접부는 신속통합기획 취지를 고려하여 평균 13층 이하로 계획할 것