공람용

미아 재정비촉진(확장)지구 재정비촉진계획 변경결정(안)

- 미아2재정비촉진구역 재정비촉진계획(변경) -

2025.09.

내 삶에 힐이 되는 강북

목 차

Ⅰ. 미아2재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경개요

□1 미아2재정비촉진구역 주택재개발정비사업 개요 및 추진경위 5

□2 미아2재정비촉진계획 변경 주요내용 7

□3 미아2재정비촉진계획 변경사항 8

Ⅱ. 미아재정비촉진(확장)지구 재정비촉진계획 변경

□1 재정비촉진계획의 개요

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 16
2. 계획의 배경 및 목적 16
3. 계획의 범위 17

□2 부문별 계획

1. 토지이용에 관한 계획 18
2. 인구·주택 수용계획 21
3. 기반시설 설치계획 23
4. 공원녹지계획 및 환경보전계획 27
5. 교통계획 36
6. 경관계획 39
7. 도시 및 주거환경정비 기본계획 44
8. 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 45
9. 재정비촉진사업별 용도지역 결정계획 45
10. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 46
11. 기반시설 비용분담계획 71
12. 임대주택건설 등 세입자 등의 주거대책 77
13. 단계별 사업추진에 관한 사항 79
14. 재정비촉진구역별 정비계획 79
15. 기타계획 79

Ⅲ. 재정비촉진(확장)지구 도시관리계획에 관한 사항

1 재정비촉진(확장)지구 결정(변경)조서 81
2 용도지역 결정(변경)조서 81
3 도시계획시설 결정(변경)조서 82

Ⅳ. 미아재정비촉진지구 관련도면

1. 재정비촉진(확장)지구 결정도 87
2. 재정비촉진구역 결정도 87
3. 용도지역·지구 결정도(기정, 변경) 88
4. 도시계획시설 결정도(기정, 변경) 89
5. 재정비촉진계획 결정도(기정, 변경) 90
6. 가구 및 획지계획도(기정, 변경) 91

Ⅴ. 미아2재정비촉진구역 정비계획 변경

1 재정비촉진구역 지정도서 93
2 재정비촉진구역 지정요건 도서 93
3 정비계획 94
4 지구단위계획 결정에 관한 사항 111
5 건축기본계획 125
6 관련도면 126

Ⅵ. 관련부서 협의의견 조치계획

1 1차 조치계획서 159
2 2차 조치계획서 208
3 3차 조치계획서 234
4 4차 조치계획서 253

Ⅶ. 기 타 자 료

1 추정분담금 259
2 교통성 검토서 263
3 경관성 검토서 311



I

미아2재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경개요

1 미아2재정비촉진구역 주택재개발 정비사업 개요 및 추진경위

2 미아2재정비촉진계획 변경 주요내용

1 미아2재정비촉진구역 주택재개발정비사업 개요 및 추진경위

1. 재정비촉진계획 개요

▌명　　칭 : 미아2재정비촉진구역 (주택재개발정비사업)

▌위　　치 : 강북구 미아동 403번지 일대

▌면　　적 : 179,566㎡

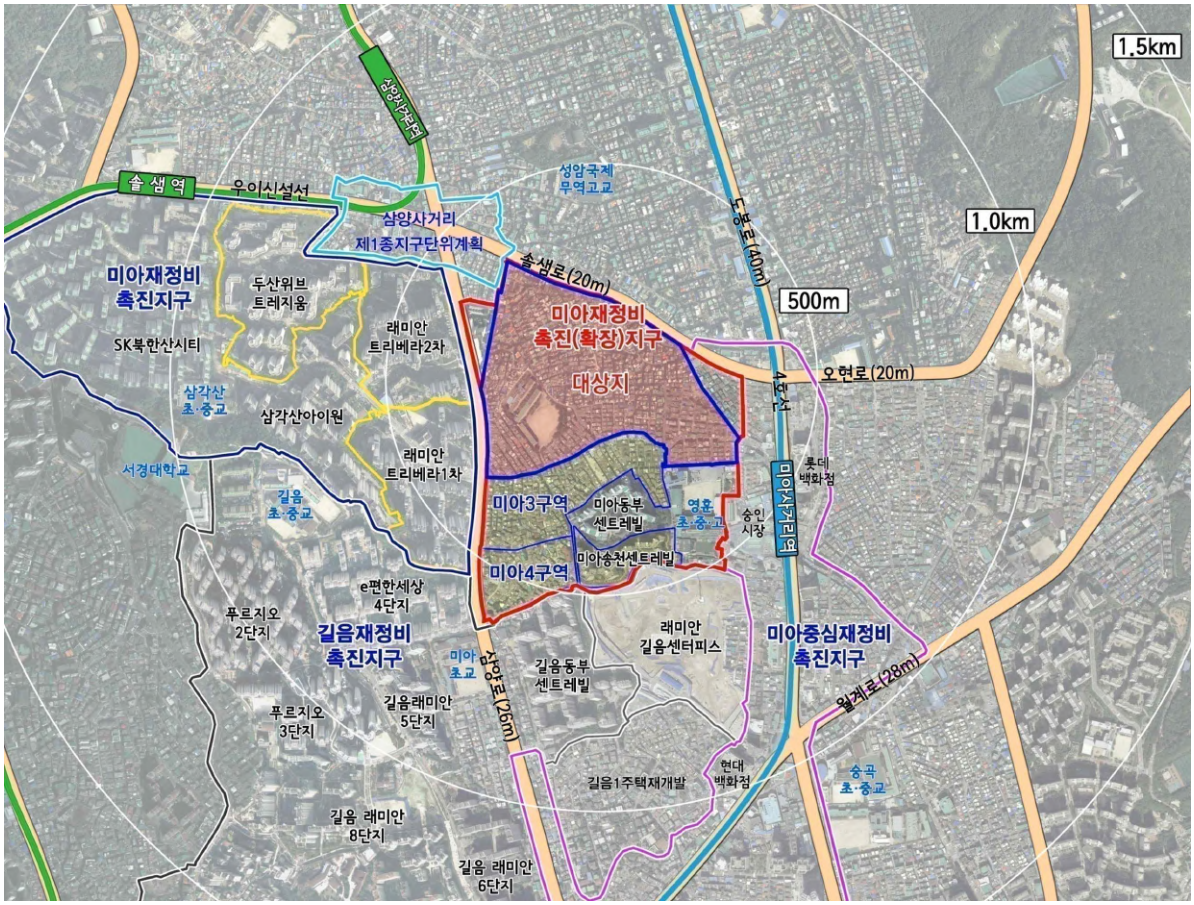
- 택　　지 : 126,399㎡ → 125,759㎡ (70.0%)
- 기반시설 : 53,167㎡ → 53,807㎡ (30.0%)

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

▌건축계획

- 용적률 : 260.9% 이하 → 309.72% 이하
- 층수 및 높이 : 최고 35층 (평균15.8층) 105m 이하 → 최고 45층 145m 이하
- 세대수 : 3,519세대 (임대주택 604세대 포함) → 4,003세대 (임대주택 709세대 포함)

[위 치 도]



2. 추진경위

2003. 11. 18.	미아뉴타운지구 지정
2004. 9. 6.	조합설립추진위원회 승인
2006. 6. 29.	미아뉴타운지구 변경(확장) 지정(서울특별시고시 제2006-215호)
2008. 12. 11.	미아재정비촉진(확장)지구 의제 결정(서울특별시고시 제2008-445호)
2010. 3. 18.	**재정비촉진계획 결정(서울특별시 고시 제2010-90호)**
2012. 1. 16.	조합설립추진위원회 변경 승인
2016. 5. 31.	조합설립인가
2017. 3. 15.	재정비촉진계획 변경을 위한 총회
2017.5 ~ 2017.10.	시·구 합동회의 개최 (3회)
2017.12. ~ 2018.9.	관련기관(부서) 협의 (4회)
2018.10.26. ~ 11.9.	재정비촉진계획 변경(안) 주민공람
2018. 12. 17.	구의회 의견청취 (원안가결)
2019. 1. 30.	공청회
2019. 6. 18.	2019년 제8차 도시재정비위원회 심의 (결과 : 수권소위원회 위임)
2019.12. ~ 2020.2.	관련기관(부서) 협의 (2회)
2020. 3. 27.	2020년 제1차 도시재정비위원회 (수권)소위원회 심의 (결과 : 수정가결)
2020.6.5. ~ 6.19.	재정비촉진계획 변경(안) 주민재공람
2020. 8. 27.	**재정비촉진계획 변경결정(서울특별시 고시 제2020-350호)**
2020.11.29.	교통영향평가 심의 (수정의결)
2021. 4. 27.	제7차 건축위원회 심의 (재심의)
2021. 12. 30.	건축위원회 심의 (철회) (❖ 교육청 협의 필요)
2024. 9. 31.	**재정비촉진계획 변경(안) 접수**
2024.10.18. ~ 12.18.	1차 관련기관(부서) 사전협의
2025.3.14. ~ 4.18.	2차 관련기관(부서) 사전협의 (1차 조치계획서 제출)
2025.6.17. ~ 7.22.	3차 관련기관((부서) 사전협의 (2차 조치계획서 제출)
2025.8.5. ~ 2025.8.26	4차 관련기관((부서) 사전협의 (3차 조치계획서 제출)
2025. 8. 28.	4차 조치계획서 제출

2 미아2재정비촉진계획 변경 주요내용

1. 토지이용계획 변경

○ **초등학교 변경 및 병설유치원으로 전환 : 성북강북교육지원청 협의의견 반영**

- 송천초등학교 현황면적 반영에 따른 면적 증가 (12,410㎡ → 15,648㎡)
- 단설유치원을 (송천초등학교 내) 병설유치원으로 변경 (시설 폐지)

○ **공공기여시설 변경 : 이용 주민의 접근성을 고려한 위치 변경 및 면적 조정**

- 공공청사①(동주민센터), 사회복지시설 2개소는 현존 주민센터 인근으로 복합청사화
- 공공청사②(공공급식센터)는 서울시민대학으로 용도 변경 및 면적 확대

○ **공원 위치 및 형태 변경 : 학교 변경 등에 따른 변경(10,630㎡→12,230㎡, 증 1,600㎡)**

- 공원②(문화공원 → 소공원) 면적 감소 (5,444㎡ → 3,581㎡, 감 1,863㎡)
- 공원③(어린이공원) 면적 증가 (5,186㎡ → 8,649㎡, 증 3,463㎡)

○ **획지 변경 : 학교 및 공공청사 변경 등에 따른 규모 변경**

- 획지2-1 면적 감소 (54,988㎡ → 47,843㎡, 감 7,145㎡)
- 획지2-2 면적 증가 (69,177㎡ → 70,144㎡, 증 967㎡)
- 획지2-3 용도변경(근린생활시설 → 공동주택) 및 면적증가 (1,900㎡ → 7,438㎡, 증 5,538㎡)

○ **도로 변경 : 교통영향평가시(2020.11.) 도로폭원을 준수하여 보도 확폭 등 선형 정비**

- 보도 확폭 : 중로1-1-9-1(폭 20~23m → 23~24.5m), 소로2-114(폭 8~10m → 10m), 중로1-458(폭 22m → 22~22.8m), 중로2-483(폭 18m → 폭 18~20m)
- 선형 정비 : 도로 안전 및 통경축 확보 등을 위해 중로2-483호선 직선화

2. 용도지역계획 변경 (제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역)

○ **주변 개발압력 및 토지이용 효율성 제고를 위해 고밀개발이 필요**

○ **공공기여시설 : 사회복지시설(노인종합복지관, 데이케어센터)을 송천동주민센터와 복합개발 및 서울시민대학 동북권 캠퍼스 조성**

3. 기반시설 변경에 따른 순부담면적 및 상한용적률 변경 등

○ **순부담 면적 : 25,873㎡ → 33,708.3㎡ (증 7,835.3㎡)**

○ **기준용적률(완화) : 210% → 220% (증 10%)**

○ **상한용적률 : 260.9% → 287.3% 이하 (증 26.4%)**

○ **[신설] 법적상한용적률 : 310% 이하**

4. 건축계획 변경

○ **세대수증가 : 3,519세대(임대 604 포함)→ 4,003세대(임대 709 포함)(증 484세대)**

○ **높이계획(최고 35층 105m 이하→최고 45층 145m 이하), 건축물배치 및 평면형태 변경 등**

3 미아2재정비촉진계획 변경사항

1. 토지이용계획 변경

1) 초등학교 변경 및 병설유치원으로 전환 : 성북강북교육지원청 협의의견 반영

- 송천초등학교 현황면적 반영에 따른 면적 증가 (12,410㎡ → 15,648㎡)
- 단설유치원을 (송천초등학교 내) 병설유치원으로 변경 (시설 폐지)

2) 공공청사 3개소 변경 : 이용 주민의 접근성을 고려한 위치변경

- 공공청사①(동주민센터), 사회복지시설 2개소는 현존 주민센터 인근으로 복합청사화
- 공공청사②(공공급식센터)는 서울시민대학으로 용도 변경 및 면적 확대

3) 공원 형태 및 면적 변경 : 학교 변경 등에 따른 변경(10,630㎡→12,230㎡, 증 1,600㎡)

- 공원②(문화공원 → 소공원) 면적 감소 (5,444㎡ → 3,581㎡, 감 1,863㎡)
- 공원③(어린이공원) 면적 증가 (5,186㎡ → 8,649㎡, 증 3,463㎡)

4) 획지 변경 : 학교 및 공공청사 변경에 따른 규모 변경

- 획지2-1 면적 감소 (54,988㎡ → 47,843㎡, 감 7,145㎡)
- 획지2-2 면적 증가 (69,177㎡ → 70,144㎡, 증 967㎡)
- 획지2-3 용도변경(근린생활시설 → 공동주택) 및 면적증가 (1,900㎡ → 7,438㎡, 증 5,538㎡)

5) 도로 변경 : 교통영향평가시(2020.11.) 도로폭원을 준수하여 보도 확폭 등 선형 정비

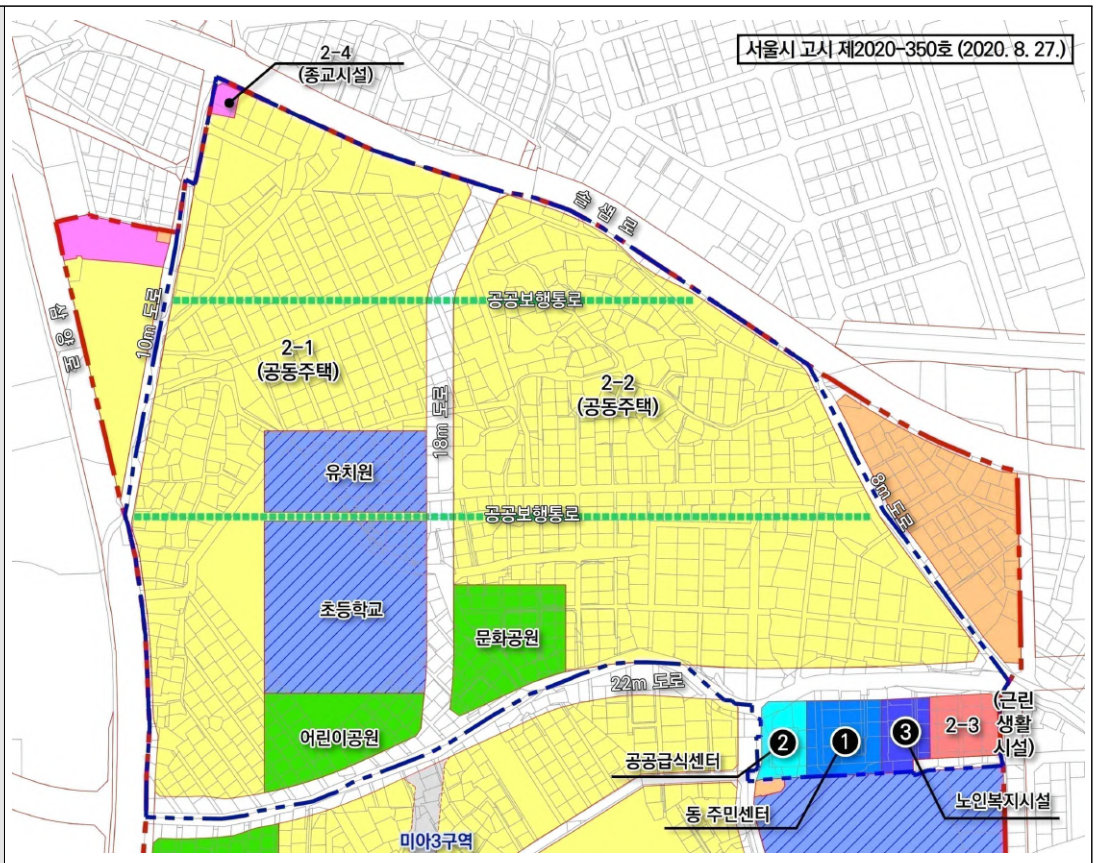
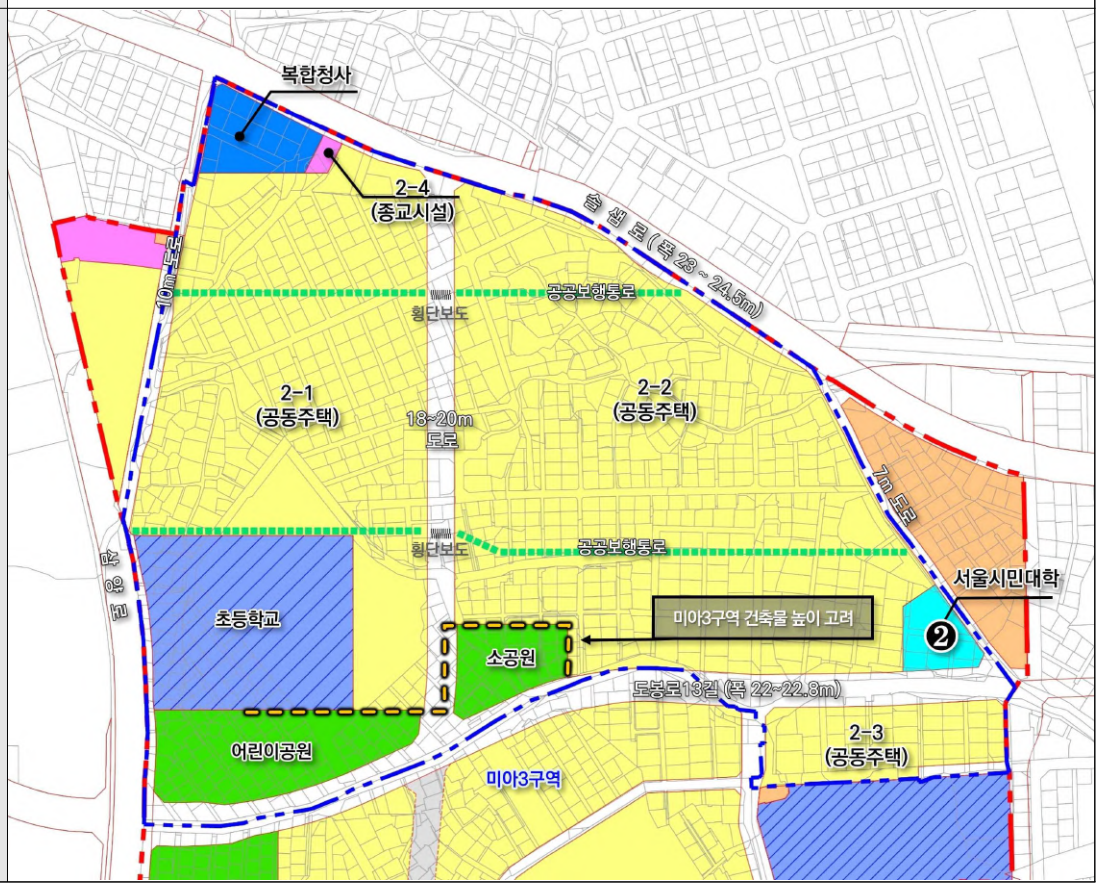
- 보도 확폭 : 중로1-1-9-1(폭 20~23m → 23~24.5m), 소로2-114(폭 8~10m → 10m), 중로1-458(폭 22m → 22~22.8m), 중로2-483(폭 18m → 폭 18~20m)
- 선형 정비 : 도로 안전 및 통경축 확보 등을 위해 중로2-483호선 직선화

▌ 토지이용계획표

구 분	명 칭	면 적(㎡) 기정	증감	변경	구성비 (%)	비 고
합 계		179,566	-	179,566	100.0	-
정비 기반 시설 등	소 계	53,167	증) 640	53,807	30.0	-
	도 로	19,226	증) 1,403	20,629	11.5	도로 내 보도 확보 등 정비
	공 원	10,630	증) 1,600	12,230	6.8	어린이공원 5,186㎡ → 8,649㎡, 문화공원 5,444㎡ → 소공원 3,581㎡
	초등학교	12,410	증) 3,238	15,648	8.7	송천초교 이전(병설유치원 신설 포함)
	유 치 원	5,340	감) 5,340	-	-	단설유치원 → 송천초 내 병설유치원
	공공청사①	2,500	감) 2,500	-	-	공공청사①(송천동주민센터) →복합청사 (공공청사①+사회복지시설)로 중복결정
	복합청사	-	증) 3,200	3,200	1.8	공공청사①(송천동주민센터) 및 사회복지시설을 중복결정
	공공청사②	1,561	증) 539	2,100	1.2	공공급식센터 → 서울시민대학 동북권 캠퍼스(용도 및 위치변경)
	노인복지시설 및 공공청사③	1,500	감) 1,500	-	-	노인복지시설 및 공공청사③ →복합청사 (공공청사①+사회복지시설)로 중복결정
택지 (획지)	소 계	126,399	감) 640	125,759	70.0	-
	2-1	54,988	감) 7,145	47,843	26.6	공동주택
	2-2	69,177	증) 967	70,144	39.1	공동주택
	2-3	1,900	증) 5,538	7,438	4.1	근린생활시설 → 공동주택
	2-4	334	-	334	0.2	종교시설

주1) 공공청사① : 현존하는 송천동 주민센터
주2) 공공청사② : 서울시민대학 동북권 캠퍼스(강북구 기부채납부지 수요신청, 평생교육과-4002)
주3) 사회복지시설 : 노인복지시설 및 공공청사③을 노인여가복지시설 및 재가노인복지시설로 변경

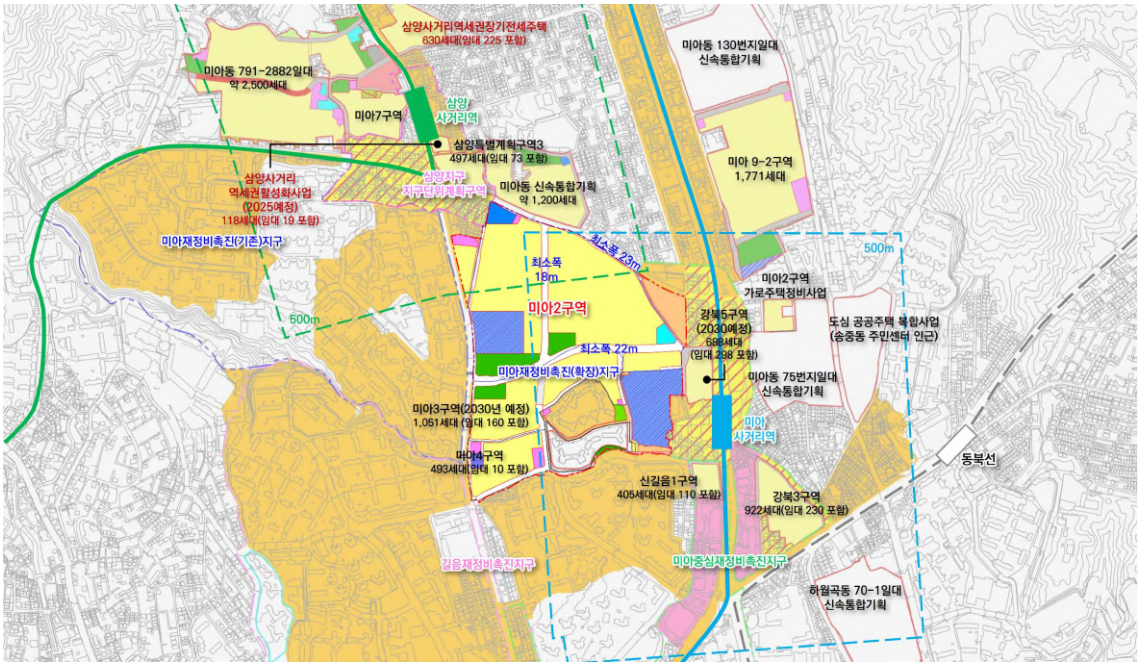
▌토지이용계획도

기정	
변경	

2. 용도지역계획 변경

○ 주변 개발압력 및 토지이용 효율성 제고를 위해 고밀개발이 필요

○ 공공기여시설 : 사회복지시설(노인종합복지관, 데이케어센터)을 송천동주민센터와 복합개발 및 서울시민대학 동북권 캠퍼스 조성



○ 입지조건

- 대상지 주변은 제3종일반주거지역 및 준주거지역이며, 일부 상업지역(강북5재정비촉진구역, 삼양사거리 역세권활성화사업)이 존재
- 주진입로는 보조간선도로(솔샘로 최소폭 23m, 도봉로13길 최소폭 22m), 집산로(중로2-483 최소폭 18m)

○ 공공시설 부담률 : 18.8%(정비기반시설(도로, 공원) 및 공공시설(송천동 복합청사, 서울시민대학))

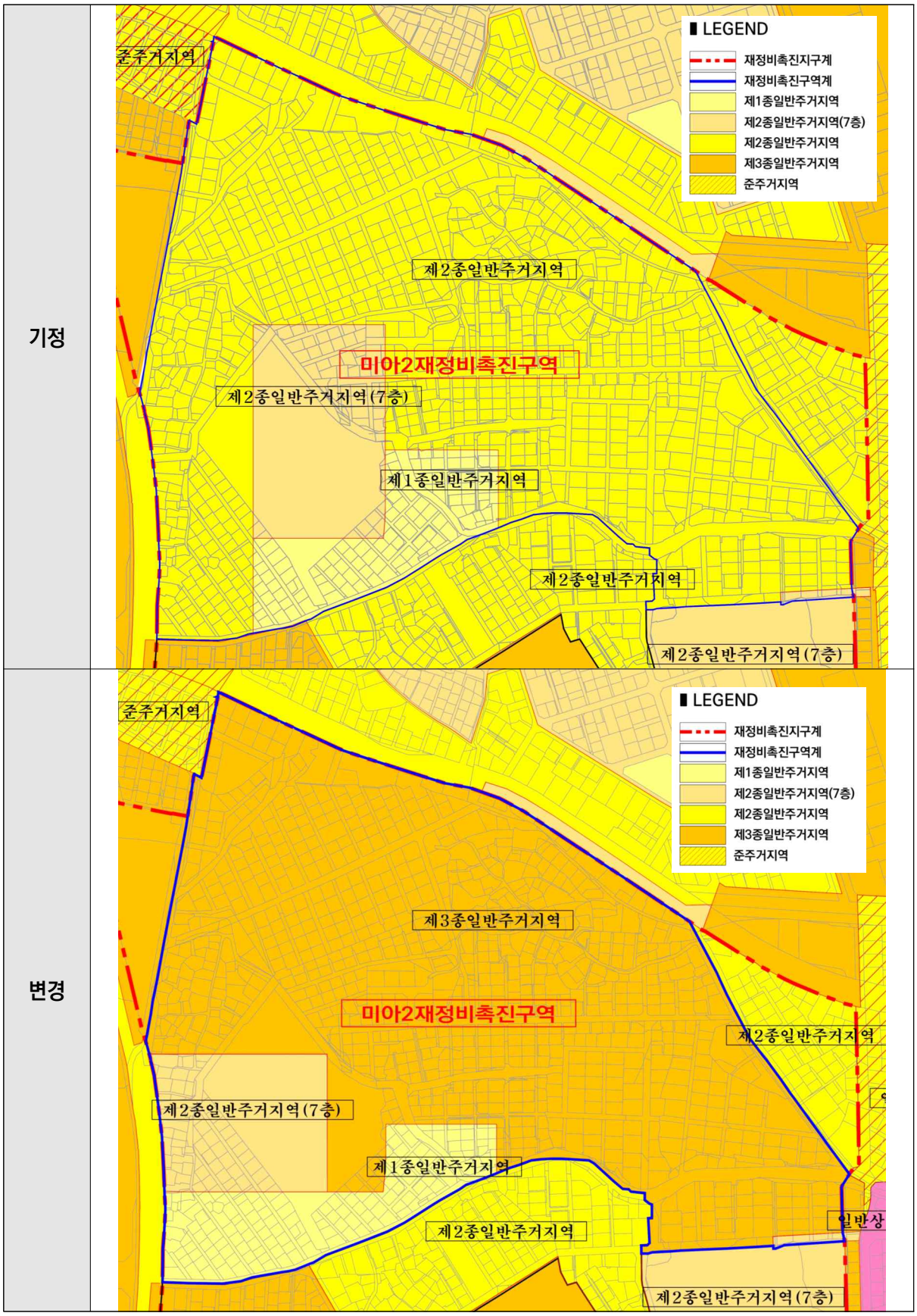
- 현존하는 송천동 주민센터를 사회복지시설(노인여가복지시설인 노인종합복지관, 재가노인복지시설인 데이케어센터)과 복합화하여 신축
- 시민의 평생교육 참여기회를 확대하고자 서울시민대학의 동북권 캠퍼스인 배움공간으로 조성

※ 현존하는 송천초등학교 : 부지(16,548㎡) 정형화하여 이전 및 건축물 신축(현황연면적 9,115㎡)

○ 용도지역계획 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기정	증감	변경	
계		179,566	-	179,566	100.0
주거지역	제1종일반주거지역	15,094	증) 2,668	17,762	9.9
	제2종일반주거지역(7층)	18,631	감) 1,951	16,680	9.3
	제2종일반주거지역	145,841	감) 145,841	-	-
	제3종일반주거지역	-	증) 145,124	145,124	80.8

▌용도지역계획도


기정
준주거지역
제2종일반주거지역
미아2재정비촉진구역
제2종일반주거지역(7층)
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층)
LEGEND
재정비촉진지구계
재정비촉진구역계
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층)
제2종일반주거지역
제3종일반주거지역
준주거지역
변경
준주거지역
제3종일반주거지역
미아2재정비촉진구역
제2종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층)
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역
일반상
제2종일반주거지역(7층)
LEGEND
재정비촉진지구계
재정비촉진구역계
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층)
제2종일반주거지역
제3종일반주거지역
준주거지역

3. 기반시설 변경에 따른 순부담면적 및 상한용적률 변경 등

○ 순부담 면적 : 25,873㎡ → 33,708.3㎡ (증 7,835.3㎡)

○ 상한용적률 : 260.9% → 287.3% (증 26.4%)

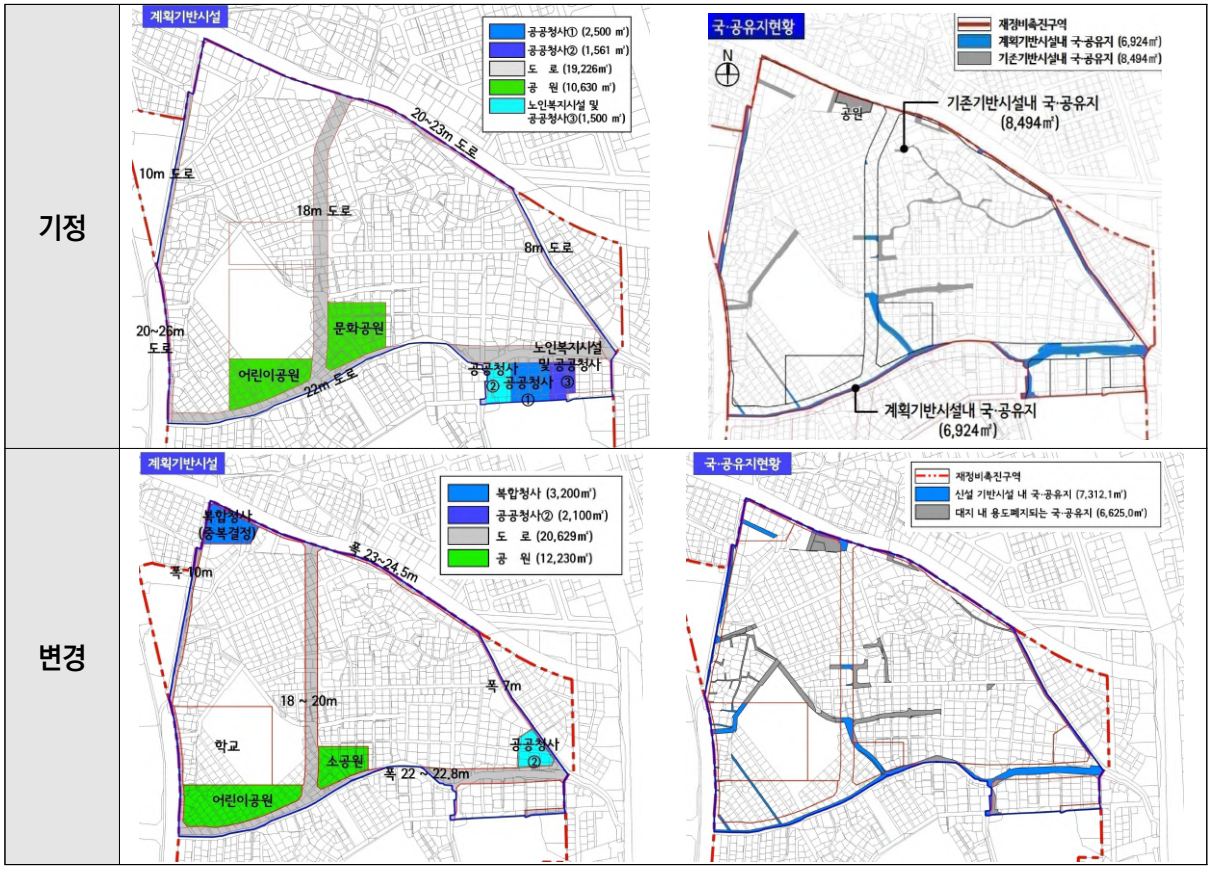
구 분	기 준	적 용
순부담 면적	순부담면적=계획기반시설면적-계획기반시설내 국공유지면적-기존기반시설내 국공유지 면적 -계획기반시설 중 유상매입시설면적 - 계획기반시설면적 = 정비기반시설 면적 + 공공시설 신축비용 토지환산면적	▶ 순부담 면적 : 25,873㎡ → 33,708.3㎡ - 계획기반시설면적 : 41,291㎡(35,417㎡+5,874㎡) → 47,645.4㎡ (38,159㎡ + 9,486.4㎡)
상한용적률	순부담률에 따른 인센티브 부여	▶ 순부담률 : 14.41% → 18.8% ▶ 상한용적률 : 260.9% → 287.3% ▶ 법적상한용적률(신설) : 310% 이하

▌ 용적률 계획

구 분	기 정	변 경	비 고
기준용적률(완화)	210%	220%	30% 완화
상한용적률	260.9% 이하 (건축계획 260.89%)	287.3% 이하	기반시설 제공에 따른 완화
법적상한용적률	-	310% 이하 (건축계획 309.72%)	제3종일반주거지역, 신설

※ 기준용적률(완화) : 220% (소형주택 10% + 고령화 10%+저출산 2.3% + 사업성 보정 인센티브 8.4% = 30.7% ≒ 30% 적용)

▌ 순부담 면적 관련도면

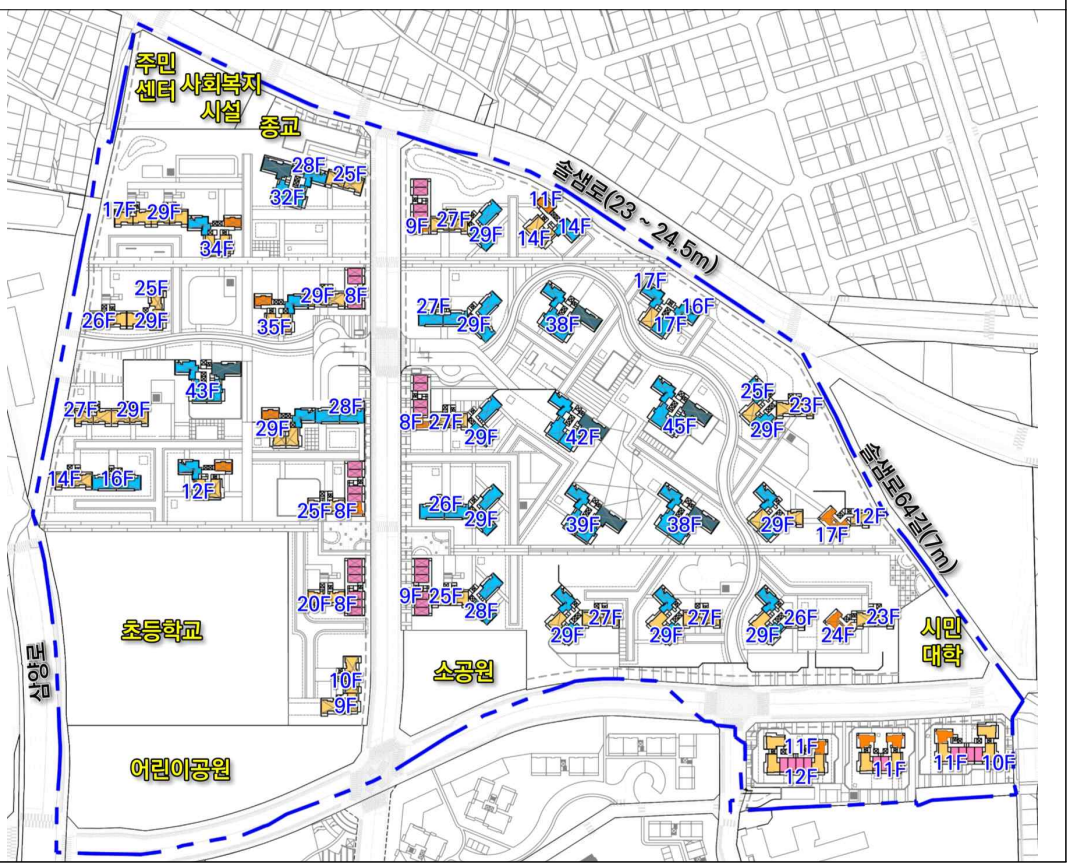


4. 건축계획 변경

○ 세대수 증가 (3,519세대→4,003세대), 건축물 배치 및 평면형태 변경 등

<table>
<tr><th rowspan="2">결정구분</th><th colspan="2">가구 / 획지</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th colspan="2">용적률 (%)</th><th colspan="2">층수(높이)</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>상한</th><th>법적상한</th><th>평균</th><th>최고</th></tr>
<tr><td rowspan="5">기정</td><td>택지2-1</td><td>54,988</td><td>403번지 일대</td><td rowspan="2">공동주택 및 부대복리시설</td><td rowspan="2">25 이하</td><td rowspan="2">260.9 이하</td><td rowspan="2">-</td><td rowspan="2">19.9층</td><td rowspan="2">35층이하 (105m)</td></tr>
<tr><td>택지2-2</td><td>69,177</td><td>416번지 일대</td></tr>
<tr><td>택지2-3</td><td>1,900</td><td>462-27번지 일대</td><td>근린생활시설</td><td colspan="5">관계 법규에 의함</td></tr>
<tr><td>택지2-4</td><td>334</td><td>679번지 일대</td><td>종교시설</td><td colspan="5">관계 법규에 의함</td></tr>
<tr><td colspan="2">주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="7">○ 총세대수 : 3,519세대
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>합계</th><th>분양</th><th>임대</th></tr>
<tr><td colspan="2">총 세 대 수</td><td>3,519</td><td>2,915</td><td>604</td></tr>
<tr><td rowspan="4">60㎡ 미만</td><td>40㎡ 이하</td><td>238</td><td>-</td><td>238</td></tr>
<tr><td>40㎡초과~50㎡이하</td><td>178</td><td>-</td><td>178</td></tr>
<tr><td>50㎡초과~60㎡이하</td><td>1,996</td><td>1,808</td><td>188</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>2,412</td><td>1,808</td><td>604</td></tr>
<tr><td colspan="2">60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td><td>942</td><td>942</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>165</td><td>165</td><td>-</td></tr>
</table>
• 개발가능용적률
- 기준용적률 X [1 + 1.3 X α(토지) + 0.7 X α(건축물)]
= 210% X (1 + 1.3 X 0.161067 + 0.7 X 0.047308) = 260.9%
※ α(토지) = 기반시설(토지) / 기반시설제공 후 면적 = 19,999㎡ / 124,165㎡= 0.161067
※ α(건축물) = 기반시설(건축물) / 기반시설제공 후 면적 = 5,874㎡ / 124,165㎡ = 0.047308</td></tr>
<tr><td rowspan="5">변경</td><td>택지2-1</td><td>47,843</td><td>403-30번지 일대</td><td rowspan="2">공동주택 및 부대복리시설</td><td rowspan="2">25 이하</td><td rowspan="2">287.3 이하</td><td rowspan="2">310.0 이하</td><td rowspan="2">-</td><td rowspan="2">45층이하 (145m)</td></tr>
<tr><td>택지2-2</td><td>70,144</td><td>420번지 일대</td></tr>
<tr><td>택지2-3</td><td>7,438</td><td>469-5번지 일대</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>25 이하</td><td>287.3 이하</td><td>310.0 이하</td><td>-</td><td>45층이하 (145m)</td></tr>
<tr><td>택지2-4</td><td>334</td><td>679-6번지 일대</td><td>종교시설</td><td colspan="5">관계 법규에 의함</td></tr>
<tr><td colspan="2">주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="7">○ 총세대수 : 4,003세대 (증 484세대)
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">합계</th><th rowspan="2">분양</th><th colspan="3">공공주택</th></tr>
<tr><th>소계</th><th>재개발임대</th><th>국민주택임대</th></tr>
<tr><td colspan="2">총 세 대 수</td><td>4,003</td><td>3,294</td><td>709</td><td>555</td><td>154</td></tr>
<tr><td rowspan="4">60㎡ 이하</td><td>40㎡ 이하</td><td>312</td><td>145</td><td>167</td><td>167</td><td>-</td></tr>
<tr><td>40㎡초과~50㎡이하</td><td>256</td><td>120</td><td>136</td><td>136</td><td>-</td></tr>
<tr><td>50㎡초과~60㎡이하</td><td>1,464</td><td>1,105</td><td>359</td><td>252</td><td>107</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>2,032</td><td>1,370</td><td>662</td><td>555</td><td>107</td></tr>
<tr><td colspan="2">60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td><td>1,686</td><td>1,639</td><td>47</td><td>-</td><td>47</td></tr>
<tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>285</td><td>285</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>
• 상한용적률 : 기준용적률 X [1 + 1.3 X 가중치 X α토지 + 0.7 X α건축물1 + 1.0 X α건축물2]
= 220% X (1 + 1.3 X 1 X 0.1931 + 0.7 X 0.0692 + 1 X 0.0064) = 287.3%
※ α토지 = 기반시설(토지) / 기반시설제공 후 면적 = 24,221.9㎡ / 125,425㎡ = 0.1931
※ α건축물1 = 기반시설(건축물) / 기반시설제공 후 면적 = 8,681.0㎡ / 125,425㎡ = 0.0692
※ α건축물2 = 기반시설(건축물) / 기반시설제공 후 면적 = 805.4㎡ / 125,425㎡ = 0.0064
※ 가중치 = 공공시설 등 제공부지 기준용적률 / 사업부지 기준용적률 = 190% / 190%</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="7">• 건축법 등 관계법규 및 지침 등에 의함
• 미아재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름</td></tr>
</table>

▌건축배치도

기정	
변경	

주민센터
사회복지시설
종교
초등학교
어린이공원
문화공원
솔샘로(23 ~ 24.5m)
솔샘로64길(7m)
삼양로
시민대학
소공원



Ⅱ

미아재정비촉진(확장)지구 재정비촉진계획 변경

1 재정비촉진계획의 개요

2 부문별 계획

1 재정비촉진계획의 개요

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적

명 칭		유형	위 치	면 적(㎡)			비고
				기정	증감	변경	
미아재정비 촉진지구	계	주거 지형	강북구 미아동 438번지 일대	937,886.1	-	937,886.1	변경없음
	기존지구			578,607.7	-	578,607.7	변경없음
	확장지구			359,278.4	-	359,278.4	변경없음

2. 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

❍ 대상지역은 도시기반시설이 열악한 전형적인 주거지역으로, 체계적인 계획 및 기반시설 확보를 통하여 미아재정비촉진(기존)지구와 더불어 강북구의 새로운 미래형 주거공간의 조성이 필요

❍ 대상지와 인접하여 미아재정비촉진(기존)지구, 길음재정비촉진지구, 미아균형발전촉진지구 등 인접지구의 개발에 따라 주변 개발지와 연계된 종합적인 계획의 필요성 대두

❍ '도시재정비 촉진을 위한 특별법'제정에 따른 생활권 단위의 종합적인 개발계획 수립의 제도적 기반마련을 계기로 서울시의 균형발전 정책에 부합하고 미아동 일대의 건전한 발전을 위한 재정비 촉진계획을 수립하고자 함

나. 계획의 목적

▌ 광역적 목적

❍ 미아재정비촉진(기존)지구 및 미아균형발전촉진지구와 계획의 유기적인 연계를 통하여 강북구의 위상을 제고할 수 있는 공간 조성

❍ 미아사거리역에서 삼각산으로 이어지는 녹지축 조성을 통한 서울시의 새로운 여가 공간으로서의 기능성 부여

❍ 서울 강남·북 지역 격차 해소에 일부를 담당함으로써, 서울시의 바람직한 미래상 구축을 위한 토대 마련

▌ 국지적 목적

❍ 대상지 일대 노후·불량 주거밀집지역의 난개발을 방지하고, 도시기반시설을 종합적이고 체계적으로 개선

❍ 공원, 녹지 등 확보를 통한 녹지축 확보 및 주민 커뮤니티 공간형성을 위한 생활권 계획 수립

❍ 양호한 도시경관 및 환경친화적 계획을 통한, 주민과 주변 생활여건들이 조화를 이루는 21세기형 주거공간 조성을 위한 기틀 마련

3. 계획의 범위

1) 공간적 범위

❍ 위치 : 서울시 강북구 미아동 438번지 일대

❍ 면적 : 359,278.4㎡

2) 시간적 범위

❍ 기준년도 : 2004년

❍ 목표년도 : 2030년(기정) → 2033년(변경)

3) 내용적 범위

❍ 토지이용계획, 인구·주택수용계획, 기반시설 설치계획, 촉진구역 지정에 관한 사항 등 촉진지구 차원의 부문별 계획

❍ 단계적 사업추진에 관한 사항, 촉진구역별 정비계획 등 사업시행계획

❍ 용도지역 변경, 도시계획시설 변경 등 도시관리계획에 관한 사항

〈 위 치 도 〉



2 부문별 계획

1. 토지이용에 관한 계획

가. 계획기준

❍ 재정비촉진계획은 토지이용의 효율성을 증대시키고 도시별·지역별 특성 그리고 현재의 토지이용 상황, 기반시설의 용량과 주변 환경과의 연속성 등을 종합적으로 계획

❍ 촉진계획수립시 주변 및 연접한 지역의 개발계획이 있을 경우 연계할 수 있도록 계획

❍ 촉진구역, 존치지역 지정 등을 고려한 토지이용계획을 수립하며, 원활한 촉진사업의 추진을 위하여 촉진구역의 규모를 적정하게 설정하여 신축적으로 계획

나. 계획방향

▌가로환경 개선 및 주변 지역 연계

❍ 생활권별 도로, 공원 등 기반시설의 정비 및 확충

❍ 보행 중심의 생활가로 조성 및 간선가로 확폭

❍ 미아사거리역과 경전철역 중심을 연결하는 보행네트워크(자전거 및 보행로) 및 대중교통체계 강화

▌Green-Network 조성

❍ 공원·녹지율을 5% 이상 계획하여 충분한 공원·녹지 공간 확보

❍ 중앙공원을 조성하여 녹지거점 및 커뮤니티 공간으로 활용

❍ 삼각산 녹지축을 단지 내 연계하는 녹지네트워크 구축

▌적정규모의 기반시설 확보와 생활권을 고려한 공공·문화시설의 적정배치

❍ 기반시설 30% 이상 확보를 통하여 주거환경의 쾌적성 제고를 도모

❍ 교육환경 개선 및 공공·문화시설의 커뮤니티 공간 조성

❍ 복합화 및 연계화를 통한 생활거점 육성

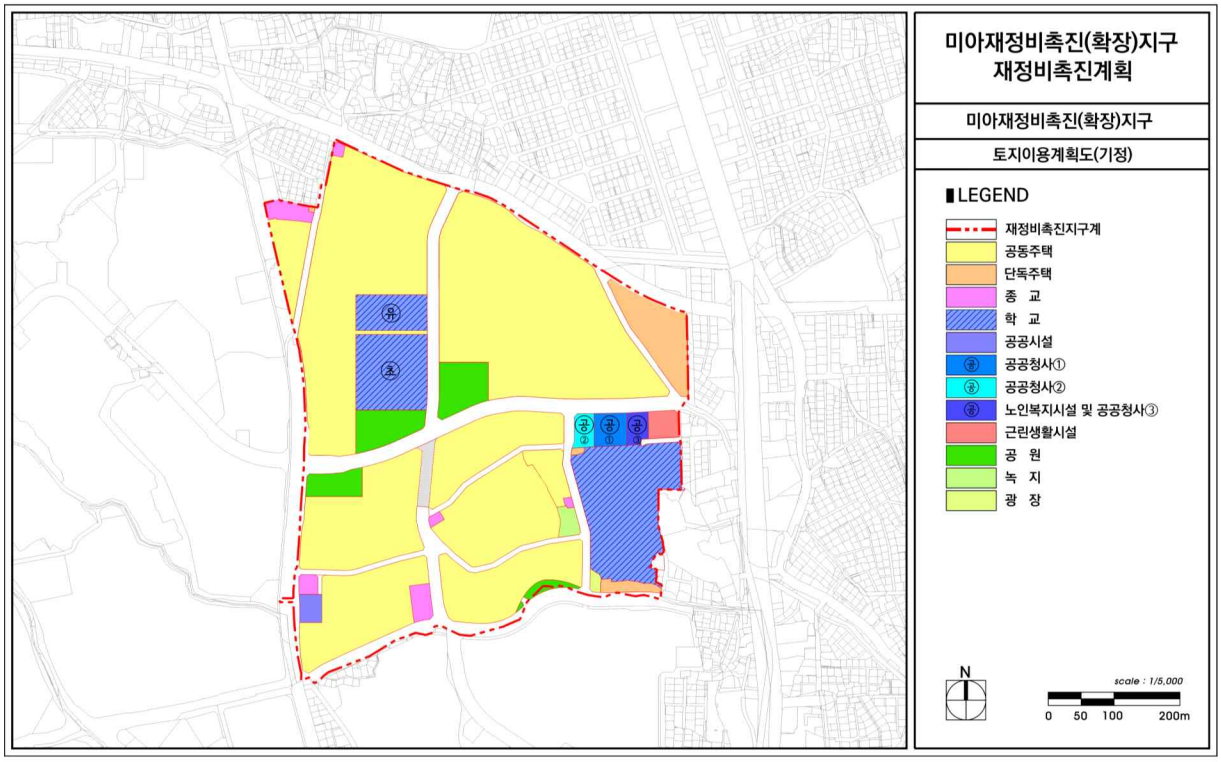
다. 토지이용계획

▮ 토지이용계획표

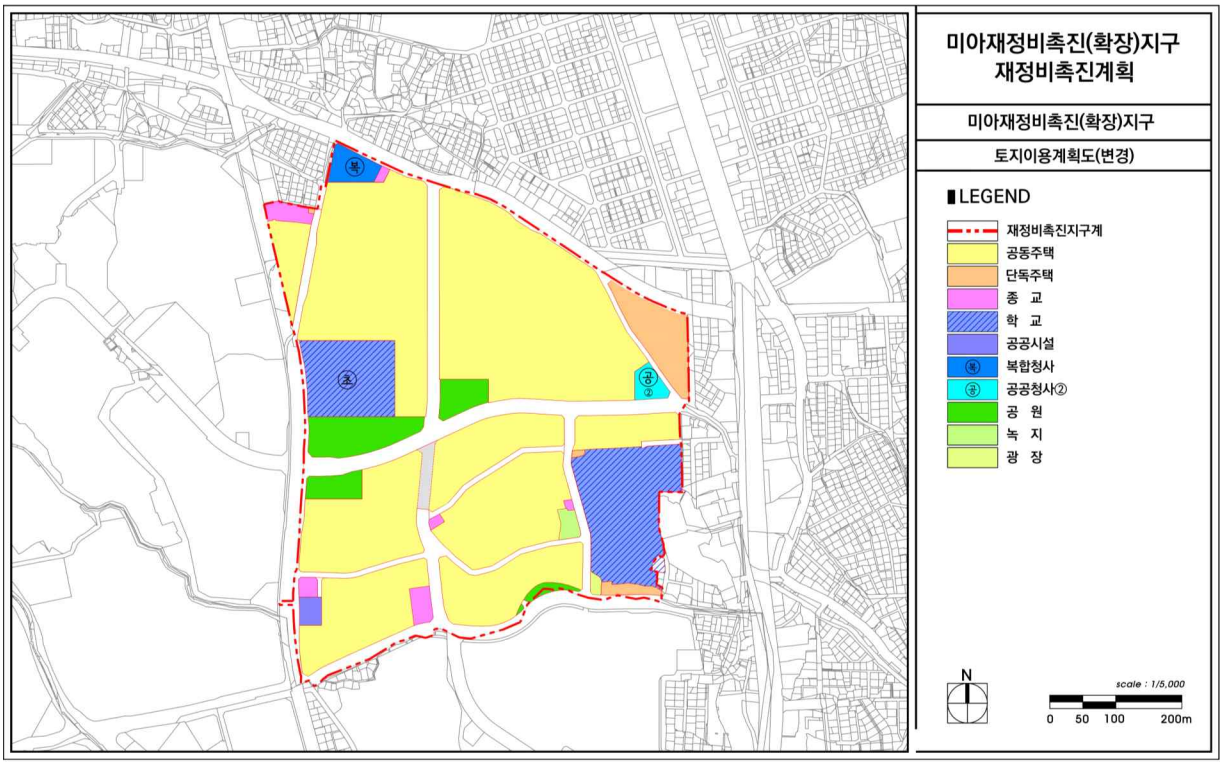
구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	증 감	변 경		
합 계		359,278.4	-	359,278.4	100.0	-
주택건설용지	소 계	236,856.0	증) 1,260.0	238,116.0	66.3	-
	주거용지	236,856.0	증) 1,260.0	238,116.0	66.3	-
	주거복합	-	-	-	-	-
기반시설용지	소 계	115,317.4	증) 640.0	115,957.4	32.3	-
	공공시설	1,409.0	-	1,409.0	0.4	도시재생지원센터, 육아종합지원센터
	공공청사①	2,500.0	감) 2,500.0	-	-	공공청사①(송천동주민센터) → 복합청사(공공청사①+사회복지시설)로 중복결정
	복합청사	-	증) 3,200.0	3,200.0	0.9	공공청사①(송천동주민센터) 및 사회복지시설을 중복결정
	공공청사②	1,561.0	증) 539.0	2,100.0	0.6	공공급식센터 → 서울시민대학 동북권 캠퍼스(용도 및 위치변경)
	노인복지시설 및 공공청사③	1,500.0	감) 1,500.0	-	-	노인복지시설 및 공공청사③ → 복합청사(공공청사①+사회복지시설)로 중복결정
	학 교	38,007.0	증) 3,238.0	41,245.0	11.5	송천초교 이전(병설유치원 포함), 영훈학교
	유 치 원	5,340.0	감) 5,340.0	-	-	단설유치원 → 송천초 내 병설유치원
	공 원	14,642.0	증) 1,600.0	16,242.0	4.5	어린이공원 5,186㎡ → 8,649㎡, 문화공원 5,444㎡ → 소공원 3,581㎡
	녹 지	1,167.0	-	1,167.0	0.3	-
	광 장	491.0	-	491.0	0.1	-
	도 로	48,700.4	증) 1,403.0	50,103.4	13.9	도로 내 보도 확보 등 정비
근린생활시설		1,900.0	감) 1,900.0	-	-	근린생활시설 → 공동주택
종교용지		5,205.0	-	5,205.0	1.4	-

❖ 변경사유 : 미아2구역 토지이용계획 변경

▌토지이용계획도(기정)



▌토지이용계획도(변경)



2. 인구·주택 수용계획

가. 기본방향

▮ 거주특성을 고려한 주택규모 배분

❍ 주택수급의 안정과 지역 내 인구 및 세대구성, 거주자 특성을 고려한 주택규모계획 수립

❍ 원주민 재정착 및 주민 선호도를 고려한 주택 및 평형계획 수립

▮ 법적기준에 따른 주택평형 배분

❍ 주택규모별 건설비율

구 분	정비계획 (국토교통부 고시 제2024-26('24.1.19.))	재정비촉진계획 (서울시 재정비촉진 조례)
재개발	전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하로 건설	"전체 세대수의 60% 이상을 85㎡ 이하로 건설 (시행령 제21조) "전체 세대수의 20% 이상을 60㎡ 이하로 건설 (서울시 조례 제11조)
구 분	**정비계획 (국토교통부 고시 제2024-26('24.1.19.))**	**재정비촉진계획 (서울시 도시 및 주거환경정비 조례)**
재건축	전체 세대수의 60% 이상을 85㎡ 이하로 건설	"전체 세대수의 20% 이상을 60㎡ 이하로 건설 (서울시 조례 제10조)" 삭제 ※「도시 및 주거환경정비법 시행령」 개정('14.9.24), 「서울시 도시 및 주거환경정비 조례」 개정('15.7.30.)

⬇

60㎡ 이하 : 전체 세대수의 20% 이상 (주택재개발만 해당)
85㎡ 이하 : 전체 세대수의 60% 이상

❍ 임대주택 건립기준(기정)

구분	관련규정	건립기준
도시환경 정비사업	도시 및 주거환경정비 조례 제9조의 2	▷ 일반주거지역에 200세대 이상의 공동주택을 건립하는 경우 ▷ 준주거지역 또는 상업지역에 200세대 이상의 공동 주택을 건설하는 경우 (전용면적 40㎡ 이상으로 함) ❖ 총호수의 17% (또는 주거연면적 10%) × 전체 연면적 대비 주거 연면적 비율
	도시재정비촉진을 위한 특별법 시행령 제34조	▷ 주택과 주택이외의 용도를 구분하여 용적률 산정 후, 주택용도에서 증가된 용적률의 50~75%범위 내에서 조례에서 정하는 비율 ❖ 서울특별시 조례 제21조2항 : 50% 이상
주택재개발사업	도시 및 주거환경정비법 시행령 제13조의3	▷ 건설세대수의 15% 이하 임대주택 건설 ▷ 전용면적 40㎡이하 : 임대주택 건립세대수의 40% 이하 확보 (단, 건설세대수가 200세대 미만인 경우 제외)
	임대주택 및 주택규모별 건설비율고시(서울시고시 제2015-148호)	▷ 건설세대수의 15% 이하 임대주택 건설 ▷ 전체임대주택 세대수의 30%이상 또는 5% 이상을 전용면적 40㎡ 이하 규모로 건설
	도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제34조	▷ 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 20~50% 범위에서 조례로 정하는 비율 (❖ 서울특별시 조례 제20조 제1항 : 50%)
주택재건축사업	도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제34조	▷ 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 10~30% 범위에서 조례로 정하는 비율 (❖ 서울특별시 조례 제20조 제4항 : 30% 이상)

❍ 임대주택 건립기준(변경)

구분	관련규정	건립기준
재개발사업	도시 및 주거환경정비법 시행령 제9조 제1항	▷ 건설 세대수 또는 연면적의 20% 이하 임대주택 건설 ▷ 전용면적 40㎡ 이하 : 전체 임대주택 세대수의 40% 이하 확보 (단, 건설세대수가 200세대 미만인 경우 제외)
	재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(서울시 고시 제2022-493호)	▷ 건설 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 임대주택 건설 ▷ 전용면적 40㎡ 이하 : 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설 세대수의 5% 이상을 건설
	도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제34조	▷ 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 20~50% 범위에서 조례로 정하는 비율 (❖ 서울특별시 조례 제20조 제1항 : 50% 이상)
재건축사업	도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제34조	▷ 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 10~30% 범위에서 조례로 정하는 비율 (❖ 서울특별시 조례 제20조 제4항 : 30% 이상)

나. 인구 및 주택공급계획

▌규모별 주택수용 계획

주택유형		주택수(호)			인구수(인)			비고
		기정	변경	변경후	기정	변경	변경후	
합 계		6,451	증) 484	6,935	17,030	증) 1,279	18,309	2.64인/가구
촉진구역	소계	5,425	증) 484	5,909	14,322	증) 1,279	15,601	
	60㎡ 이하	3,450	감) 380	3,070	9,108	감) 1,003	8,105	
	60~85㎡ 이하	1,764	증) 744	2,508	4,657	증) 1,965	6,622	
	85㎡ 초과	211	증) 120	331	557	증) 317	874	
존치지역		1,026	-	1,026	2,708	-	2,708	

주) 가구당 인구수 : 2.64인/가구(2020년, 도시기본계획)
❖ 변경사유 : 미아2구역 토지이용계획 변경

▌촉진구역별 인구 및 주택수용계획 : 6,451호 / 17,030인 → 6,935호 / 18,309인

❍ [기정] 주택수용계획 (계획주택 : 5,425호, 존치주택 1,026호)

구분		면적(㎡)	공급세대									계획인구	인구밀도(인/ha)
			합계	분양				임대					
				소계	60㎡ 이하	60㎡ ~85㎡	85㎡ 초과	소계	40㎡ 이하	40㎡ ~50㎡	50㎡ 초과		
합계		359,278.4	6,451	-	-	-	-	-	-	-	-	17,030	474.0
촉진구역	소계	284,091.4	5,425	4,562	2,587	1,764	211	863	376	255	232	14,322	504.1
	미아 2구역	179,566.0	3,519	2,915	1,808	942	165	604	238	178	188	9,290	517.4
	미아 3구역	57,553.4	1,037	858	471	384	3	179	68	77	34	2,738	475.7
	미아 4구역	28,497.0	493	483	194	289	-	10	-	-	10	1,302	456.7
	미아 5구역	18,475.0	376	306	114	149	43	70	70	-	-	993	537.3
존치관리구역		75,187.0	1,026	-	-	-	-	-	-	-	-	2,708	-

❍ [변경] 주택수용계획 (계획주택 : 5,909호, 존치주택 1,026호)

구분		면적(㎡)	공급세대									계획인구	인구밀도(인/ha)
			합계	분양				임대					
				소계	60㎡ 이하	60㎡ ~85㎡	85㎡ 초과	소계	40㎡ 이하	40㎡ ~50㎡	50㎡ 초과		
합계		359,278.4	6,935	-	-	-	-	-	-	-	-	18,309	509.6
촉진구역	소계	284,091.4	5,909	4,941	2,149	2,461	331	968	305	213	450	15,601	549.1
	미아 2구역	179,566.0	4,003	3,294	1,370	1,639	285	709	167	136	406	10,568	588.5
	미아 3구역	57,553.4	1,037	858	471	384	3	179	68	77	34	2,738	475.7
	미아 4구역	28,497.0	493	483	194	289	-	10	-	-	10	1,302	456.7
	미아 5구역	18,475.0	376	306	114	149	43	70	70	-	-	993	537.3
존치관리구역		75,187.0	1,026	-	-	-	-	-	-	-	-	2,262	-

3. 기반시설 설치계획

가. 기본방향

▮ 이용권을 고려한 기능도입

❍ 접근성 및 생활반경, 역세권을 고려하여 기반시설 설치·배분

❍ 생활권별 거점화와 지구순환가로 및 단지 내 생활가로에 의한 네트워크 구성

▮ 공공시설 및 문화시설의 복합화

❍ 편리하게 이용할 수 있는 도보권에 배치

❍ 공공시설·문화시설의 기능별 복합화를 통한 커뮤니티센터 조성

나. 기반시설 설치계획

□ 총 괄 표

구 분		개소		면 적(㎡)			비 고
		기정	변경	기 정	증 감	변 경	
합 계		7	5	50,317	감) 2,363	47,954	-
교육·공공·사회복지시설	교육시설	3	2	43,347	감) 2,102	41,245	송천초교, 영훈학교 ※ 단설유치원을 송천초교 내 병설유치원으로 변경
	공공청사①	1	-	2,500	감) 2,500	-	공공청사①(송천동주민센터) → 복합청사(공공청사①+사회복지시설)로 중복결정
	복합청사	-	1	-	증) 3,200	3,200	공공청사①(송천동주민센터) 및 사회복지시설을 중복결정
	공공청사②	1	1	1,561	증) 539	2,100	공공급식센터 → 서울시민대학 동북권 캠퍼스
	노인복지시설 및 공공청사③	1	-	1,500	감) 1,500	-	노인복지시설 및 공공청사③ → 복합청사(공공청사①+사회복지시설)로 중복결정
	공공청사	1	1	1,409	-	1,409	도시재생지원센터, 육아종합지원센터

1) 교육시설

❍ 지구 내 사업시행에 따른 학생수 분석 및 교육여건을 고려

❍ 대상지의 통학환경 분석 및 교육청 협의를 통한 학교시설 계획

▮ 학교설치계획(변경)

❍ 현존하는 송천초등학교 부지 정형화하여 이전 및 건축물 신축 (부지 12,410㎡ → 15,648㎡)

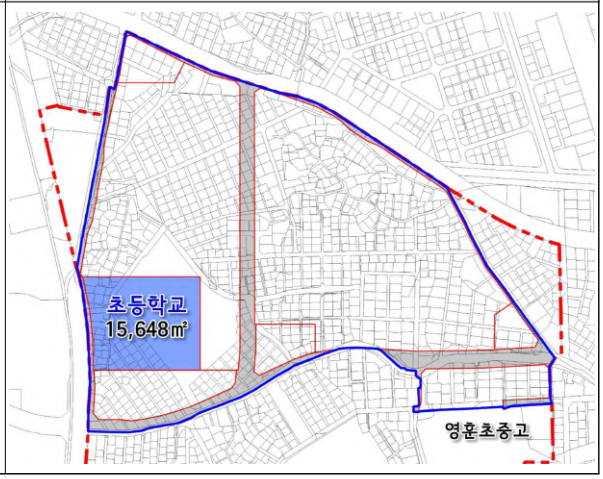
❍ 단설유치원을 송천초교 내 병설유치원으로 변경

※ 송천초등학교 현황연면적 : 9,115㎡

[송천초등학교 및 (병설)유치원]

구 분	계	초등학교	(유치원)	비 고
위 치	미아동 438번지			단설유치원 → 병설유치원
부지면적	15,648㎡	15,648㎡	(병 설)	
학 급	-	35학급 (특수 2학급 포함)	4학급 (특수 1학급 포함)	
학 생 수	-	897명	정원 56명	
비 고	▶ 학교면적 최소 확보기준 -「고등학교 이하 각급 학교 설립·운영 규정」 제3조 제3항 [별표1], 제5조 제2항 [별표2]			
	■ 초등학교 · 교사의 기준면적(연면적) : 720㎡ + 4 × 897명 = 4,308㎡ · 교사의 부지면적 → 용적률(120%) 가정 : 4,308㎡ / 120% = 3,590㎡ · 체육장의 기준면적(부지면적) : 1,800㎡ + 2 × 897명 = 3,594㎡ · 총 필요 부지면적 ⇒ 3,590㎡ + 3,594㎡ = 7,184㎡			
	■ 유치원(병설) · 교사의 기준면적(연면적) : 80㎡ + 3 × 56명 + 2.2㎡ + 56명 = 309㎡ · 교사의 부지면적 → 용적률(120%) 가정 : 309㎡ / 120% = 176㎡ · 체육장의 기준면적(부지면적) : 120㎡ + 56명 = 176㎡ · 총 필요 부지면적 ⇒ 309㎡ + 176㎡ = 485㎡			

※ 초등학교(병설유치원, 지하주차장 포함) 건립비용은 미아2재정비촉진구역에서 부담

기 정	변 경
	

2) 공공시설 및 사회복지시설

❍ 주민이용의 편리성을 고려하여 공공시설을 배치하였으며, 이용자의 접근성 및 안전을 고려하여 생활권별 적정배치 및 시설의 복합화를 고려하여 계획

❍ 공공시설 및 사회복지시설 배치를 통한 지역주민의 교류 중심 공간을 창출

▌복합청사 (변경) : 공공청사①과 사회복지시설을 통합하여 복합청사로 변경

❍ 현존하는 송천동 주민센터(공공청사①)를 사회복지시설인 노인복지시설(노인종합복지관, 데이케어센터)과 복합화하여 신축

❍ 2030서울생활권계획 검토결과 삼각산지역생활권은 노인복지시설이 설치되어 있지 않아 조성

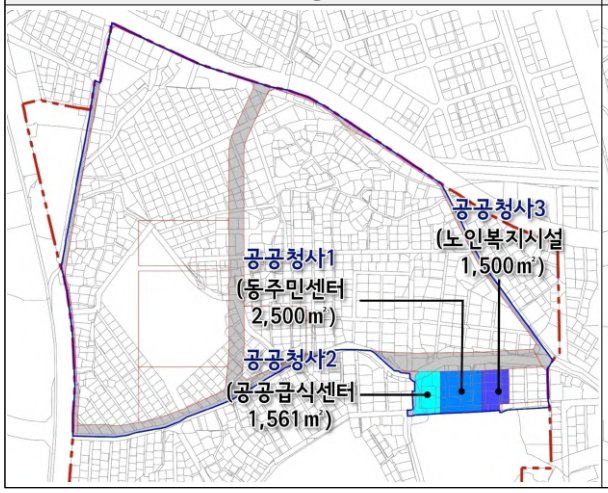
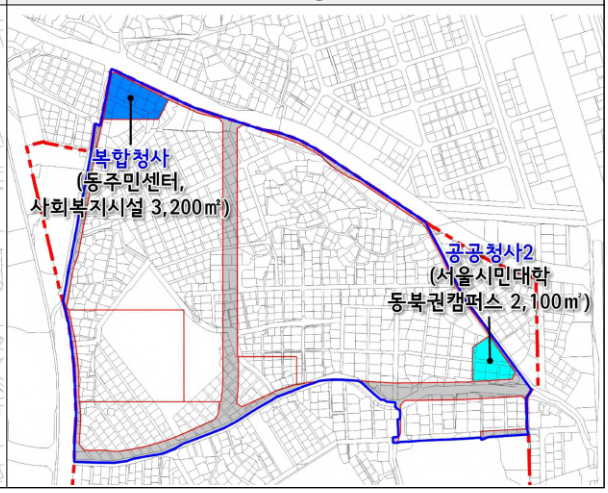
필 수 기 능	선 택 기 능
• 동주민센터, 노인종합복지관, 데이케어센터	• 평생학습관, 건강센터, 강당, 강의실, 마을문고

▌공공청사② (변경) : 공공급식센터에서 서울시민대학(서울시 평생교육과)으로 변경

❍ 시민의 평생교육 참여기회를 확대하고자 서울시민대학 동북권 캠퍼스 조성으로 배움공간 마련

필 수 기 능	선 택 기 능
• 서울시민대학 동북권 캠퍼스	• 강의실, 회의실, 대형 세미나홀, 문서고 등

▌노인복지시설 및 공공청사③ (변경) : 사회복지시설로 변경하여 공공시설①과 통합

기정	변경
	

▌도시재생지원센터(변경없음)

❍ 주민주도형 도시재생의 적극적 주민참여를 이끌기 위한 현장중심의 지원시설 신설

필 수 기 능	선 택 기 능
• 주변 도시재생사업지 앵커시설 운영 • 주민간의 광역네트워크 및 공동체활성화지원공간	• 주민공감대 형성을 위한 홍보관 • 도시재생 시민아카데미 운영 등

※ 미아4재정비촉진구역에서 도시재생지원센터 토지 및 건물 기부채납

▮ 육아종합지원센터(변경없음)

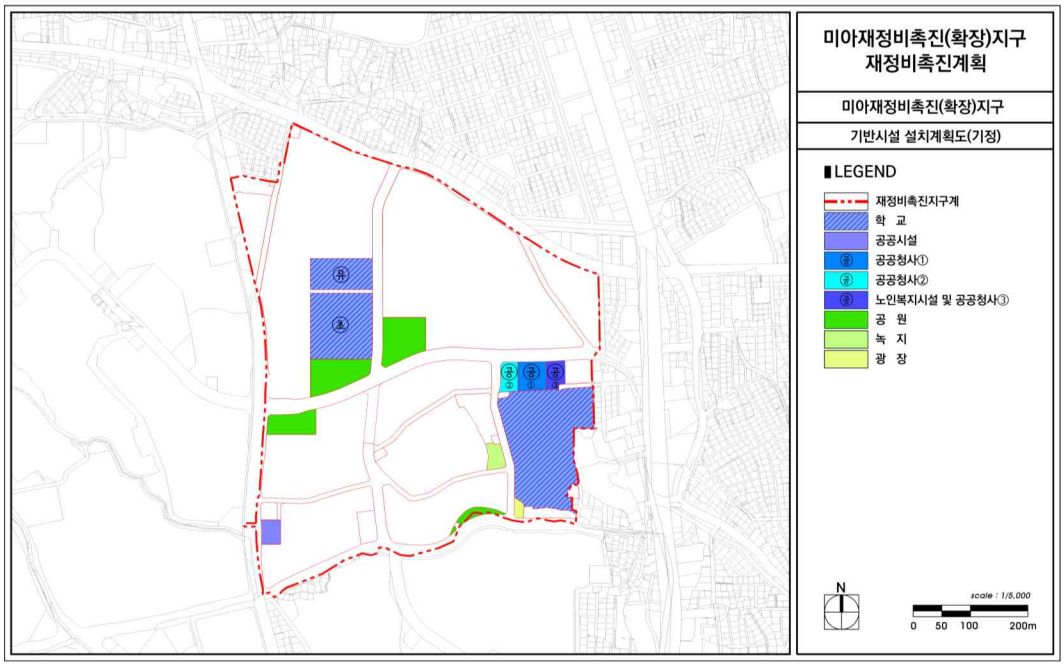
❍ 가정의 보육 및 양육지원을 위한 기관(육아방 등) 신설

❍ 어린이집 지원·관리 및 가정양육 보호자에 대한 맞춤형 지원을 제공하여 보육 및 육아사업활성화 도모

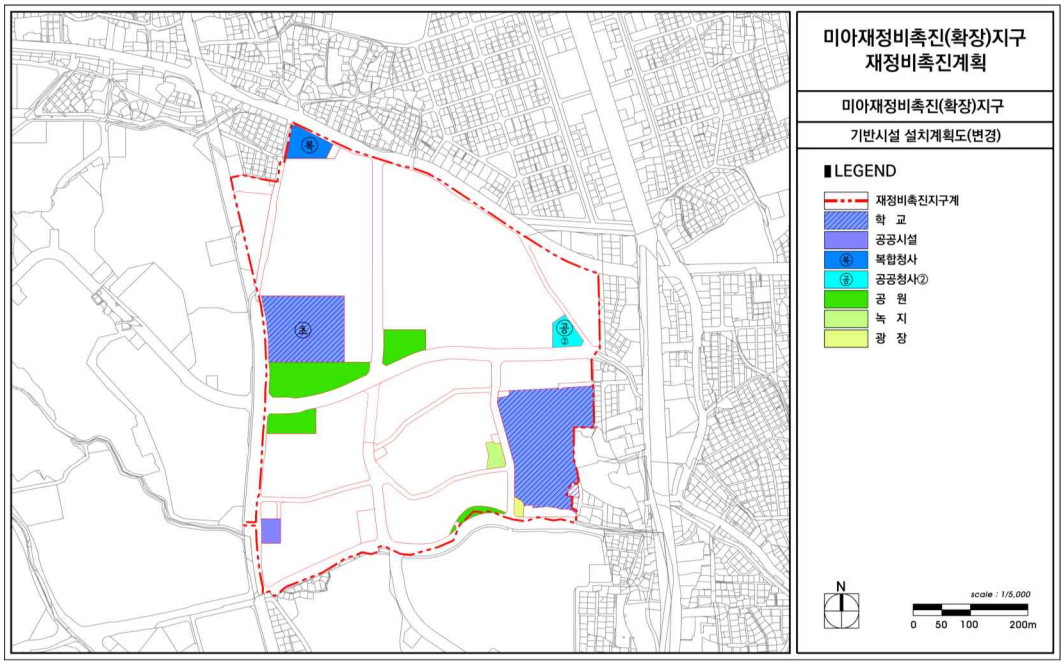
필 수 기 능	선 택 기 능
• 여성·아동복지, 육아보육·교육시설, 육아방 • 주변커뮤니티시설과 유기적 연계	• 키즈센터, 장난감도서관 등 • 향후 주민의견수렴을 통한 수요파악 후 선택적으로 운영

※ 미아4재정비촉진구역에서 도시재생지원센터 토지 및 건물 기부채납

▮ 기반시설 설치계획도(기정)



▮ 기반시설 설치계획도(변경)



4. 공원녹지계획 및 환경보전계획

가. 기본방향(변경없음)

❍ 주변 자연환경과 단지 내 공원과의 연계를 고려한 광역적 녹지체계 구축

❍ 단절된 삼각산 녹지축의 복원 및 창출을 통한 계획대상지와 주변 지역과의 생태적 연계성 확보

❍ 촉진지구 내 생활권 및 주요거점을 연계하고 부족한 공원·녹지공간을 확충하여 공원·녹지시설의 주민 이용성을 높여 다양한 휴식공간을 제공

나. 공원·녹지계획

1) 기본구상(변경없음)

▮ Green-Network 구축

❍ 삼각산 ~ 미아사거리역까지 Green-Network 구축

❍ 삼양로에 의해 단절된 Green-Network 연결을 위해 친환경 보행연결교 설치

❍ 주변자연을 단지 전체로 끌어들이는 그린네트워크 형성

❍ 생활권을 고려한 공원의 적정배치 및 연계네트워크 구축

❍ 중심부 상징공원 조성을 통한 Core 역할 수행

구 분	주요내용		종 류
자연 생활축	• 삼각산-대상지-미아사거리역을 연결하는 자연생활축 형성 • 지구중심 주거점지에 공원을 형성하여 Open Space 제공	➠	어린이공원, 소공원
연계형 순환가로	• 순환가로를 형성하여 단지 내 Green-Network 형성	➠	생활가로
Theme	• 자연을 테마로 하는 문화공원, 소공원과 단지 내 각 Open Space 테마의 연계	➠	문화공원 소공원

2) 공원·녹지계획(변경)

▮ 공원·녹지 확보계획

❍ 공원·녹지 면적 : 15,809㎡ → 17,409㎡

- 공원면적(기정) : 14,642㎡(4개소), 녹지면적 : 1,167㎡(1개소)
- 공원면적(변경) : 16,242㎡(4개소), 녹지면적 : 1,167㎡(1개소)

▮ 공원·녹지확보기준

구 분	주요내용
기 준	• 촉진지구 내 공원·녹지는 촉진사업이 시행되는 전체구역면적의 5% 이상 또는 세대당 3㎡ 중 큰 면적 이상

[공원·녹지계획]

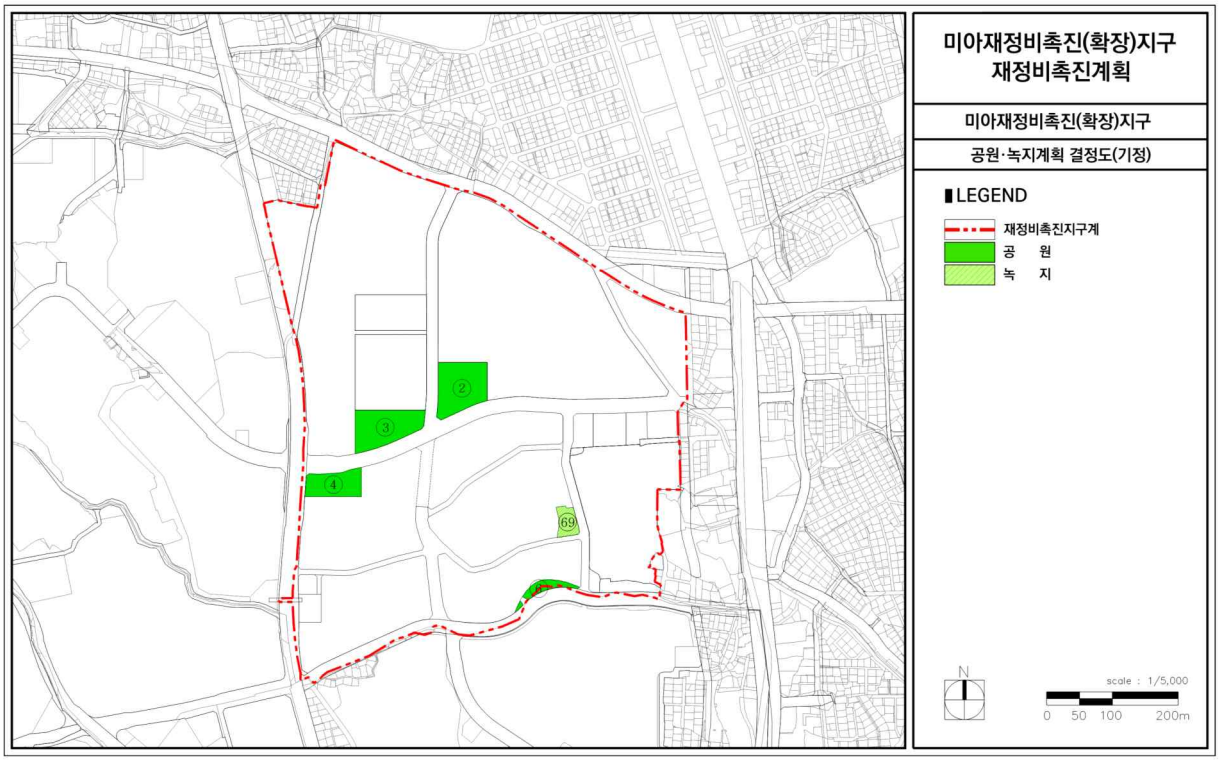
구 분	개 소	면 적(㎡)			특 성
		기정	증감	변경	
계	5개소	15,809	증) 1,600	17,409	전체구역면적의 5.5%, 세대당 2.7㎡
② 생활권공원	1개소	5,444	감) 1,863	3,581	청소년교육문화공원 → 소공원
③ 생활권공원	1개소	5,186	증) 3,463	8,649	어린이공원
④ 주제공원	1개소	3,156	-	3,156	송천문화공원
⑥ 생활권공원	1개소	856	-	856	소공원
녹지	1개소	1,167	-	1,167	경관녹지 (기 설치)

[구역별 공원녹지계획]

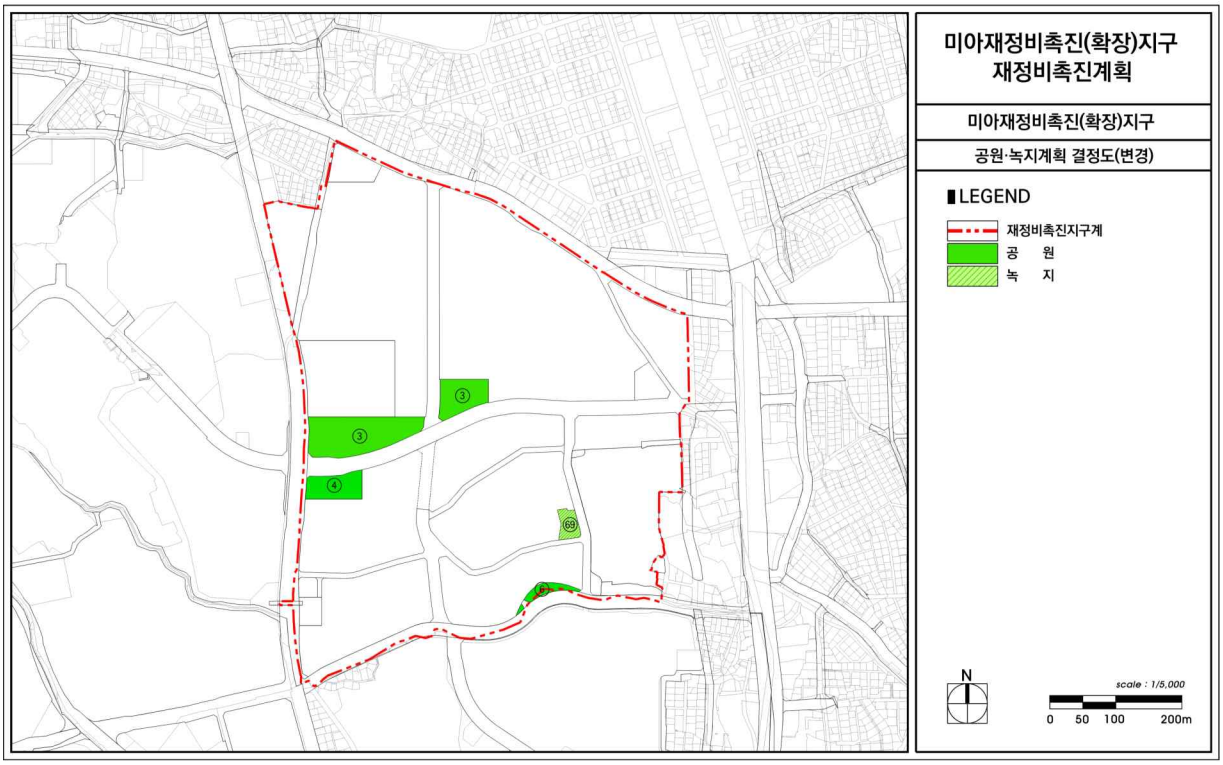
구 분		구역면적(㎡)	공원·녹지면적(㎡)			비율(%)	세대수	세대당 면적(㎡)	비고
			기존	필요	계획				
계	기정	284,091.4	1,157	13,986	14,104	5.0	5,425	2.6	
	변경	284,091.4	1,157	15,438	15,704	5.5	5,909	2.7	
미아2 재정비 촉진구역	기정	179,566.0	1,157	10,557	10,630	5.9	3,519	3.0	
	변경	179,566.0	1,157	12,009	12,230	6.8	4,003	3.1	
미아3재정비 촉진구역		57,553.4	-	3,111	3,156	5.5	1,037	3.0	
미아4재정비 촉진구역		28,497.0	-	-	-	-	493	-	
미아5재정비 촉진구역		18,475.0	-	318	318	1.7	376	0.8	구역외 면적 538㎡

※ ⑥생활권공원 면적 856㎡ 중 미아5재정비촉진구역 내 면적은 318㎡임

▮ 공원·녹지 계획도(기정)



▮ 공원·녹지 계획도(변경)



다. 공원·녹지 조성계획

1) 소공원

▮ 설치기준(도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 별표4)

구 분	시설율
소공원	20% 이하

▮ 내용

❍ 조성면적 : 5,444㎡ → 3,581㎡ (감 1,863㎡)

❍ 지역민의 휴식 및 정서적 함양을 도모하기 위한 공원 조성

❍ 다양한 이용자를 고려한 외부활동공간 조성

❍ 주변 공원과의 녹지네트워크 구축

▮ 도입시설

❍ 조경시설, 휴양시설, 관리시설 등

❍ 쾌적한 공원이용을 위해 도입시설 간의 특성을 고려하여 계획 수립

▮ 시설물 설계

❍ 다양한 이용자를 고려하여 다양한 형태의 휴게시설물 도입

❍ 지역주민들의 소통을 고려한 시설물 도입

▮ 포장 설계

❍ 공간의 인지성 및 기능성을 고려한 포장 계획

❍ 보행약자를 고려한 포장재의 도입

❍ 공원의 특성을 고려하여 친환경소재 포장재 도입

▮ 식재 설계

❍ 인접지와 연계한 식재수종 및 기법 도입

❍ 계절에 따른 공원의 변화감을 느낄 수 있는 다양한 수종 도입

❍ 공원의 인지성 부여, 녹음 제공, 그늘 제공 등의 기능을 고려한 식재 계획

2) 어린이공원

▮ 설치기준(도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 별표4)

구 분	시설율
어린이공원	60% 이하

▮ 내용

❍ 조성면적 : 5,186㎡ → 8,649㎡ (증 3,463㎡)

❍ 어린이의 신체발달, 정서함양 등을 고려한 공원 조성

❍ 지역민들에게 쾌적한 여가활동 및 휴식활동을 제공할 수 있는 공원 조성

❍ 자연과 교감하며 정서적 안정감을 느낄 수 있는 공원 조성

▮ 도입시설

❍ 조경시설, 휴양시설, 유희시설, 운동시설, 관리시설 등

❍ 도입시설의 이용목적 및 특성에 따라 이용에 불편이 없도록 집분산을 고려한 계획 수립

▮ 시설물 설계

❍ B/F를 고려한 휴게시설 및 놀이시설 도입

❍ 다양한 계층의 이용자를 고려한 도입 휴게시설 다양화

❍ 안전한 공원이용을 고려한 공원등, CCTV 등의 적절한 시설 배치

▮ 포장 설계

❍ 공간의 이용특성에 따른 포장재 차별화

❍ 어린이들의 안전을 고려한 놀이시설 하부 포장재 도입

❍ 이용자의 쾌적한 공원이용 및 유지관리성을 고려한 포장재 도입

▮ 식재 설계

❍ 지역민 및 어린이들의 감성발달을 고려한 다양한 화목류 도입

❍ 사계절 볼거리가 있는 식재개념을 도입한 꽃, 잎, 열매, 단풍 등 경관요소 제공

❍ 공간의 이용목적 및 이용특성과 연계한 식재계획 수립

❍ 매력있는 식재공간이 될 수 있도록 다양한 식재수종 및 식재기법 도입

3) 송천문화공원

▮ 설치기준(도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 별표4)

구 분	시설율
문화공원	제한없음

▮ 내용

❍ 조성면적 : 3,156㎡

❍ 가로망계획 및 녹지체계와 연계하여 주요 가로결절점 및 생활권 중심부에 문화공원 배치

❍ 학생, 지역주민의 다양한 행태를 수용하는 복합문화공간으로 조성

❍ 연접한 학교와 복합커뮤니티센터의 개방화 · 공원화로 소생활권 중심공원으로의 역할 부여

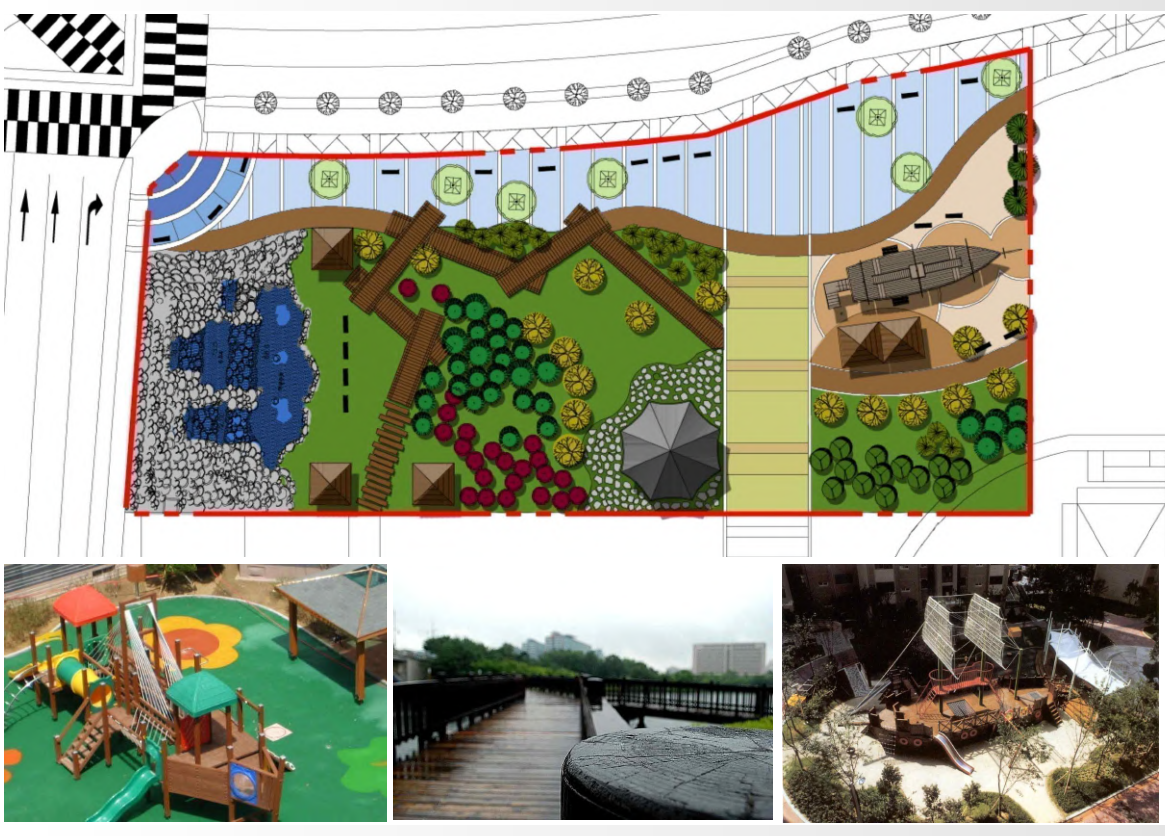
❍ 학교, 문화센터와 접한 공간으로 다양한 형태를 수용

❍ 강북구의 상징인 진달래를 식재하여 지역성 제고

▮ 도입시설

❍ 진달래 숲, 놀이마당, 초화원, 파고라, 휴게마당

〈송천문화공원 조성계획도〉

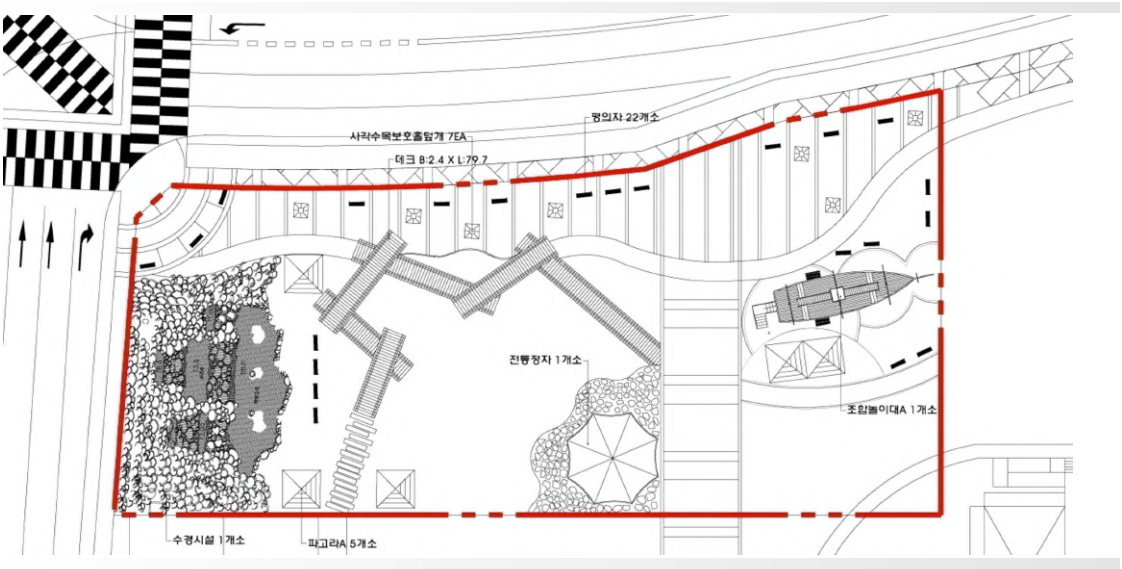


▮ 시설물 설계

❍ 공간별 특징 및 프로그램에 따른 시설물의 배치

❍ 다양한 이용형태를 유발할 수 있는 창의적 놀이시설 설치

〈시설물 계획평면도〉

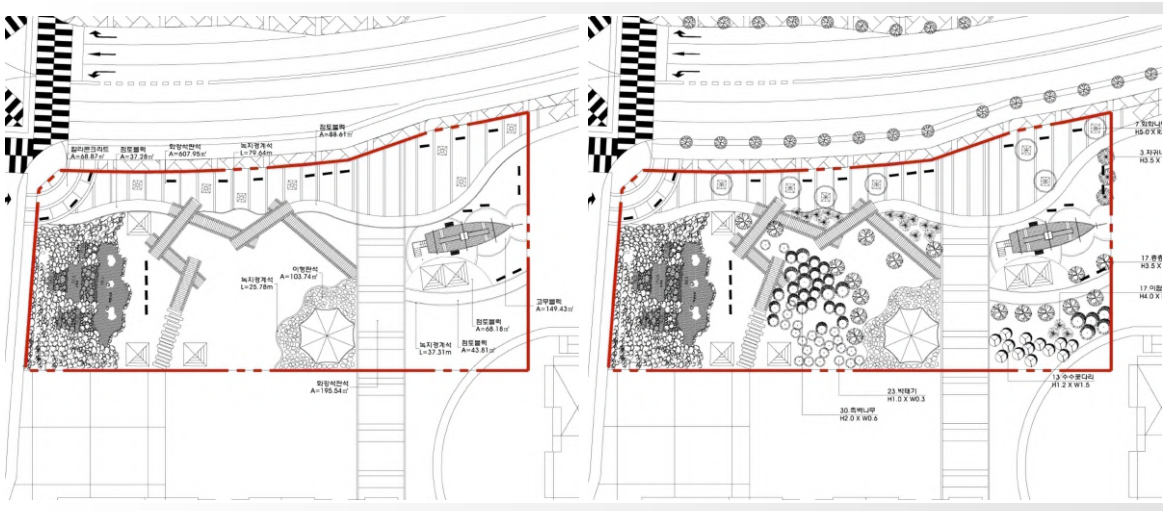


▮ 포장 설계

❍ 휴게공간 및 관찰로를 목재를 이용한 포장재 도입으로 친근함과 고급화 도모

❍ 놀이공간에는 안전성을 위한 고무블럭 포장재를 도입

〈포장 계획평면도〉 〈식재 계획평면도〉



4) 소공원

▮ 설치기준(도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙 별표4)

구 분	시설율
소공원	20% 이하

▮ 내용

❍ 조성면적 : 856㎡

❍ 삼각산 녹지축을 연계하여 만남의 장소 제공

❍ 다양하게 제공되는 Open space를 활용한 소규모 커뮤니티 공간의 활성화

❍ 편안한 휴게공간을 다양하게 배치

❍ 다양한 행태의 활동이 이루어지는 활기가 넘치는 보행 공간 조성

▮ 도입시설

❍ 휴게마당, 만남의 광장, 파고라

▮ 시설물 설계

❍ 삼각산 ~ 미아사거리역 이용객의 쉼터 제공을 위한 시설배치

▮ 포장 설계

❍ 이용자들의 이용에 불편함이 없도록 단차가 없는 포장계획

❍ 공간의 인지성 및 기능성을 고려한 포장계획

▮ 식재 설계

❍ 공간의 다목적 이용에 따른 차폐식재 도입

❍ 이용자에게 많은 그늘을 제공할 수 있는 교목 위주의 식재

라. 환경보전계획(변경없음)

1) 사업시행에 따른 환경영향 및 저감방안

구 분		환경영향 예측	저 감 방 안
자연환경	토양포장 우수유출	•절·성토에 따른 토사유출로 인한 하류수계 악영향 •인공재에 의한 과도한 불투수포장에 따른 도시생태의 변화	•현재보다 공원·녹지 증가로 환경측면 개선
	지형변동 절성토 균형	•지하굴착으로 인한 자연지형 변동예상	•발생토량은 조경토, 되메우기 등 실시 •외부로의 토사유출입 자제
	녹지체계 및 비오톱	•토목공사 등 사업시행에 따른 식물·식생의 영향 및 비오톱의 변화	•삼각산녹지축 및 지구중심의 대규모 중앙공원과 주요생활권의 커뮤니티공원, 이를 연계하는 지구 순환연결녹지의 조성으로 쾌적한 주거공간을 창출하며 비오톱의 형성
생활환경	일조	•고층 건축물배치에 따른 일조권 침해예상	•건축물 배치는 주동간의 충분한 인동간격을 확보하였으며 녹지공간 등을 조성하여 건축물 높이에 의한 일조피해는 발생하지 않도록 계획
	바람	•건축물배치에 따른 자연풍향의 변동예상	•풍향을 고려한 건축물 배치 및 충분한 오픈스페이스 확보
	에너지	•공사완료시 시설입지 후 냉·난방, 전기사용, 자동차연료 등 에너지 수요증가	•지역특성상 도시가스를 사용할 계획으로 지상의 녹지공간을 최대한 확보하고, 에너지절약형 단지를 조성할 계획
사업시행 중 환경영향	대기 및 수질	•공사로 인한 비산먼지 발생 및 계획인구에 의한 오수발생	•대상지내 공사 시 경계부에 방진망 및 세륜·세차시설을 설치운영
	폐기물	•건설장비의 폐유 및 투입인력에 의한 생활폐기물 및 분뇨, 건설폐기물 발생	•공사장비 오일교환 등이 사업지구 내에서 이뤄지지 않도록 하며 간이화장실을 설치하여 위탁처리하며 건설폐기물은 분리 수거 후 위탁처리
	소음·진동	•건설장비에 의한 소음발생 및 인근 도로변의 차량 소음발생	•공사 시 지구경계부에 가설방음판넬 및 저소음 장비 설치 •주요도로변 차량소음 초과예상지역에 방음벽 등 설치

5. 교통계획(변경)

가. 기본방향

▮ 도로기능의 재정립 및 기존 가로망 정비

❍ 지구 내 지역간도로, 지구순환도로, 지구내도로 등 도로기능에 따른 체계 및 성격 규정

❍ 가로망 성격에 부합하는 도로폭원 조정 및 가로망 정비계획 수립

▮ 생활권간 접근성 확보

❍ 지구내부 생활권간 접근성 향상 및 유기적 연결을 위한 단지 내 남북축의 가로망 구축

▮ 전철역중심의 대중교통 환승시스템 구축 및 친환경 녹색교통체계 강화

❍ 미아사거리역(지하철4호선), 삼양사거리역(우이신설선) 및 택시, 마을버스, 지선·간선버스 접근을 위한 환승시스템 연계강화

❍ 전철역으로의 최단거리 접근을 위한 보행자, 자전거도로망 확충 및 보행환경 개선

나. 교통계획

1) 도로망 정비

▮ 도로확장을 통한 교통정체 해소

❍ 미아확장지구와 주변지역의 도로망 연계 및 효과적인 가로망 구축을 위해 도봉로 13길, 삼양로20길(7~10m→22~22.8m), 솔샘길과 삼양로는 각각 3m 확폭하여 도로 기능을 향상시킴

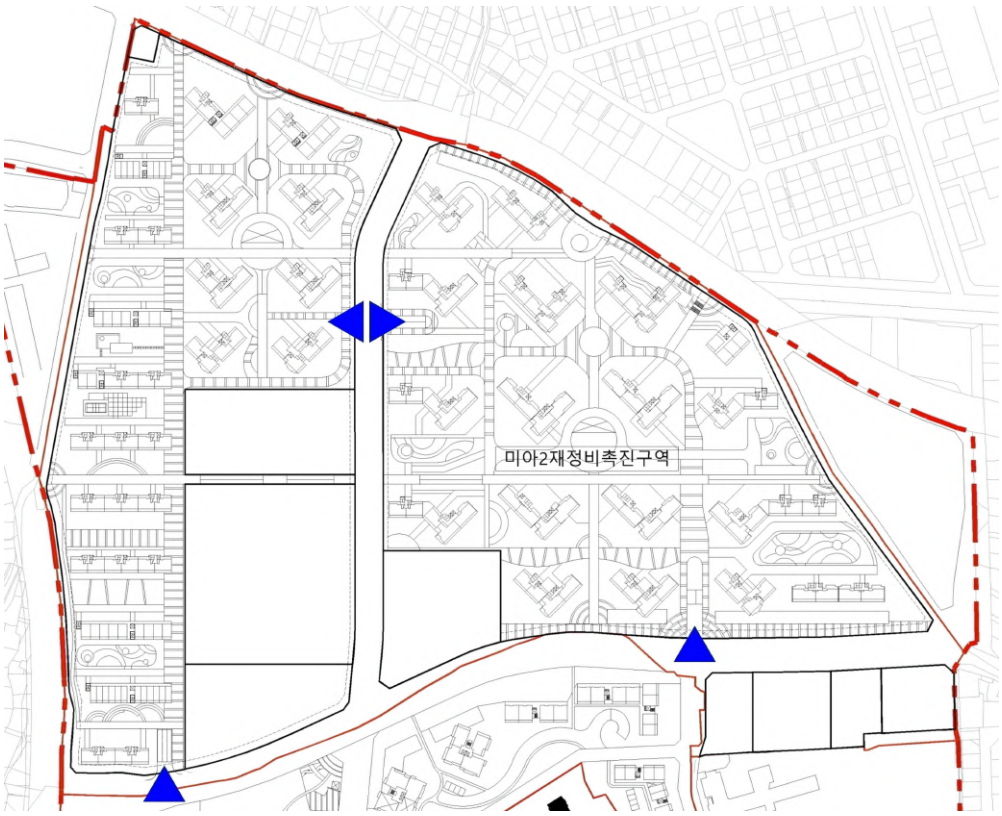
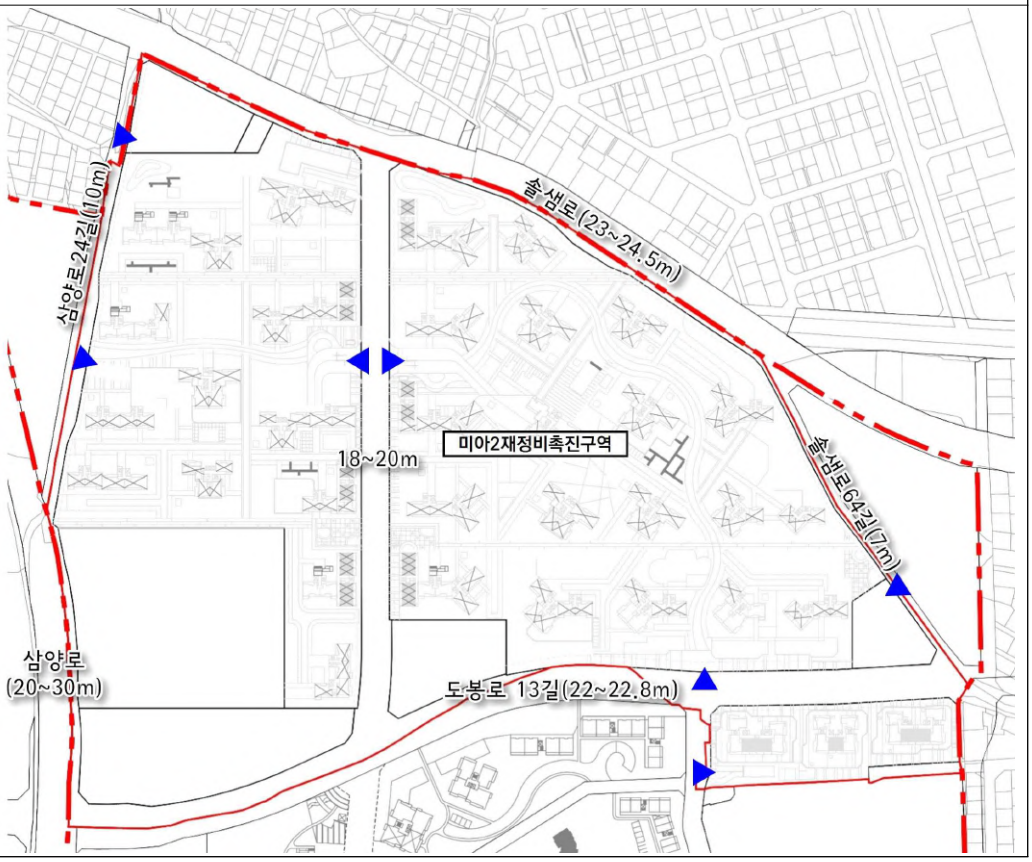
❍ 대상지내외 주요 접근도로를 확폭하여 상습적 정체구간 해소

❍ 남북측을 연결도로를 신설(폭 18m)하여 주변지역의 도로망 연계 및 지구내외부 접근성을 향상

▮ 내부도로 정비

❍ 내부도로를 신설 및 기존도로를 확폭하여 대상지 내부의 연결기능 강화

[미아2재정비촉진구역 차량 출입구 (변경)]

기정	
변경	

2) 보행 및 자전거도로계획

▌보행환경 안전성 확보

❍ 도봉로 13길, 삼양로20길, 숭인로는 건축한계선(3~6m) 포함 충분한 보행공간을 확보하여 생활가로의 기능 부여

❍ 가로변에 연도형상가를 조성하여 활동적인 보행 공간 연출

❍ 미아사거리역 및 삼양사거리역(우이신설 경절천) 등의 대중교통과 연계한 보행 네트워크 구축

❍ 데크 및 입체보행로 계획으로 안전하고 편리한 보행환경 조성

▌자전거 도로계획 확보

❍ 자동차 이용억제 및 녹색교통이용 활성화

❍ '서울시 자전거이용활성화 중장기 종합계획(2016년)'상 삼양로, 솔샘로 자전거도로 필요노선을 고려

❍ 지하철, 경전철과 연계된 자전거 네트워크 구축

❍ 공원, 공공시설 및 지하철 등 주요지점과 연계하여 자전거 보관시설 및 공공자전거 대여소 설치

▌자전거 도로의 관련 규정

❍ 자전거 이용시설의 구조·시설기준에 관한 규칙

- 자전거 도로의 폭은 1.1m 이상 확보
- 자전거 도로의 양측에 0.2m 이상의 갓길 설치
- 포장면은 평탄성이 유지되고 도로부분과 구별이 쉽도록 색깔을 달리하여 포장

▌자전거 도로계획

❍ 총연장 : 3,541m

❍ 폭 원 : 1.5m

구 분	폭원 및 길이
송천길변	자전거 전용도로 : 1.5m x 570m
삼양로변	자전거 전용도로 : 1.5m x 860m
솔샘길변	자전거 전용도로 : 1.5m x 727m
음촌길변	자전거 전용도로 : 1.5m x 230m
이터골길	자전거 전용도로 : 1.5m x 273m
숭인로변	자전거 전용도로 : 1.5m x 202m
남북도로(신설)	자전거 전용도로 : 1.5m x 679m

6. 경관계획

가. 기본방향(변경없음)

▮ **자연과의 조화 : 지형과 조화된 스카이라인 및 녹지 속의 주거지경관 창출**

❍ 구역별 지형의 고저차를 이용한 건축물 높이계획 수립

❍ 삼각산 및 조망을 고려한 주동배치 및 스카이라인 계획 수립

❍ 삼각산과 연계된 자연친화 주거지 경관 창출

❍ 경사지를 이용한 하부상가 및 부대시설 계획 수립

▮ **도시활동체계 고려 : 휴먼스케일의 활력 있는 가로분위기 형성**

❍ 커뮤니티 가로의 성격을 고려한 중· 저층 연도형 주거계획으로 휴먼스케일의 활성화된 가로분위기 형성

❍ 건축물유형 및 경관요소를 다양하게 도입하여 변화 있는 가로 경관 형성

❍ 지구중심 및 주요 결절점 고층건축물 도입으로 상징성 부여

▮ **차별화된 도시경관 형성 : 조화롭고 균형 있는 도시미관 창출**

❍ 가로 및 공원· 녹지축에 유연하게 대응하며 균형 있는 도시주거 개발로 새로운 주거지경관 창출

❍ 공공시설과 동선체계, 녹지축이 연계 되도록 하며 건축물의 입면 및 형태를 다양하게 계획하여 단지별 상징성 제고

❍ 차별화된 녹지 및 보행환경 조성으로 미아재정비촉진(확장)지구의 이미지 제고

나. 녹지 및 보행경관 계획(변경없음)

❍ '미아사거리역 ~ 삼각산'을 연결하는 녹지축을 형성하고 승인로변으로 공원 및 녹지 등을 설치

❍ 단지 내 보행통로와 더불어 녹지를 형성하여 Green Network 구축하고, 통경축을 확보

❍ 단지 내 주요 보행로와 인접하여 소규모 쌈지공원 및 쉼터 등을 조성하여 주민들의 편의와 휴식공간을 제공

❍ 간선가로변을 따라 연도형상가 및 공원 등을 계획하여 가로활성화를 유도

다. 스카이라인 계획(변경)

❍ 미아재정비촉진(확장)지구의 향후 조성될 건축물의 다양한 경관변화를 유도하여 조성하며, 지구 내 상징타워 계획 및 가로변 건축물의 특화를 통한 촉진지구의 이미지 제고

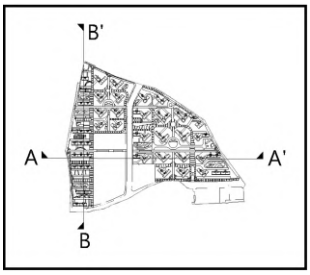
❍ 주변 자연환경 및 기개발지의 개발패턴과의 조화를 고려한 경관 창출

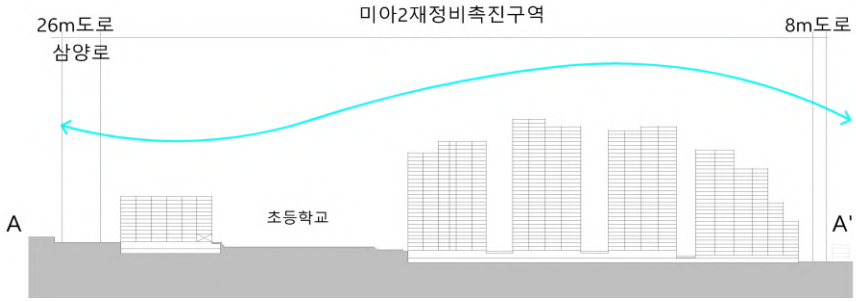
❍ 건축물의 형태 및 높이의 변화로 입체적이고 리듬감 있는 스카이라인 유도

❍ 삼각산과 연계된 자연스러운 경관축 및 통경축 확보

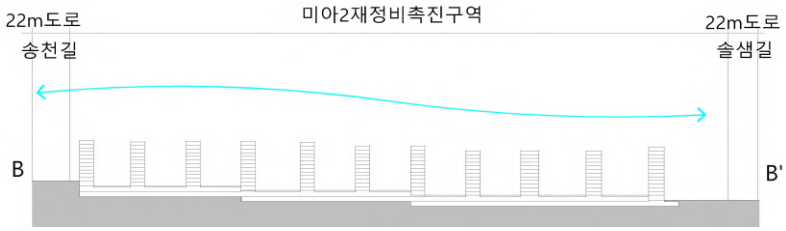
▮ 미아2재정비촉진구역 스카이라인 계획 변경

(기 정)



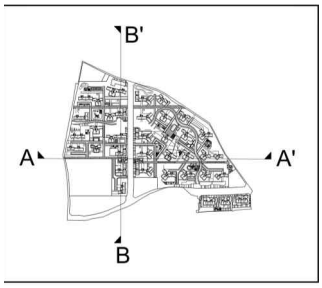


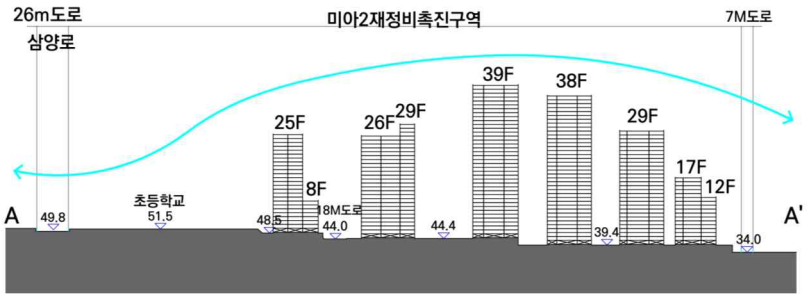
〈A – A’ 측 스카이라인〉



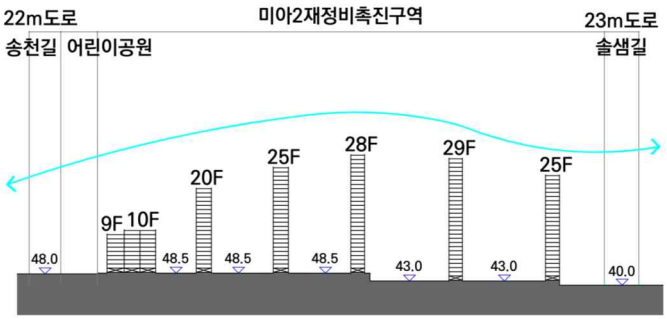
〈B – B’ 측 스카이라인〉

(변 경)





〈A – A’ 측 스카이라인〉



〈B – B’ 측 스카이라인〉

라. 색채 계획(변경없음)

❍ 미아재정비촉진(확장)지구의 색채는 조화로운 도시경관을 위하여 주변환경, 자연경관 등을 고려하여 계획

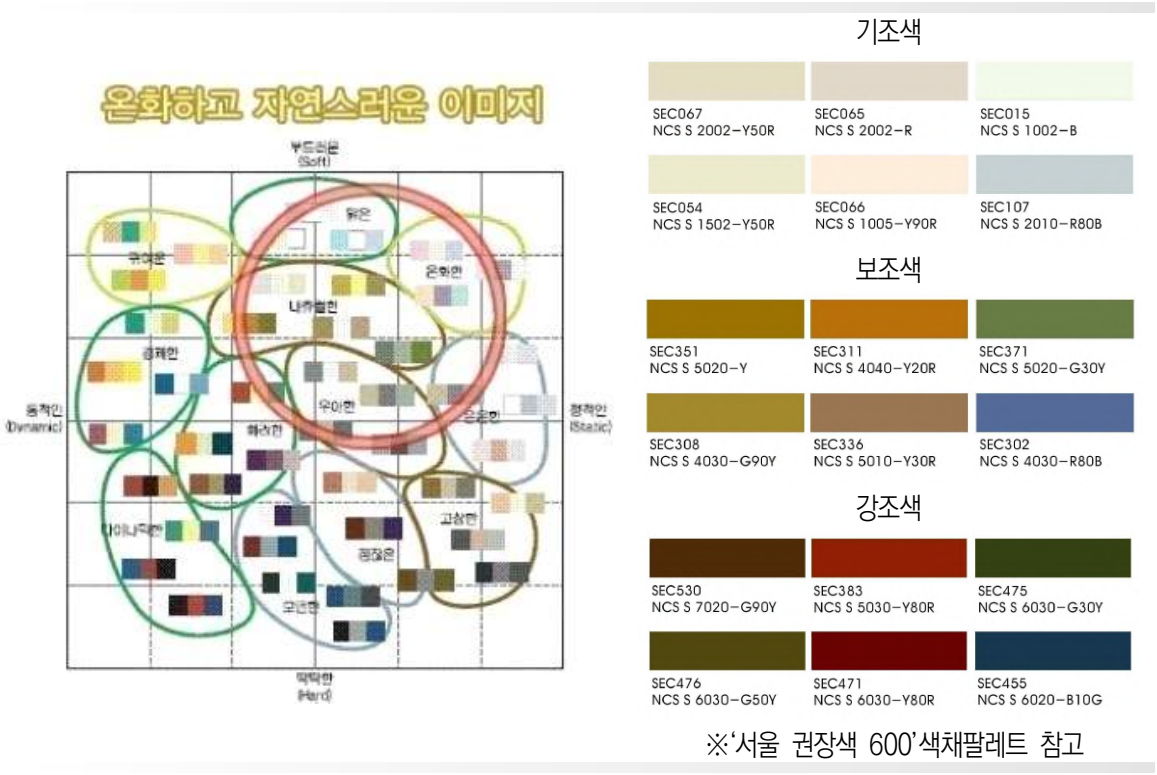
❍ 일반적이고 획일화된 건물색채를 지양하고 밝고 활기찬 느낌의 도시경관을 조성하도록 색채계획 수립

❍ 공동주택은 통일성을 도모하고 상가는 보행자의 활기와 변화, 공공건축물의 기능성과 상징성을 부여하도록 계획

❍ 건축물의 높이가 높을수록 시각적으로 넓은 면적이 들어남으로 안정감을 줄 수 있도록 저층부와 고층부를 나누어 동일 색상의 두가지 톤으로 계획

구 분	내 용
기조색	• 벽면적의 70% 이상을 차지하며 건물의 기본이 되는 색으로 전체적으로 밝고 안정감이 유지되는 색상 선택 • 밝은 색을 권장하고 원색에 가까운 색은 원칙적으로 금지
보조색	• 주조색보다 저명도, 고채도로서 건물전체의 균형을 이루도록 하며 세련된 배색미를 연출하는 색 • 주조색과 같은 계통의 색을 권장
강조색	• 벽면적의 10% 미만을 차지하며 건물의 활력과 장식적 효과 및 중후함과 명확성을 나타내는 색

〈색채계획도〉



※'서울 권장색 600'색채팔레트 참고

▌건축물 색채계획

❍ 고층부(6층 이상)

- 기조색 : 채도 2 이하, 명도 8 이상
- 보조색 : 채도 4 이하, 명도 6 이상
- 강조색 : 제한없음

❍ 저층부(5층 이하)

- 기조색 및 보조색 : 채도 4 이하, 명도 6 이상
- 강조색 : 제한없음

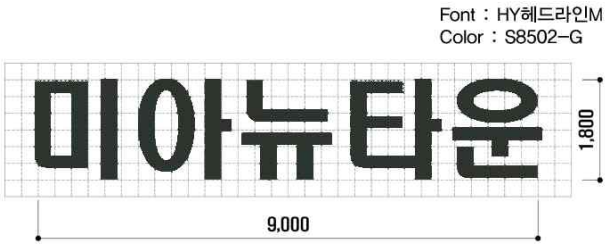
▌측벽디자인

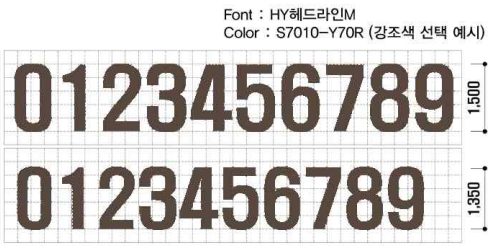
❍ 시공사 로고는 과도표기를 제한하고, 종합안내판 또는 문주에 표기

❍ 아파트명 및 동명은 별도 계획에 의해 위치와 규격을 정하여 통일감을 부여 하며, 디자인적 요소를 살린 서체, 크기를 적용

▌입면의 색채적용 예시







〈입면계획 예시도〉

마. 공동주택단지 경관계획(변경없음)

▮ 경관형성을 위한 단지 및 주동계획

❍ 보행자 중심의 가로경관을 위해 층수를 저층, 중층, 고층, 초고층 등으로 혼합하여 구성함으로써 스카이라인 조성하고 스카이라인 상에 배치되는 주거동은 볼륨, 디자인, 층수 등이 조화를 이룰 수 있도록 계획

❍ 대상지 중심의 결절부는 고층 탑상형으로 배치하여 랜드마크 기능 수행

❍ 단지 내 생활가로는 중·저층 주동배치를 권장하며 커뮤니티 공원, 주민친화마당이 연계된 푸른 길 조성으로 걷고 싶은 가로환경 조성

▮ 지역 상징성 및 지표동 선정에 의한 스카이라인 조정

❍ 진입부 및 결절부, 가각부는 지역의 상징성 및 이미지 형성을 위하여 랜드마크형 건축물 배치

▮ 주거환경을 고려한 건축배치

❍ 주거동의 향은 획일화 되지 않도록 지형, 조망, 바람길 등 대지조건을 고려하여 변화 있게 배치

❍ 대상지 주변부 간선도로 소음저감을 위하여 단지 내 녹지를 최대한 확보하여 공해 및 소음을 고려한 배치계획을 수립



〈공동주택단지 경관 예시도〉

7. 도시 및 주거환경정비 기본계획

가. 기본방향

❍ 재정비촉진지구 내 촉진구역의 개별사업(재개발, 재건축)에 대한 원활한 진행을 위하여 「도시 및 주거환경정비기본계획」상의 정비예정구역 지정 및 변경

❍ 지역균형발전전략의 일환으로 미아재정비촉진(확장)지구를 지정하고 기성시가지 내 도시재생프로젝트인 재정비촉진계획을 수립하여 친환경적이고 교육 및 보행중심의 새로운 주거지 조성

나. 도시·주거환경정비기본계획

1) 재개발사업부문

▮ 구역별 계획

구분	구역번호	생활권유형	동명	지번	면적(ha)	기준용적률(%)	평균층수	건폐율(%)	추진단계	사업방식	정비유형	비고
기정	미아2	C	미아동	403-44	18.0	210	20층 이하	25	1	주택재개발	전면개발	
변경	미아2	C	미아동	403-44	18.0	220	-	25	1	주택재개발	전면개발	
기정	미아3	C	미아동	636-32	5.8	190	-	60	2	주택재개발	전면개발	
기정	미아5	C	미아동	476	1.8	190	15층 이하	60	1	주택재개발	전면개발	

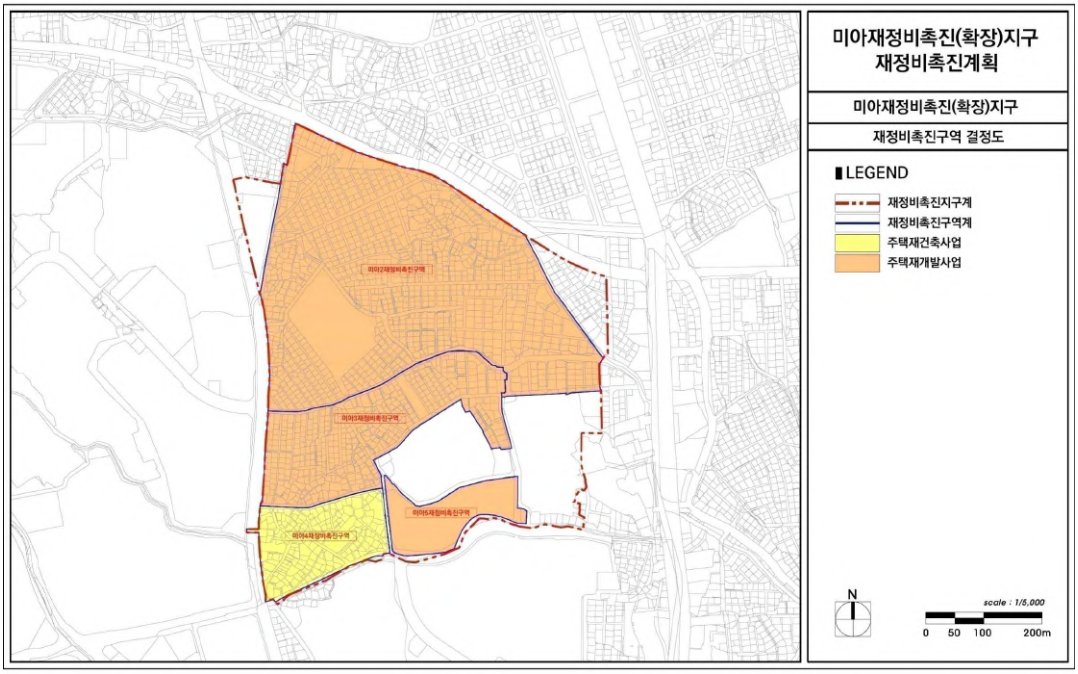
※ 추진단계는 재정비촉진계획에서 정하는 단계적 사업추진계획서에 따름

2) 재건축사업부문

▮ 구역별 계획

구분	구역번호	생활권유형	동명	지번	면적(ha)	기준용적률(%)	건폐율(%)	층수	추진단계	주택유형	비고
기정	미아4	C	미아동	1261-376	2.8	210	50	-	2	공동	

※ 추진단계는 재정비촉진계획에서 정하는 단계적 사업추진계획서에 따름



8. 재정비촉진구역 지정에 관한 사항(변경없음)

▌재정비촉진구역 및 존치관리구역 지정에 관한 사항

구분	구역명	위치	면적(㎡)	사업의 종류	비고
총계			359,278.4	-	
촉진구역	소계		284,091.4	-	
	미아2재정비촉진구역	미아동 403-44	179,566.0	재개발	
	미아3재정비촉진구역	미아동 636-32	57,553.4	재개발	
	미아4재정비촉진구역	미아동 1261-376	28,497.0	재건축	
	미아5재정비촉진구역	미아동 476	18,475.0	재개발	사업완료
존치관리구역			75,167.0	-	

