재 공 람 공 고

미아제11구역 주택정비형 재개발
정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)(안)

2025. 07.

강북구

목 차

제1장. 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획(주거환경정비사업부문)(변경)(안)

1 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획(변경) ····· 01

제2장. 정비계획 및 구역지정 신청서

1 계획의 개요 ····· 03

2 현황 분석 ····· 06

3 계획의 기본구상 ····· 25

4 부문별 정비계획(안) ····· 28

제3장. 기초 조사·확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황 ····· 74

2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 ····· 74

3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 ····· 83

4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 ····· 85

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 ····· 86

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견 ····· 87

7. 정비구역안의 유무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 ····· 87

8. 기존수목의 현황 ····· 87

9. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황 ····· 88

10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 ····· 88

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 ····· 89

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 ····· 89

13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 ····· 89

14. 기초조사 현황도(A4) ····· 89

제4장. 계획설명서

1 계획의 개요 ····· 98

2 상위 및 관련계획 검토 ····· 101

3 현황 및 여건분석 ····· 111

4 부문별 정비계획(안) ····· 131

5 건축계획(안) ····· 153

제5장. 영향성 검토서

1 환경성 검토서

2 경관성 검토서

3 교통성 검토서

※ 별 첨

1 토지 및 건축물 조서

2 서울특별시 도시계획위원회 심의개최 결과

3 도시계획위원회 심의의견 조치계획

제1장 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획 (주거환경정비사업부문)(변경)(안)

1 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획 (변경)

1 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획 (변경)

가. 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획(변경) 조서

구분	생활권유형	구역번호	동명	지번	면적(ha)	건폐율	용적률	층수	추진단계	사업 시행방식	정비유형
기정	C	2	미아동	791-108	3.6	60%	190%	12층이하	2	주택 재개발	전면개발
변경	C	2	미아동	791-108	3.6	60%	190%	26층이하	2	주택 재개발	전면개발

주) 층수와 관련된 기준(도시계획조례, 지구단위계획 수립기준, 서울시 스카이라인 원칙 등)이 변경될 경우 정비기본계획의 높이계획은 변경된 기준을 따르도록 함

- 이 하 여 백 -

【정비예정구역 결정(기정)도】



【정비예정구역 결정(변경)도】



제2장 정비계획 및 구역지정 신청서

1 계획의 개요

2 현황 분석

3 계획의 기본구상

4 부문별 정비계획(안)

1 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

1) 계획의 배경

- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 '미아제11 주택재개발정비구역 결정 및 지형도면 승인고시(서고시 제2010-490호, 2010.12.30.)'에 의해 주택재개발정비구역으로 지정되었음
- 정비구역 지정 고시 이후 '미아제11주택재개발정비구역 일몰기한 연장 고시(서고시 제2020-292호, 2020.7.9.)'에 의해 정비구역의 해제 기한을 연장하였음.
- 토지이용의 효용성을 제고하고 주민들의 쾌적한 주거환경을 마련하기 위해 '미아제11구역 주택정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)(안)'을 제안하고자 함

2) 계획의 목적

- 「2040 서울시도시기본계획」, 「2030 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업부문)」 등 상위관련계획에 따라 지역 특성에 부합되는 합리적이고 종합적인 도시공간계획 수립
- 대상지와 연접해 있는 미아3구역 주택재개발 정비사업이 진행되고 있으므로 주변 계획과의 종합적인 검토와 합리적인 주거환경 개선 및 정비기반시설 확충을 통하여 주민들의 삶의 질 향상 및 도시환경을 개선하고자 함

3) 추진경위

2004. 6. 25.	- 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[주택재개발, 주택재건축, 주거환경개선사업부문] 수립 (서고시 제2004-204호)
2010. 12. 30.	- 미아제11 주택재개발정비구역 결정 및 지형도면 승인고시 (서고시 제2010-490호)
2015. 11. 26.	- 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업부문] 수립 (서고시 제2015-376호)
2017. 2.	-「도시 및 주거환경정비법」 전부개정
2020. 7. 9.	- 미아제11주택재개발정비구역 일몰기한 연장 고시 (서고시 제2020-292호)
2022. 5. 16.	- 미아제11구역 주택재개발 정비사업 조합설립인가
2023. 6. 30.	- 미아제11구역 주택재개발 정비사업 건축심의 (결과 : 조건부의결)
2024. 1. 20.	- 공동사업시행 건설업자 선정 (시공사 : SK에코플랜트(주))
2024. 4. 9.	- 미아제11구역 주택정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)(안) 접수
2024. 5. 22.	- 미아제11구역 주택정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)(안) 보완 접수
2024. 5. 24. ~ 6. 10.	- 정비계획 및 구역지정 결정(변경) 신청에 따른 관련부서 협의
2024. 7. 17. ~ 7. 26.	- 정비계획 및 구역지정 결정(변경) 신청에 따른 관련부서 추가 협의
2024. 9. 25. ~ 10. 04.	- 정비계획 및 구역지정 결정(변경) 신청에 따른 관련부서 추가 협의
2024. 9. 26.	- 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업 부문] 고시 (서고시 제2024-465호)
2024. 10. 22.	- 추정분담금 검증위원회 심의 (결과 : 조건부의결)
2024. 11. 07. ~ 12. 09.	- 미아제11구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 변경(안)에 대한 공람공고 (강북구 공고 제2024-1419호)
2024. 11. 22.	- 주민설명회 개최
2024. 12. 17.	- 강북구의회 의견 청취 (결과 : 원안가결)
2024. 12. 26.	- 정비계획 결정 및 정비구역 지정 변경 결정 요청(강북구 → 서울시)
2025. 4. 08.	- 정비계획 결정 및 정비구역 지정 변경 결정 수정요청(강북구 → 서울시)
2025. 5. 21.	- 서울시 도시계획위원회 심의 (결과 : 수정가결)
2025. 6. 26.	- 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업 부문] 변경 고시 (서고시 제2025-348호)

나. 계획의 범위

1) 공간적 범위

- 위 치 : 강북구 미아동 791-108번지 일대
- 면 적 : 35,876.0㎡

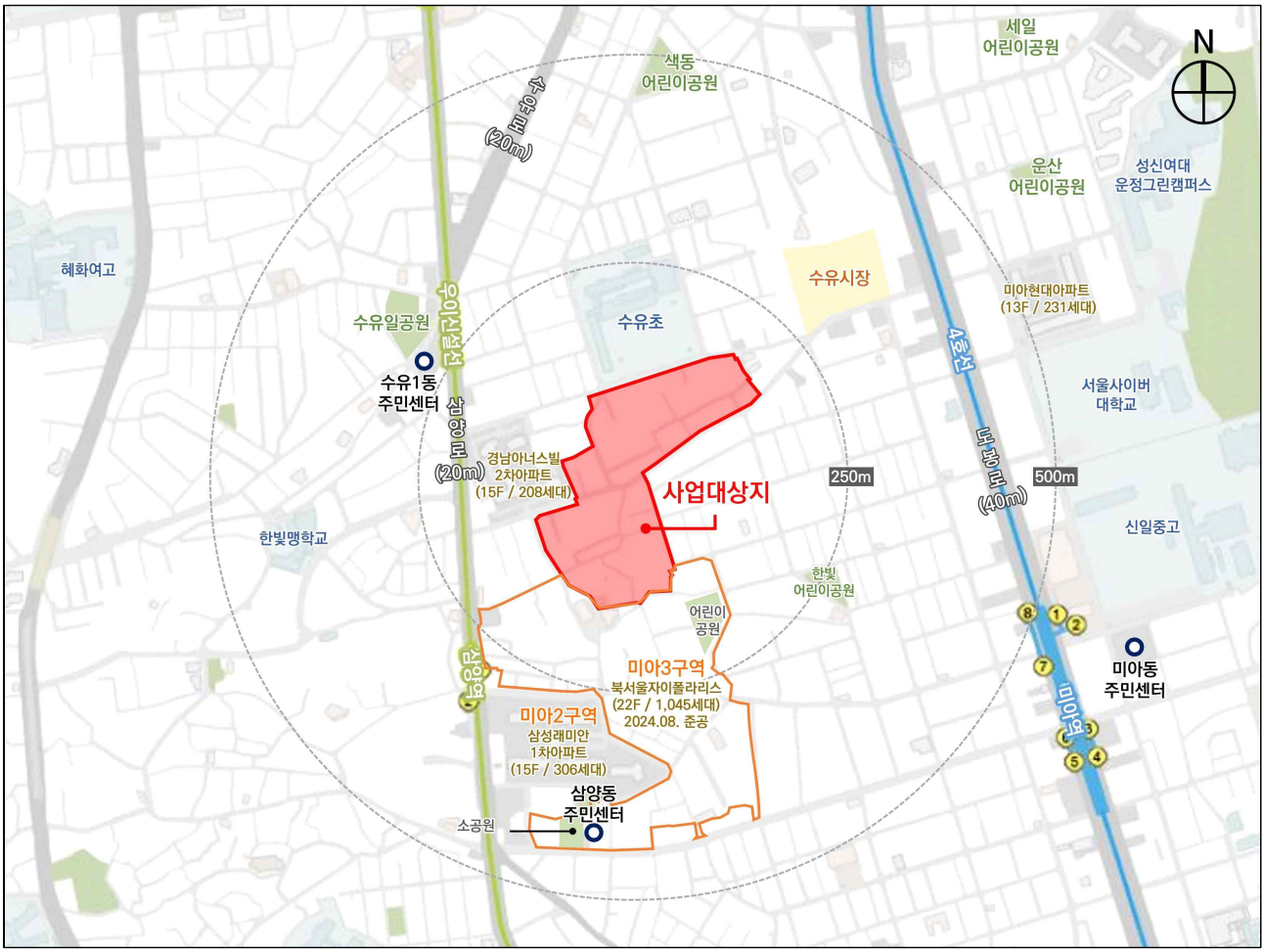
2) 시간적 범위

- 기준년도 : 2024년도
- 목표연도 : 2029년도

3) 내용적 범위

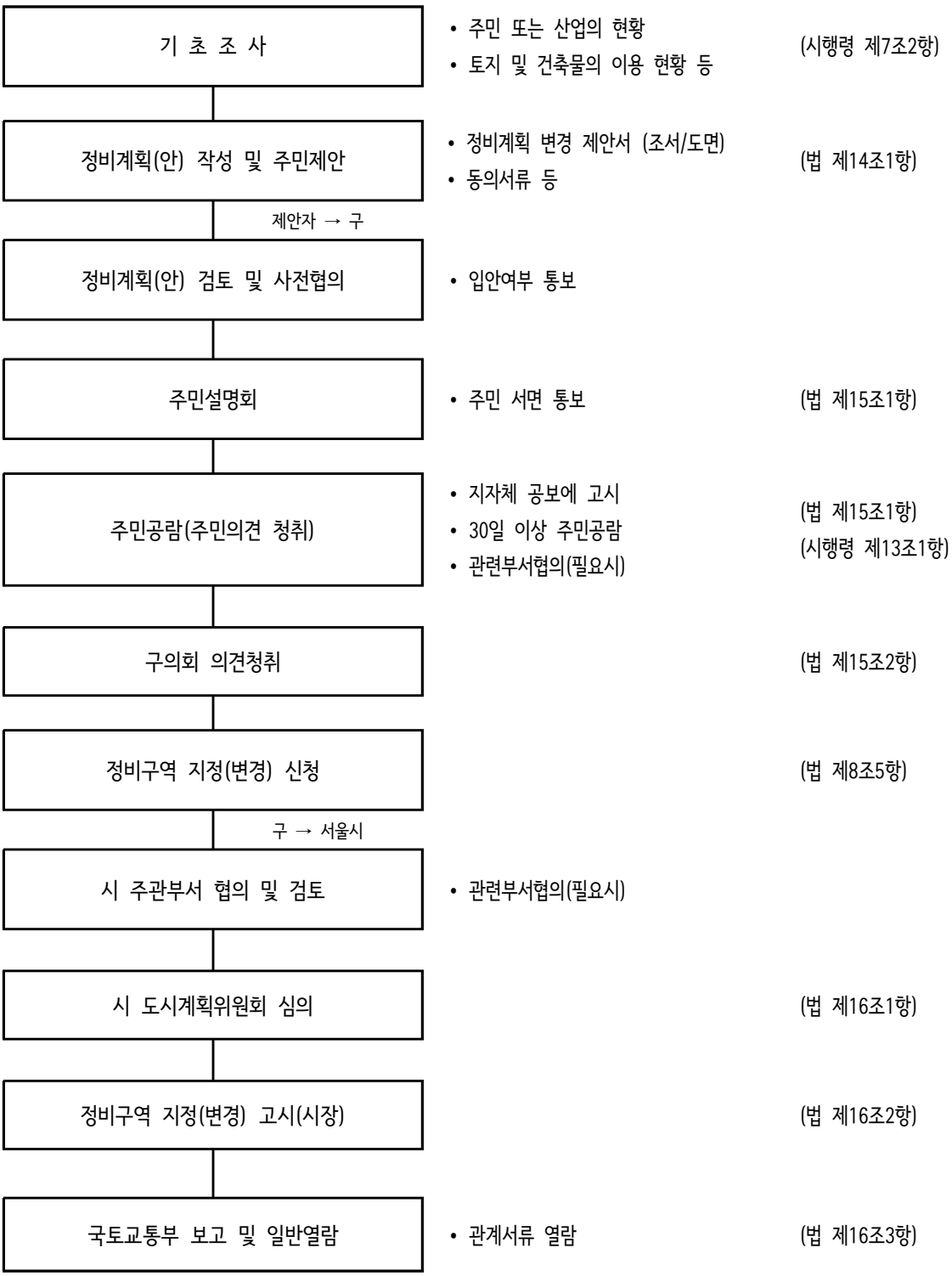
- 기초조사 및 현황조사
- 주민설명회 / 주민공람 / 구의회의견청취 / 시 도시계획위원회 심의
- 정비구역 지정 및 정비계획 수립(변경)

【 위 치 도 】



다. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

1) 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경) 절차



2 현황 분석

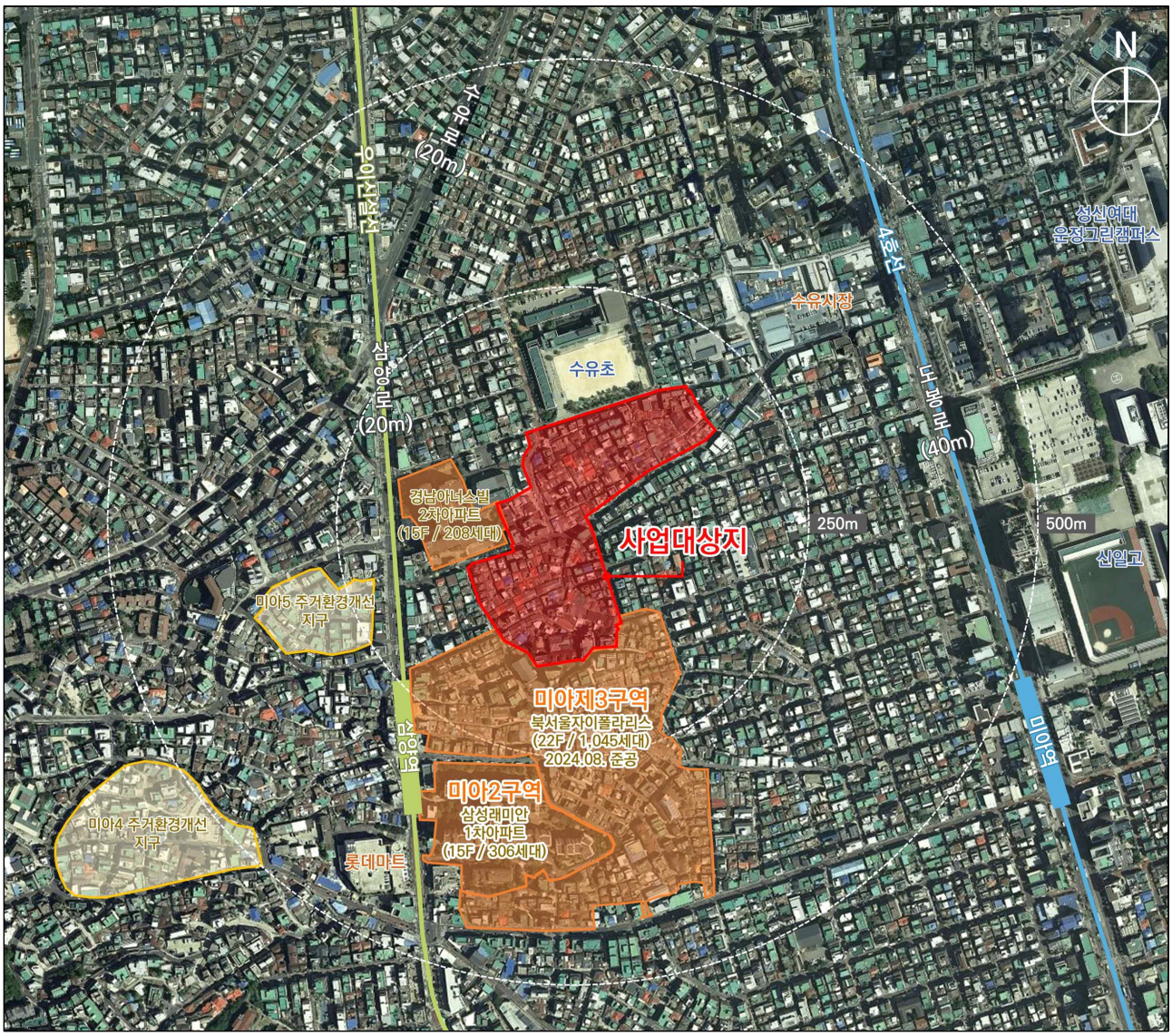
가. 주변지역 현황

◦ 대상지는 삼양로(20m)의 이면부에 입지하고 있으며, 남쪽에 연접해 있는 미아3구역 주택재개발 정비구역으로 인해 주변 개발이 활발하여 개발 필요성이 대두되고 있음

◦ 대상지 북측에 수유초등학교, 수유시장 위치하며, 주변으로는 저층 주거지가 밀집해 있음

◦ 삼양역(우이신설선)과 인접하여 대중교통 접근성이 뛰어남

【주변지역 현황도】



나. 정비사업 구역 현황

도시관리계획사항	용도지역	용도지구	도시계획시설		기 타	
			종 류	규 모	종 류	규 모
	제2종일반주거지역	-	도로 소공원	7개소 1개소	-	-

토지현황	구 분	계	사유지	국·공유지(관리청별)				비 고
				소 계	서울시	강북구	공유지	
	면적(㎡)	35,876.0	28,723.7	7,152.3	889.5	6,246.8	16.0	-
	필지수	418	348	70	22	47	1	-

건축물현황	구 분	계	허 가 유 무		용도별 허가유무별						비 고
			유허가	무허가	주 거 용			비 주 거 용			
					소 계	유허가	무허가	소 계	유허가	무허가	
	동 수	298	262	36	279	243	36	19	19	-	호수는 공동주택이 포함된 경우 작성
	호 수	278	278	-	257	257	-	21	21	-	

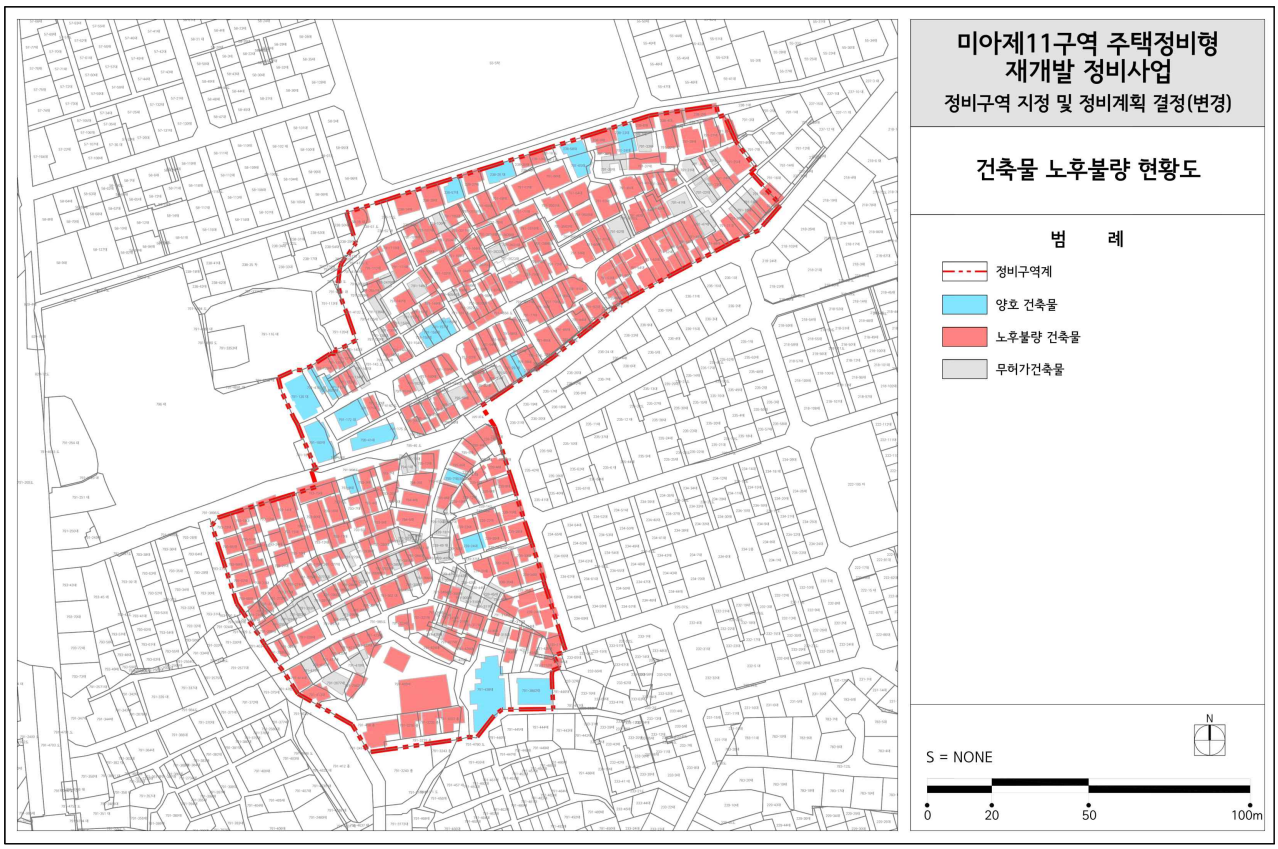
거주자 및 권리자 현 황	거 주 가 구			거 주 인 구			권 리 자(토지등소유자)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지·건축물 소유자	토 지 소유자	건축물 소유자	지 상 권 자
	510	252	258	946	466	480	416	353	49	14	-

1) 건축물의 노후·불량 현황

구 분		노후·불량 비율 (노후·불량동수 / 총 동수)		노후·불량 등의 유형 (안전진단에 의한 경우)			
				계	구 조 상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합계	**93.5%**	**(245/262)**	-	-	-	-
	철근콘크리트조	56.3%	(18/32)	-	-	-	-
	시멘트조	100.0%	(116/116)	-	-	-	-
	목조	100.0%	(14/14)	-	-	-	-
	벽돌조	80.0%	(4/5)	-	-	-	-
	연와조	98.9%	(91/92)	-	-	-	-
	조적조	66.7%	(2/3)	-	-	-	-
	무허가	-	(-/36)	-	-	-	-
준공 년도별	합계	**93.5%**	**(245/262)**	-	-	-	-
	10년 미만	-	(0/1)	-	-	-	-
	10~20년미만	-	(0/4)	-	-	-	-
	20~30년미만	69.2%	(27/39)	-	-	-	-
	30~40년미만	100.0%	(118/118)	-	-	-	-
	40년 이상	100.0%	(100/100)	-	-	-	-
	무허가	-	(-/36)	-	-	-	-
허가별	합계	**93.5%**	**(245/262)**	-	-	-	-
	유허가	93.5%	(245/262)	-	-	-	-
	무허가	-	(-/36)	-	-	-	-

※ 건축물대장 상 준공연도 미상 건축물 : 건축물등기 상 최초 소유자 표시일 기준으로 산정
※ 무허가건축물은 노후·불량 건축물 동수 산정에서 제외함

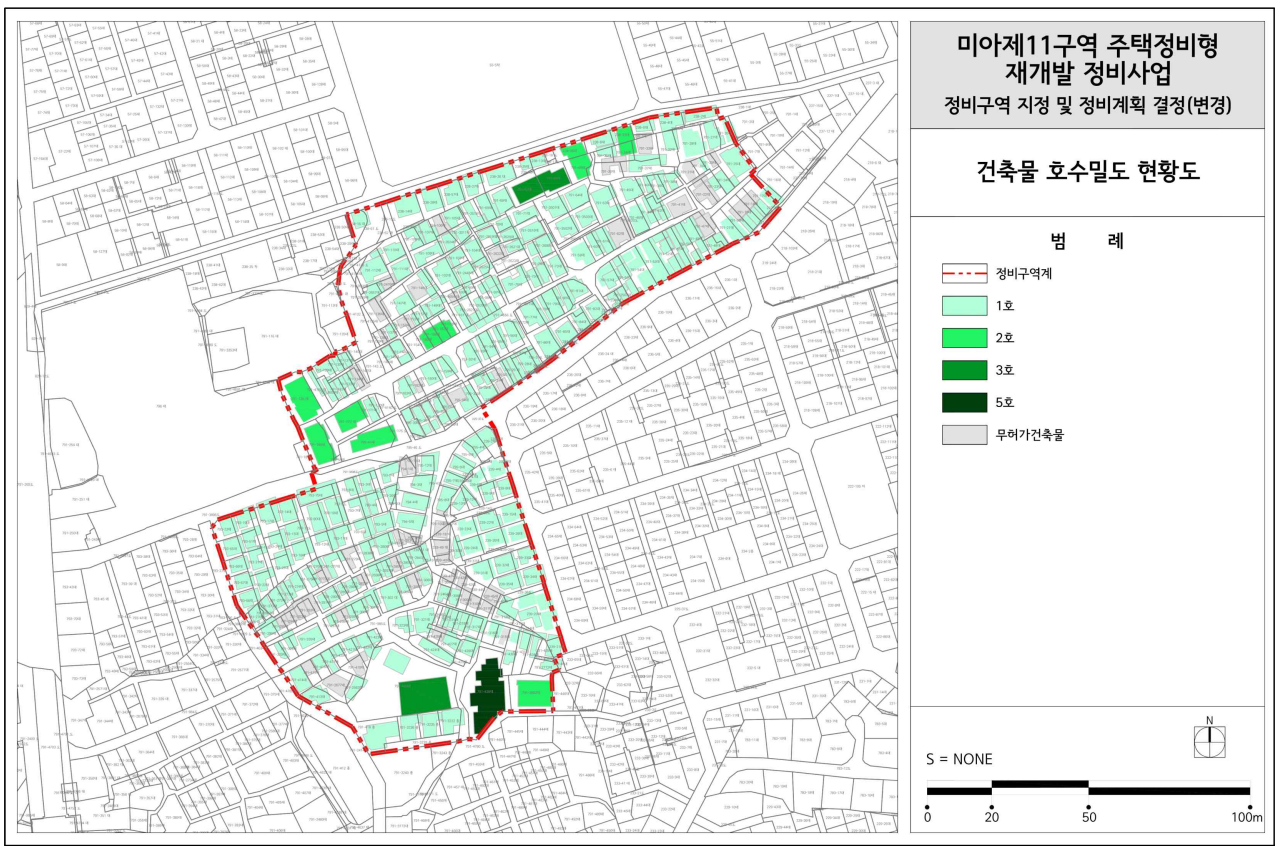
【건축물 노후불량 현황도】



2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수						비고
		계	단독주택 (동)	공동주택 (호)	근린생활 시설 (호)	교육 및 연구시설 (호)	복합용도 (동)	
77.5	35,786.0	278	222	26	17	4	9	-

【건축물 호수밀도 현황도】

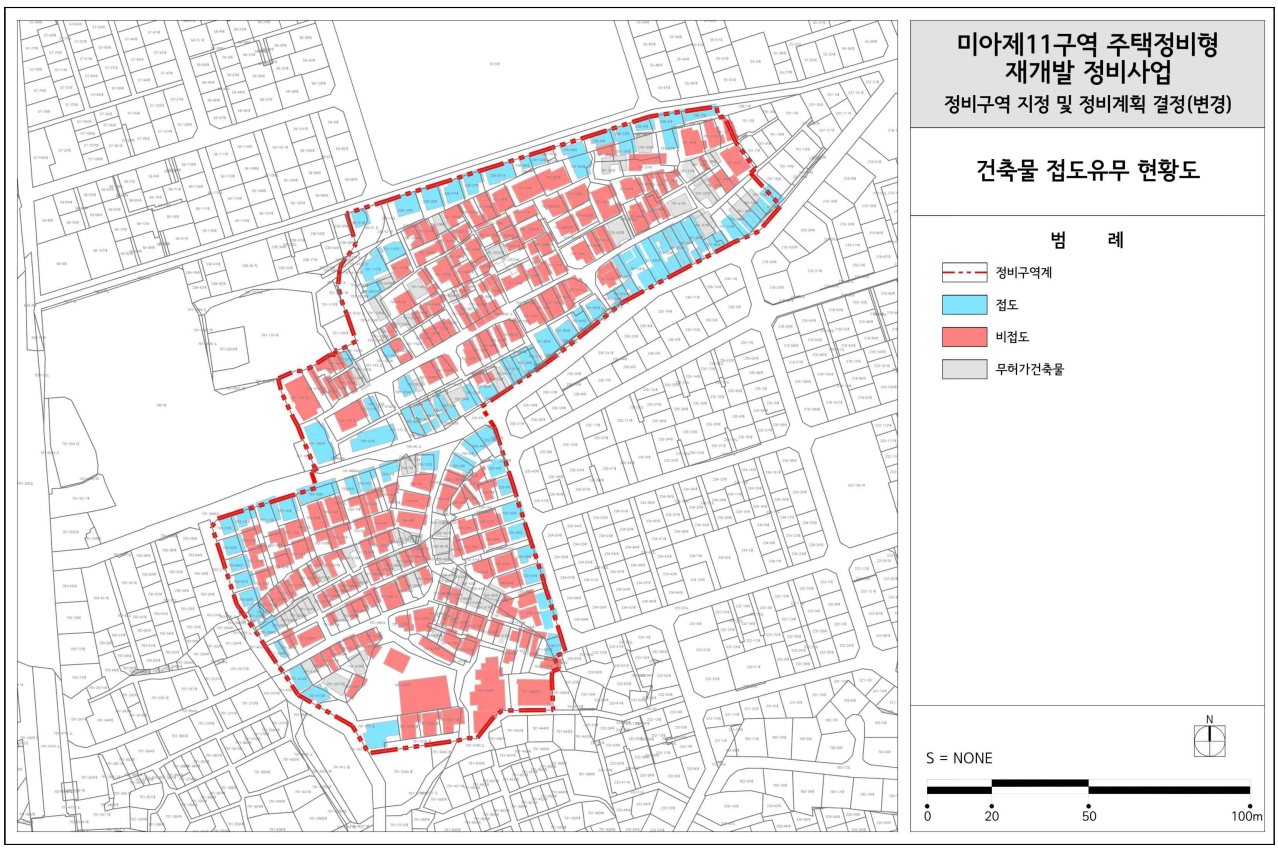


3) 주택접도율 현황

접도율(%)	정비구역 내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
31.3	262	82	-

※ 무허가건축물은 건축물 동수 산정에서 제외함

【건축물 접도유무 현황도】

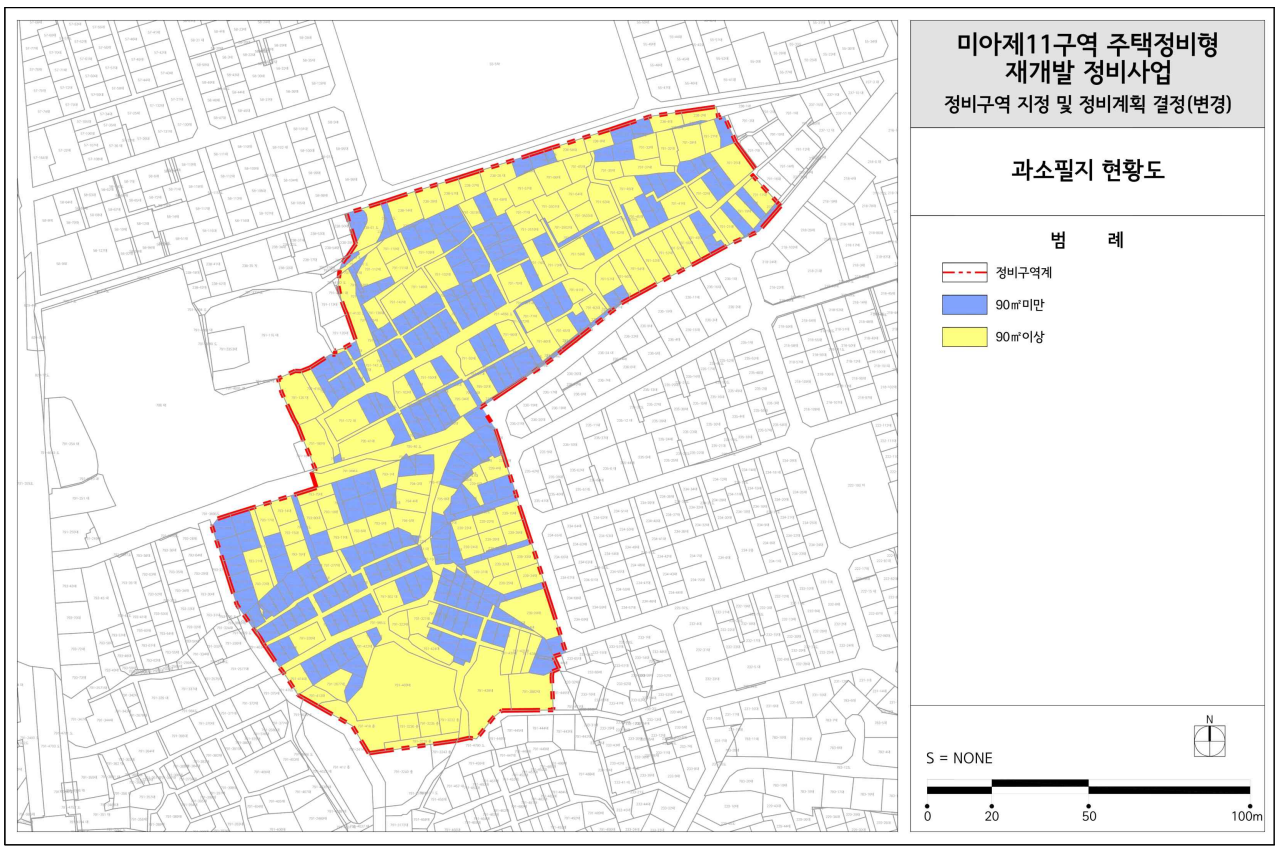


4) 과소필지 현황

구 분	구역안의 대상 총토지		과소필지 (90㎡미만)		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적 (㎡)	필지수	면적 (㎡)	
합계	418	35,876.0	284	13,115.8	284필지 / 418필지 = 67.9%

※ 과소필지 : 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제2조 제9항」에 따라 90㎡ 규모 미만의 토지를 말함

【토지 과소필지 현황도】



5) 구역지정 요건 검토

도시 및 주거환경정비법 시행령 [별표1] 정비계획의 입안대상지역

4. 무허가건축물의 수, 노후·불량건축물의 수, 호수밀도, 토지의 형상 또는 주민의 소득 수준 등 정비계획의 입안대상지역 요건은 필요한 경우 제1호부터 제3호까지에서 규정한 범위에서 **시·도조례로 이를 따로 정할 수 있으며**, 부지의 정형화, 효율적인 기반시설의 확보 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하는 정비구역의 입안대상지역 면적의 100분의 110 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 바에 따라 제1호부터 제3호까지의 규정에 해당하지 않는 지역을 포함하여 정비계획을 입안할 수 있다.

서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 [시행 2024.3.15.]

제6조(정비계획 입안대상지역 요건)

① 영 제7조제1항 별표 1 제4호에 따른 정비계획 입안대상지역 요건은 다음 각 호와 같다. <개정 2021.7.20>

1. 주거환경개선구역(주거환경개선사업을 시행하는 정비구역을 말한다. 이하 같다)
2. 주택정비형 재개발구역(주택정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말한다. 이하 같다)은 면적이 1만제곱미터 이상으로서 노후불량건축물의 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

다. 호수밀도가 60 이상인 지역

3. 영 [별표 1] 제2호바목에 따른 역세권에 대하여 입안하는 도시정비형 재개발구역(도시정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말한다. 이하 같다)

② 정비구역 지정은 제1항에서 정한 정비계획 입안대상지역 요건 이외에 법 제4조에 따른 도시·주거환경정비기본계획에 따른다.

- 대상지는 '미아제11 주택재개발정비구역 결정 및 지형도면 승인고시(서고시 제2010-490호, 2010.12.30.)'에 의해 주택재개발정비구역으로 지정되었으며
- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제6조제1항제2호에 따른 입안대상지역 요건에 충족함

【정비계획 입안대상지역 기준】

기 준		미아제11구역	비고
입안대상지역 기준1 (필수 충족)	• 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 60% 이상	93.5% (총 262동 중 245동 해당)	충족
입안대상지역 기준2 (1가지 이상 충족)	• 구역의 전체 필지 중 과소필지가 40% 이상	67.9% (총 418필지 중 284필지 해당)	충족
	• 주택접도율이 40% 이하	31.3% (총 262동 중 82동 해당)	충족
	• 호수밀도가 60 이상	77.5호/ha	충족

다. 현황전경사진

【 KEY-MAP 】



① 대상지 북측 수유초등학교 앞



② 대상지 남서측



③ 대상지 서측



④ 대상지 남동측



⑤ 대상지 동측



라. 상위 및 관련계획 검토

1) 2040 서울도시기본계획

가) 미래상

"살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울"

▌살기 좋은 나의 서울

◦ '살기 좋은 나의 서울'은 다양화되는 시민의 생활양식과 가치관의 변화에 주목하여 '시민 삶의 질 향상'에 가치로 두며, 서울 어디서든 누구나 수준 높은 생활환경을 누릴 수 있는 서울을 의미한다

▌세계 속에 모두의 서울

◦ '세계 속에 모두의 서울'은 수위도시로서 서울시 가진 국제업무·교류 기능을 강화하여 '도시의 경쟁력 강화'에 가치를 두며, 세계도시의 선도적 기준으로서 나아가는 서울을 의미한다

나) 7대 목표

구 분	7대 목표		주요 내용
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

다) 공간계획

(1) 중심지 체계 기본방향

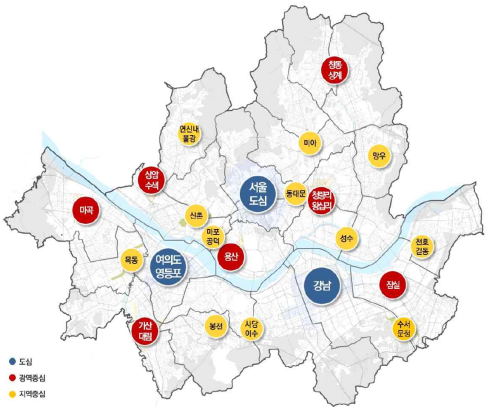
◦ 3도심·7광역중심·12지역중심의 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화

◦ 중심지 체계와 광역교통망·대중교통체계·수변·산업거점 연계로 중심지 기능 고도화 지원

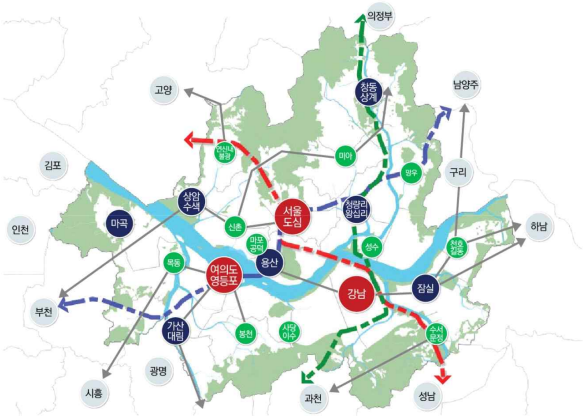
◦ 도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도

◦ 글로벌 도시경쟁력 강화와 시민 삶의 질 향상을 위한 중심지 육성 및 관리방안 마련

【도시공간구조】



<서울시 중심지 체계>



<광역급행철도망과 중심지 체계를 연계한 광역대도시권>

(2) 12지역중심

◦ 고용기반 및 고차 생활서비스 기능을 중심으로 권역별 지역중심의 특화 육성

- 지역중심은 균형발전을 위해 직주균형의 지역고용기반을 형성하고 공공서비스 공급과 상업·문화 등 고차 생활서비스 기능을 담당하여 권역별 자족성을 확보

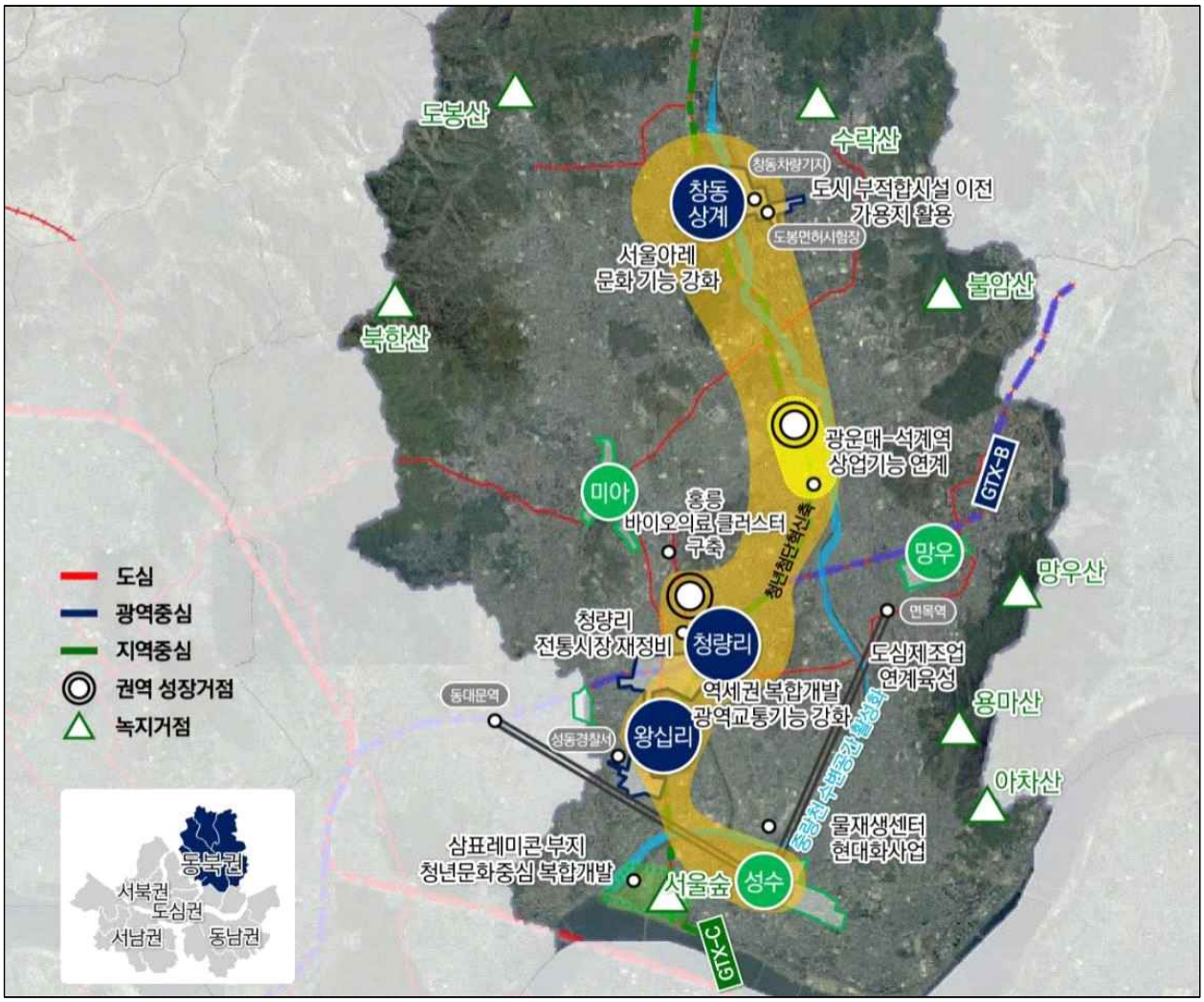
- 권역 내 상업·업무·문화의 중심지 역할과 함께 지역의 고유기능, 입지여건, 배후지역 등을 고려하여 중심지별 특화 기능을 육성

권역	중심지명	특성 및 육성방향
동북권	성수	**동북권 자족기능을 선도하는 창조적 지식기반산업과 생활서비스 중심지** - IT산업, 상업·업무의 복합시설을 집적하고 강남 도심의 산업·업무기능과 연계
	망우	**동북부 수도권의 비즈니스와 생활서비스 중심지** - 우수한 대중교통 여건을 기반으로 권역 내 고차 생활서비스기능 강화, 가용지를 활용하여 산업·업무기능 육성
	미아	**동북2권 문화·쇼핑·업무의 중심지** - 상업·업무와 문화, 교육의 기능을 확충하여 권역 자족성을 강화

라) 생활권계획(동북권)

권역 발전 방향	"신성장·교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모"
구분	**계획과제**
도시공간	청량리·왕십리 광역중심, 동북권의 최대 교통·경제 중심지로서 위상 제고
	창동·상계 광역중심, 미래 신산업과 문화예술 기반의 수도권 동북부 경제중심지 육성
	도심 접근성 강화로 광역중심을 서울의 신 성장거점으로 발전 유도
	지역의 내재 자원을 적극적으로 활용하여 지역중심 특화발전 도모
	청년첨단 혁신축을 중심으로 신 산업거점을 육성하여 동북권의 새로운 성장 견인
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
	수도권과 동북권을 연계하는 교통 연결성 및 기능 개선
공원녹지	수변친화 생활공간 조성 및 녹지공간과 연계
	풍부한 자연환경을 연결하는 녹색 네트워크 구축
지역특화	동북권 문화·창조 허브 조성 및 문화산업 인프라 구축
	역사문화자원과 생태관광자원을 연계한 특화거리 및 관광 명소 조성
	우수한 대학 인프라를 활용한 지식산업 클러스터 육성 및 연계
	스마트기술 도입을 통한 도심 제조업 고도화

【동북권 발전구상도】

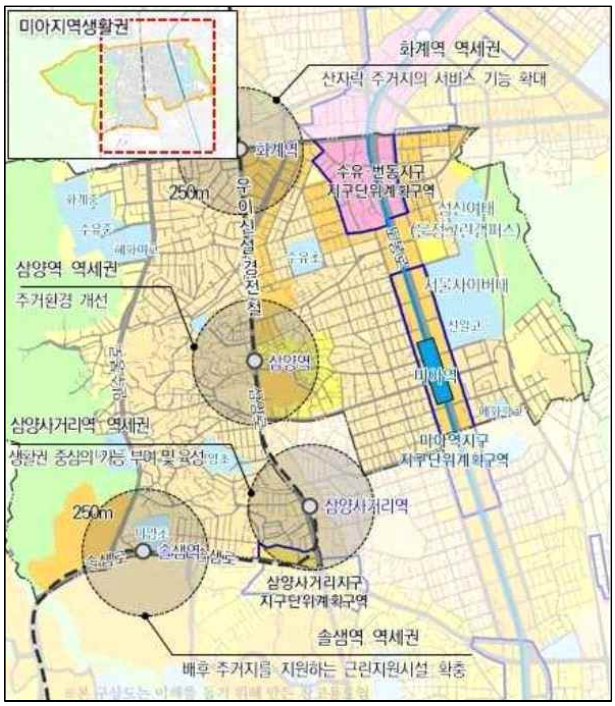


2) 2030 서울생활권계획

가) 지역생활권

미아 지역생활권		"내 자녀와 함께 살 수 있는 미아생활권"
구 분		세부내용
목표 1	역세권 일원 기능 강화 및 지역 활성화	전략1. 수유-미아 역세권 중심기능 연계를 통한 지역 활성화
		전략2. 우이신설 경전철 역세권 특성을 고려한 관리방안 마련 - 삼양역 : 기반시설 및 열악한 주거지의 극복을 위한 환경개선(도로확장 등)
목표 2	북한산변 주거환경 개선을 위한 건축물의 합리적 관리	전략3. 수유1동 서울형 도시재생활성화지역 주민주도의 주거지관리방안 마련
		전략4. 최고고도지구 내 노후 주거환경 개선을 위한 합리적 관리방안 마련
		전략5. 미아동 일대 주거지의 정비 및 관리방안 마련 - 주택재개발 정비구역은 철거형 개발시 주변 저층주거지와 상생가능하고 조화되는 개발계획 수립
목표 3	북한산 역사자원 및 지역축제를 활용한 관광 활성화	전략6. 북한산 역사자운을 활용한 둘레길 활성화
		전략7. 미아동 주민한마당 등 다양한 지역문화행사 및 축제 활성화
목표 4	도봉로 및 삼양로 등 가로환경 개선	전략8. 도봉로 및 삼양로변 계획적 관리를 통한 정연한 가로경관 형성
		전략9. 동서방향 가로 정비를 통한 내부연계체계 개선

【전략2 삼양역 주변 주거환경 개선】



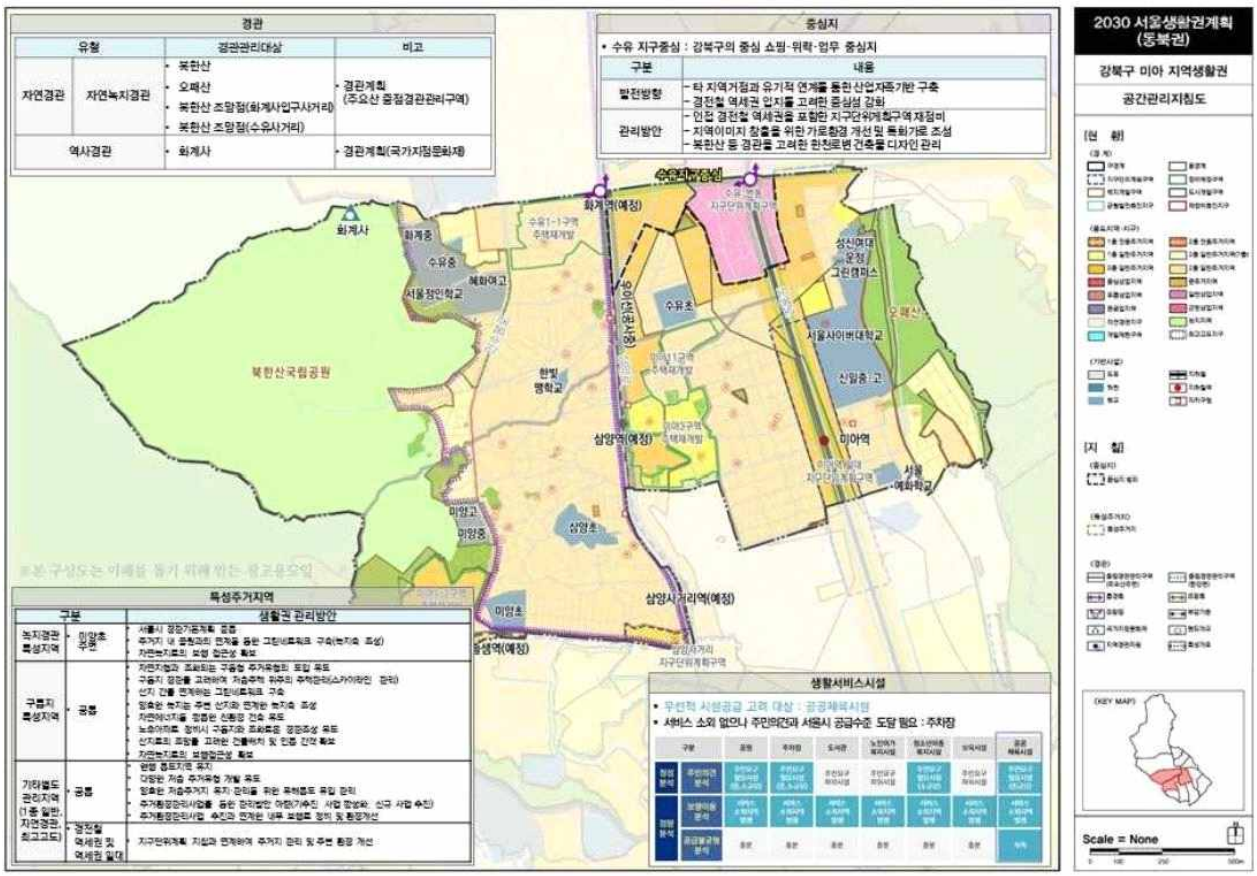
【전략5 주거지 정비 및 관리방안 마련】



나) 공간관리지침

구 분	세부내용
특성주거지	• 구릉지특성지역 - 자연지형과 조화되는 구릉형 주거유형의 도입 유도 - 구릉지 경관을 고려하여 저층주택 위주의 주택관리(스카이라인 관리) - 산지 간을 연계하는 근린네트워크 구축 - 양호한 녹지는 주변 산지와 연계한 녹지축 조성 - 자연에너지를 활용한 친환경 건축 유도 - 노후아파트 정비시 구릉지와 조화로운 경관조성 유도 - 산지로의 조망을 고려한 건물배치 및 인동 간격 확보 - 자연녹지로의 보행접근성 확보
경관	• 자연경관(자연녹지경관) - 북한산, 오패산, 북한산 조망점(화계사입구사거리, 수유사거리) • 역사경관 - 화계사
생활서비스시설	• 우선적 시설공급 고려 대상 - 공공체육시설 : 서울시 평균값 대비 약 2개소 부족, 주민필요시설로 소외지역이 발생되어 접근성 및 이용성을 고려한 자치구 단위의 단계별 공급/운영계획 우선수립 필요 • 시설공급 고려 대상 - 주차장 : 서울시 지표 대비 부족시설에 속하지 않으나, 일부 지역에 소외지역이 발생되고 있고, 주민의견에서 소규모시설을 필요로 하여 신설보다는 기존 시설의 증축 필요

【공간관리지침도】



3) 2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획

가) 비전 및 목표



나) 추진전략별 세부 방향

(1) 지속가능한 주거지재생을 위한 세부추진전략

세부추진전략		세부 내용
안정적 주택공급	정비사업 사각지대 해소	• 접도율 도로 기준 4m 이상에서 6m 이상으로 완화 • 1·2종 등 특성관리지역 규제 완화
	노후·과밀 주거지 정비사업 여건 개선	• 기존 과밀단지 및 지역에 대한 현황용적률 인정 • 지가, 기존 세대수, 단지규모 등을 고려한 보정계수 적용 • 역세권 일대 고밀복합개발
	신속한 정비사업 추진 체계 구축	• 신속통합기획 자문방식 신설 • 정비사업 통합심의로 인허가 기간 대폭 단축
	노후·저층 주거지의 소규모정비사업 활성화 (휴먼타운 2.0)	• 개발이 어려운 지역에 적합한 사업방식 적용 • 주민이 체감 가능한 주거환경 개선 실현
주거공간 대개조	주변과 소통하는 열린단지 조성	• 공공보행통로 조성, 오픈 스페이스 조성
	기반시설 입체복합을 통한 효율적·합리적 공간 활용	• 중복·입체적·공간적 범위 결정 적극 적용
	디자인 혁신을 통한 매력 있는 주거공간 조성	• 돌출형 발코니, 입면특화, 구조 및 재료 특화 • 기부채납 시설 설계공모 의무화 • 수변·녹지 등 자연·문화자원과 연계한 특화공간 조성
	미래변화에 대응하는 주택단지 조성	• 기후위기에 대응을 위한 친환경 인센티브 확대 적용 • 인구·가구 변화에 대응한 다양한 주거 유형 도입 • 가사지원, 주택관리 로봇 등 AI주거공간 주거공간 조성 • 미래수요 및 기술변화 대응을 위한 용지 확보

4) 도시관리계획 현황

가) 용도지역·지구 현황

(1) 용도지역

구 분	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계	35,876.0	100.0	-
제2종일반주거지역	35,876.0	100.0	-

(2) 용도지구 : 해당사항 없음

나) 도시계획시설 현황

(1) 도로

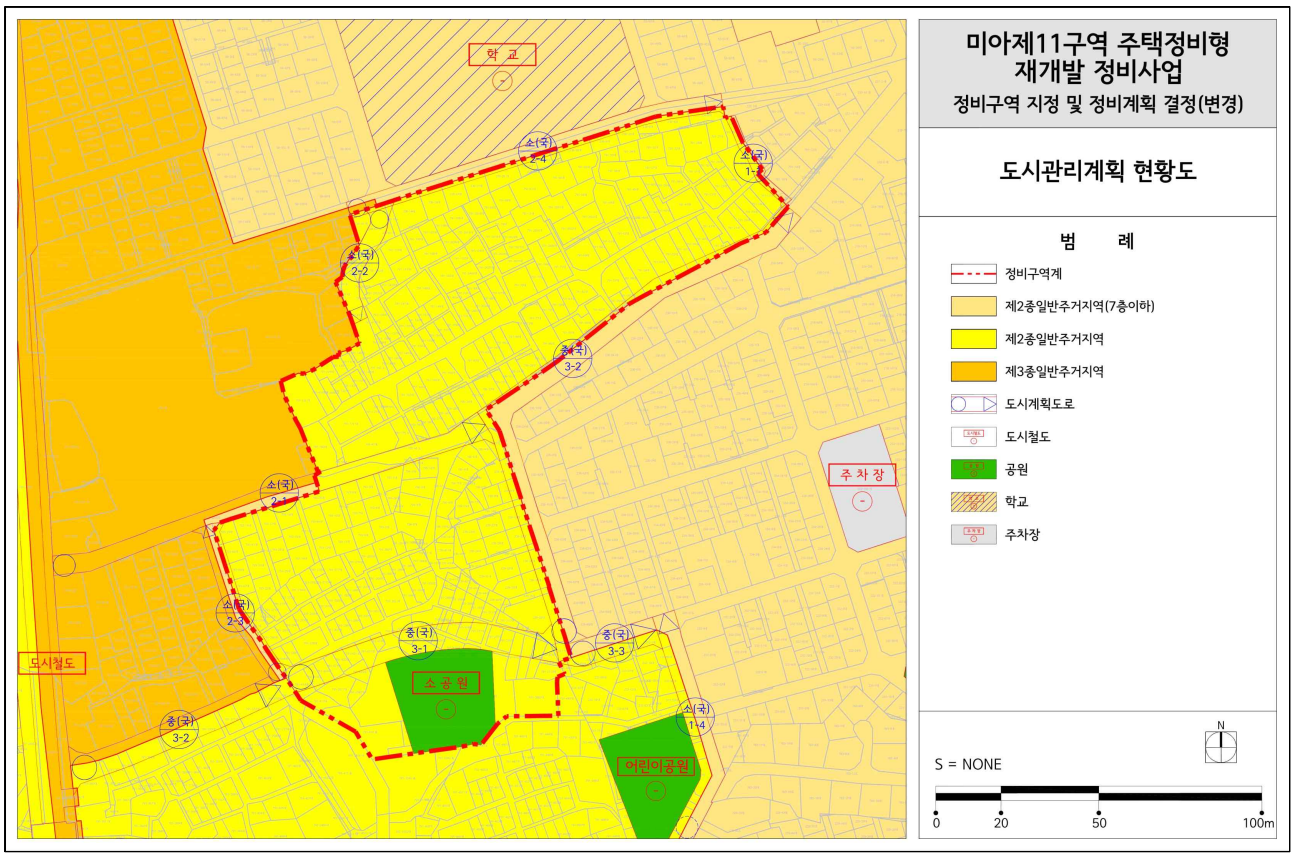
구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	3	1	12	국지도로	125 (125)	미아동 791-414	미아동 239-21	일반도로	서고시 제2010-490호 (2010.12.30.)	
기정	중로	3	2	10	국지도로	289 (289)	미아동 233-65	미아동 218-26	일반도로		
기정	소로	2	1	8	국지도로	215 (61)	미아동 791-43	미아동 239-2	일반도로	1997.10.23.	
기정	소로	2	2	8	국지도로	57 (57)	미아동 238-16	미아동 791-4135	일반도로	1996.7.27.	
기정	소로	2	3	8	국지도로	75 (75)	미아동 791-2577	미아동 793-28	일반도로	서고시3호 (1969.1.18.)	
기정	소로	2	4	8	국지도로	179 (179)	미아동 238-16	미아동 238-1	일반도로		
기정	소로	1	1	4	국지도로	47 (47)	미아동 791-17	미아동 791-26	일반도로		

※ ( ) : 구역 내 도로 연장임.

(2) 공원

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)	비고
	명칭	세분류			
기정	공원	소공원	강북구 미아동 791-469번지 일대	1,935.0	

【도시관리계획 현황도】



- 이 하 여 백 -

마. 관련법규 검토

1) 도시 및 주거환경정비법

관련법규	주요내용	비고
도시정비법 시행령 제7조	• 정비계획 입안 및 정비계획 입안내용 변경 시 다음 사항을 조사 확인 - 주민 또는 산업의 현황, 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 - 정비구역 및 주변지역의 교통상황 - 도시관리계획상 토지이용계획 현황 - 건축물의 허가유무 및 노후불량 현황 - 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황	기초조사
도시정비법 제14조 서울시 조례 제10조	• 토지등 소유자가 3분의 2이상의 동의로 입안권자에게 정비계획의 입안 제안(정비계획 변경 포함)을 요청할 수 있다.	정비계획 입안(변경) 제안
도시정비법 제9조	• 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 함 - 정비사업의 명칭, 정비구역 및 그 면적, 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획, 공동이용시설 설치계획 - 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 - 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 - 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 등	정비계획수립
도시정비법 제15조 시행령 제13조	• 정비계획 입안 및 변경 시 주민에게 서면통보 후 주민설명회 및 주민공람(30일 이상) 개최와 함께 지방의회의견을 들어야 함	주민의견청취 및 의회의견청취
도시정비법 제8조	• 구청장 등은 시장에게 정비구역 지정(변경지정 포함)을 신청할 경우 주민의견 및 지방의회 의견을 첨부하여야 함.	정비구역 결정요청
도시정비법 제16조	• 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 지정 또는 변경 지정하여야 함.	도시계획 위원회 심의
도시정비법 제16조	• 정비구역 지정(변경지정 포함) 시 해당 내용을 지방자치단체 공보에 고시하여야 하며, 국토교통부장관에게 지정내용 보고 및 일반에게 열람하여야 함.	결정고시

바. 잠재력 및 개발전망 분석

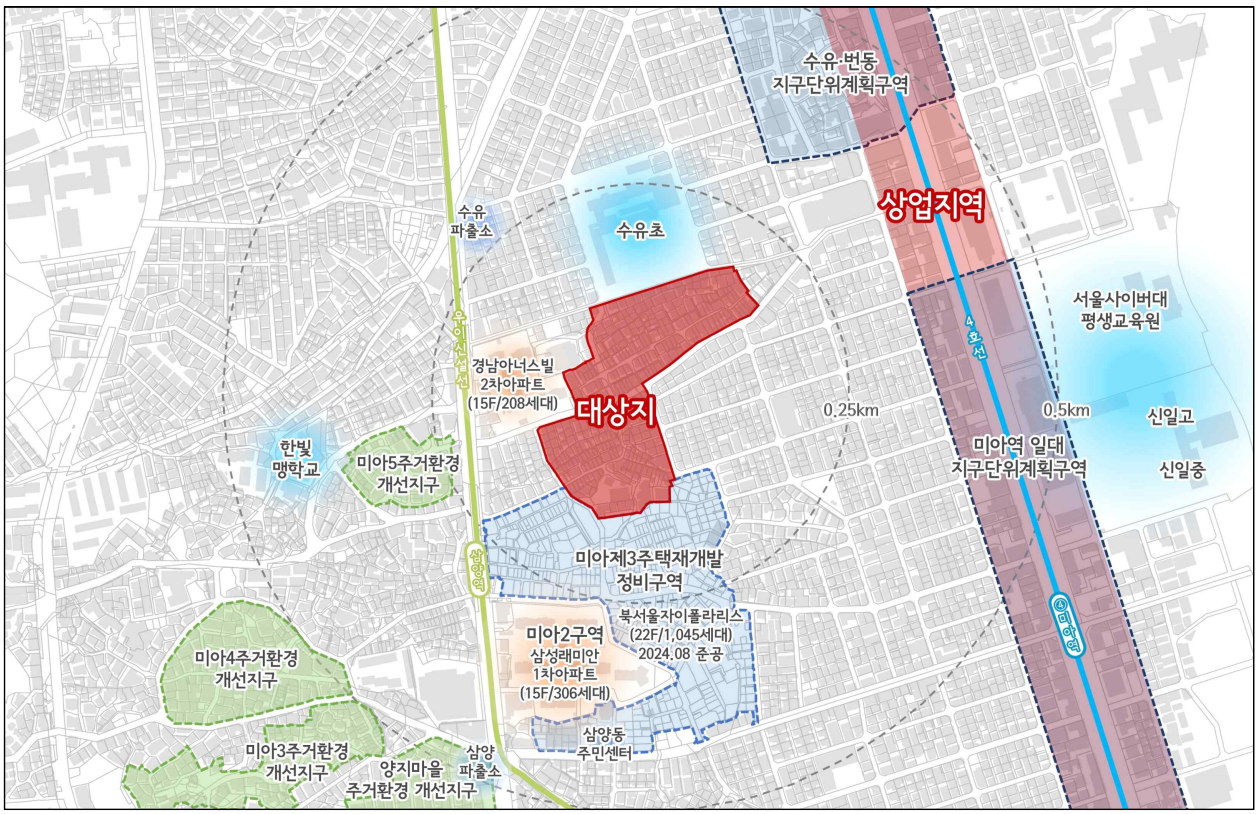
구분	현황 및 문제점	잠 재 력
상위 계획	• 2030 생활권 계획상 미아생활권에 입지하며, 대상지 일대 기반시설 및 열악한 주거지의 기능을 회복하기 위한 환경개선이 필요함 • 2030 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획 내용에 부합되는 주택정비사업 방안 마련 필요	• 2040 도시기본계획 결정내용에 부합되는 정비계획 마련 • 금번 2030 도시·주거환경정비기본계획 내용에 적합한 대상지 일대 정비계획을 마련하고, 지속가능한 정주환경 조성 - 상위계획에 부합하는 밀도(건폐율,용적률,높이) 및 용도 계획 마련
입지 여건	• 남측에 연접한 미아3구역 주택재개발로 인해 주변 노후주거지의 재개발 기대가 높음 • 대상지 동측 저층주거지역이 밀집해 있음	• 주변지역 개발압력을 수용, 적정개발 및 인접지역 계획과 연결성 필요
토지 이용	• 대상지 내 노후불량건축물(노후도 93.5%) 및 무허가건축물, 협소한 도로 등으로 인해 주거환경 개선이 필요함 • 인근에 수유초등학교, 수유시장이 위치해 있음	• 대상지 내 노후건축물, 협소한 도로 및 주거지 환경 개선을 위한 기반시설 확충 • 교육영향 및 상권을 고려한 정비계획 필요
교통/ 보행 환경	• 대상지 주변의 열악한 보행환경 개선대책 마련 필요 • 대상지 서측 삼양로(20m) 입지 및 인근 지하철역(삼양역)이 인접하여 대중교통을 통한 접근성 좋음	• 도로 전면 재정비를 통한 보행환경 개선 • 기존 도로망과의 원활한 교통소통을 위한 교통계획 수립
공원/ 녹지	• 대상지 내 소공원이 위치하여 있으나, 공공의 접근성을 고려하여 위치 조정이 필요함	• 공공성을 고려한 공원 확보로 일반 대중에게 휴게공간 및 쉼터 제공

사. 종합분석

▌SWOT분석

강 점 (Strength)	약 점 (Weakness)
• 상위계획 및 관련 계획에 따라 지역적 특성에 적합한 정비계획 수립 가능	• 노후불량건축물이 밀집되어 있으며, 무허가 건축물이 혼재되어 있는 지역임 • 지역 내 부족한 기반시설 확보 및 적정규모 개발 필요 • 대상지 내 열악한 보행환경으로 가로활성화 및 보행안전 마련 필요
기 회 (Opportunity)	**위 협 (Threat)**
• 미아3구역 주택재개발사업지와 연접하여 있어 개발 필요성, 연계성이 요구됨 • 주변지역에 수유전통시장, 수유초등학교 등 지역자원이 있음	• 주택시장의 국지적 과열현상으로 거주환경 불안

【현황종합분석도】

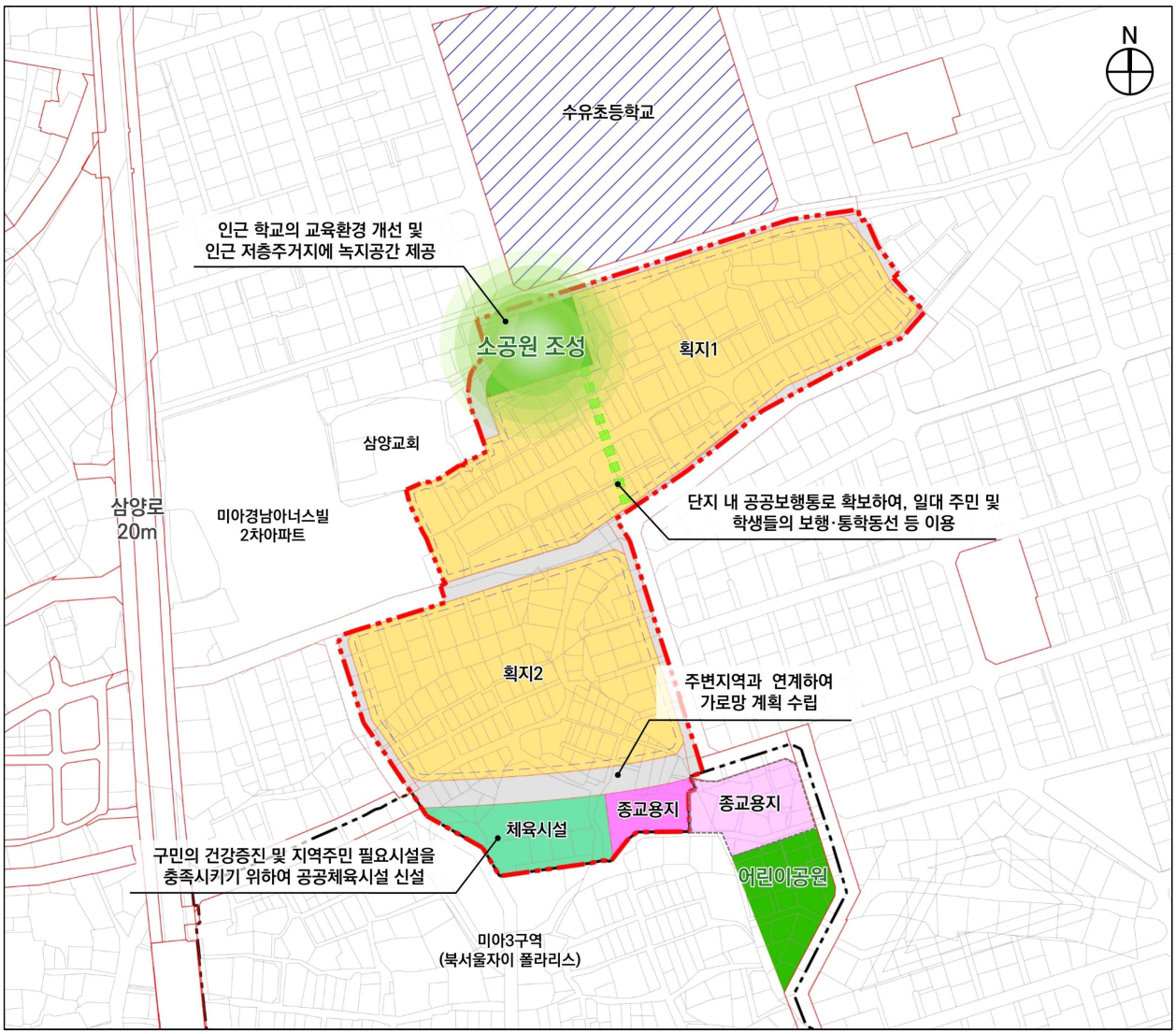


3 계획의 기본구상

가. 기본방향

- 2030 도시 및 주거환경정비기본계획에 의거한 정비계획 수립
- 노후주거지 개선과 도시기능의 회복 및 도로망 재정비 등 도시환경 개선
- 보행자의 안전과 편의 확보 및 차량의 원활한 소통을 위한 도로계획
- 주변개발 계획을 반영한 건축계획 (건폐율/용적률/높이/용도 등)

【기본구상도】



나. 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

1) 인구지표 설정

▌통계청 자료에 따르면 본 사업지가 해당되는 강북구 내 미아동 현황 인구는 21,685인으로 조사됨

▌계획인구는 세대수 663세대에 대한 미아동 세대당 인구수(1.86인/세대, 2022년 기준)를 적용

구 분		단 위	지 표	비 고
인구 및 가구	인구	인	1,233.2	663세대 × 1.86인 적용
	세대	세대	663	공동주택 663세대
	세대원수	인/세대	1.86	미아동 세대당 인구수(2022)

2) 주택공급 지표 설정

▌본 계획은 노후불량건축물 등으로 인한 열악한 주거환경의 개선 및 적정한 기반시설 확보를 목적으로 하는 바, 원주민의 재정착을 고려하여 적정 평형의 주택을 공급

▌주택규모별 배분기준은 「도시 및 주거환경정비법」 제10조 및 시행령 제9조에 근거

▌'정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부고시 제2022-720호)'의 재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 준수

◆ 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율
제4조(재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율)
① 재개발사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 80퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다.

구 분		세대수 기준	건축계획	비 고
재개발사업	85㎡ 이하	80% 이상	96.0%(637/663)	충족

▌'재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(서울특별시고시 제2022-493호)'의 재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 준수

구 분		세대수 기준	건축계획	비 고
재개발사업	임대주택	총 세대수 15% 이상 또는 연면적의 10%	15.2%(97/639)	총세대수 : 663세대 법적상한임대 : 12세대
	40㎡ 이하	전체 임대주택의 30% 이상 또는 전체세대수의 5% 이상	48.5%(47세대)	
	40㎡초과~50㎡이하	-	37.1%(36세대)	
	50㎡초과~60㎡이하	-	14.4%(14세대)	

다. 개발 기본구상

▌ 지역 내 부족한 기반시설 확보 및 열악한 주거환경의 개선을 위해 상위계획을 반영한 개발계획 수립

▌ 대상지 인근 저층주거지에서의 접근성 및 학교의 교육환경 개선을 고려하여 대상지 내 공원의 위치 조정

▌ 대상지 주변 건축물 현황을 고려한 밀도 계획
⇒ 규모 : 지하3층/지상26층 , 높이 : 74m 이하

▌ 구민의 건강증진 및 지역주민 필요시설을 충족시키기 위하여 공공체육시설 신설 및 건축물 기부채납 계획 수립

구분	미아제11구역 주택정비형 재개발 정비구역	비고
주용도	공동주택 및 근린생활시설	
용적률	242.42% 적용	상한용적률 236.49% 이하 예정법적상한용적률 243.0% 이하
건폐율	법정 60% 이하	
높이(층수)	지하3층, 지상26층	74m 이하

4 부문별 정비계획(안)

가. 계획의 수립방향

토지이용	· 대상지 내 노후불량건축물 및 노후기반시설 등으로 인해 저해된 주거환경을 개선하기 위한 토지이용계획 수립 · 기 결정된 도시계획시설(도로, 공원)의 공공성을 확대하여 계획 변경 · 구민의 건강증진 및 지역주민 필요시설을 충족시키기 위하여 공공체육시설 신설
교통 · 동선	· 공동주택 건립계획에 따라 교통량 증가 및 보행환경 개선을 위한 도로 확폭 계획안 마련 · 대상지 일대 주민 및 학생들의 보행·통학동선 확보를 위한 공공보행통로 조성 · 보행자의 편의성 및 보행환경 개선을 위한 차도형·보도형 전면공지 계획
오픈 스페이스	· 대상지 북측 저층주거지 및 수유초등학교에서의 접근성을 고려하여 어린이공원 계획으로 지역주민 및 보행자의 휴식 및 여가공간 조성

나. 정비사업의 시행에 관한 계획

1) 정비구역 지정(변경)조서

가) 정비구역 지정(변경)조서

구분	정비구역 명칭	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	미아제11 주택재개발정비구역	강북구 미아동 791-108번지 일대	35,891.0	감) 15.0	35,876.0	서고시 제2010-490호 (2010.12.30.)	-
변경	미아제11 주택정비형 재개발정비구역						-

나) 지정(변경) 사유

◦ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 '미아제11 주택재개발정비구역 결정 및 지형도면 승인고시(서고시 제2010-490호, 2010.12.30.)'에 의해 주택재개발정비구역으로 지정되었음

◦ 정비구역 및 기반시설 정형화를 위한 과소필지(2필지) 제척하여 '미아제11구역 주택정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)(안)'을 제안하고자 함

2) 정비사업 시행계획

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

【정비구역 결정(기정)도】



【정비구역 결정(변경)도】



다. 용도지역·용도지구에 관한 계획 : 변경

1) 용도지역 결정조서 (변경)

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	35,891.0	-	35,891.0	100.0	-
제2종일반주거지역	35,891.0	감) 15.0	35,876.0	99.9	-
제3종일반주거지역	-	증) 15.0	15.0	0.1	구역 내 제척

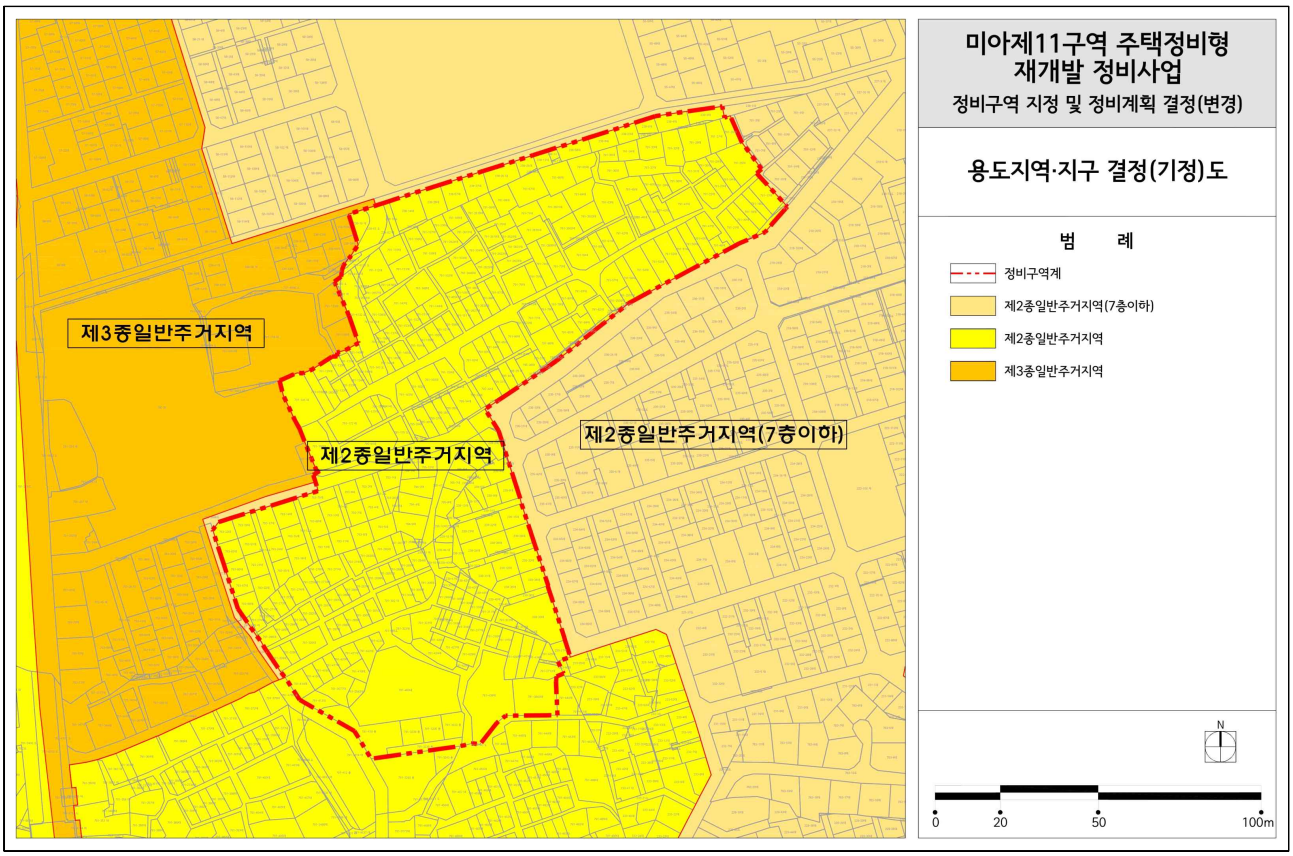
□ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	미아동 791-4133 미아동 791-4681	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	15.0	• 정비구역 제척에 따른 용도지역 환원

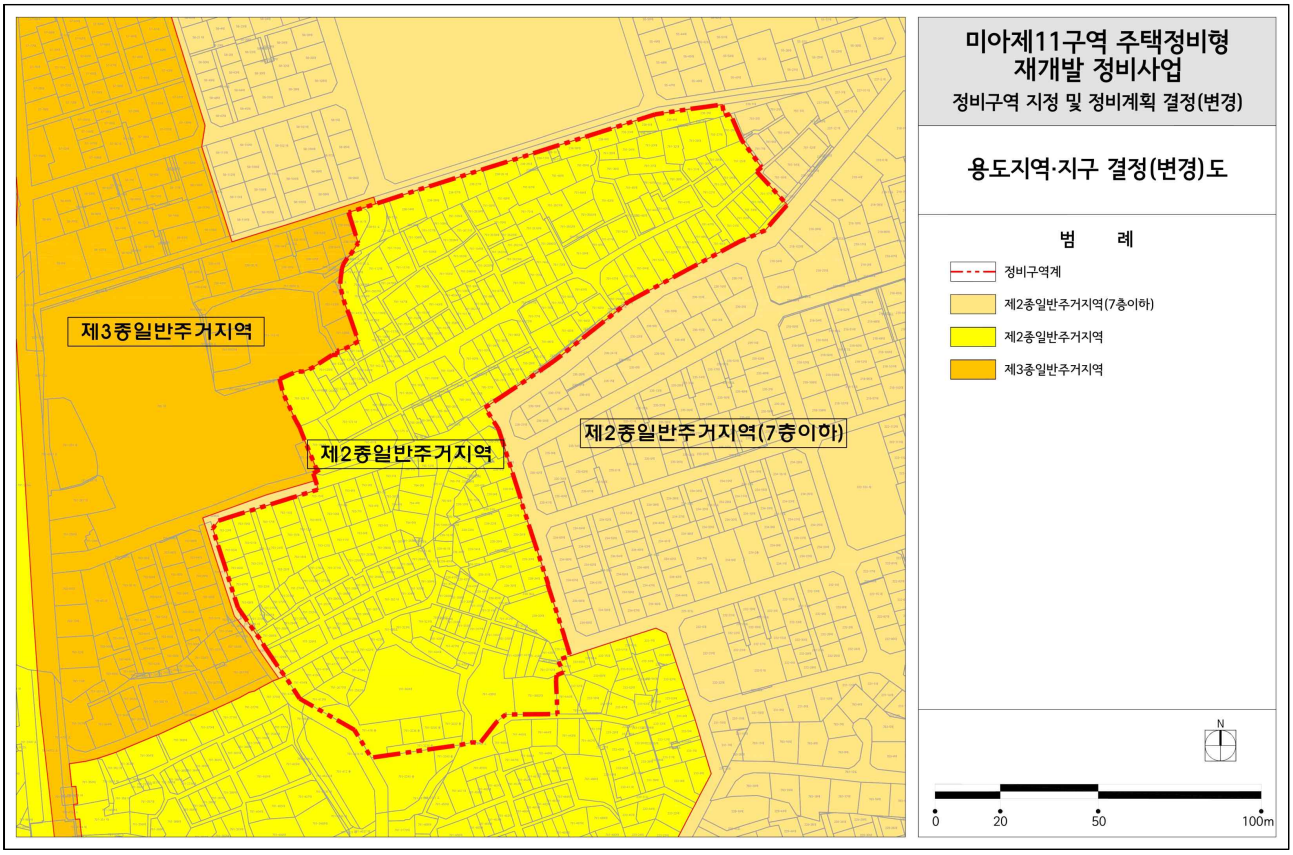
2) 용도지구 결정조서 (해당없음)

- 이 하 여 백 -

【용도지역·지구 결정(기정)도】



【용도지역·지구 결정(변경)도】



라. 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		**35,891.0**	**감) 15.0**	**35,876.0**	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	6,275.0	증) 1,516.7	7,791.7	21.7	-
	도 로	4,340.0	증) 238.7	4,578.7	12.8	-
	공 원	1,935.0	감) 735.0	1,200.0	3.3	소공원
	체육시설	-	증) 2,013.0	2,013.0	5.6	강북구 기부채납
획지	소 계	29,616.0	감) 1,531.7	28,084.3	78.3	-
	획지1	17,548.0	감) 1,341.7	16,206.3	45.2	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	10,032.0	증) 1,023.0	11,055.0	30.8	
	획지3	1,213.0	감) 390.0	823.0	2.3	종교시설
	획지4	823.0	감) 823.0	-	-	-

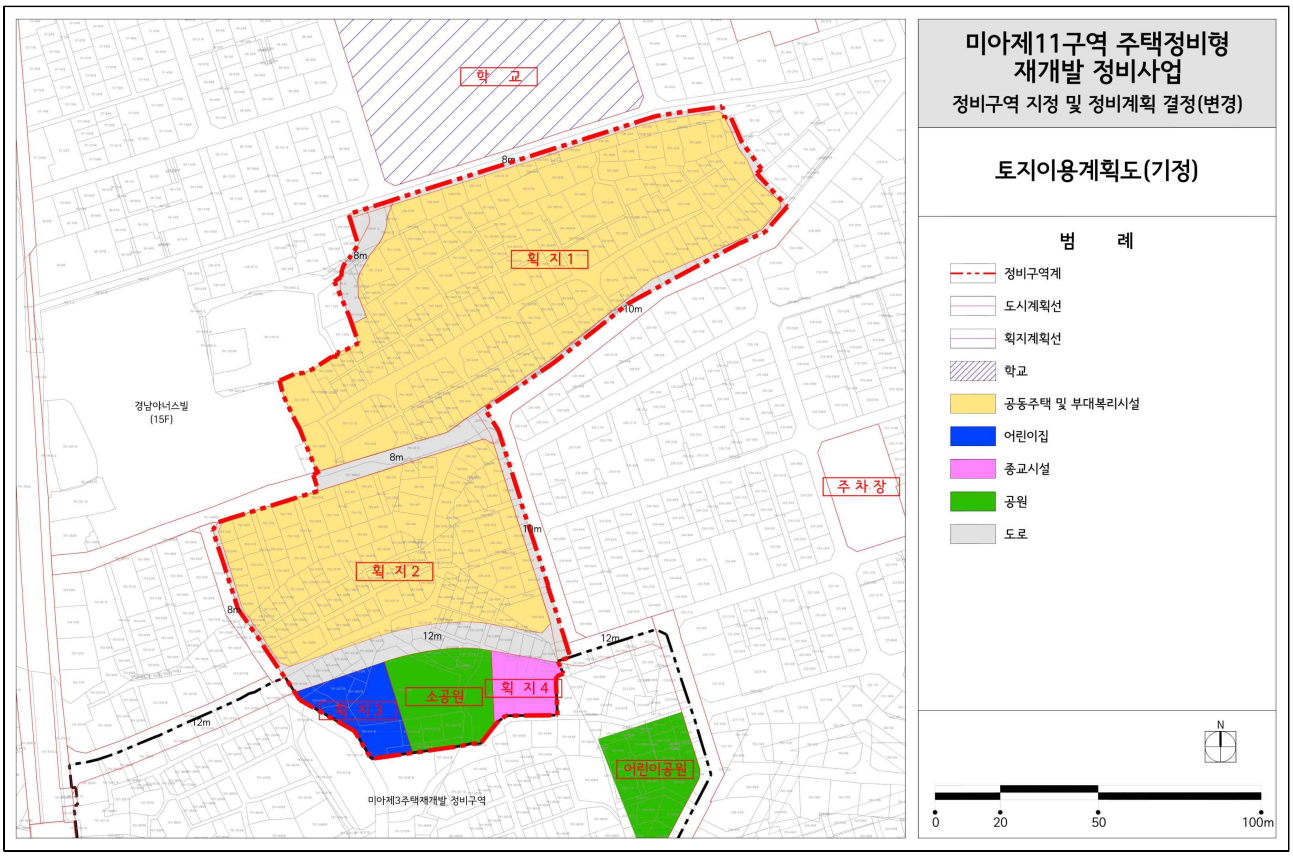
※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 변경사유 : 토지이용의 효용성을 제고하고 공공성을 확대하기 위한 토지이용계획 변경

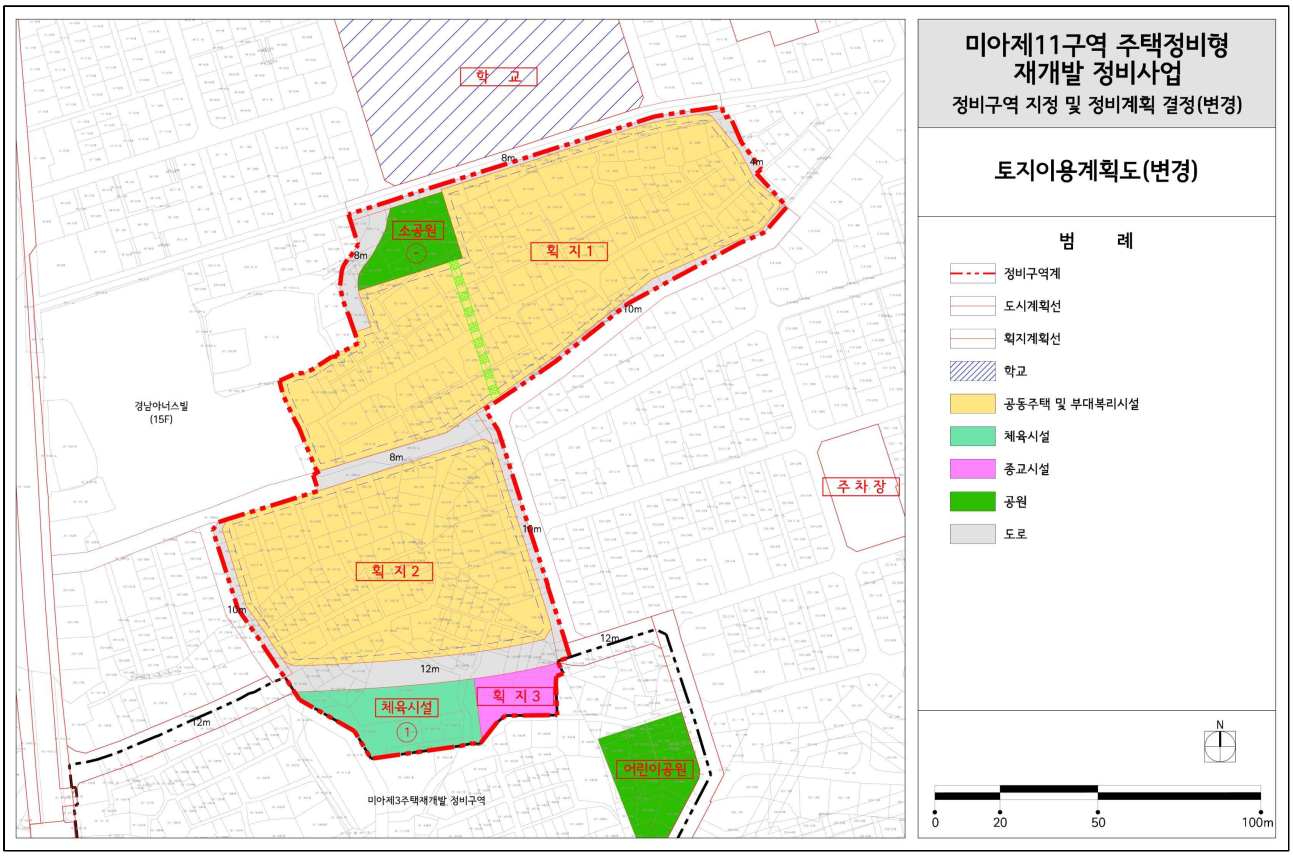
※ 체육시설 토지면적 : 총 2,013㎡ 중 강북구 소유 국유지 1,213.0㎡ 대토 + 기부채납 800.0㎡

- 이 하 여 백 -

【토지이용계획도(기정)】



【토지이용계획도(변경)】



마. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 분담금 추산액

<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>추정비례율</td><td>○ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 사업비) ÷ 종전자산 총액 × 100%

○ 추정비례율 : 104.48%
= (5,532.7억 - 3,891.1억) ÷ 1,571.1억 × 100 = 104.48%
- 총수입 추정 : 5,532.7억
- 총 사업비 추정 : 3,891.1억
- 종전자산총액 추정 : 1,571.1억</td></tr>
<tr><td>개별
종전자산
추산액</td><td>○ 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별공시가격 확인

○ 공동주택 소유자 : 공동주택 공시가격 × 보정률

○ 단독주택, 상가소유자 : 토지가액 + 건물가액
- 토지 = 토지면적 × 개별공시지가 × 보정률
- 건물 = 개략단가 × 연면적</td></tr>
<tr><td>추정
분담금
산출</td><td>○ 추정분담금 산정방식 : 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)
(단위 : 천원)
<table>
<tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정 분담금(a-b)</th></tr>
<tr><td>전용 39㎡형</td><td>503,000</td><td rowspan="6">개별 종전자산 추산액 × 추정비례율
(104.48%)</td><td rowspan="6">권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액
(+:분담 / -:환급)</td></tr>
<tr><td>전용 49㎡형</td><td>625,000</td></tr>
<tr><td>전용 59㎡형</td><td>732,000</td></tr>
<tr><td>전용 74㎡형</td><td>877,000</td></tr>
<tr><td>전용 84㎡형</td><td>950,000</td></tr>
<tr><td>전용 102㎡형</td><td>1,102,000</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

※ 해당 분담금은 추산액으로, 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 등에 따라 변동될 수 있음.

2) 추정비례율 산출근거

구 분				금 액(천원)
수 입	합계			553,272,117
	분양주택	조합원	372세대	292.258.000
		일반	182세대	196,208,000
	임대주택	재개발의무	97세대	26,340,166
		법적상한	12세대	1,736,388
	근린생활시설			8,637,771
	조합원이주비이자			23,566,938
지 출	합계			389,111,949
	공사비			268,959,597
	보상비			25,212,121
	관리비			3,747,063
	설계비			3,926,967
	감리비			6,024,693
	부대경비			56,241,508
	예비비			25,000,000
종전자산 추산액				157,112,921
추정비례율				104.48%

※ 해당 분담금은 추산액으로, 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가시 개별 물건에 대한 종전·종후자산 감정평가 및 분양가격 등에 따라 변동될 수 있음.

3) 공사비 및 분양가변동표

공사비 3.3㎡당 / 분양단가(원/3.3㎡)	6,949,000 (-10%)	7,335,000 (-5%)	7,721,000	8,107,000 (+5%)	8,493,000 (+10%)
32,555,000 (+10%)	152.70	144.14	135.58	127.02	118.46
31,069,000 (+5%)	136.88	128.32	119.76	111.20	102.65
29,592,000	121.60	113.04	104.48	95.92	87.36
28,116,000 (-5%)	105.36	96.80	88.24	79.68	71.12
26,630,000 (-10%)	89.64	81.08	72.52	63.98	55.40

4) 개별 추정분담금

종전자산추정금액		100,000	200,000	300,000	400,000	500,000	700,000	1,000,000
추정비례율		104.48%						
예상권리가액		104,480	208,960	313,440	417,920	522,400	731,360	1,044,800
type	조합원 분양가	-						
39	503,000	398,520	294,040	189,560	85,080	-19,400	-228,360	-541,800
49	625,000	520,520	416,040	311,560	207,080	102,600	-106,360	-419,800
59	732,000	627,520	523,040	418,560	314,080	209,600	640	-312,800
74A	877,000	772,520	668,040	563,560	459,080	354,600	145,640	-167,800
74B	877,000	772,520	668,040	563,560	459,080	354,600	145,640	-167,800
84A	952,000	847,520	743,040	638,560	534,080	429,600	220,640	-92,800
84B	948,000	843,520	739,040	634,560	530,080	425,600	216,640	-96,800
84C	951,000	846,520	742,040	637,560	533,080	428,600	219,640	-93,800
84D	948,000	843,520	739,040	634,560	530,080	425,600	216,640	-96,800
84E	952,000	847,520	743,040	638,560	534,080	429,600	220,640	-92,800
102	1,102,000	997,520	893,040	788,560	684,080	579,600	370,640	57,200

※ - 는 환급금이며 +는 분담금임.

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

1) 교통시설

가) 도로

□ 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

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

※ ( ) : 구역 내 도로 연장임.

