강북구 미아동 345-1번지 일대 주택재개발 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

2026. 05.

강북구

[목 차]

01 정비계획 및 구역지정 신청서 1

1 계획의 개요

2 현황분석

3 계획의 기본구상

4 부문별 정비계획(안)

5 소요 사업비 추정(해당사항 없음)

---

02 기초조사 · 확인 내역서 64

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 입안제안에 관한 동의현황

9 기존수목의 현황

10 구역지정에 대환 주민(토지등소유자 및 세입자) 의견

11 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

12 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

13 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

14 기초조사 현황도

[목 차]

03 지구단위계획 결정 97

1 지구단위계획구역에 관한 결정(안)
2 토지이용 및 시설에 관한 결정(안)
3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(안)
4 경관계획(안)
5 임대주택 건설에 관한 계획(안)
6 기타사항에 관한 계획(안)

04 계획설명서 114

05 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거 184

06 경관성 검토서 199

07 환경성 검토서 228

08 교통성 검토서 267

09 별 첨 335

1 신속통합기획 가이드라인
2 토지 및 건축물조서
3 관련부서 협의의견 조치계획서
4 주민공람 및 주민설명회 개최 안내 공문
5 주민공람 공고문
6 이해관계인 제출의견 심사내역서
7 구의회 의견청취 결과
8 시 도시계획위원회 심의결과 및 조치계획서

01 정비계획 및 구역지정 신청서

1 계획의 개요
2 현황분석
3 계획의 기본구상
4 부문별 정비계획(안)
5 소요 사업비 추정(해당사항 없음)

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

- 본 대상지 일대는 주요 간선도로(솔샘로, 도봉로, 삼양로)에 인접하여 토지용의 효율성 제고가 요구되는 지역으로 대상지 주변으로 여러개발사업이 진행 중인 반면, 대상지 자체는 매우 쇠락한 지역으로서 주변 개발사업과 연계하여 기반시설 확충 및 주거환경 개선이 시급한 지역임
- 최근 도심내 주택공급 기반 마련을 위해 「재개발활성화를 위한 6대 규제완화 방안(21.05.26)」을 발표하고 신속통합기획을 전면도입하여 신속하고 합리적인 정비계획을 수립하고 있음
- 이에 따라 '24년 신속통합기획 주택재개발 2차 후보지 선정위원회(24.03.28)에서 강북구 미아동 345-1번지 일대가 후보지로 선정되었으며, '24년 8월부터 본 과업에 착수하여 전문가 자문 및 주민의견수렴을 거쳐 공공성과 사업성이 균형을 이루는 신속통합기획 가이드라인(25.04.25)을 마련하였음

나. 계획의 목적

- 주택정비형 재개발사업을 통하여 주변 개발사업과 연계된 합리적인 토지이용계획과 주거환경을 개선하고, 쾌적한 정주공간을 마련하고자 함
- 기존 도심 내 주택공급으로 서민주거 안정에 기여하고, 주변지역과 조화를 이룰 수 있는 도시공간을 계획하고자 함

2. 계획의 범위

가. 공간적 범위

- 위치 : 서울특별시 강북구 미아동 345-1번지 일대
- 명칭 : 미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업
- 면적 : 45,479.5㎡

나. 시간적 범위

- 기준 년도 : 2025년
- 목표 년도 : 2035년

다. 내용적 범위

- 계획의 개요 및 현황분석
- 계획의 기본구상 및 부문별 정비계획 / 지구단위계획 결정 사항
- 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 등 정비계획에 필요한 사항

3. 계획의 수립절차 및 추진현황

가. 주택정비형 재개발사업의 정비계획 수립절차

신속 통합기획	후보지 선정	– 민간재개발 후보지 공모 신청(주민 → 강북구) – 강북구 사전검토 및 추천(강북구 → 서울시) – 후보지 선정위원회를 거쳐 최종 선정(서울시) – 투기방지대책 등 마련
	사전 준비	– 신속통합기획가 및 주민참여단 구성 – 정비계획 및 기획설계 업체 선정 – 과업 착수 준비
	신속통합기획(안) 수립	– 원팀회의 및 관련부서 협의 진행 – 현황분석을 통해 목표 및 방향성 검토 – 공공성 및 사업성을 고려한 신속통합기획(안) 마련
	자문회의	– 목표 및 방향성 설정 – 주요 쟁점사항 및 계획(안) 검토 등
	주민참여단 간담회, 주민설명회	– 신속통합기획(안)을 주민들에게 설명 – 주민의견 반영여부 검토 및 수정·보완 등
	신속통합기획 가이드라인 마련	– 최종 가이드라인 통보(서울시 → 강북구)
정비계획 수립 및 정비구역 지정	관련부서 협의(서울시, 강북구) 및 주민열람공고(강북구)	– 정비계획(안) 작성(강북구) – 추정분담금 검증위원회(강북구) – 주민설명회(강북구) – 입안동의서 징구(강북구)
	구의회 의견청취	
	정비계획 입안 (강북구 → 서울시)	
	서울시 도시계획위원회 수권분과소위원회 심의	
	결정고시	

나. 추진현황

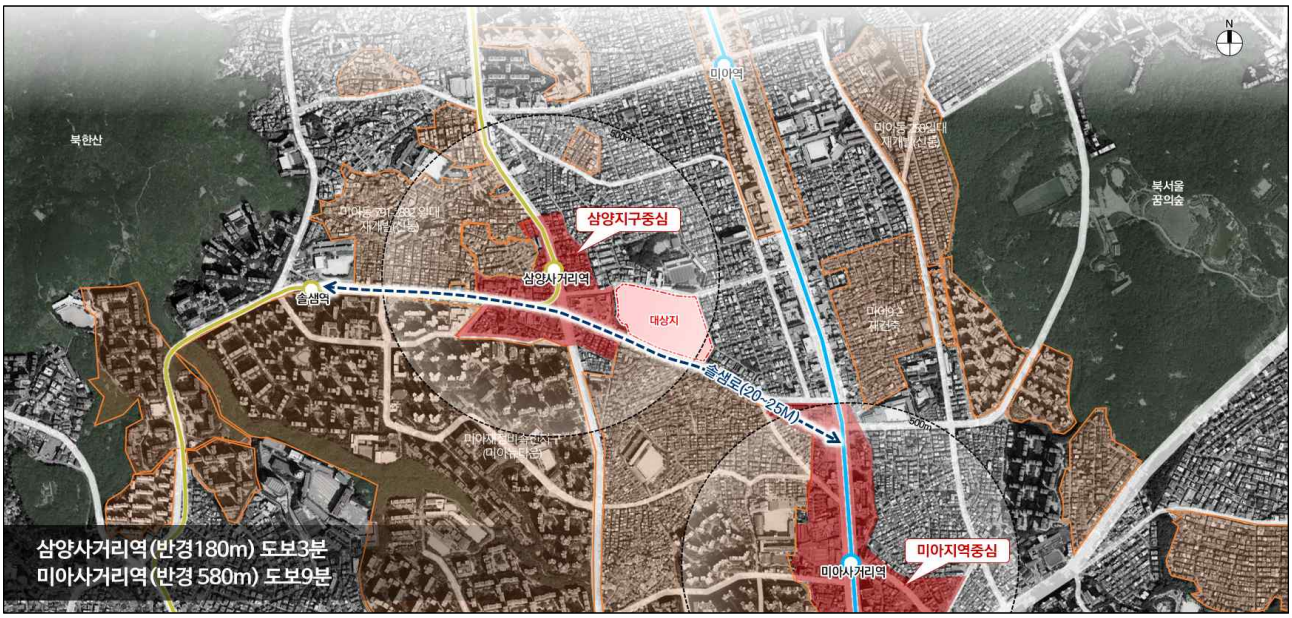
구분	내용
2024. 03. 28	• '24년 제2자 재개발 후보지 선정위원회 개최 – 6곳 후보지 선정 : '미아동 345–1 일대' 외 5곳
2024. 06. 27	• 정비계획 수립 및 정비구역 지정 용역 착수
2024. 07. 30	• 강북구 착수보고
2024. 08. 08	• 서울시 착수보고
2024. 08. ~ 25. 01	• 1 ~ 6차 원팀회의
2024. 10. 11	• 1차 자문회의
2024. 10. 24	• 현장답사(서울시, 강북구)
2024. 11. 27	• 2차 자문회의(교통)
2024. 12. 04	• 3차 자문회의
2024. 12. 05	• 4차 자문회의(교통)
2025. 02. 12	• 주민참여단 간담회
2025. 03. 11	• 주민설명회
2025. 04. 25	• 신속통합기획 가이드라인 확정 및 통보(서울시 → 강북구)
2025. 06. 11	• 추정분담금 검증위원회
2025. 06. 27 ~ 08. 18	• 주민열람공고(구공고 제2025–914호) 및 주민설명회(07.15)
2025. 07. 14 ~ 09. 01	• 관련부서 협의(총 50개 부서 : 서울시 및 강북구, 유관기관)
2025. 10. 24	• 구의회 의견청취(결과 : 원안가결)
2026. 04. 10	• 2026년 제5차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의
2026. 04. 27	• 심의결과(결과 : 수정가결) 통보(서울시→강북구)
2026. 05. 15 ~ 06. 15	• 주민재열람공고(구공고 제2026–840호)

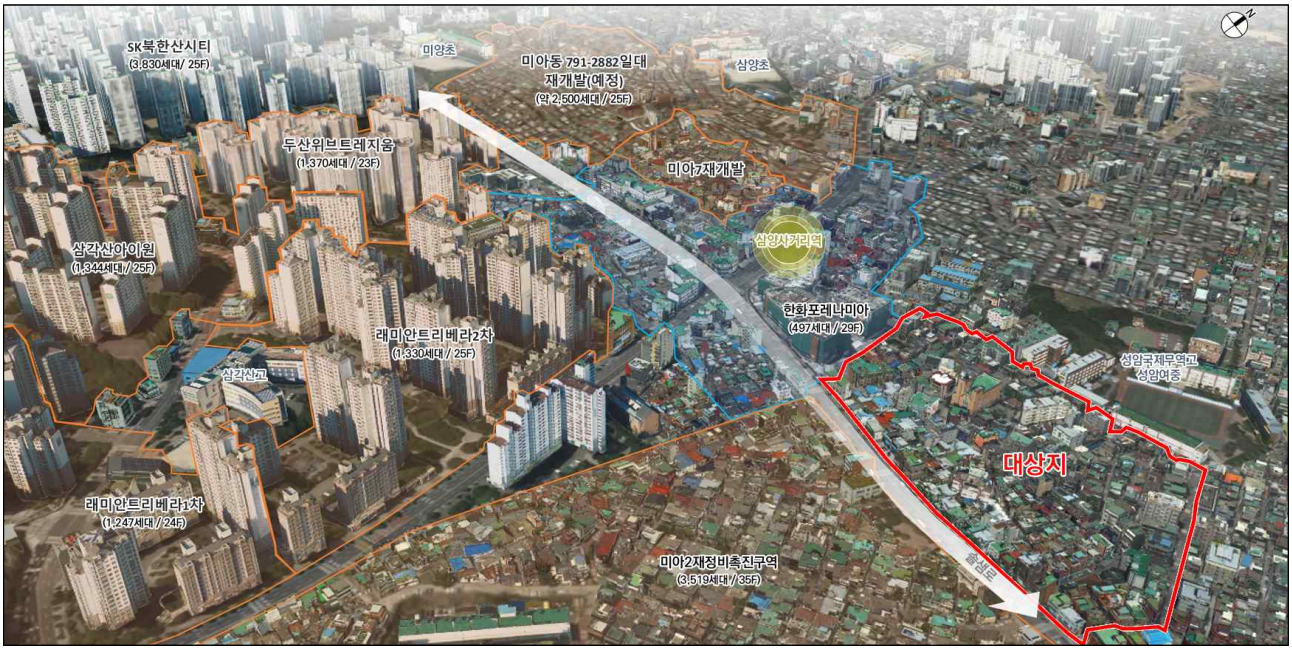
2 현황분석

1. 주변지역 현황

- 서측으로 북한산과 동측으로 북서울꿈의숲의 대규모 녹지축이 조성되어 있음
- 삼양사거리역(우이신설선)과 솔샘로가 인접해 있고, 삼양지구중심과 미아지역중심 사이에 위치
- 주변 삼양지구 지구단위계획구역, 미아재정비촉진지구, 주택정비형 재개발사업, 역세권 활성화사업 등 입지

〈정비구역 입지현황 및 개발현황도〉





2. 정비사업 구역 현황

<table>
<tr><td rowspan="3">도시관리
계획사항</td><td colspan="3" rowspan="3">용도지역</td><td colspan="3" rowspan="3">용도지구</td><td colspan="3">도시계획시설</td><td colspan="3">기타</td></tr>
<tr><td>종류</td><td colspan="2">규모(B/L)</td><td>종류</td><td colspan="3">규모</td></tr>
<tr><td colspan="3">제2종일반주거지역(7층이하)
제2종일반주거지역
준주거지역</td><td colspan="3">-</td><td rowspan="4">도로</td><td colspan="2">중로 1-65
(20~25m / 2,200m)</td><td rowspan="2">공공청사</td><td colspan="3" rowspan="2">송천동 자치센터
부지면적 : 499㎡
연면적 : 547.78㎡
층수 : 지하1~지상3</td></tr>
<tr><td colspan="2">소로 2-ⓒ
(8~26m / 140m)</td></tr>
<tr><td colspan="2">소로 3-157
(6m / 6~9m)</td><td rowspan="3">경로당</td><td colspan="3" rowspan="3">구립 솔샘길경로당
부지면적 : 156㎡
연면적 : 165.96㎡
층수 : 지상2</td></tr>
<tr><td colspan="2">소로 3-166
(6m / 9m)</td></tr>
<tr><td>공공공지</td><td colspan="2">면적 : 353㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토지현황</td><td>구분</td><td>계</td><td colspan="2">사유지</td><td colspan="6">국 · 공유지</td><td>비고</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td>소계</td><td>국토부</td><td>기재부</td><td>환경부</td><td>서울시</td><td>강북구</td><td></td></tr>
<tr><td>면적(㎡)</td><td>45,479.5</td><td colspan="2">36,081.8</td><td>9,397.7</td><td>2,166.8</td><td>535.0</td><td>428.0</td><td>965.0</td><td>5,302.9</td><td>-</td></tr>
<tr><td></td><td>필지수</td><td>385</td><td colspan="2">327</td><td>58</td><td>2</td><td>9</td><td>3</td><td>8</td><td>36</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물
현황</td><td rowspan="2">구분</td><td rowspan="2">계</td><td colspan="2">허가유무</td><td colspan="6">용도별 허가유무별</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유허가</td><td rowspan="2">무허가</td><td colspan="3">주거용</td><td colspan="3">비주거용</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>235</td><td>235</td><td>-</td><td>204</td><td>204</td><td>-</td><td>31</td><td>31</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>호수</td><td>296</td><td>296</td><td>-</td><td>252</td><td>252</td><td>-</td><td>44</td><td>44</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">거주자
및
권리자
현황</td><td colspan="3">거주가구</td><td colspan="3">거주인구</td><td colspan="6">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>지상권자</td></tr>
<tr><td>869</td><td>292</td><td>577</td><td>1,629</td><td>627</td><td>1,002</td><td>538</td><td>496</td><td>42</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

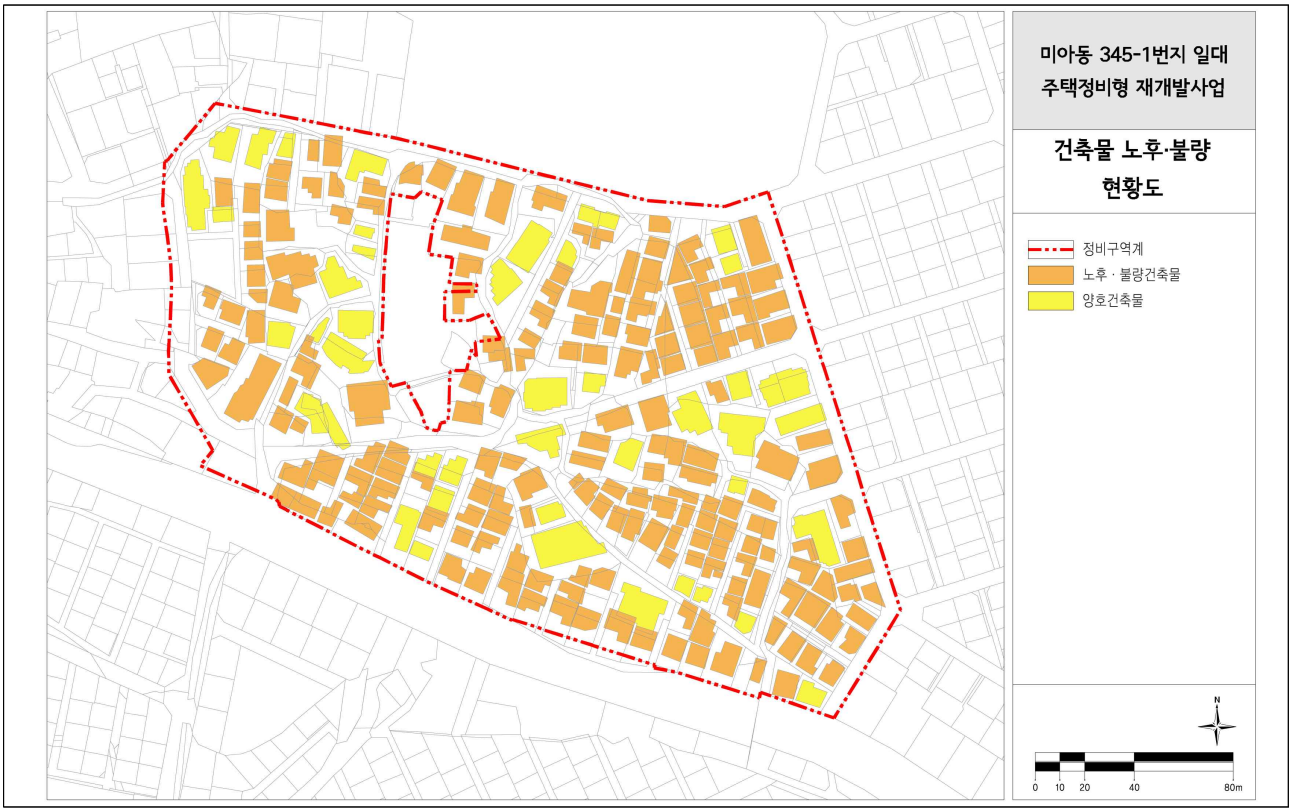
※ 1) 거주가구 및 거주인구는 송천동 주민센터의 세대명부(2025.06월 기준)를 기준으로 작성
2) 토지등소유자 538인 중 국가 또는 지방자치단체는 5인이고, 공공기관은 2인(LH, SH)임. 또한, 등기부등본이 존재하지 않아 소유자 파악이 불가한 필지는 1개(357-4번지)로 토지소유자에 포함하였음

가. 건축물의 노후 · 불량 현황

구분		노후 · 불량비율(%) (노후불량동수/총동수)	노후 · 불량 등의 유형(안전진단에 의한 경우)			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기타
구조별	합계	191/235	–	–	–	–
	철근 · 철골 · 철골철근 콘크리트 및 강구조	22/59	–	–	–	–
	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	168/177	–	–	–	–
존치기간별	합계	235	–	–	–	–
	10년 미만	8	–	–	–	–
	10 ~ 19년	19	–	–	–	–
	20 ~ 29년	30	–	–	–	–
	30 ~ 39년	100	–	–	–	–
	40년 이상	78	–	–	–	–
허가별	합계	235	–	–	–	–
	유허가	235	–	–	–	–
	무허가	–	–	–	–	–

※ 노후도 산정기준 : 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제4조(노후 · 불량건축물) 기준 적용

〈건축물 노후 · 불량 현황도〉



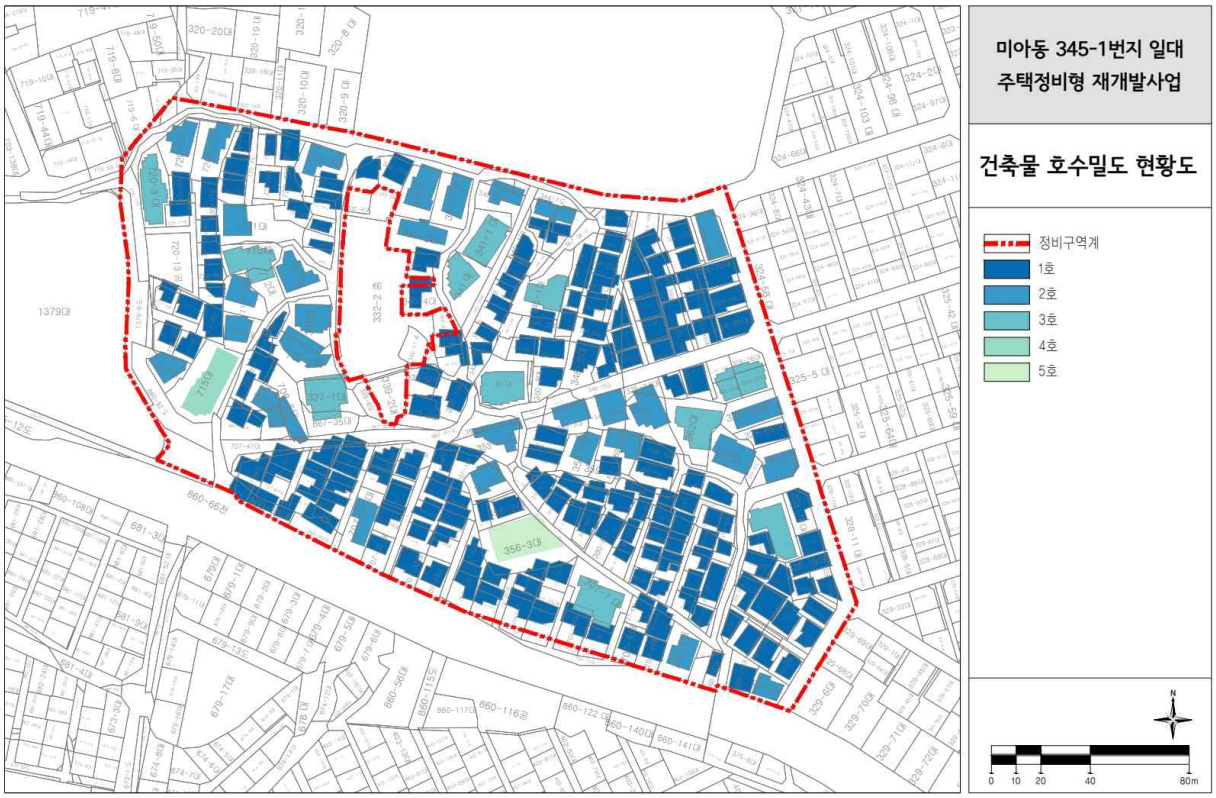
나. 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비고
		계	단독주택 (동)	공동주택 (호)	기타건축물 (동)	
63.3	45,479.5	288	168	81	39	-

※ 호수밀도 : 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제2조에 따라 건축물이 밀집되어 있는 정도를 나타내는 지표로서 정비구역 면적 1ha당 건축되어 있는 건축물의 동수

- 공동주택 및 다가구주택은 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로서 건축물대장 기준으로 세대(다가구주택은 가구)수가 가장 많은 층의 1세대를 1동으로 보며, 나머지 층의 세대수는 계상하지 않음
- 비주거용 건축물은 건축면적당 90㎡를 1동으로 보며, 소수점 이하는 절사하여 산정
  (기타건축물 : 교육연구시설 - 2동, 노유자시설 - 1동, 근린생활시설 - 36동)

〈건축물 호수밀도 현황도〉

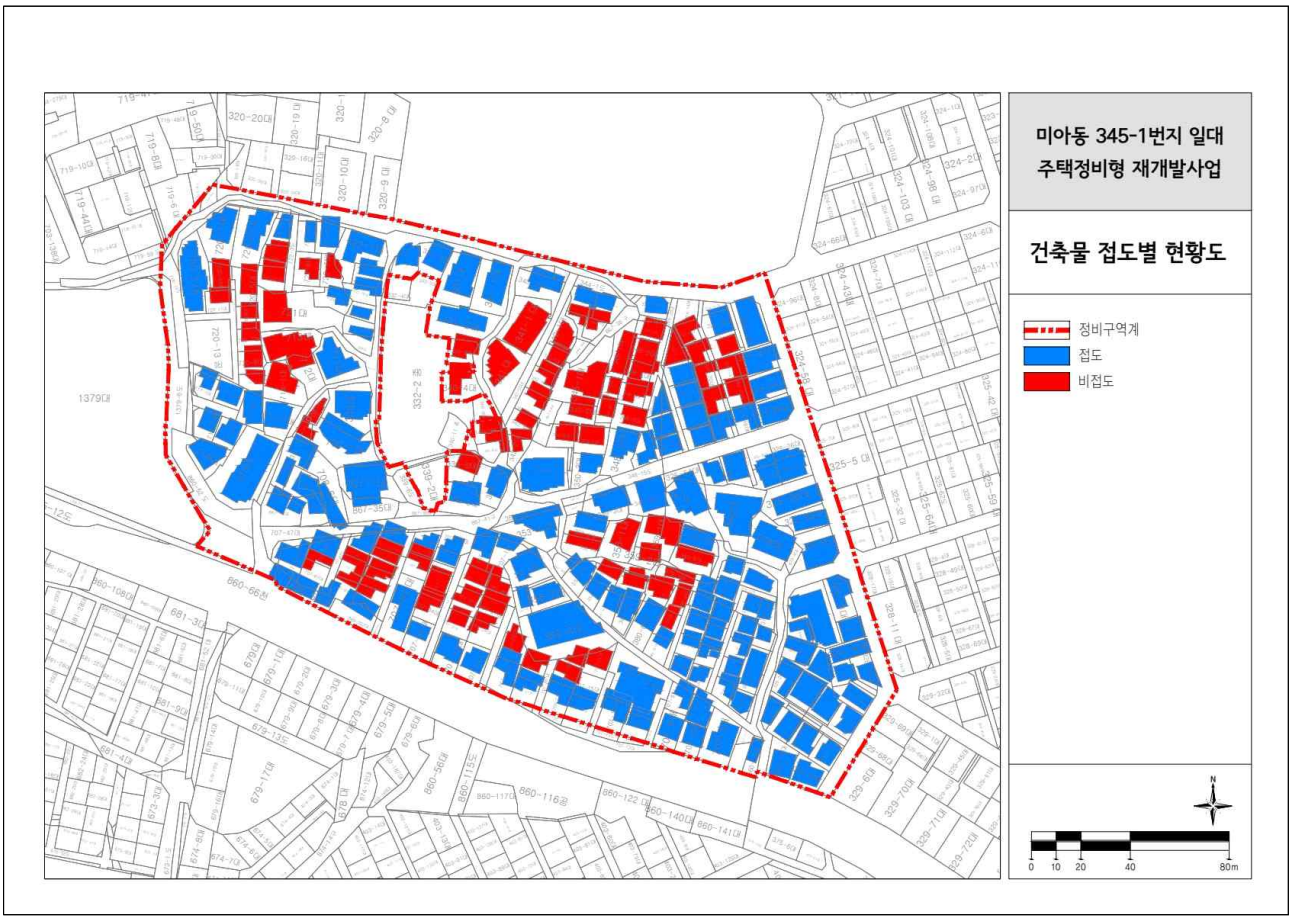


다. 주택접도율 현황

접도율(%)	정비구역내 건축물 총수(동)	폭 6m 이상 도로에 길이 4m 이상 접한 대지의 건축물 총수(동)	비고
66.0	235	155	–

※ 주택접도율 : 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제2조에 따라 정비기반시설의 부족여부를 판단하기 위한 지표로서 폭 4m 이상 도로에 길이 4m 이상 접한 대지의 건축물의 총수를 정비구역내 건축물 총수로 나눈 비율(다만, 연장 35m 이상의 막다른 도로의 경우에는 폭 6m로 함)
– 주택정비형 재개발구역의 경우, 주택접도율의 도로 폭은 6m 이상으로 함(24.05.20 조례 개정)

〈건축물 접도유무 현황도〉

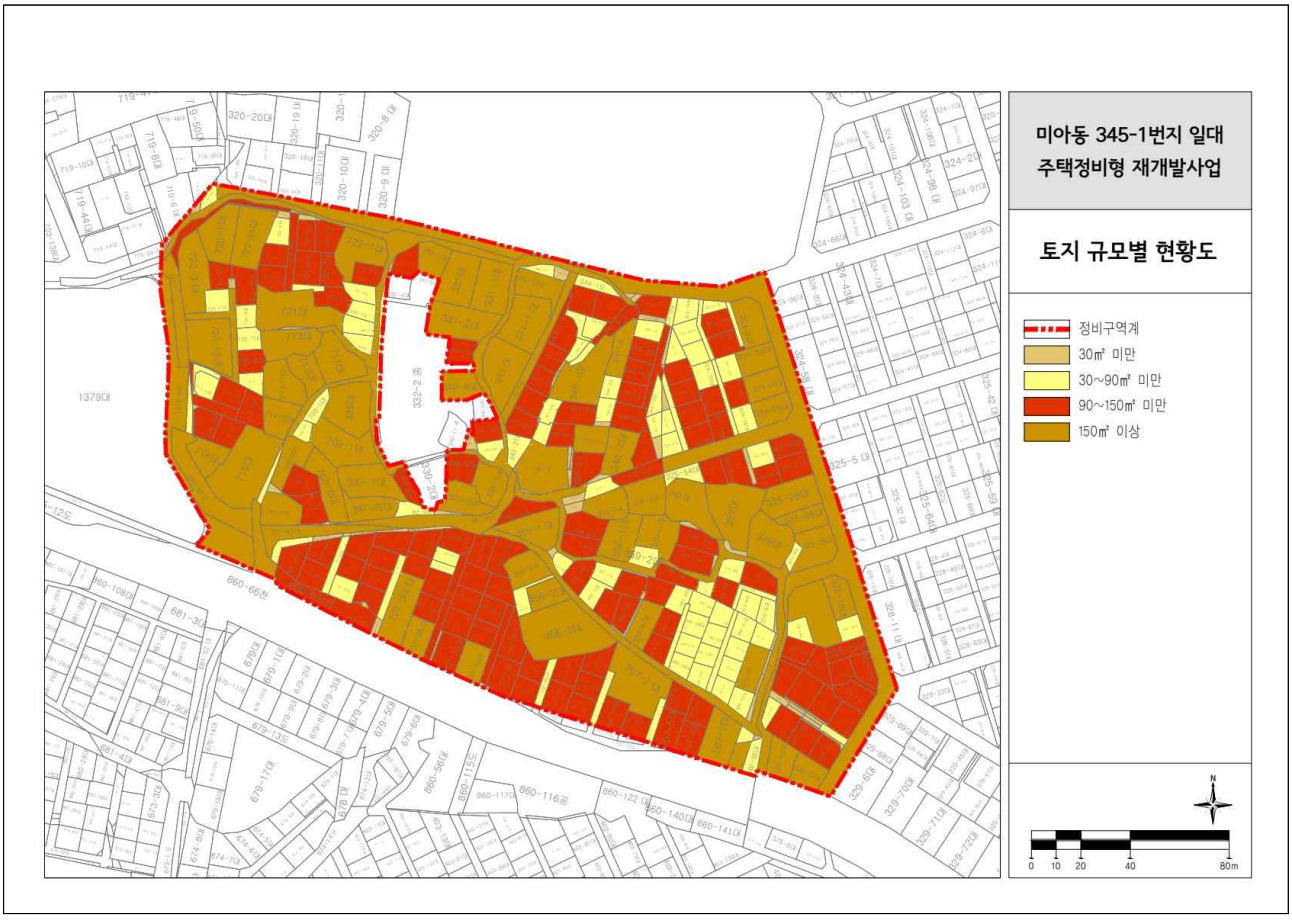


라. 과소필지 현황

구분	구역안의 대상 총 토지		과소필지(90㎡ 미만)		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합계	385	45,479.5	179	7,700.2	46.5
일반토지	385	45,479.5	179	7,700.2	46.5

※ 1) 과소필지 : 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제2조에 따라 토지면적 90㎡ 미만인 토지
2) 과소필지 비율은 필지수 비율로 산정 : 과소필지 ÷ 총 필지수 × 100

〈과소필지 현황도〉



3. 상위 및 관련계획 검토

가. 2040 서울도시기본계획

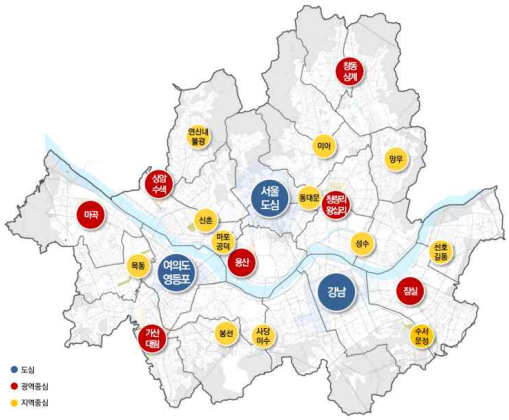
1) 중심지체계 : 3도심, 7광역중심, 12지역중심

- 3도심(한양도성–영등포–강남)
  - 도심의 정체성과 장소성 강화
  - 도심 가용지 확보 및 복합개발 추진

- 7광역중심 : 청량리 · 왕십리
  - 지역균형발전을 선도하는 동북권 혁신산업 · 문화중심지

- 12지역중심 : 동북권(성수, 망우, 미아)
  - 동북권 자족기능을 선도하는 창조적 지식기반산업과 생활서비스 중심지
  - 동북2권 문화 · 쇼핑 · 업무의 중심지

〈중심지체계〉



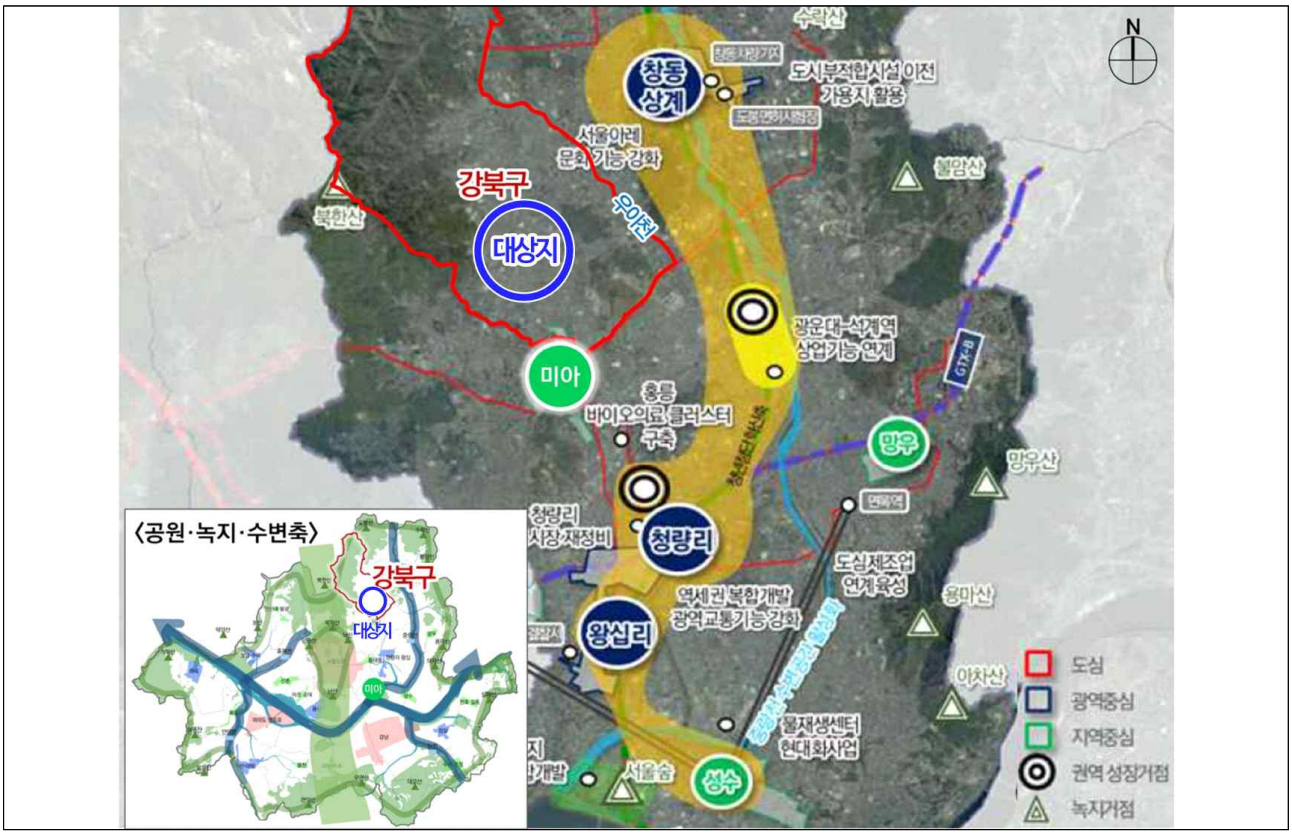
- 53지구중심 및 역세권
  - 지구중심 및 역세권은 주민 생활편의를 증진하는 생활권 중심지로 가능
  - 보행일상권 실현을 위하여 지구중심 및 역세권의 다기능 복합개발 추진
  - 권역별 자족성 확보를 위한 지구중심의 생활편익 지원기능 강화 및 역세권 복합기능 도입 및 지역생활의 거점으로 육성

- 이하 여백 -

2) 동북권 발전방향 : 신성장 · 교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모

목 표	계획내용	비고
도시공간	• 미아지역중심은 미아사거리역 일대 중심으로 문화 · 쇼핑 · 업무가 연계된 중심지로 육성	–
주거환경	• 정비시기 도래한 공동주택단지에 대한 선제적 관리계획 수립 • 지역 특성을 고려한 높이 및 배치로 다양한 경관 창출 유도 – 수변부는 수변으로 열린 시야를 조성하고 변화감 있고 다양한 경관 형성 – 북한산 등 구릉지는 산 조망과 지역 특성을 확보할 수 있는 높이 및 배치계획 유도	–
기반시설	• 지역 및 중심지간 교통연결성을 강화하여 교통 소외지역 해소 – 권역 내 철도 서비스 소외지역을 해소하기 위해 동북선 연장 등 철도망 확충 – 권역 간 이동성을 강화할 수 있도록 동북권 내 광역교통 결절점에 모빌리티 허브 구축	–
공원녹지	• 수변친화 생활공간 조성 및 녹지공간과 연계 – 우이천 등 하천 정비 시, 정비사업과 연계하여 문화 · 여가 · 휴식 등이 가능한 수변 친화적 공간 조성 • 풍부한 자연환경을 연결하는 녹색 네트워크 구축 – 북한산–도봉산–중랑천–수락산 등과 연계하는 녹색 네트워크 구축	–
지역특화	• 역사문화자원과 생태관광자원을 연계한 특화거리 및 관광명소 조성 – 역사 · 생태문화공간과 권역 내 주요산, 하천 등을 연계하여 역사 · 문화 · 관광벨트 조성	–

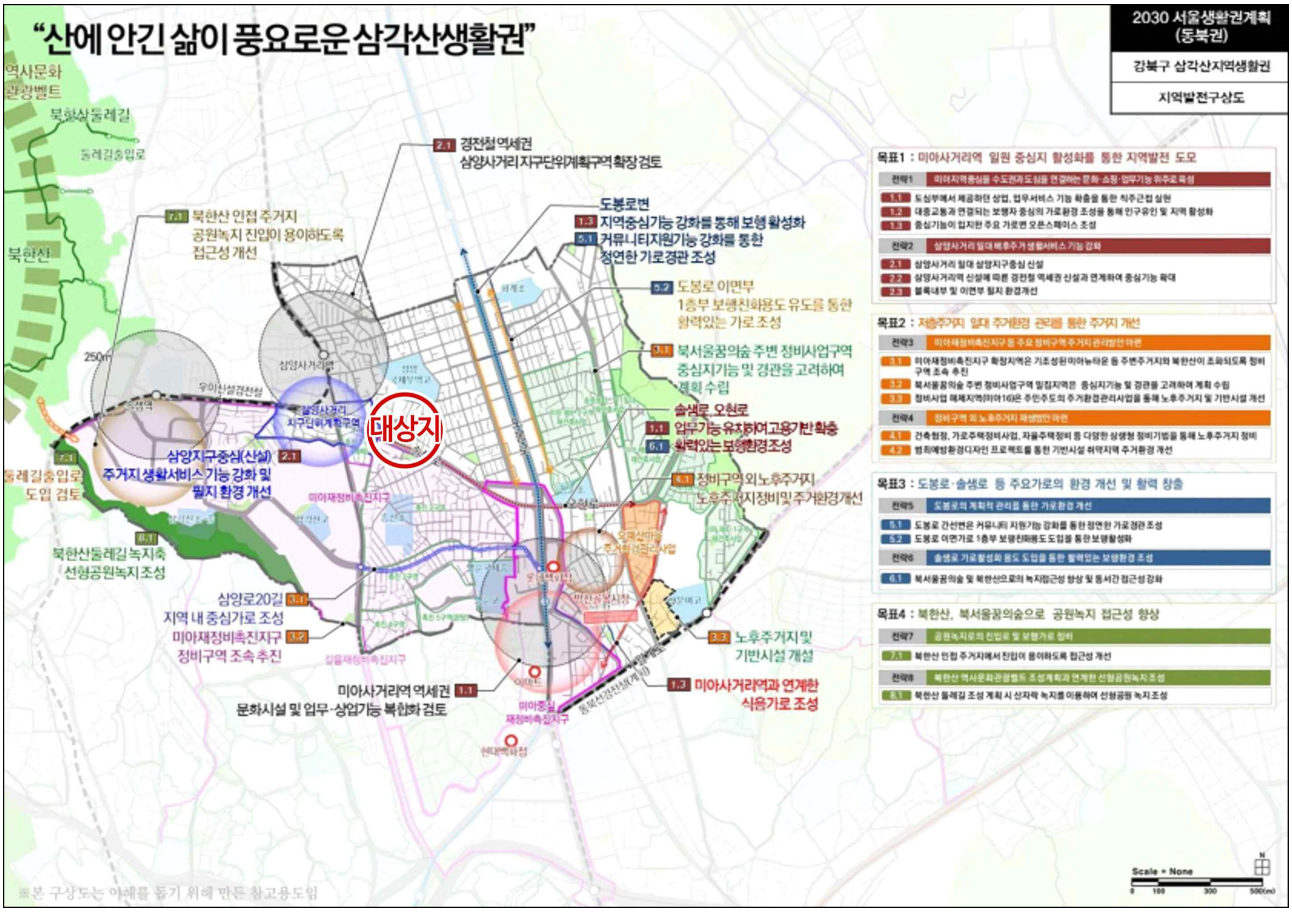
〈동북권 발전구상도〉



나. 2030 서울생활권계획(삼각산생활권)

산에 안긴 삶이 풍요로운 삼각산생활권	
미아사거리역 일원 중심지 활성화를 통한 지역발전 도모	전략 1. 미아지역중심을 수도권과 도심을 연결하는 문화 · 쇼핑 · 업무기능 위주로 육성 전략 2. 삼양사거리 일대 배후주거 생활서비스 기능 강화
저층주거지 일대 주거환경 관리를 통한 주거지 개선	전략 3. 미아재정비촉진지구 등 주요 정비구역 주거지 관리방안 마련 전략 4. 정비구역 외 노후주거지 재생방안 마련
도봉로 · 솔샘로 등 주요가로의 환경 개선 및 활력 창출	전략 5. 도봉로의 계획적 관리를 통한 가로환경 개선 전략 6. 솔샘로 가로활성화 용도 도입을 통한 활력있는 보행환경 조성
북한산, 북서울꿈의숲으로 공원녹지 접근성 향상	전략 7. 공원녹지로의 진입로 및 보행가로 정비 전략 8. 북한산 역사문화관광벨트 조성계획과 연계한 선형공원녹지 조성

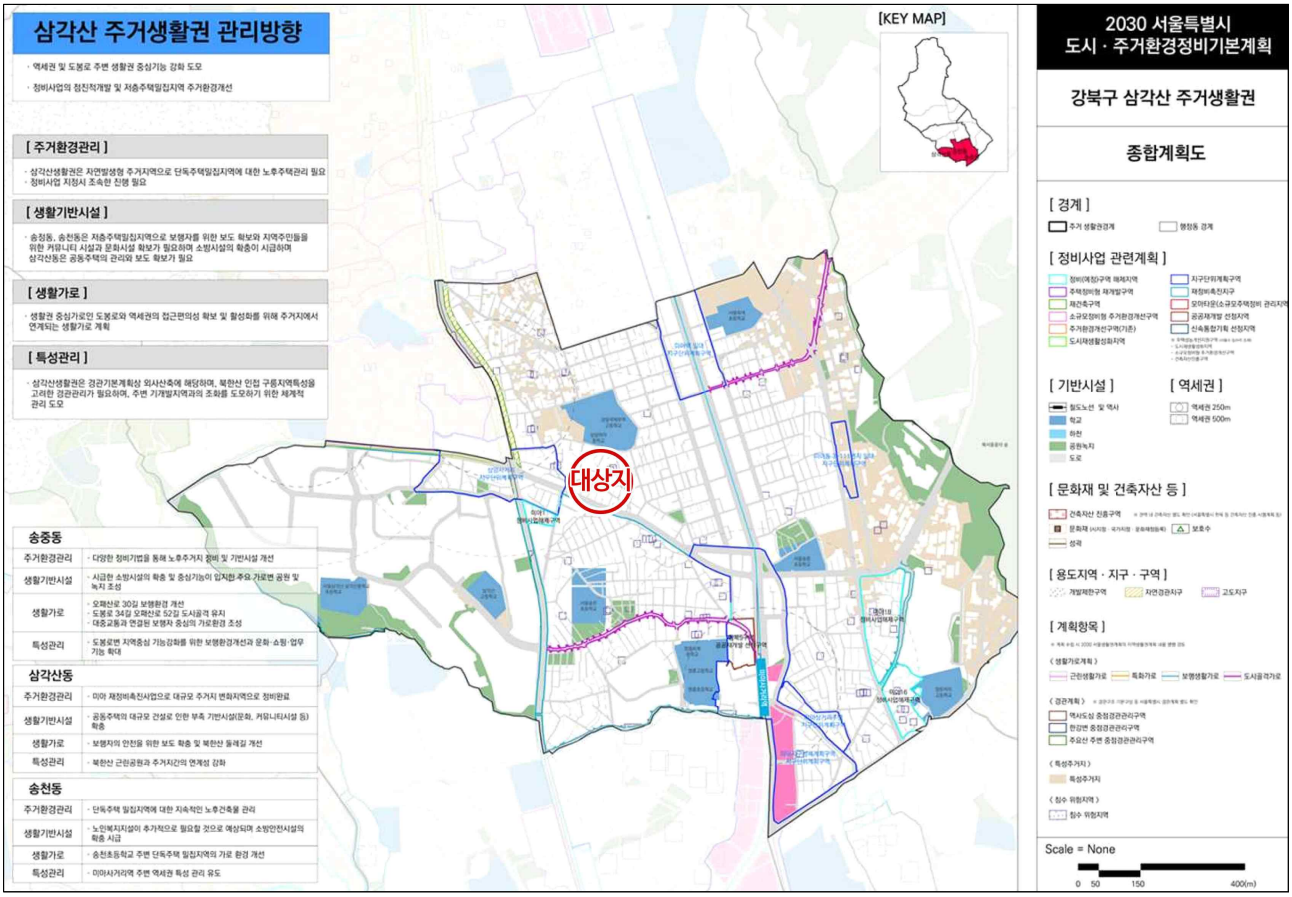
〈삼각산지역생활권 지역발전구상도〉



다. 2030 도시·주거환경정비기본계획 – 삼각산 주거생활권

구분	관리방향
주거환경관리	• 삼각산생활권은 자연발생형 주거지역으로 단독주택밀집지역에 대한 노후주택관리 필요 • 정비사업 지정시 조속한 진행 필요
기초생활인프라	• 송정동, 송천동은 저층주택밀집지역으로 보행자를 위한 보도 확보와 지역주민들을 위한 커뮤니티 시설과 문화시설 확보가 필요하며, 소방시설의 확충이 시급하며 삼각산동은 공동주택의 관리와 보도 확보가 필요
생활가로	• 생활권 중심가로인 도봉로와 역세권의 접근편의성 확보 및 활성화를 위해 주거지에서 연계되는 생활가로 계획
특성관리	• 삼각산생활권은 경관기본계획상 외사산축에 해당하며, 북한산 인접 구릉지역특성을 고려한 경관관리가 필요하며, 주변 기개발지역과의 조화를 도모하기 위한 체계적 관리 도모

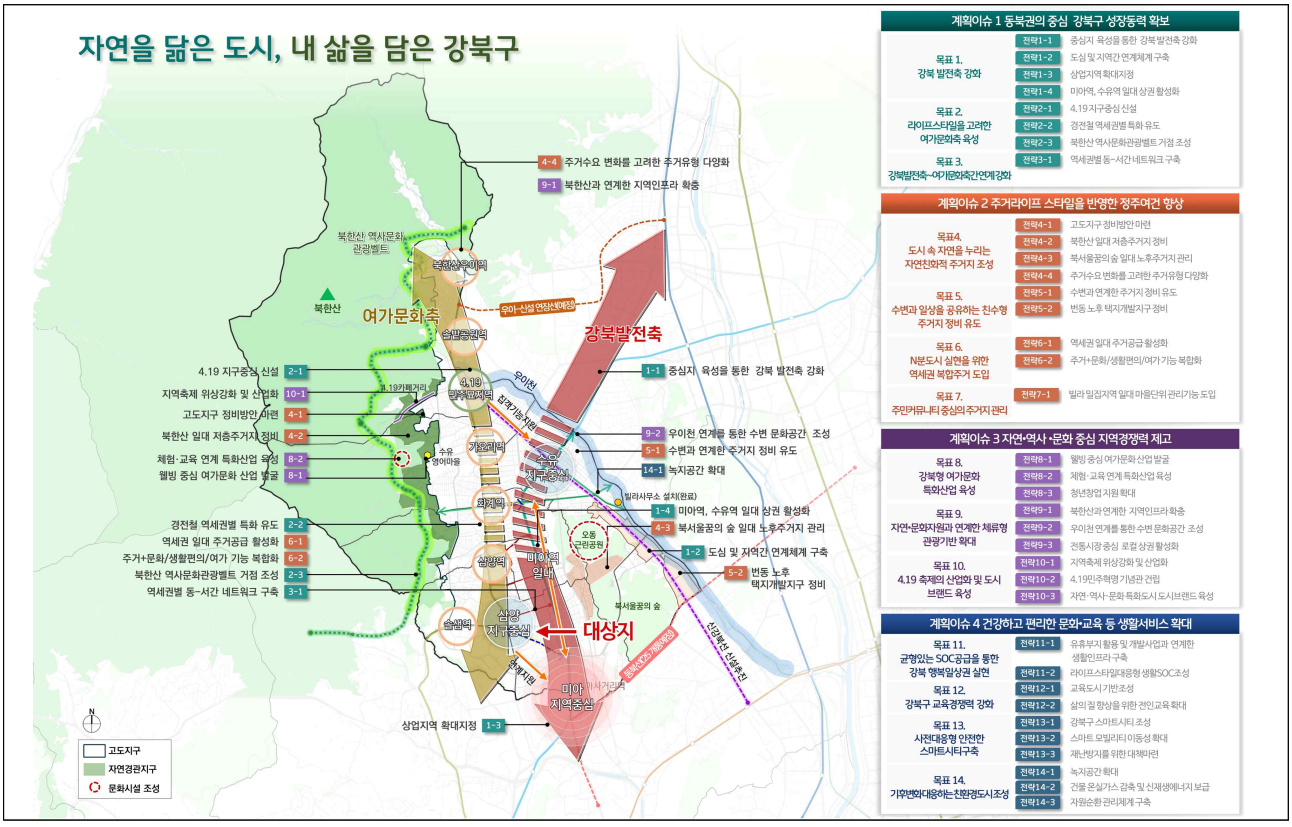
〈종합계획도〉



라. 2040 강북구 도시발전계획

자연을 닮은 도시, 내 삶을 담은 강북구	
동북권의 중심 강북구 성장동력 확보	목표 1. 강북 발전축 강화 목표 2. 라이프스타일을 고려한 여가문화축 육성 목표 3. 강북발전축~여가문화축간 연계 강화
주거라이프스타일을 반영한 정주여건 향상	목표 4. 도시 속 자연을 누리는 자연친화적 주거지 조성 목표 5. 수변과 일상을 공유하는 친수형 주거지 정비 유도 목표 6. N분도시 실현을 위한 역세권 복합주거 도입 목표 7. 주민커뮤니티 중심의 주거지 관리
자연 · 역사 · 문화 중심 지역경쟁력 제고	목표 8. 강북형 여가문화 특화산업 육성 목표 9. 자연 · 문화자원과 연계한 체류형 관광기반 확대 목표 10. 4.19축제의 산업화 및 도시 브랜드 육성
특성관리	목표 11. 균형있는 SOC 공급을 통한 강북 행복일상권 실현 목표 12. 강북구 교육경쟁력 강화 목표 13. 사전대응형 안전한 스마트시티 구축 목표 14. 기후변화 대응하는 친환경도시 조성

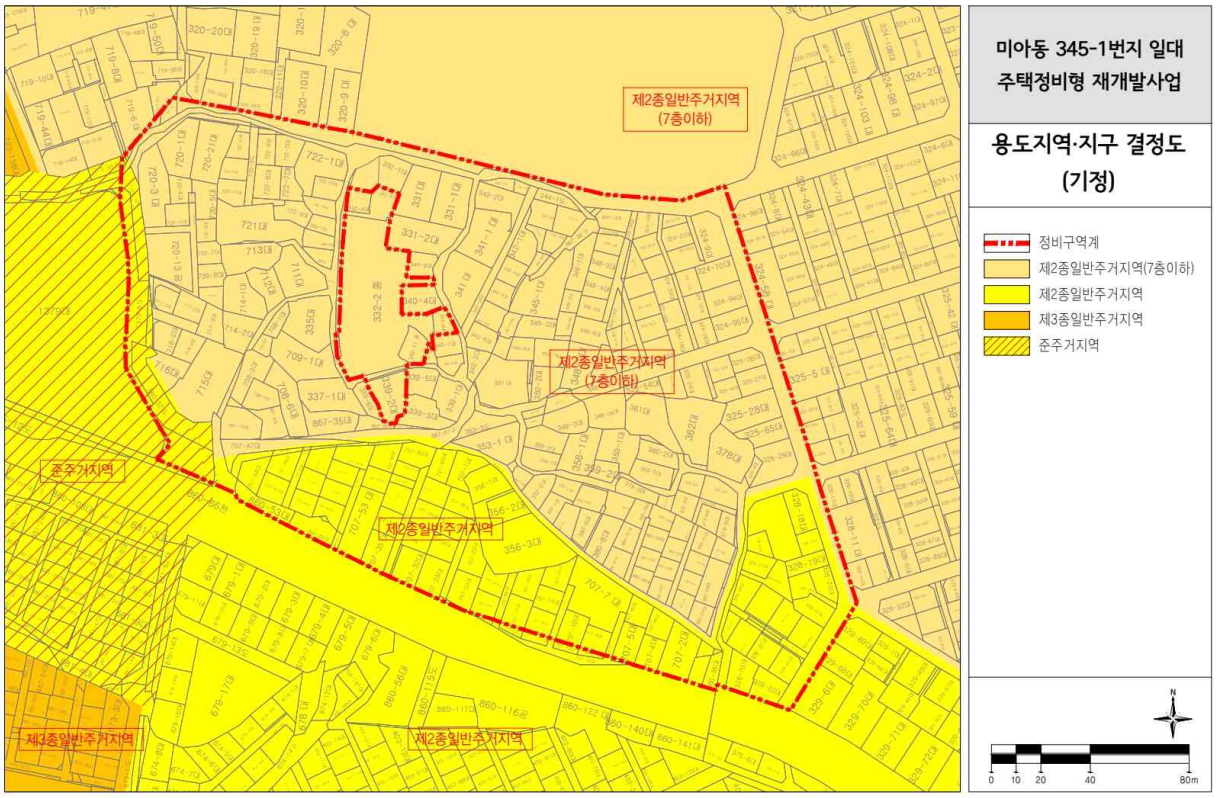
〈종합구상도〉



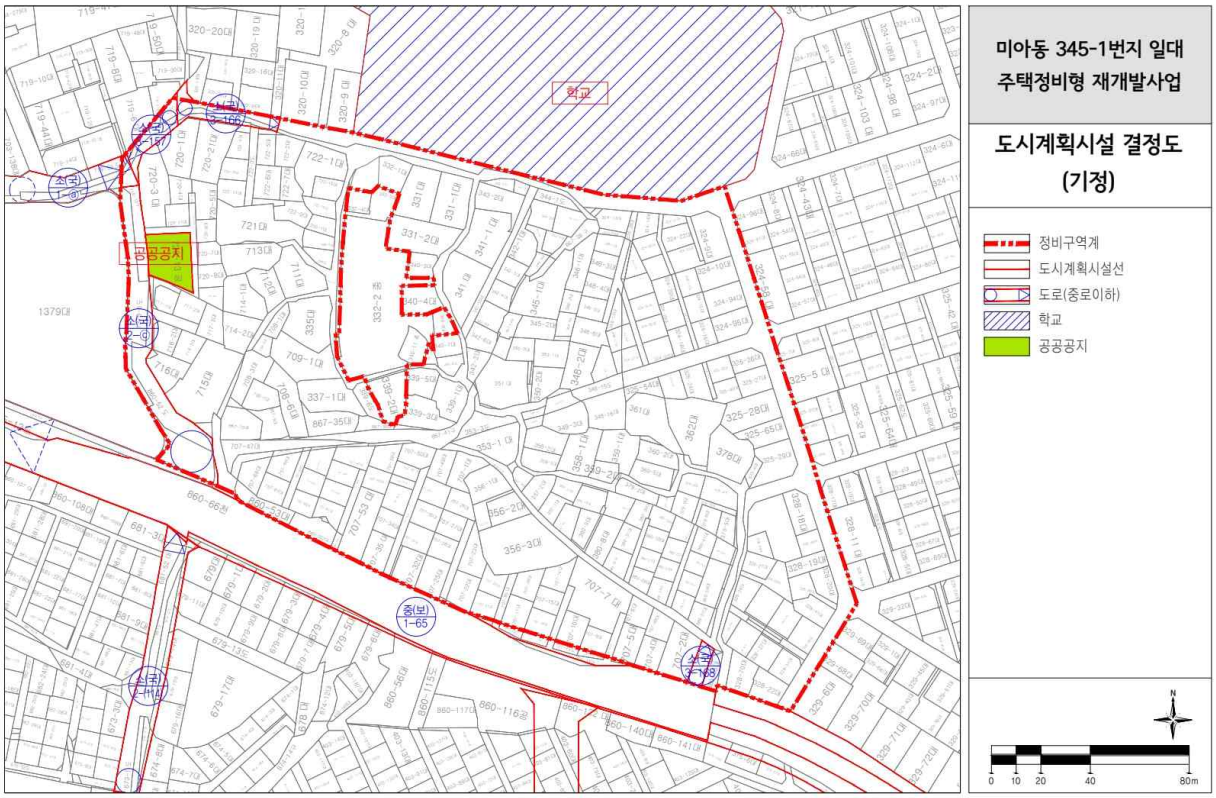
마. 도시관리계획 현황

- 대상지는 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역, 준주거지역으로 결정되어 있음
- 솔샘로변으로 제2종일반주거지역으로 결정되어 있으며, 서측 삼양사거리역 인근의 삼양지구중심(삼양지구 지구단위계획구역)이 준주거지역으로 결정되어 있음
- 대상지 남측으로 솔샘로가 접해있고, 서측으로 솔샘로53길(삼양지구 지구단위계획의 특별계획구역3의 계획도로) 접해있으며, 북측으로 학교(성남여자중학교, 성암국제무역고등학교)가 위치해 있음. 또한, 대상지 내 공공공지가 결정되어 있고, 마을마당 겸 놀이터로 이용중임

〈용도지역 · 지구 결정도(기정)〉



〈도시계획시설 결정도(기정)〉



- 이하 여백 -

4. 관련법규 검토

가. 정비구역 지정을 위한 정비계획 입안 관련(도정법, 서울시 정비조례)

관련조항	주요내용
령 제7조제1항 별표1	[정비계획의 입안대상지역] • 재개발사업을 위한 정비계획은 노후 · 불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 60퍼센트 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다.
조례 제6조	[정비계획 입안대상지역 요건] • 주택정비형 재개발구역은 면적이 1만제곱미터 이상으로서 노후 · 불량건축물의 수가 대상구역 안의 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지역이고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역 가. 구역의 전체 필지 중 과소필지가 40퍼센트 이상인 지역 나. 주택접도율이 40퍼센트 이하인 지역(제2조제10호에도 불구하고 주택접도율의 도로 폭은 6미터 이상으로 한다) 다. 호수밀도가 60 이상인 지역
조례 제10조	[정비계획의 입안 제안] • 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지 및 제7호에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 50퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.
법 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.
법 제16조	[정비계획의 결정 및 정비구역의 지정 · 고시] • 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. • 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다. • 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역을 지정 · 고시한 때에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

나. 정비기반시설 및 용적률 관련(도정법, 서울시 정비조례)

관련조항	주요내용
법 제2조 령 제3조	[정비기반시설] • 도로 · 상하수도 · 구거(溝渠: 도랑) · 공원 · 공용주차장 · 공동구, 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열 · 가스 등의 공급시설(녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설, 지역난방시설)
법 제54조 조례 제30조	[재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율] • 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업을 시행하는 경우 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(법적상한용적률)까지 건축할 수 있다. • 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. • 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.
법 제96조	[정비기반시설의 설치] • 사업시행자는 관할 지방자치단체의 장과의 협의를 거쳐 정비구역에 정비기반시설(주거환경개선사업의 경우에는 공동이용시설을 포함한다)을 설치하여야 한다.
법 제97조	[정비기반시설 및 토지 등의 귀속] • 시장 · 군수등 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자가 정비사업의 시행으로 새로 설치한 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속되고, 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 그에게 무상으로 양도된다. • 도로는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도로를 말한다. – 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 도시 · 군관리계획으로 결정되어 설치된 도로 – 「도로법」 제23조에 따라 도로관리청이 관리하는 도로 – 「도시개발법」 등 다른 법률에 따라 설치된 국가 또는 지방자치단체 소유의 도로 – 그 밖에 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 공유재산 중 일반인의 교통을 위하여 제공되고 있는 부지 • 시장 · 군수등은 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 정비기반시설의 귀속 및 양도에 관한 사항이 포함된 정비사업을 시행하거나 그 시행을 인가하려는 경우에는 미리 그 관리청의 의견을 들어야 한다. 인가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.
조례 제54조	[정비기반시설 및 토지 등의 귀속] • 법 제97조제3항제4호에 따른 공유재산 중 사업시행자에게 무상으로 양도되는 도로는 일반인의 통행에 제공되어 실제 도로로 이용하고 있는 부지를 말한다. • 시장은 무상양도(귀속)에 필요한 도로의 기준 등을 정할 수 있다.

다. 임대주택 및 주택규모 관련(도정법, 서울시 정비조례, 서울시 임대주택 건설기준)

관련조항	주요내용
법 제10조 령 제9조	[임대주택 및 주택규모별 건설비율] • 국민주택규모의 주택 : 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 80 이하
서울시 기준	• 재개발사업의 임대주택 건설비율은 세대수의 15퍼센트 이상 또는 연면적의 10퍼센트 이상 (법 제54조에 의한 증가분은 제외) • 전체 임대주택 세대수(법 제54조에 따른 임대주택 제외)의 30퍼센트 이 상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택(법 제54조에 따른 임대주택 제외)으로 건설하여야 한다.

5. 잠재력 및 개발전망 분석

■ 노후주거지 주거환경개선 및 부족한 기반시설 확충 효과

- 노후 건축물 및 반지하 주택 밀집지역의 주거환경을 개선하여 쾌적한 주거단지 조성
- 부족한 기반시설을 확보하여 주민 삶의 질 향상 도모
- 학생 및 일반 보행자를 배려한 충분한 보행로 마련으로 안전한 주거단지 조성

■ 주변지역 여건 변화에 따른 지역 활성화 예상

- 삼양사거리역 인근 삼양지구 지구단위계획구역(삼양지구중심)과 미아사거리역 인근 미아사거리역 지구단위계획구역(미아지역중심)의 배후주거지 역할 수행
- 삼양지구 특별계획구역3, 미아2 재정비촉진구역, 대상지 인근 가로주택정비사업(예정) 등의 여건변화에 대응한 개발계획 수립
- 서측에 공사중인 삼양지구 특별계획구역3(한화포레나미아)과 연계한 계획으로 생활가로 보행패턴 연계 등 활성화 유도

■ 솔샘로변 가로성격을 고려한 지역 상생

- 기존 생활가로변 근린생활시설 등을 고려하여 주변지역과 상생하는 주거단지 조성
- 저층부 가로활성화시설 배치로 가로활성화 유도
- 서측 삼양지구 특별계획구역3(한화포레나미아)과 남측 미아2 재정비촉진구역의 근린생활시설 배치를 고려하여 솔샘로변 가로활성화 도모

■ 북한산 및 학교를 배려한 자연경관 창출

- 솔샘로에서 북한산으로의 경관를 고려하여 시야확보
- 북측 학교를 배려하여 솔샘로에서의 통경축 확보로 쾌적한 단지 조성
- 북측 공원배치로 학생의 통학로 및 삼양사거리역 이용자의 휴식 및 여가공간 제공

6. 종합분석

구분	문제점	개선방안
토지이용	• 대상지 중앙에 종교시설(소망교회) 위치로 단절우려 및 공동주택 배치의 어려움 • 솔샘로변 근린생활시설 위치로, 정비구역 포함여부 불확실	• 종교시설(소망교회) 존치시, 접도를 위한 진입로(폭원 6M) 마련 • 종교시설(소망교회)를 고려한 공동주택 배치계획 수립 • 솔샘로변 건축물 현황파악을 통한 방향제시
건축물	• 노후 저층 건축물로 주거환경 열악 • 반지하 건축물 다수 존재	• 노후 주거지의 주거환경 개선 및 양질의 주택공급
공공시설	• 경로당, 자치회관 위치 • 경로당 리모델링 계획 수립(2024년)으로 불필요한 예산 투입 • 자치회관 부지 중 일부 국공유지에 해당	• 대상지내 공공시설(경로당, 자치회관) 관리부서와의 협의를 통해 의견반영 – 경로당 : 매입처리 – 자치회관 : 매입처리 (미아2재촉구역에 편입 예정)
교통 · 보행	• 보차혼용도로로 이용, 보행자의 안전 우려 • 협소한 도로 및 막다른 길 다수 존재 • 구역경계 도로의 불규칙한 도로 폭원	• 향후 여건변화 대응과 원활한 교통흐름을 위해 도로 확폭 및 정비 • 보차분리를 통한 보행환경 개선
경관	• 북한산 조망을 위한 경관 필요 • 학교 일조로 인한 높이제한	• 북한산으로의 조망을 위한 경관계획 수립 • 학교 일조 분석을 통한 건축물 층수 조정
공원 · 녹지	• 생활권내 대규모의 북한산과 북서울꿈의숲이 위치해 있으나, 주민생활에 밀접한 소규모 공원 등이 전무	• 학생 및 삼양사거리역 이용자의 보행패턴을 고려하여 생활밀착형 중규모 공원 조성
기타	• 학생을 위한 배려시설 전무 • 대상지 중앙에 위치한 종교시설(소망교회)이 정비계획의 중대한 변경요소로 작용	• 통학로를 배려하여 보행공간 조성 및 공동이용시설 배치 • 종교시설(소망교회)를 제척하여 계획 수립 • 추후, 의견조율을 위한 주체인 추진위원회 혹은 조합이 설립시 구체적 논의

3 계획의 기본구상

1. 기본방향

- 노후 주거지 정비를 통한 주거환경 쾌적성 및 도시환경 제고
- 주변지역 여건변화를 고려한 유기적인 계획 수립
- 북한산 경관을 위한 조망점 확보 및 공원 조성으로 쾌적한 주거단지 조성
- 학교 일조권 및 종교시설 고려한 건축배치를 하는 동시에 사업성을 위한 최대 밀도 확보

2. 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

가. 계획지표 설정 방향

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「서울특별시 도시계획조례」, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 등에서 정하는 계획 기준 고려
- 2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문) 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준 등 관련 규정에서 정하는 내용 준수
- 원팀회의 및 자문회의 등을 거쳐 작성된 신속통합기획 가이드라인에 부합하는 계획 수립

나. 계획의 인구 및 규모, 주택공급 지표

1) 인구 및 세대수 지표

- 통계청 시도별 장래인구추계, 장래가구추계 및 2040 서울도시기본계획을 토대로 서울시 가구 지표는 2030년 2.05인으로 설정
- 출생률 저하로 인한 전국적인 인구감소 추세에 따라 인구는 지속적으로 감소할 것으로 분석되고 있으나, 1인 가구 비율은 증가할 것으로 예상

〈서울시 인구 및 가구 추계〉

구분	2025년	2030년	2040년
총인구(천인)	9,210	8,950	8,540
가구(천가구)	4,099	4,126	4,064
1인가구(천가구)	1,553	1,609	1,642
평균 가구원수(인)	2.14	2.05	1.97

※ 통계청 : 시도별 장래인구추계(2020~2050년), 장래가구추계(2020~2025년)

2) 개발밀도 지표

- 지역여건 변화 및 사업실현성을 고려하여 유연한 도시계획체계 적용
- 합리적 도시관리 및 사업추진 기반 마련을 위해 용도지역 계획 수립
- 「서울특별시 도시계획조례」, 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업부문)」 등에 따른 밀도 기준을 준수하여 계획

〈주거지역 건폐율 및 용적률 체계〉

구분	건폐율(%)	용적률(%)			
		기준	허용	상한	법적상한
제1종일반주거지역	60	150	150	200	200
제2종일반주거지역(7층이하)	60	170	190	250	250
제2종일반주거지역	60	190	210	250	250
제3종일반주거지역	50	210	230	250	300
준주거지역	60	300	320	400	500

※ 2030 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업부문)

〈용도지역이 상향되는 경우, 용적률 기준〉

구분			용적률(%)			
			기준	허용	상한	법적상한
제1종	→	용도지역 상향	150	170	200(제2종) 250(제3종)	250(제2종) 300(제3종)
제2종(7)	→	제2종	190	210	250	250
제2종(7), 제2종	→	제3종	190	210	250	300
제3종	→	준주거	210	230	400	500

※ 2030 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업부문)

3) 주택공급 지표

• 주택공급은 「도시 및 주거환경정비법」, 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토부 고시 제2024-26호, 24.01.19)」, 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(서울특별시 고시 제2022-493호, 22.12.12)」에 따라 계획

〈재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율〉

주택건설비율	• 주택 전체 세대수의 80% 이상을 전용 85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설
임대주택 건설비율	• 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 20%를 임대주택으로 건설 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 전용 40㎡ 이하 규모의 임대주택으로 건설 • 주택 전체 세대수·연면적, 전체 임대주택 세대수 및 임대주택 비율 산정시 「도시정비법」 제54조제1항에 따라 정비계획 용적률을 초과하여 증가된 세대수, 연면적 및 임대주택 제외

※ 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토부 고시 제2024-26호, 24.01.19)

〈재개발사업의 임대주택 건설비율〉

임대주택 건설비율	• 세대수의 15% 또는 연면적의 10% (법 제54조에 의한 증가분은 제외)
임대주택 규모	• 전체 임대주택 세대수(「도시정비법」 제54조 제4항에 따라 공급되는 임대주택 제외)의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 전용 40㎡ 이하 규모 임대주택(「도시정비법」 제54조 제4항에 따라 공급되는 임대주택 제외)으로 건설

※ 재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(서울특별시 고시 제2022-493호, 22.12.12)

- 이하 여백 -

3. 개발 기본구상

- 북한산의 녹음을 더 가까이 누리는 조망권 확보 및 경관계획
- 북측 중 · 고등학교의 일조권을 고려한 높이계획 수립
- 주변 도시개발과 조화를 이루는 용도지역 상향
- 실현가능한 정비사업을 위한 토지이용계획 수립
- 원활한 차량소통을 위한 교통계획 및 기존 골목과 보행을 연결하는 선형광장 조성
- 보행권내 공원 및 오픈스페이스 조성
- 부족한 생활SOC는 채우고 접근성을 높인 커뮤니티 계획 수립

〈개발구상도〉



④ 부문별 정비계획

1. 계획의 수립방향

가. 계획의 목표

지역이 성장하고 교류하는 중심단지, **"함께하는 미아플랜"**

나. 계획의 수립방향

- 대상지의 한계를 극복하고 잠재력을 높인 개발계획 수립
- 주변여건을 고려한 효율적인 건축계획
- 어디로든 자유롭게 소통하는 주거단지
- 일상이 더 다채롭고 풍요로운 주거단지

2. 정비사업의 시행에 관한 계획(안)

구분	정비사업의 명칭	위치	면적			비고
			기정	변경	변경후	
신규	미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업	서울시 강북구 미아동 345-1번지 일대	-	증) 45,479.5	45,479.5	-

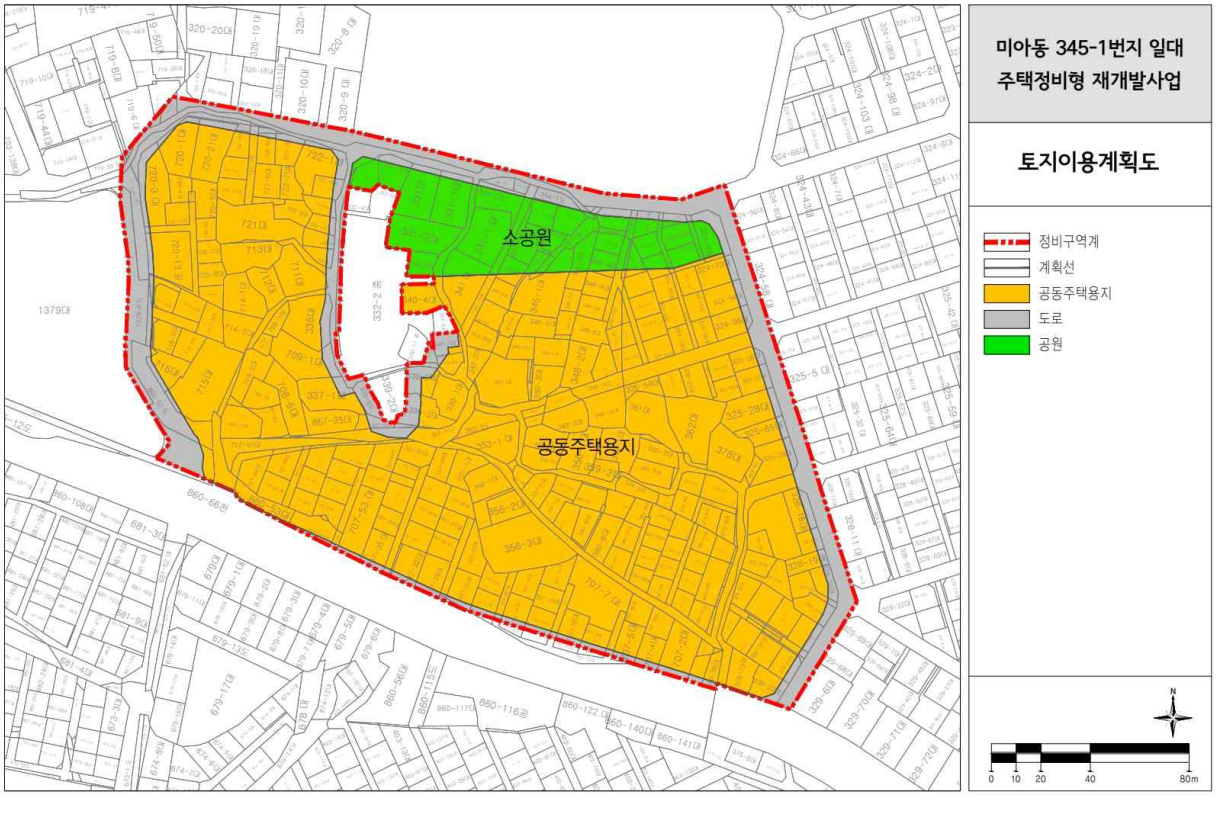
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업으로 증가예상 세대수	비고
인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급 (주택정비형 재개발사업)	구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내	-	기존 : 496세대 계획 : 1,205세대 증) 709세대 (분양 1,040세대 임대 165세대)	-

※ 기존 세대수는 주택(단독 혹은 공동주택)을 소유하고 있는 세대수임

3. 토지이용에 관한 계획

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 45,479.5	45,479.5	100.0	-
공동주택용지		-	증) 34,430.9	34,430.9	75.7	공동주택 및 부대복리시설
기반시설 용지	소계	-	증) 11,048.6	11,048.6	24.3	-
	도로	-	증) 7,178.8	7,178.8	15.8	-
	공원	-	증) 3,869.8	3,869.8	8.5	-

〈토지이용계획도〉



4. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 용도지역 결정(변경)조서

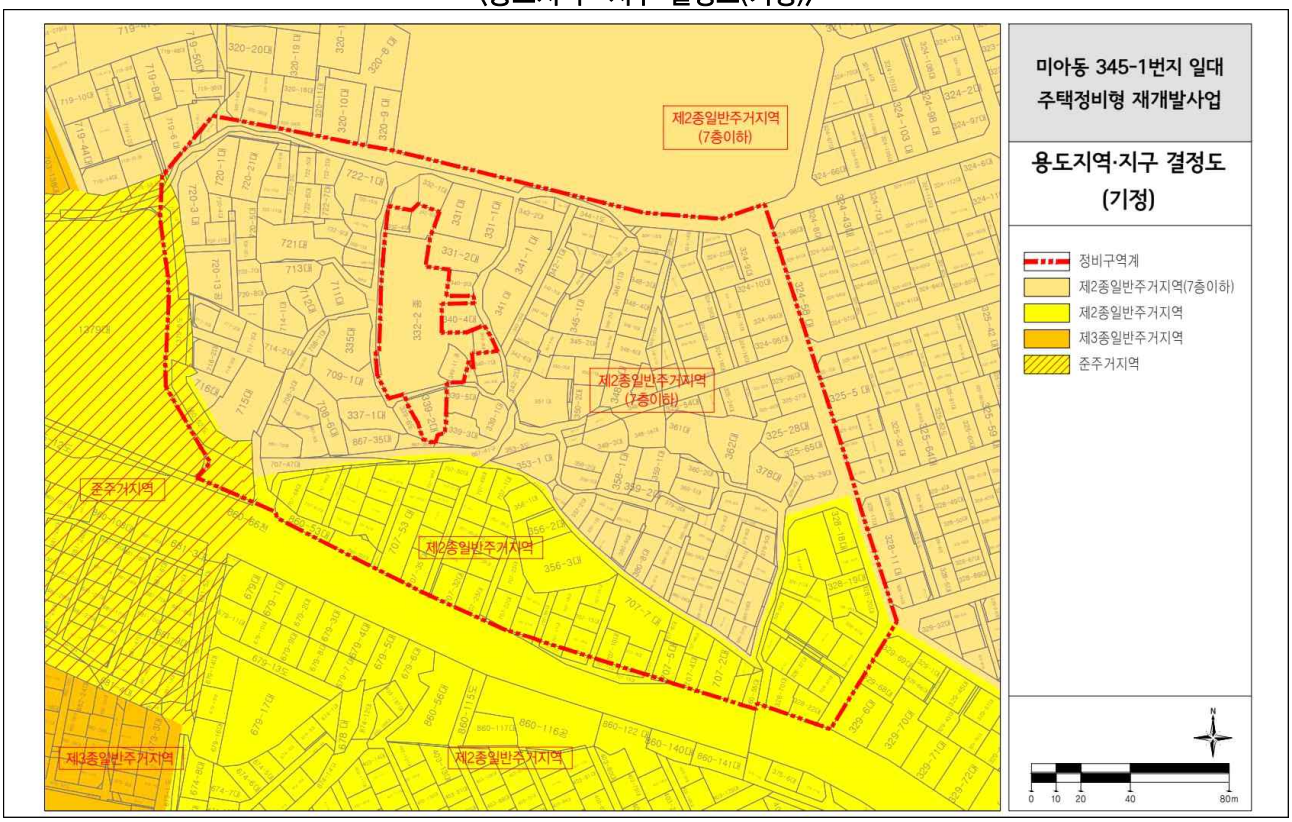
구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		45,479.5	–	45,479.5	100.0	–
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	32,255.1	감) 23,615.4	8,639.7	19.0	–
	제2종일반주거지역	11,879.5	감) 10,665.8	1,223.7	2.7	–
	제3종일반주거지역	–	증) 34,340.9	34,340.9	75.7	–
	준주거지역	1,344.9	감) 159.7	1,185.2	2.6	–

■ **용도지역 결정(변경) 사유서**

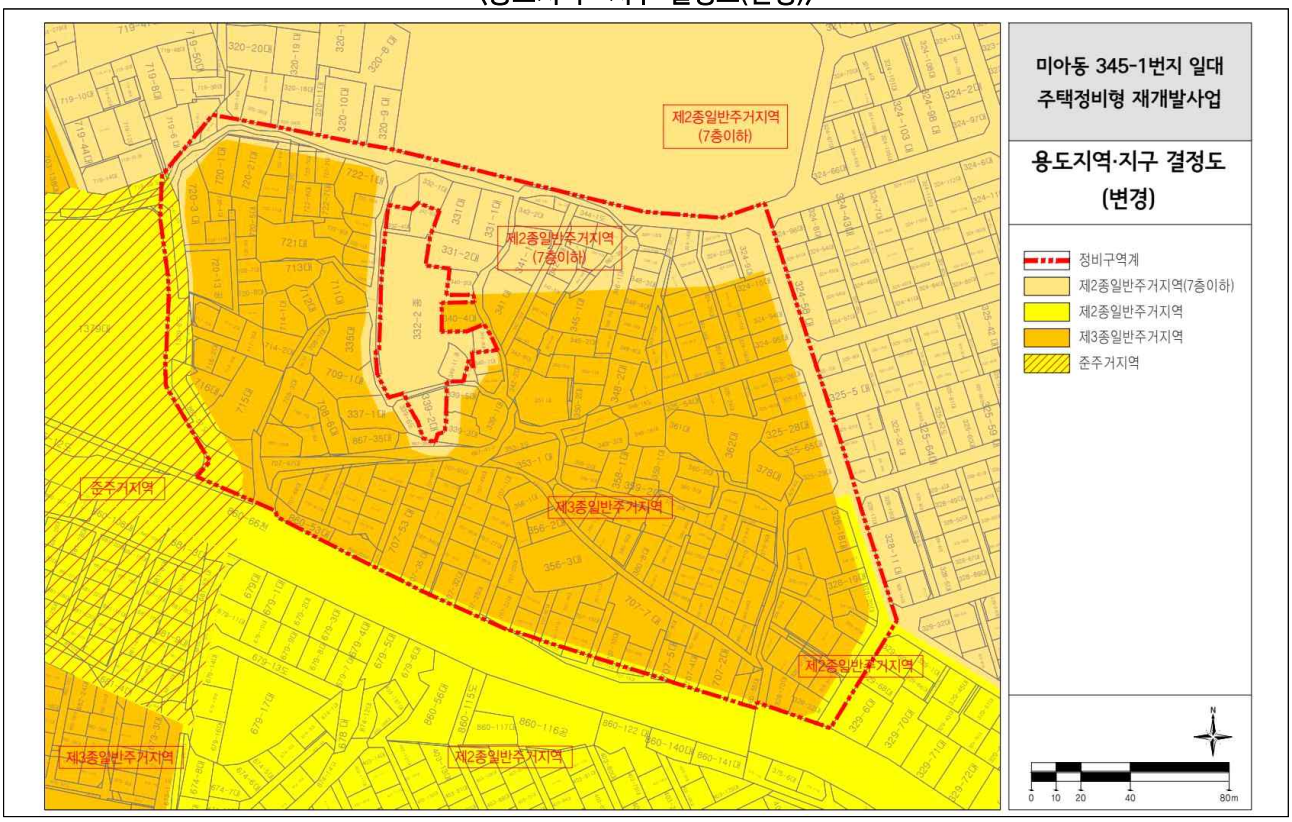
용도지역		면적(㎡)	변경사유
기정	변경		
제2종일반주거지역(7층이하)	제3종일반주거지역	23,615.4	• 도시관리 원칙 및 사업실현성을 고려하여 공동주택용지의 용도지역 변경
제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	10,665.8	
준주거지역	제3종일반주거지역	159.7	• 삼양지구중심에 해당하는 도로(솔샘로53길)의 정비를 위해 일부구역 대상지 주택용지로 포함 • 일체적인 토지이용을 위해 용도지역 하향조정

나. 용도지구 결정조서(해당없음)

〈용도지역 · 지구 결정도(기정)〉



〈용도지역 · 지구 결정도(변경)〉



5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	65	20~25	보조간선	2,200 (248)	미아동 688-5	대로 3-58	일반	-	건고738 (1963.12.24)	솔샘로
변경	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃				
기정	소로	2	ⓒ	8~26	국지	140	미아동 860-4	미아동 718-10	일반	-	서고442 (2020.11.05)	솔샘로53길
변경	〃	〃	〃	10~18	〃	〃	〃	〃				
기정	소로	3	157	6	국지	650(25)	미아동 720	미아동 762	일반	-	서고354 (1969.01.18)	삼양로38라길
변경	〃	〃	〃	〃	〃	85(-)	미아동 734-32	〃				
기정	소로	3	166	6	국지	163	미아동 719-5	미아동 344	일반	-	서고3 (1969.01.18)	도봉로29길
변경	〃	〃	〃	9	〃	250	미아동 720	미아동 324-9				
신설	소로	3	ⓐ	9	국지	220	미아동 324-9	중로 1-65	일반	-	-	도봉로23나길, 도봉로23길
폐지	소로	3	168	6	국지	82	미아동 707	미아동 376	일반	-	서고3 (1969.01.18)	-
신설	소로	3	ⓑ	6	국지	185	미아동 722-1	미아동 340-9	일반	-	-	-

※ 연장길이의 ( )는 구역내 사항이고, 연장길이 전체가 편입된 경우 표기하지 않으며, 신설도로 번호는 임시번호임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-65	중로1-65	• 선형조정 • 일부구간 확폭(1~3m)	• 삼양지구 특별계획구역3(한화포레나미아)측과 미아2 재정비촉진구역측 솔샘로 선형 일치화 • 대상지로의 완화차선 확보를 위한 일부구간 확폭
소로2-ⓒ	소로2-ⓒ	• 선형조정 및 확폭 (3m 이상)	• 삼양지구 특별계획구역3(한화포레나미아)측 솔샘로53길의 확폭 및 선형 조정
소로3-157	소로3-157	• 연장길이 축소	• 합리적인 도로관리를 위해 삼양로38라길(소로3-157) 소로3-166로 편입
소로3-166	소로3-166	• 연장 및 확폭(3m)	• 합리적인 도로관리를 위해 삼양로38라길(소로3-157) 소로3-166로 편입 • 삼양로38라길 및 도봉로29길 보차분리, 왕복 2차선 확보를 위한 확폭
-	소로3-ⓐ	• 시설결정 및 확폭(3m)	• 현황도로 도봉로23나길, 도봉로23길 보차분리 및 왕복 2차선 확보를 위한 확폭
소로3-168	-	• 폐지	• 공동주택 건립을 위해 불필요한 도로 폐지
-	소로3-ⓑ	• 종교시설(소망교회) 진입로 확보	• 종교시설(소망교회) 제척 및 존치로 인해 진입로 확보 • 막다른 길 규정에 의거, 폭원 6m로 계획

나. 공원 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공원	소공원	미아동 324-13번지 일대	-	증) 3,869.8	3,869.8	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	• 신설 - 면적 : 3,869.8㎡	• 학생 및 삼양사거리역 이용자를 고려하여 북측 학교 인근에 공원을 신설

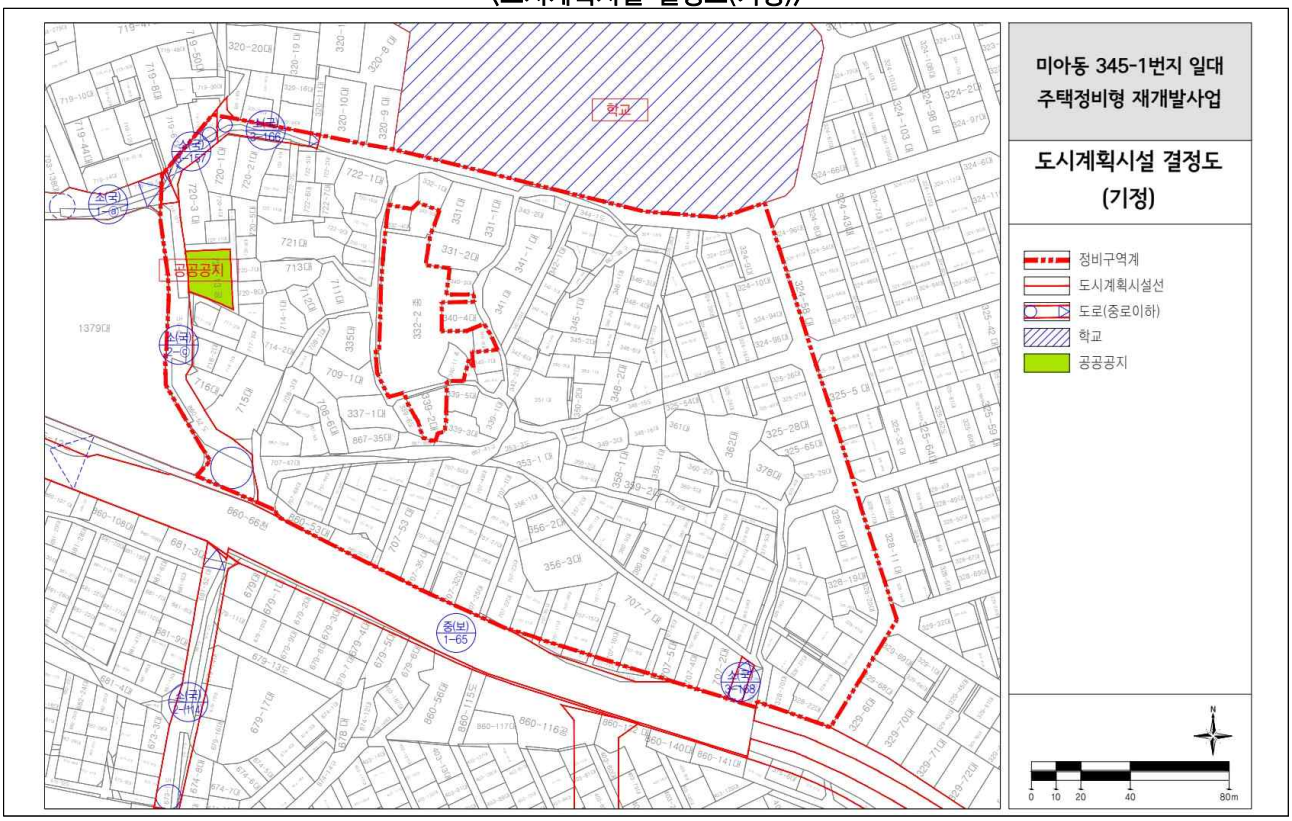
다. 공공공지 결정(변경)조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
폐지	공공공지	미아동 720-13번지 일대	353	감) 353	-	서고92 (2002.11.22)	-

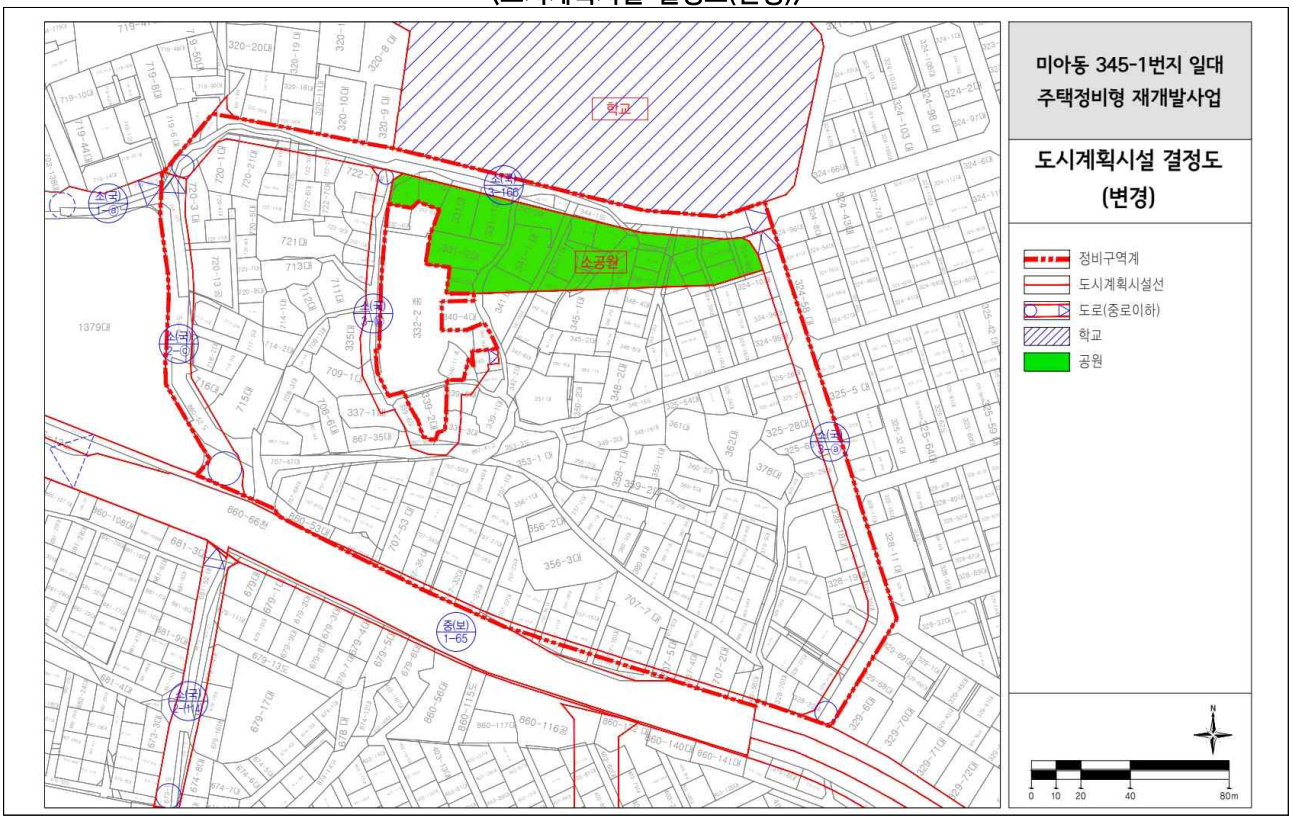
■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	• 폐지	• 공원 신설로 인해 공공공지 폐지

〈도시계획시설 결정도(기정)〉



〈도시계획시설 결정도(변경)〉

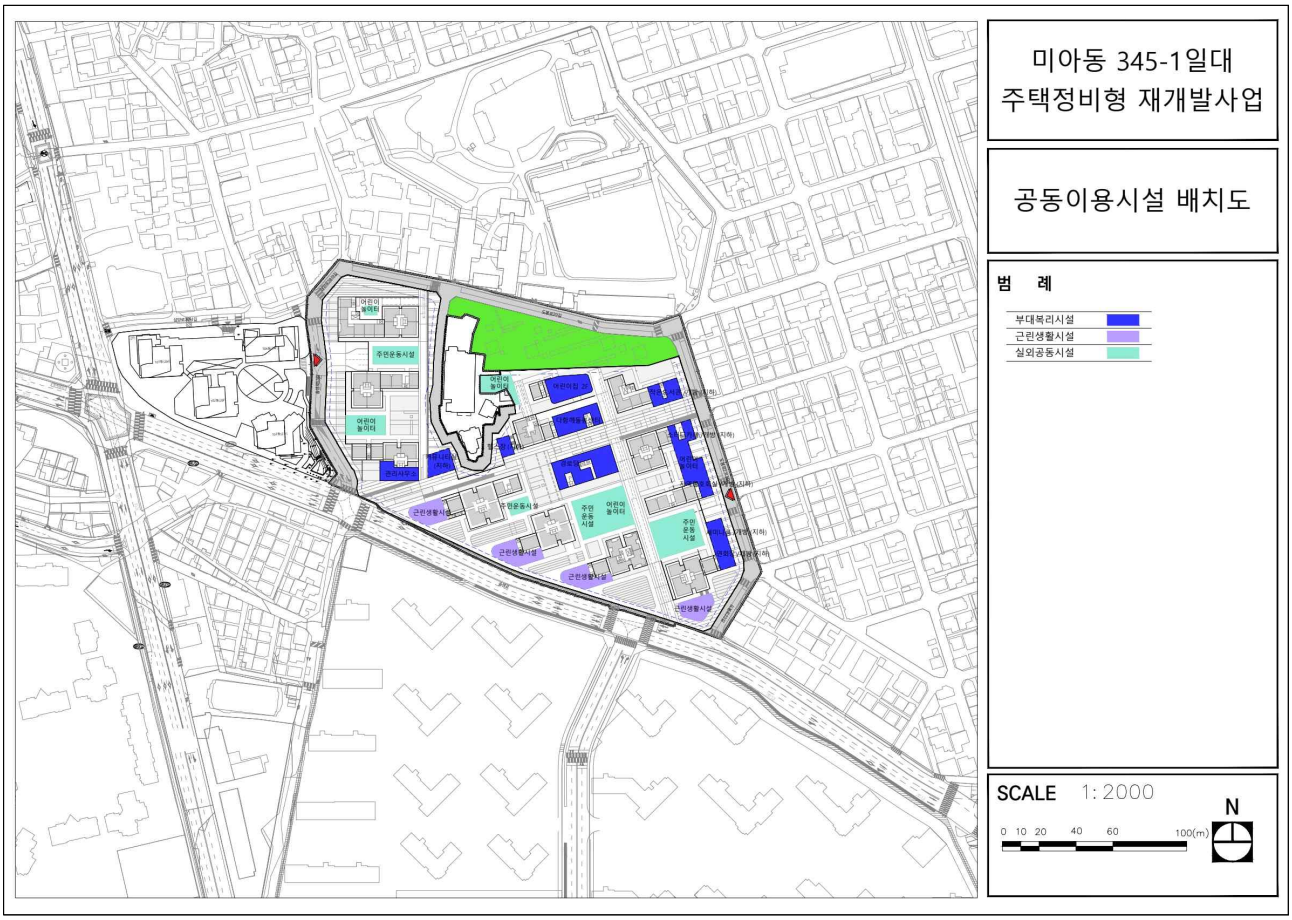


6. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
주민공동 이용시설	합계		–	증) 4,150	4,150	전체 및 개별 공동주택용지의 기준에 적합하도록 계획
	경로당		–	증) 600	600	
	어린이놀이터		–	증) 1,500	1,500	
	어린이집		–	증) 600	600	
	작은도서관		–	증) 250	250	
	다함께돌봄센터		–	증) 300	300	
	주민운동시설		–	증) 900	900	
부대시설	합계		–	증) 700	700	
	공동이용시설 (개방형)	스터디카페	–	증) 150	150	
		지역동호회실	–	증) 250	250	
		연회장	–	증) 150	150	
		세미나룸	–	증) 150	150	
기타시설	합계		–	증) 180	180	
	관리사무소		–	증) 100	100	
	통합경비실		–	증) 80	80	

※ 공동이용시설 설치계획은 관련규정 범위내에서 향후 통합심의(건축위원회) 및 사업시행계획인가 과정에서 변경될 수 있음

〈공동이용시설 설치계획도〉



7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업	45,479.5	획지1	34,430.9	미아동 345-1번지 일대	235	-	-	235	-	-

8. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

- “03 지구단위계획 결정” 참조(p97~113)

- 이하 여백 -

9. 건축물에 관한 계획

가. 건축물 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법적상한		
신설	미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업	45,479.5	획지1	34,430.9	미아동 345-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	285.38 이하	299.66 이하	120m (25층) 이하	-

주택의 규모 및 규모별 건설비율

- 주택공급계획 : 총 1,205세대(분양 1,040세대, 임대 165세대)
  ※ 국민주택규모 주택건설에 의한 증가세대수(「도시 및 주거환경정비법」 제54조)
  : 46세대(분양 23세대, 임대 23세대)
- 주택건설비율
  - 기준 : 주택 전체 세대수의 80% 이상을 전용 85㎡ 이하로 건설
  - 계획 : 전체 세대수의 100%(1,205세대)를 전용 85㎡ 이하로 계획

구분 (전용면적)		세대수(세대)					비율 (%)
		합계	분양주택	임대주택			
				소계	의무임대	국민주택 규모	
합계		1,205	1,040	165	142	23	100.0
60㎡ 이하	39.98㎡	155	100	55	55	-	70.4
	46.98㎡	235	210	25	25	-	
	59.98㎡	458	396	62	62	-	
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	74.97㎡	170	163	7	-	7	29.6
	84.97㎡	187	171	16	-	16	
85㎡ 초과	-	-	-	-	-	-	-

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음

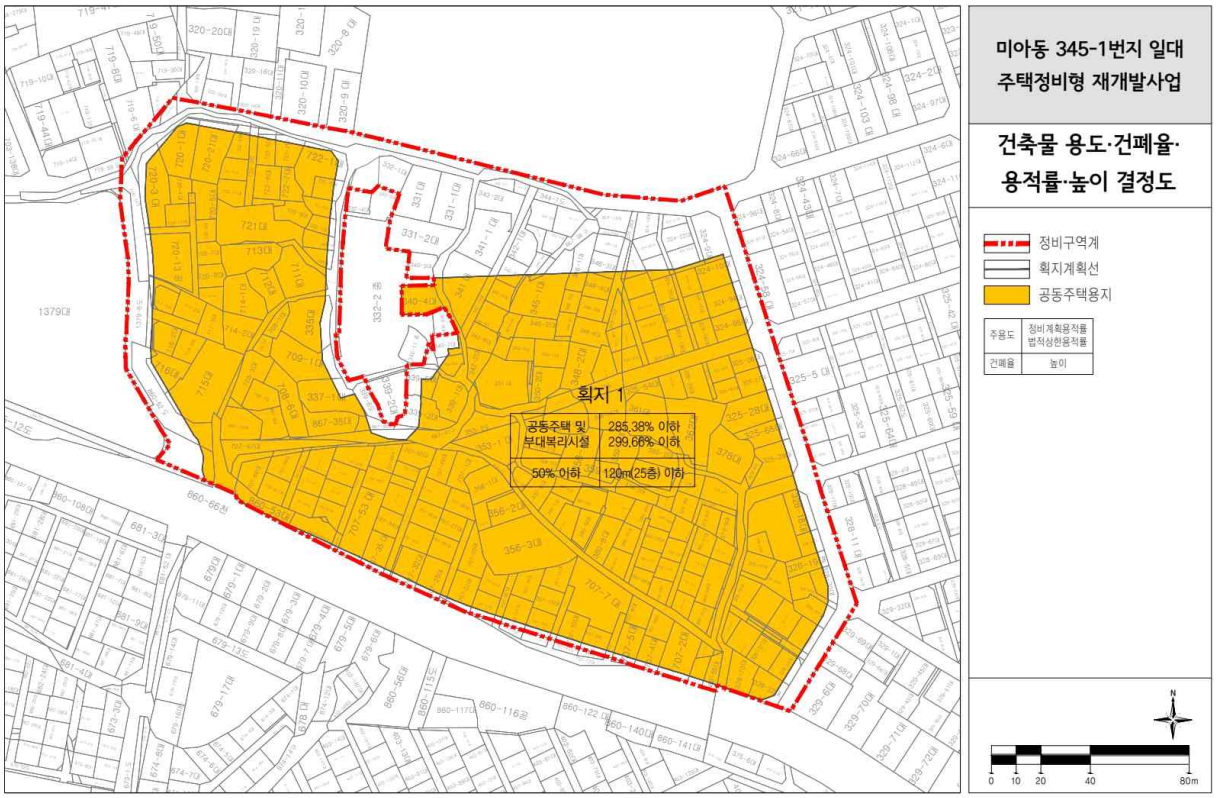
- 의무임대주택 건설비율 및 규모 : 기준 충족

구분	기준	계획	충족여부
건설비율	• 임대주택 건설, 다음 중 하나 충족 - 전체 세대수의 15% : 174세대 이상 (1,159세대 × 15% = 173.9) - 전체 연면적의 10% : 9,542.39㎡ 이상 (95,423.89㎡ × 10% = 9,542.39㎡)	9,936.14㎡ (10.41%)	충족
규모	• 전용 40㎡ 이하 건설, 다음 중 하나 충족 - 임대주택 세대수의 30% : 43세대 이상 (142세대 × 30% = 42.6) - 전체 세대수의 5% : 61세대 이상 (1,205세대 × 5% = 60.3)	55세대	충족

※ 1) 주택 전체 세대수 및 임대주택 세대수 산정 시 「도시정비법」 제54조제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외하고 산정(「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조제8항)
2)「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 적용(서고시제2022-493호, 22.12.12)

심의완화사항	• 기준용적률 완화 (2030 서울시도시주거환경정비기본계획) – 전용 60㎡ 이하 주택을 추가 확보하는 경우 기준용적률 20% 상향 – 190.1%(가중평균 기준용적률) + 20% = 210.1% 적용 • 허용용적률 완화 (2030 서울시도시주거환경정비기본계획 및 정비사업 사업성 개선방안) – 허용용적률 인센티브 : 20% 적용 (열린단지 5%p, 층간소음 5%p, 친환경건축물 5%p, 방재안전 5%p 적용) – 사업성 보정계수 적용(1.95) : 39% (5,969,319원/㎡(2024년 서울시 평균공시지가) ÷ 3,050,645원/㎡(대상지 평균공시지가) = 1.95) ※ 대상지 내 평균공시지가 : 대지만 산정(준주거지역은 도로로 편입되므로 제외) – 210.1%(기준용적률 완화 적용) + 39% = 249.1% 적용 • 법적상한용적률 적용 (법 제54조) – 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률(초과용적률)의 50%를 국민주택규모 주택으로 건설 – 정비계획용적률 285.38% → (예정)법적상한용적률 299.66% 적용 ※ 신속통합기획 가이드라인에 따라 법적상한용적률 적용, 향후 건축위원회 심의를 통해 법적상한 용적률 확정 • 특별건축구역 지정(예정)에 관한 사항 (「건축법」 제69조) –「건축법」 제73조에 따라 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 등 완화 ※ 향후 통합심의위원회(건축위원회) 심의를 통해 확정
건축물의 건축선에 관한 계획	• 보행편의 및 개방감 확보를 위한 건축한계선 계획 – 솔샘로, 솔샘로53길, 도봉로23길, 도봉로23나길, 종교시설 진입로변 : 대지경계선으로부터 3m 이상 ※ 보도부속형 전면공지로 조성(보행공간 확보) – 도봉로29길변 : 대지경계선으로부터 5m 이상 ※ 보도부속형 전면공지로 조성(보행공간 확보) • 보도부속형 및 차도부속형 전면공지 구간은 원활한 유지·관리를 위해 추후 구분지상권 설정
기타사항	• 스카이라인 및 경관계획 – 솔샘로에서 북한산 조망이 가능하도록 솔샘로변에서 단지 내부로 높아지는 단계적 스카이라인 계획 – 삼양특별계획구역Ⅲ, 미아2재정비촉진구역 등 인근 공동주택과 학교 일조 및 주변 저층 주거지 높이를 고려하여 주변지역과 조화되는 스카이라인 형성 – 성암여자중학교, 성암국제무역고등학교 일조에 영향을 미치는 범위 내 건축물은 중저층으로 계획하고, 학교 일조권 침해가 최소화 되도록 건축물 높이계획 수립 – 동서 단지 중심 통경구간(15m 이상) 조성을 통해 북서울꿈의숲을 조망할 수 있도록 계획 • 근린생활시설 배치구간(권장) – 대상지 남측 솔샘로 변으로 서측 삼양특별계획구역Ⅲ 등 주변 계획과 연속성을 고려하여 근린생활시설 배치, 가로활성화 도모 • 주민공동이용시설 배치구간(권장) – 동서 방향 통경구간변으로 주민공동시설 집중 배치 – 도봉로23나길변은 학교와 연계한 개방형 주민공동시설 배치 • 차량진출입구 계획 – 주출입구 : 솔샘로53길 (삼양특별계획구역Ⅲ 의 차량진출입구와 맞추어 설치) – 부출입구 : 도봉로23나길 (동측 도봉로25길과 연결되도록 설치) ※ 교통처리계획은 정비계획지침도에 따르며, 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경될 수 있음

〈건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 결정도〉



- 이하 여백 -

나. 정비계획 용적률 산정

<table>
<tr><td>구분</td><td colspan="10">산정내용</td></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획
(㎡)</td><td rowspan="2">구역
면적</td><td rowspan="2">공동주택
용지</td><td colspan="3">신설 기반시설 면적</td><td colspan="4">국 · 공유지</td></tr>
<tr><td rowspan="2">소계</td><td>정비기반시설</td><td>기반시설</td><td rowspan="2">소계</td><td colspan="2">무상양여</td><td rowspan="2">유상매입</td></tr>
<tr><td>토지
(공원,도로)</td><td>건축물
(지분+환산)</td><td>신설
기반시설내</td><td>대지내
용도폐지되는
기존 기반시설</td></tr>
<tr><td>45,479.5</td><td>34,430.9</td><td>11,048.6</td><td>11,048.6</td><td>–</td><td>9,397.7</td><td>4,078.3</td><td>1,835.7</td><td>3,483.7</td></tr>
<tr><td>공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="10">• 신설 기반시설 면적 – 신설 기반시설내 국 · 공유지면적 – 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국 · 공유지면적
= 11,048.6 – 4,078.3 – 1,835.7
= 5,134.6㎡(14.98%) → 용도지역 1단계 상향에 따른 공공기여 면적(3,427.2㎡, 10%) 충족</td></tr>
<tr><td>신설
기반시설
면적</td><td colspan="10">• 도로(7,178.8㎡) + 공원(3,869.8㎡) = 11,048.6㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="6">용적률
기준</td><td>기준
용적률</td><td colspan="9">• 당초 용도지역 가중평균 기준용적률 + 소형주택 추가확보에 따른 완화량
= 190.1% + 20% = 210.1% 적용</td></tr>
<tr><td>허용
용적률</td><td colspan="9">• 기준용적률 + (허용용적률 인센티브 완화량 × 사업성보정계수)
= 210.1% + (20% × 1.95) = 249.1% 적용</td></tr>
<tr><td>가중치</td><td colspan="9">• 공공시설 등 부지의 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률
= 187.21% ÷ 210.10% = 0.8911</td></tr>
<tr><td>α (토지)</td><td colspan="9">• 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적
= 5,134.6㎡ ÷ 34,430.9㎡ = 0.1491</td></tr>
<tr><td>정비계획
용적률</td><td colspan="9">• 허용용적률 + (소형주택완화 및 사업성보정계수 제외한 허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α 토지)
= 249.1% + (210.1% × 1.3 × 0.8911 × 0.1491)
= 285.387% → 285.38% 적용</td></tr>
<tr><td>예정법적
상한용적률</td><td colspan="9">• 299.66% 이하 계획(건축계획 용적률)
※ 향후 통합심의위원회(건축위원회) 심의를 통해 법적상한용적률 확정</td></tr>
</table>

※ 상한 인센티브 산정시 적용하는 허용용적률 : 기준용적률 완화, 현황용적률 인정, 사업성 보정계수 적용에 따라 추가적으로 완화된 용적률은 제외한 값으로 적용

■ 용도지역 변경에 다른 가중평균 용적률(공동주택용지)

용도지역		면적(㎡)	가중평균 용적률 산정			
기정	변경		기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률
제2종(7)	제3종	23,925.3	190%	210%	250%	300%
제2종		10,665.9	190%	210%	250%	300%
준주거		159.7	210%	230%	250%	300%
합계		34,750.9	–	–	–	–
가중평균 용적률			190.1%	210.1%	250.0%	300.0%
기준용적률 상향			210.1%	230.1%	270.0%	300.0%
보정계수 2.0% 적용시			210.1%	250.1%	290.0%	300.0%

※ 1) 용적률 체계 : 2030 도시주거환경정비기본계획 및 사업성 개선방안 적용
2) 기준용적률 상향 : 전용 60㎡ 이하 분양주택을 공급하는 경우 최대 20%p 이내에서 기준용적률 완화
3) 사업성 보정계수 : 허용용적률 인센티브량에 사업성 보정계수를 곱하여 허용용적률 보정
= 5,969,319원/㎡(2024년 서울시 평균공시지가) ÷ 3,050,645원/㎡(대상지 평균공시지가, 대지) = 1.956 (→ 1.95 적용)

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브 항목		인센티브	
			기준	계획
보행중심 생활공간조성	열린단지 조성	개방공간, 열린단지 조성기준 준수	5%	5%
세대 맞춤형 생활환경개선	층간소음해소	바닥(중량)충격음 차단성능 1등급	5% 이내	5%
환경친화 안전한 주거지조성	친환경건축물	에너지효율 1+ 3% 녹색건축인증 우수등급 3%	15% 이내	5%
	방재안전	화재 · 소방 · 피난안전 등 공동주택 안전성능 개선	5% 이내	5%
합계			최대 20%p 이내	20%p

■ 용도지역 1단계 상향에 따른 공공기여 부담기준 산정

용도지역		용도지역 상향 면적(㎡)	의무 순부담 기준		순부담 계획	
기정	변경		비율	면적	비율	면적
제2종(7)	제3종	23,615.4	10% 이상	3,427.12㎡ 이상	14.98%	5,134.6㎡
제2종		10,655.8				
합계		34,271.2				

■ 공공기여에 관한 계획

구분			면적(㎡)			
			제2종(7)	제2종	준주거	합계
정비기반 시설	① 토지	도로	4,769.9	1,223.7	1,185.2	7,178.8
		공원	3,869.8	–	–	3,869.8
	② 건축물		–			–
	③ 무상양도 대상 국·공유지		3,667.7	901.4	1,344.9	5,914.0
	A. 합계(①+②–③)		4,972.0	322.3	–159.7	5,134.6
기반시설	④ 토지		–	–	–	–
	⑤ 건축물		–	–	–	–
	B. 합계(④+⑤)		–	–	–	–
총 합계			4,972.0	322.3	–159.7	5,134.6

■ 상한용적률 가중치

구분	내용	비고
가중치	• 0.8911	② ÷ ①
① 사업부지 허용용적률	• 210.1%	–
② 공공시설 등 제공부지 허용용적률	• 공공시설 등 제공부지 용도지역별 허용용적률 가중평균 = (제2종(7) × 190% + 제2종 × 210% + 준주거 × 320%) ÷ 순부담 = (4,972.0㎡ × 190% + 322.3㎡ × 210% + –159.7㎡ × 320%) ÷ 5,134.6㎡ = 187.21%	순부담 기준

※ 1) 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.03.18) 적용

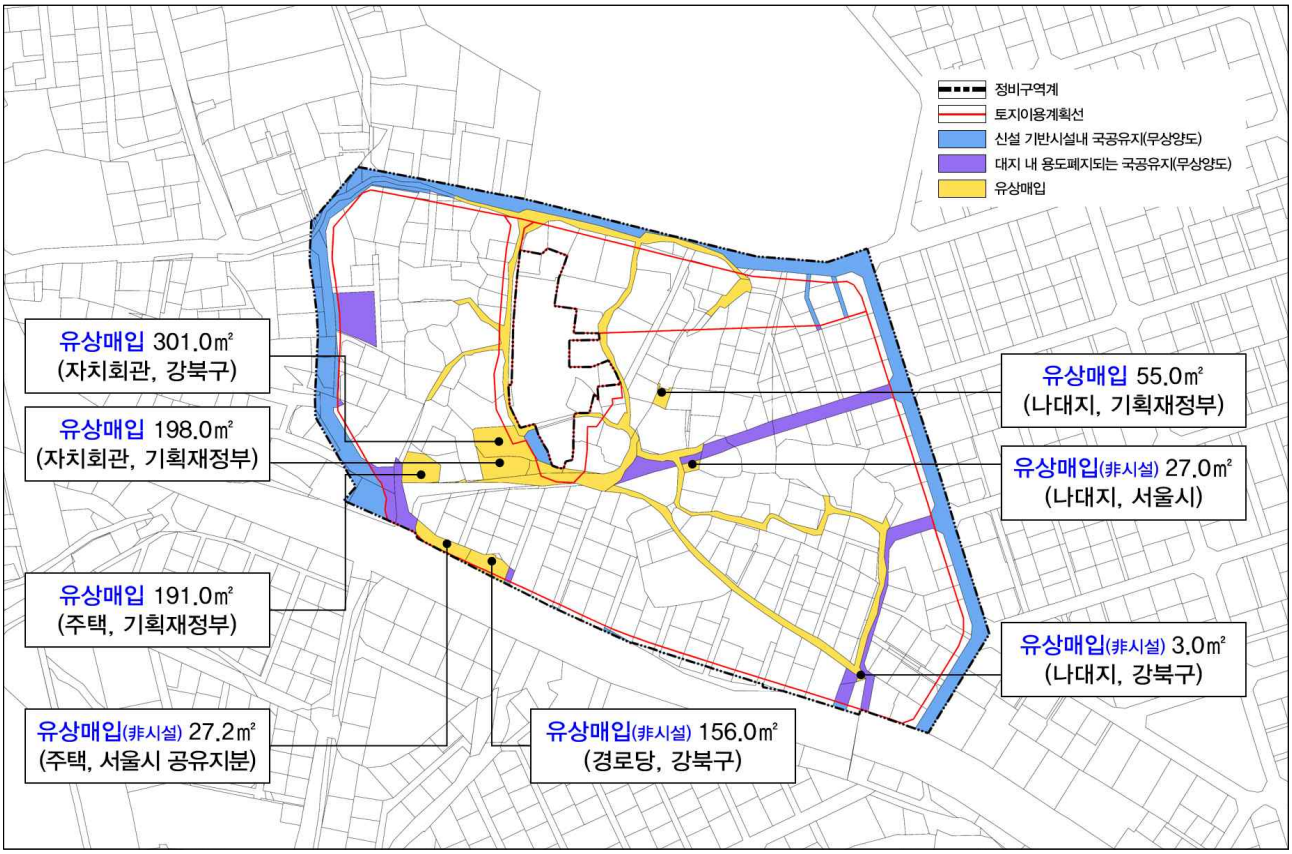
■ 무상양도 및 유상매입 면적 산정

구분	국 · 공유지					
	합계	무상양도	유상매입			
			소계	필수분		매입필요분
				국유지	非정비기반시설	
면적(㎡)	9,397.7	5,914.0	3,483.7	2,969.5	514.2	-

※ 1) 무상양도(신설 기반시설내 국 · 공유지 + 대지내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 국 · 공유지) : 4,078.3㎡ + 1,835.7㎡ = 5,914.0㎡
- 용도 및 소유자 : 160.3㎡(도로, 건설부) + 910.8㎡(도로, 서울시) + 353.0㎡(공공공지, 강북구) + 3,765.3㎡(도로, 강북구) + 724.6㎡(도로, 주식회사무궁화신탁)

2) 유상매입 필수분 : 3,483.7㎡
- 국유지 : 2,969.5㎡ = 2,006.5㎡(도로, 건설부) + 191.0㎡(주택, 기획재정부) + 198.0㎡(자치회관, 기획재정부) + 55.0㎡(나대지, 기획재정부) + 91.0㎡(도로, 기획재정부) + 428.0㎡(도로, 환경부)
- 非정비기반시설 : 514.2㎡ = 27.0㎡(나대지, 서울시) + 27.2㎡(주택, 서울시) + 3.0㎡(나대지, 강북구) + 156.0㎡(경로당, 강북구) + 301.0㎡(자치회관, 강북구)

〈무상양도 및 유상매입 국 · 공유지〉



다. 특별건축구역 지정(예정)에 관한 사항

1) 특별건축구역 지정(예정) 위치, 범위 및 면적

구역명	위치	범위	면적(㎡)
미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업 특별건축구역(예정)	강북구 미아동 345-1번지 일대	미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발정비구역내 공동주택용지	34,430.9

2) 건축물의 규모 및 용도

구역명	주용도	면적(㎡)	높이
미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업 특별건축구역(예정)	공동주택 및 부대복리시설	34,430.9	최고 120m 이하 (25층 이하)

3) 특례적용사항

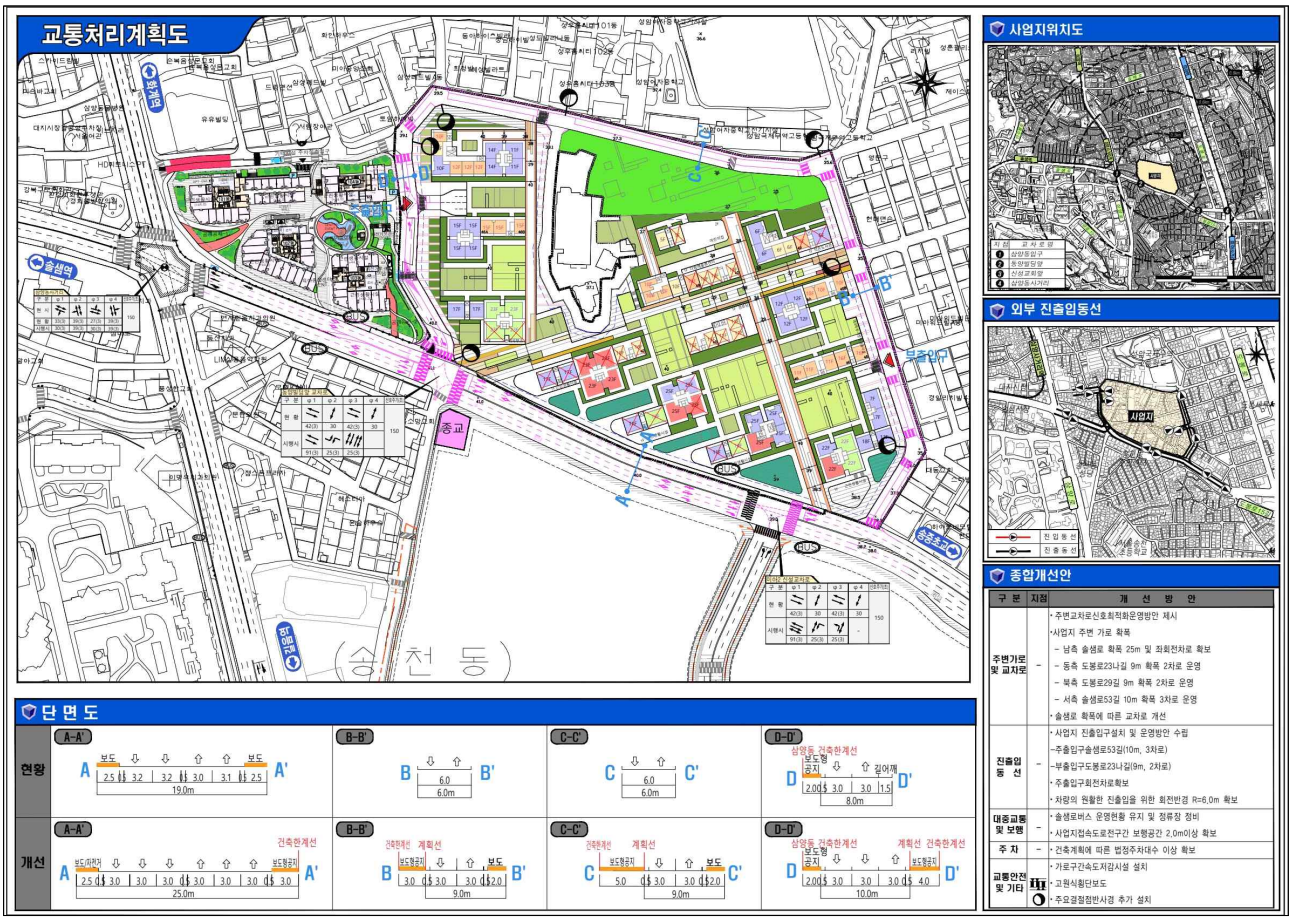
구역명	특례적용사항	적용취지
미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업 특별건축구역(예정)	「건축법」 제61조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)	• 창의적 건축물 디자인 및 주거환경개선을 위해 적용 – 특례적용에 따른 건축물 높이제한 완화로 학교 일조확보 및 주변과 어울리는 스카이라인을 조성 – 주거유형 다양화 및 새로운 주거공간 구현으로 창의적인 도시경관 창출 가능

- 이하 여백 -

10. 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	• 주변 교차로 신호 최적화 운영방안 제시 • 사업지 주변 가로확폭 – 남측 솔샘로 확폭 25m 및 좌회전차로 확보 – 동측 도봉로23나길 9m 확폭 및 2차로 운영 – 북측 도봉로29길 9m 확폭 및 2차로 운영 – 서측 솔샘로53길 10m 확폭 및 3차로 운영 • 솔샘로 확폭에 따른 교차로 개선
진출입동선	-	• 사업지 진출입구 설치 및 운영방안 수립 – 주출입구 : 솔샘로53길(10m, 3차로) – 부출입구 : 도봉로23나길(9m, 2차로) • 주출입구 회전차로 확보 • 차량의 원활한 진출입을 위한 회전반경 R=6.0m 확보
대중교통 및 보행	-	• 솔샘로버스 운영현황 유지 및 정류장 정비 • 사업지 접속도로 전 구간 보도 2.0m 이상 확보
주차시설	-	• 건축계획에 따른 법적주차대수 이상 확보
교통안전 및 기타	-	• 가로구간 속도저감시설 설치 • 고원식 횡단보도 • 주요 결절점 반사경 추가 설치

〈교통처리계획도〉



11. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	• 지형에 순응한 계획 수립 • 녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화 • 자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 벽면녹화, 틈새투수포장 등을 활용하여 생태면적률 최대 확보 • 빗물의 지하침투율의 최대화를 위해 조경면적 확보 • 폐기물 수거는 강북구 규정에 따라 처리	-
재난방지	• 지반붕괴 유발 및 유수기능을 저해하는 과도한 절·성토 규제 • 토목공사를 단계적으로 시행하며, 강우시 나출지에 임시 비닐막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지 • 토목공사 완료 즉시 나대지 안정화 유도 및 조경식재 등 우선적 실시 • 관련규정에 따라 방화, 소방, 피난 등의 시설 기준을 준수하고 재해 시 소방도로 기능이 유지될 수 있는 단지내 동선체계 구축 • 자연재해 대비 방재시스템 및 단지내 상·하수도시설 합리적 설계 반영	-

12. 홍수 등 재해에 대한 취약요인 검토

- 대상지는 서울시 재해위험지구에 포함되어 있지 않음
- 침수흔적도를 검토한 결과(서울안전누리 참고), 최근 10년간(2014년~2024년) 침수피해는 3건으로 조사되나, 대부분 침수심이 0.5m 이내로 1등급에 해당됨
- 사업시행 시 녹지 및 조경 면적을 최대한 확보하여 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음

〈10년간 침수피해현황〉

침수시기	침수위치	침수심	등급	침수면적	침수재해명	침수인상세명
2022.08.08	미아동 345-2	0.02m	1	135㎡	2022년 8.8 ~17. 호우	내수침수
2018.08.26	미아동 360-5	0.45m	1	74.09㎡	2018년 8.26~9.1 호우	침수(기타)
2018.08.26	미아동 720-6	0.45m	1	94.71㎡	2018년 8.26~9.1 호우	침수(공공하수도역류)

※ 출처 : 서울안전누리 침수흔적도

13. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	교육환경 보호에 관한 계획	비고
성암여자중학교 및 성암국제무역고등학교 절대보호구역 (일부 해당) 상대보호구역, (전체 해당)	• 대기질, 소음 및 진동대책 – 공사장 및 진입도로의 주기적인 살수, 차량속도제한, 차량덮개 착용, 세륜세차시설의 설치, 가설방진망 설치 등으로 공사시 저감대책 수립 – 건설공사장 소음관리기준 준수, 공사차량 속도제한, 정비구역 주변 경계부에 가설방음판넬 설치, 소음 및 진동 발생공사는 가급적 방과후 및 방학기간 등을 활용하여 주변 교육시설에 영향을 최소화 도모 • 보행안전대책 – 정비구역 외곽으로 안전펜스를 설치하여 외부와 차단함으로 보행의 영향은 없으나, 학생 및 주민 등 보행안전을 위하여 낙하물에 대한 안전시설물 설치 등 안전 대책 수립 후 사업 시행 – 정비구역 및 교육시설 주변 도로에 표지판 및 교통안전시설을 설치하여 보행·통행 안전 계획 마련	–

14. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련계획 (해당없음)

15. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택멸실 현황

1) 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용	비주거용	계	유허가	무허가
235	206	29	235	235	–

2) 주거현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수		
		계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자
계	496	869	292	577	1,629	627	1,002
단독주택	180	553	108	445	906	217	689
공동주택	316	316	184	132	723	410	313

※ 1) 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정, 다가구주택 및 단독주택은 1호로 산정
2) 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택(연립 및 다세대주택) 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황(단독주택 및 다가구주택) 기준으로 작성
3) 거주가구 및 거주인구는 송천동 주민센터의 세대명부(2025.06월 기준)를 기준으로 작성

3) 규모별, 유형별 거주현황

구분		합계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합계		496	180	160	17	3	316	–	35	281	–
60㎡ 이하	소계	347	124	109	12	3	208	–	–	208	–
	30㎡ 이하	28	9	5	1	3	19	–	–	19	–
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	178	74	66	8	–	104	–	5	99	–
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	141	41	38	3	–	100	–	10	90	–
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		140	48	45	3	–	92	–	20	72	–
85㎡ 초과	소계	9	8	6	2	–	1	–	–	1	–
	85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하	9	8	6	2	–	1	–	–	1	–
	135㎡ 초과	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

※ 1) 주택(건축물)의 규모 : 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로 작성, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성
2) 주택(건축물)의 유형 : 건축물대장 상 주용도를 기준으로 작성

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택현황

구분		합계	일반분양	임대주택	비고
합계		1,205	1,040	165	–
60㎡ 이하	소계	848	706	142	–
	30㎡ 이하	–	–	–	–
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	390	310	80	–
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	458	396	62	–
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		357	334	23	–
85㎡ 초과	소계	–	–	–	–
	85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하	–	–	–	–
	135㎡ 초과	–	–	–	–

16. 세입자 주거대책

구분	계획내용	비고
세입자 주거대책	• 「도시 및 주거환경정비법」 제10조 및 제55조에 따른 임대주택을 계획하여 세입자 주거안정 도모 • 조합설립인가 이후 사업시행계획서 작성시, 협의를 거쳐 관련 규정에 적합하도록 세입자의 주거 및 이주대책을 수립 • 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 손실보상을 하도록 함	-

17. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

- 범죄예방 환경설계(CPTED)를 적용하여 건축 및 도시공간을 안전한 환경으로 조성하여 삶의 질 향상
- 공간 및 시설의 설계를 통해 자연적 감시를 도모하고 영역성이 확보된 지역 내에서 활동성 증가를 통해 자연스럽게 범죄예방 효과 제고
- 범죄예방 건축기준 등 안전 및 범죄예방 관련 규정을 준수하여 세부 단지 설계 및 건축계획 반영

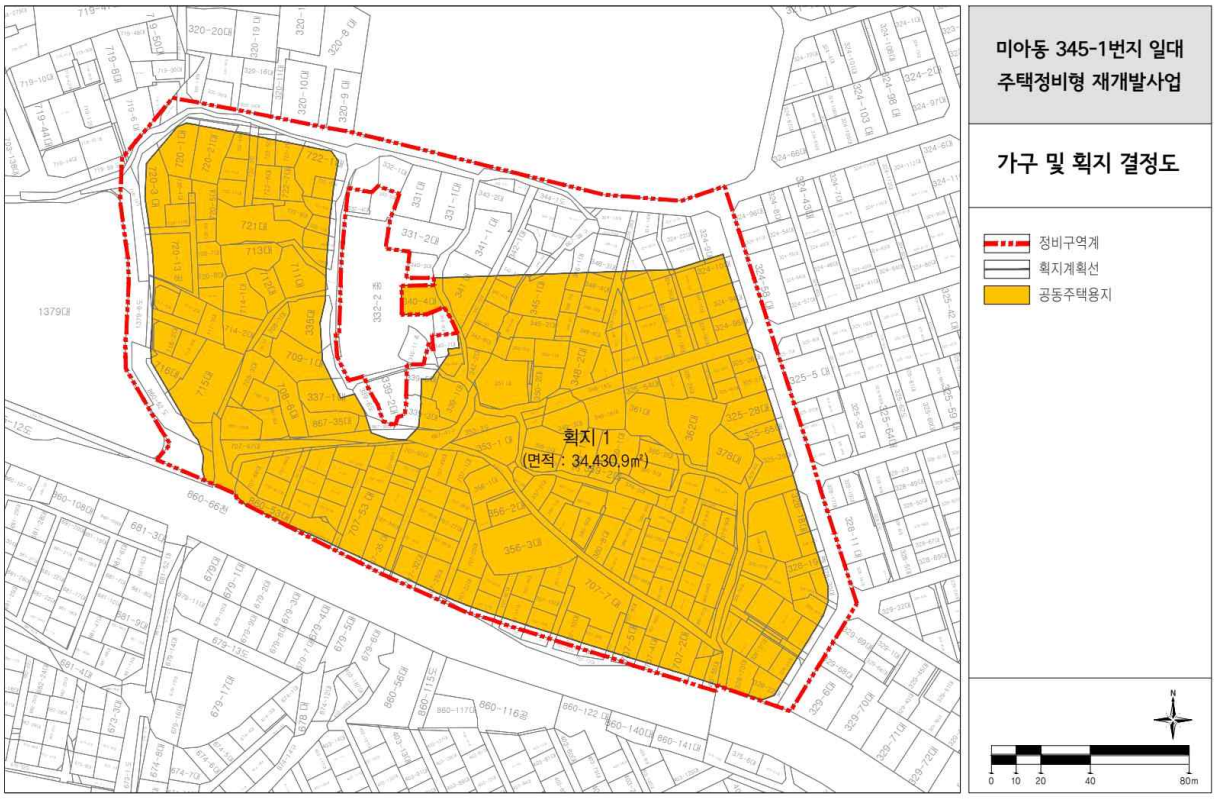
구분	중점사항 및 실행전략		설계지침
아파트 주출입구	중점사항	• 접근통제 • 영역성	• 단지 출입구는 영역의 위계가 명확하도록 계획 • 출입구는 자연 감시가 쉬운 곳에 설치하며, 출입구 개수는 감시가 가능한 범위에서 적정하게 계획 • 자연 감시가 낮고 활동 인자 유도에 한계가 있는 경우 CCTV 설치 • 출입구 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 배치 • 출입차단기 등 기계 정비를 통한 물리적 접근 통제 및 단지 상징물이나 게이트, 출입구 주변 영역적 패턴 적용을 통한 상징적 접근 통제 등 적용
	실행전략	• 영역성 강화 • 시야선 확보 • 적합한 조명사용	
아파트 주동 출입구	중점사항	• 접근통제 • 영역성	• 주동 출입구는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간에도 식별이 용이하도록 계획 • 각 주동의 출입구로 들어가는 통로 주변에는 출입자가 쉽게 관찰되도록 높이가 낮은 관목을 설치 • 주동 출입문은 안전유리, 방범필름, 충격센서 등을 설치하고 투명한 재질을 사용하여 내부 상황이 자연스럽게 파악되도록 함 • 경비실이 없는 주동에서는 출입구에 자동방범키, CCTV, 자동출입문 등의 방범설비를 설치하여 외부인의 출입을 통제하고 방법설비 표지판(경고문구)을 설치
	실행전략	• 영역성 강화 • 시야선 확보 • 적합한 조명사용	