9. 재정비촉진사업별 용도지역 결정계획

가. 미아2재정비촉진구역(재개발사업)(변경)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)
	기정	증감	변경	
계	179,566	-	179,566	100.0
제1종일반주거지역	15,094	증) 2,668	17,762	9.9
제2종일반주거지역(7층)	18,631	감) 1,951	16,680	9.3
제2종일반주거지역	145,841	감) 145,841	-	-
제3종일반주거지역	-	증) 145,124	145,124	80.8

나. 미아3재정비촉진구역(재개발사업)(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)
	기정	증감	변경	
계	57,553.4	-	57,553.4	100.0
제2종일반주거지역	29,656.0	-	29,656.0	51.5
제3종일반주거지역	27,897.4	-	27,897.4	48.5

다. 미아4재정비촉진구역(재건축사업)(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)
	기정	증감	변경	
계	28,497	-	28,497	100.0
제2종일반주거지역	66	-	66	0.2
제3종일반주거지역	28,431	-	28,431	99.8

라. 미아5재정비촉진구역(재개발사업)(변경없음)

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)
	기정	증감	변경	
계	18,475	-	18,475	100.0
제2종일반주거지역(12층)	18,475	-	18,475	100.0

10. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획

가. 기본구상

1) 도시공간구조 재수립

❍ 지구 내 간선가로변을 중심으로 한 공간의 재해석으로 연도형상가 활성화 유도

❍ 간선가로변을 통한 권역별 연결 및 가로공원 조성으로 친환경적 가로 이미지 구축

2) 네트워크 공간형성

❍ 지구중심의 복합커뮤니티센터를 이용한 활력있는 도시공간 형성

❍ 간선가로 및 생활가로를 통한 주민교류 및 커뮤니티 활동 촉진

3) 도시경관의 형성

❍ 주거단지와 삼각산을 고려한 스카이라인 계획으로 열린경관 형성

❍ 자연지반을 살린 친환경적 주거지 경관조성

나. 건축계획

1) 계획의 목표

가) 주거환경의 개선

❍ 주거환경을 미래지향적이고 친환경적으로 개선하고, 주민지원시설을 확충하며, 대규모공원과 보행공원, 각종 이벤트 마당을 연결하는 그린네트워크를 형성하여 친환경문화생태단지로 조성

나) 지속가능한 주거가치창출

❍ 쾌적하고 안전한 주거환경을 제공하고 주민자치교육 및 활동프로그램을 개발보급, 스스로 가꾸고 누리며 함께하는 도시주거단지 창출

2) 배치 및 형태계획

가) 구릉지 및 경사지구간

❍ 삼각산 아래의 구릉지와 경사지를 이용한 자연스러운 단지레벨의 전환, 데크 및 테라스하우스를 계획하여 성·절토량을 줄이고 자연경관을 살릴 수 있는 친환경적 단지계획으로 조성

나) 판상주동 배치구간

❍ 촉진지구 내 가로변에 위치하여 판상형 주동 계획으로 시각적 개방감~~ 및 낮은 높아~~에서 오는 보행 안정감 확보

❍ 가로변으로 낮아지고 단지 내부로 높아지는 스카이라인 형성

다) 탑상형주동 배치구간

❍ 쾌적한 주거환경과 녹색주거단지 계획을 위해 상징성이 높은 랜드마크적 기능의 탑상형주동 계획

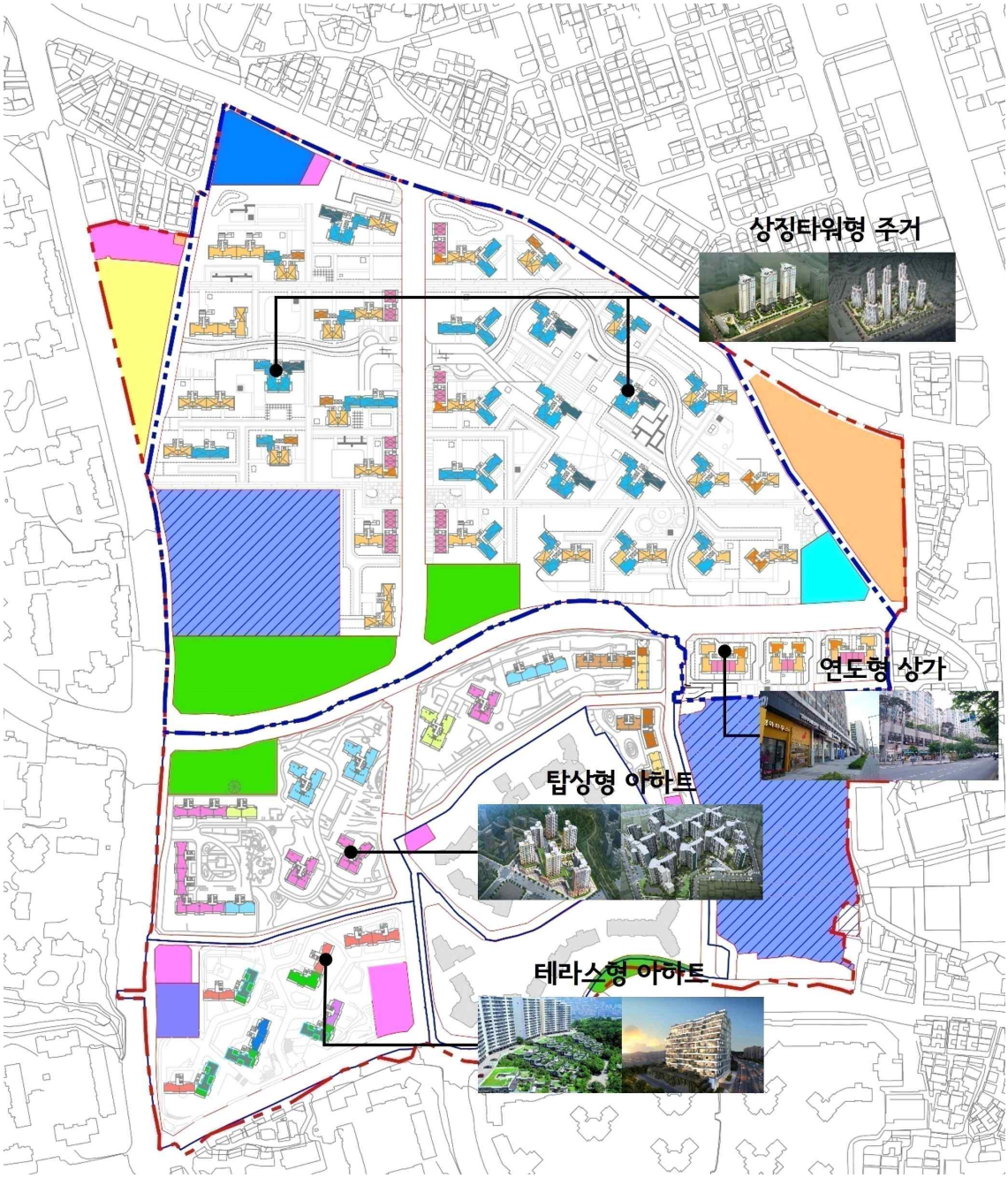
❍ 저층부는 필로티의 기단을, 중층부는 변화와 리듬감을, 고층부는 상징성 있는 이미지의 입면계획 수립

라) 연도형 상가구간

❍ 촉진지구를 묶어주는 순환가로의 반대편에 다양한 생활 활동이 이루어질 수 있는 1~2층 내외의 저층연결형 연도형상가 계획

❍ 상가는 건축한계선에 의한 전면공지를 보행공간으로 활용하여 가로변의 커뮤니티 활성화와 연속적인 경관확보가 가능하도록 계획

〈구역별 건축배치 개념도〉



3) 건축물 용도 및 건폐율 계획

가) 건축물의 용도

❍ 건축물의 주용도 : 공동주택(아파트), ~~주거복합~~

나) 건폐율(서울시 조례 건폐율 적용)

❍ 제1종일반주거지역 : 60% 이하
❍ 제2종일반주거지역 : 60% 이하
❍ 제3종일반주거지역 : 50% 이하
❍ ~~준주거지역 : 60% 이하~~

4) 용적률 계획

❍ 용적률은 재정비촉진지구 내 각 촉진구역의 사업방식 및 입지특성, 공공에 기부채납하는 정도에 따라 차별적으로 적용하는 것을 원칙으로 함

❍ 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 및 관련 수립지침, 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 부합하는 용적률 계획 수립

❍ 서울시 「도시재정비위원회 심의기준」, 「소형주택 공급확대를 위한 촉진계획변경 가이드라인」, 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준('25.3)」, 「재정비촉진계획 수립기준 개선('25.7)」 등

---

① 기준용적률 : 용도지역 상향 전 용적률 적용

- 주거환경정비기본계획상 정비예정구역 : 기본계획 용적률 적용
- 예정구역이 아닌 지역 : 210% 이하의 범위에서 기본계획의 취지에 부합하도록 결정

② 기준용적률 완화 : 소형주택 공급 외 주택정책 유도 및 사업성 개선을 위하여 기준용적률 완화항목 다양화

- 고령화·저출산 대책시설 확보, 세대구분형주택·소형주택(1인, 신혼) 도입, 사업성 보정 인센티브 등을 도입하여, 최대 30%까지 완화(단, 재건축은 최대 10%)

③ 상한용적률

- 기부채납으로 인한 인센티브 용적률을 포함하여 용도지역 변경(종상향)후 용적률을 적용하되, 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 결정
- 기부채납에 의한 용적률 인센티브 산정은 순부담 기준

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>제1종</th><th>제2종(7층)</th><th>제2종</th><th>제3종</th><th>준주거</th></tr>
<tr><td rowspan="6">용도지역 변경이 없는 경우</td><td>기준용적률</td><td>150%</td><td>170%</td><td>190%</td><td>210%</td><td>300%</td></tr>
<tr><td>기준용적률 완화시</td><td>180%
(150%)</td><td>200%
(180%)</td><td>220%
(200%)</td><td>240%
(220%)</td><td>330%
(310%)</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td>200%</td><td colspan="3">250%</td><td rowspan="2">400%</td></tr>
<tr><td>기준용적률 완화시</td><td>300%
(200%)</td><td colspan="3">300%
(250%)</td></tr>
<tr><td>법적상한용적률</td><td rowspan="2">240%</td><td colspan="2" rowspan="2">300%</td><td rowspan="2">360%</td><td rowspan="2">600%</td></tr>
<tr><td>기준용적률 완화시</td></tr>
</table>

구 분		제1종→제2종	제2종(7층)→제2종	제2종(7층),제2종 →제3종	제3종→준주거
용도지역 변경이 있는 경우	기준용적률	150%	190%		210%
	기준용적률 완화시	180% (150%)	220% (200%)		240% (220%)
	상한용적률	200%	250%		400%
	기준용적률 완화시	300% (200%)	300% (250%)		
	법적상한용적률 기준용적률 완화시	300%	300%	360%	600%

※ 재정비촉진사업에 해당하며, ( )안은 재건축사업시 해당

※ 상한용적률 완화 적용지역
• 역세권(지하철역을 중심으로 반경 500M 이내)은 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 완화 가능

④ 상한용적률 산정식 : 기준용적률(상향후) X [1 + 1.3 X 가중치 X α토지 + 0.7~1.0 X α건축물 + 0.7 X α현금]

※ α토지 = 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분) / 공공시설 등 부지 제공 후 대지면적

※ α건축물 = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) / 공공시설 등 부지 제공 후 대지면적

※ α현금 = 공공시설 등 부지(현금 환산부지) / 공공시설 등 부지 제공 후 대지면적

※ 가중치 = 공공시설 등 제공부지 기준용적률 / 사업부지 기준용적률

가) 기준용적률 설정

❍ 기준용적률

- 주거환경정비기본계획 상 예정구역 : 기본계획 용적률 적용
- 예정구역이 아닌 지역 : 210% 이하의 범위에서 기본계획 취지에 부합하도록 결정
- 용도지역 혼재시 : 기준 또는 상한용적률은 가중평균치로 적용

⇒ (용도면적 x 기준용적률) + (용도면적 x 기준용적률) / 대지면적

❍ 기준용적률 완화

- 미아2구역 : 소형주택, 고령화, 저출산, 사업성 보정 인센티브를 통해 기준용적률 완화하여 적용

구분	명칭	구역면적	1종	2종(7층)	2종	3종	기준용적률	기준용적률(완화)
기정	미아2재정비 촉진구역	179,566㎡	15,094	18,631	145,841	-	➡ 190% ➡	210%
변경	미아2재정비 촉진구역	179,566㎡	17,762 (공원)	16,680 (학교)		145,124 (택지, 공공청사)		220%
기정	미아3재정비 촉진구역	57,553.4㎡	-	-	29,656.0	27,897.4	➡ 190% ➡	-

- 미아2구역 완화항목 : 기준용적률을 최대치인 30%를 완화하여 220%로 적용

항 목 및 계 획 내 용 (최대 30%)		완화량	미아2	비고
1인,신혼 (소형주택)	전용 40㎡ 미만(최대5%p) : 13,798.01㎡/125,425㎡=11.00% 전용 40~50㎡ 미만(최대10%p) : 15,374.94㎡/125,425㎡=12.26% 전용 50~60㎡ 미만(최대5%p) : 102,048.93㎡/125,425㎡=81.36%	최대 10%p	104.62% 10% 적용	
고령화	1) 노인복지시설(노인종합복지관, 재가노인복지시설) 3,200㎡ : 노인여가복지시설(노인종합복지관) 1,987㎡, 재가노인복지시설(데이케어센터) 1,213㎡ ◁ 지상+지하 연면적 2) 산식 = 190%(기준용적률)×(3,200㎡/10,632.5㎡)×0.25 = 14.30%	최대 10%p	14.30% 10% 적용	- 상한용적률 중복적용 가능
저출산	1) 저출산 및 양육지원시설(국공립어린이집, 돌봄센터) 508.4㎡ = 건축계획(안) 1,700㎡ - 의무면적 1,191.6㎡(=어린이집 1,125.6㎡ + 돌봄센터 66㎡) 2) 산식 = 190%(기준용적률)×(508㎡/10,632.5㎡×0.25 = 2.27%	최대 10%p	2.27% 2.3% 적용	- 개방운영 (무상임대) 의무
세대통합	1) 최소 전용 85㎡ 초과하는 세대구분형 주택 도입 - 주택 내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활 가능한 구조의 주택 도입 (단, 구분된 1세대는 최소 전용 40㎡이상(주방, 거실 포함)일 경우에 한함) 2) 산식 = (세대구분형 세대수/전용85㎡ 초과 세대수)×α (α : 세대구분형 전용면적 50㎡미만 0.5 / 50㎡이상 1.0)	최대 10%p	-	
사업성 보정 인센티브	'24 서울시 평균공시지가(5,969,319원/㎡)/'25 미아2 평균공시지가(3,247,591원/㎡)	최대 10%p	8.38% 8.4% 적용	
합 계		30%	30.7%	30% 적용

※ 산식에 따라 산정한 완화량은 소수점 둘째자리에서 반올림한 값 적용
※ 주민공동시설 의무면적 10,632.5㎡ = (500+4,003세대×2)×1.25 (근거. 서울특별시 주택 조례 제8조의4)
※ 어린이집 의무면적 1,125.6㎡ =725+(4,003세대-2,000)×0.2 (근거. 서울특별시 주택 조례 제8조의4)

나) 상한용적률 설정

❍ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 및 「도시재정비위원회 심의기준(2007)」, 「소형주택 공급확대를 위한 촉진계획변경 가이드라인(2010.6.)」, 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.3.)」, 「서울시 재정비촉진계획 수립기준 개선(2025.7.30.)」 을 반영

❍ 기부채납으로 인한 인센티브 용적률을 포함하여 용도지역 변경(종 상향) 후 용적률을 적용하되, 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 결정

❍ 기반시설 부지 제공에 따른 용적률 완화(「도시재정비법」 제11조, 시행령 제14조, 조례 제8조)

- 기준용적률(상향후) × { 1 + 1.3×가중치×α토지 + (0.7~0.1)×α건축물 + 0.7×α현금 }

다) 역세권적용에 따른 용적률 완화

❍ 서울시 심의기준상 역세권지역의 용적률은 주택공급의 촉진을 고려하여 제2종일반주거지역에 한하여 상한용적률에 10%를 가산한 범위 내에서 완화

❍ 대상지는 미아사거리역(4호선), 삼양사거리역(우이신설 경전철)이 입지

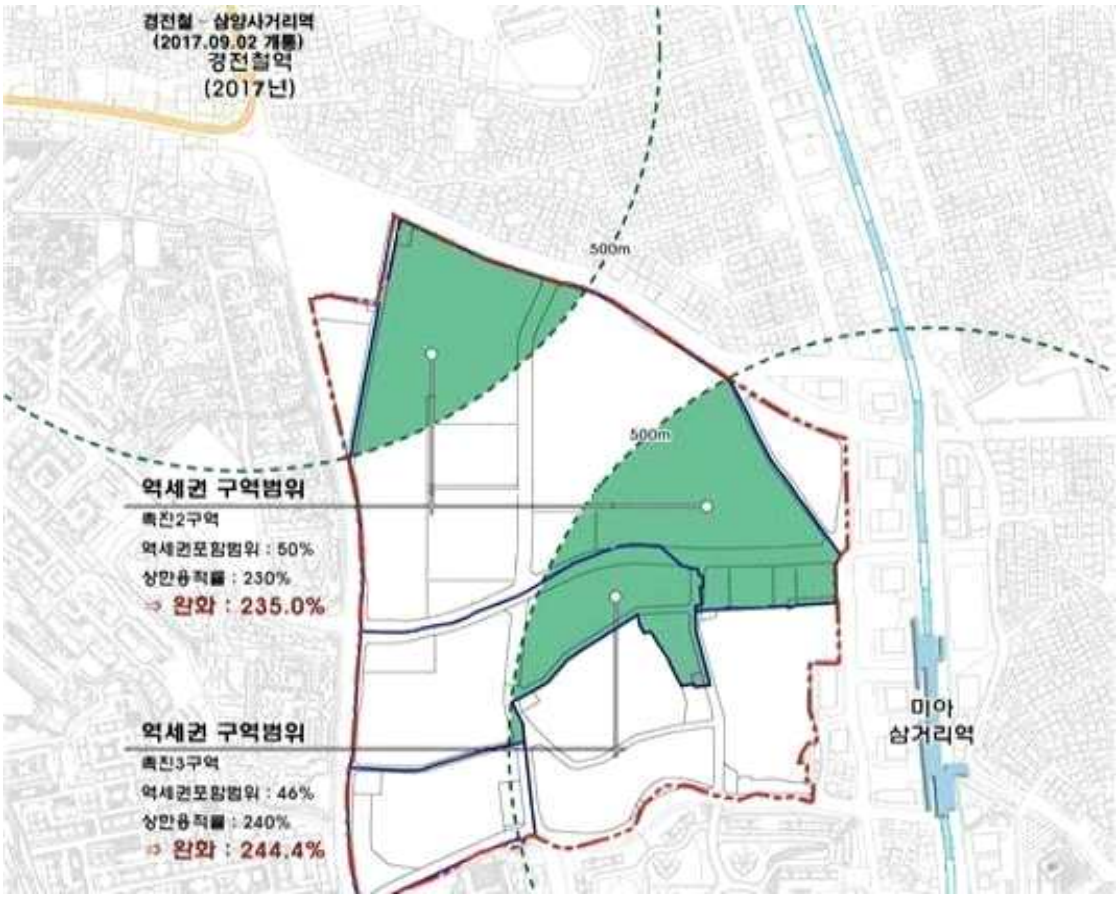
❍ 역세권에 입지한 미아3재정비촉진구역에 대한 상한용적률 완화적용

구분	상한 용적률 (%)	구역면적 (㎡)②	역세권 면적(㎡)① 〈역세권 환산용〉		상한(적용) 용적률(%) ① ÷ ② x 100
			역세권지역외	역세권지역	
미아3 재정비촉진구역	240	57,558	140,682		244.4
			28,311×250% 2,887×230%	26,360×240%	

❍ 3구역 개발가능 용적률

구 분	산 정 내 용				
토지이용 계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택등)	신설 정비기반시설	신설 정비기반시설 내 국,공유지	택지내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국,공유지
	57,553.4㎡	42,964.0㎡	16,086.4㎡	5,089.4㎡	3,095.0㎡
공공시설부지 제공면적 (변경)	새로이 설치하는 정비기반시설 면적 - 새로이 설치하는 정비기반시설 내 국공유지 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 = 16,086.4㎡ - 5,089.4㎡- 3,095㎡ = 7,902.0㎡ * 새로이 설치하는 기반시설 면적 : - 계획정비기반시설 면적(14,589.4㎡) + 도서관[청소년정보도서관(연면적 3,000㎡) 환산부지면적(1,497㎡)]				
기준용적률	기준용적률 = 190%				
상한용적률	공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 상한용적률은 도시계획과의「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2014.8)」적용				
	상한용적률 = 기준용적률 × (1+1.3×가중치×α) ► 대상지 - 기준용적률 190% - α = 7,902.0㎡ / (42,964.0㎡-(1,497㎡)) = 0.190561 ► 상한용적률 (완화가능용적률) = 190% × (1+1.3×1×0.190561) = 237.07% (적용 229.06%)			α = 공공시설등 부지제공 면적 / 공공시설등 부지제공 후 대지면적	
법적상한용적률	상한용적률 : 244.4%(계획 기준) 이하				

〈역세권에 따른 용적률 완화〉



라) 법적상한용적률 설정

❍ 법적상한용적률은 「서울시 재정비촉진계획 수립기준 개선(2025.7.30.)」에 제시된 시행령 용적률의 1.2배까지 확대가 가능하나, 1.0배 초과시 스마트 특화계획 등 세부운영기준을 준용하고 지형·경관·기반시설·주변지역 조화를 고려하여 재정비위원회 심의를 통해 결정

- 건축규제 완화 등에 관한 특례(「도시재정비법」 제19조) : 「국토계획법」 제78조에 따른 용적률 최대한도의 1.2배를 초과할 수 없음(단, 기반시설 부지 제공의 대가로 증가된 용적률은 미포함)

❍ 법적상한용적률 설정

- 미아2구역 : 주변을 고려하여 건축 관련법령 준수한 건축계획(안) 검토결과 310% 이하로 설정 (미래 생활물류 서비스, 단지 내 커뮤니티 특화 등을 검토하여 제시한 후 심의시 결정)

❍ 초과용적률(=법적상한용적률 - 정비계획용적률)의 50% 이상으로 국민주택규모 주택을 건설 (「도시정비법」제54조제4항(초과용적률),「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」제30조)

- 미아2구역 : (건축계획용적률 - 상한용적률) × 50% = (309.72% - 287.30%) × 50%
  = 22.42% × 50% = 11.21% 이상의 국민주택규모 주택 확보

❍ 1.0배 초과시 세부운영기준(의무사항) : 스마트 특화계획 + 증가용적률에 대한 임대주택등 확보기준

- 일반기준 : 지형, 경관, 조망, 기반시설 충분여부

구분	기 준	미아2구역
지형	• 구릉지 여부 : 해발 40m초과 + 경사도 10도 이상인 경우	• 대상지 표고차 현황은 22m(최저35m, 최고57m) • 대상지 평균 경사는 4.9°로 완만한 지형을 지님
경관	• 조화로운 경관계획 수립 - 통경축, 바람길, 스카이라인 계획 포함	• 주변과 조화로운 스카이라인 형성 및 자연스러운 경관 연출 (※ '경관성 검토서' 참조)
조망	• 역사문화, 수변 등 주요 조망 여건 검토	• 북악산 중점경관관리구역에 해당하지 않음
기반시설 충분여부	• 주변 접도조건, 진출입 동선, 주차장 확보 계획 등	• 도봉로 삼양입구사거리(도봉로15길)에서 분기하여 진입하므로 접도조건 양호(※ '교통성 검토서' 참조)

- 스마트 특화계획 지침(참고. 국가스마트도시 시범지구 내 공동주택 지침서)

구분	미래 생활물류 서비스 계획	층간소음 및 미세먼지 저감 방안	실용형 IoT 기반 스마트홈 특화계획	단지 내 커뮤니티 특화계획
계획	• 미래 **스마트 로봇 배송서비스 도입에 대응**할 수 있도록 **단지환경 및 인프라 조성** • 미래 로봇 배송서비스 도입에 필요한 단지 내 물류 보관 거점 공간 마련, 승강기 이용 시스템 연계 등을 고려하여 계획 • **경사로, 장애물 등** 로봇의 **이동에 문제 없도록 계획**	• 이중슬라브, 완충재 등 새로운 건축구조기술을 활용하여 **층간소음 저감방안 제시** • 홈IoT기술을 기반으로 공동주택 층간소음 저감방안 구상 • **실내 스마트 환기시스템 구축, 미세먼지 쉘터 설치** 등을 통해 실내 미세먼지 저감 계획 수립	• 21세기형 미래 주거모델인 조명, 보안 등 원격제어 및 **자동화 시스템을 적용한 스마트홈 기술 도입** • 다양한 공간스케일 단위 (스마트 디바이스-가전/가구/ 건물 디테일-거주공간-건물-단지)에 적용할 수 있는 스마트 기술 제시	• **입주민의 건강관리**를 위해 기초건강측정, 체력측정 등을 위한 기기를 설치하는 **디지털 헬스케어존 마련** • 단지 내 **놀이공간 조성 시** 아이들이 미세먼지 등 **외부환경에 구애받지 않고** 언제나 건강하게 뛰어놀 수 있는 **놀이환경으로 계획**
예시	 		 	 

- 증가용적률에 대한 임대주택등 확보기준 : 임대 2 : 미리내집 2 : 공공분양 1

5) 층수 및 높이계획

가) 층수완화 기준

❍ 층수완화의 기준은 제2종(7층)지역은 평균 11층, 제2종지역은 평균 16층 적용을 원칙으로 함

❍ 중·저층 혼합배치 등 다양한 주거유형으로 계획 시 지구의 특성과 경관 등을 고려하여 40% 이내의 범위에서 완화 가능

- 주거유형을 저층, 중층, 고층, 초고층으로 구분하고, 주거유형의 혼합기준을 건축면적(초고층은 동수)으로 정하여 주거유형별 비율 설정

❍ 층수에 의한 주거유형의 구분

구분	저층	중층	고층	초고층
기준	7층 이하	8~12층	13~29층	30층 이상

❍ 서울시「도시재정비위원회 심의기준」

※ 주거 유형별 건축면적 비율 설정

① 촉진지구 내 제2종일반주거지역 전체의 평균층수가 16층을 초과하는 경우

- 지구 내 제2종일반주거지역 전체에 대하여 "저층 10% 이상으로서 중·저층 30% 이상"으로 하되, "초고층은 지구 내 제2종일반주거지역 전체 주거 동수의 10% 이내"
- 촉진구역별로는 "중·저층 15% 이상"
- 주거 유형별 건축면적 비율 = 주거 유형별 건축면적 / 주거부분 건축면적 합계
- 초고층 주거동 비율 = 초고층 주거동수 / 전체 주거동수

② 촉진지구 내 제2종일반주거지역 전체의 평균층수가 16층 이하인 경우에는 위 기준의 1/2을 권장

- 지구 내 제2종일반주거지역 전체에 대하여 "저층 5% 이상으로서 중·저층 15% 이상"으로 권장하되, 초고층은 "지구 내 제2종일반주거지역 전체주거동수의 5% 이내"로 권장
- 촉진구역별로는 "중·저층 7.5% 이상"으로 권장

※ 건축면적 비율 산정 방법

① 하나의 주거동 층수가 부분적으로 상이할 경우 각 부분의 층수에 따라 해당 주거유형별 건축면적에 삽입

② 평균층수는 도시계획조례 기준에 따라 산정하고, 층수계획에 대한 평균층수 산정결과 소수점이 발생할 경우 촉진구역별 층수계획은 소수점을 절상하여 계획

③ 촉진구역별 평균층수는 기준 층수(평균 16층 또는 평균 11층)의 40%를 초과할 수 없음

나) 서울시 주거유형 혼합기준 적용 〈제2종일반주거지역에 한함〉

❍ 제2종일반주거지역 평균층수 17.5층

구분		건축면적 비율(%) 저층(~7층)	중층(~12층)	고층(~29층)	초고층(30층이상)	초고층(동수비율)	평균층수(층)	비고
미아2 재정비 촉진구역	기정	-	31.1	55.1	13.8	13.5	19.9	2종(12)
	변경	해당사항없음					주)-	3종
미아3 재정비촉진구역		10.9	10.9	78.2	-	-	17.5	2종(12)/3종
미아4 재정비촉진구역		해당사항없음					주)-	3종
미아5 재정비촉진구역		해당사항없음					14.0	사업완료

주) 미아2, 미아4재정비촉진구역은 제3종일반주거지역으로 평균층수(~~산정시 25.8층~~) 적용 제외

다) 촉진구역별 평균층수 및 가로구역별 최고높이계획

❍ 서울시 주거유형별 혼합기준의 준용

❍ 촉진구역별 상한용적률, 입지특성, 기반시설부담비율, 역세권구역을 기준으로 조정

❍ 촉진구역 내 건축물의 최고높이는 가로구역별 최고높이 설정

- 최고높이는 건축법 제60조 제1항에 의한 가로구역별 최고높이임

구분		구역면적(㎡)	기준용적률(완화)(%)	상한용적률(%)	법적상한용적률(%)	순부담률(%)	층수 평균	층수 최고	최고높이	비고
미아2 재정비 촉진구역	기정	179,566.0	210[4]	260.9	-	14.4	19.9층	35층	105m	주택재개발
	변경	179,566.0	220[4]	287.3	310%	18.8	25.8층	45층	145m	
미아3재정비 촉진구역		57,553.4	190[1]	244.4[3]	-	13.7	17.5층	29층	90m	주택재개발
미아4재정비 촉진구역		28,497.0	212.02[2]	252.96	-	11.8	23.5층	28층	90m	주택재건축
미아5재정비 촉진구역		18,475.0	190	230.0	-	8.7	14.0층	15층	48m	주택재개발 (사업완료)

1) 미아3 : 가중평균치 적용, 2) 미아4 : 단독주택세입자대책 반영, 3) 미아3 : 역세권 완화적용
4) 미아2 : 소형주택, 고령화, 저출산, 사업성 보정 인센티브 적용

라) 입지별 층수계획

▌경사지

❍ 원지형의 성·절토를 줄이고 대지에 순응할 수 있도록 계획

▌간선가로(연도형 상가)

❍ 연도형 상가 계획과 함께 보행자로 하여금 안정감과 개방감 부여

▌지구중심

❍ 25~45층의 고층 및 초고층 배치로 촉진구역내의 랜드마크적 성격을 부여하여 스카이라인을 형성

6) 건축선에 관한 계획

가) 건축선계획

❍ 간선가로변의 정연한 가로경관 확보 및 보행공간 확충을 위하여 건축한계선 구간을 지정

❍ 고층 건축물이 가로에 근접함으로 인한 폐쇄감을 완화시키고 건축물을 후퇴시킴으로서 시각적 개방감 확보

❍ 건축한계선으로 인한 전면공지는 보행자 공간으로 조성하며, 담장, 주차장 등의 설치를 제한

나) 건축물 배치

❍ 건축물 배치는 지구전체의 시설물 배치 차원에서 간선가로변 건축물 정렬 및 지구 내 활동인구의 보행공간 확보를 위해 적정기준 설정

❍ 간선가로변은 ~~중·저층의 주거동을 배치하고~~ 가로활성화를 위한 연도형상가 조성

❍ 학교, 공원 등의 시설과 인접한 지역은 통경축 및 개방감 등을 고려한 건축물배치

다) 대지 내 공지 계획

❍ 간선도로변의 보행자 공간 및 개방감 확보를 위하여 건축한계선에 의한 전면공지 확보

구분		계획내용		비고
		제어기준	위치	
건축선	간선도로변	• 보행공간, 휴식공간, 가로형 공원등 조성 - 건축한계선 : 3~5m	삼양로, 숭인로, 솔샘길, 송천로	
	이면도로변	• 보행공간, 휴식공간, 가로형 공원등 조성 - 건축한계선 : 3m	내부도로, 이면도로	
전면공지		• 건축한계선으로 조성되는 대지 내 공지로서 보행공간확보, 보행로변 휴식공간, 선형의 녹지축 및 가로형공원 조성을 목적으로 공공에 항시 개방토록 조성	-	

다. 재정비촉진구역 운영지침

1) 총 칙

제1조 (목적)

① 운영지침(이하 지침이라 한다)은「도시재정비 촉진을 위한 특별법」제2조 제2항에 의한 재정비촉진사업을 시행하기 위하여 "미아재정비촉진(확장)지구 재정비촉진계획"(이하 "재정비촉진계획"이라 한다.)에서 정한 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (운영지침 적용의 기본원칙)

① 본 지침에서 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 관련 법규나 조례 등에 따른다.

② 본 지침의 내용과 관련법규, 조례 등이 상이할 경우에는 지침을 적용하는 시점의 관련법규, 조례 등이 허용하는 범위에서 본 지침을 따른다.

③ 본 지침에서 서로 상이한 기준이 적용될 경우 규제가 강한 기준을 따른다.

④ 본 지침에서 명기되지 않은 내용은 "디자인 서울 가이드라인"지침을 반영하여 준수한다.

⑤ 본 지침의 내용은 "규제사항" 과 "권장사항"으로 아래와 같이 나누어진다.

1. "규제사항"이라 함은 재정비촉진계획을 실현하기 위하여 반드시 준수하여야 하는 사항을 말한다. 다만, 불가피하게 변경의 사유가 발생할 때에는 서울시 도시재정비위원회의 자문을 받아 변경할 수 있다.
2. "권장사항"이라 함은 특별한 사유가 없는 경우 적용기준에 따를 것을 권장하는 사항을 말한다.

⑥ 본 지침에서 제시하는 지침과 관련되는 계획도는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 가시화하는 것으로 지침에 대한 계획도이다.

⑦ 본 재정비촉진계획의 내용은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우 서울시 도시재정비위원회의 자문을 받아 결정하도록 한다.

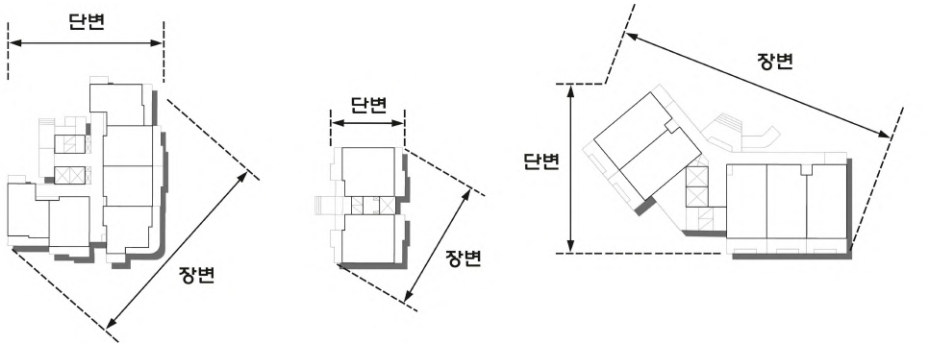
⑧ 재정비촉진계획은 지침에서 제시되지 않은 미아재정비촉진(확장)지구 개발취지 및 구체적인 구현방법으로써 미아재정비촉진(확장)지구 개발과 관련한 각종 위원회 심의 및 행정절차(인, 허가)의 검토기준으로 반영한다.

⑨ 재정비촉진계획 구역별로 사업 시행계획(정비계획 등) 수립시 관련법규와 운영지침의 내용이 상이한 경우에는 서울시 도시재정비위원회의 자문을 받아 결정하도록 한다.

제3조 (용어의 정의)

① 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 다만, 지침에서 정의되지 않는 용어는 해당 법규에 따른다.

1. “서울시 도시재정비위원회”(이하, 위원회라 한다)라 함은 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 의해 설립된 위원회를 말한다.
2. “허용용도”라 함은 재정비촉진계획 구역내에서 건축이 가능한 용도를 말한다.
3. “저층부”라 함은 건축법의 높이산정방법에 의하며, 저층부와 고층부를 제외한 부분을 말한다.
4. “중층부”라 함은 건축법의 높이산정방법에 의하며, 저층부와 고층부를 제외한 부분을 말한다.
5. “고층부”라 함은 건축법의 높이산정방법에 의하며, 건축물 최고층수의 1/5 이상인 부분을 말한다.
6. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출되어서는 아니되는 선을 말한다.
7. “탑상형아파트”라 함은 주동을 수평 투영하였을 때 단변과 장변의 비례가 1:2 이하이거나 엘리베이터 및 계단실로 구성된 단일 코아에서 직접 단위세대로 진·출입할 수 있는 경우로서 단지의 조망감 및 경관형성 등 개방감이 충분히 확보될 수 있는 아파트를 말한다.



〈탑상형아파트 정의〉

8. “차량출입구”라 함은 대지 안으로 차량이 출입할 수 있도록 지정된 일정한 위치를 말한다.
9. “전면공지”라 함은 건축한계선으로 조성되는 대지 내 공지로서 보행공간 확보, 보행로변 휴식공간 등을 목적으로 공공에 항시 개방토록 조성
10. “열린공부방”이라 함은 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’ 제55조의2에 의한 「도서관법 시행령」 별표6의 기준에 적합한 작은 도서관을 말한다.
11. “분산보육시설”이라 함은 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’ 제55조에 의한 「영유아보육법」에 따른 보육시설을 말한다.

2) 부문별 시행지침

제1장 공동주택 용지

제1절 건축물의 용도에 관한 사항

제4조 (허용용도)

① 공동주택용지 내 건축물은 아래 표의 허용용도 이외의 용도로 건축할 수 없다.

▌ 공동주택용지 건축물 용도

구분	도면표시	용도	비고
허용용도	-	• 건축법 시행령 별표 1호에 의한 공동주택 • 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대시설 및 복리시설 등	-

제2절 건축물의 개발밀도에 관한 사항

제5조 (건폐율계획) : 규제사항

① 건축물의 건폐율은 서울시 도시계획조례에 지정되어 있는 건폐율 이하로만 건축할 수 있다.

구분	건폐율(%)	비고
미아2재정비촉진구역	60% 이하	제2종일반주거지역
	50% 이하	제3종일반주거지역
미아3재정비촉진구역	60% 이하	제2종일반주거지역
	50% 이하	제3종일반주거지역
미아4재정비촉진구역	50% 이하	제3종일반주거지역
미아5재정비촉진구역	60% 이하	제2종일반주거지역 (사업완료)

※ 인공지반(데크)설치시 서울시 도시계획조례상 용도지역안에서의 건폐율 범위내에서 조정 가능

제6조 (용적률계획) : 규제사항

① 기준용적률이 지정된 대지에서는 관련법규상 용도지역상의 용적률 허용에도 불구하고 지정된 용적률 이하로만 건축할 수 있다.

② 하나의 대지에 2 이상의 용도지역이 걸치는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조의 규정을 준용한다.

③ 해당 구역의 상한용적률 이하로써 아래와 같이 산정하여 용적률 완화를 받을 수 있다.

구분		기준용적률(완화)	상한용적률	법적상한용적률	비고
미아2재정비촉진구역	기정	210%	260.9%	-	-
	변경	220%	287.3%	310%	
미아3재정비촉진구역		190%	244.4%	-	-
미아4재정비촉진구역		212.02%	252.96%	265.55%	-
미아5재정비촉진구역		190%	230.0%	-	(사업완료)

▌ 상한용적률 산정식

• 상한용적률 = 기준용적률(상향후) X [1 + 1.3 X 가중치 X α토지 + (0.7~1.0) X α건축물 + 0.7 X α현금]

※ α토지 = 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분) / 공공시설 등 부지 제공 후 대지면적

※ α건축물 = 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) / 공공시설 등 부지 제공 후 대지면적

※ α현금 = 공공시설 등 부지(현금 환산부지) / 공공시설 등 부지 제공 후 대지면적

※ 가중치 = 공공시설 등 제공부지 기준용적률 / 사업부지 기준용적률

※ 기반시설부지로 제공하는 면적은 순부담 면적을 적용한다.

※ 순부담면적 = 계획기반시설 - 계획기반시설 내 국공유지 - 기존기반시설 내 국공유지 - 유상매입시설면적

※ 유상매입시설에 대해서는 1/3의 범위 내에서 인센티브를 허용한다.

④ 「재정비촉진지구 역세권 용적률 관리 세부기준」에 준용하여 제2종 일반주거지역에 한하여 역세권(역사 반경 500m 이내)에 해당되는 구역은 상한용적률의 10% 이내에서 완화 적용할 수 있다.

▌ 역세권 적용 상한(적용)용적률

구 분	상한용적률(%)	구역면적(㎡)	역세권면적(㎡)	상한(적용)용적률(%)
미아3재정비촉진구역	244.4	57,553.4	140,682	244.4

※ 경전철역사 확정에 따라 역세권적용 상한용적률은 변동가능성 있음

⑤ 재정비촉진계획 결정·고시 후 사업시행인가 전에 현상공모에 의하여 건축설계를 실시하는 촉진구역에 대하여 촉진계획으로 결정·고시된 용적률 및 건물층수를 완화할 수 있다.

제3절 건축물의 높이에 관한 사항

제7조 (층수 및 높이계획)

① 건축물의 층수 및 높이계획은 평균층수, 최고층수 및 최고높이 이하로 건축하여야 한다.

② 층수 및 높이계획은 촉진구역별 상한용적률, 입지특성, 기반시설부담비율을 기준으로 정한다.

③ 중·저층 혼합배치 등 다양한 주거유형으로 계획시 지구의 특성과 경관 등을 고려하여 40% 이내의 범위에서 완화가능

④ 촉진지구 내 공공건축물은 공공청사, 공공시설, 교육시설 등을 말한다. 각 건축물의 높이는 주변과 조화되도록 계획한다.

구분		층수(층) 평균	층수(층) 최고	최고높이 (m)	비 고
미아2재정비 촉진구역	기정	19.9	35	105	-
	변경	25.8	45	145	
미아3재정비촉진구역		17.5	29	90	-
미아4재정비촉진구역		23.5	28	90	-
미아5재정비촉진구역		14.0	15	48	(사업완료)
공공건축물		-	7	28	• 공원 내 공공건축물은 건축시 최고높이 3층(12m)로 한다. • 공공건축물에 대한 층수(최고높이) 완화시 건축심의위원회를 거쳐 완화할 수 있다.
학교		-	5	20	• 학교의 건축범위결정은 서고 제2007-442호를 따름

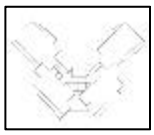
※ 최고높이는 건축법 제60조 제1항에 의한 가로구역별 최고높이임.

제4절 건축물의 배치 및 형태에 관한 계획

제8조 (건축물(아파트)배치에 관한 사항)

① 규제사항

1. 주동배치는 중앙공원에서 삼각산이 보이도록 삼각산으로 향하는 조망축을 열어놓아야 한다.
2. 지침도에서 경관 및 시각축·통경축 확보를 위하여 탑상형 배치구간이 표시된 구간에는 탑상형 아파트를 위주로 배치한다.
3. 삼양로, 솔샘길은 연도형 주동으로 계획하고 그 하부 1개층 또는 2개층의 근린생활시설, 주민커뮤니티시설 등을 계획하여 가로가 활성화될 수 있도록 한다.
4. 표현된 시각 조망점에서의 삼각산 조망이 가능하도록 계획되어야 하며, 배치상의 통경축 및 시각축 확보가 가능하도록 계획한다.
5. 공원 및 공공시설 주변에는 조망확보, 시각축, 통경축 확보, 바람통로 확보가 가능하도록 건축물의 주동을 상호이격 하도록 한다.
6. 시각축의 주동은 다음과 같은 형태를 지양한다. →



7. 주동배치는 남북 동서 격자축을 존중하며, 남북 녹지축과 긴밀한 관계를 유지하도록 계획한다.
8. 주동형태를 향에 대하여 불리하더라도 펼쳐지는 형태보다는 조밀한 형태로 계획한다.

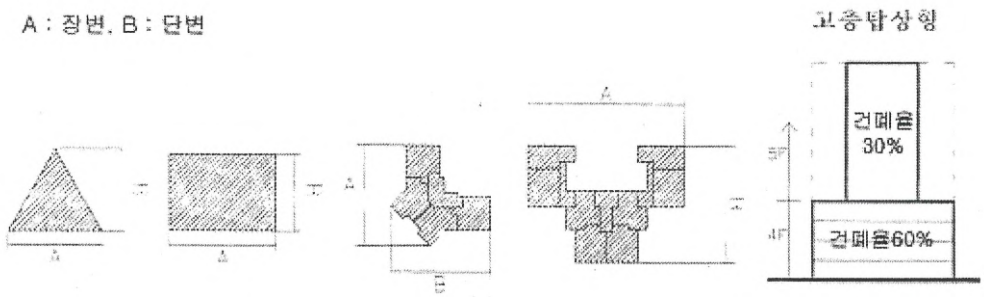
② 권장사항

1. 각 구역의 중심부에 초고층 주거동을 배치하여 순환가로변에서 구역 내부로 갈수록 높아지는 스카이라인이 형성될 수 있도록 건축배치계획을 수립한다.
2. 주동배치 및 주거유형을 획일화되지 않도록 주변여건 등을 고려하여 다양한 주거 유형을 배치한다.
3. 테라스형 배치가 지정된 경사가 급격한 지역은 경사면을 활용하여 테라스형의 주동형태를 배치하도록 하며 테라스 부분에 녹화할 것을 권장한다.
4. 각 동의 테라스 평균깊이는 전면 주동길이의 2M 이상 확보되도록 한다.

제9조 (건축물(아파트)형태에 관한 계획)

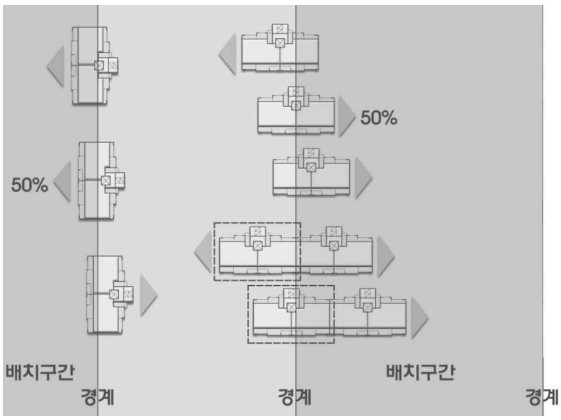
① 규제사항

1. 건축물의 형태가 고층부 또는 초고층부 탑상형으로 권장된 대지에서 10층 이상을 건축하는 경우, 5층 이상의 부분에 대하여는 건축물의 장변길이가 단변길이의 4배 이하가 되어 그 부분이 정사각형에 가까워지도록 하여야 한다.
2. 장변과 단변의 길이는 투영된 건축물의 길이를 기준으로 한다.



3. 건축계획지침상 설정되어 있는 높이 구간에 걸치는 경우 아래 [예시]기준을 따르도록 하며, 설정높이 이하의 배치시에도 이 조건을 득한 것으로 본다.
4. 각 구역별 주동의 높이 및 동수는 도시재정비심의 위원회의 『주거유형혼합 기준 및 동수 기준』을 준용하여야 한다.
5. 전용면적 40㎡ 미만 소형 및 임대주택은 2BAY 이상이 되도록 계획한다.

[예시] 지침에 고층 배치구간 내 00구역의 허용최고층수가 29층이라고 하면, 최고층수 배치구간 내에는 21~29층의 건축물을 주동건축면적의 2분의 1 이상 배치하여야 한다.



〈공동주택용지 내 배치구간 경계에 주동이 걸친 경우 적용기준 예시도〉

② 권장사항

1. 건축물의 형태가 고층부 또는 초고층부 탑상형아파트로 권장된 대지에서의 건축물은 지역의 랜드마크적인 요소로서의 기능을 담당할 수 있도록 디자인하도록 하며, 5층 이상의 부분은 건폐율을 30% 이하로 건축할 것을 권장한다.

제10조 (단위세대)

① 규제사항

1. 전용면적 30 ~ 40㎡ 규모의 임대주택은 리모델링을 고려한 수평 또는 수직의 병합이 가능하도록 계획한다.
2. 전용면적 60㎡ 이상의 단위세대는 계단실형으로 계획한다.

② 권장사항

1. 주동의 저층부와 고층부는 기준층과 다른 다양한 평면계획을 한다.

제11조 (옥탑 및 지붕)

① 규제사항

1. 옥탑(엘리베이터 및 계단실)의 높이는 지붕층으로부터 돌출높이를 최소화하고 지붕과 함께 디자인 한다.
2. 물탱크는 지붕층에 설치하지 않는 것을 원칙으로 한다.
3. 옥탑돌출높이는 옥상층 바닥으로부터 3.5m 이상 돌출을 금지한다. 단, 소방용수용 물탱크실 요구시 6m 이하로 한다.

② 권장사항

1. 7층 이하 주동의 지붕은 옥상정원으로 조성할 것을 권장하며 옥상녹화시스템 설계 및 시공은 「건축물 옥상녹화 시스템 설계 지침 및 유형결정과 관리매뉴얼」에 따라 조성한다.
2. 지붕선의 일직선 형태를 지양하며, 재료, 색채 등은 동일 또는 유사하게 조성하도록 한다.

제12조 (발코니)

① 규제사항

1. 발코니 전체길이의 1/2이상이 동일한 폭원을 유지하는 것을 금지하고 외벽선과의 차이는 0.5m 이상이어야 한다. 단, 전용면적 60㎡ 미만의 소형평형은 이를 2/3까지 완화하여 적용할 수 있다.
2. 에어컨실외기, 기타설비에 의한 입면 돌출부는 별도의 디자인을 하도록 한다.

② 권장사항

1. 발코니 형태가 지나치게 다양하여 혼란스러운 것을 지양하며, 구간별 발코니형태를 통일한다.

제13조 (부대복리시설)

① 규제사항

1. 단지 내 부대복리시설은 '주택건설기준 등에 관한 규정 및 규칙'에서 정한 시설기준에 적합하여야 하며 각 용도별 기능이 유기적이면서 독립성을 확보할 수 있도록 계획한다.
2. 어린이놀이터, 휴게소, 주민운동시설 등은 충분한 일조를 받을 수 있도록 하고, 노약자와 장애인의 이용에도 불편이 없도록 계획한다.
3. 건물형태, 외관은 인지성을 강조하고 외부공간과 조화되고 연계되도록 계획하고, 집회공간, 체력단련실, 탁아소, 노인정, 공부방, 독서실 등 주민을 위한 커뮤니티시설 기능을 확보하고, 가변적인 공간으로 만들어 다목적 공간으로 사용가능 하도록 계획한다.(입주자 집회소는 추후 주민의 의사에 따라 가정의례실, 부녀회 등의 주민봉사활동 등에 적절히 이용될 수 있도록 계획)
4. 노인정은 가급적 1층에 두고 계단의 경사를 완만하게 하며, 전망이 좋고 채광이 잘되도록 계획한다.
5. 경비실은 1개의 경비실이 3~4동을 통합관리하는 통합경비방식을 적용한다.
6. 솔샘길, 삼양로에 접한 촉진구역은 상가 시설을 연도형주동하부에 집중시켜 계획한다.
7. 단지 내 부대복리시설은 가급적 경사지의 단차를 이용하여 계획하고, 상부에는 녹화를 실시하도록 한다.
8. 열린공부방은 4동당 1개소 이상 조성하며, 학생들이 쉽게 접근할 수 있는 위치에 계획한다.
9. 분산보육시설은 각 동으로부터 보행접근이 편리한 위치에 계획하고, 500세대 마다 1개소를 기준으로 분산배치하며; 1층에 두어야 한다.

제14조 (연도형 상가)

① 규제사항

1. 연도형상가로 표시되어 있는 구역에 적용한다.
2. 연도형상가는 2층 이하로 1, 2층을 연계하여 조성하며, 2층 면적은 상가 전체면적의 20% 이상으로 한다.
3. (서고제2016-353호로 미아1재정비촉진구역은 폐지되어 항목삭제)
4. 상가와 상부 주거 공간과의 전면 보도에서 관계는 주거부분이 상가보다 2m 이상 후퇴되도록 한다.

② 권장사항

1. 연도형상가 상부는 옥상녹화를 조성한다.
2. 연도형상가와 주거동은 연도형상가 상부를 입체보행통로로 연계하여 조성한다.
3. 주거동과 재료, 색채 등으로 이미지를 통합하여 통일감을 주도록 한다.
4. 연도형상가 1층 전면부는 50% 이상 투시형 창 및 투시형 셔터로 조성한다.
5. 차양설치는 개별점포별로 설치할 수 없으며 각 구역별로 설치하되, 설치시 외벽 면으로부터 1.5m 이상 돌출을 지양한다.
6. 지하에 연도형상가를 배치할 경우 전체 상가면적의 40% 이하로 계획한다.
7. 주차편의를 위하여 상가 하부 및 인접하여 주차장을 설치하도록 하고, 우수침투가 가능하도록 투수형 포장재를 사용한 녹색주차장을 계획한다.
8. 연도형상가 배치시 입면변화를 주는 요철식 보행공간을 확보한다.
9. 삼양로변과 솔샘길변에 면한 미아2재정비촉진구역의 연도형상가는 도시형가로에 어울리도록 계획하여야 하며, 특히 요철식 상가는 도로전면에 Courtyard를 조성하여 계획한다.

제5절 건축선에 관한 계획

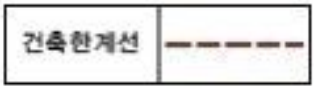
제15조 (건축한계선) : 규제사항

① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물 및 그 부대시설의 지상부분은 건축한계선을 넘어서 건축할 수 없으며, 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체 시설물을 설치할 수 없다.

② 건축한계선에 의하여 확보되는 공지는 재정비촉진계획에서 제시하는 용도로 활용되어야 하며, 개발주체가 조성하여야 한다.

③ 교통영향평가 등 기타의 사유로 도로경계선이 변경될 경우, 변경된 도로경계선을 기준으로 본 결정도에서 지정된 폭원만큼 건축한계선이 지정된 것으로 간주하고, 그로 인해 조성된 전면공지는 재정비촉진계획에 충실하게 조성하여야 한다.
이 경우 별도의 도시관리계획 변경절차를 거치지 아니하여도 된다.

④ 도면표시

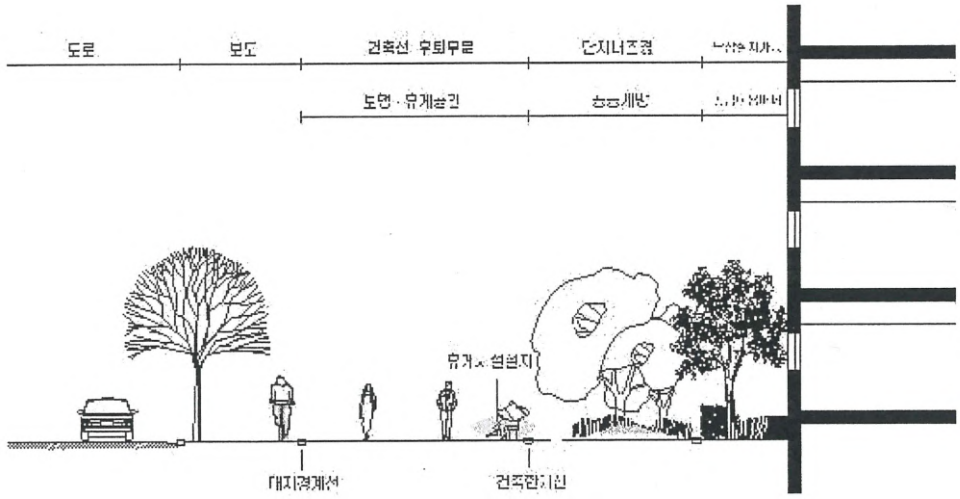


제16조 (건축한계선에 의한 공지)

① 건축한계선에 의한 공지는 보행공간 및 휴게시설로 조성하고, 공원 및 녹지에 접한 건축한계선으로 조성되는 공간은 선형의 녹지공간 및 보행·휴게시설로 조성하여야 한다.

② 건축한계선이 지정된 대지는 지침도상 지정된 위치와 폭원이상으로 24시간 일반인이 이용할 수 있도록 개방된 보행공간 및 휴게시설 등으로 조성하여야 한다.

③ 담장을 설치할 경우에는 건축한계선 내에는 설치하지 못하며, 담장은 생울타리나 투시형 담장을 설치하여 개방감이 느껴지도록 한다.



〈보행공간 예시〉

제6절 차량동선 및 보행동선에 관한 계획

제17조 (차량출입구)

① 차량출입구가 지정된 대지내로의 차량출입은 차량출입구가 표시된 대지의 도로변 내에서 이루어져야 한다.

② 차량출입구가 지정된 곳에는 인접대지경계선으로부터 폭 6m 이상의 출입구를 설치하며, 담장, 계단, 화단 등 기타 차량출입에 지장을 주는 일체의 장애물을 설치할 수 없다.

③ 대지 내 주차를 위한 경사면 또는 구조물을 설치할 경우 시작점(경사로의 시작점 또는 카엘리베이터의 입구)은 건축한계선에 의한 건축선 후퇴부분을 침범하지 않아야 한다.

④ 구역별 준공용도로는 도시계획도로는 아니지만 도시계획도로의 기능을 유지할 수 있도록 외부차량이 상시 소통할 수 있게 개방되어야 한다.

⑤ 도면표시

차량출입구	▲

제18조 (보행통로)

① 공간구성

1. 삼각산과 연계하여 사업구역의 보행동선이 녹지축의 네트워크로 연계되도록 조경계획 수립을 권장한다.
2. 단지 내 보행통로는 구역마다 연결된 순환형식으로 계획(자연순환산책로)하며 통로 폭은 최소 1.5m 이상으로 한다.
3. 자전거도로를 설치할 경우 보행통로와 면하여 폭원 1.5m 내외의 완만한 곡선형으로 설치하여야 하며, 굴절부에는 시각지표물을 설치하여야 한다.
4. 보행통로는 식수 등의 조경을 설치하여 자연스런 녹지축의 연결을 할 수 있어야 하며, 보행공간으로 활용하지 않는 유효공간에 선형의 띠녹지 조성 및 가로수 증대를 적극 권장하며 가로수의 조성 및 관리는 「가로수의 조성 및 관리지침」에 따라 조성·관리한다.
5. 미아2재정비촉진구역에 설치하는 동서축 보행통로는 단지에서 상시 보행연결이 가능하도록 계획하여야 한다.

② 필로티

1. 단지 내 주 보행통로는 보행의 개방감을 위하여 필로티를 연접하여 계획하여야 한다.
2. 필로티는 2동에 1개소 이상 설치하며, 2개층 이상 또는 4m 이상을 개방하여야 한다.

③ 포장

1. 내마모, 내약품성이 우수하고 강한 충격에 우수한 탄성체로 조깅 및 자전거전용도로, 어린이 놀이터 바닥등에 적합한 육체적 피로감이 적은 탄성투수포장재를 도입한다.
2. 일반구간의 포장은 점토벽돌의 패턴포장을 기본으로 하며, 자전거도로를 설치할 경우 칼라투수콘으로 포장하여 연속성을 제고한다.
3. 입구부분과 휴게공간 등 특별한 공간에는 적벽돌, 판석, 석재타일 등 포장재의 변화를 주어 장소성을 부여한다.
4. 포장재의 색상은 가급적 주거지의 차분한 느낌을 줄 수 있도록 하며, 원형이나 곡선형 등의 부드러운 포장패턴을 도입한다.
5. 자전거 도로의 턱이 생기지 않도록 하여 자전거 이용자에게 편리성을 제공하고 연속주행이 가능하도록 조성한다.

④ 시설물

1. 보행통로 주변에 파고라, 쉘터 등 휴게시설과 소규모 체력단련 및 어린이 유희시설을 배치함으로서 보행통로 활성화를 도모한다.
2. 도로와 접하는 입구부분에는 탈부착이 가능한 볼라드를 설치하여 긴급한 경우 차량의 출입이 가능하도록 한다.
3. 조명 등을 충분히 배치하여 야간이용시 안전성을 부여한다.

제2장 공공시설 용지

제19조 (기본원칙)

① 개방화

1. 공공시설 건축계획시 담장 등 지역주민들의 접근성을 방해하는 시설을 설치할 수 없으며 다양한 이용계층이 사용할 수 있도록 시설 프로그램을 계획한다.
2. 솔샘길, 송천길, 삼양로, 숭인로변으로 충분한 녹지를 확보하여 새로이 신설되는 공원·녹지 및

가로변 조경시설 등이 하나의 열린 공간으로 연계될 수 있도록 계획한다.

3. 간선가로변으로 개방감확보를 위하여 건축물 배치시 일정구간 이격하여 배치한다.

② 복합화

1. 공공청사① 복합화시설은 복합커뮤니티센터를 중심으로 각 시설별 특성을 유지할 수 있도록 한다.
2. 소규모 복지기능시설과 이와 유사한 기능을 복합화하여 다양한 연령층의 이용을 도모하도록 한다.

③ 건폐율·용적률·높이

1. 공공시설용지 내 건축물의 건폐율·용적률·높이는 서울시 도시계획조례를 준용하여 결정한다.
2. (기정) 학교는 도시계획시설 결정기준에 의거하여 건폐율 30% 이하, 용적률 120% 이하, 높이 5층 이하로 한다.
2. (변경) 학교는 「서울특별시 도시계획 조례」 제45조(그 밖의 건폐율), 제48조(용도지역 안에서의 용적률)에 의거하여 건폐율 30% 이하, 용적률 200% 이하로 한다.

~~④ 노인복지시설 및 인접 문화공원~~

~~1. 노인복지시설 및 인접된 문화공원은 중앙에 위치한 중요성만큼 훌륭한 계획안을 유도하도록 현상설계로 안을 결정할 것을 권장한다.~~

제20조 (공공청사①)

① 복합청사에는 생활권내 주민들이 이용할 수 있는 사회복지시설을 복합화하여 ~~단일 건축물에 집약배치하여~~ 주민들이 시설이용의 효율성을 높일 수 있도록 하며, '필수기능'과 '선택기능'으로 구분토록 한다.

② 복합청사에는 건축한계선을 준수하여 시설물을 배치하고 가로변의 개방감과 연속성을 확보한다.

③ 필수기능은 주민센터, 사회복지시설을 말하며, 선택기능은 복합청사에 필요한 지원시설을 말한다.

제21조 (학교)

① 학교 재정비계획(초등학교)

1. 재정비촉진계획상의 위치에 초등학교를 확보하고, 시설을 복합화하여 토지이용효율을 높이되, 세부시설은 교육청 및 관련부서와 협의하여 결정하는 것으로 한다.
2. ~~학교운동장은 복합커뮤니티센터와 인근 공원시설과 연계된 일체활용형으로 조성하여 개방하여 개방화 하도록 한다.~~

~~② 기존 학교시설에 대해서는 학교담장 허물기를 통한 개방성 확보와 인근 지역주민들에게 열린 공간이 제공되도록 한다.~~

제22조 (건축물의 용도계획)

① 공공시설용지는 기본계획상의 용도계획 이외의 타 용도는 원칙적으로 불허한다. 다만, 정해진 용도를 침해하지 않고 상호 보완하는 용도에 대하여는 설치운영권자가 관련법규 내에서 용도를 따로 정할 수 있다.

구 분	용 도	비 고
복합청사	• 주민센터, 자치회관, 노인종합복지관, 데이케어센터 등 복합	
공공청사②	• 서울시민대학 동북권 캠퍼스	
육아종합지원센터	• 여성·아동복지, 육아보육·교육시설, 육아방 등	
도시재생지원센터	• 도시재생사업지 앵커시설, 주민간의 공동체 활성화 공간 지원 등	

※ 기타시설용지에 따른 용도계획은 관련 법령에 따른다.

제3장 경관 및 기타사항에 관한 사항

제23조 (측벽)

① 규제사항

1. 시공사 로고는 과도표기를 제한하고, 종합안내판 또는 문주에 표기토록 한다.
2. 아파트명 및 동명은 별도 계획에 의해 위치와 규격을 정하여 통일감을 부여하며, 디자인적 요소를 살린 서체, 크기를 적용한다.

② 권장사항

1. 저층부의 마감재료를 중층, 고층부와 차별화한다.
2. 수직·수평 혹은 저층부, 중층부, 고층부 별로 입면 분절요소를 도입하여 계획한다.(재료, 색채 등)
3. 벽면 녹화는 도시경관향상, 대기오염정화, 소음저감, 균열방지, 도시 열섬화 방지는 물론 도시 녹지량 확충에 큰 도움이 되므로 도로변 옹벽, 지하주차장 출입구, 건축물 벽면 등 인공구조물 전면부의 벽면을 녹화계획한다.
4. 15층 이상의 경우 최상층에서 전체 1/3개 층은 측벽 발코니 또는 창호를 계획한다.

제24조 (식재)

① 규제사항

1. 공동주택의 블록별 인지를 위하여 동일 색상으로 저층부와 고층부를 나누어 3개 이하 톤의 색으로 계획한다.
2. 블록 경계부에 담장을 설치하는 경우 제시하는 색으로 통일되게 사용한다.
3. 주변 환경과의 관계에서 배경이 되는 부분의 색보다 채도가 높은 색을 사용하지 않도록 한다.
4. 입면의 패턴은 저층형, 중층형, 고층형, 초고층형의 4가지 타입으로 제시하도록 하고, 측면은 통일성의 유지를 위하여 유사한 패턴을 사용하도록 한다.

제25조 (옥외광고물)

① 재정비촉진계획 구역 내 옥외광고물 설치는 옥외광고물 등 관리법, 강북구 옥외광고 물 등 관리 조례, 관련규정을 준수하여야 한다.

② '디자인 서울 가이드라인(옥외광고물)'의 기준을 참고하여 설치할 것을 권장한다.

③ 다만, 애드벌룬, 벽보, 전단, 선전탑 아치광고물, 창문이용 광고물, 옥상광고물은 불허하며, 점멸등 및 원색의 네온사인은 금지한다.

④ 구역 내 건축물의 옥외 광고물은 1개 이내로 함을 원칙으로 하며, 다음의 경우 1개 업소에서 총 수2개 이내로 설치할 수 있다.

1. 의료기관, 약국, 이·미용업소에서 표지 등의 돌출형 간판을 표시하는 경우
2. 지주이용간판을 표시하는 경우
3. 도로의 곡각지점(왕복 4차선 이상)에 접합 업소로 1층 이하 정면인 벽면에 가로형 간판을 표시하는 경우

⑤ 연도형 상가의 경우 돌출형 간판의 설치를 지양하며 옥외광고물 설치 시 주거동과의 조화와 통일성을 고려하여 설치할 것을 권장한다.

⑥ 건축물의 입면계획도에 옥외광고물의 위치에 대해 표시된 도면을 함께 제출하여야 한다.

제26조 (신·재생에너지)

① 지구 온난화 방지 및 환경보호차원에서 적극적인 신·재생 에너지 시설 도입을 권장한다.

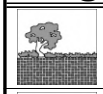
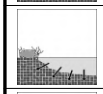
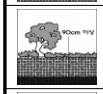
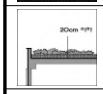
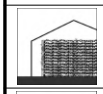
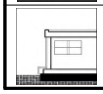
② 신·재생 에너지 시설의 설치기준은 '신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령'에 따른다.

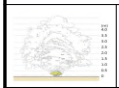
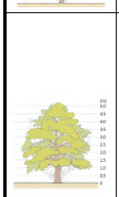
제27조 (생태면적률 적용)

① '서울특별시 생태면적률 운영지침'을 기준으로 적용한다.

$$\text{생태면적율} = \frac{(\text{피복유형별 환산면적} + \text{식재유형별 환산면적})}{\text{전체면적}}$$
$$= \frac{\sum(\text{피복유형별 면적} \times \text{가중치})}{\text{전체면적}} + \sum(\text{식재개체수} \times \text{환산면적} \times \text{가중치})$$
$$= 30\% \text{ 이상}$$

② 공간유형 구분 및 가중치

공 간 유 형		가중치	설 명	유 의 사 항
	자연지반녹지	1.0	자연지반이 손상되지 않은 녹지식물상과 동물상의 개발 잠재력 보유	자연 상태의 지반을 가진 녹지
	수공간 (투수기능)	1.0	자연 지반 기초 위에 조성되고, 투수기능을 가지는 수공간	바닥에 차수시설이 설치되어 있는 수공간의 경우 가중치 0.5
	인공지반녹지 〉90cm	0.7	토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지	토심이 90cm 미만인 경우 가중치 0.5 (단, 최소 토심 40cm)
	옥상녹화 〉40cm	0.6	토심이 40cm 이상인 옥상녹화 시스템이 적용된 공간	토심이 40cm미만인 경우 가중치 0.4 (단, 최소 토심 20cm)
	투수포장	0.4	자연지반 위에 조성되고 공기와 물이 투과되는 포장, 식물생장 가능	포장재의 투수율은 0.01cm/sec를 확보 미식재 면적이 50%이상인 경우 가중치0.2, 불투수 포장의 경우 가중치 0
	벽면녹화	0.3	창이 없는 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 최대 10m 높이까지만 산정	창이 없는 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 최대 10m 높이까지만 산정(단, 최소 토심 20cm)
	옥상저류 및 침투시설 연계면	0.1	지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 일시적 저류시설과 연계된 면	

식 재 유 형		환산 면적	가중치	설 명	유 의 사 항
수 고			0.1	-	식재유형 생태면적률은 피복유형생태면적률의 20%만 인정
	0.3≤H 〈1.5	0.1		관목류가 속해있으며, 모든 피복유형에 적용이 가능	지피초화류의 경우 0.3m 이상이라 하더라도 개체로 인정하지 않음
	1.5≤H 〈4.0	0.3		대관목류 및 소교목류	관목류를 식재하는 경우 기준환산면적의 50%만 인정
	4.0≤H	3		대교목류로서 국토부고시 제2015-787호(조경기준) 제7조2항의 각호에 의하여 인정주수를 산출 후 면적 가중치를 곱하여 산정	B〉5cm or R〉6cm이거나, 상록교목으로 W〉0.8m인 경우 교목을 1주로 인정
					B〉12cm or R〉15cm이거나, 상록교목으로 W〉2m인 경우 교목을 2주로 인정
					B〉18cm or R〉20cm이거나, 상록교목으로 W〉3m인 경우 교목을 4주로 인정
					B〉25cm or R〉30cm이거나, 상록교목으로 W〉5m인 경우 교목을 8주로 인정

(H : 수고, B : 흉고직경, R : 근원직경, W : 수관폭)

제28조 (안전한 마을 조성계획(CEPTED))

① 건축물 및 단지 외부공간의 환경설계를 통한 자연적 감시활동 및 접근통제 등의 범죄예방이 가능한 범죄예방기법(CEPTED)을 적용하여 공간을 조성한다.

제29조 (여성친화적 시설 및 다목적 공간조성계획)

① 여성의 불편과 애로를 주거단지, 건축물의 차원에서 고민하고 해결하여 여성의 관점에서 안정성, 접근성, 편리성, 쾌적성을 갖추도록 한다.

② 공동으로 이용하는 시설물(단지 내 주민공동시설, 공공시설 등)은 용도를 복합화하여 지역사회의 공동체 의식을 고양하고, 지역 커뮤니티를 활성화하도록 한다.

제30조 (친환경, 에너지 절약 계획)

① 에너지 수요예측 및 공급계획, 에너지 소비로 인한 온실가스 영향분석, 에너지절약, 이용효율 향상 방안 및 온실가스 배출저감 방안 등이 포함된 에너지계획서를 사업시행 시 작성 제출하여야 한다.

② 친환경건축물의 인정에 관한 규칙에 의하여 친환경건축물 인증을 취득하여야 한다(65점 이상 권장)

③ 건축물의 설비 등에 관한 규칙, 건축물의 에너지 절약설계기준, 건물에너지 효율등급 인증에 관한 규정에 의하여 에너지 효율 등급을 취득하여야 한다.(2등급 이상 권장)

④ 고효율 에너지 기자재, 친환경건축자재, 친환경상품의 도입을 검토하여 적극 반영한다.

제31조 (무장애 공간 조성 계획)

① 「서울시 장애 없는 보도디자인 가이드 라인」을 반영하여 노약자, 장애인을 배려하는 무장애 공간 계획 기법을 적극 반영한다.

② 장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에관한법률 시행령[별표2] 및 동법시행규칙[별표1]에 따라 장애우 등이 출입 가능하도록 유효폭, 형태, 기울기, 바닥재질 및 마감 등을 기준에 적합하게 계획하여야 한다.

③ 장애물 없는 생활환경(Barrier Free)인증 3등급 이상

제32조 (구역경계 시설물 계획)

① 단지 내·외부를 구분하는 담장의 설치는 0.8m 이하의 투시형 담장 또는 생울타리로 조성하도록 한다.

② 스트리트 퍼니쳐, 가로수 식재수종 및 간격, 보도포장재 및 색채 등을 체계적으로 검토하여 조성하는 것을 권장한다.

제33조 (빗물관리시설)

① 「서울시 빗물관리에 관한 조례」 및 관련 법령, 지침 등에 따라 빗물관리시설을 설치하도록 한다.

제34조 (조경계획)

① 기존수목에 대한 현황조사를 실시하여 수형이 양호하며 활용가치가 높은 수목은 사업시행 시 조경수로 적극활용 방안 강구 및 자치구 나무 은행을 적극 활용하기를 권장한다.

제35조 (자연지반보존)

① 사업 시행 시 식물상과 동물상의 발생 잠재력을 가진 온전한 자연지반을 보존하는 계획을 권장한다.

제36조 (종교용지)

① 종교용지의 경우 공부상 소유면적에 대한 1:1환지가 원칙이며, 종교시설이 위치한 공부상 면적과 현황 및 계획상 면적의 차이가 있을 경우 환지시 공부상 면적을 우선 적용한다.

제37조 (경미한 변경)

① 도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제10조 제2항의 규정에 의하여 재정비 촉진계획의 경미한 변경은 다음과 같다.

1. 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제12조 제3호 내지 제8호, 제13조의2 제1항 제1호 및 제2호의 사항(재정비촉진사업 중 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업에 한한다)
2. 「도시개발법 시행령」 제14조 각 호의 사항(재정비촉진사업 중 「도시개발법」에 따른 도시개발사업에 한한다)
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 제3항 제1호 내지 제3호 및 제7호의 사항(재정비촉진사업 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시계획시설사업에 한한다)
4. 재정비촉진계획에서 경미한 사항으로 정한 사항
5. 그 밖에 시·도 조례가 정하는 사항

11. 기반시설 비용분담계획

가. 기본방향

❍ 기반시설 설치에 대한 부담규모는 촉진사업별 사업규모, 토지이용계획, 건축계획, 기존기반시설 현황 등을 고려하여 계획

❍ 촉진구역에 대하여 기반시설 비용분담계획 수립

❍ 기반시설의 설치비용은 촉진사업의 시행자가 비용분담계획에 따라 부담하는 것을 원칙으로 함

- 기반시설 부지 제공에 따른 용적률 인센티브 부여

❍ 촉진구역의 기반시설 분담비율은 촉진지구 전체의 기반시설(기존 국공유지 제외)을 기준으로 함

❍ 서울시 「도시재정비위원회 심의기준」, 「재정비촉진계획 수립기준 개선('25.7)」 준수

[도시재정비위원회 심의기준, 재정비촉진계획 수립기준 개선]

<table>
<tr><th>계획기반시설 확보율(%)</th><th>공공기여기준(※세운지구 제외)</th></tr>
<tr><td>재정비촉진지구 전체 면적의 30% 이상</td><td>[기결정] 기반시설 충분 시 의무 공공기여율 폐지
[신규] 2030 도시·주거환경정비기본계획 준용
<table>
<tr><th>변경 / 기정</th><th>제2종(7층)</th><th>제2종</th><th>제3종</th><th>준주거</th></tr>
<tr><td>제1종</td><td>10% 이상</td><td>10% 이상</td><td>20% 이상</td><td>30% 이상</td></tr>
<tr><td>제2종(7층)</td><td>-</td><td>-</td><td>10% 이상</td><td>20% 이상</td></tr>
<tr><td>제2종</td><td>-</td><td>-</td><td>10% 이상</td><td>20% 이상</td></tr>
<tr><td>제3종</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>10% 이상</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

나. 기반시설비용 분담계획

1) 기준

○「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제13호 및 같은 법 시행령 제4조의 공공시설

○「도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령」 제14조 제2항 제1호의 기반시설

○「서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례」 제8조 제3항의 기반시설

- 나머지 국공유지는 사업시행자에 매각(점유 국공유지 포함)

구 분	시설수	시설의 종류
소 계	39개	-
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	27개	도로, 공원, 철도, 수도, 공항, 운하, 광장, 녹지, 공공공지, 공동구, 하천, 유수지, 방화설비, 방풍설비, 방수설비, 사방설비, 방조설비, 하수도, 구거, 주차장, 운동장, 저수지, 화장장, 공동묘지, 봉안시설, 스마트도시 통합운영센터, 개별 정보시스템 운영센터 등
도시재정비 촉진을 위한 특별법	5개	학교, 도서관, 사회복지시설, 문화시설, 공공청사
서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례	7개	체육시설, 폐기물처리시설, 열공급설비, 청소년수련시설, 공공직업훈련시설, 연구시설, 종합의료시설

▌촉진지구 계획 기반시설

구 분		면 적(㎡) 기 정	면 적(㎡) 증 감	면 적(㎡) 변 경	구성비 (%)	비 고
합 계		359,278.4	-	359,278.4	100	-
기반시설용지	소 계	115,317.4	증) 640	115,957.4	32.3	-
	공공시설	1,409.0	-	1,409.0	0.4	도시재생지원센터, 육아종합지원센터
	공공청사①	2,500.0	감) 2,500.0	-	-	공공청사①(송천동주민센터) → 복합청사(공공청사①+사회복지시설)로 중복결정
	복합청사	-	증) 3,200.0	3,200.0	0.9	공공청사①(송천동주민센터) 및 사회복지시설을 중복결정
	공공청사②	1,561.0	증) 539.0	2,100.0	0.6	공공급식센터 → 서울시민대학 동북권 캠퍼스(용도 및 위치변경)
	노인복지시설 및 공공청사③	1,500.0	감) 1,500.0	-	-	노인복지시설 및 공공청사③ → 복합청사(공공청사①+사회복지시설)로 중복결정
	학 교	38,007.0	증) 3,238.0	41,245.0	11.5	송천초교 이전(병설유치원 포함), 영훈학교
	유 치 원	5,340.0	감) 5,340.0	-	-	단설유치원 → 송천초 내 병설유치원
	공 원	14,642.0	증) 1,600.0	16,242.0	4.5	어린이공원 8,649㎡, 문화공원 → 소공원 3,581㎡
	녹 지	1,167.0	-	1,167.0	0.3	-
	광 장	491.0	-	491.0	0.1	-
	도 로	48,700.4	증) 1,403.0	50,103.4	13.9	도로 내 보도 확보 등 정비

주1) 공공청사① : 현존하는 송천동 주민센터

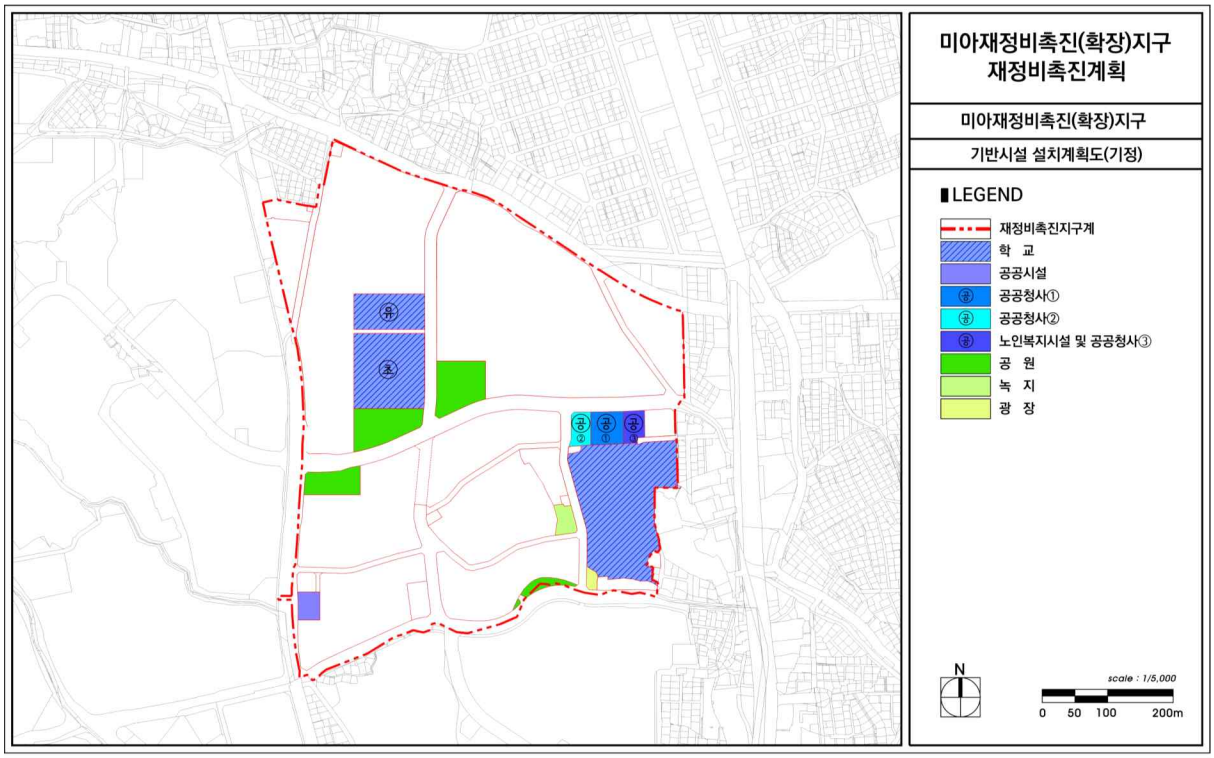
주2) 공공청사② : 서울시민대학 동북권 캠퍼스(강북구 기부채납부지 수요신청, 평생교육과-4002)

주3) 사회복지시설 : 노인복지시설 및 공공청사③을 노인여가복지시설 및 재가노인복지시설로 변경

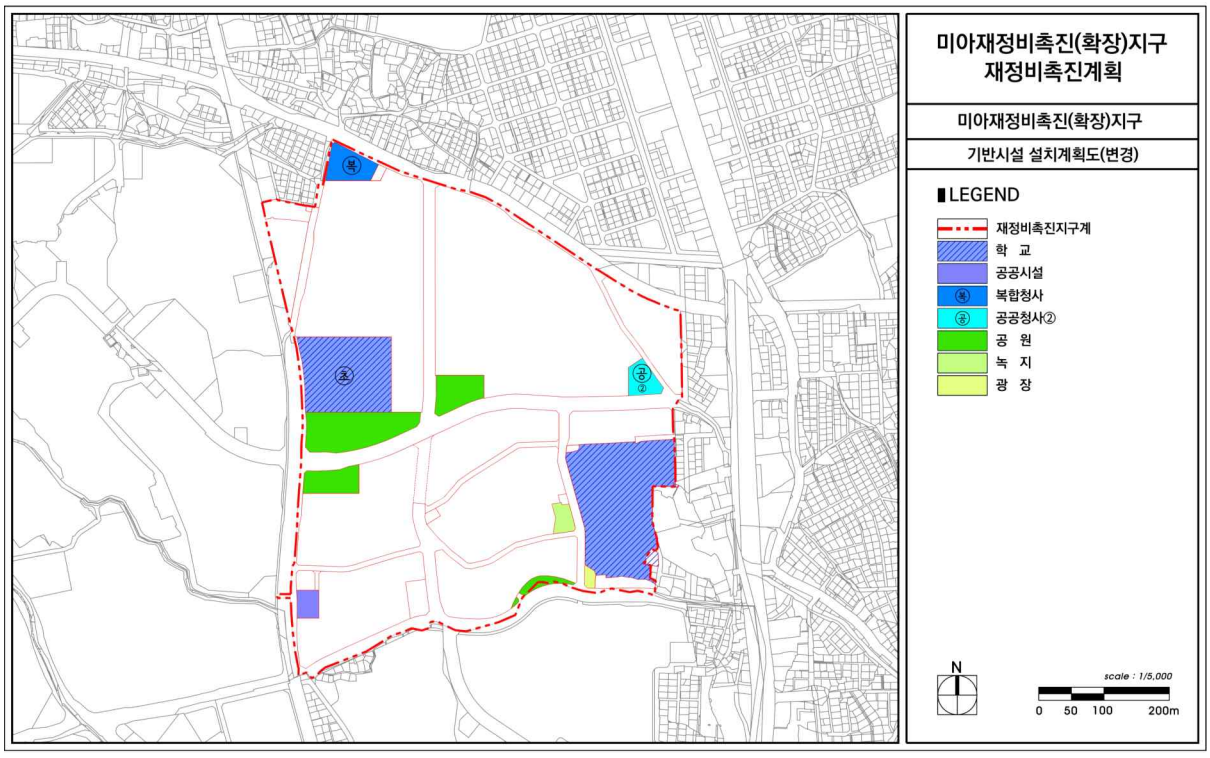
※ 변경사유 : 교육청 협의에 따른 학교시설 및 관련부서 협의에 따른 공공시설 변경

※ 추후 학교시설 연면적 결정시, 미아2재정비촉진계획 변경 예정(송천초교 현황연면적 9,115㎡)

▮ 기반시설 설치계획도(기정)



▮ 기반시설 설치계획도(변경)



2) 촉진구역 기반시설 분담률 산정

❍ 공공기여기준 : 기반시설 충분 시 의무 공공기여율 폐지, 2030 도시·주거환경정비기본계획 준용

❍ 촉진구역 총면적 = 촉진지구 면적 - 존치지역(존치관리구역) 면적

❍ 기반시설 부담률

$$= \frac{\text{계획기반시설①} - \text{계획기반시설내 국공유지②} - \text{기존기반시설내 국공유지③} - \text{계획기반시설중 유상매입시설면적④}}{\text{촉진구역 총면적 ⑤}}$$

(단위 : 면적 ㎡, 구성비 %)

구 분		촉진구역 기반시설								기반시설 분담률 (①-②-③-④)÷⑤	
		계획기반시설①		계획기반시설내 국공유지②		기존기반시설내 국공유지(③		계획기반시설중 유상매입시설면적④			
		면적	구성비	면적	구성비	면적	구성비	면적	구성비		
기반시설	기정	69,000.1	24.3	15,300.4	5.4	14,955.0	5.3	-	-	38,744.7	13.6
	변경	75,354.5	26.5	15,688.5	5.5	13,086.0	4.6	-	-	46,580.0	16.4
촉진구역면적⑤		284,091.4 (100.0%)									

⬇

전체 촉진구역 순부담율 : 13.6% → 16.4% (증 2.8%)

[촉진구역별 기반시설 분담면적 산정]

구 분			촉진구역(㎡)				
			소계	미아2재정비 촉진구역	미아3재정비 촉진구역	미아4재정비 촉진구역	미아5재정비 촉진구역
촉진구역 면적			284,091.4	179,566.0	57,553.4	28,497.0	18,475.0
기반시설 면적(㎡)	계획기반시설①	기 정	69,000.1	41,291.0	16,086.4	9,328.7	2,294.0
		변 경	75,354.5	47,645.4	16,086.4	9,328.7	2,294.0
	계획기반시설내 국공유지②	기 정	15,300.4	6,924.0	5,089.4	2,904.0	383.0
		변 경	15,688.5	7,312.1	5,089.4	2,904.0	383.0
	기존기반시설내 국공유지③	기 정	14,955.0	8,494.0	3,095.0	3,057.0	309.0
		변 경	13,086.0	6,625.0	3,095.0	3,057.0	309.0
	유상매입시설면적④		-	-	-	-	-
순부담면적(㎡)		기 정	38,744.7	25,873.0	7,902.0	3,367.7	1,602.0
		변 경	46,580.0	33,708.3	7,902.0	3,367.7	1,602.0
순부담률(%)		기 정	13.6%	14.4%	13.7%	11.8%	8.7%
		변 경	16.4%	18.8%	13.7%	11.8%	8.7%

※ 미아2재정비촉진구역 계획기반시설 면적(41,291.0㎡ ⇒ 47,645.4㎡) 내 복합청사 및 공공청사②의 건립비용에 대한 환산부지 면적(5,874㎡ ⇒ 9,486.4㎡) 포함

※ 미아3재정비촉진구역 계획기반시설 면적 15,912㎡ 내 노인복지시설 및 공공청사③의 건립비용에 대한 환산부지 면적 (1,497㎡) 포함

※ 미아4재정비촉진구역 계획기반시설 면적 9,328.7㎡ 내 공공시설 [도시재생지원센터(연면적 1,280㎡), 육아종합지원센터(연면적 750㎡)] 건립비용에 대한 환산부지면적 1,386㎡ 및 보행연결교 [폭 6m x 길이 50m 중 210㎡] 설치비용에 대한 환산부지면적 418.7㎡ 포함

※ 미아5재정비촉진구역 사업완료

※ 미아2구역 순부담률 기정 : 오기 정정(13.7% → 14.4%)

★☆ 현재(2025년9월) 미아3구역 재정비촉진계획(안) 변경 중으로 내용 미반영 ☆★

3) 촉진구역별 기반시설 분담계획

❍ 촉진구역별 기반시설 부담은 사업시행자가 부담

❍ 건축물 및 기타 관련 시설물 설치 후 토지와 함께 기부채납하는 시설

- 도로(보행연결교 포함), 공원, 광장, 복합청사(공공청사①(송천동 주민센터), 사회복지시설), 공공청사②(서울시민대학), 공공청사(도시재생지원센터, 육아종합지원센터)

❍ 현존하는 송천초등학교 이전 후 건축물 기부채납

구분		시설수	기부채납 시설의 종류
미아2재정비 촉진구역	기정	5	공공청사①(송천동 주민센터), 공공청사②(공공급식센터), 공원, 노인복지시설 및 공공청사③(부지), 도로
	변경	4	복합청사(공공청사①(송천동 주민센터), 사회복지시설(노인종합복지관, 데이케어센터)), 공공청사②(서울시민대학 동북권 캠퍼스), 공원, 도로 ※ 학교는 추후 연면적 결정시 재정비촉진계획 변경 예정
미아3재정비촉진구역		3	공원, 노인복지시설 및 공공청사③(건축물), 도로
미아4재정비촉진구역		2	도로(보행연결교 포함), 공공청사(도시재생지원센터, 육아종합지원센터)
미아5재정비촉진구역		3	공원, 광장, 도로

★☆ 현재(2025년9월) 미아3구역 재정비촉진계획(안) 변경 중으로 내용 미반영 ☆★

[공공청사 기부채납 방안]

• 공공청사 환산면적 = { (공공청사 건축 연면적 × 공사비 단가) + 설계 · 감리비 } / (공시지가 × 2배)

- 토지환산 면적

구분	시설물	시설 연면적(㎡)	시설별 공사단가 (천원/㎡)	시설공사비 (천원)	설계·감리비 (천원)	평균공시지가 (천원/㎡)	토지환산면적 (㎡)
촉진 2구역	복합청사 (9,500)	8,287 1,213	3,486(복합청사) 4,070(노인복지센터)	33,828,190	2,029,691	3,248	5,520.6
	서울시민대학	6,300	3,857(복지지원센터)	24,300,818	1,458,049	3,248	3,965.8
촉진 4구역	도시재생 지원센터	1,280	2,702	3,808,560	3,808,560	2,172	876.6
	육아종합 지원센터	750	2,951	2,123,250	2,123,250	2,172	509.4

※ 촉진2구역 : 공공건축물 건립 공사비 2017년→2024년, 공시지가 2017년→2025년, 설계·감리비는 6% 적용

- 단위면적당 공사비(2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 적용)

유 형	단위면적당 평균공사비(천원/㎡)	용도	비고
복합청사 [대형청사] (4,000~10,000㎡ 이하 규모)	3,486	송천동주민센터, 노인종합복지관	부가가치세 제외한 단가 적용(서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준, 2025.3.)
노인복지센터 (1,000~3,000㎡ 이하 규모)	4,070	데이케어센터	
복지지원센터 (5,000~15,000㎡ 이하 규모)	3,857	서울시민대학	
공공업무시설 (500~1,500㎡ 이하 규모)	2,702	도시재생지원센터	시설물 설치비용 포함
육아·보육, 키즈센터 (1,500㎡ 이하 규모)	2,951	육아종합지원센터	

※ 사업시행시 공사비는 물가상승에 따른 공사비 증가분에 대하여 향후 개정되는 단가에 따라 재산정

[보행연결교 기부채납 방안]

• 보행연결교 환산면적 = (보행연결교 연면적(폭 6m, 연장 50m) × 공사비 단가) / (공시지가 × 2배)

- 토지환산 면적

구분	시설물	시설연면적 (㎡)	시설별 공사단가 (천원/㎡)	시설공사비 (천원)	평균공시지가 (천원/㎡)	토지환산면적 (㎡)
촉진4구역	보행연결교	300 (210)	5,330	2,299,000 (1,819,300)	2,172	529.1 (418.7)

※ ( )는 촉진구역 내 수치임

- 단위면적당 공사비는 2017년 기반시설 설치비 추정자료(한국토지주택공사)를 적용(강관거더교: 5,330천원/㎡)
- 시설공사비는 승강기 설치비용(500,000천원) 및 기타 조형물 등 설치비용(200,000천원) 포함

※ 보행연결교는 미아4구역에서 설치하되, 토지환산면적은 촉진구역내로 한정하여 산정함
※ 사업시행시 공사비는 물가상승에 따른 공사비 증가분에 대하여 향후 개정되는 단가에 따라 재산정

※ [미아2구역] 건축물 등 기부채납 토지환산면적 산출근거

구 분		내 용		비 고
		기정	변경	
복합청사 (공공청사①, 사회복지시설)	기부채납 시설용도	6,300㎡	9,500㎡ (지상 7,000㎡, 지하 2,500㎡)	• 공공청사① : 송천동주민센터 • 사회복지시설 : 노인종합복지관, 데이케어센터 • 층수 : 지하 1층 ~ 지상 5층 • 운영주체 : 강북구 자치행정과, 어르신·장애인과 등
	공사비	2,485천원/㎡	3,486천원/㎡, 4,070천원/㎡	• 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 적용 - 복합청사(연면적 8,287㎡) : 4,000㎡~10,000㎡ 이하 - 노인복지센터(데이케어센터 1,213㎡) : 1,000㎡~3,000㎡ 이하
	설계·감리비	-	공사비의 6%	• 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.3) 적용 -「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」을 고려
	설치비용	15,655,500천원	35,857,882천원	• 공사비용 기준 × 건축연면적 + 설계·감리비
공공청사② (서울시민대학)	기부채납 시설용도	3,922㎡	6,300㎡ (지상 4,600㎡, 지하 1,700㎡)	• 서울시민대학 동북권 캠퍼스 • 층수 : 지하 1층 ~ 지상 5층 • 운영주체 : 서울시 평생교육과
	공사비	2,695천원/㎡	3,857천원/㎡	• 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 적용 - 복지지원센터(연면적 6,300㎡) : 5,000㎡~15,000㎡ 이하
	설계·감리비	-	공사비의 6%	• 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.3) 적용 -「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」을 고려
	설치비용	10,569,790천원	25,758,867천원	• 공사비용 기준 × 건축연면적 + 설계·감리비
소 계		26,225,290천원	61,616,749천원	→ 35,857,882천원 + 25,758,867천원 = 61,616,749천㎡
부지가액		4,464,000원/㎡	6,495,182원/㎡	• 부지가액 : 개별공시지가 2배(인근 토지 실거래 사례 없음) • 구역내 개별공시지가(2025.1) 평균 : 3,248천원/㎡ → 3,248천원/㎡ × 2 = 6,495천원/㎡ (※ 2017년 기준 평균 공시지가 : 2,232천원/㎡)
환산부지면적 (용적률 인센티브)		5,874㎡	9,486.4㎡	• 환산부지면적 = 설치비용 ÷ 부지가액 → 61,616,749천원 ÷ 6,495천원/㎡ = 9,486.4㎡

※ 추후 학교시설 연면적 결정시, 미아2재정비촉진계획 변경 예정(송천초교 현황연면적 9,115㎡)

12. 임대주택건설 등 세입자 등의 주거대책

가. 기본방향

❍ 거주자 실태조사를 통해 세입자 및 소규모 주택소유자의 주거유형 및 특성을 고려하여 세입세대의 주거안정을 위한 임대주택 공급

❍ 역세권주변에 신혼부부를 고려하고 노인을 위한 건축계획을 통해 임대주택 공급

❍「도시 및 주거환경정비법」,「도시재정비 촉진을 위한 특별법」등 관련기준에 부합하는 임대주택 공급 계획

[임대주택 기준(기정)]

구분	관련규정	건립기준
도시환경 정비사업	도시및주거환경정비 조례 제9조의 2	• 일반주거지역에 200세대 이상의 공동주택을 건립하는 경우 • 준주거지역 또는 상업지역에 200세대 이상의 공동 주택을 건설하는 경우(전용면적 40㎡ 이상으로 함) ❖ 총호수의 17% (또는 주거연면적 10%) × 전체 연면적 대비 주거 연면적 비율
	도시재정비촉진을 위한 특별법 시행령 제34조	• 주택과 주택이외의 용도를 구분하여 용적률 산정 후, 주택용도에서 증가된 용적률의 50~75% 범위 내에서 조례에서 정하는 비율 ❖ 서울특별시 조례 제21조2항 : 50% 이상
주택재개발사업	도시 및 주거환경정비법 시행령 제13조의3	• 건설세대수의 15% 이하 임대주택 건설 • 전용면적 40㎡ 이하 : 임대주택 건립세대수의 40% 이하 확보 (단, 건설세대수가 200세대 미만인 경우 제외)
	임대주택 및 주택규모별 건설비율고시(서울시고시 제2015-148호)	• 건설세대수의 15% 이하 임대주택 건설 • 전체임대주택 세대수의 30% 이상 또는 5% 이상을 전용면적 40㎡ 이하 규모로 건설
	도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제34조	• 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 20~50% 범위에서 조례로 정하는 비율 (❖ 서울특별시 조례 제20조 제1항 : 50%)
주택재건축사업	도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제34조	• 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 10~30% 범위에서 조례로 정하는 비율 (❖ 서울특별시 조례 제20조 제4항 : 30% 이상)

[임대주택 기준(변경)]

구분	관련규정	건립기준
재개발사업	도시 및 주거환경정비법 시행령 제9조 제1항	• 건설 세대수 또는 연면적의 20% 이하 임대주택 건설 • 전용면적 40㎡ 이하 : 전체 임대주택 세대수의 40% 이하 확보 (단, 건설세대수가 200세대 미만인 경우 제외)
	재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 (서울시고시 제2022-493호)	• 건설 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 이상 임대주택 건설 • 전용면적 40㎡ 이하 : 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설 세대수의 5% 이상을 건설
	도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제34조	• 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 20~50% 범위에서 조례로 정하는 비율 (❖ 서울특별시 조례 제20조 제1항 : 50% 이상)
재건축사업	도시재정비 촉진을 위한 특별법 시행령 제34조	• 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 10~30% 범위에서 조례로 정하는 비율 (❖ 서울특별시 조례 제20조 제4항 : 30% 이상)

나. 임대주택 공급계획

▌촉진구역별 임대주택건설계획

구분	계		미아2재정비촉진구역		미아3재정비 촉진구역	미아4재정비 촉진구역	미아5재정비 촉진구역
	기정	변경	기정	변경			
사업유형	-	-	주택재개발	주택재개발	주택재개발	주택재건축	주택재개발
계	863	968	604	709	179	10	70
40㎡ 이하	376	305	238	167	68	-	70
40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	255	213	178	136	77	-	-
50㎡ 초과~ 60㎡ 이하	232	403	188	359	34	10	-
60㎡ 초과~ 85㎡ 이하	-	47	-	47	-	-	-

13. 단계별 사업추진에 관한 사항 (변경)

▌단계별 사업추진에 관한 사항

구분	단계	사업기간			해당구역	비고
		추진시기	이주시기	입주시기		
기정	사업완료	2006	이주완료	2010.9	미아5재정비촉진구역	사업완료
기정	1단계	2010	2023.3 이후	2027.12	미아2재정비촉진구역	조합설립
변경	1단계	2010	2028.10 이후	2033.12	미아2재정비촉진구역	조합설립
기정	2단계	2011	2023.9 이후	2027.6	미아3재정비촉진구역	관리처분인가
기정	2단계	2011	2024.5 이후	2028.12	미아4재정비촉진구역	이주

※ 변경사유 : 사업지연으로 인한 사업기간 변경

14. 재정비촉진구역별 정비계획

가. 미아1재정비촉진구역(도시환경정비사업) : 2014.7.3. 정비구역 해제

나. 미아2재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경)

❍ ‘Ⅴ. 미아2재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경’ 참조

다. 미아3재정비촉진구역(주택재개발사업) (변경없음)

라. 미아4재정비촉진구역(주택재건축사업) (변경없음)

마. 미아5재정비촉진구역 : 사업완료

바. 존치지역 관리 및 정비계획 (변경없음)

15. 기타계획

가. 방재계획 (변경없음)

나. 정보화 계획 (변경없음)

다. 에너지 순환계획 (변경없음)

라. 특성화 계획 (변경없음)

마. 여성친화적 계획 (변경없음)

바. 광고물 관리계획 (변경없음)

사. 폐기물 처리에 관한 계획 (변경없음)



Ⅲ

재정비촉진(확장)지구 도시관리계획에 관한 사항

1 재정비촉진(확장)지구 결정(변경)조서

2 용도지역 결정(변경)조서

3 도시계획시설 결정(변경)조서

Ⅲ. 재정비촉진(확장)지구 도시관리계획에 관한 사항

1 재정비촉진(확장)지구 결정(변경)조서

1. 재정비촉진(확장)지구 결정(변경)조서 (변경없음)

구분	지 구 명		위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기정	증감	변경	
주거지형	미아재정비촉진지구	계	미아동 438번지 일대	937.886.1	-	937.886.1	-
		기존지구		578,607.7	-	578,607.7	
		확장지구		359,278.4	-	359,278.4	

2 용도지역·지구 결정(변경)조서

1. 용도지역 결정(변경)조서

구 분			면 적(㎡)			구성비 (%)
			기정	증감	변경	
계			359,278.4	-	359,278.4	100.0
주거지역	일반주거지역	제1종일반주거지역	15,094.0	증) 2,668.0	17,762.0	4.9
		제2종일반주거지역(7층)	49,970.0	감) 1,951.0	48,019.0	13.4
		제2종일반주거지역	205,086.0	감) 145,841.0	59,245.0	16.5
		제3종일반주거지역	89,128.4	증) 145,124.0	234,252.4	65.2
	준주거지역		-	-	-	-

❖ 변경사유 : 미아2구역 용도지역계획 변경

3 도시계획시설 결정(변경)조서

1. 교통시설

가. 도 로

▌ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	1	1-9-1	20~23	보조 간선	2,050 (630)	중로1-48	중로1-47	일반 도로		건설부고시 제533호 (68.09.02.)	
변경	중로	1	1-9-1	23~24.5	보조 간선	2,050 (630)	중로1-48	중로1-47	일반 도로		건설부고시 제533호 (68.09.02.)	확폭
기정	중로	1	47	20~30	보조 간선	5,055 (466)	미아동	수유동	일반 도로		건설부고시 제738호 (63.12.24.)	
기정	중로	1	458	22	보조 간선	596	미아동 637-359 중로1-47	미아동 862-1 소로1-814	일반 도로		서고제350호 (20.08.27.)	
변경	중로	1	458	22~22.8	보조 간선	596	미아동 637-359	미아동 862-1	일반 도로		서고제350호 (20.08.27.)	확폭
기정	중로	1	503	20	보조 간선	724 (580)	미아동 560-30	미아동 126-337	일반 도로		서고제387호 (78.08.03.)	
기정	중로	2	483	18	집산 도로	384	미아동 637-359 중로1-458	미아동 860-140	일반 도로		서고제90호 (10.03.18.)	
변경	중로	2	483	18~20	집산 도로	369	미아동 637-359	미아동 860-116	일반 도로		서고제90호 (10.03.18.)	확폭 및 선형변경
기정	중로	2	484	18	집산 도로	174	미아동 1261-280 중로1-503	미아동 1261-72	일반 도로		서고제3호 (69.01.18.)	
기정	중로	3	482	12~16	국지 도로	273	미아동 480-7 중로1-503	미아동 862-1 중로1-458	일반 도로		서고제354호 (90.10.24)	
기정	소로	2	1	8	국지 도로	239	미아동 474-4 중로2-484	미아동 471-14 중로3-482	일반 도로		서고제6호 (23.01.05)	
기정	소로	2	2	8	국지 도로	248	미아동 474-4 중로2-484	미아동 471-14 중로3-482	일반 도로		서고제445호 (08.12.11.)	
기정	소로	2	3	8	국지 도로	59	미아동 61-86	미아동 468-10	일반 도로		서고제445호 (08.12.11.)	
기정	소로	2	4	8	국지 도로	210	미아동 637-440 중로1-47	미아동 1261-634 중로2-484	일반 도로		서고제105호 (83.02.24.)	
기정	소로	3	1	6	국지 도로	30	미아동 1261-423 소로2-4	미아동 1261-431	일반 도로		서고제18호 (19.01.10.)	

※ 연장내( )는 재정비촉진지구 내 해당함

구분	규모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	소로	3	2	6	특수 도로	50 (35)	미아동 1261-531	미아동 813-6	보행자 전용도로 (고가)		서고제18호 (19.01.10.)	공공청사②(28.6㎡), 삼양로(199.3㎡), 폭포소공원(72.1㎡)과 중복결정
기정	소로	2	114	8~10	국지 도로	99	미아동 673-1 중로3-481	미아동 681 소로2-114	일반 도로		서고제350호 (20.08.27.)	
변경	소로	1	A	10	국지 도로	106	미아동 673-1	미아동 860-66	일반 도로		서고제350호 (20.08.27.)	확폭 및 도면 (시점) 오기정정
기정	소로	1	1	10	국지 도로	190	미아동 883 중로1-47	미아동 673-1	일반 도로		서고제350호 (20.08.27.)	도면(종점) 오기정정
기정	소로	2	(-)	8	국지 도로	230	미아동 455-25	미아동 415-1	일반 도로		서고제350호 (20.08.27.)	
변경	소로	3	(-)	7	국지 도로	230	미아동 455-25	미아동 415-1	일반 도로		서고제350호 (20.08.27.)	

※ 연장내( )는 재정비촉진지구 내 해당함

▌ 도로 결정(변경)사유서

변경전도로명	변경후도로명	변경내용	변경사유
중로 1-1-9-1	중로 1-1-9-1	• 폭원 변경 : 20~23m → 23~24.5m	• 보도 안전을 고려하여 폭원 확장
중로 1-458	중로 1-458	• 폭원 변경 : 22m → 22~22.8m	• 보도 안전을 고려하여 일부 확폭
중로 2-483	중로 2-483	• 폭원 변경 : 18m → 18~20m • 선형 일부 변경	• 보도 안전을 고려하여 일부 확폭 • 도로 안전 및 통경축 확보 등을 위해 선형 일부 변경
소로 2-114	소로 1-A	• 폭원 변경 : 8~10m → 10m	• 도로 안전을 고려하여 일부 확폭
소로 2-(-)	소로 3-(-)	• 폭원 변경 : 8m → 7m	• 현황을 고려하여 선형 정비

나. 공간시설

1) 광 장 : 변경없음 (서고 제2010-90호)

2) 공 원

▌ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
기정	②	공원	문화공원	미아동 439-181 일대	5,444	감) 5,444	-	서고 2010-90 (10.03.18.)	
변경	②	공원	소공원	미아동 439-181 일대	-	증) 3,581	3,581	서고 2010-90 (10.03.18.)	
변경	③	공원	어린이 공원	미아동 637-238 일대	5,186	증) 3,463	8,649	서고 2010-90 (10.03.18.)	
기정	④	공원	문화 공원	미아동 637-56 일대	3,156	-	3,156	서고 2010-90 (10.03.18.)	
기정	⑥	공원	소공원	미아동 476-252 일대	856	-	856	서고 2010-90 (10.03.18.)	

▌ 공원 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	소공원	• 시설의 세분 및 면적 변경 - 시설세분 : 문화공원 → 소공원 - 면적 : 5,444㎡ → 3,581㎡ (감 1,863㎡)	• 「교육환경 보호에 관한 법률」이 개정시행('17.2.4.)되어 인접 미아3재정비촉진구역의 초등학교 일조기준을 고려하여 위치 변경 - 문화시설 부재로 공원시설 세분 변경
③	어린이공원	• 면적 : 5,186㎡ → 8,649㎡ (증 3,463㎡)	

3) 녹 지 : 변경없음 (서고 제2020-423호)

다. 공공·문화체육시설

1) 학 교

▌ 학교 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
기정	㊸	학교	초중고	미아동 471-2일대	26,013	-	26,013	서고115 (75.07.22.)	영훈 초중고
변경	㊱	학교	초등학교	미아동 438 일대	12,410	증) 3,238	15,648	서울특별시 교육위원회고시 제5호(87.02.21.)	송천 초교
폐지	②	학교	유치원	미아동 438 일대	5,340	감) 5,340	-	서고 2010-90 (10.03.18.)	

▌ 학교 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㊱	초등학교	• 위치 및 면적 변경 (증 3,238㎡)	• 성북강북교육지원청 협의의견 반영 - 송천초등학교 현황면적(15,648㎡) 유지 - 단설유치원을 초등학교 내 병설유치원으로 변경
②	유치원	• 폐지	

※ 초등학교(병설유치원, 지하주차장 포함) 건립비용은 미아2재정비촉진구역에서 부담

2) 공공청사

▌ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
기정	2	공공청사	-	미아동 1261-548 일대	1,409	-	1,409	서고18 (19.01.10)	건축물 기부채납 (연면적 2,030㎡)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡) 기정	면적(㎡) 증감	면적(㎡) 변경	최초 결정일	비고
기정	①	공공청사	-	미아동 469-22 일대	2,500	-	-	서고2010-90 (10.03.18.)	송천동 주민센터 (용적률 200%) 문화시설 복합설치
변경	①	공공청사	-	미아동 679-9 일대	-	증) 700	3,200	서고2010-90 (10.03.18.)	송천동 주민센터 (용적률 220%), 복합청사내 중복결정
기정	②	공공청사	-	미아동 469-47 일대	1,561	-	-	서고2020-350 (20.08.27.)	공공급식센터 (용적률 200%) 서울시 귀속
변경	②	공공청사	-	미아동 455-27 일대	-	증) 539	2,100	서고2020-350 (20.08.27.)	서울시민대학 (용적률 220%) 서울시 귀속
폐지	③	노인복지시설 및 공공청사③	-	미아동 469-6 일대	1,500	감) 1,500	-	서고2010-90 (10.03.18.)	사회복지시설로 변경 (용적률 220%), 복합청사내 중복결정

주) 공공청사①의 변경된 면적 3,200㎡는 공공청사①과 사회복지시설을 합쳐 중복결정된 면적임
주) 공공청사②(토지 및 시설)은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함
주) 향후 토지가격 및 건축계획 변경 등에 따라 연면적 및 토지 면적은 조정될 수 있으며, 시설의 세부용도는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

▌공공청사 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	• 복합청사 내 사회복지시설과 중복결정 • 면적 변경 (증 700㎡) • 위치 변경 : 469-22일대 → 679-9일대	• 지하주차장 공동 사용으로 주민이용의 편리성을 도모
②	공공청사	• 용도 및 면적 변경 (증 539㎡) • 위치 이동 : 469-47일대 → 455-27일대	• 주민들에게 평생학습 기회 제공하고자 공공급식센터를 서울 시민대학(동북권 캠퍼스)으로 변경
③	노인복지시설 및 공공청사③	• 사회복지시설 신설에 따른 폐지	• 노인복지시설을 사회복지시설(노인종합복지관+데이케어센터)로 변경

3) 사회복지시설 (신설)

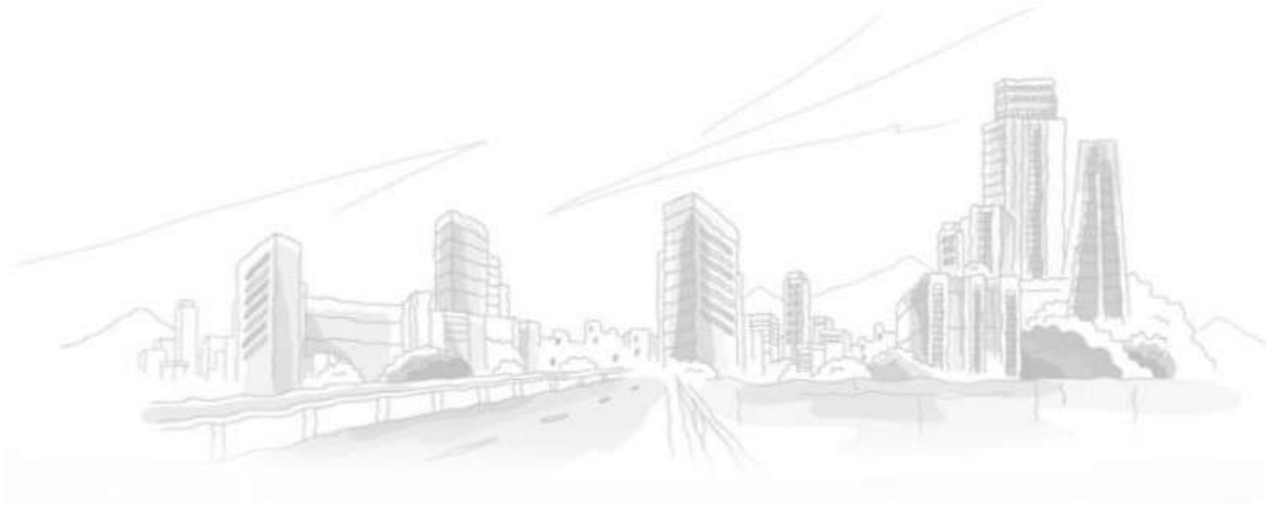
▌사회복지시설 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡) 기정	면적(㎡) 증감	면적(㎡) 변경	최초 결정일	비고
신설	①	사회복지시설	-	미아동 679-9 일대	-	증) 3,200	3,200	-	노인종합복지관+데이케어센터 (용적률 220%)

주) 사회복지시설의 신설된 면적 3,200㎡는 사회복지시설과 공공청사①를 합쳐 중복결정된 면적임
주) 향후 토지가격 및 건축계획 변경 등에 따라 연면적 및 토지 면적은 조정될 수 있으며, 시설의 세부용도는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

▌사회복지시설 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	• 노인복지시설 및 공공청사③ 폐지에 따른 신설 • 복합청사 내 공공청사①과 중복결정 • 위치 변경 : 469-6일대 → 679-9일대	• 초고령화 사회에 대응하여 고령친화도시를 구현 • 사회복지시설을 복합청사 내 중복결정하여 지하주차장 공동사용으로 주민이용의 편리성을 도모



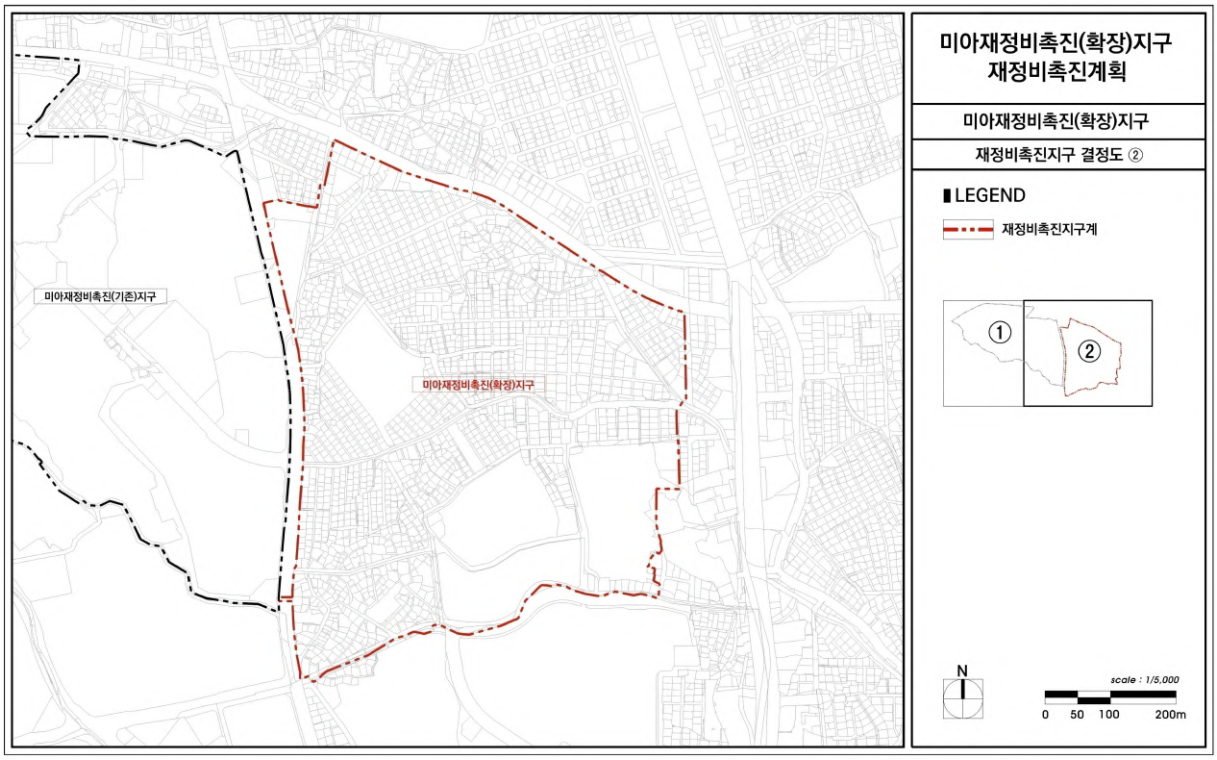
Ⅳ

미아재정비촉진지구 관련도면

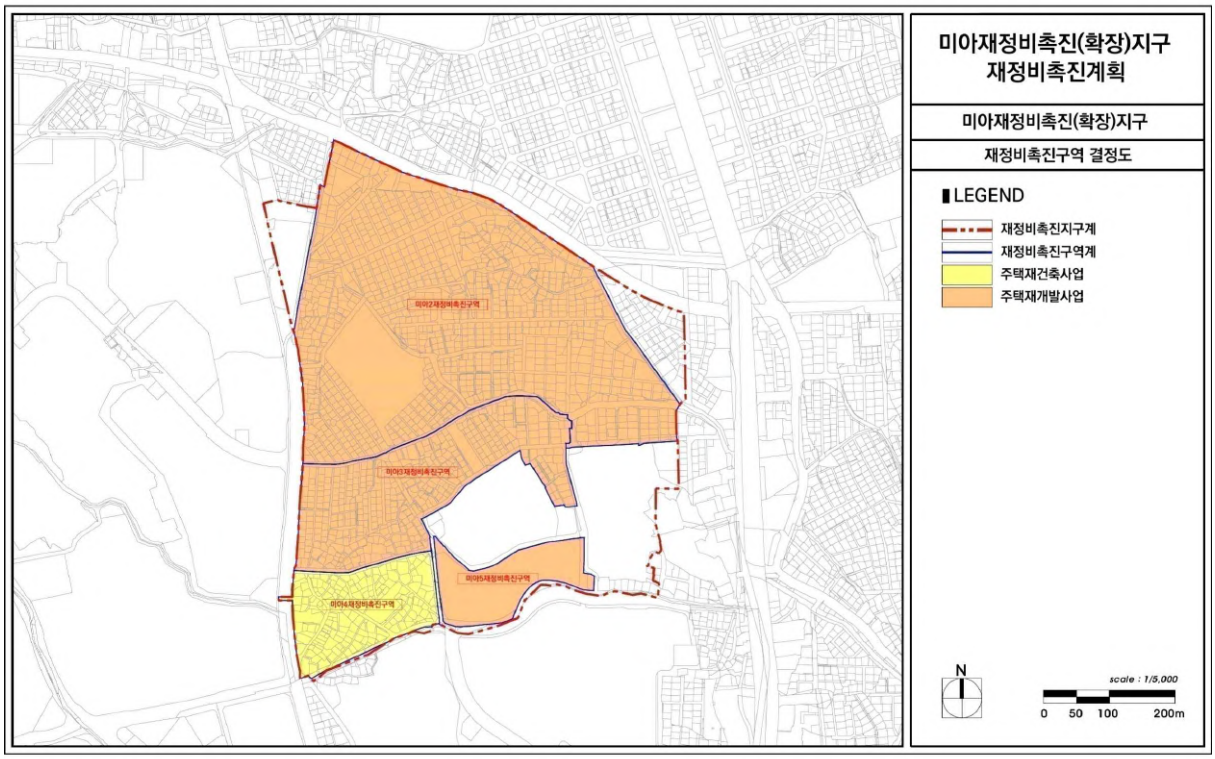
1. 재정비촉진(확장)지구 결정도
2. 재정비촉진구역 결정도
3. 용도지역·지구 결정도(기정, 변경)
4. 도시계획시설 결정도(기정, 변경)
5. 재정비촉진계획 결정도(기정, 변경)
6. 가구 및 획지계획도(기정, 변경)

Ⅳ. 미아재정비촉진지구 관련도면

1. 재정비촉진지구 결정도 (변경없음)

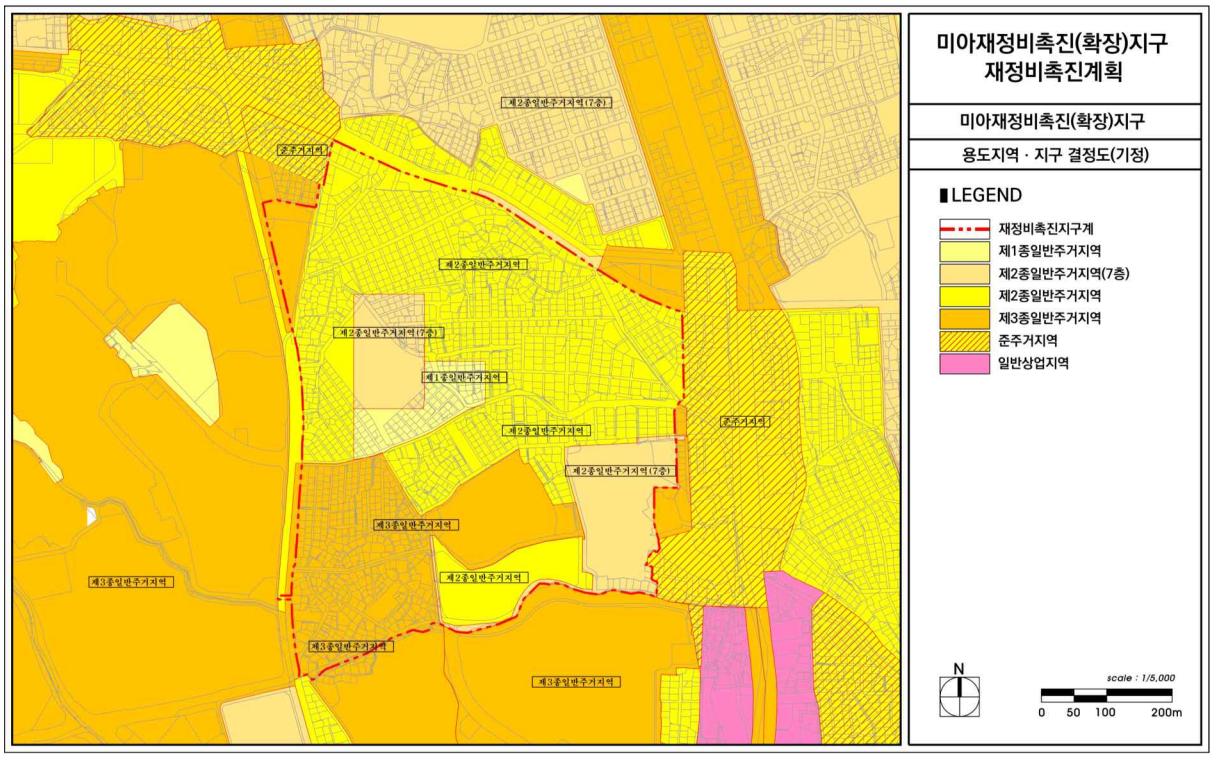


2. 재정비촉진구역 결정도 (변경없음)

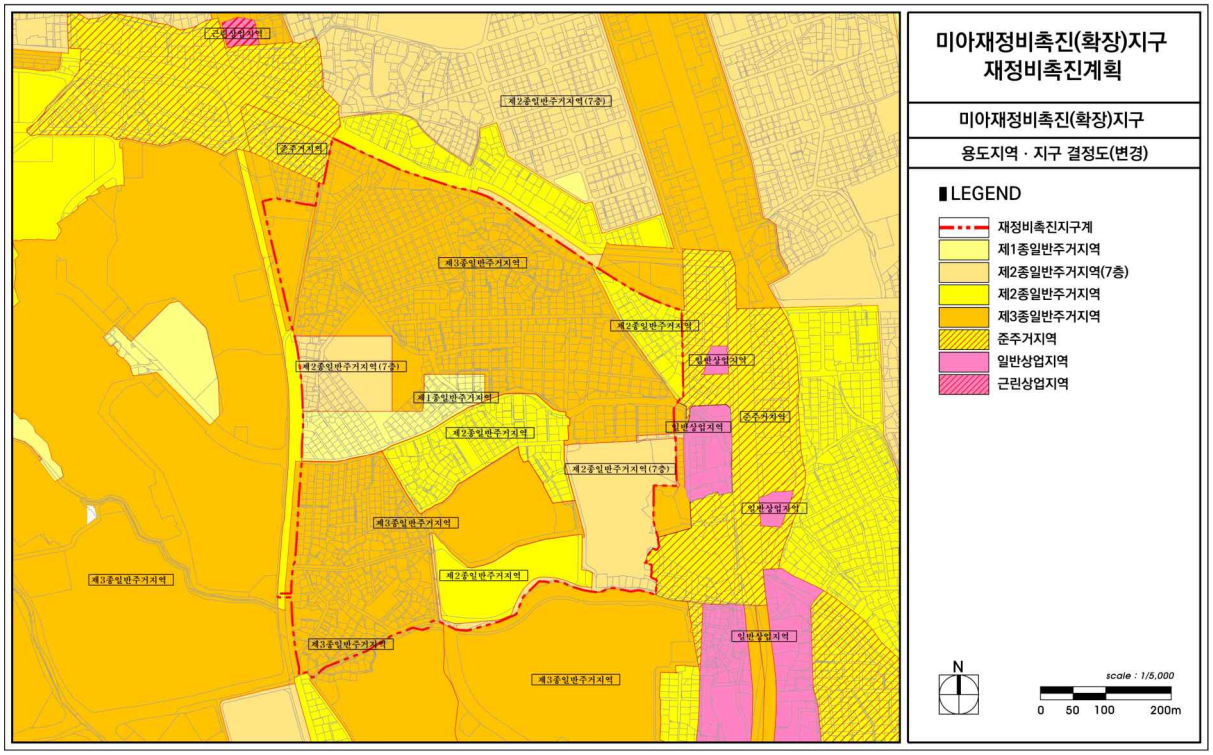


3. 용도지역·지구 결정도(변경)