□ 도로 결정(변경) 사유서

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

2) 공간시설

가) 공원

□ 도시계획시설(공원) 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변경	변경후		
기정	-	공원	소공원	미아동 791-469번지 일대	1,935.0	감) 735.0	1,200.0	-	
변경	-	공원	소공원	미아동 791-109번지 일대				서고시 제2010-490호 (2010.12.30.)	

□ 공원 결정(변경) 사유서

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

3) 공공·문화체육시설

가) 체육시설

□ 체육시설 결정 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변경	변경후		
신설	①	체육시설	다목적 체육관 등	미아동 791-3236번지 일대	-	증) 2,013.0	2,013.0	-	

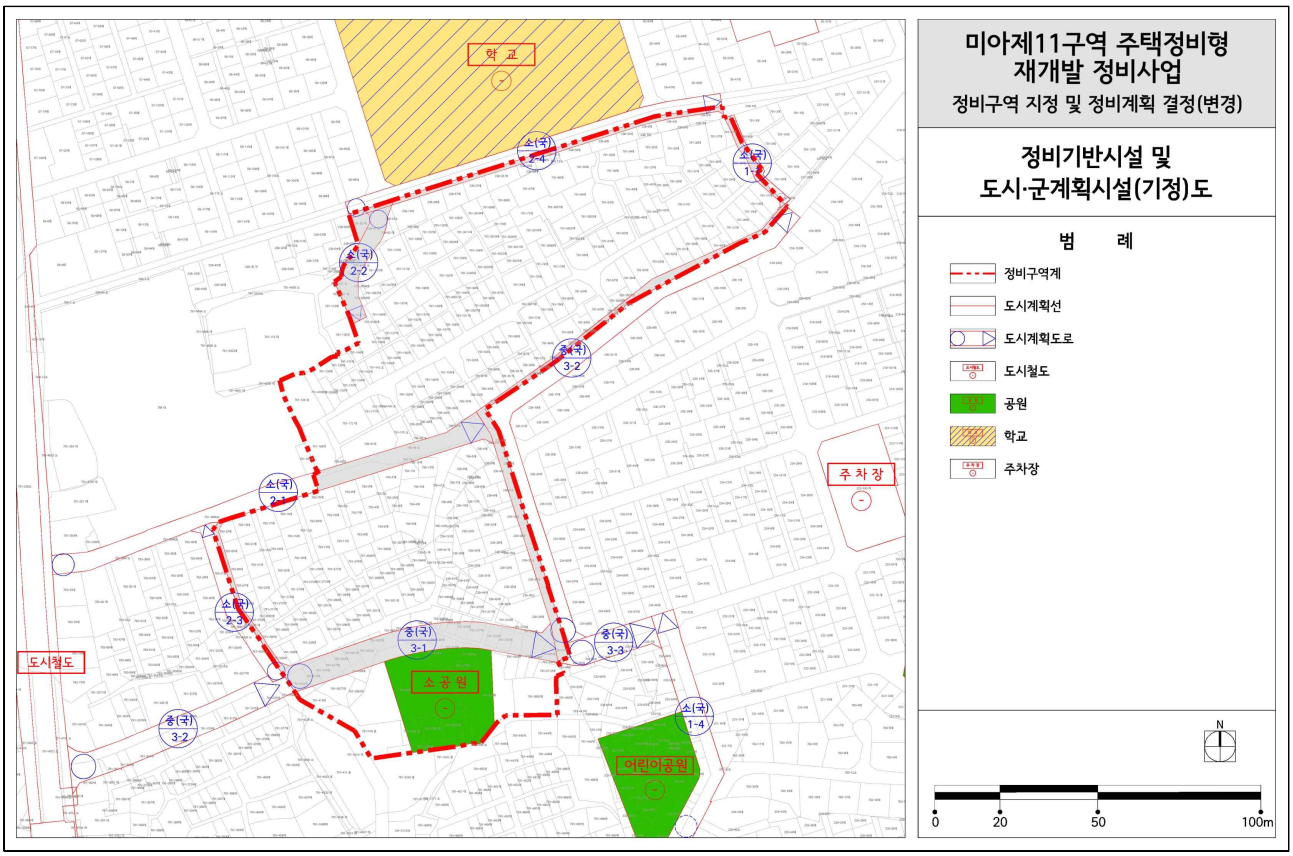
□ 건축범위 결정조서

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

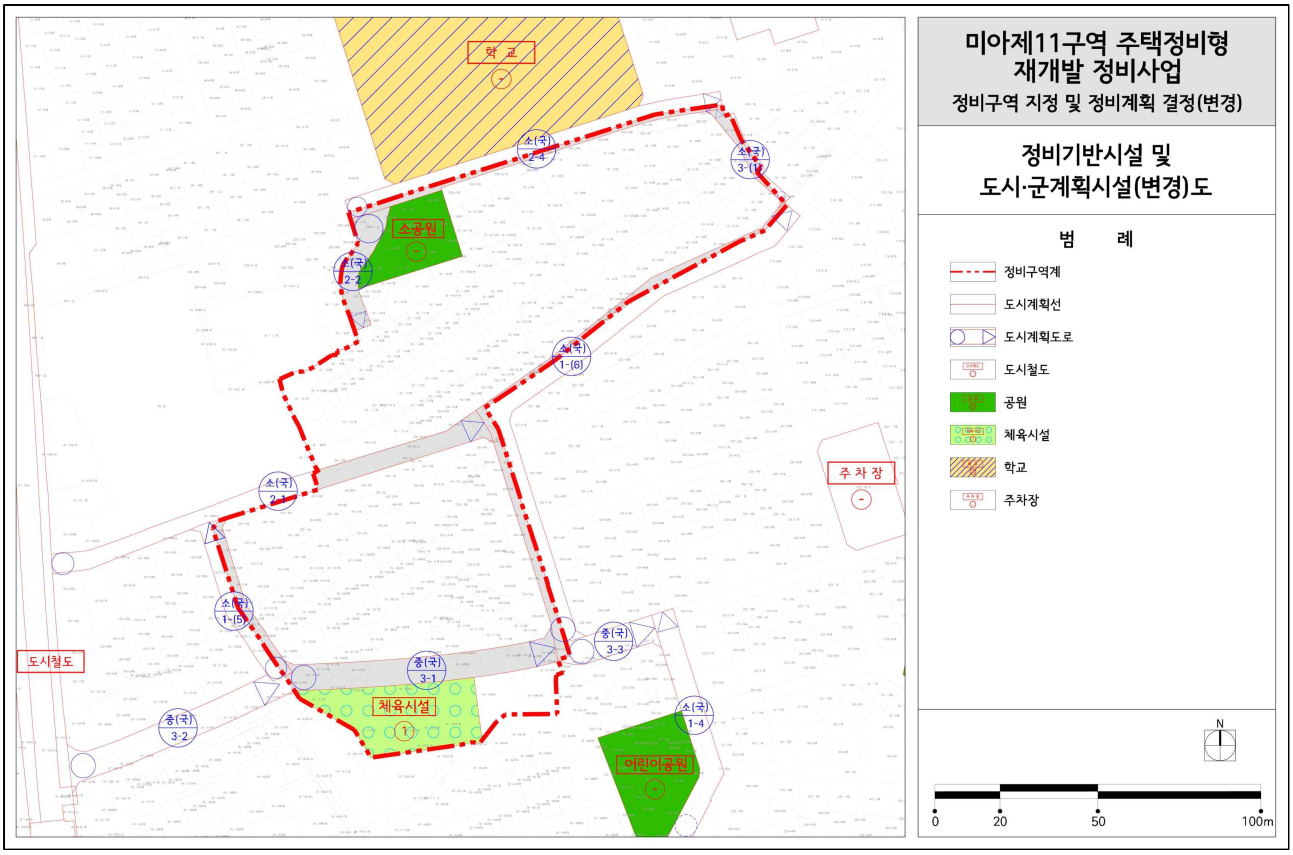
□ 체육시설 결정 사유서

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

【정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정(기정)도】



【정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정(변경)도】



3) 현금납부에 관한 사항(필요시) (해당사항 없음)

4) 정비기반시설 부담에 관한 계획 (변경)

가) 정비기반시설 부담 비율

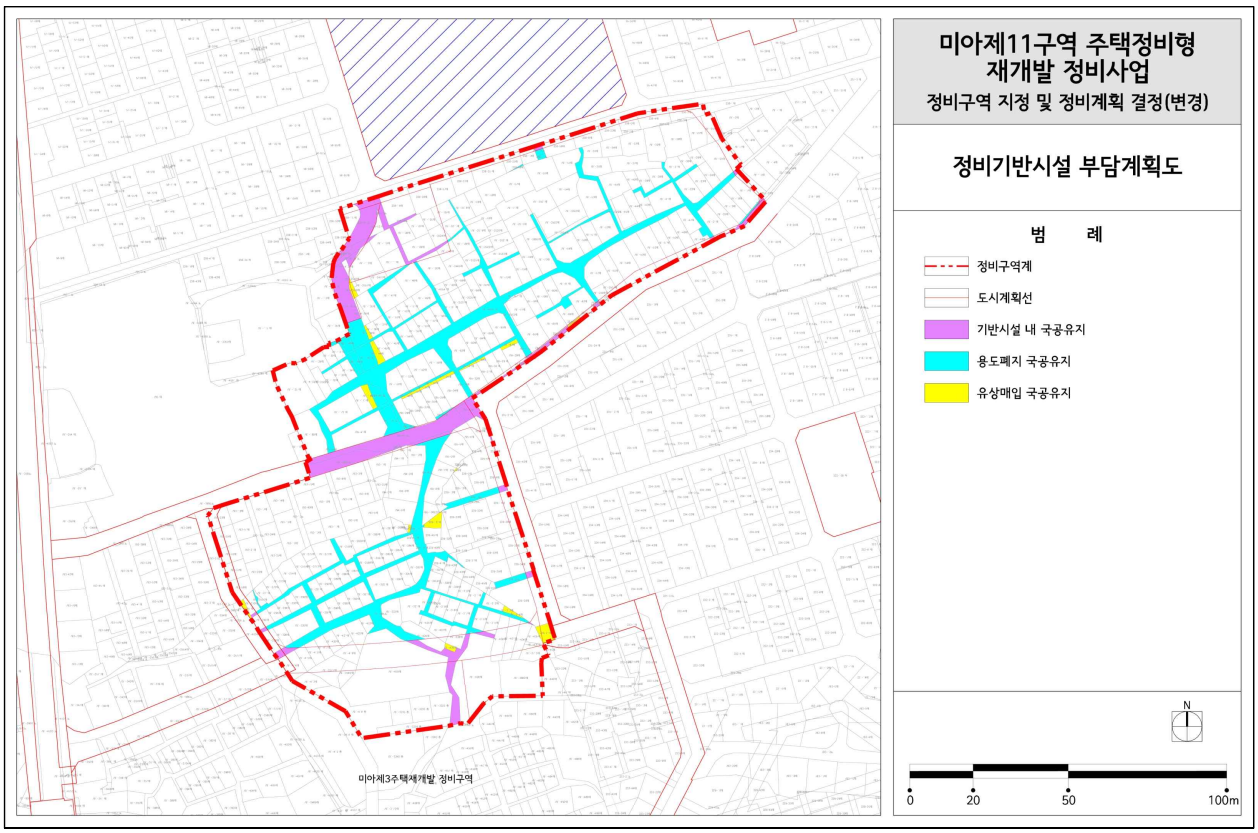
구분	구역명	위치	택지면적 (㎡)	기반시설부담면적(㎡) (비율)	비고
기정	미아제11 주택재개발 정비구역	강북구 미아동 791-108번지 일대	27,580.0	3,585.0 (9.99%)	구역면적 35,891.0㎡
변경	미아제11 주택정비형 재개발정비구역		27,242.1	3,789.73 (10.56%)	구역면적 35,876.0㎡

나) 정비기반시설 부담 계획

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

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

【정비기반시설 부담계획도】



사. 공동이용시설 설치계획 (변경)

▌기정

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

※ 예상 건립세대수 : 598세대

▌변경

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

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

아. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 (변경)

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

자. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

1) 지구단위계획구역에 관한 결정

가) 지구단위계획구역 결정 조서

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	미아제11 주택정비형 재개발 지구단위계획구역	강북구 미아동 791-108번지 일대	-	증) 35,876.0	35,876.0	100.0	-

□ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	도면 표시번호	위치	면적(㎡)	결정사유
신설	-	강북구 미아동 791-108번지 일대	35,876.0	• 「도시 및 주거환경정비법」 제84조 제1항에 따라 이전고시가 있은 날 다음 날에 해제된 시점부터, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획으로 관리하기 위하여 결정

【지구단위계획구역 결정도】



2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

가) 용도지역·지구 결정(변경)조서

(1) 용도지역 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	35,891.0	-	35,891.0	100.0	-
제2종일반주거지역	35,891.0	감) 15.0	35,876.0	99.9	-
제3종일반주거지역	-	증) 15.0	15.0	0.1	구역 내 제척

□ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	미아동 791-4133 미아동 791-4681	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	15.0	• 정비구역 제척에 따른 용도지역 환원

(2) 용도지구 결정조서 (해당없음)

- 이 하 여 백 -

나) 기반시설 결정(변경)조서

(1) 교통시설

□ 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

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

※ ( ) : 구역 내 도로 연장임.

□ 도로 결정(변경) 사유서

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

(2) 공간시설

□ 도시계획시설(공원) 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변경	변경후		
기정	-	공원	소공원	미아동 791-469번지 일대	1,935.0	감) 735.0	1,200.0	-	
변경	-	공원	소공원	미아동 791-109번지 일대				서고시 제2010-490호 (2010.12.30.)	

□ 공원 결정(변경) 사유서

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

(3) 공공·문화체육시설

□ 체육시설 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변경	변경후		
신설	①	체육시설	다목적 체육관 등	미아동 791-3236번지 일대	-	증) 2,013.0	2,013.0	-	

□ 건축범위 결정조서

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

□ 체육시설 결정 사유서

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

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가) 가구 및 획지에 관한 결정 조서

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

나) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

(1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분		가구	용도	비고
신설	허용용도	A	• 「건축법시행령」 별표1 제2호에 따른 공동주택 • 「주택법」제2조의 제13호, 제14호 및 동법 제35조에 의한 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 부대복리시설	
신설	허용용도	B	• 「건축법」시행령 별표1 제6호에 따른 종교시설	

(2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

▌건폐율 계획

건폐율은 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획의 건폐율 계획을 준용하여 60% 이하 적용

구분	지역	건폐율	비고
신설	제2종일반주거지역	60% 이하	

▌용적률 계획

◦ 기준용적률

- 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획에 의거 제2종일반주거지역 기준 용적률 190.0% 이하 적용
- 소형주택확보로 기준 용적률 20.0% 완화

구분	지역		용적률				비고
			기준	허용	상한	예정법적상한	
신설	A-1	제2종일반주거지역	210.00%	213.45%	236.49%	243.0%	
신설	A-2	제2종일반주거지역	210.00%	213.45%	236.49%	243.0%	
신설	B	제2종일반주거지역	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 규정에 따름				종교시설

◦ 허용용적률 인센티브 계획

2030 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획상 허용용적률 인센티브 지침 적용

- 공공보행통로 1.8%
- 사업성보정계수(1.92) 적용 → 허용용적률 인센티브 3.45% 적용

= 사업성 보정계수 = 서울시 평균 공시지가 / 2023년 대상지 평균 공시지가

= 5,861,129원 / 3,055,071 = 1.92 → 1.92 적용

항목		인센티브	적용	비고
공공보행통로	190.0% × (264.0㎡ / (16,206.3㎡+11,055㎡) = 1.8%	10%p 이내	1.8%p	

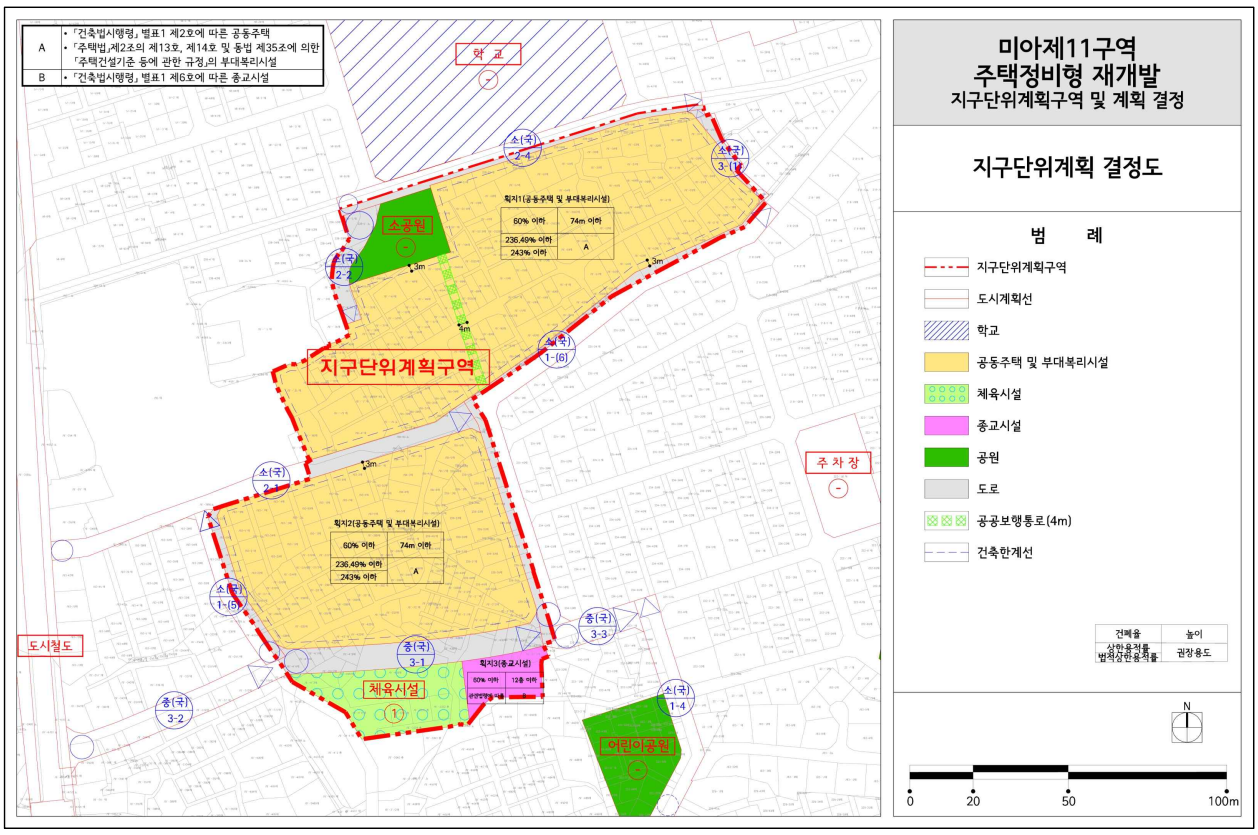
▌높이 계획

구분	획지	높이 기준	비고
신설	A-1, 2 (공동주택)	74m 이하	-
신설	B (종교시설)	관련법령이 정하는 바에 따름	종교시설

(3) 건축물 배치에 관한 계획

구분	계획 내용	비고
건축한계선	• 대지경계선으로부터 3m	-
공공보행통로	• 초등학교 등하교 및 지역주민의 편의를 위한 공공보행통로 4m 조성	-
전면공지	• 도로변 건축한계선으로 조성되는 공간은 차도형 및 보도형 전면공지로 조성	-

【지구단위계획 결정도】



차. 건축물에 관한 계획

▌기정

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th rowspan="2">용적률
(%)</th><th rowspan="2">높이
(층수)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th></tr>
<tr><td rowspan="4">기정</td><td rowspan="4">미아제11
주택재개발
정비구역</td><td rowspan="4">35,891.0</td><td>획지1</td><td>17,548.0</td><td>791-76번지 일대</td><td rowspan="2">공동주택 및
부대복리시설</td><td rowspan="2">27%이하</td><td rowspan="2">243%이하</td><td rowspan="2">70m이하
(평균
15.8층이하)</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>10,032.0</td><td>791-280번지 일대</td></tr>
<tr><td>획지3</td><td>1,213.0</td><td>791-3222번지 일대</td><td>어린이집</td><td>60%이하</td><td>200%이하</td><td>12층이하</td><td></td></tr>
<tr><td>획지4</td><td>823.0</td><td>791-3882번지 일대</td><td>종교시설</td><td>60%이하</td><td>200%이하</td><td>12층이하</td><td></td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="9">• 주택공급계획 : 598세대
• 건립규모
<table><tr><th>건립규모</th><th>기 준</th><th>세대수</th><th>비고</th></tr><tr><td>계</td><td>-</td><td>598세대(100.0%)</td><td></td></tr><tr><td>전용면적 85㎡이하</td><td>건립세대수 80%이상</td><td>429세대(71.7%) : A</td><td rowspan="2">증가용적률
제외분</td></tr><tr><td>전용면적 85㎡초과</td><td>건립세대수 20%미만</td><td>90세대(15.1%) : B</td></tr><tr><td>전용면적 60㎡이하</td><td>증가용적률 100%</td><td>79세대(13.2%) : C</td><td>증가용적률
22.42%</td></tr></table>※ 전용면적 60㎡이하 규모 최소 세대수(D)
= (증가용적률 × 대지면적) ÷ {1세대의<전용+공용> 면적} = D < C
= (0.2242 × 27,580㎡) ÷ {85.03㎡} = 72.72세대 < 79세대 : 요건충족
(최소세대수) (증가용적률분)
• 임대주택 건설계획
- 총 세대수의 17%이상 - 103세대 (17.2%)
<table><tr><th>건립규모</th><th>기 준</th><th>세대수</th></tr><tr><td>계</td><td>-</td><td>103세대(100.0%)</td></tr><tr><td>40㎡이하</td><td>임대주택의 40~50%</td><td>43세대(41.7%)</td></tr><tr><td>40㎡초과~50㎡이하</td><td>임대주택의 40~50%</td><td>42세대(40.8%)</td></tr><tr><td>50㎡초과~60㎡이하</td><td>임대주택의 10~20%</td><td>18세대(17.5%)</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>심의완화사항</td><td colspan="9">• 기부채납에 의한 높이 완화 기준적용
<table><tr><th>높이 완화 기준</th><th>산 출</th><th>적 용</th></tr><tr><td>완화높이 = 1.5D×(1+제공면적/구역면적)</td><td>1.5D×(1+3,585/35,891)</td><td>1.64D 이하</td></tr></table>※ 높이(사선제한)완화 근거 : 서울시 공동주택건립관련 용도지역관리등 업무처리지침(08.9.30)
※ 높이(사선제한)완화 사유
- 사업부지 중앙을 관통하는 도시계획도로(폭8m 연장 61m)설치로 건축배치의 유연성을 확보하기 위해 완화</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="9">• 건축법 등 관계법규 및 지침등에 의함</td></tr>
</table>

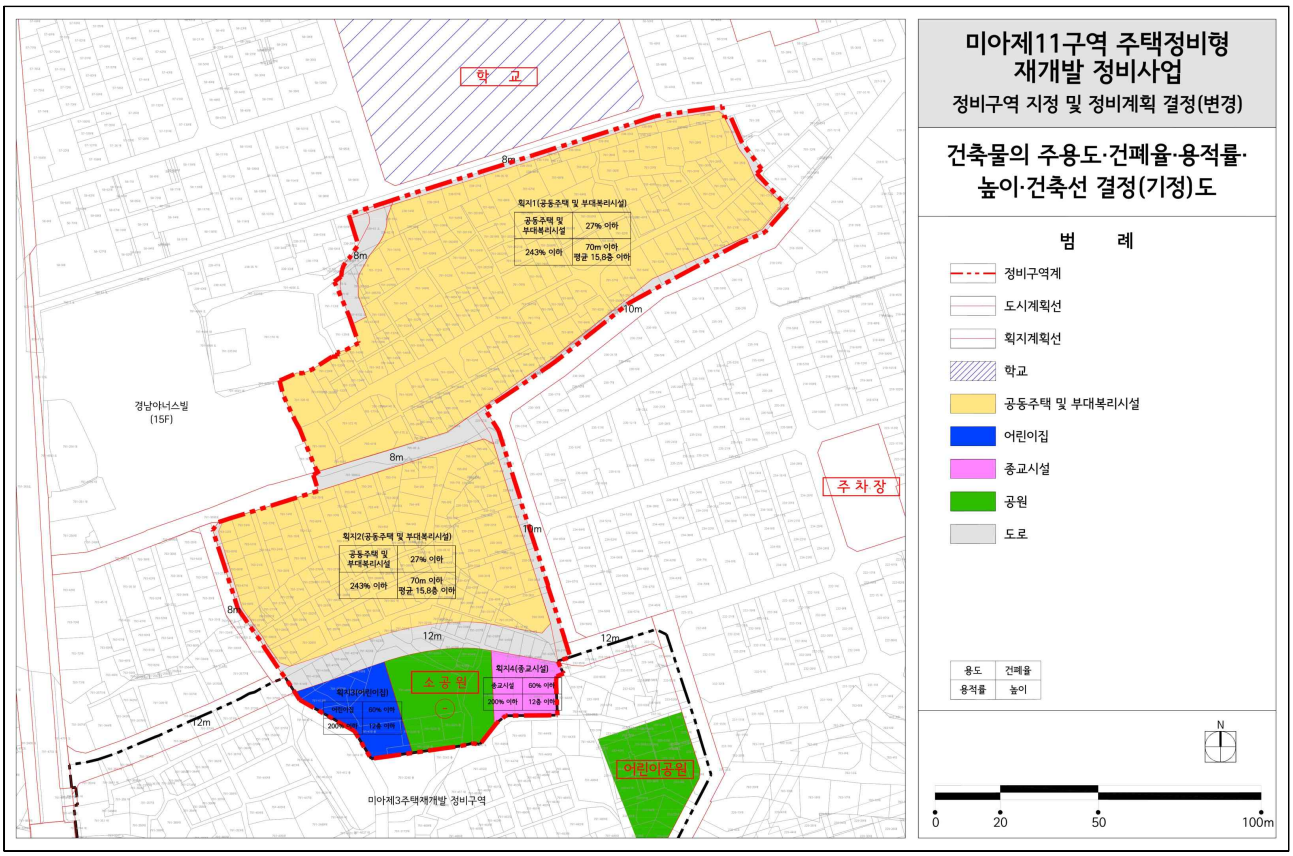
※ 면적은 사업시행시 측량결과 등에 따라 변경될 수 있으나, 기준에는 충족하여야 함.
※ 도시·건축공동위원회 심의결과(2010.12.15.) : 조건부가결
- 단지 중앙 8m 도로변은 획지와의 단차가 발생하지 않도록 조치

▌변경

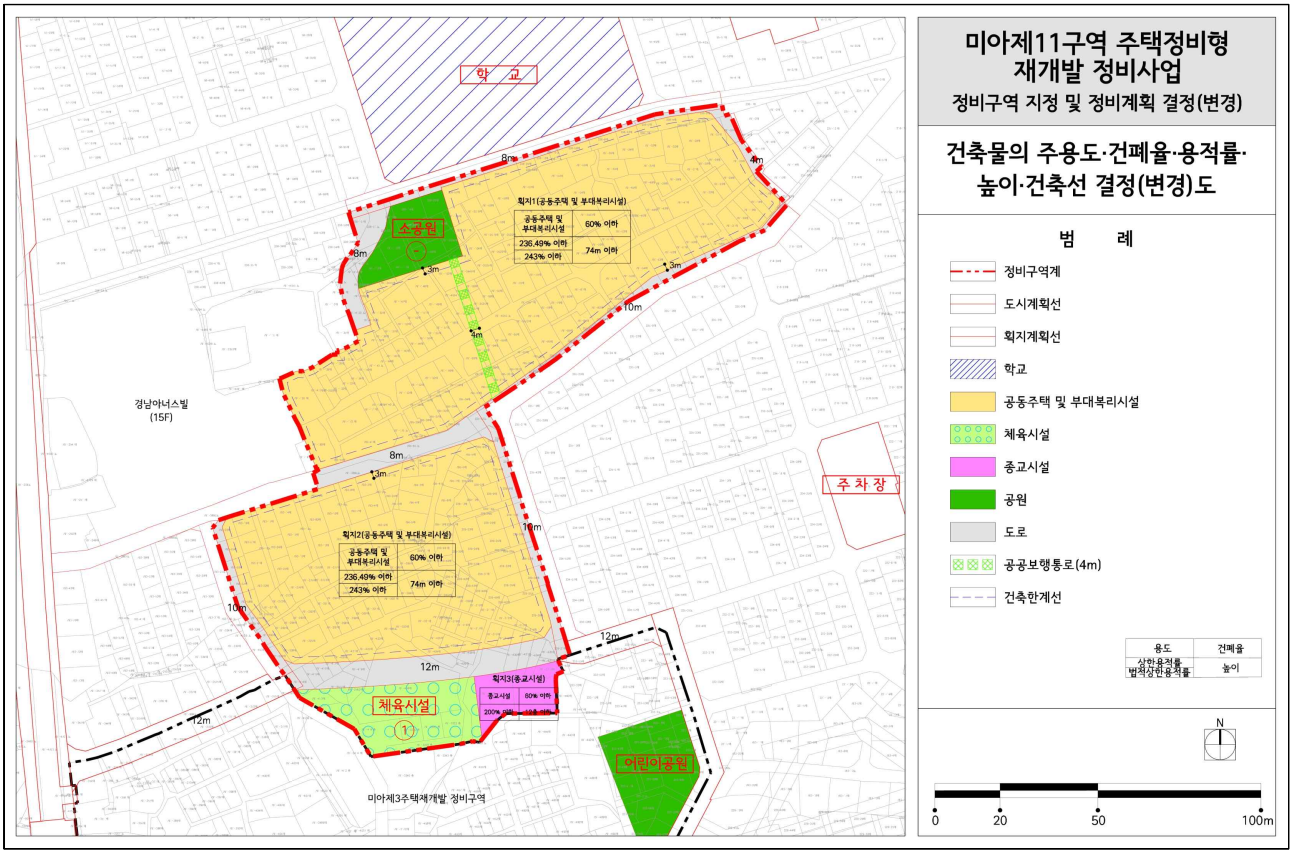
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이
(층수)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)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

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

【건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·건축선 결정(기정)도】



【건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·건축선 결정(변경)도】



카. 교통 및 동선처리계획

1) 교통개선대책

구분	지점	개 선 방 안	시행주체	비용부담	시행시기
사업지구의 외부	-	▸「미아제3구역 주택재개발정비사업(변경심의), 2020.12」 계획안 반영	해당사업 시행자	해당사업 시행자	해당사업 완료시
	-	▸ 주변 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시(6개소)	관할경찰서	사업시행자	검토후시행
	Ⓙ	▸ 삼양로~삼양로64길 접속부 신호교차로 신설	사업시행자	사업시행자	사업완료시
사업지구의 내부	Ⓐ	▸ 사업지 진출입교차로 운영계획 수립(2개소) - 비신호교차로 운영(점멸신호등 설치)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	Ⓑ	▸ 삼양로74길 도로확폭(Setback : 2.0~3.0m) - B=5.8~6.0m→8.0~9.0m, L=179m [차도부속형 전면공지확보(1.0~1.2m)]	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	Ⓒ	▸ 삼양로68길 도로확폭 - B=7.0~8.0m→8.0~9.0m, L=140m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	Ⓓ	▸ 도봉로67길 도로확폭(Setback : 2.0~4.0m) - B=6.0~8.0m→8.0~10.0m, L=171m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	Ⓔ	▸ 도봉로67길 도로확폭 - B=2.0m→4.0m, L=54m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	Ⓕ	▸ 삼양로64가길 도로확폭(Setback : 4.0m) - B=5.0~5.5m→9.0~9.5m, L=80m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	Ⓖ	▸ 삼양로64길 도로확폭,신설 및 차로운영계획 수립 - B=3.5~4.0→12.0m, L=125m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	Ⓗ	▸ 도봉로61길 도로확폭 및 차로운영계획 수립 (Setback : 4.0m) - B=5.0~5.5m→9.0~9.5m, L=118m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	Ⓘ	▸ 삼양로68가길 도로확폭 및 연장축소 - B=6.0~8.0m→8.0m, L=59m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 차량진출입부 적정 회전반경 확보(R=6.0m)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
대중교통 보행 및 자전거	-	▸ 삼양로64길 양측 보도 설치 (2획지~체육시설, 3획지사이) - B=2.5m, L=240.0m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 삼양로64가길 보도 설치 - B=2.0m, L=75m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 도봉로67길 일부구간 보도 설치 - B=2.0m, L=76m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 도봉로61길 보도 설치 - B=2.0m, L=95m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 사업지내 보도부속형 전면공지 설치 - 1획지 : B=2.0m, L=564m - 2획지 : B=2.0m, L=387m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 각동 주변 및 필로티하부 자전거보관소 설치 (1획지:110대, 2획지:75대) - 법정주차대수의 29.4% - 자전거이용자 편의를 위한 공기주입기 설치 - 자전거주차 안내표지판 및 이용안내문 설치 - 자전거 도난 및 훼손 방지를 위한 CCTV 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 보행동선 단절지점 횡단보도 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 사업지 차량진출입구 고원식 교차로 설치 - 횡단보도 4개소 포함	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 수유초등학교정문 고원식횡단보도 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 차도부속형전면공지등 전면공지와 관련된 세부사항(유지관리에 대한 시행주체 및 지상권설정 등)에 대하여 준공전까지 관련부서 별도 협의 후 시행	사업시행자	사업시행자	사업완료시

< 표계속 >

구분	지점	개 선 방 안	시행주체	비용부담	시행시기
주차 시설	-	▸ 법정주차대수 : 628대 ▸ 주 차 수 요 : 745대 ▸ 계획주차대수 : 966대(100%자주식) - 법정대비 153.8% - 수요대비 129.7% - 확장형 확보(계획의 30% 이상) - 장애인주차 확보(법정의 3.0%) - 경형주차 확보(계획의 10% 이하) - 가족배려주차 확보(계획주차의 10% 이상) ※가족배려 주차중 확장형은 50%이상 확보 - 환경친화적 자동차충전구역 계획주차의 10.0% 이상 확보 ※급속충전구역은 10%이상 확보 - 조업주차구역 별도 확보	사업시행자	사업시행자	사업완료시
		▸ 지하주차장 차량동선계획 수립	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 차량출입구 주차차단기 설치(2개소)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 사업지 주변도로 노상주차장 삭제(22대) - 삼양로68가길 8대 - 삼양로68길 11대 - 도봉로61길 3대	사업시행자	사업시행자	사업완료시
		▸ 지하주차장 주요 교차지점 교차로 노면표시 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
		▸ 지하주차장내 보행로 노면표시 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
교통안전 및 기타	-	▸ 반사경 설치(지상 6개소, 지하 6개소)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 경보등 설치(지상 2개소, 지하 6개소)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 과속방지턱 설치(6개소)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 사업지 내 착탈식 볼라드 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 사업지 주변도로 교통안전표지판 및 노면표시 설치 - 어린이보호구역 통합안전표지판 설치(9개소) - 정차 · 주차금지 표지판 설치(4개소) - 최고속도제한 표지판 설치(1개소) - 좌회전금지 표지판 설치(1개소) - 어린이보호구역 해제 표지판 설치(4개소) - 노인보호 통합표지판 설치(1개소) - 노인보호 표지판 설치(1개소) - 비보호 표지판 설치(1개소) - 진입금지 표지판 설치(1개소) - 일방통행 표지판 설치(2개소) - 우회전금지 표지판 설치(1개소)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 교통안전시설물(노면표시, 표지판) 및 도로안전시설 설치시 관련된 세부사항은 관계부서 및 관할경찰서와 별도 협의 후 시행	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 사업지 주변 어린이보호구역 유색포장 설치(776m)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 불법주정차단속 CCTV 설치(2개소)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 사업지 주변 보행안전휀스 설치(298m)	사업시행자	사업시행자	사업완료시

타. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
환경보전	• 공사시 사업부지내에서 발생되는 생활폐기물은 재활용품, 음식물쓰레기, 가연성, 불연성 등으로 분리수거 할 수 있도록 분리수거함 설치토록 유도 • 폐기물의 수거는 강북구의 폐기물 처리계획에 따라 처리토록 계획	-
재난방지	• 사업시행시 건축물내 피난시설(피난계단, 방화구획 등)의 확보 및 화재시 소방차의 접근이 용이하도록 건축물 신축 유도 • 사업시행시 관할소방서 등과의 협의를 통해 필요시 소화전 설치	-

파. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
수유초등학교 수유초등학교병설유치원	• 대상지는 학교출입문으로부터 50m이내에 해당하는 절대보호구역 및 학교부지 경계 200m 이내에 해당하는 상대보호구역에 포함되어, 학교주변의 교육환경을 저해하는 시설의 종류 및 금지행위 등의 검토가 필요 • 따라서, 대상지의 재개발 정비사업 시행시 교육환경보호에 관한 법률에 의거 교육환경영향평가 대상으로 사업시행인가 시 심의를 진행할 예정임	-

하. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획

: 해당사항 없음

거. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

구역명	사업유형	구역면적(㎡)	세대수(세대)			비고
			총계	분양	임대	
미아제3구역	주택재개발 정비사업	59,489.9	1,045	888	157	완공
미아제4-1구역	주택재건축 정비사업	51,265.0	740	740	-	조합설립인가
미아제9-1구역	주택재건축 정비사업	53,155.8	1,028	940	88	완공
미아제9-2구역	주택재건축 정비사업	102,371.6	1,758	1,537	-	사업시행인가
미아동 3-111번지 일대	주택재건축 정비사업	10,335.0	203	203	-	완공

너. 세입자 주거대책

구 분	계 획 내 용	비고
세입자 이주대책	• 향후 사업시행자는 사업시행계획서 작성 시 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 제1항에 의하여 세입자의 주거 및 이주대책에 대한 계획을 수립하여야 함 - 향후 이주 시 토지등소유자와 세입자간의 원만한 협의가 이루어지도록 대책 수립 - 정비사업 시행으로 기존 거주자인 저소득층(기초생활수급자, 소년소녀가장 등) 일반 이주 대상자와 달리하여 이주대책 및 생활보상에 대한 대책마련 등 • 상기 내용은 향후 사업시행 시 변경이 될 수 있음	-

더. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	내용	비고
접근통제	• 보행로는 자연적 감시가 강화되도록 계획 • 구역적 특성상 자연적 감시 기준을 적용하기 어려운 경우, 영상정보처리기기, 반사경 등 자연적 감시를 대체할 수 있는 시설 설치 • 건축물 외벽에 범죄자의 침입을 용이하게 하는 시설 설치 불가	-
영역성 확보	• 공간의 경계 부분은 바닥에 단을 두거나 바닥의 재료나 색채를 달리하거나 공간 구분을 명확하게 인지할 수 있도록 안내판, 보도, 담장 등 설치	-
활동의 활성화	• 지역 공동체가 증진되도록 지역 특성에 맞는 적정한 외부시설 배치	-
조경	• 수목은 사각지대나 고립지대가 발생하지 않도록 식재	-
조명	• 출입구, 대지경계로부터 건축물 출입구까지 이르는 진입로 및 표지판에 충분한 조명시설 계획 • 보행자의 통행이 많은 구역은 사물의 식별이 쉽도록 적정하게 조명 설치 • 조명은 색채의 표현과 구분이 가능한 것을 사용해야 하며, 빛이 제공되는 범위와 각도를 조정하여 눈부심 현상을 줄여야 함	-
영상정보처리기기 안내판 설치	• 기준에 따라 영상정보처리기기를 설치하는 경우에는 「개인정보보호법」 제25조제4항에 따라 안내판 설치	-

※ 사업시행계획인가 시, 관련법 및 기준에 따라 안전 및 범죄예방에 관한 구체적인 계획 수립

러. 가구 및 획지에 관한 계획

구역구분	가구 또는 획지 구분	위치		면적(㎡) 기정	면적(㎡) 변경	면적(㎡) 변경후	구성비 (%)	비고
미아제11 주택정비형 재개발정비구역	획지1	미아동 791-76번지 일대		17,548.0	감) 1,341.7	16,206.3	45.2	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	미아동 791-280번지 일대		10,032.0	증) 1,023.0	11,055.0	30.8	
	획지3	기정	미아동 791-3222번지 일대	1,213.0	감) 390.0	823.0	2.3	종교시설
		변경	미아동 791-3882번지 일대					
	획지4	기정	미아동 791-3882번지 일대	823.0	감) 823.0	-	-	-
		변경	-					

머. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

1) 임대주택 건설계획

▌기정

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

▌변경

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

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

2) 소형주택 건설계획 (기준용적률 20% 상향에 따른 소형주택 추가확보 계획)

▌기정

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

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

▌변경

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

※ 서울특별시 고시 제2025-348호(2025.06.26.)「2030 서울특별시 도시·주거환경기본계획(주거환경정비사업부문)」을 반영하여 기준용적률 완화기준 (최대 20%) 소형주택 규모를 구분하여 주택규모별 완화량 차등 적용

3) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="6">내 용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률</td><td colspan="6">• 236.49%</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">예정법적상한용적률</td><td colspan="6">• 243.0%</td><td>건축계획
242.429%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택규모
확보 의무면적</td><td>용적률 초과분</td><td colspan="6">• 6.51% (243.0% - 236.49%)</td><td></td></tr>
<tr><td>초과 용적률의 50%</td><td colspan="6">• 3.255% (6.51% × 50%)</td><td></td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="6">• 887.355㎡이상 (대지면적 27,261.3㎡ × 3.255%)</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">국민주택규모 임대주택 확보계획
(건축심의에서 최종 결정)</td><td colspan="6">• 계획 12세대, 연면적 1,001.616㎡</td><td rowspan="4"></td></tr>
<tr><td>구 분</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td colspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>59형</td><td>83.468㎡</td><td>12</td><td>1,001.616㎡</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>12</td><td>1,001.616㎡</td><td colspan="2">≥887.355㎡</td></tr>
</table>

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

버. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업에 한함) : 해당사항 없음

서. 환경성 검토결과 (「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제3항을 준용)

1) 환경성 검토 총괄표

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연생태환경	가. 비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	•서울시 도시생태현황도상 비오톱유형평가 5등급으로 조사됨	•녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	-
	나. 생태네트워크	녹지·수생태 연결성확보	○	•대상지는 주낙후된 주거지역으로, 별도의 녹지공간은 조성되지 않은 것으로 조사됨	•대상지 지상부에 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합 환경 창출 자연지반녹지, 인공지반녹지를 통하여 생태적 연결성 확보	-
생활환경	다. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•대상지는 용도지역상 제2종일반주거지역 임	•대상지는 획지 및 정비기반시설지로 계획	-
	라. 지형·지질	지형·지질 변동최소화	○	•사업대상지는 북쪽은 0~4°로 평탄하며, 남쪽으로 갈수록 6~10°로 경사가 높아지는 지형임 •부지조성시 지하굴착에 따른 토량 발생 •지형변동 비율 미미함 •지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	•발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 재활용 •지형에 순응한 계획 수립 •지하공간 최소화, 흙막이공법 실시	-
	마. 물순환, 수리·수문	건축유형 및 용도지역별 기준 적용	○	•생태면적률 기준 30% 이상으로 계획(계획 35.01%)	•자연지반녹지,인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등 적용	-
	바. 수질	수질등급 유지 및 오염최소화	○	•건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사유출 발생	•공사중 가배수로, 침사지 등을 설치하여 토사유출을 사전에 예방	-
	사. 바람	바람길 확보	○	•바람길에 미치는 영향이 미미함	-	-
	아. 열	열환경 영향 최소화	○	•열 지표면 열수지의 변화 등으로 대상지 주변지역이 열섬현상이 발생 할 수 있음	•조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보	-
	자. 대기질·미세먼지, 온실가스	대기오염 최소화	○	•건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 단기적으로 오염물질이 발생	•방진망 등 비산먼지 저감시설을 설치	-
		온실가스 저감	○	•유입인구의 증가로 온실가스 증가	•환경정화능력이 강한 수종을 식재	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
생활환경	차. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	•공사시 건설폐재 및 폐유등 발생	•건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리토록 하겠음	-
	카. 에너지	에너지자립률 상향계획수립	○	•에너지사용량 증가	•청정연료 사용 •에너지절약형 설계기법 도입 •신재생에너지 설치계획 수립	-
	타. 소음 및 진동	소음환경 기준이하	○	•공사중 인근지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A)이상 발생 예상 •도로에 의한 교통소음 영향	•환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치후 공사시행 •차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지	-
	파. 경 관	Skyline보전	○	•인공구조물로 인한 도시경관 조망	•기존건축물들 상호간에 조화로운 스카이라인이 형성되도록 높이계획 수립	-
		조망권 확보	○	•주변지역의 조망권 보호 필요	•주변과 조화로운 열린 조망 및 주변과 하나되는 도심경관을 이루도록 계획	-
	하. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	•사업대상지 1km 권에 오패산, 약 2km 권에 북한산국립공원, 북서울 꿈의숲 등이 위치	•공원 및 조경녹지 조성 •옥상녹화 등 휴게시설 배치	-
	거. 일조	일조침해 최소화	○	•대상지 주변은 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역으로 학교, 주거 및 상업시설이 혼재함	•건물높이, 배치계획 등의 조절을 통해 일조영향 최소화	-
	너. 보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	•삼양로(20m)와 지하철 우이신설선 삼양역이 대상지 인근에 위치하고 있어 대중교통 이용이 편리한 지역임 •성북구와 연결되는 삼양로, 도봉구와 연결되는 도봉로와 인접하고 있어 차량으로도 교통연계가 용이한 지역임	•도로 전면 재정비를 통한 보행환경 개선 •기존 도로망과의 원활한 교통소통을 위한 교통계획 수립 •전면공지는 건축한계선으로 조성되는 공간에 가로활성화를 위해 보도형 전면공지로 조성	-
		자전거보관소 15대/100unit	○	-	•단지내 자전거보관소 설치	-

어. 기존 수목의 현황 및 활용계획

▌ 구역 내 활용할 기존 녹지 및 수목은 없음.

저. 인구 및 주택의 수용계획

1) 세대규모별 배분계획

구분		분양	의무공공임대	법적상한임대	비고
세대수 (세대)	39㎡	29	47	-	
	49㎡	24	36	-	
	59㎡	161	14	12	
	74㎡	73	-	-	
	84㎡	241	-	-	
	102㎡	26	-	-	
합계		554	97	12	
		663			

※ 계획 세대수는 사업시행인가시 변경될 수 있음

처. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업에 한함) : 해당사항 없음

커. 구역 내 옛길, 옛물길, 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당사항 없음

터. 정비계획 결정(변경)도

1) 정비구역 결정도(기정/변경)

2) 용도지역·용도지구 결정도(기정/변경)

3) 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(기정/변경)

4) 가구 및 획지의 규모 결정(기정/변경)

5) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·건축선 결정도(기정/변경)

6) 정비계획 결정도(기정/변경)

7) 지구단위계획 결정도

- 이 하 여 백 -



미아제11구역 주택정비형 재개발 정비사업

정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)

정비구역 결정(기정)도

범 례

정비구역계

N

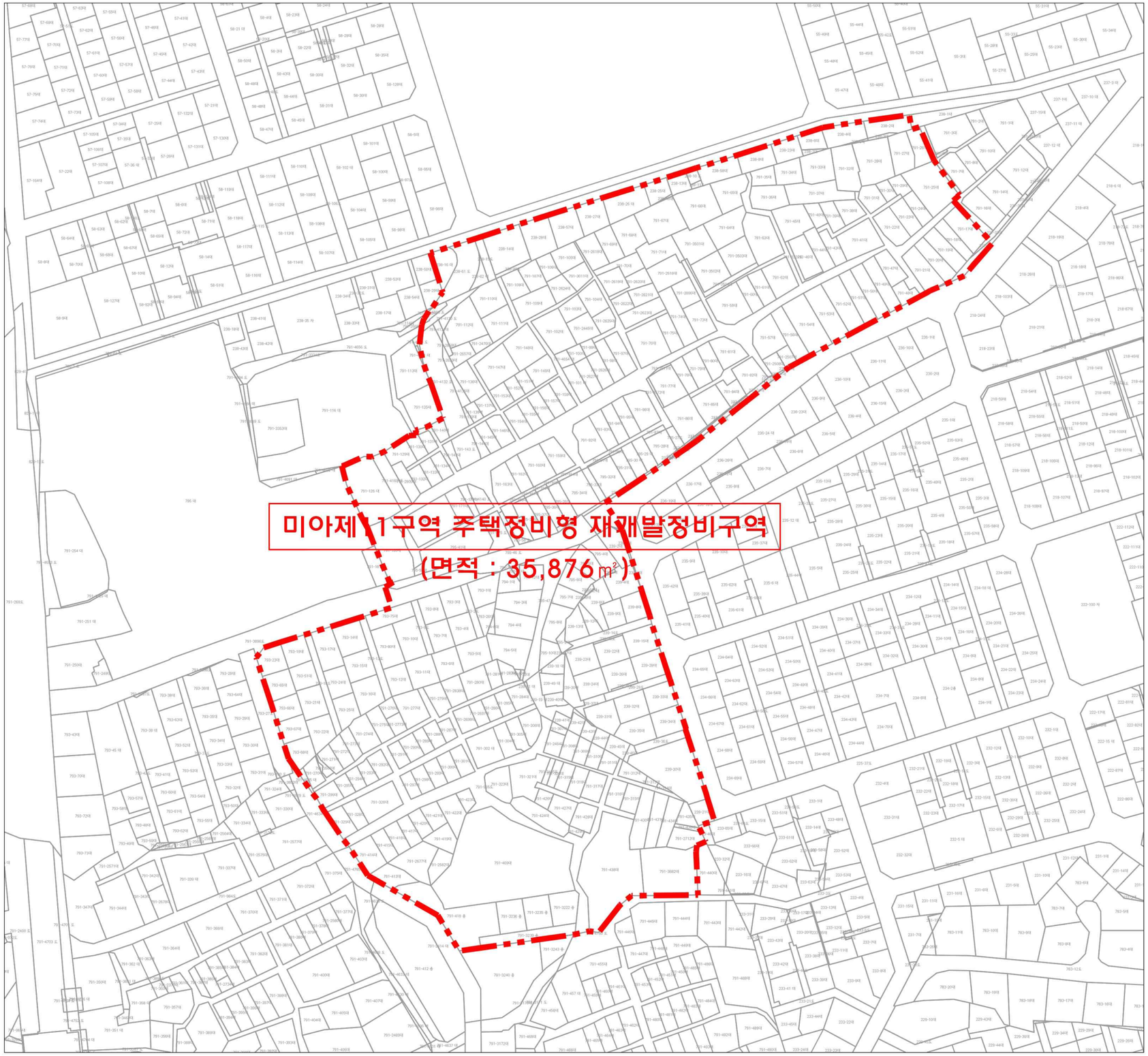
SCALE = 1:1,000

0 20 50 100m

미아제11구역 주택정비형 재개발 정비사업

정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)

정비구역 결정(변경)도



범 례

정비구역계

N

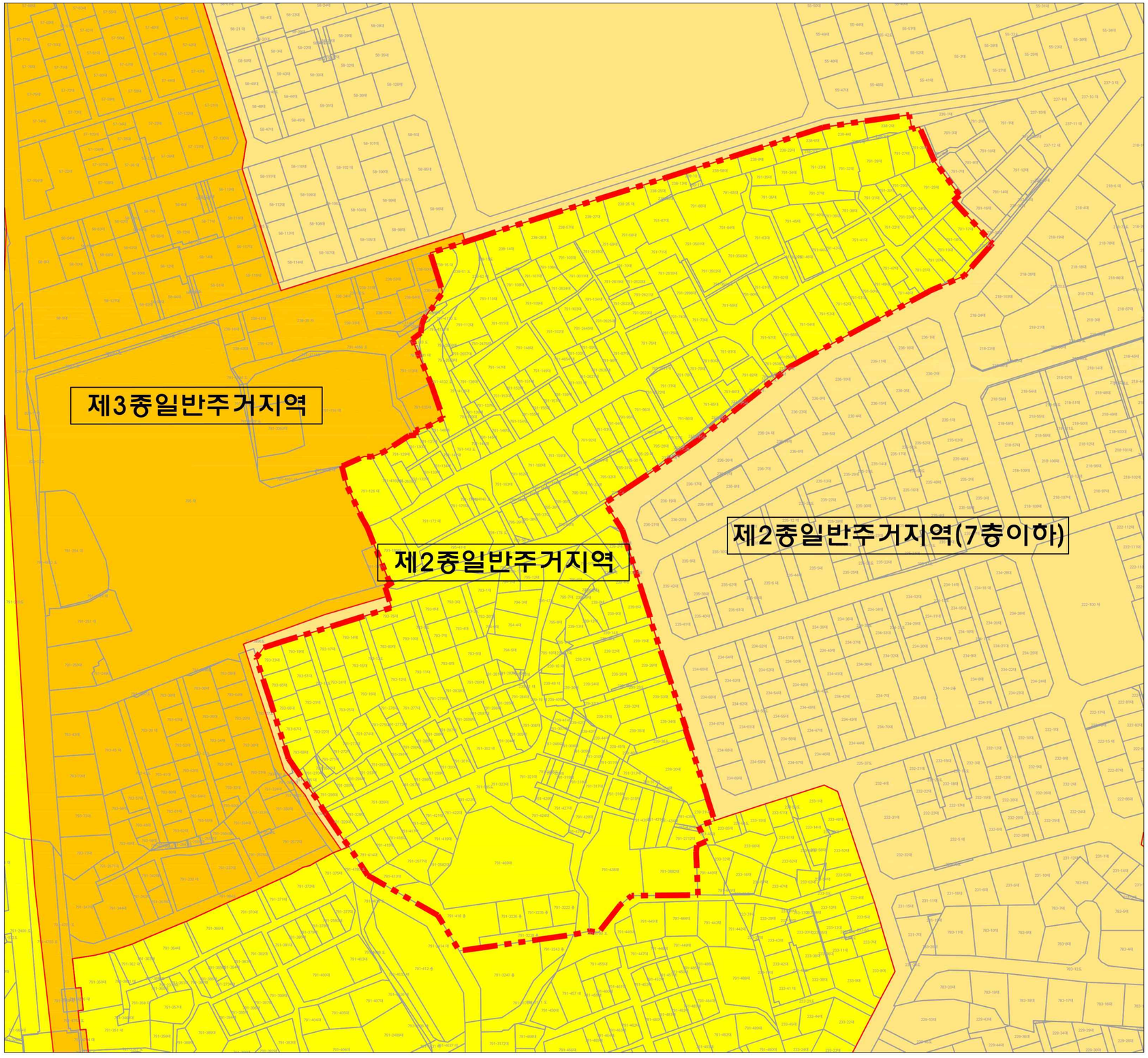
SCALE = 1:1,000

0 20 50 100m

미아제11구역 주택정비형 재개발 정비사업

정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)

용도지역·지구 결정(기정)도



범 례

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

N

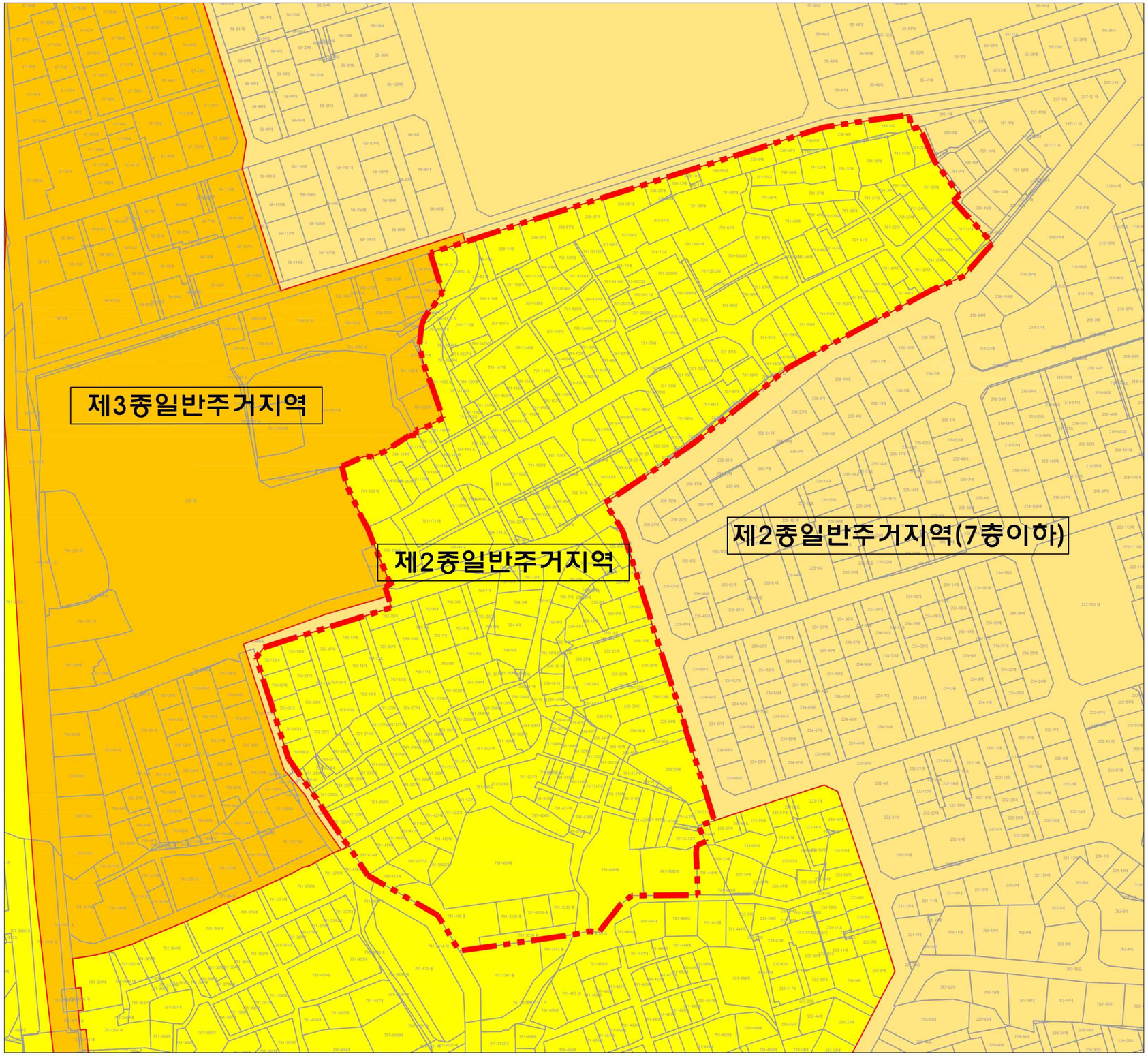
SCALE = 1:1,000

0 20 50 100m

미아제11구역 주택정비형 재개발 정비사업

정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)

용도지역·지구 결정(변경)도



범 례

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

N

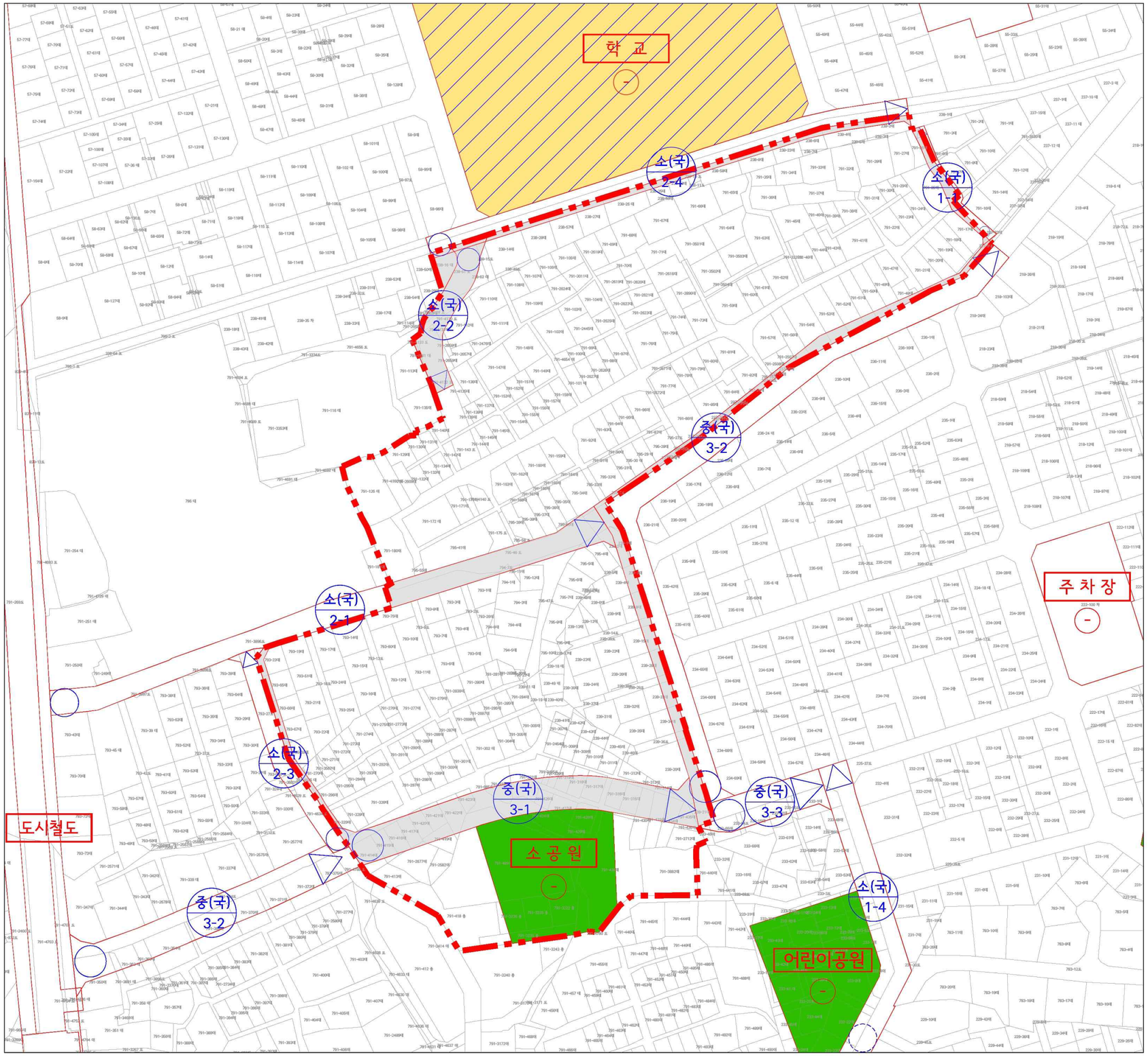
SCALE = 1:1,000

0 20 50 100m

미아제11구역 주택정비형 재개발 정비사업

정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)

정비기반시설 및 도시·군계획시설(기정)도



범 례

- 정비구역계
- 도시계획선
- 도시계획도로
- 도시철도
- 공원
- 학교
- 주차장

N

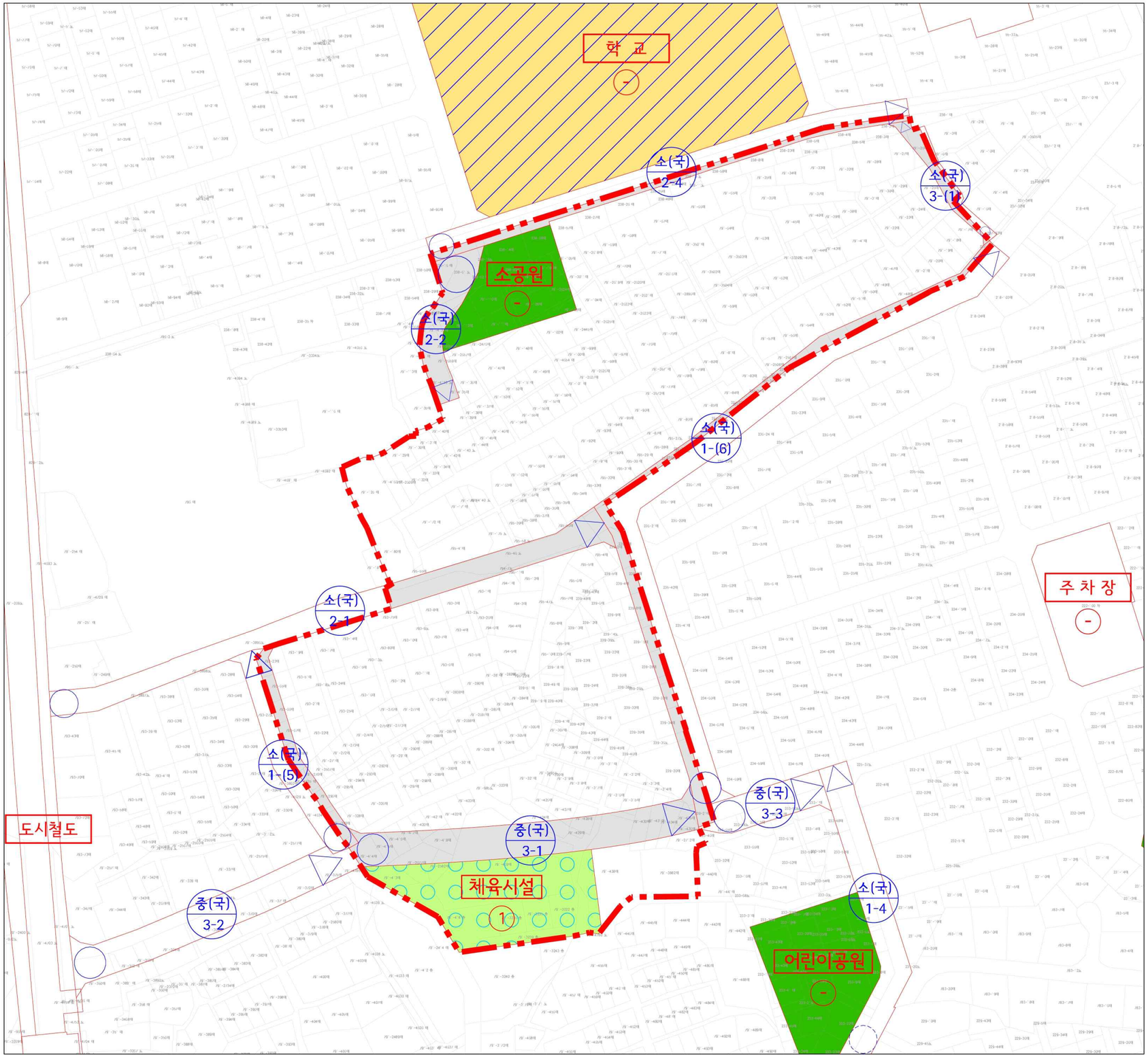
SCALE = 1:1,000

0 20 50 100m

미아제11구역 주택정비형 재개발 정비사업

정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)

정비기반시설 및 도시·군계획시설(변경)도



범 례

- 정비구역계
- 도시계획선
- 도시계획도로
- 도시철도
- 공원
- 체육시설
- 학교
- 주차장

N

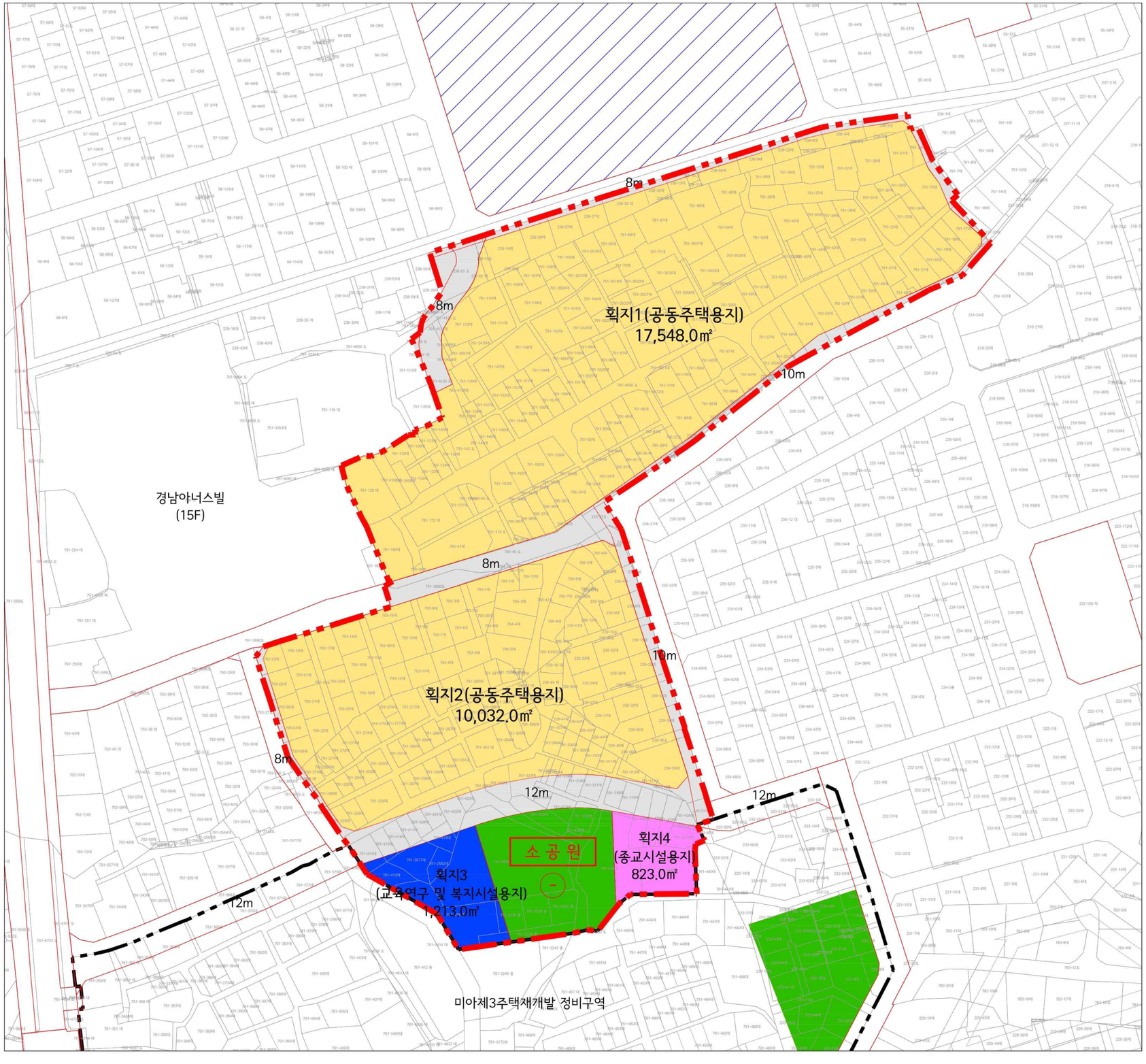
SCALE = 1:1,000

0 20 50 100m

미아제11구역 주택정비형 재개발 정비사업

정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)

가구 및 획지의 규모 결정(기정)도



범 례

- 정비구역계
- 공동주택용지
- 교육연구 및 복지시설용지
- 종교시설용지
- 공원
- 도로

N

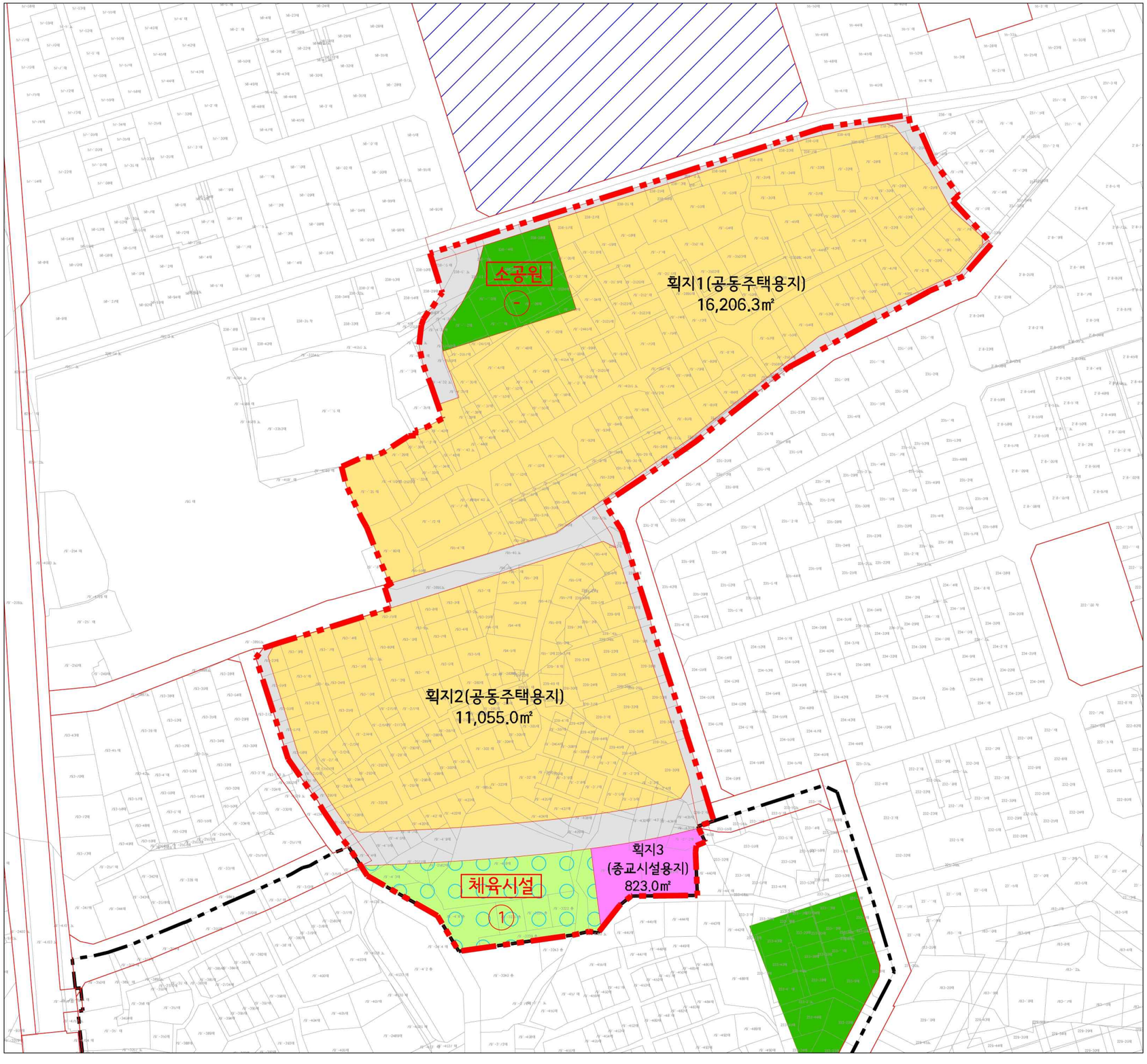
SCALE = 1:1,000

0 20 50 100m

미아제11구역 주택정비형 재개발 정비사업

정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)

가구 및 획지의 규모 결정(변경)도



범 례

- 정비구역계
- 공동주택용지
- 체육시설용지
- 종교시설용지
- 공원
- 도로

N

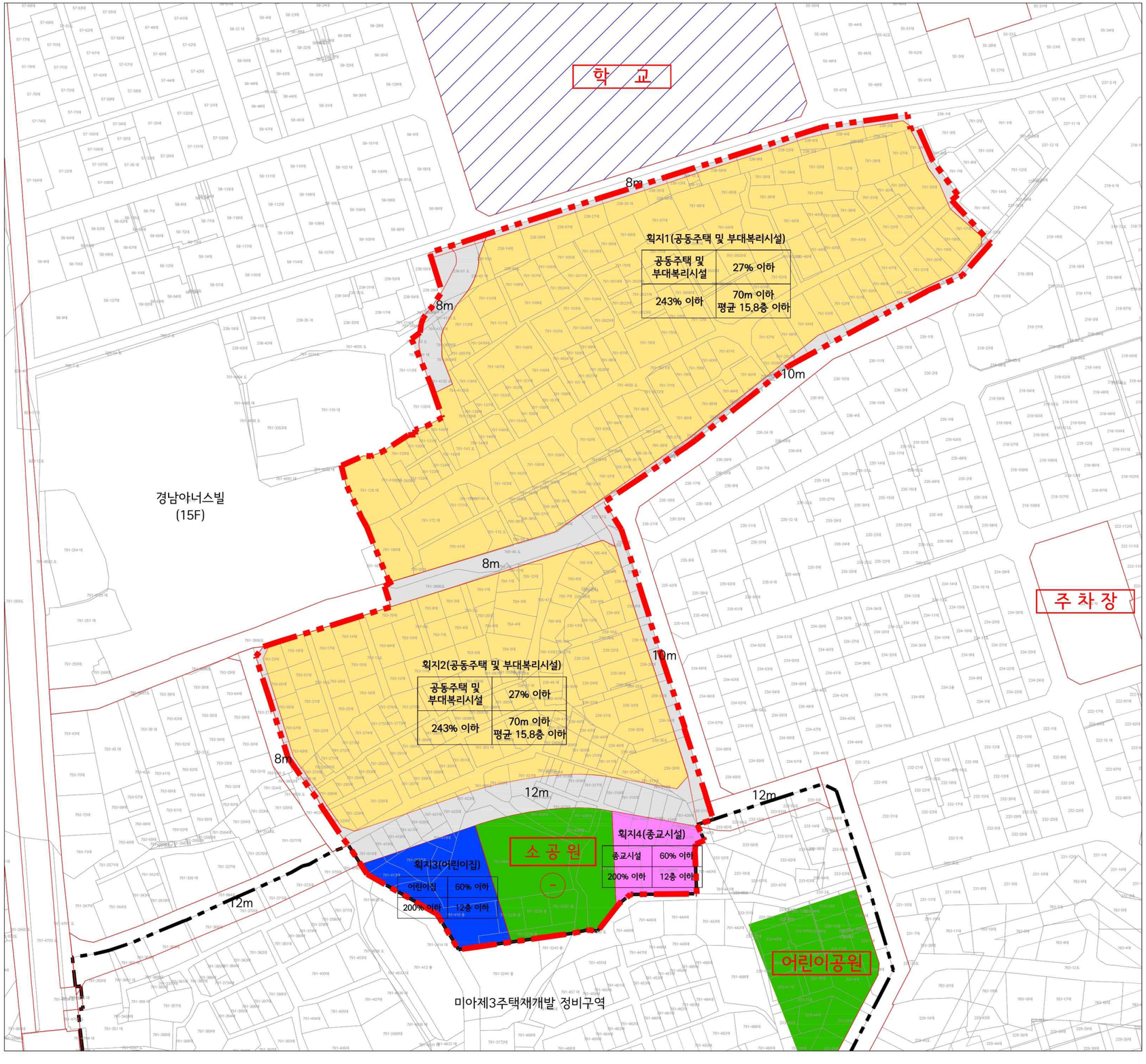
SCALE = 1:1,000

0 20 50 100m

미아제11구역 주택정비형 재개발 정비사업

정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)

건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·건축선 결정(기정)도



범 례

- 정비구역계
- 도시계획선
- 획지계획선
- 학교
- 공동주택 및 부대복리시설
- 어린이집
- 종교시설
- 공원
- 도로

용도	건폐율
용적률	높이

N

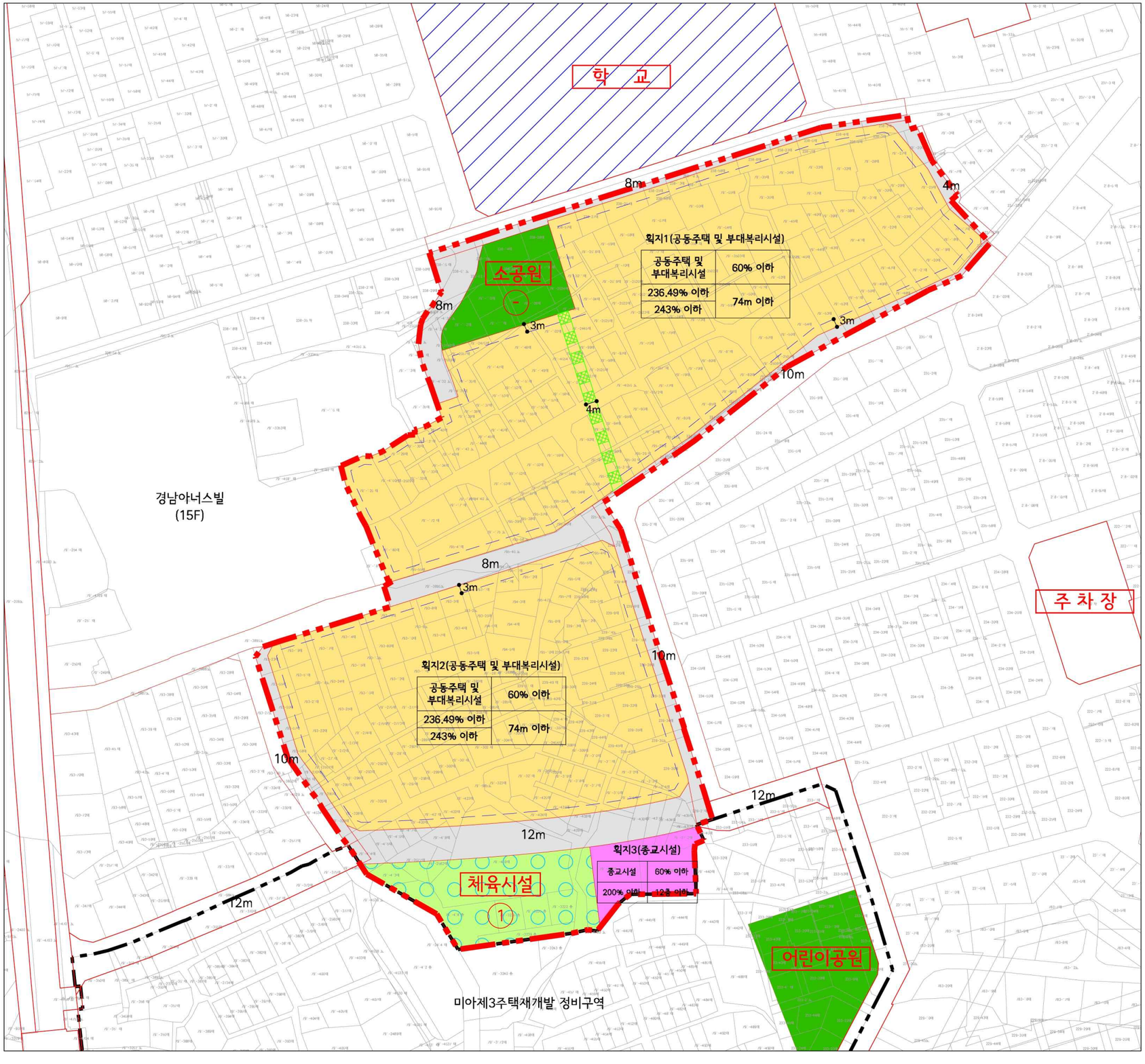
SCALE = 1:1,000

0 20 50 100m

미아제11구역 주택정비형 재개발 정비사업

정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)

건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·건축선 결정(변경)도



범 례

- 정비구역계
- 도시계획선
- 획지계획선
- 학교
- 공동주택 및 부대복리시설
- 체육시설
- 종교시설
- 공원
- 도로
- 공공보행통로(4m)
- 건축한계선

용도	건폐율
상한용적률 법적상한용적률	높이

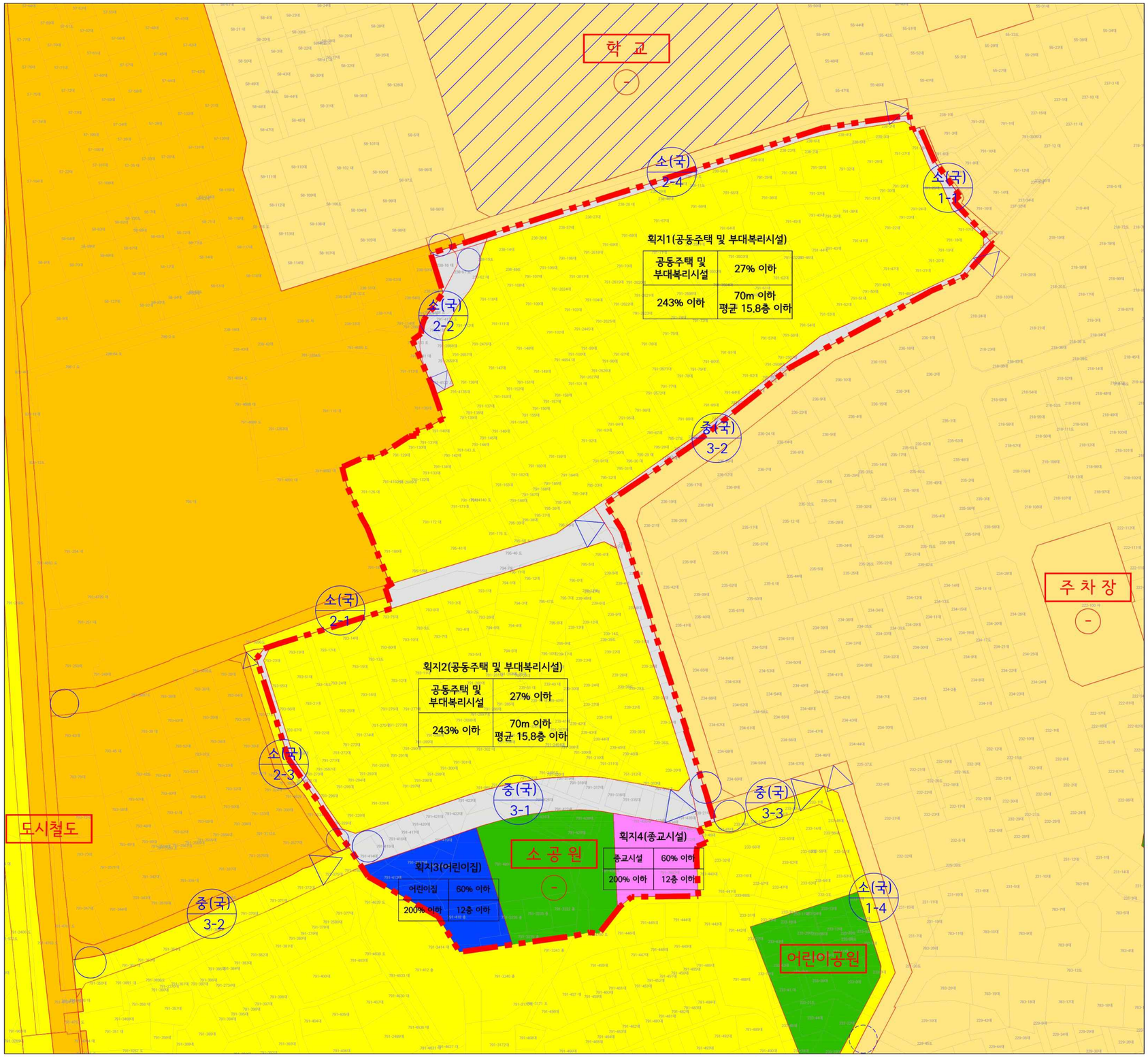
N

0 20 50 100m

미아제11구역 주택정비형 재개발 정비사업

정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)

정비계획 결정(기정)도



범 례

- 정비구역계
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 도시계획선
- 학교
- 공동주택 및 부대복리시설
- 어린이집
- 종교시설
- 공원
- 도로

용도	건폐율
용적률	높이

N

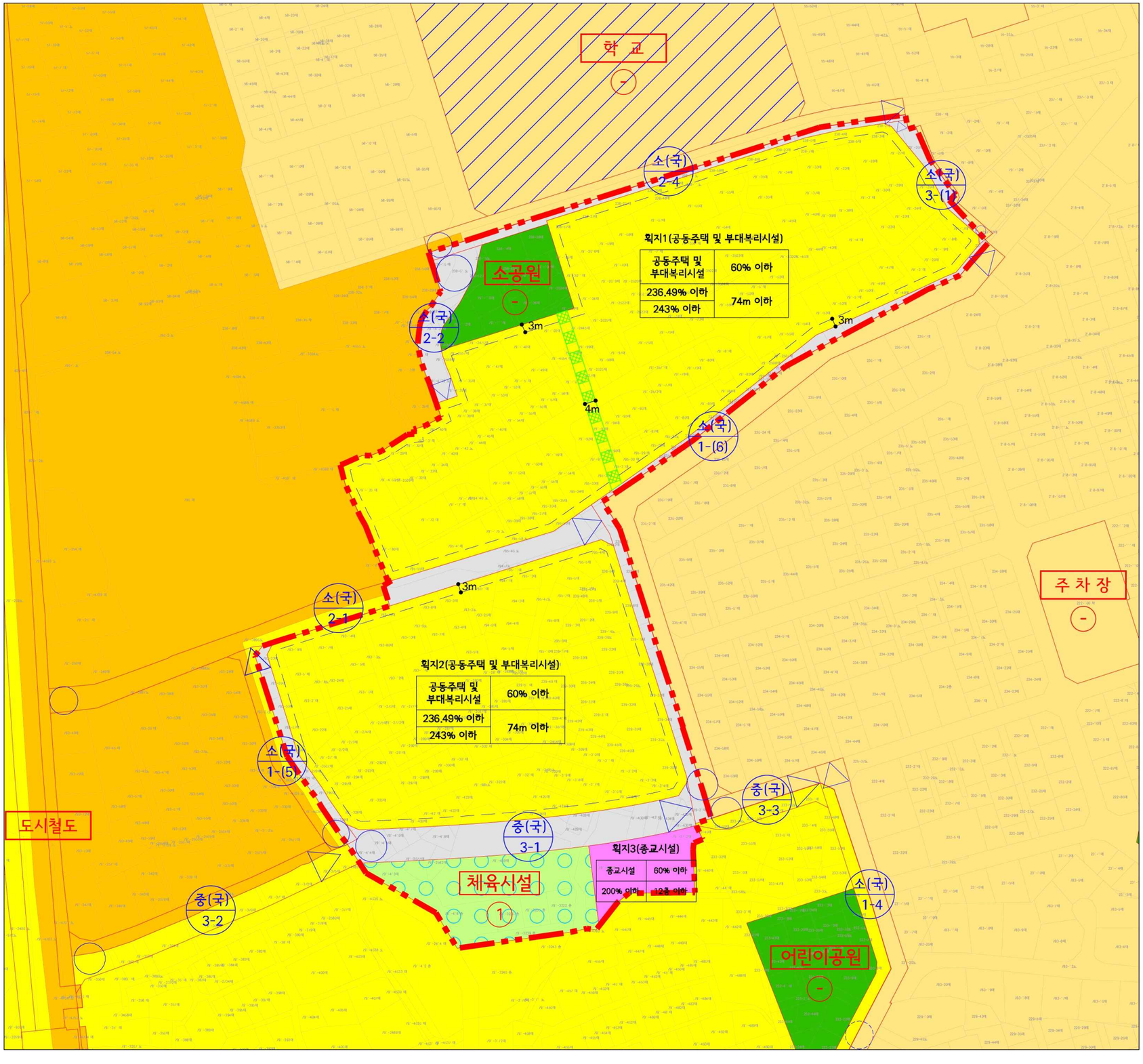
SCALE = 1:1,000

0 20 50 100m

미아제11구역 주택정비형 재개발 정비사업

정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)

정비계획 결정(변경)도



범 례

- 정비구역계
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 도시계획선
- 학교
- 공동주택 및 부대복리시설
- 체육시설
- 종교시설
- 공원
- 도로
- 공공보행통로(4m)
- 건축한계선

용도	건폐율
상한용적률 법적상한용적률	높이

N

SCALE = 1:1,000

0 20 50 100m

미아제11구역
주택정비형 재개발
지구단위계획구역 및 계획 결정

지구단위계획 결정도

A	• 「건축법시행령」 별표1 제2호에 따른 공동주택 • 「주택법」제2조의 제13호, 제14호 및 동법 제35조에 의한 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 부대복리시설
B	• 「건축법시행령」 별표1 제6호에 따른 종교시설

학 교 (-)

소(국) 2-4

소(국) 3-(1)

획지1(공동주택 및 부대복리시설)

60% 이하	74m 이하
236.49% 이하 243% 이하	A

소공원 (-)

소(국) 2-2

3m

3m

4m

지구단위계획구역

소(국) 1-(6)

3m

주 차 장 (-)

소(국) 2-1

획지2(공동주택 및 부대복리시설)

60% 이하	74m 이하
236.49% 이하 243% 이하	A

소(국) 1-(5)

도시철로

중(국) 3-3

중(국) 3-1

획지3(종교시설)

60% 이하	12층 이하
관련법령에 따름	B

체육시설 (1)

중(국) 3-2

소(국) 1-4

어린이공원 (-)

범 례

- 지구단위계획구역
- 도시계획선
- 학교
- 공동주택 및 부대복리시설
- 체육시설
- 종교시설
- 공원
- 도로
- 공공보행통로(4m)
- 건축한계선

용도	건폐율
상한용적률 법적상한용적률	높이

N

SCALE = 1:1,000

0 20 50 100m

제3장 기초 조사·확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황
2. 토지 및 건축물의 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 유무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래
8. 기존수목의 현황
9. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황
10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 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(A4)

1. 주민 또는 산업의 현황

주 민	전 체 인 구		가 옥 주		세 입 자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	510	949	251	467	259	482	264.5	77.5

산 업	구 분	합 계	건축·설비업	도소매업	서비스업	기타 (부동산중개업, 음식점 등)
	업체수	49	14	10	6	19

2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황

토지	구 분	전 체 토 지						비 고
		합 계	주거용 건축물	비주거용 건 축 물	나대지	정비기반 시설부지	기 타 (복합용지)	
	필지수	418	248	18	88	51	13	-
	면적(㎡)	35,876.0	22,601.7	2,880.2	3,502.9	5,818.1	1,073.1	-

건축물	구 분		동 수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율			
	구조별	합 계	262	245	93.5%	77.5	14,399.72	30,627.48
		철근콘크리트조	32	18	6.9	13.4	3,418.48	12,266.82
		시멘트조	116	116	44.3	32.4	4,890.94	5,003.82
		목조	14	14	5.3	3.9	476.49	476.49
		벽돌조	5	4	1.5	1.4	211.23	359.94
		연와조	92	91	34.7	25.6	5,250.63	12,231.77
		조적조	3	2	0.8	0.8	151.95	288.64
	용도별	합 계	262	245	93.5%	77.5	14,399.72	30,627.48
		단독주택	222	218	83.2	61.9	10,555.18	18,291.33
		공동주택	12	1	0.4	7.3	1,751.52	7,231.67
		근린생활시설	17	17	6.5	4.7	996.42	2,134.48
		교육 및 연구시설	2	2	0.8	1.1	457.83	893.64
		복합용도	9	7	2.6	2.5	638.77	2,076.36
	준공연도	합 계	262	245	93.5%	77.5	14,399.72	30,627.48
		20년미만	5	-	-	1.4	207.04	456.63
		20년 이상~30년 미만	39	27	10.3	14.2	3,416.62	12,234.48
		30년 이상~40년 미만	118	118	45.0	34.0	6,139.90	12,205.48
		40년이상	100	100	38.2	27.9	4,636.16	5,730.89
	규모별 (㎡)	합 계	262	245	93.5%	77.5	14,399.72	30,627.48
		50 미만	140	137	52.3	39.0	5,030.25	6,456.97
		50~100 미만	105	99	37.8	29.6	6,668.70	14,763.64
		100~300 미만	15	8	3.0	6.7	2,045.31	7,223.73
		300 이상	2	1	0.4	2.2	655.46	2,183.14

※ 건축물대장 상 준공연도 미상 건축물 : 건축물 등기 상 최초 소유자 표시일 기준으로 산정
※ 무허가 건축물은 건축물 동수 산정에서 제외함

가. 토지의 이용 현황

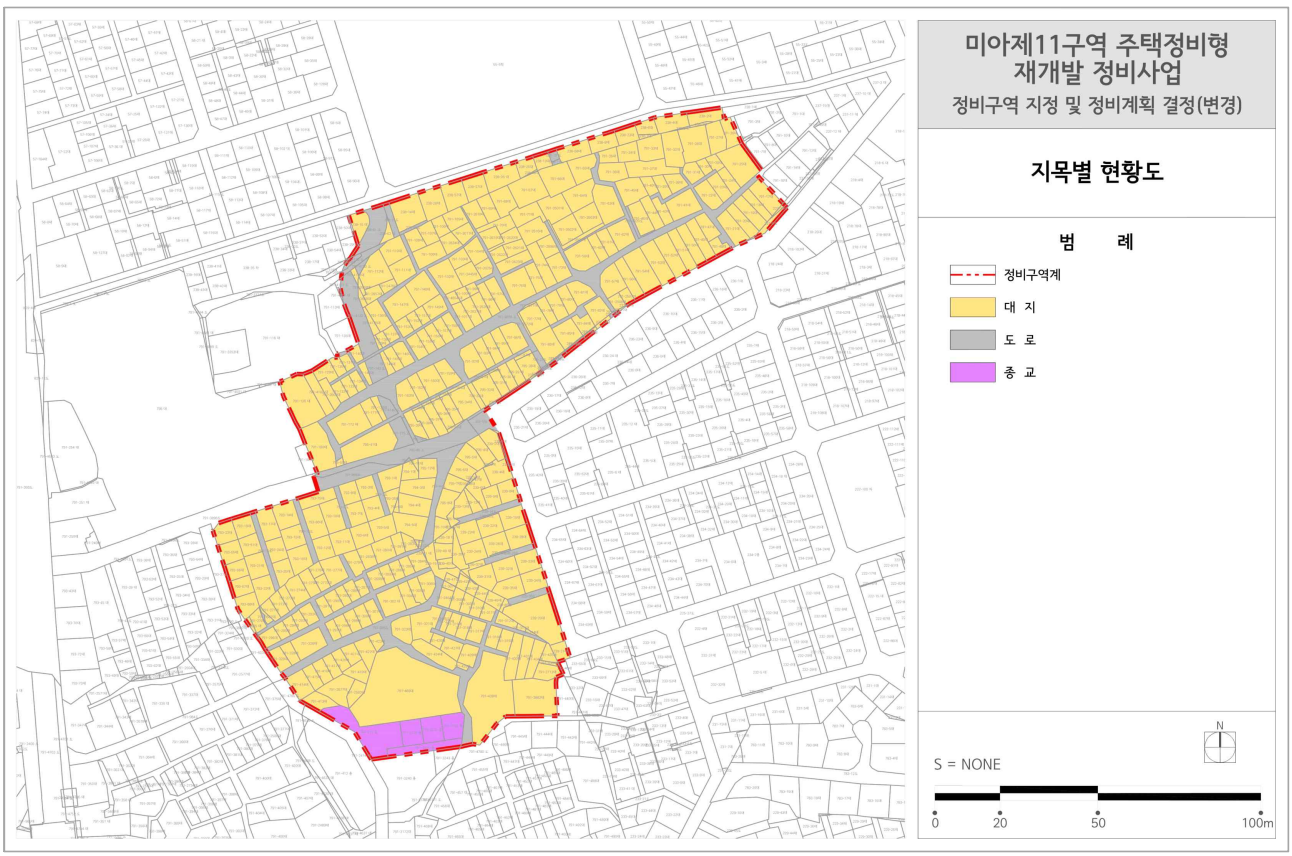
1) 토지 지목별 현황

◦ 대상지 내 총 418개 필지는 대지 373필지, 도로 40필지, 종교 5필지로 구성되어 있음

◦ 전체 면적 35,876.0㎡ 중 대지가 29,334.8㎡(81.8%)로 대부분을 차지함

구 분	합 계	대 지	도 로	종 교	비 고
면 적(㎡)	35,876.0	29,334.8	5,718.2	823.0	-
구성비(%)	100.0	81.8	15.9	2.3	-
필지수(개)	418	373	40	5	-
구성비(%)	100.0	89.2	9.6	1.2	-

