번동 148번지 일대 주택정비형 재개발 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2026. 4.

내 삶에 힘이되는 강북구

목 차

Ⅰ. 정비계획 및 구역지정 신청서

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

Ⅱ. 기초조사·확인내역서

1. 주민 또는 산업의 현황
2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황
3. 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황
4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황
6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견
7. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래
8. 토지등소유자의 정비구역 지정에 관한 동의 현황
9. 기존 수목의 현황
10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견
11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사
12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모
13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
14. 기초조사 현황도

Ⅲ. 지구단위계획에 관한 사항

1. 지구단위계획 구역에 관한 결정
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정
3. 획지 및 건축물에 관한 결정
4. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정
5. 건축물의 건축선 등에 관한 결정
6. 기타사항에 관한 결정

Ⅳ. 정비계획 설명서

1. 정비계획의 개요
2. 상위 및 관련계획
3. 대상지 현황
4. 부문별 계획

Ⅴ. 별첨

1. 토지조서 및 건축물조서
2. 신속통합기획 가이드라인
3. 환경성 검토서
4. 교통성 검토서
5. 경관성 검토서

I

정비계획 및 구역지정 신청서

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

1 정비계획 및 구역지정 신청서(안)

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

1) 계획의 배경

◦ 본 대상지는 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획」에 따라 서울시가 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인을 제시하고, 민간이 주도하여 신속한 사업추진을 하고자

◦ ’23. 11. 신속통합기획 후보지 선정, ’24. 1~2. 신속통합기획 추진 준비, 서울시와 자치구, 주민, MP자문위원, 용역사가 원팀(One-Team)이 되어 신속통합기획 정비계획(안) 수립을 착수하였으며

◦ 체계적인 현황조사를 토대로 노후건축물이 밀집한 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높일 수 있는 신속통합기획 정비계획 수립 및 정비구역 지정을 하고자 함

2) 계획의 목적

▌ 급경사 구릉지형의 특성을 고려한 노후한 주거환경개선 계획 마련

◦ 가파른 경사지 및 노후 주거 밀집으로 인해 열악했던 주거환경 개선 필요

◦ 차량접근이 불편하고 보차혼용으로 인한 안전의 위협과 및 불편한 보행 환경의 개선 필요

◦ 단차를 활용한 주동 및 주민공동시설 배치를 통해 대상지 내 옹벽 발생 최소화 및 지역커뮤니티 활성화 유도

▌ 미아역 일대 공간 재편 등 주변 여건을 고려한 체계적인 정비계획 마련

◦ 주변 신속통합기획 등 주변 개발 여건 변화를 고려하여 지역과 어울리는 주거단지로 정비 필요

◦ 상위 및 관련 계획과의 정합성을 유지하고 주변지역과 조화를 이룰 수 있는 경관계획 필요

◦ 건축물 높이와 지형의 고저차에 의한 간선변에서의 위압감 최소화를 위해 오픈스페이스, 통경축, 공공보행통로 등을 고려한 높이계획 수립

▌ 오현로변 및 인접 오패산로변 일대 도시공간구조 재편을 통한 가로활성화

◦ 오현로와 오현로21길, 오패산로와 번동~미아동 연결도로를 통해 열린 공간 및 통경축으로 가로변 활력 부여

◦ 주변도로변 연도형 상가 배치 등을 계획하여 보행활성화 유도 및 구릉지에 순응하는 보행 친화적인 가로환경 조성

▌ 시 정책방향을 고려한 공공임대주택 공급

◦ 서울시의 노후주거지 정비 및 공공위주의 주택공급 확대 정책방향 반영

◦ 다양한 평형의 공공임대주택 공급으로 저소득층 및 세입자의 주거안정 확보

나. 계획의 범위

1) 공간적 범위

◦ 위치 : 서울특별시 강북구 번동 148번지 일대

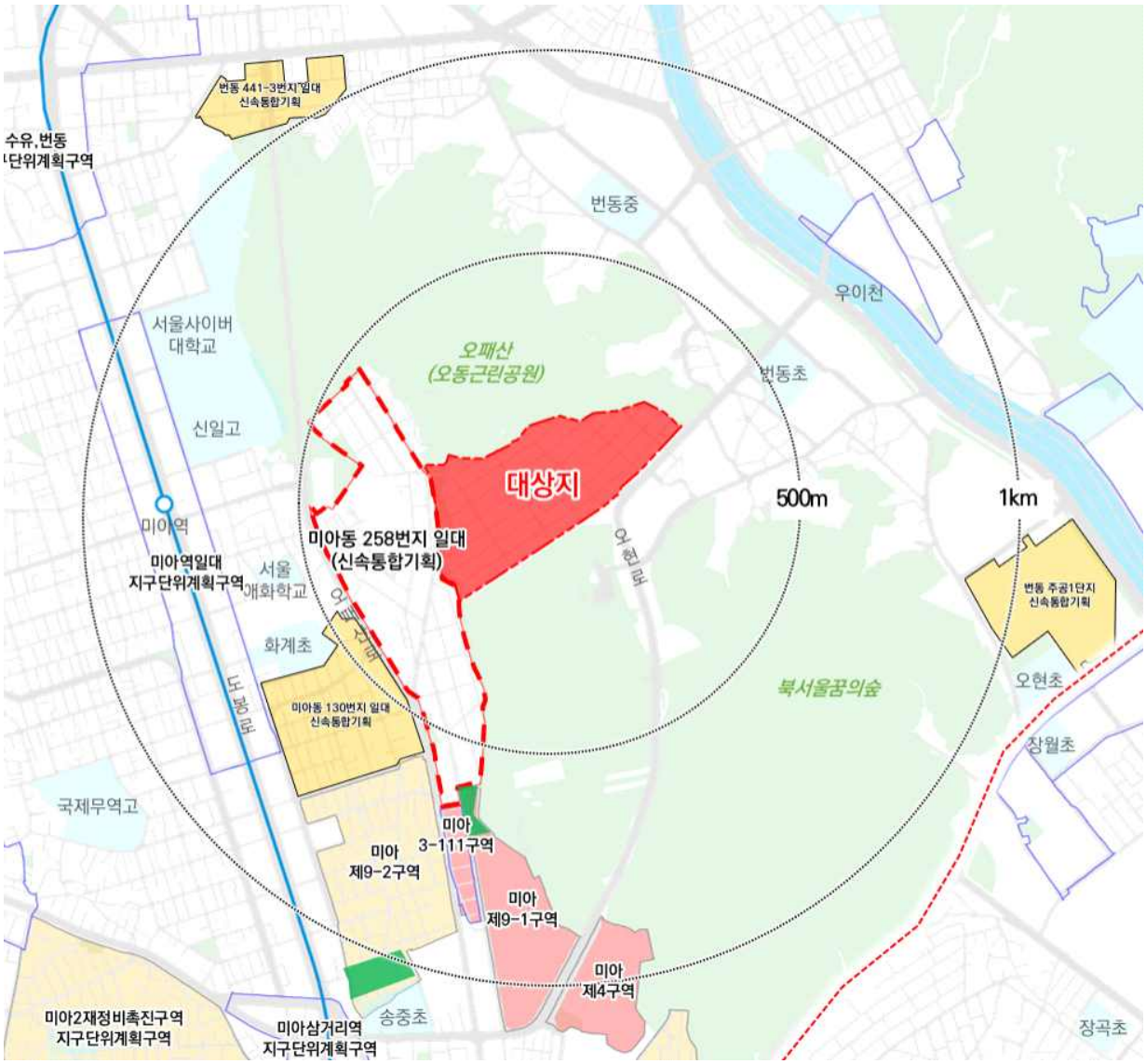
◦ 면적 : 108,735.4㎡

2) 시간적 범위

◦ 기준년도 : 2025년

◦ 목표연도 : 2033년

〈 위치도 〉



다. 계획의 수립절차 및 추진현황

1) 신속통합기획 정비계획 수립 및 정비구역 지정 등 절차



신속통합기획 수립	• 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인 마련	2025 서울시 도시 주거환경정비기본계획
기초조사 (구청장)	• 주민 또는 산업의 현황 • 토지 및 건축물의 이용 현황 등	(시행령 제7조2항)
정비계획(안) 작성 (구청장)		(법 제9조1항)
주민설명회 (구청장) 및 공람 (주민의견 청취)	• 실과 협의 주민서면 통보 • 지자체 공보에 고시 • 30일 이상 주민 공람	(법 제15조1항) (시행령 제13조1항)
구의회 의견청취		(법 제9조1항)
정비구역 지정 신청 (구청장 → 시장)		(법 제8조1항)
시 주관부서 협의 및 검토 (서울시)	• 실과 협의(필요시)	
시 도시계획위원회 심의		(법 제16조1항)
정비구역 지정고시(시장)		(법 제16조2항)

2) 계획의 추진현황

① 사전타당성조사

▌ 종전절차 대상지로 사전타당성조사(′22년) 거쳐 신속통합기획 추진

○ ‘22.09.~‘23.08. 번동 148번지 일대 정비사업 사전타당성조사

- 토지등소유자 2,553명 중 1,538명 제출(60.24%) 찬성 57.5%

② 신속통합기획

▌ 자문회의 및 주민설명회 등 거쳐 기획 완료

○ ‘23.10. 신속통합기획 주택재개발사업 후보지 신청

- 타 지역 대비 토지등소유자가 많은 주거환경 열악 지역
- 번동 148번지 일대, 미아동 258번지 일대 동시 추진

○ ‘23.10.~‘24.01. 신속통합기획 추진 준비

- MP 선정, 신속통합기획 용역 착수 등

○ ‘24.01.~ ’25.02. 신속통합기획 수립

- 주민, 자치구, 전문가 의견수렴 과정을 거쳐 계획

  * ‘24.11.27 주민간담회, ‘24.12.27 주민설명회 등

[구역계 일부 조정] 대상지 일대의 체계적 환경정비를 위해 인접 도로 및 공원 일부를 구역계에 포함하여 정비
(신청시 97,536.0㎡→ 108,735.4㎡, △11,199.4㎡)

③ 서울특별시 도시계획위원회 수권분과위원회

▌ 도시계획위원회 수권분과위원회 심의 절차 이행

○ ‘26.03.04. 제2차 서울특별시 도시계획위원회 수권분과위원회 심의 (수정가결)

3) 신속통합기획 추진과정

▌ **원팀회의 및 실무검토회의: 원팀(MP)회의 13회, 실무회의 6회**

구분	날 짜	주 요 내 용
1	2024-01-05(금)	[착수보고] 신속통합기획 추진방향 및 주체별 역할 등 논의
2	2024-02-02(금)	미아동258일대와의 통합적 계획 방향 설정 (토지이용계획 및 교통, 경관계획 등)
3	2024-02-22(금)	미아동~번동을 연결하는 다양한 교통처리 대안 검토
4	2024-03-11(월)	[현장답사] 미아동~번동 연결도로, 구역계 조정, 중앙공원 조성 등 검토
5	2024-04-02(화)	기존 마을버스 노선 변경(안) 검토, 비상차량 동선 등 교통처리계획 검토
6	2024-04-22(월)	대상지 주변 저이용 되는 공원 편입 및 정비방안 검토
7	2024-05-29(수)	개발 시차를 고려한 교통차리계획 및 공공보행통로 등 보행체계 검토
8	2024-06-10(월)	미아동~번동 연결도로(터널) 상부 활용방안, 공원조성방안 등 입체화 방안 논의
9	2024-08-02(월)	사업성 증대 위한 방안(국공유지 유상매입, 유연한 높이계획 등) 논의
10	2024-08-20(화)	미아동~번동의 연계, 단지 내 경사 극복, 학교가는길 등 보행동선 계획
11	2024-09-12(화)	2030도정기본계획 적용 및 공공기여 방안(시설 종류 및 위치 등) 검토
12	2024-10-08(화)	토지등 소유자가 많은 지역 특성을 고려한 적정 세대수 및 평형계획 논의
13	2024-10-25(금)	대상지 특성에 맞는 단위세대, 배치계획, 통경축 등 건축계획 검토

['24.02.02. 원팀회의]



['24.02.22. 원팀회의]



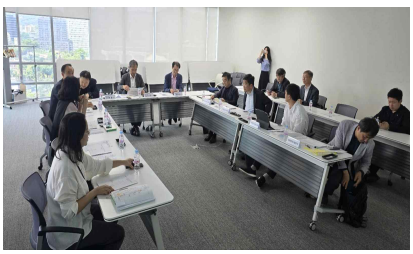
['24.03.11. 현장답사]



['24.04.02. 원팀회의]



['24.05.29. 원팀회의]



['24.06.10. 원팀회의]



['24.08.02. 원팀회의]



['24.9.12. 원팀회의]



['24.10.08. 원팀회의]



▌ 신속통합기획 수권 자문회의 등 총 4회

- 도시계획위원회 수권분과 자문회의(3회, `24.07.~10.), 교통자문(1회, `24.5.)

구 분		날 짜	회 의 내 용
자문 회의	1	2024-05-03(금)	(1차,교통) 주변 교통현황을 고려한 교통처리계획(안) 검토
	2	2024-07-03(수)	(2차) 용도지역 상향, 도로 획지화 구간, 건축배치 등 종합 검토
	3	2024-08-28(수)	(3차) 동서간 연결도로, 용도지역 상향 등 종합 검토
	4	2024-10-23(수)	(4차) 토지이용계획(안) 대안별 사업성 및 공공성 종합 검토

['24.05.03. 1차]



['24.07.03. 2차]



['24.08.28. 3차]



['24.10.23. 4차]



▌ 주민간담회 및 주민설명회 등 총 2회

- `24.11.27. 주민참여단 간담회 1회 (장소:서울시청)
- `24.12.27. 전체주민 대상 설명회 1회 (장소:성신여대)

구분	날짜	주요 주민 의견
1	2024-11-27(수)	[주민간담회] 주민참여단 신속통합기획 취지 및 기획(안) 설명, 질의응답
2	2024-12-27(금)	[주민설명회] 신속통합기획(안) 전반에 대한 긍정적 주민공감대 형성, 신속한 사업추진과 사업성 제고 등 질의응답

['24.11.27. 주민간담회]



['24.12.27. 주민설명회]



2. 현황분석

가. 주변지역 현황

1) 공간적 측면

◦ 대상지 1km 이내 오동근린공원 '가~다' 지구, 북서울꿈의숲, 대상지 2km 이내 초안산 및 스포츠타운, 오동근린공원 '라' 지구 위치

2) 접근성 측면

◦ 서측방면 1km 이내 미아역 입지 (오패산로변)

◦ 간선도로 오현로 연접

→ 미아역, 간선도로(오현로, 도봉로, 한천로 등) 인접하여 접근성 양호

구분	연접 교통기능
지하철	• 1개 노선 – 4호선 (미아역 1km 이내, 미아사거리역 2km 이내)
간선도로	• 1km 이내 – 오현로, 도봉로, 한천로 등

3) 대상지 주변 개발 현황

◦ 신속통합기획 주택재개발사업 등 반경 1km 이내 다수의 개발사업이 추진 중이거나 완료된 상태임

구분		주변 개발 현황
강북구	**재개발**	• 미아동 258번지 일대 주택정비형 재개발 (신속통합기획 추진 중, 2025) • 미아791-2882번지 일대 주택정비형 재개발 (신속통합기획 추진 중, 2025) • 번동441-3번지 일대 주택정비형 재개발 (신속통합기획 완료, 2025) • 미아동 130번지 일대 주택정비형 재개발 (신속통합기획 추진 중, 2025)
	재건축	• 미아4-1구역 주택재건축 정비사업 (조합설립인가, 2025) • 미아9-2구역 주택재건축 정비사업 (사업시행인가, 2025) • 번동 주공1단지 주택재건축 정비사업 (신속통합기획 추진 중 2025)
	준공	• 미아4구역 (꿈의숲롯데캐슬APT, 2017 준공) • 미아9-1구역 (꿈의숲해링턴APT, 2019 준공) • 미아3-111구역 (꿈의숲한신더휴APT, 2022 준공)

〈 광역현황도 〉


수송초등
수유·번동
지구단위계획구역
번동두산위브
최고20층 / 09년 준공
덕릉로(25m)
번동429-114
모아타운
신창초등
초안산
창동501-13
모아타운
번동441-3번지
신속통합기획
한천로(25m)
신화초등
번동중등
성신여대
오패산터널
번동금호어울림
최고20층 / 98년 준공
오동근린공원
번동초등
신일중고
신구아파트
최고12층 / 00년 준공
미아역일대
지구단위계획
대상지
오현로(20m)
번동주공3단지
최고15층 / 91년 준공
미아역
미아동 258번지
신속통합기획
500m
번동주공1단지
신속통합기획
화계초등
미아동 130번지
신속통합기획
북서울꿈의숲
1km
성암고등
성암여중
도봉로(35m)
미아9-2
재건축사업
꿈의숲코오롱하늘채
최고30층 / 17년 준공
꿈의숲해링턴플레이스
최고14층 / 19년 준공

나. 정비사업 구역 현황

<table>
<tr><td rowspan="4">도시 관리 계획 사항</td><td colspan="11">번동148번지 일대</td></tr>
<tr><td colspan="3">용도지역</td><td>용도자구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td colspan="4">기 타</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="4">제1종일반주거지역,
제2종일반주거지역(7층이하)</td><td rowspan="4">-</td><td colspan="2">종 류</td><td colspan="2">규 모</td><td colspan="2">종 류</td><td colspan="2">규 모</td></tr>
<tr><td colspan="2">도 로</td><td colspan="2">18,807.5㎡</td><td colspan="2" rowspan="4">-</td><td colspan="2" rowspan="4">-</td></tr>
<tr><td colspan="2">주차장</td><td colspan="2">2,167.0㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">공 원</td><td colspan="2">7,790.5㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">수도공급설비</td><td colspan="2">271.0㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토지 현황</td><td>구분</td><td>계</td><td>사유지</td><td colspan="4">국공유지(관리청별)</td><td>비고</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>소계</td><td>서울시</td><td>강북구</td><td>국유지</td><td></td></tr>
<tr><td>면적</td><td>108,735.4㎡</td><td>79,154.4㎡</td><td>29,581.0㎡</td><td>25,563.8㎡</td><td>4,017.2㎡</td><td>-</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>필지수</td><td>397</td><td>383</td><td>14</td><td>6</td><td>8</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물 현황</td><td rowspan="2">구분</td><td colspan="3">허가유무</td><td colspan="6">용도별 허가유무별</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>계</td><td colspan="2">주거용</td><td colspan="2">비주거용</td><td>기타</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>소계</td><td>유허가</td><td>소계</td><td>유허가</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>동수</td><td>385</td><td>385</td><td>-</td><td>385</td><td>366</td><td>366</td><td>19</td><td>19</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>호수</td><td>837</td><td>837</td><td>-</td><td>809</td><td>781</td><td>781</td><td>28</td><td>28</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">거주자 및 권리자 현황</td><td colspan="3">거주가구</td><td colspan="3">거주인구</td><td colspan="5">권리자</td></tr>
<tr><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>토지등 소유자</td><td>토지 소유자</td><td>건축물 소유자</td><td>지상 권자</td></tr>
<tr><td>2,643</td><td>1,245</td><td>1,398</td><td>5,488</td><td>1,245</td><td>4,243</td><td>2,557
(공공 3)</td><td>2,549
(서울시 1
강북구 1
LH 1)</td><td>5</td><td>3</td><td>-</td></tr>
</table>

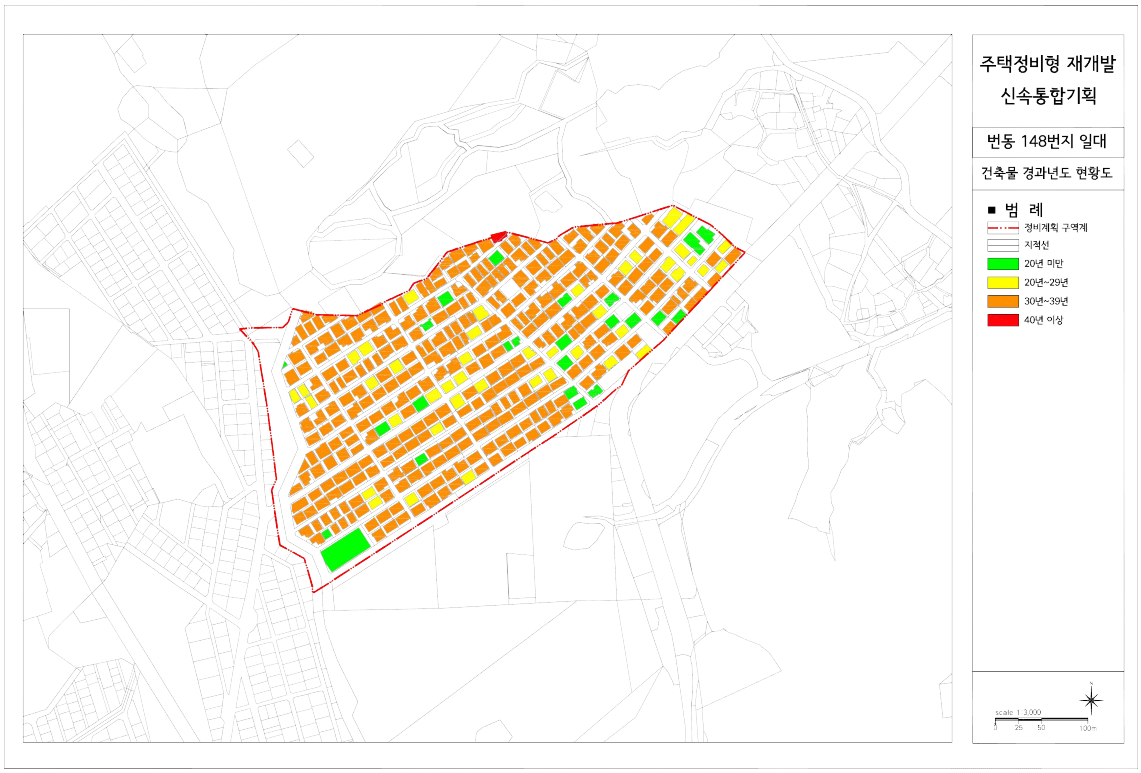
※ 노후·불량 비율 = 노후·불량동수 / 총 동수
※ 상기사항은 건축물 총 동수(385동) 중 노후·불량 건축물 364동에 관한 사항임
※ 노후도 산정기준 :「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」제4조(노후·불량건축물) 기준 준용

1) 건축물의 노후·불량 현황

구분		노후·불량 비율 (%)	노후·불량 등의 유형 (㎡)			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합계	94.5	364	364	-	-
	철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	25.2	97	97	-	-
	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	69.3	267	267	-	-
	미확인	-	-	-		
경과년수별	합계	94.5	364	364	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-
	10 ~ 19년	-	-	-	-	-
	20 ~ 29년	5.2	20	20	-	-
	30 ~ 39년	89.1	343	343	-	-
	40년 이상	0.2	1	1	-	-
	미확인	-	-	-		
허가별	합계	94.5	364	364	-	-
	유허가	94.5	364	364	-	-
	무허가	-	-	-	-	-

※ 노후·불량 비율 = 노후·불량동수 / 총 동수
※ 상기사항은 건축물 총 동수(385동) 중 노후·불량 건축물 364동에 관한 사항임
※ 노후도 산정기준 : 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조(노후·불량건축물) 기준 준용

〈 건축물 경과년도별 현황도 〉



2) 호수밀도 현황

◦ 정비구역 지정 기준 : 60호/ha 이상

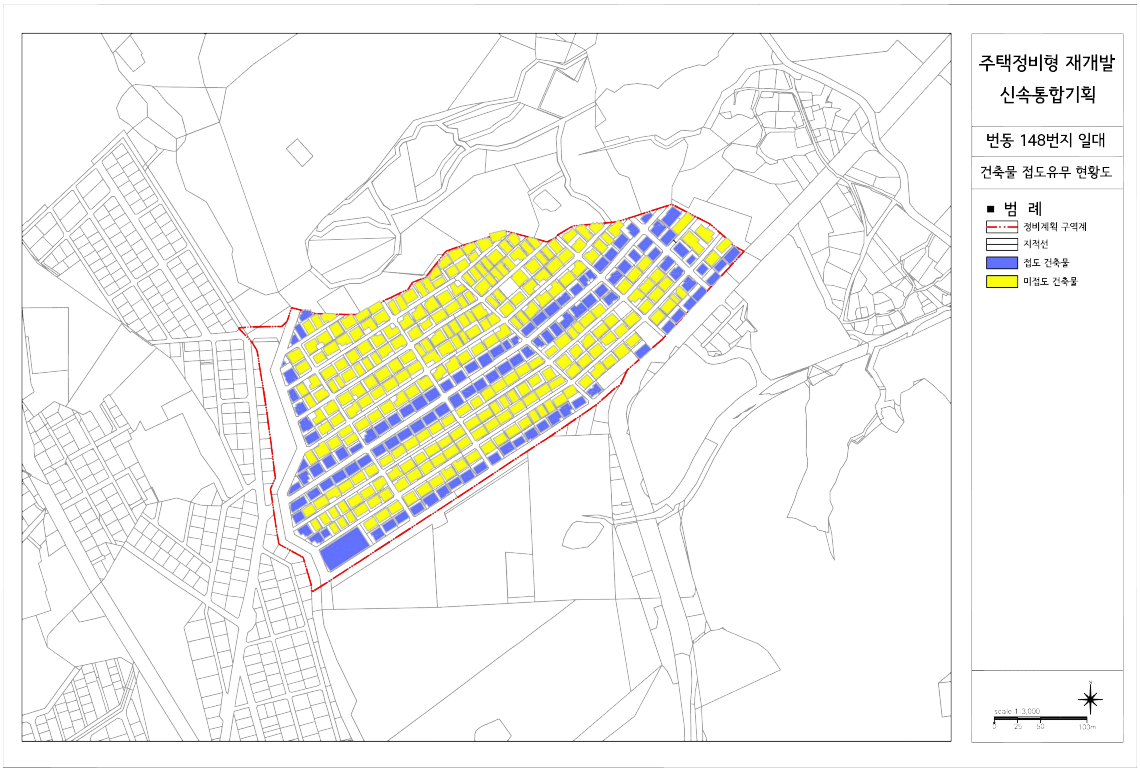
구분	호수밀도 (호/ha)	구역면적 (ha)	건축물 동수 (호수)				비고
			계	단독주택	공동주택	기타건축물	
번동148번지 일대	76.97	10.8	837호	20동	789호	28동	-

3) 주택접도율 현황

◦ 정비구역 지정 기준 : 40% 이하

구분	주택접도율	건축물 총수	4m 이상 도로에 접한 건축물 수	비고
번동148번지 일대	29.6%	385	114	너비 4m 이상 도로에 접한 건축물 수 / 건축물 총수 × 100

〈 건축물 접도유무 현황도 〉



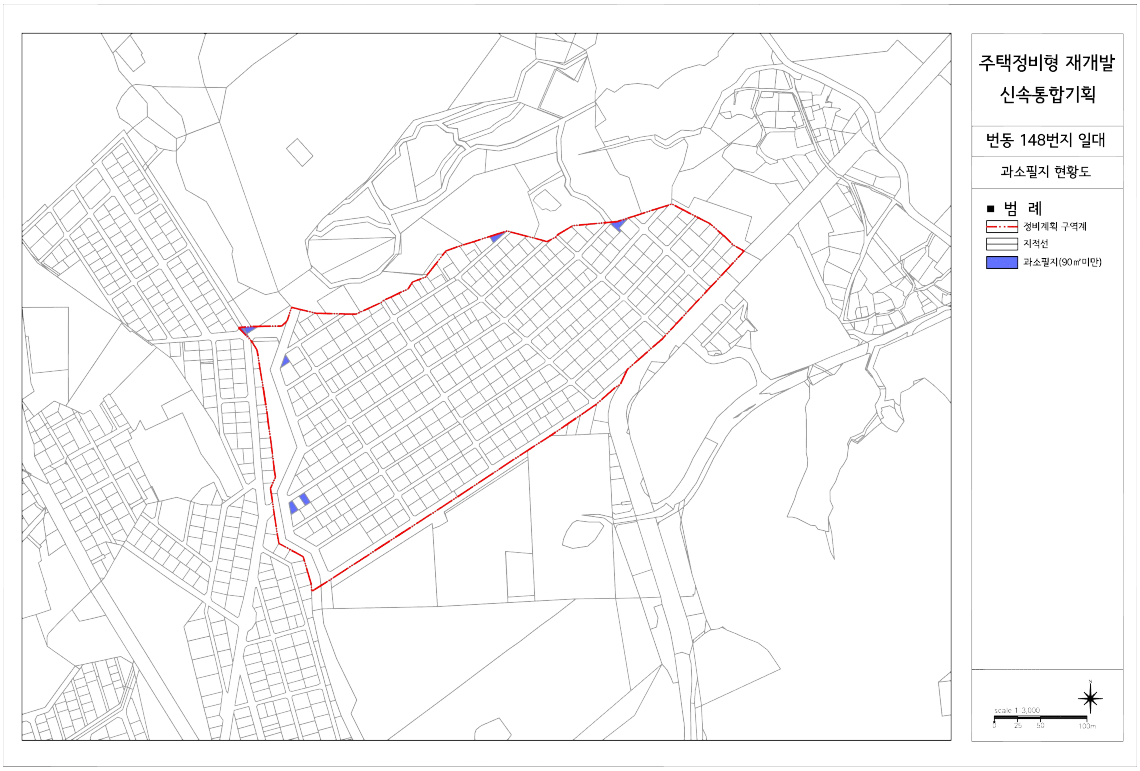
4) 과소필지 현황

◦ 정비구역 지정 기준 : 40% 이상

구분 (구역총괄)	구역안의 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율 (%)
	필지 수	면적(㎡)	필지 수	면적(㎡)	
계	397	108,735.4	7	499.8	0.45

※ 과소필지 :「서울특별시 건축조례」제29조에 의한 규모 미만의 토지를 말함(주거지역-90㎡)

〈 과소필지 현황도 〉



다. 상위 및 관련계획 검토

1) 2040 서울도시기본계획

가) 미래상 및 목표

“살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울”

- 미래상을 도시공간에 구체화하기 위하여 7대 목표 설정

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

나) 도시공간구조 설정

- 3도심, 7광역중심, 12지역중심의 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화
- 중심지 체계와 광역교통망·대중교통체계·수변·산업거점 연계로 중심지 기능 고도화 지원
- 도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도
- 글로벌 도시경쟁력 강화와 시민 삶의 질 향상을 위한 중심지 육성 및 관리방안 마련

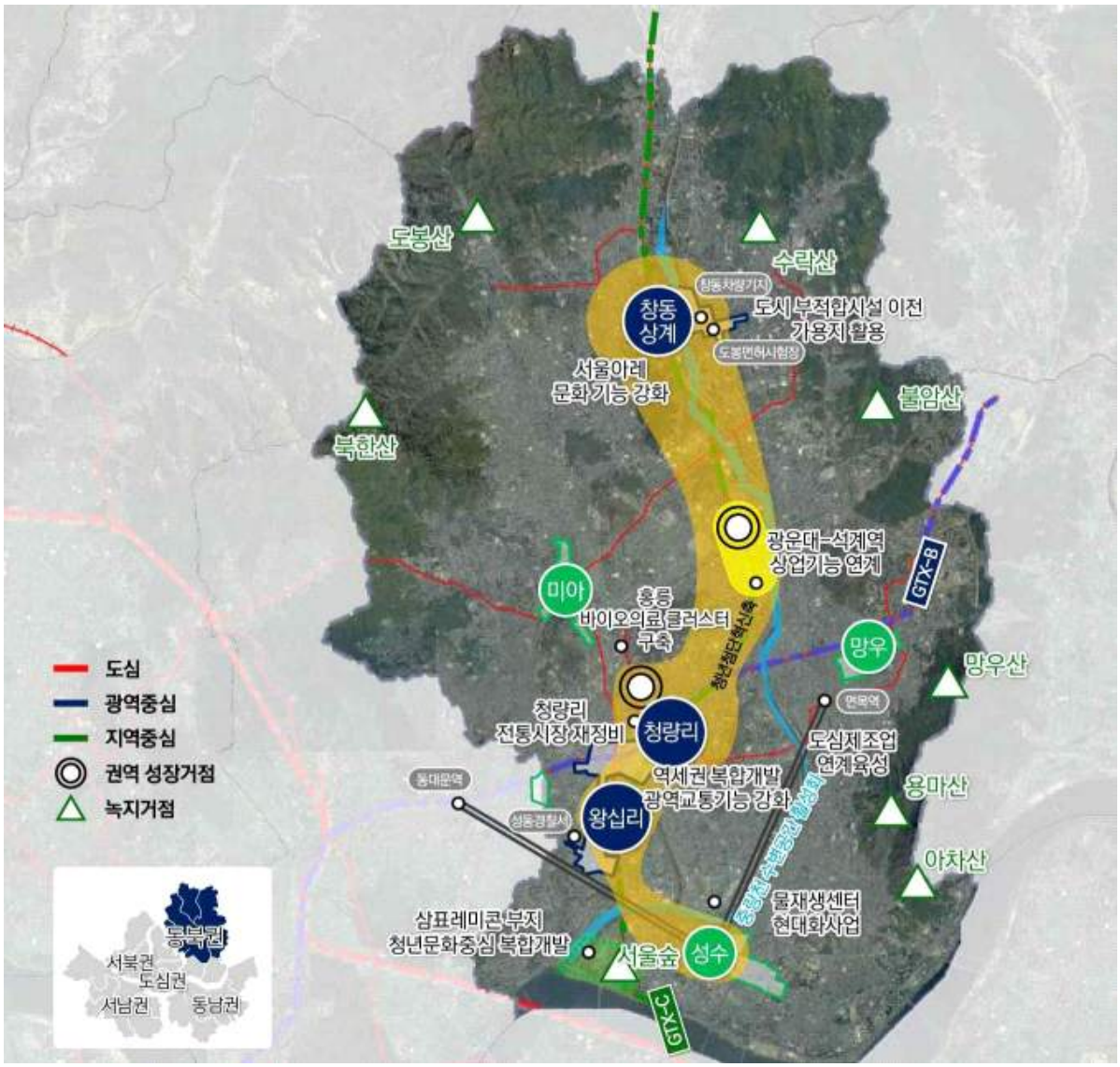
구분		주요 육성방향
3 도심	한양도성,영등포·여의도,강남	• 글로벌 도시경쟁력을 견인하는 도심의 정체성과 장소성 강화 • 도시계획체계 유연화로 도심 가용지 확보 및 복합 개발 추진 • 3도심 간 직결체계 완성을 위하여 광역급행철도망 연계 및 도심 간 이동 수단 다양화
7 광역중심	용산,청량리·왕십리,창동·상계, 상암·수색,마곡,가산·대림,잠실	• 광역 경제권의 일자리 및 다기능 복합 중심지오 육성 • 중심지와 수변 명소 간 보행로 연계 및 중심지의 문화·여가 기능을 강화
12 지역중심	동대문,망우,미아,상수,신촌,마포·공덕,연신내·불광,목동,봉천, 사당·이수,수서·문정,천호·길동	• 고용기반 및 고차 생활서비스 기능을 중심으로 권역별 지역중심의 특화 육성
53 지구중심	-	• 주민 생활편의를 증진하는 생활권을 중심지로 기능 • 보행일상권 실현을 위하여 지구중심 및 역세권의 다기능 복합개발 추진

다) 생활권별 정비목표와 기본방향

- 대상지는 오동근린공원으로 둘러싸인 오패산 구릉지에 위치하여 자연지형 및 주거지 특성을 고려한 주거지 정비·관리 필요
- 대상지는 창동·상계~청량리~왕십리를 잇는 청년첨단혁신축에 위치함
- 분야별 발전계획

구분	내용
도시공간	• 도심 접근성 강화로 광역중심을 서울의 신 성장거점으로 발전 유도
주거환경	• 지역 특성을 고려한 높이 및 배치로 다양한 경관 창출 유도
기반시설	• 지역 단절 해소를 위한 도로·철도 등 기반시설에 대한 입체복합화 검토
공원녹지	• 풍부한 자연환경을 연결하는 녹색 네트워크 구축
지역특화	• 역사문화자원과 생태관광자원을 연계한 특화거리 및 관광 명소 조성

〈 동북권 발전구상도 〉



2) 2030 서울생활권계획

가) 목표 및 전략

자연과 생활권이 어우러져 주민이 행복한 번동생활권

- 목표1 : 수유역 일대 중심기능 강화 및 지역 활성화
- 목표2 : 오패산 등 자연경관과 조화된 주거지 관리
- 목표3 : 오현로 등 보행가로활성화 및 우이천 접근성 향상
- 목표4 : 북서울꿈의숲 등 자연자원의 공공성 도모 및 여가기능 강화

▌ 전략4. 도봉로 이면부 노후주거지 관리 및 정비 유도

- 수유역일대 중심기능으로 인한 주거환경 훼손방지
- 건축협정, 가로주택정비사업, 자율주택정비 등 다양한 상생형 정비기법을 통해 노후주거지 정비

〈 번동 지역발전구상도 〉



나) 생활서비스시설 분석

▌ 번동 생활서비스시설 분석 결과

◦ **우선적 시설공급 고려 대상 : 주차장, 노인여가복지시설**

→ 주민의견의 필요시설, 이용반경의 소외지역 발생, 평균지표의 부족시설에 해당

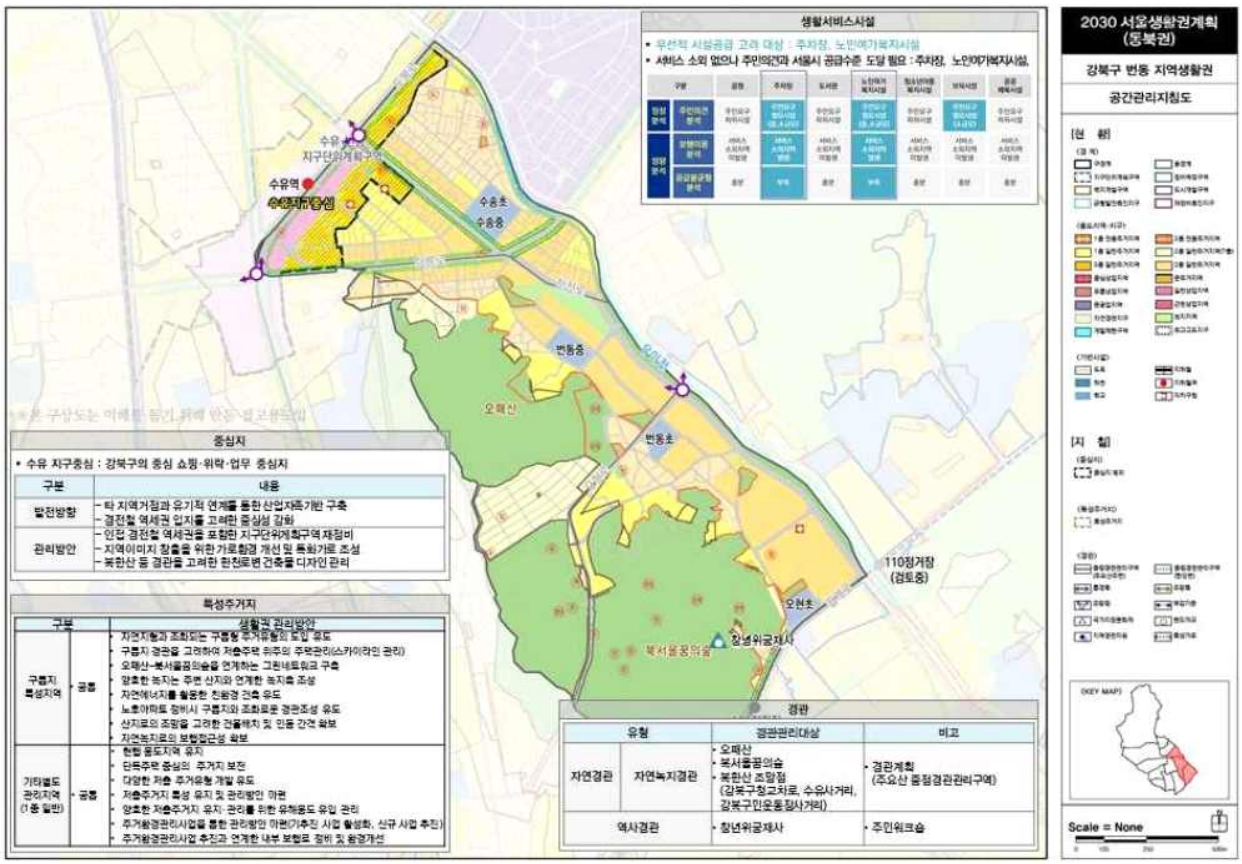
◦ **주차장** : 서울시 평균값 대비 약 234면 부족, 주민필요시설로, 소외지역이 발생되어 접근성 및 이용설을 고려한 자치구 단위의 단계별 공급/운영계획 우선수립 필요

◦ **노인여가복지시설** : 서울시 평균값 대비 약 1개소 부족, 주민필요시설로, 소외지역이 발생되어 접근성 및 이용성을 고려한 자치구 단위의 단계별 공급/운영계획 우선수립 필요

〈 번동 생활서비스시설 분석표 〉

구분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정성 분석	주민의견 분석	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중,소규모)	주민요구 필요시설 (중규모)	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 필요시설 (중,소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중규모)
정량 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생
	공급불균형 분석	부족	부족	충분	충분	충분	부족	충분

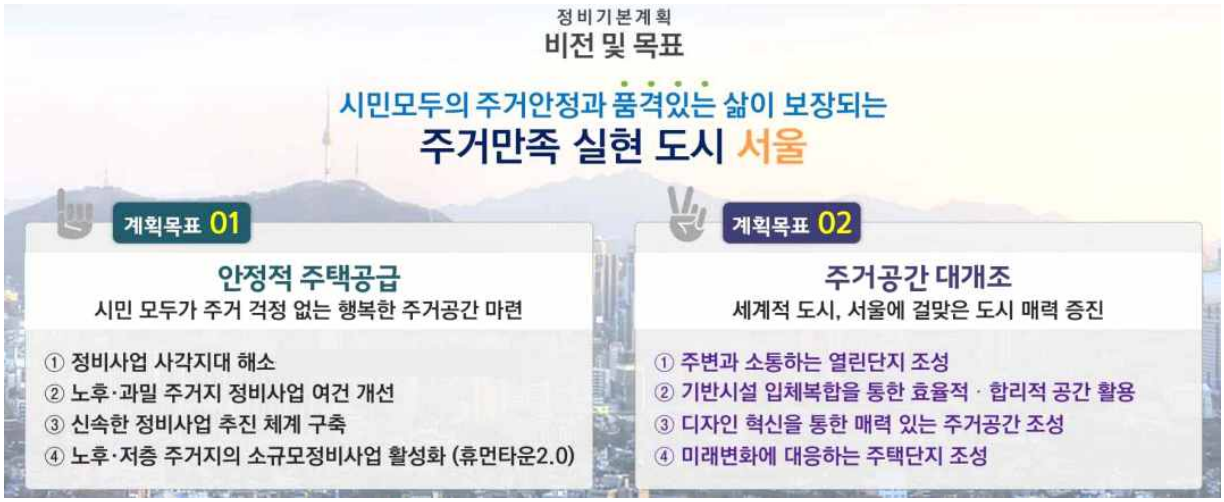
〈 번동 공간관리지침도 〉



3) 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)

❖ 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획 고시(2024.09.26.) 적용

가) 정비기본계획의 비전 및 목표



▌동북권 주거지 중점계획방향

- 한강수변, 지천축 및 구릉지 주변 주거지 특성을 고려한 맞춤형 주거환경 정비 및 관리
- 자연환경을 고려한 특성주거 및 하천변 연계한 수변친화 주거공간 조성
- 대규모 공동주택단지의 재건축 도래시점 및 주변지역과의 연계를 고려한 주거지 관리
- 주요 중심지 및 역세권을 중심으로 특성을 고려한 다양한 주택 유형 도입

▌강북구 중점계획방향

- 자연발생주거지, 토지구획정리사업지, 구릉지 주거지의 각 주거지형성 과정을 고려한 주거환경 개선 및 지속적 관리
- 북한산, 우이천 등 자연자원 주변지역의 특성과 연계한 주거지 관리 및 정비

나) 정비기본계획상 주거생활권 관리방향

▌번동 주거생활권 관리방향

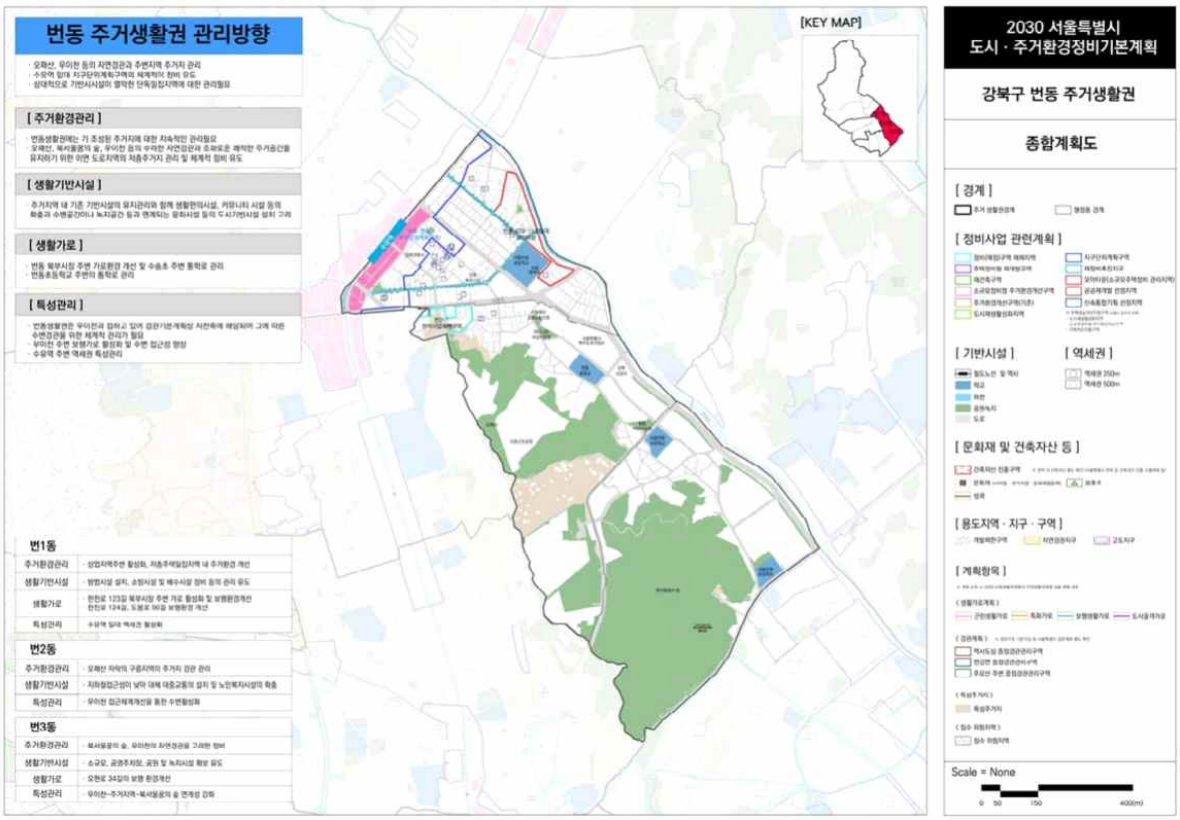
- **주거환경관리**
  - 기 조성된 주거지에 대한 지속적 관리 필요
  - 오패산, 북서울꿈의숲, 우이천 등의 수려한 자연경관과 조화로운 쾌적한 주거환경을 유지하기 위한 이면도로지역의 저층주거지 관리 및 체계적 정비 유도

- **생활기반시설**
  - 주거지역 내 기존 기반시설의 유지관리와 함께 생활편의시설, 커뮤니티시설 등의 확충과 수변공간이나 녹지공간 등과 연계되는 문화시설 등의 도시기반시설 설치 고려

- **생활가로**
  - 번동 북부시장 주변 가로환경 개선 및 수송초 주변 통학로 관리
  - 번동초등학교 주변의 통학로 관리

- **특성관리**
  - 번동생활권은 우이천과 접하고 있어 경관기본계획상 지천축에 해당되어 그에 따른 수변경관을 위한 체계적 관리가 필요
  - 우이천 주변 보행가로 활성화 및 수변 접근성 향상
  - 수유역 주변 역세권 특성 관리

〈 번동 주거생활권 종합계획도 〉



4) 서울시 지구단위계획 수립기준

가) 개발정비형 계획수립기준

▌개발사업형 적용대상

- 공공주택 건립(일반 공동주택, 역세권 복합개발), 공동주택 리모델링, 역세권 공공임대주택·청년주택·역세권 활성화사업, 관광숙박시설 등 비주거용도 개발, 복합개발 등 개발사업 시행을 위해 지구단위계획을 선제적으로 수립하는 경우를 대상으로 함

▌개발사업형 적용기준

- 공공주택 건립 시 본 “공동주택 건립형 계획수립기준” 또는 “역세권 복합개발(고밀주거) 계획수립기준”을 적용함

▌공동주택 건립형 계획수립기준

- 사업부지 면적 5천㎡ 이상 또는 100세대 이상의 공동주택(아파트) 건립을 위해 지구단위계획을 수립(주택사업계획승인에 따른 의제 포함)하는 경우에는 본 수립기준을 적용함

▌공공기여계획 수립기준

- 용도지역 상향조정 및 층수완화 시 “공공기여계획 수립기준”에 부합하도록 공공기여계획을 작성
- 공공시설등을 조성하여 기부채납 하는 것을 원칙으로 하며, 아래의 공공시설 부담률 기준에 따름

변경 / 기준	일반주거지역			준주거지역
	제2종(7층) 일반주거지역	제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	
제1종일반주거지역	10% 이상	10% 이상	20% 이상	30% 이상
제2종일반주거지역 (7층 이하)	-	-	10% 이상	20% 이상
제2종일반주거지역	-	-	10% 이상	20% 이상
제3종일반주거지역	-	-	-	10% 이상

※ 순부담이란, 사유토지(국공유지가 매각되는 경우를 포함하되, 무상 양여된 경우는 제외)를 공공시설부지로 기부채납하는 것을 의미

※ 제2종일반주거지역(7층이하)을 제2종일반주거지역으로 변경하는 경우, 위원회에서 필요하다고 인정하는 기반시설은 사업시행자가 설치 후 제공하도록 함

라. 관련 법규 검토

1)「도시 및 주거환경정비법」(약칭 : 도시정비법)

조항		관 련 내 용
제2조	정 의	1. “정비구역”이란 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제16조에 따라 지정 · 고시된 구역을 말함. 2. “정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말함. 나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후 · 불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역 · 공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업. 3. "노후 · 불량건축물"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말함. 라. 도시미관을 저해하거나 노후화된 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시 · 도조례로 정하는 건축물
제8조	정비구역의 지정	① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “정비구역의 지정권자”라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후 · 불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함함)할 수 있음. ② 제1항에도 불구하고 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우에는 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정할 수 있음. ③ 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있음. ④ 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접 제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있음. ⑤ 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하 제9조, 제11조 및 제20조에서 “구청장등”이라 함)는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장 · 광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 함. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 함.
제9조	정비계획의 내용	① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 함. 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 3. 도시 · 군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 “주택임대관리업자”라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 “임대관리 위탁주택”이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정함. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용계획 나. 주거 · 상업 · 업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항

조항		관 련 내 용
제9조	정비계획의 내용	11.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정함) 12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 ② 제1항제10호다목을 포함하는 정비계획은 기본계획에서 정하는 제5조제1항제11호에 따른 건폐율 · 용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획에도 불구하고 달리 입안할 수 있음. ④ 정비계획의 작성기준 및 작성방법은 국토교통부장관이 정하여 고시함.
제10조	임대주택 및 주택규모별 건설비율	① 정비계획의 입안권자는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등을 정비계획에 반영하여야 함. 1.「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택(이하 “국민주택규모 주택”이라 함)이 전체 세대수의 100분의 90 이하에서 대통령령으로 정하는 범위 2. 임대주택(공공임대주택 및「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택을 말함. 이하 같음)이 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 30 이하에서 대통령령으로 정하는 범위
제11조	기본계획 및 정비계획 수립시 용적률 완화	① 기본계획의 수립권자 또는 정비계획의 입안권자는 정비사업의 원활한 시행을 위하여 기본계획을 수립하거나 정비계획을 입안하려는 경우에는(기본계획 또는 정비계획을 변경하려는 경우에도 또한 같음)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 주거지역에 대하여는 같은 법 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한까지 용적률을 정할 수 있음.
13조의2	정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안 요청 등	① 토지등소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안을 요청할 수 있다. ② 정비계획의 입안권자는 제1항의 요청이 있는 경우에는 요청일부터 4개월 이내에 정비계획의 입안 여부를 결정하여 토지등소유자 및 정비구역의 지정권자에게 알려야 한다. 다만, 정비계획의 입안권자는 정비계획의 입안 여부의 결정 기한을 2개월의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다. ③ 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 토지이용, 주택건설 및 기반시설의 설치 등에 관한 기본방향(이하 “정비계획의 기본방향”이라 한다)을 작성하여 정비계획의 입안권자에게 제시하여야 한다. ④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 정비구역의 지정요청을 위한 요청서의 작성, 토지등소유자의 동의, 요청서의 처리 및 정비계획의 기본방향 작성을 위하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
제15조	정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등	① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 함. ② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 함. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 봄. ④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유 · 공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유 · 공유재산의 관리청의 의견을 들어야 함.
제16조	정비계획 결정 및 정비구역 지정 · 고시	① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함. ② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같음)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 함. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는「토지이용규제 기본법」 제8조에 따름. ③ 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역을 지정 · 고시한 때에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 함.