▮ 기정

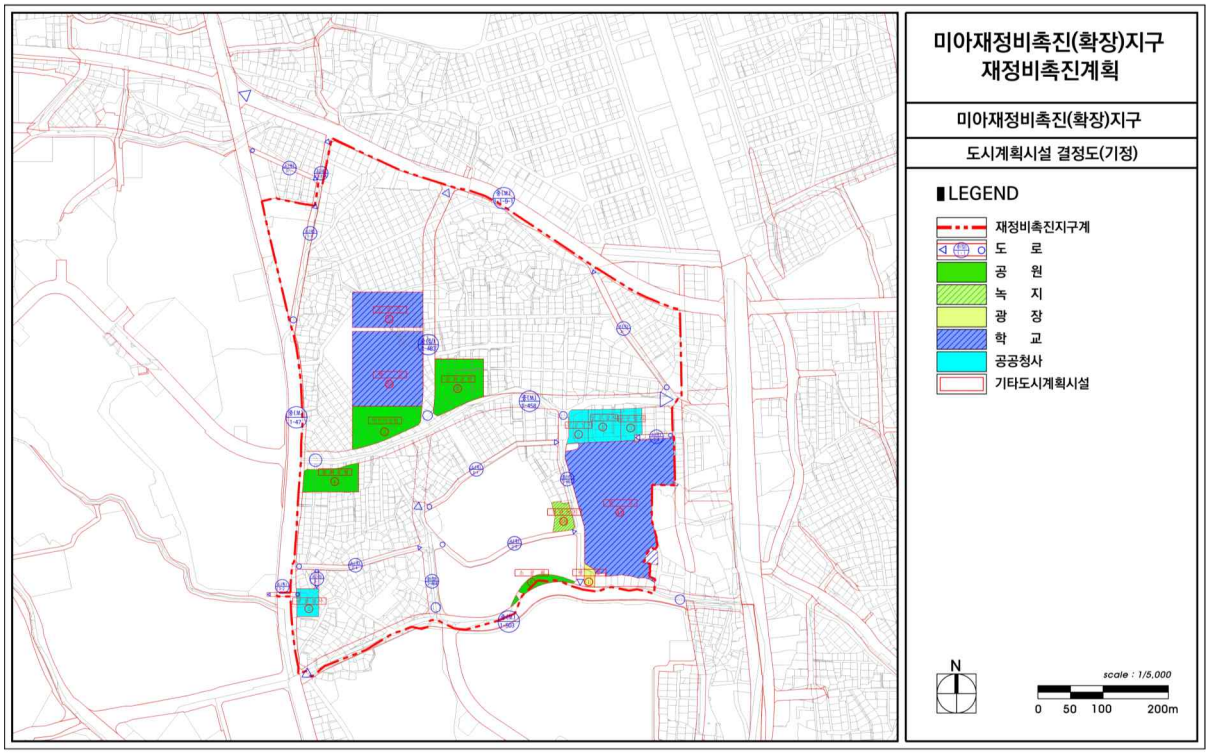


▮ 변경

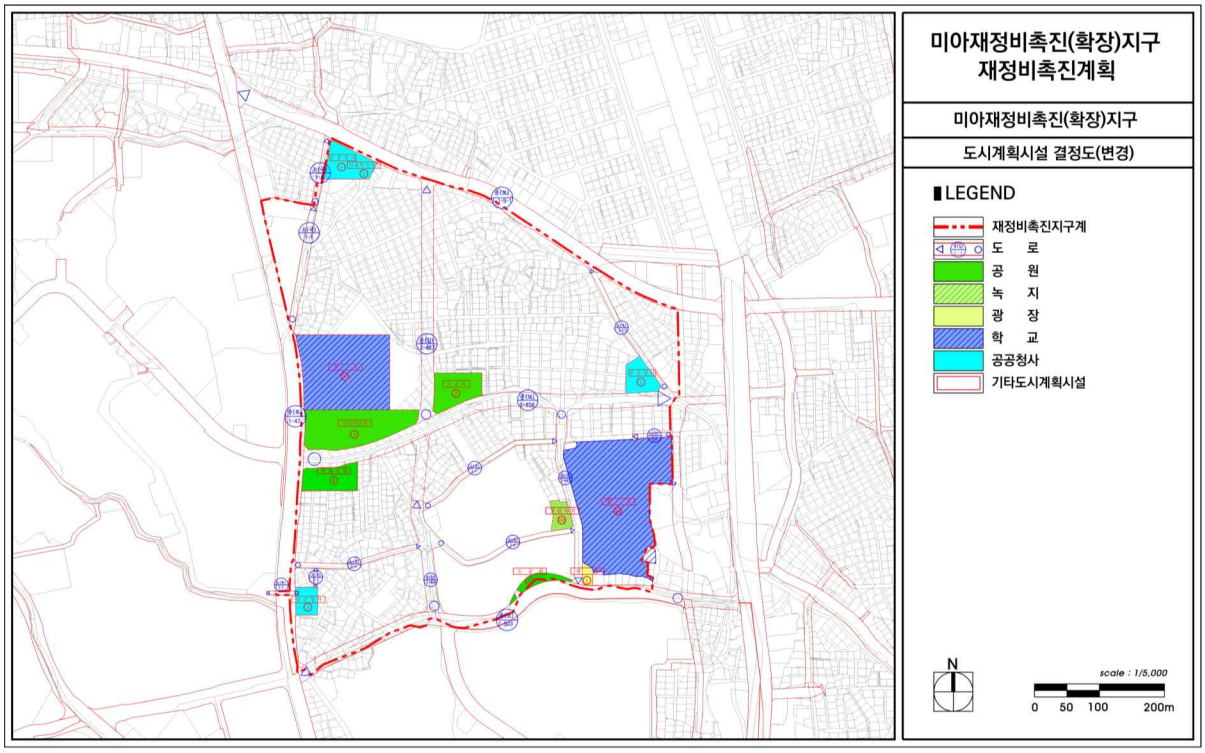


4. 도시계획시설 결정도(변경)

▮ 기정

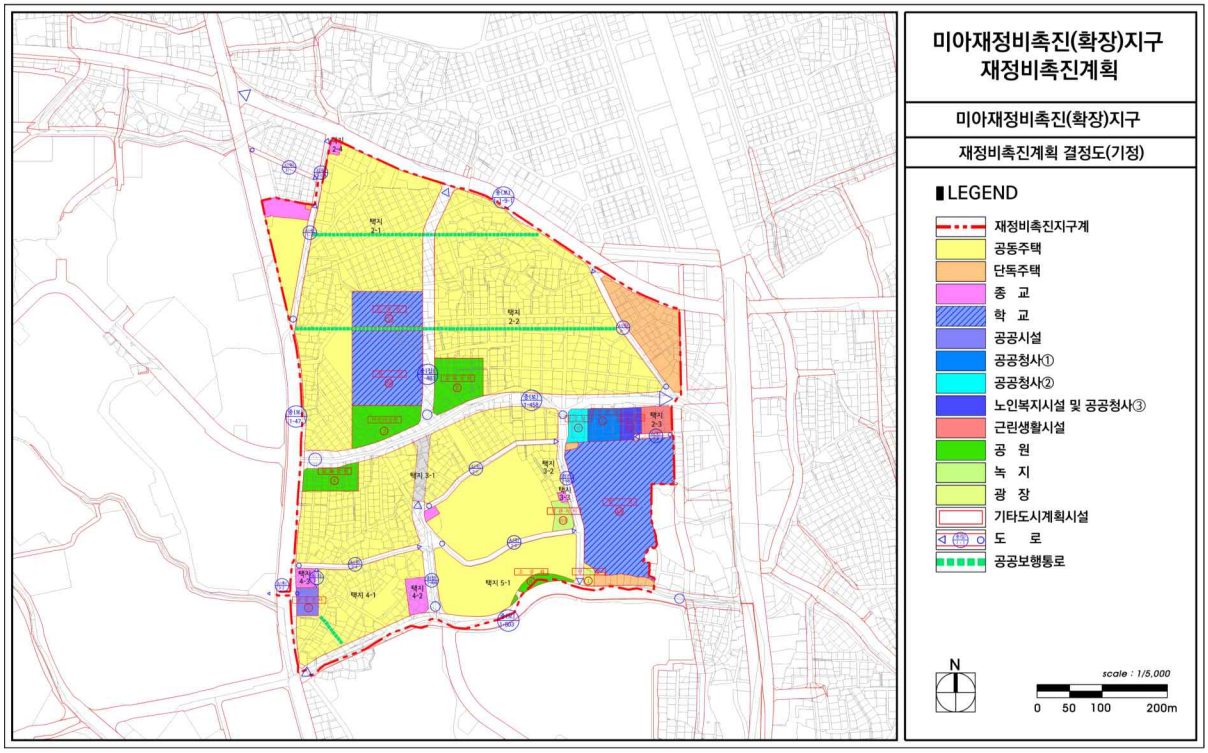


▮ 변경

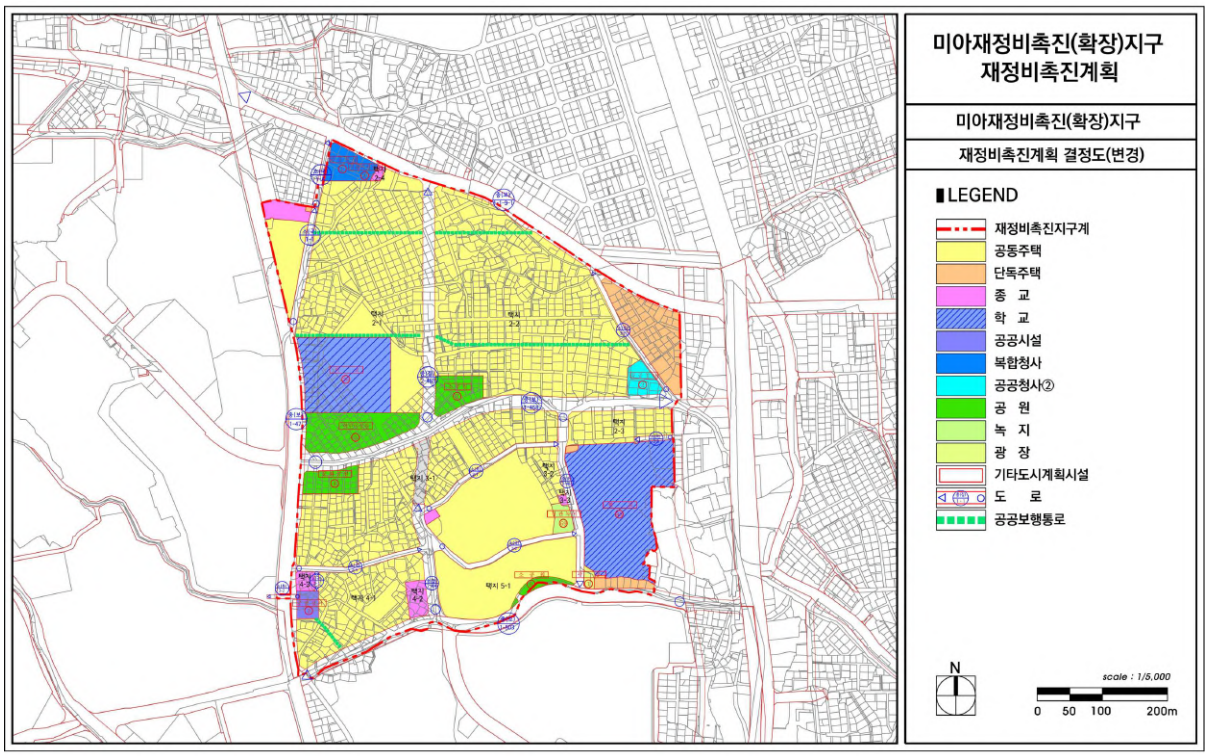


5. 재정비촉진계획 결정도(변경)

▮ 기정

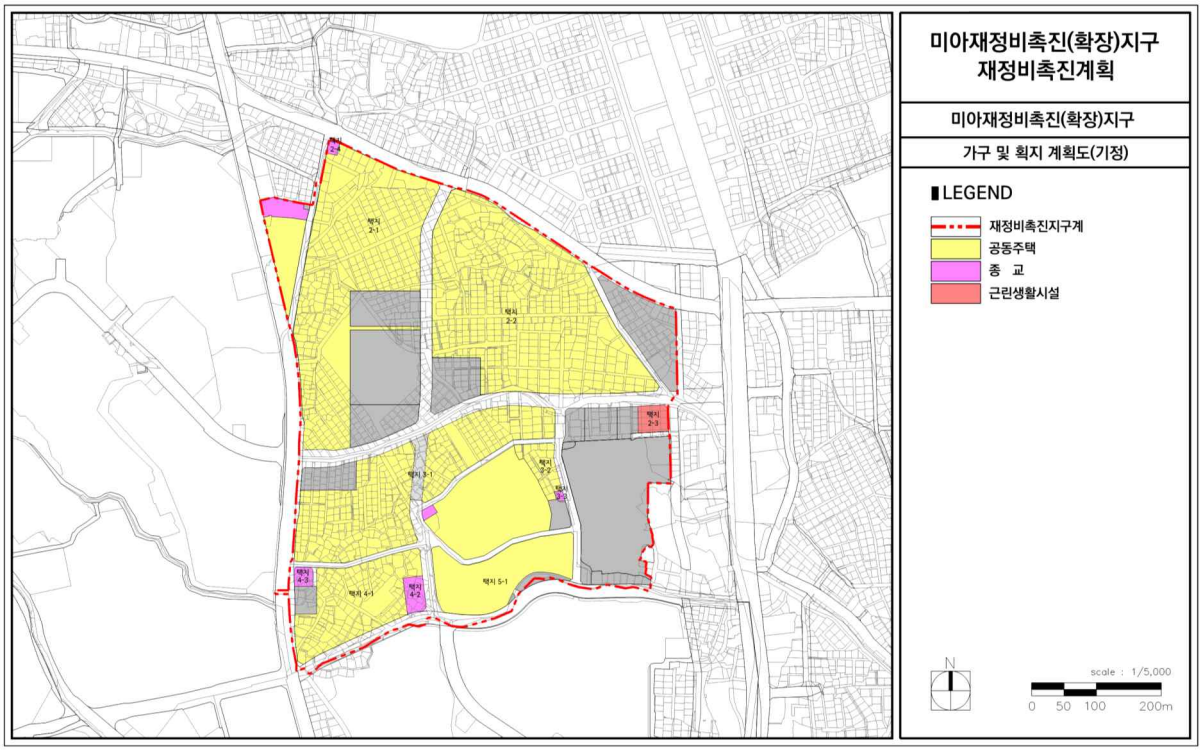


▮ 변경

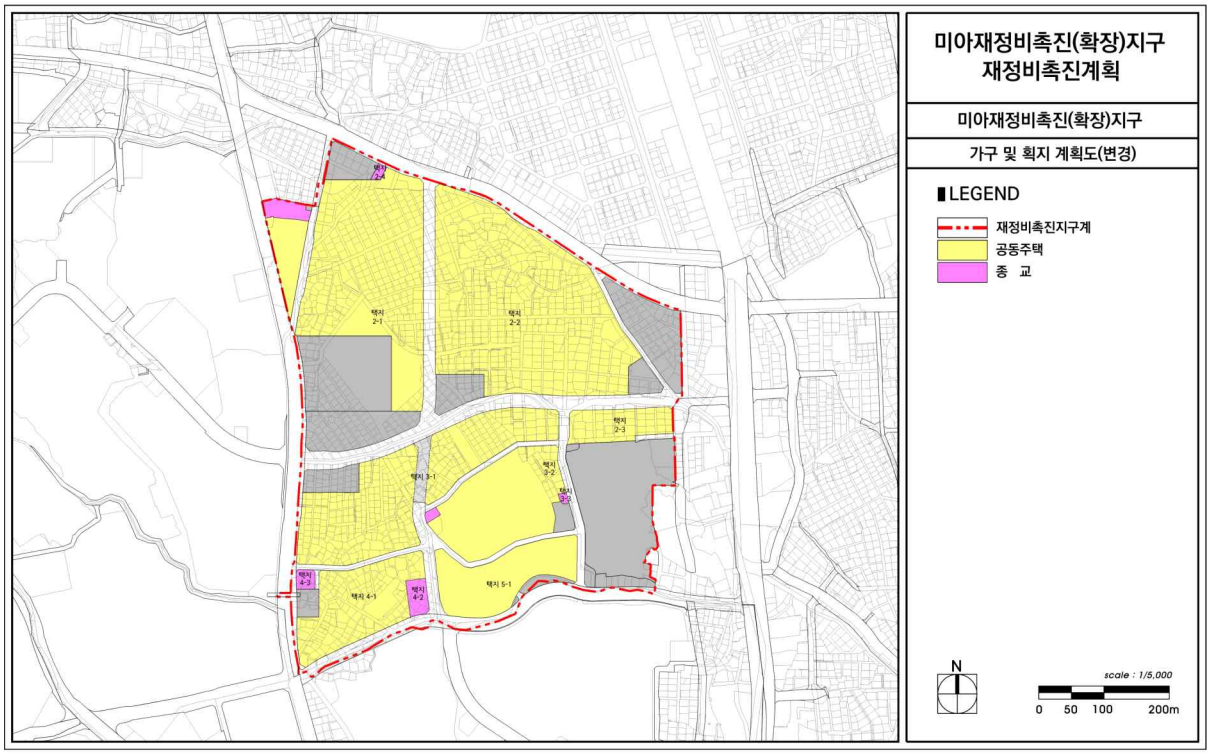


6. 가구 및 획지계획도(변경)

▮ 기정



▮ 변경





V

미아2재정비촉진구역 정비계획 변경

1 재정비촉진구역 지정도서

2 재정비촉진구역 지정요건 도서

3 정비계획

4 지구단위계획 결정에 관한 사항

5 건축기본계획

6 관련도면

Ⅴ. 미아2재정비촉진구역 정비계획 변경

1 재정비촉진구역 지정도서 (변경없음)

가. 재정비촉진구역 지정(변경)조서

구 분	재정비촉진 사업명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	증감	변경	
기정	미아2재정비 촉진구역	미아동 403번지 일대	179,566	-	179,566	-

〈위 치 도〉



2 재정비촉진구역 지정요건 도서 (변경없음)

※ 서울특별시 고시 제2010-90호(2010.03.18.)로 재정비촉진구역 기 지정

3 정비계획 (변경)

1. 도시관리계획 결정사항 (변경)

가. 용도지역에 관한 도시관리계획 결정조서 (변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기정	증감	변경	
계		179,566	-	179,566	100.0
주거지역	제1종일반주거지역	15,094	증) 2,668	17,762	9.9
	제2종일반주거지역(7층)	18,631	감) 1,951	16,680	9.3
	제2종일반주거지역	145,841	감) 145,841	-	-
	제3종일반주거지역	-	증) 145,124	145,124	80.8

❖ 변경사유 : 미아2구역 용도지역계획 변경

2. 토지이용계획 (변경)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	증감	변경		
합 계		179,566	-	179,566	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	53,167	증) 640	53,807	30.0	-
	도 로	19,226	증) 1,403	20,629	11.5	도로 내 보도 확보 정비 등
	공 원	10,630	증) 1,600	12,230	6.8	어린이공원 5,186㎡ → 8,649㎡, 문화공원 5,444㎡ → 소공원 3,581㎡
	초등학교	12,410	증) 3,238	15,648	8.7	송천초교 이전(병설유치원 신설 포함)
	유 치 원	5,340	감) 5,340	-	-	단설유치원 → 송천초교 내 병설유치원
	공공청사①	2,500	감) 2,500	-	-	공공청사①(송천동주민센터) → 복합청사(공공청사①+사회복지시설)로 중복결정
	복합청사	-	증) 3,200	3,200	1.8	공공청사①(송천동주민센터) 및 사회복지시설을 중복결정
	공공청사②	1,561	증) 539	2,100	1.2	공공급식센터 → 서울시민대학 동북권 캠퍼스(용도 및 위치변경)
	노인복지시설 및 공공청사③	1,500	감) 1,500	-	-	노인복지시설 및 공공청사③ → 복합청사(공공청사①+사회복지시설)로 중복결정
택지 (획지)	소 계	126,399	감) 640	125,759	70.0	-
	2-1	54,988	감) 7,145	47,843	26.6	공동주택
	2-2	69,177	증) 967	70,144	39.1	공동주택
	2-3	1,900	증) 5,538	7,438	4.1	근린생활시설 → 공동주택
	2-4	334	-	334	0.2	-

주1) 공공청사① : 현존하는 송천동 주민센터
주2) 공공청사② : 서울시민대학 동북권 캠퍼스(강북구 기부채납부지 수요신청, 평생교육과-4002)
주3) 사회복지시설 : 노인복지시설 및 공공청사③을 노인여가복지시설 및 재가노인복지시설로 변경
※ 변경사유 : 교육청 협의에 따른 학교시설 및 관련부서 협의에 따른 공공시설 변경

3. 도시계획시설 설치계획 (변경)

가. 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	1	1-9-1	20~23	보조 간선	2,050 (493)	중로1-48	중로1-47	일반 도로		건설부고시 제533호 (68.09.02.)	
변경	중로	1	1-9-1	23~24.5	보조 간선	2,050 (493)	중로1-48	중로1-47	일반 도로		건설부고시 제533호 (68.09.02.)	확폭
기정	중로	1	47	20~30	보조 간선	5,055 (203)	미아동	수유동	일반 도로		건설부고시 제738호 (63.12.24.)	
기정	중로	1	458	22	보조 간선	596	미아동 637-359 중로1-47	미아동 862-1 소로1-814	일반 도로		서고 제350호 (20.08.27.)	
변경	중로	1	458	22~22.8	보조 간선	596	미아동 637-359	미아동 862-1	일반 도로		서고 제350호 (20.08.27.)	확폭
기정	중로	2	483	18	집산 도로	384	미아동 637-359 중로1-458	미아동 860-140	일반 도로		서고 제90호 (10.03.18.)	
변경	중로	2	483	18~20	집산 도로	369	미아동 637-359	미아동 860-116	일반 도로		서고 제90호 (10.03.18.)	확폭 및 선형변경
기정	중로	3	482	12~16	국지 도로	273 (53)	미아동 480-7 중로1-503	미아동 862-1 중로1-458	일반 도로		서고 제354호 (90.10.24.)	
기정	소로	2	114	8~10	국지 도로	99	미아동 673-1 중로3-481	미아동 681	일반 도로		서고 제350호 (20.08.27.)	
변경	소로	1	A	10	국지 도로	106	미아동 673-1	미아동 860-66	일반 도로		서고 제350호 (20.08.27.)	확폭 및 도면(시점) 오기정정
기정	소로	1	1	10	국지 도로	190	미아동 883	미아동 673-1	일반 도로		서고 제350호 (20.08.27.)	도면(종점) 오기정정
기정	소로	2	3	8	국지 도로	59	미아동 61-86	미아동 468-10	일반 도로		서고 제445호 (08.12.11.)	
기정	소로	2	(-)	8	국지 도로	230	미아동 455-25	미아동 415-1	일반 도로		서고 제350호 (20.08.27.)	
변경	소로	3	(-)	7	국지 도로	230	미아동 455-25	미아동 415-1	일반 도로		서고 제350호 (20.08.27.)	

※ 연장내 ( )는 미아2재정비촉진구역 내 해당함

▌ 도로 결정(변경)사유서

변경전도로명	변경후도로명	변경내용	변경사유
중로 1-1-9-1	중로 1-1-9-1	• 폭원 변경 : 20~23m → 23~24.5m	• 보도 안전을 고려하여 폭원 확장
중로 1-458	중로 1-458	• 폭원 변경 : 22m → 22~22.8m	• 보도 안전을 고려하여 일부 확폭
중로 2-483	중로 2-483	• 폭원 변경 : 18m → 18~20m • 선형 일부 변경	• 보도 안전을 고려하여 일부 확폭 • 도로 안전 및 통경축 확보 등을 위해 선형 일부 변경
소로 2-114	소로 1-A	• 폭원 변경 : 8~10m → 10m	• 도로 안전을 고려하여 일부 확폭
소로 2-(-)	소로 3-(-)	• 폭원 변경 : 8m → 7m	• 현황을 고려하여 선형 정비

나. 공원 (변경)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
기정	②	공원	문화공원	미아동 439-181 일대	5,444	감) 5,444	-	서고 2010-90 (10.03.18.)	-
변경	②	공원	소공원	미아동 439-181 일대	-	증) 3,581	3,581	-	-
변경	③	공원	어린이 공원	미아동 637-238 일대	5,186	증) 3,463	8,649	서고 2010-90 (10.03.18.)	-

▌ 공원 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	소공원	• 시설의 세분 및 면적 변경 - 시설세분 : 문화공원 → 소공원 - 면적 : 5,444㎡ → 3,581㎡ (감 1,863㎡)	• 「교육환경 보호에 관한 법률」이 개정시행('17.2.4.)되어 인접 미아3재정비촉진구역의 초등학교 일조기준을 고려하여 위치 변경 - 문화시설 부재로 공원시설 세분 변경
③	어린이공원	• 면적 : 5,186㎡ → 8,649㎡ (증 3,463㎡)	

다. 학교 (변경)

구분	도면표시번 호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
변경	㊱	학교	초등 학교	미아동 438 일대	12,410	증) 3,238	15,648	서울특별시 교육위원회고시 제5호(87.02.21.)	송천 초교
폐지	②	학교	유치원	미아동 438 일대	5,340	감) 5,340	-	서고 2010-90 (10.03.18.)	

▌ 건축범위 결정 조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높 이(층)
㊱	초등학교	30% 이하	200% 이하	-

▌ 학교 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㊱	초등학교	• 위치 및 면적 변경 (증 3,238㎡)	• 성북강북교육지원청 협의의견 반영 - 송천초등학교 현황면적(15,648㎡) 유지 - 단설유치원을 초등학교 내 병설유치원으로 변경
②	유치원	• 폐지	

※ 초등학교(병설유치원, 지하주차장 포함) 건립비용은 미아2재정비촉진구역에서 부담

라. 공공청사 (변경)

구분	도면표시번 호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
기정	①	공공청사	-	미아동 469-22 일대	2,500	-	-	서고2010-90 (10.03.18.)	송천동 주민센터 (용적률 200%) 문화시설 복합설치
변경	①	공공청사	-	미아동 679-9 일대	-	증) 700	3,200	서고2010-90 (10.03.18.)	송천동 주민센터 (용적률 220%), 복합청사내 중복결정
기정	②	공공청사	-	미아동 469-47 일대	1,561	-	-	서고2020-350 (20.08.27.)	공공급식센터 (용적률 200%) 서울시 귀속
변경	②	공공청사	-	미아동 455-27 일대	-	증) 539	2,100	서고2020-350 (20.08.27.)	서울시민대학 (용적률 220%) 서울시 귀속
폐지	③	노인복지시설 및 공공청사③	-	미아동 469-6 일대	1,500	감) 1,500	-	서고2010-90 (10.03.18.)	사회복지시설로 변경 (용적률 220%), 복합청사내 중복결정

주) 공공청사②(토지 및 시설)은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함
주) 향후 토지가격 및 건축계획 변경 등에 따라 연면적 및 토지 면적은 조정될 수 있으며, 시설의 세부용도는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

▌ 건축범위 결정 조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높 이(층)
①	공공청사	50% 이하	220% 이하	관련법규에 따름
②	공공청사	50% 이하	220% 이하	관련법규에 따름

▌ 공공청사 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	• 복합청사 내 사회복지시설과 중복결정 • 면적 변경 (증 700㎡) • 위치 변경 : 469-22일대 → 679-9일대	• 지하주차장 공동 사용으로 주민이용의 편리성을 도모
②	공공청사	• 용도 및 면적 변경 (증 539㎡) • 위치 이동 : 469-47일대 → 455-27일대	• 주민들에게 평생학습 기회 제공하고자 공공급식센터를 서울 시민대학(동북권 캠퍼스)으로 변경
③	노인복지시설 및 공공청사③	• 사회복지시설 신설에 따른 폐지	• 노인복지시설을 사회복지시설(노인종합복지관+데이케어센터)로 변경

라. 사회복지시설 (신설)

구분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡) 기정	면적(㎡) 증감	면적(㎡) 변경	최초 결정일	비고
신설	①	사회복지시설	-	미아동 679-9 일대	-	증) 3,200	3,200	-	노인종합복지관+ 데이케어센터 (용적률 220%)

주) 향후 토지가격 및 건축계획 변경 등에 따라 연면적 및 토지 면적은 조정될 수 있으며, 시설의 세부용도는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

▌ 건축범위 결정 조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높 이(층)
①	사회복지시설	50% 이하	220% 이하	관련법규에 따름

▌ 사회복지시설 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	• 노인복지시설 및 공공청사③ 폐지에 따른 신설 • 복합청사 내 공공청사①과 중복결정 • 위치 변경 : 469-6일대 → 679-9일대	• 초고령화 사회에 대응하여 고령친화도시를 구현 • 사회복지시설을 복합청사 내 중복결정하여 지하주차장 공동사용으로 주민이용의 편리성을 도모

4. 공동이용시설 설치계획 (변경)

시설 구분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡) 기정	면 적(㎡) 증감	면 적(㎡) 변경	비 고
합 계		미아2 재정비 촉진구역내	12,170.0	증) 3,323.1	15,493.1	
공동 이용 시설	관리사무소		630.0	감) 80.0	550.0	
	주민공동시설		1,500.0	증) 3,456.0	4,956.0	
	작은도서관		450.0	증) 150.0	600.0	
	어린이집		750.0	증) 650.0	1,400.0	
	어린이놀이터		5,850.0	감) 2,013.5	3,836.5	
	경로당		550.0	증) 950.0	1,500.0	
	주민운동시설		2,350.0	감) 214.4	2,135.6	지하 옥내 운동시설
	경비실		90.0	증) 125.0	215.0	3개소
	다함께돌봄센터		-	증) 300.0	300.0	

※ 사업시 주택건설기준 등에 관한 규정에 따라 설치하며, 공동이용시설 설치계획은 변경될 수 있음

5. 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획 (변경)

가. 기존건축물의 정비·개량계획 (변경없음)

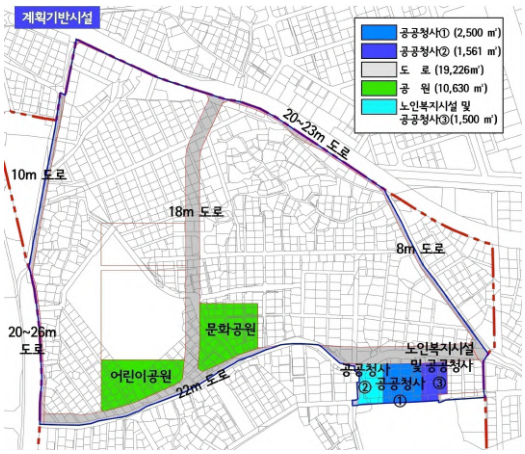
결정 구분	구 역 구 분 명 칭	구 역 구 분 면 적 (㎡)	가구 또는 획지구분 명 칭	가구 또는 획지구분 면 적 (㎡)	위 치	정 비 개 량 계 획 (동) 계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	비고
기정	미아2재정비 촉진구역	179,566	-	-	미아동 403 번지 일대	1,074	-	-	1,074	-	

나. 건축시설계획 (변경)

<table>
<tr><th rowspan="2">결정
구분</th><th colspan="2">가구 / 획지</th><th rowspan="2">위 치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th colspan="2">용적률 (%)</th><th colspan="2">층수(높이)</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>상한</th><th>법적상한</th><th>평균</th><th>최고</th></tr>
<tr><td rowspan="6">기정</td><td>택지2-1</td><td>54,988</td><td>403번지 일대</td><td rowspan="2">공동주택 및
부대복리시설</td><td rowspan="2">25
이하</td><td rowspan="2">260.9
이하</td><td rowspan="2">-</td><td rowspan="2">19.9층</td><td rowspan="2">35층이하
(105m)</td></tr>
<tr><td>택지2-2</td><td>69,177</td><td>416번지 일대</td></tr>
<tr><td>택지2-3</td><td>1,900</td><td>462-27번지 일대</td><td>근린생활시설</td><td colspan="5">관계 법규에 의함</td></tr>
<tr><td>택지2-4</td><td>334</td><td>679번지 일대</td><td>종교시설</td><td colspan="5">관계 법규에 의함</td></tr>
<tr><td colspan="2">주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="8">○ 총세대수 : 3,519세대
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>합계</th><th>분양</th><th>임대</th></tr>
<tr><td colspan="2">총 세대 수</td><td>3,519</td><td>2,915</td><td>604</td></tr>
<tr><td rowspan="4">60㎡
미만</td><td>40㎡ 이하</td><td>238</td><td>-</td><td>238</td></tr>
<tr><td>40㎡초과~50㎡이하</td><td>178</td><td>-</td><td>178</td></tr>
<tr><td>50㎡초과~60㎡이하</td><td>1,996</td><td>1,808</td><td>188</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>2,412</td><td>1,808</td><td>604</td></tr>
<tr><td colspan="2">60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td><td>942</td><td>942</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>165</td><td>165</td><td>-</td></tr>
</table>
• 개발가능용적률 : 기준용적률 X [1 + 1.3 X α(토지) + 0.7 X α(건축물)]
= 210% X (1 + 1.3 X 0.161067 + 0.7 X 0.047308) = 260.9%
※ α(토지) = 기반시설(토지) / 기반시설제공 후 면적 = 19,999㎡ / 124,165㎡ = 0.161067
※ α(건축물) = 기반시설(건축물) / 기반시설제공 후 면적 = 5,874㎡ / 124,165㎡ = 0.047308</td></tr>
<tr><td rowspan="6">변경</td><td>택지2-1</td><td>47,843</td><td>403-30번지 일대</td><td rowspan="2">공동주택 및
부대복리시설</td><td rowspan="2">25
이하</td><td rowspan="2">287.3
이하</td><td rowspan="2">310.0
이하</td><td rowspan="2">-</td><td rowspan="2">45층이하
(145m)</td></tr>
<tr><td>택지2-2</td><td>70,144</td><td>420번지 일대</td></tr>
<tr><td>택지2-3</td><td>7,438</td><td>469-5번지 일대</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>25
이하</td><td>287.3
이하</td><td>310.0
이하</td><td>-</td><td>45층이하
(145m)</td></tr>
<tr><td>택지2-4</td><td>334</td><td>679-6번지 일대</td><td>종교시설</td><td colspan="5">관계 법규에 의함</td></tr>
<tr><td colspan="2">주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td colspan="8">○ 총세대수 : 4,003세대 (증 484세대)
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">합계</th><th rowspan="2">분양</th><th colspan="3">공공주택</th></tr>
<tr><th>소계</th><th>재개발임대</th><th>국민주택임대</th></tr>
<tr><td colspan="2">총 세대 수</td><td>4,003</td><td>3,294</td><td>709</td><td>555</td><td>154</td></tr>
<tr><td rowspan="4">60㎡
이하</td><td>40㎡ 이하</td><td>312</td><td>145</td><td>167</td><td>167</td><td>-</td></tr>
<tr><td>40㎡초과~50㎡이하</td><td>256</td><td>120</td><td>136</td><td>136</td><td>-</td></tr>
<tr><td>50㎡초과~60㎡이하</td><td>1,464</td><td>1,105</td><td>359</td><td>252</td><td>107</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>2,032</td><td>1,370</td><td>662</td><td>555</td><td>107</td></tr>
<tr><td colspan="2">60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하</td><td>1,686</td><td>1,639</td><td>47</td><td>-</td><td>47</td></tr>
<tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>285</td><td>285</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>
• 상한용적률 : 기준용적률 X [1 + 1.3 X 가중치 X α토지 + 0.7 X α건축물1 + 1.0 X α건축물2]
= 220% X (1 + 1.3 X 1 X 0.1931 + 0.7 X 0.0692 + 1 X 0.0064) = 287.3%
※ α토지 = 기반시설(토지) / 기반시설제공 후 면적 = 24,221.9㎡ / 125,425㎡ = 0.1931
※ α건축물1 = 기반시설(건축물) / 기반시설제공 후 면적 = 8,681.0㎡ / 125,425㎡ = 0.0692
※ α건축물2 = 기반시설(건축물) / 기반시설제공 후 면적 = 805.4㎡ / 125,425㎡ = 0.0064
※ 가중치 = 공공시설 등 제공부지 기준용적률 / 사업부지 기준용적률 = 190% / 190%</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축물의 건축선에
관한 계획</td><td colspan="8">• 건축법 등 관계법규 및 지침 등에 의함
• 미아재정비촉진계획에 따른 건축계획 시행지침에 따름</td></tr>
</table>

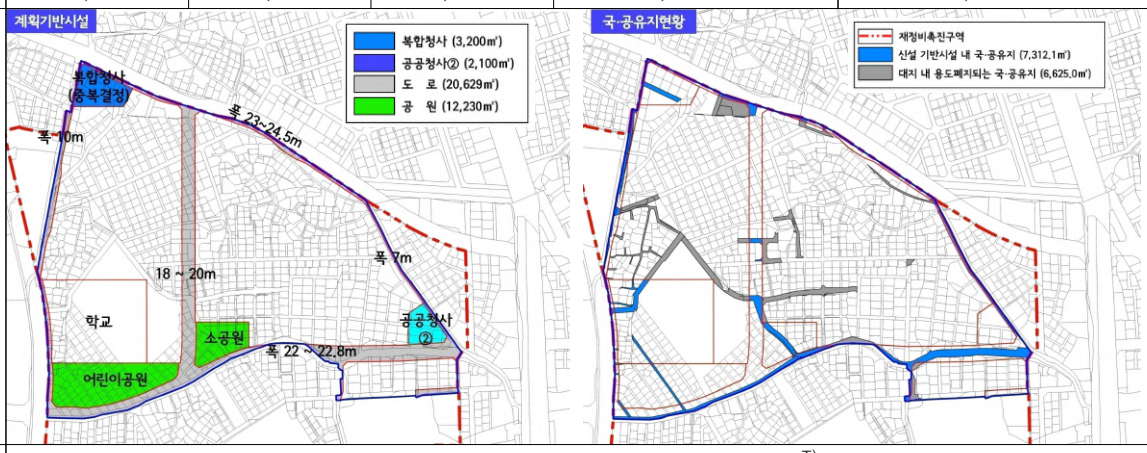
다. 용적률 계획(순부담 등) (변경)

▮ 기 정

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택 등)	신설(계획) 정비기반시설	무상양도 국공유지 면적(대체처리)	
				신설 정비기반시설 내 기존 기반시설 국·공유지	택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	179,566㎡	124,165㎡	35,417㎡	6,924㎡	8,494㎡
도 면					
공공시설부지 제공면적 (순부담 면적)	• 순부담 면적 = 순부담 산정용 신설(계획) 정비기반시설 면적[주] - 신설 정비기반시설 내 기존 기반시설 국공유지 면적 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적 • 25,873㎡ = 41,291㎡주) - 6,924㎡ - 8,494㎡ 주) 순부담 산정용 신설(계획) 정비기반시설 면적 (41,291㎡) = 신설(계획) 정비기반시설 면적 (35,417㎡) + 공공시설 신축비용 토지환산면적 (5,874㎡) • 순부담률 14.41% : 기준 10% 이상				
공공시설 신축비용 토지환산면적	○ 공공시설 신축비용 토지환산면적 (5,874㎡) = 공공청사1 신축비용 토지환산면적 (3,507㎡) + 공공청사2 신축비용 토지환산면적 (2,367㎡) ○ 공공청사1 (송천동 주민센터) 신축비용 토지환산면적 = 공사비 15,655,500천원 (연면적 6,300㎡) ÷ 부지가액 4,464천원/㎡ = 토지환산면적 3,507㎡ ※ 공사비는 2017년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인(서울시) 적용 : 복합청사 기준 (2,485천원) ※ 부지가액은 2017년 1월 평균공시지가 2배 적용 : 2,232천원 × 2배 = 4,464천원 ○ 공공청사2 (공공급식센터) 신축비용 토지환산면적 = 공사비 10,569,790천원 (연면적 3,922㎡) ÷ 부지가액 4,464천원/㎡ = 토지환산면적 2,367㎡ ※ 공사비는 2017년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인(서울시) 적용 : 복지지원센터 기준 (2,695천원) ※ 부지가액은 2017년 1월 평균공시지가 2배 적용 : 2,232천원 × 2배 = 4,464천원				
기준용적률	• 기준용적률 = 210%				
상한용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 도시계획과의「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2019.1)」적용				
	• 상한용적률 = 기준용적률×(1+1.3×가중치×α(토지)+0.7×α(건축물)) ► 대상지 - 기준용적률 210% - α(토지) = 19,999㎡ / 124,165㎡ = 0.161067 - α(건축물) = 5,874㎡ / 124,165㎡ = 0.047308 ► 상한용적률 (완화가능용적률) = 210% × (1+1.3×1×0.161067+0.7×0.047308) = 260.92% (적용 260.9%이하) = 260.9% ≥ 건축계획(안) 260.89%			α(토지) = 공공시설 등 부지제공 면적(토지) / 공공시설 등 부지제공 후 대지면적 α(건축물) = 공공시설 등 부지제공 면적(건축물) / 공공시설 등 부지제공 후 대지면적	

※ 정확한 토지환산면적은 사업시행(변경)인가 시 부지가액 등에 대한 감정평가를 거쳐 확정함

▮ 변 경

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="5">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">토지이용계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">택지
(공동주택 등)</td><td rowspan="2">신설(계획)
기반시설</td><td colspan="2">무상양도 국공유지 면적(대체처리)</td></tr>
<tr><td>신설 기반시설 내 국·공유지</td><td>대지 내 용도폐지되는 국·공유지</td></tr>
<tr><td>179,566㎡</td><td>125,425㎡</td><td>38,159㎡</td><td>7,312.1㎡</td><td>6,625.0㎡</td></tr>
<tr><td>도 면</td><td colspan="5">
</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담 면적)</td><td colspan="5">• 순부담 면적(33,708.3㎡) = 순부담 산정용 신설(계획) 기반시설 면적(47,645.4㎡)주) - 신설 기반시설 내 국공유지 면적(7,312.1㎡) - 대지 내 용도폐지되는 국공유지 면적(6,625.0㎡)
주) 순부담 산정용 신설(계획) 기반시설면적(47,645.4㎡)
= 신설(계획) 기반시설면적(38,159㎡)+공공시설 신축비용 토지환산면적(9,486.4㎡)
• 순부담률 18.8%</td></tr>
<tr><td>공공시설
신축비용
토지환산면적</td><td colspan="5">• 공공시설 신축비용 토지환산면적 (9,486.4㎡) = 공공청사1 (5,520.6㎡) + 공공청사2 (3,965.8㎡)
※ 부지가액은 2025년 1월 평균공시지가 2배 적용 : 3,247.6천원 × 2배 = 6,495천원
• 공공청사1 (복합청사, 연면적 9,500㎡) 신축비용 토지환산면적(5,520.6㎡) = (공사비 33,828,190천원 + 설계·감리비 2,029,691천원) ÷ 부지가액 6,495천원/㎡
※ 공사비는 '2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시)' 적용 : 복합청사[대형청사] 기준(주민센터/노인여가복지시설 8,287㎡) 3,486천원, 노인복지센터 기준(데이케어센터 1,213㎡) 4,070천원
• 공공청사2 (서울시민대학, 연면적 6,300㎡) 신축비용 토지환산면적(3,965.8㎡) = (공사비 24,300,818천원 + 설계·감리비 1,458,049천원) ÷ 부지가액 6,495천원/㎡
※ 공사비는 '2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시)' 적용 : 복지지원센터 기준(3,857천원)</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="5">• 기준용적률은 「서울시 재정비촉진계획 수립기준 개선(2025.7.30.)」을 적용
• 기준용적률(완화) = 220% (소형주택 10%+고령화 10%+저출산 2.3%+사업성 보정 인센티브 8.4% = 30.7%)</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="5">• 상한용적률은 「서울시 재정비촉진계획 수립기준 개선(2025.7.30.)」을 적용
• 공공시설 등 기부채납에 따른 용적률 완화
• 상한용적률 = 기준용적률(완화)×{ 1+1.3×가중치×α토지 + (0.7~1.0)×α건축물 }
► 대상지
- 기준용적률(완화) 220% (기준용적률 190%)
- α토지 = 24,221.9㎡ / 125,425㎡ = 0.1931
- α건축물1 = 8,681.0㎡ / 125,425㎡ = 0.0692
- α건축물2 = 805.4㎡ / 125,425㎡ = 0.0064
► 상한용적률 (완화가능용적률) = 220% × (1 + 1.3×1.0 ×0.1931 + 0.7×0.0692 + 1.0×0.0064)
= 287.303% (적용 287.3% 이하)
가중치(1.0) = 공공시설 등 제공부지의 기준 용적률(190%) / 사업부지 기준용적률(190%)
α토지 = 공공시설 등 부지제공 면적(토지) / 공공시설 등 부지제공 후 대지면적
α건축물 = 공공시설 등 부지제공 면적(건축물) / 공공시설 등 부지제공 후 대지면적</td></tr>
<tr><td>법적상한
용 적 률</td><td colspan="5">• 310% 이하 (건축계획(안) 309.72%)
※ 향후 건축심의에서 최종 확정</td></tr>
</table>

※ 정확한 토지환산면적은 사업시행계획 인가 시 부지가액 등에 대한 감정평가를 거쳐 확정함
※ 추후 학교시설 연면적 결정시, 미아2재정비촉진계획 변경 예정(송천초교 현황연면적 9,115㎡)

▌용적률 계획

▶ '재정비촉진계획 수립기준 개선(2025.07.30.)'을 반영한 밀도계획

〈 재정비촉진계획 내 주택정비형 재개발사업 용적률체계 〉

용도지역	기준용적률	기준용적률(완화시)	상한용적률	법적상한용적률
제2종(7층)일반주거	170%	200%	300%	300%
제2종일반주거	**190%**	**220%**	300%	300%
제3종일반주거	210%	240%	**300%**	**360%**

가) 기준용적률 : 용도지역 상향 전 용적률 적용

❍ 주거환경정비기본계획 상 예정구역 : 기본계획 용적률 적용

❍ 예정구역이 아닌 지역 : 210% 이하의 범위에서 기본계획 취지에 부합하도록 결정

⇒ { (용도면적 x 기준용적률) + (용도면적 x 기준용적률) } / 대지면적

구분	명칭	구역면적	1종	2종(7층)	2종	3종	기준용적률	기준용적률(완화)
기정	미아2재정비 촉진구역	179,566㎡	15,094	18,631	145,841	-	190%	210%
변경	미아2재정비 촉진구역	179,566㎡	17,762 (공원)	16,680 (학교)		145,124 (택지, 공공청사)		220%

나) 기준용적률 완화 : 소형주택, 고령화, 저출산, 사업성 보정 인센티브를 통해 기준용적률 완화

[주택정비형 재개발] 항 목 및 계 획 내 용 (최대 30%)		완화량	미아2	비고
1인,신혼 (소형주택)	전용 40㎡ 미만(최대5%p) : 13,798.01㎡/125,425㎡=11.00% 전용 40~50㎡ 미만(최대10%p) : 15,374.94㎡/125,425㎡=12.26% 전용 50~60㎡ 미만(최대5%p) : 102,048.93㎡/125,425㎡=81.36%	최대 10%p	104.62% **10% 적용**	
고령화	1) 노인복지시설(노인종합복지관, 재가노인복지시설) 3,200㎡ : 노인여가복지시설(노인종합복지관) 1,987㎡, 재가노인복지시설(데이케어센터) 1,213㎡ ◁ 지상+지하 연면적 2) 산식 = 190%(기준용적률)×(3,200㎡/10,632.5㎡)×0.25 = 14.30%	최대 10%p	14.30% **10% 적용**	- 상한용적률 중복적용 가능
저출산	1) 저출산 및 양육지원시설(국공립어린이집, 돌봄센터) 508.4㎡ = 건축계획(안) 1,700㎡ - 의무면적 1,191.6㎡(=어린이집 1,125.6㎡ + 돌봄센터 66㎡) 2) 산식 = 190%(기준용적률)×(508㎡/10,632.5㎡×0.25 = 2.27%	최대 10%p	2.27% **2.3% 적용**	- 개방운영 (무상임대) 의무
세대통합	1) 최소 전용 85㎡ 초과하는 세대구분형 주택 도입 - 주택 내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활 가능한 구조의 주택 도입 (단, 구분된 1세대는 최소 전용 40㎡이상(주방, 거실 포함)일 경우에 한함) 2) 산식 = (세대구분형 세대수/전용85㎡ 초과 세대수)×α (α : 세대구분형 전용면적 50㎡미만 0.5 / 50㎡이상 1.0)	최대 10%p	-	
사업성 보정 인센티브	'24 서울시 평균공시지가(5,969,319원/㎡)/'25 미아2 평균공시지가(3,247,591원/㎡)	최대 10%p	8.38% **8.4% 적용**	
합 계		30%	**30.7%**	**30% 적용**

※ 산식에 따라 산정한 완화량은 소수점 둘째자리에서 반올림한 값 적용

※ 주민공동시설 의무면적 10,632.5㎡ = (500+4,003세대×2)×1.25 (근거. 서울특별시 주택 조례 제8조의4)

※ 어린이집 의무면적 1,125.6㎡ =725+(4,003세대-2,000)×0.2 (근거. 서울특별시 주택 조례 제8조의4)

❍ 1인, 신혼(소형주택) : 전용 40㎡미만(최대5%p), 40~50㎡미만(최대10%p), 50~60㎡미만(최대5%p)

- 미아2구역 내 소형주택 확보량은 규모별 각각 11%, 12%, 81%임

전용면적	세대수주)	공급면적 기준	공급면적	기준용적률 완화	
				산식 결과	적용
계	1,908세대	-	138,592.72㎡	• 대지면적 125,425㎡	
32 TYPE	312세대	44.2244㎡	13,798.01㎡	11.00%	-
43A TYPE	141세대	60.3466㎡	15,374.95㎡	12.26%	10%
43B TYPE	115세대	59.7050㎡			
59A TYPE	985세대	81.8986㎡	109,419.76㎡	81.36%	-
59B TYPE	355세대	80.9849㎡			

주) 세대수 산정시 초과용적률(「도시정비법」제54조제4항)에 따라 공급되는 세대수 제외

❍ 주택정책 유도 항목 중 고령화 및 저출산

- 고령화 : 노인복지시설(노인요양시설, 노인종합복지관, 재가노인복지시설 등
- 저출산 : 저출산 및 양육지원시설(공공산후조리원, 돌봄시설 등)

※ 돌봄시설 : 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등

- 산식 = 기준용적률×(조성면적(의무제외)/주민공동시설면적(의무면적))×0.25(시장 인정 시 0.3 적용)

구 분	조성내용	조성면적(의무제외)	기준용적률 완화	
			산식 결과	적용
노인복지시설	노인종합복지관, 재가노인복지시설	연면적 3,200㎡	14.30%	10%
어린이집	연면적 1,400㎡	274.4㎡	2.27%	2.3%
돌봄센터	연면적 300㎡	234㎡		

※ 산식에 따라 산정한 완화량은 소수점 둘째자리에서 반올림한 값 적용
※ 주민공동시설 의무 10,632.5㎡ = (500+4,003세대×2)×1.25 (근거. 서울특별시 주택 조례 제8조의4)
※ 어린이집 의무 1,125.6㎡ =725+(4,003세대-2,000)×0.2 (근거. 서울특별시 주택 조례 제8조의4)
※ 돌봄센터 의무 66㎡ (근거. 아동복지법 시행규칙 제21조의2)

〈 국공립어린이집, 돌봄센터 배치계획(안) 〉



* 상기 안은 향후 인허가 과정 중 변경될 수 있음

나) 상한용적률 설정

❍ 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」 및 「도시재정비위원회 심의기준(2007)」, 「소형주택 공급 확대를 위한 촉진계획변경 가이드라인(2010.6.)」, 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.3.)」, 「서울시 재정비촉진계획 수립기준 개선(2025.7.30.)」 을 반영

❍ 기부채납으로 인한 인센티브 용적률을 포함하여 용도지역 변경(종 상향) 후 용적률을 적용하되, 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 결정

❍ 기반시설 부지 제공에 따른 용적률 완화(「도시재정비법」 제11조, 시행령 제14조, 조례 제8조)

- 기준용적률(상향후) × { 1 + 1.3×가중치×α토지 + (0.7~0.1)×α건축물 + 0.7×α현금 }

다) 법적상한용적률 설정

❍ 법적상한용적률은 「서울시 재정비촉진계획 수립기준 개선(2025.7.30.)」에 제시된 시행령 용적률의 1.2배까지 확대가 가능하나, 1.0배 초과시 스마트 특화계획 등 세부운영기준을 준용하고 지형·경관·기반시설·주변지역 조화를 고려하여 재정비위원회 심의를 통해 결정

- 건축규제 완화 등에 관한 특례(「도시재정비법」 제19조) : 「국토계획법」 제78조에 따른 용적률 최대한도의 1.2배를 초과할 수 없음(단, 기반시설 부지 제공의 대가로 증가된 용적률은 미포함)

❍ 미아2구역은 주변을 고려하여 건축 관련법령 준수한 건축계획(안) 검토결과 310% 이하로 설정 (미래 생활물류 서비스, 단지 내 커뮤니티 특화 등을 검토하여 제시한 후 심의시 결정)

❍ 초과용적률(= 법적상한용적률 - 정비계획용적률)의 50% 이상으로 국민주택규모 주택을 건설 (「도시정비법」제54조제4항(초과용적률),「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」제30조)

- 미아2구역 : (건축계획용적률 - 상한용적률) × 50% = (309.72% - 287.30%) × 50%
  = 22.42% × 50% = 11.21% 이상의 국민주택규모 주택 확보

❍ 1.0배 초과시 세부운영기준(의무사항) : 스마트 특화계획 + 증가용적률에 대한 임대주택등 확보기준

- 일반기준 : 지형, 경관, 조망, 기반시설 충분여부

구분	기 준	미아2구역
지형	• 구릉지 여부 : 해발 40m초과 + 경사도 10도 이상인 경우	• 대상지 표고차 현황은 22m(최저35m, 최고57m) • 대상지 평균 경사는 4.9°로 완만한 지형을 지님
경관	• 조화로운 경관계획 수립 - 통경축, 바람길, 스카이라인 계획 포함	• 주변과 조화로운 스카이라인 형성 및 자연스러운 경관 연출 (※ '경관성 검토서' 참조)
조망	• 역사문화, 수변 등 주요 조망 여건 검토	• 북악산 중점경관관리구역에 해당하지 않음
기반시설 충분여부	• 주변 접도조건, 진출입 동선, 주차장 확보 계획 등	• 도봉로 삼양입구사거리(도봉로15길)에서 분기하여 진입하므로 접도조건 양호(※ '교통성 검토서' 참조)

- 스마트 특화계획 : 향후 스마트계획을 검토하여 재정비촉진계획위원회 심의시 결정

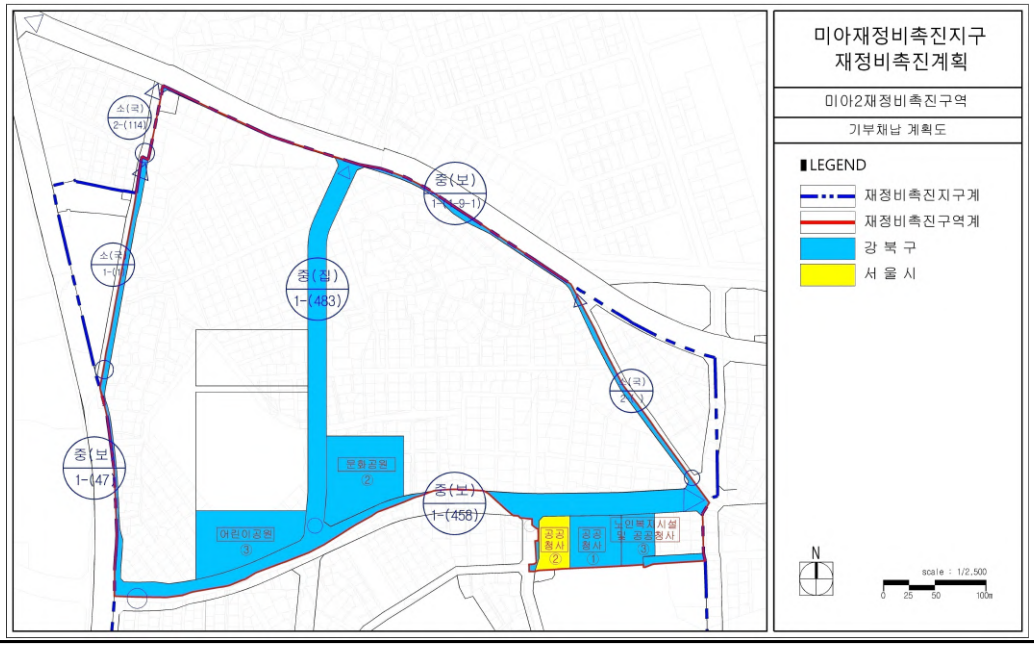
- 증가용적률에 대한 임대주택등 확보기준 : 임대 2 : 미리내집 2 : 공공분양 1

라. 무상귀속(기부채납) 계획 (변경)

❍ 기부채납시설은 사용승인시 관리청에 귀속시키며, 사업시행인가시 세부용도, 면적 등을 확정

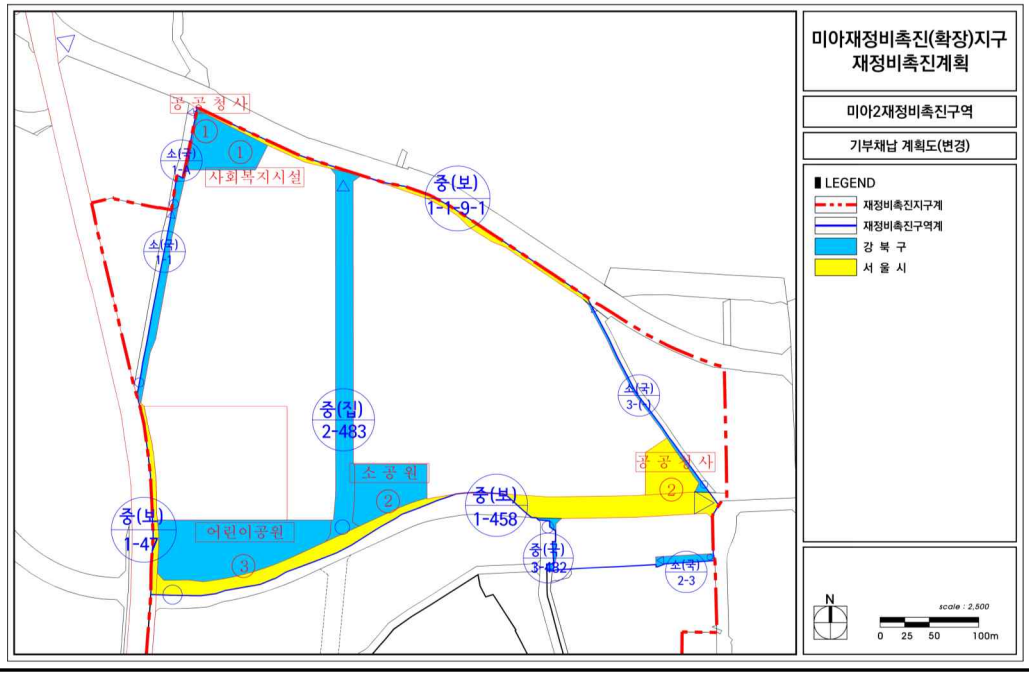
▮ 기정

구분	시설명	시 설 규 모	관리청
도로	중로 1 - 458	• 중로 1-458 호선 개설 : 폭 22m, 연장 596m	서울시
	중로 1 - 1-9-1	• 중로 1-1-9-1 호선 일부확장 : 폭 20~23m, 연장 630m	서울시
	중로 1 - 47	• 중로 1-47 호선 일부확장 : 폭 20~30m, 연장 466m	서울시
	중로 2 - 483	• 중로 2-483 호선 개설 : 폭 18m, 연장 384m	강북구
	소로 2 - 114	• 소로 2-114 호선 개설 : 폭 8~10m, 연장 99m	강북구
	소로 1 - 1	• 소로 1-1 호선 개설 : 폭 10m, 연장 190m	강북구
	소로 2 -	• 소로 2- 호선 개설 : 폭 8m, 연장 230m	강북구
공원	청소년교육 문화공원	• 청소년교육문화공원 조성 : 면적 5,444㎡	강북구
	어린이공원	• 어린이공원 조성 : 면적 5,186㎡	강북구
공공시설	공공청사 ①	• 공공청사①(송천동 주민센터) 토지 및 건축물 기부채납 - 위치 : 미아동 469-22 일대 - 토지면적 : 2,500㎡ / 연면적 : 6,300㎡ (지하 1,300㎡, 지상 5,000㎡) - 세부용도 : 동주민센터, 문화시설, 노인복지, 육아보육 등	강북구
	공공청사 ②	• 공공청사②(공공급식센터) 토지 및 건축물 기부채납 - 위치 : 미아동 469-47 일대 - 토지면적 : 1,561㎡ / 연면적 : 3,922㎡ (지하 800㎡, 지상 3,122㎡) - 세부용도 : 공공급식센터 등	서울시
	노인복지시설 및 공공청사 ③	• 노인복지시설 및 공공청사③ 토지 기부채납 - 위치 : 미아동 469-6 일대 - 토지면적 : 1,500㎡ - 세부용도 : 평생교육센터, 노인교육센터, 문화복합시설 등 ※ 건축물은 미아3재정비촉진구역에서 건립하여 기부채납	강북구



▌변경

구분	시설명	시 설 규 모	관리청
도로	중로 1 - 458	• 중로 1-458 호선 개설 : 폭 22~22.8m, 연장 596m	서울시
	중로 1 - 1-9-1	• 중로 1-1-9-1 호선 일부확장 : 폭 23~24.5m, 연장 493m	서울시
	중로 1 - 47	• 중로 1-47 호선 일부확장 : 폭 20~30m, 연장 203m	서울시
	중로 2 - 483	• 중로 2-483 호선 개설 : 폭 18~20m, 연장 369m	강북구
	소로 1 - A	• 소로 1-A 호선 개설 : 폭 10m, 연장 106m	강북구
	소로 1 - 1	• 소로 1-1 호선 개설 : 폭 10m, 연장 190m	강북구
	소로 3 - (-)	• 소로 3-(-) 호선 개설 : 폭 7m, 연장 230m	강북구
	소로 2 - 3	• 소로 3-3호선 개설 : 폭 7m, 연장 59m	강북구
공원	소공원	• 소공원 조성 : 면적 3,581㎡	강북구
	어린이공원	• 어린이공원 조성 : 면적 8,649㎡	강북구
공공시설	복합청사	• 위치 : 미아동 679-9 일대 - 토지면적 : 3,200㎡ • 공공청사①(송천동 주민센터) 토지 및 건축물 기부채납 - 연면적 : 6,300㎡ (지하 1,700㎡, 지상 4,600㎡) - 세부용도 : 동주민센터, 자치회관, 평생학습관, 건강센터 등 • 사회복지시설①(노인종합복지관, 데이케어센터) 토지 및 건축물 기부채납 - 연면적 : 3,200㎡ (지하 800㎡, 지상 2,400㎡) - 세부용도 : 프로그램실, 강당, 물리치료실, 체력증진실, 데이케어센터 등	강북구
	공공청사 ②	• 공공청사②(서울시민대학 동북권 캠퍼스) 토지 및 건축물 기부채납 - 위치 : 미아동 462-5 일대 - 토지면적 : 2,100㎡ - 연면적 : 6,300㎡ (지하 1,700㎡, 지상 4,600㎡) - 세부용도 : 대형 세미나홀, 강의실, 도서공간, 회의실, 커뮤니티 활동공간 등	서울시



6. 임대주택의 건설에 관한 계획 (변경)

❍ 임대주택은 공공임대주택으로 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제42조 (임대주택 인수방법 및 절차 등)에 따라 서울시에 매각(처분)

❍ 재개발사업의 의무 임대주택 건설비율은 세대수의 15% 또는 연면적의 10%(「도시정비법」 제10조, 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조제6항)

- 주거전용면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택 : 전체 임대주택 세대수(초과용적률에 따라 공급되는 임대주택은 제외)의 30% 이상(167세대) 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5%(201세대) 이상

❍ 국민주택규모 주택은 초과용적률(=법적상한용적률 - 정비계획용적률)의 50% 이상을 건설 (「도시정비법」제54조제4항(초과용적률), 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」제30조)

- (건축계획용적률 - 상한용적률)×50% = (309.72% - 287.3%)×50% = 22.42%×50% = 11.21% 이상
- 국민주택규모 주택 의무면적 : 11.21% × 125,425㎡(대지면적) = 14,060.14㎡

전용면적	세대수	공급면적 기준 (용적률 산정 부대면적 포함)	공급면적	비 고
계	154세대	-	14,132.09㎡	※ 공공분양주택은 협의 예정
59.88㎡	32세대	82.449㎡	2,638.36㎡	
59.94㎡	75세대	81.535㎡	6,115.16㎡	
84.78㎡	15세대	114.850㎡	1,722.74㎡	
84.77㎡	16세대	113.860㎡	1,821.76㎡	
84.94㎡	16세대	114.629㎡	1,834.07㎡	

※ 공공주택 규모 및 세대수는 관련규정 범위 내에서 향후 통합심의 시 조정될 수 있음

계획기준	• 임대주택건설 : 주택 전체 건립세대수의 17% → 15% 이상 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 : 전용 40㎡ 이하 ※ 40㎡이하 : 40㎡초과~50㎡이하 : 50㎡초과~60㎡이하 = 40~50% : 40~50% : 10~20% ※ 2020년 제1차 도시재정비위원회 (수권)소위원회 심의결과(2020.03.27.) 반영 : 임대주택 전용 32㎡, 43㎡는 가급적 분양주택 규모(59㎡)로 확대하여 소셜믹스 검토
산출근거	• 전체 건립 세대수 : 3,519세대 → 4,003세대 • 재개발 의무 임대주택 건설계획 : 604세대 → 555세대 [기정] 3,519세대 × 17% = 598.23 세대 이상 ∴ 604세대 〉 598.23세대 [변경] 3,695세대 × 15% = 554.25 세대 이상 ∴ 555세대 〉 554.25세대 ※ 전체 세대수(3,695세대) = 4,003세대 - 법적상한초과 증가분 308세대(=154세대×2) • [신설] 국민주택규모 주택 확보계획 : 14,132.09㎡ (7.87%) 〉 14,060.14㎡ (7.83%)

세대규모 (전용)	세대수					비고 (변경 임대주택 규모)
	기정	증감	변경			
			소계	재개발의무	국민주택규모	
40㎡ 이하	238	감) 71	167	167	-	(32㎡ : 167세대)
40㎡초과~50㎡이하	178	감) 42	136	136	-	(43㎡ : 136세대)
50㎡초과~60㎡이하	188	증) 171	359	252	107	(59㎡ : 359세대)
60㎡ 초과	-	증) 47	47	-	47	(84㎡ : 47세대)
전체	604	증) 105	709	555	154	-

1) 재개발임대는 「도시 및 주거환경정비법」제10조에 따라 계획, 제79조제⑤항 및 관련법령에 따라 처분
2) 국민주택임대는 「도시 및 주거환경정비법」제54조제④항 및 관련법령에 따라 계획·처분

◆ 임대주택의 건설에 관한 계획

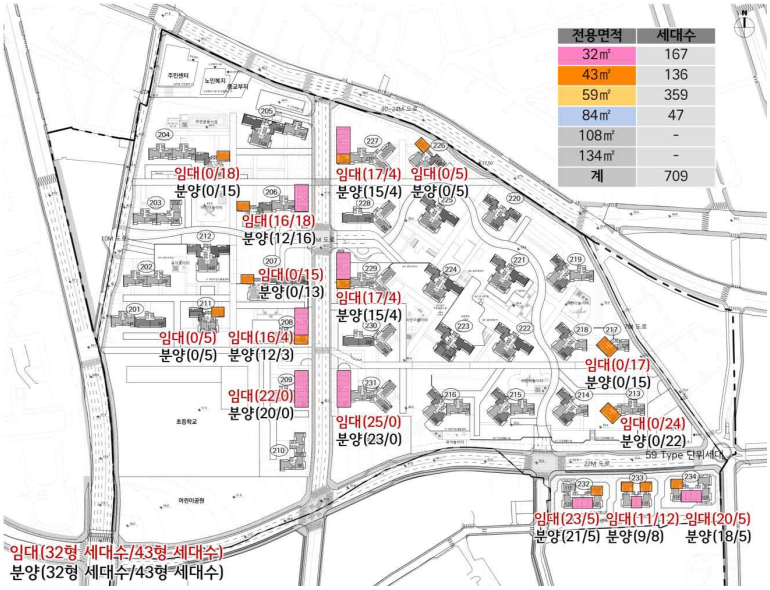
■ 임대주택 위치도 (기정)



■ 예시



■ 임대주택 위치도 (변경)



■ 예시



※ 임대주택 사회혼합(소셜믹스) 계획 : 임대주택의 동별·층별 위치 등은 도시재정비위원회 심의 취지에 따라 인·허가 등 진행 시 후속 조치(각 동·호수는 추첨에 의함)

7. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

가. 도시경관 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

나. 환경 검토결과 (변경)

구 분	목표기준	현황 및 검토결과 검토 항목	계획에 반영 사항
1. 생태면적율	30%	• 건축유형에 따른 생태면적율 기준 : 공동주택(개발면적660㎡이상) 30% 이상 적용	• 생태면적율 35.93% → 45.01%로 만족
2. 녹지네트워크	녹지평가 지표1	• 녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부 연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ	• 녹지평가지표 기준1 달성
3. 지형변동	절성토비율 20% 미만	• 사업구역은 평탄지임 • 부지조성시 지하굴착에 따른 사토량발생 예상	• 발생토량은 되메우기로 최대한 활용하고 토석정보공유시스템을 통해 재활용
	지형변동비율 30% 미만	• 부지조성시 지하굴착에 따른 경미한 지형변화 예상	• 평탄지형에 순응한 건축계획 수립
4. 비오톱	3등급	• 비오톱유형평가 5등급으로 조사됨	• 공개공지, 조경녹지 등 녹지 공간 확보에 따른 긍정적 영향 예상
5. 일조	연속 2시간 확보	• 일조피해 대상시설인 주거시설이 존재함	• 서울특별시 환경영향평가 조례에 근거한 정밀한 일조영향 예측을 실시하고 대책을 강구할 것임
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	• 서측과 동측에 북한산국립공원, 불암산 등의 영향으로 서풍계열과 북풍의 간섭이 많음	• 서울시 주풍향 및 주변지역 바람길을 고려한 건축배치계획 수립
7. 에너지	에너지절약 계획 수립	• 난방, 취사연료 사용량 증가	• 청정연료 LNG 사용계획 수립
	신재생에너지 사용	• 건물신축에 의한 에너지 사용량 증가	• 태양광발전, 지열 등 신재생에너지 시설 도입
8. 경관	Skyline 보전	• 공동주택 배치계획 및 층수 등이 변화함에 따라 스카이라인 변화 발생	• 과도한 층수 증가 제한, 주변지역과 조화되는 자연스러운 스카이라인 형성될 수 있는 건축계획 수립
	조망권 확보	• 건축물 입지에 따른 경관 변화 예상	• 합리적 조경계획수립 및 녹지 공간 확보, 건물의 경관적 균형 유지 계획수립
	가로녹시율 35%	• 사업구역 가로변을 따라 가로수 및 녹지 조성	• 가로녹시율이 향상될 수 있도록 가로변 녹지조성 및 조경수목 식재
9. 휴식 및 여가공간	휴식·여가 공간 최대확보	• 단지내 주민들의 휴식공간 부족	• 문화공원 및 어린이공원 조성 • 녹지공간 최대확보
10. 보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	• 주변 가로망을 따라 보행로 조성	• 진입보행공간 충분히 확보
	자전거보관소	• 사업구역내 자전거 보관시설 없음	• 사업시행시 사업구역내 자전거보관소 설치
11. 폐기물	폐기물 처리	• 공사시 및 운영시 폐기물발생 예상	• 공사시 및 운영시 폐기물 처리계획 수립
12. 소음·진동	소음진동영향	• 공사시 소음, 진동영향 • 운영시 도로에 의한 소음영향	• 공사시 저감대책수립 • 이중창 등의 방음창 설치

8. 기존수목의 현황 및 활용계획 (변경없음)

❍ 본 사업지는 주거밀집지역으로서 자연성이 매우 낮고 식물상이 매우 빈약하나, 양호한 수목은 사업시 이식후 재식토록 함

9. 정비사업 시행계획 (변경)

구분	시행방법	시행 예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증감 예상 주택호수	홍수등 취약요인에 대한 검토 결과	비 고
기정	주택재개발	2010년 (1단계)	주택재개발조합	증) 1,035호 (2,484호→3,519호)	-	-
변경	주택재개발	2010년 (1단계)	주택재개발조합	증) 1,519호 (2,484호→4,003호)	-	-

10. 가구 및 획지에 관한 계획 (변경)

가구	면적(㎡)	획 지					비 고
		구분	위치	면적(㎡)			
				기정	증감	변경	
2	126,399 → 125,759 감) 640	2-1	미아동 403번지 일대	54,988	감) 7,145	47,843	공동주택
		2-2	미아동 416번지 일대	69,177	증) 967	70,144	공동주택
		2-3	미아동 469번지 일대	1,900	증) 5,538	7,438	근린생활시설 → 공동주택
		2-4	미아동 679-6번지 일대	334	-	334	종교시설

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

12. 안전 및 범죄예방에 관한 계획 (변경없음)

정비구역 현 황	교육환경 보호에 관한 계획			비고
	조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
노후주택 밀집지역	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치 운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	• 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 무인택배함 동당 1개소 설치 • 내부가 보이는 구조의 엘리 베이터 설치 • 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립(자연감시 고려)	

13. 건축계획 (변경)

구 분	기 정(안)	변 경(안)	비 고
구역면적(㎡)	179,566	179,566	
대지면적(㎡)	124,165	125,425	
용적률산정용 연면적(㎡)	323,939.12	388,462.69	-
건축면적(㎡)	30,842.59	27,202.20	-
용적률(%)	260.89 (260.9% 이하)	309.72 (310% 이하)	-
건폐율(%)	24.84 (25% 이하)	21.69 (25% 이하)	-
주차대수	4,320대 (법정 3,304대)	5,804대 (법정 3,394대)	-

4 지구단위계획 결정에 관한 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경없음)

가. 지구단위계획구역 지정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	증감	변경	
기정	미아2재정비촉진구역 지구단위계획구역	미아동 403번지 일대	179,566	-	179,566	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)

나. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)
		기정	증감	변경	
계		179,566	-	179,566	100.0
주거지역	제1종일반주거지역	15,094	증) 2,668	17,762	9.9
	제2종일반주거지역(7층)	18,631	감) 1,951	16,680	9.3
	제2종일반주거지역	145,841	감) 145,841	-	-
	제3종일반주거지역	-	증) 145,124	145,124	80.8

※ 변경사유 : 주변 개발압력 및 토지이용 효율성 제고를 위해 변경

3. 도시계획시설 결정(변경)

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	1	1-9-1	20~23	보조 간선	2,050 (493)	중로1-48	중로1-47	일반 도로		건설부고시 제533호 (68.09.02.)	
변경	중로	1	1-9-1	23~24.5	보조 간선	2,050 (493)	중로1-48	중로1-47	일반 도로		건설부고시 제533호 (68.09.02.)	확폭
기정	중로	1	47	20~30	보조 간선	5,055 (203)	미아동	수유동	일반 도로		건설부고시 제738호 (63.12.24.)	
기정	중로	1	458	22	보조 간선	596	미아동 637-359 중로1-47	미아동 862-1 소로1-814	일반 도로		서고 제350호 (20.08.27.)	
변경	중로	1	458	22~22.8	보조 간선	596	미아동 637-359	미아동 862-1	일반 도로		서고 제350호 (20.08.27.)	확폭
기정	중로	2	483	18	집산 도로	384	미아동 637-359 중로1-458	미아동 860-140	일반 도로		서고 제90호 (10.03.18.)	
변경	중로	2	483	18~20	집산 도로	369	미아동 637-359	미아동 860-116	일반 도로		서고 제90호 (10.03.18.)	확폭 및 선형변경
기정	중로	3	482	12~16	국지 도로	273 (53)	미아동 480-7 중로1-503	미아동 862-1 중로1-458	일반 도로		서고 제354호 (90.10.24.)	
기정	소로	2	114	8~10	국지 도로	99	미아동 673-1 중로3-481	미아동 681	일반 도로		서고 제350호 (20.08.27.)	
변경	소로	1	A	10	국지 도로	106	미아동 673-1	미아동 860-66	일반 도로		서고 제350호 (20.08.27.)	확폭 및 도면(시점) 오기정정
기정	소로	1	1	10	국지 도로	190	미아동 883	미아동 673-1	일반 도로		서고 제350호 (20.08.27.)	도면(종점) 오기정정
기정	소로	2	3	8	국지 도로	59	미아동 61-86	미아동 468-10	일반 도로		서고 제445호 (08.12.11.)	
기정	소로	2	(-)	8	국지 도로	230	미아동 455-25	미아동 415-1	일반 도로		서고 제350호 (20.08.27.)	
변경	소로	3	(-)	7	국지 도로	230	미아동 455-25	미아동 415-1	일반 도로		서고 제350호 (20.08.27.)	

※ 연장내 ( )는 미아2재정비촉진구역 내 해당함

▌ 도로 결정(변경)사유서

변경전도로명	변경후도로명	변경내용	변경사유
중로 1-1-9-1	중로 1-1-9-1	• 폭원 변경 : 20~23m → 23~24.5m	• 보도 안전을 고려하여 폭원 확장
중로 1-458	중로 1-458	• 폭원 변경 : 22m → 22~22.8m	• 보도 안전을 고려하여 일부 확폭
중로 2-483	중로 2-483	• 폭원 변경 : 18m → 18~20m • 선형 일부 변경	• 보도 안전을 고려하여 일부 확폭 • 도로 안전 및 통경축 확보 등을 위해 선형 일부 변경
소로 2-114	소로 1-A	• 폭원 변경 : 8~10m → 10m	• 도로 안전을 고려하여 일부 확폭
소로 2-(-)	소로 3-(-)	• 폭원 변경 : 8m → 7m	• 현황을 고려하여 선형 정비

나. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
기정	②	공원	문화공원	미아동 439-181 일대	5,444	감) 5,444	-	서고 2010-90 (10.03.18.)	-
변경	②	공원	소공원	미아동 439-181 일대	-	증) 3,581	3,581	-	-
변경	③	공원	어린이 공원	미아동 637-238 일대	5,186	증) 3,463	8,649	서고 2010-90 (10.03.18.)	-

▌ 공원 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
②	소공원	• 시설의 세분 및 면적 변경 - 시설세분 : 문화공원 → 소공원 - 면적 : 5,444㎡ → 3,581㎡ (감 1,863㎡)	• 「교육환경 보호에 관한 법률」이 개정시행('17.2.4.)되어 인접 미아3재정비촉진구역의 초등학교 일조기준을 고려하여 위치 변경 - 문화시설 부재로 공원시설 세분 변경
③	어린이공원	• 면적 : 5,186㎡ → 8,649㎡ (증 3,463㎡)	

다. 학교 결정(변경) 조서

구분	도면표시번 호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
변경	㊱	학교	초등 학교	미아동 438 일대	12,410	증) 3,238	15,648	서울특별시 교육위원회고시 제5호(87.02.21.)	송천 초교
폐지	②	학교	유치원	미아동 438 일대	5,340	감) 5,340	-	서고 2010-90 (10.03.18.)	

▌ 건축범위 결정 조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높 이(층)
㊱	초등학교	30% 이하	200% 이하	-

▌ 학교 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㊱	초등학교	• 위치 및 면적 변경 (증 3,238㎡)	• 성북강북교육지원청 협의의견 반영 - 송천초등학교 현황면적(15,648㎡) 유지 - 단설유치원을 초등학교 내 병설유치원으로 변경
②	유치원	• 폐지	

※ 초등학교(병설유치원, 지하주차장 포함) 건립비용은 미아2재정비촉진구역에서 부담

라. 공공청사 (변경)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡) 기정	면적(㎡) 증감	면적(㎡) 변경	최초 결정일	비고
기정	①	공공청사	-	미아동 469-22 일대	2,500	-	-	서고2010-90 (10.03.18.)	송천동 주민센터 (용적률 200%) 문화시설 복합설치
변경	①	공공청사	-	미아동 679-9 일대	-	증) 700	3,200	서고2010-90 (10.03.18.)	송천동 주민센터 (용적률 220%), 복합청사내 중복결정
기정	②	공공청사	-	미아동 469-47 일대	1,561	-	-	서고2020-350 (20.08.27.)	공공급식센터 (용적률 200%) 서울시 귀속
변경	②	공공청사	-	미아동 455-27 일대	-	증) 539	2,100	서고2020-350 (20.08.27.)	서울시민대학 (용적률 220%) 서울시 귀속
폐지	③	노인복지시설 및 공공청사③	-	미아동 469-6 일대	1,500	감) 1,500	-	서고2010-90 (10.03.18.)	사회복지시설로 변경 (용적률 220%), 복합청사내 중복결정

주) 공공청사②(토지 및 시설)은 서울특별시로 귀속되며, 서울특별시장이 운영 및 관리함
주) 향후 토지가격 및 건축계획 변경 등에 따라 연면적 및 토지 면적은 조정될 수 있으며, 시설의 세부용도는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

▌ 건축범위 결정 조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높 이(층)
①	공공청사	50% 이하	220% 이하	관련법규에 따름
②	공공청사	50% 이하	220% 이하	관련법규에 따름

▌ 공공청사 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	• 복합청사 내 사회복지시설과 중복결정 • 면적 변경 (증 700㎡) • 위치 변경 : 469-22일대 → 679-9일대	• 지하주차장 공동 사용으로 주민이용의 편리성을 도모
②	공공청사	• 용도 및 면적 변경 (증 539㎡) • 위치 이동 : 469-47일대 → 455-27일대	• 주민들에게 평생학습 기회 제공하고자 공공급식센터를 서울 시민대학(동북권 캠퍼스)으로 변경
③	노인복지시설 및 공공청사③	• 사회복지시설 신설에 따른 폐지	• 노인복지시설을 사회복지시설(노인종합복지관+데이케어센터)로 변경

마. 사회복지시설 (신설)

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	증감	변경		
신설	①	사회복지시설	-	미아동 679-9 일대	-	증) 3,200	3,200	-	노인종합복지관, 데이케어센터 (용적률 220%)

주) 향후 토지가격 및 건축계획 변경 등에 따라 연면적 및 토지 면적은 조정될 수 있으며, 시설의 세부용도는 서울시 기부채납 통합관리시스템에 의해 추후 확정함

▌ 건축범위 결정 조서

도면표시번호	시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높 이(층)
①	사회복지시설	50% 이하	220% 이하	관련법규에 따름

▌ 사회복지시설 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	사회복지시설	• 노인복지시설 및 공공청사③ 폐지에 따른 신설 • 복합청사 내 공공청사①과 중복결정 • 위치 변경 : 469-6일대 → 679-9일대	• 초고령화 사회에 대응하여 고령친화도시를 구현 • 사회복지시설을 복합청사 내 중복결정하여 지하주차장 공동사용으로 주민이용의 편리성을 도모

4. 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구 분	가구 및 획지	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	증감	변경		
획 지	소계	126,399	감) 640	125,759	70.0	-
	2-1	54,988	감) 7,145	47,843	26.6	공동주택
	2-2	69,177	증) 967	70,144	39.1	공동주택
	2-3	1,900	증) 5,538	7,438	4.1	근린생활시설 → 공동주택
	2-4	334	-	334	0.2	종교시설

나. 건축물 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정(변경) 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정(변경)

구 분		가구	용 도	비 고
기정	허용용도	2-1	• 건축법 시행령 [별표1] 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	허용용도 외 용도는 區 도시건축공동위원회 심의를 거쳐 변경 가능
기정	허용용도	2-2	• 건축법 시행령 [별표1] 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	
기정	허용용도	2-3	제2종일반주거지역에서 건축할 수 있는 • 건축법 시행령 [별표1] 제3호의 제1종근린생활시설 • 건축법 시행령 [별표1] 제4호의 제2종근린생활시설 • 건축법 시행령 [별표1] 제7호의 판매시설 • 건축법 시행령 [별표1] 제10호의 교육연구시설	
변경			• 건축법 시행령 [별표1] 제2호의 공동주택 및 부대복리시설	
기정	허용용도	2-4	• 건축법 시행령 [별표1] 제6호의 종교시설	

2) 건폐율 계획(변경)

구 분		지역	건 폐 율	비 고
기정	2-1, 2-2(공동주택)	제2종일반주거지역	25% 이하	
변경	2-1, 2-2, 2-3(공동주택)	제3종일반주거지역	25% 이하	
기정	2-4(종교시설)	제2종일반주거지역	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름	
변경	2-4(종교시설)	제3종일반주거지역	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름	

3) 용적률 계획(변경)

구 분		용 적 률(%)				비 고
		기준용적률	기준용적률(완화)	상한용적률	법적상한용적률	
기정	2-1, 2-2(공동주택)	190	210	260.9 이하	-	건축계획 260.89%
변경	2-1, 2-2, 2-3(공동주택)	190	220	287.3 이하	310% 이하	건축계획 309.72%
기정	2-4(종교시설)	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름				

4) 상한용적률 완화 사항(변경)

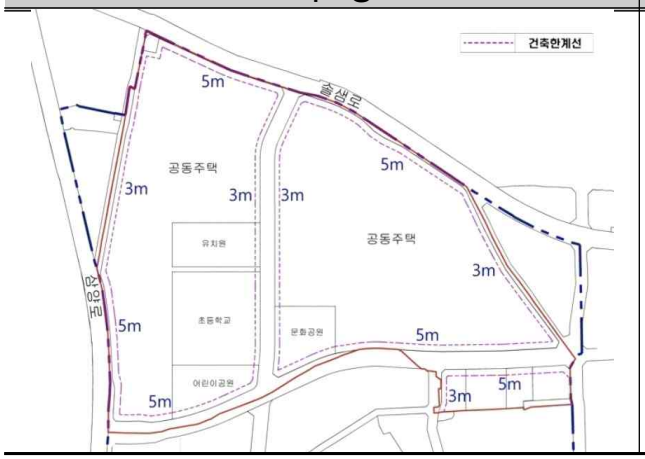
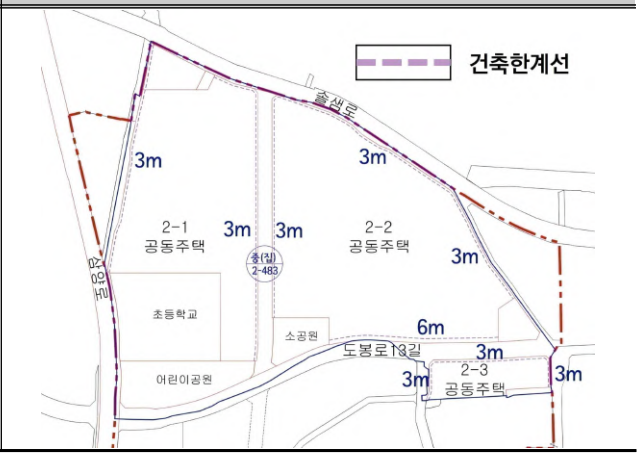
구 분		용 적 률(%)		비 고
		공공시설 기부채납	소형주택 건설	
기정	2-1, 2-2(공동주택)	50.9	-	-
변경	2-1, 2-2, 2-3(공동주택)	67.3	22.42	총 89.72%

5) 높이 계획(변경)

구 분		지 역	높 이 기 준	비 고
기정	2-1, 2-2(공동주택)	제2종일반주거지역	평균 19.9층 / 최고 35층 이하 (105m 이하)	
변경	2-1, 2-2, 2-3(공동주택)	제3종일반주거지역	- / 최고 45층 이하 (145m 이하)	
기정	2-4(종교시설)	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 건축법 등에 따름		

다. 건축물 건축선에 관한 계획(변경) 조서

구 분		적용위치	계획내용
기정	건축한계선	삼양로, 솔샘로, 지구단위계획구역 이면도로, 그외 지구내도로	건축한계선 : 5m
		8m 및 10m도로변 공동주택, 지구내 18m 도로변(공동주택,학교,공원)	건축한계선 : 3m
변경	건축한계선	도봉로13길(2-2 획지변)	건축한계선 : 6m
		삼양로, 삼양로24길, 솔샘로, 솔샘로64길, 중로 2-483 등 도로변(공동주택)	건축한계선 : 3m

기 정	변 경
	

5. 경관계획(변경없음)

가. 건축물 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물의 방향성	공동주택	• 기존 경사지를 활용하여 지형변동을 최소화 • 주변지형을 고려한 자연순응형 친환경계획
건물 진출입구	생활가로변 근린생활시설	• 생활가로에 면한 근린생활시설의 벽면 및 주출입구 방향은 가로의 방향과 일치되도록 권장 • 생활가로에 면한 근린생활시설의 출입구는 가로에서 개별진출입이 가능하도록 설치

나. 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
건축물 외부형태	공동주택	• 획일적이고 단조로운 입면을 지양하고 변화감 있는 입면으로 계획 • 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 서로 조화를 이룰 수 있도록 하고, 지나친 색채 사용 금지 • 주변 자연과 조화를 유지 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 • 대항부에서 조망되는 옥탑부에 우수한 입면 계획 권장 • 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 지양
저층부 외관	생활가로변 근린생활시설	• 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서있는 입면 계획 권장 • 생활가로에 면한 1층 벽면은 투시형으로 계획 • 장대한 입면 및 돌출경관 지양 • 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료/색채	공동주택	• 반사성 재료 사용 금지 • 넓은 면에 원색계열 재료 및 도료 사용 금지
진입구 처리	공동주택	• 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 • 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획

다. 경관에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용
개방감	공동주택	• 보행통로 및 공공보행통로를 따라 통경축 확보
조명계획	공동주택	• 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획 • 범죄예방 환경설계를 반영한 야간조명 계획
스카이라인	공동주택	• 주변지역에 순응하는 스카이라인 계획 • 주변지역과 조화로운 경관형성 유도

6. 기타 사항에 관한 결정(변경)

가. 대지내 공지에 관한 결정 조서 (변경)

구 분		적용위치	계 획 내 용
기정	전면공지	삼양로변, 솔샘로변	• 미아2구역 내 폭원 20m 이상 도로변의 보행을 위한 전면공지 폭은 건축한계선을 활용하여 5m로 하고, 그 중 폭 2m 이상은 무장애로 계획함
변경	전면공지	공동주택변	• 2-2획지와 맞닿은 도봉로13길 변에 조업주차공간 및 보행을 위한 전면공지 폭은 건축한계선을 활용하여 6m로 하고, 그 중 폭 2m 이상은 무장애로 계획함 • 공동주택 도로변에 보행을 위한 전면공지 폭은 건축한계선을 활용하여 3m로 하고, 그 중 폭 2m 이상은 무장애로 계획함
기정	공공보행통로	공동주택	• 서측 삼양사거리에서 동측 솔샘로 방향으로 보행접근성 개선 - 폭원 6m • 서측 삼양로에서 동측 미아사거리역 및 도봉로 방향으로 보행접근성 개선 • 학생들의 안전한 등하교와 학교접근성 향상을 위한 학교용지사이 보행로 확보 - 폭원 6m

나. 교통처리에 관한 결정 조서 (변경없음)

구 분	적용위치	계 획 내 용
차량출입 불허구간	중로1-1-9-1 중로1-47	• 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 허용하지 않음(공공시설 제외)

다. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 결정(변경) 조서(변경)

▮ 기정

건립규모	전체 세대수	전체비율 (%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			계	임대주택	소형주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대 중 소형주택
합 계	3,519	100.0	604	604	-	17.2	100.0	-
40㎡ 이하	238	6.8	238	238	-	6.8	39.4	-
40㎡초과~50㎡이하	178	5.1	178	178	-	5.1	29.5	-
50㎡초과~60㎡이하	1,996	56.7	188	188	-	5.3	31.1	-
60㎡초과~85㎡이하	942	26.7	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	165	4.7	-	-	-	-	-	-

▮ 변경

건립규모	전체 세대수	전체 비율	분양	공공주택 세대수					비 고
				소계	전체세대수 대비비율	재개발의무	재개발의무 임대비율	국민주택규모	
합 계	4,003	100.0%	3,294	709	17.7%	555	100%	154	※ 공공분양 주택은 협의 예정
비 율	100.0%	-	82.3%	17.7%	-	13.9%	-	-	
40㎡ 이하	312	7.8%	145	167	4.2%	167	30%	-	
40㎡초과~50㎡이하	256	6.4%	120	136	3.4%	136	25%	-	
50㎡초과~60㎡이하	1,464	36.6%	1,105	359	9.0%	252	45%	107	
60㎡초과~85㎡이하	1,686	42.1%	1,639	47	1.2%	-	-	47	
85㎡ 초과	285	7.1%	285	-	-	-	-	-	

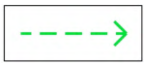
1) 재개발임대는 「도시 및 주거환경정비법」제10조에 따라 계획, 제79조제⑤항 및 관련법령에 따라 처분
2) 국민주택임대는 「도시 및 주거환경정비법」제54조제④항 및 관련법령에 따라 계획·처분

라. 환경관리계획(변경)

구 분	목표기준	현황 및 검토결과 검토 항목	계획에 반영 사항
1. 생태면적율	30%	• 건축유형에 따른 생태면적율 기준 : 공동주택(개발면적660㎡이상) 30% 이상 적용	• 생태면적율 35.93% → 45.01%로 만족
2. 녹지네트워크	녹지평가 지표1	• 녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부 연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ	• 녹지평가지표 기준1 달성
3. 지형변동	절성토비율 20% 미만	• 사업구역은 평탄지임 • 부지조성시 지하굴착에 따른 사토량발생 예상	• 발생토량은 되메우기로 최대한 활용하고 토석정보공유시스템을 통해 재활용
	지형변동비율 30% 미만	• 부지조성시 지하굴착에 따른 경미한 지형변화 예상	• 평탄지형에 순응한 건축계획 수립
4. 비오톱	3등급	• 비오톱유형평가 5등급으로 조사됨	• 공개공지, 조경녹지 등 녹지 공간 확보에 따른 긍정적 영향 예상
5. 일조	연속 2시간 확보	• 일조피해 대상시설인 주거시설이 존재함	• 서울특별시 환경영향평가 조례에 근거한 정밀한 일조영향 예측을 실시하고 대책을 강구할 것임
6. 바람 및 미기후	바람길 확보	• 서측과 동측에 북한산국립공원, 불암산 등의 영향으로 서풍계열과 북풍의 간섭이 많음	• 서울시 주풍향 및 주변지역 바람길을 고려한 건축배치계획 수립
7. 에너지	에너지절약 계획 수립	• 난방, 취사연료 사용량 증가	• 청정연료 LNG 사용계획 수립
	신재생에너지 사용	• 건물신축에 의한 에너지 사용량 증가	• 태양광발전, 지열 등 신재생에너지 시설 도입
8. 경관	Skyline 보전	• 공동주택 배치계획 및 층수 등이 변화함에 따라 스카이라인 변화 발생	• 과도한 층수 증가 제한, 주변지역과 조화되는 자연스러운 스카이라인 형성될 수 있는 건축계획 수립
	조망권 확보	• 건축물 입지에 따른 경관 변화 예상	• 합리적 조경계획수립 및 녹지 공간 확보, 건물의 경관적 균형 유지 계획수립
	가로녹시율 35%	• 사업구역 가로변을 따라 가로수 및 녹지 조성	• 가로녹시율이 향상될 수 있도록 가로변 녹지조성 및 조경수목 식재
9. 휴식 및 여가공간	휴식·여가 공간 최대확보	• 단지내 주민들의 휴식공간 부족	• 문화공원 및 어린이공원 조성 • 녹지공간 최대확보
10. 보행 친화공간	보행자전용도로 계획수립	• 주변 가로망을 따라 보행로 조성	• 진입보행공간 충분히 확보
	자전거보관소	• 사업구역내 자전거 보관시설 없음	• 사업시행시 사업구역내 자전거보관소 설치
11. 폐기물	폐기물 처리	• 공사시 및 운영시 폐기물발생 예상	• 공사시 및 운영시 폐기물 처리계획 수립
12. 소음·진동	소음진동영향	• 공사시 소음, 진동영향 • 운영시 도로에 의한 소음영향	• 공사시 저감대책수립 • 이중창 등의 방음창 설치

7. 지구단위계획 운영지침

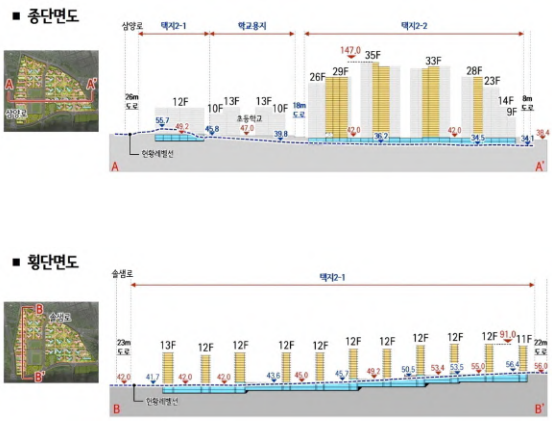
구분 및 범례	세부지침	계획 지표 및 예시 이미지
탑상형 배치구간	• 쾌적한 주거환경과 녹색주거단지 계획을 위해 상징성이 높은 랜드마크적 기능의 탑상형주동 계획을 수립한다. • 저층부는 필로티의 기단을, 중층부는 변화와 리듬감을, 고층부는 상징성 있는 이미지의 입면계획 수립한다.	-
판상형 배치구간	• 촉진지구 내 가로변에 위치하여 중·저층 위주의 계획으로 시각적 개방감 및 낮은 높이에서 오는 보행안정감 확보한다. • 단지내부로 저~중~고의 스카이라인을 형성한다.	-
연도형상가 배치구간	• 연도형상가로 표시되어 있는 구역에 적용한다. • 연도형상가는 2개층 이하로 1, 2층을 연계하여 조성~~하며, 2층 면적은 상가 전체면적의 20%이상으로~~ 한다. • 상가와 상부 주거 공간과의 전면 보도에서 관계는 주거부분이 상가보다 2m이상 후퇴되도록 한다.	
통경 확보구간	• '통경 확보구간'에는 삼각산 방향으로 조망을 확보하기 위하여 지상 건축물의 배치를 가급적 제한한다. • '통경 확보구간'은 캐노피, 발코니, 브릿지 등 건축요소에 의해 차폐되지 않도록 한다. • '통경 확보구간'의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따른다.	
공공보행통로	• '공공보행통로'란 일반인에게 24시간 개방되어 보행자 통행에 이용될 수 있도록 대지 내에 조성한 통로로, 지상부 설치 또는 지하통로형, 필로티형 등으로 설치·이용 할 수 있으며, 일반인의 통행에 지장이 없도록 진입부 및 보행로가 명확히 인지되도록 조성한다. • '공공보행통로' 주변에 주민공동이용시설의 설치를 권장한다. • '공공보행통로'의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따른다.	

구분 및 범례	세부지침	계획 지표 및 예시 이미지
 건축한계선	• 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물 및 그 부대시설의 지상부분은 건축한계선을 넘어서 건축할 수 없으며, 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체 시설물을 설치할 수 없다. • 건축한계선에 의하여 확보되는 공지는 재정비촉진계획에서 제시하는 용도로 활용되어야 하며, 개발주체가 조성하여야 한다. • 교통영향평가 등 기타의 사유로 도로경계선이 변경될 경우, 변경된 도로경계선을 기준으로 본 결정도에서 지정된 폭원만큼 건축한계선이 지정된 것으로 간주하고, 그로 인해 조성된 전면공지는 재정비촉진계획에 충실하게 조성하여야 한다. • 이 경우 별도의 도시관리계획 변경절차를 거치지 아니하여도 된다.	20m도로 이상 5m 20m도로 미만 3m
 단지내 광장	• '단지내 광장'에서 커뮤니티활동이 활발히 이루어지기 위해 연접하여 주민공동시설 설치를 권장한다. • 각 '단지내 광장'은 '단지내 보행동선'을 통해 서로 연결되도록 계획한다. • '단지내 광장'의 위치는 지구단위계획 결정도를 따른다.	-
 단지내 보행동선	• '단지내 보행동선'이란 각 주동에 거주하는 주민들이 자유롭게 단지 안팎을 오고가는 이동동선을 말한다. • '단지내 보행동선' 흐름의 연속성을 위하여, 보행동선이 건축물이나 차로로 단절되지 않도록 한다. • '단지내 보행동선'의 위치는 지구단위계획 결정도를 따른다.	-
 차량출입불허구간	• '차량출입 불허구간'은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 원칙적으로 금지되는 구간을 말한다. • '차량출입 불허구간'의 위치는 지구단위계획 결정도를 따른다.	-
 차량출입구	• 차량출입구가 지정된 대지내로의 차량출입은 차량출입구가 표시된 대지의 도로변 내에서 이루어져야한다. • 차량출입구가 지정된 곳에는 인접대지경계선으로부터 폭 6m이상의 출입구를 설치하며, 담장, 계단, 화단 등 기타 차량출입에 지장을 주는 일체의 장애물을 설치할 수 없다.	-

▮ 기정

◆ 건축배치도 및 단면도





※ 주변 지형 및 연접구역에 순응한 단지 배치계획 수립을 위해 정비기반시설, 통경축, 공공보행통로 유지

※ 향후 건축심의 시 본 건축계획을 컨셉으로 심의를 받아야 하며, 서울시 건축위원회에서 불가피하게 변경을 인정하는 경우 경미한 변경으로 변경할 수 있다.

◆ 임대세대 소셜믹스(사회혼합) 계획

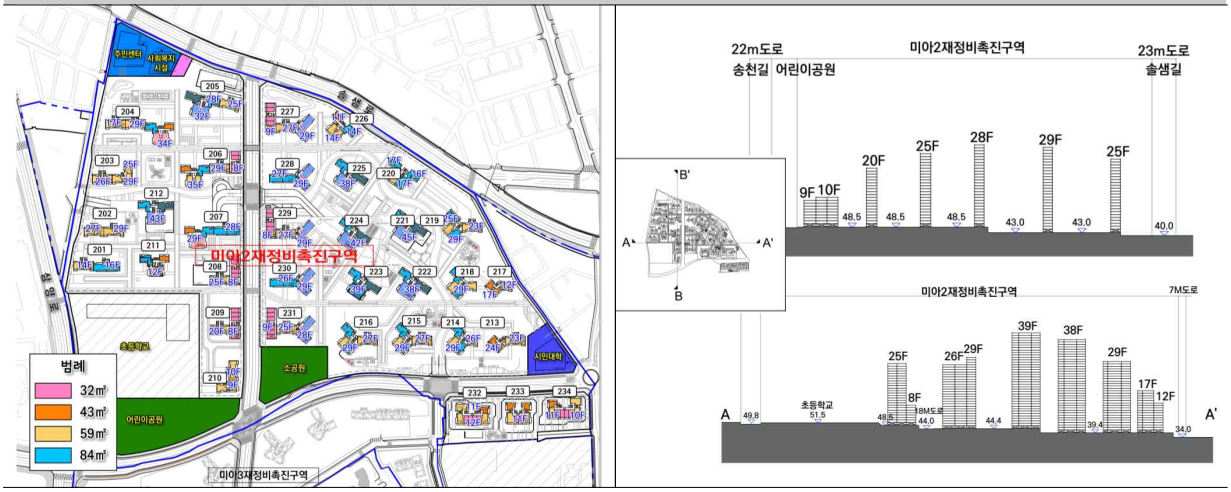


구 분			계
임대	32㎡		238세대
	43㎡		178세대
	51㎡		162세대
	59㎡		26세대
	소 계		604세대
분양	51㎡		69세대
	59㎡		1,739세대
	84㎡		942세대
	108㎡		165세대
	소 계		2,915세대
합 계			3,519세대

※ 임대주택 사회혼합(소셜믹스) 계획 : 임대주택의 동별·층별 위치 등은 도시재정비위원회 심의 취지에 따라 인·허가 등 진행 시 후속 조치 (각 동·호수는 추첨에 의함)

▌변경

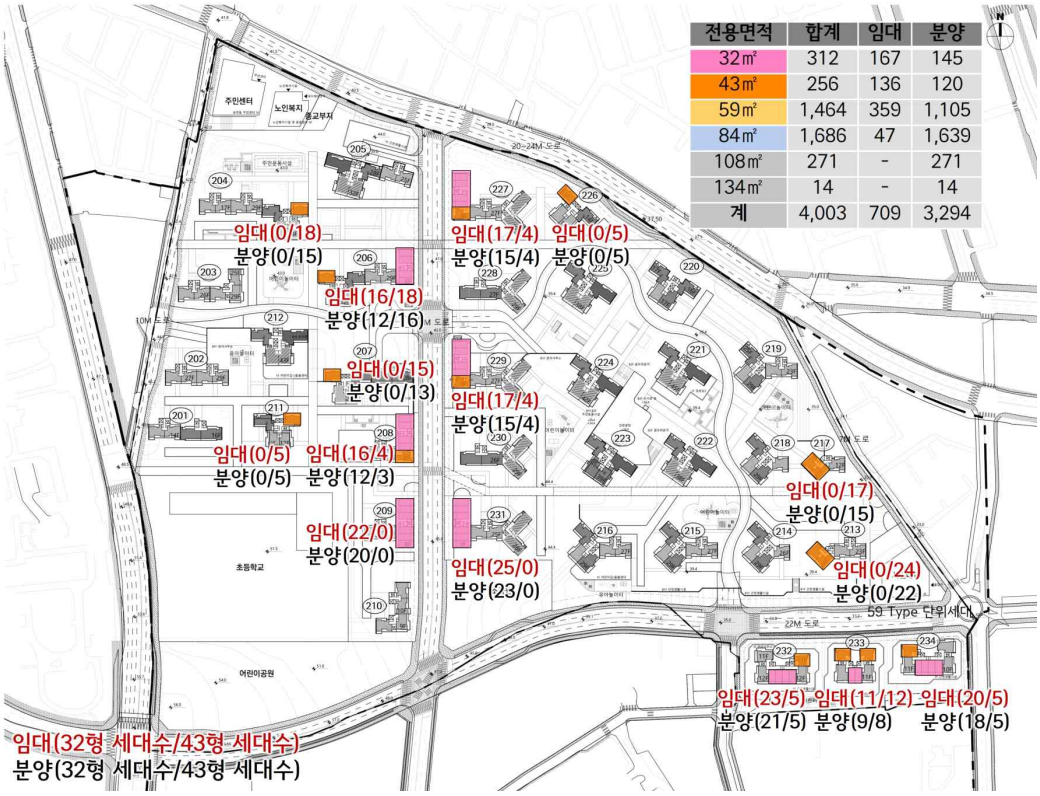
◆ 건축배치도 및 단면도



※ 주변 지형 및 연접구역에 순응한 단지 배치계획 수립을 위해 정비기반시설, 통경축, 공공보행통로 유지

※ 향후 건축심의 시 본 건축계획을 컨셉으로 심의를 받아야 하며, 서울시 건축위원회에서 불가피하게 변경을 인정하는 경우 경미한 변경으로 변경할 수 있다.

◆ 임대세대 소셜믹스(사회혼합) 계획



전용면적	합계	임대	분양
32㎡	312	167	145
43㎡	256	136	120
59㎡	1,464	359	1,105
84㎡	1,686	47	1,639
108㎡	271	-	271
134㎡	14	-	14
계	4,003	709	3,294

※ 임대주택 사회혼합(소셜믹스) 계획 : 임대주택의 동별·층별 위치 등은 도시재정비위원회 심의 취지에 따라 인·허가 등 진행 시 후속 조치 (각 동·호수는 추첨에 의함)

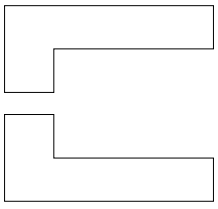
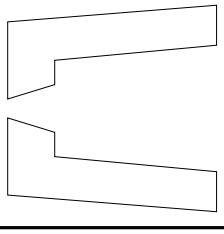
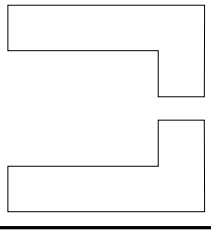
5 건축기본계획

1. 건축기본계획

구 분		내 용
건축물의 높이 및 층수계획	2-1(공동주택), 2-2(공동주택), 2-3(공동주택)	• 평균 25.8층 / 최고 45층 이하 (145m 이하)
	2-4(종교시설)	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법 등에 따름
스카이라인 계획	• 단지 높이계획에 부합되도록 계획 수립	
건축한계선	중로1-458 북측	• 대지 경계선으로부터 6m
	중로1-1-9-1, 중로1-47, 중로1-458, 중로2-483, 소로1-1, 소로2-114, 소로2-(-)	• 대지 경계선으로부터 3m
통경축	• 개방감을 확보하기 위하여 보행통로 및 공공보행통로를 따라 계획 : 폭원 6m	
공공보행통로	공동주택	• 서측 삼양사거리에서 동측 솔샘로 방향으로 보행접근성 개선 : 폭원 6m
		• 서측 삼양로에서 동측 미아사거리역 및 도봉로 방향으로 보행접근성 개선 : 폭원 6m
		• 학생들의 안전한 등하교와 학교접근성 향상을 위한 학교용지북측에 보행로 확보 : 폭원 6m
차량출입 불허구간	중로1-1-9-1, 중로1-47	• 재정비촉진계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 대지로의 직접 차량 출입은 원칙적으로 허용되지 않음
건축물 외부형태	• 획일적이고 단조로운 입면을 지양하고 변화감 있는 입면으로 계획 • 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 • 솔샘로변 구간은 기존 배치형태(연도형 상가계획 포함)를 준수하여 가로활성화 공간 조성	
단지조성계획	• 임대주택 소셜Mix : 임대주택은 분양주택과 사회혼합(소셜믹스)이 되도록 동·호수를 분산배치	

※ 다만, 조화롭고 창의적인 설계를 위하여 서울시 건축위원회에서 불가피하게 변경을 인정하는 경우, 본 재정비촉진계획을 경미한 변경으로 변경할 수 있다.

▮ 경미한 변경 가능한 주동변경 예시

구분	기정 건축배치도	경미한 변경 가능	경미한 변경 불가능
주동 형태			

6 관련도면

가. 도시관리계획 결정도

1) 재정비촉진구역 결정도 [변경없음]
2) 용도지역 결정도 [기정, 변경]
3) 도시계획시설 결정도 [기정, 변경]
4) 재정비촉진계획 결정도 [기정, 변경]
5) 지구단위계획 결정도 [기정, 변경]

나. 건축계획 지침도

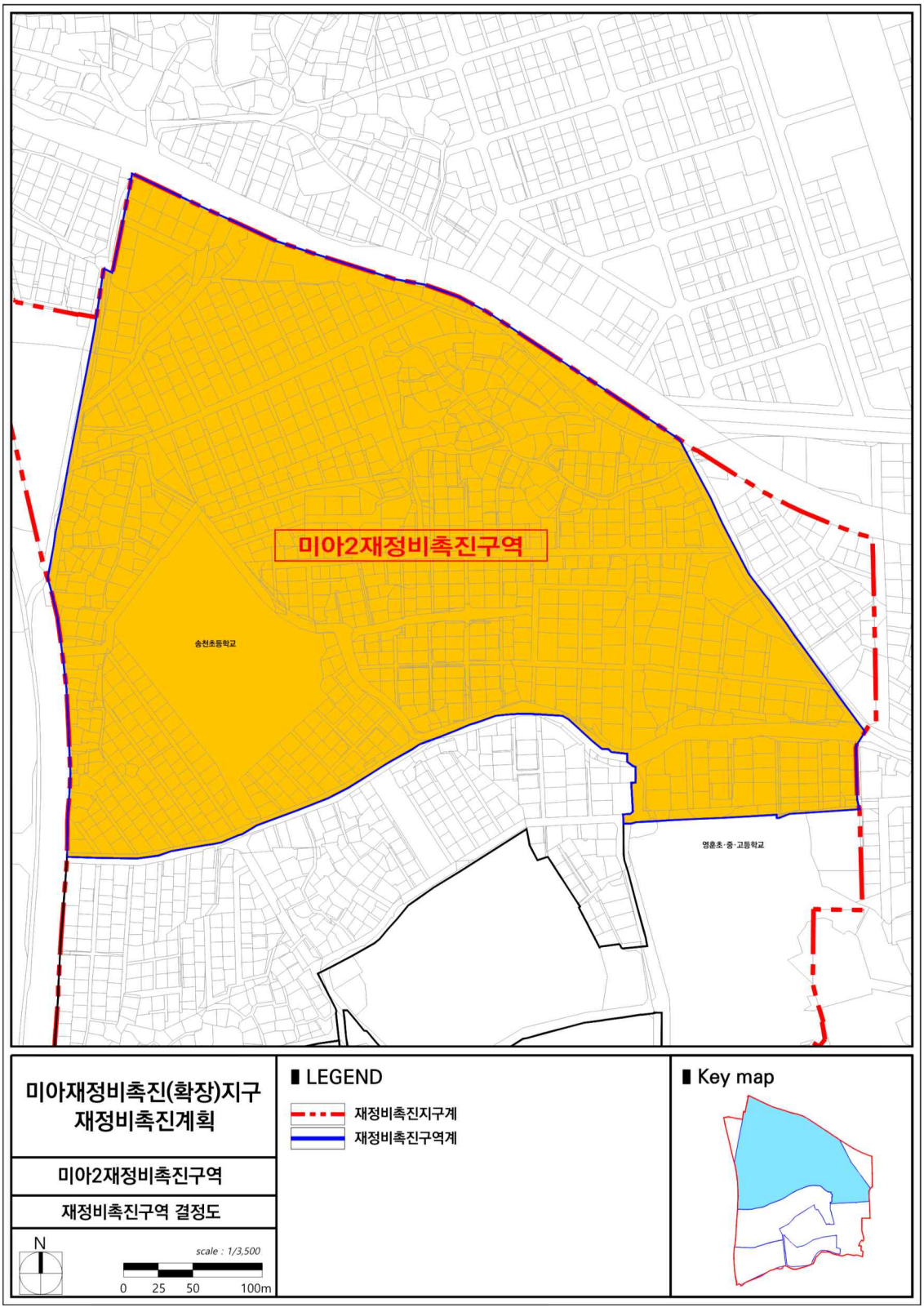
1) 일반건축 지침도 [기정, 변경]
2) 높이 및 형태 지침도 [기정, 변경]
3) 동선 및 대지, 공지조성 지침도 [기정, 변경]
4) 시각 및 통경축 지침도 [기정, 변경]

다. 건축계획도

1) 건축개요 [기정, 변경]
2) 배치계획도 [기정, 변경]
3) 종·횡단면도 [기정, 변경]
4) 공동이용시설 위치계획도 [기정, 변경]
5) 대지조성 계획도 [기정, 변경]
6) 생태면적률 산정도 [기정, 변경]
7) 스카이라인 [기정, 변경]

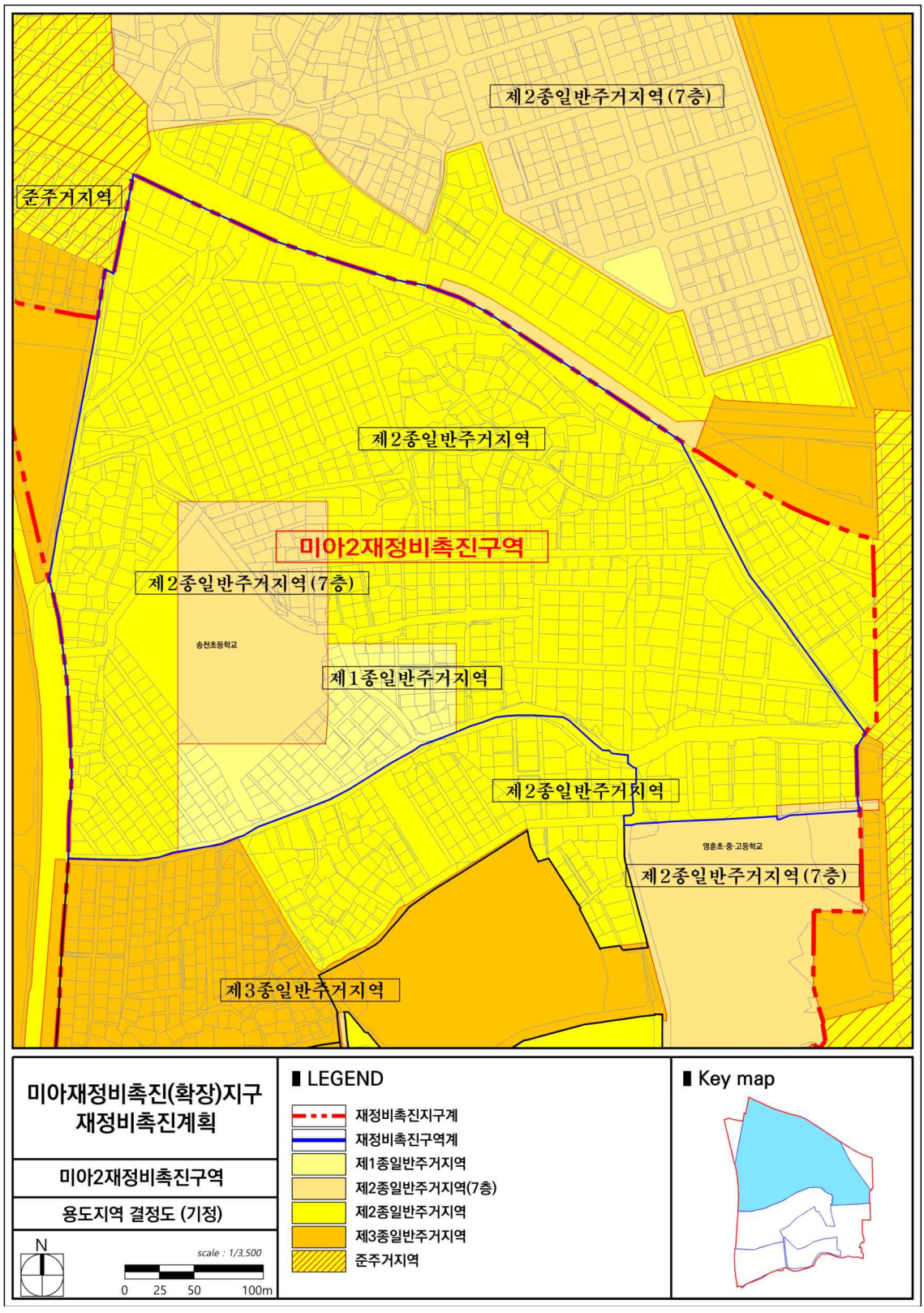
가. 도시관리계획 결정도

1) 재정비촉진구역 결정도 (변경없음)

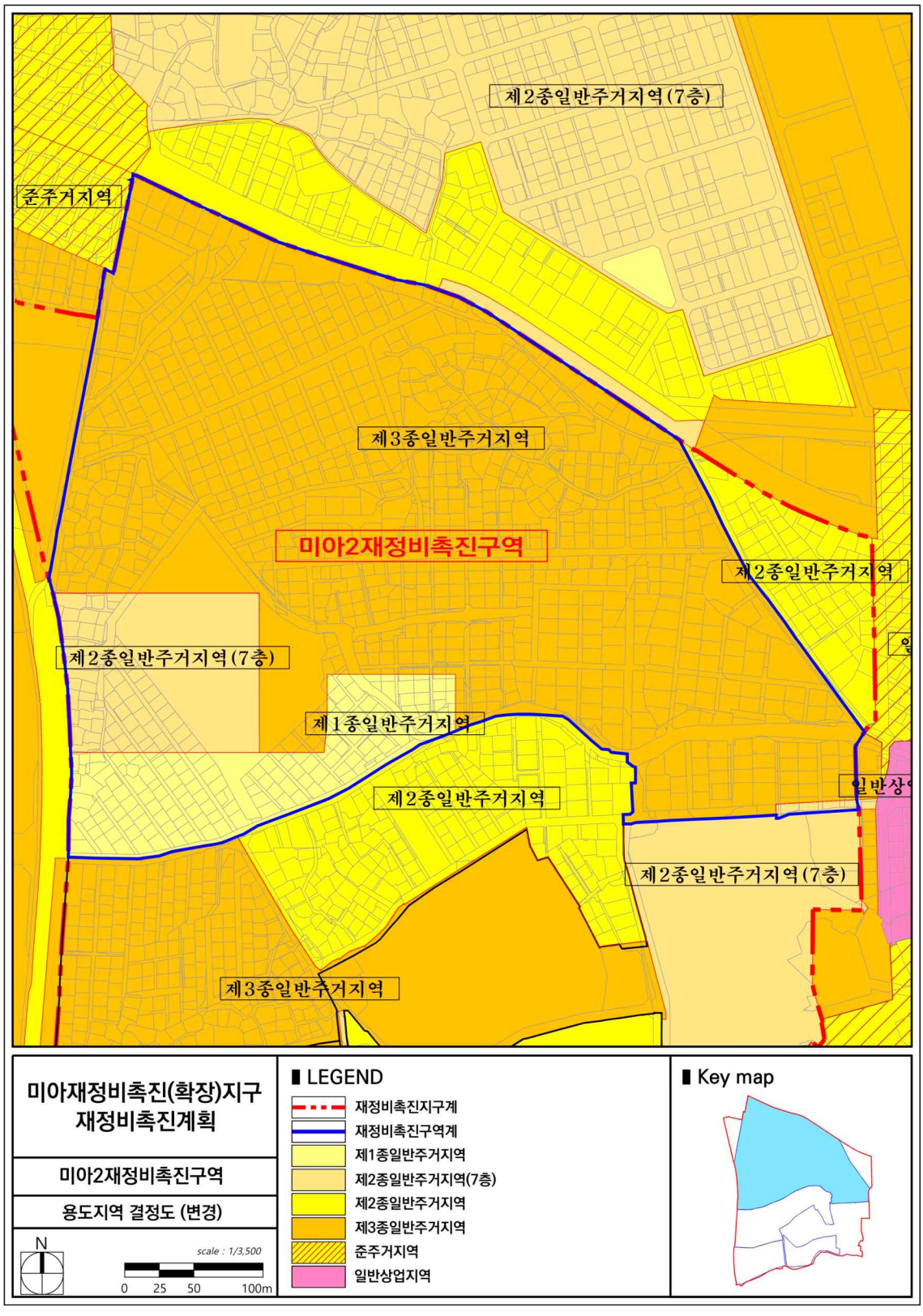


2) 용도지역 결정도(변경)

▮ 기정

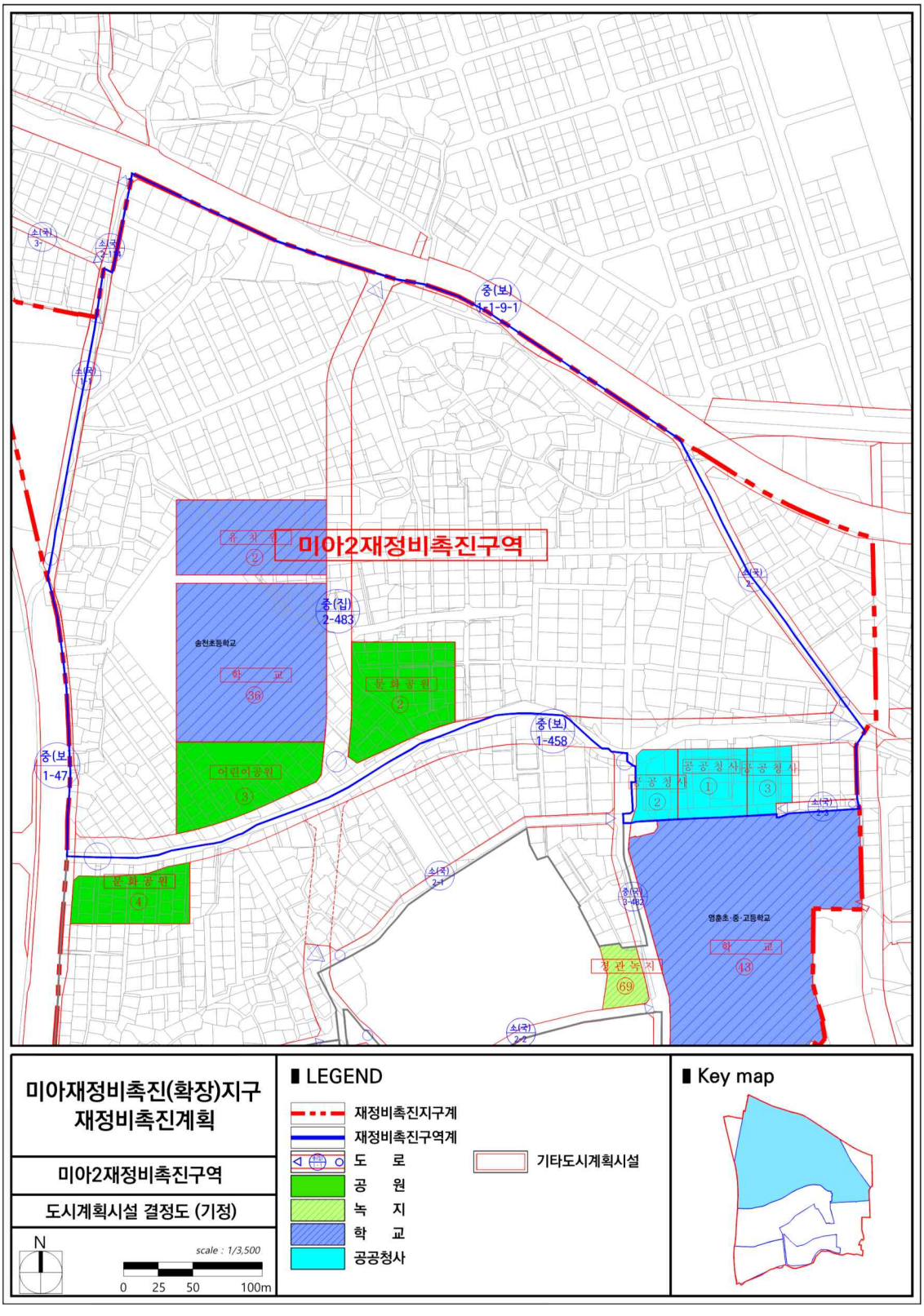


▮ 변경

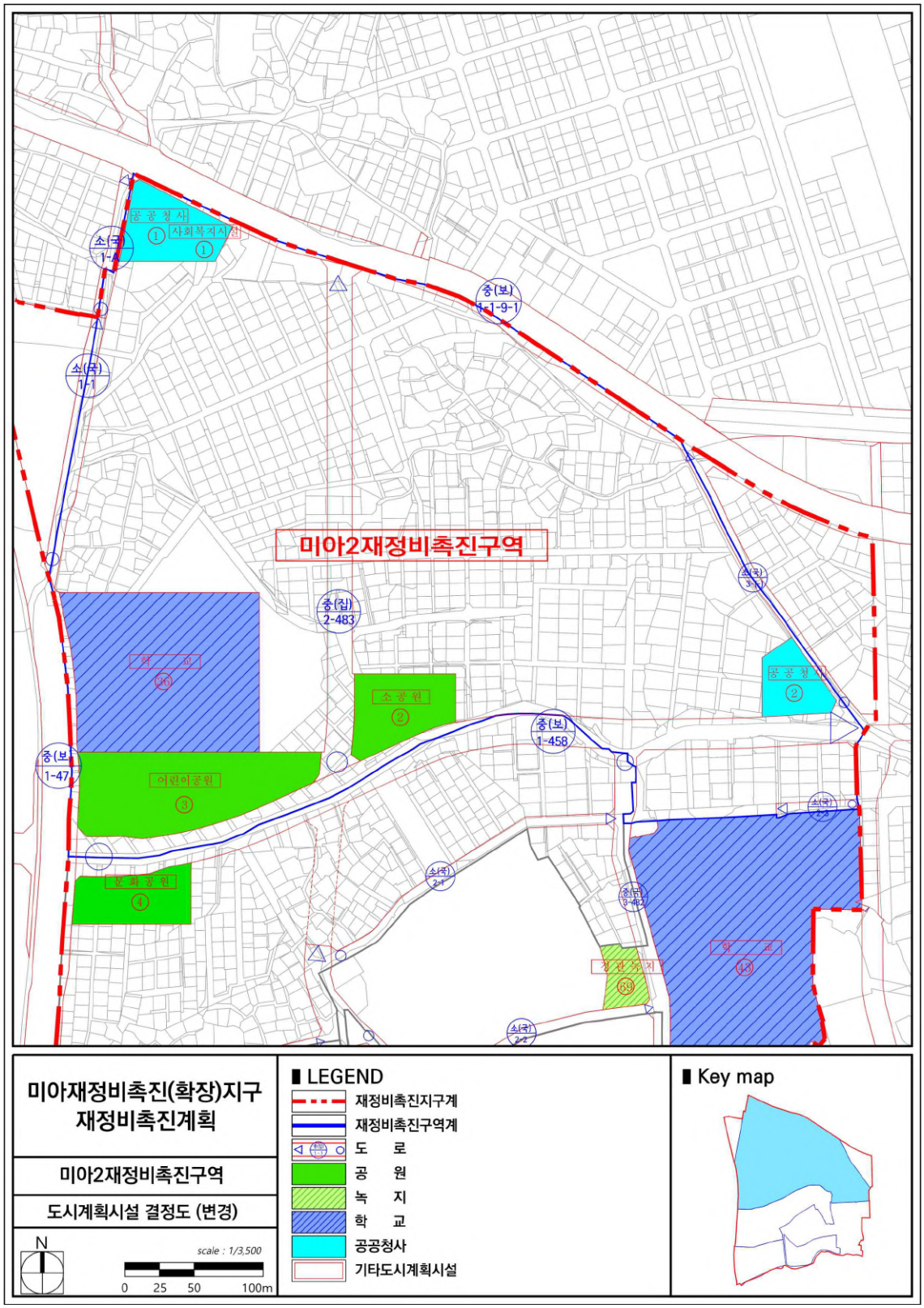

제2종일반주거지역(7층)
준주거지역
제3종일반주거지역
미아2재정비촉진구역
제2종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층)
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층)
제3종일반주거지역
미아재정비촉진(확장)지구
재정비촉진계획
미아2재정비촉진구역
용도지역 결정도 (변경)
N
scale : 1/3,500
0 25 50 100m
▮ LEGEND
재정비촉진지구계
재정비촉진구역계
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층)
제2종일반주거지역
제3종일반주거지역
준주거지역
일반상업지역
▮ Key map