구분	중점사항 및 실행전략		설계지침
부대·복리시설	중점사항	• 접근통제 • 영역성	• 부대 · 복리시설은 주변 공간에서 감시가 될 수 있는 밝고 개방된 공간에 배치 • 단지 내 주 보행로와 연계하여 시설물을 설치, 이용 빈도를 높혀 부대 · 복리시설을 이용하면서 자연스럽게 주변 감시 능력 향상 유도 • 어린이놀이터는 어린이의 이용에 편리하고 일조가 양호한 곳에 배수에 지장이 없으면서 자연스러운 감시가 이루어질 수 있도록 사람 통행이 많은 장소와 주동 출입구 주변 또는 각 주호에서 내려다 볼 수 있는 곳에 배치
	실행전략	• 영역성 강화	
경비실	중점사항	• 접근통제 • 자연적 감시	• 경비실은 감시가 필요한 각 방향으로 조망이 가능하도록 하고 시야 확보에 지장이 없는 구조로 계획 • 경비실 주변 시설과 조경은 경비실 내에서 외부를 조망할 때 시야를 차단하지 않도록 함 • 경비실 위치는 아파트 단지 주출입구와 주동출입구의 출입자를 효율적으로 감시 할 수 있는 위치에 계획 • 경비실에 고립 지역에 대한 방범 모니터링 시스템 구축 • 경비실이 없는 고립 또는 사각지대에는 CCTV를 설치
	실행전략	• 분명한 시야선 확보 • 고립 및 사각지역 개선	
주차장	중점사항	• 접근통제 • 영역성	• 주차장 입구는 도로에서 명확히 보이는 곳에 설치하며, 모든 차량의 출입 통제를 위하여 CCTV와 차량출입 차단기를 설치, 야간에도 쉽게 인지할 수 있도록 조명시설 설치 • 차로에는 이동 방향과 경로 및 진출입구 등을 바닥에 반드시 표시하고 벽면, 천장 등에도 안내판을 설치 • 지하주차장에는 자연채광과 시야확보가 용이하도록 썬큰, 천창 등 설치를 권장하고 주차구획은 기둥과 벽면은 가시권을 늘리고 사각지대가 생기지 않도록 배치 • 지하주차장 조명은 눈부심 방지(glare-free) 조명으로 계획
	실행전략	• 영역성 강화	
조경	중점사항	• 자연적 감시 • 장소의 이미지	• 단지 내 조경은 시야 확보가 가능하여 사람의 출입에 대한 자연 감시가 가능하고 숨을 공간이 없도록 계획 • 주거 침입에 이용되지 않도록 건물과 나뭇가지가 1.5m 이상 떨어지도록 식재 • 조명 주변에 식재하는 조경수는 빛을 가지지 않도록 계획 • 단지 주출입구, 부출입구, 주동출입구, 지하주차장 출입구 주변에 식재하는 조경수는 보행자의 시야가 이동하는 동선이 차단되지 않도록 수종을 선택하고 식재함
	실행전략	• 시야 확보 • 적합한 조명사용 • 고립 및 사각지역 개선	
담장	중점사항	• 자연적 감시 • 영역성	• 단지 경계부에 영역성 확보를 위하여 담장을 설치하는 경우 투시형 담장, 조경 등을 설치하여 자연감시와 가시성을 확보하고 사각지대 또는 고립 지대가 발생하지 않도록 계획 • 단지 경계부를 시설물 담장 대신 관목이나 수목을 설치하는 경우에는 밀생하는 수종과 사계절 식생하는 수종을 선택 하고 내외부 관찰이 가능하도록 1m~1.5m 이내로 관리
	실행전략	• 영역성 강화 • 시야선 확보 • 적합한 조명사용	

18. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		
신설	미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업	45,479.5	획지1	34,430.9	미아동 345-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설 (주차장 포함)

〈가구 및 획지 결정도〉



19. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따름
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분) 하여야 함
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모의 주택으로 건설하여야 함
- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합) 하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시에는 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 함

가. 재개발 의무 임대주택 계획

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="5">계획내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 임대주택 건설비율 : 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10%
• 임대주택 건설규모 : 전용 40㎡ 이하
– 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상
※ 주택 전체 세대수, 연면적 및 임대주택 세대수 산정시 「도시정비법」 제54조제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수 및 연면적은 제외 (「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조제8항, 국토부)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">산출 근거</td><td>주택 전체 세대수</td><td colspan="5">• 계획(안) : 1,159세대
– 1205세대(총 세대수) – 46세대(법적상한 증가분) = 1,159세대</td></tr>
<tr><td>임대주택 건설비율</td><td colspan="5">• 계획(안) : 142세대(12.25%) / 9,936.14㎡(10.41%) → 연면적 기준 충족
– 세대수 기준 : 1,159세대 × 15.0% = 173.9세대 이상
– 연면적 기준 : 95,423.89㎡ × 10.0% = 9,542.39㎡ 이상</td></tr>
<tr><td>임대주택 건설규모</td><td colspan="5">• 계획(안) : 전용 40㎡ 이하 55세대 → 기준 충족
(임대주택 기준 38.7%, 주택전체 세대수 기준 4.6%)
– 임대주택 세대수 기준 : 142세대 × 30.0% = 42.6세대 이상
– 주택 전체 세대수 기준 : 1,205세대 × 5.0% = 61.0세대 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">재개발
의무 임대주택
확보계획</td><td>전용면적(㎡)</td><td>공급면적(㎡)</td><td>세대수(세대)</td><td>연면적(㎡)</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>39.98</td><td>57.92</td><td>55</td><td>3,185.60</td><td>–</td></tr>
<tr><td>46.98</td><td>66.24</td><td>25</td><td>1,656.00</td><td>–</td></tr>
<tr><td>59.98</td><td>82.17</td><td>62</td><td>5,094.54</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>142</td><td>9,936.14</td><td>–</td></tr>
</table>

나. 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택계획

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="5">계획내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(증가용적률)의 50% 이상 국민주택규모 주택으로 건설
• 국민주택규모 주택은 장기공공임대주택으로 활용</td></tr>
<tr><td colspan="2">(예정)법적상한용적률</td><td colspan="5">• 299.66% 이하
※ 건축계획 용적률 적용, 향후 통합심의(건축위원회)를 통해 확정</td></tr>
<tr><td colspan="2">정비계획용적률</td><td colspan="5">• 285.38% 이하</td></tr>
<tr><td>국민주택규모 주택 의무면적</td><td>증가용적률의 50%</td><td colspan="5">• 기준 : 7.14% 이상, 연면적 : 2,458.37㎡ 이상
– (299.66% – 285.38%) × 50% = 7.14% 이상
– 34,430.9㎡(공동주택용지) × 7.14% = 2,458.37㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">국민주택규모주택
확보계획</td><td colspan="5">• 계획(안) : 용적률 7.30%, 연면적 2,513.97㎡ → 기준 충족</td></tr>
<tr><td>전용면적(㎡)</td><td>공급면적(㎡)</td><td>세대수(세대)</td><td>연면적(㎡)</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>74.97</td><td>100.83</td><td>7</td><td>705.81</td><td>–</td></tr>
<tr><td>84.97</td><td>113.01</td><td>16</td><td>1,808.16</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>23</td><td>2,513.97</td><td>–</td></tr>
</table>

20. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(해당없음)

- 이하 여백 -

21. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안의 반영사항
비오톱 및 동식물	비오톱 보전등급 향상 동식물상 보호	• 비오톱유형평가 5등급 • 개별비오톱평가 평가제외 • 생태자연도 3등급	• 대상지 내 공간적 속성을 반영한 공원 및 녹지조성으로 비오톱 공간 확보
녹지네트워크	녹지연결성 확보	• 일반주거지역 및 준주거 지역으로 녹지공간 미흡	• 녹지연결성 I 등급으로 녹지평가 지표 달성
토지이용	합리적 토지이용계획	• 일반주거지역 및 준주거 지역 • 공동주택, 기반시설 용지로 구분	• 주변 도시개발과 조화 • 실현가능한 정비사업을 위한 토지 이용계획 수립
지형 · 지질	지형 · 지질 영향 최소화	• 사업시행에 따른 절 · 성토량 미미 • 지형변형비율은 30퍼센트를 넘기지 않도록 계획	• 현 지형을 고려한 계획 수립 • 발생 사토처리 계획 수립
물순환	자연물순환 유지	• 불투수토양 포장도 90%이상 • 물환경공간 유형은 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지	• 녹지조성, 투수성포장 등 계획 • 생태면적율 31.25%로 계획
수질	수질오염 최소화	• 상 · 하수도 보급률은 100%임 • 수질오염총량관리 지역에 해당 • 토사유출 발생 및 비점오염물질 발생 예상	• 가배수로 및 침사지 설치 • 녹지조성 및 투수성 포장 등 LID (저영향개발)기법 도입
바람 · 열	기후변화 대응	• 바람기능 공간유형은 시가지 • 열환경 공간유형은 4층이하 주거지	• 공원 및 공동주택 내 녹지계획 수립으로 열환경 개선
대기질	대기오염 최소화	• PM-2.5 연간기준 초과 • 그 외 환경기준 만족	• 살수실시, 세륜시설 설치 등 저감 계획으로 대기오염 영향 최소화
온실가스 · 에너지	에너지절약/ 효율 극대화	• 향후 에너지사용량 추정 • 에너지 절약 설비 및 계획 고려	• 에너지 절약 설계기준에 의거 에너지 절감 설비 시설 설치
자원순환	폐기물 발생 최소화	• 공사시 및 운영시 생활폐기물 및 분뇨 등 발생예상	• 강북구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리
소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	• 공사시 소음 · 진동 영향 예상됨 • 운영시 상주인구, 방문이용객 등 소음 영향	• 장비의 효율적 투입, 저소음 건설기계 사용 • 현장여건에 적합한 저감대책 강구

22. 기존 수목의 현황 및 활용계획

• 정비구역내 보호수 및 고유 수종 등 보호할 가치가 있는 수목은 없는 것으로 조사됨

23. 인구 및 주택의 수용계획

구분	계획세대수(세대)	계획인구(인)	구성비(%)	비고
합계	1,205	2,434.2	100.0	–
전용 60㎡ 이하	848	1,713.0	70.4	–
전용 60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	357	721.2	29.6	–
전용 85㎡ 초과	–	–	–	–

※ 2032년 평균 가구원수 2.02인 기준 적용(통계청 시도별 장래인구추계 2022~2042년_2024.09.12)

24. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(해당없음)

25. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획(해당없음)

26. 정비계획 결정(변경)도

- ■ 정비구역 결정도
- ■ 지구단위계획 결정도
- ■ 용도지역 · 지구 결정도(기정/변경)
- ■ 도시계획시설 결정도(기정/변경)
- ■ 가구 및 획지의 규모 결정도
- ■ 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 결정도
- ■ 건축물의 건축선 등 기타사항 결정도
- ■ 정비계획 결정도

5 소요 사업비 추정(해당없음)

- 이하 여백 -



미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업

정비구역 결정도

정비구역계

SCALE = 1 : 2,000

0 5 10 30 60m

N



미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업

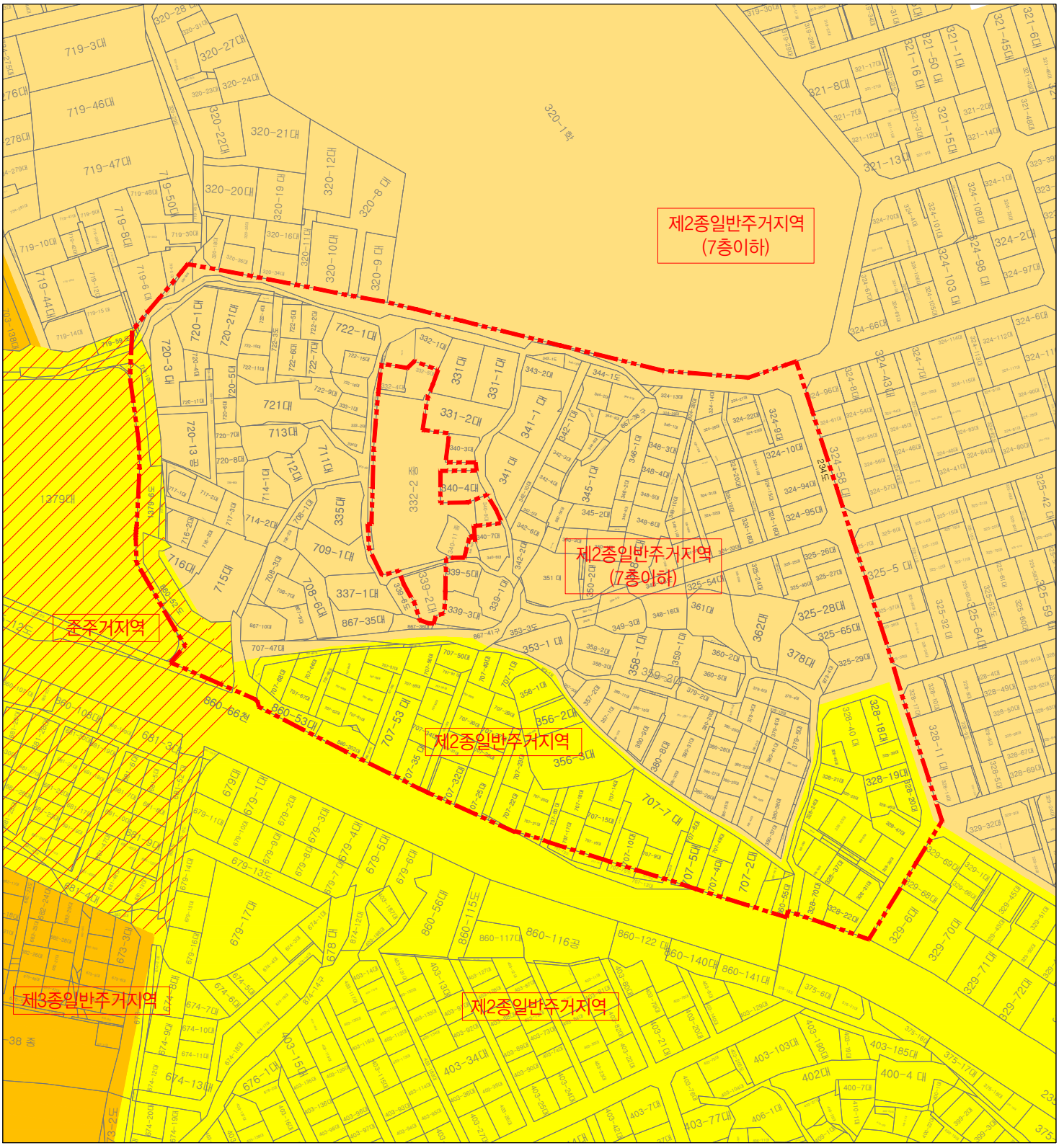
지구단위계획구역 결정도

지구단위계획구역계

SCALE = 1 : 2,000

0 5 10 30 60m

N



미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업

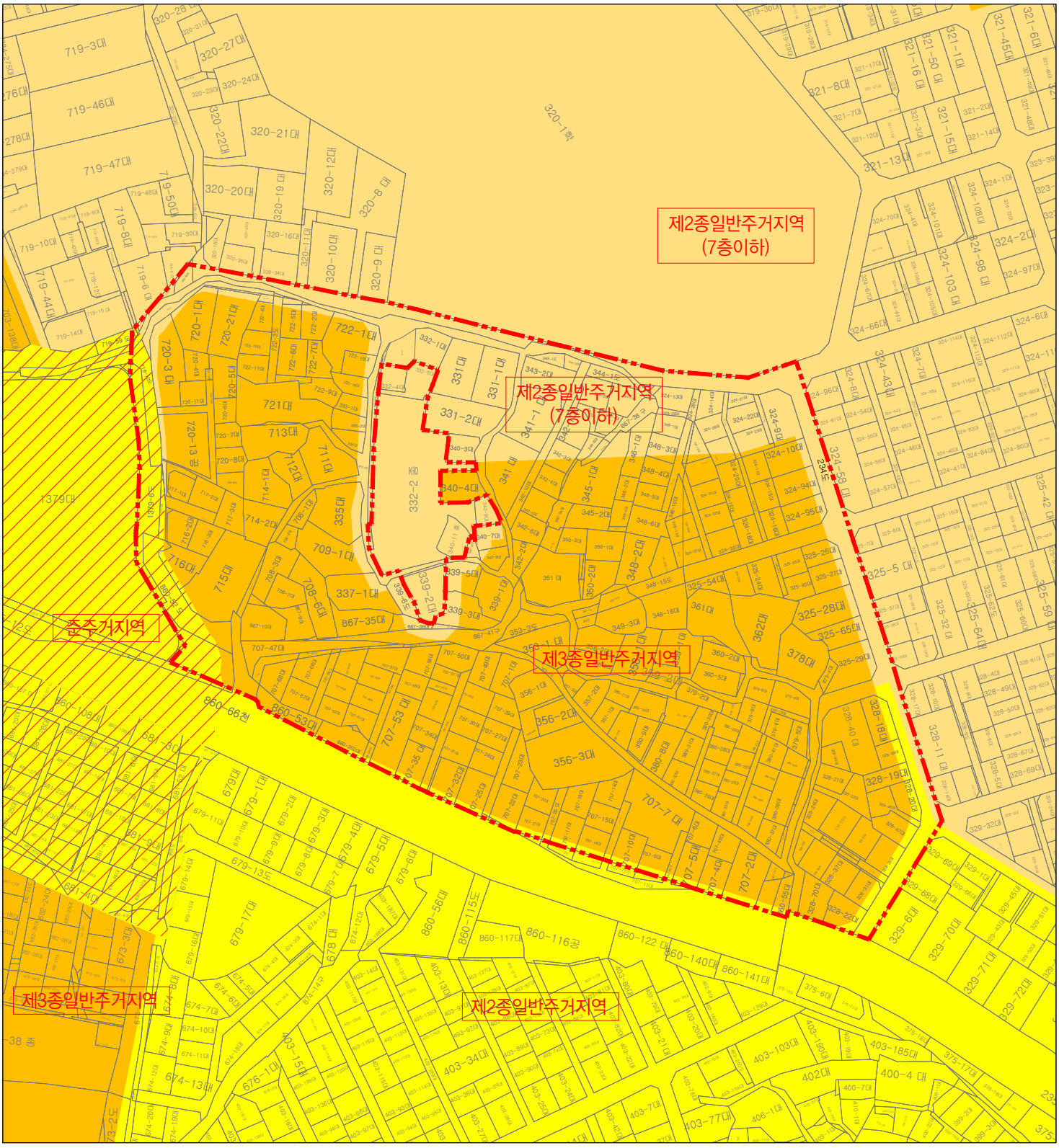
용도지역·지구 결정도 (기정)

- 정비구역계
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

N

SCALE = 1 : 2,000

0 5 10 30 60m



미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업

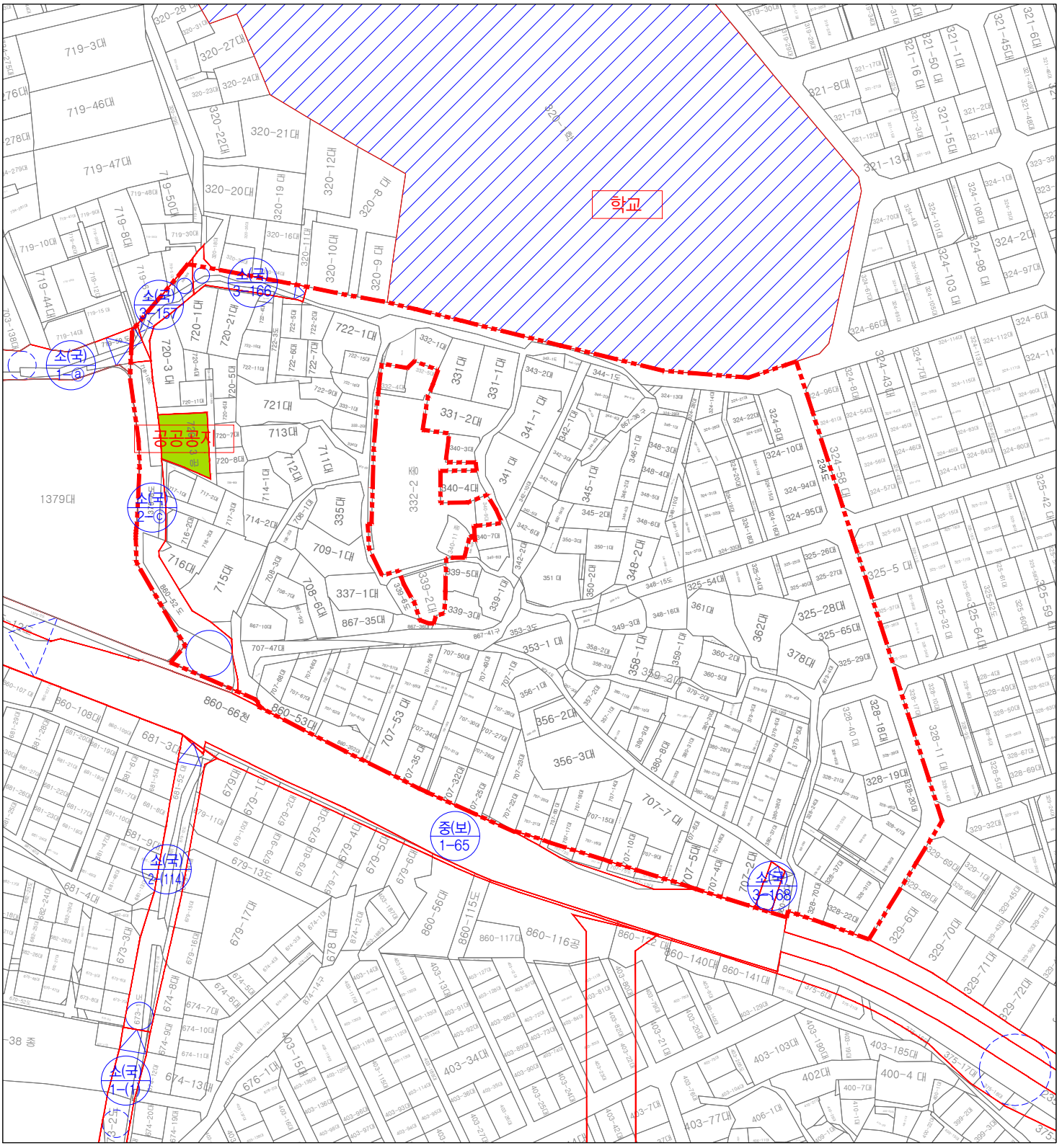
용도지역·지구 결정도 (변경)

- 정비구역계
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

N

SCALE = 1 : 2,000

0 5 10 30 60m



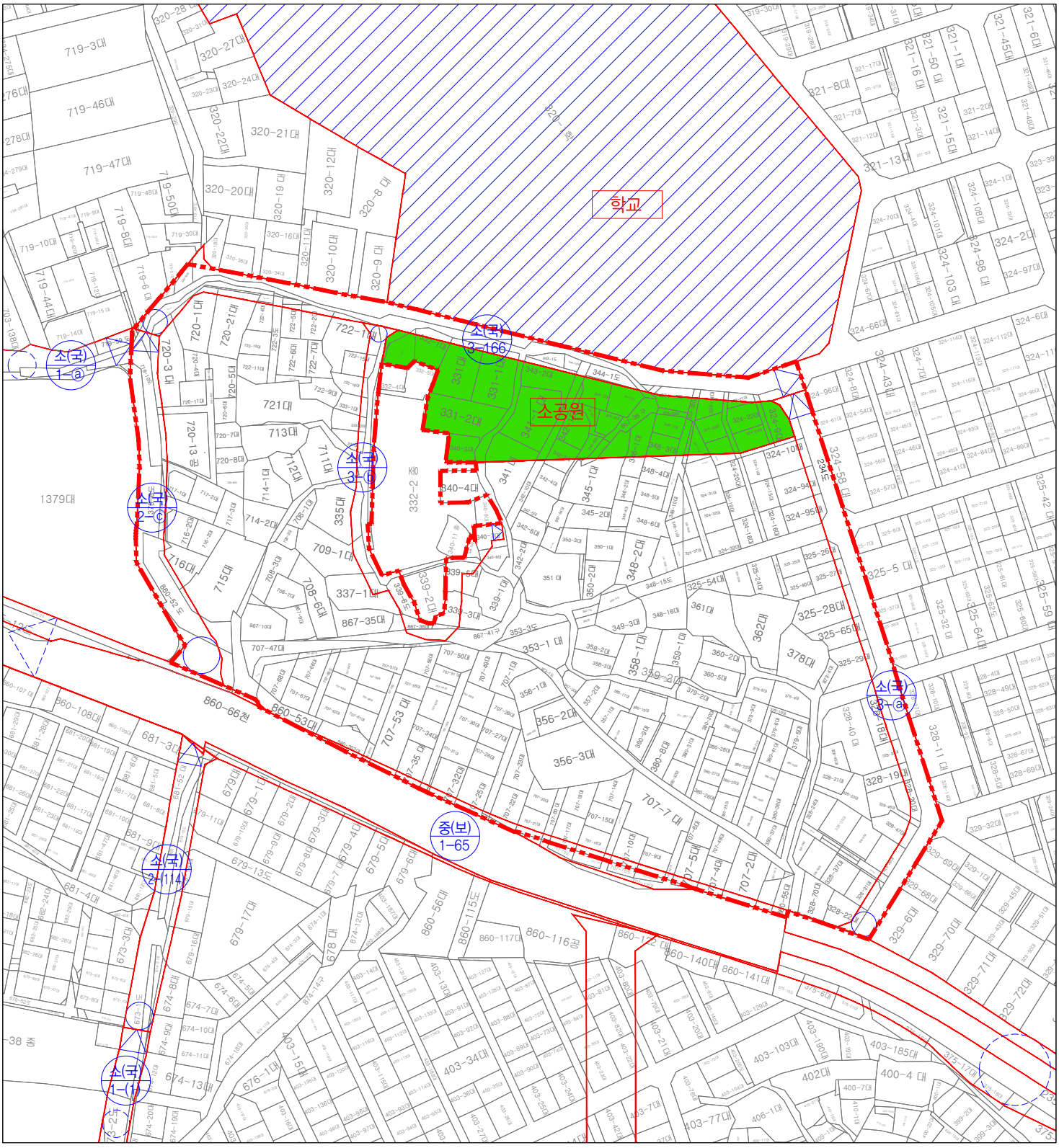
미아동 345-1번지 일대
주택정비형 재개발사업

도시계획시설 결정도
(기정)

- 정비구역계
- 도시계획시설선
- 도로(중로이하)
- 학교
- 공공공지

SCALE = 1 : 2,000

0 5 10 30 60m



미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업

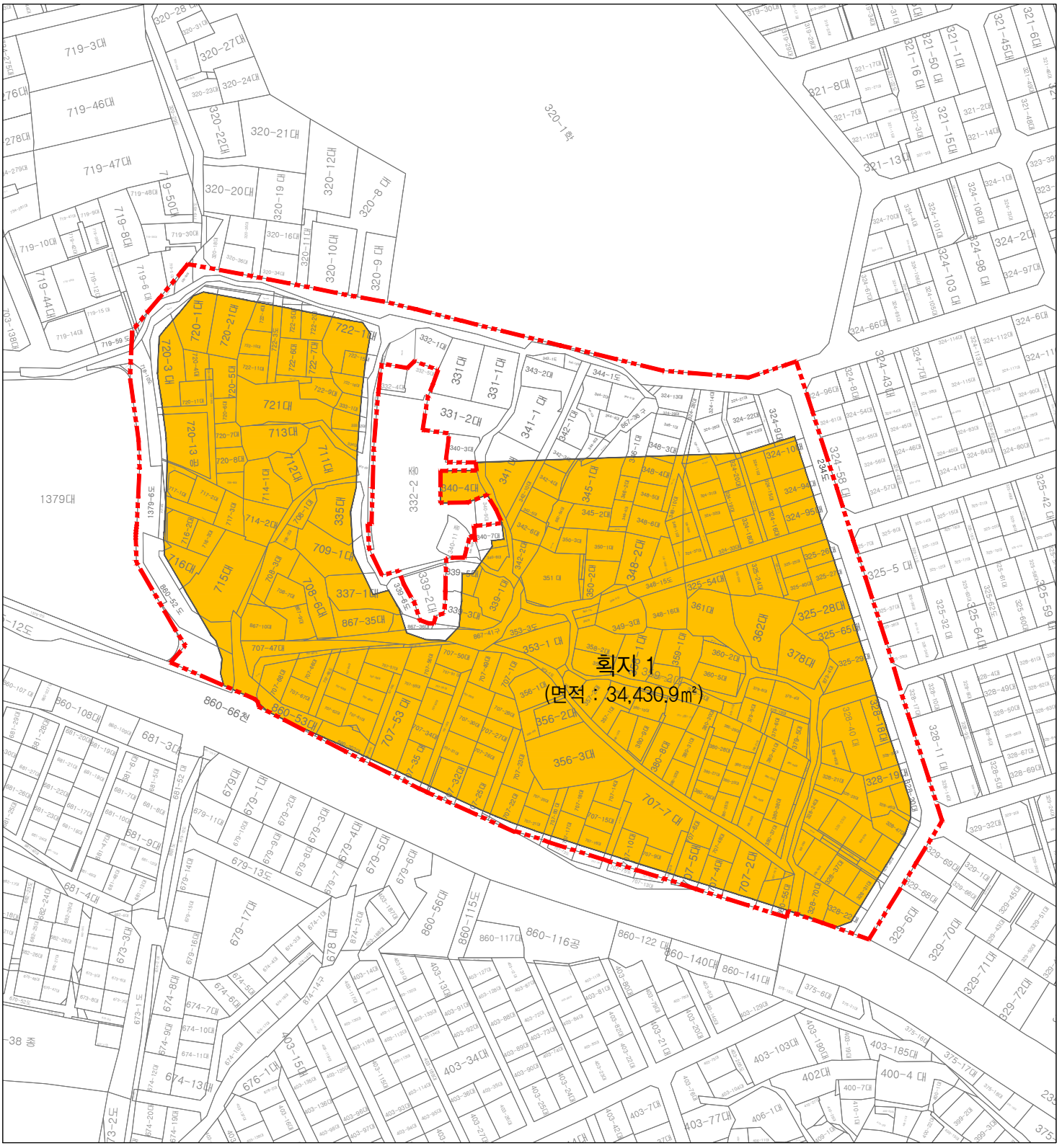
도시계획시설 결정도 (변경)

- 정비구역계
- 도시계획시설선
- 도로(중로이하)
- 학교
- 공원

N

SCALE = 1 : 2,000

0 5 10 30 60m



미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업

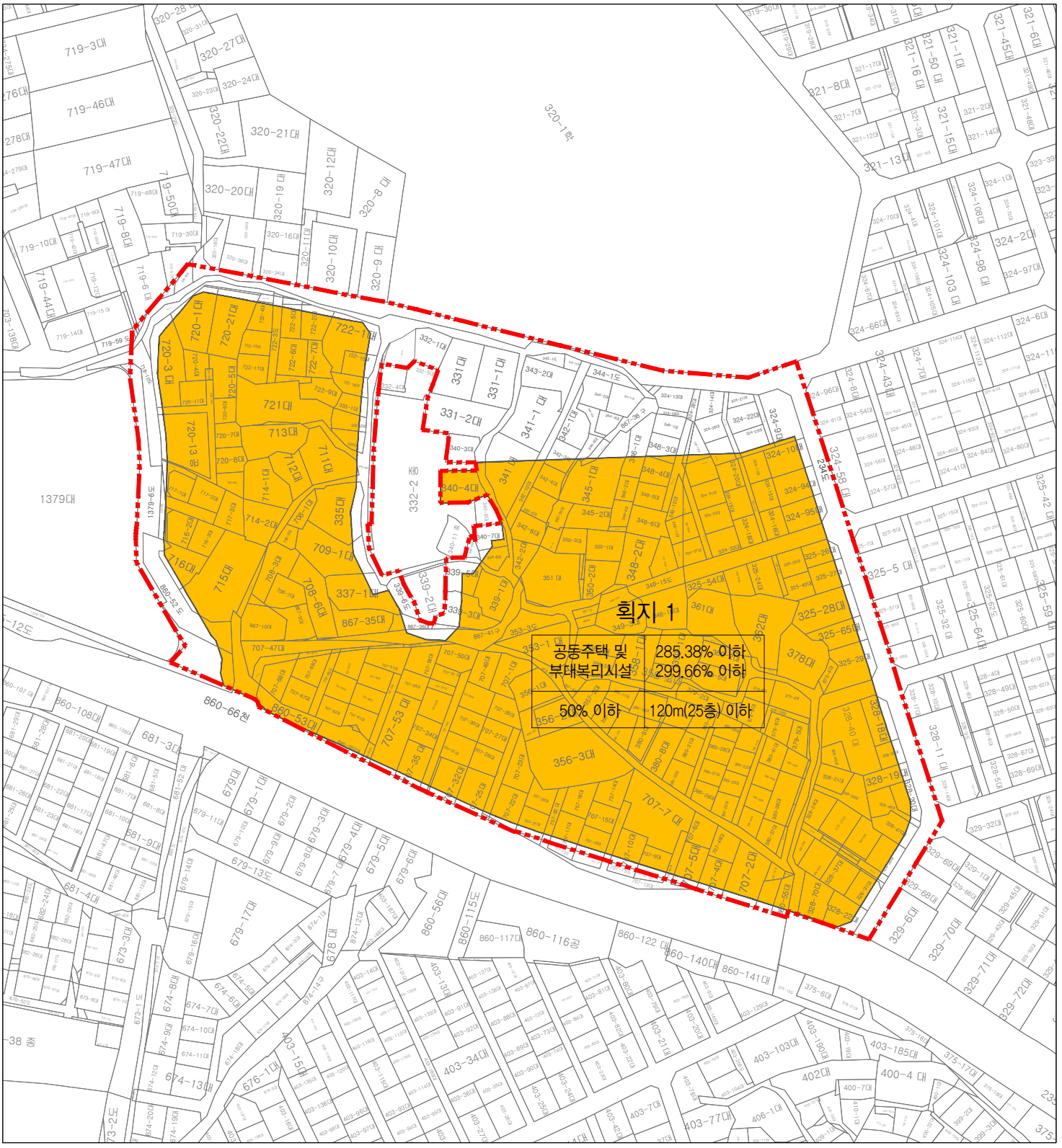
가구 및 획지 결정도

정비구역계
획지계획선
공동주택용지

N

SCALE = 1 : 2,000

0 5 10 30 60m



미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업

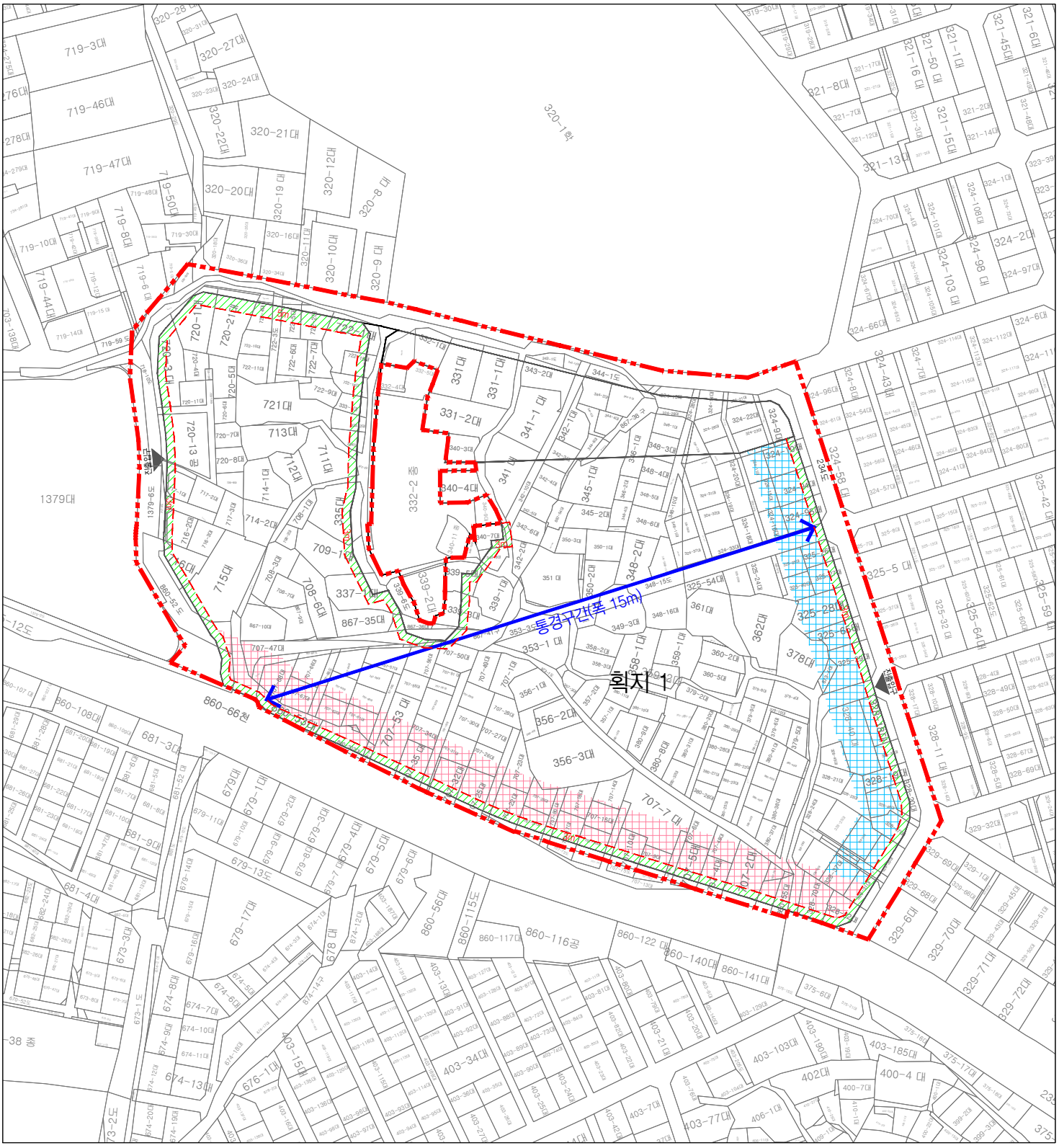
건축물 용도·건폐율·용적률·높이 결정도

정비구역계

획지계획선

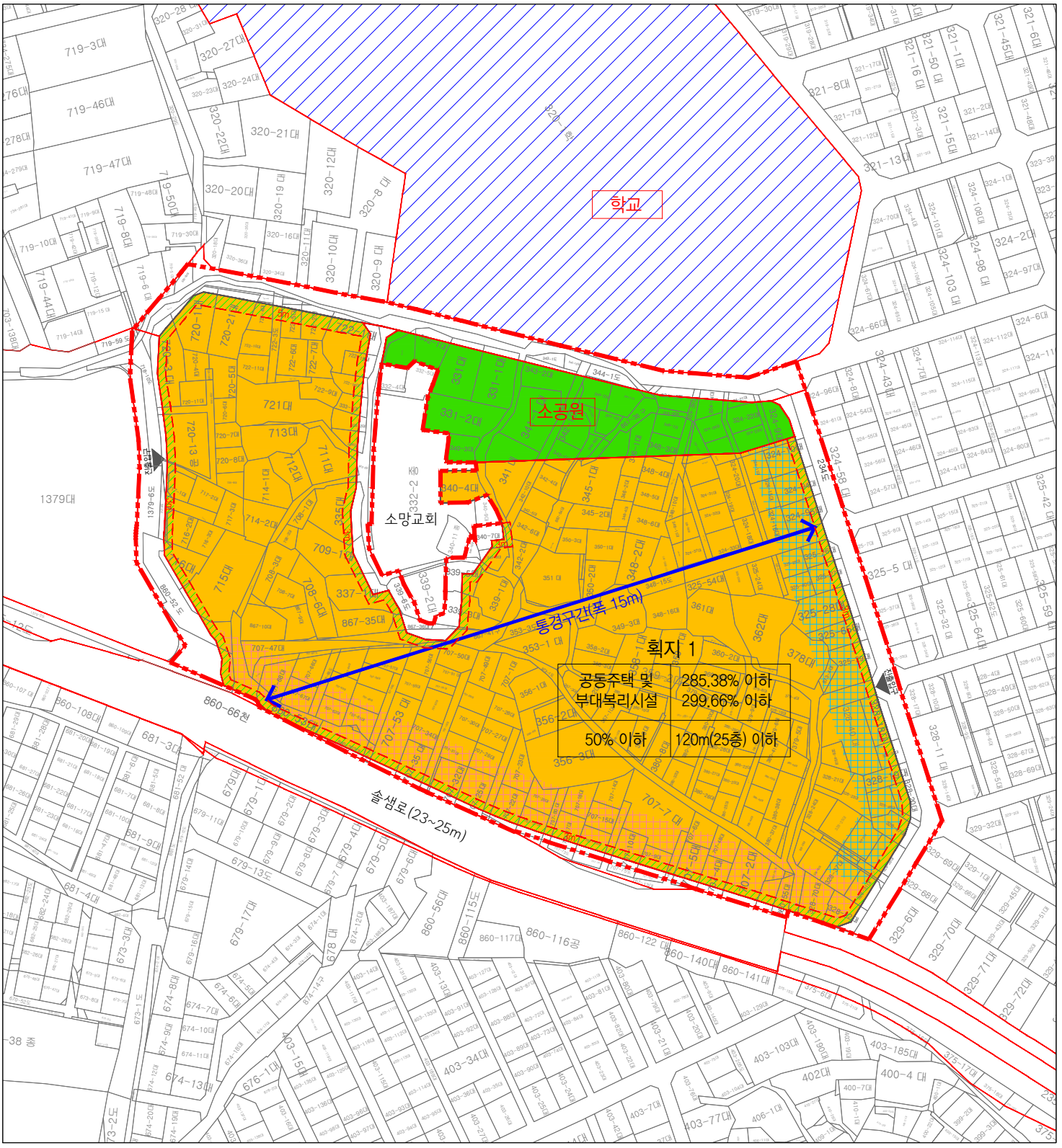
공동주택용지

주용도	정비계획용적률 법적상한용적률
건폐율	높이



미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업

건축선 등 기타사항 결정도



미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업

정비계획 결정도

- 정비구역계
- 도시계획시설선
- 토지이용계획선
- 학교
- 공원
- 공동주택용지
- 건축한계선
- 차량진출입구
- 근린생활시설 배치구간(권장)
- 주민공동이용시설 배치구간(권장)
- 통경구간(권장)

주용도	정비계획용적률 법적상한용적률
건폐율	높이

SCALE = 1 : 2,000

0 5 10 30 60m

02 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 입안제안에 관한 동의현황
9 기존수목의 현황
10 구역지정에 대환 주민(토지등소유자 및 세입자) 의견
11 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사
12 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모
13 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
14 기초조사 현황도

1 주민 또는 산업의 현황

주민	전체인구		가옥주		세입자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	869	1,629	292	627	577	1,002	358.2	63.3

산업	구분	제조업	판매업	서비스업	기타
	계	-	17	7	-
	업체수	-	17	7	-

※ 1) 거주가구 및 거주인구는 송천동 주민센터의 세대명부(2025.06월 기준)를 기준으로 작성
2) 사업체수 : 통계지리정보서비스, 2023년 전국사업체조사 참고

- 이하 여백 -

2 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토지	구분		전체토지						비고
			합계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반시설 부지	기타	
	필지수		374	233	49	18	73	1	–
	면적(㎡)		45,479.5	30,631.4	2,125.8	3,274.2	9,095.1	353.0	–

건축물	구분		동수			호수밀도 (호/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율			
	구조별	소계	235	190	81.3	63.3	18,165.6	53,620.6
		철근 · 철골 · 철골 철근콘크리트 및 강구조	60	22	9.4	13.0	7,586.3	28,751.1
		기타구조 (연와,석조,목조 등)	176	168	71.9	52.1	10,579.3	24,869.5
	용도별	소계	235	191	81.3	63.3	18,165.6	53,620.6
		주거용	206	165	70.3	54.8	15,572.6	44,799.5
		업무용	–	–	–	–	–	–
		근린생활	27	24	10.2	7.7	2,277.2	8,032.2
		기타	2	2	0.8	0.8	315.7	788.9
	경과년도별	소계	235	191	81.3	63.3	18,165.6	53,620.6
		10년 미만	8	–	–	2.6	746.9	2,483.4
		10~19년	19	–	–	8.1	2,522.6	8,542.3
		20~29년	30	12	5.1	10.3	3,073.9	11,446.8
		30~39년	100	100	42.6	24.4	7,046.6	23,809.9
		40년 이상	78	78	33.2	17.8	4,775.6	7,338.2
	규모별	소계	235	190	81.3	63.3	18,165.6	53,620.6
		30 미만	3	3	1.3	0.7	74.1	74.1
		30~60미만	26	24	10.2	5.7	1,216.2	1,282.4
		60~85미만	23	23	9.9	5.1	1,396.8	1,613.5
		85~115미만	21	17	7.3	4.6	1,088.0	2,199.1
		115~165미만	52	50	21.4	11.4	2,835.9	7,242.6
		165~297미만	61	52	22.3	13.9	4,283.4	13,110.6
		297이상	49	21	8.9	22.0	7,271.2	28,098.0

※ 1) 노후도 산정기준 : 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제4조(노후 · 불량건축물) 기준 적용
2) 건축물 규모별 구분 : 건축물 연면적을 기준으로 작성
3) 호수밀도, 건축면적, 연면적은 전체 건축물(235동)에 대해 산정함

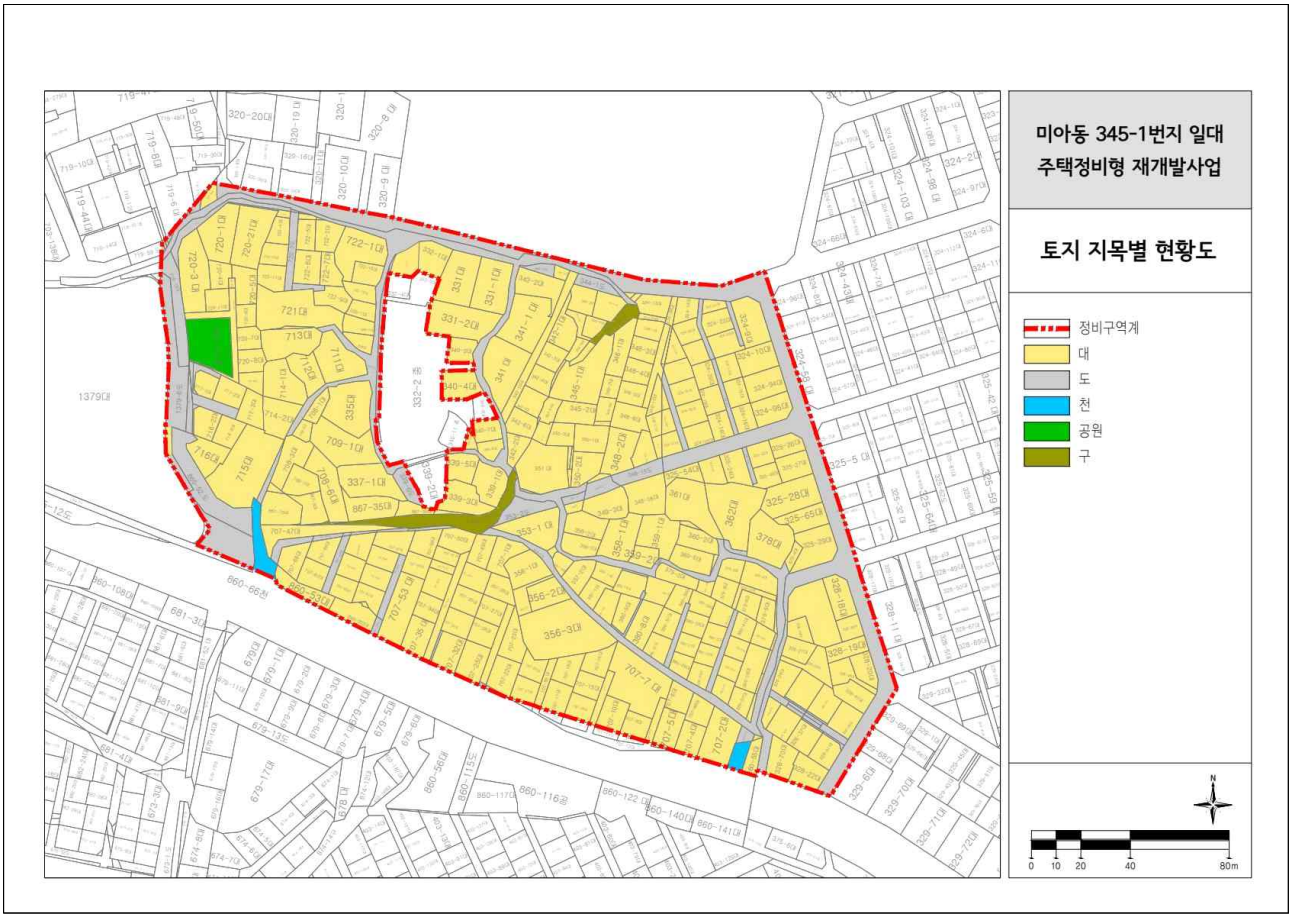
1. 토지의 이용 현황

가. 토지 지목별 현황

- 대상지는 대부분 대지(78.9%)로 구성되어 있음
- 대상지 내 하천 및 구거는 도로로 이용되고 있음

구분	합계	대지	도로	공공공지	하천	구거	비고
면적(㎡)	45,479.5	35,896.0	8,583.7	353.0	218.8	428.0	-
구성비(%)	100.0	78.9	18.9	0.8	0.5	0.9	-
필지수(개)	374	299	70	1	1	3	-
구성비(%)	100.0	79.9	18.7	0.3	0.3	0.8	-

〈토지 지목별 현황도〉

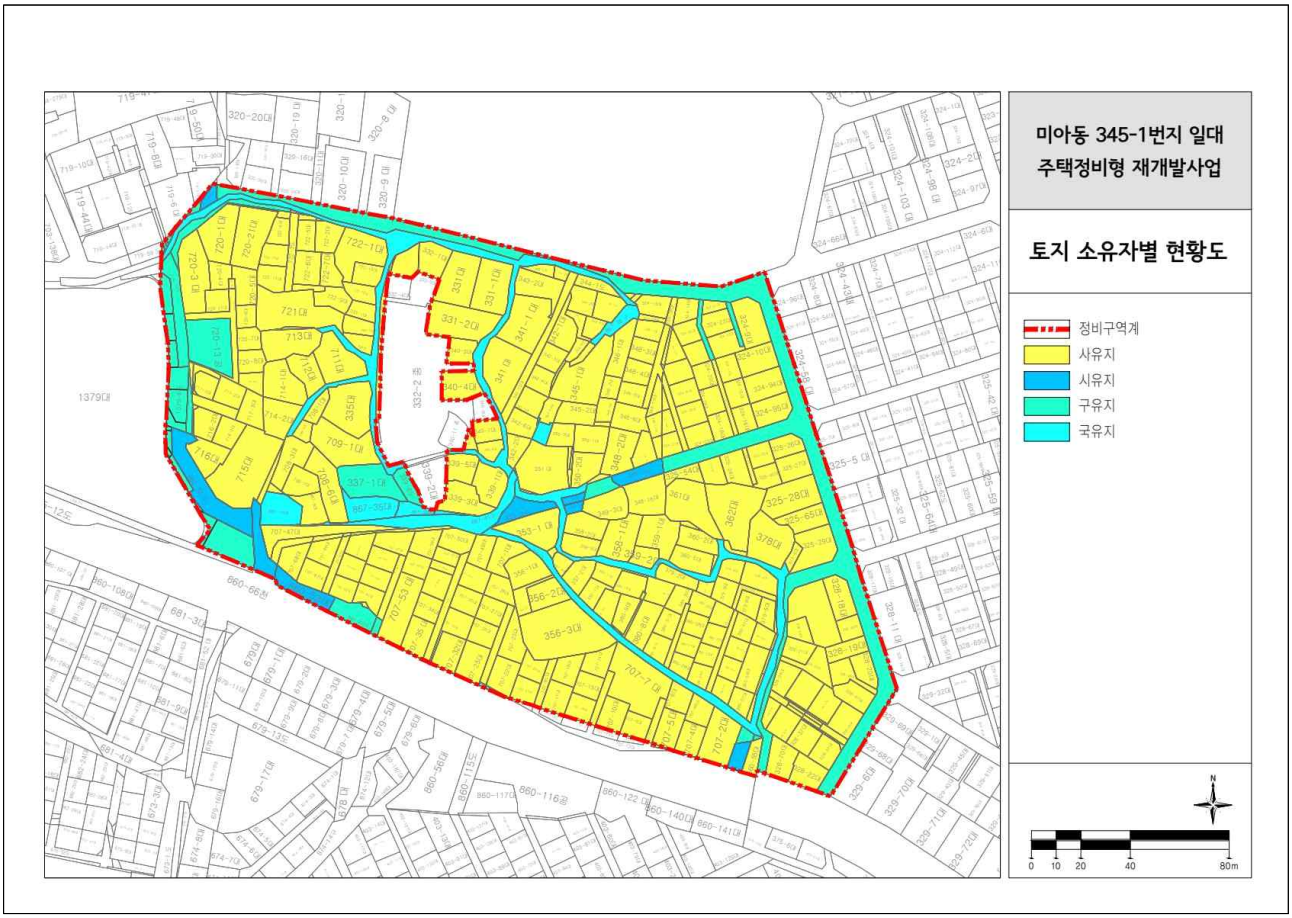


나. 토지 소유자별 현황

- 대상지 내 개인 소유의 필지가 327개(87.5%)로 가장 많음
- 대상지 내 근린공원이 위치하고있음

구분	합계	사유지	서울시	구유지	국유지 (건설부)	국유지 (기획재정부)	국유지 (환경부)	비고
면적(㎡)	45,479.5	36,081.8	965	5,302.9	2,166.8	535.0	428.0	–
구성비(%)	100.0	79.3	2.1	11.7	4.8	1.2	0.89	–
필지수(개)	374	327	8	25	2	9	3	–
구성비(%)	100.0	87.5	2.1	6.7	0.5	2.4	0.8	–

〈토지 소유자별 현황도〉

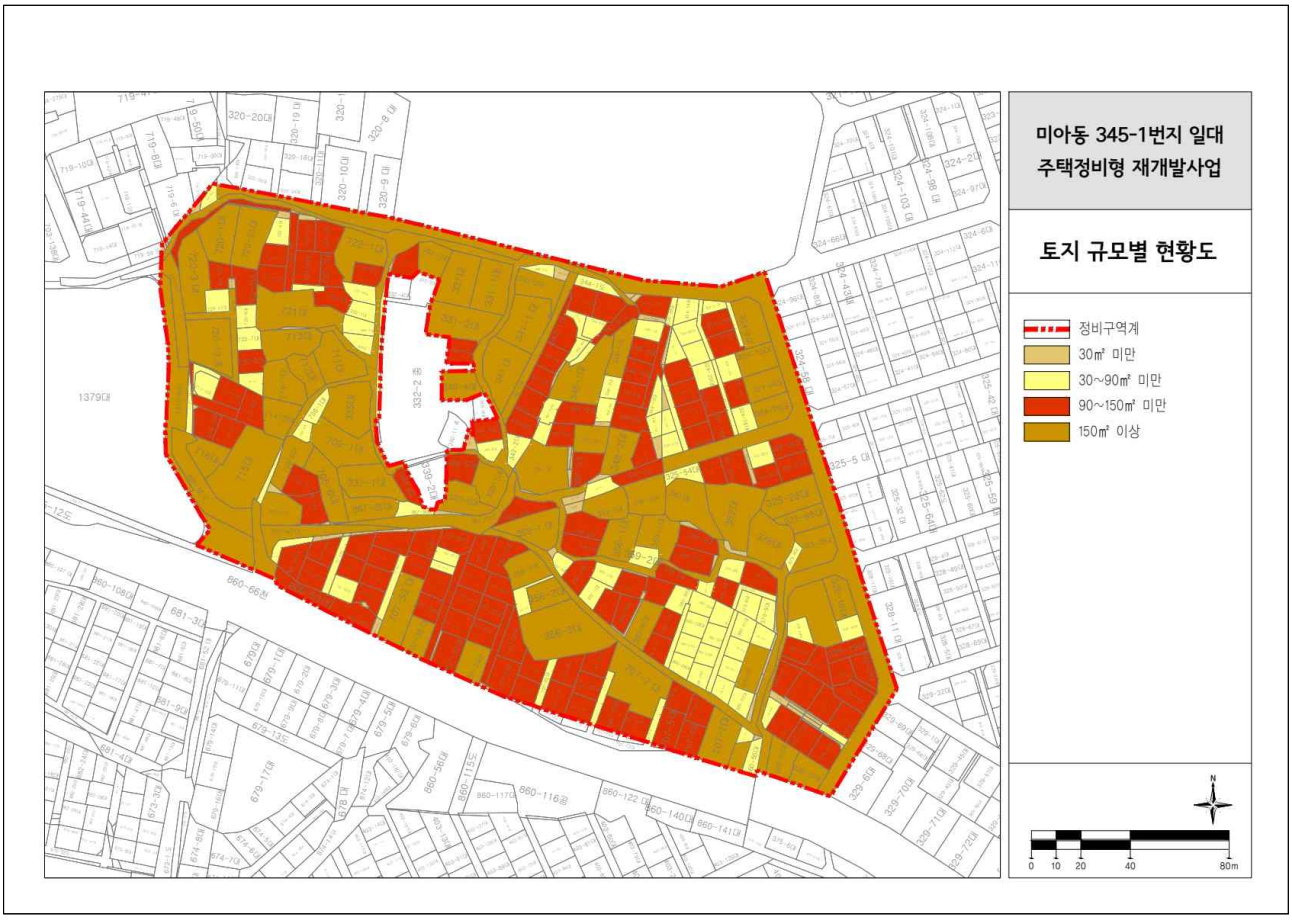


다. 토지 규모별 현황

• 대상지 내 150㎡ 미만의 필지가 78.3%로 가장 많으며 90㎡ 미만의 필지가 45.1%로 대부분 과소필지임

구분	합계	30㎡ 미만	30~90㎡ 미만	90~150㎡ 미만	150㎡ 이상	비고
면적(㎡)	45,479.5	826.4	6,873.8	13,751.9	24,027.4	-
구성비(%)	100.0	1.8	15.1	30.2	52.8	-
필지수(개)	374	72	97	124	81	-
구성비(%)	100.0	19.2	25.9	33.2	21.7	-

〈토지 규모별 현황도〉



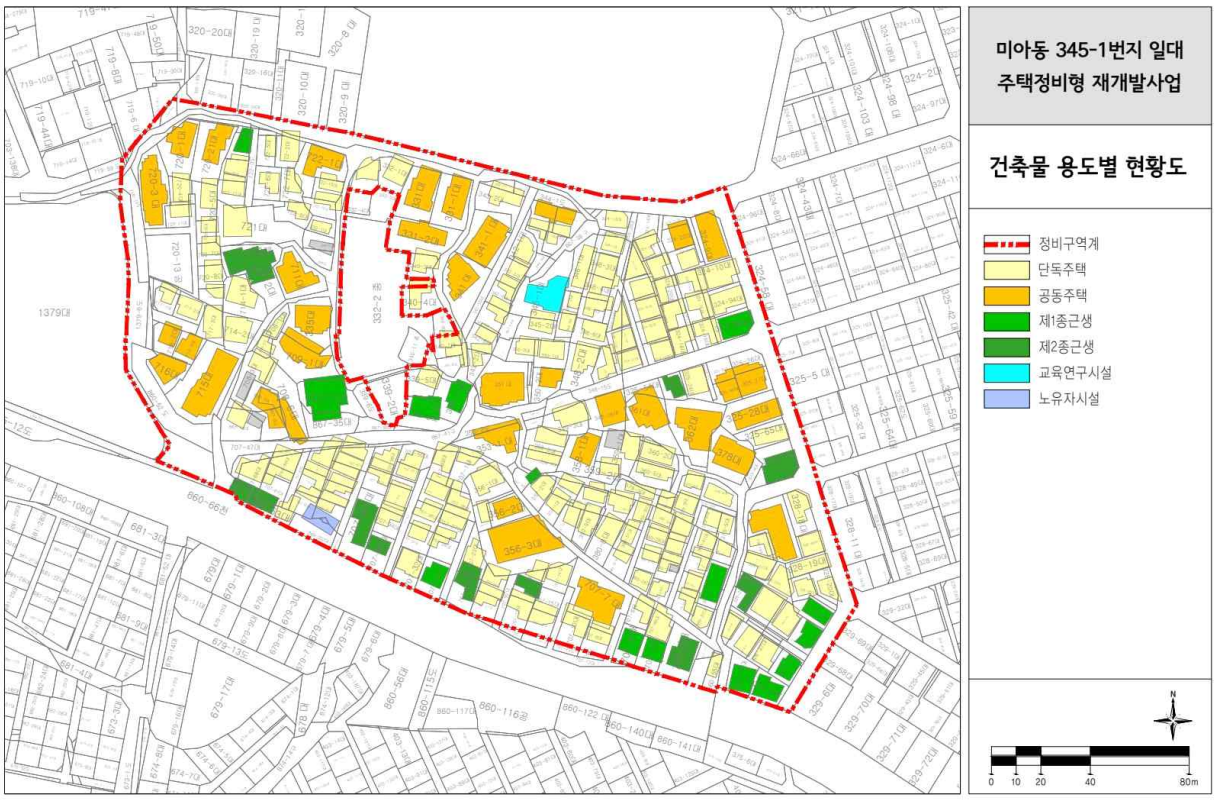
2. 건축물의 이용 현황

가. 건축물 용도별 현황

- 단독주택이 171개(72.8%)로 가장 많음
- 대상지 남측에 노유자시설(경로당)이 위치하고 있음

구분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	업무시설	기타	비고
동수	235	171	35	27	-	2	-
구성비(%)	100.0	72.8	14.9	11.5	-	0.8	-

〈건축물 용도별 현황도〉

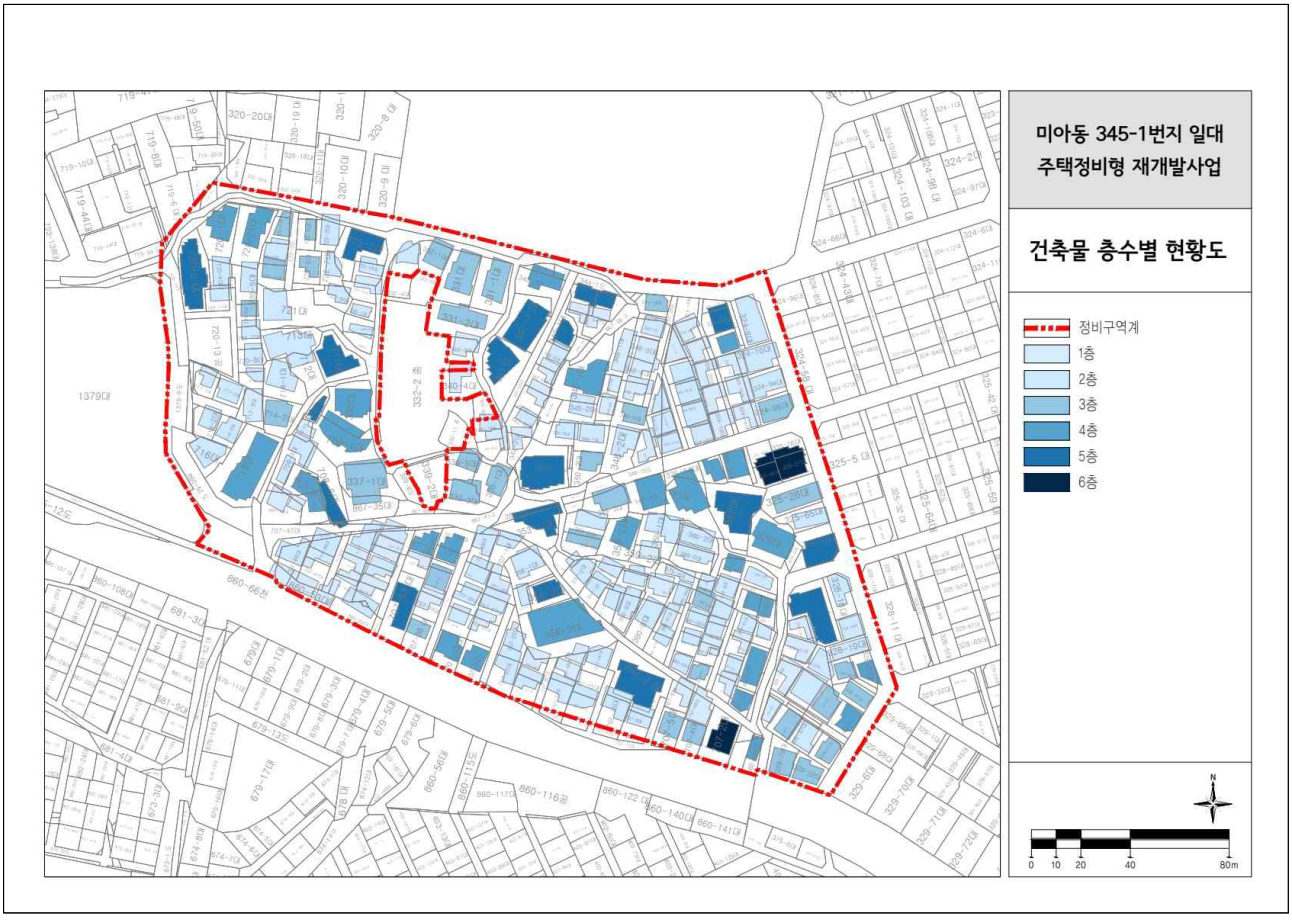


나. 건축물 층수별 현황

- 2층 이하의 건물이 64.7%로 저층 건축물이 밀집되어 있음
- 5층 이상의 건축물은 주로 공동주택 등으로 구성되어 있음

구분	계	1층	2층	3층	4층	5층	6층	비고
동수	235	55	97	36	27	18	2	-
구성비(%)	100.0	23.4	41.3	15.3	11.5	7.7	0.8	-

〈건축물 층수별 현황도〉

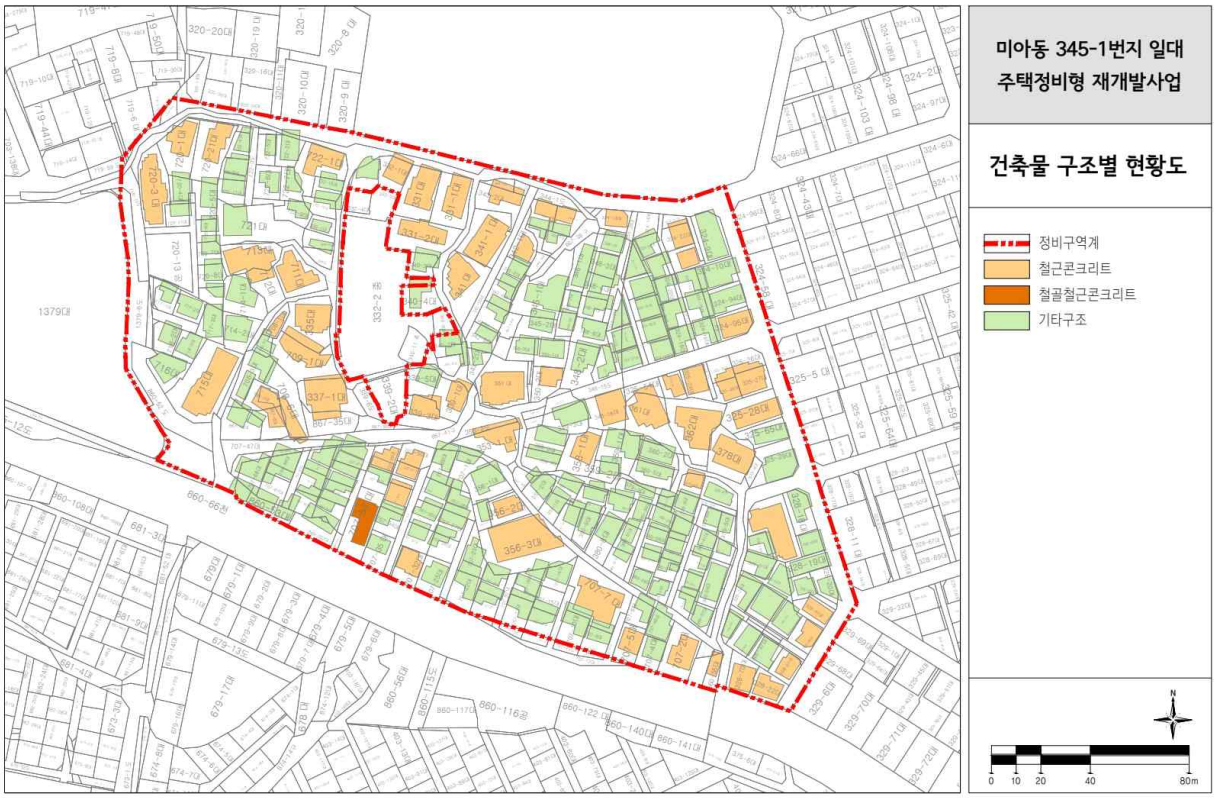


다. 건축물 구조별 현황

• 대상지내 연와조 또는 목조 구조의 건물이 75.3%로 구성되어 있음

구분	계	철근 콘크리트	철골 콘크리트	철골철근 콘크리트	강구조	기타구조	비고
동수	235	58	–	1	–	177	–
구성비(%)	100.0	24.6	–	0.1	–	75.3	–

〈건축물 구조별 현황도〉

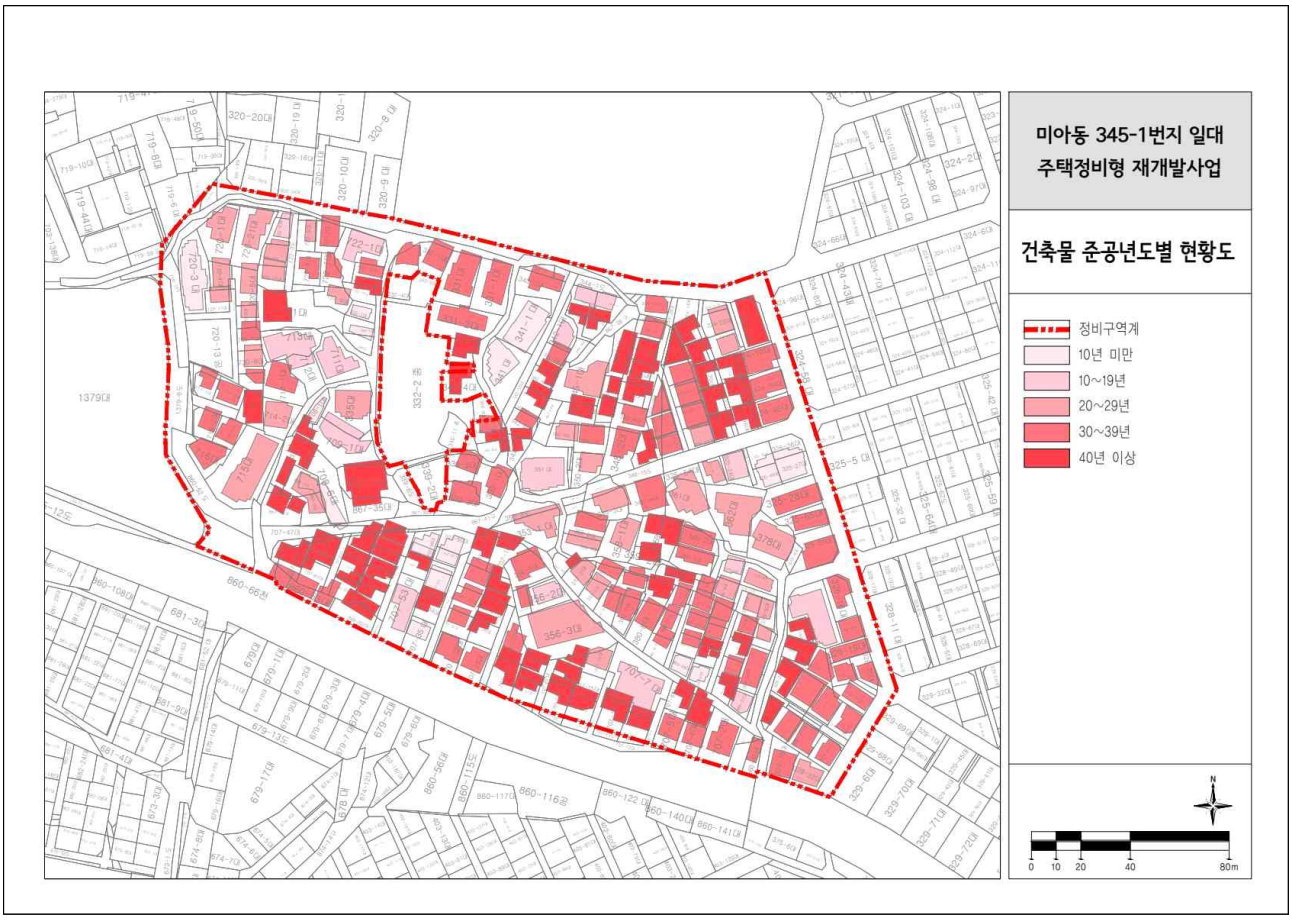


라. 건축물 준공연도별 현황

• 20년 이상의 건축물이 88.1%로 나타나며 그 중 40년 이상 건축물이 33.2%로 나타나고 있음

구분	계	10년 미만	10~19년	20~29년	30~39년	40년 이상	비고
동수	235	8	19	30	100	78	-
구성비(%)	100.0	3.4	8.1	12.8	42.3	33.2	-

〈건축물 준공연도별 현황도〉

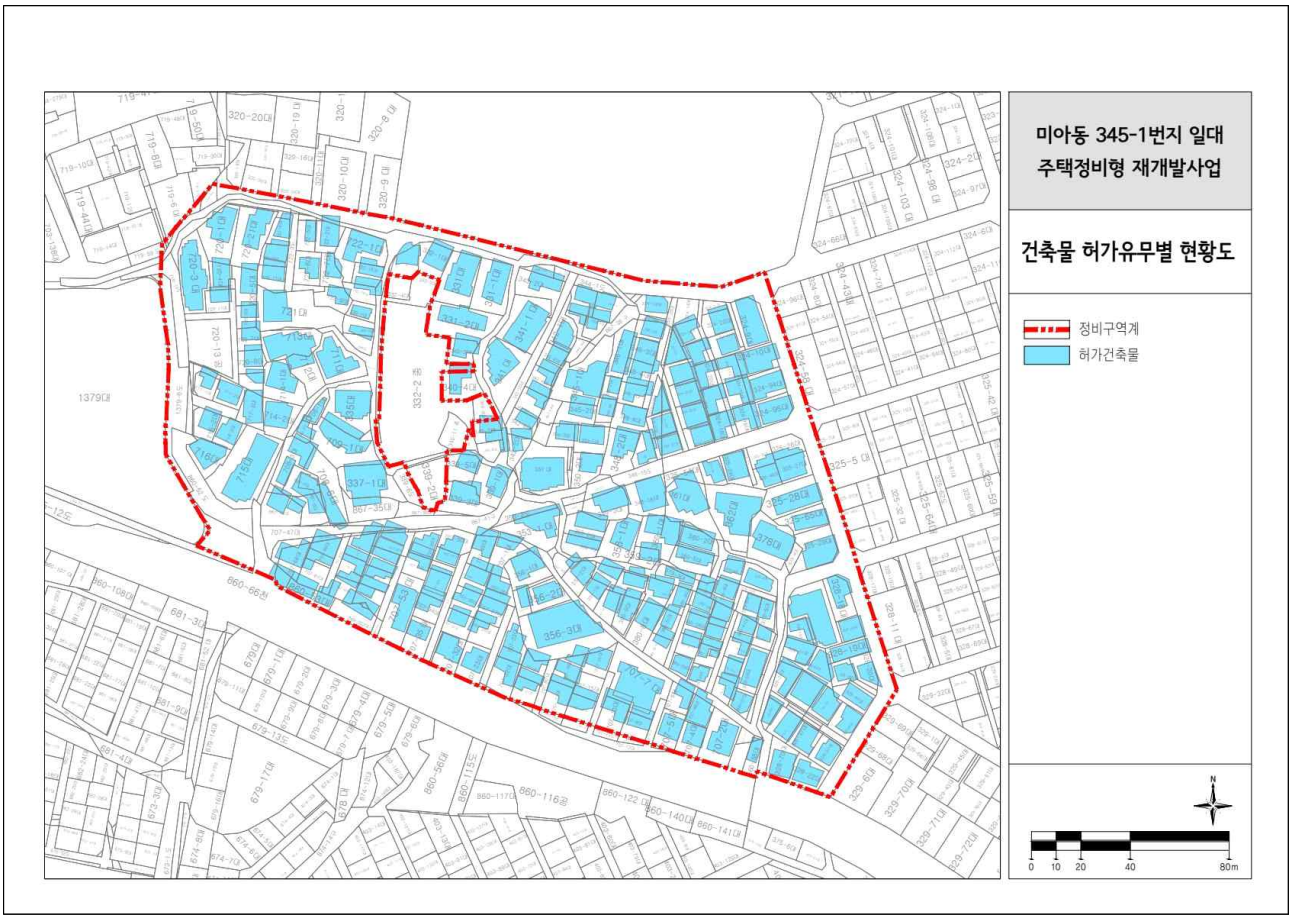


마. 건축물 허가유무별 현황

• 대상지 내 모든 건축물이 허가 건축물로 나타나고 있음

구분	계	허가	특정무허가	신발생무허가	비고
동수	235	235	–	–	–
구성비(%)	235	100.0	–	–	–

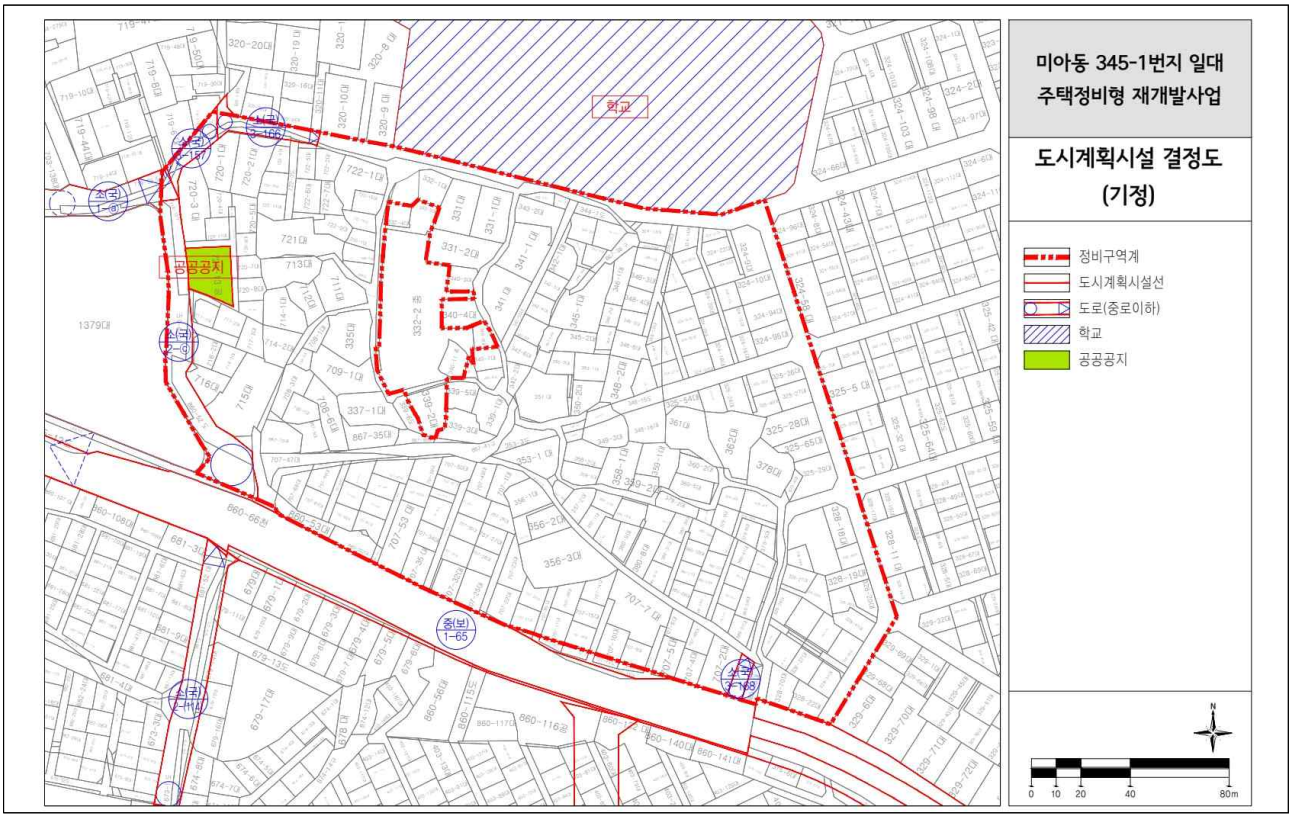
〈건축물 허가유무별 현황도〉



3 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

구분	시설명	시설의 세분	위치	규모 (m)	최초 결정일	설치시설		
						설치시기	설치근거	설치기관
기정	도로	중로 1-65	기점 : 정릉동성당 종점 : 삼양입구사거리	B=20~25(21~25) L=2,200(248)	1963.12.24	-	건고738 (1963.12.24)	-
		소로 2-ⓒ	기점 : 솔샘로 종점 : 한화포레나미아 104동	B=8~23(8~23) L=140(140)	2020.11.05	-	서고442 (2020.11.05)	-
		소로 3-157	기점 : 한화포레나미아 104동 종점 : 도봉로29길	B=6(6) L=650(25)	1990.10.31	-	서고354 (1969.01.18)	-
		소로 3-166	기점 : 소로3-157 종점 : 성암여자중학교	B=6(6) L=163(30)	1969.01.18	-	서고3 (1969.01.18)	-
		소로 3-168	기점 : 솔샘로 종점 : 미아동 376	B=6(6) L=82(16)	1969.01.18	-	서고3 (1969.01.18)	-
기정	공공공지	-	미아동 720-13번지 일대	면적=353	2002.11.22	-	서고92 (2002.11.22)	-

〈도시계획시설 결정도(기정)〉



4 정비구역 및 주변지역의 교통상황

1. 가로망체계 현황

• 본 사업지의 주변 가로망을 살펴보면 사업지 남측에 솔샘로(4차로 20m)가 지나고 있으며, 이를 통하여 사업지로의 외부 진출입이 이루어질 것으로 예측됨

〈주변 가로망체계 현황〉

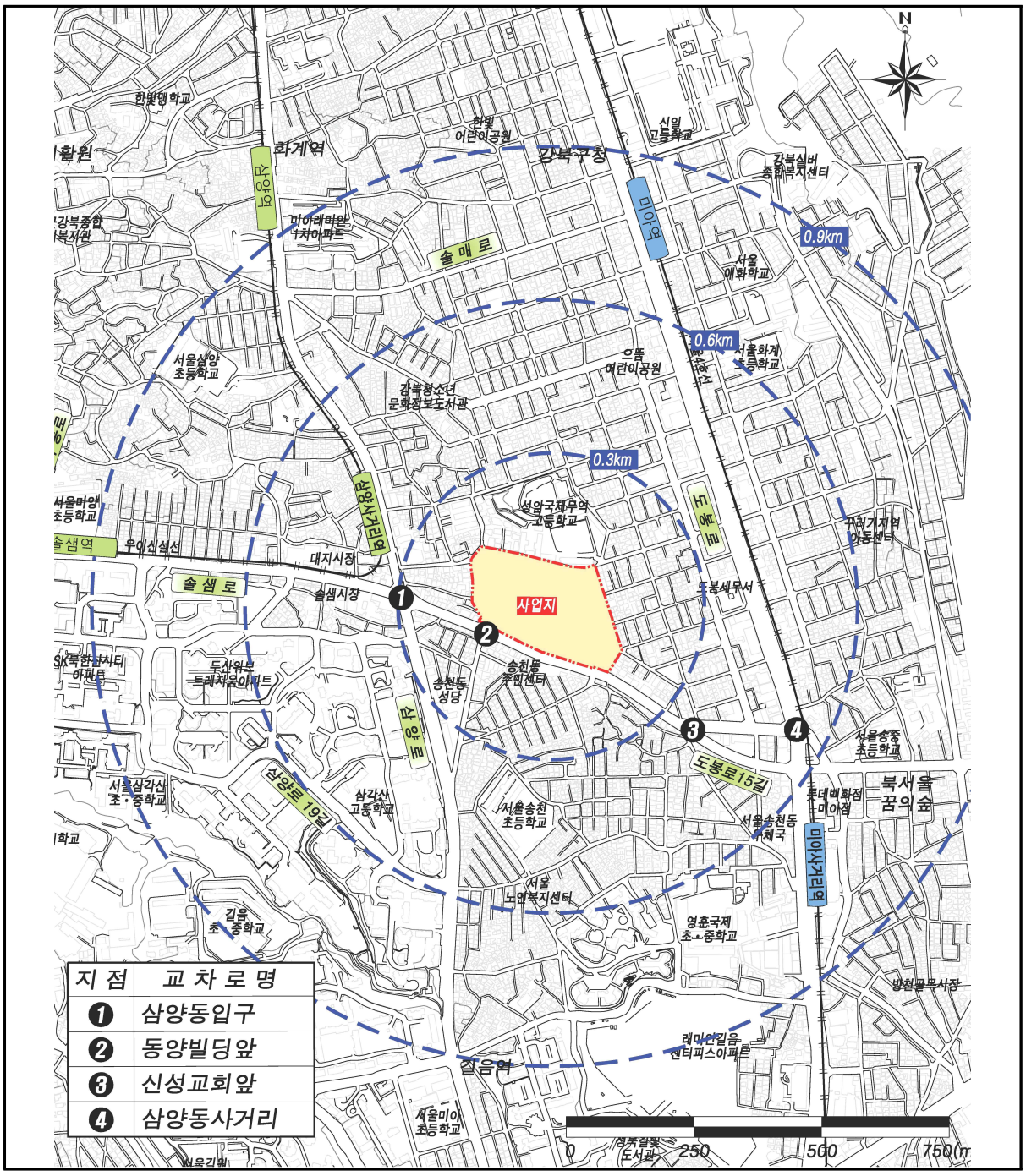


2. 교차로 기하구조 및 신호운영 현황

가. 교차로 기하구조 및 신호운영 현황

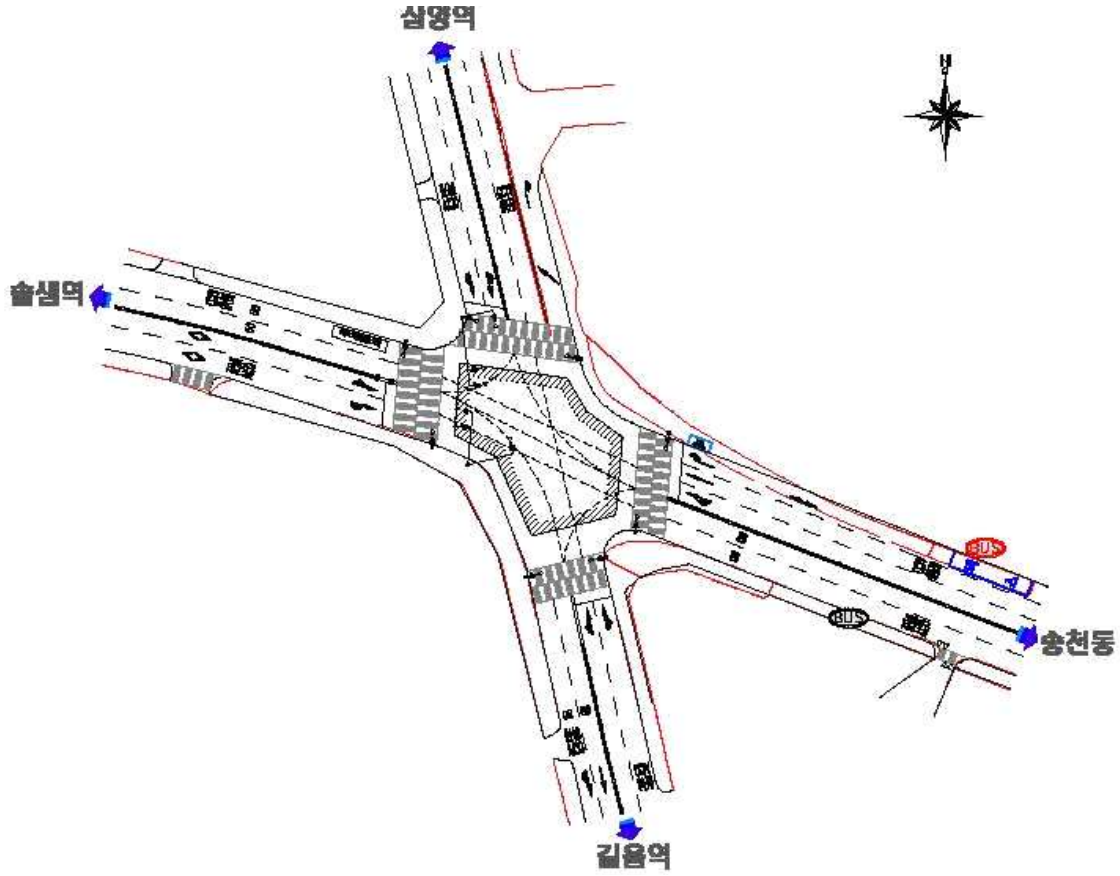
• 본 사업의 시행으로 인해 반경 1km내 영향이 있을것으로 예상되는 교차로 4개소를 선정하여 각 교차로의 기하구조 및 운영현황을 조사 · 분석하였음

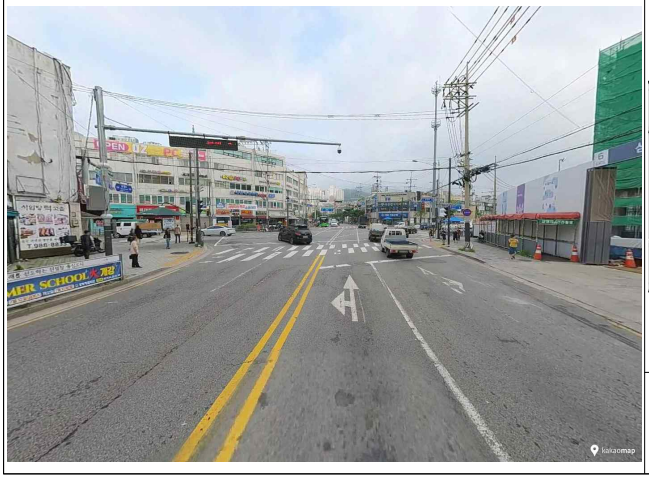
〈분석대상 교차로 Key Map〉



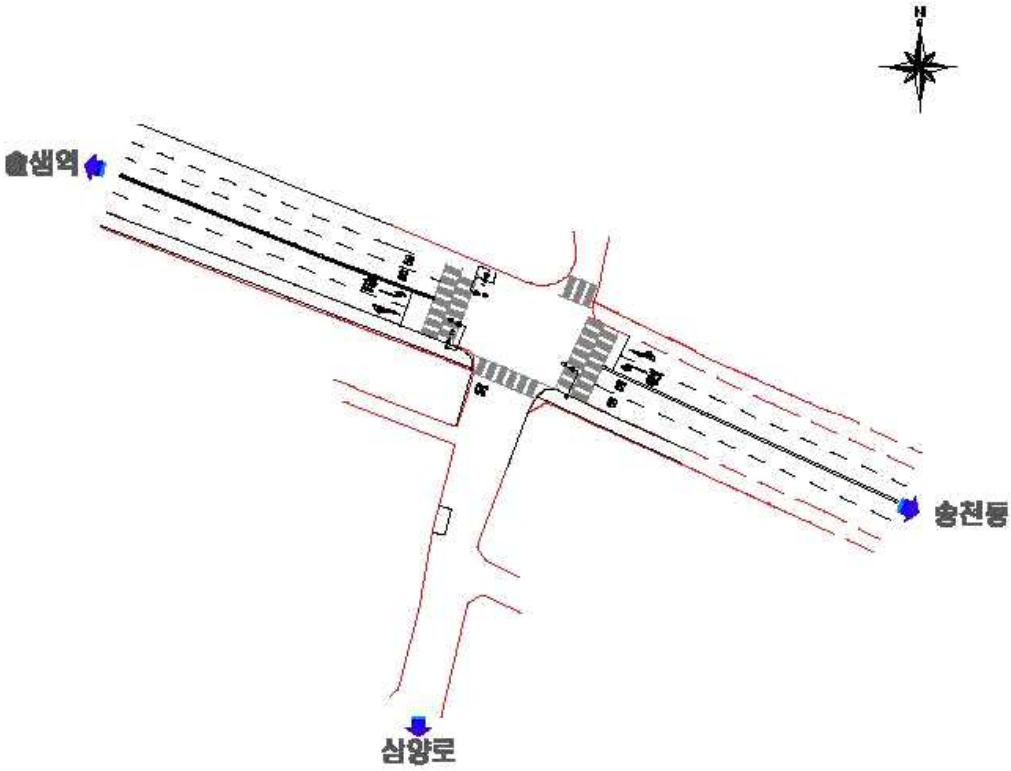
〈교차로 기하구조 현황〉

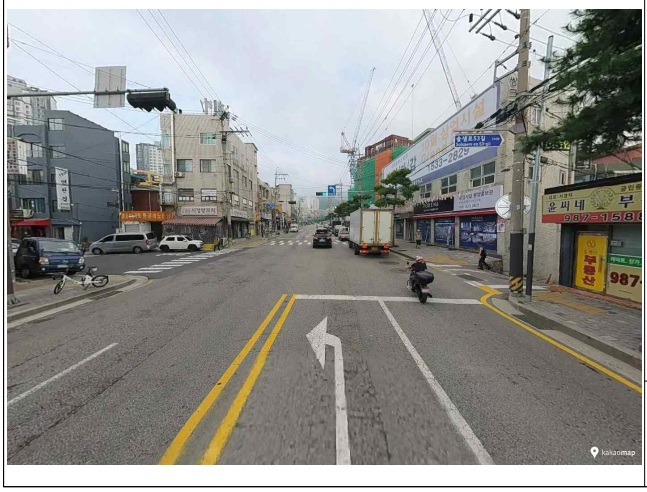
1. 삼양동사거리



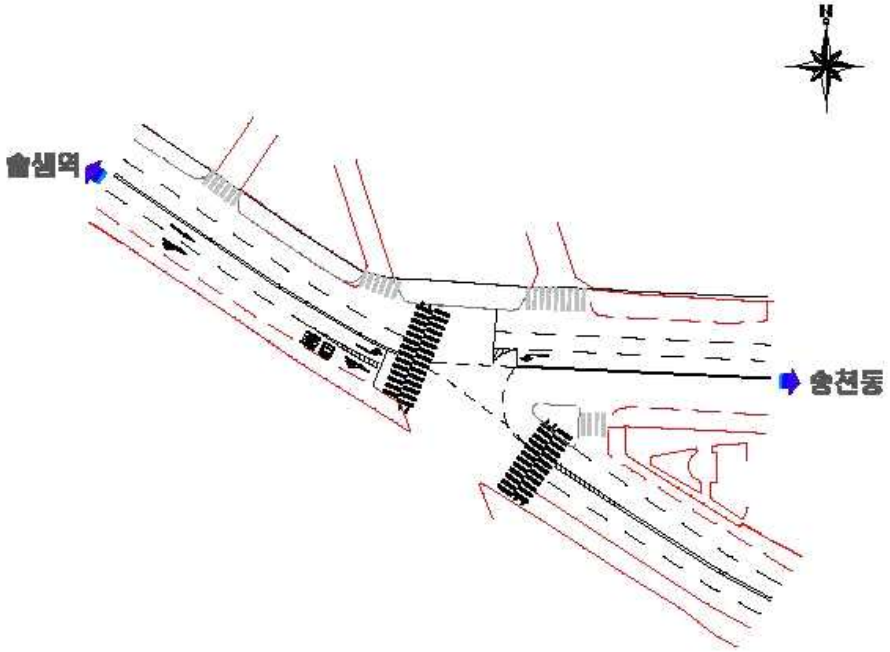
교차로 전경	신호현시
	φ 1 / φ 2 / φ 3 / φ 4 / 신호주기(초) 33 (3) / 39 (3) / 27 (3) / 39 (3) / 150 • 평균제어지체 : 59.5초/대 • 서비스수준 : D

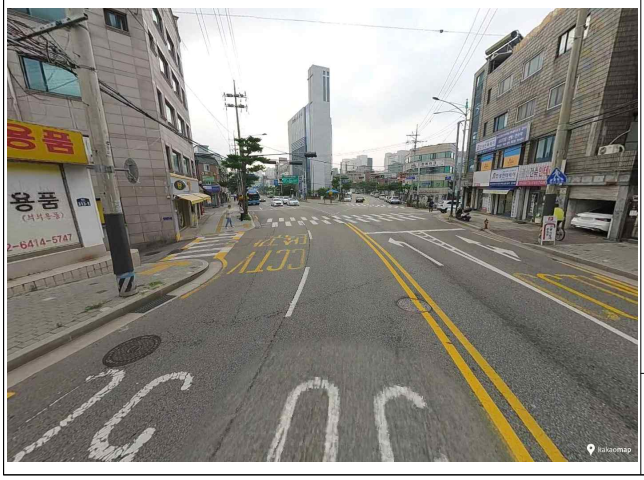
2. 동양빌딩앞



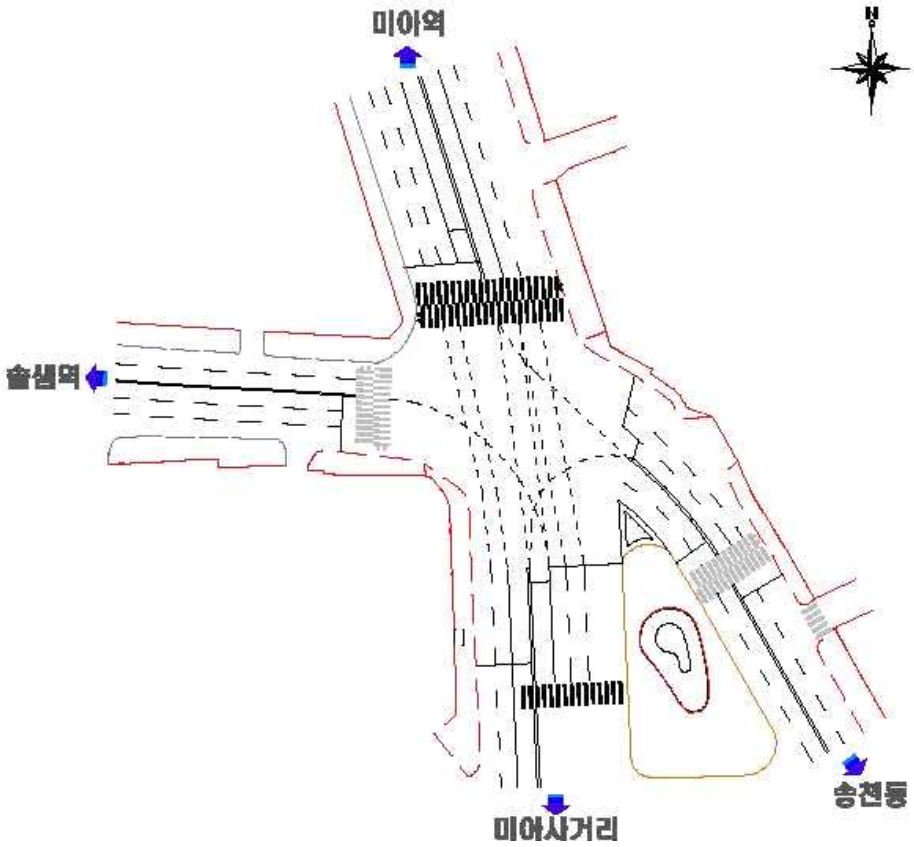
교차로 전경	신호현시
	φ 1 / φ 2 / φ 3 / φ 4 / 신호주기(초) 42 (3) / 30 / 42 (3) / 30 / 150 • 평균제어지체 : 18.4초/대 • 서비스수준 : B

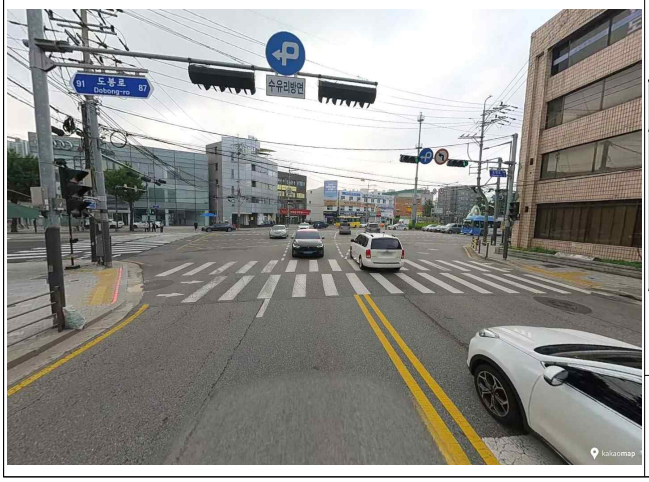
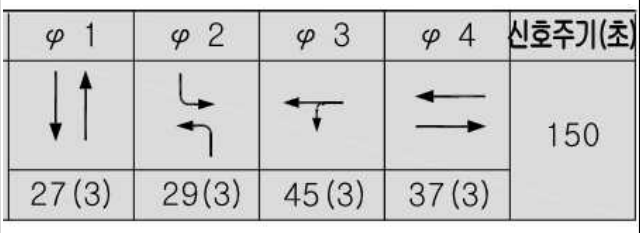
3. 신성교회앞



교차로 전경	신호현시
	φ 1 / φ 2 / φ 3 / φ 4 / 신호주기(초) 27(3) / 29(3) / 45(3) / 37(3) / 150
	• 평균제어지체 : 50.3초/대 • 서비스수준 : D

4.삼양동입구 사거리



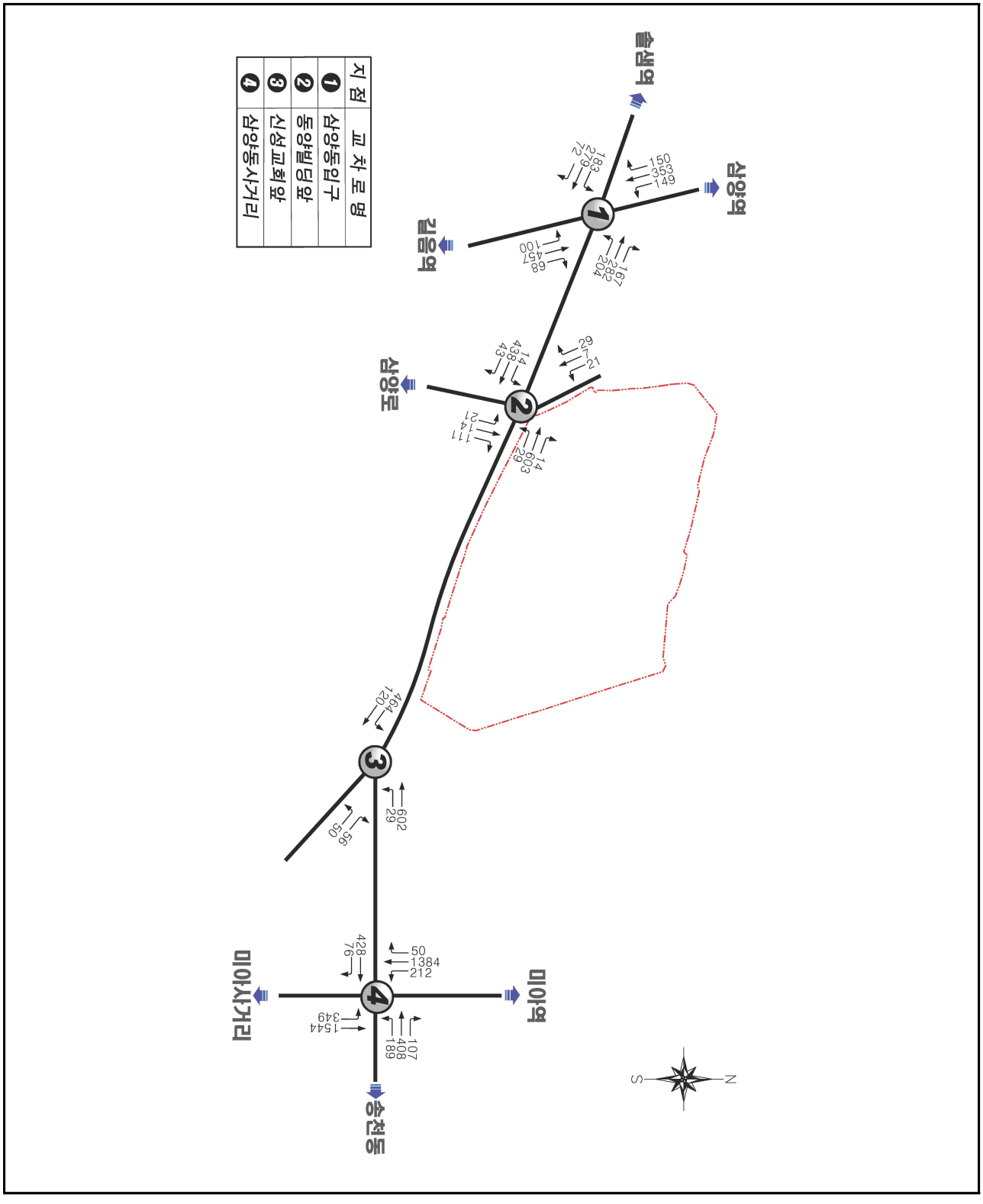
교차로 전경	신호현시
	

φ 1	φ 2	φ 3	φ 4	신호주기(초)
				150
27 (3)	29 (3)	45 (3)	37 (3)	

- 평균제어지체 : 73.0초/대
- 서비스수준 : E

3. 사업지 주변 가로 및 교차로 교통량 현황

〈주변 가로 및 교차로 교통량 현황(첨두시 08:00~09:00시, 단위: 대/시〉



5 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

1. 토지가격 현황

• 대상지 내 토지의 개별공시지가 현황을 분석한 결과, 1㎡당 300만원 미만의 토지면적이 55.5%로 과반을 차지하고, 필지수로는 61.8%를 차지하고 있음

개별공시지가(만원/㎡)	면적(㎡)	비율(%)	필지수	비율(%)	비고
100 이하	1,728.0	3.8	15	3.9	-
100 ~ 200 미만	8,036.1	17.7	81	21.0	-
200 ~ 300 미만	15,457.5	34.0	142	36.9	-
300 ~ 400 미만	16,527.8	36.3	117	30.4	-
400 이상	3,730.1	8.2	30	7.8	-
합계	45,479.5	100.0	385	100.0	-

※ 한국부동산원 부동산 공시가격, 개별공시지가(2024년 1월 1일 기준)

2. 건축물 가격 현황

• 대상지 내 주택 공시가격 현황을 분석한 결과, 대부분이 개별공시가격 1~3억으로 형성되는 반면, 공동주택은 1~2억이 과반이상을 차지함

〈단독주택 공시가격〉

단독주택 개별공시가격(원)	건축물동수(동)	비율(%)	비고
1억 이하	5	2.8	-
1 ~ 2억 미만	53	29.4	-
2 ~ 3억 미만	78	43.3	-
3 ~ 4억 미만	27	15.0	-
4 ~ 5억 미만	12	6.7	-
5억 이상	5	2.8	-
합계	180	100.0	-

※ 한국부동산원 개별단독주택 공시가격
※ 단독주택(총 182동) 중 공시가격이 조회되지 않는 2개동은 제외하고 산정함

〈공동주택 공시가격〉

단독주택 개별공시가격(원)	건축물호수(호)	비율(%)	비고
1억 이하	38	12.1	-
1 ~ 2억 미만	224	71.3	-
2 ~ 3억 미만	52	16.6	-
3억 이상	-	-	-
합계	314	100.0	-

※ 1) 한국부동산원 개별단독주택 공시가격

3. 공동주택(다세대, 연립) 임대차 현황

• 최근 1년간(2024년) 임대차 계약 현황을 분석한 결과, 면적 및 층수에 따라 보증금이 상이하나 약 1억 6천만원 수준에서 전세거래 가격이 형성되어 있음

연번	위치	건물명	전용면적 (㎡)	층	보증금/월세 (만원)	계약년월	비고
1	미아동 720-3	탑클래스	29.01	3층	18,000/10	2024.11	신규
2	미아동 716	세한빌라	42.43	2층	13,000	2024.08	신규
3	미아동 715	금강빌라	65.75	1층	21,000	2024.10	신규
4	미아동 708-6	행복쉐르빌	23.40	3층	12,000	2024.12	신규
5	미아동 351	은진하이빌	51.24	3층	23,000	2024.05	갱신
6	미아동 325-54	양지빌라	49.78	1층	13,800/10	2024.05	신규
7	미아동 325-28	신도빌라	47.71	3층	15,000	2024.08	신규
8	미아동 707-7	삼성레드빌	40.71	5층	23,000	2024.05	신규
9	미아동 331	미아하이츠빌라(가동)	69.48	B1층	15,500	2024.03	갱신
10	미아동 344-2	해피하우스	44.22	4층	23,200	2024.10	신규
11	미아동 348-16	진성하이츠빌라	29.58	B1층	4,500	2024.08	신규

※ 국토부 실거래가 공개시스템(2024년, 연립/다세대)

6 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

1. 정비사업의 시행계획

- 「도시 및 주거환경정비법」 제23조제2항에 따라 재개발사업 정비구역으로 지정된 이후 인가받은 관리처분계획에 따라 주택을 건설하여 공급하는 방법으로 사업을 시행함

2. 주민의견

- 대상지는 노후 · 불량건축물 및 부족한 기반시설 등으로 주거환경 개선이 필요하여 주민 요청에 따라 신속통합기획 후보지에 선정된 지역임
- 이에 따라, 강북구 및 서울시가 원팀회의 · 자문회의 · 주민간담회 · 주민설명회 등을 거쳐 신속통합기획 가이드라인을 마련하였으며, 이를 반영한 정비계획을 수립하고자 함

7 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

1. 유·무형의 문화유적

- 문헌 및 현장조사 결과, 정비구역 내 보전가치가 있는 유 · 무형의 문화유적이 없는 것으로 파악됨
- 추후, 유 · 무형의 문화유적이 확인될 경우 보존대책을 수립하겠음

2. 보호수목 현황

- 문헌 및 현장조사 결과, 정비구역 내 보호수목은 없는 것으로 파악됨
- 추후, 보호수목이 확인될 경우 보존대책을 수립하겠음

3. 지역 유래

- 대상지는 미아동 345-1번지 일대로, 법정동은 미아동에 해당하고 행정동은 송천동에 해당됨
- 송천동이라는 지명은 본래 소나무[松]와 샘[泉]이 많은 마을을 일컬어 지어진 이름으로, 1959년부터 1970년까지 쓰이던 옛 지명임. 2008년 강북구에서 대대적으로 행정동을 개편하는 과정에서 다시 쓰이게 된 것임. '솔샘'이라는 순우리말 지명은 솔샘역, 솔샘중학교, 솔샘고등학교에서 그 흔적을 찾을 수 있음
- 1970.05.18. 삼양동과 송천동이 미아동으로 개칭되고, 2008.06.30. 미아8동과 미아5동을 통합하여 송천동으로 개칭되면서 지금에 이름

⑧ 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황

• 「서울시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙」 별지 제5호서식 상 주민제안의 경우에 입안 제안에 관한 동의현황을 작성하도록 규정하고 있으나, 2030 서울시 도시주거환경정비기본계획 (주거환경정비사업 부문)(서울시 고시 제2025-348호. 25.06.26.)에 따라 주택정비형 재개발사업 정비계획 입안동의 및 반대동의 현황을 작성함

1. 정비계획 입안 주민동의 현황

• 동의서 징구 기간 : 2025. 06. 27 ~ 11. 20. (구역지정 고시 전까지 징구 예정)

• 총 토지등소유자수 : 537인(소유자 확인불가 1인 미포함)

• 총 응답자 : 314인(국공유지 5인 및 미인정 23인 포함)

• 총 토지등소유자의 52.8% 및 전체 구역면적의 55.8%가 정비계획 입안에 동의하여 기준 충족

구분	입안동의 기준		입안동의 현황		비고
	토지등소유자	면적	토지등소유자	면적	
내용	50% 이상	50% 이상	52.8% (284 / 537인)	55.8% (25,392.9 / 45,469.5㎡)	기준 충족

※ 1) 미아동 357-4번지(10㎡)는 등기부등본 미존재로, 소유자 확인불가 토지에 해당함. 주민동의 현황파악을 위한 총 토지등소유자수 및 총 면적에서 제외하고 산정함
2) 국공유지에 대하여 재산관리청 각각을 토지등소유자로 산정(「도시정비법 시행령」 제33조), 협의 후 반대의사 없는 미응답의 경우 동의한 것으로 간주함

2. 입안반대 현황

• 총 토지등소유자의 2.4% 및 전체 구역면적의 3.7%가 정비계획 입안에 반대하여 기준 미달

구분	입안반대 기준		입안반대 현황		비고
	토지등소유자	면적	토지등소유자	면적	
입안 재검토	20% 이상	-	2.4% (13 / 537인)	3.7% (1,681.1 / 45,469.5㎡)	기준 미달
입안취소	25% 이상	50% 이상			

※ 1) 미아동 357-4번지(10㎡)는 등기부등본 미존재로, 소유자 확인불가 토지에 해당함. 주민동의 현황파악을 위한 총 토지등소유자수 및 총 면적에서 제외하고 산정함

9 기존 수목의 현황

- 대상지는 전체가 시가화된 지역으로 단독주택 및 다세대주택이 주를 이루고 있으며, 조경용 수목 이외의 식생은 분포하지 않는 것으로 조사됨
- 문헌 및 현장조사 결과, 정비구역 내 보호수 및 고유 수종 등 보호할 가치가 있는 수목은 없는 것으로 조사됨
- 추후, 보호수목이 확인 될 경우 보존대책을 수립하겠음

10 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

■ 주민의견 심사

- 주민의견청취 기간 : 2025. 06. 27 ~ 08. 18. (총 53일간)
- 총 제출의견 : 총 67건
- 이해관계인 제출의견 심사내역서 별도 첨부 (09. 별첨 참조)

구분	심사내용			
	합계	채택	일부채택	불채택
건수	67	4	-	63

■ 주요 주민의견

- 이해관계인 제출의견 심사내역서 별도 첨부 (09. 별첨 참조)

의견 요지	의견제출 건수
합계	67
평형대 및 건축계획에 관한 사항	38
추정분담금 산정에 관한 사항	14
기타(재개발 반대, 신속한 사업추진)	15

11 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

■ 분양희망 주택규모 조사

- 주민의견청취 기간 : 2025. 06. 27 ~ 08. 18. (총 53일간)
- 총 응답자 : 269인
- 총 응답자의 66.9%(180인)가 30평형 이상 규모의 주택을 분양희망하는 것으로 조사됨

구분	분양희망 주택규모						
	합계	17평형 (전용 39.98㎡)	20평형 (전용 49.98㎡)	24평형 (전용 59.98㎡)	30평형 (전용 74.97㎡)	34평형 (전용 84.97㎡)	기타 (미선택)
응답자(인)	269	3	14	72	68	112	-
비율(%)	100.0	1.1	5.2	26.8	25.3	41.6	-

■ **자금부담의사 조사**

- 주민의견청취 기간 : 2025. 06. 27 ~ 08. 18. (총 53일간)
- 총 응답자 : 269인
- 총 응답자의 66.9%(180인)가 30평형 이상 규모의 주택을 분양희망하는 것으로 조사됨

구분	합계	자금부담의사 있음	자금부담의사 없음	기타(미선택)
응답자(인)	269	150	77	42
비율(%)	100.0	55.8	28.6	15.6

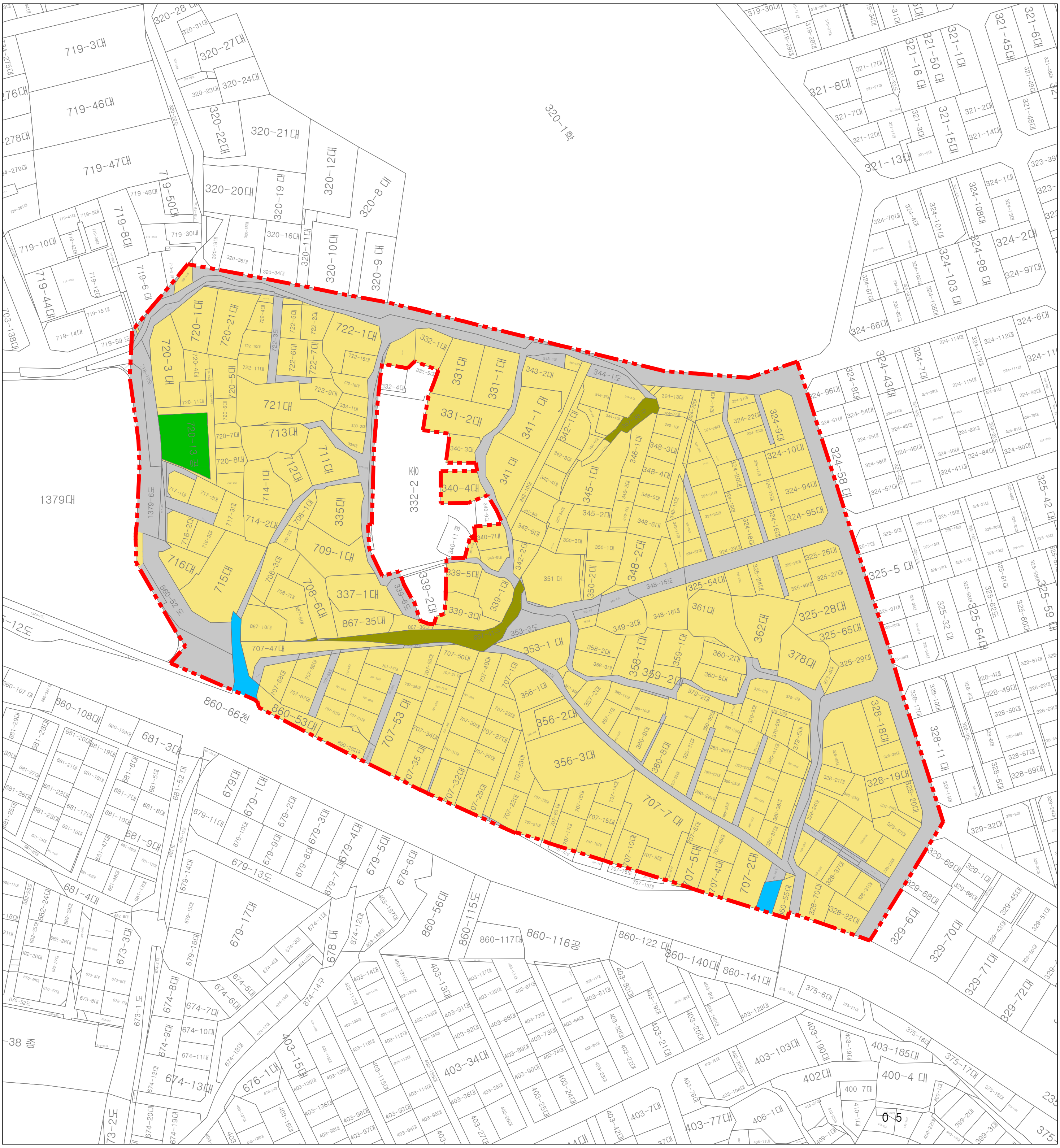
12 세입자의 임대주택 입주여부와 입주희망 임대주택 규모

- 의견없음

13 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

- 동의서 징구 기간 : 2025. 06. 27 ~ 11. 20. (구역지정 고시 전까지 징구 예정)
- 총 응답자 : 277인(입안 동의자 284인 중 미응답 2인, 국공유지 5인 제외)
- 조합직접설립방식 동의 기준(토지등소유자의 1/2 이상)에 미달하여 추진위원회 구성 방식으로 진행

구분	토지등소유자 동의율		비고
	기준	주민의견 현황	
추진위원회 구성	-	83.0% (230 / 277인)	
조합직접설립 (추진위 생략)	1/2 이상 동의시 조합직접설립	17.0% (47 / 277인)	



미아동 345-1번지 일대
주택정비형 재개발사업

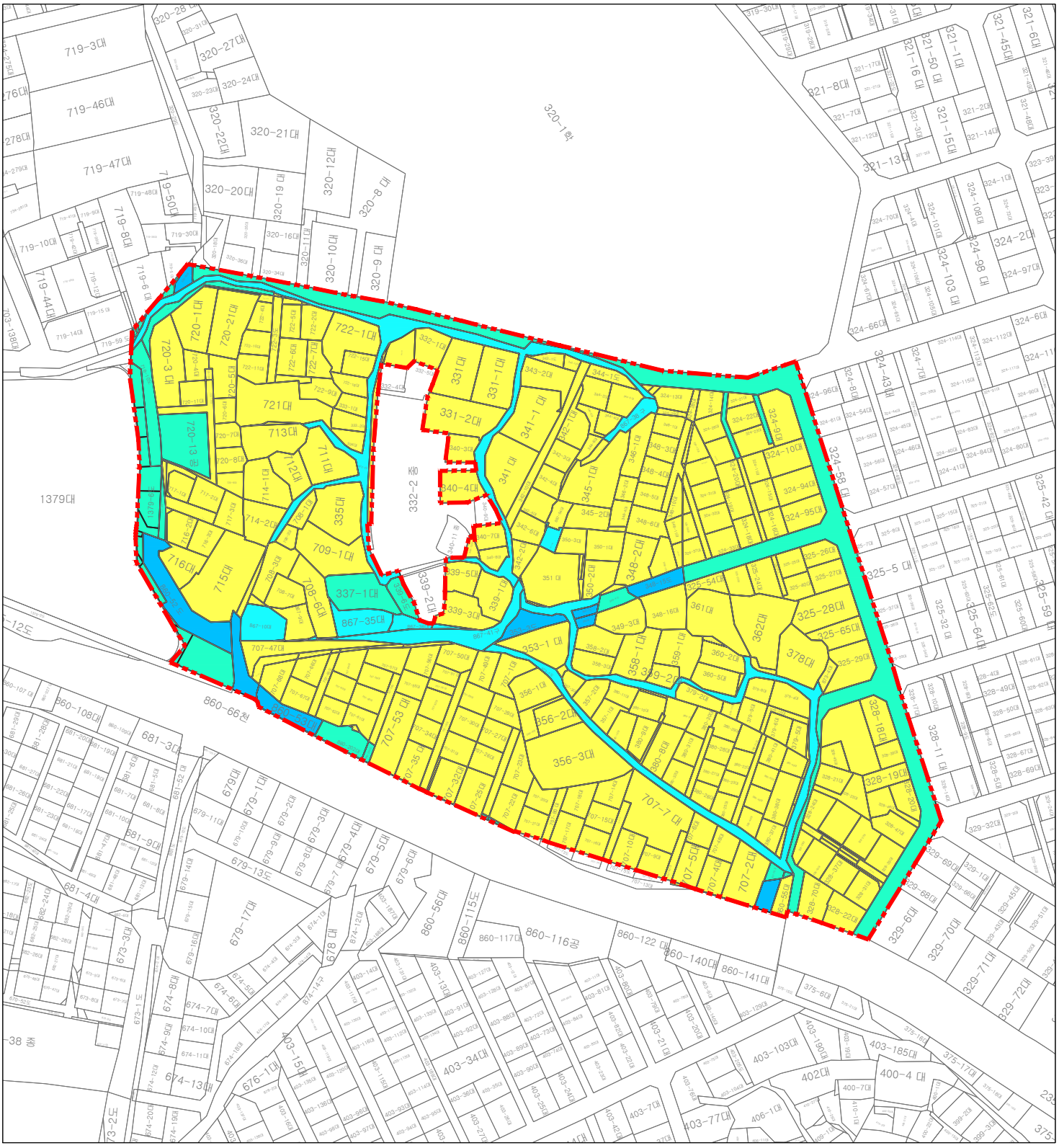
토지 지목별 현황도

- 정비구역계
- 대
- 도
- 천
- 공원
- 구

N

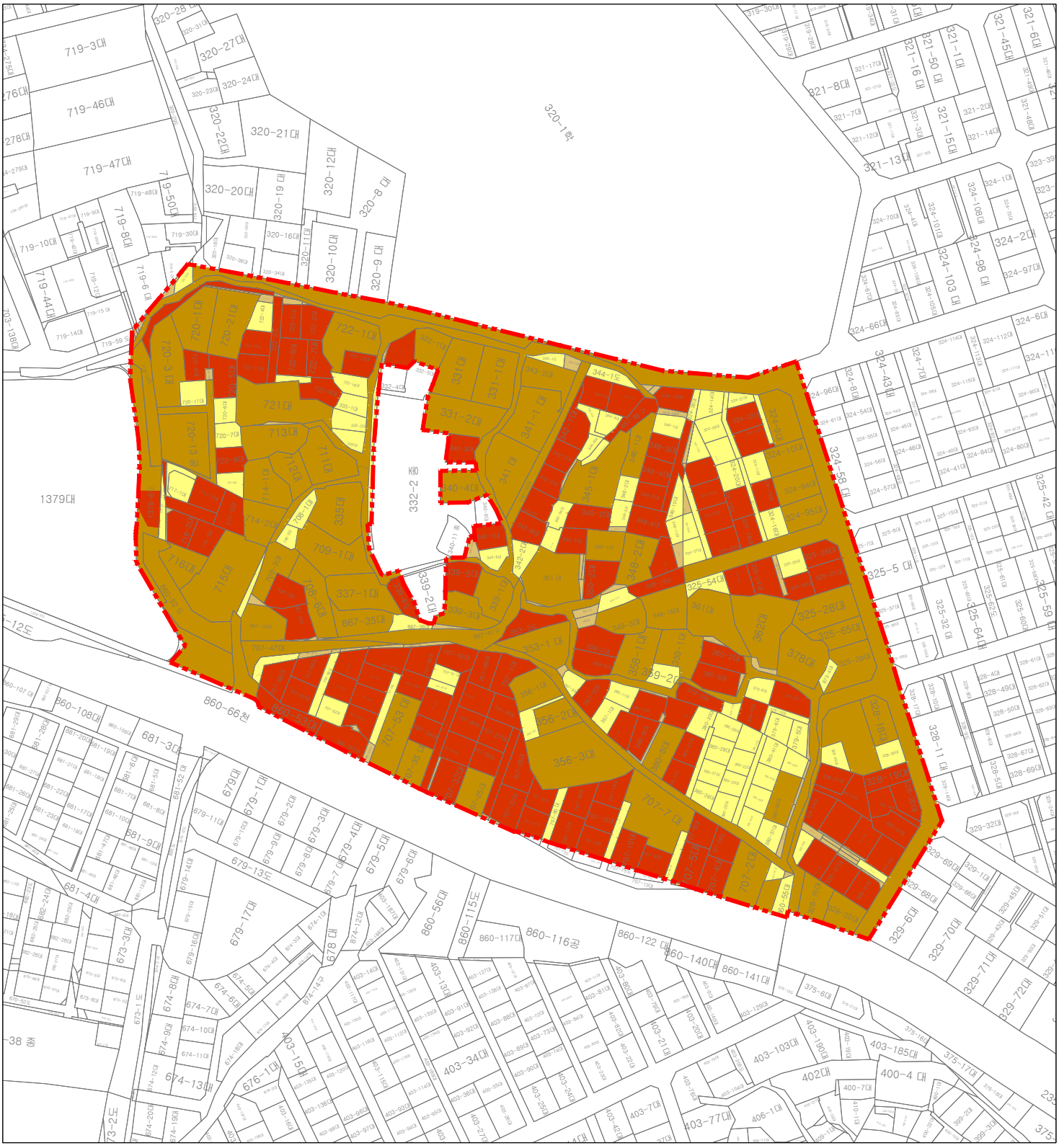
SCALE = 1 : 2,000

0 5 10 30 60m



미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업

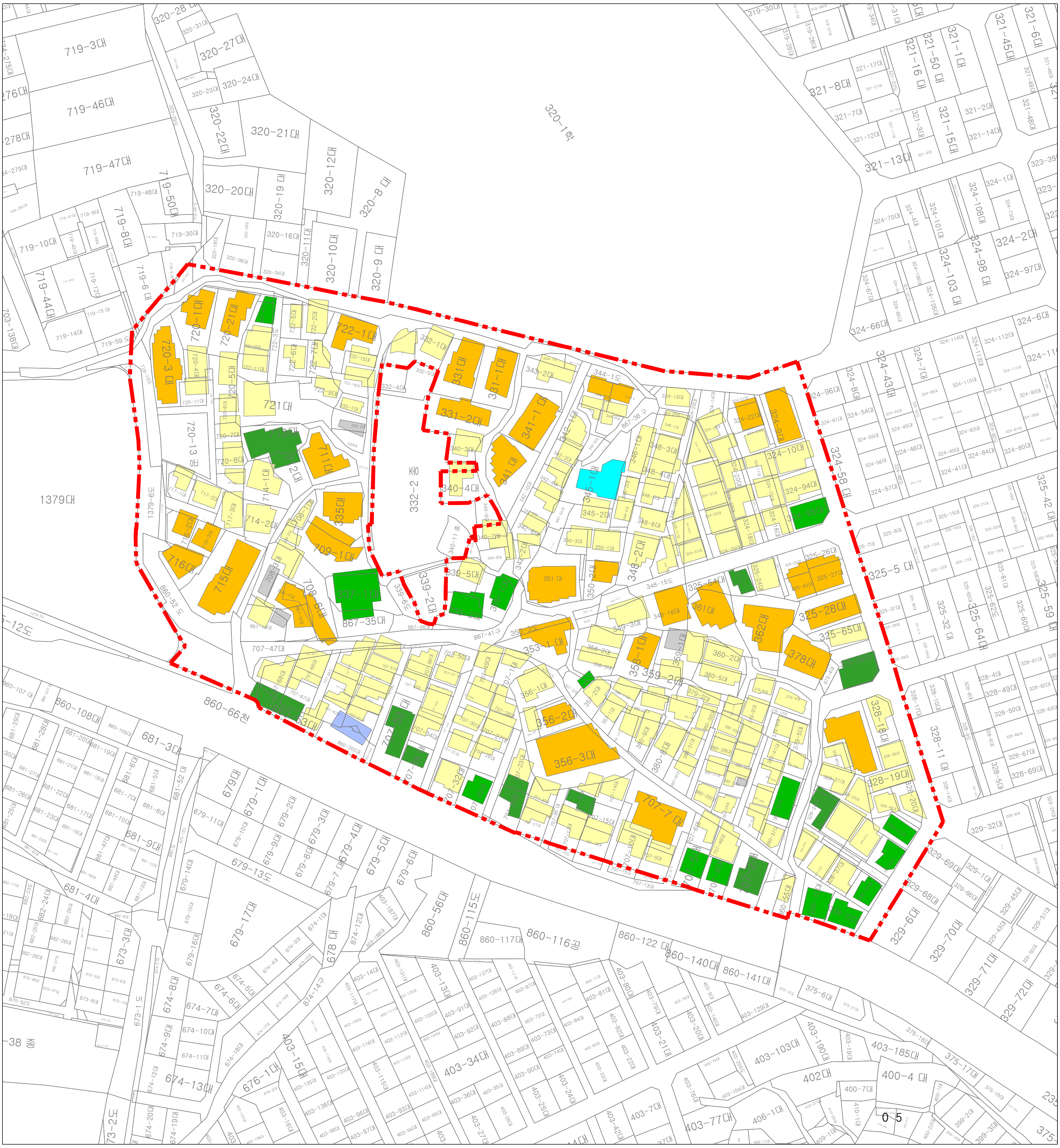
토지 소유자별 현황도



미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업

토지 규모별 현황도

- 정비구역계
- 30㎡ 미만
- 30~90㎡ 미만
- 90~150㎡ 미만
- 150㎡ 이상



미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업

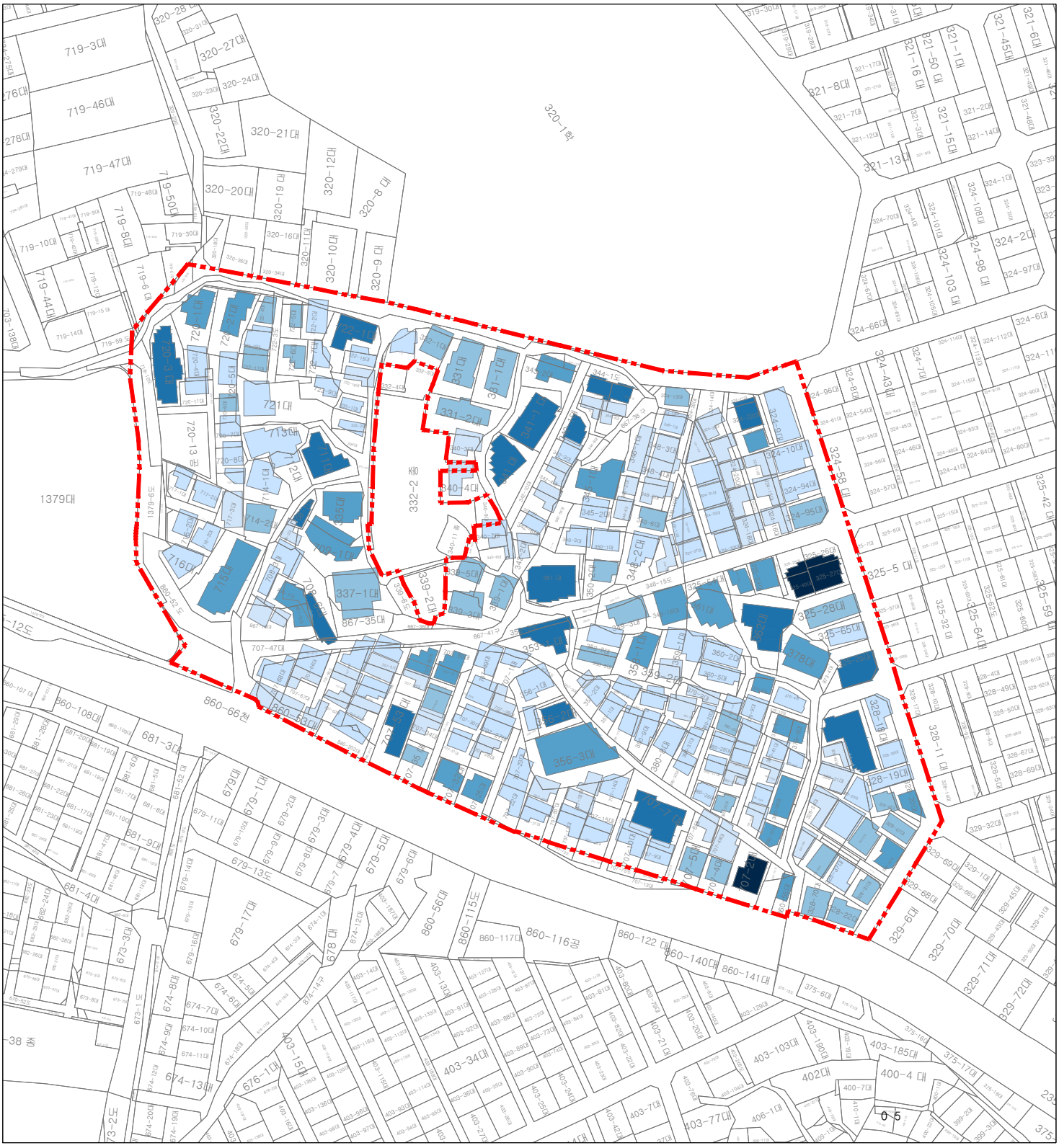
건축물 용도별 현황도

- 정비구역계
- 단독주택
- 공동주택
- 제1종근생
- 제2종근생
- 교육연구시설
- 노유자시설

SCALE = 1 : 2,000

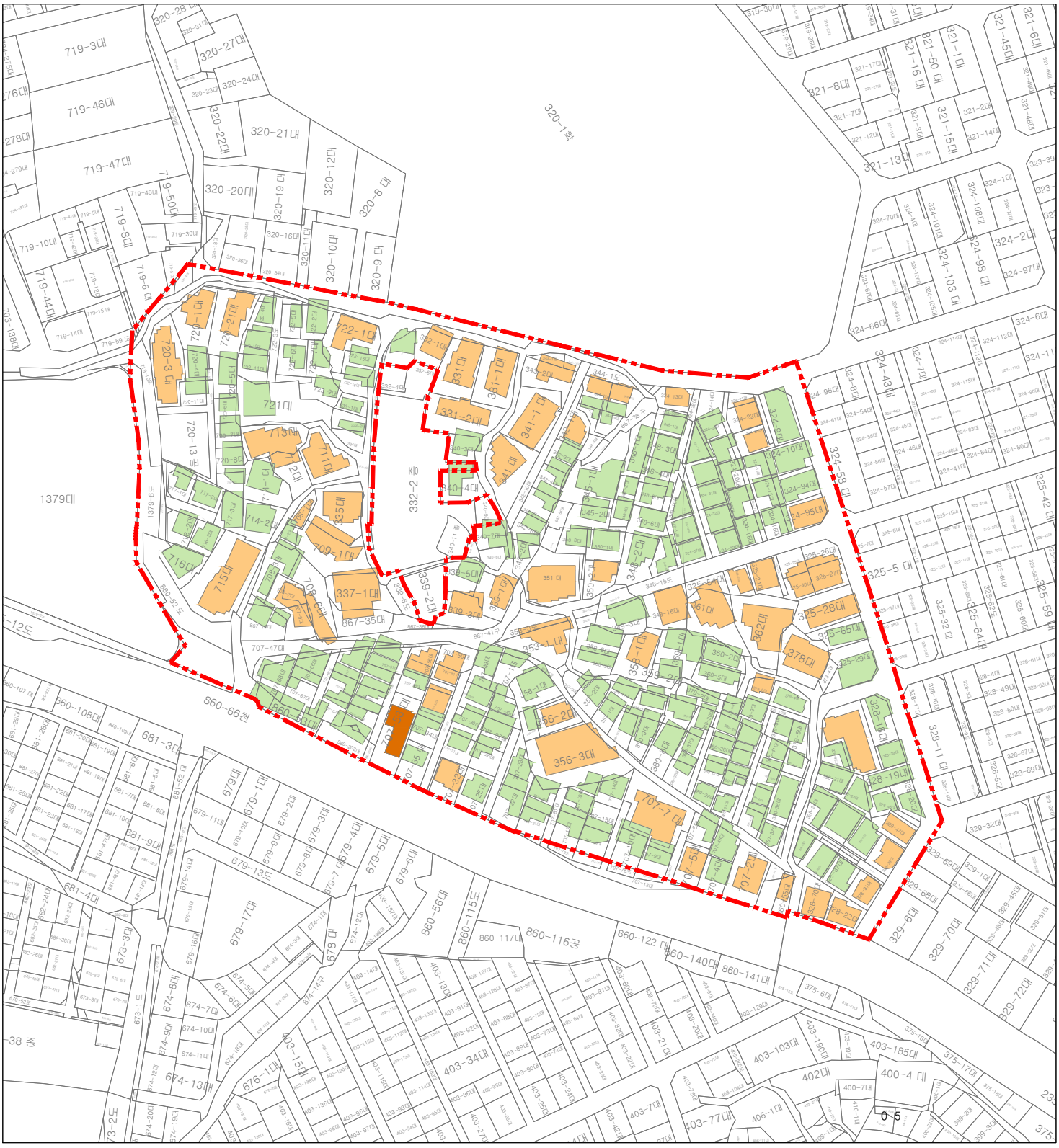
10 30 60m

N



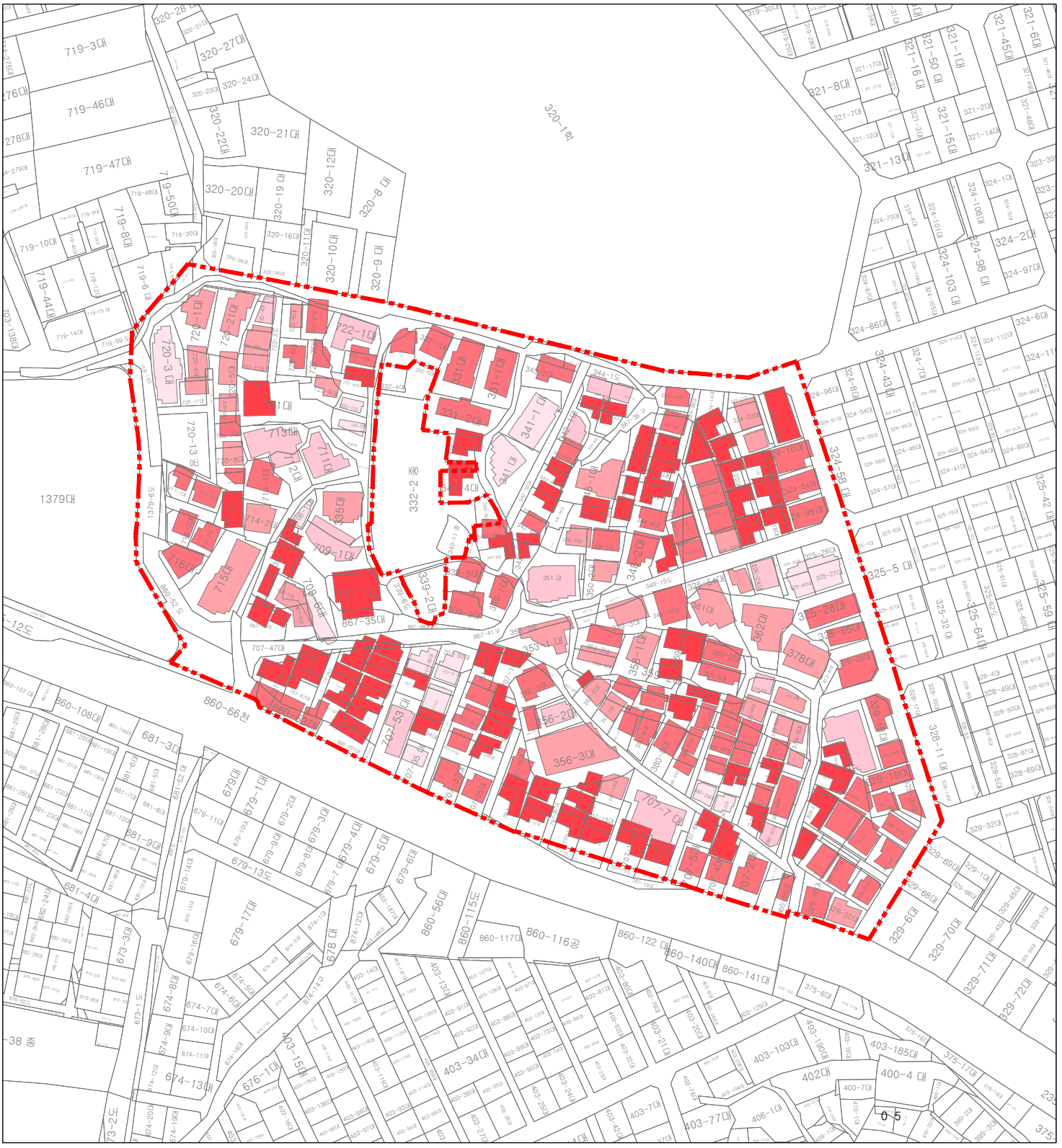
미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업