2)「도시 및 주거환경정비법 시행령」(약칭 : 도시정비법 시행령)

조항		관 련 내 용
제2조	노후 · 불량 건축물 범위	③ 법 제2조제3호라목에 따라 시 · 도조례로 정할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말함. 1. 준공된 후 20년 이상 30년 이하의 범위에서 시 · 도조례로 정하는 기간이 지난 건축물
제7조	정비계획의 입안대상지역	① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 법 제8조제4항 및 제5항에 따라 별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제8조제1항 및 제5항에 따른 정비계획(이하 “정비계획”이라 함)을 입안할 수 있음. ② 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 제1항에 따라 정비계획을 입안하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 조사하여 별표 1의 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 하며, 정비계획의 입안 내용을 변경하려는 경우에는 변경내용에 해당하는 사항을 조사 · 확인하여야 함. 1. 주민 또는 산업의 현황 2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 3. 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 7. 그 밖에 시 · 도조례로 정하는 사항
제8조	정비계획의 내용	② 법 제9조제1항제10호라목에서 “공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말함. 다만, 제2호 및 제3호의 사항은 정비계획에 필요한 경우로 한정함. 1. 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택이 차지하는 비율 2. 공공지원민간임대주택 및 임대관리 위탁주택의 건축물 배치 계획 3. 주변지역의 여건 등을 고려한 입주예상 가구 특성 및 임대사업 운영방향 ③ 법 제9조제1항제12호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말함. 1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 4. 정비사업의 시행방법 5. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획 6. 정비기반시설의 설치계획 7. 건축물의 건축선에 관한 계획 8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시 · 도조례로 정하는 사항
제9조	주택의 규모 및 건설비율	① 법 제10조제1항제1호 및 제2호에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 각각 다음 각 호의 범위를 말함. 2. 재개발사업의 경우 다음 각 목의 범위 가. 국민주택규모의 주택: 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 80 이하 나. 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택과 공공임대주택을 말함. 이하 같음): 건설하는 주택 전체 세대수(법 제54조제1항 또는 법 제101조의5제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외함. 이하 이 목에서 같음)의 100분의 20 이하[법 제55조제1항 또는 법 제101조의5제2항 본문에 따라 공급되는 임대주택은 제외하며, 해당 임대주택 중 주거전용면적이 40제곱미터 이하인 임대주택이 전체 임대주택 세대수(법 제55조제1항 또는 법 제101조의5제2항 본문에 따라 공급되는 임대주택은 제외함. 이하 이 목에서 같음)의 100분의 40 이하여야 함]. 다만, 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장이 정비계획을 입안할 때 관할 구역에서 시행된 재개발사업에서 건설하는 주택 전체 세대수에서 별표 3 제2호가목1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 도지사 · 특별자치도지사(이하 “시 · 도

조항		관 련 내 용
제9조	주택의 규모 및 건설비율	지사"라 함)가 정하여 고시하는 임대주택 비율보다 높은 경우 등 관할 구역의 특성상 주택수급안정이 필요한 경우에는 다음 계산식에 따라 산정한 임대주택 비율 이하의 범위에서 임대주택 비율을 높일 수 있음. 해당 시·도지사가 고시한 임대주택 비율 + (건설하는 주택 전체 세대수 × 10/100)
제13조	정비구역의 지정을 위한 주민공람 등	① 정비계획의 입안권자는 법 제15조제1항에 따라 정비계획을 주민에게 공람하려는 때에는 미리 공람의 요지 및 장소를 해당 지방자치단체의 공보등에 공고하고, 공람장소에 관계 서류를 갖추어 두어야 함. ② 주민은 법 제15조제1항에 따른 공람기간 이내에 정비계획의 입안권자에게 서면(전자문서를 포함함)으로 의견을 제출할 수 있음. ③ 정비계획의 입안권자는 제2항에 따라 제출된 의견을 심사하여 법 제15조제1항에 따라 채택할 필요가 있다고 인정하는 때에는 이를 채택하고, 채택하지 아니한 경우에는 의견을 제출한 주민에게 그 사유를 알려주어야 함.

3)「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」(약칭 : 도시정비법 시행규칙)

조항		관 련 내 용
제4조	정비구역의 지정 등 보고	특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외함)는 법 제16조제3항에 따라 국토교통부장관에게 정비구역의 지정 또는 변경지정 사실을 보고(전자문서에 의한 보고를 포함한다)하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 포함 하여야 함. 1. 해당 정비구역과 관련된 도시·군계획(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군기본계획 및 도시·군관리계획을 말한다) 및 기본계획의 주요 내용 2. 법 제16조에 따른 정비계획의 요약 3.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조제4호에 따른 도시·군관리계획(이하 "도시·군관리계획"이라 한다) 결정조서

4)「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」

조항		관 련 내 용
제3조	재개발사업의 구분	법 제2조제2호나목에 따른 재개발사업은 다음 각 호에 따라 구분함. 1. 주택정비형 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업
제4조	노후·불량건축물	① 영 제2조제3항제1호에 따라 노후·불량건축물로 보는 기준은 다음 각호와 같음. 1. 공동주택 가. 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조인 공동주택: 별표 1에 따른 기간 나. 가목 이외의 공동주택: 20년 2. 공동주택 이외의 건축물 가. 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조 건축물(「건축법 시행령」 별표 1 제1호에 따른 단독주택을 제외한다): 30년

조항		관 련 내 용
제6조	**정비계획 입안대상 지역요건 정비계획**	① 영 제7조제1항 별표 1 제4호에 따른 정비계획 입안대상지역 요건은 다음 각 호와 같음. 2. 주택정비형 재개발구역(주택정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말함. 이하 같음)은 면적이 1만제곱미터[법 제16조제1항에 따라 서울특별시 도시계획위원회 또는「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 "도시재정비법"이라 함) 제5조에 따른 재정비촉진지구에서는 같은 법 제34조에 따른 도시재정비위원회가 심의하여 인정하는 경우에는 5천제곱미터] 이상으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역 가. 구역의 전체 필지 중 과소필지가 40퍼센트 이상인 지역 나. 주택접도율이 40퍼센트 이하인 지역 다. 호수밀도가 60 이상인 지역 ② 정비구역 지정은 제1항에서 정한 정비계획 입안대상지역 요건 이외에 법 제4조에 따른 도시·주거환경정비기본계획에 따름.
제7조	**정비계획 입안 시 조사·확인 내용**	영 제7조제2항제7호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말함. 1. 거주가구 및 세입자 현황 2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황 3. 토지의 용도 소유자·규모별 현황 4. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황 5. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 6. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 7. 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자(이하 "토지등소유자"라 한다)의 정비구역 지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당한다) 8. 기존 수목의 현황 9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 12. 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다) 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
제8조	**정비계획 내용 등**	① 영 제8조제3항제11호에서 "그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말함. 1. 가구 또는 획지에 관한 계획 2. 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 "구청장"이라 함)은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있음] 4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용함) 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획 8. 구역 내 옛길, 옛물길,「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 ② 그 밖에 필요한 정비계획 세부내용은 다음 각 호와 같음. 1. 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원이나 녹지를 포함하지 않도록 함. 다만, 공원 또는 녹지의 기능을 회복하거나 그 안의 건축물을 정비하기 위하여 필요한 경우와 토지이용의 증진을 위하여 필요한 경우에는 예외로 함. 2. 영 제8조제3항제5호에 따른 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획은 건축물의 경과연수, 용도, 구조, 규모, 입지, 허가유무 및 노후·불량 정도를 고려하여 존치, 개수, 철거 후 신축, 철거이주 등으로 구분하여 계획하도록 함. 3. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하도록 하여야 함. 4. 법 제9조제1항제9호에 따른 정비사업시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정고시가 있은 날부터 4년 이내의 범위에서 정하여야 함.

5)「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙」

조항		관 련 내 용
제2조	정비계획 입안 제안 및 구역지정 신청서류	① 자치구청장(이하 "구청장"이라 함)은「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 함) 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 법 제8조제5항에 따라 서울특별시장(이하 "시장"이라 함)에게 정비구역 지정(변경지정을 포함함)을 신청하는 경우 다음 각 호의 서류를 제출하여야 함. 1. 별지 제1호서식에 따른 정비계획 및 구역지정(변경)신청서 2. 정비계획 입안과 관련한 다음 각 목의 서류 각 1부 가. 주민 서면 통보 및 주민설명회 개최 공문 사본 나. 주민공람 공고문 사본 및 별지 제2호서식에 따른 이해관계인 제출의견 심사내역서 다. 별지 제3호서식에 따른 구의회 의견청취 결과 라. 별지 제4호서식에 따른 토지 및 건축물 조서 마. 별지 제5호서식에 따른 기초 조사·확인 내역서 3. 서울특별시도시계획위원회 심의 및 관련 부서와의 협의에 필요한 서류(전자문서 포함) 가. 도시관리계획 현황 및 토지이용계획 나. 정비구역 및 주변의 교통처리계획도서 다. 개략적인 건축계획 및 건축시설의 배치도 라. 정비기반시설 및 도시계획시설의 설치·정비계획도서

6)「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(국토교통부고시 제2022-720호)

조항		관 련 내 용
제4조	재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율	① 재개발사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 80퍼센트 이상을 85제곱미터이하 규모의 주택으로 건설하여야 함. 다만, 주택단지 전체를 평균 5층 이하로 건설하는 경우에는 그러하지 아니함. ② 제1항에도 불구하고 시·도지사는 필요한 경우 제1항에 따른 주택규모별 건설비율 이하의 건설비율을 별도로 정하여 공보에 고시할 수 있음. ③ 재개발사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적[「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 함) 제54조제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수 또는 면적은 제외함]의 20퍼센트(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외함)를 임대주택으로 건설하여야 하며, 전체 임대주택 세대수(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외함)의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외함)으로 건설하여야 함. ⑥ 제3항에도 불구하고 시·도지사가 임대주택 건설비율을 다음 각 호의 범위에서 공보에 고시한 경우에는 고시된 기준에 따름. 다만,「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제30조제1항제2호에 따른 상업지역에서의 임대주택 건설비율에 대해서는 시·도지사가지역의 세입자 수와 주택 수급 여건 등을 고려하여 제1호의 지역은 5퍼센트까지, 제2의 지역은 2.5퍼센트까지, 제3호의 지역에 대해서는 0퍼센트까지 완화하여 정할 수 있음. 1.「수도권정비계획법」제2조제1호에 따른 수도권 중 서울특별시: 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 10퍼센트 이상 20퍼센트 이하 2.「수도권정비계획법」제2조제1호에 따른 수도권 중 인천광역시 및 경기도: 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 5퍼센트 이상 20퍼센트 이하 3. 제1호 및 제2호 외의 지역: 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 5퍼센트 이상 12퍼센트 이하 ⑦ 시장·군수가 정비계획을 수립할 때 관할 구역에서 시행된 재개발사업으로 건설하는 주택 전체 세대수에서「도시 및 주거환경정비법 시행령」별표 3 제2호가목(1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 시·도지사가 정하여 고시한 임대주택 비율보다 높은 경우 또는 관할 구역의 특성상 주택수급안정이 필요한 경우에는 다음산식에 따라 산정한 임대주택 비율 이하의 범위에서 임대주택 비율을 높일 수 있음. 해당 시·도지사가 고시한 임대주택 비율 + (건설하는 주택 전체 세대수 × 10/100)

7)「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(서울시고시 제2022-493호)

구분	관 련 내 용
재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율	1.「도시 및 주거환경정비법」제10조 및 국토교통부 고시(제2022-720호)「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」제4조제6항에 따른 재개발사업의 임대주택 건설비율은 세대수의 15퍼센트 또는 연면적의 10퍼센트로 하며,「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제30조제1항제2호에 따른 상업지역에서는 세대수의 5퍼센트 또는 연면적의 5퍼센트로 함. 2. 자치구청장이 정비계획을 수립할 때 관할 구역에서 시행된 재개발사업에서 건설하는 주택 전체 세대수에서「도시 및 주거환경정비법 시행령」별표3 제2호가목(1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 15퍼센트보다 높은 경우 또는 관할 구역의특성상 주택수급 안정이 필요한 경우에는 10퍼센트 이하의 범위에서 임대주택 비율을 상향함. 3. 전체 임대주택 세대수(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)으로 건설하여야 함

마. 잠재력 및 개발전망 분석

1) 지리 측면 잠재력

- 북한산과 인접하여 자연환경이 우수하며, 쾌적한 주거 환경 제공이 가능함. 향후 친환경적인 주거 단지 개발에 유리한 요소로 작용
- 강북구 내에서도 비교적 도심과 가까운 위치에 있어, 서울 주요 업무지구(종로, 광화문, 여의도 등)까지 이동이 용이함

2) 교통 측면 잠재력

- 현재 서울지하철 4호선 미아역이 가까운 주요 교통수단이며, 향후 강북횡단선(계획 중)이 개통될 경우 교통 접근성이 획기적으로 향상될 것으로 예측
- 서울 외곽순환고속도로 및 내부순환로 접근성이 양호하며, 다양한 버스 노선으로 대중교통이 이용이 용이함

3) 주변지역 등 개발 가능성

- 강북구는 현재 서울시의 균형발전 정책에 따라 다양한 개발 계획이 추진 중이며, 대상지가 위치한 번2동 등 연접지역 또한 다양한 개발 계획을 수립 중임
- 북한산 고도제한 완화 등에 따라 향후 중고층 아파트 개발이 활발해질 것으로 예상됨

바. 종합분석

▌지형 고저차로 인한 급경사 지형으로 주거환경 열악

- 대상지는 급경사 구릉지가 많아 주민의 안전 및 통행 등 많은 영향을 끼치고 있음

▌주변지역 개발사업 추진으로 인한 기대효과 예상

- 대상지 인근에서 다수의 개발사업이 추진되고 있으나 대상지는 낙후되어 주거환경개선이 필요한 지역이며, 사업 진행 후 타 대상지와의 주거환경 연계 가능할 것으로 판단됨

▌타 지역과의 접근성이 용이

- 간선도로인 오현로는 도봉로, 한천로와 연결되어 인접지역으로의 교통이 유리하며, 미아역 반경 1km 내에 위치하여 거주민의 지하철 이용 편의성이 타 지역대비 높음

〈 현황종합분석도 〉



3. 계획의 기본구상

가. 기본방향

1) 계획의 비전 및 목표

> 급경사 노후 주거지, 부족한 기반시설 등 열악하고 불편한 주거환경
> ☞ 구릉지형을 활용하고 가로활성화를 통한 지형순응형 보행친화 주거단지 조성 필요

1968년 율곡 교육촌 주택단지조성

1987년「200만호 건설계획」으로 다수의 주택(반지하 등) 공급



대상지내 20년 이상 노후건축물 약 96.9%, 반지하 주택 다수 등

주차공간 부족, 노후 건축물 등 열악한 주거환경



급경사 및 높은 표고차, 협소한 도로폭, 보차혼재 등

차량접근이 불편하고 보행 안전 위협



대상지 진입로 평균경사 14%

경사지 교차로 보차혼재 등 사고 위험



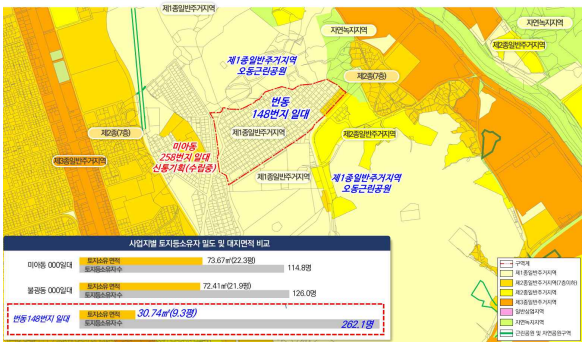
지하철에서의 거리, 경사지형 등 고려 시 마을버스 이용이 필수적이나

연접 마을버스정류장(2개노선)은 협소한 도로로 이용불편, 사고위험



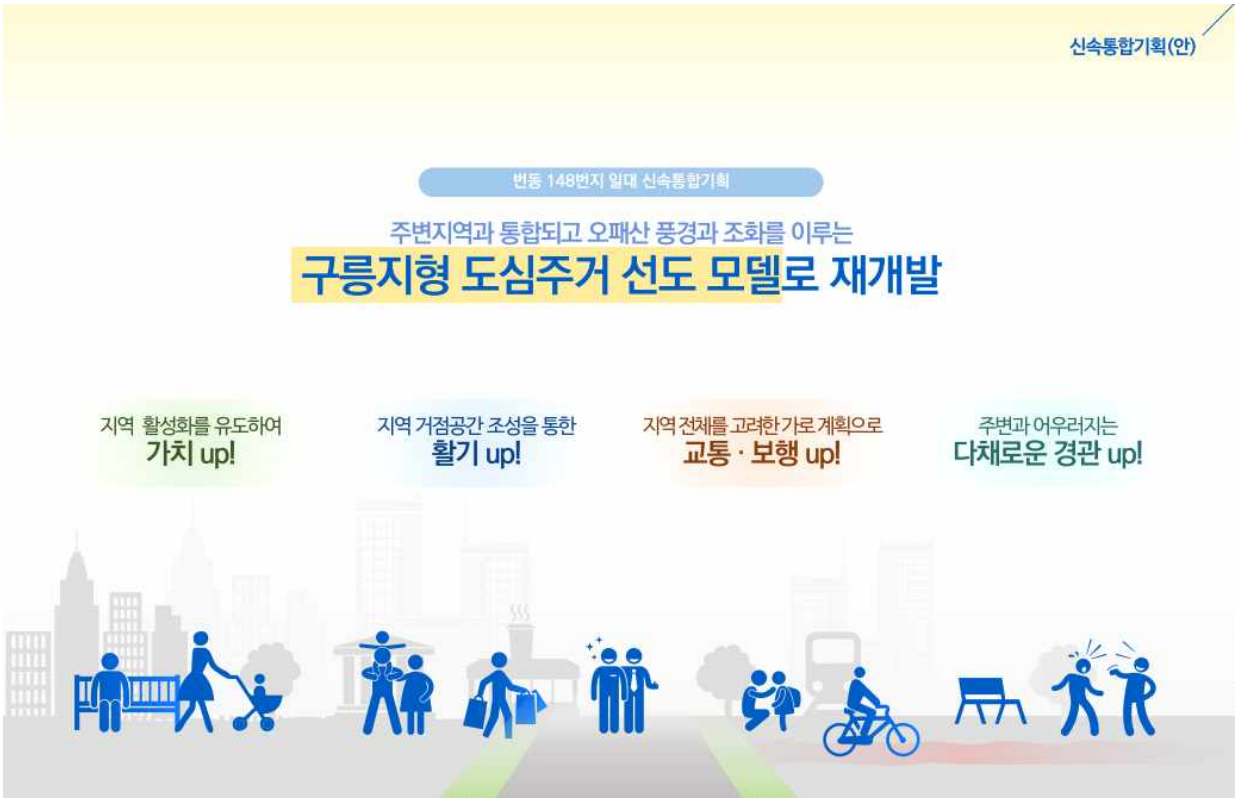
1종일반주거지역의 높은 세대밀도 등

개발하기 불리한 여건으로 사업진행이 어려웠던 지역



2) 기본방향

주변지역과 통합되고 오패산 풍경과의 조화 ☞ 구릉지형 도심주거 선도 모델로 재개발





나. 주요 계획지표 (인구지표 등) 설정

1) 기본방향

- 「2030 서울시 도시·주거환경정비 기본계획」에서 정하는 용도지역별 개발밀도 고려
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울시 도시계획 조례」에서 정하는 용도지역 안에서의 개발밀도 고려

2) 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획」

- 제2종일반주거지역 : 건폐율 60%이하, 기준용적률 190%이하
- 제3종일반주거지역 : 건폐율 50%이하, 기준용적률 210%이하
- 준주거지역 : 건폐율 60%이하, 기준용적률 300%이하

구분			용적률(%)			
			기준	허용	상한	법적상한
제1종일반주거지역	→	용도지역 상향시	150	170	200(2종) 250(3종)	250(2종) 300(3종)
제2종(7층) 일반주거지역	→	제2종일반주거지역	190	210	250	250
제2종일반주거지역	→	제3종일반주거지역	190	210	250	300
제3종일반주거지역	→	준주거지역	210	230	400	500

※ 상한용적률 : 허용용적률에 시행자가 기반(공공)시설을 조성 후 제공하는 경우에 추가로 부여되는 용적률을 합산하여 산정

※ 상한용적률 = 허용용적률x(1+1.3α) : 허용용적률을 적용하지 아니하는 경우 기준용적률 적용 산정

※ α = 공공시설로 제공한 면적(순부담 면적)/공공시설부지로 제공 후 대지 면적

※ 순부담 면적 = 새로 설치하는 기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 기반시설(국공유지면적)

※ 층수 : 도시계획조례 등 관련규정에 따라 공공기여를 전제로 평균층수 적용이 가능한 지역은 지역여건을 고려하여 위원회 심의를 통해 평균층수 적용 가능

※ 제2종일반주거(7층)은 공공시설 기부채납 시 평지 평균 13층 / 구릉지 평균 10층, 최고 13층 이하 높이(층수)계획 가능

※ 준주거지역은 지역/지구 중심 복합 50층/주거35층 이하, 그 외 지역 복합 40층/주거 35층 이하 높이(층수)계획 가능

※ 높이(층수) 관련 규제 완화 : 「2040 서울도시기본계획」에서 주거용 건축물의 높이 35층 이하 규제가 폐지됨에 따라, 정비사업 추진 시 층수 제한 없이 위원회 심의 등을 거쳐 지역특성과 대상지별 여건을 고려한 적정 높이계획 수립 가능

◦ 허용용적률 인센티브 기준 (2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획, 169p)

구분	인센티브(용적률)		
보행 중심 생활 공간 조성	공공보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함)	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권 등 설정) - 기준용적률x(조성면적/대지면적)x a * 지역권 : 통행등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리(등기로 설정)	10%p 이내
	열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린단지 조성 (지형도면 고시) - 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정하는 경우)	5%p
세대 맞춤형 생활 환경 개선	BF인증	• 장애물 없는 생활환경 인증 - 기준용적률 x (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설(의무면적) x a	5%p 이내
	돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 x (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설(의무면적) x a	5%p 이내
	고령 서비스시설	• 지역에 필요한 고령서비스시설 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 x (조성면적(의무면적제외)/주민공동시설(의무면적) x a	5%p 이내
	층간소음해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내
환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%) ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련 기준 변경 시 연동	7.5%p (15%p) 이내
	우수디자인 + 장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수15%, 우수등급 10%)	15%p 이내
	수변친화 공간조성	• 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 - 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p
	방재안전	• 화재·소방·피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내
기타	역사문화 보전	• 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등 (위원회에서 인정하는 경우)	3%p
	지역특화	• 도심항공교통(UAV) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략시설 등 (위원회에서 인정하는 경우)	5%p 이내

※ 허용용적률 인센티브 항목은 사회·정책적 여건 변화에 신속한 대응을 위해 필요시 시장이 별도 방침으로 정하여 운영할 수 있음

※ 인센티브 항목의 상세는「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업부문)」참고

▌용도지역 변경시 「서울시 도시계획 조례 시행규칙」 제7조 및 「서울시 지구단위계획 수립기준」 적용

☞ 정비사업 추진 시 기 결정된 용도지역의 용적률을 기준으로 운영하되, 도시관리계획적으로 용도지역의 변경이 필요한 경우에는 도시계획위원회 심의를 통해 결정하고 변경 시에는 「서울시 도시계획 조례 시행규칙」 제7조 및 「서울시 지구단위계획 수립기준」에 따라 용적률을 적용한다.

[2030 서울특별시 도시 · 주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업 부문) p.221]

▌제1종 · 2종일반주거지역 현황용적률 인정(용도지역 변경이 있는 경우 내용도 포함)

☞ 건축물들의 현황용적률이 이미 서울시 도시계획 조례 상 용적률을 초과하는 경우 그 초과 비율에 따라 현황용적률을 반영하는 용적률 체계를 마련함

[2030 서울특별시 도시 · 주거환경 정비 기본계획(주거환경정비사업 부문)]

▌용도지역 혼재지역의 용적률 적용

☞ 기준용적률은 정비기본계획상의 각 용도지역별 기준용적률을 적용하며, 구역 지정 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 및 시행령 제 94조 규정에 따라 가중평균하여 기준용적률을 적용한다.

[2030 서울특별시 도시 · 주거환경 정비 기본계획(주거환경 정비사업 부문) p.225]

3) 「서울특별시 지구단위계획 수립기준」

◦ 일반주거지역에서 용도지역 변경이 없는 경우 용적률 기준

구분	용적률(%)			비고
	기준	허용	상한	
제1종일반주거	150	150	200	-
제2종(7층이하)일반주거	170	190	250	-
제2종일반주거	190	200	250	-
제3종일반주거	210	230	250	-

※ 단, 상한용적률은 심의를 통해 추가완화 가능

◦ 일반주거지역에서 용도지역이 상향되는 경우 용적률 기준

구분	용적률(%)			비고
	기준	허용	상한	
제1종일반→ 용도지역 상향 시	150	170	200	-
제2종(7층이하)일반→ 제2종 및 제3종 일반주거	190	210	250	-
제2종일반→ 제3종 일반주거	190	200	250	-

◦ 허용용적률 인센티브 적용항목 및 기준 (서울특별시 지구단위계획 수립기준, 364p)

구분	인센티브(용적률)	
공공보행통로 (보차혼용통로)	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권* 설정) - 기준 : 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α ※α = 1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내
열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성 (지형도면 고시) - 기준 : 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회에서 인정하는 경우) * 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	5%p
공개공지	• 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원 · 광장 형태 등으로 설치 - 기준 : 기준용적률 × [조성면적(의무면적 제외)/대지면적] × α ※α = 1이하 *「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수 시 / 실내형 공개공지 포함	5%p 이내
돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이 · 돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준 : 놀이 · 돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p
방재안전	• 화재 · 소방 · 피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 - 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치 · 개선하는 경우 관련 위원회 심의 · 자문을 통해 적용	5%p
기반시설 등 정비	• 사업구역 주변 환경 정비 (도로, 공원, 통학로 등 주택단지와 직접 관련된 시설) - 기준 : 기준용적률 × (환산부지면적*/대지면적) × α ※α = 1이하 * 정비비용/사업지 대지가액(「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 준용)	5%p 이내
지역특화 인센티브	• 감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능 - 기준 : 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설 (위원회에서 인정하는 경우)	10%p 이내 (합산)
합 계	최대 20%p 이내	

4) 주택공급 지표 설정

◦ 주택규모별 배분 기준은「도시 및 주거환경정비법」,「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(국토교통부고시 제2022-720호),「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(서울시고시 제2022-493호)에 의거하여 산정

◦ 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설

◦ 주택 전체 세대수(「도시 및 주거환경정비법」 제54조제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외)의 15퍼센트 또는 연면적의 10퍼센트(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외)를 임대주택으로 건설

◦ 전체 임대주택 세대수(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외)의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택(법 제54조 제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외)으로 건설

5) 인구지표 설정

◦ 정비기반시설 및 공동이용시설, 녹지 등을 충분히 확보할 수 있는 수준의 세대수와 인구수를 계획하여, 주변 기반시설의 부담을 최소화하고 주거환경 개선을 위해 필요한 여건을 조성

◦ 대상지 계획인구는 가구수를 기준으로 2030년 가구당 인구 2.5인(통계청 장래가구 추계)을 적용하여 인구수 산정

다. 기본구상

▌신속통합기획 가이드라인 전략 및 기본구상

◦ 신속통합기획 전략

급경사 등 지형적 특성과 주민들에게 적합한 구릉지형 도심주거 조성

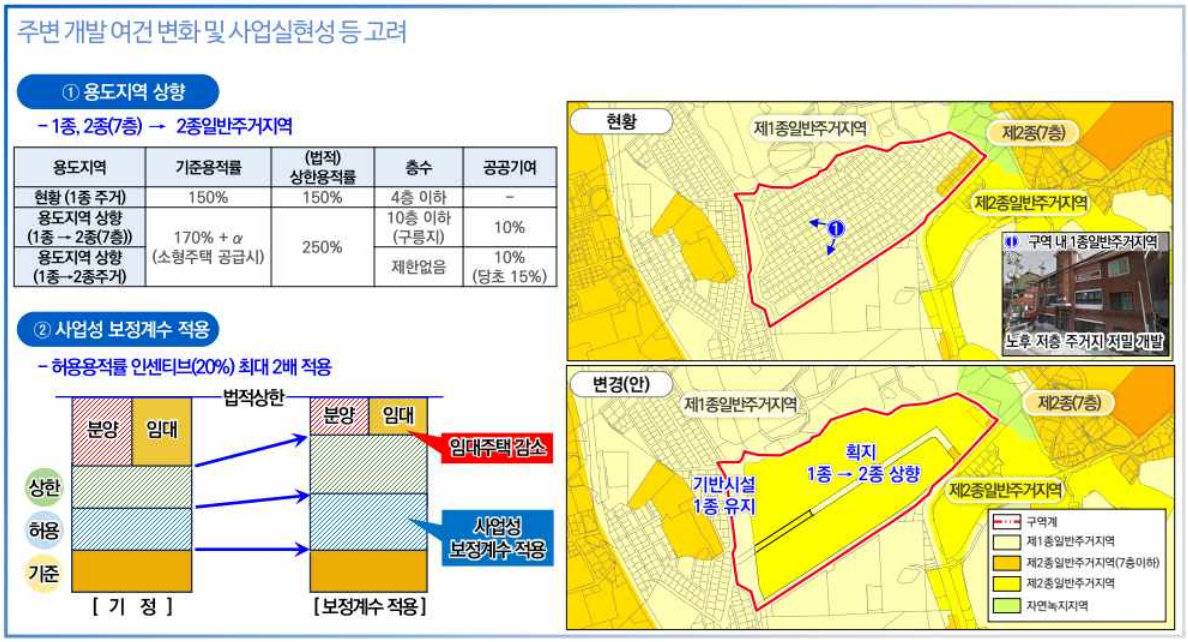
◦ 신속통합기획 계획 원칙 및 기본구상

구 분	내 용
1	• 기존공원 및 도로 편입 등 구역계 조정으로 효율적 계획 유도
2	• 용도지역 상향, 사업성 보정계수 등 유연한 도시계획 적용
3	• 기존 지형·지세를 고려한 구릉지 특화 주거단지 조성
4	• 편리한 진출입과 주변과 원활한 연계를 위한 도로구조 개편
5	• 도시맥락 고려한 단지 내·외 보행환경 조성
	1) 오현로변, 오패산, 오동근린공원을 연계하는 보행네트워크 계획
	2) 기성 시가지와 연계성 강화를 위한 지구생활가로 (대상지 남측) 계획
	3) 주변지역과 연계한 생활공유가로 (대상지 내) 계획
6	• 주민 교류 소통과 생활편의를 제공하는 활력있는 공간시설 조성
7	• 다채로운 경관을 형성하는 영역별 주동디자인 특화
8	• 주변지역과 조화로운 구릉지 경관 형성

1. 기존공원 및 도로 편입 등 구역계 조정으로 효율적 계획 유도



2. 용도지역 상향, 사업성 보정계수 등 유연한 도시계획 적용



용도지역	기준용적률	(법적) 상한용적률	층수	공공기여
현황 (1종 주거)	150%	150%	4층 이하	-
용도지역 상향 (1종 → 2종(7층))	170% + α (소형주택 공급시)	250%	10층 이하 (구릉지)	10%
용도지역 상향 (1종→2종주거)			제한없음	10% (당초 15%)

3. 기존 지형·지세를 고려한 구릉지 특화 주거단지 조성



4. 편리한 진출입과 주변과 원활한 연계를 위한 도로구조 개편





5. 도시맥락 고려한 단지 내·외 보행환경 조성

- 1. 오현로변, 오패산, 오동근린공원을 연계하는 보행네트워크 계획



5-2. 기성 시가지와 연계성 강화를 위한 지구생활가로 (대상지 남측) 계획
- 각 블록별 통경축 및 커뮤니티시설과 연계한 쾌적한 보행환경 조성



5-3. 주변지역과 연계한 생활공유가로 (대상지 내) 계획
- 커뮤니티시설 배치로 주변지역과 연계한 생활의 중심이 되는 커뮤니티가로 조성



6. 주민 교류 소통과 생활편의를 제공하는 활력있는 공간시설 조성



7. 다채로운 경관을 형성하는 영역별 주동디자인 특화



8. 주변지역과 조화로운 구릉지 경관 형성



4. 부문별 정비계획

가. 계획의 수립 방향

◦ 급경사 구릉지형의 특성을 고려한 노후한 주거환경개선 계획 마련

◦ 오패산, 미아역 일대 공간 재편 등 주변 여건을 고려한 체계적인 정비계획 마련

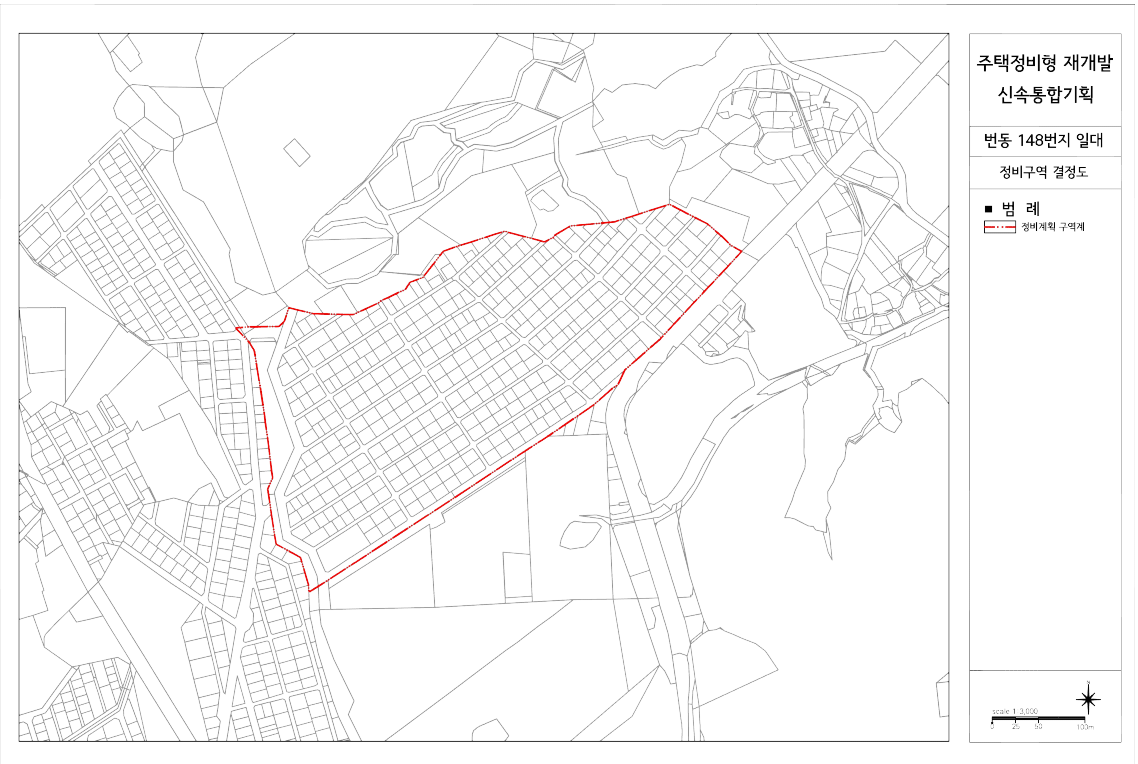
◦ 오현로 및 오패산로 일대 도시공간구조 재편을 통한 가로활성화

나. 정비사업 시행계획

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	번동148번지 일대 주택정비형 재개발구역	서울특별시 강북구 번동 148번지 일대	-	증) 108,735.4	108,735.4	-

시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수
주택정비형 재개발사업	정비구역지정 고시일로부터 4년이내	-	- 현황 : 2,643세대 - 계획 : 3,320세대 - 증) 677세대

〈 정비구역 결정도 〉



다. 토지이용에 관한 계획

구분		구역총괄		비고
		면적(㎡)	구성비(%)	
합계		108,735.4	100.0	-
정비기반시설	소계	16,052.1	14.8	-
	도로	4,626.6	4.3	-
	공원	11,154.5 (583.0)	10.3	· 583.0㎡ 중복결정 (상부 공원, 하부 도로)
	수도공급설비	271.0	0.2	가압장 존치
공동주택용지	소계	91,584.3	84.2	· 5,694.6㎡ 입체결정구간 · 공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설
	획지1 (공동주택)	91,584.3	84.2	
공공·문화체육시설 (중복결정)	소계	1,000.0	0.9	· 토지 및 건축물 기부채납 · 사회복지시설 연면적 1,000.0㎡ · 청소년수련시설 연면적 500.0㎡
	사회복지시설	1,000.0	0.9	
	청소년수련시설	(1,000.0)	(0.9)	
종교용지	소계	99.0	0.1	· 대토 이전
	획지2 (종교용지)	99.0	0.1	

※ ① 도로·공원 중복결정 → 공원 중단부 583.0㎡, ② 입체결정구간 → 5,694.6㎡ (정비계획지침도 참고)

〈 토지이용 계획도 〉



라. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 추산액

<table>
<tr><td>추정비례율</td><td>◦ 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산총액 × 100%
◦ 추정비례율 : 109.74%
→ (1조 8,093억 - 1조 2,780억) / 4,842억 × 100% ≒ 109.74%
▸ 총 수입 추정 : 1조 8,093억
▸ 총 지출 추정 : 1조 2,780억
▸ 종전자산총액 추정 : 4,842억</td></tr>
<tr><td>개별 종전자산 추정액</td><td>◦ 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인
◦ 공동주택 소유자 = 2024년 공동주택 공시가격 × 보정률(1.75~2.05)
※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지추정액 포함
◦ 단독주택 소유자 = 토지가액 + 건물가액
▸ 토지 = 개별공시지가(2024년) × 토지면적 × 보정률(2.00, 2.20)
▸ 건물 = 개략단가 × 연면적 (최종잔가율 20%)</td></tr>
<tr><td>추정분담금 산출</td><td>◦ 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)
<table>
<tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr>
<tr><td>전용 39㎡형</td><td>455,000,000</td><td rowspan="5">개별 종전자산
추정액
× 추정비례율
(109.74%)</td><td rowspan="5">권리자 분양가
추정액
- 추정 권리가액
(+:부담 / -:환급)</td></tr>
<tr><td>전용 49㎡형</td><td>580,000,000</td></tr>
<tr><td>전용 59㎡형</td><td>683,000,000</td></tr>
<tr><td>전용 84㎡형</td><td>889,000,000</td></tr>
<tr><td>전용 110㎡형</td><td>1,112,000,000</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 일반분양 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

■ 개별 추정분담금

종전추정금액(천원)			100,000	125,000	150,000	175,000	200,000	300,000	400,000	550,000	700,000	900,000
추정 비례율			109.74%									
예상권리가액(천원)			109,740	137,175	164,610	192,045	219,480	329,220	438,960	603,570	768,180	987,660
예상 분담금 (천원)	종후 주택형	조합원 분양가 (천원)	부담금(환급금)									
	39	455,000	345,260	317,825	290,390	262,955	235,520	125,780	16,040	-148,570	-313,180	-532,660
	49	580,000	470,260	442,825	415,390	387,955	360,520	250,780	141,040	-23,570	-188,180	-407,660
	59	684,000	573,260	545,825	518,390	490,955	463,520	353,780	244,040	79,430	-85,180	-304,660
	84	889,000	779,260	751,825	724,390	696,955	669,520	559,780	450,040	285,430	120,820	-98,660
	110	1,112,000	1,002,260	974,825	947,390	919,955	892,520	782,780	673,040	508,430	343,820	124,340

※ -는 환급금이며, 종전 추정금액이 큰 물건의 경우 “1+1”의 대상이 될 수 있으나, 표기는 생략하였음

2) 산출근거

◦ 비례율 = (종후대지 및 건축물 총 추산액(총수입) - 총 사업비(종 지출액)/종전토지 및 건축물의 총 가액(조합원 총재산)

◦ 비례율 = (A-B) / C ≒ 109.74%

■ 총수입 : A

구분	공급세대 (세대)	공급면적 (㎡)	3.3㎡ 당 분양단가 (천원)	세대별 분양금액 (천원)	분양수입 (천원)	비고
공동주택(분양) 소계	2,872	-	-	-	1,675,165,000	-
조합원 분양	982	53.51	28,100	455,000	1,229,545,000	-
	577	67.49	28,400	580,000		-
	466	81.86	27,600	683,000		-
	141	114.84	25,600	889,000		-
	4	148.22	24,800	1,112,000		-
보류지	9	53.51	28,100	455,000	12,085,000	-
	6	67.49	28,400	580,000		-
	4	81.86	27,600	683,000		-
	2	114.84	25,600	889,000		-
	-	148.22	24,800	1,112,000		-
일반 분양	309	53.51	31,600	512,000	433,535,000	-
	180	67.49	31,900	651,000		-
	147	81.86	31,000	768,000		-
	44	114.84	28,800	1,000,000		-
	1	148.22	27,900	1,251,000		-
임대 소계	334	-	-	-	96,572,000	-
의무임대	133	53.51	-	213,000	87,341,000	-
	133	67.49	-	276,000		-
	68	81.86	-	328,000		-
국민주택규모 주택	25	81.86	-	143,000	9,231,000	-
	28	114.84	-	202,000		-
기부채납 임대	38	81.86	-	-	-	-
	23	114.84	-	-		-
근린생활시설	-	-	-	-	37,840,000	-
부가세	-	-	-	-	-221,979	-
총 수입	-	-	-	-	1,809,355,021	-

■ 총사업비 : B

구 분	금액(천원)	비 고
공사비	870,711,741	건축공사비 @7,300천원/3.3㎡
제사업경비	407,264,656	-
총 사업비	1,277,976,397	-

■ 조합원 종전자산 가격 : C

- 조합원 종전자산추정액 : 사유지 종전자산 추정액 - 현금청산추정계 = 569,615백만원 - 85,442백만원 = 484,173백만원

■ 공사비 및 일반 분양가 변동표

공사비 (천원/3.3㎡) / 59형 일반분양가 (천원/3.3㎡)	6,570	6,935	7,300	7,665	8,030
34,100	162.87%	153.61%	144.34%	135.08%	125.81%
32,550	145.57%	136.31%	127.04%	117.78%	108.52%
31,000	128.27%	119.01%	109.74%	100.48%	91.22%
29,450	110.97%	101.71%	92.45%	83.18%	73.92%
27,900	93.68%	84.41%	75.15%	65.88%	56.62%

※ 상기 추정분담금 추산액 산출은 정비계획 입안 단계에서 정비계획 수립을 위한 개략적인 산출금액으로, 향후 사업추진 과정에서 사업시행계획 변경, 정책변경, 감정평가 결과, 조합원 분양신청, 부동산 시장 동향 등으로 본 추정분담금 산정을 위한 가정 또는 예상과 달라질 수 있으며, 이로 인하여 추정분담금도 변동될 수 있으며, 향후 도시 및 주거환경정비법 제 74조에 따라 관리처분계획을 수립하여 확정됨
※ 상기 추정분담금 중 (+)는 토지등소유자가 부담하여야 하는 금액이며, (-)는 토지등소유자에게 지급해야 하는 환급금임
※ 상기 추정분담금에는 조합원 이주비 이자는 개별 부담으로 처리하였음
※ 토지등소유자의 종전자산 추정액은 감정평가금액이 아닌 개략적인 추정치로서 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가법인이 평가한 금액으로 산정됨
※ 상기 금액은 향후 조합설립 또는 지정개발자 지정, 사업시행계획인가, 토지등소유자 분양신청 기준, 관리처분계획인가에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련법률(도시 및 주거환경정비법)에 의하여 단계별로 고지 예정임
※ 개별 토지등소유자별 추정분담금은 개별 통지문 참조하되, 정비계획 입안 과정중 비례율, 추산액 등 일부 조정될 수 있음

3) 토지등소유자 유형별 분담금 추산액

구분	용도	기준면적	추정가액(평균값,천원)		개발 시 공동주택 평형별 분담금액(천원)				
			종전자산 추정액	기준가액	12평형 (전용39.3㎡)	18평형 (전용49.7㎡)	24평형 (전용59.9㎡)	32평형 (전용84.9㎡)	45평형 (전용110.9㎡)
토지 및 건물 (단독, 다가구 등)	단독 주택	100㎡ 미만	357,070	391,849	-63,151	-188,151	-291,151	-497,151	-720,151
		100㎡~200㎡	655,938	719,826	264,826	139,826	36,826	-169,174	-392,174
		200㎡ 초과	1,214,617	1,332,921	877,921	752,921	649,921	443,921	220,921
	근생 시설 포함 주상용	200㎡ 미만	935,164	1,026,249	571,249	446,249	343,249	137,249	-85,751
		200㎡ 초과	1,588,522	1,743,244	1,288,244	1,163,244	1,060,244	854,244	631,244
집합건물 (연립, 다세대 등)	주택	30㎡ 미만	142,229	156,083	-298,917	-423,917	-526,917	-732,917	-955,917
		30㎡~40㎡	168,470	184,879	-270,121	-395,121	-498,121	-704,121	-927,121
		40㎡~50㎡	224,978	246,891	-208,109	-333,109	-436,109	-642,109	-865,109
		50㎡~60㎡	261,330	286,784	-168,216	-293,216	-396,216	-602,216	-825,216
		60㎡ 초과	328,408	360,395	-94,605	-219,605	-322,605	-528,605	-751,605
	근생 시설	50㎡ 미만	168,653	185,080	-269,920	-394,920	-497,920	-703,920	-926,920
		50㎡ 초과	318,021	348,997	-106,003	-231,003	-334,003	-540,003	-763,003

※ 기준면적 : 토지 및 건물은 토지면적을 기준면적으로, 집합건물은 전유면적을 기준면적으로 표기함
※ 기준가액(권리가액) = 종전자산 추정액 x 비례율(109.74%)
※ 추정분담금 = 희망 평형의 조합원 분양가 - 기준가액 ('+'이면 환급, '-'이면 납부)
※ 종전 근린생활시설은 근린생활시설로 분양되며, 주택 분양 가능 여부는 추후 관리처분계획에서 결정됨

□ 추정분담금 정보에 대한 이해 및 유의사항
○ 본 자료는 '토지 및 건물'과 '집합건물'을 구분하여 평균적인 종전추정금액을 기준으로 추정분담금을 분석한 것으로 개별 물건별로 차이가 날 수 있음.
○ 본 자료는 재개발 추진여부에 대한 주민의견조사를 위하여 종전자산 추정액, 종후자산 추정액은 실거래가, 공시가격, 인근 시세 등을 참고하여 개략적으로 추정한 것으로 감정평가한 것이 아닌 바, 감정평가금액과 달라질 수 있으며, 본 추정치가 감정평가에 활용되는 것은 아님.
○ 향후 정비계획 수립 시 개별추정분담금이 변동될 수 있음

마. 용도지역 · 지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경) 조서

■ 용도지역 결정(변경) 조서

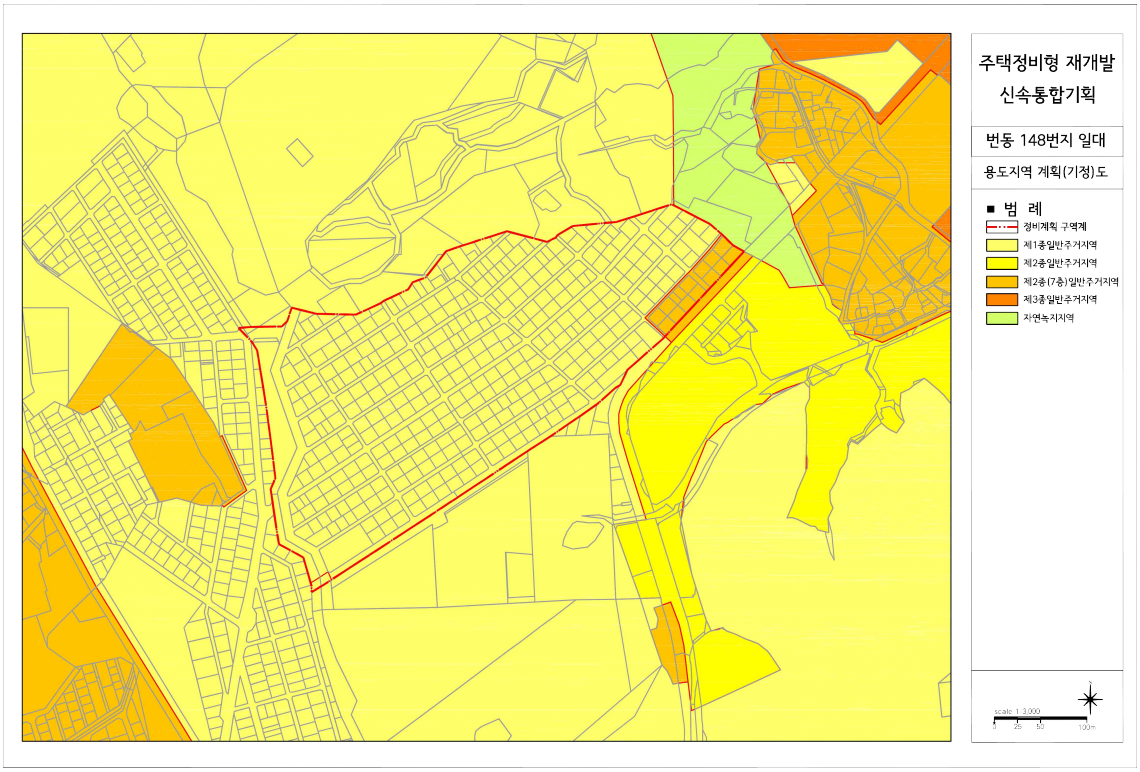
구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합계		108,735.4	-	108,735.4	100.0
주거지역	제1종일반주거지역	105,149.8	감) 89,448.6	15,701.2	14.4
	제2종일반주거지역 (7층이하)	3,585.6	감) 3,135.7	449.9	0.4
	제2종일반주거지역	-	증) 92,584.3	92,584.3	85.2

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

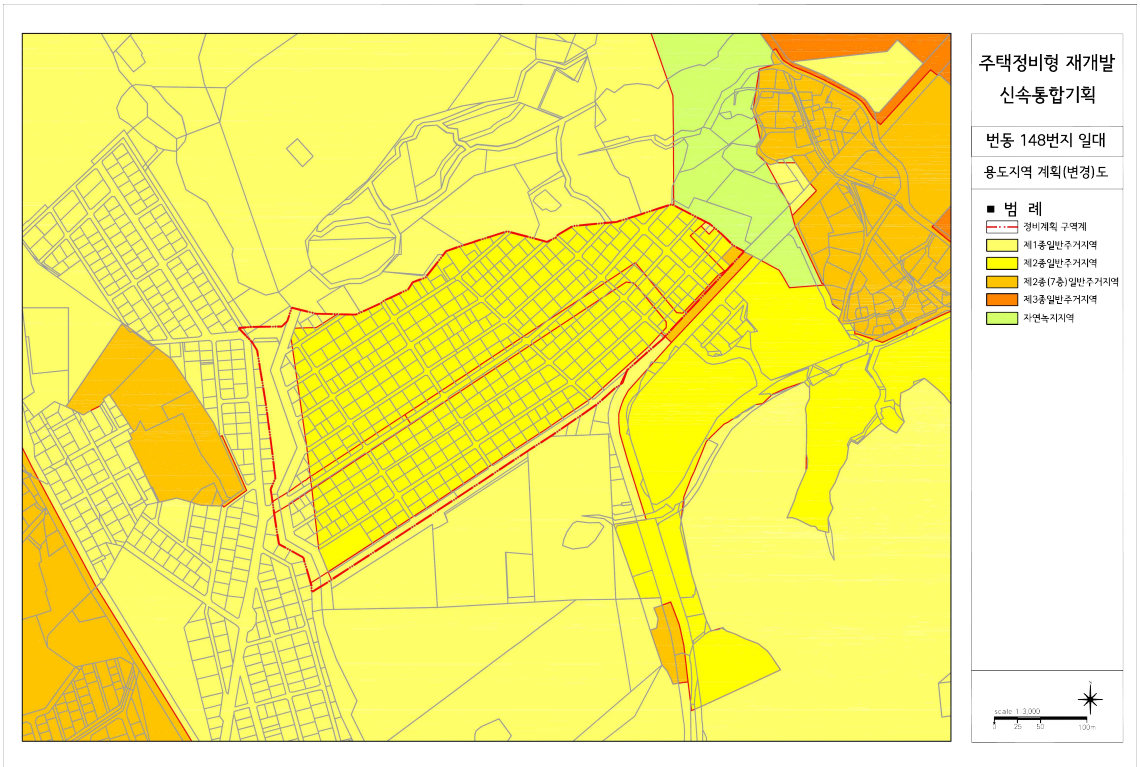
용도지역		면적(㎡)	변경사유
기정	변경		
제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	15,701.2	◦노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지 이용을 위한 용도지역 변경
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	-	
	제2종일반주거지역	88,909.6	
	소계	104,610.8	
제2종일반주거지역 (7층 이하)	제1종일반주거지역	-	
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	449.9	
	제2종일반주거지역	3,674.7	
	소계	4,124.6	
계		108,735.4	

2) 용도지구 결정 조서(해당없음)

〈 용도지역 계획(기정)도 〉



〈 용도지역 계획(변경)도 〉



바. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	소로	1류	-	10	국지도로	30	미아동 산25-24	미아동 산25-24	일반도로	강북구고시 제1995-45호 (1977.11.30)	-
폐지	소로	1류	-	10	국지도로	30	미아동 산25-24	미아동 산25-24	일반도로	강북구고시 제1995-45호 (1977.11.30)	· 폐지 후 공원관리를 위한 도로로 재정비 후 사용
신설	중로	3류	A	12~15	집산도로	540 (174)	번동 148-44	미아동 산25-38	일반도로	-	· 중복결정(583.0㎡) · 입체결정(5,694.6m) · 오현로 25다길 (구도 번1-64)
신설	소로	2류	A	9	국지도로	415	번동 148-232	미아동 산25-38	일반도로	-	· 오현로 21길 (구도 번1-59)
기정	중로	1류	48	20~25	집산도로	2,050	번동 산28-4	미아동	일반도로	1966.6.27.	-
변경	중로	1류	48	20~25	집산도로	2,050 (135)	번동 산28-4	미아동	일반도로	1966.6.27.	· 구역 내측 확폭으로 1개 차선 증가(가감속)

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

※ 도로법에 따라 대상지 내부도로는 구도 노선인정 공고(강북구 공고 제1999-264호)로 구도 결정되어 있음

※ 구도 번 1-64(오현로25다길), 구도 번1-59(오현로21길)을 확장 및 선형변경하여 도시계획시설 도로로 신설함.