3) 도시계획시설 결정도(변경)

▮ 기정

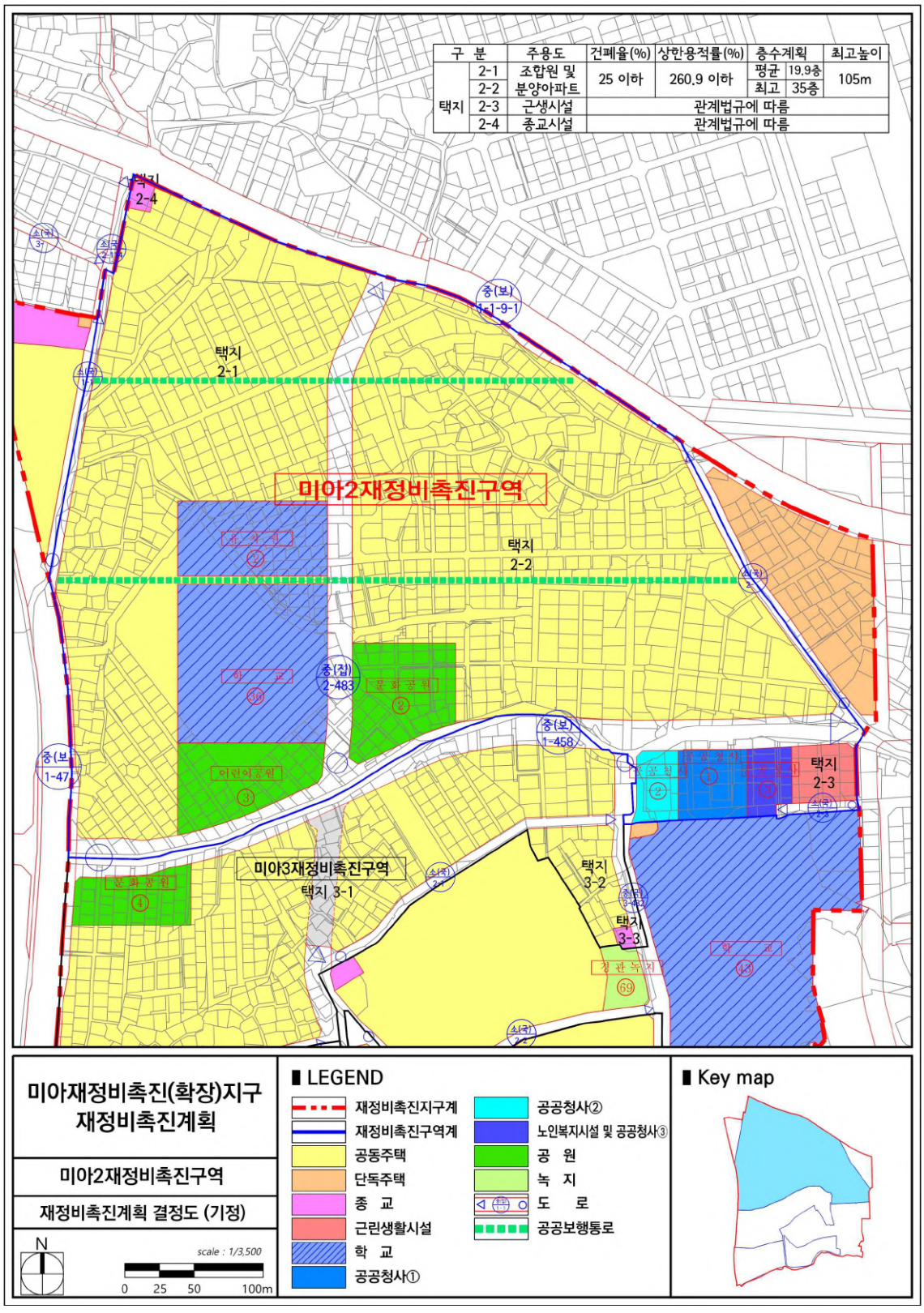


▌변경

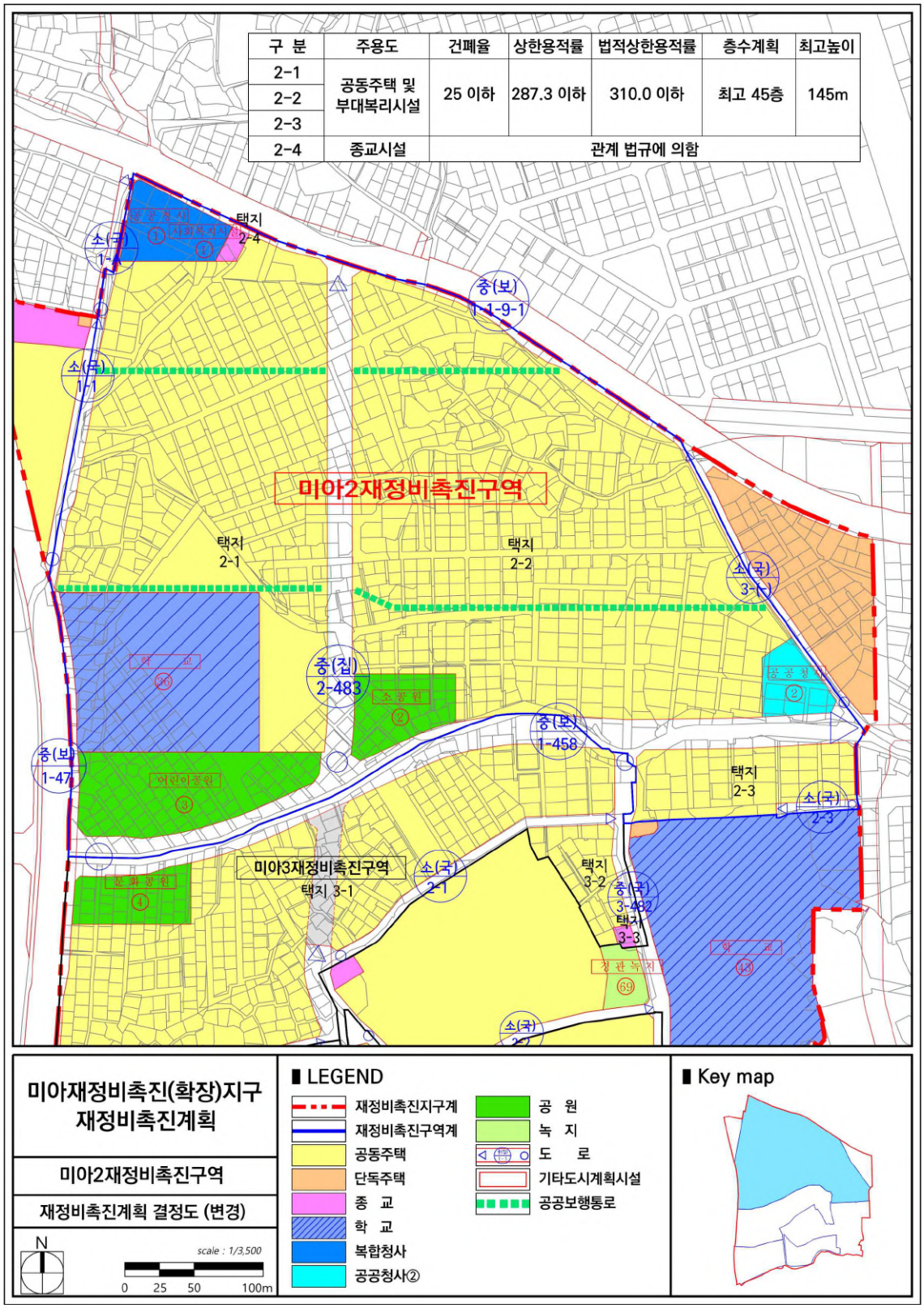

미아2재정비촉진구역
중(보) 1-9-1
소(국) 1-1
중(집) 2-483
중(보) 1-458
중(보) 1-47
어린이공원
소공원
공공청사
사회복지시설
미아재정비촉진(확장)지구
재정비촉진계획
미아2재정비촉진구역
도시계획시설 결정도 (변경)
N
scale : 1/3,500
0 25 50 100m
LEGEND
재정비촉진지구계
재정비촉진구역계
도 로
공 원
녹 지
학 교
공공청사
기타도시계획시설
Key map

4) 재정비촉진계획 결정도(변경)

▮ 기정

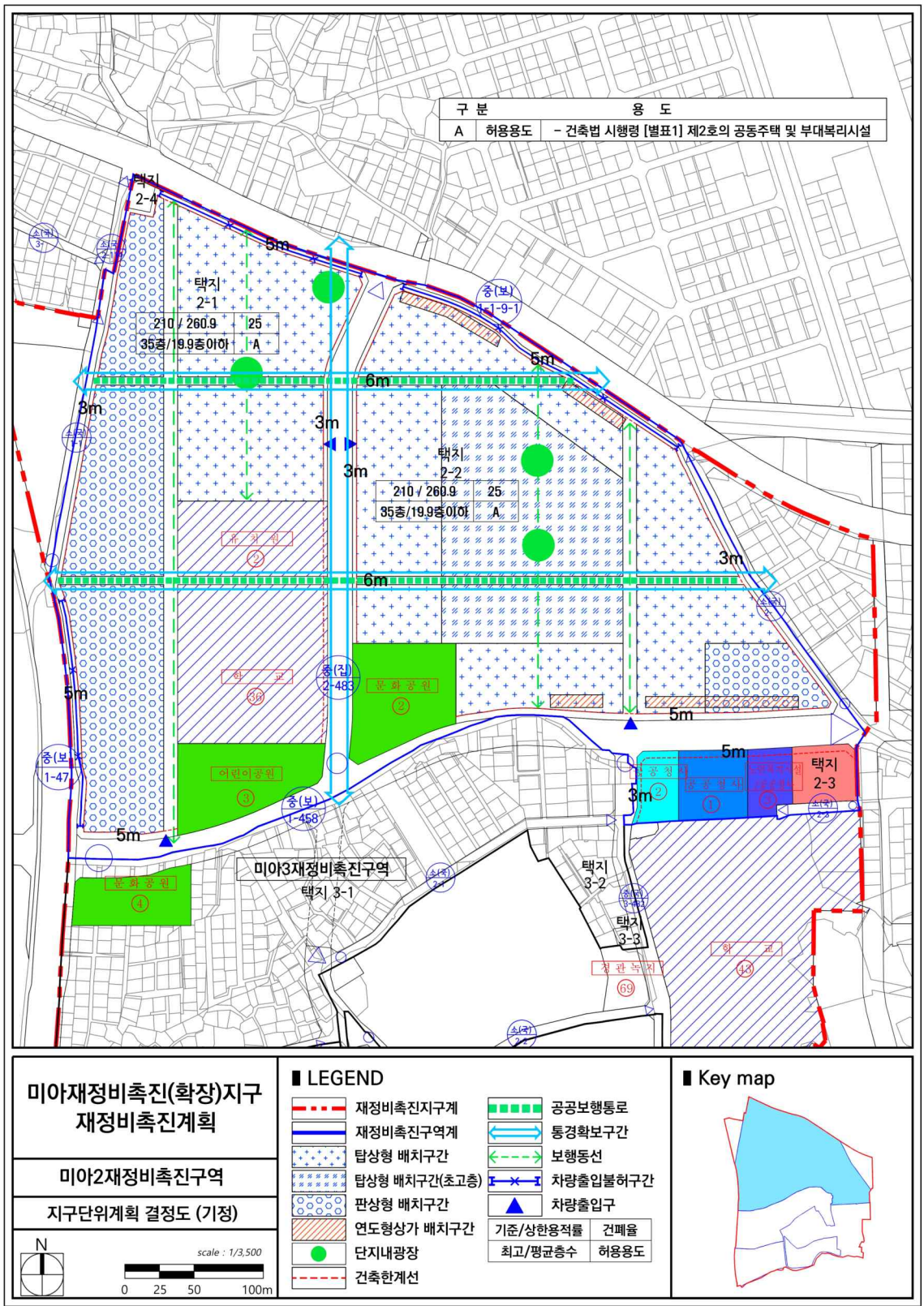


▌변경

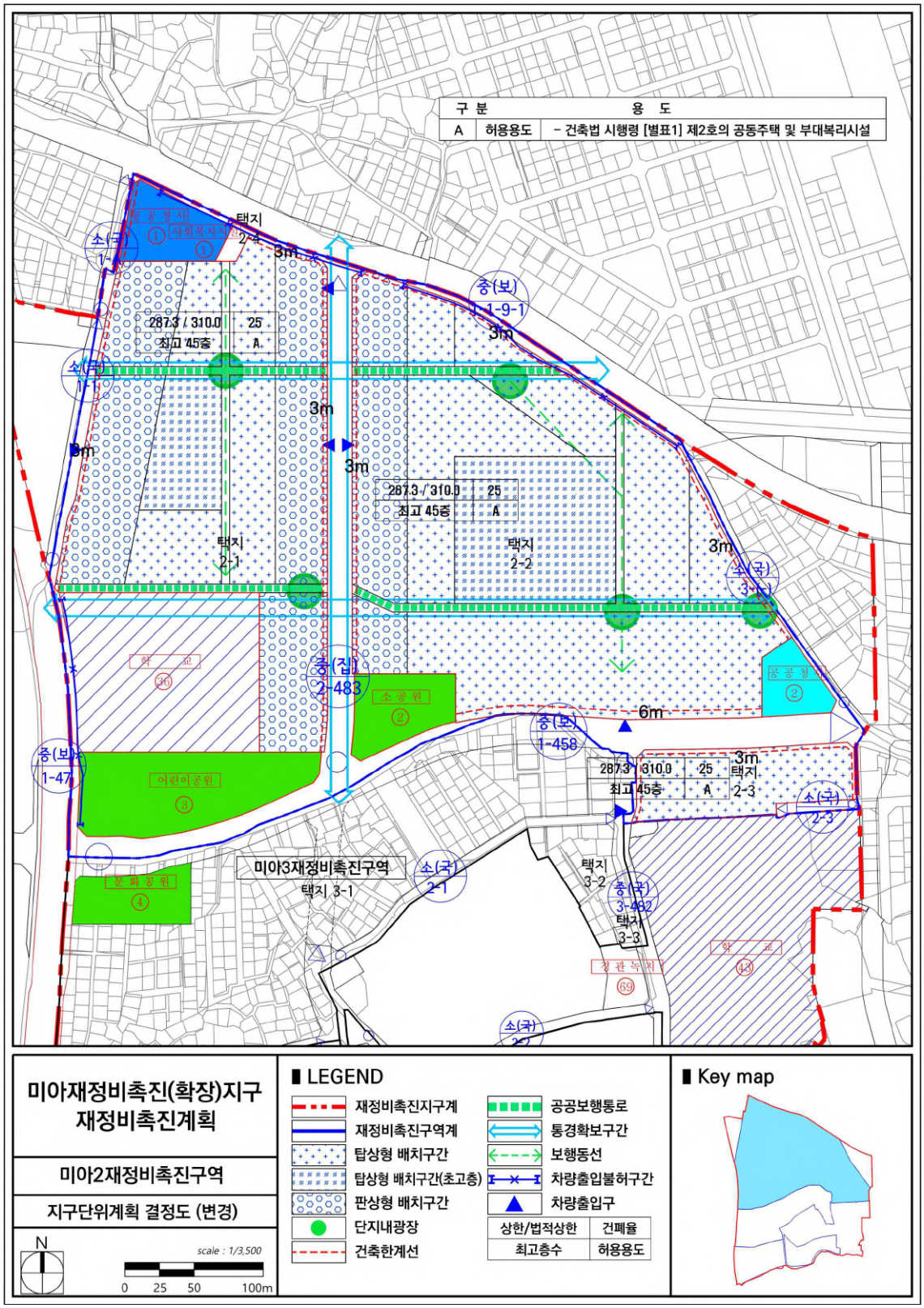

구 분 | 주용도 | 건폐율 | 상한용적률 | 법적상한용적률 | 층수계획 | 최고높이
2-1, 2-2, 2-3 | 공동주택 및 부대복리시설 | 25 이하 | 287.3 이하 | 310.0 이하 | 최고 45층 | 145m
2-4 | 종교시설 | 관계 법규에 의함
미아2재정비촉진구역
미아3재정비촉진구역
택지 2-1
택지 2-2
택지 2-3
택지 3-1
택지 3-2
택지 3-3
중(보) 1-9-1
중(보) 1-458
중(보) 1-47
중(집) 2-483
소(국) 1-1
소(국) 2-1
소(국) 2-3
소(국) 3-1
중(국) 3-482
종 교
학 교
소 공 원
어린이공원
문 화 공 원
경 관 녹 지
미아재정비촉진(확장)지구
재정비촉진계획
미아2재정비촉진구역
재정비촉진계획 결정도 (변경)
N
scale : 1/3,500
0 25 50 100m
LEGEND
재정비촉진지구계
재정비촉진구역계
공동주택
단독주택
종 교
학 교
복합청사
공공청사②
공 원
녹 지
도 로
기타도시계획시설
공공보행통로
Key map

5) 지구단위계획 결정도(변경)

▮ 기정



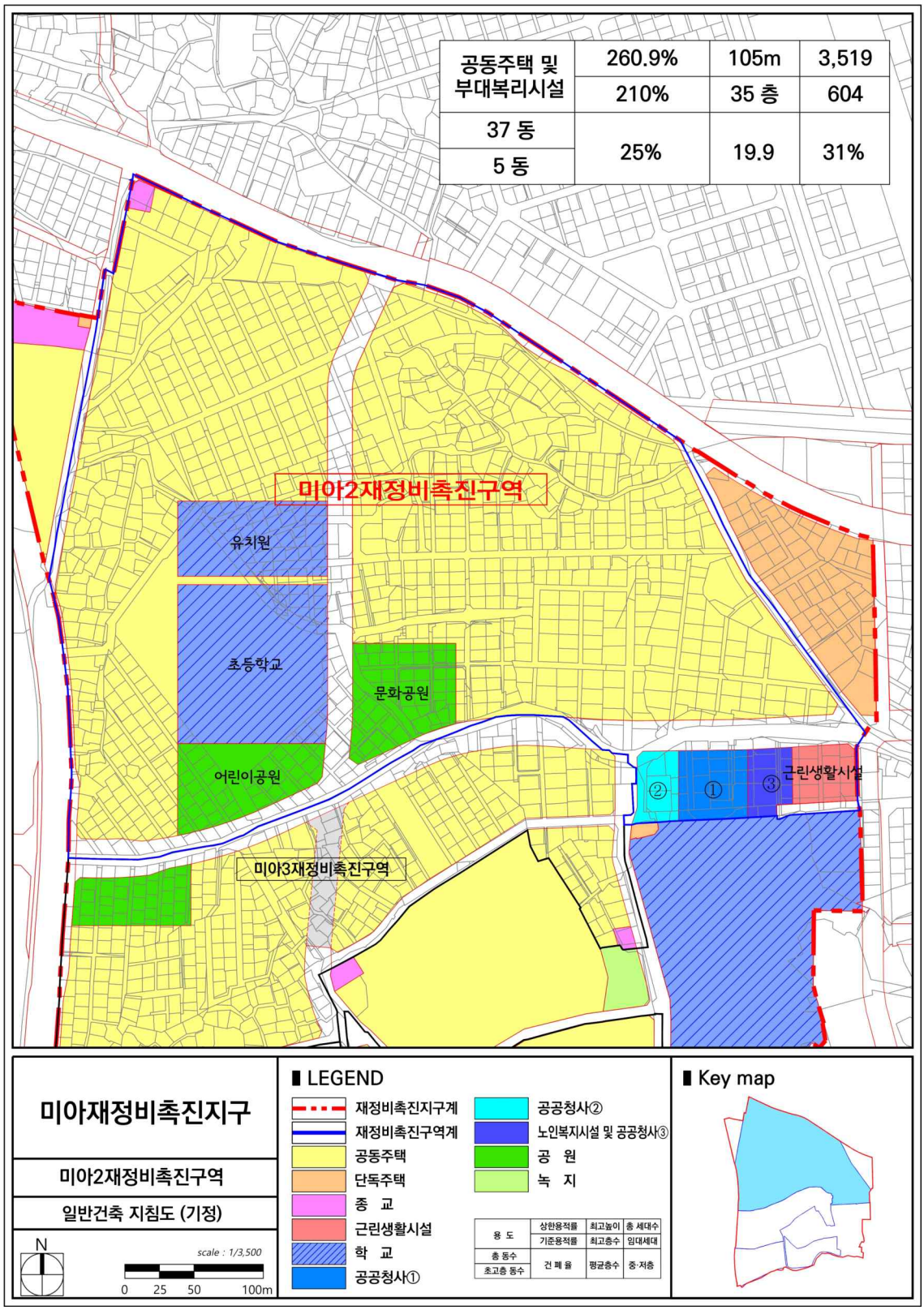
▌변경


구 분 | 용 도
A | 허용용도 | - 건축법 시행령 [별표1] 제2호의 공동주택 및 부대복리시설
287.3 / 310.0 25 최고 45층 A
3m
6m
중(보) 1-9-1
중(보) 1-458
중(보) 1-47
중(집) 2-483
소(국) 1-1
소(국) 2-1
소(국) 2-3
소(국) 3-1
중(국) 3-482
택지 2-1
택지 2-2
택지 2-3
택지 3-1
택지 3-2
택지 3-3
미아3재정비촉진구역
소공원
어린이공원
문화공원
공공청
학교
경관녹지
미아재정비촉진(확장)지구
재정비촉진계획
미아2재정비촉진구역
지구단위계획 결정도 (변경)
N
scale : 1/3,500
0 25 50 100m
▌LEGEND
재정비촉진지구계
재정비촉진구역계
탑상형 배치구간
탑상형 배치구간(초고층)
판상형 배치구간
단지내광장
건축한계선
공공보행통로
통경확보구간
보행동선
차량출입불허구간
차량출입구
상한/법적상한 건폐율
최고층수 허용용도
▌Key map

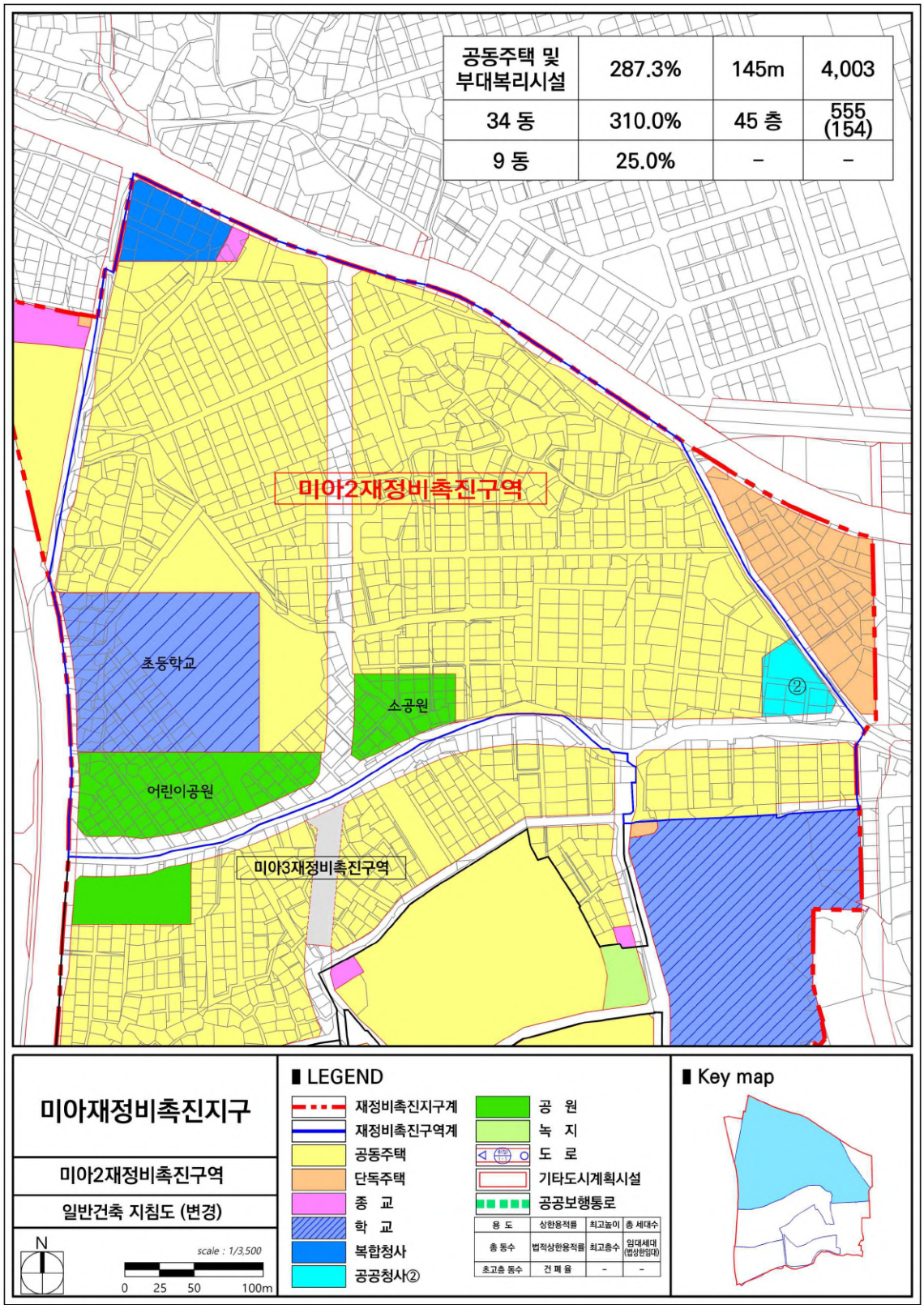
나. 건축계획 지침도

1) 일반건축 지침도(변경)

▮ 기정

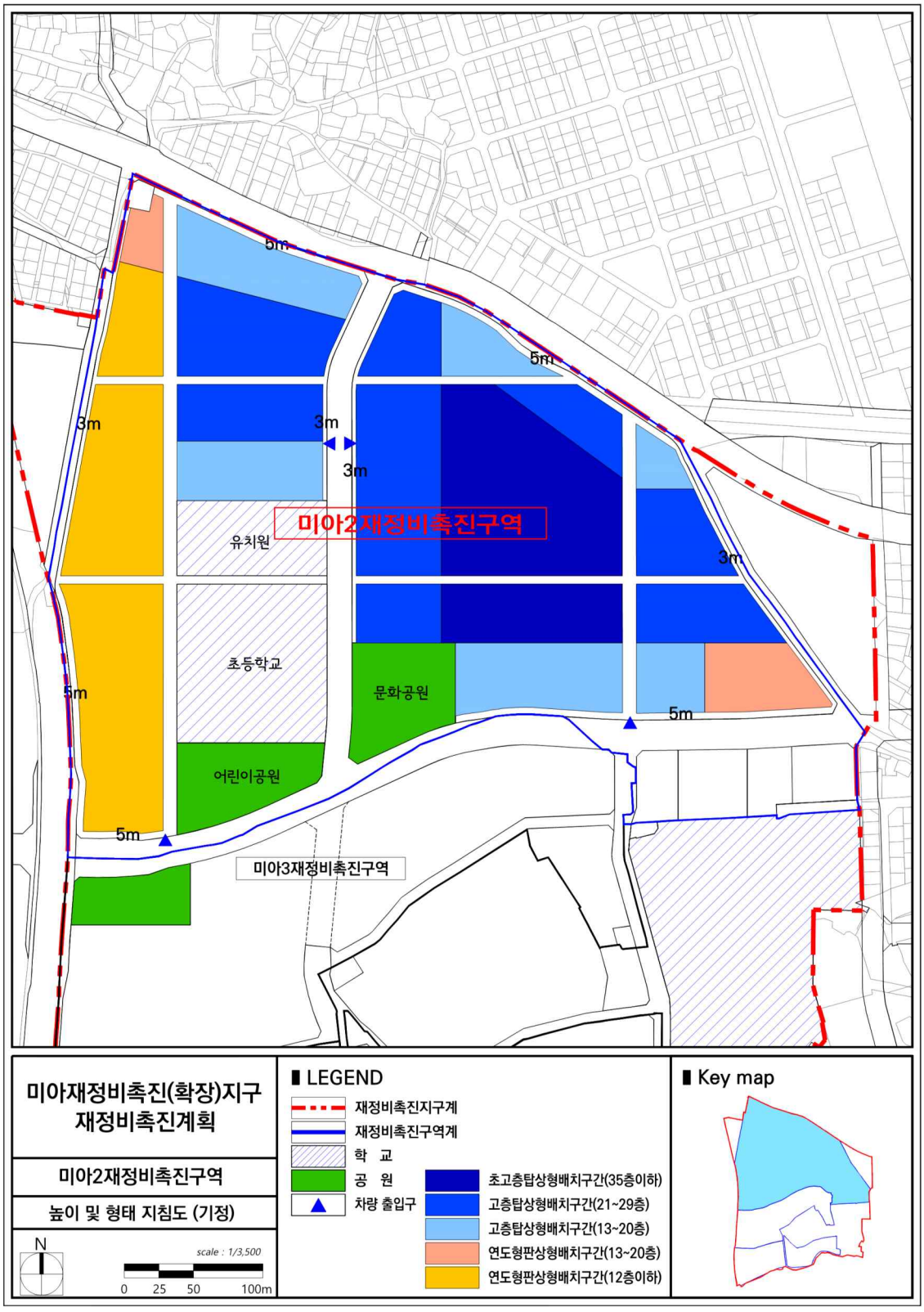


▮ 변경

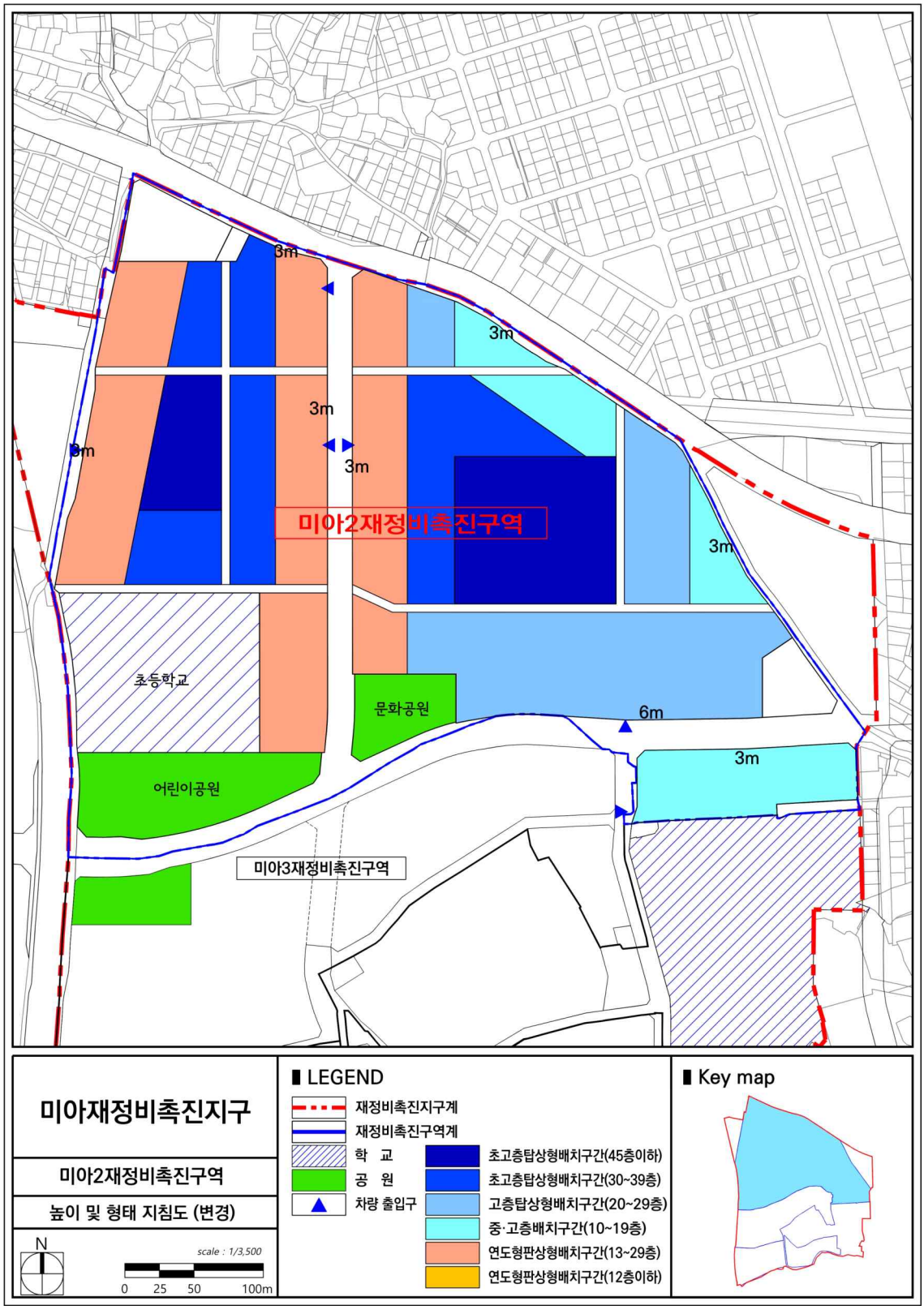

공동주택 및 부대복리시설 287.3% 145m 4,003
34 동 310.0% 45 층 555 (154)
9 동 25.0% - -
미아2재정비촉진구역
초등학교
소공원
어린이공원
미아3재정비촉진구역
②
미아재정비촉진지구
미아2재정비촉진구역
일반건축 지침도 (변경)
N
scale : 1/3,500
0 25 50 100m
▮ LEGEND
재정비촉진지구계
재정비촉진구역계
공동주택
단독주택
종 교
학 교
복합청사
공공청사②
공 원
녹 지
도 로
기타도시계획시설
공공보행통로
용 도 상한용적률 최고높이 총 세대수
총 동수 법적상한용적률 최고층수 임대세대 (법상한임대)
초고층 동수 건 폐 율 - -
▮ Key map

2) 높이 및 형태 지침도(기정)

▮ 기정

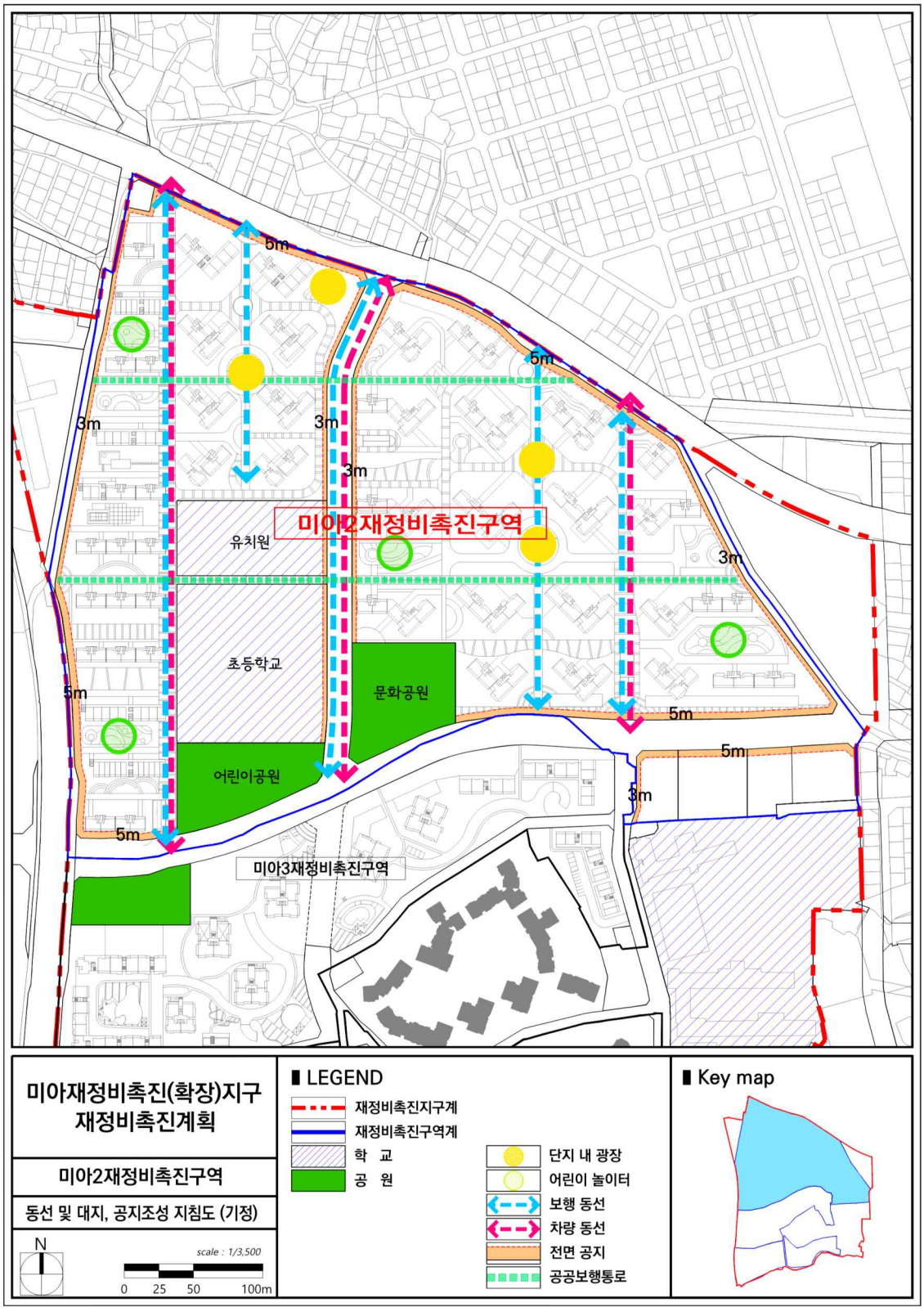


▮ 변경

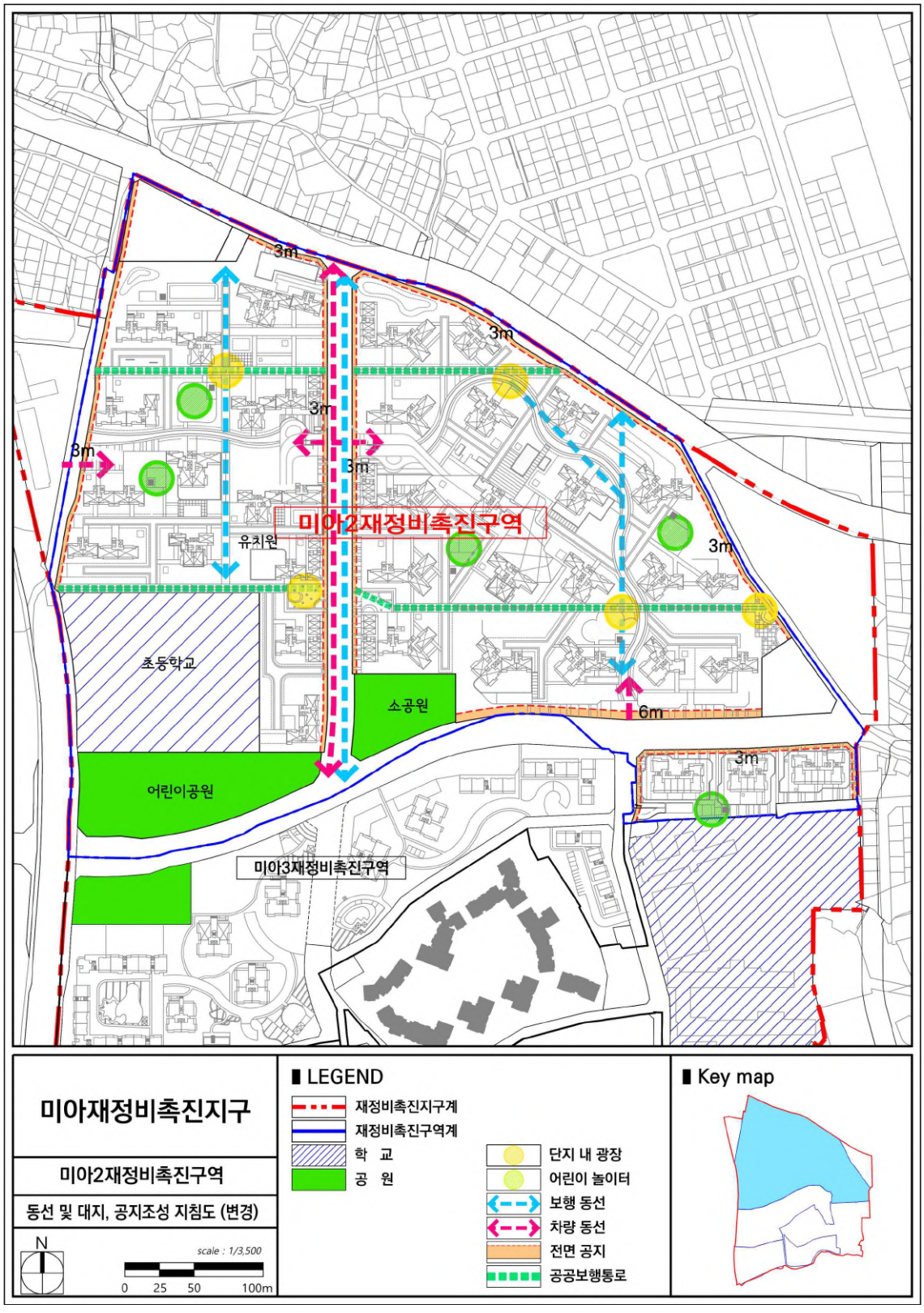

3m
3m
3m
3m
3m
3m
미아2재정비촉진구역
초등학교
문화공원
6m
3m
어린이공원
미아3재정비촉진구역
미아재정비촉진지구
미아2재정비촉진구역
높이 및 형태 지침도 (변경)
N
scale : 1/3,500
0 25 50 100m
▮ LEGEND
재정비촉진지구계
재정비촉진구역계
학 교
공 원
차량 출입구
초고층탑상형배치구간(45층이하)
초고층탑상형배치구간(30~39층)
고층탑상형배치구간(20~29층)
중·고층배치구간(10~19층)
연도형판상형배치구간(13~29층)
연도형판상형배치구간(12층이하)
▮ Key map

3) 동선 및 대지, 공지조성 지침도(변경)

▮ 기정

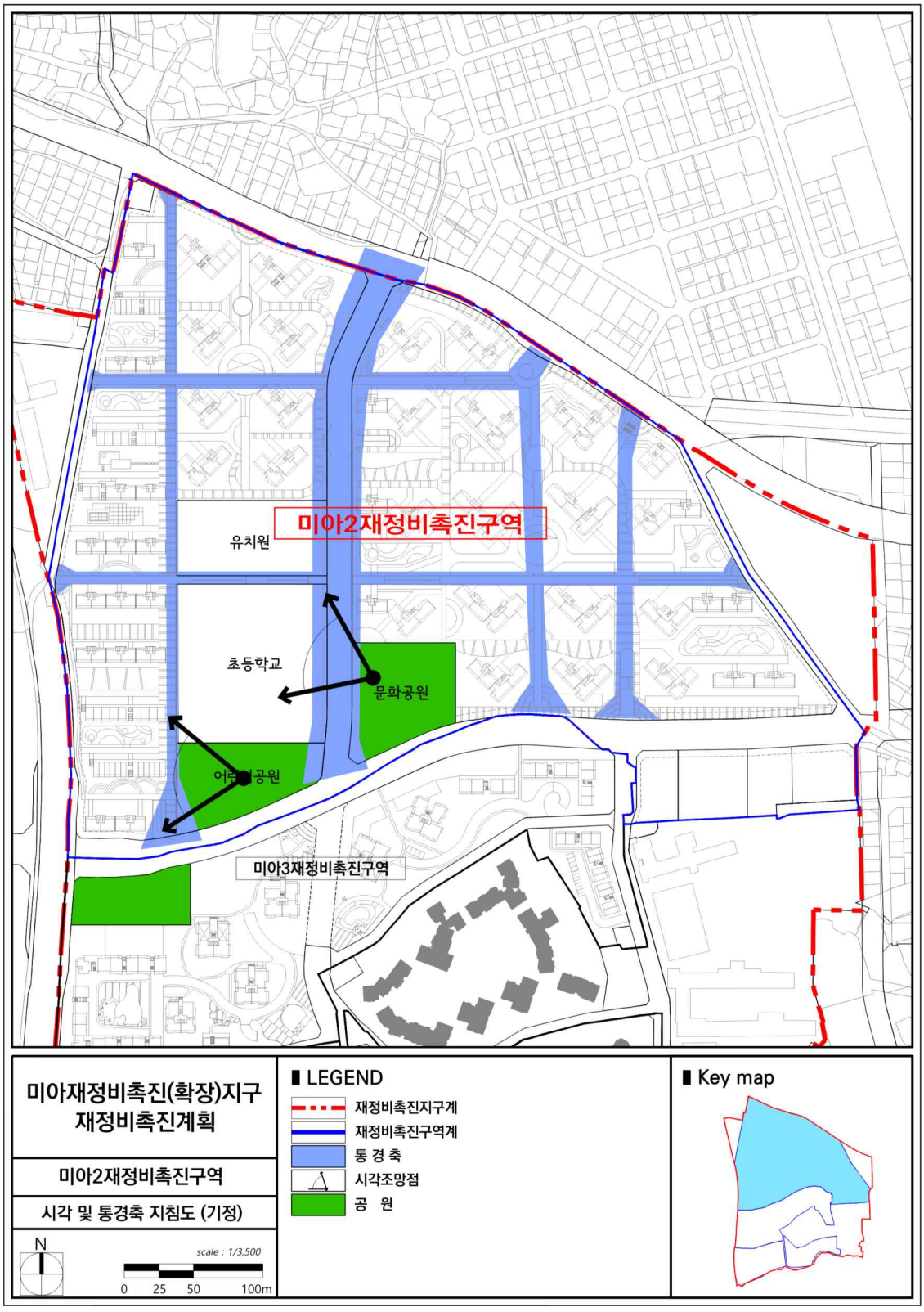


▮ 변경

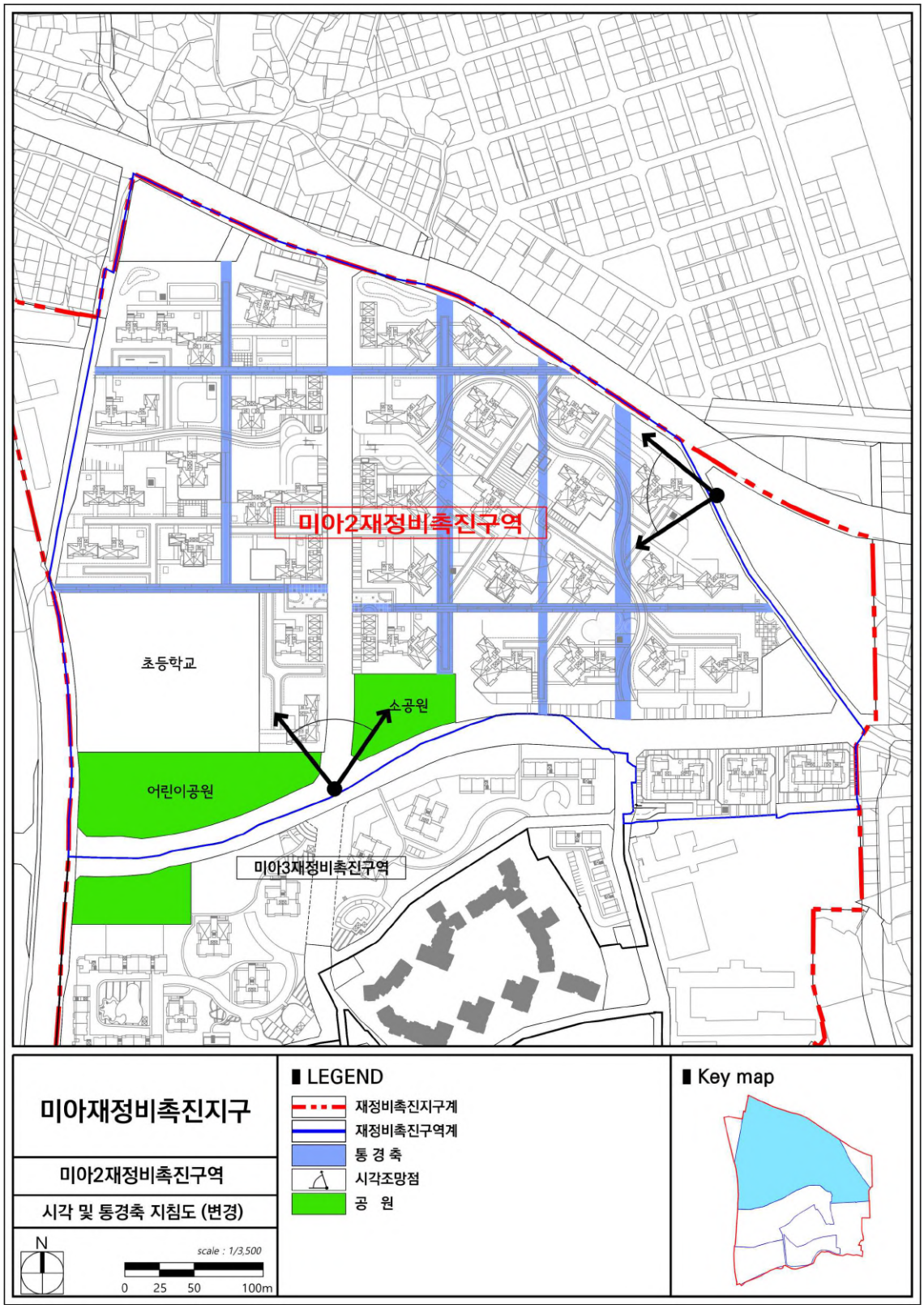

3m
3m
3m
3m
3m
3m
3m
6m
미아2재정비촉진구역
유치원
초등학교
소공원
어린이공원
미아3재정비촉진구역
미아재정비촉진지구
미아2재정비촉진구역
동선 및 대지, 공지조성 지침도 (변경)
N
scale : 1/3,500
0 25 50 100m
▮ LEGEND
재정비촉진지구계
재정비촉진구역계
학 교
공 원
단지 내 광장
어린이 놀이터
보행 동선
차량 동선
전면 공지
공공보행통로
▮ Key map

4) 시각 및 통경축 지침도(변경)

▮ 기정



▮ 변경


미아2재정비촉진구역
초등학교
소공원
어린이공원
미아3재정비촉진구역
미아재정비촉진지구
미아2재정비촉진구역
시각 및 통경축 지침도 (변경)
N
scale : 1/3,500
0 25 50 100m
▮ LEGEND
재정비촉진지구계
재정비촉진구역계
통 경 축
시각조망점
공 원
▮ Key map

다. 건축계획도

1) 건축개요(변경)

▮ 기정

미아2재정비촉진구역

■ 건축개요

대지위치	서울시 강북구 미아동 430번지 일대		
지역지구	재정비촉진구역		
대지면적	구역면적	179,566.00 ㎡	
	제척면적	53,501.00 ㎡	
	근생용지	1,900.00 ㎡	
	실사용면적	124,165.00 ㎡	
용 도	공동주택(아파트)		
건축규모	지하 2층, 지상 35층		
건축구조	철근콘크리트벽식구조		
건축면적		30,842.59 ㎡	
연 면 적	합 계	524,263.87 ㎡	
	지상층	323,939.12 ㎡	
	지하층	200,324.75 ㎡	
	용적율산정면적	323,939.12 ㎡	
아파트	합 계	518,277.71 ㎡	
	지상층	322,429.12 ㎡	
	지하층	195,848.59 ㎡	
상 가	합 계	5,986.16 ㎡	
	지상층	1,510.00 ㎡	
	지하층	4,476.16 ㎡	
건 폐 율		24.84 %	(법정 25%)
용 적 률		260.89 %	
조경면적	법 정	18,624.75 ㎡	(대지면적의 15%)
	설 계	30,907.75 ㎡	(대지면적의 25%)
비 고	*. 상세설계시 면적증감 있음		

■ 부대시설규모

구 분		설 치 내 용		
		지 하	지 상	계
부대시설	기계,전기실등	830.0000 ㎡		830.0000 ㎡
	주차장면적	191,674.6600 ㎡		191,674.6600 ㎡
	조 경 면 적		30,907.7500 ㎡	30,907.7500 ㎡
	관리 사무소	540.0000 ㎡	90.0000 ㎡	630.0000 ㎡
	경 비 실		90.0000 ㎡	90.0000 ㎡
	소 계	193,044.6600 ㎡	31,087.7500 ㎡	224,132.4100 ㎡
복리시설	경 로 당		550.0000 ㎡	550.0000 ㎡
	어린이집		750.0000 ㎡	750.0000 ㎡
	작은도서관	450.0000 ㎡		450.0000 ㎡
	커뮤니티센터	1,500.0000 ㎡		1,500.0000 ㎡
	어린이놀이터		5,850.0000 ㎡	5,850.0000 ㎡
	주민운동시설		2,350.0000 ㎡	2,350.0000 ㎡
	소 계	1,950.0000 ㎡	9,500.0000 ㎡	11,450.0000 ㎡
합 계		194,994.6600 ㎡	40,587.7500 ㎡	235,582.4100 ㎡
주차대수	아파트계	4,285 대		4,285 대
	상 가	35 대		35 대
	합 계	4,320 대		4,320 대
비 고				

■ 세대별평형면적

TYPE		세대수	전용면적	공용면적		분양면적	기타 공용면적			계약면적
				벽체공유	계단실		부대복리시설 / 기전실	지하주차장면적	소 계	
임대	32	238	32.0200	3.3274	9.2729	44.6203	1.0128	26.3531	27.3659	71.9862
	43	178	43.1300	4.3614	12.4902	59.9816	1.3643	35.4968	36.8611	96.8426
	51	162	51.2000	4.8510	15.2274	71.2784	1.6195	42.1386	43.7581	115.0365
	59A	16	59.9800	6.8289	17.3696	84.1772	1.8972	49.3636	51.2608	135.4380
	59B	10	59.6800	6.9463	17.2831	83.9094	1.8878	49.1178	51.0055	134.9149
분양	51	69	51.2000	4.8510	15.2274	71.2784	1.6195	42.1386	43.7581	115.0365
	59A	1,593	59.9800	6.8269	17.3696	84.1752	1.8972	49.3636	51.2608	135.4360
	59B	164	59.6800	6.9463	17.2831	83.9096	1.8878	49.1179	51.0057	134.9153
	84A	575	84.8800	7.5416	24.4796	116.8964	2.6847	69.8539	72.5386	189.4350
	84B	367	84.8900	7.6646	24.4796	117.0358	2.6852	69.8674	72.5526	189.5885
	108	165	108.3800	9.2103	31.3877	148.9825	3.4284	89.2025	92.6308	241.6133
계		3,519	230,782.8372	23,425.9960	66,830.2824	321,039.1156	7,300.0000	189,938.5900	197,238.5900	518,277.7056

미아재정비촉진(확장)지구 재정비촉진계획

미아2재정비촉진구역

건 축 개 요 (기정)

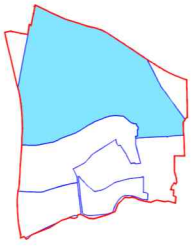
N

scale : 1/3,500

0 25 50 100m

▮ LEGEND

▮ Key map



▌변경

미아2재정비촉진구역

■ 건축개요

대지위치	서울시 강북구 미아동 430번지 일대		
지역지구	재정비촉진구역		
대지면적	구역면적	179,566.00 ㎡	
	제척면적	53,807.00 ㎡	
	실사용면적	125,425.00 ㎡	
용 도	공동주택(아파트)		
건축규모	지하 4층, 지상 45층		
건축구조	철근콘크리트벽식구조		
건축면적		27,202.20 ㎡	
연 면 적	합 계	671,702.89 ㎡	
	지상층	390,162.69 ㎡	
	지하층	281,540.20 ㎡	
	용적율산정면적	388,462.69 ㎡	
아파트	합 계	663,234.54 ㎡	
	지상층	386,327.34 ㎡	
	지하층	276,907.20 ㎡	
상 가	합 계	8,468.35 ㎡	
	지상층	3,835.35 ㎡	
	지하층	4,633.00 ㎡	
건 폐 율		21.69 %	(법정 25%)
용 적 률		309.72 %	
조경면적	법 정	18,813.75 ㎡	(대지면적의 15%)
	설 계	58,058.03 ㎡	(대지면적의 46.2%)
비 고	*. 상세설계시 면적증감 있음		

■ 부대시설규모

구 분		설치 내용		
		지 하	지 상	계
부대시설	기계,전기실등	3,302.1000 ㎡		3,302.1000 ㎡
	주차장면적	267,589.1000 ㎡		267,589.1000 ㎡
	조 경 면 적		58,058.0300 ㎡	58,058.0300 ㎡
	관리 사무소	450.0000 ㎡	100.0000 ㎡	550.0000 ㎡
	경 비 실	90.0000 ㎡	125.0000 ㎡	215.0000 ㎡
	소 계	271,431.2000 ㎡	58,283.0300 ㎡	329,714.2300 ㎡
복리시설	경 로 당		1,500.0000 ㎡	1,500.0000 ㎡
	어린이집		1,400.0000 ㎡	1,400.0000 ㎡
	작은도서관	600.0000 ㎡		600.0000 ㎡
	커뮤니티센터	5,376.0000㎡	880.0000 ㎡	6,256.0000 ㎡
	어린이놀이터		3,836.5200 ㎡	3,836.5200 ㎡
	주민운동시설	1,300.0000 ㎡	835.5600 ㎡	2,135.5600 ㎡
	소 계	7,276.0000 ㎡	8,452.0800 ㎡	15,728.0800 ㎡
합 계		278,707.2000 ㎡	66,735.1100 ㎡	345,442.3100 ㎡
주차대수	아파트계	5,804 대		5,804 대
	상 가	62 대		62 대
	합 계	5,866 대		5,866 대
비 고				

■ 세대별평형면적

TYPE		세대수	전용면적	공용면적		분양면적	기타 공용면적				계약면적
				벽체공유	계단실		기계,전기실	부대복리시설	지하주차장면적	소 계	
재개발 소형 임대	32A	167	32.919	3.143	8.162	44.224	0.325	1.256	31.057	32.638	76.863
	43A	73	43.871	5.598	10.877	60.347	0.433	1.674	41.389	43.496	103.843
	43B	63	43.795	5.052	10.859	59.705	0.433	1.671	41.318	43.421	103.126
	59A	109	59.886	7.165	14.848	81.899	0.592	2.285	56.498	59.374	141.273
	59B	143	59.941	6.182	14.862	80.985	0.592	2.287	56.551	59.430	140.415
법상한 임대	59A	32	59.886	7.165	14.848	81.899	0.592	2.285	56.498	59.374	141.273
	59B	75	59.941	6.182	14.862	80.985	0.592	2.287	56.551	59.430	140.415
	84A	15	84.783	8.267	21.021	114.071	0.838	3.235	79.987	84.059	198.130
	84B	16	84.774	7.289	21.019	113.081	0.838	3.234	79.978	84.050	197.131
	84C	16	84.943	7.845	21.061	113.849	0.839	3.241	80.138	84.218	198.067
분양	32A	145	32.919	3.143	8.162	44.224	0.325	1.256	31.057	32.638	76.863
	43A	68	43.871	5.598	10.877	60.347	0.433	1.674	41.389	43.496	103.843
	43B	52	43.795	5.052	10.859	59.705	0.433	1.671	41.318	43.421	103.126
	59A	818	59.886	7.165	14.848	81.899	0.592	2.285	56.498	59.374	141.273
	59B	287	59.941	6.182	14.862	80.985	0.592	2.287	56.551	59.430	140.415
	84A	437	84.783	8.267	21.021	114.071	0.838	3.235	79.987	84.059	198.130
	84B	668	84.774	7.289	21.019	113.081	0.838	3.234	79.978	84.050	197.131
	84C	534	84.943	7.845	21.061	113.849	0.839	3.241	80.138	84.218	198.067
	108A	271	108.950	9.166	27.013	145.129	1.076	4.157	102.787	108.020	253.149
	134A	14	134.900	14.260	33.447	182.607	1.333	5.147	127.269	133.748	316.355
계		4,003	283,633.675	28,064.650	70,324.014	382,022.339	2,802.1000	10,821.000	267,589.100	281,212.200	663,234.539

미아재정비촉진지구

미아2재정비촉진구역

건 축 개 요 (변경)

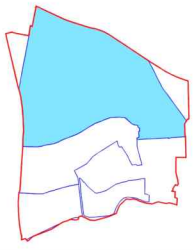
N

scale : 1/3,500

0 25 50 100m

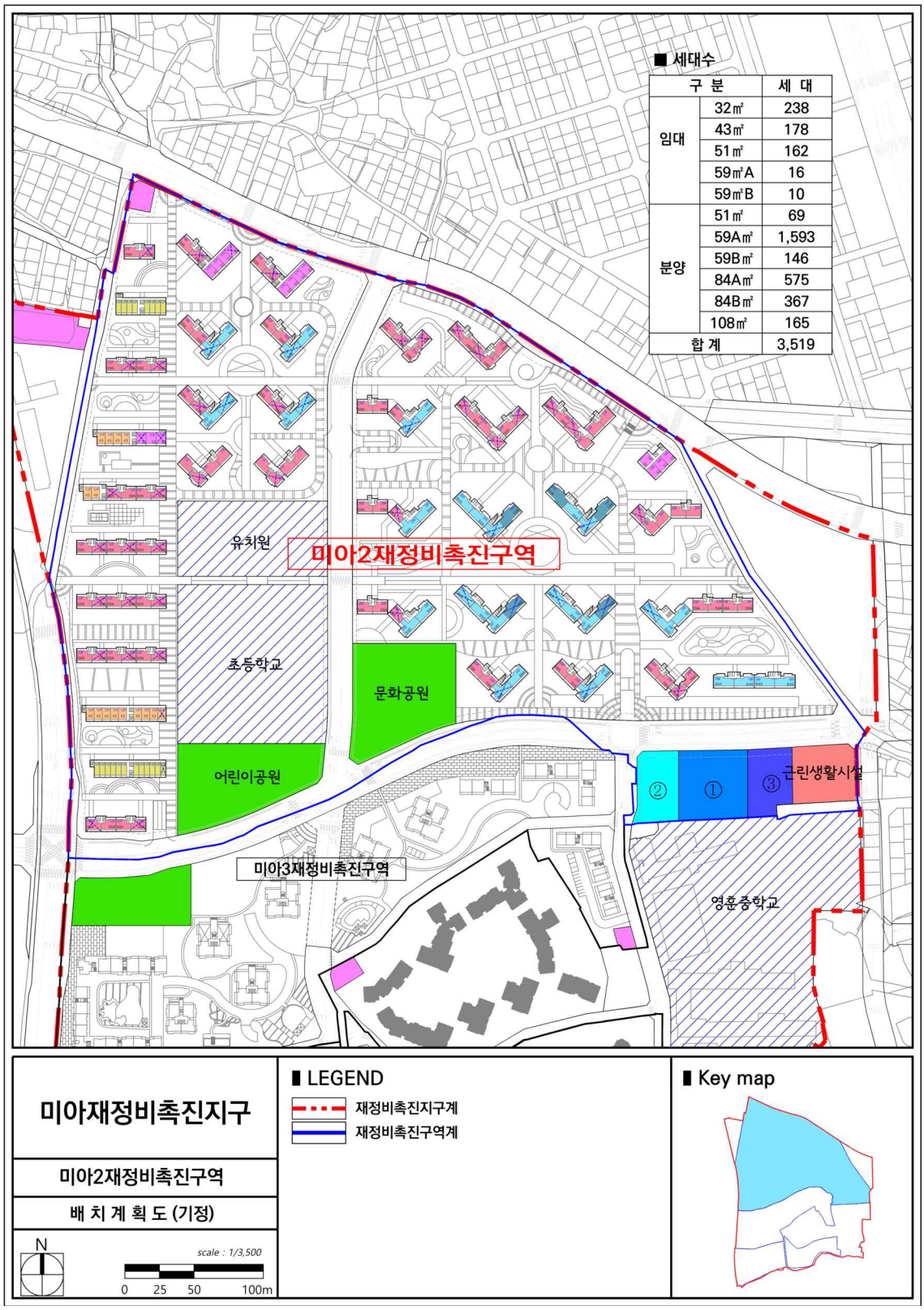
▌LEGEND

▌Key map

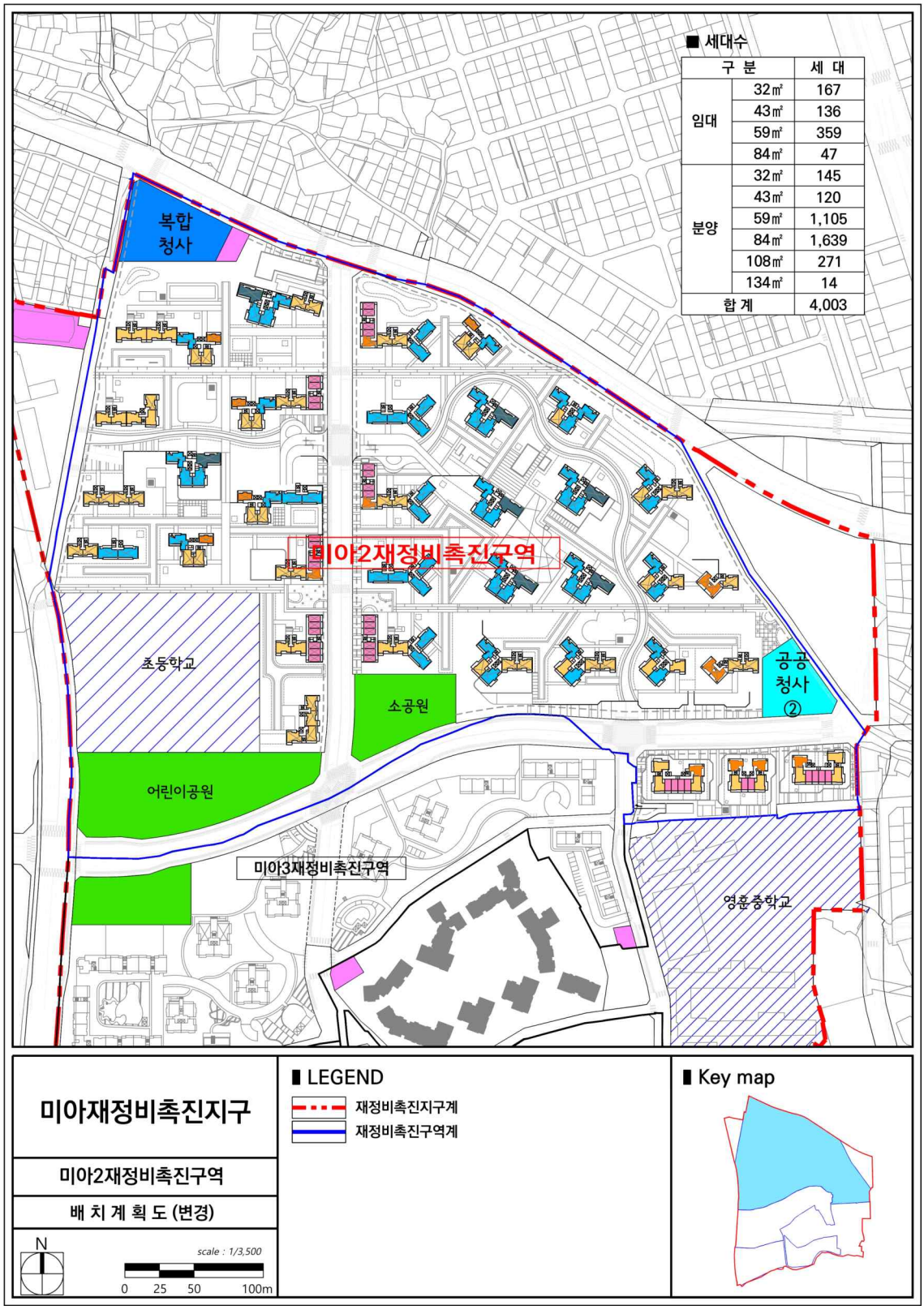


2) 배치계획도(변경)

▮ 기정

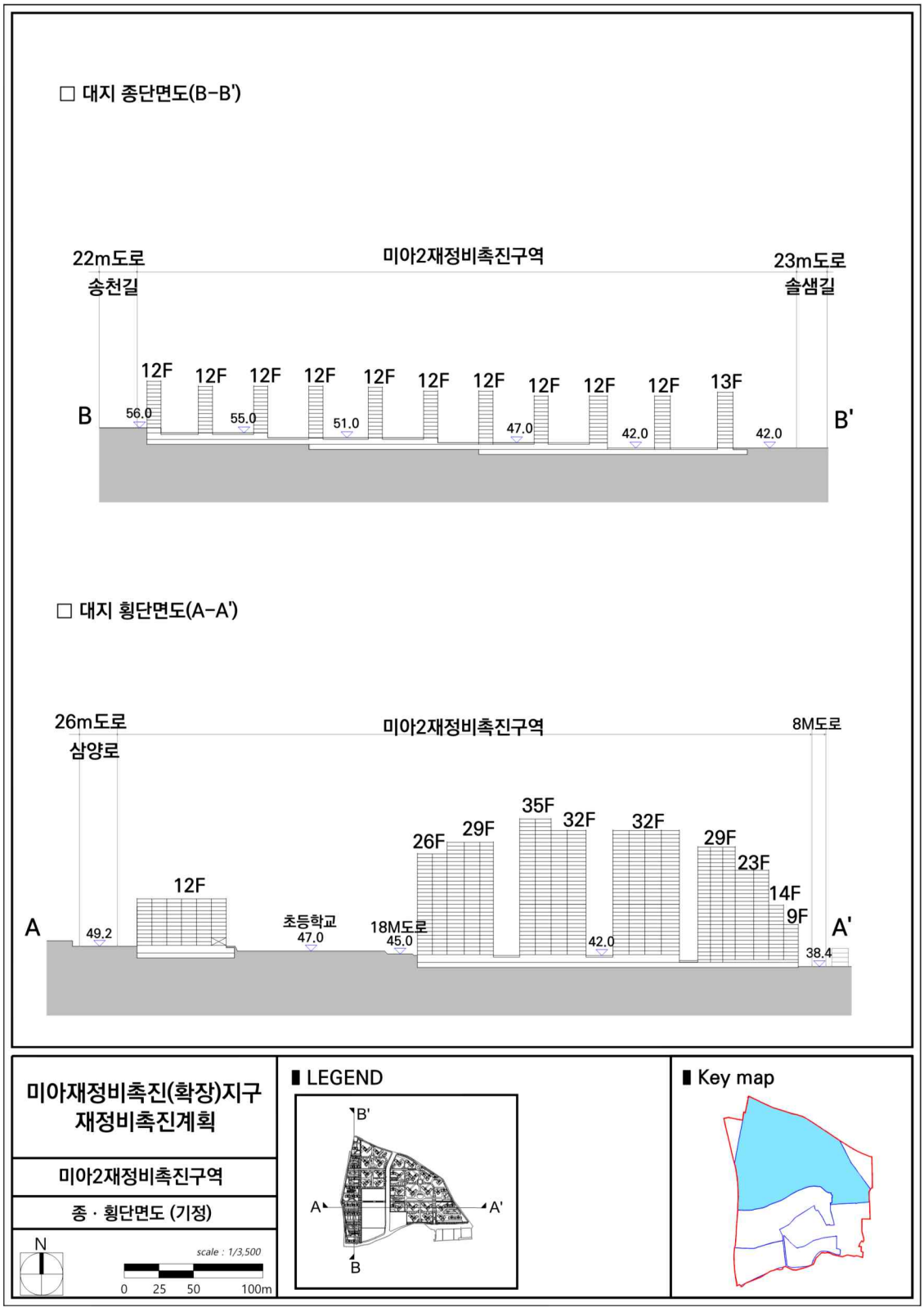

■ 세대수
구 분 세 대
임대 32㎡ 238
43㎡ 178
51㎡ 162
59㎡A 16
59㎡B 10
분양 51㎡ 69
59A㎡ 1,593
59B㎡ 146
84A㎡ 575
84B㎡ 367
108㎡ 165
합 계 3,519
유치원
미아2재정비촉진구역
초등학교
문화공원
어린이공원
미아3재정비촉진구역
②
①
③
근린생활시설
영훈중학교
미아재정비촉진지구
미아2재정비촉진구역
배 치 계 획 도 (기정)
N
scale : 1/3,500
0 25 50 100m
▮ LEGEND
재정비촉진지구계
재정비촉진구역계
▮ Key map

▌변경


■ 세대수
구 분 세 대
임대 32㎡ 167
43㎡ 136
59㎡ 359
84㎡ 47
분양 32㎡ 145
43㎡ 120
59㎡ 1,105
84㎡ 1,639
108㎡ 271
134㎡ 14
합 계 4,003
복합 청사
미아2재정비촉진구역
초등학교
소공원
공공 청사 ②
어린이공원
미아3재정비촉진구역
영훈중학교
미아재정비촉진지구
미아2재정비촉진구역
배 치 계 획 도 (변경)
N
scale : 1/3,500
0 25 50 100m
▌LEGEND
재정비촉진지구계
재정비촉진구역계
▌Key map

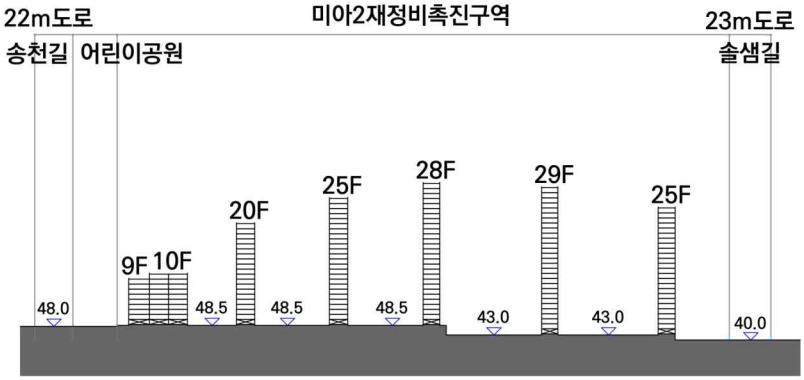
3) 종·횡단면도(변경)

▮ 기정

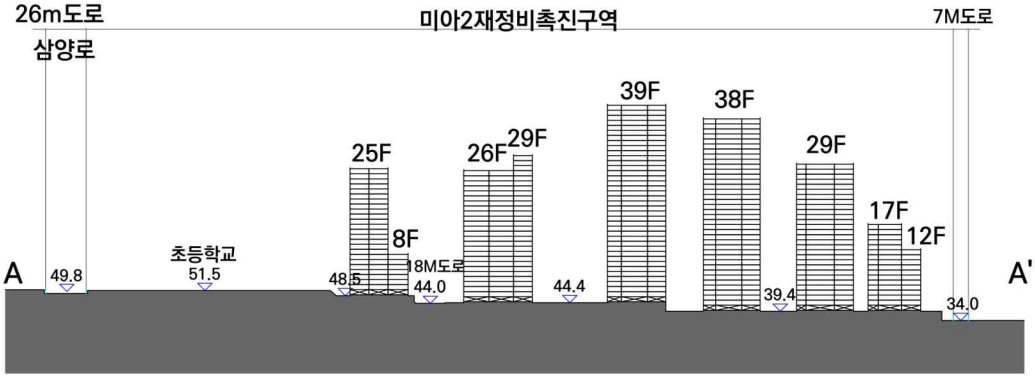

□ 대지 종단면도(B-B')
22m도로
송천길
미아2재정비촉진구역
23m도로
솔샘길
B
B'
12F
12F
12F
12F
12F
12F
12F
12F
12F
12F
13F
56.0
55.0
51.0
47.0
42.0
42.0
□ 대지 횡단면도(A-A')
26m도로
삼양로
미아2재정비촉진구역
8M도로
A
A'
12F
26F
29F
35F
32F
32F
29F
23F
14F
9F
49.2
초등학교
47.0
18M도로
45.0
42.0
38.4
미아재정비촉진(확장)지구
재정비촉진계획
미아2재정비촉진구역
종 · 횡단면도 (기정)
N
scale : 1/3,500
0 25 50 100m
▮ LEGEND
B'
A
A'
B
▮ Key map

▮ 변경

□ 대지 종단면도(B-B')



□ 대지 횡단면도(A-A')



미아재정비촉진지구

미아2재정비촉진구역

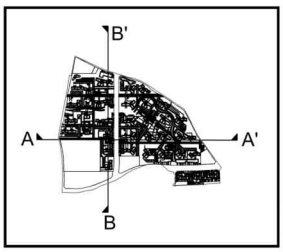
종 · 횡단면도 (변경)

N

scale : 1/3,500

0 25 50 100m

▮ LEGEND

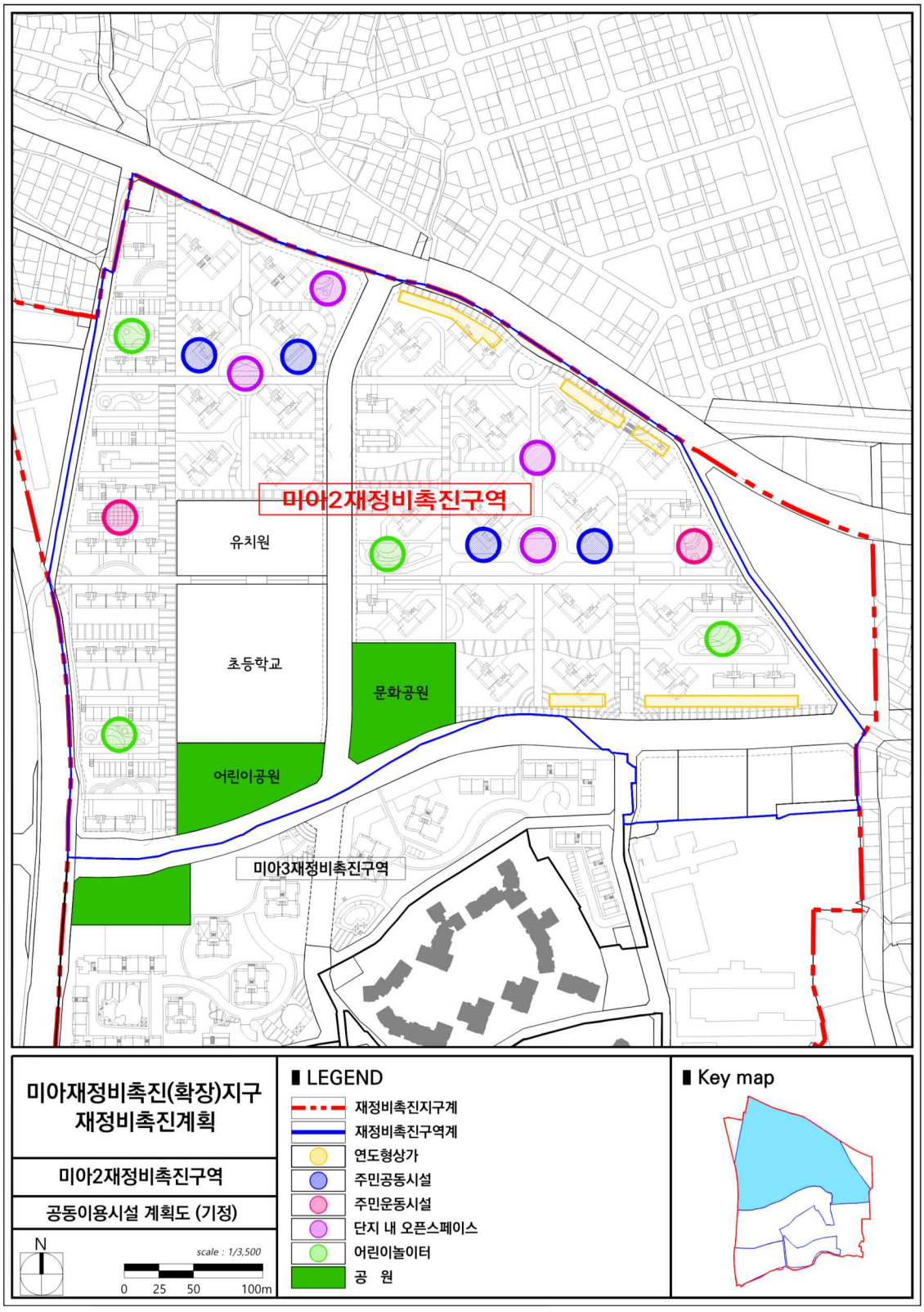


▮ Key map

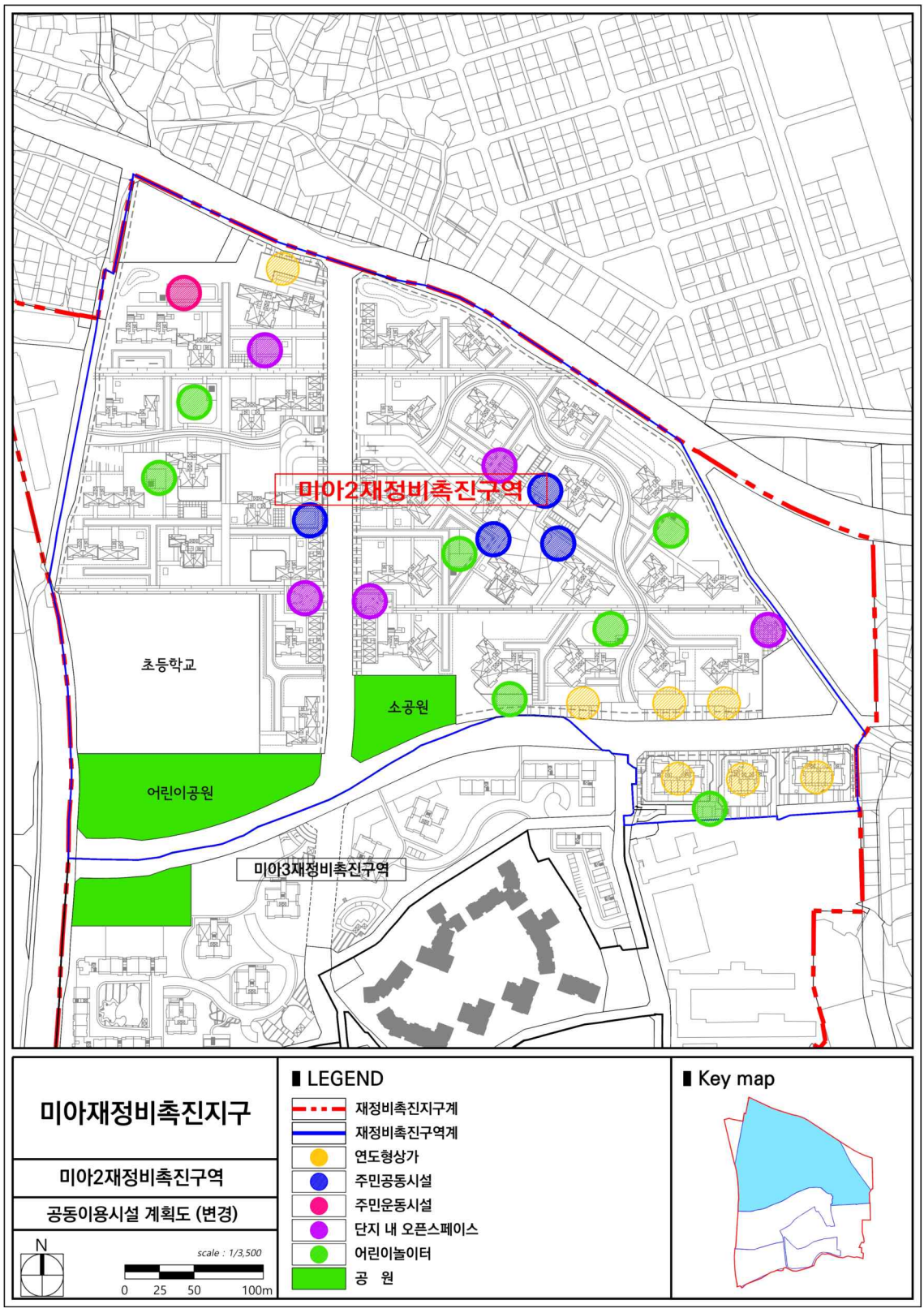


4) 공동이용시설 계획도(변경)

▮ 기정

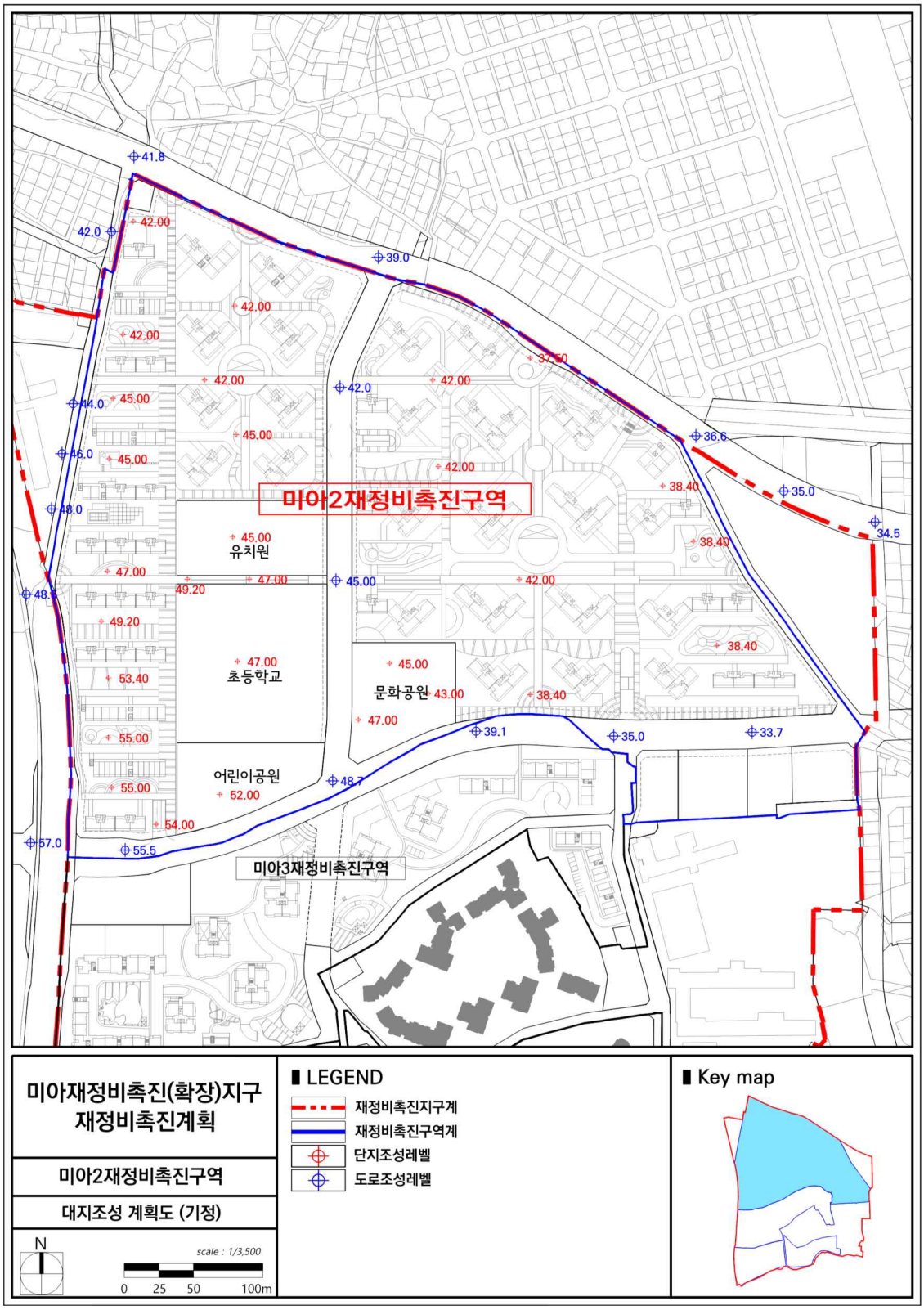


▮ 변경

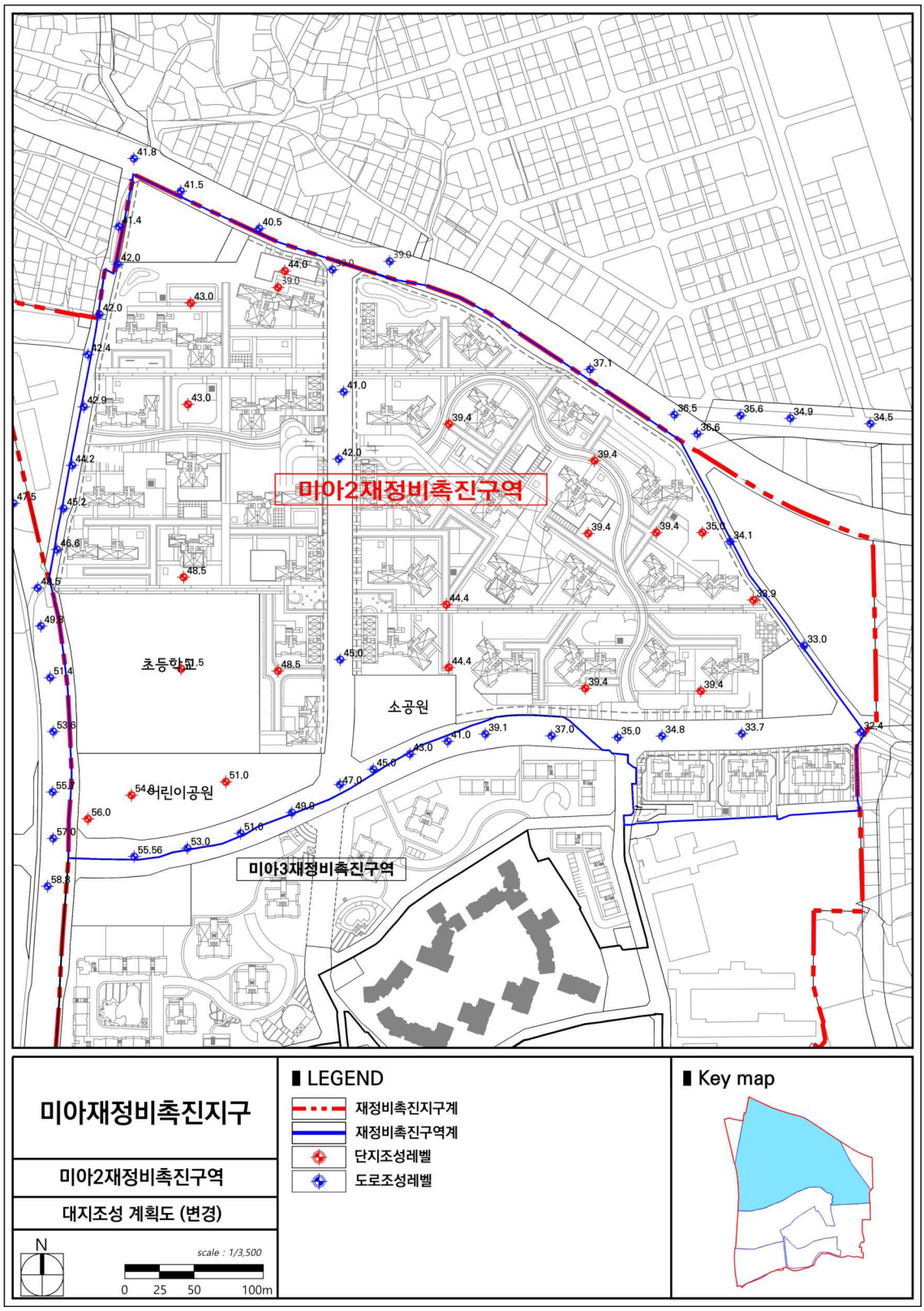

미아2재정비촉진구역
초등학교
소공원
어린이공원
미아3재정비촉진구역
미아재정비촉진지구
미아2재정비촉진구역
공동이용시설 계획도 (변경)
N
scale : 1/3,500
0 25 50 100m
▮ LEGEND
재정비촉진지구계
재정비촉진구역계
연도형상가
주민공동시설
주민운동시설
단지 내 오픈스페이스
어린이놀이터
공 원
▮ Key map

5) 대지조성 계획도(변경)

▮ 기정



▮ 변경


미아2재정비촉진구역
미아3재정비촉진구역
초등학교
소공원
어린이공원
미아재정비촉진지구
미아2재정비촉진구역
대지조성 계획도 (변경)
N
scale : 1/3,500
0 25 50 100m
▮ LEGEND
재정비촉진지구계
재정비촉진구역계
단지조성레벨
도로조성레벨
▮ Key map

6) 생태면적률 산정도(변경)

▮ 기정

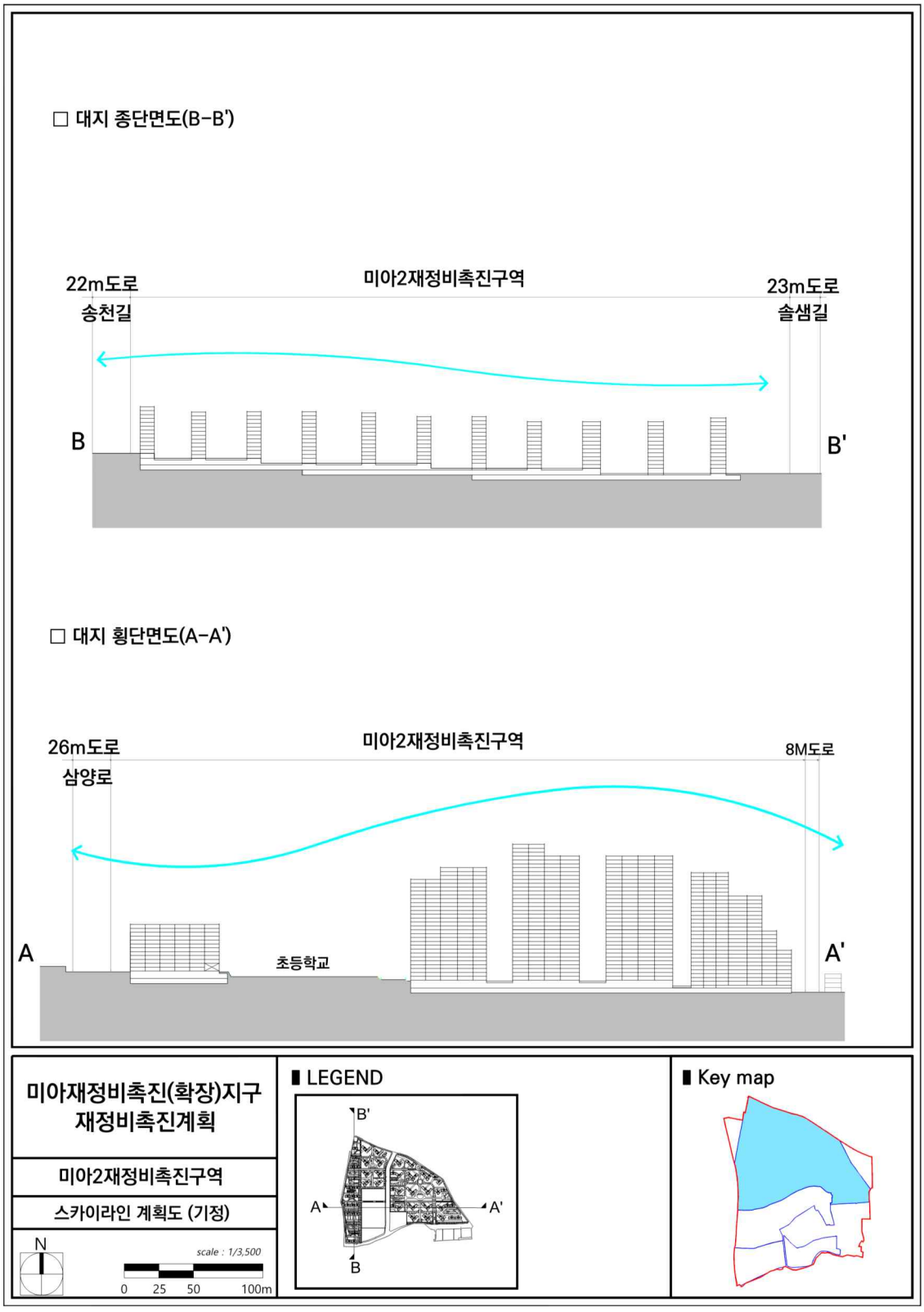


▌변경


■ 생태면적률 산출표
(단위:m2)
피복유형 | 가중치 | 실면적 | 환산면적 | 비 고
자연지반녹지 | 1.0 | 14,596.25 | 14,596.25
수공간(차수) | 0.5 | 258.13 | 129.06
인공지반녹지(90cm이상) | 0.7 | 46,932.55 | 32,852.78
옥상녹화(20cm이상45cm미만) | 0.4 | 5,804.36 | 2,321.74
전면투수포장(자연) | 0.2 | 7,990.44 | 1,598.08
전면투수포장(인공) | 0.14 | 22,358.99 | 3,130.25
식재미포함
피 복 유 형 합 계 | 54,628.16
피 복 유 형 + 식 재 유 형 | 56,453.80
식재유형 | 적용면적 | 가중치 | 수목수량 | 환산면적 | 비 고
0.3 ≤ H < 1.5 | 0.1 | 0.1 | 116,000 | 1,160
1.5 ≤ H < 4.0 | 0.3 | 1,948 | 58.44
4.0≤H R≥6, B≥5, W≥0.8 | 3 | 80 | 24.00
R≥15, B≥12, W≥2 | 6 | 668 | 400.80
5.0≤H R≥20, B≥18, W≥3 | 12 | 60 | 72.00
R≥30, B≥25, W≥5 | 24 | 46 | 110.40
식 재 유 형 합 계 | 1,825.64
■ 생태면적 개요
구 분 | 법 적 기 준 | 계 획 면 적 | 비 고
대지면적 | 125,425.00 m2
생태면적률 | 125,425.00 m2 x 45% = | 56,441.25 m2 | 56,453.80 m2 | 대지면적의 45.01 %
※ NOTE1. 면적산출은 AUTOCAD구적에 의한 산출임.
※ NOTE2. 서울특별시 환경영향평가 조례
- 생태면적률 : 대지면적의45% 이상
미아2재정비촉진구역
초등학교
소공원
어린이공원
미아3재정비촉진구역
미아재정비촉진지구
미아2재정비촉진구역
생태면적률 산정도 (변경)
N
scale : 3,500
0 25 50 100m
▌LEGEND
재정비촉진지구계
재정비촉진구역계
▌Key map

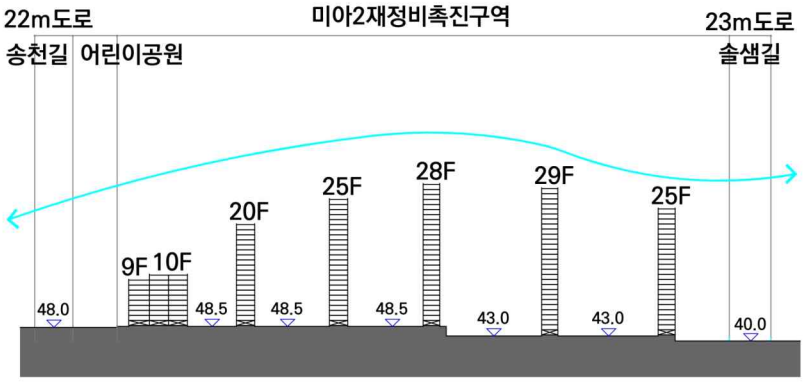
7) 스카이라인(변경)

▮ 기정

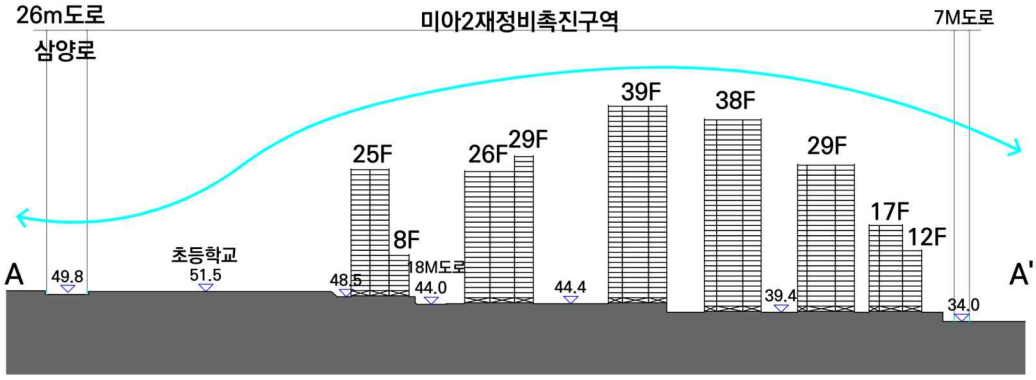

□ 대지 종단면도(B-B')
22m도로
송천길
미아2재정비촉진구역
23m도로
솔샘길
B
B'
□ 대지 횡단면도(A-A')
26m도로
삼양로
미아2재정비촉진구역
8M도로
A
초등학교
A'
미아재정비촉진(확장)지구
재정비촉진계획
미아2재정비촉진구역
스카이라인 계획도 (기정)
N
scale : 1/3,500
0 25 50 100m
▮ LEGEND
B'
A
A'
B
▮ Key map

▮ 변경

□ 대지 종단면도(B-B')



□ 대지 횡단면도(A-A')



미아재정비촉진지구

미아2재정비촉진구역

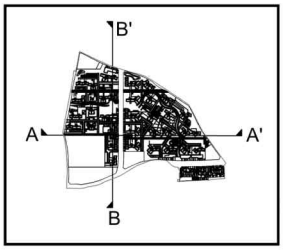
스카이라인 계획도 (변경)

N

scale : 1/3,500

0 25 50 100m

▮ LEGEND



▮ Key map





Ⅵ

관련부서 협의의견 조치계획

1 1차 조치계획서

2 2차 조치계획서

3 3차 조치계획서

4 4차 조치계획서

1 1차 조치계획서

■ 협의기간 : 2024.10.18. ~ 2024.12.18.

구 분	협의부서	의견총계	반영	일부반영	추후반영	미반영
계	35	119	26	2	91	-
서 울 시	17	59	18	2	39	-
강 북 구	11	37	5	-	32	-
유관기관	7	23	3	-	20	-

■ 서울시

연번	구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
1	재정비촉진과	• 건축계획의 변경이 있는 바, 「도시 및 주거환경정비법」제50조의2 및 제50조의3에 따른 통합심의 여부 검토 필요	• 미아2구역은 사업시행계획 인가를 득하기 전으로 금회 촉진계획 변경결정 후 사업시행계획 인가 신청시 통합심의를 추진하도록 하겠음.	추후 반영
		• 기부채납 시설의 적정성 등에 대한 검토 필요	• 사업추진 및 추후 준공 등을 고려하여 '노인복지시설 및 공공청사' 건축물 설치비용을 미아2구역에서 부담	반영
		• 도로 폭 적정성 검토	• 교통영향평가(2020.11.)시 도로폭원을 준수하여 보도 폭원 확보 및 일부 도로 선형 재정비**[첨부1]** - 중로1-1-9-1 : 폭 20~23m → 폭 23~24.5m - 소로2-114 폐지 후 소로1-1 연장 : 폭 10m로 정비 - 소로2-(-) : 폭 8m → 폭 7m • 기반시설(학교, 공원)에 인접한 보도폭원 3m로 확보 - 중로1-458 : 폭 22m → 폭 22~22.75m - 중로2-483 : 폭 18m → 폭 18~20m	반영
		• 공원 면적 및 분산(2개소) 설치 적정성 검토	• 공원(12,278㎡)은 「공원녹지법」 제14조, 같은법 시행규칙 제5조에 의한 면적(10,818㎡) 이상으로 설치하였으며, 공원 위치는 남측 미아3구역 건축물의 인동거리 확보를 위하여 분산 배치**[첨부2]**	반영
		• 건축물 기부채납시설인 공공청사①의 세부 용도 및 면적에 대한 적정성 검토	• 공공청사①(동주민센터)는 관리청인 강북구 자치행정과 협의의견을 반영**[첨부3]**	반영

<table>
<tr><th>연번</th><th>구 분</th><th>협 의 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">1</td><td rowspan="3">재정비촉진과</td><td>• 건축물 기부채납 시설인 노인복지시설 및 공공청사 설치 비용을 미아3 재정비촉진구역에서 부담토록 되어 있으나 사업추진 단계(미아3구역 : 관리처분계획인가, 미아2구역 : 조합설립인가)상 건축물 기부채납이 어려울 것으로 판단되는 바, 필요성 및 적정성 검토</td><td>• 사업추진 및 추후 준공 등을 고려하여'노인복지시설 및 공공청사' 건축물 설치비용을 미아2구역에서 부담
• 초고령사회에 대응하기 위하여 강북구 어르신·장애인과 협의결과, 노인복지시설의 확충이 필요[첨부4]</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>•「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」정합성에 대한 검토 필요</td><td>•「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.2.7.)」을 준용하여 용적률 재산정[첨부5]</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>•「정비기반시설 설치비용 산정 및 국공유 재산 무상양도 시 업무처리기준 개선(안)」 정합성에 대한 검토 필요.</td><td>•「정비기반시설 설치비용 산정 및 국공유 재산 무상양도 시 업무처리기준 개선(안)」및 「도시 및 주거환경정비법」제92조, 제97조에 의거, 신설 기반시설내 국공유지, 대지내 용도폐지되는 국공유지 등으로 재산정[첨부6]</td><td>반영</td></tr>
<tr><td rowspan="2">2</td><td rowspan="2">도시계획과</td><td>• 공공기여시설(①공공청사, ③노인복지시설 및 공공청사)은 이전·운영계획 수립 후 수요·공급 통합관리시스템(UPIS)에 등재 및 우리부서로 반영 요청</td><td>• 공공기여시설(①공공청사, ③노인복지시설 및 공공청사)은 이전·운영계획 수립 후 수요·공급 통합관리시스템에 등재 요청하겠음.</td><td>추후 반영</td></tr>
<tr><td>• 기존 공공기여시설(②공공청사)은 운영(예정)부서의 수요변경 요청(평생교육과-3663, 2024.3.26.)에 따라 다음과 같이 알려드리오니 반영 검토
• 수요조사 결과
<table>
<tr><th>운영주체</th><th>용 도</th><th>시설규모</th></tr>
<tr><td>서울시
(평생교육과)</td><td>공공청사
(서울 시민대학 동북권캠퍼스)</td><td>연면적 : 3,922㎡
(지하1층, 지상4층)</td></tr>
</table></td><td>• ②공공청사는 공공급식센터에서 시민대학으로 용도 변경
<table>
<tr><th>구분</th><th>용도</th><th>시설규모</th></tr>
<tr><td>당초</td><td>공공급식센터</td><td rowspan="2">부지 : 1,561㎡
연면적 : 3,922㎡
(지하1층,지상4층)</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>시민대학</td></tr>
</table></td><td>반영</td></tr>
<tr><td rowspan="4">3</td><td rowspan="4">도시계획
상임기획과</td><td>• 초등학교 위치는 통학 보행동선 및 안전을 고려하여 위치 변경(구역 내 신설도로변 → 삼양로변) 적정성 검토 필요</td><td>• 변경되는 초등학교의 통학 보행동선 및 안전을 고려하여 공공보행통로(폭 6m) 조성 및 삼양로변 보행공간을 폭 6m로 조성[첨부7]</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>• 공원면적 확대 및 문화공원 위치는 「공원녹지법 시행규칙」 제5조[별표2]에 따른 의무면적을 기준으로 영훈초·중·고등학교 북측변으로 조정 검토 필요</td><td>• 공원(12,278㎡)은 「공원녹지법」 제14조, 같은법 시행규칙 제5조에 의한 면적(10,818㎡) 이상으로 설치하였으며, 공원 위치는 남측 미아3구역 건축물의 인동거리 확보를 위하여 분산 배치[첨부2]</td><td>일부 반영</td></tr>
<tr><td>• 획지 2-3 등에 집중배치계획한 임대주택은 사회적 혼합(Social-mix)을 고려하여 적정성 재검토 필요</td><td>• 임대주택은 소셜믹스를 고려하여 획지마다 분산하여 배치[첨부9]</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>• 대지조성계획은 연접 도로변 단차 및 옹벽발생 최소화 측면에서 적정성 검토 필요</td><td>• 도로변 자연 경사 구간에서 진입이 가능하도록 단차를 최소화[첨부10]</td><td>반영</td></tr>
</table>

연번	구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
3	도시계획 상임기획과	• 남측 '중로 1-458'변 획지2-2 차량진출입구계획(2개소)는 통합 조성 검토 필요.	• 획지2-2의 차량진출입구 2개소는 통합하여 조성**[첨부11]**	반영
		• 대상지는「경관법」제27조에 따른 개발사업 경관심의 대상임을 고려하여 개발 후 영향을 파악할 수 있도록 사실적인 경관시뮬레이션 등을 포함하여 경관계획 제시 필요.	• 주민공람시 개발 후 영향을 파악할 수 있도록 경관계획을 제시하겠음.	추후 반영
		• 정비계획 내용 관련,「도시정비법」제9조에 정합되도록 '토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거' 제시 필요.	• 주민공람시'토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거'를 제시하겠음	추후 반영
4	도로계획과	•「도로와 다른 시설의 연결에 관한 규칙」등 관련규정에 따라, 사업시행지 차량출입로와 접한 솔샘로 및 삼양로의 원활한 교통흐름과 초등학교 및 어린이공원 주변 등 어린이 보호구역내 사고 예방을 고려한 교통소통 대책 검토 필요	• 추후 교통영향평가 변경시 솔샘로, 삼양로의 원활한 교통흐름과 어린이 보호구역내 사고예방을 고려한 교통소통 대책을 수립하도록 함	추후 반영
5	시설계획과	• 도시계획시설(공공청사, 사회복지시설)의 밀도계획(건폐율, 용적률 등)은 실제 건립 가능한 건축규모 등을 고려하여 설정	• 공공청사, 사회복지시설은 건폐율 60% 이하, 용적률 200% 이하로 건립 가능한 규모를 설정**[첨부12]**	반영
		• 도시계획시설(공공청사)는「도시계획시설 공공청사 관리방안(2020.12.)」에 따라 체크리스트 등 공공청사 계획기준을 검토하여 반영	• 향후 공공청사 건축계획시「도시계획시설 공공청사 관리방안(2020.12.)」의 체크리스트 등 계획기준을 검토**[첨부13]**	추후 반영
		• 도시계획시설(공공청사, 사회복지시설)은 향후 효율적인 관리를 위해 운영·관리주체 및 재원조달방안 등 구체적인 운영계획을 수립하여 계획설명서 반영 필요	• 공공청사①(동주민센터)은 강북구 자치행정과의 협의의견을 반영**[첨부3]** • 공공청사②(시민대학)은 서울시 도시계획과의 협의의견을 반영**[첨부14]** • 사회복지시설 및 공공청사③은 재협의를 통하여 운영계획 마련 예정	일부 반영
		• 문화공원은 특색있는 문화 요소를 활용한 공원으로, 대상지의 주변 현황 등을 종합적으로 고려하여 공원 세분의 적정 여부 재검토 필요.	• 2020년 재정비촉진계획 변경시 문화시설 폐지됨에 따라 문화공원을 생활권 공원(소공원)으로 변경	반영
6	공공주택과	• 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(타입구분없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 공개추첨 계획서를 작성하여 우리시(임대주택과)와 관리처분계획 수립 전 사전 협의를 하여야 함. – 공개추첨 대상 : 주택 전체(조합원 포함) – 공개추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께	• 공공주택 선정방식, 공개추첨 시기 등 협의의견을 준수하겠으며, 관리처분계획 수립 전 공개추첨 계획서를 작성하여 사전협의하겠음.	추후 반영
		• 공공주택은 분양주택과의 사회혼합(소셜믹스)를 위하여 동·호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하여야 함. ※ 공공주택은 발코니 확장이 원칙임.	• 공공주택은 분양주택과의 사회혼합을 위하여 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일하게 함**[첨부9]**	반영

연번	구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
7	공원조성과	• 구역 내 문화공원은 '도시의 문화적 특징을 활용하여 도시민의 휴식·교육 등을 목적으로 설치하는 공원'으로, 공원 주요 이용자 및 주변 여건 분석을 통해 지역 내 부족한 공원녹지 면적을 확충할 수 있도록 적절한 공원 세분 검토 필요	• 2020년 재정비촉진계획 변경시 문화시설 폐지됨에 따라 문화공원을 생활권 공원(소공원)으로 변경	반영
		• 공원조성계획에 관한 사항은 '공원조성계획 수립 시 체크리스트(붙임)'를 작성하여 자치구 공원관리부서와 협의하고, 사업시행계획인가 전 도시공원위원회(소위원회) 자문 혹은 통합심의 이행 후 자문의견을 반영한 공원조성계획 (변경 전·후 조서 및 지형도면)을 별도로 고시하거나, 사업시행계획인가 고시에 포함하여 사업시행 및 후속 관리	• 추후 공원조성계획 관련 체크리스트를 작성하여 강북구 공원관리부서와 협의하고, 사업시행계획인가 전 심의(또는 자문)을 이행하여 고시하여 사업시행 및 후속관리하도록 함.	추후 반영
8	보행자 전거과	**[보행 검토의견]** • 「교통약자법」 규정에 의거 휠체어 및 유모차 이용자 등 교통약자의 안전하고 편안한 보행을 위해 유효보도폭은 2.0m(부득이한 경우 1.5m) 이상 확보하되, 가로수 등 보도위 시설물로 인해 유효보도폭이 협소하지 않도록 조성 필요 ※유효보도폭' 의 정의(도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙 제2조) – 보도폭에서 노상시설이 차지하는 폭을 제외한 보행자의 통행에만 이용되는 폭	•「교통약자법」 규정에 의거 휠체어 및 유모차 이용자 등 교통약자의 안전하고 편안한 보행을 위해 간선도로 및 집산로변 보도유효보도폭은 2.0m(부득이한 경우 1.5m) 이상 확보 **[첨부1]**	반영
		• 보행안전을 위해 교통개선계획 A-A'구간은 보행공간을 추가 확보하는 방안(최소 유효보도폭 2.0m) 검토 바람	• 교통영향평가(2020.11.)를 고려하여 삼양로24길변 보도부속형 전면공지로 보행공간 확보(폭 3m)**[첨부1]**	반영
		• 차량 진출입부는 보행 연속성 및 안정성 확보를 위해 보도높이를 유지하고 보도와 차도 교행구간의 바닥마감재는 색상 및 질감 등을 달리하여 설치 ※참조 : 교통약자의 이동편의증진법시행규칙[별표 1]	• 추후 실시계획 수립시 보행편의 및 안전을 위해 차량진출입부는 보도높이를 유지하고 보도와 차도 교행구간의 바닥마감재는 색상 및 질감 등을 달리하여 설치하겠음.	추후 반영
		• 교통약자 이동편의시설 및 보행안전시설 설치시 「교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙」, 「보도공사 설계 시공매뉴얼」 등 관련규정에서 정하고 있는 설치기준을 준용하여 설계 및 시공 – 볼라드 설치시 재질, 높이, 간격 등을 설치기준에 맞게 설치 – 볼라드, 횡단보도 주변 등 점자블록 설치 등 – 횡단보도 턱낮춤은 횡단보도 전체 폭만큼 낮추고 보도와 차도간 단차는 없이 조성(단차높이:0cm) 등	• 추후 교통약자 이동편의시설 및 보행안전시설 설치시 「교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙」, 「보도공사 설계 시공매뉴얼」 등 관련규정에서 정하고 있는 설치기준을 준용하여 설계 및 시공하겠음.	추후 반영
		[자전거 검토의견] • 자전거 이용 활성화에 관한 법률 제8조, 자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령 제6조의2에 따라 자전거이용시설 등 자전거 관련 계획 수립하고 반영해야 함	• 추후 교통영향평가 변경시 관련규정에 따라 자전거이용시설 등 자전거 관련 계획 수립하겠음.	추후 반영

연번	구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
8	보행 자전거과	• 자전거 이용시설 기본구상, 기본설계 및 실시설계 단계, 공사 착공시~준공시까지 우리부서로 점검의뢰 요청하여 주시기 바람 – 오류시공 및 재시공이 발생되지 않도록 공사 전 실시설계 검토 필요, 우리 부서 설계자문 활용 가능함	• 추후 실시설계시 자전거 이용시설 기본구상, 기본설계 및 실시설계 단계, 공사 착공시~준공시까지 담당부서에 점검의뢰 요청하겠음.	추후 반영
		• 자전거 주차시설은 '자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령' 별표1(노상·노외·부설주차장 등 시설물의 자전거 주차장 설치 기준)에 따라 자전거 주차대수를 산정하여 주시기 바람	• 추후 교통영향평가 변경시 관련법률에 따라 자전거 주차대수를 산정하여 설치하겠음.	추후 반영
		• 주차시설은 이용자의 편의를 위해 자상 1층에 분산 계획하여 주시기 바람	• 추후 교통영향평가 변경시 주차시설은 이용자의 편의를 위해 지상 1층에 분산배치 하겠음.	추후 반영
		• 또한 자전거 주차시설은 건물의 주출입구 통로변에 설치하는 등 접근성 및 자전거 이용자의 편의를 고려하되, 차량과 상충이 발생하지 않도록 설치함	• 추후 교통영향평가 변경시 자전거 주차시설은 접근성 및 자전거 이용자의 편의를 고려하되, 차량과 상충이 발생하지 않도록 설치하겠음.	추후 반영
9	물재생 계획과	[하수관로 분야] • 우·오수 발생량 증가 등에 따라 사업대상지 주변 공공하수관로 개량(정비)이 필요할 경우 통수능 검토 후 개량이 필요할 경우 수리검토서와 하수도 개량·신설계획(안)을 작성하고, 사업대상지 내 공공하수도 이설 필요시 이설계획을 수립하여 공공하수도 관리청인 자치구 하수도 관리부서와 협의할 것	• 추후 사업대상지 주변 공공하수관로 개량(정비)이 필요시 협의의견대로 하겠으며, 사업대상지 내 공공하수도 이설 필요시 이설계획을 수립하여 공공하수도 관리청인 자치구 하수도 관리부서와 협의하겠음.	추후 반영
		• 사업지 주변 하수도 설계·시공 및 배수설비와 관련된 사항은 「하수도 설계기준(2022, 환경부)」, 「2030 하수도정비 기본계획(2018, 서울시)」등 관련규정을 준수하고,「서울특별시 방재성능목표 공표(서울시공고 2022-3495(2022.12.29))」를 참고하여 공공하수도 관리청과 협의 후 처리할 것	• 추후 실시설계시 사업지 주변 하수도 설계·시공 및 배수설비와 관련된 사항은 관련규정 등을 준수하고 공공하수도 관리청과 협의 후 처리하겠음.	추후 반영
		• 하수도법 제27조에 따라 배수설비 설치 및 변경 시 공공하수도관리청 신고 및 준공검사 절차를 이행할 것	• 배수설비 설치 및 변경 시 하수도법에 따라 신고 및 준공검사 절차를 이행하겠음.	추후 반영
		• 하수도법 제11조 및 제16조 규정에 따라 사업지 주변 공공하수도 신설·폐지 시 인허가 절차를 이행하고, 공사완료 후 공공하수도에 대해 하수도법 제15조 규정에 따라 사용개시 공고 이행 및 시설물 인계를 철저히 할 것	• 하수도법에 따라 사업지 주변 공공하수도 신설·폐지 시 인허가 절차를 이행할 것이며, 공사완료 후 공공하수도에 대해 사용개시 공고 이행 및 시설물 인계를 철저히 하겠음.	추후 반영
		• 사업준공 전 개량 또는 신설되는 공공하수도의 경우 측량을 실시하고 성과심사를 받아 서울특별시 하수도전산관리시스템 서버에 GIS DB를 탑재하고, 폐지되는 공공하수도 시설은 삭제할 것	• 사업준공 전 개량·신설 공공하수도는 측량 후 성과심사를 받아 서울시 하수도전산관리시스템 서버에 GIS DB를 탑재하고, 폐지되는 공공하수도는 삭제하겠음.	추후 반영
		• 하수도 원인자부담금 부과 대상일 경우 사업 준공 전 오수발생량을 산정하여 최종 확정금액을 납부할 것	• 사업 준공 전 하수도 원인자부담금 부과 대상에 대하여 오수발생량을 산정하여 최종 확정금액을 납부하겠음.	추후 반영

연번	구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
9	물재생 계획과	[하수악취 분야] • 하수도법 제34조 규정에 따라 개인하수처리시설을 설치할 때는 「하수도 악취저감시설 설계·시공·유지관리 매뉴얼(환경부)」을 준수하여 공기공급장치 등을 설치하고, 방류조 규격을 설계도서에 기재할 것	• 개인하수처리시설 설치시 하수도법등을 준수하여 설치하고, 방류조 규격을 설계도서에 기재하겠음.	추후 반영
		• 200인조 이상 강제배출 정화조를 설치할 때는 서울시 정화조 악취저감장치 모니터링 시스템을 연계하여 설치할 것(동의서 제출 및 권고사항)	• 200인조 이상 강제배출 정화조 설치시 서울시 정화조 악취저감장치 모니터링 시스템을 연계하여 설치하겠음.	추후 반영
		• 1,000인조 이상 자연유하 정화조를 설치할 때는「개인하수처리시설 업무편람(2023. 6. 환경부, 48~49p)」 에 따라 여과조 상단에 공기공급장치 등을 설치할 것(권고사항)	• 1,000인조 이상 자연유하 정화조 설치시 업무편람에 따라 여과조 상단에 공기공급장치 등을 설치하겠음.	추후 반영
		• 중대재해처벌법 관련 사고예방을 위해 정화조 관리실은 아래사항을 적극 반영할 것(권고사항) – 정화조 관리실 진출입 계단 설치(사다리 지양) – 정화조 관리실 출입문 및 내부공간 높이 2m 이상 확보 – 정화조 관리실이 지하2층 보다 깊은 경우 청소용 고정 배관 설치(3인치 스테인리스)	• 정화조 관리실은 권고사항을 최대한 반영하여 중대재해처벌법 관련 사고에 대비하겠음.	추후 반영
10	북부수도 사업소장 (급수운영과)	• 미아동 403번지 일대 미아2재정비촉진구역 주택재개발정비사업에 대한 급수협의는 설계도면을 참조하여 계량기와 수도 인입관 및 분기점 위치를 파악해야 하나 (주)코리아이앤씨에 확인한 바, 설계도면이 작성되지 않아 추후 사업시행계획인가 단계에서 협의 요청 시 급수협의를 시행코자 함.	• 추후 사업시행계획인가 시 설계도면을 작성하여 급수협의하겠음.	추후 반영
11	수변감성 도시과	[공통사항] • 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)과 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영 – 물순환 및 물재이용 관련 계획 요소는 사업의 초기(구상)단계에서부터 반영을 고려하여 효과성과 실효성이 확보될 수 있도록 하여야 함 – 사업지 내 발생하는 유출지하수 등의 물자원은 사업대상지 내·외 관리용수, 친수용수로 재이용하거나, 인접한 하천의 유지용수로 활용하여 하수도로 배출이 최소화 되도록 계획	• 추후 환경영향평가시 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 되도록 저영향개발기법(LID)과 유휴물자원 활용체계를 계획하여 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 도모함.	추후 반영

<table>
<tr><th>연번</th><th>구 분</th><th>협 의 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">11</td><td rowspan="2">수변감성
도시과</td><td>[빗물관리]
•"서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례"제8조, 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물, 20세대 이상 공동주택, 도시공원의 조성사업 등은 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업인·허가전 해당 자치구 물순환 주관부서와 사전협의하여야 함
※ 서울시 홈페이지 - 환경 - 자료실 - 물관리 에서 '저영향개발 사전협의제도' 참조
※ 자치구 물순환 주관부서는 저영향개발 사전협의(인 · 허가) 및 설치결과(사용승인)를 물순환 통합관리시스템에 입력하여야 함.
- 개발구역내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장, 식생형 시설 등 빗물관리시설 설치
※ 각 빗물관리시설은 적정 집수면적을 확보하여 빗물이 적절히 유입되도록 설계되어야 함
- 빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정내용을 제시하고 물순환 주관부서로 제출
<table><tr><th>구 분</th><th>공공·교육</th><th>공원·녹지</th><th>교통·기반</th><th>민간(대규모)</th><th>민간(소규모)</th></tr><tr><td>빗물분담량(mm/hr)</td><td>6.0</td><td>7.5</td><td>5.0</td><td>5.5</td><td>3.5</td></tr></table>※ 민간시설의 대규모 : 대지면적 500㎡ 이상, 소규모 : 대지면적 500㎡ 미만
-화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류·침투가 이루어질 수 있도록 계획(보도 · 노면보다 낮게 설치)
-「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 개발구역내 유출지하수 활용 방안을 마련하고, 빗물관리시설과 연계 운영하여 물순환과 물환경에 미치는 영향을 최소화 하도록 계획
※대지면적 10,000㎡이상 대규모 개발사업의 경우 "서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례" 제9조에 따라 사전협의 전 3명 이상의 관계 전문가에게 저영향개발 계획의 적정성에 대해서 자문을 받아야 함(서울시 수변감성도시과에서 자문 및 최종 협의까지 진행)</td><td>• 추후 사업시행계획 수립시 빗물관리시설 도입을 계획하여 자치구 물순환 주관부서와 사전협의하겠음.</td><td>추후 반영</td></tr>
<tr><td>[물재이용]
• 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」제8조에 해당하는 경우 빗물이용시설을 설치하고,
• 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」제9조 및 「서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치할 것</td><td>• 추후 사업시행계획 수립시 관련법률에 의거 해당할 경우, 빗물이용시설 또는 중수도 시설 설치하겠음.</td><td>추후 반영</td></tr>
</table>

연번	구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
11	수변감성 도시과	[토 양] • 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 실시하여야 함 1. 토양오염관리대상시설(석유류 제조 · 저장시설, 유해화학물질 제조 · 저장시설, 송유관시설 및 기타 유사시설 등) 2. 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제1호 규정) 3. 기타(난방유 저장탱크 등)	• 추후 환경영향평가 시 토양오염 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 실시하겠음.	추후 반영
		• 토양환경보전법 제11조(토양오염의 신고 등)에 따라 사업시행(공사)과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고해야 하며, 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법처리 조치할 것 – 토양환경보전법 제15조의3(오염토양의 정화)에 따라 정화대책 수립 제시	• 사업시행(공사) 중 오염된 토양이 발견될 경우 관할 구청에 신고하고, 관련법률에 따라 적법하게 처리하겠음.	추후 반영
		[지하수] • 지하수위는「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리 ※ 주요내용 – 지하수위 일 · 누적 변화량 계측은 1일 1회로 하며, 관리기준은 일 변화량 0.5m 이내, 누적 변화량은 관리수위[1] 이내로 관리 (매뉴얼 p. 5~17) [1] 관리수위는 설계 시 굴착에 따른 지하수위 강하량으로 설정 – 지하수위 일 변화량이 0.5m를 초과 또는 누적 변화량이 8m를 초과하는 등의 경우 인 · 허가 기관 또는 발주청에 즉시 보고(매뉴얼 p. 8~9, 14~15)	• 협의의견을 준수하여 추후 공사시 매뉴얼을 준수하여 지하수위를 관리하겠음.	추후 반영
		• 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출(계측 시작부터 계측 종료시까지) ※ 지하수위 측정데이터는 반드시 아래의 엑셀 양식으로 작성 후 자치구 및 서울시로 별도 송부 ▸ 담당자 : 나영탁(☎02-2133-3777), 이메일 : groundwater@seoul.go.kr ▸ 매뉴얼 및 측정데이터 작성양식은 물순환정보 공개시스템(http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드[홈페이지 접속 → 열린마당 → 자료실 → 번호 5(매뉴얼), 6(엑셀 양식)]	• 협의의견을 준수하여 추후 공사시 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사일 경우 지하수위계를 설치하여 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출하겠음.	추후 반영
		• 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의	• 추후 공사시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대하여 원상복구 이전에 지하수 보조관측망으로 활용토록 협의하겠음.	추후 반영