건축물 층수별 현황도



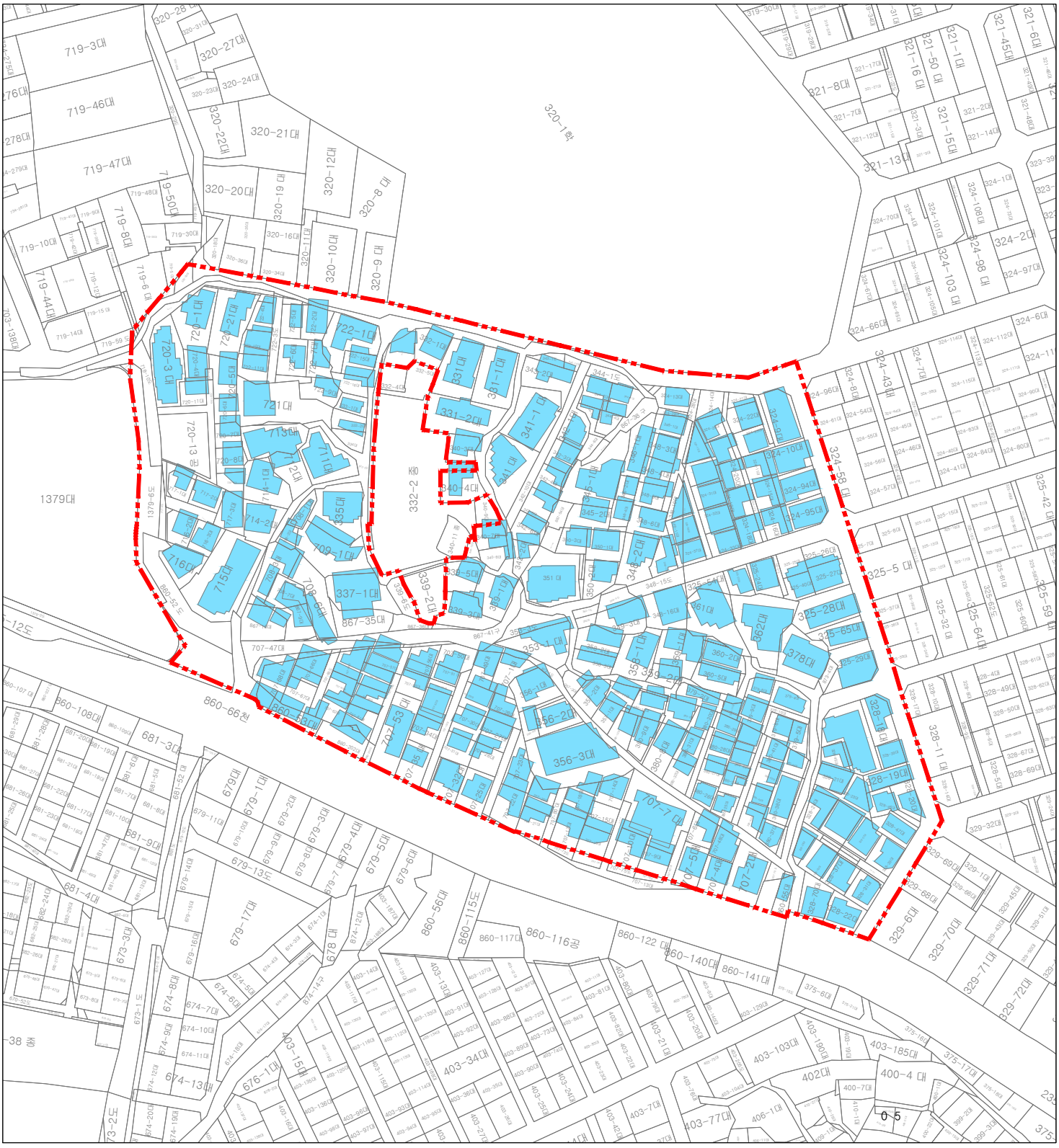
미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업

건축물 구조별 현황도



미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업

건축물 준공년도별 현황도



미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업

건축물 허가유무별 현황도

03 지구단위계획 결정

1 지구단위계획구역에 관한 결정(안)
2 토지이용 및 시설에 관한 결정(안)
3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(안)
4 경관계획(안)
5 임대주택 건설에 관한 계획(안)
6 기타 사항에 관한 계획(안)

1 지구단위계획구역에 관한 결정(안)

1. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역	서울특별시 강북구 미아동 345-1번지 일대	-	증) 45,479.5	45,479.5	-

■ 지구단위계획구역 결정(신규) 사유서

구분	위치	결정내용	결정사유
신규	서울특별시 강북구 미아동 345-1번지 일대	• 지구단위계획구역 신설 - 면적 : 45,479.5㎡	• 미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역 지정에 따른 지구단위계획구역 결정

〈지구단위계획구역 결정도〉



2 토지이용 및 시설에 관한 결정(안)

1. 용도지역·지구 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

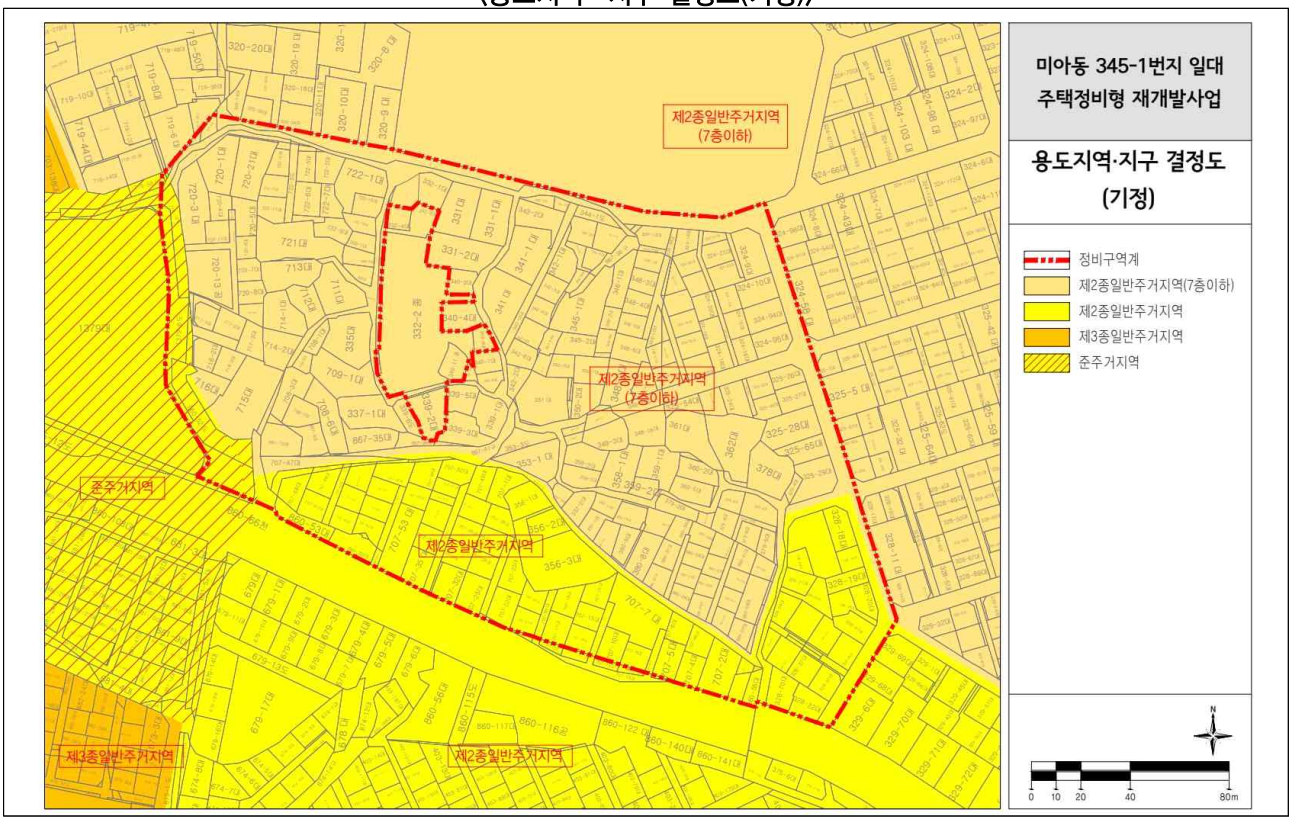
구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		45,479.5	-	45,479.5	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	32,255.1	감) 23,615.4	8,639.7	19.0	-
	제2종일반주거지역	11,879.5	감) 10,665.8	1,223.7	2.7	-
	제3종일반주거지역	-	증) 34,340.9	34,340.9	75.7	-
	준주거지역	1,344.9	감) 159.7	1,185.2	2.6	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

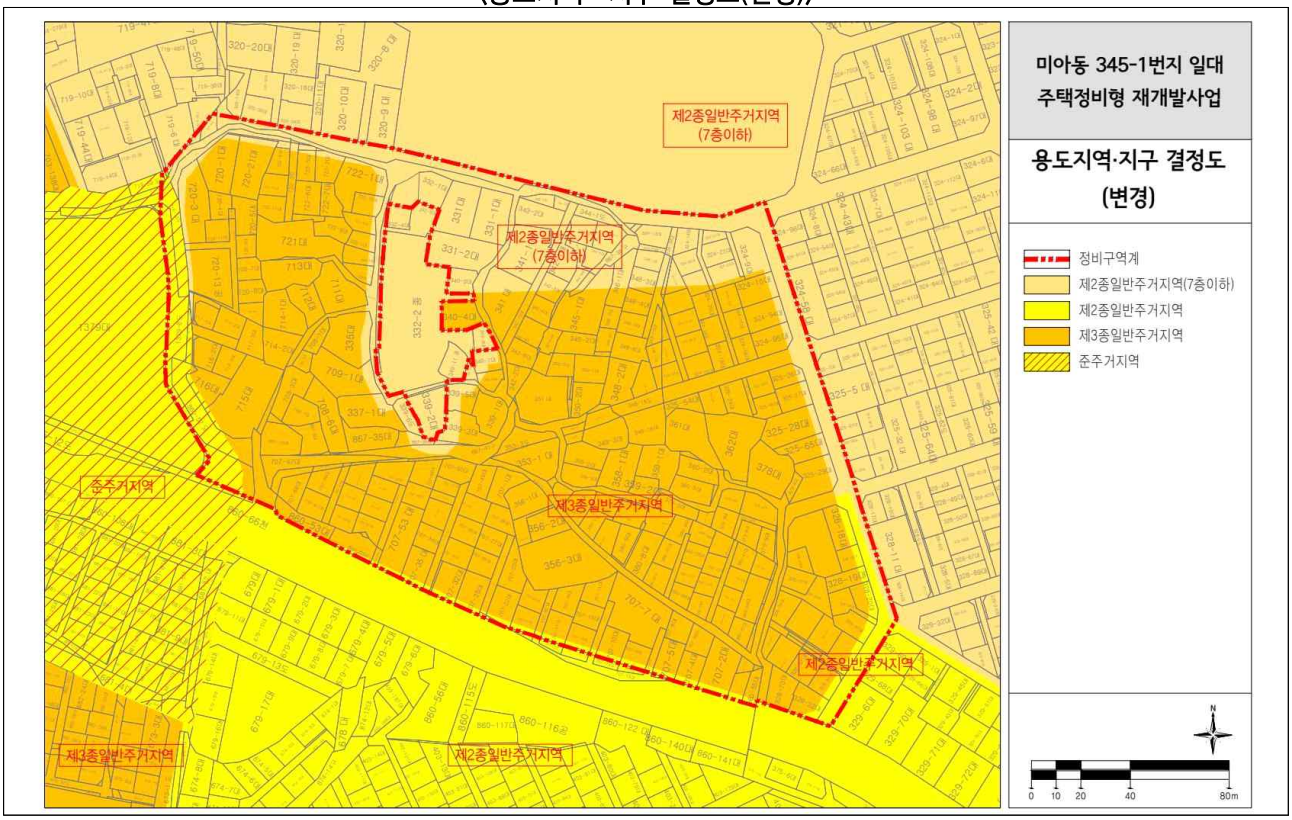
용도지역		면적(㎡)	변경사유
기정	변경		
제2종일반주거지역(7층이하)	제3종일반주거지역	23,615.4	• 도시관리 원칙 및 사업실현성을 고려하여 공동주택용지의 용도지역 변경
제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	10,665.8	
준주거지역	제3종일반주거지역	159.7	• 삼양지구중심에 해당하는 도로(솔샘로53길)의 정비를 위해 일부구역 대상지 주택용지로 포함 • 일체적인 토지이용을 위해 용도지역 하향조정

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

〈용도지역 · 지구 결정도(기정)〉



〈용도지역 · 지구 결정도(변경)〉



2. 기반시설 결정(변경)조서

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	65	20~25	보조간선	2,200 (248)	미아동 688-5	대로 3-58	일반	-	건고738 (1963.12.24)	솔샘로
변경	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃				
기정	소로	2	ⓒ	8~26	국지	140	미아동 860-4	미아동 718-10	일반	-	서고442 (2020.11.05)	솔샘로53길
변경	〃	〃	〃	10~18	〃	〃	〃	〃				
기정	소로	3	157	6	국지	650(25)	미아동 720	미아동 762	일반	-	서고354 (1969.01.18)	삼양로38라길
변경	〃	〃	〃	〃	〃	85(-)	미아동 734-32	〃				
기정	소로	3	166	6	국지	163	미아동 719-5	미아동 344	일반	-	서고3 (1969.01.18)	도봉로29길
변경	〃	〃	〃	9	〃	250	미아동 720	미아동 324-9				
신설	소로	3	ⓐ	9	국지	220	미아동 324-9	중로 1-65	일반	-	-	도봉로23나길, 도봉로23길
폐지	소로	3	168	6	국지	82	미아동 707	미아동 376	일반	-	서고3 (1969.01.18)	-
신설	소로	3	ⓑ	6	국지	185	미아동 722-1	미아동 340-9	일반	-	-	-

※ 연장길이의 ( )는 구역내 사항이고, 연장길이 전체가 편입된 경우 표기하지 않으며, 신설도로 번호는 임시번호임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-65	중로1-65	• 선형조정 • 일부구간 확폭(1~3m)	• 삼양지구 특별계획구역3(한화포레나미아)측과 미아2 재정비촉진구역측 솔샘로 선형 일치화 • 대상지로의 완화차선 확보를 위한 일부구간 확폭
소로2-ⓒ	소로2-ⓒ	• 선형조정 및 확폭 (3m 이상)	• 삼양지구 특별계획구역3(한화포레나미아)측 솔샘로53길의 확폭 및 선형 조정
소로3-157	소로3-157	• 연장길이 축소	• 합리적인 도로관리를 위해 삼양로38라길(소로3-157) 소로3-166로 편입
소로3-166	소로3-166	• 연장 및 확폭(3m)	• 합리적인 도로관리를 위해 삼양로38라길(소로3-157) 소로3-166로 편입 • 삼양로38라길 및 도봉로29길 보차분리, 왕복 2차선 확보를 위한 확폭
-	소로3-ⓐ	• 시설결정 및 확폭(3m)	• 현황도로 도봉로23나길, 도봉로23길 보차분리 및 왕복 2차선 확보를 위한 확폭
소로3-168	-	• 폐지	• 공동주택 건립을 위해 불필요한 도로 폐지
-	소로3-ⓑ	• 종교시설(소망교회) 진입로 확보	• 종교시설(소망교회) 제척 및 존치로 인해 진입로 확보 • 막다른 길 규정에 의거, 폭원 6m로 계획

나. 공원 결정조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공원	소공원	미아동 324-13번지 일대	-	증) 3,869.8	3,869.8	-	-

■ 공원 결정사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
①	공원	• 신설 - 면적 : 3,869.8㎡	• 학생 및 삼양사거리역 이용자를 고려하여 북측 학교 인근에 공원을 신설

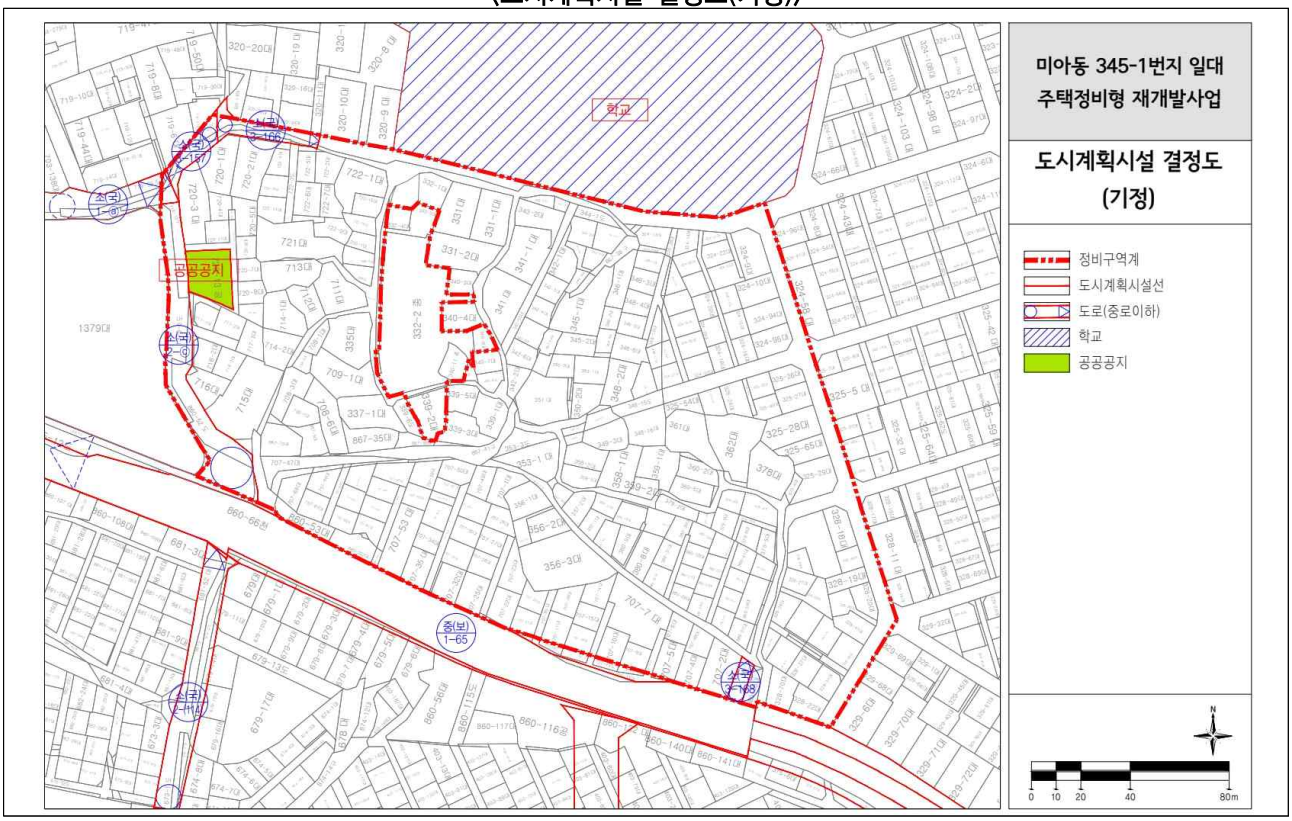
다. 공공공지 결정(변경) 조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
폐지	공공공지	미아동 720-13번지 일대	353	감) 353	-	서고92 (2002.11.22)	-

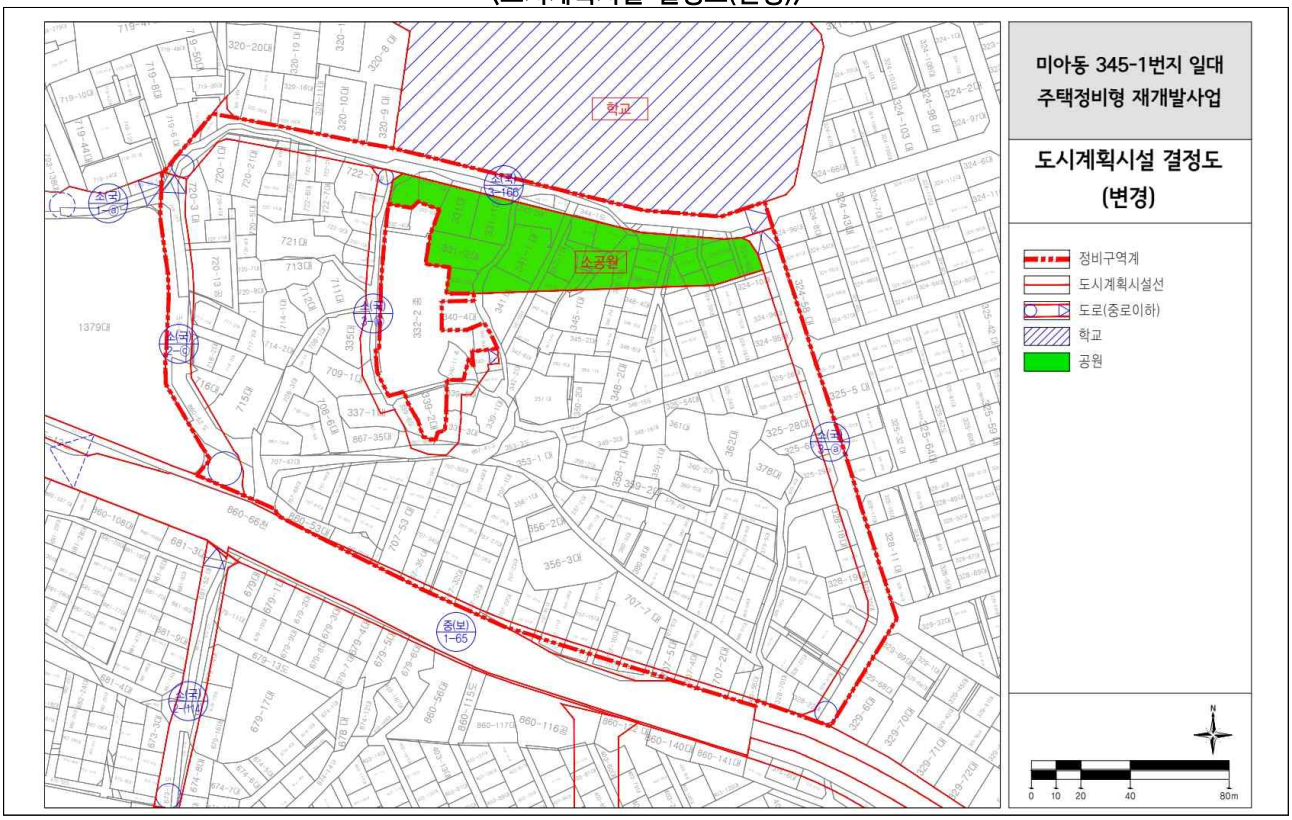
■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	• 폐지	• 공원 신설로 인해 공공공지 폐지

〈도시계획시설 결정도(기정)〉



〈도시계획시설 결정도(변경)〉

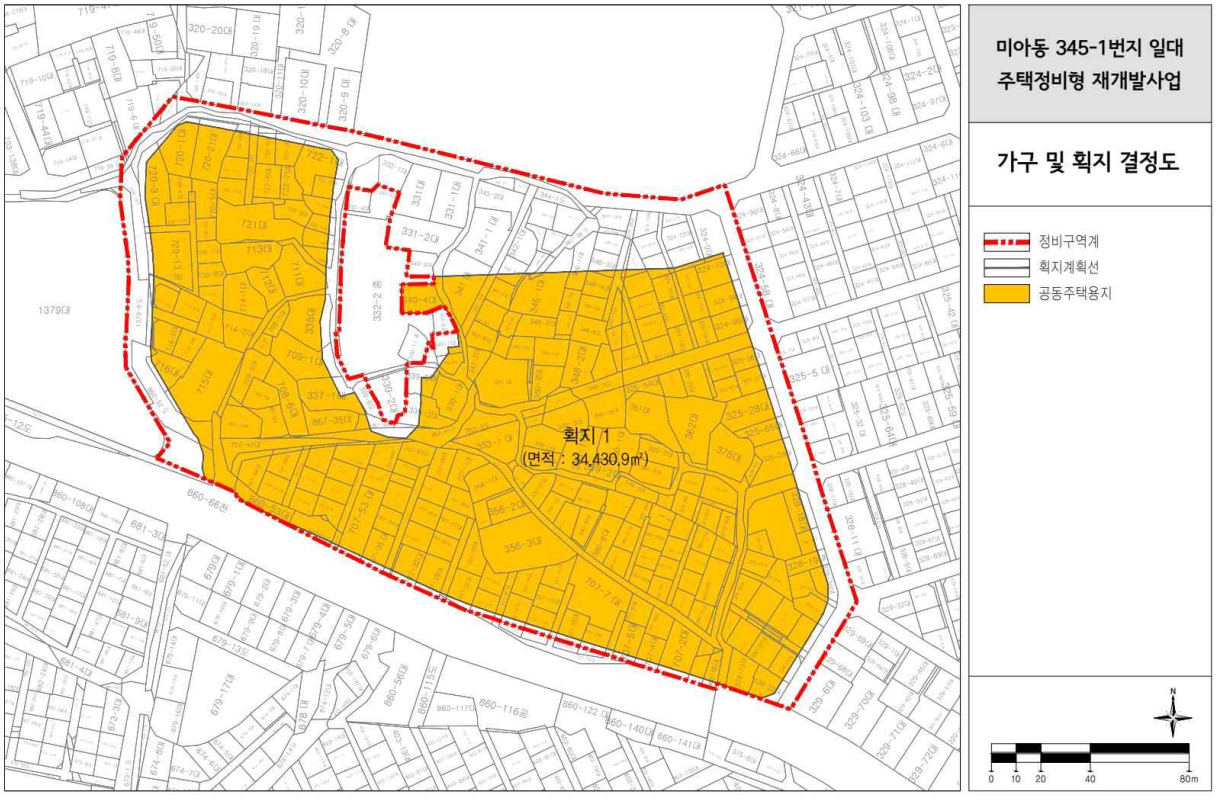


3 획지 및 건축물 등에 관한 결정(안)

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	가구 및 획지	위치	면적(㎡)	비율(%)	비고
신설	획지1	미아동 345-1번지 일대	34,430.9	75.7	공동주택 및 부대 · 복리시설
	소계		34,430.9	75.7	-

〈가구 및 획지 결정도〉



2. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분		가구 및 획지	용도계획	비고
신설	허용 용도	획지1	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 제13조 및 제14호에 의한 부대 · 복리시설	허용용도 외의 용도는 불허

나. 건축물의 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서

1) 건폐율 계획

구분	가구 및 획지	용도지역	건폐율계획(% 이하)	비고
신설	획지1	제3종일반주거지역	50% 이하	공동주택용지

2) 용적률 계획

구분	가구 및 획지	용적률계획(% 이하)				비고 (보정계수 1.95 적용)	
		기준	허용	상한			
				상한	법적상한		
신설	획지1	190.1 (210.1)	210.1 (230.1)	250.0 (270.0)	300.0 (300.0)	정비계획(안)	허용용적률 249.1%
							상한(정비계획)용적률 285.38%
							건축계획용적률 299.66%
							(예정)법적상한용적률 299.66%

※ 1) 획지1의 용적률 계획은 용도지역별 용적률을 가중평균하여 산정함
2) (　　)는 전용 60㎡ 이하의 소형주택 추가 확보에 따른 기준용적률 20% 상향을 적용한 용적률임
3) (예정)법적상한용적률은 건축계획용적률에 따라 299.66%로 적용, 향후 통합심의(건축위원회) 심의를 통해 확정

■ **기준용적률 완화 : 획지1 해당**

구분	기준용적률 완화	비고
신설	• 기준용적률 20%p 완화 – 조건 : 전용 60㎡ 이하의 소형주택을 추가로 확보 – 190.1% + 20% = 210.1%	총 20.0%p

■ **허용용적률 인센티브 : 획지1 해당**

구분	허용용적률 인센티브	비고
신설	• 허용용적률 인센티브 20.0%p 적용 – 열린단지 5%p, 층간소음해소 5%p, 친환경건축물 5%p, 방재안전 5%p • 사업성 보정계수 1.95 적용 – 20.0%p × 1.95 = 39.0%p	총 39.0%p

※ 사업성 보정계수 = 5,969,319원/㎡(2024년 서울시 평균공시지가) ÷ 3,051,178원/㎡(대상지 평균공시지가, 대지) = 1.964 (→ 1.95 적용)

■ **상한용적률 완화 : 획지1 해당**

구분	상한용적률 완화		비고
	기반시설 등 기부채납	국민주택규모 주택 건설	
신설	• 36.28% 적용 (도로, 공원 제공) – 285.38% – 249.10% = 36.28%	• 14.28% 적용 – 299.66% – 285.38% = 14.28%	총 50.56%p

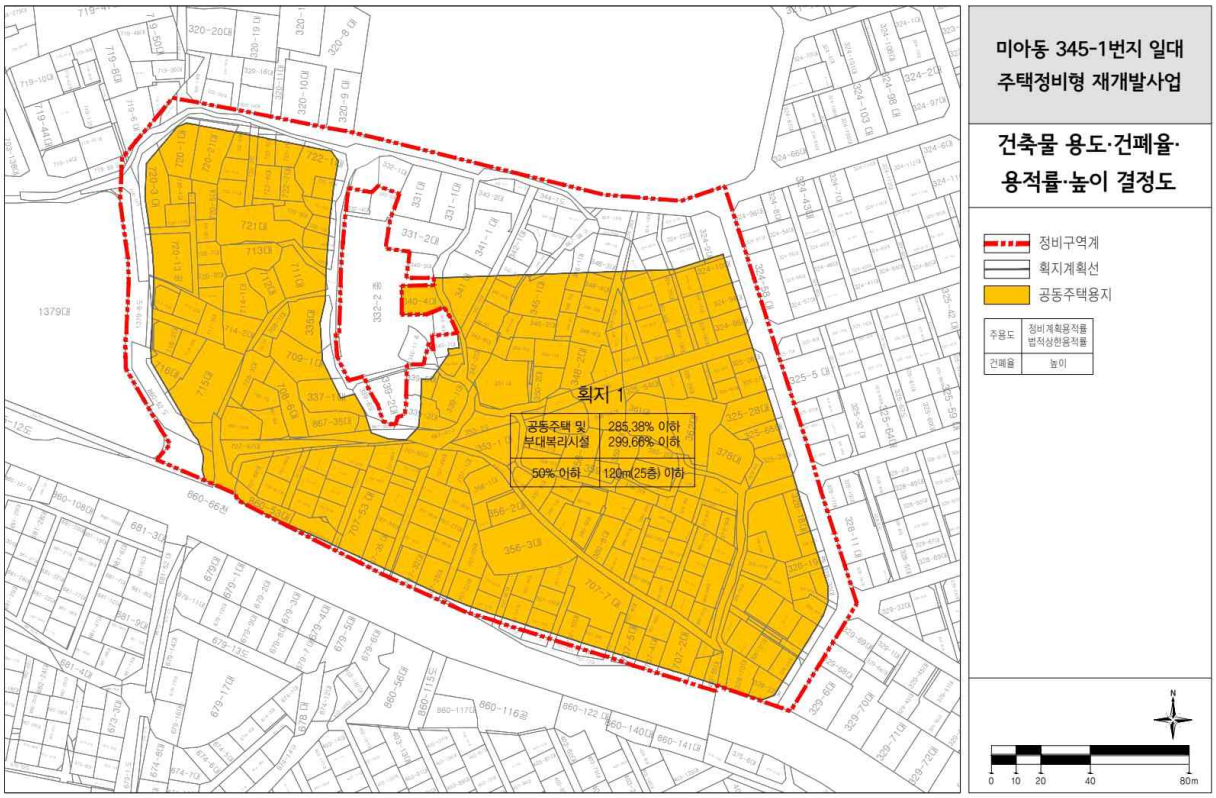
※ 향후 통합심의(건축위원회)를 통해 법적상한용적률 확정

3) 높이 계획

구분	가구 및 획지	높이계획	비고
신설	획지1	최고 120m 이하 (25층 이하)	–

※ 북측 위치한 성암여자중학교, 성암국제무역고등학교의 일조확보 시뮬레이션을 통한 높이계획 설정

〈건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 결정도〉

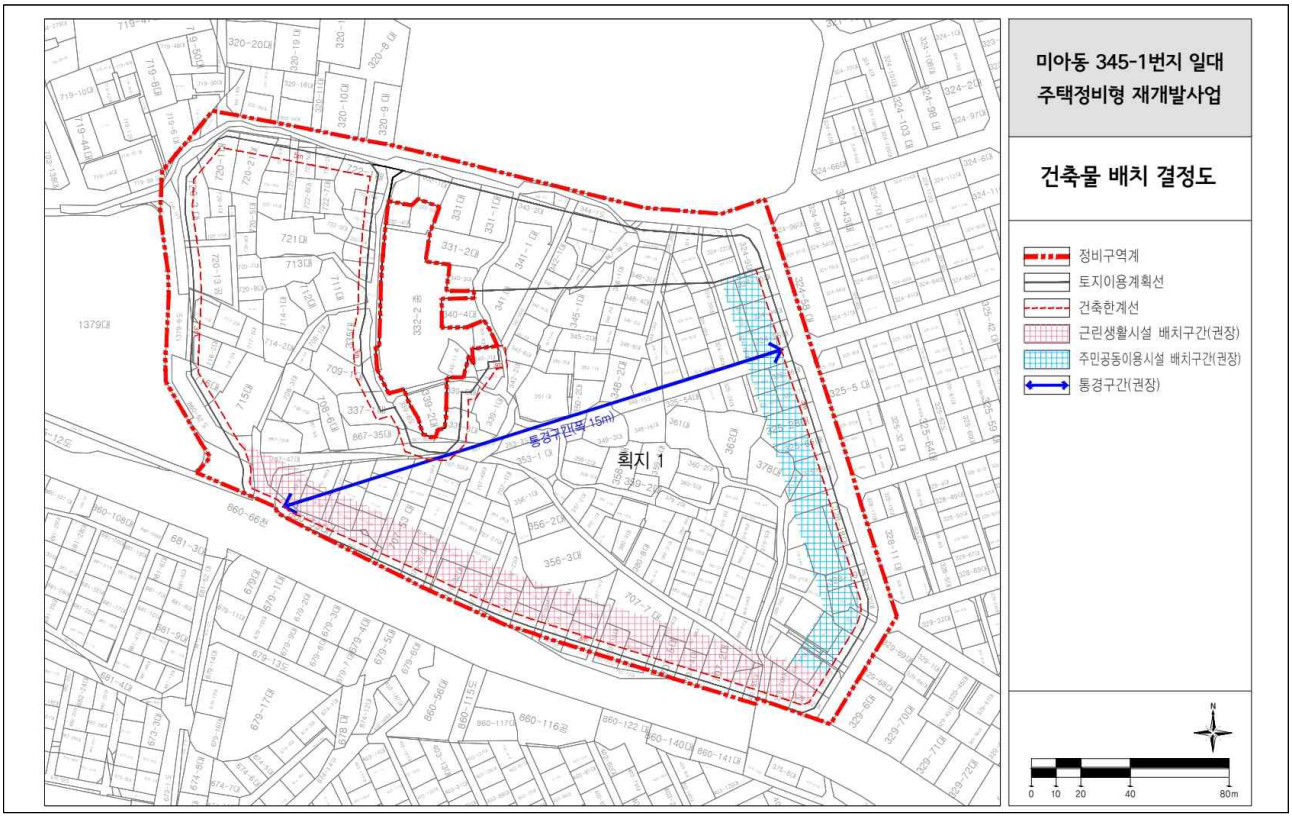


- 이하 여백 -

3. 건축물의 배치에 관한 결정

구분		적용위치	계획내용
신설	건축 한계선	솔샘로변(남측)	• 대지경계선으로부터 3m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성
		솔샘로53길변(서측)	• 대지경계선으로부터 3m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성
		도봉로23길변(동측)	• 대지경계선으로부터 3m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성
		도봉로23나길변(동측)	• 대지경계선으로부터 3m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성
		도봉로29길변(북측)	• 대지경계선으로부터 5m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성
		종교시설 진입로변	• 대지경계선으로부터 3m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성
신설	통경축(권장)	도면참조	• 당초 보행로를 고려하여 도봉로27길(현황) 주통경축 조성
신설	근린생활시설 배치구간(권장)	도면참조	• 솔샘로변으로 배치구간 설정하여 가로활성화 도모
신설	주민공동이용시설 배치구간(권장)	도면참조	• 학교와 연계한 주민공동이용시설 배치

〈건축물의 배치 결정도〉



4 경관계획

1. 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
주동배치	획지1 (공동주택용지)	• 솔샘로, 학교변, 주변 저층 주거지를 고려한 영역별 주거유형 배치 – 솔샘로변은 근린생활시설 활성화, 쾌적한 보행환경 조성 및 강화를 위해 포켓형 오픈스페이스가 조성되도록 주동배치 – 학교변 건축물은 공원과 연계해 개방감 확보 및 커뮤니티 기능 강화 – 저층 주거지 연접부는 기존 가로 및 보행자 동선과 자연스럽게 연결되도록 배치
차량 진출입구		• 주출입구 : 솔샘로53길 – 솔샘로53길 : 삼양특별계획구역Ⅲ 의 차량진출입구와 맞추어 설치 • 부출입구 : 도봉로23나길 – 동측 도봉로25길과 연결되도록 설치 ※ 교통처리계획은 정비계획지침도에 따르며, 향후 교통영향가 심의 결과에 따라 변경될 수 있음
열린단지		• 주변 지역과의 맥락, 지형 특성 등을 종합적으로 고려해 누구나 쉽게 단지를 이용할 수 있도록 열린 단지 조성을 원칙으로 함 • 현황 지형 여건 및 주변 도로 등을 고려하여 과도한 옹벽이 발생하지 않도록 하고 단차를 최소화하여 계획 • 솔샘로 및 선형광장은 자연스러운 보행을 위해 기존 지형 및 주변 도로 레벨을 고려하여 계획
주민공동이용시설		• 주민공동시설 배치구간(권장) – 동서 방향 통경구간변으로 주민공동시설 집중 배치 – 도봉로23나길변은 학교와 연계한 개방형 주민공동시설 배치
근린생활시설		• 가로활성화시설 배치구간(권장) – 대상지 남측 솔샘로 변으로 서측 삼양특별계획구역Ⅲ 등 주변 계획과 연속성을 고려하여 근린생활시설 배치, 가로활성화 도모
디자인 특화		• 창의적 건축물 디자인 및 주거환경 개선을 위하여 특별건축구역 지정을 전제로 가이드라인 수립 – 특별건축구역 적용에 따른 인동거리 완화 등은 주거유형 다양화, 경관성, 일조, 프라이버시 등을 고려하여 주거환경이 저하되지 않도록 계획 ※ 특별건축구역 적용 여부는 사업계획 수립 과정에서 결정

2. 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물 외부형태	획지1 (공동주택용지)	• 도시 전체의 경관 및 스카이라인 등과 균형을 이루고 조화롭게 계획 • 건축물의 형태・재료・색채 등이 질서있게 연출되고 가로의 연속성 및 경관의 통일성 확보 • 경사지형을 고려하여 단차를 활용한 지형 순응형 계획
건축물 외부공간 및 동선계획		• 솔샘로에서 동측 도봉로27길로 이어지는 동서 방향 통경구간(15m 이상)을 중심으로 솔샘로, 공원 등 남북으로 이어지는 단지 내 동선 체계 마련 – 단지 내 통경구간(15m) 및 남북 방향 단지 내 보행동선, 외부공간과 공원의 연계 등을 고려한 배치 계획 – 통경구간은 기존 지형, 레벨을 고려하여 자연스러운 동선 체계 구축 • 솔샘로변 가로활성화 및 쾌적성 향상을 위한 오픈스페이스 조성 • 학교변은 공원과 연계해 휴식 및 소규모 모임공간 등으로 활용가능한 외부마당을 조성하고 및 학교가는길은 쾌적한 통학로 조성 – 도봉로29길, 도봉로23나길 및 도봉로23길은 학교의 보행공간 확보하여 안전한 통학로 조성 • 주변 지역의 특성과 주민 활동을 고려한 다양한 테마의 외부 공간 조성
입면계획		• 도시경관을 고려하여 층수, 평면 및 단면 등을 다양화 • 주동 형태에 따른 입면 디자인 다양화 • 건축물의 저층부 및 고층부는 주변과 조화로운 디자인으로 계획
재료 및 색채		• 반사성 재료 사용 금지 • 지역특성 및 현황을 고려한 색채계획, 돌출적 색채계획 지양 – 「서울색 정립 및 체계화」 및 「서울시 상징색 적용 가이드라인」 등 준용
진입부 처리		• 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 • 불필요한 시각 차폐를 지양 • 접근로에는 가로등, 간판, 이동식 화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 계획

3. 경관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
통경축	획지1 (공동주택용지)	• 기존 도시조직 및 북서울꿈의숲 조망을 고려한 통경축 설정 – 동서 단지 중심 통경구간(15m 이상) 조성을 통해 북서울꿈의숲을 조망할 수 있도록 계획
스카이라인		• 북한산 경관 보호 및 학교 일조 조건 등을 고려하여 조화로운 스카이라인 및 열린 도시경관을 형성할 수 있도록 계획 – 솔샘로에서 북한산 조망이 가능하도록 솔샘로변에서 단지 내부로 높아지는 단계적 스카이라인 계획 – 삼양특별계획구역Ⅲ, 미아2재정비촉진구역 등 인근 공동주택과 학교 일조 및 주변 저층 주거지 높이를 고려하여 주변지역과 조화되는 스카이라인 형성 – 성암여자중학교, 성암국제무역고등학교 일조에 영향을 미치는 범위 내 건축물은 중저층으로 계획하고, 학교 일조권 침해가 최소화되도록 건축물 높이계획 수립
조명계획		• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간 조명 설치

- 이하 여백 -

5 임대주택 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분) 하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모의 주택으로 건설하여야 한다.
- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합) 하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시에는 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 한다.

■ **주택의 규모별 비율(정비계획안)**

건립규모 (전용면적)	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			소계	의무임대	국민주택 규모주택	전체 세대수 대비	전체 비율	공공임대 중 국민주택 규모주택
합계	1205	100.0%	165	142	23	13.7%	100.0%	13.9%
40㎡ 이하	155	12.9%	55	55	–	4.6%	33.3%	–
40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	235	19.5%	25	25	–	2.1%	15.2%	–
50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	458	38.0%	62	62	–	5.1%	37.6%	–
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	357	29.6%	23	–	23	1.9%	13.9%	13.9%
85㎡ 초과	–	–	–	–	–	–	–	–

6 기타사항에 관한 계획

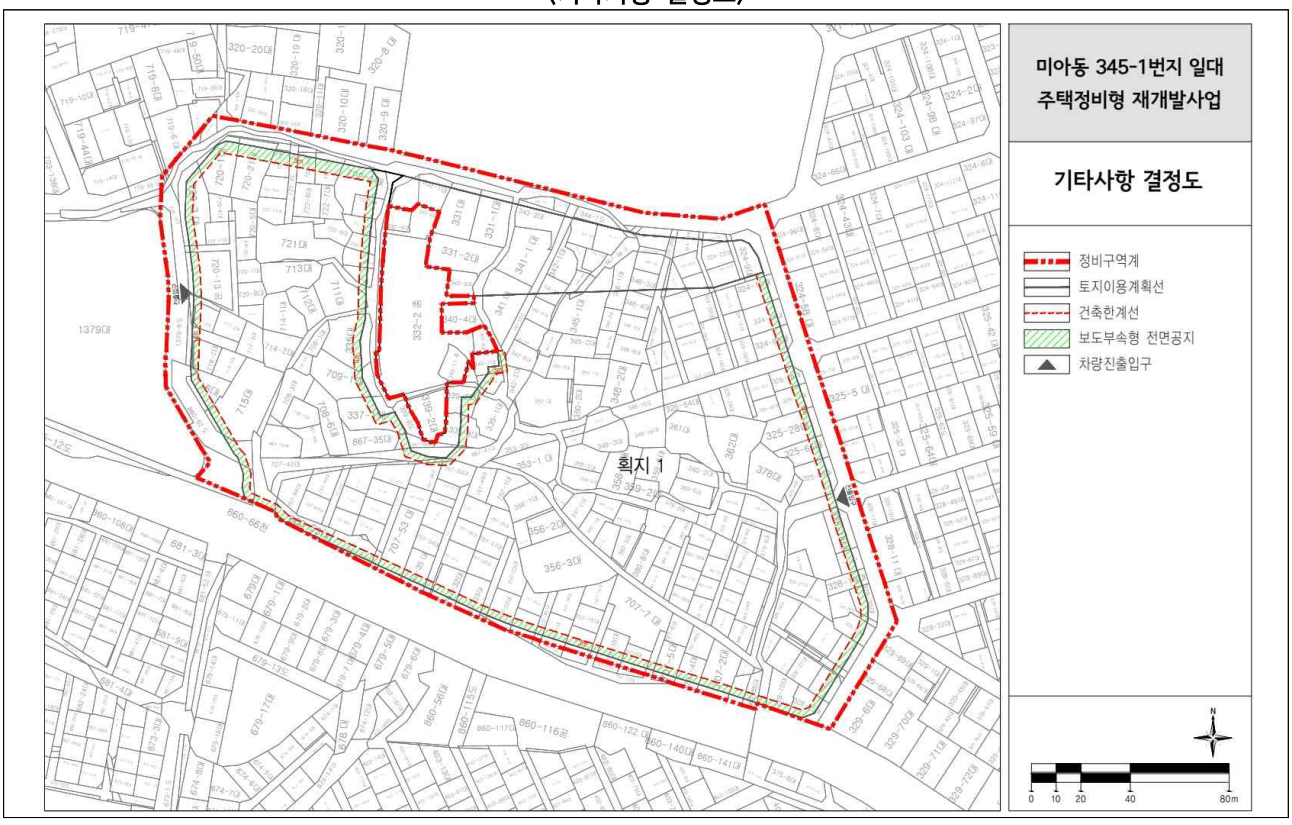
1. 대지내 공지에 관한 결정조서

구분		적용위치	계획내용
신설	전면공지	공통사항	• 전면공지는 가로지장물로 인해 차량 및 보행자 통행에 불편함이 없도록 조성 • 보도부속형 및 차도부속형 전면공지 구간은 원활한 유지·관리를 위해 추후 구분지상권 설정
		솔샘로변(남측)	• 대지경계선으로부터 3m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성
		솔샘로53길변(서측)	• 대지경계선으로부터 3m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성
		도봉로23길변(동측)	• 대지경계선으로부터 3m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성
		도봉로23나길변(동측)	• 대지경계선으로부터 3m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성
		도봉로29길변(북측)	• 대지경계선으로부터 5m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성
		종교시설 진입로변	• 대지경계선으로부터 3m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성

2. 교통처리에 관한 결정조서

구분		적용위치	계획내용
신설	차량 진출입구	솔샘로53길변(서측) 도봉로23나길변(동측)	• 차량진출입구 설치(상시 이용)

〈기타사항 결정도〉



3. 환경관리계획

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안의 반영사항
비오톱 및 동식물	비오톱 보전등급 향상 동식물상 보호	• 비오톱유형평가 5등급 • 개별비오톱평가 평가제외 • 생태자연도 3등급	• 대상지 내 공간적 속성을 반영한 공원 및 녹지조성으로 비오톱 공간 확보
녹지네트워크	녹지연결성 확보	• 일반주거지역 및 준주거 지역으로 녹지공간 미흡	• 녹지연결성 I 등급으로 녹지평가 지표 달성
토지이용	합리적 토지이용계획	• 일반주거지역 및 준주거 지역 • 공동주택, 기반시설 용지로 구분	• 주변 도시개발과 조화 • 실현가능한 정비사업을 위한 토지 이용계획 수립
지형 · 지질	지형 · 지질 영향 최소화	• 사업시행에 따른 절 · 성토량 미미 • 지형변형비율은 30퍼센트를 넘기지 않도록 계획	• 현 지형을 고려한 계획 수립 • 발생 사토처리 계획 수립
물순환	자연물순환 유지	• 불투수토양 포장도 90%이상 • 물환경공간 유형은 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지	• 녹지조성, 투수성포장 등 계획 • 생태면적율 30.9%로 계획
수질	수질오염 최소화	• 상 · 하수도 보급률은 100%임 • 수질오염총량관리 지역에 해당 • 토사유출 발생 및 비점오염물질 발생 예상	• 가배수로 및 침사지 설치 • 녹지조성 및 투수성 포장 등 LID (저영향개발)기법 도입
바람 · 열	기후변화 대응	• 바람기능 공간유형은 시가지 • 열환경 공간유형은 4층이하 주거지	• 공원 및 공동주택 내 녹지계획 수립으로 열환경 개선
대기질	대기오염 최소화	• PM-2.5 연간기준 초과 • 그 외 환경기준 만족	• 살수실시, 세륜시설 설치 등 저감 계획으로 대기오염 영향 최소화
온실가스 · 에너지	에너지절약/ 효율 극대화	• 향후 에너지사용량 추정 • 에너지 절약 설비 및 계획 고려	• 에너지 절약 설계기준에 의거 에너지 절감 설비 시설 설치
자원순환	폐기물 발생 최소화	• 공사시 및 운영시 생활폐기물 및 분뇨 등 발생예상	• 강북구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리
소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	• 공사시 소음 · 진동 영향 예상됨 • 운영시 상주인구, 방문이용객 등 소음 영향	• 장비의 효율적 투입, 저소음 건설기계 사용 • 현장여건에 적합한 저감대책 강구

04 계획설명서

1 계획의 개요
2 기초조사
3 계획의 기본구상
4 부문별 계획

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

- 본 대상지 일대는 주요 간선도로(솔샘로, 도봉로, 삼양로)에 인접하여 토지용의 효율성 제고가 요구되는 지역으로 대상지 주변으로 여러개발사업이 진행 중인 반면, 대상지 자체는 매우 쇠락한 지역으로서 주변 개발사업과 연계하여 기반시설 확충 및 주거환경 개선이 시급한 지역임
- 최근 도심내 주택공급 기반 마련을 위해 「재개발활성화를 위한 6대 규제완화 방안(21.05.26)」을 발표하고 신속통합기획을 전면도입하여 신속하고 합리적인 정비계획을 수립하고 있음
- 이에 따라 '24년 신속통합기획 주택재개발 2차 후보지 선정위원회(24.03.28)에서 강북구 미아동 345-1번지 일대가 후보지로 선정되었으며, '24년 8월부터 본 과업에 착수하여 전문가 자문 및 주민의견수렴을 거쳐 공공성과 사업성이 균형을 이루는 신속통합기획 가이드라인(25.04.25)을 마련하였음

나. 계획의 목적

- 주택정비형 재개발사업을 통하여 주변 개발사업과 연계된 합리적인 토지이용계획과 주거환경을 개선하고, 쾌적한 정주공간을 마련하고자 함
- 기존 도심 내 주택공급으로 서민주거 안정에 기여하고, 주변지역과 조화를 이룰 수 있는 도시공간을 계획하고자 함

2. 계획의 범위

가. 공간적 범위

- 위치 : 서울특별시 강북구 미아동 345-1번지 일대
- 명칭 : 미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업
- 면적 : 45,479.5㎡

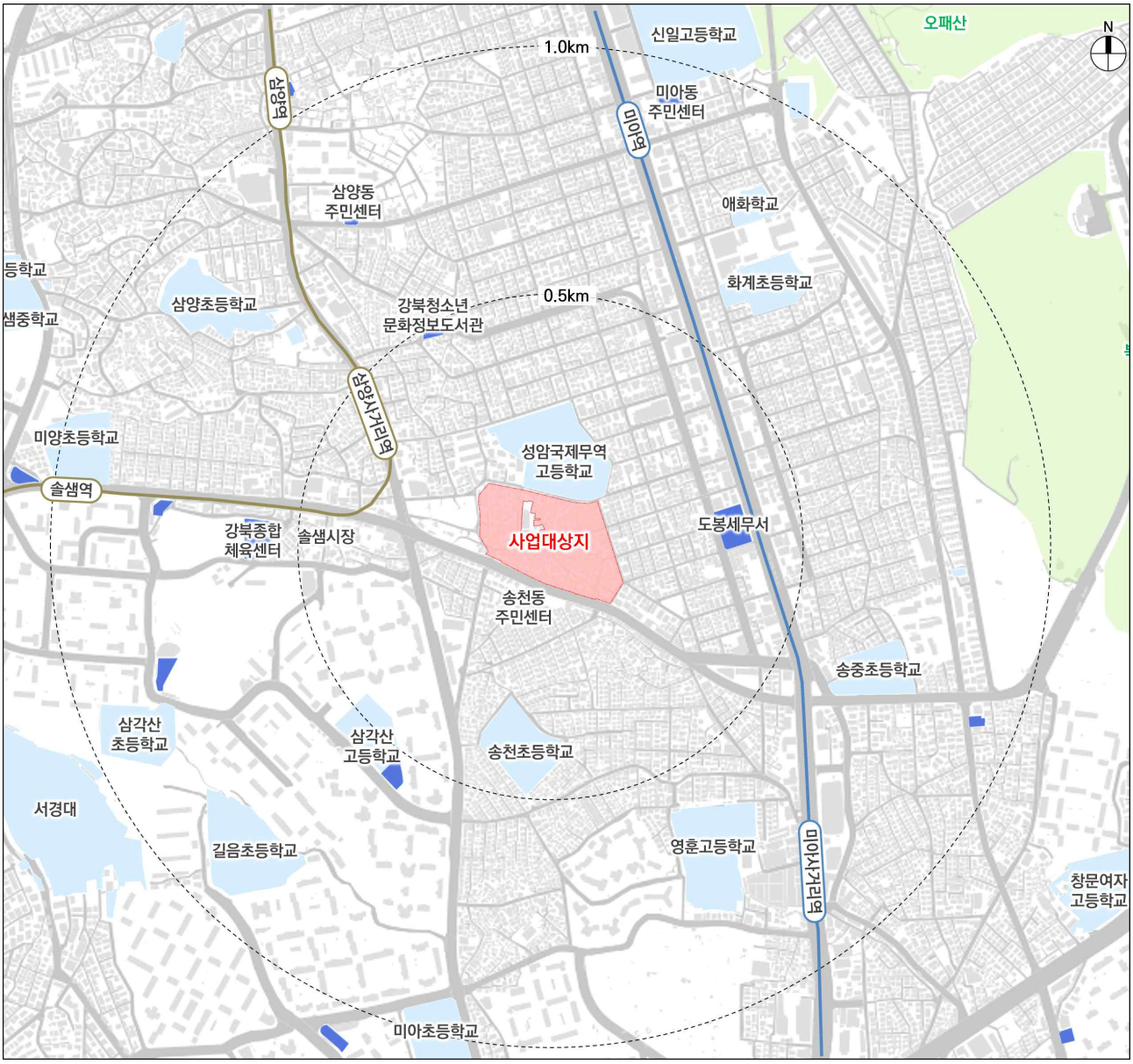
나. 시간적 범위

- 기준 년도 : 2025년
- 목표 년도 : 2035년

다. 내용적 범위

- 계획의 개요 및 현황분석
- 계획의 기본구상 및 부문별 정비계획 / 지구단위계획 결정 사항
- 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 등 정비계획에 필요한 사항

라. 위치도


1.0km
0.5km
N
오패산
신일고등학교
미아동
주민센터
삼양로
미아로
삼양동
주민센터
애화학교
화계초등학교
등학교
샘중학교
삼양초등학교
강북청소년
문화정보도서관
삼양사거리역
미양초등학교
솔샘역
성암국제무역
고등학교
사업대상지
도봉세무서
강북종합
체육센터
솔샘시장
송천동
주민센터
송중초등학교
삼각산
초등학교
삼각산
고등학교
송천초등학교
서경대
길음초등학교
영훈고등학교
미아사거리역
창문여자
고등학교
미아초등학교

3. 계획의 절차

가. 주택재개발사업 추진절차

도시 및 주거환경정비 기본계획수립 (서울시장)	⇒ 정비계획 수립 및 정비구역 지정 신청 (주민 → 구청장)	⇒ 정비구역 지정 (서울시장)	⇒ 조합설립추진위원회 구성 및 승인 (주민 → 구청장)	⇒
조합설립인가 (추진위원회 → 구청장)	⇒ 사업시행계획인가 (시행자 → 구청장)	⇒ 분양공고 및 분양신청	⇒ 관리처분계획인가 (시행자 → 구청장)	⇒
이주 · 철거	⇒ 착공 · 분양	⇒ 준공인가 (시행자 → 구청장)	⇒ 이전고시 및 청산	⇒

나. 신속통합기획 추진절차

정비계획용역 발주 및 개략계획(안) 마련 (區)	⇒ 착수회의	⇒ 원팀회의	⇒ 자문회의	⇒
주민간담회 및 주민설명회	⇒ 신속통합기획(안) 마련 및 해당 자치구 시달	⇒ 신통 반영 정비계획(안) 수립	⇒ 관계부서 협의	⇒
공람공고 및 구의회 의견청취 등	⇒ 구역지정 입안 및 결정 (도시계획위원회 심의)	⇒ 추진위원회 구성 또는 조합직접설립(추진위 생략)	⇒ 조합설립인가	⇒
사업시행계획인가 (시행자 → 구청장)	⇒ 분양공고 및 분양신청	⇒ 관리처분계획인가 (시행자→구청장)	⇒ 이주 · 철거	⇒
착공 · 분양	⇒ 준공인가 (시행자 → 구청장)	⇒ 이전고시 및 청산		

2 기초조사

1. 상위 및 관련계획 검토

가. 2040 서울도시기본계획

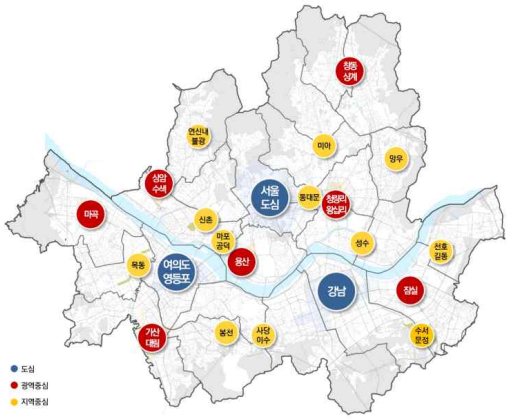
1) 중심지체계 : 3도심, 7광역중심, 12지역중심

- 3도심(한양도성–영등포–강남)
  - 도심의 정체성과 장소성 강화
  - 도심 가용지 확보 및 복합개발 추진

- 7광역중심 : 청량리 · 왕십리
  - 지역균형발전을 선도하는 동북권 혁신산업 · 문화중심지

- 12지역중심 : 동북권(성수, 망우, 미아)
  - 동북권 자족기능을 선도하는 창조적 지식기반산업과 생활서비스 중심지
  - 동북2권 문화 · 쇼핑 · 업무의 중심지

〈중심지체계〉



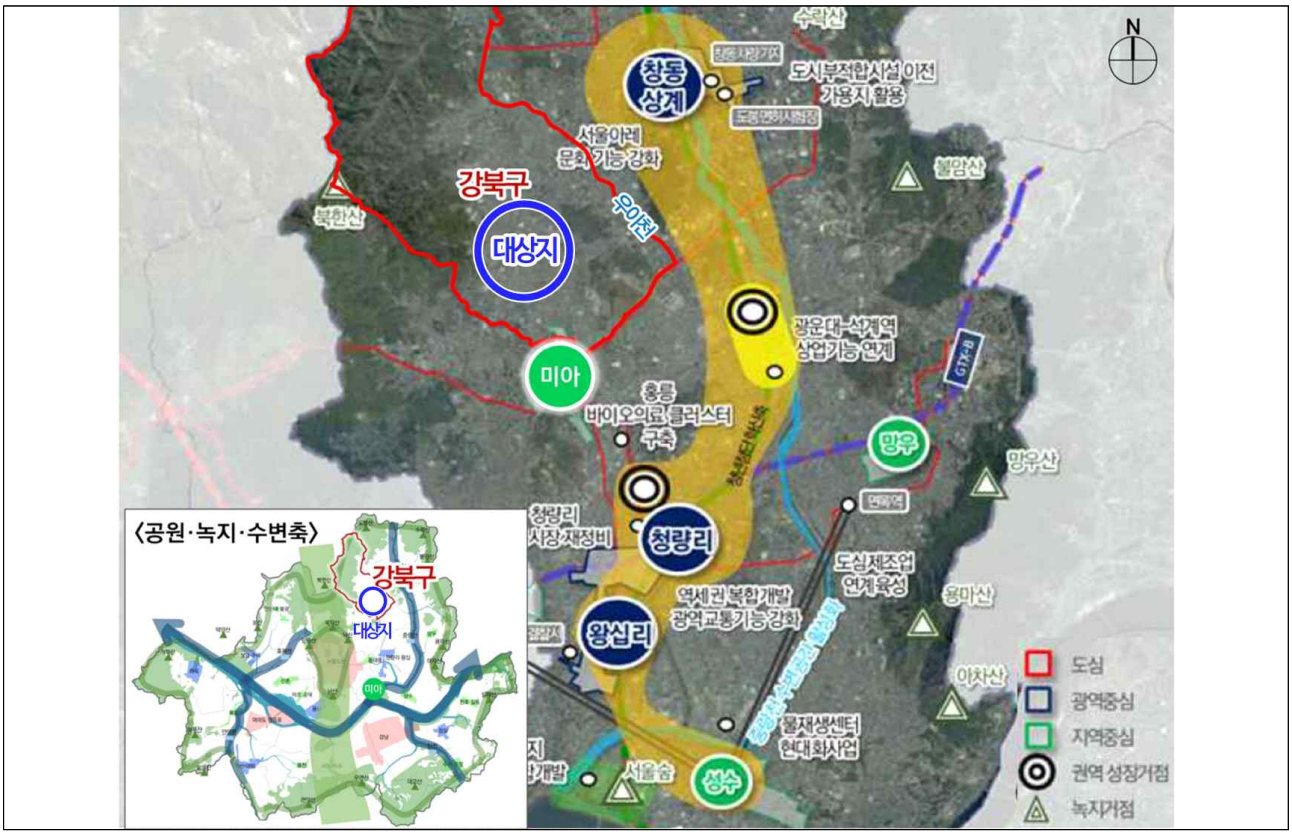
- 53지구중심 및 역세권
  - 지구중심 및 역세권은 주민 생활편의를 증진하는 생활권 중심지로 가능
  - 보행일상권 실현을 위하여 지구중심 및 역세권의 다기능 복합개발 추진
  - 권역별 자족성 확보를 위한 지구중심의 생활편익 지원기능 강화 및 역세권 복합기능 도입 및 지역생활의 거점으로 육성

– 이하 여백 –

2) 동북권 발전방향 : 신성장 · 교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모

목 표	계획내용	비고
도시공간	• 미아지역중심은 미아사거리역 일대 중심으로 문화 · 쇼핑 · 업무가 연계된 중심지로 육성	–
주거환경	• 정비시기 도래한 공동주택단지에 대한 선제적 관리계획 수립 • 지역 특성을 고려한 높이 및 배치로 다양한 경관 창출 유도 – 수변부는 수변으로 열린 시야를 조성하고 변화감 있고 다양한 경관 형성 – 북한산 등 구릉지는 산 조망과 지역 특성을 확보할 수 있는 높이 및 배치계획 유도	–
기반시설	• 지역 및 중심지간 교통연결성을 강화하여 교통 소외지역 해소 – 권역 내 철도 서비스 소외지역을 해소하기 위해 동북선 연장 등 철도망 확충 – 권역 간 이동성을 강화할 수 있도록 동북권 내 광역교통 결절점에 모빌리티 허브 구축	–
공원녹지	• 수변친화 생활공간 조성 및 녹지공간과 연계 – 우이천 등 하천 정비 시, 정비사업과 연계하여 문화 · 여가 · 휴식 등이 가능한 수변 친화적 공간 조성 • 풍부한 자연환경을 연결하는 녹색 네트워크 구축 – 북한산–도봉산–중랑천–수락산 등과 연계하는 녹색 네트워크 구축	–
지역특화	• 역사문화자원과 생태관광자원을 연계한 특화거리 및 관광명소 조성 – 역사 · 생태문화공간과 권역 내 주요산, 하천 등을 연계하여 역사 · 문화 · 관광벨트 조성	–

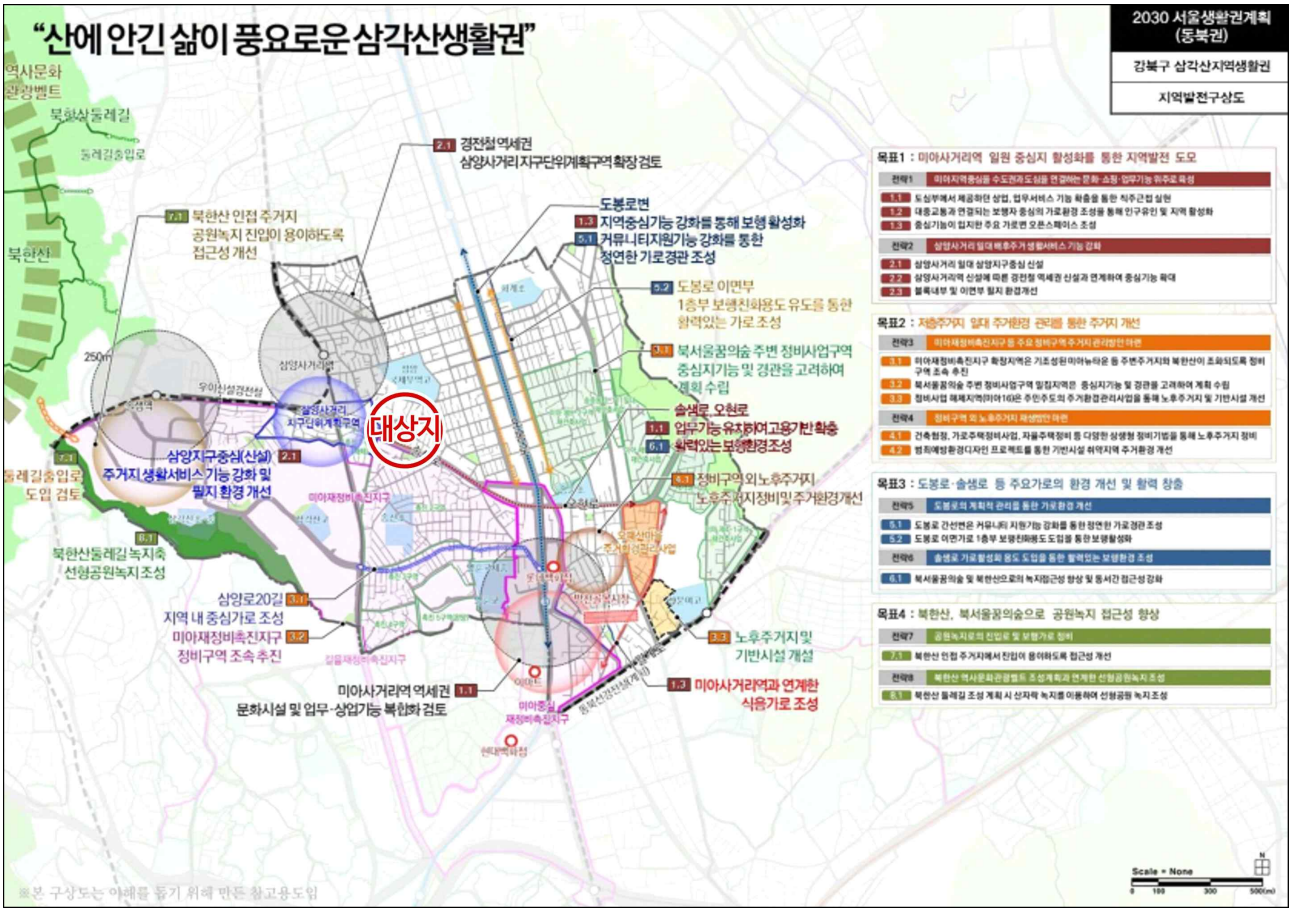
〈동북권 발전구상도〉



나. 2030 서울생활권계획(삼각산생활권)

“산에 안긴 삶이 풍요로운 삼각산생활권”	
미아사거리역 일원 중심지 활성화를 통한 지역발전 도모	전략 1. 미아지역중심을 수도권과 도심을 연결하는 문화 · 쇼핑 · 업무기능 위주로 육성 전략 2. 삼양사거리 일대 배후주거 생활서비스 기능 강화
저층주거지 일대 주거환경 관리를 통한 주거지 개선	전략 3. 미아재정비촉진지구 등 주요 정비구역 주거지 관리방안 마련 전략 4. 정비구역 외 노후주거지 재생방안 마련
도봉로 · 솔샘로 등 주요가로의 환경 개선 및 활력 창출	전략 5. 도봉로의 계획적 관리를 통한 가로환경 개선 전략 6. 솔샘로 가로활성화 용도 도입을 통한 활력있는 보행환경 조성
북한산, 북서울꿈의숲으로 공원녹지 접근성 향상	전략 7. 공원녹지로의 진입로 및 보행가로 정비 전략 8. 북한산 역사문화관광벨트 조성계획과 연계한 선형공원녹지 조성

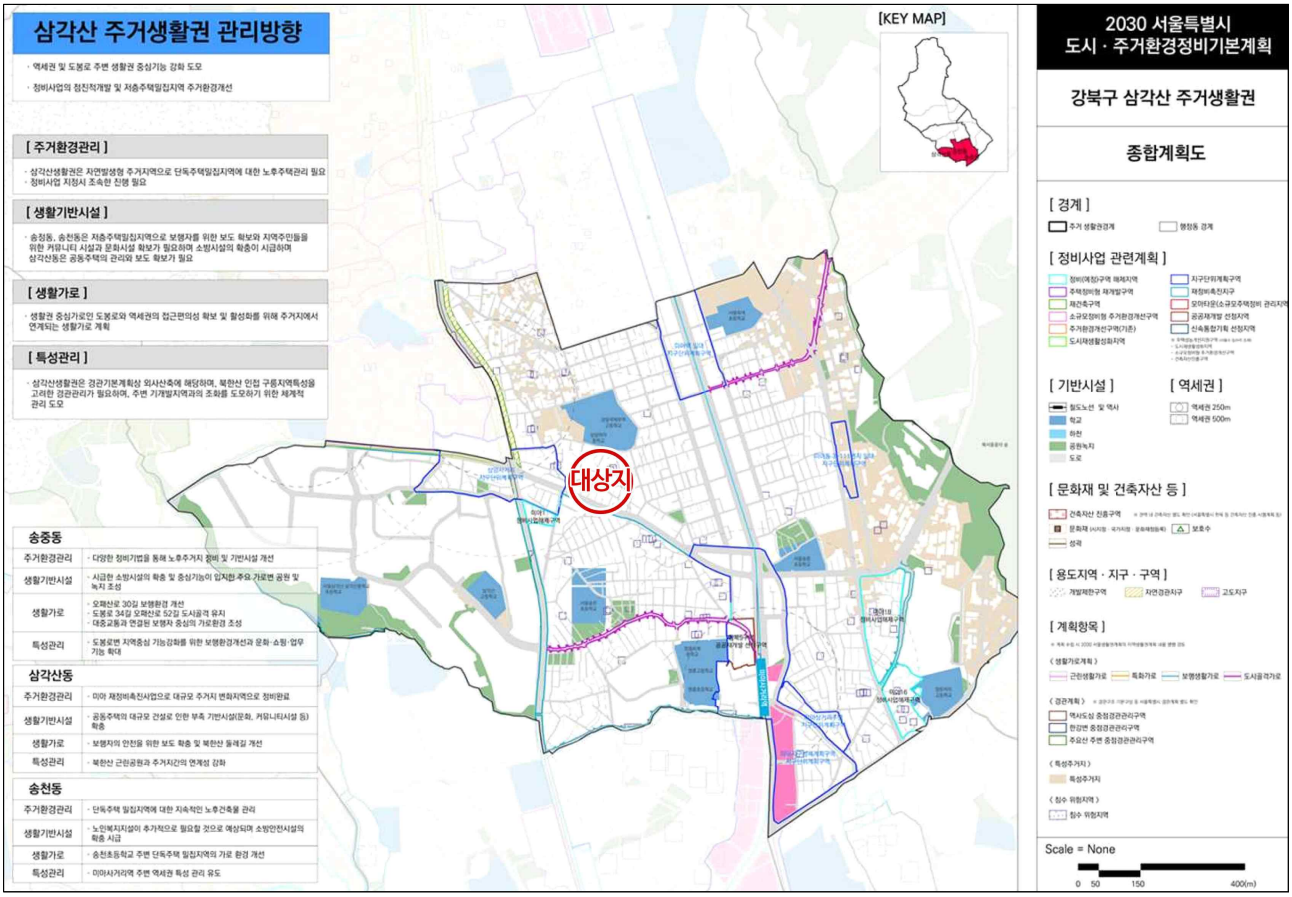
〈삼각산지역생활권 지역발전구상도〉



다. 2030 도시·주거환경정비기본계획 – 삼각산 주거생활권

구분	관리방향
주거환경관리	• 삼각산생활권은 자연발생형 주거지역으로 단독주택밀집지역에 대한 노후주택관리 필요 • 정비사업 지정시 조속한 진행 필요
기초생활인프라	• 송정동, 송천동은 저층주택밀집지역으로 보행자를 위한 보도 확보와 지역주민들을 위한 커뮤니티 시설과 문화시설 확보가 필요하며, 소방시설의 확충이 시급하며 삼각산동은 공동주택의 관리와 보도 확보가 필요
생활가로	• 생활권 중심가로인 도봉로와 역세권의 접근편의성 확보 및 활성화를 위해 주거지에서 연계되는 생활가로 계획
특성관리	• 삼각산생활권은 경관기본계획상 외사산축에 해당하며, 북한산 인접 구릉지역특성을 고려한 경관관리가 필요하며, 주변 기개발지역과의 조화를 도모하기 위한 체계적 관리 도모

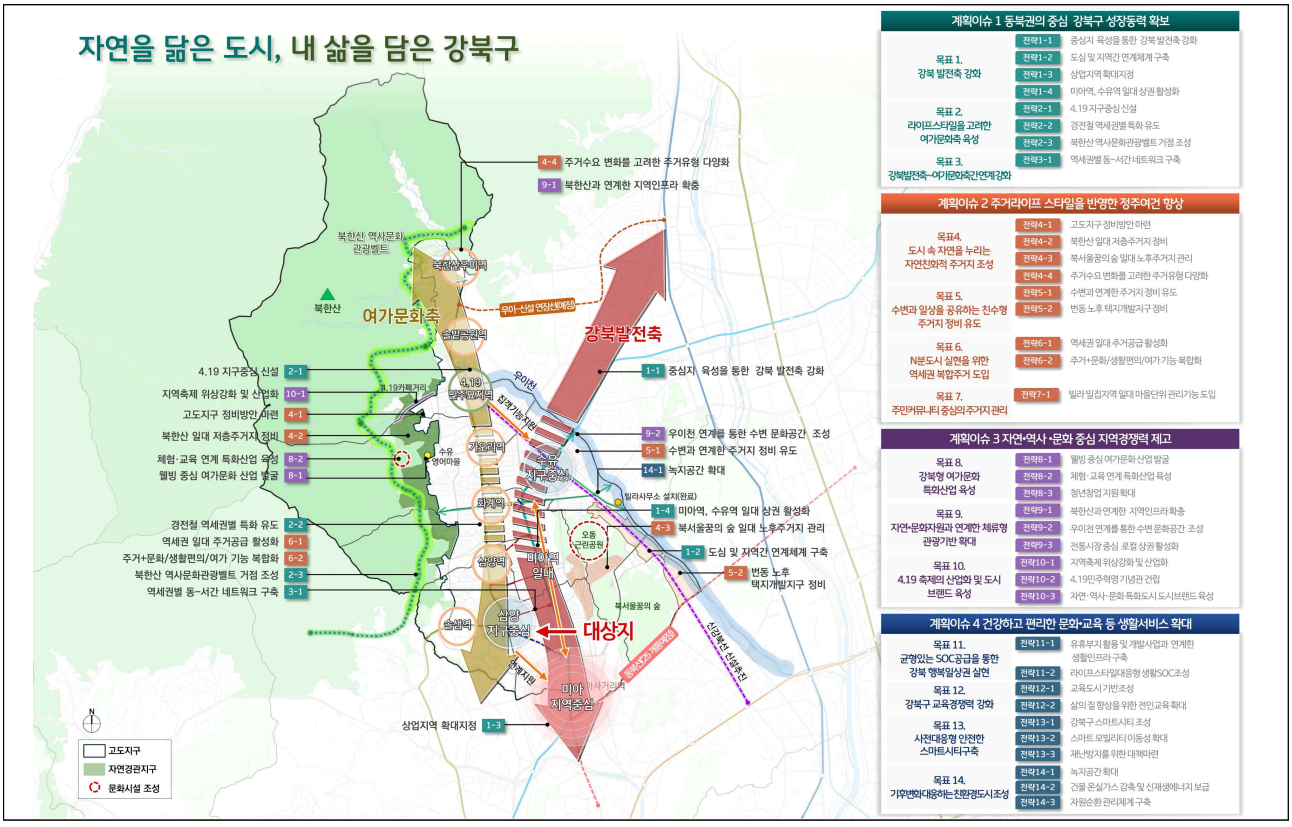
〈종합계획도〉



라. 2040 강북구 도시발전계획

자연을 닮은 도시, 내 삶을 담은 강북구	
동북권의 중심 강북구 성장동력 확보	목표 1. 강북 발전축 강화 목표 2. 라이프스타일을 고려한 여가문화축 육성 목표 3. 강북발전축~여가문화축간 연계 강화
주거라이프스타일을 반영한 정주여건 향상	목표 4. 도시 속 자연을 누리는 자연친화적 주거지 조성 목표 5. 수변과 일상을 공유하는 친수형 주거지 정비 유도 목표 6. N분도시 실현을 위한 역세권 복합주거 도입 목표 7. 주민커뮤니티 중심의 주거지 관리
자연 · 역사 · 문화 중심 지역경쟁력 제고	목표 8. 강북형 여가문화 특화산업 육성 목표 9. 자연 · 문화자원과 연계한 체류형 관광기반 확대 목표 10. 4.19축제의 산업화 및 도시 브랜드 육성
특성관리	목표 11. 균형있는 SOC 공급을 통한 강북 행복일상권 실현 목표 12. 강북구 교육경쟁력 강화 목표 13. 사전대응형 안전한 스마트시티 구축 목표 14. 기후변화 대응하는 친환경도시 조성

〈종합구상도〉



2. 관련법규 검토

가. 정비구역 지정을 위한 정비계획 입안 관련(도정법, 서울시 정비조례)

관련조항	주요내용
령 제7조제1항 별표1	[정비계획의 입안대상지역] • 재개발사업을 위한 정비계획은 노후 · 불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 60퍼센트 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다.
조례 제6조	[정비계획 입안대상지역 요건] • 주택정비형 재개발구역은 면적이 1만제곱미터 이상으로서 노후 · 불량건축물의 수가 대상구역 안의 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지역이고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역 가. 구역의 전체 필지 중 과소필지가 40퍼센트 이상인 지역 나. 주택접도율이 40퍼센트 이하인 지역(제2조제10호에도 불구하고 주택접도율의 도로 폭은 6미터 이상으로 한다) 다. 호수밀도가 60 이상인 지역
조례 제10조	[정비계획의 입안 제안] • 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지 및 제7호에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 50퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.
법 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.
법 제16조	[정비계획의 결정 및 정비구역의 지정 · 고시] • 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. • 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다. • 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역을 지정 · 고시한 때에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

나. 정비기반시설 및 용적률 관련(도정법, 서울시 정비조례)

관련조항	주요내용
법 제2조 령 제3조	[정비기반시설] • 도로 · 상하수도 · 구거(溝渠: 도랑) · 공원 · 공용주차장 · 공동구, 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열 · 가스 등의 공급시설(녹지, 하천, 공공공지, 광장, 소방용수시설, 비상대피시설, 가스공급시설, 지역난방시설)
법 제54조 조례 제30조	[재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율] • 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업을 시행하는 경우 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(법적상한용적률)까지 건축할 수 있다. • 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. • 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.
법 제96조	[정비기반시설의 설치] • 사업시행자는 관할 지방자치단체의 장과의 협의를 거쳐 정비구역에 정비기반시설(주거환경개선사업의 경우에는 공동이용시설을 포함한다)을 설치하여야 한다.
법 제97조	[정비기반시설 및 토지 등의 귀속] • 시장 · 군수등 또는 토지주택공사등이 아닌 사업시행자가 정비사업의 시행으로 새로 설치한 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속되고, 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 그에게 무상으로 양도된다. • 도로는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도로를 말한다. – 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 도시 · 군관리계획으로 결정되어 설치된 도로 – 「도로법」 제23조에 따라 도로관리청이 관리하는 도로 – 「도시개발법」 등 다른 법률에 따라 설치된 국가 또는 지방자치단체 소유의 도로 – 그 밖에 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 공유재산 중 일반인의 교통을 위하여 제공되고 있는 부지 • 시장 · 군수등은 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 정비기반시설의 귀속 및 양도에 관한 사항이 포함된 정비사업을 시행하거나 그 시행을 인가하려는 경우에는 미리 그 관리청의 의견을 들어야 한다. 인가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.
조례 제54조	[정비기반시설 및 토지 등의 귀속] • 법 제97조제3항제4호에 따른 공유재산 중 사업시행자에게 무상으로 양도되는 도로는 일반인의 통행에 제공되어 실제 도로로 이용하고 있는 부지를 말한다. • 시장은 무상양도(귀속)에 필요한 도로의 기준 등을 정할 수 있다.

다. 임대주택 및 주택규모 관련(도정법, 서울시 정비조례, 서울시 임대주택 건설기준)

관련조항	주요내용
법 제10조 령 제9조	[임대주택 및 주택규모별 건설비율] • 국민주택규모의 주택 : 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 80 이하
서울시 기준	• 재개발사업의 임대주택 건설비율은 세대수의 15퍼센트 이상 또는 연면적의 10퍼센트 이상 (법 제54조에 의한 증가분은 제외) • 전체 임대주택 세대수(법 제54조에 따른 임대주택 제외)의 30퍼센트 이 상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택(법 제54조에 따른 임대주택 제외)으로 건설하여야 한다.

3. 강북구 일반현황

가. 입지여건

1) 지리적 특성

■ 위치

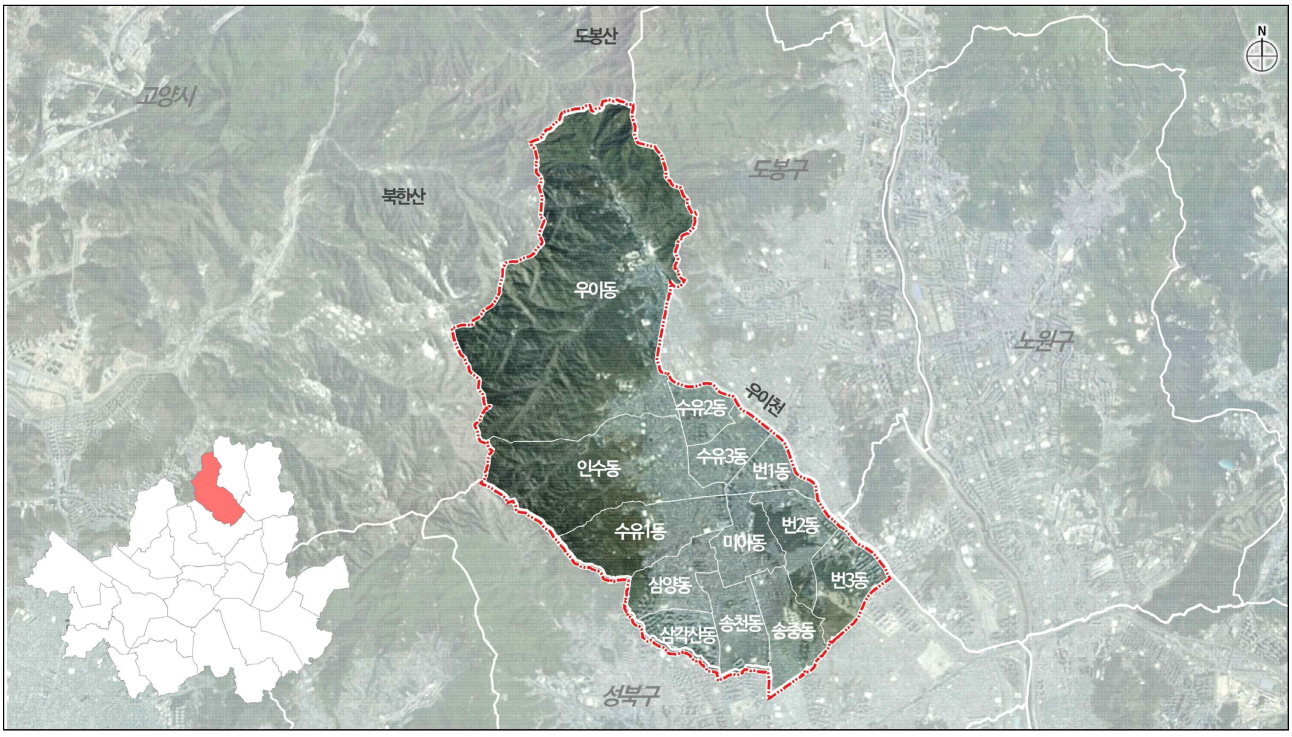
• 강북구는 서울특별시 동북단에 위치하며, 구 전체면적은 23.60㎢로 그 중 공원녹지지역이 14.338㎢로 구 전체 면적의 60.8%를 차지하고 있다. 구의 동쪽은 노원구, 도봉구와 접하며, 서쪽은 경기도 고양시, 남쪽은 성북구와 접하고, 북쪽은 경기도 양주시, 도봉구와 접하고 있다.

〈경위도 상 위치〉

구청소재지	단	지 명	경도, 위도 극점	연장거리
서울특별시 강북구 도봉로89길 13 (수유동)	동 단	번동 259	동경 127° 02‘ 05“ 북위 37° 37’ 18”	동서간 7.7km
	서 단	우이동 산681	동경 126° 58‘ 44“ 북위 37° 39’ 12”	
	남 단	미아동 14-2	동경 127° 01‘ 46“ 북위 37° 36’ 22”	남북간 8.7km
	북 단	우이동 산29-1	동경 127° 00‘ 12“ 북위 37° 40’ 56”	

※ 자료: 제29회 강북구 통계연보(2024)

〈강북구 위치도〉



나. 인문 · 사회 현황

1) 가구 및 인구현황

- 2024년 말 현재 강북구 인구는 288,113인 규모로 2015년 335,025인에 비하여 46,912인이 감소하였며, 최근 10년간 인구가 지속적으로 감소하고 있음
- 세대수는 2024년 말 현재 143,560세대로 인구수의 지속적 감소와 다르게 세대수는 증가하거나 정체된 것으로 보아 핵가족화로 인해 세대수가 증가한 것으로 사료됨
- 인구밀도는 2015년 142명/ha에서 2024년 122.1명으로 계속 감소하고 있는 추세로 이는 강북구의 인구수가 점차 감소하고 있는 것으로 판단됨

〈연도별 인구현황〉

구분	세대	인구			세대당인구 (인/세대)	전년대비 인구 증가(%)	인구밀도 (인/ha)
		계	남	여			
2015	141,246	335,025	165,223	169,802	2.37	-1.2	142.0
2016	141,088	330,873	162,967	167,906	2.35	-1.1	140.2
2017	141,229	327,195	160,861	166,334	2.32	-0.8	138.6
2018	142,533	324,479	158,918	165,561	2.28	-1.6	137.5
2019	143,395	319,164	156,071	163,093	2.23	-1.6	135.2
2020	144,277	313,954	153,235	160,719	2.18	-1.9	133.0
2021	145,896	308,055	150,143	157,912	2.11	-2.9	130.5
2022	144,536	299,182	145,705	153,477	2.07	-1.8	126.8
2023	144,313	293,660	142,567	151,093	2.03	-1.9	124.4
2024	143,560	288,113	139,514	148,599	2.01	-1.6	122.1

※ 자료: 제29회 강북구 통계연보(2024)

2) 주택현황

- 강북구 주택현황을 살펴보면 2023년 말 강북구 주택 수는 총 100,418호이며, 주택보급률은 76.4%로 나타남
- 주택유형별 현황을 살펴보면 공동주택 비율이 82.0%로 공동주택 비율이 가장 높은 수준임

〈주택현황〉

구분	가구수	총 주택수	종류별 주택수(호)					주택 보급률 (%)
			단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물 내 주택	
주택수 (호)	131,363	100,418	17,068	36,541	4,903	40,911	995	76.4
구성비 (%)	-	100.0	17.0	36.4	4.9	40.7	1.0	-

※ 자료: 통계청 주택소유통계 (2023)

다. 자연 현황

3) 표고

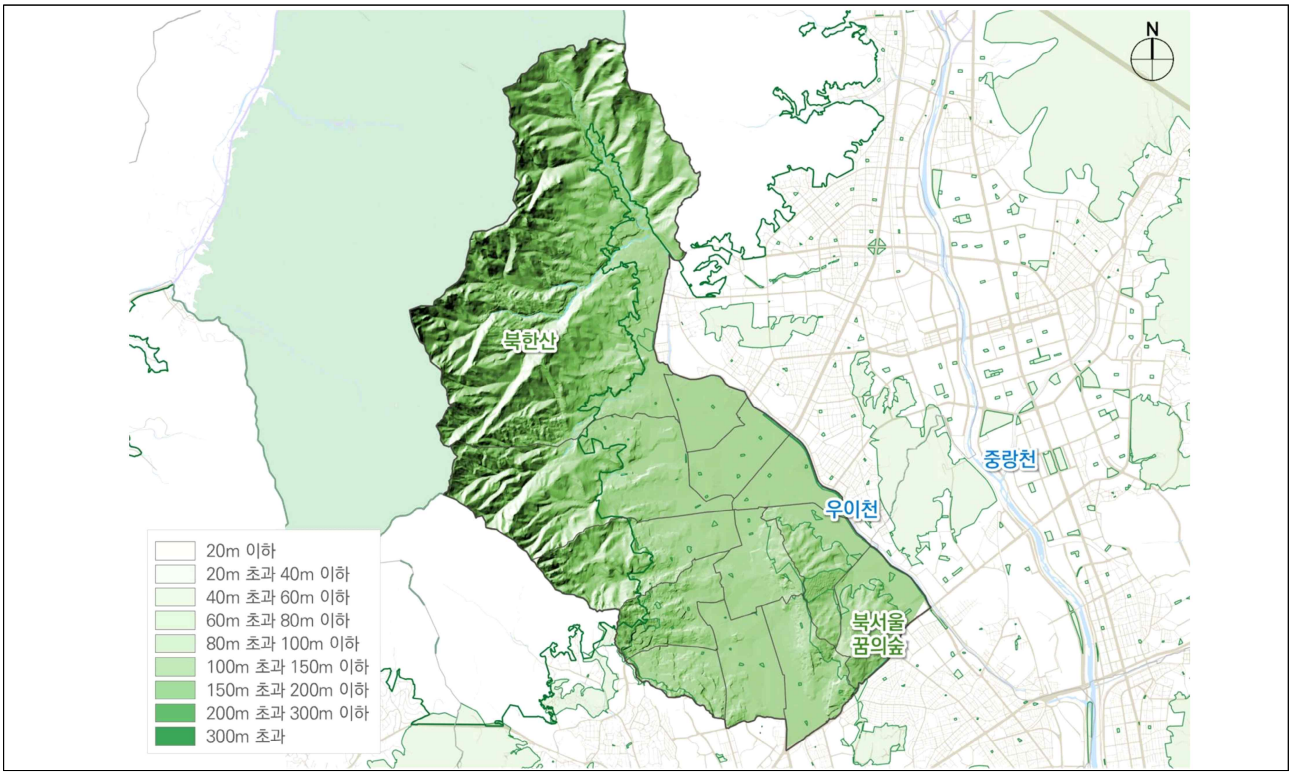
- 강북구는 표고 40m 이하에 해당하는 평지가 약 19%이며, 서울시 기준 해발 40m초과 200m이하에 해당하는 구릉지 지역이 약 50%, 200m 초과 지역은 약 31%로 구성됨
- 북한산 일대와 북서울 꿈의숲 부근이 구릉지 지형을 띄고 있음

〈표고 현황〉

구분	면적(㎡)	구성비(%)
20m 이하	1,679	0.0
20m 초과 40m 이하	4,389,795	18.6
40m 초과 60m 이하	3,777,305	16.0
60m 초과 80m 이하	2,220,042	9.4
80m 초과 100m 이하	1,572,978	6.7
100m 초과 150m 이하	2,452,880	10.4
150m 초과 200m 이하	1,974,350	8.2
200m 초과 300m 이하	2,982,105	12.6
300m 초과 400m 이하	2,279,287	9.7
400m 초과	1,983,020	8.4
합계	23,600,441	100.0

※ 출처 : 국가공간정보포털(2022, GIS활용 구적면적 산출)

〈표고분석도〉



4) 경사

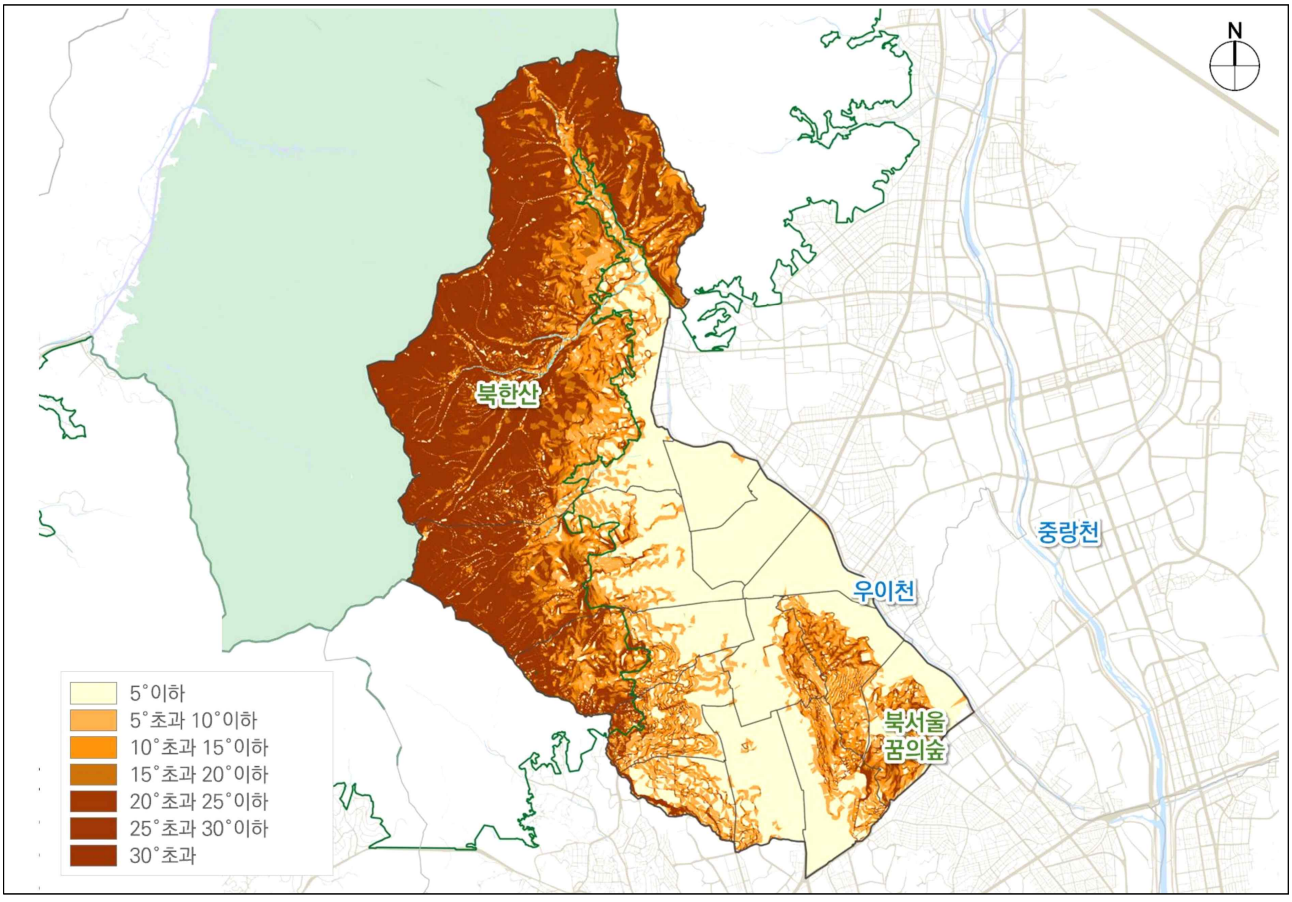
- 강북구 전체 면적의 33.0%가 경사 5˚이하의 지형을 가지고 있고 5˚초과 10˚이하의 지형은 전체의 10.7%임
- 전체적으로 북한산 외곽에서 이면부 주거지로 낮아지는 경사방향을 형성하고 있음

〈경사 현황〉

구분	면적(㎡)	구성비(%)
5˚ 이하	7,801,383	33.0
5˚ 초과 10˚ 미만	2,522,999	10.7
10˚ 초과 15˚ 미만	2,387,897	10.1
15˚ 초과 20˚ 미만	2,263,698	9.6
20˚ 초과 25˚ 미만	2,308,877	9.8
25˚ 초과 30˚ 미만	2,212,119	9.4
30˚ 초과	4,103,468	17.4
합계	23,600,441	100.0

※ 출처 : 국가공간정보포털(2022, GIS활용 구적면적 산출)

〈경사분석도〉



5) 생태자연도

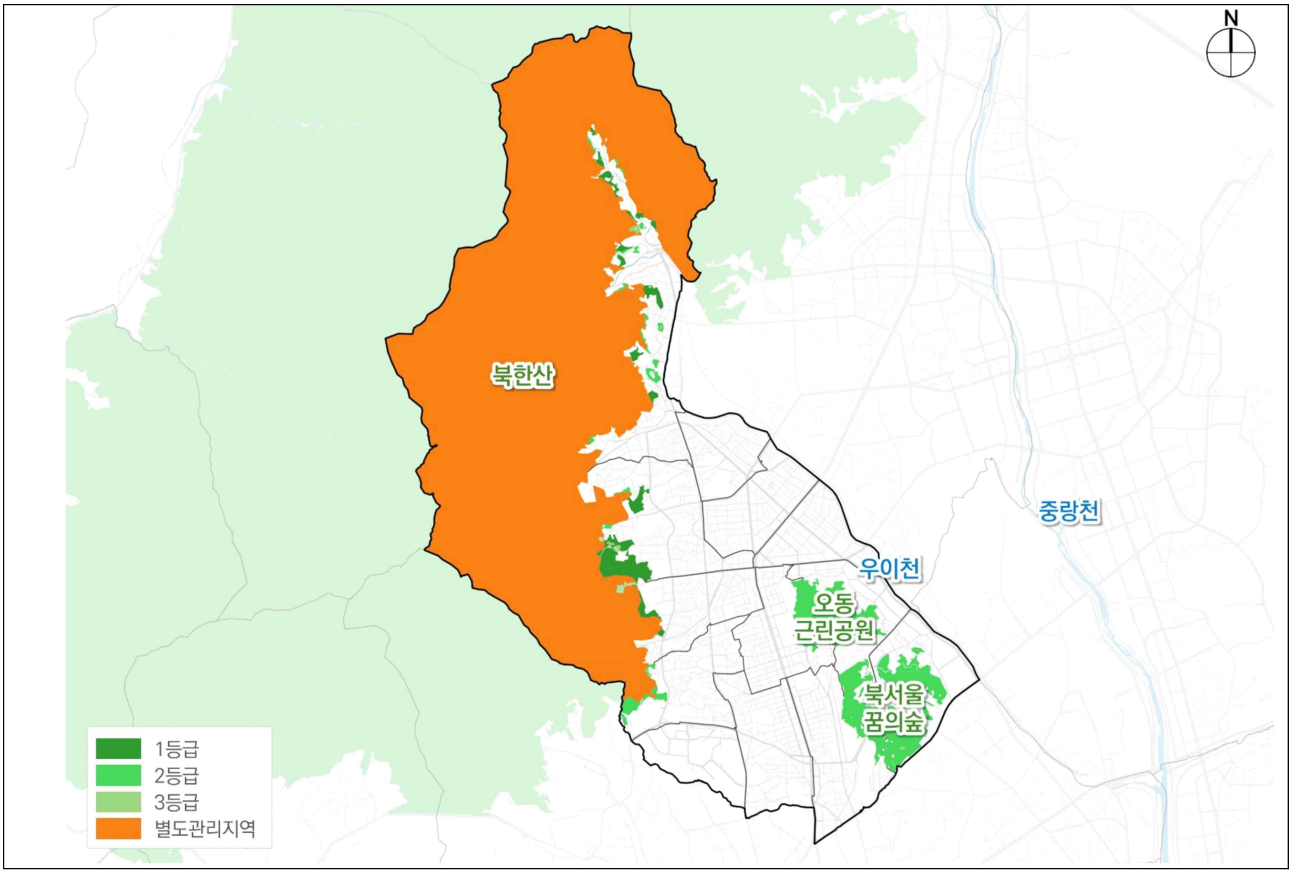
- 강북구의 기성 시가지를 제외한 오동근린공원 대다수 지역과 그 외 일부 지역들이 2등급으로 분류되며, 특히 북한산국립공원과 일부 주변지역은 각각 별도관리지역과 1등급으로 지정되어 있으므로 개발계획시 각별한 주의가 필요, 생태계의 훼손이 우려되는 개발은 지양하고 자연환경의 보전 및 복원을 위한 노력이 필요함

〈생태자연도 현황〉

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
강북구	23,600,441	100.0	기성시가지는 전체면적의 43.5 차지
1등급	269,889	1.1	
2등급	1,105,679	4.7	
3등급	18,983	0.1	
별도관리지역	11,933,812	50.6	

※ 출처 : 국가공간정보포털(2025, GIS활용 구적면적 산출)

〈생태자연도〉



6) 공원녹지

- 강북구는 공원녹지지역이 14.495㎢로 전체면적의 60% 이상을 차지함
- 공원 중 북한산국립공원이 전체 82.7%로 가장 많고, 북서울 꿈의 숲, 오동근린공원, 솔밭근린공원 등 근린공원(4개소)가 12.9%임
- 녹지는 아파트 및 학교 내 녹지(27.3%), 건물주변(23.9%) 순으로 많이 비율을 차지함

〈공원 현황〉

구분	자연공원(국립)	도시공원									기타공원	합계
		어린이공원	소공원	근린공원	도시자연공원	묘지공원	문화공원	체육공원	역사공원	소계		
개소	1	42	15	4	1(1)	–	4	–	–	66(1)	20	87(1)
면적(천㎡)	11,985	75	15	1,863	412	–	26	–	–	2,391	119	14,495
비중	82.7	0.5	0.1	12.9	2.8	0.0	0.22	–	–	16.5	0.8	100.0

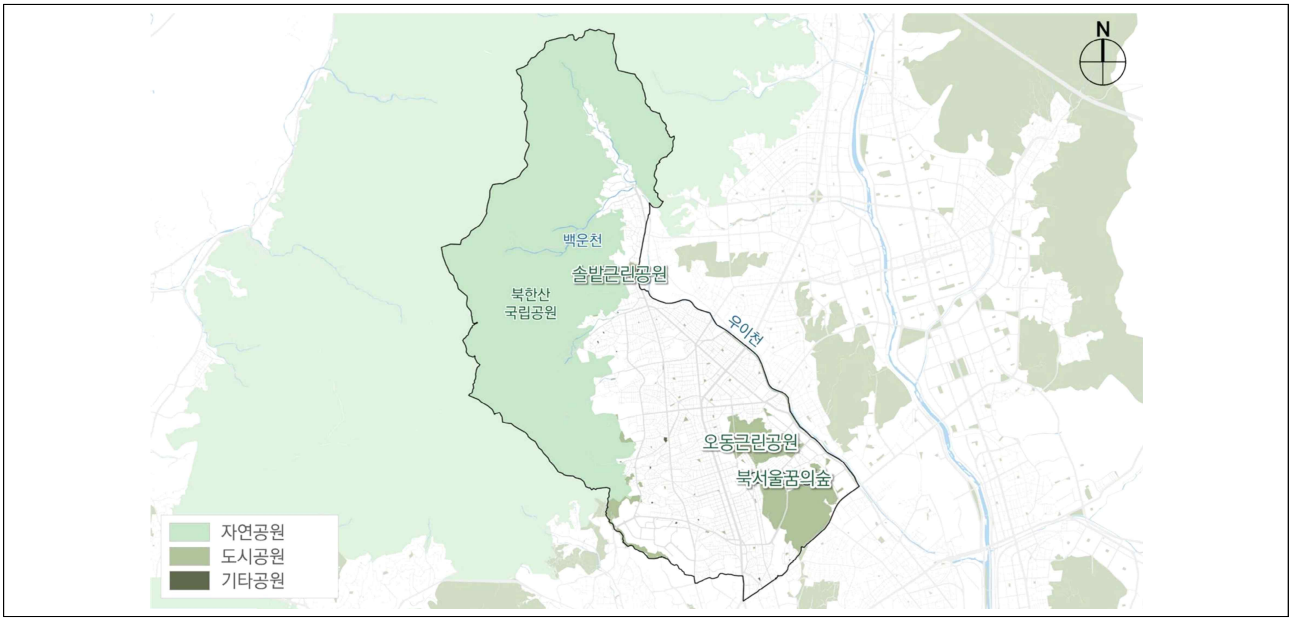
※ 1) 출처 : 서울 열린데이터광장(2025)
2) 공원수의 ( )내는 타구지역에 포함된 숫자임

〈녹지 현황〉

구분	시설녹지	일반녹지	분리대	수벽	수림대	하천변조경	간이휴게소	지하철환기구주변	건물주변	아파트및학교	침수공간조성	기타	합계
개소	11	74	–	6	–	8	47	1	27	35	1	4	214
면적(천㎡)	21,317	24,631	–	2,210	–	5,630	13,604	50	33,249	37,933	100	405	139,129
비중	15.3	17.7	–	1.6	–	4.0	9.8	0.0	23.9	27.3	0.1	0.3	100.0

※ 출처 : 서울 열린데이터광장(2025)

〈공원녹지 현황도〉



3. 추진경위

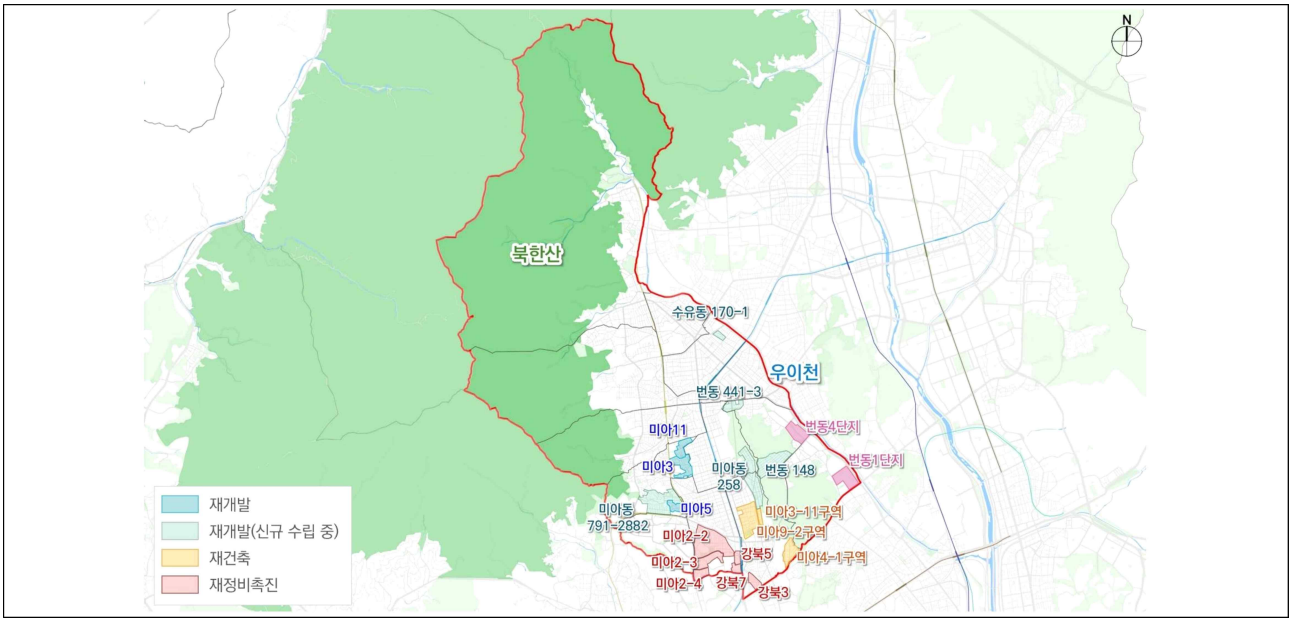
- 2024.06.27. 용역 착수
- 2024.07.30. ~ 08.08. 서울시 및 강북구 착수보고
- 2024.08.26. ~ 09.27 1~3차 원팀회의
- 2024.10.04. 주택정책실장 보고
- 2024.10.10. 구역 내 공공시설 협의(경로당, 자치회관)
- 2024.10.11. 1차 교통자문
- 2024.10.24. 4차 원팀회의
- 2024.11.27. ~ 12.05 2차 교통자문 ~ 4차 교통자문
- 2025.01.02. ~ 01.22 5차 원팀회의 ~ 6차 원팀회의
- 2025.02.12. 주민간담회
- 2025.03.11. 주민설명회
- 2025.04.25. 신속통합기획 가이드라인 확정
- 2025.06.10. 추정분담금 검증위
- 2025.06.27. ~ 08.18. 주민공람(구공고 제2025-914호) 및 주민설명회(07.15.)
- 2025.06.27. ~ 구역지정 전 주민동의서 징구
- 2025.07.14. ~ 09.01. 관련부서 및 기관 협의
- 2025.10.24. 구의회 의견청취(원안가결)
- 2025.11.20. 관련부서 및 기관 협의결과에 따른 조치계획(안) 제출
- 2025.12. 정비계획 수립 및 정비구역 지정에 관한 결정요청(구→시)
- 2026.04.10. 2026년 제5차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 심의 개최
- 2026.04.27. 심의결과(결과 : 수정가결) 통보(시→구)
- 2026.05.15. ~ 06.15. 재공람공고(구공고 제2026-840호)

4. 주변지역 여건분석

가. 주변지역 개발현황

사업명	구역명		위치	면적(㎡)	비고
재개발 (8)	미아3구역		미아동 791-364번지 일대	59,489.5	관리처분인가
	미아7구역(자력재개발)		미아동 791번지 일대	24,707	신속통합기획 추진준비
	미아11구역		미아동 791-108번지 일대	35,891	사업시행자 선정 중
	수유동 170-1 일대		수유동 170-1번지 일대	12,124	신규 수립 중
	미아동 258 일대		미아동 258번지 일대	144,598.5	
	번동 148 일대		번동 148번지 일대	97,536	
	미아동 791-2882 일대		미아동 791-2882번지 일대	140,696	
	번동 441-3 일대		번동 441-3번지 일대	34,190.9	
재건축 (5)	미아 4-1구역		송중동 8-373번지 일대	51,265	조합설립인가
	미아 9-2구역		송중동 137-72번지 일대	102,371.3	사업시행계획인가
	미아 3-111일대		미아동 3-111번지 일대	10,288.8	이전고시('22.11)
	번동 주공1단지		번동 242번지 일대	64,199.4	안전진단 완료
	번동 주공4단지		번동 234번지 일대	47,826.4	안전진단 추진 중
재정비 촉진 (6)	미아 재정비 촉진지구	미아2촉진구역	미아동 403 일대	179,566	조합설립인가
		미아3촉진구역	미아동 439 일대	57,553	사업시행계획인가
		미아4촉진구역	미아동 1261 일대	28,517	관리처분계획인가
	미아균형 발전촉진 지구	강북 3구역	미아동 43-32 일대	25,067	재정비촉진계획 변경 중
		강북 5구역	미아동 61-79 일대	12,870	정비계획 수립중
		강북 7구역	미아동 60-5 일대	11,526	정비구역 해제 추진 중

〈주변지역 개발현황도〉



나. 교통처리현황

1) 광역가로망

① 가로구간 소통현황 (통행속도)

- 솔샘로 C~D, 삼양로 D~E, 도로 E~F 수준으로 나타남

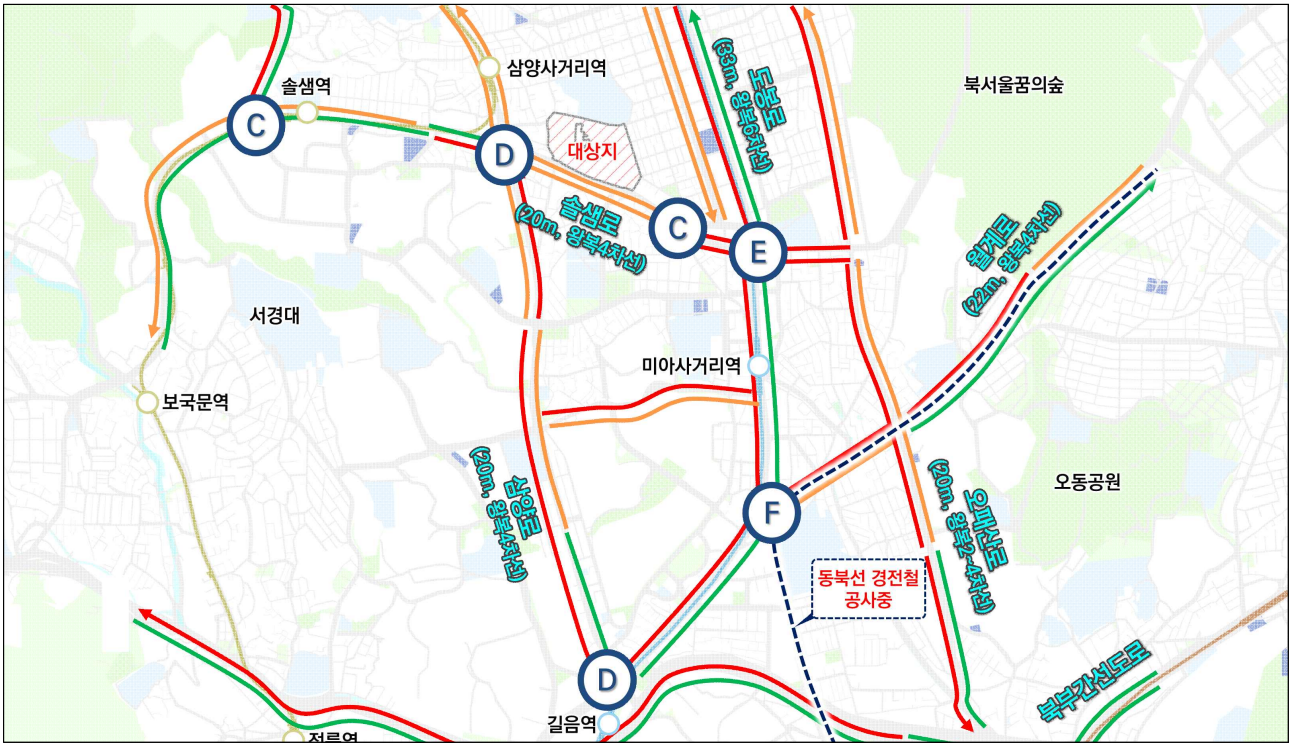
② 주변 교차로 교통량

- 삼양동사거리 800~1,000대/시
- 삼양입구사거리 2,500대/시
- 미아사거리 3,500대/시
- 길음역교차로 2,000~

③ 주요 동선 현황

- 도심방면 동선: 도봉로–동소문로–종로
- 동측방면 동선: 도봉로–종암로 / 도봉로–내부순환로(성수,강남)
- 서측방면 동선: 솔샘로–정릉로 / 도봉로–내부순환로(은평,강서)
- 북측방면 동선: 삼양로–우이로 / 도봉로(의정부, 포천)

〈광역가로망〉



2) 지역 가로망

- 대상지 하단부에 폭원 20m 이상의 도로와 접해있고, 인근에 미아역과 삼양사거리역이 위치해 있음
- 대상지 북 · 동측 6m 이하의 이면도로가 일방통행으로 운영중이며 솔샘로변 장래 개발계획 반영 필요

〈지역가로망〉



3) 내부 가로망

- 내부 가로망은 6m 이하의 도로가 다수 존재하며, 도로계획 수립 시 도로 확폭 및 재정비 필요
- 좁고 막다른 도로, 보차가 분리되지 않은 통학로 등 보행환경이 열악하여 개선이 필요함

〈내부가로망〉



〈학교가는 길〉



〈협소한 도로〉

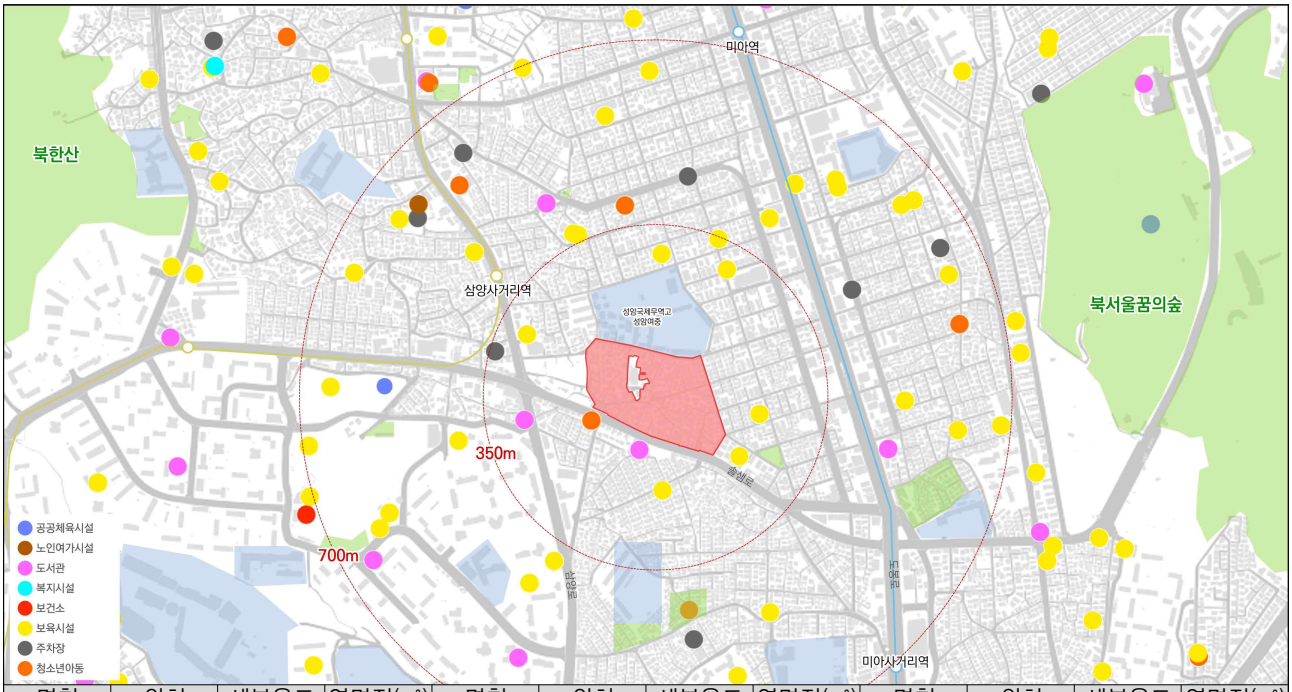


다. 생활SOC현황

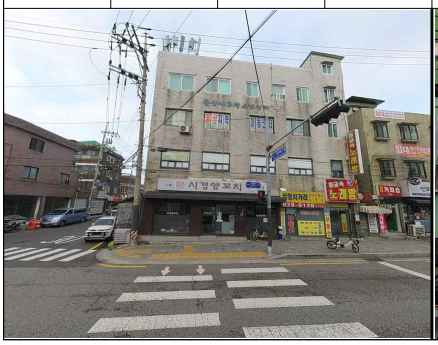
• 보도이용권(350m 이내) 도서관 · 보건소 · 공공체육시설 등 생활서비스 시설 부족

구분	명칭	위치	구분	명칭	위치
보육시설	위즈아일랜드 강북성북원	미아동 703-6	청소년 아동복지시설	돌산공부방 지역아동센터	미아동 681-3
	또래어린이집	송천동 314-75	주차장	대지시장길 공영주차장	미아동 703-8
	동심어린이집	미아동 328-72			
	몬테소리어린이집	미아동 318-3	노인여가시설	구립 솔샘길경로당	미아동 860-202
	큰마을어린이집	미아동 321-13			

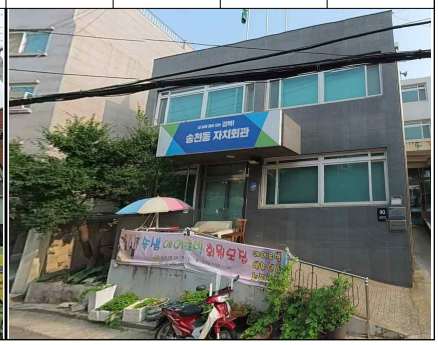
〈생활SOC 분포도〉



명칭	위치	세부용도	연면적(㎡)	명칭	위치	세부용도	연면적(㎡)	명칭	위치	세부용도	연면적(㎡)
돌산공부방 지역아동센터	미아동 681-3	지역아동센터	84.63	대지시장길 공영주차장	미아동 703-8	주차장	681	송천동 자치회관	미아동 337-1	동사무소	715.75







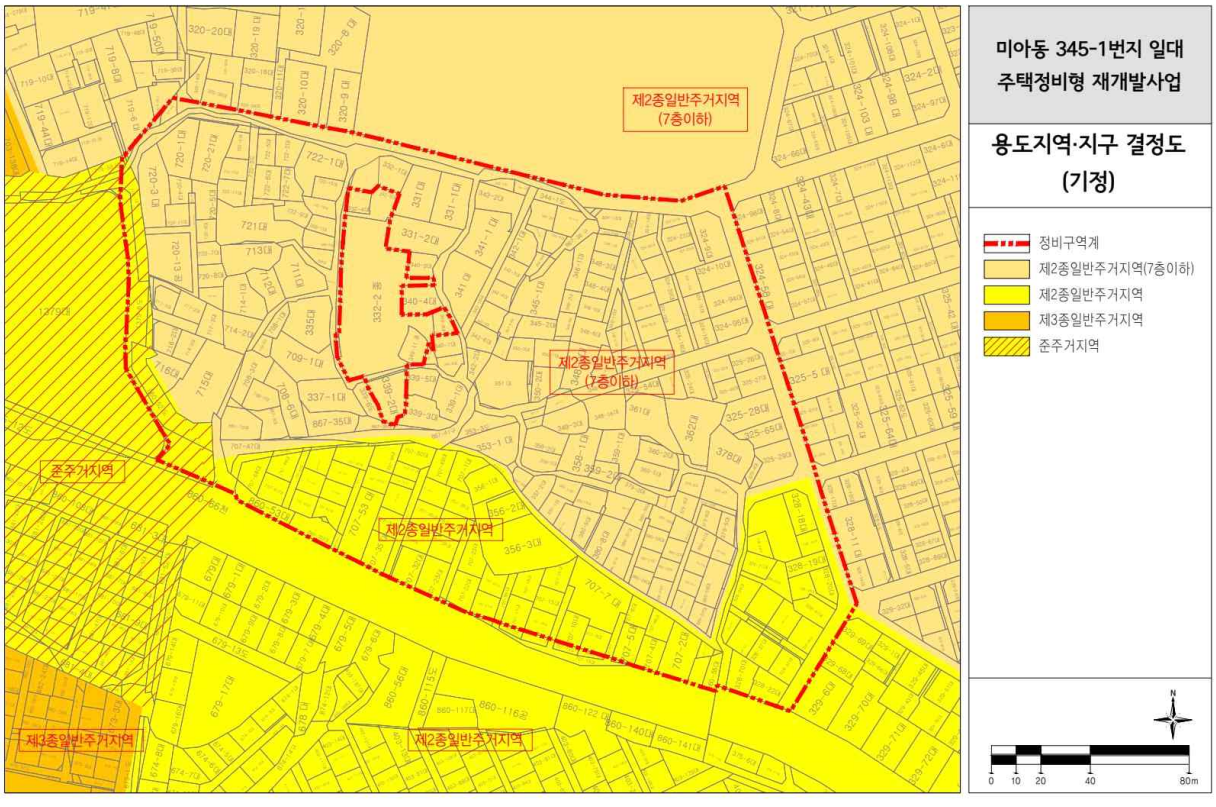
4. 도시관리계획 현황

1) 용도지역 현황

- 대부분이 제2종일반주거지역(7층이하)으로 구성되어 있음
- 서측 일부는 준주거지역으로 구역 면적의 3.0%를 차지함

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
주거지역	합계	45,479.5	100.0	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	32,255.1	70.9	-
	제2종일반주거지역	11,879.5	26.1	-
	준주거지역	1,344.9	3.0	솔샘로53길

〈용도지역 · 지구 결정도(기정)〉

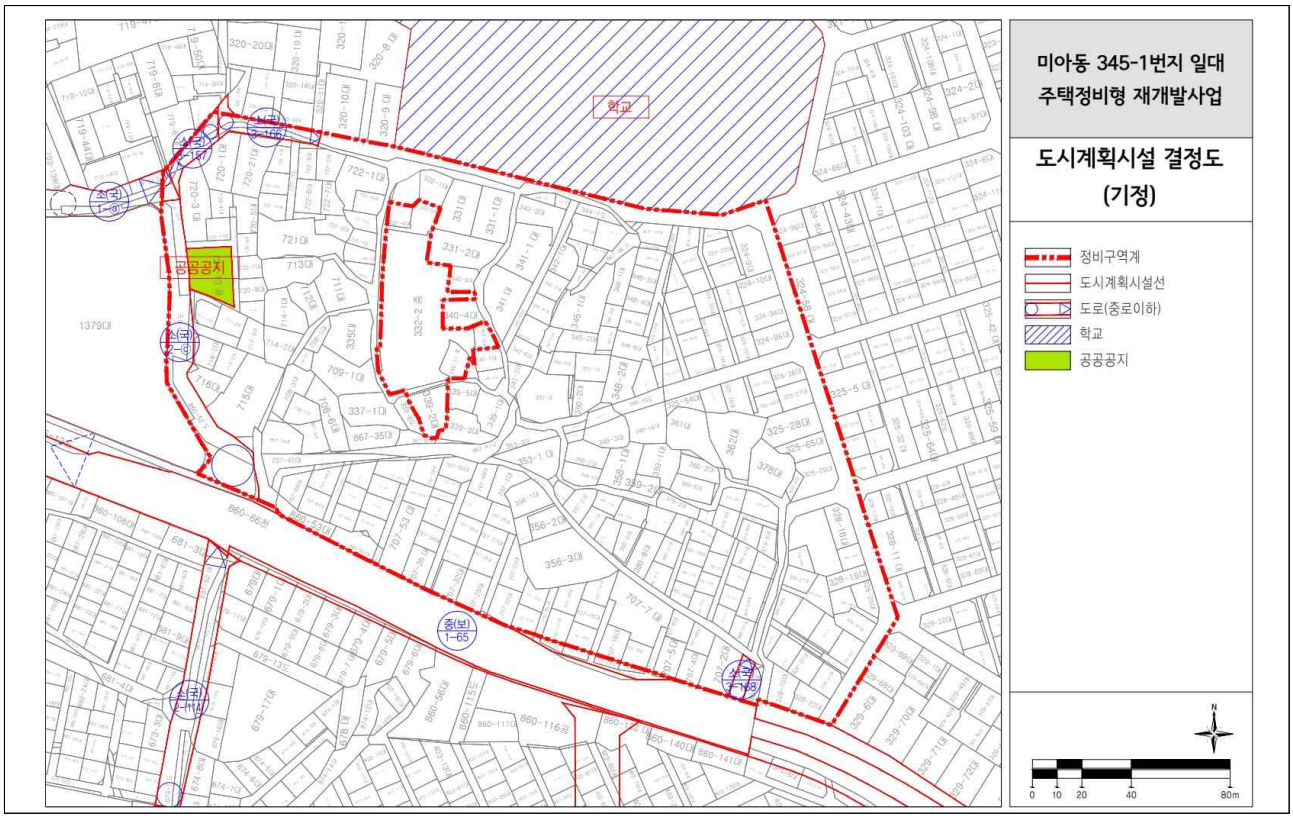


2) 도시계획시설 현황

- 구역 내 도로는 대부분이 도시계획시설로 미결정된 현황도로임
- 대상지 내 공공공지 1개소 존재

구분	시설구분	명칭	위치	면적(㎡)	최초결정일
1	도로	중로 1-65	미아동 688-5	-	건설부고시738 (1963.12.24.)
2	도로	소로 2-Ⓒ	미아동 860-4	-	서고시442 (2020.11.05.)
3	도로	소로 3-157	미아동 720	-	서고시354 (1969.01.18.)
4	도로	소로 3-166	미아동 719-5	-	서고시3 (1969.01.18.)
5	도로	소로 3-168	미아동 707	-	서고시3 (1969.01.18.)
6	공공공지	궁터길 마을마당	미아동 720-13	353.0	구고시92 (2002.11.27)