【토지 지목별 현황도】

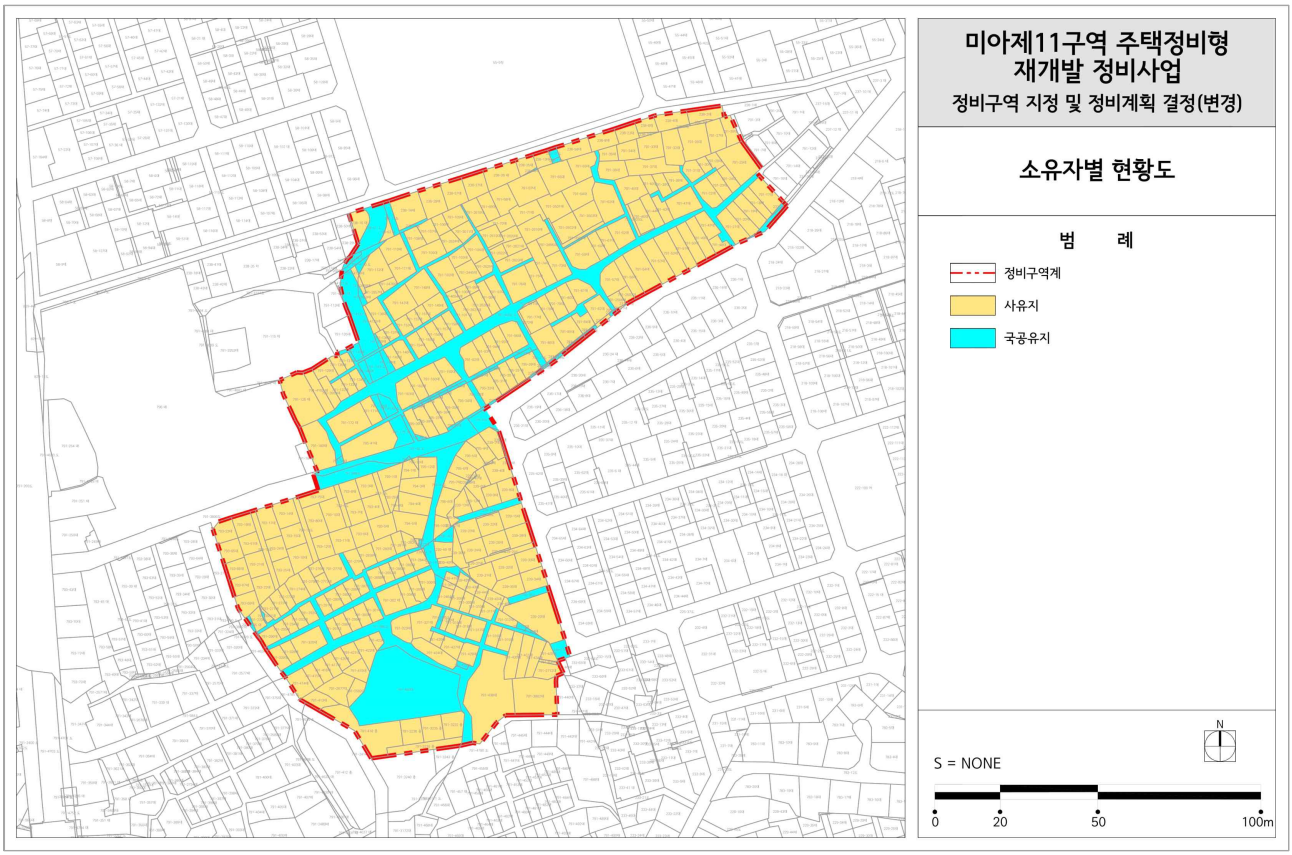


2) 토지 소유자별 현황

◦ 대상지 내 총 418개 필지는 사유지 348필지(28,723.7㎡), 국공유지 70필지(7,152.3㎡)로 구성되어 있음

구 분	합 계	사유지	국공유지	비 고
면 적(㎡)	35,876.0	28,723.7	7,152.3	-
구성비(%)	100.0	80.1	19.9	-
필지수(개)	418	348	70	-
구성비(%)	100.0	83.3	16.7	-

【토지 소유자별 현황도】



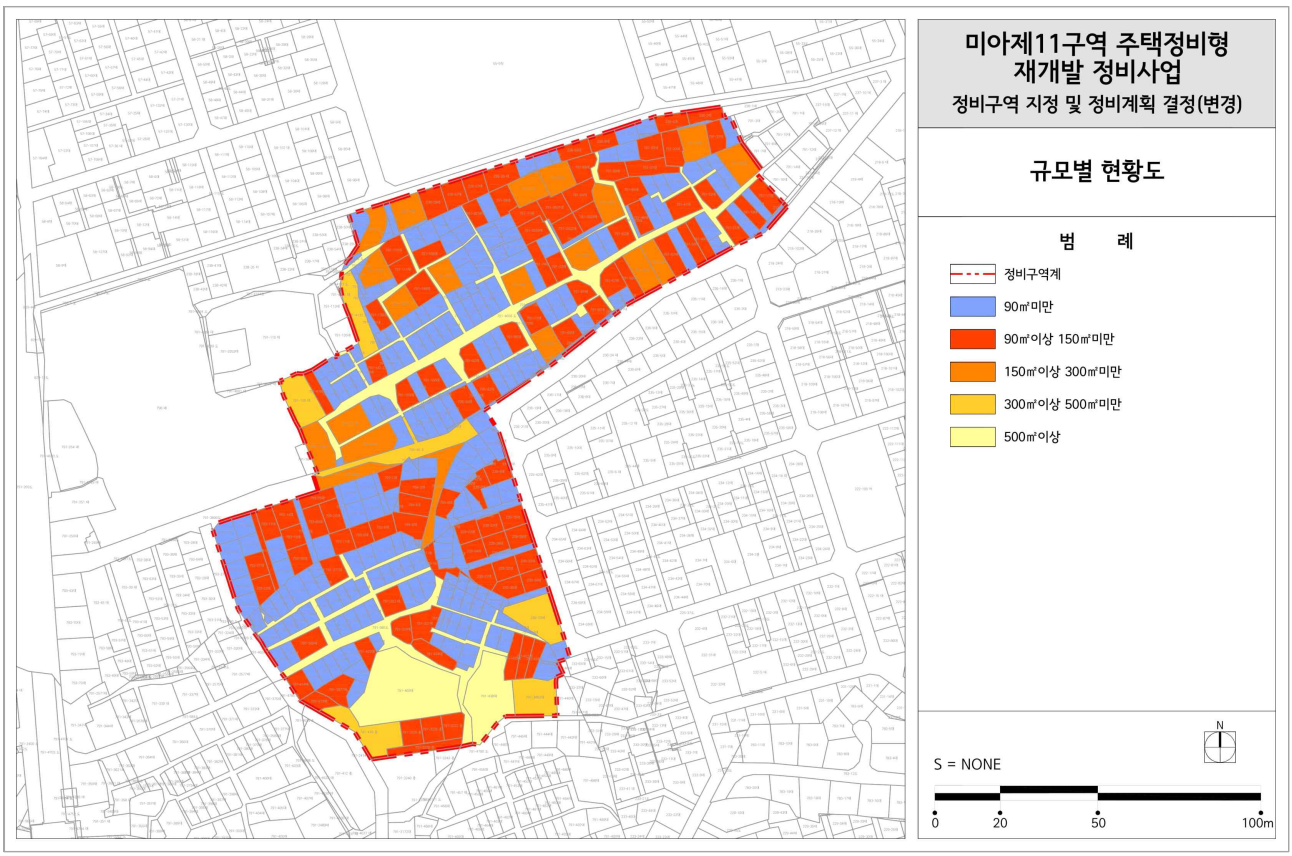
3) 토지 규모별 현황

◦ 대상지 내 총 418개 필지 중 284필지가 과소필지(90㎡미만)에 해당함

◦ 전체면적 35,876.0㎡ 중 90㎡ 미만인 과소필지가 13,115.8㎡(36.7%)로 가장 많은 비율을 차지함

구 분	합 계	90㎡미만	90㎡이상~150㎡미만	150㎡이상~300㎡미만	300㎡이상~500㎡미만	500㎡이상	비 고
면 적(㎡)	35,876.0	13,115.8	11,711.8	3,784.9	2,116.6	5,146.9	-
구성비(%)	100.0	36.7	32.6	10.5	5.9	14.3	-
필지수(개)	418	284	104	20	6	4	-
구성비(%)	100.0	67.9	24.9	4.8	1.4	1.0	-

【토지 규모별 현황도】



나. 건축물 이용 현황

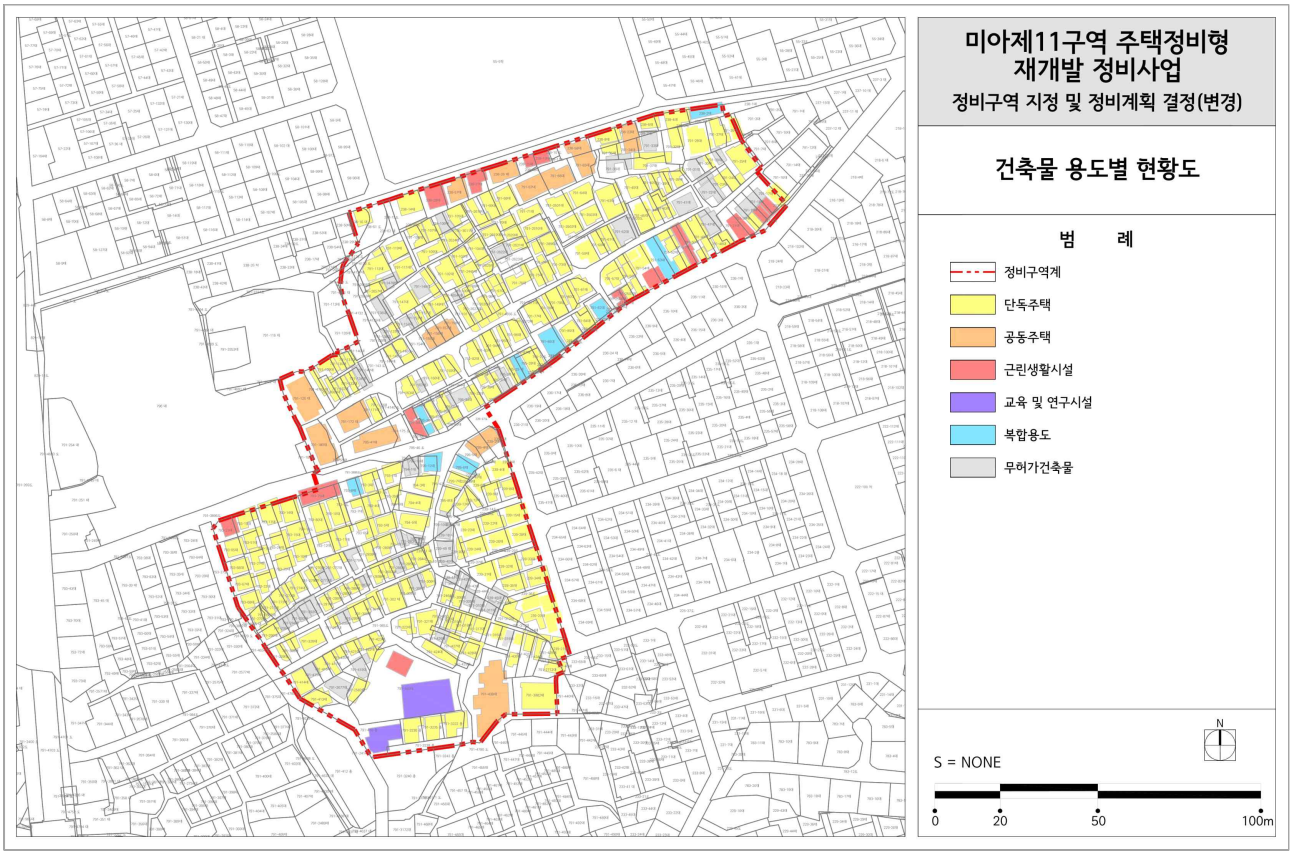
1) 건축물 용도별 현황

◦ 건축물 용도는 단독주택, 공동주택, 근린생활시설, 교육 및 연구시설 등으로 이루어져 있음

◦ 대상지 내 단독주택이 222동(84.7%)로 가장 많은 비율을 차지함

구 분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	교육 및 연구시설	복합용도	비 고
동 수(동)	262	222	12	17	2	9	-
구성비(%)	100.0	84.7	4.6	6.5	0.8	3.4	-

【건축물 용도별 현황도】



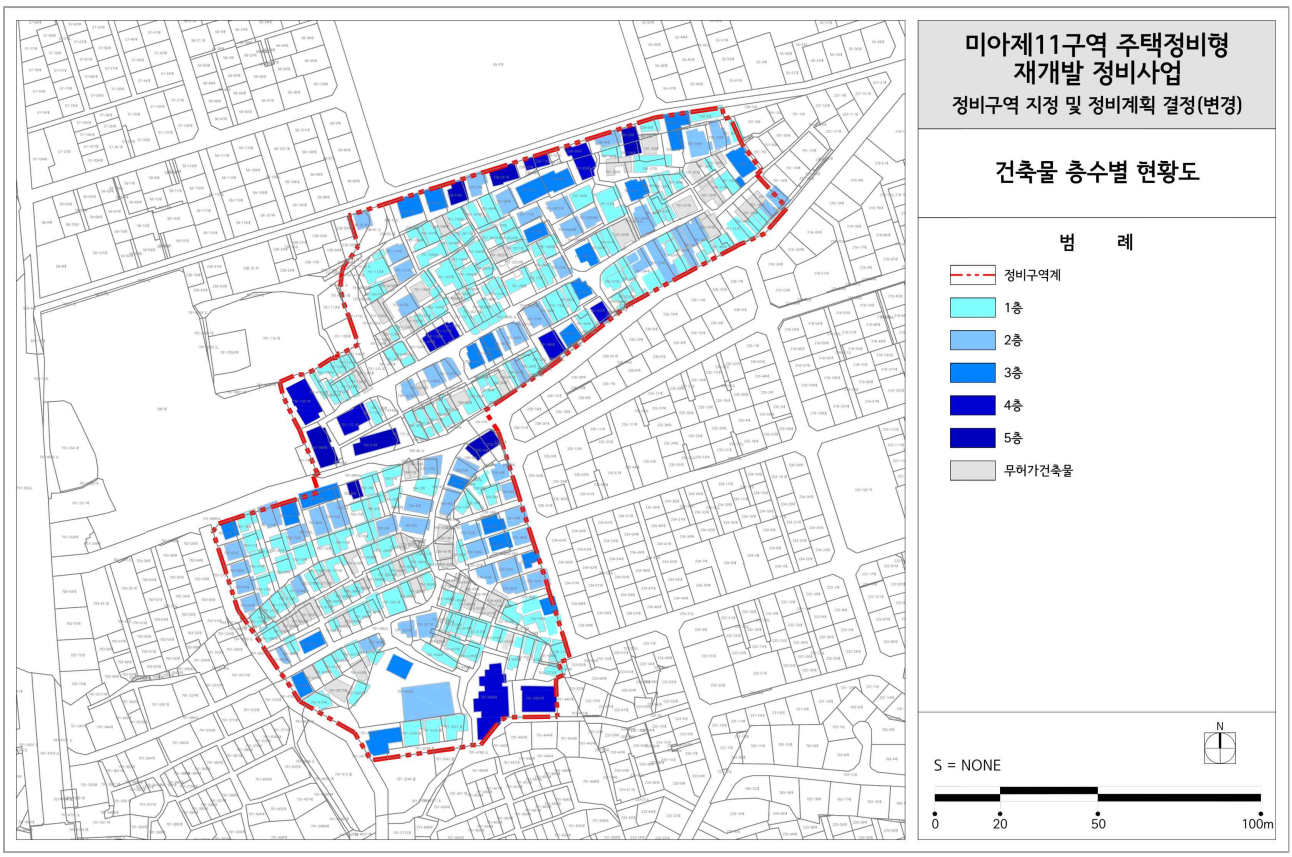
2) 건축물 층수별 현황

◦ 건축물 층수는 1층 164동, 2층 58동, 3층 24동, 4층 9동, 5층 7동으로 구성되어 있음

◦ 대상지 내 2층 이하의 저층 건축물이 총 222동(84.7%)으로 가장 많은 비율을 차지함

구 분	계	1층	2층	3층	4층	5층	비 고
동 수(동)	262	164	58	24	9	7	-
구성비(%)	100.0	62.6	22.1	9.2	3.4	2.7	-

【건축물 층수별 현황도】



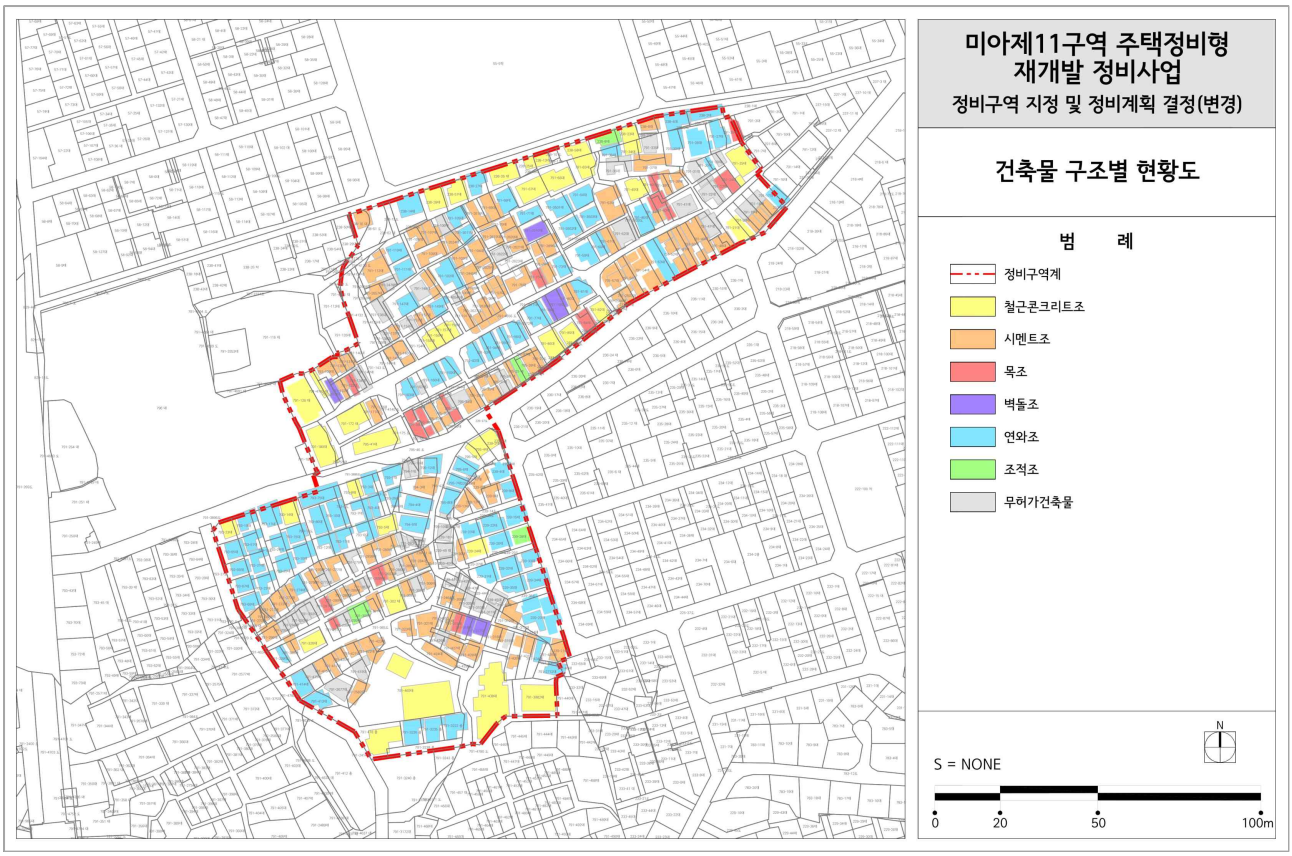
3) 건축물 구조별 현황

◦ 건축물 구조는 철근콘크리트조 32동, 시멘트조 116동, 목조 14동, 벽돌조 5동, 연와조 92동, 조적조 3동으로 구성되어 있음

◦ 시멘트조가 총 116동(44.4%)으로 가장 많은 비율을 차지함

구 분	계	철근콘크리트조	시멘트조	목조	벽돌조	연와조	조적조	비 고
동 수(동)	262	32	116	14	5	92	3	-
구성비(%)	100.0	12.2	44.4	5.3	1.9	35.1	1.1	-

【건축물 구조별 현황도】

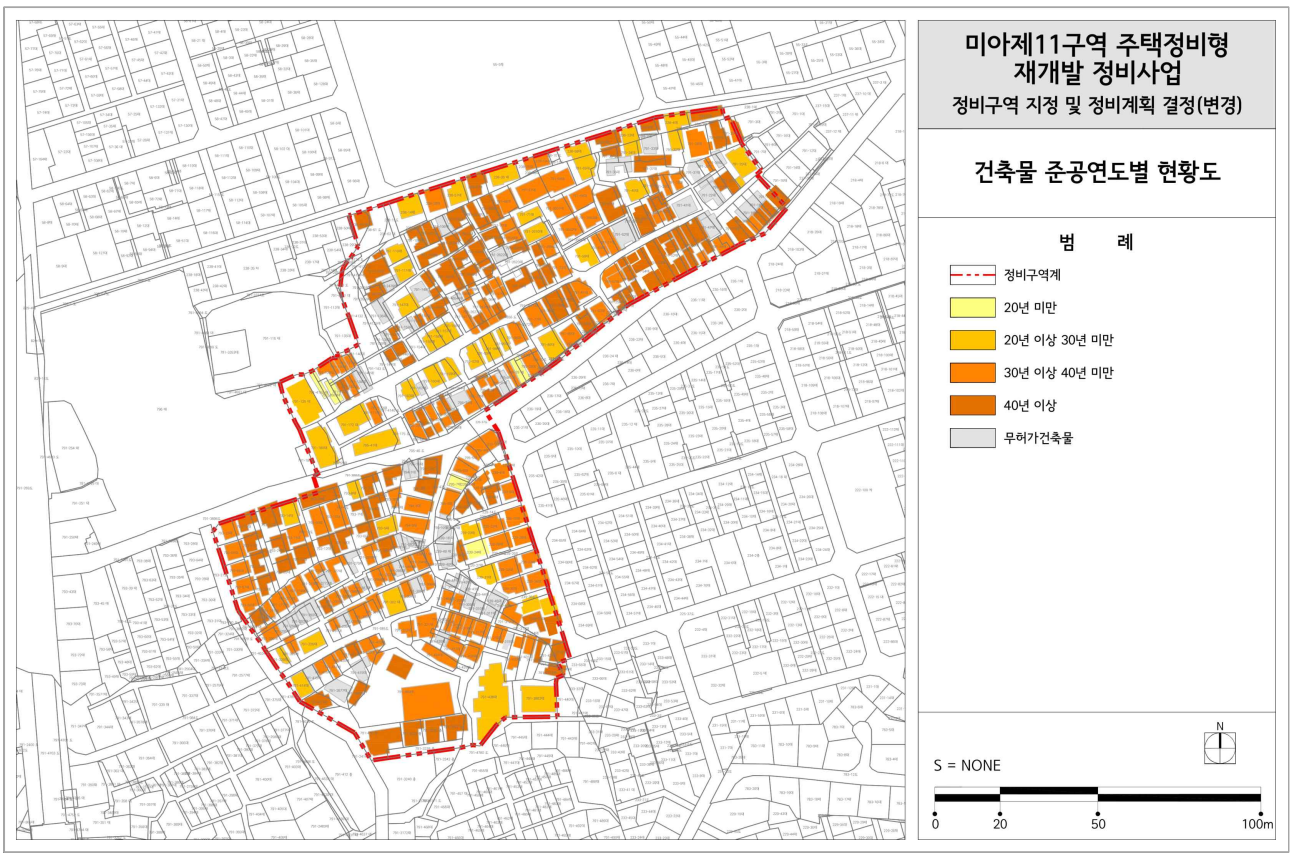


4) 건축물 준공연도별 현황

◦ 건축물 준공연도는 20년 미만이 5동, 20년 이상 30년 미만이 39동, 30년 이상의 노후 건축물이 217동(82.8%)으로 이루어져있음

구 분	계	20년 미만	20년이상 ~30년미만	30년이상 ~40년미만	40년 이상	공부상 알수없음	비 고
동 수(동)	262	5	39	117	100	1	-
구성비(%)	100.0	1.9	14.9	44.6	38.2	0.4	-

【건축물 준공연도별 현황도】

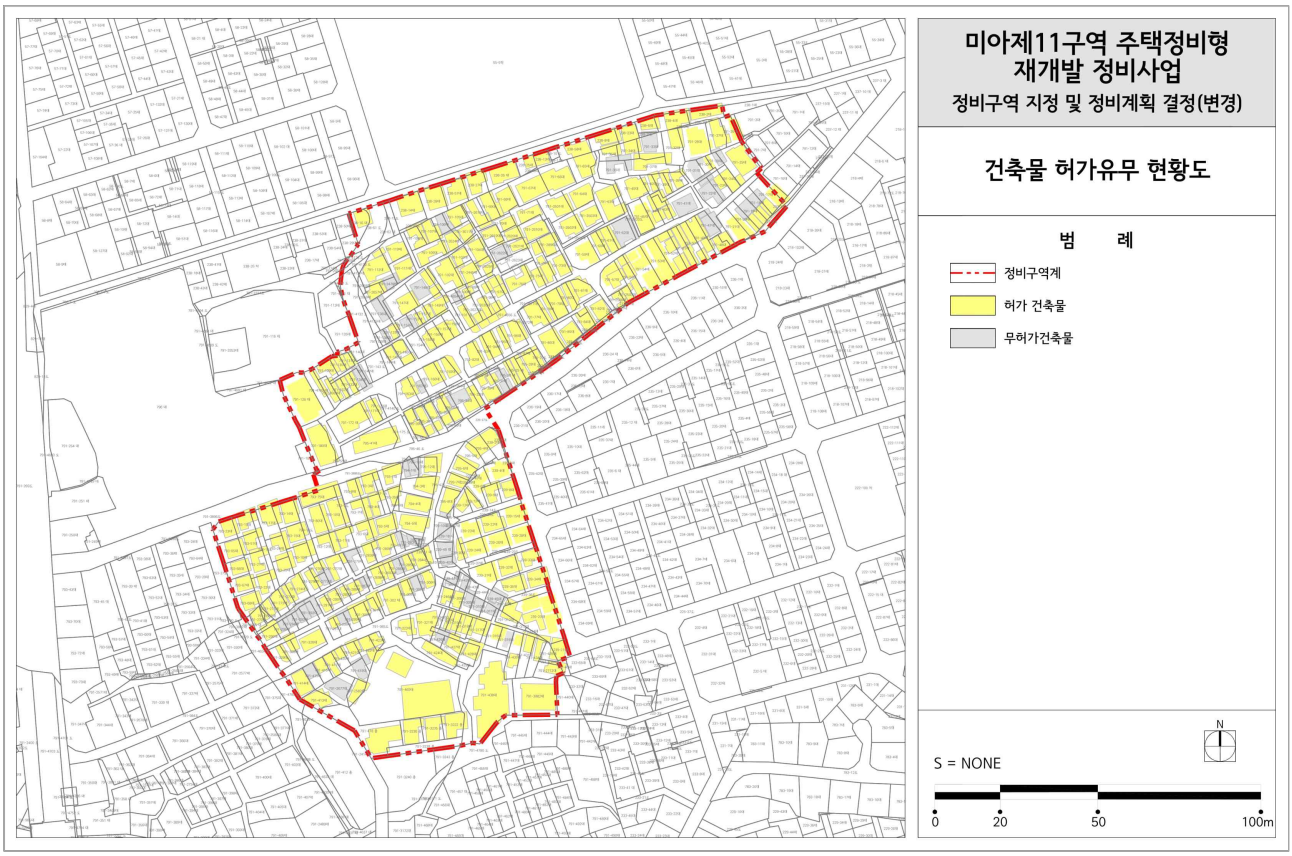


5) 건축물 허가 유무별 현황

◦ 건축물 298동은 허가건축물이 262동(87.9%), 무허가 건축물이 36동(12.1%)으로 구성되어 있음

구 분	계	허 가	무 허 가	비 고
동 수(동)	298	262	36	-
구성비(%)	100.0	87.9	12.1	-

【건축물 허가 유무별 현황도】



3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

가. 도시·군계획시설

1) 도로

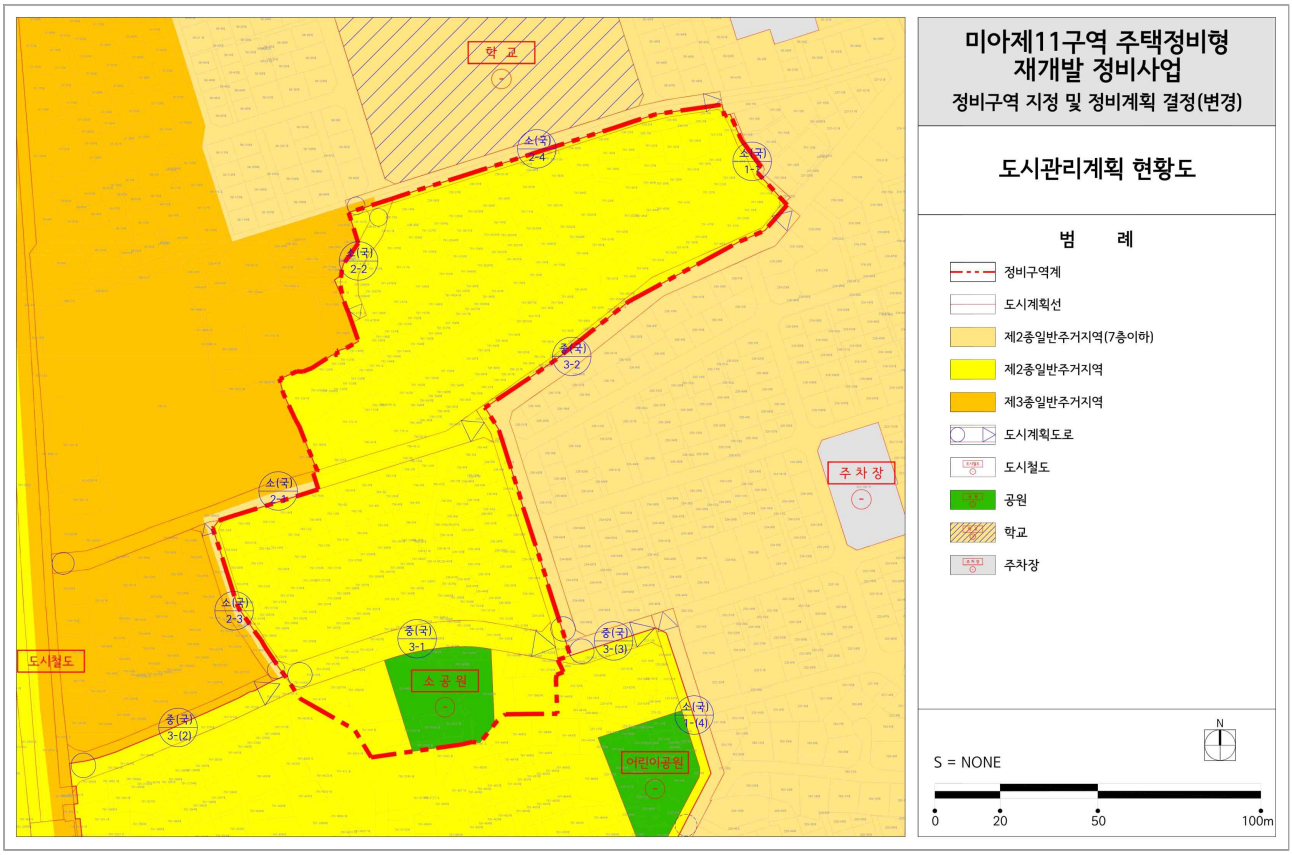
구분	규모				기능	연장(m)	기 점	종 점	사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	중로	3	1	12	국지도로	125 (125)	미아동 791-414	미아동 239-21	일반도로	서고시 제2010-490호 (2010.12.30.)	
기정	중로	3	2	10	국지도로	289 (289)	미아동 233-65	미아동 218-26	일반도로		
기정	소로	2	1	8	국지도로	215 (61)	미아동 791-43	미아동 239-2	일반도로	1997.10.23.	
기정	소로	2	2	8	국지도로	57 (23)	미아동 238-16	미아동 791-4135	일반도로	1996.7.27.	
기정	소로	2	3	8	국지도로	75 (75)	미아동 791-2577	미아동 793-28	일반도로	서고시3호 (1969.1.18.)	
기정	소로	2	4	8	국지도로	179 (179)	미아동 238-16	미아동 238-1	일반도로		
기정	소로	1	1	4	국지도로	47 (47)	미아동 791-17	미아동 791-26	일반도로		

※ ( ) : 구역 내 도로 연장임.

2) 공원

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)	비고
	명칭	세분류			
기정	공원	소공원	강북구 미아동 791-469번지 일대	1,935	

【도시관리계획 현황도】



- 이 하 여 백 -

4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

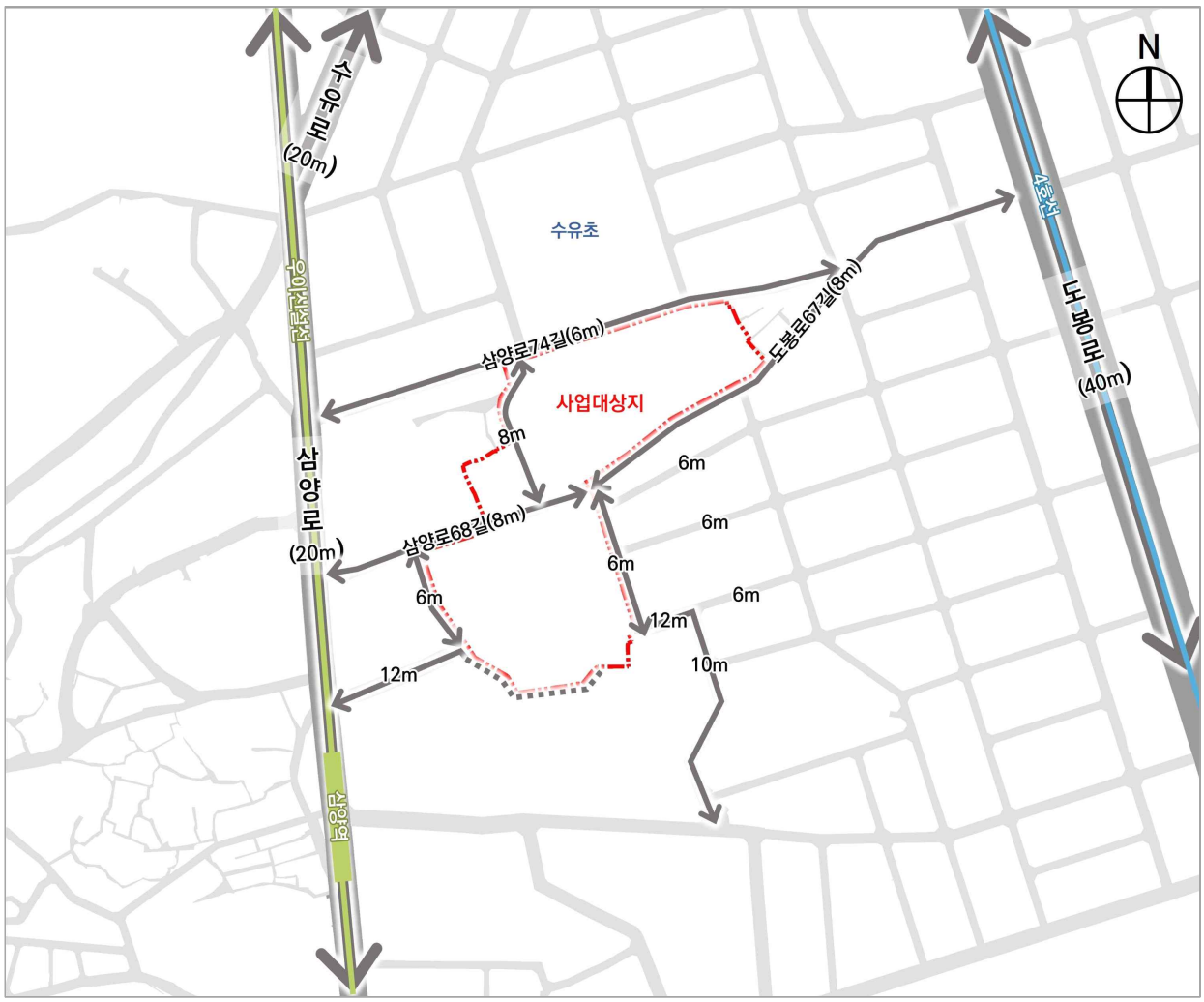
◦ 대상지 인근에 삼양역(우이신설선)이 입지하고 있어 대중교통 접근이 매우 용이한 지역임

◦ 성북구와 연결되는 삼양로, 도봉구와 연결되는 도봉로와 인접하고 있어 차량으로도 교통연계가 용이한 지역임

▌가로망 현황

가로명	폭 원	차로수	등급별 위계	기능별 위계	사용형태
도봉로	40m	8차선	-	간선도로	양방통행
삼양로	20m	8차선	-	간선도로	양방통행
도봉로67길	8m	2차선	중로 3류	국지도로	양방통행
삼양로68길	8m	2차선	소로 2류	국지도로	양방통행
삼양로74길	6m	1차선	소로 2류	국지도로	양방통행

【가로망 현황도】

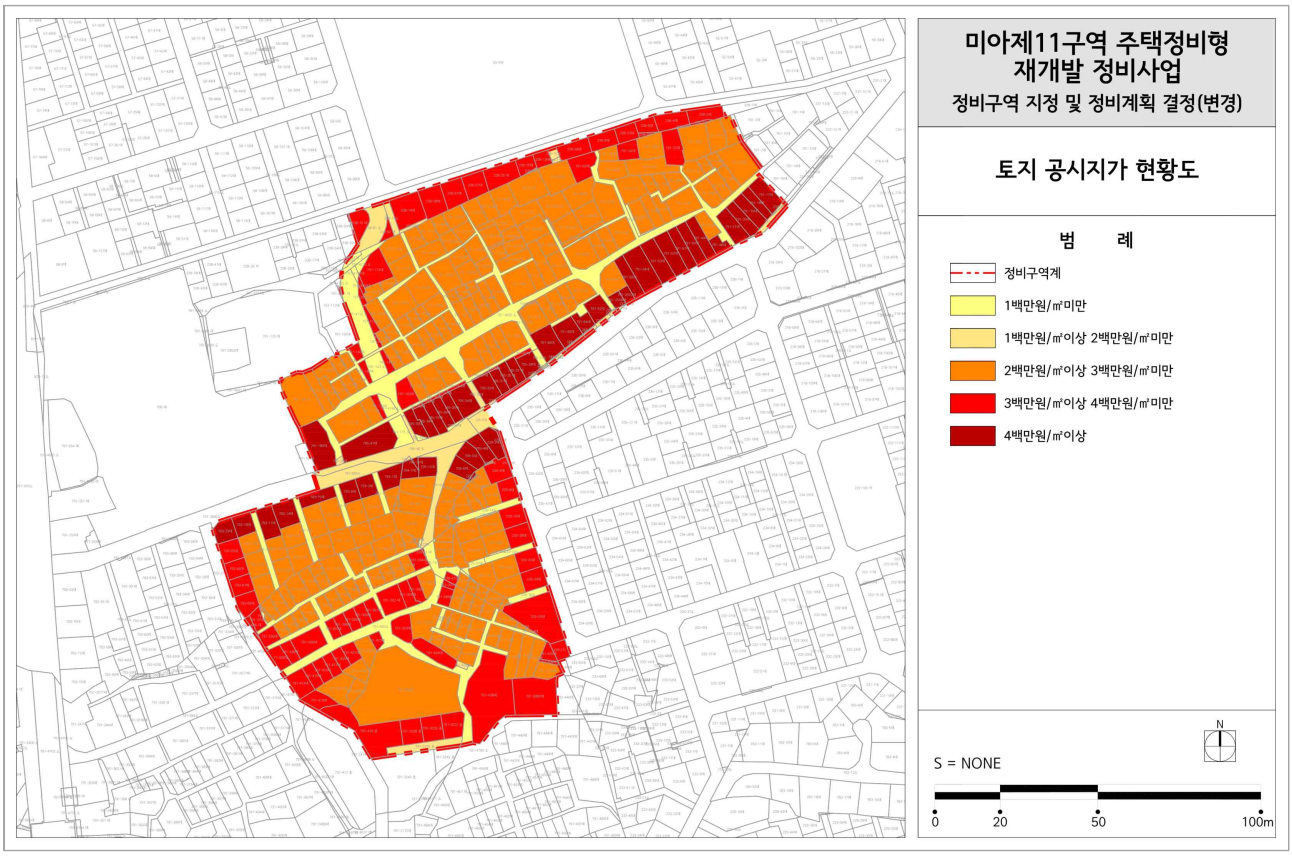


5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

가. 토지 공시지가별 현황

구 분	계	1 (백만원/㎡) 미만	1~2 (백만원/㎡)	2~3 (백만원/㎡)	3~4 (백만원/㎡)	4 (백만원/㎡) 이상	비고
면 적(㎡)	35,876.0	4,591.0	1,569.9	17,998.6	7,150.3	4,566.2	-
구성비(%)	100.0	12.8	4.4	50.2	19.9	12.7	-
필지수(개)	418	27	31	222	89	49	-
구성비(%)	100.0	6.5	7.4	53.1	21.3	11.7	-

【토지 공시지가별 현황도】



나. 건축물의 가격과 임대차 현황 : 해당사항 없음

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

가. 사업시행 및 사업방법 개요

▌사업시행(예정)자 : 미아제11구역 재개발정비사업 조합

▌사업방법 : 주택정비형 재개발사업

나. 비용부담 계획

▌정비기반시설(도로, 공원, 체육시설)에 대한 토지제공은 사업시행자가 부담

다. 사업시행효과

▌미아제11구역 내 노후·불량한 건축물 철거 후 신축을 통해 주거환경 개선 및 기반시설 확충, 대상지 인근 가로 활성화 유도

7. 정비구역안의 유무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

가. 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 : 해당없음

나. 미아동의 지역유래

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

8. 기존 수목의 현황

: 구역 내 활용할 기존 녹지 및 수목은 없음

9. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황

가. 관련 법령

도시 및 주거환경정비법 (2024.2.15.) **제14조(정비계획의 입안 제안)** ① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다 6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다.
서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 (2024.3.15.) **제10조(정비계획의 입안 제안)** ④ 법 제14조제1항제6호에 따라 정비계획의 변경을 요청하는 경우 직접 동의서를 받는 방법 외에 총회(주민총회를 포함한다)에서 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다)의 3분의 2이상 찬성으로 의결될 경우에도 토지등소유자의 3분의 2 이상 동의를 받은 것으로 본다.

나. 동의현황 (주민총회 의결)

구분	내용			비고
일시	2024년 4월 2일 오후 6시			
장소	삼양교회			서울시 강북구 삼양로74길 16-6
조합원	413명			
제1호 정비계획 변경(안) 의결의 건	**구분**	**표결**	**결과**	총회 참석 327명 중 316명(**96.6%**) 찬성 (조합원 총수(413명)의 76.5%)
	찬성	316	가결	
	반대	3		
	무효/기권	8		
	계	327		

10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비법 조례」 제10조 제4항에 정비계획의 변경을 요청하는 경우 직접 동의서를 받는 방법 외에 총회(주민총회를 포함한다)에서 3분의 2이상 찬성으로 의결될 경우 토지등소유자의 3분의 2이상 동의를 받은 것으로 봄
- 금회 정비계획 변경 사항에 대한 주민총회 동의율은 96.6%로 3분의 2이상 충족하였음

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

: 해당사항 없음

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

: 해당사항 없음

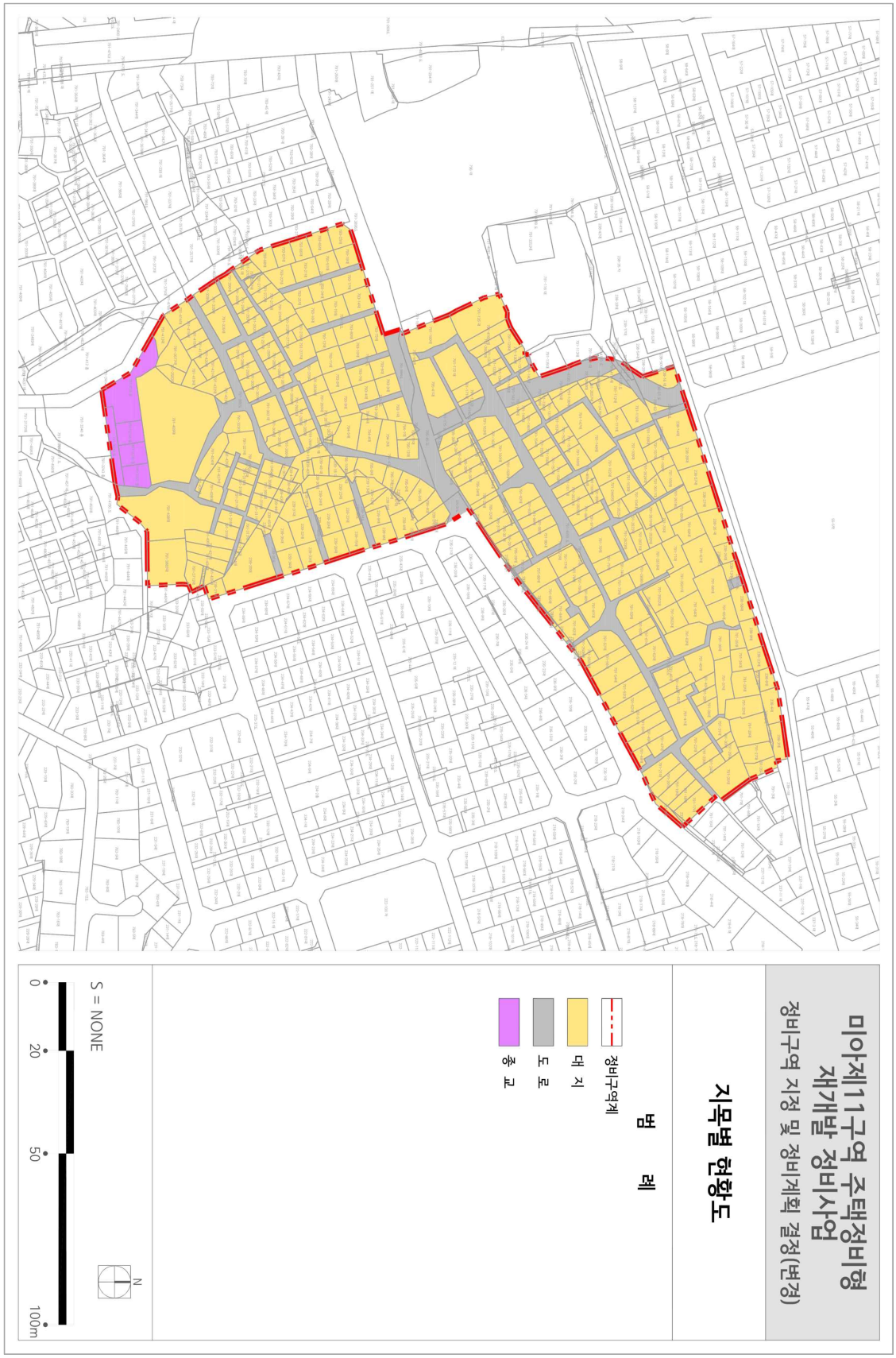
13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

: 해당사항 없음

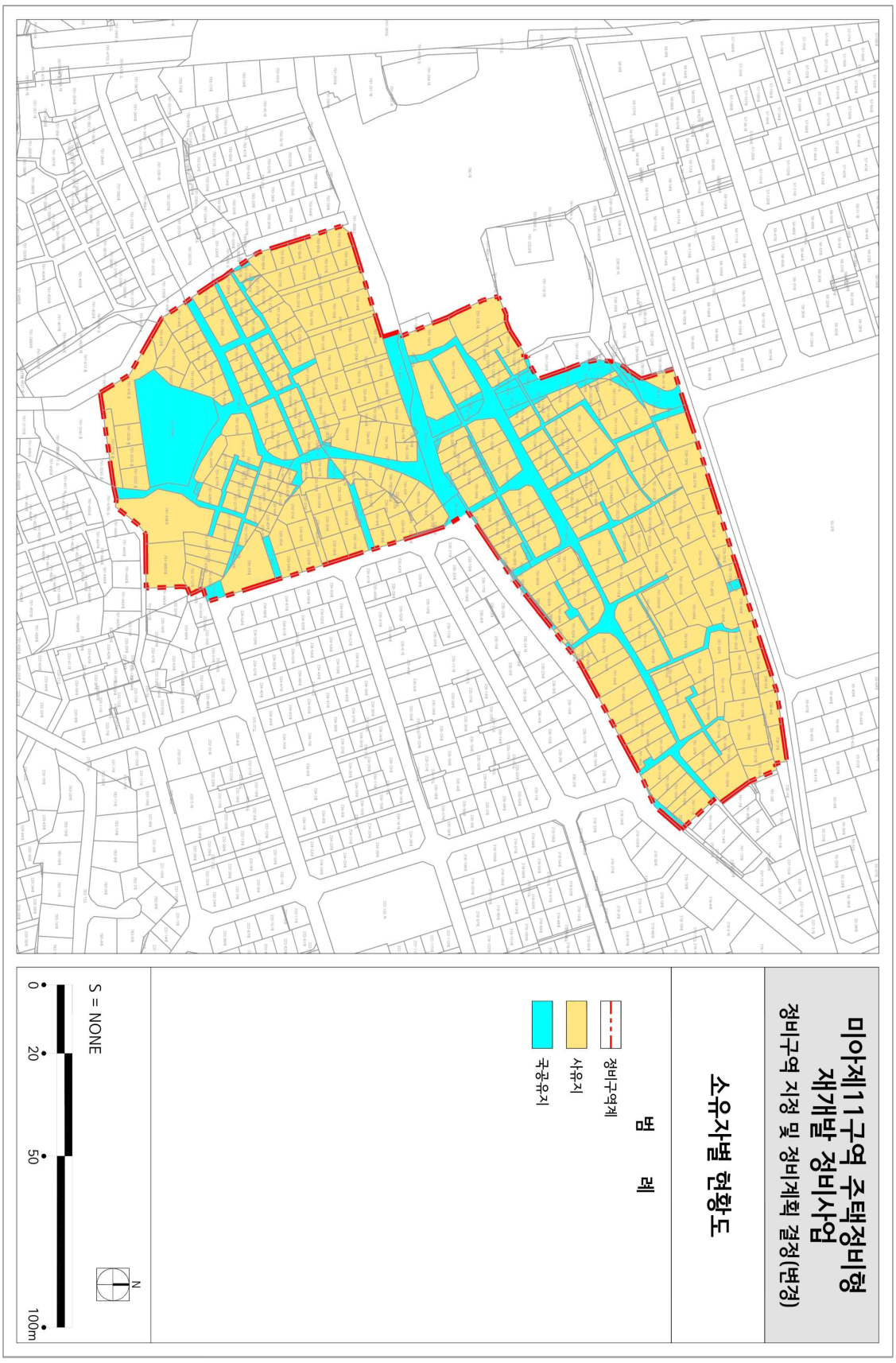
14. 기초조사 현황도 (A4) : 별도 첨부

1) 토지 지목별 현황도 (S=None)
2) 토지 소유자별 현황도 (S=None)
3) 토지 규모별 현황도 (S=None)
4) 건축물 용도별 현황도 (S=None)
5) 건축물 층수별 현황도 (S=None)
6) 건축물 구조별 현황도 (S=None)
7) 건축물 준공연도별 현황도 (S=None)
8) 건축물 허가 유무별 현황도 (S=None)

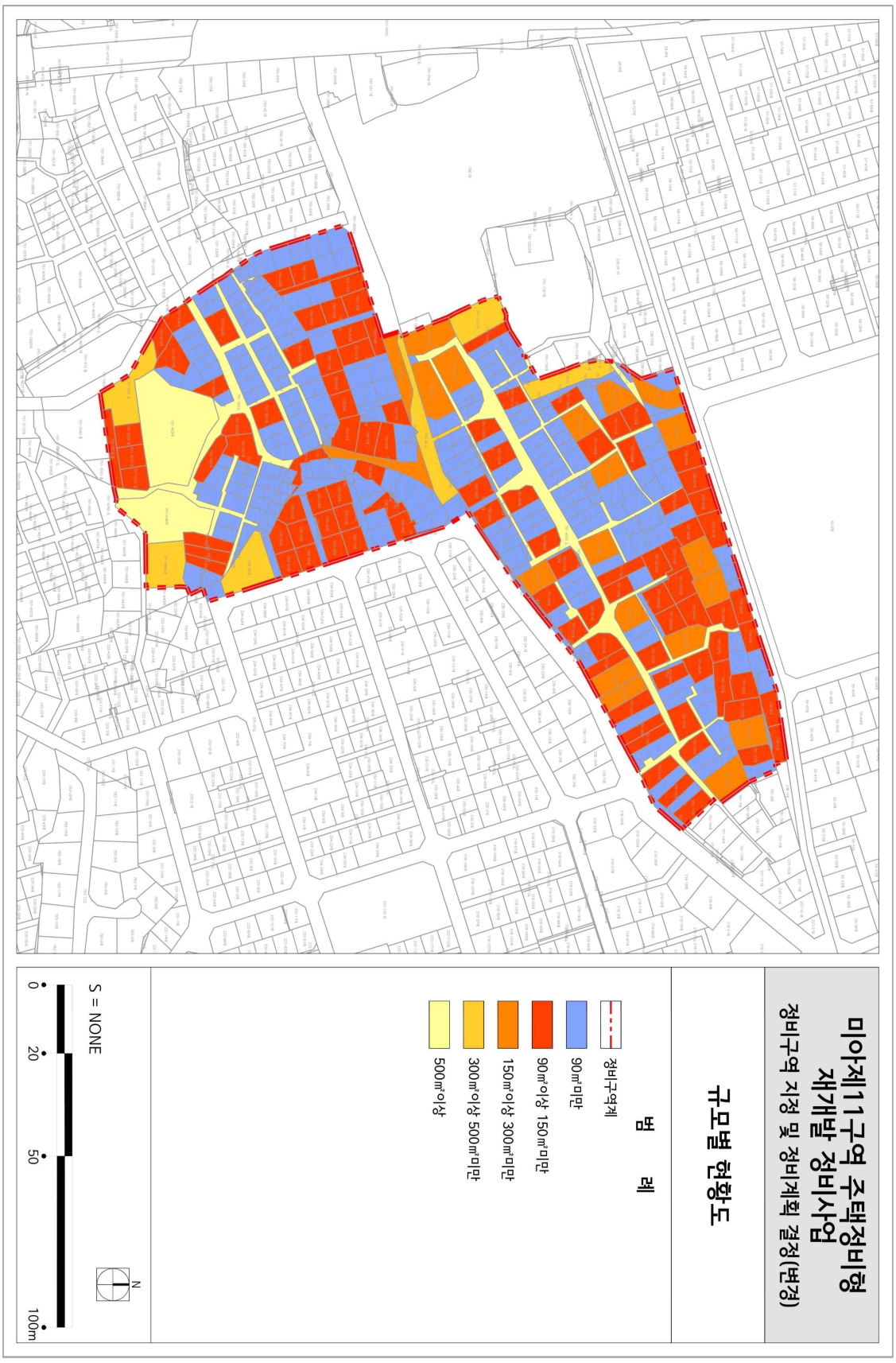
1) 토지 지목별 현황도 (S=None)



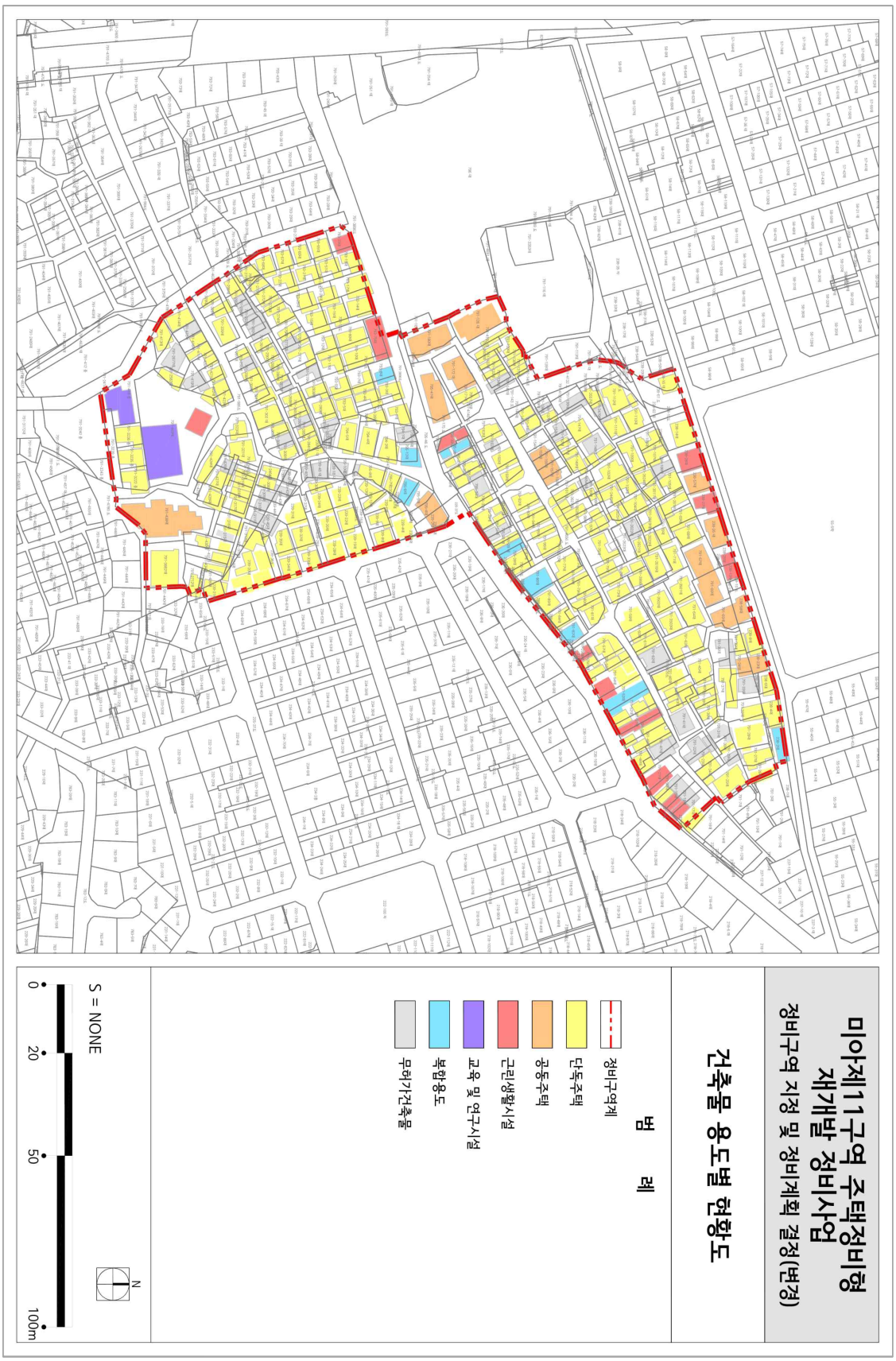
2) 토지 소유자별 현황도 (S=None)



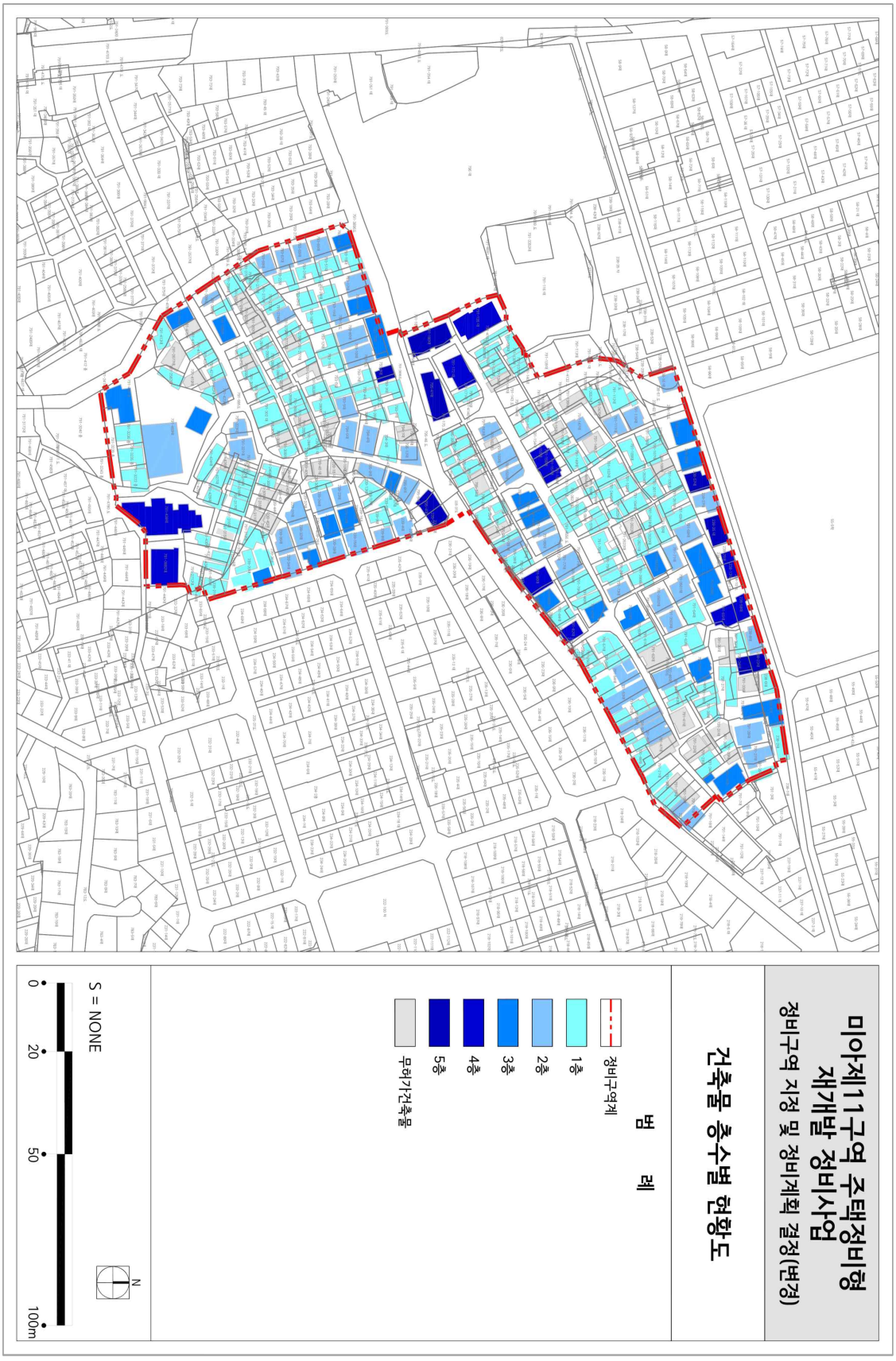
3) 토지 규모별 현황도 (S=None)



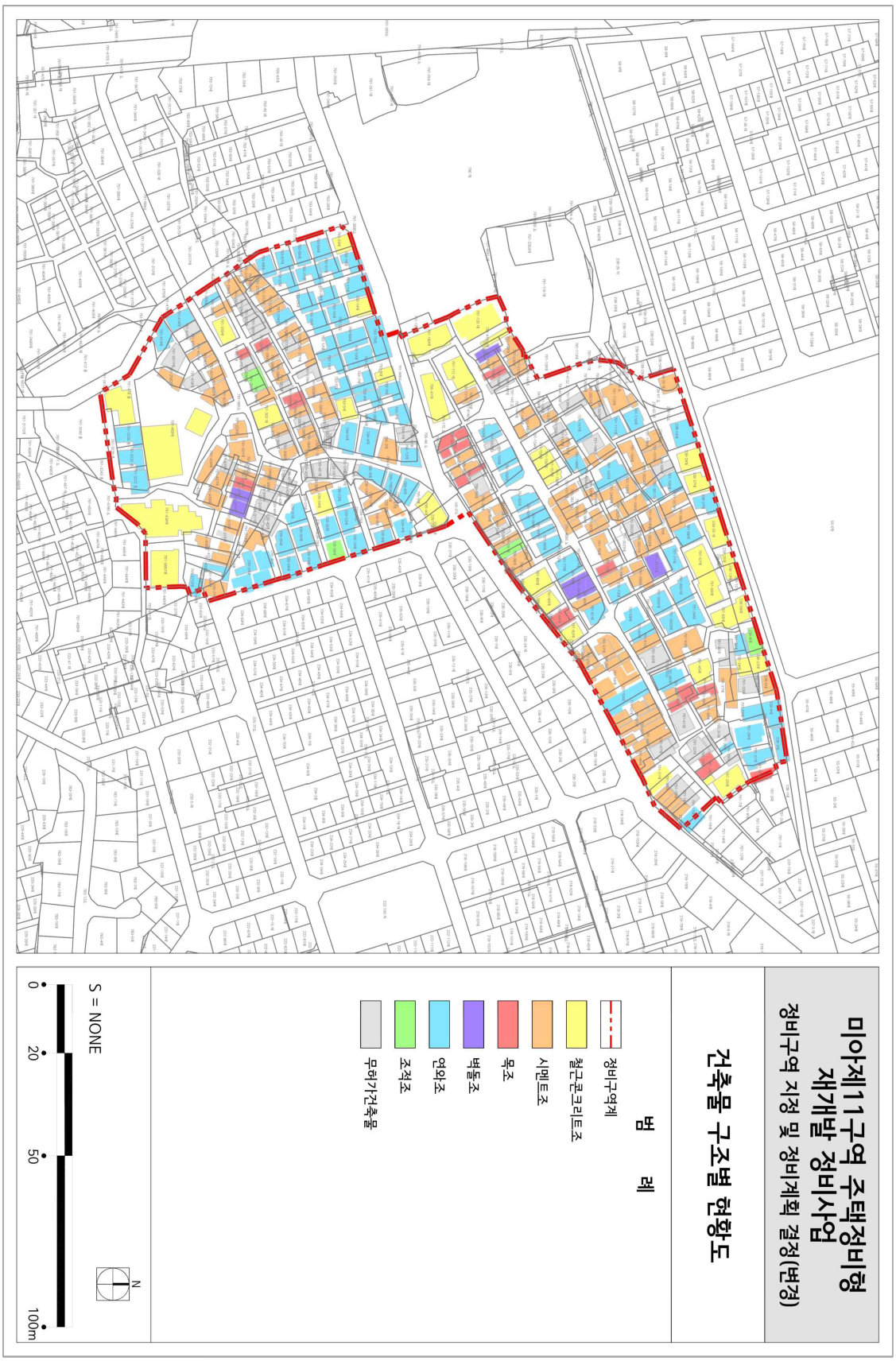
4) 건축물 용도별 현황도 (S=None)



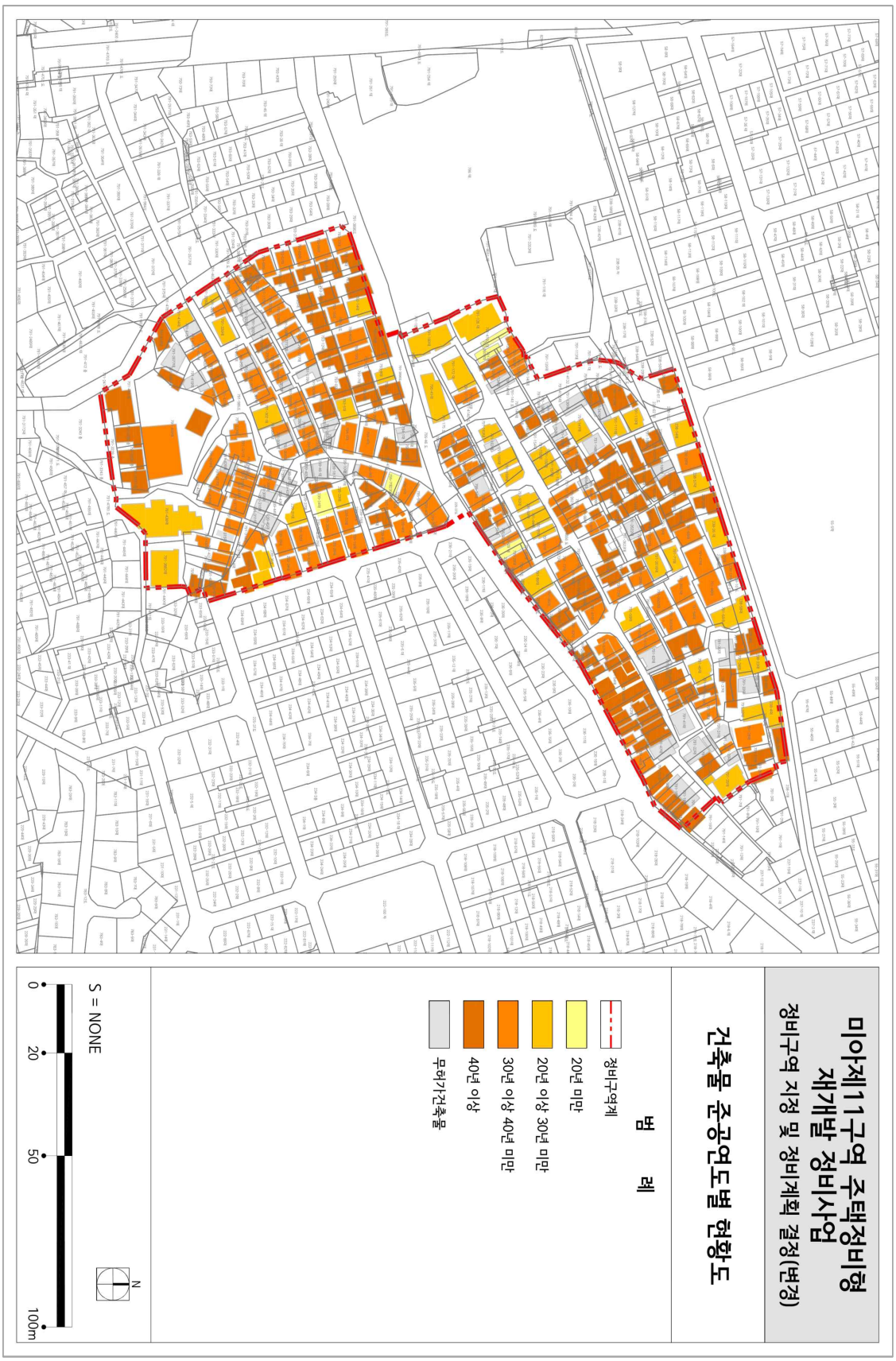
5) 건축물 층수별 현황도 (S=None)



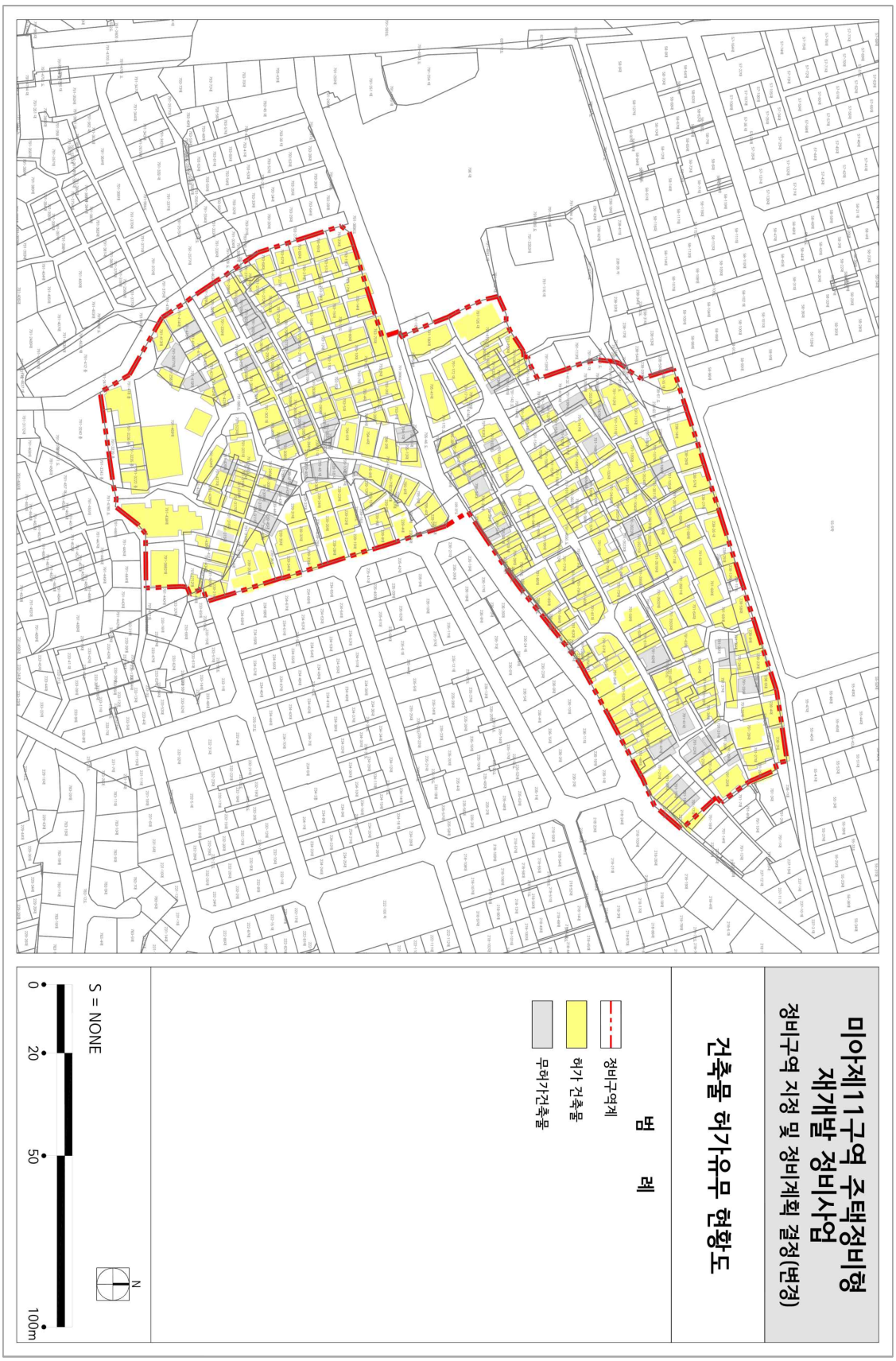
6) 건축물 구조별 현황도 (S=None)



7) 건축물 준공연도별 현황도 (S=None)



8) 건축물 허가 유무별 현황도 (S=None)



제4장 계획설명서

1 계획의 개요

2 상위 및 관련계획 검토

3 현황 및 여건분석

4 부문별 정비계획(안)

5 건축계획(안)

1 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

1) 계획의 배경

▌「서울특별시 도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 '미아제11 주택재개발정비구역 결정 및 지형도면 승인고시(서고시 제2010-490호, 2010.12.30.)'에 의해 주택재개발정비구역으로 지정되었음

▌ 정비구역 지정 고시 이후 '미아제11주택재개발정비구역 일몰기한 연장 고시(서고시 제2020-292호, 2020.7.9.)'에 의해 정비구역의 해제 기한을 연장하였음.

▌ 토지이용의 효용성을 제고하고 주민들의 쾌적한 주거환경을 마련하기 위해 '미아제11구역 주택정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)(안)'을 제안하고자 함

2) 계획의 목적

▌「2040 서울시도시기본계획」,「2030 도시 · 주거환경정비기본계획(주거환경정비사업부문)」 등 상위관련계획에 따라 지역특성에 부합되는 합리적이고 종합적인 도시공간계획 수립

▌ 대상지와 연접해 있는 미아3구역 주택재개발 정비사업이 진행되고 있으므로 주변 계획과의 종합적인 검토와 합리적인 주거환경 개선 및 정비기반시설 확충을 통하여 주민들의 삶의 질 향상 및 도시환경을 개선하고자 함

3) 추진경위

2004. 6. 25.	- 2010 서울특별시 도시 · 주거환경정비기본계획[주택재개발, 주택재건축, 주거환경개선사업부문] 수립 (서고시 제2004-204호)
2010. 12. 30.	- 미아제11 주택재개발정비구역 결정 및 지형도면 승인고시 (서고시 제2010-490호)
2015. 11. 26.	- 2025 서울특별시 도시 · 주거환경정비기본계획[주거환경정비사업부문] 수립 (서고시 제2015-376호)
2017. 2.	- 「도시 및 주거환경정비법」 전부개정
2020. 7. 9.	- 미아제11주택재개발정비구역 일몰기한 연장 고시 (서고시 제2020-292호)
2022. 5. 16.	- 미아제11구역 주택재개발 정비사업 조합설립인가
2023. 6. 30.	- 미아제11구역 주택재개발 정비사업 건축심의 (결과 : 조건부의결)
2024. 1. 20.	- 공동사업시행 건설업자 선정 (시공사 : SK에코플랜트(주))
2024. 4. 9.	- 미아제11구역 주택정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)(안) 접수
2024. 5. 22.	- 미아제11구역 주택정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)(안) 보완 접수
2024. 5. 24. ~ 6. 10.	- 정비계획 및 구역지정 결정(변경) 신청에 따른 관련부서 협의
2024. 7. 17. ~ 7. 26.	- 정비계획 및 구역지정 결정(변경) 신청에 따른 관련부서 추가 협의
2024. 9. 25. ~ 10. 04.	- 정비계획 및 구역지정 결정(변경) 신청에 따른 관련부서 추가 협의
2024. 09. 26.	- 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업 부문] 고시 (서고시 제2024-465호)
2024. 10. 22.	- 추정분담금 검증위원회 심의 (결과 : 조건부의결)
2024. 11. 07. ~ 12. 09.	- 미아제11구역 주택정비형 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 변경(안)에 대한 공람공고 (강북구 공고 제2024-1419호)
2024. 11. 22.	- 주민설명회 개최
2024. 12. 17.	- 강북구의회 의견 청취 (결과 : 원안가결)
2024. 12. 26.	- 정비계획 결정 및 정비구역 지정 변경 결정 요청(강북구 → 서울시)
2025. 04. 08.	- 정비계획 결정 및 정비구역 지정 변경 결정 수정요청(강북구 → 서울시)
2025. 05. 21.	- 서울시 도시계획위원회 심의 (결과 : 수정가결)
2025. 06. 26.	- 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업 부문] 변경 고시 (서고시 제2025-348호)

나. 계획의 범위

1) 공간적 범위

- 위 치 : 강북구 미아동 791-108번지 일대
- 면 적 : 35,876.0㎡

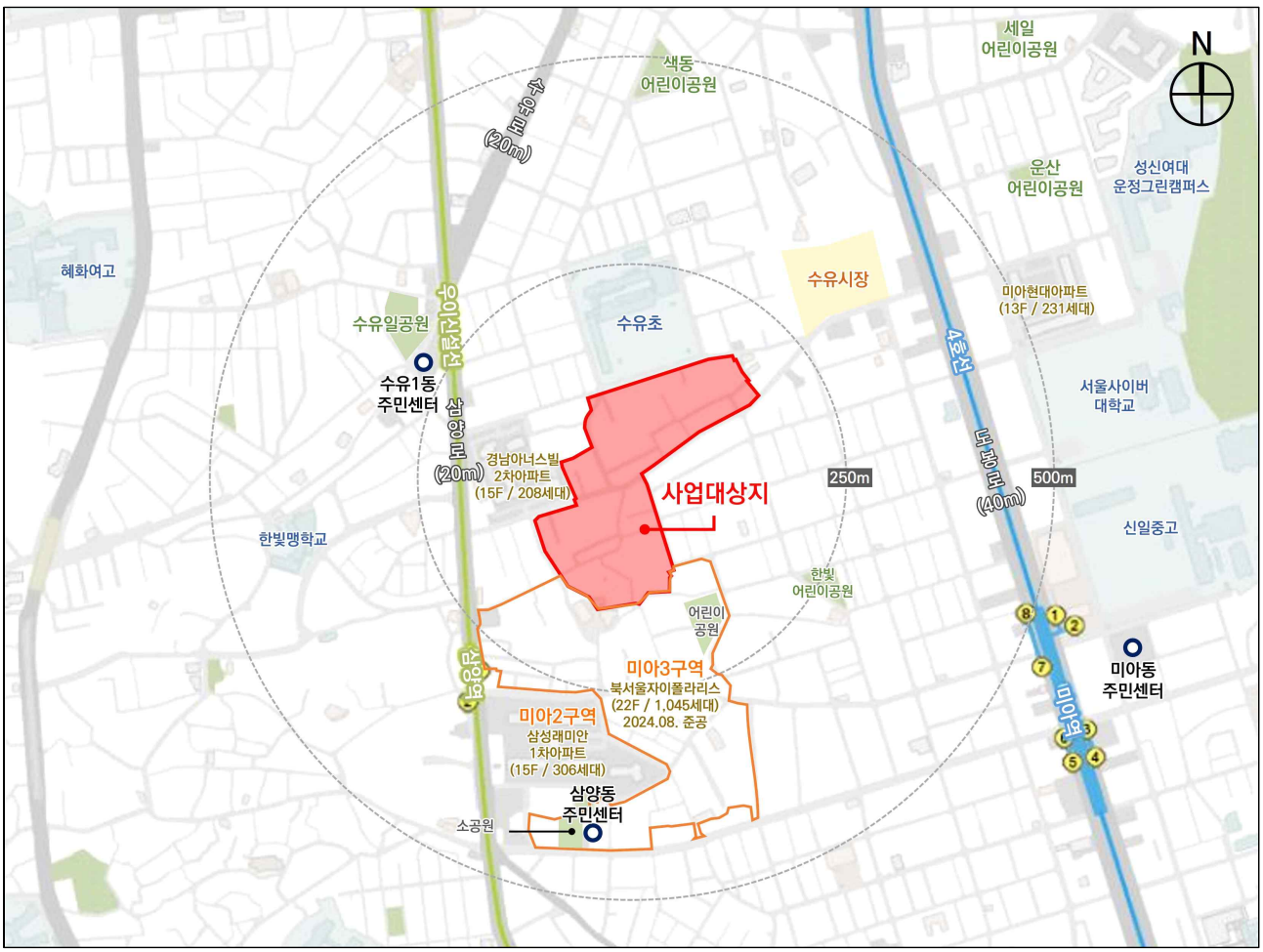
2) 시간적 범위

- 기준년도 : 2024년도
- 목표연도 : 2029년도

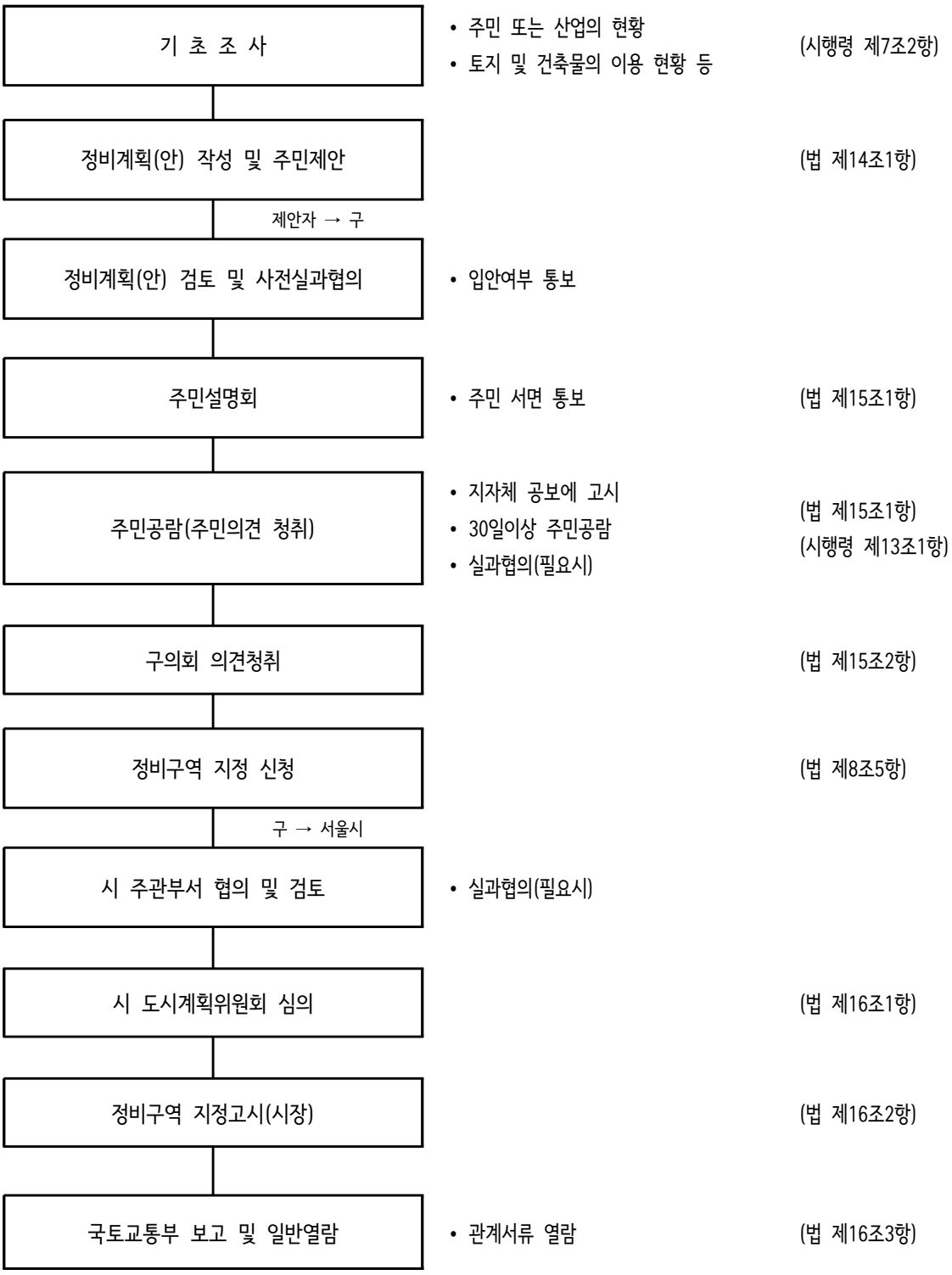
3) 내용적 범위

- 기초조사 및 현황조사
- 주민설명회 / 주민공람 / 구의회의견청취 / 시 도시계획위원회 심의
- 정비구역 지정 및 정비계획 수립(변경)

【 위 치 도 】



다. 정비계획 수립 및 정비구역 지정절차



2 상위 및 관련계획 검토

가. 상위계획

1) 2040 서울도시기본계획

가) 미래상

"살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울"

▌살기 좋은 나의 서울

◦ '살기 좋은 나의 서울'은 다양화되는 시민의 생활양식과 가치관의 변화에 주목하여 '시민 삶의 질 향상'에 가치로 두며, 서울 어디서든 누구나 수준 높은 생활환경을 누릴 수 있는 서울을 의미한다

▌세계 속에 모두의 서울

◦ '세계 속에 모두의 서울'은 수위도시로서 서울시 가진 국제업무·교류 기능을 강화하여 '도시의 경쟁력 강화'에 가치를 두며, 세계도시의 선도적 기준으로서 나아가는 서울을 의미한다

나) 7대 목표

구 분	7대 목표		주요 내용
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

다) 공간계획

(1) 중심지 체계 기본방향

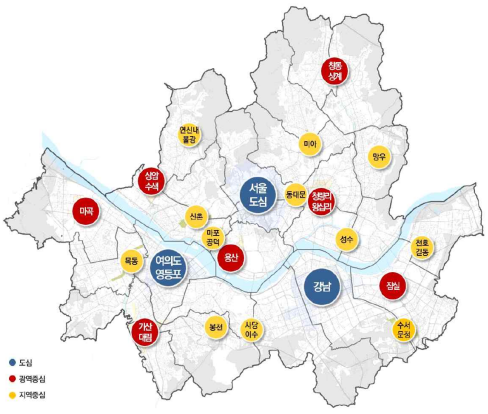
◦ 3도심·7광역중심·12지역중심의 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화

◦ 중심지 체계와 광역교통망·대중교통체계·수변·산업거점 연계로 중심지 기능 고도화 지원

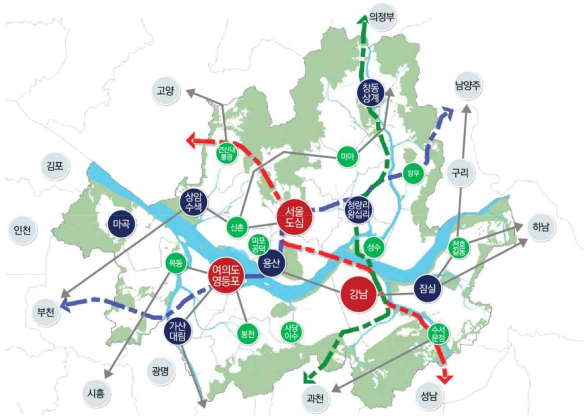
◦ 도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도

◦ 글로벌 도시경쟁력 강화와 시민 삶의 질 향상을 위한 중심지 육성 및 관리방안 마련

【도시공간구조】



<서울시 중심지 체계>



<광역급행철도망과 중심지 체계를 연계한 광역대도시권>

(2) 12지역중심

◦ 고용기반 및 고차 생활서비스 기능을 중심으로 권역별 지역중심의 특화 육성

- 지역중심은 균형발전을 위해 직주균형의 지역고용기반을 형성하고 공공서비스 공급과 상업·문화 등 고차 생활서비스 기능을 담당하여 권역별 자족성을 확보

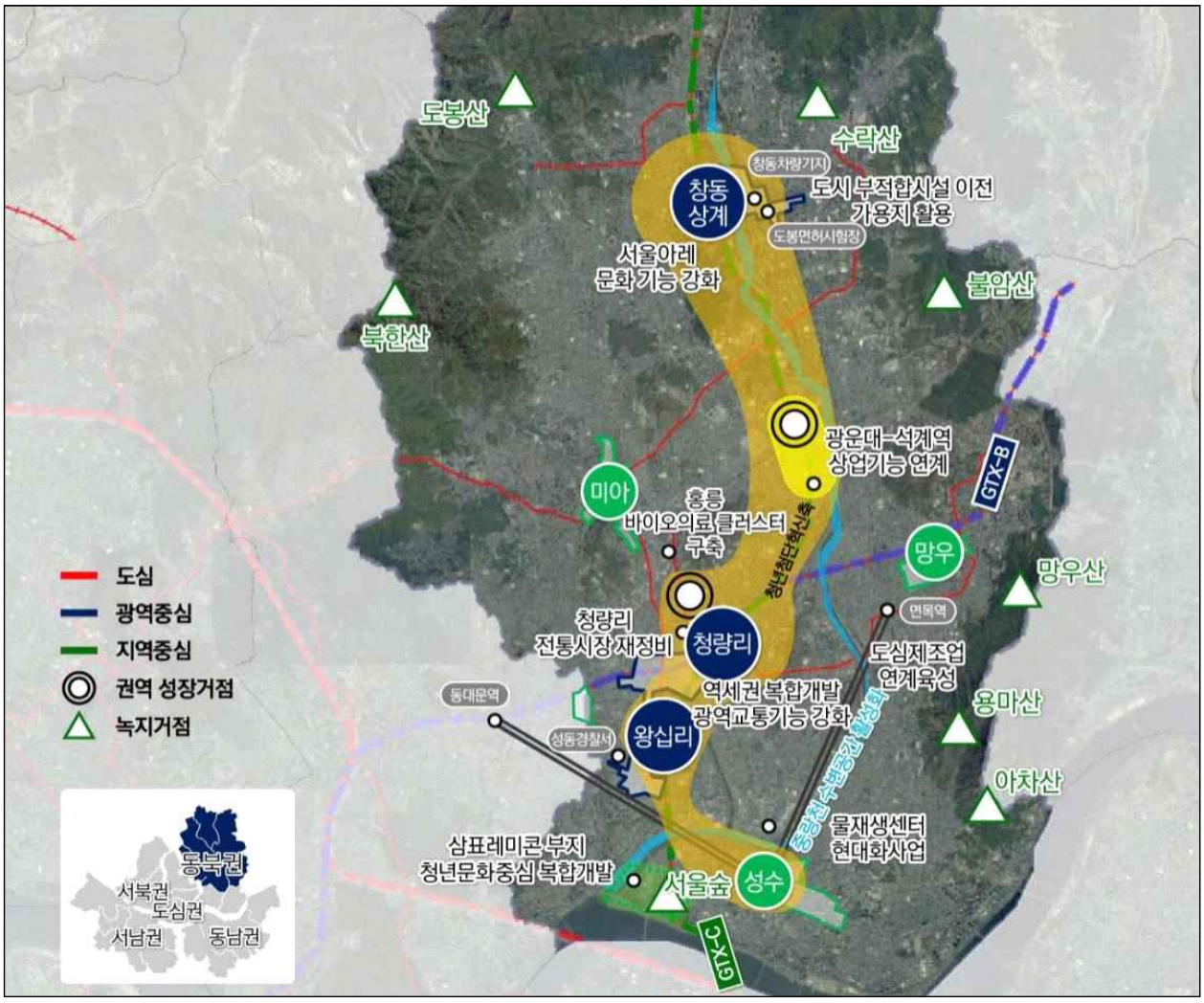
- 권역 내 상업·업무·문화의 중심지 역할과 함께 지역의 고유기능, 입지여건, 배후지역 등을 고려하여 중심지별 특화 기능을 육성

권역	중심지명	특성 및 육성방향
동북권	성수	**동북권 자족기능을 선도하는 창조적 지식기반산업과 생활서비스 중심지** - IT산업, 상업·업무의 복합시설을 집적하고 강남 도심의 산업·업무기능과 연계
	망우	**동북부 수도권의 비즈니스와 생활서비스 중심지** - 우수한 대중교통 여건을 기반으로 권역 내 고차 생활서비스기능 강화, 가용지를 활용하여 산업·업무기능 육성
	미아	**동북2권 문화·쇼핑·업무의 중심지** - 상업·업무와 문화, 교육의 기능을 확충하여 권역 자족성을 강화

라) 생활권계획(동북권)

권역 발전 방향	"신성장·교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모"
구분	**계획과제**
도시공간	청량리·왕십리 광역중심, 동북권의 최대 교통·경제 중심지로서 위상 제고
	창동·상계 광역중심, 미래 신산업과 문화예술 기반의 수도권 동북부 경제중심지 육성
	도심 접근성 강화로 광역중심을 서울의 신 성장거점으로 발전 유도
	지역의 내재 자원을 적극적으로 활용하여 지역중심 특화발전 도모
	청년첨단 혁신축을 중심으로 신 산업거점을 육성하여 동북권의 새로운 성장 견인
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
	수도권과 동북권을 연계하는 교통 연결성 및 기능 개선
공원녹지	수변친화 생활공간 조성 및 녹지공간과 연계
	풍부한 자연환경을 연결하는 녹색 네트워크 구축
지역특화	동북권 문화·창조 허브 조성 및 문화산업 인프라 구축
	역사문화자원과 생태관광자원을 연계한 특화거리 및 관광 명소 조성
	우수한 대학 인프라를 활용한 지식산업 클러스터 육성 및 연계
	스마트기술 도입을 통한 도심 제조업 고도화