<table>
<tr><th>연번</th><th>구 분</th><th>협 의 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">11</td><td rowspan="2">수변감성
도시과</td><td>• 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토
※서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」 주요내용
– 유출지하수 유출량별 이용방안(1일 발생량 기준)
<table>
<tr><th>구분</th><th>활용방안</th></tr>
<tr><td>50톤 이하</td><td>생활용수(건축물 기타용수), 소규모 조경용수(수변시설)</td></tr>
<tr><td>51~100톤</td><td>도로수변시설(실개천 등), 소방용수, 도로청소용수, 분수용수, 거점집수시설, 공사용수 등</td></tr>
<tr><td>101~150톤</td><td>거점집수시설, 하천유지용수, 대규모 조경용수(인공하천 등), 공사용수 등</td></tr>
<tr><td>151~300톤</td><td>100평 이하 면적 건물 냉난방용수, 하천유지용수, 대규모 조경용수(인공하천 등), 공사용수 등</td></tr>
<tr><td>301~1,000톤</td><td>중형 건물 냉난방용수, 하천유지용수</td></tr>
<tr><td>1,000톤 이상</td><td>대형 건물 냉난방용수, 하천유지용수</td></tr>
</table>
– 유출지하수 주변 입지별 이용방안
<table>
<tr><th>구분</th><th>활용방안</th></tr>
<tr><td>활용 가능한 대형건축물 주변</td><td>건물 생활용수, 냉난방용수</td></tr>
<tr><td>산업단지</td><td>다용도 급수전 공급</td></tr>
<tr><td>하천 인근 (500m 이내)</td><td>하천유지용수 또는 조경용수 활용 후 하천유지용수로 이용</td></tr>
<tr><td>대규모개발지역</td><td>공사용수, 민방위급수시설</td></tr>
<tr><td>주거지역</td><td>단지 내 조경용수, 냉난방용수, 민방위급수시설</td></tr>
<tr><td>소방서 인근, 구청 인근</td><td>소방용수, 도로청소용수</td></tr>
</table>
▸ 매뉴얼은 물순환정보 공개시스템(http://swo.seoul.go.kr) 에서 다운로드(홈페이지 접속 → 열린마당 → 자료실 → 게시물 번호 9)</td><td>• 추후 사업시행계획 수립시 가이1드라인을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토하겠음.</td><td>추후 반영</td></tr>
<tr><td>• 유출지하수의 이용 등 관련
– 지하수법 제9조의2에 따라 지하철 · 터널 등의 지하시설물(건축물의 경우 층수가 21층 이상이거나 연면적이 10만제곱미터 이상)을 설치하려는 자는 1일 300㎥ 이상(건축물 1동의 경우 1일 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 환경부령으로 정하는 바에 따라 유출지하수 발생현황을 관할 구청에 신고하여야 하며,
– 위와 같은 시설물 또는 건축물 등에 대하여 환경부령으로 정하는 지하층 공사를 완료한 후 1일 300㎥ 이상(건축물의 경우 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하여야 함.
※ 지하층 공사 완료 기준
▸ 지하철 역사, 터널, 전력구 및 통신구 : 유출지하수 배수를 위한 영구 집수정(물저장고) 공사 완료
▸ 건축물 : 지상 1층과 지하 전체 층의 바닥 슬래브 공사 완료
– 따라서 해당 시설물 또는 건축물의 경우 위 신고사항을 반드시 이행하여야 함은 물론, 설계 단계에서부터 이용계획의 반영이 필요.</td><td>• 1일 300㎥ 이상 유출지하수 발생시 관련법령에 따라 유출지하수 발생현황을 관할 구청에 신고하겠으며,
• 지하층 공사완료 후 1일 300㎥ 이상 유출지하수 발생시 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하겠음.
• 추후 사업시행계획 수립시 유출지하수 이용계획을 반영하겠음.</td><td>추후 반영</td></tr>
</table>

연번	구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
11	수변감성 도시과	[물놀이형 수경시설] • 「물환경보전법」제61조의2(물놀이형 수경시설의 신고 및 관리)에 따라 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출할 것	• 관련법률에 따라 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출하겠음.	추후 반영
12	장애인 자립지원과	• 재정비촉진계획 변경안(미아2 재정비촉진구역) 접수에 따른 협의 요청과 관련하여 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」제9조의2 및 동법 시행규칙 제3조의2에 따라 편의시설 설치기준 적합성 검토 결과를 붙임과 같이 회신 가. 대상위치 : 강북구 미아동 403번지 일대 나. 공사종별 : 신축 다. 적합성 확인 : 부적정(입안단계로 사업계획 승인 및 사업시행인가 신청 시 재협의)	• 추후 사업시행시 협의의견을 준수하여 재협의 하겠음.	추후 반영
		• 아울러, 장애인 편의시설 건축협의 및 장애인 편의시설 설치 세부기준 등에 대해서는 서울장애인편의증진기술지원센터(☎02-790-5413)를 통해 사전 상담(협의)할 수 있음을 안내	• 추후 사업시행시 협의의견을 준수하겠음.	추후 반영
13	도시관리과	• 의견없음	-	-
14	교통정책과	• 의견없음	-	-
15	건축기획과	• 의견없음	-	-
16	친환경급식과	• 의견없음	-	-
17	평생교육과	• 의견없음	-	

■ 강북구

<table>
<tr><th>연번</th><th>구 분</th><th>협 의 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>1</td><td>자치행정과</td><td>[송천동주민센터 복합청사 운영계획(안)]
• 위치 : 미아동 679-9번지 일대(부지: 2,500㎡)
• 사업내용 : 송천동주민센터 복합청사
• 기부채납 시설규모
<table><tr><th rowspan="2">시설명</th><th rowspan="2">시설의 종류</th><th colspan="3">건축물의 범위</th><th rowspan="2">비고</th></tr><tr><th>건폐율</th><th>용적률</th><th>층수</th></tr><tr><td>공공청사</td><td>동 주민센터</td><td>60%</td><td>200%</td><td>지하1층~ 지상4층</td><td>연면적 약 6,300㎡ (주차장 1,300㎡포함)</td></tr></table>• 운영주체 및 운영방법
– 송천동 주민센터 : 직영
– 송천동 자치회관 : 송천동 주민자치회
– 복합시설 : 구청 유관부서 업무 관련 직영(또는 위탁운영)
<table><tr><th>층 별</th><th>면적(㎡)</th><th>주요시설</th><th>비고</th></tr><tr><td>지상4층</td><td>500</td><td>문화시설 (연습실, 사무실, 대기실, 분장실, 조정실 등)</td><td>문화 관광과</td></tr><tr><td>지상3층</td><td>1,500</td><td>문화시설(공연장)</td><td>문화 관광과</td></tr><tr><td>지상2층</td><td>1,500</td><td>평생학습관(700㎡), 대강당, 회의실, 마을문고 등</td><td>교육 지원과</td></tr><tr><td>지상1층</td><td>1,500</td><td>동주민센터, 복지상담실 등</td><td></td></tr><tr><td>지하1층</td><td>1,300</td><td>부설주차장</td><td></td></tr><tr><td>계</td><td>6,300</td><td></td><td></td></tr></table></td><td>• 공공청사①에 송천동주민센터 복합청사 운영계획(안)을 반영</td><td>반영</td></tr>
<tr><td rowspan="2">2</td><td rowspan="2">어른신·장애인과</td><td>• 구역 내 경로당 현황
<table><tr><th>경로당명</th><th>위치</th><th>규모</th><th>회원수</th></tr><tr><td>송천경로당</td><td>미아동 403-86</td><td>183.8㎡</td><td>33</td></tr><tr><td>송암경로당</td><td>미아동 1264-194</td><td>34.5㎡</td><td>36</td></tr></table>• 향후 사업추진현황을 공유하여 경로당 철거 시 적어도 60일 이전 그 사실을 통보하여 경로당 폐쇄 등에 필요한 기간 확보
• 경로당 철거 후 입주시까지 회원들이 이용할 수 있는 대체 경로당을 재개발조합 등에서 마련 필요
• 대체 경로당 부지는 경로당 시설기준에 부합하면서 어르신들의 활동영역을 고려하는 등 회원 의견수렴 및 사전협의 필요
•「주택건설기준 등에 관한 규정」관련, 150세대 이상 공동주택 내 새로 조성되는 경로당을 현 경로당 회원들이 이용할 수 있도록 회원 등록</td><td>• 협의의견을 반영하여 향후 구역 내 철거되는 경로당에 대하여 관리청과 사전협의하여 대체 경로당 마련을 검토하겠음.
• 공동주택 내 새로 조성되는 경로당을 현 경로당 회원들이 이용할 수 있도록 검토 후 반영하겠음.</td><td>추후 반영</td></tr>
<tr><td>• 기부채납 공공시설인 노인복지시설 및 공공청사③의 위치변경은 이용주민의 접근성 및 관-주민간 유기적 연계성 확보 측면에서 긍정적으로 보임
• 현재 강북구 노인인구 비율은 24.9%로 서울시 자치구 중 가장 높으며, 삼각산 지역생활권내 노인인구 18,314명(강북구 노인인구의 25.9%)이 거주하고 있으나 노인복지시설이 설치되어 있지 않아 급증하고 있는 어르신 여가·건강·일자리 등 다양한 복지수요에 체계적이고 종합적으로 대응하기 위한 노인복지시설 인프라 확충 필요(붙임 참고)
• 향후 사업추진현황을 공유하여 경로당 이전 등 관련사항 지속적 협의</td><td>• 노인복지시설 등은 미아2구역에서 부담하여 설치토록 하겠으며, 향후 관련사항에 대하여 지속적으로 협의하겠음. [첨부4]</td><td>반영</td></tr>
</table>

연번	구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
3	공원녹지과	• 미아2재정비촉진구역 공원·녹지 주요 변경사항 –학교시설 변경 등에 따른 '공원' 형태 변경 및 면적 증가: 10,630㎡ → 12,647㎡ (증 2,017㎡) – 문화공원 면적 감소: 5,444㎡ → 3,747㎡ (감 1,697㎡) – 어린이공원 면적 증가: 5,186㎡ → 8,900㎡ (증 3,747㎡) • 미아동 403번지 일대 조성 예정인 도시계획시설(공원) 중 '문화공원'은 당초 재정비 촉진계획에 따라 신설 예정인 문화시설(문화체육센터)과 연계하여 조성하려고 하였으나, 최근 변경결정 고시(서울시 고시, 제2020-350호)에 따르면 해당 문화시설은 폐지되었음 • 문화공원 주변 문화시설 신설 계획 폐지, 문화공원 면적 감소에 따른 규모 협소 등을 고려하면, 문화공원 조성을 위한 주제, 문화적 특징들이 명확하여야 할것으로 보임 ※ 문화공원: 도시의 각종 문화적 특징을 활용하여 도시민의 휴식 · 교육을 목적으로 설치하는 공원 • 문화공원으로의 특징, 조성 목적 등이 맞지 않을 시, 공원의 위치, 규모 등을 고려하여 도시생활권의 기반이 되는 생활권공원(어린이공원, 근린공원 등)으로 변경 검토 필요.	• 2020년 재정비촉진계획 변경시 문화시설 폐지됨에 따라 문화공원을 생활권 공원(소공원)으로 변경	반영
4	도로관리과	• 도시계획시설(도로) 공사 시행 전 도로 정비계획(도면 등)에 대하여 사전협의 후 공사를 시행하기 바라며, 사용승인 3개월 이내 도로(보도 포함) 하자 발생 시 건축주(사업시행자)가 재복구 하여야 함.	• 도로 공사 시행 전 도로 정비계획에 대하여 사전협의 후 공사를 시행하겠으며, 사용승인 3개월 이내 하자발생 시 재복구하도록 함	추후 반영
		• 사업시행 공사로 인한 사업대상지 인접 도로 및 도로시설물 파손 발생 시 건축주(사업시행자)가 정비하여야 함.	• 추후 사업시행 공사시 사업대상지 인접 도로 및 도로시설물 파손 발생할 경우 정비하겠음	추후 반영
		• 향후 재정비촉진계획변경 시 도로 관련 사항(변경 등)이 포함될 경우 반드시 도로관리과와 사전 협의 후 신청할 수 있도록 안내 요망. [붙임] 도로분야 일반 조건	• 도로 관련 변경사항을 포함하여 도로관리과와 사전 협의(2025.02.19.)	반영
5	교통행정과	• 부지내 송천초등학교 위치변경에 따른 어린이보호구역 재지정, 교통안전시설 설치 등에 대하여, 향후 개선방안 작성시 어린이보호구역 담당과 사전에 협의 후 반영 요청	• 추후 교통영향평가 변경시 어린이보호구역 재지정, 교통안전시설 설치 등 개선방안 작성하여 어린이보호구역 담당과 사전협의하겠음.	추후 반영
6	치수과	• 강북구 미아2재정비촉진구역 계획변경(안)에 따른 협의 검토결과 하수분야 기반시설(우·오수 처리계획 등) 계획수립 이전 단계로 별도 검토내용은 없으며, 향후 사업시행계획 수립 등 기반시설 정비계획수립 시 별도 협의 요청	• 추후 사업시행계획 수립시 협의의견을 준수하여 사전협의하겠음.	추후 반영

<table>
<tr><th>연번</th><th>구 분</th><th>협 의 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>7</td><td>재무과</td><td>
<table>
<tr><th colspan="3">공유지현황</th></tr>
<tr><td>미아동 416-94
미아동 416-130
미아동 416-132
미아동 416-134
미아동 428-25
미아동 428-30
미아동 436-44
미아동 441-30
미아동 443-5
미아동 443-6
미아동 443-14
미아동 443-17</td><td>미아동 447-12
미아동 447-19
미아동 447-24
미아동 447-25
미아동 447-33
미아동 447-46
미아동 447-50
미아동 447-57
미아동 637-169
미아동 637-196</td><td>미아동 860-113
미아동 1264-124
미아동 1264-128
미아동 1264-135
미아동 1264-164
미아동 1264-200
미아동 1264-219
미아동 1264-231
미아동 1264-245
미아동 1264-301</td></tr>
</table>
- 미아동 447-57(대지/3㎡)은 구유지로 현재 대부료 대상자(점유자/1㎡씩 2명) 있음.
- 미아동 860-113(대지/3㎡)은 구유지로 현재 대부료 대상자(점유자/3㎡) 있음.
- 미아동 1264-124(대지/138㎡)은 구유지로 현재 대부료 대상자(점유자/6㎡) 있음.
- 미아동 1264-135(대지/1㎡)은 구유지로 현재 변상금 대상자(점유자/1㎡) 있음.
- 미아동 1264-164(대지/79㎡)은 구유지로 현재 대부료 대상자(점유자/77㎡) 있음.
- 미아동 1264-200(대지/53㎡)은 구유지로 현재 대부료 대상자(점유자/53㎡) 있음
- 미아동 1264-231(대지/10㎡)은 구유지로 현재 대부료 대상자(점유자/9㎡) 있음
- 미아동 1264-301(대지/22㎡)은 구유지로 현재 대부료 대상자(점유자/22㎡) 있음
- 「도시 및 주거환경정비법」 제98조에 따라 사업 시행자 또는 점유자 및 사용자에게 다른 사람에 우선하여 수의계약으로 매각 가능(단, 수의계약 매각가능 시기는 사업시행인가일 이후 착공 전 2개월 전까지 매수조건)
- 사업부지 내 점유 공유지는 사업시행인가일로부터 매매계약 체결일까지 대부계약 체결할 것</td><td>• 강북구 소유토지 중 일반인의 점유토지는 점유자가 매입의사가 없을 경우 재산관리청과 협의하여 사업시행자가 매입검토하겠으며, 점유공유지는 사업시행인가일로부터 매매계약 체결일까지 대부계약이 체결될 수 있도록 점유자에게 안내하겠음.</td><td>추후 반영</td></tr>
<tr><td>8</td><td>건설관리과</td><td>• 새로이 생기는 정비기반시설에 따라 조성되는 보도횡단 차량 진·출입시설은『도로법』에 의거 도로점용허가 대상이므로, 설치 전 반드시『도로법』 제61조 및 같은 법 시행령 제54조제1항에 의거 관련 서류(신청서 및 설계도면)를 첨부하여 사전에 건설관리과와 도로점용허가에 대한 협의를 진행하여 주시기바람.
※「보도횡단 차량진출입로 허가처리 지침」에 따라 설계도면 첨부할 것.
[붙임] 보도횡단 차량진출입로 허가처리 지침 1부</td><td>• 추후 보도횡단 차량 진·출입시설 설치시「도로법」에 의한 관련 서류(신청서 및 설계도면)를 첨부하여 사전에 건설관리과와 도로점용허가에 대한 협의를 진행하겠음.</td><td>추후 반영</td></tr>
</table>

연번	구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
9	환경과	[건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률] • 건축물 해체 및 신축공사 시 발생하는 건설폐기물 처리를 위하여 건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률 제17조 규정에 의거 사업시행(착공)전 건설폐기물 처리계획 신고를 하고, 적법하게 처리하여야 함.	• 추후 사업시행(착공)전 건설폐기물 처리시 관련법령에 의거 건설폐기물 처리계획 신고를 하고, 적법하게 처리하도록 함	추후 반영
		[폐기물관리법] • 건축과정에서 폐석면, 페인트, 폐유 등의 지정폐기물이 발생하는 경우, 폐기물관리법 제17조에 의한 폐기물처리계획신고를 하여야 함. ※ 건축허가 시	• 추후 사업시행계획인가 시 지정폐기물 발생하는 경우, 관련법령에 의한 폐기물처리계획 신고를 하도록 함	추후 반영
		• 석면을 함유하는 건축자재(슬레이트, 밤라이트, 석면천장재, 석면보온재, 석면뿜칠 등)를 철거하는 경우 폐기물관리법 제17조 규정에 의거 배출 전 폐기물처리계획 신고를 하고, 같은 법 제13조 규정의 폐기물 보관기준에 따라 적법하게 처리하여야 함. ※ 건축철거 시	• 추후 건축철거 시 석면을 함유하는 건축자재를 철거하는 경우, 관련법령에 의거 배출 전 폐기물처리계획 신고를 하고 폐기물 보관기준에 따라 적법하게 처리하도록 함	추후 반영
		[석면안전관리법] • 건축물의 철거 시, 산업안전보건법 제38조 제2항에 의거 석면조사를 실시하여야 하며, 일정량 이상의 석면을 해제하는 경우 석면해체제거 등록업자로 하여금 작업케하고 고용노동부에 작업내역을 신고하여야 함.	• 추후 건축물 철거 시, 석면조사를 실시하도록 하며, 일정량 이상의 석면을 해제하는 경우 석면해체제거 등록업자로 하여금 작업케하고 고용노동부에 작업내역을 신고하겠음	추후 반영
		• 석면해체·제거업자는 사업장 주변 석면배출허용기준(0.01/cc)을 준수하여야 함	• 추후 석면해체·제거업자는 석면배출허용기준을 준수하도록 함	추후 반영
		• 또한, 같은 법 제30조에 의거 800㎡이상의 석면건축자재 또는 분무재·내화피복재를 해체하는 경우, 감리인을 지정하여야 함.	• 추후 800㎡ 이상의 석면건축자재 또는 분무재·내화피복재를 해체하는 경우, 감리인을 지정하도록 함	추후 반영
		• 대규모 재개발·재건축지역 건물철거 시 석면안전관리법 제28조에 의거 500㎡이상의 석면건축자재 또는 분무재·내화피복재를 해체하는 경우 사업장 주변 대기 중 석면농도를 측정해야 함.	• 추후 500㎡ 이상의 석면건축자재 또는 분무재·내화피복재를 해체하는 경우 사업장 주변 대기 중 석면농도를 측정하도록 함	추후 반영
		[하수도법] • 하수도법 제34조 및 제37조 규정에 의거하여 개인하수처리시설(정화조) 설치 전 설치신고를 하여야 하고, 설치 후 준공검사를 필하여야 함.	• 추후 개인하수처리시설(정화조) 설치 전 설치신고를 하여야 하고, 설치 후 준공검사를 필하도록 함	추후 반영
		• 같은 법 시행령 제24조 제3항의 규정에 의거하여 개인하수처리시설 설치기준(별표1의5)에 따라 준공하여야 함. (설치기준 주요사례: ※ 맨홀 격자 안전망 설치하고, 정화조 발생 가스 배출을 위하여 배출장치와 방충망 설치, 정화조 상부에 차량 통행이나 주차장 등의 하중이 있을 시, 필히 콘크리트 등으로 상부 또는 측면에 슬라브 및 보호벽을 설치하여야 한다.)	• 추후 개인하수처리시설 설치시 하수도법 시행령 제24조 제3항에 따라 개인하수처리시설 설치기준을 준수하여 준공하겠음	추후 반영

연번	구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
9	환경과	• 같은 법 제51조에 따른 개인하수처리시설설계 · 시공업자가 폴리에틸렌(PE) 또는 유리섬유강화플라스틱(FRP)으로 제작(개인하수처리시설제조업자에게 의뢰하여 제작하는 경우를 포함한다)하여 설치하는 경우에는 같은 법 시행규칙 제56조 제2호에 따른 재질검사기관에서 발급한 재질검사성적서를 첨부하여야 함.	• 추후 개인하수처리시설설계 · 시공업자가 폴리에틸렌(PE) 또는 유리섬유강화플라스틱(FRP)으로 제작하여 설치 시 재질검사기관에서 발급한 재질검사성적서를 첨부하도록 함	추후 반영
		• 같은 법 제35조 제2항 의거 건물 등의 증축 또는 용도변경 시, 환경부 고시「건축물의 용도별 오수발생량 및 단독정화조 처리대상 인원산정방법」에 따라 건축물의 용도별 처리대상인원을 산정하여야 함.	• 추후 증축 또는 용도변경 시, 건축물의 용도별 처리대상인원을 산정하도록 함	추후 반영
		• 200인조 이상 강제배출식 부패탱크 정화조 설치 시 공기 공급장치 등 악취저감시설(에어펌프 등)를 설치하여야 함.	• 200인조 이상 강제배출식 부패탱크 정화조 설치 시 악취저감시설(에어펌프 등)를 설치하도록 함	추후 반영
		• 200인조 미만 강제배출식 부패탱크 정화조 또는 1,000인조 이상 자연유하식 부패탱크 정화조 설치 시 공기공급장치 등 악취저감시설(에어펌프 등) 설치를 권고함.	• 200인조 미만 강제배출식 부패탱크 정화조 또는 1,000인조 이상 자연유하식 부패탱크 정화조 설치 시 악취저감시설(에어펌프 등) 설치를 검토 후 반영하도록 함	추후 반영
		• 정화조 관리실 설치 시 진출입 계단 설치(사다리는 지양), 출입문 및 내부 공간 높이 2m 이상 확보 및 정화조 관리실이 지하 2층보다 깊은 경우 청소용 고정 배관(3인치) 설치를 권고함.	• 추후 정화조 관리실 설치 시 협의의견을 준수하겠음	추후 반영
		[소음진동관리법 및 대기환경보전법] • 특정공사의 사전신고 대상 기계·장비{콘크리트펌프, 굴삭기, (휴대용)브레이커 등}를 5일 이상 사용하는 공사장의 경우 착공신고 전 환경과에 특정공사 사전신고를 하여야 함.(소음진동관리법 시행규칙 제21조 제1항 제5호)	• 추후 특정공사의 사전신고 대상 기계·장비를 5일 이상 사용시 착공신고 전 환경과에 특정공사 사전신고를 하도록 함	추후 반영
		• 건축 연면적 1,000㎡ 이상인 공사 시(대기환경보전법 시행규칙 제58조) 착공신고 전 환경과에 비산먼지 발생사업 신고를 하여야 함.	• 추후 공사시 착공신고 전 환경과에 비산먼지 발생사업 신고하도록 함	추후 반영
		• 다음 시설을 설치할 경우 대기배출시설로 신고하여야 하며, 배출허용기준 이내로 운영할 수 있도록 방지시설을 설치하여야 함(대기환경보전법 제23조) - 시간당 증발량이 2ton 이상이거나 시간당 열량이 1,238,000kcal 이상인 보일러 및 흡수식 냉 · 온수기(한 사업장에 설치된 보일러 및 냉 · 온수기 전체를 합산) - 가스열펌프(GHP)*. 다만, 가스열펌프에서 배출되는 대기오염물질이 배출허용기준의 30퍼센트 미만인 경우나 가스열펌프에 환경부장관이 정하여 고시하는 기준에 따라 인증 받은 대기오염물질 저감장치를 부착한 경우는 제외한다. * 가스열펌프(Gas Heat Pump): 액화천연가스(LNG) 또는 액화석유가스(LPG)를 사용하는 엔진을 이용하여 냉동 압축기(냉동사이클 방식으로 구동되는 에어컨 실외기)를 구동하는 냉난방기기	• 해당 시설 설치시 대기배출시설로 신고하도록 하며, 방지시설을 설치하여 배출허용기준 이내로 운영하도록 함	추후 반영

<table>
<tr><th>연번</th><th>구 분</th><th>협 의 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">9</td><td rowspan="3">환경과</td><td>[가정용 저녹스(친환경콘덴싱) 보일러 설치 의무화]
• 대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법(2020.4.3.) 시행에 따라 서울지역 내 보일러 설치 시 의무적으로 환경부장관이 인증한 가정용 저녹스보일러를 설치하여야 함(법 제35조 제1항 및 제3항)
– 기체연료 1등급(친환경콘덴싱)보일러 설치. 단, 기체연료 1등급 보일러를 설치하기 힘든 장소의 경우 환경부장관 별도 지정(추후)
• 위반 시 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금(법 제47조)
• 건물 신축·변경 허가 검토 시 친환경 보일러가 설치(예정)되었는지 확인 필요
(가정용 보일러의 인증기준 적용을 위한 설치지침 - 2020.10.16. 환경부 대기관리과)</td><td>• 추후 서울지역 내 보일러 설치 시 의무적으로 환경부장관이 인증한 가정용 저녹스보일러를 설치하도록 함</td><td>추후 반영</td></tr>
<tr><td>[전기차 충전시설 및 전용주차구역 설치]
• 환경친화적 자동차 전용주차구역 및 충전시설 설치의무 강화(제7조의2~제7조의4)</td><td>• 추후 사업시행계획인가 시 협의의견을 준수하겠음.</td><td>추후 반영</td></tr>
<tr><td>[실내공기질 관리법]
• 다중이용시설(공동주택 포함)
– 실내공기질 관리법 시행령 제2조에 해당하는 다중이용시설의 경우 같은 법 제11조 및 시행규칙 제10조에 의하여 다중이용시설을 설치(기존 시설의 개수 및 보수 포함)할 때에는 환경부장관이 고시한 오염물질 방출 건축자재를 사용해서는 안됨
‣ 다중이용시설 설치(개·보수 포함)시 환경부장관이 고시하는 기준을 초과하는 오염물질 방출 건축자재 사용제한(제11조제1항, 시행규칙 별표5)</td><td>• 추후 다중이용시설 설치시 환경부장관이 고시하는 기준을 초과하는 오염물질 방출 건축자재를 사용하지 않도록 함</td><td>추후 반영</td></tr>
</table>

구 분			기 존	개 정	적용일
의무대상시설	①공공건물 및 공중이용시설		총 주차대수 100면 이상	총 주차대수 50면 이상	’22.1.28.
	②공동주택		총 주차대수 100면 이상이면서 500세대 이상 아파트	총 주차대수 50면 이상이면서 100세대 이상 아파트	
	③공영주차장		총 주차대수 100면 이상	총 주차대수 50면 이상	
의무설치비율	신축시설	전용주차구역	규정없음 (주차장법에서 총 주차대수 5% 이상 규정)	총 주차대수의 5% 이상	
		충전시설	①,② 총주차대수의 0.5% 이상 ③ 총 주차대수의 3% 이상		
	기축시설	전용주차구역	규정 없음	총 주차대수의 공공부문 5%, 민간부문 2% 이상	
		충전시설		총 주차대수의 2% 이상	
급속설치비율	대상		시장 또는 구청장이 설치한 「주차장법」 제2조 제1호에 따른 주차장	모든 의무대상 시설	’22.4.28.
	비율		주차구획 200면 이상인 경우 1기 이상	충전시설 10개 이상인 경우 1기 이상	

연번	구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
9	환경과	• 공동주택(100세대 이상) – 실내공기질 관리법 제9조에 의거 신축되는 공동주택의 시공자는 선정된 입주예정자의 입회하에 시공이 완료된 공동주택의 실내공기질을 측정하여야 함. 또한, 공기질 측정결과 보고를 작성하여 주민 입주 7일전까지 구청에 제출하여야 하며, 주민 입주 7일전부터 60일간 주민들이 잘 볼 수 있도록 공고하여야 함. * 2024. 2. 17일부터 신축 공동주택 실내공기질 측정 시 입주예정자 입회가 의무화 되었으며 2024. 5. 31일까지 계도기간 운영	• 추후 시공 완료 후 시공자는 선정된 입주예정자의 입회하에 시공 완료된 공동주택의 실내공기질을 측정하도록 하겠으며, 공기질 측정결과 보고를 작성하여 주민 공고(60일간)하겠음	추후 반영
		[위험물 저장 및 처리시설 이격거리 등] •「주택건설기준 등에 관한 규정」제9조의2에 따라 위험물 저장 및 처리시설 중 주유소(석유판매취급소를 포함) 또는 시내버스 차고지에 설치된 자동차용 천연가스 충전소(가스저장 압력용기 내용적의 총합이 20세제곱미터 이하인 경우만 해당한다)의 경우에는 해당 주유소 또는 충전소로부터 수평거리 25미터 이상 떨어진 곳에 공동주택을 배치할 수 있음.	• 미아2구역에서 가장 가까운 주유소는 미아주유소로 약 340m 이격되어 있음**[첨부8]**	반영
		[물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률] • 빗물이용시설 – 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 제8조, 시행령 제10조 및 시행규칙 제3조, 제4조와 관련 빗물이용시설 설치 대상인 경우는 빗물이용시설을 설치 · 운영하여야 함 – 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 시행규칙 제3조에 의거 빗물이용시설 설치 결과를 신고하는 경우 빗물이용시설의 설치공사를 마친 후 30일 이내에 빗물이용시설 설치신고서를 제출하여야 함 • 중수도 – 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 제9조, 시행령 제11조 및 시행규칙 제5조 ~ 제9조와 관련 중수도 설치 대상인 경우 중수도를 설치 · 운영하여야 함 – 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 시행규칙 제5조에 의거 중수도 설치 결과를 신고하는 경우 중수도 설치공사를 마친 후 30일 이내에 중수도 설치신고서를 제출하여야 함	• 추후 환경영향평가시 빗물이용시설 및 중수도에 관하여 검토 후 설치시 관련법령에 맞추어 설치신고서를 제출하겠음	추후 반영
		[물환경보전법] • 폐수배출시설 – 물환경보전법 제33조, 시행령 제31조 및 시행규칙 제36조, 제38조와 관련 폐수배출시설 설치 신고 대상인 경우 사전에 폐수배출시설 설치 신고를 하여야 함	• 향후 폐수배출시설 설치 신고 대상인 경우 사전에 폐수배출시설 설치 신고를 하겠음.	추후 반영
		• 기타수질오염원 – 물환경보전법 제60조 및 시행규칙 제86조 ~ 제88조와 관련 기타수질오염원을 설치하거나 관리 대상인 경우 시설을 설치하거나 관리하기 15일 전까지 신고하여야 함	• 향후 기타수질오염원을 설치하거나 관리 대상인 경우 시설 설치하거나 관리 15일 전까지 신고를 하겠음.	추후 반영
10	도시계획과	• 의견없음	-	-
11	송천동 주민센터	• 의견없음	-	-

■ 유관기관

연번	구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
1	서울시교육청	[학생배치계획(후기고등학교 배정관련)] • 해당 사업구역은 성북강북학교군내 학교배정 지역(일반고 기준)에 해당함 • 향후 학생배치 여건 등에 따라 타 학교군으로 배정될 수 있으며, 학생 수 추이 등에 따라 교육청, 지자체, 사업시행자 간 학생배치 관련 협의가 필요할 수 있으므로 지속적인 사업 추진 과정 공유 필요 • 추진 세대 수 총 3,521세대로 과밀학급/원거리 통학으로 인한 민원이 예상되므로, 서울시교육청, 성북강북교육지원청과 필히 협의	• 교육청, 지자체, 사업시행자 간 지속적 사업추진 과정을 공유하도록 하며, 추후 서울시교육청, 서울강북교육지원청과 필히 협의하도록 함	추후 반영
		[교육환경보호] • 해당 사업지는 교육환경보호에 관한 법률 제6조 제1항에 따라 교육환경보호구역 내 교육환경영향평가 대상에 해당하므로 학교 학생들의 학습권 및 교육환경(통학로) 보호를 위해 각별한 유의가 필요함. • 따라서 교육환경보호에 대한 인근 학교 및 서울시교육청, 성북강북교육지원청과의 협의가 필요할 경우 적극적인 참여 필요 • 사업 추진 시 공사차량 운행 등에 따른 학생 통학안전 침해 방지를 위해 등·하교 시간 공사차량 진입 운행 제한 및 충분한 안전대책을 마련 또한 필요(표지판, 안전요원, 철제 보행자 안전통로, 일조, 소음, 미세먼지, 석면 관련, 복합영향 평가 등)	• 추후 교육환경영향평가 심의시 서울시 교육청, 성북강북교육지원청과 적극적으로 협의하겠으며, • 사업추진 시 공사차량 운행 등에 따른 학생 통학안전 침해 방지를 위해 등·하교 시간 공사차량 진입 운행 제한 및 충분한 안전대책을 마련하겠음.	추후 반영
		[기타사항] • 사업 추진 과정에서 추가 협의 사항 또는 사업 변경사항(세대수 변경 등 학생 배치 관련)등이 발생할 경우 재협의 필요 • 해당 사업지와 인접한 병설 유치원 설치, 초등학교 면적 조율 중학교 학생배치 및 교육환경보호 등에 관한 사항은 성북강북교육지원청과 지속적으로 협의할 수 있도록 하며, 학교부지 등 확보에 만전일 기할 것.	• 추후 추가 협의사항 또는 변경사항 발생시 재협의 하겠으며, 학교부지 확보, 병설 유치원 설치, 중학교 학생배치, 교육환경보호 등에 대하여 관할 교육지원청과 지속적으로 협의하겠음.	추후 반영

연번	구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
2	성북강북 교육지원청	❑ 미아2재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경(안)에 따른 학생배치 여건 검토 결과 (사업시기 미확정으로 인해 학생배치계획 최종연도 2030년 기준) • 유치원 - 미아2재정비촉진구역 개발 완료로 증가하는 유아는 인근 유치원 정·현원, 공립유치원 취학수요 등을 감안할 때 5학급(정원 76명, 특수1학급 포함) 병설유치원 설치로 수용 가능 - 병설유치원은 송천초 부속 시설로서 별도 부지 마련없이 5학급 규모 개축 필요하며 학교용지 및 건립비 비용부담은 원인자부담 원칙에 따라 사업시행자 부담이고 미아재정비촉진계획에 반영된 이후 추진 가능함 ※초등학교(병설유치원 포함):서울특별시교육감 공유재산 • 초등학교 - 미아2재정비촉진구역 증가학생 수용을 위하여 2030년 송천초 개축시 완성학급 규모는 학생수 828명, 37학급(특수2 포함)으로 기존 송천초 현황면적 15,648㎡ 이상 토지분할 없이 확보 필요함 - 학교용지 및 건립비 비용부담은 원인자부담 원칙에 따라 사업시행자가 부담해야 하고 미아재정비촉진계획에 반영된 이후 추진가능함 - 사업구역 인근의 개발 사업 진행 상황, 세대수 변경 등으로 학생수 변동과 개발 완료 시기 등에 따라 학생 배치 여건이 달라질 수 있으므로 지속적인 협의 필요 ※초등학교(병설유치원 포함):서울특별시교육감 공유재산 • 중학교 - 미아2재정비촉진구역 개발로 인한 증가 중학생은 성북강북 1학군 내 기존 학교시설에서 학생배치 가능할 것으로 판단됨 • 인근 지역 개발로 인해 학생수 변동이 발생할 수 있어 주변 개발 사업과 연계한 학생배치는 계속 검토가 필요하므로 지속적인 협의 필요	• 유치원은 병설유치원으로 계획하였으며, 학교용지 및 건립비용은 사업시행자가 부담하겠음. • 초등학교는 토지분할 없이 송천초 현황면적(15,648㎡)을 확보하였으며, 학교용지 및 건립비용은 사업시행자가 부담하겠음. • 학생배치 관련하여 여건변동시 교육지원청과 지속적으로 협의하겠음.	추후 반영
		❑ 교육환경평가 • 해당 사업지는 「교육환경 보호에 관한 법률」에 의거 교육환경평가 승인 대상이며 행정구청의 사업시행계획인가 전 심의 완료하여야 하며 송천초 이전예정지(개축부지) 또한 교육환경평가 대상임	• 사업시행계획 인가 전까지 교육환경평가 심의를 득하겠음	추후 반영
		• 송천초 이전예정지는 정형의 형태로 남향 중심의 교사 배치가 가능하지만 삼양로 도로면과 교지 평탄화로 학교용지 정형화가 필요하고 개축 이후 변경된 경계 설정과 교육재산 소유권 이전 필요	• 송천초 이전예정지는 삼양로와 교지가 평탄화되도록 계획하였으며, [첨부15] • 개축 이후 경계 설정 및 교육재산 소유권 이전을 하겠음.	반영
		• 송천초 이전 예정지 교육환경보호구역(설정 예정) 내 청소년게임제공업 1개소가 상대보호구역에 위치하고 있기에 추후 성북강북교육지원청 지역교육환경보호위원회 심의 거쳐 교육환경평가 심의 필요	• 추후 송천초 이전 예정지에 대하여 교육환경평가 심의를 득하겠음.	추후 반영

연번	구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
2	성북강북 교육지원청	• 아울러, 2021. 7. 23. 교육환경보호위원회 승인 받은 송천초 이전 예정지를 기준으로 미아3재정비촉진구역 사업시행자가 정비계획변경(안) 추진 중인 바, 미아2재정비촉진구역 사업시행자는 관계기관 및 해당 사업시행자와 추가 협의 필요	• 금회 변경되는 송천초 이전 예정지에 대하여 미아3재정비촉진계획에 반영되도록 하였음	반영
		• 교육환경평가 항목 중 교지면적, 교지형태 및 학생배치계획 부합 여부는 주요 검토 항목으로 재정비촉진계획에 우리교육지원청 의견이 반영된 이후 교육환경평가서 제출하여야 함.	• 재정비촉진계획 변경 후 교육환경평가 시 교육지원청 의견을 반영하여 교육환경평가서를 제출하겠음	추후 반영
3	강북소방서	[소방자동차 진입(통로)동선 확보] • 동별 소방차동차 접근이 가능한 진입(통로)로 설치할 것	• 추후 사업시행계획수립시 동별 소방차동차 접근이 가능한 진입(통로) 확보하겠음.	추후 반영
		• 진입로 및 통로 회전반경은 차량 중심에서 최소 10m 이상 고려하여 회차 가능하도록 할 것	• 추후 사업시행계획수립시 소방자동차의 진입로 및 통로 회전반경은 차량 중심에서 최소 10m 이상 회차 가능하도록 하겠음.	추후 반영
		• 단지 내 폭 1.5m 이상의 보도를 포함한 폭 7m 이상의 도로를 설치할 것	• 추후 사업시행계획수립시 단지내 1.5m 이상의 보도를 포함한 폭 7m이상의 도로를 확보하겠음.	추후 반영
		• 진입로에 설치되는 문주 및 필로티 유효높이는 5m 이상 확보 할 것	• 추후 사업시행계획수립시 문주 및 필로티를 통한 통행로 높이 기준 5m 확보하겠음.	추후 반영
		• 공동주택 외벽 양쪽 측면 상단과 하단에 동 번호 표시할 것(외부에서 주야간에 식별이 가능하도록 동 번호, 크기, 색상 구성 할 것)	• 추후 공동주택 외벽 양쪽 측면 상단과 하단에 동 번호 표시하겠음.	추후 반영
		• 진입로가 경사 구간인 경우 시작 각도는 3°이하로 할 것	• 진입로가 경사 구간인 경우 시작 각도는 3°이하가 되도록 하겠음.	추후 반영
		• 주차차단기 설치할 경우 소방자동차 유효폭 최소 3m이상 확보 할 것	• 주차차단기 설치할 경우 소방자동차 유효폭 최소 3m이상 확보하겠음.	추후 반영
		[소방자동차 소방활동 및 전용구역 확보] • 소방자동차 전용구역은 동별 전면 또는 후면에 1개소 이상 확보 할 것	• 추후 사업시행계획수립시 동별 전면 또는 후면에 소방자동차 전용구역 1개소 이상 확보하겠음.	추후 반영
		• 소방자동차 전용 구역은 동별 피난시설이 설치된 장소와 동선이 일치되도록 할 것	• 추후 소방자동차 전용 구역은 동별 피난시설이 설치된 장소와 동선이 일치되도록 하겠음.	추후 반영
		• 문화 및 집회시설, 판매시설 등 불특정다수인이 이용하는 시설의 경우 동별 출입로에 구급차 전용구역 확보하고 위치를 확인할 수 있는 표지판 부착	• 추후 불특정다수인이 이용하는 시설의 경우 동별 출입로에 구급차 전용구역 확보하고 위치을 확인할 수 있는 표지판 부착하겠음.	추후 반영
		• 소방자동차 전용구역 바닥은 시·도별 보유한 소방자동차의 중량 고려하여 견딜수 있는 구조로 할 것	• 추후 소방자동차 전용구역 바닥은 시·도별 보유한 소방자동차 중량을 견딜 수 있는 구조로 하겠음	추후 반영

연번	구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
3	강북소방서	• 소방자동차 전용구역 경사도는 아우트리거 조정각도 고려하여 5°이하로 할 것	• 추후 소방자동차 전용구역 경사도는 아우트리거 조정각도 고려하여 5°이하로 조성하겠음	추후 반영
		• 소방자동차 전용구역은 조경 및 볼라드 설치로 인해 장애가 되지 않도록 할 것	• 추후 소방자동차 전용구역은 조경 및 볼라드 설치로 인해 장애가 되지 않도록 하겠음.	추후 반영
4	수도방위 사령부	• 대공방어협조구역 확인을 위해서는 건축물 최고높이 해발고도(해수면기준 높이)와 지반 해발고도가 필요하오니 용량을 5MB 이하로 사업개요, 위치도, 평면도(대표 1건), 단면도(최상단 해발고도 기재), 조감도 등을 PDF file로 구비하셔서 공문과 함께 발송 요청 ※육군 수도방위사령부에서는 '세움터' 연동이 제한되며 반드시 첨부문서 용량을 5MB이하로 발송 요망. 대공방어협조구역과 관련한 협의고도는 해발고도이므로 문서와 단면도에 해발고도(지반고와 건축고(구조물, 피뢰침 포함한 최고높이))를 반드시 기재하여야 검토가 가능. 강북구 행정위탁고도는 해발 98m로서 이를 초과하지 않는 높이이면 대공방어협조구역 협의가 불필요 • 위탁고도 초과에 따른 협의진행 간 작전성 검토 및 결과 통보는 서류보완 문서 접수일로부터 30 ~ 40일이 소요	• 대공방어협조구역 확인을 위한 건축물 최고 해발고도 도면을 첨부**[첨부16]**	반영
5	강북경찰서	• 의견없음	-	-
6	대륜 E&S,	• 의견없음	-	-
7	서울주택도시 공사	• 의견없음	-	-

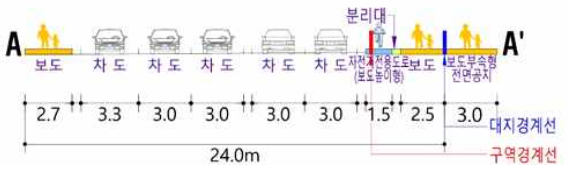
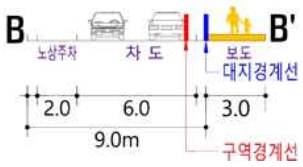
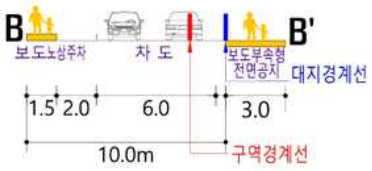
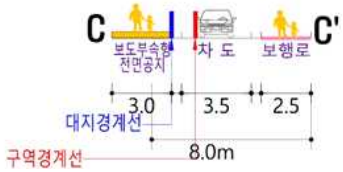
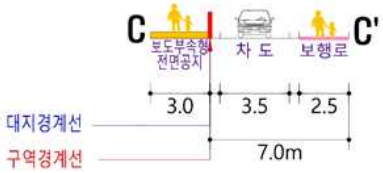
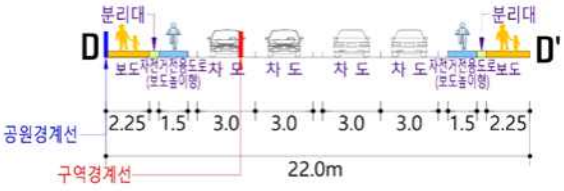
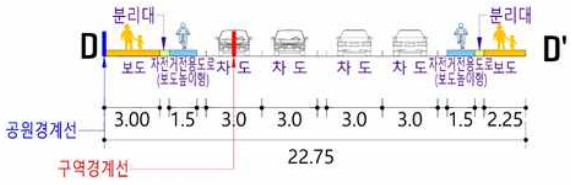
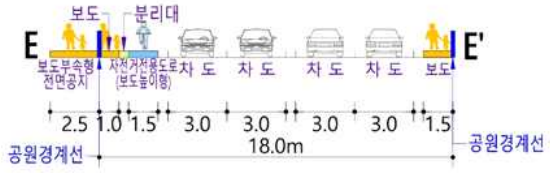
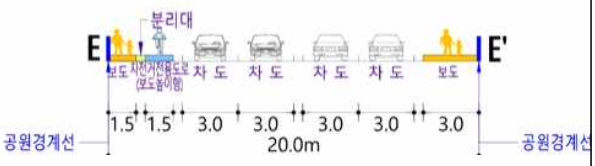
첨부1 기반시설 변경에 따른 토지이용계획 변경

▶ 당초 교통영향평가(2020.11.)시 도로폭원을 준수하여 보도 폭원 확보 및 일부 도로 선형 재정비
- 중로1-1-9-1 : 폭 20~23m → 폭 23~24.5m
- 소로2-114 폐지 후 소로1-1 연장 : 폭 10m로 정비
- 소로2-(-) : 폭 8m → 폭 7m

▶ 기반시설(학교, 공원)에 인접한 보도 폭원 3m로 확보
- 중로1-458 : 폭 22m → 폭 22~22.75m
- 중로2-483 : 폭 18m → 폭 18~20m

토지이용계획 변경(안)



도로 단면도(안)		
구 분	교통영향평가시(2020.12)	변경(안)
A-A′		
B-B′		
C-C′		
D-D′		
E-E′		

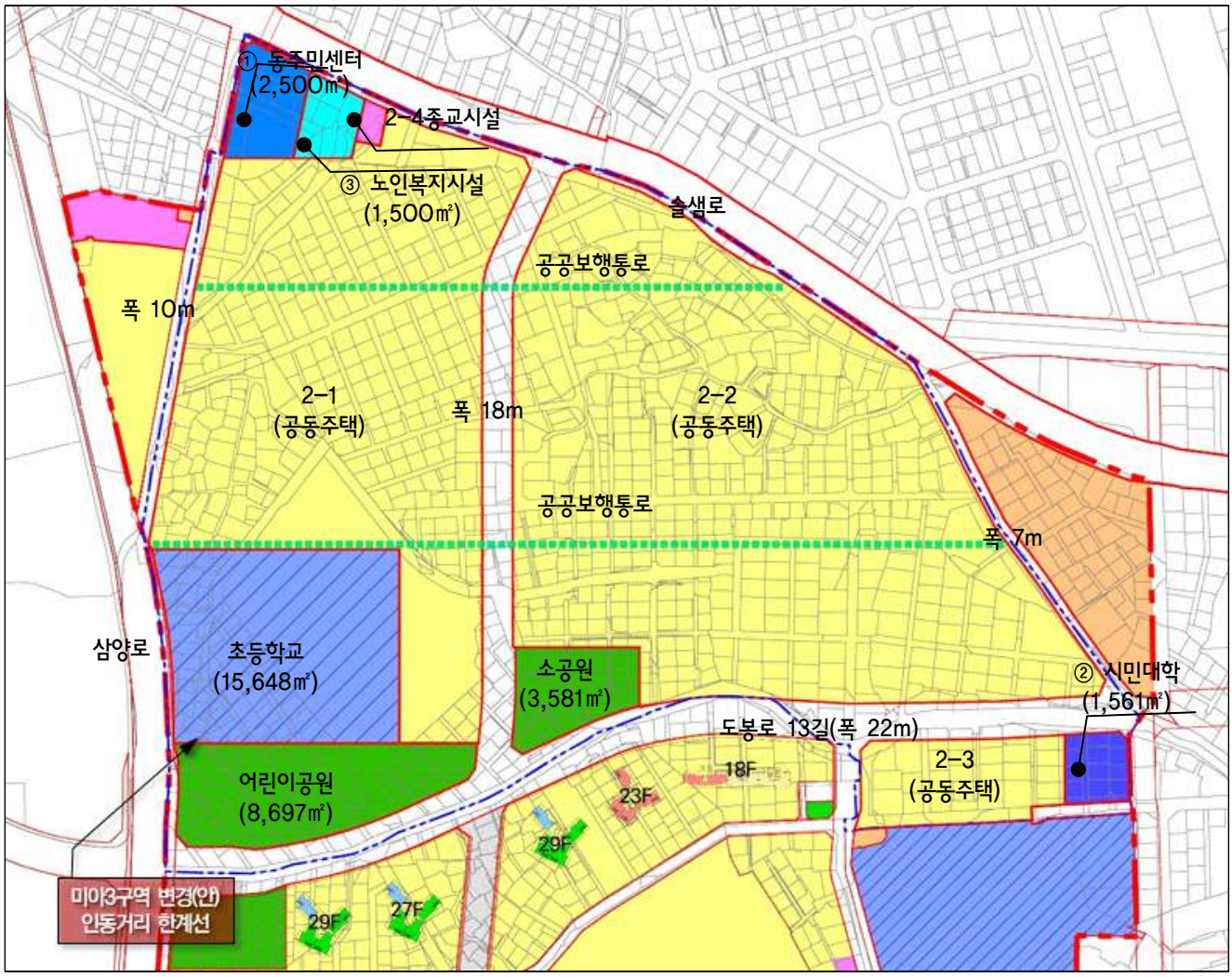
첨부2 공원 면적 및 분산 설치 적정성 검토

▶ 공원(12,278㎡)은 「공원녹지법」 제14조, 같은법 시행규칙 제5조에 의한 면적(10,818㎡) 이상으로 설치

- 공원·녹지 확보기준은 촉진지구 내 공원·녹지는 촉진사업이 시행되는 전체구역면적의 5% 이상 또는 세대당 3㎡ 중 큰 면적 이상으로 구역별 공원·녹지계획을 충족

구 분	구역면적(㎡)	공원·녹지면적(㎡)			비율(%)	세대수	세대당 면적(㎡)	비 고
		기존	필요	계획				
기 정	179,566.0	1,157	10,557	10,630	5.9	3,519	3.0	
접수(안)	179,566.0	1,157	10,563	12,647	7.0	3,521	3.6	
변경(안)	179,566.0	1,157	10,818	12,278	6.9	3,606	3.4	약 1,400㎡ 여유

▶ 미아3구역 건축물의 인동거리 확보를 위한 경계선을 기준으로 공원을 분산배치



첨부3 공공청사①의 세부 용도 및 면적

▶ '송천동 주민센터 복합청사 운영계획(안)'

- 위치 : 미아동 679-9번지 일대 (부지: 2,500㎡)
- 사업내용 : 송천동주민센터 복합청사
- 관 리 청 : 강북구 자치행정과
- 기부채납 시설규모

시설명	시설의 종류	건축물의 범위			비 고
		건폐율	용적률	층수	
공공청사	동주민센터	60%	200%	지하1층~지상4층	연면적 약 6,300㎡(주차장 1,300㎡ 포함)

- 운영주체 및 운영방법
  - 송천동 주민센터 : 직영
  - 송천동 자치회관 : 송천동 주민자치회
  - 복합시설 : 구청 유관부서 업무 관련 직영(또는 위탁운영)

층 별	면적(㎡)	주요시설	비고
지상4층	500	문화시설 (연습실, 사무실, 대기실, 분장실, 조정실 등)	문화관광과
지상3층	1,500	문화시설(공연장)	문화관광과
지상2층	1,500	평생학습관(700㎡), 대강당, 회의실, 마을문고, 자원봉사실, 동대본부	교육지원과
지상1층	1,500	동주민센터, 복지상담실, 자치회관	
지하1층	1,300	부설주차장	
계	6,300		

첨부4 노인복지시설 및 공공청사③

▶ 강북구 어르신·장애인과에서 '노인복지시설 필요성'을 제시

❖ 65세 이상 인구는 '24.10월 70,700명으로 총 인구대비 24.9%로, 서울시 자치구 중 노인 인구 비율이 가장 높음
❖ 적극적인 노후생활에 대한 복지수요는 증가하고 있으나 고령자(8090)와 신노년층(6070)이 공유할 수 있는 종합적인 복지시설이 부족한 실정임
❖ 초고령사회, 강북구 중장기 노인여가복지시설 활성화 종합대책(구청장 방침 ' 24.6.12.)에 따라 소규모 노인복지센터 및 100세 건강플러스 같은 노인여가복지시설을 권역별로 확충 계획 수립
❖ 강북구는 타 자치구 대비 노인비율은 높지만 구립노인복지관이 없고, 노인여가복지서비스의 대부분이 경로당에 집중되어 있으며, 그 외 시설은 일상생활 지원 서비스 등이 부족하여 효율적인 복지수요 대응 마련 필요
❖ 낮은 재정자립도 및 대상지 부족으로 자체적으로 추진하기에 한계가 있어 재개발·재건축사업과 연계한 기부채납을 활용해 노인여가복지시설 조성 필요
❖ 다양하고 높은 어르신 복지수요에 대응하기 위해 노인여가복지시설을 조성하여 체계적인 종합프로그램 운영과 탄력적인 지원으로 건강하고 즐거운 노년생활 제공

▶ 노인여가복지시설에 노인요양시설인 데이케어센터를 추가 확보하여 초고령사회를 대비하고자 함

▶ 기부채납 계획 변경(안)

구분	시설명	시 설 규 모	관리청
공공시설	노인복지시설 및 공공청사 ③	• 노인복지시설 및 공공청사③ 토지 및 건축물 기부채납 - 위치 : 미아동 679-7 일대 - 토지면적 : 1,500㎡ / 연면적 : 3,000㎡ - 세부용도 : 노인여가복지시설 및 노인요양시설	강북구

첨부5 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 정합성

▶ 용적률 계획(순부담 등) 변경(안)

구 분		산 정 내 용				
토지이용계획		계 (구역면적)	택지 (공동주택 등)	신설(계획) 기반시설	무상양도 국공유지 면적(대체처리)	
					신설 기반시설 내 기존 기반시설 국·공유지	택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	접수(안)	179,566㎡	126,150㎡	37,434㎡	7,059㎡	8,208㎡
	변경(안)		125,532㎡	38,052㎡	6,111.3㎡	7,678.2㎡

구 분		접 수 (안)	변 경 (안)
공공시설부지 제공면적 (순부담 면적)		• 27,798.4㎡ = 43,065.0㎡주) - 7,058.9㎡ - 8,207.7㎡ 주) 순부담 산정용 신설(계획) 정비기반시설 면적(43,065㎡) = 신설(계획) 정비기반시설 면적(37,434㎡) + 공공시설 신축비용 토지환산면적(5,631㎡) • 순부담률 15.48%	• 32,486.6㎡ = 46,276.1㎡주) - 6,111.3㎡ - 7,678.2㎡ 주) 순부담 산정용 기반시설(46,276.1㎡)=기반시설(38,052㎡) + 공공시설 토지환산(8,224.1㎡) • 순부담률 18.1%
공공시설 신축비용 토지환산면적		• 공공시설 신축비용 토지환산면적 (5,631㎡) = 공공청사1 (3,210㎡) + 공공청사2 (2,421㎡) ※ '22년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 적용 ※ 부지가액은 2023년 1월 평균공시지가 2배 적용 : 3,045천원 × 2배 = 6,090천원	• 공공시설 신축비용 토지환산면적 (8.224.1㎡) ※ 부지가액은 2023년 1월 평균공시지가 2배 적용 : 3,044.7천원 × 2배 = 6,089.4천원
	공공청사1 (송천동 주민센터)	• 토지환산면적 3,210㎡ = 공사비 19,552,909천원 (연면적 6,300㎡) ÷ 부지가액 6,090천원/㎡ ※ 복합청사 기준(3,414천원)	• 토지환산면적 3,737.7㎡ = 공사비 22,760,182천원 (연면적 6,300㎡) ÷ 부지가액 6,089.4천원/㎡ ※ 동청사[자치회관] 기준(3,974천원)
	공공청사2	• 토지환산면적 2,421㎡ = 공사비 14,746,720천원 (연면적 3,922㎡) ÷ 부지가액 6,090천원/㎡ ※ 복지지원센터 기준(4,136천원)	• 토지환산면적 2,586.2㎡ = 공사비 15,748,613천원 (연면적 3,922㎡) ÷ 부지가액 6,089.4천원/㎡ ※ 복지지원센터 기준(4,417천원)
	공공청사3	-	• 토지환산면적 1,900.2㎡ = 공사비 11,571,136천원 (연면적 3,000㎡) ÷ 부지가액 6,089.4천원/㎡ ※ 노인복지센터(4,500천원), 노인요양(4,157천원)
상한용적률		• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.2.)」 적용 α토지 = 공공시설 등 부지제공 면적(토지) / 공공시설 등 부지제공 후 대지면적 α건축물 = 공공시설 등 부지제공 면적(건축물) / 공공시설 등 부지제공 후 대지면적	
		• 상한용적률 = 기준용적률×(1+1.3×가중치×α토지+0.7×α건축물) ► 대상지 - 기준용적률 210% - α토지 = 22,167.4㎡ / 126,150㎡ = 0.175722 - α건축물 = 5,631㎡ / 126,150㎡ = 0.044637 ► 상한용적률 (완화가능용적률) = 210% × (1+1.3×1×0.175722+0.7×0.044637) = 264.53% (적용 264.5% 이하) = **264.5% ≥ 건축계획(안) 264.48%**	• 상한용적률 =기준용적률×{1+1.3×가중치×α토지+(0.7~1.0)×α건축물} ► 대상지 - 기준용적률 210% - 가중치 = 190% / 190% = 1 - α토지 = 24,262.5㎡ / 125,532㎡ = 0.1933 - α건축물1 = 1,396.4㎡ / 125,532㎡ = 0.0111 - α건축물2 = 6,827.8㎡ / 125,532㎡ = 0.0544 ► 상한용적률 (완화가능용적률) =210%×(1+1.3×1×0.1933+1×0.0111+0.7×0.0544) = 273.10% (적용 273.10% 이하) = **273.10% ≥ 건축계획(안) 273.09%**

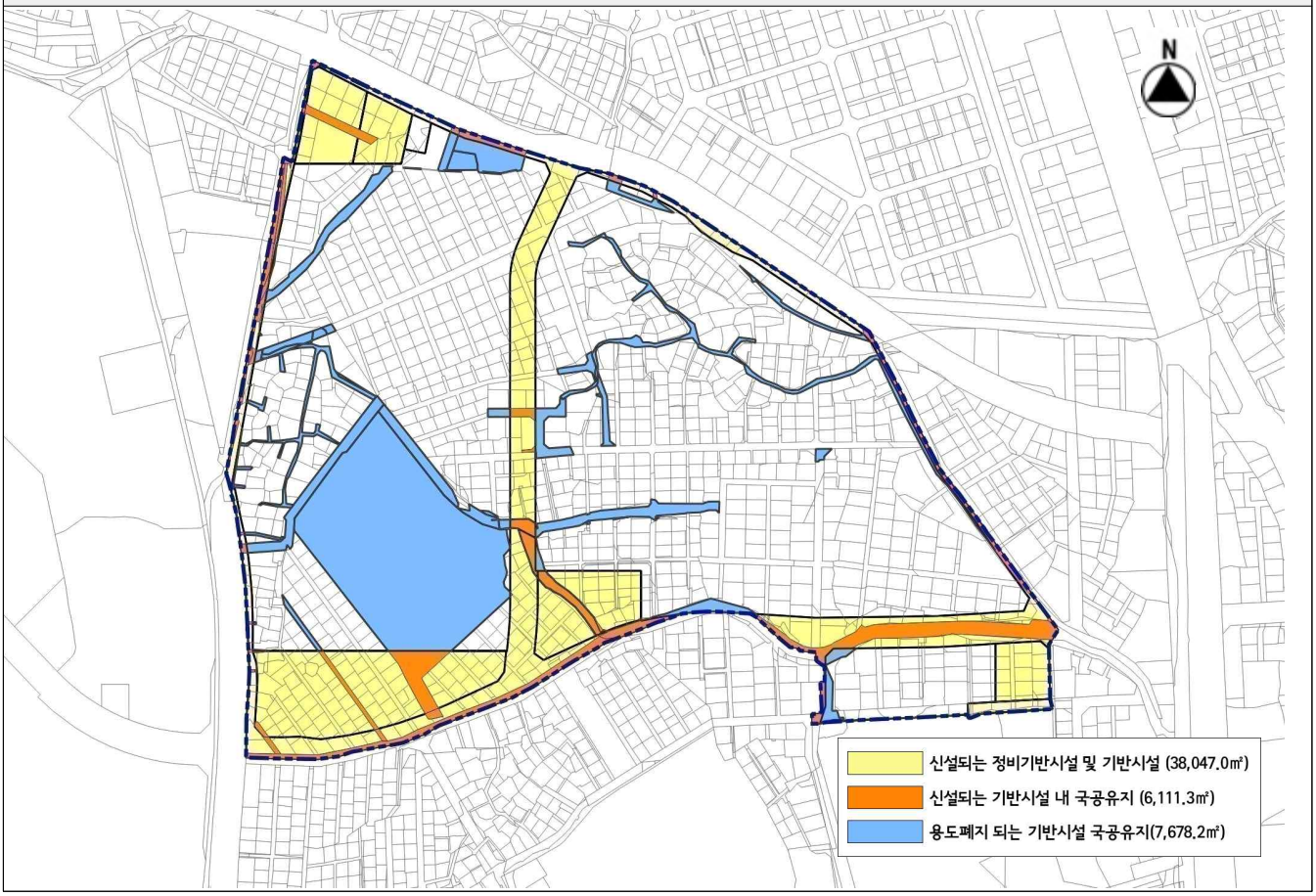
첨부6 정비기반시설 설치비용 산정 및 무상양도 정합성 검토

▶「정비기반시설 설치비용 산정 및 국공유 재산 무상양도 시 업무처리기준 개선(안)」및 「도시 및 주거환경정비법」제92조, 제97조에 의거, 신설 기반시설 내 국공유지, 대지 내 용도폐지되는 국공유지 등으로 재산정

[순부담 비율 산정]

구 분	면 적(㎡)						순부담률 (%)
	신설 정비기반시설 (A)	신설 공공시설 (B)	신설 기반시설 내 국공유지 (C)	대지 내 용도폐지되는 국·공유지 (D)	건축물 토지환산면적 (E)	순부담 (A+B-C-D+E)	
합 계	32,491.0	5,561.0	6,111.3	7,678.2	8,224.1	32,486.6	18.1
획 지	-	-	-	7,678.2	-		
도 로	20,213.0	-	5,197.7	-	-		
공 원	12,278.0	-	587.0	-	-		
공공청사	-	5,561.0	326.6	-	8,224.1		

국공유지 현황도



첨부7 초등학교 위치 변경의 적정성

▶ 서울송천 초등학교의 통학 보행동선 및 안전을 고려하여 공공보행통로(B=6m)를 조성하였으며, 삼양로변에 보행공간을 6m로 확보(보도 B=3m, 보도부속형 전면공지 B=3m)

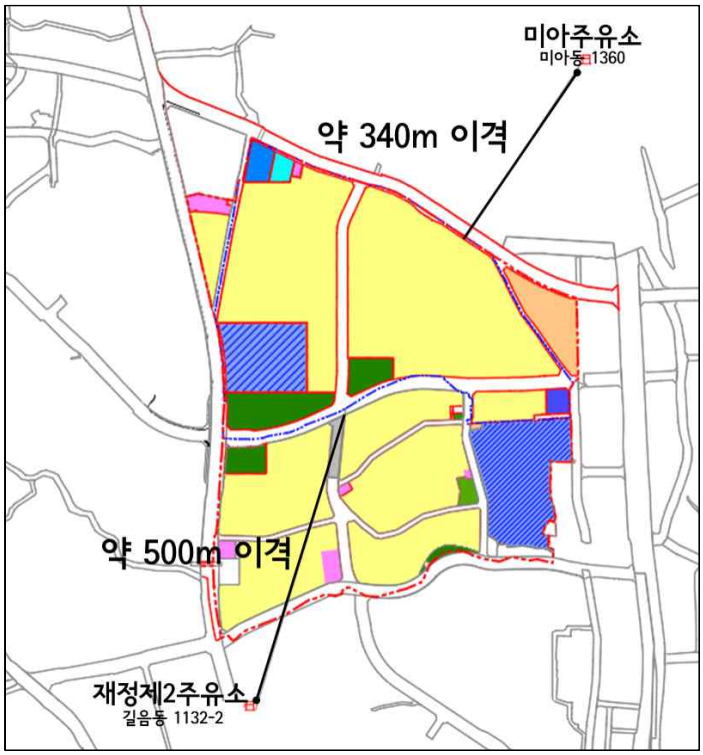
〈초등학교 주변 계획(안)〉



첨부8 위험물 저장 및 처리시설 이격거리

▶ 미아2구역에서 가장 가까운 주유소는 미아주유소로 약 340m 이격되어 있음

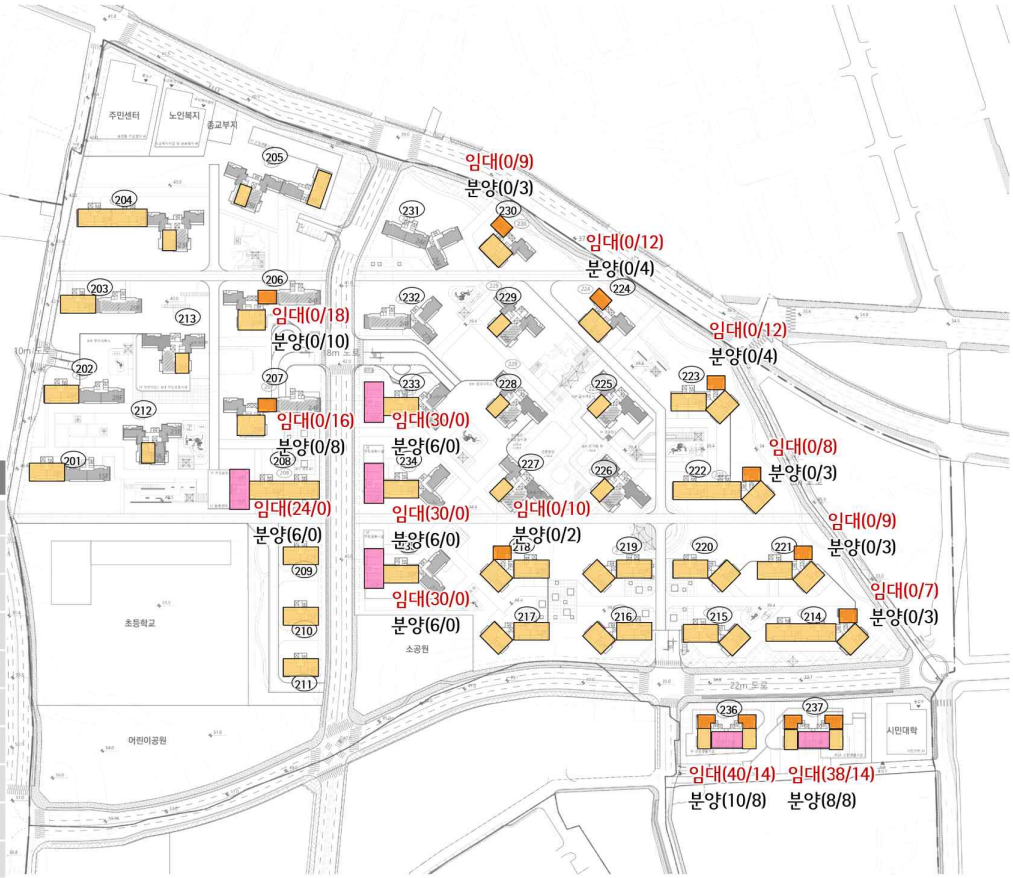
〈초등학교 주변 계획(안)〉



첨부9 임대주택 사회적 혼합(Social-mix)을 고려하여 적정성 검토

▶ 임대주택의 사회적 혼합을 고려한 동, 호수 분산 배치

〈임대주택 위치도 예시〉



전용면적	세대수
32㎡(공공)	192
32㎡	42
43㎡(공공)	129
43㎡	56
59㎡(공공)	220
59㎡	1,501
84㎡	1,285
108㎡	167
134㎡	14
계	3,606

임대(32형 세대수/43형 세대수)
분양(32형 세대수/43형 세대수)

〈임대주택 예시〉



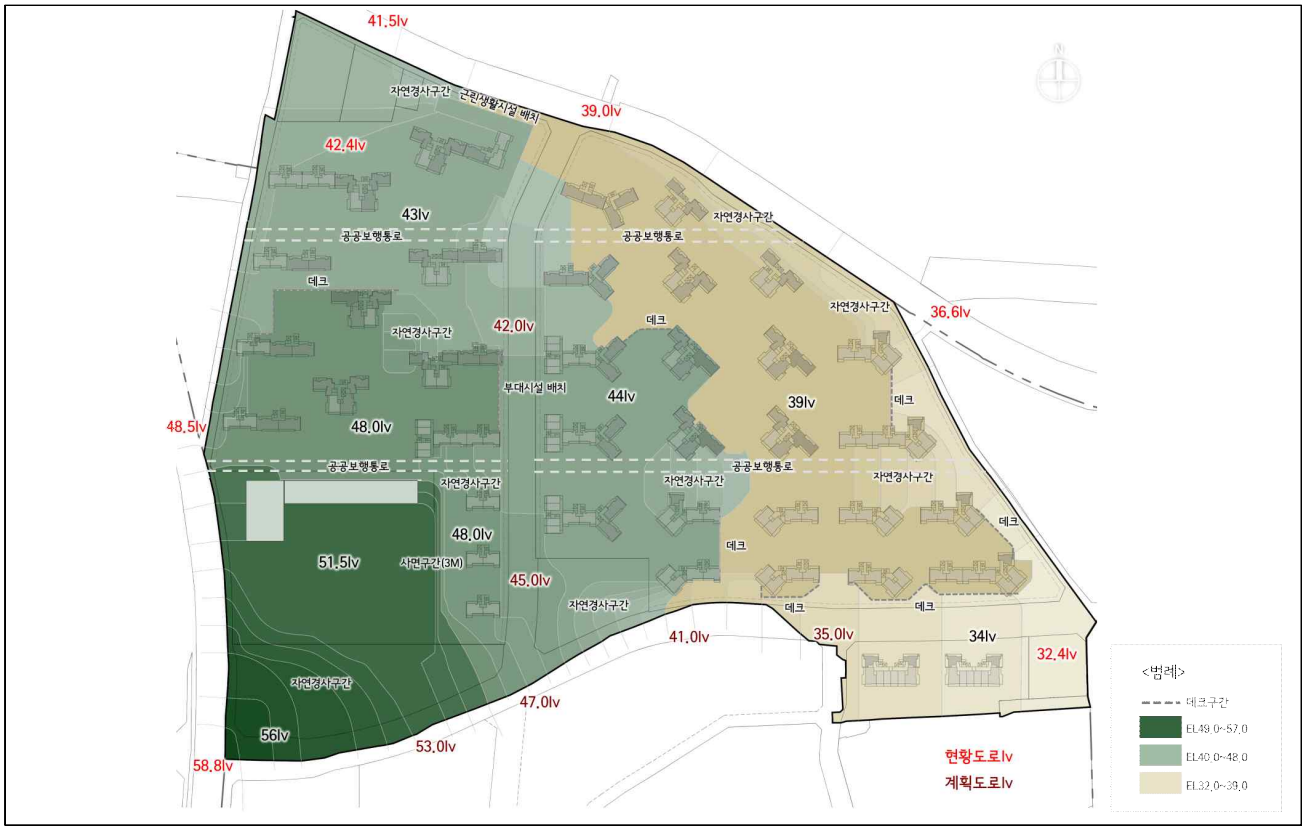
234동 좌측면도



222동 배면도

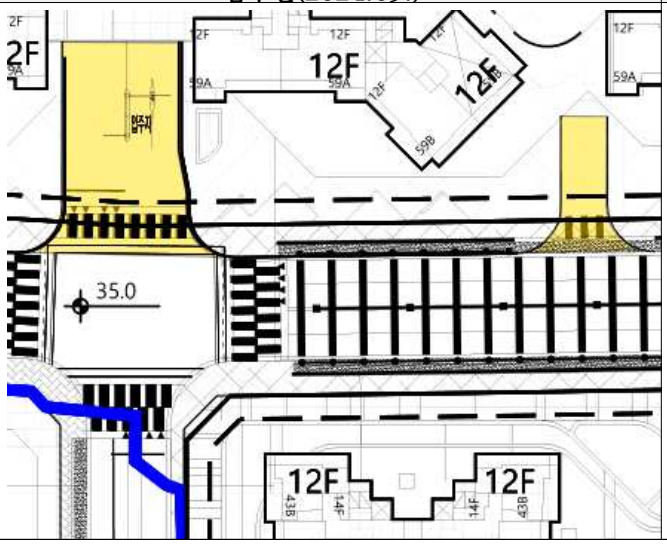
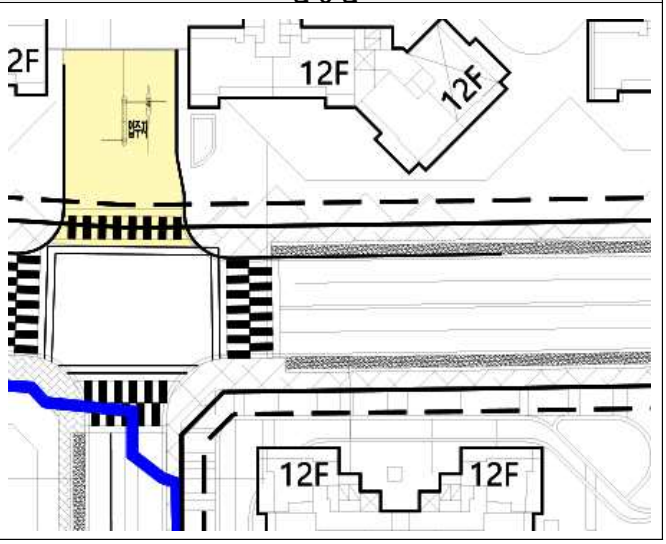
첨부10 대지조성계획 연접 도로변 단차 및 옹벽발생 최소화 검토

▶ 도로변 자연 경사 구간에서 진입이 가능하도록 단차를 최소화하고, 단지 레벨 계획 시 근린생활시설, 부대시설에 데크 배치를 하여 옹벽 발생 최소화



첨부11 획지 2-2의 차량진출입구

▶ 획지 2-2의 차량진출입구는 당초 2개소에서 1개소로 통합하여 계획 변경

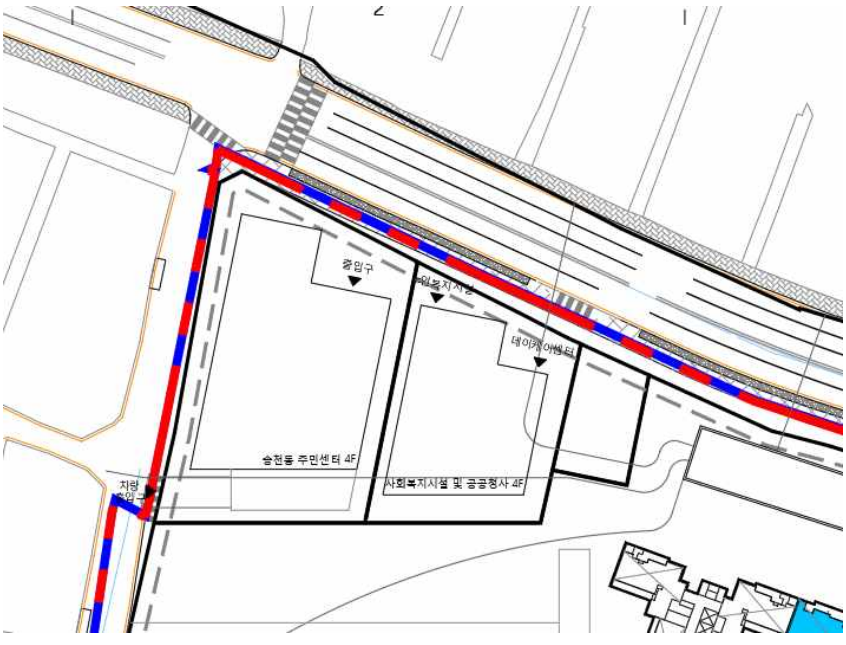
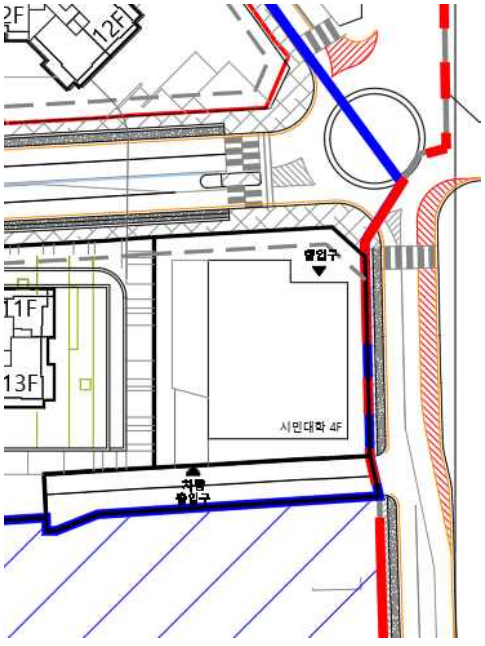
접수안(2024.09.)	변경안
	

첨부12 공공청사, 사회복지시설의 밀도계획

▶ 송천동 주민센터 복합청사 운영계획(안) 및 서울시민대학 동북권 캠퍼스 조성계획(평생교육과-3633, 2024.3.26.)을 반영하여 실제 건립 가능한 건축규모로 밀도계획

구 분	공공청사①	공공청사②	공공청사③	비 고
용 도	송천동 주민센터	시민대학(← 공공급식센터)	노인복지시설 및 공공청사	실제 건립 가능한 건축규모를 반영하여 밀도계획
세부용도	문화시설, 평생학습관, 마을문고, 동주민센터 등	사무공간, 교육공간, 공용공간 등	경로당, 데이케어센터 등	
위 치	미아동 679-9 일대	미아동 462-5 일대	미아동 679-7 일대	
대지면적	2,500	1,561	1,500	
전체연면적	**6,300**	**3,922**	**3,000**	
지상	5,000	3,122	2,200	
지하	1,300	800	800	
건 폐 율	60% 이하	60% 이하	60% 이하	
용 적 률	200% 이하	200% 이하	200% 이하	
층 수	지상 4층, 지하 1층	지상 4층, 지하 1층	지상 4층, 지하 1층	
관리청	강북구	서울시	강북구	

〈공공청사 배치도(안)〉

공공청사①, 사회복지시설 및 공공청사③	공공청사②
	

※ 상기도면은 예시도이며, 추후 사업시행계획 인가시 필요부서와 협의하여 건축계획(안) 작성 예정입니다.

첨부13 공공청사 계획기준 검토(시설계획과-14393, 2020.12.21.)

▶ 향후 공공청사(송천동 주민센터) 건축계획시 체크리스트 고려하여 계획

구 분		내 용		비고
기본현황	위치 / 명칭	▶ 서울시 강북구 미아동 679-9 일대 송천동 주민센터		
	면 적	▶ 2,500㎡		
	용도지역	▶ 제2종일반주거지역		
	도시관리계획	▶ 서울시 고시 제2010-90호(2010.3.18.), 신규 결정 ▶ 시설명(공공청사), 건폐율(60%이하), 용적률(200%이하)		
구 분		가이드라인(기준)	사업계획(안) - 예시	적합 여부
상위 및 관련계획	(1)도시기본계획	• 지역발전방향, 광역수요시설 반영 검토	▶기존 시설 이전/신축 계획	
	(2)생활권계획	• 생활권계획 수요시설 반영 검토	▶기존 시설 이전/신축 계획	
	(3)기타	• 자치구 중장기계획, 관련정책, 지자체 청사 면적기준 등 관련 법령·기준 검토	▶기존 시설 이전/신축 계획	
필요성	(4)필요성	• 공공청사 필요성	▶기존 시설 이전/신축 계획	
	(5)리모델링 가능여부	• 기존 공공청사의 신규 수요 발생시 구조·안전적 리모델링 가능 여부 및 리모델링 vs 신축 비용 효율성 비교 검토	▶기존 건물 노후화(준공 30년이상)로 구조, 설비등 신축필요	
도시관리계획 결정	(6)결정방법	• 도시계획시설 공공청사 결정 (필요시 중복결정, 공간적범위 결정 검토)	▶도시계획시설(공공청사)	
	(7)건축물의 범위	• 건축물의 범위 결정(건폐율,용적률,높이)	▶건폐율(60%이하), 용적률(200%이하), 높이(관련법규)	
입지	(8) 주민접근성	• 주민 접근체계 구상 (대중교통, 보행동선 연계 및 진출입 계획) • 오픈스페이스 적정 배치 구상 (커뮤니티 형성을 돕는 광장·소공원· 등) • 복지관련공간, 자치활동 공간은 접근성이 좋은 저층부(1~2층) 배치 권장	▶4차로 도로변(대중교통) 입지 ▶적정 오픈스페이스 배치구상 ▶복지, 활동 공간은 저층부 배치	
	(9)인근 토지이용	• 공무집행에 적합한 토지이용환경 검토	▶가로변 위치	
	(10)기능별	• 중추적 시설 : 재해발생가능성 적은 지역 단독설치 • 국지적 시설 : 이용자 분포 고려 분산형 설치	▶당해 시설은 동 주민센터로 해당 권역내 단독설치	
용도	(11) 주민이용·생활편의	• 동사무소, 보건소, 우체국 등 지역주민의 이용이 많은 시설은 집단화 설치 • 도서관, 체육센터, 돌봄센터 등 주민체감형 생활편의시설 설치 검토	▶공공청사내 문고, 문화시설, 자치회관 등 복합설치	
	(12)부대편익시설	• 주차장·휴게실 등 이용자를 위한 편익시설 확보 • 안내실·업무대기실·화장실 등 부대시설 확보	▶공공청사내 주차장, 화장실 등 부대편익시설 배치	
	(13)재해대피 시설	• 재해 발생 시 「자연재해대책법」등에 따라 대피소 기능을 하는 경우 주민일시체류시설 설치	▶공공청사내 대강당 설치	
	(14)정책 및 지역수요	• 생활SOC, 문화시설, 체육시설, 님비시설 등 공공시설 도입 우선 검토 • 정책용도(타 공공용도, 임대주택 등) 도입 시 청사 기능이 저해되지 않는 계획 수립 • 지역 수요 등 의견 수렴 결과	▶공공청사내 공연장 등 공공시설 도입 및 타용도 배제 ▶공공수요가 있는 지역내 필수시설	

구 분		가이드라인(기준)	사업계획(안) - 예시	적합 여부
구조	(15)확충 가능구조	• 장래 업무수요 증가에 대비하여 시설확충 가능 구조 고려	▶기존 시설 신축/확충 계획	
	(16) 안전 및 위기대응	•「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」에 의해 연면적 1,000㎡ 이상 공공건축물 구조안전 및 내진설계 확인 • 재난 시 공공기관의 기능 연속 및 위기 대응 관련 활용이 가능한 구조 검토	▶설계시 구조안전 및 내진설계 도입	
	(17) 이용 편리 구조	• 장애인, 노약자 및 외국인 등 모든 사람의 이용이 편리한 구조로 설치(B/F인증 취득 검토) • 서울시 유니버설디자인 통합 가이드라인(2017) Ⅲ. 공공건축물 준용	▶설계시 B/F인증 취득 및 유니버설디자인 도입검토	
	(18) 빗물이용	• 투수성 구조 등으로 불투수면 유출 빗물 최소화 • 식생도랑, 저류·침투조, 빗물정원 등 빗물관리시설 설치 • 빗물이용을 위한 시설설치 권장	▶설계시 빗물관리시설 설치	
	(19) 녹색건축 제로에너지	• 에너지 저감대책 구상 (녹색건축인증 및 건축물 에너지효율등급 인증) • 제로에너지 건축요소(Passive House, Active House 등) 도입 검토 • 공공건물 ZEB 전환사업 연계 검토	▶설계시 제로에너지 건축요소 도입 및 ZEB 전환사업 연계 검토	
경관	(20)상징성	• 지역의 상징이 되는 건축계획 지향 및 획일적/폐쇄적 계획 지양	▶설계시 지역 상징요소 도입	
	(21) 조화로운 경관	• 주변 환경과 조화를 이루고 지역의 경관을 선도할 수 있도록 검토	▶설계시 주변환경과 조화 및 지역 경관 선도 검토	
	(22) 공공건축물	• 서울시 공공건축물 가이드라인 준용	▶설계시 서울시 공공건축물 가이드라인 준용	
건축 특성	(23) 역사유산	• 등록문화재, 서울미래유산 등 역사 문화적 가치 여부 조사 및 역사유산 청사 적용 검토	▶역사 문화적 가치 여부 조사 및 적용검토	
	(24)우수 디자인	• 건축상 수상, 저명건축가 설계 등 우수디자인 여부 조사 및 우수디자인 청사 적용 검토	▶우수디자인 여부 조사 및 적용검토	
(25) 건축기획		• 기획단계부터 지역 특성에 맞는 디자인 및 효율적 예산 집행 고려 •「건축서비스산업진흥법」제21조 및 시행령 제17조에 따라 설계비 추정가격 1억원 이상시 설계공모방식 우선적용 •「건축서비스산업진흥법」제22조의2 및 시행령 제19조의2에 따라 설계비 추정가격 5천만원 이상 건축기획 수행	▶지역 특성에 맞는 디자인 및 효율적 예산 집행 고려	
(26) 재원조달 및 운영계획		• 재원조달계획 수립(연차별/주체별 세부 계획) • 공공시설 운영계획(프로그램 운영 등) 수립 • 위탁개발시 : 서울시 위탁개발사업 매뉴얼 준용 (개발사업계획서)	▶적정 재원조달계획 및 운영계획 수립검토	

첨부14 공공청사②의 구체적 운영계획

▶ 활용부서 : 친환경급식과 공공급식센터 → 평생교육과 서울시민대학 동북권 캠퍼스

▶ 서울시민대학 동북권 캠퍼스 조성계획(평생교육과-3633, 2024.3.26.)

- 위치 : 강북구 미아동 469-47번지 (지하철 4호선 미아사거리역 6번 출구 부근)
- 규모 : 부지 1,561㎡, 연면적 3,922㎡ (지하층 3,122㎡, 지하층 800㎡), 지하 1층 ~지상 4층
- 운영주체(관리청) : 서울시 평생교육국 평생교육과
- 기부채납 시설규모

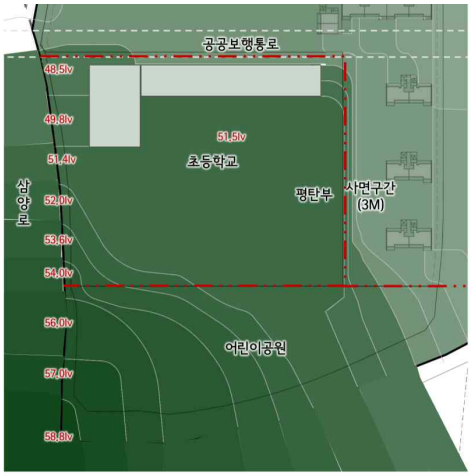
시설명	시설의 종류	건축물의 범위			비 고
		건폐율	용적률	층수	
공공청사	시민대학	60%	200%	지하1층~지상4층	부지 1,561㎡, 연면적 3,922㎡(지하 800㎡ 포함)

- 세부 시설계획(안)
  - 송천동 주민센터 : 직영
  - 송천동 자치회관 : 송천동 주민자치회
  - 복합시설 : 구청 유관부서 업무 관련 직영(또는 위탁운영)

층 별	연면적(㎡)	주요시설	비고
지상4층	780.5	대형 세미나홀, 커뮤니티 활동공간, 휴게실 등	
지상3층	780.5	강의실, 방음활동실, 회의실 등	
지상2층	780.5	강의실, 문서고, 운영사무실, 회의실 등	
지상1층	780.5	소개공간, 교구보관실, 학습상담실, 도서공간, 강의실 등	
지하1층	800	주차장	
계	3,922		

첨부15 송전초 교지 평탄화 및 학교용지 정형화

▶ 송전초 이전 예정지는 주변 지형 단차를 고려하여 삼양로 도로면과 교지 평탕화를 하였으며, 학교용지 정형화하여 남향 중심의 교사 배치가 가능하도록 함



첨부16 대공방어협조구역 확인을 위한 건축물 해발고도 검토

미아2재정비촉진구역 재정비촉진계획(변경) 개요

▌명 칭 : 미아2재정비촉진구역 (주택재개발정비사업)

▌위 치 : 강북구 미아동 403번지 일대

▌면 적 : 179,566㎡

- 택 지 : 126,399㎡ → 125,532㎡ (69.9%)
- 기반시설 : 53,167㎡ → 53,700㎡ (29.9%)

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

▌건축계획

- 용적률 : 260.9% 이하 → 273.09% 이하
- 층수 및 높이 : 최고 35층 (평균15.8층) 105m 이하 → 최고 35층 (평균21.93층) 110m 이하
- 세대수 : 3,519세대 (임대주택 604세대 포함) → 3,606세대 (임대주택 541세대 포함)

▌위 치 도



▌토지이용계획 (변경)

❍ 유치원 삭제 및 초등학교 변경 : 서울강북교육지원청 협의의견 반영

◦ 송천초등학교 현황면적 반영에 따른 면적 증가 (12,410㎡ → 15,648㎡)
◦ 단설유치원을 병설유치원(송천초등학교)으로 전환에 따른 폐지

❍ 공공청사 3개소 변경 : 이용 주민의 접근성을 고려한 위치변경

◦ 공공청사①(동주민센터), 노인복지시설 및 공공청사③ 2개소는 기존 주민센터 인근으로 조정
◦ 공공청사②(시민대학)는 광역교통 접근성을 고려하여 위치 조정

❍ 공원 형태 및 면적 변경 : 학교시설 변경 등에 따라 형태 변경 및 면적 증가 (10,630㎡→12,278㎡, 증 1,648㎡)

◦ 공원②(문화공원→소공원) 면적 감소 (5,444㎡→3,581㎡, 감 1,863㎡)
◦ 공원③(어린이공원) 면적 증가 (5,186㎡→8,697㎡, 증 3,511㎡)

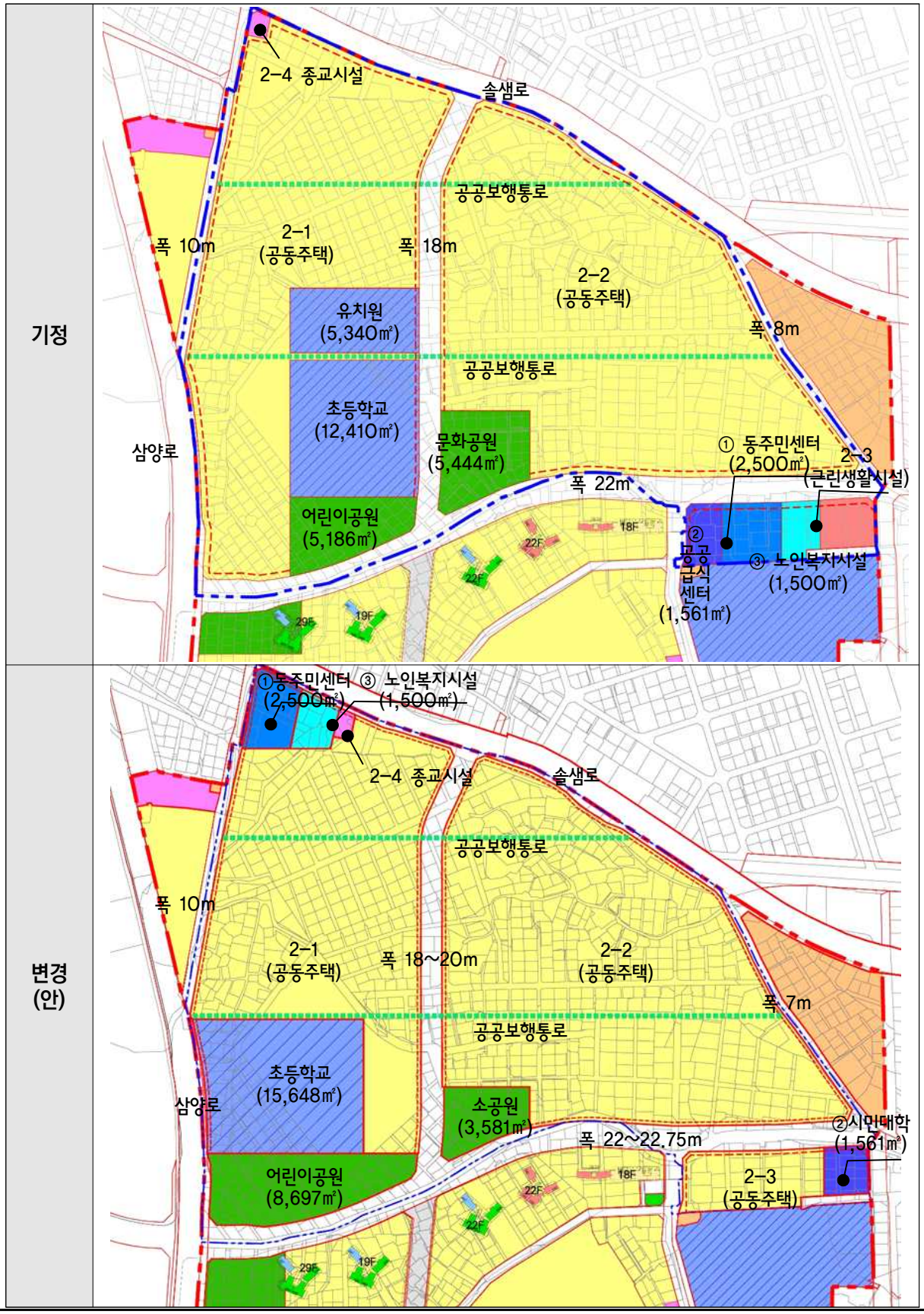
❍ 획지 변경 : 학교시설 및 공공청사 변경에 따른 규모 변경

◦ 획지2-1 면적 감소 (54,988㎡→48,648㎡, 감 6,340㎡)
◦ 획지2-2 면적 증가 (69,177㎡→71,077㎡, 증 1,830㎡)
◦ 획지2-3 용도변경(근린생활시설 → 공동주택) 및 면적증가 (1,900㎡ → 5,877㎡, 증 3,977㎡)

▌토지이용계획표

구 분	명 칭	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	증감	변경(안)		
합 계		179,566	-	179,566	100.0	
정비기반시설 등	소 계	53,167	증) 533	53,700	29.9	
	도 로	19,226	증) 987	20,213	11.3	도로 내 보도 정비 등
	공 원	10,630	증) 1,648	12,278	6.8	면적 증가
	초등학교	12,410	증) 3,238	15,648	8.7	송천초교 변경(유치원 포함)
	유 치 원	5,340	감) 5,340	-	-	단설유치원 → 병설유치원
	공공청사①	2,500	-	2,500	1.4	송천동 주민센터(위치변경)
	공공청사②	1,561	-	1,561	0.9	공공급식센터 → 시민대학 (용도변경, 위치변경)
	노인복지시설 및 공공청사③	1,500	-	1,500	0.8	(위치변경)
택지(획지)	소 계	126,399	감) 533	125,866	70.1	
	2-1	54,988	감) 6,340	48,648	27.1	공동주택
	2-2	69,177	증) 1,830	71,007	39.5	공동주택
	2-3	1,900	증) 3,977	5,877	3.3	근린생활시설 → 공동주택
	2-4	334	-	334	0.2	종교시설

❍ 토지이용계획도

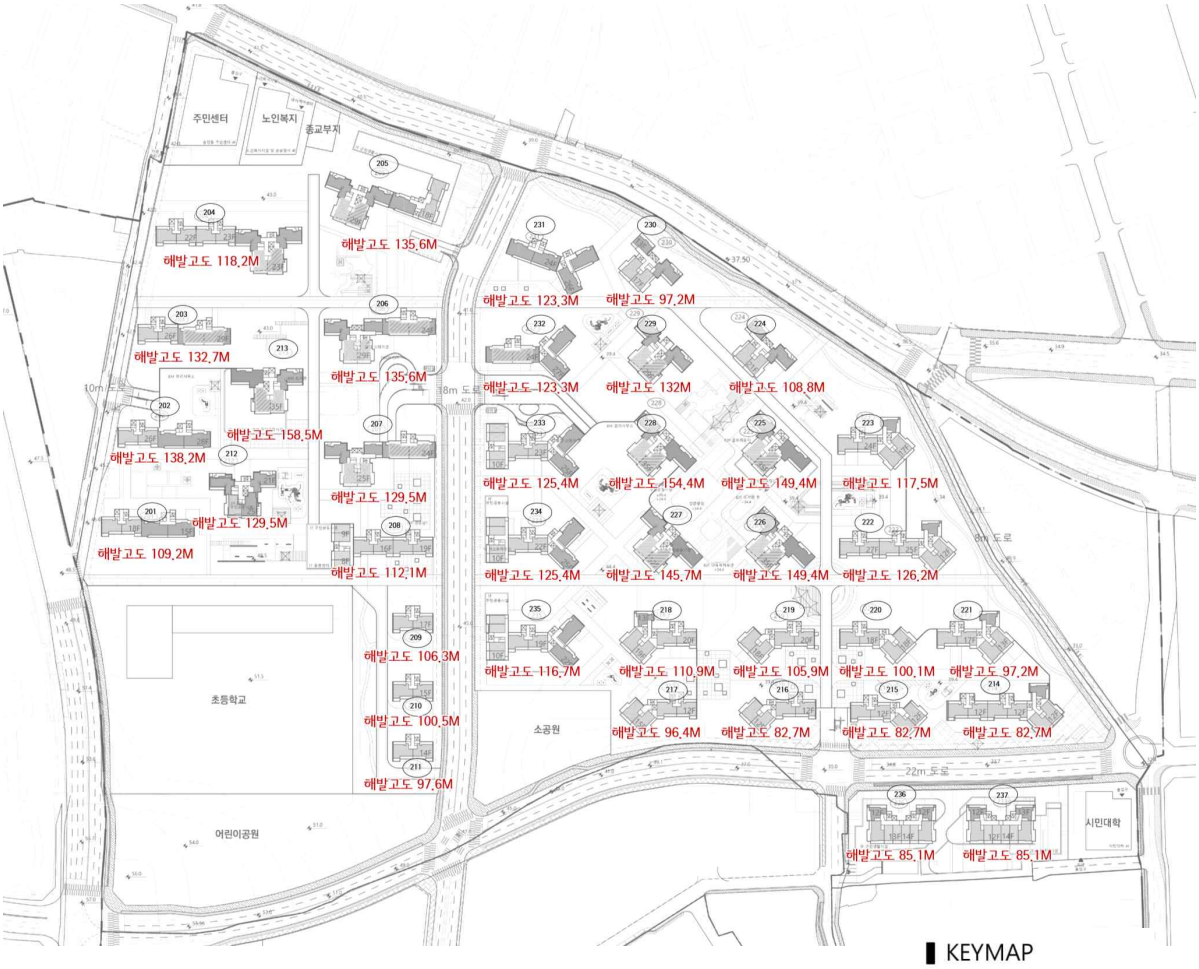

기정
2-4 종교시설
솔샘로
공공보행통로
폭 10m
2-1
(공동주택)
폭 18m
2-2
(공동주택)
유치원
(5,340㎡)
폭 8m
공공보행통로
초등학교
(12,410㎡)
삼양로
문화공원
(5,444㎡)
① 동주민센터
(2,500㎡)
2-3
(근린생활시설)
폭 22m
어린이공원
(5,186㎡)
② 공공 급식 센터
(1,561㎡)
③ 노인복지시설
(1,500㎡)
변경(안)
①동주민센터 ③ 노인복지시설
(2,500㎡) (1,500㎡)
2-4 종교시설
솔샘로
공공보행통로
폭 10m
2-1
(공동주택)
폭 18~20m
2-2
(공동주택)
폭 7m
공공보행통로
초등학교
(15,648㎡)
삼양로
소공원
(3,581㎡)
②시민대학
(1,561㎡)
폭 22~22.75m
어린이공원
(8,697㎡)
2-3
(공동주택)

▌건축계획 (변경)

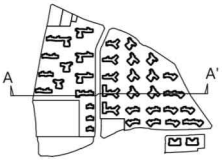
❍ 택지면적 증가에 따른 건축연면적 증가 및 주택규모 증가에 따른 세대수 감소, 건축물 배치 및 평면형태 변경 등

구 분		계 획 내 용							
		접수안(2024.09.)				변경안			
대 지 면 적(㎡)		126,150				125,532			
주 용 도		아파트 및 부대복리시설 (근린생활시설 포함)				아파트 및 부대복리시설 (근린생활시설 포함)			
건 축 면 적(㎡)		30,501.4				28,051.1			
연면적 (㎡)	구 분	공동주택/부대시설/근린생활시설				공동주택/부대시설/근린생활시설			
	지 상 층	336,543.2				344,515.8			
	지 하 층	229,337.6				255,010.2			
	합 계	565,880.8				599,526.0			
건 폐 율		24.18%				22.35%			
용 적 률		264.48%				273.09%			
높 이		최고 35층 이하				최고 35층 이하			
규 모		37개 주거동				37개 주거동			
세대수	구 분	합계		분양		임대		합계		분양		임대	
	합 계	3,521	100.0%	2,916	82.8%	605	17.2%	3,606	100.0%	3,065	85.0%	541	15.0%
	134 type	14	0.4%	14	0.4%	-	-	14	0.4%	14	0.4%	-	-
	108 type	133	3.8%	133	3.8%	-	-	167	4.6%	167	4.6%	-	-
	84 type	1,201	34.1%	1,201	34.1%	-	-	1,285	35.6%	1,285	35.6%	-	-
	59 type	1,563	44.4%	1,456	41.4%	107	3.0%	1,721	47.7%	1,501	41.6%	220	6.1%
	43 type	303	8.6%	43	1.2%	260	7.4%	185	5.2%	56	1.6%	129	3.6%
	32 type	307	8.7%	69	2.0%	238	6.8%	234	6.5%	42	1.2%	192	5.3%

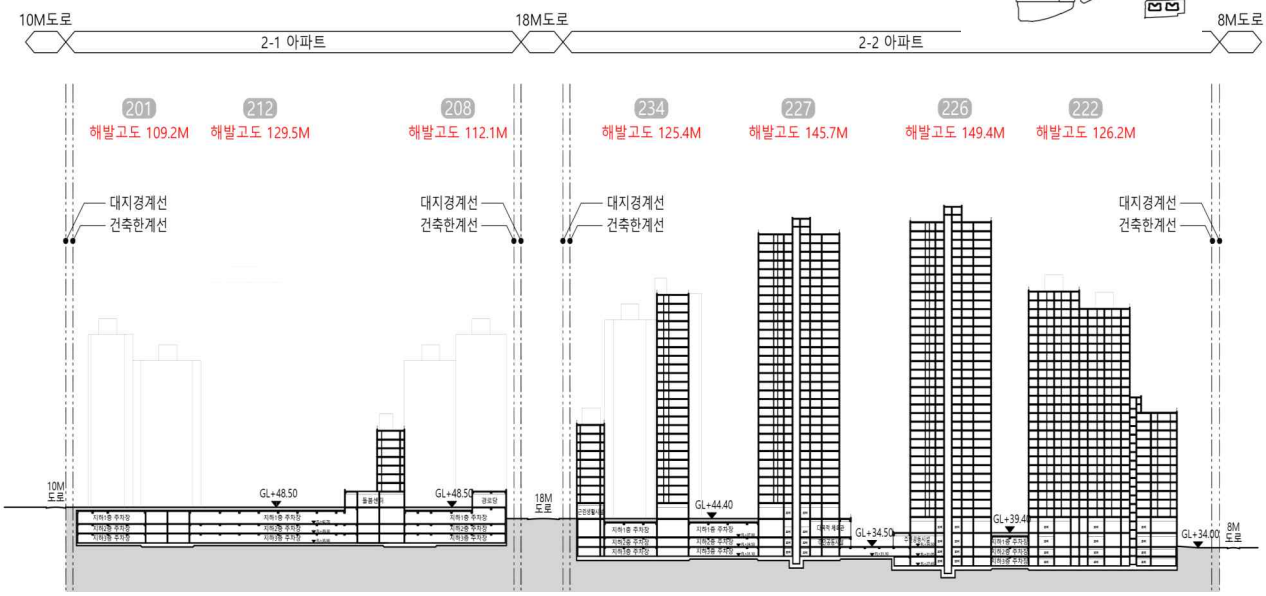
▌건축물 해발고도계획



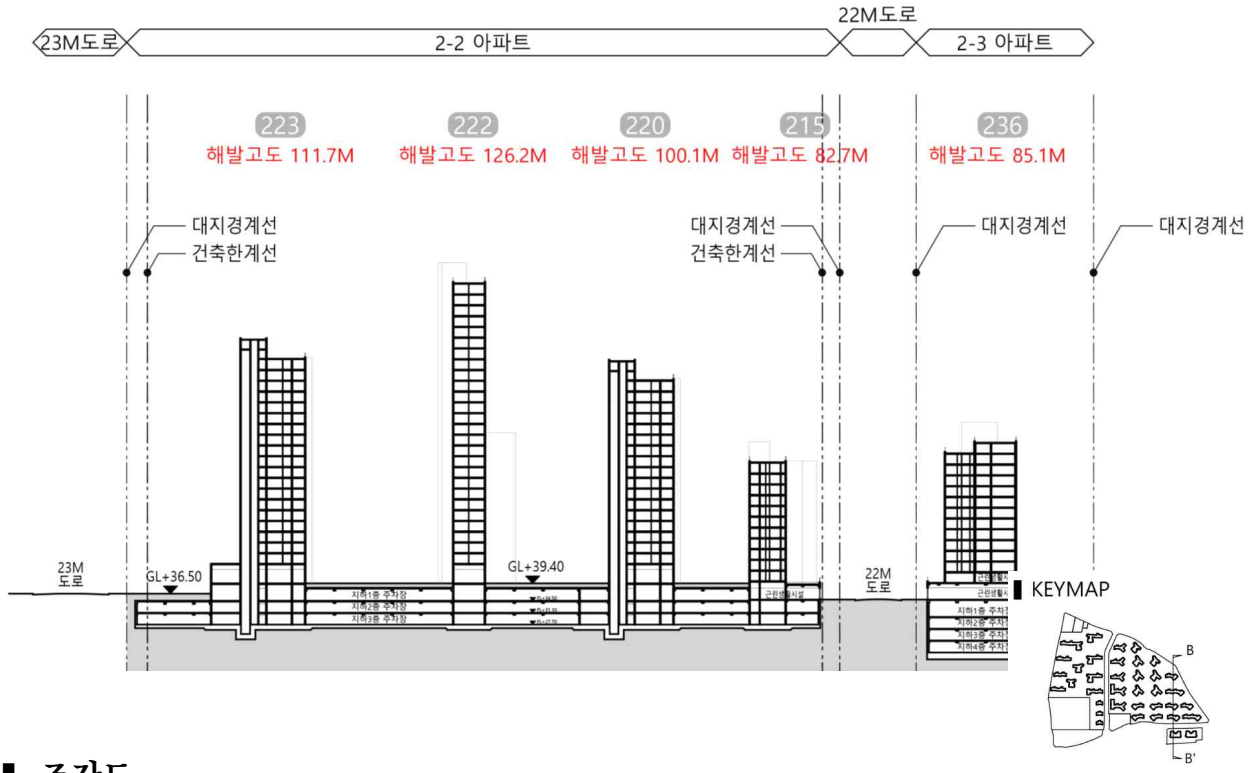
▌KEYMAP



▌건축물 종단면도



▌건축물 횡단면도


22M도로
23M도로
2-2 아파트
2-3 아파트
223
해발고도 111.7M
222
해발고도 126.2M
220
해발고도 100.1M
215
해발고도 82.7M
236
해발고도 85.1M
대지경계선
건축한계선
대지경계선
건축한계선
대지경계선
대지경계선
23M 도로
GL+36.50
GL+39.40
22M 도로
KEYMAP
B
B'

▌조감도

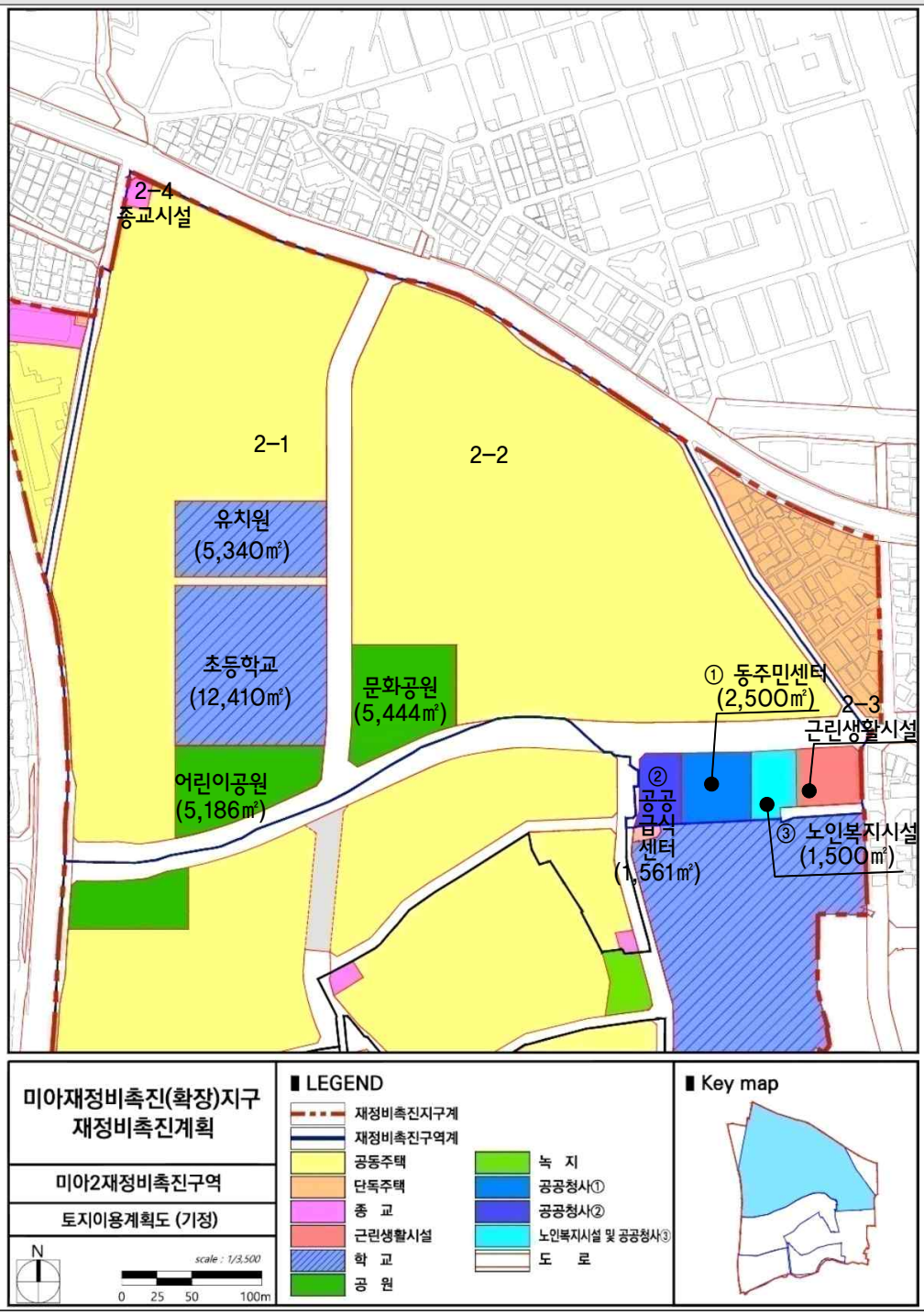


주요 조정사항 비교

1 토지이용계획(안)

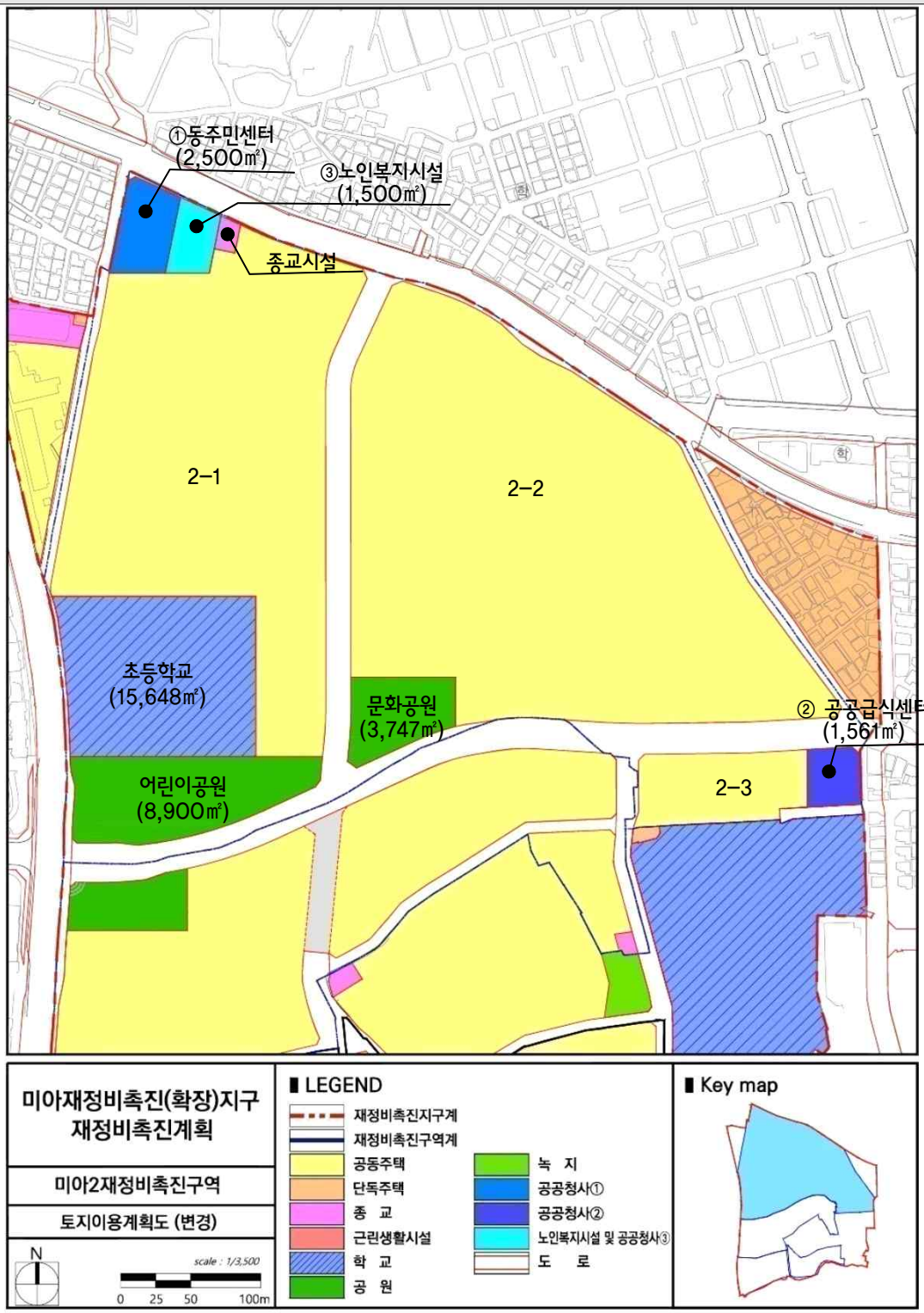
▶ 관련부서 협의의견, 심의의견 등을 반영

기정(2020.8.27.)



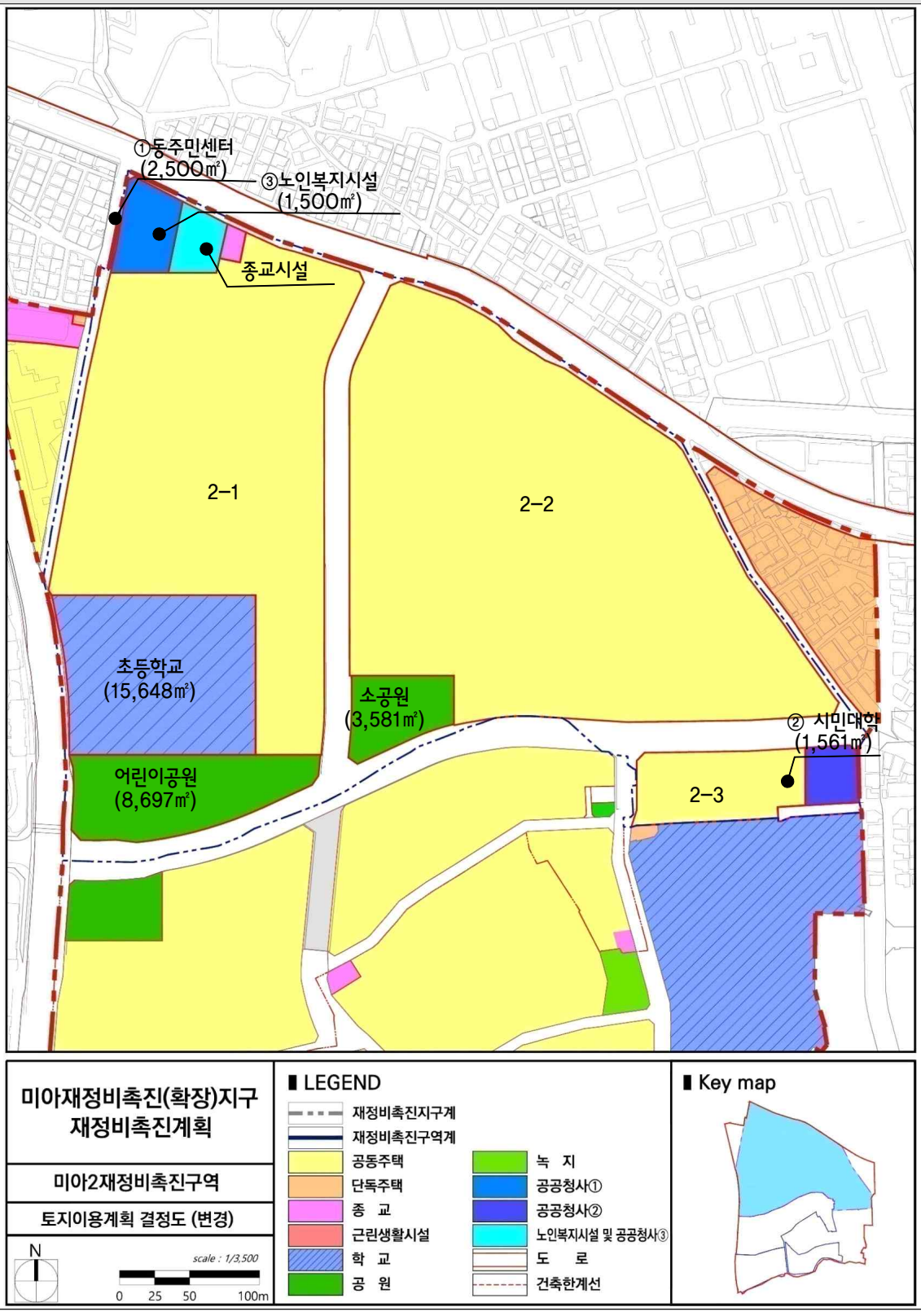
▶ 교육청, 관련부서 협의의견 등을 반영

접수안(2024.09.)



▶ 교통영향평가(2020.11.)시 도로폭원을 준수하여 보도 폭원 확보 및 일부 도로 선형 재정비

변경안



[토지이용계획 표]

구 분	명 칭	면 적(㎡)				구성비 (%)	비 고
		기정	접수안	증감	변경안		
합 계		179,566	179,566	-	179,566	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	53,167	53,082	증) 618	53,700	29.9	
	도 로	19,226	19,226	증) 987	20,213	11.3	도로 내 보도 정비 등
	공 원	10,630	12,647	감) 369	12,278	6.8	어린이공원 8,697㎡ 문화공원 → 소공원 3,581㎡
	초등학교	12,410	15,648	-	15,648	8.7	송천초교 이전(유치원 포함)
	유 치 원	5,340	-	-	-	-	폐지(단설유치원 → 병설유치원)
	공공청사①	2,500	2,500	-	2,500	1.4	송천동 주민센터(위치변경)
	공공청사②	1,561	1,561	-	1,561	0.9	공공급식센터 → 시민대학
	노인복지시설 및 공공청사③	1,500	1,500	-	1,500	0.8	노인여가복지시설 및 데이케어센터
택지 (획지)	소 계	126,399	126,484	감) 618	125,866	70.1	
	2-1	54,988	49,387	감) 739	48,648	27.1	공동주택
	2-2	69,177	70,863	증) 144	71,007	39.5	공동주택
	2-3	1,900	5,900	감) 23	5,877	3.3	근린생활시설 → 공동주택
	2-4	334	334	-	334	0.2	종교시설

2 용적률 계획(안) 변경

▶ 접수안(2024.09.)