〈도시계획시설 결정도(기정)〉



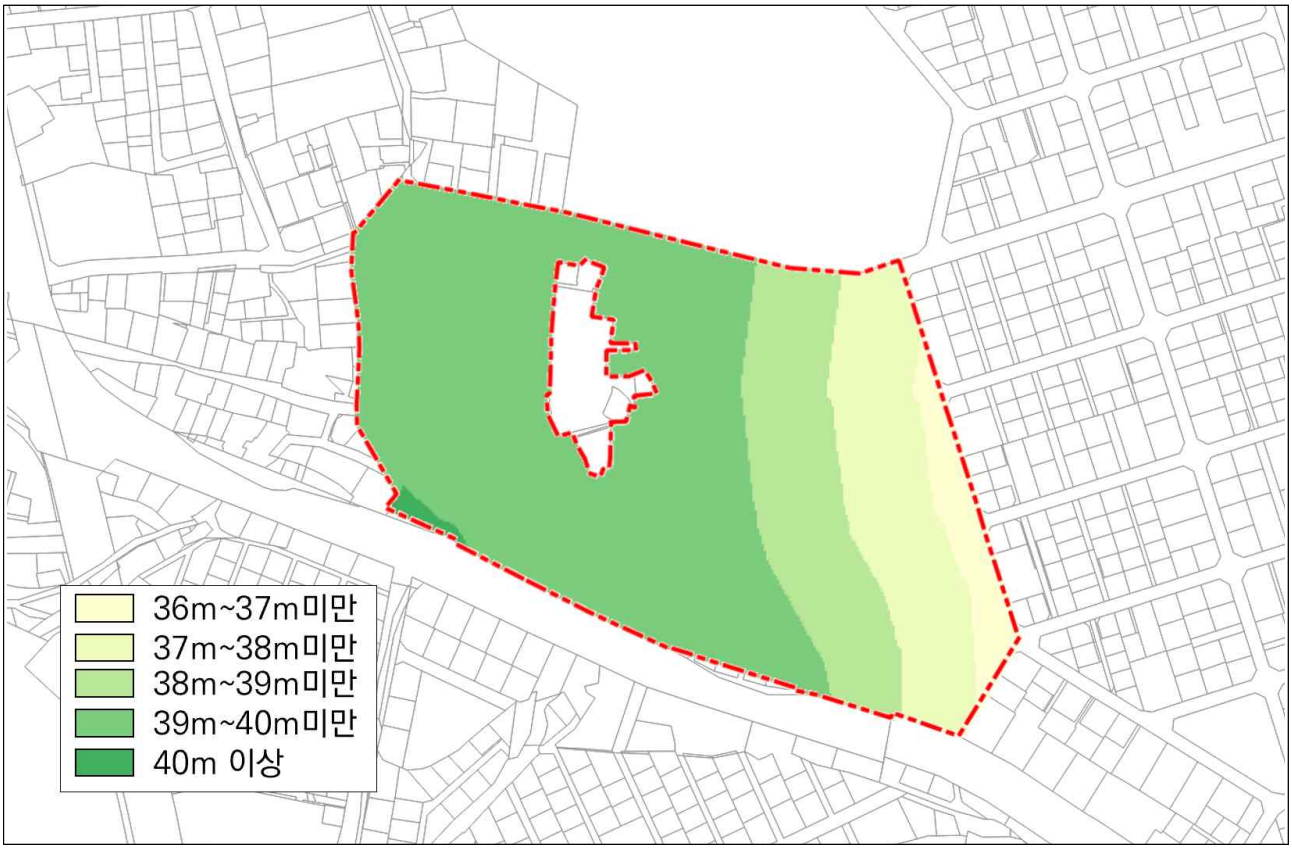
3) 표고 현황

• 대상지 평균 표고는 약 39.06m이며 최소표고는 36m, 최대표고는 40.24m임

구분	면적(㎡)	구성비(%)
36m 이상 37m 미만	2,544	5.6
37m 이상 38m 미만	7,559	16.6
38m 이상 39m 미만	7,632	16.7
39m 이상 40m 미만	27,446.5	60.3
40m 이상	298	0.8
합계	45,479.5	100.0

※ 출처 : 국가공간정보포털(2022, GIS활용 구적면적 산출)

〈표고분석도〉



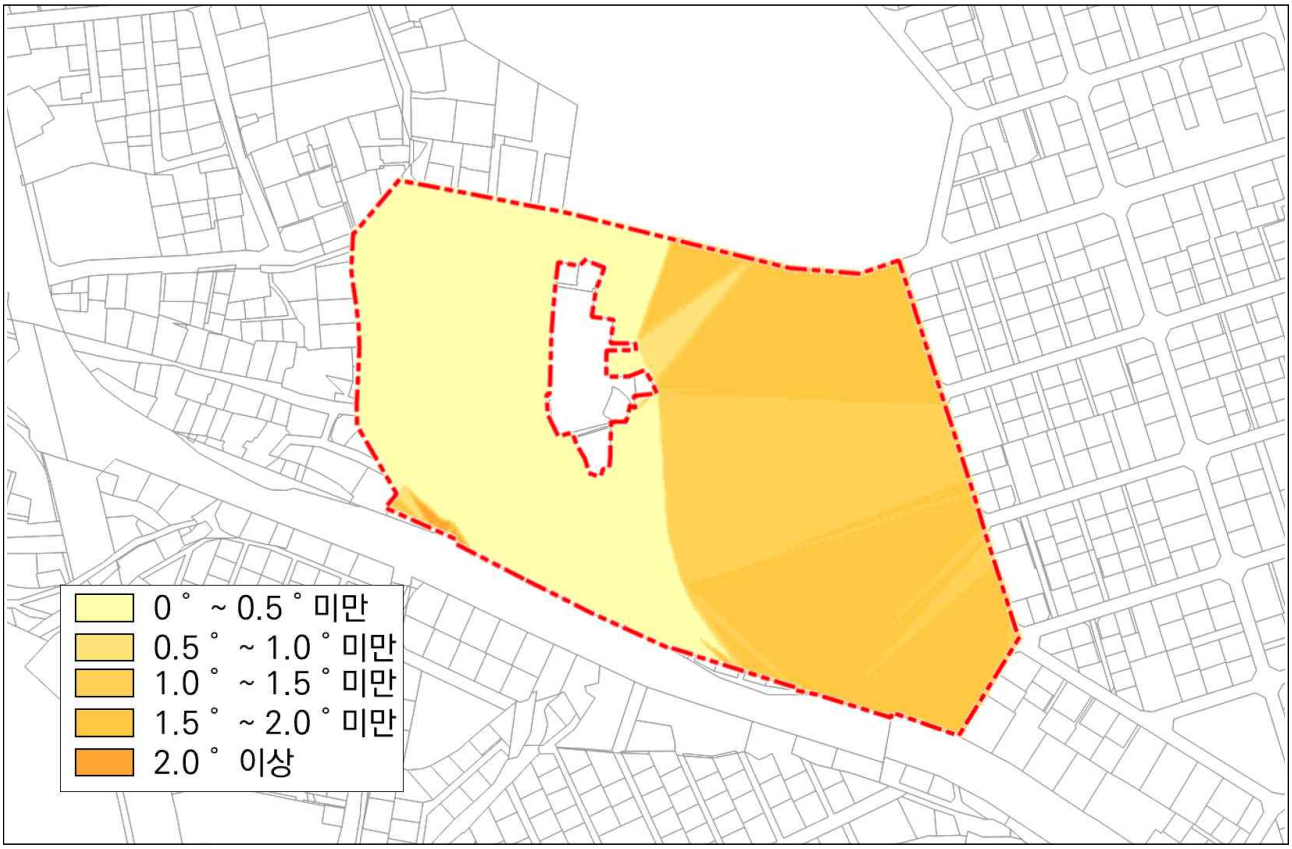
4) 경사 현황

• 평균 경사는 약 0.8˚이며 최소경사는 0˚, 최대 경사는 2.2˚임

구분	면적(㎡)	구성비(%)
0˚ 이상 0.5˚ 미만	19,539	42.8
0.5˚ 이상 1.0˚ 미만	1,069	2.4
1.0˚ 이상 1.5˚ 미만	9,574	21.0
1.5˚ 이상 2.0˚ 미만	15,408.5	33.7
2.0˚ 이상	69	0.1
합계	45,479.5	100.0

※ 출처 : 국가공간정보포털(2022, GIS활용 구적면적 산출)

〈경사분석도〉



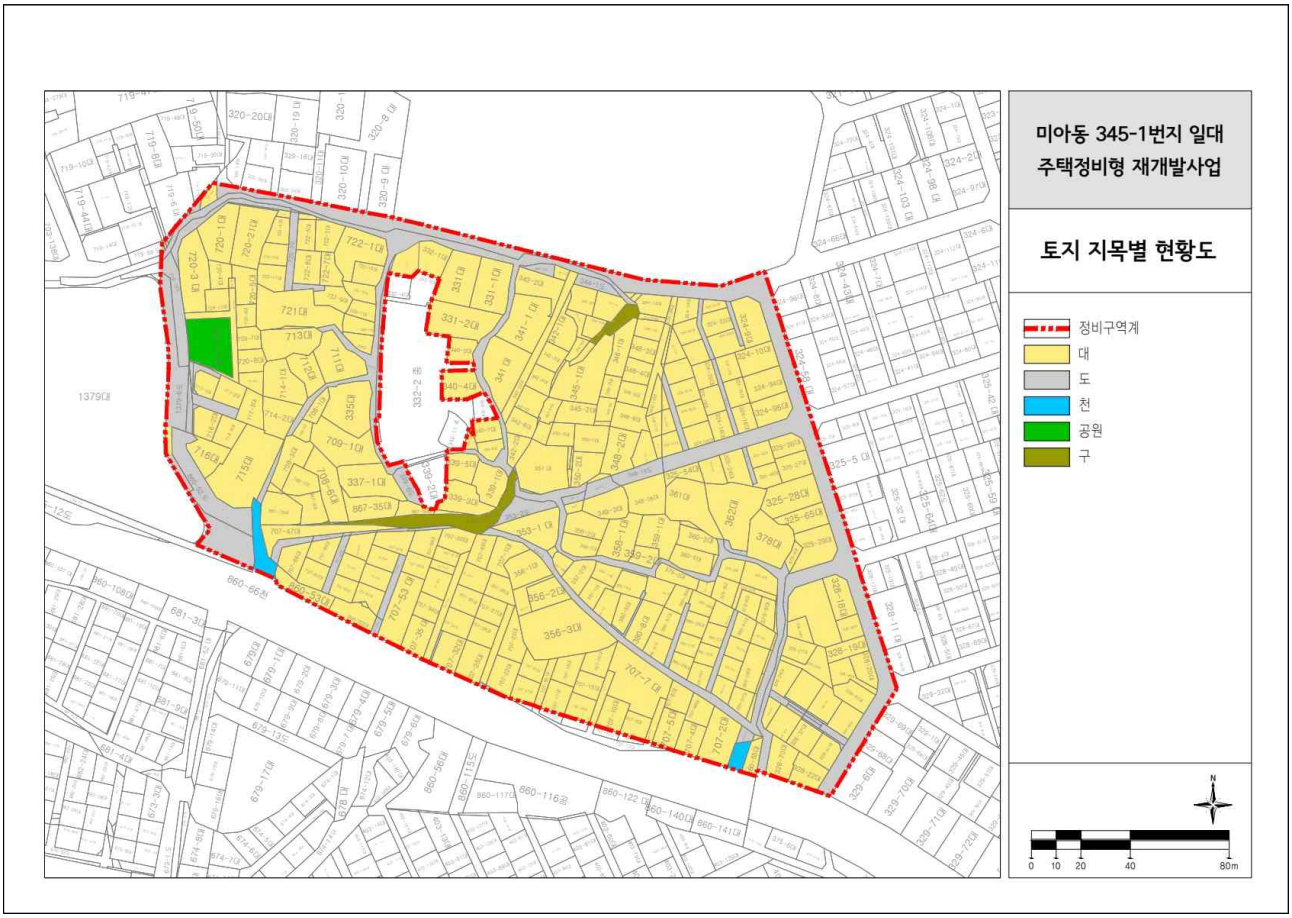
5) 토지 현황

① 지목별 현황

- 대상지는 대부분 대지(78.9%)로 구성되어 있음
- 대상지 내 하천 및 구거는 도로로 이용되고 있음

구분	합계	대지	도로	공공공지	하천	구거	비고
면적(㎡)	45,479.5	35,896.0	8,583.7	353.0	218.8	428.0	-
구성비(%)	100.0	78.9	18.9	0.8	0.5	0.9	-
필지수(개)	374	299	70	1	1	3	-
구성비(%)	100.0	79.9	18.7	0.3	0.3	0.8	-

〈토지 지목별 현황도〉

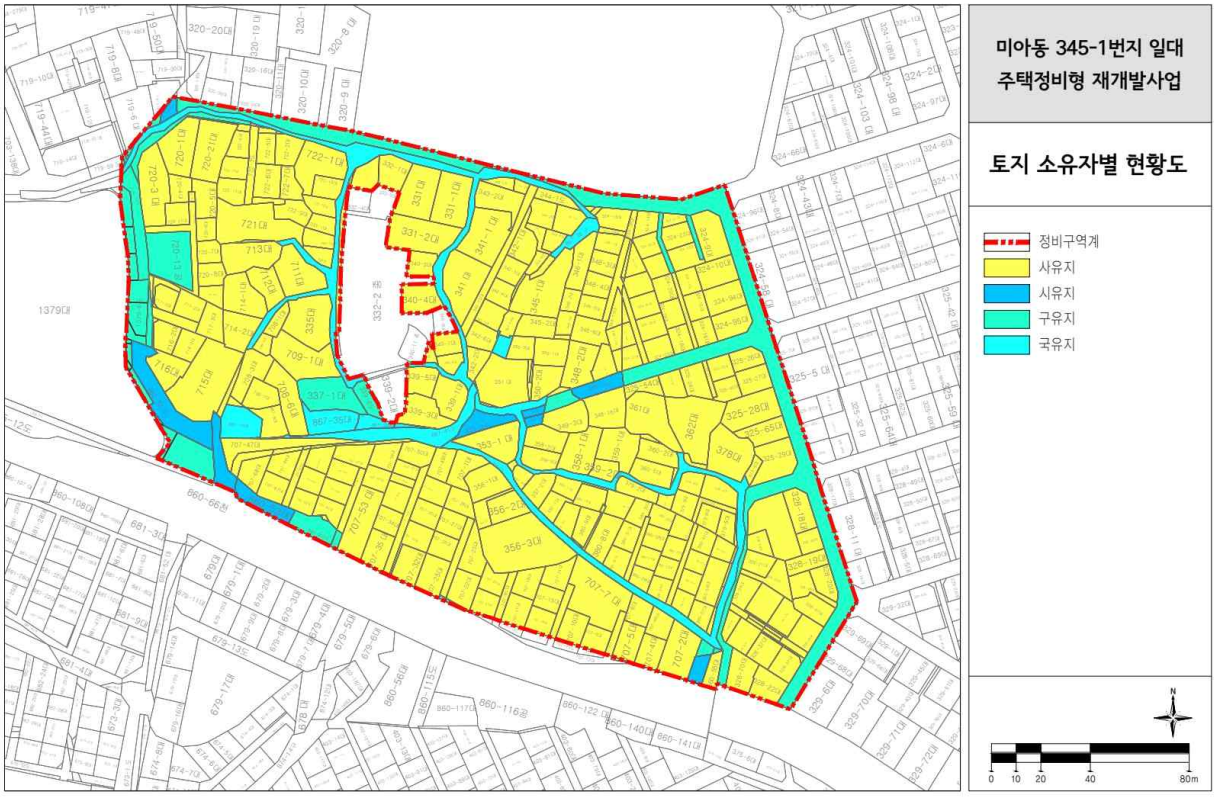


② 소유자별 현황

- 대상지 내 개인 소유의 필지가 327개(87.5%)로 가장 많음
- 대상지 내 근린공원이 위치하고있음

구분	합계	사유지	서울시	구유지	국유지 (건설부)	국유지 (기획재정부)	국유지 (환경부)	비고
면적(㎡)	45,479.5	36,081.8	965	5,302.9	2,166.8	535.0	428.0	–
구성비(%)	100.0	79.3	2.1	11.7	4.8	1.2	0.89	–
필지수(개)	374	327	8	25	2	9	3	–
구성비(%)	100.0	87.5	2.1	6.7	0.5	2.4	0.8	–

〈토지 소유자별 현황도〉

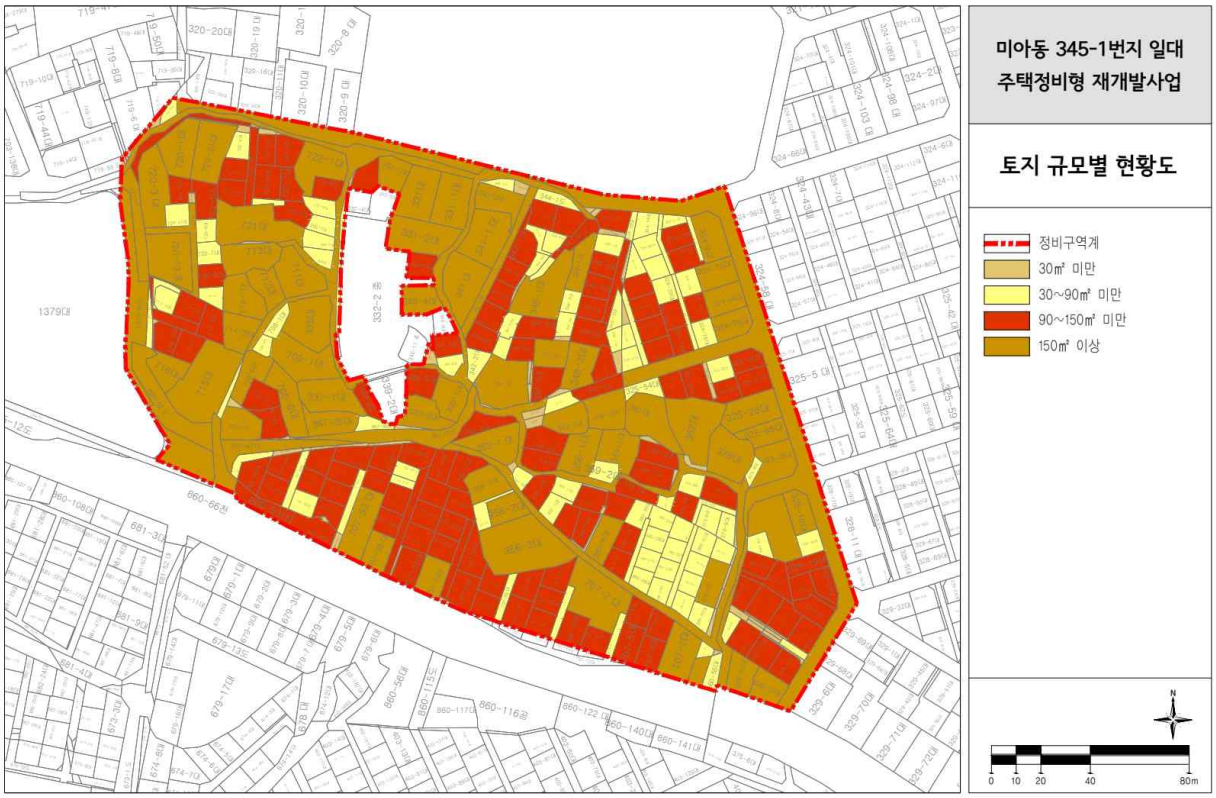


③ 규모별 현황

• 대상지 내 150㎡ 미만의 필지가 78.3%로 가장 많으며 90㎡ 미만의 필지가 45.1%로 대부분 과소필지임

구분	합계	30㎡ 미만	30~90㎡ 미만	90~150㎡ 미만	150㎡ 이상	비고
면적(㎡)	45,479.5	826.4	6,873.8	13,751.9	24,027.4	-
구성비(%)	100.0	1.8	15.1	30.2	52.8	-
필지수(개)	374	72	97	124	81	-
구성비(%)	100.0	19.2	25.9	33.2	21.7	-

〈토지 규모별 현황도〉



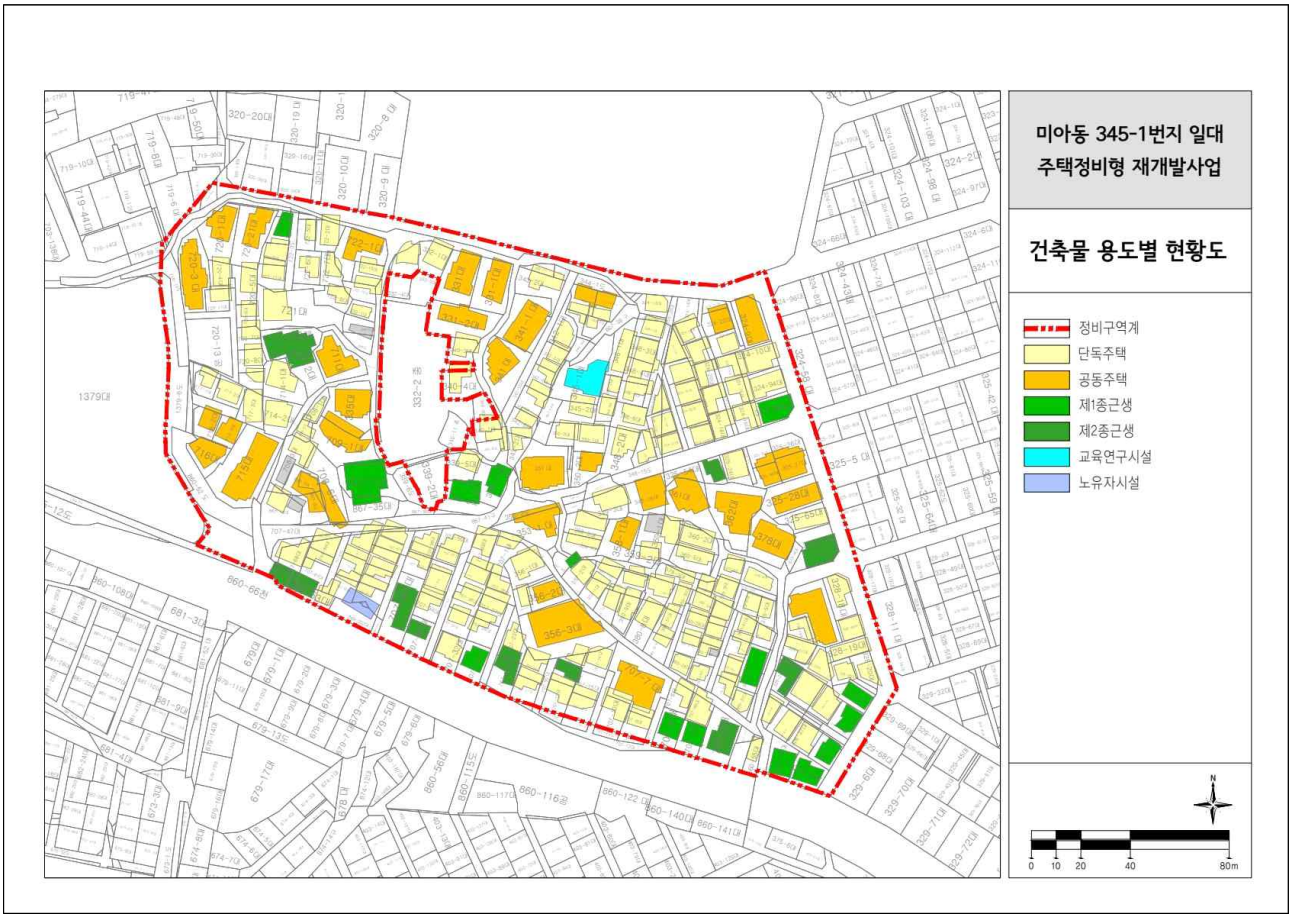
6) 건축물 현황

① 용도별 현황

- 단독주택이 171개(72.8%)로 가장 많음
- 대상지 남측에 노유자시설(경로당)이 위치하고 있음

구분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	업무시설	기타	비고
동수	235	171	35	27	-	2	-
구성비(%)	100.0	72.8	14.9	11.5	-	0.8	-

〈건축물 용도별 현황도〉

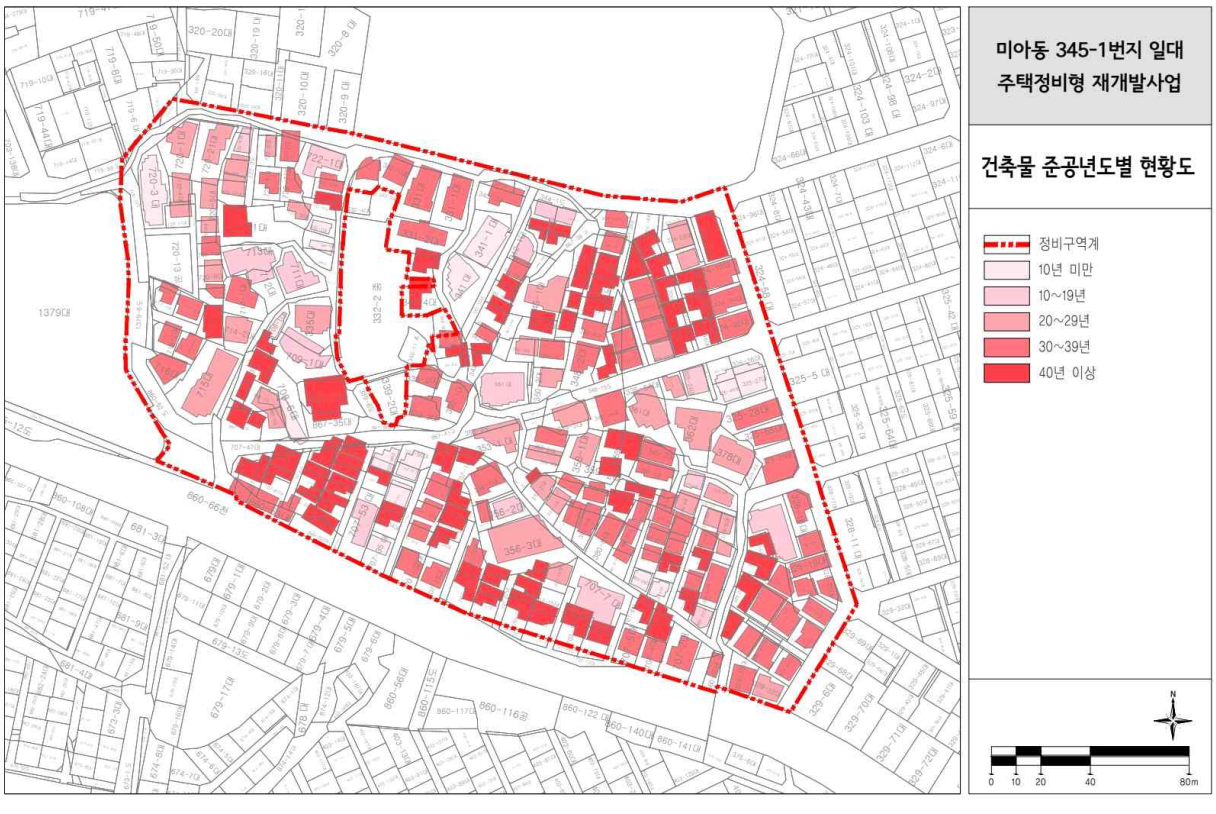


② 준공년도별 현황

• 20년 이상의 건축물이 88.1%로 나타나며 그 중 40년 이상 건축물이 33.2%로 나타나고 있음

구분	계	10년 미만	10~19년	20~29년	30~39년	40년 이상	비고
동수	235	8	19	30	100	78	-
구성비(%)	100.0	3.4	8.1	12.8	42.3	33.2	-

〈건축물 준공연도별 현황도〉



7) 현황 및 전경사진

[key-map]



① 삼양로38라길



② 삼양로24길



③ 도봉로27길



④ 소망교회



⑤ 도봉로29길



⑥ 솔샘로59가길



⑦ 도봉로27길



5. 잠재력 및 개발전망 분석

■ 노후주거지 주거환경개선 및 부족한 기반시설 확충 효과

- 노후 건축물 및 반지하 주택 밀집지역의 주거환경을 개선하여 쾌적한 주거단지 조성
- 부족한 기반시설을 확보하여 주민 삶의 질 향상 도모
- 학생 및 일반 보행자를 배려한 충분한 보행로 마련으로 안전한 주거단지 조성

■ 주변지역 여건 변화에 따른 지역 활성화 예상

- 삼양사거리역 인근 삼양지구 지구단위계획구역(삼양지구중심)과 미아사거리역 인근 미아사거리역 지구단위계획구역(미아지역중심)의 배후주거지 역할 수행
- 삼양지구 특별계획구역3, 미아2 재정비촉진구역, 대상지 인근 가로주택정비사업(예정) 등의 여건변화에 대응한 개발계획 수립
- 서측에 공사중인 삼양지구 특별계획구역3(한화포레나미아)과 연계한 계획으로 생활가로 보행패턴 연계 등 활성화 유도

■ 솔샘로변 가로성격을 고려한 지역 상생

- 기존 생활가로변 근린생활시설 등을 고려하여 주변지역과 상생하는 주거단지 조성
- 저층부 가로활성화시설 배치로 가로활성화 유도
- 서측 삼양지구 특별계획구역3(한화포레나미아)과 남측 미아2 재정비촉진구역의 근린생활시설 배치를 고려하여 솔샘로변 가로활성화 도모

■ 북한산 및 학교를 배려한 자연경관 창출

- 솔샘로에서 북한산으로의 경관를 고려하여 시야확보
- 북측 학교를 배려하여 솔샘로에서의 통경축 확보로 쾌적한 단지 조성
- 북측 공원배치로 학생의 통학로 및 삼양사거리역 이용자의 휴식 및 여가공간 제공

6. 종합분석

구분	문제점	개선방안
토지이용	• 대상지 중앙에 종교시설(소망교회) 위치로 단절우려 및 공동주택 배치의 어려움 • 솔샘로변 근린생활시설 위치로, 정비구역 포함여부 불확실	• 종교시설(소망교회) 존치시, 접도를 위한 진입로(폭원 6M) 마련 • 종교시설(소망교회)를 고려한 공동주택 배치계획 수립 • 솔샘로변 건축물 현황파악을 통한 방향제시
건축물	• 노후 저층 건축물로 주거환경 열악 • 반지하 건축물 다수 존재	• 노후 주거지의 주거환경 개선 및 양질의 주택공급
공공시설	• 경로당, 자치회관 위치 • 경로당 리모델링 계획 수립(2024년)으로 불필요한 예산 투입 • 자치회관 부지 중 일부 국공유지에 해당	• 대상지내 공공시설(경로당, 자치회관) 관리부서와의 협의를 통해 의견반영 – 경로당 : 매입처리 – 자치회관 : 매입처리 (미아2재촉구역에 편입 예정)
교통 · 보행	• 보차혼용도로로 이용, 보행자의 안전 우려 • 협소한 도로 및 막다른 길 다수 존재 • 구역경계 도로의 불규칙한 도로 폭원	• 향후 여건변화 대응과 원활한 교통흐름을 위해 도로 확폭 및 정비 • 보차분리를 통한 보행환경 개선
경관	• 북한산 조망을 위한 경관 필요 • 학교 일조로 인한 높이제한	• 북한산으로의 조망을 위한 경관계획 수립 • 학교 일조 분석을 통한 건축물 층수 조정
공원 · 녹지	• 생활권내 대규모의 북한산과 북서울꿈의숲이 위치해 있으나, 주민생활에 밀접한 소규모 공원 등이 전무	• 학생 및 삼양사거리역 이용자의 보행패턴을 고려하여 생활밀착형 중규모 공원 조성
기타	• 학생을 위한 배려시설 전무 • 대상지 중앙에 위치한 종교시설(소망교회)이 정비계획의 중대한 변경요소로 작용	• 통학로를 배려하여 보행공간 조성 및 공동이용시설 배치 • 종교시설(소망교회)를 제척하여 계획 수립 • 추후, 의견조율을 위한 주체인 추진위원회 혹은 조합이 설립시 구체적 논의

3 계획의 기본구상

1. 기본방향

- 노후 주거지 정비를 통한 주거환경 쾌적성 및 도시환경 제고
- 주변지역 여건변화를 고려한 유기적인 계획 수립
- 북한산 경관을 위한 조망점 확보 및 공원 조성으로 쾌적한 주거단지 조성
- 학교 일조권 및 종교시설 고려한 건축배치를 하는 동시에 사업성을 위한 최대 밀도 확보

2. 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

가. 계획지표 설정 방향

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「서울특별시 도시계획조례」, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 등에서 정하는 계획 기준 고려
- 2030 서울특별시 도시주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문) 및 서울특별시 지구단위계획 수립기준 등 관련 규정에서 정하는 내용 준수
- 원팀회의 및 자문회의 등을 거쳐 작성된 신속통합기획 가이드라인에 부합하는 계획 수립

나. 계획의 인구 및 규모, 주택공급 지표

1) 인구 및 세대수 지표

- 통계청 시도별 장래인구추계, 장래가구추계 및 2040 서울도시기본계획을 토대로 서울시 가구 지표는 2030년 2.05인으로 설정
- 출생률 저하로 인한 전국적인 인구감소 추세에 따라 인구는 지속적으로 감소할 것으로 분석되고 있으나, 1인 가구 비율은 증가할 것으로 예상

〈서울시 인구 및 가구 추계〉

구분	2025년	2030년	2040년
총인구(천인)	9,210	8,950	8,540
가구(천가구)	4,099	4,126	4,064
1인가구(천가구)	1,553	1,609	1,642
평균 가구원수(인)	2.14	2.05	1.97

※ 통계청 : 시도별 장래인구추계(2020~2050년), 장래가구추계(2020~2025년)

2) 개발밀도 지표

- 지역여건 변화 및 사업실현성을 고려하여 유연한 도시계획체계 적용
- 합리적 도시관리 및 사업추진 기반 마련을 위해 용도지역 계획 수립
- 「서울특별시 도시계획조례」, 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업부문)」 등에 따른 밀도 기준을 준수하여 계획

〈주거지역 건폐율 및 용적률 체계〉

구분	건폐율(%)	용적률(%)			
		기준	허용	상한	법적상한
제1종일반주거지역	60	150	150	200	200
제2종일반주거지역(7층이하)	60	170	190	250	250
제2종일반주거지역	60	190	210	250	250
제3종일반주거지역	50	210	230	250	300
준주거지역	60	300	320	400	500

※ 2030 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업부문)

〈용도지역이 상향되는 경우, 용적률 기준〉

구분			용적률(%)			
			기준	허용	상한	법적상한
제1종	→	용도지역 상향	150	170	200(제2종) 250(제3종)	250(제2종) 300(제3종)
제2종(7)	→	제2종	190	210	250	250
제2종(7), 제2종	→	제3종	190	210	250	300
제3종	→	준주거	210	230	400	500

※ 2030 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업부문)

3) 주택공급 지표

• 주택공급은 「도시 및 주거환경정비법」, 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토부 고시 제2024-26호, 24.01.19)」, 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(서울특별시 고시 제2022-493호, 22.12.12)」에 따라 계획

〈재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율〉

주택건설비율	• 주택 전체 세대수의 80% 이상을 전용 85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설
임대주택 건설비율	• 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 20%를 임대주택으로 건설 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 전용 40㎡ 이하 규모의 임대주택으로 건설 • 주택 전체 세대수·연면적, 전체 임대주택 세대수 및 임대주택 비율 산정시 「도시정비법」 제54조제1항에 따라 정비계획 용적률을 초과하여 증가된 세대수, 연면적 및 임대주택 제외

※ 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토부 고시 제2024-26호, 24.01.19)

〈재개발사업의 임대주택 건설비율〉

임대주택 건설비율	• 세대수의 15% 또는 연면적의 10% (법 제54조에 의한 증가분은 제외)
임대주택 규모	• 전체 임대주택 세대수(「도시정비법」 제54조 제4항에 따라 공급되는 임대주택 제외)의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 전용 40㎡ 이하 규모 임대주택(「도시정비법」 제54조 제4항에 따라 공급되는 임대주택 제외)으로 건설

※ 재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(서울특별시 고시 제2022-493호, 22.12.12)

- 이하 여백 -

3. 개발 기본구상

- 북한산의 녹음을 더 가까이 누리는 조망권 확보 및 경관계획
- 북측 중 · 고등학교의 일조권을 고려한 높이계획 수립
- 주변 도시개발과 조화를 이루는 용도지역 상향
- 실현가능한 정비사업을 위한 토지이용계획 수립
- 원활한 차량소통을 위한 교통계획 및 기존 골목과 보행을 연결하는 선형광장 조성
- 보행권내 공원 및 오픈스페이스 조성
- 부족한 생활SOC는 채우고 접근성을 높인 커뮤니티 계획 수립

〈개발구상도〉

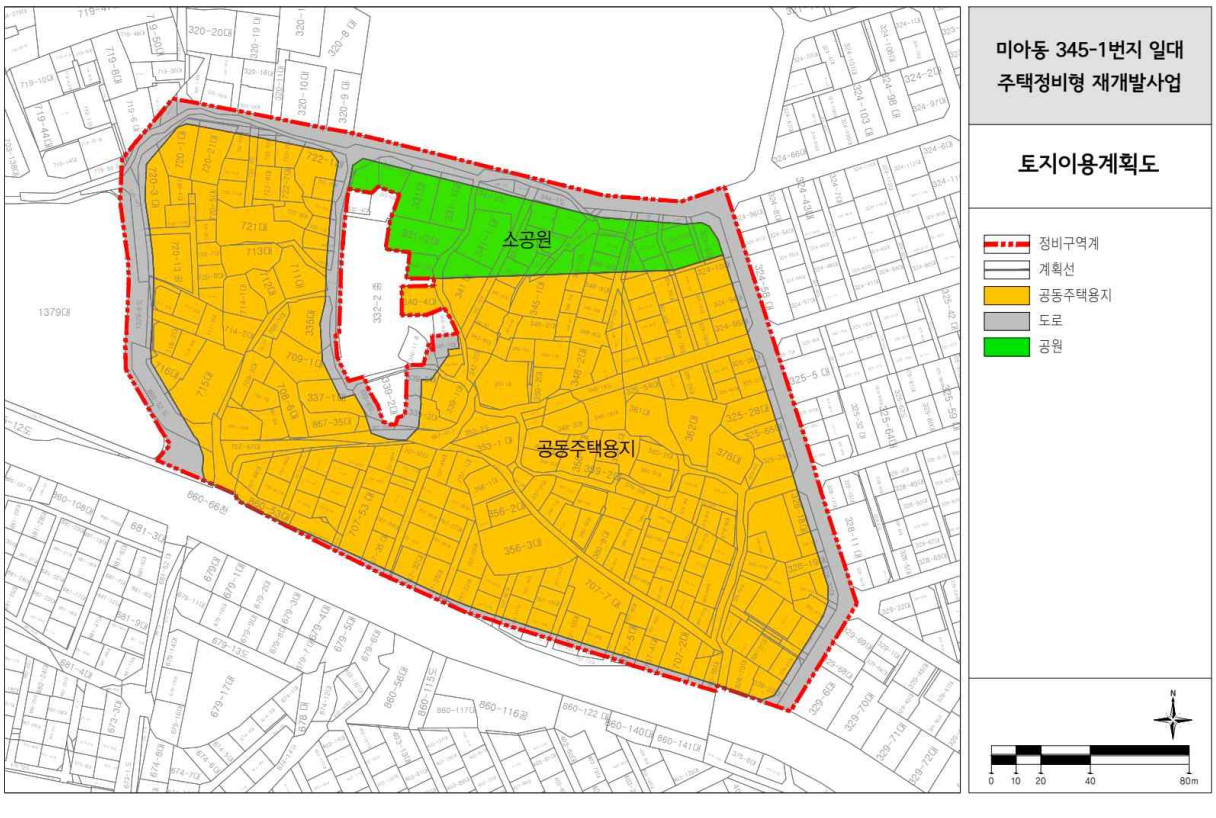


3 부문별 계획

1. 토지이용에 관한 계획

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 45,479.5	45,479.5	100.0	-
공동주택용지		-	증) 34,430.9	34,430.9	75.7	공동주택 및 부대복리시설
기반시설 용지	소계	-	증) 11,048.6	11,048.6	24.3	-
	도로	-	증) 7,178.8	7,178.8	15.8	-
	공원	-	증) 3,869.8	3,869.8	8.5	-

〈토지이용계획도〉



2. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 용도지역 결정(변경)조서

- 신속통합기획 가이드라인을 준용하였으며, 합리적 도시관리 및 사업추진 기반 마련을 위해 용도지역 상향
- 공동주택용지 : (기정) 제2종(7층 이하), 제2종, 준주거 → (변경안) 제3종일반주거지역
- 공원 : 제2종(7층 이하) → 용도지역 유지
- 도로 : 제2종, 제2종(7층 이하), 준주거 → 용도지역 유지

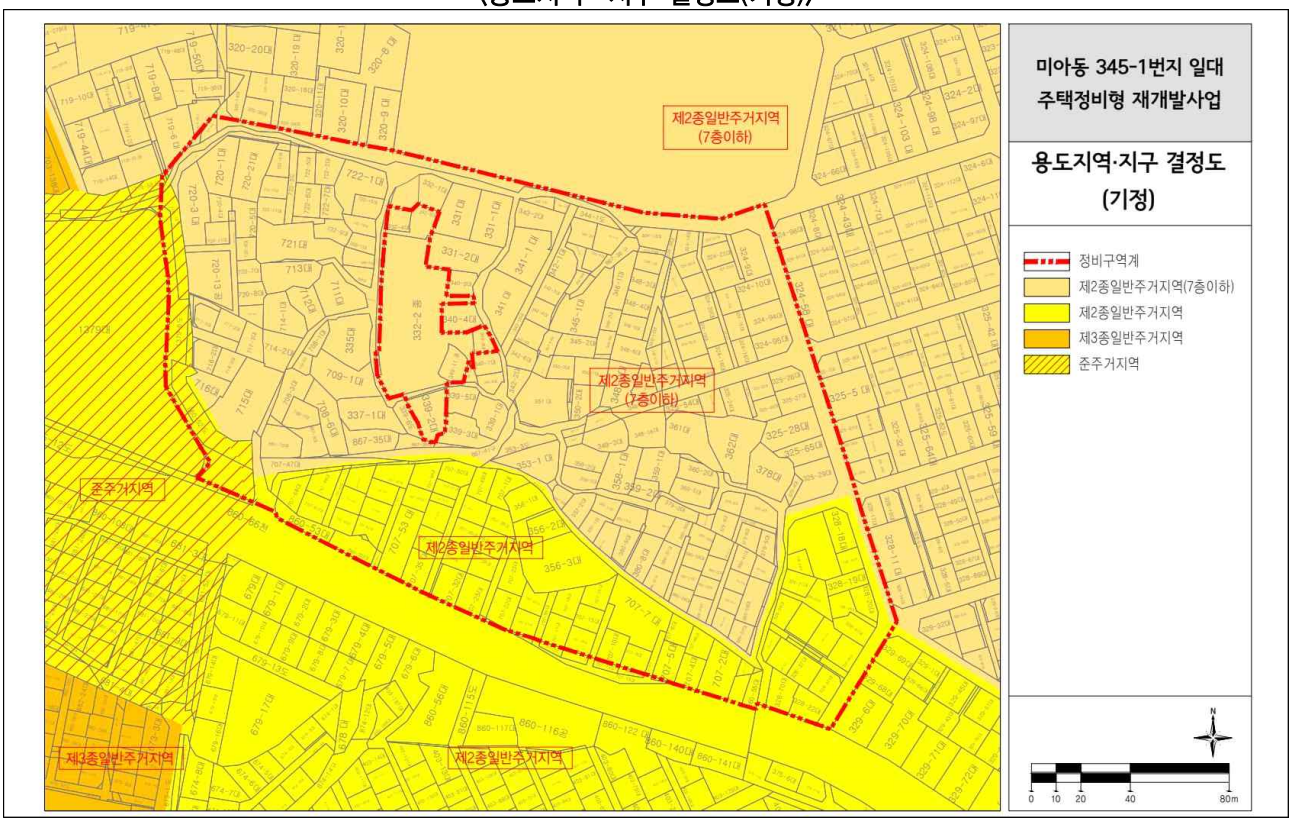
구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		45,479.5	-	45,479.5	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	32,255.1	감) 23,615.4	8,639.7	19.0	-
	제2종일반주거지역	11,879.5	감) 10,665.8	1,223.7	2.7	-
	제3종일반주거지역	-	증) 34,340.9	34,340.9	75.7	-
	준주거지역	1,344.9	감) 159.7	1,185.2	2.6	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

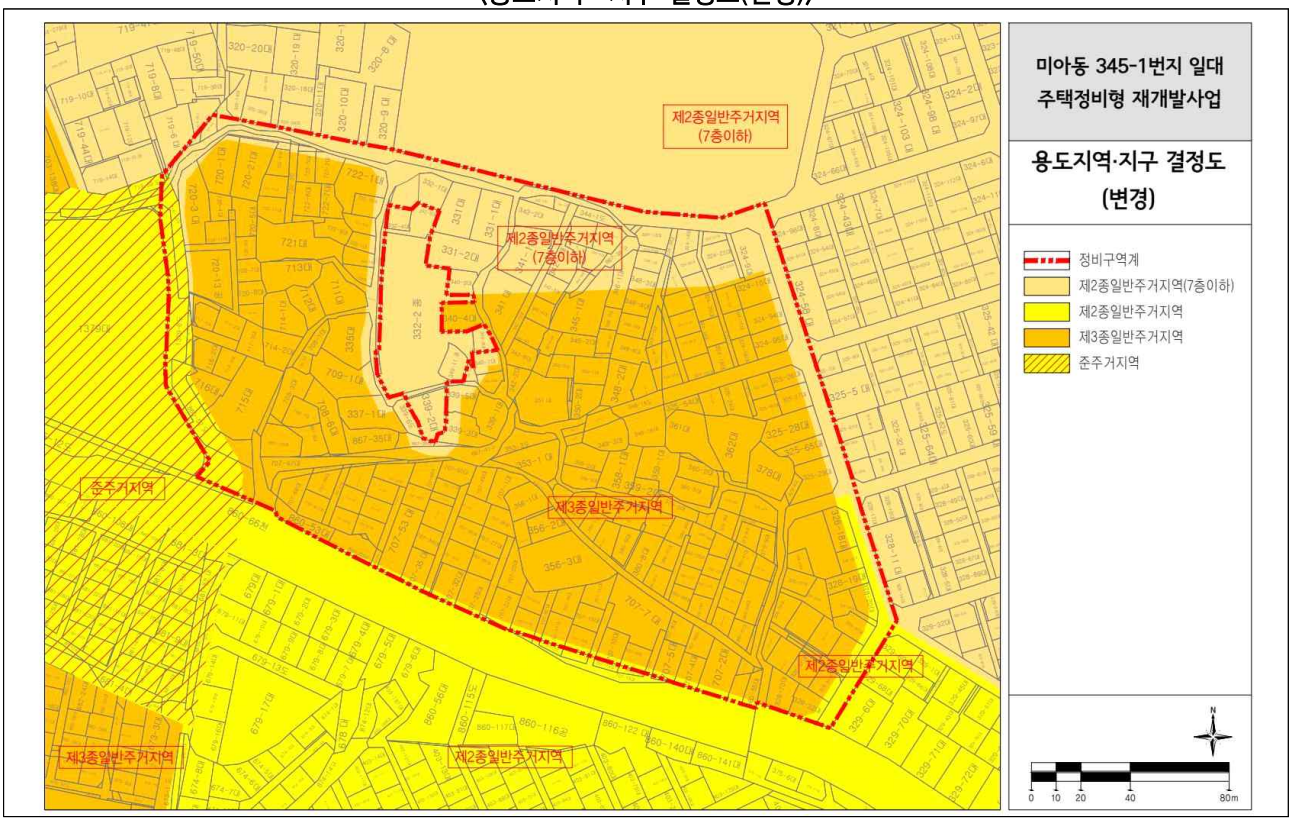
용도지역		면적(㎡)	변경사유
기정	변경		
제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	23,615.4	• 도시관리 원칙 및 사업실현성을 고려하여 공동주택용지의 용도지역 변경
제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	10,665.8	
준주거지역	제3종일반주거지역	159.7	• 삼양지구중심에 해당하는 도로(솔샘로53길)의 정비를 위해 일부구역 대상지 주택용지로 포함 • 일체적인 토지이용을 위해 용도지역 하향조정

나. 용도지구 결정조서(해당없음)

〈용도지역 · 지구 결정도(기정)〉



〈용도지역 · 지구 결정도(변경)〉



3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도로 결정(변경)조서

- 중로 1류-65(변경) : 솔샘로 차선 폭원 일괄정비 및 1차선 확보를 위해 대상지구간 1~3m 확폭
- 소로 2류-ⓒ(변경) : 정비사업으로 인해 불필요한 도로 선형 정형화 및 차량진출입을 위한 도로 확폭 (기정 8~26m → 변경 10~18m)
- 소로 3류-157(변경) : 일관된 도로관리가 가능하도록 삼양로38라길을 소로3-166으로 변경 및 연장길이 축소
- 소로 3류-166(변경) : 보차분리 및 왕복 2차선 확보를 위해 도로 확폭(기정 6m → 변경 9m)
- 소로 3류-ⓐ(신설) : 보차분리 및 왕복 2차선 확보를 위해 도로 확폭(신설 9m)
- 소로 3류-ⓑ(신설) : 종교시설(소망교회) 진입로 확보를 위해 현황도로를 활용하여 보차혼용도로 신설(6m)
- 소로 3류-168(폐지) : 정비사업으로 불필요한 도로 폐지

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	65	20~25	보조간선	2,200 (248)	미아동 688-5	대로 3-58	일반	-	건고738 (1963.12.24)	솔샘로
변경	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃				
기정	소로	2	ⓒ	8~26	국지	140	미아동 860-4	미아동 718-10	일반	-	서고442 (2020.11.05)	솔샘로53길
변경	〃	〃	〃	10~18	〃	〃	〃	〃				
기정	소로	3	157	6	국지	650(25)	미아동 720	미아동 762	일반	-	서고354 (1969.01.18)	삼양로38라길
변경	〃	〃	〃	〃	〃	85(-)	미아동 734-32	〃				
기정	소로	3	166	6	국지	163	미아동 719-5	미아동 344	일반	-	서고3 (1969.01.18)	도봉로29길
변경	〃	〃	〃	9	〃	250	미아동 720	미아동 324-9				
신설	소로	3	ⓐ	9	국지	220	미아동 324-9	중로 1-65	일반	-	-	도봉로23나길, 도봉로23길
폐지	소로	3	168	6	국지	82	미아동 707	미아동 376	일반	-	서고3 (1969.01.18)	-
신설	소로	3	ⓑ	6	국지	185	미아동 722-1	미아동 340-9	일반	-	-	-

※ 연장길이의 ( )는 구역내 사항이고, 연장길이 전체가 편입된 경우 표기하지 않으며, 신설도로 번호는 임시번호임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-65	중로1-65	• 선형조정 • 일부구간 확폭(1~3m)	• 삼양지구 특별계획구역3(한화포레나미아)측과 미아2 재정비촉진구역측 솔샘로 선형 일치화 • 대상지로의 완화차선 확보를 위한 일부구간 확폭
소로2-ⓒ	소로2-ⓒ	• 선형조정 및 확폭 (3m 이상)	• 삼양지구 특별계획구역3(한화포레나미아)측 솔샘로53길의 확폭 및 선형 조정
소로3-157	소로3-157	• 연장길이 축소	• 합리적인 도로관리를 위해 삼양로38라길(소로3-157) 소로3-166로 편입
소로3-166	소로3-166	• 연장 및 확폭(3m)	• 합리적인 도로관리를 위해 삼양로38라길(소로3-157) 소로3-166로 편입 • 삼양로38라길 및 도봉로29길 보차분리, 왕복 2차선 확보를 위한 확폭
-	소로3-ⓐ	• 시설결정 및 확폭(3m)	• 현황도로 도봉로23나길, 도봉로23길 보차분리 및 왕복 2차선 확보를 위한 확폭
소로3-168	-	• 폐지	• 공동주택 건립을 위해 불필요한 도로 폐지
-	소로3-ⓑ	• 종교시설(소망교회) 진입로 확보	• 종교시설(소망교회) 제척 및 존치로 인해 진입로 확보 • 막다른 길 규정에 의거, 폭원 6m로 계획

나. 공원 결정(변경)조서

• 대상지 북측 배치로 학생의 통학로 및 삼양사거리역 이용자의 휴식 및 여가공간 제공

• 생활밀착형 중규모 공원 조성으로 지역주민의 이용편의 제공

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공원	소공원	미아동 324-13번지 일대	-	증) 3,869.8	3,869.8	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	• 신설 - 면적 : 3,869.8㎡	• 학생 및 삼양사거리역 이용자를 고려하여 북측 학교 인근에 공원을 신설

다. 공공공지 결정(변경)조서

• 단지 차량 진출입구 설치로 공공공지 폐지 및 중규모 공원조성으로 녹지공간 대체

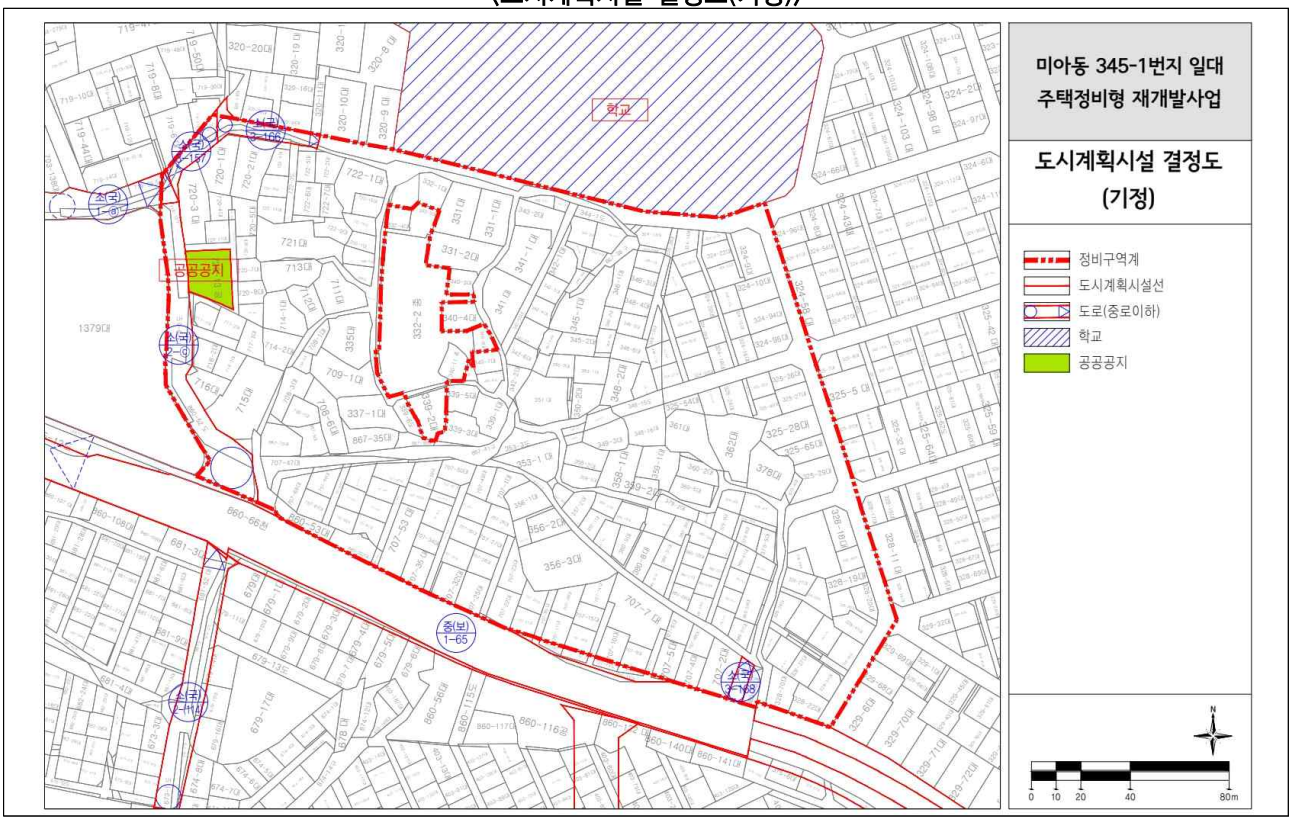
구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
폐지	공공공지	미아동 720-13번지 일대	353	감) 353	-	서고92 (2002.11.22)	-

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

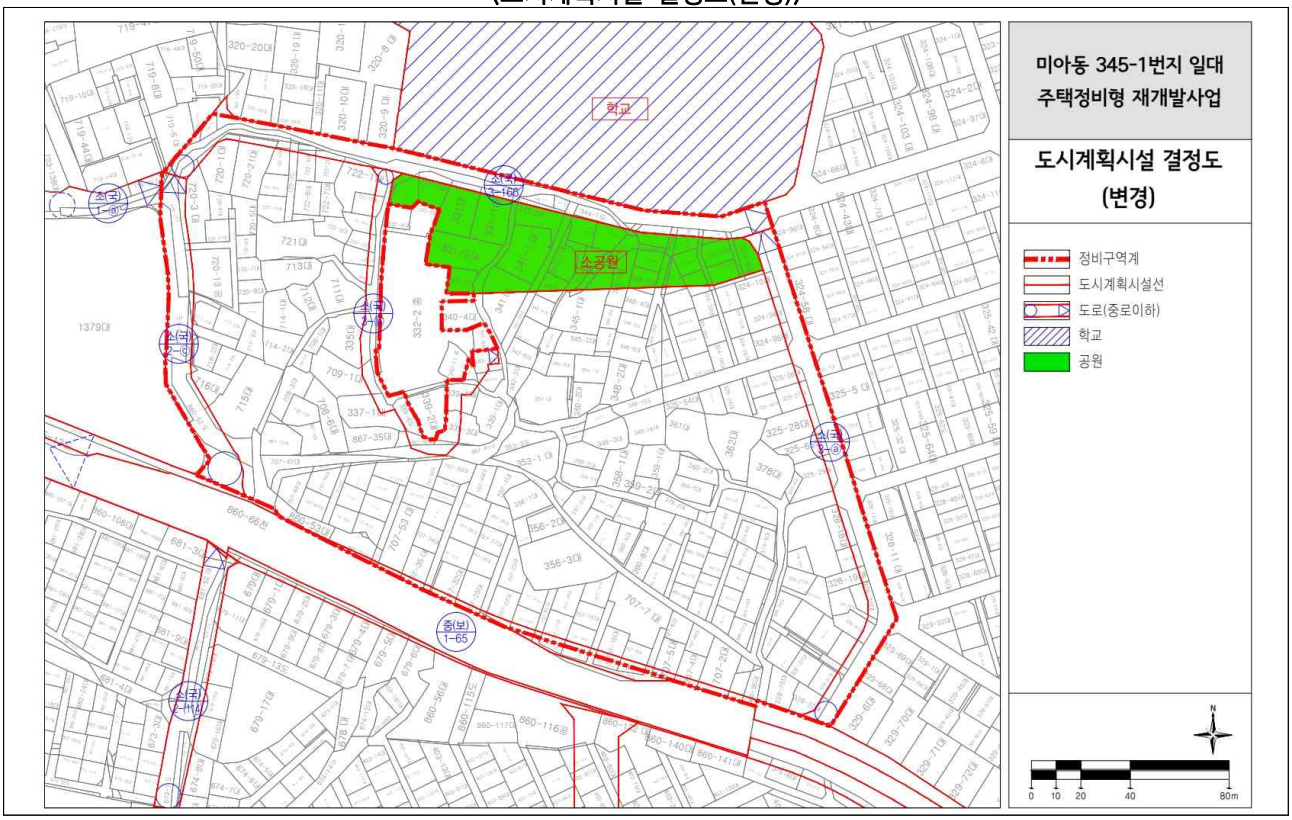
도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	• 폐지	• 공원 신설로 인해 공공공지 폐지

- 이하 여백 -

〈도시계획시설 결정도(기정)〉



〈도시계획시설 결정도(변경)〉



4. 공동이용시설 설치에 관한 계획

구분	시설의 종류		면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
주민공동 이용시설	합계		–	증) 4,150	4,150	전체 및 개별 공동주택용지의 기준에 적합하도록 계획
	경로당		–	증) 600	600	
	어린이놀이터		–	증) 1,500	1,500	
	어린이집		–	증) 600	600	
	작은도서관		–	증) 250	250	
	다함께돌봄센터		–	증) 300	300	
	주민운동시설		–	증) 900	900	
부대시설	합계		–	증) 700	700	
	공동이용시설 (개방형)	스터디카페	–	증) 150	150	
		지역동호회실	–	증) 250	250	
		연회장	–	증) 150	150	
		세미나룸	–	증) 150	150	
기타시설	합계		–	증) 180	180	
	관리사무소		–	증) 100	100	
	통합경비실		–	증) 80	80	

※ 주민공동이용시설 설치계획은 관련규정 범위내에서 향후 통합심의(건축위원회) 및 사업시행계획인가 과정에서 변경될 수 있음

■ 주민공동이용시설 설치 기준

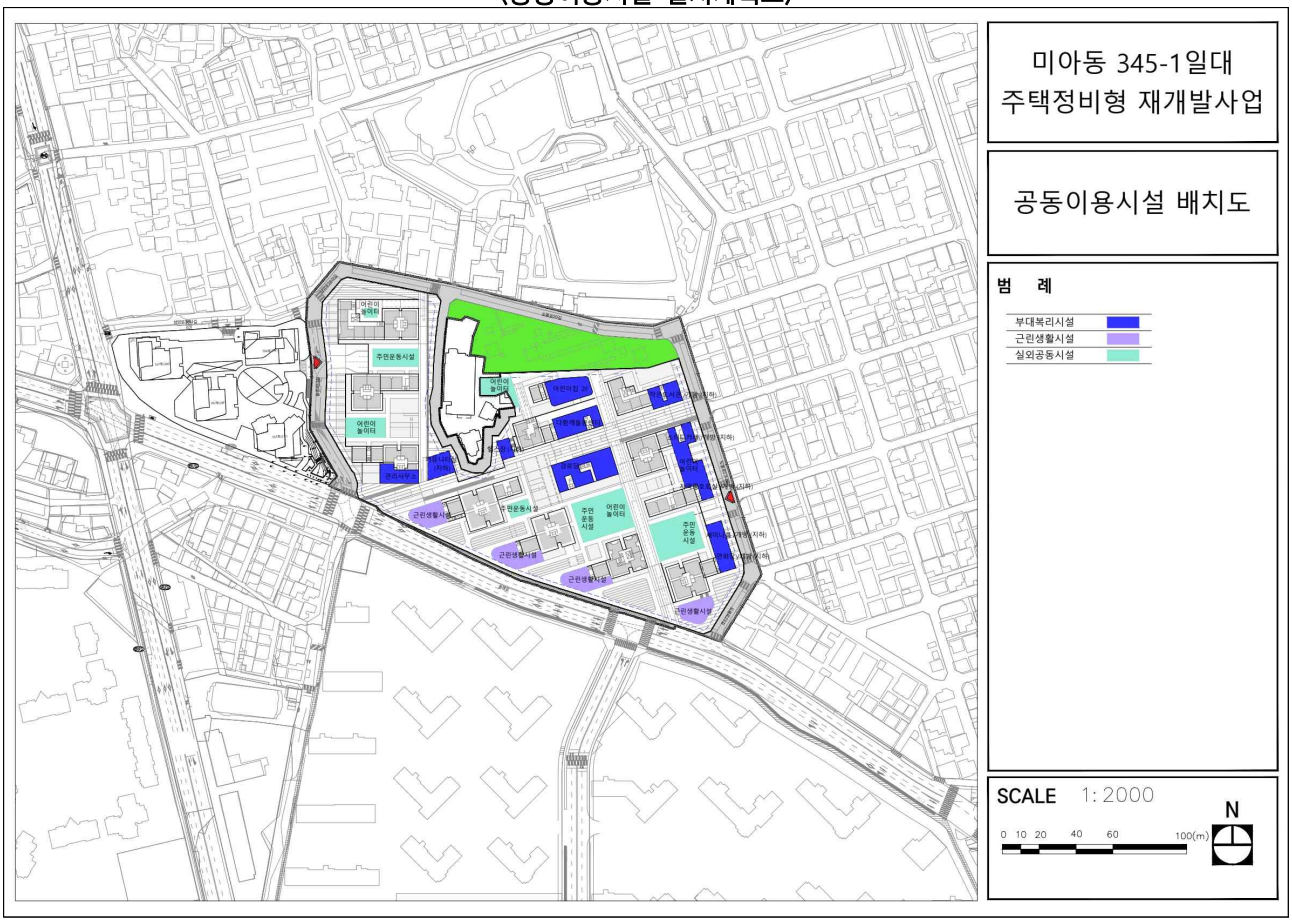
구분	주택건설기준	서울시 주택조례
주민공동이용시설 면적 기준	• 1,000세대 이상 : 500㎡ + 세대수 × 2.5㎡	• 1,000세대 이상 : 500 + (세대수 × 2.5㎡) × 1.25
필수시설	• 500세대 이상 : 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터	• 1,000 ~ 1,500세대 미만 : 경로당, 어린이집, 작은도서관

■ 세부시설별 설치기준 및 계획

구분	시설의 종류	설치기준	면적(㎡)		비고
			법정	계획	
주민공동이용시설	합계	• 1,000세대 이상 : 500 + 세대당 2㎡ X 1.25	• 3,512.5㎡ 이상 : 500㎡ + 1,205 x 2㎡ x 1.25	4,150㎡	기준충족
	경로당	• 1,000 ~ 1,500세대 미만	• 580㎡ 이상	600㎡	기준충족
	어린이놀이터	• 1,000세대 이상 : 500㎡ + 세대수 x 0.7㎡	• 1,343.5㎡ 이상 : 500㎡ + 1,205 x 0.7㎡	1,500㎡	기준충족
	어린이집	• 1,000 ~ 1,500세대 미만	• 580㎡ 이상	600㎡	기준충족
	작은도서관	• 1,000 ~ 1,500세대 미만	• 203㎡ 이상	250㎡	기준충족
	다함께돌봄센터	• 500세대 이상 : 전용 66㎡ 이상	• 전용 66㎡ 이상	300㎡	기준충족
	주민운동시설	• 500세대 이상	–	900㎡ (4개소)	기준충족
기타시설	관리사무소	• 50세대 이상 : 10㎡ + (세대수 - 50) x 0.05㎡ (100㎡ 초과시 : 100㎡)	• 67.75㎡ = 10㎡ + (1,205 – 50) x 0.05㎡	100㎡	기준충족

※ 1) 주택 세대수 계획 : 1,205세대
2) 주민운동시설 : 「체육시설의 설차이용에 관한 법률 시행령」 에 따른 체육시설을 정하는 경우 해당 종목별 경기단체 경기장 규격에 따른 면적
3) 그 외 계획한 세부시설은 설치기준 및 법정면적 규정이 없음

〈공동이용시설 설치계획도〉

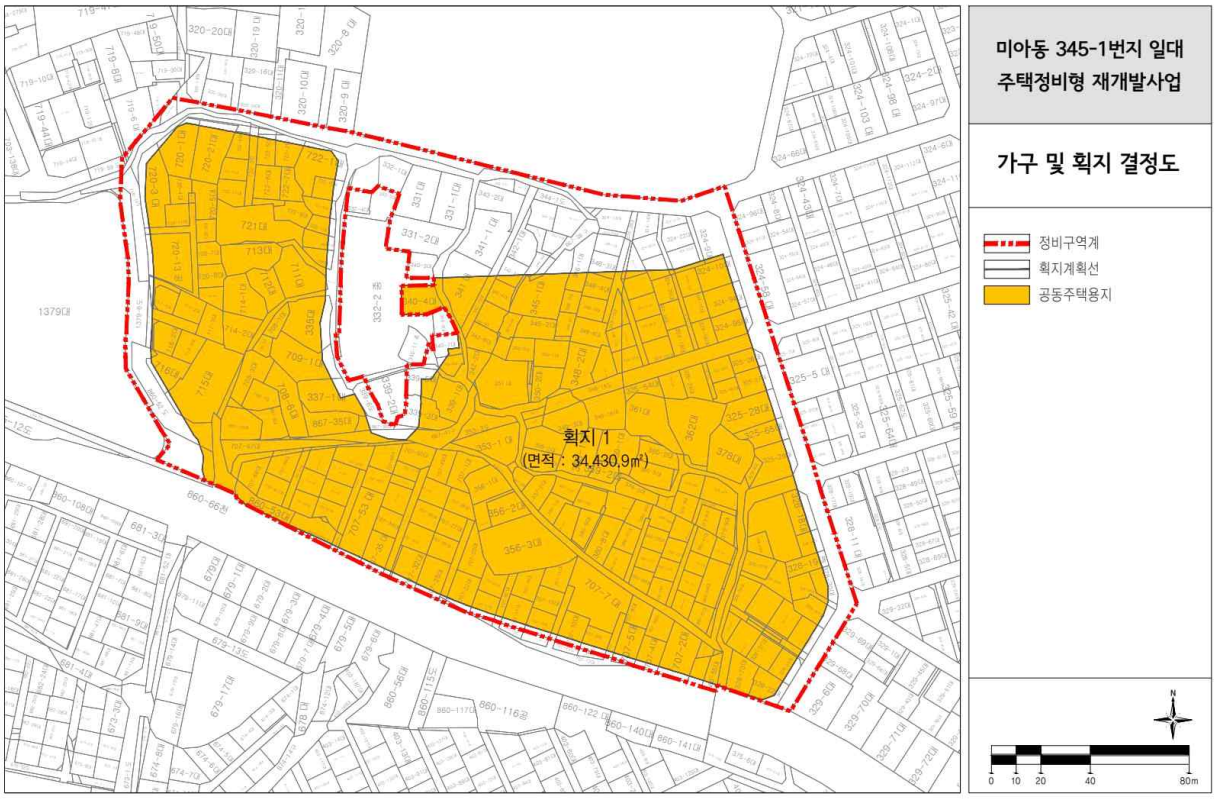


5. 가구 및 획지에 관한 계획

- 기존 현황 및 계획 용도를 고려하여 총 1개의 획지로 조성함
- 강북구 미아동 345-1번지 일대 주택재개발 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)
  - 획지1 : 공동주택 및 부대복리시설

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		
신설	미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업	45,479.5	획지1	34,430.9	미아동 345-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설 (주차장 포함)

〈가구 및 획지 결정도〉



6. 건축물에 관한 계획

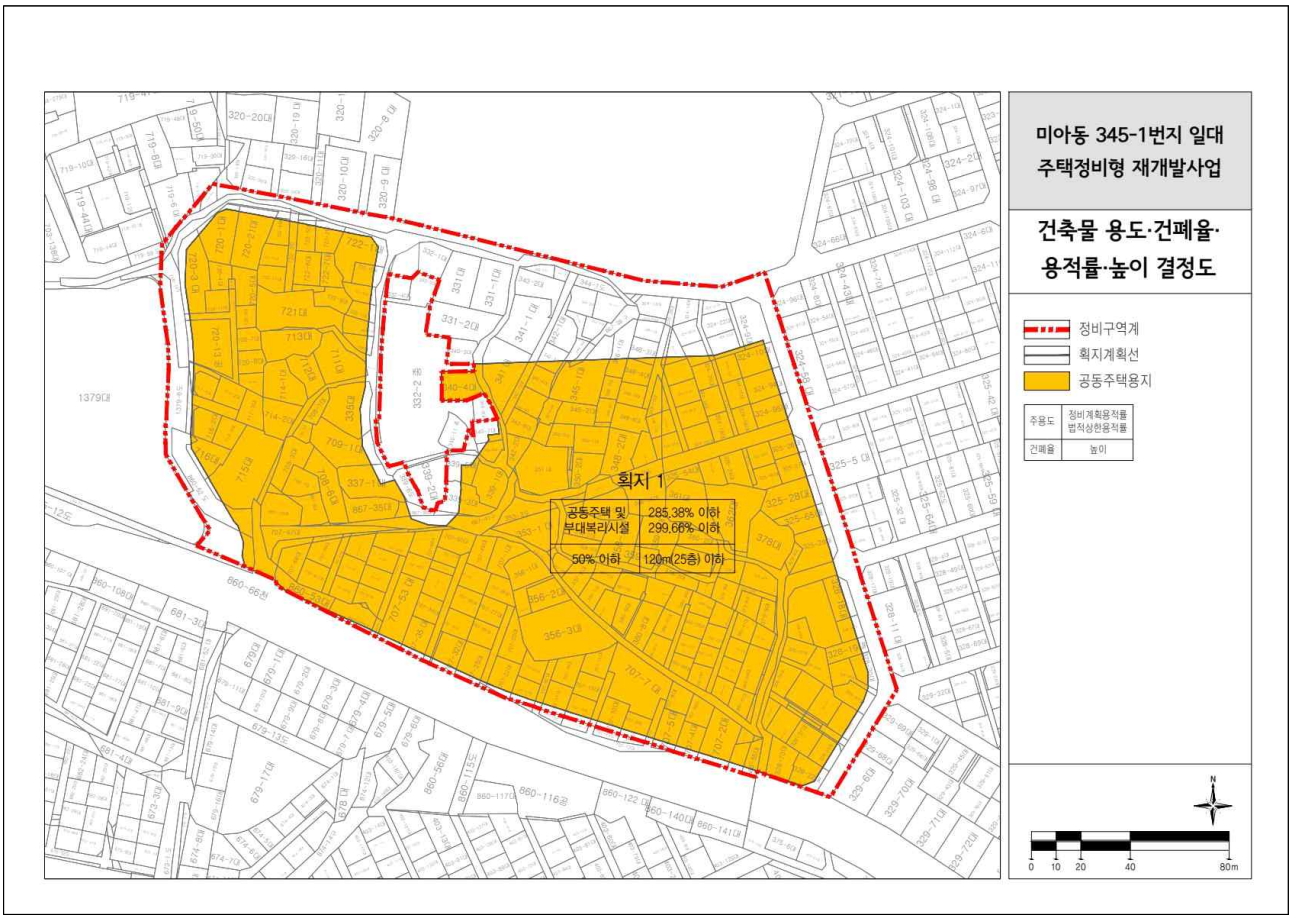
가. 건축물 등에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역 구분</th><th colspan="2">가구 또는
획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m)
최고층수</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>정비계획</th><th>예정
법적상한</th></tr>
<tr><td>신설</td><td>미아동
345-1번지
일대
주택정비형
재개발사업</td><td>45,479.5</td><td>획지1</td><td>34,430.9</td><td>미아동
345-1번지
일대</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>50
이하</td><td>285.38
이하</td><td>299.66
이하</td><td>120m
(25층)
이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="12">
• 주택공급계획 : 총 1,205세대(분양 1,040세대, 임대 165세대)
※ 국민주택규모 주택건설에 의한 증가세대수(「도시 및 주거환경정비법」 제54조)
: 46세대(분양 23세대, 임대 23세대)
• 주택건설비율
- 기준 : 주택 전체 세대수의 80% 이상을 전용 85㎡ 이하로 건설
- 계획 : 전체 세대수의 100%(1,205세대)를 전용 85㎡ 이하로 계획
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="3">구분
(전용면적)</th><th colspan="5">세대수(세대)</th><th rowspan="3">비율
(%)</th></tr>
<tr><th rowspan="2">합계</th><th rowspan="2">분양주택</th><th colspan="3">임대주택</th></tr>
<tr><th>소계</th><th>의무임대</th><th>국민주택
규모</th></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>1,205</td><td>1,040</td><td>165</td><td>142</td><td>23</td><td>100.0</td></tr>
<tr><td rowspan="3">60㎡ 이하</td><td>39.98㎡</td><td>155</td><td>100</td><td>55</td><td>55</td><td>-</td><td rowspan="3">70.4</td></tr>
<tr><td>46.98㎡</td><td>235</td><td>210</td><td>25</td><td>25</td><td>-</td></tr>
<tr><td>59.98㎡</td><td>458</td><td>396</td><td>62</td><td>62</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">60㎡ 초과
~ 85㎡ 이하</td><td>74.97㎡</td><td>170</td><td>163</td><td>7</td><td>-</td><td>7</td><td rowspan="2">29.6</td></tr>
<tr><td>84.97㎡</td><td>187</td><td>171</td><td>16</td><td>-</td><td>16</td></tr>
<tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>
※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음

• 의무임대주택 건설비율 및 규모 : 기준 충족
<table>
<tr><th>구분</th><th>기준</th><th>계획</th><th>충족여부</th></tr>
<tr><td>건설비율</td><td>• 임대주택 건설, 다음 중 하나 충족
- 전체 세대수의 15% : 174세대 이상
(1,159세대 × 15% = 173.9)
- 전체 연면적의 10% : 9,542.39㎡ 이상
(95,423.89㎡ × 10% = 9,542.39㎡)</td><td>9,936.14㎡ (10.41%)</td><td>충족</td></tr>
<tr><td>규모</td><td>• 전용 40㎡ 이하 건설, 다음 중 하나 충족
- 임대주택 세대수의 30% : 43세대 이상
(142세대 × 30% = 42.6)
- 전체 세대수의 5% : 61세대 이상
(1,205세대 × 5% = 60.3)</td><td>55세대</td><td>충족</td></tr>
</table>
※ 1) 주택 전체 세대수 및 임대주택 세대수 산정 시 「도시정비법」 제54조제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외하고 산정(「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조제8항)
2)「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 적용(서고시제2022-493호, 22.12.12)
</td></tr>
</table>

심의완화사항	• 기준용적률 완화 (2030 서울시도시주거환경정비기본계획) – 전용 60㎡ 이하 주택을 추가 확보하는 경우 기준용적률 20% 상향 – 190.1%(가중평균 기준용적률) + 20% = 210.1% 적용 • 허용용적률 완화 (2030 서울시도시주거환경정비기본계획 및 정비사업 사업성 개선방안) – 허용용적률 인센티브 : 20% 적용 (열린단지 5%p, 층간소음 5%p, 친환경건축물 5%p, 방재안전 5%p 적용) – 사업성 보정계수 적용(1.95) : 39% (5,969,319원/㎡(2024년 서울시 평균공시지가) ÷ 3,050,645원/㎡(대상지 평균공시지가) = 1.95) ※ 대상지 내 평균공시지가 : 대지만 산정(준주거지역은 도로로 편입되므로 제외) – 210.1%(기준용적률 완화 적용) + 39% = 249.1% 적용 • 법적상한용적률 적용 (법 제54조) – 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률(초과용적률)의 50%를 국민주택규모 주택으로 건설 – 정비계획용적률 285.38% → (예정)법적상한용적률 299.66% 적용 ※ 신속통합기획 가이드라인에 따라 법적상한용적률 적용, 향후 건축위원회 심의를 통해 법적상한 용적률 확정 • 특별건축구역 지정(예정)에 관한 사항 (「건축법」 제69조) –「건축법」 제73조에 따라 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 등 완화 ※ 향후 통합심의위원회(건축위원회) 심의를 통해 확정
건축물의 건축선에 관한 계획	• 보행편의 및 개방감 확보를 위한 건축한계선 계획 – 솔샘로, 솔샘로53길, 도봉로23길, 도봉로23나길, 종교시설 진입로변 : 대지경계선으로부터 3m 이상 ※ 보도부속형 전면공지로 조성(보행공간 확보) – 도봉로29길변 : 대지경계선으로부터 5m 이상 ※ 보도부속형 전면공지로 조성(보행공간 확보) • 보도부속형 및 차도부속형 전면공지 구간은 원활한 유지·관리를 위해 추후 구분지상권 설정
기타사항	• 스카이라인 및 경관계획 – 솔샘로에서 북한산 조망이 가능하도록 솔샘로변에서 단지 내부로 높아지는 단계적 스카이라인 계획 – 삼양특별계획구역Ⅲ, 미아2재정비촉진구역 등 인근 공동주택과 학교 일조 및 주변 저층 주거지 높이를 고려하여 주변지역과 조화되는 스카이라인 형성 – 성암여자중학교, 성암국제무역고등학교 일조에 영향을 미치는 범위 내 건축물은 중저층으로 계획하고, 학교 일조권 침해가 최소화 되도록 건축물 높이계획 수립 – 동서 단지 중심 통경구간(15m 이상) 조성을 통해 북서울꿈의숲을 조망할 수 있도록 계획 • 근린생활시설 배치구간(권장) – 대상지 남측 솔샘로 변으로 서측 삼양특별계획구역Ⅲ 등 주변 계획과 연속성을 고려하여 근린생활시설 배치, 가로활성화 도모 • 주민공동이용시설 배치구간(권장) – 동서 방향 통경구간변으로 주민공동시설 집중 배치 – 도봉로23나길변은 학교와 연계한 개방형 주민공동시설 배치 • 차량진출입구 계획 – 주출입구 : 솔샘로53길 (삼양특별계획구역Ⅲ 의 차량진출입구와 맞추어 설치) – 부출입구 : 도봉로23나길 (동측 도봉로25길과 연결되도록 설치) ※ 교통처리계획은 정비계획지침도에 따르며, 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경될 수 있음

〈건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 결정도〉



– 이하 여백 –

나. 정비계획 용적률 산정

<table>
<tr><td>구분</td><td colspan="9">산정내용</td></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획
(㎡)</td><td rowspan="2">구역 면적</td><td rowspan="2">공동주택 용지</td><td colspan="3">신설 기반시설 면적</td><td colspan="4">국 · 공유지</td></tr>
<tr><td rowspan="2">소계</td><td>정비기반시설</td><td>기반시설</td><td rowspan="2">소계</td><td colspan="2">무상양여</td><td rowspan="2">유상매입</td></tr>
<tr><td>토지
(공원,도로)</td><td>건축물
(지분+환산)</td><td>신설
기반시설내</td><td>대지내
용도폐지되는
기존 기반시설</td></tr>
<tr><td>45,479.5</td><td>34,430.9</td><td>11,048.6</td><td>11,048.6</td><td>–</td><td>9,397.7</td><td>4,078.3</td><td>1,835.7</td><td>3,483.7</td></tr>
<tr><td>공공시설 부지 제공면적 (순부담)</td><td colspan="9">• 신설 기반시설 면적 – 신설 기반시설내 국 · 공유지면적 – 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국 · 공유지면적
= 11,048.6 – 4,078.3 – 1,835.7
= 5,134.6㎡(14.98%) → 용도지역 1단계 상향에 따른 공공기여 면적(3,427.2㎡, 10%) 충족</td></tr>
<tr><td>신설 기반시설 면적</td><td colspan="9">• 도로(7,178.8㎡) + 공원(3,869.8㎡) = 11,048.6㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="6">용적률 기준</td><td>기준 용적률</td><td colspan="8">• 당초 용도지역 가중평균 기준용적률 + 소형주택 추가확보에 따른 완화량
= 190.1% + 20% = 210.1% 적용</td></tr>
<tr><td>허용 용적률</td><td colspan="8">• 기준용적률 + (허용용적률 인센티브 완화량 × 사업성보정계수)
= 210.1% + (20% × 1.95) = 249.1% 적용</td></tr>
<tr><td>가중치</td><td colspan="8">• 공공시설 등 부지의 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률
= 187.21% ÷ 210.10% = 0.8911</td></tr>
<tr><td>α (토지)</td><td colspan="8">• 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적
= 5,134.6㎡ ÷ 34,430.9㎡ = 0.1491</td></tr>
<tr><td>정비계획 용적률</td><td colspan="8">• 허용용적률 + (소형주택완화 및 사업성보정계수 제외한 허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α 토지)
= 249.1% + (210.1% × 1.3 × 0.8911 × 0.1491)
= 285.387% → 285.38% 적용</td></tr>
<tr><td>예정법적 상한용적률</td><td colspan="8">• 299.66% 이하 계획(건축계획 용적률)
※ 향후 통합심의위원회(건축위원회) 심의를 통해 법적상한용적률 확정</td></tr>
</table>

※ 상한 인센티브 산정시 적용하는 허용용적률 : 기준용적률 완화, 현황용적률 인정, 사업성 보정계수 적용에 따라 추가적으로 완화된 용적률은 제외한 값으로 적용

■ 용도지역 변경에 따른 가중평균 용적률(공동주택용지)

용도지역		면적(㎡)	가중평균 용적률 산정			
기정	변경		기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률
제2종(7)	제3종	23,925.3	190%	210%	250%	300%
제2종		10,665.9	190%	210%	250%	300%
준주거		159.7	210%	230%	250%	300%
합계		34,750.9	–	–	–	–
가중평균 용적률			190.1%	210.1%	250.0%	300.0%
기준용적률 상향			210.1%	230.1%	270.0%	300.0%
보정계수 2.0% 적용시			210.1%	250.1%	290.0%	300.0%

※ 1) 용적률 체계 : 2030 도시주거환경정비기본계획 및 사업성 개선방안 적용
2) 기준용적률 상향 : 전용 60㎡ 이하 분양주택을 공급하는 경우 최대 20%p 이내에서 기준용적률 완화
3) 사업성 보정계수 : 허용용적률 인센티브량에 사업성 보정계수를 곱하여 허용용적률 보정
= 5,969,319원/㎡(2024년 서울시 평균공시지가) ÷ 3,050,645원/㎡(대상지 평균공시지가, 대지) = 1.956 (→ 1.95 적용)

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브 항목		인센티브	
			기준	계획
보행중심 생활공간조성	열린단지 조성	개방공간, 열린단지 조성기준 준수	5%	5%
세대 맞춤형 생활환경개선	층간소음해소	바닥(중량)충격음 차단성능 1등급	5% 이내	5%
환경친화 안전한 주거지조성	친환경건축물	에너지효율 1+ 3% 녹색건축인증 우수등급 3%	15% 이내	5%
	방재안전	화재 · 소방 · 피난안전 등 공동주택 안전성능 개선	5% 이내	5%
합계			최대 20%p 이내	20%p

■ 용도지역 1단계 상향에 따른 공공기여 부담기준 산정

용도지역		용도지역 상향 면적(㎡)	의무 순부담 기준		순부담 계획	
기정	변경		비율	면적	비율	면적
제2종(7)	제3종	23,615.4	10% 이상	3,427.12㎡ 이상	14.98%	5,134.6㎡
제2종		10,655.8				
합계		34,271.2				

■ 공공기여에 관한 계획

구분			면적(㎡)			
			제2종(7)	제2종	준주거	합계
정비기반 시설	① 토지	도로	4,769.9	1,223.7	1,185.2	7,178.8
		공원	3,869.8	–	–	3,869.8
	② 건축물		–			–
	③ 무상양도 대상 국·공유지		3,667.7	901.4	1,344.9	5,914.0
	A. 합계(①+②–③)		4,972.0	322.3	–159.7	5,134.6
기반시설	④ 토지		–	–	–	–
	⑤ 건축물		–	–	–	–
	B. 합계(④+⑤)		–	–	–	–
총 합계			4,972.0	322.3	–159.7	5,134.6

■ 상한용적률 가중치

구분	내용	비고
가중치	• 0.8911	② ÷ ①
① 사업부지 허용용적률	• 210.1%	–
② 공공시설 등 제공부지 허용용적률	• 공공시설 등 제공부지 용도지역별 허용용적률 가중평균 = (제2종(7) × 190% + 제2종 × 210% + 준주거 × 320%) ÷ 순부담 = (4,972.0㎡ × 190% + 322.3㎡ × 210% + –159.7㎡ × 320%) ÷ 5,134.6㎡ = 187.21%	순부담 기준

※ 1) 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.03.18) 적용

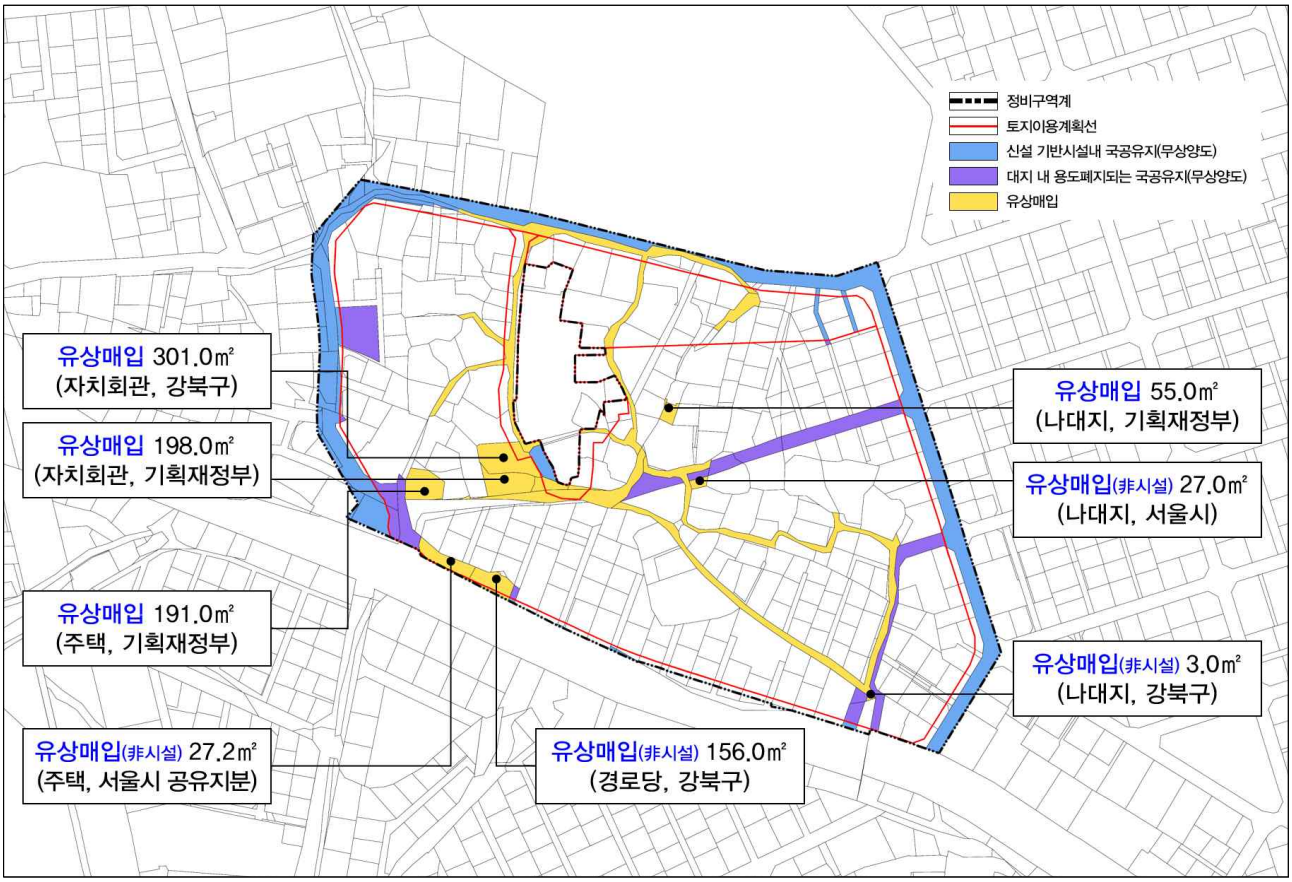
■ 무상양도 및 유상매입 면적 산정

구분	국 · 공유지					
	합계	무상양도	유상매입			
			소계	필수분		매입필요분
				국유지	非정비기반시설	
면적(㎡)	9,397.7	5,914.0	3,483.7	2,969.5	514.2	-

※ 1) 무상양도(신설 기반시설내 국 · 공유지 + 대지내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 국 · 공유지) : 4,078.3㎡ + 1,835.7㎡ = 5,914.0㎡
- 용도 및 소유자 : 160.3㎡(도로, 건설부) + 910.8㎡(도로, 서울시) + 353.0㎡(공공공지, 강북구) + 3,765.3㎡(도로, 강북구) + 724.6㎡(도로, 주식회사무궁화신탁)

2) 유상매입 필수분 : 3,483.7㎡
- 국유지 : 2,969.5㎡ = 2,006.5㎡(도로, 건설부) + 191.0㎡(주택, 기획재정부) + 198.0㎡(자치회관, 기획재정부) + 55.0㎡(나대지, 기획재정부) + 91.0㎡(도로, 기획재정부) + 428.0㎡(도로, 환경부)
- 非정비기반시설 : 514.2㎡ = 27.0㎡(나대지, 서울시) + 27.2㎡(주택, 서울시) + 3.0㎡(나대지, 강북구) + 156.0㎡(경로당, 강북구) + 301.0㎡(자치회관, 강북구)

〈무상양도 및 유상매입 국 · 공유지〉



다. 특별건축구역 지정(예정)에 관한 사항

1) 특별건축구역 지정(예정) 위치, 범위 및 면적

구역명	위치	범위	면적(㎡)
미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업 특별건축구역(예정)	강북구 미아동 345-1번지 일대	미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발정비구역내 공동주택용지	34,430.9

2) 건축물의 규모 및 용도

구역명	주용도	면적(㎡)	높이
미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업 특별건축구역(예정)	공동주택 및 부대복리시설	34,430.9	최고 120m 이하 (25층 이하)

3) 특례적용사항

구역명	특례적용사항	적용취지
미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업 특별건축구역(예정)	「건축법」 제61조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)	• 창의적 건축물 디자인 및 주거환경개선을 위해 적용 – 특례적용에 따른 건축물 높이제한 완화로 학교 일조확보 및 주변과 어울리는 스카이라인을 조성 – 주거유형 다양화 및 새로운 주거공간 구현으로 창의적인 도시경관 창출 가능

– 이하 여백 –

7. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따름
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분) 하여야 함
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모의 주택으로 건설하여야 함
- 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별·동내 혼합과 층별 혼합) 하고, 전체 주택을 대상으로 동·호수 배정도 조합원과 서울특별시(공공주택)가 동일·동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시에는 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여야 함

가. 재개발 의무 임대주택 계획

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="5">계획내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 임대주택 건설비율 : 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10%
• 임대주택 건설규모 : 전용 40㎡ 이하
– 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상
※ 주택 전체 세대수, 연면적 및 임대주택 세대수 산정시 「도시정비법」 제54조제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수 및 연면적은 제외 (「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조제8항, 국토부)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">산출 근거</td><td>주택 전체 세대수</td><td colspan="5">• 계획(안) : 1,159세대
– 1205세대(총 세대수) – 46세대(법적상한 증가분) = 1,159세대</td></tr>
<tr><td>임대주택 건설비율</td><td colspan="5">• 계획(안) : 142세대(12.25%) / 9,936.14㎡(10.41%) → 연면적 기준 충족
– 세대수 기준 : 1,159세대 × 15.0% = 173.9세대 이상
– 연면적 기준 : 95,423.89㎡ × 10.0% = 9,542.39㎡ 이상</td></tr>
<tr><td>임대주택 건설규모</td><td colspan="5">• 계획(안) : 전용 40㎡ 이하 55세대 → 기준 충족
(임대주택 기준 38.7%, 주택전체 세대수 기준 4.6%)
– 임대주택 세대수 기준 : 142세대 × 30.0% = 42.6세대 이상
– 주택 전체 세대수 기준 : 1,205세대 × 5.0% = 61.0세대 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">재개발
의무 임대주택
확보계획</td><td>전용면적(㎡)</td><td>공급면적(㎡)</td><td>세대수(세대)</td><td>연면적(㎡)</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>39.98</td><td>57.92</td><td>55</td><td>3,185.60</td><td>–</td></tr>
<tr><td>46.98</td><td>66.24</td><td>25</td><td>1,656.00</td><td>–</td></tr>
<tr><td>59.98</td><td>82.17</td><td>62</td><td>5,094.54</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>142</td><td>9,936.14</td><td>–</td></tr>
</table>

나. 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택계획

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="5">계획내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(증가용적률)의 50% 이상 국민주택규모 주택으로 건설
• 국민주택규모 주택은 장기공공임대주택으로 활용</td></tr>
<tr><td colspan="2">(예정)법적상한용적률</td><td colspan="5">• 299.66% 이하
※ 건축계획 용적률 적용, 향후 통합심의(건축위원회)를 통해 확정</td></tr>
<tr><td colspan="2">정비계획용적률</td><td colspan="5">• 285.38% 이하</td></tr>
<tr><td>국민주택규모 주택 의무면적</td><td>증가용적률의 50%</td><td colspan="5">• 기준 : 7.14% 이상, 연면적 : 2,458.37㎡ 이상
– (299.66% – 285.38%) × 50% = 7.14% 이상
– 34,430.9㎡(공동주택용지) × 7.14% = 2,458.37㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">국민주택규모주택
확보계획</td><td colspan="5">• 계획(안) : 용적률 7.30%, 연면적 2,513.97㎡ → 기준 충족</td></tr>
<tr><td>전용면적(㎡)</td><td>공급면적(㎡)</td><td>세대수(세대)</td><td>연면적(㎡)</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>74.97</td><td>100.83</td><td>7</td><td>705.81</td><td>–</td></tr>
<tr><td>84.97</td><td>113.01</td><td>16</td><td>1,808.16</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>23</td><td>2,513.97</td><td>–</td></tr>
</table>

8. 인구 및 주택의 수용계획

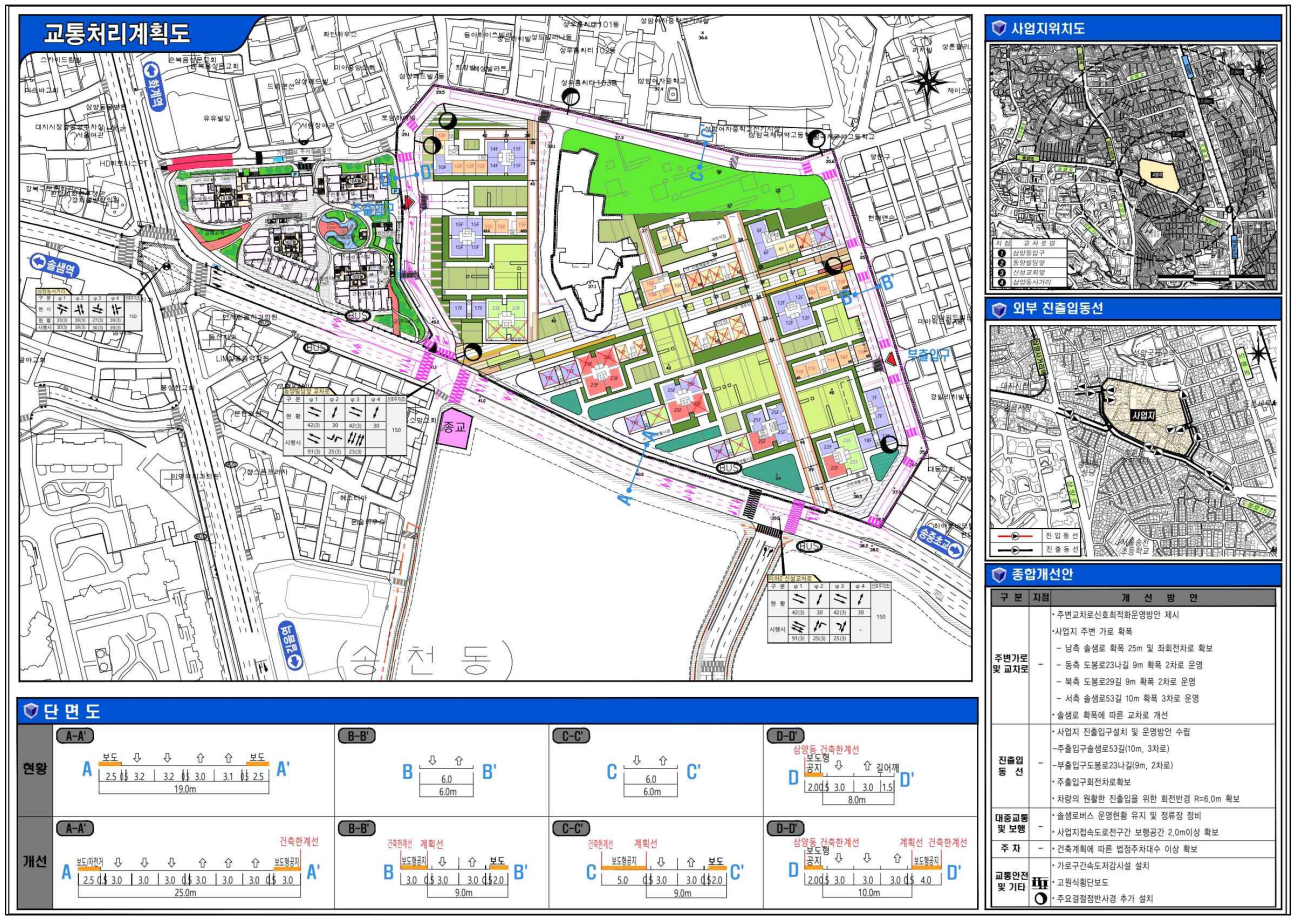
구분	계획세대수(세대)	계획인구(인)	구성비(%)	비고
합계	1,205	2,434.2	100.0	–
전용 60㎡ 이하	848	1,713.0	70.4	–
전용 60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	357	721.2	29.6	–
전용 85㎡ 초과	–	–	–	–

※ 2032년 평균 가구원수 2.02인 기준 적용(통계청 시도별 장래인구추계 2022~2052년_2024.09.12)

9. 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	–	• 주변 교차로 신호 최적화 운영방안 제시 • 사업지 주변 가로확폭 – 남측 솔샘로 확폭 25m 및 좌회전차로 확보 – 동측 도봉로23나길 9m 확폭 및 2차로 운영 – 북측 도봉로29길 9m 확폭 및 2차로 운영 – 서측 솔샘로53길 10m 확폭 및 3차로 운영 • 솔샘로 확폭에 따른 교차로 개선
진출입동선	–	• 사업지 진출입구 설치 및 운영방안 수립 – 주출입구 : 솔샘로53길(10m, 3차로) – 부출입구 : 도봉로23나길(9m, 2차로) • 주출입구 회전차로 확보 • 차량의 원활한 진출입을 위한 회전반경 R=6.0m 확보
대중교통 및 보행	–	• 솔샘로버스 운영현황 유지 및 정류장 정비 • 사업지 접속도로 전 구간 보도 2.0m 이상 확보
주차시설	–	• 건축계획에 따른 법적주차대수 이상 확보
교통안전 및 기타	–	• 가로구간 속도저감시설 설치 • 고원식 횡단보도 • 주요 결절점 반사경 추가 설치

〈교통처리계획도〉



10. 환경성검토 결과

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안의 반영사항
비오톱 및 동식물	비오톱 보전등급 향상 동식물상 보호	• 비오톱유형평가 5등급 • 개별비오톱평가 평가제외 • 생태자연도 3등급	• 대상지 내 공간적 속성을 반영한 공원 및 녹지조성으로 비오톱 공간 확보
녹지네트워크	녹지연결성 확보	• 일반주거지역 및 준주거 지역으로 녹지공간 미흡	• 녹지연결성 I 등급으로 녹지평가 지표 달성
토지이용	합리적 토지이용계획	• 일반주거지역 및 준주거 지역 • 공동주택, 기반시설 용지로 구분	• 주변 도시개발과 조화 • 실현가능한 정비사업을 위한 토지 이용계획 수립
지형 · 지질	지형 · 지질 영향 최소화	• 사업시행에 따른 절 · 성토량 미미 • 지형변형비율은 30퍼센트를 넘기지 않도록 계획	• 현 지형을 고려한 계획 수립 • 발생 사토처리 계획 수립
물순환	자연물순환 유지	• 불투수토양 포장도 90%이상 • 물환경공간 유형은 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지	• 녹지조성, 투수성포장 등 계획 • 생태면적율 31.25%로 계획
수질	수질오염 최소화	• 상 · 하수도 보급률은 100%임 • 수질오염총량관리 지역에 해당 • 토사유출 발생 및 비점오염물질 발생 예상	• 가배수로 및 침사지 설치 • 녹지조성 및 투수성 포장 등 LID (저영향개발)기법 도입
바람 · 열	기후변화 대응	• 바람기능 공간유형은 시가지 • 열환경 공간유형은 4층이하 주거지	• 공원 및 공동주택 내 녹지계획 수립으로 열환경 개선
대기질	대기오염 최소화	• PM-2.5 연간기준 초과 • 그 외 환경기준 만족	• 살수실시, 세륜시설 설치 등 저감계획으로 대기오염 영향 최소화
온실가스 · 에너지	에너지절약/ 효율 극대화	• 향후 에너지사용량 추정 • 에너지 절약 설비 및 계획 고려	• 에너지 절약 설계기준에 의거 에너지 절감 설비 시설 설치
자원순환	폐기물 발생 최소화	• 공사시 및 운영시 생활폐기물 및 분뇨 등 발생예상	• 강북구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리
소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	• 공사시 소음 · 진동 영향 예상됨 • 운영시 상주인구, 방문이용객 등 소음 영향	• 장비의 효율적 투입, 저소음 건설기계 사용 • 현장여건에 적합한 저감대책 강구

미아동 345-1일대 주택재개발 정비계획 수립 및 정비구역 지정 용역

■ 설계개요

사업명		미아동 345-1 일대 주택재개발정비					
대지위치		서울특별시 강북구 미아동 345-1일대					
지역지구	국계법						
	다른법령						
정비구역면적		45,479.50 ㎡	13,757.55 평				
도로 확폭 등		7,178.80 ㎡	2,171.59 평				
공원		3,869.80 ㎡	1,170.61 평	공공공지			0.00 평
기타부지			0.00 평				
공동주택 대지면적		34,430.90 ㎡	10,415.35 평				
건축면적		10,895.86 ㎡	3,296.00 평		건폐율	31.65%	(법정: 60%)
연면적		주 거	비 주거	합계	용적률	299.66%	(상한:%)
	지상	102,174.91 ㎡	1,000.00 ㎡	103,174.91 ㎡			(법적:%)
	지하	58,758.28 ㎡	760.00 ㎡	59,518.28 ㎡			
	계	160,933.19 ㎡	1,760.00 ㎡	162,693.19 ㎡	용적률 산정용 면적:		103,174.91 ㎡
			임대 연면적	12,450.41 ㎡	분양 연면적		88,004.00 ㎡
건물규모		지하3층~지상25층					
세대수		1,205 세대	임대	165 세대	분양	1,040 세대	86.31%
부대복리시설		61,238.78 ㎡	18,524.73 평	조경면적	법정	5,164.64 ㎡	15.00%
근린생활시설		1,000.00 ㎡	302.50 평		계획	6,886.18 ㎡	20.00%
주차대수	법정	공동주택	1,035 대	근린생활시설	8대	함계	1043대
	지상		0 대		대		대
	지하		1,480 대		20대		1500대
	계획 합계		1,480 대		20대		1500대

■ 부대복리시설 면적표

구분		계획면적	법정면적	법적기준내용	비고
	진입도로	20m	20m 이상	주택건설기준 등에 관한 규정 제25조 1000세대이상 2000세대 미만 : 두개의 진입도로 20m이상	지하
	단지내 도로	8m	7m 이상	주택건설기준 등에 관한 규정 제26조 폭 7m이상(1.5m보도 포함)	출입구(2개소)
부대복리	관리사무소	100.00 ㎡	67.75 ㎡ 이상	주택건설기준 등에 관한 규정 제28조 10㎡+(세대수-50)x0.05㎡	지상1층
	통합경비실	80.00 ㎡	-		지하(2개소)
	기계전기실	1,205.00 ㎡	-		지하
	지하주차장	56,983.28 ㎡	-		지하
복리시설	경로당(지상)	600.00 ㎡	580.00 ㎡ 이상	○ 주민공동시설 규모 및 필수 시설 - 1000세대 이상 : 500+세대수 X 2.0㎡ X 1.25 - 500세대 이상: 경로당,어린이놀이터,주민운동시설 어린이집, 작은도서관, 다함께돌봄센터 ※ 옥외시설(운동시설, 어린이 놀이터 등) 포함 구)주민운동시설 = 300+(세대수-500)/200*150 구)어린이놀이터 = 300+(세대수-100)*1	
	어린이집(지상)	600.00 ㎡	580.00 ㎡ 이상		3,512.50 ㎡
	작은도서관(지하)	250.00 ㎡	203.00 ㎡ 이상		
	다함께돌봄센터(지상)	300.00 ㎡	전용 66.0㎡ 이상		
	주민공동시설(지하)	300.00 ㎡			입주자 전용
	공동이용시설(개방형)	700.00 ㎡		- 스터디카페, 지역동호회실, 연회장, 세미나룸	개방형 커뮤니티 시설
	지상 복리시설	1,500.00 ㎡		- 어린이집, 다함께돌봄, 경로당	
	지하 복리시설	1,250.00 ㎡		- 작은도서관, 주민공동시설(헬스장), 공동이용시설 등	
	소계	2,750.00 ㎡			
기타시설	방재실	60.25 ㎡	-		지상1층
	MDF실	60.25 ㎡	-		지상1층
	소계	120.50 ㎡			
주민운동시설		900.00 ㎡		구)300+(세대수-500)/200*150	828.75 ㎡
어린이놀이터		1,500.00 ㎡		구)300+(세대수-100)*1	1,405.00 ㎡
근린생활시설		1,000.00 ㎡			

■ 분양면적표

단위:M2(평)

구 분	세대수	전용면적	주거공용			분양면적	기타공용	지하주차장	계약면적	전용율	비고
			벽체공용	현관/계단실	계						
39㎡형	55	39.98	4.00	13.94	17.94	57.92	2.32	31.06	91.30	69%	임대주택
(17평형)	4.56%	(12.09 평)	(1.21 평)	(4.22 평)	(5.43 평)	(17.52 평)	(0.70 평)	(9.40 평)	(27.62 평)		
46㎡형	25	46.98	4.70	14.56	19.26	66.24	2.73	36.50	105.47	71%	임대주택
(20평형)	2.07%	(14.21 평)	(1.42 평)	(4.41 평)	(5.83 평)	(20.04 평)	(0.82 평)	(11.04 평)	(31.90 평)		
59㎡형	62	59.98	5.40	16.79	22.19	82.17	3.48	46.60	132.25	73%	임대주택
(24평형)	5.15%	(18.14 평)	(1.63 평)	(5.08 평)	(6.71 평)	(24.86 평)	(1.05 평)	(14.10 평)	(40.01 평)		
74㎡형	7	74.97	6.75	19.12	25.86	100.83	4.35	58.25	163.43	74%	임대주택
(30평형)	0.58%	(22.68 평)	(2.04 평)	(5.78 평)	(7.82 평)	(30.50 평)	(1.32 평)	(17.62 평)	(49.44 평)		
84㎡형	16	84.97	6.80	21.24	28.04	113.01	4.93	66.02	183.96	75%	임대주택
(34평형)	1.33%	(25.70 평)	(2.06 평)	(6.43 평)	(8.48 평)	(34.19 평)	(1.49 평)	(19.97 평)	(55.65 평)		
39㎡형	100	39.98	4.00	13.94	17.94	57.92	2.32	31.06	91.30	69%	분양주택
(17평형)	8.30%	(12.09 평)	(1.21 평)	(4.22 평)	(5.43 평)	(17.52 평)	(0.70 평)	(9.40 평)	(27.62 평)		
46㎡형	210	46.98	4.70	14.56	19.26	66.24	2.73	36.50	105.47	71%	분양주택
(20평형)	17.43%	(14.21 평)	(1.42 평)	(4.41 평)	(5.83 평)	(20.04 평)	(0.82 평)	(11.04 평)	(31.90 평)		
59㎡형	396	59.98	5.40	16.79	22.19	82.17	3.48	46.60	132.25	73%	분양주택
(24평형)	32.86%	(18.14 평)	(1.63 평)	(5.08 평)	(6.71 평)	(24.86 평)	(1.05 평)	(14.10 평)	(40.01 평)		
74㎡형	163	74.97	6.75	19.12	25.86	100.83	4.35	58.25	163.43	74%	분양주택
(30평형)	13.53%	(22.68 평)	(2.04 평)	(5.78 평)	(7.82 평)	(30.50 평)	(1.32 평)	(17.62 평)	(49.44 평)		
84㎡형	171	84.97	6.80	21.24	28.04	113.01	4.93	66.02	183.96	75%	분양주택
(34평형)	14.19%	(25.70 평)	(2.06 평)	(6.43 평)	(8.48 평)	(34.19 평)	(1.49 평)	(19.97 평)	(55.65 평)		
합계	1,205	73,342.33	6,614.29	20,497.79	27,112.08	100,454.41	4,255.50	56,983.28	161,693.19		
	100%	(22,186.05 평)	(2,000.82 평)	(6,200.58 평)	(8,201.40 평)	(30,387.46 평)	(1,287.29 평)	(17,237.44 평)	(48,912.19 평)		

※본 도면은 개략적인 설계도서로서 관청 인,허가 및 심의결과에 따라 변경될 수 있음

미아동 345-1일대
주택정비형 재개발사업

배치도

범 례

구 분	세대수
40㎡형	155
46㎡형	235
59㎡형	458
74㎡형	170
84㎡형	187
합 계	1,205

부대복리시설	
근린생활시설	

SCALE 1: 2000

0 10 20 40 60 100(m)

N

미아동 345-1일대
주택정비형 재개발사업

동선계획도

범 례

- 비상차량 및 보행동선
- 보행동선
- 차량 진출입

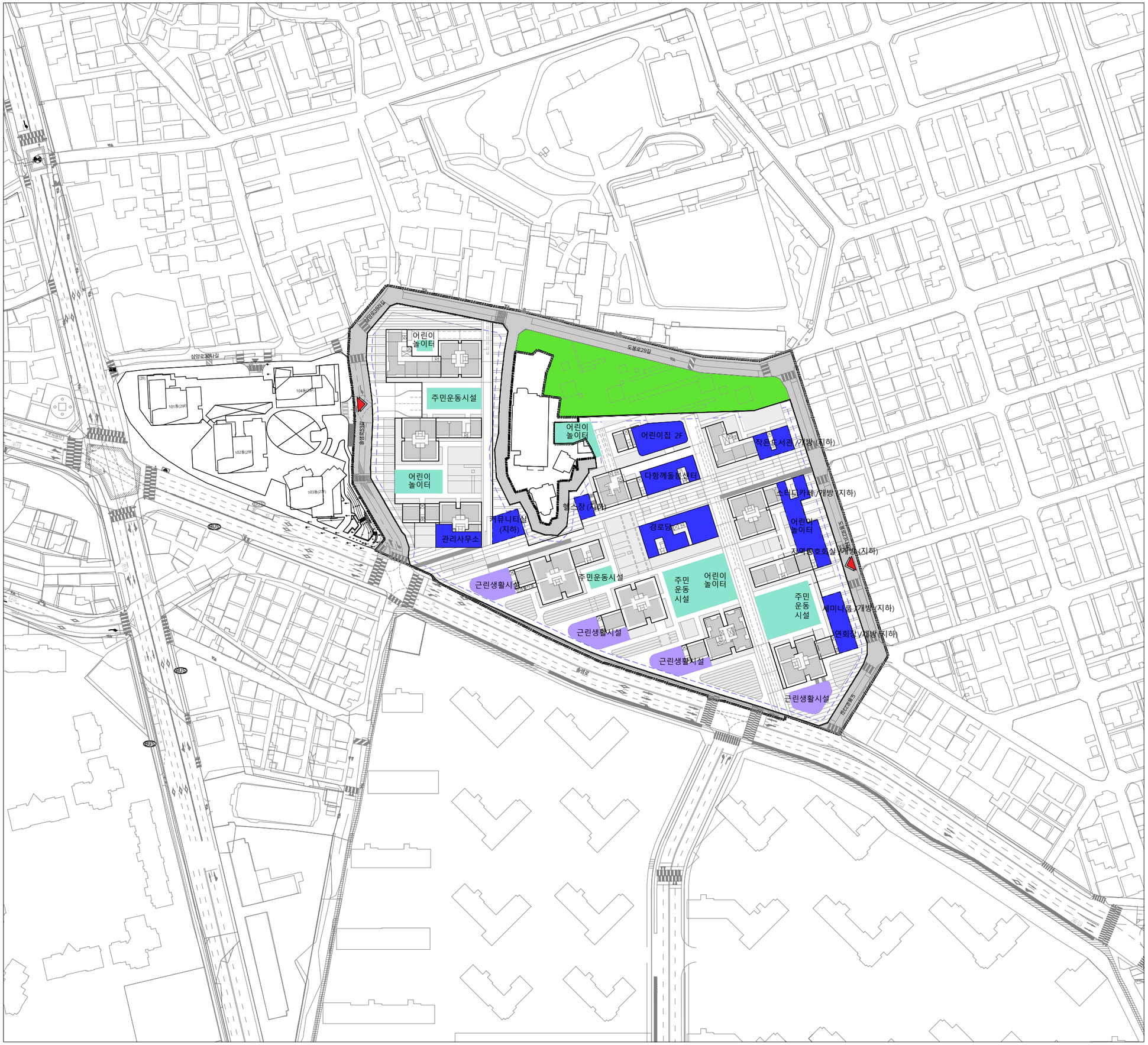
SCALE 1:2000

0 10 20 40 60 100(m)

N

미아동 345-1일대
주택정비형 재개발사업

공동이용시설 배치도



범 례

부대복리시설	
근린생활시설	
실외공동시설	

SCALE 1:2000

N

0 10 20 40 60 100(m)

미아동 345-1일대 주택정비형 재개발사업

조경 구적도

범 례

자연지반	
인공지반	

조경면적 산정

분류	기호	면 적(㎡)	비고
자연지반	1	450.49	
	2	304.06	
	3	197.88	
	4	293.47	
	5	81.64	
	6	67.79	
	7	216.78	
	8	9.08	
	9	66.92	
	10	27.30	
	11	19.53	
	12	105.91	
	13	219.83	
	14	19.16	
	15	75.49	
	16	139.81	
	17	280.71	
	18	208.03	
	19	407.98	
	20	160.93	
합 계		3352.79	

분류	기호	면 적(㎡)	비고
인공지반	21	15.28	
	22	48.47	
	23	146.76	
	24	341.18	
	25	53.41	
	26	47.12	
	27	155.42	
	28	329.21	
	29	472.37	
	30	102.37	
	31	226.19	
	32	82.27	
	33	178.11	
	34	39.12	
	35	31.77	
	36	278.99	
	37	125.47	
	38	623.27	
	39	61.25	
	40	171.01	
	41	112.00	
	42	24.97	
	43	267.95	
	44	47.90	
	45	24.06	
	46	84.40	
	47	41.69	
	48	921.54	
	49	84.28	
	50	44.08	
	51	18.93	
	52	82.80	
	53	131.24	
	54	26.17	
	55	15.82	
	56	179.17	
	57	300.85	
	58	197.95	
	59	32.24	
	60	15.31	
	61	748.52	
	62	64.81	
	63	52.13	
합 계		7047.85	

SCALE 1: 2000

0 10 20 40 60 100(m)

N

미아동 345-1일대 주택정비형 재개발사업

생태면적률 산정도

범 례

자연지반	
인공지반	
투수포장(자연지반)	
투수포장(인공지반)	



■ 생태면적률 산정

	피복유형			가중치	조성면적(㎡)	환산면적(㎡)	비고
1	자연지반녹지	-		1.00	3,352.79	3,352.79	
		식생체류지		1.20	-	-	
2	수공간	투수가능		1.00	-	-	자연지반
		차수		0.50	-	-	
3	인공지반녹지	토심≥90cm		0.70	7,047.85	4,933.50	
		45cm≤토심≤90cm		0.60	-	-	
4	옥상녹화	토심≥90cm		0.70	-	-	
		45cm≤토심≤90cm		0.60	-	-	
		20cm≤토심≤45cm		0.40	-	-	
5	투수포장	식재≥30%		0.40	-	-	자연지반
				0.28	-	-	인공지반(≥90)
				0.24	-	-	인공지반(<90)
		식재<30%		0.20	-	-	자연지반
				0.14	-	-	인공지반(≥90)
				0.12	-	-	인공지반(<90)
		식재미포함 (전면투수포장)		0.20	5,078.81	1,015.76	자연지반
				0.14	10,101.53	1,414.21	인공지반(≥90)
				0.12	-	-	인공지반(<90)
6	벽면녹화			0.30	-	-	
7	옥상저류/침투시설연계면			0.10	-	-	
합 계					25,580.98	10,716.36	

생태면적률(%) = 환산면적의 합 / 전체대상지면적x 100
= 10,716.36 / 34,430.90 x 100 = 31.12 % > 30%

SCALE 1 : 2000

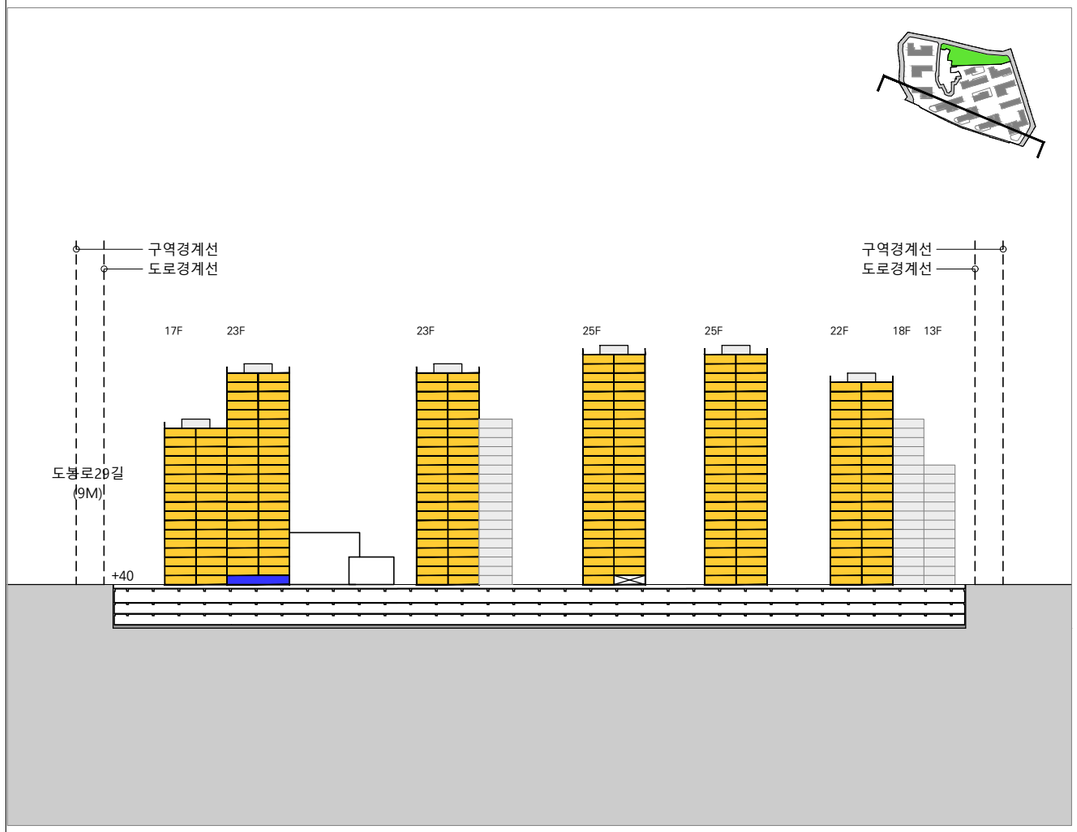
0 10 20 40 60 100(m)

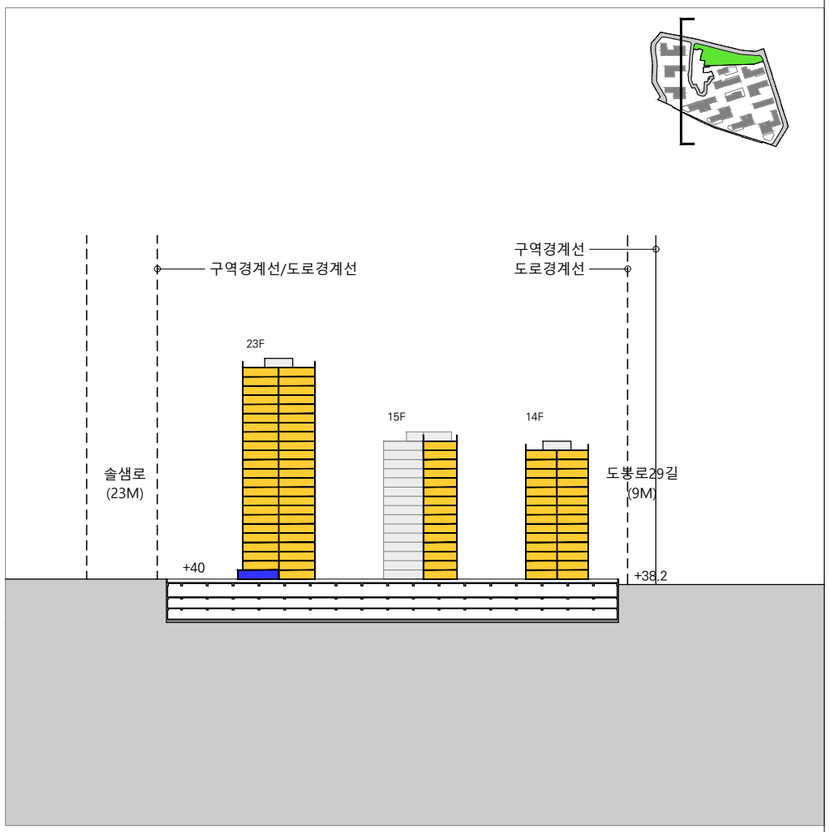
N

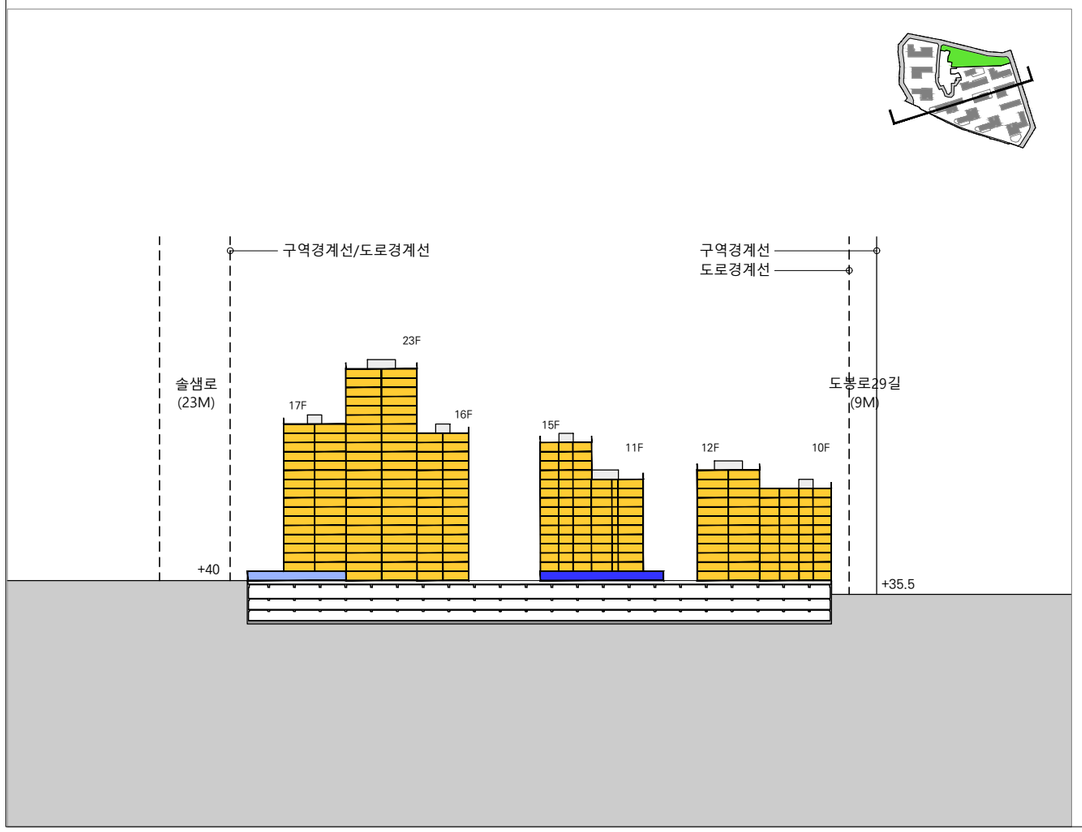
미아동 345-1일대 주택정비형 재개발사업

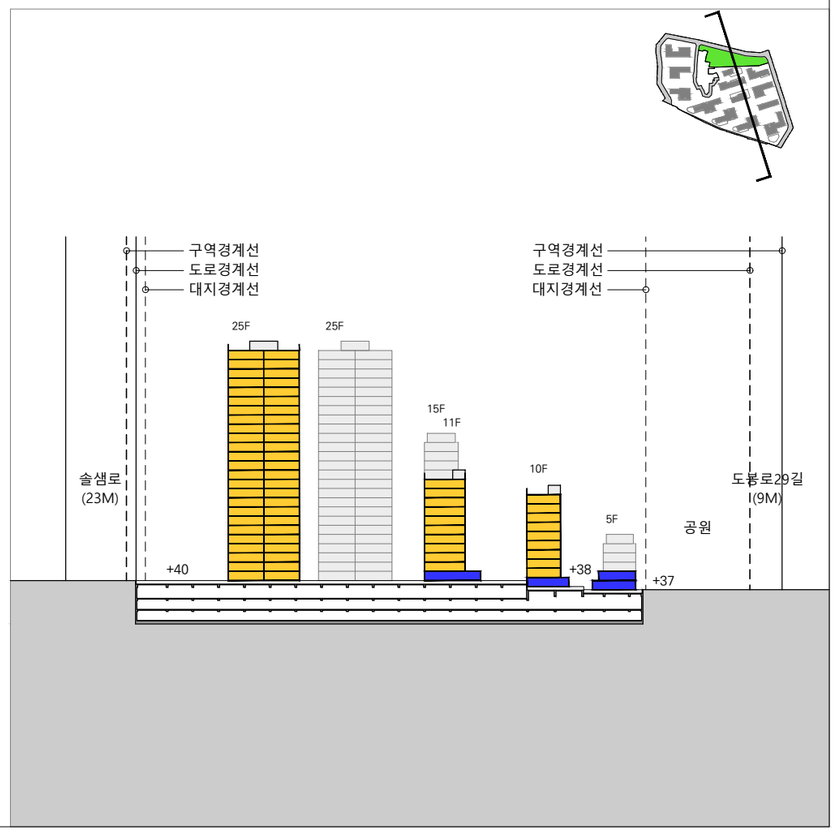
대지종횡 단면도

범 례









SCALE 1:2000

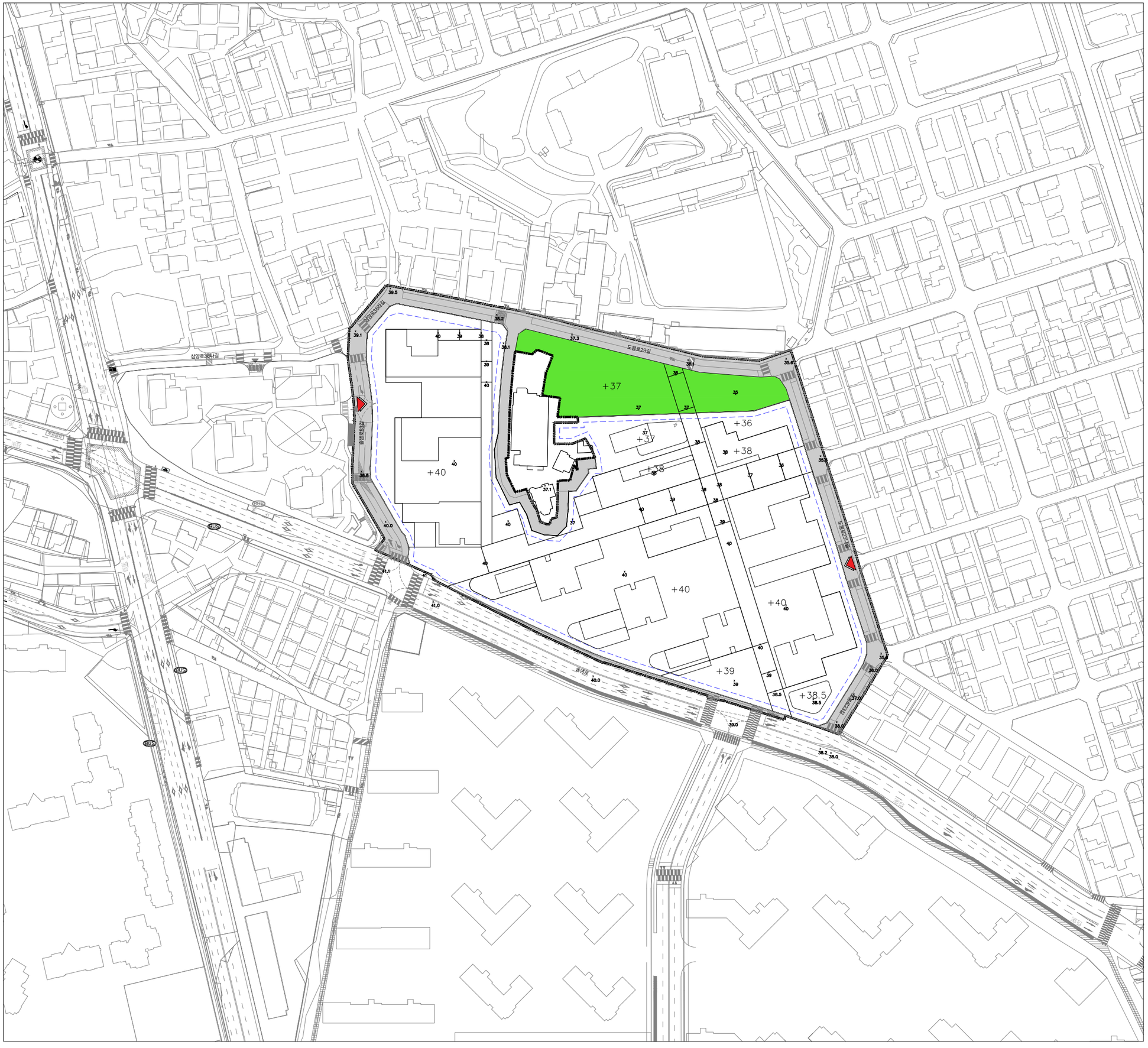
0 10 20 40 60 100(m)