【동북권 발전구상도】

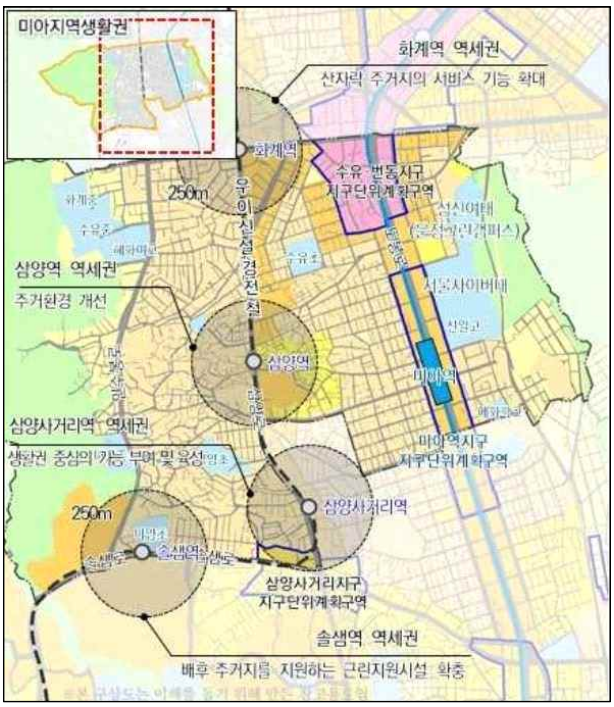


2) 2030 서울생활권계획

가) 지역생활권

미아 지역생활권		"내 자녀와 함께 살 수 있는 미아생활권"
구 분		세부내용
목표 1	역세권 일원 기능 강화 및 지역 활성화	전략1. 수유-미아 역세권 중심기능 연계를 통한 지역 활성화
		전략2. 우이신설 경전철 역세권 특성을 고려한 관리방안 마련 - 삼양역 : 기반시설 및 열악한 주거지의 극복을 위한 환경개선(도로확장 등)
목표 2	북한산변 주거환경 개선을 위한 건축물의 합리적 관리	전략3. 수유1동 서울형 도시재생활성화지역 주민주도의 주거지관리방안 마련
		전략4. 최고고도지구 내 노후 주거환경 개선을 위한 합리적 관리방안 마련
		전략5. 미아동 일대 주거지의 정비 및 관리방안 마련 - 주택재개발 정비구역은 철거형 개발시 주변 저층주거지와 상생가능하고 조화되는 개발계획 수립
목표 3	북한산 역사자원 및 지역축제를 활용한 관광 활성화	전략6. 북한산 역사자운을 활용한 둘레길 활성화
		전략7. 미아동 주민한마당 등 다양한 지역문화행사 및 축제 활성화
목표 4	도봉로 및 삼양로 등 가로환경 개선	전략8. 도봉로 및 삼양로변 계획적 관리를 통한 정연한 가로경관 형성
		전략9. 동서방향 가로 정비를 통한 내부연계체계 개선

【전략2 삼양역 주변 주거환경 개선】



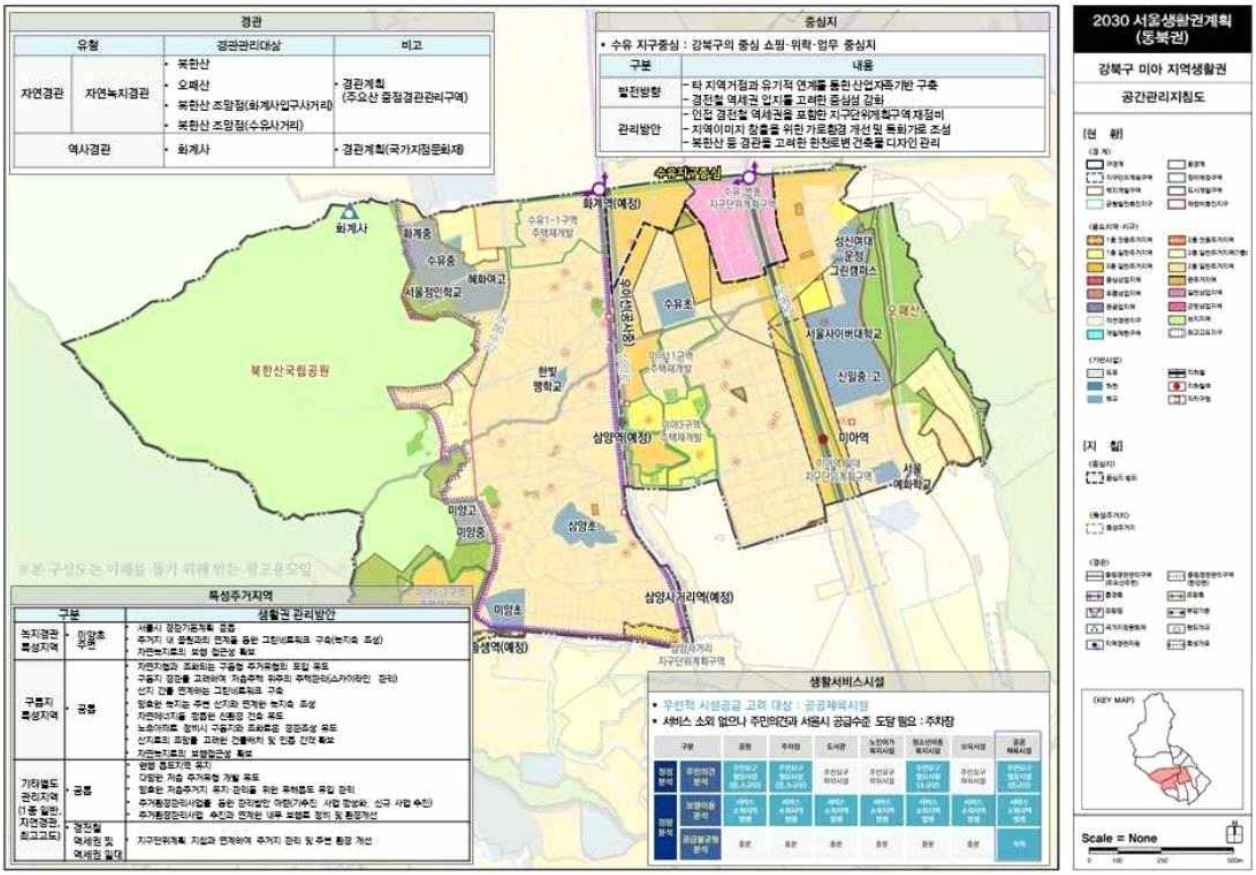
【전략5 주거지 정비 및 관리방안 마련】



나) 공간관리지침

구 분	세부내용
특성주거지	• 구릉지특성지역 - 자연지형과 조화되는 구릉형 주거유형의 도입 유도 - 구릉지 경관을 고려하여 저층주택 위주의 주택관리(스카이라인 관리) - 산지 간을 연계하는 근린네트워크 구축 - 양호한 녹지는 주변 산지와 연계한 녹지축 조성 - 자연에너지를 활용한 친환경 건축 유도 - 노후아파트 정비시 구릉지와 조화로운 경관조성 유도 - 산지로의 조망을 고려한 건물배치 및 인동 간격 확보 - 자연녹지로의 보행접근성 확보
경관	• 자연경관(자연녹지경관) - 북한산, 오패산, 북한산 조망점(화계사입구사거리, 수유사거리) • 역사경관 - 화계사
생활서비스시설	• 우선적 시설공급 고려 대상 - 공공체육시설 : 서울시 평균값 대비 약 2개소 부족, 주민필요시설로 소외지역이 발생되어 접근성 및 이용성을 고려한 자치구 단위의 단계별 공급/운영계획 우선수립 필요 • 시설공급 고려 대상 - 주차장 : 서울시 지표 대비 부족시설에 속하지 않으나, 일부 지역에 소외지역이 발생되고 있고, 주민의견에서 소규모시설을 필요로 하여 신설보다는 기존 시설의 증축 필요

【공간관리지침도】



3) 2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획

가) 비전 및 목표



나) 추진전략별 세부 방향

(1) 지속가능한 주거지재생을 위한 세부추진전략

세부추진전략		세부 내용
안정적 주택공급	정비사업 사각지대 해소	• 접도율 도로 기준 4m 이상에서 6m 이상으로 완화 • 1·2종 등 특성관리지역 규제 완화
	노후·과밀 주거지 정비사업 여건 개선	• 기존 과밀단지 및 지역에 대한 현황용적률 인정 • 지가, 기존 세대수, 단지규모 등을 고려한 보정계수 적용 • 역세권 일대 고밀복합개발
	신속한 정비사업 추진 체계 구축	• 신속통합기획 자문방식 신설 • 정비사업 통합심의로 인허가 기간 대폭 단축
	노후·저층 주거지의 소규모정비사업 활성화 (휴먼타운 2.0)	• 개발이 어려운 지역에 적합한 사업방식 적용 • 주민이 체감 가능한 주거환경 개선 실현
주거공간 대개조	주변과 소통하는 열린단지 조성	• 공공보행통로 조성, 오픈 스페이스 조성
	기반시설 입체복합을 통한 효율적·합리적 공간 활용	• 중복·입체적·공간적 범위 결정 적극 적용
	디자인 혁신을 통한 매력 있는 주거공간 조성	• 돌출형 발코니, 입면특화, 구조 및 재료 특화 • 기부채납 시설 설계공모 의무화 • 수변·녹지 등 자연·문화자원과 연계한 특화공간 조성
	미래변화에 대응하는 주택단지 조성	• 기후위기에 대응을 위한 친환경 인센티브 확대 적용 • 인구·가구 변화에 대응한 다양한 주거 유형 도입 • 가사지원, 주택관리 로봇 등 AI주거공간 주거공간 조성 • 미래수요 및 기술변화 대응을 위한 용지 확보

4) 서울특별시 경관계획 (2016)

가) 목적

▌관련계획 및 여건변화를 반영한 경관관리 기본방향 정립

◦ 상위 및 관련계획 등과 연계하여 경관형성 및 관리방향 정립

◦ 경관유형별 추진전략과 경관구조별 기본방향 설정

▌개정 경관법을 반영한 경관관리체계 재정비 및 경관관리방안 제시

◦ 기존 경관계획의 평가를 통한 경관계획체계 및 관리구역 정비

◦ 개정법에 따른 중점경관관리구역 도입 및 경관관리방안 제시

▌유도와 참여 중심의 지속가능한 경관관리를 위한 기반마련

◦ 경관가치 공유를 위한 경관인식 제고 및 시민참여방안 마련

나) 계획의 범위

▌공간적 범위

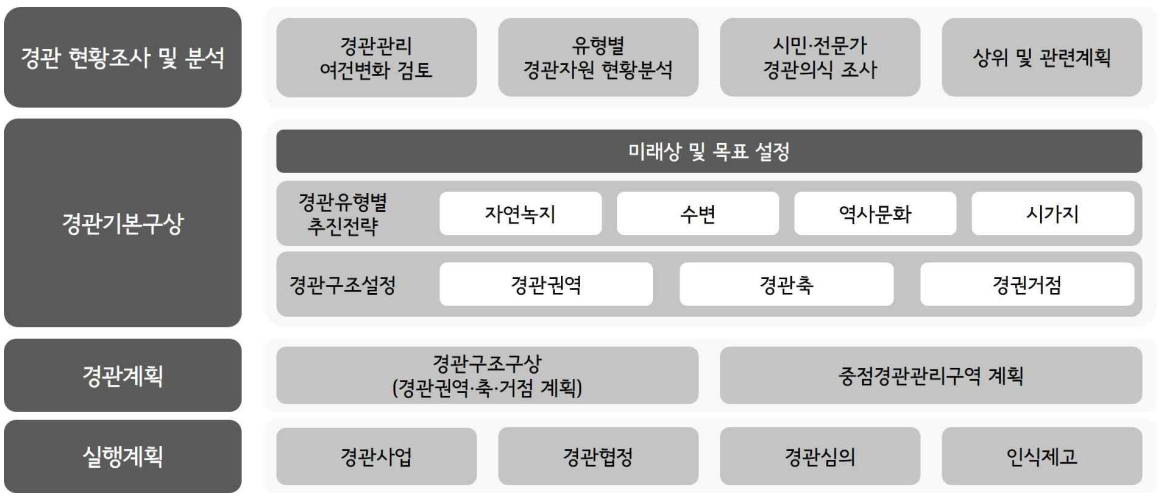
◦ 본 계획의 공간적 범위는 서울특별시 행정구역 전역을 대상으로 하며 면적은 약 605㎢에 해당

▌내용적 범위

◦ 서울시 경관계획은 기본계획으로서 크게 경관현황조사, 기본구상, 기본계획, 실행계획을 포함

◦ 경관현황조사는 경관유형별 현황, 시민과 전문가를 대상으로 한 경관의식, 그리고 경관자원현황을 조사함. 이를 토대로 경관계획이 추구해야 할 미래상과 목표, 경관유형별 추진전략을 제시하며, 경관구조(경관권역, 축, 거점)를 설정 및 기본구상의 구체화를 위하여 경관구조별로 관리·형성계획 및 중점경관관리구역계획을 제시

◦ 계획 실현방안으로서 경관형성을 위한 경관사업과 경관협정, 경관관리를 위한 경관심의 운영, 경관인식 제고 방안을 제시



다) 경관유형별 추진전략

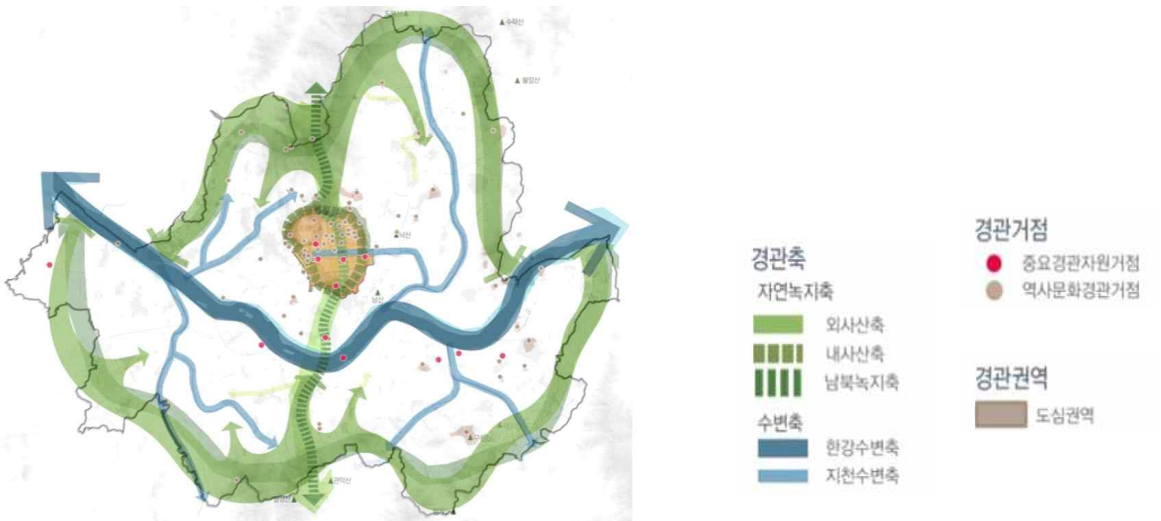
▌추진전략

◦ 서울시 경관 미래상에 따른 경관유형별 목표인 친근한 자연녹지경관, 새로운 수변경관, 다채로운 역사문화경관, 활력 있는 시가지를 실현하기 위하여 장·단기적으로 추진하여야 할 12개의 전략을 마련함

경관유형	추진전략
자연녹지	**서울 고유의 자연과 녹지 향유**
	① 산 주변 구릉지 경관특성 관리 ② 조망점 및 조망명소를 활용한 주요산 조망기회 확대 ③ 녹지 네트워크 형성을 통한 자연녹지 경관의 확산
수변	**도시적 매력과 자연성의 조화**
	④ 자연성과 조화되는 다양한 수변경관 형성 ⑤ 통경과 상징성을 고려한 열린 수변경관 조성 ⑥ 수변과 녹지공간을 연계한 생활친수공간 거점화
역사문화	**옛 서울의 기억과 새로운 문화의 조화**
	⑦ 한양도성 및 역사문화자원 보존과 회복 ⑧ 역사문화재 주변 역사경관 특성 관리 ⑨ 역사문화 경관자원의 다양화
시가지	**도시와 가로의 특성 유지**
	⑩ 건물 전면 공간의 통합적 정비 및 관리 ⑪ 가로경관의 질 향상 및 특화 ⑫ 시가지 내 구릉 ·저층 주거지의 경관특성 관리

라) 경관구조 기본구상

구분	내용	
경관권역	역사도심권역	
경관축	자연녹지축	내사산축
		외사산축
		남북녹지축
	수변축	한강축
		지천축
경관거점	경관자원거점	



나. 관련법규 검토

1) 도시 및 주거환경정비법

가) 목 적

◦ 도시기능 회복, 불량 주거환경지역 정비 또는 노후·불량건축물의 효율적 개량을 위해 필요한 사항을 규정함으로써, 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적으로 함

나) 정비사업의 유형

주거환경개선사업	• 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업
재개발사업	• 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업
재건축사업	• 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업

다) 재개발사업의 정비구역 지정요건 (영 제7조 제1항 관련 별표1)

◦ 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역

◦ 노후·불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 3분의2(시·도조례로 비율의 10퍼센트포인트 범위에서 증감할 수 있다) 이상이거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역 안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역

◦ 인구·산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역

◦ 해당 지역의 최저고도지구의 토지(정비기반시설용지를 제외한다)면적이 전체 토지면적의 50퍼센트를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물이 해당지역 건축물의 바닥면적합계의 3분의 2이상인 지역

◦ 공장의 매연·소음 등으로 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는 공업지역 또는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 도시형공장이나 공해발생정도가 낮은 업종으로 전환하려는 공업지역

◦ 역세권 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 「주택법」 제20조에 따라 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발을 통한 주택 건설·공급이 필요한 지역

◦ 제1호 라목 또는 마목에 해당하는 지역

2) 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례

구 분	내용
제10조 (정비계획의 입안 제안)	■ 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 60퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다. ■ 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 때에는 규칙에서 정한 입안 제안 신청서에 영 제12조제1항에 따른 정비계획도서, 계획설명서, 제7조 각 호에 따른 정비계획 입안 시 조사내용 및 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 구청장에게 제출한다. ■ 법 제14조제1항제6호에 따라 정비계획의 변경을 요청하는 경우 직접 동의서를 받는 방법 외에 총회(주민총회를 포함한다)에서 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다)의 3분의 2이상 찬성으로 의결될 경우에도 토지등소유자의 3분의 2 이상 동의를 받은 것으로 본다. ■ 정비계획의 입안에 따른 토지등소유자의 동의자 수의 산정방법 등은 영 제33조에 따른다.
제8조 (정비계획의 내용)	■ 정비계획의 내용은 다음 각 호의 사항을 말한다. - 가구 또는 획지에 관한 계획 - 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 "구청장"이라 한다)은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다] - 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정한다) - 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다) - 기존 수목의 현황 및 활용계획 - 인구 및 주택의 수용계획 - 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다) - 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획
제8조 (정비계획의 세부내용)	- 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원이나 녹지를 포함하지 않도록 한다. 다만, 공원 또는 녹지의 기능을 회복하거나 그 안의 건축물을 정비하기 위하여 필요한 경우와 토지이용의 증진을 위하여 필요한 경우에는 예외로 한다. - 영 제8조제3항제5호에 따른 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획은 건축물의 경과연수, 용도, 구조, 규모, 입지, 허가유무 및 노후·불량 정도를 고려하여 존치, 개수, 철거 후 신축, 철거이주 등으로 구분하여 계획하도록 한다. - 종교부지, 분양대상 복리시설 부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하도록 하여야 한다. - 법 제9조제1항제9호에 따른 정비사업시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정고시가 있은 날부터 4년 이내의 범위에서 정하여야 한다. - 도시정비형 재개발사업의 경우 정비구역의 특성과 도심부 기능회복을 위하여 복합용도건축계획을 원칙으로 하고 주변의 건축물, 문화재 또는 자연 지형물이 있는 경우에는 주변 경관에 미치는 영향을 최소화할 수 있도록 계획한다.

3 현황 및 여건분석

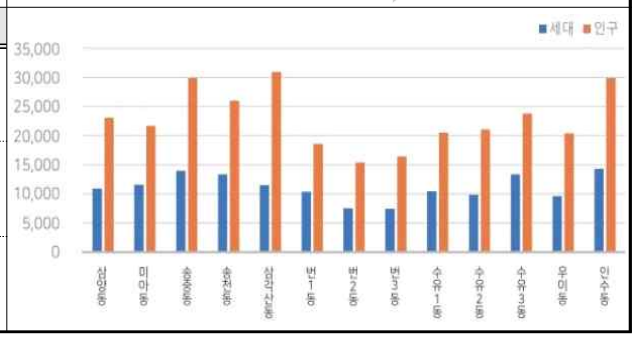
가. 도시 여건분석

1) 지리적 여건

◦ 강북구는 서울시의 동북부에 위치해있고 동쪽은 노원구와 도봉구, 남쪽은 성북구, 서북부는 경기도 고양시, 양주시에 접해있으며, 구 면적은 23.60㎢로 법정동은 미아동, 번동, 수유동, 우이동 4개동이며, 행정동은 삼양동, 미아동, 송중동, 송천동, 삼각산동, 번1~3동, 수유1~3동, 우이동, 인수동으로 13개동임

강북구의 위치	강북구 행정구역
	

구 분	내 용
강북구 전체면적	23.60㎢
강북구 행정동	4개동
강북구 법정동	13개동



▌입지특성

◦ 강북구는 북한산 국립공원, 오패산, 우이천 등 도심속 자연환경을 갖춘 자치구로 면적 중 약 60%가 자연녹지로 이루어져 있음

◦ 상권인프라는 미아사거리역, 미아역, 수유역 상권이 강북권의 중심상권으로 발달되어 있으며, 교통인프라는 지하철 4호선, 우이신설선, 동북선, 주요간선도로인 도봉로, 삼양로를 통해 교통망이 형성되어 있음

가) 자연현황

① 일기일수 및 기상개황

◦ 2022년 연평균 기온은 13.2℃, 최고 기온은 36.1℃, 최저 기온은 -13.7℃, 강수량은 1,775.3㎜를 보이고 있음

구분	일기일수		기온(℃)					강수량 (㎜)	바람(m/s)	
	강수	폭풍	평균	평균최고	최고	평균최저	최저		평균풍속	최대순간풍속
2018	78	16	13.3	18.1	41.8	9.3	-17.4	1,391.5	1.9	18.4
2019	77	-	13.8	18.9	38.9	9.7	-10.3	942.0	1.8	26.0
2020	86	-	13.8	18.5	37.1	9.8	-12.4	1,716.0	1.9	25.2
2021	102	-	14.1	19.0	38.8	9.8	-17.7	1,175.0	1.8	20.0
2022	**104**	**-**	**13.2**	**18.0**	**36.1**	**9.2**	**-13.7**	**1,775.3**	**2.4**	**24.9**

※ 자료 : 2023년 강북구 통계연보

나) 인문현황

① 인구 및 가구

◦ 강북구의 총인구는 2022년 기준 297,702인을 나타내고 있음

◦ 강북구의 65세 고령자는 점차 증가하는 추세를 보이고 있으나, 세대수, 인구수가 감소하는 추세임

구분	세대수(세대)	인구(인)	세대당인구 (인/세대)	65세 이상 고령자(인)	인구밀도(명/㎢)	
					-	면적(㎢)
2018	143,395	322,915	2.23	58,196	13,683	23.60
2019	144,277	317,695	2.18	60,577	13,462	23.60
2020	145,896	311,569	2.11	63,422	13,202	23.60
2021	144,536	302,563	2.07	64,333	12,820	23.60
2022	**144,313**	**297,702**	**2.03**	**66,307**	**12,614**	23.60

※ 자료 : 2023년 강북구 통계연보

② 건축허가

◦ 전년도 대비 허가면적이 크게 감소하였고, 허가용도로는 주로 주거용, 상업용 건물로 나타남

구분		계	콘크리트	철골	조적	철골철근	나무	기타
2021	동수	345	263	10	62	4	6	-
	연면적	380,895	325,623	3,574	6,987	44,033	678	-
2022	**동수**	**205**	**144**	**7**	**51**	**1**	**2**	**-**
	연면적	**277,530**	**268,773**	**2,638**	**5,908**	**19**	**192**	**-**
주거용	동수	80	69	-	10	-	1	-
	연면적	118,932	116,998	-	1,812	-	121	-
상업용	동수	112	64	6	41	-	1	-
	연면적	119,335	112,662	2,507	4,096	-	71	-
농림 수산업용	동수	-	-	-	-	-	-	-
	연면적	-	-	-	-	-	-	-
공공용	동수	-	-	-	-	-	-	-
	연면적	-	-	-	-	-	-	-
문교용/ 사회용	동수	11	9	1	-	1	-	-
	연면적	38,963	38,813	131	-	19	-	-
기타	동수	2	2	-	-	-	-	-
	연면적	299	299	-	-	-	-	-

※ 자료 : 2023년 강북구 통계연보

③ 도시관리계획

▌용도지역

◦ 강북구의 용도지역은 주거지역, 상업지역, 녹지지역으로 구성되어 있으며, 그 중 녹지지역이 52.7%로 가장 큰 비율을 차지함

구 분	용도지역				
	합계	주거지역	상업지역	녹지지역	도시계획구역 외
면적(㎡)	23,636,019	10,890,430	280,749	12,464,840	-
구성비(%)	100.0	46.1	1.2	52.7	-

※ 자료 : 2023년 강북구 통계연보

▌용도지구

◦ 강북구의 용도지구는 경관지구, 고도지구로 구성되어 있으며, 그 중 고도지구는 70.8%, 경관지구는 29.2%를 차지함

구 분	용도지구					
	합계	경관지구	방화지구	미관지구	고도지구	개발진흥지구
면적(m^2)	3,373,924	983,924	-	-	2,390,000	-
구성비(%)	100.0	29.2	-	-	70.8	-

※ 자료 : 2023년 강북구 통계연보

나. 대상지 여건분석

1) 입지여건

▌광역적 입지여건

◦ 남쪽에 연접해 있는 미아3구역 주택재개발 정비구역으로 인해 주변 개발이 활발하여 개발 필요성이 대두되고 있음

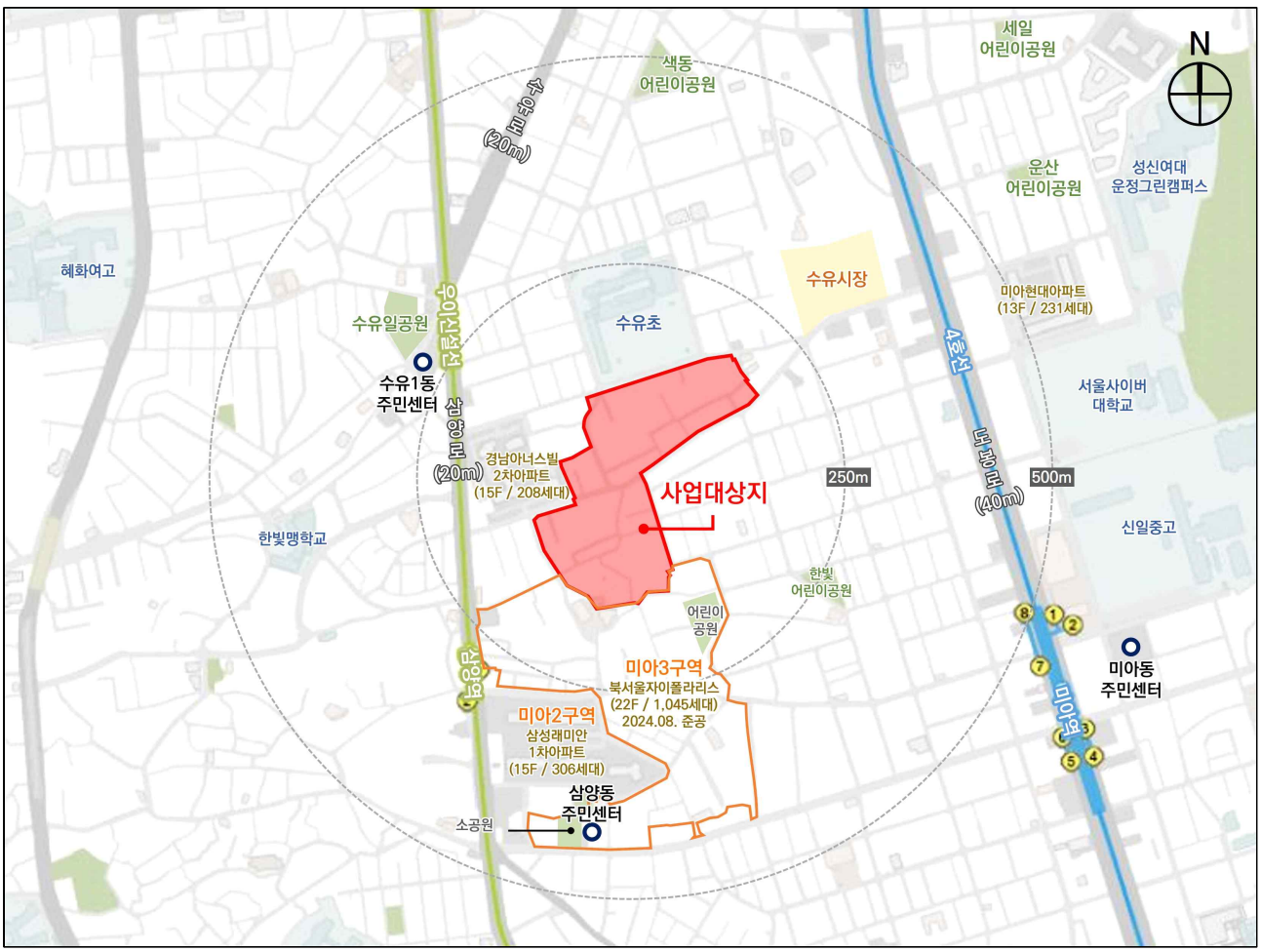
◦ 주변에 성신여자대학교(운정그린캠퍼스), 서울사이버대학교 등 대학교들이 위치하여 도봉로변 상권이 형성되어 있음

▌지역적 입지여건

◦ 대상지 북측에 수유초등학교, 수유시장 위치하며, 주변으로는 저층 주거지가 밀집해 있음

◦ 삼양로(20m)와 지하철 우이신설선 삼양역이 대상지 인근에 위치하고 있어 대중교통 이용이 편리한 지역임

【위치도】



2) 교통여건

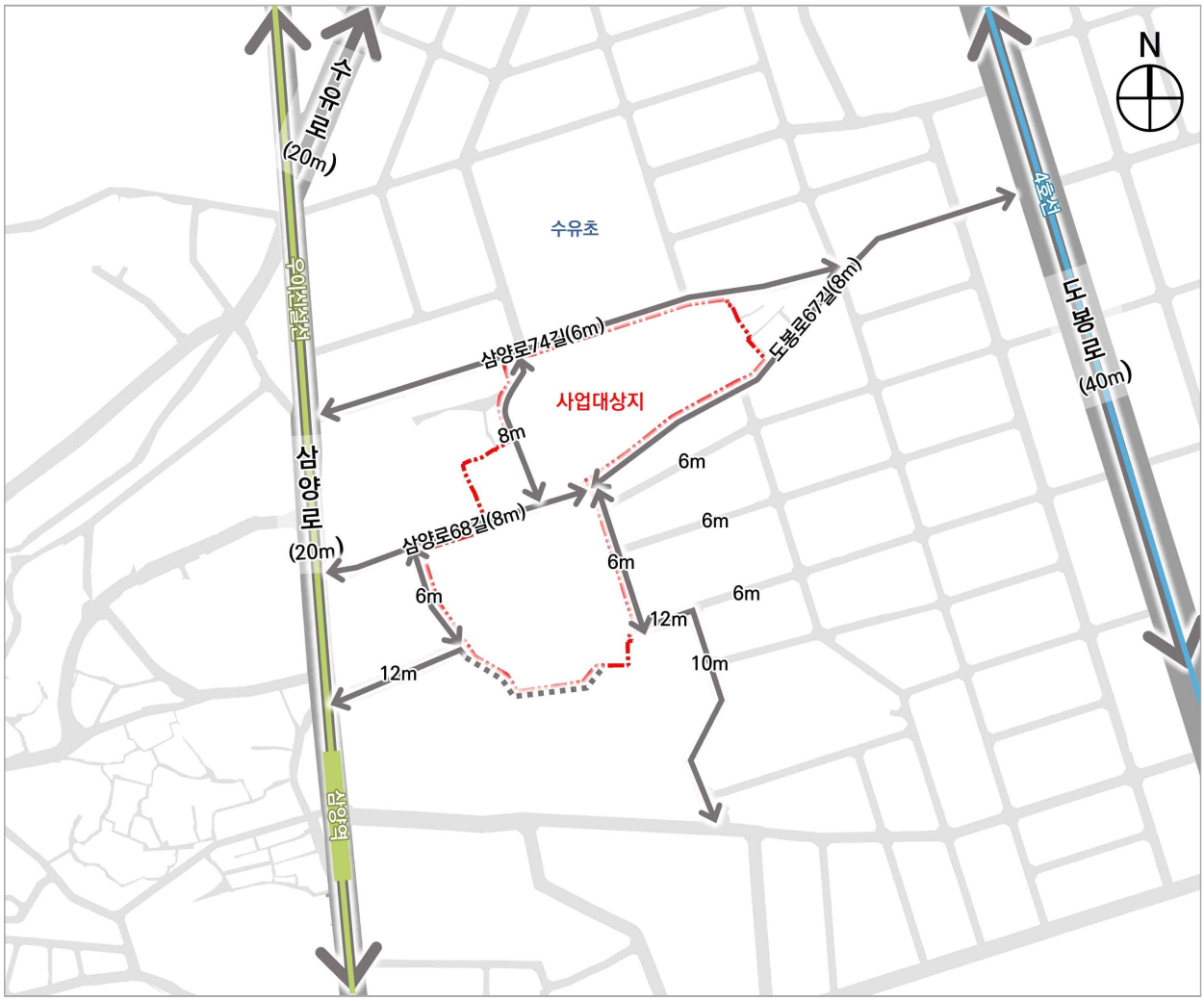
◦ 대상지 250m 이내에 삼양역(우이신설선)이 입지하고 있어 대중교통 접근이 매우 용이한 지역임

◦ 성북구와 연결되는 삼양로, 도봉구와 연결되는 도봉로와 인접하고 있어 차량으로도 교통연계가 용이한 지역임

▌가로망 현황

가로명	폭 원	차로수	등급별 위계	기능별 위계	사용형태
도봉로	40m	8차선	-	간선도로	양방통행
삼양로	20m	8차선	-	간선도로	양방통행
도봉로67길	8m	2차선	중로 3류	국지도로	양방통행
삼양로68길	8m	2차선	소로 2류	국지도로	양방통행
삼양로74길	6m	1차선	소로 2류	국지도로	양방통행

【가로망 현황도】

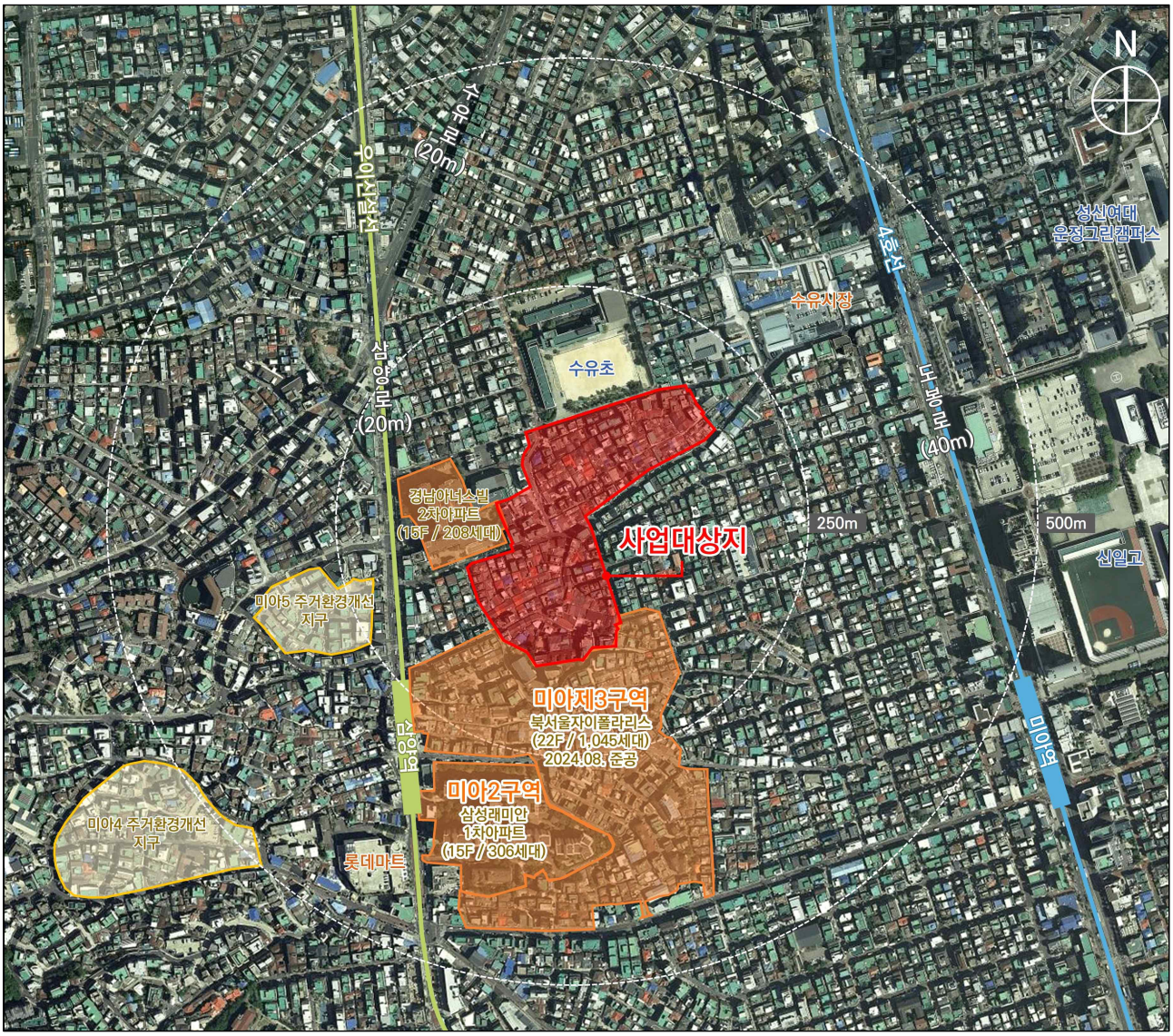


3) 주변개발 현황

◦ 대상지 반경 500m 이내에 미아3구역 주택재개발정비구역, 수유번동 지구단위계획구역, 미아역일대 지구단위계획구역 등이 위치하고 있어 주변 개발 수요가 늘어나고 있음

◦ 반경 250m 내외에 우이신설선 삼양역과 인접하여 대중교통 접근성이 뛰어남

【주변개발 현황도】

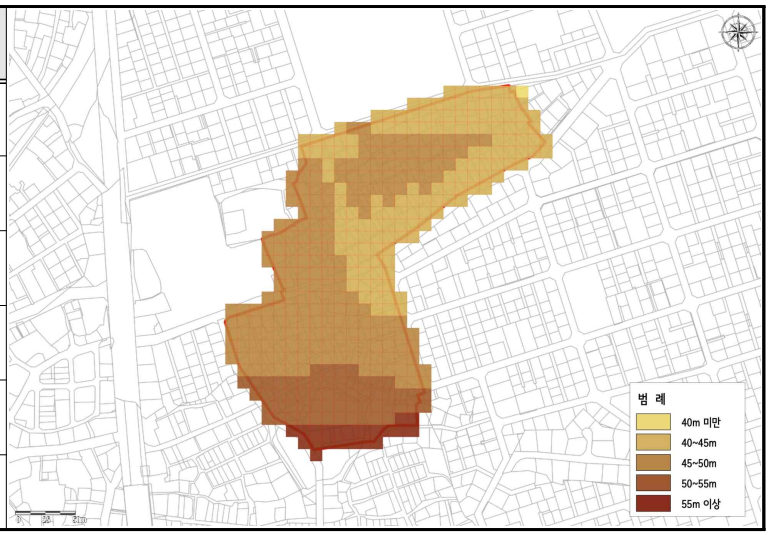


4) 자연지형 및 지세

가) 표고분석

◦ 대상지는 남쪽으로 갈수록 높아지는 지형으로 대부분 40m ~ 50m의 지형으로 이루어져 있음

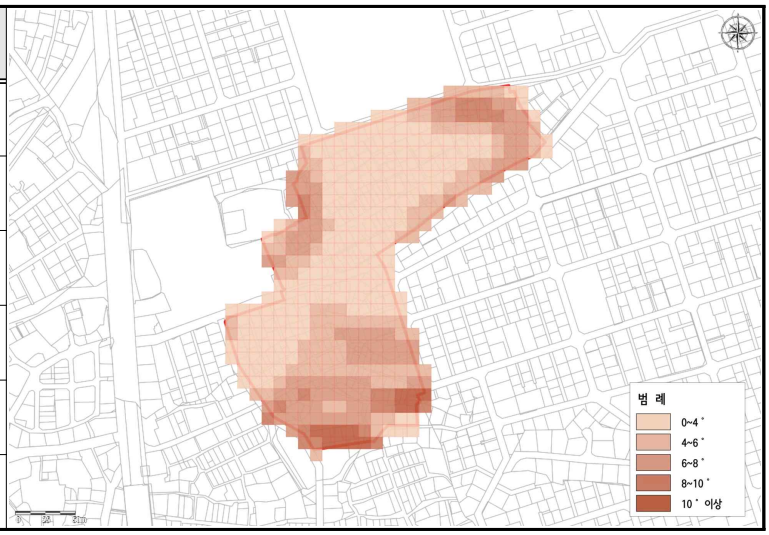
표고	면적(㎡)	비율(%)	비고
40m 미만	0.2	0.0	-
40~45m	11,435.0	31.9	-
45~50m	18,056.4	50.3	-
50~55m	5,127.3	14.3	-
55m 이상	1,257.1	3.5	-
합계	35,876.0	100.0	-



나) 경사도분석

◦ 대상지의 북쪽은 0~4°로 평탄하며, 남쪽으로 갈수록 6~10°로 경사가 높아지는 지형임

경사도	면적(㎡)	비율(%)	비고
0~4°	17,391.3	48.5	-
4~6°	8,174.4	22.8	-
6~8°	7,534.1	21.0	-
8~10°	1,723.4	4.8	-
10° 이상	1,052.8	2.9	-
합계	35,876.0	100.0	-



5) 토지현황

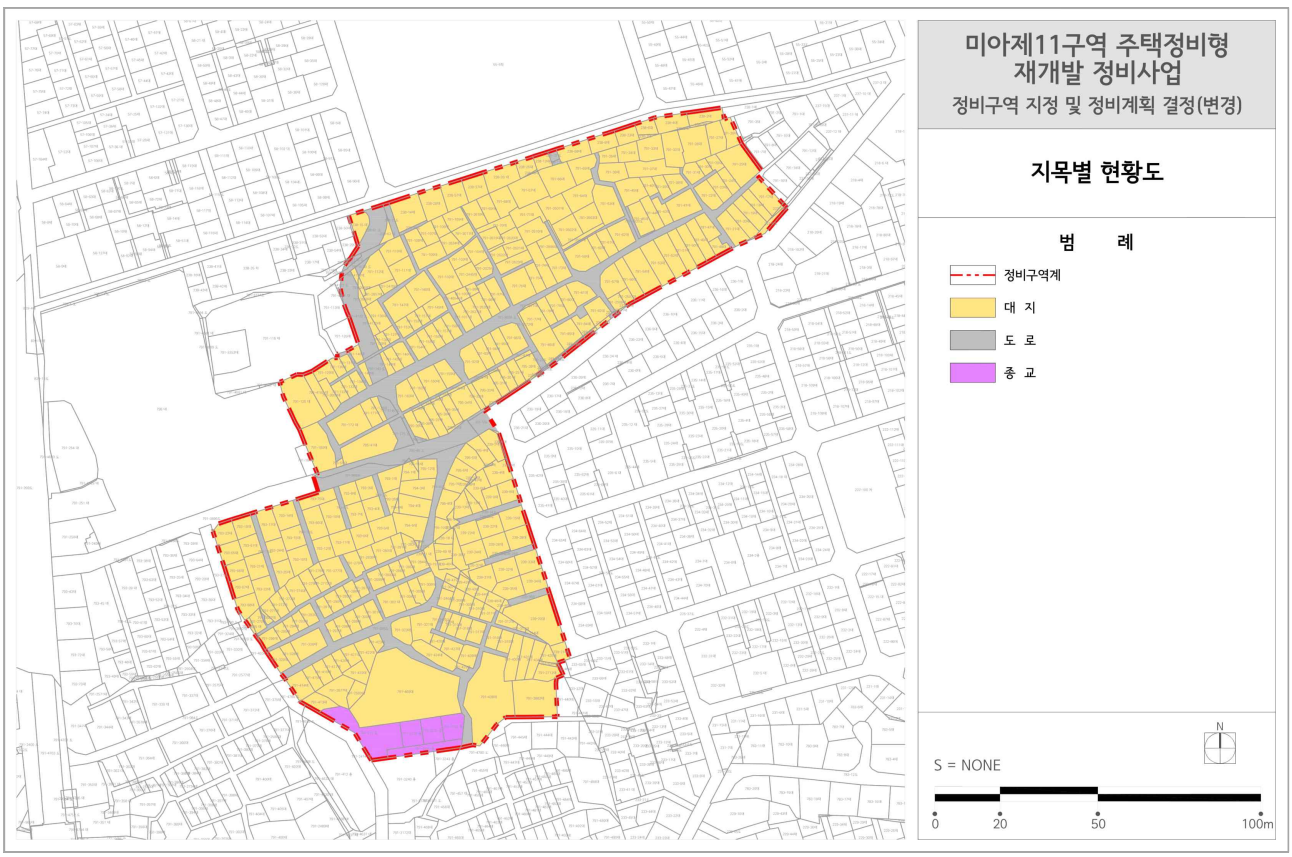
가) 지목별 현황

◦ 대상지 내 총 418개 필지는 대지 373필지, 도로 40필지, 종교 5필지로 구성되어 있음

◦ 전체 면적 35,876.0㎡ 중 대지가 29,334.8㎡(81.8%)로 대부분을 차지함

구 분	합 계	대 지	도 로	종 교	비 고
면 적(㎡)	35,876.0	29,334.8	5,718.2	823.0	-
구성비(%)	100.0	81.8	15.9	2.3	-
필지수(개)	418	373	40	5	-
구성비(%)	100.0	89.2	9.6	1.2	-

【토지 지목별 현황도】

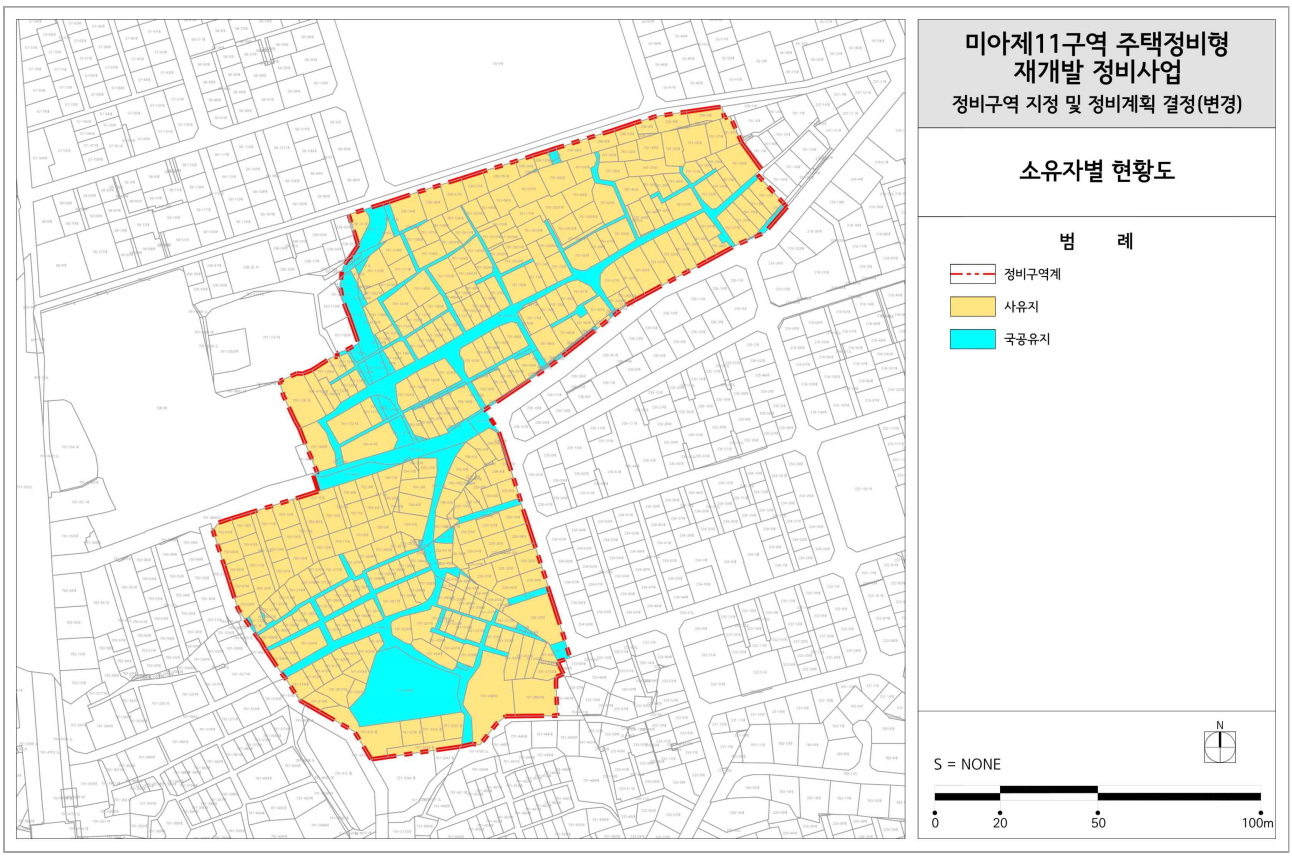


나) 소유자별 현황

◦ 대상지 내 총 418개 필지는 사유지 348필지(28,723.7㎡), 국공유지 70필지(7,152.3㎡)로 구성되어 있음

구 분	합 계	사유지	국공유지	비 고
면 적(㎡)	35,876.0	28,723.7	7,152.3	-
구성비(%)	100.0	80.1	19.9	-
필지수(개)	418	348	70	-
구성비(%)	100.0	83.3	16.7	-

【토지 소유자별 현황도】



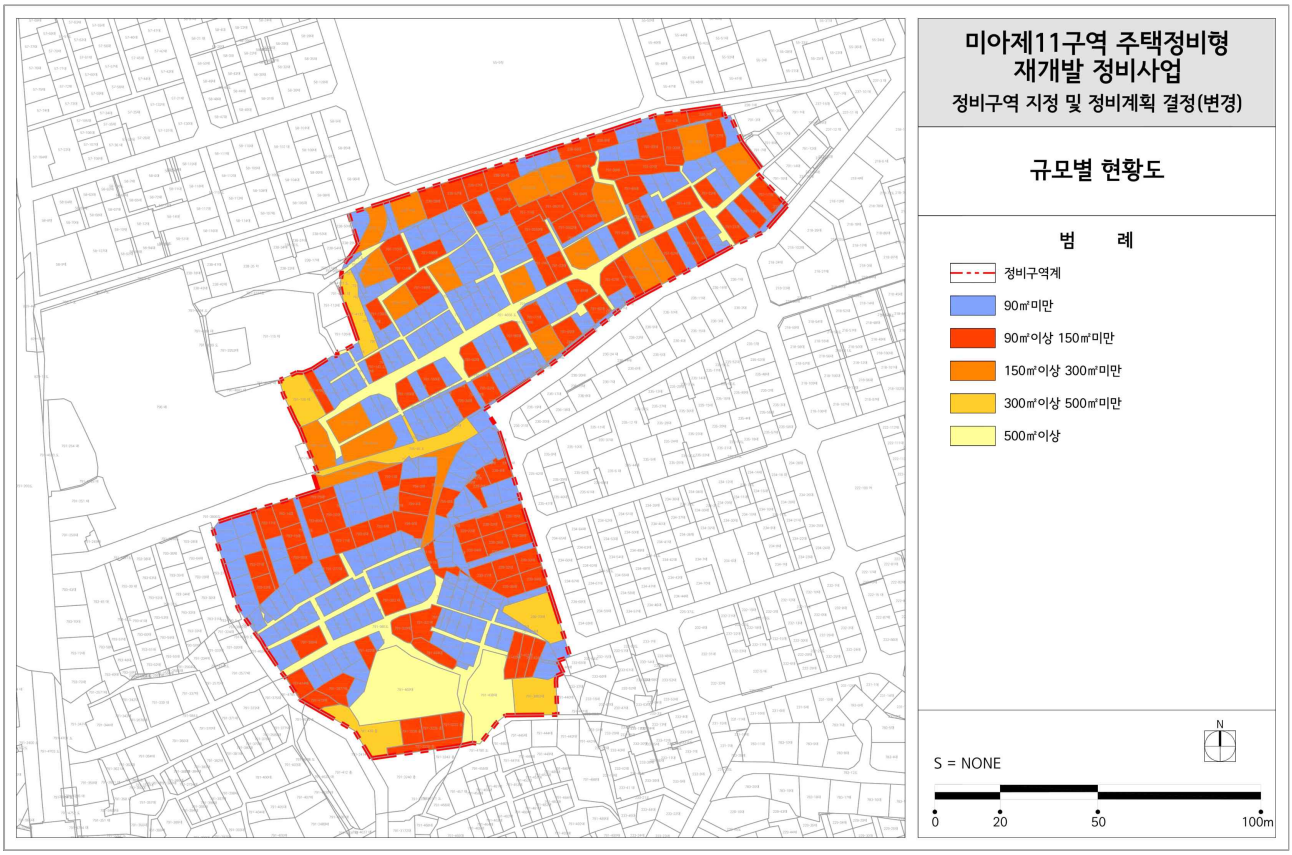
다) 규모별 현황

◦ 대상지 내 총 418개 필지 중 284필지가 과소필지(90㎡미만)에 해당함

◦ 전체면적 35,876.0㎡ 중 90㎡ 미만인 과소필지가 13,115.8㎡(36.7%)로 가장 많은 비율을 차지함

구 분	합 계	90㎡미만	90㎡이상~150㎡미만	150㎡이상~300㎡미만	300㎡이상~500㎡미만	500㎡이상	비 고
면 적(㎡)	35,876.0	13,115.8	11,711.8	3,784.9	2,116.6	5,146.9	-
구성비(%)	100.0	36.7	32.6	10.5	5.9	14.3	-
필지수(개)	418	284	104	20	6	4	-
구성비(%)	100.0	67.9	24.9	4.8	1.4	1.0	-

【토지 규모별 현황도】



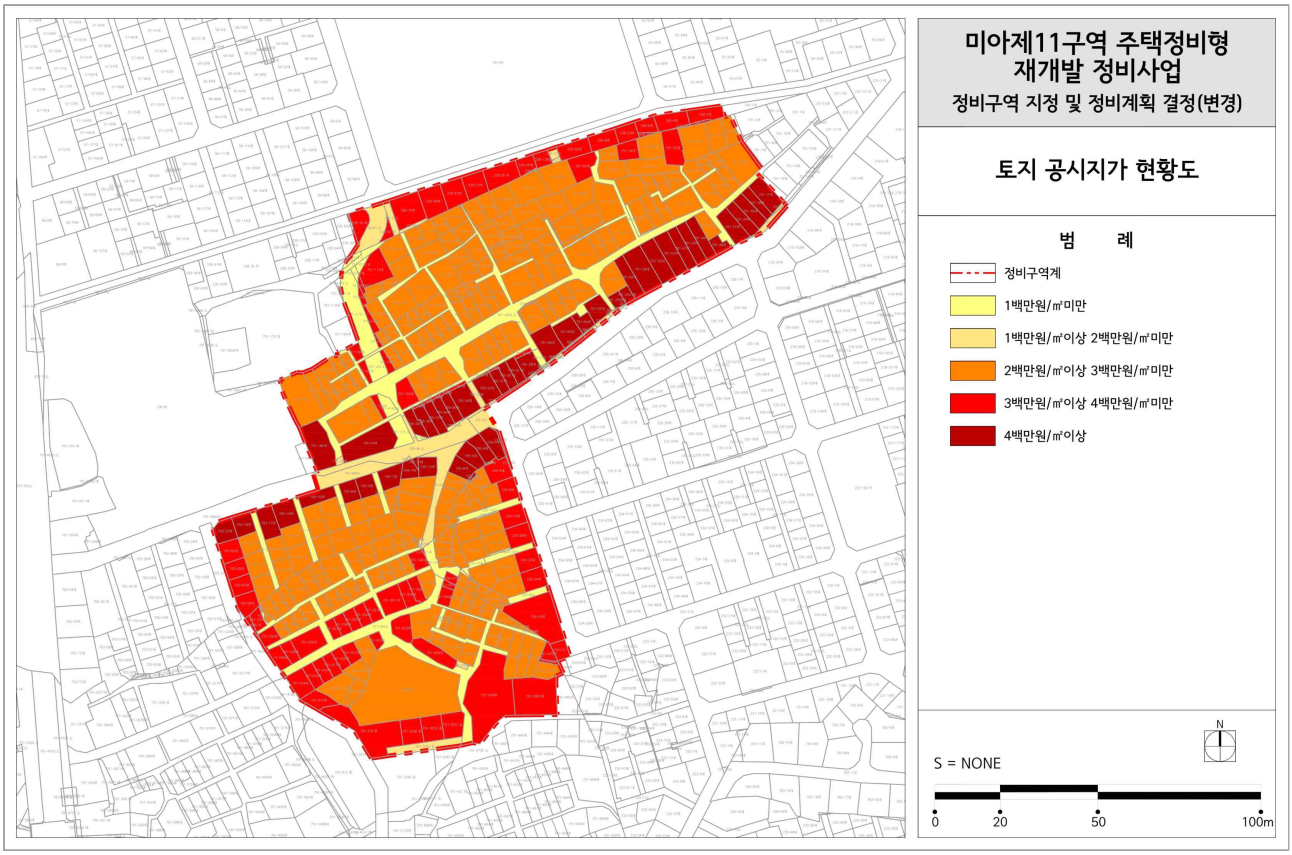
라) 공시지가 현황

◦ 대상지 내 총 418개 필지 중 222필지가 2~3백만원/㎡(53.1%)에 해당함

◦ 전체면적 35,876.0㎡ 중 17,998.6㎡로 2~3백만원/㎡이 가장 많은 비율을 차지함

구 분	계	1 (백만원/㎡) 미만	1~2 (백만원/㎡)	2~3 (백만원/㎡)	3~4 (백만원/㎡)	4 (백만원/㎡) 이상	비고
면 적(㎡)	35,876.0	4,591.0	1,569.9	17,998.6	7,150.3	4,566.2	-
구성비(%)	100.0	12.8%	4.4%	50.2%	19.9%	12.7%	-
필지수(개)	418	27	31	222	89	49	-
구성비(%)	100.0	6.5%	7.4%	53.1%	21.3%	11.7%	-

【토지 공시지가별 현황도】



6) 건축물현황

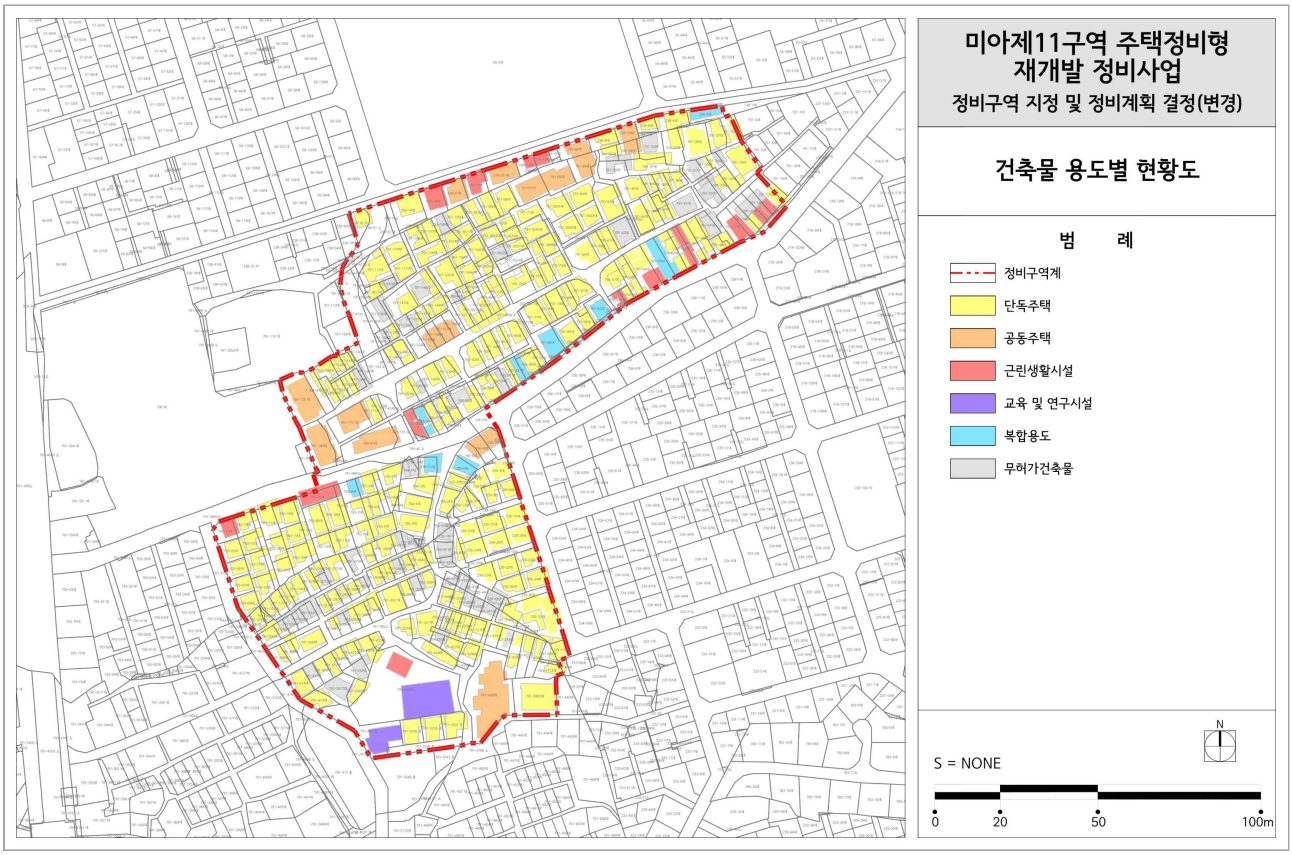
가) 용도별 현황

◦ 건축물 용도는 단독주택, 공동주택, 근린생활시설, 교육 및 연구시설, 복합용도로 이루어져 있음

◦ 대상지 내 단독주택이 222동(84.7%)로 가장 많은 비율을 차지함

구 분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	교육 및 연구시설	복합용도	비 고
동 수(동)	262	222	12	17	2	9	-
구성비(%)	100.0	84.7	4.6	6.5	0.8	3.4	-

【건축물 용도별 현황도】



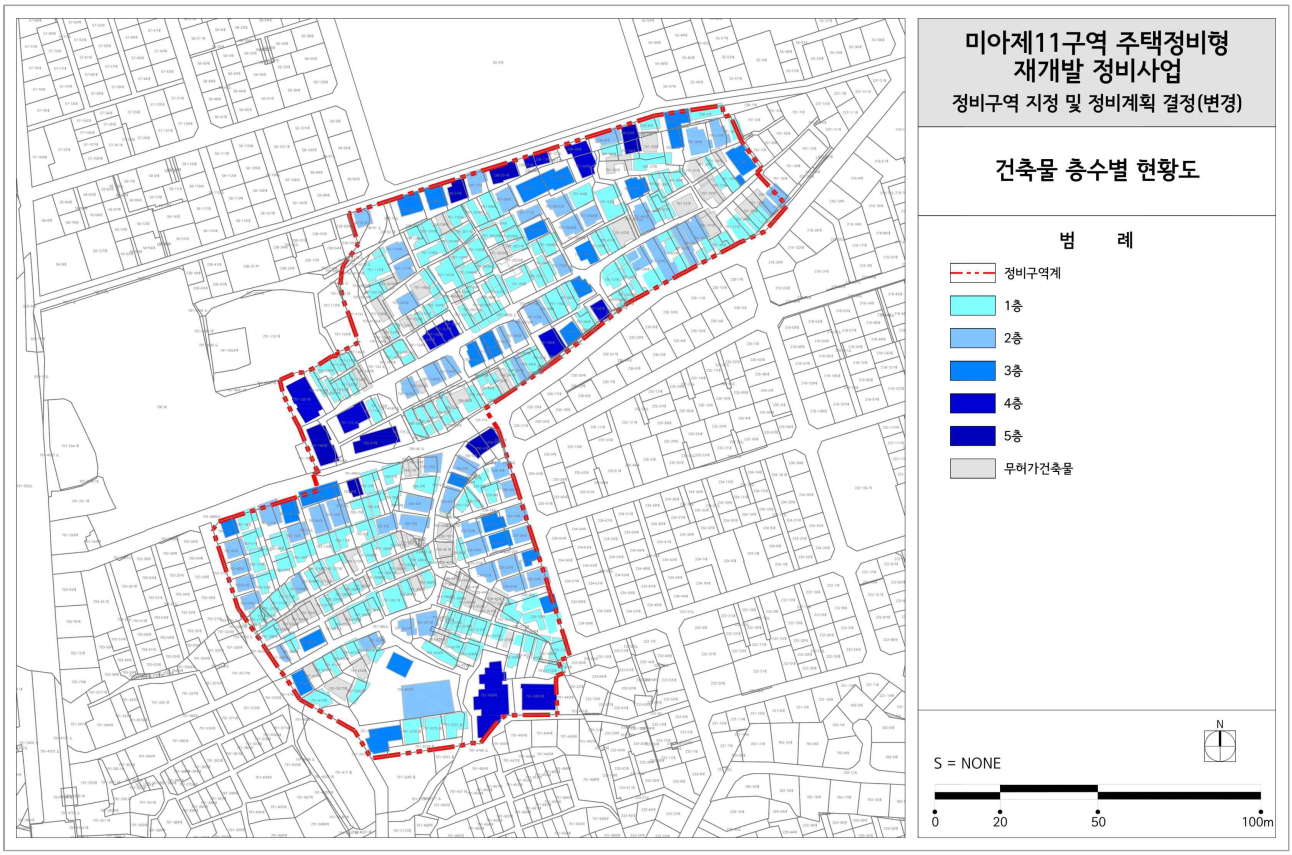
나) 층수별 현황

◦ 건축물 층수는 1층 164동, 2층 58동, 3층 24동, 4층 9동, 5층 7동으로 구성되어 있음

◦ 대상지 내 2층 이하의 저층 건축물이 총 222동(84.7%)으로 가장 많은 비율을 차지함

구 분	계	1층	2층	3층	4층	5층	비 고
동 수(동)	262	164	58	24	9	7	-
구성비(%)	100.0	62.6	22.1	9.2	3.4	2.7	-

【건축물 층수별 현황도】



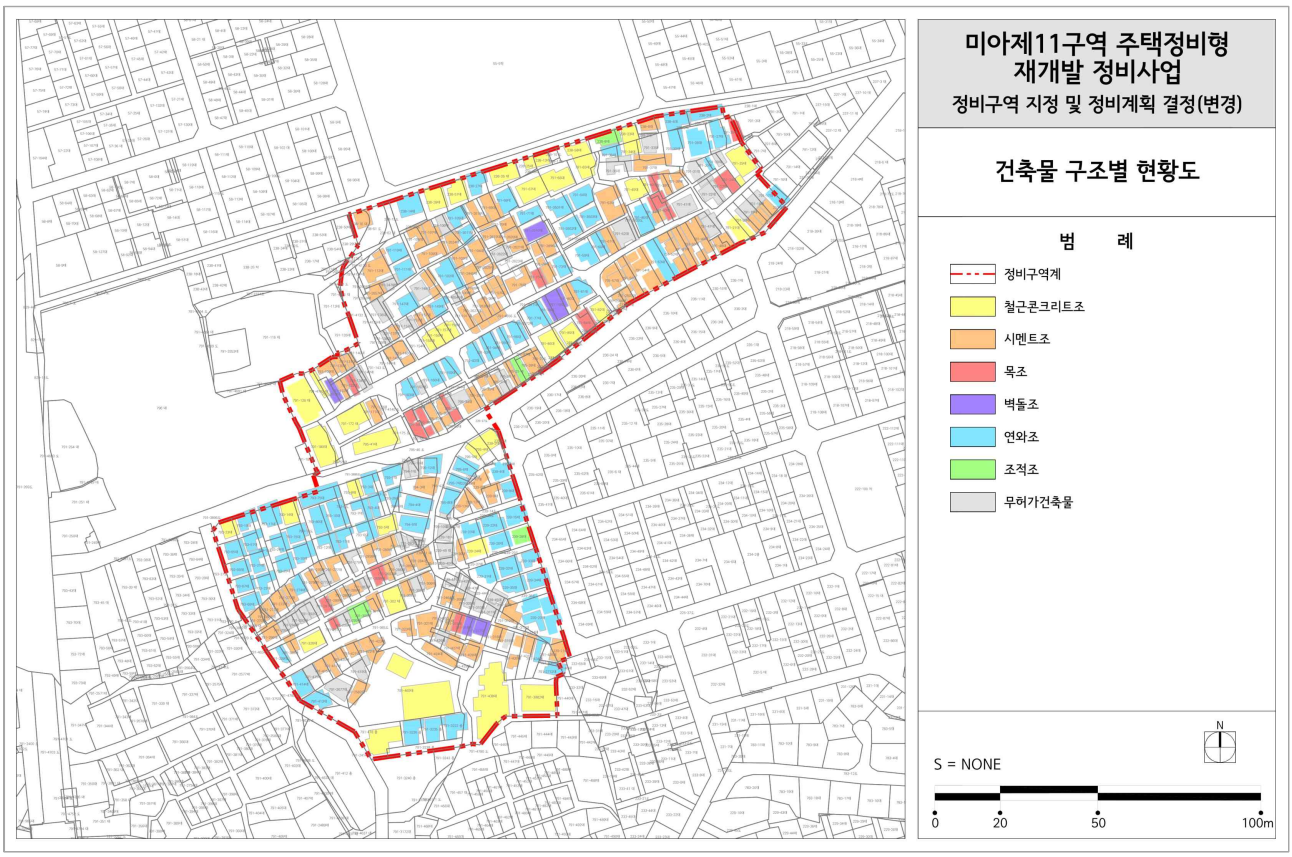
다) 구조별 현황

◦ 건축물 구조는 철근콘크리트조 32동, 시멘트조 116동, 목조 14동, 벽돌조 5동, 연와조 92동, 조적조 3동으로 구성되어 있음

◦ 시멘트조가 총 116동(44.4%)으로 가장 많은 비율을 차지함

구 분	계	철근콘크리트조	시멘트조	목조	벽돌조	연와조	조적조	비 고
동 수(동)	262	32	116	14	5	92	3	-
구성비(%)	100.0	12.2	44.4	5.3	1.9	35.1	1.1	-

【건축물 구조별 현황도】

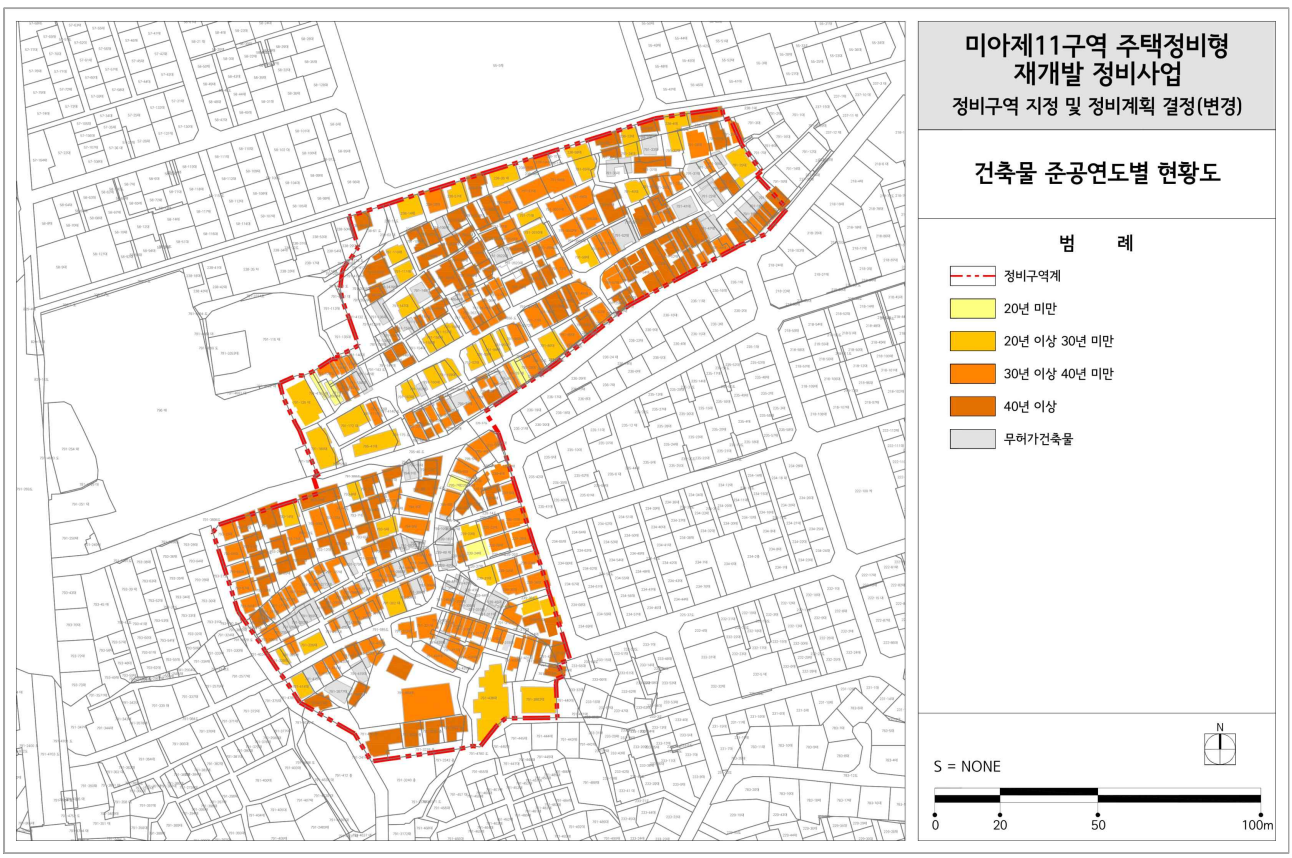


라) 준공연도별 현황

◦ 건축물 준공연도는 20년 미만이 5동, 20년 이상 30년 미만이 39동, 30년 이상의 노후 건축물이 217동(82.8%)으로 이루어져있음

구 분	계	20년 미만	20년이상 ~30년미만	30년이상 ~40년미만	40년 이상	공부상 알수없음	비 고
동 수(동)	262	5	39	117	100	1	-
구성비(%)	100.0	1.9	14.9	44.6	38.2	0.4	-

【건축물 준공연도별 현황도】

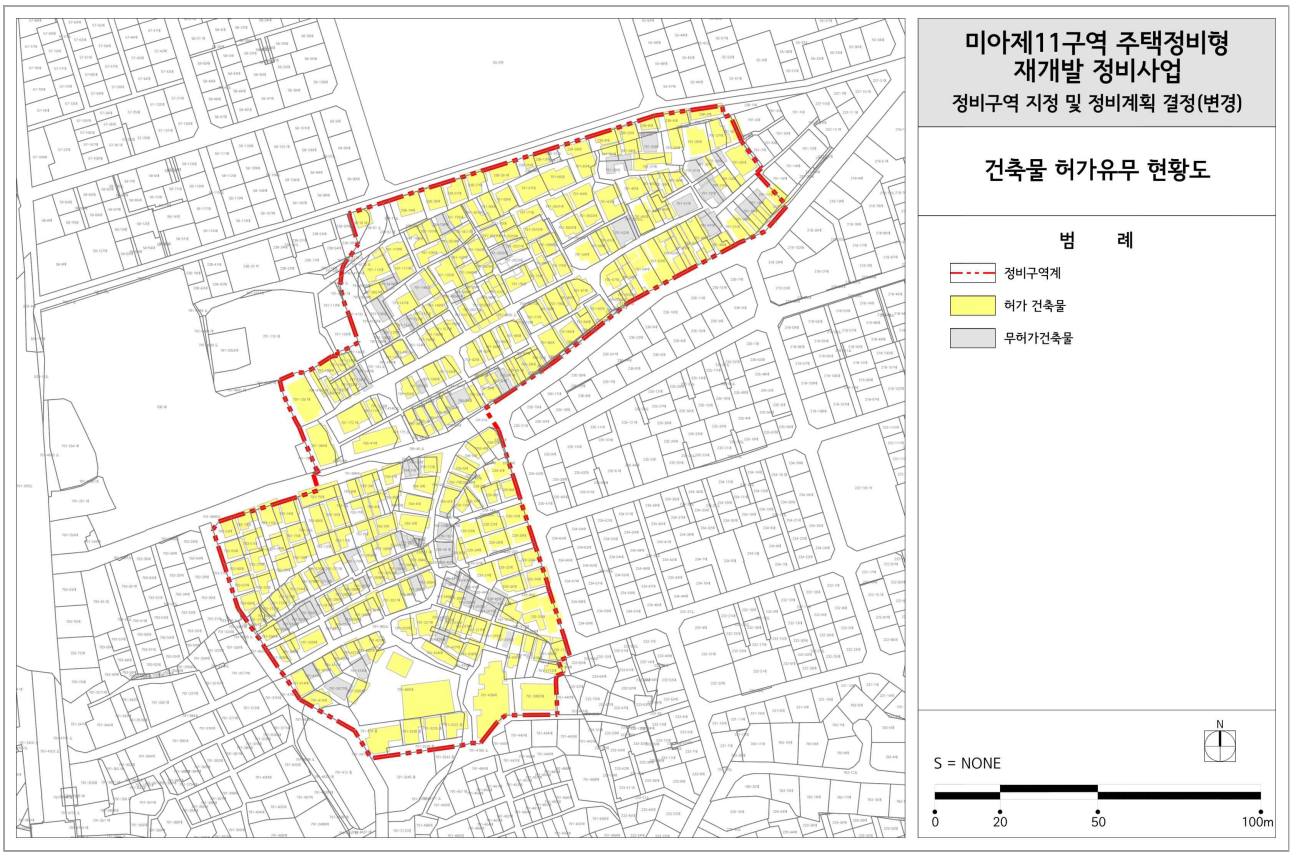


마) 허가 유무별 현황

◦ 건축물 298동은 허가건축물이 262동(87.9%), 무허가 건축물이 36동(12.1%)으로 구성되어 있음

구 분	계	허 가	무 허 가	비 고
동 수(동)	298	262	36	-
구성비(%)	100.0	87.9	12.1	-

【건축물 허가 유무별 현황도】



4) 도시관리계획 현황

가) 용도지역·지구 현황

▌용도지역

구 분	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계	35,876.0	100.0	-
제2종일반주거지역	35,876.0	100.0	-

▌용도지구 : 해당없음

나) 도시계획시설 및 정비기반시설 현황

▌도로

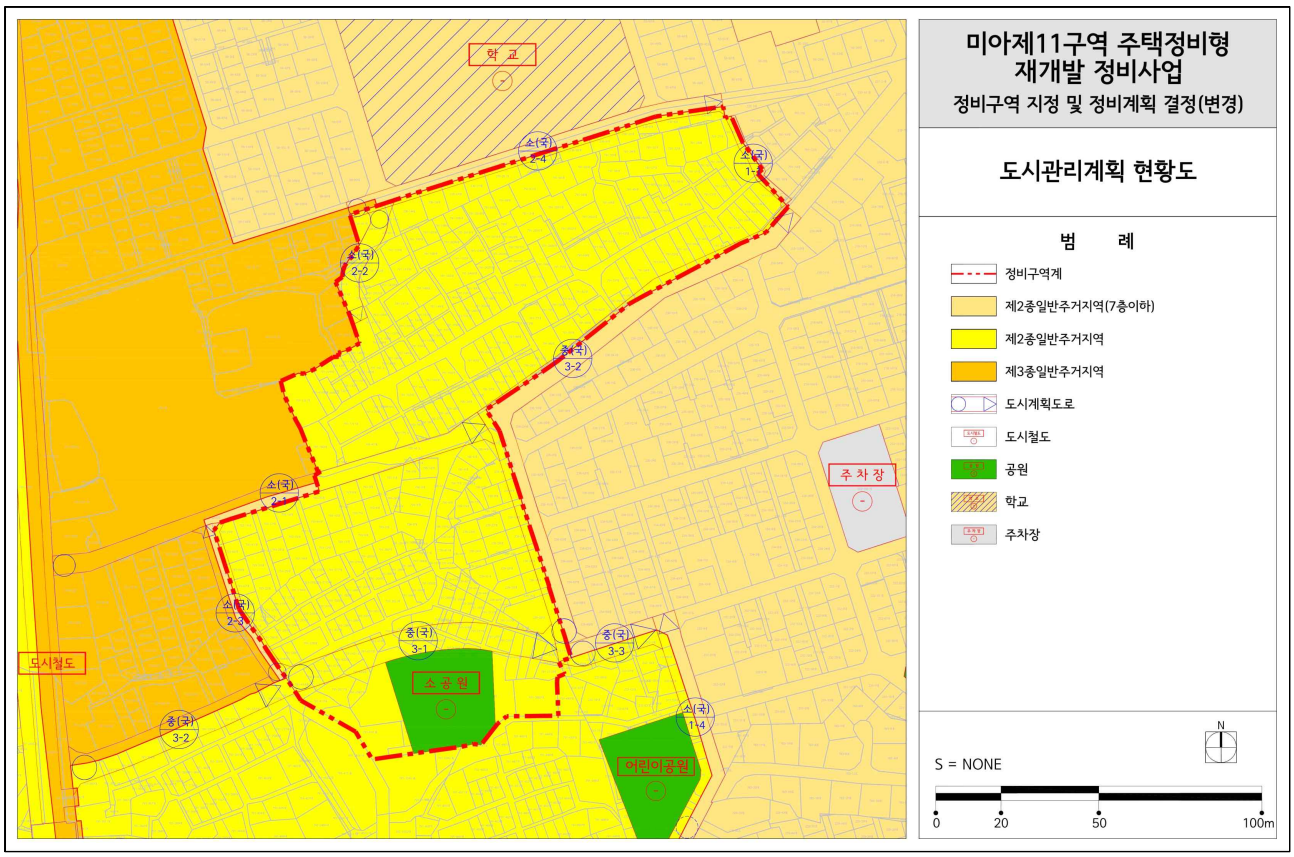
구분	규모			기능	연장(m)	기 점	종 점	사용형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)						
기정	중로	3	1	12	국지도로	125 (125)	미아동 791-414	미아동 239-21	일반도로	서고시 제2010-490호 (2010.12.30.)	
기정	중로	3	2	10	국지도로	289 (289)	미아동 233-65	미아동 218-26	일반도로		
기정	소로	2	1	8	국지도로	215 (61)	미아동 791-43	미아동 239-2	일반도로	1997.10.23.	
기정	소로	2	2	8	국지도로	57 (57)	미아동 238-16	미아동 791-4135	일반도로	1996.7.27.	
기정	소로	2	3	8	국지도로	75 (75)	미아동 791-2577	미아동 793-28	일반도로	서고시3호 (1969.1.18.)	
기정	소로	2	4	8	국지도로	179 (179)	미아동 238-16	미아동 238-1	일반도로		
기정	소로	1	1	4	국지도로	47 (47)	미아동 791-17	미아동 791-26	일반도로		

※ ( ) : 구역 내 도로 연장임.

▌공원

구분	시설의 종류		위치	면적(㎡)	비고
	명칭	세분류			
기정	공원	소공원	강북구 미아동 791-469번지 일대	1,935	

【도시관리계획 현황도】



- 이 하 여 백 -

5) 대상지 현황사진

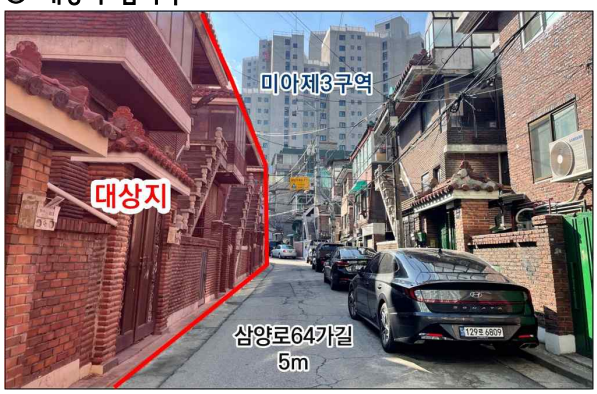
【 KEY-MAP 】



① 대상지 북측 수유초등학교 앞



② 대상지 남서측



③ 대상지 서측



④ 대상지 남동측



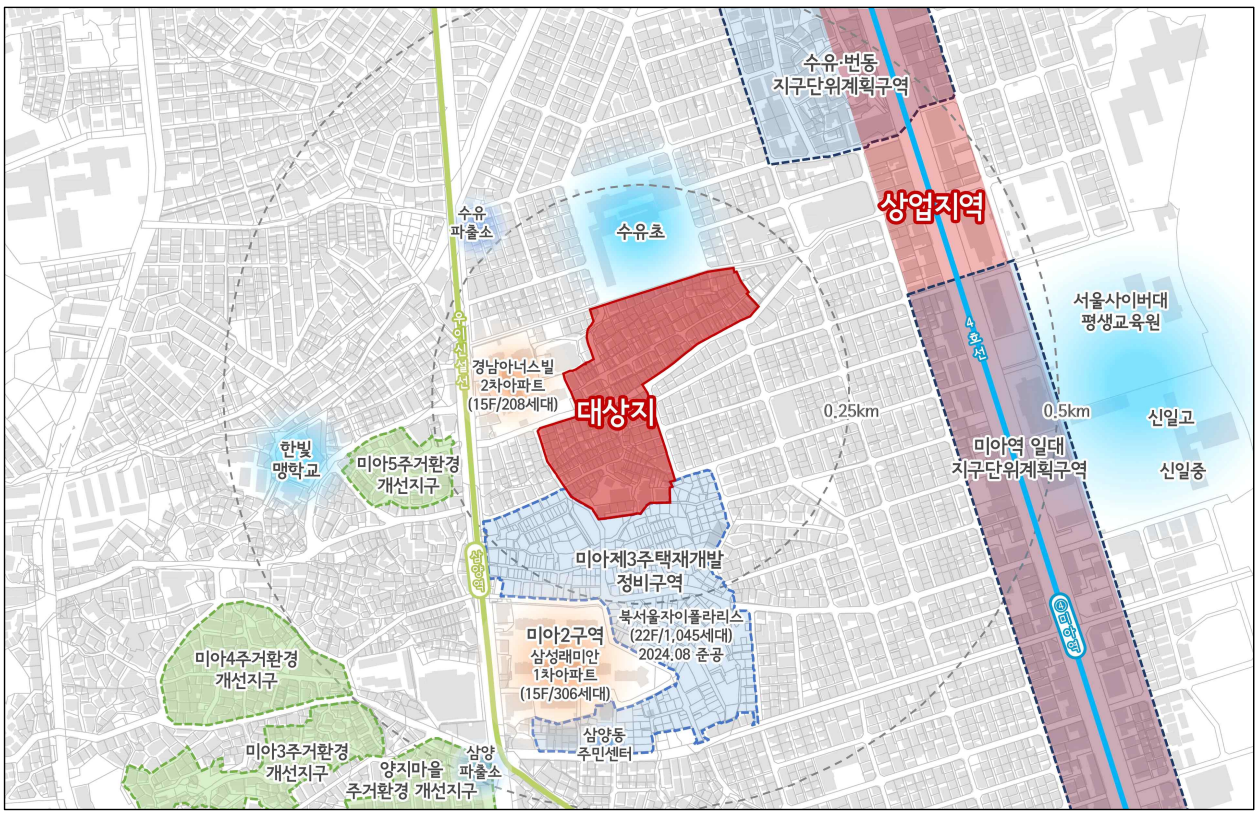
⑤ 대상지 동측



다. 대상지 여건분석

구분	현 황 여 건	계 획 방 향
입지 여건	• 남측에 연접한 미아3구역 주택재개발로 인해 주변 노후 주거지의 재개발 기대가 높음 • 인근에 수유초등학교, 수유시장이 위치해 있음	• 주변지역 개발압력을 수용, 적정개발 및 인접지역 계획과 연계 • 교육영향 및 상권을 고려한 정비계획
토지 이용	• 대상지 내 노후불량건축물(노후도 93.5%) 및 무허가건축물, 협소한 도로 등으로 인해 주거환경 개선이 필요함	• 대상지 내 노후건축물, 협소한 도로 및 주거지 환경 개선을 위한 기반시설 확충
교통/ 보행 환경	• 대상지 주변의 열악한 보행환경 개선대책 마련 필요 • 대상지 서측 삼양로(20m) 입지 및 인근 지하철역(삼양역)이 인접하여 대중교통을 통한 접근성 좋음	• 도로 전면 재정비를 통한 보행환경 개선 • 기존 도로망과의 원활한 교통소통을 위한 교통계획 수립

【현황종합분석도】



4 부문별 정비계획(안)

가. 정비구역 변경 결정

1) 정비구역 결정(변경)조서

가) 정비구역 지정(변경)조서

구분	정비구역 명칭	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
기정	미아제11 주택재개발정비구역	강북구 미아동 791-108번지 일대	35,891.0	감) 15.0	35,876.0	서고시 제2010-490호 (2010.12.30.)	-
변경	미아제11 주택정비형 재개발정비구역						-

나) 지정(변경) 사유

◦ 「서울특별시 도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 '미아제11 주택재개발정비구역 결정 및 지형도면 승인고시(서고시 제2010-490호, 2010.12.30.)'에 의해 주택재개발정비구역으로 지정되었음

◦ 정비구역 및 기반시설 정형화를 위한 과소필지(2필지) 제척하여 '미아제11구역 주택정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)(안)'을 제안하고자 함

- 이 하 여 백 -

【정비구역 결정(기정)도】



【정비구역 결정(변경)도】



나. 용도지역·용도지구에 관한 계획 : 변경

1) 용도지역 결정조서 (변경)

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	35,891.0	-	35,891.0	100.0	-
제2종일반주거지역	35,891.0	감) 15.0	35,876.0	99.9	-
제3종일반주거지역	-	증) 15.0	15.0	0.1	구역 내 제척

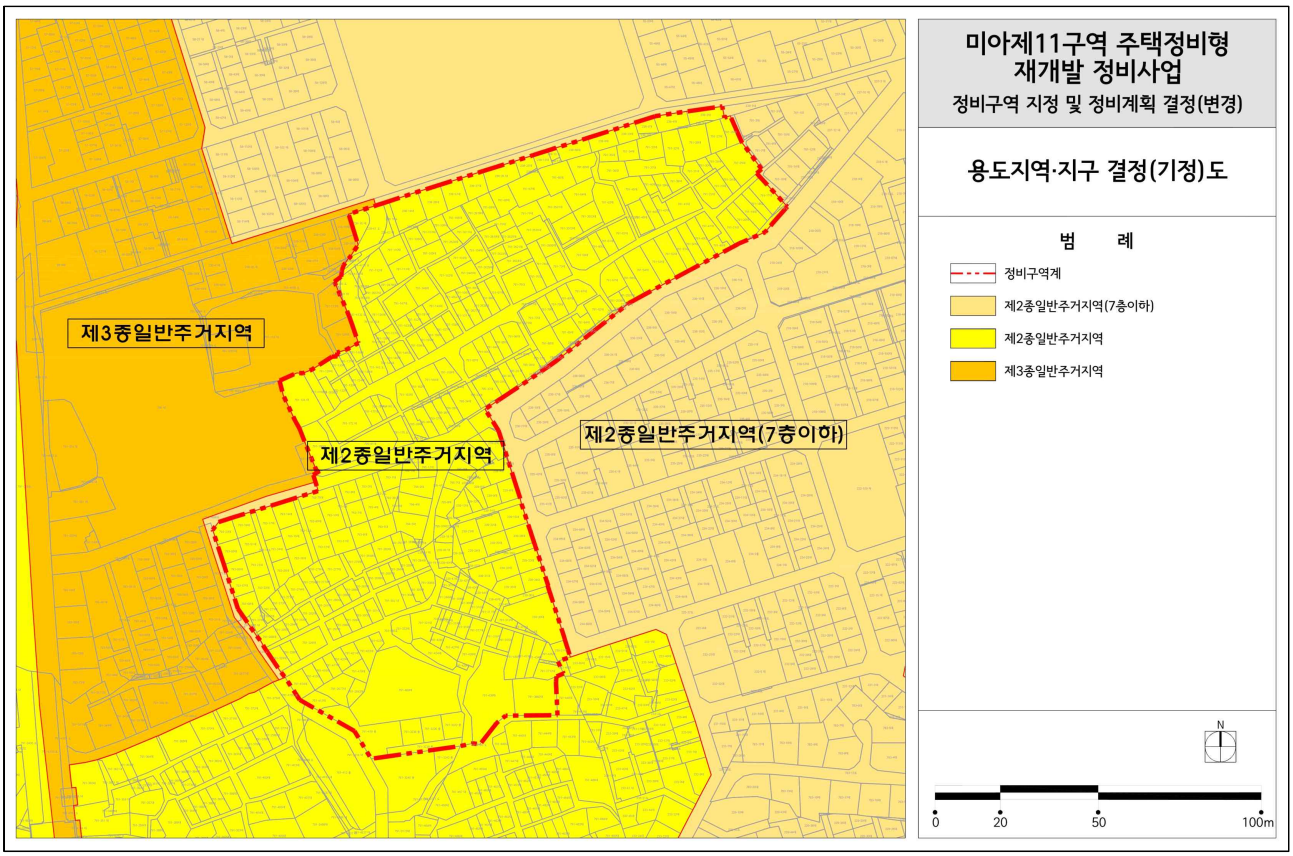
□ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	미아동 791-4133 미아동 791-4681	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	15.0	• 정비구역 제척에 따른 용도지역 환원

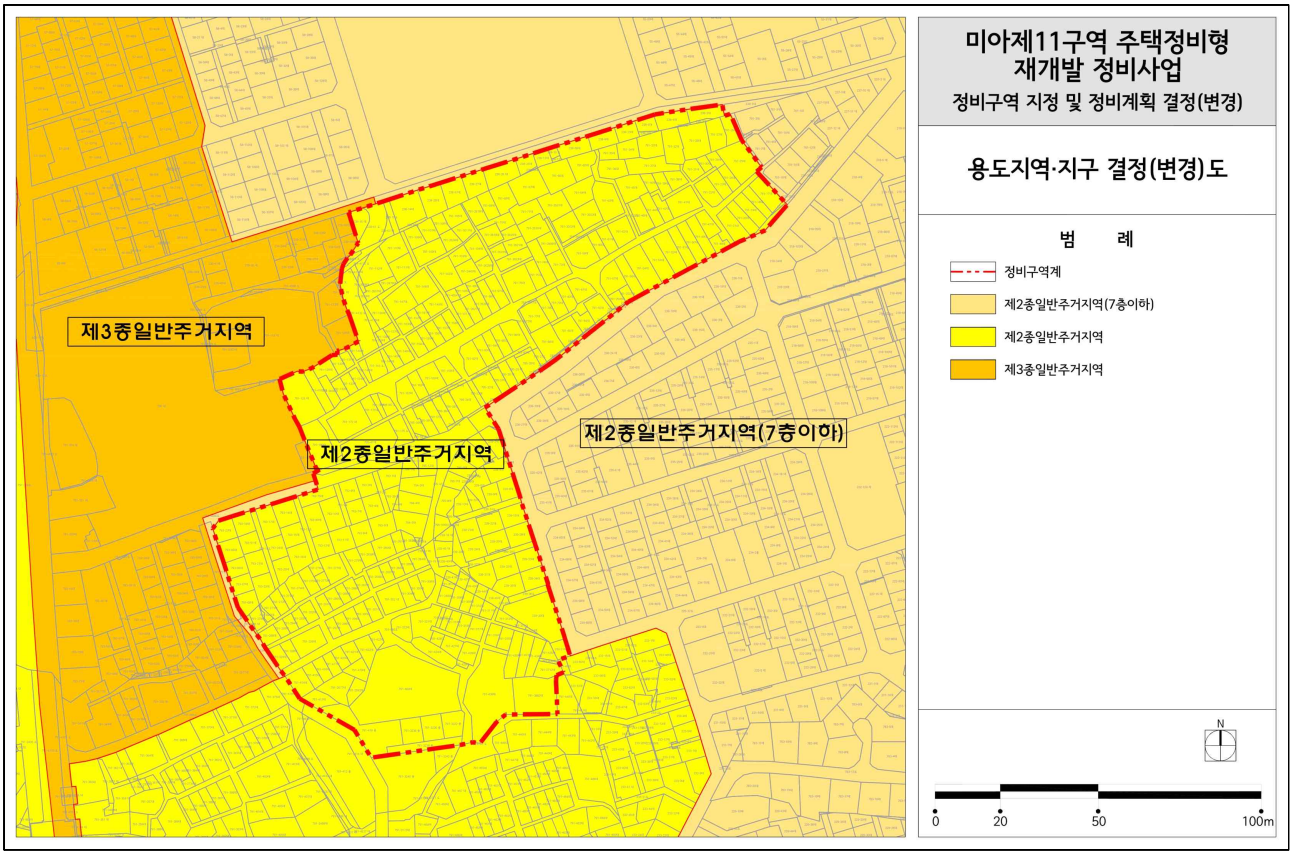
2) 용도지구 결정조서 (해당없음)

- 이 하 여 백 -

【용도지역·지구 결정(기정)도】



【용도지역·지구 결정(변경)도】



다. 토지이용에 관한 계획

1) 토지이용계획표

구분	명칭	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		**35,891.0**	**감) 15.0**	**35,876.0**	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	6,275.0	증) 1,516.7	7,791.7	21.7	-
	도 로	4,340.0	증) 238.7	4,578.7	12.8	-
	공 원	1,935.0	감) 735.0	1,200.0	3.3	소공원
	체육시설	-	증) 2,013.0	2,013.0	5.6	강북구 기부채납
획지	소 계	29,616.0	감) 1,531.7	28,084.3	78.3	-
	획지1	17,548.0	감) 1,341.7	16,206.3	45.2	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	10,032.0	증) 1,023.0	11,055.0	30.8	
	획지3	1,213.0	감) 390.0	823.0	2.3	종교시설
	획지4	823.0	감) 823.0	-	-	-

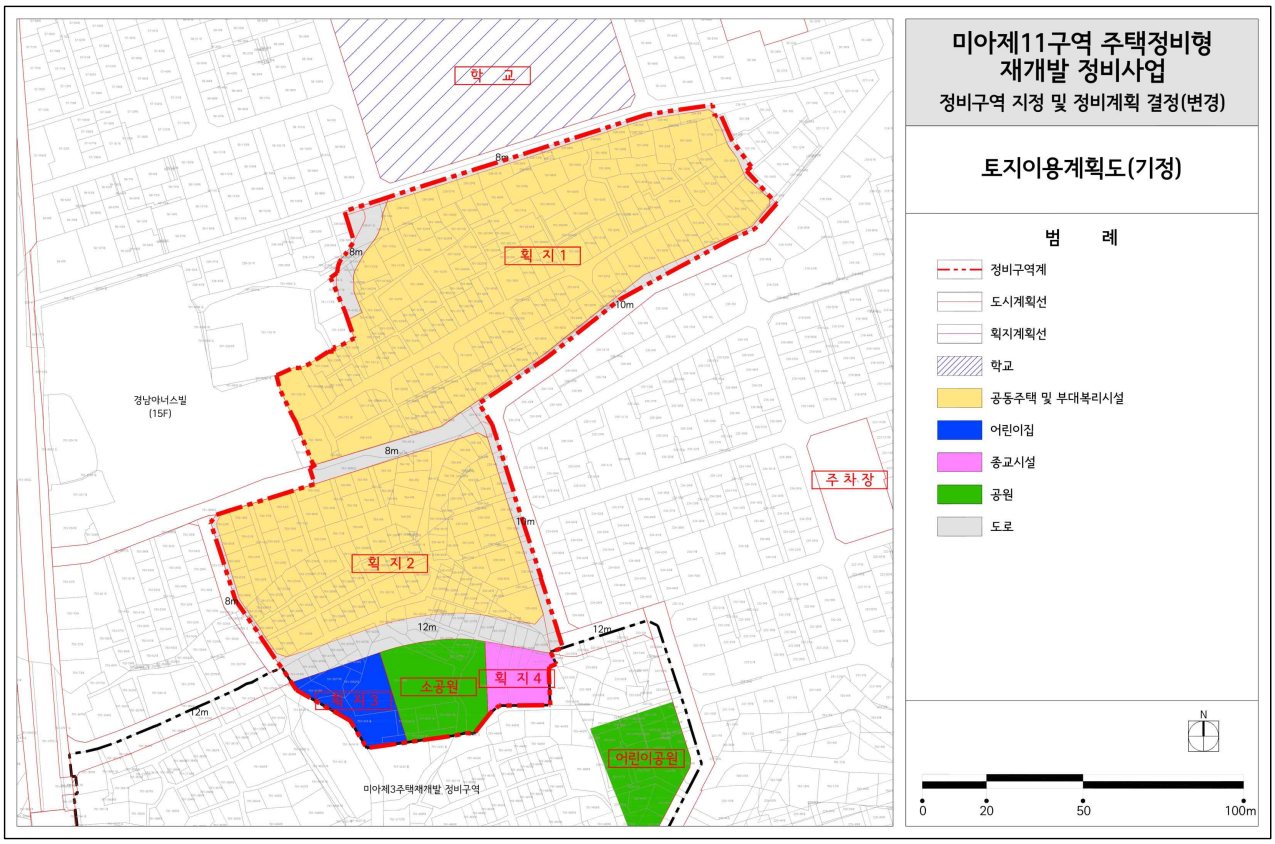
※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

※ 변경사유 : 토지이용의 효용성을 제고하고 공공성을 확대하기 위한 토지이용계획 변경

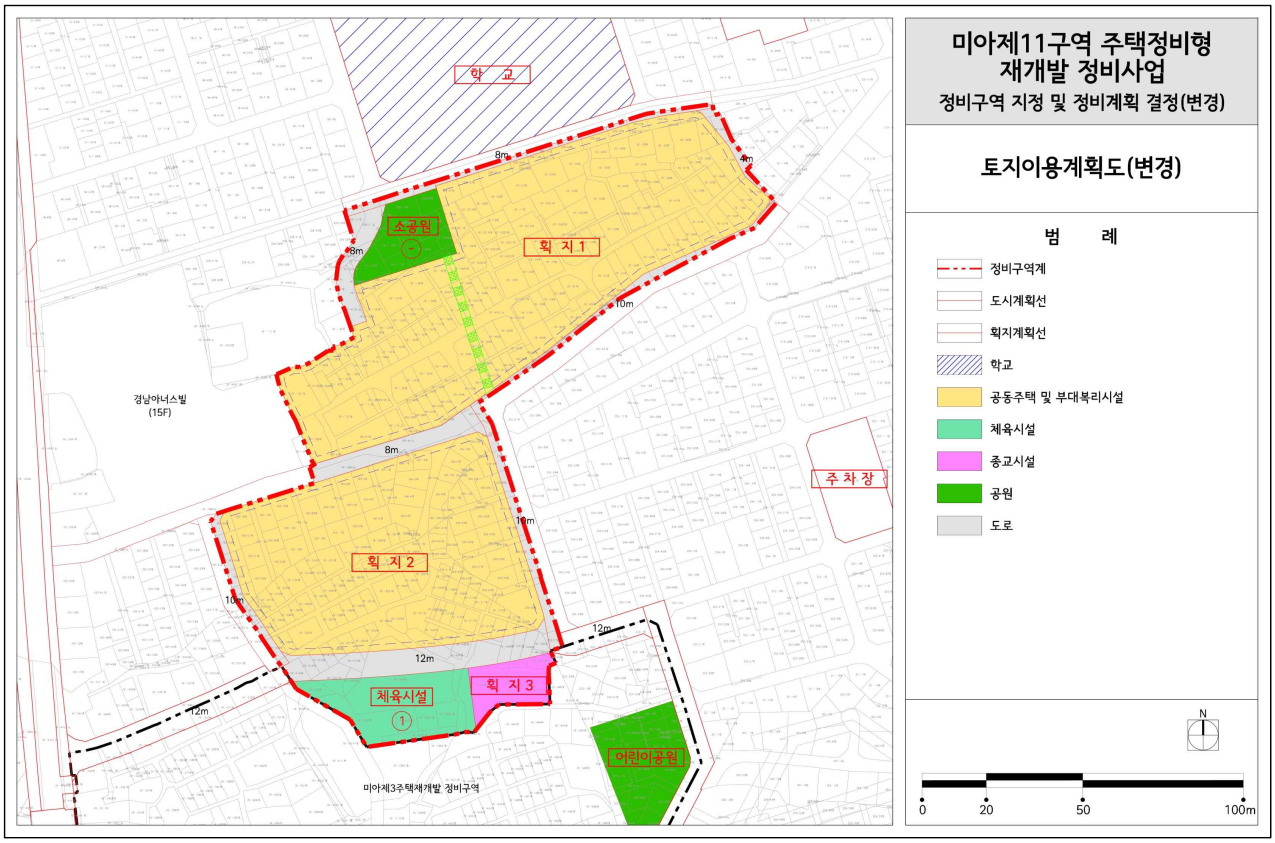
※ 체육시설 토지면적 : 총 2,013㎡ 중 강북구 소유 국유지 1,213.0㎡ 대토 + 기부채납 800.0㎡

- 이 하 여 백 -

【토지이용계획도(기정)】



【토지이용계획도(변경)】



라. 도시계획시설(정비기반시설) 설치계획

1) 기본방향

▌도시환경 개선을 위한 효용성 있는 정비기반시설 계획

2) 도시계획시설

가) 도시계획시설(도로) 결정(변경)조서

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

※ ( ) : 구역 내 도로 연장임.