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="5">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">택지
(공동주택 등)</td><td rowspan="2">신설(계획)
정비기반시설</td><td colspan="2">무상양도 국공유지 면적(대체처리)</td></tr>
<tr><td>신설 정비기반시설 내 기존
기반시설 국·공유지</td><td>택지내 용도폐지되는 기존
기반시설 국·공유지</td></tr>
<tr><td></td><td>179,566㎡</td><td>126,150㎡</td><td>37,434㎡</td><td>7,059㎡</td><td>8,208㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담 면적)</td><td colspan="5">• 순부담 면적 = 순부담 산정용 신설(계획) 정비기반시설 면적주) - 신설 정비기반시설 내 기존 기반시설 국공유지 면적 - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적
• 27,798.4㎡ = 43,065.0㎡주) - 7,058.9㎡ - 8,207.7㎡
주) 순부담 산정용 신설(계획) 정비기반시설 면적 (43,065㎡) =
신설(계획) 정비기반시설 면적 (37,434㎡) + 공공시설 신축비용 토지환산면적 (5,631㎡)
• 순부담률 15.48% : 기준 10% 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공시설
신축비용
토지환산면적</td><td colspan="5">○ 공공시설 신축비용 토지환산면적 (5,631㎡) =
공공청사1 신축비용 토지환산면적 (3,210㎡) + 공공청사2 신축비용 토지환산면적 (2,421㎡)</td></tr>
<tr><td colspan="5">○ 공공청사1 (송천동 주민센터) 신축비용 토지환산면적 =
공사비 19,552,909천원 (연면적 6,300㎡) ÷ 부지가액 6,090천원/㎡ = 토지환산면적 3,210㎡
※ 공사비는 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시) 적용 : 복합청사 기준(3,414천원)
※ 부지가액은 2023년 1월 평균공시지가 2배 적용 : 3,045천원 × 2배 = 6,090천원</td></tr>
<tr><td colspan="5">○ 공공청사2 (공공급식센터) 신축비용 토지환산면적 =
공사비 14,746,720천원 (연면적 3,922㎡) ÷ 부지가액 6,090천원/㎡ = 토지환산면적 2,421㎡
※ 공사비는 2022년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시) 적용 : 복지지원센터 기준(4,136천원)
※ 부지가액은 2023년 1월 평균공시지가 2배 적용 : 3,045천원 × 2배 = 6,090천원</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="5">• 기준용적률 = 210%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">상한용적률</td><td colspan="5">• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
• 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2023.12)」 적용</td></tr>
<tr><td colspan="3">• 상한용적률
= 기준용적률×{1+1.3×가중치×α(토지)+0.7×α(건축물)}
► 대상지
- 기준용적률 210%
- α(토지) = 22,167.4㎡ / 126,150㎡ = 0.175722
- α(건축물) = 5,631㎡ / 126,150㎡ = 0.044637
► 상한용적률 (완화가능용적률)
= 210% × (1+1.3×1×0.175722+0.7×0.044637)
= 264.53% (적용 264.5% 이하)
= 264.5% ≥ 건축계획(안) 264.48%</td><td colspan="2">α(토지) = 공공시설 등 부지제공 면적(토지) / 공공시설 등 부지제공 후 대지면적

α(건축물) = 공공시설 등 부지제공 면적(건축물) / 공공시설 등 부지제공 후 대지면적</td></tr>
</table>

※ 정확한 토지환산면적은 사업시행(변경)인가 시 부지가액 등에 대한 감정평가를 거쳐 확정함

▶ 변경안

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="5">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">토지이용계획</td><td>계
(구역면적)</td><td>택지
(공동주택 등)</td><td>신설(계획)
기반시설</td><td colspan="2">무상양도 국공유지 면적(대체처리)</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>신설 기반시설 내 국·공유지</td><td>택지 내 용도폐지되는 국·공유지</td></tr>
<tr><td>179,566㎡</td><td>125,532㎡</td><td>38,052㎡</td><td>6,111.3㎡</td><td>7,678.2㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담 면적)</td><td colspan="5">• 순부담 면적 = 순부담 산정용 신설(계획) 정비기반시설 면적주) - 신설 정비기반시설 내 기존 기반시설 국공유지 면적- 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적
• 32,486.6㎡ = 46,2761㎡주) - 6,111.3㎡ - 7,678.2㎡
주) 순부담 산정용 신설(계획) 정비기반시설 면적 (46,276.1㎡) = 신설(계획) 기반시설 면적(38,052㎡) + 공공시설 신축비용 토지환산면적(8,224.1㎡)
• 순부담률 18.1% : 기준 10% 이상</td></tr>
<tr><td>공공시설
신축비용
토지환산면적</td><td colspan="5">○ 공공시설 신축비용 토지환산면적 (8,224.1㎡) = 공공청사1 신축비용 토지환산면적 (3.737.7㎡) + 공공청사2 신축비용 토지환산면적 (2,586.2㎡) + 노인복지시설 및 공공청사3 신축비용 토지환산면적 (1,900.2㎡)
○ 공공청사1 (송천동 주민센터) 신축비용 토지환산면적 =
공사비 22,760,182천원 (연면적 6,300㎡) ÷ 부지가액 6,089.4천원/㎡ = 토지환산면적 3,737.7㎡
※ 공사비는 '2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시)' 적용 : 3,612,727천원/㎡(부가세 제외금액)
※ 부지가액은 2023년 1월 평균공시지가 2배 적용 : 3,044.7천원 × 2배 = 6,089.4천원
○ 공공청사2 (시민대학) 신축비용 토지환산면적 =
공사비 15,748,613천원 (연면적 3,922㎡) ÷ 부지가액 6,089.4천원/㎡ = 토지환산면적 2,586.2㎡
※ 공사비는 '2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시)' 적용 : 4,015,455천원/㎡(부가세 제외금액)
※ 부지가액은 2023년 1월 평균공시지가 2배 적용 : 3,044.7천원 × 2배 = 6,089.4천원
○ 노인복지시설 및 공공청사3 (노인여가복지시설, 데이케어센터) 신축비용 토지환산면적 =
공사비 11,571,136천원 (연면적 3,000㎡) ÷ 부지가액 6,089.4천원/㎡ = 토지환산면적 1,900.2㎡
※ 공사비는 '2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시)' 적용 :
- 노인여가복지시설 4,090,909원/㎡(부가세 제외금액), 데이케어센터 3,779,091원/㎡(부가세 제외금액)
※ 부지가액은 2023년 1월 평균공시지가 2배 적용 : 3,044.7천원 × 2배 = 6,089.4천원</td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="5">• 기준용적률 = 210%</td></tr>
<tr><td>상한용적률</td><td colspan="5">• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
• 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.02)」 적용
• 상한용적률 = 기준용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 1.0 × α건축물1 + 0.7 × α건축물2)
► 대상지
- 기준용적률 210%
- 가중치 = 190% / 190% = 1
- α토지 = 24,262.5㎡ / 125,531㎡ = 0.1933
- α건축물1 = 1,396.4㎡ / 125,531㎡ = 0.0111
- α건축물2 = 6,827.8㎡ / 125,531㎡ = 0.0544
► 상한용적률 (완화가능용적률)
=210%×(1+1.3×1×0.1933+1×0.0111+0.7×0.0544)
= 273.1% (적용 273.1% 이하)
= 273.1% ≥ 건축계획(안) 273.09%

가중치 = 공공시설 등 제공부지의 기준용적률 / 사업부지의 기준용적률

α토지 = 공공시설 등 부지면적(토지 및 대지지분) / 공공시설 등 부지제공 후 대지면적

α건축물 = 공공시설 등 부지면적(건축물) / 공공시설 등 부지제공 후 대지면적
- α건축물1 : 건축물기부채납 계수 1.0 적용 (전략육성용도 중 노인요양시설)
- α건축물2 : 건축물기부채납 계수 0.7 적용</td></tr>
</table>

※ 정확한 토지환산면적은 사업시행(변경)인가 시 부지가액 등에 대한 감정평가를 거쳐 확정함

3 건축계획(안) 변경

▶ 건축개요

구 분		접 수 안(2024.09.)						변 경 안					
대 지 면 적(㎡)		126,150						125,532					
주 용 도		아파트 및 부대복리시설, 근린생활시설						아파트 및 부대복리시설, 근린생활시설					
건 축 면 적(㎡)		30,501.4						28,051.1					
연면적(㎡)	구 분	공동주택/부대시설/근린생활시설						공동주택/부대시설/근린생활시설					
	지 상 층	336,543.2						344,515.8					
	지 하 층	229,337.6						255,010.2					
	합 계	565,880.8						599,526.0					
건 폐 율		24.18%						22.35%					
용 적 률		264.48%						273.09%					
높 이		최고 35층 이하						최고 35층 이하					
규 모		37개 주거동						37개 주거동					
세대수	구 분	합계		분양		임대		합계		분양		임대	
	합 계	3,521	100.0%	2,916	82.8%	605	17.2%	3,606	100.0%	3,065	85.0%	541	15.0%
	134 type	14	0.4%	14	0.4%	–	–	14	0.4%	14	0.4%	–	–
	108 type	133	3.8%	133	3.8%	–	–	167	4.6%	167	4.6%	–	–
	84 type	1,201	34.1%	1,201	34.1%	–	–	1,285	35.6%	1,285	35.6%	–	–
	59 type	1,563	44.4%	1,456	41.4%	107	3.0%	1,721	47.7%	1,501	41.6%	220	6.1%
	43 type	303	8.6%	43	1.2%	260	7.4%	185	5.2%	56	1.6%	129	3.6%
	32 type	307	8.7%	69	2.0%	238	6.8%	234	6.5%	42	1.2%	192	5.3%

▶ **공공임대주택** : 「도시 및 주거환경정비법」제10조에 따른 재개발 의무 공공주택

❖ 공공주택은 현행 서울시 기준을 반영하여 건설비율 수정 (17% → 15%)

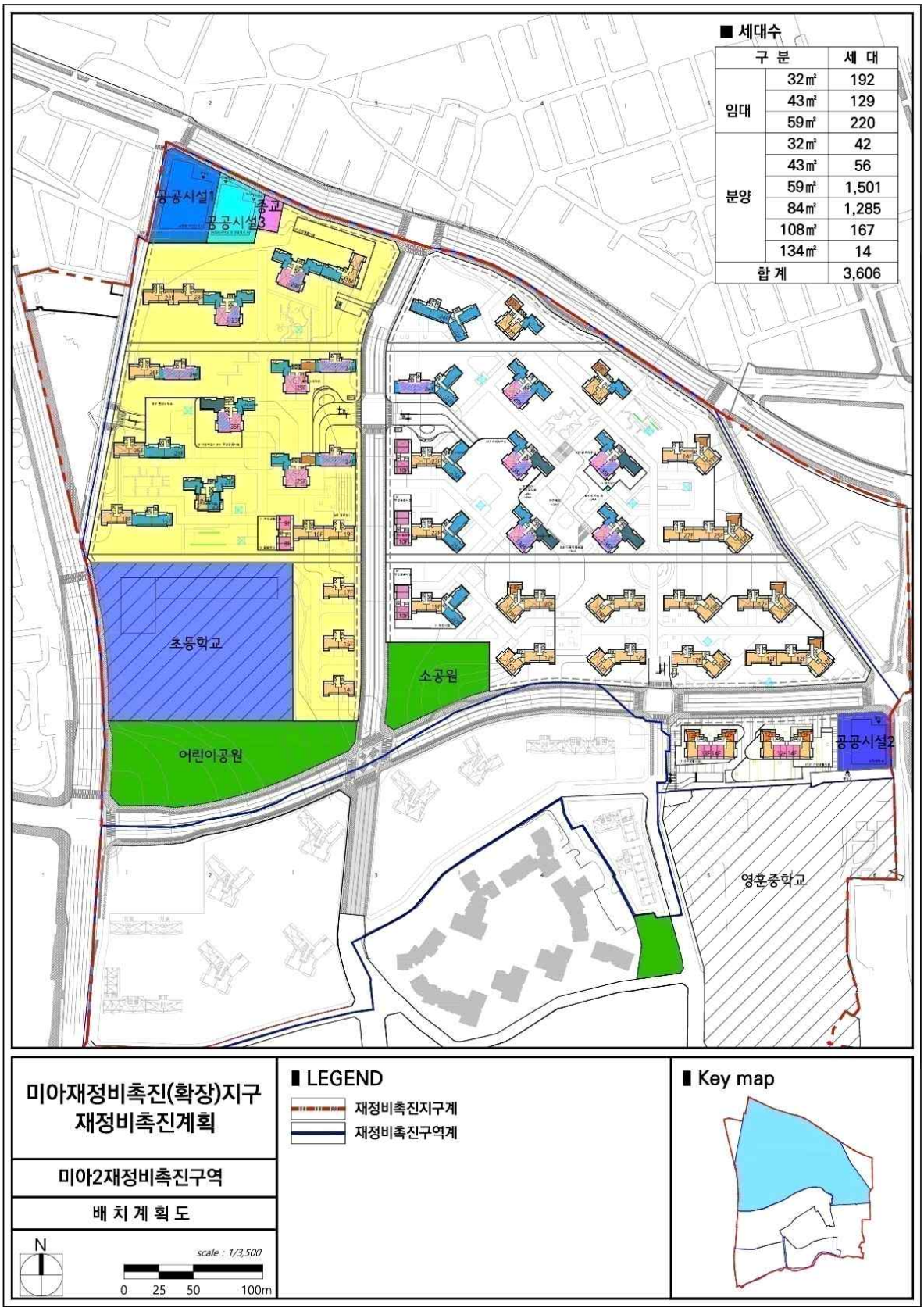
구 분	접 수 안			변 경 안		
	세대수	비율(%)	비 고	세대수	비율(%)	비 고
전체세대수	3,521	-	-	3,606	-	-
전체임대주택수	605	17.18	전체 건립세대수의 17%(599세대) 이상	541	15.00	전체 건립세대수의 15%(541세대) 이상
40㎡ 이하	238	39.33 6.76	전체 임대주택의 30%(182세대) 이상 또는 전체 세대수의 5%(177세대) 이상	192	35.49 5.32	전체 임대주택의 30%(163세대) 이상 또는 전체 세대수의 5%(181세대) 이상
40㎡ 이하	238	39.33	전체 임대주택의 40~50%	192	35.49	전체 임대주택의 40~50%
40㎡~50㎡ 이하	260	42.98	전체 임대주택의 40~50%	129	23.85	전체 임대주택의 40~50%
50㎡~60㎡ 이하	107	17.69	전체 임대주택의 10~20%	220	40.66	전체 임대주택의 10~20%

▶ 건축배치계획도

〈 접수안 〉


■ 세대수
구 분 세 대
임대 32㎡ 238
43㎡ 260
59㎡ 107
분양 32㎡ 69
43㎡ 43
59㎡ 1456
84㎡ 1201
108㎡ 133
134㎡ 14
합 계 3,521
공공시설1
종교
공공시설3
초등학교
문화공원
어린이공원
공공시설2
영훈중학교
미아재정비촉진(확장)지구
재정비촉진계획
미아2재정비촉진구역
배 치 계 획 도 (변경)
N
scale : 1/3,500
0 25 50 100m
LEGEND
재정비촉진지구계
재정비촉진구역계
Key map

〈 변경안 〉


■ 세대수
구 분 세 대
임대 32㎡ 192
43㎡ 129
59㎡ 220
분양 32㎡ 42
43㎡ 56
59㎡ 1,501
84㎡ 1,285
108㎡ 167
134㎡ 14
합 계 3,606
공공시설1
종교
공공시설3
초등학교
소공원
어린이공원
공공시설2
영훈중학교
미아재정비촉진(확장)지구
재정비촉진계획
미아2재정비촉진구역
배 치 계 획 도
N
scale : 1/3,500
0 25 50 100m
▮ LEGEND
재정비촉진지구계
재정비촉진구역계
▮ Key map

2 2차 조치계획서

■ 협의기간 : 2025.03.14. ~ 2025.04.18.

구 분	협의부서	의견총계	반영	일부반영	추후반영	미반영
계	28	55	11	1	26	-
서 울 시	13	27	6	1	13	-
강 북 구	11	17	2	-	7	-
유관기관	4	11	3	-	6	-

■ 서울시

연번	구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
1	재정비 촉진과	• 기부채납시설 등은 「기부채납 수요·공급 통합관리시스템」운영계획[도시계획과-10886('21.8.20.)회]에 따라 협의 및 관리하기 바람	• 기부채납시설 등을 강북구 주거정비과, 자치행정과, 어르신장애인과와 협의하였으며, 향후 UPIS 등재하여 관리하겠음	일부 반영
		• 공공보행통로 계획은 향후 지속적인 유지관리를 위해 지역권 등 설정 필요	• 공동주택 보안 및 관리 등을 고려하여 공공보행통로 지역권은 향후 검토하겠음	추후 반영
2	도시계획과	• 공공기여시설(공공청사①, 사회복지시설)의 효율적 운영·관리를 위해 통합설치, 규모 축소 등에 대해 재검토하시기 바라며, 운영계획을 포함하여 수요·공급 통합관리시스템(UPIS)에 등재 및 우리부서로 반영 요청하시기 바라며 또한, 공공기여시설 변경 검토 시 우리 부서와 협의 바람	• 공공청사①과 사회복지시설의 효율적 운영·관리를 위해 제3종일반주거지역으로 종상향 계획**[첨부1]** - 대지면적 : 4,000㎡ → 3,300㎡ - 연면적 : 9,300㎡ → 9,900㎡	반영
		• 남측부지의 효율적인 활용과, 공공기여시설(공공청사②)의 지하주차장 기능확보 등을 위해 적정 규모(대지면적 약2,000㎡이상, 연면적 5,000㎡이상)로 검토 바람	• 공공청사②의 지하주차장 기능확보 등을 위해 대지 2,000㎡, 연면적 5,600㎡로 계획**[첨부2]**	반영
		•「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(개정 2025. 3. 18.)에 따라 부지가액 산정 및 용도별 설치비용등 관련 규정을 적용·검토 바람	•「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(개정 2025. 3. 18.)에 따라 부지가액 산정 및 용도별 설치비용등 관련 규정을 적용**[첨부3]**	반영
3	도시계획 상임기획과	• 학교위치 변경계획에 따른 통학로 보행환경개선을 위하여 건축한계선 변경(5m→3m)의 적정성 및 주변지역과 연계한 구체적인 보행공간 조성방안 검토 필요	• 성북강북교육지원청과의 사전협의에 따라 보행공간을 보도로 조성(폭 1.5~3m→4.5m)**[첨부4]**	반영
		• 구역 내 현황도로 국유지 등 무상양도계획은 「도시 및 주거환경정비법」제97조 등 관련 기준과의 정합성 검토 필요	• 구역 내 무상양도계획은 「도시 및 주거환경정비법」제97조 등 관련 기준에 맞추어 재검토**[첨부5]**	반영
		• 상한용적률 산정시 기준용적률은 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준'('25.3)에 정합되도록 조정 검토 필요	• 상한용적률 산정시 기준용적률은 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준('25.3)'에 정합하도록 계획	반영
4	도로계획과	• 의견 없음	-	-
5	시설계획과	• 의견 없음	-	-
6	공공주택과	• 의견 없음	-	-
7	공원조성과	• 의견 없음	-	-

연번	구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
8	보행 자전거과	• 의견 없음	-	-
9	물재생 계획과	❑ 하수관로 분야(하수계획팀) • 우·오수 발생량 증가 등에 따라 사업대상지 주변 공공하수관로 개량(정비)이 필요할 경우 통수능 검토 후 개량이 필요할 경우 수리검토서와 하수도 개량·신설계획(안)을 작성하고, 사업대상지 내 공공하수도 이설 필요시 이설계획을 수립하여 공공하수도 관리청인 자치구 하수도 관리부서와 협의할 것	• 추후 사업대상지 주변 공공하수관로 개량(정비)이 필요시 협의의견대로 하겠으며, 사업대상지 내 공공하수도 이설 필요시 이설계획을 수립하여 공공하수도 관리청인 강북구 하수도 관리부서와 협의하겠음.	추후 반영
		• 사업지 주변 하수도 설계·시공 및 배수설비와 관련된 사항은 「하수도 설계기준(2022, 환경부)」, 「2040 하수도정비 기본계획(2024, 서울시)」등 관련규정을 준수하고, 「서울특별시 방재성능목표 공표(서울시 공고 제2022-3495(2022.12.29.))」를 참고하여 공공하수도 관리청과 협의 후 처리할 것	• 추후 실시설계시 사업지 주변 하수도 설계·시공 및 배수설비와 관련된 사항은 관련규정 등을 준수하고 공공하수도 관리청과 협의 후 처리하겠음.	추후 반영
		• 하수도법 제27조에 따라 배수설비 설치 및 변경 시 공공하수도관리청 신고 및 준공검사 절차를 이행할 것	• 배수설비 설치 및 변경 시 하수도법에 따라 신고 및 준공검사 절차를 이행하겠음.	추후 반영
		• 하수도법 제11조에 및 제16조 규정에 따라 사업지 주변 공공하수도 신설·폐지 시 인허가 절차를 이행하고, 공사완료 후 공공하수도에 대해 하수도법 제15조 규정에 따라 사용개시 공고 이행 및 시설물 인계를 철저히 할 것	• 하수도법에 따라 사업지 주변 공공하수도 신설·폐지 시 인허가 절차를 이행할 것이며, 공사완료 후 공공하수도에 대해 사용개시 공고 이행 및 시설물 인계를 철저히 하겠음.	추후 반영
		• 사업준공 전 개량 또는 신설되는 공공하수도의 경우 측량을 실시하고 성과심사를 받아 서울특별시 하수도전산관리시스템 서버에 GIS DB를 탑재하고, 폐지되는 공공하수도 시설은 삭제할 것	• 사업준공 전 개량·신설 공공하수도는 측량 후 성과심사를 받아 서울시 하수도전산관리시스템 서버에 GIS DB를 탑재하고, 폐지되는 공공하수도는 삭제하겠음.	추후 반영
		• 하수도 원인자부담금 부과 대상일 경우 사업 준공 전 오수발생량을 산정하여 최종 확정금액을 납부할 것	• 사업 준공 전 하수도 원인자부담금 부과 대상에 대하여 오수발생량을 산정하여 최종 확정금액을 납부하겠음.	추후 반영

연번	구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
9	물재생계획과	❑ 하수악취 분야(하수악취저감팀) • 하수도법 제34조 규정에 따라 개인하수처리시설을 설치할 때는 「하수도 악취저감시설 설계·시공·유지관리 매뉴얼(환경부)」을 준수하여 공기공급장치 등을 설치하고, 방류조 규격을 설계도서에 기재할 것	• 개인하수처리시설 설치시 하수도법등을 준수하여 설치하고, 방류조 규격을 설계도서에 기재하겠음.	추후 반영
		• 200인조 이상 강제배출 정화조를 설치할 때는 서울시 정화조 악취저감장치 모니터링 시스템을 연계하여 설치할 것(동의서 제출 및 권고사항)	• 200인조 이상 강제배출 정화조 설치시 서울시 정화조 악취저감장치 모니터링 시스템을 연계하여 설치를 검토하겠음.	추후 반영
		• 1,000인조 이상 자연유하 정화조를 설치할 때는 「개인하수처리시설 업무편람(2023. 6. 환경부, 48~49p)」에 따라 여과조 상단에 공기공급장치 등을 설치할 것(권고사항)	• 1,000인조 이상 자연유하 정화조 설치시 업무편람에 따라 여과조 상단에 공기공급장치 등을 설치를 검토하겠음.	추후 반영
		• 중대재해처벌법 관련 사고예방을 위해 정화조 관리실은 아래사항을 적극 반영할 것(권고사항) – 정화조 관리실 진출입 계단 설치(사다리 지양) – 정화조 관리실 출입문 및 내부공간 높이 2m 이상 확보 – 정화조 관리실이 지하2층보다 깊은 경우 청소용 고정 배관 설치(3인치 스테인리스)	• 추후 정화조 관리실은 권고사항을 최대한 반영하여 중대재해처벌법 관련 사고에 대비하겠음.	추후 반영
10	북부수도사업소장 (시설관리과) (舊급수운영과)	• 상수도 공급 계획 변경 사항 없으며, 향후 사업시행인가 신청 시 수도 공급 계획(인입 위치, 저수조 사용여부 등)을 수립하여 추가적으로 우리 사업소와 별도 협의하시기 바람	• 추후 사업시행계획인가 시 설계도면을 작성하여 급수협의하겠음.	추후 반영
11	수변감성도시과	• 의견 없음	–	–
12	장애인자립지원과	• 편의시설 설치기준 적합성 검토 결과를 붙임과 같이 회신[붙임]보완(도면미흡, 입안단계로 사업계획승인 및 사업시행인가 신청시 재협의)	• 추후 사업시행계획인가 시 설계도면을 작성하여 편의시설 설치기준 적합성을 검토하겠음.	추후 반영
13	임대주택과	• 의견 없음	–	–

■ 강북구

<table>
<tr><th>연번</th><th>구 분</th><th>협 의 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="5">1</td><td rowspan="5">자치행정과</td><td>❑ 협의내용 : 송천동주민센터 복합청사
• 기부채납 협의
– 구역 내 공공청사 부지(2,500㎡) 및 건물은 전체 연면적 6,500㎡(주차장 1,500㎡ 포함) 규모로 신축하여 기부채납 이행</td><td>• 제3종일반주거지역으로 조정하여 공공청사 부지(2,200㎡) 및 연면적 6,600㎡(주차장 1,800㎡ 포함)로 신축하여 기부채납으로 계획[첨부1]</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>– 송천동주민센터 건물은 철거 전부터 준공완료시까지 임시 이전하여 사용할 수 있는 공간 확보와 이전경비, 건물임차료, 시설공사비 등 제반비용 부담</td><td>• 송천동주민센터 철거 전까지 임시 이전공간 등을 검토하여 사전협의하겠음</td><td>추후 반영</td></tr>
<tr><td>– 착공 전 송천동주민센터 기존 건축물 유상매입 이행</td><td>• 착공 전까지 기존 송천동주민센터 건축물을 검토하여 협의하겠음</td><td>추후 반영</td></tr>
<tr><td>• 건축 협의
– 청사 층별 구성(예)
<table>
<tr><th>층 별</th><th>면적(㎡)</th><th>주요시설</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>지상4층</td><td>500</td><td>동주민센터</td><td></td></tr>
<tr><td>지상3층</td><td>1,500</td><td>자치회관</td><td></td></tr>
<tr><td>지상2층</td><td>1,500</td><td>평생학습관(500㎡), 자치회관</td><td>교육지원과</td></tr>
<tr><td>지상1층</td><td>1,500</td><td>동주민센터</td><td></td></tr>
<tr><td>지하1층</td><td>1,500</td><td>부설주차장</td><td></td></tr>
<tr><td>계</td><td>6,500</td><td></td><td></td></tr>
</table>
– 건물 전체 냉난방공조 설비 구축
– 운영주체별 공과금(전기,수도) 개별 납부 가능하도록 설비 구축
– 구조안전 및 내진설계 도입
– 제로에너지 건축물 (예비 · 본)인증 취득
– 유니버설디자인 도입 및 B/F (예비 · 본)인증 취득
– 동주민센터 민원실 및 자치회관 강당 내 인테리어 설치
– 자치회관 강당 및 강의실, 평생학습관 내 강의실 방음시설 설치
– 지상 전기차 충전시설 설치 및 소방차 접근로 확보
– 지상 행정차량 2대 주차공간 및 제설장비 보관공간 확보
– 지하 주차장 진출입로에 캐노피 및 열선, 주차차단시설 설치</td><td>• 향후 사업시행계획인가 시 공공청사에 대한 건축설계시 반영하여 사전협의하겠음.</td><td>추후 반영</td></tr>
<tr><td>2</td><td>어르신·장애인과</td><td>• 노인복지시설 운영계획(안)을 붙임과 같이 회신[붙임2]</td><td>• 노인복지시설 운영계획(안)을 반영하여 부지 1,100㎡, 연면적 3,300㎡(주차장 900㎡ 포함)로 계획[첨부1]</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>3</td><td>공원녹지과</td><td>• 의견 없음</td><td>–</td><td>–</td></tr>
<tr><td>4</td><td>도로관리과</td><td>• 도로 관련 협의의견에 따른 조치계획에 대하여 별도의견 없음
※ 도로 조명시설물(가로등 시설물, 보안등 시설물)과 관련된 소관사항은 붙임 참고할 것[붙임3]</td><td>–</td><td>–</td></tr>
<tr><td>5</td><td>교통행정과</td><td>• 조치계획에 대하여 최종 설계에 필히 반영하여 주시기 바라며 별도의견 없음</td><td>–</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="2">6</td><td rowspan="2">치수과</td><td>• 하수도분야 기반시설(우·오수 처리계획 등) 관련 별도의견 없음</td><td>–</td><td>–</td></tr>
<tr><td>• 향후 사업시행계획 수립 등 기반시설 정비계획수립 시 협의</td><td>• 추후 사업시행계획 수립시 협의의견을 준수하여 사전협의하겠음.</td><td>추후 반영</td></tr>
<tr><td>7</td><td>재무과</td><td>• 의견 없음</td><td>–</td><td>–</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>연번</th><th>구 분</th><th>협 의 의 견</th><th>조 치 계 획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">8</td><td rowspan="3">건설관리과</td><td>•「도시 및 주거환경정비법」제97조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속) 제2항 및 제3항, 제98조(국유·공유재산의 처분 등) 제4항 및 제5항의 규정에 따라, 사업구역 내 「도로법」상 도로, 일반인의 교통을 위하여 제공되고 있는 부지 등 정비기반시설에 해당하는 도로는 사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 사업시행자에게 무상양도가 가능하고, 이 경우 사업시행계획인가고시가 있은 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 봄</td><td>• 사업구역 내 도로 등 정비기반시설에 해당하는 도로는 신설 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 무상양도 협의하도록 함</td><td>추후 반영</td></tr>
<tr><td>• 사업구역 내 「도로법」상 도로, 일반인의 교통을 위하여 제공되고 있는 부지 등 정비기반시설에 해당하는 도로 외의 부분은 사업시행자 측에서 착공 전에 매수 절차의 이행이 필요함</td><td>• 사업구역 내 도로 등 정비기반시설에 해당하는 도로 외의 부분은 착공 전 매수 절차를 이행하도록 하겠음.</td><td>'추후 반영</td></tr>
<tr><td>• 사업시행인가 고시 전 측량성과도 및 면적조서 제출하기 바라며, 현재 우리 부서에서 점용료 부과 대상은 아래와 같음
<table>
<tr><th>연번</th><th>도로지번</th><th>지목</th><th>소유자</th><th>목적</th><th>점유면적(㎡)</th><th>계</th></tr>
<tr><td>1</td><td>미아동 862-49</td><td>구거</td><td>국유지</td><td>비주거</td><td>5</td><td rowspan="5">27</td></tr>
<tr><td>2</td><td>미아동 862-49</td><td>구거</td><td>국유지</td><td>비주거</td><td>5</td></tr>
<tr><td>3</td><td>미아동 862-49</td><td>구거</td><td>국유지</td><td>비주거</td><td>4</td></tr>
<tr><td>4</td><td>미아동 862-49</td><td>구거</td><td>국유지</td><td>비주거</td><td>5</td></tr>
<tr><td>5</td><td>미아동 862-49</td><td>구거</td><td>국유지</td><td>비주거</td><td>8</td></tr>
<tr><td>6</td><td>미아동 862-64</td><td>구거</td><td>국유지</td><td>주거</td><td>19</td><td>19</td></tr>
<tr><td>7</td><td>미아동 862-1</td><td>구거</td><td>국유지</td><td>주거</td><td>9</td><td rowspan="5">148</td></tr>
<tr><td>8</td><td>미아동 862-1</td><td>구거</td><td>국유지</td><td>주거</td><td>77</td></tr>
<tr><td>9</td><td>미아동 862-1</td><td>구거</td><td>국유지</td><td>주거</td><td>7</td></tr>
<tr><td>10</td><td>미아동 862-1</td><td>구거</td><td>국유지</td><td>주거</td><td>19</td></tr>
<tr><td>11</td><td>미아동 862-1</td><td>구거</td><td>국유지</td><td>주거</td><td>36</td></tr>
<tr><td>12</td><td>미아동 874-14</td><td>구거</td><td>국유지</td><td>주거</td><td>1</td><td rowspan="7">79</td></tr>
<tr><td>13</td><td>미아동 874-14</td><td>구거</td><td>국유지</td><td>주거</td><td>10</td></tr>
<tr><td>14</td><td>미아동 874-14</td><td>구거</td><td>국유지</td><td>주거</td><td>4</td></tr>
<tr><td>15</td><td>미아동 874-14</td><td>구거</td><td>국유지</td><td>주거</td><td>16</td></tr>
<tr><td>16</td><td>미아동 874-14</td><td>구거</td><td>국유지</td><td>주거</td><td>14</td></tr>
<tr><td>17</td><td>미아동 874-14</td><td>구거</td><td>국유지</td><td>주거</td><td>13</td></tr>
<tr><td>18</td><td>미아동 874-14</td><td>구거</td><td>국유지</td><td>주거</td><td>21</td></tr>
<tr><td>19</td><td>미아동 637-359</td><td>도로</td><td>시유지</td><td>비주거</td><td>13</td><td>13</td></tr>
<tr><td>20</td><td>미아동 863</td><td>도로</td><td>국유지</td><td>주거</td><td>10</td><td rowspan="8">170</td></tr>
<tr><td>21</td><td>미아동 863</td><td>도로</td><td>국유지</td><td>주거</td><td>30</td></tr>
<tr><td>22</td><td>미아동 863</td><td>도로</td><td>국유지</td><td>주거</td><td>23</td></tr>
<tr><td>23</td><td>미아동 863</td><td>도로</td><td>국유지</td><td>주거</td><td>21</td></tr>
<tr><td>24</td><td>미아동 863</td><td>도로</td><td>국유지</td><td>주거</td><td>30</td></tr>
<tr><td>25</td><td>미아동 863</td><td>도로</td><td>국유지</td><td>주거</td><td>14</td></tr>
<tr><td>26</td><td>미아동 863</td><td>도로</td><td>국유지</td><td>주거</td><td>21</td></tr>
<tr><td>27</td><td>미아동 863</td><td>도로</td><td>국유지</td><td>주거</td><td>21</td></tr>
<tr><td colspan="6">총계</td><td>456</td></tr>
</table></td><td>• 사업시행계획인가 시 측량성과도 및 면적조서를 제출하도록 하겠으며, 점용료 부과대상을 고려하여 무상양여 협의하도록 하겠음.</td><td>추후 반영</td></tr>
<tr><td>9</td><td>환경과</td><td>• 의견 없음</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>10</td><td>문화관광과</td><td>• 송천동 주민센터 복합청사(소관부서 자치행정과) 협의 의견에 따라 소관사항 없음</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>11</td><td>교육지원과</td><td>• 의견 없음</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

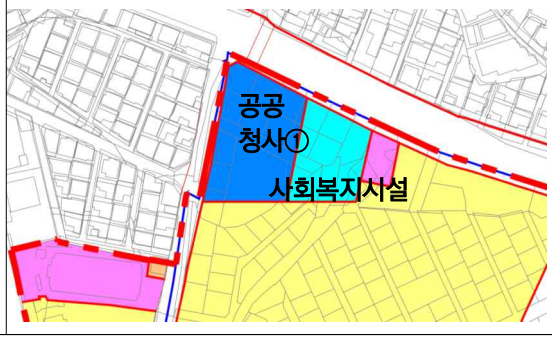
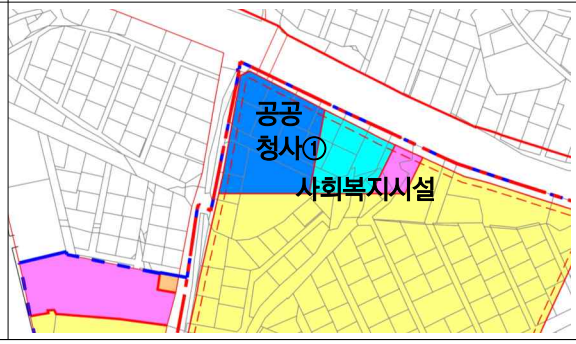
■ 유관기관

연번	구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
1	서울시 교육청	• 기존의견에 따라 조치계획이 반영되어 있음.	-	-
		• 추후 사업 진행과정에서 세대수 증감(분양 및 임대 조건 변동 포함), 학교용지 크기 및 위치 변경 등을 포함한 사업 내용의 변경이 발생할 경우 반드시 사전에 교육(지원)청 협의 필요	• 보행공간, 세대수 증감(분양/임대) 등 사업내용 변경에 따라 성북강북교육지원청과 사전협의하였음**[첨부4]**	반영
2	성북 강북 교육 지원청	❑ 학생배치 관련(사업시기 미확정으로 학생배치계획 최종연도 2030년 기준) • 유치원 – 미아2재정비촉진구역 개발 완료로 증가하는 유아는 인근 유치원, 정현원, 공립유치원 취학수요 등을 감안할 때 4학급(정원 56명, 특수1학급 포함) 병설유치원 설치로 수용 가능 – 병설유치원은 송천초 부속 시설이고 서울특별시교육감 소관 공유재산으로 학교용지 및 건립비 비용 일체는 사업시행자 부담임 • 초등학교 – 미아2재정비촉진구역 증가학생 수용을 위하여 **2030년 송천초 개축시 완성학급 규모는 학생수 850명, 38학급(특수2 포함)으로 기존 송천초 현황면적 15,648㎡내 설립 가능** – **송천초는 서울특별시교육감 소관 공유재산으로 학교용지 및 건립비 비용일체는 사업시행자가 부담해야 하고 미아재정비촉진계획에 반영**된 이후 추진 가능함 – 사업 구역 인근의 개발 사업 진행 상황, 세대수 변경 등으로 학생 수 변동과 개발완료 시기 등에 따라 학생 배치 여건이 달라질 수 있으므로 지속적인 협의 필요 • 중학교 – 미아2재정비촉진구역 개발로 인한 증가 중학생은 성북강북 1학군 내 기존 학교시설에서 학생배치 가능할 것으로 판단됨	• 미아2구역 계획세대수와 관련있는 유치원, 초등학교, 중학교는 성북강북 교육지원청과 지속적으로 협의하겠음 • 병설유치원 및 송천초등학교에 대한 학교용지 및 건립비용 등 조합에서 검토하여 부담하겠음 – 현황 부지면적 : 15,684㎡ – 현황 연면적 : 9,115㎡	추후 반영 추후 반영
		• 인근 지역 개발로 인해 학생수 변동이 발생할 수 있어 주변 개발 사업과 연계한 학생배치는 계속 검토가 필요하므로 지속적인 협의 필요	• 주변 개발사업과 연계한 학생배치 등 지속적으로 협의하겠음	추후 반영
		❑ 학교용지 등 교육환경평가 관련 • **송천초 개축 이전예정지는 반드시 정형의 형태로 남향 중심의 교사 배치 필요하며 교지 평탄화로 학교용지 15,648㎡면적 내 단차, 사면 등 없이 학생들의 교육활동이 가능해야 함** – 학교대지와 전 방위로 인접한 보행로 및 차도 등 외부대지에는 단차 없이 평탄하여야 하며, 학교 내외부는 「교통약자의 이동편의 증진법」 및 「장애물 없는 생활환경 인증에 관한 규칙」 등 BF인증 취득에 문제가 없어야함 – 학교 대지 경계를 통해 옹벽(석축 등) 및 사면(절개지 등)이 인접한 경우 학교대지 경계 외부에 안전거리를 고려하여 조성하고 시,군,구 또는 주택재개발 정비사업자가 점검 및 관리 할 수 있도록 추진 필요 – 학교의 출입구로 인해 발생한 대지 경계 외부 보행로 및 도로에 대해서는 시,군,구 또는 주택재개발정비사업자 측에서 관리 가능하도록 계획 반영 필요 – 학교에서 발생하는 우수, 오수, 하수 등이 시,군,구 관로 접합에 유리하도록 학교가 위치해야하며, 학교 대지 내에서 해당 관로와 역구배가 발생하지 않아야함	• 송천초는 15,648㎡로 정형화하였으며, 향후 사업시행계획인가 시 아래 내용을 반영하여 건축설계 후 사전협의하겠음. 1. 남향 중심의 교사 배치 2. 학생들 교육활동이 가능하도록 단차, 사면 등 없이 교지 평탄화 3. BF인증 취득 4. 옹벽(석축 등) 및 사면(절개지 등) 발생시 학교대지 경계 외부에 조성 5. 우수, 오수, 하수 등 관로연결이 원활하도록 설계(역구배 미발생)	추후 반영

연번	구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
2	성북강북교육지원청	• 송천초 이전 예정지 교육환경보호구역(설정 예정) 내 복합유통게임제공업 1개소, 청소년게임제공업 1개소가 상대보호구역에 위치하고 있기에 **학교 이전 예정지에 대한 교육환경평가서 제출 후, 그 시점에 영업 중인 유해업소들에 대하여 성북강북교육지원청 지역교육환경보호위원회 심의를 거쳐야 함**	• 재정비촉진계획 변경 후 교육환경평가 시 교육환경평가서 제출 후, 그 시점에 영업 중인 유해업소들에 대하여 성북강북교육지원청 지역교육환경보호위원회 심의를 거치도록 하겠음	추후 반영
		• 또한, 미아2재정비촉진구역은 **교육환경평가 접수 시 주택재개발사업의 건축계획(세대수, 준공목표일 등)을 확정하여 제출하고 교육지원청의 송천초 개축 규모 검토 결과에 따라 학교시설 건립에 대한 교육지원청과의 세부협약 추진 필요(사업시행인가 시 조건 부여)**	• 향후 교육환경평가 시 송천초 개축 규모 검토 결과에 따라 학교시설 건립에 대한 세부협약을 추진하겠음	추후 반영
		• 교육환경평가 항목 중 교지면적, 교지형태 및 학생배치계획 부합여부는 주요 검토항목으로 재정비촉진계획에 우리교육지원청 의견이 반영된 이후 교육환경평가서 제출하여야 함	• 재정비촉진계획(안) 변경시 송천초는 교지면적 15,648㎡로 정형화하였으며, 학생배치 및 안전 보행환경을 고려	반영
3	강북소방서	• 의견 없음	-	-
4	수도방위사령부	• 대공방어협조구역 확인을 위해서는 **건축물 최고높이 해발고도(해수면기준 높이)와 지반 해발고도가 필요**하오니 **용량을 5MB** 이하로 사업개요, 위치도, 평면도(대표 1건), 단면도(최상단 해발고도 기재), 조감도 등을 PDF file로 구비하여 공문과 함께 발송 • 대공방어협조구역과 관련한 협의고도는 해발고도이므로 문서와 단면도에 **해발고도**(지반고와 건축고(구조물, 피뢰침 포함한 최고높이))를 반드시 기재하여야 검토 가능함 • 강북구 행정위탁고는 **해발 98m**로서 이를 초과하지 않는 높이이면 대공방어협조구역협의가 불필요함 • 위탁고도 초과에 따른 협의진행간 작전성 검토 및 결과 통보는 서류보완 문서 접수일로부터 30~40일이 소요됨	• 대공방어협조구역 확인을 위한 건축물 최고높이 해발고도와 지반 해발고도 등 PDF file과 공문을 첨부**[별첨1]**	반영

첨부1 공공청사①, 사회복지시설

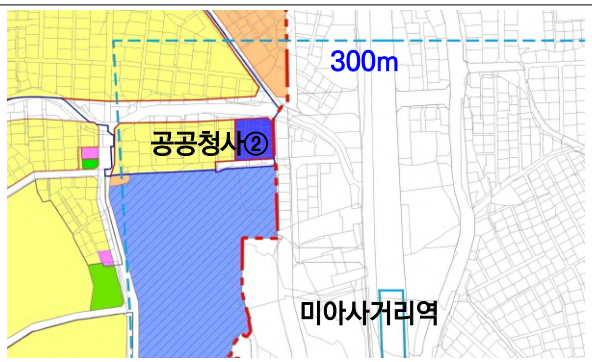
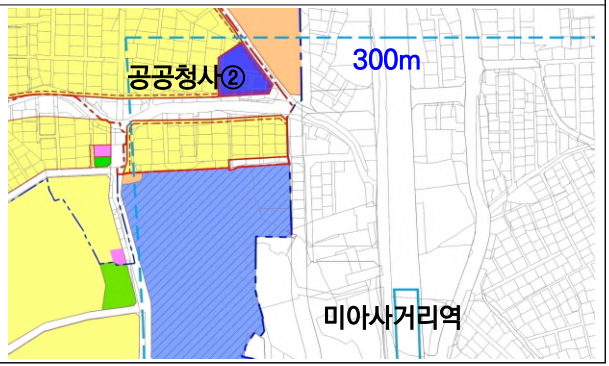
▶ 공공청사①과 사회복지시설의 효율적 운영·관리를 위해 제3종일반주거지역으로 종상향하여 아래와 같이 계획

구 분	조치계획안(2025.3.)			변경안(2025.6.)		
	계	공공청사①	사회복지시설	계	공공청사①	사회복지시설
부지면적	4,000㎡	2,500㎡	1,500㎡	3,300㎡	2,200㎡	1,100㎡
연 면 적	9,300㎡ (지상 7,200㎡)	6,300㎡ (지상 5,000㎡)	3,000㎡ (지상 2,200㎡)	9,900㎡ (지상 7,200㎡)	6,600㎡ (지상 4,800㎡)	3,300㎡ (지상 2,400㎡)
용 적 률	지상 200%, 147%(지하포함시 252%, 200%)			지상 218% (지하포함시 300%)		
층 수	지하1층 ~ 지상4층			지하1층 ~ 지상5층		
용도지역	제2종일반주거지역			제3종일반주거지역		
토지이용 계획도(안)						

※ 조치계획안(2025.3.) 제출 후, 강북구 협의의견(자치행정과-6002, 2025.3.31.)으로 연면적 6,500㎡(지상 5,000㎡)

첨부2 공공청사②

▶ 공공청사②의 지하주차장 기능확보 등을 위해 대지면적 2,000㎡, 연면적 5,600㎡로 계획

구 분	조치계획안(2025.3.)	변경안(2025.6.)
부지면적	1,561㎡	2,000㎡
연 면 적	3,922㎡ (지상 3,122㎡, 지하 800㎡)	5,600㎡ (지상 4,400㎡, 지하 1,200㎡)
용 적 률	200%(지하포함시 251.2%)	220%(지하포함시 280%)
층 수	지하1층 ~ 지상4층	지하1층 ~ 지상4층
용도지역	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역
토지이용 계획도(안)		

첨부3 용적률 계획(안)

▶「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(개정 2025. 3. 18.)에 따라 부지가액 산정 및 용도별 설치비용등 관련 규정을 적용

구 분		기정(20.8.)	변경안(25.6.)	비 고			
건축물 1	대지+환산	6,007㎡(3.3%)	6,091.3㎡(3.4%)	시설명(세부용도)	관리청(운영부서)	배 치(층 수)	
				공공청사①(복합청사)	강북구(자치행정과, 어르신·장애인과)	별동(5층)	
	토지(지분)면적	2,500㎡	2,200㎡	공시지가	2,232천원/㎡ → 3,247.6천원/㎡		
					기준	'17년 공시지가 → '25년 공시지가	
	환산부지면적	3,507㎡	3,891.3㎡	건축비	2,485천원 → 3,613천원		
	연 면 적	6,300㎡	6,600㎡		기준	'17년(복합청사) → '24년(동청사) 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인, 부가세 제외	
	부 지 가 액	11,160,000천원 → 14,289,400천원		부지가액 = 공시지가 × 2 × 토지(지분)면적			
	설 치 비 용	15,655,500천원 → 25,274,640천원		설치비용=설치비용 기준(건축비) × 건축연면적 + 설계·감리비(6%)			
건축물 2	대지+환산	3,928㎡(2.2%)	5,525.2㎡(3.1%)	시설명(세부용도)	관리청(운영부서)	배 치(층 수)	
				공공청사②(시민대학)	서울특별시(평생교육과)	별동(4층)	
	토지(지분)면적	1,561㎡	2,000㎡	공시지가	2,232천원/㎡ → 3,247.6천원/㎡		
					기준	'17년 공시지가 → '25년 공시지가	
	환산부지면적	2,367㎡	3,525.2㎡	건축비	2,695천원 → 3,857천원		
	연 면 적	3,922㎡	5,600㎡		기준	'17년 → '24년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(복지지원센터), 부가세 제외	
	부 지 가 액	6,968,304천원 → 12,990,364천원		부지가액 = 공시지가 × 2 × 토지(지분)면적			
	설 치 비 용	10,569,790천원 → 22,896,771천원		설치비용=설치비용 기준(건축비) × 건축연면적 + 설계·감리비(6%)			
건축물 3	대지+환산	1,500㎡(0.8%)	3,291.9㎡(1.8%)	시설명(세부용도)	관리청(운영부서)	배 치(층 수)	
				사회복지시설	강북구(어르신·장애인과)	별동(5층)	
	토지(지분)면적	1,500㎡	1,100㎡	공시지가	2,232천원/㎡ → 3,247.6천원/㎡		
					기준	'17년 공시지가 → '25년 공시지가	
	환산부지면적	(1,497㎡)	2,191.9㎡	건축비	1,782천원 → 4,070천원		
	연 면 적	(3,000㎡)	3,300㎡		기준	'07년 건축유형별 공사비 분석(조달청, 노인복지시설) → '24년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시, 노인복지센터), 부가세 제외	
	부 지 가 액	6,696,000천원 → 7,144,700천원		부지가액 = 공시지가 × 2 × 토지(지분)면적			
	설 치 비 용	(5,346,000천원) ※( )는 미아3구역 부담 → 14,236,860천원		설치비용=설치비용 기준(건축비) × 건축연면적 + 설계·감리비(6%)			

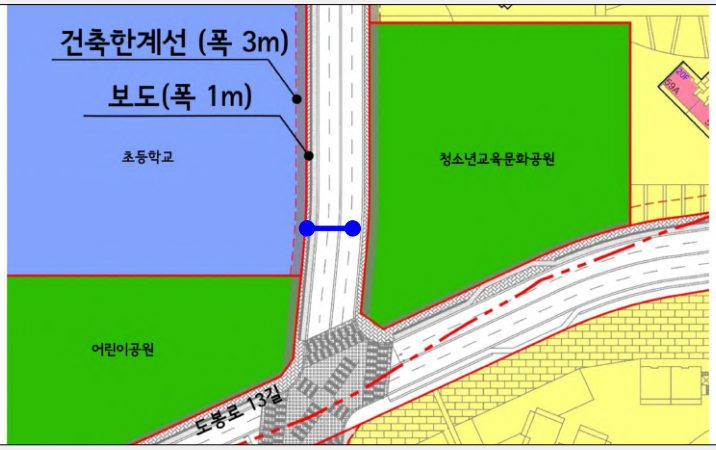
첨부4 보행공간 조성방안

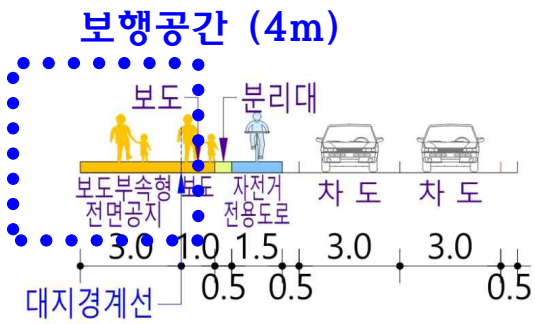
▶ 성북강북교육지원청과 사전협의(2025.4.28.) 결과, 학교 내 보도부속형 전면공지는 불가함

▶ 따라서, 통학로 보행환경 개선을 위하여 보행공간을 6m로 조성(보도폭 1.5~3m → 4.5m. 자전거겸용도로 1.5m)

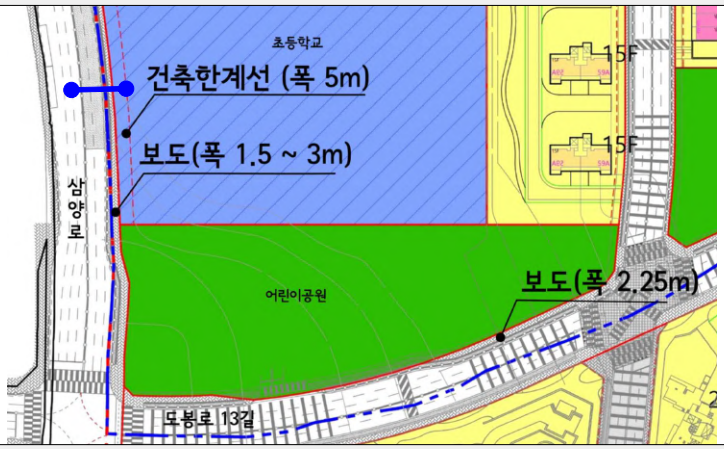
- 초등학교 내 건축한계선은 없는 것으로 계획하였으며, 초등학교 전면에 보도를 4.5m로 계획

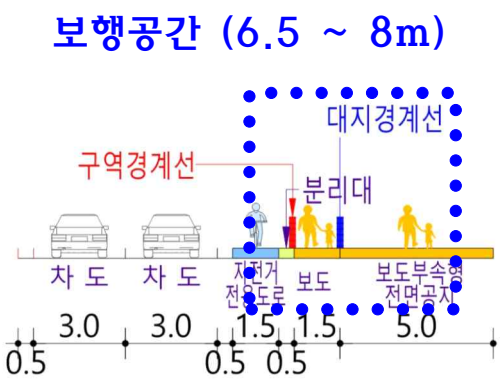
기정(2020.08.)



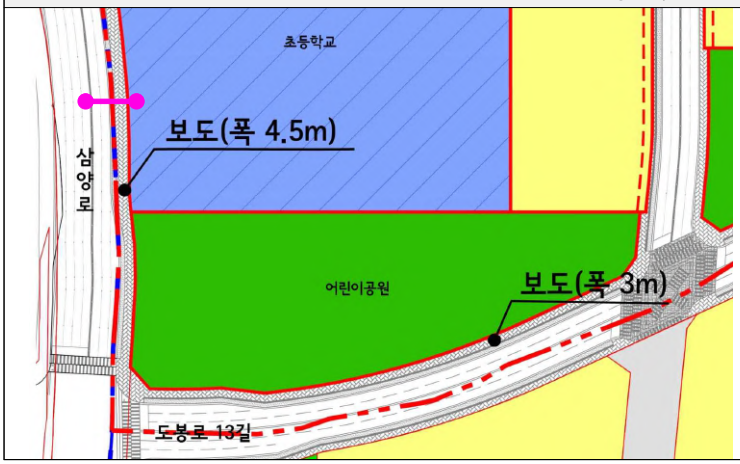


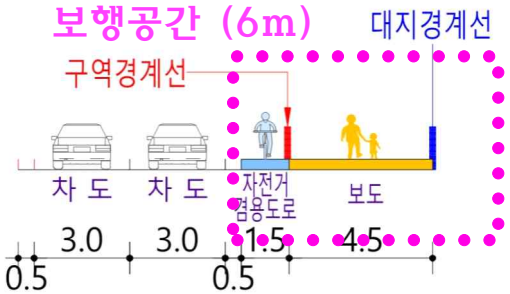
접수안(2024.09.)





변경안(2025.06.)





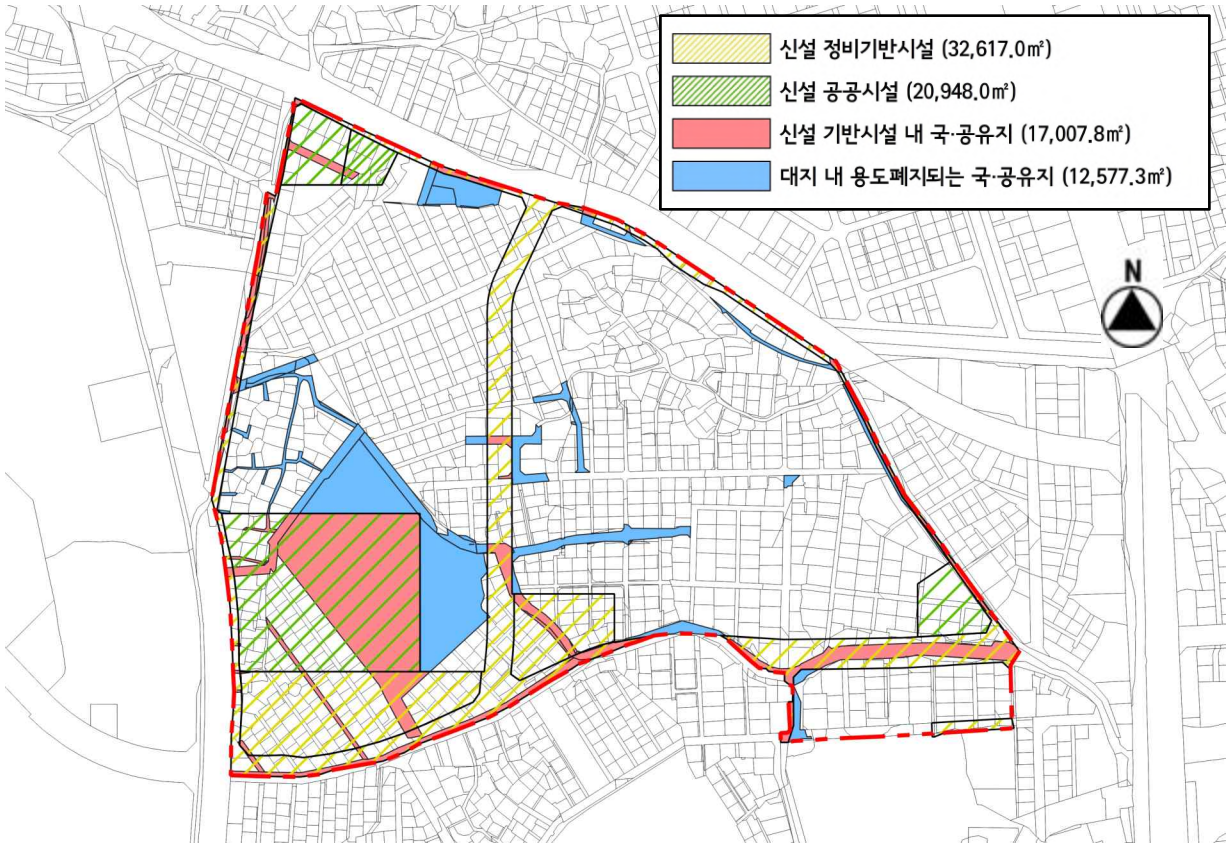
첨부5 무상양도 정합성 검토

▶「정비기반시설 설치비용 산정 및 국공유 재산 무상양도 시 업무처리기준 개선(주거정비과-7336, 2024.5.7.)」 및 「도시 및 주거환경정비법」제92조, 제97조에 의거, 신설 기반시설 내 국공유지, 대지 내 용도폐지되는 국공유지 등으로 재산정

[순부담 비율 산정]

구 분	면 적(㎡)						순부담률 (%)
	신설 정비기반시설 (A)	신설 공공시설 (B)	신설 기반시설 내 국공유지 (C)	대지 내 용도폐지되는 국·공유지 (D)	건축물 토지환산면적 (E)	순부담 (A+B-C-D+E)	
합 계	32,617	20,948	17,007.8	12,577.3	9,608.4	33,588.3	18.7
획 지	-	-	-	12,577.3	-		
도 로	20,387	-	5,520.9	-	-		
공 원	12,230	-	1,478.8	-	-		
공공청사	-	4,200	265.8	-	7,416.5		
사회복지시설	-	1,100	64.0	-	2,191.9		
학 교	-	15,648	9,678.3	-	-		

국공유지 현황도

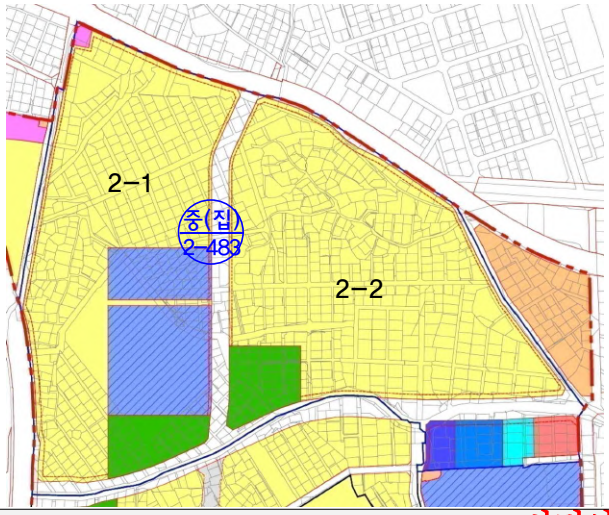


주요 조정사항 비교

1 토지이용계획(안)

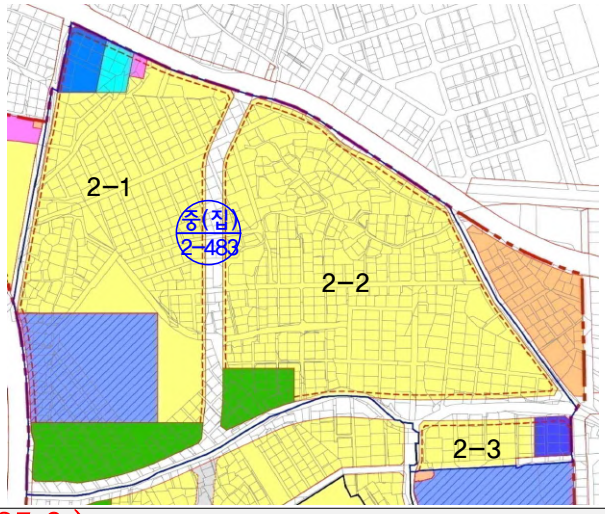
기정(2020.8.27.)

▷ 관련부서 협의의견, 심의의견 등을 반영



조치계획(2025.3.)

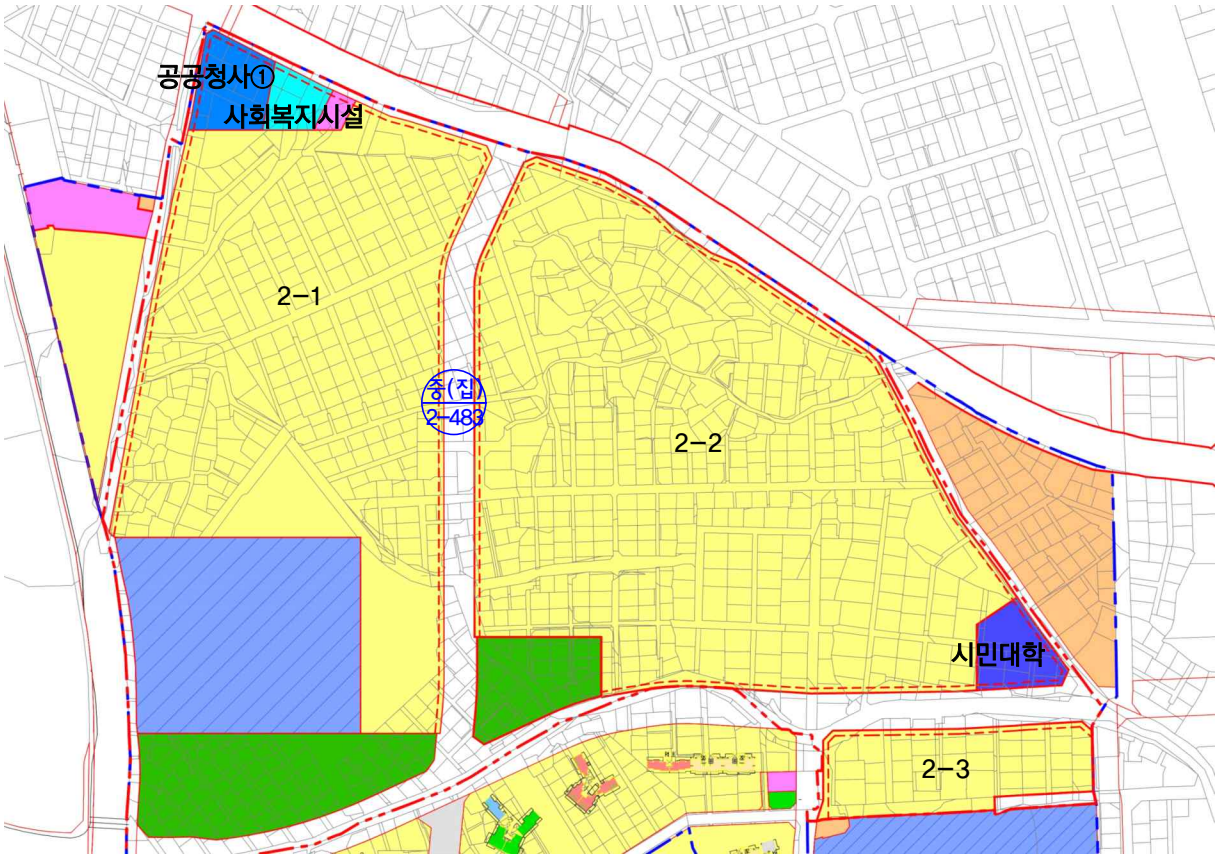
▷ 간선도로, 집산도로의 보도를 도로로 계획



변경안(2025.6.)

▷ 공공기여시설을 제3종일반주거지역으로 조정하여 면적 조정

- 공공청사①, 사회복지시설의 부지규모 축소(부지 4,000㎡ → 3,300㎡, 연면적 9,300㎡ → 9,900㎡)
- 시민대학을 위치 변경 및 확대(부지 1,561㎡ → 2,000㎡, 연면적 3,922㎡ → 5,600㎡)



〈토지이용계획표〉

구 분	명 칭	면 적(㎡)				구성비(%)	비 고
		기정	조치계획안	증감	변경안		
합 계		179,566	179,566	-	179,566	100.0	
정비기반시설 등	소 계	53,167	53,700	감) 135	53,565	29.8	
	도 로	19,226	20,213	증) 174	20,387	11.4	도로 내 보도 확보 등 정비
	공 원	10,630	12,278	감) 48	12,230	6.8	어린이공원 8,649㎡, 문화공원 → 소공원 3,581㎡
	초등학교	12,410	15,648	-	15,648	8.7	송천초교 이전(유치원 포함)
	유 치 원	5,340	-	-	-	-	단설유치원 → 송천초 내 병설유치원
	공공청사①	2,500	2,500	감) 300	2,200	1.2	송천동 주민센터(위치 변경)
	공공청사②	1,561	1,561	증) 439	2,000	1.1	공공급식센터 → 동북권 시민대학 (용도 및 위치 변경)
	사회복지시설	1,500	1,500	감) 400	1,100	0.6	노인복지시설 및 공공청사③ → 노인여가복지시설 및 재가노인복지시설 (용도 및 위치 변경)
택지(획지)	소 계	126,399	125,866	증) 135	126,001	70.2	
	2-1	54,988	48,648	증) 574	49,222	27.4	공동주택
	2-2	69,177	71,007	감) 2,000	69,007	38.5	공동주택
	2-3	1,900	5,877	증) 1,561	7,438	4.1	근린생활시설 → 공동주택
	2-4	334	334	-	334	0.2	종교시설

※ 공원 · 녹지계획(변경)

- 기준 : 촉진지구 내 공원·녹지는 촉진사업이 시행되는 전체구역면적의 5% 이상 또는 세대당 3㎡ 중 큰 면적 이상(「공원녹지법」 제14조, 같은법 시행규칙 제5조)

구 분	구역면적(㎡)	공원·녹지면적(㎡)			비율(%)	세대수	세대당 면적(㎡)	비 고
		기존	필요	계획				
기 정	179,566.0	1,157	10,557	10,630	5.9	3,519	3.0	
접수안	179,566.0	1,157	10,563	12,647	7.0	3,521	3.6	
변경안	179,566.0	1,157	11,640	12,230	6.8	3,880	3.15	구역면적 5% 8,979㎡

2 용도지역 계획(안)

▶ 입지여건 및 순부담 비율 등 용도지역 상향을 위한 조건에 해당되므로 제3종일반주거지역으로 종상향

■ 도시재정비위원회 심의기준(2007)

○ 용도지역 상향 원칙
- 도시·건축공동위원회의 기준을 준용하되, 공공시설 부담률을 조정하여 적용(대상지 요건, 입지조건, 공공시설 부담률 중 대상지 요건 미적용)
- 일반주거지역 종 세분 변경은 도시재정비위원회의 심의를 거쳐서 1단계 조정하는 것을 원칙으로 하되, 용도지역 상향기준 충족시 2단계 이상 상향 가능

○ 용도지역 상향 적용절차

기준1	(3종) 입지조건 충족시	⇒	기준2	공공시설 부담률 충족시
	• 3종과 연접하고 폭 12m 이상의 진입도로와 접할 것 • 또는 폭 15m 이상의 진입도로와 접할 것			• 1단계 상향시 10% 이상 • 2단계 상향시 15% 이상

⇒ 도시재정비위원회 심의(도시경관확보 및 기부채납의 적정성 등 검토)
순부담률 18.7%
※ 송천초등학교 : 현황 면적(15,648㎡)으로 부지정형화 및 신축
⇒ 용도지역 상향여부 판단

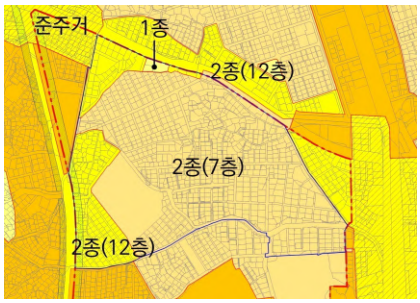
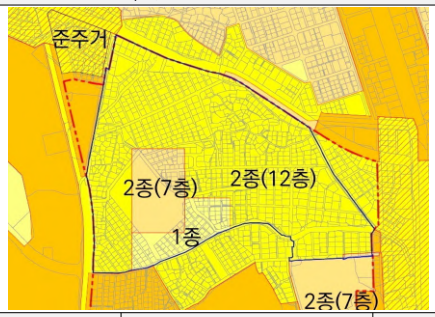
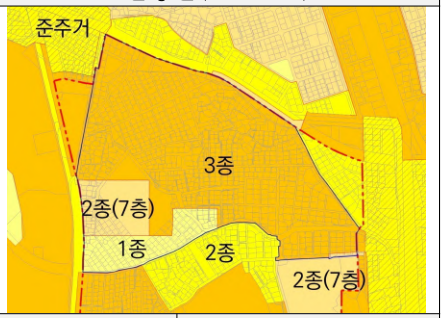
▶ 입지조건
- 대상지 주변은 제3종일반주거지역 및 준주거지역이며, 일부 제2종일반주거지역이 존재
- 대지로의 주진입은 폭 15m 이상의 보조간선도로 및 집산로로 계획



▶ 공공시설 부담률
- 현존하는 송천동 주민센터를 신축하여 기부채납
- 서울시 시설인 동북권 시민대학을 개설
- 사회복지시설 내 노인여가복지시설 및 재가노인복지시설을 신설
- 순부담률 18.7% : 정비기반시설(도로, 공원) + 공공시설(송천동 주민센터, 동북권 시민대학, 사회복지시설)

※ 현존하는 송천초등학교 : 부지 정형화 및 건축물 신설

▶ 용도지역 변경(안)

용도지역 변경 전(최초 결정전)	기정(2020.8.27.)	변경안(2025.6.)
		

구 분	변경 전(최초 결정전)	기정(2020.8.27.)	변경안(2025.05.)	증감(최초결정전 대비)	
계	179,566	179,566	179,566	-	
제1종일반주거지역	1,157	15,094	17,762	증)	16,605
제2종일반주거지역(7층)	143,667	18,631	16,679	감)	126,988
제2종일반주거지역(12층)	34,742	145,841	-	감)	34,742
제3종일반주거지역	-	-	145,125	증)	145,125

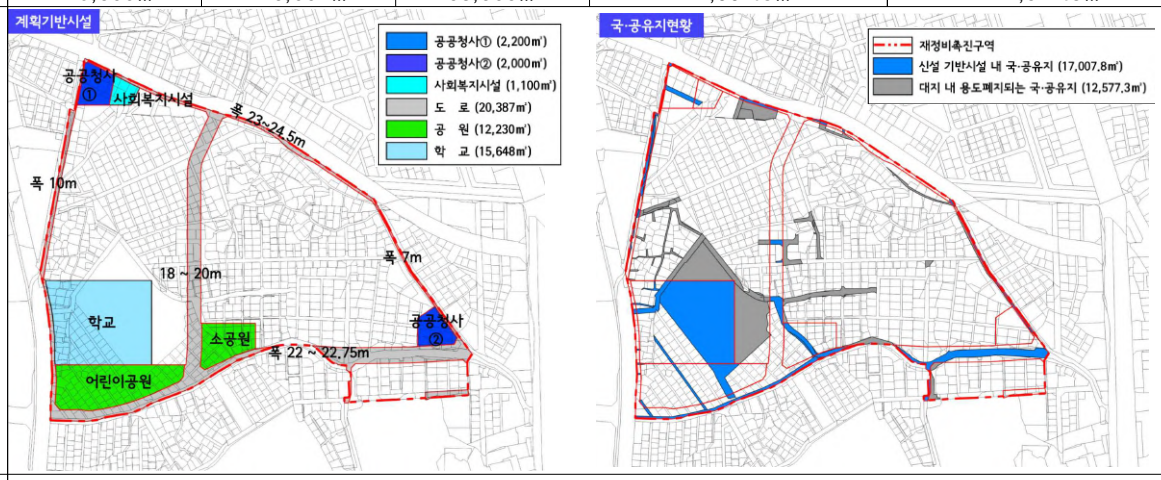
3 용적률 계획(안)

▶ 기정(2020.8.)

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택 등)	신설(계획) 정비기반시설	무상양도 국공유지 면적(대체처리) 신설 정비기반시설 내 기존 기반시설 국·공유지	무상양도 국공유지 면적(대체처리) 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
	179,566㎡	124,165㎡	35,417㎡	6,924㎡	8,494㎡
도 면					
공공시설부지 제공면적 (순부담 면적)	• 순부담 면적 = 순부담 산정용 신설(계획) 정비기반시설 면적(25,873㎡)주) - 신설 정비기반시설 내 기존 기반시설 국공유지 면적(6,924㎡) - 택지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국공유지 면적(8,494㎡) 주) 순부담 산정용 신설(계획) 정비기반시설 면적 (41,291㎡) = 신설(계획) 정비기반시설 면적 (35,417㎡) + 공공시설 신축비용 토지환산면적 (5,874㎡) • 순부담률 14.41% : 기준 10% 이상				
공공시설 신축비용 토지환산면적	○ 공공시설 신축비용 토지환산면적 (5,874㎡) = 공공청사1 신축비용 토지환산면적 (3,507㎡) + 공공청사2 신축비용 토지환산면적 (2,367㎡) ○ 공공청사1 (송천동 주민센터) 신축비용 토지환산면적 = 공사비 15,655,500천원 (연면적 6,300㎡) ÷ 부지가액 4,464천원/㎡ = 토지환산면적 3,507㎡ ※ 공사비는 2017년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인(서울시) 적용 : 복합청사 기준 (2,485천원) ※ 부지가액은 2017년 1월 평균공시지가 2배 적용 : 2,232천원 × 2배 = 4,464천원 ○ 공공청사2 (공공급식센터) 신축비용 토지환산면적 = 공사비 10,569,790천원 (연면적 3,922㎡) ÷ 부지가액 4,464천원/㎡ = 토지환산면적 2,367㎡ ※ 공사비는 2017년 공공건축물 건립 공사비 책정 등 가이드라인(서울시) 적용 : 복지지원센터 기준 (2,695천원) ※ 부지가액은 2017년 1월 평균공시지가 2배 적용 : 2,232천원 × 2배 = 4,464천원				
기준용적률	• 기준용적률 = 210%				
상한용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 도시계획과의 「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준(2019.1)」 적용 • 상한용적률 = 기준용적률×(1+1.3×가중치×α(토지)+0.7×α(건축물)) ► 대상지 - 기준용적률 210% - α(토지) = 19,999㎡ / 124,165㎡ = 0.161067 - α(건축물) = 5,874㎡ / 124,165㎡ = 0.047308 ► 상한용적률 (완화가능용적률) = 210% × (1+1.3×1×0.161067+0.7×0.047308) = 260.92% (적용 260.9%이하) ≥ 건축계획(안) 260.89%			α(토지) = 공공시설 등 부지제공 면적(토지) / 공공시설 등 부지제공 후 대지면적 α(건축물) = 공공시설 등 부지제공 면적(건축물) / 공공시설 등 부지제공 후 대지면적	

※ 정확한 토지환산면적은 사업시행계획 인가 시 부지가액 등에 대한 감정평가를 거쳐 확정함

▶ 변경안(2025.6.)

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택 등)	신설(계획) 기반시설	무상양도 국공유지 면적(대체처리)	
				신설 기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 국·공유지
	179,566㎡	125,667㎡	53,565㎡	17,007.8㎡	12,577.3㎡
도 면					
공공시설부지 제공면적 (순부담 면적)	• 순부담 면적(33,588.3㎡) = 순부담 산정용 신설(계획) 기반시설 면적(63,173.4㎡)주) - 신설 기반시설 내 국공유지 면적(17,007.8㎡) - 대지 내 용도폐지되는 국공유지 면적(12,577.3㎡) 주) 순부담 산정용 신설(계획) 기반시설면적(63,173.4㎡)=신설(계획) 기반시설면적(53,565㎡)+공공시설 신축비용 토지환산면적(9,608.4㎡) • 순부담률 18.7% : 기준 10% 이상				
공공시설 신축비용 토지환산면적	○ 공공시설 신축비용 토지환산면적 (9,608.4㎡) = 공공청사1 신축비용 토지환산면적 (3,891.3㎡) + 공공청사2 신축비용 토지환산면적 (3,525.2㎡) + 사회복지시설 신축비용 토지환산면적 (2,191.9㎡) ※ 부지가액은 2025년 1월 평균공시지가 2배 적용 : 3,248천원 × 2배 = 6,495천원 ○ 공공청사1 (송천동 주민센터, 연면적 6,600㎡) 신축비용 토지환산면적 = (공사비 23,844,000천원 + 설계·감리비 1,430,640천원) ÷ 부지가액 6,495천원/㎡ = 토지환산면적 3,891.3㎡ ※ 공사비는 '2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시)' 적용 : 동청사 기준(3,613천원) ○ 공공청사2 (시민대학, 연면적 5,600㎡) 신축비용 토지환산면적 = (공사비 21,600,727천원 + 설계·감리비 1,296,044천원) ÷ 부지가액 6,495천원/㎡ = 토지환산면적 3,525.2㎡ ※ 공사비는 '2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시)' 적용 : 복지지원센터 기준(3,857천원) ○ 사회복지시설 (노인여가복지시설 및 재가노인복지시설, 연면적 3,300㎡) 신축비용 토지환산면적 = (공사비 13,431,000천원 + 설계·감리비 805,860천원) ÷ 부지가액 6,495천원/㎡ = 토지환산면적 2,191.9㎡ ※ 공사비는 '2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시)' 적용 : 노인복지센터 기준(4,070천원)				
기준용적률	• 기준용적률 = 190% (소형주택 공급확대를 위해 210%로 상향)				
상한용적률	• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화 • 상한용적률은 도시계획상임기획과의 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.3.18.)」 적용				
	• 상한용적률 = 허용용적률 + 기준용적률 × { 1.3×가중치×α토지 + (0.7~1.0)×α건축물 } ► 대상지 - 기준용적률 190% (소형주택 공급확대시 210%) - α토지 = 23,979.9㎡ / 125,667㎡ = 0.1908 - α건축물1 = 8,731.6㎡ / 125,667㎡ = 0.0695 - α건축물2 = 876.8㎡ / 125,667㎡ = 0.0070 ► 상한용적률 (완화가능용적률) = 210% + 190% × (1.3×0.9048×0.1908 + 0.7×0.0695 + 1.0×0.0070) = 263.21% (적용 263.2% 이하) ≥ 건축계획(안) 263.0%			가중치(0.9048) = 공공시설 등 제공부지의 기준 용적률(190%) / 사업부지 기준용적률(210%) α토지 = 공공시설 등 부지제공 면적(토지) / 공공시설 등 부지제공 후 대지면적 α건축물 = 공공시설 등 부지제공 면적(건축물) / 공공시설 등 부지제공 후 대지면적	

※ 정확한 토지환산면적은 사업시행계획 인가 시 부지가액 등에 대한 감정평가를 거쳐 확정함

4 건축계획(안)

▶ 건축개요

구 분		접 수 안(2024.9.)	변 경 안(2025.6.)
대 지 면 적(㎡)		126,150	125,667
주 용 도		아파트 및 부대복리시설, 근린생활시설	아파트 및 부대복리시설, 근린생활시설
건 축 면 적(㎡)		30,501.4	27,202.2
연면적(㎡)	구 분	공동주택/부대시설/근린생활시설	공동주택/부대시설/근린생활시설
	지 상 층	336,543.2	378,459.3
	지 하 층	229,337.6	273,376.0
	합 계	565,880.8	651,835.3
건 폐 율		24.18%	21.65%
용 적 률		264.48%	299.81%
높 이		최고 35층 이하	최고 45층 이하
규 모		37개 주거동	34개 주거동

세대수 구 분	접수안 합계		접수안 분양		접수안 임대		변경안 합계		변경안 분양		변경안 임대 (법상한임대)	
합 계	3,521	100.0%	2,916	82.8%	605	17.2%	3,880	100.0%	3,120	80.4%	760 (254)	19.6%
134 type	14	0.4%	14	0.4%	–	–	14	0.4%	14	0.4%	–	–
108 type	133	3.8%	133	3.8%	–	–	237	6.1%	237	6.1%	–	–
84 type	1,201	34.1%	1,201	34.1%	–	–	1,642	42.3%	1,565	40.3%	77 (77)	2.0%
59 type	1,563	44.4%	1,456	41.4%	107	3.0%	1,466	37.8%	1,094	28.2%	372 (177)	9.6%
43 type	303	8.6%	43	1.2%	260	7.4%	267	6.9%	108	2.8%	159	4.1%
32 type	307	8.7%	69	2.0%	238	6.8%	254	6.5%	102	2.6%	152	3.9%

▶ **공공임대주택** : 「도시 및 주거환경정비법」제10조에 따른 재개발 의무 공공주택

❖ 공공주택은 현행 서울시 기준을 반영하여 건설비율을 수정 (17% → 15%)

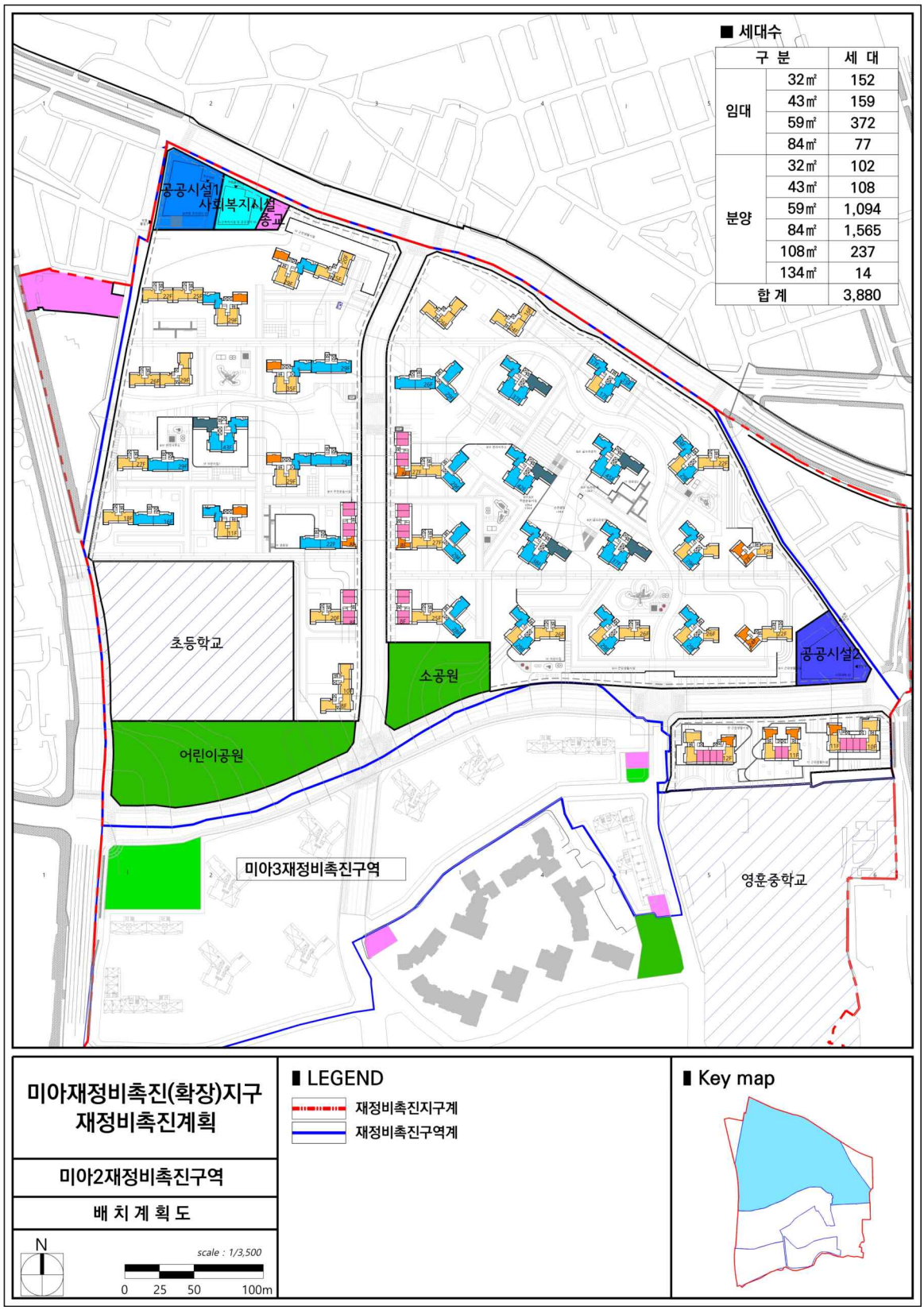
구 분	접 수 안			변 경 안		
	세대수	비율(%)	비 고	세대수	비율(%)	비 고
전체세대수	3,521	-	-	3,372	-	법상한임대 세대수 제외 3,372=(3,880-254×2)
전체임대주택수	605	17.18	전체 건립세대수의 17% (599세대) 이상	506	15.01	전체 건립세대수의 15% (506세대) 이상
40㎡ 이하	238	39.33 6.76	전체 임대주택의 30%(182세대) 이상 또는 전체 세대수의 5%(177세대) 이상	152	30.04 4.51	전체 임대주택의 30%(152세대) 이상 또는 전체 세대수의 5%(168세대) 이상
40㎡ 이하	238	39.33	전체 임대주택의 40~50%	152	30.04	전체 임대주택의 40~50%
40㎡~50㎡ 이하	260	42.98	전체 임대주택의 40~50%	159	31.42	전체 임대주택의 40~50%
50㎡~60㎡ 이하	107	17.69	전체 임대주택의 10~20%	195	38.54	전체 임대주택의 10~20%

▶ 건축배치계획도

〈 접수안 〉


■ 세대수
구 분 세 대
임대 32㎡ 238
43㎡ 260
59㎡ 107
분양 32㎡ 69
43㎡ 43
59㎡ 1456
84㎡ 1201
108㎡ 133
134㎡ 14
합 계 3,521
공공시설1
공공시설3
종교
초등학교
문화공원
어린이공원
공공시설2
영훈중학교
미아재정비촉진(확장)지구
재정비촉진계획
미아2재정비촉진구역
배 치 계 획 도 (변경)
N
scale : 1/3,500
0 25 50 100m
LEGEND
재정비촉진지구계
재정비촉진구역계
Key map

〈 변경안 〉


■ 세대수
구 분 세 대
임대 32㎡ 152
43㎡ 159
59㎡ 372
84㎡ 77
분양 32㎡ 102
43㎡ 108
59㎡ 1,094
84㎡ 1,565
108㎡ 237
134㎡ 14
합 계 3,880
공공시설1
사회복지시설
종교
초등학교
소공원
공공시설2
어린이공원
미아3재정비촉진구역
영훈중학교
미아재정비촉진(확장)지구
재정비촉진계획
미아2재정비촉진구역
배 치 계 획 도
N
scale : 1/3,500
0 25 50 100m
▮ LEGEND
재정비촉진지구계
재정비촉진구역계
▮ Key map

[별첨] 미아2재정비촉진구역 재정비촉진계획 변경(안)

▌명　　칭 : 미아2재정비촉진구역 (주택재개발정비사업)

▌위　　치 : 강북구 미아동 403번지 일대

▌면　　적 : 179,566㎡

- 택　　지 : 126,399㎡ → 126,001㎡ (70.2%)
- 기반시설 : 53,167㎡ → 53,565㎡ (29.8%)

▌용도지역·지구

- 대　　지 : 제2종일반주거지역(7층), 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역
- 기반시설 : 제1종일반주거지역

▌건축계획

- 용적률 : 260.9% 이하 → 299.81% 이하
- 층수 및 높이 : 최고 35층 (평균15.8층) 105m 이하 → 최고 45층 140m 이하
- 세대수 : 3,519세대 (임대주택 604세대 포함) → 3,880세대 (임대주택 760세대 포함)

〈위치도〉



▌토지이용계획 (변경)

❍ 유치원 삭제 및 초등학교 변경 : 서울강북교육지원청 협의의견 반영

- ○ 송천초등학교 현황면적 반영에 따른 면적 증가 (12,410㎡ → 15,648㎡)
- ○ 단설유치원을 (송천초등학교 내) 병설유치원으로 변경

❍ 공공청사 3개소 변경 : 이용 주민의 접근성을 고려한 위치 변경 및 면적 조정

- ○ 공공청사①(동주민센터), 사회복지시설 2개소는 현존 주민센터 인근으로 조정
- ○ 공공청사②(시민대학)는 광역교통 접근성을 고려하여 위치 조정 및 확대

❍ 공원 위치 및 형태 변경 : 학교 변경에 따른 변경(10,630㎡ → 12,230㎡, 증 1,600㎡)

- ○ 공원②(문화공원→소공원) 면적 감소 (5,444㎡→3,581㎡, 감 1,863㎡)
- ○ 공원③(어린이공원) 면적 증가 (5,186㎡→8,649㎡, 증 3,463㎡)

❍ 획지 변경 : 학교시설 및 공공청사 변경에 따른 규모 변경

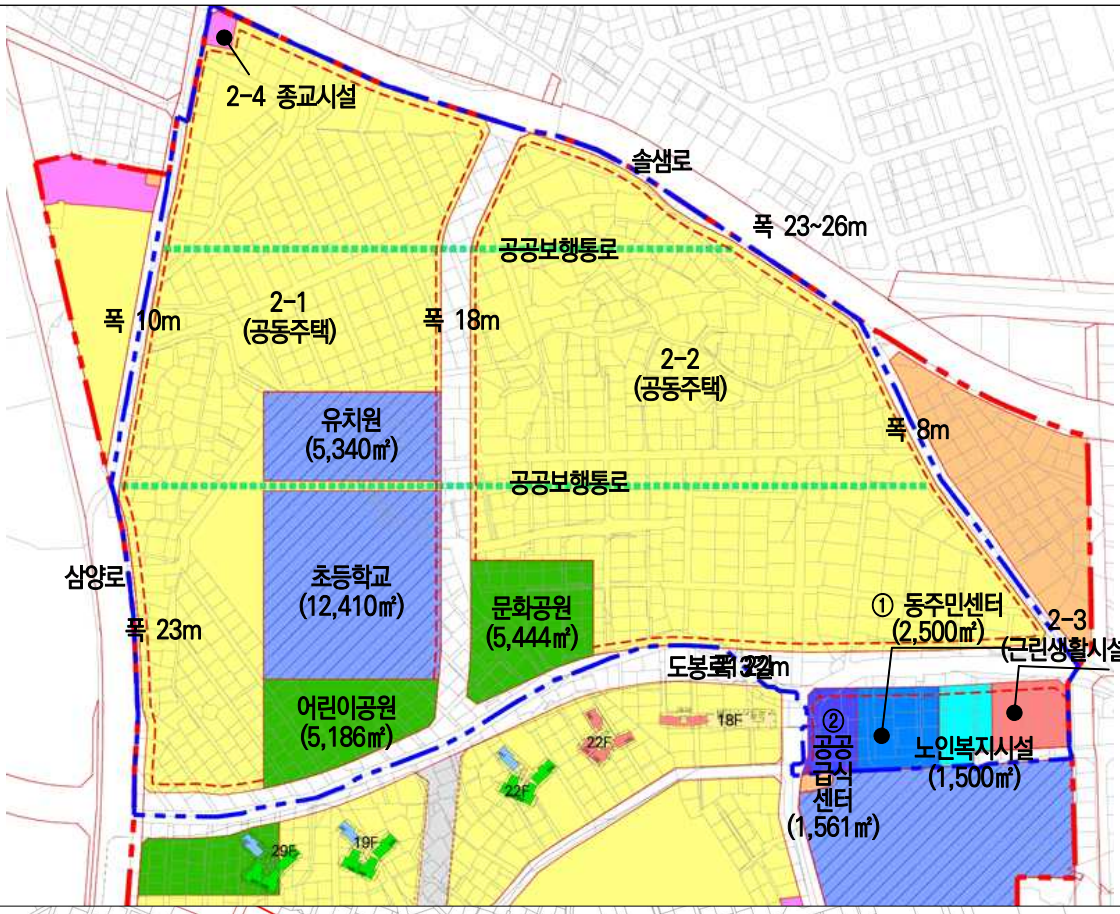
- ○ 획지2-1 면적 감소 (54,988㎡ → 49,222㎡, 감 5,766㎡)
- ○ 획지2-2 면적 감소 (69,177㎡ → 69,007㎡, 감 170㎡)
- ○ 획지2-3 용도변경(근린생활시설 → 공동주택) 및 면적증가 (1,900㎡ → 7,438㎡, 증 5,538㎡)

〈토지이용계획표〉

구분	명 칭	면 적(㎡) 기정	증감	변경(안)	구성비 (%)	비 고
합 계		179,566	-	179,566	100.0	
정비기반시설 등	소 계	53,167	증) 398	53,565	29.8	
	도 로	19,226	증) 1,161	20,387	11.4	도로 내 보도 확보 등 정비
	공 원	10,630	증) 1,600	12,230	6.8	위치 및 형태 변경
	초등학교	12,410	증) 3,238	15,648	8.7	송천초교 변경(유치원 포함)
	유 치 원	5,340	감) 5,340	-	-	단설유치원 → 송천초 내 병설유치원
	공공청사①	2,500	감) 300	2,200	1.2	송천동 주민센터(위치 변경)
	공공청사②	1,561	증) 439	2,000	1.1	공공급식센터 → 시민대학(위치 변경)
	사회복지시설	1,500	감) 400	1,100	0.6	노인복지시설 및 공공청사③ → 노인여가 복지시설 및 재가노인복지시설(위치 변경)
택지 (획지)	소 계	126,399	감) 398	126,001	70.2	
	2-1	54,988	감) 5,766	49,222	27.4	공동주택
	2-2	69,177	감) 170	69,007	38.4	공동주택
	2-3	1,900	증) 5,538	7,438	4.1	근린생활시설 → 공동주택
	2-4	334	-	334	0.2	종교시설

〈토지이용계획도〉

기정



변경 (안)



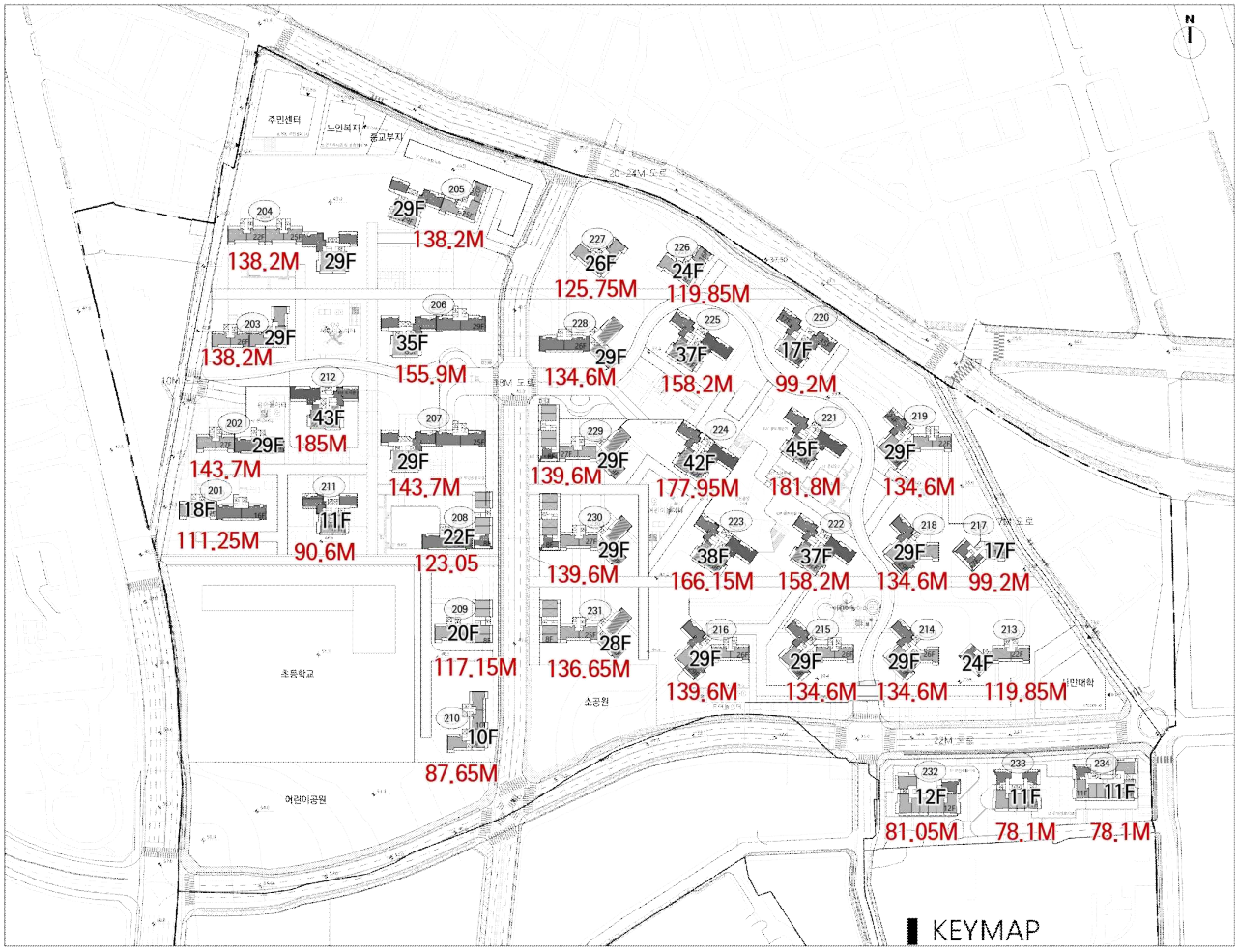
▌건축계획 (변경)

❍ 제3종일반주거지역 내 건축배치로 주동수를 최소화하여 개방감 및 통경축 확보로 거주성 향상

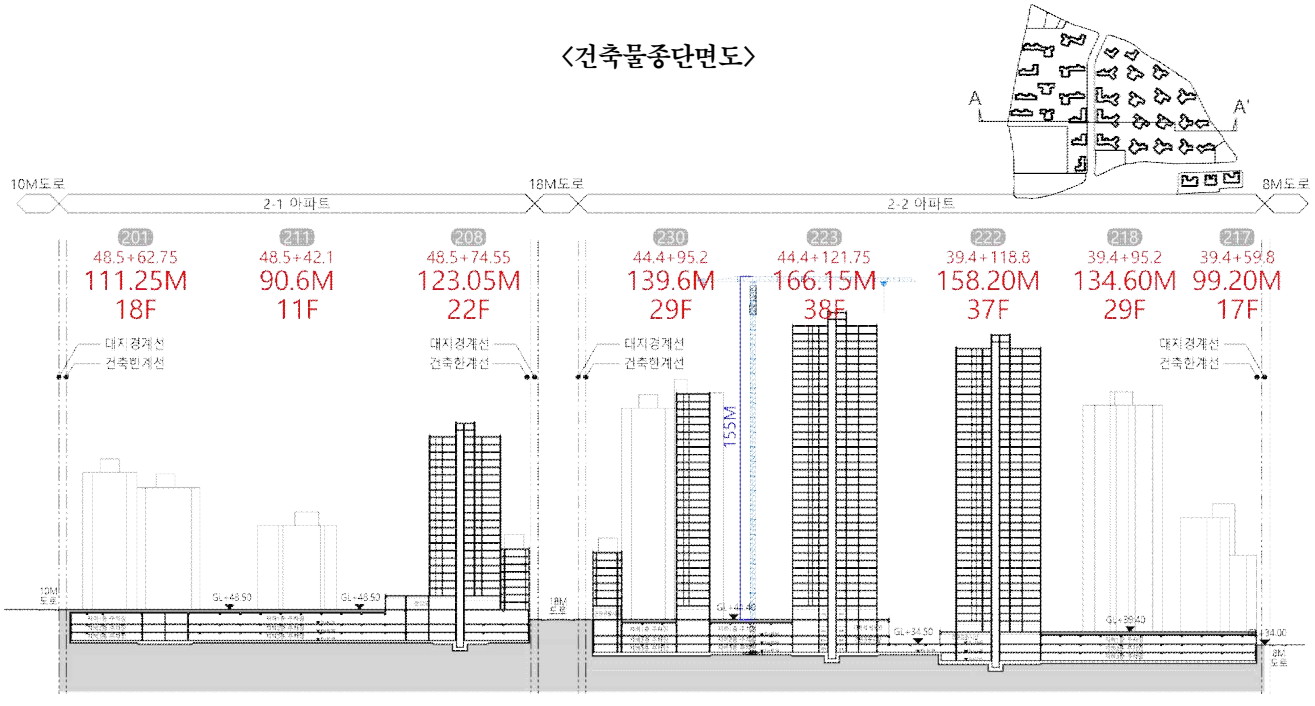
❍ 다양한 유형의 주동을 배치하였으며, 고층 랜드마크 형성으로 다이나믹한 경관을 형성

구 분		계 획 내 용									
		접수안(2024.09.)					변경안				
대 지 면 적(㎡)		126,150					125,667				
주 용 도		아파트 및 부대복리시설					아파트 및 부대복리시설				
건 축 면 적(㎡)		30,501.4					27,202.2				
연면적(㎡)	구 분	공동주택/부대복리시설					공동주택/부대복리시설				
	지 상 층	336,543.2					378,459.3				
	지 하 층	229,337.6					273,376.0				
	합 계	565,880.8					651,835.3				
건 폐 율		24.18%					21.65%				
용 적 률		264.48%					299.81%				
높 이		최고 35층 이하					최고 45층 이하				
규 모		37개 주거동					34개 주거동				
세대수	구 분	합계		분양		임대	합계		분양		임대 (법상한임대)	
	합 계	3,521	100.0%	2,916	82.8%	605	17.2%	3,880	100.0%	3,120	80.4%	760 (254)	19.6%
	134 type	14	0.4%	14	0.4%	–	–	14	0.4%	14	0.4%	–	–
	108 type	133	3.8%	133	3.8%	–	–	237	6.1%	237	6.1%	–	–
	84 type	1,201	34.1%	1,201	34.1%	–	–	1,642	42.3%	1,565	40.3%	77 (77)	2.0%
	59 type	1,563	44.4%	1,456	41.4%	107	3.0%	1,466	37.8%	1,094	28.2%	372 (177)	9.6%
	43 type	303	8.6%	43	1.2%	260	7.4%	267	6.9%	108	2.8%	159	4.1%
	32 type	307	8.7%	69	2.0%	238	6.8%	254	6.5%	102	2.6%	152	3.9%

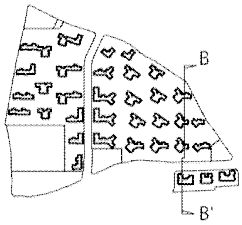
〈건축물 해발고도 계획도〉



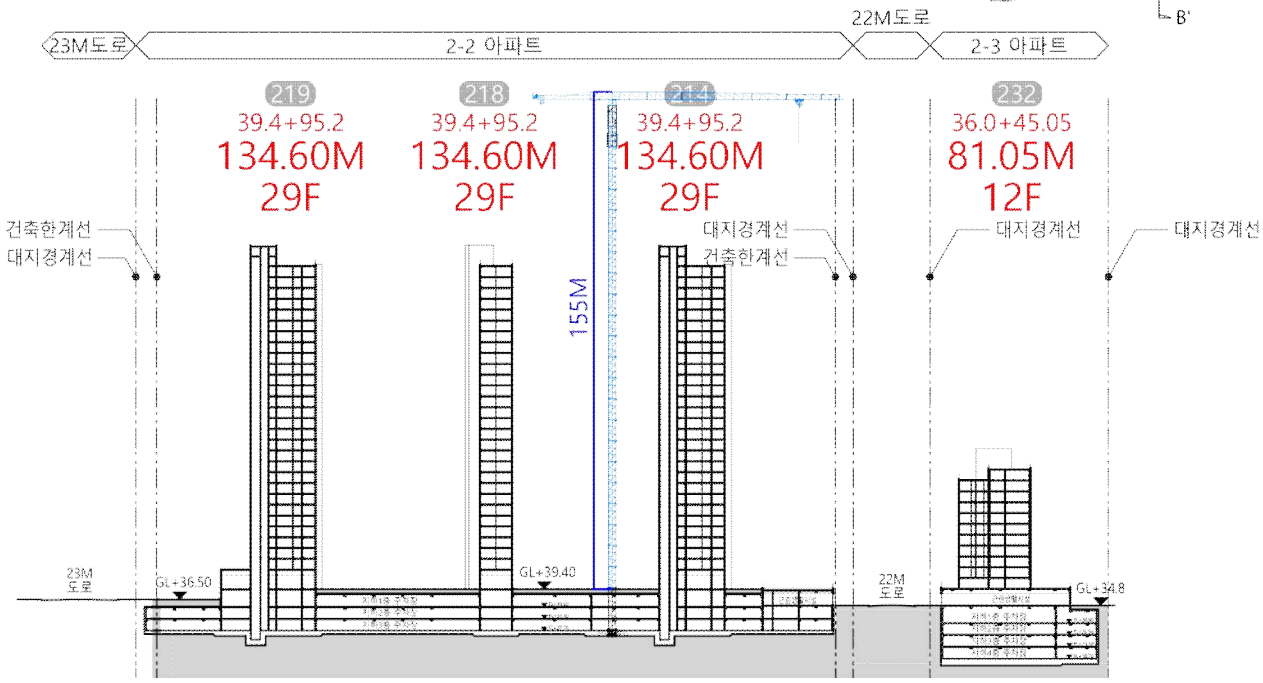
〈건축물종단면도〉



KEYMAP



〈건축물횡단면도〉



〈조감도〉



〈건축물 최고높이 및 해발고도〉

구분	최고 층수	해발고도					합계	비고
		지반고	1층이격	층고	층수	지붕 구조물		
201동	18	48.50	5.40	2.95	18	6.00	111.25	크레인높이:155M
202동	29	48.50	5.40	2.95	29	4.1	143.70	
203동	29	43.00	5.40	2.95	29	5.1	138.20	
204동	29	43.00	5.40	2.95	29	6.1	138.20	
205동	29	43.00	5.40	2.95	29	7.1	138.20	
206동	35	43.00	5.40	2.95	35	8.1	155.90	
207동	29	48.50	5.40	2.95	29	9.1	143.70	
208동	22	48.50	5.40	2.95	22	10.1	123.05	
209동	20	48.50	5.40	2.95	20	11.1	117.15	
210동	10	48.50	5.40	2.95	10	12.1	87.65	
211동	11	48.50	5.40	2.95	11	13.1	90.60	
212동	43	48.50	5.40	2.95	43	14.1	185.00	
213동	24	39.40	5.40	2.95	24	15.1	119.85	
214동	29	39.40	5.40	2.95	29	16.1	134.60	
215동	29	39.40	5.40	2.95	29	17.1	134.60	
216동	29	44.40	5.40	2.95	29	18.1	139.60	
217동	17	39.40	5.40	2.95	17	19.1	99.20	
218동	29	39.40	5.40	2.95	29	20.1	134.60	
219동	29	39.40	5.40	2.95	29	21.1	134.60	
220동	17	39.40	5.40	2.95	17	22.1	99.20	
221동	45	39.40	5.40	2.95	45	23.1	181.80	
222동	37	39.40	5.40	2.95	37	24.1	158.20	
223동	38	44.40	5.40	2.95	38	25.1	166.15	
224동	42	44.40	5.40	2.95	42	26.1	177.95	
225동	37	39.40	5.40	2.95	37	27.1	158.20	
226동	24	39.40	5.40	2.95	24	28.1	119.85	
227동	26	39.40	5.40	2.95	26	29.1	125.75	
228동	29	39.40	5.40	2.95	29	30.1	134.60	
229동	29	44.40	5.40	2.95	29	31.1	139.60	
230동	29	44.40	5.40	2.95	29	32.1	139.60	
231동	28	44.40	5.40	2.95	28	33.1	136.65	
232동	12	36.00	5.40	2.95	12	34.1	81.05	
233동	11	36.00	5.40	2.95	11	35.1	78.10	
234동	11	36.00	5.40	2.95	11	36.1	78.10	

3 3차 조치계획서

■ 협의기간 : 2025.06.17. ~ 2025.07.22.

구 분	협의부서	의견총계	반영	일부반영	추후반영	미반영
계	10	16	11	-	5	-
서 울 시	4	5	5	-	-	-
강 북 구	3	-	-	-	-	-
유관기관	3	11	6	-	5	-

■ 서울시

연번	구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
1	재정비촉진과	• 용도지역 변경의 적정여부는 도시재정비위원회 심의를 통해 결정되는 사항이며,	•「도시재정비위원회 심의기준」의 용도지역 상향기준을 충족하며, 1단계 상향을 제시 (제2종→제3종)**[첨부1]** - 입지조건 : 미아2구역은 3종/준주거와 연접하고, 주진입도로 폭은 18m 이상 - 공공시설 부담률 : 18.8%	반영
		• 밀도계획 관련하여, 재정비촉진계획 수립기준 2차 개선안을 마련하여 시행할 예정이오니 관련 세부기준을 참고하여 충분한 검토 후 재협의 바람.	•'재정비촉진계획 수립기준 개선(25.07.30)'을 검토하여 반영한 밀도계획**[첨부2]** - 기준용적률 완화 : 210% → 220% - 상한용적률 : 기준(완화후) 적용 - 법적상한용적률 : 310% 이하로 계획	반영
2	도시계획과	• 공공기여시설(공공청사①, 사회복지시설)에 대해 기 회신의견을 반영하시기 바랍니다. 효율적 운영·관리를 위해 통합설치, 규모 축소 등에 대해 재검토하시기 바람.	• 공공청사①, 사회복지시설의 효율적 운영·관리를 위해 통합설치 및 규모 축소**[첨부3]** - 대지면적 : 3,300㎡ → 3,200㎡ - 연면적 : 9,900㎡(**지상 7,200㎡**) → 9,500㎡(**지상 7,000㎡**)	반영
3	도시계획 상임기획과	• 획지 2-1 및 2-2 내 공공보행통로의 위치는 보행자 편의성을 고려하여 연계될 수 있도록 계획 필요	• 보행자 편의성을 고려하여 연계될 수 있도록 공공보행통로를 횡단보도로 연결**[첨부4]**	반영
		• 대상지는 「경관법」 제27조에 따른 개발사업 경관심의 대상으로, 금회 최고높이 상향계획에 따른 개발 후 영향을 파악할 수 있도록 구체적인 경관시뮬레이션 분석을 포함한 경관계획 검토 필요	• 3만㎡ 이상으로 경관심의 대상에 해당되며, 경관분석결과, 주변과 조화로운 스카이라인 형성 및 자연스러운 경관을 연출**[첨부5]**	반영
4	임대주택과	• 의견 없음	-	-

■ 강북구

연번	구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
1	자치행정과	• 의견 없음	-	-
2	어르신·장애인과	• 의견 없음	-	-
3	건설관리과	• 의견 없음	-	-

■ 유관기관

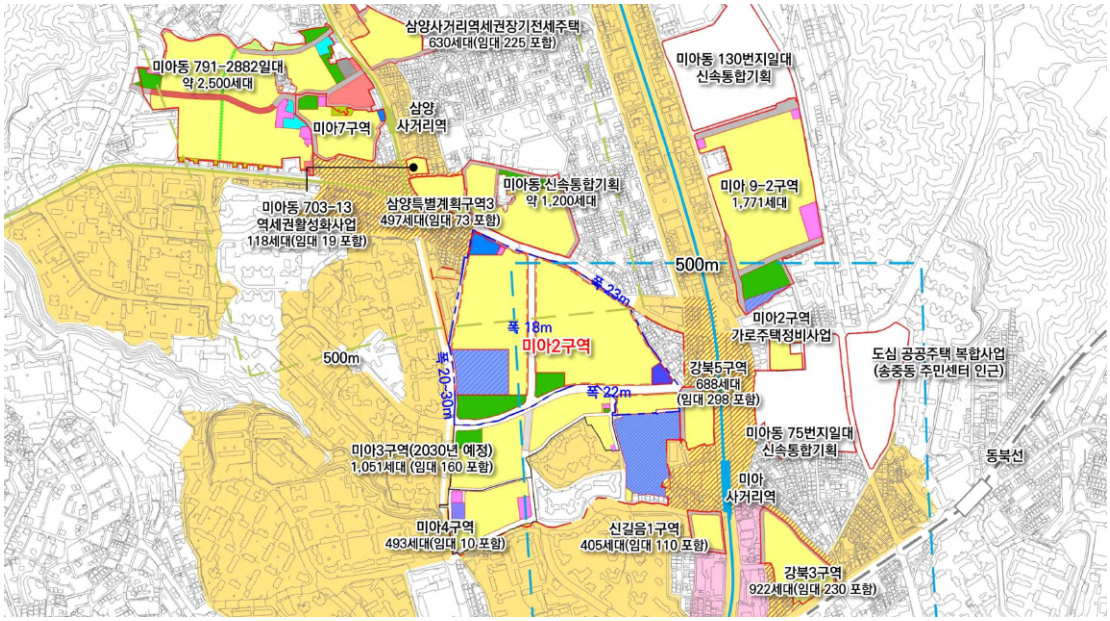
연번	구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
1	서울시교육청	• 2024.10월 의견에 따라 조치계획이 반영되어 있으므로, 조치계획 충실히 이행	-	-
		• 송천초 학교부지와 관련한 내용은 성북강북교육지원청의 의견을 반영하여 추진 바람	• 송천초 관련내용은 성북강북교육지원청의 의견을 반영하여 추진하였음	반영
		• 추후 사업 진행과정에서 세대수 증감(분양 및 임대 조건 변동 포함), 학교용지 크기 및 위치 변경 등을 포함한 사업 내용의 변경이 발생할 경우 반드시 사전에 교육(지원)청 협의 필요	• 성북강북교육지원청과 사전협의(2025. 6.23.)하였으며, 향후에도 사업내용 변경 발생시 협의하겠음	반영
2	성북강북 교육지원청	❑ 학생배치 관련(준공목표 시기 2033년 기준) • 유치원 및 초등학교 – 미아2재정비촉진구역 개발 완료로 증가하는 유아 및 초등학생을 수용하기 위해서는 송천초병설유 4학급(정원56명, 특수1학급 포함)과 송천초 35학급(학생수 857명, 특수2학급 포함) 설치 필요 – 송천초(병설유 포함) 학교용지와 학교시설은 서울특별시교육감 소유 공유재산임 – 학교시설은 「학교시설사업 촉진법」 및 「고등학교 이하 각급학교 설립 운영 규정」에 따라 학생들을 교육하기 위한 교실 및 관리실, 강당, 냉난방시설, 부대시설 등 교육과정 운영을 위해 필요한 건물 및 이에 부속되는 설비를 포함함 – 송천초 35학급과 송천초병설유 4학급에 해당하는 학교시설 건축연면적은 최소 12,868㎡과 법적 주차면적(학교 지하주차장 조성 필요)을 확보해야 함 – 사업시행자는 「도시재정비촉진을 위한 특별법」에 따른 기반시설에 해당하는 송천초(병설유 포함) 기존건물을 철거하고 학교시설을 신설하여 기부채납 필요 – 송천초 개축 예정지 현황면적 15,648㎡ 확정과 송천초 학교시설(병설유, 지하주차장 포함) 개축 후 시설 기부채납 사항을 미아2재정비촉진계획에 반영 필요 • 중학교 – 미아2재정비촉진구역 개발로 인한 증가 중학생은 성북강북 1학군 내 기존 학교시설에서 학생배치 가능할 것으로 판단됨	• 미아2구역 3차 사전협의시(2025.6.) 3,880세대를 계획하였으나 금회 용적률체계 변경으로 4,003세대로 123세대가 증가되었음	반영
			• 향후 사업시행계획인가 시 관련법령을 준용하고 아래 내용을 반영하여 건축설계 후 사전협의하겠음. 1. 학교용지와 학교시설은 공유재산이 되도록 기부채납 2. 관련규정을 준수하여 교육과정 운영을 위한 건물 및 설비를 계획 3. 송천초등학교 기존 건물을 철거하고 신설하여 기부채납 4. 부지면적 15,648㎡는 확정되었으나 학교시설 연면적은 추후 결정되므로, 시설 연면적 결정되는 시점에 미아2 재정비촉진계획 변경 예정	추후 반영

연번	구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
2	성북강북 교육지원청	• 사업구역 인근의 개발사업 진행 상황, 세대수 변경 등으로 학생수 변동과 개발완료 시기 등에 따라 학생배치 여건이 달라질 수 있으므로 지속적인 협의 필요	• 주변 개발사업과 연계한 학생배치 등 지속적으로 협의하겠음	추후 반영
		❑ 송천초 개축 예정지 등 교육환경평가 관련 • 송천초 개축 이전예정지는 반드시 정형의 형태로 남향 중심의 교사 배치 필요하며 학교용지 15,648㎡ 면적 내 단차, 사면 등 없이 학생들의 교육활동이 가능해야 함 • 송천초 개축 예정지 내 보도부속형 전면공지 불가하며, 초등학교 전면에 보도 4m 이상 확보 필요 – 학교 대지 경계 외부 학교 차, 보도 출입구에 대해서 시,군,구 또는 주택재개발정비사업자 측에서 관리하도록 계획 반영 필요 – BF인증의 경우 학교에 맞는 등급을 적용해야 하며 건축물 내,외 뿐만 아니라 학교 대지 경계 외부도 검사 대상임 – 학교 신,개축에 해당하는 각종 인증 등을 적용하여 학교를 설계 및 준공하여야 함 – 학교와 인접한 아파트에 대해 소음 및 진동, 상호 노출로 인한 가림 필요, 디자인 연계성 등 향후 민원 발생 사항에 대해 사전 검토가 필요하며, 사업 완료 후 발생사항에 대해서 시,군,구 또는 주택재개발정비사업자 측에서 보완해야 함 – 학교와 관련된 모든 사항에 대해서는 필히 교육지원청 등 사전 협의 필요	• 송천초 부지는 15,648㎡로 정형화하였으며, 보도부속형 전면공지는 없으며, 전면에 보도 4.5m 계획**[첨부6]** • 향후 사업시행계획인가 시 아래 내용을 반영하여 건축설계 후 사전협의하겠음. 1. 남향 중심의 교사 배치 2. 학생들 교육활동이 가능하도록 단차, 사면 등 없이 교지 평탄화 3. BF인증 등 각종 인증 적용 4. 옹벽(석축 등) 및 사면(절개지 등) 발생시 학교대지 경계 외부에 조성 5. 우수, 오수, 하수 등 관로연결이 원활하도록 설계(역구배 미발생) 6. 학교 인접 아파트에 대해 소음/진동/상호 노출로 인한 가림 필요, 디자인 연계성 등 사전 검토 필요	반영 추후 반영
		•「미아재정비촉진(확장)지구 재정비촉진계획 변경」 보완 필요(제19조 기본원칙, 제21조 학교)	• 재정비촉진구역 운영지침을 수정**[첨부7]**	반영
		• 송천초 개축 이전 예정 부지 교육환경보호구역(상대보호구역) 내 청소년게임제공업 1개소가 위치하고 있기에 학교 이전 예정지에 대한 교육환경평가서 제출 후, 그 시점에 영업 중인 유해업소들에 대하여 성북강북교육지원청 지역교육환경보호위원회 심의를 거쳐야 함	• 재정비촉진계획 변경 후 교육환경평가 시 교육환경평가서 제출 후, 그 시점에 영업 중인 유해업소들에 대하여 성북강북교육지원청 지역교육환경보호위원회 심의를 거치도록 하겠음	추후반영
		• 교육환경평가 항목 중 교지면적, 교지형태 및 학생배치계획 부합 여부는 주요 검토 항목으로 재정비촉진계획에 우리교육지원청 의견이 반영된 이후 통합심의 진행 가능함	• 재정비촉진계획(안) 변경시 송천초는 교지면적 15,648㎡로 정형화하였으며, 학생배치 및 안전한 보행환경을 고려	반영
3	수도방위 사령부	• 신축건물 최고층 옥상에 작전보완시설(예비진지) 구축 – 작전시설물 : 포상, 관측소, 위장망 설치대, 부수기재실 등 – 대드론감시체계 등 작전보완시설 설치, 옥상부의 면적 1㎡당 2t 하중 이상 확보 • 예비진지 선정은 신축건물 34개동 중 최외곽 건물 또는 중심부 건물 등 방공작전에 최적화된 위치 선정 ※ 세부내용은 1방공여단과 관계기관 간 추후 협의 후 결정	• 사업시행계획 인가시 검토하여 협의 후 반영하겠음	추후반영

첨부1 용도지역 계획(안)

▶ 미아2구역 대지는 역세권(77%)에 속하며, 주변 개발압력 및 토지이용 효율성 제고를 위해 고밀개발이 필요

▶ 지역과 교류하고 소통하는 서울시민대학 동북권 캠퍼스 조성 및 초고령화사회에 대응하고자 사회복지시설(노인여가복지시설인 노인종합복지관, 재가노인복지시설인 데이케어센터)을 송천동주민센터와 복합개발



▶ 입지조건

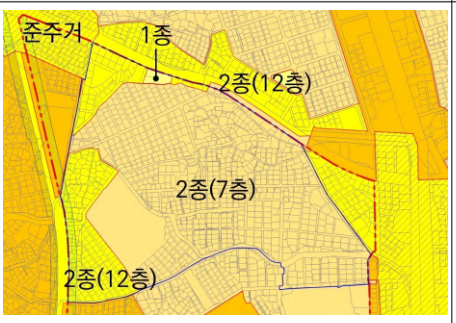
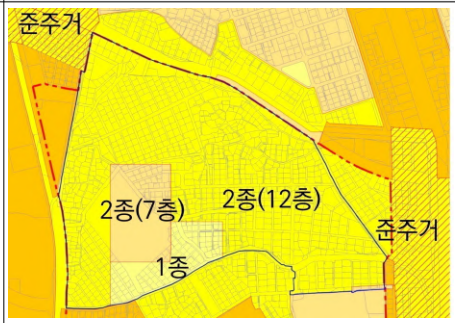
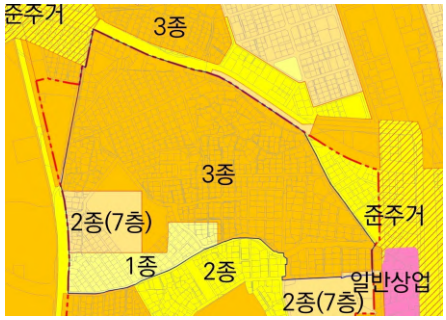
- 대상지 주변은 제3종일반주거지역 및 준주거지역이며, 일부 상업지역(강북5, 미아동 703-13)이 존재
- 주진입로는 보조간선도로(솔샘로 최소폭 23m, 도봉로13길 최소폭 22m), 집산로(중로2-483 최소폭 18m)

▶ 공공시설 부담률 : 18.8%(정비기반시설(도로, 공원) 및 공공시설(송천동 복합청사, 서울시민대학 동북권 캠퍼스))

- 현존하는 송천동 주민센터를 사회복지시설(노인여가복지시설, 재가노인복지시설)과 복합화하여 신축
- 시민의 평생교육 참여기회를 확대하고자 서울시민대학의 동북권 캠퍼스인 배움공간으로 조성

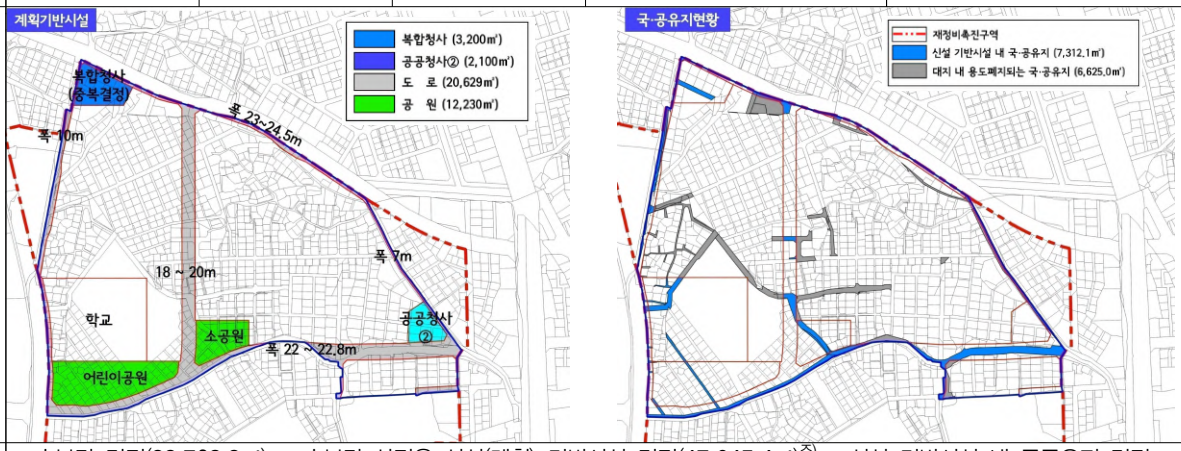
※ 현존하는 송천초등학교 : 부지(16,548㎡) 정형화하여 이전 및 건축물 신축(현황연면적 9,115㎡)

▶ 용도지역 변경(안)

용도지역 변경 전(최초 결정전)	기정(2020.8.27.)	변경안(2025.8.)
		