N

미아동 345-1일대
주택정비형 재개발사업

대지조성계획도

범 례



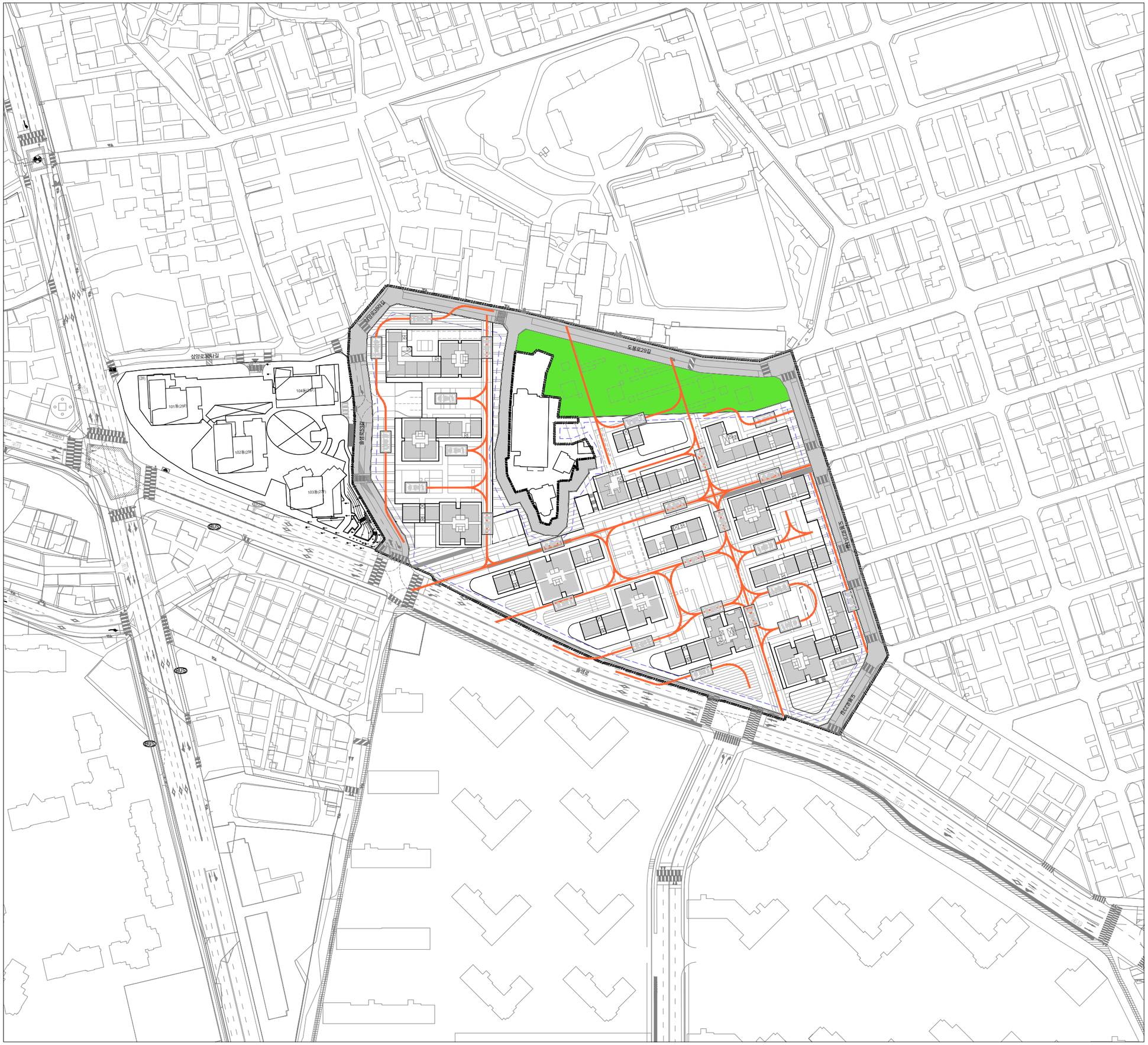
SCALE 1:2000

N

0 10 20 40 60 100(m)

미아동 345-1일대
주택정비형 재개발사업

비상차량계획도



범 례

비상차량동선

SCALE 1:2000

0 10 20 40 60 100(m)

N

미아동 345-1일대 주택정비형 재개발사업

열린단지 계획도



범 례

부대복리시설	
근린생활시설	

SCALE 1:2000

0 10 20 40 60 100(m)

N

05 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

1 종전자산가액 추정

2 종후자산가액 추정

3 정비사업비 추정 및 추정비례율

① 종전자산가액 추정

1. 개요

가. 추정분담금 산출을 위한 종전자산가액 추정방법

- 개별성이 강한 종전 부동산의 특성상 적정한 종전자산 가액을 주정하기 위해서는 현장조사에 기초한 감정평가가 실시되어야 하나, 사업초기단계의 사업성 여부 등에 대한 판단근거를 제공 및 토지등 소유자의 개략적인 분담금 주정 목적을 고려하여 부동산 유형별 공시가격을 기준으로 보정률을 적용하는 등의 방법으로 종전자산 가액을 추정함
- 본 용역에서 적용한 유형별 종전자산 추정방법은 아래와 같음

산출기준			상세근거
토지		개별공시지가×보정률	• 부동산 공시가격을 기준으로 거래가격과의 격자를 조정한 비율(보정률)을 산출한 후 개별부동산의 공시가격에 보정률을 곱하여 토지가격을 구하고, 건물가격은 적정 재조달원가에 감가수정을 하여 구함 • 다세대주택 연립주택과 같은 공동주택은 개별공동주택공시가격에 보정률을 곱하여 공동주택가격을 구함 • 보정률은 지난 1~2여년간의 실거래 가격을 당시 공시가격으로 나눈 평균치를 적용
단독주택		(개별공시지가×보정률)+건물가격	
공동주택 (다세대, 연립 등)		개별공동주택공시 가격 x보정률	
국공유지		대지가격 산정 기준 적용	
근린생활시설		약식감정추정액	
보정률	토지	(거래가액-건물가격)÷개별지가의 평균	
	공동주택	(거래가액÷개별공동주택공시가격)의 평균	

나. 종전자산가액 추정의 한계

- 추정 대상 물건의 소재지, 지번, 면적, 이용 상황 등은 귀 제시 조서를 기준으로 하였으므로 조서의 변경이 있는 경우 추정 결과는 달라질 수 있음
- 또한, 본 추정의 결과는 현장조사를 수반하지 아니하고 관련 자료 및 조사시점의 가격정보 등을 참고한 추정지로서, 개략적인 분담금 산출을 위해 개략적으로 산출한 것으로 사업시행계획인가의 고시가 있은 날을 기준시점으로 하는 종전자산감정평가가 아니며, 이후에 수행될 실제 종전자산 감정평가 결과와 자이가 있을 수 있음

2. 토지 종전자산가액 추정

가. 개별공시지가의 적용

• 토지 종전자산가액을 추정하기 위한 개별공시지가는 용역 조사시점 이전 최근에 공시된 2024년도 개별공시지가를 적용하였음

나. 적용 보정률 결정

1) 적용 보정률 결정방법

• 토지 종전자산가액을 추정하기 위하여 개별공시지가에 적용하는 보정률은 본건 사업지 내·외 실거래사례 및 평가사례 등을 종합적으로 참작하여 결정하였음

2) 표준지공시지가

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로접면	형상	공시지가 (원/㎡)
1	미아동	324-10	대	166.3	2종일주	단독주택	세로(가)	세장형	3,423,000
2	미아동	325-65	대	153.4	2종일주	단독주택	세로(가)	사다리	3,353,000
3	미아동	328-70	대	151.4	2종일주	상업기타	중로각지	사다리	5,212,000
4	미아동	332-1	대	142.0	2종일주	단독주택	세로(가)	사다리	3,127,000
5	미아동	342-4	대	97.0	2종일주	단독주택	세로(불)	사다리	2,636,000
6	미아동	348-16	대	224.0	2종일주	다세대	세로(가)	사다리	3,367,000
7	미아동	359-2	대	79.0	2종일주	단독주택	세로(불)	사다리	2,668,000
8	미아동	380-25	대	73.0	2종일주	단독주택	세로(가)	사다리	2,905,000
9	미아동	707-32	대	155.0	2종일주	상업기타	중로한면	세장형	5,167,000
10	미아동	707-66	대	102.0	2종일주	단독주택	세로(가)	사다리	3,362,000
11	미아동	722-6	대	152.0	2종일주	단독주택	세로(불)	가장형	2,718,000

3) 거래사례 및 평가사례

■ 거래사례

기호	소재지	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역	이용상황 지목	거래일자 사용승인일	총거래금액(원) 토지거래가(원)	토지단가 (원/㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	격차율
1	미아동 867-**	191.0 -	2종일주	주상나지 대	2023.12.20 -	1,246,275,000 1,246,275,000	6,525,000	3,374,000	1.934
2	미아동 708-**	69.0 107.58	2종일주	주상용 대	2023.07.26 2018.12.21	550,000,000 421,334,320	6,106,000	2,639,000	2.314
3	미아동 324-**	115.0 195.78	2종일주	주거용 대	2024.09.09 1992.10.23	827,394,960 766,703,160	6,666,000	3,460,000	1.927
4	미아동 416-**	89.0 145.37	2종일주	주거용 대	2024.06.29 1993.12.27	730,000,000 682,027,900	7,663,000	3,479,000	2.203
5	미아동 867-**	147.0 -	2종일주	상업나지 대	2023.09.21 -	735,735,000 735,735,000	5,005,000	2,261,000	2.214
6	미아동 473-**	159.0 106.68	2종일주	단독 대	2025.03.13 1967.12.16	1,150,000,000 1,140,612,160	7,173,000	3,015,000	2.379
7	미아동 699-**	145.0 82.17	준주거	상업용 대	2024.01.23 1969.08.17	1,000,000,000 992,769,040	6,846,000	3,427,000	1.998
평균	-	-	-	-	-	-	-	-	2.105

※ 토지단가 : 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림 / 출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS

■ 평가사례

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역	이용상황 지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	격차율
1	미아동 324-**	115.0	2종일주	단독 대	2024.08.	매입매각	6,750,000	3,460,000	1.951
2	미아동 328-**	101.5	2종일주	단독 대	2023.09.	담보	7,610,000	3,495,000	2.177
3	미아동 329-**	398.0	2종일주	주거기타 대	2023.08.	시가참고	8,020,000	3,423,000	2.343
4	미아동 329-**	714.4	2종일주	업무용 대	2024.01	담보	10,600,000	5,201,000	2.038
5	미아동 324-**	107.4	2종일주	단독 대	2025.04	매입매각	6,810,000	3,524,000	1.932
6	미아동 708-**	69.0	2종일주	단독 대	2023.08.	담보	6,320,000	2,639,000	2.395
7	미아동 867-**	191.0	2종일주	단독 대	2023.05.	매입매각	6,525,000	3,374,000	1.934
평균	-	-	-	-	-	-	-	-	2.110

※ 출처: KAPA HUB

4) 적용 보정률 결정

• 당해 사업구역 인근 거래사례 및 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 토지의 개별공시지가에 적용할 보정률은 2.1로 적용하였음

다. 토지 종전자산가액 추정 결과

• 대상 사업지 종전자산 토지가액을 다음과 같이 추정하였음

구분	면적(㎡)		토지 종전자산 추정가액(원) (집합건물 부지 제외)
	편입면적	사유지면적	
토지	45,479.5	25,545.9	159,592,001,000

- 이하 여백 -

3. 건물 종전자산가액 추정

가. 개요

- 본건 건물에 대하여 당해 물건의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 종전자산가액을 주정하였음
- 감가수정은 현상, 관리상태 개발의 정도 및 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 경과 연수에 따른 감가율을 적용하되, 관찰감가를 병용하였음

나. 재조달원가

- 재조달원가는 '한국부동산원' 발행 '건물신축단가표'등을 참작하여 산정하였음

다. 감가율 적용

- 감가율은 내용연수를 기준으로 잔존연수를 참작하여 산정하되, 관찰감가법을 병용하였음

[1 – (1 – 잔가율)] × 경과년수 ÷ 내용연수

라. 건물 종전자산가액 추정 결과

구분	면적(㎡)		건물 종전자산 추정가액(원) (집합건물 제외)
	동수	연면적	
건물	198동	32,034.11	18,296,037,350

4. 구분건물 종전자산가액 추정

가. 공동주택가격의 적용

• 구분건물의 종전자산가액을 추정하기 위한 공동주택가격은 용역 조사시점 이전 최근에 공시된 2024년도 공동주택가격을 적용하였음

나. 적용 보정률 결정

1) 적용 보정률 결정방법

• 구분건물의 종전자산가액을 추정하기 위하여 공동주택가격에 적용하는 보정률은 본건 사업지 내·외 실거래사례 등을 종합적으로 참작하여 결정하였음

2) 구분건물 거래사례

■ **다세대주택 및 연립주택 거래사례**

기호	소재지	동,층,호	용도	전유면적(㎡)	거래일자	거래금액(원)	단가 (원/전유㎡)	공시가격 (원/㎡)	격차율
			위치	대지권면적(㎡)	사용승인일				
1	미아동 324-**	3호	다세대	80.96	2024.02.02	350,000,000	4,323,123	170,000,000	2.059
			-	70.42	1977.05.14				
2	미아동 344-**	501호	다세대	44.22	2024.09.23	324,000,000	7,327,001	172,000,000	1.884
			-	25.63	2012.05.09				
3	미아동 325-**	401호	다세대	40.72	2024.05.27	490,000,000	12,033,399	251,000,000	1.952
			-	28.83	2021.11.11				
4	미아동 716-**	2층 2호	다세대	42.43	2024.07.10	240,000,000	5,656,375	106,000,000	2.264
			-	26.72	1991.08.29				
5	미아동 325-**	101호	다세대	49.78	2024.04.25	250,000,000	5,022,097	110,000,000	2.273
			-	32.89	1996.05.25				
6	미아동 302-**	지층 나호	다세대	46.62	2023.12.18	125,000,000	2,681,253	68,400,000	1.827
			-	30.88	1986.04.29				
7	미아동 330-**	201호	다세대	56.84	2024.01.24	270,000,000	4,750,176	143,000,000	1.888
			-	25.22	1997.03.28				
8	미아동 329-**	402호	다세대	46.67	2024.08.27	347,000,000	7,435,183	180,000,000	1.928
			-	26.90	2013.08.22				
평균									2.009

※ 토지단가 : 원 미만 반올림 / 출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS

4) 적용 보정률 결정

• 당해 사업구역 인근 거래사례 등을 종합적으로 고려하여 공동주택 공시가격에 적용할 보정률은 2.0으로 적용하였음

다. 구분건물 종전자산가액 추정 결과

• 대상 사업지 종전자산 구분건물가액을 다음과 같이 추정하였음

구분	면적(㎡)		집합건물 종전자산 추정가액(원)
	세대수(호수)	연면적	
구분건물	314세대, 7호	20,562.55	99,055,000,000

5. 종전자산 추정액

가. 유형별 종전자산 추정액

구분	토지		건물		추정가액 합계(천원)
	면적(㎡)	추정가액(천원)	면적(㎡)	추정가액(천원)	
합계	45,479.5	196,423,242	53,478.37	117,568,559	313,991,801
사유지	25,545.9	159,592,001	32,034.11	18,296,037	177,888,038
구분건물	10,535.9	-	20,562.55	99,055,000	99,055,000
국공유지	9,397.7	36,831,241	881.71	217,522	37,048,763

나. 매입대상 종전자산 추정액

무상양도 및 매입대상 국공유지(천원)	37,048,763	국공유지(토지+건물)
현금청산자 청산금(천원)	13,847,152	(사유지+집합건물)×5%

다. 존치 및 대토용지 추정액

존치 및 대토용지 추정액(천원)	–	–

라. 종전자산 추정액

구분 (천원)		비고
토지등소유자 자산총액	313,991,801	①
무상양도 및 매입대상 국공유지 추정액	37,048,763	②
현금청산자 청산금	13,847,152	③
존치 및 대토용지 추정액	–	④
종전자산 추정액	263,095,886	① – ② – ③ – ④

- 이하 여백 -

② 종후자산가액 추정

1. 개요

가. 추정분담금 산출을 위한 종후자산가액 추정방법

- 본건 사업지의 종후자산가액 추정은 검토시점을 기준으로 지리적으로 근접하고 준공시기, 단지 규모 등이 유사한 공동주택 및 근린생활시설의 실거래가 등을 참작하여 추정하였음
- 본 용역에서 적용한 유형별 종후자산 추정방법은 아래와 같음

산출방법	
공동주택	인근의 유사 주택형별 거래사례(실거래가, 분양사례)를 참작하여 추정
근린생활시설	인근의 거래시세(매매사례)를 종합 참작하되, 입지조건, 세대수, 전용률 등을 검토하여 추정

2. 종후자산가액 추정

가. 공동주택 및 근린생활시설 시세조사

1) 공동주택 시세조사

단지명	소재지	전유면적	시세(천원)			평균단가 (천원/3.3㎡)	세대수	준공년도
			하한가	평균가	상한가			
꿈의숲 효성해링턴 플레이스	강북구 미아동 1369	59.36	730,000	765,000	792,500	32,800	1,028	2019
		84.67	845,000	875,000	975,000	26,500		
래미안 길음센터피스	성북구 길음동 1288	59.97	1,050,000	1,110,000	1,155,000	44,200	2,352	2019
		84.95	1,415,000	1,490,000	1,540,000	41,700		
롯데캐슬 클라시아	성북구 길음동 1289	59.87	1,035,000	1,095,000	1,150,000	44,100	2,029	2022
		84.97	1,375,000	1,450,000	1,500,000	43,900		
북서울 자이폴라리스	강북구 미아동 788-1	42.9		690,000		39,900	1,045	2024
		59.6	900,000	925,000	950,000	38,000		
		84.8	972,000	1,086,000	1,200,000	32,300		

※ 출처: KB시세 및 KAIS

2) 일반분양 사례조사

단지명	소재지	주택형	분양가(천원)			기준단가 (천원/3.3㎡)	세대수	준공년도
			하한	기준층	상한			
한화 포레나미아	강북구 미아동 705-1	39	518,426	540,027	544,888	32,500	497	2025.11 (예정)
		53	692,411	721,261	731,071	32,200		
		59	775,848	808,175	819,167	32,200		
		74	882,295	893,700	919,618	28,700		
		80	1,089,217	1,134,601	1,150,032	33,800		
		84	1,088,471	1,133,823	1,149,243	31,700		
장위 자이 레디언트	성북구 장위동 37-59	49	627,600	667,600	694,300	28,700	2,840	2025.03
		59	713,600	759,200	789,500	28,800		
		72	812,700	864,500	899,100	28,900		
		84	925,100	984,100	102,500	28,000		
		97	1,106,200	1,129,200	1,198,300	28,500		
푸르지오 라디우스파크	성북구 장위동 25-55	59	852,000	924,000	942,000	36,400	1,637	2027.03 (예정).
		84	1,085,000	1,188,000	1,211,000	36,000		

※ 출처: 분양공고문

3) 근린생활시설 사례조사

건물명	소재지	동호수	용도	전용면적(㎡)	거래일자	거래금액(원)	전용단가 (천원/㎡)
				공급면적(3.3㎡)	사용승인일		공급단가 (천원/3.3㎡)
꿈의숲 효성해링턴 플레이스	강북구 미아동 1369	상가 108동 1-1A호	근린생활 시설	30.3	2022.04.20	400,000,000	13,201,320
				14.45	2019.09.27		27,680,847
미아프라자	강북구 미아동 1357-6	106호	근린생활 시설	36.44	2024.06.16	500,000,000	13,721,185
				21.69	2009.11.25		23,049,680

※ 출처: KAIS

나. 종후자산 추정

1) 분양주택

- 사업대상지 주변 아파트 단지의 59타입 시세는 평당 32,000~38,000천원 수준임
- 본건과 사업지와 규모가 유사한 푸르지오라디우스파크의59 타입 분양가의 경우 최저 평당 33,500천원에서 최대 37,000천원으로 조사되었으며, 본건과 인접한 한화포레나미아의 59타입 분양가는 최저 평당 32,600천원에서 최대 39,000천원으로 조사됨
- 본 사업지는 단지 규모 측면에서 한화포레나미아에 비해 우세하나, 입지적 측면에서 푸르지오 라디우스파크 대비 열세함
- 본건 사업지의 규모, 인근 아파트 단지의 시세수준, 최근 인근 아파트 시장동향 등을 종합적으로 고려하여 일반분양가를 추정하였으며, 각 타입별로 격차율을 적용하였음
- 조합원 분양가는 일반분양의 85% 수준으로 추정하였음

타입	건립 세대수	조합원분양분(보류지 포함)			일반분양분		
		세대수	분양단가(원/평)	수입추산(천원)	세대수	분양단가(원/평)	수입추산(천원)
39	155	80	26,350,000	36,934,484	20	31,000,000	10,863,084
46	235	132	26,350,000	69,696,674	78	31,000,000	48,452,233
59	458	147+5	26,350,000	99,558,104	244	31,000,000	188,019,948
74	170	105	25,075,000	80,309,221	58	29,500,000	52,189,746
84	187	48	25,075,000	41,145,734	123	29,500,000	124,042,287
합계	1,205	512+5	–	327,644,217	523	–	423,567,298

2) 임대주택

- 의무 임대주택은 토지매각수입과 건축물매각수입을 합산하여 산정하였음. 토지매각수입은 사업지 평균토지단가에 가산율 10%를 반영하여 7,022,447원/㎡를 적용하였으며, 건축물매각수입 산정시 기본형건축비의 80%에 해당하는 금액을 적용하였음
- 법정상한 임대주택은 토지는 기부채납 대상으로 건축물매각수입을 산정하되, 공공건설임대주택 표준건축비를 적용하되, 지하층은 표준건축비의 63%, 샷시등설치비는 표준건축비의 5%를 적용하였음

구분	타입	세대수	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	건물가액 (천원)	토지가액 (천원)	세대당매각가 (천원)
재개발 임대 (의무)	39	55	57.92	18.5869	125,874	130,525	256,400
	46	25	66.24	21.8412	151,216	153,379	304,595
	59	62	82.17	27.8850	183,669	195,821	379,489
	소계	142	–	–	–	–	45,245,206
소형임대 (법적상한)	74	7	100.83	–	161,128	–	161,128
	84	16	113.01	–	181,195	–	181,195
	소계	23	–	–	–	–	4,027,024
합계		165	–	–	–	–	49,272,230

3) 근린생활시설

- 본 사업지 인근 신축아파트 내 상가 및 아파트단지 인근 상가 1층 거래시세는 전유면적(㎡)당 약 13,000천원 내외 수준임
- 근린생활시설의 일반분양가는 인근지역의 신축아파트 내 상가 및 아파트단지 인근 상가 1층 거래시세 수준 동을 감안하여 공급면적(3.3㎡)당 18,000천원(전유면적(㎡)당 13,400천원) 수준을 적용하였으며, 대상 사업구역 내 비주거건물(단독15호+집합7호) 규모와 계획 근린생활시설 규모(11개호)를 고려하여 전체 근린생활시설(11개호)을 조합원 분양으로 가정하였으며, 조합원 분양가는 일반분양 예정가의 85% 수준으로 추정함

구분	층	호수	전용면적 (㎡)	공급면적 (3.3㎡)	조합원분양단가	일반분양단가	분양수입 (천원)
근린생활 시설	1	11	715.0	532.4	11,393천원/전용㎡ 15,300천원/공급3.3㎡	13,403천원/전용㎡ 18,000천원/공급3.3㎡	8,145,720

4) 종후자산 추정액

구분 (천원)		비고
분양주택(조합원분양)	327,644,217	①
분양주택(일반분양)	423,567,298	②
임대주택	49,272,230	③
근린생활시설	8,145,720	④
종후자산 추정액	808,629,465	① + ② + ③ + ④

- 이하 여백 -

3 정비사업비 추정 및 추정비례율

1. 정비사업비 추산액

• 본 사업지 예상 건축공사비는 최근 3개년 이내 인근지역에 소재한 유사규모의 재개발, 재건축 추진 사업구역 건축공사비 수준(평당 720~780만원 내외 수준) 등을 고려하여 평당 750만원 수준으로 추정하였음

항목			추정액(천원)	비율(%)	상세내용
총계			518,364,638	100.00	
공사비	소계		371,959,170	71.76	
	건축시설 공사비	건축비	369,110,170	71.21	건축연면적 평당 750만원 적용
		건축물 철거비	–	–	건축비에 포함
		부대시설 공사비	–	–	건축비에 포함
		정비기반시설 공사비	2,849,000	0.55	「기반시설 표준시설비용」 등 참고
설계비	소계		4,757,071	0.92	
	건축설계 용역비		3,445,028	0.66	건축설계, 수량산출 및 내역서 작성 등
	교통,환경영향평가		812,043	0.16	교통영향분석, 환경영향평가
	기타설계 용역비		500,000	0.10	친환경인증, 배출소음저감 등
감리비	소계		5,905,763	1.14	
	건축 감리비		2,952,881	0.57	건축, 토목, 기계 등
	전기 감리비		1,476,441	0.285	전기 등
	기타 감리비		1,476,441	0.285	소방 등 기타 감리비
보상비	소계		52,519,941	10.13	
	국공유지 매입비		22,457,613	4.33	조합매입 국공유지
	청산대상자 청산금		15,231,867	2.94	사유재산추정액의 5%의 1.1배
	이주,손실 보상비	영업손실보상비	3,500,000	0.67	점포 100호(추정) × 3,500만원
		주거이전비	11,330,461	2.19	도시근로자 가구원수별 가계지출비 적용

항목		추정액(천원)	비율(%)	상세내용
관리비	소계	3,000,000	0.58	
	추진위원회운영비	–	–	직접설립 가정
	조합운영비	2,500,000	0.48	2,500만원 × 100개월 가정
	기타 관리비	500,000	0.10	총회비용 등
부대경비	소계	30,535,455	5.89	
	정비업체 용역비	2,460,734	0.48	정비사업전문관리업ᄌᆞ 용역비
	감정평가,세무,법무 수수료	1,500,000	0.29	감정평가, 회계감사, 세무조정 등
	측량비	165,090	0.03	경계명시, 분할, 확정 등
	이주관리지원용역비	2,607,000	0.50	추정 세대수 × 300만원 가정
	광역교통시설부담금	399,928	0.08	표준개발시 × 부과율 × 지상연면적(공제부분 제외)
	상하수도부담금	1,230,367	0.24	상수도 인입 공사비 및 부담금 등
	지역난방/도시가스분담금	1,465,939	0.28	지역난방 및 도시가스 분담금
	분양보증수수료	1,440,129	0.28	분양계약 미이행에 대한 보증
	분양광고선전비	4,235,673	0.82	일반분양분에 대한 광고선전비
	신탁,보존등기비	13,554,154	2.61	일반분양분에 대한 보존등기비 등
	민원처리비	1,476,441	0.28	각종 민원 처리비
제세공과	소계	3,074,863	0.59	
	재산세 등	3,074,863	0.59	매입 국공유지 재산세 등, 국공유지 및 보류지 등 취득세
	법인세	–	–	-
	기타	–	–	-
	부가세 조정	–	–	-
금융비용	소계	23,212,375	4.48	
	사업비 이자비용	23,212,375	4.48	정비사업비 대여금 이자
	조합원이주비 등 대여금이자	–	–	-
예비비		23,400,000	4.51	예상치 못한 사업비용 발생에 대비한 예비비용 (사업비 5%)

2. 추정 비례율 산정

• 아래의 추정 비례율 산정 산식을 바탕으로 추정 비례율을 산정하였음

추정 비례율 산정 산식
[종후자산 추산액(총 수입) – 총 사업비(총 지출)] ÷ 종전자산(출자금) 평가금액

구분	금액(천원)	비고
종후자산(수입) 추정액	808,629,465	①
사업비(지출) 추정액	518,364,638	②
종전자산(출자금) 추정액	263,095,886	③
추정 비례율 (%)	110.33%	(① – ②) ÷ ③

- 이하 여백 -

06 경관성 검토서

1 계획의 개요
2 경관성 검토와 경관계획의 목표
3 경관현황 분석
4 경관시뮬레이션 분석
5 분석결과 및 과제도출

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

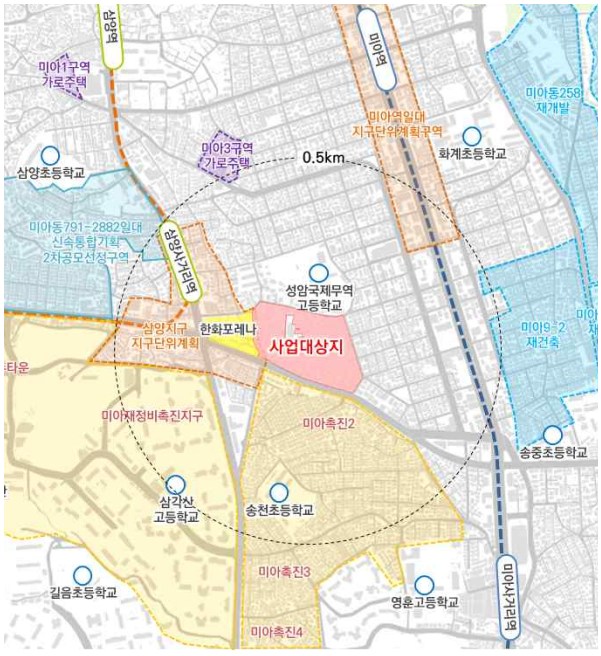
- 본 대상지 일대는 주요 간선도로(솔샘로, 도봉로, 삼양로)에 인접하여 토지용의 효율성 제고가 요구되는 지역으로 대상지 주변으로 여러개발사업이 진행 중인 반면, 대상지 자체는 매우 쇠락한 지역으로서 주변 개발사업과 연계하여 기반시설 확충 및 주거환경 개선이 시급한 지역임
- 최근 도심내 주택공급 기반 마련을 위해 「재개발활성화를 위한 6대 규제완화 방안(21.05.26)」을 발표하고 신속통합기획을 전면도입하여 신속하고 합리적인 정비계획을 수립하고 있음
- 이에 따라 '24년 신속통합기획 주택재개발 2차 후보지 선정위원회(24.03.28)에서 강북구 미아동 345-1번지 일대가 후보지로 선정되었으며, '24년 8월부터 본 과업에 착수하여 전문가 자문 및 주민의견수렴을 거쳐 공공성과 사업성이 균형을 이루는 신속통합기획 가이드라인(25.04.25)을 마련하였음

나. 계획의 목적

- 주택정비형 재개발사업을 통하여 주변 개발사업과 연계된 합리적인 토지이용계획과 주거환경을 개선하고, 쾌적한 정주공간을 마련하고자 함
- 기존 도심 내 주택공급으로 서민주거 안정에 기여하고, 주변지역과 조화를 이룰 수 있는 도시공간을 계획하고자 함

사업명	• 미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업
위치	• 서울특별시 강북구 미아동 345-1번지 일대
면적	• 45,479.5㎡
용도지역	• 제2종, 제2종(7층이하), 준주거지역
용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 공원, 도로

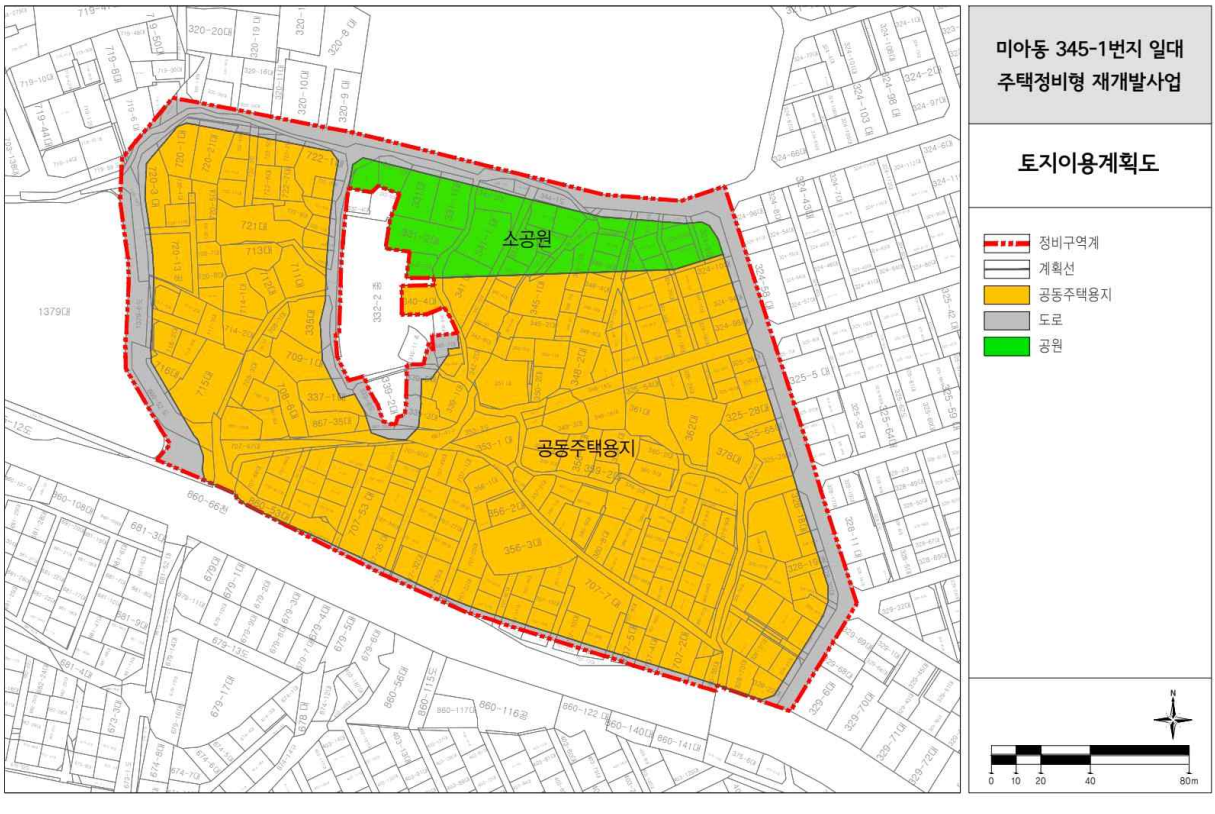
〈 위치도 〉



다. 토지이용에 관한 계획

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 45,479.5	45,479.5	100.0	-
공동주택용지		-	증) 34,430.9	34,430.9	75.7	공동주택 및 부대복리시설
기반시설 용지	소계	-	증) 11,048.6	11,048.6	24.3	-
	도로	-	증) 7,178.8	7,178.8	15.8	-
	공원	-	증) 3,869.8	3,869.8	8.5	-

〈토지이용계획도〉



2 경관성 검토와 경관계획의 목표

1. 경관검토의 개요

가. 검토의 배경 및 목적

구분	내용
배경	• 도시경관은 시민 한 사람, 한 사람의 생활의식이나 가치관을 바탕으로 형성되며, 시민문화를 종합적인 도시의 이미지임 • 양호한 도시경관이란 시각적으로 아름다울 뿐 아니라 안전, 편리, 기능적이면서 시민들이 윤택하고, 편안함을 느낄 수 있는 쾌적한 환경을 기반으로 성립됨 • 지금까지 공급중심적이고 편의적인 도시개발에 따라 기능성, 편리성의 향상에만 중점을 둔 개발계획을 수립하여 공간정비, 도시기반의 정비에 치우치는 경험이 있음은 물론, 도시 및 지역경관을 훼손하여 도시활력의 저하 및 획일적이고 삭막한 생활공간 초래 등 각종 문제점을 노출
목적	• 경관 Simulation 분석을 통하여 개발에 따른 도시 및 지역의 Amenity에 끼치는 부정적 영향을 최소화 • 경관, 일조, 바람 등의 영향을 검토분석하여 주변지역에 대한 영향을 최소화하고 도시환경을 향상시키는 방향을 도출

2. 경관계획의 개요

나. 계획의 기본방향 및 목표

구분	내용
배경	• 대상지역의 잠재력을 최대한 고려한 새로운 도시 이미지 창출 및 쾌적환 환경 조성 • 시각적 개방감 확보 및 경관조화를 통한 시가지환경의 질 향상 • 주변 공동주택지 및 자연환경과의 스카이라인 조화 및 아이덴티티 부여 • 지역특성을 반영한 특색있는 가로경관 및 보행환경 창출
목적	• 자연환경을 최대한 고려한 인공환경의 경관계획으로 상징성 및 조망성 부여 • 주변경관의 조화를 유도하고 경관적 아이덴티티 부여 • 주변을 고려한 조화로운 지구의 스카이라인 조성 • 적정 높이의 건축물 계획 및 입면 디자인을 통한 지역의 랜드마크 경관 창출 • 건축물 후퇴 및 녹지공간 조성을 통한 매력적인 가로경관 형성 • 주요 보행축 형성으로 쾌적한 보행환경 조성

3. 경관계획의 방향

가. 경관계획의 기본사항

1) 경관형성의 기본시점

• 조망되는 대상으로서의 경관조성 시점

구분	내용
지역성	• 도시, 전원, 자연 등의 양상에 따라 추구하는 미적 상태가 다르게 됨
전체성	• 각 시설의 집합체로서 종합적 조화 및 시설군과 주변환경과의 조화에 초점을 맞춤
공공성	• 도로, 하천, 공원 등의 공공공간 뿐만 아니라 사적공간도 집합체로서 경관을 형성함

• 조망하는 주체(인간)으로서의 경관조성 시점

구분	내용
다양성	• 아름다움에 대한 평가는 인간의 가치관에 따라 다르며, 일률적으로 결정하기 어려움이 있음
생활성	• 미술품과 같이 정적으로 감상되는 것이 아니라 일상생활에 밀착된 경관시점이 중요함
참여성	• 각 주체에 따라 경관형성에 참여하며 성과를 거두어 공동작품이라고 하는 실감을 얻는 것이 중요함

2) 경관구조

• 도시경관은 도시를 직접 구성하는 수목, 물 등의 자연적 요소와 건축물, 공작물 등의 물리적 시설이 시각에 비춰지는 풍경이 추가되고,도시의 제반활동이나 시민생활을 반영한 분위기, 문화적 향기, 심상풍경 등 시각 이외의 영역과도 밀접하게 관련됨

• 즉, 경관은 자연, 경제, 정치, 사회, 문화의 총체적 결합에 의해 시대성, 지역성을 반영하여 종합적으로 형성되고, 경관형태(물적구성)와 경관상(심적구성)이 상호작용하여 표현됨

3) 계획수립시 경관관련 고려사항

• 종합적이고 일체감 있는 축 형성 및 계획방향 제시

• 여건에 맞는 건축물, 가로 및 공공공간 복합적 계획

• 미래지향적인 관점에서 구역의 입체적 체험가능

• 주요 요소들 중심의 구역수준에 적합,특색있는 계획

• 상징적 요소의 배치 및 공원, 녹지별 이미지 부여

• 다른 부문별 계획과 연계하여 검토, 수립

• 시뮬레이션을 통한 조망권 경관분석 요구

나. 경관계획의 범위

- 지역경관요소에 대한 조망에의 영향 정도 검토를 위한 조망형 경관계획
- 도시가로공간 및 인접 대지 환경에 영향 정도 검토를 위한 개별 대지 경계 부위에 대한 연접부 경관 계획을 포함하여야 함
- 도시경관에서 다루어지는 주요 이슈 및 아이템은 조망경관, 지구(district)경관, 지점(node)경관, 랜드마크경관, 스카이라인, 가로경관, 가로장치물경관, 건축물경관으로 구분할 수 있음

1) 조망형 경관(원경/중경)계획

- 조망형 경관계획은 주로 간선도로 등에서 계획구역을 포함한 검토구역 전체를 원경과 중경으로 바라보는 경관에 관한 것으로서 주요 조망지점에서 건축 전과 건축 후의 경관을 비교하여 주변 도시환경에 미치는 영향을 판단할 수 있도록 표현되어야 함

2) 인접부 경관계획

- 연접부 경관계획기준은 계획구역과 직접 접하는 주변지역 경관에의 영향에 관한 것으로, 주변지역 경관에 가장 중요한 영향을 미치는 것은 건축물의 규모이므로 계획기준 역시 주로 계획구역 경계부위에 배치되는 건축물의 규모를 제한하는 기준으로 구성되는 것이 필요함

3) 시거리 정의에 따른 범위

구분	개념
근경	• 근경은 인접한 지역으로 대상을 크기의 60배 거리 이내(수목의 경우 약 300~500m)를 나타내며, 경관계획에서 약 1km 이내 지역까지의 범위를 지칭 • 100~150m 거리에서는 일정지역의 건물군의 구체적인 윤곽과 도로 등을 인지 • 1km 거리 내에서는 특정 건물군의 세부형태보다는 주조망대상과 주변건물과의 관계성 인지
중경	• 대상물의 1,100배 거리인 약 3~5km 이내(수목기준)의 범위로, 산을 배경으로 하는 건축군을 포착할 수 있는 범위 • 지형 등 3차원적 경관인식이 형성되는 가장 중요한 영역으로 일반적으로 중경이 경관의 주경이 되며 경관관리에 있어서 중요한 시각범위
원경	• 5~10km 이내의 거리로, 산의 경우 지형의 윤곽과 스카이라인이 두드러진 시각 대상이 되는 범위이며 경관에서 배경 역할을 하고, 랜드마크로 인식됨 • 원경을 인식하는 수평각은 10° 이내로 편안하게 산의 스카이라인을 감상할 수 있는 거리

4. 경관 관련 상위계획 검토

가. 2040 서울도시기본계획

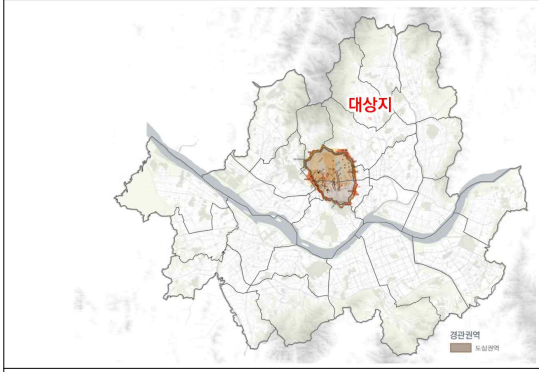
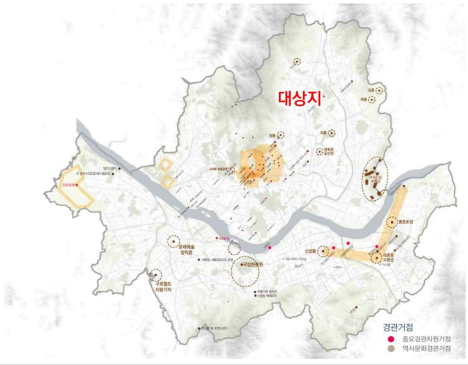
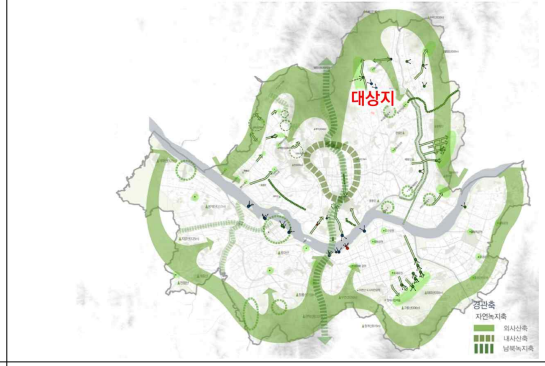
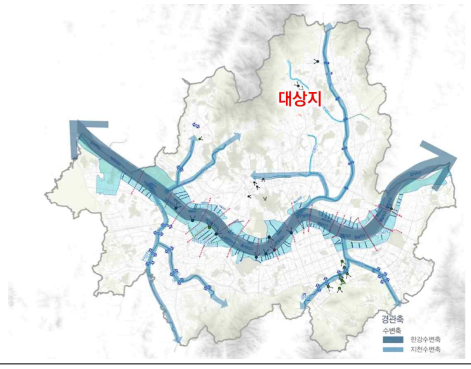
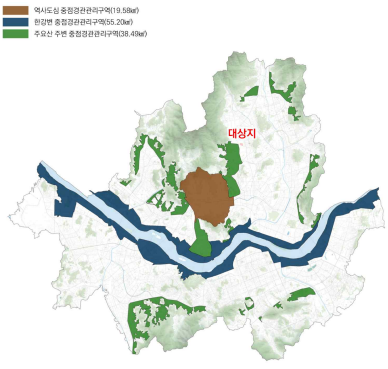
1) 미래상 및 목표

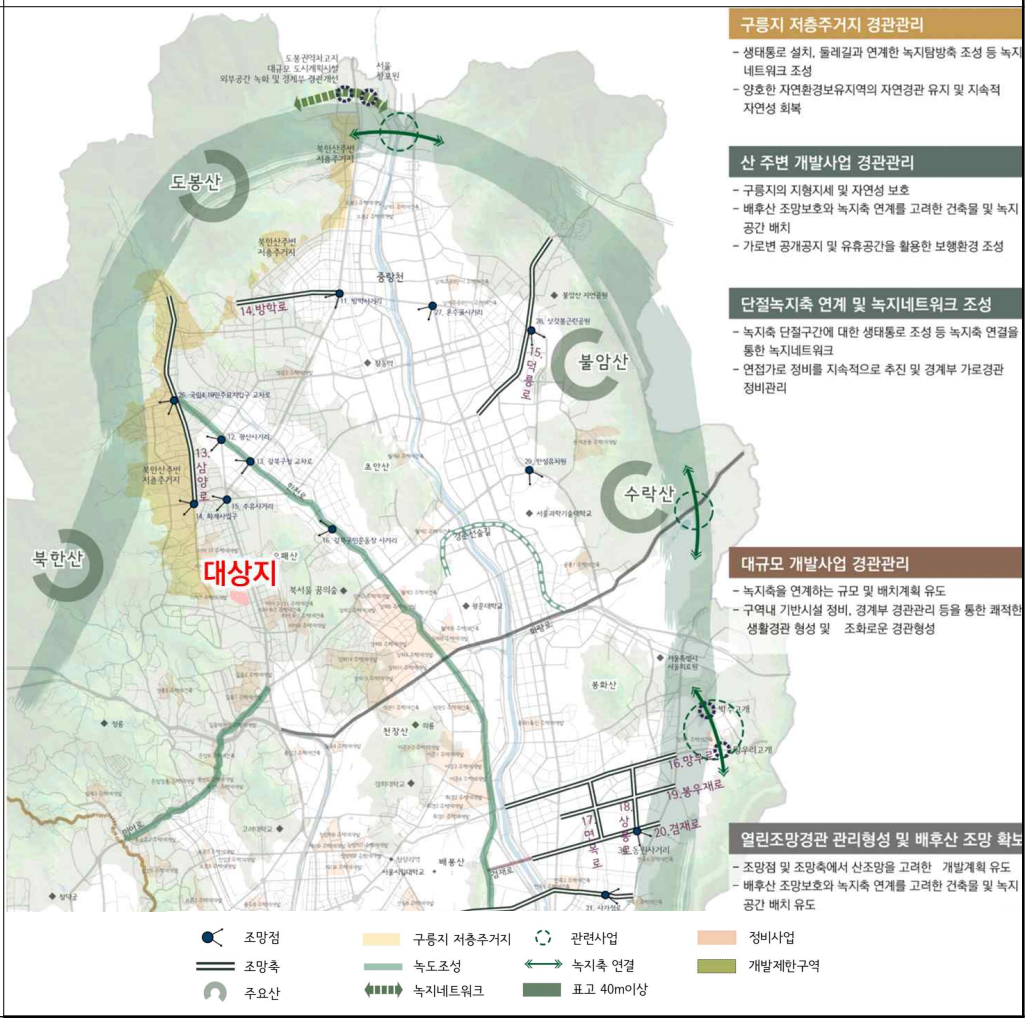
구분		주요 내용		
미래상		“살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울”		
7대목표	어디서나 누릴 수 있는 “삶의 질”	1	걸어서 누리는 다양한 일상, ‘보행일상권 조성’	주거 · 일자리 · 여가문화 · 상업 등 다양한 일상생활을 도보 30분 내에서 향유
		2	수변 공간의 잠재력 발굴, ‘수변 중심 공간 재편’	물길의 잠재력을 이끌어내 지역과 시민생활 중심으로 재편
		3	새로운 도시공간의 창출, ‘기반시설 입체화	도심 속 새로운 공간 창출을 위한 사람 중심의 기반시설 입체화 추진
	서울의 성장 견인 “도시경쟁력”	4	미래성장거점 육성 · 연계 ‘중심지 기능 혁신’	서울의 도시경쟁력을 높이기 위한 중심지 기능 고도화 및 신성장 산업 기반 마련
		5	기술발전에 선제적 대응, ‘미래교통 인프라 구축’	신 교통수단의 효율적인 정착을 위한 미래교통 기반시설 마련
	대전환시대 미래 서울의 “가치와 방향”	6	미래위기를 준비하는, ‘탄소중립 안전도시 구축’	탄소중립 도시를 위한 공간계획의 주요 원칙, 기후변화 및 신종 대형재난에 대응하는 지속가능한 서울로의 전환
		7	도시의 다양한 모습 구현, ‘도시계획 대전환’	미래 도시변화에 대응하기 위한 유연한 도시계획체계로의 전환

2) 동북권계획

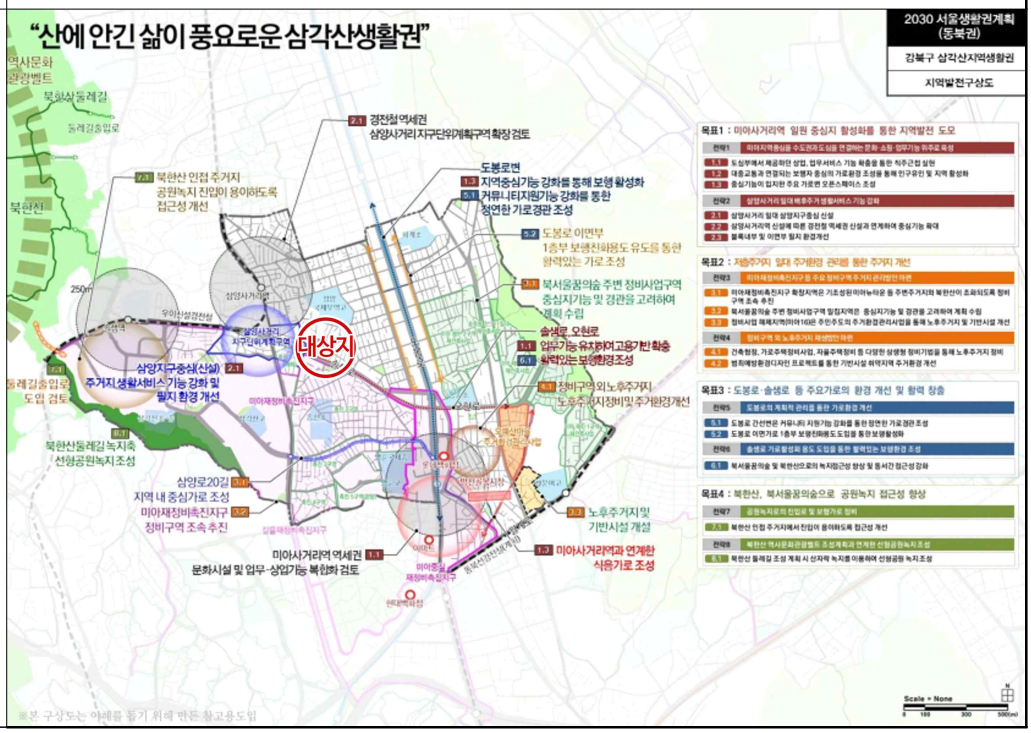
구분	주요 내용
발전방향	“신성장 · 교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모”
도시공간	• 도심 접근성 강화로 광역중심을 서울의 신 성장거점으로 발전 유도
주거환경	• 정비시기 도래한 공동주택단지에 대한 선제적 관리계획 수립 • 지역 특성을 고려한 높이 및 배치로 다양한 경관 창출 유도
기반시설	• 지역 단절 해소를 위한 도로 · 철도 등 기반시설에 대한 입체복합화 검토 ◦ 지역 및 중심지 간 교통 연결성을 강화하여 교통 소외지역 해소
공원녹지	• 풍부한 자연환경을 연결하는 녹색 네트워크 구축
지역특화	• 동북권 문화 · 창조 허브 조성 및 문화산업 인프라 구축

나. 서울특별시 경관계획(2016): 경관계획

<table>
<tr><td>구분</td><td colspan="2">주요 내용</td></tr>
<tr><td>경관미래상</td><td colspan="2">“자연과 역사가 어우러진 매력있는 경관도시 서울”</td></tr>
<tr><td>경관유형별 목표</td><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td rowspan="5">경관구조 기본구상</td><td>[경관권역] – 해당사항없음</td><td>[경관자원거점] – 해당사항없음</td></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>[경관축/자연녹지축]–외사산축부근,해당사항없음</td><td>[경관축/수변축] – 해당사항없음</td></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>중점경관 관리구역</td><td>[역사도심, 한강변, 주요산 중점경관관리구역]
• 해당사항 없음</td><td> 
</td></tr>
</table>

구분	주요 내용
외사산축	북한산 동측- 도봉산 구간
구릉지 저층주거지 경관특성관리	• 북한산 주변 저층주거지 경관특성 유지 및 산 조망을 위해 최고고도지구는 유지하되 산과 조화되는 주거지경관을 형성할 수 있도록 주택개량 및 기반시설 개선 등 주거환경개선을 위한 사업을 유도
북한산 동측 · 도봉산 주변 자연성 회복 및 녹지네트워크 확산	• 북한산-서울창포원-중랑천으로 이어지는 녹지네트워크 연계를 위해 도봉 공영차고지내 녹지공간 조성을 통하여 보행녹지네트워크를 연결하고 접근성을 개선 • 미아로, 한천로 녹도조성 등 공원녹지 기본계획과 연계하여 북한산에서 초안산, 천장산 등과 시가지로 이어지는 녹지네트워크를 확산하고, 가로변 공개공지 및 유휴공간을 활용한 소공원 조성 등을 통해 쾌적한 보행환경을 조성
북한산동측 · 도봉산 주변 대규모 개발사업 경관관리	• 미아, 쌍문, 도봉 등 북한산 동측 · 도봉산 주변 구릉지 대규모 재개발 · 재건축 등 개발사업 및 건축물 조성시 산의 지형지세 및 자연성을 보호하고, 배후산 조망과 녹지축 연계를 고려하여 건축물 및 녹지공간을 배치
조망점 및 조망축의 열린 조망경관 형성과 배후산 조망보호	• 방학사거리, 광산사거리, 수유사거리 등 조망점 및 삼양로, 방학로 등 조망축을 기준으로 북한산 및 도봉산이 조망되는 주요지점 및 가로에서의 개발에 따른 차폐감 등을 최소화 하여 조망경관을 배려하도록 유도하고, 양호한 조망을 보유하는 경우 조망공간 조성 등 조망기회를 제고한 계획 수립
경관구조 기본구상	

다. 서울특별시 경관계획(2016): 경관계획

구분	주요 내용
미래상	“산에 안긴 삶이 풍요로운 삼각산 생활권”
미아사거리역 일원 중심지 활성화를 통한 지역발전 도모	전략 1. 미아지역중심을 수도권과 도심을 연결하는 문화 · 쇼핑 · 업무기능 위주로 육성 전략 2. 삼양사거리 일대 배후주거 생활서비스 기능 강화
저층주거지 일대 주거환경 관리를 통한 주거지 개선	전략 3. 미아재정비촉진지구 등 주요 정비구역 주거지 관리방안 마련 전략 4. 정비구역 외 노후주거지 재생방안 마련
도봉로 · 솔샘로 등 주요가로의 환경 개선 및 활력 창출	전략 5. 도봉로의 계획적 관리를 통한 가로환경 개선 전략 6. 솔샘로 가로활성화 용도 도입을 통한 활력있는 보행환경 조성
북한산, 북서울꿈의숲으로 공원녹지 접근성 향상	전략 7. 공원녹지로의 진입로 및 보행가로 정비 전략 8. 북한산 역사문화관광벨트 조성계획과 연계한 선형공원녹지 조성
지역발전 구상도	

3 경관현황 분석

1. 경관현황

가. 점(点)적경관

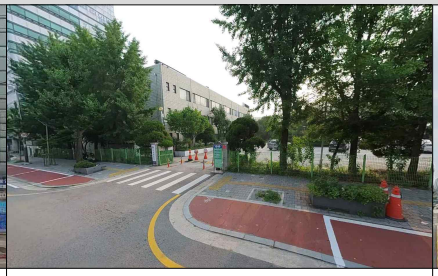
- 공간적으로 점적 형태로 인지되는 조망대상은 조형적 가치를 지닌 지물이나 동적이고 부드러운 분위기를 조성하는 수경, 수목 등 주로 수직 돌출형으로, 주변 경관에 비해 식별성이 높아 지역 내·외부에서 대표적으로 조망되는 시각자원을 의미함
- 점(点)적 경관은 랜드마크 역할을 하는 산정이나 건축물 등을 통하여 분석할 수 있으며, 본 보고서에서는 자연경관 대표요소, 인공경관 대표요소 등 2가지 요소로 구분함

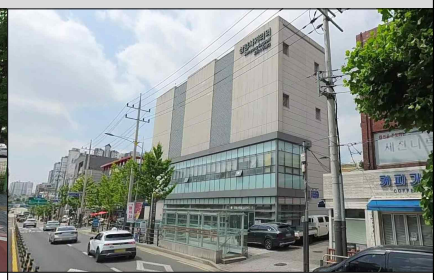
유형구분		경관요소
인공경관 대표요소	공공시설	• 송천동주민센터, 도봉세무서
	교통시설	• 솔샘역, 삼양사거리역(우이신설선), 미아역(4호선)
	교육시설	• 성암여중·국제무역고, 송중초, 송천초 등

- 사업지구와 인접하여 삼양사거리역이 위치하여 대중교통 접근성이 높음
- 사업지구는 대부분 노후한 저층주거지로 형성되어있으나 대상지 인근에는 대규모의 개발이 완료되었거나 진행중임
- 송천동 주민센터, 도봉세무서, 성암여중·국제무역고, 송중초, 송천초 등 다수의 공공시설 및 교육시설이 위치하고 있음

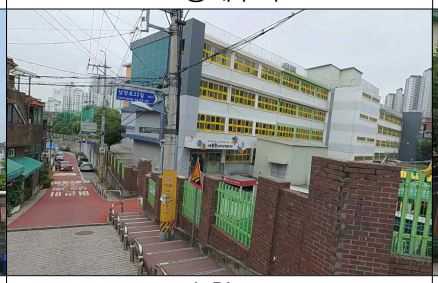
점(点)적경관 현장사진

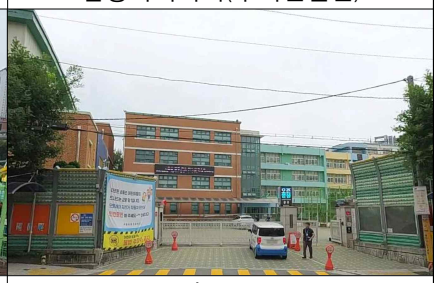

송천동 주민센터


도봉세무서


삼양사거리역(우이신설선)


성암국제무역고


송천초


송중초

나. 선(線)적경관

- 경관분석 대상으로서 선(線)적 경관은 크게 두 가지 요소로 구분되며 자연 지리적 특성을 바탕 으로 산림 및 하천축과 공간의 이동을 유도하는 도로축으로 구분
- 하천축과 산림축은 풍수지리상 대표적인 도시의 터를 잡는 경관축 요소로 작용하며, 산줄기로 둘러싸인 하천유역은 같은 물을 쓰기 때문에 문화가 동일하고 하나의 문화권, 경제권을 이룸
- 도로축은 차량과 사람의 이동을 목적으로 하지만, 형태와 폭에 따라 영역과 문화를 양분함

유형구분		경관요소
자연경관 대표요소	산림	• 북한산, 북서울꿈의숲
인공경관 대표요소	도로	• 솔샘로, 도봉로
	철도	• 지하철 4호선, 우이신설경전철

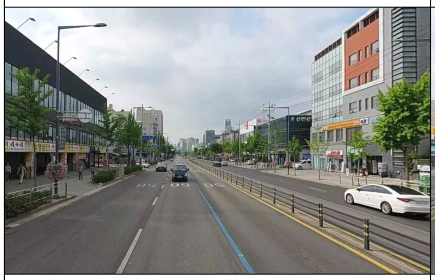
- 사업지구에서 약 1km 반경 내외로 산림녹지경관이 위치하여 자연경관 요소가 풍부
- 사업지구는 남측 솔샘로, 동측으로 도봉로가 지나가 비교적 교통량과 유동인구가 많은 곳에 위치하고 있음
- 사업지구 약 370m 거리에 우이신설경전철이 위치하고 있으며, 약 790m 거리에 지하철 4호선이 지나고 있어, 대중교통의 접근성이 우수함

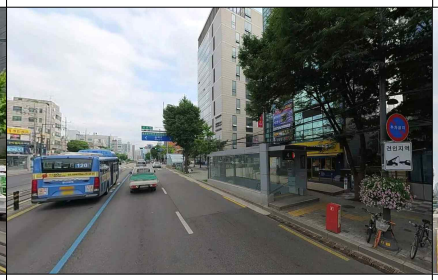
선(線)적경관 현장사진

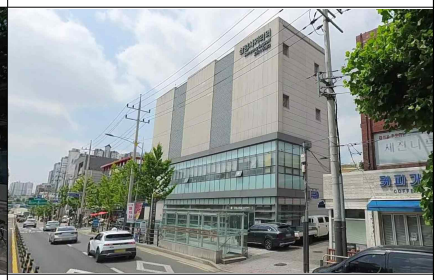

북한산


북서울꿈의숲


솔샘로


도봉로


미아역(4호선)


삼양사거리역(우이신설선)

다. 면(面)적경관

- 면(面)적 경관은 등질적인 경관성격을 갖는 지역을 구분하여 이에 대한 경관특성과 유형을 파악하고자 하는 것임
- 면(面)이란 공간분포가 2차원의 넓이를 지닌 것으로 일반적으로 지역 · 지구 · 구역의 개념이 적절하고, 관찰자가 내 · 외부에서 면(面)에 대해 인식할 때 공통적이고 독자적인 특징(지역성)을 인식할 수 있음
- 면(面)적 경관은 지역의 특성과 토지이용현황에 의하여 구분됨

유형구분		경관요소
자연경관 대표요소	공원	• 북한산둘레길, 오동근린공원 등
인공경관 대표요소	주거지역	• 미아포레나, 미아뉴타운 미아동 791-2882번지 일대 재개발
	쇼핑 및 문화시설	• 솔샘시장

- 사업지구 남측으로 인접하여 오동근린공원, 오패산 둘레길, 강북구민운동장이 위치하여 실질적 으로 주민들이 이용할 수 있는 공원으로 비교적 정비된 상태로 양호한 경관을 형성함
- 사업지구 북동측으로 번동 두산위브가 위치해 있으며 남측으로 미아 현대아파트 인근 북측 및 동측 번동 모아타운 등 재개발 예정지역이 분포하고 있음
- 북측으로 강북북부시장, 교보문고 북서측으로 수유전통시장, 롯데시네마 등의 쇼핑 문화시설을 형성하고 있음

면(面)적경관 현장사진


미아 포레나


미아뉴타운


미아동 791-2882번지 일대 재개발


북한산 둘레길



오동근린공원



삼양사거리역(우이신설선)

4 경관시뮬레이션 분석

1. 관련용어의 개념

가. 시거리에 의한 분할

■ **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 특정지어짐

■ **조망의 유형**

구분	내용
비스타 (Vista)	• 특징적인 조망대상이 도로나 가로 등의 시각회랑을 통하여 집중되어 보이는 경관으로 좌우로 건물이나 가로수가 늘어서고 종점에 산 또는 랜드마크가 보이게 되는 경관을 말함 • 고정적인 장면(scene)이거나 연속적인 시퀀스(sequence) 형태로 보이기는 함
파노라마 (Panorama)	• 초점경관인 비스타와는 반대로 넓게 펼쳐진 일정 면적의 대상을 한눈에 조망하는 형태로 약간 높은 곳에서 아래로 부감하는 경관
퍼스펙티브 조망 (Perspective View)	• 일정대상을 조망점에서 투시형태로 보는 경우로 비스타보다는 넓은 시야로 봄 • 비스타 경관에서의 측면경관이 약화되거나 종점에 위치한 주 대상물의 인지 정도가 약해서 경관군으로 인식되는 경우에 해당
시퀀스 조망 (Sequence View)	• 시각회랑을 따라 조망점이 변화하면서 연속적인 경관이 나타나는 조망으로 조망점의 이동에 따라 비스타, 파노라마, 퍼스펙티브형 조망이 다양하게 나타남

■ **조망자원과 조망대상**

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

■ **조망**

- 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 Corriodor)**

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

나. 적용계획 기준

1) 경관시뮬레이션 기준(2016 서울특별시 경관계획)

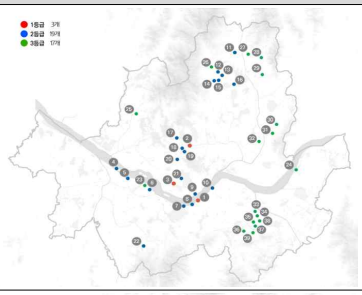
■ 개념 및 목적 · 대상

구분	내용
개념	• 경관시뮬레이션이란 특정 개발사업, 신규 건축물이 주변경관에 미치는 영향을 평가하기 위해 모형제작, 사진합성, 컴퓨터이미지합성, 동영상 등을 활용하여 실험적으로 만들어내는 모의 경관
목적	• 정확하고 사실적인 경관시뮬레이션을 통해 주변지역과의 경관상 부조화를 사전에 방지 • 주요 조망대상 및 인접 지역의 주거환경 등을 보호하기 위해 위원회 심의 및 자문 시 의사결정 지원을 위한 경관분석 자료로 활용
대상	• 도시계획위원회, 건축위원회, 도시재정비위원회, 도시 · 건축공동위원회, 도시디자인위원회 등 경관심의를 시행하는 시,구 관련 위원회 상정 안건 중 16층 이상의 건축계획을 수반하는 경우

■ 작성방법

- '서울시 위원회 경관시뮬레이션 원칙 및 기준' 을 준용하여 다양한 방향에서 3개소 이상 선정하여 경관시뮬레이션 작성
- 대상지 반경 2km 이내에 경관계획에서 정하는 조망점이 위치할 경우 아래 기준에 따라 경관시뮬레이션 추가 작성
  - 해당 조망점의 사진을 참고하여 사업대상지가 조망되는 조망점을 최대 3개 선정하여 경관시뮬레이션 작성
  - 사업대상지가 조망되는 조망점이 2개 이하일 경우 동일 반경내 조망축 상에서 임의 선정할 수 있으며, 3개 이상일 경우 등급이 높거나 가까운 거리의 조망점을 우선 선정

■ 조망점 및 조망축

구분	내용	
조망점 (39개)	• 조망점은 조망대상(내 · 외사산을 바라볼 수 있는 지점으로 일반적으로 우수한 경관의 조망이 가능한 지점 및 공공성이 높은 장소를 중심으로 선정 • 정확한 위치를 제시하기 위하여 위도 · 경도를 제공하고, 해당 조망점에서 조망대상을 바라본 사진을 제공하여 해당사진을 참고하여 경관시뮬레이션을 시행함	
조망축 (26개)	• 조망축은 조망점에서 조망대상으로 확보되는 시각회랑을 의미하며, 기상 시가지내에서는 주로 도로를 따라 형성됨 • 경관시뮬레이션 시행시 사업 대상지에 인접하여 조망점이 부재할 경우, 조망축을 참고하여 조망점을 선정할 수 있도록 유도함	

주1) 사업대상지로부터 반경2km 이내에 위 경관계획에서 정하는 조망점 및 조망축이 없으므로 본 경관성 검토서에서 별도로 조망점 및 조망축을 설정하여 경관시뮬레이션을 분석함

2) 조망형 경관 계획기준

■ 사진합성 작성기준

구분	내용
작성기준	• 주요 경관대상을 포함 • 불가피한 경우를 제외하고는 높이 시점을 기준으로 작성(단, 조감도는 제외) • 각 시뮬레이션과 배경사진은 동일한 조망점에서 동일한 렌즈규격을 사용하여 촬영 및 작성
작성대상	• 주요 조망대상별 권역내에 계획구역이 위치한 경우 • 계획구역의 규모가 커서 중경에서의 경관 검토로는 주변지역과 경관상 문제점을 파악할 수 없는 경우

■ 조망점 선정기준

• 지역적 특성을 고려하여 주요 조망점의 위치는 장소로서의 조망점(일상생활에서 시선이 모이는 장소인 역 앞, 상점가, 공원 광장 등 조망이 양호한 지점)과 이동선상의 조망점(통행량이 많은 간선도로, 통근 및 통학로, 하천 등 연속적인 선상에서 보이는 지점)을 선정함

구분	조망점 선정기준
이용특성	• 주변 지역간 주요 연계도로의 교차로 및 도로변 • 지역주민의 이용밀도가 높은 주요 경관 거점인 교차로, 버스정류장, 공원 • 많은 인구가 거주하거나 이용객이 많은 장소를 고려하여 주요 조망점 선정 • 공공적 활동 위주의 공익적 장소성을 지닌 공간이나 이용 빈도가 높은 지점
경관특성	• 특별한 가치를 지닌 경관이 조망되는 지역과 자연경관의 특성이 조망되는 지점 • 주진입부의 전경, 주요 관광자원을 배경으로 하는 전경 등 포함 • 주요 건축물이 조망되는 사업지구 주변 지점 선정
경관변화	• 사업에 의하여 경관의 변화가 현저하게 일어날 것으로 예상되는 지점 선정 • 경관변화가 현저하게 일어날 것으로 예상되는 곳 중 지형변화가 유발되는 지점 선정

3) 조망거리의 산정

■ 지침상의 조망거리 산정기준(지구단위계획 수립지침)

구분	지구단위계획 수립지침상 기준	적용범위
근경	–	계획구역 경계로부터 300m
중경	계획구역 경계로부터 약 400~800m	계획구역 경계로부터 300~600m
원경	계획구역 경계로부터 800m 이상	계획구역 경계로부터 1,000m 이상

■ **조망거리 설정**

- 근경의 경우 서울시의 경관심의 기준에 의하면 주변 필지와의 연접부의 경관에 대하여 이격거리 및 경관의 부조화 등을 검토하도록 하고 있어 지구단위계획 수립지침상의 기준을 운용하려 했으나 대상지의 여건에 따라 300m 이내를 조망거리로 설정
- 중경은 지구단위계획수립지침상의 기준을 준용하되, 대상 사업지의 규모와 조망여건 등을 고려하여 300m~600m 조망거리로 설정
- 원경은 지침상 800m 이상의 거리를 확보하도록 되어있으나 본 분석에서는 대상지 차폐로 인해 설정하지 않음

다. 조망점의 선정

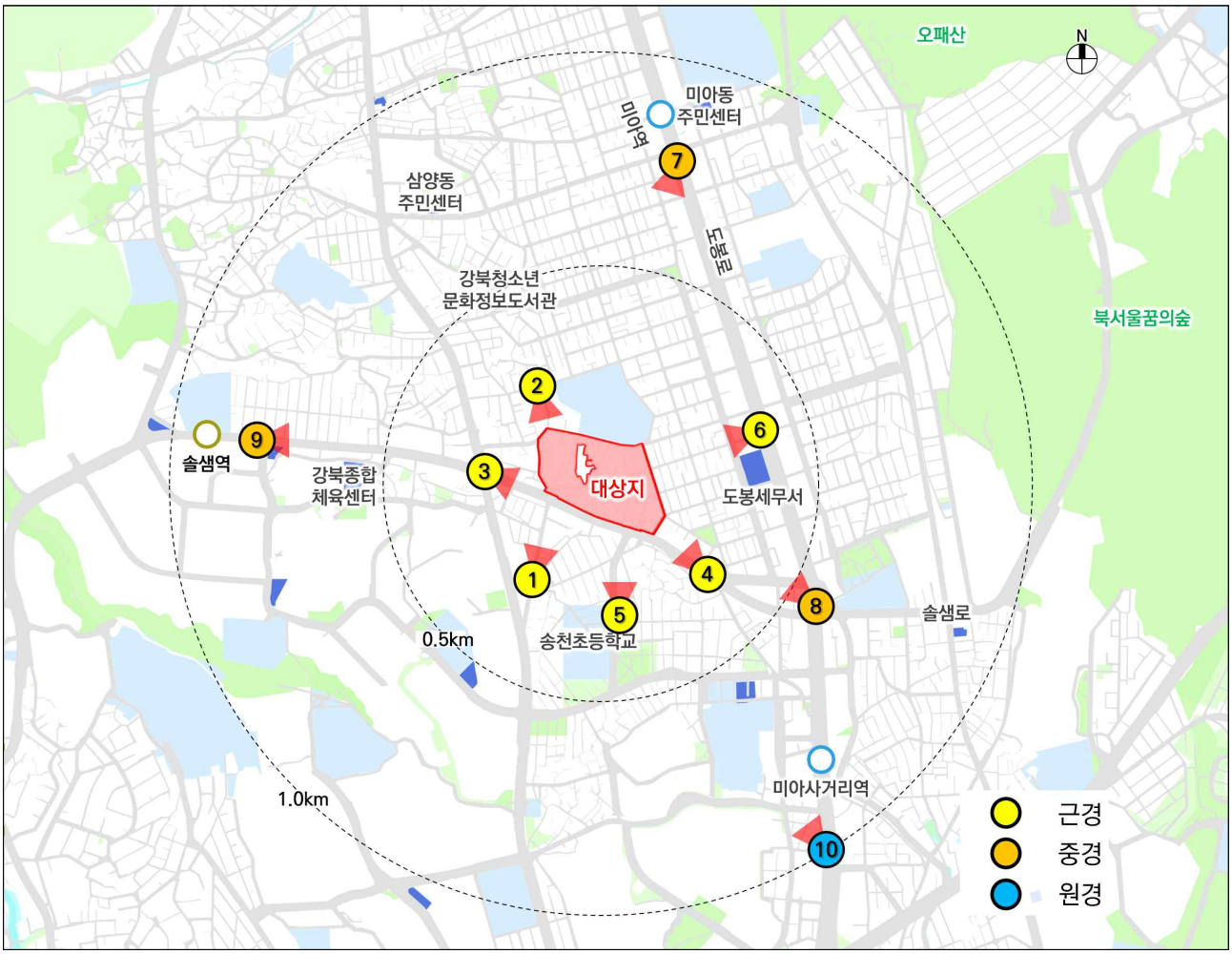
1) 조망점의 선정기준

- 조망점은 주 조망축상의 조망점과 보조 조망점을 근, 중, 원경으로 구분하여 선정하나, 본 사업대상지 주변은 고층 건축물이 많아 원경에서의 대상지 건축물 조망은 어려울 것으로 판단되어 근경 위주로 조망점을 선정함
- 지명도가 높고 많은 사람들이 이용하는 공공장소나 주요 도로축 및 교차점을 조망점으로 선정

2) 조망점 선정

구분	조망점	위치	거리(m)	선정사유
근경	조망점 1	송천동 성당 입구	225	유동인구 많은 지점
	조망점 2	삼양로38라길	243	유동인구 많은 지점
	조망점 3	솔샘로 사거리	251	주요 도로축 및 교차점
	조망점 4	솔샘로 동측 400m 지점	394	주요 도로축 및 교차점
	조망점 5	송천초등학교 앞	411	유동인구 많은 지점
중경	조망점 6	도봉세무서 앞 버스정류장	441	주요 도로축
	조망점 7	미아역 5번출구 앞 버스정류장	668	유동인구 많은 지점
	조망점 8	송중초등학교 앞	703	주요 도로축
	조망점 9	솔샘로 서측 700m 지점	712	주요 도로축 및 교차점
원경	조망점 10	미아사거리역 2번출구 앞 버스정류장	1,002	주요 도로축 및 교차점

〈위치도〉


오패산
N
미아동
주민센터
미아로
7
삼양동
주민센터
도봉로
강북청소년
문화정보도서관
북서울꿈의숲
2
6
9
솔샘역
강북종합
체육센터
3
대상지
도봉세무서
1
4
8
솔샘로
5
송천초등학교
0.5km
미아사거리역
1.0km
10
근경
중경
원경

3. 주요 조망점 시뮬레이션 분석

가. 경관 시뮬레이션 작성기준

• 우수한 경관의 훼손을 방지하고 종합적이고 체계적인 경관평가를 위해서는 일련의 경관평가과정을 명확히 할 필요가 있으므로 현황조사를 바탕으로 선정된 주요 조망점에서 사업지구를 중심으로 경관변화를 시각적으로 표현함

나. 경관 시뮬레이션 작성 방법

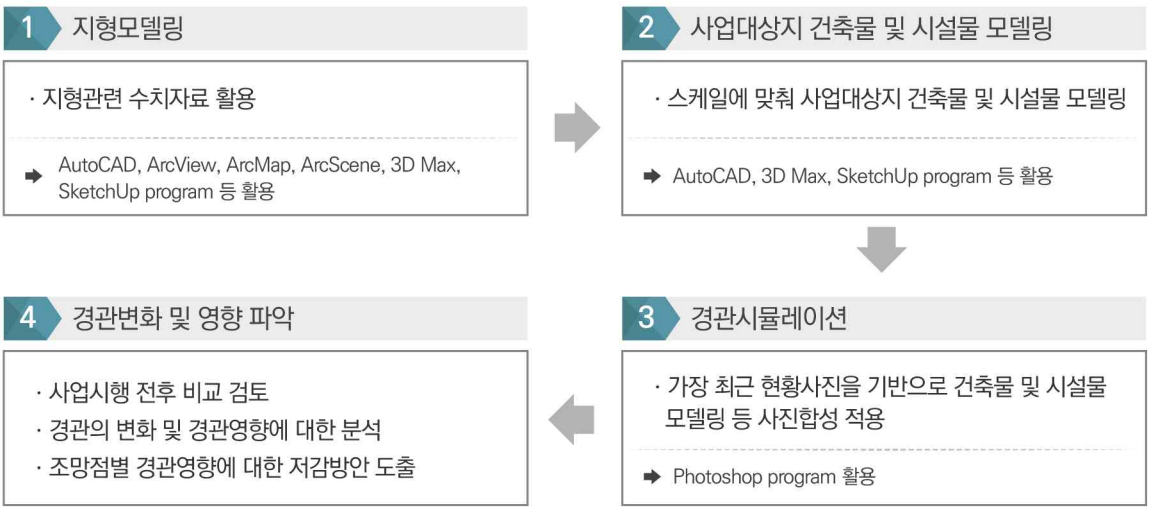
• 현재의 경관에서 사업시행 후 변화될 모습을 예측하여 시각적으로 표현함

• 경관 시뮬레이션은 컴퓨터그래픽을 통해 사업지구의 건축물을 3D 모델링 한 후 현장 사진에 사업시행 후의 모습을 사진합성기법을 통하여 표현하였음

구분	작성방법
컴퓨터 그래픽	• 컴퓨터를 사용한 일종의 모형 제작 • 현존하지 않는 미래의 경관평가에 유용
사진합성	• 현장에서 촬영한 사진이나 슬라이드에 컴퓨터 그래픽을 이용한 사진합성 • 현장 재현성이 높고 대안에 따른 사진의 동시 비교 가능 • 시점의 위치설정 용이

다. 경관 시뮬레이션 작성 과정

• 조망점에서 사업지구 방향으로 촬영한 현장사진에 사업지구 조성 후 모습을 3D 모델링하여 사진과 모델링 결과물을 사진 합성하여 작업함



라. 경관시뮬레이션 분석

1) 근경_조망점1

Key map	위치	이격거리(m)
	송천동 성당 입구	225m
경관 영향 예측	• 대상지 남측 송천동 성당 입구에서 바라본 근경 조망점 • 삼양특별계획구역Ⅲ(한화포레나미아, 최고 29F)와 스카이라인을 이루며, 솔샘로변경관 변화를 보임	
사업시행 전		
사업시행 후		

2) 근경_조망점2

Key map	위치	이격거리(m)
	삼양로338라길	243m
경관 영향 예측	• 유동인구가 많은 대상지 북측 삼양로38라길에서바라본 근경 조망점 • 남측으로 개발 대상지인 10~25F 높이의 타워형주동 계획으로 경관 변화를 보임	

사업시행 전



사업시행 후



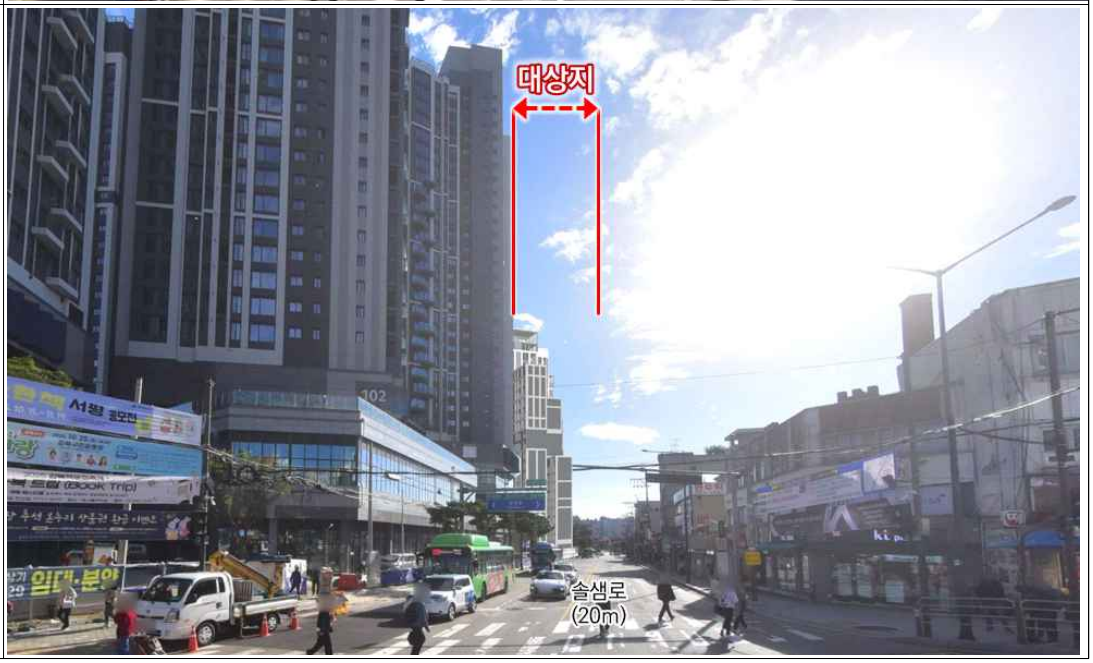
3) 근경_조망점3

Key map	위치	이격거리(m)
	솔샘로 사거리	251m
	경관 영향 예측	• 대상지 서측 삼양동사거리(솔샘로)에서 바라본 근경 조망점 • 남측의 미아2재정비촉진지구 개발시 삼양동사거리의 전체 경관의 변화가 예상됨 • 삼양특별계획구역Ⅲ(한화포레나미아)로 인해 대상지 서측 일부 동만 조망됨

사업시행 전



사업시행 후



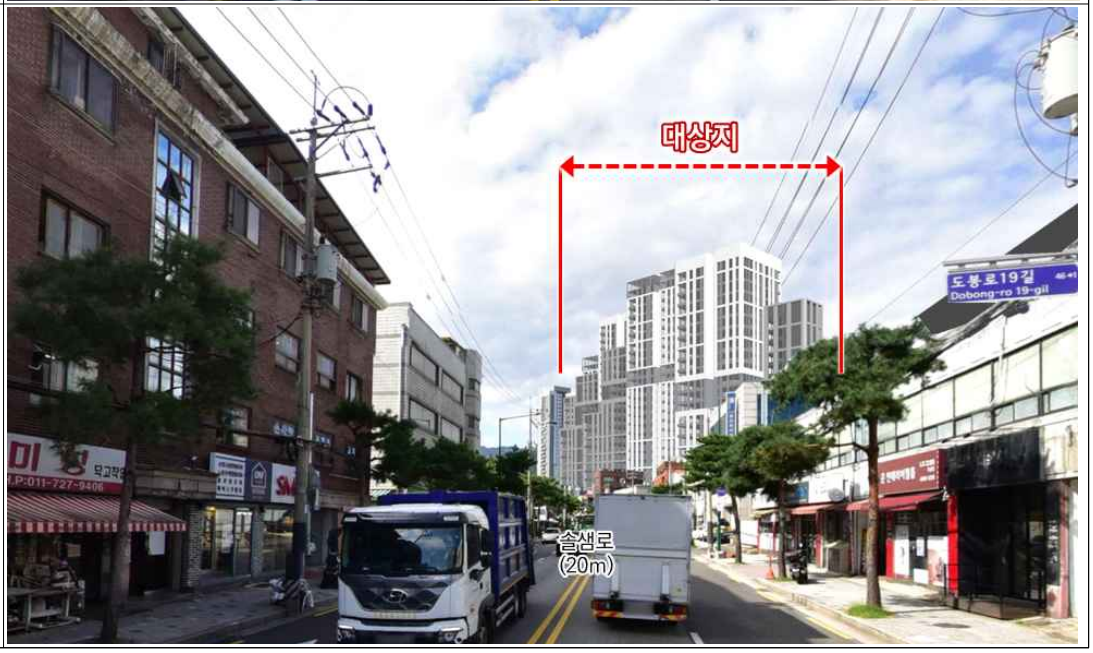
4) 근경_조망점4

Key map	위치	이격거리(m)
	솔샘로 동측 400m 지점	394m
경관 영향 예측	• 대상지 솔샘로동측 400m지점에서 바라본 근경 조망점 • 대상지 서측의삼양특별계획구역Ⅲ(한화포레나미아)와 함께 솔샘로 의경관 변화 예상	

사업시행 전



사업시행 후



5) 근경_조망점5

Key map	위치	이격거리(m)
	송천초등학교 앞	411m
경관 영향 예측	• 대상지 남측 송중초증학교앞에서 바라본 근경 조망점 • 현재는 대상지 타워부일부가 조망 되지만, 남측 미아2재정비촉진지구 개발시경관 변화 예상	

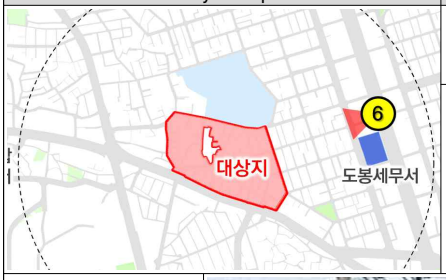
사업시행 전



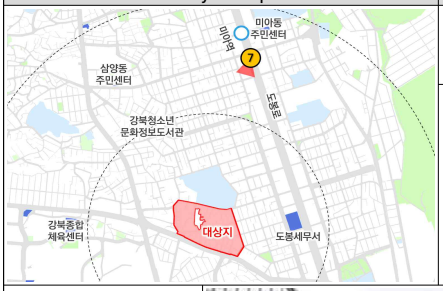
사업시행 후



6) 중경_조망점6

<table>
<tr><th>Key map</th><th>위치</th><th>이격거리(m)</th></tr>
<tr><td rowspan="2"> 
</td><td>도봉세무서 앞 버스정류장</td><td>441m</td></tr>
<tr><td colspan="2">경관 영향 예측
• 주요 도로축인대상지 동측 도봉세무서버스정류장에서 바라본 원경 조망점
• 기존 상가 등 건축물로 인해 대상지 전체가 차폐되어 경관 변화가 없을 것으로 예상</td></tr>
<tr><td>사업시행 전</td><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>사업시행 후</td><td colspan="2"> 
</td></tr>
</table>

7) 중경_조망점7

Key map	위치	이격거리(m)
	미아역 5번출구 앞 버스정류장	668m
경관 영향 예측	• 대상지 북동측 미아역5번출구앞 버스정류장에서 바라본 중경 조망점 • 유동인구가 많은 지점으로 도로변의 기존 건축물로 인해 대상지가 차폐되어 조망이 불가능함	

사업시행 전	
사업시행 후	

8) 중경_조망점8

<table>
<tr><th>Key map</th><th>위치</th><th>이격거리(m)</th></tr>
<tr><td rowspan="2"> 
</td><td>송중초등학교 앞</td><td>703m</td></tr>
<tr><td colspan="2">경관 영향 예측
• 대상지 동측 주요도로축인송중초등학교 앞에서 바라본 중경 조망점
• 기존 건축물로 인해 대상지 대부분이 차폐되어 보행자 시선에서는 조망 불가능</td></tr>
<tr><td>사업시행 전</td><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>사업시행 후</td><td colspan="2"> 
</td></tr>
</table>

9) 중경_조망점9

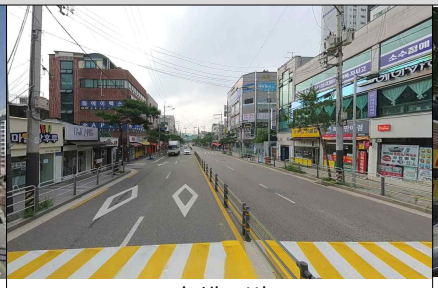
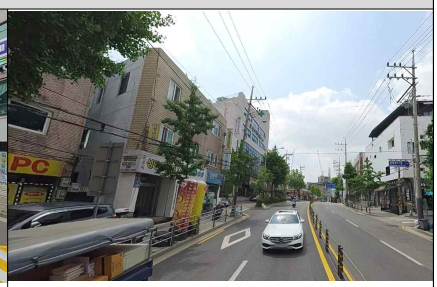
Key map	위치	이격거리(m)
	솔샘로 서측 700m 지점	712m
경관 영향 예측	• 대상지 서측 솔샘로서측 700m 지점에서 바라본 중경 조망점 • 솔샘로주변 건축물로 인해 대상지 전체가 차폐되어 경관의 변화가 없을 것으로 예상	
사업시행 전		
사업시행 후		

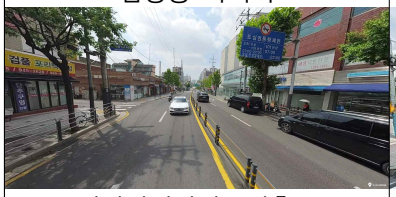
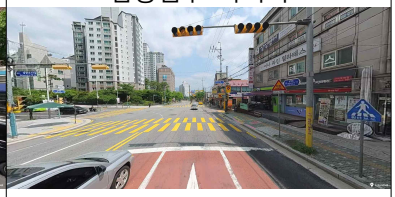
10) 원경_조망점10

<table>
<tr><th>Key map</th><th colspan="2">위치</th><th>이격거리(m)</th></tr>
<tr><td rowspan="2"> 
</td><td colspan="2">미아사거리역 2번출구 앞 버스정류장</td><td>1,002m</td></tr>
<tr><td>경관 영향 예측</td><td>• 대상지 남동측 미아사거리역 2번출구앞 버스정류장에서 바라본 원경 조망점
• 도봉로의 건축물로인해 대상지 대부분이 차폐될 것으로 예상</td><td></td></tr>
<tr><td>사업시행 전</td><td colspan="3"> 
</td></tr>
<tr><td>사업시행 후</td><td colspan="3"> 
</td></tr>
</table>

5 분석결과 및 과제도출

1. 종합분석

<table>
<tr><th colspan="3">대상지 인근의 주거 · 근생 밀집지역</th></tr>
<tr><td>  </td><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>미아뉴타운 래미안트리베라</td><td>솔샘로변</td><td>삼양로변</td></tr>
<tr><td colspan="3">• 주거밀집지역 및 근린생활시설 인근으로 보행량이 많으며, 보행자 시각에서 대상지 상층부 및 전면부가 다수 조망되므로 주변과 어울리는 입면계획이 필요함</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="3">대상지 주변 600m이내 대로변</th></tr>
<tr><td>  </td><td>  </td><td rowspan="3">• 대상지는 차량 통행량이 많고, 중고층의 건축물 및 식재가 많은 솔샘로 및 도봉로 변에 위치해 있어 사업시행시 대상지 건축물의 전면부와 상층부 및 전체가 조망되어 큰 경관 변화가 일어날 것으로 예상됨</td></tr>
<tr><td>삼양동 사거리</td><td>삼양입구 사거리</td></tr>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>삼양사거리역 2번출구
버스정류장 앞</td><td>삼양로 남측 600m</td><td></td></tr>
</table>

2. 분석결과에 따른 과제도출

구분	분석결과
대상지 인근의 교육 · 주거 밀집지역	• 대상지 주변 주거단지 및 근린생활시설과의 조화성을 고려한 색채 수립 및 휴먼스타일을 고려한 건축계획과 개방감 있는 마감재료 사용으로 보행자들의 시각적 위요감 감소 도모 필요
대상지 주변 600m이내 대로변	• 고층부 노출이 되는 지점으로 도시 전체의 흐름을 고려한 스카이라인을 위해 건축물 규모 및 높이계획을 반영하며, 지표적 거점 역할을 수행할 수 있는 입면과 주변 단지 색채가 어우러질 수 있도록 깨끗한 가로경관 이미지 계획을 수행하고, 멀리서 보더라도 브랜드 인지성을 확보할 수 있는 이미지 확보 필요

07 환경성 검토서

1 계획의 개요

2 검토항목 설정

3 항목별 환경현황 예측 및 저감방안

4 환경성검토 총괄표

1 계획의 개요

1. 배경 및 목적

- 본 대상지 일대는 주요 간선도로(솔샘로, 도봉로, 삼양로)에 인접하여 토지용의 효율성 제고가 요구되는 지역으로 대상지 주변으로 여러개발사업이 진행 중인 반면, 대상지 자체는 매우 쇠락한 지역으로서 주변 개발사업과 연계하여 기반시설 확충 및 주거환경 개선이 시급한 지역임
- 이에 주택정비형 재개발사업을 통하여 주변 개발사업과 연계된 합리적인 토지이용계획과 주거환경을 개선하고, 쾌적한 정주공간을 마련하고자 함
- 기존 도심 내 주택공급으로 서민주거 안정에 기여하고, 주변지역과 조화를 이룰 수 있는 도시공간을 계획하고자 함

2. 주요 사업내용

- 위　　치 : 서울특별시 강북구 미아동 345-1번지 일원
- 면　　적 : 45,479.5㎡
- 명　　칭 : 미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업
- 목표년도 : 2035년
- 사업내용 : 주변 개발사업과 연계된 합리적인 토지이용계획과 주거환경을 개선하고, 쾌적한 정주공간 마련을 위한 주택정비형 재개발 사업

3. 지역특성

가. 지역현황

- 강북구는 서울의 동북단에 위치하며 동쪽으로는 노원구, 도봉구와 접해있고 서쪽으로 경기도 고양시, 남쪽은 성북구, 북쪽은 경기도 양주시, 도봉구와 경계를 이루고 있는 지역임
- 또한, 북한산 국립공원, 솔밭근린공원, 오패산, 북서울꿈의숲 등 구 면적의 60% 정도가 자연 녹지라 시가지 지역 대비 녹지 지역 비율이 157.3%로 가장 높은 자치구이며, 공원 면적 또한 서초구 다음 두 번째로 넓은 지역임.
- 동서 방향으로 좁고 남북 방향으로 길쭉한 지형으로, 서쪽은 높은 북한산 산줄기가 남북 방향으로 뻗어 있고, 중앙은 평지이며 동쪽은 오패산과 벽오산 등 낮은 산줄기가 남북 방향으로 이어져 있어 주로 산줄기와 평행한 남북 방향의 교통이 발달해 있으며, 특히 남동부의 낮고 평평한 지대에 도봉로를 따라 미아사거리역 상권과 수유역 상권 등 시가지가 발달하였음.
- 사업대상지는 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역, 준주거지역으로 결정되어 있는 지역으로, 대상지 남측으로 솔샘로, 서측으로 솔샘로53길이 접해있으며, 북측으로 학교(성남여자중학교, 성암국제무역고등학교)가 위치해 있음.

나. 환경관련 지역지구의 지정현황

• 기후에너지환경부 홈페이지, 강북구 통계연보 등의 문헌조사결과 사업대상지가 위치한 강북구의 환경관련지역 · 지구 지정현황은 다음과 같음

1) 상수원보호구역

• 사업대상지가 위치한 강북구에는 상수원보호구역으로 지정된 지역은 없는 것으로 조사됨

2) 야생생물 보호구역

• 서울시에는 6개소의 야생생물 보호구역이 지정되어 있으며, 사업대상지가 위치한 강북구에는 야생생물 보호구역으로 지정된 지역은 없는 것으로 조사됨

〈서울시 야생생물보호구역 현황〉

보 호 구 역	위 치	지정면적	지정일
우면산 야생생물보호구역 (두꺼비 서식지)	서초구 우면동 산34-1외 1	18,379㎡	2007.12.20.
수락산 야생생물보호구역 (고란초 자생지)	노원구 상계동 산153-1	31,170㎡	2008.12.26.
진관 야생생물보호구역 (양서 · 파충류 서식지)	은평구 진관동 산35-1의 66	79,488㎡	2010.12.23.
난지 한강공원 야생생물보호구역 (양서 · 파충류 서식지)	마포구 상암동 496-121외 60	56,633㎡	2013.03.14.
중랑천상류 야생생물보호구역 (표범장지뱀 서식지)	노원구 상계동 853-3 일원	23,506㎡	2016.05.12.
노을공원 야생생물보호구역 (맹꽁이 서식지)	마포구 상암동 478-1 일원	23,100㎡	2020.11.26.

※ 자연생태 보호 현황(2026.1월 기준), 서울시

3) 생태 · 경관보전지역

• 사업대상지가 위치한 강북구에는 생태 · 경관보전지역으로 지정되어 있는 지역은 없는 것으로 조사됨

4) 생태자연도 현황

• 사업대상지의 생태자연도를 조사한 결과 전지역 3등급 지역으로 조사됨

5) 연료사용기준

• 사업대상지가 위치한 서울시는 대기환경보전법 제41조 및 동법 시행령 제40조 [별표 10의2]의 규정에 따라 황함유 기준 0.1%이하 경유, 황함유 기준 0.3% 이하의 중유를 사용하여야 하는 지역임

6) 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정

• 물환경보전법 제32조 제1항 및 동법 시행규칙 제34조 [별표 13]의 규정에 의해 사업대상지역인 서울시 강북구는 "나" 지역 배출허용기준(폐수)의 적용을 받는 것으로 조사됨

〈배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정〉

구 분	"청정" 지역	"가" 지역	"나" 지역
서울특별시 강북구	-	-	전역

※ 환경부 고시 2007-107호

7) 환경오염 배출시설 현황

• 강북구의 환경오염물질 배출시설은 대기 31개소, 수질 56개소로 조사됨

〈환경오염 배출시설 현황〉

구 분	대 기(가스 · 먼지 · 매연 및 악취)						수 질(폐수)						소음 및 진동
	계 (개소)	1종	2종	3종	4종	5종	계 (개소)	1종	2종	3종	4종	5종	
강북구	31	-	-	-	9	22	56	-	-	2	-	54	-

※ 강북통계연보, 2025, 강북구

2 검토항목 설정

평가항목	평가내용	평가방법
비오톱 및 동 · 식물	도시생태현황도 현황, 현존식생도 및 생태자연도 현황, 사업시행에 따른 비오톱 변화 및 조경계획	도시생태현황도 분석
녹지네트워크	녹지현황, 사업시행에 따른 녹지면적 분석 및 녹지평가지표	녹지모양, 녹지연결성 등 녹지평가지표 참고
토지환경	용도지역 및 사업대상지 토지 현황, 변경사유 분석	사업설명서
지형 · 지질	절 · 성토비율, 지형변형 비율 검토	건축계획 분석
물순환	불투수 토양포장 및 물환경 공간 현황, 생태면적률 기준 및 생태면적률 산정	문헌조사, 공간유형별 가중치를 적용
수질	상수원 보호구역 및 상 · 하수도 보급 현황, 사업시행시 영향요소 및 LID도입 등 저감계획 제시	문헌조사, 기후에너지환경부 자료 참고
바람 · 열	기온, 상대습도 등 기상현황, 바람 기능 및 열 환경 기후환경정보	기상연보 통계분석, 기후환경공간유형도
대기질	사업대상지 주변 대기오염도 현황, 공사시 대기오염물질 발생량 예측	자동측정망 자료
온실가스 · 에너지	서울시 온실가스 배출 현황, 사업시행시 영향예측 및 저감대책	문헌조사 및 에너지 사용량 산정
자원순환	폐기물 발생 및 처리 현황, 공사시 및 운영시 예측 및 저감방안	문헌조사, 기후에너지환경부 자료 참고
소음 · 진동	소음 측정망 자료, 투입장비에 따른 이격거리별 소음도 예측 및 저감대책	문헌자료, 건설장비 소음 예측식

③ 항목별 환경현황 예측 및 저감방안

1. 자연생태환경

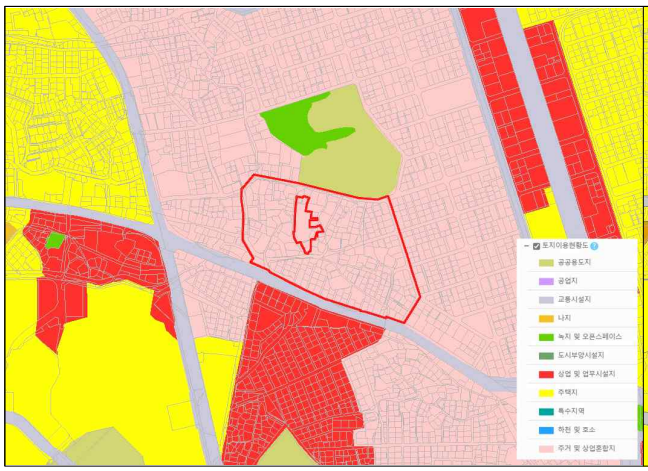
가. 비오톱 및 동·식물

1) 현황

① 비오톱

- 사업대상지의 도시생태현황도 현황을 조사한 결과, 토지이용현황은 주거 및 상업혼합지, 비오톱유형도는 상업 및 업무지 비오톱으로 조사됨
- 비오톱유형평가도는 5등급으로 조사되었으며, 개별비오톱평가도는 평가제외지인 것으로 조사됨

〈토지이용현황도(주거 및 상업혼합지)〉



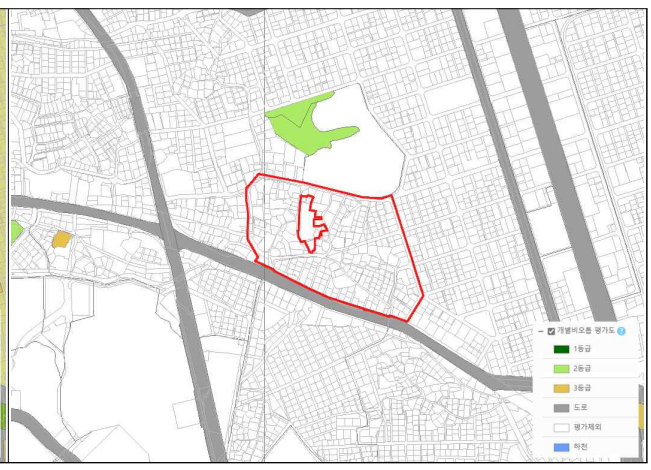
〈비오톱유형도(상업 및 업무지 비오톱)〉



〈비오톱유형평가도(5등급)〉



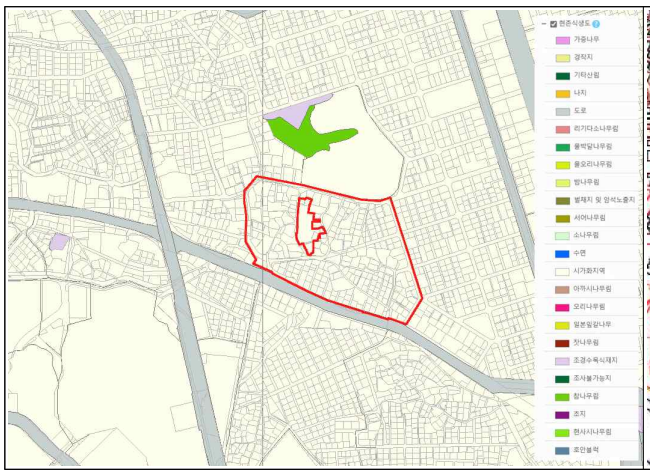
〈개별비오톱평가도(평가제외)〉



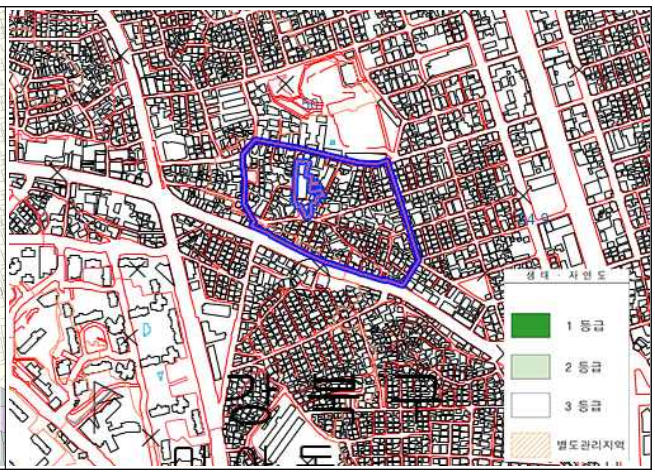
② 동 · 식물 및 생태자연도

- 사업대상지는 시가화지역으로 서울특별시 및 환경부 지정 야생보호 동 · 식물은 분포하지 않는 것으로 조사됨
- 대상지는 서울특별시 강북구 미아동 345-1 일원에 위치하고 있으며, 생태자연도 3등급 지역에 해당되는 것으로 조사됨

〈현존식생도(시가화지역)〉



〈생태자연도(3등급)〉



2) 영향예측

① 비오톱의 변화

- 사업대상지의 용도지역은 일반주거지역 및 준주거 지역으로, 금번 정비계획 수립으로 인한 비오톱의 변화는 없을 것으로 예상됨

② 동 · 식물상의 변화

- 사업대상지는 도심권역내에 형성된 시가화 지역으로 동식물의 분포는 제한되어 있는 실정이며 사업시행 후 공원 및 녹지조성계획 수립으로 사업시행 전보다 향상될 것으로 예상됨

3) 저감방안

① 비오톱의 보호 및 복원

- 사업대상지는 일반주거 및 준주거 지역으로 생태적으로 미흡한 부분이 많은 지역임.
- 이에 비오톱의 보호 및 복원을 위하여 주변지역과 연계하여 각각 공간적 속성을 반영하여 사업대상지내 공원 및 녹지를 조성하여 비오톱을 확보할 계획임.

② 조경계획

- 조경 수종은 수목의 수형, 생활형, 색채, 계절적 특색과 조경수종의 번식력, 증식력의 강도, 식재지역에 대한 생리 · 생태적인 환경조건을 충족시킬 수 있는 수목을 선택하여 식재토록 함.

③ 생물상 피해 최소화 방안

- 사업대상지 내 육상동물의 피해를 예방할 수 있도록 대상지 북측에 공원 조성, 공동주택 용지 내 녹지 조성.

나. 녹지네트워크

1) 현황

- 사업대상지는 일반주거지역 및 준주거 지역으로 대상지 내 녹지공간 조성은 미흡한 상태임
- 또한 사업대상지 주변은 저층 주거지 및 소규모 상업시설이 위치하고 있어 녹지의 연결이 어려운 지역임

〈사업대상지 현황〉



2) 영향예측

- 녹지면적을 최대한 확보할 수 있도록 계획하되, 면적 확보에만 치중하여 분산되거나 적절하지 않은 위치에 녹지가 계획되는 것을 방지하고, 녹지연결, 축, 클러스터 등의 방법으로 녹지공간의 질적 측면을 확보하도록 계획수립.
- 「지구단위계획에서 환경성 제고를 위한 녹지평가지표 개발과 계획기법 연구, 2004」를 참고하여 사업시행 후 녹지면적을 분석함

① 녹지면적

- 사업대상지 총면적 대비 녹지총면적, 녹지의 최대/최소면적, 녹지조각 개수 등을 확인함
- 사업시행 후 총 녹지면적은 10,400.64㎡로 계획
- 사업시행 후 녹지총면적에서 최대녹지면적이 차지하는 비율은 8.86%로 예측됨.

〈사업지구의 녹지면적 분석〉

구 분	면적	비 고
대상지 총면적(㎡)	45,479.50㎡	공동주택 34,430.9㎡
녹지총면적(㎡)	10,400.64	공동주택 내 녹지면적
최대녹지면적(㎡)	921.54	-
최소녹지면적(㎡)	9.08	-
평균녹지면적(㎡)	166.53	-
녹지조각수	63	대상지 내 녹지개수
최대녹지면적 비율	8.86%	녹지총면적에서 최대녹지면적이 차지하는 비율

※ 녹지면적 분석은 사업대상지 중 공원, 도로, 공공시설을 제외한 공동주택을 대상으로 분석함

② 녹지모양

- 녹지의 조각모양지수는 가장 보편적으로 사용되고 있는 "조각모양지수(Shape Index) = $Pi/2(\pi\ Ai)^{1/2}$ 를 이용하여 계산하였음
- 사업대상지의 녹지모양 분석결과 녹지모양지수는 1.13~4.94로 다양하며, 평균값 1.84를 중간등급으로 설정함.
- 녹지규모에 관계없이 일괄적으로 지수값을 적용하는 것은 무리가 있으나 평균적으로 어느 정도 정형화된 모양을 가지도록 유도한다는 의미에서 평균값을 설정하였음

〈사업시행 후 녹지모양 분석〉

구 분	사업시행 후	비 고
SI주)	1.13 ~ 4.94 (평균 : 1.84)	녹지모양의 불규칙한 정도

※ 1. $SI = Pi/2(\pi\ Ai)^{1/2}$
2. Pi - 녹지 둘레의 길이, Ai - 녹지면적(녹지가 여러개일 때는 평균값)

③ 녹지연결성

- 사업지구내 녹지조성을 통한 녹지의 연결을 고려함.
- 사업부지 내 총 63개의 녹지조각 중 10개 이상 3m이내 cluster를 이루는 것으로 나타남.

〈녹지평가지표〉

평가항목		평가내용	가치기준		녹지평가지표 결정
녹지면적		8.86%	Ⅰ	50% 이상	▶녹지평가지표 1 • 4개의 녹지평가항목 중 녹지연결성에서 Ⅰ등급을 받아 환경성검토에서 녹지평가지표를 달성
			Ⅱ	44% 이상	
			Ⅲ	44% 미만	
녹지모양		평균 1.84	Ⅰ	1.67 미만	
			Ⅱ	1.72 미만	
			Ⅲ	1.72 이상	
녹지의 연결성	내부	있음	Ⅰ	2개 이상	
			Ⅱ	1개	
			Ⅲ	없음	
	외부	없음	Ⅰ	2개이상	
			Ⅱ	1개	
			Ⅲ	없음	

〈녹지계획〉



3) 저감방안

- 대상지내에 체계적인 녹지가 확보될 수 있도록 녹지공간 확보하여 조경녹지의 기능적 역할을 수행하도록 계획
- 아울러 대상지 내 공원 및 공동주택 용지 내 식재계획을 수립함으로써 주변에 형성된 녹지 및 생태지역과의 단절을 예방할 수 있도록 계획

2. 생활환경

가. 토지환경

1) 현황

① 강북구의 용도지역현황

• 강북구 내 지정된 용도지역 23,636,020㎡ 중 주거지역이 46.07%를 차지하고 있으며, 상업지역이 1.19%, 녹지지역이 52.74%로 녹지지역의 비율이 큰 것으로 조사됨.

〈강북구 용도지역 현황〉

구분	합계	주거지역			상업지역	녹지지역
		전용	일반	준주거		
면적(㎡)	23,636,020	–	10,459,698	430,732	280,750	12,464,840
구성비(%)	100.00	–	44.25	1.82	1.19	52.74

※ 강북통계연보, 2025, 강북구

② 사업대상지 토지 현황

• 사업대상지 용도지역은 제2종일반주거지역 및 준주거 지역으로 조사됨.

〈사업대상지 용도지역 현황〉

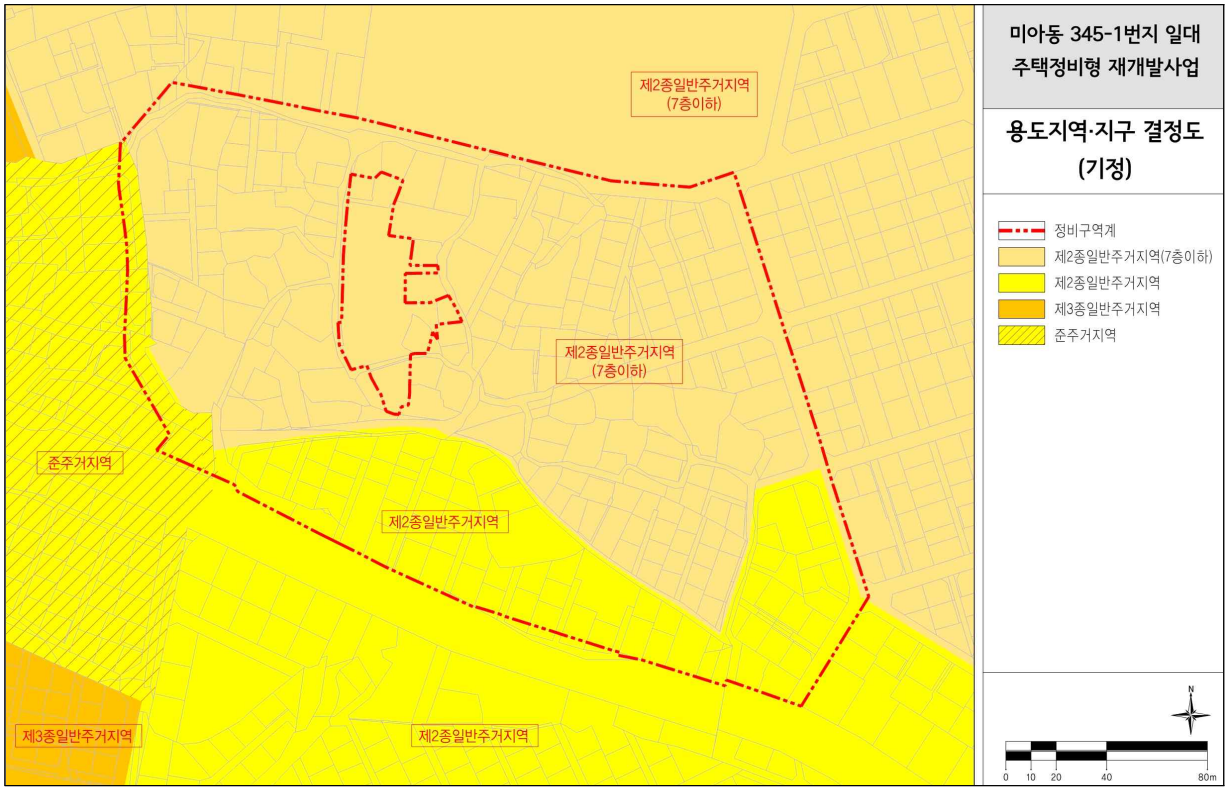
구분	합계	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역	준주거지역
면적(㎡)	45,479.5	32,255.1	11,879.5	1,344.9
구성비(%)	100.0	70.9	26.1	3.0

• 아울러, 사업대상지 지목은 모두 대지가 80.4%로 대부분을 차지하고 있으며 그외, 도로가 17.4%, 공공공지 0.8% 등으로 이루어져 있음.

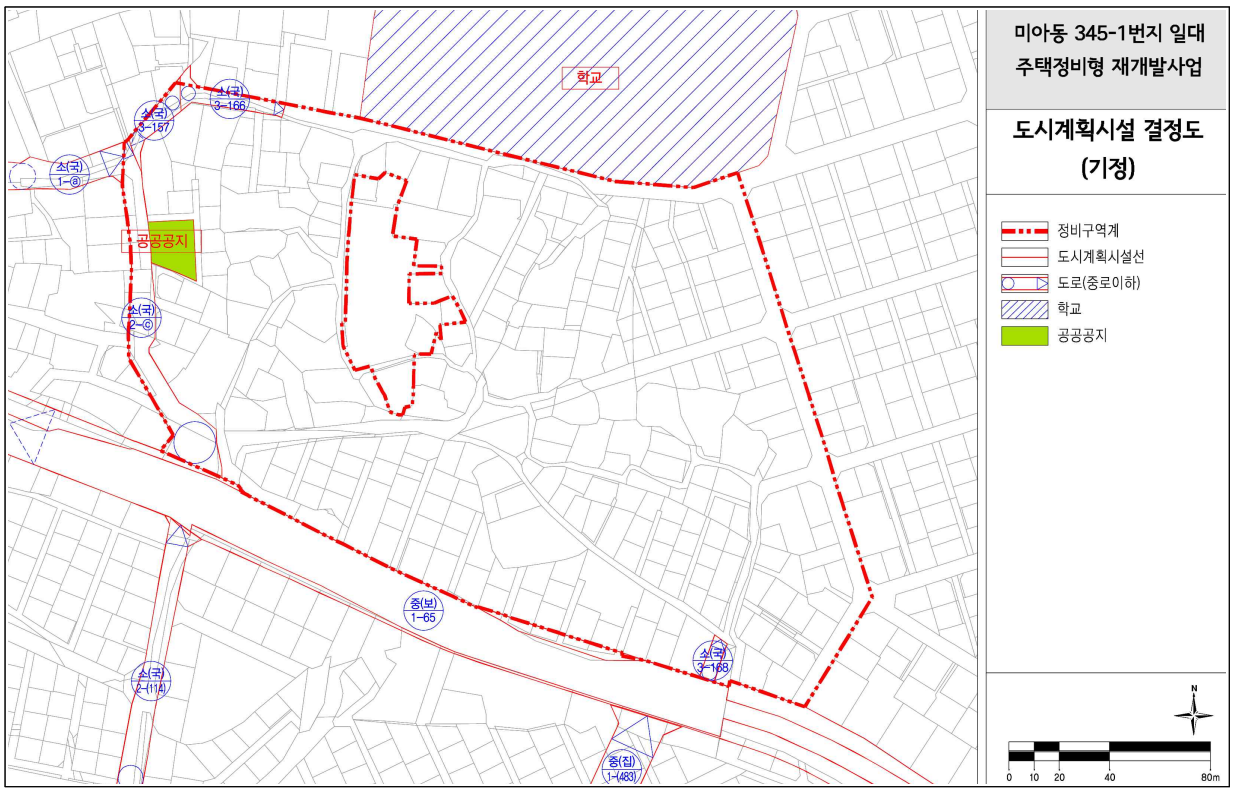
〈사업대상지 지목별 현황〉

구분	합계	대지	도로	공공공지	하천	구거
면적(㎡)	45,479.5	36,569.6	7,910.1	353.0	218.8	428.0
구성비(%)	100.0	80.4	17.4	0.8	0.5	0.9
필지수	385	310	70	1	1	3

〈용도지역 현황도〉



〈도시계획시설 현황도〉



2) 영향예측

① 개발 기본방향

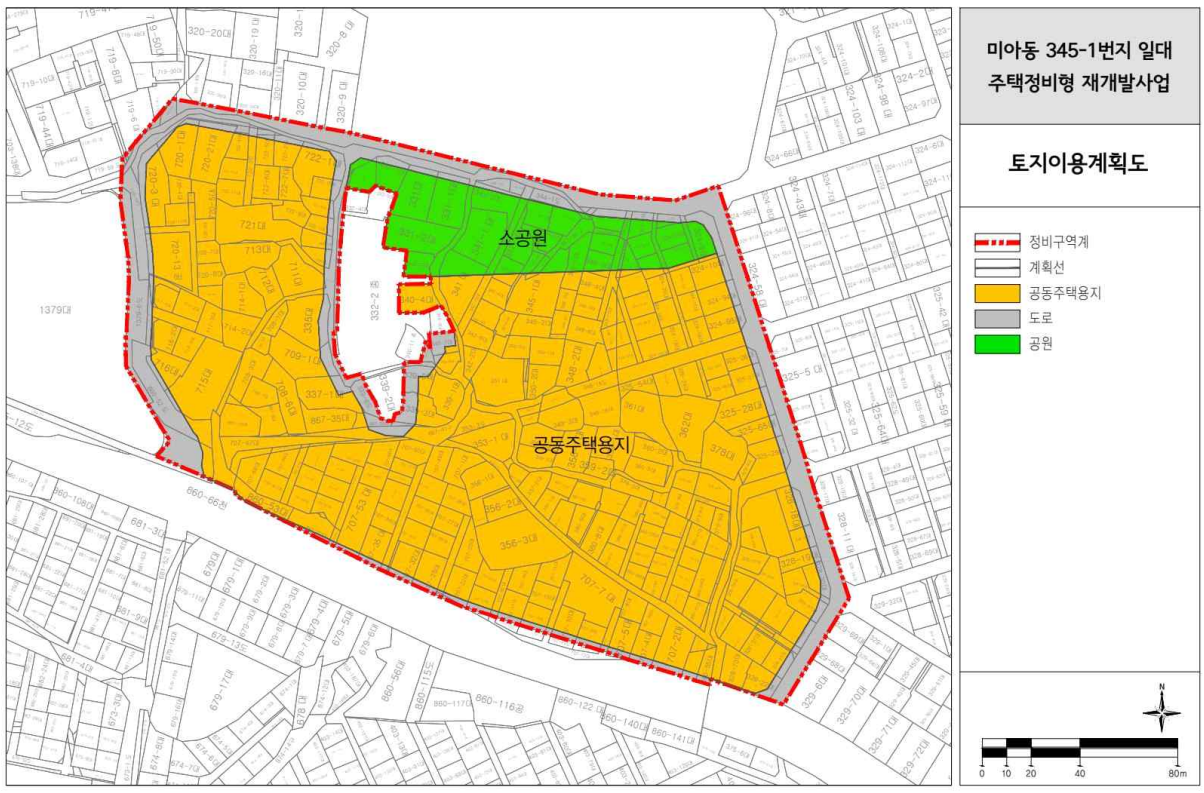
- 북한산의 녹음을 더 가까이 누리는 조망권 확보 및 경관계획
- 북측 중 · 고등학교의 일조권을 고려한 건축물 높이계획 수립
- 주변 도시개발과 조화를 이루고, 실현가능한 정비사업을 위한 토지이용계획 수립
- 원활한 차량소통을 위한 교통계획 및 기존 골목과 보행을 연결하는 선형광장 조성
- 보행권내 공원 및 오픈스페이스 조성

② 토지이용 계획

- 사업대상지는 1,205세대의 공동주택과 도로, 공원, 등 기반시설 용지로 구분하여 토지이용계획 수립

〈토지이용 계획〉

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		45,479.5	100.0	-
공동주택용지		34,430.9	75.7	공동주택(1,205세대) 및 부대복리시설
기반시설 용지	소계	11,048.6	24.3	-
	도로	7,178.8	15.8	-
	공원	3,869.8	8.5	-



③ 공원조성 계획

• 사업대상지는 북측 중·고등학교 학생 및 삼양사거리역 이용자를 고려하여 북측 학교 인근에 공원을 신설

〈공원 결정(변경)조서〉

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공원	소공원	미아동 324-13번지 일대	-	증) 3,869.8	3,869.8	-	-

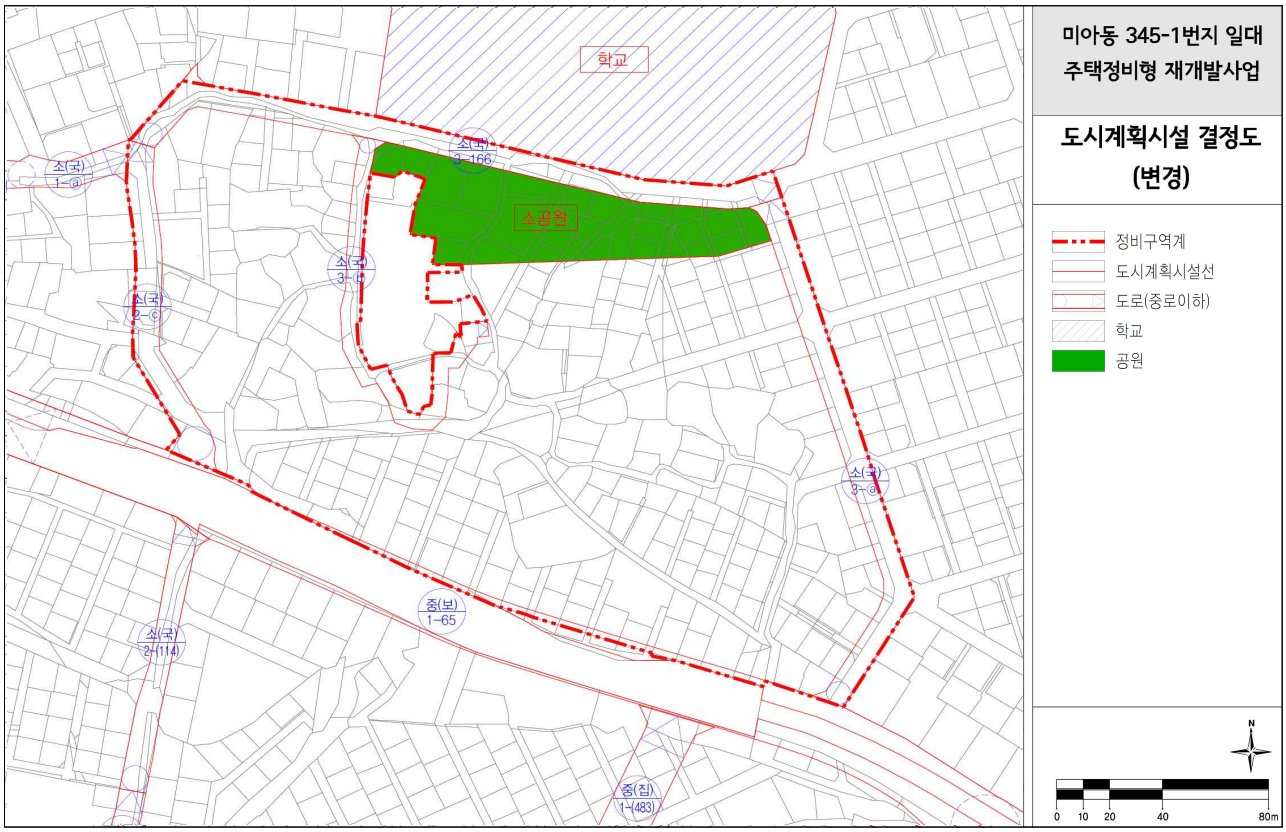
④ 공공공지 변경(폐지)

• 사업대상지 내 공원 신설로 인하여 기존 공공공지 폐지

〈공공공지 결정(변경)조서〉

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
폐지	공공공지	미아동 720-13번지 일대	353	감) 353	-	서고92 (2002.11.22.)	-

〈도시계획시설 결정도〉



나. 지형 · 지질

1) 현황

- 사업대상지는 서울시 강북구 미아동 345-1번지 일원으로 일반주거지역 및 준주거지역으로 지정되어 있는 지역임
- 서측으로 북한산과 동측으로 북서울꿈의숲의 대규모 녹지축이 조성되어 있으며, 삼양사거리역(우이신설선)과 솔샘로가 인접해 있고, 삼양지구중심과 미아지역중심 사이에 위치
- 주변 삼양지구 지구단위계획구역, 미아재정비촉진지구, 주택정비형 재개발사업, 역세권 활성화사업 등 입지

〈위치도〉



2) 영향예측

① 절 · 성토 비율

- 공동주택, 근린생활시설 등 조성시 지하주차장 신설로 인해 지하터파기시 사토가 발생함
- 사업대상지는 기 개발된 지역으로 사업시행에 따른 절 · 성토량은 미미함

② 지형변형 비율

- 현재의 지형을 최대한 이용하여 부지를 조성하여 절 · 성토면적을 최소화 할 예정으로 지형변형비율은 30퍼센트를 넘기지 않도록 계획함

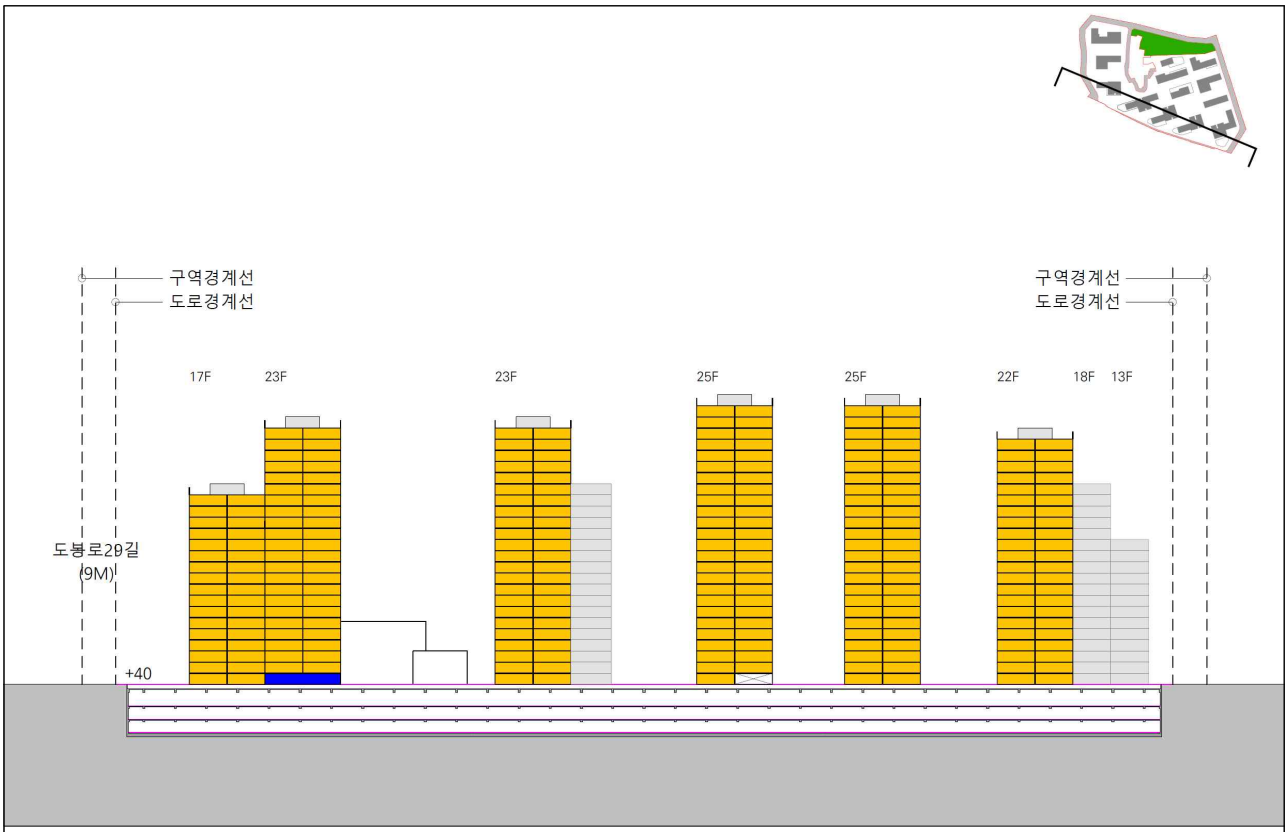
③ 굴착에 따른 인접구조물의 침하평가

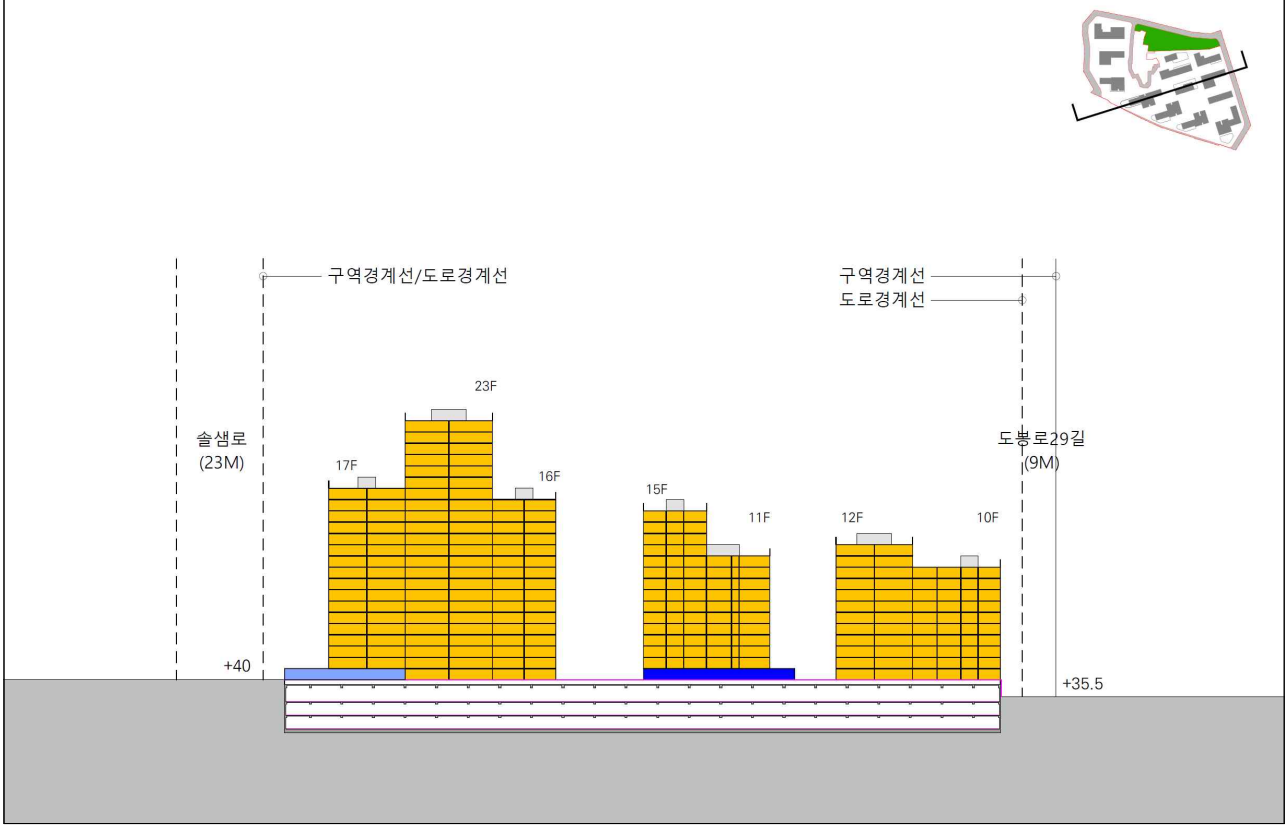
- 공사시 지하층 굴착에 따른 지반안정성 확보를 위해 지형 및 지층조건, 지하수 위치, 기본 건축계획 등 현장여건을 종합적으로 고려하여 작업을 시행하도록 계획함

〈건축계획〉

구분	내용	비고
정비구역 면적	45,479.50㎡	–
공동주택 대지면적	34,430.90㎡	–
공원	3,869.80㎡	–
도로	7,178.80㎡	–
건축면적	10,895.86㎡	–
연면적	162,693.19㎡	–
용적률 산정용 연면적	103,174.91㎡	–
건폐율	31.65%	60% 이하
용적률	299.66%	–
규모	지하 3층 ~ 지상 25층	–
세대수	1,205세대	–

〈건축단면도〉


구역경계선
도로경계선
구역경계선
도로경계선
17F
23F
23F
25F
25F
22F
18F
13F
도봉로29길
(9M)
+40


구역경계선/도로경계선
구역경계선
도로경계선
23F
솔샘로
(23M)
17F
16F
15F
11F
12F
10F
도봉로29길
(9M)
+40
+35.5

3) 저감방안

① 인접 지반의 침하대책 수립

- 인근 주변지역의 영향을 고려하여 저소음, 저진동 등의 흙막이 공법 선정
- 굴착에 따른 흙막이 벽체의 변위발생 및 지하수 유출을 최소화할 수 있는 공법 선정
- 지질 및 지반보고서의 토질 특성을 분석하여 흙막이 공법 적용
- 시공 난이도와 경제성을 고려한 안정적인 방안 수립
- 공사비가 저렴하며 공기를 단축할 수 있는 경제적인 방안 수립

② 흙막이공법 선정

- 흙막이 공사시 굴착공사에 따른 영향을 최소화하기 위하여 정보화 시공을 실시할 계획이며, 특히 중요구간에 지하수위계를 설치하여 계측관리 및 분석 작업을 수행토록 하며, 이를 Feed Back하여 즉각적으로 현장에 반영할 수 있도록 계획함

③ 지반침하 및 지하수위 모니터링 계획

- 흙막이 굴착 공사에 따른 지하수의 유출 및 지반침하 등의 영향을 최소화하기 위하여 중요 구간에 계측기를 설치토록 하여 주기적으로 점검 · 관리할 계획임

④ 사토처리계획

- 공사시 사토가 발생할 경우 우선적으로 성토재가 필요한 타 공사장으로 이송 · 처리하되 공사 착공시까지 인접한 서울시 관내 공사 현장과의 협의를 거쳐 사토를 반출함으로써 토사운반 동선의 단축과 함께 비산먼지로 인한 환경상의 영향을 최소화토록 함
- 단, 토사반입지역의 불가피한 사유로 인한 사토반입이 불가할 경우 건설폐기물 수집운반업체를 통하여 중간처리업체에 전량 위탁처리한 후, 수도권매립지로 이송하여 복토재로 활용하거나 매립처리토록 함
- 국내에서 운영되고 있는 「토석정보공유시스템(http://eis.kiscon.net)」을 활용하여 대상지 주변지역의 공사시기, 공사물량 등을 파악하고 발생 토량을 처리토록 함

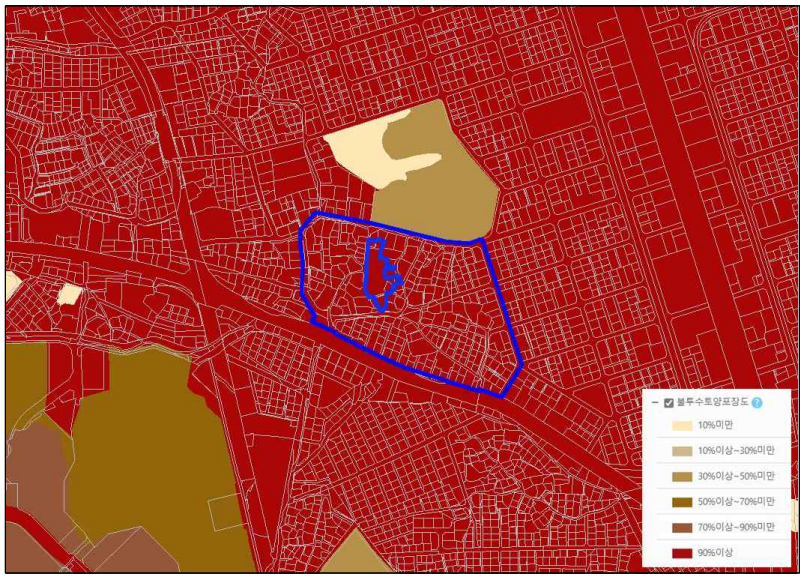
다. 물순환

1) 현황

① 불투수토양 포장현황

- 사업대상지의 도시생태현황 중 불투수토양포장도를 조사한 결과, 사업대상지의 불투수토양포장도는 90%이상 지역으로 조사됨

〈불투수 토양포장도〉



② 물환경 공간유형

- 사업대상지의 기후환경공간유형 중 물환경 공간유형도를 조사한 결과, 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지로 조사됨

〈물환경 공간유형〉



2) 영향예측

- 도시의 과밀개발과 불투수포장면적의 증가는 도시열섬현황과 도시홍수 등 심각한 도시환경 문제의 원인이 되고 있어 도시관리계획 수립시 토양의 자연순환기능을 내포한 친환경 계획이 수립되도록 '생태면적율' 기준을 마련함
- 사업대상지내 자연지반과 인공지반의 녹지조성과 투수포장을 계획하였으며, 각 공간유형별 가중치를 적용하여 생태면적율을 산정결과 31.12%로 계획

〈생태면적율 적용기준〉

구 분	기준
공동주택(다세대주택 제외)	30%이상
공동주택 이외의 건축물	20%이상
기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설(도시계획시설)	20%이상

※ 서울특별시 생태면적률 운영지침, 2025.5.21.