□ 도로 결정(변경) 사유서

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

나) 도시계획시설(공원) 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변경	변경후		
기정	-	공원	소공원	미아동 791-469번지 일대	1,935.0	감) 735.0	1,200.0	-	
변경	-	공원	소공원	미아동 791-109번지 일대				서고시 제2010-490호 (2010.12.30.)	

□ 공원 결정(변경) 사유서

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

다) 도시계획시설(체육시설) 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변경	변경후		
신설	①	체육시설	다목적 체육관 등	미아동 791-3236번지 일대	-	증) 2,013.0	2,013.0	-	

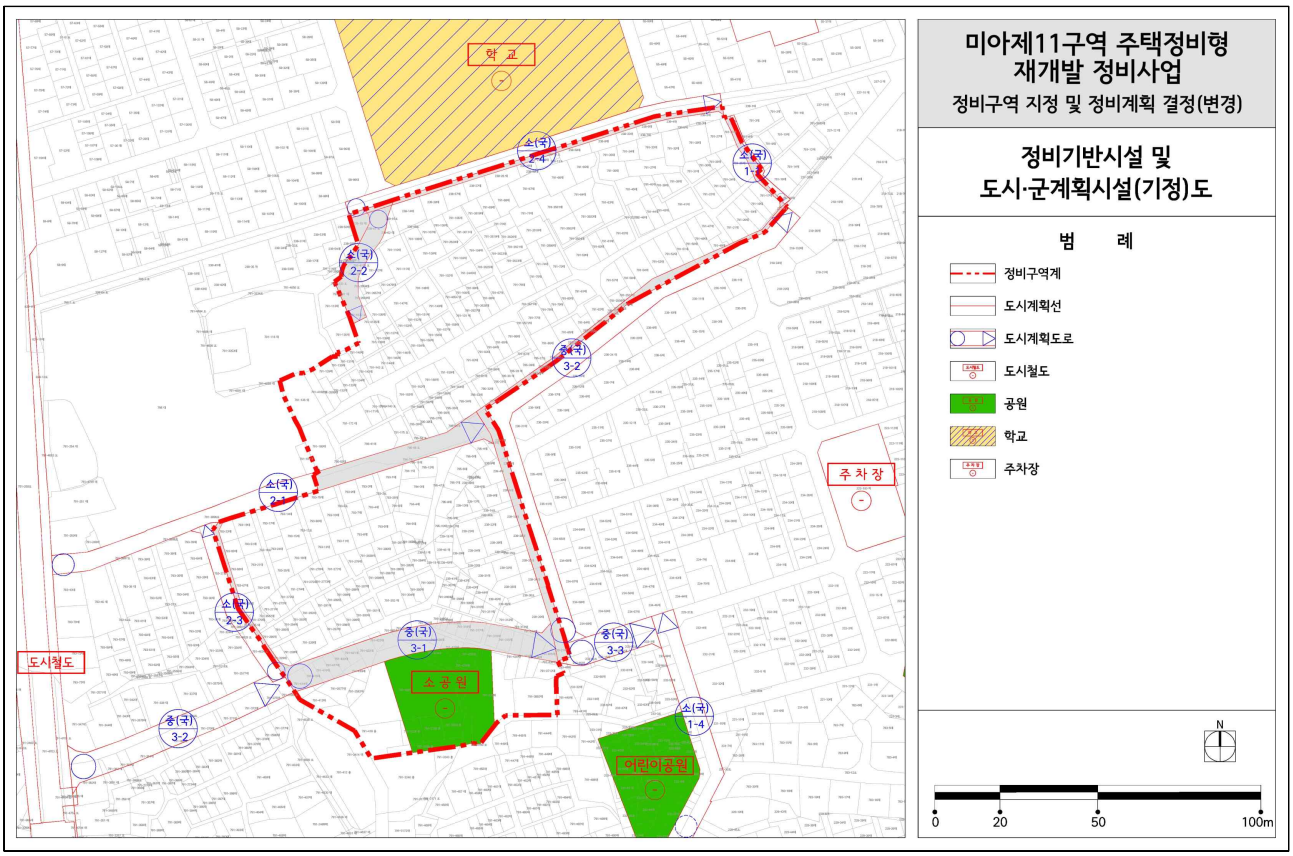
□ 건축범위 결정조서

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

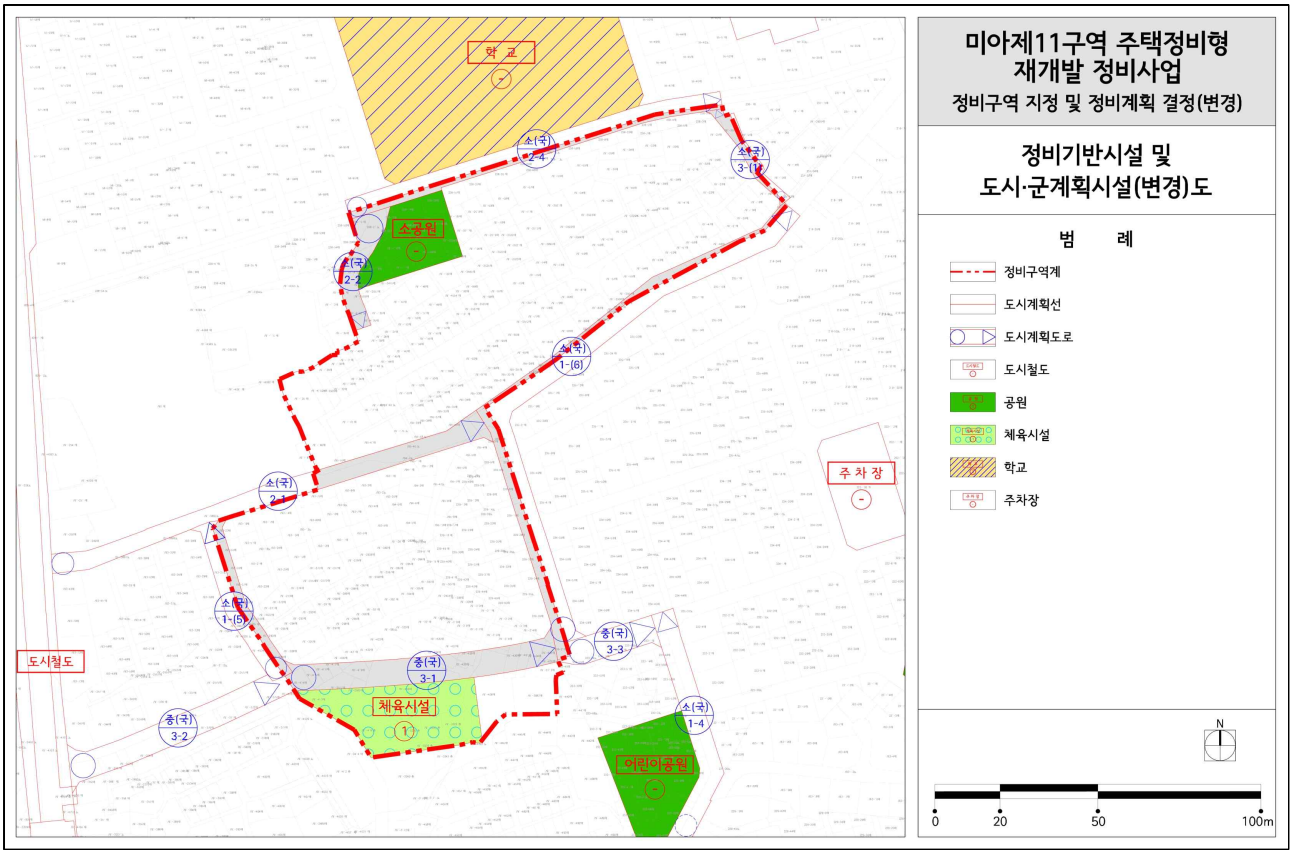
□ 체육시설 결정 사유서

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

【정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정(기정)도】



【정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정(변경)도】



마. 가구 및 획지에 관한 계획

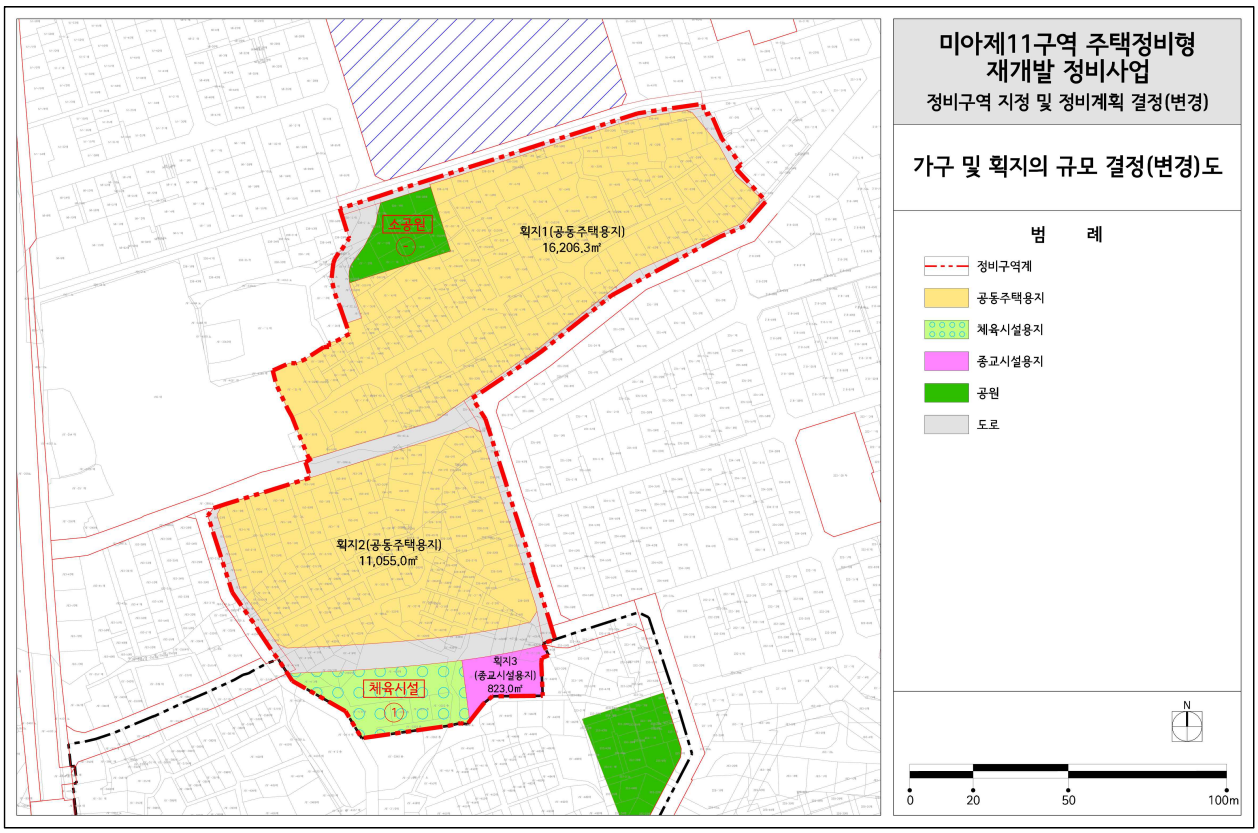
1) 기본방향

▌구역 내 합리적인 토지이용계획 수립 및 기반시설 확보를 위한 획지계획 수립

2) 가구 및 획지계획

구역구분	가구 또는 획지 구분	위치		면적(㎡) 기정	면적(㎡) 변경	면적(㎡) 변경후	구성비 (%)	비고
미아제11 주택정비형 재개발정비구역	획지1	미아동 791-76번지 일대		17,548.0	감) 1,341.7	16,206.3	45.2	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	미아동 791-280번지 일대		10,032.0	증) 1,023.0	11,055.0	30.8	
	획지3	기정	미아동 791-3222번지 일대	1,213.0	감) 390.0	823.0	2.3	종교시설
		변경	미아동 791-3882번지 일대					
	획지4	기정	미아동 791-3882번지 일대	823.0	감) 823.0	-	-	-
		변경	-					

【가구 및 획지의 규모 결정(변경)도】



바. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

1) 기본방향

구 분	계 획 내 용	비 고
재개발 의무공공임대주택	• 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(서울시고시 제2022-493호, 2022.12.12.)를 따름	
소형주택	• 서울특별시 고시 제2025-348호(2025.06.26.) 「2030 서울특별시 도시·주거환경기본계획 (주거환경정비사업부문)」을 반영하여 기준용적률 완화기준 (최대 20%) 소형주택 규모를 구분하여 주택규모별 완화량 차등 적용	
국민주택규모 주택 건설	• 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 건설 • 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도	

2) 임대주택 및 소형주택의 건설 계획

가) 임대주택 건설계획

▌기정

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

▌변경

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

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

나) 소형주택 건설계획

▌기정

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

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

▌변경

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

※ 서울특별시 고시 제2025-348호(2025.06.26.)「2030 서울특별시 도시·주거환경기본계획(주거환경정비사업부문)」을 반영하여 기준용적률 완화기준 (최대 20%) 소형주택 규모를 구분하여 주택규모별 완화량 차등 적용

3) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="5">내 용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률</td><td colspan="5">• 236.49%</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">예정법적상한용적률</td><td colspan="5">• 243.0%</td><td>건축계획 242.429%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택규모 확보 의무면적</td><td>용적률 초과분</td><td colspan="5">• 6.51% (243.0% - 236.49%)</td><td></td></tr>
<tr><td>초과 용적률의 50%</td><td colspan="5">• 3.255% (6.51% × 50%)</td><td></td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">• 887.355㎡이상 (대지면적 27,261.3㎡ × 3.255%)</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">국민주택규모 임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종 결정)</td><td colspan="5">• 계획 12세대, 연면적 1,001.616㎡</td><td rowspan="4"></td></tr>
<tr><td>구 분</td><td>공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59형</td><td>83.468㎡</td><td>12</td><td>1,001.616㎡</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>12</td><td>1,001.616㎡</td><td>≥887.355㎡</td></tr>
</table>

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

사. 건축물에 관한 계획

1) 기본방향

◦ 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획 등 상위계획을 반영한 밀도계획 수립

◦ 주변 개발여건 및 정비기반시설 용량(순부담)을 감안한 적정 밀도의 개발계획 수립

2) 용도계획

가) 주용도 계획

◦ 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획에서 제시한 용도계획에 부합하는 주용도 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
획지1	공동주택 및 부대복리시설	-
획지2		
획지3	종교시설	-

3) 건폐율 계획

◦ 2030 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획 및 서울시 도시계획조례 내용 준용

◦ 제2종일반주거지역의 건폐율 60%이하 적용

구 분	계 획 내 용	비 고
획지1	60% 이하	공동주택 및 부대복리시설
획지2		
획지3	관련법령이 정하는 바에 따름	종교시설

4) 용적률 계획

◦ 2030 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획 및 서울시 도시계획조례 내용 준용

◦ 「2030 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡이하 소형주택을 추가 확보하여 기준용적률 190% → 210.0% 적용

◦ 「2030 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」에 따라 허용용적률 인센티브 및 사업성 보정계수 확보하여 허용용적률 인센티브 1.8% × 사업성 보정계수 1.92 적용 → 210.0% + 3.45% = 213.45%

구 분	계 획 내 용	비 고
기준용적률	210.0% 이하	소형주택 추가확보
허용용적률	213.45% 이하	허용용적률 인센티브 및 사업성 보정계수
상한용적률	236.49% 이하	토지 및 건축물 기부채납
법적상한용적률	243.00% 이하	국민주택규모 주택 건설

가) 용적률 완화계획

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">계
구역면적</td><td rowspan="2">획지면적</td><td rowspan="2">새로 설치하는
정비기반시설
(도로, 공원)</td><td rowspan="2">새로
설치하는
정비기반시설
내 국공유지</td><td rowspan="2">용도폐지되는
기존 국공유지</td><td colspan="2">기반시설 등 (체육시설)</td></tr>
<tr><td>추가
토지면적</td><td>건축물
환산부지면적</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td>35,876.0㎡</td><td>27,261.3㎡</td><td>5,778.7㎡</td><td>1,847.8㎡</td><td>3,795.8㎡</td><td>800.0㎡</td><td>2,870.27㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="5">용적률</td><td colspan="2">공공시설
제공(순부담)
면적</td><td colspan="8">• 순부담 면적 : 3,769.15㎡
= 재산정한 순부담면적 + 기반시설 등 토지면적+ 건축물 환산부지 면적
= 98.88㎡+ 800㎡+ 2,870.27㎡ = 3,769.15㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">재산정한
순부담 면적</td><td colspan="8">• 재산정한순부담면적: 98.88㎡
= (정비기반시설 용도지역별 순부담면적×용도지역별 허용용적률) ÷사업부지 허용용적률
= [(605.4㎡×210%)+(-470.3㎡×230%)]÷191.8% = 98.88㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">기반시설 등
토지면적</td><td colspan="8">• 체육시설 추가 토지면적: 800.0㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축물
환산부지 면적</td><td colspan="8">• 건축물 환산 부지면적: 2,870.27㎡
= [건축물연면적(지하주차장포함) × 공사비단가(부가세제외)] ÷부지가액
= [4,000.0㎡ × 4,313,000원/㎡ ÷ 1.1] ÷ 5,464,166원/㎡ = 2,870.27㎡
※ 공사비 : 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」'체육관[체육센터]' 적용(2024)
※ 부지가액 : 평균공시지가(2024.1 기준)×2배 = 2,732,083원/㎡×2 = 5,464,166원/㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">기준
용적률</td><td colspan="8">• 210.0%
-「2030 서울시도시·주거환경정비기본계획」에 따라 60㎡이하 소형주택을 추가 확보하여 190%
→ 210.0% (20.0%완화) 적용</td></tr>
<tr><td colspan="2">허용용적률</td><td colspan="8">• 1.8% 계획×사업성보정계수1.92 적용→ 210.0% + 3.45% = 213.45%
※ 허용용적률 인센티브 세부 항목
<table>
<tr><th>구분</th><th>인센티브(용적률)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>1.8% 적용</td></tr>
<tr><td>공공보행통로</td><td>• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성
: 기준용적률 ×(조성면적/대지면적) × a ※ a=1이하
= 190% ×(264.0㎡/27,261.3㎡) ×1 = 1.8%</td><td>1.8%</td></tr>
</table>
※ 사업성보정계수
= 서울시평균공시지가(2023) ÷ 대상지평균공시지가(2023) = 5,861,129 ÷ 3,055,071 = 1.92</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한
(정비계획)
용적률</td><td colspan="8">• 상한(정비계획)용적률: 236.49% 이하
= 허용용적률+ [완화전 허용용적률×(1.3×가중치×α토지+ 0.7×α건축물)]
= 213.45% + [191.8% ×(1.3×1×0.0036+1.3×1.0949×0.0293+0.7×0.1053)] = 236.49%
<table>
<tr><td>가중치</td><td>= 공공시설제공부지용적률 ÷사업부지 허용용적률
= 210.0% ÷191.8% = 1.0949</td></tr>
<tr><td>α 토지</td><td>= 토지(부지)제공면적 ÷공공시설제공후 대지면적
= 98.88㎡÷(35,876.0㎡-5,778.7㎡-2,013㎡-823.0㎡) = 0.0036</td></tr>
<tr><td>α 토지</td><td>= 토지(부지)제공면적 ÷공공시설제공후 대지면적
= 800.00㎡÷(35,876.0㎡-5,778.7㎡-2,013㎡-823.0㎡) = 0.0293</td></tr>
<tr><td>α 건축물</td><td>= 건축물환산부지면적 ÷공공시설제공후 대지면적
= 2,870.27㎡÷(35,876.0㎡-5,778.7㎡-2,013㎡-823.0㎡) = 0.1053</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td colspan="2">예정법적상한
용적률</td><td colspan="8">• 예정법적상한용적률 : 243.0% 이하 적용 (건축심의에서 최종 결정)</td></tr>
<tr><td>용적률
초과분</td><td colspan="9">• 예정법적상한용적률 - 상한용적률 = 243.0% - 236.49% = 6.51%</td></tr>
<tr><td>초과분의
50%</td><td colspan="9">• 초과분 × 50% = 6.51% × 50% = 3.255%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="9">• 대지면적 × 법적상한임대용적률 = 27,261.3㎡ × 3.255% = 887.355㎡이상
• 계획 연면적 : 1,001.616㎡ (12세대)</td></tr>
</table>

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

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

나) 기준용적률 완화

항목	세부내용	완화기준	완화량
소형주택	40㎡이하 분양주택	• 기준 : 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설 하여야 함 • 55.523㎡(39㎡ 공급) × 31세대 ÷ 27,261.3 = 6.3%	최대 10%
	40㎡~50㎡이하 분양주택	• 기준 : 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40~50㎡ 이하 주택으로 건설 하여야 함 • 69.094㎡(49㎡ 공급) × 24세대 ÷ 27,261.3 = 6.1%	최대 15%
	50㎡~60㎡이하 분양주택	• 기준 : 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설 하여야 함 • 83.468㎡(59㎡ 공급) × 150세대 ÷ 27,261.3 = 45.9%	최대 10%
	합 계	• 58.3% → 최대 20% 이내 적용	최대 20% 이내

다) 허용용적률

① 허용용적률 인센티브 항목

▌ 허용용적률 인센티브 적용 요건 및 부여량

구분	항목		인센티브 (최대 20%p)	적용인센티브
보행중심 생활공간 조성	공공보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함)	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로등 조성(지역권*등 설정) - 기준용적률× (조성면적/대지면적) × a ※ a=1이하 = 190% × (264㎡/27,261.3㎡) ×1 = 1.8% * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10%p 이내	1.8%p
허용용적률 인센티브 합계				1.8%p
허용용적률 인센티브 1.8 × 사업성 보정계수 1.92 적용				3.45%

② 사업성 보정계수

▌ 사업성이 낮은 단지·지역의 사업성 개선을 위해 허용용적률 인센티브량에 곱해주는 지가 등을 고려한 계수

사업성 보정계수 = 서울시 평균 공시지가 / 대상지 평균 공시지가	※범위 : 1.00 ~ 2.00

▌ 미아11구역 사업성 보정계수

구분	평균 공시지가 (2023 기준)
서울시 공동주택	5,861,129/㎡
대상지	3,055,071/㎡
서울시 평균 공시지가(2023) ÷ 대상지 평균 공시지가(2023) = 1.92	

※ '대상구역 평균 공시지가'는해당구역의 모든 용도지역의 대지(지목)를 기준으로 산정한 평균 공시지가(면적 가중평균)

※ 사업시행인가 직전 년도 공시지가(면적 가중평균)를 기준으로 보정계수 산출
- 최초 정비계획 수립 시에는 주민공람 직전 년도 공시지가 기준으로 산정
- 2030 기본계획 고시 전에 이미 구역지정된 곳은 기본계획 고시 이후의 최초 정비계획 변경을 위한 주민공람 또는 최초 사업시행계획 변경인가 신청일의 전년도 공시지가를 기준으로 산정

※ 산식에 따라 산정한 보정계수는 소수점 셋째자리에서 올림한값 적용

라) 건축물 기부채납(체육시설) 환산부지 면적

구분	산정내용	비고
용 도	공공체육시설	체육관(체육센터)
건립공사비	4,313,000원/㎡	
연면적	4,000.0㎡	
평균공시지가	2,732,083원/㎡	
부지가액	5,464,166원/㎡	
건축물 환산부지 면적	2,870.27㎡	**건립공사비 × 연면적 ÷ 부지가액**

※ 공사비 : 「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인」'체육관[체육센터]' 적용(2024)
※ 「공공건축물 건립 공사비 책
가이드라인」'체육관[체육센터] 원칙을 기준으로 공사비 기준 부가가치세 면세된 단가 적용

5) 공공기여시설 운영계획 (공공체육시설 계획 등)

▌기존 어린이집 부지를 체육시설로 변경함으로써 강북구에 필요한 다양한 공공체육시설을 계획하였음

▌강북구청의 공공시설 수요조사 결과를 반영하여 적정한 기부채납 공공기여시설을 계획하였음

가) 주요시설

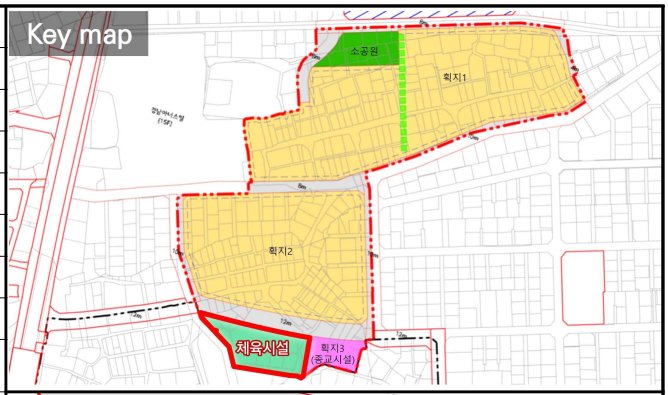
◦ 기구필라테스, 헬스장, 세대별 VR 체험관, 스쿼시, 다목적체육관(배드민턴, 농구 등) 등 공공체육시설

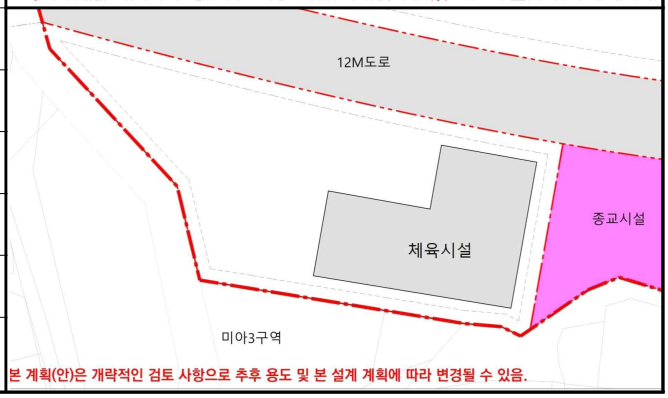
나) 기대효과

◦ 우리구 공공체육시설을 건립함으로써 구민의 건강증진 및 생활체육 저변 확대에 기여

다) 시설 위치 및 계획 면적

시설구분	체육시설				
대지면적	2,013.0㎡				
건폐율	60%이하				
용적률	210%이하				
층 수	지하2층, 지상4층				
연면적	4,000.0㎡(지상: 2,950.0㎡, 지하: 1,050.0㎡)				
환산면적	2,870.27㎡				
운영주체	강북구 (생활체육과)				
층수별 계획	층별		면적	용도	비고
	지상	4층	700㎡	다목적체육관 (배드민턴, 농구 등)	
		3층	750㎡	실내골프연습장, 스쿼시, 탁구장 등	
		2층	750㎡	기구필라테스, GX룸, 헬스장 등	
		1층	750㎡	세대별 VR체험관, 안내데스크, 관리사무실	
	지하	1층	500㎡	주차장, 방재실, 샤워실, 탈의실	
		2층	550㎡	주차장, 기전실, 펌프실, 공조실 등	





※ 개략적인 검토안으로 추후 설계 시 조정될 수 있음
※ 세부용도 및 규모는 협의 과정에서 변경될 수 있음

라) 생활 서비스 현황

◦ 공공체육시설은 서울시와 자치구 평균 지표와 비교하였을 때 낮은 수치를 보임

◦ 공공체육시설은 생활서비스 시설의 우선적 시설공급 고려 대상으로 파악되어 해당 시설을 계획하였음

【미아 지역생활권 공급 불균형 분석】

구분	공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공체육시설
평균 지표	시설면적(ha)/ 인구1천명	노외 공영주차장 면/ 10세대	시설개소/ 인구 1만명	시설개소/ 65세이상 고령자 1천명	시설개소/ 청소년 인구 1천명	시설개소/ 5세미만 1백명	시설개소/ 인구 1만명
서울시평균값 (자치구평균값)	1.31 (0.48)	0.16 (0.14)	0.93 (1.60)	0.05 (0.04)	0.33 (0.40)	1.61 (1.71)	0.41 (0.35)
미아 생활권	1.59	1.21	1.29	0.09	0.40	1.62	0.13
인구현황	77,410명	33,325세대	77,410명	10,761명	14,858명	2,593명	77,410명
시설현황	123.1ha	713면	10개소	1개소	6개소	42개소	1개소
결과	충분	충분	충분	충분	충분	충분	부족

평균 지표에 의한 공급 불균형 분석 결과

- **공공체육시설이 서울시 지표값에 미달함**
- **형평성 차원에서 서울시 지표값 도달을 고려한 시설공급 유도 위해, 시/자치구의 발전계획 및 사업계획 수립시 참고**

* 인구 및 세대수 출처: 2014년 서울통계 기준 / 시설 개소 및 면적 출처: 서울시 GIS 데이터(각 소관부서 제공)
* 공원의 경우 해당 지역생활권의 지리적 특성을 감안하여 세부 분석 제외 대상 ' 인북한산(북지리적)'등을 공원의 시설면적에 포함하여 (공급 불균형 분석)을 실시함

【미아 지역생활권 생활서비스 시설 종합 분석】

구분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정성 분석	주민의견 분석	주민요구 필요시설 (중,소규모)	주민요구 필요시설 (중,소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중규모)
정량 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생
	공급불균형 분석	충분	충분	충분	충분	충분	충분	부족
분석 종합		분석결과 (참고사항) ▪ 우선적 시설공급 고려 대상 : 공공체육시설 (주민의견의 필요시설, 이용변경의 소외지역 발생, 평균지표의 부족시설에 해당) – 공공체육시설 : 서울시 평균값 대비 약 2개소 부족, 주민필요시설로 소외지역이 발생되어 접근성 및 이용성을 고려한 자치구 단위의 단계별 공급/ 운영계획 우선 수립 필요 ▪ 시설공급 고려대상 – 주차장 : 서울시 지표 대비 부족시설에 속하지 않으나, 일부 지역에 소외지역이 발생하고 있고, 주민의견에서 소규모시설을 필요로하여 신설보다는 기존 시설의 증축 필요						
수요분석		주민의견분석: 주민참여단의 필요시설 요구사항 파악	보행이용분석: 보행거리내 서비스소외발생 여부 파악	공급불균형분석: 서울시 공급 수준(시 평균값) 대비 부족 여부 파악				

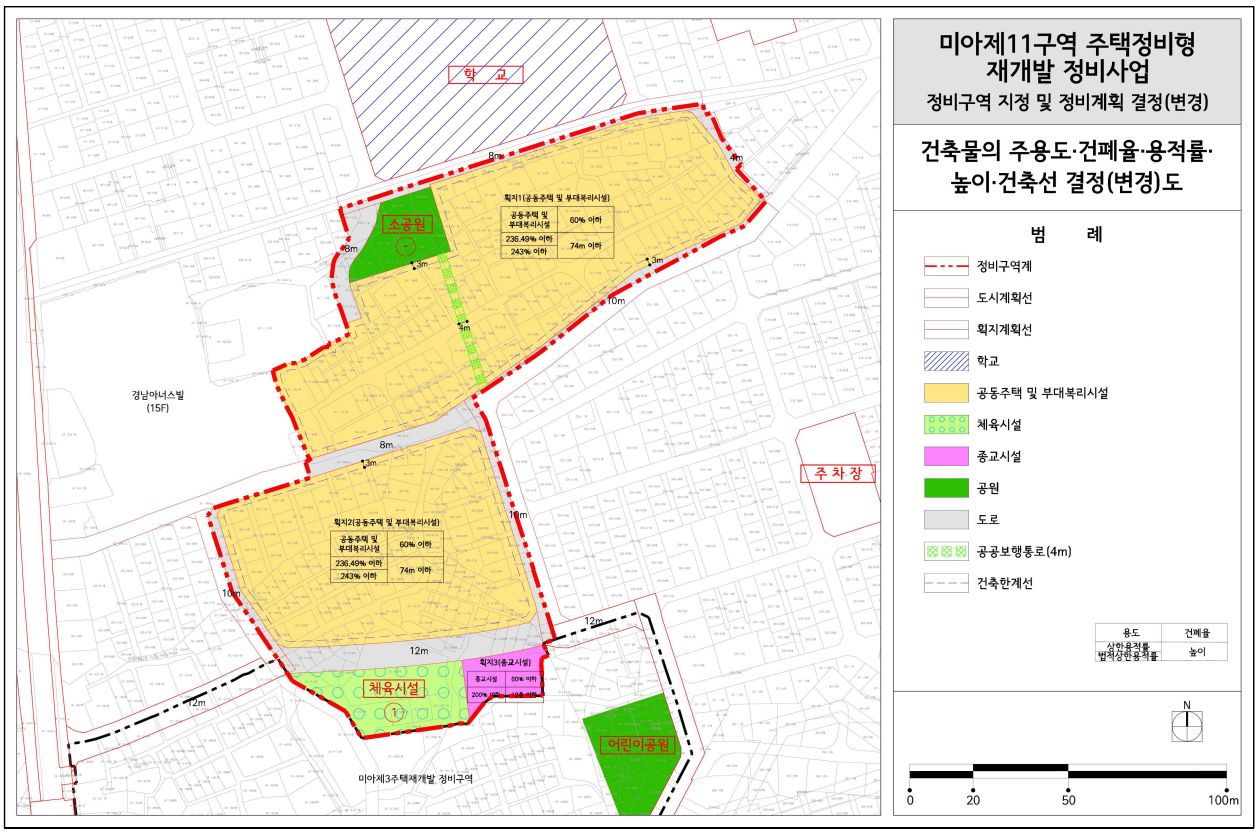
참고) 2030 서울생활권계획 - 권역생활권계획(강북구)

6) 높이 계획

◦ 미아제11 주택재개발정비구역 결정 및 지형도면 승인고시(서고시 제2010-490호, 2010.12.30.)에서 결정된 최고높이 70m 이하에서 74m 이하로 완화하여 계획하였음

구 분	계 획 내 용	비 고
최고높이 완화	높이 = (최고높이) × [1 + (공공시설부지로 제공하는 면적 / 대지면적)] 이내 • 완화높이 계획 = (70m) × [1 + (3,769.15㎡ / 27,261.3㎡)] = 79.7m ⇒ 74m 이하	건축계획 74m

【건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·건축선 결정(변경)도】

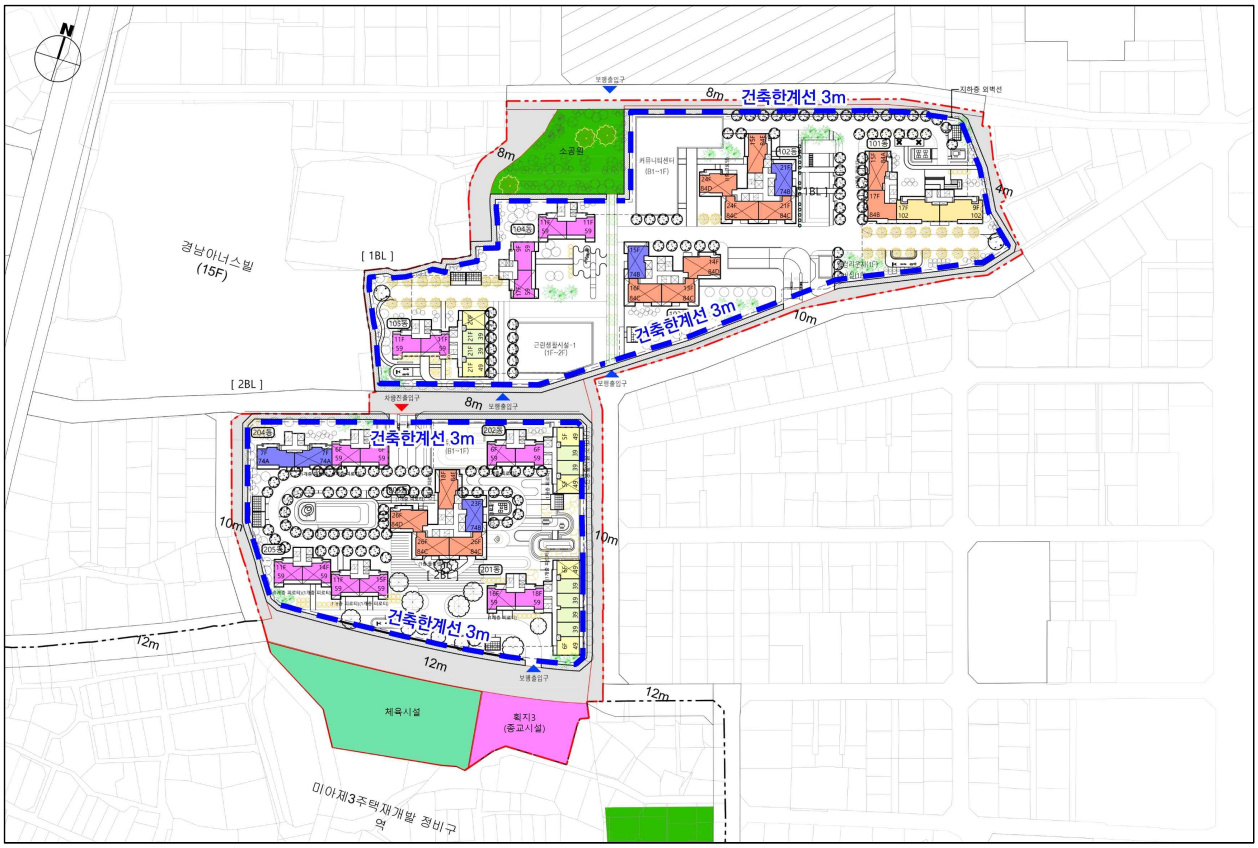


7) 건축선에 관한 계획

◦ 대상지 대지경계선으로부터 건축한계선 3m 계획하였음

구 분	계 획 내 용	비 고
건축한계선	• 대지경계선으로부터 3m	• 결정도 참조

【건축선에 관한 계획도】



8) 기타사항에 관한 계획

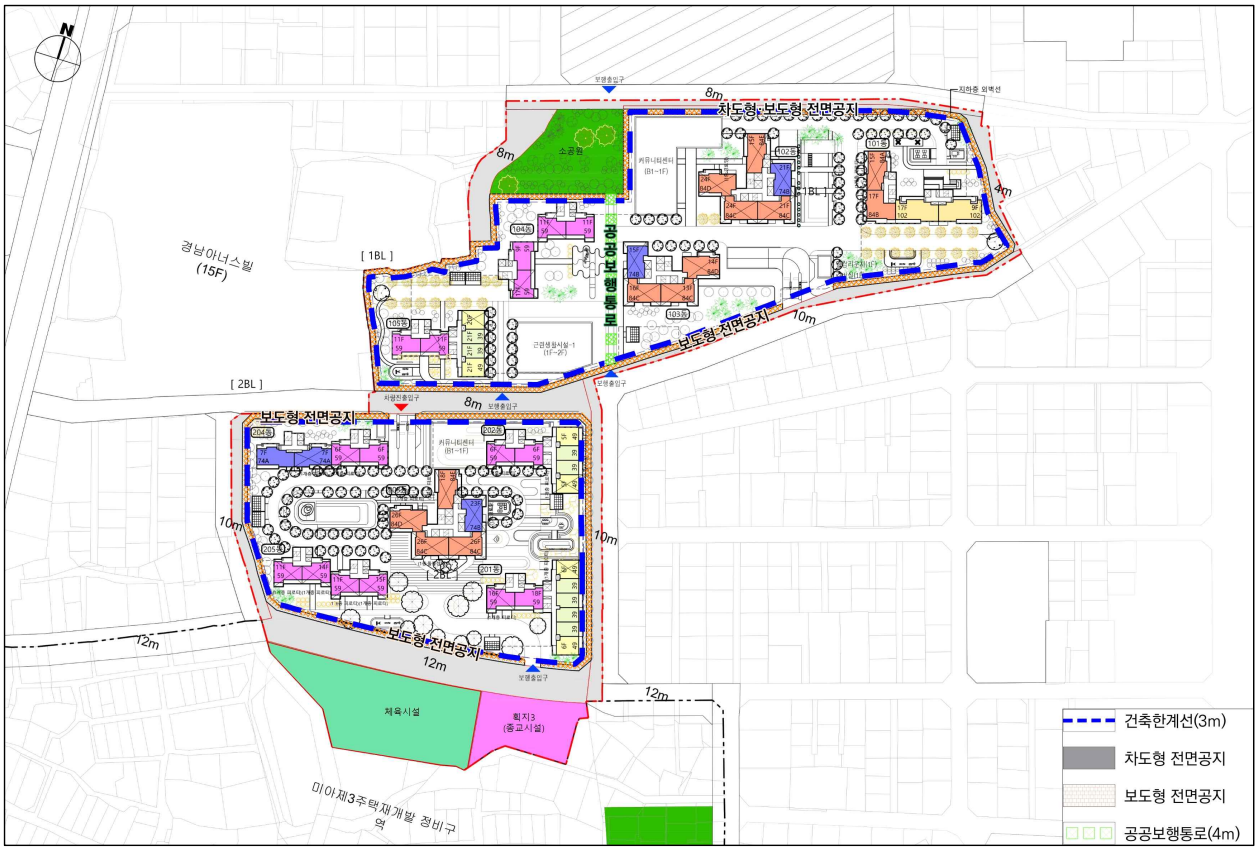
가) 대지내 공지 및 공공보행통로에 관한 계획

◦ 전면공지는 건축한계선으로 조성되는 공간에 가로활성화를 위해 전면공지로 조성하였음

◦ 공공보행통로는 주변 가로망과의 연계성 등을 고려하여 공공보행통로로 조성하였음

구 분	계획내용	비고
전면공지	• 도로변 건축한계선(3m)으로 조성되는 공간은 차도형·보도형전면공지로 조성	• 도로변 건축한계선 지정구간
공공보행통로	• 초등학생 등하교 및 지역주민의 편의를 위한 공공보행통로(4m) 조성 (공공보행통로와 도로가 교차하는 곳은 보행우선구조로 조성해야하며, 보행지장물을 설치해서는 안됨)	• 결정도 참조

【대지내 공지에 관한 계획도】



사. 교통 및 동선처리계획

1) 교통개선대책

구분	지점	개 선 방 안	시행주체	비용부담	시행시기
사업지구의 외부	-	▸「미아제3구역 주택재개발정비사업(변경심의), 2020.12」 계획안 반영	해당사업 시행자	해당사업 시행자	해당사업 완료시
	-	▸ 주변 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시(6개소)	관할경찰서	사업시행자	검토후시행
	Ⓙ	▸ 삼양로~삼양로64길 접속부 신호교차로 신설	사업시행자	사업시행자	사업완료시
사업지구의 내부	Ⓐ	▸ 사업지 진출입교차로 운영계획 수립(2개소) - 비신호교차로 운영(점멸신호등 설치)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	Ⓑ	▸ 삼양로74길 도로확폭(Setback : 2.0~3.0m) - B=5.8~6.0m→8.0~9.0m, L=179m [차도부속형 전면공지확보(1.0~1.2m)]	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	Ⓒ	▸ 삼양로68길 도로확폭 - B=7.0~8.0m→8.0~9.0m, L=140m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	Ⓓ	▸ 도봉로67길 도로확폭(Setback : 2.0~4.0m) - B=6.0~8.0m→8.0~10.0m, L=171m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	Ⓔ	▸ 도봉로67길 도로확폭 - B=2.0m→4.0m, L=54m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	Ⓕ	▸ 삼양로64가길 도로확폭(Setback : 4.0m) - B=5.0~5.5m→9.0~9.5m, L=80m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	Ⓖ	▸ 삼양로64길 도로확폭,신설 및 차로운영계획 수립 - B=3.5~4.0→12.0m, L=125m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	Ⓗ	▸ 도봉로61길 도로확폭 및 차로운영계획 수립 (Setback : 4.0m) - B=5.0~5.5m→9.0~9.5m, L=118m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	Ⓘ	▸ 삼양로68가길 도로확폭 및 연장축소 - B=6.0~8.0m→8.0m, L=59m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 차량진출입부 적정 회전반경 확보(R=6.0m)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
대중교통 보행 및 자전거	-	▸ 삼양로64길 양측 보도 설치 (2획지~체육시설, 3획지사이) - B=2.5m, L=240.0m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 삼양로64가길 보도 설치 - B=2.0m, L=75m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 도봉로67길 일부구간 보도 설치 - B=2.0m, L=76m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 도봉로61길 보도 설치 - B=2.0m, L=95m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 사업지내 보도부속형 전면공지 설치 - 1획지 : B=2.0m, L=564m - 2획지 : B=2.0m, L=387m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 각동 주변 및 필로티하부 자전거보관소 설치 (1획지:110대, 2획지:75대) - 법정주차대수의 29.4% - 자전거이용자 편의를 위한 공기주입기 설치 - 자전거주차 안내표지판 및 이용안내문 설치 - 자전거 도난 및 훼손 방지를 위한 CCTV 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 보행동선 단절지점 횡단보도 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 사업지 차량진출입구 고원식 교차로 설치 - 횡단보도 4개소 포함	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 수유초등학교정문 고원식횡단보도 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 차도부속형전면공지등 전면공지와 관련된 세부사항(유지관리에 대한 시행주체 및 지상권설정 등)에 대하여 준공전까지 관련부서 별도 협의 후 시행	사업시행자	사업시행자	사업완료시

< 표계속 >

구분	지점	개 선 방 안	시행주체	비용부담	시행시기
주차 시설	-	▸ 법정주차대수 : 628대 ▸ 주 차 수 요 : 745대 ▸ 계획주차대수 : 966대(100%자주식) - 법정대비 153.8% - 수요대비 129.7% - 확장형 확보(계획의 30% 이상) - 장애인주차 확보(법정의 3.0%) - 경형주차 확보(계획의 10% 이하) - 가족배려주차 확보(계획주차의 10% 이상) ※가족배려 주차중 확장형은 50%이상 확보 - 환경친화적 자동차충전구역 계획주차의 10.0% 이상 확보 ※급속충전구역은 10%이상 확보 - 조업주차구역 별도 확보	사업시행자	사업시행자	사업완료시
		▸ 지하주차장 차량동선계획 수립	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 차량출입구 주차차단기 설치(2개소)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 사업지 주변도로 노상주차장 삭제(22대) - 삼양로68가길 8대 - 삼양로68길 11대 - 도봉로61길 3대	사업시행자	사업시행자	사업완료시
		▸ 지하주차장 주요 교차지점 교차로 노면표시 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
		▸ 지하주차장내 보행로 노면표시 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
교통안전 및 기타	-	▸ 반사경 설치(지상 6개소, 지하 6개소)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 경보등 설치(지상 2개소, 지하 6개소)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 과속방지턱 설치(6개소)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 사업지 내 착탈식 볼라드 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 사업지 주변도로 교통안전표지판 및 노면표시 설치 - 어린이보호구역 통합안전표지판 설치(9개소) - 정차 · 주차금지 표지판 설치(4개소) - 최고속도제한 표지판 설치(1개소) - 좌회전금지 표지판 설치(1개소) - 어린이보호구역 해제 표지판 설치(4개소) - 노인보호 통합표지판 설치(1개소) - 노인보호 표지판 설치(1개소) - 비보호 표지판 설치(1개소) - 진입금지 표지판 설치(1개소) - 일방통행 표지판 설치(2개소) - 우회전금지 표지판 설치(1개소)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 교통안전시설물(노면표시, 표지판) 및 도로안전시설 설치시 관련된 세부사항은 관계부서 및 관할경찰서와 별도 협의 후 시행	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 사업지 주변 어린이보호구역 유색포장 설치(776m)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 불법주정차단속 CCTV 설치(2개소)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 사업지 주변 보행안전휀스 설치(298m)	사업시행자	사업시행자	사업완료시

주 : 지점은 교통처리계획도 참조

5 건축계획(안)

◦ 건축인허가 및 관련심의 시 개발계획 내용을 참조하여 인·허가권자와 협의 후 변동될 수 있음

1) 사업개요

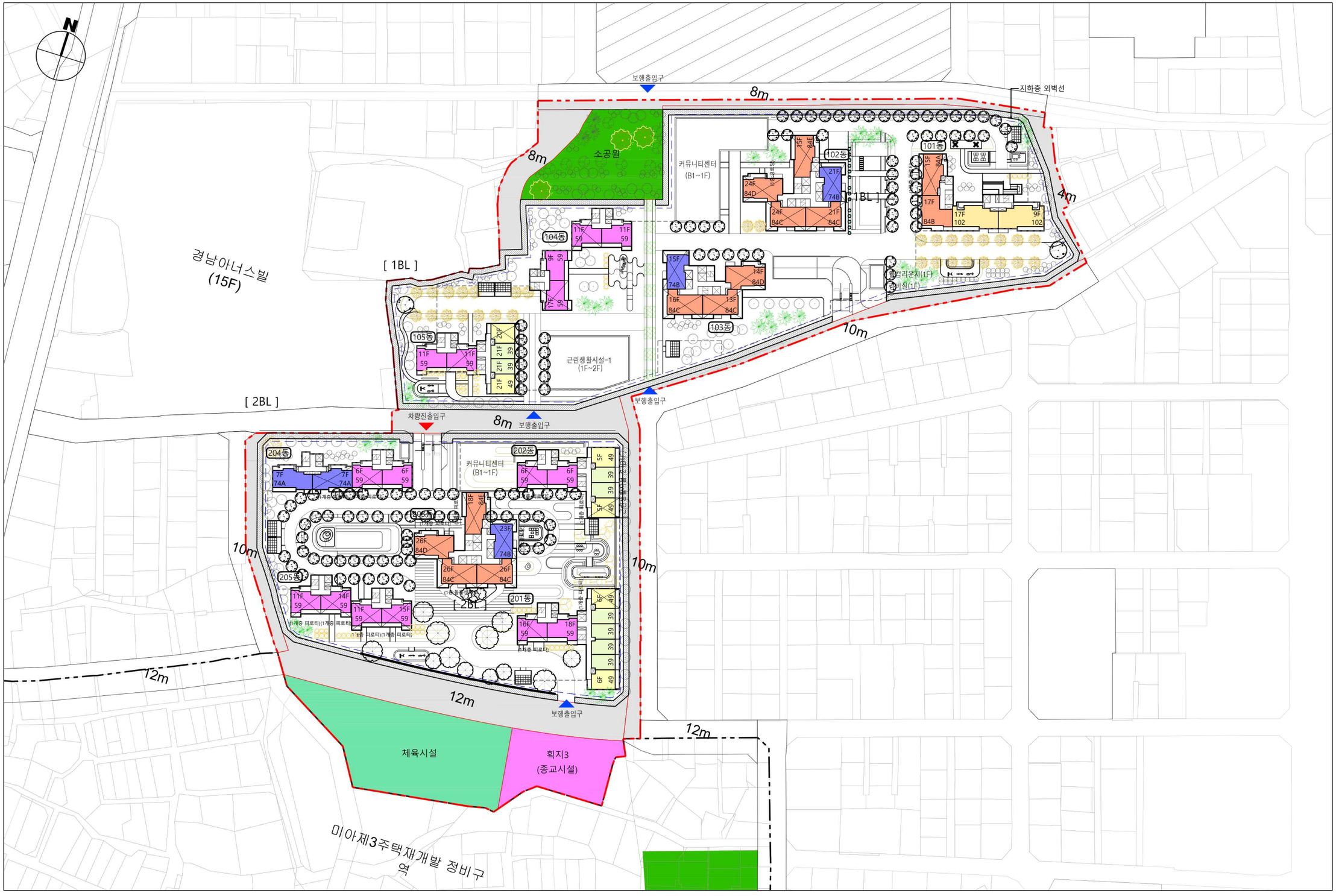
구 분			내 용		비 고
용 도			공동주택 및 부대복리시설		-
구역면적			35,876.0㎡		-
대지면적			27,261.3㎡		-
건축면적			7,794.14㎡		-
건 폐 율			28.59%		법정 : 60.0% 이하
연 면 적	계		114,987.691㎡		-
	지상		66,201.293㎡		
	지하		48,786.398㎡		
용 적 률			242.42%		상한 : 236.49% 이하 예정법적상한 : 243.00% 이하
시설별 연면적	계		114,987.691㎡	100.00%	-
	공동주택 및 부대복리시설		113,012.661㎡	98.3%	
	비주거	근린생활시설	1,975.030㎡	1.7%	
높 이			74m		법정 : 74m 이하
층 수			지하3층, 지상26층		-
조경면적			8,219.660㎡		대지면적의 30.0% 이상 (8,178.39㎡ 이상)
주차대수			966대		법정 : 628대

■ 건립규모(세대수)

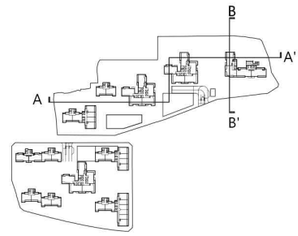
구분		세대수(세대)				비고
		분양	의무임대	법적상한	합계	
공동주택	39-Type	29	47	-	76	
	49-Type	24	36	-	60	
	59-Type	161	14	12	187	
	74-Type	73	-	-	73	
	84-Type	241	-	-	241	
	102-Type	26	-	-	26	
합계		554	97	12	663	

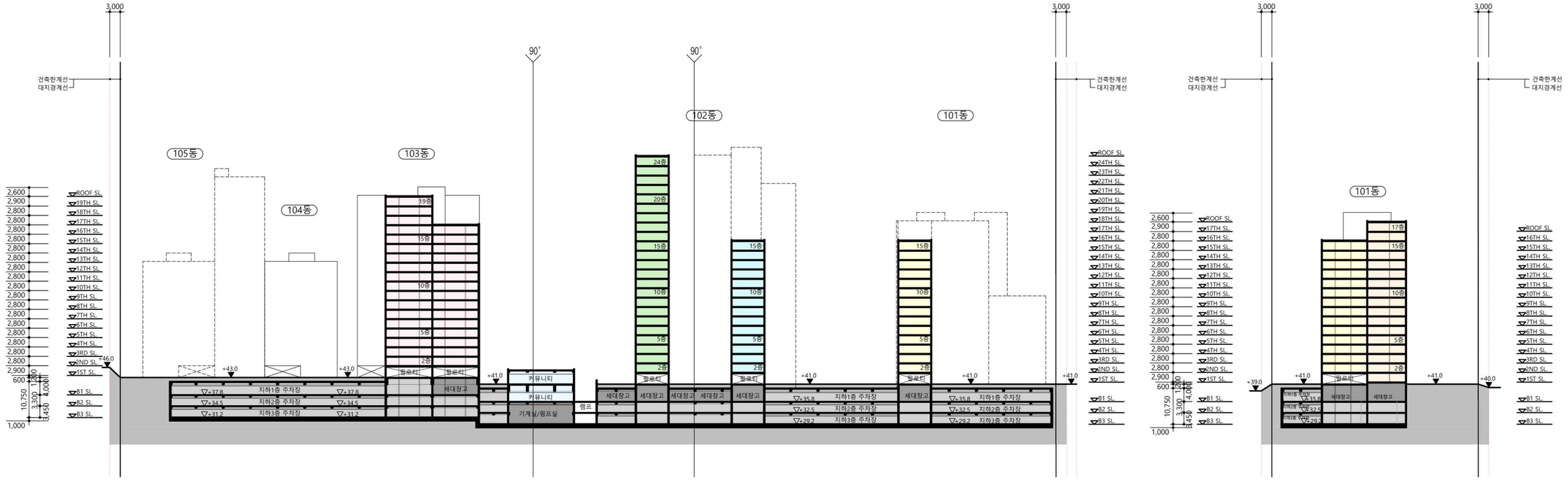
2) 관련도면

가) 배치도


N
보행출입구
8m
지하층 외벽선
소공원
커뮤니티센터
(B1~1F)
101동
102동
104동
103동
105동
[1BL]
4m
10m
경남아너스빌
(15F)
근린생활시설-1
(1F~2F)
[2BL]
차량진출입구
보행출입구
204동
202동
205동
201동
커뮤니티센터
(B1~1F)
12m
체육시설
획지3
(종교시설)
미아제3주택재개발 정비구역

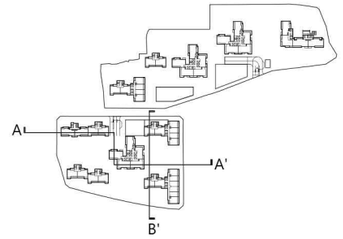
나) 종·횡단면도

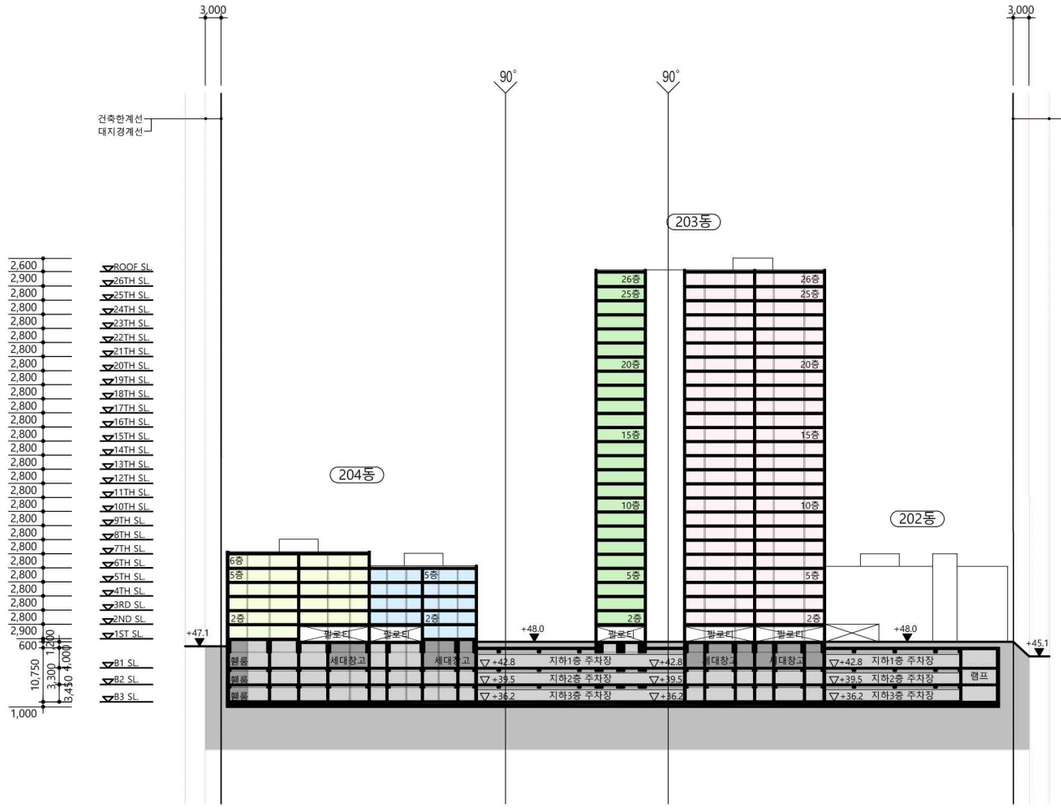




1 - 대지 횡단면도(A-A')
축척: 1/1200 (A1:600)

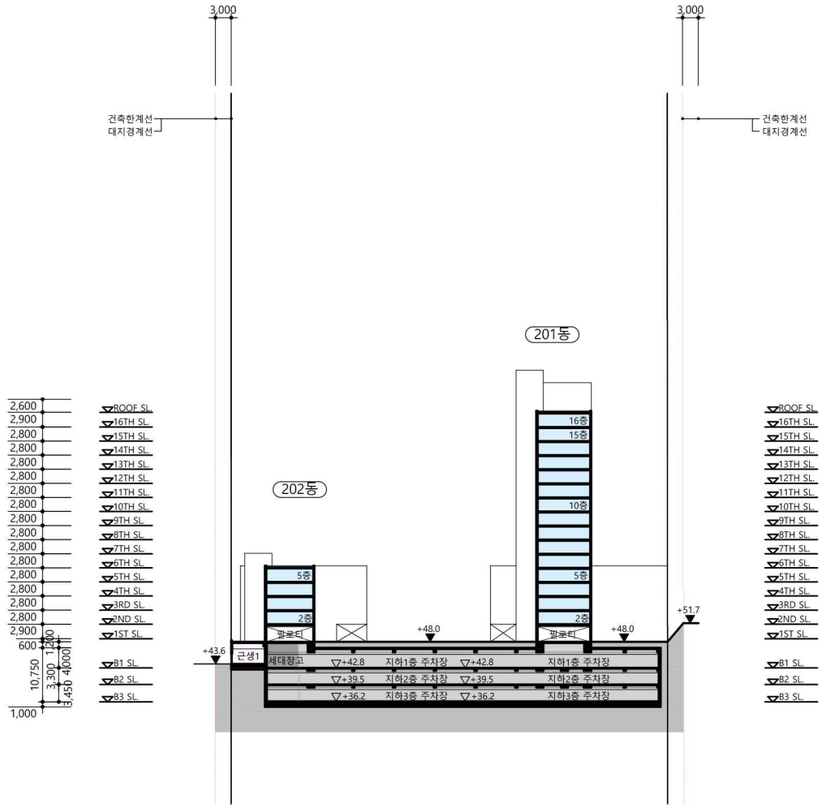
1 - 대지 횡단면도(B-B')
축척: 1/1200 (A1:600)





1 대지 횡단면도(A-A')

축척: 1/1200 (A1:600)



1 대지 횡단면도(B-B')

축척: 1/1200 (A1:600)

다) 지하층 평단면도

▌지하1층



▌지하2층



▌지하3층


221,500
3,500
전기/발전기실
기계실/펌프실
지하 3층 주차장(215대)
지하 3층 주차장(144대)
112,520
4,620
3,600

- 이 하 여 백 -

제5장 영향성 검토서

1 환경성 검토서

2 경관성 검토서

3 교통성 검토서

1 환경성 검토서

1 환경성검토 총괄

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
자연생태환경	가. 비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	•서울시 도시생태현황도상 비오톱유형평가 5등급으로 조사됨	•녹지공간의 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	-
	나. 생태네트워크	녹지·수생태 연결성확보	○	•대상지는 주낙후된 주거지역으로, 별도의 녹지공간은 조성되지 않은 것으로 조사됨	•대상지 지상부에 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합 환경 창출 자연지반녹지, 인공지반녹지를 통하여 생태적 연결성 확보	-
생활환경	다. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•대상지는 용도지역상 제2종일반주거지역 임	•대상지는 획지 및 정비기반시설지로 계획	-
	라. 지형·지질	지형·지질 변동최소화	○	•사업대상지는 북쪽은 0~4°로 평탄하며, 남쪽으로 갈수록 6~10°로 경사가 높아지는 지형임 •부지조성시 지하굴착에 따른 토량 발생 •지형변동 비율 미미함 •지하공간계획으로 지하수 유출 일부 예상	•발생토량은 토석정보 공유시스템을 통해 재활용 •지형에 순응한 계획 수립 •지하공간 최소화, 흙막이공법 실시	-
	마. 물순환, 수리·수문	건축유형 및 용도지역별 기준 적용	○	•생태면적률 기준 30% 이상으로 계획(계획 35.01%)	•자연지반녹지,인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등 적용	-
	바. 수질	수질등급 유지 및 오염최소화	○	•건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사유출 발생	•공사중 가배수로, 침사지 등을 설치하여 토사유출을 사전에 예방	-
	사. 바람	바람길 확보	○	•바람길에 미치는 영향이 미미함	-	-
	아. 열	열환경 영향 최소화	○	•열 지표면 열수지의 변화 등으로 대상지 주변지역이 열섬현상이 발생 할 수 있음	•조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보	-
	자. 대기질·미세먼지, 온실가스	대기오염 최소화	○	•건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 단기적으로 오염물질이 발생	•방진망 등 비산먼지 저감시설을 설치	-
		온실가스 저감	○	•유입인구의 증가로 온실가스 증가	•환경정화능력이 강한 수종을 식재	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
생활환경	차. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	•공사시 건설폐재 및 폐유등 발생	•건설폐기물은 성상별로 분리하여 재활용토록하며, 폐유는 별도시설에 보관후 전량 위탁처리토록 하겠음	-
	카. 에너지	에너지자립률 상향계획수립	○	•에너지사용량 증가	•청정연료 사용 •에너지절약형 설계기법 도입 •신재생에너지 설치계획 수립	-
	타. 소음 및 진동	소음환경 기준이하	○	•공사중 인근지역에 공사장비 가동에 따라 소음 65dB(A)이상 발생 예상 •도로에 의한 교통소음 영향	•환경기준이하 유지를 위하여 가설방음판넬 설치후 공사시행 •차음설계(창호, 외벽)를 통한 정온한 환경 유지	-
	파. 경 관	Skyline보전	○	•인공구조물로 인한 도시경관 조망	•기존건축물들 상호간에 조화로운 스카이라인이 형성되도록 높이계획 수립	-
		조망권 확보	○	•주변지역의 조망권 보호 필요	•주변과 조화로운 열린 조망 및 주변과 하나되는 도심경관을 이루도록 계획	-
	하. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	•사업대상지 1km 권에 오패산, 약 2km 권에 북한산국립공원, 북서울 꿈의숲 등이 위치	•공원 및 조경녹지 조성 •옥상녹화 등 휴게시설 배치	-
	거. 일조	일조침해 최소화	○	•대상지 주변은 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역으로 학교, 주거 및 상업시설이 혼재함	•건물높이, 배치계획 등의 조절을 통해 일조영향 최소화	-
	너. 보행친화공간	보행자전용도로 계획수립	○	•삼양로(20m)와 지하철 우이신설선 삼양역이 대상지 인근에 위치하고 있어 대중교통 이용이 편리한 지역임 •성북구와 연결되는 삼양로, 도봉구와 연결되는 도봉로와 인접하고 있어 차량으로도 교통연계가 용이한 지역임	•도로 전면 재정비를 통한 보행환경 개선 •기존 도로망과의 원활한 교통소통을 위한 교통계획 수립 •전면공지는 건축한계선으로 조성되는 공간에 가로활성화를 위해 보도형 전면공지로 조성	-
		자전거보관소 15대/100unit	○	-	•단지내 자전거보관소 설치	-

2 항목별 검토결과

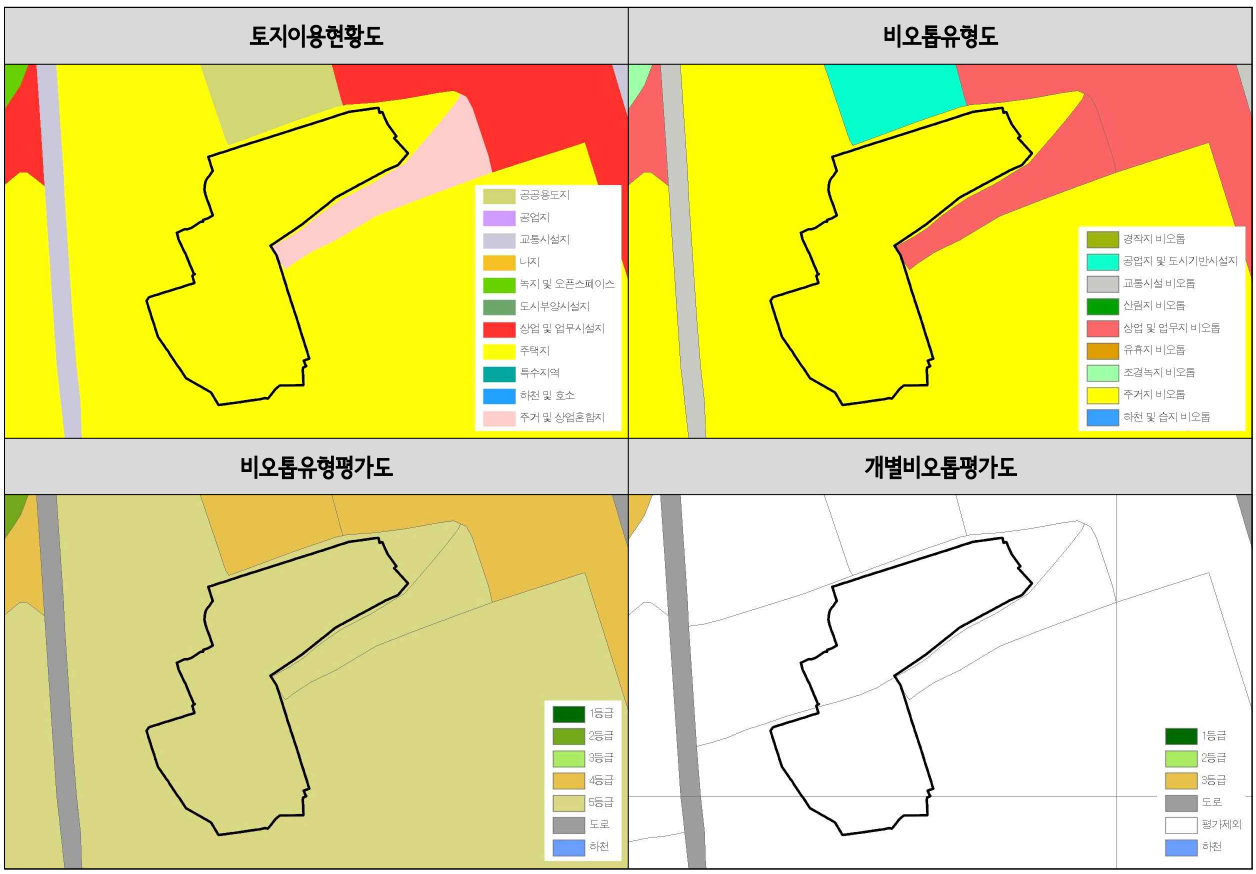
■ 자연생태환경

가. 비오톱

1) 현황

◦ 본 대상지는 「2020년 서울특별시 도시생태현황도」를 토대로 현황 조사한 결과, 토지이용현황도상 주택지로 나타났으며, 비오톱유형도상 주거지비오톱 유형이고, 비오톱유형평가도상 5등급으로 분류되어 있음

◦ 대상지는 개별비오톱평가도상 평가제외지역으로 나타남



2) 영향예측

◦ 대지면적내 조경녹지 등을 조성할 계획임에 따라 새로운 녹지공간을 형성하고, 동물의 서식공간 확보 등으로 긍정적인 효과가 있을 것으로 예상됨

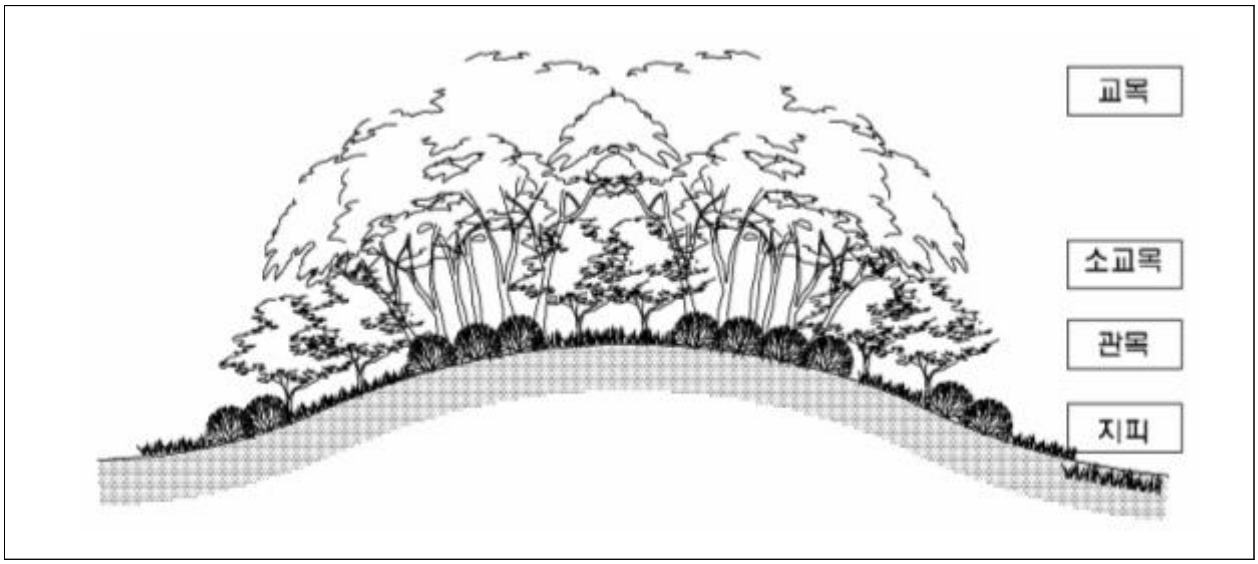
◦ 한편 본 구역에 대한 현존식생도상 시가화지역으로 조사되어 녹지공간 확충이 필요함에 따라 구역내 관련법에 의한 조경녹지를 조성함으로써 인위적이나마 수목을 식재하여 긍정적인 영향이 예상됨

3) 비오톱 조성방안

◦ 현재 계획구역은 사업시행전 비오톱을 형성할 만한 녹지공간이 없는 지역으로 사업시행시 지상층에 녹화를 실시하고, 비오톱 조성을 고려한 조경계획 수립

◦ 지상층의 경우 자연지반녹지 및 인공지반녹지 공간을 확보하고 식재계획 수립시 비오톱 조성을 위한 목표종을 설정하고 목표종에 대한 식이식물 식재, 초화류, 관목, 교목이 어울어진 다층구조 식재, 주변지역과 연계성을 고려한 수목선정 및 식재를 실시

【다층구조 식재 모식도】



【서울시 비오톱유형 평가 등급의 구분】

평가등급	비오톱유형
1등급	· 대상지 전체에 대해 보전이 필요한 비오톱유형 · 이 등급에 해당하는 비오톱유형은 자연성이 높아 도시의 건강한 생물다양성에 기여하며 쾌적한 도시환경을 위해 주요한 역할을 수행하는 보호가치가 비교적 높음 · 해당 비오톱유형 전체에 대해서 도시생태계 보전대책을 수립하여 자연성을 유지할 수 있도록 함
2등급	· 도시생물종다양성 및 서식지 다양성을 위해 관리가 필요한 비오톱유형 · 이 등급에 해당하는 비오톱유형은 인위적인 토지이용이 이루어지고 있으나, 서울시에서 나타나는 면적이 비교적 적고 생물서식지로서도 중요한 역할을 하고 있음 · 이들 비오톱유형에 대해서는 도시생태계 보전차원에서 현재의 토지이용이 지속적으로 유지될 수 있도록 하는 보전대책 수립이 필요함
3등급	· 인위적인 토지이용이 이루어지고 있으나 일부 생물서식공간을 포함하는 비오톱유형 · 해당 비오톱유형내 녹지조성 등 도시생태에 기여할 수 있는 방향으로 관리 필요 · 토지이용의 변화가 이루어질 경우 현재의 비오톱 유형등급 보다 하향 조정되는 고밀화된 토지이용이 이루어지지 않도록 하는 대책 마련이 필요함
4등급	· 인위적인 이용강도가 큰 비오톱유형 · 개발밀도가 높은 시가화 지역 중 일부 녹지지역을 포함하고 있는 비오톱 유형으로 기존녹지의 훼손을 금지하고 인공지반녹화, 입면녹화 등 지속적으로 대상지역내 녹지공간 확충을 필요로 함
5등급	· 인위적인 이용강도가 크고 생물서식지로서의 기능이 현저히 낮은 비오톱유형 · 개발밀도가 높은 시가화 지역중 지역내에서 녹지공간을 보기가 어려운 비오톱 유형으로 녹지공간 확보를 위한 다양한 대책 마련이 필요함

※ 자료 : 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침(2021.11), 도시계획국(시설계획과)

【개별비오톱 평가 등급의 구분】

평가등급	기준
1등급	· 특별히 보호가치가 있는 비오톱 · 자연성이 비교적 높은 비오톱유형 중 개별평가 1등급인 비오톱으로 자연성을 유지할 수있도록 적극적인 보전이 필요함
2등급	· 보호할 가치가 있는 비오톱 · 자연성이 비교적 높은 비오톱유형 중 개별평가 2등급인 비오톱으로 각각의 공간적 속성을 반영한 비오톱보호 및 복원에 초점을 두어야함
3등급	· 현재로서는 한정적인 가치를 가지는 비오톱 · 비오톱유형은 자연성이 높은 편이나 해당 비오톱은 대부분 식피율이 높지 않으며, 출현빈도가 높은 비오톱임 · 도시 전체적인 비오톱 네트워크 속에서의 생태적인 기능 등을 고려하여 부분적으로 복원사업을 실시할 필요가 있음

※ 자료 : 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침(2021.11), 도시계획국(시설계획과)

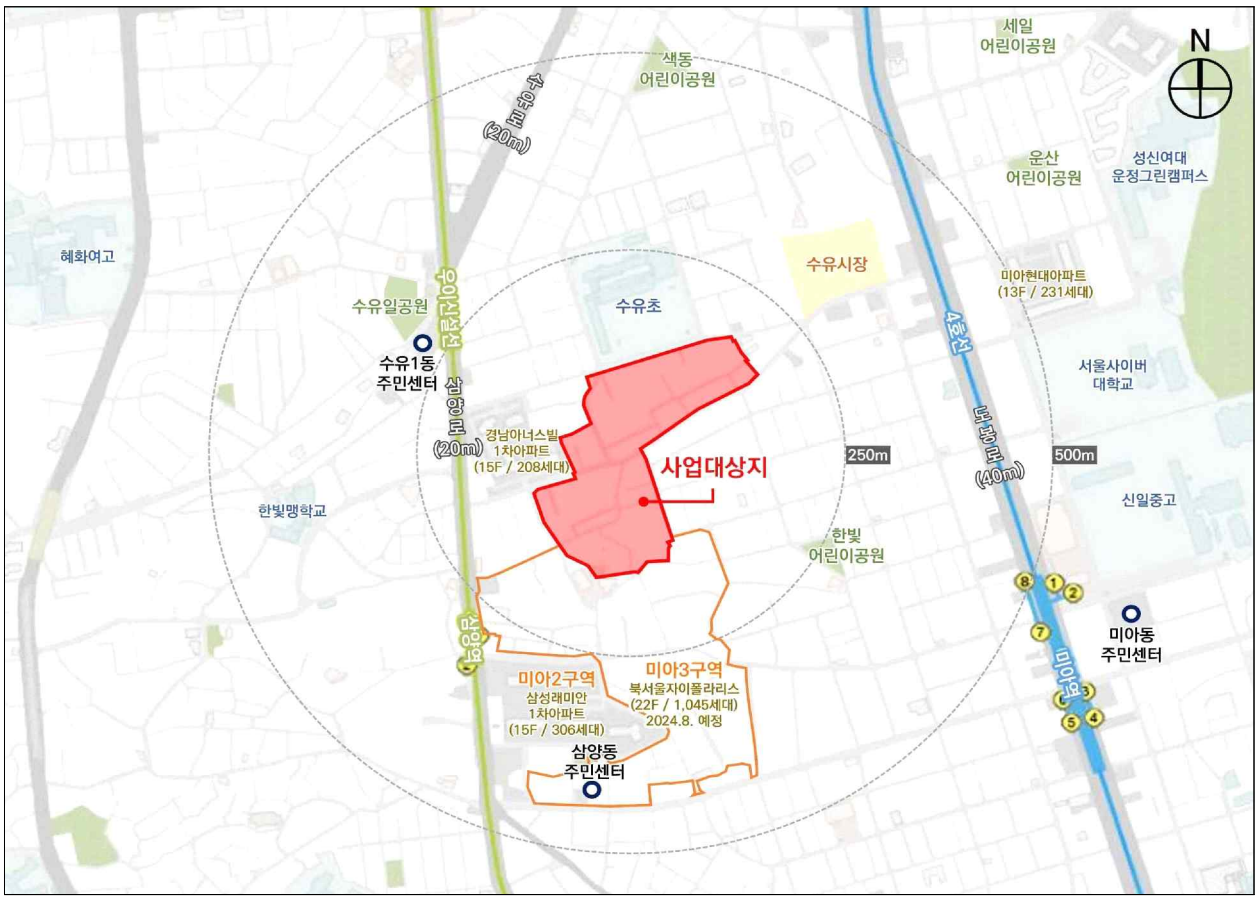
나. 생태네트워크

1) 현황

◦ 대상지는 낙후된 주거지역으로, 별도의 녹지공간은 조성되지 않은 것으로 조사되었음

◦ 대상지 1km 권에 오패산, 약 2km 권에 북한산국립공원, 북서울꿈의숲 등이 위치하고 있음

【주변지역 현황도】



2) 영향예측 및 저감방안

가) 녹지축과 완충녹지 공간변화

◦ 대상지내에는 별도의 녹지가 조성되어 있지 않으며, 계획구역을 중심으로 주변지역에 출현·분포하는 육상동물상은 빈약한 상태로, 사업시행으로 인한 육상동물상에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 사료됨

◦ 단지 내 주차 수요를 지하주차장에서 수용하도록 하여 지상부에 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보함으로써 쾌적한 복합 환경 창출

나) 동·식물상 변화

◦ 대상지 주변으로는 일부 작은 공원(어린이공원 등), 약 1km 권내에 오패산이 위치하고 있으나, 인간의 활동이 빈번한 지역으로 육상동물상은 빈약한 상태이므로, 이로 인한 육상동물상에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 사료됨

◦ 공사시 소음진동 및 비산먼지의 발생으로 일시적인 영향이 예상되나, 공사 완료 후 계획구역내에서는 공원, 조경식재 및 옥상정원을 계획함으로써 주변지역에서 서식 및 출현하는 곤충류 및 소형 조류의 번식을 일부 유도할 수 있을 것으로 판단됨

■ 생활환경

다. 토지이용

1) 현황

가) 용도지역 현황

◦ 대상지는 용도지역상 제2종일반주거지역 임

【용도지역】

구 분	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계	35,876.0	100.0	-
제2종일반주거지역	35,876.0	100.0	-

나) 지목별 현황

◦ 대상지 내 총 418개 필지는 대지 373필지, 도로 40필지, 종교 5필지로 구성되어 있음

◦ 전체 면적 35,876.0㎡ 중 대지가 29,334.8㎡(81.8%)로 대부분을 차지함

【지목별 현황】

구 분	합 계	대 지	도 로	종 교	비 고
면 적(㎡)	35,876.0	29,334.8	5,718.2	823.0	-
구성비(%)	100.0	81.8	15.9	2.3	-
필지수(개)	418	373	40	5	-
구성비(%)	100.0	89.2	9.6	1.2	-

다) 토지 소유자별 현황

◦ 대상지 내 총 418개 필지는 사유지 348필지(28,723.7㎡), 국공유지 70필지(7,152.3㎡)로 구성되어 있음.