※ 사업시행 시 대상지 내 노선인정 구도는 폐지함. 단, 미아동과의 도로연결을 고려하여 구도 미아1-184(공원 내 도로)는 존치함

※ 중로3-A의 ( )는 지하도로 구간 연장임

※ 중로1-48의 ( )는 확폭되는 구간 연장임

※ 중복결정구간, 획지화 및 입체적 결정구간, 도로 확폭구간은 정비계획지침도 참고

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-	-	◦기정 도시계획도로 폐지 - 폭원 : 10m - 연장 : 30m	◦폐지 후 공원 관리(주) 및 인접 군부대 진출입(부)을 위한 도로로 재정비하여 사용
-	중로 3-A	◦도로 신설 (공원 중복결정) - 폭원 : 12~15m - 연장 : 540m (174m) - 중복결정 면적 : 583.0㎡	◦대상지 내 원활한 차량 소통 및 진출입을 위한 도로 신설
-	소로 2-A	◦도로 신설 - 폭원 : 9m - 연장 : 415m	◦대상지 내 원활한 차량 소통 및 진출입을 위한 도로 신설
중로 1-48	중로 1-48	◦기정 도시계획도로 폭원 증가 - 폭원 : 20~25m - 연장 : 135m	◦대상지 내 원활한 차량 소통 및 진출입을 위한 가감속차선 신설

※ 중로3-A의 ( )는 지하도로 구간 연장임

※ 중로3-A구간은 추후 유지보수 및 관리를 위해 지상권을 설정함

※ 소로2-A는 대상지 내측으로 9m 이며, 신설 후 대상지 외측으로 기존 보도 2m와 함께 폭 11m로 사용계획

■ 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	규모			비고
					기정	변경	변경후	
신설	중로 3-A	일반 도로	번동 148-303 일대	연장(L)	-	증) 492.0m	492.0m	획지 내 입체적 결정
				폭(B)	-	증) 12.0m~15.0m	12.0m~15.0m	
				높이 (해수면 기준)	-	-지상부(전체) -지하부 (지표면에서 -4m)	-지상부(전체) -지하부 (지표면에서 -4m)	
				면적	-	증) 5,694.6㎡	5,694.6㎡	

※ 획지화 및 입체적 도시계획시설구간은 정비계획지침도 참고

■ 입체적 도시계획시설 결정(신설) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 3-A	• 도로 입체적 결정 - 연장(L) = 492.0m - 폭 = 12m~15m - 높이 • 지상부(전체) • 지하부(지표면에서 -4m) - 면적 = 5,694.6㎡	• 도로 신설에 의한 대상지 내 남북 단절 방지 및 원활한 차량소통을 위한 도로 신설

※ 중로3-A 중 연장 540m 중 입체결정구간 492m, 중복결정구간 48m

※ 획지화 및 입체적 도시계획시설구간은 정비계획지침도 참고

나) 주차장

■ 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	번동햇살 공영주차장	번동 148-380	1,474.0	감) 1,474.0	-	강북구 고시 제2010-40호 (2010.07.01.)	-
폐지	-	번2동 노외주차장	번동 148-140	693.0	감) 693.0	-	강북구 고시 제1996-11호 (1996.03.21.)	-

■ 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	번동햇살 공영주차장	• 주차장 폐지	• 효율적인 토지이용을 위한 주차장 폐지
-	번2동 노외주차장	• 주차장 폐지	• 효율적인 토지이용을 위한 주차장 폐지

2) 공간시설

가) 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	오동 근린공원	근린공원	미아동 산25-51	1,259,273.8 (7,790.5)	증) 3,364.0	1,262,637.8 (11,154.5)	건설부고시 제1977-138호 (1977.07.09.)	확장 정비

※ ( )는 구역 내 편입된 오동근린공원 면적임

※ 일부 면적(A=583.0㎡)을 신설 '중로3-A'와 중복결정함 (상부 공원, 하부 도로)

※ '오동근린공원' 총면적 1,259,273.8㎡ 중 '오동근린공원 '다' 지구' 238,748.7㎡에 3,364.0㎡를 추가하여 '다'지구의 면적을 242,112.7㎡로 확장 정비하는 계획임

※ 공원 하단부 신설 '중로2-A'와 접하는 구간은 공원 면적에서 제외하며 해당 구간은 점멸신호 및 횡단보도(고원식) 설치를 통해 보행 통행이 원활하도록 함

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	오동근린공원	• 면적 확장 정비	• 토지이용 효율성 및 주거환경 개선을 위한 공원 면적 확장 정비

3) 유통·공급시설

가) 수도공급설비 (변경없음)

■ 수도공급설비 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	번동 가압장	번동148-18	271.0	-	271.0	-	′88.04.30. 설치

4) 공공·문화체육시설

가) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정(신설) 조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	사회복지시설	번동 148-13 일대	-	1,000.0	1,000.0	-	청소년수련시설 중복결정

■ 사회복지시설 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	◦사회복지시설 신설	◦토지이용 효율성 및 기존시설 이전을 위한 사회복지시설 신설

■ 사회복지시설 결정(신설) 건축물 규모 결정 조서

구분	시설명	위치	건폐율	용적률	높이(층)	비고
신설	사회복지시설	번동 148-13 일대	60%이하	200% 이하	4층 이하	- 건축가능 연면적 2,000㎡ 중 1,000㎡ 이내

나) 청소년수련시설

■ 청소년수련시설 결정(신설) 조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	청소년수련시설	번동 148-13 일대	-	1,000.0	1,000.0	-	사회복지시설 중복결정

■ 청소년수련시설 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	청소년수련시설	◦청소년수련시설 신설	◦토지이용 효율성 및 기타 필요시설을 위한 청소년 수련시설 신설

■ 청소년수련시설 결정(신설) 건축물 규모 결정 조서

구분	시설명	위치	건폐율	용적률	높이(층)	비고
신설	청소년수련시설	번동 148-13 일대	60%이하	200% 이하	4층 이하	- 건축가능 연면적 2,000㎡ 중 500㎡ 이내

■ 사회복지시설, 청소년수련시설 결정(신설) 세부 도입 용도

시설명		시설 연면적	운영주체	비고
계		1,444.28㎡ 이상	-	1,500㎡ 계획
기존시설	하늘숲속 마을활력소(3층)	· 시설 444.28㎡ 이상	강북구 자치행정과	사회복지시설 (편익시설)
수요조사 결과	100세 건강플러스(1층)	· 시설 500.00㎡ 이상	강북구 어르신·장애인과	사회복지시설 (주시설)
	청소년수련시설(2층)	· 시설 500.00㎡ 이상	강북구 청소년과	청소년수련시설 (청소년 특화시설) (주시설)

※ 사회복지시설 중 하늘숲속 마을활력소(자치행정과)는 사회복지시설의 편익시설로 계획

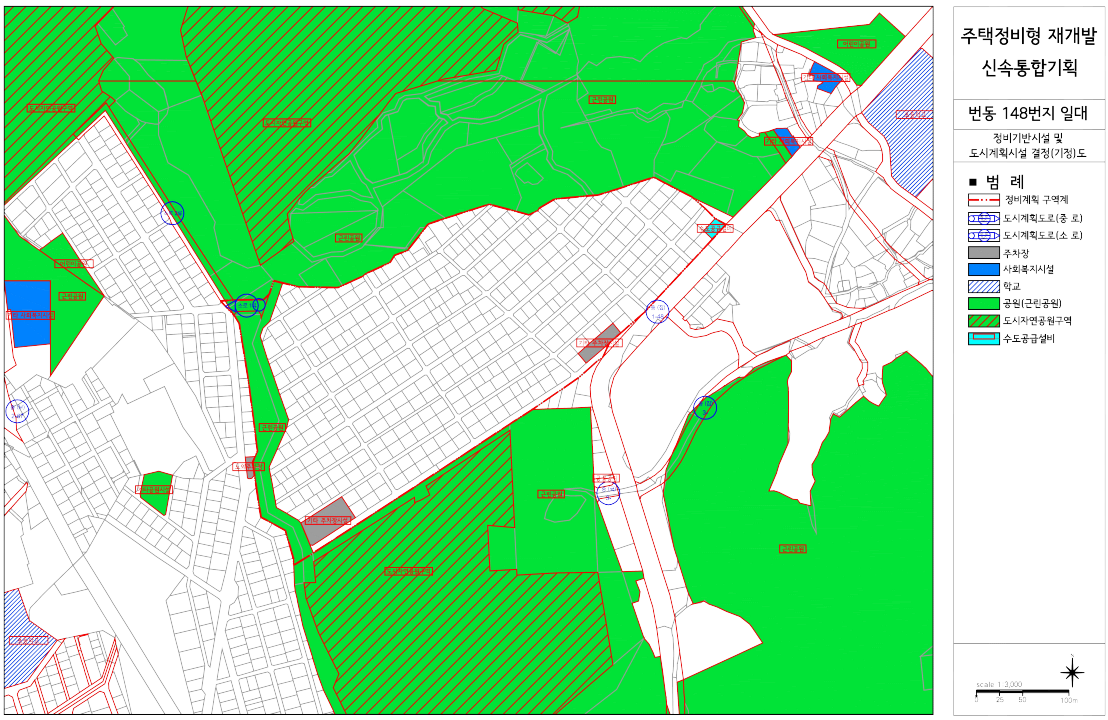
※ 청소년수련시설 :「청소년 활동진흥법」제10조1항에 따른 청소년 특화시설로 계획

■ 사회복지시설, 청소년수련시설 부설주차장 계획

시설명	시설 연면적	법정주차 면적	산정대수	비율	주차장 할당면적
계	1,500	-	7.1대	100.0%	785.15㎡
사회복지시설	1,000	1/200㎡	5.00대	70.0%	549.37㎡
청소년수련시설	500	1/233㎡	2.15대	30.0%	235.78㎡

※ 부설주차장은 지하1개층 규모, 수평투영면적 1,000㎡ 중 785.15㎡을 시설설계·계획함

〈 정비기반시설 및 도시계획시설 결정(기정)도 〉



〈 정비기반시설 및 도시계획시설 결정(변경)도 〉



사. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류		면적(㎡)	비고
합계			11,026.75	-
주민공동시설 (커뮤니티시설)	소계		10,579.75	-
	번동 148 번지 일대	경로당	1,038.45	실내시설(지상)
		어린이집	1,087.90	실내시설(지상)
		주민운동시설	1,992.00	실내시설(지하)
		어린이놀이터	3,106.40	옥외시설
		커뮤니티센터	2,684.00	실내시설(지상·하)
		작은도서관	473.00	실내시설(지하)
		다함께돌봄센터	198.00	실내시설(지하)
부대복리시설	소계		447.70	-
	관리사무소		347.70	실내시설(지하)
	경비실		50.0	실내시설(지하)
	MDF실		50.0	실내시설(지하)

※「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설) 및「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설)에 따라 주민공동시설은 500㎡ + 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적의 1.25배 이상 설치해야 함.
(500㎡ + 3,320세대 × 2.5㎡ × 1.25) = 8,800㎡ 이상 → 11,026.75㎡ 계획 (★기준 충족)

※ 공동이용시설 설치계획은 관련 규정 범위 내에서 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 단계에서 변경될 수 있음

아. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	번동 148번지 일대 주택정비형 재개발구역	108,735.4	획지1 (공동주택)	91,584.3	번동 148 일대	385	1	-	384	-
			획지2 (종교시설)	99.0	번동 148-7 일대					
			공공·문화체육 시설용지	1,000.0	번동 148-12 일대					
			수도공급 설비용지	271.0	번동 148-18 일대					

※ 존치 건축물 : 번동 가압장 (번동 148-18번지 내 1필지 1동)

자. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

◦ 지구단위계획구역 결정조서 내용 참조

차. 건축물에 관한 계획

1) 주택의 규모 및 규모별 건설비율

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주된 용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이, 최고층수</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>정비 계획</th><th>법적 상한</th></tr>
<tr><td rowspan="3">신설</td><td rowspan="3">번동 148번지 일대 주택정비형 재개발구역</td><td rowspan="3">108,735.4</td><td>획지1 (공동주택)</td><td>91,584.3</td><td>번동 148번지 일대</td><td>공동주택 및 부대 복리시설</td><td>60 이하</td><td>238.73 이하</td><td>250 이하</td><td>해발 150m이하 최고 29층 이하</td></tr>
<tr><td colspan="7">제2종일반주거지역 부분</td></tr>
<tr><td>획지2 (종교시설)</td><td>99.0</td><td>번동 148-7 번지 일대</td><td>종교시설</td><td colspan="4">관련 규정에 따름</td></tr>
</table>

주택의 규모 및 규모별 건설 비율

◦주택공급계획 : 총 3,320세대(분양 2,874세대, 임대 446세대)

※ 법적상한 주택건설에 의한 증가 세대수(「도시정비법」 제54조) : 106세대(분양 53세대, 임대 53세대)

※ 기부채납 임대주택 : 59세대

◦주택건설비율 : 기준 충족

- 기준 : 주택 전체 세대수(3,214세대)의 80%(2,571세대) 이상을 전용 85㎡ 이하로 건설
- 계획 : 전체 세대수(3,214세대)의 99.8%(3,209세대)를 전용 85㎡ 이하로 계획

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분
(전용면적)</th><th colspan="5">세대수(세대)</th><th rowspan="2">비율
(%)</th></tr>
<tr><th>합계</th><th>분양</th><th>의무임대</th><th>기부채납 임대</th><th>법적상한 임대</th></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>3,214
(3,320)</td><td>2,821
(2,874)</td><td>334</td><td>59</td><td>(53)</td><td>100.0
(100.0)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">60㎡ 이하</td><td>39㎡</td><td>1,433</td><td>1,300</td><td>133</td><td>-</td><td>-</td><td>44.6
(43.2)</td></tr>
<tr><td>49㎡</td><td>896</td><td>763</td><td>133</td><td>-</td><td>-</td><td>27.8
(27.0)</td></tr>
<tr><td>59㎡</td><td>696
(746)</td><td>593
(618)</td><td>68</td><td>35</td><td>(25)</td><td>21.7
(22.4)</td></tr>
<tr><td>60㎡ 초과
~ 85㎡ 이하</td><td>84㎡</td><td>184
(240)</td><td>160
(188)</td><td>-</td><td>24</td><td>(28)</td><td>5.7
(7.2)</td></tr>
<tr><td>85㎡ 초과</td><td>110㎡</td><td>5</td><td>5</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>0.2
(0.2)</td></tr>
</table>

※ ( ) 는 법적상한 주택분을 포함했을 때의 값임

※ 전체 3,214세대 (정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축 된 106세대 제외)

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가 시 조정될 수 있음

◦의무 임대주택 건설비율 및 규모 : 기준 충족

<table>
<tr><th>구분</th><th>기준</th><th>계획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">건설비율</td><td>◦전체 연면적 10% : 21,641.21㎡
(216,412.08㎡ × 10% = 21,641.21㎡ 이상)</td><td>21,658.26㎡
(의무대비 △17.06㎡)</td><td>충족
★적용</td></tr>
<tr><td>◦전체 세대수 15% : 483세대
(3,214세대 x 15% = 482.1세대 이상)</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">규모
※ 전용 40㎡ 이하</td><td>- 임대주택 세대수 30% : 101세대
(334세대 × 30% = 100.2세대 이상)</td><td>133세대
(334세대 중 39.8%)</td><td>충족
★적용</td></tr>
<tr><td>- 전체 세대수 5% : 161세대
(3,214세대 × 5% = 160.7세대 이상)</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

※ 주택 전체 세대수 및 임대주택 세대수 산정 시 「도시정비법」 제54조 제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외하고 산정 (「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조 제8항, 국토부)

※ 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 적용(서울시 고시 제2022-493호, '22.12.12.) : 전체 임대주택 세대수의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택으로 건설하여야 함

심의완화 사항	◦용도지역 상향 : 제1종 및 제2종(7층)일반주거지역 → 제2종일반주거지역 ◦「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따른 현황용적률 적용 ◦법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 50%이상 국민주택규모 주택 건설 (도시 및 주거환경정비법 제54조)
건축물의 건축선에 관한 계획	◦건축한계선 지정 - 공동주택 획지 주변 : 도로 및 대지경계선으로부터 3m 이상 - 공공보행통로 주변 : 경계선으로부터 3m 이상
기타사항	◦공공보행통로 (3개소) - 남북방향 • 중로3-A(오현로25다길) ~ 남측 오동근린공원 경계(번동 148-160 일원) : 폭원 6m 이상 - 동서방향 • 서측 오동근린공원 경계(번동 148-303 일원) ~ 중로3-A(오현로25다길) : 폭원 12m 이상 - 동서방향 • 중로3-A(오현로25다길) ~ 동측 오동근린공원 경계(번동 148-8 일원) : 폭원 6m 이상

카. 교통 및 동선처리계획

항 목	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	○『미아동258번지 일대 주택재개발 정비계획, 2025.02』개선방안 반영
	-	○ 주변 교차로 최적신호 운영방안 제시 (5개소)
	Ⓐ	○ 오현로 대상지측 1개 차로 확폭 - B=3.0m, L=135m
	Ⓑ	○ ⑤ 광신주택 앞 교차로 기하구조 개선 - 비정형화 → 정형화 - 오현로 대상지측 1개 차로 확폭으로 인한 기하구조 개선 수립
	Ⓒ	○ 오패산로 오현로 동서간 연결도로 2차로 계획 - B=12.0m, L=465m
	Ⓓ	○ 대상지 내부 진입도로상 3차로 계획 (회전교통량 분리) - B=15.0m, L=75m
진출입 동선	Ⓔ	○ 주요 진출입 4개소 계획 (공동주택 : 4개소)
	-	○ 진출입 가각부 최소 회전반경 확보(R=6.0m 이상 확보)
	-	○ 대상지 진입도로 확폭 계획 제시
보행	-	○ 보행단절 지점 평면횡단보도 설치
	-	○ 보도부속형 전면공지 설치
주차	-	○ 법정주차대수 : 2,742대 (주거 2,705대, 근린생활시설 37대) ○ 장래주차수요 : 3,132대 (주거 3,093대, 근린생활시설 39대) ○ 계획주차대수 : 4,029대 (주거 3,984대, 근린생활시설 45대) - 법정대비 : 146.93% - 수요대비 : 128.63%
교통안전 및 기타	-	○ 노면표시 및 횡단보도 설치

주 : 지점은 교통처리계획도 참조

타. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
환경보전	• 지형에 순응한 계획 수립 • 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화 • 자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포장의 증가로 생태면적률 31.94%(29,257.25㎡)확보 ※ 대상지 내 편입한 오동근린공원을 제외한 공동주택용지 내 생태면적률임 • 폐기물 수거는 강북구 폐기물 처리계획에 따라 처리
재난방지	• 토목공사 완료 즉시 나대지를 안정화시키며, 조경식재 등을 우선적으로 실시 • 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며, 강우시 나출지에 임시 비닐막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지

파. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
번동초등학교 (정비구역 경계 200m 이내 지역)	·「도시 및 주거환경정비법」 제52조1항에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당하여 사업시행인가시 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의 예정 · 교육환경보호에 관한 법률에서 규정하고 있는 교육환경보호구역 내 금지행위 불허 · 공사 시 가설방음시설 설치, 소음진동 저감, 비산먼지 저감 등 공사 시 안전대책 마련	-

하. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획

- 해당사항 없음

거. 정비구역 주변의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

가) 건축물 동수

구분	건축물 용도별 동수				건축물 허가별 동수		
	계	주거용	근린생활시설	기타	계	유허가	무허가
번동 148번지 일대	385	366	15	4	385	385	-

나) 거주현황

유형별 주택호수	거주가구수			거주인구수			비고
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	
번동 148번지 일대	2,643	1,245	1,398	5,488	1,245	4,243	

※ 거주가구는 건축물 주용도 중 근린생활시설, 기타시설 제외. 주택용도(단독/공동주택)중 근생시설 일부 포함한 가구 및 세대수임

※ 거주인구는 세대당 인구 2.07인/세대(2002 제27회 강북통계연보 준용) 적용함.

※ 근린생활시설 등 포함한 실제 거주 세대수/인구수는 2,884세대/5,488인으로 조사됨 (번2동주민센터 자료 제공)

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	39㎡	49㎡	59㎡	84㎡	110㎡
전체	전용면적	-	39.31	49.76	59.98	84.95	110.95
	분양면적	-	53.51	57.48	81.86	114.83	148.22
	계약면적	-	89.81	113.43	137.24	193.27	250.67
	세대수	3,320	1,433	896	746	240	5
	분양면적계	226,505.68	76,680.47	60,463.97	61,065.07	27,559.51	741.08
	계액면적계	380,349.09	128,697.15	101,634.06	102,383.02	43,685.94	1,253.34
분양	전용면적	-	39.31	49.76	59.98	84.95	110.95
	분양면적	-	53.51	57.48	81.86	114.83	148.22
	계약면적	-	89.81	113.43	137.24	193.27	250.67
	세대수	2,874	1,300	763	618	188	5
	분양면적계	193,969.21	69,563.58	51,488.85	50,587.42	21,588.28	741.08
	계액면적계	325,705.18	116,752.48	86,547.75	84,815.96	36,335.65	1,253.34
임대	전용면적	-	39.31	49.76	59.98	84.95	110.95
	분양면적	-	53.51	57.48	81.86	114.83	148.22
	계약면적	-	89.81	113.43	137.24	193.27	250.67
	세대수	446	133	133	128	52	-
	분양면적계	32,540.89	7,116.89	8,975.12	10,477.65	5,971.23	-
	계액면적계	54,648.33	11,944.68	15,086.31	17,567.06	10,050.29	-

너. 세입자 주거대책

구분	계획내용	비고
세입자 주거대책	• 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 규정에 따른 국민주택규모 주택 도입 및 기부채납 임대주택 공급을 통한 세입자 주거안정 도모 • 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제27조에 따름 • 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상하도록 함	-

더. 안전 및 범죄예방에 관한 계획

구분	계획내용	비고
안전 및 범죄예방	• 단지 내 공원 및 오픈스페이스 공간은 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 설치 등 환경설계를 통한 자연감시 시스템(휴먼 시큐리티)을 구축 • 단지/아파트 출입문에 보안카메라 및 잠금장치 설치, 지하주차장 내 밝은 조명 및 감시카메라 설치 등 비인가자의 진출입 차단을 통한 범죄목표물에 대한 접근 통제 • 커뮤니티 공간에 대한 주민들의 활발한 사용 유도를 통해 자연적 감시를 강화하여 범죄위험 감소 및 안전감을 느낄 수 있도록 설계 및 운영 • 산책로 및 보행가로변에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 야간 조명을 설치하여 안전한 보행로 조성	-

러. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			획지번호	위치	
번동 148번지 일대	-	91,584.3	획지1	번동 148번지 일대	공동주택
	-	99.0	획지2	번동 148-7번지 일대	종교시설

머. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

◦ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름.

◦ 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함.

◦ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함.

◦ 건설하는 주택 전체 세대수에서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표 3 제2호 가목(1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 15퍼센트보다 높은 경우 또는 관할 구역의 특성상 주택수급 안정이 필요한 경우에는 10퍼센트 이하의 범위에서 임대주택 비율을 상향하여야 함

1) 임대주택 건설 계획 (정비계획 용적률에 대한 임대주택 규모별 건설 비율)

구분	내용
계획 기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수(3,214세대)의 15%(483세대)이상 또는 주택 전체 연면적(216,412.08㎡)의 10%(21,641.21㎡)이상
계획 적용	• 주택 전체 연면적(216,412.08㎡)의 10%(21,641.21㎡) 이상 ※ 주택 전체 세대수 및 임대주택 세대수 산정시 「도시정비법」 제 54조 제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외하고 산정

■ 의무임대주택 부분 (334세대, 21,658.26㎡) → 연면적 17.06㎡ 초과 충족

건립규모	세대수 (세대)	세대수 비율 (의무임대/전체)	연면적 (㎡)	연면적 비율 (의무임대/전체)
합계	334	10.4%	21,658.26	11.6%
전용 39㎡	133	4.1%	7,116.89	4.6%
전용 49㎡	133	4.1%	8,975.12	4.6%
전용 59㎡	68	2.2%	5,566.25	2.4%

※ 전체 3,214세대 (정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축 된 106세대 제외)

■ 기부채납 임대주택 부분 (59세대)

건립규모	세대수 (세대)	세대수 비율 (기부채납/전체)	연면적 (㎡)	연면적 비율 (기부채납/전체)
합계	59	1.8%	5,620.93	2.6%
전용 59㎡	35	1.1%	2,864.98	1.3%
전용 84㎡	24	0.7%	2,755.95	1.3%

※ 전체 3,214세대 (정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축 된 106세대 제외)

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

■ 제2종일반주거지역 부분 (획지1 - 공동주택용지)

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="5">내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(초과용적률)의 50% 이상 국민주택규모 주택으로 건설
• 국민주택규모 주택은 장기공공임대주택으로 활용</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률
(건축계획)</td><td colspan="5">• 250% (향후 건축위원회 심의를 통해 확정)</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률
(정비계획 용적률)</td><td colspan="5">• 238.73%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택
규모
주택
의무면적</td><td>용적률
증가분</td><td colspan="5">• 250.00% - 238.73% = 11.27%</td></tr>
<tr><td>증가된
용적률의
50%</td><td colspan="5">• 11.27% × 0.5 = 5.64%</td></tr>
<tr><td>의무
연면적</td><td colspan="5">•증가연면적(㎡)의 1/2 = 5,160.78㎡ 이상
•국민임대주택 공급면적 = 5,261.69㎡ 〉 5,160.78㎡ (△109.99㎡)</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="7">법적상한 임대주택
확보계획</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대 수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>39.31㎡</td><td>53.61㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>49.76㎡</td><td>67.48㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>59.98㎡</td><td>81.86㎡</td><td>25</td><td>2,046.42</td><td>-</td></tr>
<tr><td>84.95㎡</td><td>114.83㎡</td><td>28</td><td>3,215.27</td><td>-</td></tr>
<tr><td>110.95㎡</td><td>148.22㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>53</td><td>5,261.69㎡
(▲109.99㎡)</td><td>★기준 충족</td></tr>
</table>

버. 주민의 소득원 개발에 관한 사항

- 해당사항 없음

서. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1. 비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	•서울시 도시생태현황도 상 비오톱 유형평가 2등급으로 평가 제외 등급으로 조사	•녹지공간의 확보 및 도시생태기능 복원 및 강화	-
2. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	•기존 시가지 상태로 주변 녹지가 미미한 상태이나, 오동근린공원과 연접하여 있음	•자연 및 인공지반녹지 등을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축 •녹지평가지표 1등급으로 계획	-
3. 동식물상 (자연환경자산포함)	동·식물상 보호	○	•현존식생은 시가화지역, 아카시아나무림, 생태자연도 3등급으로 조사됨	•다양한 수종을 식재하여 서식환경개선 •녹지공간의 최대 확보로 생물서식공간 마련	-
	자연환경 보전	○	•대상지 주변 보호지역 없음	-	-
4. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•토지이용 및 용도지역 조사 •노후주택지역으로 주변 정비사업 및 지구단위계획구역 다수 위치	•종합적인 토지이용계획 수립 - 환경친화적 주거단지 조성, 오픈스페이스 확보 •공동주택, 근생시설, 부대복리시설	-
5. 토양	토양오염 최소화	○	•토양측정망 조사결과 기준 만족 •토양오염 유발시설물 없음 •공사장비를 통한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	•투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립 •토양오염발생시 신고 및 적법처리계획 수립	-
6. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	•평균표고 73.5m •평균경사 18.5° •중생대쥐라기 서울화강암 분포 •불투수포장 90% 이상	•부지계획고는 기존 자연지형을 최대한 유지하도록 절·성토고를 최소화하여 지형변화를 최소화할 계획임	-
7. 물순환, 수리 · 수문	생태면적률 30%	○	•생태면적율 30% 이상 계획	•자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포 등을 적용하여 생태면적률 30.44% 계획 •저영향개발(LID) 적용 검토	-
8. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	•수질현황(BOD기준 Ia등급(매우좋음)~Ⅲ등급(보통) •공사시 토사유출 발생 •운영시 계획인구에 의한 오수발생 •수질오염총량관리계획지역'한강H' 유역에 해당	•공사시 토사유출저감대책 수립 (침사지, 유출지하수저감대책) •운영시 우오수, 상수공급대책 수립 (저영향개발계획 등)	-
9. 바람	바람길 확보	○	•대상지 주변 저층주거지와 공동주택 및 상업지가 위치함	•바람길을 고려한 건축배치계획 수립	-
10. 열	열환경 최소화	○	•열환경 공간 유형 조사 •대부분 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지 해당	•열섬효과 최소화하는 친환경 도시계획기법 적용	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
11. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	•모든 항목 대기환경기준 하회 •공사시 및 운영시 대기질 영향 예상	•공사시 저감방안 (살수, 가설방진망 등) 수립 •운영시 비산먼지 저감방안 수립 (친환경보일러, 녹지조성 등)	-
12. 온실가스	온실가스 저감	○	•온실가스 전년대비 감소 •공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	•공사시 저감방안 수립 (폐기물 재활용, 친환경 녹색제품 사용 등) •에너지절약 친환경 건축물 수립계획	-
13. 에너지	에너지 절약	○	•대상지는 황함유량0.1%이하의 경유 및 황함유량 0.3%이하의 중유 사용지역에 해당함 •향후 에너지사용량 증가	•LNG사용, 온실가스배출 최소화 •에너지절약형 설비기기 도입	-
14. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	•공사시생활 · 건설폐기물 · 폐유 및 분뇨 발생 예상 •운영시 생활폐기물, 분뇨 발생 예상	•생활폐기물, 건설폐기물, 분뇨발생 저감대책 수립	-
15. 소음·진동	소음·진동 최소화	○	•현재 교통소음 영향 지역 •공사시 소음영향이 예상 •운영시 교통량에 따른 소음영향 예상	•공사시 소음저감방안 수립 (저소음장비, 가설방음판넬 등)	-
16. 경관	Skyline 보전	○	•도심지 경관이며 근거리에 시가지경관 위치함	•건축물 색채 및 식재계획 수립 •주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	-
17. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	•강북구 관내에 공원, 문화시설, 공공체육시설 등이 위치 •대상지와 인근 어린이공원,근린공원 등이 위치함	•대상지 내부에 오픈스페이스 및 단지 내 주민휴게공간, 어린이놀이터, 공동이용시설 등 마련	-
18. 일조	일조 침해 최소화	○	•급경사 구릉지 및 지형적 단차가 큰 지역에 위치한 노후된 주거지역	•건축물 적정이격거리를 설정한 위치선정 •건축물 주변 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립 •관련법을 준수한 건축계획 수립	-
19. 보행친화 공간	자전거 및 보행자 보호계획 수립	○	•사업지 주변 주요 가로망은 오현로 (왕복 3차로, 폭 12m)와 오현로21길(왕복 2차로,폭 8m)이 위치	• 보도부속형 전면공지 설치 • 보행단절 지점 횡단보도 설치	-
20. 인구 및 주거	인구 고려한 계획	○	•인구밀도 감소, 고령자수 증가 추세 •공동주택 입지로 인해 강북구의 상주인구 증가 예상	•공동주택 및 부대복리시설 등의 개발로 인해 생활권 접근성 향상	-

어. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 해당사항 없음

저. 인구 및 주택의 수용계획

◦ 현황 세대수는 2,643세대이며, 계획 세대수는 3,320세대임 (△ 677세대)

◦ 계획 인구수는 2030년 가구당 인구 2.5인(통계청 장래가구 추계)을 적용하여 8,300인으로 계획하여, 현황 인구수 대비 2,812인 증가

세대수		인구수		
현 황	계 획	현 황	계 획	
			가구당 인구	인구수
2,643	3,320 (△677)	5,488	2.5	8,300 (△2,812)

※ 현황 세대수 및 인구수는 주민등록상 전입세대(원) 명부 기준으로 산정함 (번2동주민센터 자료 제공)

처. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화방안

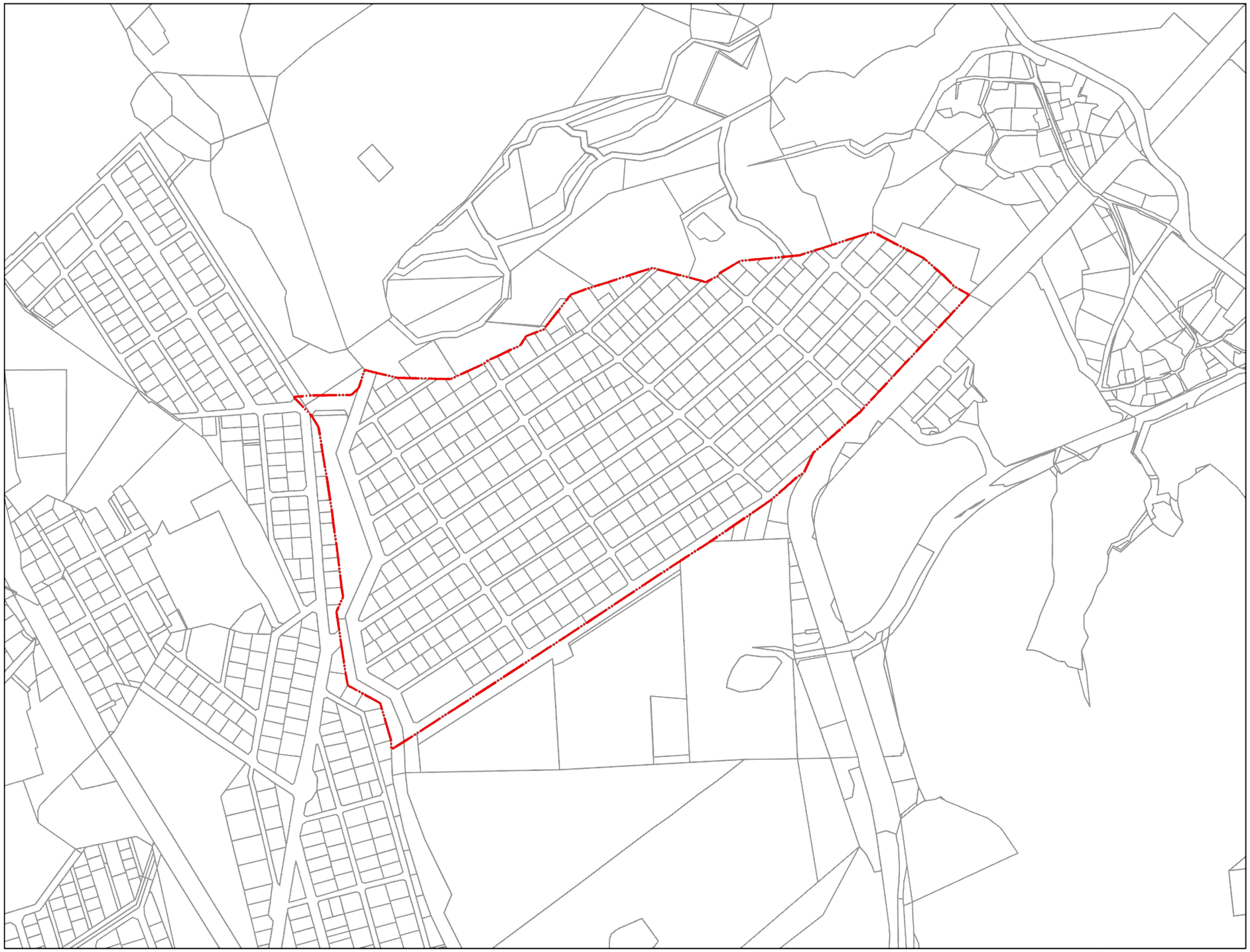
- 해당사항 없음

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

- 해당사항 없음

터. 정비계획 관계도면

1) 정비구역 결정도(1:3,000)
2) 용도지역 계획(기정)도(1:3,000)
3) 용도지역 계획(변경)도(1:3,000)
4) 정비기반시설 및 도시계획시설 결정(기정)도 (1:3,000)
5) 정비기반시설 및 도시계획시설 결정(계획)도 (1:3,000)
6) 토지이용 계획도(1:3,000)
7) 정비계획 지침도(1:3,000)
8) 교통처리계획도



주택정비형 재개발 신속통합기획

번동 148번지 일대

정비구역 결정도

■ 범 례

정비계획 구역계

N

scale 1:3,000

0 25 50 100m

주택정비형 재개발 신속통합기획

번동 148번지 일대

용도지역 계획(기정)도

■ 범 례

- 정비계획 구역계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제2종(7층)일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역

N

scale 1:3,000

0 25 50 100m

주택정비형 재개발 신속통합기획

번동 148번지 일대

용도지역 계획(변경)도

■ 범 례

- 정비계획 구역계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제2종(7층)일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역

N

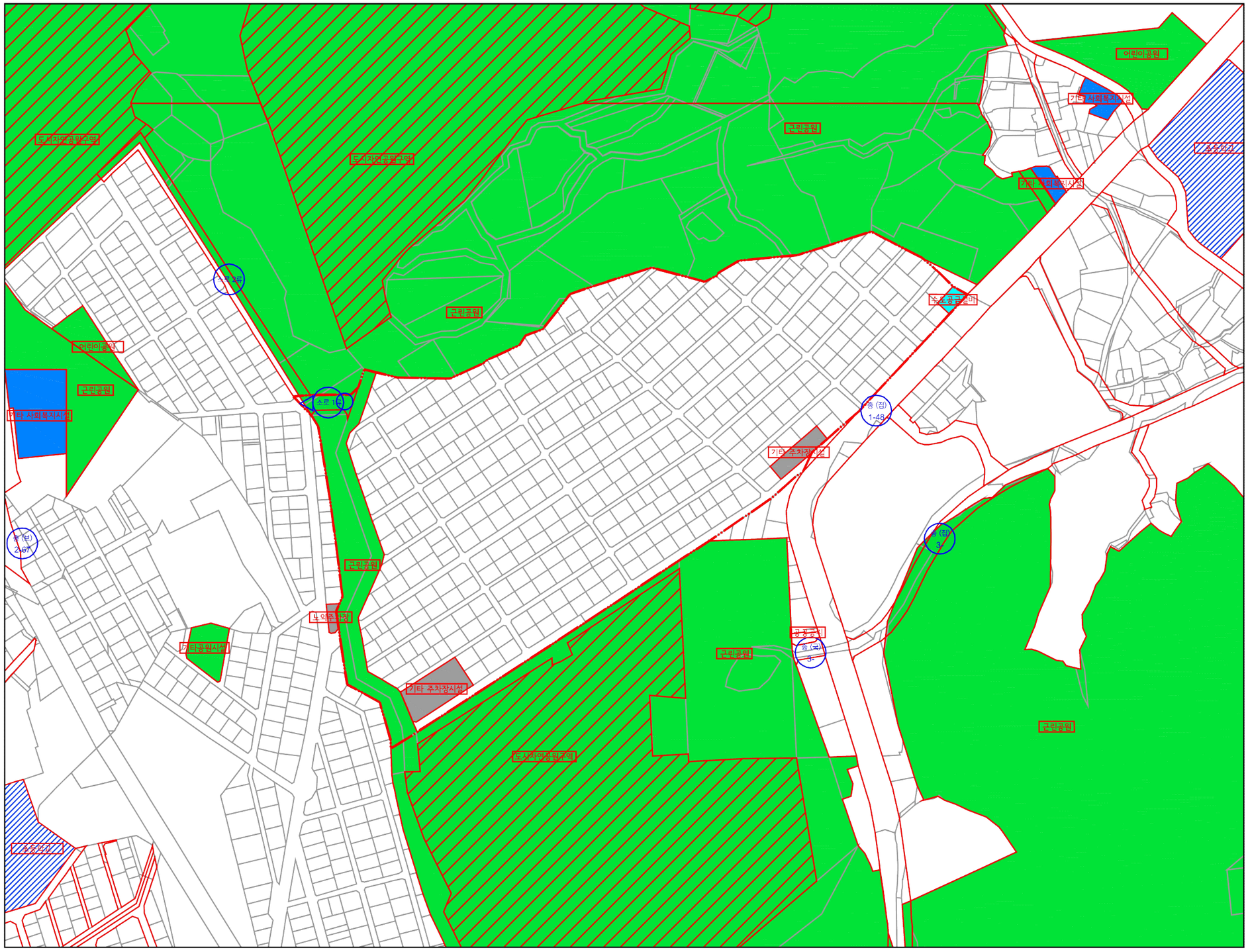
scale 1:3,000

0 25 50 100m

주택정비형 재개발 신속통합기획

번동 148번지 일대

정비기반시설 및
도시계획시설 결정(기정)도



■ 범 례

- 정비계획 구역계
- 도시계획도로(중 로)
- 도시계획도로(소 로)
- 주차장
- 사회복지시설
- 학교
- 공원(근린공원)
- 도시자연공원구역
- 수도공급설비

scale 1:3,000

0 25 50 100m



주택정비형 재개발 신속통합기획

번동 148번지 일대

정비기반시설 및
도시계획시설 결정(변경)도

■ 범 례

- 정비계획 구역계
- 도시계획도로(중 로)
- 도시계획도로(소 로)
- 주차장
- 사회복지시설 (중복)
- 청소년 수련시설 (중복)
- 학교
- 공원(근린공원)
- 도시자연공원구역
- 수도공급설비
- 입체적 결정구간 (중로3-A)

N

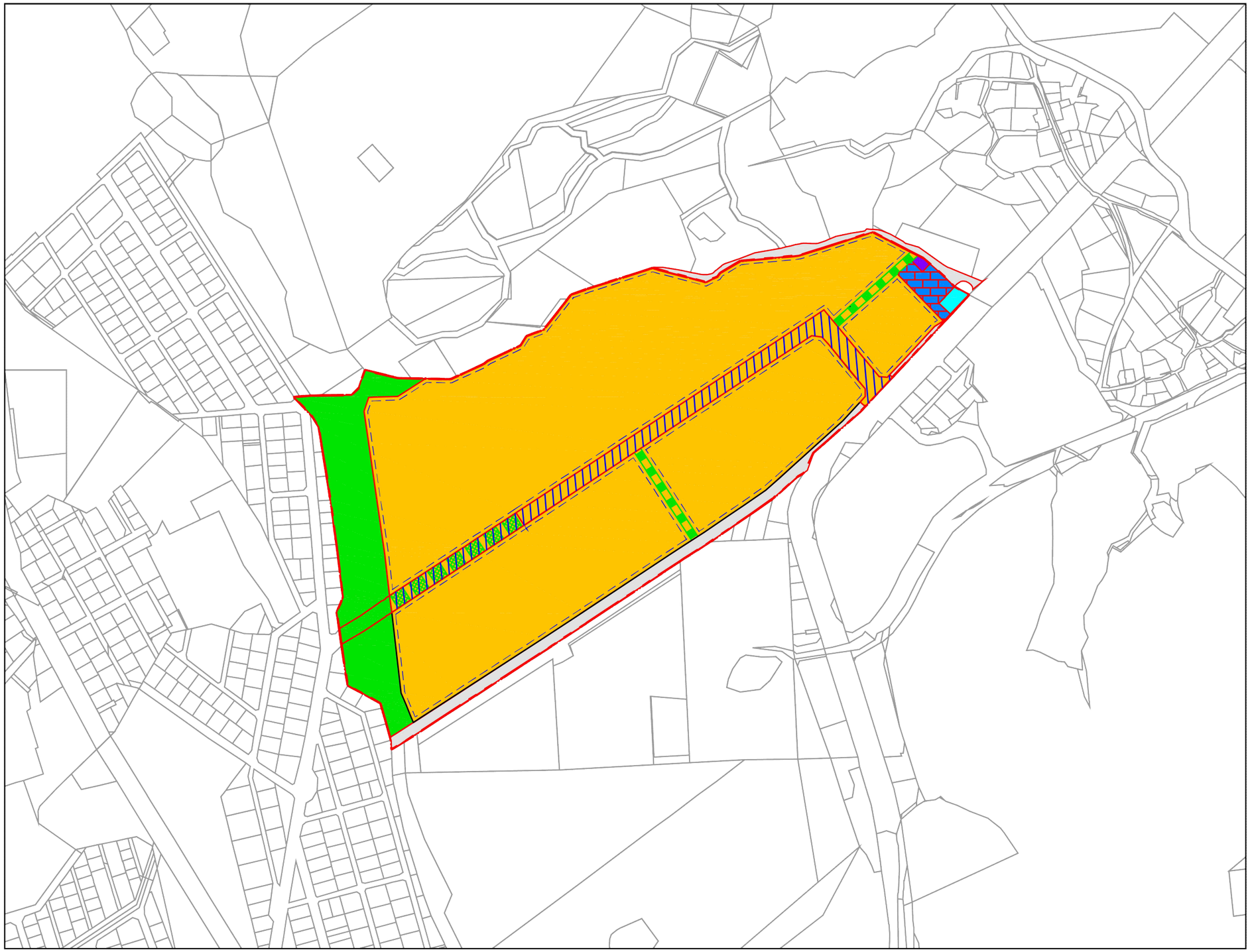
scale 1:3,000

0 25 50 100m

주택정비형 재개발 신속통합기획

번동 148번지 일대

토지이용계획도



■ 범 례

- 정비계획 구역계
- 공동주택용지
- 도로
- 공원
- 사회복지시설 (중복)
- 청소년 수련시설 (중복)
- 종교시설
- 수도공급설비
- 공공보행통로
- 건축한계선(3m)
- 입체적결정 구간

N

scale 1:3,000

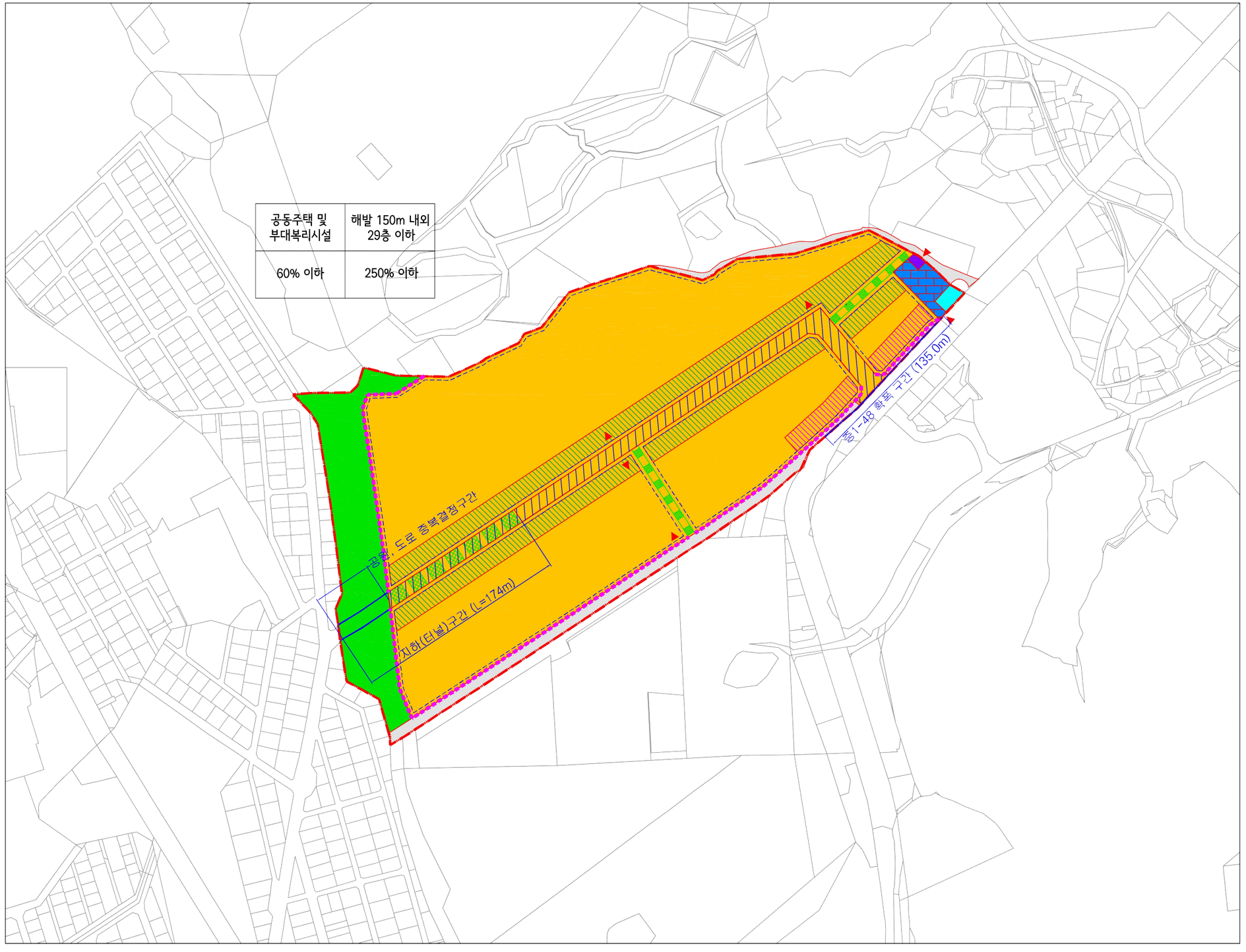
0 25 50 100m

주택정비형 재개발 신속통합기획

번동 148번지 일대

정비계획 지침도

공동주택 및 부대복리시설	해발 150m 내외 29층 이하
60% 이하	250% 이하



■ 범 례

- 정비계획 구역계
- 지적선
- 공동주택용지
- 공원
- 도로
- 사회복지시설 (중복)
- 청소년 수련시설 (중복)
- 종교시설
- 건축한계선
- 공공보행통로
- 단지외곽개방 담장미설치구간
- 근린생활시설 배치권장구간
- 주민공동시설 배치권장구간
- 도시계획시설 중복결정 구간
- 입체적 결정구간
- 진출입구

N

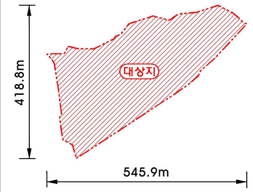
scale 1:3,000

0 25 50 100m

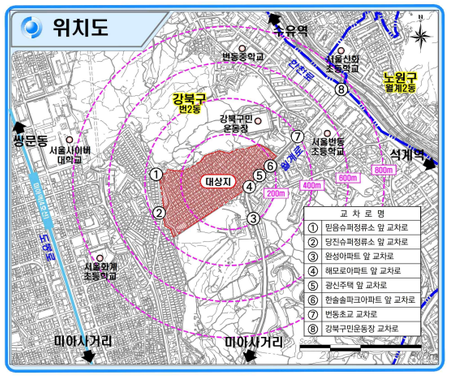
번동 148번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획(안) 교통처리계획도

2025.06

사업지제원



위치도



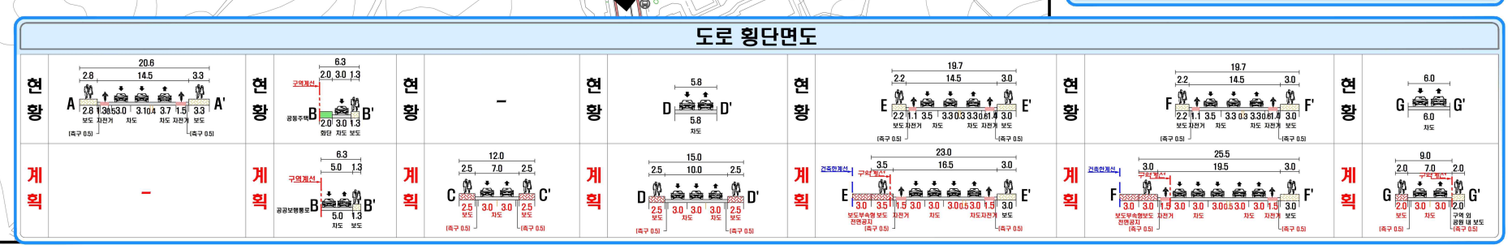
개선방안

항목	지점	개선 방안
주변가로 및 교차로	-	○ 『미아동258번지 일대 주택재개발 정비계획, 2025.02』 개선방안 반영
	-	○ 주변 교차로 최적신호 운영방안 제시 (5개소)
	Ⓐ	○ 오현로 대상지측 1개 차로 확폭 – B=3.0m, L=135m
	Ⓑ	○ ⑤ 광신주택 앞 교차로 기하구조 개선 – 비정형화 → 정형화 – 오현로 대상지측 1개 차로 확폭으로 인한 기하구조 개선 수립
	Ⓒ	○ 오패산로 오현로 동서간 연결도로 2차로 계획 – B=12.0m, L=465m
	Ⓓ	○ 대상지 내부 진입도로상 3차로 계획 (회전교통량 분리) – B=15.0m, L=75m
진출입 동선	Ⓔ	○ 주요 진출입 4개소 계획 (공동주택 : 4개소)
	-	○ 진출입 가각부 최소 회전반경 확보(R=6.0m 이상 확보)
	-	○ 대상지 진입도로 확폭 계획 제시
보행	-	○ 보행단절 지점 평면횡단보도 설치
	-	○ 보도부속형 전면공지 설치
주차	-	○ 법정주차대수 : 2,705대 ○ 장래주차수요 : 3,257대 ○ 계획주차대수 : 4,029대 – 법정대비 : 148.9% – 수요대비 : 123.7%
교통안전 및 기타	-	○ 노면표시 및 횡단보도 설치

범례

- 보도 (현황)
- 보도 (신설)
- 유색포장 (현황)
- 횡단보도(현황)
- 버스정류장 (현황)
- 과속방지턱(현황)
- 진출입구 (신설)
- 구역계
- 주택용지
- 종교시설
- 수도용지
- 공원
- 도로
- 공공보행통로

도로 횡단면도



Ⅱ

기초조사·확인내역서

1. 주민 또는 산업의 현황
2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황
3. 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황
4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황
6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견
7. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래
8. 토지등소유자의 정비구역 지정에 관한 동의 현황
9. 기존 수목의 현황
10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견
11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사
12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모
13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
14. 기초조사 현황도

※ 토지조서 및 건축물조서

2 기초조사 · 확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황

주민	전체		가옥주		세입자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	가구수	인구수	가구수	인구수	가구수	인구수		
	2,643	5,488	1,245	1,245	1,398	4,243	504인	77동