〈생태면적율 산출표〉

공 간 유 형	가중치	조성면적(㎡)	환산면적(㎡)	비고
자연지반녹지	1.0	3,352.79	3,352.79	–
인공지반녹지 ≥ 90㎝	0.7	7,047.85	4,933.50	–
전면투수포장 (식재미포함)	0.2	5,078.81	1,015.76	자연지반
	0.14	10,101.53	1,414.21	인공지반 (≥ 90)
계		25,580.98	10,716.36	
생 태 면 적 률 (%)		(10,716.36 / 34,430.9) × 100 = 31.12%		–



라. 수질

1) 현황

① 수계현황

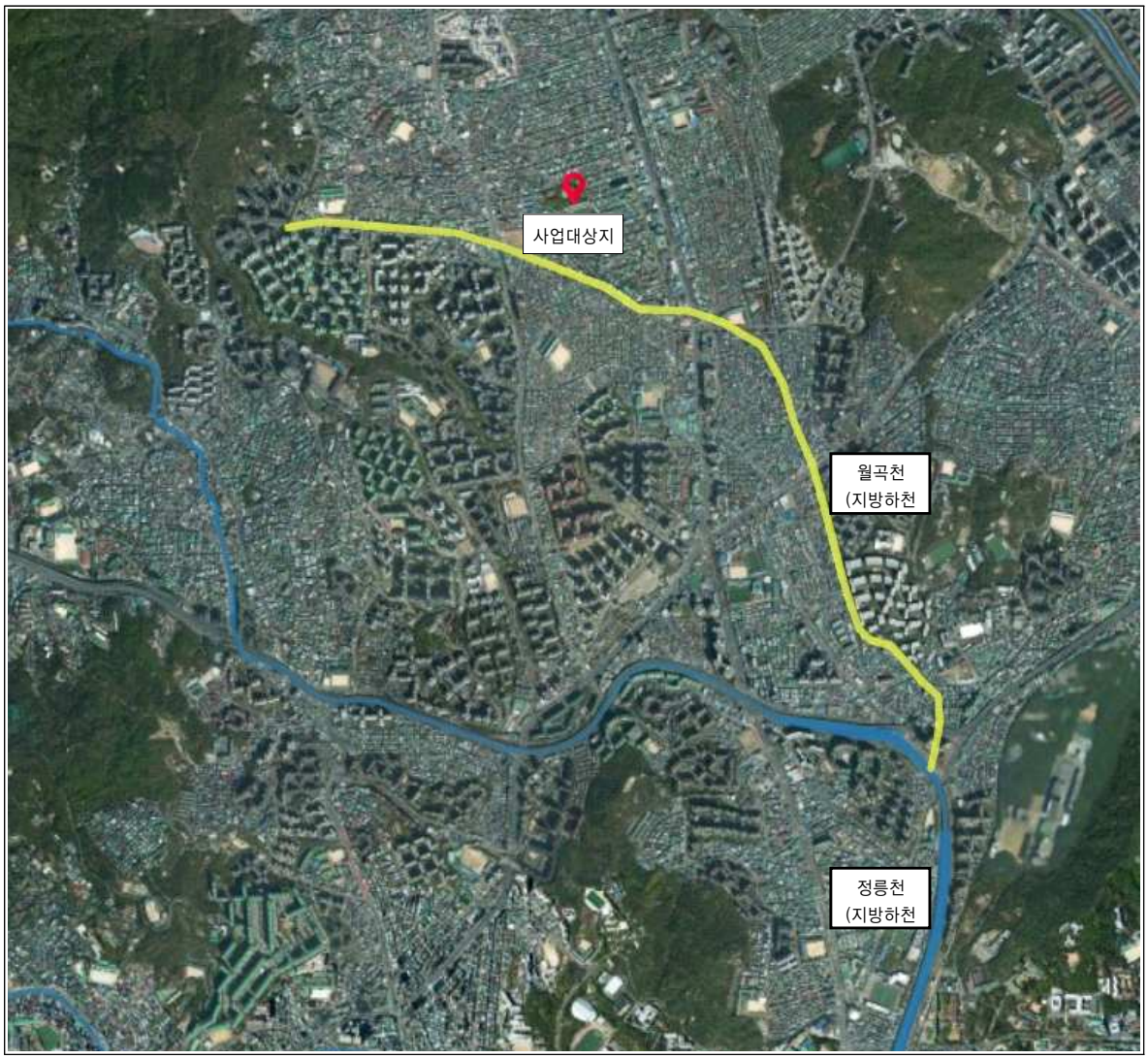
- 사업대상지 남측으로 월곡천(지방)이 흐르며, 월곡천은 정릉천(지방)으로 유입 후 청계천(지방), 중랑천(국가)을 거쳐 한강(국가)으로 합류하여 최종 서해로 방류되는 것으로 조사됨

〈사업대상지 주변 수계현황〉

하천명	본류	제1지류	제2지	제3지류	제4지류	하천등급	위치		유로연장 (㎞)
							기점	종점	
월곡천	한강	중랑천	청계천	정릉천	월곡천	지방	서울 도봉 미아	서울 성북 하월곡	4.22

※ 한국하천일람, 2022.12.31. 기준, 환경부

〈수계현황〉



② 상수원 보호구역 현황

• 사업대상지가 위치한 서울특별시에는 잠실상수원보호구역이 지정되어 있음

〈상수원보호구역 현황〉

구 분	보호구역명	지정면적(㎢)	소재지
서울특별시	잠실	6.45	서울특별시 광진, 강동, 송파구 잠실 수중보 상류 하천구역

※ 상수원보호구역 지정현황(24.12월 기준), 기후에너지환경부

③ 상수도 보급현황

• 서울특별시 강북구 급수인구는 총 289,374명으로 상수도 보급은 100%로 조사됨.

〈강북구 상수도 이용현황〉

구 분	총인구(명)	급수인구(명)	보급률(%)	급수량(㎥/일)	1일1인당 급수량(L)	급수전수(개)
강북구	289,374	289,374	100	71,765	248	89,040

※ 강북통계연보, 2025, 강북구

• 강북구는 강북취수장에서 취수된 한강 표류수를 강북정수장을 통해 급수받는 것으로 조사됨.

〈취수장 현황〉

구 분	시설용량 (㎥/일)	일평균 취수량 (㎥/일)	취수방법	취수원	공급 정수장
강북취수장	2,300,000	962,627	취수탑	한강 표류수	강북, 구의, 뚝도

※ 2024 상수도통계, 2026, 기후에너지환경부

〈정수장 현황〉

구 분	시설용량 (㎥/일)	일평균 생산량 (㎥/일)	정수처리 적용방식	급수지역
강북정수장	1,000,000	790,283	급속여과 + AOP + GAC	중랑구 등 10개구

※ 2024 상수도통계, 2026, 기후에너지환경부

④ 하수도 보급현황

• 강북구의 하수처리인구는 총 289,374명으로 하수도 보급은 100%이며, 발생하는 하수는 중랑물재생센터로 이송되어 처리되고 있는 것으로 조사됨.

〈강북구 하수도 이용현황〉

구 분	총인구(명)	하수처리인구(명)	하수관로 보급률(%)	하수관거(m)		
				총 시설연장	합류식	분류식
강북구	289,374	289,374	100	356,768.19	348,441.30	8,326.89

※ 2024 하수도통계, 2026, 기후에너지환경부

〈중랑물재생센터 현황〉

구 분	현 황
위치	서울특별시 성동구 자동차시장 3길 64(송정동 73)
부지면적	801,503㎡
처리방법	표준활성슬러지 공법, A2O공법, MLE공법
처리용량	159만톤/일
차집관로연장	중랑천수계 : 118km, 청계천수계 : 60km, 뚝도수계 : 5km
하수처리구역	10개 자치구, 1개시 (종로, 중구, 성동, 광진, 동대문, 중랑, 성북, 강북, 도봉, 노원, 의정부시 일부)

※ 서울하수도과학관(https://sssmuseum.org)

⑤ 수질오염총량관리

• 사업대상지가 위치한 강북구 미아동은 「한강수계 상수원 수질 개선 및 주민 지원 등에 관한 법률」에 의거하여 “한강H” 단위 유역에 해당됨

〈수질오염총량관리 유역도〉



2) 영향예측

- 공사시 우수에 의한 토사유출로 주변 하천의 부유물질 농도 증가시 수생태계에 영향이 미칠 것으로 예상되며, 사업지구에서 발생된 토사가 외부로 유출되지 않도록 저감대책 수립이 요구됨
- 사업대상지 공사시 건설인력에 의한 현장사무소 생활오수 및 운영시 공동주택 입주 등 상주인구에 의한 오수발생이 예상됨.
- 비점오염물질은 주로 강우시 지표면 유출수와 함께 배출되는 오염물질로서 사업지구에서 비점오염물질이 발생할 것으로 예상됨.

3) 저감방안

① 가배수로 및 침사지 설치

- 공사시 우수유역을 고려한 가배수로 및 침사지를 설치하여 주변 하천에 토사유입 방지
- 사업대상지 좌우에 가배수로 및 침사지를 조기 설치하여 토사가 직접 우수관거나 하천으로 유입되지 않도록 계획
- 침사지 설치지점은 사업대상지 주변의 우수흐름과 지형 및 여유율 20%를 고려하여 설치

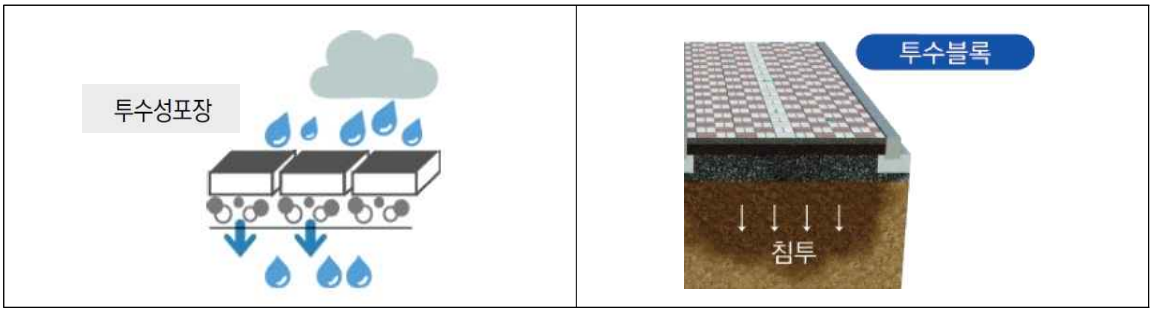
② 오수발생에 따른 저감대책

- 공사시 작업인부에 의해 발생하는 생활오수는 사업대상지 내 간이화장실을 설치하여 처리토록 하며, 전량 위탁처리하여 주변지역에 미치는 영향이 최소화하도록 할 계획임
- 운영시 사업대상지에서 발생하는 오수, 우수는 분류식으로 계획하고, 대상지 주변에 기 매설되어 있는 오수 및 상수관로에 연결하여 공급 및 처리토록 계획

③ 비점오염 저감대책

- 불투수면 감소를 통해 빗물의 표면유출을 줄이고, 빗물의 토양침투를 증가시켜 물순환 개선, 오염저감을 동시에 달성하는 LID(저영향개발)기법 도입
- 사업시행 시 불투수 면적을 최소화하고 비점오염으로 인한 영향을 최소화하기 위해 녹지조성 및 투수성 포장 계획 수립

〈LID(저영향개발) 도입〉



마. 바람, 열

1) 현황

① 기상현황

- 서울기상대의 최근 10년간(2015~2024) 기상자료를 분석함
- 기온 13.6℃, 상대습도 61.6%, 강수량 1,271.6㎜, 평균풍속 2.3m/sec, 일조시간 2,401.1hr로 조사됨

〈서울기상대 기상개황〉

구분 / 년도	기온(℃)			상대습도 (%)	강수량 (mm)	평균풍속 (m/sec)	일조 (hr)
	평 균	최고기온 극값	최저기온 극값				
2015	13.6	36.0	-13.0	59.8	792.1	2.7	2,579.3
2016	13.6	36.6	-18.0	59.1	991.7	2.3	2,497.8
2017	13.0	35.4	-12.6	57.7	1,233.2	2.2	2,621.8
2018	12.9	39.6	-17.8	57.4	1,284.1	1.7	2,609.1
2019	13.5	36.8	-10.9	56.7	891.3	2.0	2,545.6
2020	13.2	35.4	-12.9	63.2	1,651.1	2.4	2,263.7
2021	13.7	36.5	-18.6	65.5	1,186.5	2.3	2,196.1
2022	13.2	36.1	-13.7	64.4	1,775.3	2.4	2,325.2
2023	14.1	35.8	-17.3	66.6	1,598.8	2.3	2,224.0
2024	14.9	36.4	-14.0	65.8	1,311.4	2.3	2,237.9
평 균	13.6	39.6	-18.6	61.6	1,271.6	2.3	2,401.1

※ 기상연보, 2015~2024, 기상청

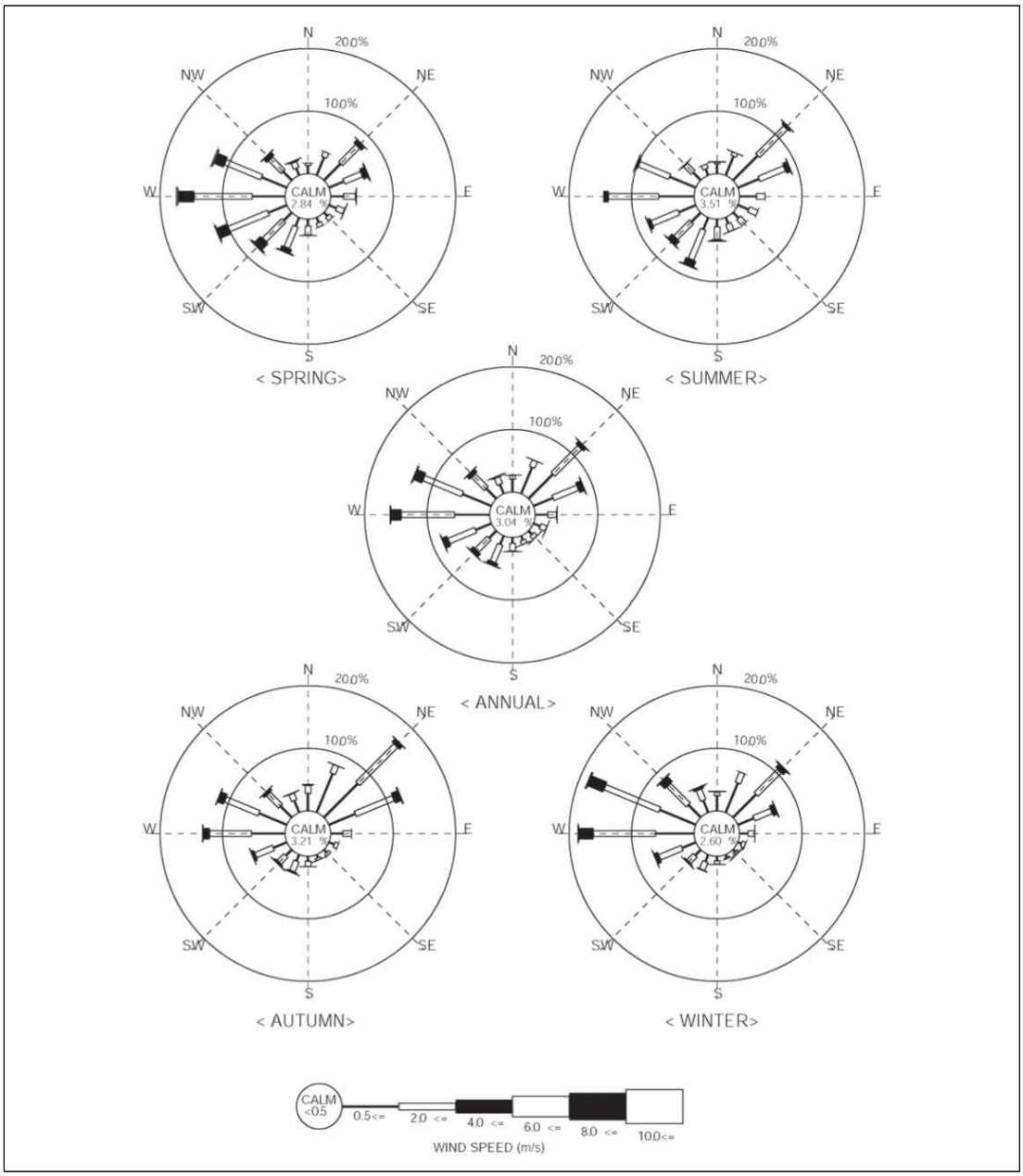
- 평균 풍속은 2.3m/s이며, 월별 풍속은 4월이 2.5m/s로 가장 높았고 10월이 2.0m/s로 가장 낮은 것으로 조사됨
- 계절별로는 봄에 2.4m/s로 가장 높았고, 가을에 2.1m/s로 가장 낮았음
- 풍향은 계절별로 차이가 있으나 주로 서풍 계열인 것으로 조사됨

〈월별풍속(단위 : m/s)〉

구분	평균	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
		봄			여름			가을			겨울		
서울	2.3	2.4			2.2			2.1			2.3		
		2.4	2.5	2.4	2.2	2.2	2.1	2.2	2.0	2.2	2.2	2.3	2.4

※ 기상연보, 2015~2024, 기상청

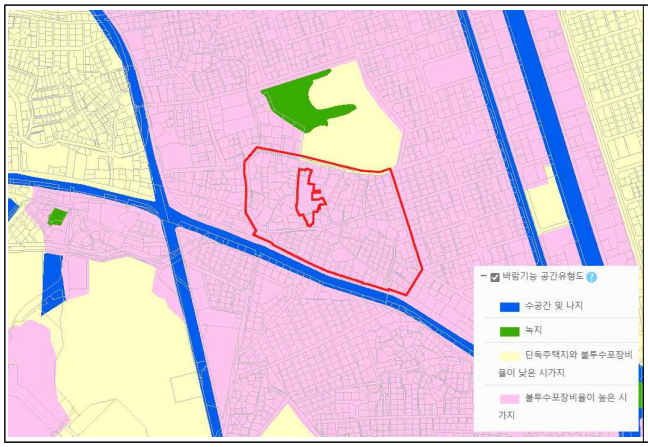
〈바람장미도〉



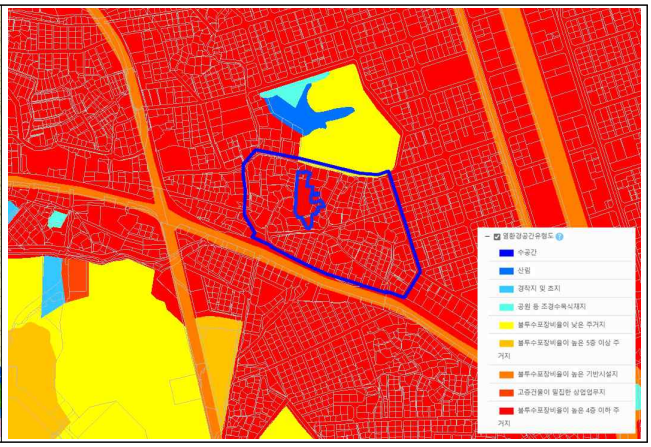
② 기후환경공간유형도

- 사업대상지의 바람기능 공간유형을 조사한 결과, 사업대상지는 불투수포장비율이 높은 시가지로 조사됨
- 열환경 공간유형은 불투수포장비율이 낮은 주거지와 불투수포장비율이 높은 4층이하 주거지인 것으로 조사됨

〈바람기능 공간유형〉



〈열환경 공간유형〉



2) 영향예측 및 저감방안

① 바람기능 변화

- 사업대상지는 일반주거지역 및 준주거 지역으로, 금번 정비계획 수립 및 정비구역 지정에 따른 바람기능의 변화는 없을 것으로 보임
- 사업시행시 공원 및 공동주택용지 내 녹지계획 수립으로 바람통로를 확보하도록 계획수립

② 열환경 변화

- 사업대상지는 현재 지목상 대지 및 도로가 97.8%로 대부분 불투수포장지역으로, 금번 정비계획 수립으로 열환경 공간유형은 기존의 불투수포장 비율이 높은 4층이하 주거지에서 불투수포장 비율이 높은 5층이상 주거지로 변화 할 것으로 보임.
- 사업대상지 경계부로 열환경을 개선하는 공원 및 녹지를 확보토록 계획수립

바. 대기질

1) 현황

• 사업대상지 인근 대기질 현황을 알아보기 위해 사업대상지와 가장 인접하여 성북구 측정소의 2023년 1월 ~ 2023월 12월 자료를 인용하여 제시함

〈대기오염 측정망 위치〉

측정소명	주 소	이 격 거 리
성북구	성북구 삼양로2길 70(길음2동 주민센터)	남측으로 약 1.5㎞

• 성북구 측정소의 2023년도 평균 대기질 현황은 PM10 38.5㎍/㎥, PM2.5 19.3㎍/㎥, 오존 0.0292ppm, 이산화질소 0.0220ppm, 일산화탄소 0.50ppm, 아황산가스 0.0027ppm으로 조사되었음

• PM-2.5 항목의 경우 연간기준을 초과하는 것으로 나타났으며, 그 외 항목의 경우는 24시간 및 연간 기준을 만족하는 것으로 조사됨

〈대기질 조사결과〉

구 분 (2023년)		PM10 (㎍/㎥)	PM2.5 (㎍/㎥)	오 존 (ppm)	이산화질소 (ppm)	일산화탄소 (ppm)	아황산가스 (ppm)
1월		48	27	0.0150	0.0328	0.69	0.0034
2월		48	30	0.0214	0.0320	0.61	0.0033
3월		72	31	0.0310	0.0320	0.60	0.0034
4월		68	22	0.0357	0.0221	0.37	0.0025
5월		41	18	0.0417	0.0182	0.39	0.0024
6월		30	16	0.0469	0.0149	0.46	0.0024
7월		22	15	0.0356	0.0144	0.42	0.0029
8월		18	11	0.0326	0.0133	0.42	0.0024
9월		18	10	0.0290	0.0135	0.43	0.0023
10월		30	15	0.0231	0.0231	0.44	0.0025
11월		31	16	0.0214	0.0208	0.48	0.0023
12월		36	21	0.0169	0.0265	0.64	0.0027
평 균		38.5	19.3	0.0292	0.0220	0.50	0.0027
환경 기준	24시간	100	35	0.1 (1시간)	0.06	25 (1시간)	0.05
	연간	50	15	0.06 (8시간)	0.03	9 (8시간)	0.02

※ 2023 대기환경연보, 2024, 국립환경과학원

2) 영향예측

- 사업대상지 내 장비투입대수는 대상지역의 공사규모를 감안하여 굴삭기, 덤프트럭 각각 2대씩으로 적용하였음
- 공사장비 가동시 오염물질 배출계수 및 발생량을 산정한 결과, PM-10 0.0021 g/sec, PM-2.5 0.0020g/sec, NO_2 0.0534g/sec가 발생될 것으로 예상됨

〈공사장비 가동시 오염물질 배출계수 및 발생량〉

장 비	규 격	장 비 대 수	연료사용량 (L/hr·대)	배출계수(g/L)		발생량(g/sec)		
				TSP	NOx	PM-10	PM-2.5	NO2
굴 삭 기	0.7㎥	2	11.6	0.251	12.918	0.0016	0.0015	0.0332
덤프트럭	15ton	2	15.9	0.060	5.701	0.0005	0.0005	0.0202
공사장비 가동시 대기오염물질 발생량 합계						0.0021	0.0020	0.0534

※ 1. 1일 작업시간은 8시간 기준으로 산정
2. PM-10 발생량 : TSP 배출계수의 96% 적용, PM-2.5 발생량 : PM-10 배출량의 94% 적용,
NO_2 발생량 : NOx 배출계수의 40% 적용
※ 건설공사표준품셈, 2024, 한국건설기술연구원

〈덤프트럭의 오염물질 배출계수〉

장 비 명	규 격	연료사용량 (L/hr)	배출계수(g/km)		배출계수(g/L)		비 고
			TSP	NOx	PM	NOx	
덤프트럭	15ton	15.9	0.048	4.532	0.060	5.701	초대형화물자동차 (적재량 5톤초과)
▣ 배출계수 환산							
$배출계수(g/L) = 배출계수(g/km) \times \frac{평균차량속도(20.0km/hr)}{연료사용량(15.9L/hr)}$							

※ 2012년 7월 1일 이후 일반자동차 중 초대형화물자동차(적재량 5톤 초과)의 배출계수를 적용
※ 1. 건설공사표준품셈, 2024, 한국건설기술연구원
2. 자동차 총 오염물질 배출량 산정방법에 관한 규정 제2조제4호 관련 [별표 1], 환경부고시 제2013-94호

〈굴삭기 오염물질 배출계수〉

장 비 명	규 격	연료사용량 (L/hr)	배출계수(g/km)		배출계수(g/L)		비 고
			TSP	NOx	PM	NOx	
굴 삭 기	0.7㎥	11.6	0.080	4.110	0.251	12.918	출력등급 130kW 이상
▣ 배출계수 환산							
$배출계수(g/L) = 배출계수(g/kWh) \times \frac{경유의 에너지열량(9{,}010kcal/L) \times 0.3^{1)}}{860kcal/kWh^{2)}}$							

※ 1. 동력에너지 변환율로 30%를 적용
2. 전기에너지를 열에너지로 환산할 경우 1kWh=860kcal를 적용(에너지기본법 시행규칙 [별표])
3. 건설공사표준품셈, 2024, 한국건설기술연구원
4. 자동차 오염물질 배출계수 산정에 관한 연구(Ⅴ) : 건설기계 오염물질 배출계수 산정, 2007, 국립환경과학원

〈내연기관 연소시 입자크기별 구성비(가솔린, 디젤연료)〉

구 분	입자크기(㎛)			
	1.0 이하	3.0 이하	6.0 이하	10.0 이하
누계구성비(%)	82.0	90.0	93.0	96.0

※ Compilation of Air Pollutant Emission Factors, AP-42, US EPA

〈배출원별 PM-2.5 기여도 및 배출량(국립환경과학원)〉

구 분				기여도(%)		배출량 (ton/연간)	PM-2.5 /PM-10
CAPPS 보완/ 추가	이동 오염원	휘발유승용차		0.5	7.1	687	1.00
		이 륜 차		0.8		1,027	0.90
		건설기계		**5.8**		**7,915**	**0.94**
	비산 먼지	도로비산(포장)		9.1	22.3	12,458	0.14
		도로비산(비포장)		7.0		9,552	0.10
		건설활동		0.8		1,025	0.10
		농업활동	경 작	0.4		597	0.20
			수 확	1.3		1,803	0.20
		나 대 지		2.6		3,567	0.15
		축산활동		1.0		1,389	0.19

※ 1 CAPSS : 대기정책지원시스템(Clean Air Policy Support System)
2 공사장비 가동시 PM-2.5 발생량은 PM-10의 94%, 그 외 발생량은 PM-10의 10%를 적용
※ PM2.5 대기환경기준 설정을 위한 연구 - 최종보고서, 2009.7, 국립환경과학원

〈자동측정망의 NO_2/NO_X 구성비〉

구 분	도로변지역(7개소)	일반지역(26개소)
NO_2 / NOx 구성비(%)	25	40

※ 서울시 대기측정망자료(2002년) 분석결과, 서울시 도로변지역의 대기중 NOx 농도분포특성에 관한 연구, 2005, 김종호

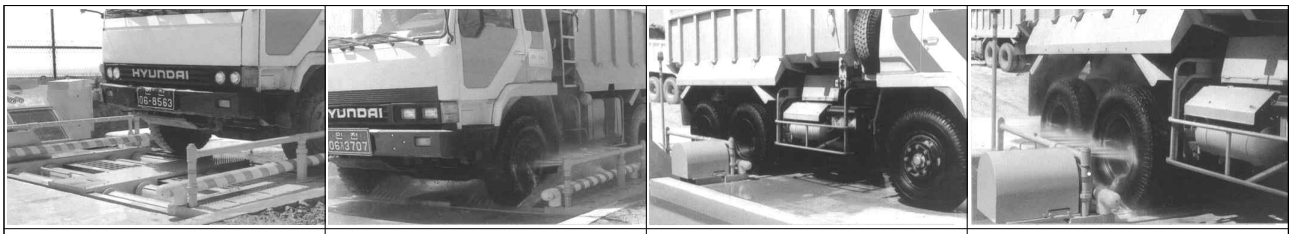
3) 저감방안

- 사업대상지 공사시 대기오염물질 발생량 산정결과 미세먼지(PM-10, PM-2.5) 및 NO_2 발생량은 미미한 것으로 산정되었으나, 예상치 못한 상황발생 및 국지적인 기상변화에 따른 영향에 대비하여 적절한 저감대책을 시행토록 할 계획임
- 대기환경보전법 시행규칙 제58조 제4항 관련 "비산먼지 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 기준", 제5항 "비산먼지 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 엄격한 기준"을 준용하여 비산먼지 저감시설을 설치한 후 본 사업을 시행함으로써 주변 대기질에 미치는 영향을 최소화하도록 할 계획임

① 세륜 · 세차시설 설치

- 토사 및 각종 자재운반차량의 유출입에 따라 차량의 차체 및 바퀴 등에 묻은 흙, 먼지 등이 인근 연결도로에 혼입됨으로써 먼지가 재비산됨
- 따라서 이를 억제하기 위하여 사업대상지내 공사장 출입부에 세륜·세차시설을 설치하며, 관리인을 배치하여 이를 관리토록 할 계획임

〈세륜·세차시설 예시도〉



① 진입	② 전륜세륜	③ 진출	④ 후륜세륜

② 주기적인 살수

- 살수는 물이 갖고 있는 점착력을 이용하여 미립자를 상호 부착시켜 먼지의 비산을 억제하는 가장 경제적인 방법으로 살수에 의한 비산먼지 발생 저감효율은 미국 EPA의 자료에 따르면 비포장도로에서 살수 실시로 50% 이상의 비산먼지 발생을 저감시킬 수 있다고 보고되어 있음
- 공사시에는 살수계획을 수립(살수차 확보)하여, 사업대상지와 인접한 시설물 주변구간은 집중살수를 시행토록 하며, 공정상 비산먼지의 발생량이 많은 경우와 건기시에는 살수 횟수를 추가하여 시행토록 할 계획임

〈살수시 비산먼지 제어 효과〉

제 어 방 법		제 어 효 과 (%)
화 학 적 안 정 화		90∽95
노 면 유 착		75
살 수		50
노 면 개 량	Aggregate	30
	Oil and Double Chip	80
	Paving	90

※ Compilation of Air Pollutant Emission Factors, U.S, EPA.

③ 차량운행속도 제한

- 공사시 발생하는 비산먼지의 대부분은 공사장내 비포장도로에서 덤프트럭의 이동에 의한 것으로 차량운행속도를 20㎞/hr 이하로 운행토록 할 것임
- 또한, 풍속이 평균 8m/sec이상일 경우에는 분체상 물질의 상·하차를 중지하여 비산먼지의 확산을 방지하도록 할 것임

〈차량속도에 따른 비산먼지 제거효과〉

속 도	저 감 효 과(%)
30mile/hr(48㎞/hr)	25
20mile/hr(32㎞/hr)	65
10mile/hr(16㎞/hr)	80

※ Compilation of Air Pollutant Emission Factors, 1995, US EPA

④ 차량 방진덮개 설치

- 공사차량은 적재물이 외부에서 보이지 않고 흘림이 없도록 반드시 방진덮개를 설치하여 토사가 바람에 흩날리지 않도록 할 계획임

⑤ 가설방진망 설치

- 「건설공사장 방진망 성능평가에 관한 연구, 1999. 6, 대한건축학회논문집」에 의하면 방진망을 풍상풍하 방향에 설치시 비산먼지 저감효율은 13.86~29.47%의 효과가 있는 것으로 조사됨
- 공사시 비산먼지 발생으로 인한 피해를 최소화하기 위하여 현장여건 등을 고려하여 사업대상지 경계부에 가설방진망을 탄력적으로 설치·운영하여 주변지역에 대한 영향을 최소화 하도록 할 계획임

사. 온실가스 및 에너지

1) 현황

- 서울시의 온실가스 배출량은 1990년대 이후 급격한 산업화로 인해 지속적으로 증가하였으며, 2015년 이후 점차 감소추세에 있는 것으로 조사됨
- 2018년 온실가스 순 배출량은 26,880.88Gg CO_2eq로 이후 점차 감소하여 2023년 23,473.20Gg CO_2eq로 조사되었음

〈서울특별시 연도별 온실가스 배출량(단위 : Gg CO_2eq)〉

구 분	2018	2019	2020	2021	2022	2023
에너지	25,668.18	25,124.56	24,909.02	25,020.76	23,649.70	22,568.53
산업공정	386.79	500.80	376.13	406.63	311.83	350.35
농업	2.56	2.27	2.09	2.36	2.46	2.54
폐기물	894.71	739.28	681.63	681.08	633.12	632.31
총배출량	26,952.24	26,366.91	25,968.87	26,110.83	24,597.11	23,553.73
LULUCF	- 71.36	- 75.03	- 87.05	- 87.27	- 86.77	- 80.53
순배출량	26,880.88	26,291.88	25,881.82	26,023.56	24,510.34	23,473.20

※ 2025년 지역 온실가스 통계, 2025.12.31., 온실가스종합정보센터

2) 영향예측

- 사업 시행 후 입지하는 시설물의 에너지(연료) 사용량을 추정하기 위해 '에너지사용계획 협의업무 운영규정(2025. 5. 9, 한국에너지공단)' 을 참조하여, 에너지 사용량을 산정
- 사업지구 내 공동주택 등 입지하는 시설에서 연료를 사용하며, 사용연료는 LNG로 계획, LNG발열량(10,190 kcal/㎥)을 적용하여 난방 및 급탕연료사용량을 산정함

〈주택 및 건축물의 단위부하 기준〉

건물용도	단위난방부하	단위급탕부하	비고
	(kcal/㎡·hr)		
공동주택(60㎡이하)	51.4	15	-
공동주택(60㎡초과)	49.0	15	-
근린생활시설	110	5	관리사무소, 경비실 등
복리시설	105	7	경로당, 어린이집, 도서관 등

※ 에너지사용계획 협의업무 운영규정(2025.5.9), 한국에너지공단

〈난방 및 급탕 연료사용량 산정〉

구 분	전용면적 (㎡)	최대부하(kcal/hr)		연료사용량(㎥/hr)	
		난방	급탕	난방	급탕
공동주택(60㎡이하)	44,708.04	2,297,993.26	670,620.60	225.51	65.81
공동주택(60㎡초과)	28,634.29	1,403,080.21	429,514.35	137.69	42.15
관리사무소 및 경비실	180.00	19,800.00	900.00	1.94	0.09
복리시설	2,750.00	288,750.00	19,250.00	28.34	1.89
근린생활시설	1,000.00	110,000.00	5,000.00	10.79	0.49
계	77,272.33	4,119,623.47	1,125,284.95	404.27	110.43

※ LNG발열량 10,190kcal/㎥ 적용(에너지법 시행규칙 별표, 2022. 11)

- 난방의 경우 하절기에는 난방을 하지 않으므로 난방기간을 8개월(춘계, 추계, 동계)로 선정하였으며, 급탕의 경우 12개월로 선정하여 연간사용량을 산출
- 연간사용량 산출결과 난방연료 2,328,658.60㎥/년, 급탕연료 967,369.59㎥/년, 총 연료사용량 3,296,028.19㎥/년으로 산출됨

〈총 연료사용량 산정(연간사용량)〉

구 분	연료사용량(㎥/hr)	연간 사용량(㎥/년)
난방연료사용	404.27	2,328,658.60
급탕부하 연료사용	110.43	967,369.59
총 연료사용량	–	3,296,028.19

3) 저감방안

- 에너지 절약 설계 기준에 의거 건물내 에너지 절감 설비 시설을 설치 계획하여 에너지 사용량을 절감토록 계획
- 건축물의 설계, 건설, 유지관리, 폐기 등 전 과정을 대상으로 에너지 및 자원의 절약, 오염물질의 배출감소, 쾌적성, 주변 환경과의 조화 등 환경에 영향을 미치는 요소에 대한 '녹색건축물 인증'을 통한 에너지절약계획 수립
- 운영시 녹지공간을 조성하도록 계획하였으며, 조경식재시 배기가스에 강하고 환경정화능력이 강한 수종을 식재토록 하여 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 계획함

녹색건축인증	재료 및 자원	
녹색건축 인증	Good Recycled	• 주된 건축물 및 외부공간에 GR마크 or 환경표지인증 제품 적용(유효자원재활용) • 재활용 자재 이용 • 재활용 분리수거 공간 마련

아. 자원순환

1) 현황

- 강북구를 포함한 서울특별시에서 발생되는 생활폐기물 중 매립 처리되는 것은 인천광역시 서구 백석동에 위치한 수도권매립지로 이송 · 처리되는 것으로 조사됨
- 서울특별시 내에는 5개소의 소각시설이 소재하나 사업지구가 위치한 강북구에는 소각시설이 위치하지 않는 것으로 조사되며, 강북구에서 수거된 폐기물은 노원자원회수시설로 운반 · 처리되는 것으로 조사됨

〈서울시 소각시설 현황〉

시설명	소재지	시설용량 (톤/일)	소각방식	2023년 처리량 (톤)
노원자원회수시설	덕릉로70길 99	800	일반소각	158,687.3
은평환경플랜트	통일로 1053	48	고온용융	13,214.6
마포자원회수시설	하늘공원로 86	750	일반소각	175,354.0
양천자원회수시설	안양천로 1121	400	일반소각	104,409.0
강남자원회수시설	남부순환로 3318	900	일반소각	235,024.9

※ 2023 전국폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 기후에너지환경부

- 서울특별시는 난지, 중랑, 서남 총 3개소의 분뇨처리시설을 운영 중이며, 사업지구가 위치한 강북구에서 발생하는 하수 및 분뇨는 중랑물재생센터에서 처리되는 것으로 조사됨

〈서울시 분뇨처리시설 현황〉

시설명	소재지	시설용량 (톤/일)	처리량 (㎥/일)	처리공법	연계처리장명
난지	경기도 고양시 덕양구 현천동 262-2	4,500.0	3,317.8	물리적, 생물학적	난지물재생센터
중랑물재생센터	서울특별시 성동구 용답동 247-6	4,000.0	4,636.1	물리적	중랑물재생센터
서남	서울특별시 강서구 마곡동 74	4,000.0	4,046.8	물리적	서남물재생센터

※ 2024 하수도통계, 2025, 기후에너지환경부

① 생활폐기물 발생현황

- 강북구의 생활폐기물 관리구역은 행정구역 면적인 23.60㎢이며, 생활폐기물 발생량은 총 217.3톤/일로 1인 1일 평균 0.74㎏이 발생하는 것으로 조사되었음

〈생활폐기물 발생 현황〉

구 분	전체 행정구역		배 출 량 (톤/일)	1인1일 평균발생량 (kg/인 · 일)	비 고
	면적(㎢)	인구(인)			
강북구	23.60	292,977	217.3	0.74	-

※ 2023 전국폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 기후에너지환경부

② 분뇨발생 현황

• 강북구의 분뇨발생인구는 289,374인으로 총 분뇨발생량은 274㎥/일이며, 1인 1일 평균 0.95L의 분뇨가 발생하는 것으로 조사되었음

〈분뇨발생 현황〉

구 분	인구(인)	발 생 량(㎥/일)			1인당발생량 (L/인 · 일)
		계	수거식	수세식	
강북구	289,374	274	1	273	0.95

※ 강북통계연보, 2025, 강북구

2) 영향예측

① 공사시

• 공사시 각종 투입장비의 윤활유 등 교체시 폐유(지정폐기물) 발생이 예상됨

• 투입인부로 인한 생활폐기물 및 분뇨발생이 예상됨

• 공사시 건축물 해체 및 신축시 건축폐기물 발생이 예상됨

② 운영시

• 운영시 대상지내 이용하는 인구에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생이 예측됨

3) 저감방안

① 공사시

• 공사장비의 정비, 오일교환 및 세척은 지정된 정비업소를 이용하거나 지정된 장소에서 실시

• 이동성이 없는 장비나 정비소까지의 운행이 용이하지 않을 경우에는 폐유저장소를 설치하여 수집 · 보관, 폐기물 처리업자에게 위탁처리 할 계획임

- 생활폐기물은 분리수거를 실시한 후 적법하게 처리할 계획
- 분뇨는 이동식화장실을 설치하여 전량 위탁처리 할 계획
- 건축물의 신축 · 철거시 발생하는 건축 폐기물은 「폐기물관리법」 및 「건설폐기물 처리기준 및 방법 등에 관한 업무처리지침」에 따라 재활용, 매립처분 및 위탁처리 함

② 운영시

- 운영시 발생하는 생활폐기물 중 종이류, 플라스틱, 금속류, 유리류 등 대부분이 재활용 가능한 폐기물이기 때문에 분리수거함을 설치하여 수거한 후, 재생처리업자 등에게 처리하며, 잔여분에 대해서는 강북구 폐기물 처리계획에 따라 위탁처리 할 계획임

자. 소음 · 진동

1) 현황

- 사업대상지는 서울특별시 강북구 미아동 345-1번지 일원으로 도심지에 위치하고 있으며, 주변 도로(솔샘로)를 이용하는 차량이 주 소음 · 진동원으로 조사됨
- 사업지구 주변 소음현황은 북측으로 약 300m이격되어 있는 현대빌라와 약 500m이격된 미아3동 성당주차장의 국가소음정보시스템 소음 측정망 자료를 제시함
- 사업대상지는 도심지에 위치하고 있는 지역으로 소음현황 조사결과 일반 “나” 지역 소음기준을 초과하는 것으로 조사되었음.

〈환경소음측정망 측정 데이터〉

측정지점	지역	측정 연도	분기	주 간					야 간			기준	
				1회	2회	3회	4회	평균	1회	2회	평균	주간	야간
현대빌라 앞	일반 “나”	2025	1분기	58.3	58.6	62.9	62.3	61	49.6	50.2	50	55	45
			2분기	66.4	65.4	58	58.2	62	43.6	58.5	51		
			3분기	60.4	53.8	58.4	60.6	58	47.3	50.4	49		
			4분기	61.7	56.6	60.8	59.8	60	54.5	47	51		
미아3동 성당주차장	일반 “나”	2025	1분기	53.3	55	63.3	57.6	57	46.7	53.1	50	55	45
			2분기	69.8	70.1	66	67	68	61.4	61.8	662		
			3분기	66.7	68.8	69.4	65.7	68	63.2	67.3	65		
			4분기	61.9	61	58.9	59.1	60	49.9	50.6	50		

2) 영향예측

① 공사시

- 사업시행으로 인한 공사시 예상되는 소음원으로 건축물 해체 및 부지정지 작업이 이루어지는 토공, 배수 · 건축공 및 포장공 등에 사용되는 백호우, 덤프트럭 등 각종 기계류의 엔진음, 마찰음 및 충격음 등이 있으며, 이러한 소음은 한정된 지역에서 일시적인 현상이나 소음도가 높은 충격음이므로 주변지역에 큰 영향을 미칠 수 있음
- 공사시 건설장비 투입여건을 고려하여 장비별 투입대수가 각 1대씩 동시에 작업할 경우를 기준으로 투입장비를 선정하여 소음 · 진동도를 예측하였음
- 소음도를 산출한 결과, 생활소음규제기준(공사장)이 65dB(A)임을 고려, 소음영향권은 공사지역으로부터 58m까지 영향을 미치는 것으로 예측됨

〈투입장비에 따른 이격거리별 소음도〉

공 종	장 비 명	소음도 (15m)	장비 대수	합 성 소음도	이격거리별 소음도(dB(A))			
					20m	40m	58m	80m
터파기 및 부지정지	덤프트럭	74.9	1	76.6	74.1	68.1	64.9	62.1
	백 호 우	71.7	1					

※ 1. 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경연구원
2. 합성소음도는 장비(소음원)로부터 15m 이격거리에서 조사한 소음도임

② 운영시

- 운영시 주 소음발생원은 상주인구 및 방문 · 이용객의 차량이 될 것으로 예상되며, 사업대상지 이용시 통행하는 차량으로 인한 소음 피해가 예상됨

3) 저감방안

① 공사시

- 공사시 주변지역에 미치는 소음의 영향을 최소화하기 위해 “공사장 소음 · 진동 관리 지침서(2008, 환경부)”을 준수하여 공사를 시행하고, 작업차량 운전자의 수시교육을 통하여 공사장내의 운행속도를 20km/hr 이내로 제한하며 경적사용 및 불필요한 고속운전과 공회전을 금지할 계획임
- 가급적 야간작업(조석 및 심야시간대)을 억제하고 주간에만 작업을 실시함
- 가능한 저소음 건설기계 및 적정용량의 기계를 사용할 계획임
- 소음원이 되는 건설장비의 효율적 투입과 적정배치의 공정관리 실시함

• 공사시 사업예정지 주변지역에 대한 소음의 영향을 최소화하기 위하여 사업대상지 경계선상에 가설방음판넬을 설치하여 소음영향을 최소화하도록 할 것임

② 운영시

• 차량에 의한 교통소음의 저감방법으로는 발생원과 수음대상에 따라 크게 음원대책, 전달경로대책, 수음점대책, 기타대책 등으로 구분하며, 현장여건에 맞는 저감대책을 강구할 것임

〈운영시 저감대책〉

구 분	대 책	
	기 술 적 측 면	행 정 적 측 면
음원대책	• 도로설계, 구조 및 형태 • 저소음포장 및 그루빙설치	• 교통흐름의 조절 • 차량의 소음배출 허용기준 강화
전달경로대책	• 방음벽 설치 • 방음둑, 방음터널, 방음림 설치	• 배치 및 건축계 • 조경계획 (방음둑 및 방음림 조성)
수음점대책	• 건물외벽재료 규제 (차음성능 향상) • 이중창 사용, 건물배치 및 공간배치 • 건축공간의 흡음설계	• 특정지역내의 주거용 건물 등 신축제한 • 도로 일정거리 내 토지용도 제한 • 녹지공간 확보

④ 환경성검토 총괄표

검토항목	목표기준	현황 및 환경영향예측	저감방안의 반영사항
비오톱 및 동식물	비오톱 보전등급 향상 동식물상 보호	• 비오톱유형평가 5등급 • 개별비오톱평가 평가제외 • 생태자연도 3등급	• 대상지 내 공간적 속성을 반영한 공원 및 녹지조성으로 비오톱 공간 확보
녹지네트워크	녹지연결성 확보	• 일반주거지역 및 준주거 지역으로 녹지공간 미흡	• 녹지연결성 I 등급으로 녹지평가 지표 달성
토지이용	합리적 토지이용계획	• 일반주거지역 및 준주거 지역 • 공동주택, 기반시설 용지로 구분	• 주변 도시개발과 조화 • 실현가능한 정비사업을 위한 토지 이용계획 수립
지형 · 지질	지형 · 지질 영향 최소화	• 사업시행에 따른 절 · 성토량 미미 • 지형변형비율은 30퍼센트를 넘기지 않도록 계획	• 현 지형을 고려한 계획 수립 • 발생 사토처리 계획 수립
물순환	자연물순환 유지	• 불투수토양 포장도 90%이상 • 물환경공간 유형은 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지	• 녹지조성, 투수성포장 등 계획 • 생태면적율 31.12%로 계획
수질	수질오염 최소화	• 상 · 하수도 보급률은 100%임 • 수질오염총량관리 지역에 해당 • 토사유출 발생 및 비점오염물질 발생 예상	• 가배수로 및 침사지 설치 • 녹지조성 및 투수성 포장 등 LID (저영향개발)기법 도입
바람 · 열	기후변화 대응	• 바람기능 공간유형은 시가지 • 열환경 공간유형은 4층이하 주거지	• 공원 및 공동주택 내 녹지계획 수립으로 열환경 개선
대기질	대기오염 최소화	• PM-2.5 연간기준 초과 • 그 외 환경기준 만족	• 살수실시, 세륜시설 설치 등 저감 계획으로 대기오염 영향 최소화
온실가스 · 에너지	에너지절약/ 효율 극대화	• 향후 에너지사용량 추정 • 에너지 절약 설비 및 계획 고려	• 에너지 절약 설계기준에 의거 에너지 절감 설비 시설 설치
자원순환	폐기물 발생 최소화	• 공사시 및 운영시 생활폐기물 및 분뇨 등 발생예상	• 강북구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리
소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	• 공사시 소음 · 진동 영향 예상됨 • 운영시 상주인구, 방문이용객 등 소음 영향	• 장비의 효율적 투입, 저소음 건설기계 사용 • 현장여건에 적합한 저감대책 강구

08 교통성 검토서

1 계획의 개요

2 교통현황 및 분석

3 교통수요 예측 및 교통영향분석

4 교통개선방안

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

- 본 대상지 일대는 주요 간선도로(솔샘로, 도봉로, 삼양로)에 인접하여 토지용의 효율성 제고가 요구되는 지역으로 대상지 주변으로 여러 개발사업이 진행 중인 반면, 대상지 자체는 매우 쇠락한 지역으로서 주변 개발사업과 연계하여 기반시설 확충 및 주거환경 개선이 시급한 지역임
- 최근 도심내 주택공급 기반 마련을 위해 「재개발활성화를 위한 6대 규제완화 방안(21.05.26)」을 발표하고 신속통합기획을 전면도입하여 신속하고 합리적인 정비계획을 수립하고 있음
- 이에 따라 '24년 신속통합기획 주택재개발 2차 후보지 선정위원회(24.03.28)에서 강북구 미아동 345-1번지 일대가 후보지로 선정되었으며, '24년 8월부터 본 과업에 착수하여 전문가 자문 및 주민의견수렴을 거쳐 공공성과 사업성이 균형을 이루는 신속통합기획 가이드라인(25.04.25)을 마련하였음

나. 계획의 목적

- 본 검토서에서는 사업시행으로 발생될 것으로 예상되는 교통상의 파급 효과를 분석하고, 관련계획의 연관성, 사업지 및 그 주변지역의 교통영향 등을 파악하여 사업시행으로 인하여 파생되는 제반 문제점들의 영향을 극소화시킬 수 있는 개선방안을 수립하여 효율적인 사업시행을 도모하는데 목적이 있음

2. 계획의 범위

가. 내용적 범위

- 사업의 개요
- 도시관리계획 개요
- 교통시설 현황분석
- 교통수요예측 및 교통영향분석
- 교통개선방안

나. 시간적 범위

- 본 분석의 목표년도는 교통량 조사 및 원단위 조사시점인 2024년을 기준년도로 하여 사업완공(2035년) 1년 후인 2036년을 단기목표년도, 3년 후인 2038년을 장기목표년도로 설정함

다. 공간적 범위

• 본 분석의 공간적 범위는 당해 사업부지 주변 지역으로서, 특히 사업시행으로 인하여 직·간접적인 교통상의 영향이 미칠 것으로 예상되는 사업지 주변 주요가로 및 교차로를 공간적 범위로 설정함

2 교통환경 현황 및 분석

1. 가로망체계 현황

• 본 사업지의 주변 가로망을 살펴보면 사업지 남측에 솔샘로(4차로 20m)가 지나고 있으며, 이를 통하여 사업지로의 외부 진출입이 이루어질 것으로 예측됨

〈주변 가로망체계 현황〉

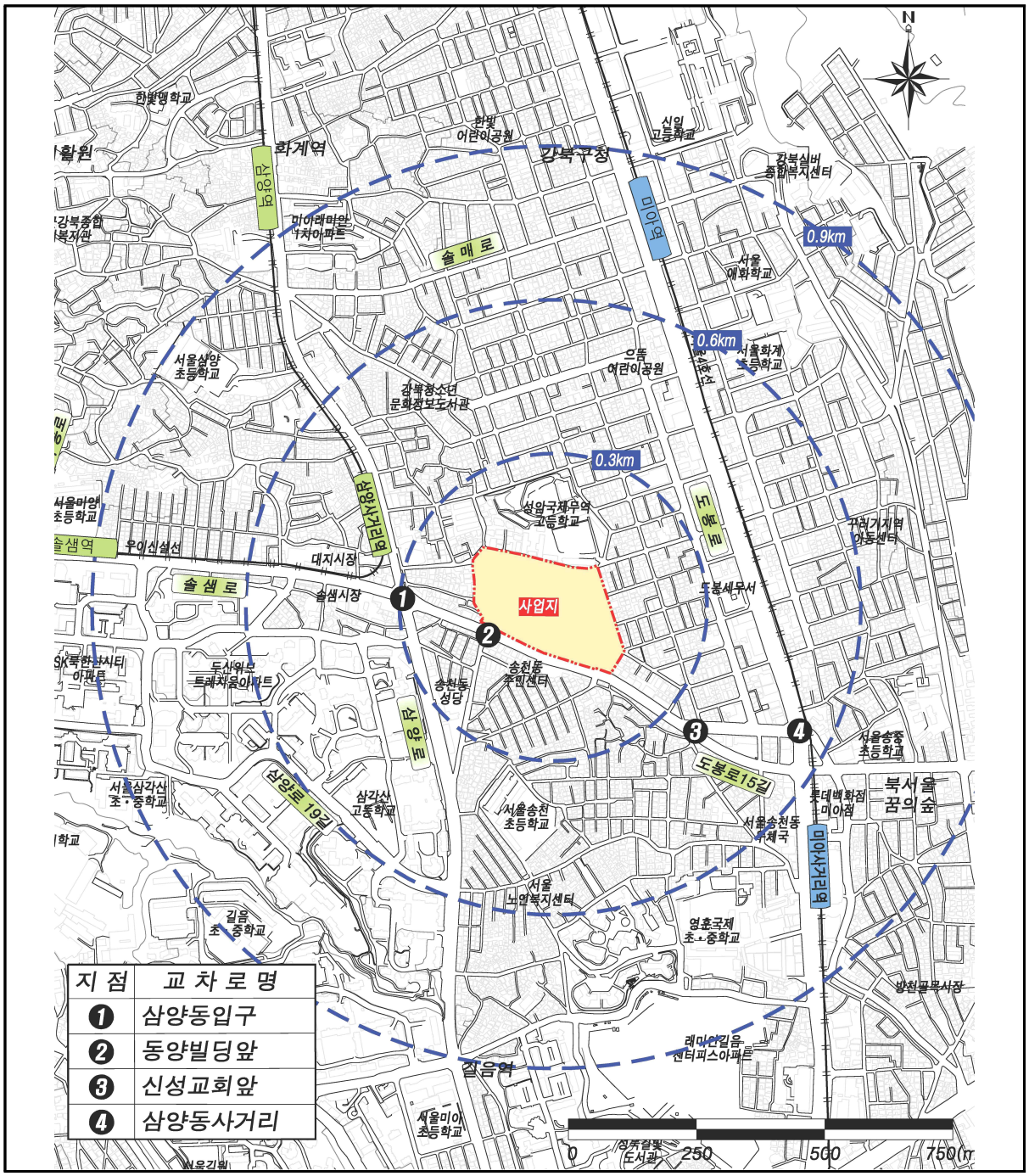


2. 교차로 기하구조 및 신호운영 현황

가. 교차로 기하구조 및 신호운영 현황

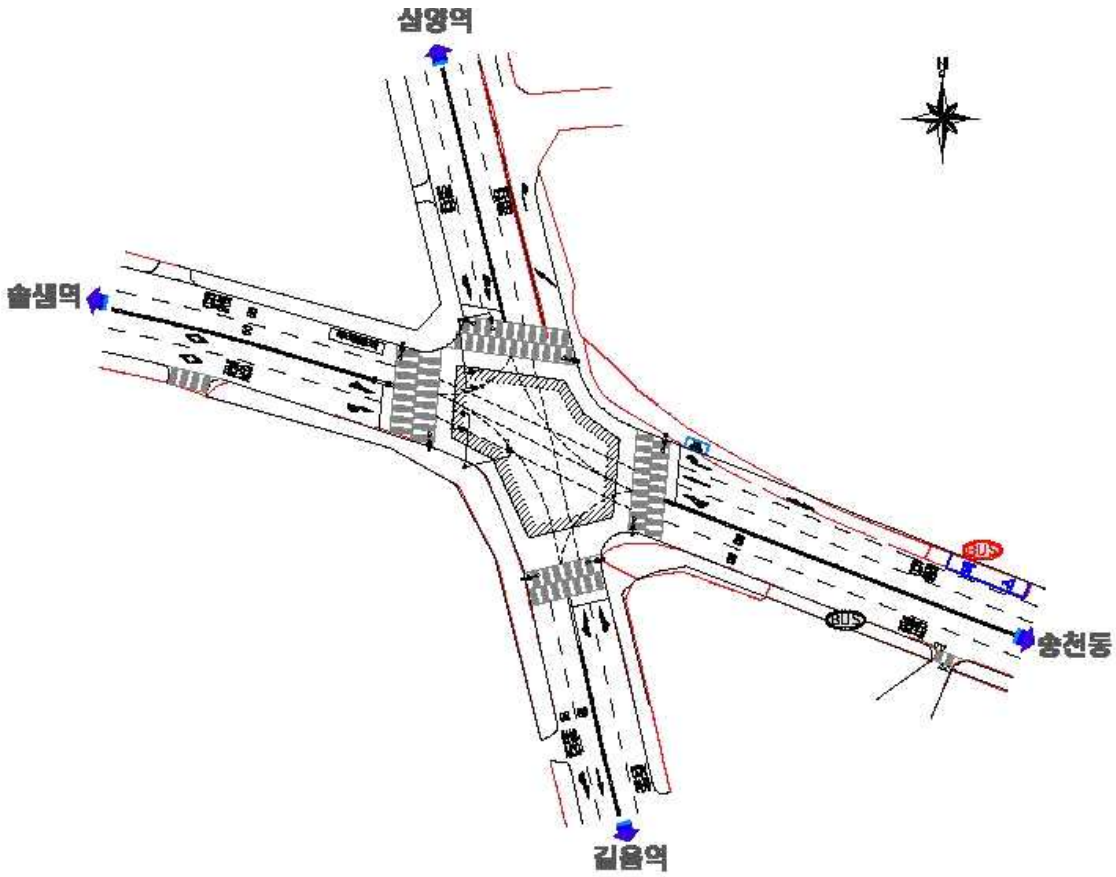
• 본 사업의 시행으로 인해 반경 1km내 영향이 있을것으로 예상되는 교차로 4개소를 선정하여 각 교차로의 기하구조 및 운영현황을 조사·분석하였음

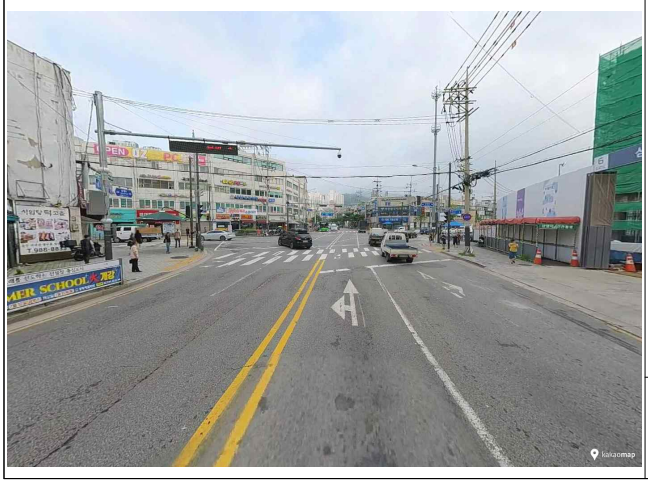
〈분석대상 교차로 Key Map〉



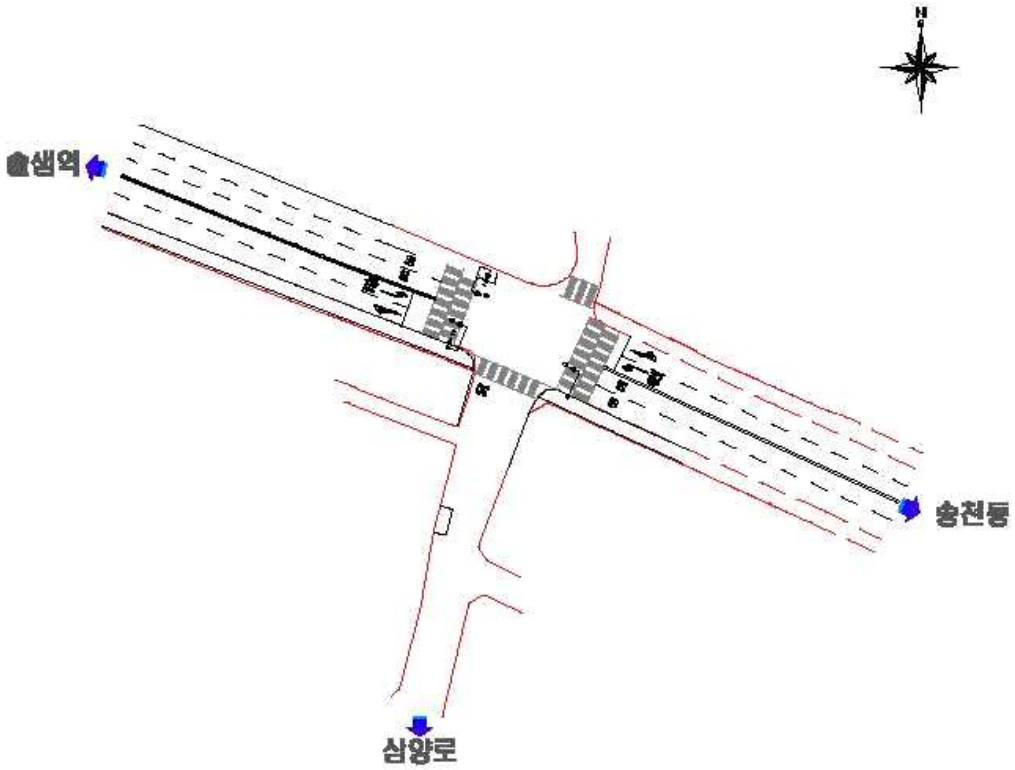
〈교차로 기하구조 현황〉

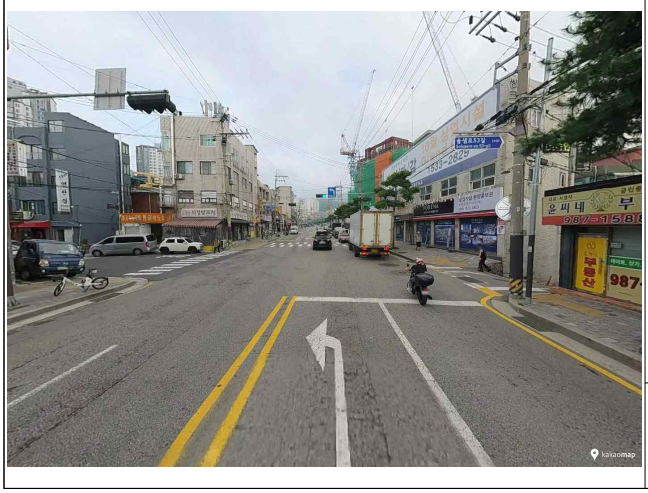
1. 삼양동사거리



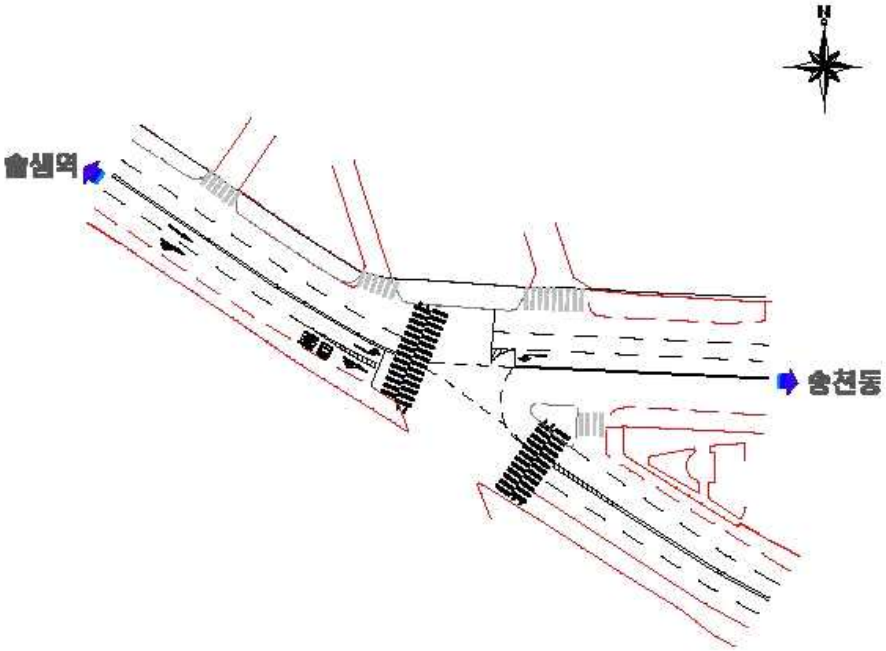
교차로 전경	신호현시
	φ 1 / φ 2 / φ 3 / φ 4 / 신호주기(초) 33(3) / 39(3) / 27(3) / 39(3) / 150 • 평균제어지체 : 59.5초/대 • 서비스수준 : D

2. 동양빌딩앞

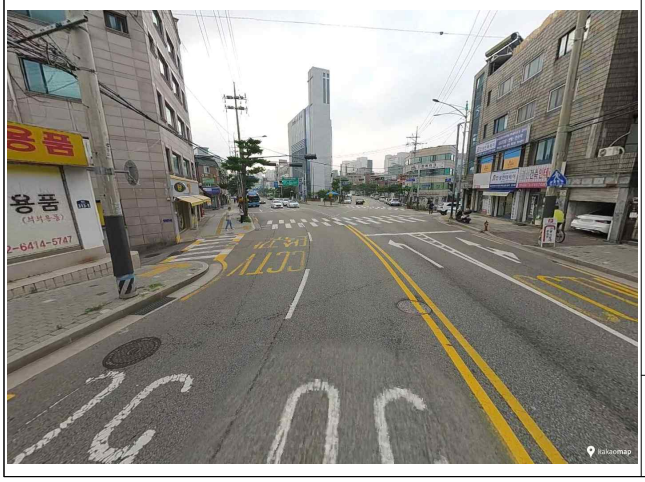


교차로 전경	신호현시
	φ 1 / φ 2 / φ 3 / φ 4 / 신호주기(초) 42 (3) / 30 / 42 (3) / 30 / 150 • 평균제어지체 : 18.4초/대 • 서비스수준 : B

3. 신성교회앞



교차로 전경

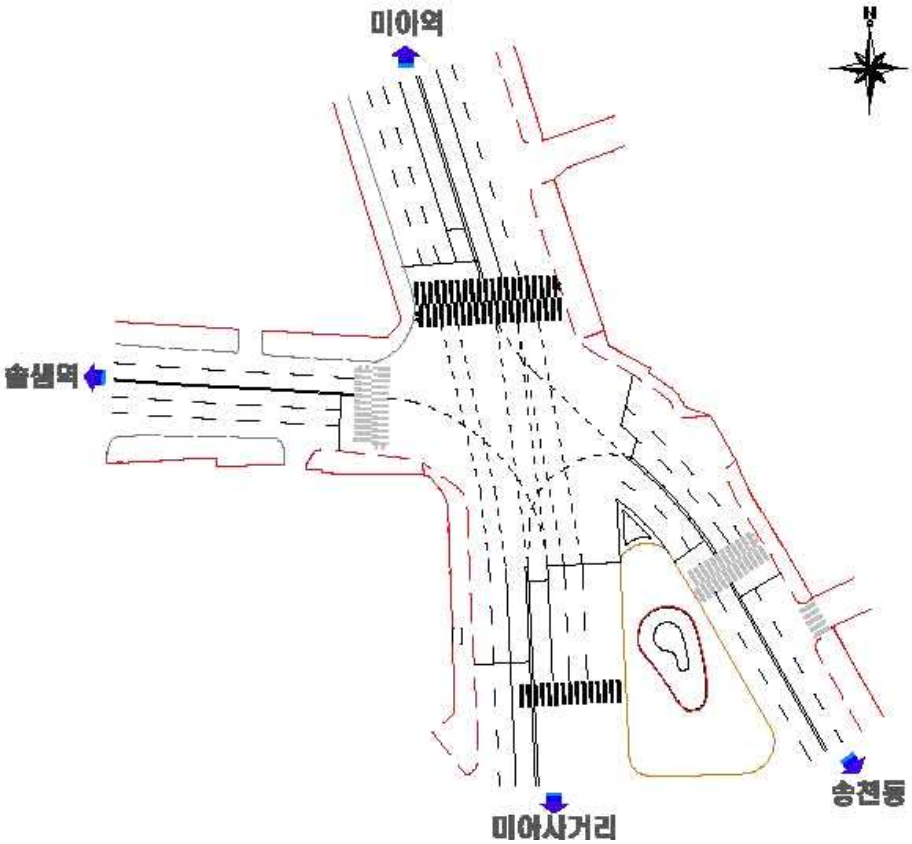


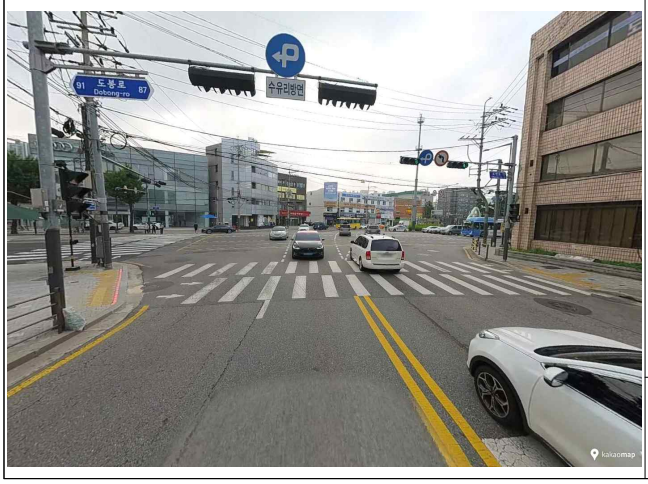
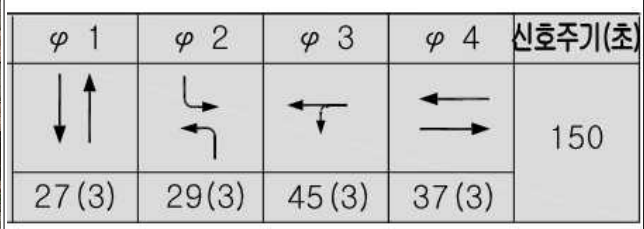
신호현시

φ 1	φ 2	φ 3	φ 4	신호주기(초)
				150
27 (3)	29 (3)	45 (3)	37 (3)	

- 평균제어지체 : 50.3초/대
- 서비스수준 : D

4.삼양동입구 사거리



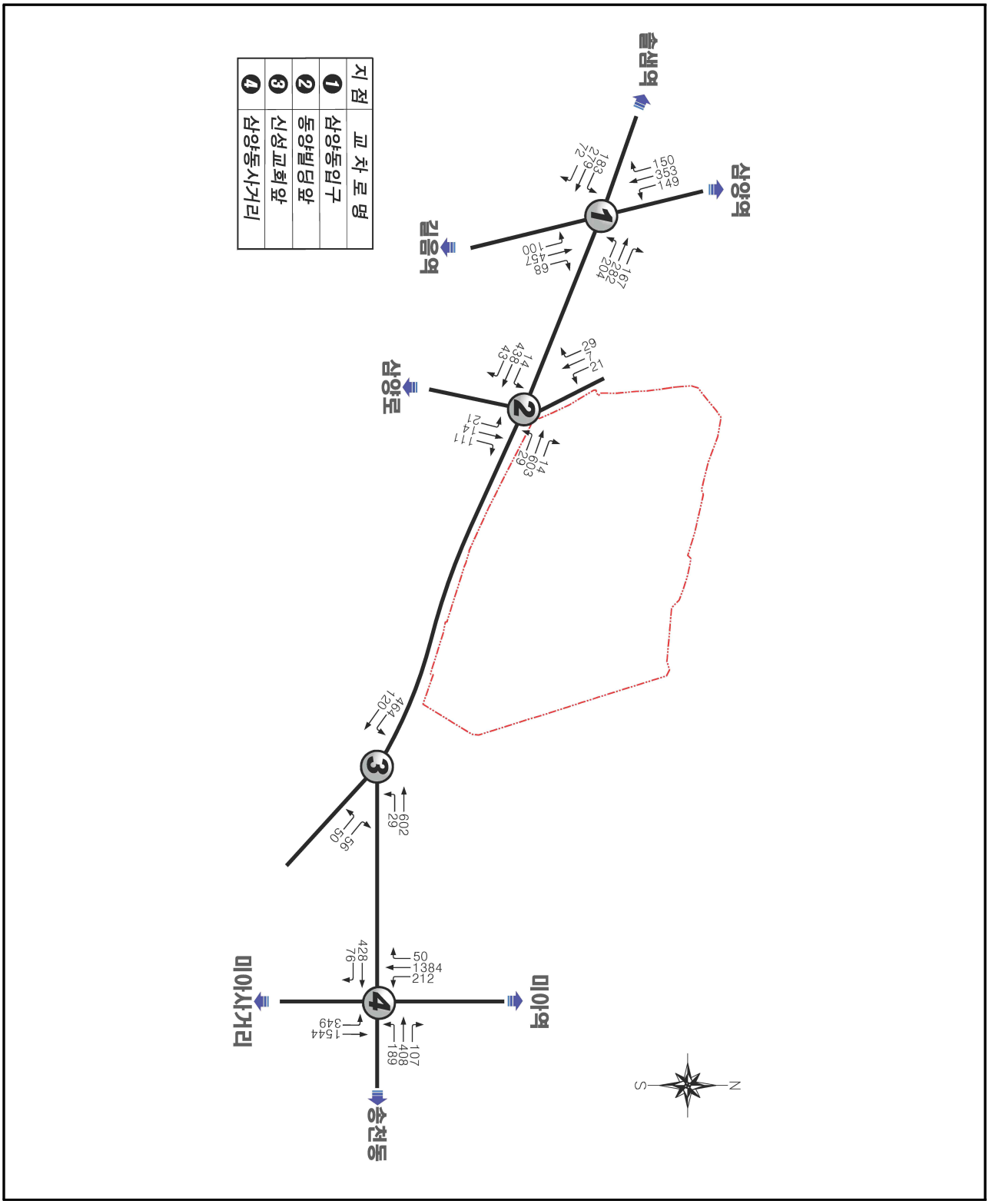
교차로 전경	신호현시
	

φ 1	φ 2	φ 3	φ 4	신호주기(초)
				150
27 (3)	29 (3)	45 (3)	37 (3)	

- 평균제어지체 : 73.0초/대
- 서비스수준 : E

3. 사업지 주변 가로 및 교차로 교통량 현황

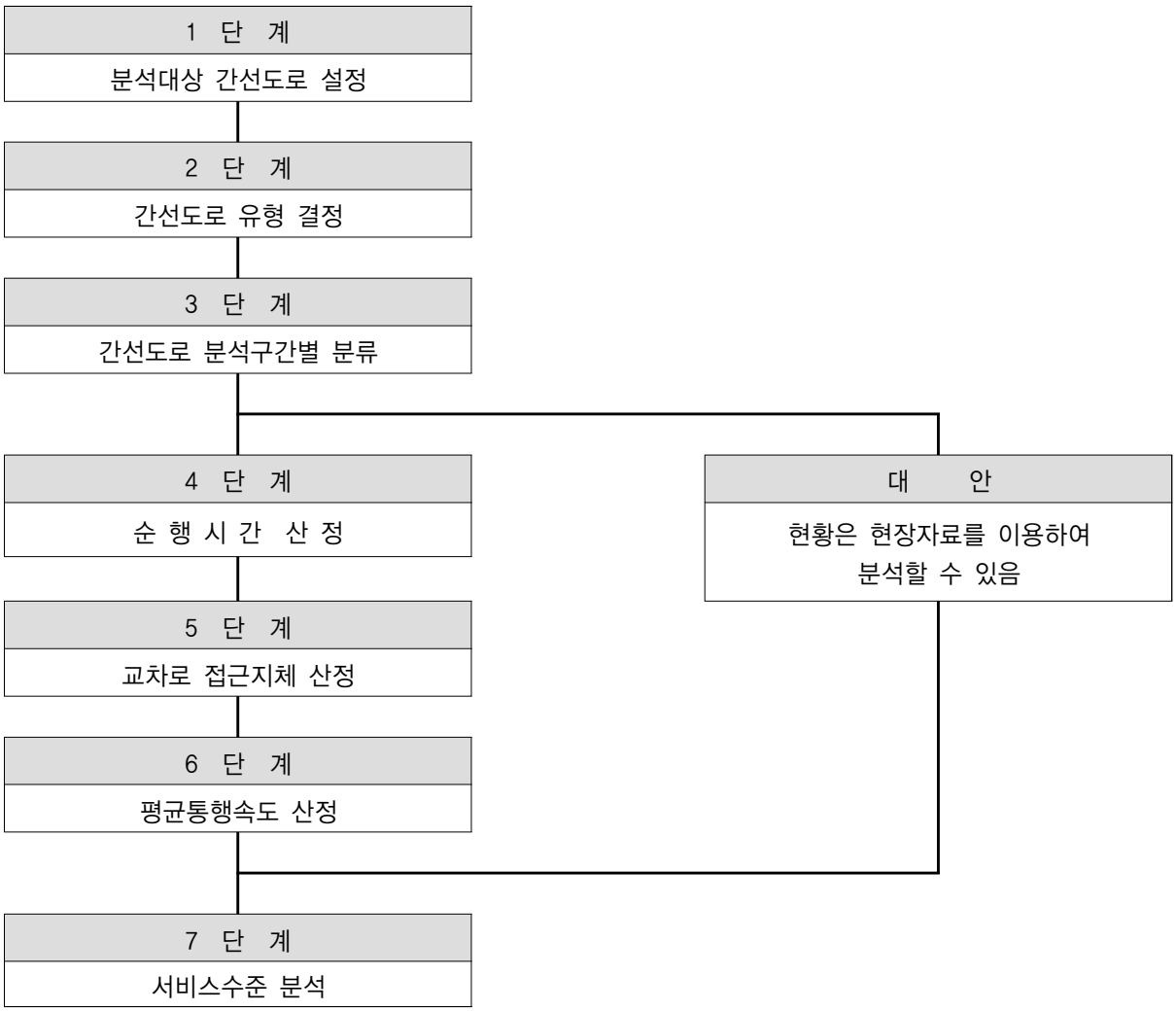
〈주변 가로 및 교차로 교통량 현황(첨두시 08:00~09:00시, 단위: 대/시〉



4. 가로구간 및 교차로 서비스수분 분석

가. 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석 방법

- 간선도로상의 차량운행은 간선도로 주변환경, 차량간의 상호작용, 교통신호 등과 같은 주 요소에 의해 영향을 받으며 이러한 주 요소를 분석함으로써 용량과 사용자에게 제공하는 서비스수준을 결정하게 된다. 여기서는 서비스수준을 분석하기 위한 효과척도(MOE)로 평균통행속도를 사용하였음
- 평균통행속도의 산정은 주행시간, 교차로 접근지체 및 구간거리로부터 구할 수 있으며, 이의 자세한 분석과정은 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」에서 제시한 방법을 기준으로 하였음
- 도로의 서비스수준을 분석하는 절차는 다음과 같이 7단계로 구성된다.



〈간선도로 서비스수준 분석과정〉

1) 분석 대상 간선도로의 설정(1단계)

- 분석대상 간선도로의 위치(가로명, 방향)와 총연장(km)을 정확하게 규정하였음

2) 간선도로 유형 결정(2단계)

〈간선도로 유형 설정〉

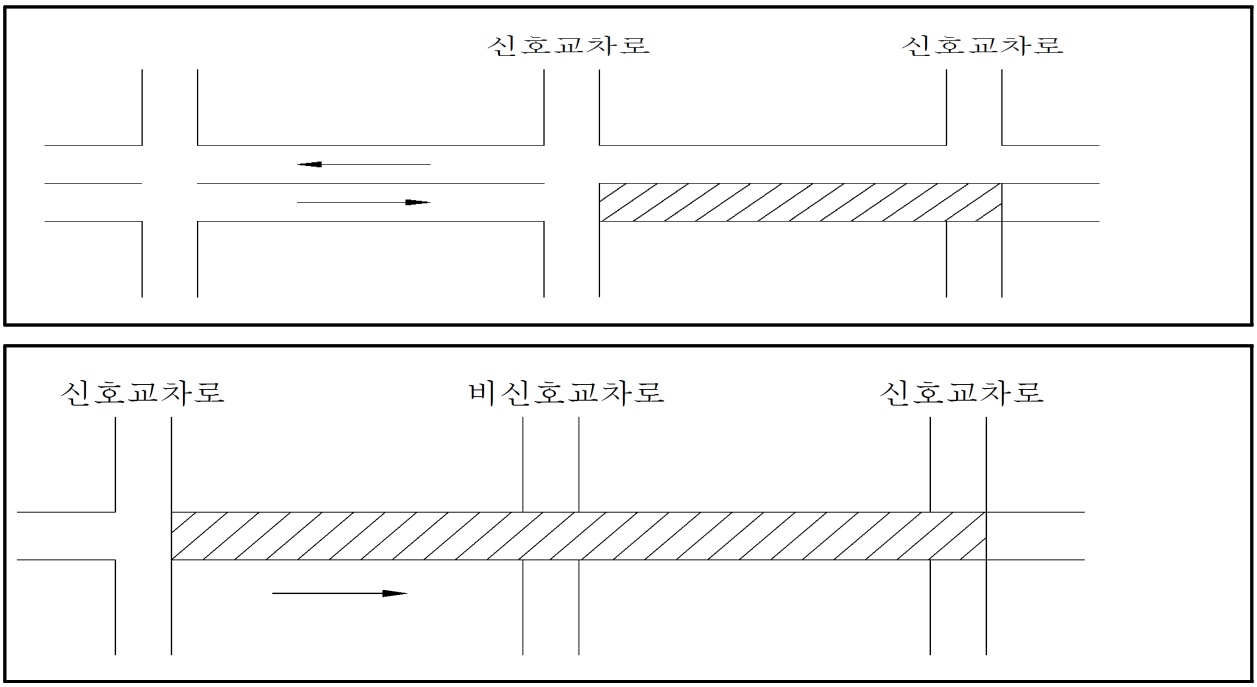
구 분		기능적 분류		
이동성		고규격	중간규격	저규격
접근관리수준		고	중	저
연결도로		고속도로 도시고속도로 도시부 연결국도	주요간선도로	집산도로
주요통행목적		장거리통과교통	도시부접근교통	도시부내부교통
구 분		설계수준분류		
		고규격	중간규격	저규격
진출입로 설치밀도		저	중	고
km당 신호교차로수		2개 이하	1~3개	2개 이상
자유속도(kph)		≤ 85	≤ 75	≤ 65
보행자밀도		저	중	고
주변개발정도		저	중	고
구 분		도로여건범주		
		양 호	보 통	
차로수	고규격	링크편도 4차로 이상	링크편도 3차로 이하	
	저규격/중간규격	링크편도 3차로 이상	링크편도 2차로 이하	

〈지역구분과 도로여건에 따른 간선도로 유형〉

기능범주 / 설계범주	양 호	보 통
고 규 격	I	I
중 간 규 격	I	II
저 규 격	II	III

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

3) 간선도로 분석구간별 분류(3단계)



〈분석구간 개념도〉

4) 순행시간 산정(4단계)

- 간선도로 유형
- 간선도로 구간 길이(m)
- 간선도로 측면마찰 정도

〈km당 순행시간〉

도로유형 / 자유속도	Ⅰ		Ⅱ		Ⅲ	
구간거리(km)	대	소	대	소	대	소
≤ 0.1	108	86	143	102	178	119
≤ 0.2	80	66	100	75	119	85
≤ 0.3	71	59	85	67	99	74
≤ 0.4	66	56	77	63	88	69
≤ 0.5	63	54	73	60	83	65
≤ 0.6	61	53	70	58	79	63
≤ 0.7	60	52	68	57	75	62
≤ 0.8	59	51	66	56	74	61
≤ 0.9	58	50	65	55	72	60
〉 0.9	58	50	65	54	72	58

자료 : 국토교통부, 도로용량편람, 2013

5) 교차로 접근지체 산정(5단계)

6) 평균통행속도 산정(6단계)

$$\text{평균통행속도} = \frac{3{,}600 \times \text{구간길이}(km)}{1km\text{당 순행시간}(\text{초}) \times \text{구간길이}(km) + \text{교차로접근지체}(\text{초})}$$

7) 서비스수준분석

• 간선도로의 평균 통행속도별 서비스수준에 대한 기준은 다음과 같음

〈간선도로의 평균 통행속도별 서비스수준(단위 : km/h)〉

간선도로 유형	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
자유속도 범위(km/h)	≤ 85	≤ 75	≤ 65
자유속도 기준(km/h)	80	70	60
서비스수준	평 균 통 행 속 도 (km/h)		
A	≥ 67	≥ 60	≥ 49
B	≥ 51	≥ 46	≥ 39
C	≥ 37	≥ 33	≥ 29
D	≥ 28	≥ 25	≥ 20
E	≥ 21	≥ 18	≥ 12
F	≥ 10	≥ 10	≥ 8
FF	≥ 6	≥ 6	≥ 5
FFF	〈 6	〈 6	〈 5

자료 : 국토교통부, 도로용량편람, 2013

나. 신호교차로 서비스수준 분석방법

- 신호교차로에서 서비스수준 평가기준은 분석기간(첨두 15분) 동안의 차량당 평균 제어지체로 나타냄
- 제어지체란, 정지지체, 접근지체 및 분석기간 시작전에 남아있는 대기행렬에 의한 영향을 나타내는 추가지체를 포함한 지체이며, 모형식은 다음과 같음

$$d = d_1 \times PF + d_2 + d_3$$

$$d_1 = \frac{0.5C(1-g/C)^2}{1-[Min(1,X)\cdot g/C]}$$

$$d_2 = 900T\left[(X-1) + \sqrt{(X-1)^2+\frac{4X}{cT}}\right]$$

$$d_3 = \frac{1800\,Q_b(1+U)\,t}{cT}$$

여기서,

d = 제어지체(초/대)

d_1 = 균일제어지체(균일도착, 초/대)

d_2 = 증가지체(무작위도착, 과포화대기행렬지체, 분석지속시간과 신호제어방식에 따른 보정, 분석초기 앞 단계에서 남아 있는 교통류는 없음을 가정

d_3 = 추가지체(분석기간 이전에 잔류한 과포화 대기행렬로 인한 지체)

PF = 연동화계수(도시 및 교외간선도로 분석시 제시된 값 사용)

T = 분석시간(시)

Q_b = 분석시간 T시작할 때 초기 대기차량(대)

t = 과포화 지속시간(시)

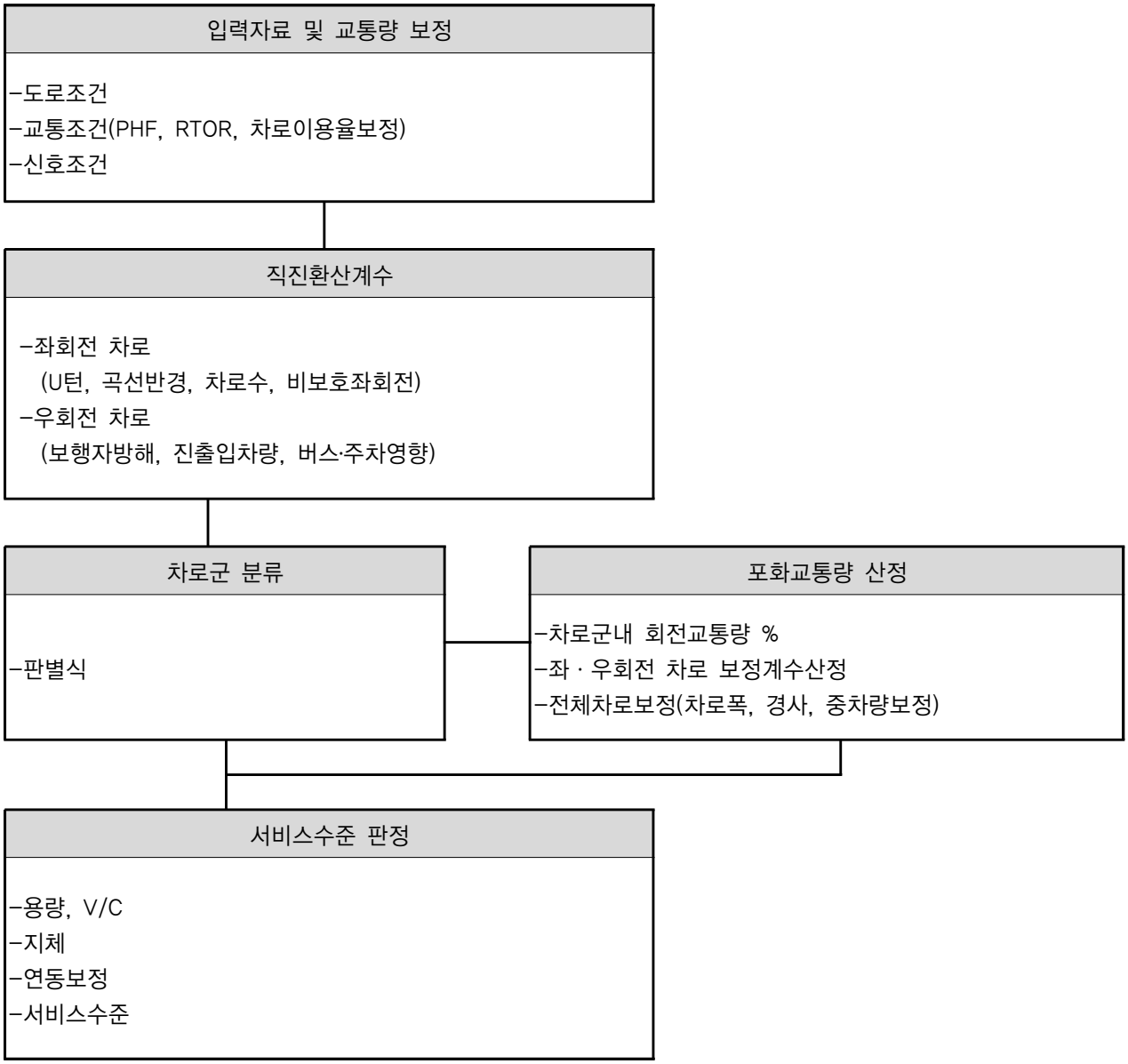
$$t = 0, \quad \text{if} Q_b = 0$$

$$t = \text{Min}\left[T, \frac{Q_b}{c\{1-\text{Min}(1,X)\}}\right], \quad \text{if} Q_b \neq 0$$

U = 지체 파라메타

$$U = 0, \quad \text{if} t < T$$

$$U = 1-\frac{cT}{Q_b}[1-\text{Min}(1,X)], \quad \text{if} t \geq T$$



〈신호교차로 분석과정〉

1) 입력자료 및 교통량 보정

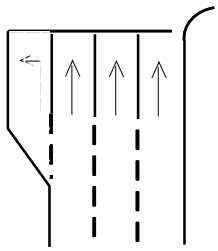
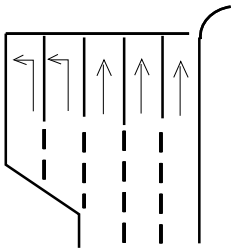
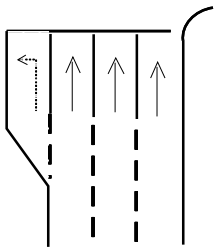
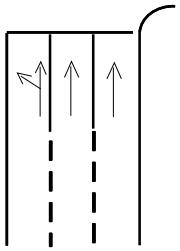
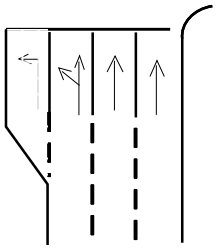
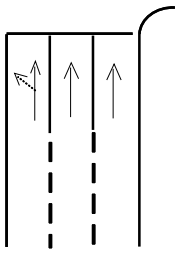
- 본 사업 도로·교통·신호조건에 관한 현황자료를 정리하여 이를 이용하여 첨두시간 교통류율 환산, 차로 이용률 보정 및 우회전교통량 보정을 수행하였음

–신호교차로는 신호운영방법과 좌회전 전용차로 유무에 따라 용량분석 방법이 달라지므로 다음과 같이 좌회전통제방법, 좌회전 차로의 개수 및 운영형태 따라 다음과 같이 구분하였음

〈 신호운영과 좌회전 차로별 구분〉

신호운영 \ 좌회전 차로	전용좌회전 차로수		공용좌회전 차로수	
	1	2	1	2
양방보호좌회전	CASE 1	CASE 2		
직좌 동시신호			CASE 4	CASE 5주)
비보호좌회전신호	CASE 3		CASE 6	

주 : 왼쪽 차로가 좌회전 전용차로라 하더라도 오른쪽 차로가 공용이면 두 차로 다 공용으로 간주
자료 : 국토교통부, 도로용량편람, 2013

전용 좌회전 차로	 N=3	 N=3	 N=3 비보호좌회전
	CASE 1	CASE 2	CASE 3
	N = 직진 및 우회전 차로수		
공용 좌회전 차로	 N=3	 N=4	 N=3비보호좌회전
	CASE 4	CASE 5	CASE 6
	N = 접근로 전체 차로수		

〈 유형별 차로구분〉

CASE 1 : 전용좌회전 차로가 1개이며, 양방 보호좌회전신호 또는 직좌 동시신호

CASE 2 : 전용 좌회전 차로가 2개이며, 신호운영은 CASE 1과 같음

CASE 3 : 전용 좌회전 차로가 1개이며, 비보호 좌회전 신호

CASE 4 : 직진과 좌회전 공용차로가 1개이며, 직좌 동시신호

CASE 5 : 맨 왼쪽 차로는 전용 좌회전, 그 다음 차로는 직진과 좌회전의 공용차로이 며, 신호는 CASE 4와 같음

CASE 6 : 직진과 좌회전 공용차로가 1개이며, 비보호 좌회전 신호

2) 교통량 보정

• 차로이용률 보정 : 같은 차로군에 포함된 이동류 또는 이동류들이 여러 차로를 이용할 경우 차로별로 같은 이용도를 보이지 않으므로 보다 세밀한 분석을 위해 첨두교통량에 차로이용률계수(FU)를 곱하여 보정 하였음

$$V = Vp \times F_U$$

여기서, V : 보정된 교통량(vph)

Vp : 첨두 시간교통류율(vph)

FU : 차로이용률 계수

〈차로이용률 계수(F_U)〉

직진의 전용차로수	차로별 평균교통량(vphpl)		설 계 수 준	
	800 이하	800 초과	서비스수준 C, D	서비스수준 E
1차로	1.00	1.00	1.00	1.00
2차로	1.02	1.00	1.02	1.00
3차로	1.10	1.05	1.10	1.05
4차로 이상	1.15	1.08	1.15	1.08

주 : 전용회전차로가 2개 이상일 때도 이 계수를 적용.
자료 : 국토교통부, 도로용량편람 2013

3) 우회전 교통량 보정

• 신호교차로 분석은 녹색신호를 소모하는 차량만을 취급하므로 RTOR에 대해 보정된 우회전 교통량에 대해 우회전 교통량보정계수(FR)을 곱하여 총 우회전 보정교통량 산출 하였음

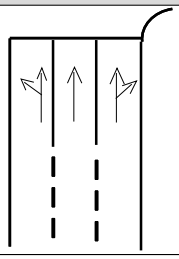
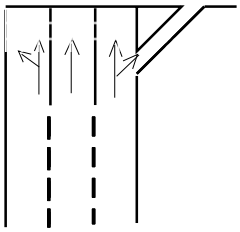
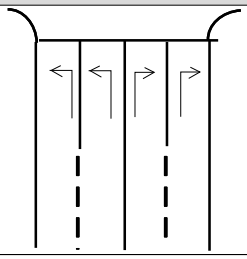
$$V_R = V_{RO} \times F_R$$

여기서, V_R : RTOR에 대해서 보정된 우회전 교통량(vph)

V_{RO} : 총 우회전 교통량(vph)

F_R : 우회전 교통량 보정계수

〈우회전 차로의 구분〉

공용 우회전 차로		전용 우회전 차로
도류화 되지 않은 차로	도류화된 차로	
		

자료 : 국토교통부, 도로용량편람 2013

〈우회전 교통량 보정계수(F_R)〉

우회전 차로 구분		F_R(V_R/ V_{RO})
4갈래 교차로	도류화 되지 않은 공용 우회전 차로	0.5
	도류화된 공용 우회전 차로	0.4
3갈래 교차로	전용 우회전 차로	0.5
	기타 우회전 차로	

주 : 1)전체 우회전 교통량 중에서 직진신호를 사용(소모)하여 우회전하는 교통량의 비율을 추정해서 사용할 수 있음.
2)전용우회전차로는 세 갈래 교차로의 좌우회전 전용 접근로에서 사용

4) 회전 및 노변차로의 직진환산계수 산정

① 좌회전 차로의 직진 환산계수

- 좌회전 자체의 직진환산계수(E_l)

〈좌회전 자체의 직진환산계수(E_l)〉

좌회전차로 / 신호운영	전용좌회전 차로수		공용좌회전 차로수	
	1	2	1	2
양방보호좌회전	1.00	1.05		
직좌동시신호			1.00	1.02 주)
비보호좌회전신호	E_{13} 공식*		E_{16} 공식**	

주 : 왼쪽 차로가 좌회전 전용차로라 하더라도 오른쪽 차로가 공용이면 두 차로 모두 공용으로 간주
자료 : 국토교통부, 도로용량편람, 2013

* $E_{13} = \frac{2200}{V_o P} + \frac{2200(1 - g/C)V_o}{(2200N - V_o)V_L}$

** $E_{16} = \frac{2200}{V_o P} + \frac{1}{V_L}\left[\frac{2200(1 - g/C)V_o}{2200N - V_o} - \frac{3600\,V_{Th}}{CNV_L}\right]$

여기서,

P : 대향직진 한 gap당 비보호좌회전 할 수 있는 평균 차량대수

Vo : 대향직진 교통량(vph)

N : 접근로 차로수(전용 좌회전 차로 제외)

VL : 좌회전 교통량(vph)

VTh : 직진 교통량(vph)

C : 주기(초)

g/C : 유효 녹색시간비

〈대향직진 교통량별 한 gap당 비보호좌회전 가능 대수〉

Vo	100	200	400	600	800	1,000	1,200	1,400	1,600	1,800
P	14.1	6.35	2.57	1.39	0.84	0.54	0.37	0.25	0.18	0.13

주 : 보간법을 사용할 것
자료 : 국토교통부, 도로용량편람, 2013

〈좌회전 곡선반경별 직진환산계수(Ep) 〉

좌회전 곡선반경(m)	≤9	≤12	≤15	≤18	≤20	〉20
직진환산계수(Ep)	1.14	1.11	1.09	1.06	1.05	1.00

자료 : 국토교통부, 도로용량편람, 2013

〈U턴%별 좌회전의 직진환산계수-좌회전 차로 1개(Eu1)〉

U턴 %	0	10	20	30	40	50	60
Eu1	1.00	1.21	1.39	1.64	1.97	2.55	3.25

주 1) 보정되지 않은 전체 좌회전과 U턴 교통량을 합한 교통량에 대한 U턴 교통량 비율
2) 보간법을 이용할 것
자료 : 국토교통부, 도로용량편람, 2013

〈U턴%별 좌회전의 직진환산계수-좌회전 차로 2개(Eu2)〉

U턴 %	0	10	20	30
Eu2	1.00	1.17	1.30	1.48

주 1) 보정되지 않은 전체 좌회전과 U턴 교통량을 합한 교통량에 대한 U턴 교통량 비율
2) 보간법을 이용할 것
자료 : 국토교통부, 도로용량편람, 2013

② 좌회전 차로의 종합 직진환산계수(EL)

- 좌회전 차로의 종합 직진환산계수는 좌회전 차로수에 따른 좌회전 자체의 영향, 좌회전 궤적의 곡선반경의 영향, U턴의 영향을 종합적으로 고려한 것으로서 다음과 같음

$$E_L = E_1 \times E_P \times E_U$$

③ 노변마찰로 인한 포화차두시간 손실(LH)

- 우회전 차로를 이용하는 차량들의 도로 이용률은 우회전 차량 자체에 의한 영향 및 교차도로 횡단보행자에 의한 방해 외에도 버스, 노변주차, 진·출입차량들에 의한 방해로 인해 영향을 받으므로 이 3개의 영향은 차로 이용률의 손실시간으로 계산되고 이를 합산하여 하나의 우회전 직진환산계수로 나타냄

④ 진·출입 차량에 의한 방해시간(Ldw)

$$L_{dw} = 0.9 \times V_{en} + 1.4 \times V_{ex}$$

여기서, L_{dw} : 이면도로 진출입으로 인한 시간당 손실시간(초)

V_{en} : 간선도로로 진입하는 교통량(vph)

V_{ex} : 간선도로에서 진출하는 교통량(vph)

⑤ 버스 정차로 인한 방해시간 (L_{bb})

- 버스정류장으로 인한 시간당 손실시간(L_{bb})은 버스 정차대수, 정차시간, 승하차 활동, 버스 정류장의 위치를 고려한 다음의 식으로 구할 수 있으며, 버스 1대의 정차에 따른 포화 차두시간의 평균 손실시간은 다음의 표와 같음

$$L_{bb} = T_b \times 1_b \times V_b$$

여기서,

L_{bb} : 버스정류장으로 인한 시간당 손실시간(초)

T_b : 버스 1대의 정차에 따른 포화차두시간 증분(초)

1_b : 버스정류장 위치계수 = (75–l)/75

(단, l은 정지선에서 버스정류장까지의 거리(m)이며, 이 값이 75m이상이면 $1_b = 0$)

V_b : 시간당 버스 정차대수

〈버스 1대의 정차에 따른 포화차두시간 손실시간(Tb)〉

구분	주행차로에 버스 정차			별도의 버스 승차대 정차
	소	중	대	
승차인원(인/대) 하차인원(인/대)	4인 이하 7인 이하	5~8인 8~14인	9인 이상 15인 이상	해당 없음
Tb (초)	10.8	15.3	22.8	1.4

주 : 대: 버스이용객 많음. 시장, 백화점, 버스터미널, 주요 전철역에 의한 환승 지점 등
중: 버스이용객 중간. 일반적인 업무지구, 상업지구, 전철역 주변 등
소: 버스이용객 적음. 일반적인 주택지역, 기타
자료 : 국토교통부, 도로용량편람, 2013

⑥ 주차활동으로 인한 방해시간(L_P)

$$L_P = 360 + 18 V_{park} \quad \text{(노상주차를 허용할 경우)}$$

$$= 0 \quad \text{(노상주차를 금지할 경우)}$$

여기서,

L_P : 주차활동으로 인한 우회전 포화차두시간의 증분 값(초)

V_{park} : 시간당 주차활동(vph)

⑦ 노면마찰의 종합(L_H)

$$L_H = (L_{dw} + L_{bb} + L_P) \times 0.3$$

여기서,

L_H : 우측 차로의 노면마찰에 의한 차두시간 손실(초)

⑧ 우회전 차로의 직진환산계수(E_R)

- 도류화 되지 않은 공용우회전 차로의 직진환산계수(E_{R1})
- 도류화가 되어 있지 않은 공용우회전 차로에서와 같이, 정지선을 직진과 우회전이 같이 사용을 하며, 우회전 후 교차도로의 횡단보도의 보행자 횡단신호가 우회전을 일시적으로 차단하며, 그동안 첫 우회전 차량 앞에 도착한 직진이 방출될 경우의 직진환산계수는 다음과 같음

$$E_{R1} = \frac{S_0}{S_{R0}} + \frac{1}{V_R}\left[\frac{f_c G_P S_0}{C} + \frac{S_0 L_H}{3600} - \frac{3600 V_{Th}}{C N_T V_R}\right]$$

$$= 1.16 + \frac{2200}{V_R}\left[\frac{f_c G_P}{C} + \frac{L_H}{3600} - \frac{1.63 V_{Th}}{C N_T V_R}\right] \geq 1.16$$

여기서,

S_0 : 이상적인 조건하에서의 기본 포화교통량(2,200 pcphgpl)

S_{R0} : 우회전의 기본 포화교통량(1,900 pcphgpl)

V_R : 보정된 우회전 교통량(vph)　　f_c : 횡단보행신호 중 우회전을 방해하는 시간의 비율

G_P : 교차도로의 횡단보행신호(초)　　C : 주기(초)

L_H : 이면도로 진출입, 버스정차, 노상주차에 의한 노변마찰(초)

V_{Th} : 직진 교통량(vph)

N_T : 직진이 가능한 차로수, NT = (CASE 1, 2, 3, 4, 6) = N-1　　(CASE 5)

〈우회전이 이용할 수 없는 횡단보도 신호시간 비율(fc)〉

구 분	횡단 보행자 수 (양방향)				
인/시간	≤500	≤1000	≤2000	≤3000	〉3000
fc	0.3	0.6	0.8	0.9	1.0

자료 : 국토교통부, 도로용량편람, 2013

⑨ 도류화된 공용우회전 차로의 직진환산계수(E_{R2})

- 도류화 되어 있는 공용차로에서 교차도로의 횡단보도가 없거나, 있더라도 교통섬과 연결되어 있어 우회전 차량이 우회전 한 후 보행자에 의한 방해를 거의 받지 않는 경우의 직진환산계수는 다음과 같음

$$E_{R2} = 1.16 + \frac{L_H}{1.63\,V_R}$$

5) 차로군 분류

- 한 접근로에서 동일한 현시에 진행하는 이동류들의 차로 이용률이 다를 수 있으며, 따라서 차로별 서비스수준도 다름
- 차로 이용률이 같은 이동류끼리 묶어서 몇 개의 차로군으로 분류하고 분석도 이 차로군 별로 해야 하였음
- 다음 식을 이용하여 구한 V_{LF} , V_{RF} 및 V_{STL} 과 V_{STR} 값들을 다음의 표와 같이 비교하여 차로군을 분류하였음

$$V_{LF} = \frac{3600\,V_{Th}}{CNV_L}$$ - (CASE 4, 6)

$$= \frac{7200\,V_{Th}}{C(N-1)\,V_L}$$ - (CASE 5)

$$V_{RF} = \frac{3600\,V_{Th}}{CNV_R}$$ - (CASE 1, 2, 3, 4, 6)

$$= \frac{3600\,V_{Th}}{C(N-1)\,V_R}$$ - (CASE 5)

$$V_{STL} = \frac{1}{N}[V_{Th} + E_R\ V_R - E_L\ V_L(N-1)]$$ - (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_{LF} : 공용 좌회전 차로에서 첫 좌회전 앞에 도착하는 직진 교통량(vph) ≤VTh/N

V_{RF} : 공용 우회전 차로에서 첫 우회전 앞에 도착하는 직진 교통량(vph) ≤VTh/N

V_{STL} : 공용 좌회전 차로를 이용하는 직진 교통량(vph)

V_{STR} : 공용 우회전 차로를 이용하는 직진 교통량(vph)

V_{Th} : 직진 교통량(vph)

V_L : 좌회전 교통량(vph)

V_R : 우회전 교통량(vph)

E_L : 좌회전의 직진환산계수, C : 주기(초)

E_R : 우회전의 직진환산계수, N : 접근로 전체 차로수 (전용 좌회전 차로 제외)

② 차로군별 회전 보정계수 (f_{LT}, f_{RT}) 산정

기본식 $f = \frac{1}{1+P(E-1)}$

f : 최종 보정계수
E : 회전교통류의 직진환산계수
P : 회전교통량의 비율

- 전용좌회전 차로군 : $f_{LT} = \frac{1}{E_L}$
- 실질적 전용 회전 차로군
  · 실질적 전용 좌회전 차로군 : $f_{LT} = \frac{1}{1+P_L(E_L-1)}$
  · 실질적 전용 우회전 차로군 : $f_{RT} = \frac{1}{1+P_R(E_R-1)}$
- 공용 회전 차로군
  · 공용 좌회전 차로군 : $f_{LT} = \frac{1}{1+P_{LT}(E_L-1)}$
  · 공용 우회전 차로군 : $f_{RT} = \frac{1}{1+P_{RT}(E_R-1)}$

통합 차로군: $f_{LT} \times f_{RT} = \frac{1}{1+P_{LT}(E_L-1)+P_{RT}(E_R-1)}$

여기서,

f_{LT} : 좌회전보정계수 f_{RT} : 우회전보정계수

E_L : 좌회전의 직진환산계수

E_R : 우회전의 직진 환산계수

자료 : 국토교통부, 도로용량편람, 2013

③ 포화교통류율 보정

$S_i = S_o \times N_i \times f_{LT}$(또는 f_{RT})$\times f_w \times f_g \times f_{HV}$

여기서,

S_i : 차로군 i의 포화교통류율(vphg)

S_o : 기본포화교통류율 (2,200 pcphgpl)

N_i : i의 차로군의 차로수

f_{LT}, f_{RT} : 좌 · 우회전 차로 보정계수(직진의 경우의 1.0)

f_w : 차로폭 보정계수

f_g : 접근로 경사 보정계수

f_{HV} : 중차량 보정계수

〈차로폭 보정계수 (f_W)〉

차 로 폭(m)	≤2.6	≤2.9	≥3.0
f_W	0.88	0.94	1.00

자료 : 국토교통부, 도로용량편람, 2013

〈경사 보정계수 (f_g)〉

경 사(%)	≤0	+3	≥+6
f_g	1.00	0.96	0.93

주 : 경사의 중간값은 보간법을 사용. 자료 : 국토교통부, 도로용량편람, 2013

〈중차량 보정계수 (f_{HV})〉

수 식	$f_{HV} = \frac{1}{1+P(E_{HV}-1)} = \frac{1}{1+0.8P}$
변 수 설 명	f_{HV} = 중차량 보정계수 P = 중차량의 실교통량에 대한 혼입비율 (%) E_{HV} = 중차량 승용차 환산계수 (= 1.8)

자료 : 국토교통부, 도로용량편람, 2013

7) 서비스수준 결정

① 용량 및 V／C 산정

- V／C는 평가에 있어서 가장 기본이 되는 항목으로 가로의 소통능력을 직접적으로 나타낸 것으로 이는 교통용량에 의해 결정되며 교통용량은 포화교통량과 신호운영 체계에 의하여 결정되며, i차로군의 용량은 다음 식을 이용해서 산정 할 수 있음

$$c_i = S_i \times \frac{g_i}{C}$$

여기서, c_i = i 차로군의 용량(vph)

S_i = i 차로군의 포화교통류율(vph)

g_i = i 차로군의 유효 녹색시간(초)

C = 주기(초)

- (V/C)i는 i차로군의 교통량과 용량의 비를 의미하는 것으로서 이를 포화도(degree of saturation)라 하고 Xi로 나타내기도 하므로, 교통량비와 포화도와의 관계는 다음과 같이 나타낼 수 있음

$$X_i = \left(\frac{V}{c}\right)_i = \frac{V_i}{S_i\left(\frac{g_i}{C}\right)} = \frac{V_i C}{S_i g_i}$$

여기서,

X_i = (v/c)i = i 차로군의 포화도

V_i = i 차로군의 교통량(vph)

g_i/C = i 차로군의 유효녹색시간비

② 임계차로군 및 임계 V/C 비

- 각 신호현시에 움직이는 차로군들 중에서 교통량비 y값이 가장 큰 차로군이 임계차로군이 되며, 각 현시에 속한 임계차로군의 교통량비를 합한 값은 신호주기를 계산하거나 교차로 전체의 임계 V/C비를 계산하는 데 사용됨

$$X_c = \frac{C}{C-L}\sum y_i$$

여기서, X_c = 교차로 전체의 임계 V/C 비

C = 주기 (초)

L = 주기당 총 손실시간 (초)

y_i = 각 현시의 임계차로군의 교통량비

③ 지체 계산 및 연동계수 적용

- 여기서 지체란 분석기간 동안에 도착한 차량에 대한 평균제어지체를 말하며 다음과 같이 구할 수 있음

$$d = d_1(PF) + d_2 + d_3$$

$$d_1 = \frac{0.5C\left(1-\frac{g}{C}\right)^2}{1-\left[\min(1,X)\frac{g}{C}\right]} \quad (Q_b = 0 \text{ 때})$$

$$= \frac{R^2}{2C(1-y)} + \frac{Q_b R}{2TS(1-y)} \text{ (유형 I 때 사용)}$$

$$= \frac{R}{2} \text{ (유형 II, III 때 사용)}$$

$$d_2 = 900T\left[(X-1) + \sqrt{(X-1)^2 + \frac{4X}{cT}}\right]$$

$$d_3 = \frac{1800 Q_b^2}{cT(c - V)} \quad \text{(유형 Ⅰ)}$$

$$= \frac{3600 Q_b}{c} - 1800 T(1 - X) \quad \text{(유형 Ⅱ)}$$

$$= \frac{3600 Q_b}{c} \quad \text{(유형 Ⅲ)}$$

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)

d_3 = 추가지체(분석기간 이전에 잔류한 과포화 대기행렬로 인한 지체)

Q_b = 초기 대기차량 대수(대)

C = 주기(초)

c = 분석기간중의 해당 차로군의 용량(vph)

V = 분석기간중의 해당 차로군의 도착교통량(vph)

g = 해당 차로군에 할당된 유효녹색시간(초)

X = 해당 차로군의 포화도

R = 적색신호 시간(초)

y = 교통량비(flow ratio)(=v/s)

T = 분석기간 길이(시간)

S = 해당 차로군의 포화교통량(vphg)

Q_b = 분석기간(T)이 시작될 때 존재하는 초기 대기차량대수(대)

④ 지체 종합 및 서비스수준 판정

- 신호교차로의 각 차로군의 차량당 제어지체가 결정되면, 신호교차로의 서비스수준기준을 이용하여 각 차로군별 서비스 수준을 결정하고, 각 접근로의 제어지체는 차로군별 제어지체를 교통량에 관하여 가중평균하여 구하고, 각 접근로의 제어지체를 교통량에 관하여 가중평균하여 교차로의 평균제어지체를 구하고 서비스수준을 결정

$$d_A = \frac{\sum d_i V_i}{\sum V_i} \qquad d_I = \frac{\sum d_A V_A}{\sum V_A}$$

여기서, d_A = A 접근로의 차량당 평균제어지체(초/대)

d_i = A접근로 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)

〈신호교차로의 서비스수준 기준〉

LOS	차량당제어지체(초)	교 통 류 상 태
A	≤ 15	양호한 연속진행 신호시스템을 갖는 교차로에서 대부분의 차량들이 녹색시간 동안 도착해서 정지 없이 진행하게 되는 상태
B	≤ 30	일반적으로 연속진행 상태가 좋으나, 서비스수준 A때 보다 지체가 좀 긴 15~30초의 상태. 신호주기도 비교적 짧다.
C	≤ 50	비교적 좋은 연속진행 상태, 신호주기가 비교적 길다. 녹색신호에 도착해도 정지하는 경우가 많고 교차로를 통과하지 못하는 경우도 발생
D	≤ 70	상당히 혼잡한 상태. 많은 차량들이 정지하며, 정지하지 않고 교차로를 통과하는 차량의 비율이 매우 적다.
E	≤ 100	좋지 못한 연속진행상태, 높은 V/C 및 불합리한 신호시간 때문에 발생하며 한 주기 이상 기다리는 경우가 빈번. 운전자가 받아들일 수 있는 최대의 지체한계
F	≤ 220	대부분 운전자들이 받아들일 수 없는 과도한 지체상태로 과포화 상태일 때 주로 발생. 좋지 못한 연속진행과 불합리한 신호시간이 발생 주원인
FF	≤ 340	심각한 과포화 상태. 교차로를 통과하는 평균 2~3주기의시간이 소요
FFF	〉 340	극도로 혼잡한 상황. 교차로를 통과하는데 3주기 이상 소요되는 상태. 상습 정체지역의 돌발상황이나 악천후 시 관측되는 혼잡상황.

자료 : 국토교통부, 도로용량편람, 2013

5. 가로구간 및 교차로 서비스수준 분석결과

가. 가로구간 서비스수준 분석결과

- 주변 가로에 대하여 서비스수준을 분석한 결과, 서비스수준이 "B~E"로 분석되었다.
- 본 분석의 공간적 범위에 속한 분석대상 가로의 서비스수준은 다음과 같다.

〈가로구간 서비스수준 분석결과(2024년 첨두시 08:00~09:00시)〉

구 간				거리 (km)	도로 유형	분석 교통량 (pcph)	총지체율 (초/대)	서비스 수 준
솔샘로	① 삼양동입구	⇒	② 동양빌딩앞	0.18	유형3 2차로	219	24.5	D
		⇐				141	13.2	E
	② 동양빌딩앞	⇒	③ 신성교회앞	0.42	유형3 2차로	232	37	C
		⇐				302	39.5	B
	③ 신성교회앞	⇒	④ 삼양동사거리	0.2	유형3 2차로	214	15.2	E
		⇐				301	12.8	E

나. 교차로 서비스수준 분석결과

- 주변 교차로에 대하여 서비스수준을 분석한 결과, 분석대상 교차로 서비스수준이 "B~E"로 분석되었다.
- 본 분석의 공간적 범위에 속한 분석대상 교차로의 서비스수준은 다음과 같다.