【소유자별 현황】

구 분	합 계	사유지	국공유지	비 고
면 적(㎡)	35,876.0	28,723.7	7,152.3	-
구성비(%)	100.1	80.1	20.0	-
필지수(개)	418	348	70	-
구성비(%)	100.0	83.3	16.7	-

2) 토지이용 계획

가) 용도지역 결정(변경)

◦ 대상지는 금회 계획에 따른 용도지역 변경

【용도지역 결정】

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	35,891.0	-	35,891.0	100.0	-
제2종일반주거지역	35,891.0	감) 15.0	35,876.0	99.9	-
제3종일반주거지역	-	증) 15.0	15.0	0.1	구역 내 제척

나) 토지이용계획

◦ 대상지는 획지 및 정비기반시설지로 계획하였음

【토지이용계획】

구분	명칭	면적(㎡)	구성비 (%)	비고
합 계		35,876.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	7,791.70		-
	도 로	4,578.70		-
	공 원	1,200.00		소공원
	체육시설	2,013.00		강북구 기부채납
획지	소 계	28,084.30		-
	획지1	16,206.30		공동주택
	획지2	11,055.00		공동주택
	획지3	823.00		종교
	획지4	-	-	-

※ 상기 면적은 추후 측량결과에 따라 변경될 수 있음

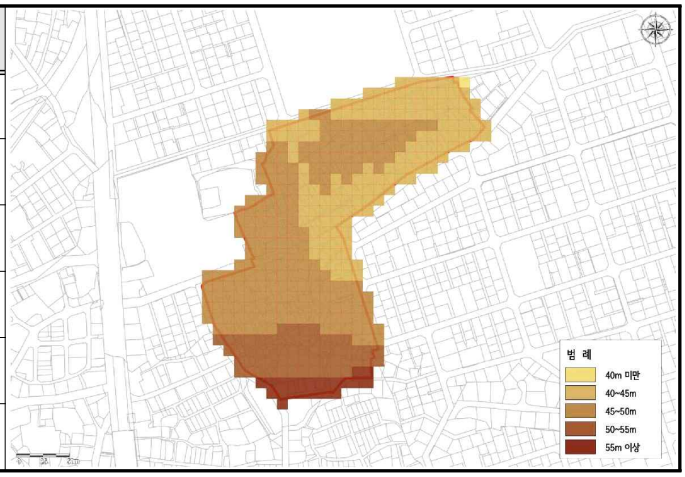
라. 지형·지질

1) 현황

가) 표고분석

◦ 대상지는 남쪽으로 갈수록 높아지는 지형으로 대부분 40m ~ 50m의 지형으로 이루어져 있음

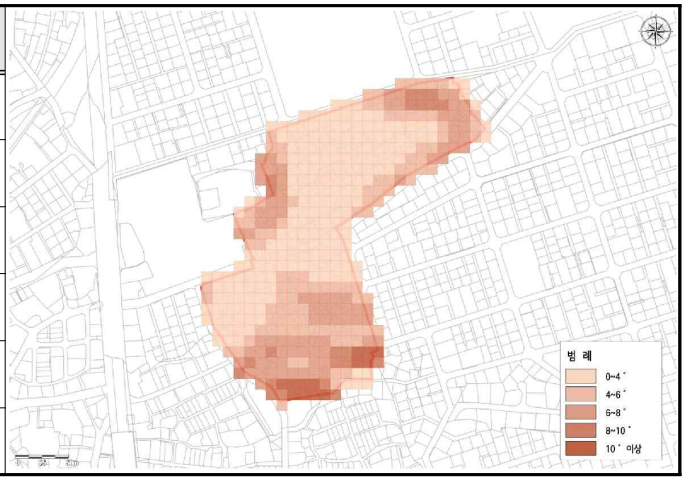
표고	면적(㎡)	비율(%)	비고
40m 미만	0.2	0.0	-
40~45m	11,435.0	31.9	-
45~50m	18,056.4	50.3	-
50~55m	5,127.3	14.3	-
55m 이상	1,257.1	3.5	-
합계	35,876.0	100.0	-



나) 경사도분석

◦ 대상지의 북쪽은 0~4°로 평탄하며, 남쪽으로 갈수록 6~10°로 경사가 높아지는 지형임

경사도	면적(㎡)	비율(%)	비고
0~4°	17,391.3	48.5	-
4~6°	8,174.4	22.8	-
6~8°	7,534.1	21.0	-
8~10°	1,723.4	4.8	-
10° 이상	1,052.8	2.9	-
합계	35,876.0	100.0	-



2) 영향예측

◦ 사업시행시 대규모 절·성토 및 지형변동 등 지형의 물리적 변화는 크지 않을 것으로 판단됨

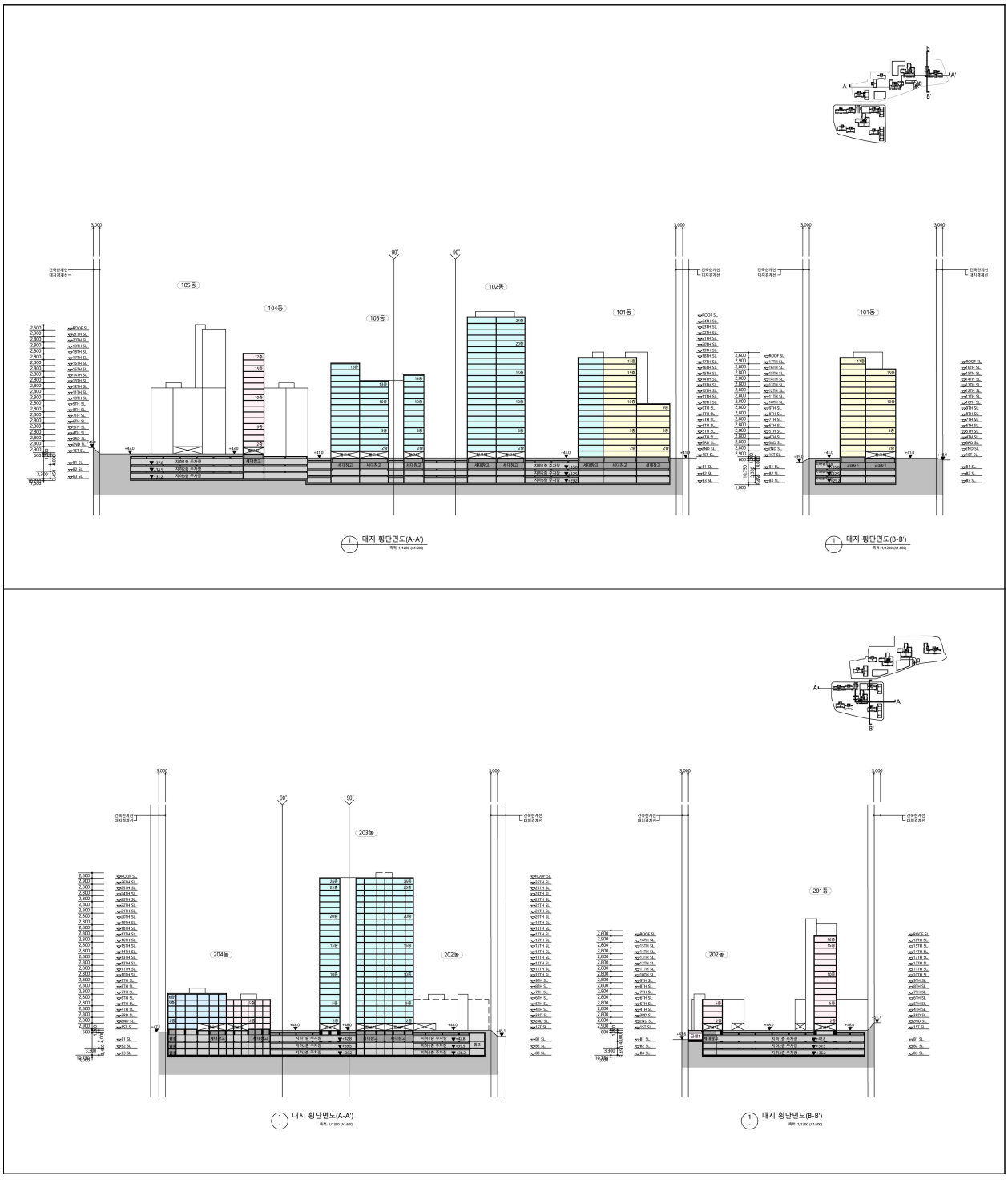
◦ 하지만, 지하층 터파기에 따른 사토의 발생이 예상되며, 터파기시 지하수 유출 및 주변지역의 지하수위 변화가 예상됨

3) 저감방안

◦ 공사시 발생되는 사토는 국토해양부의 토석정보공유시스템(http://www.tocycle.com)을 이용하여 타 사업장으로 이송, 처리토록 할 계획임

◦ 지하굴착시 지하수 유출 저감 및 지반안정성 확보를 위한 적절한 흙막이 공법을 선정 시공할 계획임

【대표 단면도】



마. 물순환, 수리·수문

1) 생태면적률의 개념 및 검토기준

◦ 생태면적률은 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 공간계획 차원에서 정량적으로 평가할 수 있는 지표로서, 공간계획 대상 면적 중에서 자연의 순환기능을 가진 토양면적비로 산출함(서울특별시 도시계획조례시행규칙 제10조의 2)

$$\text{생태면적율} = \frac{\text{자연순환기능 면적}}{\text{전체면적}} \times 100 \quad \frac{\Sigma(\text{피복유형별 환산면적}) + \Sigma(\text{식재유형별 환산면적})}{\text{전체면적}} \times 100$$

2) 생태면적률 적용 계획

◦ 사업시행시 대상지 내 생태면적율은 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화, 투수포장 등을 통한 피복형유형 및 식재유형을 적용한 결과 생태면적율은 35.01%로 산정되었음

【생태면적률 산정결과】

피복유형			가중치	실면적(㎡)	환산면적(㎡)	비고
1	자연지반녹지	-	1.00	2,863.26	2,863.26	
2	수공간	차수시설	0.50	143.34	71.67	
3	인공지반녹지	토심 90㎝이상	0.70	5,257.87	3,680.51	
4	옥상녹화	45㎝≦토심<90㎝	0.60	1,516.91	910.15	
5	투수포장	식재미포함	0.20	3,073.41	614.68	자연지반
			0.14	5,497.98	769.72	인공지반(>90)
7	옥상저류 및 침투시설 연계면		0.10	3,557.87	355.79	
소 계			-	-	9,265.78	

식재유형			개체당 환산면적 (㎡/주수)	가중치	수목수량 (주수)	환산면적(㎡)	비고
8	0.3m≦H<1.5m		0.1	0.10	13,600	136.00	
	1.5m≦H<4m		0.3	0.10	367	11.01	
	H≧4m	B>12, R>15, W>2	6.0	0.10	203	121.80	
	H≧5m	B>25, R>30, W>5	24.0	0.10	4	9.60	
소 계			-	-	-	278.41	
총 계			-	-	-	9,538.17	
생 태 면 적 률			$\frac{9,544.19\ ㎡}{27,261.30\ ㎡}$ X 100 = 35.01%				

【건축유형에 따른 생태면적률 기준】

구 분	기 준
(1) 공동주택(다세대주택 제외)	30% 이상
(2) (1) 이외의 건축물	20% 이상
(3) 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설(도시계획시설)	20% 이상
(4) (2)~(3)에도 불구하고 공공·문화체육시설 및 국가, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업 등이 건설하는 건축물 및 기반시설	30% 이상
(5) (1)~(4)에도 불구하고 대상자가 녹지지역인 경우	50% 이상

※ 자료 : 서울특별시 생태면적률 운영지침, 도시계획국(시설계획과), 2023.10

【생태면적률 산정도】



【생태면적률 공간유형 구분 및 가중치】

피복유형		가중치		세부기준	비고
1	자연지반 녹지	자연지반녹지	1.0	자연지반이 손상되지 않은 녹지	
		식생체류지	1.2	자연지반녹지내 식생체류지 설치 부분	
2	수공간	투수기능	1.0	자연지반과 연속성을 가지며, 투수기능을 가지는 수공간	
		차수시설	0.5	자연지반 또는 인공지반 위에 차수처리 된 수공간	
3	인공지반 녹지	토심≧90㎝	0.7	인공지반 상부 녹지 조성 (최소토심 45㎝ 이상)	
		45㎝≦토심<90㎝	0.6		
4	옥상녹화	토심≧90㎝	0.7	옥상녹화시스템이 적용된 공간 (최소토심 20㎝ 이상)	
		45㎝≦토심<90㎝	0.6		
		20㎝≦토심<45㎝	0.4		
5	투수포장	식재비율≧30%	0.4	자연지반과 연속성을 가지며 단위면적당 식재면적 비율이 30% 이상인 부분 포장면	인공지반 상부에 설치하는 경우 토심에 따른 인공지반 가중치를 해당 공간유형별 가중치에 곱하여 산정 개정지침 시행일로부터 2년 경과 이후에는 투수계수 1㎜/sec 이상 포장재 사용
		식재비율<30%	0.2	자연지반과 연속성을 가지며 단위면적당 식재면적 비율이 30% 미만인 부분 포장면으로 포장재(한 변의 길이는 500㎜ 이하) 간 간격은 최소 10㎜ 이상의 틈새 확보	
		미식재	0.2	자연지반 상부 식재와 연계하지 않고 포장재 전체를 통해 공기와 물이 통과되는 투수성 포장면으로 투수계수 0.5㎜/sec (서울시 투수성능 지속성 검증시험결과 2등급) 이상의 포장재 사용 또는 마사토, 모래, 자갈 등 자연골재를 물다짐하여 조성	
6	벽면녹화		0.3	창이 없는 벽면이나 옹벽(담장) 녹화로 최소토심은 20㎝ 이상(단, 등반형 벽면녹화의 경우 최대 10m 높이까지 산정)	
7	옥상저류 및 침투시설 연계면		0.1	누적유출고 5㎜ 이상 처리하는 우수침투시설 또는 저류시설과 연계	

식재유형		개체당 환산면적	가중치	세부기준	비고
8	0.3≦H<1.5	0.1㎡/주수	0.1	지피초화류의 경우 0.3m 이상이라 하더라도 개체로 인정하지 않음	관목류
	1.5≦H<4.0	0.3㎡/주수	0.1	관목류를 식재하는 경우 개체당 환산면적의 50%만 인정	대관목류 및 소교목류
	H≧4.0	0.3㎡/주수	0.1	낙엽교목으로 B≥5㎝ 또는 R≥6㎝ 이거나, 상록교목으로 W≥0.8m인 경우 교목을 1주 인정	대교목류로서 조경기준(국토부고시) 제7조2항의 각호에 의하여 인정주수를 산출 후 가중치를 곱하여 산정 보존수목일 경우 가중치 0.15 대나무를 식재하는 경우 개체당 환산면적의 10%(0.3㎡)만 인정
				낙엽교목으로 B≥12㎝ 또는 R≥15㎝ 이거나, 상록교목으로 W≥2m인 경우 교목을 2주 인정	
	H≧5.0	0.3㎡/주수	0.1	낙엽교목으로 B≥18㎝ 또는 R≥20㎝ 이거나, 상록교목으로 W≥3m인 경우 교목을 4주 인정	
				낙엽교목으로 B≥25㎝ 또는 R≥30㎝ 이거나, 상록교목으로 W≥5m인 경우 교목을 8주 인정	

(B : 흉고직경, R : 근원직경, W : 수관폭)

※ 인공지반에 설치되는 수공간, 투수포장의 경우는 인공지반 가중치(0.7 또는 0.5)를 해당 공간유형별 가중치에 곱하여 산정함

바. 수질

1) 영향예측

◦ 본 계획구역 사업시행시 신규 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 일시적인 토사 유출 발생

◦ 사업시행시 유입인구의 증가로 인한 오수 및 용수량 발생

2) 저감방안

◦ 본 대상지내 공사시 토사유출을 방지하기 위하여 우기를 피하여 공사 및 토사유출이 예상되는 구간에 비닐, 부직포 등을 덮어 토사유출을 억제

◦ 공사중 가배수로, 침사지 등을 설치하여 토사유출을 사전에 예방

◦ 운영시 용수는 인근 상수관망을 통하여 각 시설에 상수를 공급할 계획임

◦ 운영시 발생오수는 기존 관거에 연결하여 하수처리장에 연계하여 처리할 계획임

사. 바람

1) 현황

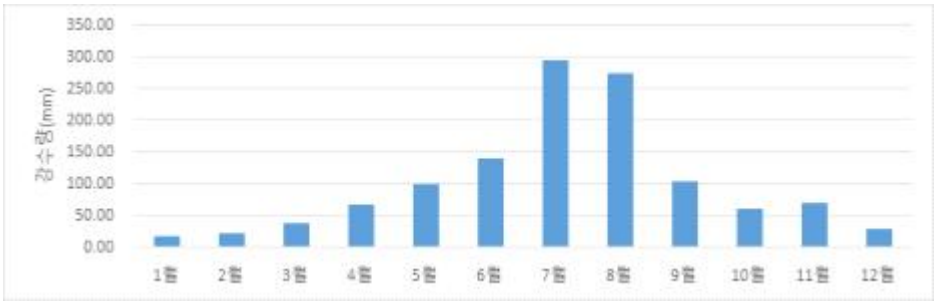
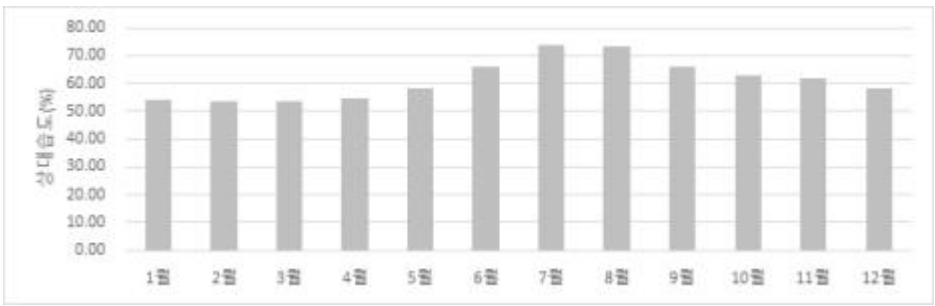
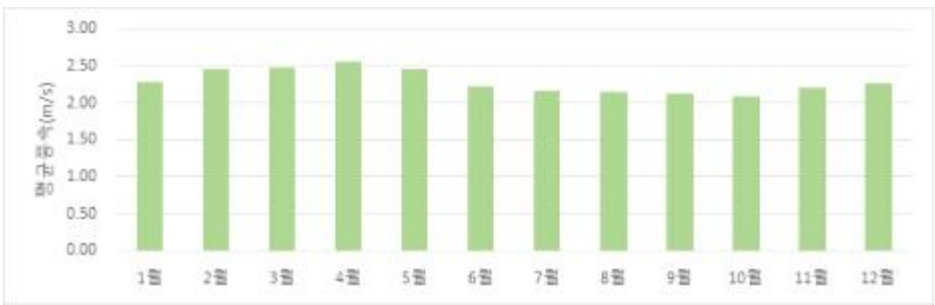
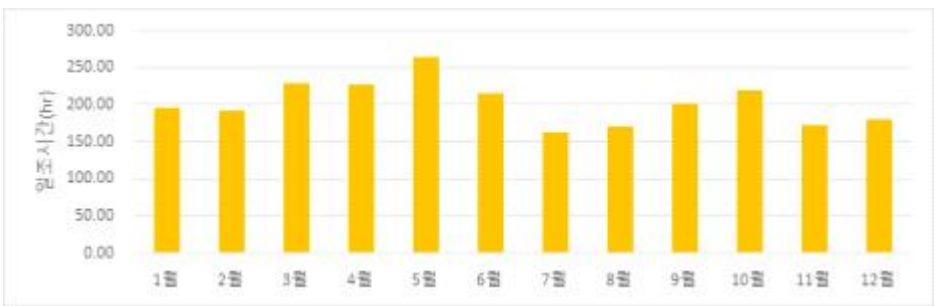
◦ 서울시의 평균기온 13.40℃, 평균풍속 2.29㎧, 강수량 1,221.22mm, 일조시간 2,429.59hr, 평균습도 61.34%로 조사됨

【서울시 기상개황】

월	기 온 (℃)			강수량 (㎜)	상대습도 (%)	일조 (hr)	풍속 (m/s)
	평 균	평균최고	평균최저				
1	-1.57	10.20	-13.25	18.15	53.87	195.29	2.28
2	0.87	13.79	-10.48	21.69	53.59	191.03	2.45
3	7.65	21.38	-4.16	38.18	53.78	229.60	2.47
4	13.39	27.55	2.60	68.58	54.69	227.40	2.56
5	18.80	31.34	8.16	98.69	58.32	264.11	2.45
6	23.25	33.17	15.45	139.72	66.03	214.82	2.23
7	26.50	35.47	19.52	294.40	73.71	162.13	2.17
8	26.65	35.54	18.46	275.27	73.13	170.96	2.14
9	22.36	31.13	13.61	103.87	66.00	200.86	2.13
10	15.33	27.24	2.67	62.31	62.94	219.65	2.08
11	7.89	21.17	-5.36	71.03	61.87	172.91	2.20
12	-0.27	12.05	-12.69	29.33	58.12	180.83	2.26
평균	13.40	36.40	-14.80	1,221.22	61.34	2,429.59	2.29

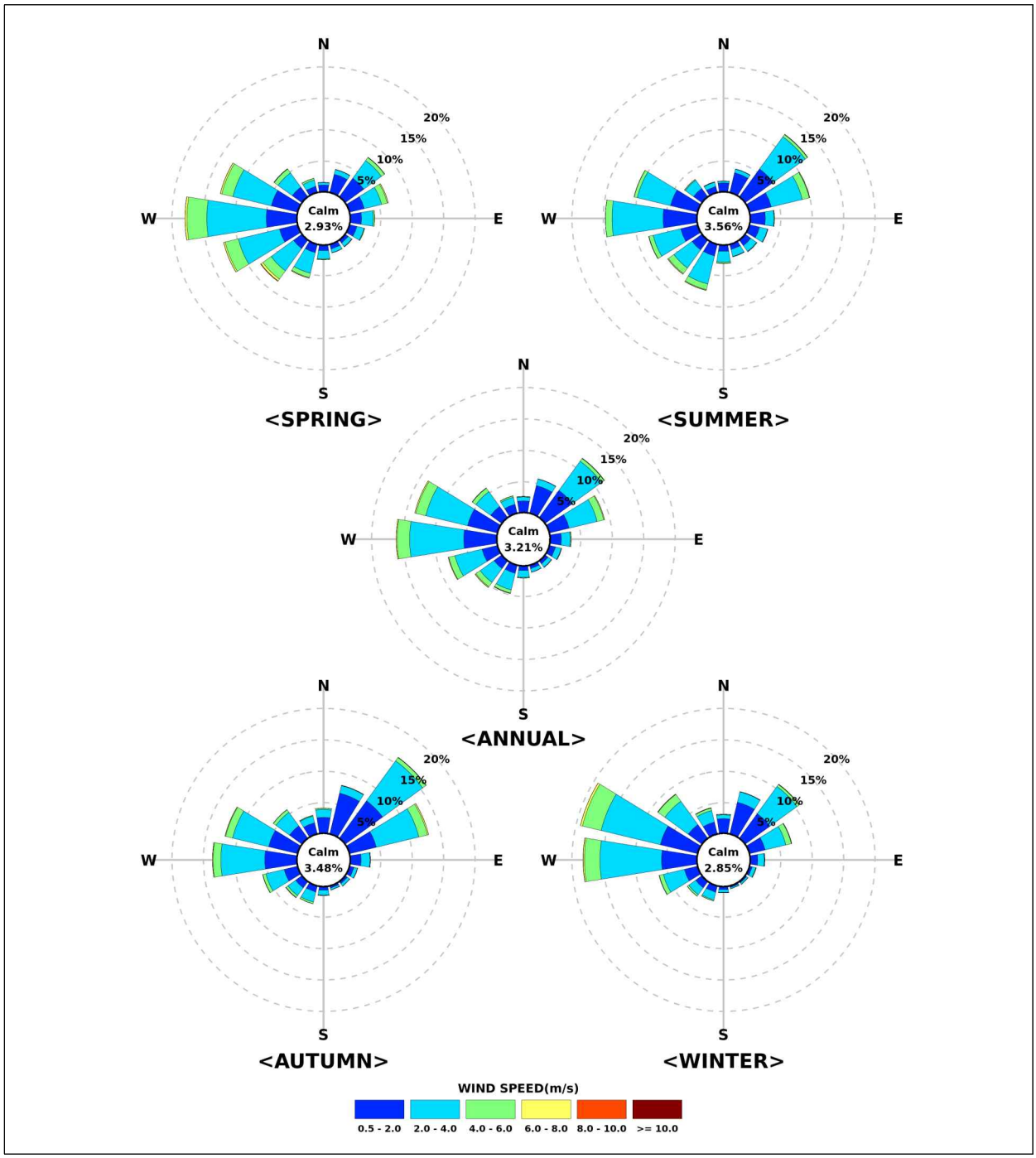
자료 : 기상연보(2014~2023년), 기상청

【서울시 기상개황도】

기온 (℃)	
강수량 (㎜)	
상대습도 (%)	
풍속 (㎧)	
일조시간 (hr)	

자료 : 기상연보(2014~2023년), 기상청

【서울시 바람장미도】



※ 자료 : 기상연보(2014~2023년), 기상청

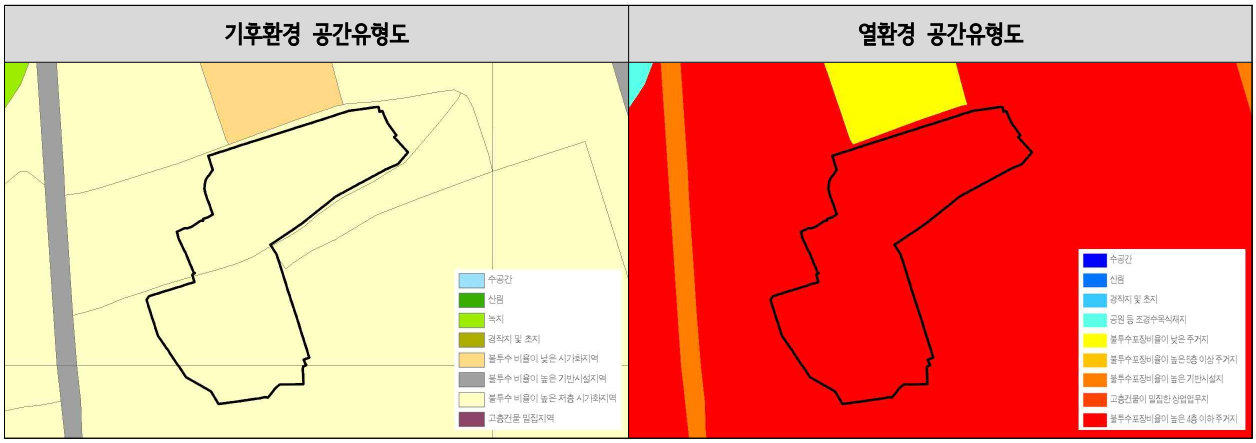
2) 영향예측 및 저감방안

◦ 본 계획구역 사업시행시 바람의 영향이 국지적으로 발생될 것으로 예상되나, 계획구역을 포함한 주변지역의 전반적인 바람길 확보에 미치는 영향은 경미하여 자연환경 및 생활환경에 영향을 미칠 정도의 기상변화는 없을 것으로 판단됨

아. 열

1) 현황

◦ 본 사업대상지는 「2020년 서울특별시 기후환경 공간유형」을 토대로 현황을 조사한 결과, 기후환경 공간유형은 불투수 비율이 높은 저층 시가화지역이며, 열환경공간유형은 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지로 나타남



2) 영향예측 및 저감방안

◦ 본 계획구역 사업시행시 신규 건축물으로 인해 지표면 열수지의 변화, 유입인구의 증가로 인한 난방연료 사용량 증가, 취사연료 사용 및 대상지 이용 차량의 증가 등 대상지 주변지역이 열섬현상이 발생 할 수 있음

◦ 사업대상지내 공원, 조경녹지, 옥상정원 등을 최대한 확보함으로써 열섬현상을 최소화 할 것임(「기후변화 대응 계획기법 목록 및 세부 가이드라인」 참조)

자. 대기질·미세먼지, 온실가스

1) 영향예측

◦ 본 계획구역 사업시행시 신규 건축물의 부지정지 및 터파기 작업에 의한 공사장비 가동 및 토사이동시 단기적으로 오염물질이 고농도로 발생되어 대상지 주변지역 생활환경에 일시적인 영향을 미칠 수 있음

◦ 사업시행시 유입인구의 증가로 인한 난방연료 사용량 증가, 취사연료 사용 및 대상지 이용 차량의 증가 등으로 인한 대기오염물질 발생이 예상됨

2) 저감방안

가) 공사시

◦ 본 대상지내 부지정지 공사시 비산먼지로 인해 영향이 예상되는 지역에 이동식 방진망 등 비산먼지 저감시설을 설치하여 공사로 인한 영향을 최소화할 계획임

◦ 공사시 보다 쾌적한 환경을 유지하기 위하여 장비의 효율적인 투입 및 관리체계를 수립하고, 비산먼지의 발생을 억제하기 위하여 대기환경보전법 제43조 및 동법시행규칙 제58조제4항 별표 14의「비산먼지의 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한기준」에 의거하여 저감대책을 수립·시행할 계획임

◦ 방진망 설치 및 살수

◦ 세륜·세차시설 설치

나) 운영시

◦ 본 대상지내 조경면적을 최대한 확보하여 배기가스에 강하고, 환경정화능력이 강한 수종을 식재하여, 주변과의 조화 및 대기질 정화효과를 통한 도시 열섬화 현상을 최소화 할 수 있도록 계획

차. 친환경적자원순환

1) 현황

가) 폐기물 발생량 및 원단위

◦ 사업장생활폐기물을 포함한 강북구의 생활폐기물 총 발생량은 88,885.7톤/년으로서 100% 수거·처리되고 있으며, 발생원단위는 0.83kg/인·일로 조사됨

◦ 한편, 순수 가정 생활폐기물은 연간 79,319.0톤이 발생하고, 발생원단위는 0.74kg/인·일로 조사됨

【생활폐기물 발생현황】

(단 위 : 톤/년, %)

구 분			처리구역		배출량(톤/년)					발생원단위 (kg/인,일)
			면적 (㎢)	인구 (명)	계	가연성	불연성	기타	음식물류 분리배출	
강북구	생활폐기물		23.6	292,977	88,885.7	43,502.9	4,582.9	18,674.7	22,125.2	0.83
		가 정			79,319.0	36,006.0	2,714.4	18,672.8	21,925.8	0.74
		사업장			9,566.7	7,496.9	1,868.5	1.9	199.4	-

자료 : 2023전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

나) 폐기물 처리현황

◦ 강북구에서는 생활폐기물 88,885.7톤/년에 대하여 재활용, 매립, 소각 등의 방법으로 처리하고 있는데, 이중 재활용처리가 69.9%, 소각처리가 27.6%, 매립이 2.5%로 조사됨

◦ 순수 가정 생활폐기물은 발생량 79,319.0톤/년 중 재활용(66.3%), 소각(30.9%), 매립(2.8%)순으로 의존도가 높은 것으로 조사됨

다) 분뇨발생량 현황

◦ 강북구의 분뇨발생량은 총 272.0㎥/일로 조사되었으며, 분뇨발생인구(292,977명) 및 발생된 분뇨량으로부터 산정된 1인당 분뇨발생량은 0.93ℓ/인·일로 추정됨

라) 폐기물처리시설 현황

◦ 서울특별시 강북구에는 매립장이 없으며, 매립쓰레기는 전량 인천광역시 서구에 위치한 수도권 매립지로 운반 처리되고 있는 것으로 조사되고 있음

◦ 수도권매립지는 총 4개 매립장으로 구성되며, 1매립장은 '92.2월 매립을 시작하여 '00.10월 종료되었으며, 제2매립장은 '00.10월 매립을 시작하여 '18.10월 종료되었으며, 현재는 제3매립장에 매립하고 있음

【폐기물 매립시설 현황(수도권매립지 제3매립장(1단계))】

위 치	부지면적 (만㎡)	매립면적 (만㎡)	매립용량 (만톤)	사용기간
인천시 서구 백석동 58	1,033	83	1,819	2018.09 ~

※ 자료 : 수도권매립지관리공사, 2021, http://www.slc.or.kr

마) 분뇨처리시설 현황

◦ 본 계획구역이 위치한 서울특별시 강북구에서 발생되는 분뇨는 중랑물재생센터에서 처리하는 것으로 조사되었음

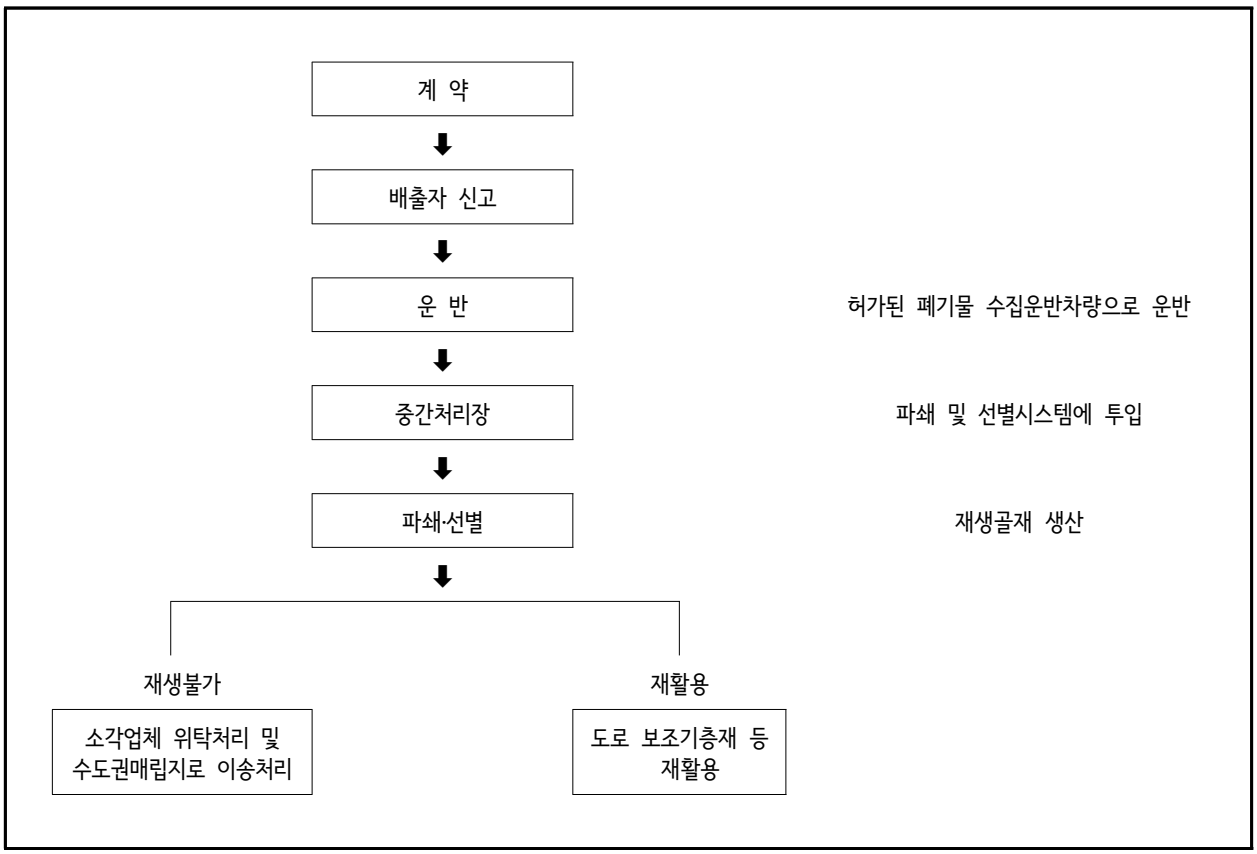
2) 영향예측 및 저감방안

가) 공사시

① 건설폐기물(건축물 철거 및 신축)

◦ 공사시 발생되는 건설폐기물은 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」에 의거하여 성상별, 종류별로 분리하고, 수집 분리공간을 별도로 마련하여 재활용 할 계획임

【건설폐기물 처리계획】



② 장비에 의한 폐유발생

◦ 공사시 투입장비에 의해 배출되는 폐유 발생량은 「건설표준품셈」(건설연구사, 2020)에 제시된 주연료와 잡품비를 아래의 공식을 적용하여 산정한 결과 11.46ℓ/일의 폐유가 발생되는 것으로 예측되었음

◎ 폐유발생량 = 연료사용량 × 투입대수 × 1일 작업시간 × 잡품비 × 10%

◦ 장비 등의 오일교체 및 고장수리로 인한 폐유의 발생이 예상됨에 따라 폐유로 인한 토양 및 수질오염 등의 2차 오염을 최소화하기 위하여 현장내에 적정한 폐유 보관시설을 설치하고, 표지판을 설치하여 폐유의 보관 및 반출내역을 작성하여 관리할 계획임

【투입장비에 의한 폐유발생량】

장 비 명	규 격	투입 대수 (대)	1대당 연료사용량 (ℓ/hr)	잡 품		잡품 배출비 (%)	계 (ℓ/일)
				잡품비 (%)	발생량 (ℓ/hr)		
덤프트럭	15ton	1	15.9	38	6.042	10	4.83
백호우	1.0㎥	1	19.5	22	4.290	10	3.43
불도저	19ton	1	25.0	16	4.000	10	3.20
총 계	-	3	-	-	14.332	-	11.46

※ 자료 : 건설표준품셈, 2020, 건설연구사

주) 1일 8시간 공사 기준

③ 투입인부에 의한 생활폐기물 처리대책

◦ 공사시 발생하는 생활폐기물은 작업장내 적정장소에 분리수거함을 설치하여 무단투기 방지 및 재활용 가능한 재활용품 등을 분리·수거한 후 서울특별시 및 강북구의 폐기물처리계획에 의거 처리하도록 계획하였음

◦ 발생분뇨는 공사구간 내 이동식 간이화장실을 설치 수거후 분뇨, 정화조폐액 수거업체로 하여금 수거토록 하여 위생처리장에 반입토록 할 계획임

나) 운영시

◦ 본 건축물에서 발생하는 생활폐기물은 『제5차(2016~2017) 전국폐기물통계조사, 2017. 12, 환경부』에 제시된 발생원단위를 이용하여 산정한 결과 1.12톤/일로 예측되었으며, 재활용품, 음식물쓰레기, 가연성, 불연성 등으로 분리·수거 할 수 있도록 계획구역내 분리수거함을 설치하여 수거한 후 서울특별시 및 강북구의 생활폐기물 및 재활용처리지침에 따르도록 할 계획임

【생활폐기물 배출량 원단위】

(단위 : kg/인/일)

종류		종량제	음식물	재활용	합계
가정	단독주택	0.10456	0.10885	0.10544	0.31885
	아파트	0.12994	0.21301	0.14756	0.49051
	연립주택	0.19229	0.24724	0.10785	0.54737
	평 균	0.12988	0.18067	0.12673	0.43728

(단위 : kg/인/일)

종류		종량제	음식물	재활용	합계
비가정	생산·제조	0.00837	0.04472	0.19523	0.32032
	시장상가	0.10461	0.22598	0.22377	0.55435
	업무시설	0.05593	0.01881	0.05962	0.13437
	서비스업	0.14698	0.15390	0.15234	0.45322
	교육기관	0.12595	0.21015	0.08741	0.42351
	음식점업	0.33851	0.98579	0.43982	1.76412
	숙박업	0.76978	0.31683	0.15265	1.23926
	평 균	0.12555	0.18728	0.17979	0.49262

※ 자료 : 제4차(2016~2017) 전국폐기물통계조사, 2017, 환경부

【운영시 생활폐기물 발생량】

구분	세대(호), 연면적(㎡)	인구(인)	발생량원단위	발생량(톤/일)	비고
공동주택	663호	2,122	0.49051kg/인·일	1.04	N = 2.7+(R-2)×0.5
근린생활시설	1,975.03㎡	149	0.55435kg/인·일	0.08	N = 0.075A
합 계	-	2,271	-	1.12	-

※ 운영시 인구는 “건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2021-59호”에 제시된 건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정기준 적용

카. 에너지

1) 현황

◦ 2020년말 기준 강북구의 에너지소비현황을 조사한 결과 다음과 같이 나타남

【석유, 도시가스, 전력 총 사용량】

구분	석유			도시가스			전력		
	판매량 (천ℓ)	비율 (%)	순위	판매량 (천㎥)	비율 (%)	순위	판매량 (MWh)	비율 (%)	순위
서울시	5,618,629	100.00	-	4,180,226	100.00	-	45,787,926	100.00	-
강북구	99,640	1.8	20	129,743	3.1	22	895,091	2.0	24

※ 자료 : 2020에너지백서, 2021, 서울시

◦ 본 계획구역에서는 난방용 사용연료로 도시가스(LNG)를 계획하고 설계단계에 에너지 절약형 단지·건축물 설계기법을 최대한 반영토록 하여 청정연료 및 에너지 절감방안에 적합한 대책을 마련토록 할 계획이므로 건설 후 이용시 에너지 사용으로 인한 피해는 없음

【중앙집중난방방식 또는 지역난방방식 공동주택의 연료사용 기준】

대상지역	전 용 면 적	사 용 연 료
서울특별시	· 82.6㎡이상 · 40.0㎡초과 82.6㎡미만	청정연료 청정연료 또는 경유

※ 자료 : 대기환경보전법 시행령 별표11의 3

【업무용 또는 발전시설 청정연료 사용 기준】

대상지역	보일러 용량의 합	사 용 연 료
서울특별시 인천광역시	· 2톤이상 · 0.2톤이상 2톤미만	청정연료 청정연료 또는 경유

※ 자료 : 대기환경보전법 시행령 별표11의 3

2) 영향예측

◦ 사업대상지에 대해 도시가스를 연료로 사용하는 설비를 기준으로 지식경제부 고시 제2012-180호 “집단에너지 사업계획서 작성기준”에 의거 연간 연료 사용량을 추정한 결과 1,348.3천N㎥/년으로 추정됨

【난방용 연료 사용량】

구 분	연면적 (㎡)	난방면적 (㎡)	단위열부하 (kcal/㎡/hr)	열수요량 (Gcal/년)	연료사용량 (천N㎥/년)
공동주택	113,012.66	90,410.1	49	10,194.0	1,213.6
근린생활시설	1,975.03	1,580.0	110	399.5	42.3
합 계	114,987.69	91,990.1	-	10,593.5	1,255.9

【취사용 연료 사용량】

구 분	세대(호), 연면적(㎡)	원단위 (Mcal/호·년) (Mcal/㎡·년)	열부하량 (Gcal/년)	연료사용량 (천N㎥/년)
공동주택	663호	1,411.2	935.6	89.1
근린생활시설	1,975.03㎡	17.71	35.0	3.3
합 계	-	-	970.6	92.4

3) 저감방안

가) 신재생에너지 사용여부

◦ 정부의 대체에너지 이용, 보급 활성화 정책에 부응하고, 온실가스 배출량 절감에 따른 친환경건축물의 이미지 제고를 위하여 신재생에너지 설비를 도입할 계획임

나) 에너지절약을 위한 공간계획 및 건축재료 계획

◦ 건축물 설계단계에서 에너지절약형 단지·건축물 설계기법을 최대한 반영하고, 친환경건축자재 사용, 에너지 효율을 높일 수 있는 재료를 사용하도록 할 계획임

다) 에너지절약형 설비 및 고효율 설비기기 도입계획

◦ 국토교통부 고시 제2024-1026호의 '건축물의 에너지 절약설계기준'에 의거하여 향후 건축 설계시 에너지 절약 제품을 적극 반영토록 할 계획임

타. 소음·진동

1) 영향예측

가) 공사시 소음예측

◦ 본 계획구역내 사업시행시 구체적인 토공계획이 없어 장비산정이 어려운바 일반적으로 사용되는 건설장비를 바탕으로 소음도를 예측함

◦ 본 사업시행시 발생되는 공사장비 소음도는 투입장비를 일정지점에서 작업하는 점음원으로 간주하고 점음원 거리감쇠식을 이용하여 발생소음을 산출하였고, 여러개의 소음발생원이 있을 경우 합성하여 최종소음도를 산출함

◦ 따라서, 본 사업의 시행시 투입장비에 의한 소음은 공사장비가 동시에 가동되었을 경우로 가정하여 최대소음을 예측함

◦ 본 계획구역의 주변에 공동주택도 있으므로 소음기준은 생활소음규제기준인 65dB(A)를 적용함

◦ 소음발생지점인 계획구역(소음발생원으로부터 15m)의 합성소음도는 79.6dB(A)이고 이격거리별 예측소음도는 90m 이상 이격시 소음규제기준(65dB(A))을 하회하는 것으로 나타남

◦ 실제 공사시에는 음원 및 수음점의 계획고를 고려하여 가설방음판넬 등을 설치하여 계획구역 주변지역에 미치는 소음영향을 최소화할 계획임

【건설장비의 이격거리별 예측소음도】

구 분	장 비 명	투입 대수	소음도 (15m)	합성 소음도	이격거리별 소음도(dB(A))					
					15m	30m	50m	70m	90m	100m
부지정지 및 토공사	불도져	1	73.1	79.6	79.6	73.6	69.1	66.2	64.5	63.1
	백호우	1	73.4							
	덤프트럭	1	74.9							
	로울러	1	72.5							

※ 자료 : 1. 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경연구원
2. 공사장 소음·진동 관리지침서, 2006.12, 환경부

주) 대당소음도는 음원에서 15m이격된 지점의 소음도임

나) 공사시 진동예측

◦ 본 계획구역 공사시 일반적으로 투입될 건설장비의 이격거리별 예측진동도를 보면 모든 장비가 10m이상 이격시 생활진동규제기준 주간 65dB(V)를 만족하는 것으로 나타남

【건설장비의 이격거리별 예측진동도】

장 비 명	규 격	이격거리별 진동레벨 (dB(V))					비고
		5m	10m	15m	20m	30m	
불 도 저	55.4	58.3	53.4	50.5	48.5	45.6	
백 호 우	39.9	42.8	37.9	35.0	33.0	30.1	
덤프트럭	63.1	66.0	61.1	58.2	56.2	53.3	
로 울 러	34.6	37.5	32.6	29.7	27.7	24.8	

※ 자료 : 1. 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경연구원
2. 공사장 소음·진동 관리지침서, 2006.12, 환경부

주) 장비별 진동도는 각 장비에서 7.5m 이격시의 진동도임

다) 운영시 교통소음예측

◦ 운영시 계획구역내 건축물에 대해 주변 삼양로 및 수유로를 통행하는 차량으로 인한 교통소음 영향이 예상됨

2) 저감방안

가) 공사시 소음저감대책

◦ 계획구역 경계부에 가설방음판넬 및 장비주변에 이동식 방음판넬 등을 설치

◦ 작업시간대는 조석 및 심야시간대와 같이 주변지역이 정온한 시간대에는 소음발생 작업은 피하고, 가급적 주간(07:00~18:00)에 실시토록 함

◦ 공사장 주변 영향예상지역으로부터 멀리 떨어져 공사를 시행하며, 공사장 경계변 가까이에서의 장비 집중투입 및 동시 가동을 금지하고, 운전자 교육 수시로 실시

◦ 운반차량의 주행속도를 20㎞/hr이내로 제한하고 경적사용 금지

◦ 규제기준 등을 고려하여 가능한 한 저소음 건설기계나 적정용량의 건설기계를 사용하여 소음진동을 저감토록 함

나) 공사시 진동저감대책

◦ 건설진동의 방지대책에는 건설공사의 상황에 따라 발생원대책(저진동 기계사용 등), 전파경로대책(거리확보, 방진구, 방진벽설치 등), 수진측대책(탄성지지, 강성변경 등) 등이 있음

◦ 이 중 전파경로대책 및 수진측대책은 기술적으로 시행이 어려울 뿐만 아니라 저감효과 산정에 대한 연구가 많이 이루어지지 않아서 현장에서 주로 발생원대책인 진동발생이 적은 공법 및 기계를 사용하는 방법을 사용하고 있는 실정임

◦ 공사장비에 의한 소음·진동을 저감하기 위하여 공사강도를 조정토록 하되, 가능한한 저진동 건설기계를 사용하여 공사장비 가동으로 인한 영향을 최소화토록 계획함

다) 운영시 소음저감대책

◦ 본 계획구역 사업시행시 계획건축물의 주요 용도에 따라 미국냉동공조기술자협회(ASHRAE)의 용도별 소음기준을 참조하여, 이에 부합할 수 있는 차음설계(창호 및 외벽계획)를 통해 이용객에 대한 교통소음영향을 최소화하도록 하겠음

【용도별 소음기준】

실 명	NC치	dB(A)	실 명	NC치	dB(A)
개인주택	25 - 30	35	호텔의 서비스 구역	40 - 45	55
아 파 트	30 - 35	40	극 장	25 - 30	35
중역실, 회의실	25 - 30	35	음 악 당	20 - 25	30
개인 사무실	30 - 35	40	녹음 스튜디오	15 - 25	25 - 30
일반 사무실	35 - 40	45	레스토랑	35 - 45	45 - 50
전산실, 현관로비	40 - 45	50	카페테리아	40 - 50	50 - 55
병원의 개인병실,수술실	25 - 30	35	백 화 점	35 - 45	40 - 50
일반병실,검사실	30 - 35	40	백화점 1층,지하층	40 - 50	50 - 55
병원 대합실	35 - 40	45	수 영 풀	40 - 55	50 - 60
교 회	25 - 30	35	체 육 관	30 - 40	40 - 45
학교, 교실	25 - 30	35	호텔객실	30 - 35	40
도 서 관	30 - 35	40	호텔,연회장	30 - 35	40
영 화 관	30 - 35	40	호텔로비,복도	35 - 40	45

파. 경관

1) 현황

▌광역적 입지여건

◦ 남쪽에 연접해 있는 미아3구역 주택재개발 정비구역으로 인해 주변 개발이 활발하여 개발 필요성이 대두되고 있음

◦ 주변에 성신여자대학교(운정그린캠퍼스), 서울사이버대학교 등 대학교들이 위치하여 도봉로변 상권이 형성되어 있음

▌지역적 입지여건

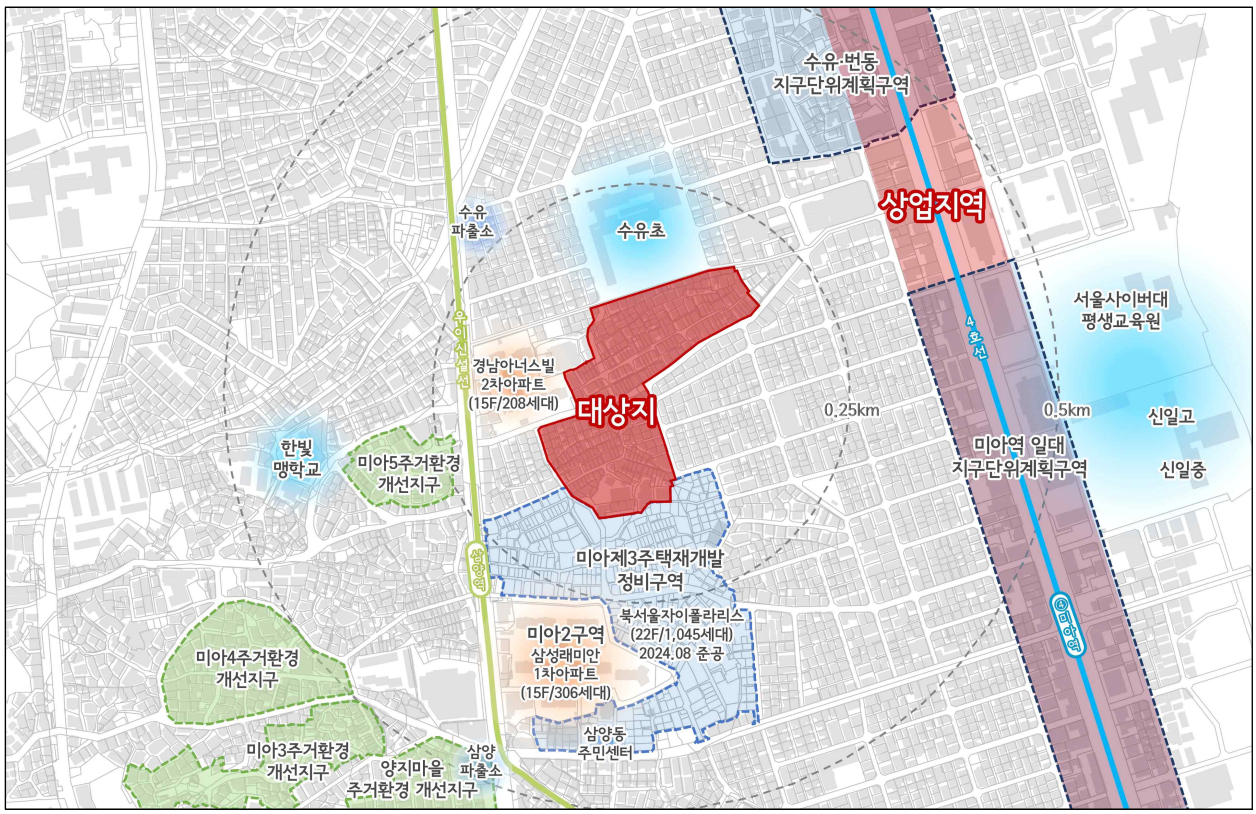
◦ 대상지 북측에 수유초등학교, 수유시장 위치하며, 주변으로는 저층 주거지가 밀집해 있음

◦ 삼양로(20m)와 지하철 우이신설선 삼양역이 대상지 인근에 위치하고 있어 대중교통 이용이 편리한 지역임

▌주변개발 현황

◦ 대상지 반경 500m 이내에 미아3구역 주택재개발정비구역, 수유번동 지구단위계획구역, 미아역일대 지구단위계획구역 등이 위치하고 있어 주변 개발 수요가 늘어나고 있음

【현황종합분석도】



【경관현황도】

【 KEY-MAP 】



① 대상지 북측 수유초등학교 앞



② 대상지 남서측



③ 대상지 서측



④ 대상지 남동측



⑤ 대상지 동측



2) 영향예측

◦ 사업시행에 따른 주요 경관변화는 계획의 특성상 건축물 입지에 따른 경관변화 예상

3) 저감방안

◦ 합리적인 조경계획 수립 및 자연지반 녹지, 인공지반 녹지, 옥상녹화계획 등을 통해 녹지 공간 확보를 비롯한 녹색 경관창출을 도모함

◦ 본 계획구역에 신축되는 건축물과 기존건축물들 상호간에 조화로운 스카이라인이 형성되도록 높이 계획 수립

하. 휴식 및 여가공간

1) 현황

◦ 강북구 관내에는 자연공원 1개소, 어린이공원 42개소, 소공원 15개소 등이 분포하하며, 대상지 1km 권에 오패산, 약 2km 권에 북한산국립공원, 북서울꿈의숲 등이 위치하고 있음

【공원 현황】

(단위: 개소, 천㎡)

합 계		자연공원 (국립)		도시공원										기타공원	
				어린이공원		소공원		근린공원		도시자연공원		문화공원			
개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
87(1)	14,495	1	11,985	42	75	15	15	4	1,863	1(1)	412	4	26	20	119

자료 : 제28회 2023 강북통계연보, 강북구

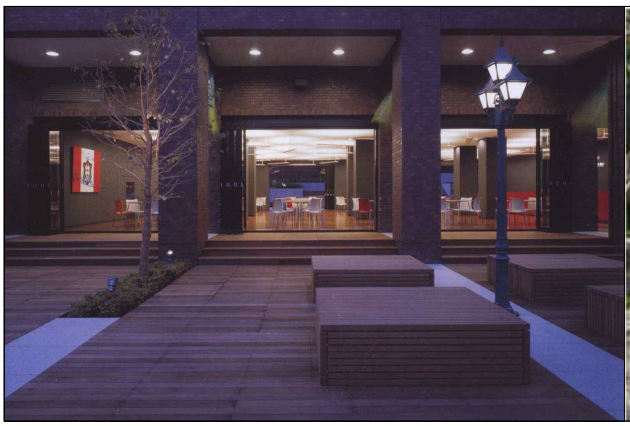
2) 휴식공간 확보방안

◦ 대상지 내 공원 및 조경녹지를 조성하여 녹지축 형성으로 주변지역 및 주민들의 쾌적한 휴식공간 제공업무 등의 복합 공간으로 조성

◦ 지역주민의 휴식공간 마련을 위한 공원 이전 및 신설

◦ 옥상녹화 등을 통한 휴식공간 제공

【휴게공간 예시】





거. 일조

1) 현황

◦ 서울기상대의 10년간(2014~2023년) 기상자료를 조사한 결과 총 일조시간은 2,429.59hr이며 계절별로는 봄(721.11hr), 가을(593.42hr) 순으로, 월별로는 5월이 264.11hr로 일조시간이 가장 긴 달로 조사되었음

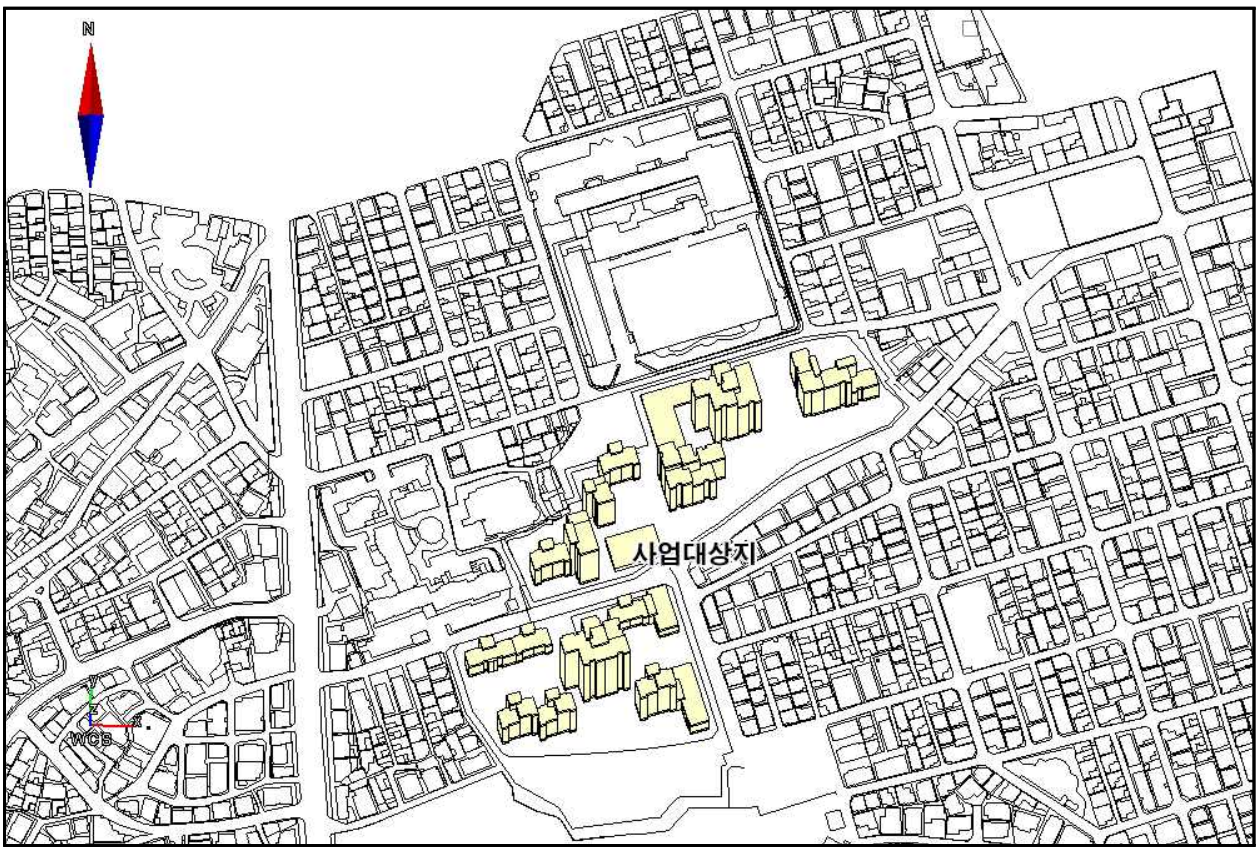
【월별 및 계절별 일조시간】

구분	봄			여 름			가 을			겨 울			전 년
	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	
일조시간 (hr)	229.60	227.40	264.11	214.82	162.13	170.96	200.86	219.65	172.91	180.83	195.29	191.03	2,429.59
	721.11			547.91			593.42			567.15			

※ 자료 : 기상연보(2014~2023년), 기상청

◦ 대상지 주변은 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역 및 제3종일반주거지역으로 학교, 주거 및 상업시설이 혼재하여 있음

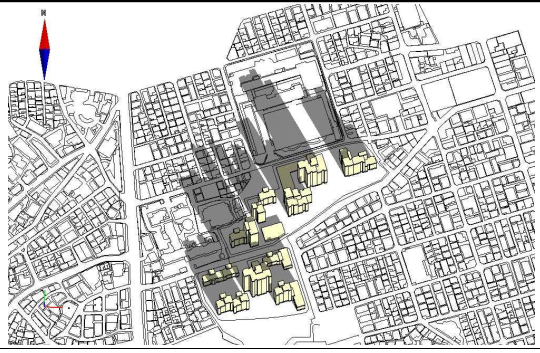
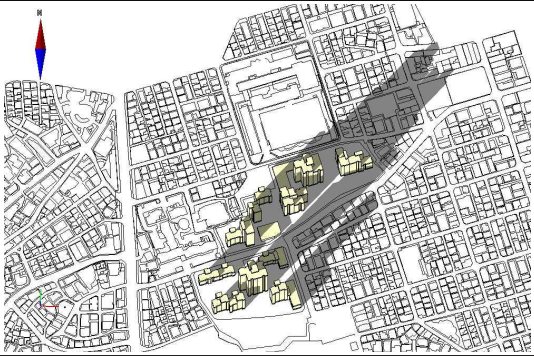
【계획구역 및 주변지역 현황】



2) 영향예측 및 저감방안

◦ 본 계획구역 북측으로 인접하여 주거시설 및 교육시설(학교)이 입지하고 있어 일부 일조의 영향이 예상되며, 관련 법령에 의거 건물높이, 배치계획 등을 통하여 일조영향을 최소화할 수 있도록 할 것임

【동지일 일영전개도】

<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>9시</td><td>10시</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>11시</td><td>12시</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>13시</td><td>14시</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>15시</td><td>16시</td></tr>
</table>

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

【일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(건축법 제61조】

구 분	건축물의 높이제한 규정	비고
건축법	제61조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조(日照) 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다.)은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. 1. 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우 2. 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우 ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제1항에도 불구하고 건축물의 높이를 정남(正南)방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 할 수 있다. 1. 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발예정지구인 경우 2. 「주택법」 제16조에 따른 대지조성사업지구인 경우 3. 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」 제4조와 제9조에 따른 광역개발권역 및 개발촉진지구인 경우 4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조부터 제8조까지의 규정에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우 5. 「도시개발법」 제2조제1항제1호에 따른 도시개발구역인 경우 6. 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따른 정비구역인 경우 7. 정북방향으로 도로, 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우 8. 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우나 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우 ④ 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.	-

【일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(건축법 시행령 제86조】

구 분	건축물의 높이제한 규정	비고
건축법 시행령	제86조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다. 다만, 건축물의 미관 향상을 위하여 너비 20미터 이상의 도로(자동차·보행자·자전거전용도로를 포함한다)로서 건축조례로 정하는 도로에 접한 대지(도로와 대지 사이에 도시계획시설인 완충녹지가 있는 경우 그 대지를 포함한다) 상호간에 건축하는 건축물의 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 높이 9미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상 2. 높이 9미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상 ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. 1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역 안의 대지 상호간에 건축하는 건축물로서 해당 대지가 너비 20미터 이상의 도로(자동차 · 보행자 · 자전거 전용도로를 포함하며, 도로에 공공공지, 녹지, 광장, 그 밖에 건축미관에 지장이 없는 도시 · 군계획시설이 접한 경우 해당 시설을 포함한다)에 접한 경우 가.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제51조에 따른 지구단위계획구역, 같은 법 제37조제1항제1호에 따른 경관지구 나.「경관법」제9조제1항제4호에 따른 중점경관관리구역 다. 법 제77조의2제1항에 따른 특별가로구역 라. 도시미관 향상을 위하여 허가권자가 지정 · 공고하는 구역 ③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 아니한다. 1. 건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것 2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다. 가. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상 나. 가목에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 남쪽 방향(마주보는 두 동의 축이 남동에서 남서 방향인 경우만 해당한다)의 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 남쪽을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분의 높이의 0.4배(도시형 생활주택의 경우에는 0.2배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상이고 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상	-

【일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(건축법 시행령 제86조】

구 분	건축물의 높이제한 규정	비 고
건축법 시행령	다. 가목에도 불구하고 건축물과 부대시설 또는 복리시설이 서로 마주보고 있는 경우에는 부대시설 또는 복리시설 각 부분 높이의 1배 이상 라. 채광창(창넓이가 0.5제곱미터 이상인 창을 말한다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8미터 이상 마. 측벽과 측벽이 마주보는 경우[마주보는 측벽 중 하나의 측벽에 채광을 위한 창문 등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터 이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함한다)를 설치하는 경우를 포함한다]에는 4미터 이상 3. 제3조제1항제4호에 따른 주택단지에 두 동 이상의 건축물이 법 제2조제1항제11호에 따른 도로를 사이에 두고 서로 마주보고 있는 경우에는 제2호가목부터 다목까지의 규정을 적용하지 아니하되, 해당 도로의 중심선을 인접 대지경계선으로 보아 제1호를 적용한다. ④ 법 제61조제3항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 높이"란 제1항에 따른 높이의 범위에서 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 정하여 고시하는 높이를 말한다. ⑤ 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제3항에 따라 건축물의 높이를 고시하려면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 미리 해당 지역주민의 의견을 들어야 한다. 다만, 법 제61조제3항제1호부터 제6호까지의 어느 하나에 해당하는 지역인 경우로서 건축위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다. ⑥ 제1항부터 제4항까지를 적용할 때 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 다음 각호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 그 반대편 대지경계선(공동주택은 인접 대지경계선과 그 반대편 대지경계선의 중심선)을 인접 대지경계선으로 한다. 1. 공원(「도시공원 및 녹지등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시공원 중 지방건축위원회의 심의를 거쳐 허가권자가 공원의 일조 등을 확보할 필요가 있다고 인정하는 공원은 제외한다), 도로, 철도, 광장, 공공공지, 녹지, 유수지, 자동차전용도로, 유원지 2. 다음 각목에 해당하는 대지 가. 너비(대지경계선에서 가장 가까운 거리를 말한다)가 2미터 이하인 대지 나. 면적이 제80조 각호에 따른 분할제한 기준 이하인 대지 3. 제1호 및 제 2호 외에 건축이 허용되지 아니하는공지 ⑦ 제1항부터 제5항까지의 규정을 적용할 때 건축물(공동주택으로 한정한다)을 건축하려는 하나의 대지 사이에 제6항 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 제6항 각 호의 시설 또는 부지를 기준으로 마주하고 있는 해당 대지의 경계선의 중심선을 인접 대지경계선으로 할 수 있다.	-

너. 보행친화공간

1) 현황

◦ 주변에 성신여자대학교(운정그린캠퍼스), 서울사이버대학교 등 대학교들이 위치하여 도봉로변 상권이 형성되어 있음

◦ 대상지 북측에 수유초등학교, 수유시장 위치하며, 주변으로는 저층 주거지가 밀집해 있음

◦ 삼양로(20m)와 지하철 우이신설선 삼양역이 대상지 인근에 위치하고 있어 대중교통 이용이 편리한 지역임

◦ 성북구와 연결되는 삼양로, 도봉구와 연결되는 도봉로와 인접하고 있어 차량으로도 교통연계가 용이한 지역임

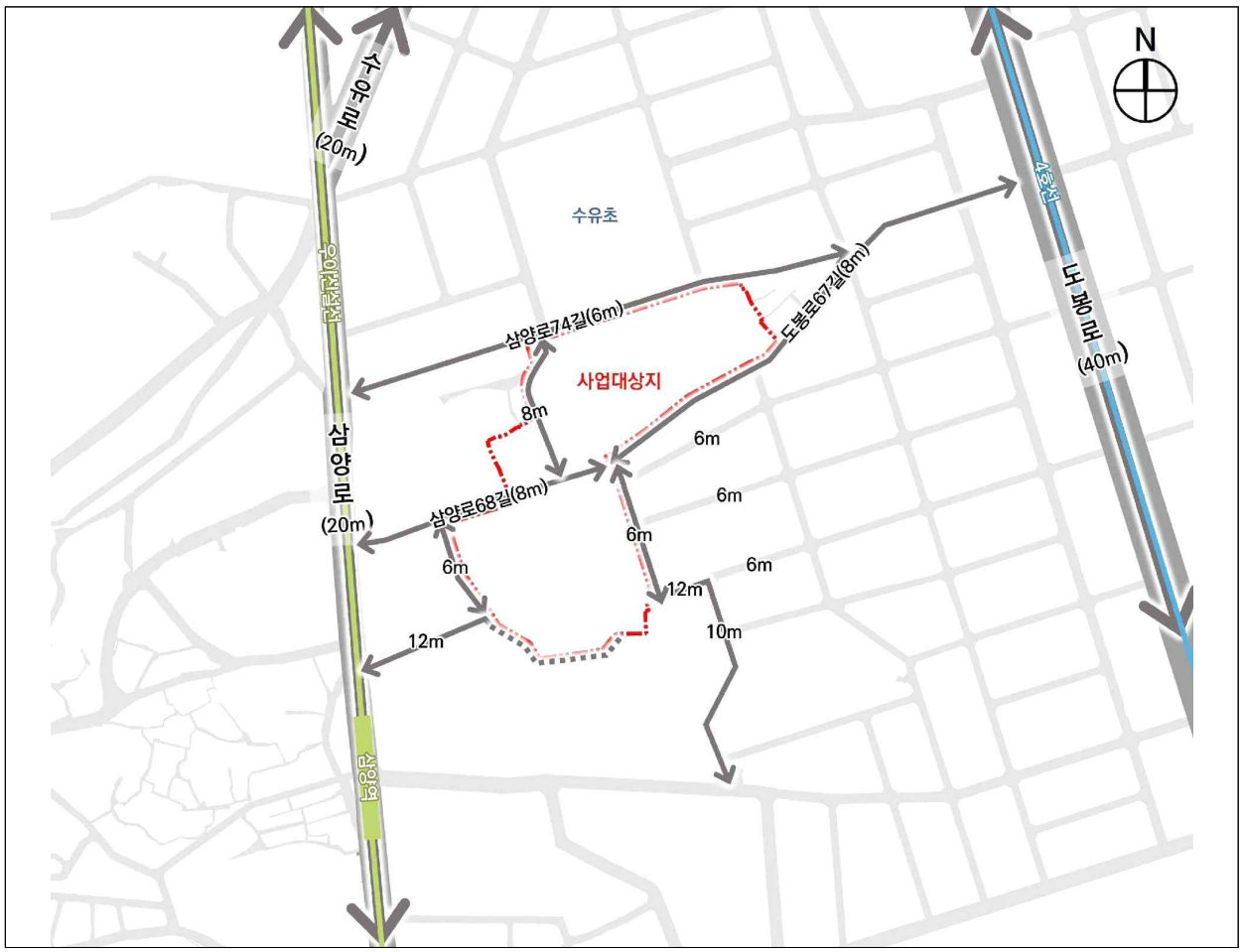
2) 영향예측 및 저감방안

◦ 도로 전면 재정비를 통한 보행환경 개선

◦ 기존 도로망과의 원활한 교통소통을 위한 교통계획 수립

◦ 전면공지는 건축한계선으로 조성되는 공간에 가로활성화를 위해 보도형 전면공지로 조성

【가로망 현황도】



2 경관성 검토서

1 사업개요

가. 검토개요

1) 배경

- 풍요롭고 쾌적한 생활환경과 삶의 질에 대한 관심이 고조되고 있는 가운데 경관 향상에 대한 시민 의식 수준 또한 증대됨에 따라 질 높은 경관형성을 위한 체계적이고 기본 틀이 되는 계획이 필요함
- 주변경관의 악영향을 방지하고 향상된 경관형성을 도모하는 기본적인 틀을 제공하여, 개발 후 사업대상지와 그 주변에 형성된 경관이 발전될 수 있도록 개발계획 수립 시 경관상의 문제점을 검토하고자 함.

2) 목적

- 바람직한 도시경관을 창출하기 위하여 서울시 도시기본계획에서 제시된 경관의 기본방향 및 서울시 경관계획 내용을 점검하여 대상지의 물리적 환경변화에 의해 발생된 대상지 주변의 경관변화 여건을 예측하고자 함
- 쾌적한 주거단지경관을 조성하여 주변 환경과 건축물 간 상호 조화를 이룰 수 있는 체계적인 관리방안에 기여하고자 경관 시뮬레이션 분석을 통하여 개발로 인한 지역 어메니티 및 경관에 미치는 부정적 영향을 최소화시키는 방안을 도출함
- 구체적인 경관현황조사 및 분석을 바탕으로 경관검토 결과를 도출하여 사업지구 내·외부의 쾌적하고 합리적인 시설계획 수립

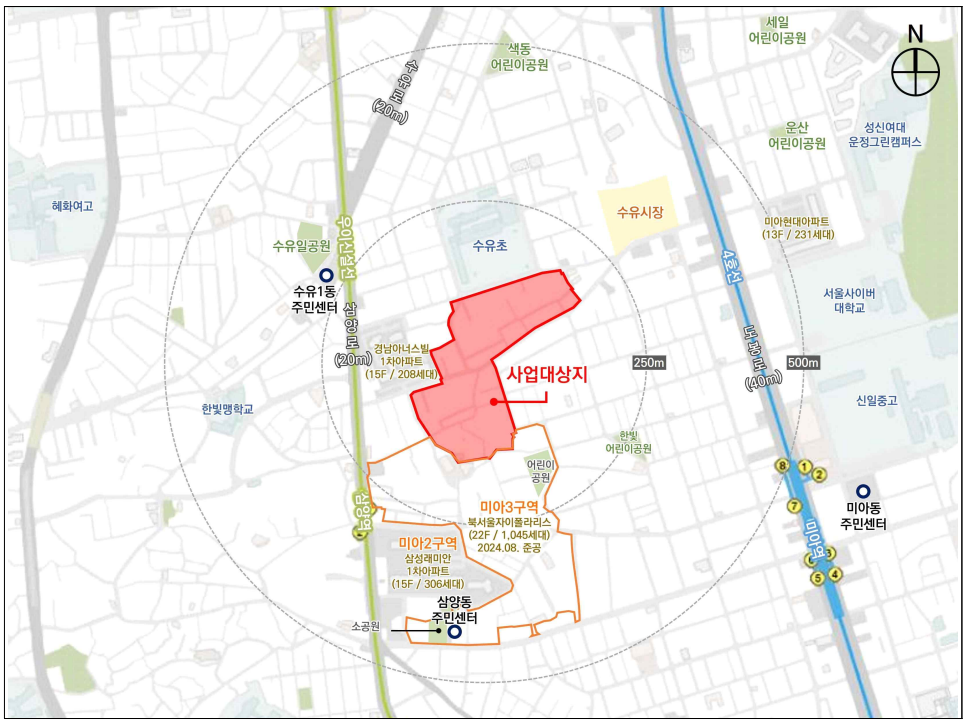
3) 검토대상의 범위

공간적 범위

- 위치
  - 서울시 강북구 미아동 791-108번지 일대
- 도시계획
  - 제2종일반주거지역
- 면적 : 35,876.0㎡

시간적 범위

- 기준년도 : 2024년
- 목표년도 : 2029년



2 상위계획 및 관련법규 검토

가. 2040 서울도시기본계획

1) 미래상

“ 살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울 ”

▌살기 좋은 나의 서울

◦ ‘살기 좋은 나의 서울’은 다양화되는 시민의 생활양식과 가치관의 변화에 주목하여 ‘시민 삶의 질 향상’에 가치로 두며, 서울 어디서든 누구나 수준 높은 생활환경을 누릴 수 있는 서울을 의미함

▌세계 속의 모두의 서울

◦ ‘세계 속에 모두의 서울’은 수위도시로서 서울시 가진 국제업무·교류 기능을 강화하여 ‘도시의 경쟁력 강화’에 가치를 두며, 세계도시의 선도적 기준으로서 나아가는 서울을 의미함

2) 핵심이슈별 목표

핵 심 이 슈	목 표		주 요 내 용
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

3) 공간구조 계획

▌3도심, 7광역중심, 12지역 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화

▌중심지 체계와 광역교통망·대중교통체계·수변·산업거점 연계로 중심지 기능 고도화 지원

▌도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도

▌글로벌 도시경쟁력 강화와 시민 삶의 질 향상을 위한 중심지 육성 및 관리 방안 마련

[3도심의 특성 및 개발방향]

구 분	개 발 방 향
서울도심 (국제 문화교류 중심지)	• 4+1축을 중심으로 도심 내 활력 증진 및 신산업 기반 마련
	• 광화문 일대 종합관리기본계획을 수립하여 국가중심공간으로 체계적 조성·관리
	• 도시계획체계 유연화 및 원활한 정비로 서울 도심 활력 부여
여의도·영등포 (국제금융 중심지)	• 여의도·영등포 간 상호보완적 도심 기능 분담
	• 영등포 산업지역을 재생·정비하여 신산업·일자리 중심 공간 육성
	• 국제적 수준의 매력적인 도심 환경 및 서남권 생활·문화중심지 조성
강남 (국제업무 중심지)	• 기반시설 입체화로 가용지 창출하여 국제업무기능 동서방향 확산과 동서공간 통합·연계
	• 일자리·업무기능이 집적된 강남 도심의 지속적 유지·관리

3) 생활권계획

▌생활권 공간범위는 도심생활권, 동북생활권, 서북생활권, 서남생활권, 동남생활권 등 5개 권역(대생활권)으로 구분함

구 분	발 전 방 향
도심권	• 첨단과 전통이 공존하는 미래 도심 재탄생
동북권	• 신성장·교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모
서북권	• 지역 연계 강화 및 특화산업 육성을 통한 창조문화거점 구축
서남권	• 교육·문화자원을 기반으로 신산업 기반 혁신
동남권	• 글로벌 경쟁력 강화 및 기존 주거지의 계획적 관리 도모

나. 서울특별시 경관계획 (2016)

1) 목적

◦ 관련계획 및 여건변화를 반영한 경관관리 기본방향 정립

◦ 상위 및 관련계획 등과 연계하여 경관형성 및 관리방향 정립

◦ 경관유형별 추진전략과 경관구조별 기본방향 설정

▌ 개정 경관법을 반영한 경관관리체계 재정비 및 경관관리방안 제시

◦ 기존 경관계획의 평가를 통한 경관계획체계 및 관리구역 정비

◦ 개정법에 따른 중점경관관리구역 도입 및 경관관리방안 제시

▌ 유도와 참여 중심의 지속가능한 경관관리를 위한 기반마련

◦ 경관가치 공유를 위한 경관인식 제고 및 시민참여방안 마련

2) 계획의 범위

▌ 공간적 범위

◦ 본 계획의 공간적 범위는 서울특별시 행정구역 전역을 대상으로 하며 면적은 약 605㎢에 해당

▌ 내용적 범위

◦ 서울시 경관계획은 기본계획으로서 크게 경관현황조사, 기본구상, 기본계획, 실행계획 포함

◦ 경관현황조사는 경관유형별 현황, 시민과 전문가를 대상으로 한 경관의식, 그리고 경관자원현황 조사

◦ 이를 토대로 경관계획이 추구해야 할 미래상과 목표, 경관유형별 추진전략을 제시하며, 경관구조(경관권역, 축, 거점)를 설정하였고, 기본구상의 구체화를 위하여 경관구조별로 관리·형성계획 및 중점경관관리구역계획 제시

3) 계획의 위상

▌ 경관법에 의한 법정계획

◦ 금번 경관계획 재정비는 2013년 8월 전부 개정된 「경관법」에 근거한 법정계획으로서 기본계획의 성격을 가짐

▌ 2030 서울도시기본계획의 경관부문 실현을 위한 기본계획

◦ 서울시 경관계획은 2030 서울도시기본계획 경관부문계획의 계획기조와 정합성 유지

▌ 도시관리계획 및 개발사업 등의 계획방향을 제시하는 유도계획

◦ 서울시 경관부문의 기본계획으로서 지구단위계획 등 실행수단인 도시관리계획 및 관련계획과 사업에서 반영하여야 할 경관부문의 방향성 제시

◦ 개정 경관법에 의한 경관심의 시 반영하여야 할 가이드라인 제시

4) 기본방향

가) 재정비 계획의 특징

▌ 기존 경관계획의 한계를 보완하여 체계를 재정비하고 실행력 강화

◦ 기본경관계획과 자연녹지, 수변, 역사문화, 시가지 특정경관계획으로 구분되어 있는 기존의 계획을 기본계획 성격의 단일 경관계획으로 통합

◦ 또한 10개의 경관권역/축/거점으로 세분되어 있던 경관구조 중 유사성격의 구조를 통합하여 단순화

▌ 경관법에 따라 중점관리구역을 설정하고 경관심의를 통해 실효성 제고

◦ 개정 경관법에서 중점경관관리구역을 설정하도록 함에 따라 서울시 상위 및 관련계획의 공간적 범위를 반영하여 중점적으로 경관을 보전·관리·형성하여야 할 중점경관관리구역 설정

◦ 그간 경관기본·중점관리구역 내 건축물은 건축허가 시 설계지침을 활용하여 자율적으로 점검하도록 하였으나, 새롭게 지정된 중점경관관리구역 내 건축물은 경관심의를 의무화하고, 경관심의 시 심의 기준으로 활용할 경관가이드라인 및 체크리스트를 마련하여 경관관리의 실효성 제고

▌ 법정계획으로서 관련 계획과의 정합성 유지를 통해 경관계획 실현

◦ 최근 서울시 주요지역의 관리를 위해 수립된 '역사도심 기본계획' 및 '한강변 관리 기본계획' 경관 부분과의 정합성을 유지하여 수립하고, 지구단위계획 등 실현계획의 경관 부분에 반영하여 경관계획 실현

나) 계획수립의 방향

▌ 도시의 다양한 요소를 포괄한 경관관리·형성 방향 제시

◦ 경관계획은 삶의 가치를 증대시키고 서울다움의 기초를 만들어가는 계획으로, 개별요소의 디자인이 아니라 도시의 다양한 요소들이 어우러질 수 있도록 관리형성의 방향을 제시하는 계획

▌ 행정, 사업자, 시민이 함께 협력하는 계획

◦ 경관계획은 서울플랜 2030의 경관 분야 계획을 구체화하여 관련 계획과 사업자가 반영할 수 있도록 경관을 배려하는 방향과 원칙 제시하고, 시민이 체감할 수 있는 경관 형성수단으로서의 경관사업 구상과 시민의식 제고 방안 마련

5) 경관계획의 미래상 및 목표

가) 경관계획의 미래상과 목표

미 래 상	자연과 역사가 어우러진 매력 있는 경관 도시 서울
목 표	• 서울 고유의 자연과 녹지를 향휴할 수 있는 친근한 자연녹지경관
	• 도시적 매력과 자연성이 조화되는 새로운 수변 경관
	• 옛 서울의 기억과 새로운 문화가 어우러지는 다채로운 역사문화경관
	• 도시와 가로의 특성이 살아있는 활력있는 시가지 경관

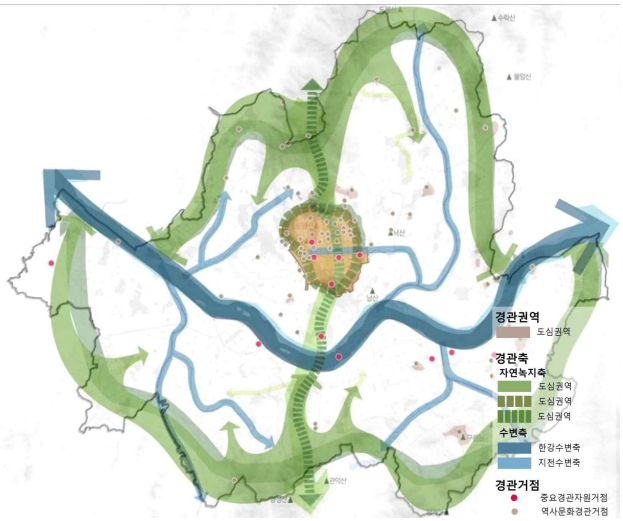
6) 경관유형별 추진전략

가) 추진전략

▌서울시 경관 미래상에 따른 경관유형별 목표인 친근한 자연녹지경관, 새로운 수변경관, 다채로운 역사문화경관, 활력 있는 시가지를 실현하기 위하여 장·단기적으로 추진하여야 할 12개의 전략을 마련

경 관 유 형	추 진 전 략
자 연 녹 지	**서울 고유의 자연과 녹지 향유**
	① 산 주변 구릉지 경관특성 관리 ② 조망점 및 조망명소를 활용한 주요산 조망기회 확대 ③ 녹지 네트워크 형성을 통한 자연녹지 경관의 확산
수 변	**도시적 매력과 자연성의 조화**
	④ 자연성과 조화되는 다양한 수변경관 형성 ⑤ 통경과 상징성을 고려한 열린 수변경관 조성 ⑥ 수변과 녹지공간을 연계한 생활친수공간 거점화
역 사 문 화	**옛 서울의 기억과 새로운 문화의 조화**
	⑦ 한양도성 및 역사문화자원 보존과 회복 ⑧ 역사문화재 주변 역사경관 특성 관리 ⑨ 역사문화 경관자원의 다양화
시 가 지	**도시와 가로의 특성 유지**
	⑩ 건물 전면 공간의 통합적 정비 및 관리 ⑪ 가로경관의 질 향상 및 특화 ⑫ 시가지 내 구릉 ·저층 주거지의 경관특성 관리

7) 경관구조설정 및 기본구상

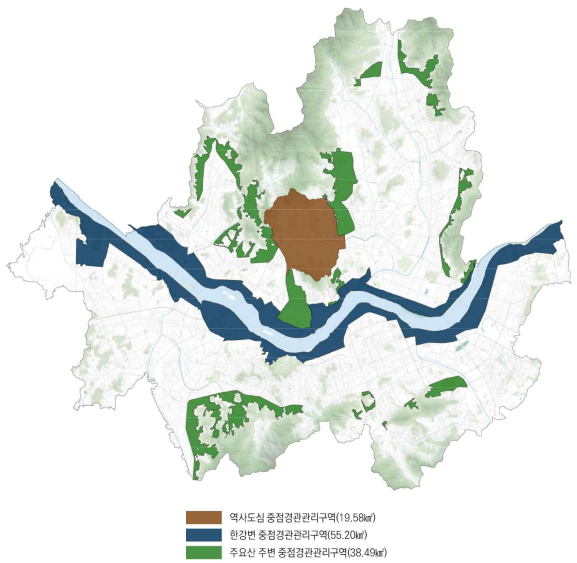
경 관 구 조	기 본 구 상	권역 · 축 · 거점 경관구조
경 관 권 역	• 4대문 범역과 한양도성을 모두 포함한 역사도심권역	
경 관 축	• 내외사산과 남북녹지축을 포함한 자연녹지축	
	• 한강과 지천의 수변축	
경 관 거 점	• 국가지정문화재와 공공시설, 건축물 등 경관자원거점	

8) 중점경관관리구역 계획

▌ 역사도심권역, 자연녹지축, 수변축 등 서울의 주요경관구조이면서 경관적 중요성이 높은 지역 중 중점관리가 필요한 지역에 대하여 역사도심, 한강변, 주요산 중점경관관리구역을 설정함

▌ 기본적으로 2009 기본경관계획에서 정한 경관기본관리구역(350㎢)을 바탕으로하며, 최근 수립된 관련계획이 있는 역사도심과 한강변의 경우 관련계획의 계획범위를 기준으로 관계부서와의 협의를 통해 조정함

▌ 중점경관관리구역의 총면적은 113.27㎢로 서울시 전체 면적의 약 18%에 해당함

구 분	내 용	중점경관관리구역도
역사도심	• '역사도심 기본계획'에서 정한 한양도성 전체지역을 기준으로, 성곽 내외부의 경관관리를 위하여 한양도성 문화재 보호구역 경계로부터 외측 100m경계를 모두 포함하여 경계를 조정	
한 강 변	• '한강변 관리 기본계획'에서 정한 관리범위 준용	
주요산 주변	• 2009 기본경관계획의 자연녹지축 경관기본관리구역을 기준으로, 도시관리에 의한 기존 높이 규제가 있는 지역 등 경관훼손 우려가 낮은 지역을 제외하여 경계를 조정	

3 조망경관 분석

가. 조망경관 분석의 전제

1) 조망형 경관

▌개념

◦ 관찰자가 존재하고 있는 시점을 중심으로 펼쳐져 있는 공간의 크기를 가늠할 때 시거리 지표를 활용하며, 관찰자 앞에 배열되어 있는 대상의 시각적 크기에 의하여 그 공간의 규모를 파악할 수 있음

구분	개념
근경	• 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 **100m 이내**에 위치한 간선도로 및 교차로 등 주요 가로에서 조망
중경	• 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 **100~200m**에 위치한 공원, 광장, 주요 시설 등 사람들의 통행이 많은 지점에서 조망
원경	• 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 **200~500m 이내** 되는 위치의 전망대 등에서 조망

▌구성요소

◦ 관찰자의 조망위치 및 조망대상에 따라 조망, 축상, 거점경관으로 구분되며, 조망경관은 도시 전체적인 이미지를 지배하는 경관유형으로서, 경관적 시야가 좋은 장소를 조망점으로 선정하여 조망대상에 대해 계획적으로 연출

◦ 조망점(view point)은 사람들이 모이는 주된 장소와 사람들이 움직이면서 보는 이동 동선상의 한 장소를 기준으로 함

◦ 장소로서의 조망점(주요시설지 조망점) : 일상생활에서 시선이 모이는 장소인 역전, 상점가, 공원, 광장 중에서 조망이 양호한 지점

◦ 이동 동선상의 조망점(가로 조망점) : 통행량이 많은 간선도로, 통근 및 통학로 등 이동상에 보이는 조망이 중시되는 곳으로 설정

2) 조망형 경관 계획 기준

▌조망권역에 따른 평가내용

조망권역	평가내용	평가기준
근경	가로경관의 쾌적성 확보	• 가로경관의 연속성과 쾌적성, 편의성 여부 • 보행자의 심리적 안정성
	인접 건축물과의 영향을 고려한 공간적 질 향상	• 주변 인공구조물과의 통일성과 조화성 여부 • 대상지 건축물의 디테일에 대한 심미성, 통일성, 조화성 여부
중경	지역주민의 조망권 확보	• 전망, 통경, 차경 등의 다양한 조망형태 확보 여부
	주변 환경과의 조화	• 대상지의 용도별 개발유형에 따른 건축물의 높이, 규모 등 적절성 여부
	주변 개발계획에 따른 경관변화에의 대응	• 주변 여건 변화에 따른 과업대상지의 장소성
원경	지역경관의 수준 향상	• 지역경관의 정체성을 고려한 랜드마크 조성의 필요성 • 지역경관 내에서 대상지의 인지성
	도시스카이라인 보존	• 도시스카이라인의 저해성 여부

나. 조망점 선정

1) 조망형 경관계획 기준 (원경/중경/근경 경관계획)

▌사진합성 작성기준

구 분	기준사항
작성기준	• 컴퓨터를 이용한 3D시뮬레이션을 활용한 사진 합성의 경우 주요 조망대상이 포함되도록 함 • 불가피한 경우를 제외하고는 눈높이 시점을 기준으로 작성(단, 조감도는 제외) • 각 시뮬레이션과 배경사진은 동일한 조망점에서 동일한 렌즈규격을 사용하여 촬영 및 작성

▌조망거리의 설정

◦ 근경 조망거리는 부지의 규모를 고려하여 시화각을 확보하기 위하여 약 100m 이하로 설정

◦ 중경 조망거리는 지구단위계획 수립지침상의 기준과 대상지 및 개발규모를 고려하여 약 200m이내로 설정

◦ 원경 조망거리는 대상지 주변지역과의 스카이라인이 나타나는 경관범위를 고려하여 약 500m이내로 설정

구분	조망점 선정기준	비고
근경	계획구역으로부터 100m 이내	대상지에 근접한 주요 교차로 및 주요지점
중경	계획구역으로부터 200m 이내	대상지 주변 주요 도로 교차로 및 주요지점
원경	계획구역으로부터 500m 이내	대상지 지역경관 내 역세권 및 주요지점

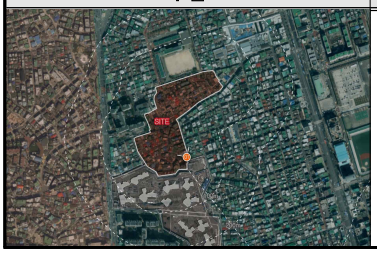
▌ 조망점의 선정

구분	조망점	위 치	촬영고도	선정기준
근경	1	대상지 남동측 진입로	지표	• 신설 도로로 교통량의 변화가 있을 것으로 예상
	2	미아경남아너스빌 정문	지표	• 차량 및 보행 진출입구 설치로 유동인구 및 교통량 변화가 있을 것으로 예상
	3	수유초등학교 정문	지표	• 수유초등학교 인근부로 유동인구 많음
	4	수유재래시장 남문	지표	• 수유전통시장 입구 및 근린생활시설 밀집지역으로 교통량 및 유동인구 많음
중경	5	삼양역 2번출구	지표	• 삼양역 및 북서울자이폴라리스 아파트와의 연결부로 유동인구 및 교통량 많음
	6	한빛 어린이공원	지표	• 어린이공원 및 주거 밀집지역으로 유동인구 많음
	7	수유1파출소	지표	• 근린생활시설 및 공원, 주민센터 등 주민편의시설 입지하여 유동인구 많음
원경	8	서울효정학교	지표	• 주거 밀집지역으로 유동인구 많음
	9	색동 어린이공원	지표	• 어린이공원 및 주거 밀집지역으로 유동인구 많음
	10	서울 사이버대학교 정문	지표	• 인근 역세권 및 서울 사이버대학교 정문으로 유동인구 및 교통량 많음



다. 조망점별 경관 시뮬레이션

① 근경1 : 조망점1 (대상지 남동측 진입로)

구분	대상지 남동측 진입로 (조망거리: 약 5m)
	• 대상지 남동측 진입로에서 조망했을 때 조망 노출도가 높을 것으로 예상되는 장소로, 인근 저층 주거지를 고려한 높이 및 입면계획을 통하여 고층의 위압감을 완화하고 휴먼스케일의 보행환경을 조성함

사업시행전



사업시행후



② 근경2 : 조망점2 (미아경남아너스빌 정문)

구분	미아경남아너스빌 정문 (조망거리: 약 10m)
	• 대상지 서측 미아경남아너스빌 정문에서 조망했을 때 조망 노출도가 높을 것으로 예상되는 장소로, 충분한 통경축을 확보하여 개방감을 형성하며 인접한 경남아너스빌 아파트와 조화로운 스카이라인을 이루도록 변화감 있는 높이 계획

사업시행전



사업시행후



③ 근경3 : 조망점3 (수유초등학교 정문)

구분	수유초등학교 정문 (조망거리: 약 15m)
	• 대상지 북측 수유초등학교 정문에서 조망했을 때, 근경에서의 경관변화가 예상되는 장소로, 오픈스페이스 및 저층부 필로티 계획으로 개방감을 확보하여 고층의 위압감을 해소하고, 수평 패턴을 적절히 활용한 입면 분절을 통해 수직적인 형태의 시각적인 완화 유도

사업시행전



사업시행후



④ 근경4 : 조망점4 (수유재래시장 남문)

구분	수유재래시장 남문 (조망거리: 약 90m)
	• 대상지 북동측 수유재래시장 남문에서 조망했을 때 주변 건축물에 의해 대상지 일부가 차폐되어 중·상층부가 조망되며 스카이라인의 변화가 예상되므로, 변화감 있는 높이계획과 기존 주변건축물의 현황 분석을 통한 입면 계획으로 조화로운 경관 형성

사업시행전	
사업시행후	

⑤ 중경1 : 조망점5 (삼양역 2번출구)

구분	삼양역 2번출구 (조망거리: 약 180m)
	• 대상지 남서측 삼양역 2번출구에서 조망했을 때 주변 건축물에 의해 대상지 전체가 차폐되어 경관상 영향이 없을 것으로 예상

사업시행전



사업시행후



⑥ 중경2 : 조망점6 (한빛 어린이공원)

구분	한빛 어린이공원 (조망거리: 약 190m)
	• 대상지 남동측 한빛 어린이공원에서 조망했을 때 주변 건축물에 의해 대상지 상당 부분이 차폐되나 중·상층부 일부가 조망되므로, 정돈된 옥탑부 특화 및 조화로운 입면색채 계획으로 조화로운 경관 형성

사업시행전	
사업시행후	

⑦ 중경3 : 조망점7 (수유1파출소)

구분	수유1파출소 (조망거리: 약 195m)
	• 대상지 북서측 수유1파출소에서 조망했을 때 주변 건축물에 의해 대상지 대부분이 차폐되므로 유의미한 경관 변화는 없을 것으로 예상

사업시행전



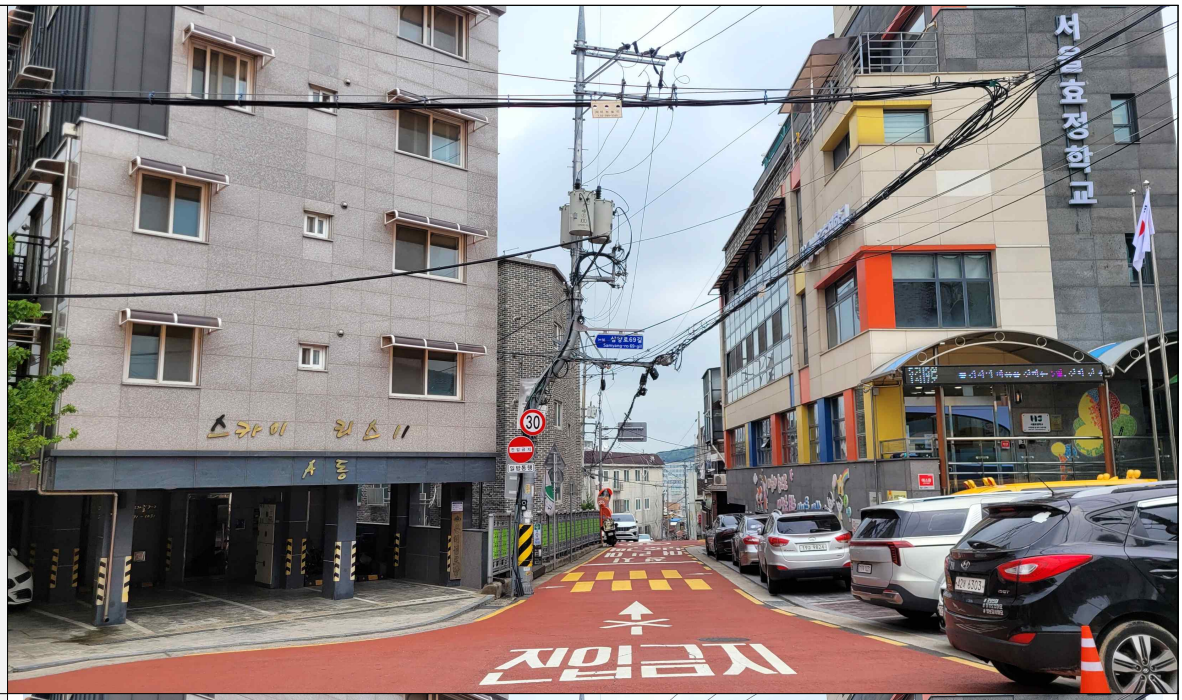
사업시행후



⑧ 원경1 : 조망점8 (서울효정학교)

구분	서울효정학교 (조망거리: 약 290m)
	• 대상지 남측 서울효정학교 인근에서 조망했을 때 주변 건축물에 의해 대상지 상당 부분이 차폐되나 중·상층부 일부가 조망되므로 정돈된 옥탑부 계획으로 기존 가로에 조화로운 경관 형성

사업시행전



사업시행후



⑨ 원경2 : 조망점9 (색동 어린이공원)

구분	색동 어린이공원 (조망거리: 약 330m)
	• 대상지 북측 색동 어린이공원에서 조망했을 때 주변 건축물에 의해 대상지 상당 부분이 차폐되나 삼양로80나길에서의 경관변화가 예상되므로 기존 건축물을 고려한 입면색채계획을 통해 조화로운 시가지 경관 형성

사업시행전



사업시행후



⑩ 원경3 : 조망점10 (서울 사이버대학교 정문)

구분	서울 사이버대학교 정문 (조망거리: 약 350m)
	• 대상지 동측 서울 사이버대학교 정문에서 조망했을 때 주변 건축물에 의해 대상지 대부분이 차폐되나 중·상층부 일부가 조망되므로 정돈된 옥탑부 계획과 변화감 있는 높이계획으로 기존 가로에 조화로운 시가지경관 형성

사업시행전



사업시행후



라. 조망점 분석결과

◦ 대상지는 주변 건축물 및 개발예정지와 비슷한 규모 및 높이 계획으로 건축계획(안)을 수립함에 따라 과도한 돌출경관 형성 지양 및 연속성 있는 스카이라인을 형성하도록 계획

◦ 대상지 주변 건축물과 연속되는 가로를 형성하여 인접지역 경관에 위압감을 주지 않도록 계획

◦ 근경을 비롯한 중경, 원경의 조망점에서 대상지로 인해 경관의 부정적인 영향은 미미할 것으로 분석됨

조망권역	분석결과
근 경	• 근경 모든 조망점에서 조망되나, 주변 건축물 등을 고려하여 적정한 높이로 계획 • 주변 건축물 등을 고려하여 적정한 높이로 계획하였기에 조화로운 스카이라인을 형성
중 경	• 대상지 주변 가로경관의 연속성 확보 • 대상지로 인한 돌출경관 및 경관저해 요소는 없으며, 경관에 미치는 영향이 미미할 것으로 보여짐
원 경	• 교차점 및 역세권 주요지점에서는 일부 조망되나 대부분 차폐되어 대상지를 인지하기 어려움 • 기존에 입지한 건축물 등으로 인하여 대상지 조망이 차폐됨

3 교통성 검토서

1 사업개요

가. 분석의 목적

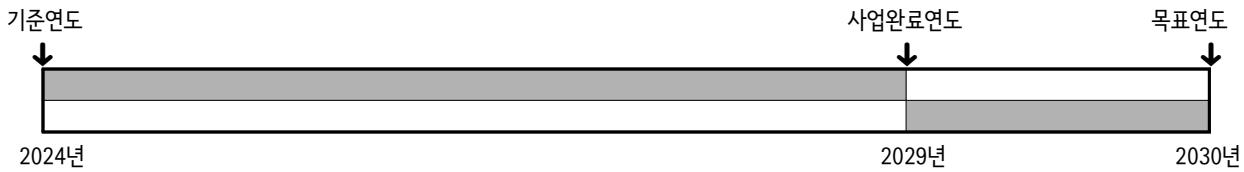
▮ 본 사업은 서울특별시 강북구 삼양로74나길 5(미아동 791-108번지) 일원에 위치하고 있으며, 사업지내 노후·불량건축물의 주거환경 개선을 위해 공동주택 및 부대복리시설을 신축하는 사업임

▮ 이에, 본 사업 시행으로 인하여 발생될 것으로 예상되는 교통상의 파급 효과를 분석하고, 관련계획과의 유기적인 연관성, 사업지 및 그 주변지역의 교통영향 등을 파악하여 사업시행으로 인하여 파생되는 제반 문제점들의 부정적인 영향을 극소화시킬 수 있는 개선방안을 수립하여 사업의 효율적인 시행을 도모하는 데 그 목적이 있음

나. 분석의 범위

1) 시간적 범위

▮ 본 사업의 시간적 범위는 2024년을 기준연도로 하여 사업완료(2029년) 1년 후인 2030년을 목표연도로 설정하였음



2) 공간적 범위

▮ 본 분석의 공간적 범위는 당해 사업부지 주변지역으로 사업시행에 따라 직·간접적인 교통상의 영향이 미칠 것으로 예상되는 사업지 주변가로 및 교차로를 공간적 범위로 설정

▮ 따라서, 본 분석의 공간적 범위는 사업지 주변의 주요 가로를 연결하는 교차로 5개소와 그 범위내의 가로를 대상으로 설정하였음

3) 내용적 범위

▮ 교통현황조사 및 분석

▮ 사업지 주변 상위 관련계획 내용 등의 기초자료 검토

▮ 교통수요예측 및 주차수요 검토

▮ 사업지 및 주변지역 개선방안 강구

다. 사업지 위치

▌본 사업은 서울특별시 강북구 삼양로74나길 5(미아동 791-108번지) 일원에 위치하고 있으며, 지역·지구상 제2종 일반주거지역으로 지정되어 있음

▌본 사업지 주변 지역 주요 가로망 현황을 살펴보면, 사업지 동측으로는 도봉로(6~7차로, 30~40m), 사업지 서측으로 삼양로(3~5차로, 19~30m)가 위치하고 있음



【위치도】

라. 사업의 내용

1) 사업개요

▌ 본 사업의 개요는 다음과 같음

【사업개요】

구 분				내 용		
일반 개요	사 업 지 위 치			서울특별시 강북구 삼양로74나길 5(미아동 791-108번지)		
	지 역 지 구			제2종일반주거지역		
	구 역 면 적			35,876.00㎡ (정비기반시설 : 7,791.70㎡, 대지면적 : 28,084.30㎡)		
	사 업 기 간			~2029년		
건축 개요	용 도			공동주택(아파트) 및 부대복리시설		
	규 모			지하3층~지상26층		
	건 축 면 적			7,794.140㎡		
	건 폐 율			28.59%(법정 60%이하)		
	연 면 적			114,987.691㎡(용적률 산정용 : 66,089.293㎡)		
	용 적 률			242.42%(상한 : 236.49% 이하, 예정법적상한 : 243.0% 이하)		
	세 대 수			663세대(1획지 : 382세대, 2획지 : 281세대)		
	진 출 입 구 수			2개소(1획지 : 1개소, 2획지 : 1개소)		
주차 계획	법 정 주 차 대 수			628대		
	주 차 수 요 대 수			745대(공동주택 734대, 근린생활시설 11대)		
	계 획 주 차 대 수			계획주차 : 966대(자주식 100%) - 법정의 153.8%, 수요의 129.7%		
교통 수요	구 분(대/시, 대/일)			유 입	유 출	합 계
	발생 교통량	2030년	사업지 첨두시	21	196	217
			주변가로 첨두시	86	46	132
			1일 발생교통량	945	945	1,890

주: 사업지 첨두시는 08:00~09:00시, 주변가로 첨두시는 17:00~18:00시임

【용도별 면적개요】

(단위 : ㎡, %)

구 분	1획지			2획지			합 계		
	연면적	비율	비고	연면적	비율	비고	연면적	비율	비고
공동주택	64,477.83	97.7%	382세대	48,534.83	99.0%	281세대	113,012.66	98.3%	663세대
근린생활시설	1,490.42	2.3%	-	484.61	1.0%	-	1,975.03	1.7%	-
합 계	65,968.25	100.0%	-	49,019.44	100.0%	-	114,987.69	100.0%	-

【공동주택 분양면적표】

(단위 : ㎡)

구분		세대수	전용면적	공용면적	공급면적	기타공용	주차장	계약면적
1획지	39(임대)	26	39.92	15.29	55.21	4.82	35.30	95.32
	49(임대)	23	49.98	18.72	68.70	6.03	44.19	118.92
	59(임대)	7	59.98	23.01	82.99	7.24	53.04	143.26
	59(임대)*	7	59.98	23.01	82.99	7.24	53.04	143.26
	39	16	39.92	15.29	55.21	4.82	35.30	95.32
	49	17	49.98	18.72	68.70	6.03	44.19	118.92
	59	71	59.98	23.01	82.99	7.24	53.04	143.26
	74A	-	-	-	-	-	-	-
	74B	38	74.97	27.92	102.89	9.04	66.29	178.22
	84A	14	84.96	31.37	116.33	10.25	75.12	201.70
	84B	17	84.97	30.48	115.45	10.25	75.13	200.83
	84C	70	84.95	31.11	116.06	10.25	75.11	201.42
	84D	36	84.97	31.61	116.58	10.25	75.13	201.96
	84E	14	84.97	31.46	116.43	10.25	75.13	201.82
	102	26	102.97	37.20	140.17	12.42	91.05	243.63
	소계	382	27,129.15	10,087.95	37,217.10	3,272.82	23,987.91	64,477.83
2획지	39(임대)	21	39.92	16.06	55.98	4.91	42.75	103.64
	49(임대)	13	49.98	19.69	69.67	6.14	53.53	129.34
	59(임대)	7	59.98	24.18	84.16	7.37	64.24	155.77
	59(임대)*	5	59.98	24.18	84.16	7.37	64.24	155.77
	39	13	39.92	16.06	55.98	4.91	42.75	103.64
	49	7	49.98	19.69	69.67	6.14	53.53	129.34
	59	90	59.98	24.18	84.16	7.37	64.24	155.77
	74A	13	74.98	30.02	105.00	9.22	80.30	194.52
	74B	22	74.97	29.37	104.34	9.22	80.29	193.85
	84A	-	-	-	-	-	-	-
	84B	-	-	-	-	-	-	-
	84C	50	84.95	32.76	117.71	10.44	90.98	219.14
	84D	25	84.97	33.26	118.23	10.45	91.00	219.68
	84E	15	84.97	33.12	118.09	10.45	91.00	219.53
	102	-	-	-	-	-	-	-
	소계	281	18,745.23	7,408.89	26,154.12	2,304.48	20,076.23	48,534.83
합계		663	45,874.38	17,496.84	63,371.22	5,577.30	44,064.14	113,012.66

주 : *은 법적상한임대임.