2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황

토지	구분	전체토지						비고
		합 계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기타	
	필지수	397	366	15	1	11	4	-
	면적(㎡)	108,735.4	75,119.0	2,908.0	274.0	29,608.4	826.0	-

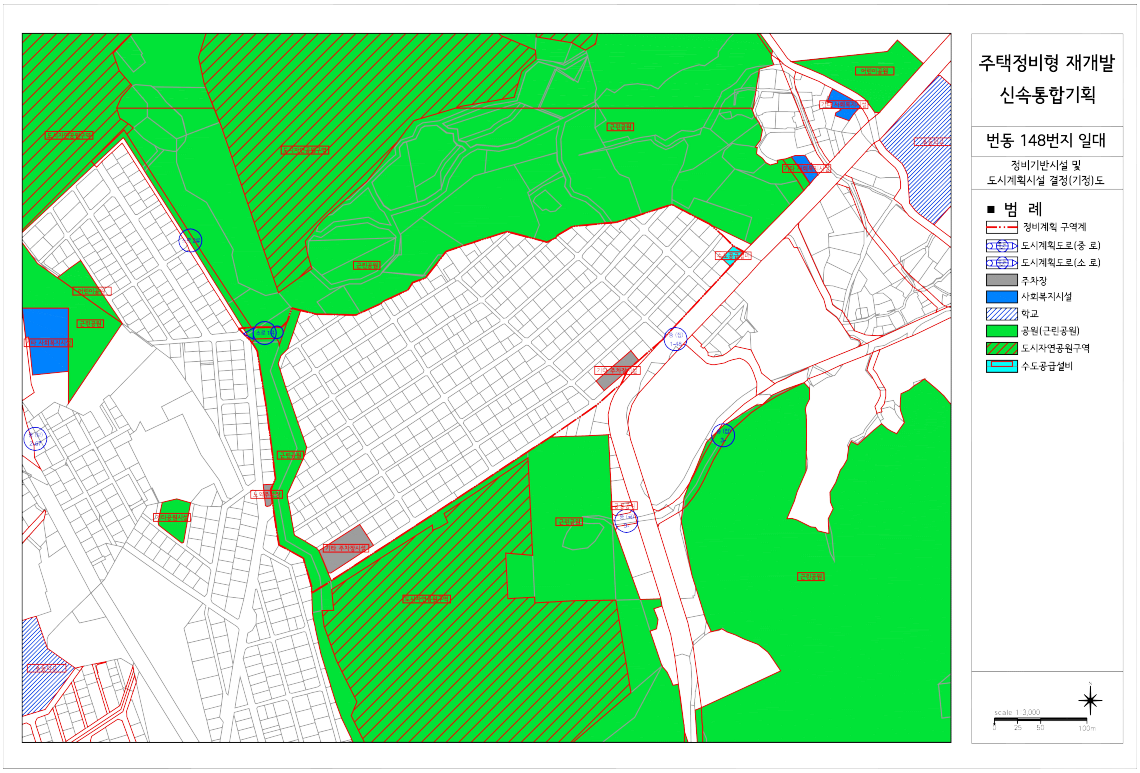
건축물	구분		동수			호수밀도 (동수/ha)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율(%)		
	구조별	합 계	385	364	94.5	35.4	139,000.7
		철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	118	97	25.2	10.8	62,430.1
		기타구조(연와, 석조, 목조 등)	267	267	69.3	24.6	76,570.6
	용도별	합 계	385	364	94.5	35.4	139,000.7
		주거용	366	351	91.2	33.7	125,144.4
		근린생활	15	13	3.3	1.4	6,569.8
		기타	4	-	-	0.3	7,286.5
	경과년수별	합 계	385	364	94.5	35.4	139,000.7
		10년 미만	7	-	-	0.7	2,883.4
		10년 이상 ~ 20년 미만	14	-	-	1.3	11,289.8
		20년 이상 ~ 30년 미만	20	20	5.2	1.8	10,927.2
		30년 이상 ~ 40년 미만	343	343	89.1	31.5	113,865.0
		40년 이상	1	1	0.2	0.1	35.3
	규모별 (㎡)	합 계	385	364	94.5	35.4	139,000.7
		30㎡ 미만	-	-	-	-	-
		30㎡ 이상 ~ 60㎡ 미만	17	15	3.9	1.6	2,505.7
		60㎡ 이상 ~ 85㎡ 미만	77	74	19.2	7.1	17,161.1
		85㎡ 이상 ~ 115㎡ 미만	184	184	47.8	16.9	62,407.6
		115㎡ 이상 ~ 165㎡ 미만	99	86	22.3	9.1	46,055.3
		165㎡ 이상 ~ 297㎡ 미만	7	5	1.3	0.6	4,963.0
		297㎡ 이상	1	0	0	0.1	5,908.0

※ 불량동수는 건축물 총 동수(385동) 중 노후·불량 건축물 364동에 관한 사항임
※ 노후도 산정기준 :「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조(노후 · 불량건축물) 기준 준용
※ 호수밀도, 연면적은 전체동수 기준으로 산정

3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

구분	시설명	시설의 세분	위치 (또는 기·종점)	규모 (면적 또는 폭원·연장)	최초 결정일	설치시설		
						설치 시기	설치 근거	설치 기관
기정	도로	소로1류	• 미아동 산 25-24 일대	• 폭원 : 10m • 연장 : 30m	-	-	강북구고시 제1995-45호 (1977.11.30.)	강북구
기정	오동 근린 공원	근린 공원	• 미아동 산25-51 일대	• 면적 : 7,790.5㎡	-	-	서울시고시 제2021-238호 (최초 건설부고시 제1977-138호)	-
기정	주차장	공영주차장 (번동햇살)	• 번동 148-380	• 면적 : 1,474.0㎡	' 10.07.01	-	강북구고시 제2010-40호 (2010.07.01.)	강북구
기정	주차장	노외주차장 (번2동)	• 번동 148-140	• 면적 : 693.0㎡	' 96.03.21.		강북구고시 제1996-11호 (1996.03.21.)	강북구
기정	수도 공급 설비	가압장 (번동아리수 올림터)	• 번동 148-18	• 면적 : 271.0㎡	-	' 88.04.30. 설치	-	서울시

〈 정비기반시설 및 도시계획시설 결정(기정)도 〉



4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

가. 교통시설 및 교통소통현황

1) 교통환경 현황

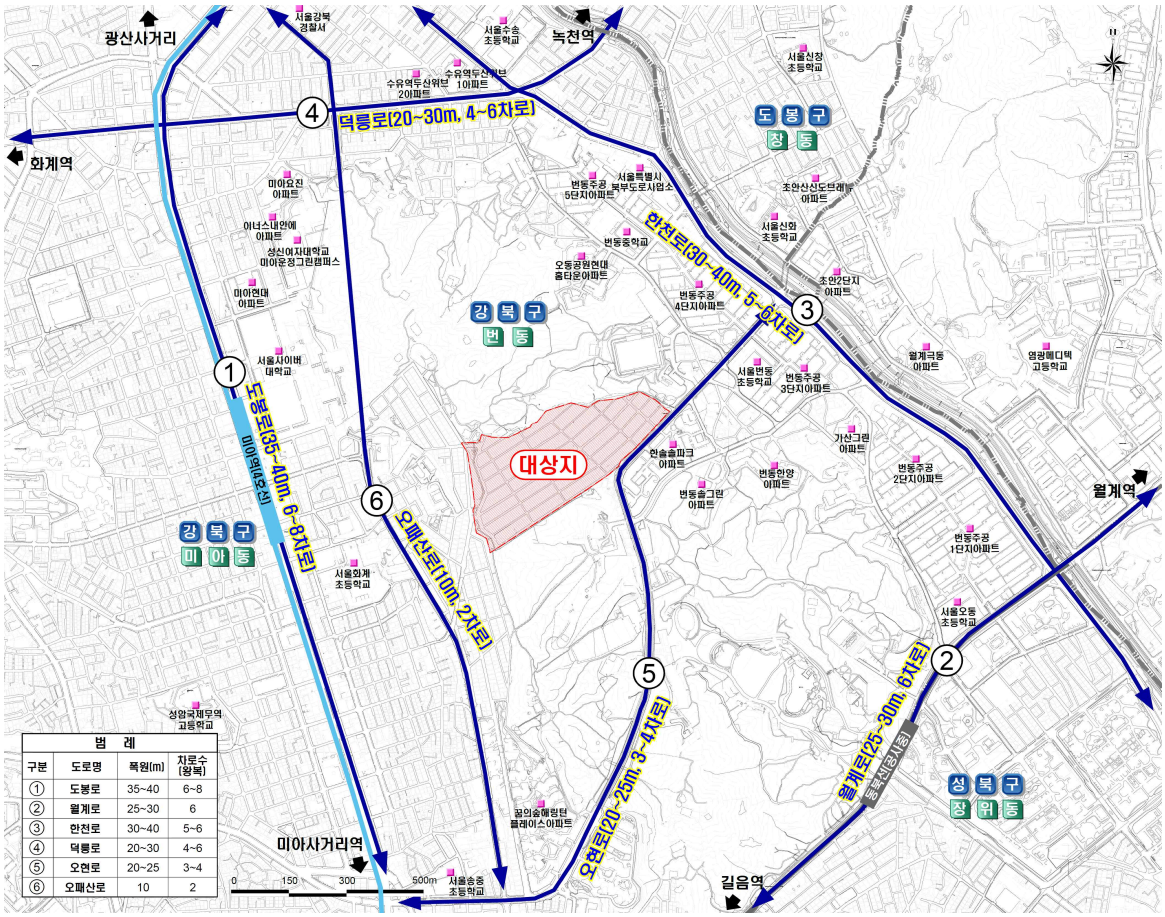
가) 가로망체계 현황

○ 본 대상지의 주변 가로망체계 현황을 살펴보면, 대상지 동측으로 한천로(왕복 5~6차로), 서측으로 도봉로(왕복 6~8차로), 오패산로(왕복 2차로), 남측으로 월계로(왕복 6차로), 오현로(왕복 3~4차로), 북측으로 덕릉로(왕복 4~6차로)가 위치하고 있음

■ 과업노선 주변 가로망 현황

가로명	차로수(왕복)	폭원(m)	비 고
① 도봉로	6~8	35~40	대상지 서측
② 월계로	6	25~30	대상지 남측
③ 한천로	5~6	30~40	대상지 동측
④ 덕릉로	4~6	20~30	대상지 북측
⑤ 오현로	3~4	20~25	대상지 남측
⑥ 오패산로	2	10	대상지 서측

■ 사업지 주변 가로망 현황도



범 례

구분	도로명	폭원(m)	차로수(왕복)
①	도봉로	35~40	6~8
②	월계로	25~30	6
③	한천로	30~40	5~6
④	덕릉로	20~30	4~6
⑤	오현로	20~25	3~4
⑥	오패산로	10	2

나) 교차로 기하구조 및 신호운영 현황

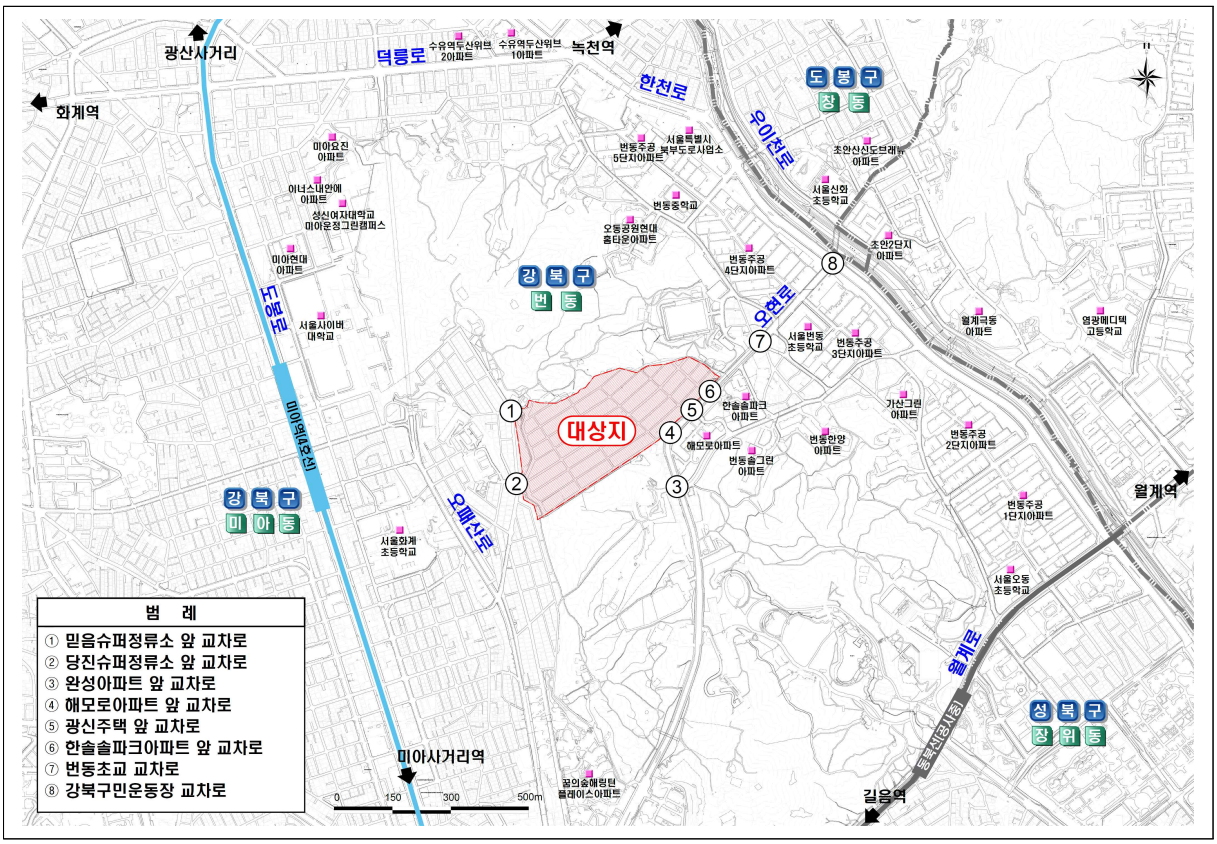
○ 본 사업의 시행으로 인해 직·간접적인 영향을 받을 것으로 예상되는 공간적 범위내의 8개 교차로를 선정하여 기하구조 및 신호운영 현황을 조사하였음

○ 분석대상의 교차로 운영현황은 다음과 같음

■ 교차로 운영현황

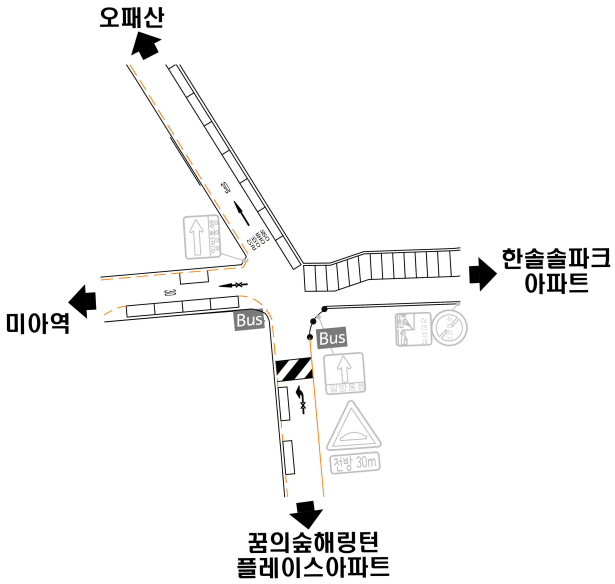
구분	교차로 형 태	신호현시	주 기	가각정리 상 태	신호등 설치여부
① 믿음슈퍼정류소 앞 교차로	4지	-	-	양호	×
② 당진슈퍼정류소 앞 교차로	3지	-	-	양호	×
③ 완성아파트 앞 교차로	4지	2현시	100초	양호	○
④ 해모로아파트 앞 교차로	3지	2현시	100초	불량	○
⑤ 광신주택 앞 교차로	3지	2현시	100초	양호	○
⑥ 한솔솔파크아파트 앞 교차로	4지	2현시	100초	양호	○
⑦ 번동초교 교차로	4지	4현시	130초	양호	○
⑧ 강북구민운동장 교차로	4지	4현시	140초	양호	○

■ 분석대상 교차로 Key-map



■ 분석대상 교차로 교통량 현황 및 서비스 수준

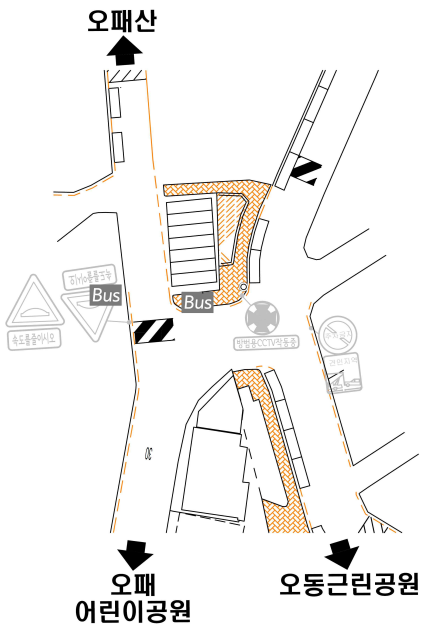
1. 믿음슈퍼정류소 앞 교차로



1. 믿음슈퍼정류소 앞 교차로

비신호 교차로

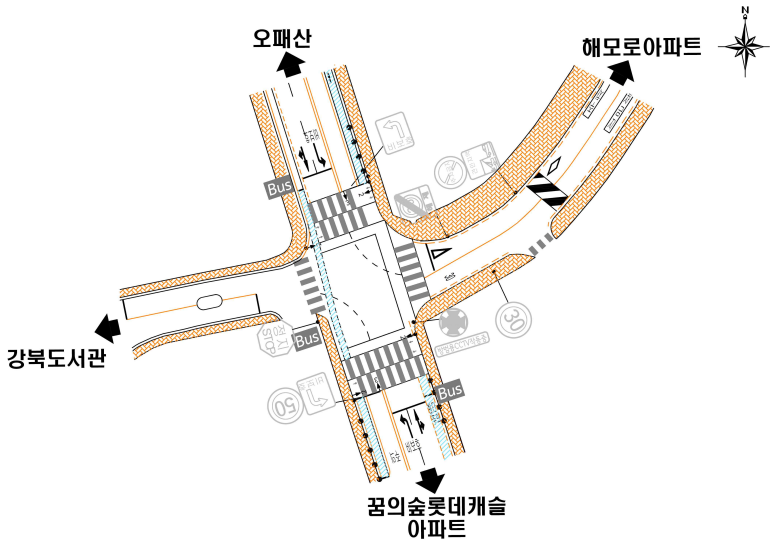
2. 당진슈퍼 정류소 앞 교차로



당진슈퍼정류소 앞 교차로

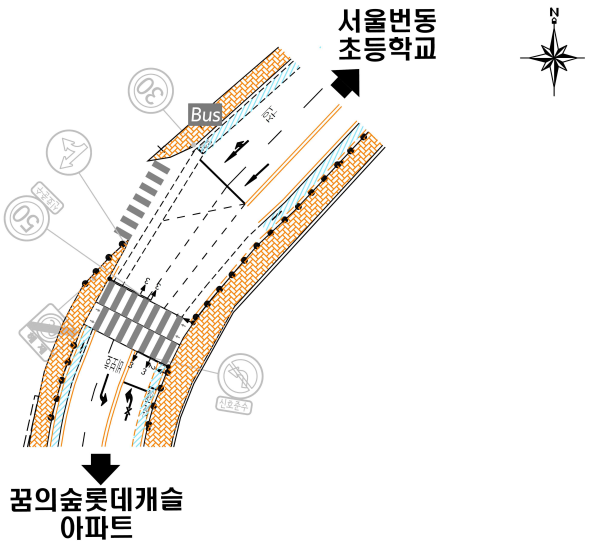
비신호 교차로

3. 완성아파트 앞 교차로



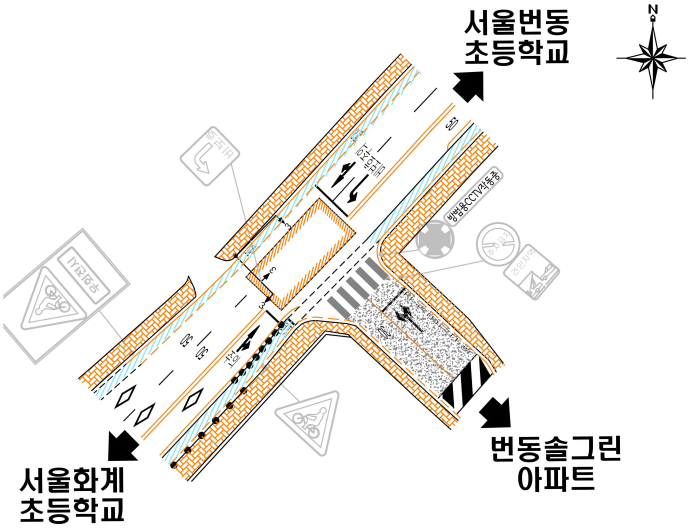
3. 완성아파트 앞 교차로		
1현시	2현시	주기(초)
		100
69(4)	24(3)	

4. 해모로아파트 앞 교차로



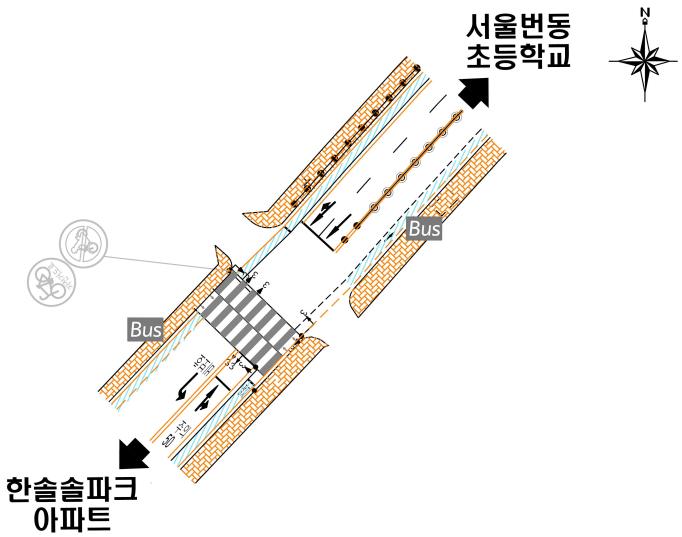
4. 해모로아파트 앞 교차로		
1현시	2현시	주기(초)
		100
67(3)	27(3)	

5. 광신주택 앞 교차로



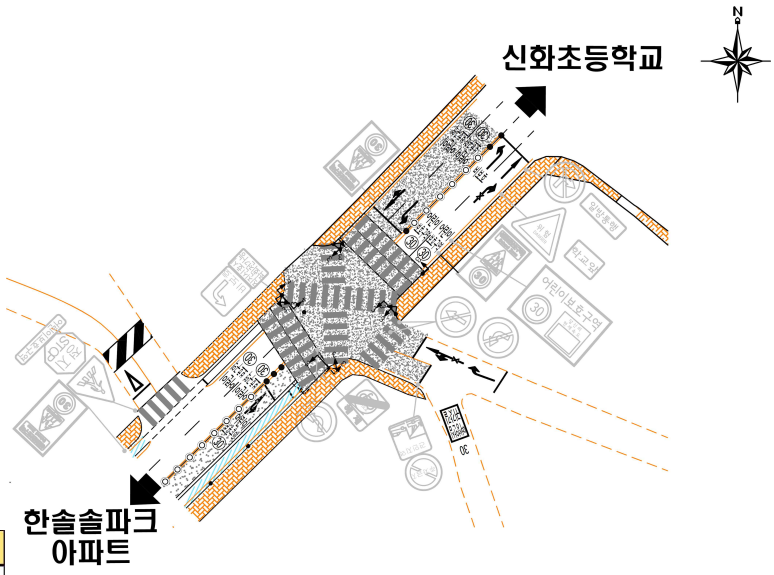
5. 광신주택 앞 교차로		
1현시	2현시	주기(초)
		100
67(3)	27(3)	

6. 한솔솔파크아파트 앞 교차로



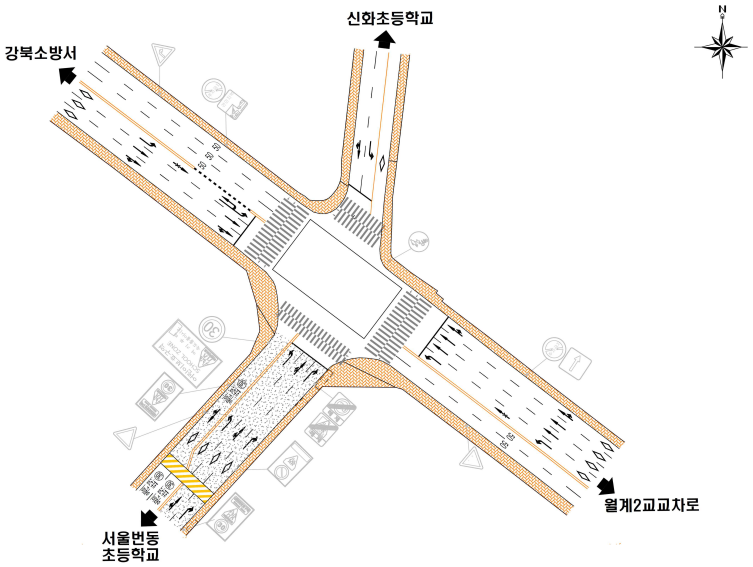
6.한솔솔파크아파트 앞 교차로		
1현시	2현시	주기(초)
		100
67(3)	27(3)	

7. 번동초교 교차로



7. 번동초교 교차로				
1현시	2현시	3현시	4현시	주기(초)
				130
39(4)	20(4)	20(4)	35(4)	

8. 강북구민운동장 교차로



8. 강북구민운동장 교차로				
1현시	2현시	3현시	4현시	주기(초)
				140
54(3)	17(3)	27(3)	30(3)	

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

가. 공시지가 현황

1) 대상지 내 토지의 2024년도 기준 공시지가를 조사한 결과, ㎡당 100만원 초과 ~ 200만원 이하가 전체의 94.5%를 차지하고 있음

■ 공시지가 현황

공시지가(㎡/만원)	면적(㎡)	필지수	비율(%)	비고
100이하	15,568.0	7	1.8%	-
100 초과 ~ 200 이하	89,608.4	375	94.5%	-
200 초과 ~ 300 이하	2,042.0	8	2.0%	-
300 초과 ~ 400 이하	899.0	4	1.0%	-
400 초과	618.0	3	0.8%	-
계	108,735.4	397	100.0%	-

나. 건축물 가격 현황

1) 대상지 내 주택의 2024년도 기준 공시가격을 조사한 결과, 단독주택 공시가격은 1억 초과 ~ 2억 이하 4동으로 가장 높은 비율을 차지하고 있음

■ 단독주택 공시가격

개별주택가격(원)	건축물수(동)	비율(%)	비고
1억 초과 ~ 2억 이하	4	26.7%	-
2억 초과 ~ 3억 이하	3	20.0%	-
3억 초과 ~ 4억 이하	3	20.0%	-
4억 초과 ~ 5억 이하	2	13.3%	-
5억 초과	1	6.7%	-
미확인	2	13.3%	-
계	**15**	**100.0%**	**-**

※ 미확인 : 대장이 없거나 공시가격이 없는 주택

2) 공동주택 공시가격은 5,000만원 초과~1억 이하가 1,479호로 가장 높은 비율을 차지하고 있음

■ 공동주택 공시가격

공동주택 공시가격(원)	건축물수(호)	비율(%)	비고
5,000만 이하	26	1.0%	-
5,000만 초과 ~ 1억 이하	1,479	56.7%	-
1억 초과 ~ 1억 5,000만 이하	934	35.8%	-
1억 5,000만 초과 ~ 2억 이하	156	6.0%	-
2억 초과 ~ 3억 이하	11	0.4%	-
3억 초과 ~ 4억 이하	1	0.0%	-
계	**2,607**	**100.0%**	**-**

다. 임대차 현황

1) 대상지 내 임대차 현황은 임대(세입자) 비율이 52.8%를 차지하고 있음 (가구 기준)

구분	합계	가옥주(가구)	세입자(가구)	비율(%)	비고
임대차 현황	2,643	1,245	1,398	52.8	-

※ 거주가구는 건축물 주용도 중 근린생활시설, 기타시설 제외, 주택용도(단독/공동주택)중 근생시설 일부 포함한 가구 및 세대수임

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 주민의견

가. 본 재개발사업은 「도시 및 주거환경정비법」 제23조(정비사업의 시행방법) 제2항에 따라 정비구역에서 같은 법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하며,

나. 재개발사업에 대한 주민들의 사업추진 의지가 높아 신속한 사업추진이 가능하며, 공원 및 단지 내 어린이집 등 편의시설의 확충을 통해 재개발사업의 시너지 효과 기대

7. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 : 해당없음

8. 토지등소유자의 정비구역 지정에 관한 동의 현황

가. 대상지는 토지등소유자 2,569인 중 1,449인(56.4%)이 동의하여, 법적 동의율 요건(1/2, 1,279인 상)에 충족함

구분 권리유형	전체 토지등소유자(인)	토지 및 건축물 소유자(인)	토지소유자(인)				건축물 소유자 (인)
			계	사유지	국공유지	기타	
총소유자수	2,569	2,561	5	5	-	-	3
동의자수	1,449	1,449	-	-	-	-	-
동의율	56.4	56.6	-	-	-	-	

9. 기존수목의 현황 : 해당사항 없음

10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

가. 정비구역 지정 동의 유무(토지등소유자 1,465인 응답 / 찬성 1,449인, 반대 16인)

구분	입안동의 기준		입안동의 현황		비고
	토지등소유자	면적	토지등소유자	면적	
내용	1/2 이상	1/2 이상	56.4% (1,449/2,569인)	66.8% (72,643.7㎡/108,735.2㎡	국공유지 포함

※ 국공유지에 대하여 재산관리청 각각을 토지등소유자로 산정(「도시정비법 시행령」 제33조)

나. 입안반대 현황

■ 총 토지등소유자의 0.6% 및 전체 구역면적의 1.5%가 정비계획 입안에 반대하여 기준미달

구분	입안반대 기준		입안반대 현황		비고
	토지등소유자	면적	토지등소유자	면적	
입안 재검토	20% 이상	-	0.6% (16인/2,569인)	-	기준미달
입안 취소	25% 이상	1/2 이상	0.6% (16인/2,569인)	1.5% (1,661.4㎡/108,735.2㎡)	기준미달

다. 정비구역 지정에 대한 세입자의 의견 (세입자 회신없음)

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 (토지등소유자 370인 응답)

가. 아파트 분양을 희망할 경우 분양을 원하는 아파트 규모 주택규모

구분	합계	12평 (39㎡)	18평 (49㎡)	24평 (59㎡)	32평 (84㎡)	45평 (110㎡)	기타	비고
응답자(인)	370	6	36	170	143	11	4	회신 1,465인 중
비율(%)	25.3	0.4	2.5	11.6	9.7	0.8	0.3	

나. 자금부담 의사

구분	합계	의사 있음	의사 없음	응답없음	비고
응답자(인)	399	371	28	1,066	회신 1,465인 중
비율(%)	27.2	25.3	1.9	72.8	

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 (세입자 회신없음)

13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

가. 조합설립추진위원회 구성 생략 동의 유무

구분	합계	찬성 (추진위 구성)	반대 (조합직접설립)	비고
응답자(인)	1,436	1,322	114	전체 2,569인 중
비율(%)	55.9	51.5	4.4	

14. 기초조사 현황도 : 계획설명서 참고

Ⅲ

지구단위계획에 관한 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정
3. 획지 및 건축물에 관한 결정
4. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정
5. 건축물의 건축선에 관한 결정
6. 기타사항에 관한 결정

3 지구단위계획에 관한 사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	증감	변경	
변경	번동 일대 지구단위계획구역	강북구 번동 148번지 일원	-	증) 108,735.4	108,735.4	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·용도지구 결정 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

■ 용도지역 결정(변경) 조서

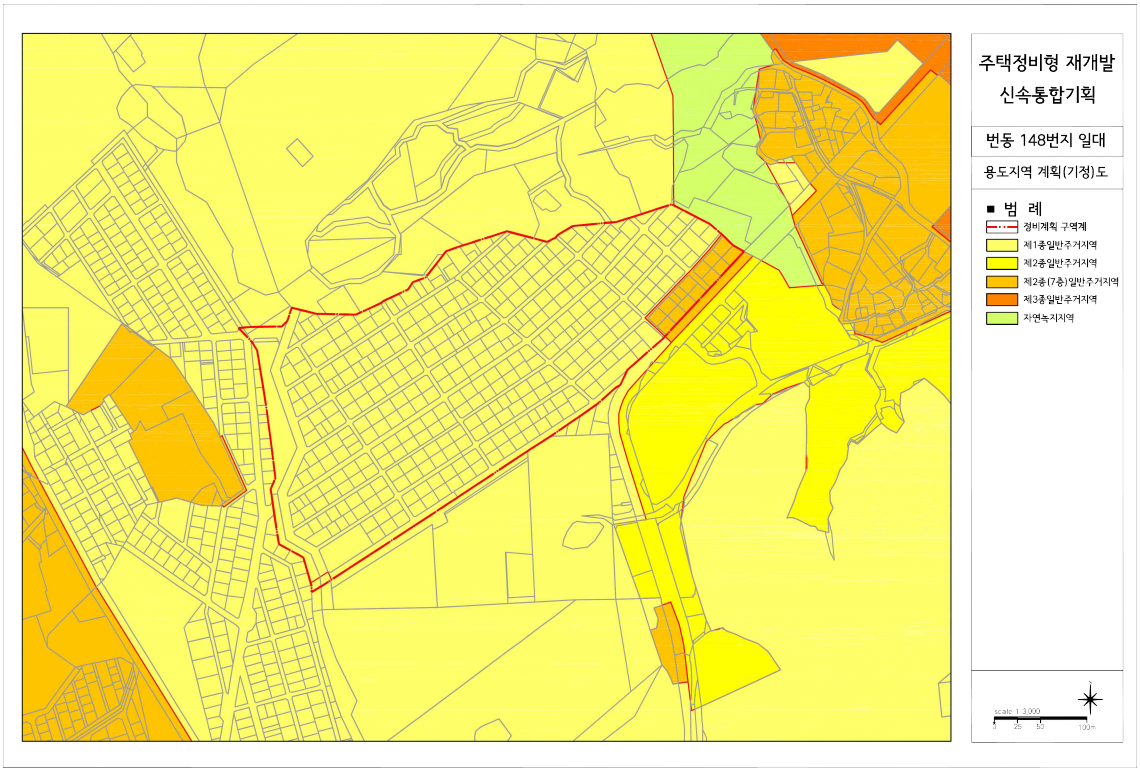
구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	증감	변경	
합계		108,735.4	-	108,735.4	100.0
주거지역	제1종일반주거지역	105,149.8	감) 89,448.6	15,701.2	14.4
	제2종일반주거지역(7층이하)	3,585.6	감) 3,135.7	449.9	0.4
	제2종일반주거지역	-	증) 92,584.3	92,584.3	85.2

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

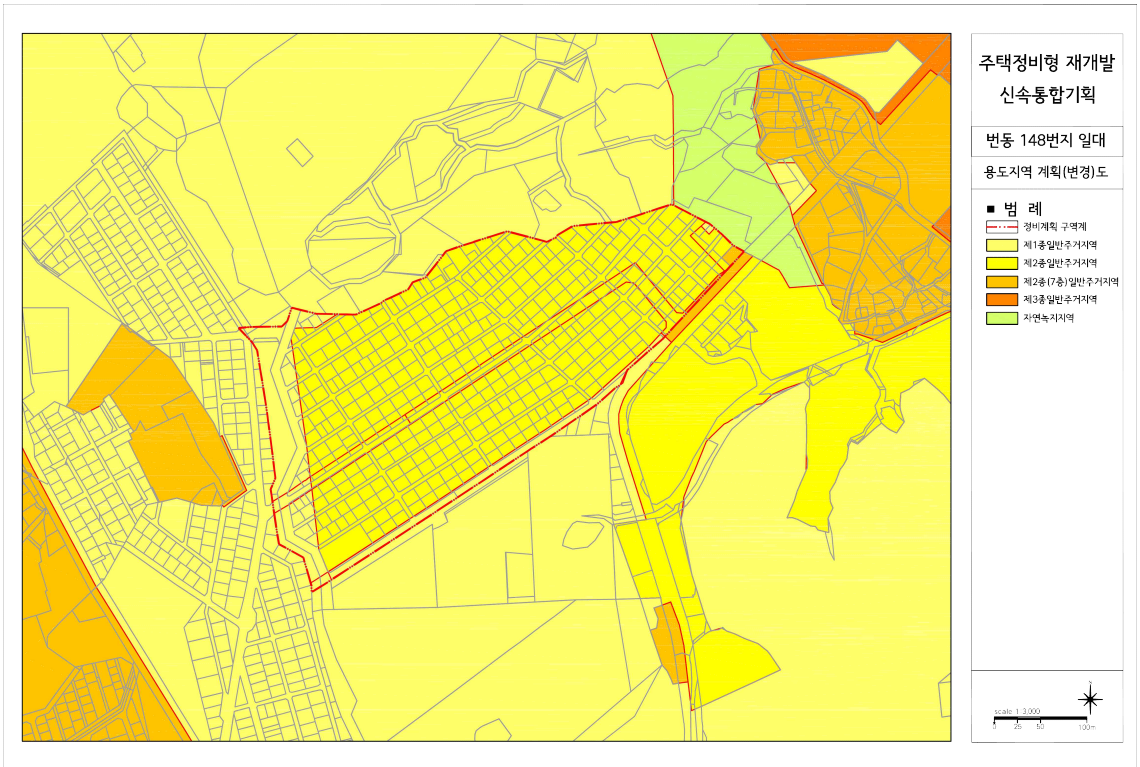
용도지역		면적(㎡)	변경사유
기정	변경		
제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	15,701.2	◦노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지 이용을 위한 용도지역 변경
	제2종일반주거지역(7층 이하)	-	
	제2종일반주거지역	88,909.6	
	소계	104,610.8	
제2종일반주거지역(7층 이하)	제1종일반주거지역	-	
	제2종일반주거지역(7층 이하)	449.9	
	제2종일반주거지역	3,674.7	
	소계	4,124.6	
계		108,735.4	

2) 용도지구 : 해당없음

〈 용도지역 계획(기정)도 〉



〈 용도지역 계획(변경)도 〉



나. 기반시설 결정(변경) 조서

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	소로	1류	-	10	국지 도로	30	미아동 산25-24	미아동 산25-24	일반 도로	강북구고시 제1995-45호 (1977.11.30)	-
폐지	소로	1류	-	10	국지 도로	30	미아동 산25-24	미아동 산25-24	일반 도로	강북구고시 제1995-45호 (1977.11.30)	· 폐지 후 공원관리를 위한 도로로 재정비 후 사용
신설	중로	3류	A	12~15	집산 도로	540 (174)	번동 148-44	미아동 산25-38	일반 도로	-	· 중복결정(583.0㎡) · 입체결정(5,694.6m) · 오현로 25다길 (구도 번1-64)
신설	소로	2류	A	9	국지 도로	415	번동 148-232	미아동 산25-38	일반 도로	-	· 오현로 21길 (구도 번1-59)
기정	중로	1류	48	20~25	집산 도로	2,050	번동 산28-4	미아동	일반 도로	1966.6.27.	-
변경	중로	1류	48	20~25	집산 도로	2,050 (135)	번동 산28-4	미아동	일반 도로	1966.6.27.	· 구역 내측 확폭으로 1개 차선 증가(가감속)

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

※ 도로법에 따라 대상지 내부도로는 구도 노선인정 공고(강북구 공고 제1999-264호)로 구도 결정되어 있음

※ 번 1-62(오현로25다길), 번1-59(오현로21길)을 폭원 확장 및 선형변경하여 도시계획시설 도로로 신설함

※ 사업시행시 대상지 내 노선인정 구도는 폐지함. 단, 미아동과의 도로연결을 고려하여 구도 미아1-184(공원 내 도로)는 존치함

※ 중로3-A의 ( )는 지하도로 구간 연장임

※ 중로1-48의 ( )는 확폭되는 구간 연장임

※ 중복결정구간, 획지화 및 입체적 결정구간, 도로 확폭구간은 정비계획지침도 참고

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-	-	◦기정 도시계획도로 폐지 - 폭원 : 10m - 연장 : 30m	◦폐지 후 공원 관리(주) 및 인접 군부대 진출입(부)을 위한 도로로 재정비하여 사용
-	중로 3-A	◦도로 신설 (공원 중복결정) - 폭원 : 12~15m - 연장 : 540m (174m) - 중복결정 면적 : 583.0㎡	◦대상지 내 원활한 차량 소통 및 진출입을 위한 도로 신설
-	소로 2-A	◦도로 신설 - 폭원 : 9m - 연장 : 415m	◦대상지 내 원활한 차량 소통 및 진출입을 위한 도로 신설
중로 1-48	중로 1-48	◦기정 도시계획도로 폭원 증가 - 폭원 : 20~25m - 연장 : 135m	◦대상지 내 원활한 차량 소통 및 진출입을 위한 가감속차선 신설

※ 중로3-A의 ( )는 지하도로 구간 연장임

※ 중로3-A구간은 추후 유지보수 및 관리를 위해 지상권을 설정함

※ 소로2-A는 대상지 내측으로 9m 이며, 신설 후 대상지 외측으로 기존 보도 2m와 함께 폭 11m로 사용계획

■ 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	규모			비고
					기정	변경	변경후	
신설	중로 3-A	일반 도로	번동 148-303 일대	연장(L)	-	증) 492.0m	492.0m	입체적 결정 구간
				폭(B)	-	증) 12.0m~15.0m	12.0m~15.0m	
				높이 (해수면 기준)	-	-지상부(전체) -지하부 (지표면에서 -4m)	-지상부(전체) -지하부 (지표면에서 -4m)	
				면적	-	증) 5,694.6㎡	5,694.6㎡	

※ 획지화 및 입체적 도시계획시설구간은 정비계획지침도 참고

■ 입체적 도시계획시설 결정(신설) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 3-A	• 도로 입체적 결정 - 연장(L) = 492.0m - 폭 = 12m~15m - 높이 • 지상부(전체) • 지하부(지표면에서 -4m) - 면적 = 5,694.6㎡	• 도로 신설에 의한 대상지 내 남북 단절 방지 및 원활한 차량소통을 위한 도로 신설

※ 획지화 및 입체적 도시계획시설구간은 정비계획지침도 참고

※ 중로3-A 총 연장 540m 중 입체결정구간 492m, 중복결정구간 48m

나) 주차장

■ 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	번동햇살 공영주차장	번동 148-380	1,474.0	감) 1,474.0	-	강북구 고시 제2010-40호 (2010.07.01.)	-
폐지	-	번2동 노외주차장	번동 148-140	693.0	감) 693.0	-	강북구 고시 제1996-11호 (1996.03.21.)	-

■ 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	번동햇살 공영주차장	• 주차장 폐지	• 효율적인 토지이용을 위한 주차장 폐지
-	번2동 노외주차장	• 주차장 폐지	• 효율적인 토지이용을 위한 주차장 폐지

2) 공간시설

가) 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	오동 근린공원	근린공원	미아동 산25-51	1,259,273.8 (7,790.5)	증) 3,364.0	1,262,637.8 (11,154.5)	건설부고시 제1977-138호 (1977.07.09.)	확장 정비

※ ( )는 구역 내 편입된 오동근린공원 면적임

※ 일부 면적(A=583.0㎡)을 신설 '중로3-A'와 중복결정함 (상부 공원, 하부 도로)

※ '오동근린공원' 총면적 1,259,273.8㎡ 중 '오동근린공원 '다' 지구' 238,748.7㎡에 3,364.0㎡를 추가하여 '다'지구의 면적을 242,112.7㎡로 확장 정비하는 계획임

※ 공원 하단부 신설 '중로2-A'와 접하는 구간은 공원 면적에서 제외하며 해당 구간은 점멸신호 및 횡단보도(고원식) 설치를 통해 보행 통행이 원활하도록 함

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	오동근린공원	• 면적 확장 정비	• 토지이용 효율성 및 주거환경 개선을 위한 공원 면적 확장 정비

3) 유통·공급시설

가) 수도공급설비 (변경없음)

■ 수도공급설비 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	번동 가압장	번동148-18	271.0	-	271.0	-	′88.04.30. 설치

4) 공공·문화체육시설

가) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정(신설) 조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	사회복지시설	번동 148-13 일대	-	1,000.0	1,000.0	-	청소년수련시설 중복결정

■ 사회복지시설 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	◦사회복지시설 신설	◦토지이용 효율성 및 기존시설 이전을 위한 사회복지시설 신설

■ 사회복지시설 결정(신설) 건축물 규모 결정 조서

구분	시설명	위치	건폐율	용적률	높이(층)	비고
신설	사회복지시설	번동 148-13 일대	60%이하	200% 이하	4층 이하	- 건축가능 연면적 2,000㎡ 중 1,000㎡ 이내

나) 청소년수련시설

■ 청소년수련시설 결정(신설) 조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	청소년수련시설	번동 148-13 일대	-	1,000.0	1,000.0	-	사회복지시설 중복결정

■ 청소년수련시설 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	청소년수련시설	◦청소년수련시설 신설	◦토지이용 효율성 및 기타 필요시설을 위한 청소년 수련시설 신설

■ 청소년수련시설 결정(신설) 건축물 규모 결정 조서

구분	시설명	위치	건폐율	용적률	높이(층)	비고
신설	청소년수련시설	번동 148-13 일대	60%이하	200% 이하	4층 이하	- 건축가능 연면적 2,000㎡ 중 500㎡ 이내

■ 사회복지시설, 청소년수련시설 결정(신설) 세부 도입 용도

시설명		시설 연면적	운영주체	비고
계		1,444.28㎡ 이상	-	1,500㎡ 계획
기존시설	하늘숲속 마을활력소(3층)	· 시설 444.28㎡ 이상	강북구 자치행정과	사회복지시설 (편익시설)
수요조사 결과	100세 건강플러스(1층)	· 시설 500.00㎡ 이상	강북구 어르신·장애인과	사회복지시설 (주시설)
	청소년수련시설(2층)	· 시설 500.00㎡ 이상	강북구 청소년과	청소년수련시설 (청소년 특화시설) (주시설)

※ 사회복지시설 중 하늘숲속 마을활력소(자치행정과)는 사회복지시설의 편익시설로 계획

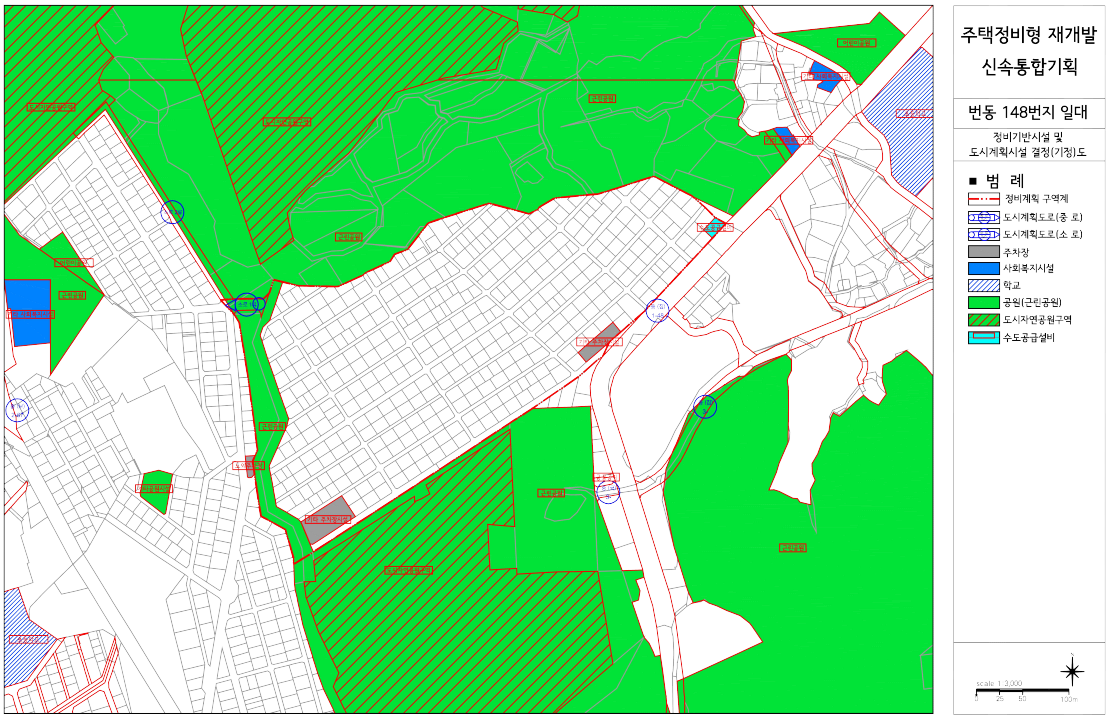
※ 청소년수련시설 :「청소년 활동진흥법」제10조1항에 따른 청소년 특화시설로 계획

■ 사회복지시설, 청소년수련시설 부설주차장 계획

시설명	시설 연면적	법정주차 면적	산정대수	비율	주차장 할당면적
계	1,500	-	7.1대	100.0%	785.15㎡
사회복지시설	1,000	1/200㎡	5.00대	70.0%	549.37㎡
청소년수련시설	500	1/233㎡	2.15대	30.0%	235.78㎡

※ 부설주차장은 지하1개층 규모, 수평투영면적 1,000㎡ 중 785.15㎡을 시설설계·계획함

〈 정비기반시설 및 도시계획시설 결정(기정)도 〉



〈 정비기반시설 및 도시계획시설 결정(변경)도 〉



3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			획지번호	위치	
번동 148번지 일대	-	91,584.3	획지1	번동 148번지 일대	공동주택
번동 148번지 일대	-	99.0	획지2	번동 148-7번지 일대	종교시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분		획지	용도	비고
신설	허용용도	획지1 (공동주택)	• 「주택법」 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대·복리시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차 관련 시설 중 주차장	-
신설	허용용도	획지2 (종교시설)	• 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 종교집회장 • 「건축법 시행령」 별표1 제6호의 종교시설	-

2) 건축물 건폐율·높이 결정 조서

가) 건폐율 계획

구분	획지	건폐율	비고
신설	획지1 (공동주택)	60% 이하	제2종일반주거지역 부분
신설	획지2 (종교시설)	60% 이하	제1종일반주거지역 부분

나) 높이 계획

구분	획지	높이 기준	비고
신설	획지1 (공동주택)	29층 이하 (해발 150m 내외)	공동주택 건축물 높이 표고 98m 내외 * 층당 3m 내외
신설	획지2 (종교시설)	4층 이하 (16m 이하)	별도 건축심의에 따름

3) 건축물 용적률 등 결정 조서

가) 용적률 계획

구분	획지	용적률				비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
				상한용적률	법적 상한용적률	
신설	획지1 (공동주택)	180.36% 이하	220.33% 이하	238.73% 이하	250.00% 이하	제2종일반주거지역 부분
신설	획지2 (종교시설)	150.00% 이하				제1종일반주거지역 부분

나) 허용용적률 인센티브 계획 (획지1 공동주택)

인센티브 구분		인센티브량	기준 및 적용사항	
계		22.73%	■ 적용 : 20.0% (최대치) → 사업정보정계x2 40.0%p 적용	
보행중심 생활공간조성	공공 보행통로 (3개소)	4.73%	(171.17% x 2,532.6㎡) / 91,584.3㎡ x 1 = 4.73%	조성면적 : 2,532.6㎡ (1,512.2㎡ + 508.4㎡ + 512㎡) ※ 수평투영면적 기준함
		기준용적률x (조성면적/대지면적) x a *a=1이하 (조성 후 지역권 설정) ※ 기준용적률170.98% = 150.98%+20%(소형주택 공급)		
	열린단지 조성	5.00%	■ 기준 : 단지 외곽 담장 미설치, 수목 식재 또는 구조물 설치 시 높이 1.5m 이하 ■ 적용 : 5%p (오현로변 근린생활시설 배치구간 등 연도형 상가 조성)	
세대 맞춤형 생활환경개선	층간 소음해소	3.00%	- 바닥(중량)충격음 차단성능 등급(1~4등급) 중 2등급 이상 - 바닥(중) 충격음 차단 성능 등급 1등급 5%, 2등급 3% ■ 적용 : 2등급 3%	
환경친화 안전한 주거지 조성	우수디자인 + 장수명주택	10.00%	- 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 우수디자인 기준을 통과하고, - 장수명주택 인증등급 최우수 15%, 우수 10% ■ 적용 : 우수 10%	
보정계수 적용 시		40.0%p		

■ 사업성 보정계수에 관한 사항

구 분	내 용	비 고
서울시 평균 공시지가	5,861,129원/㎡	2024년 기준 (서울시 제1·2종 표준지 공시지가)
대상지 평균 공시지가	1,698,436원/㎡	2024년 기준 (대상지 제1·2종 획지 공시지가)
기 준	사업성보정계수(1.0~2.0) = 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가	서울시 2030 도시·주거환경정비기본계획 (p163.)
산 식	5,861,129원/㎡ ÷ 1,698,436원/㎡ = 3.45	-
적 용	최대치 2.0 적용	기준 1.0 ~ 2.0

다) 공공시설 등 제공부지 용적률 계획

구분 (㎡)			계	1종	2종(7층)	2종	비고
A. 신설	정비기반시설	도로	4,626.6	4,447.7	178.9	-	-
		공원	11,154.5	11,154.5	-	-	-
	공공시설 등	공공·문화 체육시설	1,000.0	478.6	-	523.2	-
	소계		16,781.1	16,079.0	178.9	523.2	-
B. 기존	기존 국공유지 내 무상양도 정비기반시설	도로	5,823.6	5,644.7	178.9	-	-
		공원	7,790.5	7,790.5	-	-	-
		주차장	2,167.0	2,167.0	-	-	-
	소계		15,781.1	15,602.2	178.9	-	-
총 합계 (A-B)			1,000.0	478.6	-	523.2	-
용적률 산정			(478.6㎡ x 150% + 523.2 x 210%) / 1,000.0㎡ = 181.39%				