구 분	변경 전(최초 결정전)	기정(2020.8.27.)	변경안(2025.8.)	증감(최초결정전 대비)	
계	179,566	179,566	179,566	-	
제1종일반주거지역	1,157	15,094	17,762	증)	16,605
제2종일반주거지역(7층)	143,667	18,631	16,680	감)	126,987
제2종일반주거지역(12층)	34,742	145,841	-	감)	34,742
제3종일반주거지역	-	-	145,124	증)	145,124

첨부2 용적률 계획(안)

구 분	산 정 내 용				
토지이용계획	계 (구역면적)	택지 (공동주택 등)	신설(계획) 기반시설	무상양도 국공유지 면적(대체처리)	
				신설 기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 국·공유지
	179,566㎡	125,425㎡	38,159㎡	7,312.1㎡	6,625.0㎡
도 면					
공공시설부지 제공면적 (순부담 면적)	• 순부담 면적(33,708.3㎡) = 순부담 산정용 신설(계획) 기반시설 면적(47,645.4㎡)주) - 신설 기반시설 내 국공유지 면적 (7,312.1㎡) - 대지 내 용도폐지되는 국공유지 면적(6,625.0㎡) 주) 순부담 산정용 신설(계획) 기반시설면적(47,645.4㎡) = 신설(계획) 기반시설면적(38,159㎡)+공공시설 신축비용 토지환산면적(9,486.4㎡) • 순부담률 18.8%				
공공시설 신축비용 토지환산면적	• 공공시설 신축비용 토지환산면적 (9,486.4㎡) = 공공청사1 (5,520.6㎡) + 공공청사2 (3,965.8㎡) ※ 부지가액은 2025년 1월 평균공시지가 2배 적용 : 3,247.6천원 × 2배 = 6,495천원 • 공공청사1 (복합청사, 연면적 9,500㎡) 신축비용 토지환산면적(5,520.6㎡) = (공사비 33,828,190천원 + 설계·감리비 2,029,691천원) ÷ 부지가액 6,495천원/㎡ ※ 공사비는 '2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시)' 적용 : 복합청사[대형청사] 기준(주민센터/노인여가복지시설 8,287㎡) 3,486천원, 노인복지센터 기준(데이케어센터 1,213㎡) 4,070천원 • 공공청사2 (서울시민대학, 연면적 6,300㎡) 신축비용 토지환산면적(3,965.8㎡) = (공사비 24,300,818천원 + 설계·감리비 1,458,049천원) ÷ 부지가액 6,495천원/㎡ ※ 공사비는 '2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시)' 적용 : 복지지원센터 기준(3,857천원)				
기준용적률	• 기준용적률은 「서울시 재정비촉진계획 수립기준 개선(2025.7.30.)」을 적용 • 기준용적률(완화) = 220% (소형주택 10%+고령화 10%+저출산 2.3%+사업성 보정 인센티브 8.4% = 30.7%)				
상한용적률	• 상한용적률은 「서울시 재정비촉진계획 수립기준 개선(2025.7.30.)」을 적용 • 공공시설 등 기부채납에 따른 용적률 완화				
	• 상한용적률 = 기준용적률(완화)×{ 1+1.3×가중치×α토지 + (0.7~1.0)×α건축물 } ► 대상지 - 기준용적률(완화) 220% (기준용적률 190%) - α토지 = 24,221.9㎡ / 125,425㎡ = 0.1931 - α건축물1 = 8,681.0㎡ / 125,425㎡ = 0.0692 - α건축물2 = 805.4㎡ / 125,425㎡ = 0.0064 ► 상한용적률 (완화가능용적률) = 220% × (1 + 1.3×1.0 ×0.1931 + 0.7×0.0692 + 1.0×0.0064) = 287.303% (적용 287.3% 이하)			가중치(1.0) = 공공시설 등 제공부지의 기준 용적률(190%) / 사업부지 기준용적률(190%) α토지 = 공공시설 등 부지제공 면적(토지) / 공공시설 등 부지제공 후 대지면적 α건축물 = 공공시설 등 부지제공 면적(건축물) / 공공시설 등 부지제공 후 대지면적	
법적상한 용 적 률	• 310% 이하 (건축계획(안) 309.72%) ※ 향후 건축심의에서 최종 확정				

※ 정확한 토지환산면적은 사업시행계획 인가 시 부지가액 등에 대한 감정평가를 거쳐 확정함
※ 추후 학교시설 연면적 결정시, 미아2재정비촉진계획 변경 예정(송천초교 현황연면적 9,115㎡)

■ 용적률 계획(안)

▶ '재정비촉진계획 수립기준 개선(2025.07.30.)' 을 반영한 밀도계획

〈 재정비촉진계획 내 주택정비형 재개발사업 용적률체계 〉

용도지역	기준용적률	기준용적률(완화시)	상한용적률	법적상한용적률
제2종(7층)일반주거	170%	200%	300%	300%
제2종일반주거	**190%**	**220%**	300%	300%
제3종일반주거	210%	240%	**300%**	**360%**

가) 기준용적률 : 용도지역 상향 전 용적률 적용

❍ 주거환경정비기본계획 상 예정구역 : 기본계획 용적률 적용

❍ 예정구역이 아닌 지역 : 210% 이하의 범위에서 기본계획 취지에 부합하도록 결정

⇒ { (용도면적 x 기준용적률) + (용도면적 x 기준용적률) } / 대지면적

구분	명칭	구역면적	1종	2종(7층)	2종	3종	기준용적률	기준용적률(완화)
기정	미아2재정비 촉진구역	179,566㎡	15,094	18,631	145,841	-	190%	210%
변경	미아2재정비 촉진구역	179,566㎡	17,762 (공원)	16,679 (학교)		145,125 (택지, 공공청사)		220%

❍ 기준용적률 완화 : 고령화·저출산 대책시설 확보, 세대구분형 · 1인(신혼)가구 주택 도입, 사업성 보정 인센티브 등을 도입하여, 최대 30%까지 완화

항 목 및 계 획 내 용 (최대 30%)			완화량	미아2구역	비고
1	1인,신혼 (소형주택)	전용40㎡미만(최대5%p) : 13,798.01㎡/125,425㎡=11.00% 전용40~50㎡미만(최대10%p) : 15,374.94㎡/125,425㎡=12.26% 전용50~60㎡미만(최대5%p) : 102,048.93㎡/125,425㎡=81.36%	최대 10%p	104.62% 10% 적용	
2	고령화	1) 노인복지시설(노인종합복지관, 재가노인복지시설) 3,200㎡ : 노인여가복지시설(노인종합복지관) 1,987㎡, 재가노인복지시설(데이케어센터) 1,213㎡ ◁ 지상+지하 연면적 2) 산식 = 190%(기준용적률)×(3,200㎡/10,632.5㎡)×0.25 = 14.30%	최대 10%p	14.30% 10% 적용	-상한용적률과 중복적용 가능 -개방운영시 세부운영계획 수립필요
3	저출산	1) 저출산 및 양육지원시설(국공립어린이집, 돌봄센터) 508.4㎡ = 건축계획(안) 1,700㎡ - 의무면적 1,191.6㎡(=어린이집 1,125.6㎡ + 돌봄센터 66㎡) 2) 산식 = 190%(기준용적률)×(508㎡/10,632.5㎡×0.25 = 2.27%	최대 10%p	2.27% 2.3% 적용	
4	세대통합	1) 최소 전용 85㎡ 초과하는 세대구분형 주택 도입 - 주택 내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활 가능한 구조의 주택 도입 (단, 구분된 1세대는 최소 전용 40㎡이상(주방, 거실 포함)일 경우에 한함) 2) 산식 = (세대구분형 세대수/전용85㎡ 초과 세대수)×α (α : 세대구분형 전용면적 50㎡미만 0.5 / 50㎡이상 1.0)	최대 10%p	-	
5	사업성 보정 인센티브	'24년 서울시 평균공시지가(5,969,319원/㎡)/'25년 미아2 평균공시지가(3,247,591원/㎡)	최대 10%p	8.38% 8.4% 적용	
합 계			30%	30.7%	30% 적용

※ 산식에 따라 산정한 완화량은 소수점 둘째자리에서 반올림한 값 적용

※ 주민공동시설 의무면적(10,632.5㎡)=(500+4,003세대×2)×1.25 (근거. 서울특별시 주택 조례 제8조의4)

※ 어린이집 의무면적(1,125.6㎡) =725+(4,003세대-2,000)×0.2 (근거. 서울특별시 주택 조례 제8조의4)

나) 상한용적률 설정

❍ 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」 및 「도시재정비위원회 심의기준(2007)」, 「소형주택 공급확대를 위한 촉진계획변경 가이드라인(2010.6.)」, 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.3.)」, 「서울시 재정비촉진계획 수립기준 개선(2025.7.30.)」 을 반영

❍ 기부채납으로 인한 인센티브 용적률을 포함하여 용도지역 변경(종 상향) 후 용적률을 적용하되, 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 결정

❍ 기부채납에 의한 용적률 인센티브 산정은 순부담 기준(「도시재정비법」 제11조, 시행령 제14조, 조례 제8조)

- 산식 : 기준용적률(완화) × { 1 + 1.3×가중치×α토지 + (0.7~0.1)×α건축물 + 0.7×α현금 }

다) 법적상한용적률 설정

❍ 법적상한용적률은 「서울시 재정비촉진계획 수립기준 개선(2025.7.30.)」에 제시된 시행령 용적률(300%)의 1.2배(360%)까지 확대가 가능하나, 1.0배 초과시 세부운영기준을 준용하여야 함

- 건축규제 완화 등에 관한 특례 : 「국토계획법」 제78조에 따른 용적률 최대한도의 1.2배를 초과할 수 없음 (단, 기반시설 부지 제공의 대가로 증가된 용적률은 미포함)(「도시재정비법」 제19조)

❍ 미아2구역은 건축 관련법령을 준수하고 주변을 고려하여 건축계획(안) 검토결과, 310% 이하가 적정

❍ (건축계획용적률 - 상한용적률) × 50% = (309.72% - 287.30%) × 50% = 22.42% × 50% = 11.21% 이상의 공공주택 확보

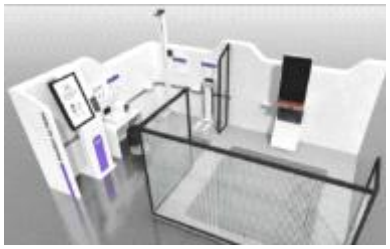
❍ 세부운영기준 중 스마트 특화계획을 검토하여 건축심의시 반영 예정

- 미래 생활물류 서비스 : 스마트 로봇 배송서비스 도입 시 이동에 문제 없도록 경사로, 장애물 등을 고려하여 계획
- 단지 내 커뮤니티 특화 : 입주민 건강관리를 위한 헬스케어존, 미세먼지 저감 놀이터 등 계획 예정

〈 스마트 로봇 배송서비스 예시도 〉



〈 헬스케어존 예시도 〉

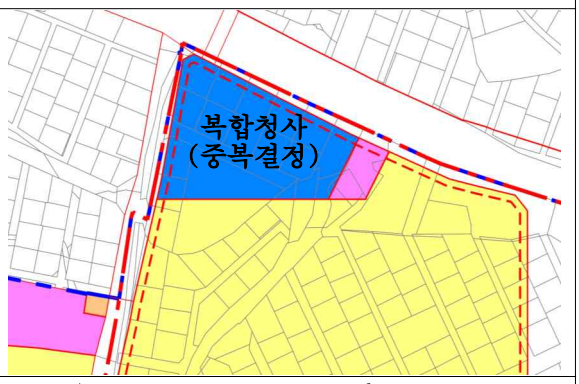
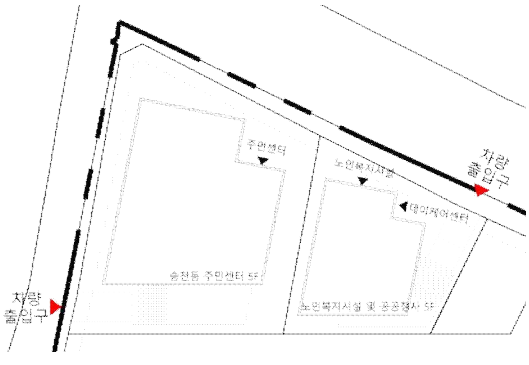
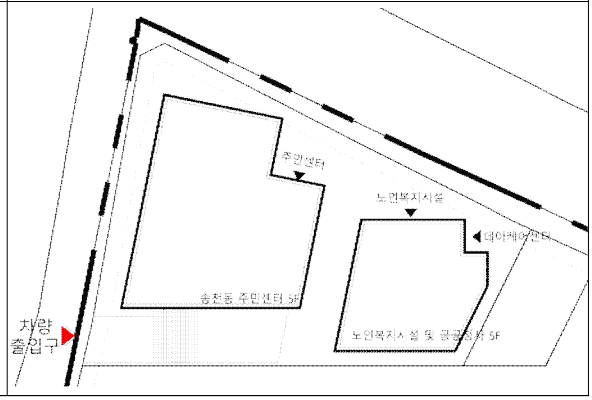


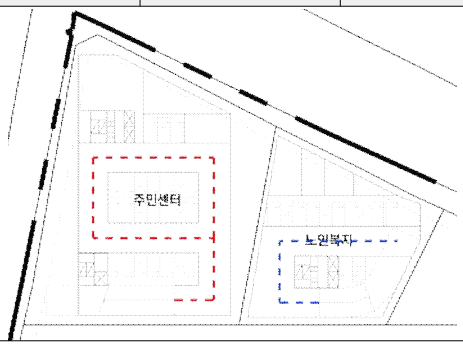
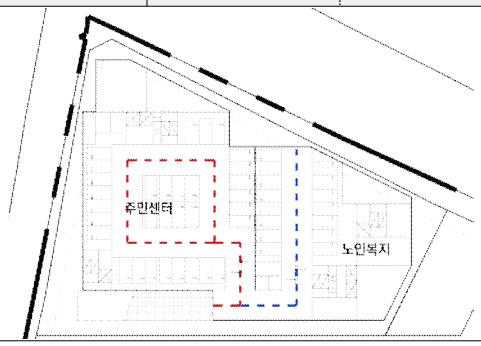
〈 미세먼지 저감 놀이터 예시도 〉



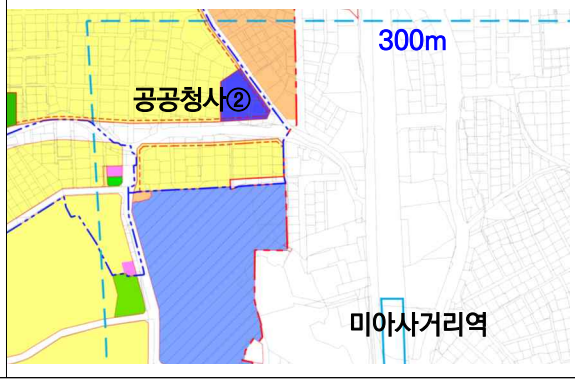
첨부3 공공청사①, 사회복지시설의 통합설치 및 규모 축소

▶ 공공청사①과 사회복지시설의 효율적 운영·관리를 위해 통합설치 및 규모 축소

구 분	2차 조치계획안(2025.6.)			변경안(2025.8.) - 복합청사		
	계	공공청사①	사회복지시설	계	공공청사①	사회복지시설
부지면적	3,300㎡	2,200㎡	1,100㎡	3,200㎡		
연 면 적	9,900㎡ (지상 7,200㎡)	6,600㎡ (지상 4,800㎡)	3,300㎡ (지상 2,400㎡)	9,500㎡(지상 7,000㎡) ※ 데이케어센터 지상연면적 960㎡(지하포함시 1,213㎡)		
5F	1,440	960	480	1,400	920	480
4F	1,440	960	480	1,400	920	480
3F	1,440	960	480	1,400	920	480
2F	1,440	960	480	1,400	920	480
1F	1,440	960	480	1,400	920	480
B1F	2,700	1,800	900	2,500 (통합주차)		
용 적 률	지상 218% (지하포함시 300%)			지상 219% (지하포함시 297%)		
층 수	지하1층 ~ 지상5층			지하1층 ~ 지상5층		
용도지역	제3종일반주거지역			제3종일반주거지역		
토지이용 계획도(안)						
배치도(안)						

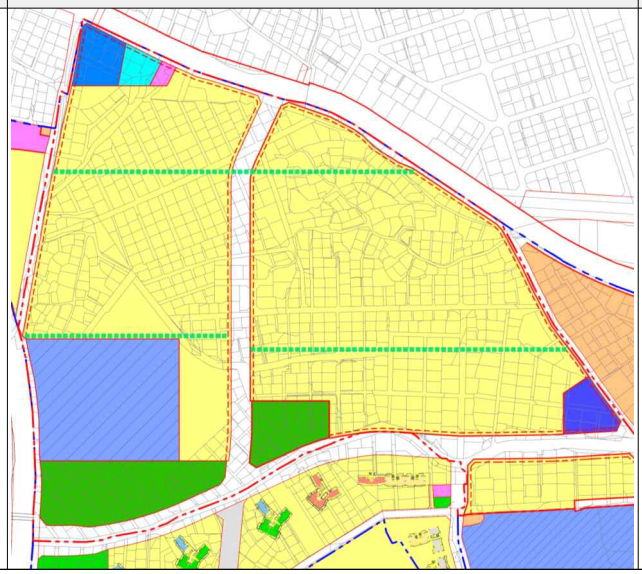
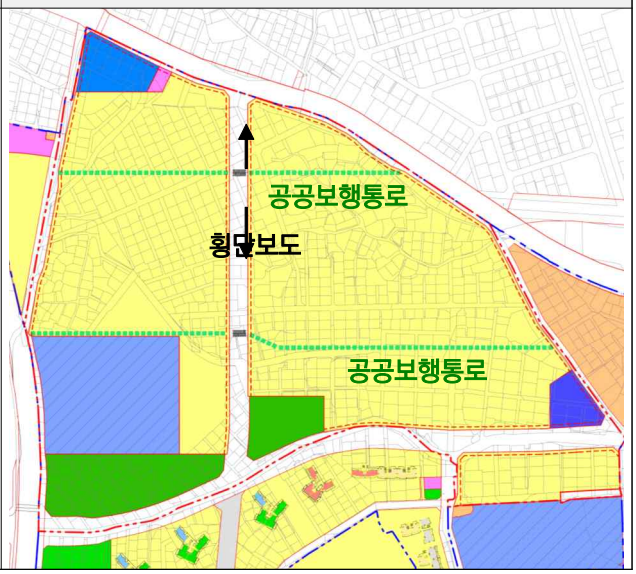
구 분		2차 조치계획안(2025.6.)			변경안(2025.8.) - 복합청사		
		계	공공청사①	사회복지시설	계	공공청사①	사회복지시설
지하 주차장(안)							
	주차 대수	총 주차대수 36대 (법정 36대) 공공청사① 24대, 사회복지시설 12대			총 주차대수 47대 (법정 35대) 공공청사① 32대, 사회복지시설 15대		
	비교 검토	-			- 토지이용 고도화 및 효율적 주차계획 가능 - 주민센터 및 노인복지시설 동시 공사, 지하 굴토량 저감으로 공공청사 공사비 감액 - 시설별 분리 주차계획 가능		

※ 공공청사②의 지하주차장 기능확보 등을 위해 대지면적 2,100㎡, 연면적 6,300㎡로 계획

구 분	2차 조치계획안(2025.6.)	변경안(2025.8.)
부지면적	2,000㎡	2,100㎡
연 면 적	5,600㎡(지상 4,400㎡, 지하 1,200㎡)	6,300㎡(지상 4,600㎡, 지하 1,700㎡)
용 적 률	220%(지하포함시 280%)	219%(지하포함시 300%)
층 수	지하1층 ~ 지상4층	지하1층 ~ 지상5층
용도지역	제3종일반주거지역	제3종일반주거지역
토지이용 계획도(안)		

첨부4 공공보행통로

▶ 보행자 편의성을 고려하여 연계될 수 있도록 공공보행통로를 횡단보도로 연결

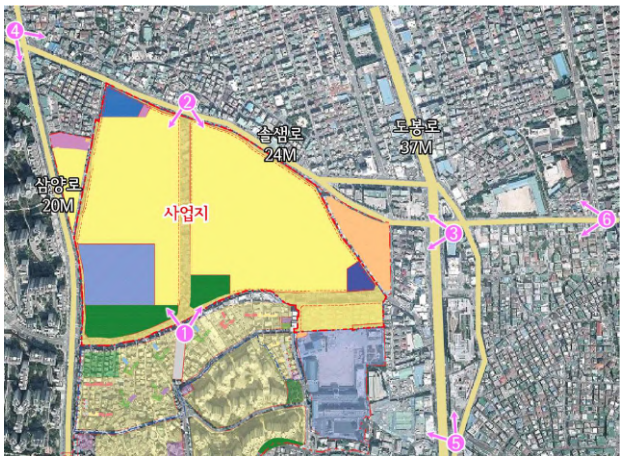
구분	2차 조치계획안(2025.6.)	변경안(2025.8.)
공공보행통로		

첨부5 경관계획

▶ 경관분석결과, 주변과 조화로운 스카이라인 형성 및 자연스러운 경관이 연출될 것으로 예상됨

▶ 조망점 선정 기준

- 조망거리에 따라 근경, 중경, 원경으로 구분하고, 주변지역의 특성을 고려하며 경관 분석을 할 수 있는 조망점 선정
- 분석방법은 사업구역의 계획건축물 및 주변지역의 건축물을 개략적인 Mass Model을 통하여 도시경관의 주요한 자연적 경관요소에 영향을 미치는 정도와 주변 건축물과의 조화성을 중심으로 경관분석
- 조망지점은 사람이 조망대상을 바라보면서 인지하는 상황과 유사하게 분석할 수 있도록 사람 눈높이에서 분석



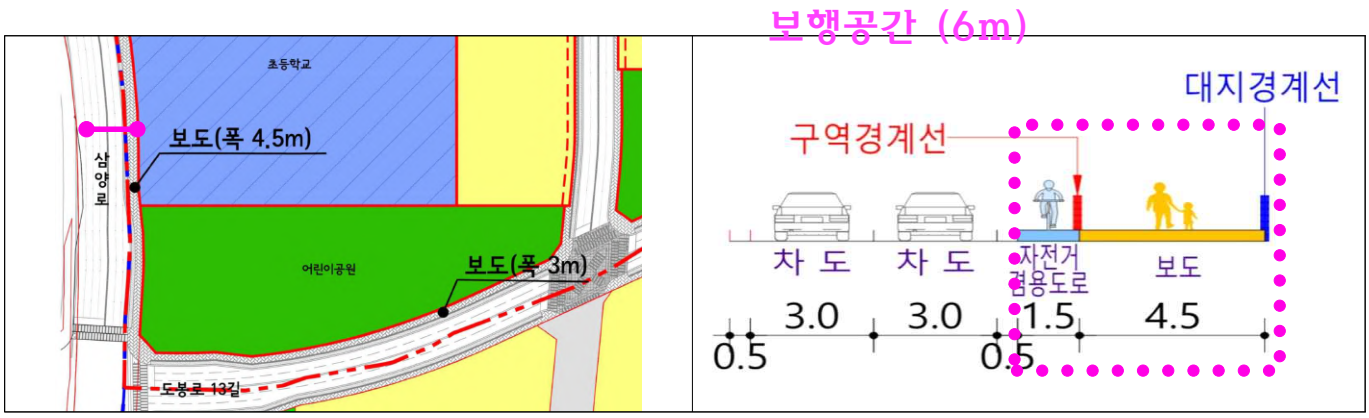
구분	번호	위치	이격거리	구분	번호	위치	이격거리
근경 (50~100m)	1	삼양로20길 노엘피아노 앞	9m	중경 (100~200m)	4	삼양동사거리	199m
	2	솔샘온누리약국앞건널목	25m	원경 (200~500m)	5	미아사거리역3번출구	311m
중경 (100~200m)	3	삼양입구사거리	168m		6	오현로-오패산로 교차로	500m

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>시행전</th><th>시행후</th></tr>
<tr><td rowspan="4">근경</td><td>분석결과</td><td colspan="2">· 사업지 경계부 신설교차로변 조망으로 개방감 있는 가로경관 연출
· 조화로운 건축물 디자인으로 단지전체의 통일성 연출</td></tr>
<tr><td>①
삼양로20길
노엘피아노 앞
(9m)</td><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>분석결과</td><td colspan="2">· 사업지 경계부 솔샘로변 조망으로 커뮤니티 가로경관연출
· 가로변 연도형 근린생활시설 계획으로 커뮤니티가로 활성화 계획</td></tr>
<tr><td>②
솔샘온누리약국
앞건널목
(25m)</td><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td rowspan="2">중경</td><td>분석결과</td><td colspan="2">· 도봉로변 조망으로 개방감 있는 배치계획으로 통경확보
· 차별화된 건축물 입면계획으로 상징적인 단지이미지 형성
· 간결한 옥탑디자인으로 주변과 조화도모</td></tr>
<tr><td>③
삼양입구사거리
(168m)</td><td>
</td><td>
</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>시행전</th><th>시행후</th></tr>
<tr><td rowspan="3">중경</td><td>분석결과</td><td colspan="2">· 차별화된 건축물 입면계획으로 상징적 단지이미지 형성
· 간결한 옥탑디자인으로 주변과 조화도모</td></tr>
<tr><td>④
삼양동사거리
(199m)</td><td colspan="2">
</td></tr>
<tr><td rowspan="4">원경</td><td>분석결과</td><td colspan="2">· 도봉로변 조망으로 다양한 높이 계획으로 조화로운 스카이라인 형성
· 간결한 옥탑부 디자인으로 주변과의 조화 도모
· 도봉로변 조망으로 개방감 있는 배치계획으로 통경확보</td></tr>
<tr><td>⑤
미아사거리역
3번출구
(311m)</td><td colspan="2">
</td></tr>
<tr><td>분석결과</td><td colspan="2">· 오현로변 조망으로 다양한 높이 계획으로 주변과 조화로운 스카이라인 형성
· 간결한 옥탑부 디자인으로 주변과의 조화 도모</td></tr>
<tr><td>⑥
오현로-오패산로 교차로
(500m)</td><td colspan="2">
</td></tr>
</table>

첨부6 송천초 전면 보행공간

▶ 초등학교 내 건축한계선은 없는 것으로 계획하였으며, 초등학교 전면에 보도를 4.5m로 계획
- 통학로 보행환경 개선을 위하여 보행공간을 6m로 조성(보도 4.5m. 자전거겸용도로 1.5m)



첨부7 재정비촉진구역 운영지침

▶ 성북강북교육지원청과의 협의(2025.6.23.) 내용을 반영하여 수정

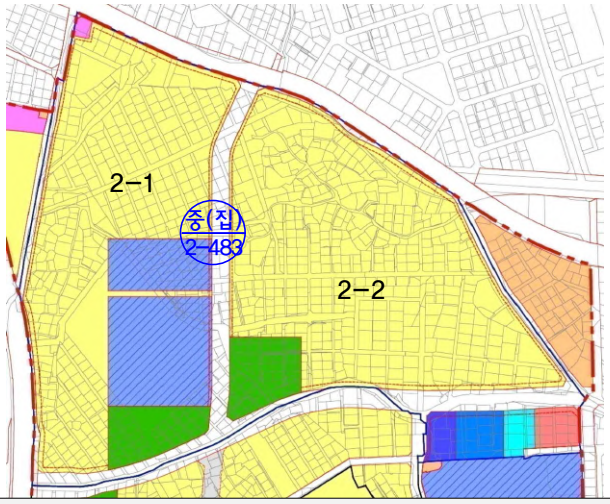
구 분	기 정(2020.8.)	변 경 안
제19조 (기본원칙)	③ 건폐율·용적률·높이 2. 학교는 도시계획시설 결정기준에 의거하여 건폐율 30% 이하, 용적률 120% 이하, 높이 5층 이하로 한다.	③ 건폐율·용적률·높이 2. 학교는 「서울특별시 도시계획 조례」 제45조(그 밖의 건폐율), 제48조(용도지역 안에서의 용적률)에 의거하여 건폐율 30% 이하, 용적률 200% 이하로 한다.
제21조 (학교)	① 학교 재정비계획(초등학교) 1. 재정비촉진계획상의 위치에 초등학교를 확보하고, 시설을 복합화하여 토지이용효율을 높이되, 세부시설은 교육청 및 관련부서와 협의하여 결정하는 것으로 한다. 2. 학교운동장은 복합커뮤니티센터와 인근 공원시설과 연계된 일체활용형으로 조성하여 개방하여 개방화하도록 한다. ② 기존 학교시설에 대해서는 학교담장 허물기를 통한 개방성 확보와 인근 지역주민들에게 열린 공간이 제공되도록 한다.	① 학교 재정비계획(초등학교) 1. 재정비촉진계획상의 위치에 초등학교를 확보하고, 시설을 복합화하여 토지이용효율을 높이되, 세부시설은 교육청 및 관련부서와 협의하여 결정하는 것으로 한다. 2. (삭제) ② (삭제)

주요 조정사항 비교

1 토지이용계획(안)

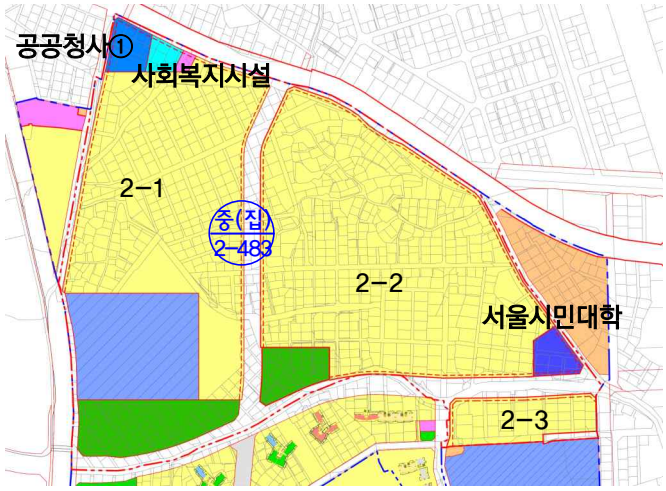
기정(2020.8.27.)

▷ 관련부서 협의의견, 심의의견 등을 반영



2차 조치계획(2025.6.)

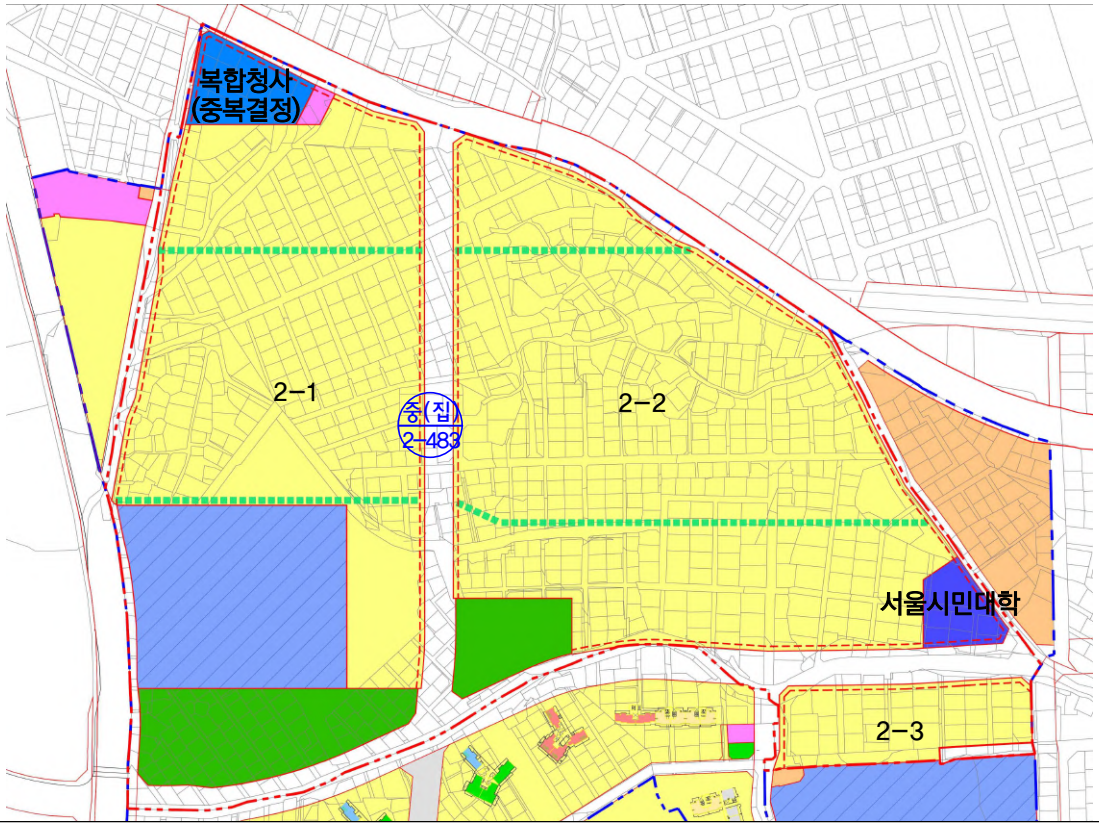
▷ 공공기여시설을 제3종으로 조정하여 면적 조정



변경안(2025.8.)

▷ 관련부서 협의의견을 반영하여 공공기여시설 변경
- 공공청사①, 사회복지시설을 복합청사화 : 부지 3,300㎡ → 3,200㎡, 연면적 9,900㎡ → 9,500㎡
- 시민대학 면적확대 : 부지 2,000㎡ → 2,100㎡, 연면적 5,600㎡(지상 4,400) → 6,300㎡(지상 4,600㎡)

▷ 교통성 검토결과를 고려하여 도로 정비(중로 2-483호선 직선화 등)를 통해 토지이용의 효율성 증대



〈토지이용계획표〉

구 분	명 칭	면 적(㎡) 기정	2차조치계획	증감	3차조치계획	구성비(%)	비 고
합 계		179,566	179,566	-	179,566	100.0	
정비기반시설 등	소 계	53,167	53,565	증) 242	53,807	30.0	
	도 로	19,226	20,387	증) 242	20,629	11.5	도로 내 보도 확보 등 정비
	공 원	10,630	12,230	-	12,230	6.8	어린이공원 8,649㎡, 문화공원 → 소공원 3,581㎡
	초등학교	12,410	15,648	-	15,648	8.7	송천초교 이전(유치원 포함)
	유 치 원	5,340	-	-	-	-	단설유치원 → 송천초 내 병설유치원
	복합청사	2,500	2,200	증) 1,000	3,200	1.8	송천동 주민센터(위치 변경) 공공청사①과 사회복지시설을 통합
	공공청사②	1,561	2,000	증) 100	2,100	1.2	공공급식센터 → 서울시민대학 동북권 캠퍼스 (용도 및 위치 변경)
	사회복지시설	1,500	1,100	감) 1,100	-	-	노인복지시설 및 공공청사③ → 복합청사 (용도 및 위치 변경)
택지(획지)	소 계	126,399	126,001	감) 242	125,759	70.0	
	2-1	54,988	49,222	감) 1,379	47,843	26.6	공동주택
	2-2	69,177	69,007	증) 1,137	70,144	39.1	공동주택
	2-3	1,900	7,438	-	7,438	4.1	근린생활시설 → 공동주택
	2-4	334	334	-	334	0.2	종교시설

※ 공원 · 녹지계획(변경)

- 기준 : 촉진지구 내 공원·녹지는 촉진사업이 시행되는 전체구역면적의 5% 이상 또는 세대당 3㎡ 중 큰 면적 이상(「공원녹지법」 제14조, 같은법 시행규칙 제5조)

구 분	구역면적(㎡)	공원·녹지면적(㎡) 기존	필요	계획	비율(%)	세대수	세대당 면적(㎡)	비 고
기 정	179,566.0	1,157	10,557	10,630	5.9	3,519	3.0	
접수안	179,566.0	1,157	10,563	12,647	7.0	3,521	3.6	
변경안	179,566.0	1,157	12,009	12,230	6.8	4,003	3.05	구역면적 5% 8,979㎡

2 공공주택 건설계획(안)

▶「도시정비법」제10조(재개발사업의 의무 임대주택),「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」제4조,「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」제30조,「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(서고 제2022-493호)

○「도시정비법」제10조 및 국토교통부 고시(제2022-720호)「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조제6항에 따른 재개발사업의 임대주택 건설비율은 세대수의 15% 또는 연면적의 10%

○ 전체 임대주택 세대수(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외)의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 주거전용면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외)으로 건설

▶「도시정비법」제54조제4항(초과용적률),「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」제30조

○ 초과용적률(=법적상한용적률 - 정비계획용적률)의 50% 이상으로 국민주택규모 주택을 건설

- (건축계획용적률 - 상한용적률)×50% = (309.72% - 287.3%)×50% = 22.42% × 50% =11.21% 이상
- 국민주택규모 주택 의무면적 : 11.21% × 125,425㎡(대지면적) = 14,060.14㎡

▶ 공공주택 확보계획(안)

○ 재개발임대 확보계획 : 3,695세대의 15%는 555세대(15.02%)

- 3,695세대(전체 세대수) = 4,003세대 - 법적상한초과 증가분 308세대(=154세대×2)
- 주거전용면적 40㎡ 이하 : 전체 임대주택(555)의 30%(167세대) 또는 전체 세대수(3,695)의 5%(201세대)

구 분		합 계	분 양	임 대				비 고
				소계	재개발임대		국민주택임대	
총 세대수		4,003 (100.0%)	3,294 (82.3%)	709 (17.7%)	555 (13.9%)	100%	154 (3.8%)	※ 재개발임대비율은 서울시 임대주택과와 기협의
60㎡ 이하	32 type	312	145	167	167	30%	-	
	43 type	256	120	136	136	25%	-	
	59 type	1,464	1,105	359	252	45%	107	
84 type		1,686	1,639	47	-		47	
108 type		271	271	-	-		-	
134 type		14	14	-	-		-	

1) 재개발임대는 「도시 및 주거환경정비법」제10조에 따라 계획, 제79조제⑤항 및 관련법령에 따라 처분
2) 국민주택임대는 「도시 및 주거환경정비법」제54조제④항 및 관련법령에 따라 계획·처분

○ 국민주택임대 확보계획 : 14,132.09㎡ (7.87%) ≧ 14,060.14㎡ (7.83%)

전용면적	세대수	공급면적 기준 (용적률 산정 부대면적 포함)	공급면적	비 고
계	154세대	-	14,132.09㎡	※ 공공분양주택은 협의 예정
59.88㎡	32세대	82.449㎡	2,638.36㎡	
59.94㎡	75세대	81.535㎡	6,115.16㎡	
84.78㎡	15세대	114.850㎡	1,722.74㎡	
84.77㎡	16세대	113.860㎡	1,821.76㎡	
84.94㎡	16세대	114.629㎡	1,834.07㎡	

※ 공공주택 규모 및 세대수는 관련규정 범위 내에서 향후 통합심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

3 건축계획(안)

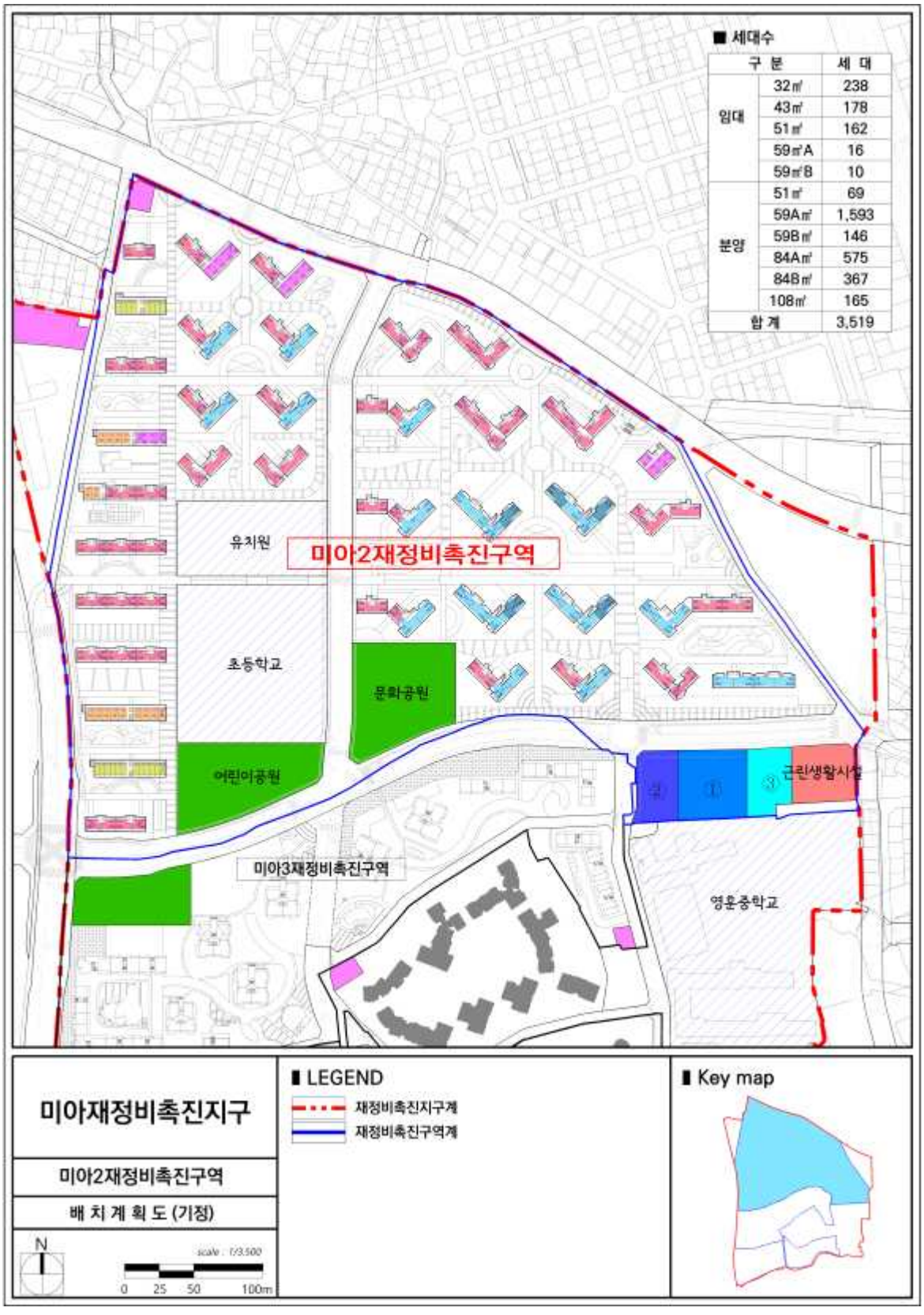
▶ 건축개요

구 분		기 정(2020.8.)	변 경 안(2025.8.)
대 지 면 적(㎡)		124,165	125,425
주 용 도		아파트 및 부대·복리시설, 근린생활시설	아파트 및 부대·복리시설
건 축 면 적(㎡)		30,842.6	27,202.2
연면적(㎡)	구 분	공동주택/부대·복리시설/근린생활시설	공동주택/부대·복리시설
	지 상 층	323,939.1	390,162.7
	지 하 층	200,324.7	281,540.2
	합 계	524,263.8	671,702.9
건 폐 율		24.84%	21.69%
용 적 률		260.89%	309.72%
높 이		최고 35층 이하	최고 45층 이하
규 모		37개 주거동	34개 주거동

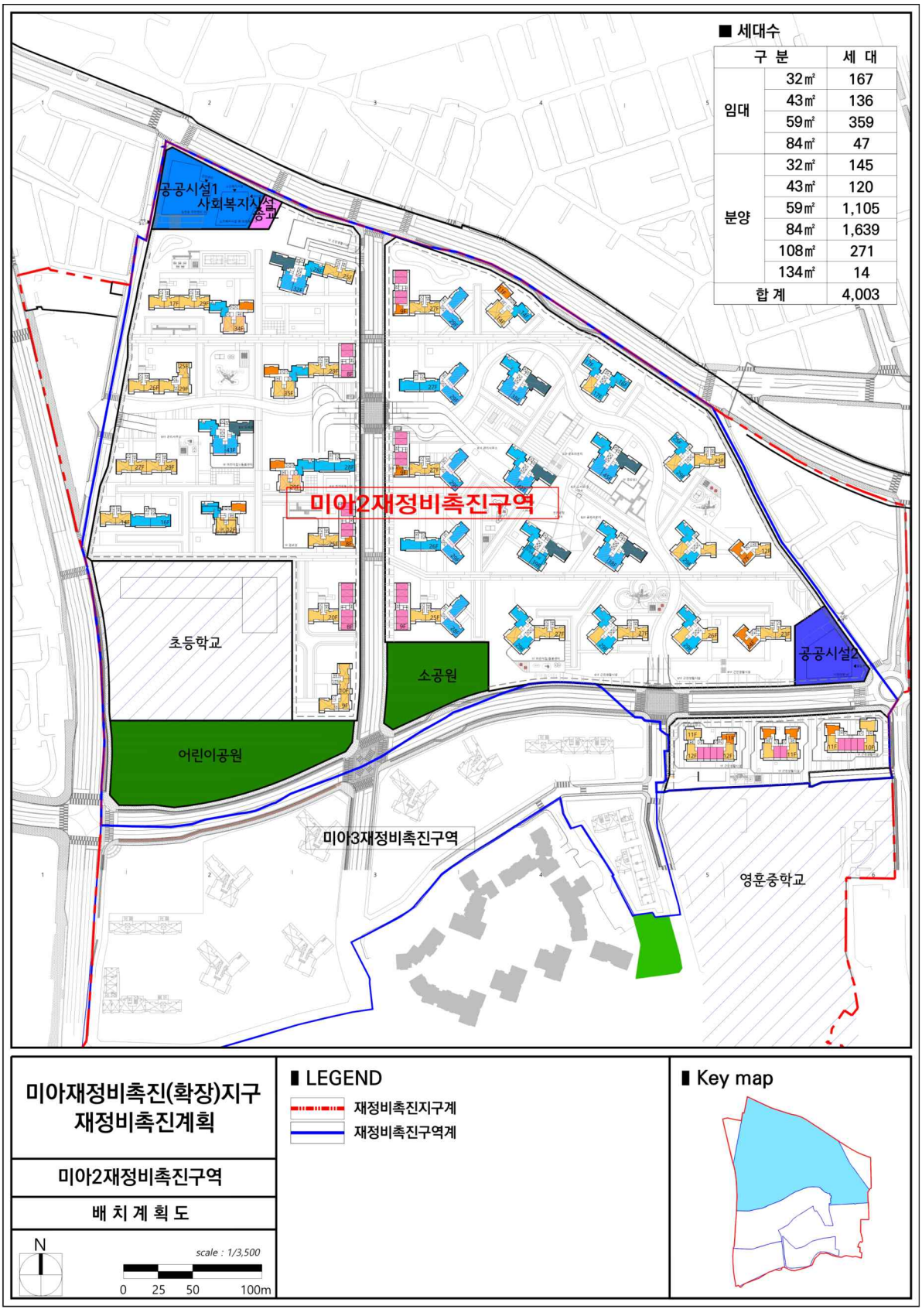
세대수	구 분	합계		분양		임대		합계		분양		임대 (법상한임대)	
	합 계	3,519	100.0%	2,915	82.8%	604	17.2%	4,003	100.0%	3,294	82.3%	709 (154)	17.7%
	32 type	238	6.8%	-	-	238	6.8%	312	7.8%	145	3.6%	167	4.2%
	43 type	178	5.0%	-	-	178	5.0%	256	6.4%	120	3.0%	136	3.4%
	51 type	231	6.6%	69	1.9%	162	4.7%	-	-	-	-	-	-
	59 type	1,765	50.1%	1,739	49.4%	26	0.7%	1,464	36.6%	1,105	27.7%	359 (107)	8.9%
	84 type	942	26.8%	942	26.8%	-	-	1,686	42.1%	1,639	40.9%	47 (47)	1.2%
	108 type	165	4.7%	165	4.7%	-	-	271	6.8%	271	6.8%	-	-
	134 type	-	-	-	-	-	-	14	0.3%	14	0.3%	-	-

▶ 건축배치계획도

〈 기정(2020.8.) 〉



〈 변경안 〉


■ 세대수
구 분
세 대
임대
32㎡ 167
43㎡ 136
59㎡ 359
84㎡ 47
분양
32㎡ 145
43㎡ 120
59㎡ 1,105
84㎡ 1,639
108㎡ 271
134㎡ 14
합 계 4,003
공공시설1
사회복지시설
종교
미아2재정비촉진구역
초등학교
소공원
공공시설2
어린이공원
미아3재정비촉진구역
영훈중학교
미아재정비촉진(확장)지구
재정비촉진계획
미아2재정비촉진구역
배 치 계 획 도
N
scale : 1/3,500
0 25 50 100m
LEGEND
재정비촉진지구계
재정비촉진구역계
Key map

4 4차 조치계획서

■ 협의기간 : 2025.08.05. ~ 2025.08.26.

구 분	협의부서	의견총계	반영	일부반영	추후반영	미반영
계	10	11	6	-	5	-
서 울 시	4	3	3	-	-	-
강 북 구	3	-	-	-	-	-
유관기관	3	8	3	-	5	-

■ 서울시

연번	구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
1	재정비촉진과	• 순부담 산정용 신설(계획)기반시설 면적에서 학교면적 제외할 것	• 순부담 산정용 신설(계획)기반시설 면적에서 학교면적 제외 - 당초 53,807㎡ → 변경안 38,159㎡	반영
		• 용도지역 변경의 적정여부는 도시재정비위원회 심의를 통해 결정되는 사항임	•「도시재정비위원회 심의기준」의 용도지역 상향기준을 충족하며, 1단계 상향을 제시 (제2종→제3종)**[첨부1]** - 입지조건 : 미아2구역은 3종/준주거와 연접하고, 주진입도로 폭은 18m 이상 - 공공시설 부담률 : 18.8%	반영
2	도시계획과	• 의견 없음	-	-
3	도시계획 상임기획과	• 기준용적률 완화항목 중 저출산(2.3%) 적용시 구체적인 계획위치 및 운영계획 제시 필요	• 저출산에 적용된 어린이집, 돌봄센터 배치계획(안) 제시 **[첨부2]**	반영
4	임대주택과	• 의견 없음	-	-

■ 강북구

연번	구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
1	자치행정과	• 의견 없음	-	-
2	어르신·장애인과	• 의견 없음	-	-
3	도로관리과	• 의견 없음	-	-

■ 유관기관

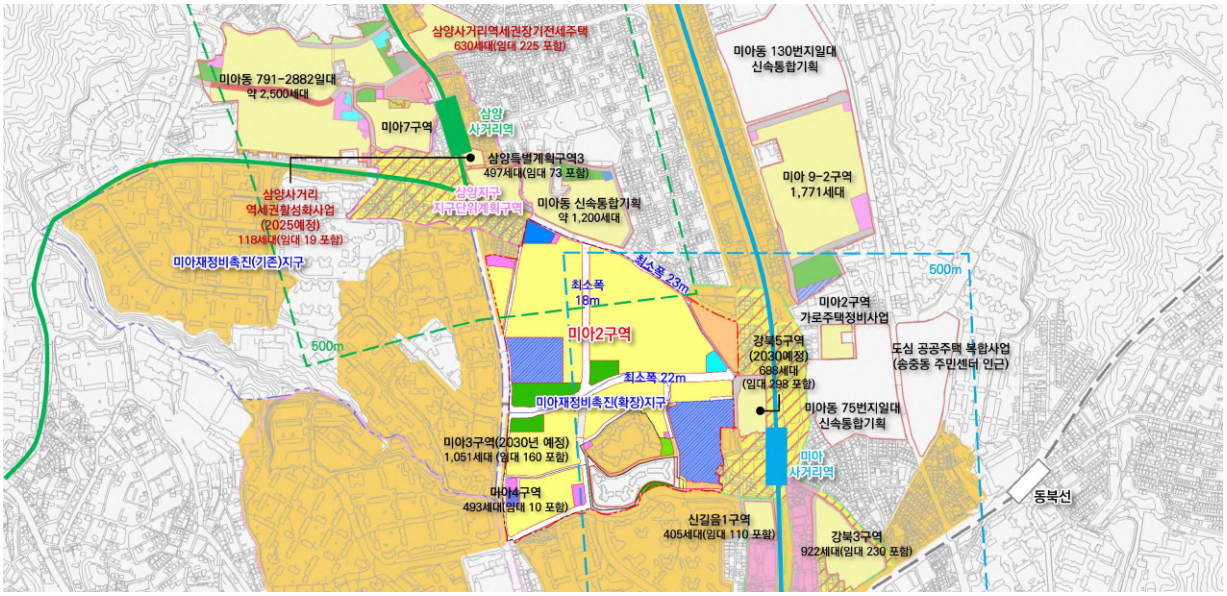
연번	구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
1	서울시교육청	• 송천초 학교부지와 관련한 내용은 성북강북교육지원청의 의견을 반영하여 추진 바람	• 송천초 관련내용은 성북강북교육지원청의 의견을 반영하여 추진하였음	반영
		• 추후 사업 진행과정에서 세대수 증감(분양 및 임대 조건 변동 포함), 학교용지 크기 및 위치 변경 등을 포함한 사업 내용의 변경이 발생할 경우 반드시 사전에 교육(지원)청 협의 필요	• 성북강북교육지원청과 사전협의(2025. 8.22.)하였으며, 향후에도 사업내용 변경 발생시 협의하겠음	반영
2	성북강북 교육지원청	❑ 학생배치 관련(준공목표 2033년 추정 산출) • 유치원 및 초등학교 - 미아2재정비촉진구역 개발 완료로 증가하는 유아 및 초등학생을 수용하기 위해서는 송천초병설유 4학급(정원56명, 특수1학급 포함)과 송천초 35학급(학생수 897명, 특수2학급 포함) 설치 필요 - 송천초(병설유 포함) 학교용지와 학교시설은 서울특별시교육감 소유 공유재산임 - 학교시설은 「학교시설사업 촉진법」및「고등학교 이하 각급학교 설립 운영 규정」에 따라 학생들을 교육하기 위한 교실 및 관리실, 강당, 냉난방시설, 부대시설 등 교육과정 운영을 위해 필요한 건물 및 이에 부속되는 설비를 포함함 - 송천초 35학급과 송천초병설유 4학급에 해당하는 학교시설 건축연면적은 최소 12,868.04㎡과 법적 주차면적(학교 지하주차장 1,800㎡)을 확보해야 함 ※ 근거: 2025년 교육부 학교신설 교부금 기준 적정면적 및 「서울특별시교육청 학교 주차장 관리에 관한 조례」 - 사업시행자는 「도시재정비촉진을 위한 특별법」에 따른 기반시설에 해당하는 송천초(병설유 포함) 기존건물을 철거하고 학교시설을 신설하여 기부채납 필요 - 송천초 개축 예정지 현황면적 15,648㎡ 확정과 송천초 학교시설(병설유, 지하주차장 포함) 개축 후 시설 기부채납 사항을 미아2재정비촉진계획에 명시 필요 ※ 근거: 도시재정비촉진을 위한 특별법 제11조(기반시설 설치비용의 분담 등), 제26조(비용부담의 원칙) • 중학교 - 미아2재정비촉진구역 개발로 인한 증가 중학생은 성북강북 1학군 내 기존 학교시설에서 학생배치 가능할 것으로 판단됨	• 향후 사업시행계획인가 시 관련법령을 준용하고 아래 내용을 반영하여 건축설계 후 사전협의하겠음. 1. 학교용지와 학교시설은 공유재산이 되도록 기부채납 2. 관련규정을 준수하여 교육과정 운영을 위한 건물 및 설비를 계획 3. 송천초등학교 기존 건물을 철거하고 신설하여 기부채납(병설유치원, 지하주차장 포함) 4. 부지면적 15,648㎡이며, 학교시설 건축연면적은 최소 12,868.04㎡과 법적 주차면적(학교 지하주차장 1,800㎡)을 확보하겠음	추후 반영

연번	구 분	협 의 의 견	조 치 계 획	비고
2	성북강북 교육지원청	• 사업구역 인근의 개발사업 진행 상황, 세대수 변경 등으로 학생수 변동과 개발완료 시기 등에 따라 학생배치 여건이 달라질 수 있으므로 지속적인 협의 필요	• 주변 개발사업과 연계한 학생배치 등 지속적으로 협의하겠음	추후 반영
		❑ 송천초 개축 예정지 등 교육환경평가 관련 • 송천초 개축 이전예정지는 반드시 정형의 형태로 남향 중심의 교사 배치 필요하며 학교용지 15,648㎡ 면적 내 단차, 사면 등 없이 학생들의 교육활동이 가능해야 함 - 학교와 관련된 모든 사항에 대해서는 필히 교육지원청 등 사전 협의 필요	• 송천초 개축 이전예정지는 남향중심의 교사를 배치하겠으며, 학교용지 내 평탄화하여 학생들 교육활동이 가능하도록 하겠음. • 학교와 관련된 모든 사항은 필히 교육지원청 등 사전협의하겠음.	추후 반영
		• 송천초 이전 예정 부지 교육환경보호구역(상대보호구역) 내 청소년게임제공업 1개소가 위치하고 있기에 학교학교 이전 예정지에 대한 교육환경평가서 제출 후, 그 시점에 영업 중인 유해업소들에 대하여 성북강북교육지원청 지역교육환경보호위원회 심의를 거쳐야 함	• 재정비촉진계획 변경 후 교육환경평가 시 교육환경평가서 제출 후, 그 시점에 영업 중인 유해업소들에 대하여 성북강북교육지원청 지역교육환경보호위원회 심의를 거치도록 하겠음	추후 반영
		• 교육환경평가 항목 중 교지면적, 교지형태 및 학생배치계획 부합(학교 개축규모 등) 여부는 주요 검토 항목으로 재정비촉진계획에 우리교육지원청 의견이 반영된 이후 통합심의 진행 가능함	• 재정비촉진계획(안) 변경시 송천초는 교지면적 15,648㎡로 정형화하였으며, 학생배치계획(송천초35학급, 병설유치원 4학급)에 적합한 규모로 건축 예정	반영
3	수도방위 사령부	• 조치계획 검토결과 작전보완시설 구축 관련 육군 1방공여단과 사업시행자 간의 세부협의를 통해 사업이 진행되어야 함. • 세부협의 후 사업 인·허가 이전 필요 시 합의각서 체결을 요청할 수 있으며, 협의내용이 인·허가 조건에 반영될 수 있도록 조치	• 사업시행계획 인가시 계획(안) 검토하여 세부협의를 통해 반영하겠음	추후 반영

첨부1 용도지역 계획(안)

▶ 미아2구역 주변 개발압력 및 토지이용 효율성 제고를 위해 고밀개발이 필요

▶ 공공기여시설 : 지역과 교류하고 소통하는 서울시민대학 동북권 캠퍼스 및 초고령화사회에 대응하고자 사회복지시설(노인여가복지시설인 노인종합복지관, 재가노인복지시설인 데이케어센터)을 송천동주민센터와 복합개발하고자 함



▶ 입지조건

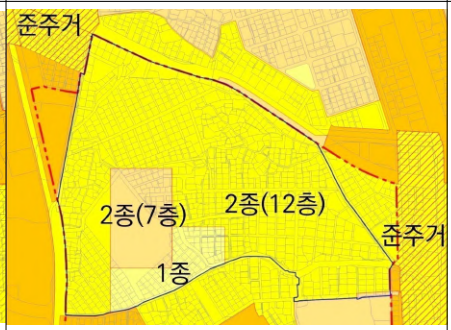
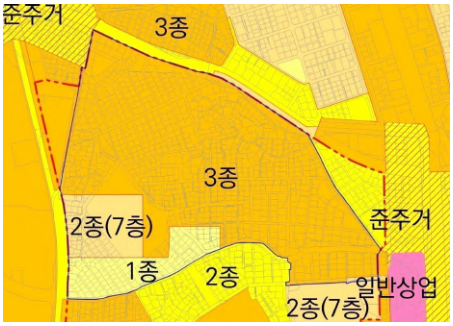
- 대상지 주변은 제3종일반주거지역 및 준주거지역이며, 일부 상업지역(강북5, 미아동 703-13)이 존재
- 주진입로는 보조간선도로(솔샘로 최소폭 23m, 도봉로13길 최소폭 22m), 집산로(중로2-483 최소폭 18m)

▶ 공공시설 부담률 : 18.8%(정비기반시설(도로, 공원) 및 공공시설(송천동 복합청사, 서울시민대학 동북권 캠퍼스))

- 현존하는 송천동 주민센터를 사회복지시설(노인여가복지시설, 재가노인복지시설)과 복합화하여 신축
- 시민의 평생교육 참여기회를 확대하고자 서울시민대학의 동북권 캠퍼스인 배움공간으로 조성

※ 현존하는 송천초등학교 : 부지(16,548㎡) 정형화하여 이전 및 건축물 신축(현황연면적 9,115㎡)

▶ 용도지역 변경(안)

용도지역 변경 전(최초 결정전)	기정(2020.8.27.)	변경안(2025.8.)
		

구 분	변경 전(최초 결정전)	기정(2020.8.27.)	변경안(2025.8.)	증감(최초결정전 대비)	
계	179,566	179,566	179,566	-	
제1종일반주거지역	1,157	15,094	17,762	증)	16,605
제2종일반주거지역(7층)	143,667	18,631	16,680	감)	126,987
제2종일반주거지역(12층)	34,742	145,841	-	감)	34,742
제3종일반주거지역	-	-	145,124	증)	145,124

첨부2 저출산 배치계획(안)

▶ 기준용적률 완화항목 중 저출산(2.3%) 적용된 시설은 국공립어린이집(2개소, 1,400㎡), 돌봄센터(2개소, 300㎡)이며, 공동주택 단지 내 분산하여 배치 예정
- 구립어린이집, 돌봄센터 운영계획은 향후 사업시행계획 인가시 강북구(여성가족과, 청소년과)와 협의하여 제시

〈 국공립어린이집, 돌봄센터 배치계획(안) 〉



* 상기 안은 향후 인허가 과정 중 변경될 수 있음



Ⅶ

기 타 자 료

1 추정분담금

2 교통성 검토서

3 경관성 검토서

1 추정분담금

1. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

▌ **재정비촉진계획 변경으로 작성된 토지등소유자 유형별 분담금 추산액으로, 2025.8.12. 강북구 추정분담금 검증위원회 심의를 완료하였음**

가. 분담금 추산액

추정 비례율

- 추정 비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액(종전자산 추정액) × 100%
- 추정 비례율 : 115.44%

구 분	금 액	비 고
종전자산 추정액	1,187,143,367천원	약식 감정평가액
예상 총 사업비	2,658,308,814천원	실제 계약 등에 의하여 비용이 변동될 수 있음
예상 총 분양수입	4,028,714,525천원	조합원분양 및 일반분양시점에 따라 변동될 수 있음
총 사업수익	1,387,441,191천원	(예상 총 분양수입 - 예상 총 사업비)

개별 종전 자산 추정액

- 토지건물 - 토지 : 표준지 공시지가를 고려하되, 각 개별 토지의 개별공시지가를 기준으로 시세와의 차이를 보정하여 산출
- 토지건물 - 건물 : 원가법으로 산출 (건물의 노후도를 고려하여 관찰감가 병행)
- 집합건물 : 공동주택 공시가격을 기준으로 시세와의 차이를 보정하여 산출

구 분	토지건물	집합건물	합 계
토지등소유자(A)	959,427,787천원	290,196,810천원	1,249,624,597천원
현금청산자 평가금액(B)	62,481,230천원		
국공유지(D)	200,835,262천원		
종전자산평가금액 (A-B-C-D)	1,187,143,367천원		

추정 분담금 산출

- 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 가격 × 추정비례율)
- 세대유형별 추정 분담금 산출자료 참조

▶ 공동주택(아파트)

구 분	전용 면적(㎡)	공급 면적(㎡)	권리자 분양가 추정액(a)	추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)
전용32형	32.919	44.224	475,087천원	개별종전자산가격 × 추정비례율 (115.44%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+: 부담/ -: 환급)
전용43형	43.871	60.346	650,695천원		
전용43형	43.795	59.706	649,567천원		
전용59형	59.886	81.899	900,685천원		
전용59형	59.941	80.985	901,513천원		
전용84형	84.783	114.071	1,113,709천원		
전용84형	84.774	113.082	1,113,591천원		
전용84형	84.943	113.849	1,115,811천원		
전용108형	108.950	145.129	1,354,466천원		
전용134형	134.900	182.607	1,535,702천원		

나. 추정비례율

$$\frac{\text{총수입[A] 4,028,714,525천원} - \text{총사업비[B] 2,658,308,814천원}}{\text{종전자산추산액[C] 1,187,143,367천원}} \times 100 = \text{추정비례율 } 115.44\%$$

1) 총 수입 [A]

항 목		금 액 (천원)	비 고
합 계		4,028,714,525	
분양주택	조합원	1,522,239,967	
	일반	2,277,149,866	
임대주택	법정 용적률	24,135,309	
	도정법 관련	180,319,232	
기타시설	근린생활시설	25,848,317	
보류지	주택	13,420,433	서울시 도시 및 주거환경정비법 제44조에 의거 분양대상자의 누락·착오 및 소송 등에 대비하기 위하여 법 제79조 제4항에 따른 보류지를 확보
	근린생활시설	90,861	
매출부가세		-14,489,460	

2) 총 사업비 [B]

항 목	금 액 (천원)	비 고
합 계	2,658,308,814	
공 사 비	1,860,172,191	
보 상 비	207,771,256	
관 리 비	15,442,650	
설 계 비	26,703,141	
감 리 비	26,043,986	
부대경비	406,449,027	
예 비 비	115,726,563	

3) 종전자산 추산액 [C] : 1,187,143,367천원

다. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	0% (기준)	5%	10%
변동률		평균단위단가 (천원/3.3㎡)	11,775	12,429	13,083	13,737	14,391
분양가 (일반분양 기준)	+10%	45,971	157.01%	145.82%	134.62%	123.42%	112.23%
	+5%	43,881	147.42%	136.22%	125.03%	113.83%	102.64%
	0%(기준)	41,792	137.83%	126.63%	115.44%	104.24%	93.04%
	-5%	39,702	128.24%	117.04%	105.85%	94.65%	83.45%
	-10%	37,612	118.65%	107.45%	96.26%	85.06%	73.86%

라. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액

1) 전체 평균

추정 종전가액 (천원)			100,000	300,000	500,000	700,000	900,000	1,100,000	1,300,000
추정 비례율			115.44%						
예상 권리가액(천원)			115,440	346,320	577,200	808,080	1,038,960	1,269,840	1,500,720
예상추정분담금	44/32(13A)	475,087	359,647	128,767	-102,113	-332,993	-563,873	-794,753	-1,025,633
	60/43(18A)	650,695	535,255	304,375	73,495	-157,385	-388,265	-619,145	-850,025
	59/43(18B)	649,567	534,127	303,247	72,367	-158,513	-389,393	-620,273	-851,153
	81/59(24A)	900,685	785,245	554,365	323,485	92,605	-138,275	-369,155	-600,035
	80/59(24B)	901,513	786,073	555,193	324,313	93,433	-137,447	-368,327	-599,207
	114/84(34A)	1,113,709	998,269	767,389	536,509	305,629	74,749	-156,131	-387,011
	113/84(34B)	1,113,591	998,151	767,271	536,391	305,511	74,631	-156,249	-387,129
	113/84(34C)	1,115,811	1,000,371	769,491	538,611	307,731	76,851	-154,029	-384,909
	145/108(43A)	1,354,466	1,239,026	1,008,146	777,266	546,386	315,506	84,626	-146,254
	182/134(55A)	1,535,702	1,420,262	1,189,382	958,502	727,622	496,742	265,862	34,982

※ 환급금(-), 분담금(+)

2) 토지건물 평균

추정 종전가액 (천원)			100,000	400,000	700,000	1,000,000	1,300,000	1,600,000	1,900,000
추정 비례율			115.44%						
예상 권리가액(천원)			115,440	461,760	808,080	1,154,400	1,500,720	1,847,040	2,193,360
예상추정분담금	44/32(13A)	475,087	359,647	13,327	-332,993	-679,313	-1,025,633	-1,371,953	-1,718,273
	60/43(18A)	650,695	535,255	188,935	-157,385	-503,705	-850,025	-1,196,345	-1,542,665
	59/43(18B)	649,567	534,127	187,807	-158,513	-504,833	-851,153	-1,197,473	-1,543,793
	81/59(24A)	900,685	785,245	438,925	92,605	-253,715	-600,035	-946,355	-1,292,675
	80/59(24B)	901,513	786,073	439,753	93,433	-252,887	-599,207	-945,527	-1,291,847
	114/84(34A)	1,113,709	998,269	651,949	305,629	-40,691	-387,011	-733,331	-1,079,651
	113/84(34B)	1,113,591	998,151	651,831	305,511	-40,809	-387,129	-733,449	-1,079,769
	113/84(34C)	1,115,811	1,000,371	654,051	307,731	-38,589	-384,909	-731,229	-1,077,549
	145/108(43A)	1,354,466	1,239,026	892,706	546,386	200,066	-146,254	-492,574	-838,894
	182/134(55A)	1,535,702	1,420,262	1,073,942	727,622	381,302	34,982	-311,338	-657,658

※ 환급금(-), 분담금(+)

3) 집합건물 평균

추정 종전가액 (천원)			250,000	300,000	350,000	400,000	450,000	500,000	550,000
추정 비례율			115.44%						
예상 권리가액(천원)			288,600	346,320	404,040	461,760	519,480	577,200	634,920
예상추정분담금	44/32(13A)	475,087	186,487	128,767	71,047	13,327	-44,393	-102,113	-159,833
	60/43(18A)	650,695	362,095	304,375	246,655	188,935	131,215	73,495	15,775
	59/43(18B)	649,567	360,967	303,247	245,527	187,807	130,087	72,367	14,647
	81/59(24A)	900,685	612,085	554,365	496,645	438,925	381,205	323,485	265,765
	80/59(24B)	901,513	612,913	555,193	497,473	439,753	382,033	324,313	266,593
	114/84(34A)	1,113,709	825,109	767,389	709,669	651,949	594,229	536,509	478,789
	113/84(34B)	1,113,591	824,991	767,271	709,551	651,831	594,111	536,391	478,671
	113/84(34C)	1,115,811	827,211	769,491	711,771	654,051	596,331	538,611	480,891
	145/108(43A)	1,354,466	1,065,866	1,008,146	950,426	892,706	834,986	777,266	719,546
	182/134(55A)	1,535,702	1,247,102	1,189,382	1,131,662	1,073,942	1,016,222	958,502	900,782

※ 환급금(-), 분담금(+)

2 교통성 검토서

1. 서론

가. 과업의 목적

○ 본 과업은 서울특별시 강북구 미아동403번지 일대에 기존의 노후화된 주택 등을 철거하고 택지, 공공청사와 학교 및 공원 등 정비기반시설을 신축하는 재정비촉진계획으로써, 전체 부지 179,566㎡에 택지 125,759㎡, 기반시설 53,807㎡가 계획됨에 따라 사업 시행에 따른 주변 교통 영향을 분석·예측하고, 합리적인 교통처리방안을 수립하는 것이 과업의 목적임.

나. 과업의 범위

1) 시간적 범위

○ 기준년도 : 2025년

○ 완공년도 : 2031년

○ 목표연도 : 2033년(사업 완공 후 1년)

2) 내용적 범위

○ 문헌조사 및 현장조사

○ 교통환경 조사 및 분석

○ 상위계획 및 사업지 주변 개발계획 등 관련 계획 검토

○ 사업지 및 주변지역의 장래교통수요 예측

- 사업 미시행시 및 시행시 수요예측
- 주차수요예측

○ 사업시행에 따른 문제점 및 교통개선대책 수립

3) 공간적 범위

○ 본 사업의 시행으로 인해 직접적으로 영향을 받을 것으로 예상되는 가로 구간인 솔샘로와 삼양로, 도봉로 상에서 사업지와 인접한 10개 교차로에 대해 교통환경 조사·분석과 사업 미시행시와 시행시의 교통운영 분석을 수행하였음

- 삼양동 사거리
- 윤씨네 부동산 앞 교차로
- 솔샘온누리약국 앞 교차로
- 신성교회 앞 교차로
- 테마빌딩 앞 교차로
- 삼양입구 사거리
- 능이마을 한식당 앞 교차로
- 송중초교 앞 사거리
- 래미안아파트 앞 교차로
- 미아사거리

▌사업지 위치도

다. 사업의 개요

○ 본 과업은 서울특별시 강북구 미아동403번지 일대에 기존의 노후화된 주택 등을 철거하고 택지, 공공청사와 학교 및 공원 등 정비기반시설을 신축하는 재정비촉진계획으로써, 구체적인 사업계획은 다음과 같음

▌사업의 개요

구 분		내 용					
사 업 명		미아2 재정비촉진계획 재개발사업					
위 치		서울시 강북구 미아동 438번지 일대					
지 역 • 지 구		제1종, 제2종일반주거지역, 재정비촉진구역					
사 업 기 간		2025년~2031년					
세 대 수		4,003세대					
대지 면적	구역면적	179,566.00㎡					
	기반시설면적	53,807.00㎡					
	기타용지면적	334.00㎡					
	대지면적	125,425.00㎡					
건 설 규 모		지하 4층 / 지상 최고 45층					
건 축 면 적		27,202.198㎡					
연 면 적	지상	386,327.339㎡					
	지하	276,907.200㎡					
	합계	663,234.539㎡					
건 폐 율		21.688%					
용 적 율		309.717%					
주 차 규 모	법정주차대수	4,011대(법정비율 144.70%)					
	주차수요	4,558대(수요비율 127.34%)					
	계획주차	5,804대 (세대당 1.45대)					
발 생 교 통 량 (대/시, 대/일)	구 분	주변가로 첨두시			1일 발생교통량		
		유입	유출	계	유입	유출	계
	사업완료시 발생교통량	986	216	1,202	5,839	5,839	11,678
	기존 발생교통량	611	134	745	3,620	3,620	7,240
	순수 발생교통량	375	82	457	2,219	2,219	4,438

주 : 주변가로첨두시는 18:00~19:00시임

라. 건축개요

○ 본 과업은 구역면적 179,566.00㎡, 기반시설면적 53,807.00㎡, 기타용지면적 334.00㎡, 대지면적(공동주택) 125,425.00㎡으로 공동주택, 근린생활시설 등이 계획되어 있으며, 세부 계획은 다음과 같음

▌주거시설 규모별 면적개요

구 분		세대수	전용면적	공용면적	공급면적	기 타 공 유 면 적				계약면적
						기계, 전기실	부대 복리시설	지하 주차장	소 계	
임대	13A	167	32.92	11.31	44.22	0.33	1.26	31.06	32.64	76.86
	18A	73	43.87	16.48	60.35	0.43	1.67	41.39	43.50	103.84
	18B	63	43.80	15.91	59.71	0.43	1.67	41.32	43.42	103.13
	24A	141	119.77	44.03	163.80	1.18	4.57	113.00	118.75	282.55
	24B	218	119.88	42.09	161.97	1.18	4.57	113.10	118.86	280.83
	34A	15	84.78	29.29	114.07	0.84	3.23	79.99	84.06	198.13
	34B	16	84.77	28.31	113.08	0.84	3.23	79.98	84.05	197.13
	34C	16	84.94	28.91	113.85	0.84	3.24	80.14	84.22	198.07
분양	13A	145	32.92	11.31	44.22	0.33	1.26	31.06	32.64	76.86
	18A	68	43.87	16.48	60.35	0.43	1.67	41.39	43.50	103.84
	18B	52	43.80	15.91	59.71	0.43	1.67	41.32	43.42	103.13
	24A	818	119.77	44.03	163.80	1.18	4.57	113.00	118.75	282.55
	24B	287	119.88	42.09	161.97	1.18	4.57	113.10	118.86	280.83
	34A	437	169.57	58.58	228.14	1.68	6.47	159.97	168.12	396.26
	34B	668	169.55	56.62	226.16	1.68	6.47	159.96	168.10	394.26
	34C	534	169.89	57.81	227.70	1.68	6.48	160.28	168.44	396.13
	43A	271	108.95	36.18	145.13	1.08	4.16	102.79	108.02	253.15
	55A	14	134.90	47.71	182.61	1.33	5.15	127.27	133.75	316.36
합계		4,003	283,633.68	98,388.66	382,022.34	2,802.10	10,821.00	267,589.10	281,212.20	663,234.54

▌근린생활시설 면적개요

구 분	공급면적	기 타 공 유 면 적				계약면적
		기계, 전기실	부대 복리시설	지하 주차장	소 계	
지상2층	3,835.35	-	-	-	-	3,835.35
지상1층	1,400.00	500.00	150.00	2,583.00	3,233.00	4,633.00
지하1층	5,235.35	500.00	150.00	2,583.00	3,233.00	8,468.35

▌건축 배치계획


HAEAHN ARCHITECTURE
미아2재정비촉진구역
주택재개발정비사업
배 치 도
A1: 1/1000 | A3: 1/2000
배치도
1
31㎡ TYPE
43㎡ TYPE
59㎡ TYPE
84㎡ TYPE
109㎡ TYPE
134㎡ TYPE

2. 교통환경 조사분석

가. 교통시설 및 교통환경 현황

1) 교통환경 조사개요

○ 본 사업지 주변의 교통시설 현황, 공간적 범위 내의 가로 및 교차로 교통량 현황 등 주변지역 교통시설 및 교통소통 현황을 파악하기 위하여 현장조사를 실시하였으며, 조사내용은 다음과 같음

▌조사 개요

조사 항목		조사 내용	조사 범위	비 고
교통시설 조사	교차로	교차로운영 및 기하구조 신호주기 및 현시	분석 대상 교차로 (10개소)	현장조사
	가로	차로 및 보도의 폭원 도로의 차로운영 현황 횡단보도, 버스 및 택시베이 기타 교통안전시설물	공간적 범위 내	현장조사
교통량 조사	교차로 교통량	방향별·시간대별 조사(6시간 조사) -07:00 ~ 09:00 -12:00 ~ 14:00 -17:00 ~ 19:00	분석 대상 교차로 (10개소)	방향별 시간대별 5개 차종 구분
	가 로 교통량	방향별·시간대별 조사(6시간 조사) -07:00 ~ 09:00 -12:00 ~ 14:00 -17:00 ~ 19:00	과업 노선 주변 9개소 지정	
주 변 지 역 개발계획조사		과업노선 주변 교통시설 설치계획 과업노선 주변 개발계획	공간적 범위 내	현장조사 및 문헌조사

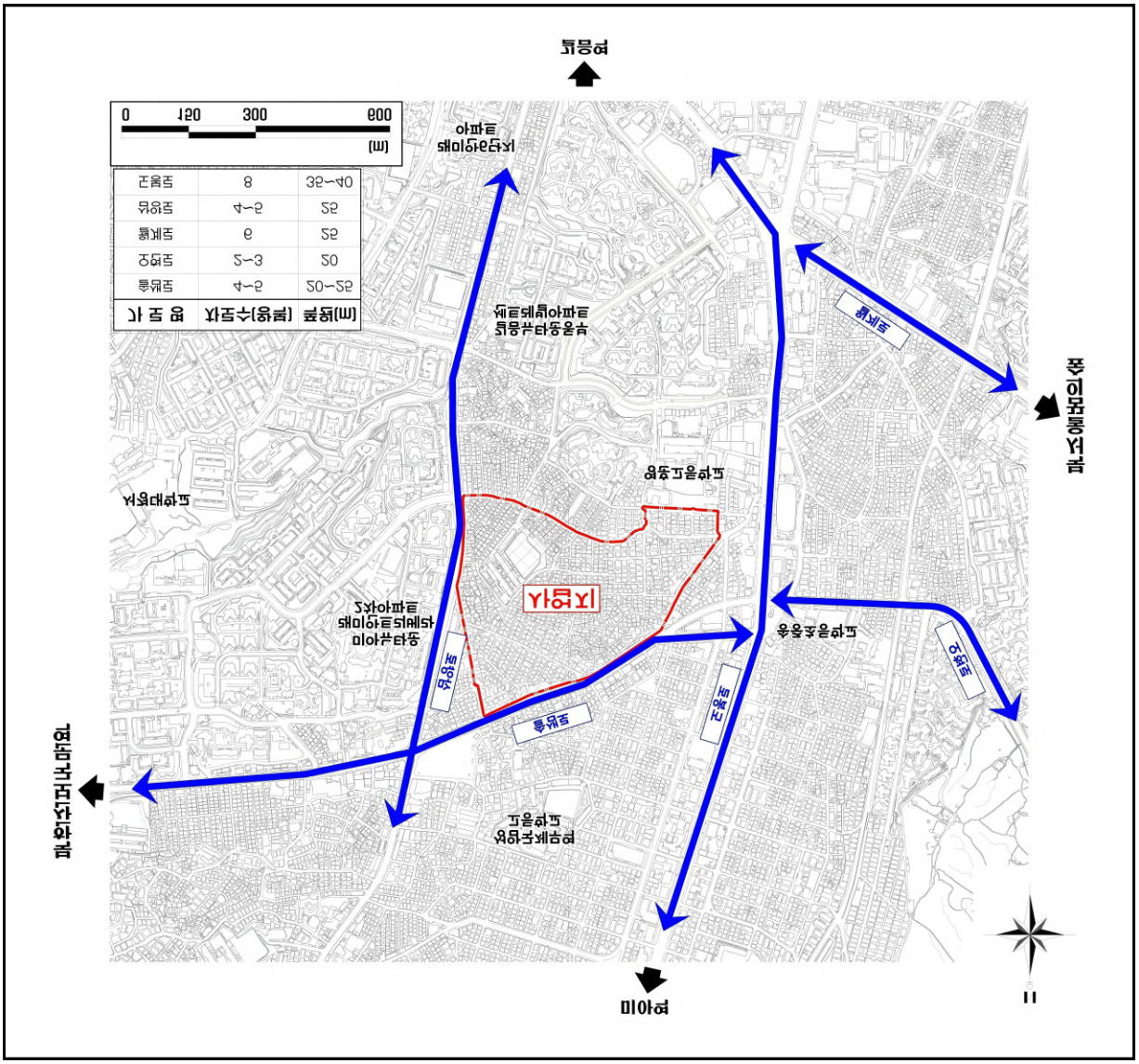
2) 가로망 체계 현황

○ 본 사업지 주변의 가로망 현황을 살펴보면 사업지 서측으로 삼양로(25m, 4~5차로), 동측으로 도봉로(35~40m, 8차로)가 남북축을 연결하고, 사업지 북측으로 솔샘로(20~25m, 4~5차로)가 동서축을 연결하고 있음

▌사업지 주변 가로망 현황

가로명		폭원(m)	차로수(왕복)	비고
동서축	솔샘로	20~25	4~5	사업지 인접가로
	오현로	20	2~3	-
	월계로	25	6	-
남북축	삼양로	25	4~5	사업지 인접가로
	도봉로	35~40	8	사업지 인접가로

▌사업지 주변 가로망 현황도



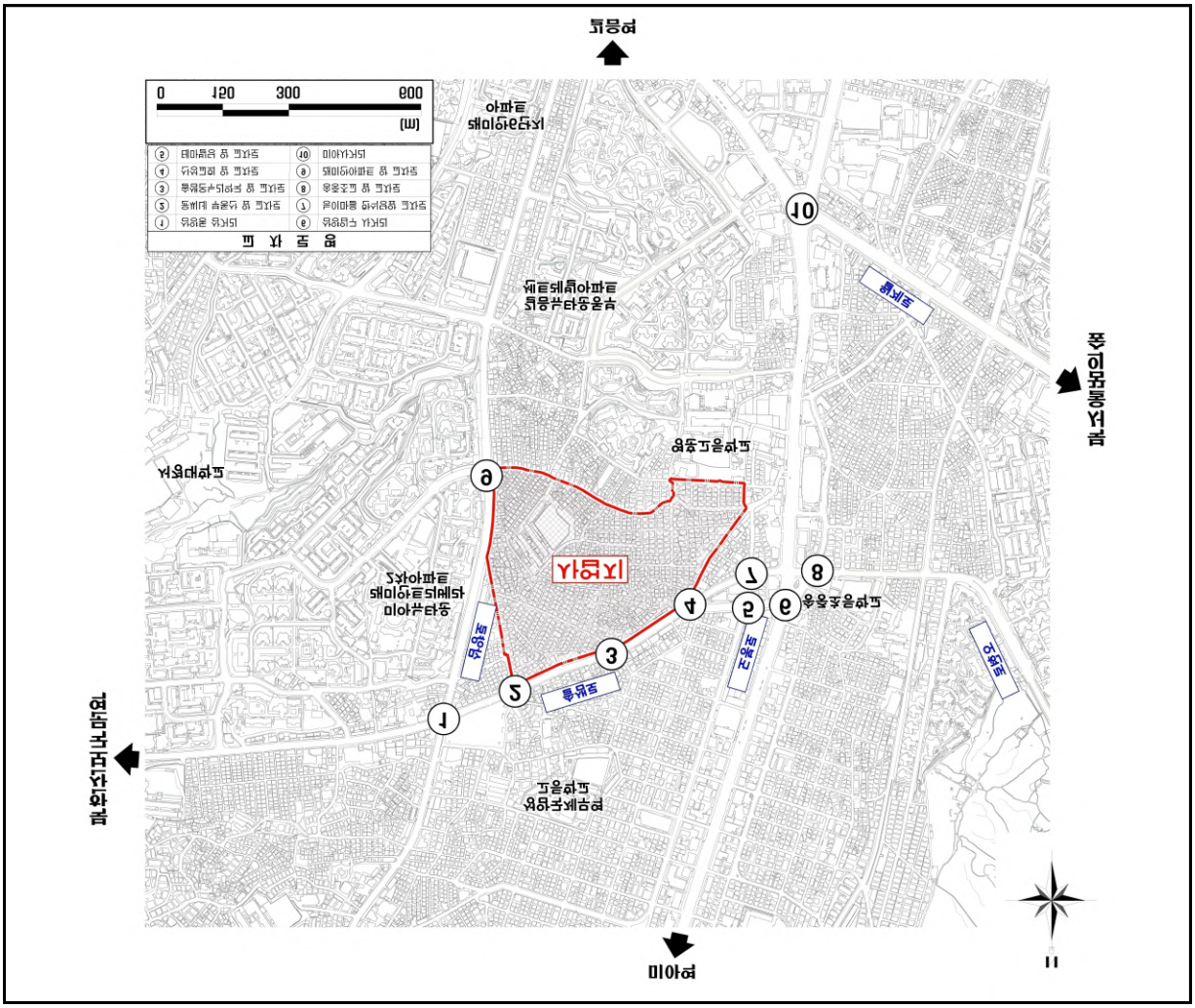
3) 주변 교차로 및 시설물 현황

○ 본 사업의 시행으로 인해 영향을 받을 것으로 예상되는 사업지와 인접한 10개 교차로에 대해 조사·분석하였음

▌사업지 주변 교차로 현황

교차로명	형태	신호운영현황	현시 / 주기
① 삼양동 사거리	4지	신호	4현시 / 160초
② 윤씨네 부동산 앞 교차로	4지	신호	2현시 / 75초
③ 솔샘온누리약국 앞 교차로	3지	신호	2현시 / 75초
④ 신성교회 앞 교차로	3지	신호	4현시 / 160초
⑤ 테마빌딩 앞 교차로	4지	신호	3현시 / 160초
⑥ 삼양약국 사거리	4지	신호	4현시 / 160초
⑦ 능이마을 한식당 앞 교차로	4지	신호	2현시 / 75초
⑧ 송중초교 앞 사거리	4지	신호	3현시 / 120초
⑨ 래미안아파트 앞 교차로	4지	신호	4현시 / 160초
⑩ 미아 사거리	4지	신호	4현시 / 170초

▌분석대상 교차로 Key Map

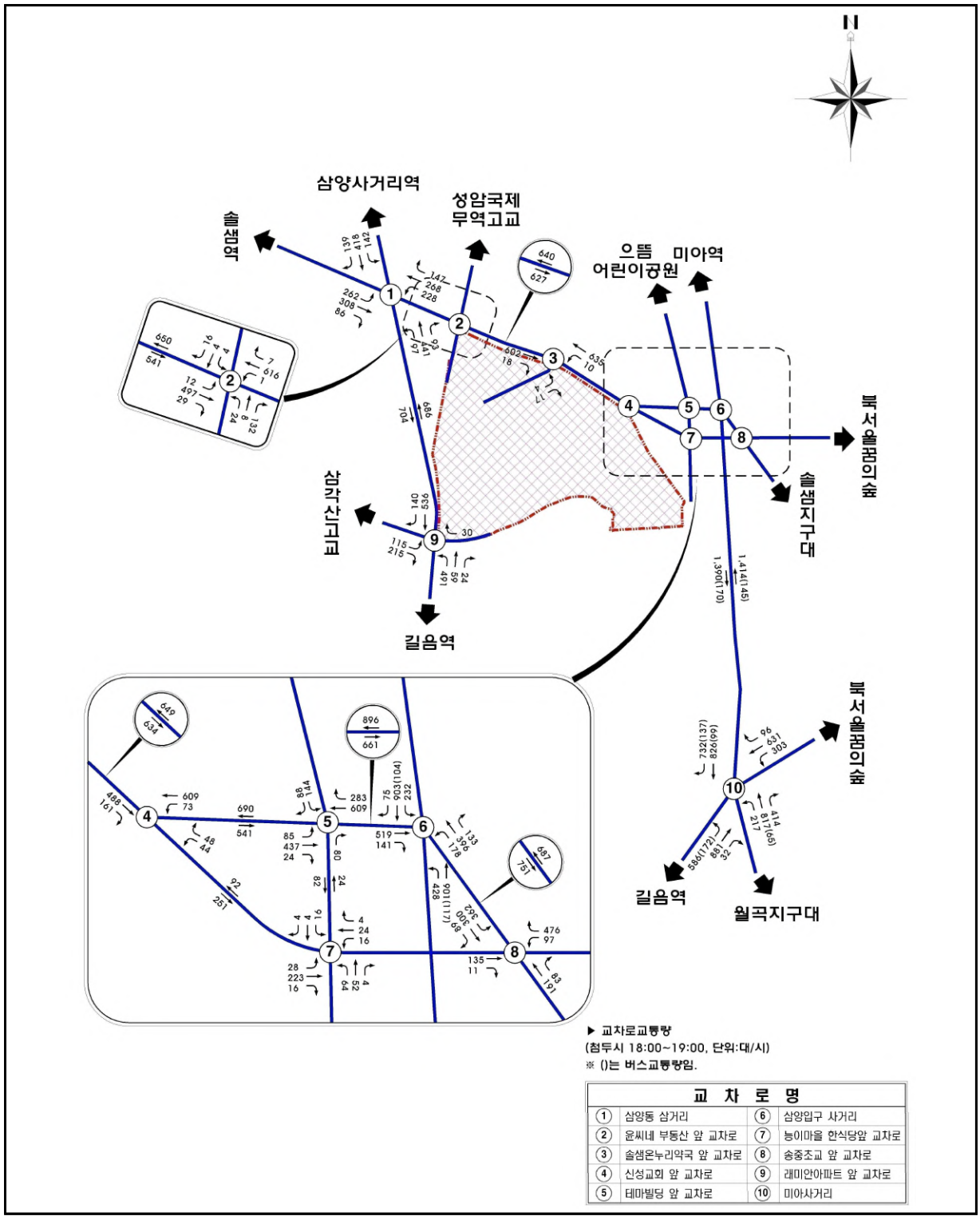


나. 교통소통 현황

1) 가로 및 교차로 교통 현황

○ 문헌조사 및 현장조사를 통해 가로 및 교차로 교통량 조사 결과, 차량이 가장 많이 통과하는 첨두시간대는 평일 18:00~19:00대로 조사되었음

▌주변가로 및 교차로 교통량 현황(2025년, 18:00~19:00, 대/시)



2) 가로 및 교차로 서비스수준 분석 방법

① 도시 및 교외간선도로의 분석방법

○ 도시 및 교외간선도로의 도로의 서비스수준을 나타내는 효과척도로는 평균통행속도를 사용하며, 간선도로 구간의 평균통행속도는 순행시간과 교차로 접근지체 및 구간거리를 이용하여 산정함

○ 본 분석에서는 가로구간의 서비스수준 분석기준인 평균통행속도를 선정하기 위하여 『도로용량편람, 2013, 국토해양부』에서 제시하는 분석방법을 이용하였으며, 분석과정은 다음과 같음

▌간선도로 서비스수준 분석과정

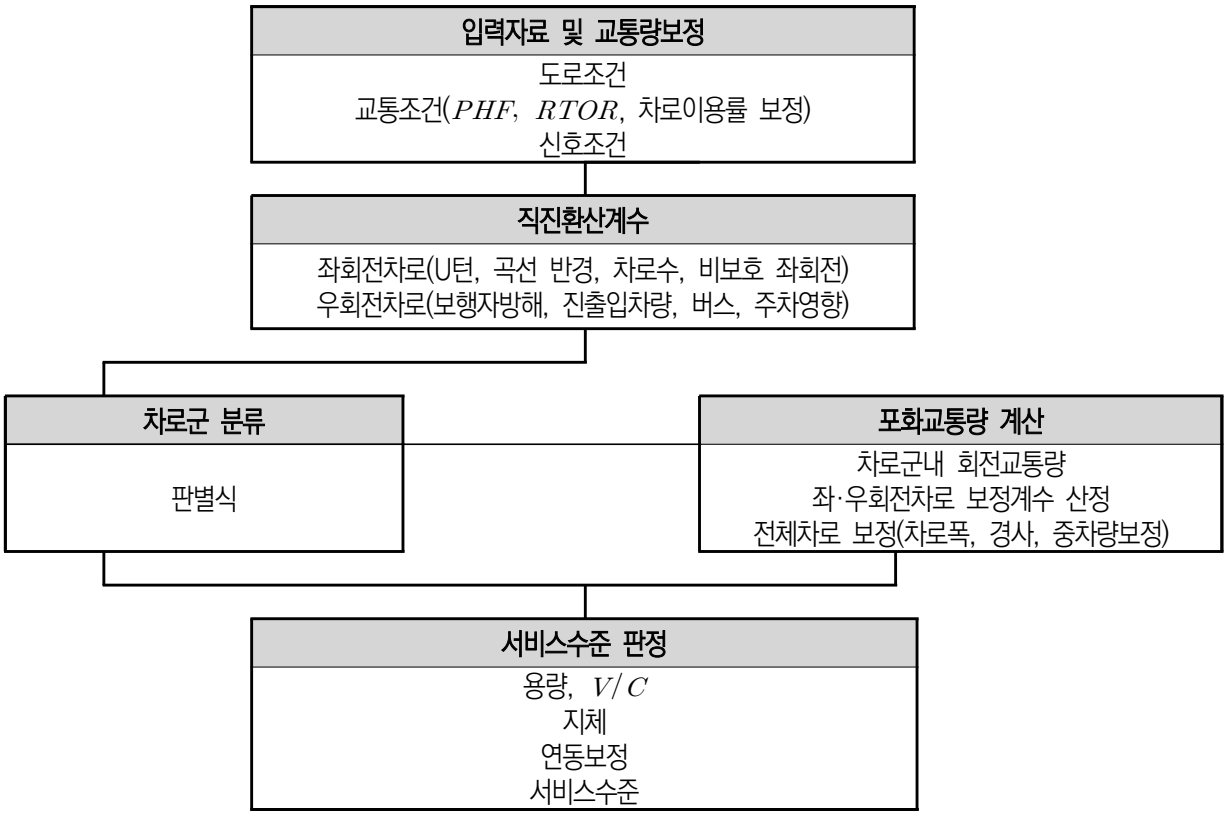


▌ 도시 및 교외 간선도로의 서비스수준 분석기준

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

② 신호교차로의 분석방법

▌ 신호교차로 분석과정



▌ 신호교차로 서비스수준 분석기준

서비스 수 준	차 량 당 제어지체	비 고
A	≤ 15초	양호한 연속진행 신호시스템을 갖는 교차로에서 대부분의 차량들은 녹색시간 동안에 도착하므로 정지함이 없이 진행하게 된다.
B	≤ 30초	일반적으로 연속진행 상태가 좋으나 서비스수준 A 때보다 지체가 좀 긴 15~30초의 상태이다. 신호주기도 비교적 짧다.
C	≤ 50초	비교적 좋은 연속진행 상태이며, 신호주기는 비교적 길다.
D	≤ 70초	상당히 혼잡한 상태로서, 부적절한 연속진행시스템, 지나치게 짧거나 긴 주기, 또는 높은 v/c비 때 발생한다.
E	≤ 100초	일반적으로 좋지 못한 연속진행상태, 높은 v/cql 및 불합리한 신호시간 때문에 발생하게 되며 한 주시 이상 기다려야 하는 경우 빈번하다.
F	≤ 220초	대부분의 운전자들이 받아들일 수 없는 과포화 상태, 즉 도착교통량이 용량을 초과할 때 주로 발생한다.
FF	≤ 340초	심각한 과포화상태이며, 교차로를 통과하는 데 평균적으로 2주기 이상 3주기 이내의 시간이 소요된다.
FFF	〉 340초	극도로 혼잡한 상황으로 교차로를 통과하는 데 3주기 이상 소요되는 상태이다.

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토해양부

③ 비신호교차로의 분석방법

▌ 비신호교차로 분석과정



▌ 비신호교차로 서비스수준 분석기준

서비스수준	교차로총교통량(*vph*) 주)			시간당 상충횟수 (회/h)
	주도로교통량비율 〈 60%	주도로교통량비율 〈 70%	주도로교통량비율 ≥ 70%	
A	≤ 320	≤ 360	≤ 400	≤ 60
B	≤ 640	≤ 720	≤ 800	≤ 120
C	≤ 960	≤ 1,080	≤ 1,200	≤ 180
D	≤ 1,280	≤ 1,440	≤ 1,600	≤ 240
E	≤ 1,600	≤ 1,800	≤ 2,000	≤ 300
F	〉 1,600	〉 1,800	〉 2,000	〉 300

자료 : 도로용량편람, 국토교통부, 2013

3) 가로 및 교차로 서비스수준 분석 결과

○ 사업지 주변의 주요 가로구간에 대한 서비스수준 분석 결과, 평일 첨두시(18:00~19:00시)에 가로구간의 평균 통행속도는 15.6~41.8km/h이며, 서비스수준은"C~ E"수준으로 분석되었음

▌ 가로 서비스수준 분석 결과

조사구간		도로유형	도로구분	구간길이(km)	분석교통량(pcph)	평균통행속도(km/h)	서비스수준
솔샘로	① 삼양동 사거리 → ② 윤씨네 부동산 앞 교차로	Ⅲ	일반	0.17	541	38.6	C
	② 윤씨네 부동산 앞 교차로 → ① 삼양동 사거리			0.17	650	25.7	D
	② 윤씨네 부동산 앞 교차로 → ③ 솔샘온누리약구 앞 교차로	Ⅲ	일반	0.23	627	41.8	C
	③ 솔샘온누리약국 앞 교차로 → ② 윤씨네 부동산 앞 교차로			0.23	640	41.7	C
	③ 솔샘온누리약국 앞 교차로 → ④ 신성교회 앞 교차로	Ⅲ	일반	0.23	634	28.1	D
	④ 신성교회 앞 교차로 → ③ 솔샘온누리약국 앞 교차로			0.23	649	39.0	B
	④ 신성교회 앞 교차로 → ⑤ 테마빌딩 앞 교차로	Ⅲ	일반	0.12	541	36.0	C
	⑤ 테마빌딩 앞 교차로 → ④ 신성교회 앞 교차로			0.12	690	24.8	D
	⑤ 테마빌딩 앞 교차로 → ⑥ 삼양입구 사거리	Ⅲ	일반	0.10	661	15.6	E
	⑥ 삼양입구 사거리 → ⑤ 테마빌딩 앞 교차로			0.10	896	27.0	D
도봉로 15길	④ 신성교회 앞 교차로 → ⑦ 능이마을 한식당 앞 교차로	Ⅲ	일반	0.15	251	36.8	C
	⑦ 능이마을 한식당 앞 교차로 → ④ 신성교회 앞 교차로			0.15	92	29.4	C
삼양로	① 삼양동 사거리 → ⑨ 래미안아파트 앞 교차로	Ⅲ	일반	0.58	704	34.1	C
	⑨ 래미안아파트 앞 교차로 → ① 삼양동 사거리			0.58	686	21.1	D
오현로	⑥ 삼양입구 사거리 → ⑧ 송중초교 앞 사거리	Ⅲ	일반	0.10	751	25.9	D
	⑧ 송중초교 앞 사거리 → ⑥ 삼양입구 사거리			0.10	687	15.8	E
도봉로	⑥ 삼양입구 사거리 → ⑩ 미아 사거리	Ⅱ	일반	0.90	1,390	24.5	25.9	D
			버스	0.90	170	33.4		
	⑩ 미아 사거리 → ⑥ 삼양입구 사거리		일반	0.90	1,414	28.0	29.2	D
			버스	0.90	145	42.4		

○ 사업지 주변의 주요 신호교차로에 대한 서비스수준 분석 결과, 평일 첨두시(18:00~19:00시)에 교차로지점의 평균 제어지체(초/대)는 11.7~65.1km/h이며, 서비스수준은"A~ D"수준으로 분석되었음

▌신호교차로 서비스수준 분석 결과

교차로명	분석 교통량(pcph)	평균 제어지체(초/대)	서비스수준
① 삼양동 사거리	2,629	65.1	D
② 윤씨네 교차로 앞 교차로	1,366	16.7	B
③ 솔샘오누리약국 앞 교차로	1,286	15.7	B
④ 신성교회 앞 교차로	1,423	28.7	B
⑤ 테마빌딩 앞 교차로	1,750	24.3	B
⑥ 삼양입구 사거리	4,010	65.1	D
⑦ 능아마을 한식당 앞 교차로	455	11.7	A
⑧ 래미안아파트 앞 교차로	1,744	40.7	C
⑨ 송중초교 앞 사거리	2,147	34.2	C
⑩ 미아 사거리	5,535	64.9	D

3. 장래 교통수요 예측

가. 사업 미시행시 교통수요 예측

1) 사회경제지표 추이

○ 서울특별시의 인구추이를 살펴본 결과, 20년 인구는 9,331,828명으로 연평균 -0.88%의 증감율로 인구가 점점 감소하는 추세로 가고 있는 것으로 나타나며, 세대수는 4,482,063세대로 연평균 +0.36%의 증감율로 세대가 점점 증가하는 추세로 가고 있는 것으로 나타남

▌ 서울특별시 인구추이

구분	인구(인)			세대수 (세대)	세대당 인구수 (인/세대)
	남	여	계		
2020년	4,701,723	4,966,742	9,668,465	4,417,954	2.19
2021년	4,618,040	4,891,418	9,509,458	4,426,007	2.15
2022년	4,570,048	4,858,324	9,428,372	4,446,296	2.12
2023년	4,540,031	4,846,003	9,386,034	4,469,417	2.10
2024년	4,505,355	4,826,473	9,331,828	4,482,063	2.08
연평균증가율(%)	▽1.06	▽0.71	▽0.88	▲0.36	▽1.24

자료 : 서울열린데이터광장

○ 서울특별시의 자동차 등록대수 증가추이를 살펴보면, 24년의 자동차 등록대수는 691,848대이며, 연평균 4.99%의 증감율로 자동차 등록대수가 점점 증가하는 추세로 가고 있는 것으로 나타남

▌ 서울특별시 자동차등록대수 추이

구분	승용차	승합차	화물차	특수차	합계
2020년	561,659	2,083	4,481	1,097	569,320
2021년	606,722	2,262	5,185	1,470	615,639
2022년	635,205	2,469	5,980	1,718	645,372
2023년	659,020	2,697	6,631	1,870	670,218
2024년	679,985	2,949	6,988	1,926	691,848
연평균증가율(%)	▲4.90	▲9.08	▲11.75	▲15.11	▲4.99

자료 : 서울열린데이터광장

2) 장래 교통수요 전망

○『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원』상 장래 사회경제지표 예측 결과를 살펴보면 다음과 같음

▌ 서울특별시 사회경제지표 예측

구 분	2019년	2025년	2030년	2033년*	2035년	연평균 증가율(%) '25-'32
인구수(인)	9,535,732	9,248,418	9,051,693	8,970,442	8,849,929	▽0.44
취업자수(인)	4,614,933	4,643,550	4,501,166	4,416,499	4,292,473	▽0.71
종사자수(인)	5,210,936	5,448,273	5,420,988	5,361,080	5,272,457	▽0.23
수용학생수(인)	1,394,340	1,256,930	1,141,385	1,115,205	1,077,055	▽1.69

주 : *은 본 과업의 목표연도에 맞추어 보정한 수치임.
자료 :『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원』

○『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원』상의 서울특별시의 장래 목적별 통행수요를 살펴보면 다음과 같음

▌ 서울특별시 장래 목적별 통행수요 예측

구 분			2019년	2025년	2030년	2033년*	2035년	연평균 증가율(%) '25-'32
통행량 (통행/일)	가정 기반	통근	11,219,550	11,516,680	11,162,186	10,948,373	10,635,306	▽0.72
		통학	2,603,204	2,036,783	1,830,494	1,771,204	1,685,849	▽1.98
		학원	879,170	712,988	644,571	621,515	588,468	▽1.94
		쇼핑	1,589,085	1,647,033	1,669,379	1,671,853	1,675,569	▲0.21
		기타	4,615,564	4,664,554	4,593,428	4,543,615	4,469,906	▽0.37
		소 계	**20,906,573**	**20,578,038**	**19,900,058**	19,557,669	19,055,098	▽0.72
	비가정 기반	업무	1,811,549	1,989,320	1,979,483	1,957,843	1,925,825	▽0.23
		쇼핑	233,381	242,595	235,980	233,419	229,628	▽0.55
		기타	1,196,332	1,232,087	1,199,524	1,185,097	1,163,779	▽0.55
		소 계	**3,241,262**	**3,464,002**	**3,414,987**	3,376,358	3,319,232	▽0.37
	합 계		**24,147,835**	**24,042,040**	**23,315,045**	22,934,104	22,374,330	▽0.67
분담률 (%)	가정 기반	통근	46.5	47.9	47.9	47.7	47.5	-
		통학	10.8	8.5	7.9	7.7	7.5	
		학원	3.6	3.0	2.8	2.7	2.6	
		쇼핑	6.6	6.9	7.2	7.3	7.5	
		기타	19.1	19.4	19.7	19.8	20.0	
		소 계	**86.6**	**85.6**	**85.4**	85.3	**85.2**	
	비가정 기반	업무	7.5	8.3	8.5	8.5	8.6	
		쇼핑	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
		기타	5.0	5.1	5.1	5.2	5.2	
		소 계	**13.4**	**14.4**	**14.7**	14.7	**14.8**	
	합 계		**100.0**	**100.0**	**100.0**	100.0	**100.0**	

주 : *은 본 과업의 목표연도에 맞추어 보정한 수치임
자료 :『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원』

○『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원』 상의 서울특별시의 장래 수단별 통행수요를 살펴보면 다음과 같음

▌ 서울특별시 장래 수단별 통행수요 예측

구 분		2019년	2025년	2030년	2033년*	2035년	연평균 증가율(%)
							'25-'32
통행량 (통행/일)	승용차	5,874,020	5,903,130	5,724,029	5,661,911	5,569,994	▽0.59%
	노선버스	3,298,526	3,337,397	3,271,796	3,226,325	3,159,299	▽0.48%
	도시철도	4,303,483	4,684,006	4,695,216	4,626,214	4,524,606	▽0.18%
	노선버스+지하철	1,764,057	1,963,787	1,983,088	1,956,202	1,916,553	▽0.06%
	비노선버스	559,314	560,842	543,233	536,148	525,691	▽0.64%
	택시	1,669,087	1,691,043	1,636,293	1,616,240	1,586,620	▽0.64%
	일반철도/ktx	93,351	104,544	106,178	105,052	103,383	▲0.07%
	도보/자전거	7,122,114	6,754,038	6,523,934	6,435,055	6,304,001	▽0.69%
	화물/기타	472,944	484,664	473,941	467,001	456,779	▽0.53%
	합 계	**25,156,896**	**25,483,451**	**24,957,708**	24,630,179	**24,146,926**	▽0.49%
분담률 (%)	승용차	23.4	23.2	22.9	23.0	23.1	-
	노선버스	13.1	13.1	13.1	13.1	13.1	
	도시철도	17.1	18.4	18.8	18.8	18.7	
	노선버스+지하철	7.0	7.7	8.0	7.9	7.9	
	비노선버스	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	
	택시	6.6	6.6	6.6	6.6	6.6	
	일반철도/ktx	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	
	도보/자전거	28.3	26.5	26.1	26.1	26.1	
	화물/기타	1.9	1.9	1.9	1.9	1.9	
	합 계	**100.0**	**100.0**	**100.0**	100.0	**100.0**	

3) 자연증가 교통량 예측

○ 본 사업의 시행여부와는 무관하게 도시의 성장에 따른 사회·경제적인 여건의 변화에 따라 자연적으로 사업지 주변의 교통량도 증가할 것으로 판단됨

○ 본 분석에서 장래 목표연도별 자연증가 교통량을 예측하기 위해 「2018년도 수도권 여객 기·종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2018. 12, 수도권교통본부」에서 제시하고 있는 인구, 자동차 보유대수, 목적별 통행량 및 수단별 통행량 등을 고려하였으며, 이중 장래 수단통행량 증가율을 적용하여 사업미시행시의 목표연도별 교통량을 예측하였으며, 본 분석의 기준년도인 2025년을 기준으로 하여 서울특별시의 연평균 수단통행 증가율을 본 과업목표연도에 맞게 보정한 값인 수단별 통행수요 2025년~2033년 증가율 -0.49%를 적용하여 사업미시행시 자연증가 교통량을 예측하였음

4) 주변지역 개발에 따른 발생 교통량

○ 사업미시행시 교통수요 예측에서는 사업지 주변지역의 개발계획으로 인한 발생교통량이 장래 주변의 교통여건에 영향을 미칠 것으로 예상되므로, 자연증가 교통량의 예측과 함께 인접지역에서 시행되는 주요 개발계획을 검토하여 그에 따른 유발교통량을 반영하여야 함

○ 본 사업지가 주변지역의 개발계획 검토하고, 장래 본 사업지 주변가로 교통량의 자연적 증가 외에 사업지구 주변가로에 직접적인 영향을 미칠 것으로 판단되는 주변지역 개발에 따른 유발교통량을 본 교통영향분석의 목표년도로 보정 후 이를 자연증가 교통량과 합하여 사업 미시행시 교통량을 예측하였음

○ 사업지 주변지역 개발계획과 예측된 유발교통량을 본 사업의 목표연도로 보정한 결과는 다음과 같음

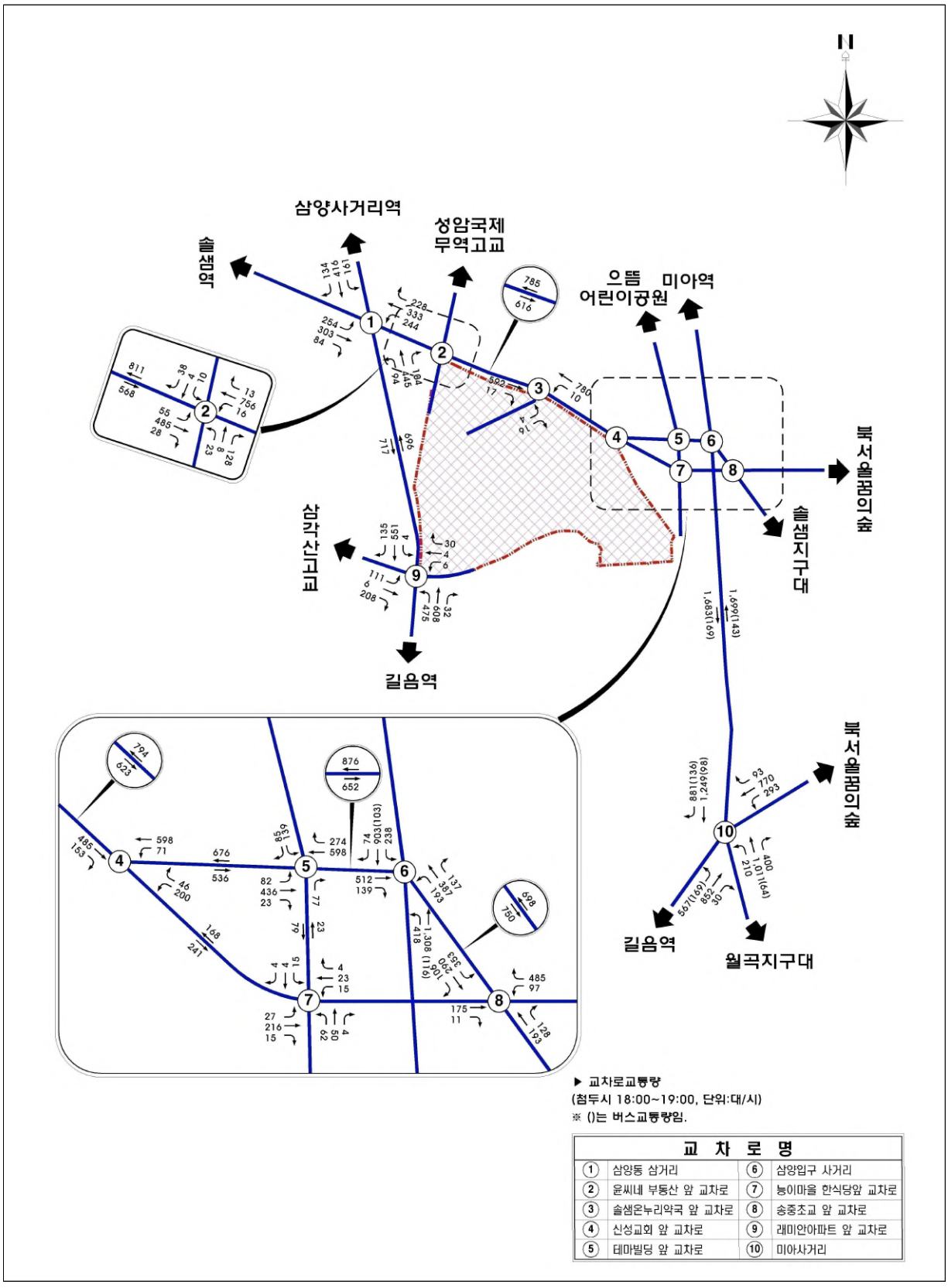
▌사업지 주변지역 개발계획 및 유발교통량 예측

구 분	2033년		
	주변가로 첨두시(18:00~19:00시)		
	유입	유출	합계
1) 미아 재정비 촉진3구역 주택재개발정비사업 교통영향평가	41	28	69
2) 미아 재정비 촉진4구역 주택재개발정비사업 교통영향평가	25	2	27
3) 미아중심재정비촉진지구(강북구) 지구단위계획재정비 교통영향평가	-20	1,438	1,418
4) 미아9-2구역 주택재건축 정비사업 교통영향평가	374	92	466
5) 삼양사거리 특별계획구역Ⅲ 주거복합 신축공사 교통영향평가(약식)	111	48	159

자료 : 1) 미아 재정비 촉진3구역 주택재개발정비사업 교통영향평가, 2016.07.㈜우리종합기술
2) 미아 재정비 촉진4구역 주택재개발정비사업 교통영향평가, 2021.02, ㈜파이카이앤씨
3) 미아중심재정비촉진지구(강북구) 지구단위계획재정비 교통영향평가, 2023.04, ㈜우리종합기술
4) 미아9-2구역 주택재건축 정비사업 교통영향평가, 2021.03, ㈜신한이엔씨
5) 삼양사거리 특별계획구역Ⅲ 주거복합 신축공사 교통영향평가(약식),2020.11, ㈜세일종합기술공사

5) 사업 미시행시 교통량 예측 결과

▌ 사업 미시행시 교통량 예측 결과



▶ 교차로교통량
(첨두시 18:00~19:00, 단위:대/시)
※ ()는 버스교통량임.

교 차 로 명			
①	삼양동 삼거리	⑥	삼양입구 사거리
②	윤씨네 부동산 앞 교차로	⑦	능이마을 한식당앞 교차로
③	솔샘온누리약국 앞 교차로	⑧	송중초교 앞 교차로
④	신성교회 앞 교차로	⑨	래미안아파트 앞 교차로
⑤	테마빌딩 앞 교차로	⑩	미아사거리

6) 사업 미시행시 주변 가로 및 교차로 서비스수준 분석 결과

○ 사업지 주변의 주요 가로구간에 대한 서비스수준 분석 결과, 평일 첨두시(18:00~19:00시)에 가로구간의 평균 통행속도는 13.1~41.9km/h이며, 서비스수준은"C~ E"수준으로 분석되었음

▌ 가로 서비스수준 분석 결과

조사구간		도로유형	도로구분	구간길이(km)	분석교통량(pcph)	평균통행속도(km/h)		서비스수준
솔샘로	① 삼양동 사거리 → ② 윤씨네 부동산 앞 교차로	Ⅲ	일반	0.17	568	38.4		C
	② 윤씨네 부동산 앞 교차로 → ① 삼양동 사거리			0.17	811	13.1		E
	② 윤씨네 부동산 앞 교차로 → ③ 솔샘온누리약구 앞 교차로	Ⅲ	일반	0.23	616	41.9		C
	③ 솔샘온누리약국 앞 교차로 → ② 윤씨네 부동산 앞 교차로			0.23	785	41.1		C
	③ 솔샘온누리약국 앞 교차로 → ④ 신성교회 앞 교차로	Ⅲ	일반	0.23	623	28.1		D
	④ 신성교회 앞 교차로 → ③ 솔샘온누리약국 앞 교차로			0.23	794	38.4		C
	④ 신성교회 앞 교차로 → ⑤ 테마빌딩 앞 교차로	Ⅲ	일반	0.12	536	36.0		C
	⑤ 테마빌딩 앞 교차로 → ④ 신성교회 앞 교차로			0.12	676	24.9		D
	⑤ 테마빌딩 앞 교차로 → ⑥ 삼양입구 사거리	Ⅲ	일반	0.10	652	16.2		E
	⑥ 삼양입구 사거리 → ⑤ 테마빌딩 앞 교차로			0.10	876	27.1		D
도봉로 15길	④ 신성교회 앞 교차로 → ⑦ 능이마을 한식당 앞 교차로	Ⅲ	일반	0.15	241	36.9		C
	⑦ 능이마을 한식당 앞 교차로 → ④ 신성교회 앞 교차로			0.15	168	28.4		D
삼양로	① 삼양동 사거리 → ⑨ 래미안아파트 앞 교차로	Ⅲ	일반	0.58	717	34.0		C
	⑨ 래미안아파트 앞 교차로 → ① 삼양동 사거리			0.58	696	21.0		D
오현로	⑥ 삼양입구 사거리 → ⑧ 송중초교 앞 사거리	Ⅲ	일반	0.10	750	25.9		D
	⑧ 송중초교 앞 사거리 → ⑥ 삼양입구 사거리			0.10	698	15.7		E
도봉로	⑥ 삼양입구 사거리 → ⑩ 미아 사거리	Ⅱ	일반	0.90	1,683	17.6	18.9	E
			버스	0.90	169	33.4		
	⑩ 미아 사거리 → ⑥ 삼양입구 사거리		일반	0.90	1,699	19.7	20.6	E
			버스	0.90	143	42.4		

○ 사업지 주변의 주요 신호교차로에 대한 서비스수준 분석 결과, 평일 첨두시(18:00~19:00시)에 교차로지점의 평균 제어지체(초/대)는 11.6~93.0km/h이며, 서비스수준은"A~E"수준으로 분석되었음

▌신호교차로 서비스수준 분석 결과

교차로명	분석 교통량(pcph)	평균 제어지체(초/대)	서비스수준
① 삼양동 사거리	2,800	69.3	D
② 윤씨네 교차로 앞 교차로	1,564	17.4	B
③ 솔샘오누리약국 앞 교차로	1,419	16.4	B
④ 신성교회 앞 교차로	1,553	32.3	C
⑤ 테마빌딩 앞 교차로	1,714	23.9	B
⑥ 삼양입구 사거리	4,412	80.6	E
⑦ 능아마을 한식당 앞 교차로	439	11.6	A
⑧ 래미안아파트 앞 교차로	1,838	62.6	D
⑨ 송중초교 앞 사거리	2,170	53.4	D
⑩ 미아 사거리	6,356	93.0	E

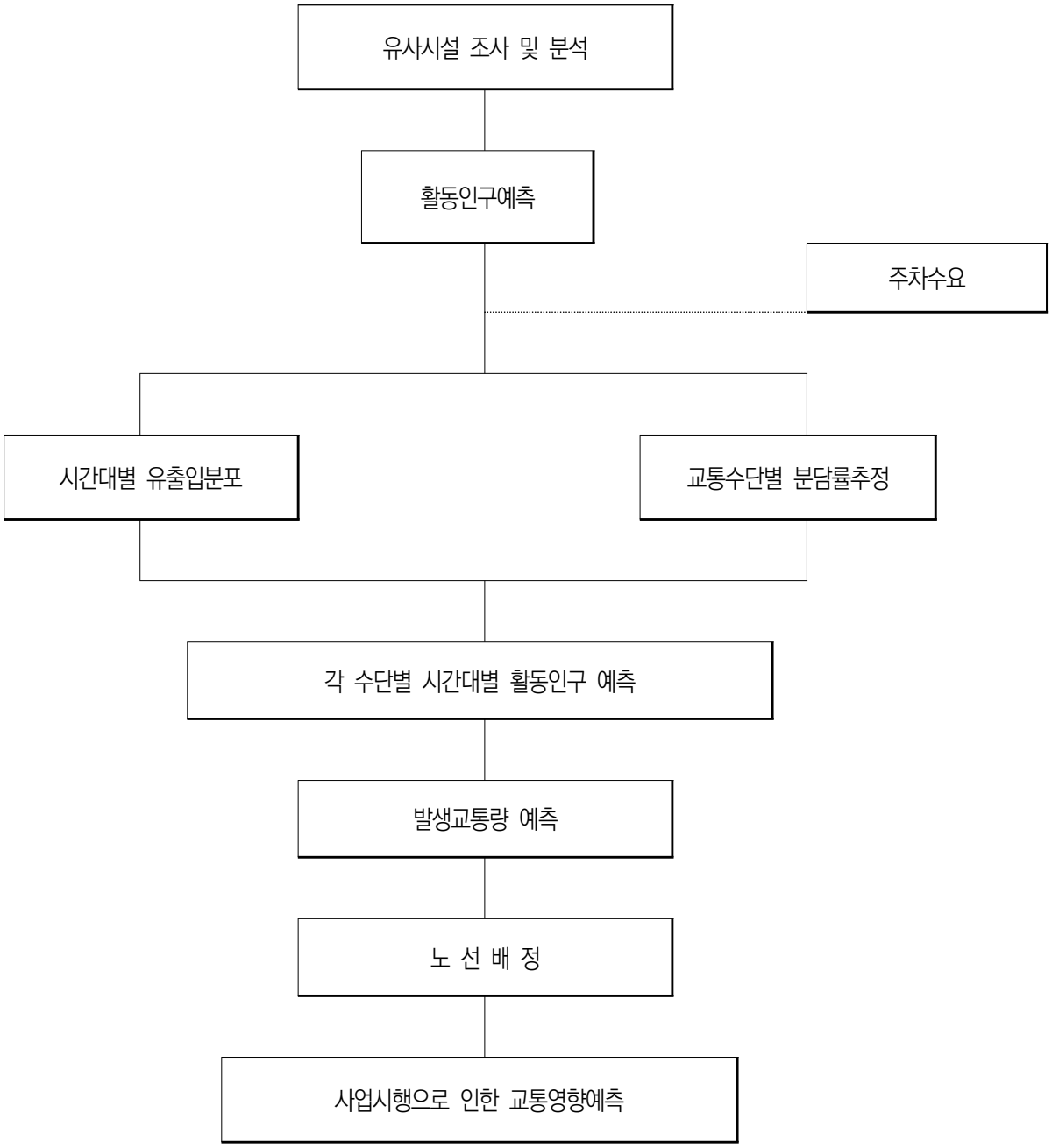
나. 사업 시행시 교통수요 예측

1) 접근 방법

○ 사업시행시 교통수요예측은 본 사업의 시행으로 인하여 발생되는 교통량을 앞 절에서 예측된 사업미시행시 교통량에 추가하여 최종 교통수요를 예측하고 이에 따른 주변 가로 및 교차로의 교통량을 예측하였음

○ 한편, 수요예측의 단계별 접근방법을 살펴보면 통행발생, 통행분포, 수단선택, 통행배정단계로 요약될 수 있는데 각 단계별로 수학적 모형개발에 많은 연구가 이루어져 이를 토대로 한 전통적인 수요추정방법의 융통성이 크게 부각된 바, 본 과업에서는 최근 국내에서 널리 이용되고 있는 단계별 접근모형에 기초하여 합리적인 교통수요를 추정하는 과정을 반영하였음

▌교통수요예측 과정



2) 통행 발생

① 활동인구 원단위 산정

○ 일반적으로 장래 사업지 통행발생량을 예측하기 위해 사업규모를 분석하여, 현재 정상적으로 운영되고 있는 유사시설에 대한 문헌자료 조사를 통해 활동인구 원단위를 산정하여 장래 통행발생량을 예측하였음

▌활동인구 원단위

구 분		세대 수(세대)/ 연면적(㎡)	원단위(인/세대, 인/1,000㎡)	
			상주/상근인구	방문/이용인구
주거1	1) 신현대아파트	108	2.13	1.06
	2) 진명아파트	54	2.25	1.02
	2) 일우아파트	410	3.14	0.93
	2) 대원아파트	144	2.66	1.18
	본평가 적용치	-	**2.83**	**1.01**
주거2	1) 신현대아파트	156	3.01	1.25
	2) 화성우방아이유쉘메가시티1단지	420	2.62	1.11
	3) 향남화성파크드림아파트	622	3.72	1.38
	4) 화성발안우림필유	940	3.51	1.21
	본평가 적용치	-	**3.36**	**1.24**
주거3	1) 신현대아파트	108	2.13	1.06
	2) 진명아파트	54	2.25	1.02
	2) 일우아파트	410	3.14	0.93
	2) 대원아파트	144	2.66	1.18
	본평가 적용치	-	**2.83**	**1.01**
주거4	1) 신현대아파트	108	2.13	1.06
	2) 진명아파트	54	2.25	1.02
	2) 일우아파트	410	3.14	0.93
	2) 대원아파트	144	2.66	1.18
	본평가 적용치	-	**2.83**	**1.01**
주거5	1) 신현대아파트	156	3.01	1.25
	2) 화성우방아이유쉘메가시티1단지	420	2.62	1.11
	3) 향남화성파크드림아파트	622	3.72	1.38
	4) 화성발안우림필유	940	3.51	1.21
	본평가 적용치	-	**3.36**	**1.24**
근린생활 시설	1) 신현대아파트	972.00	15.12	120.35
	2) 병점역SK뷰	3,305.63	28.90	133.36
	5) 토마토메디컬 봉담	8,395.64	15.72	228.93
	6) 병점제일타운	9,469.38	27.46	220.29
	본평가 적용치	-	**22.68**	**206.20**

자료 : 1) 본사 현장조사치, 2023.07.14.(금)
2) 장위14 재정비촉진구역 주택재개발 정비사업, 2022.11, ㈜kts엔지니어링
3) 미아역세권 활성화사업 주거복합 신축공사 교통영향평가, 2022.03, ㈜kts엔지니어링
4) 미아제11구역 재개발정비사업 교통영향평가, 2022.10, ㈜더반이엔지
5) 공릉동 375-4번지 역세권 활성화사업 교통영향평가, 2021.04, ㈜더반이엔지
6) 장안동 현대아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2021.12, ㈜도시미래종합기술공사
7) 가락삼익맨숀아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2020.11, ㈜동림피앤디
8) 청량리 제8구역 주택재개발정비사업 교통영향평가, 2019. 03, ㈜한유이엔씨
9) 거여2재정비촉진구역1지구 주택재개발 정비사업 교통영향평가(변경심의:약식), 2018. 11, ㈜한솔알앤디
10) 한강삼익아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2018. 04, 보광토탈이엔지㈜

② 기준년도 및 장래 목표연도 1일 총 활동인구 산정

○ 본 사업지의 활동인구 원단위를 적용하여 목표년도 1일 활동인구를 산정한 결과, 총 활동인구는 20,457인/일로 산정되었음

▌목표년도 1일 총 활동인구 산정(2033년)

구 분		세대수(세대), 시설면적(㎡)	원 단 위 (인/세대, 인/1,000㎡)		활 동 인 구 (인/일)		
			상주/상근 인구	방문/이용 인구	상주/상근 인구	방문/이용 인구	합 계
공동주택	주거1	568	3.17	0.92	1,801	523	2,324
	주거2	1,464	3.44	1.02	5,036	1,493	6,529
	주거3	1,686	3.71	1.09	6,255	1,838	8,093
	주거4	271	4.02	1.04	1,089	282	1,371
	주거5	14	4.19	1.25	59	18	77
	소계	4,003	-	-	14,240	4,154	18,394
근린생활시설		5,385.35	27.58	355.34	149	1,914	2,063
합계		-	-	-	14,389	6,068	20,457

③ 1일 총 통행량 예측

○ 본 과업에서는 목표연도별 통행량 예측을 위해 상근인구의 경우 「2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원」에서 제시한 1인당 목적통행(2033년 : 2.56통행/인)을 적용하여 장래 1일 총 통행발생량을 예측하였음

구 분		세대수(세대), 시설면적(㎡)	1 일 통 행 발 생 량 (통행/일)		
			2033년		
			상주/ 상근인구	방문/ 이용인구	합 계
공동주택	주거1	568	4,640	1,348	5,988
	주거2	1,464	12,974	3,846	16,820
	주거3	1,686	16,116	4,736	20,852
	주거4	271	2,806	726	3,532
	주거5	14	152	46	198
	소계	4,003	36,688	10,702	47,390
근린생활시설		5,385.35	384	4,932	5,316
합계		-	37,072	15,634	52,706

④ 시간대별 통행발생량 예측

○ 본 분석에서는 유사시설 현장 및 문헌자료를 통해 도출된 시간대별 유출입 분포 비율을 적용하여 시간대별 유출입 통행량을 예측하였음.

▌활동인구 시간대별 유출입 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	-	9.7	-	8.5	-	0.8	0.1	0.1	5.6	-	-	-
07:00~08:00	-	37.3	-	36.0	0.4	3.1	0.5	0.1	23.9	-	0.8	0.5
08:00~09:00	-	39.2	-	45.7	2.3	6.7	2.4	1.3	39.5	-	2.4	1.7
09:00~10:00	-	9.1	-	7.6	2.5	6.1	5.4	3.4	20.0	-	4.1	3.6
10:00~11:00	-	3.6	-	2.0	4.1	8.4	7.6	5.0	9.4	-	6.0	5.1
11:00~12:00	-	1.2	-	0.3	5.8	7.8	8.5	7.0	1.6	-	7.4	6.9
12:00~13:00	0.3	-	0.4	0.1	7.1	7.7	7.9	8.5	-	-	8.6	8.3
13:00~14:00	0.6	-	2.9	-	9.7	9.1	10.5	8.8	-	-	8.9	8.4
14:00~15:00	1.3	-	4.4	-	10.9	9.8	11.7	11.2	-	-	9.4	9.7
15:00~16:00	1.9	-	7.2	-	11.9	9.7	10.5	10.9	-	0.9	9.6	9.5
16:00~17:00	3.9	-	11.6	-	11.3	9.4	9.7	10.8	-	1.9	10.1	9.9
17:00~18:00	8.2	-	19.0	-	10.0	7.5	8.4	9.9	-	7.8	9.5	9.7
18:00~19:00	23.4	-	19.1	-	10.0	6.3	7.5	8.3	-	19.6	9.6	9.6
19:00~20:00	27.6	-	15.9	-	7.6	4.3	6.0	7.2	-	24.5	7.3	8.2
20:00~21:00	21.6	-	11.4	-	4.2	2.8	2.8	5.4	-	30.1	4.7	5.7
21:00시 이후	11.4	-	8.4	-	2.5	0.8	0.8	2.6	-	15.2	1.8	3.5
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

▌ 시간대별 유출입 통행량 예측

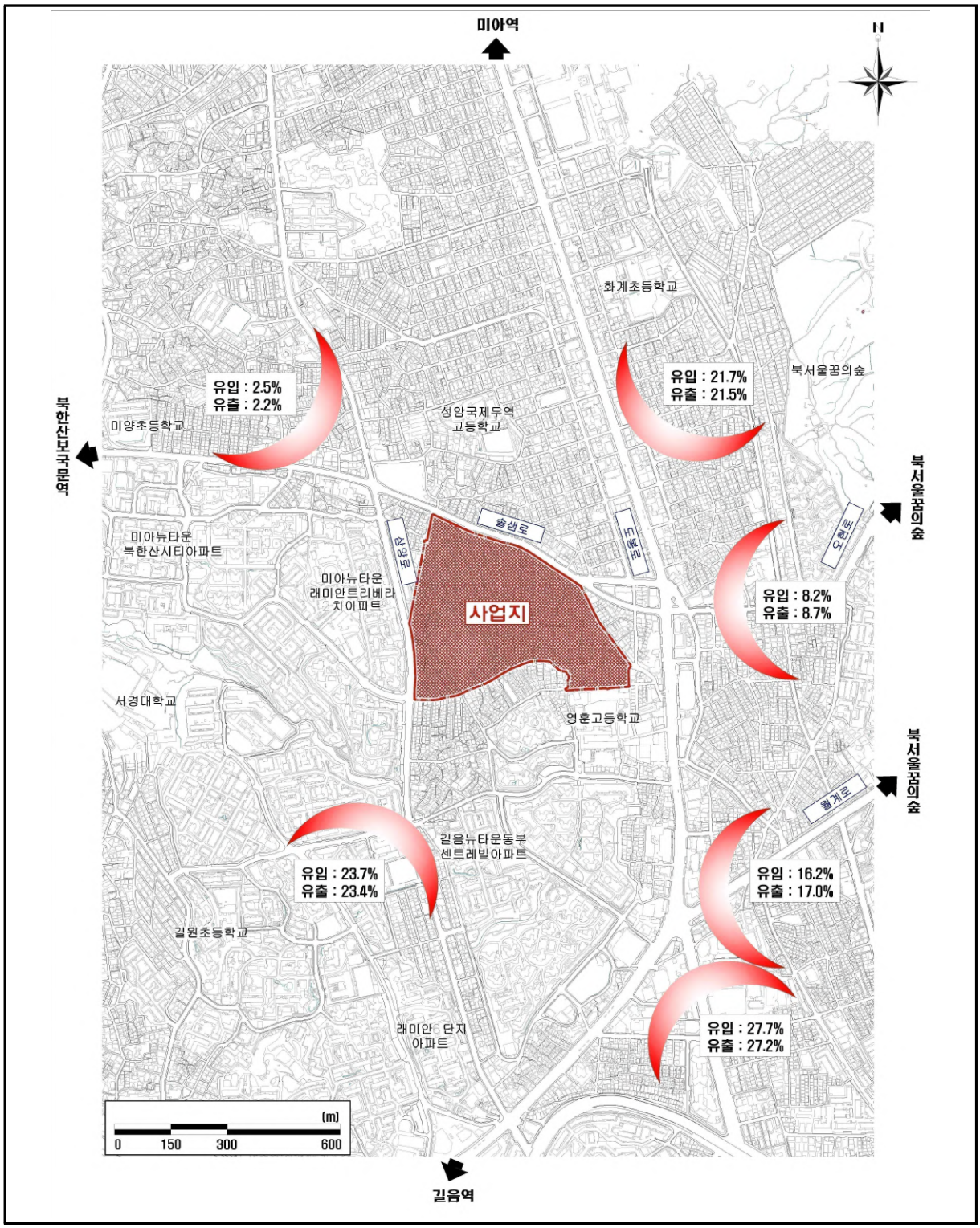
(단위 :%)

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	-	1,136	-	509	-	5	5	3	11	-	-	-
07:00~08:00	-	4,365	-	2,173	2	18	27	5	46	-	19	11
08:00~09:00	-	4,582	-	2,758	14	40	128	67	76	-	58	42
09:00~10:00	-	1,065	-	456	15	37	286	179	38	-	100	88
10:00~11:00	-	421	-	118	25	51	404	268	18	-	149	127
11:00~12:00	-	135	-	18	35	47	455	372	3	-	183	170
12:00~13:00	35	-	24	3	43	46	420	455	-	-	214	205
13:00~14:00	64	-	175	-	59	55	562	471	-	-	219	207
14:00~15:00	146	-	263	-	66	59	626	597	-	-	233	239
15:00~16:00	222	-	432	-	72	59	559	581	-	2	238	234
16:00~17:00	451	-	697	-	68	57	519	575	-	4	250	246
17:00~18:00	954	-	1,144	-	61	45	449	530	-	15	235	240
18:00~19:00	2,739	-	1,150	-	60	38	399	441	-	38	236	238
19:00~20:00	3,230	-	957	-	46	26	321	383	-	47	180	203
20:00~21:00	2,528	-	688	-	25	17	150	289	-	58	117	141
21:00시 이후	1,335	-	505	-	14	5	41	135	-	28	45	85
합 계	11,704	11,704	6,035	6,035	605	605	5,351	5,351	192	192	2,476	2,476

3) 통행 분포

○ 본 평가에서는 「2021년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수(전국 여객 O/D 보완갱신), 2023, 한국교통연구원」에서 2033년 수단별 통행 분포 기준 및 현황 교통량 통행경로를 토대로 각 방향별 접근강도를 산정하였음

▌각 방향별 접근강도



4) 수단분담

① 수단별 통행발생량 예측

○ 교통수단 분담은 배분된 통행을 이용하는 교통수단으로 분류시키는 과정, 즉 교통수단선택(Modal Split) 단계로 기종점(O/D) 상에서 선택 가능한 교통수단(승용차, 택시, 버스, 지하철, 기타) 중 통행자가 각 교통수단을 이용할 비율을 추정하는 단계임.