2 교통환경 현황 및 분석

가. 가로망체계 현황

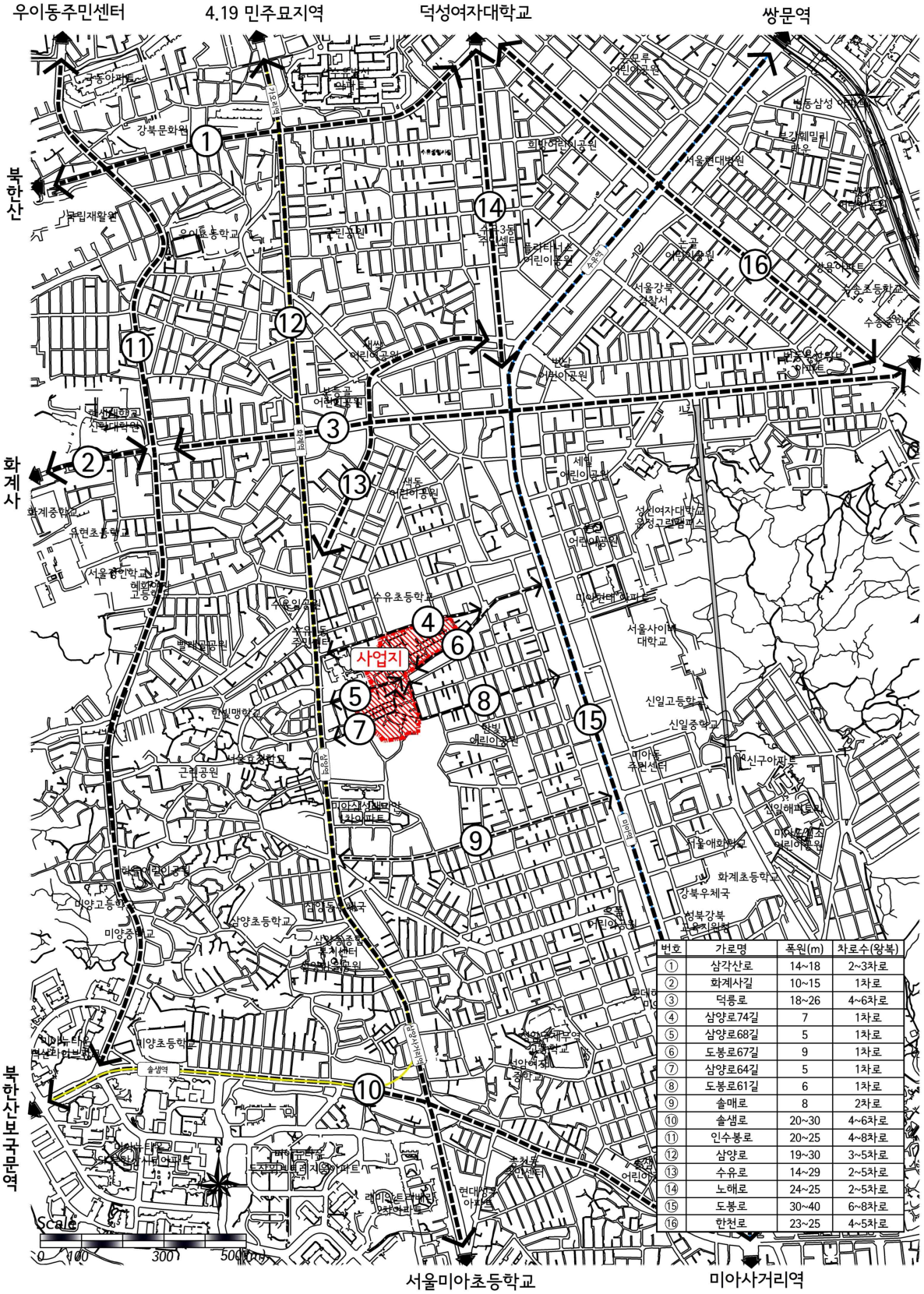
▌본 사업지 주변 지역 주요 가로망 현황을 살펴보면, 사업지 동측으로는 도봉로(6~8차로, 30~40m), 사업지 서측으로 삼양로(3~5차로, 19~30m)가 위치하고 있음.

▌사업지 주변의 주요 가로망 현황은 다음과 같음.

【사업지 주변 가로망체계 현황】

가로명		차로수(왕복)	폭 원(m)	비 고
동서축	① 삼각산로	2~3차로	14~18	-
	② 화계사길	1차로	10~15	-
	③ 덕릉로	4~6차로	18~26	-
	④ 삼양로74길	1차로	7	-
	⑤ 삼양로68길	1차로	5	-
	⑥ 도봉로67길	1차로	9	-
	⑦ 삼양로64길	1차로	5	-
	⑧ 도봉로61길	1차로	6	-
	⑨ 솔샘로	4~6차로	20~30	-
	⑮ 한천로	4~5차로	23~25	-
남북축	⑩ 인수봉로	4~8차로	20~25	-
	⑪ 삼양로	3~5차로	19~30	사업지 서측
	⑫ 수유로	2~5차로	14~29	-
	⑬ 노해로	2~5차로	24~25	-
	⑭ 도봉로	6~8차로	30~40	사업지 동측

【가로망도】



번호	가로명	폭원(m)	차로수(왕복)
①	삼각산로	14~18	2~3차로
②	화계사길	10~15	1차로
③	덕릉로	18~26	4~6차로
④	삼양로74길	7	1차로
⑤	삼양로68길	5	1차로
⑥	도봉로67길	9	1차로
⑦	삼양로64길	5	1차로
⑧	도봉로61길	6	1차로
⑨	솔매로	8	2차로
⑩	솔샘로	20~30	4~6차로
⑪	인수봉로	20~25	4~8차로
⑫	삼양로	19~30	3~5차로
⑬	수유로	14~29	2~5차로
⑭	노해로	24~25	2~5차로
⑮	도봉로	30~40	6~8차로
⑯	한천로	23~25	4~5차로

나. 교차로 기하구조 및 신호운영 현황

1) 교차로 기하구조

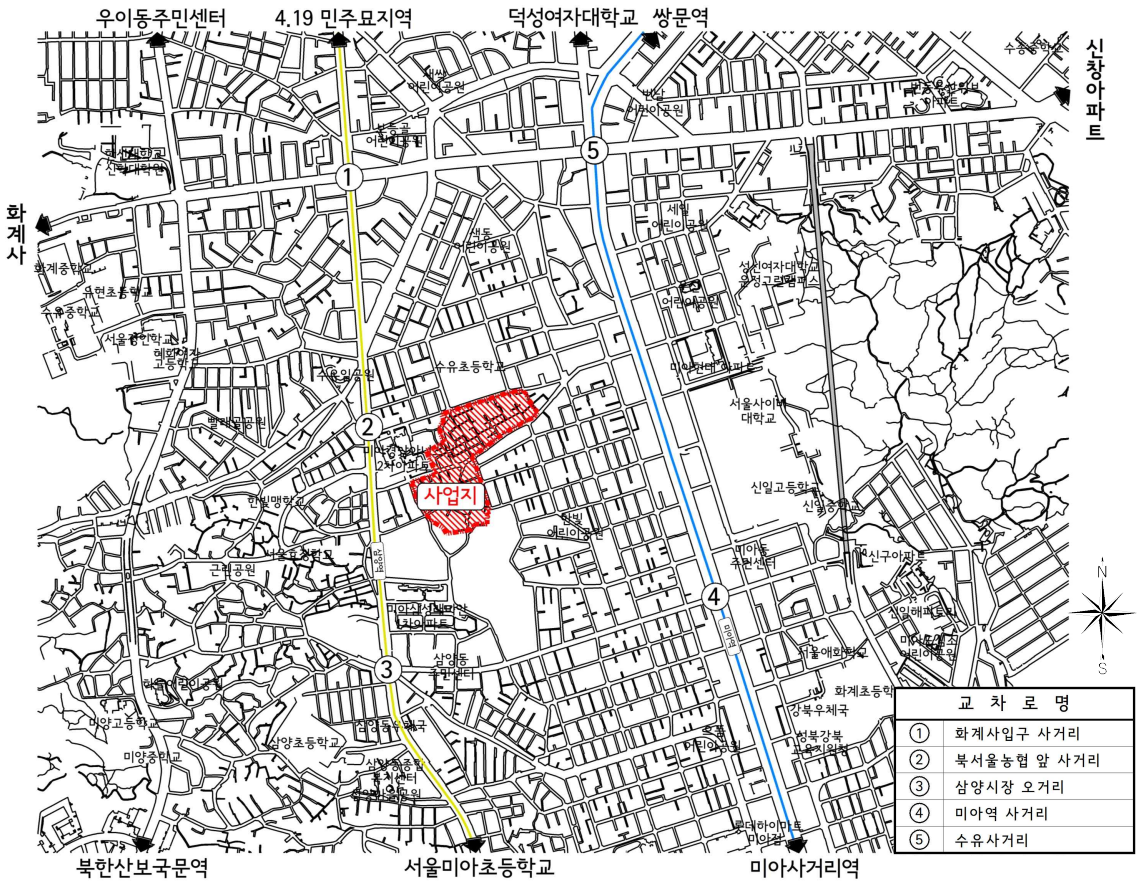
▌본 사업의 시행으로 인해 직·간접적인 영향을 받을 것으로 예상되는 사업지 주변 5개 교차로를 분석대상 교차로로 선정하였으며, 각각의 기하구조 및 신호운영 현황을 조사·분석하였음.

2) 교차로 신호운영 현황

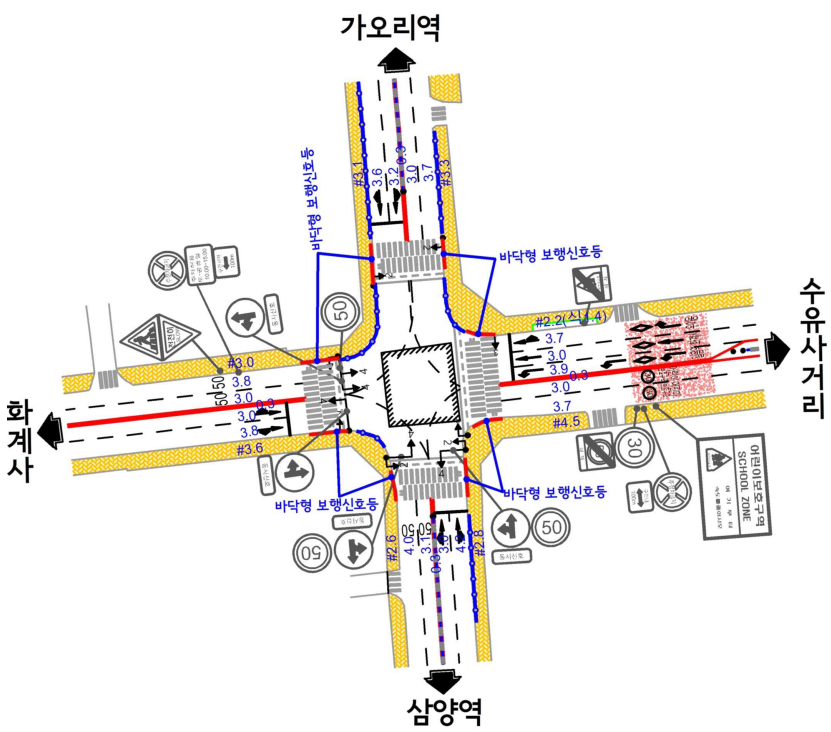
▌분석대상 교차로는 5개소 모두 신호교차로로 운영 중인 것으로 조사되었음.

가) 교차로 시설현황

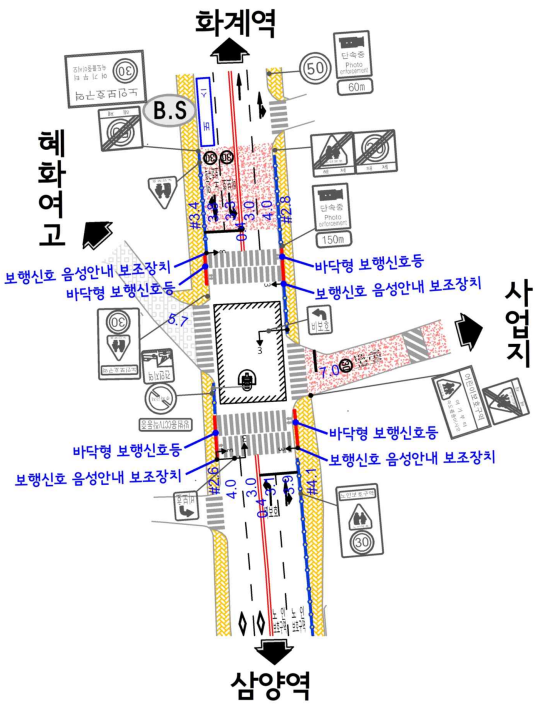
구분	교차로 형 태	신 호 등 설치여부	신호현시	주 기	가각정리 상 태
① 화계사입구 사거리	4지	신호교차로	4	130	양호
② 북서울농협 앞 사거리	4지	신호교차로	2	130	양호
③ 삼양시장 오거리	5지	신호교차로	4	130	양호
④ 미아역 사거리	4지	신호교차로	3	150	양호
⑤ 수유사거리	4지	신호교차로	4	150	양호



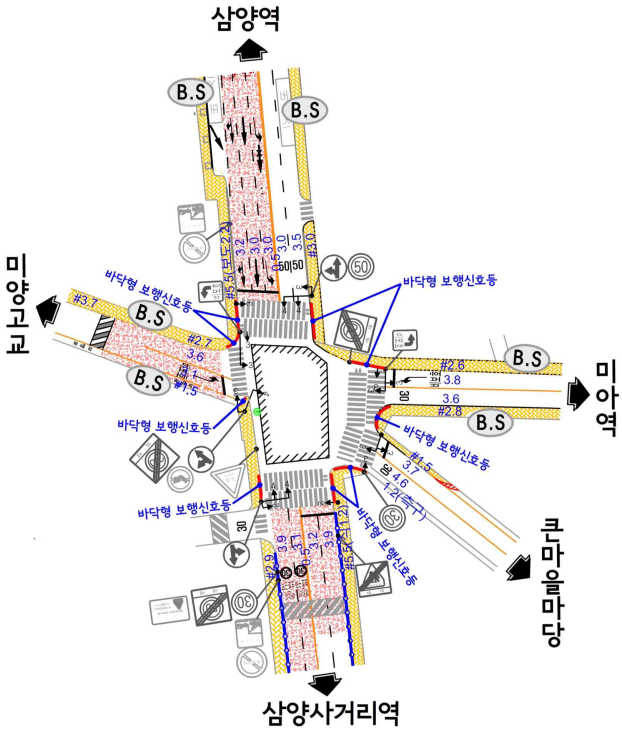
1. 화계사입구 사거리



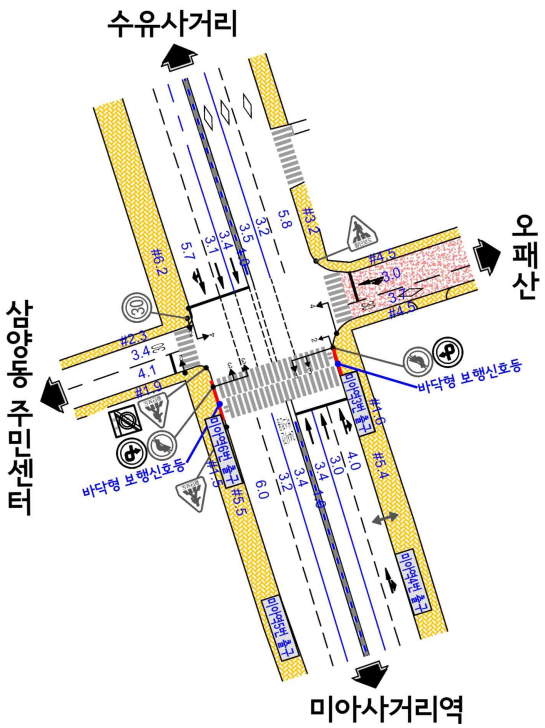
2. 북서울농협 앞 사거리



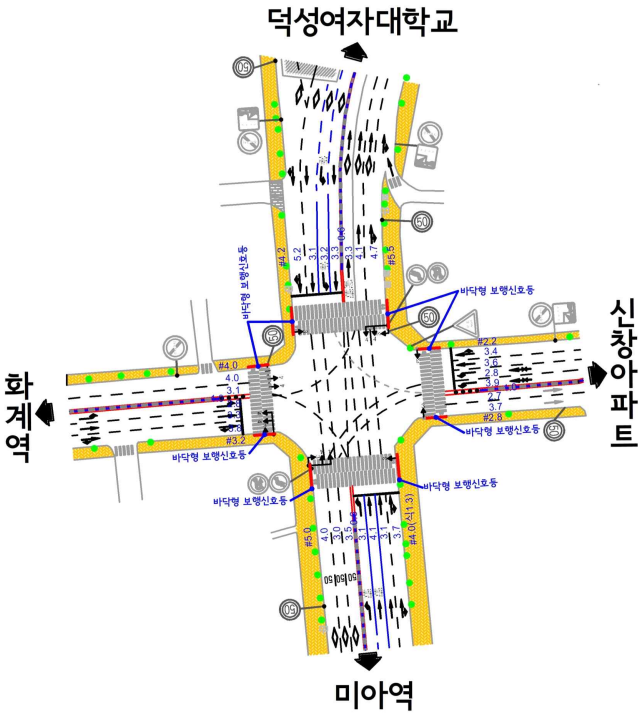
3. 삼양시장 오거리



4. 미아역 사거리



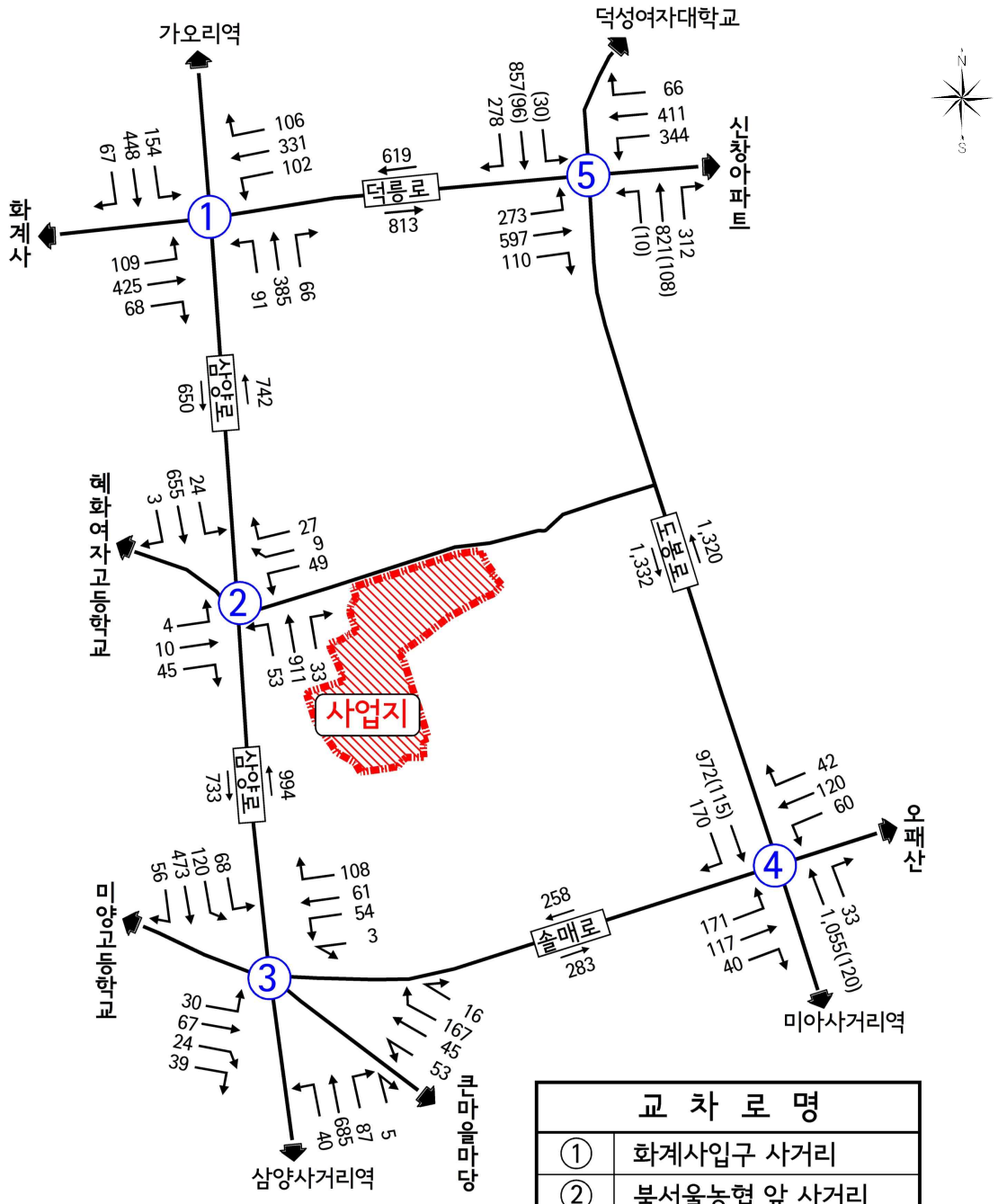
5. 수유사거리



다. 사업지 주변 가로 및 교차로 교통량 현황

▌본 사업의 공간적 범위 내에 있는 사업지 주변 5개 교차로와 주변 가로에 대한 첨두시의 교통량 조사 결과는 다음과 같음

【가로 및 교차로 교통량 현황(2024년, 17:00~18:00)】



교 차 로 명	
①	화계사입구 사거리
②	북서울농협 앞 사거리
③	삼양시장 오거리
④	미아역 사거리
⑤	수유사거리

라. 가로구간 및 교차로 서비스수준 분석결과

1) 가로구간 서비스수준 분석

▌사업지 주변의 주요 가로구간에 대한 평균통행속도와 서비스수준을 분석한 결과, 평균통행속도는 20.5km/h~ 32.8km/h, 서비스수준은 "C~D"로 분석되었음.

【가로구간 서비스수준 분석결과(2024년, 17:00~18:00시)】

구간			도로유형	구간거리(km)	교통량(pcu/h)	평균통행속도(Km/h)	서비스수준(LOS)
삼양로	① 화계사입구 사거리	→ ② 북서울농협 앞 사거리	Ⅲ	0.54	650	32.8	C
	② 북서울농협 앞 사거리	→ ① 화계사입구 사거리			742	32.6	C
	② 북서울농협 앞 사거리	→ ③ 삼양시장 오거리	Ⅲ	0.50	733	32.6	C
	③ 삼양시장 오거리	→ ② 북서울농협 앞 사거리			994	31.5	C
솔매로	③ 삼양시장 오거리	→ ④ 미아역 사거리	Ⅲ	0.70	283	30.3	C
	④ 미아역 사거리	→ ③ 삼양시장 오거리			258	30.7	C
도봉로	④ 미아역 사거리	→ ⑤ 수유사거리	Ⅰ	0.96	1,320	28.8	D
	⑤ 수유사거리	→ ④ 미아역 사거리			1,332	28.3	D
덕릉로	⑤ 수유사거리	→ ① 화계사입구 사거리	Ⅲ	0.52	619	20.7	D
	① 화계사입구 사거리	→ ⑤ 수유사거리			813	20.5	D

2) 교차로 서비스수준 분석 결과

▌사업지 주변 교차로에 대한 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체는 36.3~57.4초/대 서비스수준"C~D"의 수준으로 분석되었음.

【신호교차로 서비스수준 분석결과(2024년, 17:00~18:00시)】

신 호 교 차 로	교통량(pcu/h)	평균제어지체(초/대)	서비스수준(LOS)
① 화계사입구 사거리	2,352	53.5	D
② 북서울농협 앞 사거리	1,823	43.3	C
③ 삼양시장 오거리	2,201	56.1	D
④ 미아역 사거리	3,015	36.3	C
⑤ 수유사거리	4,313	57.4	D

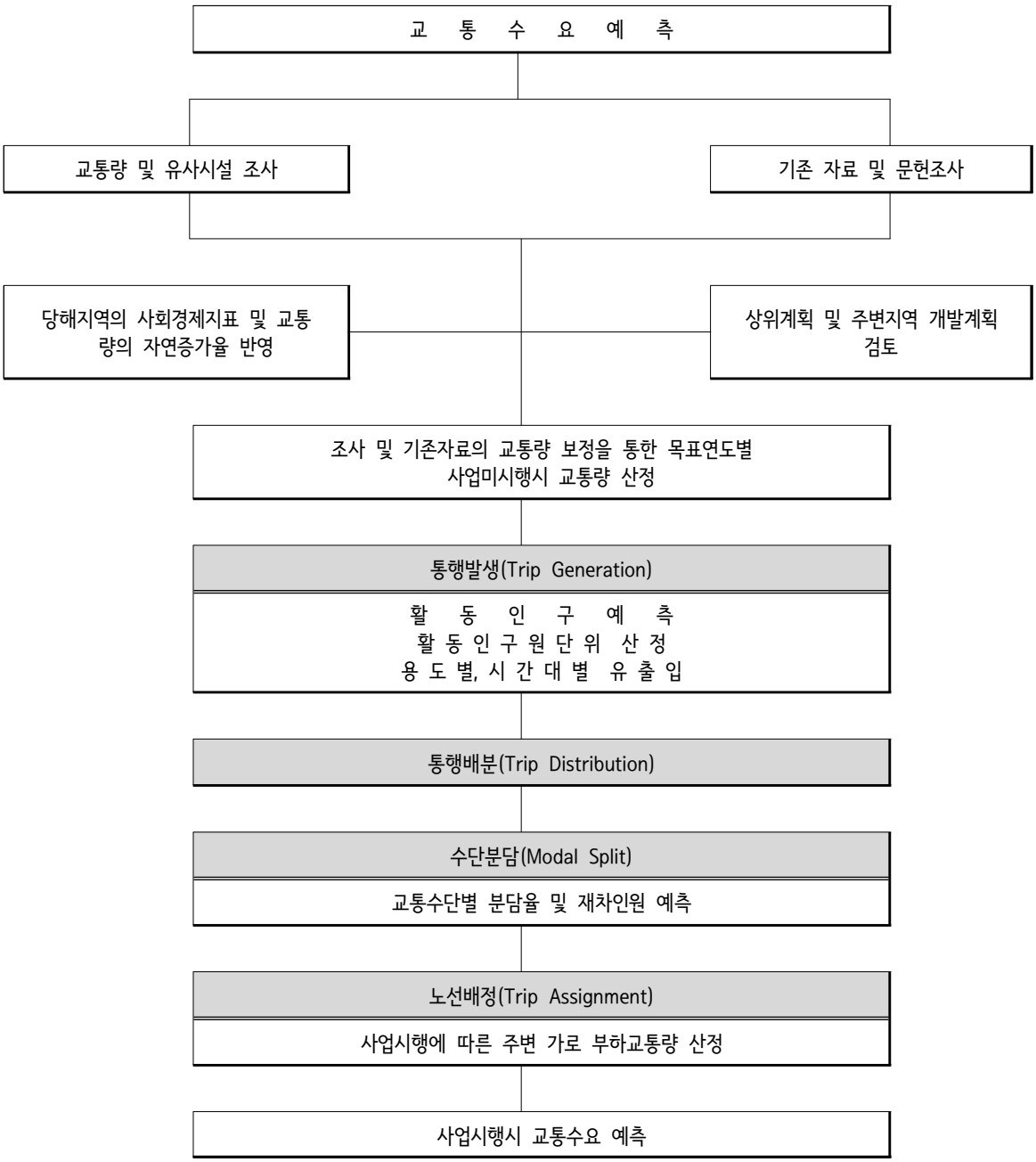
3 사업지 및 주변지역의 장래교통 수요

가. 사업미시행시 교통수요 예측

1) 교통수요 예측 방법

▮ 본 검토서를 수행함에 있어 사업지 및 주변지역의 장래 교통수요를 도출·분석하기 위한 과정은 다음과 같음.

【교통수요예측의 흐름도】



2) 도시교통지표 분석

가) 서울특별시 도시교통지표

(1) 장래 인구예측

▌장래 서울특별시 인구는 2024년에 9,295,695인에서 목표연도인 2030년 8,970,441인으로 예측되었으며, 연평균 증가율은 2024년~2030년 -0.44%로 감소하는 것으로 나타남.

【서울특별시 장래 인구 예측】

(단위 : 인)

구 분	2019	2024*	2025	2030	2035	연평균 증가율 '24~30
서울시	9,535,732	9,295,695	9,248,418	9,051,693	8,849,929	-0.44%

주 : *는 본 사업지의 기준연도에 맞게 보정한 수치임.

자료 : 「2021년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」에서는 코로나바이러스로 인한 통행원단위의 감소를 반영하기 위한 통신자료를 사용하여 사회경제지표(인구,종사자수,학생수)를 제시하지 않아 서울특별시 장래인구 예측은 「2020년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」사회경제지표를 반영한 사항임.

(2) 장래 목적통행량 예측

▌서울특별시 장래 목적별 통행량을 살펴본 결과, 2024년 24,045,941통행/일, 목표연도 2030년 23,315,045통행/일로 예측되었으며, 연평균 증가율은 2024년~2030년 -0.51%로 감소하는 것으로 예측되었음.

【서울특별시 장래 목적통행량 예측】

(단위 : 통행/일)

구 분		2019	2024*	2025	2030	2035	연평균 증가율 '24~30
가정기반	통근	11,219,550	11,466,617	11,516,680	11,162,186	10,635,306	-0.45%
	통학	2,603,204	2,121,804	2,036,783	1,830,494	1,685,849	-2.43%
	학원	879,170	738,325	712,988	644,571	588,468	-2.24%
	쇼핑	1,589,085	1,637,230	1,647,033	1,669,379	1,675,569	0.32%
	기타	4,615,564	4,656,353	4,664,554	4,593,428	4,469,906	-0.23%
비가정기반	업무	1,811,549	1,958,524	1,989,320	1,979,483	1,925,825	0.18%
	쇼핑	233,381	241,034	242,595	235,980	229,628	-0.35%
	기타	1,196,332	1,226,054	1,232,087	1,199,524	1,163,779	-0.36%
합계		24,147,836	24,045,941	24,042,041	23,315,045	22,374,330	-0.51%

주 : *는 본 사업지의 기준연도에 맞게 보정한 수치임.

자료 :「2021년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」

(3) 장래 수단통행량 예측

▮ 서울특별시 장래 수단별 통행량을 살펴본 결과, 2024년 29,632,877통행/일, 목표연도 2030년 29,317,687통행/일로 예측되었으며, 연평균 증가율은 2024년~2030년 -0.18%로 감소하는 것으로 예측되었음.

【서울특별시 장래 수단통행량 예측】

(단위 : 통행/일)

구 분	2019	2024*	2025	2030	2035	연평균 증가율 '24~30
승용차	7,712,767	7,751,375	7,759,120	7,540,371	7,384,024	-0.46%
택시	1,767,312	1,791,154	1,795,961	1,742,151	1,693,841	-0.46%
버스	3,675,271	3,742,011	3,755,504	3,702,720	3,595,990	-0.18%
지하철	4,965,835	5,454,282	5,557,592	5,644,645	5,465,845	0.57%
버스+지하철	2,275,874	2,516,059	2,567,056	2,624,614	2,561,160	0.71%
도보/자전거	7,146,935	6,838,331	6,778,228	6,548,518	6,328,291	-0.72%
기타	1,509,391	1,539,665	1,545,792	1,514,668	1,466,012	-0.27%
합계	29,053,385	29,632,877	29,759,253	29,317,687	28,495,163	-0.18%

주 : *는 본 사업지의 기준연도에 맞게 보정한 수치임.

자료 :「2021년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」

(4) 장래 총 통행량

【서울특별시 장래 총 통행량 예측】

(단위 : 인, 통행/일, 통행/인)

구 분	2019	2024*	2025	2030	2035	연평균 증가율 '24~30
인 구	9,535,732	9,295,695	9,248,418	9,051,693	8,849,929	-0.44%
목적통행량	24,147,836	24,045,941	24,042,041	23,315,045	22,374,330	-0.51%
수단통행량	29,053,385	29,632,877	29,759,253	29,317,687	28,495,163	-0.18%
1인당목적통행	2.53	2.59	2.60	2.58	2.53	-0.07%
1인당수단통행	3.05	3.19	3.22	3.24	3.22	0.27%

주 : *는 본 사업지의 기준연도에 맞게 보정한 수치임.

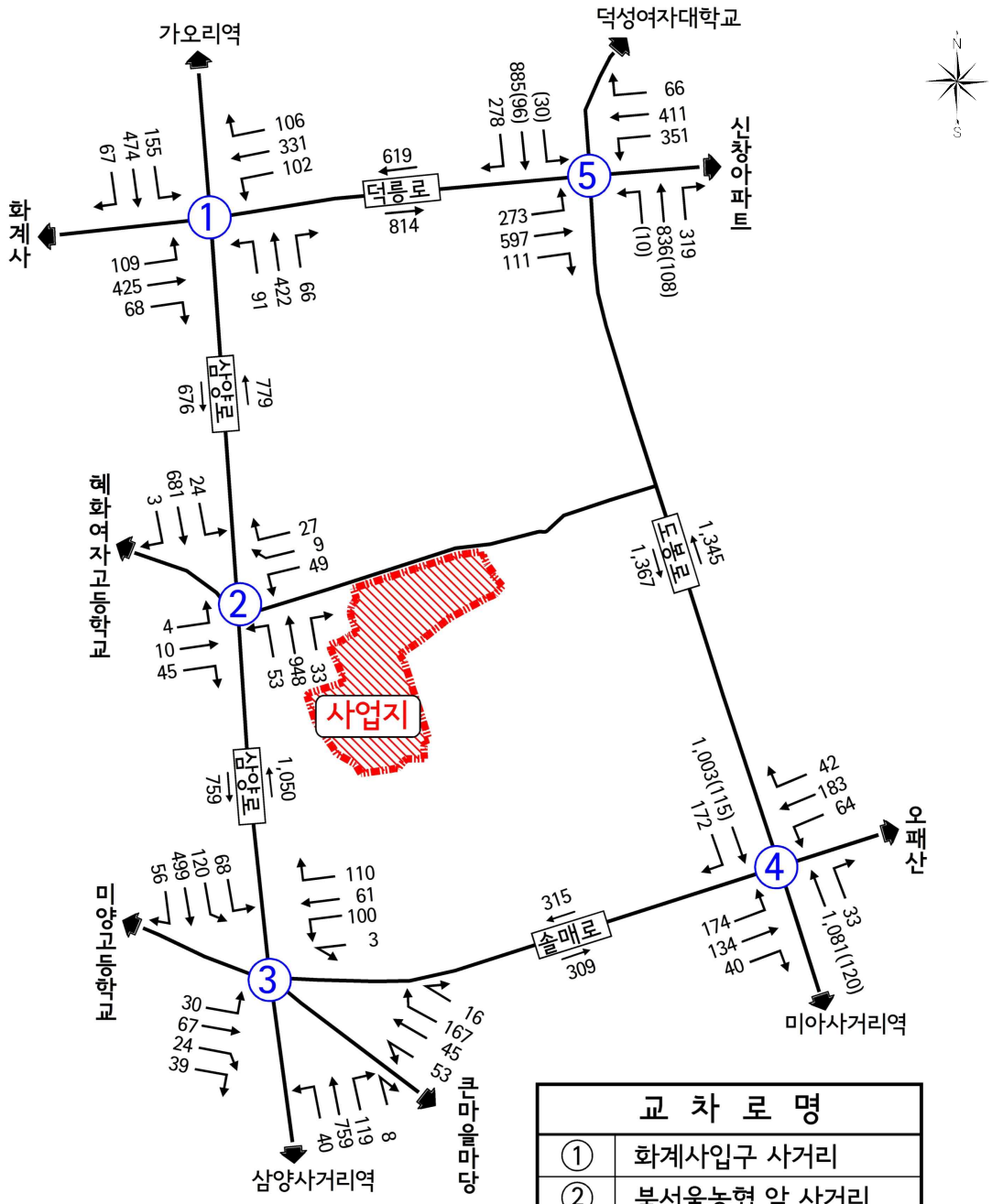
자료 1)「2020년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2020.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」

2)「2021년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」

3) 사업미시행시 교통영향분석

▌본 검토서는「2021년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」에서 제시하고 있는 장래 수단별 통행량 연평균증가율(2024년~2030년 -0.18%)을 적용하여야 하나, 과소추정방지를 위해 현황교통량에 주변 개발 계획만 반영하였음.

【사업미시행시 가로 및 교차로 교통량도(2030년, 17:00~18:00)】



교 차 로 명	
①	화계사입구 사거리
②	북서울농협 앞 사거리
③	삼양시장 오거리
④	미아역 사거리
⑤	수유사거리

가) 사업미시행시 가로구간 서비스수준 분석 결과

▌사업미시행시 사업지 주변의 주요 가로구간에 대한 평균통행속도와 서비스수준을 분석한 결과, 평균통행속도는 20.5km/h~ 32.6km/h, 서비스수준은 "C~D"로 분석되었음.

【사업미시행시 가로 서비스수준 분석 결과(2030년, 17:00~18:00)】

구간			도로 유형	구간거리 (km)	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (Km/h)	서비스수준 (LOS)
삼양로	① 화계사입구 사거리	→ ② 북서울농협 앞 사거리	Ⅲ	0.54	676	32.6	C
	② 북서울농협 앞 사거리	→ ① 화계사입구 사거리			779	31.9	C
	② 북서울농협 앞 사거리	→ ③ 삼양시장 오거리	Ⅲ	0.50	759	32.3	C
	③ 삼양시장 오거리	→ ② 북서울농협 앞 사거리			1,050	31.3	C
솔매로	③ 삼양시장 오거리	→ ④ 미아역 사거리	Ⅲ	0.70	309	30.2	C
	④ 미아역 사거리	→ ③ 삼양시장 오거리			315	30.2	C
도봉로	④ 미아역 사거리	→ ⑤ 수유사거리	Ⅰ	0.96	1,345	28.7	D
	⑤ 수유사거리	→ ④ 미아역 사거리			1,367	28.1	D
덕릉로	⑤ 수유사거리	→ ① 화계사입구 사거리	Ⅲ	0.52	619	20.7	D
	① 화계사입구 사거리	→ ⑤ 수유사거리			814	20.5	D

나) 사업미시행시 교차로 서비스수준 분석 결과

▌사업미시행시 사업지 주변 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체는 38.2~57.9초/대 서비스수준"C~D"의 수준으로 분석되었음.

【사업미시행시 신호교차로 서비스수준 분석 결과(2030년, 17:00~18:00)】

신 호 교 차 로	교통량 (pcu/h)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
① 화계사입구 사거리	2,416	54.1	D
② 북서울농협 앞 사거리	1,886	43.5	C
③ 삼양시장 오거리	2,384	56.6	D
④ 미아역 사거리	3,161	38.2	C
⑤ 수유사거리	4,371	57.9	D

나. 사업시행시 교통수요 예측

1) 건축개요

【용도별 면적개요】

(단위 : ㎡, %)

구 분	1획지			2획지			합 계		
	연면적	비율	비고	연면적	비율	비고	연면적	비율	비고
공동주택	64,477.83	97.7%	382세대	48,534.83	99.0%	281세대	113,012.66	98.3%	663세대
근린생활시설	1,490.42	2.3%	-	484.61	1.0%	-	1,975.03	1.7%	-
합 계	65,968.25	100.0%	-	49,019.44	100.0%	-	114,987.69	100.0%	-

【공동주택 분양면적표】

(단위 : ㎡)

구분		세대수	전용면적	공용면적	공급면적	기타공용	주차장	계약면적
1획지	39(임대)	26	39.92	15.29	55.21	4.82	35.30	95.32
	49(임대)	23	49.98	18.72	68.70	6.03	44.19	118.92
	59(임대)	7	59.98	23.01	82.99	7.24	53.04	143.26
	59(임대)*	7	59.98	23.01	82.99	7.24	53.04	143.26
	39	16	39.92	15.29	55.21	4.82	35.30	95.32
	49	17	49.98	18.72	68.70	6.03	44.19	118.92
	59	71	59.98	23.01	82.99	7.24	53.04	143.26
	74A	-	-	-	-	-	-	-
	74B	38	74.97	27.92	102.89	9.04	66.29	178.22
	84A	14	84.96	31.37	116.33	10.25	75.12	201.70
	84B	17	84.97	30.48	115.45	10.25	75.13	200.83
	84C	70	84.95	31.11	116.06	10.25	75.11	201.42
	84D	36	84.97	31.61	116.58	10.25	75.13	201.96
	84E	14	84.97	31.46	116.43	10.25	75.13	201.82
	102	26	102.97	37.20	140.17	12.42	91.05	243.63
	소계	382	27,129.15	10,087.95	37,217.10	3,272.82	23,987.91	64,477.83
2획지	39(임대)	21	39.92	16.06	55.98	4.91	42.75	103.64
	49(임대)	13	49.98	19.69	69.67	6.14	53.53	129.34
	59(임대)	7	59.98	24.18	84.16	7.37	64.24	155.77
	59(임대)*	5	59.98	24.18	84.16	7.37	64.24	155.77
	39	13	39.92	16.06	55.98	4.91	42.75	103.64
	49	7	49.98	19.69	69.67	6.14	53.53	129.34
	59	90	59.98	24.18	84.16	7.37	64.24	155.77
	74A	13	74.98	30.02	105.00	9.22	80.30	194.52
	74B	22	74.97	29.37	104.34	9.22	80.29	193.85
	84A	-	-	-	-	-	-	-
	84B	-	-	-	-	-	-	-
	84C	50	84.95	32.76	117.71	10.44	90.98	219.14
	84D	25	84.97	33.26	118.23	10.45	91.00	219.68
	84E	15	84.97	33.12	118.09	10.45	91.00	219.53
	102	-	-	-	-	-	-	-
	소계	281	18,745.23	7,408.89	26,154.12	2,304.48	20,076.23	48,534.83
합계		663	45,874.38	17,496.84	63,371.22	5,577.30	44,064.14	113,012.66

주 : *은 법적상한임대임.

2) 용도별 원단위 설정

▌ 통행발생은 4단계 수요모형 중 1단계로서 본 사업의 시행으로 인한 활동인구를 예측하는 단계임.

▌ 본 사업의 시행으로 인하여 발생되는 활동인구는 상주/상근인구와 방문/이용인구로 크게 구분된다. 본 검토서에서는 장래 사업의 통행발생량을 예측하기 위해 유사시설에 대한 문헌조사 자료를 통해 활동인구 원단위를 산정하여 이를 토대로 본 사업지의 활동인구를 추정하였음.

【활동인구 원단위 산정(2024년)】

구 분			세대수(세대), 연면적(㎡)	원단위 (인/세대수, 인/1,000㎡)	
				상주	방문
공동주택	주거1 (50㎡ 이하)	길음현대아파트	32	3.07	0.79
		효성네오인텔리안	15	3.11	0.78
		꿈의숲 해링턴플레이스	100	3.17	0.95
		경남아파트	42	3.07	0.74
		적용치	-	3.13	0.86
	주거2 (50~64㎡)	길음현대아파트	86	3.51	1.00
		창동현대타운	72	3.53	1.00
		꿈의숲 해링턴플레이스	269	3.48	1.03
		경남아파트	356	3.51	0.97
		적용치	-	3.50	1.00
	주거3 (64~85㎡)	미아한일유앤아이	237	3.89	1.06
		효성네오인텔리안	102	3.85	1.08
		꿈의숲 해링턴플레이스	565	3.96	1.03
		경남아파트	270	3.84	1.04
		적용치	-	3.91	1.04
	주거4 (85~115㎡)	미아한일유앤아이	49	4.09	1.18
		휘경에스케이뷰	54	4.04	1.15
		꿈의숲 해링턴플레이스	76	4.05	1.18
		경남아파트	192	4.13	1.09
		적용치	-	4.10	1.13
근린생활시설		미아한일유앤아이	324.52	33.90	261.49
		효성네오인텔리안	4,832.24	28.56	268.76
		꿈의숲 해링턴플레이스	1,758.17	30.14	273.89
		경남아파트	1,163.2	28.37	267.32
		적용치	-	29.09	269.16

주 : 문헌자료는 기준연도에 맞게 보정하였음.

3) 목표연도 총 활동인구 예측

【활동인구 예측(2024년)】

구 분		세대수(세대), 연면적(㎡)	원단위 (인/세대수, 인/1,000㎡)		활동인구(인/일)		총 활동인구 (인/일)
			상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용	
공동주택	주거1(50㎡ 이하)	136	3.13	0.86	426	117	543
	주거2(50~64㎡)	187	3.50	1.00	655	187	842
	주거3(64~85㎡)	314	3.91	1.04	1,228	327	1,555
	주거4(85~115㎡)	26	4.10	1.13	107	29	136
	소 계	663	-	-	2,416	660	3,076
근린생활시설		1,336.03	29.09	269.16	39	360	399
합 계		-	-	-	2,455	1,020	3,475

주 : 근린생활시설 연면적은 주차장 면적을 제외한 면적임.

▌ 유사시설에 대한 조사자료를 기초로 추정한 활동인구 원단위를 본 시설의 전용면적에 적용하여 본 사업지의 활동인구를 예측하였으며, 본 사업지의 활동인구를 추정하는데 있어서 상주/상근 인구의 경우에는 장래에 인구변동이 없다고 가정하여 활동인구 예측에 적용하였음.

▌ 방문/이용인구는 목적통행량의 증가에 따라 전반적인 증가가 예상되므로 이용인구의 경우 「2021년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」에서 제시한 목적통행증가율인 2024년~2030년 -0.51%를 적용하였음.

【장래 활동인구 예측(2030년)】

구 분		세대수(세대), 연면적(㎡)	원단위 (인/세대수, 인/1,000㎡)		활동인구(인/일)		총 활동인구 (인/일)
			상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용	
공동주택	주거1(50㎡ 이하)	136	3.13	0.83	426	113	539
	주거2(50~64㎡)	187	3.50	0.97	655	181	836
	주거3(64~85㎡)	314	3.91	1.01	1,228	317	1,545
	주거4(85~115㎡)	26	4.10	1.10	107	29	136
	소 계	663	-	-	2,416	640	3,056
근린생활시설		1,336.03	29.09	260.98	39	360	399
합 계		-	-	-	2,455	1,000	3,455

주 : 근린생활시설 연면적은 주차장 면적을 제외한 면적임.

4) 총 통행량 예측

▌사업지의 발생교통량을 예측하기 위해서는 활동인구를 통행량으로 전환하는 과정이 필요하며, 본 검토서의 공동주택 상주인구에 대해서는「2021년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」에서 제시하고 있는 1인당 목적통행(2030년 2.58통행/인)을 적용하였으며, 공동주택 방문인구에 대해서는 1인당 2.0통행을 적용하였음.

▌본 사업 활동인구의 목적별 통행량을 구분하기 위하여 「2021년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」에서 제시하고 있는 목적별 통행비율을 적용하였음.

【공동주택 목적별 통행비율(2030년)】

구 분	통근	통학	기타
비율	56.1%	12.5%	31.4%

자료 :「2021년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」

【장래 활동인구 통행량 예측(2030년)】

(단위 : 통행/일)

구 분		상주/상근인구	방문/이용인구	합계
공동주택	통근	3,492	1,280	7,504
	통학	778		
	기타	1,954		
	소계	6,224		
근린생활시설		78	696	774
합계		6,302	1,976	8,278

5) 활동인구의 시간대별 유출입 분포 예측

▌ 유사시설 문헌자료 활용하여 활동인구의 시간대별 유출입 분포비를 도출하였음.

【시간대별 유출입 통행 분포비】

(단위 : %)

구 분	공동주택								근린생활시설			
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구	
	통근		통학		기타							
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	0.1	9.4	0.0	9.1	0.0	1.2	0.1	0.0	6.3	0.0	0.0	0.0
07:00~08:00	0.7	31.2	0.0	37.5	0.7	4.1	0.5	0.2	24.3	0.0	1.0	0.8
08:00~09:00	1.3	33.8	0.0	43.4	3.0	7.1	2.1	1.2	39.0	0.0	2.5	2.1
09:00~10:00	1.0	10.0	0.0	7.5	3.2	6.4	5.7	3.8	21.9	0.0	3.5	3.2
10:00~11:00	0.5	4.8	0.0	2.1	4.2	7.7	7.2	5.4	7.7	0.0	4.3	4.3
11:00~12:00	0.5	2.6	0.0	0.4	5.4	7.3	9.2	7.0	0.8	0.0	5.8	5.0
12:00~13:00	0.7	1.0	0.4	0.0	6.9	7.4	8.4	8.0	0.0	0.0	6.1	5.9
13:00~14:00	1.3	0.5	2.9	0.0	8.9	8.3	10.5	8.7	0.0	0.0	6.8	6.5
14:00~15:00	1.4	0.6	4.5	0.0	10.1	9.2	12.1	10.1	0.0	0.0	7.4	7.4
15:00~16:00	2.2	0.6	8.1	0.0	10.9	9.7	11.0	11.2	0.0	0.0	9.5	9.1
16:00~17:00	5.0	1.0	12.5	0.0	11.2	8.8	9.6	11.4	0.0	1.9	9.7	9.5
17:00~18:00	8.6	1.2	17.8	0.0	10.2	7.5	8.4	9.9	0.0	7.1	11.0	10.7
18:00~19:00	21.0	1.5	18.9	0.0	9.8	6.2	7.1	8.5	0.0	17.2	12.6	12.9
19:00~20:00	25.5	1.1	15.4	0.0	7.9	5.0	5.1	7.3	0.0	26.9	10.3	11.4
20:00~21:00	19.1	0.5	11.4	0.0	4.8	3.0	2.6	4.8	0.0	34.2	6.0	7.1
21:00시 이후	11.1	0.2	8.1	0.0	2.8	1.1	0.4	2.5	0.0	12.7	3.5	4.1
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

【활동인구의 목적별·시간대별 유출입 통행 예측(2030년)_1획지】

(단위 : 통행)

구 분	공동주택								근린생활시설				합계		
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구				
	통근		통학		기타										
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00시 이전	1	95	0	20	0	7	0	0	2	0	0	0	3	122	125
07:00~08:00	7	317	0	84	4	23	2	1	7	0	3	2	23	427	450
08:00~09:00	13	343	0	98	17	40	8	4	11	0	6	5	55	490	545
09:00~10:00	10	101	0	17	18	36	21	14	6	0	9	8	64	176	240
10:00~11:00	5	49	0	5	24	44	27	20	3	0	11	11	70	129	199
11:00~12:00	5	26	0	1	31	41	34	26	0	0	15	13	85	107	192
12:00~13:00	7	10	1	0	39	42	31	30	0	0	16	15	94	97	191
13:00~14:00	13	5	7	0	50	47	39	32	0	0	18	17	127	101	228
14:00~15:00	14	6	10	0	57	52	44	37	0	0	19	19	144	114	258
15:00~16:00	22	6	18	0	62	56	41	41	0	0	24	23	167	126	293
16:00~17:00	51	10	28	0	63	50	36	43	0	1	25	25	203	129	332
17:00~18:00	87	12	40	0	58	43	31	37	0	2	28	28	244	122	366
18:00~19:00	214	15	42	0	56	35	26	31	0	5	32	33	370	119	489
19:00~20:00	259	11	35	0	45	28	19	27	0	8	27	29	385	103	488
20:00~21:00	193	5	26	0	27	17	10	18	0	9	15	18	271	67	338
21:00시 이후	112	2	18	0	16	6	1	9	0	4	9	11	156	32	188
합 계	1,013	1,013	225	225	567	567	370	370	29	29	257	257	2,461	2,461	4,922

【활동인구의 목적별·시간대별 유출입 통행 예측(2030년)_2획지】

(단위 : 통행)

구 분	공동주택								근린생활시설				합계		
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구				
	통근		통학		기타										
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00시 이전	1	69	0	15	0	5	0	0	1	0	0	0	2	89	91
07:00~08:00	5	229	0	62	3	17	1	1	2	0	1	1	12	310	322
08:00~09:00	10	249	0	71	12	29	6	3	4	0	2	2	34	354	388
09:00~10:00	7	73	0	12	13	26	15	10	2	0	3	3	40	124	164
10:00~11:00	4	35	0	3	17	32	19	15	1	0	4	4	45	89	134
11:00~12:00	4	19	0	1	22	30	25	19	0	0	5	5	56	74	130
12:00~13:00	5	7	1	0	28	30	23	22	0	0	6	5	63	64	127
13:00~14:00	10	4	5	0	36	34	28	23	0	0	6	6	85	67	152
14:00~15:00	10	4	7	0	41	38	33	27	0	0	7	7	98	76	174
15:00~16:00	16	4	13	0	46	39	30	29	0	0	9	8	114	80	194
16:00~17:00	37	7	21	0	47	36	26	31	0	0	9	9	140	83	223
17:00~18:00	63	9	29	0	42	31	23	27	0	1	10	9	167	77	244
18:00~19:00	154	11	31	0	40	25	19	23	0	2	12	12	256	73	329
19:00~20:00	186	8	25	0	32	21	14	20	0	3	9	10	266	62	328
20:00~21:00	140	4	19	0	20	12	7	13	0	3	5	6	191	38	229
21:00시 이후	81	1	13	0	11	5	1	7	0	1	3	4	109	18	127
합 계	733	733	164	164	410	410	270	270	10	10	91	91	1,678	1,678	3,356

【활동인구의 목적별·시간대별 유출입 통행 예측(2030년)_전체】

(단위 : 통행)

구 분	공동주택								근린생활시설				합계		
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구				
	통근		통학		기타										
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00시 이전	2	164	0	35	0	12	0	0	3	0	0	0	5	211	216
07:00~08:00	12	546	0	146	7	40	3	2	9	0	4	3	35	737	772
08:00~09:00	23	592	0	169	29	69	14	7	15	0	8	7	89	844	933
09:00~10:00	17	174	0	29	31	62	36	24	8	0	12	11	104	300	404
10:00~11:00	9	84	0	8	41	76	46	35	4	0	15	15	115	218	333
11:00~12:00	9	45	0	2	53	71	59	45	0	0	20	18	141	181	322
12:00~13:00	12	17	2	0	67	72	54	52	0	0	22	20	157	161	318
13:00~14:00	23	9	12	0	86	81	67	55	0	0	24	23	212	168	380
14:00~15:00	24	10	17	0	98	90	77	64	0	0	26	26	242	190	432
15:00~16:00	38	10	31	0	108	95	71	70	0	0	33	31	281	206	487
16:00~17:00	88	17	49	0	110	86	62	74	0	1	34	34	343	212	555
17:00~18:00	150	21	69	0	100	74	54	64	0	3	38	37	411	199	610
18:00~19:00	368	26	73	0	96	60	45	54	0	7	44	45	626	192	818
19:00~20:00	445	19	60	0	77	49	33	47	0	11	36	39	651	165	816
20:00~21:00	333	9	45	0	47	29	17	31	0	12	20	24	462	105	567
21:00시 이후	193	3	31	0	27	11	2	16	0	5	12	15	265	50	315
합 계	1,746	1,746	389	389	977	977	640	640	39	39	348	348	4,139	4,139	8,278

6) 수단분담율 예측

▌교통수단 선택과정은 장래 사람통행량을 교통수단별로 전환하는 단계로서 이 단계에서는 통행분포의 통행량을 각 수단교통으로 분류시키는 과정으로, 선택 가능한 교통수단을 통행자가 이용할 비율을 추정하는 단계임.

▌본 검토서의 장래 수단분담율 예측시에는 「2021년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」에서 제시하고 있는 연평균증가율을 적용하여 장래 목표연도별 수단분담율을 예측하였음.

【교통수단분담율 현황(2024년)】

(단위 : %)

구 분			승용차	택시	버스	철도	도보/기타	합 계
공동주택	상주	통근	35.3	5.0	24.0	28.5	7.2	100.0
		통학	11.6	3.1	30.7	28.5	26.1	100.0
		기타	29.5	8.6	24.5	26.1	11.3	100.0
	방 문		27.7	7.9	24.8	27.4	12.2	100.0
근린생활시설	상 근		28.7	8.8	25.9	23.7	12.9	100.0
	방 문		12.4	4.2	12.8	12.3	58.3	100.0

자료 : 유사시설 문헌조사자료

【수단별 통행량 증가율 예측】

(단위 : %)

구 분	승용차	택시	버스	지하철	도보/기타
연평균증가율 (2024년~2030년)	-0.46	-0.46	-0.18	+0.57	-0.32

자료 :「2021년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원,경기연구원,인천연구원」

【교통수단분담율 예측(2030년)】

(단위 : %)

구 분			승용차	택시	버스	철도	도보/기타	합 계
공동주택	상주	통근	34.0	5.2	23.3	30.6	6.9	100.0
		통학	9.7	2.8	29.2	29.8	28.5	100.0
		기타	27.9	7.3	24.2	28.1	12.5	100.0
	방 문		29.2	7.2	21.2	25.3	17.1	100.0
근린생활시설	상 근		22.7	5.8	21.8	30.0	19.7	100.0
	방 문		10.1	3.3	10.4	10.8	65.4	100.0

7) 활동인구 시간대별·수단별 총 통행량예측

▌상기에서 예측된 활동인구를 시간대별 유출입 통행 분포비와 장래 교통수단분담율을 적용하여 시간대별·수단별 활동인구 분포를 예측한 결과는 다음과 같음.

【활동인구의 시간대별·수단별 유출입 통행 예측(2030년)_1획지】

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구 분	승용차		택 시		버 스		자하철		도보/기타		소 계		합 계
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	
07:00시 이전	1	37	0	6	1	30	0	36	1	13	3	122	125
07:00~08:00	8	126	0	20	5	107	6	125	4	49	23	427	450
08:00~09:00	15	143	4	23	13	124	14	143	9	57	55	490	545
09:00~10:00	17	52	5	9	15	42	16	50	11	23	64	176	240
10:00~11:00	18	36	4	8	16	31	18	35	14	19	70	129	199
11:00~12:00	22	30	7	9	19	26	22	26	15	16	85	107	192
12:00~13:00	24	26	7	7	21	22	24	25	18	17	94	97	191
13:00~14:00	33	26	9	7	29	23	34	26	22	19	127	101	228
14:00~15:00	36	29	10	9	33	25	39	30	26	21	144	114	258
15:00~16:00	42	32	11	9	39	28	44	32	31	25	167	126	293
16:00~17:00	52	34	13	8	48	29	54	32	36	26	203	129	332
17:00~18:00	62	31	13	8	59	27	66	30	44	26	244	122	366
18:00~19:00	106	28	19	7	88	25	102	29	55	30	370	119	489
19:00~20:00	114	25	20	7	92	22	107	25	52	24	385	103	488
20:00~21:00	82	17	15	5	65	13	77	16	32	16	271	67	338
21:00시 이후	46	6	8	3	37	6	44	7	21	10	156	32	188
합 계	678	678	145	145	580	580	667	667	391	391	2,461	2,461	4,922

【활동인구의 시간대별·수단별 유출입 통행 예측(2030년)_2획지】

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구 분	승용차		택 시		버 스		자하철		도보/기타		소 계		합 계
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	
07:00시 이전	1	27	1	5	0	22	0	26	0	9	2	89	91
07:00~08:00	4	92	0	15	4	78	2	91	2	34	12	310	322
08:00~09:00	10	103	2	17	7	89	9	104	6	41	34	354	388
09:00~10:00	12	38	2	8	10	29	10	35	6	14	40	124	164
10:00~11:00	11	26	4	5	11	22	13	25	6	11	45	89	134
11:00~12:00	16	21	4	4	13	19	15	19	8	11	56	74	130
12:00~13:00	17	18	5	5	15	15	17	17	9	9	63	64	127
13:00~14:00	23	18	6	5	21	16	23	18	12	10	85	67	152
14:00~15:00	26	20	7	5	24	18	26	21	15	12	98	76	174
15:00~16:00	29	22	8	5	27	18	31	21	19	14	114	80	194
16:00~17:00	37	22	9	6	34	19	38	22	22	14	140	83	223
17:00~18:00	44	20	10	7	41	18	47	20	25	12	167	77	244
18:00~19:00	74	19	13	6	63	17	73	19	33	12	256	73	329
19:00~20:00	81	16	15	5	64	14	76	16	30	11	266	62	328
20:00~21:00	59	11	10	2	47	9	56	10	19	6	191	38	229
21:00시 이후	33	4	5	1	26	4	32	4	13	5	109	18	127
합 계	477	477	101	101	407	407	468	468	225	225	1,678	1,678	3,356

【활동인구의 시간대별·수단별 유출입 통행 예측(2030년)_전체】

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구 분	승용차		택 시		버 스		자하철		도보/기타		소 계		합 계
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	
07:00시 이전	2	64	1	11	1	52	0	62	1	22	5	211	216
07:00~08:00	12	218	0	35	9	185	8	216	6	83	35	737	772
08:00~09:00	25	246	6	40	20	213	23	247	15	98	89	844	933
09:00~10:00	29	90	7	17	25	71	26	85	17	37	104	300	404
10:00~11:00	29	62	8	13	27	53	31	60	20	30	115	218	333
11:00~12:00	38	51	11	13	32	45	37	45	23	27	141	181	322
12:00~13:00	41	44	12	12	36	37	41	42	27	26	157	161	318
13:00~14:00	56	44	15	12	50	39	57	44	34	29	212	168	380
14:00~15:00	62	49	17	14	57	43	65	51	41	33	242	190	432
15:00~16:00	71	54	19	14	66	46	75	53	50	39	281	206	487
16:00~17:00	89	56	22	14	82	48	92	54	58	40	343	212	555
17:00~18:00	106	51	23	15	100	45	113	50	69	38	411	199	610
18:00~19:00	180	47	32	13	151	42	175	48	88	42	626	192	818
19:00~20:00	195	41	35	12	156	36	183	41	82	35	651	165	816
20:00~21:00	141	28	25	7	112	22	133	26	51	22	462	105	567
21:00시 이후	79	10	13	4	63	10	76	11	34	15	265	50	315
합 계	1,155	1,155	246	246	987	987	1,135	1,135	616	616	4,139	4,139	8,278

8) 목표연도 발생교통량 예측

▌본 사업지 활동인구의 유출입분포 및 수단분담율에 따른 발생교통량을 예측하기 위해서는 교통수단별 활동인구를 각 수단별 평균재차인원으로 나누어 실제 교통량 규모를 재산출하는 과정이 필요하다.

▌대중교통의 경우 사업지를 이용하는 이용객의 유무와는 관계없이 정규노선을 운행하기 때문에 발생교통량과는 무관하다고 판단하여 본 검토서에서는 승용차, 택시로 한정하여 발생교통량을 예측하였다.

【수단별 평균 재차인원】

(단위 : 인/대)

구 분		승용차	택 시
공동주택	상주	1.46	1.55
	방문	1.49	1.60
근린생활시설	상근	1.49	1.50
	이용	1.53	1.53

자료 : 유사시설 문헌조사자료

▌예측된 승용차, 택시의 이용인구와 평균 재차인원을 토대로 목표연도의 발생교통량을 추정한 결과는 다음과 같다.

【시간대별·수단별 발생교통량 예측(2030년)_1획지】

(단위 : 대)

구 분	승용차		택 시		소 계		합 계
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	
07:00시 이전	1	25	0	4	1	29	30
07:00~08:00	6	86	0	13	6	99	105
08:00~09:00	**10**	**98**	**3**	**15**	**13**	**113**	**126**
09:00~10:00	12	36	2	6	14	42	56
10:00~11:00	12	25	2	5	14	30	44
11:00~12:00	15	20	4	6	19	26	45
12:00~13:00	16	17	4	5	20	22	42
13:00~14:00	22	17	5	5	27	22	49
14:00~15:00	24	20	6	6	30	26	56
15:00~16:00	29	22	8	6	37	28	65
16:00~17:00	36	23	9	6	45	29	74
17:00~18:00	**42**	**22**	**8**	**5**	**50**	**27**	**77**
18:00~19:00	72	19	12	3	84	22	106
19:00~20:00	77	17	14	4	91	21	112
20:00~21:00	56	11	10	2	66	13	79
21:00시 이후	31	3	6	2	37	5	42
합 계	461	461	93	93	554	554	1,108

주 : 사업지 첨두시는 08:00~09:00시이며, 주변가로 첨두시는 17:00~18:00시임.

【시간대별·수단별 발생교통량 예측(2030년)_2획지】

(단위 : 대)

구 분	승용차		택 시		소 계		합 계
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	
07:00시 이전	1	18	1	3	2	21	23
07:00~08:00	2	63	0	9	2	72	74
08:00~09:00	**7**	**72**	**1**	**11**	**8**	**83**	**91**
09:00~10:00	8	25	2	6	10	31	41
10:00~11:00	7	18	2	4	9	22	31
11:00~12:00	11	13	2	3	13	16	29
12:00~13:00	12	12	3	3	15	15	30
13:00~14:00	16	12	4	3	20	15	35
14:00~15:00	19	14	5	3	24	17	41
15:00~16:00	20	15	5	3	25	18	43
16:00~17:00	26	15	6	4	32	19	51
17:00~18:00	**29**	**14**	**7**	**5**	**36**	**19**	**55**
18:00~19:00	50	13	9	4	59	17	76
19:00~20:00	55	11	9	2	64	13	77
20:00~21:00	39	8	7	2	46	10	56
21:00시 이후	23	2	3	1	26	3	29
합 계	325	325	66	66	391	391	782

주 : 사업지 첨두시는 08:00~09:00시이며, 주변가로 첨두시는 17:00~18:00시임.

【시간대별·수단별 발생교통량 예측(2030년)_전체】

(단위 : 대)

구 분	승용차		택 시		소 계		합 계
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	
07:00시 이전	2	43	1	7	3	50	53
07:00~08:00	8	149	0	22	8	171	179
08:00~09:00	**17**	**170**	**4**	**26**	**21**	**196**	**217**
09:00~10:00	20	61	4	12	24	73	97
10:00~11:00	19	43	4	9	23	52	75
11:00~12:00	26	33	6	9	32	42	74
12:00~13:00	28	29	7	8	35	37	72
13:00~14:00	38	29	9	8	47	37	84
14:00~15:00	43	34	11	9	54	43	97
15:00~16:00	49	37	13	9	62	46	108
16:00~17:00	62	38	15	10	77	48	125
17:00~18:00	**71**	**36**	**15**	**10**	**86**	**46**	**132**
18:00~19:00	122	32	21	7	143	39	182
19:00~20:00	132	28	23	6	155	34	189
20:00~21:00	95	19	17	4	112	23	135
21:00시 이후	54	5	9	3	63	8	71
합 계	786	786	159	159	945	945	1,890

주 : 사업지 첨두시는 08:00~09:00시이며, 주변가로 첨두시는 17:00~18:00시임.

【발생교통량 요약(2030년)】

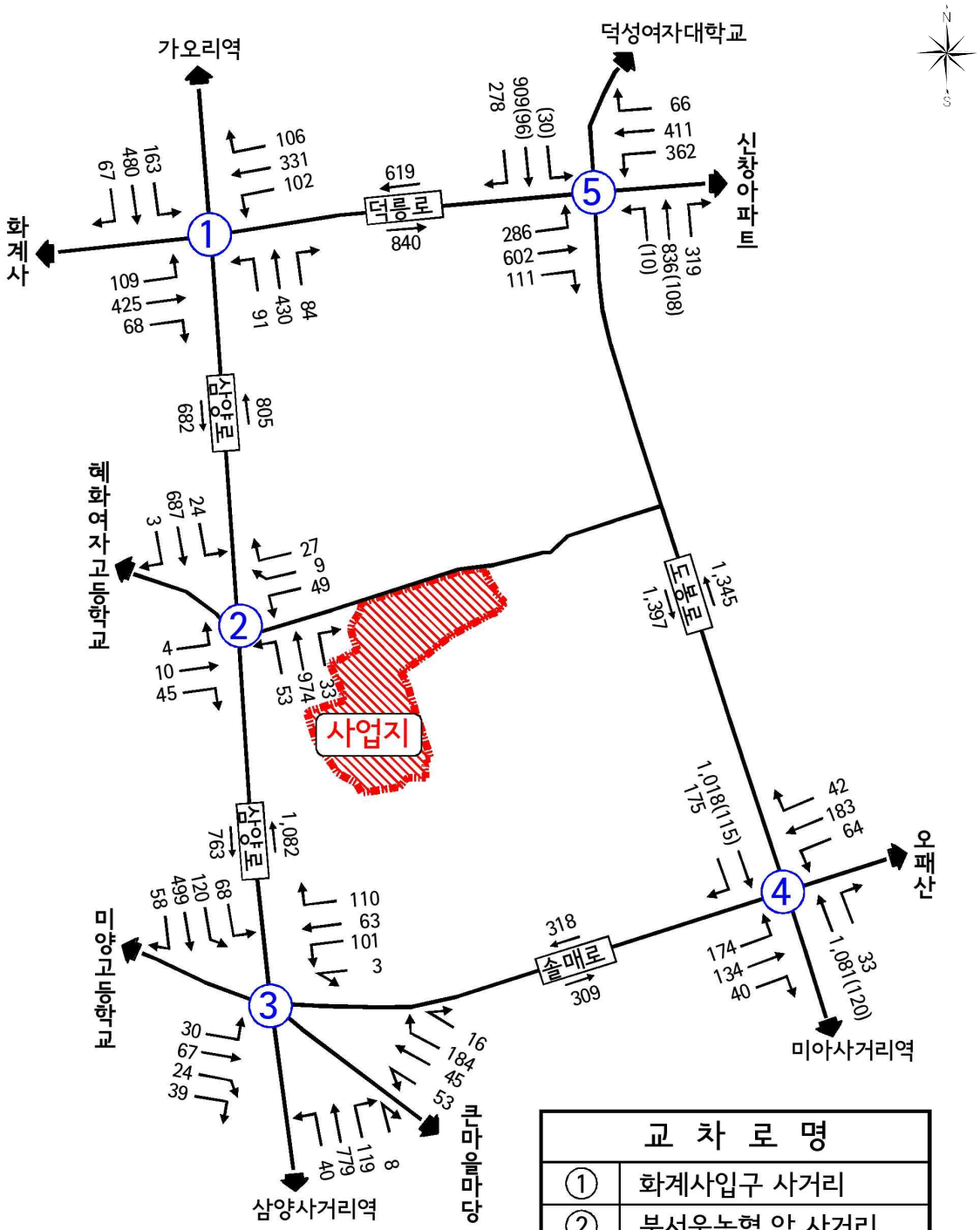
(단위 : 대/시, 대/일)

구 분		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
1획지	사업지 첨두시	10	98	3	15	13	113	126
	주변가로 첨두시	42	22	8	5	50	27	77
	1일 발생교통량	461	461	93	93	554	554	1,108
2획지	사업지 첨두시	7	72	1	11	8	83	91
	주변가로 첨두시	29	14	7	5	36	19	55
	1일 발생교통량	325	325	66	66	391	391	782
전 체	사업지 첨두시	17	170	4	26	21	196	217
	주변가로 첨두시	71	36	15	10	86	46	132
	1일 발생교통량	786	786	159	159	945	945	1,890

주 : 사업지 첨두시는 08:00~09:00시이며, 주변가로 첨두시는 17:00~18:00시임.

9) 사업시행시 주변가로 및 교차로 및 서비스수준

【사업시행시 가로 및 교차로 교통량도(2030년, 17:00~18:00)】



교 차 로 명	
①	화계사입구 사거리
②	북서울농협 앞 사거리
③	삼양시장 오거리
④	미아역 사거리
⑤	수유사거리

가) 사업시행시 가로구간 서비스수준 분석 결과

▌사업시행시 사업지 주변의 주요 가로구간에 대한 평균통행속도와 서비스수준을 분석한 결과, 평균통행속도는 20.4km/h~ 32.5km/h, 서비스수준은 "C~D"로 분석되었음.

【사업시행시 가로 서비스수준 분석 결과(2030년, 17:00~18:00)】

구간			도로 유형	구간거리 (km)	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (Km/h)	서비스수준 (LOS)
삼양로	① 화계사입구 사거리	→ ② 북서울농협 앞 사거리	Ⅲ	0.54	682	32.5	C
	② 북서울농협 앞 사거리	→ ① 화계사입구 사거리			805	31.2	C
	② 북서울농협 앞 사거리	→ ③ 삼양시장 오거리	Ⅲ	0.50	763	32.2	C
	③ 삼양시장 오거리	→ ② 북서울농협 앞 사거리			1,082	31.0	C
솔매로	③ 삼양시장 오거리	→ ④ 미아역 사거리	Ⅲ	0.70	309	30.2	C
	④ 미아역 사거리	→ ③ 삼양시장 오거리			318	30.3	C
도봉로	④ 미아역 사거리	→ ⑤ 수유사거리	Ⅰ	0.96	1,397	28.2	D
	⑤ 수유사거리	→ ④ 미아역 사거리			1,345	28.5	D
덕릉로	⑤ 수유사거리	→ ① 화계사입구 사거리	Ⅲ	0.52	619	20.7	D
	① 화계사입구 사거리	→ ⑤ 수유사거리			840	20.4	D

나) 사업시행시 교차로 서비스수준 분석 결과

▌사업시행시 사업지 주변 교차로에 대한 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체는 38.5~59.6초/대 서비스수준"C~D"의 수준으로 분석되었음.

【사업시행시 신호교차로 서비스수준 분석 결과(2030년, 17:00~18:00)】

신 호 교 차 로	교통량 (pcu/h)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
① 화계사입구 사거리	2,456	55.3	D
② 북서울농협 앞 사거리	1,918	44.0	C
③ 삼양시장 오거리	2,426	57.1	D
④ 미아역 사거리	3,179	38.5	C
⑤ 수유사거리	4,432	59.6	D

다. 주차계획

1) 법정주차대수 산정

▌본 사업지 법정주차대수의 산정은 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 2025.03, 서울특별시」 [별표2] 부설주차장의 설치대상시설물 종류 및 설치기준 및 「주택건설기준 등에 관한 규정, 2025.01, 국토교통부」 제27조제1항에 따라 산정하였으며, 법정주차대수 산정 결과 총 608대로 산정되었다.

【서울시 부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준(제20조 제1항 관련)】

시 설 물	설 치 기 준
3. 제1종 근린생활시설 (`제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	시설면적 134㎡당 1대
5. 다가구주택, 공동주택(외국공관안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 오피스텔	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수(다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택 전용면적 산정방법을 따른다)로 하되, 주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우에는 세대당(오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당) 1대(전용면적이 30제곱미터이하인 경우에는 0.5대, 60제곱미터이하인 경우0.8대)이상으로 한다. 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 소형 주택은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.

자료 : 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 2025.03, 서울특별시」, [별표 2]

【주택건설기준등에 관한 규정 산정기준(제27조 관련)】

주택의 규모 (전용면적:㎡)	설치기준(대/㎡)				설치기준(대/세대)	
	특별시	광역시 및 수도권내 시지역	시지역 및 수도권내 군지역	기타지역	전용면적	설치기준
85㎡ 이하	1/75	1/85	1/95	1/110	60㎡ 이하	0.7대/세대
85㎡ 초과	1/65	1/70	1/75	1/85	60㎡ 초과	1대/세대
- 주택단지에는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 하여 다음 표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수 이상의 주차장을 설치하되, 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.7대)이상이 되도록 하여야 한다.						

주 : 「주택건설기준 등에 관한 규정, 2025.01, 국토교통부

【법정주차대수 산정결과_1획지】

구 분		세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	산정면적 (㎡)	설치기준		산정대수		법정주차 대수(대)
					세대기준	면적기준	세대기준	면적기준	
공동 주택	39(임대)	26	39.92	1,037.92	0.8	75	20.8	13.8	368
	49(임대)	23	49.98	1,149.54	0.8	75	18.4	15.3	
	59(임대)	7	59.98	419.86	0.8	75	5.6	5.6	
	59(임대)*	7	59.98	419.86	0.8	75	5.6	5.6	
	39	16	39.92	638.72	0.8	75	12.8	8.5	
	49	17	49.98	849.66	0.8	75	13.6	11.3	
	59	71	59.98	4,258.58	0.8	75	56.8	56.8	
	74A	0	74.98	0.00	1.0	75	0.0	0.0	
	74B	38	74.97	2,848.86	1.0	75	38.0	38.0	
	84A	14	84.96	1,189.44	1.0	75	14.0	15.9	
	84B	17	84.97	1,444.49	1.0	75	17.0	19.3	
	84C	70	84.95	5,946.50	1.0	75	70.0	79.3	
	84D	36	84.97	3,058.92	1.0	75	36.0	40.8	
	84E	14	84.97	1,189.58	1.0	75	14.0	15.9	
	102	26	102.97	2,677.22	1.0	65	26.0	41.2	
	소계	382	-	27,129.150	-	-	348.6	367.3	
근린생활시설		-	986.42	986.42		134		7.4	7.4 ≒ 7
합 계		-	-	-	-	-	-	-	375

주 : 1) 근린생활시설 연면적은 주차장 면적을 제외한 면적임.
2) *은 법적상한임대임.

【법정주차대수 산정결과_2획지】

구 분		세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	산정면적 (㎡)	설치기준		산정대수		법정주차 대수(대)
					세대기준	면적기준	세대기준	면적기준	
공동 주택	39(임대)	21	39.92	838.32	0.8	75	16.8	11.2	250
	49(임대)	13	49.98	649.74	0.8	75	10.4	8.7	
	59(임대)	7	59.98	419.86	0.8	75	5.6	5.6	
	59(임대)*	5	59.98	299.90	0.8	75	4.0	4.0	
	39	13	39.92	518.96	0.8	75	10.4	6.9	
	49	7	49.98	349.86	0.8	75	5.6	4.7	
	59	90	59.98	5,398.20	0.8	75	72.0	72.0	
	74A	13	74.98	974.75	1.0	75	13.0	13.0	
	74B	22	74.97	1,649.34	1.0	75	22.0	22.0	
	84A	0	84.96	0.00	1.0	75	0.0	0.0	
	84B	0	84.97	0.00	1.0	75	0.0	0.0	
	84C	50	84.95	4,247.50	1.0	75	50.0	56.6	
	84D	25	84.97	2,124.25	1.0	75	25.0	28.3	
	84E	15	84.97	1,274.55	1.0	75	15.0	17.0	
	102	0	102.97	0.00	1.0	65	0.0	0.0	
	소계	281	-	18,745.233	-	-	249.8	250.00	
근린생활시설		-	349.61	349.61		134		2.6	2.6 ≒ 3
합 계		-	-	-	-	-	-	-	253

주 : 1) 근린생활시설 연면적은 주차장 면적을 제외한 면적임.
2) *은 법적상한임대임.

【법정주차대수 산정결과_전체】

구 분		세대수(세대)	전용면적(㎡)	법정주차대수(대)
공동주택	39(임대)	47	39.92	618
	49(임대)	36	49.98	
	59(임대)	14	59.98	
	59(임대)*	12	59.98	
	39	29	39.92	
	49	24	49.98	
	59	161	59.98	
	74A	13	74.98	
	74B	60	74.97	
	84A	14	84.96	
	84B	17	84.97	
	84C	120	84.95	
	84D	61	84.97	
	84E	29	84.97	
	102	26	102.97	
	소 계	663	-	
근린생활시설		-	1,336.03	10.0
합 계		-	-	628

주 : 1) 근린생활시설 연면적은 주차장 면적을 제외한 면적임.
2) *은 법적상한임대임.

2) 주차발생 원단위법에 의한 주차수요 예측

▌원단위법은 적용변수가 간단하여 교통패턴이 크게 변하지 않는 가정 하에서 단기적 주차수요 예측에 비교적 높은 신뢰성을 갖기 때문에 개별건물의 주차수요를 추정함에 적합하나, 이 방법은 주차이용효율(e)을 정확히 산출하기가 힘들고, 장래에 주차발생원단위가 변하는 경우에는 신뢰성이 떨어지는 약점이 있다.

▌주차발생 원단위법의 주차수요 추정방식은 다음과 같다.

【주차발생 원단위법에 의한 주차수요 예측법】

구 분	주 차 발 생 원 단 위 법
공 식	$Pd = \frac{U \times F}{1000 \times e}$
변 수 설 명	Pd : 주차면수(면) U : 주차발생 원단위(1,000㎡당 주차발생량) F : 계획건물 연면적(㎡) e : 주차이용효율 여기서, $e = \frac{\text{주차이용대수} \times \text{주차점유시간}}{\text{주차용량} \times 12}$

▌주차발생에 영향을 미치는 변수는 단위면적당 주차발생량을 나타내는 주차발생 원단위와 주차이용효율(e)로써 이들 변수는 교통개발연구원의 「교통영향평가제도 시행방안에 관한 연구」 및 본 사업과 동일한 용도의 타 교통영향평가 문헌자료를 종합 분석하여 타당한 수치를 적용하였다.

【주차발생 원단위 산정(2024년)】

구 분			세대수(세대), 연면적(㎡)	원단위 (대/세대수, 대/1,000㎡)
공동주택	주거1 (50㎡ 이하)	길음현대아파트	32	0.88
		효성네오인텔리안	15	0.88
		꿈의숲 해링턴플레이스	100	1.02
		경남아파트	42	0.87
		적용치	-	0.95
	주거2 (50~64㎡)	길음현대아파트	86	1.07
		창동현대타운	72	1.08
		꿈의숲 해링턴플레이스	269	1.11
		경남아파트	356	1.09
		적용치	-	1.09
	주거3 (64~85㎡)	미아한일유앤아이	237	1.18
		효성네오인텔리안	102	1.09
		꿈의숲 해링턴플레이스	565	1.19
		경남아파트	270	1.21
		적용치	-	1.18
	주거4 (85~115㎡)	미아한일유앤아이	49	1.40
		휘경에스케이뷰	54	1.45
		꿈의숲 해링턴플레이스	76	1.38
		경남아파트	192	1.45
		적용치	-	1.43
근린생활시설		미아한일유앤아이	324.52	7.06
		효성네오인텔리안	4,832.24	7.33
		주공아파트2단지	2,091.00	7.20
		옥수극동아파트	6,791.08	7.06
		적용치	-	7.17

주 : 문헌자료는 기준연도에 맞게 보정하였음.

▌근린생활시설의 주차이용효율(%)은 「교통영향평가제도 시행방안에 관한 연구」에서 제시한 80~90%를 고려한 85%를 적용하여 주차수요를 예측하였으며 구체적인 산정내역은 다음과 같다.

【주차 발생 원단위법에 의한 주차수요 추정결과(2030년)】

구 분			세대수(세대), 연면적(㎡)	원단위 (대/세대,대/1,000㎡)	주차이용효율 (%)	주차수요 (대)
1획지	공동주택	주거1 (50㎡ 이하)	82	0.94	1.00	77
		주거2 (50~64㎡)	85	1.08	1.00	92
		주거3 (64~85㎡)	189	1.17	1.00	221
		주거4 (85~115㎡)	26	1.41	1.00	37
		소계	382	-	-	427
	근린생활시설		986.42	7.09	0.85	8
	합 계		-	-	-	427
2획지	공동주택	주거1 (50㎡ 이하)	54	0.94	1.00	51
		주거2 (50~64㎡)	102	1.08	1.00	110
		주거3 (64~85㎡)	125	1.17	1.00	146
		주거4 (85~115㎡)	-	-	-	-
		소계	281	-	-	307
	근린생활시설		349.61	7.09	0.85	3
	합 계		-	-	-	310
전체	공동주택		663	-	-	734
	근린생활시설		1,336.03	-	-	11
	합 계		-	-	-	745

주 : 근린생활시설 연면적은 주차장 면적을 제외한 면적임.

3) 주차수급 종합분석

▌본 사업지의 법정주차대수와 주차발생원단위법에 의한 주차수요 예측치 및 계획주차대수를 종합적으로 비교 검토한 결과, 계획주차대수는 966대로 법정주차대비 153.8%, 주차수요대비 129.7% 확보하였다.