※「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(25.3.18.) 준용

※ 용도지역 변경(하향 또는 상향)시 변경 전 용도지역의 허용용적률 적용 (3-1-3,나,1호)

※ 공공시설 제공부지의 용도지역이 제2종7층(타 용도지역 혼재지 포함)으로서 사업부지의 용도지역계획을 제2종7층에서 제2종으로 변경계획 한 경우 공공시설 제공부지 중 제2종7층일반주거지역은 제2종일반주거지역의 허용용적률 적용 (3-1-3,나,2호)

라) 용적률 등 세부산정내역

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="10">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">토지
이용
계획
(㎡)</td><td rowspan="3">구역
면적</td><td rowspan="3">공동
주택
용지</td><td rowspan="3">종교
시설
용지</td><td rowspan="3">수도
공급
설비</td><td colspan="6">신설 정비기반시설 등 공공·문화체육시설 면적</td><td colspan="2">국공유지</td></tr>
<tr><td rowspan="2">소계</td><td colspan="2">토지</td><td colspan="2">공공·문화
체육시설</td><td colspan="2">임대주택
(기부채납)</td><td rowspan="2">신설
정비기반
시설 내</td><td rowspan="2">대지 내
용도폐지되는
정비기반
시설 내</td></tr>
<tr><td>공원</td><td>도로</td><td>토지
지분</td><td>건축물
환산</td><td>토지
지분</td><td>건축물
환산</td></tr>
<tr><td>108,735.4</td><td>91,584.3</td><td>99.0</td><td>271.0</td><td>24,931.0</td><td>11,154.5</td><td>4,626.6</td><td>1,000.0</td><td>2,579.7</td><td>2,248.5</td><td>3,321.7</td><td>7,790.5</td><td>7,990.6</td></tr>
<tr><td>공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="11">◦신설 정비기반시설 등 공공·문화체육시설 면적 − 신설 정비기반시설 내 국공유지 − 대지 내 용도폐지 되는 기존 정비기반시설 국공유지
= 24,931.0㎡ − 7,790.5㎡ − 7,990.6㎡ = 순부담 면적 9,149.9㎡(8.4%) → 종상향에 따른 공공기여 의무면적 (8,891.0㎡) 대비 258.9㎡ 초과하여 공공기여 (충족)
※ 유상매입 13,528.9㎡</td></tr>
<tr><td>기준
용적률
(현황)</td><td colspan="11">◦적용 : 180.36%
<table>
<tr><td rowspan="2">구분</td><td colspan="2">현황용적률</td></tr>
<tr><td>1종(→2종)</td><td>2종(7층)(→2종)</td></tr>
<tr><td>현황용적률</td><td>179.43%</td><td>211.00%</td></tr>
<tr><td>가중평균</td><td colspan="2">(88,909.6㎡ x 179.43% + 2,674.7㎡ x 211.00%) / 91,584.3㎡ = 180.36%</td></tr>
</table>
※ 산정기준 : 서울시 2030 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업부문] p156~p173</td></tr>
<tr><td>허용
용적률
(현황)</td><td colspan="11">◦적용 : 220.33%
<table>
<tr><td rowspan="2">구분</td><td colspan="2">허용용적률 (사업성 보정계수 20%x2=40% 적용)</td></tr>
<tr><td>1종(→2종)</td><td>2종(7층)(→2종)</td></tr>
<tr><td>현황용적률</td><td>219.43% (179.43%+40%)</td><td>250.00% (211.00%+40%) ※최대 250%</td></tr>
<tr><td>가중평균</td><td colspan="2">(88,909.6㎡ x 219.43% +2,674.7㎡ x 250.00%) / 91,584.3㎡ = 220.33%</td></tr>
</table>
※ 산정기준 : 서울시 2030 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업부문] p156~p173</td></tr>
<tr><td>상한
용적률</td><td colspan="11">
<table>
<tr><td>구분</td><td>상한용적률</td></tr>
<tr><td>용적률</td><td>220.33%+(171.17%x1.3x1.0597x0.03636)+(171.17%x0.7x0.02888)+(171.17%x1x0.03718) = 238.73%</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>예정법적
상한
용적률</td><td colspan="11">
<table>
<tr><td rowspan="2">구분</td><td colspan="2">법적상한용적률</td></tr>
<tr><td>1종(→2종)</td><td>2종(7층)(→2종)</td></tr>
<tr><td>용도지역 상한용적률</td><td>250.00%</td><td>250.00%</td></tr>
<tr><td>가중평균</td><td colspan="2">(88,909.6㎡ x 250.00% + 2,674.7㎡ x 250.00%) / 91,584.3㎡ = 250.00% 이하</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>정비계획
(현황)
용적률</td><td colspan="11">◦기준 또는 허용용적률 × ((1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물(공공시설) + 1 x α건축물(임대주택))
= 220.33%+(171.17%x1.3x1.0597x0.03636)+(171.17%x0.7x0.02888)+(171.17%x1x0.03718)
= 238.73%
<table>
<tr><td>가중치</td><td>1.0597</td><td>◦사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률
= 181.39% ÷ 171.17%</td></tr>
<tr><td>α토지</td><td>0.03636</td><td>◦공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
= 3,248.5㎡ ÷ 89,335.8㎡</td></tr>
<tr><td>α건축물
(공공시설)</td><td>0.02888</td><td>◦공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
= 2,579.7㎡ ÷ 89,335.8㎡</td></tr>
<tr><td>α건축물
(임대주택)</td><td>0.03718</td><td>◦공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 임대주택 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
= 3,321.7㎡ ÷ 89,335.8㎡</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

※ 상한 인센티브 산정 시 적용하는 허용용적률 : 기준용적률 완화, 현황용적률 인정, 사업성 보정계수 적용에 따라 추가적으로 완화된 용적률은 제외한 값으로 적용 (171.17%)

■ **현황용적률 산정식**

구분	1종 (→2종) ※ 종상향	2종7층 (→2종) ※ 변경없음	비고
조례상 용적률	150%	200%	서울특별시 도시계획조례
조례상 용적률을 초과한 건축물의 대지 합	15,588.62㎡ (67동)	454.44㎡ (2동)	건축물대장 내 미기재 건물 제외
용도지역 면적	52,960.11㎡	2,596.66㎡	각 용도지역별 대지면적
조례상 용적률을 초과한 대지면적의 비율	29.43%	17.50%	-
직선보간 적용 값	29.43%	21.00%	-
현황용적률	179.43%	211.00%	-
기준용적률 완화범위 초과여부	179.43% 〈 190.00% 미초과	211.00% 〈 250.00% 미초과	초과 시 범위 내 최대값까지 적용 가능
적용 값	179.43%	211.00%	-
가중평균	180.36%		현황(기준)용적률
변경 후 용도지역 면적 (대지)	88,909.6㎡	2,674.7㎡	계 : 91,584.3㎡

마) 공공기여에 관한 계획

구분			면적(㎡)	비고
A. 정비기반시설	정비기반시설 계		15,781.1	-
	도로		4,626.6	-
	공원		11,154.5	-
B. 무상양도 대상 국공유지			15,781.1	-
C. 기반시설 등	기반시설 계		9,149.9	기부채납
	사회복지시설 청소년수련시설	소계	3,579.7	
		토지	1,000.0	
		건축물환산	2,579.7	
	임대주택	소계	5,570.2	
		토지(지분)	2,248.5	
		건축물환산	3,321.7	
총 합계 (A-B+C)			9,149.9	-

■ 종상향에 따른 공공기여 부담 기준 및 의무기여량

용도지역		면적(㎡)	의무 순부담 기준		의무 순부담률(%)	비고
기정	변경	종상향면적	비율(%)	면적(㎡)	8.2%	-
합계		91,584.3	-	8,891.0		-
제1종	제2종	88,909.6	10	8,891.0		-
제2종(7층)	제2종	2,674.7	-	-		-

바) 상한용적률 가중치 산정

구분	내용	비고
가중치	■ 1.0597 (②÷①)	-
① 사업부지 허용용적률	■ 171.17% · [(88,909.6㎡ x 170%) + (2,674.7㎡ x 210%)) ÷ 91,584.3	-
② 공공시설 등 제공부지 허용용적률	■ 181.39% · (476.8㎡ x 150.00% + 523.2㎡ x 210%) ÷ 1,000.0 = 181.39% ※ 523.2㎡는 관련 규정에 따라 제2종7층(190%)이 아닌 제2종(210%) 적용함	-
③ 토지 및 지분 합계	■ 1,000.0㎡ · (1종) 476.8㎡, (2종7층) 0.0㎡(없음), (2종) 523.2㎡ ※ 공공·문화체육시설 변경 전 용도지역은 1종 476.8㎡, 2종7층 523.2㎡임	공공·문화 체육시설

※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정 적용 (2025.03.18.)
- 용도지역 변경(하향 또는 상향)시 변경 전 용도지역의 허용용적률 적용 (3-1-3,나,1호)
- 공공시설 제공부지의 용도지역이 제2종7층(타 용도지역 혼재지 포함)으로서 사업부지의 용도지역계획을 제2종7층에서 제2종으로 변경계획 한 경우 공공시설 제공부지 중 제2종7층일반주거지역은 제2종일반주거지역의 허용용적률 적용 (3-1-3,나,2호)

사) 건축물 기부채납에 관한 계획

<table>
<tr><td rowspan="7">건축물1</td><td>대 지 + 환 산</td><td>3,579.7㎡ (3.3%)</td><td colspan="2">시설명
(세부용도)</td><td>관리청
(운영부서)</td><td>배 치
(층 수)</td></tr>
<tr><td rowspan="3"></td><td colspan="2">하늘숲속
마을활력소</td><td>자치행정과</td><td rowspan="3">지상3층
지하1층</td></tr>
<tr><td colspan="2">100세건강플러스센터</td><td>어르신·장애인과</td></tr>
<tr><td colspan="2">청소년수련시설</td><td>청소년과</td></tr>
<tr><td>토지(지분)면적</td><td>1,000.0㎡ (0.9%)</td><td rowspan="2">단 위
부지가액</td><td colspan="2">공시지가 169.8천원/㎡</td></tr>
<tr><td>기준</td><td>‘24년 공시지가</td></tr>
<tr><td>환산부지면적</td><td>2,579.7㎡ (2.4%)
(지상) 1,692.2㎡
(지하) 887.5㎡</td><td rowspan="2">건 축 비</td><td colspan="2">(사회복지시설) 429.8만원/㎡
(청소년수련시설) 405.0만원/㎡
(지하 부설주차장)
① 사회복지시설 주차 연면적 549.4㎡ : 429.8만원/㎡
② 청소년수련시설 주차 연면적 235.8㎡ : 405.0만원/㎡</td></tr>
<tr><td>연 면 적</td><td>(지상) 1,500.0㎡
(지하) 785.15㎡
※ 지하 : 부설주차장</td><td>기준</td><td>(지상층) 2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인
- 종합사회복지관, 청소년·문화수련시설
(지하층)「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」에 따른 시설별 주차면수 산정 후 그 비율에 따라 시설별 면적 조정을 통한 해당 시설 건축비 적용
①사회복지시설 : ‘그 밖의 건축물’ 200㎡당 1대
②청소년수련시설 : ‘수련시설’ 233㎡당 1대</td></tr>
<tr><td>부 지 가 액</td><td colspan="2">339,687.2만원</td><td colspan="3">부지가액 = 공시지가 × 2 × 토지(지분)면적
(부지가액 = 169.8만원 x 2 x 1,000.0㎡)</td></tr>
<tr><td>설 치 비 용</td><td colspan="2">930,169.7만원
(건축물 : 876,281.9만원)
(설계비 : 44,709.4만원)
(감리비 : 9,178.4만원)</td><td colspan="3">설치비용
= 설치비용 기준(건축비) × 건축연면적 + 설계비 + 감리비
(건축비) = 876,281.9만원
사회복지시설 1,000㎡ x 390.7만원 = 390,727.3만원
↳ 주차장① 549.4㎡ x 390.7만원 = 214,653.5만원
청소년수련시설 500㎡ x 368.2만원 = 184,090.9만원
↳ 주차장② 235.8㎡ x 368.2만원 = 86,810.2만원
(설계비) = 44,709.4만원
1,346,759.9만원 x 5.018% = 67,580.2만원
※ 2종 보통 상급 기준, 직선보간율 : 5.102
(감리비) = 9,178.4만원
1,346,759.9만원 x 1.030% = 13,866.2만원
※ 2종 보통 기준, 직선보간율 : 1.047</td></tr>
<tr><td rowspan="6">건축물2</td><td>대 지 + 환 산</td><td>5,570.2㎡ (5.1%)</td><td colspan="2">시설명
(세부용도)</td><td>관리청
(운영부서)</td><td>배 치
(층 수)</td></tr>
<tr><td colspan="2">임대주택
(기부채납)</td><td>서울시, LH</td><td>소셜믹스</td></tr>
<tr><td>토지(지분)면적</td><td>2,248.5㎡ (2.1%)</td><td rowspan="2">공시지가</td><td colspan="2">공시지가 169.8천원/㎡</td></tr>
<tr><td>기준</td><td>‘24년 공시지가</td></tr>
<tr><td>환산부지면적</td><td>3,321.7㎡ (3.0%)</td><td rowspan="2">건 축 비</td><td colspan="2">(지상층) 220.8만원/㎡</td></tr>
<tr><td>연 면 적</td><td>5,621.3㎡ (59세대)</td><td>기준</td><td>(지상층) 서울시 분양가상한제 기본형건축비의 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 (서울시, 25.3.18.)</td></tr>
<tr><td>부 지 가 액</td><td colspan="3">763,787.9만원</td><td colspan="2">부지가액 = 공시지가 × 2 × 토지(지분)면적
(부지가액 = 169.8만원 x 2 x 2,248.5㎡)</td></tr>
<tr><td>설 치 비 용</td><td colspan="3">1,128,339.9만원</td><td colspan="2">설치비용
= 설치비용 기준(건축비) × 건축연면적</td></tr>
</table>

※ 대상지 평균 공시지가는 1,698,436원/㎡이며 2024년 기준임

다. 건축물의 건축선 등에 관한 결정

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용 위치	계획내용
건축한계선	각 획지 (공동주택용지) 내	•공공보행통로 경계선으로부터 3m 이상 •공동주택 획지 주변 : 도로 및 대지경계선으로부터 3m 이상

※ 건축한계선은 정비계획 지침도에 따름

라. 기타사항에 관한 결정

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 배치	각 획지 (공동주택용지)	•건폐율을 고려한 대상지 내 적절한 통풍, 채광, 개방감 등을 확보하도록 계획
건물 진출입구	각 획지 (공동주택용지)	•보행약자의 동선이 단절되지 않도록 단차가 발생하는 지점에 경사로 또는 엘리베이터 계획
통경축	구역 내	•지침도에 통경축이 권장된 곳에는 최소 10M 이상의 통경축을 확보하도록 계획 •단, 지형 및 건축배치 등에 의해 지정된 위치에 조성이 불가피한 경우 통경축 중심선으로부터 좌우 20M 이내로 조절

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 외부 형태	각 획지 (공동주택용지)	•주변의 경관을 고려한 창의적인 디자인을 통해 입면 다양화
재료 및 색채	각 획지 (공동주택용지)	•외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려
담장, 계단 등	각 획지 (공동주택용지)	•장애인,노인,임산부 등의 편의를 위하여 미끄럼방지 등 소재를 사용하도록 계획 •옹벽이 5M 이상일 때에는 위화감 최소화를 위한 조경, 문양 마감 등의 디자인 조치

3) 경관에 관한 계획

구분	적용지역	계획내용
조명계획	각 획지 (공동주택용지)	•주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치계획
스카이라인	각 획지 (공동주택용지)	•주변 개발지역 및 오패산 등 일대 광역 스카이라인과 부합하는 스카이라인 계획

4) 대지 내 공지에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획 내용	비고
공공 보행통로	(번동148) 구역 내	• 공공보행통로 ① (남북방향, 오현로25다길~오동근린공원) : 폭원 6m 이상 - 남측 오동근린공원(산책로 출입구)과의 연계 및 단지 진출입구로의 접근성 강화 • 공공보행통로 ② (동서방향, 공원~오현로25다길) : 폭원 12m 이상 - 미아동258일대(신속통합기획 대상지)~오현로25다길을 연결하는 공공보행통로 조성하여 공원으로의 보행 연계 및 오현로25다길(터널구간) 상부 보행 연계 강화 • 공공보행통로 ③ (동서방향, 오현로25다길~동측 오동근린공원) : 폭원 6m 이상 - 대상지 동측 사회복지시설, 오동근린공원 연계성 강화 등 주민 보행접근성 확보 ※ 공공보행통로는 정비계획 지침도를 따르되, 보행흐름 및 단지의 열린 경관 형성에 지장을 주지 않는 범위 내에서 일부 선형 조정 가능	-

5) 가로활성화시설 배치구간

구분		적용위치	계획내용
가로활성화시설 배치구간	근린생활시설 배치권장	① 중로3-A (오현로25다길변) ② 오현로변	•가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(도로 레벨 이상)에 가로활성화 시설을 연도형으로 조성 •가로활성화시설의 권장용도 -「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 -「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설
	주민공동시설 배치권장	① 중로3-A (오현로25다길변)	•공동시설의 권장용도 - 도서관, 경로당, 어린이집, 놀이터, 주민체육시설 등 주민의 거주 편의 향상에 기여하는 시설 - 활성화를 위한 개방형 공동이용시설 배치 유도

6) 환경관리계획

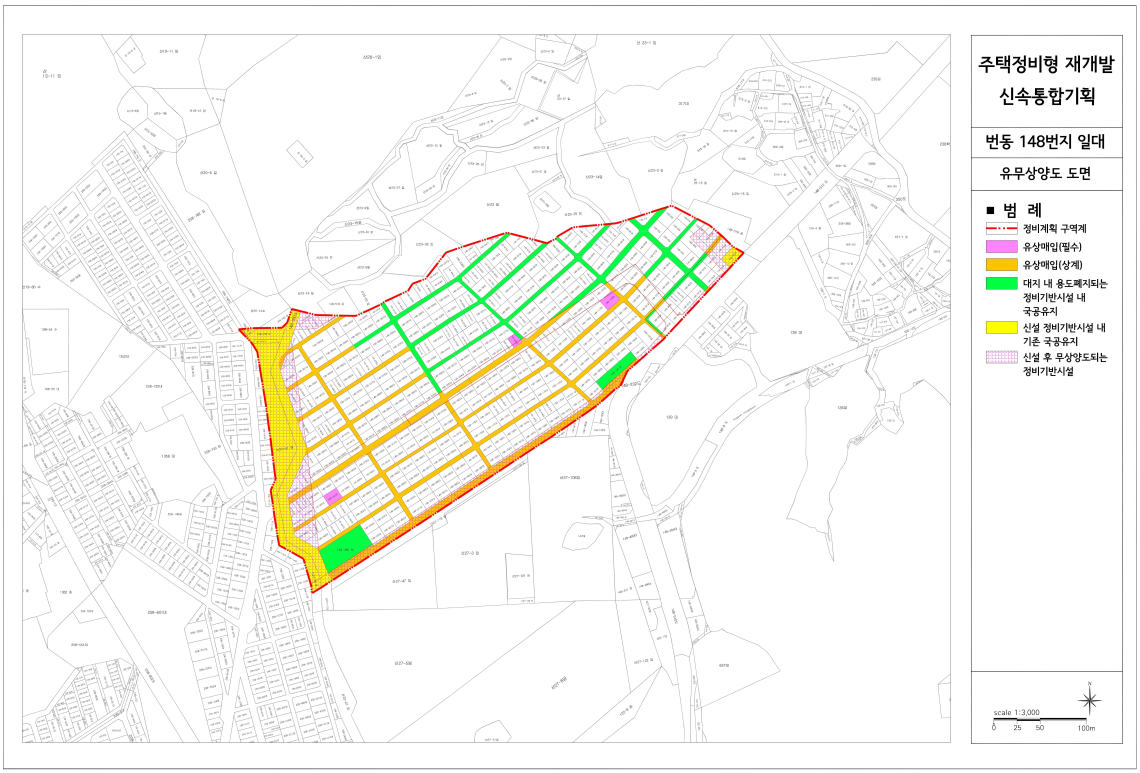
검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1. 비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	•비오톱유형평가1,2,3,5등급, 개별비오톱 2등급 및 평가 제외 등급으로 조사됨	•녹지공간의 확보 및 도시생태기능 복원 및 강화	-
2. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	•기존 시가지 상태로 주변 녹지가 미미한 상태이나, 오동근린공원과 연접하여 있음	•자연 및 인공지반녹지 등을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축 •녹지평가지표 1등급으로 계획	-
3. 동식물상 (자연환경자산포함)	동·식물상 보호	○	•현존식생은 시가화지역, 아카시아나무림, 생태자연도 3등급으로 조사됨	•다양한 수종을 식재하여 서식환경개선 •녹지공간의 최대 확보로 생물서식공간 마련	-
	자연환경 보전	○	•대상지 주변 보호지역 없음	-	-
4. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•토지이용 및 용도지역 조사 •노후주택지역으로 주변 정비사업 및 지구단위계획구역 다수 위치	•종합적인 토지이용계획 수립 - 환경친화적 주거단지 조성, 오픈스페이스 확보 •공동주택, 근생시설, 부대복리시설	-
5. 토양	토양오염 최소화	○	•토양측정망 조사결과 기준 만족 •토양오염유발시설물 없음 •공사장비를 통한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	•투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립 •토양오염발생시 신고 및 적법처리계획 수립	-
6. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	•평균표고 73.5m •평균경사 18.5° •중생대쥐라기 서울화강암 분포 •불투수포장 90% 이상	•부지계획고는 기존 자연지형을 최대한 유지하도록 절·성토고를 최소화하여 지형변화를 최소화할 계획임	-
7. 물순환, 수리 · 수문	생태면적률 30%	○	•생태면적율 30% 이상 계획	•자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포 등을 적용하여 생태면적률 30.44% 계획 •저영향개발(LID) 적용 검토	-
8. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	•수질현황(BOD기준 Ia등급(매우좋음)~Ⅲ등급(보통) •공사시 토사유출 발생 •운영시 계획인구에 의한 오수발생 •수질오염총량관리계획지역'한강Ⅱ' 유역에 해당	•공사시 토사유출저감대책 수립 (침사지, 유출지하수저감대책) •운영시 우오수, 상수공급대책 수립 (저영향개발계획 등)	-
9. 바람	바람길 확보	○	•대상지 주변 저층주거지와 공동주택 및 상업지가 위치함	•바람길을 고려한 건축배치계획 수립	-
10. 열	열환경 최소화	○	•열환경 공간 유형 조사 •대부분 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지 해당	•열섬효과 최소화하는 친환경 도시계획기법 적용	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
11. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	•모든 항목 대기환경기준 하회 •공사시 및 운영시 대기질 영향 예상	•공사시 저감방안 (살수, 가설방진망 등) 수립 •운영시 비산먼지 저감방안 수립 (친환경보일러, 녹지조성 등)	-
12. 온실가스	온실가스 저감	○	•온실가스 전년대비 감소 •공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	•공사시 저감방안 수립 (폐기물 재활용, 친환경 녹색제품 사용 등) •에너지절약 친환경 건축물 수립계획	-
13. 에너지	에너지 절약	○	•대상지는 황함유량0.1%이하의 경유 및 황함유량 0.3%이하의 중유 사용지역에 해당함 •향후 에너지사용량 증가	•LNG사용, 온실가스배출 최소화 •에너지절약형 설비기기 도입	-
14. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	•공사시생활 · 건설폐기물 · 폐유 및 분뇨 발생 예상 •운영시 생활폐기물, 분뇨 발생 예상	•생활폐기물, 건설폐기물, 분뇨발생 저감대책 수립	-
15. 소음·진동	소음·진동 최소화	○	•현재 교통소음 영향 지역 •공사시 소음영향이 예상 •운영시 교통량에 따른 소음영향 예상	•공사시 소음저감방안 수립 (저소음장비, 가설방음판넬 등)	-
16. 경관	Skyline 보전	○	•도심지 경관이며 근거리에 시가지경관 위치함	•건축물 색채 및 식재계획 수립 •주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	-
17. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	•강북구 관내에 공원, 문화시설, 공공체육시설 등이 위치 •대상지와 인근 어린이공원,근린공원 등이 위치함	•대상지 내부에 오픈스페이스 및 단지 내 주민휴게공간, 어린이놀이터, 공동이용시설 등 마련	-
18. 일조	일조 침해 최소화	○	•급경사 구릉지 및 지형적 단차가 큰 지역에 위치한 노후된 주거지역	•건축물 적정이격거리를 설정한 위치선정 •건축물 주변 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립 •관련법을 준수한 건축계획 수립	-
19. 보행친화 공간	자전거 및 보행자 보호계획 수립	○	•사업지 주변 주요 가로망은 오현로 (왕복 3차로, 폭 12m)와 오현로21길(왕복 2차로,폭 8m)이 위치	• 보도부속형 전면공지 설치 • 보행단절 지점 횡단보도 설치	-
20. 인구 및 주거	인구 고려한 계획	○	•인구밀도 감소, 고령자수 증가 추세 •공동주택 입지로 인해 강북구의 상주인구 증가 예상	•공동주택 및 부대복리시설 등의 개발로 인해 생활권 접근성 향상	-

7) 국·공유지 유상매입 등에 관한 계획

구분	면적(㎡)	비고
A. (현황) 국·공유지	29,581.0	· 유상매입 계획 전 최초 국·공유지
B. 유상매입 소계	13,528.9	· 유상매입분은 사유지인 것으로 계획
유상매입(필수)	545.0	· 구립 번2동 오동노인정(198.0㎡) · 교육촌경로당(122.0㎡) · 하늘숲속 마을활력소(225.0㎡)
유상매입(상계)	12,983.9	· 번동148-383도 (시유지) · 번동148-232도 (시유지) · 미아동258-289도 (구유지) ※ 실측량을 통한 면적 확정 필요
C. 무상양도 (관 → 조합)	16,052.1	· C=A-B
D. 신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지	8,061.5	· 공원(7,790.5㎡) · 가압장(271.0㎡)
E. 대지 내 용도폐지되는 국·공유지	7,990.6	· E=C-D

〈 국·공유지 유상매입 등 관련 도면 〉



8) 송·배수관 이설에 관한 계획

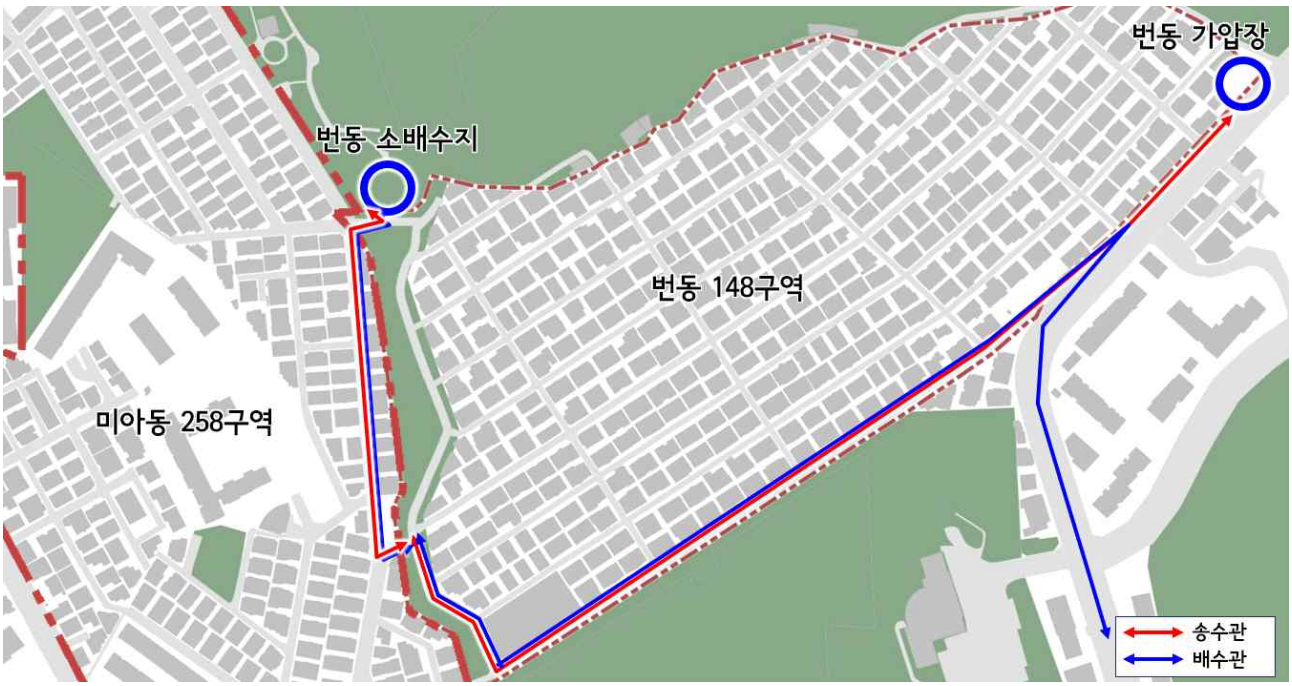
1) 개요

- 정비구역 내 가압장과 배수지를 연결하는 송·배수관(D=500,300mm)이 폐쇄 예정인 기존 도로에 매설되어 있음에 따라 신설예정인 도로에 이설하는 방안임

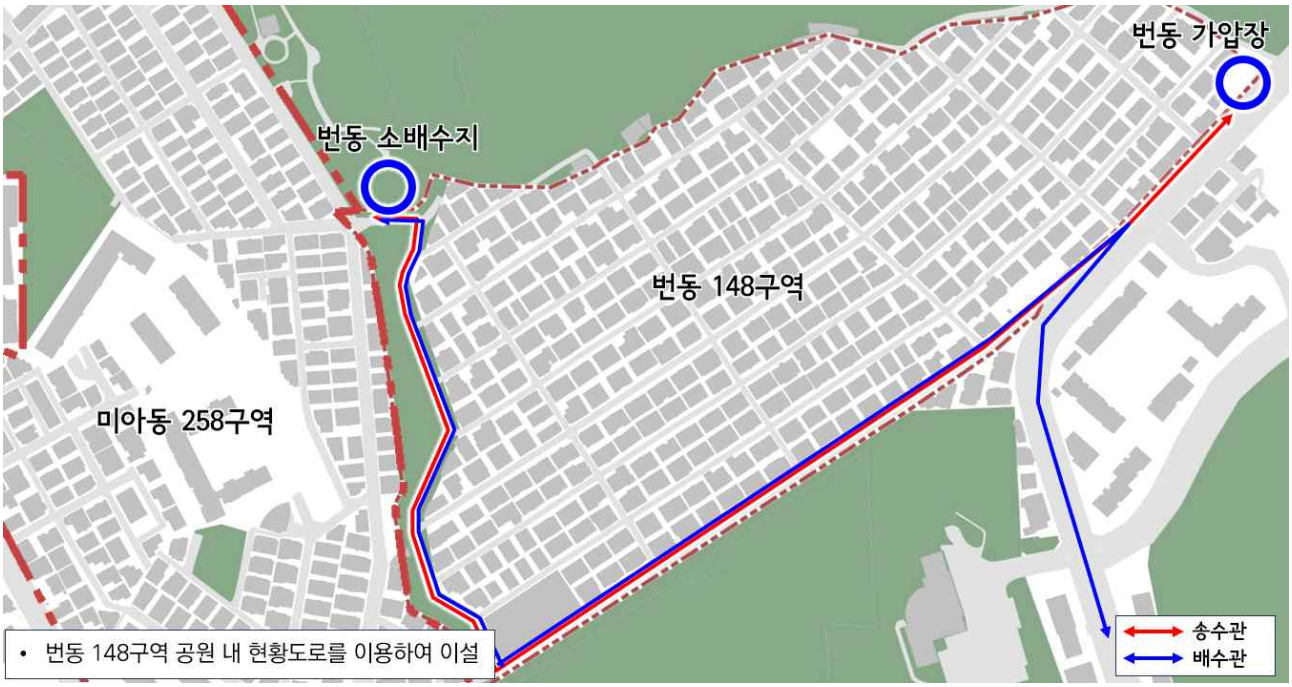
■ (현황) 상수도 시설도면



■ (계획) 번동 단독 개발 시 (미아동 개발 미확정 시)



■ (계획) 번동 우선 개발 시 (미아동 후속 개발 확정 시)



〈 서울아리수본부 제공 상수도시설도면 〉



9) 기부채납시설(사회복지시설·청소년수련시설)에 관한 계획

1) 개요

- 기부채납되는 사회복지시설, 청소년수련시설의 시설 계획 단계에서의 도면이며, 장차 사업지 개발시 참고 가이드라인을 제시함

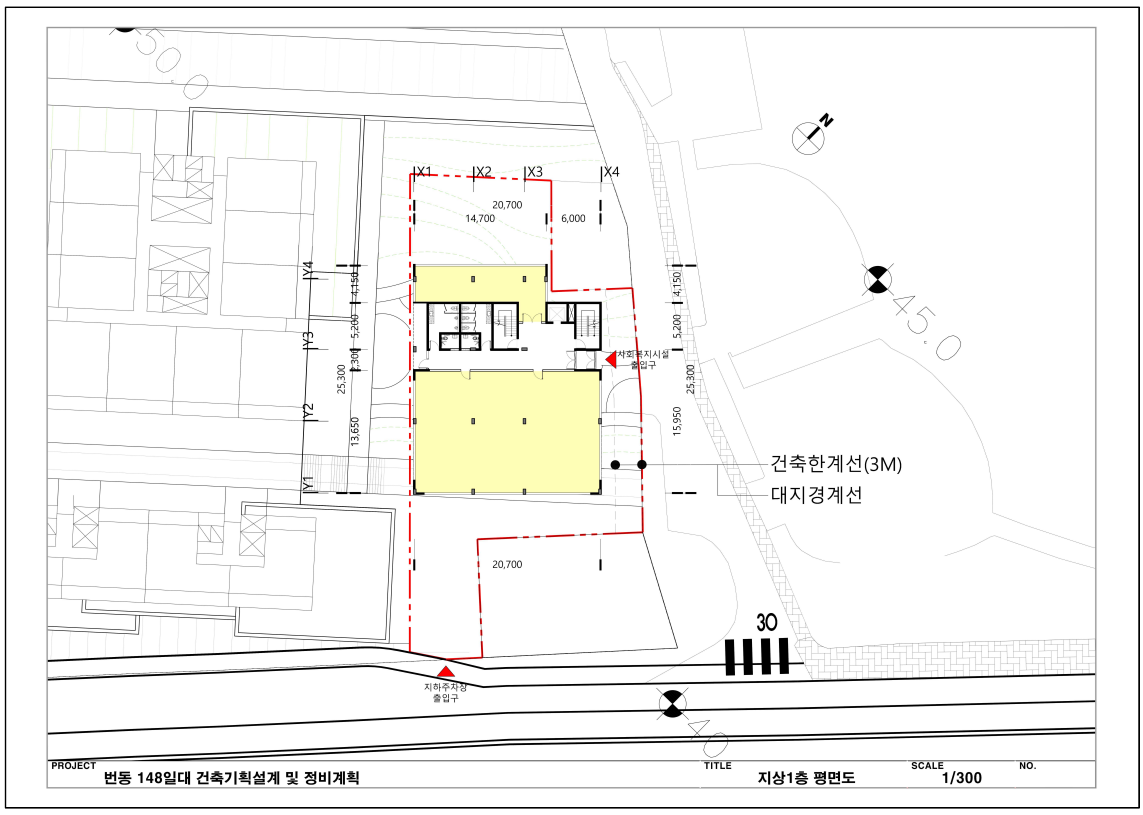
2) 시설 구분

도시계획시설	시설구분	세부용도	면 적	계획층	비 고
사회복지시설	주시설	100세건강플러스센터	500.00㎡	1	-
	편익시설	마을활력소	444.48㎡	3	-
청소년수련시설	주시설	청소년특화시설	500.00㎡	2	-

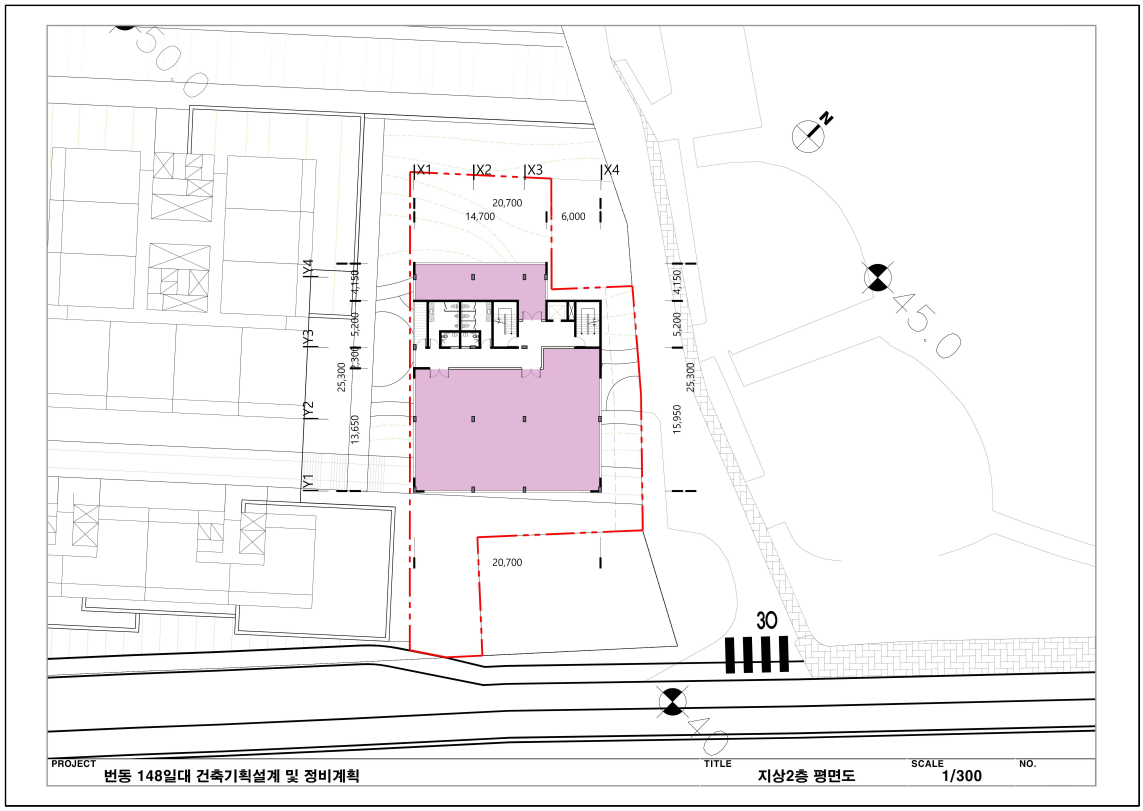
※ 시설의 층수 계획은 실사용자의 연령 및 시설 특성을 고려하여 계획하였음

3) 계획도면

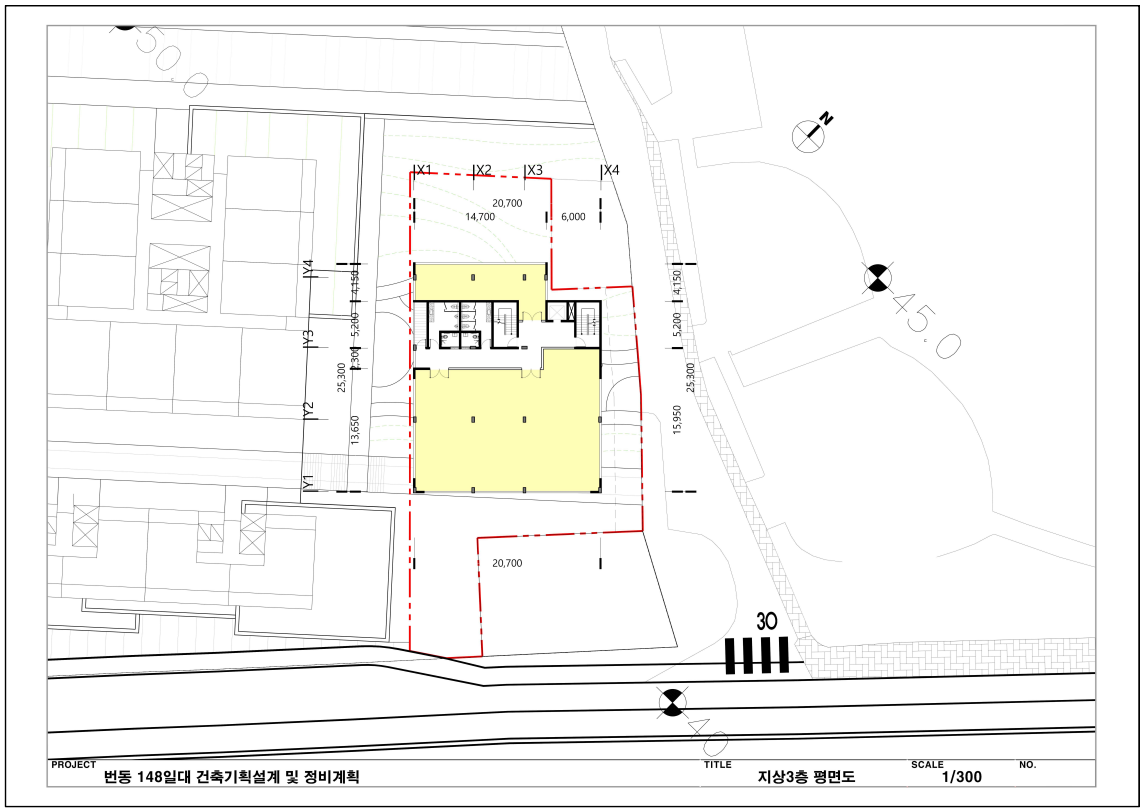
■ 1층 평면도



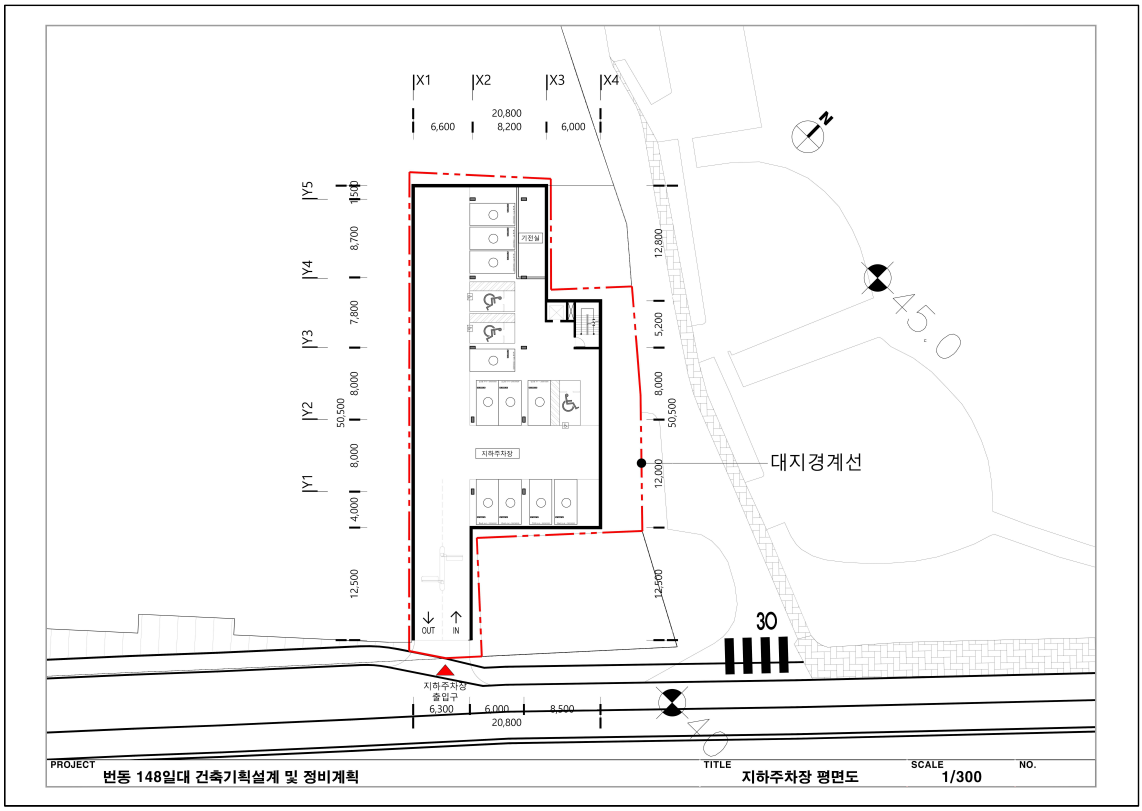
■ 2층 평면도


X1
X2
X3
X4
20,700
14,700
6,000
Y4
Y3
Y2
Y1
4,150
5,200
300
25,300
13,650
15,950
20,700
30
N
PROJECT
번동 148일대 건축기획설계 및 정비계획
TITLE
지상2층 평면도
SCALE
1/300
NO.

■ 3층 평면도

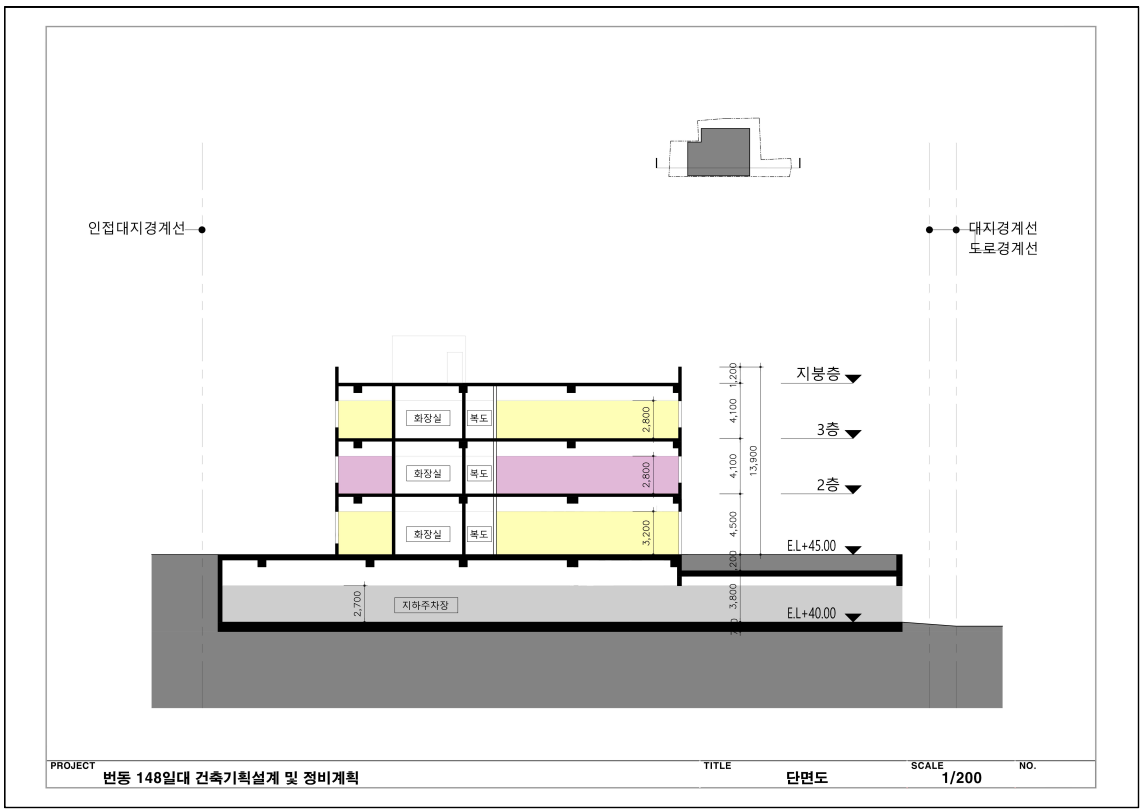

X1
X2
X3
X4
20,700
14,700
6,000
Y4
Y3
Y2
Y1
4,150
5,200
300
25,300
13,650
15,950
20,700
30
N
PROJECT
번동 148일대 건축기획설계 및 정비계획
TITLE
지상3층 평면도
SCALE
1/300
NO.

■ 지하주차장 평면도



※ 부설주차장은 지하1개층 규모, 수평투영면적 1,000㎡ 중 785.15㎡을 시설설계·계획함

■ 단면도



Ⅳ

계획설명서

1. 계획수립의 개요
2. 상위 및 관련계획
3. 현황분석
4. 부문별 정비계획
5. 건축계획(안)
6. 교통처리계획
7. 경관계획

1 계획수립의 개요

1. 배경 및 목적

가. 계획의 배경 및 목적

◦ 본 대상지는 「2025 도시·주거환경정비기본계획」에 근거하여 서울시가 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인을 제시하고, 민간이 주도하여 신속한 사업추진을 위해

◦ ’22.10. 신속통합기획 후보지 신청, ’22. 12. 후보지 선정 후 신속통합기획 정비계획 수립 및 정비구역 지정 용역 착수하여, ’23. 5. 착수보고회를 거쳐 현재에 이르고 있으며,

◦ 체계적인 현황조사를 토대로 노후건축물이 밀집한 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높일 수 있는 정비계획 수립 및 정비구역을 지정하고자 함

2. 계획의 개요

가. 공간적 범위

◦ 위치 : 서울특별시 강북구 번동 148번지 일대

◦ 면적 : 108,735.4㎡

나. 시간적 범위

◦ 기준년도 : 2025년

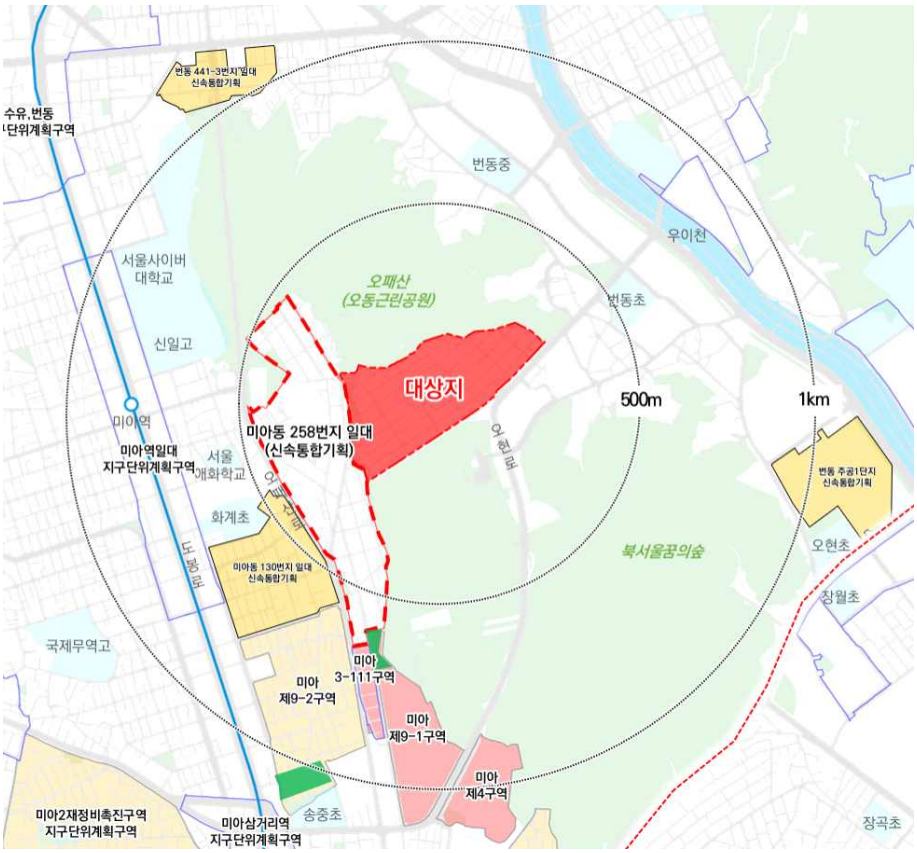
◦ 목표연도 : 2033년

다. 내용적 범위

◦ 대상지 일대 현황조사 및 분석

◦ 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정

〈 위치도 〉



3. 추진경위

가. 사전타당성조사

▌ 종전절차 대상지로 사전타당성조사(’22년) 거쳐 신속통합기획 추진

○ ‘22.09.~‘23.08. 번동 148번지 일대 정비사업 사전타당성조사

- 토지등소유자 2,553명 중 1,538명 제출(60.24%) 찬성 57.5%

나. 신속통합기획

▌ 자문회의 및 주민설명회 등 거쳐 기획 완료

○ ‘23.10. 신속통합기획 주택재개발사업 후보지 신청

- 타 지역 대비 토지등소유자가 많은 주거환경 열악 지역
- 번동 148번지 일대, 미아동 258번지 일대 동시 추진

○ ‘23.10.~‘24.01. 신속통합기획 추진 준비

- MP 선정, 신속통합기획 용역 착수 등

○ ‘24.01.~ ’25.02. 신속통합기획 수립

- 주민, 자치구, 전문가 의견수렴 과정을 거쳐 계획

  * ‘24.11.27 주민간담회, ‘24.12.27 주민설명회 등

[구역계 일부 조정] 대상지 일대의 체계적 환경정비를 위해 인접 도로 및 공원 일부를 구역계에 포함하여 정비
(신청시 97,536.0㎡→ 108,735.4㎡, △11,199.4㎡)

다. 신속통합기획 추진과정

▌ 원팀회의 및 실무검토회의: 원팀(MP)회의 13회, 실무회의 6회

구분	날 짜	주 요 내 용
1	2024-01-05(금)	[착수보고] 신속통합기획 추진방향 및 주체별 역할 등 논의
2	2024-02-02(금)	미아동258일대와의 통합적 계획 방향 설정 (토지이용계획 및 교통, 경관계획 등)
3	2024-02-22(금)	미아동~번동을 연결하는 다양한 교통처리 대안 검토
4	2024-03-11(월)	[현장답사] 미아동~번동 연결도로, 구역계 조정, 중앙공원 조성 등 검토
5	2024-04-02(화)	기존 마을버스 노선 변경(안) 검토, 비상차량 동선 등 교통처리계획 검토
6	2024-04-22(월)	대상지 주변 저이용 되는 공원 편입 및 정비방안 검토
7	2024-05-29(수)	개발 시차를 고려한 교통차리계획 및 공공보행통로 등 보행체계 검토
8	2024-06-10(월)	미아동~번동 연결도로(터널) 상부 활용방안, 공원조성방안 등 입체화 방안 논의
9	2024-08-02(월)	사업성 증대 위한 방안(국공유지 유상매입, 유연한 높이계획 등) 논의
10	2024-08-20(화)	미아동~번동의 연계, 단지 내 경사 극복, 학교가는길 등 보행동선 계획
11	2024-09-12(화)	2030도정기본계획 적용 및 공공기여 방안(시설 종류 및 위치 등) 검토
12	2024-10-08(화)	토지등 소유자가 많은 지역 특성을 고려한 적정 세대수 및 평형계획 논의
13	2024-10-25(금)	대상지 특성에 맞는 단위세대, 배치계획, 통경축 등 건축계획 검토

['24.02.02. 원팀회의]



['24.02.22. 원팀회의]



['24.03.11. 현장답사]



['24.04.02. 원팀회의]



['24.05.29. 원팀회의]



['24.06.10. 원팀회의]



['24.08.02. 원팀회의]



['24.9.12. 원팀회의]



['24.10.08. 원팀회의]



▌ 신속통합기획 수권 자문회의 등 총 4회

- 도시계획위원회 수권분과 자문회의(3회, `24.07.~10.), 교통자문(1회, `24.5.)