〈교차로 서비스수준 분석결과(2024년 첨두시 08:00~09:00시)〉

구 분	교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	서비스 수 준	비 고
① 삼양동입구	2463	59.5	D	신호
② 동양빌딩앞	1345	18.4	B	신호
③ 신성교회앞	1342	50.3	D	신호
④ 삼양동사거리	4747	73.0	E	신호

3. 상위 및 관련계획 검토

가. 2040 서울도시기본계획

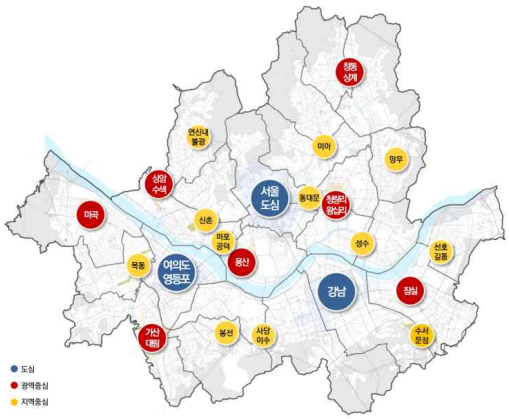
1) 중심지체계 : 3도심, 7광역중심, 12지역중심

- 3도심(한양도성–영등포–강남)
  - 도심의 정체성과 장소성 강화
  - 도심 가용지 확보 및 복합개발 추진

- 7광역중심 : 청량리 · 왕십리
  - 지역균형발전을 선도하는 동북권 혁신산업 · 문화중심지

- 12지역중심 : 동북권(성수, 망우, 미아)
  - 동북권 자족기능을 선도하는 창조적 지식기반산업과 생활서비스 중심지
  - 동북2권 문화 · 쇼핑 · 업무의 중심지

〈중심지체계〉



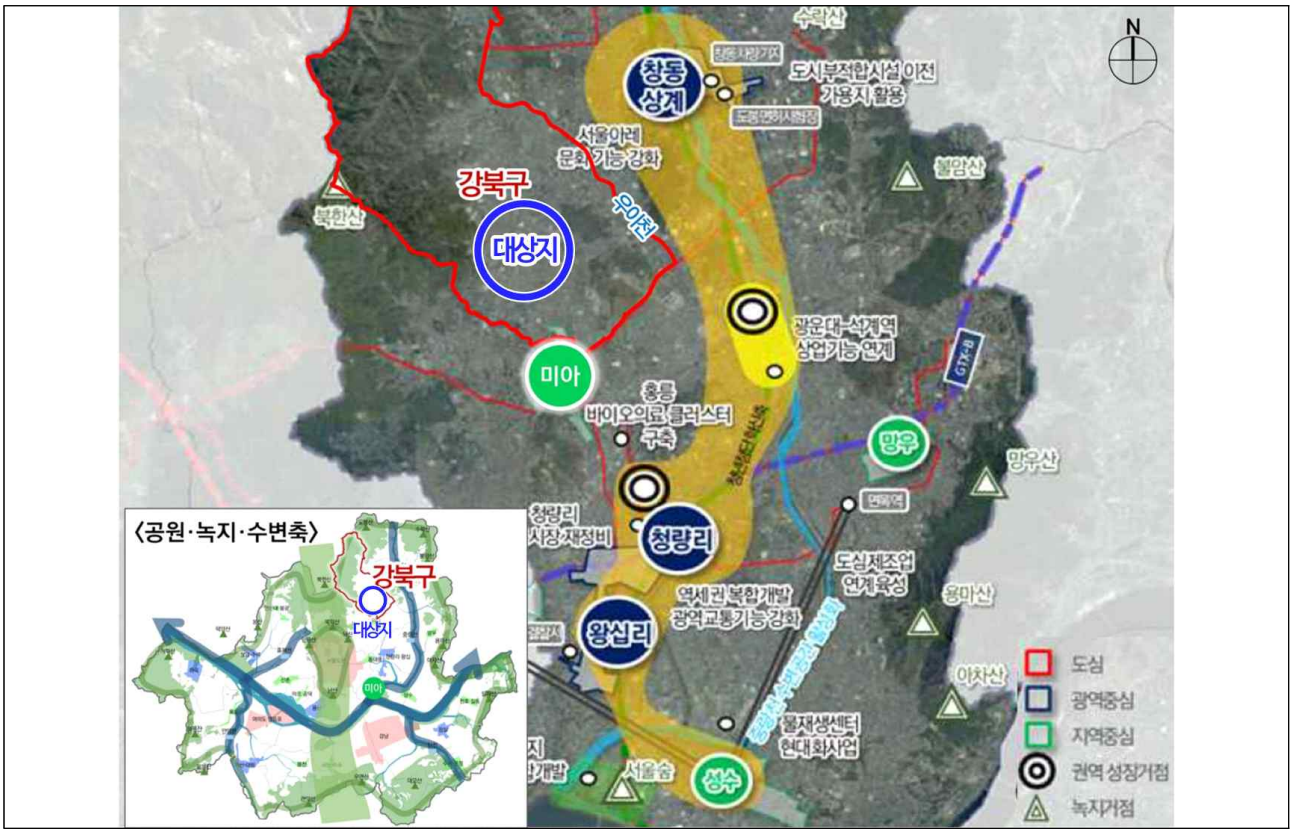
- 53지구중심 및 역세권
  - 지구중심 및 역세권은 주민 생활편의를 증진하는 생활권 중심지로 가능
  - 보행일상권 실현을 위하여 지구중심 및 역세권의 다기능 복합개발 추진
  - 권역별 자족성 확보를 위한 지구중심의 생활편익 지원기능 강화 및 역세권 복합기능 도입 및 지역생활의 거점으로 육성

– 이하 여백 –

2) 동북권 발전방향 : 신성장 · 교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모

목 표	계획내용	비고
도시공간	• 미아지역중심은 미아사거리역 일대 중심으로 문화 · 쇼핑 · 업무가 연계된 중심지로 육성	–
주거환경	• 정비시기 도래한 공동주택단지에 대한 선제적 관리계획 수립 • 지역 특성을 고려한 높이 및 배치로 다양한 경관 창출 유도 – 수변부는 수변으로 열린 시야를 조성하고 변화감 있고 다양한 경관 형성 – 북한산 등 구릉지는 산 조망과 지역 특성을 확보할 수 있는 높이 및 배치계획 유도	–
기반시설	• 지역 및 중심지간 교통연결성을 강화하여 교통 소외지역 해소 – 권역 내 철도 서비스 소외지역을 해소하기 위해 동북선 연장 등 철도망 확충 – 권역 간 이동성을 강화할 수 있도록 동북권 내 광역교통 결절점에 모빌리티 허브 구축	–
공원녹지	• 수변친화 생활공간 조성 및 녹지공간과 연계 – 우이천 등 하천 정비 시, 정비사업과 연계하여 문화 · 여가 · 휴식 등이 가능한 수변 친화적 공간 조성 • 풍부한 자연환경을 연결하는 녹색 네트워크 구축 – 북한산–도봉산–중랑천–수락산 등과 연계하는 녹색 네트워크 구축	–
지역특화	• 역사문화자원과 생태관광자원을 연계한 특화거리 및 관광명소 조성 – 역사 · 생태문화공간과 권역 내 주요산, 하천 등을 연계하여 역사 · 문화 · 관광벨트 조성	–

〈동북권 발전구상도〉



나. 서울특별시 도시교통정비기본계획, 2014, 서울특별시

1) 비전

사람이 중심인 교통	함께 이용하는 교통	환경을 배려하는 교통
– 보행, 자전거 활성화 – 생활권 단위 교통여건 개선 – 교통약자의 보편적 이동권 보장	– 대중교통중심 도시교통체계 구축 – 공유하는 교통환경 조성 – 형평성 있는 도로공간의 활용	– 승용차의 합리적 이용 유도 – 에너지 저소비형 교통운영 – 교통수단의 친환경화

2) 추진전략

커뮤니티 회복	도시경쟁력 강화	지속가능한 환경
– 안전하고 쾌적한 생활도로 – 함께 공유하고 소통하는 건강한 문화 – 사람과 정이 넘치는 마을공동체 부활	– 원활하고 안전한 교통 환경 – 사회 · 경제적 비용 감소 – 시민부담 완화, 도시 경제 활성화	– 친환경 교통문화 장착 – 에너지 소비 · 탄소 배출 감소 – 지속가능한 교통환경 구현

3) 철도부문

① 비전 및 정책방향

비전	정책방향	세부방향
누구나 쉽게 이용할 수 있는 쾌적한 서울 도시철도	• 미래지향적 도시철도 인프라	– 누구든 언제 어디서나 10분 이내에 이용할 수 있는 서울 도시철도 네트워크를 완성 – 수도권 어디에서나 30분 이내 서울 도심진입이 가능한 광역 급행서비스를 제공 – 친환경 신교통수단이 공존하는 새로운 서울 대중교통 환경을 조성
	• 편리하고 안전한 도시철도 서비스	– 첨단기술과의 융합을 통한 세계 제일의 도시철도 서비스를 제공 – 출발지에서 승강장-목적지까지 누구나 편리하고 안전하게 이동하도록 이용환경 개선
	• 도시철도의 합리적 운영 및 제도	– 합리적 비용책정, 다양한 사업추진방안을 모색 – 운영기관의 재정건전성 개선

② 추진시책

정책방향	추진시책	
	단기	중 · 장기
미래지향적 도시철도 인프라	• 철도 서비스 소외지역 중심의 인프라 확충 – 기 계획 경전철 사업 보완 추진 – 노면전차 등 신교통수단 도입 • 급행서비스 도입 – 광역철도 연장 및 급행서비스 제공 – 대심도 급행서비스 도입 – 광역철도 기존선 급행화 방안 검토 – 도시철도 직결 운행 검토 • 도시철도 안전성 및 친환경성 강화 – 내구연한 초과 노후시설물 교체 – 기존선 지상구간 지하화 검토	
편리하고 안전한 도시철도 서비스	• 교통약자 편의시설 및 이용환경 개선 – 지하철 이동편의시설 지속 확충 – 혼잡역사 개선 • 정시성과 쾌적성 향상 – 신호시스템 개량을 통한 운전시격 단축 – 편성구성 증대 및 임시열차 투입 검토 • 버스와 도시철도의 환승여건 개선 – 광역거점 및 2호선 순환선을 중심으로 환승체계 구축	
	–	• 도시철도 ITS 도입 – 차내 혼잡도 사전 안내 시스템 도입 검토 – 영상기반 안전사고 감시 시스템 도입 검토
도시철도의 합리적 운영 및 제도	• 저비용 유지보수체계 마련 – 체계적인 유지보수 정비지침 마련 – 터널모니터링 시스템 확대 등 유지보수 자동화 추진 • 도시철도 운영기관의 재정건전성 개선 – 재정지원 및 대중교통 요금인상 기준 마련 – 도시철도 운영기관 경영혁신	• 사업추진 및 운영방안 정립 – 철도사업 추진방식 다양화 – 대중교통 통합 운영 검토

4) 버스부문

① 비전 및 정책방향

비전	정책방향
지속가능한 수요대응형 버스체계 구축	• 버스의 정시성과 버스속도 향상을 도모하고, 대중교통수단의 수송 효율성 제고 및 대중교통 이용 활성화를 위한 버스운영 인프라 구축
	• 시내버스 안전성 강화 및 이용편의 증진을 위한 버스안전 및 서비스 강화
	• 대중교통 재정부담을 최소화하고, 버스운영업체의 효율적인 운영을 위한 경영 합리화 강화

② 추진시책

정책방향		추진시책	
		단기	중 · 장기
버스운영 인프라 구축	버스 네트워크 확충 및 정립	• 중앙버스전용차로 연계 강화 및 기능 개선	
		–	• 버스우선신호체계 구축 (버스 노선 광역축 중심)
		• 버스 지 · 간선노선체계 재정립	–
		–	• 광역버스 노선 통합 운영
	대중교통 맞춤형 스마트 환승센터 확충	•시 · 경계 지역 대형 환승센터 구축	–
		• 주요 결절점 시내 소형 환승센터 구축	–
	정류소 편의증진 제고	• 정류소 이용환경 개선	–
버스안전 및 서비스 강화	버스 안전성 제고	• CNG 내압용기 및 타이어 관리 • 버스 교통사고 예방	
	수요대응형 버스체계	• 공차회송, 맞춤형 버스, 심야전용 시내버스, 도심 순환 셔틀버스 등 버스용량의 차등화(소형/중형/대형)	–
	교통복지 서비스 강화	• 교통약자 맞춤형 버스교통체계 구축 • 시내버스 및 마을버스 저상버스화 사업	
경영 합리화 강화	재정부담 최소화	• 비용 최소화 (전면적 버스노선 개편, M&A)	–
		• 수입 극대화 (공영차고지 복합적 활용)	–
		• 버스운영체계개선 (준공영제)	–
	요금체계 합리화	• 버스요금체계 다양화 (차등/환승/완전거리비례 요금제)	–
		• 원가연동제에 따른 요금조정	–
	통합 버스관리기구	–	• 전문 버스관리기구 신설 (수도권 광역노선 공동운영관리)

5) 보행부문

① 비전 및 정책방향

비전	정책방향
보행자가 최우선이 되는 교통환경	• 안전한 보행환경 조성
	• 편리하고 쾌적한 보행환경 조성
	• 보행 우선 문화 정착

② 추진시책

정책방향	추진시책		
	단기	중기	장기
안전한 보행환경	• 이면도로 보행자 안전관리 체계화 – 보행로 특성별 정비기준 마련 및 법제화 – 보행자 안전에 취약한 이면도로 대상 “보행자 특별안전지구” 지정 관리 – 이면도로상의 보차분리 확대 및 보행우선구역의 이면도로 정온화 – 생활권 이면도로 불법주차 관리 강화 – Home Zone 도입		
	• 교통약자를 위한 보행환경 개선 – 어린이, 노인 보행전용거리 운영		
편리한 ‘ 보행환경	• 보행공간 확장정책 지속 – 도로다이어트 및 보도 확장, 보행연속성 확보 (건물 진출입시설조정) – 보행전용거리 활성화 및 대중교통전용지구 확대 – 보행자 우선 공유도로 조성 – 지역별 불균형 해소 – Car Free Zone 도입 – Flexible Road Diet 기법	• 장애물 없는 보행환경 조성 – 유니버셜 디자인 적용으로 무장애 교통환경 조성 – 이동상인 정비방안 마련 – 보도 포장 및 상태 개선	
	• 대중교통 이용이 편리한 보행환경 조성 – 대중교통 보행동선체계 설계지침 마련 – 대중교통 접근성 개선(튜브형 버스정류장 등) – 대중교통 환승거리 최소화 (환승주차장 · 환승센터 건립 추진)		• 중앙버스전용차로 정류장 위치 조정
	• 횡단보도 복원 및 육교와 지하도 역할 축소 – 도심(4대문 내) 모든 교차로 횡단보도 설치 – 교차로 보행 저항 줄이기 사업 및 광폭 횡단보도 도입 – 연차적으로 육교와 지하도 규모 축소		• 서울시내 모든 교차로 횡단보도 설치
보행우선 문화 정착	• 보행공간에 대한 인식 제고 – 보행권 선언 및 시민 홍보 – 보행우선문화 정착 캠페인 – 운전자 · 시민 · 공무원 대상 교육 강화	• 보행우선문화 견인사업 실시 – 보행환경개선 아이디어 공모 – 교통약자 보행환경 우수지역 포상 – 보행우선문화를 뒷받침 할 제도 개선	

6) 지능형교통체계(ITS)부문

① 비전 및 정책방향

비전	정책방향
생활 속에 스며든 통합 ITS 서비스 구현	• 안전하고 편리한 교통환경 조성
	• 대중교통 · 보행 위주의 친환경 서비스
	• 예측 기반의 사용자 맞춤형 교통정보서비스
	• 유비쿼터스 교통 조성을 위한 교통인프라 확충

② 추진시책

정책방향	추진시책	
	단기	중 · 장기
안전하고 편리한 교통환경 조성	• FTMS 시스템 고도화 – 통합 연계 제어 – 본선부 통합 교통류 제어 – 통합교통정보 제공 – 안전정보제공 서비스 구축 • 무사고 교통운영관리 – 보행자 검지기반 보행사고 방지 – 교통약자 횡단 정보제공시스템 – 대중교통 및 화물차 운행관리 고도화로 인한 교통사고 예방	• C(cooperative)-ITS 안전 기반 서비스 구축 – V2X기반 안전 서비스 • 첨단 요금징수체계 – 주행거리 기반 요금제 구축 – 혼잡세 요금 첨단화 • 탄력적인 도로(Flexible Road) 운영 – 탄력적인 보차 혼용도로 운영 – 가변차로 운영 • 통행예약제 서비스
대중교통보행 위주의 친환경 서비스	• 대중교통 · 보행 통합정보서비스 – 대중교통 정보 연계서비스 – 보행용 전자지도 구축 – 보행 경로안내시스템 구축 – 다수단 기반의 실시간 경로안내시스템 구축 • 대중교통 서비스 고도화 – 탄력적인 배차 관리(1개 버스 다중노선 운영) – 이용자 위치기반 자동 택시 콜서비스 – 모바일 안전 탑승 서비스 • 복지교통 시스템 구축 – 대중교통 복합환승연계서비스 구축 – 음성안내시스템 구축	• 대중교통 서비스 고도화 – 대중교통 예약관리 서비스 – 탄력적인 노선운영 – 대중교통 혼잡도 정보제공 • 통합전자지불 시스템 구축 – 사람인지 기반 검지시스템 및 정산체계 구축 – 복합교통시설에 대해 노태그, 논스탑(No-Tag, Non-stop All Pass) 시설운영
예측기반의 사용자 맞춤형 교통정보서비스	• 교통예보시스템 구축 • 교통정보 수집체계 개선 • 개인 통행 맞춤형 정보제공 서비스 – 통합주차정보시스템 서비스	• 개인 통행 맞춤형 정보제공 서비스 – 종합교통정보 서비스 • 통행예약제 서비스
유비쿼터스 교통조성을 위한 교통인프라 확충	• C(cooperative)-ITS 안전 기반 인프라 구축 – V2I, V2C에 대비한 인프라 구축 (RSE, 통신망, 서비스 S/W개발)	• 시민생활지원 통합센터 구축 – 교통, 재난, 방법, 센터 등 도시의 통합센터 운영

7) 도로부문

① 비전 및 정책방향

비전	정책방향	
시민의 삶을 존중하는 도로	• 대중교통 중심의 도로	• 환경을 생각하는 도로
	• 시민중심의 도로공간	• 도로망의 효율적 활용

② 추진시책

정책방향	추진시책	
	단기	중 · 장기
대중교통 중심의 도로	• 대중교통중심의 공간 활용 – 서울시계 연결도로 BRT 확대 구축 – 서울시계 환승 체계 구축	
시민중심의 도로공간	• 친환경 도로공간 활용 – 보행환경 개선을 통한 보행권 확보 – 보행 · 자전거도로 · 친환경 교통수단 공존 • 차로축소를 통한 친환경 도로공간 조성 – Complete streets/교통정온화 사업 연계 – 도성 안 도로공간 재편 우선 추진	
환경을 생각하는 도로	• 생활 · 자연환경 복원을 위한 도로 지하화 추진 – 도로기능 회복 및 재난 안전성 향상 – 소음 · 매연 지역 단절 문제 해결 • 환경친화적인 도로설계 – 빗물순환이 가능한 도로로 정비	
도로망의 효율적 활용	• 주간선도로 정비 – 도시고속 · 간선도로망 확충 및 정비 – 통과교통 우회처리를 위한 광역도로 추진 • 불합리한 도로구조 개선 – 단절구간 연결 – 병목구간 · 차로 불균형 구간 정비 – 상습정체구간 – 교차로구조개선	

8) 교통운영 부문

① 비전 및 정책방향

비전	정책방향
안전하고 합리적인 맞춤형 교통운영	• 도로 기능별 교통관리 차별화
	• 녹색교통 중심의 도로교통운영
	• 맞춤형 신호운영 고도화

② 추진시책

정책방향	추진시책	
	단기	중 · 장기
도로 기능별 교통관리 차별화	• 도로기능 및 위계에 따른 교통관리 방안 – 도로위계재정립 – 도로기능에 따른 제한 속도 정비 – 도로위계에 따른 교통관리방안 • 도심가로 네트워크 재편 • 생활권역 종합교통개선 방안 수립 • 주기적인 교통운영 종합계획 수립 제도화 • 특수 상황에 대처할 수 있는 교통운영 매뉴얼 정립	
녹색교통 중심의 도로교통 운영	• 보행 환경 개선을 위한 도로정비 • 중앙버스전용차로 네트워크 조성 – 중앙버스전용차로 네트워크 구축 – 중앙버스전용차로 기능개선 – 중앙버스전용차로 정류장 추월차로 정비 • 친환경 교통수단과 연계한 신호 운영체계 확립 – 자전거 전용 신호운영 수립 – 대중교통 정시성에 따른 실시간 우선신호제어	
맞춤형 신호운영 고도화	• 보행자 맞춤형 교통신호 운영 – 보행자 위주의 신호제어체계 수립 – 보행자 검지 기반 신호제어 운영 • 지능화 교통신호시스템 운영 – 통행시간 기반 신호 최적화 개발	• 환경친화적인 교통신호운영방안 – 친환경 신호제어시스템 구축 – 신호정보제공 시스템(공회전 관리, 신호정보 제공) • 지능화 교통신호시스템 운영 – 자동 TOD 생성 적용 – 네트워크 기반 실시간 신호제어 – Clouding 교통신호 제어(신호등 직접 센터 원격 제어)

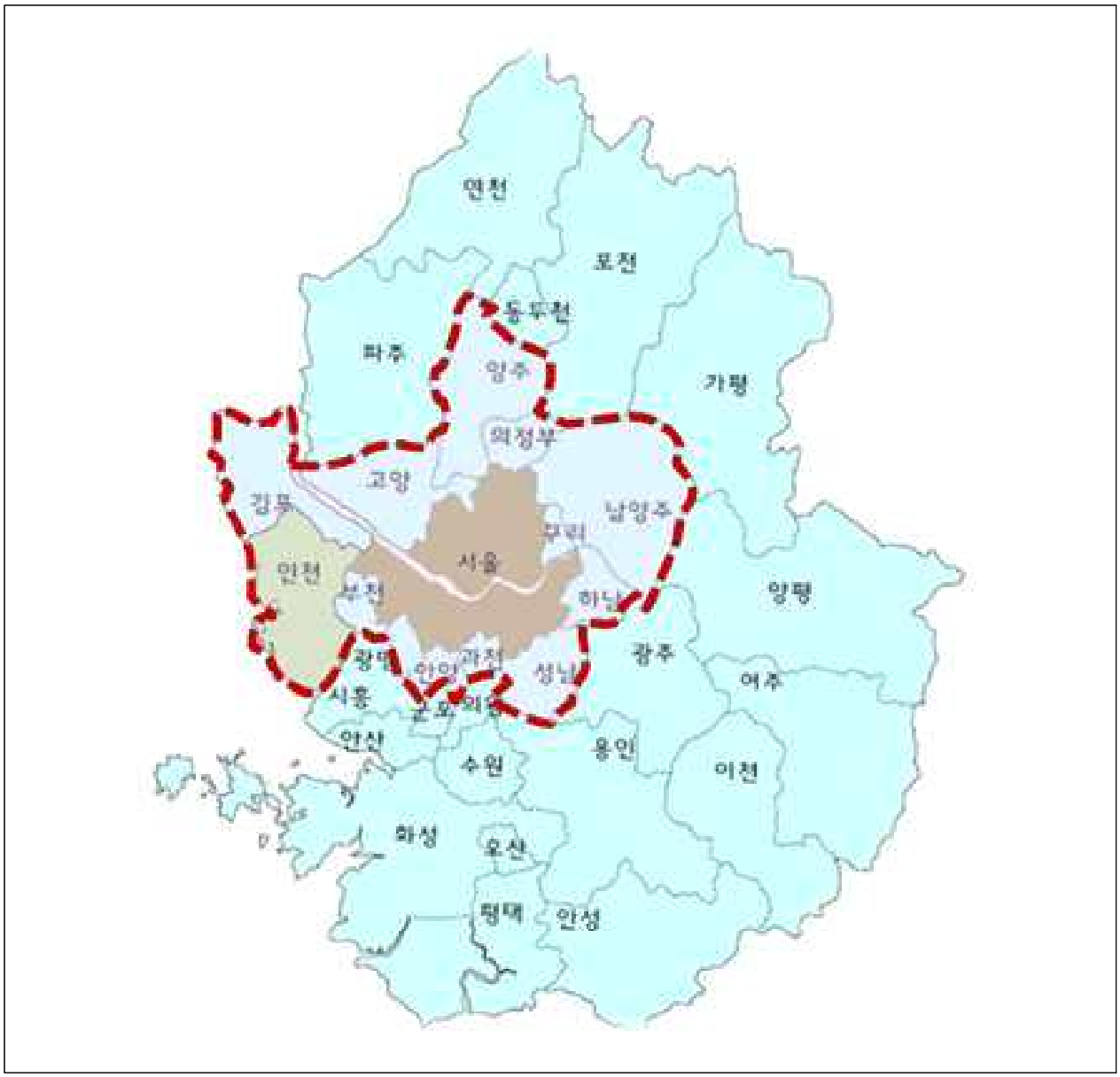
다. 서울특별시 도로건설 · 관리계획, 2019. 12, 서울특별시

1) 공간적범위

- 교통분석과 계획수립을 위한 직접영향권은 서울특별시 행정구역을 대상으로 함
- 간접영향권은 광역화가 가속화되면서 지역 간 연계성이 중요해짐에 따라 서울시와 인접한 수도권 지역을 포함

〈계획의 공간적범위〉

구 분	분 석 범 위
직접영향권	서울특별시
간접영향권	서울특별시와 인접한 수도권권역



2) 시간적범위

- 기준년도는 2017년으로 하고 목표년도는 2025년으로 하였음 다만, 도로가 도시 전반에 미치는 영향, 도로건설에 소요되는 기간 등을 감안하여 장기목표년도는 2030년으로 함

3) 내용적범위

- 이 계획은 도로법에서 제시한 사항을 기본으로 하여, 서울시의 현실적인 여건이 충분히 반영될 수 있도록 아래 와 같이 내용적 범위를 설정함

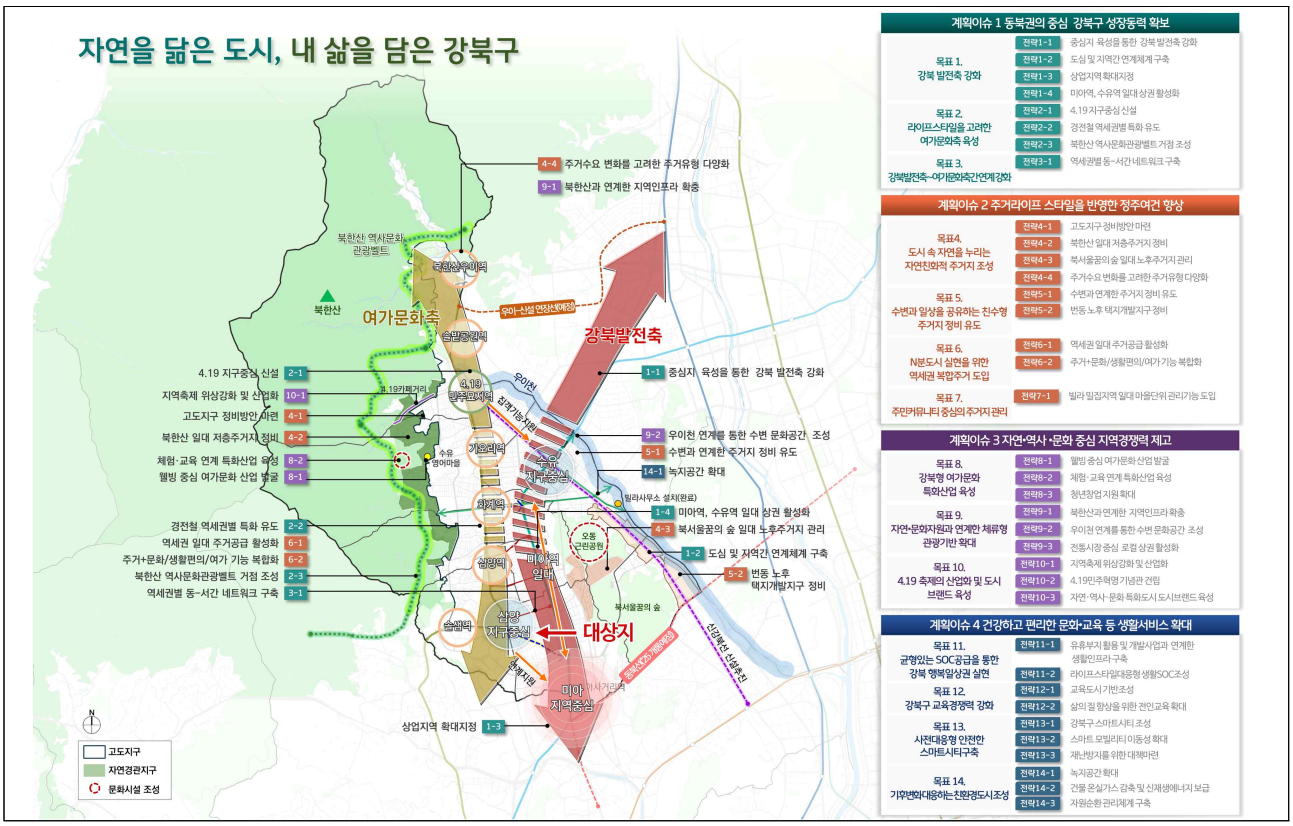
〈계획의 내용적범위〉

구 분	분 석 범 위
기존 도로정비기본계획 추진실적 및 문제점 진단	• 계획대비 추진실적 • 성과평가 및 추진상의 문제점 분석
도로 · 교통 현황 및 전망	• 도로교통 현황 및 문제점 진단 • 장래 여건변화와 도로교통수요 전망
상위계획 및 관련계획 검토	• 중앙정부 · 수도권 차원의 상위 관련계획 검토 • 2030 서울플랜을 비롯한 교통정비기본계획, ITS기본계획 등 도시계획 및 교통관련 계획 검토
도로건설 · 관리계획의 목표 및 추진전략	• 체계적이고 합리적인 도로건설 관리부분의 중장기 사업계획 마련 • 교통현황 및 장래여건 고려한 기본방향 및 정비목표 설정 • 기본방향과 정비목표를 고려한 효율적인 추진전략 수립
도로건설운영	• 시민생활 지원을 위한 도로부분 기능 강화 방안 • 도시공간의 효율적 이용을 위한 도로의 다기능 방안 • 미래 선제적 대응을 위한 도로부분의 기술선도 방안
도로건설계획의 주요 추진과제	• 기 수립된 도로계획 노선에 대한 재검토 • 최적 도로망 제시 및 단기/중장기 도로건설계획수립 • 도로건설사업의 효과분석 • 투자우선순위 결정 및 소요재원조달 방안수립
도로 관리운영	• 도로시설물의 효율적인 관리를 위한 방안수립 • 도로포장관리 및 신기술 도입
도로관리계획의 주요 추진과제	• 친환경 포장 기술 확대를 위한 방안수립 • 신기술을 이용한 도로 유지관리 방안수립 • 도로시설물의 통합적 관리방안 마련 • 노후시설물 관리를 위한 대책방안 강구

라. 2040 강북구 도시발전계획

자연을 닮은 도시, 내 삶을 담은 강북구	
동북권의 중심 강북구 성장동력 확보	목표 1. 강북 발전축 강화 목표 2. 라이프스타일을 고려한 여가문화축 육성 목표 3. 강북발전축~여가문화축간 연계 강화
주거라이프스타일을 반영한 정주여건 향상	목표 4. 도시 속 자연을 누리는 자연친화적 주거지 조성 목표 5. 수변과 일상을 공유하는 친수형 주거지 정비 유도 목표 6. N분도시 실현을 위한 역세권 복합주거 도입 목표 7. 주민커뮤니티 중심의 주거지 관리
자연 · 역사 · 문화 중심 지역경쟁력 제고	목표 8. 강북형 여가문화 특화산업 육성 목표 9. 자연 · 문화자원과 연계한 체류형 관광기반 확대 목표 10. 4.19축제의 산업화 및 도시 브랜드 육성
특성관리	목표 11. 균형있는 SOC 공급을 통한 강북 행복일상권 실현 목표 12. 강북구 교육경쟁력 강화 목표 13. 사전대응형 안전한 스마트시티 구축 목표 14. 기후변화 대응하는 친환경도시 조성

〈종합구상도〉



3 교통수요 예측 및 교통영향분석

1. 교통수요 예측방법

- 교통성검토는 사업시행으로 발생되는 유발교통량이 사업구간 및 주변지역 가로망에 미치는 교통상의 문제점을 분석·검토하고 이에 대한 개선방안을 강구하여 교통영향을 최소화하는데 그 목적이 있다.
- 전통적인 4단계 접근방법은 통행발생(Trip Generation), 통행배분(Trip Distribution), 수단분담(Modal Split), 노선배분(Trip Assignment)과정을 단계별로 수행하는 방법으로서 주로 대상사업의 영향범위가 광범위한 대규모 토목사업 및 도시지역의 장기교통계획 수립에 적용된다.
- 반면, 교통축 분석방법(Corridor Analysis)은 대상사업의 규모 및 영향범위가 한정적인 소규모 도로투자 사업에 타당성이 인정되는 방법으로 대상교통축을 중심으로 기존 교통량을 시계열적으로 분석하며 별도의 전환 및 유발교통량을 산출하여 장래 교통수요를 예측하는 미시적 분석방법이다.
- 일반적으로 교통수요예측을 사업미시행시와 사업시행시로 구분하여 통행발생, 통행배분, 수단분담, 노선배분의 4단계 접근방법을 사용하여 장래 교통수요를 예측한다.
- 본 검토서에서는 자연적 증가에 의한 교통량과 주변지역 개발에 따른 발생교통량을 예측하여 사업미시행시 주변가로 및 교차로의 교통량을 산정한 후, 본 사업의 시행으로 인해 발생되는 발생교통량을 예측하여 사업미시행시 교통량에 부하시켜 최종 사업시행시 교통수요를 예측하고 이에 따른 주변가로 및 교차로상의 교통영향을 분석하도록 한다.
- 본 검토서는 기타 예측을 위한 기초자료로서 수도권 교통 여건들을 분석한 상위계획인 『전국 여객 O/D 보완갱신, 국토교통부 한국교통연구원, 2023.12』 에서 제시한 교통지표를 활용하여 장래 교통량 및 교통여건을 예측하였음
- 본 대상지 일대는 주요 간선도로(솔샘로, 도봉로, 삼양로)에 인접하여 토지용의 효율성 제고가 요구되는 지역으로 대상지 주변으로 여러 개발사업이 진행 중인 반면, 대상지 자체는 매우 쇠락한 지역으로서 주변 개발사업과 연계하여 기반시설 확충 및 주거환경 개선이 시급한 지역이다.
- 최근 도심내 주택공급 기반 마련을 위해 「재개발활성화를 위한 6대 규제완화 방안(21.05.26)」을 발표하고 신속통합기획을 전면도입하여 신속하고 합리적인 정비계획을 수립하고 있다.
- 이에 따라 '24년 신속통합기획 주택재개발 2차 후보지 선정위원회(24.03.28)에서 강북구 미아동 345-1번지 일대가 후보지로 선정되었으며, '24년 8월부터 본 과업에 착수하여 전문가 자문 및 주민의견수렴을 거쳐 공공성과 사업성이 균형을 이루는 신속통합기획 가이드라인(25.04.25)을 마련하였다.
- 다만 현재 사업지 내부의 도로여건 및 주차장 규모 등을 고려하여 내부유발 발생량이 낮게 평가되어 본 과업에서는 기존 발생량의 제외를 배제하고 사업진행에 따른 발생량만을 고려하여 장래교통량에 반영하였다.

2. 도시교통지표 분석

가. 서울시 도시교통지표

1) 인구 및 세대추이

- 서울시 인구는 2019년 10,010,983인에서 2023년 9,638,799인으로 연평균 0.007%의 감소율을 보이고 있으며, 세대는 2019년 4,327,605세대에서 2024년 4,469,417세대로 연평균 3.2%의 증가율을 보이고 있다.
- 세대당 인구는 2019년 2.31인/세대에서 2023년 2.16인/세대로 핵가족화를 보이고 있다.

〈인구 및 세대수 추이〉

구 분	면적(㎢)	인구(인)	세대(세대)	인구밀도(인/㎢)	세대당인구 (인/세대)
2019년	605.24	10,010,983	4,327,605	16,540.52	2.31
2020년	605.23	9,911,088	4,417,954	16,860.64	2.24
2021년	605.24	9,736,027	4,426,007	16,728.21	2.20
2022년	605.21	9,667,669	4,446,296	16,604.33	2.17
2023년	605.2	9,638,799	4,469,417	16,540.52	2.16
증가율(%)	-0.007%	-3.718%	3.277%	0.000%	-6.773%

자료 : 서울 열린데이터 광장(http://data.seoul.go.kr/)

2) 학생수 추이

- 서울시의 학교수는 2019년 2,665개교에서 2023년 2,606개교로 연평균 2.2%의 감소율을 보이고 있으며, 학급(과)수는 2019년 50,048학급에서 2023년 46,938학급으로 연평균 6.2%의 감소율을 보이고 있다.
- 학생수는 2019년 1,925,619인에서 2023년 1,597,618인으로 연평균 17.0%의 감소율을 보이고 있으며, 학급당 학생수는 2019년 38.5 인/학급에서 2023년 34.0인/학급으로 연평균 11.5%의 감소율을 보이고 있다.

〈학생수 추이〉

구 분	학교(개교)	학급(과)	학생(인)	학급당학생 (인/학급)
2019년	2,665	50,048	1,925,619	38.5
2020년	2,627	49,842	1,887,283	37.9
2021년	2,622	49,036	1,884,450	38.4
2022년	2,630	48,869	1,854,918	38.0
2023년	2,606	46,938	1,597,618	34.0
증가율(%)	-2.214%	-6.214%	-17.034%	-11.536%

자료 : 서울 열린데이터 광장(http://data.seoul.go.kr/)

3) 자동차 등록대수 추이

• 서울시 자동차 등록대수 추이를 살펴보면, 2019년 3,124,157대에서 2023년 3,191,162대로 2.1%의 증가율을 보이고 있으며, 천인당 자동차 보유대수 추이는 2019년 312.1대/천인에서 2023년 331.1대/천인으로 6.1%의 증가율을 보이고 있다.

〈자동차 등록대수 추이〉

구 분	인구(인)	자동차 등록대수(대)						천인당 보유대수 (대/천인)
		계	승용차	승합차	화물차	특수차	이륜차	
2019년	10,010,983	3,124,157	2,670,803	114,310	330,840	8,204	449,549	312.1
2020년	9,911,088	3,157,361	2,711,984	106,504	329,943	8,930	459,002	318.6
2021년	9,736,027	3,176,743	2,740,044	100,403	326,425	9,871	433,020	326.3
2022년	9,667,669	3,193,351	2,763,730	96,085	322,706	10,830	420,357	330.3
2023년	9,638,799	3,191,162	2,776,116	91,067	312,590	11,389	423,237	331.1
증가율(%)	-3.7%	2.1%	3.9%	-20.3%	-5.5%	38.8%	-5.9%	6.1%

자료 : 서울 열린데이터 광장(http://data.seoul.go.kr/)

4) 사업체 및 종사자수 추이

• 총 사업체수는 2019년 기준 823,624개소, 종사자수는 5,226,997인으로 나타났다.

〈사업체 및 종사자수 추이〉

연별 및 대분류	사업체수(개소)	종사자수(인)
2019년	823,624	5,226,997
2020년	1,211,053	5,868,926
2021년	1,188,091	5,771,226
2022년	1,180,025	5,795,425
2023년	1,177,287	5,800,617
증가율(%)	42.9%	11.0%

자료 : 서울 열린데이터 광장(http://data.seoul.go.kr/)

나. 장래 교통수요예측

1) 장래 목적통행량 예측

- 『전국 여객 O/D 보완갱신, 국토교통부 한국교통연구원, 2023.12』 에서 제시한 장래 목적통행량의 연평균증가율은 '25년~'36년 -0.09%, '36년~'38년 -0.49%로 예측되었으며 인구감소에 따라 전반적으로 동일하게 감소 하는것으로 나타났다.

〈장래 수도권 목적통행량 예측(단위 : 통행/일)〉

구분		분석년도					연평균증가율	
통행목적		2025년	2035년	2036년1)	2038년1)	2040년	25-36	36-38
출근	통행량	13,165,227	13,050,199	12,961,404	12,783,813	12,606,223	-0.14%	-0.69%
	비율	17.1	17.0	17.0	16.9	16.9		
등교	통행량	3,282,533	2,638,610	2,595,803	2,510,188	2,424,574	-2.11%	-1.66%
	비율	4.3	3.4	3.4	3.3	3.2		
업무	통행량	6,242,079	6,229,599	6,193,043	6,119,932	6,046,821	-0.07%	-0.59%
	비율	8.1	8.1	8.1	8.1	8.1		
귀가	통행량	26,766,508	26,849,915	26,762,689	26,588,237	26,413,785	0.00%	-0.33%
	비율	34.8	35.1	35.1	35.2	35.3		
기타	통행량	27,495,023	27,819,578	27,705,769	27,478,150	27,250,531	0.07%	-0.41%
	비율	35.7	36.3	36.4	36.4	36.5		
합계		76,951,370	76,587,901	76,218,708	75,480,321	74,741,934	-0.09%	-0.49%

자료 : 전국 여객 O/D 보완갱신, 국토교통부 한국교통연구원, 2023.12
주 : 1) 목표연도에 맞게 보정한 수치임.

2) 장래 수단통행량 전망

- 『전국 여객 O/D 보완갱신, 국토교통부 한국교통연구원, 2023.12』 에서 제시한 장래 총 수단통행량의 연평균 증가율은 25년~36년 -0.09%, 36년~38년 -0.49%로 예측되었다.

〈장래 수단통행량 예측(단위 : 통행/일)〉

구분		분석년도					연평균증가율	
주수단		2025년	2035년	2036년1)	2038년1)	2040년	25-36	36-38
도보/자전거	통행량	24,479,736	23,799,134	23,675,703	23,428,841	23,181,979	-0.30%	-0.52%
	비율	31.8	31.1	31.1	31.0	31.0		
승용차	통행량	28,612,725	28,715,488	28,598,532	28,364,621	28,130,709	0.00%	-0.41%
	비율	37.2	37.5	37.5	37.6	37.6		
택시	통행량	1,702,246	1,658,857	1,650,592	1,634,061	1,617,530	-0.28%	-0.50%
	비율	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2		
버스	통행량	8,627,126	8,369,033	8,327,082	8,243,179	8,159,277	-0.32%	-0.51%
	비율	11.2	10.9	10.9	10.9	10.9		
철도/지하철	통행량	7,001,687	7,319,643	7,273,889	7,182,381	7,090,873	0.35%	-0.63%
	비율	9.1	9.6	9.5	9.5	9.5		
버스+지하철	통행량	2,800,546	3,009,626	2,995,815	2,968,192	2,940,570	0.61%	-0.46%
	비율	3.6	3.9	3.9	3.9	3.9		
기타	통행량	3,727,305	3,716,121	3,697,096	3,659,047	3,620,998	-0.07%	-0.52%
	비율	4.8	4.9	4.9	4.8	4.8		
합계	통행량	76,951,371	76,587,902	76,218,709	75,480,322	74,741,935	-0.09%	-0.49%
	비율	100	100	100.0	100.0	100		

자료 : 전국 여객 O/D 보완갱신, 국토교통부 한국교통연구원, 2023.12
주 : 1) 목표연도에 맞게 보정한 수치임.

3) 장래 1인당 목적통행 및 수단통행 예측

- 사회전반적인 인구수 감소로 장래 1인당 목적통행 및 수단통행회수 또한 꾸준히 감소하는 것으로 나타났다.

〈1인당 통행량 예측〉

구 분	2025년	2035년	2036년[1)]	2038년[1)]	2040년	연평균증가율	
						25~36	36~38
인구(천인)	25,866	26,104	26,077	26,024	25,970	0.07%	-0.10%
목적통행(통행/일)	76,951,370	76,587,901	76,218,708	75,480,321	74,741,934	-0.09%	-0.49%
수단통행(통행/일)	76,951,371	76,587,902	76,218,709	75,480,322	74,741,935	-0.09%	-0.49%
1인당 목적통행(통행/인)	2.98	2.93	2.92	2.90	2.88	-0.16%	-0.38%
1인당 수단통행(통행/인)	2.98	2.93	2.92	2.90	2.88	-0.16%	-0.38%

자료 : 전국 여객 O/D 보완갱신, 국토교통부 한국교통연구원, 2023.12
주 : 1) 목표연도에 맞게 보정한 수치임.

4) 교통권역별 발생도착량 예측

- 현재 통행 발생·도착량과 해당죤의 사회·경제적 특성 현황을 나타내는 지표와의 관계식을 구하고 이로부터 장래 통행 발생·도착량을 구하는 방법으로서 모형식은 현재의 통행 발생·도착을 현재의 요인으로 설명하고, 여기에 장래의 지표를 대입함으로써 장래의 통행·도착량을 구한다.
- 『전국 여객 O/D 보완갱신, 국토교통부 한국교통연구원, 2023.12』 에서 제시한 장래 지역별 발생도착량 예측결과는 다음과 같다.

〈장래 존별 통행량 예측〉

년도	지역구분	서울시	인천시	경기도	합계
2025년	서울시	27,643,843	403,098	3,296,469	31,343,410
	인천시	402,070	6,967,564	802,404	8,172,038
	경기도	3,328,958	827,488	33,279,477	37,435,923
	합계	31,374,871	8,198,150	37,378,350	76,951,371
2035년	서울시	26,301,028	418,717	3,436,433	30,156,178
	인천시	411,550	6,863,539	830,894	8,105,983
	경기도	3,546,182	878,062	33,901,496	38,325,740
	합계	30,258,760	8,160,318	38,168,823	76,587,901
2036년[1)]	서울시	26,103,572	417,156	3,425,032	29,945,760
	인천시	409,131	6,827,996	827,104	8,064,231
	경기도	3,538,382	875,896	33,794,438	38,208,717
	합계	30,051,085	8,121,048	38,046,575	76,218,707
2038년[1)]	서울시	25,708,659	414,033	3,402,231	29,524,923
	인천시	404,293	6,756,909	819,524	7,980,726
	경기도	3,522,782	871,565	33,580,323	37,974,670
	합계	29,635,734	8,042,507	37,802,078	75,480,320
2040년	서울시	25,313,747	410,911	3,379,429	29,104,087
	인천시	399,455	6,685,823	811,944	7,897,222
	경기도	3,507,182	867,233	33,366,208	37,740,623
	합계	29,220,384	7,963,967	37,557,581	74,741,932

자료 : 전국 여객 O/D 보완갱신, 국토교통부 한국교통연구원, 2023.12
주 : 1) 목표연도에 맞게 보정한 수치임.

3. 사업미시행시 교통수요예측

- 사업미시행시 교통수요란 본 사업시행과는 무관하게 인구 및 자동차 보유대수의 증가, 소득수준의 향상에 따른 개인통행량의 증가로 인한 자연적인 교통량의 증가 및 사업대상지 주변지역 개발에 의한 유발교통량이다.
- 이에 따라 사업미시행시 교통량은 자연증가분을 포함한 통과교통량과 인접지역 개발에 의한 발생교통량으로 나누어 추정할 수 있다.
- 본 검토에서 사업미시행시 주변가로의 장래 교통량은「전국 여객 O/D 보완갱신, 국토교통부 한국교통연구원, 2023.12」 에서 제시한 수단통행 증가율을 적용하여 장래 교차로 및 가로 교통량을 예측하였다.

가. 주변개발계획에 따른 발생교통량 예측

- 본 사업의 시행과 무관하게 주변가로의 교통량에 영향을 미치는 요인으로 주변지역 개발에 따른 발생교통량이 있다.
- 본 사업대상지 주변가로에 영향을 미칠 것으로 판단되어지는 주변지역 개발계획은 다음과 같은 것으로 파악되어 사업미시행시 교통량에 반영하였다.

〈인접지역 주요 개발계획 발생교통량 예측결과〉

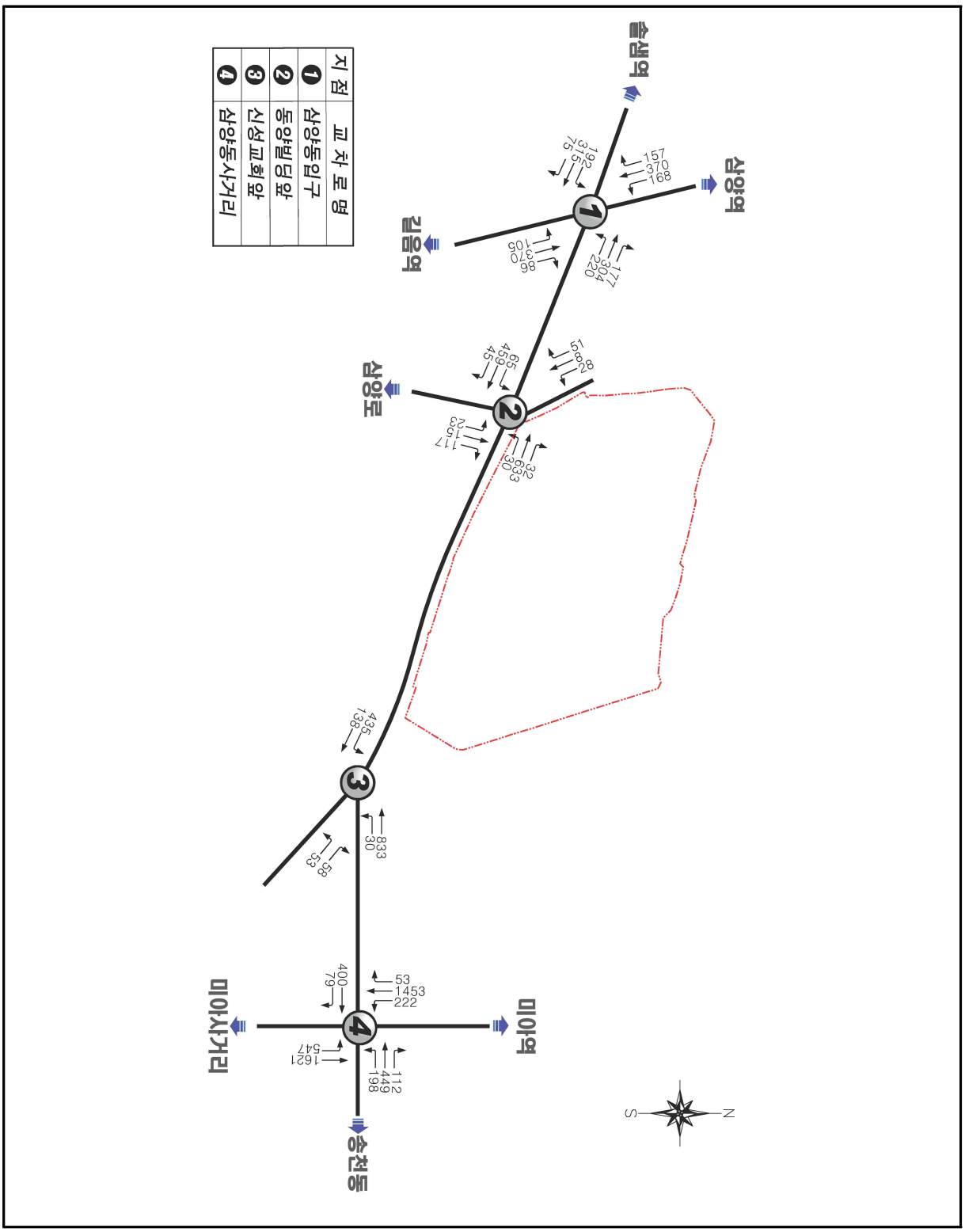
구 분	주변가로 첨두시(pcu/시)			1일(pcu/일)		
	유입	유출	계	유입	유출	계
삼양사거리 특별계획구역 주거복합신축공사 교통영향평가1)	70	47	117	876	876	1,752
미아재정비 촉진3구역 주택재개발정비사업2)	41	29	70	473	473	946
미아재정비 촉진4구역 주택재건축정비사업3)	11	2	13	140	140	280
미아3구역 주택재개발정비사업4)	32	23	55	330	330	660
미아역 일대 지구단위계획구역 지정 및 결정(안)5)	-93	24	-69	944	944	1,888
미아9-2구역 주택재건축정비사업6)	218	100	318	2,373	2,373	4,746
미아균형발전촉진지구(강북구) 제1종지구단위계획 재정비7)	511	624	1,135	7,769	7,769	15,538
미아균형발전촉진지구(성북구) 실시계획(지구단위계획재정비)8)	1,708	1,695	3,403	23,531	23,531	47,062

자료 : 1) 삼양사거리 특별계획구역 주거복합신축공사 교통영향평가, 2020.9, ㈜세일종합기술공사
2) 미아재정비 촉진3구역 주택재개발정비사업 교통영향평가(사전검토), 2016, ㈜어반이엔씨
3) 미아재정비 촉진4구역 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2019, ㈜파이카이엔씨
4) 미아3구역 주택재개발정비사업 교통영향분석 · 개선대책(변경신고), 2017, 보광토탈이엔지㈜
5) 미아역 일대 지구단위계획구역 지정 및 결정(안) 교통영향분석 · 개선대책, 2014, ㈜지음엔지니어링
6) 미아9-2구역 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2017, ㈜신한이엔씨
7) 미아균형발전촉진지구(강북구) 제1종지구단위계획 재정비 교통영향분석 · 개선대책, 2011, ㈜동림피엔디
8) 미아균형발전촉진지구(성북구)실시계획(지구단위계획재정비)(안) 교통영향분석 · 개선대책, 2011, ㈜동림피엔디
주 : 인접지역 개발계획의 장래 발생교통량을 본 사업 장래 목표연도(2025년) 및 주변가로 첨두시(평일 17~18시, 일요일 16~17시)에 맞게 보정하였음

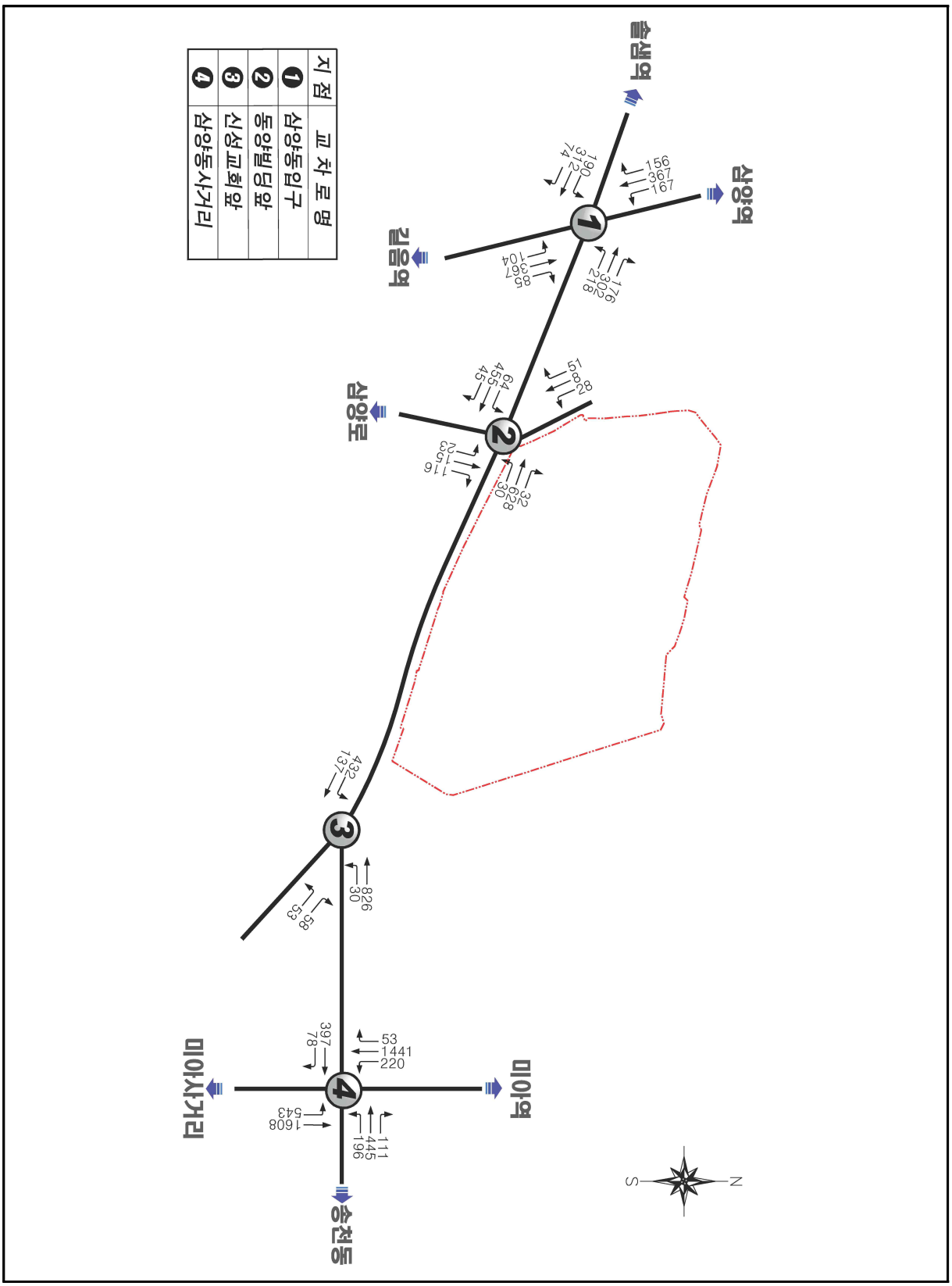
나. 사업미시행시 교통수요 예측 결과

• 사업미시행시의 목표년도별 가로 및 교차로 교통량을 산출한 결과는 다음과 같다.

〈사업미시행시 장래 가로 및 교차로 교통량(2036년, 첨두시 08:00~09:00시, 대/시)〉



〈사업미시행시 장래 가로 및 교차로 교통량(2038년, 첨두시 08:00~09:00시, 대/시)〉



다. 사업미시행시 가로 및 교차로 분석

1) 가로구간 서비스수준 분석

• 본 분석의 공간적 범위에 속하는 가로구간의 사업시행시 서비스수준은 다음과 같다.

〈사업미시행시 가로구간 서비스수준 분석결과(평일, 첨두시 08:00~09:00시)〉

구 간					분석 교통량 (pcph)	평균통행속도 km/h	서비스 수 준
2036년	솔샘로	① 삼양동입구	⇒	② 동양빌딩앞	230	24.4	D
			⇐		152	13.1	E
		② 동양빌딩앞	⇒	③ 신성교회앞	265	22.8	D
			⇐		326	24.8	D
		③ 신성교회앞	⇒	④ 삼양동사거리	200	15.3	E
			⇐		416	12.1	E
2038년	솔샘로	① 삼양동입구	⇒	② 동양빌딩앞	228	24.5	D
			⇐		150	13.2	E
		② 동양빌딩앞	⇒	③ 신성교회앞	263	22.9	D
			⇐		324	24.9	D
		③ 신성교회앞	⇒	④ 삼양동사거리	197	15.4	E
			⇐		413	12.2	E

2) 교차로 서비스수준 분석결과

• 주변 교차로에 대하여 서비스수준을 분석한 결과, 분석대상 교차로 서비스수준은 다음과 같이 분석되었다.

〈사업미시행시 교차로 서비스수준 분석결과(평일, 첨두시 08:00~09:00시)〉

구 분		교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	서비스 수 준
2036년	① 삼양동입구	2539	63.1	D
	② 동양빌딩앞	1506	21.5	B
	③ 신성교회앞	1570	54.3	D
	④ 삼양동사거리	5134	90.3	E
2038년	① 삼양동입구	2519	62.4	D
	② 동양빌딩앞	1494	21.2	B
	③ 신성교회앞	1558	53.2	D
	④ 삼양동사거리	5093	89.1	E

4. 사업시행시 교통수요 예측

가. 분석의 전제

- 본 사업시행에 따라 발생되는 교통량이 사업지구 내부 및 주변 가로, 교차로에 직접적으로 미치는 영향을 예측하기 위한 과정으로 본 과업에서는 통행발생, 통행분포, 수단분담, 노선배정의 4단계 추정 기법을 이용하였으며, 사업시행시 교통수요예측은 미시행시 교통량에 사업지구 개발로 인한 발생 교통량을 가로망에 추가 배정함으로서 사업지구 및 주변지역의 장래 교통량을 예측하였다.
- 본 과업은 사업지구의 특성상 활동인구에 의한 여객 통행량이 지배적일 것으로 판단되며, 화물량에 의한 차량통행은 극히 미약할 것으로 예상되어 사업지구 내에서의 화물차량에 의한 유발교통량 예측은 제외하였다.



나. 통행발생

- 통행발생은 일반적으로 4단계 교통수요 예측기법 중 첫 번째 단계로 본 사업의 시행으로 인해 발생되는 장래 활동인구를 예측하여 이를 통행량으로 환산하는 단계이며, 사업시행으로 인한 통행발생량을 예측하기 위해서는 먼저 각 용도별 활동인구를 예측하여야 한다.
- 따라서, 본 과업에서는 사업시행으로 인한 장래 활동인구 예측을 위해 시설별의 상주/상근인구와 방문/이용인구에 대해 유사시설 현장조사 및 문헌조사를 통해 원단위를 도출하였으며, 이를 토대로 활동인구를 예측하였다.

1) 시설별 면적

- 본 사업지는 정비구역면적 45,479.5㎡의 주택재개발정비계획이 계획되어 있다.

〈시설별 용도구분〉

구분		총 세대수	주택재개발 정비계획			재개발 임대주택공급계획		
			소계	60㎡ 이하	60~85㎡	소계	60㎡ 이하	60~85㎡
주택 공급계획	세대수	1205세대	1040세대	706세대	334세대	165세대	142세대	23세대
	비율(%)	100.0%	86.3%	58.6%	27.7%	13.7%	11.8%	1.9%

2) 활동인구 예측

- 본 과업의 용도별 장래 활동인구를 합리적으로 추정하고자 본 과업과 유사한 시설에 대한 현장조사 및 문헌조사를 통하여 원단위를 예측하였다.
- 또한, 상주/상근인구에 대한 문헌조사 원단위의 경우 면적당 수용할 수 있는 상주/상근인구가 한정적이므로, 목표연도별 변화가 없다고 가정하여 조사값을 그대로 적용하였다.
- 활동인구는 상근인구와 이용인구의 합을 말하며 어떤 시설에 대하여 직접적으로 유발되는 총 인구로서 유사시설 조사를 통해 추정한 발생원단위를 적용한다.

〈용도별 활동인구 원단위〉

구 분			세대수(세대), 연면적(㎡)	원단위(인/세대, 인/1,000㎡)	
				상주/상근인구	방문/이용인구
공동 주택	주거1	45㎡이하	155	2.90	0.87
	주거2	45~60㎡이하	863	3.26	0.97
	주거3	60~85㎡이하	187	3.79	1.02
	합계		1,205		
근린생활시설			1,000	34.74	258.15

• 활동인구는 상근인구와 이용인구의 합을 말하며 어떤 시설에 대하여 직접적으로 유발되는 총인구로서 기존 세대수에서 계획세대수를 제외한 차이값이 순수 유발세대로 판단하였으며, 근린생활시설의 경우 계획면적을 적용하여 앞에서 언급한 장래 활동인구 원단위를 바탕으로 활동인구를 예측하였다.

〈사업지 1일 총 활동인구〉

구 분			세대수(세대),연면적(㎡)			활동인구(인/일)		
			기존	계획	차이	상주/상근인구	방문/이용인구	계
2024년	공동주택	주거1	149	155	6	17	5	23
		주거2	339	863	524	1,708	508	2,217
		주거3	9	187	178	675	182	856
		소계	497	1,205	708	2,400	695	3,095
	근린생활시설		–	1,000	1,000	35	258	293
	합계					2,435	953	3,388

3) 사업지 목표년도별 총 통행량 예측

• 장래 목표연도에 따른 활동인구는 「전국 여객 O/D 전수화 및 장래수요예측, 2023. 12, 한국교통연구원」에서 제시한 목적통행 증가율을 적용하여 예측하였다.

• 본 사업의 시행으로 인해 유발된 활동인구를 통행량으로 전환하기 위해, 본 분석에서는 시설의 통행 특성을 고려하여 2.0통행/인을 적용하였다.

〈장래 사업지 1일 총 통행량 예측〉

구 분		2036년			2038년		
		활동인구(인/일)			활동인구(인/일)		
		상주/상근인구	방문/이용인구	계	상주/상근인구	방문/이용인구	계
공동주택	주거1	44	10	54	44	10	54
	주거2	4,322	1,020	5,342	4,322	1,012	5,334
	주거3	1,707	364	2,071	1,707	361	2,068
	소계	6,073	1,395	7,468	6,073	1,384	7,456
근린생활시설		70	516	586	70	512	582
총계		6,143	1,911	8,054	6,143	1,895	8,038

〈장래 공동주택 통행목적별 분포비〉

구 분	목표년도	통 근	통 학	기 타	합 계
목적별 구성비(%)	2036년	53.7	13.5	32.8	100
	2038년	55.2	11.0	33.8	100

다. 통행분포(Trip distribution)

1) 시간대별 유출입 분포

• 본 사업지의 시간대별 유출입 분포는 유사시설의 현장 조사치 및 관련 문헌자료의 조사치를 근거로 본 사업지의 각 시설 용도별로 적합하도록 종합적으로 검토하여 사업지 유출입 분포를 도출하였으며, 활동인구의 시간대별 유출입 분포비는 다음표와 같으며 활동인구의 시간대별 유출입 분포비에 따른 본 사업지의 활동인구를 적용하였다.

〈활동인구의 시간대별 유출입 분포비 (단위 : %)〉

시간대	공동주택								근린생활시설			
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구	
	통 근		통 학		기 타							
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출
07이전	0.0	9.9	0.0	9.1	0.0	1.0	0.2	0.1	9.6	0	0	0
07~08	0.0	40.3	0.0	34.4	0.2	3.3	0.5	0.2	30.8	0	1.2	0.4
08~09	0.0	35.4	0.0	46.0	2.6	7.4	2.1	1.4	41.3	0	3.1	2
09~10	0.0	9.2	0.0	8.0	2.6	6.4	5.3	3.7	13.2	0	4.3	3.6
10~11	0.0	3.9	0.0	2.2	4.0	8.7	7.6	5.1	5.1	0	7.4	5.5
11~12	0.0	1.3	0.0	0.3	5.8	6.9	8.8	7.0	0	0	8.2	7.9
12~13	0.1	0.0	0.3	0.0	7.3	7.7	7.8	8.2	0	0	9	8.8
13~14	0.2	0.0	3.3	0.0	9.6	9.1	10.1	8.3	0	0	9.8	8.6
14~15	0.7	0.0	4.8	0.0	11.1	9.3	11.6	10.3	0	0	10.6	9.8
15~16	1.0	0.0	8.5	0.0	11.3	9.8	10.5	10.4	0	0	9.6	9.8
16~17	3.2	0.0	12.2	0.0	10.7	8.9	9.4	10.3	0	1.4	9.7	10.2
17~18	7.9	0.0	18.0	0.0	9.8	7.1	8.7	9.9	0	8.6	9	9.5
18~19	23.1	0.0	17.9	0.0	9.7	6.3	7.5	8.6	0	18.2	8.3	10
19~20	28.2	0.0	15.0	0.0	7.5	4.6	6.2	7.6	0	24.9	5.6	7.5
20~21	22.9	0.0	11.4	0.0	4.7	3.0	3.1	5.8	0	29.4	2.7	4.5
21이후	12.7	0.0	8.6	0.0	3.1	0.5	0.6	3.1	0	17.5	1.5	1.9
합 계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

자료 : 본사 현장조사 및 문헌조사 자료

2) 활동인구의 시간대별 유출입 통행량 예측

- 본 사업지의 시간대별 유출입 통행량 예측결과는 다음과 같다.

〈활동인구의 시간대별 유출입 통행량 예측 2036년(단위 : 통행/시, 통행/일)〉

시간대	공동주택								근린생활시설			
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구	
	통 근		통 학		기 타							
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출
07이전	0	161	0	37	0	10	1	1	7	0	0	0
07~08	0	657	0	141	2	33	3	1	22	0	6	2
08~09	0	577	0	189	26	74	15	10	29	0	16	10
09~10	0	150	0	33	26	64	37	26	9	0	22	19
10~11	0	64	0	9	40	87	53	36	4	0	38	28
11~12	0	21	0	1	58	69	61	49	0	0	42	41
12~13	2	0	1	0	73	77	54	57	0	0	47	45
13~14	3	0	14	0	96	91	70	58	0	0	52	44
14~15	11	0	20	0	111	93	81	72	0	0	55	51
15~16	16	0	35	0	113	98	73	73	0	0	50	52
16~17	52	0	50	0	107	89	66	72	0	1	50	54
17~18	129	0	74	0	98	71	61	69	0	6	47	49
18~19	377	0	73	0	97	63	52	60	0	13	43	52
19~20	460	0	61	0	75	46	43	53	0	17	29	39
20~21	373	0	47	0	47	30	22	40	0	22	14	23
21이후	207	0	35	0	31	5	4	22	0	12	8	10
합 계	1,631	1,631	410	410	996	996	698	698	71	71	519	519

〈활동인구의 시간대별 유출입 통행량 예측 2038년(단위 : 통행/시, 통행/일)〉

시간대	공동주택								근린생활시설			
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구	
	통 근		통 학		기 타							
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출
07이전	0	166	0	30	0	10	1	1	7	0	0	0
07~08	0	675	0	115	2	34	3	1	22	0	6	2
08~09	0	593	0	154	27	76	15	10	29	0	16	10
09~10	0	154	0	27	27	66	37	26	9	0	22	18
10~11	0	65	0	7	41	89	53	35	4	0	38	28
11~12	0	22	0	1	60	71	61	48	0	0	42	40
12~13	2	0	1	0	75	79	54	57	0	0	46	45
13~14	3	0	11	0	99	93	70	57	0	0	50	44
14~15	12	0	16	0	114	95	80	71	0	0	54	50
15~16	17	0	28	0	116	101	73	72	0	0	49	51
16~17	54	0	41	0	110	91	65	71	0	1	50	53
17~18	132	0	60	0	101	73	60	68	0	6	46	49
18~19	387	0	60	0	100	65	52	59	0	13	42	51
19~20	473	0	50	0	77	47	43	53	0	17	29	38
20~21	384	0	38	0	48	31	21	40	0	22	14	23
21이후	213	0	29	0	32	5	4	21	0	12	8	10
합 계	1,676	1,676	334	334	1,026	1,026	692	692	71	71	512	512

- 상기의 시간대별 분포비를 바탕으로 지엽적인 존간 이동분포 산정을 위해 본 검토서에서는 장래 교통지구별 통행량 분포예측을 이용하여 장래 각 방향별 분포비를 산정하였으며, 주변 교차로 신호운영 및 접근 편의도를 고려하여 배분하였다.

라. 수단분담(Modal spilt)

1) 수단분담율 산정

- 교통수단 선택과정은 장래 사람통행량을 교통수단별로 전환하는 단계로서 이 단계에서는 통행량의 차량 교통량화를 위한 변수로서 각 교통수단별 분담율이 필요하다.
- 본 검토에서는유사시설 현장조사 자료 및 문헌자료를 토대로 교통수단별 분담율을 구하였음

〈수단분담율 조사결과〉

(단위 : %)

구 분			승용차	택 시	버 스	지하철	도보 /기타	합 계
공동주택	상주 인구	통근	36.0	3.6	25.1	27.0	8.3	100.0
		통학	12.4	2.9	31.2	25.6	27.9	100.0
		기타	29.6	7.2	22.3	21.8	19.1	100.0
	방문인구		36.0	8.9	23.1	22.5	9.5	100.0
근린생활시설	상근인구		27.8	7.4	25.8	22.6	16.4	100
	이용인구		17.1	4.2	18.7	13	47	100

자료 : 본사 현장조사 및 문헌조사 자료

〈장래 교통수단별 유출입 통행발생량 2036년(단위 : 통행/시, 통행/일)〉

구분	승용차		택시		버스		지하철		도보/기타		합계	
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	유입	유출	유입	유출
07이전	2	66	1	8	2	55	2	55	1	26	8	209
07~08	9	265	2	30	8	217	7	221	7	101	33	834
08~09	24	258	6	33	20	224	18	224	19	120	86	859
09~10	27	89	7	14	21	72	19	71	20	45	94	291
10~11	38	67	9	13	29	52	26	50	31	41	135	223
11~12	46	53	11	12	35	40	32	37	37	39	161	181
12~13	50	51	12	13	38	39	35	35	42	41	177	179
13~14	65	55	16	14	52	42	48	39	53	43	235	193
14~15	78	62	18	15	63	47	58	43	61	48	278	215
15~16	78	64	18	16	66	48	61	44	63	50	287	222
16~17	89	62	19	15	77	47	71	43	68	49	324	215
17~18	114	56	21	14	100	42	95	39	78	44	408	195
18~19	199	53	29	13	159	41	159	37	95	44	642	188
19~20	216	44	29	11	167	34	170	31	87	35	668	155
20~21	164	33	21	8	126	26	130	24	62	24	503	115
21이후	91	14	11	4	72	11	74	10	37	10	285	49
합 계	1,292	1,292	231	231	1,036	1,036	1,003	1,003	762	762	4,324	4,324

〈장래 교통수단별 유출입 통행발생량 2038년(단위 : 통행/시, 통행/일)〉

구분	승용차		택시		버스		지하철		도보/기타		합계	
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	유입	유출	유입	유출
07이전	2	67	1	8	2	54	2	55	1	24	8	207
07~08	9	268	2	30	8	214	7	220	7	96	34	828
08~09	24	260	6	33	20	218	18	220	19	112	86	843
09~10	27	91	7	14	21	71	19	71	20	44	94	290
10~11	39	68	10	13	29	52	27	51	31	41	136	225
11~12	47	53	11	12	35	40	32	38	37	39	162	182
12~13	50	52	12	13	39	39	35	36	41	42	178	181
13~14	65	56	16	14	52	42	47	39	52	44	233	195
14~15	78	62	18	15	62	47	57	43	60	48	276	217
15~16	78	64	18	16	65	49	60	45	61	50	283	224
16~17	89	62	19	15	75	47	70	43	66	49	319	217
17~18	114	56	21	14	97	43	93	39	74	44	399	196
18~19	202	53	29	13	158	41	159	37	92	44	640	188
19~20	220	44	29	11	167	34	171	31	86	35	672	155
20~21	167	34	21	8	127	26	131	24	60	24	506	116
21이후	92	14	11	4	72	11	74	10	36	10	286	49
합 계	1,305	1,305	232	232	1,028	1,028	1,000	1,000	746	746	4,311	4,311

2) 교통수단별 평균재차인원

- 본 사업시행으로 인한 발생교통량은 교통수단별로 추정된 활동인구를 재차인원으로 나누어 차량대수로 환산하여 예측하며, 교통량 중 대중교통수단인 버스는 이미 노선과 배차간격이 고정되어 운영되므로 예측시 제외하였으며, 택시의 경우 유출입이 동시간내에 일어나므로 귀로교통량으로 환산하여 예측하였다.
- 따라서 본 사업지의 유출입 차종별 평균재차인원은 승용차와 택시에 한해 적용하였으며, 유사시설 현장조사 및 문헌자료를 통해 산정한 차종별 평균재차인원을 적용하였다.

〈교통수단별 평균재차인원(단위 : 인/대)〉

구 분	승용차	택시
공동주택	1.49	1.60
근린생활시설	1.58	1.56

자료 : 본사 현장조사 및 문헌조사 자료

3) 교통수단별 발생교통량 예측

〈장래 시간대별 발생교통량 예측결과 2036년(단위 : pcph)〉

시간대	승용차		택시		합계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	합계
07이전	2	44	0	5	2	49	51
07~08	6	179	1	19	7	198	205
08~09	16	174	4	21	20	195	215
09~10	18	60	4	9	22	69	91
10~11	26	45	6	8	32	53	85
11~12	31	35	7	7	38	42	80
12~13	33	34	8	8	41	42	83
13~14	44	37	10	8	54	45	99
14~15	52	41	12	10	64	51	115
15~16	52	43	11	10	63	53	116
16~17	59	41	12	9	71	50	121
17~18	76	37	13	9	89	46	135
18~19	134	35	19	8	153	43	196
19~20	145	29	18	7	163	36	199
20~21	110	22	13	5	123	27	150
21이후	61	9	7	2	68	11	79
합계	865	865	145	145	1,010	1,010	2,020

〈장래 시간대별 발생교통량 예측결과 2038년(단위 : pcph)〉

시간대	승용차		택시		합계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	합계
07이전	2	45	0	5	2	50	52
07~08	6	180	1	19	7	199	206
08~09	16	175	4	21	20	196	216
09~10	18	61	4	9	22	70	92
10~11	26	46	6	8	32	54	86
11~12	31	35	7	7	38	42	80
12~13	33	34	8	8	41	42	83
13~14	44	37	10	9	54	46	100
14~15	52	42	12	10	64	52	116
15~16	52	43	11	10	63	53	116
16~17	59	41	12	10	71	51	122
17~18	76	37	13	9	89	46	135
18~19	135	35	20	8	155	43	198
19~20	147	29	19	7	166	36	202
20~21	112	22	13	5	125	27	152
21이후	62	9	7	2	69	11	80
합계	871	871	147	147	1,018	1,018	2,036

라. 발생교통량 종합

- 본 사업지 장래 목표연도 주변가로 첨두시(8:00~9:00) 발생교통량은 유입 18대/시, 유출 368대/시로 예측되었다.

〈장래 시간대별 발생교통량 종합〉

구분	2036년							2038년						
시간대	승용차		택 시		합 계			승용차		택 시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
사업지 및 주변가로 첨두시(08~09시)	16	174	4	21	20	195	215	16	175	4	21	20	196	216
1일 발생량	865	865	145	145	1,010	1,010	2,020	871	871	147	147	1,018	1,018	2,036

라. 노선배분

- 노선배정이란 교통네트워크 흐름을 보고 교통주체의 경로선택에 의한 네트워크의 각 링크사이의 교통량을 예측하는 작업을 말한다.
- 노선배정의 시간대는 사업지 주변 네트워크의 교통량과 사업시행시 발생되는 교통량을 합산한 첨두시를 기준으로 실시하고자 한다.

1) 노선배분 접근방법

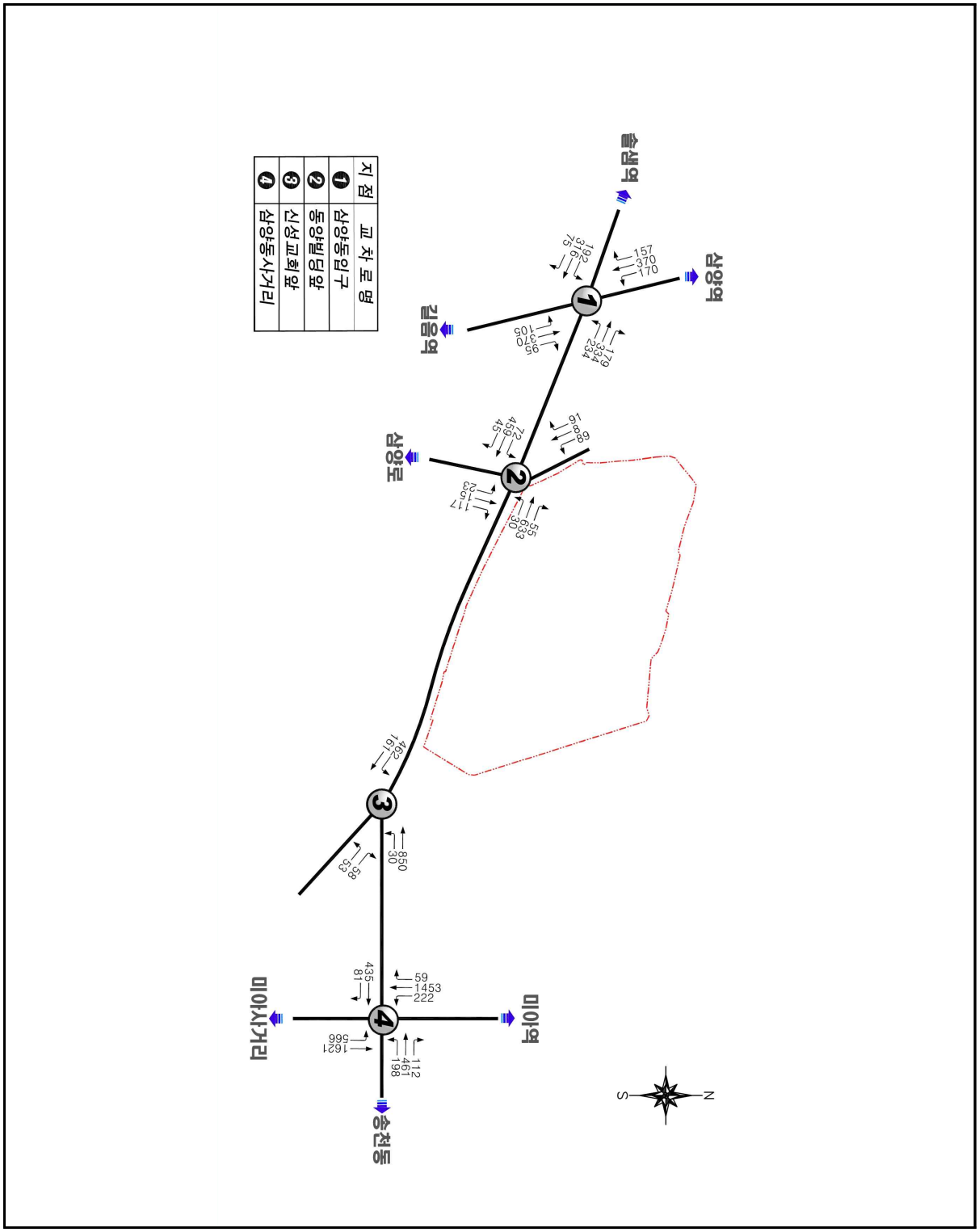
- 본 사업시행으로 인한 발생교통량이 주변 가로에 미치는 영향을 분석하기 위해서 예측된 첨두시의 발생교통량을 주변가로에 배분하는 절차가 필요하다.
- 이러한 예측된 발생교통량을 주변가로에 배분하는데 있어서 본 사업과 같이 국지적으로 소규모의 사업을 대상으로 하는 경우에는 다음과 같은 3가지 방법을 적용할 수 있다.
  - 첫째, 대상지역의 유출입 교통량중 다소 높은 비율이 유출입 할 것으로 보이는 일정범위를 선정하여 발생교통량을 최소시간 경로(Minimum Time Path)에 의해 배정하는 방법이다.
  - 둘째, 본 사업지와 유사한 기존 사업지를 선정하여 설문조사 등을 통해 차량의 방향별 이용율을 조사한 후, 사업지 발생 교통량을 조사된 방향별 차량접근 방법에 따라 배정하는 방법이다.
  - 셋째, 대상지역 주변에 유사한 용도의 기존 시설물이 없거나, 최소시간 경로에 따른 All-or-Nothing Assignment Method 등이 대상지역의 가로이용 특성과 잘 부합되지 않을 경우, 대상지역내 가로의 차량 이용율을 그대로 배분하는 방법 등이 있다.

- 위의 3가지 교통량 배정방법을 선택하는데 있어서 중요한 것은 현실적으로 지역내의 가로이용 특성을 얼마나 잘 반영할 수 있는지의 여부에 달려 있다.
- 따라서, 본 검토서에서는 분석대상 구간가로의 차량 이용율과 접근 편이도 등을 이용하여 가로별 분포비를 산정하였으며, 이를 바탕으로 장래 사업시행시 발생교통량에 대한 노선배정을 실시하였다.

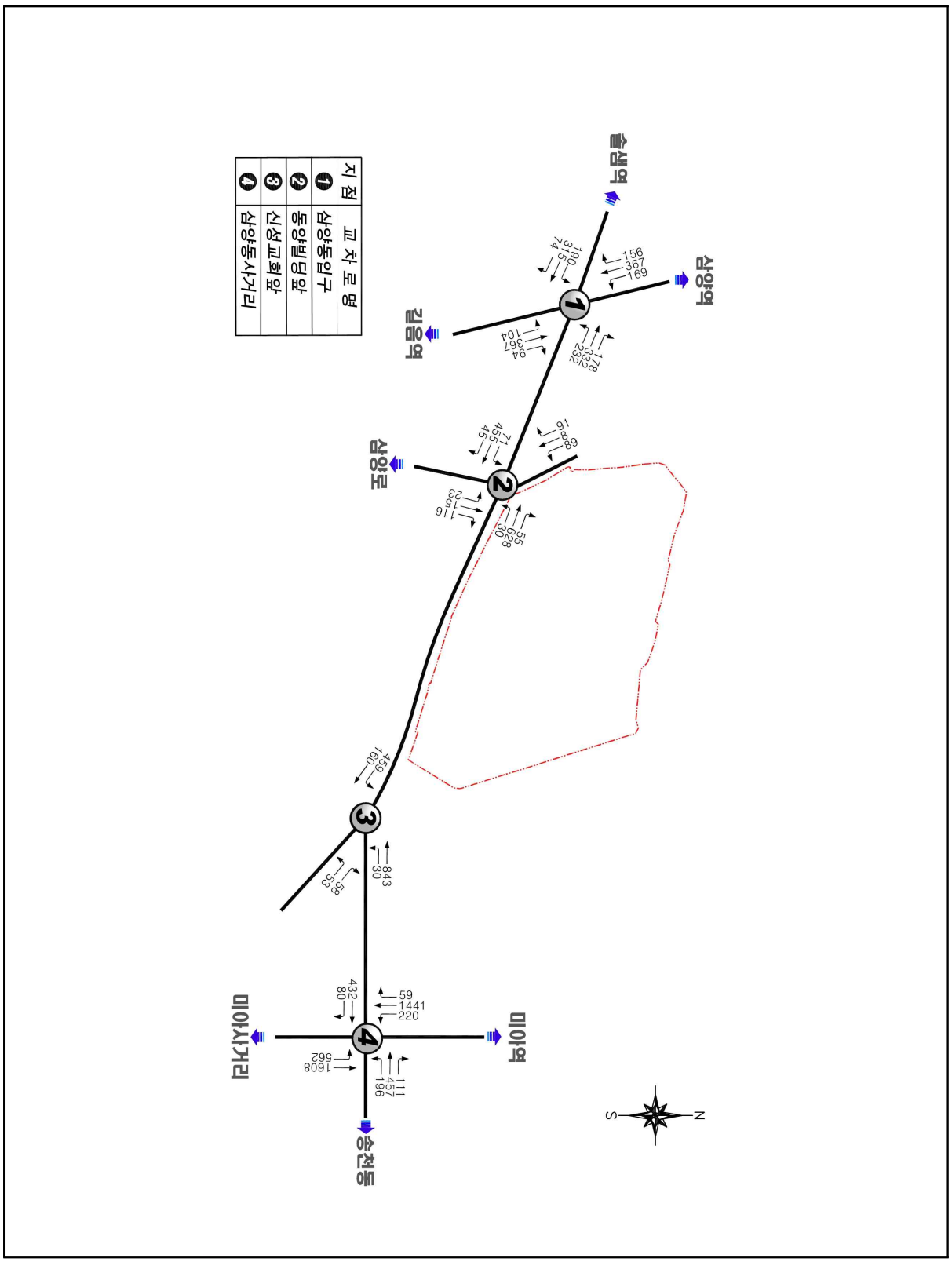
2) 사업시행시 교통수요 예측 결과

• 사업시행시의 목표년도별 가로 및 교차로 교통량을 산출한 결과는 다음과 같다.

〈사업시행시 가로 및 교차로 교통량(2036년 평일, 첨두시 8:00~9:00시, 대/시)〉



〈사업시행시 가로 및 교차로 교통량(2038년 평일, 첨두시 8:00~9:00시, 대/시)〉



3) 사업시행시 가로 및 교차로 분석

① 가로구간 서비스수준 분석

• 본 분석의 공간적 범위에 속하는 가로구간의 사업시행시 서비스수준은 다음과 같다.

〈사업시행시 가로구간 서비스수준 분석결과(평일, 첨두시 08:00~09:00시)〉

구 간					분석 교통량 (pcph)	평균통행속도 km/h	서비스 수 준
2036년	솔샘로	① 삼양동입구	⇒	② 동양빌딩앞	230	24.1	D
			⇐		167	12.5	E
		② 동양빌딩앞	⇒	③ 신성교회앞	235	22.6	D
			⇐		342	24.3	D
		③ 신성교회앞	⇒	④ 삼양동사거리	218	15.2	E
			⇐		432	12.0	E
2038년	솔샘로	① 삼양동입구	⇒	② 동양빌딩앞	229	24.0	D
			⇐		165	12.4	E
		② 동양빌딩앞	⇒	③ 신성교회앞	232	22.5	D
			⇐		338	24.1	D
		③ 신성교회앞	⇒	④ 삼양동사거리	215	15.0	E
			⇐		428	12.0	E

② 교차로 서비스수준 분석결과

• 주변 교차로에 대하여 서비스수준을 분석한 결과, 분석대상 교차로 서비스수준은 다음과 같이 분석되었다.

〈사업시행시 교차로 서비스수준 분석결과(첨두시 08:00~09:00시)〉

구 분		교통량 (대/시)	평균제어지체 (초/대)	서비스 수 준
2036년	① 삼양동입구	2,602	63.1	D
	② 동양빌딩앞	1,672	21.5	B
	③ 신성교회앞	1,660	54.3	D
	④ 삼양동사거리	5,223	90.3	E
2038년	① 삼양동입구	2,581	61.3	D
	② 동양빌딩앞	1,661	20.1	B
	③ 신성교회앞	1,649	52.1	D
	④ 삼양동사거리	5,181	88.3	E

4 교통개선방안

1. 사업시행 전·후 가로 및 교차로 비교분석

- 사업시행시 가로 및 교차로의 지체도와 서비스수준 변화분석은 본 사업지 개발로 인한 발생교통량이 주변 가로 및 교차로에 미치는 영향을 파악하는 중요한 척도라고 할 수 있다.
- 이에 본 분석에서는 자연증가 및 주변개발계획에 의해 증가하는 교통량을 감안한 사업미시행시와 사업시행에 따른 발생교통량을 감안한 사업시행시의 주변가로 및 교차로의 지체도와 서비스수준의 변화를 비교하여 본 사업의 시행에 따른 교통상의 영향을 분석하였다.

가. 주변 가로의 교통영향 분석

- 장래 최종 목표연도 주변가로의 사업시행 전·후 교통량 변화를 살펴보면, 모든 구간에서 사업미시행시 대비 사업시행시 가로 교통량이 증가할 것으로 예측되었으나 영향은 양호한 것으로 나타났다.

◈ 사업 시행 전·후 주변 가로구간 영향 변화 검토(첨두시 08:00~09:00시

구분	도로명	구간			미시행시		시행시		증감	
					평균 통행속도 (km/h)	서비스 수 준	평균 통행속도 (km/h)	서비스 수 준	평균 통행속도 (km/h)	서비스 수 준
2036년	솔샘로	① 삼양동입구	⇒	② 동양빌딩앞	24.4	D	24.1	D	-0.3	D→D
			⇐		13.1	E	12.5	E	-0.6	E→E
		② 동양빌딩앞	⇒	③ 신성교회앞	22.8	D	22.6	D	-0.2	D→D
			⇐		24.8	D	24.3	D	-0.5	D→D
		③ 신성교회앞	⇒	④ 삼양동사거리	15.3	E	15.2	E	-0.1	E→E
			⇐		12.1	E	12.0	E	-0.1	E→E

나. 주변 교차로 교통영향 분석

- 장래 최종 목표연도 주변 교차로의 사업시행 전·후 교통량 변화를 살펴보면, 본 사업시행시 각 교차로별 교통량은 사업미시행시에 비해 다소 증가하나 교통영향은 큰 차이가 없는 것으로 나타났다.

◈ 사업 시행 전·후 주변 교차로 영향 변화 검토(첨두시 08:00~09:00시)

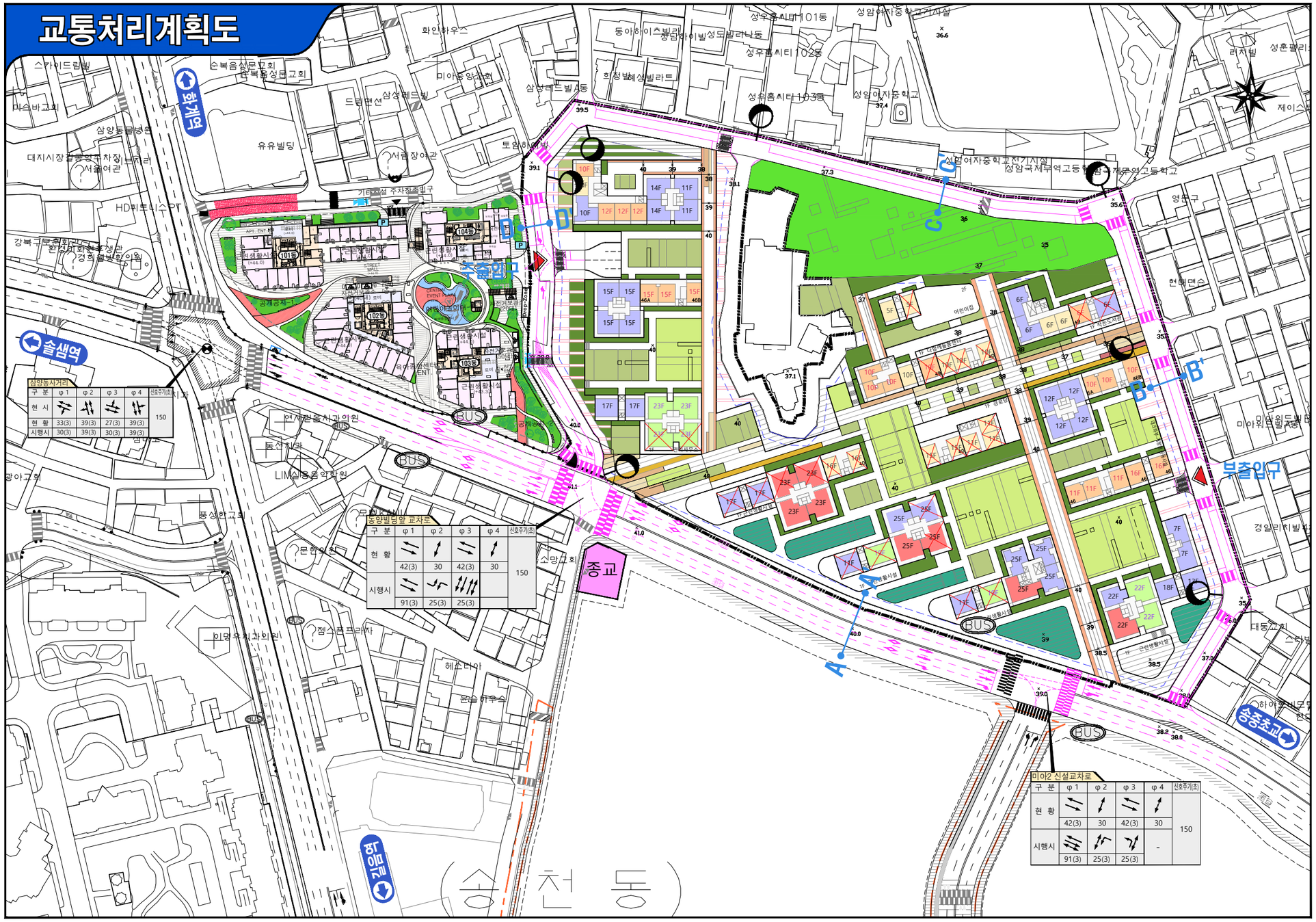
구 분		미시행시		시행시		증감	
		평균제어지체 (초/대)	서비스 수 준	평균제어지체 (초/대)	서비스 수 준	평균제어지체 (초/대)	서비스 수 준
2036년	① 삼양동입구	63.1	D	63.1	D	0.7	D→D
	② 동양빌딩앞	21.5	B	21.5	B	0.3	B→B
	③ 신성교회앞	54.3	D	54.3	D	1.1	D→D
	④ 삼양동사거리	90.3	E	90.3	E	1.2	E→E

2. 교통처리계획

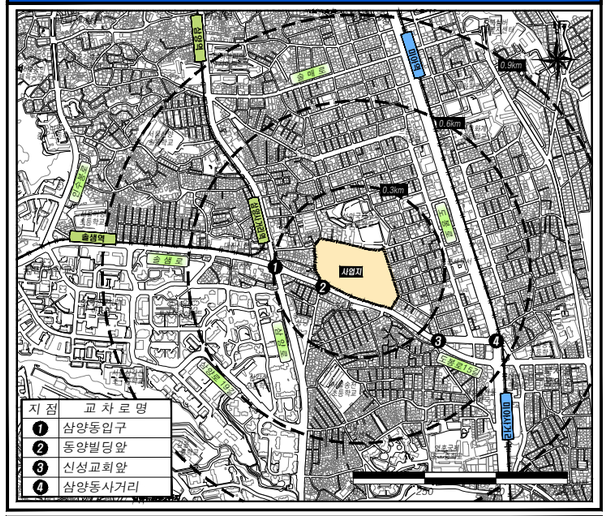
〈개선방안 〉

구 분	지 점	개 선 방 안	개선효과
주변가로 및 교 차 로	-	*주변교차로신호최적화운영방안 제시 *사업지 주변 가로 확폭 - 남측 솔샘로 확폭 25m 및 좌회전차로 확보 - 동측 도봉로23나길 9m 확폭 2차로 운영 - 북측 도봉로29길 9m 확폭 2차로 운영 - 서측 솔샘로53길 10m확폭 2차로 운영 *솔샘로 확폭에 따른 교차로 개선	교통소통 원 활
진출입 동 선	-	*사업지 진출입구설치 및 운영방안 수립 -주출입구솔샘로53길(10m, 2차로) -부출입구도봉로23나길(9m, 2차로) *주출입구회전차로확보 *차량의 원활한 진출입을 위한 회전반경 R=6.0m 확보	
대중교통 및 보 행	-	*솔샘로버스 운영현황 유지 및 정류장 정비 *사업지접속도로전구간보도2.0m이상 확보	보 행 자 안전제공
주 차	-	*건축계획에 따른 법정주차대수 이상 확보	이 용 자 편의제공
교통안전 및 기 타	-	*가로구간속도저감시설 설치 *고원식횡단보도 *주요결절점반사경 추가 설치	이 용 자 안전제공

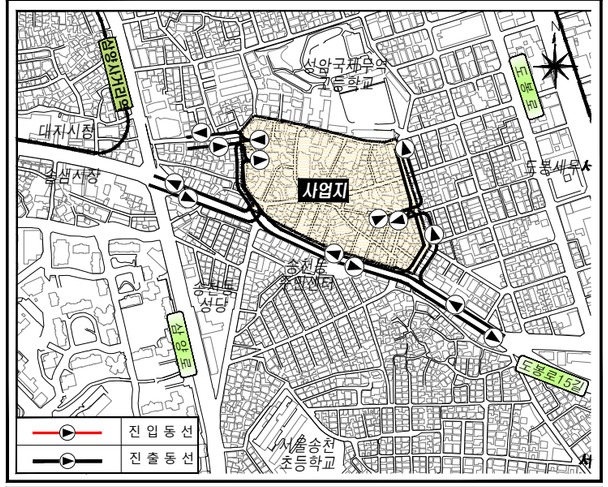
교통처리계획도



사업지위치도



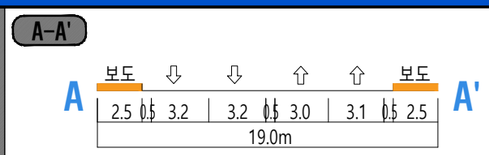
외부 진출입동선



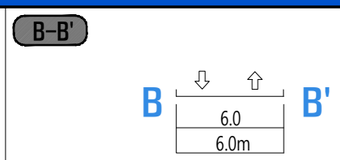
단면도

현황

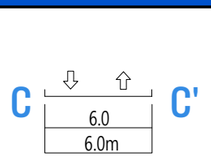
A-A'



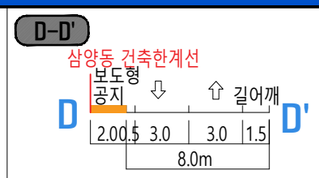
B-B'



C-C'

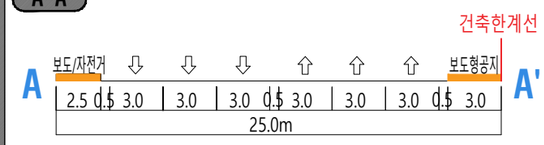


D-D'

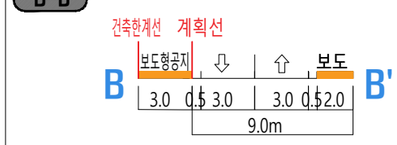


개선

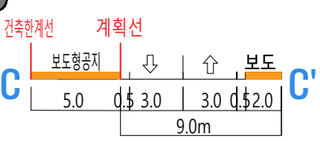
A-A'



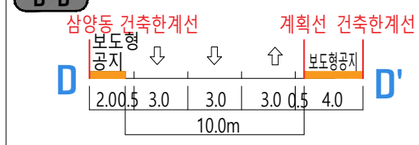
B-B'



C-C'



D-D'



종합개선안

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	• 주변교차로신호최적화운영방안 제시 •사업지 주변 가로 확폭 – 남측 솔샘로 확폭 25m 및 좌회전차로 확보 – 동측 도봉로23나길 9m 확폭 2차로 운영 – 북측 도봉로29길 9m 확폭 2차로 운영 – 서측 솔샘로53길 10m 확폭 3차로 운영 • 솔샘로 확폭에 따른 교차로 개선
진출입 동 선	-	• 사업지 진출입구설치 및 운영방안 수립 –주출입구솔샘로53길(10m, 3차로) –부출입구도봉로23나길(9m, 2차로) • 주출입구회전차로확보 • 차량의 원활한 진출입을 위한 회전반경 R=6.0m 확보
대중교통 및 보행	-	• 솔샘로버스 운영현황 유지 및 정류장 정비 • 사업지접속도로전구간 보행공간 2.0m이상 확보
주 차	-	• 건축계획에 따른 법정주차대수 이상 확보
교통안전 및 기타		• 가로구간속도저감시설 설치 • 고원식횡단보도 • 주요결절점반사경 추가 설치

09 별 첨

1 신속통합기획 가이드라인
2 토지 및 건축물조서
3 관련부서 협의의견 조치계획서
4 주민공람 및 주민설명회 개최 안내 공문
5 주민공람 공고문
6 이해관계인 제출의견 심사내역서
7 구의회 의견청취 결과
8 시 도시계획위원회 심의결과 및 조치계획서

① 신속통합기획 가이드라인

1. 신속통합기획 계획 원칙

강북구 미아동 345-1 일대 주택정비형 재개발사업 신속통합기획 계획원칙
- 지역과 함께 성장하고 교류하는 "함께하는 미아 플랜" -

(원칙1) 북한산 등 지역자원을 활용한 경관계획



북한산의 녹음을 더 가까이 누리는 경관 계획
북측 중·고등학교의 일조권을 고려한 높이 계획

(원칙2) 주변과 조화를 이루는 실현가능한 개발계획



주변 도시개발과 조화를 이루는 용도지역 계획
실현 가능한 정비사업을 위한 토지이용계획

(원칙3) 가로별 특성을 살린 보행·교통체계



원활한 차량 소통을 위한 교통 계획
기존 골목과 보행을 연결하는 소통을 위한 선형광장 조성

(원칙4) 지역과 소통하는 주민편의공간 조성



보행권 내 공원 및 오픈스페이스 조성
부족한 생활SOC는 채우고 접근성을 높인 커뮤니티 계획

2. 정비계획(지구단위계획) 가이드라인

구 분	내 용
정비구역계	ㅇ **신속통합기획 후보지 선정 시('24.3.) 구역계를 준용하되, 주변 도로 정비 및 종교시설 협의현황을 고려해 합리적으로 조정** (44,061.3㎡ → 45,479.5㎡, 증 1,418.2㎡) – 편입 : 솔샘로53길, 도봉로29길, 도봉로23나길 일대 (약 3,829.5㎡) – 제척 : 종교시설 (약 2,411.3㎡) **후보지 공모 선정 구역계** (44,061.3㎡)  **신속통합기획 구역계** (45,479.5㎡)  ※ 최종 구역계는 정비계획 입안과정에서 관계기관 및 이해관계자 협의를 거쳐 확정 ※ 솔샘로53길은 삼양지구 지구단위계획구역 경미한 변경으로 구역계 조정
용도지역·지구	ㅇ **공동주택 획지** – 제2종(7층) / 제2종 / 준주거지역 → 제3종일반주거지역 **기 정**  **신속통합기획** 
공공시설 등	ㅇ **도로** ① 솔샘로 : 20m(4차로) → 23~25m(6차로) – 솔샘로53길에서 솔샘로 진출 가속차로 개설 등 원활한 차량 소통을 위한 솔샘로 교통처리 개선 ※ 인접한 '미아2재정비촉진지구' 교통처리계획 연계 반영 ② 솔샘로53길(솔샘로 교차부) : 4m(보차혼용) → 10~18m(3~4차로) – 아파트 진출입 및 주변지역과의 연계 등 차량 소통을 위한 도로 확폭 – 솔샘로 접속부는 원활한 교통처리를 위해 도로선형 조정

	※ 인접한 '삼양특별계획구역III' 교통처리계획 연계 반영 ③ 도봉로29길, 도봉로23나길, 도봉로23길 : 6m(보차혼용) → 9m(2차로) - 안전하고 쾌적한 통학로 조성 위해 폭원 확대 및 보차분리 ④ 종교시설 진입로(신설) : 6m - 종교시설 등의 진출입을 위한 6m 도로 조성, 제척필지 내 기존 현황도로와 연결 ※ 당초 교회본당(332-2번지), 교육관(339-2번지)등 건축허가 사항을 반영하여 6m 도로 일괄 확보 가능하도록 행정조치(강북구) **ㅇ 공원 : 3,600㎡ 내외** - 학교 인접부에 배치해 학생들의 학습과 커뮤니티 활동을 지원 **ㅇ 공공청사 : 부지면적 500㎡ 내외** - 기존 송천동 자치회관은 공원 인근으로 이전 배치
용적률	**ㅇ 기준용적률 : 210% 이하** **ㅇ 허용용적률 : 250% 이하** **ㅇ 상한용적률** - 상한용적률①(공공시설 등 기부채납 용적률) : 290% 내외 - 상한용적률②(법적상한) : 300% 이하 ※ 소형주택 공급에 따른 기준용적률 20% 상향 및 사업성 보정계수 2.0 적용 ※ 상한①~상한②(법적상한)까지 증가용적률의 1/2은 공공주택으로 확보 (「도시및주거환경정비법」 제54조, 「서울시 도시및주거환경정비조례」 제30조) ※ 용적률 체계는 2030도시·주거환경정비기본계획 등 관련 규정에 따르며, 정비계획 입안·결정 과정에서 최종 결정
주택공급	**ㅇ 계획세대수 1,200세대 내외** ※ 주택공급계획은 정비계획 입안·결정 과정에서 주민 수요조사를 통해 평형 규모, 세대수를 합리적으로 조정 ※ 공공주택은 공공주택은 분양주택과 혼합배치를 원칙으로 하며, 서울시 주택실 협의를 통해 세대수 및 평형 규모 최종 결정
층수/높이	**ㅇ 높이계획은 북한산 및 학교 일조 영향 등을 고려해 주변지역과 조화되도록 계획** - 성암국제무역고등학교 인접부는 주변과 조화를 고려하여 중저층으로 배치 - 주요가로 및 저층 주거지 연접부에서 단지 내부로 높아지는 단계별 높이계획 ※ 도시·건축 관련 위원회에서 인정될 경우 층수계획 유연하게 적용 [신속통합기획 시뮬레이션(안)] ▸ 최고층수 25층 내외 ▸ 북한산 경관을 고려한 솔샘로변 단계적 높이 계획 ▸ 북측 성암국제무역고등학교에 미치는 일조 영향을 고려하여 대상지 북측 중저층(4~10층 내외) 계획
건축한계선	**ㅇ 도봉로29길변 : 5m** - 학교변 안전한 통학로 조성을 위하여 건축한계선 5m 계획 **ㅇ 그 외 : 3m** - 보행환경 개선 및 개방감 확보를 위해 건축한계선 3m 계획
외부공간 및	**ㅇ 선형광장 : 폭 15m 이상**

보행동선계획	– 단지 내 동서방향의 선형광장을 조성해 보행 연결을 강화하고 북서울꿈의숲까지 이어지는 열린 조망 확보 **ㅇ 단지 내 보행로 계획** – 선형광장을 중심으로 북측 공원 및 학교, 단지 내 커뮤니티 시설, 남측 솔샘로변 근린생활시설 등과 연결될 수 있도록 계획
차량출입구	**ㅇ 주출입구 : 솔샘로53길** – 솔샘로53길 : 삼양특별계획구역III 의 차량진출입구와 맞추어 설치 **ㅇ 부출입구 : 도봉로23나길** – 동측 도봉로25길과 연결되도록 설치 ※ 교통처리계획은 정비계획지침도에 따르며, 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경될 수 있음
대지조성계획	**ㅇ 주변으로 열린 단지가 조성될 수 있도록 단지 경계부의 과도한 단차 및 경계 형성은 지양하고, 주변과의 고저차를 고려해 단차 및 옹벽이 가급적 생기지 않도록 대지 조성** – 주요 보행 동선에는 보행약자를 위한 경사로 및 엘리베이터 등 설치
근린생활시설 및 주민공동시설	**ㅇ 주민공동시설** – 도봉로23나길 변으로 학생/학부모 등 이용대상을 고려한 주민공동시설 배치(권장) **ㅇ 근린생활시설** – 기존 상가 위치를 고려, 솔샘로변으로 근린생활시설을 배치해 가로활성화 도모(권장)
종교시설 처리방안	**ㅇ 종교시설은 정비구역에서 제외** ※ 정비계획 입안 및 사업시행 과정에서 이해관계자 협의 시, 신속통합기획 가이드라인에 따른 건축계획(안)에 지장을 주지 않는 범위 내에서 구역계에 포함하여 대토 및 이전계획 수립 가능 (필요시 수권분과 자문) ※ 추후 구체적인 사항에 대해서는 추진 주체와 교회 간 협의를 통해 결정

<정비계획지침도>

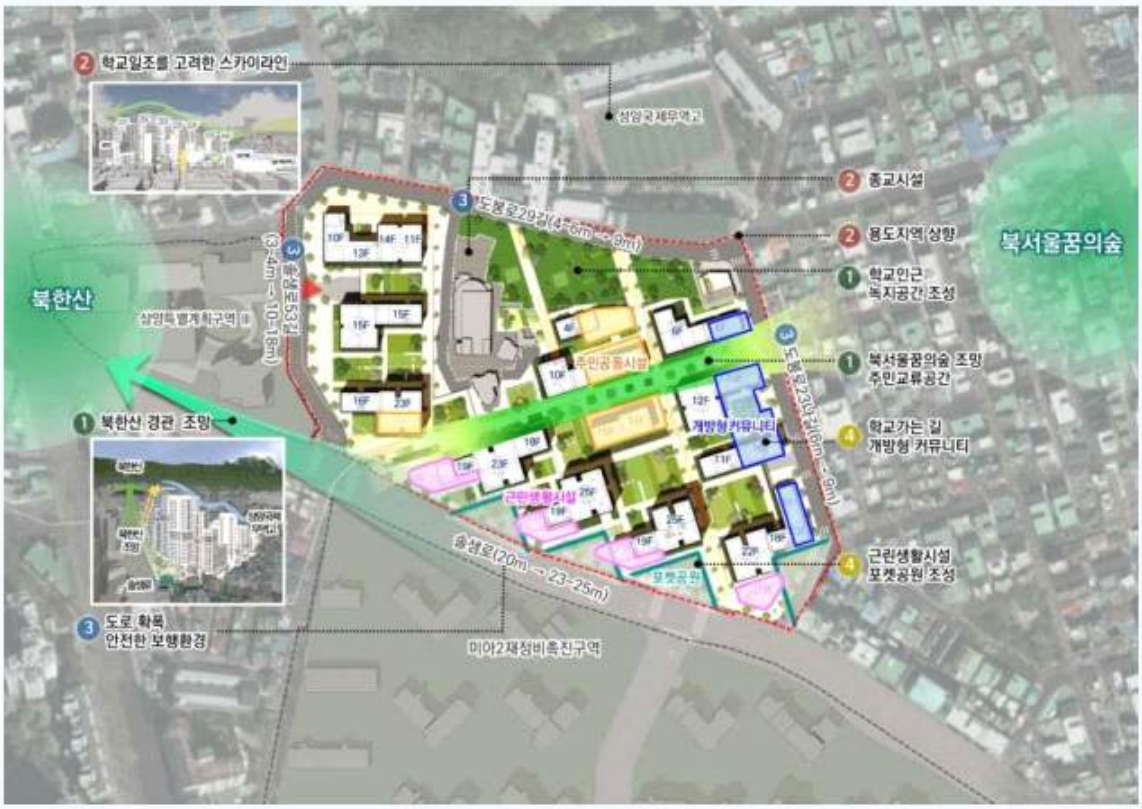


2. 건축계획 가이드라인

구 분	내 용
특별건축구역 지정	ㅇ **창의적 건축물 디자인 및 주거환경 개선을 위하여 특별건축구역 지정을 전제로 가이드라인 수립** – 특별건축구역 적용에 따른 인동거리 완화 등은 주거유형 다양화, 경관성, 일조, 프라이버시 등을 고려하여 주거환경이 저하되지 않도록 계획 ※ 특별건축구역 적용 여부는 사업계획 수립 과정에서 결정
단지배치계획	ㅇ **솔샘로, 학교변, 주변 저층 주거지를 고려한 영역별 주거유형 배치** – 솔샘로변은 근린생활시설 활성화, 쾌적한 보행환경 조성 및 강화를 위해 포켓형 오픈스페이스가 조성되도록 주동배치 – 학교변 건축물은 공원과 연계해 개방감 확보 및 커뮤니티 기능 강화 – 저층 주거지 연접부는 기존 가로 및 보행자 동선과 자연스럽게 연결되도록 배치
대지조성계획	ㅇ **주변 지역과의 맥락, 지형 특성 등을 종합적으로 고려해 누구나 쉽게 단지를 이용할 수 있도록 열린 단지 조성을 원칙으로 함** ㅇ **현황 지형 여건 및 주변 도로 등을 고려하여 과도한 옹벽이 발생하지 않도록 하고 단차를 최소화하여 계획** ㅇ **솔샘로 및 선형광장은 자연스러운 보행을 위해 기존 지형 및 주변 도로 레벨을 고려하여 계획**
스카이라인 및 경관계획	ㅇ **북한산 경관 보호 및 학교 일조 조건 등을 고려하여 조화로운 스카이라인 및 열린 도시경관을 형성할 수 있도록 계획** – 솔샘로에서 북한산 조망이 가능하도록 솔샘로변에서 단지 내부로 높아지는 단계적 스카이라인 계획 – 삼양특별계획구역III, 미아2재정비촉진구역 등 인근 공동주택과 학교 일조 및 주변 저층 주거지 높이를 고려하여 주변지역과 조화되는 스카이라인 형성 – 성암여자중학교, 성암국제무역고등학교 일조에 영향을 미치는 범위 내 건축물은 중저층으로 계획하고, 학교 일조권 침해가 최소화 되록 건축물 높이계획 수립 ㅇ **기존 도시조직 및 북서울꿈의숲 조망을 고려한 통경축 설정** – 동서 단지 중심 선형광장(15m 이상) 조성을 통해 북서울꿈의숲을 조망할 수 있도록 계획
외부공간 및 동선계획	ㅇ **솔샘로에서 동측 도봉로27길로 이어지는 동서 방향 선형광장(15m 이상)을 중심으로 솔샘로, 공원 등 남북으로 이어지는 단지 내 동선 체계 마련** – 단지 내 선형광장(15m) 및 남북 방향 단지 내 보행동선, 외부공간과 공원의 연계 등을 고려한 배치 계획 – 선형광장은 기존 지형, 레벨을 고려하여 자연스러운 동선 체계 구축 ㅇ **솔샘로변 가로활성화 및 쾌적성 향상을 위한 오픈스페이스 조성**

	○ **학교변은 공원과 연계해 휴식 및 소규모 모임공간 등으로 활용 가능한 외부마당을 조성하고 및 학교가는길은 쾌적한 통학로 조성** – 도봉로29길, 도봉로23나길 및 도봉로23길은 성암여자중학교 및 성암국제고등학교의 보행공간 확보하여 안전한 통학로 조성
근린생활시설 및 주민공동시설	○ **가로활성화시설 배치구간**(권장) – 대상지 남측 솔샘로 변으로 서측 삼양특별계획구역III 등 주변 계획과 연속성을 고려하여 근린생활시설 배치, 가로활성화 도모 ○ **주민공동시설 배치구간**(권장) – 동서 방향 선형광장변으로 주민공동시설 집중 배치 – 도봉로23나길변은 학교, 공공청사와 연계한 개방형 주민공동시설 배치 [주민공동시설 신속통합기획 시뮬레이션(안)] ▸ 도봉로24나길 변 : 작은도서관, 스터디카페, 지역동호회실, 세미나룸 등 ▸ 단지 내 주 보행로 : 노인정, 다함께돌봄센터 등 ▸ 공원변 : 어린이집 등
건축시설계획	○ **공공임대 및 분양세대 거주공간의 배치와 품질을 동일하게 계획하여 적극적인 소셜믹스가 이뤄질 수 있게 계획**

<건축배치계획(안)>



※ 본 계획안은 예시(안)으로 정비계획 입안 과정에서 변경될 수 있음

〈 신속통합기획 종합구상도 〉



〈 조감도(안) 〉 지역과 함께 성장하고 교류하는 "함께하는 미아 플랜"



< 경관계획(안) > 솔샘로에서 북한산 조망이 가능한 단계적 높이계획



< 단지조성계획(안) > 북서울꿈의숲을 향한 통경구간 형성 및 선형광장 조성



< **가로활성화계획(안)** > 솔샘로변 연도형상가 및 포켓형 외부공간 조성



► **신속통합기획은 정비계획 수립단계에서 서울시가 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인을 제시하고, 신속한 사업추진을 지원하는 공공지원계획임**

① 지역특성에 맞춰 도시계획 규제를 유연하게 적용 ② 신속한 계획 결정 지원 ③ 주민과 적극 소통

► **신속통합기획 가이드라인은 도시계획위원회 수권분과위원회 사전자문을 거친 내용으로 정비계획 입안 및 위원회 심의과정에서 계획의 취지가 일관되게 유지될 수 있도록 하며, 원팀에서 사업시행까지 전 과정을 책임관리함**

- 신속통합기획 가이드라인은 여건변화(관련법규 및 지침 변경 등) 및 계획의 공공성이 인정되는 경우 일부 변경할 수 있음
- 신속통합기획 가이드라인 변경이 필요한 경우, 신속통합기획과(신속통합기획가(MP/MA), 도시계획위원회 수권자문단 등 포함) 협의를 거치는 것을 원칙으로 함
- 정비계획 수립 시 「2040 서울 도시기본계획」, 「도시·주거환경정비기본계획」 등 관련규정을 준수하고, 상위·관련계획, 법령·기준 변경에 따라 필요시 원팀 검토회의를 거쳐 변경 내용을 적용

2 토지 및 건축물조서

■ 토지조서

연번	위치 (미아동)	지목	면적(㎡)		용도지역	도시계획 시설	소유자	용도
			지적	편입				
계			88,497.5	45,479.5				
1	234-0	도	35748.8	3,111.1	제2종, 제2종(7층)	도로	구유지	도로
2	320-30	도	42.6	40.2	제2종(7층)	도로	시유지	도로
3	324-9	대	215.9	215.9	제2종(7층)		개인	단독주택
4	324-10	대	166.3	166.3	제2종(7층)		개인	단독주택
5	324-11	대	84.6	84.6	제2종(7층)		개인	단독주택
6	324-12	대	63.8	63.8	제2종(7층)		개인	단독주택
7	324-13	대	105.5	105.5	제2종(7층)		개인	단독주택
8	324-14	대	86.3	86.3	제2종(7층)		개인	단독주택
9	324-15	대	91.6	91.6	제2종(7층)		개인	단독주택
10	324-16	대	91.6	91.6	제2종(7층)		개인	단독주택
11	324-17	도	52.2	52.2	제2종(7층)		개인	도로
12	324-18	대	91.6	91.6	제2종(7층)		개인	단독주택
13	324-19	대	91.2	91.2	제2종(7층)		개인	단독주택
14	324-20	대	84.6	84.6	제2종(7층)		개인	단독주택
15	324-21	대	41.3	41.3	제2종(7층)		개인	다세대주택
16	324-22	대	106.8	106.8	제2종(7층)		개인	나대지
17	324-23	대	109.8	109.8	제2종(7층)		개인	다가구주택
18	324-24	도	34.0	34.0	제2종(7층)		구유지	도로
19	324-25	도	45.3	45.3	제2종(7층)		구유지	도로
20	324-26	대	86.0	86.0	제2종(7층)		개인	단독주택
21	324-27	대	75.7	75.7	제2종(7층)		개인	단독주택
22	324-28	대	34.4	34.4	제2종(7층)		개인	나대지
23	324-29	대	20.5	20.5	제2종(7층)		개인	단독주택
24	324-30	대	90.6	90.6	제2종(7층)		개인	단독주택
25	324-31	대	103.8	103.8	제2종(7층)		개인	다가구주택
26	324-32	대	100.5	100.5	제2종(7층)		개인	단독주택
27	324-33	대	100.5	100.5	제2종(7층)		개인	단독주택
28	324-34	도	73.7	73.7	제2종(7층)		개인	도로
29	324-35	대	16.9	16.9	제2종(7층)		개인	단독주택
30	324-36	대	46.9	46.9	제2종(7층)		개인	단독주택
31	324-37	대	67.1	67.1	제2종(7층)		개인	단독주택
32	324-63	대	8.3	8.3	제2종(7층)		개인	나대지
33	324-64	대	6.3	6.3	제2종(7층)		개인	나대지
34	324-94	대	167.3	167.3	제2종(7층)		개인	단독주택
35	324-95	대	162.0	162.0	제2종(7층)		개인	근생
36	325-23	대	97.8	97.8	제2종(7층)		개인	단독주택
37	325-24	대	131.2	131.2	제2종(7층)		개인	다가구주택
38	325-25	대	87.3	87.3	제2종(7층)		개인	다세대주택
39	325-26	대	101.5	101.5	제2종(7층)		개인	다세대주택
40	325-27	대	132.2	132.2	제2종(7층)		개인	다세대주택
41	325-28	대	278.0	278.0	제2종(7층)		개인	다세대주택

연번	위치 (미아동)	지목	면적(㎡)		용도지역	도시계획 시설	소유자	용도
			지적	편입				
42	325-29	대	234.1	234.1	제2종(7층)		개인	단독주택
43	325-40	대	90.2	90.2	제2종(7층)		개인	다세대주택
44	325-41	도	28.1	28.1	제2종(7층)		개인	도로
45	325-54	대	81.4	81.4	제2종(7층)		개인	다세대주택
46	325-65	대	153.4	153.4	제2종(7층)		개인	단독주택
47	328-18	대	157.3	157.3	제2종		개인	단독주택
48	328-19	대	108.8	108.8	제2종		개인	단독주택
49	328-20	대	105.1	105.1	제2종		개인	단독주택
50	328-21	대	97.9	97.9	제2종		개인	단독주택
51	328-22	대	154.7	154.7	제2종		개인	단독주택
52	328-23	대	127.6	127.6	제2종		개인	단독주택
53	328-24	대	102.5	102.5	제2종		개인	근생
54	328-25	대	138.1	138.1	제2종		개인	단독주택
55	328-26	도	9.9	9.9	제2종		개인	도로
56	328-27	대	120.5	120.5	제2종		개인	다가구주택
57	328-28	도	9.9	9.9	제2종		개인	도로
58	328-29	대	123.3	123.3	제2종		개인	단독주택
59	328-30	도	33.4	33.4	제2종		개인	근생
60	328-31	대	113.3	113.3	제2종		개인	근생
61	328-32	도	12.6	12.6	제2종		개인	도로
62	328-33	대	117.4	117.4	제2종		개인	단독주택
63	328-34	도	11.6	11.6	제2종		개인	도로
64	328-35	대	51.2	51.2	제2종		개인	단독주택
65	328-36	도	22.5	22.5	제2종		개인	도로
66	328-37	대	122.2	122.2	제2종		개인	단독주택
67	328-39	대	82.6	82.6	제2종		개인	단독주택
68	328-40	대	357.3	357.3	제2종		개인	다세대주택
69	328-45	대	77.4	77.4	제2종		개인	단독주택
70	328-46	대	108.4	108.4	제2종		개인	다가구주택
71	328-47	대	130.6	130.6	제2종		개인	단독주택
72	328-70	대	151.4	151.4	제2종		개인	근생
73	328-79	도	7.0	7.0	제2종		개인	도로
74	328-81	도	6.4	6.4	제2종		개인	도로
75	328-82	도	6.4	6.4	제2종		개인	도로
76	328-83	도	8.7	8.7	제2종		개인	도로
77	331-0	대	287.0	287.0	제2종(7층)		개인	다세대주택
78	331-1	대	287.0	287.0	제2종(7층)		개인	다세대주택
79	331-2	대	355.0	355.0	제2종(7층)		개인	다세대주택
80	332-1	대	142.0	142.0	제2종(7층)		개인	다세대주택
81	332-3	대	103.0	103.0	제2종(7층)		개인	다세대주택
82	332-12	도	63.0	63.0	제2종(7층)		개인	도로
83	332-16	도	6.0	6.0	제2종(7층)		개인	도로
84	333-1	대	69.0	69.0	제2종(7층)		개인	다세대주택
85	333-2	대	83.0	83.0	제2종(7층)		개인	다세대주택
86	334-0	대	63.0	63.0	제2종(7층)		개인	나대지
87	335-0	대	341.0	341.0	제2종(7층)		개인	다세대주택
88	337-1	대	301.0	301.0	제2종(7층)		구유지	근생

연번	위치 (미아동)	지목	면적(㎡)		용도지역	도시계획 시설	소유자	용도
			지적	편입				
89	339-1	대	177.0	177.0	제2종(7층)		개인	근생
90	339-3	대	202.0	202.0	제2종(7층)		개인	단독주택
91	339-5	대	134.0	134.0	제2종(7층)		개인	다가구주택
92	339-6	도	108.0	96.6	제2종(7층)		구유지	도로
93	340-3	대	109.0	109.0	제2종(7층)		개인	단독주택
94	340-4	대	169.0	169.0	제2종(7층)		개인	단독주택
95	340-7	대	99.0	99.0	제2종(7층)		개인	단독주택
96	340-8	대	63.0	63.0	제2종(7층)		개인	단독주택
97	340-12	대	26.0	26.0	제2종(7층)		개인	나대지
98	341-0	대	351.0	351.0	제2종(7층)		개인	다세대주택
99	341-1	대	346.0	346.0	제2종(7층)		개인	다세대주택
100	342-1	대	129.0	129.0	제2종(7층)		개인	다가구주택
101	342-2	대	82.0	82.0	제2종(7층)		개인	단독주택
102	342-3	대	96.0	96.0	제2종(7층)		개인	단독주택
103	342-4	대	97.0	97.0	제2종(7층)		개인	단독주택
104	342-5	대	99.0	99.0	제2종(7층)		개인	단독주택
105	342-6	대	109.0	109.0	제2종(7층)		개인	단독주택
106	342-10	대	202.0	202.0	제2종(7층)		개인	나대지
107	342-12	대	26.0	26.0	제2종(7층)		개인	나대지
108	343-1	도	50.0	50.0	제2종(7층)		개인	도로
109	343-2	대	198.0	198.0	제2종(7층)		종교	단독주택
110	344-1	도	73.0	73.0	제2종(7층)		개인	도로
111	344-2	대	99.0	99.0	제2종(7층)		개인	다세대주택
112	344-3	대	106.0	106.0	제2종(7층)		개인	다세대주택
113	344-4	대	63.0	63.0	제2종(7층)		개인	단독주택
114	344-5	대	53.0	53.0	제2종(7층)		개인	단독주택
115	344-6	대	40.0	40.0	제2종(7층)		개인	나대지
116	345-1	대	380.0	380.0	제2종(7층)		개인	교육연구 및 복지시설
117	345-2	대	132.0	132.0	제2종(7층)		개인	단독주택
118	346-1	대	152.0	152.0	제2종(7층)		개인	단독주택
119	346-2	대	63.0	63.0	제2종(7층)		개인	단독주택
120	346-3	대	13.0	13.0	제2종(7층)		개인	나대지
121	346-4	대	69.0	69.0	제2종(7층)		개인	단독주택
122	348-1	대	86.0	86.0	제2종(7층)		개인	단독주택
123	348-2	대	205.0	205.0	제2종(7층)		개인	단독주택
124	348-3	대	99.0	99.0	제2종(7층)		개인	단독주택
125	348-4	대	99.0	99.0	제2종(7층)		개인	단독주택
126	348-5	대	99.0	99.0	제2종(7층)		개인	단독주택
127	348-6	대	142.0	142.0	제2종(7층)		개인	단독주택
128	348-7	대	89.0	89.0	제2종(7층)		개인	나대지
129	348-8	대	12.0	12.0	제2종(7층)		개인	단독주택
130	348-9	대	2.0	2.0	제2종(7층)		개인	나대지
131	348-10	대	66.0	66.0	제2종(7층)		개인	단독주택
132	348-11	대	50.0	50.0	제2종(7층)		개인	단독주택
133	348-12	대	32.0	32.0	제2종(7층)		개인	단독주택
134	348-13	대	93.0	93.0	제2종(7층)		개인	단독주택
135	348-15	도	99.0	99.0	제2종(7층)		시유지	도로

연번	위치 (미아동)	지목	면적(㎡)		용도지역	도시계획 시설	소유자	용도
			지적	편입				
136	348-16	대	224.0	224.0	제2종(7층)		개인	다세대주택
137	349-1	대	20.0	20.0	제2종(7층)		개인	나대지
138	349-3	대	174.0	174.0	제2종(7층)		개인	단독주택
139	349-4	도	67.0	67.0	제2종(7층)		구유지	도로
140	350-1	대	149.0	149.0	제2종(7층)		개인	단독주택
141	350-2	대	142.0	142.0	제2종(7층)		개인	다세대주택
142	350-3	대	96.0	96.0	제2종(7층)		개인	단독주택
143	350-5	대	7.0	7.0	제2종(7층)		개인	나대지
144	350-6	대	7.0	7.0	제2종(7층)		개인	나대지
145	350-7	대	10.0	10.0	제2종(7층)		개인	나대지
146	351-0	대	380.0	380.0	제2종(7층)		개인	다세대주택
147	351-1	도	1.0	1.0	제2종(7층)		개인	도로
148	351-2	도	5.0	5.0	제2종(7층)		개인	도로
149	352-0	대	27.0	27.0	제2종(7층)		시유지	나대지
150	352-1	도	29.0	29.0	제2종(7층)		시유지	나대지
151	353-1	대	247.0	247.0	제2종(7층)		개인	다세대주택
152	353-3	도	130.0	130.0	제2종(7층)		시유지	도로
153	356-1	대	195.0	195.0	제2종		개인	다가구주택
154	356-2	대	149.0	149.0	제2종		개인	다세대주택
155	356-3	대	635.0	635.0	제2종		개인	연립주택
156	356-4	대	79.0	79.0	제2종		개인	단독주택
157	357-1	대	80.0	80.0	제2종(7층)		개인	단독주택
158	357-2	대	116.0	116.0	제2종(7층)		개인	단독주택
159	357-3	대	56.0	56.0	제2종(7층)		법인	근생
160	357-4	대	10.0	10.0	제2종(7층)		등본없음	나대지
161	358-1	대	238.0	238.0	제2종(7층)		개인	다세대주택
162	358-2	대	149.0	149.0	제2종(7층)		개인	단독주택
163	358-3	대	119.0	119.0	제2종(7층)		개인	다가구주택
164	359-1	대	218.0	218.0	제2종(7층)		개인	단독주택
165	359-2	대	79.0	79.0	제2종(7층)		개인	단독주택
166	360-1	대	10.0	10.0	제2종(7층)		개인	나대지
167	360-2	대	129.0	129.0	제2종(7층)		개인	단독주택
168	360-4	대	10.0	10.0	제2종(7층)		개인	단독주택
169	360-5	대	145.0	145.0	제2종(7층)		개인	단독주택
170	361-0	대	317.0	317.0	제2종(7층)		개인	다세대주택
171	362-0	대	414.0	414.0	제2종(7층)		개인	다세대주택
172	362-1	도	19.0	19.0	제2종(7층)		개인	도로
173	378-0	대	294.0	294.0	제2종(7층)		개인	다세대주택
174	379-1	대	10.0	10.0	제2종(7층)		개인	나대지
175	379-2	대	99.0	99.0	제2종(7층)		개인	단독주택
176	379-4	대	139.0	139.0	제2종(7층)		개인	단독주택
177	379-5	대	76.0	76.0	제2종(7층)		개인	다가구주택
178	379-6	대	76.0	76.0	제2종(7층)		개인	다가구주택
179	379-8	대	83.0	83.0	제2종(7층)		개인	단독주택
180	379-9	대	89.0	89.0	제2종(7층)		개인	단독주택
181	379-10	대	43.0	43.0	제2종(7층)		개인	나대지
182	379-11	대	30.0	30.0	제2종(7층)		개인	단독주택

연번	위치 (미아동)	지목	면적(㎡)		용도지역	도시계획 시설	소유자	용도
			지적	편입				
183	380-1	대	3.0	3.0	제2종(7층)		개인	나대지
184	380-2	대	102.0	102.0	제2종(7층)		개인	단독주택
185	380-8	대	159.0	159.0	제2종(7층)		개인	단독주택
186	380-9	대	108.0	108.0	제2종(7층)		개인	단독주택
187	380-10	대	105.0	105.0	제2종(7층)		개인	단독주택
188	380-11	대	76.0	76.0	제2종(7층)		개인	단독주택
189	380-13	대	99.0	99.0	제2종(7층)		개인	단독주택
190	380-21	대	76.0	76.0	제2종(7층)		개인	단독주택
191	380-22	대	73.0	73.0	제2종(7층)		개인	단독주택
192	380-23	대	73.0	73.0	제2종(7층)		개인	단독주택
193	380-24	도	69.0	69.0	제2종(7층)		개인	도로
194	380-25	대	73.0	73.0	제2종(7층)		개인	다가구주택
195	380-26	대	73.0	73.0	제2종(7층)		개인	다가구주택
196	380-27	대	73.0	73.0	제2종(7층)		개인	단독주택
197	380-28	대	83.0	83.0	제2종(7층)		개인	단독주택
198	380-29	대	83.0	83.0	제2종(7층)		개인	단독주택
199	380-30	대	83.0	83.0	제2종(7층)		개인	단독주택
200	380-31	대	89.0	89.0	제2종(7층)		개인	단독주택
201	380-32	대	96.0	96.0	제2종(7층)		개인	단독주택
202	380-33	도	53.0	53.0	제2종(7층)		개인	도로
203	380-34	대	10.0	10.0	제2종(7층)		개인	나대지
204	380-35	대	10.0	10.0	제2종(7층)		개인	나대지
205	380-36	대	17.0	17.0	제2종(7층)		개인	나대지
206	380-37	대	86.0	86.0	제2종(7층)		개인	단독주택
207	380-38	대	162.0	162.0	제2종(7층)		개인	단독주택
208	380-40	대	66.0	66.0	제2종(7층)		개인	단독주택
209	380-41	대	89.0	89.0	제2종(7층)		개인	단독주택
210	380-42	대	73.0	73.0	제2종(7층)		개인	단독주택
211	380-43	대	73.0	73.0	제2종(7층)		개인	단독주택
212	380-44	대	69.0	69.0	제2종(7층)		개인	단독주택
213	380-45	도	6.0	6.0	제2종(7층)		개인	도로
214	380-46	도	5.0	5.0	제2종(7층)		개인	도로
215	380-47	도	14.0	14.0	제2종(7층)		개인	도로
216	707-1	대	132.0	132.0	제2종		개인	단독주택
217	707-2	대	268.0	268.0	제2종		개인	근생
218	707-4	대	125.0	125.0	제2종		개인	단독주택
219	707-5	대	145.0	145.0	제2종		개인	단독주택
220	707-6	대	99.0	99.0	제2종		개인	단독주택
221	707-7	대	466.0	466.0	제2종		개인	다세대주택
222	707-9	대	109.0	109.0	제2종		개인	단독주택
223	707-10	대	126.0	126.0	제2종		개인	단독주택
224	707-14	대	116.0	116.0	제2종		개인	단독주택
225	707-15	대	99.0	99.0	제2종		개인	단독주택
226	707-16	대	99.0	99.0	제2종		개인	단독주택
227	707-17	대	126.0	126.0	제2종		개인	단독주택
228	707-18	대	126.0	126.0	제2종		개인	근생
229	707-19	대	132.0	132.0	제2종		개인	단독주택

연번	위치 (미아동)	지목	면적(㎡)		용도지역	도시계획 시설	소유자	용도
			지적	편입				
230	707-20	대	96.0	96.0	제2종		개인	단독주택
231	707-21	대	99.0	99.0	제2종		개인	단독주택
232	707-22	대	142.0	142.0	제2종		개인	근생
233	707-23	대	142.0	142.0	제2종		개인	단독주택
234	707-24	대	96.0	96.0	제2종		개인	근생
235	707-25	대	161.0	161.0	제2종		개인	단독주택
236	707-26	대	106.0	106.0	제2종		개인	단독주택
237	707-27	대	99.0	99.0	제2종		개인	단독주택
238	707-28	대	109.0	109.0	제2종		개인	단독주택
239	707-29	대	109.0	109.0	제2종		개인	단독주택
240	707-30	대	106.0	106.0	제2종		개인	다가구주택
241	707-31	대	109.0	109.0	제2종		개인	단독주택
242	707-32	대	155.0	155.0	제2종		개인	단독주택
243	707-34	대	99.0	99.0	제2종		개인	단독주택
244	707-35	대	157.0	157.0	제2종		개인	근생
245	707-47	대	235.0	235.0	제2종, 제2종(7층)		개인	나대지
246	707-48	대	99.0	99.0	제2종		개인	단독주택
247	707-49	대	112.0	112.0	제2종		개인	단독주택
248	707-50	대	116.0	116.0	제2종		개인	다중주택
249	707-51	대	55.0	55.0	제2종		개인	다중주택
250	707-52	대	109.0	109.0	제2종		개인	다중주택
251	707-53	대	300.0	300.0	제2종		개인	근생
252	707-55	대	93.0	93.0	제2종		개인	단독주택
253	707-56	대	109.0	109.0	제2종		개인	다중주택
254	707-57	대	112.0	112.0	제2종		개인	단독주택
255	707-58	도	79.0	79.0	제2종		개인	도로
256	707-59	대	89.0	89.0	제2종		개인	단독주택
257	707-60	대	89.0	89.0	제2종		개인	단독주택
258	707-61	대	93.0	93.0	제2종		개인	단독주택
259	707-62	대	89.0	89.0	제2종		개인	단독주택
260	707-63	대	93.0	93.0	제2종		개인	단독주택
261	707-64	대	99.0	99.0	제2종		개인	단독주택
262	707-65	도	73.0	73.0	제2종		개인	단독주택
263	707-66	대	102.0	102.0	제2종		개인	단독주택
264	707-67	대	116.0	116.0	제2종		개인	단독주택
265	707-68	대	112.0	112.0	제2종		개인	단독주택
266	707-69	도	63.0	63.0	제2종, 제2종(7층)		개인	도로
267	707-70	도	30.0	30.0	제2종	도로	구유지	도로
268	707-71	대	3.0	3.0	제2종		구유지	나대지
269	707-77	대	7.0	7.0	제2종		개인	나대지
270	707-78	도	8.0	8.0	제2종		개인	도로
271	707-79	대	34.0	34.0	제2종		개인	다중주택
272	707-80	대	65.0	65.0	제2종		개인	나대지
273	707-81	대	66.0	66.0	제2종		개인	나대지
274	707-82	대	55.0	55.0	제2종		개인	나대지
275	707-83	도	26.0	26.0	제2종		개인	도로
276	707-84	도	6.0	6.0	제2종		개인	도로

연번	위치 (미아동)	지목	면적(㎡)		용도지역	도시계획 시설	소유자	용도
			지적	편입				
277	707-85	도	17.0	17.0	제2종		개인	도로
278	707-86	도	16.0	16.0	제2종		개인	도로
279	707-87	도	21.0	21.0	제2종		개인	도로
280	708-1	대	69.0	69.0	제2종(7층)		개인	단독주택
281	708-2	대	50.0	50.0	제2종(7층)		개인	단독주택
282	708-3	대	179.0	179.0	제2종(7층)		개인	단독주택
283	708-4	대	17.0	17.0	제2종(7층)		개인	단독주택
284	708-6	대	261.0	261.0	제2종(7층)		개인	단독주택
285	708-7	대	136.0	136.0	제2종(7층)		개인	다세대주택
286	709-1	대	330.0	330.0	제2종(7층)		개인	다세대주택
287	711-0	대	274.0	274.0	제2종(7층)		법인	다세대주택
288	712-0	대	165.0	165.0	제2종(7층)		법인	근생
289	713-0	대	264.0	264.0	제2종(7층)		법인	근생
290	713-1	대	10.0	10.0	제2종(7층)		개인	나대지
291	714-1	대	238.0	238.0	제2종(7층)		개인	단독주택
292	714-2	대	193.0	193.0	제2종(7층)		개인	다가구주택
293	715-0	대	594.0	594.0	제2종(7층)		개인	연립주택
294	715-1	도	50.0	50.0	제2종(7층)		개인	도로
295	716-0	대	160.0	160.0	제2종(7층)		개인	다세대주택
296	716-2	대	100.0	100.0	제2종(7층)		개인	다세대주택
297	716-3	대	102.0	102.0	제2종(7층)		개인	다세대주택
298	716-4	도	11.0	11.0	제2종(7층)		개인	도로
299	717-1	대	84.0	84.0	제2종(7층)		개인	단독주택
300	717-2	대	116.0	116.0	제2종(7층)		개인	단독주택
301	717-3	대	126.0	126.0	제2종(7층)		개인	단독주택
302	717-4	도	45.0	45.0	준주거	도로	법인(신탁)	도로
303	717-5	도	32.0	32.0	제2종(7층)		개인	도로
304	717-7	도	94.0	94.0	제2종(7층)		개인	도로
305	718-10	도	255.0	179.7	준주거	도로	구유지	도로
306	719-53	도	29.0	22.3	제2종(7층)	도로	구유지	도로
307	719-56	도	7.0	7.0	제2종(7층)	도로	구유지	도로
308	719-57	대	3.0	3.0	준주거	도로	법인(신탁)	도로
309	719-58	도	3.0	3.0	준주거	도로	법인(신탁)	도로
310	719-59	도	88.0	4.5	준주거	도로	구유지	도로
311	720-1	대	295.0	295.0	제2종(7층)		개인	다세대주택
312	720-2	도	94.0	94.0	제2종(7층)	도로	구유지	도로
313	720-3	대	354.0	354.0	제2종(7층)		개인	다세대주택
314	720-4	대	83.0	83.0	제2종(7층)		개인	단독주택
315	720-5	대	129.0	129.0	제2종(7층)		개인	단독주택
316	720-6	대	76.0	76.0	제2종(7층)		개인	다가구주택
317	720-7	대	79.0	79.0	제2종(7층)		개인	단독주택
318	720-8	대	93.0	93.0	제2종(7층)		개인	단독주택
319	720-9	대	73.0	73.0	제2종(7층)		개인	단독주택
320	720-10	대	149.0	149.0	제2종(7층)		개인	나대지
321	720-11	대	89.0	89.0	제2종(7층)		개인	단독주택
322	720-13	공원	353.0	353.0	제2종(7층)	공공공지	구유지	공원
323	720-19	대	10.0	10.0	제2종(7층)		개인	나대지

연번	위치 (미아동)	지목	면적(㎡)		용도지역	도시계획 시설	소유자	용도
			지적	편입				
324	720-21	대	330.0	330.0	제2종(7층)		개인	다세대주택
325	720-22	도	12.0	12.0	제2종(7층)		구유지	도로
326	721-0	대	466.0	466.0	제2종(7층)		개인	단독주택
327	722-1	대	301.0	301.0	제2종(7층)		개인	다세대주택
328	722-2	대	133.0	133.0	제2종(7층)		개인	단독주택
329	722-3	도	87.0	87.0	제2종(7층)		개인	도로
330	722-4	대	83.0	83.0	제2종(7층)		개인	단독주택
331	722-5	대	96.0	96.0	제2종(7층)		개인	단독주택
332	722-6	대	152.0	152.0	제2종(7층)		개인	단독주택
333	722-7	대	102.0	102.0	제2종(7층)		개인	단독주택
334	722-8	도	23.0	23.0	제2종(7층)		개인	도로
335	722-9	대	119.0	119.0	제2종(7층)		개인	단독주택
336	722-10	대	93.0	93.0	제2종(7층)		개인	단독주택
337	722-11	대	116.0	116.0	제2종(7층)		개인	단독주택
338	722-12	대	15.0	15.0	제2종(7층)		개인	나대지
339	722-13	대	3.0	3.0	제2종(7층)		개인	나대지
340	722-14	대	13.0	13.0	제2종(7층)		개인	나대지
341	722-15	대	99.0	99.0	제2종(7층)		개인	단독주택
342	722-16	대	89.0	89.0	제2종(7층)		법인	단독주택
343	722-17	도	2.0	2.0	제2종(7층)		개인	도로
344	722-18	도	2.0	2.0	제2종(7층)		구유지	도로
345	860-52	도	386.0	386.0	준주거	도로	시유지	도로
346	860-53	대	157.0	157.0	제2종		개인(0.777), 시유지(0.223)	근생 / 단독
347	860-55	대	63.0	63.0	제2종		개인	단독주택
348	860-66	천	8093.0	218.8	제2종, 제2종(7층),준주거	도로	시유지	도로
349	860-202	대	156.0	156.0	제2종		구유지	복지시설
350	860-203	대	4.0	4.0	제2종		개인	나대지
351	860-204	도	20.0	20.0	제2종		구유지	도로
352	860-207	도	3.0	3.0	제2종		구유지	도로
353	860-210	도	4.0	4.0	제2종		구유지	도로
354	860-211	도	5.0	5.0	제2종		구유지	도로
355	867-7	구	3.0	3.0	제2종(7층)		국유지(환경부)	도로
356	867-9	대	129.0	129.0	제2종(7층)		개인	다세대주택
357	867-10	대	191.0	191.0	제2종(7층)		국유지 (기획재정부)	나대지
358	867-35	대	198.0	198.0	제2종(7층)		국유지 (기획재정부)	나대지
359	867-36	대	66.0	66.0	제2종(7층)		국유지 (기획재정부)	나대지
360	867-37	대	17.0	17.0	제2종(7층)		국유지 (기획재정부)	나대지
361	867-38	구	80.0	80.0	제2종(7층)		국유지(환경부)	도로
362	867-40	대	12.0	12.0	제2종(7층)		개인	나대지
363	867-41	구	345.0	345.0	제2종, 제2종(7층)		국유지(환경부)	도로
364	867-54	대	60.0	60.0	제2종(7층)		개인	나대지
365	867-132	대	3.0	3.0	제2종(7층)		국유지 (기획재정부)	나대지
366	867-134	대	52.0	52.0	제2종(7층)		국유지 (기획재정부)	나대지

연번	위치 (미아동)	지목	면적(㎡)		용도지역	도시계획 시설	소유자	용도
			지적	편입				
367	867-149	도	3.0	3.0	제2종(7층)		국유지 (기획재정부)	도로
368	867-179	도	1.0	1.0	제2종(7층)		국유지 (기획재정부)	도로
369	867-190	도	4.0	4.0	제2종(7층)		국유지 (기획재정부, 한국자산관리공사)	도로
370	867-202	대	32.0	32.0	제2종(7층)		개인	나대지
371	872-2	도	1441.0	1,204.8	제2종(7층),준주거	도로	국유지(건설부)	도로
372	873-1	도	962.0	962.0	제2종, 제2종(7층)		국유지(건설부)	도로
373	873-4	대	30.0	30.0	제2종(7층)		개인	나대지
374	1379-6	도	701.4	701.4	준주거	도로	법인(신탁)	도로

■ 건축물조서

연번	위치 (미아동)	주용도	구조	동수	호수	세대수	준공 연도	규모			노후 불량 여부
								건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)	
합계				235	298	496	–	18,165.61	53,620.63	– –	–
1	324-9	공동주택	세멘벽돌조	1	2	3	1977	113.34	242.88	1 2	노후
2	324-10	단독주택	연와조	1	1	1	1987	79.36	249.77	1 2	노후
3	324-11	단독주택	연와조	1	1	1	1969	43.8	43.8	1	노후
4	324-12	단독주택	연와조	1	1	1	1971	56.83	63.44	1 1	노후
5	324-13	근린생활시설, 주택	철근콘크리트조, 연와조	1	1	1	1989	52.18	206.8	1 3	노후
6	324-14	근린생활시설, 주택	연와조	1	1	1	1986	41.49	162.41	1 3	노후
7	324-15	단독주택	연와조	1	1	1	1969	60.43	60.43	– 1	노후
8	324-16	단독주택	연와조	1	1	1	1969	59.87	59.87	– 1	노후
9	324-18	단독주택	연와조	1	1	1	1969	56.73	56.73	– 1	노후
10	324-19	단독주택	연와조,판넬조	1	1	1	1969	70.88	70.88	– 1	노후
11	324-20	단독주택	연와조	1	1	1	1969	52.1	52.1	– 1	노후
12	324-21	다세대주택	철근콘크리트조	1	1	4	2001	73.18	342.94	– 5	양호
13	324-23	다가구주택	철근콘크리트조	1	1	1	2002	56.24	168.25	– 4	양호
14	324-26	단독주택	연와조	1	1	1	1970	55.57	63.83	1 1	노후
15	324-27	단독주택	연와조	1	1	1	1970	49.19	57.45	1 1	노후
16	324-30	단독주택	연와조	1	1	1	1993	53.94	149.94	1 2	노후
17	324-31	다가구용 단독주택	연와조	1	1	1	1993	56.32	149.85	1 2	노후
18	324-32	단독주택	연와조	1	1	1	1992	53.48	149.64	1 2	노후
19	324-33	단독주택	연와조	1	1	1	1997	54.3	147.99	1 2	노후
20	324-36	단독주택	연와조	1	1	1	1992	53.21	148.83	1 2	노후
21	324-37	단독주택	연와조	1	1	1	1992	53.91	149.96	1 2	노후
22	324-94	단독주택	연와조	1	1	1	1987	82.34	247.02	1 2	노후
23	324-95	근린생활시설	철근콘크리트조, 연와조	1	1	–	1987	78.66	305.6	1 3	노후
24	325-23	근린생활시설, 주택	철근콘크리트조 (1층-3층), 연와조(4층)	1	1	1	1996	58.59	213.21	– 4	양호