【주차수요대수의 비교분석 결과】

(단위 : 대)

구 분	법 정 주 차(①)	주 차 수 요(②)	계 획 주 차(③)
주 차 대 수	628	745	966
확 보 율(%)	**법 정 대 비(③/①)**	**수 요 대 비(③/②)**	**-**
비 율	153.8%	129.7%	-

4 개선방안

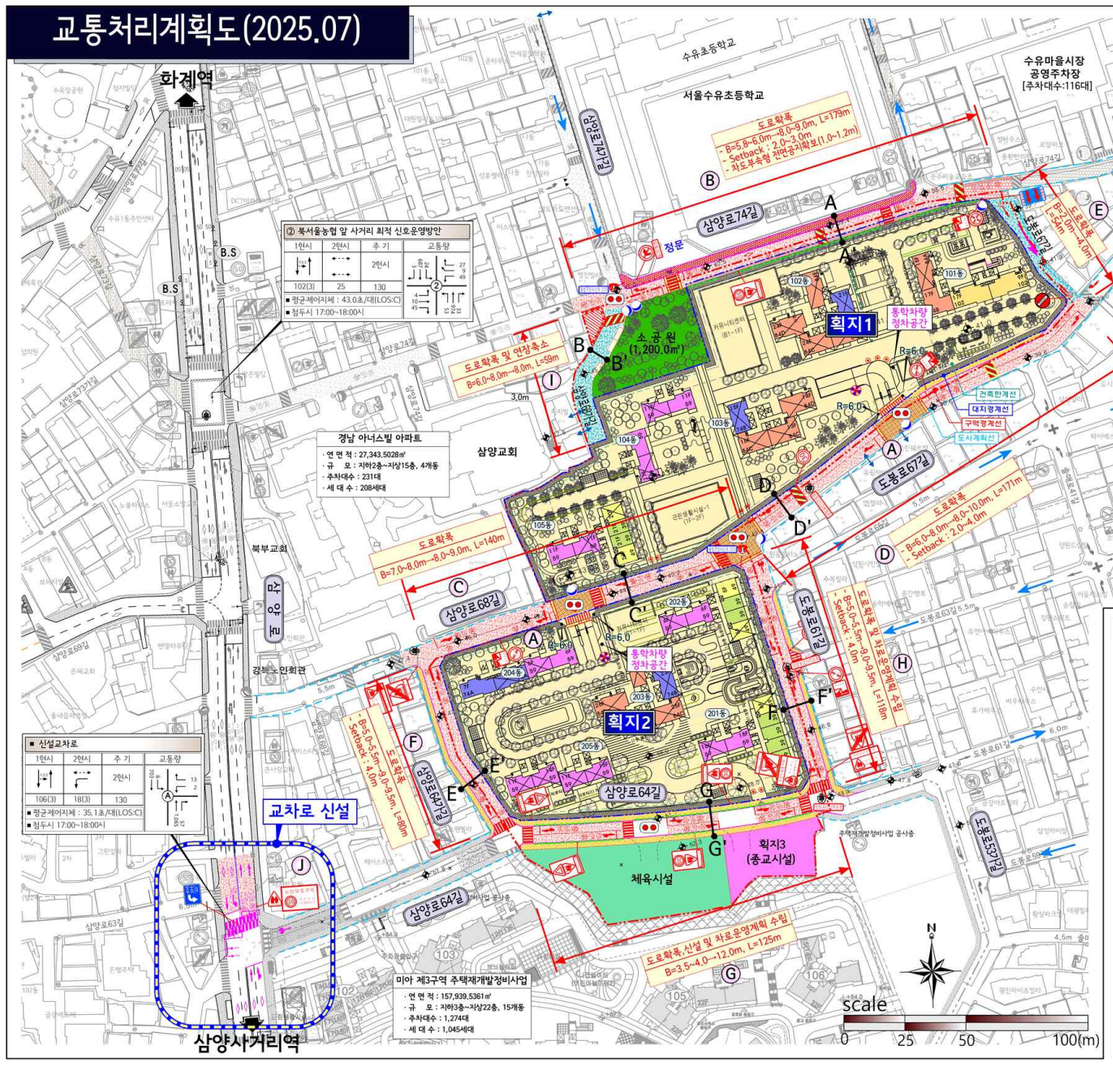
구분	지점	개 선 방 안	시행주체	비용부담	시행시기
사업지구의 외부	-	▸「미아제3구역 주택재개발정비사업(변경심의), 2020.12」계획안 반영	해당사업 시행자	해당사업 시행자	해당사업 완료시
	-	▸주변 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시(6개소)	관할경찰서	사업시행자	검토후시행
	Ⓙ	▸삼양로~삼양로64길 접속부 신호교차로 신설	사업시행자	사업시행자	사업완료시
사업지구의 내부	Ⓐ	▸사업지 진출입교차로 운영계획 수립(2개소) - 비신호교차로 운영(점멸신호등 설치)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	Ⓑ	▸삼양로74길 도로확폭(Setback : 2.0~3.0m) - B=5.8~6.0m→8.0~9.0m, L=179m [차도부속형 전면공지확보(1.0~1.2m)]	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	Ⓒ	▸삼양로68길 도로확폭 - B=7.0~8.0m→8.0~9.0m, L=140m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	Ⓓ	▸도봉로67길 도로확폭(Setback : 2.0~4.0m) - B=6.0~8.0m→8.0~10.0m, L=171m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	Ⓔ	▸도봉로67길 도로확폭 - B=2.0m→4.0m, L=54m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	Ⓕ	▸삼양로64가길 도로확폭(Setback : 4.0m) - B=5.0~5.5m→9.0~9.5m, L=80m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	Ⓖ	▸삼양로64길 도로확폭,신설 및 차로운영계획 수립 - B=3.5~4.0→12.0m, L=125m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	Ⓗ	▸도봉로61길 도로확폭 및 차로운영계획 수립 (Setback : 4.0m) - B=5.0~5.5m→9.0~9.5m, L=118m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	Ⓘ	▸삼양로68가길 도로확폭 및 연장축소 - B=6.0~8.0m→8.0m, L=59m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸차량진출입부 적정 회전반경 확보(R=6.0m)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
대중교통 보행 및 자전거	-	▸삼양로64길 양측 보도 설치 (2획지~체육시설, 3획지사이) - B=2.5m, L=240.0m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸삼양로64가길 보도 설치 - B=2.0m, L=75m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸도봉로67길 일부구간 보도 설치 - B=2.0m, L=76m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸도봉로61길 보도 설치 - B=2.0m, L=95m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸사업지내 보도부속형 전면공지 설치 - 1획지 : B=2.0m, L=564m - 2획지 : B=2.0m, L=387m	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸각동 주변 및 필로티하부 자전거보관소 설치 (1획지:110대, 2획지:75대) - 법정주차대수의 29.4% - 자전거이용자 편의를 위한 공기주입기 설치 - 자전거주차 안내표지판 및 이용안내문 설치 - 자전거 도난 및 훼손 방지를 위한 CCTV 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸보행동선 단절지점 횡단보도 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸사업지 차량진출입구 고원식 교차로 설치 - 횡단보도 4개소 포함	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸수유초등학교정문 고원식횡단보도 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸차도부속형전면공지등 전면공지와 관련된 세부사항(유지관리에 대한 시행주체 및 지상권설정 등)에 대하여 준공전까지 관련부서 별도 협의 후 시행	사업시행자	사업시행자	사업완료시

< 표계속 >

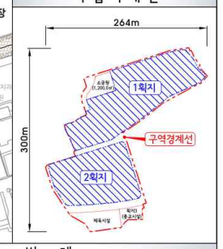
구분	지점	개 선 방 안	시행주체	비용부담	시행시기
주차 시설	-	▸ 법정주차대수 : 628대 ▸ 주 차 수 요 : 745대 ▸ 계획주차대수 : 966대(100%자주식) - 법정대비 153.8% - 수요대비 129.7% - 확장형 확보(계획의 30% 이상) - 장애인주차 확보(법정의 3.0%) - 경형주차 확보(계획의 10% 이하) - 가족배려주차 확보(계획주차의 10% 이상) ※가족배려 주차중 확장형은 50%이상 확보 - 환경친화적 자동차충전구역 계획주차의 10.0% 이상 확보 ※급속충전구역은 10%이상 확보 - 조업주차구역 별도 확보	사업시행자	사업시행자	사업완료시
		▸ 지하주차장 차량동선계획 수립	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 차량출입구 주차차단기 설치(2개소)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 사업지 주변도로 노상주차장 삭제(22대) - 삼양로68가길 8대 - 삼양로68길 11대 - 도봉로61길 3대	사업시행자	사업시행자	사업완료시
		▸ 지하주차장 주요 교차지점 교차로 노면표시 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
		▸ 지하주차장내 보행로 노면표시 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
교통안전 및 기타	-	▸ 반사경 설치(지상 6개소, 지하 6개소)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 경보등 설치(지상 2개소, 지하 6개소)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 과속방지턱 설치(6개소)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 사업지 내 착탈식 볼라드 설치	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 사업지 주변도로 교통안전표지판 및 노면표시 설치 - 어린이보호구역 통합안전표지판 설치(9개소) - 정차 · 주차금지 표지판 설치(4개소) - 최고속도제한 표지판 설치(1개소) - 좌회전금지 표지판 설치(1개소) - 어린이보호구역 해제 표지판 설치(4개소) - 노인보호 통합표지판 설치(1개소) - 노인보호 표지판 설치(1개소) - 비보호 표지판 설치(1개소) - 진입금지 표지판 설치(1개소) - 일방통행 표지판 설치(2개소) - 우회전금지 표지판 설치(1개소)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 교통안전시설물(노면표시, 표지판) 및 도로안전시설 설치시 관련된 세부사항은 관계부서 및 관할경찰서와 별도 협의 후 시행	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 사업지 주변 어린이보호구역 유색포장 설치(776m)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 불법주정차단속 CCTV 설치(2개소)	사업시행자	사업시행자	사업완료시
	-	▸ 사업지 주변 보행안전휀스 설치(298m)	사업시행자	사업시행자	사업완료시

주 : 지점은 교통처리계획도 참조

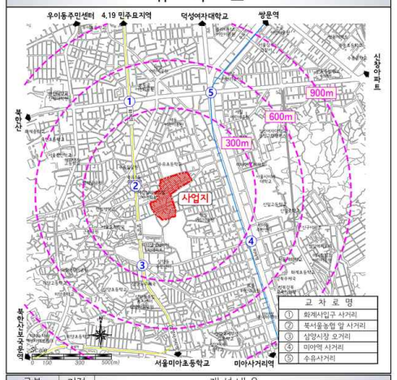
교통처리계획도(2025.07)



사 업 지 제 원



위 치 도



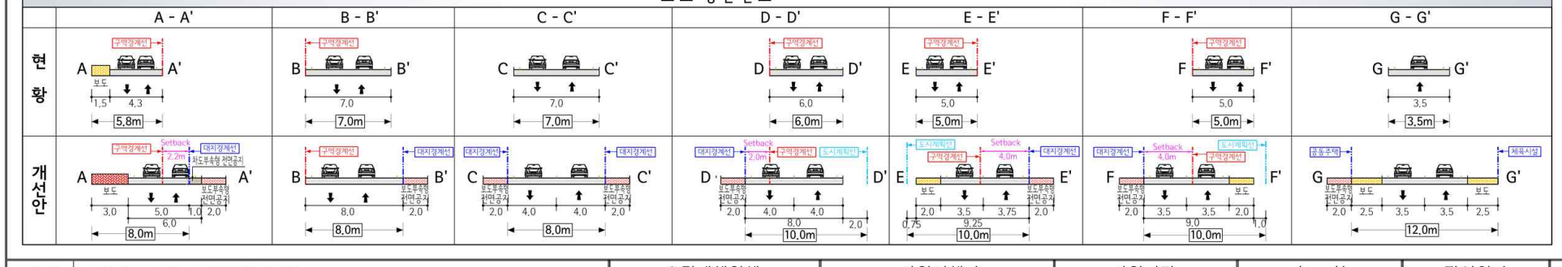
범 례

	보 도	B.S	버스정류소
	보도부속형 전면공지		안 전 핸 스(현황)
	차도부속형 전면공지		중 앙 분 리 대
	사업지내 비상통행로		방범용 카메라
	사업지내 조경공간		신호·과속단속카메라
	횡단보도(현황)		불법주정차단속카메라
	횡단보도(신설)		반 사 경
	고원식횡단보도(신설)		경 고 등
	고원식교차로(신설)		자전거보관소
	유색포장(현황)		착탈식 볼라드
	유색포장(신설)		차량진출입구
	과속방지턱(현황)		일방통행체계
	과속방지턱(신설)		안전핸스(신설)
	노상주차면(현황)		점멸신호등
	노상주차면(재도색)		미끄럼방지시설

▣ 비상차량동선 체계도



도 로 횡 단 면 도



구분	지점	개 선 내 용
사업지구의 외부	-	「 미아제3구역 주택재개발 정비사업(변경심의)」 2020.12, 계획안 반영
	-	· 주변 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시(6개소)
	Ⓙ	· 삼양로~삼양로64길 접속부 신호교차로 신설
사업지구의 내부	Ⓐ	· 사업지 진출입교차로 운영계획 수립(2개소) - 비신호교차로 운영(정멸신호등 설치)
	Ⓑ	· 삼양로74길 도로확폭(Setback : 2.0~3.0m) - B=5.8~6.0m~8.0~9.0m, L=179m[차도부속형 전면공지확보(1.0~1.2m)]
	Ⓒ	· 삼양로68길 도로확폭 - B=7.0~8.0m~8.0~9.0m, L=140m
	Ⓓ	· 도봉로67길 도로확폭(Setback : 2.0~4.0m) - B=6.0~8.0m~8.0~10.0m, L=171m
	Ⓔ	· 도봉로67길 도로확폭 - B=2.0m~4.0m, L=54m
	Ⓕ	· 삼양로64가길 도로확폭(Setback : 4.0m) - B=5.0~5.5m~9.0~9.5m, L=80m
	Ⓖ	· 삼양로64길 도로확폭,신설 및 차로운영계획 수립 - B=3.5~4.0~12.0m, L=125m
	Ⓗ	· 도봉로61길 도로확폭 및 차로운영계획 수립(Setback : 4.0m) - B=5.0~5.5m~9.0~9.5m, L=118m
	Ⓘ	· 삼양로68가길 도로확폭 및 연장축소 - B=6.0~8.0m~8.0m, L=59m
	-	· 차량진출입부 적정 회전반경 확보(R=6.0m)
대중교통, 보행 및 자전거	-	· 삼양로64길 양측 보도 설치(2획지~체육시설, 3획지 사이) - B=2.5m, L=240.0m
	-	· 삼양로64가길 보도 설치 - B=2.0m, L=75m
	-	· 도봉로67길 일부구간 보도 설치 - B=2.0m, L=76m
	-	· 도봉로61길 보도 설치 - B=2.0m, L=95m
	-	· 사업지내 보도부속형 전면공지 설치 - 1획지 : B=2.0m, L=564m - 2획지 : B=2.0m, L=387m
	-	· 각동 주변 및 필로티하부 자전거보관소 설치 (1획지(110대, 2획지(75대) - 법정주차대수의 29.4% - 자전거이용자 편의를 위한 공기주입기 설치 - 자전거승차 안내표지판 및 이용안내문 설치 - 자전거 도난 및 훼손 방지를 위한 CCTV 설치
	-	· 보행동선 단절지점 횡단보도 설치
	-	· 사업지 차량진출입구 고원식 교차로 설치 - 횡단보도 4개소 포장
	-	· 수유초등학교정문 고원식횡단보도 설치
	-	· 차도부속형전면공지등 전면공지와 관련된 세부사항(유지관리에 대한 시행주체 및 지상권설정등)에 대하여 준공전까지 관련부서 별도 협의 후 시행
주차 시설	-	· 법정주차대수 : 628 · 주 차 수 요 : 745 · 계획주차대수 : 966대(100%자주식) - 법정대비 153.8% - 수요대비 129.7% - 장기정착 확보(계획의 30% 이상) - 장애인주차 확보(법정의 3.0%) - 경형주차 확보(계획의 10% 이하) - 가족배려주차 확보(계획주차의 10% 이상) ※가족배려 주차중 확장형은 50%이상 확보 - 환경친화적 자동차충전구역 계획주차의 10.0% 이상 확보 ※급속충전구역은 10%이상 확보 - 조업주차구역 별도 확보
	-	· 지하주차장 차량동선계획 수립
	-	· 차량출입구 주차차단기 설치(2개소)
	-	· 사업지 주변도로 노상주차장 각계(22대) - 삼양로68가길 8대 - 삼양로68길 11대 - 도봉로61길 3대
	-	· 지하주차장 주요 교차지점 교차로 노면표시 설치
	-	· 지하주차장내 보행로 노면표시 설치
교통안전 및 기타	-	· 반사경 설치(지상 6개소, 지하 6개소)
	-	· 경보등 설치(지상 2개소, 지하 6개소)
	-	· 과속방지턱 설치(6개소)
	-	· 사업지 내 착탈식 볼라드 설치
	-	· 사업지 주변도로 교통안전표지판 및 노면표시 설치 - 어린이보호구역 통합안전표지판 설치(9개소) - 정차 · 주차금지 표지판 설치(4개소) - 최고속도제한 표지판 설치(1개소) - 좌회전금지 표지판 설치(1개소) - 어린이보호구역 해제 표지판 설치(4개소) - 노인보호 통합표지판 설치(1개소) - 노인보호 표지판 설치(1개소) - 비보호 표지판 설치(1개소) - 진입금지 표지판 설치(1개소) - 일방통행 표지판 설치(2개소) - 우회전금지 표지판 설치(1개소)
	-	· 교통안전시설물(노면표시, 표지판) 및 도로안전시설 설치시 관련된 세부사항은 문계분서 및 관할경찰서와 별도 협의 후 시행
	-	· 사업지 주변 어린이보호구역 유색포장 설치(776m)
	-	· 불법주정차단속 CCTV 설치(2개소)
	-	· 사업지 주변 보행안전핸스 설치(298m)

사업명	미아제11구역 재개발정비사업	수립대행업체	사업시행자	사업기간	축 척	작성일자	비 고
도면명	교통처리계획도	(주)더반이엔지	미아제11구역 재개발정비사업조합	2022년 ~ 2029년	1 : 1000	2025. 07	-

※ 별 첨 : 기초조사 자료

1 토지 및 건축물 조서

2 서울특별시 도시계획위원회 심의개최 결과

3 도시계획위원회 심의의견 조치계획

1 토지 및 건축물 조서

■ 토지조서

연번	위치		지목	면적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
	동 명	지 번		지적	편입					
418				70,399.3	35,876.0					
1	미아동	225-37	도	32,814.0	62.0	제2종일반주거지역	-	도로	서울특별시	도로
2	미아동	237-6	대	1.9	1.9	제2종일반주거지역	-	도로	서울특별시	도로
3	미아동	237-7	도	33.1	33.1	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	서울특별시 강북구	도로
4	미아동	237-9	대	62.6	43.2	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	서울특별시	도로
5	미아동	237-19	대	6.4	6.4	제2종일반주거지역	-	도로	서울특별시	도로
6	미아동	237-20	도	2.2	2.2	제2종일반주거지역	-	도로	서울특별시 강북구	도로
7	미아동	237-21	도	5.9	5.9	제2종일반주거지역	-	도로	서울특별시 강북구	도로
8	미아동	237-22	도	4.0	4.0	제2종일반주거지역	-	도로	서울특별시 강북구	도로
9	미아동	237-23	대	1.8	1.8	제2종일반주거지역	-	도로	서울특별시	도로
10	미아동	237-24	대	15.1	15.1	제2종일반주거지역	-	도로	오봉준 외 1인	복합용지
11	미아동	237-25	도	2.3	2.3	제2종일반주거지역	-	도로	서울특별시 강북구	도로
12	미아동	237-26	도	13.2	13.2	제2종일반주거지역	-	도로	서울특별시 강북구	도로
13	미아동	237-27	도	16.6	16.6	제2종일반주거지역	-	도로	서울특별시 강북구	도로
14	미아동	237-28	대	11.6	11.6	제2종일반주거지역	-	도로	서울특별시	도로
15	미아동	237-30	도	6.4	6.4	제2종일반주거지역	-	도로	서울특별시 강북구	도로
16	미아동	237-31	대	4.2	4.2	제2종일반주거지역	-	도로	조옥자	도로
17	미아동	237-33	대	24.4	7.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	서울특별시	도로
18	미아동	237-35	대	0.3	0.3	제2종일반주거지역	-	도로	서울특별시	도로
19	미아동	238-2	대	94.5	94.5	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	함병선	근린생활시설
20	미아동	238-3	대	8.6	8.6	제2종일반주거지역	-	-	함병선	나대지
21	미아동	238-4	대	103.8	103.8	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	홍금자	단독주택
22	미아동	238-5	대	5.0	5.0	제2종일반주거지역	-	-	홍금자	단독주택
23	미아동	238-6	대	59.5	59.5	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	조영순	단독주택
24	미아동	238-7	대	10.6	10.6	제2종일반주거지역	-	-	조영순	단독주택
25	미아동	238-8	대	95.5	95.5	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	장덕윤	단독주택
26	미아동	238-10	도	19.8	19.8	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	서울특별시 강북구	도로(저촉)
27	미아동	238-11	도	7.3	7.3	제2종일반주거지역	-	-	서울특별시	도로
28	미아동	238-13	대	50.9	50.9	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	이춘임	근린생활시설
29	미아동	238-14	대	189.1	189.1	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	윤좌영	단독주택
30	미아동	238-15	도	45.6	45.6	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	서울특별시 강북구	도로(저촉)
31	미아동	238-16	대	87.0	87.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	이기준 외 2인	단독주택
32	미아동	238-23	대	75.0	75.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	대지권설정	공동주택
33	미아동	238-25	대	62.5	62.5	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	이춘임	근린생활시설
34	미아동	238-26	대	140.5	140.5	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	대지권설정	다세대주택
35	미아동	238-27	대	107.8	107.8	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	임성기	근린생활시설
36	미아동	238-28	대	144.5	144.5	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	조원철	근린생활시설
37	미아동	238-48	대	3.0	3.0	제2종일반주거지역	-	-	서울특별시	나대지
38	미아동	238-49	도	17.2	17.2	제2종일반주거지역	-	-	서울특별시	도로
39	미아동	238-57	대	127.9	127.9	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	대지권설정	다세대주택
40	미아동	238-58	대	105.8	105.8	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	대지권설정	다세대주택
41	미아동	238-61	도	182.2	182.2	제2종일반주거지역	-	도로	서울특별시 강북구	도로
42	미아동	238-62	대	31.6	31.6	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	이기준 외 3인	나대지
43	미아동	239-1	대	10.2	10.2	제2종일반주거지역	-	도로	서울특별시	도로
44	미아동	239-2	대	89.9	89.9	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	이의자 외 1인	복합용지
45	미아동	239-3	대	2.3	2.3	제2종일반주거지역	-	도로	곽복상	도로
46	미아동	239-4	대	108.1	108.1	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	곽복상	단독주택
47	미아동	239-5	대	2.6	2.6	제2종일반주거지역	-	-	곽복상	나대지
48	미아동	239-6	대	100.2	100.2	제2종일반주거지역	-	-	강영미 외 2인	단독주택
49	미아동	239-8	대	81.7	81.7	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	권안자	단독주택
50	미아동	239-9	대	68.4	68.4	제2종일반주거지역	-	-	안순자 외 4인	단독주택
51	미아동	239-11	대	6.1	6.1	제2종일반주거지역	-	-	김선옥	복합용지
52	미아동	239-12	대	39.3	39.3	제2종일반주거지역	-	-	황병희	단독주택
53	미아동	239-13	대	71.1	71.1	제2종일반주거지역	-	-	황병희	단독주택
54	미아동	239-14	도	85.6	85.6	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	서울특별시 강북구	도로(저촉)
55	미아동	239-15	대	103.8	103.8	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	박혁순	단독주택
56	미아동	239-17	대	0.6	0.6	제2종일반주거지역	-	-	서울특별시	나대지
57	미아동	239-18	대	38.7	38.7	제2종일반주거지역	-	-	서울특별시	나대지
58	미아동	239-19	대	103.8	103.8	제2종일반주거지역	-	-	서울특별시	나대지
59	미아동	239-20	대	367.6	367.6	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	김정명 외 5인	단독주택
60	미아동	239-21	대	55.5	55.5	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	서울특별시	단독주택
61	미아동	239-22	대	95.9	95.9	제2종일반주거지역	-	-	김성준	단독주택
62	미아동	239-23	대	101.2	101.2	제2종일반주거지역	-	-	우성균 외 1인	단독주택
63	미아동	239-24	대	97.9	97.9	제2종일반주거지역	-	-	이선형	단독주택
64	미아동	239-26	대	92.4	92.4	제2종일반주거지역	-	-	양일순	단독주택
65	미아동	239-28	대	103.5	103.5	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	김영기	단독주택
66	미아동	239-29	도	67.1	67.1	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	최재근	도로(저촉)
67	미아동	239-30	대	68.8	68.8	제2종일반주거지역	-	-	양춘자	단독주택
68	미아동	239-31	대	105.1	105.1	제2종일반주거지역	-	-	서곤호	단독주택
69	미아동	239-32	대	103.8	103.8	제2종일반주거지역	-	-	심종근 외 1인	단독주택
70	미아동	239-33	대	97.2	97.2	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	조명훈	단독주택
71	미아동	239-34	대	98.5	98.5	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	오홍경 외 1인	단독주택
72	미아동	239-35	대	107.1	107.1	제2종일반주거지역	-	-	이정현	단독주택
73	미아동	239-36	도	56.2	56.2	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	서울특별시 강북구	도로(저촉)
74	미아동	239-37	대	28.4	28.4	제2종일반주거지역	-	-	안남헌	나대지
75	미아동	239-38	도	7.4	7.4	제2종일반주거지역	-	-	양일순	도로
76	미아동	239-39	도	6.6	6.6	제2종일반주거지역	-	-	김성준	도로
77	미아동	239-40	대	31.9	31.9	제2종일반주거지역	-	-	김옥기	나대지
78	미아동	239-41	대	24.5	24.5	제2종일반주거지역	-	-	정지윤	나대지
79	미아동	239-42	대	31.8	31.8	제2종일반주거지역	-	-	장완연	나대지
80	미아동	239-43	대	27.9	27.9	제2종일반주거지역	-	-	이태경	나대지
81	미아동	239-44	대	29.7	29.7	제2종일반주거지역	-	-	이영철	나대지
82	미아동	239-45	대	47.1	47.1	제2종일반주거지역	-	-	편정자	나대지
83	미아동	239-46	대	14.9	14.9	제2종일반주거지역	-	-	김정명	단독주택
84	미아동	239-47	대	0.4	0.4	제2종일반주거지역	-	-	서울특별시 강북구	나대지
85	미아동	239-48	대	0.8	0.8	제2종일반주거지역	-	-	서울특별시 강북구	나대지
86	미아동	239-49	대	58.0	58.0	제2종일반주거지역	-	-	김도현	나대지

연번	위치		지목	면적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
	동 명	지 번		지적	편입					
87	미아동	239-51	대	2.5	2.5	제2종일반주거지역	-	-	허재광	나대지
88	미아동	791-17	대	119.0	119.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	조영용 외 1인	단독주택
89	미아동	791-18	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역	-	-	홍상윤 외 2인	근린생활시설
90	미아동	791-19	대	106.0	106.0	제2종일반주거지역	-	-	우오례	근린생활시설
91	미아동	791-20	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	안도현	단독주택
92	미아동	791-21	대	129.0	129.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	안문배	근린생활시설
93	미아동	791-22	대	102.0	102.0	제2종일반주거지역	-	-	조오식	나대지
94	미아동	791-23	대	73.0	73.0	제2종일반주거지역	-	-	김광용	단독주택
95	미아동	791-24	대	56.0	56.0	제2종일반주거지역	-	-	김근창	단독주택
96	미아동	791-25	대	215.0	215.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	김진희	단독주택
97	미아동	791-26	대	73.0	73.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	권동분	단독주택
98	미아동	791-27	대	96.0	96.0	제2종일반주거지역	-	-	이명섭	단독주택
99	미아동	791-28	대	182.0	182.0	제2종일반주거지역	-	-	성기득	단독주택
100	미아동	791-29	대	40.0	40.0	제2종일반주거지역	-	-	박순전	나대지
101	미아동	791-30	대	36.0	36.0	제2종일반주거지역	-	-	주지영	단독주택
102	미아동	791-31	대	66.0	66.0	제2종일반주거지역	-	-	박송준	나대지
103	미아동	791-32	대	136.0	136.0	제2종일반주거지역	-	-	홍금자	단독주택
104	미아동	791-33	대	116.0	116.0	제2종일반주거지역	-	-	김장열	나대지
105	미아동	791-34	대	79.0	79.0	제2종일반주거지역	-	-	대지권설정	공동주택
106	미아동	791-35	대	56.0	56.0	제2종일반주거지역	-	-	오민자	단독주택
107	미아동	791-36	대	112.0	112.0	제2종일반주거지역	-	-	최경자	나대지
108	미아동	791-37	대	149.0	149.0	제2종일반주거지역	-	-	도병일	단독주택
109	미아동	791-38	대	69.0	69.0	제2종일반주거지역	-	-	신환식	단독주택
110	미아동	791-39	대	60.0	60.0	제2종일반주거지역	-	-	임현학	단독주택
111	미아동	791-40	대	46.0	46.0	제2종일반주거지역	-	-	김종윤	단독주택
112	미아동	791-41	대	149.0	149.0	제2종일반주거지역	-	-	신만승	나대지
113	미아동	791-43	대	63.0	63.0	제2종일반주거지역	-	-	박월순	단독주택
114	미아동	791-44	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역	-	-	박정희 외 4인	단독주택
115	미아동	791-45	대	135.0	135.0	제2종일반주거지역	-	-	김형원	단독주택
116	미아동	791-46	대	108.0	108.0	제2종일반주거지역	-	-	안동진	단독주택
117	미아동	791-47	대	79.0	79.0	제2종일반주거지역	-	-	손금녀	나대지
118	미아동	791-48	대	53.0	53.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	전광수	단독주택
119	미아동	791-49	대	102.0	102.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	김정순 외 1인	단독주택
120	미아동	791-50	대	106.0	106.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	서임선	단독주택
121	미아동	791-51	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	김용호	근린생활시설
122	미아동	791-52	대	149.0	149.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	최은섭	단독주택
123	미아동	791-53	대	155.0	155.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	김순복	복합용지
124	미아동	791-54	대	202.0	202.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	배수원	근린생활시설
125	미아동	791-56	대	102.0	102.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	이길수	단독주택
126	미아동	791-57	대	122.0	122.0	제2종일반주거지역	-	-	김세휘 외 1인	단독주택
127	미아동	791-59	대	152.0	152.0	제2종일반주거지역	-	-	김유순	단독주택
128	미아동	791-60	대	56.0	56.0	제2종일반주거지역	-	-	김명옥	단독주택
129	미아동	791-61	대	66.0	66.0	제2종일반주거지역	-	-	이진석	단독주택
130	미아동	791-62	대	116.0	116.0	제2종일반주거지역	-	-	강명숙 외 1인	나대지
131	미아동	791-63	대	182.0	182.0	제2종일반주거지역	-	-	장광석	단독주택
132	미아동	791-64	대	137.0	137.0	제2종일반주거지역	-	-	박용주	단독주택
133	미아동	791-65	대	126.0	126.0	제2종일반주거지역	-	-	대지권설정	다세대주택
134	미아동	791-66	대	192.0	192.0	제2종일반주거지역	-	-	대지권설정	공동주택
135	미아동	791-67	대	205.0	205.0	제2종일반주거지역	-	-	대지권설정	공동주택
136	미아동	791-68	대	119.0	119.0	제2종일반주거지역	-	-	윤용이 외 1인	단독주택
137	미아동	791-69	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역	-	-	김지영	단독주택
138	미아동	791-70	대	70.0	70.0	제2종일반주거지역	-	-	김가희	단독주택
139	미아동	791-71	대	119.0	119.0	제2종일반주거지역	-	-	이춘일	단독주택
140	미아동	791-73	대	93.0	93.0	제2종일반주거지역	-	-	이윤형	단독주택
141	미아동	791-74	대	116.0	116.0	제2종일반주거지역	-	-	김현숙 외 1인	단독주택
142	미아동	791-75	대	66.0	66.0	제2종일반주거지역	-	-	서유성	단독주택
143	미아동	791-76	대	165.0	165.0	제2종일반주거지역	-	-	고정임	단독주택
144	미아동	791-77	대	122.0	122.0	제2종일반주거지역	-	-	김원모	단독주택
145	미아동	791-78	대	63.0	63.0	제2종일반주거지역	-	-	김춘오	단독주택
146	미아동	791-79	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역	-	-	김춘삼	단독주택
147	미아동	791-80	대	69.0	69.0	제2종일반주거지역	-	-	김동현	단독주택
148	미아동	791-81	대	102.0	102.0	제2종일반주거지역	-	-	황춘자	단독주택
149	미아동	791-82	대	106.0	106.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	오봉준 외 1인	복합용지
150	미아동	791-84	대	63.0	63.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	오중환	근린생활시설
151	미아동	791-85	대	119.0	119.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	한현동	근린생활시설
152	미아동	791-86	대	159.0	159.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	김원근	복합용지
153	미아동	791-87	대	17.0	17.0	제2종일반주거지역	-	-	서울특별시 강북구	단독주택
154	미아동	791-90	대	3.0	3.0	제2종일반주거지역	-	-	서울특별시 강북구	나대지
155	미아동	791-91	대	7.0	7.0	제2종일반주거지역	-	-	서울특별시 강북구	단독주택
156	미아동	791-92	대	119.0	119.0	제2종일반주거지역	-	-	한금희	단독주택
157	미아동	791-93	대	69.0	69.0	제2종일반주거지역	-	-	임성근	단독주택
158	미아동	791-94	대	66.0	66.0	제2종일반주거지역	-	-	전영준	단독주택
159	미아동	791-95	대	76.0	76.0	제2종일반주거지역	-	-	박명재	단독주택
160	미아동	791-96	대	119.0	119.0	제2종일반주거지역	-	-	정용옥	단독주택
161	미아동	791-97	대	79.0	79.0	제2종일반주거지역	-	-	오유섭	단독주택
162	미아동	791-98	대	69.0	69.0	제2종일반주거지역	-	-	박은정	단독주택
163	미아동	791-99	대	23.0	23.0	제2종일반주거지역	-	-	한승효	나대지
164	미아동	791-100	대	26.0	26.0	제2종일반주거지역	-	-	유시진	단독주택
165	미아동	791-101	대	63.0	63.0	제2종일반주거지역	-	-	김춘자	단독주택
166	미아동	791-102	대	152.0	152.0	제2종일반주거지역	-	-	권순희 외 1인	단독주택
167	미아동	791-103	대	60.0	60.0	제2종일반주거지역	-	-	나옥희	단독주택
168	미아동	791-104	대	79.0	79.0	제2종일반주거지역	-	-	임지수	단독주택
169	미아동	791-105	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역	-	-	김유미	단독주택
170	미아동	791-106	대	53.0	53.0	제2종일반주거지역	-	-	김영근	나대지
171	미아동	791-107	대	73.0	73.0	제2종일반주거지역	-	-	김은동	단독주택
172	미아동	791-108	대	66.0	66.0	제2종일반주거지역	-	-	김은동	단독주택
173	미아동	791-109	대	112.0	112.0	제2종일반주거지역	-	-	안명순	단독주택
174	미아동	791-110	대	109.0	109.0	제2종일반주거지역	-	-	주동응	단독주택
175	미아동	791-111	대	106.0	106.0	제2종일반주거지역	-	-	김정화	단독주택

연번	위치		지목	면적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
	동 명	지 번		지적	편입					
176	미아동	791-112	대	160.0	160.0	제2종일반주거지역	-	-	이인석	단독주택
177	미아동	791-126	대	309.0	309.0	제2종일반주거지역	-	-	대지권설정	다세대주택
178	미아동	791-129	대	73.0	73.0	제2종일반주거지역	-	-	정경애	단독주택
179	미아동	791-130	대	43.0	43.0	제2종일반주거지역	-	-	김성은 외 1인	단독주택
180	미아동	791-131	대	33.0	33.0	제2종일반주거지역	-	-	오현수	단독주택
181	미아동	791-132	대	46.0	46.0	제2종일반주거지역	-	-	김지현	단독주택
182	미아동	791-133	대	43.0	43.0	제2종일반주거지역	-	-	박재희	단독주택
183	미아동	791-134	대	53.0	53.0	제2종일반주거지역	-	-	임성춘	나대지
184	미아동	791-136	대	93.0	93.0	제2종일반주거지역	-	-	김영준	나대지
185	미아동	791-137	대	36.0	36.0	제2종일반주거지역	-	-	이옥래 외 1인	단독주택
186	미아동	791-138	대	30.0	30.0	제2종일반주거지역	-	-	심재억	나대지
187	미아동	791-139	대	10.0	10.0	제2종일반주거지역	-	-	서울특별시 강북구	나대지
188	미아동	791-140	대	33.0	33.0	제2종일반주거지역	-	-	서울특별시 강북구	나대지
189	미아동	791-142	대	31.0	31.0	제2종일반주거지역	-	-	서울특별시 강북구	나대지
190	미아동	791-143	도	95.0	95.0	제2종일반주거지역	-	-	서울특별시 강북구	도로
191	미아동	791-144	대	33.0	33.0	제2종일반주거지역	-	-	서울특별시 강북구	나대지
192	미아동	791-145	대	56.0	56.0	제2종일반주거지역	-	-	안상분	단독주택
193	미아동	791-146	대	69.0	69.0	제2종일반주거지역	-	-	주금철	단독주택
194	미아동	791-147	대	152.0	152.0	제2종일반주거지역	-	-	이기옥 외 3인	단독주택
195	미아동	791-148	대	142.0	142.0	제2종일반주거지역	-	-	유장욱 외 5인	단독주택
196	미아동	791-149	대	76.0	76.0	제2종일반주거지역	-	-	박서희	단독주택
197	미아동	791-151	대	36.0	36.0	제2종일반주거지역	-	-	박영찬 외 1인	단독주택
198	미아동	791-152	대	36.0	36.0	제2종일반주거지역	-	-	유경애	단독주택
199	미아동	791-153	대	50.0	50.0	제2종일반주거지역	-	-	김희진	나대지
200	미아동	791-154	대	69.0	69.0	제2종일반주거지역	-	-	대지권설정	공동주택
201	미아동	791-155	대	53.0	53.0	제2종일반주거지역	-	-	대지권설정	공동주택
202	미아동	791-156	대	60.0	60.0	제2종일반주거지역	-	-	대지권설정	공동주택
203	미아동	791-157	대	63.0	63.0	제2종일반주거지역	-	-	대지권설정	공동주택
204	미아동	791-158	대	63.0	63.0	제2종일반주거지역	-	-	대지권설정	공동주택
205	미아동	791-159	대	89.0	89.0	제2종일반주거지역	-	-	염미자	단독주택
206	미아동	791-160	대	125.0	125.0	제2종일반주거지역	-	-	강훈석	단독주택
207	미아동	791-162	대	63.0	63.0	제2종일반주거지역	-	-	이혜린	나대지
208	미아동	791-163	대	119.0	119.0	제2종일반주거지역	-	-	신용근	단독주택
209	미아동	791-164	대	13.0	13.0	제2종일반주거지역	-	-	서울특별시 강북구	나대지
210	미아동	791-165	대	3.0	3.0	제2종일반주거지역	-	-	서울특별시 강북구	단독주택
211	미아동	791-166	대	3.0	3.0	제2종일반주거지역	-	-	서울특별시 강북구	나대지
212	미아동	791-167	대	3.0	3.0	제2종일반주거지역	-	-	서울특별시 강북구	나대지
213	미아동	791-168	대	3.0	3.0	제2종일반주거지역	-	-	서울특별시 강북구	나대지
214	미아동	791-170	대	30.0	30.0	제2종일반주거지역	-	-	서울특별시 강북구	나대지
215	미아동	791-171	대	66.0	66.0	제2종일반주거지역	-	-	최병국	단독주택
216	미아동	791-172	대	219.0	219.0	제2종일반주거지역	-	-	대지권설정	공동주택
217	미아동	791-175	도	78.0	78.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	서울특별시 강북구	도로
218	미아동	791-180	대	228.0	228.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	대지권설정	다세대주택
219	미아동	791-270	대	46.0	46.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	이동언	단독주택
220	미아동	791-271	대	43.0	43.0	제2종일반주거지역	-	-	권순방	단독주택
221	미아동	791-272	대	50.0	50.0	제2종일반주거지역	-	-	김선국	단독주택
222	미아동	791-273	대	46.0	46.0	제2종일반주거지역	-	-	정길채	단독주택
223	미아동	791-274	대	89.0	89.0	제2종일반주거지역	-	-	정은주	단독주택
224	미아동	791-275	대	69.0	69.0	제2종일반주거지역	-	-	손현주	단독주택
225	미아동	791-276	대	33.0	33.0	제2종일반주거지역	-	-	이인숙	단독주택
226	미아동	791-277	대	102.0	102.0	제2종일반주거지역	-	-	강두영	단독주택
227	미아동	791-279	대	69.0	69.0	제2종일반주거지역	-	-	배순희	나대지
228	미아동	791-280	대	86.0	86.0	제2종일반주거지역	-	-	강영미	단독주택
229	미아동	791-281	대	40.0	40.0	제2종일반주거지역	-	-	유성만	나대지
230	미아동	791-283	대	46.0	46.0	제2종일반주거지역	-	-	탁맹순	나대지
231	미아동	791-284	대	66.0	66.0	제2종일반주거지역	-	-	허재광	단독주택
232	미아동	791-285	대	40.0	40.0	제2종일반주거지역	-	-	오영규	단독주택
233	미아동	791-286	대	43.0	43.0	제2종일반주거지역	-	-	오순례	나대지
234	미아동	791-287	대	36.0	36.0	제2종일반주거지역	-	-	이경민	나대지
235	미아동	791-288	대	50.0	50.0	제2종일반주거지역	-	-	최문복 외 1인	단독주택
236	미아동	791-289	대	40.0	40.0	제2종일반주거지역	-	-	선태근	단독주택
237	미아동	791-290	대	53.0	53.0	제2종일반주거지역	-	-	정송미	단독주택
238	미아동	791-291	대	50.0	50.0	제2종일반주거지역	-	-	한예빈	단독주택
239	미아동	791-292	대	56.0	56.0	제2종일반주거지역	-	-	황호금 외 1인	나대지
240	미아동	791-293	대	43.0	43.0	제2종일반주거지역	-	-	한순길	나대지
241	미아동	791-294	대	36.0	36.0	제2종일반주거지역	-	-	이일호	나대지
242	미아동	791-295	대	36.0	36.0	제2종일반주거지역	-	-	길향임	나대지
243	미아동	791-296	대	53.0	53.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	김억덕	단독주택
244	미아동	791-297	대	46.0	46.0	제2종일반주거지역	-	-	장옥순	단독주택
245	미아동	791-298	대	46.0	46.0	제2종일반주거지역	-	-	민수진	나대지
246	미아동	791-299	대	56.0	56.0	제2종일반주거지역	-	-	고향도	단독주택
247	미아동	791-300	대	50.0	50.0	제2종일반주거지역	-	-	백은선	단독주택
248	미아동	791-301	대	60.0	60.0	제2종일반주거지역	-	-	김종수	단독주택
249	미아동	791-302	대	112.0	112.0	제2종일반주거지역	-	-	김순열	단독주택
250	미아동	791-304	대	69.0	69.0	제2종일반주거지역	-	-	최종인	단독주택
251	미아동	791-305	대	53.0	53.0	제2종일반주거지역	-	-	김혜진	나대지
252	미아동	791-306	대	66.0	66.0	제2종일반주거지역	-	-	김병진	단독주택
253	미아동	791-307	대	17.0	17.0	제2종일반주거지역	-	-	정지윤	나대지
254	미아동	791-308	대	50.0	50.0	제2종일반주거지역	-	-	정인석	단독주택
255	미아동	791-309	대	40.0	40.0	제2종일반주거지역	-	-	이태경	나대지
256	미아동	791-310	대	40.0	40.0	제2종일반주거지역	-	-	이영철	나대지
257	미아동	791-311	대	36.0	36.0	제2종일반주거지역	-	-	정지훈	나대지
258	미아동	791-312	대	36.0	36.0	제2종일반주거지역	-	-	김정명	단독주택
259	미아동	791-313	대	7.0	7.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	서울특별시 강북구	나대지
260	미아동	791-314	대	2.0	2.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	서울특별시 강북구	나대지
261	미아동	791-315	대	56.0	56.0	제2종일반주거지역	-	도로	민영구 외 1인	나대지
262	미아동	791-316	대	63.0	63.0	제2종일반주거지역	-	도로	김준호	단독주택
263	미아동	791-317	대	66.0	66.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	주숙영	단독주택
264	미아동	791-318	대	56.0	56.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	김보현	단독주택

연번	위치		지목	면적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
	동 명	지 번		지적	편입					
265	미아동	791-319	대	43.0	43.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	최진주	단독주택
266	미아동	791-320	대	25.0	25.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	유병희	단독주택
267	미아동	791-321	대	148.0	148.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	성한연	단독주택
268	미아동	791-323	대	96.0	96.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	오쌍규	단독주택
269	미아동	791-326	대	136.0	136.0	제2종일반주거지역	-	-	김숙자	단독주택
270	미아동	791-328	대	53.0	53.0	제2종일반주거지역	-	-	이혜연	단독주택
271	미아동	791-329	대	69.0	69.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	문금순	단독주택
272	미아동	791-413	대	93.0	93.0	제2종일반주거지역	-	-	김수진	단독주택
273	미아동	791-414	대	106.0	106.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	이창록	단독주택
274	미아동	791-415	대	46.0	46.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	최관규	나대지
275	미아동	791-416	대	56.0	56.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	김윤심	단독주택
276	미아동	791-417	대	53.0	53.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	김승철	단독주택
277	미아동	791-418	종	357.0	357.0	제2종일반주거지역	-	-	재단법인대한예수장로회서울노회유지재단	단독주택
278	미아동	791-419	대	79.0	79.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	최옥순	나대지
279	미아동	791-420	대	46.0	46.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	정태수	단독주택
280	미아동	791-421	대	60.0	60.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	문종목	단독주택
281	미아동	791-422	대	93.0	93.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	임나영	단독주택
282	미아동	791-423	대	36.0	36.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	김경선	단독주택
283	미아동	791-424	대	116.0	116.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉), 어린이공원(저촉)	노수동 외 1인	단독주택
284	미아동	791-426	대	40.0	40.0	제2종일반주거지역	-	도로	최영순	나대지
285	미아동	791-427	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉), 어린이공원(저촉)	정재원	단독주택
286	미아동	791-428	대	79.0	79.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉), 어린이공원(저촉)	황대한	단독주택
287	미아동	791-429	대	13.0	13.0	제2종일반주거지역	-	어린이공원	서울특별시	나대지
288	미아동	791-430	대	126.0	126.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	오금자	단독주택
289	미아동	791-431	대	109.0	109.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	신서정	단독주택
290	미아동	791-434	대	93.0	93.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	장명임	단독주택
291	미아동	791-435	대	40.0	40.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	박명례	단독주택
292	미아동	791-436	대	10.0	10.0	제2종일반주거지역	-	-	박명례	단독주택
293	미아동	791-438	대	633.0	633.0	제2종일반주거지역	-	어린이공원(저촉)	대지권설정	공동주택
294	미아동	791-469	대	1,213.0	1,213.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉), 어린이공원(저촉)	서울특별시 강북구	육 연구 및 복지시
295	미아동	791-985	도	1,285.0	1,285.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉), 어린이공원(저촉)	서울특별시 강북구	도로
296	미아동	791-2445	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역	-	-	배윤경 외 1인	단독주택
297	미아동	791-2464	대	53.0	53.0	제2종일반주거지역	-	-	경미영	단독주택
298	미아동	791-2476	대	33.0	33.0	제2종일반주거지역	-	-	김은주	나대지
299	미아동	791-2507	대	36.0	36.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	현철순	단독주택
300	미아동	791-2508	대	40.0	40.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	조옥자	근린생활시설
301	미아동	791-2582	대	66.0	66.0	제2종일반주거지역	-	-	한휘석 외 1인	단독주택
302	미아동	791-2609	대	63.0	63.0	제2종일반주거지역	-	-	김학두	단독주택
303	미아동	791-2616	대	108.0	108.0	제2종일반주거지역	-	-	김은영	단독주택
304	미아동	791-2618	대	93.0	93.0	제2종일반주거지역	-	-	홍명숙	단독주택
305	미아동	791-2619	대	73.0	73.0	제2종일반주거지역	-	-	곽원희	단독주택
306	미아동	791-2620	대	53.0	53.0	제2종일반주거지역	-	-	장만철	단독주택
307	미아동	791-2621	대	56.0	56.0	제2종일반주거지역	-	-	방정아	단독주택
308	미아동	791-2622	대	43.0	43.0	제2종일반주거지역	-	-	이은영 외 1인	나대지
309	미아동	791-2623	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역	-	-	고정임	나대지
310	미아동	791-2624	대	66.0	66.0	제2종일반주거지역	-	-	장혜선	단독주택
311	미아동	791-2625	대	53.0	53.0	제2종일반주거지역	-	-	박성자	단독주택
312	미아동	791-2626	대	63.0	63.0	제2종일반주거지역	-	-	김복녀	단독주택
313	미아동	791-2627	대	63.0	63.0	제2종일반주거지역	-	-	박상주	단독주택
314	미아동	791-2657	대	53.0	53.0	제2종일반주거지역	-	-	허광범	단독주택
315	미아동	791-2658	대	9.0	9.0	제2종일반주거지역	-	-	백영덕	나대지
316	미아동	791-2659	대	16.0	16.0	제2종일반주거지역	-	-	서울특별시 강북구	나대지
317	미아동	791-2677	대	145.0	145.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	정장희 외 1인	나대지
318	미아동	791-2697	대	40.0	40.0	제2종일반주거지역	-	-	조정림	단독주택
319	미아동	791-2698	대	46.0	46.0	제2종일반주거지역	-	-	안성희	단독주택
320	미아동	791-2712	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역	-	-	정명수	단독주택
321	미아동	791-2773	대	33.0	33.0	제2종일반주거지역	-	-	김옥란	나대지
322	미아동	791-2838	대	60.0	60.0	제2종일반주거지역	-	-	장점자	단독주택
323	미아동	791-2896	대	73.0	73.0	제2종일반주거지역	-	-	유정순	단독주택
324	미아동	791-3011	대	66.0	66.0	제2종일반주거지역	-	-	주관순	단독주택
325	미아동	791-3222	종	112.0	112.0	제2종일반주거지역	-	어린이공원	재단법인대한예수장로회서울노회유지재단	단독주택
326	미아동	791-3235	종	109.0	109.0	제2종일반주거지역	-	어린이공원	재단법인대한예수장로회서울노회유지재단	단독주택
327	미아동	791-3236	종	109.0	109.0	제2종일반주거지역	-	어린이공원(저촉)	재단법인대한예수장로회서울노회유지재단	단독주택
328	미아동	791-3239	종	136.0	136.0	제2종일반주거지역	-	어린이공원(저촉)	재단법인대한예수장로회서울노회유지재단	나대지
329	미아동	791-3320	도	18.0	18.0	제2종일반주거지역	-	-	안동진	도로
330	미아동	791-3495	도	18.0	18.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	서울특별시 강북구	도로
331	미아동	791-3501	대	139.0	139.0	제2종일반주거지역	-	-	강병수	단독주택
332	미아동	791-3502	대	124.0	124.0	제2종일반주거지역	-	-	최정희	단독주택
333	미아동	791-3503	대	111.0	111.0	제2종일반주거지역	-	-	황춘영	단독주택
334	미아동	791-3504	대	47.0	47.0	제2종일반주거지역	-	-	장봉준	나대지
335	미아동	791-3567	대	16.0	16.0	제2종일반주거지역	-	-	권순방	단독주택
336	미아동	791-3571	대	6.0	6.0	제2종일반주거지역	-	-	김석린	나대지
337	미아동	791-3572	대	8.0	8.0	제2종일반주거지역	-	-	김석린	나대지
338	미아동	791-3882	대	336.0	336.0	제2종일반주거지역	-	-	김지훈 외 11인	공동주택
339	미아동	791-3896	도	1,230.0	163.6	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	서울특별시 강북구	도로
340	미아동	791-4128	도	22.0	22.0	제2종일반주거지역	-	도로	서울특별시 강북구	도로
341	미아동	791-4130	도	19.0	19.0	제2종일반주거지역	-	도로	서울특별시 강북구	도로
342	미아동	791-4131	대	11.0	11.0	제2종일반주거지역	-	도로	백영덕	도로
343	미아동	791-4132	도	300.0	300.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	서울특별시 강북구	도로
344	미아동	791-4135	대	29.0	29.0	제2종일반주거지역	-	-	조경식	나대지
345	미아동	791-4140	도	56.0	56.0	제2종일반주거지역	-	-	서울특별시 강북구	도로
346	미아동	791-4160	대	90.0	90.0	제2종일반주거지역	-	-	이경자	단독주택
347	미아동	791-4635	대	16.0	16.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	서울특별시(교육감)	나대지
348	미아동	791-4654	대	26.0	26.0	제2종일반주거지역	-	-	장옥술	나대지
349	미아동	791-4656	도	2,684.0	2,015.9	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	서울특별시 강북구	도로
350	미아동	793-1	대	102.0	102.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	최은정 외 1인	단독주택
351	미아동	793-2	도	51.0	51.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	이홍식	도로
352	미아동	793-3	대	81.0	81.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	성낙수	단독주택
353	미아동	793-4	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역	-	-	남치우	단독주택

연번	위치		지목	면적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
	동 명	지 번		지적	편입					
354	미아동	793-5	대	112.0	112.0	제2종일반주거지역	-	-	안연희	단독주택
355	미아동	793-6	대	96.0	96.0	제2종일반주거지역	-	-	이영선	단독주택
356	미아동	793-7	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역	-	-	송의식	단독주택
357	미아동	793-8	대	78.0	78.0	제2종일반주거지역	-	-	조웅래	복합용지
358	미아동	793-9	도	49.0	49.0	제2종일반주거지역	-	-	이홍식	도로
359	미아동	793-10	대	125.0	125.0	제2종일반주거지역	-	-	홍상원	단독주택
360	미아동	793-11	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역	-	-	조남광	단독주택
361	미아동	793-12	대	86.0	86.0	제2종일반주거지역	-	-	이금천	단독주택
362	미아동	793-13	도	76.0	76.0	제2종일반주거지역	-	-	이홍식	도로
363	미아동	793-14	대	117.0	117.0	제2종일반주거지역	-	-	최영옥	단독주택
364	미아동	793-15	대	96.0	96.0	제2종일반주거지역	-	-	최재준	단독주택
365	미아동	793-16	대	106.0	106.0	제2종일반주거지역	-	-	김입분	단독주택
366	미아동	793-17	대	116.0	116.0	제2종일반주거지역	-	-	정봉현	근린생활시설
367	미아동	793-18	도	91.0	91.0	제2종일반주거지역	-	-	이홍식	도로
368	미아동	793-19	대	84.0	84.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	진영자 외 2인	단독주택
369	미아동	793-21	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역	-	-	변형수	단독주택
370	미아동	793-22	대	102.0	102.0	제2종일반주거지역	-	-	양복순	단독주택
371	미아동	793-23	대	89.0	89.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	김정순	근린생활시설
372	미아동	793-24	대	86.0	86.0	제2종일반주거지역	-	-	백난기	단독주택
373	미아동	793-25	대	86.0	86.0	제2종일반주거지역	-	-	이해숙	단독주택
374	미아동	793-26	대	50.0	50.0	제2종일반주거지역	-	-	장두섭	단독주택
375	미아동	793-51	대	86.0	86.0	제2종일반주거지역	-	-	박상원	단독주택
376	미아동	793-65	대	89.0	89.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	김상복	단독주택
377	미아동	793-66	대	73.0	73.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	김주현	단독주택
378	미아동	793-67	대	76.0	76.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	손정열	단독주택
379	미아동	793-68	대	89.0	89.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	김옥순	단독주택
380	미아동	793-75	대	94.0	94.0	제2종일반주거지역	-	-	이숙자	근린생활시설
381	미아동	793-80	대	125.0	125.0	제2종일반주거지역	-	-	유기옥	단독주택
382	미아동	794-1	대	53.0	53.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	교보자산신탁주식회사	나대지
383	미아동	794-3	대	139.0	139.0	제2종일반주거지역	-	-	주신길	단독주택
384	미아동	794-4	대	129.0	129.0	제2종일반주거지역	-	-	김복엽	단독주택
385	미아동	794-5	대	144.0	144.0	제2종일반주거지역	-	-	한석칠 외 1인	단독주택
386	미아동	794-6	대	10.0	10.0	제2종일반주거지역	-	-	장두섭	단독주택
387	미아동	794-7	도	3.0	3.0	제2종일반주거지역	-	도로	서울특별시 강북구	도로
388	미아동	795-4	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	이의자 외 1인	복합용지
389	미아동	795-5	대	89.0	89.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	이의자 외 1인	복합용지
390	미아동	795-6	대	86.0	86.0	제2종일반주거지역	-	-	김선옥	복합용지
391	미아동	795-7	대	60.0	60.0	제2종일반주거지역	-	-	최정철	단독주택
392	미아동	795-8	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역	-	-	김봉기	단독주택
393	미아동	795-9	대	23.0	23.0	제2종일반주거지역	-	-	조경식	나대지
394	미아동	795-10	대	53.0	53.0	제2종일반주거지역	-	-	조경식	나대지
395	미아동	795-11	대	7.0	7.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	교보자산신탁주식회사	나대지
396	미아동	795-12	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	교보자산신탁주식회사	복합용지
397	미아동	795-16	대	3.0	3.0	제2종일반주거지역	-	-	조경식	나대지
398	미아동	795-18	도	1.0	1.0	제2종일반주거지역	-	도로	서울특별시 강북구	도로
399	미아동	795-22	대	7.0	7.0	제2종일반주거지역	-	-	서울특별시	나대지
400	미아동	795-27	도	23.0	23.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	서울특별시 강북구	도로
401	미아동	795-28	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	최응렬	단독주택
402	미아동	795-29	대	57.0	57.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	조진숙	복합용지
403	미아동	795-30	대	53.0	53.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	최희선	단독주택
404	미아동	795-31	대	46.0	46.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	김만규	나대지
405	미아동	795-32	대	96.0	96.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	김성숙	단독주택
406	미아동	795-33	대	30.0	30.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	서울특별시	단독주택
407	미아동	795-34	대	129.0	129.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	김은수 외 1인	단독주택
408	미아동	795-35	대	60.0	60.0	제2종일반주거지역	-	-	박서준	단독주택
409	미아동	795-36	대	63.0	63.0	제2종일반주거지역	-	-	손상규	단독주택
410	미아동	795-37	대	66.0	66.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	구영자	단독주택
411	미아동	795-38	대	66.0	66.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	김나영	복합용지
412	미아동	795-39	대	67.0	67.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	최상분	근린생활시설
413	미아동	795-41	대	273.0	273.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	대지권설정	공동주택
414	미아동	795-46	도	447.0	447.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	서울특별시	도로
415	미아동	795-47	도	257.0	257.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	서울특별시 강북구	도로
416	미아동	795-55	대	11.0	11.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	서울특별시	나대지
417	미아동	795-56	대	11.0	11.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	서울특별시	나대지
418	미아동	795-58	도	9.0	9.0	제2종일반주거지역	-	도로(저촉)	서울특별시 강북구	도로

■ 건축물조서

연번	위치		용도	구조	동수	호수	세대수	준공년도	규모			노후불량여부	비고
	동명	지번							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
262					262	278	510		14,399.72	30,627.48		245	
1	미아동	238-2	근린생활시설	연와조	1	1	-	1968-12-12	77.26	77.26	0/1	O	
2	미아동	238-4	단독주택	연와조 R.C조	1	1	7	1996-09-10	142.31	484.65	1/3	O	238-5,791-32
3	미아동	238-6	단독주택	세멘벽돌조	1	1	1	1967-12-28	59.27	59.27	0/1	O	238-7
4	미아동	238-8	단독주택	연와조	1	1	1	1975-08-08	57.16	114.28	0/2	O	
5	미아동	238-13	근린생활시설	철근콘크리트조	1	1	1	1993-01-19	56.43	282.15	1/4	O	238-25
6	미아동	238-14	단독주택	연와조 R.C조	1	1	7	1995-01-20	94.88	370.12	1/3	O	
7	미아동	238-16	단독주택	세멘벽돌조	1	1	1	1968-12-19	18.96	18.96	0/2	O	
8	미아동	238-23	공동주택 다세대주택	철근콘크리트조	1	2	6	2003-02-12	91.03	348.72	0/5	X	791-34
9	미아동	238-26	다세대주택	철근콘크리트조	1	1	4	2003-09-05	84.24	309.06	0/5	X	
10	미아동	238-27	근린생활시설	연와조	1	1	1	1970-11-30	64.92	127.92	1/2	O	
11	미아동	238-28	근린생활시설	철근콘크리트조	1	1	2	1993-05-06	72	295.6	1/3	O	
12	미아동	238-57	다세대주택	철근콘크리트조	1	1	4	2002-07-30	68.16	255.3	0/5	X	
13	미아동	238-58	다세대주택	철근콘크리트조	1	2	8	2002-10-01	124.1	595.62	1/4	X	791-65
14	미아동	239-2	다세대주택 사무소	철근콘크리트조 연와조	1	1	2	1993-04-27	129.01	810.3	1/5	O	795-4, 795-5
15	미아동	239-4	단독주택	연와조	1	1	5	1993-10-07	62.54	187.25	1/2	O	
16	미아동	239-6	단독주택	세멘벽돌조	1	1	1	1985-12-02	44.16	44.16	0/1	O	
17	미아동	239-8	단독주택	연와조	1	1	3	1993-10-18	50.34	144.02	1/2	O	
18	미아동	239-9	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1967-02-30	38.84	38.84	0/1	O	
19	미아동	239-13	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1970-06-01	38.88	38.88	0/1	O	
20	미아동	239-15	단독주택	연와조	1	1	4	1992-12-10	58.11	174.33	1/2	O	
21	미아동	239-20	단독주택	연와조	1	1	4	1995-07-22	49.7	179.63	1/3	O	
22	미아동	239-20	단독주택	연와조	1	1	1	1969-04-21	48.29	57.08	1/1	O	
23	미아동	239-20	단독주택	연와조	1	1	1	1998-05-26	42.84	42.84	0/1	O	
24	미아동	239-20	단독주택	연와조	1	1	1	1969-05-07	49.72	49.72	0/1	O	
25	미아동	239-22	단독주택	연와조	1	1	5	1992-09-21	57.52	168.27	1/3	O	
26	미아동	239-23	단독주택	연와조	1	1	3	1997-11-07	56.58	168.39	1/2	O	
27	미아동	239-24	단독주택	철근콘크리트조 연와조	1	1	5	2006-11-14	56.49	150.69	1/2	X	
28	미아동	239-26	단독주택	연와조	1	1	5	1992-08-03	55.05	179.92	1/3	O	
29	미아동	239-28	단독주택	조적조	1	1	2	1992-11-04	56.15	147.26	1/2	O	
30	미아동	239-30	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1959-05-05	27.93	27.93	0/1	O	
31	미아동	239-31	단독주택	연와조	1	1	5	1994-03-03	58.88	149.34	1/2	O	
32	미아동	239-32	단독주택	연와조	1	1	4	1993-06-29	57.57	149.77	1/2	O	
33	미아동	239-33	단독주택	연와조	1	1	6	1993-08-30	53.72	199.96	1/3	O	
34	미아동	239-34	단독주택	연와조	1	1	5	1993-06-16	58.65	164.92	1/2	O	
35	미아동	239-35	단독주택	연와조	1	1	5	1993-08-30	64.19	147.12	1/2	O	
36	미아동	791-17	단독주택	연와조 세멘부록조	1	1	1	1968-12-13	67.14	120.63	0/2	O	
37	미아동	791-18	근린생활시설	세멘벽돌조	1	1	-	1970-01-30	64.51	69.02	0/2	O	
38	미아동	791-19	근린생활시설	세멘부록조 목조	1	1	1	1970-06-20	51.9	51.9	0/1	O	
39	미아동	791-20	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-12-12	67.29	67.29	0/1	O	
40	미아동	791-21	근린생활시설	철근콘크리트조 세멘부록조	1	1	1	1974-11-20	78.01	78.01	0/1	O	
41	미아동	791-23	단독주택	목조	1	1	1	1966-09-02	28.33	28.33	0/1	O	
42	미아동	791-25	단독주택	철근콘크리트조	1	1	7	1996-12-04	109.41	365.52	1/3	O	
43	미아동	791-26	단독주택	목조	1	1	1	1985-07-26	49.1	49.1	0/1	O	
44	미아동	791-27	단독주택	연와조	1	1	1	1972-10-05	52.66	107.27	1/2	O	
45	미아동	791-28	단독주택	연와조	1	1	1	1990-01-22	81.55	249.85	1/2	O	
46	미아동	791-30	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-07-23	46.51	46.51	0/1	O	
47	미아동	791-35	단독주택	연와조	1	1	1	1971-12-10	33.06	33.06	0/1	O	
48	미아동	791-37	단독주택	세멘부록조 세멘벽돌조	1	1	1	1966-01-01	92.96	92.96	0/1	O	
49	미아동	791-38	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-07-31	36.98	36.98	0/1	O	
50	미아동	791-39	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-12-12	39.77	39.77	0/1	O	
51	미아동	791-40	단독주택	목조	1	1	1	1970-01-01	26.45	26.45	0/1	O	
52	미아동	791-43	단독주택	목조 세멘부록조	1	1	1	1959-10-01	39.93	39.93	0/1	O	
53	미아동	791-44	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-07-25	42.68	42.68	0/1	O	
54	미아동	791-45	단독주택	철근콘크리트조 연와조	1	1	2	1999-03-29	67.77	129.82	0/3	O	
55	미아동	791-46	단독주택	연와조	1	1	1	1977-07-21	57.52	129.75	1/2	O	
56	미아동	791-48	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1984-12-11	37.32	37.32	0/1	O	
57	미아동	791-49	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1970-06-20	22.98	22.98	0/1	O	
58	미아동	791-49	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-07-23	78.5	83.2	0/2	O	
59	미아동	791-50	단독주택	세멘벽돌조	1	1	1	1985-05-06	58.26	69.06	1/1	O	
60	미아동	791-51	근린생활시설	세멘부록조 세멘벽돌조	1	1	1	1970-10-26	48.42	73.23	1/2	O	
61	미아동	791-52	단독주택	세멘벽돌조	1	1	1	1978-12-29	72.03	72.03	0/1	O	
62	미아동	791-53	단독주택 제2종근린생활시설	연와조	1	1	1	1970-07-08	115.77	160.2	0/2	O	
63	미아동	791-54	근린생활시설	세멘부록조	1	1	1	1966-01-01	50.28	50.28	0/1	O	
64	미아동	791-54	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-07-23	62.1	78.3	0/2	O	

연번	위치		용도	구조	동수	호수	세대수	준공년도	규모			노후불량여부	비고
	동명	지번							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
65	미아동	791-56	단독주택	세멘벽돌조 세멘부록조	1	1	1	1966-10-01	79.47	79.47	0/1	O	
66	미아동	791-57	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-08-07	77	77	0/1	O	
67	미아동	791-59	단독주택	연와조	1	1	7	1998-08-07	76.28	298.4	1/3	O	
68	미아동	791-60	단독주택	연와조	1	1	1	1985-07-23	44.44	44.44	0/1	O	
69	미아동	791-61	단독주택	세멘벽돌조	1	1	1	1984-12-11	45.8	45.8	0/1	O	
70	미아동	791-63	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1960-01-01	60.33	60.33	0/1	O	
71	미아동	791-64	단독주택	연와조	1	1	1	1989-11-30	62.4	187.2	1/1	O	
72	미아동	791-66	공동주택	철근콘크리트조	1	3	9	1993-07-03	184.14	644.15	1/3	O	791-67
73	미아동	791-68	단독주택	연와조	1	1	1	1992-10-17	63.7	149.76	1/2	O	
74	미아동	791-69	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1959-01-01	40.86	40.86	0/1	O	
75	미아동	791-70	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-12-02	32.18	32.18	0/1	O	
76	미아동	791-71	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-08-02	28.04	28.04	0/1	O	
77	미아동	791-71	단독주택	연와조	1	1	3	1994-02-25	57.86	149.76	1/2	O	
78	미아동	791-73	단독주택	연와조	1	1	1	1989-07-20	34.65	103.95	1/2	O	
79	미아동	791-74	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1970-03-01	41.32	41.32	0/1	O	
80	미아동	791-74	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1970-03-01	22.02	22.02	0/1	O	
81	미아동	791-75	단독주택	목조	1	1	1	1959-01-01	25.45	25.45	0/1	O	
82	미아동	791-76	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1958-01-01	122.81	122.81	0/1	O	791-2623
83	미아동	791-77	단독주택	연와조	1	1	5	1991-07-27	67.64	198.36	1/2	O	
84	미아동	791-78	단독주택	세멘벽돌조	1	1	1	1985-06-24	35.51	35.51	0/1	O	
85	미아동	791-79	단독주택	벽돌조	1	1	1	1960-01-01	40.92	40.92	0/1	O	
86	미아동	791-80	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1966-01-01	22.71	22.71	0/1	O	
87	미아동	791-81	단독주택	연와조 경량판넬조	1	1	1	1988-08-18	44.82	151.19	1/3	O	
88	미아동	791-82	근린생활시설 주택	철근콘크리트조 연와조	1	1	1	1992-01-15	48.6	203.76	1/4	O	237-24
89	미아동	791-84	근린생활시설	목조	1	1	1	1970-06-20	23.67	23.67	0/1	O	
90	미아동	791-85	근린생활시설	철근콘크리트조 세멘벽돌조	1	1	1	1989-07-04	56.16	234.72	1/3	O	
91	미아동	791-86	단독주택 근린생활시설	철근콘크리트조 연와조	1	1	4	1998-12-30	88.27	248.76	0/4	O	
92	미아동	791-92	단독주택	연와조	1	1	6	1995-11-07	62.41	221.58	1/3	O	
93	미아동	791-93	단독주택	연와조	1	1	4	1994-06-27	71.59	255.06	1/3	O	791-94
94	미아동	791-95	단독주택	연와조	1	1	3	1995-04-15	34.35	99	1/2	O	
95	미아동	791-96	단독주택	연와조	1	1	5	1993-09-28	57.61	167.97	1/2	O	
96	미아동	791-97	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-09-13	57.12	57.12	0/1	O	
97	미아동	791-98	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1970-06-20	30.98	30.98	0/1	O	
98	미아동	791-100	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-07-25	19.8	19.8	0/1	O	
99	미아동	791-101	단독주택	세멘벽돌조	1	1	1	1985-06-28	49	49	0/1	O	
100	미아동	791-102	단독주택	연와조	1	1	1	1974-11-02	71.9	80.83	1/1	O	
101	미아동	791-103	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1967-09-10	32.17	32.17	0/1	O	
102	미아동	791-104	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1970-06-20	40.66	40.66	0/1	O	
103	미아동	791-105	단독주택	연와조	1	1	1	1970-12-08	50.31	58.11	1/1	O	
104	미아동	791-107	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1965-10-30	31.21	31.21	0/1	O	
105	미아동	791-108	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1964-01-01	32.13	32.13	0/1	O	
106	미아동	791-109	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1966-01-01	41.16	41.16	0/1	O	
107	미아동	791-110	단독주택	연와조	1	1	4	1994-10-31	55.24	165.72	1/2	O	
108	미아동	791-111	단독주택	연와조	1	1	4	1994-07-19	52.69	119.97	1/2	O	
109	미아동	791-112	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1960-01-01	65.79	65.79	0/1	O	
110	미아동	791-126	다세대주택	철근콘크리트조	1	2	8	2003-04-17	158.9	658.33	1/4	X	
111	미아동	791-129	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1986-01-06	62.54	74.28	1/1	O	
112	미아동	791-130	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1986-01-06	21.63	21.63	0/1	O	
113	미아동	791-131	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-07-25	17.54	17.54	0/1	O	
114	미아동	791-132	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1966-12-01	18.38	18.38	0/1	O	
115	미아동	791-133	단독주택	목조	1	1	1	1985-07-30	20.25	20.25	0/1	O	
116	미아동	791-137	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1958-01-01	20.1	20.1	0/1	O	
117	미아동	791-145	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1966-09-12	20.66	20.66	0/1	O	
118	미아동	791-146	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1957-10-21	24.79	24.79	0/1	O	
119	미아동	791-147	단독주택	연와조	1	1	5	1995-03-06	74.92	179.48	1/2	O	
120	미아동	791-148	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1959-01-01	16.53	16.56	0/1	O	
121	미아동	791-148	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1959-01-01	20.2	20.2	0/1	O	
122	미아동	791-149	단독주택	연와조	1	1	1	1970-07-06	44.2	53.19	1/1	O	
123	미아동	791-151	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-07-25	25.29	25.29	0/1	O	
124	미아동	791-152	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1964-01-01	15.93	15.93	0/1	O	
125	미아동	791-154	공동주택	철근콘크리트조	1	2	8	1995-08-08	138.14	469.88	0/4	X	791-155,791-156,791-157,791-158
126	미아동	791-159	단독주택	연와조	1	1	3	1994-12-29	53.86	150.68	1/2	O	
127	미아동	791-160	단독주택	연와조	1	1	4	1994-12-29	67.22	177.4	1/2	O	
128	미아동	791-163	단독주택	연와조	1	1	4	1995-04-28	61.89	173.94	1/2	O	
129	미아동	791-171	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-07-23	49.2	49.2	0/1	O	
130	미아동	791-172	공동주택	철근콘크리트조	1	2	6	2003-12-24	108.47	393.28	0/4	X	
131	미아동	791-180	다세대주택	철근콘크리트조	1	2	8	2002-07-04	140.89	523.48	0/5	X	
132	미아동	791-270	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1957-01-01	38.31	41.52	1/1	O	
133	미아동	791-271	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-12-21	37.92	37.92	0/1	O	
134	미아동	791-272	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-08-05	35.44	35.44	0/1	O	
135	미아동	791-273	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-11-27	32.88	32.88	0/1	O	
136	미아동	791-274	단독주택	연와조	1	1	1	1993-09-07	51.61	130.38	1/2	O	
137	미아동	791-275	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-12-26	32.62	32.62	0/1	O	
138	미아동	791-276	단독주택	세멘벽돌조	1	1	1	1984-12-11	16.64	16.64	0/1	O	
139	미아동	791-277	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-08-01	56.5	56.5	0/1	O	
140	미아동	791-280	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1970-06-20	47.07	47.07	0/1	O	
141	미아동	791-284	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-07-26	50.82	50.82	0/1	O	
142	미아동	791-285	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-08-26	29.52	29.52	0/1	O	
143	미아동	791-288	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-07-23	38.5	38.5	0/1	O	
144	미아동	791-289	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-08-28	32.25	32.25	0/1	O	
145	미아동	791-290	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1986-01-06	30.5	30.5	0/1	O	
146	미아동	791-291	단독주택	목조	1	1	1	1966-01-01	26.45	26.45	0/1	O	

연번	위치		용도	구조	동수	호수	세대수	준공년도	규모			노후불량여부	비고
	동명	지번							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
147	미아동	791-296	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-07-23	47.88	47.88	0/1	O	
148	미아동	791-297	단독주택	목조	1	1	1	1985-07-25	41.34	41.34	0/1	O	
149	미아동	791-300	단독주택	조적조	1	1	1	1985-05-06	44.2	44.2	0/1	O	
150	미아동	791-301	단독주택	세멘벽돌조	1	1	1	1985-05-14	53.3	69.2	1/1	O	
151	미아동	791-302	단독주택	철근콘크리트조	1	1	1	2000-03-29	49.28	49.28	0/1	O	
152	미아동	791-304	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-07-23	44.62	44.62	0/1	O	
153	미아동	791-306	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-07-23	49.77	49.77	0/1	O	
154	미아동	791-308	단독주택	시멘트벽돌조 흙벽돌조	1	1	1	1985-07-23	30.48	30.48	0/1	O	
155	미아동	791-312	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-07-23	86.39	93.89	1/1	O	
156	미아동	791-312	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-07-23	28.35	28.35	0/1	O	
157	미아동	791-316	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-07-25	38	38	0/1	O	
158	미아동	791-317	단독주택	흙벽돌조	1	1	1	1985-12-03	48.52	48.52	0/1	O	
159	미아동	791-318	단독주택	벽돌조	1	1	1	1985-07-25	29.76	29.76	0/1	O	
160	미아동	791-319	단독주택	목조	1	1	1	1985-07-31	32.14	32.14	0/1	O	
161	미아동	791-320	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-09-13	38.87	38.87	0/1	O	
162	미아동	791-321	단독주택	연와조	1	1	1	1987-11-03	68.19	210.78	1/2	O	
163	미아동	791-323	단독주택	연와조	1	1	1	1987-12-18	45.36	151.75	1/2	O	
164	미아동	791-326	단독주택	철근콘크리트조	1	1	5	1998-06-17	66.95	267.8	1/3	O	
165	미아동	791-328	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-03-27	38.05	38.05	0/1	O	
166	미아동	791-329	단독주택	연와조	1	1	3	1995-03-16	38.36	102.18	1/2	O	
167	미아동	791-413	단독주택	연와조	1	1	1	1969-11-14	61.15	61.15	0/1	O	
168	미아동	791-414	단독주택	연와조	1	1	5	1995-06-26	62.28	251.95	1/3	O	
169	미아동	791-416	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-02-18	42.14	42.14	0/1	O	
170	미아동	791-417	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-06-05	42	42	0/1	O	
171	미아동	791-418	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1960-01-01	37.85	37.85	0/1	O	
172	미아동	791-418	교육연구시설	철근콘크리트조	1	1	-	1979-05-18	140.99	442.97	1/3	O	
173	미아동	791-420	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-06-07	42.16	42.16	0/1	O	
174	미아동	791-421	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1956-06-01	21.32	21.32	0/1	O	
175	미아동	791-422	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-06-11	58.33	64.41	0/2	O	
176	미아동	791-423	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-08-01	31.94	31.94	0/1	O	
177	미아동	791-424	단독주택	세멘벽돌조	1	1	1	1984-12-11	78.24	78.24	0/1	O	
178	미아동	791-427	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-07-23	41.31	41.31	0/1	O	
179	미아동	791-428	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-09-06	53.4	53.4	0/1	O	
180	미아동	791-430	단독주택	세멘부록조 연와조	1	1	1	1985-04-22	62.84	70.24	1/1	O	
181	미아동	791-431	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-09-28	35.43	35.43	0/1	O	
182	미아동	791-434	단독주택	연와조	1	1	1	1970-11-02	55.64	55.64	0/1	O	
183	미아동	791-435	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1965-01-01	32.73	32.73	0/1	O	
184	미아동	791-438	공동주택	철근콘크리트조	1	5	19	1999-08-06	338.62	1732.47	2/4	X	
185	미아동	791-469	제1종근린생활시설	철근콘크리트조	1	1	-	1980-11-18	58.59	132.06	1/3	O	
186	미아동	791-469	교육 연구 및 복지시설	철근콘크리트조 연와조	1	3	-	1988-12-10	316.84	450.67	1/2	O	
187	미아동	791-2445	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1962-06-16	45.75	45.75	0/1	O	
188	미아동	791-2464	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-07-23	35.36	35.36	0/1	O	
189	미아동	791-2507	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1968-04-02	23.5	23.5	0/1	O	
190	미아동	791-2508	근린생활시설	세멘부록조	1	1	1	1967-11-30	30.28	30.28	0/1	O	
191	미아동	791-2582	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1966-01-01	21.29	21.29	0/1	O	
192	미아동	791-2609	단독주택	블록구조	1	1	1	2005-12-07	30	30	0/1	X	
193	미아동	791-2616	단독주택	벽돌구조 경량철골	1	1	5	1994-03-15	62.03	210.74	1/3	O	
194	미아동	791-2618	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1970-01-01	39.24	39.24	0/1	O	
195	미아동	791-2619	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1966-01-01	32.04	32.04	0/1	O	
196	미아동	791-2620	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-08-07	31.85	31.85	0/1	O	
197	미아동	791-2621	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1970-01-01	26.45	26.45	0/1	O	
198	미아동	791-2624	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1959-01-01	34.05	34.05	0/1	O	
199	미아동	791-2625	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1958-01-01	22.61	22.61	0/1	O	
200	미아동	791-2626	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-08-12	41.71	41.71	0/1	O	
201	미아동	791-2627	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1958-01-01	23.41	23.41	0/1	O	
202	미아동	791-2657	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1965-01-01	29.09	29.09	0/1	O	
203	미아동	791-2697	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-12-11	29.56	29.56	0/1	O	
204	미아동	791-2698	단독주택	목조	1	1	1	1985-07-25	38.76	38.76	0/1	O	
205	미아동	791-2712	단독주택	연와조 세멘벽돌조	1	1	1	1970-10-06	37.42	37.42	0/1	O	
206	미아동	791-2838	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-08-02	39.99	39.99	0/1	O	
207	미아동	791-2896	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-09-13	46.85	46.85	0/1	O	
208	미아동	791-3011	단독주택	연와조	1	1	1	1970-12-08	39.67	45.46	1/1	O	
209	미아동	791-3222	단독주택	연와조	1	1	1	1974-12-27	66.58	79.87	1/1	O	
210	미아동	791-3235	단독주택	연와조	1	1	1	1974-12-27	64.66	77.85	1/1	O	
211	미아동	791-3236	단독주택	연와조	1	1	1	1974-12-27	64.66	77.85	1/1	O	
212	미아동	791-3501	단독주택	연와조	1	1	1	1990-01-11	68.91	206.73	1/2	O	
213	미아동	791-3502	단독주택	연와조	1	1	1	1990-04-26	56.03	184.41	1/2	O	
214	미아동	791-3503	단독주택	연와조	1	1	1	1989-12-18	51.7	155.1	1/2	O	
215	미아동	791-3882	공동주택	철근콘크리트조	1	2	9	1998-05-02	172.26	644.2	1/4	X	
216	미아동	791-4160	단독주택	철근콘크리트조	1	1	1	2004-09-20	35.35	64.8	1/1	X	
217	미아동	793-1	단독주택	연와조	1	1	1	1967-01-12	51.5	51.5	0/1	O	
218	미아동	793-3	단독주택	연와조	1	1	1	1966-11-30	41.32	41.32	0/1	O	
219	미아동	793-4	단독주택	연와조	1	1	1	1966-11-30	41.32	41.32	0/1	O	
220	미아동	793-5	단독주택	철근콘크리트조	1	1	1	1998-11-28	66.94	117.28	0/2	O	
221	미아동	793-6	단독주택	연와조	1	1	1	1966-12-20	36.36	36.36	0/1	O	
222	미아동	793-7	단독주택	연와조	1	1	1	1966-11-10	40.89	40.89	0/1	O	
223	미아동	793-8	근린생활시설 단독주택	철근콘크리트조	1	1	1	1998-08-31	53.68	248.63	0/5	X	
224	미아동	793-10	단독주택	연와조	1	1	7	1991-08-20	71.77	199.53	1/2	O	
225	미아동	793-11	단독주택	연와조	1	1	1	1966-12-20	36.36	36.36	0/1	O	
226	미아동	793-12	단독주택	연와조	1	1	1	1967-05-16	49.13	49.13	0/1	O	
227	미아동	793-14	단독주택	철근콘크리트조 연와조	1	1	7	1995-05-19	70.77	269.04	1/3	O	
228	미아동	793-15	단독주택	연와조	1	1	5	1991-10-31	55.28	166.92	1/2	O	
229	미아동	793-16	단독주택	연와조	1	1	1	1967-12-30	55.37	55.37	0/1	O	
230	미아동	793-17	근린생활시설	연와조	1	1	1	1968-11-20	68.93	129.83	1/2	O	
231	미아동	793-19	단독주택	연와조	1	1	1	1967-04-21	45.02	45.02	0/1	O	
232	미아동	793-21	단독주택	연와조	1	1	1	1967-01-30	47.41	47.41	0/1	O	

연번	위치		용도	구조	동수	호수	세대수	준공년도	규모			노후불량여부	비고
	동명	지번							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
233	미아동	793-22	단독주택	연와조	1	1	1	1967-07-20	42.15	42.15	0/1	O	
234	미아동	793-23	근린생활시설	철근콘크리트조 연와조	1	1	2	1991-09-10	45.42	193.29	1/3	O	
235	미아동	793-24	단독주택	연와조	1	1	1	1967-01-30	48.84	48.84	0/1	O	
236	미아동	793-25	단독주택	연와조	1	1	1	1967-12-11	47.24	47.24	0/1	O	
237	미아동	793-26	단독주택	연와조	1	1	1	1991-07-16	31.77	31.77	0/1	O	
238	미아동	793-51	단독주택	연와조	1	1	1	1967-03-23	40.4	40.4	0/1	O	
239	미아동	793-65	단독주택	연와조	1	1	4	1992-01-09	53.29	155.92	1/2	O	
240	미아동	793-66	단독주택	연와조	1	1	5	1991-12-27	42.03	122.85	1/2	O	
241	미아동	793-67	단독주택	연와조	1	1	4	1992-10-02	45.27	129.33	1/2	O	
242	미아동	793-68	단독주택	연와조	1	1	4	1992-09-08	53.85	149.85	1/2	O	
243	미아동	793-75	근린생활시설	연와조	1	1	-	1969-12-05	115.54	251.16	0/3	O	
244	미아동	793-80	단독주택	연와조	1	1	7	1991-07-24	71.77	199.53	1/2	O	
245	미아동	794-3	단독주택	세멘부록조 벽돌조	1	1	1	1967-05-10	68.3	68.3	0/1	O	
246	미아동	794-4	단독주택	연와조	1	1	1	1988-09-12	62.1	186.3	1/2	O	
247	미아동	794-5	단독주택	연와조	1	1	1	1988-05-25	70.65	221.19	1/2	O	
248	미아동	795-6	단독주택 근린생활시설	연와조	1	1	1	1990-05-31	46.02	136.36	1/2	O	239-11
249	미아동	795-7	단독주택	연와조	1	1	3	2006-12-29	33.6	113.96	1/3	X	
250	미아동	795-8	단독주택	연와조	1	1	1	1989-10-10	46.23	147.46	1/2	O	
251	미아동	795-12	근린생활시설 주택	연와조	1	1	1	1976-11-11	49.09	114.44	1/2	O	
252	미아동	795-28	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1986-02-06	71.2	71.2	0/1	O	
253	미아동	795-29	다가구주택 근린생활시설	조적조 경량철골조	1	1	3	2014-08-07	51.6	97.18	0/2	X	
254	미아동	795-30	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-07-23	34.3	34.3	0/1	O	
255	미아동	795-32	단독주택	세멘부록조 목조	1	1	1	1957-05-02	59.83	59.83	0/1	O	
256	미아동	795-34	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-08-30	57.42	57.42	0/1	O	
257	미아동	795-35	단독주택	목조	1	1	1	1957-01-01	33.79	33.79	0/1	O	
258	미아동	795-36	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-04-26	50.04	50.04	0/1	O	
259	미아동	795-37	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985-07-25	61.06	61.06	0/1	O	
260	미아동	795-38	단독주택 근린생활시설	목조	1	1	1	1957-05-01	56.73	56.73	0/1	O	
261	미아동	795-39	제2종근린생활시설	목조	1	1	1	1985-06-01	34.1	34.1	0/1	O	
262	미아동	795-41	공동주택	철근콘크리트조	1	2	8	1999-10-15	142.57	657.18	0/5	X	

2 서울특별시 도시계획위원회 심의개최 결과

2025년 제8차 도시계획위원회 개최결과 보고

위원회 개요

○ 일　　시 : 2025. 5. 21.(수) 14:00~16:00

○ 장　　소 : 도시·건축센터 열린회의실

○ 참　　석 : 17명

○ 개최결과

- 심의(2건) : 수정가결 2건

▢ 안건별 처리내용

③ 미아11구역 주택정비형 재개발정비사업 정비구역 및 정비계획 결정(변경)(안)

〈주거정비과〉

○ 안건개요

- 위　치 : 강북구 미아동 791-108번지 일대 (35,876.0㎡)
- 내　용 : 미아11구역 주택정비형 재개발정비사업 정비계획 변경

○ 심의결과 : 수정가결

< 금회 구청장 수정가결 요청사항 및 주관부서 수정가결 요청사항에 조건사항 반영하여 수정 >

▶ 수정사항

- 토지이용계획, 정비기반시설 등 계획, 용적률 계획, 주택공급계획은 구청장 수정가결 요청사항에 주관부서 수정가결 요청사항 반영

▶ 조건사항

- 공공보행통로계획은 대상지 주변 보행 연결 동선 및 남북 방향 통경축 확보 방안과 연계하여 위치 조정 검토
- 구체적 건축계획 수립시, 북측 초등학교 일조에 미치는 영향을 고려한 높이 계획 및 주변지역과 과도한 옹벽 및 단차 생기지 않도록 계획 검토

④ 미아3구역 주택정비형 재개발정비사업 정비구역 및 정비계획 결정(변경)(안)

〈주거정비과〉

○ 안건개요

- 위　치 : 강북구 미아동 791-364번지 일대 (59,485.9㎡)
- 내　용 : 미아3구역 주택정비형 재개발정비사업 정비계획 변경

○ 심의결과 : 수정가결

< 금회 주관부서 수정가결 요청사항 반영하여 수정 >

▸ 수정사항

- 토지이용계획은 주관부서 수정가결 요청사항 반영

3 도시계획위원회 심의의견 조치계획

미아제11구역 주택정비형 재개발
정비구역 지정 및 정비계획 결정(변경)(안)
[경관통합심의]

– 제8차 서울특별시 도시계획위원회 심의의견 조치계획 –

[결과 : 수정가결]

2025. 07.

| 제8차 도시계획위원회 심의의견 및 조치계획

■ 2025년 제8차 도시계획위원회 개최

○ 안 건 : 미아11구역 주택정비형 재개발정비사업 정비구역 및 정비계획 결정(변경)(안)

○ 일 시 : 2025. 5. 21. 14:00 ~ 16:00

○ 장 소 : 도시 · 건축센터 열린회의실

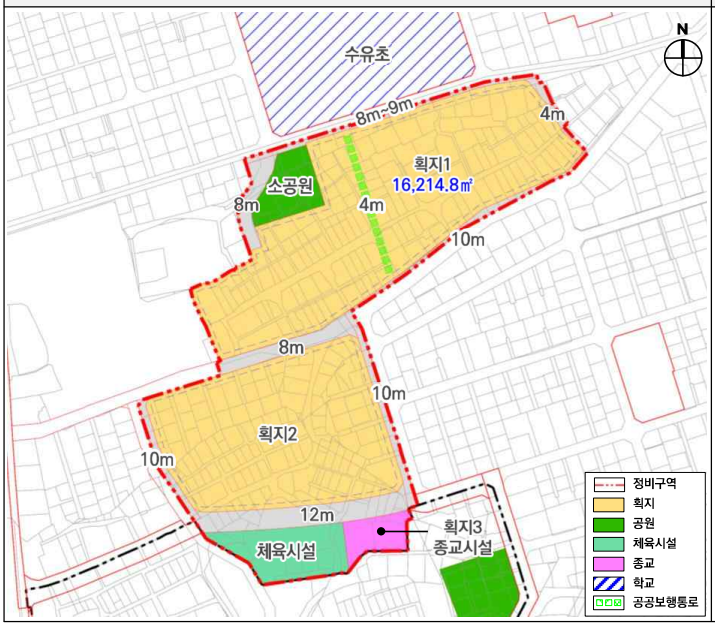
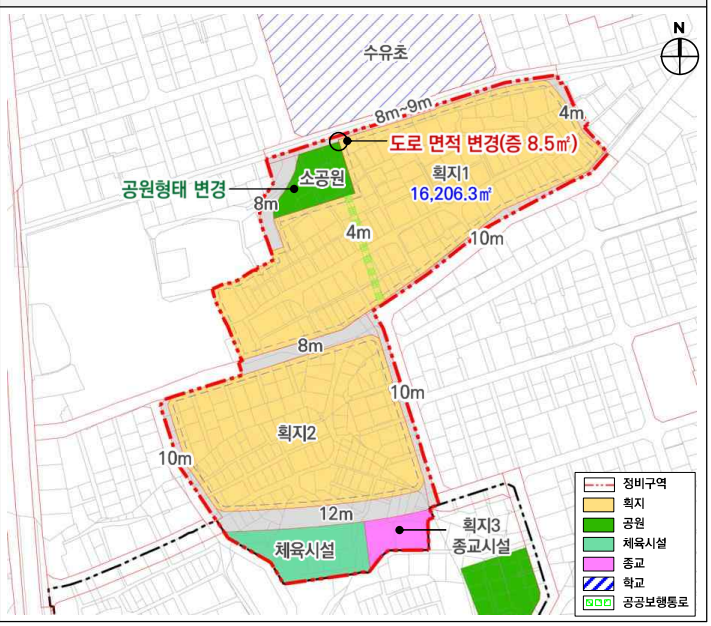
○ 개최결과 : 수정가결 (2건)

■ 심의의견 및 조치계획

연번	심의의견	조치계획	비고
1	• 공공보행통로계획은 대상지 주변 보행 연결 동선 및 남북 방향 통경축 확보 방안과 연계하여 위치 조정 검토	• 대상지 주변 보행 동선 및 수유초의 통학로를 고려한 공공보행통로 계획을 재검토하였으며, • 주변 도로와의 보행연결성 및 남북 방향 통경축을 확보하여 공공보행통로 및 소공원 형태를 조정하였음	반영[별첨1] P3
2	• 구체적 건축계획 수립 시, 북측 초등학교 일조에 미치는 영향을 고려한 높이계획 및 주변지역과 과도한 옹벽 및 단차 생기지 않도록 계획 검토	• 현재의 건축 높이계획은 북측 초등학교 일조 기준을 충족하는 계획안으로 추후 교육환경영향평가 진행 시 면밀히 검토 후 계획 검토하겠음 • 추후 건축계획 수립 시 주변지역과 과도한 옹벽 및 단차가 최소화 될 수 있도록 건축계획을 검토하겠음	추후반영[별첨2] P5

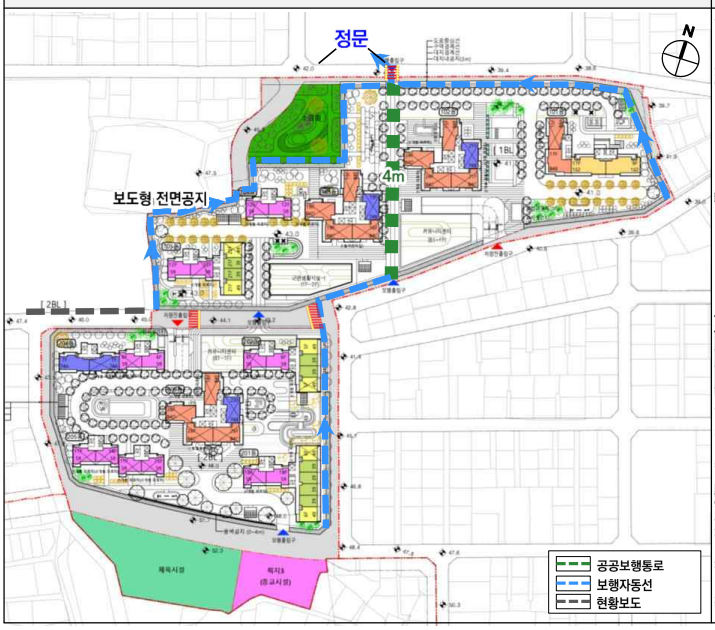
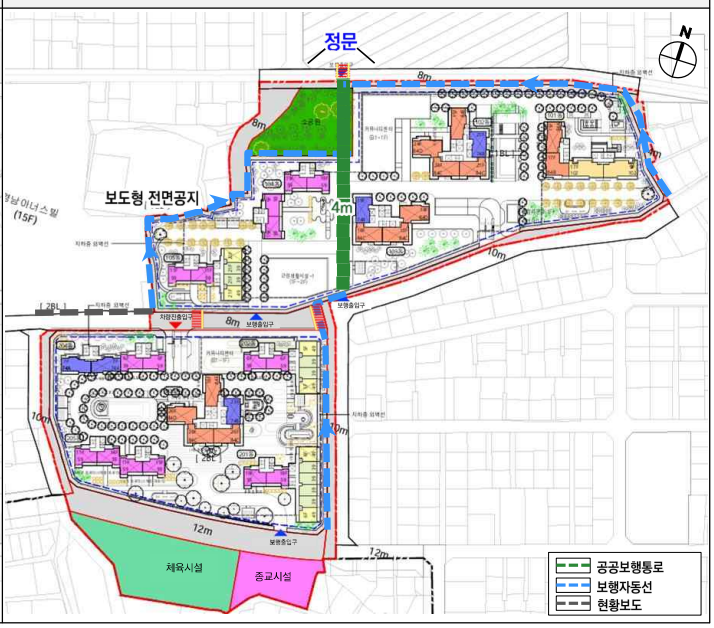
■ 심의의견 및 조치계획 [별첨1]

연번	심의의견	조치계획	비고
1	• 공공보행통로계획은 대상지 주변 보행 연결 동선 및 남북 방향 통경축 확보 방안과 연계하여 위치 조정 검토	• 대상지 주변 보행 동선 및 수유초의 통학로를 고려한 공공보행통로 계획을 재검토하였으며, • 주변 도로와의 보행연결성 및 남북 방향 통경축을 확보하여 공공보행통로 및 소공원 형태를 조정하였음	반영

토지이용계획 – 심의안	토지이용계획 – 조치계획안
	

■ 심의의견 및 조치계획 [별첨1]

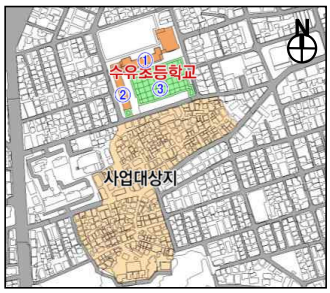
연번	심의의견	조치계획	비고
1	• 공공보행통로계획은 대상지 주변 보행 연결 동선 및 남북 방향 통경축 확보 방안과 연계하여 위치 조정 검토	• 대상지 주변 보행 동선 및 수유초의 통학로를 고려한 공공보행통로 계획을 재검토하였으며, • 주변 도로와의 보행연결성 및 남북 방향 통경축을 확보하여 공공보행통로 및 소공원 형태를 조정하였음	반영

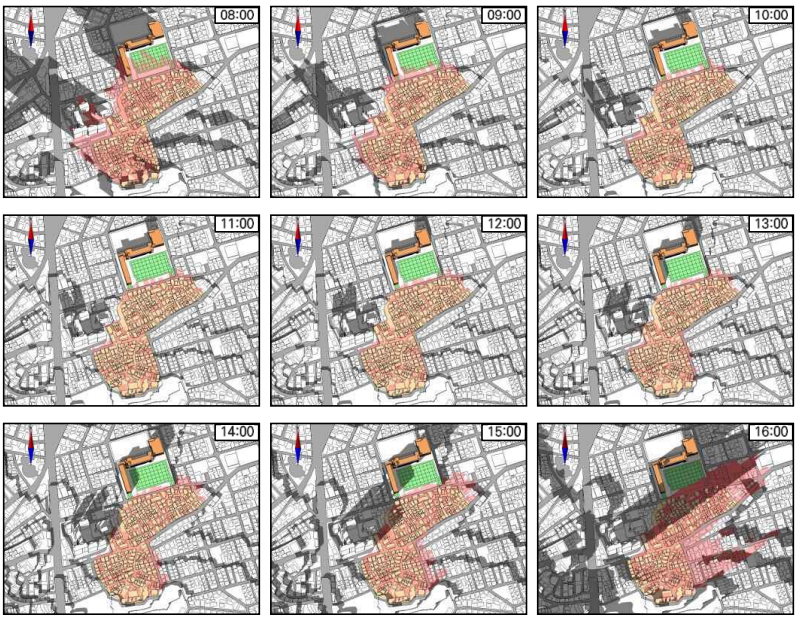
건축배치도 – 심의안	건축배치도 – 조치계획안
	

■ 심의의견 및 조치계획 [별첨2]

연번	심의의견	조치계획	비고
2	• 구체적 건축계획 수립 시, 북측 초등학교 일조에 미치는 영향을 고려한 높이계획 및 주변지역과 과도한 옹벽 및 단차 생기지 않도록 계획 검토	• 현재의 건축 높이계획은 북측 초등학교 일조 기준을 충족하는 계획안으로 추후 교육환경영향평가 진행 시 면밀히 검토 후 계획 검토하겠음	추후반영

사업시행 전 – 일조영향 검토결과





종합

■수유초등학교 교사

구분	총일조 (08시~16시)	연속일조 (09시~15시)	충족 여부
①	7:32:36	4:00:00	○
②	3:02:03	1:53:22	X

■수유초등학교 체육장

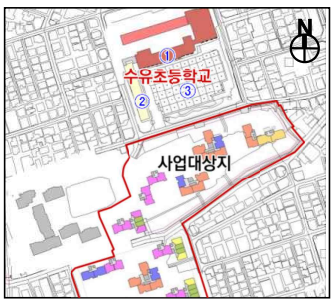
구분	총일조 (08시~16시)	연속일조 (09시~15시)	충족 여부
③	6:44:18	3:51:41	○

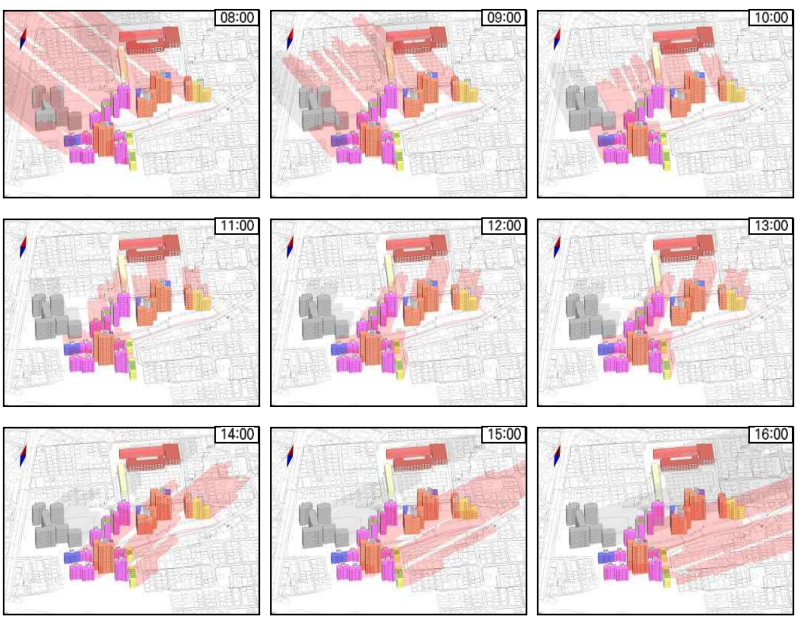
- 주변 교육환경(초등학교) 일조분석 결과, 교사 기준인 08시에서 16시 사이에 총 일조시간(4시간 이상) 또는 9시에서 13시 사이에
- 연속 일조시간 (2시간 이상) / 체육장 기준인 08시에서 16시 사이에 총 일조시간(2시간 이상) 또는 9시에서 13시 사이에 연속 일조시간 (1시간 이상)을 기준으로 분석한 결과 사업시행 전 · 후 일부 건물에서 일조시간이 감소하나 수인한도 기준은 동일함.

■ 심의의견 및 조치계획 [별첨2]

연번	심의의견	조치계획	비고
2	• 구체적 건축계획 수립 시, 북측 초등학교 일조에 미치는 영향을 고려한 높이계획 및 주변지역과 과도한 옹벽 및 단차 생기지 않도록 계획 검토	• 현재의 건축 높이계획은 북측 초등학교 일조 기준을 충족하는 계획안으로 추후 교육환경영향평가 진행 시 면밀히 검토 후 계획 검토하겠음	추후반영

사업시행 후 – 일조영향 검토결과





종합

■수유초등학교 교사

구분	총일조 (08시~16시)	연속일조 (09시~15시)	충족 여부
①	6:10:59	2:42:45	○
②	1:03:49	0:56:59	X

■수유초등학교 체육장

구분	총일조 (08시~16시)	연속일조 (09시~15시)	충족 여부
③	3:18:39	1:07:40	○

- 주변 교육환경(초등학교) 일조분석 결과, 교사 기준인 08시에서 16시 사이에 총 일조시간(4시간 이상) 또는 9시에서 13시 사이에
- 연속 일조시간 (2시간 이상) / 체육장 기준인 08시에서 16시 사이에 총 일조시간(2시간 이상) 또는 9시에서 13시 사이에 연속 일조시간 (1시간 이상)을 기준으로 분석한 결과 사업시행 후 교사동(②) 건물에서 일조시간이 감소하나 수인한도 만족

■ 심의의견 및 조치계획 [별첨2]

연번	심의의견	조치계획	비고
2	• 구체적 건축계획 수립 시, 북측 초등학교 일조에 미치는 영향을 고려한 높이계획 및 주변지역과 과도한 옹벽 및 단차 생기지 않도록 계획 검토	• 추후 건축계획 수립 시 주변지역과 과도한 옹벽 및 단차가 최소화 될 수 있도록 건축계획을 검토하겠음	추후반영

단차 발생구간 검토