구 분		날 짜	회 의 내 용
자문 회의	1	2024-05-03(금)	(1차,교통) 주변 교통현황을 고려한 교통처리계획(안) 검토
	2	2024-07-03(수)	(2차) 용도지역 상향, 도로 획지화 구간, 건축배치 등 종합 검토
	3	2024-08-28(수)	(3차) 동서간 연결도로, 용도지역 상향 등 종합 검토
	4	2024-10-23(수)	(4차) 토지이용계획(안) 대안별 사업성 및 공공성 종합 검토

['24.05.03. 1차]



['24.07.03. 2차]



['24.08.28. 3차]



['24.10.23. 4차]



▌ 주민간담회 및 주민설명회 등 총 2회

- `24.11.27. 주민참여단 간담회 1회 (장소:서울시청)
- `24.12.27. 전체주민 대상 설명회 1회 (장소:성신여대)

구분	날짜	주요 주민 의견
1	2024-11-27(수)	[주민간담회] 주민참여단 신속통합기획 취지 및 기획(안) 설명, 질의응답
2	2024-12-27(금)	[주민설명회] 신속통합기획(안) 전반에 대한 긍정적 주민공감대 형성, 신속한 사업추진과 사업성 제고 등 질의응답

['24.11.27. 주민간담회]



['24.12.27. 주민설명회]



▌ 서울특별시 도시계획위원회 수권분과위원회

- 도시계획위원회 수권분과위원회 심의 절차 이행

○ '26.03.04. 제2차 서울특별시 도시계획위원회 수권분과위원회 심의 (수정가결)

2 상위 및 관련 계획

1. 2040 서울도시기본계획

가. 미래상 및 목표

“살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울”

나. 도시공간구조 설정

- 3도심, 7광역중심, 12지역중심의 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화
- 중심지 체계와 광역교통망·대중교통체계·수변·산업거점 연계로 중심지 기능 고도화 지원
- 도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도
- 글로벌 도시경쟁력 강화와 시민 삶의 질 향상을 위한 중심지 육성 및 관리방안 마련

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

다. 생활권별 정비목표와 기본방향

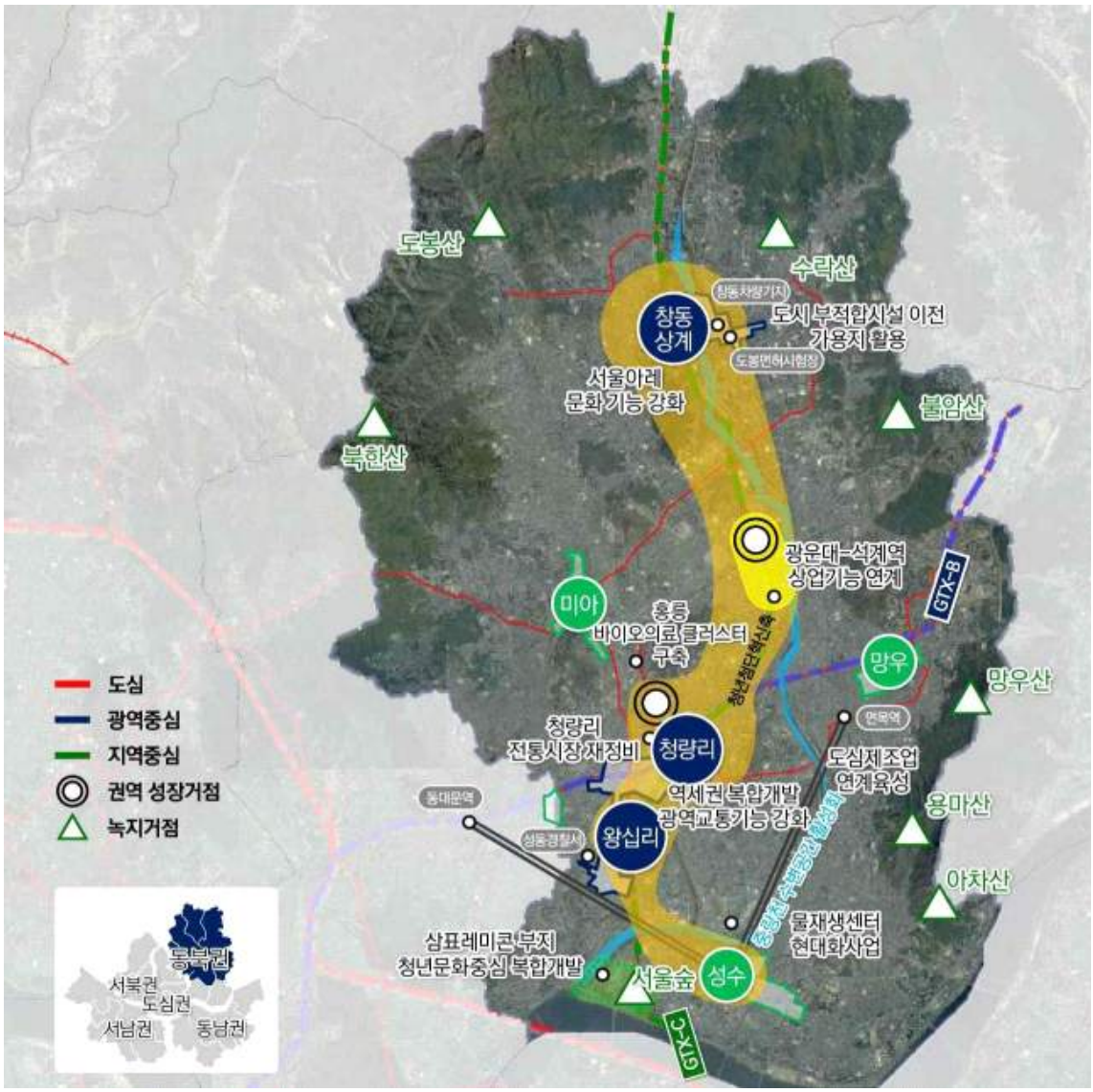
▌ 대상지는 오동근린공원으로 둘러싸인 오패산 구릉지에 위치하여 자연지형 및 주거지 특성을 고려한 주거지 정비·관리 필요

▌ 대상지는 창동·상계~청량리~왕십리를 잇는 청년첨단혁신축에 위치함

▌ 분야별 발전계획

구분	내용
도시공간	• 도심 접근성 강화로 광역중심을 서울의 신 성장거점으로 발전 유도
주거환경	• 지역 특성을 고려한 높이 및 배치로 다양한 경관 창출 유도
기반시설	• 지역 단절 해소를 위한 도로·철도 등 기반시설에 대한 입체복합화 검토
공원녹지	• 풍부한 자연환경을 연결하는 녹색 네트워크 구축
지역특화	• 역사문화자원과 생태관광자원을 연계한 특화거리 및 관광 명소 조성

〈 동북권 발전구상도 〉



2. 2030 서울생활권계획

가. 목표 및 전략

역사와 문화가 숨쉬는 푸른 행복마을 청파·원효생활권

- **목표1 : 수유역 일대 중심기능 강화 및 지역 활성화**
- **목표2 : 오패산 등 자연경관과 조화된 주거지 관리**
- **목표3 : 오현로 등 보행가로활성화 및 우이천 접근성 향상**
- **목표4 : 북서울꿈의숲 등 자연자원의 공공성 도모 및 여가기능 강화**

전략. 도봉로 이면부 노후주거지 관리 및 정비 유도

- 수유역일대 중심기능으로 인한 주거환경 훼손방지
- 건축협정, 가로주택정비사업, 자율주택정비 등 다양한 상생형 정비기법을 통해 노후주거지 정비

〈 번동 지역발전구상도 〉



나. 생활서비스시설 분석

▌청동 생활서비스시설 분석 결과

◦ **우선적 시설공급 고려 대상 : 주차장, 노인여가복지시설**

→ 주민의견의 필요시설, 이용반경의 소외지역 발생, 평균지표의 부족시설에 해당

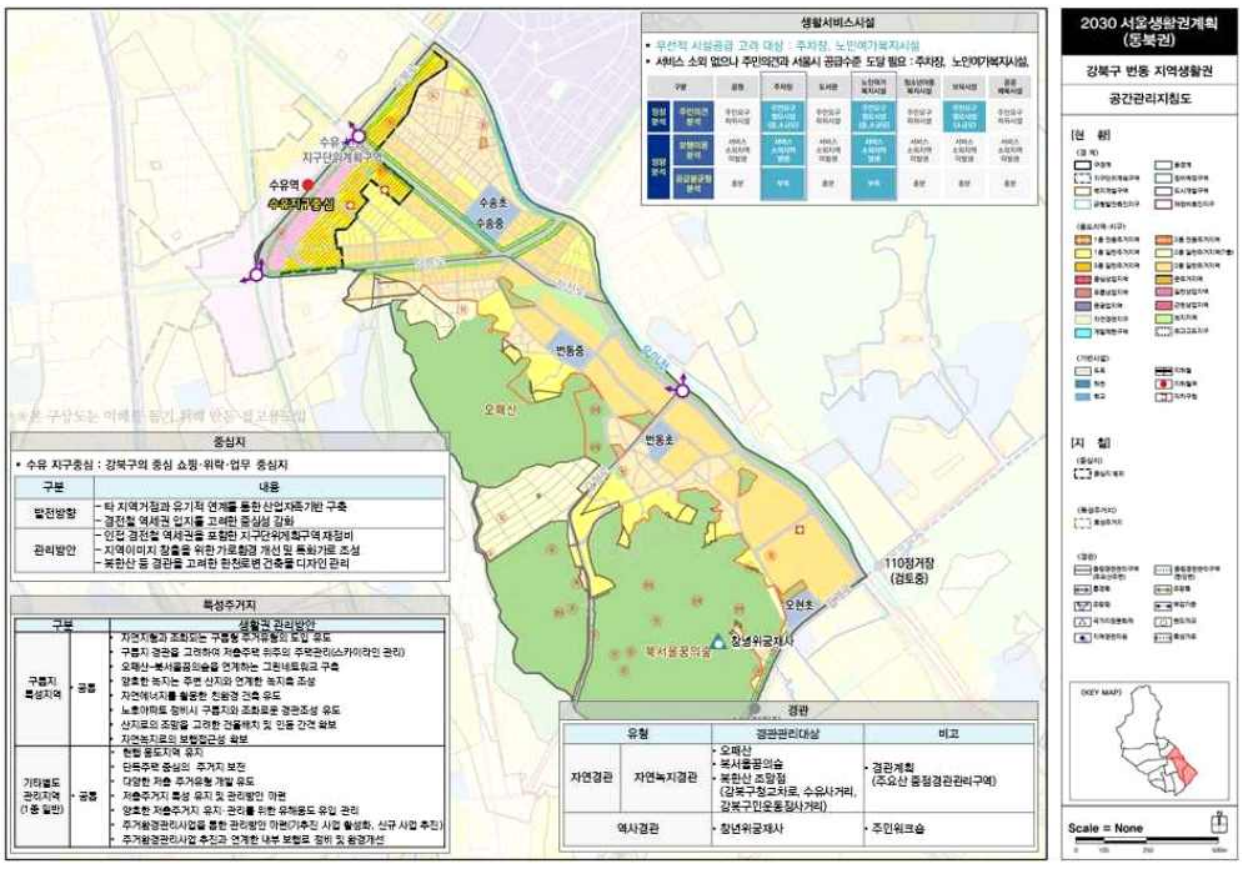
◦ **주차장** : 서울시 평균값 대비 약 234면 부족, 주민필요시설로, 소외지역이 발생되어 접근성 및 이용설을 고려한 자치구 단위의 단계별 공급/운영계획 우선수립 필요

◦ **노인여가복지시설** : 서울시 평균값 대비 약 1개소 부족, 주민필요시설로, 소외지역이 발생되어 접근성 및 이용성을 고려한 자치구 단위의 단계별 공급/운영계획 우선수립 필요

〈 번동 생활서비스시설 분석표 〉

구분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정성 분석	주민의견 분석	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중,소규모)	주민요구 필요시설 (중규모)	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 필요시설 (중,소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중규모)
정량 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생
	공급불균형 분석	부족	부족	충분	충분	충분	부족	충분

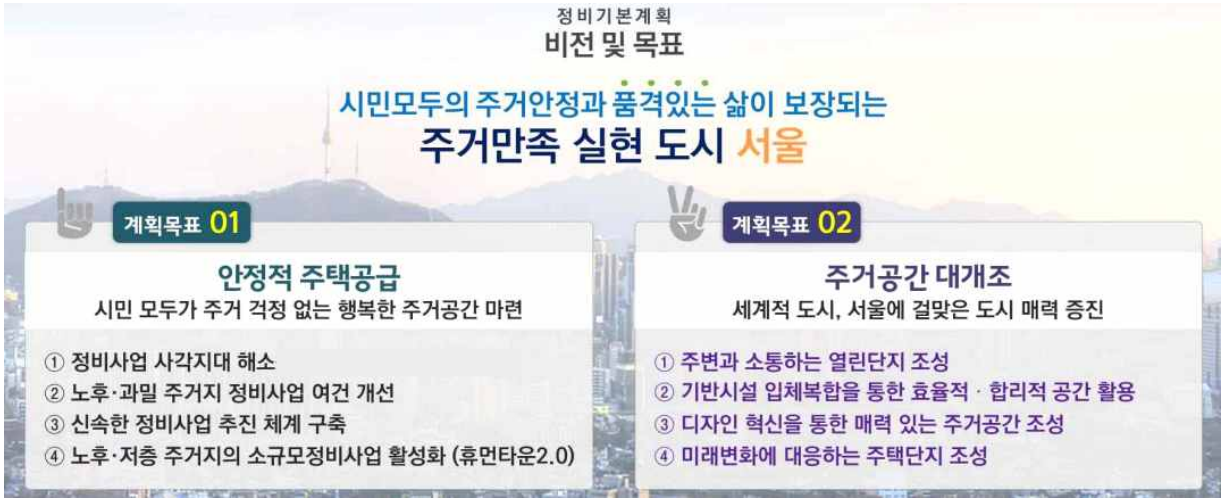
〈 번동 공간관리지침도 〉



3. 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획 (주거환경정비사업 부문)

❖ 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획 고시(2024.09.26.)

가. 정비기본계획의 비전 및 목표



1) 동북권 주거지 중점계획방향

- 한강수변, 지천축 및 구릉지 주변 주거지 특성을 고려한 맞춤형 주거환경 정비 및 관리
- 자연환경을 고려한 특성주거 및 하천변 연계한 수변친화 주거공간 조성
- 대규모 공동주택단지의 재건축 도래시점 및 주변지역과의 연계를 고려한 주거지 관리
- 주요 중심지 및 역세권을 중심으로 특성을 고려한 다양한 주택 유형 도입

2) 강북구 중점계획

- 자연발생주거지, 토지구획정리사업지, 구릉지 주거지의 각 주거지형성 과정을 고려한 주거환경 개선 및 지속적 관리
- 북한산, 우이천 등 자연자원 주변지역의 특성과 연계한 주거지 관리 및 정비

3) 번동 주거생활권 관리방향

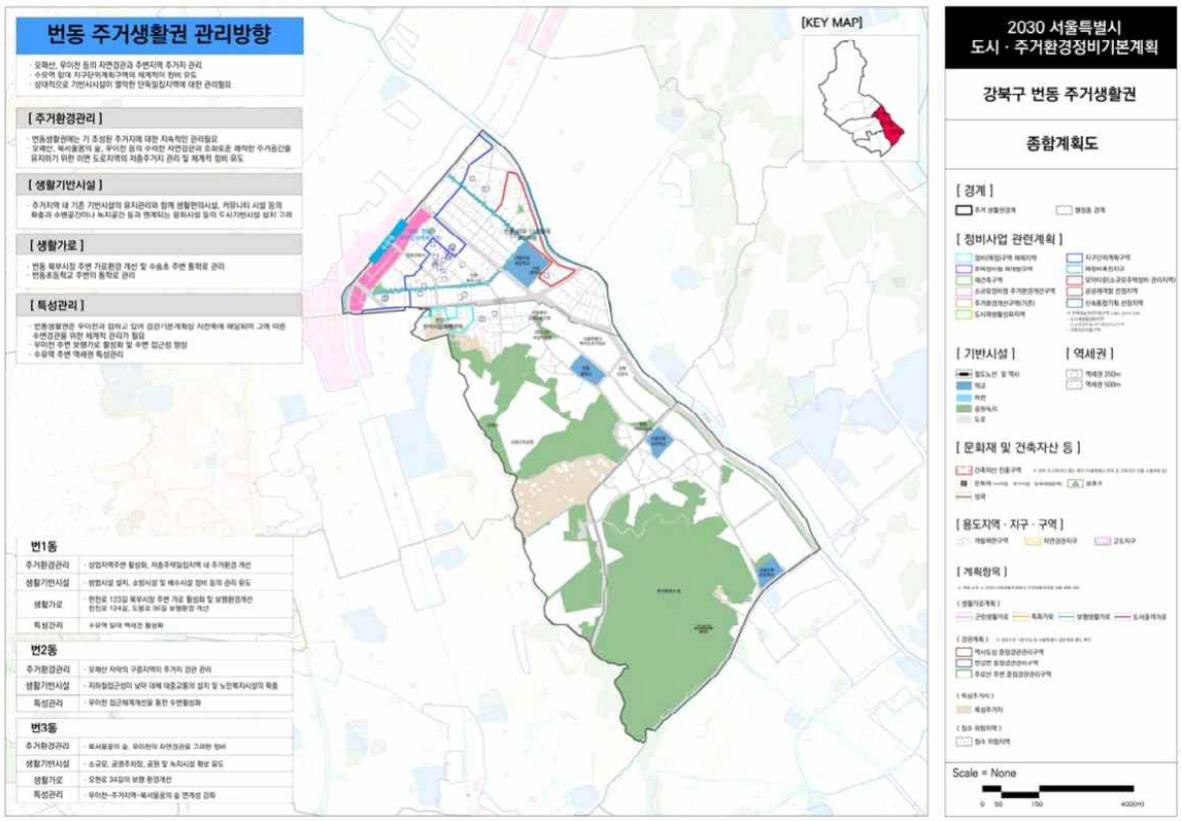
- 주거환경관리
  - 기 조성된 주거지에 대한 지속적 관리 필요
  - 오패산, 북서울꿈의숲, 우이천 등의 수려한 자연경관과 조화로운 쾌적한 주거환경을 유지하기 위한 이면 도로지역의 저층주거지 관리 및 체계적 정비 유도

- 생활기반시설
  - 주거지역 내 기존 기반시설의 유지관리와 함께 생활편의시설, 커뮤니티시설 등의 확충과 수변공간이나 녹지공간 등과 연계되는 문화시설 등의 도시기반시설 설치 고려

- 생활가로
  - 번동 북부시장 주변 가로환경 개선 및 수송초 주변 통학로 관리
  - 번동초등학교 주변의 통학로 관리

- 특성관리
  - 번동생활권은 우이천과 접하고 있어 경관기본계획상 지천축에 해당되어 그에 따른 수변경관을 위한 체계적 관리가 필요
  - 우이천 주변 보행가로 활성화 및 수변 접근성 향상
  - 수유역 주변 역세권 특성 관리

〈 번동 주거생활권 관리방향도 〉



4. 서울시 지구단위계획 수립기준

가. 개발정비형 계획수립기준

▌개발사업형 적용대상

○ 공공주택 건립(일반 공동주택, 역세권 복합개발), 공동주택 리모델링, 역세권 공공임대주택·청년주택·역세권 활성화사업, 관광숙박시설 등 비주거용도 개발, 복합개발 등 개발사업 시행을 위해 지구단위계획을 선제적으로 수립하는 경우를 대상으로 함

▌개발사업형 적용기준

○ 공공주택 건립 시 본 “공동주택 건립형 계획수립기준” 또는 “역세권 복합개발(고밀주거) 계획수립기준”을 적용함

▌공동주택 건립형 계획수립기준

○ 사업부지 면적 5천㎡ 이상 또는 100세대 이상의 공동주택(아파트) 건립을 위해 지구단위계획을 수립(주택사업계획승인에 따른 의제 포함)하는 경우에는 본 수립기준을 적용함

▌공공기여계획 수립기준

○ 용도지역 상향조정 및 층수완화 시 “공공기여계획 수립기준”에 부합하도록 공공기여계획을 작성

○ 공공시설등을 조성하여 기부채납 하는 것을 원칙으로 하며, 아래의 공공시설 부담률 기준에 따름

변경 / 기준	일반주거지역			준주거지역
	제2종(7층) 일반주거지역	제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	
제1종일반주거지역	10% 이상	10% 이상	20% 이상	30% 이상
제2종일반주거지역 (7층 이하)	-	-	10% 이상	20% 이상
제2종일반주거지역	-	-	10% 이상	20% 이상
제3종일반주거지역	-	-	-	10% 이상

※ 순부담이란, 사유토지(국공유지가 매각되는 경우를 포함하되, 무상 양여된 경우는 제외)를 공공시설부지로 기부채납하는 것을 의미

※ 제2종일반주거지역(7층이하)을 제2종일반주거지역으로 변경하는 경우, 위원회에서 필요하다고 인정하는 기반시설은 사업시행자가 설치 후 제공하도록 함

3 현황 분석

1. 일반 현황

가. 광역입지 여건 분석

1) 공간적 측면

◦ 대상지 1km 이내 오동근린공원 '가~다' 지구, 북서울꿈의숲, 대상지 2km 이내 초안산 및 스포츠타운, 오동근린공원 '라' 지구 위치

2) 접근성 측면

◦ 서측방면 1km 이내 미아역 입지 (오패산로변)

◦ 간선도로 오현로 연접

→ 미아역, 간선도로(오현로, 도봉로, 한천로 등) 인접하여 접근성 양호

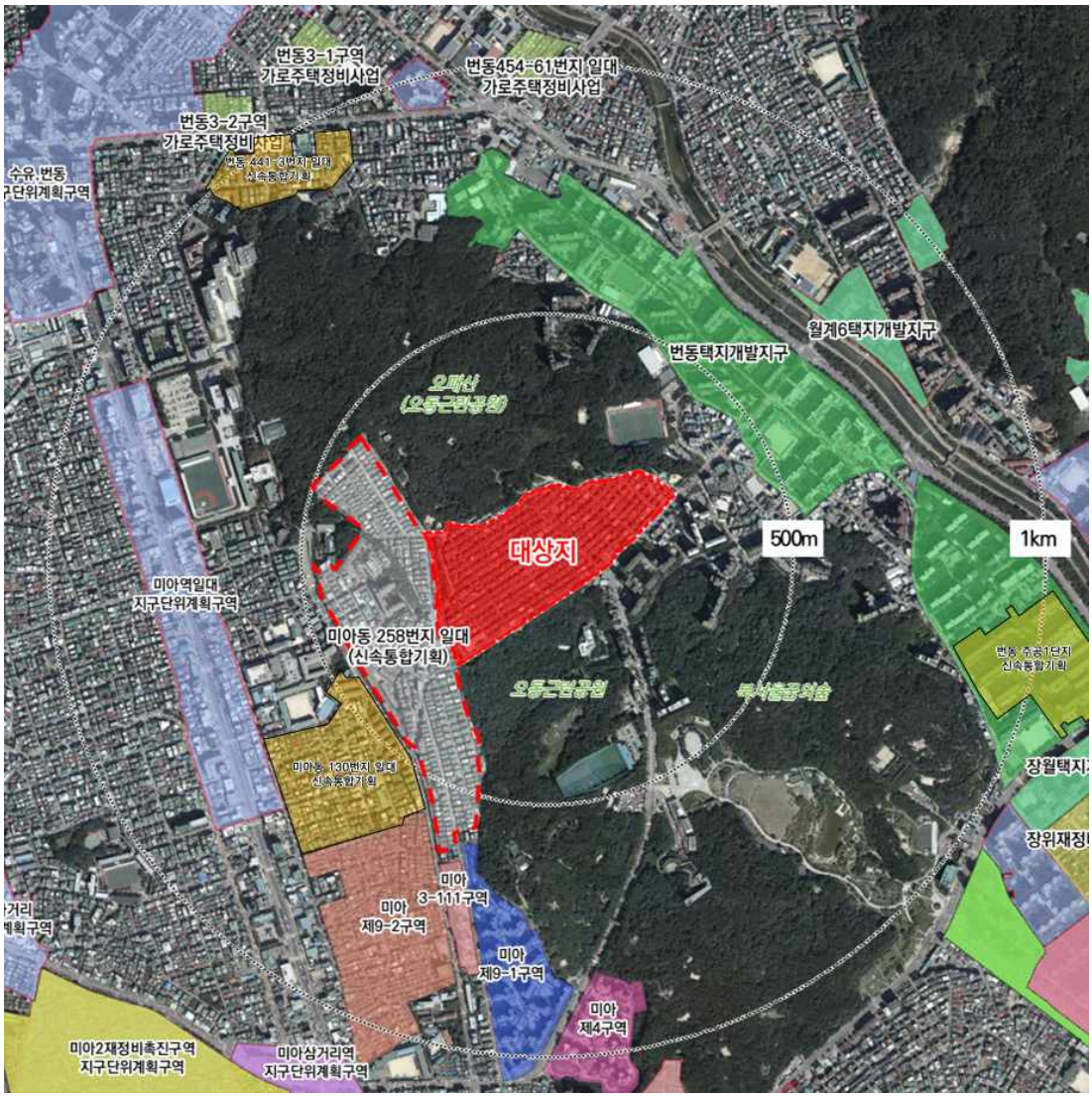
구분	연접 교통기능
지하철	• 1개 노선 – 4호선 (미아역 1km 이내, 미아사거리역 2km 이내)
간선도로	• 1km 이내 – 오현로, 도봉로, 한천로 등

3) 대상지 주변 개발 현황

◦ 신속통합기획 주택재개발사업 등 반경 1km 이내 다수의 개발사업이 추진 중이거나 완료된 상태임

구분		주변 개발 현황
강북구	**재개발**	• 미아동 258번지 일대 주택정비형 재개발 (신속통합기획 추진 중, 2025) • 미아791-2882번지 일대 주택정비형 재개발 (신속통합기획 추진 중, 2025) • 번동441-3번지 일대 주택정비형 재개발 (신속통합기획 완료, 2025) • 미아동 130번지 일대 주택정비형 재개발 (신속통합기획 추진 중, 2025)
	재건축	• 미아4-1구역 주택재건축 정비사업 (조합설립인가, 2025) • 미아9-2구역 주택재건축 정비사업 (사업시행인가, 2025) • 번동 주공1단지 주택재건축 정비사업 (신속통합기획 추진 중 2025)
	준공	• 미아4구역 (꿈의숲롯데캐슬APT, 2017 준공) • 미아9-1구역 (꿈의숲해링턴APT, 2019 준공) • 미아3-111구역 (꿈의숲한신더휴APT, 2022 준공)

〈 광역현황도 〉


번동3-1구역
가로주택정비사업
번동454-61번지 일대
가로주택정비사업
번동3-2구역
가로주택정비사업
번동 441-3번지 일대
신속통합기획
수유 번동
구단위계획구역
월계6택지개발지구
번동택지개발지구
오패산
(오동근린공원)
대상지
500m
1km
미아역일대
지구단위계획구역
미아동 258번지 일대
(신속통합기획)
오동근린공원
투석종합의숙
번동 주공1단지
신속통합기획
미아동 130번지 일대
신속통합기획
장월택지
장위재정
미아
3-111구역
미아
제9-2구역
미아
제9-1구역
미아
제4구역
미아2재정비촉진구역
지구단위계획구역
미아삼거리역
지구단위계획구역

나. 대상지 현황 분석

1) 입지특성

◦ 대상지는 강북구(서울 동북권)에 위치하며 인접하여 오패산 등

◦ 대상지 주변으로 신속통합기획 주택재개발사업 2개소 등 추진 중이며, 기개발 완료 사업지 5개소 등이 인접하여 있음

구 분	위치	면적(㎡)	건축규모	추진단계
미아4구역 (꿈의숲롯데캐슬APT)	미아동 1261 번지 일대	28,517㎡	연면적 84,595㎡ / 493세대 지상 28층 / 지하 4층	조합 해산
미아9-1구역 (꿈의숲해링턴APT)	미아동 3-770 번지 일대	53,155㎡	연면적 177,710㎡ / 1,028세대 지상 14층 / 지하 4층	조합 해산
미아3-111구역 (꿈의숲한신더휴APT)	미아동 3-111 번지 일대	10,335㎡	연면적 30,978㎡ / 203세대 지상 11층 / 지하 4층	조합 해산
미아4-1구역	미아동 8-373 번지 일대	51,265㎡	연면적 128,237㎡ / 740세대 지상 15층 / 지하 3층	조합설립인가
미아9-2구역	미아동 137-72 번지 일대	102,372㎡	연면적 291,931㎡ / 1,758세대 지상 25층 / 지하 6층	사업시행인가
미아동 258번지 일대 신속통합기획	미아동 258 번지 일대	156,651㎡	결정고시에 따름	기획 완료
미아동791-2882번지 일대 신속통합기획	미아동 791-2882 번지 일대	133,875㎡	연면적 382,652㎡ / 2,670세대 지상 25층 / 지하 6층	기획 완료

2) 기능 및 공간구조 특성

◦ 대상지 내 단독주택, 다세대·연립주택 등과 같은 주거시설이 다수 입지하고, 오현로변으로 소규모 상가 등이 분포하고 있는 전형적인 도심 내 노후 주거지 형성

◦ 급경사 및 구릉지 지형과 좁은 골목길로 형성되어, 내부 교통소통 원활하지 않으며 옹벽 및 높은 계단 등 보행 불편 초래

◦ 대상지 동측으로 오현로와 인접해있으며, 지하철 4호선(미아역)과 인접하고 있어 도심 내 이동 및 간선도로변의 차량 및 보행접근성은 비교적 양호함 수준임

☞ **대상지 반경 1km 내 1개의 지하철 노선 및 1개의 역사가 위치하여 대중교통성 양호하며, 도심부 접근성이 용이한 지역이나, 가로 및 주변 단지와의 단절, 급격한 지형차 등 다양한 문제 존재함**

〈 대상지 현황 〉



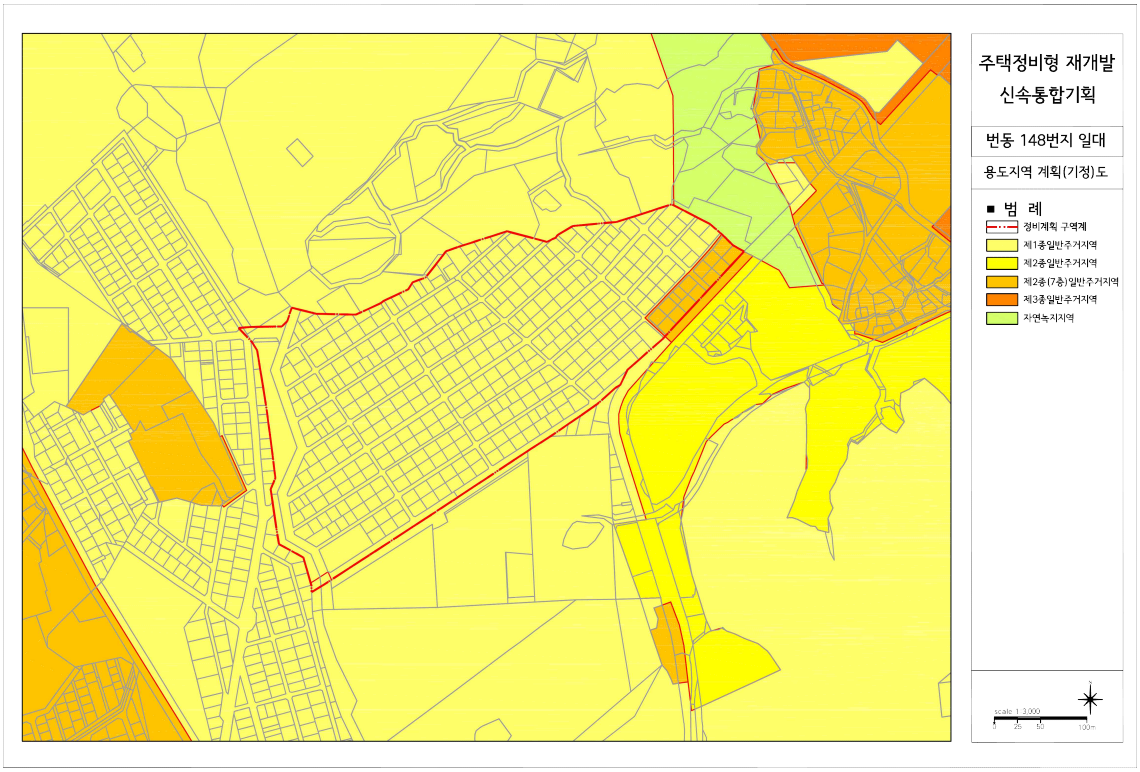
2. 도시관리계획 현황

가. 용도지역

• 대상지는 현황 제1종일반주거지역(96.6%), 제2종일반주거지역(7층이하)(3.4%)로 구성

구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합계		108,735.4	-	108,735.4	100.0
주거지역	제1종일반주거지역	105,149.8	감) 89,448.6	15,701.2	14.4
	제2종일반주거지역 (7층이하)	3,585.6	감) 3,135.7	449.9	0.4
	제2종일반주거지역	-	증) 92,584.3	92,584.3	85.2

〈 용도지역 계획(기정)도 〉

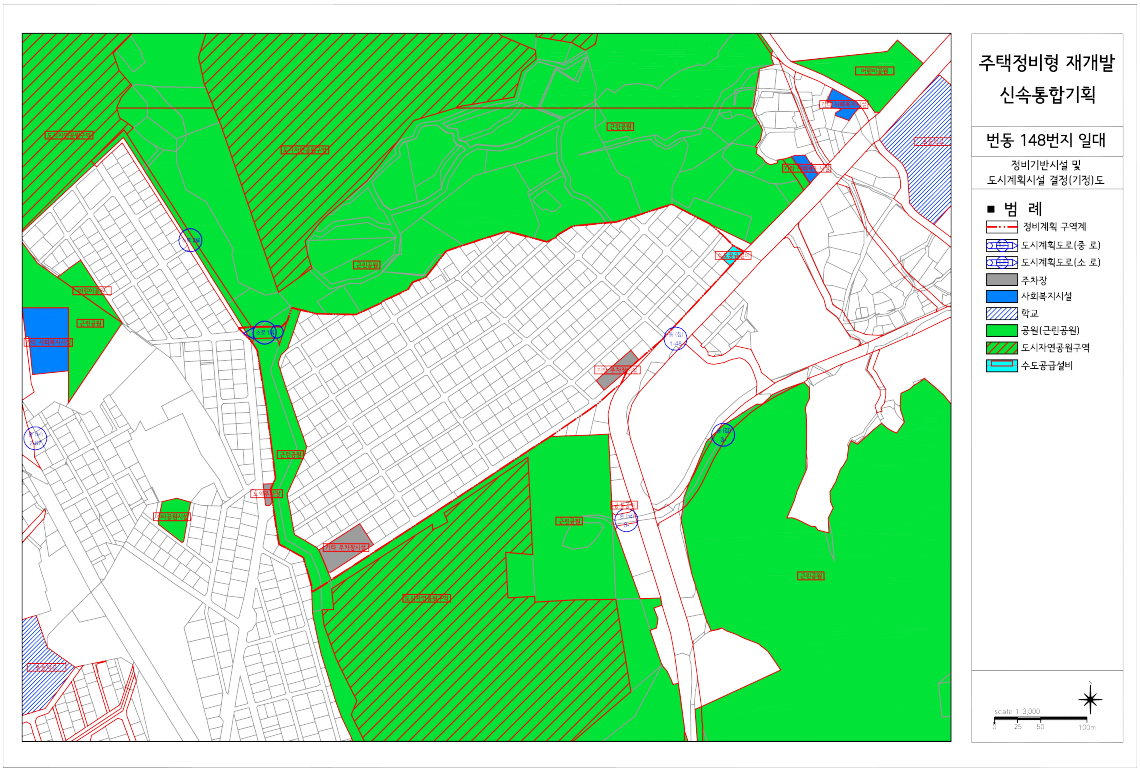


나. 도시계획시설 (정비기반시설)

- 도로 : 소로 1개 노선
- 공원 : 근린공원 1개소
- 주차장 : 주차장 2개소
- 수도공급설비 : 가압장 1개소

구분	시설명	시설의 세분	위치 (또는 기·종점)	규모 (면적 또는 폭원·연장)	최초 결정일	설치시설		
						설치 시기	설치 근거	설치 기관
기정	도로	소로1류	• 미아동 산25-24	• 폭원 : 10m • 연장 : 30m	-	-	강북구고시 제1995-45호 (1977.11.30.)	강북구
기정	오동 근린공원	근린 공원	• 미아동 산25-51 일대	• 면적 : 7,790.5㎡	-	-	서울시고시 제2021-238호 (최초 건설부고시 제1977-138호)	-
기정	주차장	공영주차장 (번동햇살)	• 번동 148-380	• 면적 : 1,474.0㎡	’10.07.01	-	강북구고시 제2010-40호 (2010.07.01.)	강북구
기정	주차장	노외주차장 (번2동)	• 번동 148-140	• 면적 : 693.0㎡	’96.03.21.		강북구고시 제1996-11호 (1996.03.21.)	강북구
기정	수도 공급설비	가압장 (번동아리수 올림터)	• 번동 148-18	• 면적 : 271.0㎡	-	’88.04.30. 설치	-	서울시

〈 정비기반시설 및 도시계획시설 결정(기정)도 〉



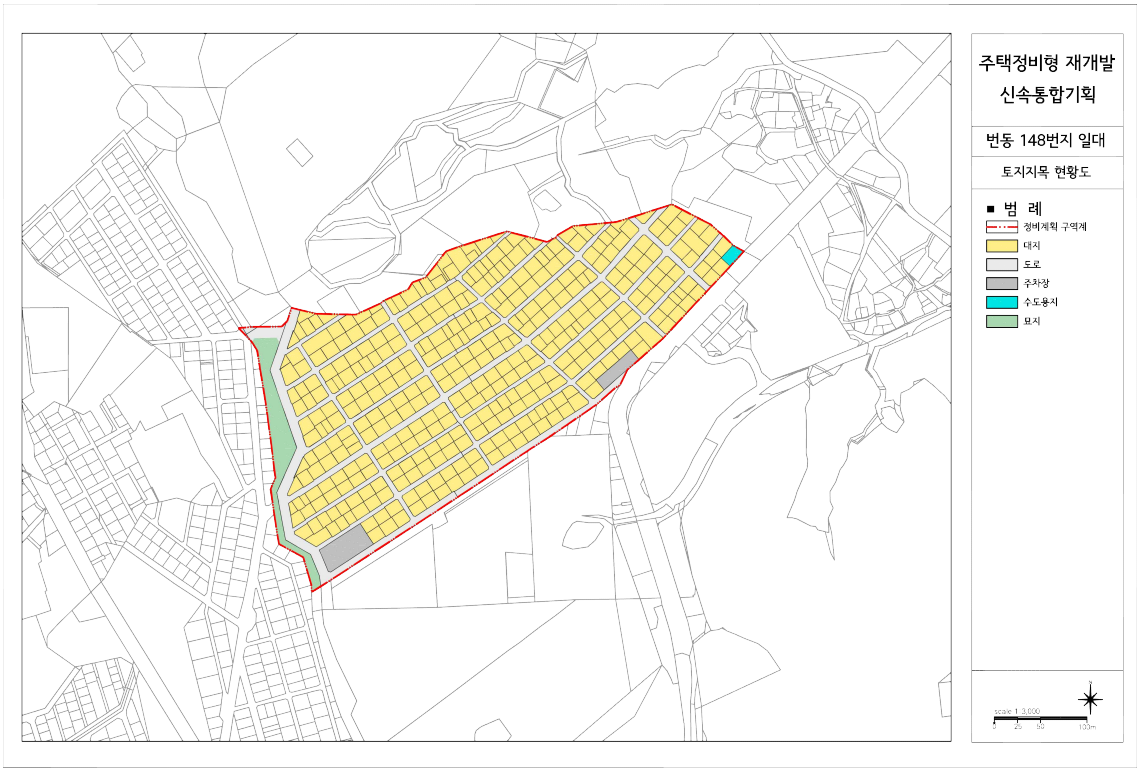
3. 토지 및 건축물 현황

가. 토지지목별 현황

• 번동 148일대는 대지가 72.8%(79,127.0㎡)로 대부분을 차지하고 있음

구분	번동 148번지 일대			비고
	필지수	면적(㎡)	구성비(%)	
계	397	108,735.4	100.0	-
대지	386	79,127.0	72.8	-
도로	5	23,738.2	21.8	-
묘지	3	3,432.2	3.2	-
수도용지	1	271.0	0.2	-
주차장	2	2,167.0	2.0	-

〈 토지지목 현황도 〉

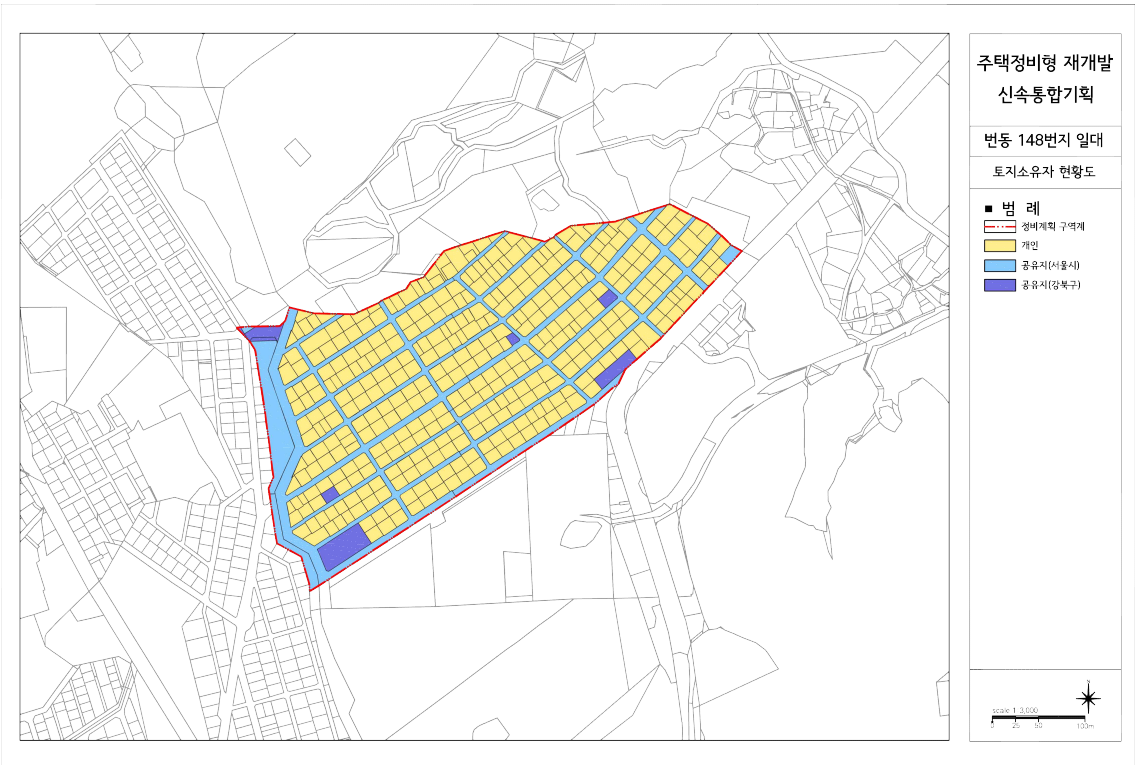


나. 토지소유자별 현황

• 번동 148일대는 사유지가 383필지, 72.3%(79,154.4㎡)를 차지하고 있음.

구분	번동 148번지 일대			비고
	필지수	면적(㎡)	구성비(%)	
계	397	108,735.4	100.0	-
사유지	383	79,154.4	72.3	-
구유지	8	4,017.2	3.0	-
시유지	6	25,563.8	24.7	-

〈 토지소유자 현황도 〉



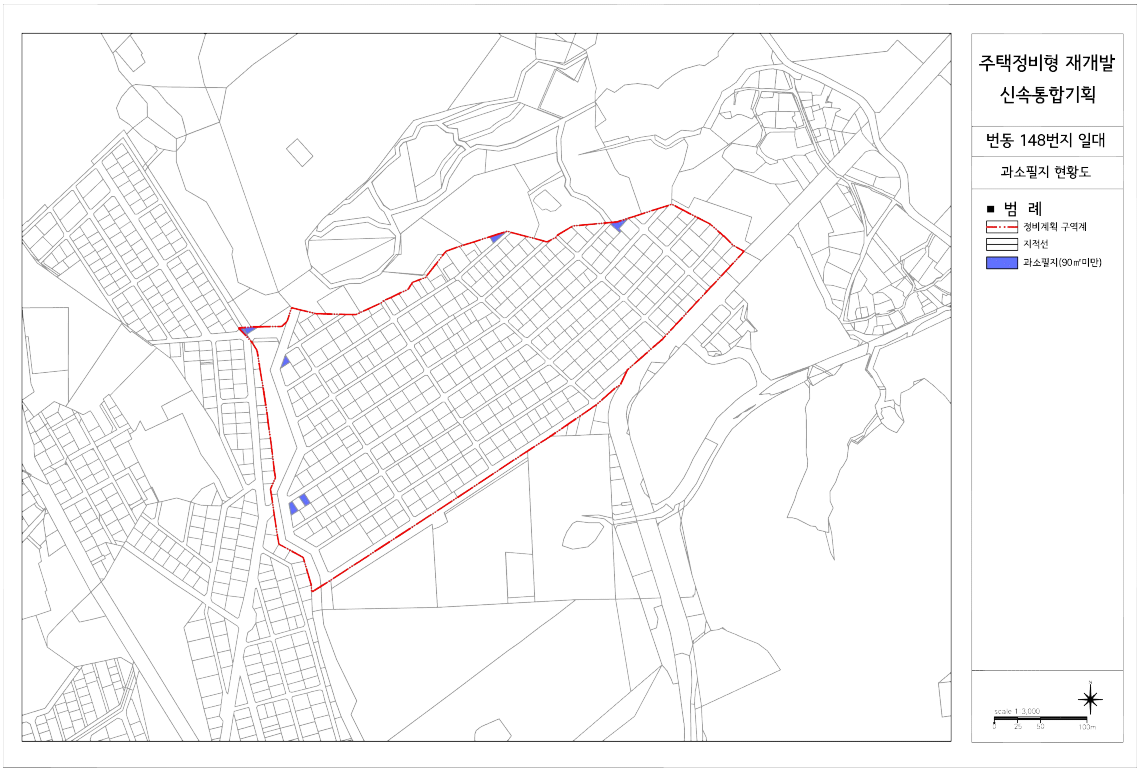
다. 과소필지 현황

- 과소필지기준(주거지역) : 90㎡ 이하
- 번동 148일대 전체 397필지 중 과소필지는 7필지(499.8㎡, 0.45%)로 나타남

구분		구역안의 대상 총토지		과소필지		과소필지 면적 비율(%)
		필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
번동 148번지 일대	계	397	108,735.4	7	499.8	0.45

※ 과소필지 :「서울특별시 건축조례」제29조에 의한 규모 미만의 토지를 말함(주거지역-90㎡)

〈 과소필지 현황도 〉

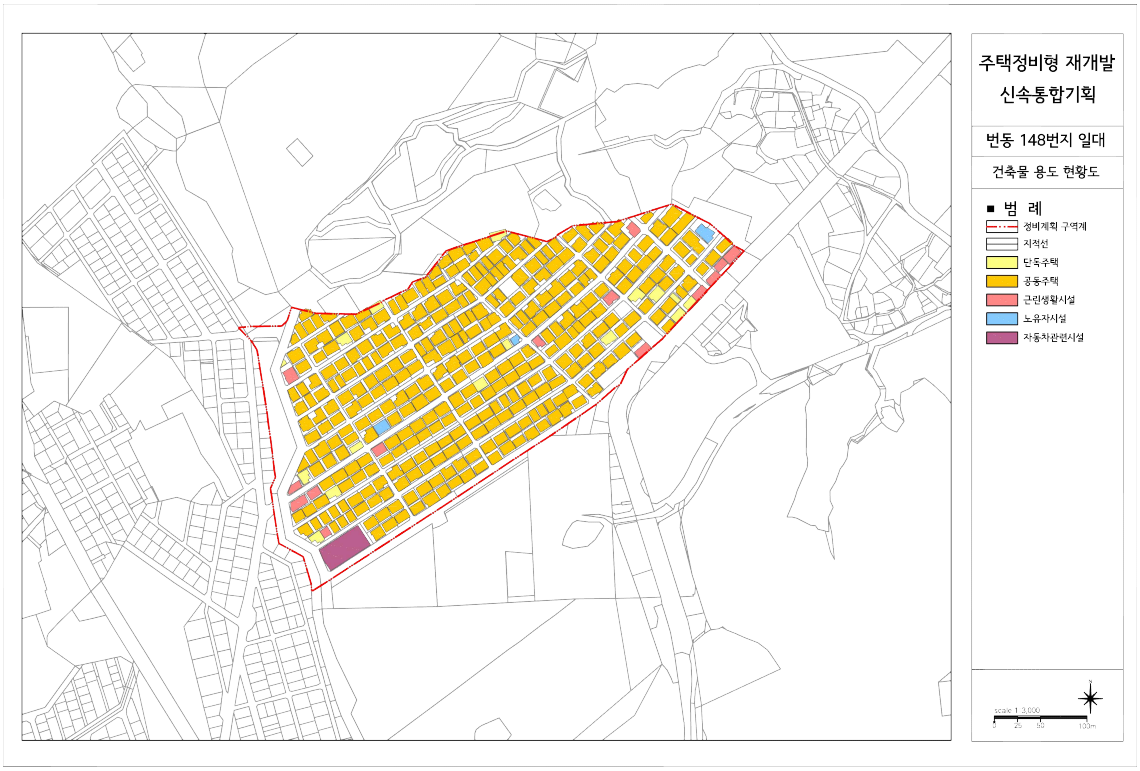


라. 건축물 용도 현황

• 번동 148일대 전체 385동 중 공동주택 351동(91.2%)을 차지함. 공동주택은 대부분 다세대주택으로 형성되어 있음.