○ 교통영향평가 지침에서는 교통수단분담률을 설정함에 있어 각 지역별, 사업지 위치별 특성을 고려하여 분담률을 설정하도록 하고 있으며, 특히 도보권내에 도시철도정차장 또는 버스 정류소가 위치할 경우 당해 도시교통정비기본 계획상의 교통수단분담률을 기준으로 설정하도록 하고 있음.

○ 본 과업에서는 사업지 특성이 유사한 시설의 문헌자료에서 적용한 교통수단 분담률에 「2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 한국교통연구원」에서 예측하고 있는 교통수단별 분담률의 연평균 증가율을 적용하여 장래 목표연도 교통수단 분담률을 추정하였음.

▌교통수단분담률 예측

(단위 :%)

구 분				승용차	택 시	버 스	지하철	도보 및 기타	합 계
기준연도 (2025년)	공동주택	상주인구	통근	35.9	4.6	24.2	28.2	7.2	100.0
			통학	11.5	2.7	31.1	27.2	27.6	100.0
			기타	29.3	7.3	24.3	24.1	15.1	100.0
		방문인구		31.4	8.7	23.8	24.8	11.4	100.0
	근린생활 시설	상근인구		27.5	5.2	25.8	27.2	14.5	100.0
		이용인구		13.5	4.7	12.3	9.7	59.8	100.0
목표연도 (2030년)	공동주택	상주인구	통근	35.7	4.5	24.1	28.6	7.1	100.0
			통학	11.5	2.6	31.1	27.7	27.1	100.0
			기타	29.2	7.2	24.3	24.5	14.9	100.0
		방문인구		31.3	8.6	23.8	25.2	11.2	100.0
	근린생활 시설	상근인구		27.3	5.1	25.7	27.6	14.3	100.0
		이용인구		13.6	4.7	12.4	10.0	59.4	100.0

▌수단별 시간대별 총 통행량 예측

(단위 : 통행)

구 분	승 용 차		택 시		버 스		지하철		도보 및 기타		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	총합
07:00이전	5	466	1	64	5	431	5	464	3	220	19	1,645	1,664
07:00~08:00	25	1,816	6	255	22	1,736	22	1,856	22	909	97	6,572	6,669
08:00~09:00	73	1,991	19	289	61	1,994	62	2,105	62	1,111	277	7,490	7,767
09:00~10:00	118	511	32	82	94	461	96	494	99	277	439	1,825	2,264
10:00~11:00	159	280	44	55	125	230	128	246	140	175	596	986	1,582
11:00~12:00	178	203	50	50	140	159	142	166	165	164	675	742	1,417
12:00~13:00	188	184	51	52	153	146	154	147	189	180	735	709	1,444
13:00~14:00	266	191	70	54	245	151	245	153	254	184	1,080	733	1,813
14:00~15:00	329	236	83	67	311	186	312	189	300	217	1,335	895	2,230
15:00~16:00	357	231	86	65	368	182	365	185	348	213	1,524	876	2,400
16:00~17:00	457	231	100	65	496	182	494	184	438	219	1,985	881	2,866
17:00~18:00	662	216	127	61	736	170	741	173	577	211	2,843	831	3,674
18:00~19:00	1,284	192	203	54	1,157	153	1,240	155	700	202	4,584	756	5,340
19:00~20:00	1,401	168	210	47	1,187	135	1,298	136	638	174	4,734	660	5,394
20:00~21:00	1,052	130	152	36	880	106	969	107	456	127	3,509	506	4,015
21:00이후	555	63	80	18	494	52	539	52	263	71	1,931	256	2,187
합 계	7,109	7,109	1,314	1,314	6,474	6,474	6,812	6,812	4,654	4,654	26,363	26,363	52,726

② 사업지 발생교통량 예측

○ 본 사업지 진출입인구의 유출입분포 및 수단분담율에 따른 발생교통량을 예측하기 위해서는 교통수단별 진출입인구를 각 수단별 평균 재차인원으로 나누어 실제 교통량 규모를 재산출하는 과정이 필요함

○ 본 분석에서는 본 사업지의 교통수단별 평균재차인원에 대한 현장조사 및 문헌조사를 통하여 승용차와 택시의 평균재차인원을 산정하였음

▌교통수단별 평균재차인원 산정

용도		평일	
		승 용 차	택 시
공동주택	상주	1.42	1.54
	방문	1.43	1.55
근린생활시설	상근	1.46	1.51
	이용	1.48	1.53

▌장래 시간대별 사업완료시 전체 발생교통량(2033년)

구 분	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00 이전	3	329	21	21	24	350	374
07:00-08:00	17	1,279	85	85	102	1,364	1,466
08:00-09:00	50	1,402	100	100	150	1,502	1,652
09:00-10:00	82	359	37	37	119	396	515
10:00-11:00	111	196	32	32	143	228	371
11:00-12:00	124	142	32	32	156	174	330
12:00-13:00	131	128	34	34	165	162	327
13:00-14:00	185	133	40	40	225	173	398
14:00-15:00	230	165	48	48	278	213	491
15:00-16:00	250	161	49	49	299	210	509
16:00-17:00	320	161	53	53	373	214	587
17:00-18:00	464	150	61	61	525	211	736
18:00-19:00	**903**	**133**	**83**	**83**	**986**	**216**	**1,202**
19:00-20:00	986	116	83	83	1,069	199	1,268
20:00-21:00	740	90	61	61	801	151	952
21:00이후	392	44	32	32	424	76	500
합 계	4,988	4,988	851	851	5,839	5,839	11,678

주 : 1) 본 분석의 주변가로 첨두시는 18:00~19:00시임
2) 택시는 유출입이 동시간내에 일어나므로 Back haul 교통량(귀로교통량)으로 환산함

▌장래 시간대별 기존 발생교통량(2033년)

구 분	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00 이전	2	201	13	13	15	214	229
07:00-08:00	11	794	52	52	63	846	909
08:00-09:00	31	870	61	61	92	931	1023
09:00-10:00	51	223	23	23	74	246	320
10:00-11:00	69	122	20	20	89	142	231
11:00-12:00	77	88	20	20	97	108	205
12:00-13:00	81	79	21	21	102	100	202
13:00-14:00	115	83	24	24	139	107	246
14:00-15:00	143	103	30	30	173	133	306
15:00-16:00	155	100	30	30	185	130	315
16:00-17:00	199	100	33	33	232	133	365
17:00-18:00	288	93	38	38	326	131	457
18:00-19:00	**560**	**83**	**51**	**51**	**611**	**134**	**745**
19:00-20:00	612	72	51	51	663	123	786
20:00-21:00	459	56	38	38	497	94	591
21:000이후	242	28	20	20	262	48	310
합 계	3,095	3,095	524	524	3,620	3,620	7,240

주 : 1) 본 분석의 주변가로 첨두시는 18:00~19:00시임
2) 택시는 유출입이 동시간내에 일어나므로 Back haul 교통량(귀로교통량)으로 환산함

▌장래 시간대별 순수 발생교통량(2033년)

구 분	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00 이전	1	128	8	8	9	136	145
07:00-08:00	6	485	33	33	39	518	557
08:00-09:00	19	532	39	39	58	571	629
09:00-10:00	31	136	14	14	45	150	195
10:00-11:00	42	74	12	12	54	86	140
11:00-12:00	47	54	12	12	59	66	125
12:00-13:00	50	49	13	13	63	62	125
13:00-14:00	70	50	16	16	86	66	152
14:00-15:00	87	62	18	18	105	80	185
15:00-16:00	95	61	19	19	114	80	194
16:00-17:00	121	61	20	20	141	81	222
17:00-18:00	176	57	23	23	199	80	279
18:00-19:00	**343**	**50**	**32**	**32**	**375**	**82**	**457**
19:00-20:00	374	44	32	32	406	76	482
20:00-21:00	281	34	23	23	304	57	361
21:000이후	150	16	12	12	162	28	190
합 계	1,893	1,893	326	326	2,219	2,219	4,438

주 : 1) 본 분석의 주변가로 첨두시는 18:00~19:00시임
2) 택시는 유출입이 동시간내에 일어나므로 Back haul 교통량(귀로교통량)으로 환산함
3) 순수 발생발생량은 사업완료시 전체 발생교통량에 기존 발생교통량은 뺀 값임

5) 노선 배정

○ 통행배분은 분포교통량을 교통 네트워크(network) 속의 흐름을 보고 교통주체의 경로 선택에 의한 네트워크의 각 링크(link)상의 교통량을 예측하는 작업임

○ 본 사업시행으로 인한 발생교통량이 주변 가로에 미치는 영향을 분석하기 위해서는 예측된 첨두시 발생교통량을 사업지구 주변 가로에 배분하는 과정을 거치게 됨

○ 본 사업지와 같이 비교적 소규모인 지역에 일반적으로 도시권 전체에 대한 배분교통량 예측에 사용되는 기법을 적용하는 것은 죤구분, OD교통량 추정 등의 어려움이 있으며, 배분작업에 시간과 비용이 많이 소요되는 등의 문제점이 있으므로, 소규모 지역에 대해 비교적 간략하게 배분교통량을 추정하는 방법으로는 다음과 같은 방법이 있음

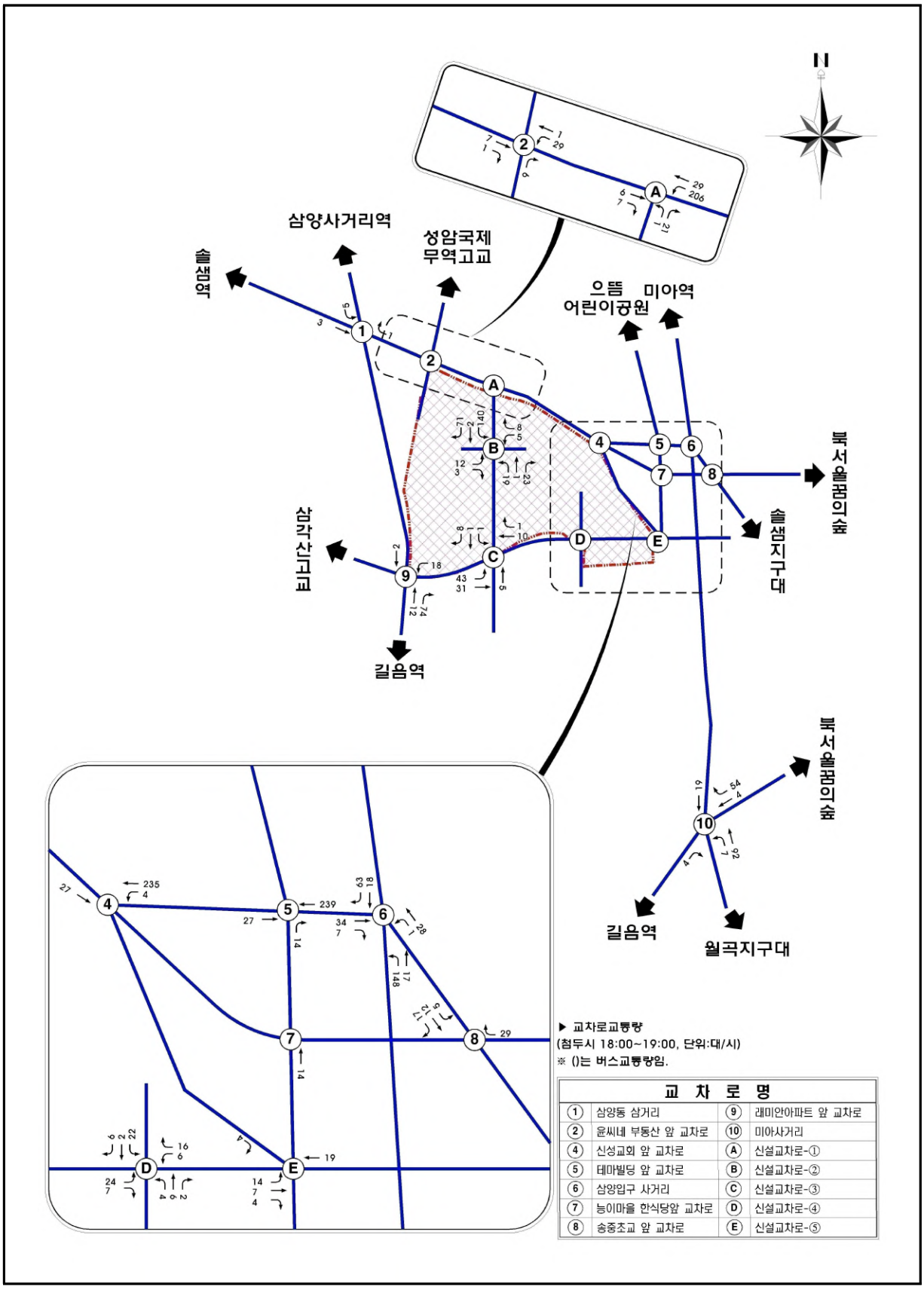
- 대상지역의 유출입 교통량의 비율이 높을 것으로 예상되는 통행분포 지역에 최소시간경로(Minimum Time Path)에 의해 배분하는 방법

- 대상지역 주변 유사시설의 차량의 방향별 분포비율을 조사하여 사업대상지에서 발생될 교통량을 유사시설의 방향별 분포비율에 따라 배분하는 방법

- 대상지역 주변 지역에 유사한 용도의 기존 시설물이 없거나 최소시간경로(Minimum Time Path)에 따른 배분방법 등이 대상지역의 가로 이용특성과 잘 부합되지 않을 경우에 현실적인 배분방법으로 대상지역 주변 가로의 차량이용율을 적용하는 방법

○ 본 평가에서는 통행분포(Trip Distribution) 과정에서 예측된 각 방향별 통행분포비를 토대로 가로배분 기법중의 하나인 최소시간경로(Minimum Time Path) 통행배정기법으로 가로에 배분하였음

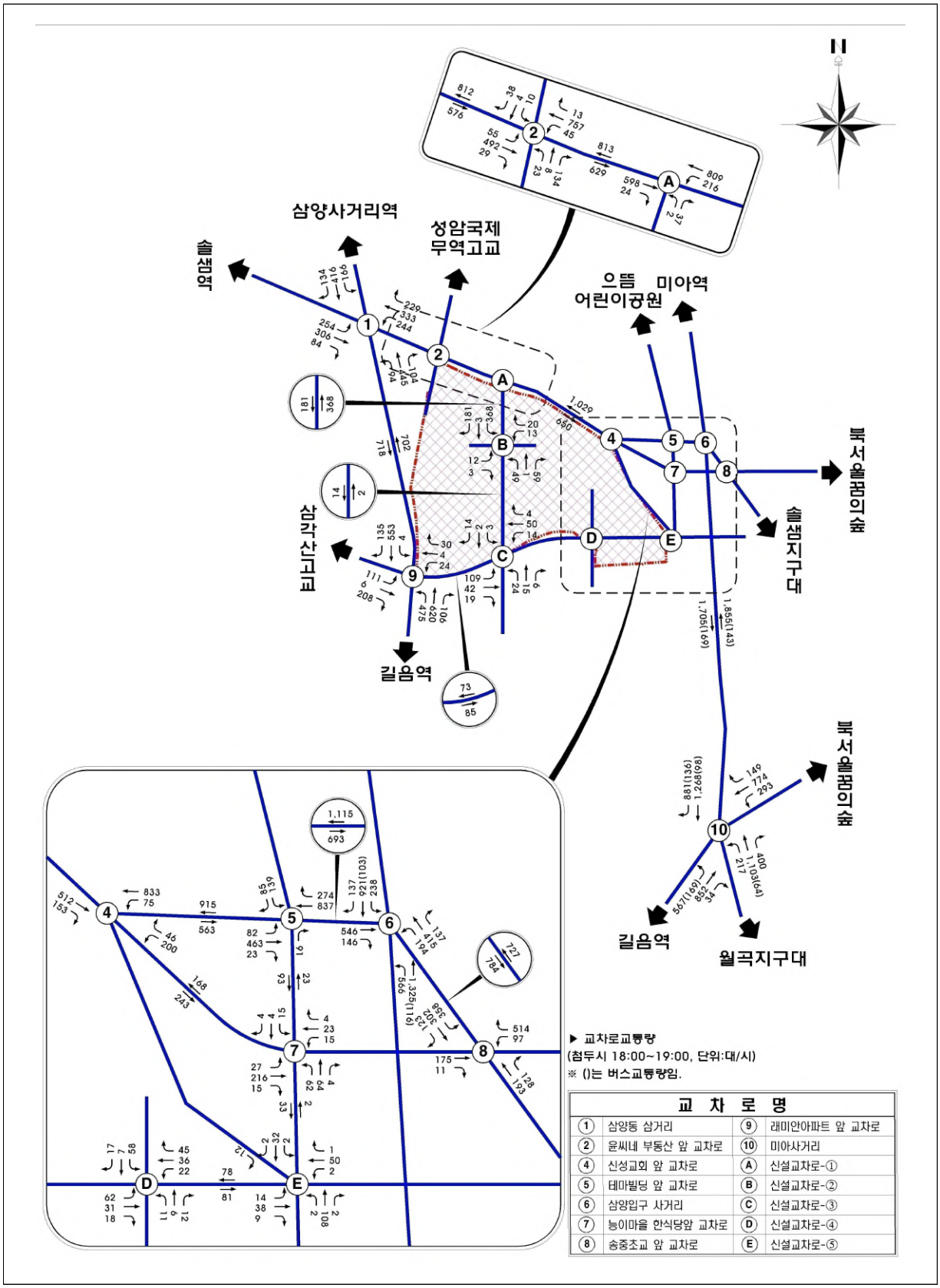
▌ 순수 발생교통량 배분도(2033년, 18:00~19:00시)



교 차 로 명			
①	삼양동 삼거리	⑨	래미안아파트 앞 교차로
②	윤씨네 부동산 앞 교차로	⑩	미아사거리
④	신성교회 앞 교차로	Ⓐ	신설교차로-①
⑤	테마빌딩 앞 교차로	Ⓑ	신설교차로-②
⑥	삼양입구 사거리	Ⓒ	신설교차로-③
⑦	능이마을 한식당앞 교차로	Ⓓ	신설교차로-④
⑧	송중초교 앞 교차로	Ⓔ	신설교차로-⑤

6) 사업 시행시 교통량 예측 결과

▌ 사업 시행시 교통량 예측 결과



교 차 로 명			
①	삼양동 삼거리	⑨	래미안아파트 앞 교차로
②	윤씨네 부동산 앞 교차로	⑩	미아사거리
④	신성교회 앞 교차로	Ⓐ	신설교차로-①
⑤	테마빌딩 앞 교차로	Ⓑ	신설교차로-②
⑥	삼양입구 사거리	Ⓒ	신설교차로-③
⑦	능이마을 한식당앞 교차로	Ⓓ	신설교차로-④
⑧	송중초교 앞 교차로	Ⓔ	신설교차로-⑤

7) 장래 주변가로 및 교차로 서비스 수준 분석 결과

○ 사업지 주변의 주요 가로구간에 대한 서비스수준 분석 결과, 평일 첨두시(18:00~19:00시)에 가로구간의 평균 통행속도는 12.8~41.7㎞/h이며, 서비스수준은"C~ E"수준으로 분석되었음

▌ 가로 서비스수준 분석 결과

조사구간				도로유형	도로구분	구간길이(km)	분석교통량(pcph)	평균통행속도(km/h)		서비스수 준
솔샘로	① 삼양동 사거리	→	② 윤씨네 부동산 앞 교차로	Ⅲ	일반	0.17	576	38.2		C
	② 윤씨네 부동산 앞 교차로	→	① 삼양동 사거리			0.17	812	12.8		E
	② 윤씨네 부동산 앞 교차로	→	A 신설교차로 I	Ⅲ	일반	0.21	629	41.7		C
	A 신설교차로 I	→	② 윤씨네 부동산 앞 교차로			0.21	813	40.9		C
	A 신설교차로 I	→	④ 신성교회 앞 교차로	Ⅲ	일반	0.25	650	27.9		D
	④ 신성교회 앞 교차로	→	A 신설교차로 I			0.25	1,029	38.1		C
	④ 신성교회 앞 교차로	→	⑤ 테마빌딩 앞 교차로	Ⅲ	일반	0.12	563	35.8		C
	⑤ 테마빌딩 앞 교차로	→	④ 신성교회 앞 교차로			0.12	915	23.6		D
	⑤ 테마빌딩 앞 교차로	→	⑥ 삼양입구 사거리	Ⅲ	일반	0.10	693	12.9		E
	⑥ 삼양입구 사거리	→	⑤ 테마빌딩 앞 교차로			0.10	1,115	25.8		D
도봉로 15길	④ 신성교회 앞 교차로	→	⑦ 능이마을 한식당 앞 교차로	Ⅲ	일반	0.15	243	36.7		C
	⑦ 능이마을 한식당 앞 교차로	→	④ 신성교회 앞 교차로			0.15	168	28.0		D
삼양로	① 삼양동 사거리	→	⑨ 래미안아파트 앞 교차로	Ⅲ	일반	0.58	718	33.9		C
	⑨ 래미안아파트 앞 교차로	→	① 삼양동 사거리			0.58	702	20.5		D
오현로	⑥ 삼양입구 사거리	→	⑧ 송중초교 앞 사거리	Ⅲ	일반	0.10	784	25.6		D
	⑧ 송중초교 앞 사거리	→	⑥ 삼양입구 사거리			0.10	727	15.4		E
도봉로	⑥ 삼양입구 사거리	→	⑩ 미아 사거리	Ⅱ	일반	0.90	1,705	16.7	18.1	E
					버스	0.90	169	33.4		
	⑩ 미아 사거리	→	⑥ 삼양입구 사거리		일반	0.90	1,855	19.2	20.1	E
					버스	0.90	143	42.4		

주 : ③ 솔샘온누리약국 앞 교차로는 건설공사 과정에서 기존 위치에서 이설되어 A. 신설교차로 I 로 기능하게 됨

○ 사업지 주변의 주요 신호교차로에 대한 서비스수준 분석 결과, 평일 첨두시(18:00~19:00시)에 교차로지점의 평균 제어지체(초/대)는 11.6~93.0km/h이며, 서비스수준은"A~E"수준으로 분석되었음

▌신호교차로 서비스수준 분석 결과

교차로명	분석 교통량(pcph)	평균 제어지체(초/대)	서비스수준
① 삼양동 사거리	2,809	69.4	D
② 윤씨네 교차로 앞 교차로	1,608	17.6	B
A 신설교차로Ⅰ	1,608	43.0	C
④ 신성교회 앞 교차로	1,819	32.7	C
⑤ 테마빌딩 앞 교차로	1,994	24.0	B
⑥ 삼양입구 사거리	4,728	91.7	E
⑦ 능아마을 한식당 앞 교차로	453	11.7	A
⑧ 래미안아파트 앞 교차로	1,901	63.9	D
⑨ 송중초교 앞 사거리	2,276	59.7	D
⑩ 미아 사거리	6,538	95.8	E

주 : ③ 솔샘온누리약국 앞 교차로는 건설공사 과정에서 기존 위치에서 이설되어 A. 신설교차로Ⅰ로 기능하게 됨

○ 사업지 주변의 주요 비신호교차로에 대한 서비스수준 분석 결과, 평일 첨두시(18:00~19:00시)에 교차로지점의 시간당 상충횟수(회/시)는 40~94회/시이며, 서비스수준은"A~B"수준으로 분석되었음

▌비신호교차로 서비스수준 분석 결과

교차로명	분석 교통량(pcph)	시간당 상충횟수(회/시)	서비스수준
B 신설교차로Ⅱ	709	94	B
C 신설교차로Ⅲ	302	40	A
D 신설교차로Ⅳ	325	48	A
E 보보한의원 앞 교차로	262	40	A

다. 교통운영개선방안 비교 및 검토

1) 사업 미시행시 및 시행시 주변가로 및 교차로 서비스 수준 비교분석 결과

○ 사업 미시행시 및 시행시 주변가로 서비스 수준 비교분석 결과, 평균통행속도가 -0.1km/h ~ -3.3km/h 감소하는 것으로 나타남

▌주변가로 교통소통 영향 검토

조사구간						사업미시행시(A)		사업시행시(B)		증감 (B-A)
						평균 통행 속도 (km/h)	서비스 수 준	평균 통행 속도 (km/h)	서비스 수 준	
솔샘로	①	삼양동 사거리	→	②	윤씨네 부동산 앞 교차로	38.4	C	38.2	C	▽0.2
	②	윤씨네 부동산 앞 교차로	→	①	삼양동 사거리	13.1	E	12.8	E	▽0.4
	②	윤씨네 부동산 앞 교차로	→	A	신설교차로 I	41.9	C	41.7	C	▽0.2
	A	신설교차로 I	→	②	윤씨네 부동산 앞 교차로	41.1	C	40.9	C	▽0.2
	A	신설교차로 I	→	④	신성교회 앞 교차로	28.1	D	27.9	D	▽0.2
	④	신성교회 앞 교차로	→	A	신설교차로 I	38.4	C	38.1	C	▽0.3
	④	신성교회 앞 교차로	→	⑤	테마빌딩 앞 교차로	36.0	C	35.8	C	▽0.2
	⑤	테마빌딩 앞 교차로	→	④	신성교회 앞 교차로	24.9	D	23.6	D	▽1.3
	⑤	테마빌딩 앞 교차로	→	⑥	삼양입구 사거리	16.2	E	12.9	E	▽3.3
	⑥	삼양입구 사거리	→	⑤	테마빌딩 앞 교차로	27.1	D	25.8	D	▽1.3
도봉로 15길	④	신성교회 앞 교차로	→	⑦	능이마을 한식당 앞 교차로	36.9	C	36.7	C	▽0.1
	⑦	능이마을 한식당 앞 교차로	→	④	신성교회 앞 교차로	28.4	D	28.0	D	▽0.4
삼양로	①	삼양동 사거리	→	⑨	래미안아파트 앞 교차로	34.0	C	33.9	C	▽0.2
	⑨	래미안아파트 앞 교차로	→	①	삼양동 사거리	21.0	D	20.5	D	▽0.5
오현로	⑥	삼양입구 사거리	→	⑧	송중초교 앞 사거리	25.9	D	25.6	D	▽0.3
	⑧	송중초교 앞 사거리	→	⑥	삼양입구 사거리	15.7	E	15.4	E	▽0.3
도봉로	⑥	삼양입구 사거리	→	⑩	미아 사거리	18.9	E	18.1	E	▽0.9
	⑩	미아 사거리	→	⑥	삼양입구 사거리	20.6	E	20.1	E	▽0.6

주 : ③ 솔샘온누리약국 앞 교차로는 건설공사 과정에서 기존 위치에서 이설되어 A. 신설교차로 I 로 기능하게 됨

○ 사업 미시행시 및 시행시 신호교차로 서비스 수준 비교분석 결과, 평균제어지체가 +0.1초/대 ~ +26.6초/대 증가하는 것으로 나타남

▌주변 신호교차로 교통소통 영향 검토

교차로명		사업미시행시(A)		사업시행시(B)		증감 (B-A)
		평균제어지체 (초/대)	서비스 수준	평균제어지체 (초/대)	서비스 수준	
①	삼양동 사거리	69.3	D	69.4	D	▲0.1
②	윤씨네 교차로 앞 교차로	17.4	B	17.6	B	▲0.2
A	신설교차로 I	16.4	B	43.0	C	▲26.6
④	신성교회 앞 교차로	32.3	C	32.7	C	▲0.4
⑤	테마빌딩 앞 교차로	23.9	B	24.0	B	▲0.1
⑥	삼양입구 사거리	80.6	E	91.7	E	▲11.1
⑦	능아마을 한식당 앞 교차로	11.6	A	11.7	A	▲0.1
⑧	래미안아파트 앞 교차로	62.6	D	63.9	D	▲1.3
⑨	송중초교 앞 사거리	53.4	D	59.7	D	▲6.3
⑩	미아 사거리	93.0	E	95.8	E	▲2.8

주 : ③ 솔샘온누리약국 앞 교차로는 건설공사 과정에서 기존 위치에서 이설되어 A. 신설교차로 I 로 기능하게 됨

2) 신호최적화시 신호교차로 서비스 수준 비교분석 결과

○ 신호최적화시 신호교차로 서비스 수준 비교분석 결과 , 평균제어지체가 -1.7초/대 ~ -9.5초/대 감소하는 것으로 나타남

▌주변 신호교차로 최적화시 교통소통 영향 검토

교차로명		사업시행시(A)		신호최적화시(B)		증감 (B-A)
		평균제어지체 (초/대)	서비스 수준	평균제어지체 (초/대)	서비스 수준	
①	삼양동 사거리	69.4	D	67.0	D	▽2.4
②	윤씨네 교차로 앞 교차로	17.6	B	17.6	B	-
A	신설교차로 I	17.6	B	43.0	C	-
④	신성교회 앞 교차로	32.7	C	27.7	B	▽5.0
⑤	테마빌딩 앞 교차로	24.0	B	22.3	B	▽1.7
⑥	삼양입구 사거리	91.7	E	84.1	E	▽7.6
⑦	능아마을 한식당 앞 교차로	11.7	A	11.7	A	-
⑧	래미안아파트 앞 교차로	63.9	D	54.4	D	▽9.5
⑨	송중초교 앞 사거리	59.7	D	59.7	D	-
⑩	미아 사거리	95.8	E	89.9	E	▽5.9

주 : ③ 솔샘온누리약국 앞 교차로는 건설공사 과정에서 기존 위치에서 이설되어 A. 신설교차로 I 로 기능하게 됨

라. 주차수요 예측

1) 접근 방법

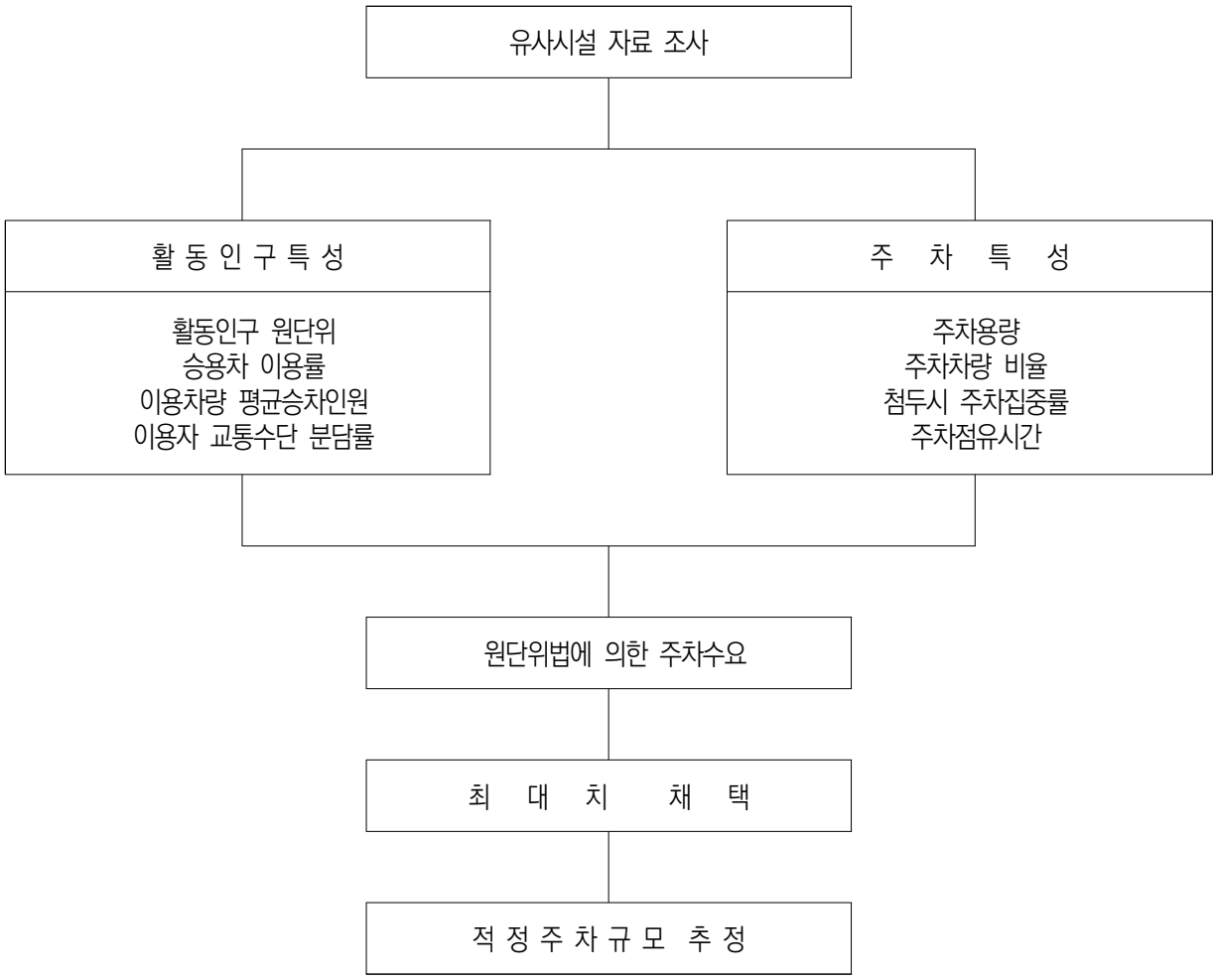
○ 주차수요예측의 목적은 사업시행후의 주차수요를 분석함으로서 해당 사업지의 법정대수와 비교, 분석등을 통하여 적정 주차확보규모를 분석, 제시함으로서 주차공급상의 문제를 최소화하는데 그 목적이 있음

○ 주차수요는 대상시설의 활동인구규모, 용도별연상면적, 토지이용상태 주차행태등 복합적인 요소에 의하여 변화하며 일반적으로 이들의 장래 변화치를 적용하여 장래 주차수요를 예측함

○ 현재 보편적으로 사용되고 있는 사용되고 주차수요예측기법은 유사집단간의 특성분석을 통한 '원단위법'과 사람통행실태 조사에 의한 'P요소법', 승용차통행에 의한 '승용차 O/D조사법' 기존의 승용차 유출입 대수의 시간대별 비율을 적용한 '누적주차대수방법'등이 있음

○ 주차발생을 분석하기 위한 이론적 모형은 지금까지 개발되어 적용되고 있는 방법을 중심으로 고찰한바, 주차발생 원단위법을 이용하여 본 사업지의 장래 목표년도별 주차수요를 산정한 후 이를 비교·분석하는 과정을 통하여 적정주차수요를 제시하고자 함

▌주차수요 예측 과정도



2) 법정주차대수 산정

○ 본 사업지의 경우 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례(시행 2020. 07. 16) 제20조」에 의거하여 법정주차대수를 산정하였음

▌ 서울특별시 주차장 설치 및 관리조례

서울특별시 주차장 설치 및 관리조례(시행 2025. 7. 14)
제20조(부설주차장의 설치기준) **① 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 설치기준은 별표 2와 같다.** ② 제1항에 따른 부설주차장의 주차대수의 산정에 있어 2단식 이상의 기계식 주차장을 설치하는 경우의 주차대수의 산정기준은 규칙으로 정한다.

▌ [별표2] 부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준(제20조제1항 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 경우 0.8대) 이상으로 한다. 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택의 산정 주택은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.

▌ 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 주차장 설치기준

구 분		주차장 설치기준(대/㎡)			
		특별시	광역시 및 수도권 내의 시지역	시지역 및 수도권 내의 군지역	기타지역
주택의 규모별 (전용면적 : ㎡)	85㎡이하	1/75	1/85	1/95	1/110
	85㎡초과	1/65	70	1/75	1/85
세대수 기준	60㎡이하	세대당 0.7대			
	60㎡초과	세대당 1.0대			

▌ 법정주차대수 산정결과

구분			세대수(세대)/연면적(㎡)	전용면적(㎡)	산정연면적(㎡)	설치기준(㎡,세대)		산정결과(대)		법정주차(대)
						면적기준	세대기준	면적기준	세대기준	
공동주택	임대	13A	167	32.92	5,497.52	75	0.7	73.30	116.90	117
		18A	73	43.87	3,202.58	75	0.7	42.70	51.10	52
		18B	63	43.80	2,759.09	75	0.7	36.79	44.10	45
		24A	141	59.89	8,443.88	75	0.7	112.59	98.70	114
		24B	218	59.94	13,067.23	75	0.7	174.23	152.60	175
		34A	15	84.78	1,271.74	75	1.0	16.96	15.00	17
		34B	16	84.77	1,356.38	75	1.0	18.09	16.00	19
		34C	16	84.94	1,359.09	75	1.0	18.12	16.00	19
	분양	13A	145	32.92	4,773.30	75	0.7	63.64	101.50	102
		18A	68	43.87	2,983.23	75	0.7	39.78	47.60	48
		18B	52	43.80	2,277.34	75	0.7	30.36	36.40	37
		24A	818	59.89	48,986.50	75	0.7	653.15	572.60	654
		24B	287	59.94	17,203.18	75	0.7	229.38	200.90	230
		34A	437	84.78	37,050.00	75	1.0	494.00	437.00	495
		34B	668	84.77	56,628.90	75	1.0	755.05	668.00	756
		34C	534	84.94	45,359.62	75	1.0	604.79	534.00	606
		43A	271	108.95	29,525.50	65	1.0	454.24	271.00	455
		55A	14	134.90	1,888.60	65	1.0	29.06	14.00	30
	소 계		4,003	-	-	-	-	-	-	3,971
근린생활시설			5,385.35	-	-	134㎡당 1대		40.19		40
합계			-	-	-	-	-	-	-	4,011

3) 원단위법에 의한 주차수요 예측

○ 주차발생 원단위법도 타 원단위법과 마찬가지로 기존 건축물에 대한 용도별 연면적당 원단위에 대한 조사 결과치를 토대로 수요를 추정하는데, 적용변수가 간단하며 조사당시의 첨두 1시간동안의 주차발생대수와 주차시설의 이용효율이 장래 변화하지 않는다는 가정하에서 장래의 주차수요를 추정하는 방법으로 산출모형은 다음과 같음

▌ 주차발생 원단위법

주 차 발 생 원 단 위 법	
$Pd = \frac{U \times F}{1,000 \times e}$	Pd : 주차 면수(면) U : 주차발생 원단위 (첨두시 1,000m² 당 주차발생량(대)) F : 주차 대상 면적(㎡) e : 주차 이용효율 여기서, $e = \frac{\text{주차이용대수} \times \text{주차점유시간}}{\text{주차용량} \times 12}$

○ 주차발생에 영향을 미치는 변수로는 단위면적당 주차발생량을 나타내는 주차발생원단위와 주차이용효율이 있음

○ 본 분석시 현장조사 및 문헌조사 자료에 의해 분석된 주차 원단위를 비교하여 가중평균치를 적용하여 장래 주차수요를 예측하였음

▌유사시설의 주차발생 원단위 조사결과(2020년)

구 분		유 사 시 설	세대수(세대), 연면적(㎡)	원단위(대/세대, 대/1000㎡)
공동주택	주거1	1)경남아파트	108	0.84
		2)정릉우성아파트	54	0.92
		3)효성네오인텔리안	410	0.87
		4)길음현대아파트	144	0.88
		본평가 적용치	-	**0.89**
	주거2	1)경남아파트	156	1.04
		2)동아에코빌	420	1.10
		3)창동현대타운	622	1.07
		4)길음현대아파트	940	1.06
		본평가 적용치	-	**1.07**
	주거3	1)경남아파트	108	1.16
		2)동아에코빌	54	1.17
		5)공릉신도브래뉴2차아파트	410	1.24
		4)미아한일유앤아이	144	1.17
		본평가 적용치	-	**1.18**
	주거4	1)경남아파트	108	1.40
		8)홍릉동부임대아파트2)	54	1.37
		9)래미안파크팰리스	410	1.41
		10)삼익아파트	144	1.35
		본평가 적용치	-	**1.39**
	주거5	1)꿈의숲해링턴플레이스	156	1.56
		4)미아한일유앤아이	420	1.49
		6)동일스위트리버	622	1.64
		7)씨티빌2파아파트	940	1.52
		본평가 적용치	-	**1.54**
근린생활시설		1)길음뉴타운9단지상가	972.00	7.56
		2)동아에코빌	3,305.63	6.80
		3)효성네오인텔리안	8,395.64	7.26
		4)미아한일유앤아이	9,469.38	7.02
		본평가 적용치	-	**7.28**

주 : 1) 문헌조사자료 원단위는 기준년도(2025년)에 맞도록 보정하였음.

자료 : 1) 본사 현장조사치, 2023.07.14.(금)
2) 장위14 재정비촉진구역 주택재개발 정비사업, 2022.11, ㈜kts엔지니어링
3) 미아역세권 활성화사업 주거복합 신축공사 교통영향평가, 2022.03, ㈜kts엔지니어링
4) 미아제11구역 재개발정비사업 교통영향평가, 2022.10, ㈜더반이엔지
5) 공릉동 375-4번지 역세권 활성화사업 교통영향평가, 2021.04, ㈜더반이엔지
6) 장안동 현대아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2021.12, ㈜도시미래종합기술공사
7) 가락삼익맨숀아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2020.11, ㈜동림피앤디
8) 청량리 제8구역 주택재개발정비사업 교통영향평가, 2019. 03, ㈜한유이엔씨
9) 거여2재정비촉진구역1지구 주택재개발 정비사업 교통영향평가(변경심의:약식), 2018. 11, ㈜한솔알앤디
10) 한강삼익아파트 주택재건축정비사업 교통영향평가, 2018. 04, 보광토탈이엔지㈜

○ 주차발생에 영향을 미치는 변수는 단위면적당 주차발생량을 나타내는 주차발생 원단위와 주차이용 효율로써 본 개선대책수립의 2033년 주차발생원단위는 인구당 수단통행 증가률(-0.15%)을 적용해 산출한 원단위를 적용한 결과, 2033년 주차수요는 4,558대로 예측되었음

▌장래 주차원단위 및 주차수요추정

구 분		세대수(세대)/연면적(㎡)	원단위(대/세대, 대/1,000㎡,)		주차수요(대)
			2025년	2033년	
공동주택	주거1	568	1.06	1.05	596.40
	주거2	1,464	1.07	1.06	1,551.84
	주거3	1,686	1.18	1.17	1,972.62
	주거4	271	1.39	1.38	373.98
	주거5	14	1.24	1.23	17.22
	소계	595	-	-	4,512.06 ≒ 4,512.
근린생활시설		5385.35	7.43	7.21	45.68 ≒ 46
합 계		-			4,558

4) 주차 수급 적정성 검토

○ 사업시행에 따른 계획주차대수는 5,804대로 법정주차대비 144.70%, 주차발생 원단위법에 의한 주차수요대비 127.34 %로 본 계획주차대수를 확보할 경우 목표년도인 2033년까지 주차장 공급상태는 양호한 것으로 판단됨

▌적정 주차수요 및 확보내역

(단위 : 대, %)

계획주차대수(Ⓐ)	법정주차대수(Ⓑ)	주차수요대수(Ⓒ)	확보율(%)	
			법정대비 (Ⓐ/Ⓑ)	수요대비 (Ⓐ/Ⓒ)
5,804	4,011	4,558	144.70	127.34
세대당 주차대수 1.45대				

4. 교통개선방안

▌교통개선방안

구 분	지점	개선 방안
주 변 개 발 계 획 반 영	Ⓐ	○「미아 중심 재정비 촉진지구(강북구) 지구단위계획 재정비 교통영향평가(2023.04.)」도로 개설 계획 반영
주변가로 및 교차로	-	○ 사업지 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(사업지 외부 : 10개소, 사업지 내부 : 3개소)
	Ⓑ	○ 사업지 내부도로 신설 - 사업지 내 남북축 중로(집)2-483호선 신설 • 왕복4차로, B=23.0m(보도부속형 전면공지 B=2.5m 포함), L=384m
	Ⓒ	- 사업지 내 동서축 중로(보)1-458호선 신설 • 왕복4차로, B=22.0m~23.25m(보도부속형 전면공지 B=1.25m 포함), L=596m
	Ⓓ	○ 사업지 북측 솔샘로 1개 차로 확장 및 차로운영계획 수립 - B=19.6m→24.0m, L=420m
	Ⓔ	○사업지 서측 이면도로(삼양로24길) 운영계획 수립 - 왕복2~3차로, B=16.0m(보도부속형 전면공지 B=3.0m 포함), L=195m
	Ⓕ	○사업지 동측 이면도로(솔샘로64길) 운영계획 수립 - 1차로(일방통행 운영), B=8.0m~11.4m, L=220m
	Ⓖ Ⓗ Ⓘ	○사업지 서측 ⑧래미안아파트 앞 교차로 가·감속완화차로 설치 및 교차로 운영계획 수립 - 사업지 진출 감속완화차로 : B=3.0m, L=45m - 사업지 진출 가속완화차로 : B=3.0m, L=45m - 사업지 진입 좌회전 전용차로 설치(B=3.0m, L=43m)
	㉮	○신설교차로-Ⓒ 횡단보도 위치 이동을 통한 교차로 면적 최소화 및 정형화
진출입 동 선	Ⓙ Ⓚ Ⓛ ㉰ Ⓜ Ⓝ ㉯	○사업지 진·출입구 운영방안 수립(6개소) - 사업지 공동주택 획지별 출입구 및 근린생활시설 분리 운영방안 제시 • 2-2획지 공동주택 남측 출입구 교차로 설치(고원식, 신호운영(우회전 별도 신호 등 설치)) 및 평탄부 L=11.0m 설치 • 2-2획지 공동주택 서측 출입구 교차로 설치(고원식, 신호운영) 및 평탄부 L=36.4m 설치 • 2-1획지 공동주택 서측 출입구 교차로 설치(고원식, 신호운영) 및 평탄부 L=22.6m 설치 • 2-1획지 공동주택 서측 출입구 가·감속완화차로 설치(B=3.0m L=110.0m) • 2-1획지 공동주택 동측 출입구 교차로 설치(고원식, 신호운영) 및 평탄부 L=18.7m 설치 • 근린생활시설 출입구 설치(단순 접속 교차로(우회전 진·출입) 1개소) - 사업지 공동주택 획지별 출입구 방문자차로 및 Drop-zone 진입차로 통합 운영 • 2-3획지 공동주택 서측 출입구 교차로 설치 및 평탄부 L=22.5m 설치

※ 붉은색은 「미아2 재정비촉진지구 주택재개발정비사업 교통영향평가(2020.12)」에서 제시된 교통개선대책과 달라진 변경 내용임

[표계속]

구 분	지점	개선 방안
진출입 동 선	-	○ 사업지 진·출입구 회전반경 확보 : R=6.0m
	㉮	○ 초등학교 진출입구 개설 권장 구간 제시
	㉯	○ 공공청사(주민센터, 노인복지시설, 시민대학) 진출입구 개설 예정 지점 제시
대중교통, 자전거 및 보 행	ⓞ	○ 사업지 주변 보도 및 자전거도로 설치 - 사업지 내 남북축 중로(집)2-483호선 • 보도(양측) 설치(B=4.0m(보도부속형 전면공지 B=2.5m 포함), L=384m) • 공원구간 보도(양측) 설치(B=3.0~3.5m) • 자전거전용도로(보도높이형)(편측) 설치(B=1.5m, L=384m)
	ⓟ	- 사업지 내 동서축 중로(보)1-458호선 • 보도(양측) 설치(B=2.75m~4.0m(보도부속형 전면공지 B=1.25m 포함), L=596m) • 자전거전용도로(보도높이형)(편측) 설치(B=1.5m, L=596m)
	ⓠ	- 사업지 북측 솔샘로 • 사업지측 보도 설치(B=3.0m, L=430m) • 자전거전용도로(보도높이형)(편측) 설치(B=1.5m, L=430m)
	ⓡ	- 사업지 서측 삼양로 • 사업지측 보도 설치(B=3.3m, L=175.0m) • 자전거전용도로(보도높이형)(편측) 설치(B=1.5m, L=175m)
	ⓢ ⓣ	- 사업지 서측 삼양로24길 사업지측 보도(보도부속형 전면공지) 설치(B=3.0m, L=280.0m) - 사업지 동측 솔샘로64길 사업지측 보도(보도부속형 전면공지) 설치(B=3.0m, L=220.0m) 및 반대측 보행로 설치(B=2.5m, L=200.0m)
	ⓤ	○ 사업지 북측 솔샘로상 버스정류장 위치 이동(2개소) 건의 및 버스베이 설치(1개소)
	-	○ 사업지 공동주택 진출입구별 통학차량 정차공간 및 회차로 설치(2개소) - 2-1구획 : 공동주택 동측 출입구 내(1개소) - 2-2구획 : 공동주택 서측 출입구 내 설치(1개소)
	-	○ 보행동선 단절지점에 횡단보도 설치(일반식 20개소, 고원식 18개소)
	-	○ 자전거동선 단절지점에 자전거 횡단도 설치(11개소)
	-	○ 자전거 거치대 설치
	-	○ 보도부속형 전면공지 내 보행 지장물 설치 금지
	㉮	○ 사업지 북측 솔샘로 보도부속형 전면공지상 따릉이 3개소, 30대 설치
	㉰	○ 사업지 북측 솔샘로 보도부속형 전면공지상 PM(개인교통수단) 쉘터 설치
	㉱	○ 사업지 내 동서축 중로(보)1-458호선상 버스정차면 설치(2개소)
주 차	-	○ 법정주차대수 : 4,011대 ○ 주차수요(2033년, 원단위법) : 4,558대 ○ 계획주차대수 : 5,804대(자주식 100%) - 세대당 1.45대, 법정 대비 144.70%, 수요 대비 127.34%

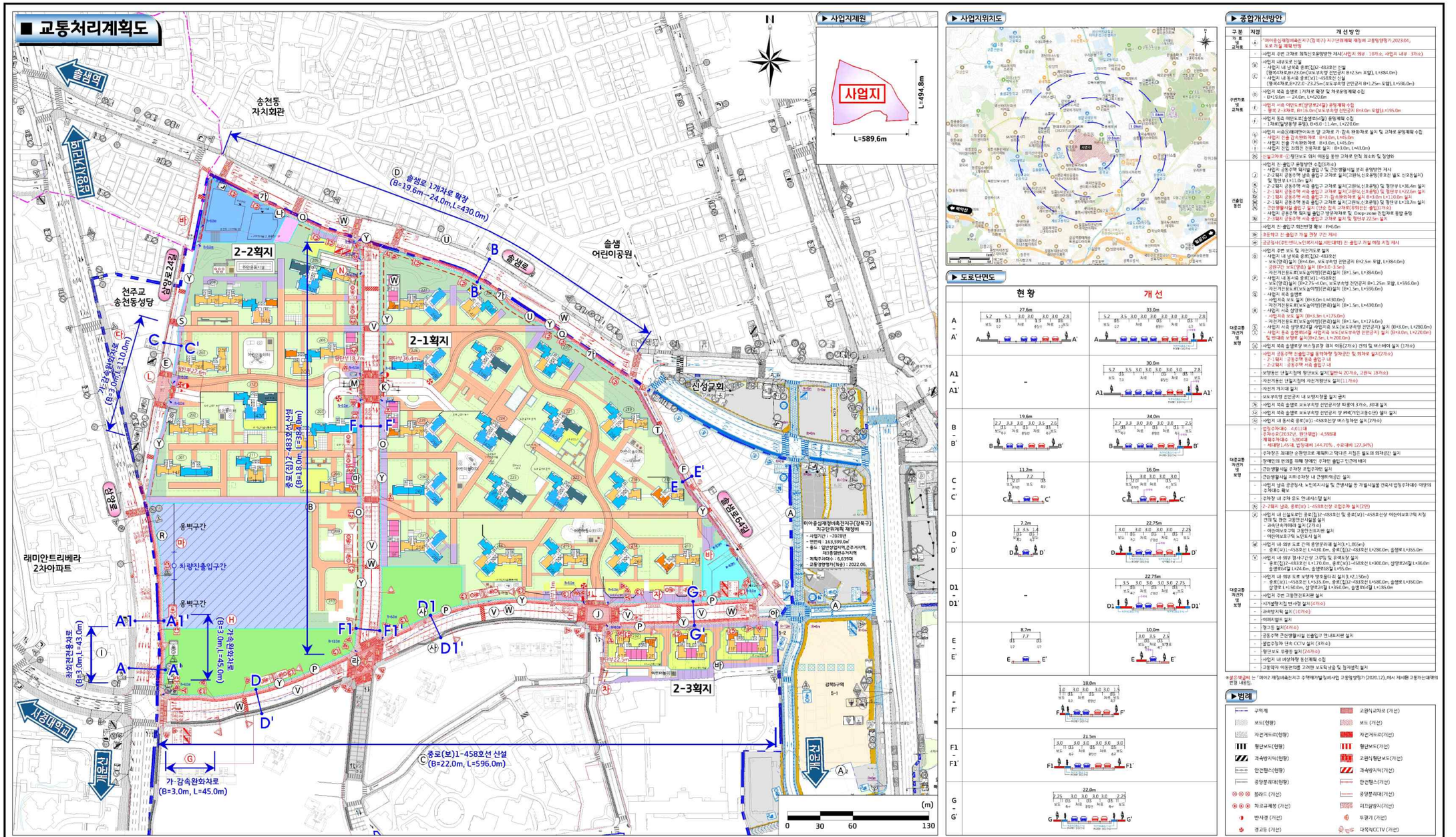
※ 붉은색은 「미아2 재정비촉진지구 주택재개발정비사업 교통영향평가(2020.12)」에서 제시된 교통개선대책과 달라진 변경 내용임

[표계속]

구 분	지점	개선 방안
주 차	-	○ 주차장은 최대한 순환형으로 계획하고 막다른 지점은 별도의 회차공간 설치
	-	○ 장애인의 편의를 위해 장애인 주차면 출입구 인근에 배치
	-	○ 근린생활시설 주차장 조업주차면 설치
	-	○ 공동주택 택배화물 차량을 위한 조업주차면 설치
	-	○ 근린생활시설 지하주차장 내 근생하역공간 설치
	-	○ 사업지 남측 공공청사, 노인복지시설 및 근생시설 등 개별시설물 건축시 법정주차대수 이상의 주차대수 확보
	-	○ 주차장 내 주차 유도 안내시스템 설치
	㉮	○ 2-2획지 남측, 중로(보) 1-458호선상 조업주차 설치(2면)
교통안전 및 기타	Ⓥ	○ 사업지 내 신설도로인 중로(집)2-483호선 및 중로(보)1-458호선상 어린이보호구역 지정 건의 및 관련 교통안전시설물 설치 - 과속단속카메라 설치(2개소) - 어린이보호구역 교통안전표지판 설치(21개소) - 어린이보호구역 노면표시 설치(29개소)
	Ⓦ	○ 사업지 내외부 도로 간이중앙분리대 설치(L=1,065m) - 중로(보)1-458호선 L=430m, 중로(집)2-483호선 L=280m, 솔샘로 L=355m
	Ⓨ	○ 사업지 내외부 경사구간상 그루밍 및 유색포장 설치 - 중로(집)2-483호선 L=170m, 중로(보)1-458호선 L=300m, 삼양로24길 L=36m, 솔샘로64길 L=24m, 솔샘로68길 L=95m
	-	○ 사업지 내외부 도로 보행자 방호울타리 설치(L=2,150m) - 중로(보)1-458호선 L=535m, 중로(집)2-483호선 L=580m, 솔샘로 L=350m, 삼양로 L=150m, 삼양로24길 L=350m, 솔샘로64길 L=185m
	-	○ 사업지 주변 교통안전표지판 설치
	-	○ 시거불량지점 반사경 설치(지상 4개소)
	-	○ 과속방지턱 설치(지상 10개소)
	-	○ 이미지험프 설치
	-	○ 경고등 설치(지상 4개소)
	-	○ 공동주택 근린생활시설 진출입구 안내표지판 설치
	-	○ 불법주정차 단속 CCTV 설치(3개소)
	-	○ 횡단보도 투광등 설치(24개소)
	-	○ 사업지 내 비상차량 동선계획 수립
	-	○ 교통약자 이동편의를 고려한 보도턱낮춤 및 점자블럭 설치

※ 붉은색은 「미아2 재정비촉진지구 주택재개발정비사업 교통영향평가(2020.12)」에서 제시된 교통개선대책과 달라진 변경 내용임

▌교통처리계획도



▶ 사업지위치도

▶ 도로단면도

	현 황	개 선
A - A'	27.6m	33.0m
A1 - A1'	-	30.0m
B - B'	19.6m	24.0m
C - C'	11.2m	16.0m
D - D'	7.2m	22.75m
D1 - D1'	-	22.75m
E - E'	8.7m	10.0m
F - F'		18.0m
F1 - F1'		21.5m
G - G'		22.0m

▶ 종합개선방안

구분	지점	개선방안
기본계획 및 교차로	A	'미아중심재정비촉진지구(정북1) 지구단위계획 재정비 교통영향평가,2023.04', 도로 개설 계획 반영
	-	사업지 주변 교차로 처짐신호운영방안 제시(사업지 외부 : 10개소, 사업지 내부 : 3개소)
우변기로 및 교차로	B	사업지 내부도로 신설 - 사업지 내 남북축 중로(집)2-483호선 신설 (왕복4차로,B=18.0m,보도부속형 전면공지 B=2.5m 포함, L=384.0m)
	C	- 사업지 내 동서축 중로(보)1-458호선 신설 (왕복4차로,B=22.0~23.25m,보도부속형 전면공지 B=1.25m 포함), L=596.0m)
	b	사업지 북측 솔샘로 1개차로 확장 및 차로운영계획 수립 - B=15.6m → 24.0m, L=420.0m
	f	사업지 서측 어린이로(삼양로24길) 운영계획 수립 - 왕복 2~3차로, B=15.0m(보도부속형 전면공지 B=3.0m 포함),L=195.0m
	F	사업지 동측 어린이로(솔샘로6길) 운영계획 수립 - 1차로(일방통행 운영), B=8.0~11.6m, L=220.0m
	g H I J K	사업지 서측(래미안아파트 앞 교차로 기) 감속 완화차로 설치 및 교차로 운영계획 수립 - 사업지 진출 전용차량 B=3.0m, L=45.0m - 사업지 진출 기속완화차로 : B=3.0m, L=45.0m - 사업지 진입 차량전 전용차로 설치 : B=3.0m, L=43.0m)
	2c	신설교차로 신호방안으로 인한 이동성 동반 교차로 안전 최소화 및 장애없
신출입동선	J	사업지 진·출입구 운영방안 수립(5개소) - 사업지 공동주택 필지별 출입구 및 근린생활시설 분리 운영방안 제시
	K	- 2-2필지 공동주택 남측 출입구 교차로 설치(그린워노인우회전 및 전면부 L=11.0m 설치
	L	- 2-1필지 공동주택 서측 출입구 교차로 설치(그린워노인우회전) 및 전면부 L=386.4m 설치
	M	- 2-1필지 공동주택 서측 출입구 교차로 설치(그린워노인우회전) 및 전면부 L=227.6m 설치
	N	- 2-1필지 공동주택 서측 출입구 가·감속완화차로 설치 B=3.0m L=110.0m 설치
	O	- 2-1필지 공동주택 남측 출입구 교차로 설치(그린워노인우회전) 및 전면부 L=382.7m 설치
	P	- 근린생활시설 출입구 설치 (단순 접속 교차로 우회전전 출입)(7개소)
	Q	- 사업지 공동주택 필지별 출입구 방문차량 및 Drop-zone 전입차로 통합 운영
	2d	- 2-1필지 공동주택 서측 출입구 교차로 설치 및 전면부 22.5m 설치
		사업지 진·출입구 차단반경 확보 : R=6.0m
	2e	초등학교 진·출입구 가일 전장 구간 제시
	2f	공공임대(오산센터노인복지시설,사회대학) 진·출입구 가일 매장 지점 제시
대중교통 자전거 및 보행	Q	사업지 주변 보도 및 자전거도로 설치 - 사업지 내 남북축 중로(집)2-483호선 - 보도(한측)설치 (B=4.0m, 보도부속형 전면공지 B=2.5m 포함, L=384.0m) - 공원구간 보도(한측) 설치 (B=3.0~3.5m)
	P	- 자전거전용도로(보도일체형)(준측)설치 (B=1.5m, L=384.0m)
	Q	- 사업지 내 동서축 중로(보)1-458호선 - 보도(한측)설치 (B=2.75~4.0m, 보도부속형 전면공지 B=1.25m 포함, L=596.0m)
	R	- 자전거전용도로(보도일체형)(준측)설치 (B=1.5m, L=596.0m)
	S	- 사업지 북측 솔샘로 - 사업지측 보도 설치 (B=3.0m L=430.0m)
	T	- 자전거전용도로(보도일체형)(준측)설치 (B=1.5m, L=430.0m)
	U	- 사업지 서측 삼양로 - 사업지측 보도 설치 (B=3.3m L=175.0m)
	V	- 자전거전용도로(보도일체형)(준측)설치 (B=1.5m, L=175.0m)
	W	- 사업지 서측 삼양로24길 사업지측 보도(보도부속형 전면공지) 설치 (B=3.0m, L=280.0m)
	X	- 사업지 동측 솔샘로6길 사업지측 보도(보도부속형 전면공지) 설치 (B=3.0m, L=220.6m) 및 버스쉘터 보행로 설치(B=2.5m, L=200.0m)
	2g	사업지 북측 솔샘로상 버스정류장 이전 이동(2개소) 전개 및 버스쉐터 설치 (1개소)
	-	사업지 공동주택 근·출입구별 동적보행 정차공간 및 하차로 설치(2개소) - 2-1필지 : 공동주택 동측 출입구 내 - 2-2필지 : 공동주택 서측 출입구 내
	-	보행중심 대중교통체계 형성도로 설치(설계속 20개소, 그외속 18개소)
	-	자전거동선 대절차량에 자전거병행도로 설치(11개소)
	-	자전거 거치대 설치
	-	보도부속형 전면공지 내 보행지장물 설치 금지
	2h	사업지 북측 솔샘로 보도부속형 전면공지상 띠폭의 3개소, 90m 설치
	2i	사업지 북측 솔샘로 보도부속형 전면공지 상 PM(개인교통수단) 설치 설치
	2j	사업지 내 동서축 중로(보)1-458호선상 버스정차면 설치(2개소)
대중교통 자전거 및 보행	-	법정주차대수 : 4,011대 주차수요(203.52년, 원단위법) : 4,598대 계획주차대수 : 5,901대 - 세대당 1.45대, 법정대비 144.70%, 수요대비 127.34%)
	-	주차장은 최대한 승하영으로 계획하고 탁대로 지정은 별도의 의차관리 설치
	-	장애인의 편의를 위해 장애인 주차면 출입구 인근에 배치
	-	근린생활시설 주차장 주입구 설치
	-	근린생활시설 지하 주차장 내 근생하역관리 설치
	-	사업지 냉·음 공공청사, 노인복지시설 및 근생시설 등 개발사업로 건축시 법정주차대수 이상의 주차대수 확보
	-	주차장 내 교차 및 도 안내시스템 설치
	2k	2-2필지 냉·음, 중로(보)1-458호선상 주입로 설치(2번)
대중교통 자전거 및 보행	V	사업지 내 신설도로인 중로(집)2-483호선 및 중로(보)1-458호선상 어린이보호구역 지정 건의 및 관련 교통안전시설물 설치 - 과속카메라(단속) 설치(2개소) - 어린이보호구역 교통안전표지판 설치 - 어린이보호구역 노면표시 설치
	W	사업지 내 외부 도로 간의 중앙분리대 설치(L=1,065m) - 중로(보)1-458호선 L=430.0m, 중로(집)2-483호선 L=290.0m, 솔샘로 L=355.0m
	Y	사업지 내 외부 교차 방향 및 접근 동선 확보 - 중로(집)2-483호선 L=1,170.0m, 중로(보)1-458호선 L=800.0m, 삼양로24길 L=86.0m 솔샘로6길 L=24.0m, 솔샘로8길 L=95.0m
	-	사업지 내 외부 도로 보행자 방호울타리 설치(L=2,150m) - 중로(보)1-458호선 L=435.0m, 중로(집)2-483호선 L=580.0m, 솔샘로 L=350.0m 삼양로 L=150.0m, 삼양로24길 L=35.0m, 솔샘로6길 L=185.0m
	-	사업지 주변 교통안전표지판 설치
	-	시거불량지점 반사경 설치(4개소)
	-	과속방지턱 설치(10개소)
	-	어린이쉼터 설치
	-	경고등 설치(4개소)
	-	공동주택 근린생활시설 진출입구 안내표지판 설치
	-	불법주정차 단속 CCTV 설치 (3개소)
	-	횡단보도 무광등 설치(24개소)
	-	사업지 내 배방계획 동선계획 수립
	-	교통약자 이동편의를 고려한 보도턱낮춤 및 점자블럭 설치

※굵은 글씨는 '미아2 재정비촉진지구 주택재개발 정비사업 교통영향평가(2020.12),에서 제시된 교통개선대책의 반영 내용임.

▶ 범례

구역계	고원식교차로 (개선)
보도(현황)	보도 (개선)
자전거도로(현황)	자전거도로(개선)
횡단보도(현황)	횡단보도(개선)
과속방지턱(현황)	고원식횡단보도(개선)
안전펜스(현황)	과속방지턱(개선)
중앙분리대(현황)	안전펜스(개선)
볼라드 (개선)	중앙분리대(개선)
차로규제봉 (개선)	미끄럼방지(개선)
반사경 (개선)	투광기 (개선)
경고등 (개선)	다목적CCTV (개선)

사 업 명		축 척	도 면 명	작 성 일 자
미아2 재정비촉진계획 재개발사업(교통성검토)	KE&C I주I코리아이엔씨	-	교통처리계획도	2025.09

3 경관성 검토서

1. 검토의 개요

가. 검토의 목적

1) 경관형황 조사분석

○ 사업대상지 및 경관 변화로 인한 영향 예측이 예상되는 주변 지역의 경관자원현황 및 경관현황 조사 분석을 통한 경관 특성 파악

2) 경관변화 및 영향검토

○ 사업대상지 개발로 인한 주변 지역 경관변화 및 영향 정도 파악

○ 경관영향 예측을 통한 경관 영향 저감방안 모색

3) 경관영향 저감방안계획

○ 개발로 인한 대상 지역의 경관변화에 대한 저감방안 모색

○ 사업대상지 개발 시 요소별 경관기본계획 수립을 통한 바람직한 경관 창출 유도

○ 개발로 인한 경관 악영향 최소화를 통한 쾌적한 경관 형성

나. 계획의 배경 및 목적

1) 계획의 배경

○ 도시경관은 지역민의 생활의식이나 가치관을 바탕으로 형성되며, 시민문화를 반영한 종합적인 도시의 이미지임

○ 주변의 공원·수변 등 자연요소와 유기적으로 연계되는 환경 친화적 주거단지 조성

○ 주택건설사업 추진에 따른 지역의 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 제고 및 주변지역의 개발추세에 적정 대응하는 주거환경 개선 유도

2) 계획의 목적

○ 기존 경관의 현황을 바탕으로 정비 이후 변화될 경관의 계획을 수립함으로써 아름답고 쾌적한 도시공간 창출

○ 경관 Simulation 분석을 통하여 개발에 따른 도시 및 지역의 Amenity에 끼치는 부정적 영향을 최소화

○ 사업지구 개발 시 분야별 경관계획을 통해 쾌적한 경관 창출 유도

다. 검토방법

○ 기 조사된 통계자료와 보고서, 인터넷 검색 등을 통한 문헌조사

○ 1 : 5,000 수치지형도를 활용한 컴퓨터 맵핑조사

○ 주요 조망점과 조망축 선정에 따른 현장조사

○ 사진합성 기법을 활용한 경관시뮬레이션 작성

○ 경관 시뮬레이션 분석을 통한 경관 변화 및 영향 예측

2. 경관계획의 개요

1) 과업명

▌명　　칭 : 미아2재정비촉진구역 (주택재개발정비사업)

2) 과업범위

▌위　　치 : 강북구 미아동 403번지 일대

▌면　　적 : 179,566㎡

○ 택　　지 : 126,399㎡ → 125,759㎡ (70.0%)

○ 기반시설 : 53,167㎡ → 53,807㎡ (30.0%)

▌용도지역·지구

○ 택지, 공공청사 : 제2종일반주거지역(7층), 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역

○ 정비기반시설 : 공원 제1종일반주거지역, 학교 제2종일반주거지역(7층)

▌건축계획

○ 용적률 : 260.9% 이하 → 309.71% 이하

○ 층수 및 높이 : 최고 35층 (평균15.8층) 105m 이하 → 최고 45층 145m 이하

○ 세대수 : 3,519세대 (임대주택 604세대 포함) → 4,003세대 (임대주택 709세대 포함)



3. 현황 조사 및 분석

가. 상위계획 검토 및 관련 법규 검토

1) 서울도시기본계획

▌서울도시기본계획 동북권 발전구상

○ 서울도시기본계획 핵심이슈와 동북권 생활권계획, 경관 및 미관계획, 공원녹지·환경계획, 개발사업의 경관계획 등 관련계획 검토하여 반영함

목표	전략	비고
마음으로 느낄 수 있는 도시경관 관리	· 자연경관의 보호	
	· 역사경관의 보전과 관리	
	· 가로경관과 시가지경관의 관리	
	· 시민과 함께하는 경관관리 추진	



2) 서울특별시 경관계획

▌미래상



○ 대상지는 서울시 중점경관관리구역에 해당되지 않음





3) 서울특별시 개발사업 경관체크리스트

▌현황분석 및 기본방향·목표 설정

검토항목			반영여부
1	○ 서울시 도시기본계획, 경관계획, 생활권계획, 역사도심 기본계획, 한강변 관리 기본계획 등 관련계획 반영		반영
2	○ 주변지역 경관자원 및 경관특성 현황조사를 토대로 고유한 지역현황을 반영하고 우수한 경관자원을 보존 · 활용		반영
3	○ 대상지를 포함한 지역 전체의 경관을 향상시키는 방향 설정		반영
4	○ 기본방향에 따라 실현 가능하고 일관된 목표 및 전략 수립		반영

▌기본구상(경관구조의 설정)

검토항목			반영여부
5	○ 경관을 고려하여 토지이용계획(밀도, 용도배치 등), 교통처리계획 등을 설정		반영
6	○ 개발사업 규모, 장소의 특성 및 이용자를 고려한 경관구조(권역, 축, 거점) 설정		반영
7	○ 경관구조별 장소성 · 조화성 확보 및 특성화		반영
8	○ 토지이용, 지형 · 지세, 주변지역의 스카이라인 등을 고려한 조화로운 스카이라인 형성		반영
9	○ 주변 맥락과 상징성을 고려한 주요 진입부, 경관거점 및 결절부 계획		반영

▌부문별계획 (도시공간구조의 입체적 기본구상)

검토항목			반영여부
10	주변지역 연계 계획	○ 주변지역의 가로체계, 토지이용, 자연녹지 및 수변축 등의 현황 및 계획을 고려하여 대상지로 인해 주변지역 가로, 공원, 녹지체계가 단절되지 않도록 계획	반영
11	경관구조계획	○ 경관구조의 위계 및 특성 등을 고려하여 건축물, 가로, 공원녹지 등을 계획	반영
12	통합적 계획	○ 건축물, 가로, 공원 및 녹지를 유기적으로 연계하여 통합적 · 입체적으로 계획	반영
13	배치·형태·규모 계획	○ 토지이용, 지형 · 지세, 대상지 정체성, 주변지역 건축물 규모 등을 고려하여 계획	반영
		○ 산 주변 및 구릉지의 경우에는 지형변동을 최소화하고 단차와 옹벽설치 지양(자연경사, 석축, 자연석 조경처리 권장)	반영
		○ 획일적이고 단조로운 입면을 지양하고 변화감 있는 입면으로 계획	반영
14	높이계획	○ 서울시 높이관리원칙을 반영하고, 다양한 높이를 혼합하여 획일적이지 않도록 계획	반영
		○ 경계부는 주변지역 건축물 높이와의 조화, 가로 개방감 등을 고려하여 가급적 중 · 저층으로 계획	반영
15	조망경관계획	○ 대상지 주변의 주요 산, 녹지, 하천, 문화재 등 경관자원 조망을 위한 조망점을 설정하고 양호한 조망경관을 위한 통경축 등 조망경관 계획	반영
16	가로경관·공원 및 녹지계획	○ 주변 여건, 규모, 위치 등에 따른 이용자 특성, 기존 녹지 보존, 친환경적 외부공간 조성 등을 고려한 공원 및 녹지 등 오픈스페이스 계획	반영
		○ 가로변과 주요 보행축 인접부는 커뮤니티 활동을 활성화하고 휴먼 스케일을 고려하여 가로경관 및 보행환경 계획	반영
		○ 건축물, 가로, 공원 및 녹지를 유기적으로 연계하여 통합적 · 입체적으로 계획	반영
17	가로시설물 계획	○ 가로등, 신호등, 전신주, 도로표지판, 시설안내판 등 가로시설물을 보행환경 및 경관을 고려하여 통합지주로 계획	반영

나. 경관현황분석

1) 대상지 현황

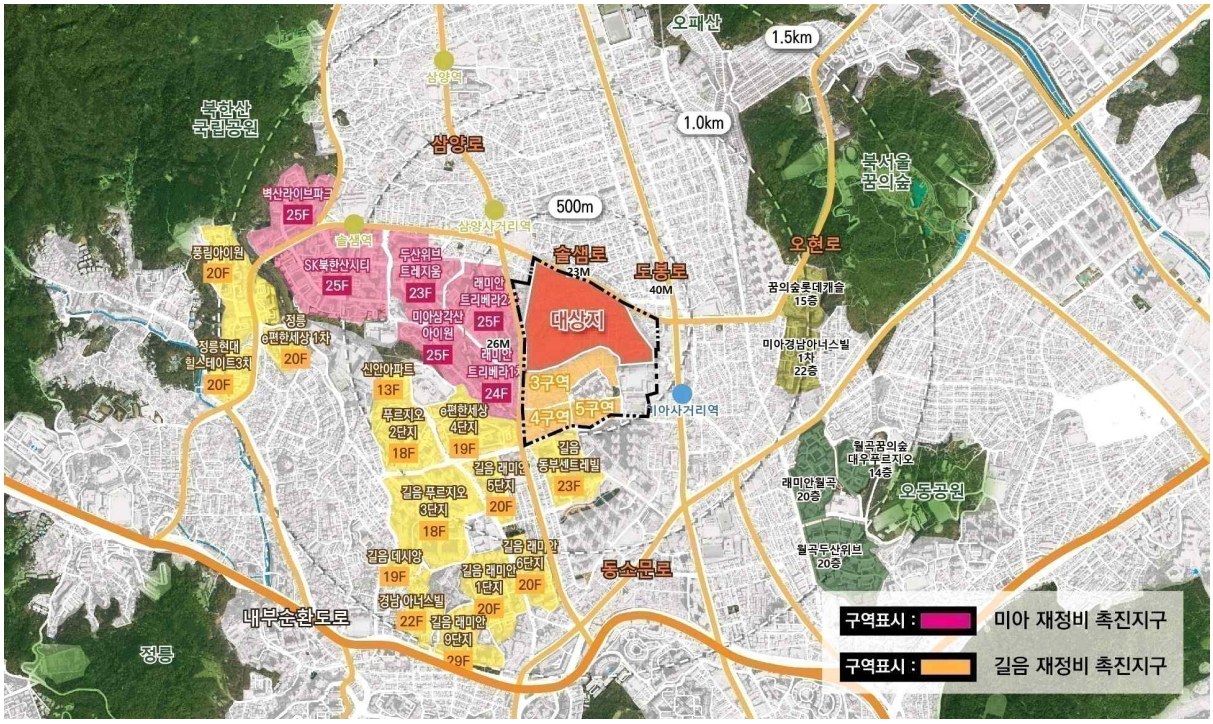
○ 대상지 동측 도봉로, 북측으로 솔샘로, 서측으로 삼양로가 지나며, 내부순환로가 대상지 남측에 동서방향으로 지남

○ 대상지 우측에 지하철4호선 미아사거리역이 위치하고 있음

○ 대상지 북측에 우이신설선 삼양사거리역이 위치하고 있음

○ 주변에 다수의 공동주택단지, 저층 주거지 입지

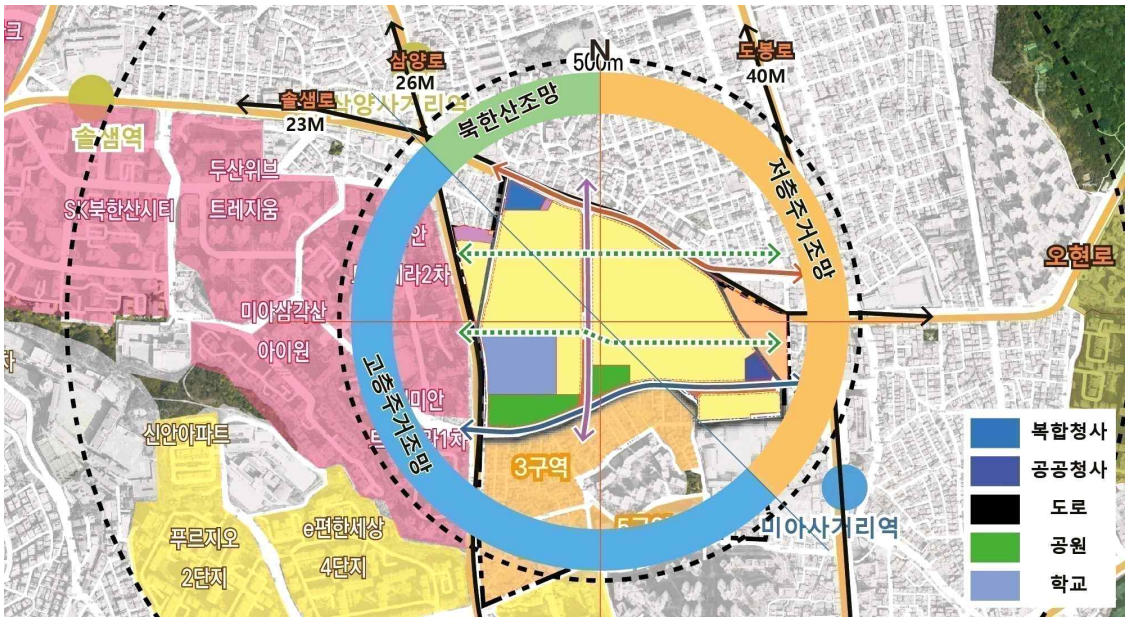
○ 주거와 북서울 꿈의 숲이 위치해 주변과 연계한 쾌적한 치자연적, 쾌적한 정주공간 형성





○ 도시적 맥락에서 주변지역을 고려한 토지이용계획(밀도, 용도배치 등)을 계획

○ 주변지역을 고려한 교통처리계획 수립



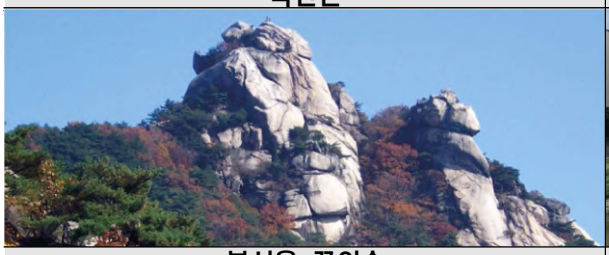
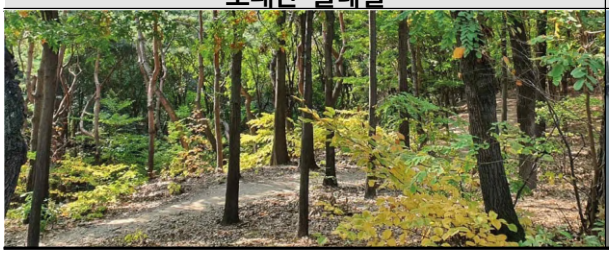
2) 자연경관현황

○ 대상지 북동측에 북한산, 북측에 오패산이 위치하고 있음

○ 대상지 서측에 중랑천이 남북으로 흐르고 있음

○ 대상지 북서측에 북서울 꿈의 숲, 남서측에 오동공원이 위치하고 있음

○ 주변에 풍부한 산림경관자원이 위치하고 있음

북한산	중랑천
	
북서울 꿈의숲	정릉
	
오패산 둘레길	한강
	

3) 현황종합분석

○ 대상지 일대는 미아재정비촉진(확장)지구로 지정되어 있음

○ 대상지 북서측으로 북한산, 북동측으로 북서울 꿈의 숲, 동측으로 중랑천, 남측으로 한강, 남서측으로 정릉이 위치하고 있음

○ 가로망으로는 대상지 남측 동서 방향으로 내부순환로가 지나며 대상지 동측으로 도봉로가 남북으로 위치함

○ 교통시설로 대상지 우측에 지하철 4호선 미아사거리역이 위치하고 북측으로 우이신설선 삼양사거리역이 위치함

○ 주변에 숭인시장, 솔샘시장 등 전통시장과 롯데백화점, 현대백화점 등 상업시설이 위치하고 있음

○ 대상지 서측 미아재정비촉진지구, 남측 길음재정비촉진지구와의 조화로운 주거지 경관형성이 요구됨



다. 경관시뮬레이션

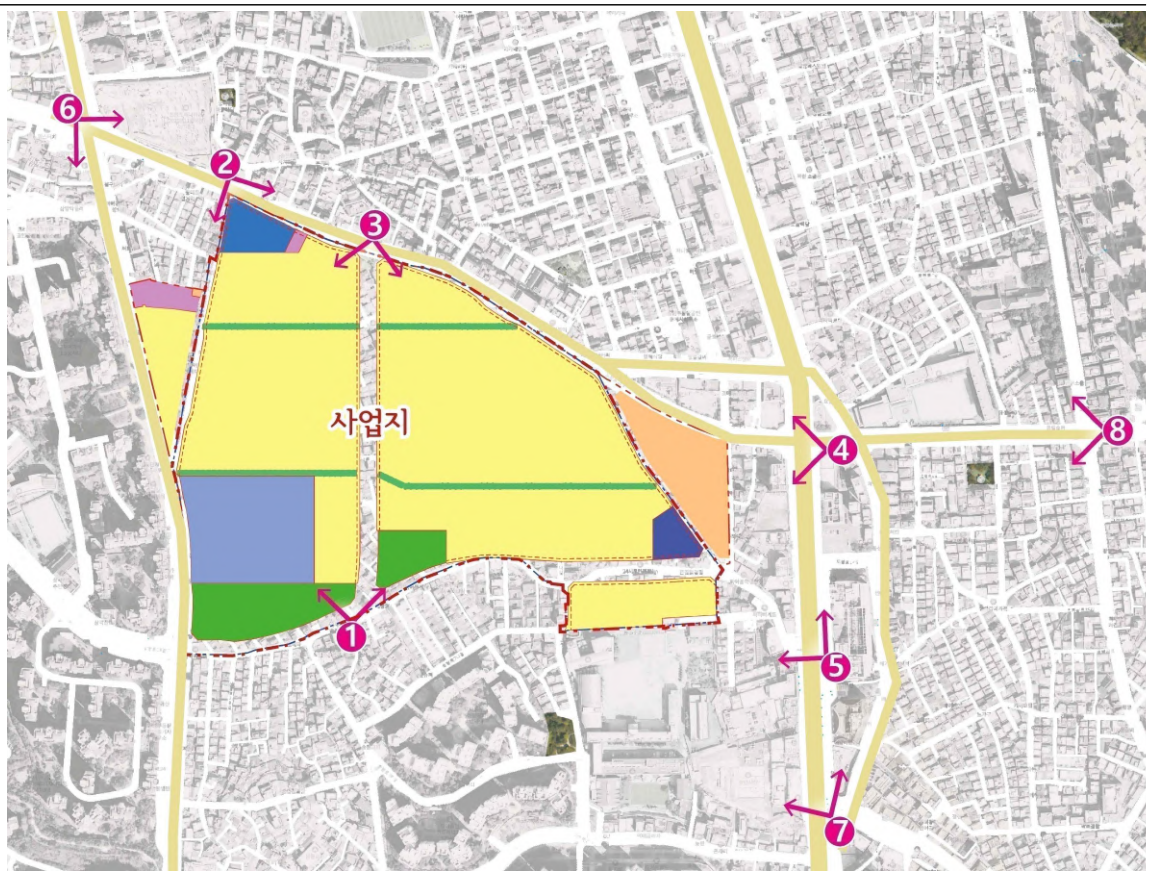
1) 조망경관 계획

▌조망점 선정기준

- ○ 주요 간선도로 및 교차점, 주요시설 및 경관통로, 자연축을 고려하여 8개 조망점을 선정
- ○ 조망거리에 따라 근경, 중경, 원경으로 구분하고, 주변지역의 특성을 고려하며 경관 분석을 할 수 있는 조망점 선정
- ○ 분석방법은 사업구역의 계획건축물 및 주변지역의 건축물을 개략적인 Mass Model을 통하여 도시경관의 주요한 자연적 경관요소에 영향을 미치는 정도와 주변 건축물과의 조화성을 중심으로 경관분석
- ○ 조망지점은 사람이 조망대상을 바라보면서 인지하는 상황과 유사하게 분석할 수 있도록 사람 눈높이에서 분석

▌시거리 구분

- ○ 근경 : 50 ~ 100m
- ○ 중경 : 100 ~ 200m
- ○ 원경 : 200 ~ 500m



구분	번호	위치	이격거리	구분	번호	위치	이격거리
근경	1	삼양로20길 노엘피아노 앞	9m	중경	5	롯데백화점 앞 택시정류장	125m
	2	솔샘온누리약국앞건널목	20m		6	삼양동사거리	199m
	3	솔샘로-삼양로24길 교차로	25m	원경	7	미아사거리역3번출구	311m
중경	4	삼양입구사거리	168m		8	오현로-오패산로 교차로	500m

○ 경관 시뮬레이션

1	삼양로20길 노엘피아노 앞

조망 및 분석 대상

· 사업지 남측 경계부 신설 중로(18m) 조망지점

· 사업지 경계부 저층 주거지역과 연접

분석 결과

· 사업지 경계부 신설교차로변 조망으로 개방감 있는 가로경관 연출

· 조화로운 건축물 디자인으로 단지전체의 통일성 연출







2	솔샘온누리약국앞건널목

조망 및 분석 대상

· 사업지 북측 경계부 교차로 조망지점

· 사업지 경계부 저층 주거지역과 연접

분석 결과

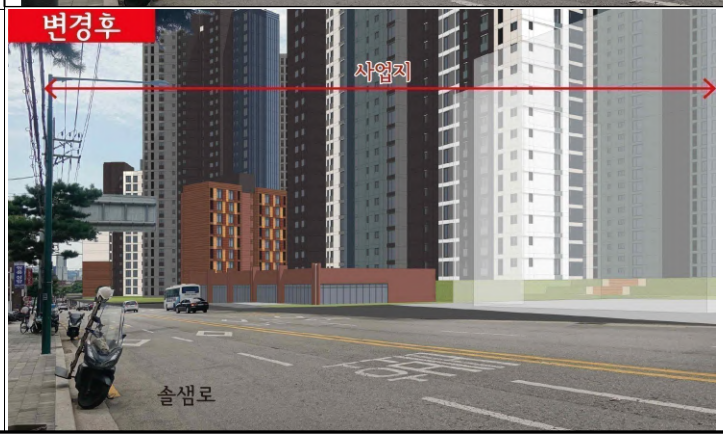
· 사업지 경계부 가로변 조망으로 개방감 있는 가로경관 연출

· 솔샘로변 연속 가로경관 형성 및 삼양로변 조화로운 커뮤니티 가로경관 형성

· 인접지역을 배려한 주동계획







3	솔샘로-삼양로24길 교차로

조망 및 분석 대상

· 사업지 북측 경계부 신설 중로(18m) 조망지점
· 사업지 경계부 저층 주거지역과 연접

분석 결과

· 사업지 경계부 솔샘로변 조망으로 커뮤니티 가로경관연출
· 가로변 연도형 근린생활시설 계획으로 커뮤니티가로 활성화 계획







4	삼양입구사거리

조망 및 분석 대상

· 도봉로(40m) - 솔샘로(20m) 교차로 주변 건축물에 의한 차폐로 상층부 일부 가시

분석 결과

· 도봉로변 조망으로 개방감 있는 배치계획으로 통경확보
· 차별화된 건축물 입면계획으로 상징적인 단지이미지 형성
· 간결한 옥탑디자인으로 주변과 조화도모







5	롯데백화점 앞 택시정류장

조망 및 분석 대상

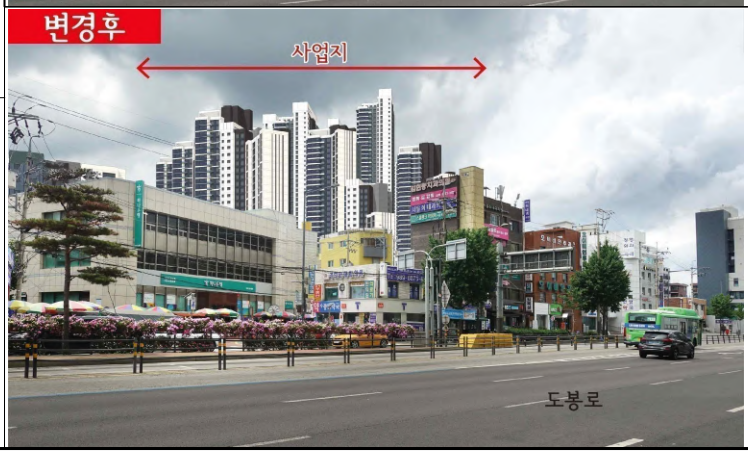
· 사업지 동측 도봉로(40m)변 조망으로 가로에 형성된 건축물에 의한 차폐로 상층부 일부 가시

분석 결과

· 차별화된 건축물 입면계획으로 상징적 단지이미지 형성
· 간결한 옥탑디자인으로 주변과 조화도모







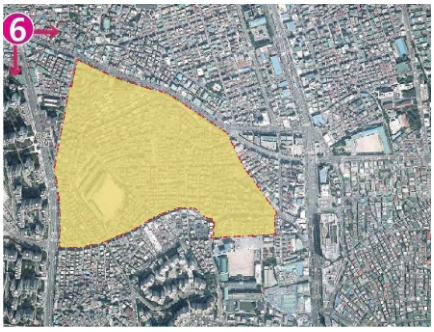
6	삼양동사거리

조망 및 분석 대상

· 솔샘로(20m)-삼양로(20m) 교차로 주변 건축물에 의한 차폐로 상층부 일부 가시

분석 결과

· 차별화된 건축물 입면계획으로 상징적 단지이미지 형성
· 간결한 옥탑디자인으로 주변과 조화도모







7	미아사거리역3번출구

조망 및 분석 대상

· 사업지 남동측 도봉로(40m)변 가로 조망지점으로 가로변 건축물에 의한 차폐로 상층부 일부가시

분석 결과

· 도봉로변 조망으로 다양한 높이 계획으로 조화로운 스카이라인 형성

· 간결한 옥탑부 디자인으로 주변과의 조화 도모

· 도봉로변 조망으로 개방감 있는 배치계획으로 통경확보



변경전



변경후



8	오현로-오패산로 교차로

조망 및 분석 대상

· 사업지 동측 교차로 주변 건축물에 의한 차폐로 상층부 일부 가시

분석 결과

· 오현로변 조망으로 다양한 높이 계획으로 주변과 조화로운 스카이라인 형성

· 간결한 옥탑부 디자인으로 주변과의 조화 도모



변경전



변경후



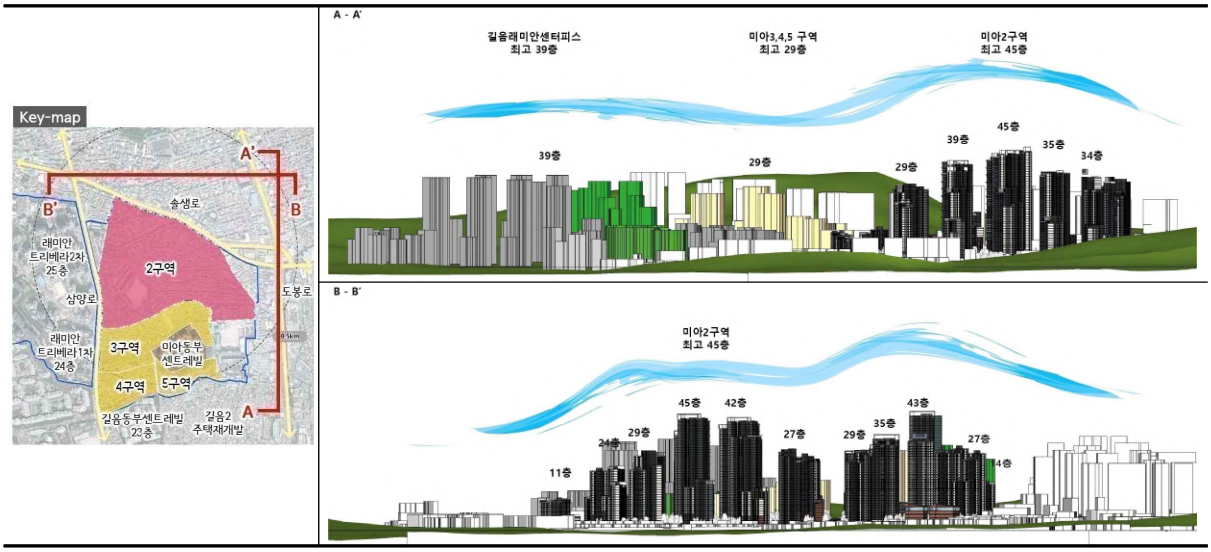
라. 스카이라인 분석

1) 조망점분석

▌조망점선정기준

○ 주변 주거지역과 도시맥락적 흐름을 이어주는 스카이라인 형성

○ 배후산지와 조화로운 스카이라인 형성



마. 경관종합분석결과

○ 4호선 미아사거리역, 우이신설경전철 삼양사거리역에 인접해 있으며, 내부순환로 하월곡분기점 교차로 및 도봉로 등과의 접근성이 용이함.

○ 인근에 북한산과 정릉, 오패산과 북서울 꿈의 숲이 위치하여 주변의 녹색경관자원과 연계한 친자연적, 쾌적한 정주공간 형성이 요구됨.

○ 주변의 고층 주거지역과 저층 주거지역을 고려한 주변과 조화를 이룰 수 있도록 수직적 요소인 건축물의 높이를 적절히 계획하고 대상지 전체의 조화를 도모.

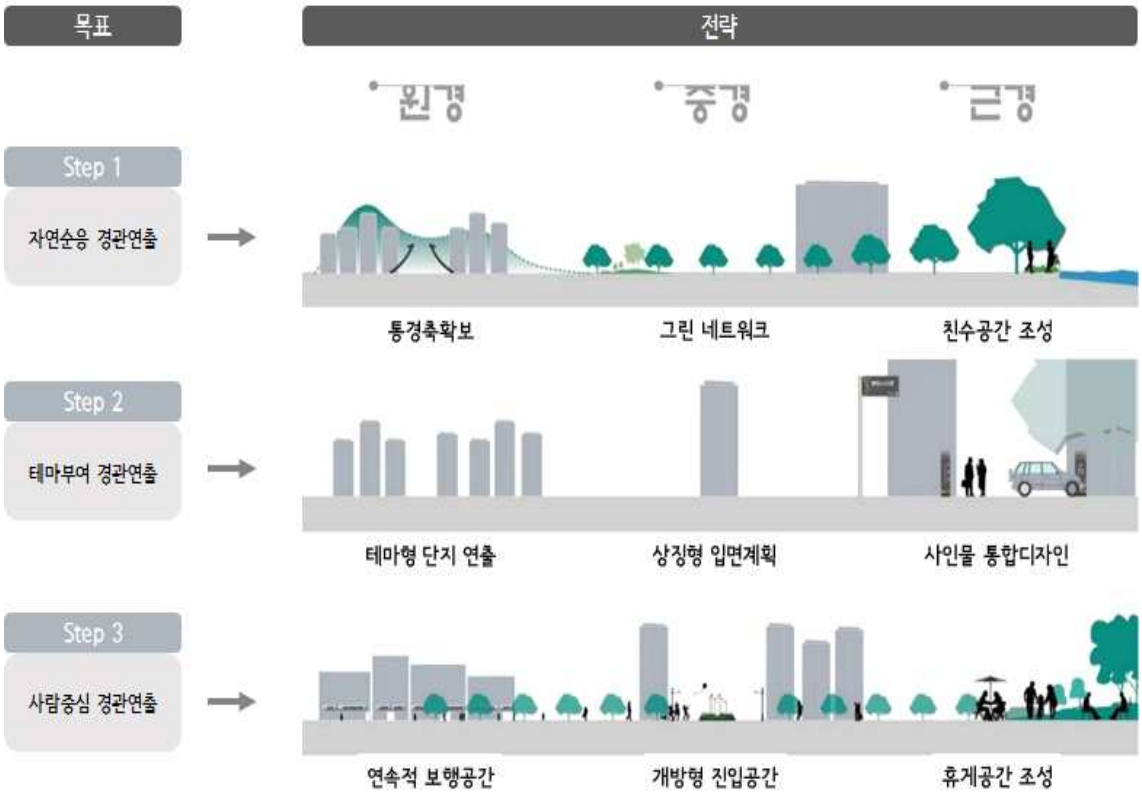
○ 대상지와 주변부의 시각적 충돌을 방지하기 위한 경계부 계획이 요구됨.

지구경관 분석결과	대상지	· 대상지 동측으로 도봉로, 북측으로 솔샘로, 서측으로 삼양로가 지나며, 내부순환로가 대상지 남측에 동서로 지남 → 주변의 공동주택과 조화로운 스카이라인 형성 계획이 필요함
	주변지역	· 주변에 저층 주거지역 및 학교 등이 위치하고 있음 → 주변의 주거단지 및 학교 시설을 배려하는 가로경관 형성 계획이 필요함
가로경관 분석결과	도봉로	· 대상지 동측에 삼양사거리부터 미아사거리까지 도시가로가 형성되어있음 → 개방감 있는 열린 도시가로 형성 계획이 필요함
	솔샘로	· 사업지 북측 삼양동 사거리부터 삼양입구 사거리까지 대상지 북측으로 낮은 높이의 노후된 주거경관 형성 → 보행안전을 위한 커뮤니티 가로 형성 계획이 필요함
	삼양로	· 전면에 저층의 상업시설이 위치하며 좌측으로 래미안크리베라1차, 2차아파트가 주거경관을 형성 → 주변과 도시 맥락의 연결을 통한 조화와 삼양동사거리에서의 조망을 고려한 랜드마크 형성 계획이 필요함

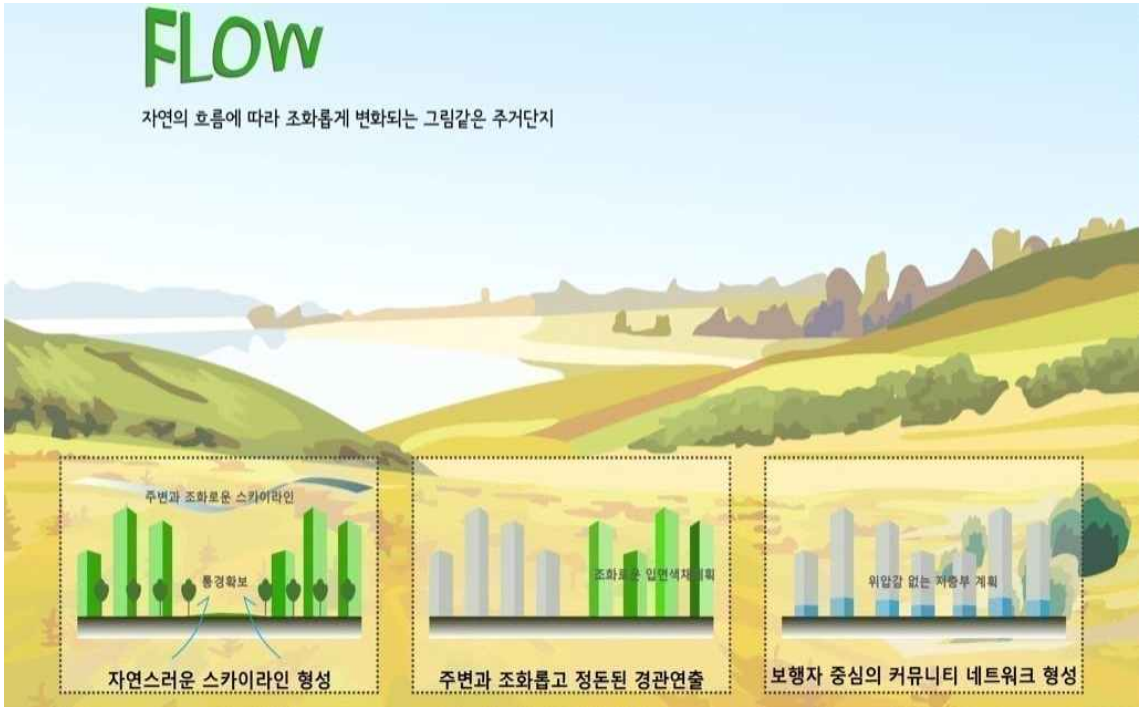
4. 경관계획

가. 목표 및 전략

○ 단계적 목표설정과 원경, 중경, 근경에 따른 다양한 테마형성을 위한 경관연출 전략수립

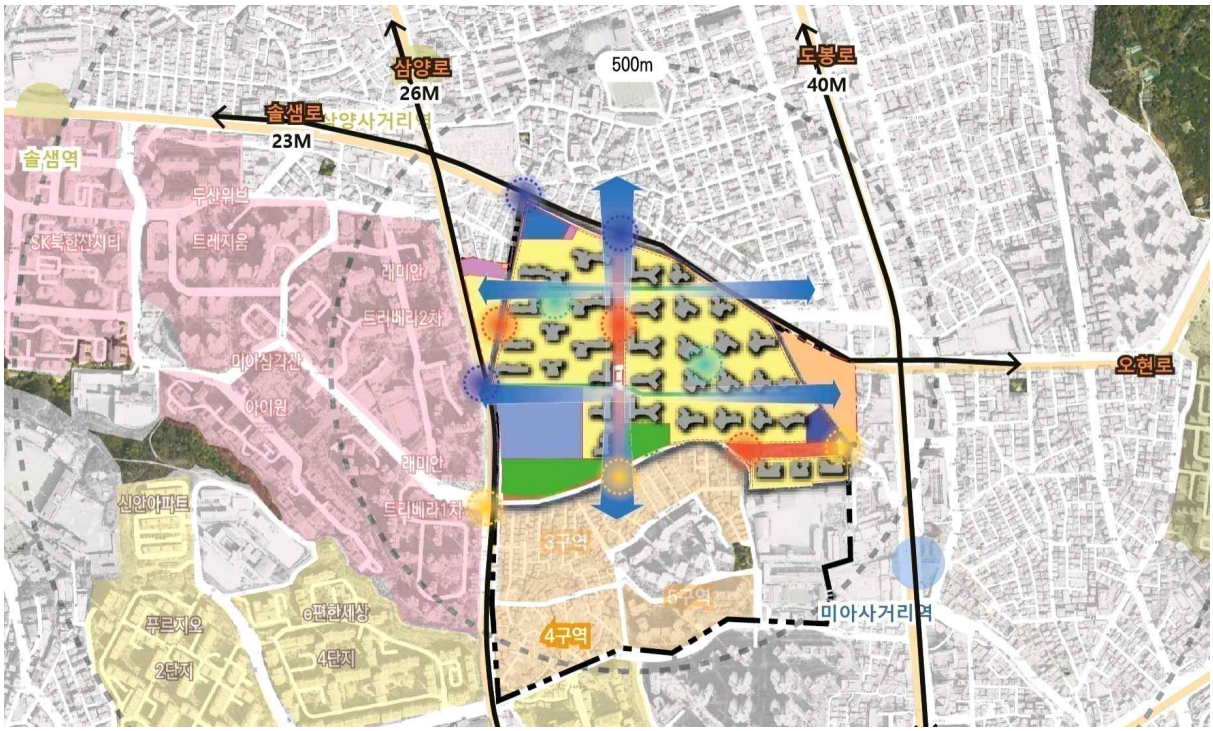


나. 경관컨셉



다. 경관구조설정

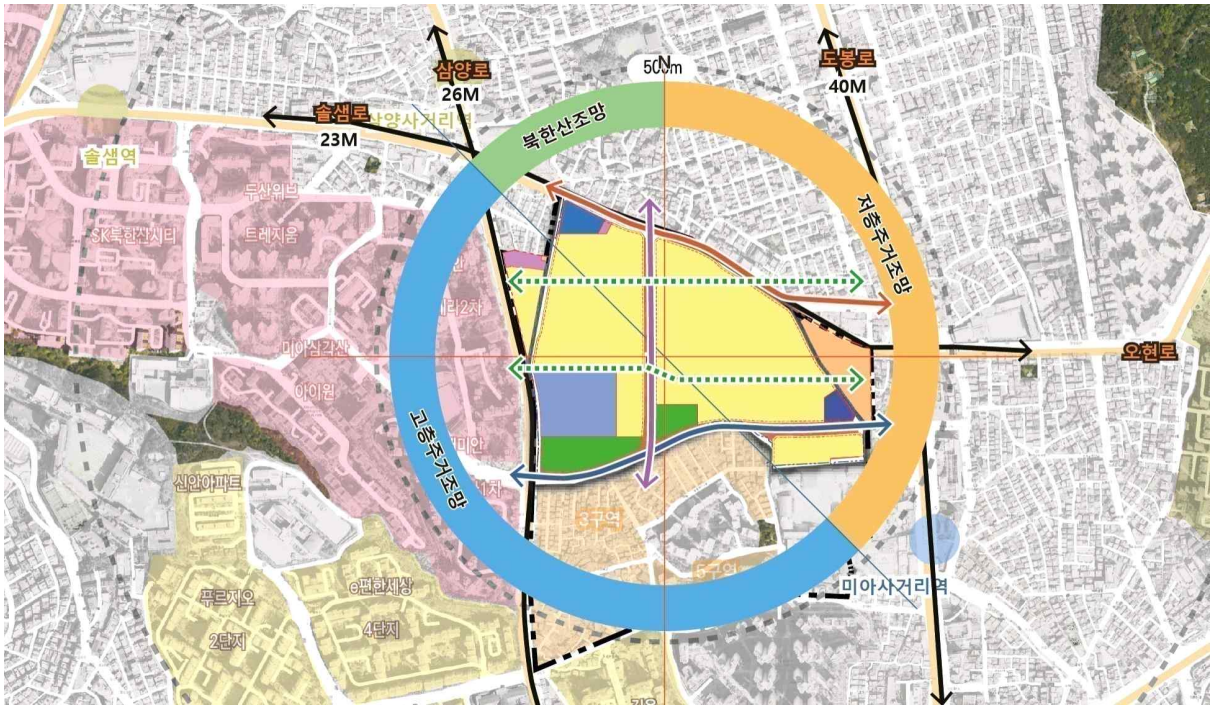
○ 미아2재정비촉진계획의 녹지축과 단지내 보행통로와 더불어 Green Network를 구축하고 통경축 확보 및 가로변을 따라 연도형 상가 및 공원 활성화를 위한 권역 설정 등 현황을 반영한 특성화 계획



○ 학교, 공원을 진입부에 집중 배치한 단지 통합계획

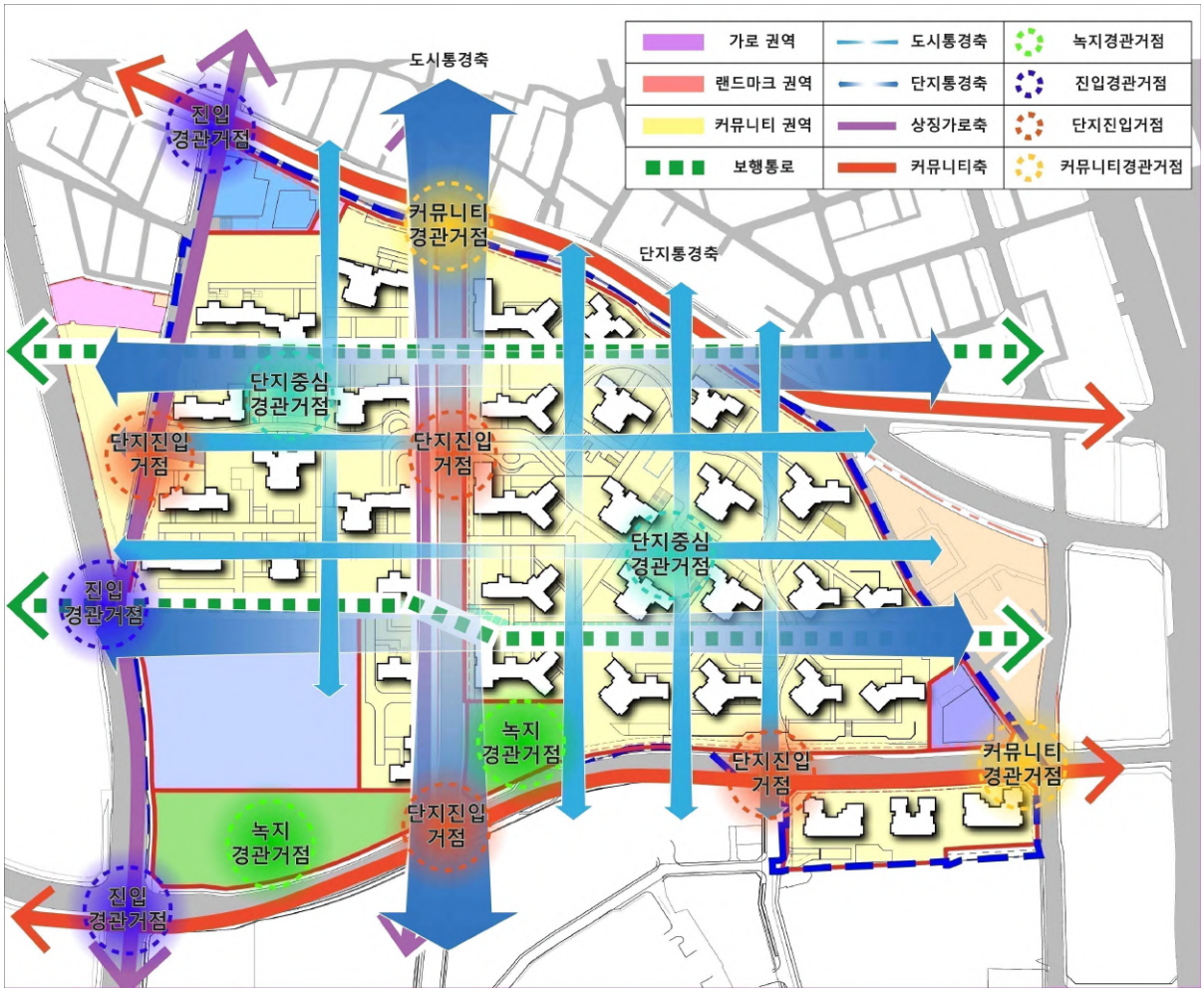
○ 주변지역 연계를 통한 공공보행통로 계획

○ 쾌적한 생활커뮤니티 활성화 및 정주성 향상을 위한 남측의 공원배치 계획



라. 경관기본구상

○ 관련 계획 및 생활권 특성을 반영한 면(권역), 선(축), 점(거점)으로 경관구조를 설정



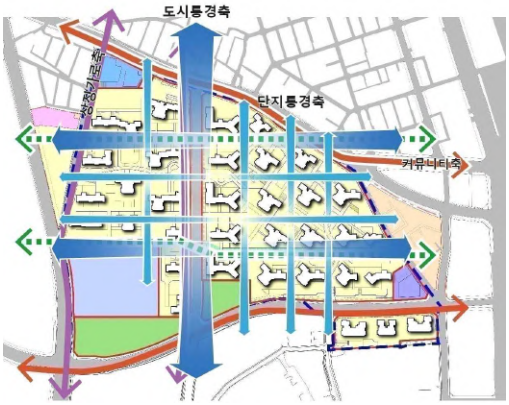
▌경관권역

○ 상징가로, 랜드마크, 커뮤니티 권역 - 각 권역의 특성을 살린 차별화된 경관권역계획

경관권역	구분	경관형성방향
	A 상징가로 권역	· 가로 주변 판상형 계획으로 개방감을 확보하고 특색있는 입면 계획으로 시각적 차별화 · 계획건축한계선 (3m)를 지정하여 가로 경관 연속성 확보
	B 랜드마크 권역	· 쾌적한 통경축과 바람길 계획으로 보행 중심의 단지 조성 · 주민이용 시설, 공공보행통로, 단지 순환 산책로 조성으로 다채로운 경험의 보행 연속성 확보
	C 커뮤니티 권역	· 생활가로와 공원과 연계 및 풍부한 수목 식재 녹시율 증대 · 단지 진입부, 공공보행통로가 연결되며 경관거점형성으로 인지성 향상

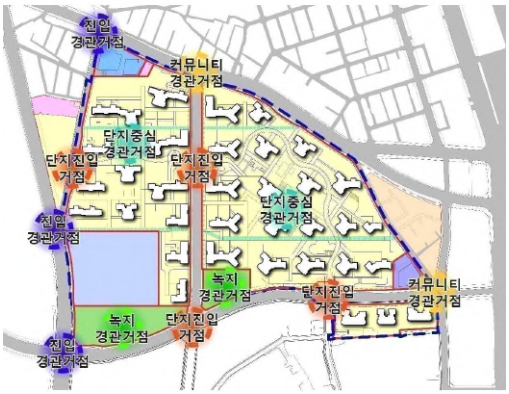
▌경관축

○ 도시통경축, 단지통경축, 커뮤니티축, 상징가로축 - 각 가로의 특성을 살린 차별화된 경관축 계획

경관권역	구분	경관형성방향
	A 도시 통경축	· 도시축인 도봉로와 나란한 방향의 통경축 및 동서향의 보행통로와 더불어 녹지축 설정으로 북한산 조망 확보
	B 단지 통경축	· 도시축인 솔샘로에 대응하는 가로축을 설정, 주가로에서의 경관변화에 대응
	C 커뮤니티 축	· 지구내 조경녹지 조성 및 수목식재 · 주변 공원으로부터의 녹지흐름 연계
	D 상징 가로축	· 단지 진입부로부터 학교 및 공공시설부지로 이어지는 가로에서의 상징성 제고 · 위압감 없는 저층부 계획

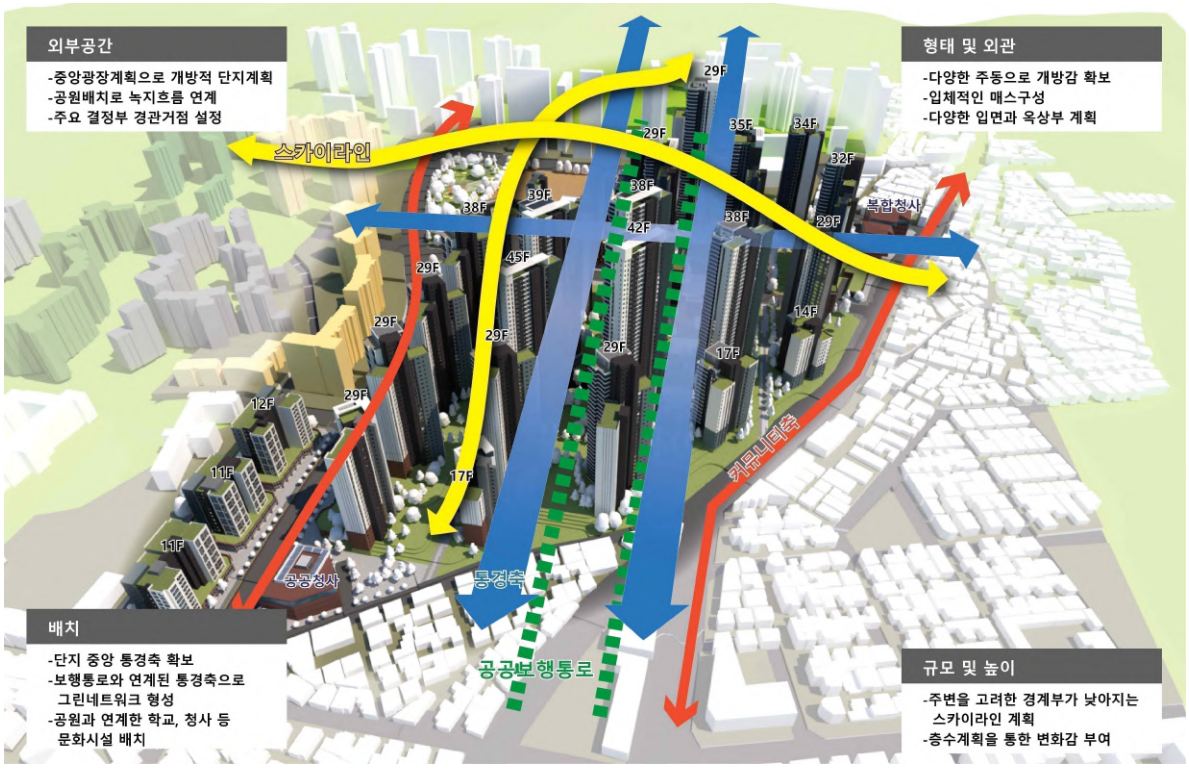
▌경관거점

○ 중심경관거점, 차량진입경관거점, 보행진입거점, 녹지경관거점, 시각결절점 - 주변지역과 연계 등 거점의 특성을 살린 차별화된 경관거점계획

경관권역	구분	경관형성방향
	A 단지중심 경관거점	· 통경축과 보행축 결절지점으로 단지 개방감 확보 · 광장형 열린 공간 조성
	B 진입 경관거점	· 가각부 공공시설과 연계한 진입부 계획 · 불필요한 시각 차폐 방지 · 입구 상징성 강화를 위한 특성화 계획
	C 단지진입 경관거점	· 주변으로의 개방감 확보 · 진입부 상징식재 등 입구 상징성 강화 · 공원, 공공시설 및 교육시설 등과 연계
	D 녹지 경관거점	· 공원과 연계한 친자연공간 조성계획
	E 커뮤니티 경관거점	· 가로와 연계한 소규모 진입광장조성 등 오픈스페이스 계획

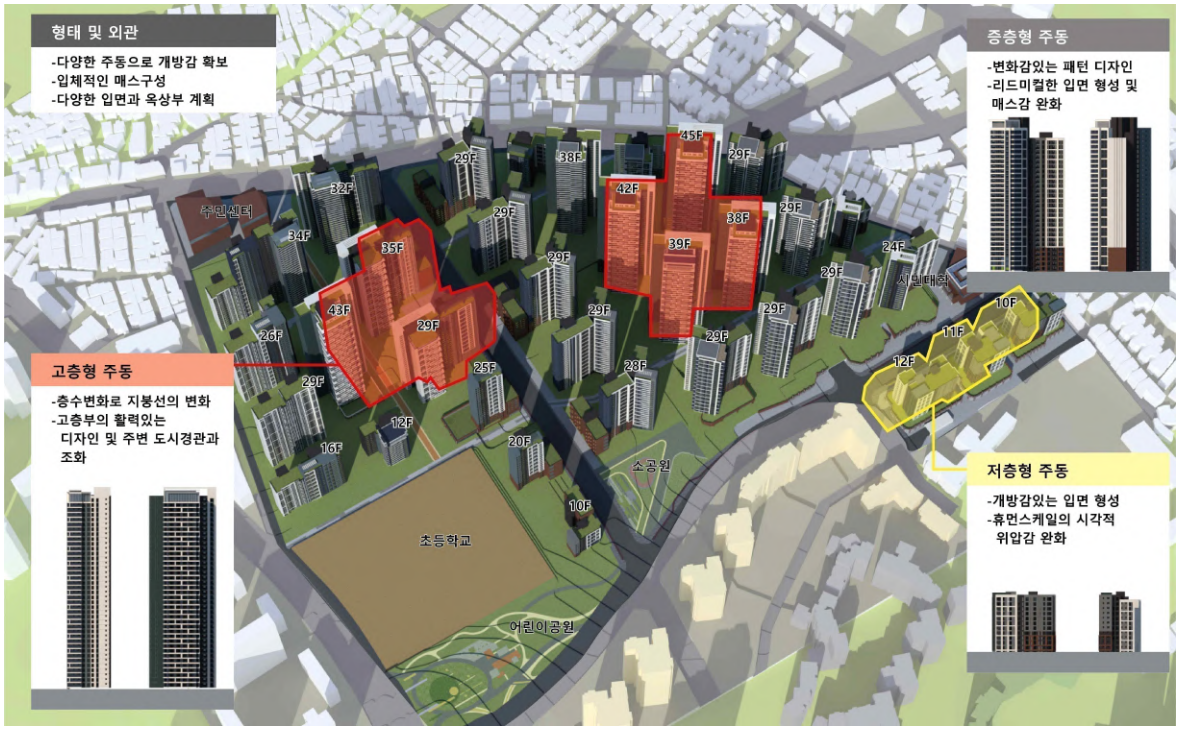
마. 경관종합구상

○ 미아재정비촉진지구(확장지구) 녹지축을 따른 공원 배치 및 주변 지역 연계를 고려한 가로계획, 조화로운 높이 및 디자인 등 통합적, 입체적 계획 수립



바. 배치·형태·규모계획

○ 과도한 디자인을 지양하고 입체적인 평면구성과 패턴디자인을 통한 변화있는 입면경관연출



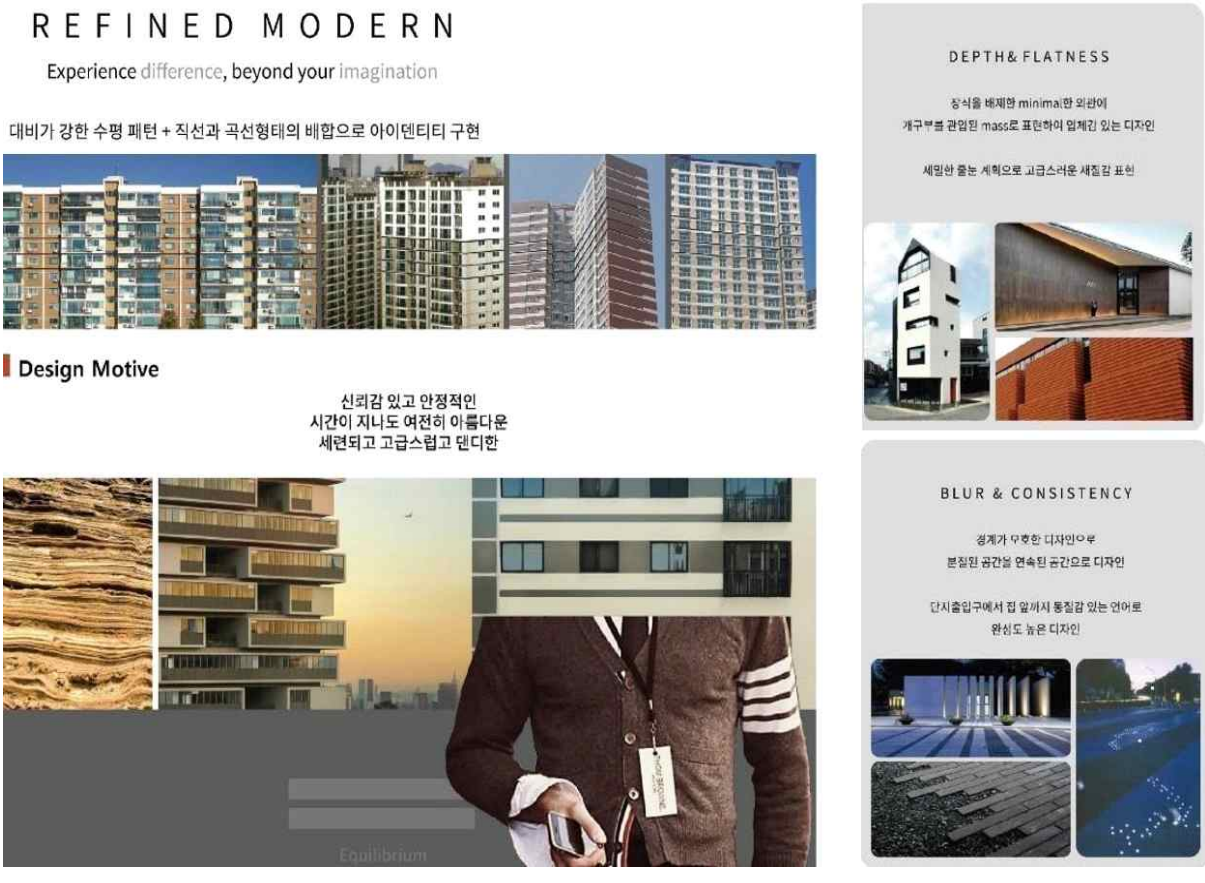
○ 휴먼 스케일의 저층부 계획과 정돈된 디자인으로 주변단지와 어우러짐 유도

디자인 적용 입면 예시

고층부	-심플한 상층부 디자인 계획으로 주변과의 조화도모 -조형성 확보로 단지의 상징성 부여
중층부	-과도한 디자인을 지양하고 주변단지와 어우러짐 유도 -매스분절을 통한 안정감 있는 입면계획
저층부	-보행자의 시각을 고려한 피로티 계획으로 개방감 확보 -휴먼스케일의 저층부 계획으로 위압감 저감 계획

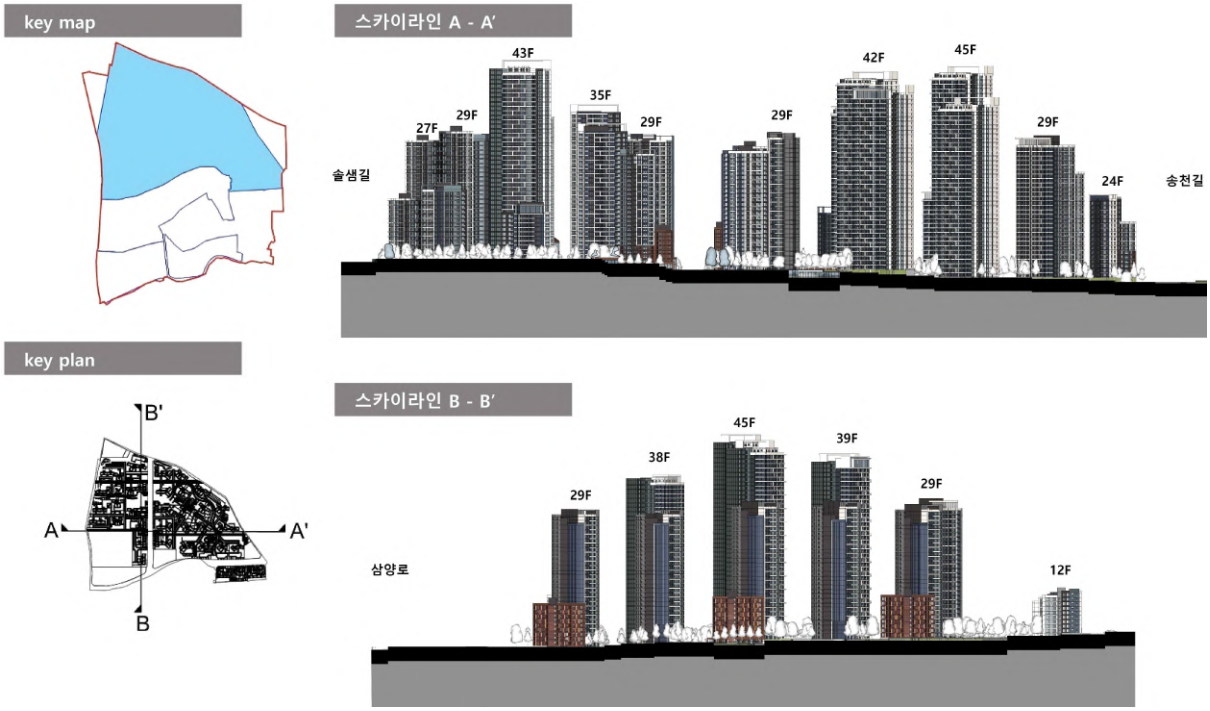


○ 패턴을 활용하여 단지 전체의 통일감을 부여하고 분절 등의 디자인 변화를 통해 상징적 단지경관 연출



사. 높이계획

○ 서울시 스카이라인 관리원칙 반영 및 단지 중심부 최고45층과 경계부 최저 9층의 다양한 높이 계획으로 주변과의 조화 및 가로 개방감 확보



아. 옥외공간계획

○ 단지 중심광장을 배치하고 공공보행통로와 연계한 중앙광장 및 오픈스페이스 계획을 통한 커뮤니티 활성화 계획