연번	위치 (미아동)	주용도	구조	동수	호수	세대수	준공 연도	규모			노후 불량 여부
								건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)	
25	325-24	다가구주택	철근콘크리트조	1	1	1	2008	72.61	367.9	1 4	양호
26	325-25	공동주택	철근콘크리트조	1	3	15	2021	217.82	659.86	- 6	양호
27	325-28	공동주택	철근콘크리트조 (지층-2층), 연와조(3층)	1	2	8	1993	142.76	455.91	1 3	양호
28	325-29	근린생활시설, 단독주택	R.C조, 연와조, 경량철골조	1	2	1	1994	110.9	599.67	- 5	노후
29	325-54	공동주택	철근콘크리트조	1	2	13	1996	160.52	659.65	- 4	양호
30	325-65	단독주택	연와조	1	1	1	1993	81.68	234.71	1 2	노후
31	328-18	단독주택	연와조	1	1	1	1987	78.3	236.22	1 2	노후
32	328-19	단독주택	연와조	1	1	1	1993	63.87	183.75	1 2	노후
33	328-20	단독주택	라멘조, 연와조	1	1	1	1991	61.63	290.67	1 4	노후
34	328-21	단독주택	연와조	1	1	1	1968	62.88	62.88	- 1	노후
35	328-22	근린생활시설, 단독주택	철근콘크리트조	1	2	1	2002	92.51	324.18	1 3	양호
36	328-23	단독주택	연와조	1	1	1	1991	59.04	171.18	1 2	노후
37	328-24	근린생활시설	목조	1	1	0	1968	67.31	67.31	- 1	노후
38	328-25	단독주택	연와조	1	1	1	1992	82.81	224.45	1 2	노후
39	328-27	다가구주택	연와조	1	1	1	1992	77.03	219.63	1 3	노후
40	328-29	근린생활시설, 주택	철근콘크리트조, 연와조	1	1	1	1993	57.49	278.74	1 4	노후
41	328-31	근린생활시설	철근콘크리트조, 연와조	1	1	-	1992	67.02	278.39	1 3	노후
42	328-33	단독주택	연와조	1	1	1	1994	64.54	258.16	1 3	노후
43	328-35	단독주택	세멘벽돌조	1	1	1	1968	36.76	36.76	- 1	노후
44	328-37	단독주택	연와조	1	1	1	1992	73.37	199.17	1 2	노후
45	328-39	단독주택	연와조	1	1	1	1991	49.26	147.78	1 2	노후
46	328-40	도시형 생활주택	철근콘크리트조	1	3	12	2014	214.36	686.51	- 5	양호
47	328-45	단독주택	연와조	1	1	1	1969	44.46	44.46	- 1	노후
48	328-46	다가구주택	연와조, 경량철골조	1	1	1	1992	55.73	170.13	1 3	노후

연번	위치 (미아동)	주용도	구조	동수	호수	세대수	준공 연도	규모			노후 불량 여부
								건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)	
49	328-47	근린생활시설, 주 택	철근콘크리트조, 연와조	1	1	1	1992	63.5	250.32	1 3	노후
50	328-70	근린생활시설	연와조, 철근콘크리트조	1	1	0	1994	85.16	299.85	1 3	노후
51	331	다세대주택	철근콘크리트조, 연와조	1	2	8	1991	149.85	599.4	1 3	노후
52	331-1	다세대주택	철근콘크리트조	1	2	8	1991	143.31	553.8	1 3	노후
53	331-2	다세대주택	철근콘크리트조, 연와조	1	2	8	1991	154.8	619.2	1 3	노후
54	332-1	단독주택	철근콘크리트조, 조적조	1	1	1	1993	85.1	337.59	1 3	노후
55	332-1	단독주택	목조	1	1	1	1961	47.01	47.01	1 1	노후
56	332-3	단독주택	연와조	1	1	1	1992	61.99	185.97	1 2	노후
57	333-1	단독주택	경량철골구조	1	1	1	2016	33.85	49.5	– 2	양호
58	333-2	단독주택	경량철골구조	1	1	1	2015	39.66	49.8	– 2	양호
59	335	다세대주택	철근콘크리트조	1	2	9	2001	140.85	658.42	1 4	양호
60	337-1	근린생활시설	철근콘크리트조	1	3	0	1980	242.59	715.75	1 3	노후
61	339-1	근린생활시설	철근콘크리트조, 연와조	1	1	0	1990	83.16	360.92	1 3	노후
62	339-3	단독주택	철근콘크리트조, 연와조	1	1	1	1991	82.5	359.2	1 3	노후
63	339-5	다가구주택	연와조, 경량철골조	1	1	1	1990	75.72	233.54	1 3	노후
64	340-3	단독주택	연와조	1	1	1	1974	64.73	77.33	1 1	노후
65	340-4	단독주택	목조, 세멘부록조	1	1	1	1961	69.95	69.95	– 1	노후
66	340-7	단독주택	연와조	1	1	1	1988	45	138.96	1 2	노후
67	340-8	단독주택	목조	1	1	1	1961	31.57	31.57	– 1	노후
68	341	공동주택	철근콘크리트조	1	3	12	2015	187.78	637.56	– 5	양호
69	341-1	공동주택	철근콘크리트조	1	3	10	2015	188.6	629.04	– 5	양호
70	342-1	다가구주택	철근콘크리트조	1	1	1	2014	57.89	197.98	– 5	양호
71	342-2	단독주택	연와조	1	1	1	1970	35.83	35.83	– 1	노후
72	342-3	단독주택	연와조	1	1	1	1994	53.91	145.8	1 2	노후

연번	위치 (미아동)	주용도	구조	동수	호수	세대수	준공 연도	규모			노후 불량 여부
								건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)	
73	342-4	단독주택	연와조	1	1	1	1973	56.5	66.29	1 1	노후
74	342-5	단독주택	연와조	1	1	1	1973	56.5	73.06	1 1	노후
75	342-6	다가구주택	연와조	1	1	1	1994	60.58	148.26	1 2	노후
76	343-2	단독주택	철근콘크리트조, 세멘벽돌조	1	1	1	1990	90.2	488.13	1 4	노후
77	344-2	다세대주택	철근콘크리트조	1	2	8	2012	121.14	405.24	- 5	양호
78	344-4	단독주택	연와조	1	1	1	1971	51.38	57.99	1 1	노후
79	344-5	단독주택	연와조	1	1	1	1971	42.98	47.38	1 1	노후
80	345-1	교육연구 및 복지시설	R.C조(지층-3층), 연와조(4층)	1	3	0	1995	192.42	733.75	1 4	노후
81	345-2	단독주택	연와조, 세멘벽돌조	1	1	1	1970	65.89	126.99	1 2	노후
82	346-1	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1971	63.44	63.44	- 1	노후
83	346-2	단독주택	연와조	1	1	1	1970	39.97	39.97	- 1	노후
84	346-4	단독주택	연와조	1	1	1	1970	37.49	37.49	- 1	노후
85	348-1	단독주택	연와조	1	1	1	1993	60.95	169.05	1 2	노후
86	348-2	단독주택	연와조	1	1	1	1988	83.09	248.28	1 2	노후
87	348-3	단독주택	연와조	1	1	1	2000	56.34	141.11	- 3	노후
88	348-4	단독주택	연와조	1	1	1	1970	74.94	85.02	1 1	노후
89	348-5	단독주택	연와조	1	1	1	1971	60	66.61	1 1	노후
90	348-6	다가구주택	연와조, 경량철골조	1	1	1	1988	78.57	212.93	1 3	노후
91	348-10	단독주택	연와조	1	1	1	1993	43.71	130.02	1 2	노후
92	348-13	단독주택	연와조	1	1	1	1971	70.51	78.77	1 1	노후
93	348-16	공동주택	철근콘크리트조, 연와조	1	2	14	1993	117.36	519.08	1 4	노후
94	349-3	단독주택	연와조	1	1	1	1995	104.02	386.28	1 3	노후
95	350-1	단독주택	연와조	1	1	1	1988	66.21	204.63	1 2	노후
96	350-2	공동주택	철근콘크리트조	1	1	3	2002	69.23	181.34	- 3	양호

연번	위치 (미아동)	주용도	구조	동수	호수	세대수	준공 연도	규모			노후 불량 여부
								건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)	
97	350-3	단독주택	연와조	1	1	1	1995	55.07	133.91	1 2	노후
98	351	공동주택	철근콘크리트조	1	3	12	2011	210.67	693.23	- 5	양호
99	353-1	공동주택	철근콘크리트 라멘	1	2	7	2004	124.28	486.43	- 5	양호
100	356-1	다가구주택	연와조	1	1	1	1990	92.04	276.12	1 2	노후
101	356-2	공동주택	철근콘크리트조	1	1	3	2009	74.57	222.18	- 5	양호
102	356-3	공동주택	철근콘크리트조	1	5	19	1997	369.77	1536.17	1 4	양호
103	356-4	단독주택	연와조	1	1	1	1987	37.07	111.21	1 2	노후
104	357-1	단독주택	연와조	1	1	1	1997	43.98	119.91	1 2	노후
105	357-2	단독주택	연와조	1	1	1	1997	58.76	160.65	1 2	노후
106	357-3	근린생활시설	연와조	1	1	0	1969	42.22	42.22	- 1	노후
107	358-1	공동주택	철근콘크리트조	1	2	8	1997	106.13	411.28	1 4	양호
108	358-2	단독주택	연와조	1	1	1	1994	72.12	199.95	1 2	노후
109	358-3	근린생활시설, 다가구주택	연와조	1	1	1	1996	56.22	162.18	1 3	노후
110	359-1	단독주택	연와조	1	1	1	1969	102.32	201.31	- 2	노후
111	359-2	단독주택	연와조	1	1	1	1969	54.91	54.91	- 1	노후
112	360-2	단독주택	연와조	1	1	1	1994	72.35	193.08	1 2	노후
113	360-4	단독주택	연와조	1	1	1	1989	60.76	194.58	1 2	노후
114	362	공동주택, 다세대주택	철근콘크리트조	1	3	11	2003	197.14	659.04	- 5	양호
115	378	공동주택	철근콘크리트조	1	2	11	1995	169.41	637.99	1 4	노후
116	379-11	단독주택	연와조	1	1	1	1971	16.2	16.2	- 1	노후
117	379-2	단독주택	연와조	1	1	1	1996	46.15	119.79	1 2	노후
118	379-4	단독주택	벽돌조	1	1	1	1995	63.88	222.08	- 4	노후
119	379-5	다가구주택	철근콘크리트구조, 경량철골조	1	1	1	2005	74.62	261.02	- 4	양호
120	379-8	단독주택	연와조	1	1	1	1995	42.94	126.77	1 2	노후

연번	위치 (미아동)	주용도	구조	동수	호수	세대수	준공 연도	규모			노후 불량 여부
								건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)	
121	379-9	단독주택	연와조	1	1	1	1992	44.79	129.23	1 2	노후
122	380-2	단독주택	연와조	1	1	1	1967	50.41	50.41	- 1	노후
123	380-8	단독주택	연와조	1	1	1	1994	78.76	197.52	1 2	노후
124	380-9	단독주택	연와조	1	1	1	1991	61.35	179.65	1 2	노후
125	380-10	단독주택	연와조	1	1	1	1991	62.9	191.7	1 2	노후
126	380-11	단독주택	연와조	1	1	1	1992	45.49	120.63	1 2	노후
127	380-13	단독주택	연와조	1	1	1	1992	51.94	140.07	1 2	노후
128	380-21	단독주택	연와조	1	1	1	1993	39.55	98.58	1 2	노후
129	380-22	단독주택	연와조	1	1	1	1992	37.8	109.62	1 2	노후
130	380-23	단독주택	연와조	1	1	1	1969	46.81	46.81	- 1	노후
131	380-25	다가구주택	벽돌구조, 경량판넬	1	1	1	2015	41.01	128.19	1 3	양호
132	380-26	다가구주택	연와조, 경량철골조	1	1	1	2015	47.75	108.76	1 2	양호
133	380-27	단독주택	연와조	1	1	1	1992	41.18	109.62	1 2	노후
134	380-28	단독주택	연와조	1	1	1	1992	43.92	127.49	1 2	노후
135	380-29	단독주택	연와조, 경량철골조	1	1	1	1992	47.82	139.35	1 3	노후
136	380-30	단독주택	연와조	1	1	1	1993	39.56	101.17	1 2	노후
137	380-31	단독주택	연와조	1	1	1	1993	49.3	144.2	1 2	노후
138	380-32	단독주택	연와조	1	1	1	1993	53.87	142.01	1 2	노후
139	380-37	근린생활시설	연와조	1	1	1	2014	47.93	195.46	1 4	양호
140	380-38	근린생활시설, 주택	R.C조, 연와조	1	1	1	1994	69.72	347.97	1 4	노후
141	380-40	단독주택	연와조	1	1	1	1996	39.51	111.8	1 2	노후
142	380-41	단독주택	연와조	1	1	1	1994	47.71	116.82	1 2	노후
143	380-42	단독주택	연와조	1	1	1	1969	49.03	49.03	- 1	노후
144	380-43	단독주택	연와조	1	1	1	1993	41.98	110.02	1 2	노후

연번	위치 (미아동)	주용도	구조	동수	호수	세대수	준공 연도	규모			노후 불량 여부
								건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)	
145	380-44	단독주택	연와조	1	1	1	1969	47.54	47.54	1	노후
146	707-1	단독주택	연와조	1	1	1	1973	73.95	125.06	2	노후
147	707-2	근린생활시설	철근콘크리트조, 연와조, 경량철골	1	2	0	1993	149.36	863.76	1 6	노후
148	707-4	근린생활시설, 주택	R.C조, 연와조	1	1	1	1993	62.25	265.14	1 3	노후
149	707-5	근린생활시설, 주택	철근콘크리트조, 연와조	1	1	1	1987	68	288.8	1 3	노후
150	707-6	단독주택	연와조	1	1	1	1972	59.27	121.32	1 1	노후
151	707-7	다세대주택 및 제2종근린생활시설	철근콘크리트조	1	3	11	2014	241.73	1142.23	1 5	양호
152	707-9	단독주택	연와조, 세멘벽돌조	1	1	1	1973	80.44	136.08	2	노후
153	707-10	단독주택, 제2종근린생활시설	연와조	1	1	1	1973	88.37	172.84	2	노후
154	707-14	단독주택	연와조	1	1	1	1995	64	114.15	2	노후
155	707-15	단독주택	붉은벽돌조	1	1	1	1993	55.96	143.76	2	노후
156	707-16	단독주택	연와조	1	1	1	1973	63.14	126.28	2	노후
157	707-17	주택 및 근린생활시설	연와조	1	1	1	1974	72.83	145.66	2	노후
158	707-18	근린생활시설	연와조	1	1	0	1973	46.35	53.92	1 1	노후
159	707-18	단독주택	연와조	1	1	1	1973	28.36	28.36	1	노후
160	707-20	단독주택	연와조	1	1	1	1973	57.42	71.21	1 1	노후
161	707-21	단독주택	연와조	1	1	1	1973	62.98	125.96	2	노후
162	707-22	근린생활시설	연와조	1	1	0	1973	82.38	164.76	2	노후
163	707-23	단독주택	조적조	1	1	1	1994	79.02	199.71	1 2	노후
164	707-25	근린생활시설	R.C조, 연와조	1	1	0	1992	80.22	431.3	1 4	노후
165	707-26	단독주택	연와조	1	1	1	1972	62.48	75.08	1 1	노후
166	707-27	단독주택	연와조, 경량철골조	1	1	1	1972	62.71	80.3	1 2	노후
167	707-28	단독주택	연와조	1	1	1	1973	61.79	76.53	1 1	노후
168	707-29	단독주택	연와조	1	1	1	1992	62.52	181.08	1 2	노후

연번	위치 (미아동)	주용도	구조	동수	호수	세대수	준공 연도	규모			노후 불량 여부
								건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)	
169	707-30	다가구용 단독주택	연와조	1	1	1	1992	60.55	172.9	1 2	노후
170	707-31	단독주택	연와조	1	1	1	1992	62.16	171.57	1 2	노후
171	707-32	근린생활시설, 단독주택	철근콘크리트조	1	1	1	1992	77.97	412.61	1 4	노후
172	707-34	단독주택	연와조	1	1	1	1973	58.91	66.12	1 1	노후
173	707-35	제2종근린 생활시설	일반철골구조	1	1	0	2016	43.74	99.36	1 3	양호
174	707-48	단독주택	연와조	1	1	1	1973	63.47	103.7	1 1	노후
175	707-49	단독주택	연와조	1	1	1	1973	67.11	103.87	- 2	노후
176	707-50	근린생활시설 및 다중주택	철근콘크리트	1	1	1	2018	75.19	347.58	1 4	양호
177	707-52	다중주택	철근콘크리트	1	1	1	2018	81	292.05	1 3	양호
178	707-53	제2종근린생활시설	철골철근 콘크리트구조	1	2	0	2012	119	338.12	- 5	양호
179	707-55	단독주택	연와조	1	1	1	1972	54.88	75.71	1 1	노후
180	707-56	제1종근린 생활시설 및 다중주택	철근콘크리트	1	1	1	2018	60.36	269.68	1 4	양호
181	707-57	단독주택	연와조	1	1	1	1973	66.98	114.25	- 2	노후
182	707-59	단독주택	연와조	1	1	1	1972	53.42	59.7	1 1	노후
183	707-60	단독주택	연와조	1	1	1	1972	53.39	85.55	1 2	노후
184	707-61	단독주택	연와조	1	1	1	1973	55.37	67.6	1 1	노후
185	707-62	단독주택	연와조	1	1	1	1973	48.93	56.27	1 1	노후
186	707-63	단독주택	연와조	1	1	1	1973	55.47	65.39	1 1	노후
187	707-64	단독주택	연와조	1	1	1	1973	59.34	103.08	- 2	노후
188	707-66	단독주택	연와조	1	1	1	1973	61.06	125.15	1 2	노후
189	707-67	단독주택	연와조	1	1	1	1972	65.12	121.45	1 1	노후
190	707-68	단독주택	연와조	1	1	1	1972	64.79	146.27	1 2	노후
191	708-1	단독주택	철근콘크리트조	1	1	1	2018	31.66	107.58	- 5	양호
192	708-2	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1969	29.55	29.55	- 1	노후

연번	위치 (미아동)	주용도	구조	동수	호수	세대수	준공 연도	규모			노후 불량 여부
								건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)	
193	708-3	단독주택	연와조	1	1	1	1974	62.81	125.62	- 2	노후
194	708-4	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1966	59.87	59.87	- 1	노후
195	708-6	공동주택	철근콘크리트조	1	2	9	2015	154.57	499.08	- 5	양호
196	708-7	다세대주택	철근콘크리트조	1	2	7	2001	149.8	568.19	- 4	양호
197	709-1	공동주택	철근콘크리트조	1	2	8	2011	152.13	740.83	- 4	양호
198	711	공동주택	철근콘크리트조	1	2	8	2014	146.41	491.95	- 5	양호
199	712	제2종근린 생활시설	철근콘크리트조	1	3	0	2013	239.42	412.47	0 2	노후
200	714-1	단독주택	연와조	1	1	1	1993	129.65	329.55	1 2	노후
201	714-2	다가구주택	연와조	1	1	1	1997	91.33	292.71	1 3	양호
202	715	공동주택	철근콘크리트조	1	4	16	1997	333.18	1541.08	1 4	노후
203	716	공동주택	연와조	1	2	6	1991	94.74	284.22	1 2	노후
204	716-2	공동주택	연와조	1	1	3	1991	49.37	148.11	1 2	노후
205	716-3	다세대주택	연와조	1	1	3	1991	53.84	148.02	1 2	노후
206	717-1	단독주택	연와조	1	1	1	1992	50.07	150.21	1 2	노후
207	717-2	단독주택	연와조	1	1	1	1994	61.69	174.74	1 2	노후
208	717-3	단독주택	연와조	1	1	1	1974	72.36	88.56	1 1	노후
209	720-1	공동주택	철근콘크리트조	1	2	8	1997	126.64	588.17	1 4	양호
210	720-3	도시형 생활주택	철근콘크리트조	1	3	12	2017	203.33	657.8	- 5	양호
211	720-4	단독주택	연와조	1	1	1	1996	53.69	149.38	1 2	노후
212	720-5	단독주택	연와조	1	1	1	1996	74.1	200.2	1 2	노후
213	720-6	다가구주택	연와조,경량철골조	1	1	1	1997	45.67	144.52	1 3	노후
214	720-7	단독주택	연와조	1	1	1	1994	51.76	147.86	1 2	노후
215	720-8	단독주택	연와조	1	1	1	1996	53.94	148.89	1 2	노후
216	720-9	단독주택	연와조	1	11	1	1994	39.68	113.56	1 2	노후

연번	위치 (미아동)	주용도	구조	동수	호수	세대수	준공 연도	규모			노후 불량 여부
								건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층수 (지하/지상)	
217	720-11	단독주택	연와조	1	1	1	1995	51.03	119.82	1 2	양호
218	720-21	공동주택	철근콘크리트조	1	2	9	1996	147.96	659.96	1 4	양호
219	721	단독주택	세멘벽돌조 및 경량철골조	1	1	1	1969	107.74	167.42	1 2	노후
220	722-1	공동주택	철근콘크리트구조	1	2	8	2009	165.37	595.76	- 5	양호
221	722-2	단독주택	연와조	1	1	1	1985	64.85	199.39	1 2	노후
222	722-4	제1종근린생활시설, 단독주택	벽돌구조및조립식패널	1	1	1	2005	53.8	110.27	- 3	양호
223	722-5	단독주택	연와조	1	1	1	1995	44.48	169.5	1 3	노후
224	722-6	단독주택	연와조 및 알루미늄샷시	1	1	1	1994	65.6	180.58	1 3	노후
225	722-7	단독주택	연와조	1	1	1	1994	55.13	149.4	1 2	노후
226	722-9	단독주택	연와조	1	1	1	1996	65.5	178.11	1 2	노후
227	722-10	단독주택	연와조	1	1	1	1995	49.5	142.88	1 2	노후
228	722-11	단독주택	연와조	1	1	1	1995	60.47	208.66	1 3	노후
229	722-15	단독주택	연와조	1	1	1	1991	46.89	137.41	1 2	노후
230	722-16	단독주택	연와조	1	1	1	1967	45.59	45.59	- 1	노후
231	860-202	복지시설	연와조	1	1	0	1966	85.95	165.96	- 2	노후
232	860-53	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1983	39.13	78.26	- 2	노후
233	860-53	근린생활시설	세멘부록조	1	1	0	1985	73.13	73.13	- 1	노후
234	860-53	근린생활시설	세멘부록조	1	1	0	1985	73.13	109.4	1 2	노후
235	860-55	근린생활시설	철근콘크리트조, 연와조	1	1	1	1993	42	210.00	- 4	노후

3 관련부서 협의의견 조치계획서

■ 서울시(25개 부서) 의견 및 조치계획

연번	협의부서	협의의견	조치계획	비고
1-1	주거정비과	◦ 향후 정비구역에 종교시설(소망교회)을 포함할 경우, 대토 및 이전계획 수립하여 수권분과위원회 자문 이행	◦ 향후 정비구역에서 제척된 종교시설(소망교회)을 구역에 포함하여 계획시, 수권분과위원회 자문을 이행하겠음	반영
1-2	주거정비과	◦ 도시정비법 제76조제1항7호에 따라 국가, 지방자치단체 및 토지주택공사 등에게는 소유한 주택 수만큼 공급하도록 계획 수립(LH 8세대, SH 1세대)	◦ LH 및 SH가 소유한 총 9세대를 조합원 분양분에 포함하여 계획하였음	반영
1-3	주거정비과	◦ 임대주택 건축계획 첨부, 임대주택은 서울시에 매각(처분) 및 소셜믹스를 위한 외관, 마감등을 분양주택과 동일하게 계획(동별 · 동내 혹합 및 층별혼합) 할 것	◦ 임대주택 건축계획을 첨부하였고, 서울시에 매각(처분) 및 소셜믹스를 위해 동내 층별 혼합계획하였음	반영
1-4	주거정비과	◦ 정비구역 및 주변지역의 교통성 검토자료 첨부	◦ 본 정비구역 교통성 검토서에 서측 삼양지구 특별계획구역3의 교통영향평가를 반영하여 기계획하였음	반영
1-5	주거정비과	◦ 도시정비법 제9조제1항2호에 따라 정비계획에 '토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거' 포함	◦ 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거를 포함하였음	반영
1-6	주거정비과	◦ 도시정비법 제17조제2항7호에 따라 도시정비조례 제17조제7항 및 제9호~제12호 사항 포함	◦ 정비계획 입안시, 조사내용 중 주민의견 등은 본 공람기간동안 조사하여 첨부하였음	반영
1-7	주거정비과	◦ 허용용적률 완화사항과 관련하여 열린단지에 대한 지형도면 고시 ※ 개방되는 부분은 결정도면에 표기하고 준공 후에도 유지	◦ 열린단지 지형도면 첨부하였음	반영
1-8	주거정비과	◦ 국 · 공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항은 해당 재산관리청과 사전협의 등 관련절차가 누락되지 않도록 조치	◦ 본 공람기간동안 해당 재산관리청과 사전협의를 진행하였고, 추후 관련절차를 이행토록 하겠음	반영

연번	협의부서	협의의견	조치계획	비고
1-9	주거정비과	◦ 원활한 정비구역 지정을 위해 관련부서 협의결과에 따른 조치계획 수립 및 정비구역 결정 신청 등 절차진행시 우리 부서와 사전협의	◦ 본 관련부서 협의결과에 따른 조치계획 수립 및 정비구역 결정 신청 등 절차진행시 서울시 주거정비과와 사전협의토록 하겠음	반영
2-1	신속통합 기획과	◦ 대중교통 및 학교 등 주변지역 접근성 향상, 기존 동서방향 보행연결강화를 위해 계획된 단지내 선형광장은 열린공간이 될 수 있도록 계획 취지를 지속적으로 유지하기 바람	◦ 계획 취지를 고려하여 단지내 선형광장은 열린공간이 될 수 있도록 조치하였음	반영
2-2	신속통합 기획과	◦ 정비계획 결정 및 사업시행인가 등 사업완료시까지 신속통합기획(정비계획 및 건축계획 지침)을 준수하기 바람	◦ 추후 사업완료시까지 신속통합기획(정비계획 및 건축계획 지침)을 준수하기 하겠음	반영
3-1	임대주택과	◦ 공공주택은 특정 세대 및 평면 타입에 편중되지 않고 분산 배치하여 공공주택과 분양주택이 소셜믹스되도록 계획하여 주시기 바람	◦ 공공주택 분산 배치하여 소셜믹스 계획함	반영
3-2	임대주택과	◦ 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면 타입 구분없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 공개추첨 계획서를 작성하여 우리 시(임대주택과)와 관리처분계획 (변경)수립 전 사전 협의를 하여야 함 - 공개추첨 대상 : 주택 전체(조합원 포함) - 공개추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께	◦ 공공주택 선정 및 추첨 등의 계획은 관리처분계획 인가 전 서울시 임대주택과와 사전협의하여 반영토록 하겠음	반영
3-3	임대주택과	◦ 공공주택은 분양주택과의 사회혼합(소셜믹스)를 위하여 동·호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일	◦ 공공주택은 분양주택과의 소셜믹스를 위해 분산 배치하여 계획하였음 ◦ 또한, 분양주택과 차별이 없도록	반영

연번	협의부서	협의의견	조치계획	비고
		한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하여야 함 ※ 공공주택은 발코니 확장이 원칙임	동일한 마감으로 발코니 확장 공사예정	
3-4	임대주택과	◦ 향후 자치구에서는 공공주택의 공개추첨 이행 여부 확인 후 일반분양 공고가 진행될 수 있도록 조치하여 주시기 바람	◦ 향후 강북구에서 공공주택의 공개추첨 이행 여부 확인 후 일반분양 공고가 진행될 수 있도록 조치하겠음	반영
3-5	임대주택과	◦「도시 및 주거환경정비법」제54조에 따른 국민주택규모주택 25세대는 장기전세주택으로 공급 예정	◦ 국민주택규모주택은 향후 장기전세주택으로 공급될 수 있도록 계획하였음	반영
4-1	도로계획과	◦ 소로(국)3-C의 경우 도로 연결성이 없는 등 효용성이 없는 바, 폐도 검토	◦ 소로(국)3-C는 소망교회 소유필지(7개)를 모두 구역계에서 제척하면서 불가피하게 조성된 도로이며, ◦ 340-9번지(소망교회 소유)에 접도하기 위한 도로로, 향후 건축허가가 가능하도록 건축법 제2조제1항 제11호에 의한 도로기준에 의거하여 계획함 ◦ 소로(국)3-B와 소로(국)3-C는 국공유지 현황도로(872-2번지, 339-2번지) 및 332-2번지(소망교회 예배당)내 건축선후퇴로 인한 공지(도로로 사용)를 활용하여 연결이 가능함	미반영
4-2	도로계획과	◦ 공공기여시설(공공청사)의 경우 인근 재개발사업부지(미아2재정비촉진구역)의 공공기여시설(공공청사) 내 반영됨에 따라 삭제 검토	◦ 구역내 송천동 자치회관의 이전을 위해 공공청사부지를 계획하였으나, 남측 미아2재정비촉진계획에서 자치회관을 포함하여 송천동 주민센터 확장계획을 수립하고 있어, 본 구역의 공공청사계획은 삭제하였음	반영
5-1	도시계획 상임기획과	◦ 구역계는 '삼양지구 지구단위계획구역'과의 중첩되는 부분 포함 필요성 검토	◦ 신속통합기획 가이드라인 마련을 위한 수권분과위원회 자문을 통해 구역계를 확정지었고, ◦ 삼양지구 지구단위계획구역과 중첩되는 삼양로53길의 일괄적인 도로정비를 위해 본 구역에 포함하여	반영

연번	협의부서	협의의견	조치계획	비고
			계획하였는 바, ◦ 삼양로53길을 지구단위계획구역에서 제척하고, 본 구역에 포함하였음	
5-2	도시계획 상임기획과	◦ 허용용적률 인센티브 계획은 다음 사항검토 필요 - 열린단지계획은 '2030 정비기본계획'에 정합토록 구체적으로 계획내용 제시필요 - 친환경항목 중 에너지효율등급은 '25.1월 개정된 ' 녹색건축물 조성 지원법 '(건축물 에머지효율등급 인증제 폐지)에 정합되도록 조정 · 검토 필요	◦ 열린단지 구체적 계획내용 첨부함 ◦ 친환경 건축물 인센티브 : 제로에너지건축물 5등급 (ZEB 5) 인증 5% 완화	반영
5-3	도시계획 상임기획과	◦ 높이계획(25층 이하)은 최고높이(m)으로 제시 필요	◦ 건축물 최고높이 25층, 80m(계단탑 및 피뢰침 포함) ◦ 계획지반 해발고도 36~40m 이므로, 해발고도 기준으로 최고높이 120m로 제시함	반영
5-4	도시계획 상임기획과	◦ 공공청사 계획은 대상지 주변 수요조사 등을 통해 건축물 조성계획, 세부용도 등 구체적으로 계획내용 제시 필요	◦ 구역내 송천동 자치회관의 이전을 위해 공공청사부지를 계획하였으나, 남측 미아2재정비촉진계획에서 자치회관을 포함하여 송천동 주민센터 확장계획을 수립하고 있어, 본 구역의 공공청사계획은 삭제하였음	반영
5-5	도시계획 상임기획과	◦ 임대주택계획은 '정비사업 등의 공공주택 협의업무 개선계획'(행정2부시장방침 제89호, '25.4)을 고려하여 우리시 임대주택과와 협의를 통해 검토 필요	◦ 임대주택계획은 서울시 임대주택과와 협의하여 진행하겠음	반영
6-1	도시관리과	◦ 정비계획 중 '국토의계획및이용에관한법률' 제52조제1항 각호의 사항은 지구단위계획으로 결정고시되는 사항인 바, 결정도서(조서 및 도면) 작성 필요	◦ 지구단위계획으로 결정고시되는 사항을 포함하여 결정도서를 작성하였음	반영

연번	협의부서	협의의견	조치계획	비고
6-2	도시관리과	◦ 본 정비구역과 '삼양지구 지구단위계획구역' 일부가 중첩되어 있으므로, '삼양지구 지구단위계획구역'에 대한 변경 검토 필요	◦ 삼양지구 지구단위계획구역과 중첩된 삼양로53길을 삼양지구 지구단위계획 경미한 변경을 통해 제척하고, 본 구역에 포함하였음	반영 (p35)
6-3	도시관리과	◦ 대상지는 '경관법' 제27조에 따른 개발사업의 경관심의 대상으로, 경관심의 전 개발사업 경관체크리스트 및 심의도서를 작성하여 도시관리과 사전협의 필요	◦ 경관심의 전 개발사업 경관체크리스트 및 심의도서를 작성하여 서울시 도시관리과와 사전협의하겠음	반영
7-1	시설계획과	◦ 도시계획시설(도로)는 도로의 기능을 고려하여 중복노선변경 등 일관된 유지관리가 가능하도록 결정 및 조서작성 필요	◦ 소로3-157과 소로3-166로 나누어져있는 도봉로29길을 일관된 유지관리가 가능하도록 소로3-166으로 결정하였음	반영
7-2	시설계획과	◦ 종교용지로 인한 도로의 단절이 발생하지 않도록 도로의 연속성 확보방안 검토 필요	◦ 종교용지로 인해 새로 설치한 도로는 소망교회 소유필지(7개)를 모두 구역계에서 제척하면서 불가피하게 조성된 도로이며, ◦ 국공유지 현황도로(872-2번지, 339-2번지) 및 332-2번지(소망교회 예배당)내 건축선후퇴로 인한 공지(도로로 사용)를 활용하여 연결이 가능함	반영
7-3	시설계획과	◦ 도시계획시설로 결정하고자하는 공공청사는 세분용도(동사무소, 우체국, 파출소 등)을 명확히 하고, 용도 및 건축물 범위 결정조서를 작성할 것	◦ 구역내 송천동 자치회관의 이전을 위해 공공청사부지를 계획하였으나, 남측 미아2재정비촉진계획에서 자치회관을 포함하여 송천동 주민센터 확장계획을 수립하고 있어, 본 구역의 공공청사계획은 삭제하였음	반영
7-4	시설계획과	◦ 서울시 도시계획포털의 바람기능 공간유형도를 참고하여 바람장 분석, 바람길 시뮬레이션 등을 통해 규칙적인 아파트 동배치, 사업부지 인근 공원 등 오픈스페이스와 연계한 녹지계획 수립 등 단지 내부로 최대의 바람이 유입될 수 있	◦ 바람의 흐름을 원활하게 하는 규칙적인 동배치 반영 ◦ 대상지의 공원에서부터 단계적으로 높아지는 높이계획으로 내부로 바람이 유입될 수 있도록 계획함	반영

연번	협의부서	협의의견	조치계획	비고
		고 바람의 흐름을 원활하게 하는 건축설계 검토 ◦ 개발사업부지 안쪽까지 바람이 유입될 수 있도록 충분한 통풍면적비(40% 이상) 확보 권고		
7-5	시설계획과	◦ 서울도시계획포털의 '열환경 공간유형도' 열환경 저감을 위한 세부 저감방안(쾌적한 보행환경을 위해 보행통로 등에 차열투수포장, 교목 2열식재, 건물 열차단을 위한 옥상 쿨루프 등) 수립필요	◦ 대상지는 기존 열환경공간유형도의 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지로 보행통로 차열투수포장, 교목 2열식재, 옥상쿨루프 등 열환경 저감방안 계획함	반영
8-1	공원조성과	◦ 소공원 법정 시설률 20% 이하로 고우언시설 도입에 한계가 있으므로, 다채로운 공원조성을 위해 시설율이 비교적 높은 어린이공원으로 세분 변경 검토	◦ 당초 계획한 소공원을 다채로운 공원조성을 위해 시설율이 비교적 높은 어린이공원으로 변경하였음	반영
8-2	공원조성과	◦ '개발사업 공원·녹지분야 체크리스트'를 참조하여 공원배치 및 형상 등에 대한 내용을 반영하여 계획을 수립하고, 향후 도시계획위원회 심의 시 공원녹지분야 적정성 검토자료로 활용될 수 있도록 제출하고,	◦ '개발사업 공원·녹지분야 체크리스트'를 참조하여 공원배치 및 형상 등에 대한 내용을 반영하여 계획을 수립하였고, 별첨에 첨부토록 하겠음 ◦ 또한, 향후 도시계획위원회 심의시 공원녹지분야 적정성 검토자료로 활용될 수 있도록 심의도서에 첨부하겠음	반영
8-3	공원조성과	◦ 공원조성계획에 관한 사항은 '공원조성계획 수립시 체크리스트' 검토 후 자치구 공원관리부서와 협의하고, 사업시행계획인가 전 기본계획 단계에서 서울시 도시공원위원회(소위원회) 자문 혹은 통합심의 이행 후 자문의견을 반영한 공원조성계획(신설 조서 및 지형도면)을 별도로 고시하거나, 사업시행계획(변경)인가 고시에 포함하여 사업시행 및 후속 관리	◦ 향후 공원조성계획 수립시 '공원조성계획 수립시 체크리스트' 검토 후 강북구 공원관리부서와 협의하겠음 ◦ 또한, 통합심의 이행 후 공원조성계획(신설 조서 및 지형도면)을 사업시행계획(변경)인가 고시에 포함하여 진행하겠음	반영

연번	협의부서	협의의견	조치계획	비고
9-1	조경과	◦ 의무면적 확보 : 계획된 공원녹지면적 3,672.2㎡으로 1,000호 이상의 주택개발사업 기준 면적(3,657.0㎡) 이상 확보하여 충족 ◦ 공원·녹지는 사업 구역과 인접 주민 모두가 쉽게 이용할 수 있도록 접근성이 좋은 도로 교차점에 배치하는 방안 검토	◦ 북측 성암여자중학교, 성암국제무역고등학교의 학생들을 배려하고, 지하철 이용객의 동선을 고려하여 북측에 배치하였음 ◦ 또한, 상위계획상의 도봉로29길변 보행로 확충 및 환경개선을 고려하여 동서축 연계가 가능하도록 도봉로29길(북측)변에 배치하였음	반영
9-2	조경과	◦ 정비구역 단지 주변으로 도로가 재정비 후 조성(폭 9m ~ 24.8m)될 예정으로 사업시행계획 수립시 가로수 및 띠녹지 조성을 검토하시기 바라며, 강북구 공원녹지과와 협의 후 서울특별시 도시숲 등의 조성·관리 심의위원회의 심의 필요 ※ 도로 신규 개설 및 선형 변경 시 그 도로의 가로수를 조성·유지하여야 하며, 도로의 계획 또는 설계 단계에서부터 가로수를 조성할 공간을 확보하여야 함(도시숲 등의 조성 및 관리에 관한 법률 제12조제5항) ◦ 도봉로29길(보도폭 5.0m) 내 가로수 식재는 연접한 소공원과 유기적으로 가로수 2열식재 및 가로정원을 조성하여 가로변 녹음을 제공할 수 있도록 계획하기 바람	◦ 추후 사업시행계획 인가시 확장도로변 가로수 및 띠녹지 조성을 검토하고, 적법절차 이행토록 하겠음	반영
9-3	조경과	◦ 궁터길 마을마당(미아동 720-13, 시유지)은 2004년에 조성된 이래 시민들의 이용률이 매우 높은 공공 휴식 공간으며, 특히 인근에 대체할 만한 공원녹지가 부족한 실정이므로, 정비구역 편입시에는 해당 부지를 대체할 공공공지를 동일 면적의 마을마당으로 재조성·기부채납하여 주시기 바람	◦ 궁터길 마을마당은 도시계획시설(공공공지)로 현재 놀이터 및 휴게공간으로 활용되고 있는 바, 어린이공원의 형태로 사용되고 있는 실정임 ◦ 궁터길 마을마당을 대체하여 어린이공원(3,672.2㎡)을 계획하여 기부채납하고자 함	반영
9-4	조경과	◦ 계획수립 시 기존 수목 현황 조사를 통해 경관이 우수하고 하자발생이 적은수목 등은 최대한 재활용(이식), 기증(기부) 계획수립 후 사업시행	◦ 추후 사업시행계획 인가 및 공사시, 기존 수목 현황조사 및 여건검토를 충분히 이행하고, 수목식재 관련부서 협의를 진행토록 하	반영

연번	협의부서	협의의견	조치계획	비고
		시 적극 이행 ◦ 수목식재 시 녹지량 확충차원에서 다채로운 녹지공간 및 쾌적한 환경 조성을 위해 수종의 다양화(상록관목 및 낙엽관목 등) 검토 및 반영 필요 ◦ 사업부지내 조경계획과 관련 건물 그림자로 인한 일조권 부족으로 수목생육불량 현상이 발생하지 않도록 현장여건 충분히 검토 필요	겠음	
9-5	조경과	◦ 가로변 및 건물 입구 주변 녹지는 관목 군식 식재보다는 '서울시 매력가든 가이드라인' 및 대표사례(동행매력가든 모음집) 참조하여 계획 ◦ 차량의 이동 등으로 인해 발생하는 미세먼지를 저감시켜 쾌적한 생활환경 조성을 위해 도로변과 인접한 식재계획은 '서울시 미세먼지 저감 권장수종' 참조하여 적용	◦ 추후 도로변 및 건물 입구 주변 식재계획은 서울시 가이드라인 및 미세먼지 저감 권장수종을 참고하여 계획하겠음	반영
9-6	조경과	◦ 옥상녹화 관련 세부사항은 「서울시 옥상녹화 가이드라인」등 반영 설계 ◦ 옥상녹화시 휴식공간과 조경공간이 분리되지 않고 조화를 이루며 이용자 편의 및 향후 유지관리를 위해 현장여건을 충분히 반영한 이동 동선 및 통로 확보 필요 ◦ 옥상녹화 태양광 시설 하부 식재시 「옥상녹화와 태양광 발전설비 병행 설치 및 유지관리를 위한 가이드라인(한국건설기술연구원)」참조 ◦ 기후변화 대응과 도심 경관 향상을 위해 현재 계획된 옥상녹화 외에도 옹벽, 방음벽, 담장 등 인공구조물 전면부 벽면녹화 추가 조성에 대한 검토 필요	◦ 추후 사업시행계획 인가 및 공사시, 옥상녹화 관련 세부사항은 해당부서의견을 적극 반영하여 계획토록 하겠음	반영

연번	협의부서	협의의견	조치계획	비고
		◦ 옥상녹화 관련하여 식재는 볼륨감 있고 변화감 있는 식재패턴을 적용하여 풍성한 녹지공간을 조성할 수 있도록 검토 필요		
9-7	조경과	◦ 조경 공간 및 세부사항은 「조경기준」제4조(조경면적의 산정), 제5조(조경면적의 배치) 및 관련 법령, 조례 등 규정 준수 ◦ 소나무류는 「소나무재선충병 방제 특별법」규정을 준수하시기 바람 ◦ 평의자, 파고라 등 신규 설치시 “서울우수공공디자인 디자인가이드북” 참고 ◦ 사업시행계획인가 변경 시에는 우리 부서에서 제출한 의견을 반영하여 계획 수정 후 재협의토록 할 것	◦ 추후 사업시행계획 인가 및 공사시, 단지 조경 관련 세부사항은 해당부서의견을 적극 반영하여 계획토록 하겠음	반영
10-1	수변감성도시과	◦ ‘서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례’ 제8조, 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물, 20세대 이상 공동주택, 도시공원의 조성사업 등은 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업인·허가전 해당 자치구 물순환 주관부서와 사전협의하여야 함 ※ 서울시 홈페이지 - 환경 - 자료실 - 물관리에서 ‘저영향개발 사전협의제도’ 참조 ※ 자치구 물순환 주관부서는 저영향개발 사전협의(인·허가) 및 설치결과(사용승인)를 물순환 통합관리시스템에 입력하여야함 - 개발구역내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용시설, 침투트렌치,	◦ 향후 사업시행인가 전에 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 강북구 물순환 주관부서와 사전협의토록 하겠음	반영

<table>
<tr><th>연번</th><th>협의부서</th><th>협의의견</th><th>조치계획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>침투측구, 침투통, 투수포장, 식생형 시설 등 빗물관리시설 설치
※ 각 빗물관리시설은 적정 집수면적을 확보하여 빗물이 적절히 유입되도록 설계되어야 함
– 빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정내용을 제시하고 물순환 주관부서로 제출
<table>
<tr><th>구 분</th><th>공공교육</th><th>공원녹지</th><th>교통기반</th><th>민간(대규모)</th><th>민간(소규모)</th></tr>
<tr><td>빗물분담량(mm/hr)</td><td>6.0</td><td>7.5</td><td>5.0</td><td>5.5</td><td>3.5</td></tr>
</table>
※ 민간시설의 대규모 : 대지면적 500㎡ 이상, 소규모 : 대지면적 500㎡ 미만
– 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류침투가 이루어질 수 있도록 계획(보도·노면보다 낮게 설치)
– 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 개발구역내 유출지하수 활용 방안을 마련하고, 빗물관리시설과 연계 운영하여 물순환과 물환경에 미치는 영향을 최소화 하도록 계획
※ 대지면적 10,000㎡이상 대규모 개발사업의 경우 “서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례” 제9조에 따라 사전협의 전 3명 이상의 관계 전문가에게 저영향개발 계획의 적정성에 대해서 자문을 받아야 함(서울시 수변감성도시과에서 자문 및 최종 협의까지 진행)</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>10–2</td><td>수변감성
도시과</td><td>◦ ‘물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률’ 제8조에 해당하는 경우 빗물이용시설을 설치하고,
◦ ‘물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률’ 제9조 및 ‘서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례’제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치할 것</td><td>◦ 향후 사업시행인가 전에 빗물이용시설 및 중수도 설치를 검토하도록 하겠음</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>10–3</td><td>수변감성
도시과</td><td>◦ 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖</td><td>◦ 추후 사업시행계획 인가 혹은 공사중 토양오염의 우려가 있는 경</td><td>반영</td></tr>
</table>

연번	협의부서	협의의견	조치계획	비고
		의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 실시하여야 함	우, 토양오염에 관한 평가를 실시토록 하겠음	
10-4	수변감성도시과	◦ 토양환경보전법 제11조(토양오염의 신고 등)에 따라 사업시행(공사)과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고해야 하며, 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치할 것 - 토양환경보전법 제15조3(오염토양의 정화)에 따라 정화대책 수립 제시	◦ 추후 공사과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 강북구에 신고하고, 적법 처리 조치하겠음	반영
10-5	수변감성도시과	◦ 지하수위는「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리 ※ 주요내용 - 지하수위 일·누적 변화량 계측은 1일 1회로 하며, 관리기준은 일 변화량 0.5m 이내, 누적 변화량은 관리수위' 이내로 관리 (매뉴얼 p. 5~17) - 지하수위 일 변화량이 0.5m를 초과 또는 누적 변화량이 8m를 초과하는 등의 경우 인·허가 기관 또는 발주청에 즉시 보고 (매뉴얼 p. 8~9, 14~15) ◦ 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출(계측 시작부터 계측 종료시까지) ※ 지하수위 측정데이터는 반드시 아래의 엑셀 양식으로 작성 후 자치구 및 서울시로 별도 송부 ◦ 공사 시 지하수 관측을 위해 착정	◦ 추후 공사시, 관련의견 반영토록 하겠음	반영

연번	협의부서	협의의견	조치계획	비고
		한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의 ◦ 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토 ◦ 유출지하수의 이용 등 관련 – 지하수법 제9조의2에 따라 지하철·터널 등의 지하시설물(건축물의 경우 층수가 21층 이상이거나 연면적이 10만제곱미터 이상)을 설치하려는 자는 1일 300㎥ 이상(건축물 1동의 경우 1일 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 환경부령으로 정하는 바에 따라 유출지하수 발생현황을 관할 구청에 신고하여야 하며, – 위와 같은 시설물 또는 건축물 등에 대하여 환경부령으로 정하는 지하층 공사를 완료한 후 1일 300㎥ 이상(건축물의 경우 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하여야 함 – 따라서 해당 시설물 또는 건축물의 경우 위 신고사항을 반드시 이행하여야 함은 물론, 설계단계에서부터 이용계획의 반영이 필요		
10-6	수변감성도시과	◦「물환경보전법」 제61조의2(물놀이형 수경시설의 신고 및 관리)에 따라 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출할 것	◦ 추후 사업시행계획 인가시, 관련의견 반영토록 하겠음	반영

연번	협의부서	협의의견	조치계획	비고
11-1	물재생계획과	◦ 하수관로 분야 - 우·오수 발생량 증가 등에 따라 사업대상지 주변 공공하수관로 개량(정비)이 필요할 경우 통수능 검토후 개량이 필요한 경우 수리검토서와 하수도 개량·신설계획(안)을 작성하고, 사업대상지 내 공공하수도 이설 필요시 이설계획을 수립하여 공공하수도 관리청인 자치구 하수도 관리부서와 협의할 것 - 사업지 주변 하수도 설계·시공 및 배수설비와 관련된 사항은 「하수도 설계시준(2022,환경부)」, 「2040 하수도정비 기본계획(2024,서울시)」 등 관련규정을 준수하고, 「서울특별시 방재성능목표 공표(시공고 제2022-3495(2022.12.29.)」를 참고하여 공공하수도 관리청과 협의 후 처리할 것 - 하수도법 제27조에 따라 배수설비 설치 및 변경시 공공하수도 관리청 신고 및 준공검사 절차를 이행할 것 - 하수도법 제11조 및 제16조 규정에 따라 사업지 주변 공공하수도 신설·폐지 시 인허가 절차를 이행하고, 공사완료 후 공공하수도에 대해 하수도법 제15조 규정에 따라 사용개시 공고 이행 및 시설물 인계를 철저히 할 것 - 사업준공 전 개량 또는 신설되는 공공하수도의 경우 측량을 실시하고 성과심사를 받아 서울특별시 하수도전산관리시스템 서버에 GIS DB를 탑재하고, 폐지되는 공공하수도 시설을 삭제할 것 - 하수도 원인자부담금 부과 대상	◦ 추후 사업시행계획 인가시, 관련의견 반영토록 하겠음	반영

연번	협의부서	협의의견	조치계획	비고
		일 경우 사업 준공 전 오수발생량을 산정하여 최종 확정금액을 납부할 것		
11-2	물재생계획과	◦ 하수악취 분야 - 하수도법 제34조 규정에 따라 개인하수처리시설을 설치할 때는 「하수도 악취저감시설 설계·시공·유지관리 매뉴얼(환경부)」을 준수하여 공기공급장치 등을 설치하고, 방류조 규격을 설계도서에 기재할 것 - 200인조 이상 강제배출 정화조를 설치할 때는 서울시 정화조 악취저감장치 모니터링 시스템을 연계하여 설치할 것(동의서 제출 및 권고사항) - 1,000인조 이상 자연유하 정화조를 설치할 때는 「개인하수처리시설 업무편람(2023.6.환경부,48~49P)」에 따라 여과조 상단에 공기공급장치 등을 설치할 것(권고사항) - 중대재해처벌법 관련 사고예방을 위해 정화조 관리실은 아래 사항을 적극 반영할 것(권고사항) · 정화조 관리실 진출입 계단 설치(사다리 지양) · 정화조 관리실 출입문 및 내부공간 높이 2m 이상 확보 · 정화조 관리실이 지하2층보다 깊은 경우, 청소용 고정배관 설치(3인치 스테인리스)	◦ 추후 사업시행계획 인가시, 관련의견 반영토록 하겠음	반영
12	물재생시설과	◦「오염총량관리 기본방침」 제29조 규정에 따라 사업시행계획인가 단계 전에 수질오염 총량 검토서를 첨부하여 재협의하기 바람	◦ 추후 사업시행계획 인가시, 관련의견 반영토록 하겠음	반영
13	문화유산 보존과	◦ 사업대상지 매장유산 유존지역에 대해 '국가유산영향진단법' 제9조, '매장유산 보호 및 조사에 관한 법률' 제9조·제11조 및 서울시 문화	◦ 추후 사업시행계획 인가시, 관련의견 반영토록 하겠음	반영

연번	협의부서	협의의견	조치계획	비고
		유적 보존방안(매장유산조사필요여부 및 실시방법의 규정)에 따라 사업시행전 원지형을 유지한 상태에서 매장유산 조사(시굴 · 표본조사)실시 필요 ◦ 향후 조사결과에 따라서는 사업계획의 변경이 수반될 수 있으며, 해당 매장유산조사 완료후에는 매장유산법 제14조에 따른 보존조치를 받기 전에는 착공이 불가함		
14	녹색에너지과	◦ 건물 신축 시 「서울시 녹색건축물 설계기준」을 반영한 신재생에너지 적용 – 설비용량 및 설계기준 등을 준수하고, 설치 관련 기준에서 정하지 않은 사항은 「신재생에너지 설비의 지원 등에 관한 지침」(한국에너지공단)을 따름 – 연면적 30,000㎡이상 비거주 건물은 지하개발면적의 50% 이상을 지열로 설치 또는 신재생에너지 의무설치 비율의 50% 이상을 지열·수열로 설치 – 재생열 의무화 적용대상이 아니더라도, 연중 상시 냉 · 난방이 필요한 부대복리 시설 등에는 에너지 절감 및 온실가스 저감을 위해 열에너지시스템(지열 등 재생열) 적극 발굴 · 활용 권장 ◦ 연료전지 설치 시 생산된 전기 및 열(온수)은 건물의 1차 에너지원으로 사용되도록 설계·시공 및 운영 ◦ 신축 건축물의 효율적인 신재생에너지 관리를 위해 건물에너지관리시스템(BEMS)의 신재생에너지 설비 가동데이터(에너지생산량 등)를 ‘서울시 에너지 정보 통합시스템’에 연계(데이터 전송비 자부담)	◦ 추후 사업시행계획 인가시, 관련의견 반영토록 하겠음	반영

연번	협의부서	협의의견	조치계획	비고
		※ 서울시 에너지 정보 시스템 내 신재생에너지 모니터링 시스템은 현재 구축 중으로 구축 완료 이후 연계 예정		
15-1	자연생태과	◦ 사업업대상지는 시가화 지역으로 법정보호종 및 서울시 보호종은 분포하지 않는 것으로 조사되었다고 하나, 인접한 북한산, 벽오산, 오패산 등 생물서식에 영향을 미칠 수 있으므로 이에 대한 피해 저감 대책을 강구하여야 함	◦ 추후 사업시행계획 인가시, 관련의견 반영토록 하겠음	반영
15-2	자연생태과	◦ 인공구조물(방음벽, 건축물 등)로 인한 조류충돌을 방지할 수 있도록 계획 및 방안 마련 필요	◦ 추후 사업시행계획 인가시, 관련의견 반영토록 하겠음	반영
15-3	자연생태과	◦ 본 사업구역이 「자연환경보전법」 제46조에 따른 생태계보전부담금 부과·징수 대상에 해당될 시에는, 같은 법 제47조에 따라 해당 사업에 대한 인·허가 등을 한 날로부터 20일 이내에 사업자, 사업내용 및 규모 등을 작성하여 자연생태과로 보내주시기 바람(작성서식은 자연생태과 담당에게 문의)	◦ 추후 사업시행계획 인가시, 관련의견 반영토록 하겠음	반영
16	건축기획과	◦ 별도의견없음	-	-
17	교통정책과	◦ 별도의견없음	-	-
18	전략주택공급과	◦ 별도의견없음	-	-
19	주택정책과	◦ 별도의견없음	-	-
20	재산관리과	◦ 별도의견없음	-	-
21	도로계획과	◦ 별도의견없음	-	-
22	도로시설과	◦ 별도의견없음	-	-
23	자원순환과	◦ 별도의견없음	-	-
24	치수안전과	◦ 별도의견없음	-	-
25	공공주택과	◦ 별도의견없음	-	-

■ 강북구(12개 부서) 의견 및 조치계획

연번	협의부서	협의의견	조치계획	비고
1	재무과	◦ 미아동 707-71(대지,3㎡)은 구유지로 현재 대부료 또는 변상금 부과 대상자(점유자)없음 ◦ 미아동 860-53(대지,35/157㎡)은 시유지로 현재 대부료 부과 대상자(점유자)있음 ◦「도시및주거환경정비법」 제98조에 따라 사업시행자 또는 점유자 및 사용자에게 다른 사업에 우선하여 수의계약으로 매각 가능(단, 수의계약 매각가능시기는 사업시행인가일 이후 착공전 2개월전까지 매수조건) ◦ 사업부지내 점유 공유지는 사업시행인가일로부터 매매계약 체결일까지 대부계약 체결할 것	◦ 대부료 부과 대상자(점유자)가 있는 미아동 860-53번지는 추후 사업시행인가시 재무과의견에 따라 계약체결토록 하겠음	반영
2-1	환경과	◦ 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	◦ 추후 착공전, 관련의견에 따라 적법하게 처리토록 하겠음	반영
2-2	환경과	◦ 건축과정에서 폐석면, 페인트, 폐유 등의 지정폐기물이 발생하는 경우, 폐기물관리법 제17조에 의한 폐기물처리계획신고를 하여야 함. ※ 건축허가 시 ◦ 석면을 함유하는 건축자재(슬레이트, 밤라이트, 석면천장재, 석면보온재, 석면뿜칠 등)를 철거하는 경우 폐기물관리법 제17조 규정에 의거 배출전 폐기물처리계획 신고를 하고, 같은 법 제13조 규정의 폐기물 보관기준에 따라 적법하게 처리하여야 함. ※ 건축철거 시	◦ 추후 공사시, 관련의견에 따라 적법하게 처리토록 하겠음	반영

연번	협의부서	협의의견	조치계획	비고
2-3	환경과	◦ 건축물의 철거 시, 산업안전보건법 제38조 제2항에 의거 석면조사를 실시하여야 하며, 일정량 이상의 석면을 해제하는 경우 석면해체제거 등록업자로 하여금 작업하고 고용노동부에 작업내역을 신고하여야 함 ◦ 석면해체 · 제거업자는 사업장 주변 석면배출허용기준(0.01/cc)을 준수하여야 함 ◦ 또한, 같은 법 제30조에 의거 800㎡이상의 석면건축자재 또는 분무재 · 내화피복재를 해체하는 경우, 감리인을 지정하여야 함 ◦ 대규모 재개발 · 재건축지역 건물철거 시 석면안전관리법 제28조에 의거 500㎡이상의 석면건축자재 또는 분무재 · 내화피복재를 해체하는 경우 사업장 주변 대기 중 석면농도를 측정해야 함	◦ 추후 착공전 혹은 공사시, 관련의견에 따라 적법하게 처리토록 하겠음	반영
2-4	환경과	◦ 하수도법 제34조 및 제37조 규정에 의거하여 개인하수처리시설(정화조) 설치 전 설치신고를 하여야 하고, 설치 후 준공검사를 필하여야 함 ◦ 같은 법 시행령 제24조 제3항의 규정에 의거하여 개인하수처리시설 설치기준(별표1의5)에 따라 준공하여야 함 ◦ 같은 법 제51조에 따른 개인하수처리시설설계 · 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	◦ 추후 공사시, 관련의견에 따라 적법하게 처리토록 하겠음	반영

연번	협의부서	협의의견	조치계획	비고
		첨부하여야 함 ◦ 같은 법 제35조 제2항 의거 건물 등의 증축 또는 용도변경 시, 환경부 고시「건축물의 용도별 오수발생량 및 단독정화조 처리대상 인원 산정방법」에 따라 건축물의 용도별 처리대상인원을 산정하여야 함 ◦ 200인조 이상 강제배출식 부패탱크 정화조 설치 시 공기공급장치 등 악취저감시설(에어펌프 등)를 설치하여야 함 ◦ 200인조 미만 강제배출식 부패탱크 정화조 또는 1,000인조 이상 자연유하식 부패탱크 정화조 설치 시 공기공급장치 등 악취저감시설(에어펌프 등) 설치를 권고함 ◦ 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		
2-5	환경과	◦ 특정공사의 사전신고 대상 기계·장비{콘크리트펌프, 굴삭기, (휴대용)브레이커 등}를 5일 이상 사용하는 공사장의 경우 착공신고 전 환경과에 특정공사 사전신고를 하여야 함.(소음진동관리법 시행규칙 제21조 제1항 제5호) ◦ 건축 연면적 1,000㎡ 이상인 공사시(대기환경보전법 시행규칙 제58조) 착공신고 전 환경과에 비산먼지 발생사업 신고를 하여야 함 ◦ 다음 시설을 설치할 경우 대기배출시설로 신고하여야 하며, 배출허용기준 이내로 운영할 수 있도록 방지시설을 설치하여야 함.(대기환경	◦ 추후 공사시, 관련의견에 따라 적법하게 처리토록 하겠음	반영

연번	협의부서	협의의견	조치계획	비고
		보전법 제23조) – 시간당 증발량이 2ton 이상이거나 시간당 열량이 1,238,000kcal 이상인 보일러 및 흡수식 냉·온수기 – 가스열펌프(GHP)		
2-6	환경과	◦ 대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법(2020.4.3.) 시행에 따라 서울지역 내 보일러 설치 시 의무적으로 환경부장관이 인증한 가정용 저녹스 보일러를 설치하여야 함(법 제35조 제1항 및 제3항) – 기체연료 1등급(친환경콘덴싱)보일러 설치. 단, 기체연료 1등급 보일러를 설치하기 힘든 장소의 경우 환경부장관 별도 지정(추후) ◦ 건물 신축·변경 허가 검토 시 친환경 보일러가 설치(예정)되었는지 확인 필요(가정용 보일러의 인증기준 적용을 위한 설치지침 – 2020.10.16. 환경부 대기관리과	◦ 추후 공사시, 관련의견에 따라 적법하게 처리토록 하겠음	반영
2-7	환경과	◦ 환경친화적 자동차 전용주차구역 및 충전시설 설치의무 강화(제7조의2~제7조의4)	◦ 추후 건축계획 및 사업계획이 확실시 되는 통합심의 전 혹은 사업시행계획 수립시, 환경친화적 자동차 전용주차구역 및 충전시설을 설치토록 하겠음	반영
2-8	환경과	◦ 다중이용시설(공동주택 포함) – 실내공기질 관리법 시행령 제2조에 해당하는 다중이용시설의 경우 같은 법 제11조 및 시행규칙 제10조에 의하여 다중이용시설을 설치(기존 시설의 개수 및 보수 포함)할 때에는 환경부장관이 고시한 오염물질 방출 건축자재를 사용해서는 안됨 ◦ 공동주택(100세대 이상) – 실내공기질 관리법 제9조에 의거 신축되는 공동주택의 시공자	◦ 추후 공사시, 관련의견에 따라 적법하게 처리토록 하겠음	반영

연번	협의부서	협의의견	조치계획	비고
		는 선정된 입주예정자의 입회하에 시공이 완료된 공동주택의 실내공기질을 측정하여야 함. 또한, 공기질 측정결과 보고를 작성하여 주민 입주 7일전까지 구청에 제출하여야 하며, 주민 입주 7일 전부터 60일간 주민들이 잘 볼 수 있도록 공고하여야 함 * 24.2.17일부터 신축 공동주택 실내공기질 측정시 입주예정자 입회가 의무화되었으며 24.5.31일까지 계도기간 운영		
2-9	환경과	◦「주택건설기준 등에 관한 규정」 제9조의2에 따라 위험물 저장 및 처리시설 중 주유소(석유판매취급소를 포함) 또는 시내버스 차고지에 설치된 자동차용 천연가스 충전소(가스저장 압력용기 내용적의 총합이 20세제곱미터 이하인 경우만 해당한다)의 경우에는 해당 주유소 또는 충전소로부터 수평거리 25미터 이상 떨어진 곳에 공동주택을 배치할 수 있음	◦ 해당사항 없음	해당없음
2-10	환경과	◦ 빗물이용시설 - 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 제8조, 시행령 제10조 및 시행규칙 제3조, 제4조와 관련 빗물이용시설 설치 대상인 경우는 빗물이용시설을 설치·운영하여야 함 - 빗물이용시설을 설치·운영하여야 하는 자는 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 제8조 제1항에 따른 시설물에 대한 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 신청하거나 같은 법 제14조에 따른 건축신고를 하기 전에 환경부령으로 정하는 바에 따라	◦ 추후 사업시행계획 수립 혹은 준공이후, 관련의견을 반영하여 시설을 설치하고, 처리용량을 신고토록 하겠음	반영

연번	협의부서	협의의견	조치계획	비고
		빗물이용시설의 빗물 처리용량 등을 구청장에게 신고하여야 함. 신고한 사항 중 환경부령으로 정하는 중요 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같음		
2-11	환경과	◦ 중수도 - 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 제9조, 시행령 제11조 및 시행규칙 제5조 ~ 제9조와 관련 중수도 설치 대상인 경우는 중수도를 설치·운영하여야 함 - 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 제9조 제1항에 따라 중수도를 설치·운영하여야 하는 자 또는 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 제9조 제2항에 따라 중수도를 설치하여야 하는 자는 각각 시설물에 대한 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 신청하거나 같은 법 제14조에 따른 건축신고를 하기 전 또는 개발사업의 실시계획 등에 대한 승인·인가를 신청하기 전에 환경부령으로 정하는 바에 따라 중수도의 중수 처리용량 등을 구청장에게 신고하여야 함. 신고한 사항 중 환경부령으로 정하는 중요 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같음	◦ 추후 사업시행계획 수립 혹은 준공이후, 관련의견을 반영하여 시설을 설치하고, 처리용량을 신고토록 하겠음	반영
2-12	환경과	◦ 폐수배출시설 - 물환경보전법 제33조, 시행령 제31조 및 시행규칙 제36조, 제38조와 관련 폐수배출시설 설치 신고 대상인 경우 사전에 폐수배출시설 설치 신고를 하여야 함	◦ 추후 공사시, 관련의견에 따라 적법하게 처리토록 하겠음	반영

연번	협의부서	협의의견	조치계획	비고
		◦ 기타수질오염원 – 물환경보전법 제60조 및 시행규칙 제86조 ~ 제88조와 관련 기타수질오염원을 설치하거나 관리 대상인 경우 시설을 설치하거나 관리하기 15일 전까지 신고하여야 함		
3-1	청소행정과	◦ 재활용품 분리수거 용기 – 「자원의 절약과 재활용촉진에 관한 법률」제13조 및「재활용가능자원의 분리수거 등에 관한 지침」제6조(분리수거용기의 설치·관리 등)에 따라 설치장소의 특성, 배출품목·배출량 등을 고려한 분리수거용기(톤백마대, 비닐, 분리수거함 등)에 재활용품을 품목·성상별로 분리배출 ◦ 재활용품 분리배출 품목 및 배출방법 – 「자원의 절약과 재활용촉진에 관한 법률」제12조의3 및「재활용가능자원의 분리수거 등에 관한 지침」제3조(분리수거대상 재활용가능자원의 품목 및 분리배출요령)에 따라 특정 요일 및 시간을 지정하거나 또는 지정하지 않고 수시로 재활용품을 품목별로 분리배출	◦ 추후 공사시, 관련의견에 따라 적법하게 처리토록 하겠음	반영
3-2	청소행정과	◦ 음식물쓰레기 보관시설 또는 전용수거용기 – 「강북구 음식물류 폐기물의 발생억제, 수집·운반 및 재활용에 관한 조례」제12조에 따라 음식물류 폐기물을 재활용하기 위한 공동보관시설 또는 전용수거용기 설치 ◦ 음식물 쓰레기 감량기기(감량기,	◦ 추후 공사시, 관련의견에 따라 적법하게 처리토록 하겠음	반영

연번	협의부서	협의의견	조치계획	비고
		RFID종량기) 설치 - 신축 공동주택 사업자 대상 감량기기 설치 협조요청(서울시 생활환경과-7419)공문에 의거 음식물류 폐기물 감량 및 발생지 처리시스템 구축을 위해 감량기기 설치 권장		
4	어르신 장애인과	◦ 구역내 구립 솔샘길경로당 신축공사(공사예정기간 : 25.9 ~ 26.4) 추진 중으로, 향후 사업추진현황 공유 등 경로당 관련사항 지속적 협의	◦ 향후 사업추진현황 공유 등 경로당 관련사항을 강북구 어르신장애인과와 지속적 협의토록 하겠음	반영
5-1	공원녹지과	◦ 공원과 아파트단지내 조경동선을 연계하여 자연스러운 보행흐름이 가능하도록 계획하고 공원내 휀스(울타리) 설치는 지양	◦ 공원과 아파트단지내 조경동선을 연계하여 자연스러운 보행흐름이 가능하도록 계획하였고, 공원내 휀스(울타리) 설치보다는 식재를 통해 구분토록 하겠음	반영
5-2	공원녹지과	◦ 공원 이용자들이 도로의 차량으로부터 안전하도록 계획 수립	◦ 공원 이용자들이 도로의 차량으로부터 안전하도록 공원과 접한 도로의 보행안전시설물 설치를 적극 활용하여 계획하였음	반영
5-3	공원녹지과	◦ 공원 내 충분한 휴게공간과 녹지를 확보하고, 녹지축이 단절되지 않도록 계획	◦ 추후 공원의 상세계획을 수립시, 공원내 휴게공간과 녹지를 확보하겠음	반영
6-1	도로관리과	◦ 도시계획시설(도로) 신설 및 확폭 구간내 전주, 가로등 등 지장물이 있는 경우 관리기관과 협의하여 원인자(사업시행자)가 이설 조치할 것	◦ 도시계획시설(도로) 신설 및 확폭 구간내 지장물이 있는 경우 관리기관과 협의하여 사업시행자가 이설 조치하겠음	반영
6-2	도로관리과	◦ 이번 사업으로 신설되는 도시계획시설(도로) 중 소로3-b 및 소로3-c의 경우 공공의 교통편의보다는 특정종교시설(소망교회)의 진입을 주요 목적으로 조성되는 사항으로 도시계획시설(도로) 결정 및 기부채납 등 관련계획에 대한 종	◦ 소로3-B 및 소로3-C는 소망교회 소유필지(7개)를 모두 구역계에서 제척하면서 불가피하게 조성된 도로이며, 제척된 개별필지에서 향후 건축행위가 가능하도록 건축법 제2조제1항제11호에 의한 도로기준에 의거하여 계획하였음	미반영

연번	협의부서	협의의견	조치계획	비고
		합적인 재검토 요망	◦ 당해 도로를 도시계획시설(도로) 결정 및 기부채납을 하지 않을 시, 추후 아파트단지와 교회간의 분쟁소지가 발생할 수 있으며, 향후 교회측 건축허가시 토지사용승낙서를 제출하여야 하는 등 불편을 초래할 수 있음 ◦ 또한 보차혼용통로 혹은 건축선 후퇴로 인한 차도형 전면공지, 사유도로 등의 계획은 건축법상 도로로 인정하기 어렵다는 건축허가 담당부서(구 건축과)의 의견에 따라 당초안대로 추진하고자 함	
6-3	도로관리과	◦ 도시계획시설(도로) 신설 및 확폭구간(보도포함)은 원활한 유지관리를 위하여 준공 후 무상귀속 및 기부채납에 대한 계획 검토 요망(소로3-b,소로3-c제외)	◦ 도시계획시설(도로) 신설 및 확폭구간(보도포함)은 원활한 유지관리를 위하여 준공 후 무상귀속 및 기부채납토록 계획하였음	반영
6-4	도로관리과	◦ 향후 건축심의시, 도로포장 등 세부 조성계획이 포함된 도면을 첨부하여 협의할 것	◦향후 건축심의시, 도로포장 등 세부 조성계획이 포함된 도면을 첨부하여 협의토록 하겠음	반영
6-5	도로관리과	◦ 그 외 '도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙', '도로의 구조·시설기준에 관한 규칙', '교통양자의 이동편의 증진법', '건축허가시 도로분야 일반조건', '도로조명분야 협의의견서' 등의 관련 규정 준수할 것	◦ 향후 도로포장 등 세부 조성계획을 수립시, 도로와 관련된 규정을 준수하겠음	반영
6-6	도로관리과	◦ 가로등 시설물 - 도시계획도로 도로개설(12m이상)시 가로등 설치에 따른 한전 수용신청과 한국전기안전공사에 사용전점검을 필하고 우리구에 기부채납할 것 - 기존 가로등은 시공자가 파손되지 않도록 철거한 후 도로관리과에 반납할 것(미반납시 손괴금 부과) - 차량 진출입로 시설에 따른 가로등 시설	◦ 기존 가로등 철거 및 신규 설치와 관련된 세부계획 수립시, 도로관리과와 사전 협의하여 시행토록 하겠음	반영

연번	협의부서	협의의견	조치계획	비고
		물과 접촉시 도로조명팀과 별도 협의후 이설할 것 – 가로등 설치와 관련하여 설계 및 시공 세부사항은 도로조명팀과 사전에 별도 협의후 시행		
6-7	도로관리과	◦ 보안등 시설물 – 도시계획도로 도로개설(12m 미만)시 보안등 설치에 따른 한전 수용신청과 한국전기안전공사에 사용전점검을 필하고 우리구에 기부채납할 것 – 기존 보안등은 시공자가 파손되지 않도록 철거한 후 도로관리과 도로조명팀에 반납할 것(미반납시 손괴금 부과) – 기존 보안등 철거에 따른 주민의 야간통행에 불편이 없도록 임시조명등을 설치할 것 – 외곽도로의 한전주 이설할 경우 기존보안등이 멸실 또는 손괴되지 않도록 할 것 – 공사 전후에 따른 조명관련 민원발생시 민원 우선처리 할 것 – 보안등 설치와 관련하여 설계 및 시공 세부사항은 도로관리과와 사전에 별도 협의후 시행	◦ 기존 보안등 철거 및 신규 설치와 관련된 세부계획 수립시, 도로관리과와 사전 협의하여 시행토록 하겠음	반영
7-1	건설관리과	◦ ‘도시 및 주거환경정비법’ 제97조 제2항 및 제3항, 제98조제4항 및 재5항의 규정에 따라 사업구역내 ‘도로법상 도로’, ‘일반인의 교통을 위하여 제공되고 있는 부지’는 사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 그에게 무상양도가 가능하고, 이 경우 사업시행계획인가 고시가 있은 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 봄 ◦ 이에, 조합설립이후 사업시행계획인가 고시 전 국공유지(도로) 조치사항에	◦ 향후 사업시행계획 인가 전, 국공유지(도로) 조치사항에 관하여 사전협의하고, 매수절차를 이행토록 하겠음	반영

연번	협의부서	협의의견	조치계획	비고
		관하여 반드시 사전협의하시기 바람 ◦ 사업구역내 '도로법상 도로', '일반인의 교통을 위하여 제공되고 있는 부지' 이외의 부분은 사업시행자 측에서 착공전에 매수절차의 이행이 필요함		
7-2	건설관리과	◦ (도로 기부채납 후 설치된) 보도를 횡단하는 주차장 진출입로 및 상가 진출입로부분 도로 점용 허가 대상임에 따라 설치하기 전에 반드시 사전에 건설관리과와 협의해 주시기 바람	◦ 추후 착공전 건설관리과와 사전협의토록 하겠음	반영
8	주차관리과	◦ 재개발사업으로 인하여 거주자우선주차구역이 약 2면 삭선될 것으로 예상됨 ◦ 이에 정비사업 진행시 주차불편 민원해소를 위해 삭선되는 면적에 상응하는 주차면수 확보 필요	◦ 본 사업구역의 개발로 인해 삭선되는거주자우선주차구역은 본 사업지내 주차수요를 처리하기 위한 공급면적으로, 주변개발구역 완료시수요는 없을 것으로 판단됨 ◦ 추후 사업시행계획 인가시, 강북구 주차관리과 및 도시관리공단 협의를 통해 주차면수확보필요시, 반영토록 하겠음	미반영
9	자치행정과	◦ 추후 송천동 주민센터 청사 신축시 편입 예정으로, 별도의견없음	-	-
10	도시계획과	◦ 솔샘로53길은 '삼양특별계획구역3' 세부개발셰획 수립시 계획된 신설도로로서 사업시행자가 용적률 완화를 받기위한 공공기여의 일환으로 도로조성 후 기부채납할 예정이므로 '삼양특별계획구역3' 준공 및 도로 기부채납이 완료된 이후 정비계획 결정 및 정비구역 지정고시가 이루어져야 하며, ◦ 정비계획 결정시 지구단위계획구역 면적 축소에 따른 삼양지구 지구단위계획 변경 및 특별계획구역 세부개발계획 변경이 필요함	◦ '삼양특별계획구역3' 준공 및 도로 기부채납이 완료(2025년 말 예정) 이후, 본 정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시토록 하며, ◦ 정비계획 결정시 삼양지구 지구단위계획 면적 축소에 따른 지구단위계획 변경 및 특별계획구역 변경을 수립토록 하겠음 - 삼양지구 지구단위계획구역(1,344.9㎡ 축소) : 105,000㎡ → 103,655.1㎡ - 삼양특별계획구역3(673.6㎡ 축소) : 10,976.7㎡ → 10,303.1㎡	반영
11	치수과	◦ 별도의견없음	-	-
12	교통행정과	◦ 별도의견없음	-	-

■ **유관기관(13개 기관) 의견 및 조치계획**

연번	협의부서	협의의견	조치계획	비고
1-1	서울시 교육청	◦ 해당 사업구역은 성북강북학교군 고등학교 배정지역에 해당함 ◦ 다만, 향후 학생배치 여건 등에 따라 타 학교군으로 배정될 수 있음 ◦ 해당 사업지와 인접한 유치원·초등학교·중학교의 학생배치 및 교육환경보호 등에 관한 사항은 성북강북교육지원청과 별도 협의 후 사업추진바람	◦ 추후 사업시행계획 인가 전, 학생배치 및 교육환경보호 등에 관한 사항은 성북강북교육지원청과 별도 협의토록 하겠음	반영
1-2	서울시 교육청	◦ 해당 사업지는 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가서 제출 대상이므로, 교육환경평가서 승인 후 사업추진 바람	◦ 추후 통합심의 전후로 교육환경평가를 득하도록 하겠음	반영
1-3	서울시 교육청	◦ 사업추진 과정에서 추가 협의 사항 또는 변경 사항(세대수 변경 등 학생배치 및 교육환경보호 관련) 등이 발생할 경우 교육(지원)청과 재협의하여야 함	◦ 사업추진 과정에서 추가 협의사항 또는 변경사항 발생시, 교육청과 재협의토록 하겠음	반영
2-1	성북강북 교육지원청	◦ 유치원 : 증가하는 유아는 유아수용시설 배치가능 ◦ 초등학교 - 증가하는 초등학생은 기존 통학구역인 삼양초, 송중초, 화계초에 배치 가능하나, - 주택가 골목길로 구분된 기존 통학구역과 공동주택 건축배치가 일치하지않아, 아파트 입주 전 통학구역 조정 추진예정으로 초등학교 통학구역은 학교여건 및 학생배치계획, 통학여건 등을 감안하여 변동가능 ◦ 중학교 : 증가하는 중학생은 성북강북1학군에 배치가능할 것으로 판단됨 ◦ 인근 주택개발사업, 공동주택 건축	◦ 추후 사업시행계획 인가 전, 학생배치 및 교육환경보호 등에 관한 사항은 성북강북교육지원청과 별도 협의토록 하겠음	반영

연번	협의부서	협의의견	조치계획	비고
		계획 변경(세대수 증감 등), 학교시설 여건(화계초 개축사업 등)에 따라 유,초,중학교 학생배치 여건도 변동되므로 지속적으로 협의필요		
2-2	성북강북교육지원청	◦ 해당사업지는 '교육환경보호에 관한 법률' 제6조에 따라 교육환경평가서 제출대상으로 교육환경보호위원회 승인이 필요함	◦ 추후 통합심의 전후로 교육환경평가를 득하도록 하겠음	반영
3-1	강북경찰서	◦ 솔샘로 확폭으로 인한 차로운영은 교통량분석을 통해 실시하고 대향차로가 없는 경우는 직진금지 노면표시를 설치하는 등 확폭 후 안전 차로 운영검토	◦ 솔샘로를 기준으로 본 사업지와 대면하고 있는 미아재촉2지구의 차로운영계획을 고려하여 교통량 분석후 계획하였음 ◦ 대향차로 설계시 가로구간 용량 증대 및 교차로 가감속차로 운영을 고려하여 계획하였음	반영
3-2	강북경찰서	◦ 솔샘로 신설 교차로 신호운영시 차량신호기를 설치할 때는 보행자 신호기도 함께 설치해 보행자 안전 확보하고, 바닥보행신호등, 횡단보도집중조명, 음성안내시스템 등 안전시설물 설치	◦ 본 사업 실시설계시 신설교차로의 신호운영계획시 보행자 신호기를 동시 설치하고, 횡단보도 집중조명 및 음성안내시스템 등의 안전시설물을 설치하겠음	반영
3-3	강북경찰서	◦ 신설 신호교차로는 비보호좌회전 운영 또는 동시보행신호 운영등 교통량과 보행량 검토 후 신호체계 명확히 나타낼 것	◦ 신설교차로의 차로운영계획은 양방향 6차로로 비보호좌회전을 운영하기에는 안전사고 위험이 고려되어 신호운영으로 계획하였음 ◦ 추후 실시설계시 경찰서와 협의하여 신호체계를 계획하겠음	반영
3-4	강북경찰서	◦ 신설되는 횡단보도는 우회전 차량에 의한 보행자 안전을 위해 교차로나 모퉁이에서부터 3m씩 이설하여 설치할 것	◦ 교통섬 구간을 제외한 신설교차로 횡단보도는 모퉁이에서부터 3m 이격설치하였음	반영
3-5	강북경찰서	◦ 솔샘로상 교통사고다발구역에 사고예방을 위한 무인단속카메라 설치 검토	◦ 본 사업의 영향으로 솔샘로의 곡선구간은 직선구간으로 선형조정하였으며, 신호교차로 신호위반	반영

연번	협의부서	협의의견	조치계획	비고
			및 과속단속카메라를 설치하겠음	
3-6	강북경찰서	◦ 횡단보도 예고표시, 제한속도 안전표시 등 교통안전시설물 설치 재검토	◦ 교통안전시설물 및 노면표시 등은 실시설계시 경찰서와 협의하도록 하겠음	반영
3-7	강북경찰서	◦ 횡단보도가 설치되는 등 펜스를 설치할 수 없는 부분을 제외하고 무단횡단 예방을 위해 보도에 보행자 방호울타리를 설치 및 솔샘로 간이중앙분리대 설치	◦ 본 사업지 및 재정비2구역의 사업구간내 무단횡단 방지용 간이 중앙분리대를 협의하여 설치하겠음	반영
3-8	강북경찰서	◦ 서측 솔샘로53길 확폭 및 차로운영은 삼양특별계획구역3 주택건설사업 교통처리계획도를 참고하여 주차장 위치, 교통흐름 등 교통여건 반영하여 재검토할 것	◦ 본 사업지 진출입구 계획을 검토하는 단계에서부터 서측 솔샘로53길 확폭 및 차로운영은 삼양특별계획구역3 주택건설사업 교통처리계획도를 참고하여 계획하였음 ◦ 본 사업지 접속도로의 진출입구는 서측과 동측으로 2개소이며, 이중 서측 출입구의 경우 삼양특계3구역과 교차로를 형성하게 하여 잦은 단절 및 안전사고 위험을 최소화하였음	반영
3-9	강북경찰서	◦ 추후 공사진행시 '도로교통법 시행규칙' 별표6, '교통안전시설 설치·관리매뉴얼' 등 기준에 부합하는 교통안전시설물을 설치하고, 교통안전시설물 신설·제거 등은 착공 이후부터 사업준공이전까지 교통안전시설 심의 요청 후, 그 결과에 따라 설치할 것	◦ 본 사업으로 인해 설치되는 안전시설 표지 등은 법적기준에 부합하게 설치하겠으며, 실시설계시 경찰서와 협의하도록 하겠음	반영
4-1	강북소방서	◦ 소방자동차 진입(통로)동선 확보 - 동별 소방자동차 접근이 가능한 진입(통로)로 설치할 것 - 진입로 및 통로 회전반경은 차량 중심에서 최소 10m 이상 고려하여 회차가능하도록 할 것 - 단지내 폭 1.5m 이상의 보도를 포함한 폭 7m 이상의 도로를	◦ 소방자동차 진입 동선 기준에 맞춰 계획하였음	반영

연번	협의부서	협의의견	조치계획	비고
		설치 할 것 – 진입로에 설치되는 문주 및 필로티 유효높이는 5m 이상 확보할 것 – 공동주택 외벽 양쪽 측면 상단과 하단에 동번호 표시할 것(외부에서 주야간에 식별이 가능하도록 동 번호, 크기, 색상 구성할 것) – 진입로가 경사 구간인 경우 시작 각도는 3° 이하로 할 것 – 주차차단기 설치할 경우 소방자동차 유효폭 최소 3m 이상 확보할 것		
4–2	강북소방서	◦ 소방자동차 소방활동 및 전용구역 확보 – 소방자동차 전용구역은 동별 전면 또는 후면에 1개소 이상 확보할 것 – 소방자동차 전용 구역은 동별 피난시설이 설치된 장소와 동선이 일치되도록 할 것 – 소방자동차 전용구역 바닥은 시·도별 보유한 소방자동차의 중량 고려하여 견딜수 있는 구조로 할 것 – 소방자동차 전용구역 경사도는 아우트리거 조정각도 고려하여 5° 이하로 할 것 – 소방자동차 전용구역은 조경 및 볼라드 설치로 인해 장애가 되지 않도록 할 것	◦ 소방자동차 소방활동 및 전용구역 기준에 맞추어 계획하였음	반영
4–3	강북소방서	◦ 전기차 화재관련 안전시설 확보 – 지상설치 원칙(최대한 지표면과 가까운 층에 설치) – 전기차 충전구역 일반차량 분리	◦ 전기차 주차구역 지하1층 차량 진출입구에 가깝게 배치하여 방화벽 구획함 ◦ 향후 안전시설 협의 내용에 적합	반영

연번	협의부서	협의의견	조치계획	비고
		하여 방화벽으로 구획 - 지하주차장 습식설비(알람밸브)로 설계할 것 - 송수구 연결배관 2차측 전용으로 연결 - 지하주차장 천장 가연물 난연성능 기준 강화 - 지하주차장 충전구역 전용 연결송수구 설치 - 열화상CCTV 24시간 감시	하게 설치 및 공사토록 하겠음	
5-1	한국전력공사	◦ 해당 사업구간 내 지장 및 철거설비(전주 및 지중관로)에 대하여 최소 6개월 전에 한전으로 이설 요청하시기 바람	◦ 추후 지장 및 철거설비(전주 및 지중관로)에 대하여 최소 6개월 전에 한전으로 이설 요청하겠음	반영
5-2	한국전력공사	◦ 전주 주변 굴착시(3M이내 근접) 전주 도괴위험이 있으니 반드시 전주를 이설조치 후 굴착하여 주시기 바람 ◦ 타워크레인 등의 중장비 작업시, 작업전 반드시 인근 고압 전 선로에 대하여 한전에 건축용방호관 취부를 요청하여 방호관을 취부 후 작업하여 주시기 바람 ◦ 당사 지하매설물은 없으나, 고객이 소유하고 관리하는 지중인 입선이 존재할 가능성이 있으므로, 전주 주변 굴착 시 유의하여 주시기 바람	◦ 추후 공사 전, 전주 주변 굴착 및 중장비 작업에 대해 한전과 협의하여 추진하겠음	반영
5-3	한국전력공사	◦ 본 정비사업 관련 전기사용 신청은 전력사용 예정일 6개월전에 전기사용 협의 후 신청을 하여 주시기 바람 ◦ 전기사용 신청시 계약전력 및 수급지점을 확정해 신청하여 주시기 바람 ◦ 장래 전력부하 증가 등을 감안하여 구내변압기 용량은 여유있게	◦ 추후 공사시, 관련의견에 따라 적법하게 처리토록 하겠음	반영

연번	협의부서	협의의견	조치계획	비고
		선정하여 변압기 용량부족에 의한 구내고장이 발생치 않도록 대비하여 주시기 바람 ◦ 한전주에 취부된 통신 공가선은 통신 사업자별로 별도 신청하여 철거 및 이설하시기 바람		
6	국토교통부 서울지방 국토관리청	◦ 유·무상귀속 협의 요청한 국유재산(미아동 872-2 등 2필지)는 강북구 건설관리과에서 관리하는 재산으로 확인되어 추후 사업에 필요한 사항은 해당 재산관리관과 협의하기 바람	◦ 강북구 건설관리과와 협의하였음	반영
7	북부수도 사업소	◦ 상수도 공급 가능하며, 향후 사업시행인가 신청시 수도공급계획(인입위치, 저수조 사용여부 등)을 수립하여 우리 사업소와 별도 협의 바람	◦ 추후 사업시행계획 인가시, 수도공급계획을 수립하여 북부수도사업소와 협의하겠음	반영
8	수도방위 사령부	◦ 협의건물 위치는 대공방어협조구역이고, 행정기관 위탁고도 22m를 초과함 ◦ 건축통제거리 내 방공진지가 협의건물보다 해발고도가 높아 탐지 및 식별 타격 등 방공작전에 제한사항이 없음 ◦ 따라서 건물신축으로 인한 작전제한사항이 없고 관련 규정에 부합하므로 '동의'로 의결함	-	-
9	한국자산 관리공사	◦ 협의대상 7필지 검토결과, 공공용재산(도로), 유상대부 및 무단점유 등으로 관리중이나, 재산의 위치·형태·규모 등 고려시 단독활용이 제한되는 점, 향후 별도 사용계획 및 가치상승 요인이 없다고 판단되는 점, 용도지역 변경, 지구단위계획구역 지정 등으로 국유재산 활용도가 제고될수 있다고 판단되는 점 등을 종합적으로 고	-	-

연번	협의부서	협의의견	조치계획	비고
		려하여 본 협의에 동의함 ※ 협의요청 재산 9필지 중 2필지 (미아동 867-10, 867-179번지)는 검토 제외(사유 : 매각)		
10	기획재정부	◦ 별도의견없음	-	
11	환경부	◦ 별도의견없음	-	
12	KT강북지사	◦ 별도의견없음	-	
13	대륜E&S	◦ 별도의견없음	-	

④ 주민공람 및 주민설명회 개최 안내 공문

내 삶에 힘이 되는 강북!

강 북 구

수신자 미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발 후보지 토지등소유자 귀하
(경유)

제 목 **미아동 345-1번지 일대 주택재개발 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 주민공람 및 주민설명회 개최 안내**

1. 우리 구 미아동 345-1번지 일대 신속통합기획 후보지와 관련「도시 및 주거환경정비법」 제15조 규정에 따라 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 주민공람 및 주민설명회를 개최하고자 합니다.

2. 정비계획(안)과 관련하여 의견이 있으신 분은 공람기간 내 우리 구 주거정비과로 의견서를 제출하여 주시기 바라며, 아울러 오는 7월 15일 강북구청 4층 대강당에서 개최되는 주민설명회에도 많은 관심과 참석을 바랍니다.

가. 사업개요

1) 위 치 : 강북구 미아동 345-1번지 일대

2) 구역면적 : 45,479.5㎡

나. 정비계획 결정(안) 주요내용

1) 용도지역: 제2종(7층이하)·제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역

2) 정비기반시설(도로, 공원, 공공청사) 결정(안): 면적 11,036.3㎡

3) 건축계획

용도지역	획지면적	용적률	층 수	세대수(임대)
제3종일반주거지역	45,479.5㎡	283.11% 이하	최고 25층	1,219(209)

다. 관계도서 공람

1) 기 간 : 2025. 6. 27.(금) ~ 2025. 8. 18.(월) (53일간)

2) 공람장소 : 강북구청 주거정비과(☎02-901-2556)

3) 관계도서 : 공람장소에 비치

라. 주민설명회 개최

1) 일　　시 : 2025. 7. 15.(화) 14:00

2) 장　　소 : 강북구청 4층 대강당

3) 내　　용 : 정비계획(안) 설명 및 향후계획 등

붙임　공람공고 및 주민설명회 관련 주민 안내문 1부.　끝.

강 북 구 청 장

주무관	**박지현**	재개발재건축1 팀장	**김대준**	주거정비과장	**06/27 강상호**

협조자

시행　주거정비과-9077　　(2025. 6. 27.) 접수　　( )

우 01071　서울특별시 강북구 도봉로89길 13 (수유동)　/ https://www.gangbuk.go.kr

전화 02-901-2556　/전송 02-901-5546　/ kinnn729@gangbuk.go.kr　/ 부분공개(5)

⑤ 주민공람 공고문

서울특별시 강북구 공고 제2025-914호

미아동 345-1번지 일대 주택재개발 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 공람공고

1. 서울특별시 강북구「미아동 345-1번지 일대 주택재개발 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)」에 대하여 주민 의견을 청취하고자「도시 및 주거환경정비법」제15조 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고하고 관련 서류를 공람합니다.
2. 본 재개발사업의 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)에 대하여 의견이 있을 경우, 토지등소유자 및 이해관계인은 공람기간 내에 의견서를 공람장소로 제출하여 주시기 바랍니다.

2025년 6월 27일

강 북 구 청 장

가. 공람기간 : 2025. 06. 27.(금) ~ 2025. 08. 18.(월) (53일간)

나. 공람 및 의견제출 장소 : 강북구청 주거정비과(☎ 02-901-2556)

다. 관계도서 : 강북구청 주거정비과에 비치하고 열람

라. 공람내용 : 미아동 345-1번지 일대 주택재개발 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

마. 정비구역 지정 및 정비계획(안)

1) 정비구역의 명칭 : 미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발구역

2) 정비구역의 위치 및 면적

구분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
신규	미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업	미아동 345-1번지 일대	-	증) 45,479.5	45,479.5	-

3) 정비계획(안)

가) 토지이용에 관한 계획

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		-	증) 45,479.5	45,479.5	100.0	-
공동주택용지		-	증) 34,443.2	34,443.2	75.7	공동주택 및 부대복리시설
기반시설 용지	소계	-	증) 11,036.3	11,036.3	24.3	-
	도로	-	증) 6,858.8	6,858.8	15.1	-
	공원	-	증) 3,672.2	3,672.2	8.1	-
	공공청사	-	증) 505.3	505.3	1.1	당초 자치회관 대토(301.0㎡), 추가 제공(204.3㎡)

나) 용도지역·지구에 관한 계획

① 용도지역 계획

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		45,479.5	-	45,479.5	100.0	-
주거 지역	제2종일반주거지역(7층이하)	32,255.1	감) 23,617.6	8,637.5	19.0	-
	제2종일반주거지역	11,879.5	감) 10,665.9	1,213.6	2.7	-
	제3종일반주거지역	-	증) 34,443.2	34,443.2	75.7	-
	준주거지역	1,344.9	감) 159.7	1,185.2	2.6	-

▌용도지역 결정(변경)(안) 사유서

용도지역		면적(㎡)	변경사유
기정	변경		
제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	23,617.6	• 도시관리 원칙 및 사업실현성을 고려하여 공동주택용지의 용도지역 변경
제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	10,665.9	
준주거지역	제3종일반주거지역	159.7	• 삼양지구중심에 해당하는 도로(솔샘로53길)의 정비를 위해 일부구역 대상지 주택용지로 포함 • 일체적인 토지이용을 위해 용도지역 하향조정

② 용도지구 계획 : 해당없음

다) 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

① 도로 계획

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	65	20~25	보조간선	2,200	미아동 688-5	대로 3-58	일반	건고738 (1963.12.24)	솔샘로 (대상지구간 1~3m 확폭)
변경	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃	〃			
기정	소로	2	ⓒ	8~26	국지	140	미아동 860-4	미아동 718-10	일반	서고442 (2020.11.05)	솔샘로53길
변경	〃	〃	〃	10~18	〃	〃	〃	〃			
기정	소로	3	157	6	국지	650	미아동 720	미아동 762	일반	서고354 (1990.10.31)	삼양로38라길
변경	〃	〃	〃	6~9	〃	〃	〃	〃			
기정	소로	3	166	6	국지	30	미아동 719-5	미아동 344	일반	서고3 (1969.01.18)	도봉로29길
변경	〃	〃	〃	9	〃	225	〃	미아동 324-9			
신설	소로	3	ⓐ	9	국지	220	미아동 324-9	중로 1-65	일반	-	도봉로23나길, 도봉로23길
폐지	소로	3	168	6	국지	16	미아동 707	미아동 376	일반	서고3 (1969.01.18)	-
신설	소로	3	ⓑ	6	국지	106	미아동 722-1	미아동 332-2	일반	-	-
신설	소로	3	ⓒ	6	국지	38	미아동 340-11	미아동 340-9	일반	-	-

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

▌도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-65	중로1-65	• 선형조정 • 일부구간 확폭(1~3m)	• 삼양지구 특별계획구역3(한화포레나미아)측과 미아2 재정비촉진구역측 솔샘로 선형 일치화 • 대상지로의 완화차선 확보를 위한 일부구간 확폭
소로2-ⓒ	소로2-ⓒ	• 선형조정 및 확폭 (3m 이상)	• 삼양지구 특별계획구역3(한화포레나미아)측 솔샘로53길의 확폭 및 선형 조정
소로3-157	소로3-157	• 일부구간 확폭(3m)	• 삼양로38라길 보차분리 및 왕복 2차선 확보를 위한 확폭
소로3-166	소로3-166	• 연장 및 확폭(3m)	• 도봉로29길 보차분리 및 왕복 2차선 확보를 위한 확폭
-	소로3-ⓐ	• 시설결정 및 확폭(3m)	• 현황도로 도봉로23나길, 도봉로23길 보차분리 및 왕복 2차선 확보를 위한 확폭
소로3-168	-	• 폐지	• 공동주택 건립을 위해 불필요한 도로 폐지
-	소로3-ⓑ	• 종교시설(소망교회) 진입로 확보	• 종교시설(소망교회) 제척 및 존치로 인해 진입로 확보 • 막다른 길 규정에 의거, 폭원 6m로 계획
-	소로3-ⓒ		

② 공원 계획

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공원	소공원	미아동 324-13번지 일대	-	증) 3,672.2	3,672.2	-	-

▌공원 결정(변경)(안) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	• 신설 - 면적 : 3,672.2㎡	• 학생 및 삼양사거리역 이용자를 고려하여 북측 학교 인근에 공원을 신설

③ 공공공지 계획

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
폐지	공공공지	미아동 720-13번지 일대	353	감) 353	-	서고92 (2002.11.22)	-

▌공공공지 결정(변경)(안) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	• 폐지	• 공원 신설로 인해 공공공지 폐지

④ 공공청사 계획

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공공청사	공공청사	미아동 324-9번지 일대	-	증) 505.3	505.3	-	-

▌공공청사 결정(안) 사유서

도면표시 번호	시설명	결정내용	결정사유
-	공공청사	• 신설 - 부지면적 : 505.3㎡	• 당초 송천동 자치회관으로 이용중인 강북구 소유토지 (미아동 337-1번지, 301㎡)의 대토 및 이전 조성

라) 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류		면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
주민공동 이용시설	합계		-	증) 4,150	4,150	전체 및 개별 공동주택용지의 기준에 적합하도록 계획
	경로당		-	증) 600	600	
	어린이놀이터		-	증) 1,500	1,500	
	어린이집		-	증) 600	600	
	작은도서관		-	증) 250	250	
	다함께돌봄센터		-	증) 300	300	
	주민운동시설		-	증) 900	900	
부대시설	합계		-	증) 700	700	
	공동이용시설 (개방형)	스터디카페	-	증) 150	150	
		지역동호회실	-	증) 250	250	
		연회장	-	증) 150	150	
		세미나룸	-	증) 150	150	
기타시설	합계		-	증) 180	180	
	관리사무소		-	증) 100	100	
	통합경비실		-	증) 80	80	

※ 공동이용시설 설치계획은 관련규정 범위내에서 향후 통합심의(건축위원회) 및 사업시행계획인가 과정에서 변경될 수 있음

마) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치 (계획)	정비계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발구역	45,479.5	획지1	34,443.2	번동 345-1번지 일대	235	-	-	235	-
			획지2 (공공청사용지)	505.3	미아동 324-9번지 일대					

바) 건축물 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법적상한		
신설	미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업	45,479.5	획지1	34,443.2	미아동 345-1번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	283.11 이하	299.28 이하	25층 이하	-
			획지2	505.3	미아동 324-9번지 일대	공공청사	관련 규정에 따름				대토 및 조성

주택의 규모 및 규모별 건설비율

- 주택공급계획 : 총 1,219세대(분양 1,010세대, 임대 209세대)
  ※ 국민주택규모 주택건설에 의한 증가세대수(「도시 및 주거환경정비법」제54조)
  : 50세대(분양 25세대, 임대 25세대)
- 주택건설비율
  - 기준 : 주택 전체 세대수의 80% 이상을 전용 85㎡ 이하로 건설
  - 계획 : 전체 세대수의 100%(1,219세대)를 전용 85㎡ 이하로 계획

구분 (전용면적)		세대수(세대) 합계	분양주택	임대주택 소계	의무임대	국민주택규모	비율 (%)
합계		1,219	1,010	209	184	25	100.0
60㎡ 이하	39.98㎡	155	86	69	69	-	70.5
	46.98㎡	230	205	25	25	-	
	59.98㎡	475	385	90	90	-	
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	74.97㎡	284	281	3	-	3	29.5
	84.97㎡	75	53	22	-	22	
85㎡ 초과	-	-	-	-	-	-	-

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음

- 의무임대주택 건설비율 및 규모 : 기준 충족

구분	기준	계획	충족여부
건설비율	• 전체 세대수의 15% : 176세대 이상 (1,169세대 × 15% = 175.4) • 전체 연면적의 10% : 9,477.76㎡ 이상 (94,777.60㎡ × 10% = 9,477.76㎡)	184세대 (15.7%) 13,047.78㎡ (13.7%)	충족
규모	• 전용 40㎡ 이하 건설 - 임대주택 세대수의 30% : 56세대 이상 (184세대 × 15% = 55.2) - 전체 세대수의 5% : 61세대 이상 (1,219세대 × 5% = 61.0)	69세대	충족

※ 1) 주택 전체 세대수 및 임대주택 세대수 산정 시 「도시정비법」제54조제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외하고 산정(「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」제4조제8항)
2)「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 적용(서고시제2022-493호, 22.12.12)

심의완화사항	• 기준용적률 완화 (2030 서울시도시주거환경정비기본계획) - 전용 60㎡ 이하 주택을 추가 확보하는 경우 기준용적률 20% 상향 - 190.1%(가중평균 기준용적률) + 20% = 210.1% 적용 • 허용용적률 완화 (2030 서울시도시주거환경정비기본계획 및 정비사업 사업성 개선방안) - 허용용적률 인센티브 : 20% 적용 (열린단지 5%p, 우수디자인+장수명주택 10%p, 방재안전 5%p 적용) - 사업성 보정계수 적용(1.95) : 39% (5,969,319원/㎡(2024년 서울시 평균공시지가) ÷ 3,050,645원/㎡(대상지 평균공시지가) = 1.95) ※ 대상지 내 평균공시지가 : 대지만 산정(준주거지역은 도로로 편입되므로 제외) - 210.1%(기준용적률 완화 적용) + 39% = 249.1% 적용 • 법적상한용적률 적용 (법 제54조) - 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률(초과용적률)의 50%를 국민주택규모 주택으로 건설 - 정비계획용적률 283.11% → (예정)법적상한용적률 299.28% 적용 ※ 산속통합기획 가이드라인에 따라 법적상한용적률 적용, 향후 건축위원회 심의를 통해 법적상한 용적률 확정 • 특별건축구역 지정(예정)에 관한 사항 (「건축법」 제69조) -「건축법」 제73조에 따라 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 등 완화 ※ 향후 통합심의위원회(건축위원회) 심의를 통해 확정
건축물의 건축선에 관한 계획	• 보행편의 및 개방감 확보를 위한 건축한계선 계획 - 솔샘로, 솔샘로53길, 도봉로23길, 도봉로23나길, 종교시설 진입로변 : 대지경계선으로부터 3m 이상 ※ 보도부속형 전면공지로 조성(보행공간 확보) - 도봉로29길변 : 대지경계선으로부터 5m 이상 ※ 보도부속형 전면공지로 조성(보행공간 확보) • 보도부속형 및 차도부속형 전면공지 구간은 원활한 유지·관리를 위해 추후 구분지상권 설정
기타사항	• 스카이라인 및 경관계획 - 솔샘로에서 북한산 조망이 가능하도록 솔샘로변에서 단지 내부로 높아지는 단계적 스카이라인 계획 - 삼양특별계획구역III, 미아2재정비촉진구역 등 인근 공동주택과 학교 일조 및 주변 저층 주거지 높이를 고려하여 주변지역과 조화되는 스카이라인 형성 - 성암여자중학교, 성암국제무역고등학교 일조에 영향을 미치는 범위 내 건축물은 중저층으로 계획하고, 학교 일조권 침해가 최소화 되도록 건축물 높이계획 수립 - 동서 단지 중심 선형광장(15m 이상) 조성을 통해 북서울꿈의숲을 조망할 수 있도록 계획 • 근린생활시설 배치구간(권장) - 대상지 남측 솔샘로 변으로 서측 삼양특별계획구역III 등 주변 계획과 연속성을 고려하여 근린생활시설 배치, 가로활성화 도모 • 주민공동이용시설 배치구간(권장) - 동서 방향 선형광장변으로 주민공동시설 집중 배치 - 도봉로23나길변은 학교, 공공청사와 연계한 개방형 주민공동시설 배치 • 차량진출입구 계획 - 주출입구 : 솔샘로53길 (삼양특별계획구역III 의 차량진출입구와 맞추어 설치) - 부출입구 : 도봉로23나길 (동측 도봉로25길과 연결되도록 설치) ※ 교통처리계획은 정비계획지침도에 따르며, 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경될 수 있음

▌정비계획 용적률 산정

구분	산정내용								
토지 이용 계획 (㎡)	구역 면적	공동주택 용지	신설 기반시설 면적 (토지)			국·공유지			
			소계	정비기반시설 (도로, 공원)	공공시설 (공공청사)	소계	신설 기반시설내	대지내 용도폐지되는 기존 기반시설	유상매입
	45,479.5	34,443.2	11,036.3	10,531.0	505.3 (대토 301.0)	9,096.7	3,959.5	1,954.5	3,182.7
공공시설 부지 제공면적 (순부담)	• 신설 기반시설 면적(대토 제외) - 신설 기반시설내 국·공유지면적 - 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지면적 = 11,036.3 - 301.0 - 3,959.5 - 1,954.5 = 4,821.3㎡(14.06%) → 용도지역 1단계 상향에 따른 공공기여 면적(3,428.5㎡, 10%) 충족								
신설 기반시설 면적 (토지)	• 도로(6,858.8㎡) + 공원(3,672.2㎡) + 공공청사부지(505.3㎡) - 공공청사 대토면적(301.0㎡) = 10,735.3㎡								
용적률 기준	기준 용적률	• 당초 용도지역 가중평균 기준용적률 + 소형주택 추가확보에 따른 완화량 = 190.1% + 20% = 210.1% 적용							
	허용 용적률	• 기준용적률 + (허용용적률 인센티브 완화량 × 사업성보정계수) = 210.1% + (20% × 1.95) = 249.1% 적용							
	가중치	• 공공시설 등 부지의 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = 187.0% ÷ 210.1% = 0.8900							
	α(토지)	• 공공시설 등 부지(토지)로 제공하는 면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 = 4,821.3㎡ ÷ 34,443.2㎡ = 0.1400							
	정비계획 용적률	• 허용용적률 + (소형주택완화 및 사업성보정계수 제외한 허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α토지) = 249.1% + (210.1% × 1.3 × 0.8900 × 0.1400) = 283.119% → 283.11% 적용							
	예정법적 상한용적률	• 299.28% 이하 계획(건축계획 용적률) ※ 향후 통합심의위원회(건축위원회) 심의를 통해 법적상한용적률 확정							

사) 임대주택 건설에 관한 계획

① 재개발 의무 임대주택

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="5">계획내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 임대주택 건설비율 : 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10%
• 임대주택 건설규모 : 전용 40㎡ 이하
- 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상
※ 주택 전체 세대수, 연면적 및 임대주택 세대수 산정시 「도시정비법」제54조제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수 및 연면적은 제외 (「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」제4조제8항, 국토부)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">산출 근거</td><td>주택 전체 세대수</td><td colspan="5">• 계획(안) : 1,169세대
- 1219세대(총 세대수) - 50세대(법적상한 증가분) = 1,169세대</td></tr>
<tr><td>임대주택 건설비율</td><td colspan="5">• 계획(안) : 184세대(15.7%) / 13,047.78㎡(13.7%) → 기준 모두 충족
- 세대수 기준 : 1,169세대 × 15.0% = 175.4세대 이상
- 연면적 기준 : 94,777.60㎡ × 10.0% = 9,477.76㎡ 이상</td></tr>
<tr><td>임대주택 건설규모</td><td colspan="5">• 계획(안) : 전용 40㎡ 이하 69세대 → 기준 충족
(임대주택 기준 37.5%, 주택전체 세대수 기준 5.7%)
- 임대주택 세대수 기준 : 184세대 × 30.0% = 55.2세대 이상
- 주택 전체 세대수 기준 : 1,219세대 × 5.0% = 61.0세대 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">재개발 의무 임대주택 확보계획</td><td>전용면적(㎡)</td><td>공급면적(㎡)</td><td>세대수(세대)</td><td>연면적(㎡)</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>39.98</td><td>57.92</td><td>69</td><td>3,996.48</td><td>-</td></tr>
<tr><td>46.98</td><td>66.24</td><td>25</td><td>1,656.00</td><td>-</td></tr>
<tr><td>59.98</td><td>82.17</td><td>90</td><td>7,395.30</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>184</td><td>13,047.78</td><td>-</td></tr>
</table>

② 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 계획

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="5">계획내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(증가용적률)의 50% 이상 국민주택규모 주택으로 건설
• 국민주택규모 주택은 장기공공임대주택으로 활용</td></tr>
<tr><td colspan="2">(예정)법적상한용적률</td><td colspan="5">• 299.28% 이하
※ 건축계획 용적률 적용, 향후 통합심의(건축위원회)를 통해 확정</td></tr>
<tr><td colspan="2">정비계획용적률</td><td colspan="5">• 283.11% 이하</td></tr>
<tr><td>국민주택규모 주택 의무면적</td><td>증가용적률의 50%</td><td colspan="5">• 기준 : 8.08% 이상, 연면적 : 2,783.95㎡ 이상
- (299.28% - 283.11%) × 50% = 8.08% 이상
- 34,443.2㎡(공동주택용지) × 8.08% = 2,783.95㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">재개발 의무 임대주택 확보계획</td><td colspan="5">• 계획(안) : 용적률 8.10%, 연면적 2.788.71㎡ → 기준 충족</td></tr>
<tr><td>전용면적(㎡)</td><td>공급면적(㎡)</td><td>세대수(세대)</td><td>연면적(㎡)</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>74.97</td><td>100.83</td><td>3</td><td>302.49</td><td>-</td></tr>
<tr><td>84.97</td><td>113.01</td><td>22</td><td>2,486.22</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>25</td><td>2,788.71</td><td>-</td></tr>
</table>

⑥ 이해관계인 제출의견 심사내역서

〔별지 제2호서식〕

이해관계인 제출의견 심사내역서						
공 람 내 용						
공 람 기 간			공 람 장 소			
2025. 6. 27. ~ 2025. 8. 18.			강북구청 주거정비과			
의 견 제 출 및 심 사 내 용						
총 괄	총 제출 건 수	의 견 별		심 사 내 용 (건수)		
		요 지 구 분	제출건수	채 택	일부채택	불채택
	67건	신속한 정비사업 추진 요청, 평형대 · 건축계획 조정 요구, 분담금 최소화 요청, 재개발 반대 등	67	4	–	63

의견서 제출자		의 견 요 지	채택 여부	채택내용 또는 불채택 사유
주 소	성명			
미아동 348-16, B101	박문홍	대형 평형 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능
미아동 356-3, 102	박경일	대형 평형 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능
미아동 356-3, 203	김삼심	대형 평형 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능
미아동 356-3, 403	이우순	대형 평형 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능
미아동 358-1, 201	강소정	대형 평형, 층수 조정 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정, 세부 건축계획 등 반영 가능
미아동 358-1, 301	김태형	신속한 정비사업 추진 요청	채택	- 입안 추진 찬반 의사에 대한 주민의견조사 집계 결과에 따라 추진 결정되며, 추진 시 신속하게 진행되도록 적극 지원
미아동 359-1	곽연옥	대형 평형 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능
미아동 360-2	이순례	대형 평형 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능
미아동 362, 302	이지연	대형 평형 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능
미아동 324-12	고은숙	작은 평수가 너무 많음	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정, 세부 건축계획 등 반영 가능 - 분양주택 중 소형주택은 사업성 개선을 위하여 소형주택 추가제공에 따라 기준용적률 20% 완화받은 사항으로 조정 어려움, 그 외 분양주택은 사업시행계획 인가 시 조합의견 반영하여 조정 가능함

미아동 324-20	안미숙	신속한 정비사업 추진 요청	채택	- 입안 추진 찬반 의사에 대한 주민의견조사 집계 결과에 따라 추진 결정되며, 추진 시 신속하게 진행되도록 적극 지원
미아동 328-18	한용석	신속한 정비사업 추진 요청	채택	- 입안 추진 찬반 의사에 대한 주민의견조사 집계 결과에 따라 추진 결정되며, 추진 시 신속하게 진행되도록 적극 지원
미아동 328-40, 202	전정희	대형 평형 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능
미아동 331-2, 102	이일례	어린이 유치원 시설 설치 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세부 건축계획 등 반영 가능
미아동 345-2	윤순임	대형 평형 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능
미아동 353-1, 202	송경숙	분담금 최소화 요청	미채택 (추후 검토)	- 현재 제공된 추정분담금(안)은 정비계획 입안 단계에서 토지등소유자의 의사결정에 도움을 드리기 위한 자료로, 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 등에 따라 변경될 수 있는 사항임
미아동 328-20	최선자	대형 평형 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능
미아동 720-1, 301	김순희	대형 평형 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능
미아동 328-21	윤순덕	대형 평형 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능
미아동 720-1, 302	송기인	대형 평형 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능
미아동 379-9	백정혜	대형 평형 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능
미아동 707-9	최중남	정비계획 입안 반대	미채택	- 입안 추진 찬반 의사에 대한 주민의견조사 집계 결과에 따라 추진 결정
미아동 860-53	김용주	정비계획 입안 반대	미채택	- 입안 추진 찬반 의사에 대한 주민의견조사 집계 결과에 따라 추진 결정
미아동 331-1, 301	김인구	대형 평형 요청, 공사비용 등 부대비용 공개 요청, 분담금 최소화 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정, 세부 건축계획 등 반영 가능 - 관리처분계획 단계에서 총회를 통하여 공개할 사안으로 추후 공개 예정 - 현재 제공된 추정분담금(안)은 정비계획 입안 단계에서 토지등소유자의 의사결정에 도움을 드리기 위한 자료로, 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 등에 따라 변경될 수 있는 사항임
미아동 707-10	이정근	정비계획 입안 반대	미채택	- 입안 추진 찬반 의사에 대한 주민의견조사 집계 결과에 따라 추진 결정
미아동 707-35	조윤숙	정비계획 입안 반대	미채택	- 입안 추진 찬반 의사에 대한 주민의견조사 집계 결과에 따라 추진 결정
미아동 708-3	곽남이	정비계획 입안 반대	미채택	- 입안 추진 찬반 의사에 대한 주민의견조사 집계 결과에 따라 추진 결정
미아동 708-6	김은숙	대형 평형 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능

미아동 720-1, 401	정학재	분담금 최소화 요청, 임대주택 분리 요청	미채택	- 현재 제공된 추정분담금(안)은 정비계획 입안 단계에서 토지등소유자의 의사결정에 도움을 드리기 위한 자료로, 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 등에 따라 변경될 수 있는 사항임 - 금번 관련부서 협의의견에 따라 공공주택과 분양주택이 소셜믹스되도록 계획함
미아동 720-3, 201	나종숙	대형 평형 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능
미아동 720-3, 401	이태선	대형 평형 요청, 분담금 최소화 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능 - 현재 제공된 추정분담금(안)은 정비계획 입안 단계에서 토지등소유자의 의사결정에 도움을 드리기 위한 자료로, 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 등에 따라 변경될 수 있는 사항임
미아동 720-3, 403	장재옥	분담금 최소화 요청	미채택 (추후 검토)	- 현재 제공된 추정분담금(안)은 정비계획 입안 단계에서 토지등소유자의 의사결정에 도움을 드리기 위한 자료로, 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 등에 따라 변경될 수 있는 사항임
미아동 720-3, 501	박화자	대형 평형 요청, 분담금 최소화 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능 - 현재 제공된 추정분담금(안)은 정비계획 입안 단계에서 토지등소유자의 의사결정에 도움을 드리기 위한 자료로, 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 등에 따라 변경될 수 있는 사항임
미아동 720-3, 503	채성호	분담금 최소화 요청	미채택 (추후 검토)	- 현재 제공된 추정분담금(안)은 정비계획 입안 단계에서 토지등소유자의 의사결정에 도움을 드리기 위한 자료로, 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 등에 따라 변경될 수 있는 사항임
미아동 720-9	유시용	대형 평형 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능
미아동 362, 501	김연재	대형 평형 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능
미아동 378, 201	이효순	대형 평형 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능
미아동 378, 302	박현수	대형 평형 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능
미아동 378, 402	백쌍선	대형 평형 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능
미아동 380-31	김갑임	대형 평형 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능
미아동 380-41	이양례	대형 평형 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능
미아동 707-7, 301	강민구	대형 평형 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능
미아동 707-49	한옥수	대형 평형 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능

미아동 707-57	김택기	대형 평형 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능
미아동 716-2	김영일	정비계획 입안 반대	미채택	- 입안 추진 찬반 의사에 대한 주민의견조사 집계 결과에 따라 추진 결정
미아동 714-2	최의숙	평형 조정 요구, 현금 청산 시 개발 반대	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정, 세부 건축계획 등 반영 가능 - 현재 제공된 추정분담금(안)은 정비계획 입안 단계에서 토지등소유자의 의사결정에 도움을 드리기 위한 자료로, 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 등에 따라 변경될 수 있는 사항임
미아동 342-6	박국선	분담금 최소화 요청	미채택 (추후 검토)	- 현재 제공된 추정분담금(안)은 정비계획 입안 단계에서 토지등소유자의 의사결정에 도움을 드리기 위한 자료로, 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 등에 따라 변경될 수 있는 사항임
미아동 716-2, 101	신금수	부담금이 너무 많아 재개발 반대	미채택 (추후 검토)	- 현재 제공된 추정분담금(안)은 정비계획 입안 단계에서 토지등소유자의 의사결정에 도움을 드리기 위한 자료로, 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 등에 따라 변경될 수 있는 사항임 - 입안 추진 찬반 의사에 대한 주민의견조사 집계 결과에 따라 추진 결정
미아동 344-2, 202	오지희	신속한 정비사업 추진 요청	채택	- 입안 추진 찬반 의사에 대한 주민의견조사 집계 결과에 따라 추진 결정되며, 추진 시 신속하게 진행되도록 적극 지원
미아동 380-42	최승환	분담금 최소화 요청	미채택 (추후 검토)	- 현재 제공된 추정분담금(안)은 정비계획 입안 단계에서 토지등소유자의 의사결정에 도움을 드리기 위한 자료로, 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 등에 따라 변경될 수 있는 사항임
미아동 325-25, 402	김화산	대형 평형 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능
미아동 720-3, 303	고숙희	대형 평형 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능
미아동 341-1, 502	김윤희	대형 평형 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능
미아동 716	이정숙	분담금 최소화 요청	미채택 (추후 검토)	- 현재 제공된 추정분담금(안)은 정비계획 입안 단계에서 토지등소유자의 의사결정에 도움을 드리기 위한 자료로, 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 등에 따라 변경될 수 있는 사항임
미아동 335, 302	방은숙	분담금 최소화 요청	미채택 (추후 검토)	- 현재 제공된 추정분담금(안)은 정비계획 입안 단계에서 토지등소유자의 의사결정에 도움을 드리기 위한 자료로, 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 등에 따라 변경될 수 있는 사항임
미아동 335, B101	윤숙희	분담금 최소화 요청	미채택 (추후 검토)	- 현재 제공된 추정분담금(안)은 정비계획 입안 단계에서 토지등소유자의 의사결정에 도움을 드리기 위한 자료로, 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 등에 따라 변경될 수 있는 사항임

미아동 717-3	곽건용	분담금 최소화 요청	미채택 (추후 검토)	- 현재 제공된 추정분담금(안)은 정비계획 입안 단계에서 토지등소유자의 의사결정에 도움을 드리기 위한 자료로, 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 등에 따라 변경될 수 있는 사항임
미아동 335, 301	장창희	분담금 최소화 요청	미채택 (추후 검토)	- 현재 제공된 추정분담금(안)은 정비계획 입안 단계에서 토지등소유자의 의사결정에 도움을 드리기 위한 자료로, 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 등에 따라 변경될 수 있는 사항임
미아동 716, B102	정수진	분담금 최소화 요청	미채택 (추후 검토)	- 현재 제공된 추정분담금(안)은 정비계획 입안 단계에서 토지등소유자의 의사결정에 도움을 드리기 위한 자료로, 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 등에 따라 변경될 수 있는 사항임
미아동 348-6	김영배	대형 평형 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능
미아동 708-6, 203	엄혜주	대형 평형 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능
미아동 325-25, 602	이현자	대형 평형 요청	미채택 (추후 검토)	- 향후 사업 시행 시 주민의견 반영하여 세대 평형조정 등 반영 가능
미아동 353-1, 202	송경숙	11층~13층 입주 요청	미채택	- 관리처분계획에서 결정될 사안임
미아동 707-5	안영일	정비계획 입안 반대	미채택	- 현재 제공된 추정분담금(안)은 정비계획 입안 단계에서 토지등소유자의 의사결정에 도움을 드리기 위한 자료로, 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 등에 따라 변경될 수 있는 사항임 - 입안 추진 찬반 의사에 대한 주민의견조사 집계 결과에 따라 추진 결정
미아동 707-5	서경심	정비계획 입안 반대	미채택	- 현재 제공된 추정분담금(안)은 정비계획 입안 단계에서 토지등소유자의 의사결정에 도움을 드리기 위한 자료로, 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 등에 따라 변경될 수 있는 사항임 - 입안 추진 찬반 의사에 대한 주민의견조사 집계 결과에 따라 추진 결정
미아동 334	김명학	분담금 최소화 요청	미채택 (추후 검토)	- 현재 제공된 추정분담금(안)은 정비계획 입안 단계에서 토지등소유자의 의사결정에 도움을 드리기 위한 자료로, 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 등에 따라 변경될 수 있는 사항임
미아동 715	이순재	분담금 최소화 요청	미채택 (추후 검토)	- 현재 제공된 추정분담금(안)은 정비계획 입안 단계에서 토지등소유자의 의사결정에 도움을 드리기 위한 자료로, 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 등에 따라 변경될 수 있는 사항임

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

7 구의회 의견청취 결과

〔별지 제3호서식〕

구의회 의견청취 결과			
구의회 의견청취	의견청취일자	주 요 의 견 내 용	조 치 내 용
	2025. 10. 24.	강북구 미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 의견청취(안) 의안을 제286회 서울특별시 강북구의회 임시회 제2차 본회의(2025. 10. 24.)에서 원안 가결함	-
	의 결 내 용		
	원안 가결		

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

의 결 서

의안명: 미아동 345-1번지 일대
주택정비형 재개발사업 정비계획
입안 의견청취안

위의 의안을 제286회 서울특별시 강북구의회 임시회 제2차 본회의(2025. 10. 24.)에서 첨부와 같이 원안 가결함.

첨부 미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 입안 의견청취안 3부.

2025. 10. 24.

서울특별시 강북구의회

⑧ 서울시 도시계획위원회 심의결과 및 조치계획서

제5차 도시계획위원회 신속통합기획 정비사업 등 수권분과위원회 개최결과 보고

위원회 개요

○ 일　　시 : 2026. 4. 10.(금) 14:00 ~ 17:00

○ 장　　소 : 서울시청 서소문2청사 12층 대회의실

○ 참　　석 : 9명 (내부 2, 외부 7)

- 수권분과위원회 위원 9명

○ 개최결과

- 심의(7건) : 수정가결 4건, 보류 1, 순연 2

□ 안건별 처리내용

④ 미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안), 경관심의(안)

〈주거정비과〉

○ 안건개요

- 위 치 : 강북구 미아동 345-1번지 일대(45,479.5㎡)
- 내 용 : 미아동 345-1번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안), 경관심의(안)

○ 심의결과 : 수정가결

〈금회 구청장 수정가결 요청사항에 주관부서 수정가결 요청사항을 반영하고 다음 사항을 반영하여 수정〉

▸ 수정사항

- 획지면적, 용적률 계획, 공공기여계획, 순부담면적, 주택공급계획, 통경구간 선형, 건축한계선 및 종교시설 진입로 계획은 주관부서 수정가결 요청(안) 반영
- 공원 이용 수요를 고려하여 어린이공원은 소공원으로 변경 결정할 것

▸ 조건사항

- 향후 정비사업통합심의 시 다음 사항에 대해 검토
  · 주동 내 층수 분절(스카이라인 단차)을 통한 건축배치 계획은 가로변 경관계획 등과 연계하여 검토
  · 솔샘로변의 미아2재정비촉진구역 계획 및 신호교차로 신설에 따른 교통 부영향을 고려하여 차량진출입구 위치 검토
- 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 정비사업통합심의 또는 사업시행계획인가 시 공공기여 계획에 반영할 것

1. 심의의견 및 조치계획(수정사항)

• 금회 구청장 수정가결 요청사항에 주관부서 수정가결 요청사항을 반영하고 다음사항을 반영하여 수정

구분	심의의견	조치계획	비고
수정사항 1	◦ 획지면적, 용적률 계획, 공공기여계획, 순부담면적, 주택공급계획, 통경 구간 선형, 건축한계선 및 종교시설 진입로 계획은 주관부서 수정가결 요청(안) 반영	◦ 주관부서 수정가결 요청(안)을 반영하였음	반영

■ **정비계획(안) : 수정가결 요청(안)과 변경없음**

구분		내용	
		수정가결(안)	조치계획(안)
획지면적		34,430.9㎡	34,430.9㎡
용적률 계획	기준	210.10%	210.10%
	허용	249.10%	249.10%
	상한	285.38%	285.38%
	법적상한	299.66% 이하	299.66% 이하
공공기여계획		공원(3,869.8㎡) 도로(7,178.8㎡)	공원(3,869.8㎡) 도로(7,178.8㎡)
순부담면적		5,134.6㎡	5,134.6㎡

■ **주택공급계획(안) : 수정가결 요청(안)과 변경없음**

구분	합계 (세대)	분양주택 (세대)	임대주택(세대)		
			소계	재개발 의무임대	국민(소형) 임대
합계	1,205	1,040	165	142	23
39㎡	155	100	55	55	–
46㎡	235	210	25	25	–
59㎡	458	396	62	62	–
74㎡	170	163	7	–	7
84㎡	187	171	16	–	16

- 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」
  - 건설하는 전체 세대수의 80%이상 전용 85㎡이하 건설
    = 1,205세대 (100%)
- 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」
  - 국민주택규모주택 제외 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 건설
    = 연면적의 10.4% (142세대)
  - 의무임대세대수의 30% 이상 또는 전체세대수의 5% 이상을 전용 40㎡ 이하로 건설
    = 의무임대세대수의 38.7% (55세대)

구분	합계	정비계획				공공주택 공급계획		
		소계	60㎡ 이하	60~85㎡이하	85㎡ 초과	소계	60㎡ 이하	60~85㎡이하
세대수(세대)	1,205	1,040	706	334	–	165	142	23
비율(%)	100.0	86.3	58.6	27.7	–	13.7	11.8	1.9

■ **공공주택공급계획(안) : 수정가결 요청(안)과 변경없음**

구분	합계	재개발 의무임대					용적률 완화 및 공공기여 등				
		소계	40㎡이하	50㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	소계	40㎡이하	50㎡이하	60㎡이하	85㎡이하
세대수(세대)	165	142	55	25	62	–	23	–	–	–	23
비율(%)	100.0	86.1	33.3	15.2	37.6		13.9				13.9

■ 통경 구간 선형, 건축한계선 및 종교시설 진입로 계획(안) : 수정가결 요청(안)과 변경없음

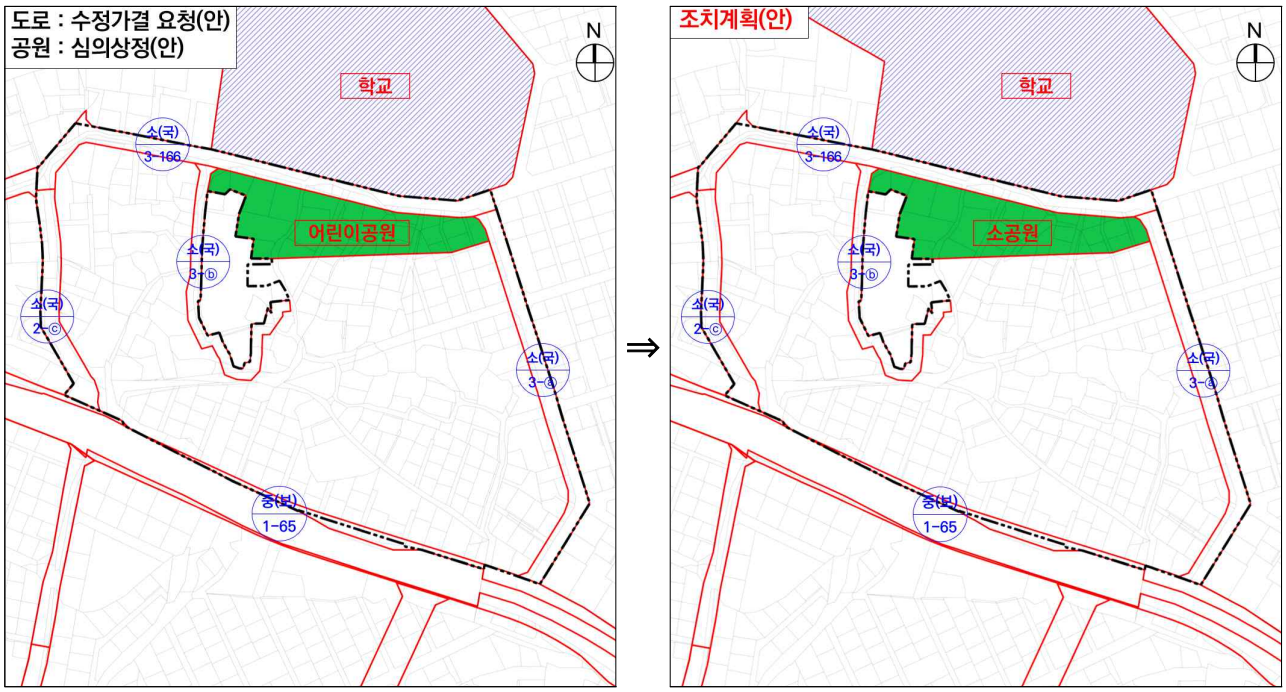


- 이하 여백(계속) -

구분	심의의견	조치계획	비고
수정사항 2	◦ 공원 이용 수요를 고려하여 어린이공원은 소공원으로 변경 결정할 것	◦ 어린이공원을 소공원으로 변경하였음	반영

■ **도시계획시설(공원) 결정조서**

구분	시설명	시설의세분	면적			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
심의상정(안)	공원	어린이공원	–	증) 3,869.8	3,869.8	–	
조치계획(안)	공원	소공원	–	증) 3,869.8	3,869.8	–	



- 이하 여백(계속) -

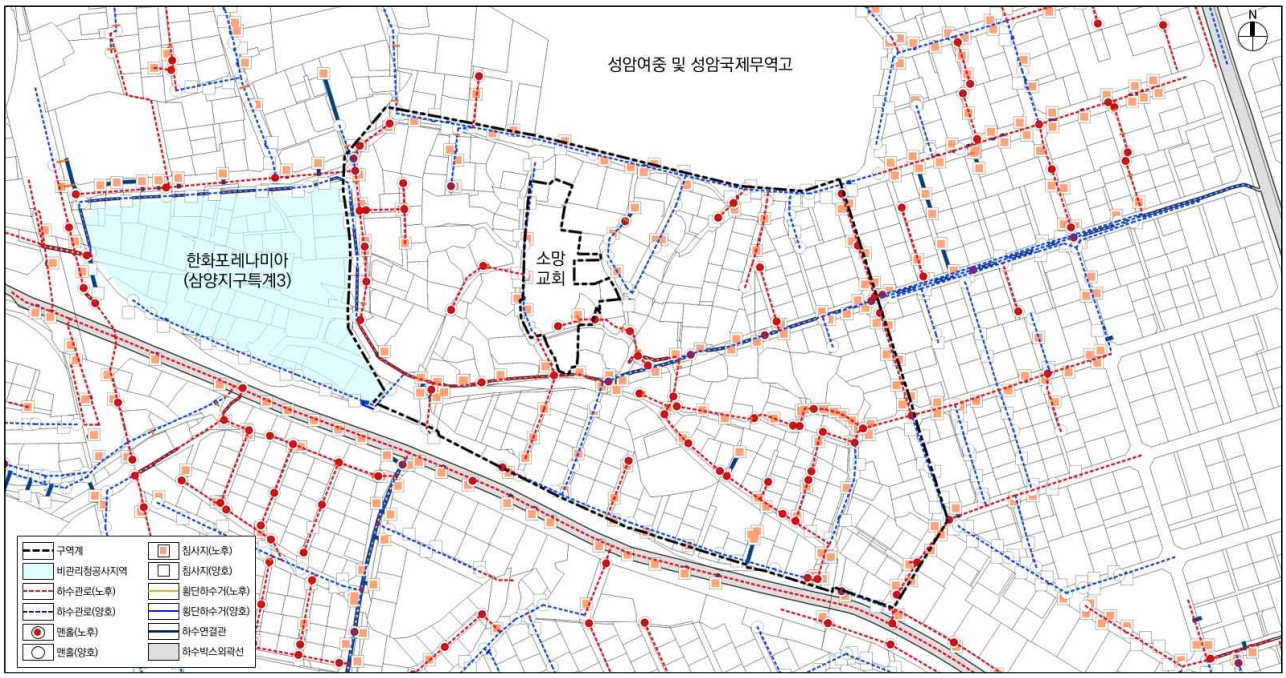
2. 심의의견 및 조치계획(조건사항)

• 금회 구청장 수정가결 요청사항에 주관부서 수정가결 요청사항을 반영하고 다음사항을 반영하여 수정

구분	심의의견	조치계획	비고
조건사항 1	◦ 향후 정비사업통합심의 시 다음사항에 대해 검토 – 주동 내 층수 분절(스카이라인 단차)을 통한 건축배치 계획은 가로변 경관계획 등과 연계하여 검토 – 솔샘로변의 미아2재정비촉진구역 계획 및 신호교차로 신설에 따른 교통 부영향을 고려하여 차량진출입구 위치 검토	◦ 정비사업 통합심의 시 반영토록 하겠음 – 남동측 주동 내 층수 분절(7~22층)을 통한 건축배치 계획은 가로변 경관계획 등과 연계하여 검토하겠음 – 미아2재정비촉진구역 및 신호교차로 신설에 따른 교통영향분석을 통해 솔샘로변 차량진출입구 위치조정 가능여부를 검토하겠음	추후 반영
조건사항 2	◦ 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 정비사업통합심의 또는 사업시행계획 인가 시 공공기여 계획에 반영할 것	◦ 대상지와 접한 도로 하부의 기반시설을 조사한 결과, 대부분이 30년 이상 노후한 하수관거에 해당됨 ◦ 상세한 건축계획 및 토목계획이 수립되는 정비사업통합심의 또는 사업시행계획 인가 시, 관련부서 협의를 통해 공공기여계획에 반영토록 하겠음	추후 반영 [첨부1,2]

- 이하 여백(계속) -

[첨부1] : 노후관거현황도(출처 : 서울특별시 물재생계획과)



서울특별시 하수도 사용 조례(2026.03.30.)
제6조의3(노후하수관로 관리계획 수립) ① 시장은 노후하수관로(설치 후 30년이 경과한 하수관로를 말한다)로 인한 지반침하 등 안전사고를 예방하기 위하여 노후 하수관로에 대한 실태조사를 실시하고, 이를 하수도정비기본계획에 반영하여 정비계획을 수립 · 시행하여야 한다.

[첨부2] : 하수관망도(출처 : 강북구 치수과)