구분	번동 148번지 일대		비고
	동수	구성비(%)	
계	385	100.0	-
단독주택	15	3.9	-
공동주택	351	91.1	-
근린생활시설	15	3.9	-
노유자시설	3	0.8	-
자동차관련시설	1	0.3	-

〈 건축물 용도 현황도 〉

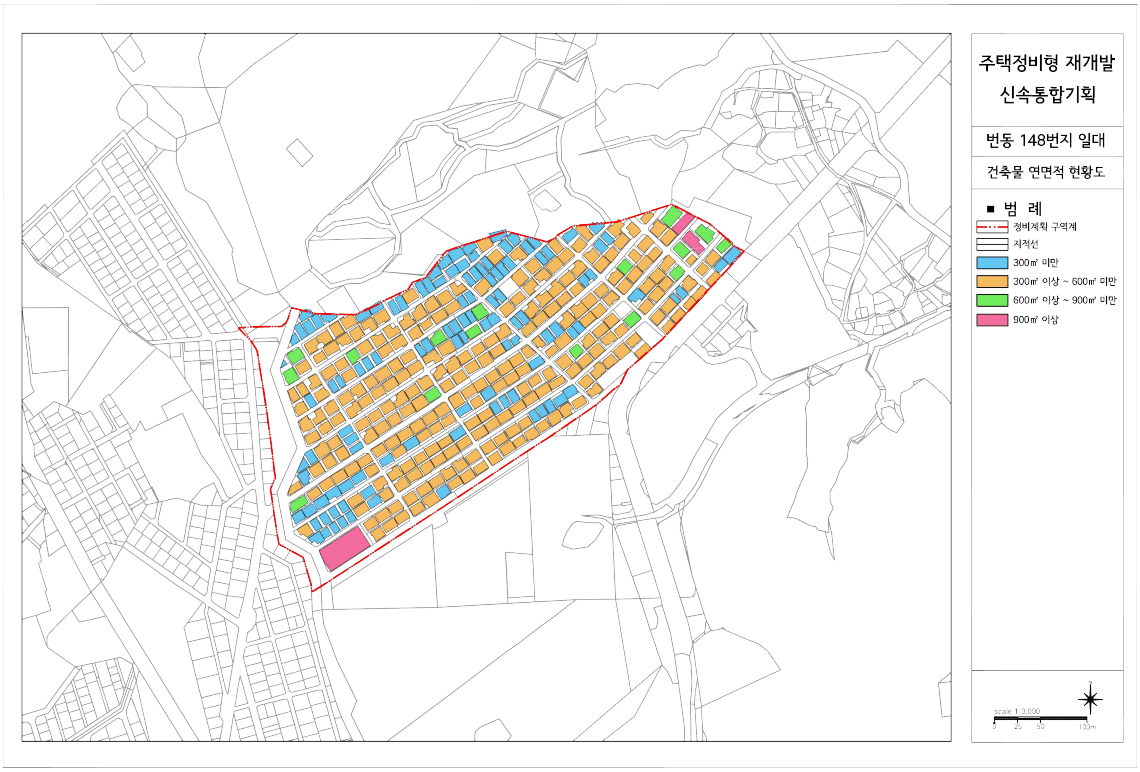


마. 건축물 연면적 현황

• 대상지 내 건축물의 연면적은 300㎡ 이상 300㎡ 미만 253동(65.7%)으로 가장 많은 비율을 차지함

구분	번동 148번지 일대		비고
	동수	구성비(%)	
계	385	100.0	-
300㎡ 미만	113	29.3	-
300㎡~600㎡	253	65.7	-
600㎡~900㎡	16	4.2	-
900㎡ 이상	3	0.8	-

〈 건축물 연면적 현황도 〉

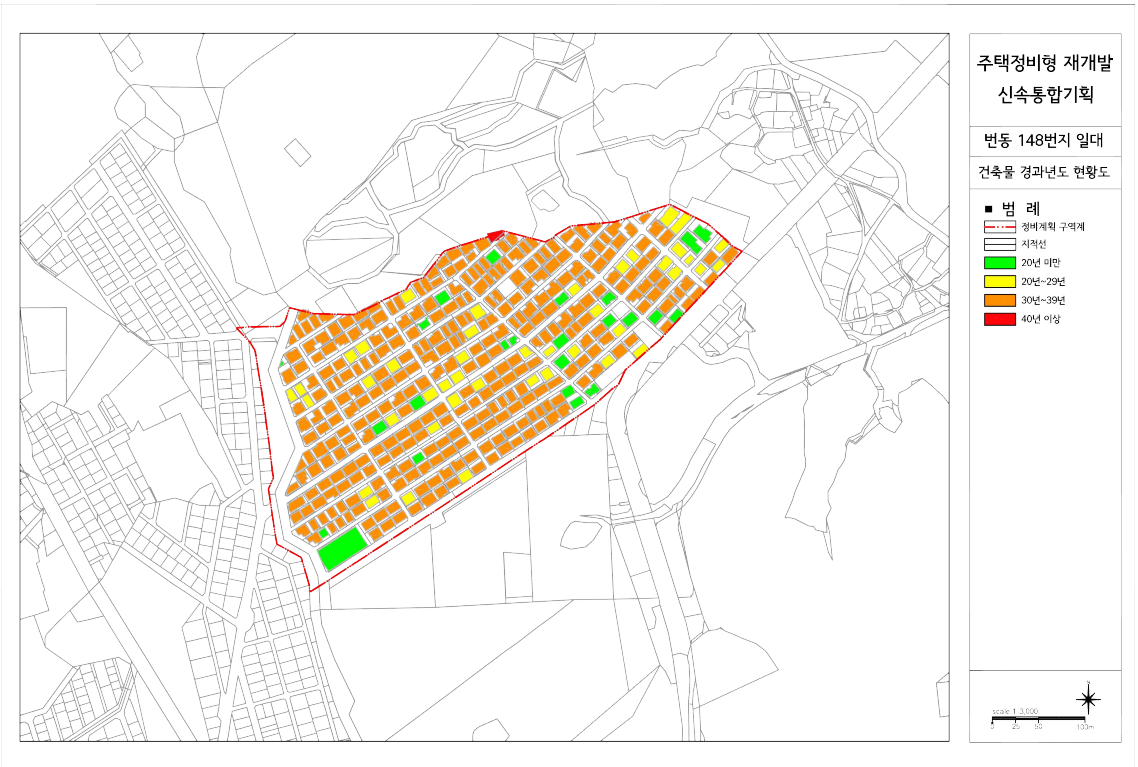


바. 건축물 경과년도별 현황

• 번동 148일대는 30년~40년 미만 경과 건물이 343동(89.1%)의 비율을 보임

구분	번동 148번지 일대		비고
	동수	구성비(%)	
계	385	100.0	-
20년 미만	21	5.4	-
20년~ 30년 미만	20	5.2	-
30년~ 40년 미만	343	89.1	-
40년 이상	1	0.3	-
미확인	-	-	-

〈 건축물 경과년도 현황도 〉

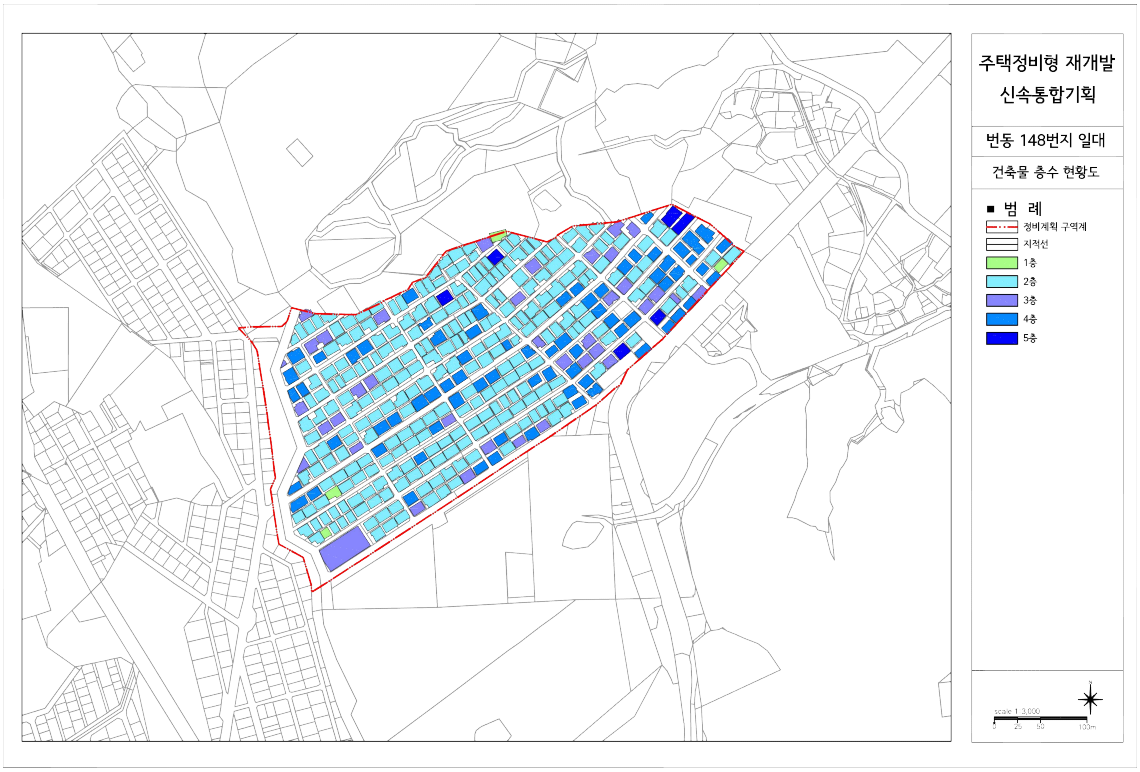


사. 건축물 층수별 현황

- 대상지 내 건축물의 층수는 2층 건축물이 261동(67.8%)으로 가장 많은 비율을 차지함
- 대상지 내 371동(96.4%)의 건축물이 지하층이 있는 건축물로 조성되어 있으며, 그중 단독·공동주택 중 지하층이 있는 건축물은 355동(92.2%)으로 많은 분포를 나타냄.

구분		번동 148번지 일대		비고
		동수	구성비(%)	
계		385	100.0	-
1층		4	1.0	-
2층		261	67.8	-
3층		38	9.9	-
4층		76	19.7	-
5층 이상		6	1.6	-
지하층	유	371	96.4	-
	무	14	3.6	-

〈 건축물 층수 현황도 〉



4. 현황종합분석

▌지형 고저차로 인한 급경사 지형으로 주거환경 열악

- 대상지는 급경사 구릉지가 많아 주민의 안전 및 통행 등 많은 영향을 끼치고 있음

▌주변지역 개발사업 추진으로 인한 기대효과 예상

- 대상지 인근에서 다수의 개발사업이 추진되고 있으나 대상지는 낙후되어 주거환경개선이 필요한 지역이며, 사업 진행 후 타 대상지와의 주거환경 연계 가능할 것으로 판단됨

▌타 지역과의 접근성이 용이

- 간선도로인 오현로는 도봉로, 한천로와 연결되어 인접지역으로의 교통이 유리하며, 미아역 반경 1km 내에 위치하여 거주민의 지하철 이용 편의성이 타 지역대비 높음

〈 현황종합분석도 〉



5. 정비기본구상

▌ 계획의 비전 및 목표

급경사 노후 주거지, 부족한 기반시설 등 열악하고 불편한 주거환경
☞ 구릉지형을 활용하고 가로활성화를 통한 지형순응형 보행친화 주거단지 조성 필요

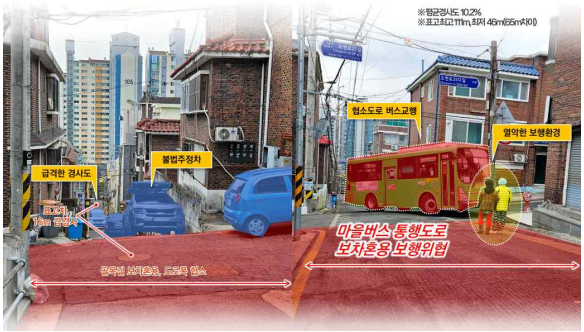
1968년 율곡 교육촌 주택단지조성
1987년「200만호 건설계획」으로 다수의 주택(반지하 등) 공급



대상지내 20년 이상 노후건축물 약 96.9%, 반지하 주택 다수 등
주차공간 부족, 노후 건축물 등 열악한 주거환경



급경사 및 높은 표고차, 협소한 도로폭, 보차혼재 등
차량접근이 불편하고 보행 안전 위협



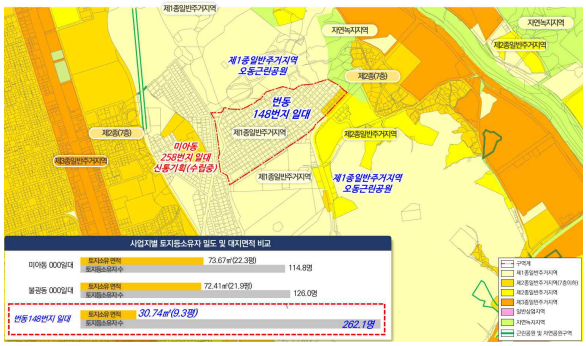
대상지 진입로 평균경사 14%
경사지 교차로 보차혼재 등 사고 위험



지하철에서의 거리, 경사지형 등 고려 시 마을버스 이용이 필수적이나
연접마을버스정류장(2개노선)은협소한도로로이용불편, 사고위험

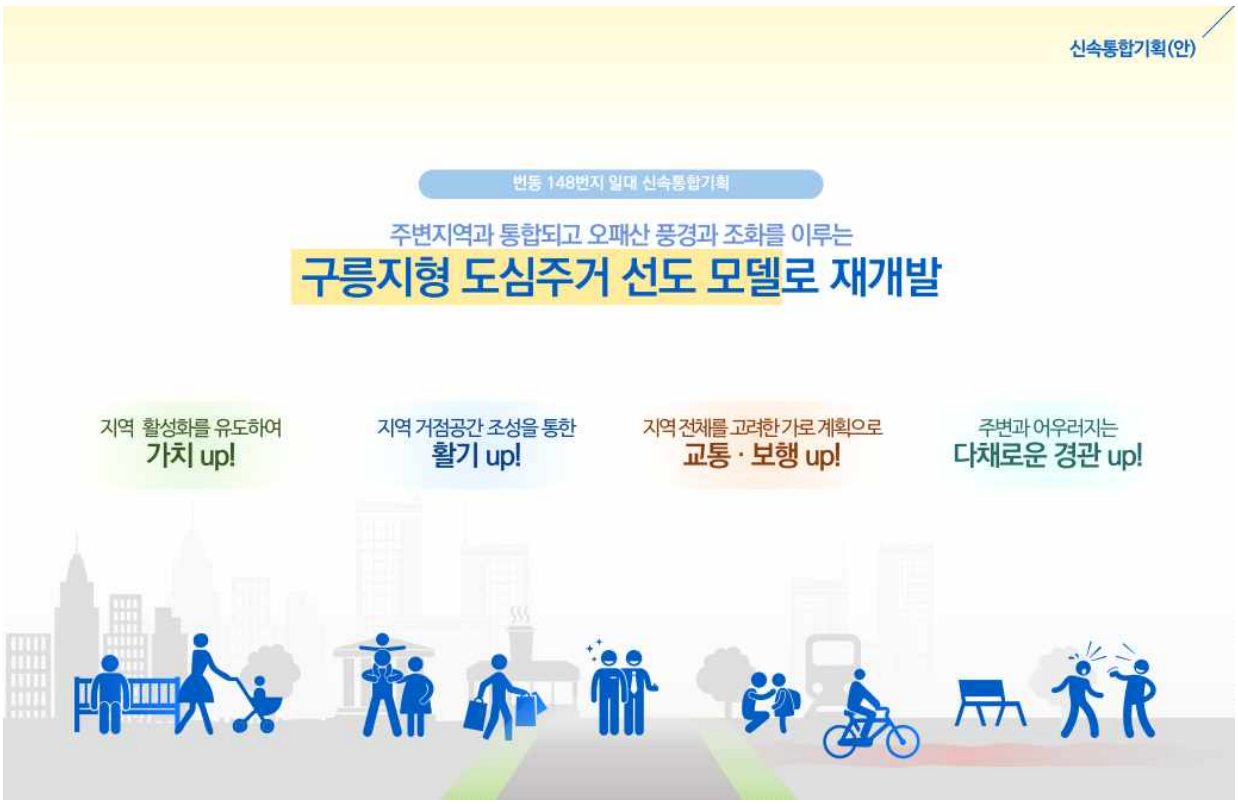


1종일반주거지역의 높은 세대밀도 등
개발하기 불리한 여건으로 사업진행이 어려웠던 지역



▌기본방향

주변지역과 통합되고 오패산 풍경과의 조화 ☞ 구릉지형 도심주거 선도 모델로 재개발





▌ 주요 계획지표 (인구지표 등) 설정

1) 기본방향

- 「2030 서울시 도시·주거환경정비 기본계획」에서 정하는 용도지역별 개발밀도 고려
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「서울시 도시계획 조례」에서 정하는 용도지역 안에서의 개발밀도 고려

2) 「2030 서울특별시 도시 및 주거환경정비 기본계획」

- 제2종일반주거지역 : 건폐율 60%이하, 기준용적률 190%이하
- 제3종일반주거지역 : 건폐율 50%이하, 기준용적률 210%이하
- 준주거지역 : 건폐율 60%이하, 기준용적률 300%이하

구분			용적률(%)			
			기준	허용	상한	법적상한
제1종일반주거지역	→	용도지역 상향시	150	170	200(2종) 250(3종)	250(2종) 300(3종)
제2종(7층) 일반주거지역	→	제2종일반주거지역	190	210	250	250
제2종일반주거지역	→	제3종일반주거지역	190	210	250	300
제3종일반주거지역	→	준주거지역	210	230	400	500

※ 상한용적률 : 허용용적률에 시행자가 기반(공공)시설을 조성 후 제공하는 경우에 추가로 부여되는 용적률을 합산하여 산정

※ 상한용적률 = 허용용적률x(1+1.3α) : 허용용적률을 적용하지 아니하는 경우 기준용적률 적용 산정

※ α = 공공시설로 제공한 면적(순부담 면적)/공공시설부지로 제공 후 대지 면적

※ 순부담 면적 = 새로 설치하는 기반시설면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지 내 용도폐지 되는 기반시설(국공유지면적)

※ 층수 : 도시계획조례 등 관련규정에 따라 공공기여를 전제로 평균층수 적용이 가능한 지역은 지역여건을 고려하여 위원회 심의를 통해 평균층수 적용 가능

※ 제2종일반주거(7층)은 공공시설 기부채납 시 평지 평균 13층 / 구릉지 평균 10층, 최고 13층 이하 높이(층수)계획 가능

※ 준주거지역은 지역/지구 중심 복합 50층/주거35층 이하, 그 외 지역 복합 40층/주거 35층 이하 높이(층수)계획 가능

※ 높이(층수) 관련 규제 완화 : 「2040 서울도시기본계획」에서 주거용 건축물의 높이 35층 이하 규제가 폐지됨에 따라, 정비사업 추진 시 층수 제한 없이 위원회 심의 등을 거쳐 지역특성과 대상지별 여건을 고려한 적정 높이계획 수립 가능

▌용도지역 변경시 서울시 도시계획 조례 시행규칙 제7조 및 서울시 지구단위계획 수립기준 적용

☞ 정비사업 추진 시 기 결정된 용도지역의 용적률을 기준으로 운영하되, 도시관리계획적으로 용도지역의 변경이 필요한 경우에는 도시계획위원회 심의를 통해 결정하고 변경 시에는 서울시 도시계획 조례 시행규칙 제7조 및 서울시 지구단위계획 수립기준에 따라 용적률을 적용한다.

[2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업 부문) p.221]

▌주택재개발사업 기준용적률 20% 상향 적용

☞ 주택재개발사업의 경우 2010 정비기본계획에서와 동일하게 기준용적률을 20% 상향 조정하여 60㎡ 이하의 주택을 추가로 확보하는 경우는 상한용적률을 300% 이하로 한다. 기준용적률을 20% 상향 조정하여 용도지역별 190%, 210%, 230%를 적용할 경우 상향된 기준용적률로 인하여 늘어나게 되는 용적률 해당 분은 주택규모를 60㎡ 이하로 건설하여야 한다.

[2030 서울특별시 도시·주거환경 정비 기본계획(주거환경정비사업 부문) p.223]

▌용도지역 혼재지역의 용적률 적용

☞ 기준용적률은 정비기본계획상의 각 용도지역별 기준용적률을 적용하며, 구역 지정 시 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조 및 시행령 제 94조 규정에 따라 가중평균하여 기준용적률을 적용한다.

[2030 서울특별시 도시·주거환경 정비 기본계획(주거환경 정비사업 부문) p.225]

3)「서울특별시 지구단위계획 수립기준」

◦ 일반주거지역에서 용도지역 변경이 없는 경우 용적률 기준

구분	용적률(%)			비고
	기준	허용	상한	
제1종일반주거	150	150	200	-
제2종(7층이하)일반주거	170	190	250	-
제2종일반주거	190	200	250	-
제3종일반주거	210	230	250	-

※ 단, 상한용적률은 심의를 통해 추가완화 가능

◦ 일반주거지역에서 용도지역이 상향되는 경우 용적률 기준

구분	용적률(%)			비고
	기준	허용	상한	
제1종일반→ 용도지역 상향 시	150	170	250	-
제2종(7층이하)일반→ 제2종 및 제3종 일반주거	190	210	250	-
제2종일반→ 제3종 일반주거	190	200	250	-

◦ 허용용적률 인센티브 적용항목 및 기준 (364p)

구분	인센티브(용적률)	
공공보행통로 (보차혼용통로)	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권* 설정) - 기준 : 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × α ※α = 1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내
열린단지	• 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형상가 등 열린 단지 조성 (지형도면 고시) - 기준 : 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회에서 인정하는 경우) * 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	5%p
공개공지	• 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원 · 광장 형태 등으로 설치 - 기준 : 기준용적률 × [조성면적(의무면적 제외)/대지면적] × α ※α = 1이하 *「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수 시 / 실내형 공개공지 포함	5%p 이내
돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이 · 돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준 : 놀이 · 돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p
방재안전	• 화재 · 소방 · 피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 - 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치 · 개선하는 경우 관련 위원회 심의 · 자문을 통해 적용	5%p
기반시설 등 정비	• 사업구역 주변 환경 정비 (도로, 공원, 통학로 등 주택단지와 직접 관련된 시설) - 기준 : 기준용적률 × (환산부지면적*/대지면적) × α ※α = 1이하 * 정비비용/사업지 대지가액(「공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 준용)	5%p 이내
지역특화 인센티브	• 감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능 - 기준 : 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설 (위원회에서 인정하는 경우)	10%p 이내 (합산)
합 계	최대 20%p 이내	

4) 주택공급 지표 설정

◦ 주택규모별 배분 기준은 「도시 및 주거환경정비법」, 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(국토교통부고시 제2022-720호), 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(서울시고시 제2022-493호)에 의거하여 산정

◦ 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설

◦ 주택 전체 세대수(「도시 및 주거환경정비법」 제54조제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외)의 15퍼센트 또는 연면적의 10퍼센트(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외)를 임대주택으로 건설

◦ 전체 임대주택 세대수(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외)의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택(법 제54조 제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외)으로 건설

5) 인구지표 설정

◦ 정비기반시설 및 공동이용시설, 녹지 등을 충분히 확보할 수 있는 수준의 세대수와 인구수를 계획하여, 주변 기반시설의 부담을 최소화하고 주거환경 개선을 위해 필요한 여건을 조성

◦ 대상지 계획인구는 가구수를 기준으로 2030년 가구당 인구 2.5인(통계청 장래가구 추계)을 적용하여 인구수 산정

▌신속통합기획 가이드라인 전략 및 기본구상

◦ 신속통합기획 전략

급경사 등 지형적 특성과 주민들에게 적합한 구릉지형 도심주거 조성

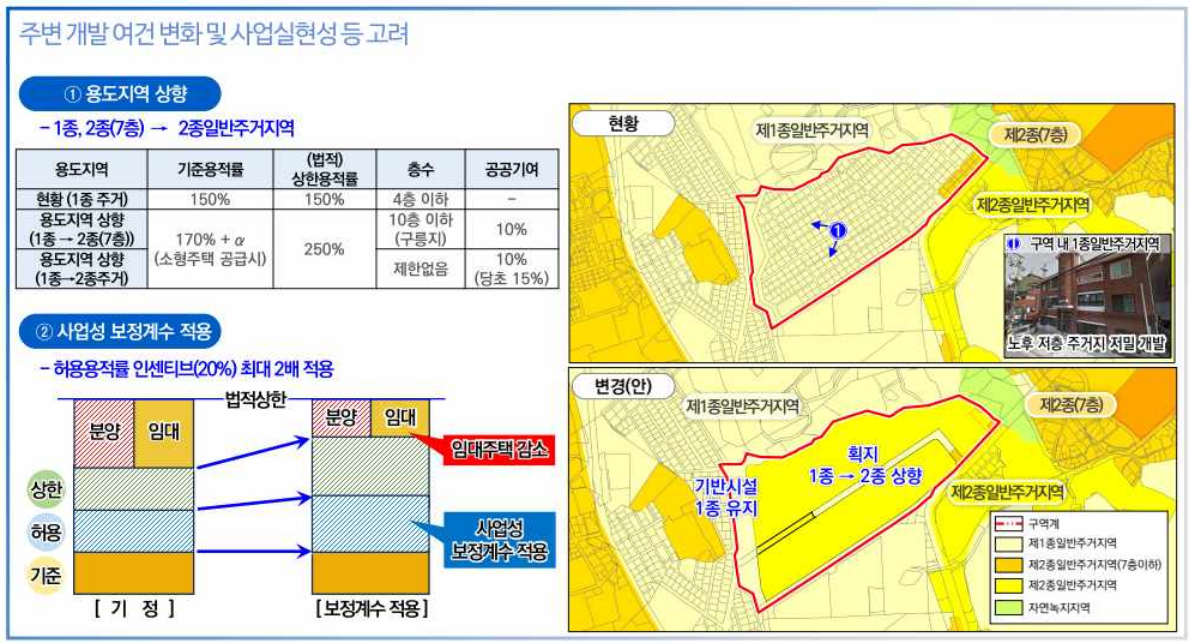
◦ 신속통합기획 계획 원칙 및 기본구상

구 분	내 용
1	• 유연한 도시계획 적용을 통한 효율적 토지이용 도모
2	• 구릉지 등을 고려한 지형 순응형 대지조성 계획
3	• 안전하고 편리한 차량 동선 및 도로계획
4	• 쾌적하고 활력있는 생활을 위한 다양한 편의시설 확충
5	• 주변과 어디서든 연계되는 쾌적한 보행환경 조성
	1) 단지내 선형 보행녹지와 공공보행통로 배치
	2) 주변지역으로 열린 보행네트워크 계획
6	• 주변을 고려한 영역별 특화계획 등 단지의 가치 제고
7	• 주변과 조화를 이루는 입체적 도시경관 창출

1. 기존공원 및 도로 편입 등 구역계 조정으로 효율적 계획 유도



2. 용도지역 상향, 사업성 보정계수 등 유연한 도시계획 적용



용도지역	기준용적률	(법적) 상한용적률	층수	공공기여
현황 (1종 주거)	150%	150%	4층 이하	-
용도지역 상향 (1종 → 2종(7층))	170% + α (소형주택 공급시)	250%	10층 이하 (구릉지)	10%
용도지역 상향 (1종→2종주거)			제한없음	10% (당초 15%)

3. 기존 지형·지세를 고려한 구릉지 특화 주거단지 조성



4. 편리한 진출입과 주변과 원활한 연계를 위한 도로구조 개편





5. 도시맥락 고려한 단지 내·외 보행환경 조성

- 1. 오현로변, 오패산, 오동근린공원을 연계하는 보행네트워크 계획



5-2. 기성 시가지와 연계성 강화를 위한 지구생활가로 (대상지 남측) 계획
- 각 블록별 통경축 및 커뮤니티시설과 연계한 쾌적한 보행환경 조성



5-3. 주변지역과 연계한 생활공유가로 (대상지 내) 계획
- 커뮤니티시설 배치로 주변지역과 연계한 생활의 중심이 되는 커뮤니티가로 조성



6. 주민 교류 소통과 생활편의를 제공하는 활력있는 공간시설 조성



7. 다채로운 경관을 형성하는 영역별 주동디자인 특화



8. 주변지역과 조화로운 구릉지 경관 형성



4 부문별 정비계획(안)

1. 정비구역 결정

가. 기본방향

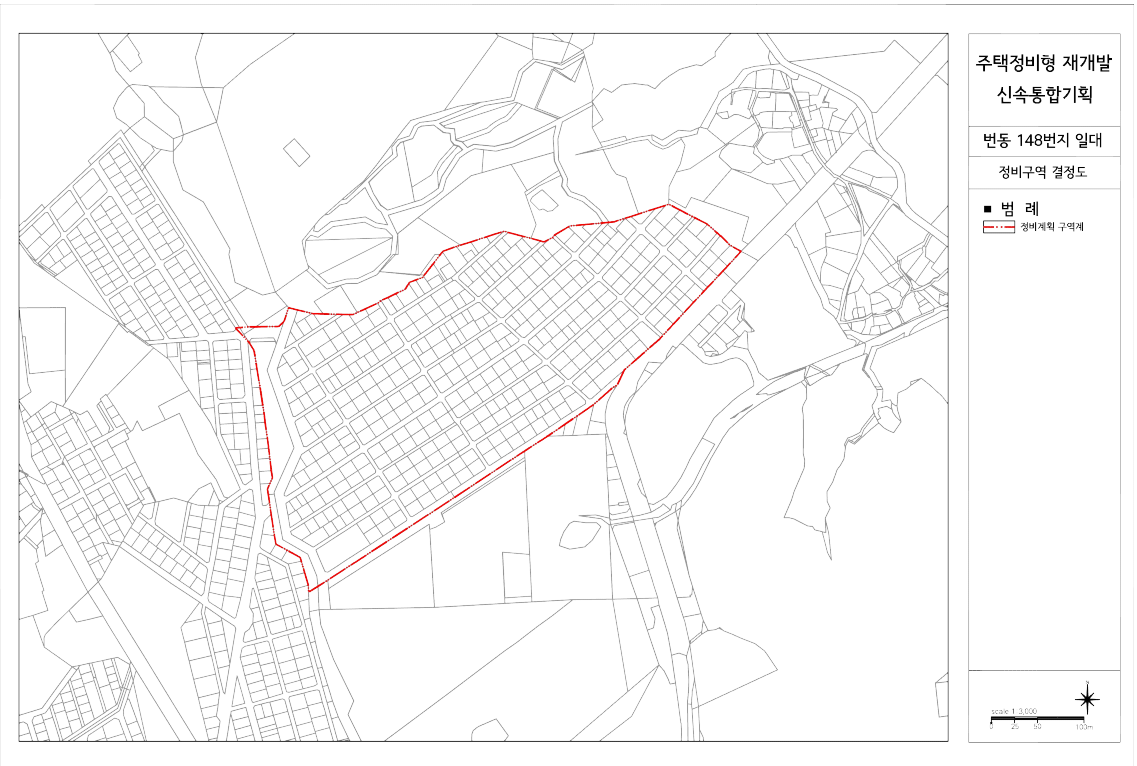
◦ 급경사 등 지형적 특성과 주민들에게 적합한 구릉지형 도심주거 조성

나. 정비구역 구역계 설정

◦ 행정구역(구/동별) 현황, 용도지역 등 도시관리계획 현황, 급경사 등 주변 지형·지세 현황, 주변 건축물 및 시설 현황, 토지구획 및 도로 현황 등 고려하여 구역계 설정

- 신속통합기획 후보지 선정 시 구역계를 준용
- 주변 도로 확폭 및 정비, 연접 사업지와 중첩구간 조정 등을 위해 일부 변경

〈 정비구역 결정도 〉



다. 정비구역 현황

<table>
<tr><td rowspan="4">도시
관리
계획
사항</td><td colspan="11">번동148번지 일대</td></tr>
<tr><td colspan="3">용도지역</td><td>용도지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td colspan="4">기 타</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">제1종일반주거지역,
제2종일반주거지역(7층이하)</td><td rowspan="2">-</td><td>종 류</td><td>규 모</td><td colspan="2">종 류</td><td colspan="2">규 모</td></tr>
<tr><td>도 로
주차장
공 원
수도공급설비</td><td>18,807.5㎡
2,167.0㎡
7,790.5㎡
271.0㎡</td><td colspan="2">-</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">토지
현황</td><td>구분</td><td>계</td><td>사유지</td><td colspan="4">국공유지(관리청별)</td><td>비고</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>소계</td><td>서울시</td><td>강북구</td><td>국유지</td><td></td></tr>
<tr><td>면적</td><td>108,735.4㎡</td><td>79,154.4㎡</td><td>29,580.2㎡</td><td>25,563.8㎡</td><td>4,017.2㎡</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>필지수</td><td>397</td><td>383</td><td>14</td><td>6</td><td>8</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물
현황</td><td rowspan="2">구분</td><td colspan="3">허가유무</td><td colspan="6">용도별 허가유무별</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>계</td><td colspan="2">주거용</td><td colspan="2">비주거용</td><td>기타</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>소계</td><td>유허가</td><td>소계</td><td>유허가</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>동수</td><td>385</td><td>385</td><td>-</td><td>385</td><td>366</td><td>366</td><td>19</td><td>19</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>호수</td><td>837</td><td>837</td><td>-</td><td>809</td><td>781</td><td>781</td><td>28</td><td>28</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">거주자
및
권리자
현황</td><td colspan="3">거주가구</td><td colspan="3">거주인구</td><td colspan="5">권리자</td></tr>
<tr><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>토지등
소유자</td><td>토지
소유자</td><td>건축물
소유자</td><td>지상
권자</td></tr>
<tr><td>2,643</td><td>1,245</td><td>1,398</td><td>5,488</td><td>1,245</td><td>4,243</td><td>2,557
(공공 3)</td><td>2,549
(서울시 1
강북구 1
LH 1)</td><td>5</td><td>3</td><td>-</td></tr>
</table>

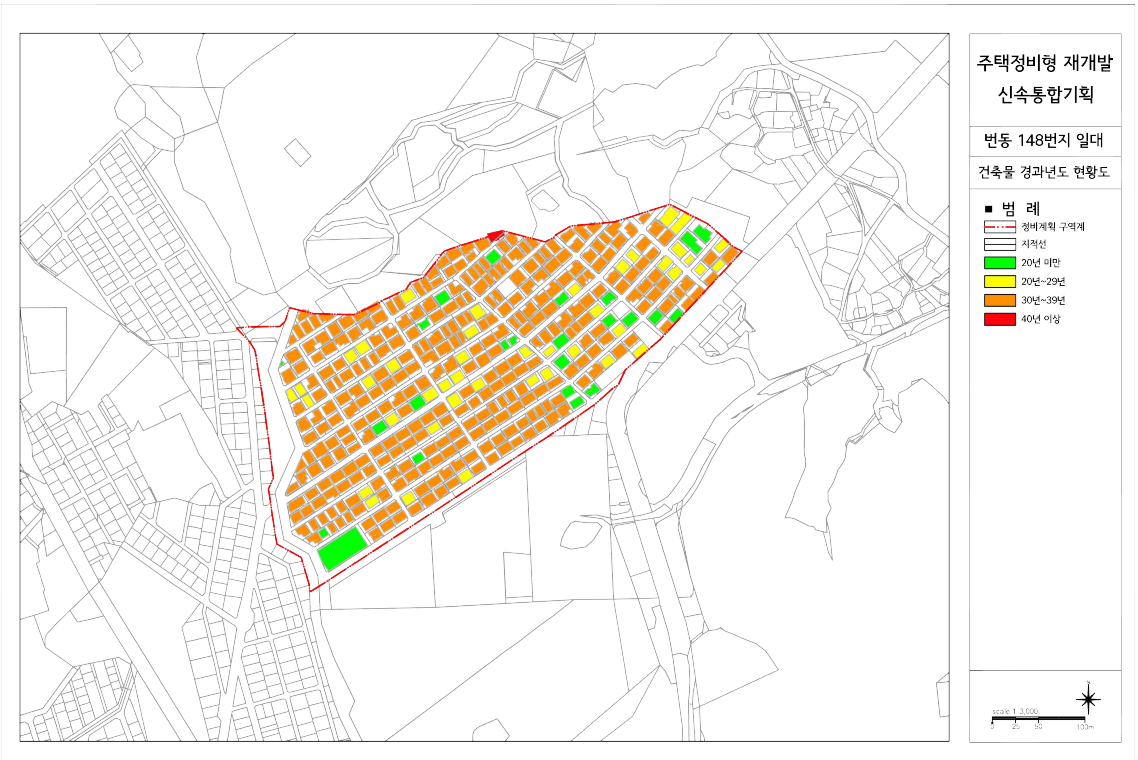
1) 건축물의 노후·불량 현황

가) 동수 현황

구분		노후·불량 비율 (%)	노후·불량 등의 유형 (㎡)			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합계	94.5	364	364	-	-
	철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	25.2	97	97	-	-
	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	69.3	267	267	-	-
	미확인	-	-	-		
경과년수별	합계	94.5	364	364	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-
	10 ~ 19년	-	-	-	-	-
	20 ~ 29년	5.2	20	20	-	-
	30 ~ 39년	89.1	343	343	-	-
	40년 이상	0.2	1	1	-	-
	미확인	-	-	-		
허가별	합계	94.5	364	364	-	-
	유허가	94.5	364	364	-	-
	무허가	-	-	-	-	-

※ 노후·불량 비율 = 노후·불량동수 / 총 동수
※ 상기사항은 건축물 총 동수(385동) 중 노후·불량 건축물 364동에 관한 사항임
※ 노후도 산정기준 :「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」제4조(노후·불량건축물) 기준 준용

〈 건축물 경과년도 현황도 〉



나) 연면적 현황

구분		노후·불량 비율 (%)	노후·불량 등의 유형 (㎡)			
			계	구조상 불량연면적	건축설비상 불량연면적	기 타
구조별	합계	94.5	124,827.5	124,827.5	-	-
	철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	25.2	48,256.9	48,256.9	-	-
	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	69.3	76,570.6	76,570.6	-	-
경과년수별	합계	94.5	124,827.5	124,827.5	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-
	10 ~ 19년	-	-	-	-	-
	20 ~ 29년	5.2	10,927.2	10,927.2	-	-
	30 ~ 39년	89.1	113,865.0	113,865.0	-	-
	40년 이상	0.2	35.3	35.3	-	-
허가별	합계	94.5	124,827.5	124,827.5	-	-
	유허가	94.5	124,827.5	124,827.5	-	-
	무허가	-	-	-	-	-

※ 노후·불량 비율 = 노후·불량 연면적 / 총 연면적

※ 상기사항은 건축물 총 연면적(139,000.7㎡) 중 노후·불량 건축물 연면적(124,827.5㎡)에 관한 사항임

※ 노후도 산정기준 :「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」제4조(노후·불량건축물) 기준 준용

2) 호수밀도 현황

◦ 정비구역 지정 기준 : 60호/ha 이상

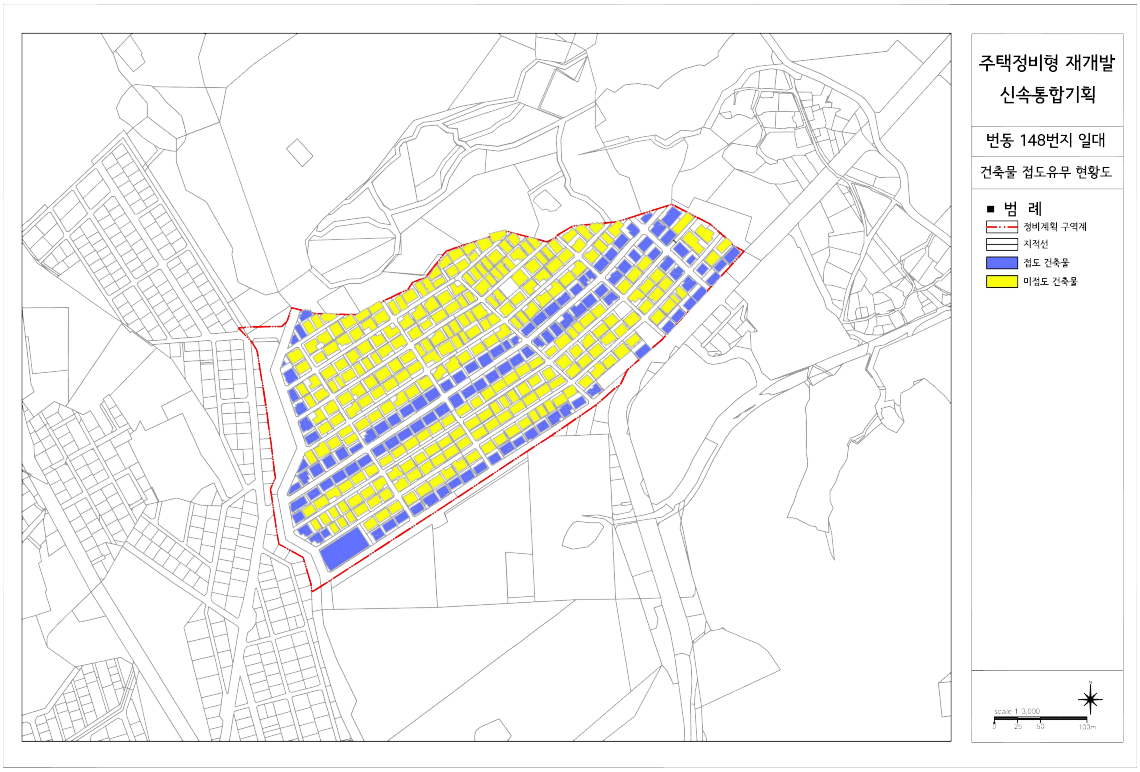
구분	호수밀도 (호/ha)	구역면적 (ha)	건축물 동수 (호수)				비고
			계	단독주택	공동주택	기타건축물	
번동148번지 일대	77	10.8	837호	20동	789호	28동	-

3) 주택접도율 현황

◦ 정비구역 지정 기준 : 40% 이하

구분	주택접도율	건축물 총수	4m 이상 도로에 접한 건축물 수	비고
번동148번지 일대	29.6	385	114	너비 4m 이상 도로에 접한 건축물 수 / 건축물 총수 × 100

〈 건축물 접도유무 현황도 〉



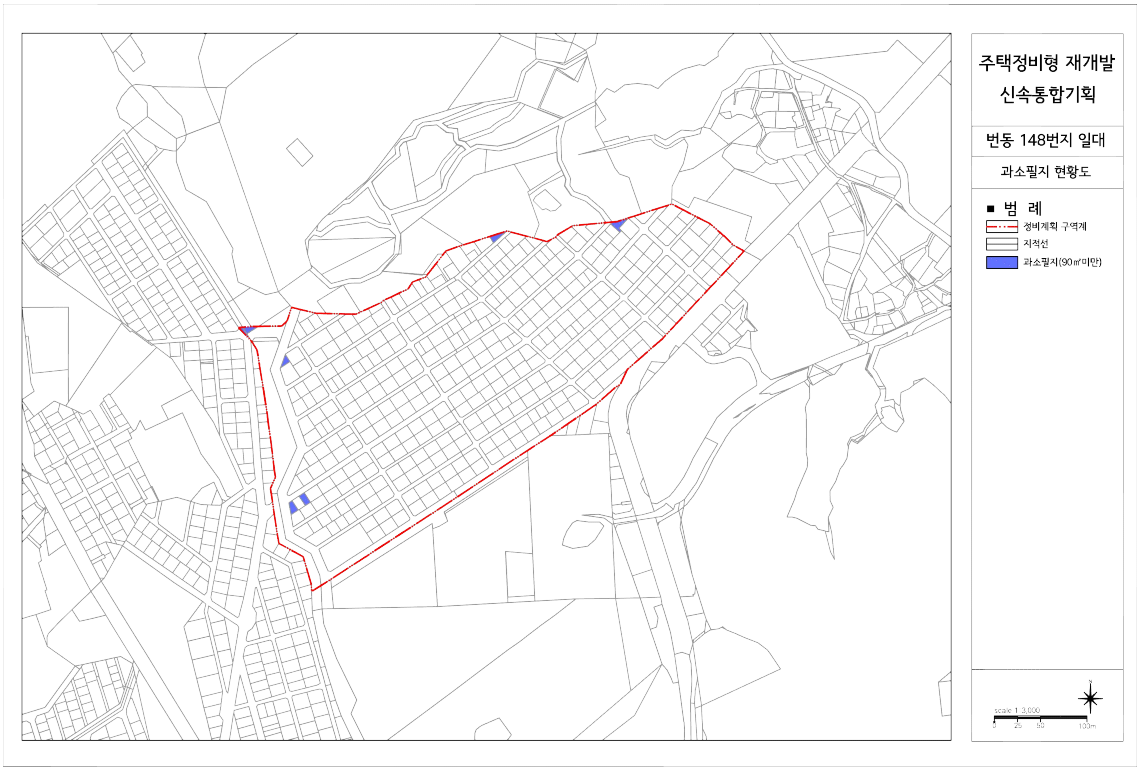
4) 과소필지 현황

◦ 정비구역 지정 기준 : 40% 이상

구분 (구역총괄)	구역안의 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율 (%)
	필지 수	면적(㎡)	필지 수	면적(㎡)	
계	397	108,735.4	7	499.8	0.45

※ 과소필지 :「서울특별시 건축조례」제29조에 의한 규모 미만의 토지를 말함 (주거지역:90㎡)

〈 과소필지 현황도 〉



5) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	39㎡	49㎡	59㎡	84㎡	110㎡
전체	전용면적	-	39.31	49.76	59.98	84.95	110.95
	분양면적	-	53.51	57.48	81.86	114.83	148.22
	계약면적	-	89.81	113.43	137.24	193.27	250.67
	세대수	3,320	1,433	896	746	240	5
	분양면적계	226,505.68	76,680.47	60,463.97	61,065.07	27,559.51	741.08
	계액면적계	380,349.09	128,697.15	101,634.06	102,383.02	43,685.94	1,253.34
분양	전용면적	-	39.31	49.76	59.98	84.95	110.95
	분양면적	-	53.51	57.48	81.86	114.83	148.22
	계약면적	-	89.81	113.43	137.24	193.27	250.67
	세대수	2,874	1,300	763	618	188	5
	분양면적계	193,969.21	69,563.58	51,488.85	50,587.42	21,588.28	741.08
	계액면적계	325,705.18	116,752.48	86,547.75	84,815.96	36,335.65	1,253.34
임대	전용면적	-	39.31	49.76	59.98	84.95	110.95
	분양면적	-	53.51	57.48	81.86	114.83	148.22
	계약면적	-	89.81	113.43	137.24	193.27	250.67
	세대수	446	133	133	128	52	-
	분양면적계	32,540.89	7,116.89	8,975.12	10,477.65	5,971.23	-
	계액면적계	54,648.33	11,944.68	15,086.31	17,567.06	10,050.29	-

2. 토지계획에 관한 계획

가. 기본방향

◦ 노후 주거지 주거환경 개선 및 토지이용 효율성 제고를 위한 획지(공동주택용지), 사회복지시설 등 기반시설 계획

◦ 대상지 간 원활한 교통처리와 주변 주거단지의 진출입을 고려하여 진입도로 확폭 및 급경사 구릉지의 차량통행 및 보행 불편 해소를 위한 완만한 경사로 조정

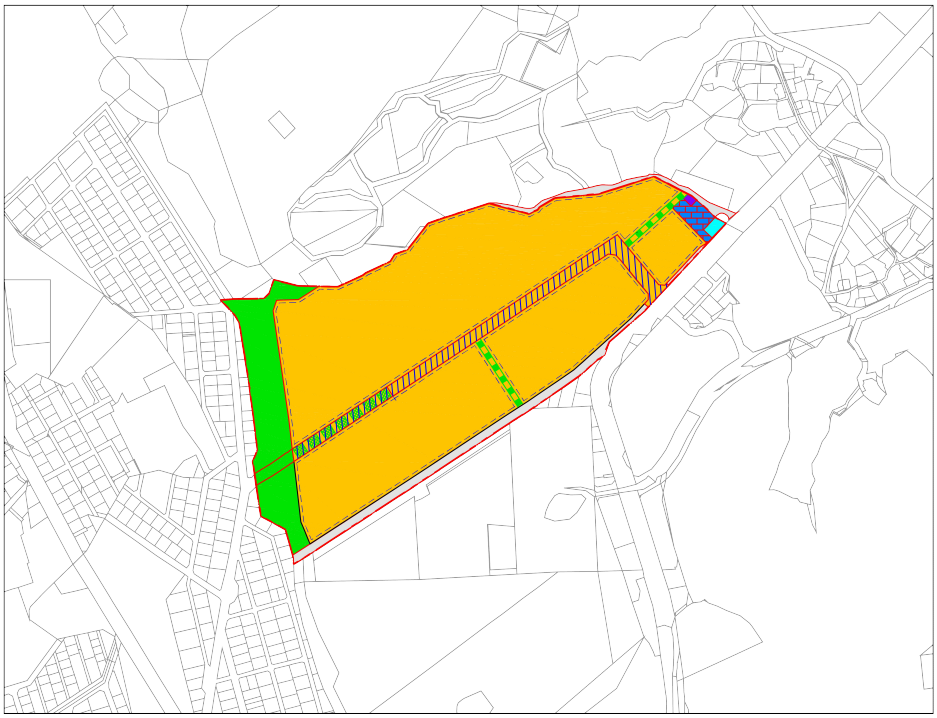
◦ 효율적인 토지이용을 위한 종교시설 위치 조정, 공원, 사회복지시설 등 지역 내 부족한 생활SOC시설 확충

나. 토지이용계획(안)

구분		구역총괄		비고
		면적(㎡)	구성비(%)	
합계		108,735.4	100.0	-
정비 기반 시설	소계	16,052.1	14.8	-
	도로	4,626.6	4.3	-
	공원	11,154.5 (583.0)	10.3	· 583.0㎡ 중복결정 (상부 공원, 하부 도로)
	수도공급설비	271.0	0.2	가압장 존치
공동주택용지	소계	91,584.3	84.2	· 5,694.6㎡ 입체결정구간 · 공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설
	획지1 (공동주택)	91,584.3	84.2	
공공·문화 체육시설	소계	1,000.0	0.9	· 토지 및 건축물 기부채납 · 사회복지시설 연면적 1,000.0㎡ · 청소년수련시설 연면적 500.0㎡
	사회복지시설	1,000.0	0.9	
	청소년수련시설	(1,000.0)	(0.9)	
종교용지	소계	99.0	0.1	· 대토 이전
	획지2 (종교용지)	99.0	0.1	

※ ① 도로·공원 중복결정 → 공원 중단부 583.0㎡, ② 입체결정구간 → 5,694.6㎡ (정비계획지침도 참고)

〈 토지이용 계획도 〉


주택정비형 재개발
신속통합기획
번동 148번지 일대
토지이용계획도
■ 범 례
정비계획 구역계
공동주택용지
도로
공원
사회복지시설 (중복)
청소년 수련시설 (중복)
종교시설
수도공급설비
공공보행통로
건축한계선(3m)
입체적결정 구간
scale 1:3,000
0
25
50
100m

3. 용도지역 · 지구에 관한 계획

가. 주변 용도지역 현황

◦ 대상지를 중심으로 다수의 개발사업이 추진 중이며, 미아역을 중심으로 제2종, 제3종일반주거지역 및 준주거지역으로 변화가 예상됨

나. 용도지역 결정(변경) 조서

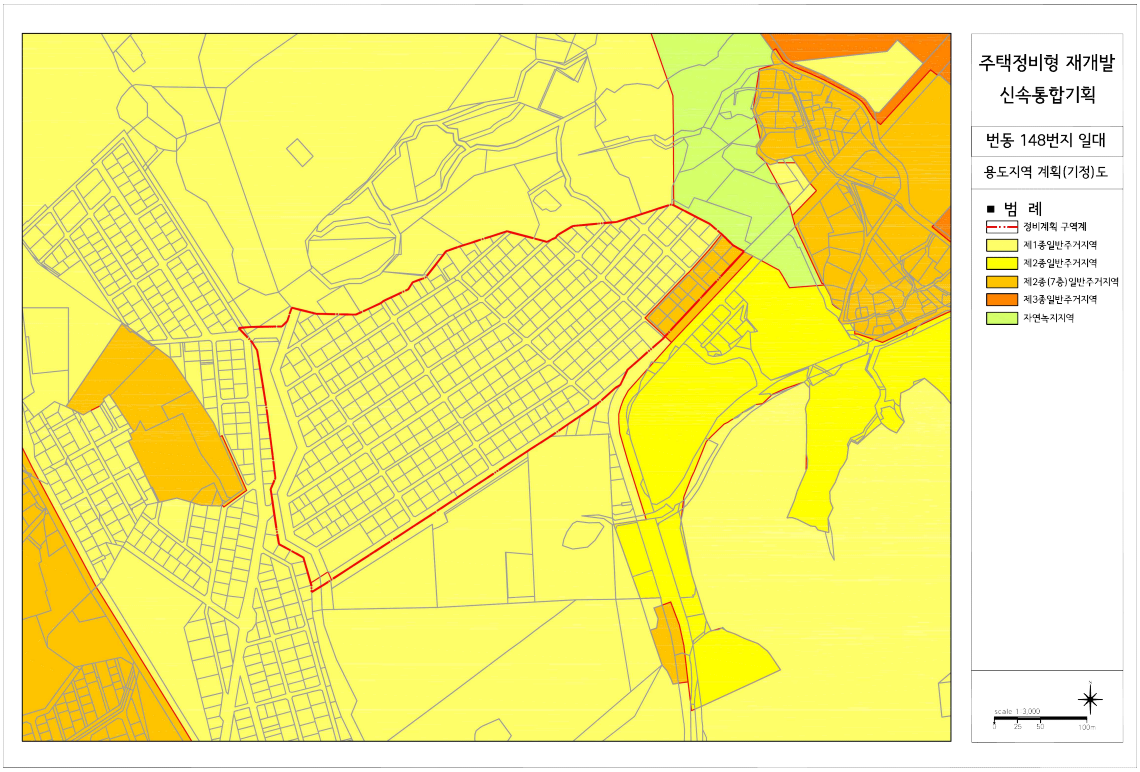
■ 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비(%)
		기정	변경	변경후	
합계		108,735.4	-	108,735.4	100.0
주거지역	제1종일반주거지역	105,149.8	감) 89,448.6	15,701.2	14.4
	제2종일반주거지역 (7층이하)	3,585.6	감) 3,135.7	449.9	0.4
	제2종일반주거지역	-	증) 92,584.3	92,584.3	85.2

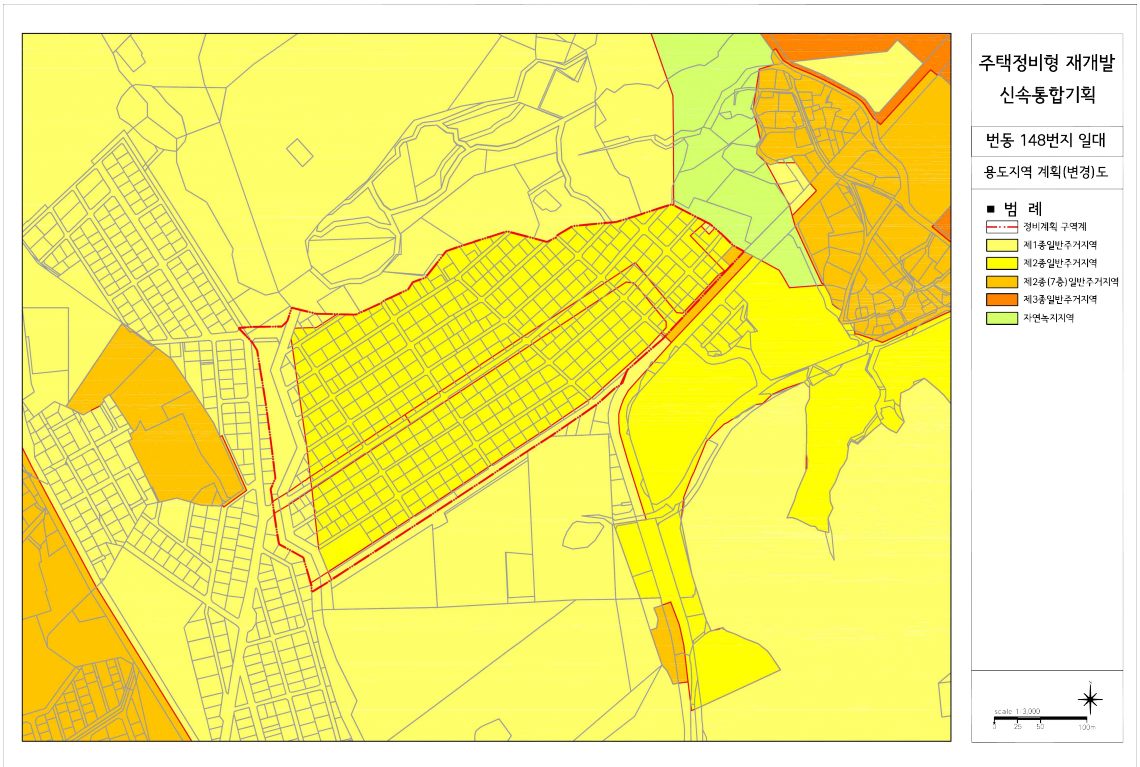
■ 용도지역 결정(변경) 사유서

용도지역		면적(㎡)	변경사유
기정	변경		
제1종일반주거지역	제1종일반주거지역	15,701.2	◦노후 주거지의 주거환경 개선 및 효율적인 토지 이용을 위한 용도지역 변경
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	-	
	제2종일반주거지역	88,909.6	
	소계	104,610.8	
제2종일반주거지역 (7층 이하)	제1종일반주거지역	-	
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	449.9	
	제2종일반주거지역	3,674.7	
	소계	4,124.6	
계		108,735.4	

〈 용도지역 계획(기정)도 〉



〈 용도지역 계획(변경)도 〉



4. 도시계획시설(정비기반시설)에 관한 계획

가. 기본방향

◦ 「2040 서울도시기본계획」 및 「2030 서울생활권계획」 등 상위계획을 반영하고, 대상지 및 주변 지역의 기반시설 현황 등 고려하여, 우선 공급이 필요한 생활SOC시설 확충

나. 교통시설

1) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)			기점	종점			
기정	소로	1류	-	10	국지도로	30	미아동 산25-24	미아동 산25-24	일반도로	강북구고시 제1995-45호 (1977.11.30)	-
폐지	소로	1류	-	10	국지도로	30	미아동 산25-24	미아동 산25-24	일반도로	강북구고시 제1995-45호 (1977.11.30)	· 폐지 후 공원관리를 위한 · 도로로 재정비 후 사용
신설	중로	3류	A	12~15	집산도로	540 (174)	번동 148-44	미아동 산25-38	일반도로	-	· 중복결정(583.0㎡) · 입체결정(5,694.6m) · 오현로 25다길 (구도 번1-64)
신설	소로	2류	A	9	국지도로	415	번동 148-232	미아동 산25-38	일반도로	-	· 오현로 21길 (구도 번1-59)
기정	중로	1류	48	20~25	집산도로	2,050	번동 산28-4	미아동	일반도로	1966.6.27.	-
변경	중로	1류	48	20~25	집산도로	2,050 (135)	번동 산28-4	미아동	일반도로	1966.6.27.	· 구역 내측 확폭으로 1개 차선 증가(가감속)

※ 사업시행자 조성 후 기부채납

※ 도로법에 따라 대상지 내부도로는 구도 노선인정 공고(강북구 공고 제1999-264호)로 구도 결정되어 있음

※ 번 1-62(오현로25다길), 번1-59(오현로21길)을 폭원 확장 및 선형변경하여 도시계획시설 도로로 신설함

※ 사업시행시 대상지 내 노선인정 구도는 폐지함. 단, 미아동과의 도로연결을 고려하여 구도 미아1-184(공원 내 도로)는 존치함

※ 중로3-A의 ( )는 지하도로 구간 연장임

※ 중로1-48의 ( )는 확폭되는 구간 연장임

※ 중복결정구간, 획지화 및 입체적 결정구간, 도로 확폭구간은 정비계획지침도 참고

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-	-	◦기정 도시계획도로 폐지 - 폭원 : 10m - 연장 : 30m	◦폐지 후 공원 관리(주) 및 인접 군부대 진출입(부)을 위한 도로로 재정비하여 사용
-	중로 3-A	◦도로 신설 - 폭원 : 12~15m - 연장 : 540m (174m) - 중복결정 면적 : 583.0㎡	◦대상지내 원활한 차량 소통 및 진출입을 위한 도로 신설
-	소로 2-A	◦도로 신설 - 폭원 : 9m - 연장 : 415m	◦대상지내 원활한 차량 소통 및 진출입을 위한 도로 신설
중로 1-48	중로 1-48	◦기정 도시계획도로 폭원 증가 - 폭원 : 20~25m - 연장 : 135m	◦대상지내 원활한 차량 소통 및 진출입을 위한 가감속차선 신설

※ 중로3-A의 ( )는 지하도로 구간 연장임

※ 중로3-A구간은 추후 유지보수 및 관리를 위해 지상권을 설정함

※ 중로1-48의 ( )는 확폭되는 구간 연장임

※ 소로2-A는 대상지 내측으로 9m 이며, 신설 후 대상지 외측으로 기존 보도 2m와 함께 폭 11m로 사용계획

■ 입체적 도시계획시설 결정 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	구분	규모			비고
					기정	변경	변경후	
신설	중로 3-A	일반 도로	번동 148-303 일대	연장(L)	-	증) 492.0m	492.0m	획지 내 입체적 결정
				폭(B)	-	증) 12.0m~15.0m	12.0m~15.0m	
				높이 (해수면 기준)	-	-지상부(전체) -지하부 (지표면에서 -4m)	-지상부(전체) -지하부 (지표면에서 -4m)	
				면적	-	증) 5,694.6㎡	5,694.6㎡	

※ 획지화 및 입체적 도시계획시설구간은 정비계획지침도 참고

■ 입체적 도시계획시설 결정(신설) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
-	중로 3-A	• 도로 입체적 결정 - 연장(L) = 492.0m - 폭 = 12m~15m - 높이 • 지상부(전체) • 지하부(지표면에서 -4m) - 면적 = 5,694.6㎡	• 도로 신설에 의한 대상지 내 남북 단절 방지 및 원활한 차량소통을 위한 도로 신설

※ 획지화 및 입체적 도시계획시설구간은 정비계획지침도 참고

2) 주차장

■ 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
폐지	-	번동햇살 공영주차장	번동 148-380	1,474.0	감) 1,474.0	-	강북구 고시 제2010-40호 (2010.07.01.)	-
폐지	-	번2동 노외주차장	번동 148-140	693.0	감) 693.0	-	강북구 고시 제1996-11호 (1996.03.21.)	-

■ 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정내용	결정사유
-	번동햇살 공영주차장	• 주차장 폐지	• 효율적인 토지이용을 위한 주차장 폐지
-	번2동 노외주차장	• 주차장 폐지	• 효율적인 토지이용을 위한 주차장 폐지

다. 공간시설

1) 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	오동 근린공원	근린공원	미아동 산25-51	1,259,273.8 (7,790.5)	증) 3,364.0	1,262,637.8 (11,154.5)	건설부고시 제1977-138호 (1977.07.09.)	확장 정비

※ ( )는 구역 내 편입된 오동근린공원 면적임

※ 일부 면적(A=583.0㎡)을 신설 '중로3-A'와 중복결정함 (상부 공원, 하부 도로)

※ '오동근린공원' 총면적 1,259,273.8㎡ 중 '오동근린공원 '다' 지구' 238,748.7㎡에 3,364.0㎡를 추가하여 '다'지구의 면적을 242,112.7㎡로 확장 정비하는 계획임

※ 공원 하단부 신설 '중로2-A'와 접하는 구간은 공원 면적에서 제외하며 해당 구간은 점멸신호 및 횡단보도(고원식) 설치를 통해 보행 통행이 원활하도록 함

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	오동근린공원	• 면적 확장 정비	• 토지이용 효율성 및 주거환경 개선을 위한 공원 면적 확장 정비

라. 유통·공급시설

1) 수도공급설비 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	-	번동 가압장	번동148-18	271.0	-	271.0	-	' 88.04.30. 설치

마. 공공·문화체육시설

1) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정(신설) 조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	사회복지시설	번동 148-13 일대	-	1,000.0	1,000.0	-	청소년수련시설 중복결정

■ 사회복지시설 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	◦사회복지시설 신설	◦토지이용 효율성 및 기존시설 이전을 위한 사회복지시설 신설

■ 사회복지시설 결정(신설) 건축물 규모 결정 조서

구분	시설명	위치	건폐율	용적률	높이(층)	비고
신설	사회복지시설	번동 148-13 일대	60%이하	200% 이하	4층 이하	- 건축가능 연면적 2,000㎡ 중 1,000㎡ 이내

2) 청소년수련시설

■ 청소년수련시설 결정(신설) 조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	청소년수련시설	번동 148-13 일대	-	1,000.0	1,000.0	-	사회복지시설 중복결정

■ 청소년수련시설 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	청소년수련시설	◦청소년수련시설 신설	◦토지이용 효율성 및 기타 필요시설을 위한 청소년 수련시설 신설

■ 청소년수련시설 결정(신설) 건축물 규모 결정 조서

구분	시설명	위치	건폐율	용적률	높이(층)	비고
신설	청소년수련시설	번동 148-13 일대	60%이하	200% 이하	4층 이하	- 건축가능 연면적 2,000㎡ 중 500㎡ 이내

■ 사회복지시설, 청소년수련시설 결정(신설) 세부 도입 용도

시설명		시설 연면적	운영주체	비고
계		1,444.28㎡ 이상	-	1,500㎡ 계획
기존시설	하늘숲속 마을활력소(3층)	· 시설 444.28㎡ 이상	강북구 자치행정과	사회복지시설 (편익시설)
수요조사 결과	100세 건강플러스(1층)	· 시설 500.00㎡ 이상	강북구 어르신·장애인과	사회복지시설 (주시설)
	청소년수련시설(2층)	· 시설 500.00㎡ 이상	강북구 청소년과	청소년수련시설 (청소년 특화시설) (주시설)

※ 사회복지시설 중 하늘숲속 마을활력소(자치행정과)는 사회복지시설의 편익시설로 계획

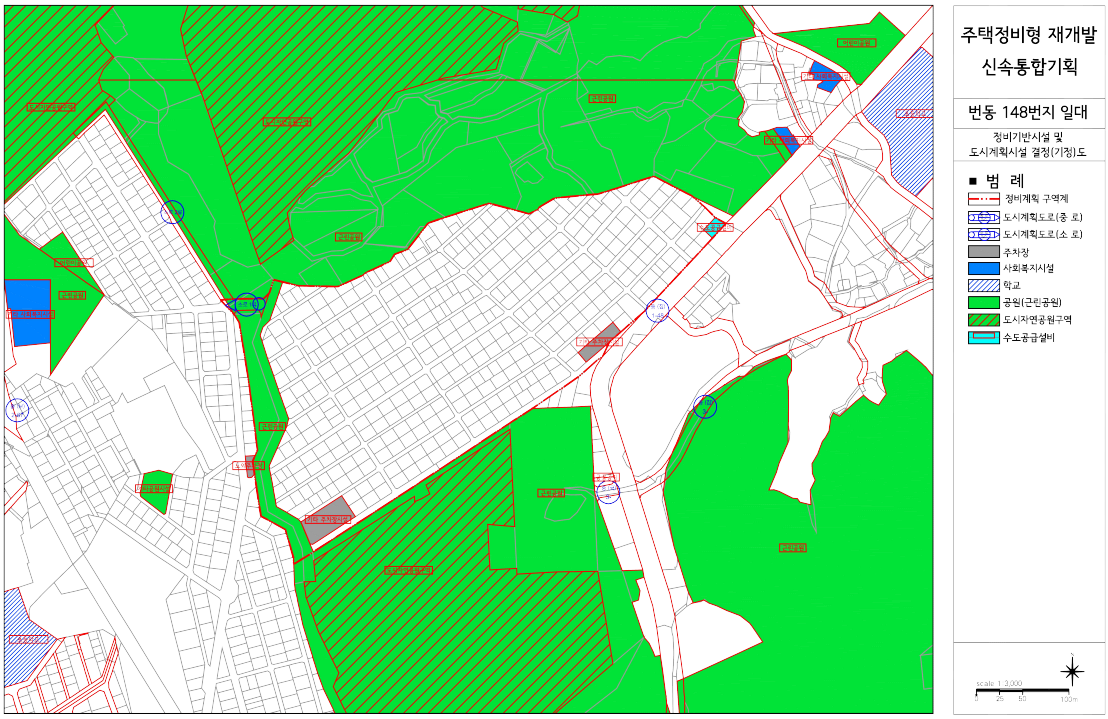
※ 청소년수련시설 :「청소년 활동진흥법」제10조1항에 따른 청소년 특화시설

■ 사회복지시설, 청소년수련시설 부설주차장 계획

시설명	시설 연면적	법정주차 면적	산정대수	비율	주차장 할당면적
계	1,500	-	7.1대	100.0%	785.15㎡
사회복지시설	1,000	1/200㎡	5.00대	70.0%	549.37㎡
청소년수련시설	500	1/233㎡	2.15대	30.0%	235.78㎡

※ 부설주차장은 지하1개층 규모, 수평투영면적 1,000㎡ 중 785.15㎡을 시설설계·계획함

〈 정비기반시설 및 도시계획시설 결정(기정)도 〉



〈 정비기반시설 및 도시계획시설 결정(변경)도 〉



5. 공동이용시설 설치에 관한 계획

가. 기본방향

◦ 원지형을 고려하는 지형순응 대지조성계획으로 데크단차를 활용한 지하주차장, 부대복리시설 및 근린생활시설 등 배치

◦ 동서, 남북지역으로 연계되는 보행축 형성으로 오패산로와 대상지 내부를 연결하는 녹지보행축 및 남측 공원 등과 연결되는 공공보행통로 계획

◦ 대상지와 연접한 오동근린공원 활용성 증대 등 연계한 커뮤니티시설 배치

◦ 공원, 도서관, 근린생활시설 등 생활과 밀접한 다양한 주민편의시설 계획

나. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류		면적(㎡)	비고
합계			11,026.75	-
주민공동시설 (커뮤니티시설)	소계		10,579.75	-
	번동 148 번지 일대	경로당	1,038.45	실내시설(지상)
		어린이집	1,087.90	실내시설(지상)
		주민운동시설	1,992.00	실내시설(지하)
		어린이놀이터	3,106.40	옥외시설
		커뮤니티센터	2,684.00	실내시설(지상·하)
		작은도서관	473.00	실내시설(지하)
		다함께돌봄센터	198.00	실내시설(지하)
부대복리시설	소계		447.70	-
	관리사무소		347.70	실내시설(지하)
	경비실		50.0	실내시설(지하)
	MDF실		50.0	실내시설(지하)

※「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동시설) 및「서울특별시 주택 조례」 제8조의4(주민공동시설)에 따라 주민공동시설은 500㎡ + 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적의 1.25배 이상 설치해야 함.
(500㎡ + 3,320세대 × 2.5㎡ × 1.25) = 8,800㎡ 이상 → 11,026.75㎡ 계획 (★기준 충족)

※ 공동이용시설 설치계획은 관련 규정 범위 내에서 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 단계에서 변경될 수 있음

6. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	번동 148번지 일대 주택정비형 재개발구역	108,735.4	획지1 (공동주택)	91,584.3	번동 148 일대	385	1	-	384	-
			획지2 (종교시설)	99.0	번동 148-7 일대					
			공공·문화 체육시설용지	1,000.0	번동 148-12 일대					
			수도공급 설비용지	271.0	번동 148-18 일대					

※ 존치 건축물 : 번동 가압장(번동 148-18번지 내 1필지 1동)

7. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가. 건축물의 용도에 관한 계획

구분		획지	용도	비고
신설	허용용도	획지1 (공동주택)	• 「주택법」 제2조 제13호, 제14호에 의한 부대 · 복리시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차 관련 시설 중 주차장	-
신설	허용용도	획지2 (종교시설)	• 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 종교집회장 • 「건축법 시행령」 별표1 제6호의 종교시설	-

나. 건축물의 건폐율에 관한 계획

• 「2030 서울시 도시주거환경정비기본계획」 상 건폐율 : 60% 적용

구분	획지	건폐율	비고
신설	획지1 (공동주택)	60% 이하	제2종일반주거지역 부분
신설	획지2 (종교시설)	60% 이하	제1종일반주거지역 부분

※ 본 도서 지구단위계획 참조

다. 건축물의 용적률에 관한 계획

1) 용적률 계획

구분	획지	용적률				비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
				상한용적률 (정비계획 용적률)	법적 상한용적률	
신설	획지1 (공동주택)	180.36% 이하	220.33% 이하	238.73% 이하	250.00% 이하	제2종일반주거지역 부분
신설	획지2 (종교시설)	150.00% 이하				제1종일반주거지역 부분

2) 허용용적률 인센티브 계획 (획지1 공동주택)

<table>
<tr><th colspan="2">인센티브 구분</th><th>인센티브량</th><th colspan="2">기준 및 적용사항</th></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>22.73%</td><td colspan="2">■ 적용 : 20.0% (최대치) → 사업정보정계수 적용시 40.0%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">보행중심
생활공간조성</td><td rowspan="2">공공
보행통로
(3개소)</td><td>4.73%</td><td>(171.17% x 2,532.6㎡)
/ 91,584.3㎡ x 1 =
4.73%</td><td>조성면적 : 2,532.6㎡
(1,512.2㎡ + 508.4㎡ + 512㎡)
※ 수평투영면적 기준함</td></tr>
<tr><td colspan="2">기준용적률x (조성면적/대지면적) x a *a=1이하 (조성 후 지역권 설정)
※ 기준용적률170.98% = 150.98%+20%(소형주택 공급)</td></tr>
<tr><td>열린단지
조성</td><td>5.00%</td><td colspan="2">■ 기준 : 단지 외곽 담장 미설치, 수목 식재 또는 구조물 설치 시 높이 1.5m 이하
■ 적용 : 5%p (오현로변 근린생활시설 배치구간 등 연도형 상가 조성)</td></tr>
<tr><td>세대 맞춤형
생활환경개선</td><td>층간
소음해소</td><td>3.00%</td><td colspan="2">- 바닥(중량)충격음 차단성능 등급(1~4등급) 중 2등급 이상
- 바닥(중) 충격음 차단 성능 등급 1등급 5%, 2등급 3%
■ 적용 : 2등급 3%</td></tr>
<tr><td>환경친화
안전한
주거지 조성</td><td>우수디자인
+
장수명주택</td><td>10.00%</td><td colspan="2">- 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 우수디자인 기준을 통과하고,
- 장수명주택 인증등급 최우수 15%, 우수 10%
■ 적용 : 우수 10%</td></tr>
</table>

■ 사업성 보정계수에 관한 사항

구 분	내 용	비 고
서울시 평균 공시지가	5,861,129원/㎡	2024년 기준 (서울시 제1·2종 표준지 공시지가)
대상지 평균 공시지가	1,698,436원/㎡	2024년 기준 (대상지 제1·2종 획지 공시지가)
기 준	사업성보정계수(1.0~2.0) = 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가	서울시 2030 도시·주거환경정비기본계획 (p163.)
산 식	5,861,129원/㎡ ÷ 1,698,436원/㎡ = 3.45	-
적 용	최대치 2.0 적용	-

3) 공공시설 등 제공부지 용적률 계획

구분 (㎡)			계	1종	2종(7층)	2종	비고
A. 신설	정비기반시설	도로	4,626.6	4,447.7	178.9	-	-
		공원	11,154.5	11,154.5	-	-	-
	공공시설 등	공공·문화 체육시설	1,000.0	478.6	-	523.2	-
	소계		16,781.1	16,080.8	178.9	523.2	-
B. 기존	기존 국공유지 내 무상양도 정비기반시설	도로	5,823.6	5,644.7	178.9	-	-
		공원	7,790.5	7,790.5	-	-	-
		주차장	2,167.0	2,167.0	-	-	-
	소계		15,781.1	15,602.2	178.9	-	-
총 합계 (A-B)			1,000.0	478.6	-	523.2	-
용적률 산정			(478.6㎡ x 150% + 523.2 x 210%) / 1,000.0㎡ = 181.39%				

※「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(25.3.18.) 준용

- 용도지역 변경(하향 또는 상향)시 변경 전 용도지역의 허용용적률 적용 (3-1-3,나,1호)
- 공공시설 제공부지의 용도지역이 제2종7층(타 용도지역 혼재지 포함)으로서 사업부지의 용도지역계획을 제2종7층에서 제2종으로 변경계획 한 경우 공공시설 제공부지 중 제2종7층일반주거지역은 제2종일반주거지역의 허용용적률 적용 (3-1-3,나,2호)

4) 용적률 등 세부산정내역

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="11">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">토지
이용
계획
(㎡)</td><td rowspan="3">구역
면적</td><td rowspan="3">공동
주택
용지</td><td rowspan="3">종교
시설
용지</td><td rowspan="3">수도
공급
설비</td><td colspan="5">신설 정비기반시설 등 공공·문화체육시설 면적</td><td colspan="2">국공유지</td></tr>
<tr><td rowspan="2">소계</td><td colspan="2">토지</td><td colspan="2">공공·문화
체육시설</td><td colspan="2">임대주택
(기부채납)</td><td rowspan="2">신설
정비기반
시설 내</td><td rowspan="2">대지 내
용도폐지되는
정비기반
시설 내</td></tr>
<tr><td>공원</td><td>도로</td><td>토지
지분</td><td>건축물
환산</td><td>토지
지분</td><td>건축물
환산</td></tr>
<tr><td>108,735.4</td><td>91,584.3</td><td>99.0</td><td>271.0</td><td>24,931.0</td><td>11,154.5</td><td>4,626.6</td><td>1,000.0</td><td>2,579.7</td><td>2,248.5</td><td>3,321.7</td><td>7,790.5</td><td>7,990.6</td></tr>
<tr><td>공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="12">◦신설 정비기반시설 등 공공·문화체육시설 면적 − 신설 정비기반시설 내 국공유지 − 대지 내 용도폐지 되는 기존 정비기반시설 국공유지
= 24,931.0㎡ − 7,790.5㎡ − 7,990.6㎡ = 순부담 면적 9,149.9㎡(8.4%) → 종상향에 따른 공공기여 의무면적 (8,891.0㎡) 대비 258.9㎡ 초과하여 공공기여 (충족)
※ 유상매입 13,528.9㎡</td></tr>
<tr><td>기준
용적률
(현황)</td><td colspan="12">◦적용 : 180.36%
<table><tr><td rowspan="2">구분</td><td colspan="2">현황용적률</td></tr><tr><td>1종(→2종)</td><td>2종(7층)(→2종)</td></tr><tr><td>현황용적률</td><td>179.43%</td><td>211.00%</td></tr><tr><td>가중평균</td><td colspan="2">(88,909.6㎡ x 179.43% + 2,674.7㎡ x 211.00%) / 91,584.3㎡ = 180.36%</td></tr></table>※ 산정기준 : 서울시 2030 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업부문] p156~p173</td></tr>
<tr><td>허용
용적률
(현황)</td><td colspan="12">◦적용 : 220.33%
<table><tr><td rowspan="2">구분</td><td colspan="2">허용용적률 (사업성 보정계수 20%x2=40% 적용)</td></tr><tr><td>1종(→2종)</td><td>2종(7층)(→2종)</td></tr><tr><td>현황용적률</td><td>219.43% (179.43%+40%)</td><td>250.00% (211.00%+40%) ※최대 250%</td></tr><tr><td>가중평균</td><td colspan="2">(88,909.6㎡ x 219.43% +2,674.7㎡ x 250.00%) / 91,584.3㎡ = 220.33%</td></tr></table>※ 산정기준 : 서울시 2030 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업부문] p156~p173</td></tr>
<tr><td>상한
용적률</td><td colspan="12"><table><tr><td>구분</td><td>상한용적률</td></tr><tr><td>용적률</td><td>220.33%+(171.17%x1.3x1.0597x0.03636)+(171.17%x0.7x0.02888)+(171.17%x1x0.03718) = 238.73%</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>예정법적
상한
용적률</td><td colspan="12"><table><tr><td rowspan="2">구분</td><td colspan="2">법적상한용적률</td></tr><tr><td>1종(→2종)</td><td>2종(7층)(→2종)</td></tr><tr><td>용도지역 상한용적률</td><td>250.00%</td><td>250.00%</td></tr><tr><td>가중평균</td><td colspan="2">(88,909.6㎡ x 250.00% + 2,674.7㎡ x 250.00%) / 91,584.3㎡ = 250.00% 이하</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>정비계획
(현황)
용적률</td><td colspan="12">◦기준 또는 허용용적률 × ((1 + 1.3 × 가중치 × α토지 + 0.7 × α건축물(공공시설) + 1 x α건축물(임대주택))
= 220.33%+(171.17%x1.3x1.0597x0.03636)+(171.17%x0.7x0.02888)+(171.17%x1x0.03718)
= 238.73%
<table><tr><td>가중치</td><td>1.0597</td><td>◦사업부지 용적률에 대한 공공시설 등 부지의 해당 용적률
= 181.39% ÷ 171.17%</td></tr><tr><td>α토지</td><td>0.03636</td><td>◦공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율
= 3,248.5㎡ ÷ 89,335.8㎡</td></tr><tr><td>α건축물
(공공시설)</td><td>0.02888</td><td>◦공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
= 2,579.7㎡ ÷ 89,335.8㎡</td></tr><tr><td>α건축물
(임대주택)</td><td>0.03718</td><td>◦공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적 대 임대주택 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율
= 3,321.7㎡ ÷ 89,335.8㎡</td></tr></table></td></tr>
</table>

5) 공공기여에 관한 계획

구분 (㎡)			계	비고
A. 정비기반시설	정비기반시설 계		15,781.1	-
	도로		4,626.6	-
	공원		11,154.5	-
B. 무상양도 대상 국공유지			15,781.1	-
C. 기반시설 등	기반시설 계		9,149.9	기부채납
	사회복지시설 청소년수련시설 (중복결정)	소계	3,579.7	
		토지	1,000.0	
		건축물환산	2,579.7	
	임대주택	소계	5,570.2	
		토지(지분)	2,248.5	
		건축물환산	3,321.7	
총 합계 (A-B+C)			9,149.9	-

■ 종상향에 따른 공공기여 부담 기준 및 의무기여량

용도지역		면적(㎡)	의무 순부담 기준		의무 순부담률(%)	비고
기정	변경	종상향면적	비율(%)	면적(㎡)	8.2%	-
합계		91,584.3	-	8,891.0		-
제1종	제2종	88,909.6	10	8,891.0		-
제2종(7층)	제2종	2,674.7	-	-		-

6) 상한용적률 가중치 산정

구분	내용	비고
가중치	■ 1.0597 (②÷①)	-
① 사업부지 허용용적률	■ 171.17% · [(88,909.6㎡ x 170%) + (2,674.7㎡ x 210%)) ÷ 91,584.3	-
② 공공시설 등 제공부지 허용용적률	■ 181.39% · (476.8㎡ x 150.00% + 523.2㎡ x 210%) ÷ 1,000.0 = 181.39% ※ 523.2㎡는 관련 규정에 따라 제2종7층(190%)이 아닌 제2종(210%) 적용함	-
③ 토지 및 지분 합계	■ 1,000.0㎡ · (1종) 476.8㎡, (2종7층) 0.0㎡, (2종) 523.2㎡ ※ 공공·문화체육시설 변경 전 용도지역은 1종 476.8㎡, 2종7층 523.2㎡임	공공·문화 체육시설

※ 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준 개정 적용 (2025.03.18.)
- 용도지역 변경(하향 또는 상향)시 변경 전 용도지역의 허용용적률 적용 (3-1-3,나,1호)
- 공공시설 제공부지의 용도지역이 제2종7층(타 용도지역 혼재지 포함)으로서 사업부지의 용도지역계획을 제2종7층에서 제2종으로 변경계획 한 경우 공공시설 제공부지 중 제2종7층일반주거지역은 제2종일반주거지역의 허용용적률 적용 (3-1-3,나,2호)

7) 건축물 기부채납에 관한 계획

<table>
<tr><td rowspan="8">건축물1</td><td>대 지 + 환 산</td><td>3,579.7㎡ (3.3%)</td><td colspan="2">시설명
(세부용도)</td><td>관리청
(운영부서)</td><td>배 치
(층 수)</td></tr>
<tr><td rowspan="3"></td><td colspan="2">하늘숲속
마을활력소</td><td>자치행정과</td><td rowspan="3">지상3층
지하1층</td></tr>
<tr><td colspan="2">100세건강플러스센터</td><td>어르신·장애인과</td></tr>
<tr><td colspan="2">청소년수련시설</td><td>청소년과</td></tr>
<tr><td>토지(지분)면적</td><td>1,000.0㎡ (0.9%)</td><td>단 위
부지가액</td><td>기준</td><td colspan="2">공시지가 169.8천원/㎡
'24년 공시지가</td></tr>
<tr><td>환산부지면적</td><td>2,579.7㎡ (2.4%)
(지상) 1,692.2㎡
(지하) 887.5㎡</td><td rowspan="2">건 축 비</td><td colspan="2" rowspan="2">(사회복지시설) 429.8만원/㎡
(청소년수련시설) 405.0만원/㎡
(지하 부설주차장)
① 사회복지시설 주차 연면적 549.4㎡ : 429.8만원/㎡
② 청소년수련시설 주차 연면적 235.8㎡ : 405.0만원/㎡</td></tr>
<tr><td>연 면 적</td><td>(지상) 1,500.0㎡
(지하) 785.15㎡
※ 지하 : 부설주차장</td></tr>
<tr><td>부 지 가 액</td><td>339,687.2만원</td><td colspan="4">부지가액 = 공시지가 × 2 × 토지(지분)면적
(부지가액 = 169.8만원 x 2 x 1,000.0㎡)</td></tr>
<tr><td>설 치 비 용</td><td>930,169.7만원
(건축물 : 876,281.9만원)
(설계비 : 44,709.4만원)
(감리비 : 9,178.4만원)</td><td colspan="4">설치비용
= 설치비용 기준(건축비) × 건축연면적 + 설계비 + 감리비
(건축비) = 876,281.9만원
사회복지시설 1,000㎡ x 390.7만원 = 390,727.3만원
↳ 주차장① 549.4㎡ x 390.7만원 = 214,653.5만원
청소년수련시설 500㎡ x 368.2만원 = 184,090.9만원
↳ 주차장② 235.8㎡ x 368.2만원 = 86,810.2만원
(설계비) = 44,709.4만원
1,346,759.9만원 x 5.018% = 67,580.2만원
※ 2종 보통 상급 기준, 직선보간율 : 5.102
(감리비) = 9,178.4만원
1,346,759.9만원 x 1.030% = 13,866.2만원
※ 2종 보통 기준, 직선보간율 : 1.047</td></tr>
<tr><td rowspan="7">건축물2</td><td>대 지 + 환 산</td><td>5,570.2㎡ (5.1%)</td><td colspan="2">시설명
(세부용도)</td><td>관리청
(운영부서)</td><td>배 치
(층 수)</td></tr>
<tr><td colspan="2">임대주택
(기부채납)</td><td>서울시, LH</td><td>소셜믹스</td></tr>
<tr><td>토지(지분)면적</td><td>2,248.5㎡ (2.1%)</td><td>공시지가</td><td>기준</td><td colspan="2">공시지가 169.8천원/㎡
'24년 공시지가</td></tr>
<tr><td>환산부지면적</td><td>3,321.7㎡ (3.0%)</td><td rowspan="2">건 축 비</td><td colspan="3">(지상층) 220.8만원/㎡</td></tr>
<tr><td>연 면 적</td><td>5,621.3㎡ (59세대)</td><td>기준</td><td colspan="2">(지상층) 서울시 분양가상한제 기본형건축비의
공공시설 등 기부채납 용적률
인센티브 운영기준 (서울시, 25.3.18.)</td></tr>
<tr><td>부 지 가 액</td><td colspan="3">763,787.9만원</td><td colspan="2">부지가액 = 공시지가 × 2 × 토지(지분)면적
(부지가액 = 169.8만원 x 2 x 2,248.5㎡)</td></tr>
<tr><td>설 치 비 용</td><td colspan="3">1,128,339.9만원</td><td colspan="2">설치비용
= 설치비용 기준(건축비) × 건축연면적</td></tr>
</table>

※ 대상지 평균 공시지가는 1,698,436원/㎡이며 2024년 기준임

라. 건축물의 높이에 관한 계획

• 주변 아파트단지 등 주변지역 높이현황 고려하여 적용하되 별도 건축심의에 따름

구분	획지	높이 기준	비고
신설	획지1 (공동주택)	29층 이하 (해발 150m 내외)	공동주택 건축물 높이 표고 98m 내외 * 층당 3m 내외
신설	획지2 (종교시설)	4층 이하 (16m 이하)	별도 건축심의에 따름

8. 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

◦ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름.

◦ 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시 저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함.

◦ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡ 이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함.

◦ 건설하는 주택 전체 세대수에서 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 별표 3 제2호 가목(1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 15퍼센트보다 높은 경우 또는 관할 구역의 특성상 주택수급 안정이 필요한 경우에는 10퍼센트 이하의 범위에서 임대주택 비율을 상향하여야 함

1) 임대주택 건설 계획 (정비계획 용적률에 대한 임대주택 규모별 건설 비율)

구분	내용
계획 기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수(3,214세대)의 15%(483세대)이상 또는 주택 전체 연면적(216,412.08㎡)의 10%(21,641.21㎡)이상
계획 적용	• 주택 전체 연면적(216,412.08㎡)의 10%(21,641.21㎡) 이상 ※ 주택 전체 세대수 및 임대주택 세대수 산정시 「도시정비법」 제 54조 제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외하고 산정

■ 의무임대주택 부분 (334세대, 21,658.26㎡) → 연면적 17.06㎡ 초과 충족

건립규모	세대수 (세대)	세대수 비율 (의무임대/전체)	연면적 (㎡)	연면적 비율 (의무임대/전체)
합계	334	10.4%	21,658.26	11.6%
전용 39㎡	133	4.1%	7,116.89	4.6%
전용 49㎡	133	4.1%	8,975.12	4.6%
전용 59㎡	68	2.2%	5,566.25	2.4%

※ 전체 3,214세대 (정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축 된 106세대 제외)

■ 기부채납 임대주택 부분 (59세대)

건립규모	세대수 (세대)	세대수 비율 (기부채납/전체)	연면적 (㎡)	연면적 비율 (기부채납/전체)
합계	59	1.8%	5,620.93	2.6%
전용 59㎡	35	1.1%	2,864.98	1.3%
전용 84㎡	24	0.7%	2,755.95	1.3%

※ 전체 3,214세대 (정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축 된 106세대 제외)

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

■ 제2종일반주거지역 부분 (획지1 - 공동주택용지)

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="5">내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 국민주택규모 주택 건설 : 「도시정비법」에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
• 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도임</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률
(건축계획)</td><td colspan="5">• 250% (건축심의에서 최종 결정)</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률
(정비계획 용적률)</td><td colspan="5">• 238.73%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택
규모
주택
의무면적</td><td>용적률
증가분</td><td colspan="5">• 250.00% - 238.73% = 11.27%</td></tr>
<tr><td>증가된
용적률의
50%</td><td colspan="5">• 11.27% × 0.5 = 5.64%
• 91,584.3㎡ × 5.64% = 5,160.78㎡</td></tr>
<tr><td>의무
연면적</td><td colspan="5">• 5,160.78㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="7">법적상한 임대주택
확보계획
(건축심의에서
최종결정)</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대 수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>39.31㎡</td><td>53.61㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>49.76㎡</td><td>67.48㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>59.98㎡</td><td>81.86㎡</td><td>25</td><td>2,046.42</td><td>-</td></tr>
<tr><td>84.95㎡</td><td>114.83㎡</td><td>28</td><td>3,215.27</td><td>-</td></tr>
<tr><td>110.95㎡</td><td>148.22㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>53</td><td>5,261.69㎡
(▲109.99㎡)</td><td>★기준 충족</td></tr>
</table>

5 건축계획(안)

1. 건축개요

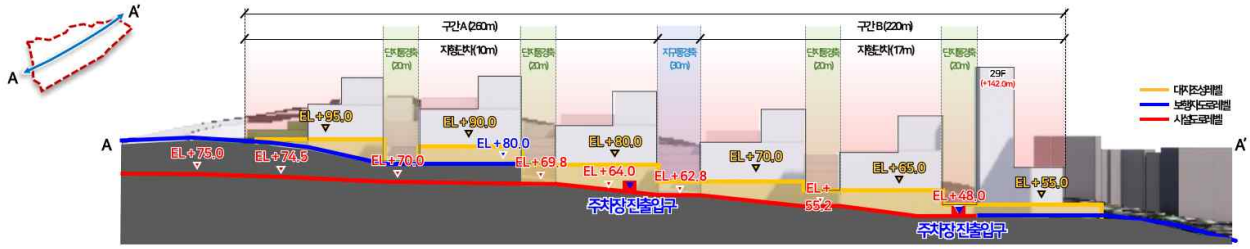
구분		계획내용
용도지역 (계획)		1종일반주거지역, 2종일반주거지역(7층이하), 2종일반주거지역(공동주택 획지1)
용도		공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설
대지면적		91,584.30㎡
건축면적		25,032.78㎡
연면적	전체	386,961.03㎡
	지상	228,782.03㎡
	지하	158,179.00㎡
건폐율		27.33%
용적률		249.80%
건축규모		지하3층, 지상29층
세대수		공동주택 3,320세대
주차대수		4,029대 (주거 3,984대, 근린생활시설 45대)

2. 배치도



3. 대지조성계획을 고려한 지하주차장 진출입 계획

■ 단면도





■ 평면도



4. 조감도


번동금호
어울림 아파트
오패산
(오동근린공원 '나' 지구)
강북웰빙
스포츠센터
미아동 258
주택재개발사업 예정지
강북구민
운동장
근린공원
오현로21길
오현로
오동놀이터
한솔솔파크
해모로 아파트
진달래능선
(오동근린공원 '나' 지구)


▼ 수락산 (640.5m)
▼ 불암산 (509.6m)
▼ 초안산 (115.5m)
번동금호
어울림 아파트
한솔솔파크
오패산
(오동근린공원 '나' 지구)
해모로 아파트
오현로 25다길
오현로
강북문화
정보도서관
진달래능선
(오동근린공원 '나' 지구)
근린공원
미아동 258

6 교통처리에 관한 계획

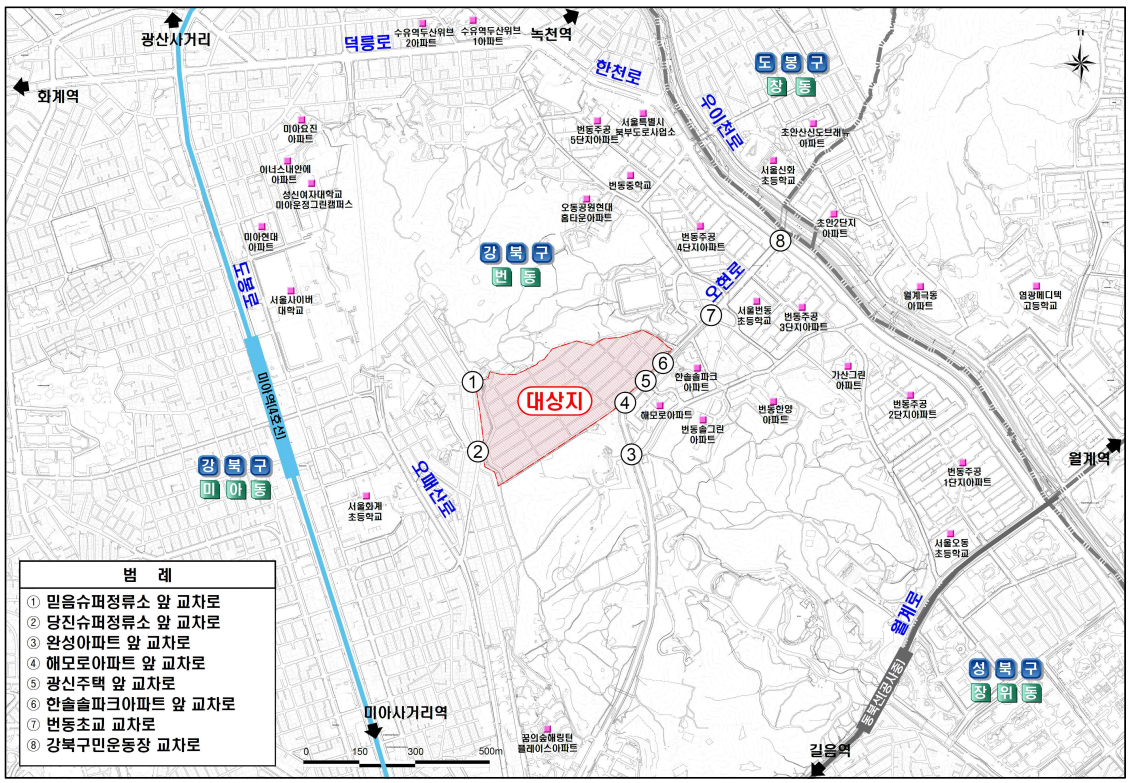
1. 주변가로 및 교차로

1) 교차로 신호최적화

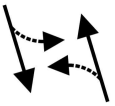
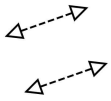
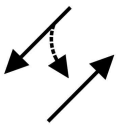
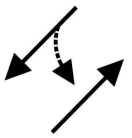
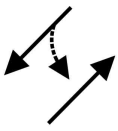
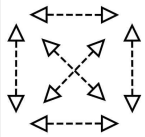
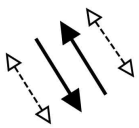
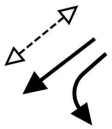
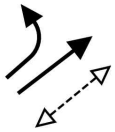
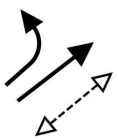
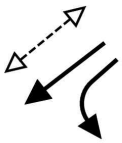
○ 본 과업의 공간적범위 내의 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체는 21.3~47.0초/대, 서비스수준은 "B"~"C"로 분석되었고 비신호교차로의 상충횟수는 10~37회/시, 서비스수준은 “A”로 분석되었음

■ 신호 최적화시 교차로 서비스수준 변화(2033년)

교 차 로 명	교통량 (대/시)	평균제어지체(초/대) 상충횟수(회/시)	서비스수준 (LOS)	비 고
① 믿음슈퍼 정류소	55	10	A	비신호교차로
② 당진슈퍼 정류소	205	37	A	비신호교차로
③ 완성아파트	794	28.3	B	신호교차로
④ 해모로아파트 앞	597	25.1	B	신호교차로
⑤ 광신주택 앞	636	21.3	B	신호교차로
⑥ 한솔솔파크아파트 앞	661	27.5	B	신호교차로
⑦ 번동초교	636	34.1	C	신호교차로
⑧ 강북구민운동장	2,590	47.0	C	신호교차로



■ 최적화 신호운영방안

교차로명	신호주기 최적화방안(2035년 사업시행시)					현시 및 주기
	교차로방향	∅1	∅2	∅3	∅4	
③ 완성아파트 앞 교차로	해모로 아파트 / 북서울 꿈의숲 × 강북문화 정보도서관 / 미아 사거리역			-	-	2현시
	시행시	69(4)	24(3)	-	-	100초
	최적화시	73(4)	20(3)	-	-	100초
④ 해모로아파트 앞 교차로	대상지 / 광신주택 × 완성 아파트			-	-	2현시
	시행시	67(3)	27(3)	-	-	100초
	최적화시	69(3)	25(3)	-	-	100초
⑤ 광신주택 앞 교차로	대상지 / 번동초교 × 해모로 아파트 / 북서울 꿈의숲			-	-	2현시
	시행시	67(3)	27(3)	-	-	100초
	최적화시	54(3)	40(3)	-	-	100초
⑦ 번동초교 교차로	강북구민 운동장 / 번동초교 × 광신주택 / 한양 아파트					4현시
	시행시	39(4)	20(4)	20(4)	35(4)	130초
	최적화시	47(4)	20(4)	12(4)	35(4)	130초
⑧ 강북구민운동장 교차로	수유역 / 노원구 × 번동초교 / 석계역					4현시
	시행시	57(3)	14(3)	27(3)	30(3)	140초
	최적화시	62(3)	12(3)	27(3)	27(3)	140초
Ⓐ 신설교차로	대상지 / Ⓑ신설 교차로 × 미아동 / 대상지					4현시
	시행시 및 최적화시	28(3)	36(3)	12(3)	12(3)	100초
Ⓑ 신설교차로	대상지 / Ⓐ신설 교차로 / 광신주택 앞				-	3현시
	시행시 및 최적화시	18(3)	33(3)	40(3)	-	100초

2) 주변가로 및 교차로 개선

○ 오현로 대상지측 1개 차로 확폭

- B=3.0m, L=135m

○ ⑤ 광신주택 앞 교차로 기하구조 개선

- 비정형화 → 정형화
- 오현로 대상지측 1개 차로 확폭으로 인한 기하구조 개선 수립

○ 오패산로 오현로 동서간 연결도로 2차로 계획

- B=12.0m, L=465m

○ 대상지 내부 진입도로상 3차로 계획 (회전교통량 분리)

- B=15.0m, L=75m

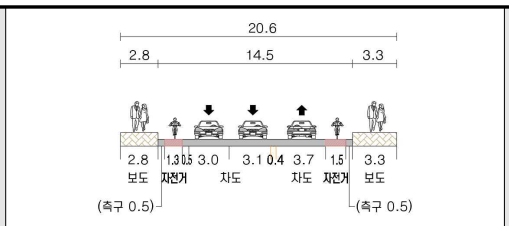
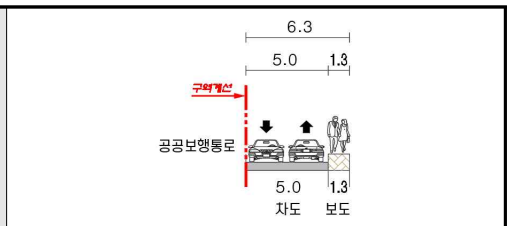
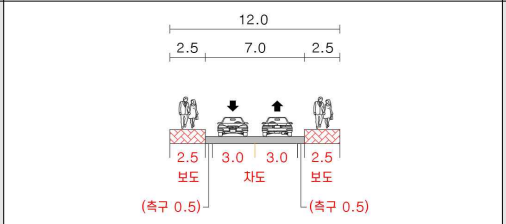
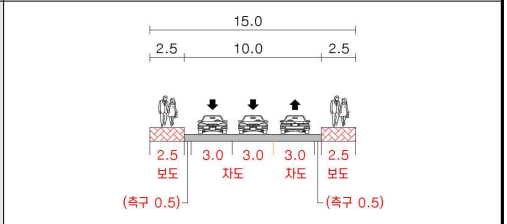
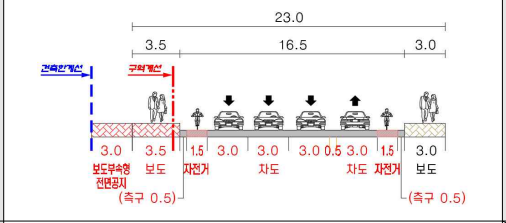
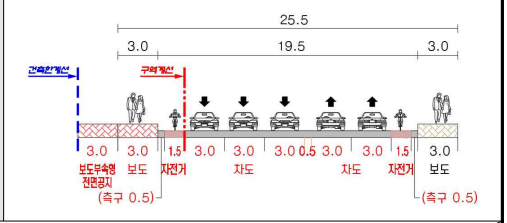
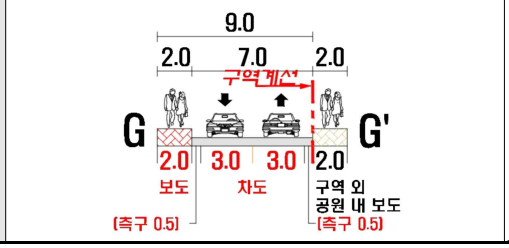
2. 진출입동선

○ 주요 진출입 4개소 계획 (공동주택 : 4개소)

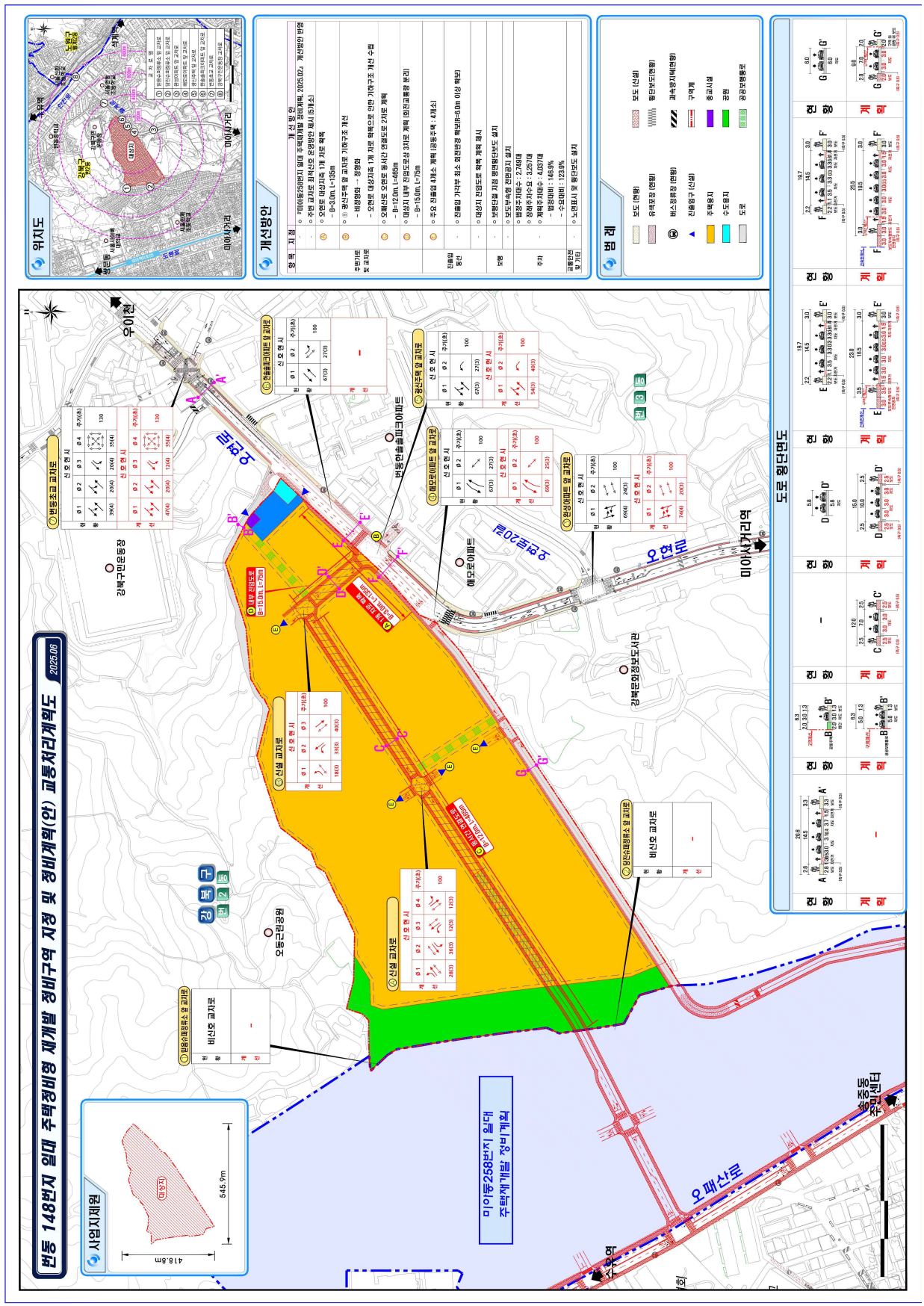
○ 진출입 가각부 최소 회전반경 확보(R=6.0m 이상 확보)

○ 대상지 진입도로 확폭 계획 제시

■ 사업지 주변 도로 단면 계획

A-A' (20.6m)		B-B' (6.3m)	
C-C' (12.0m)		D-D' (15.0m)	
E-E' (23.0m)		F-F' (25.5m)	
G-G' (9.0m)			

▌교통개선안도


번동 148번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획(안) 교통처리계획도
2025.05
위치도
개선방안
범례
도로 횡단면도
사업지제원
대상지
418.8m
545.9m
미아동258번지 일대
주택재개발 정비계획
우이천
강북구민운동장
오동근린공원
번동한솔파크아파트
래오로아파트
미아사거리역
강북문화정보도서관
오현교
오패산로
송중동
자원회수시설
송중동
주민센터
오현로20길
삼양로
강북구
보도 (신설)
보도 (현황)
횡단보도(현황)
유색포장 (현황)
교속방지턱(현황)
버스정류장 (현황)
구획계
차량통행구 (신설)
중앙분리대
종교시설
주택용지
공원
수도용지
공공보행통로
도로

3. 보행

○ 보행자의 안전을 위하여 보차분리 방안 제시

○ 보행동선 단절구간 보행의 연속성 확보를 위한 횡단보도 설치

○ 보도부속형 전면공지 설치

4. 주차

○ 본 사업지 내 법정 및 주차수요를 만족하는 주차면수를 계획하였음

○ 주차장 확보 계획 : 4,029대 (주거 3,984대, 근린생활시설 45대)

- 법정주차대수 : 2,742대 (주거 2,705대, 근린생활시설 37대)
- 장래주차수요 : 3,132대 (주거 3,093대, 근린생활시설 39대)
- 법정의 146.93%, 수요의 128.63% 확보

5. 교통안전 및 기타

○ 본 사업지 주변 교통안전을 위해 다음과 같은 교통안전 시설물을 계획하였음

- 노면표시 및 횡단보도 설치

6. 교통개선대책

항 목	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	○『미아동258번지 일대 주택재개발 정비계획, 2025.02』개선방안 반영
	-	○ 주변 교차로 최적신호 운영방안 제시 (5개소)
	Ⓐ	○ 오현로 대상지측 1개 차로 확폭 - B=3.0m, L=135m
	Ⓑ	○ ⑤ 광신주택 앞 교차로 기하구조 개선 - 비정형화 → 정형화 - 오현로 대상지측 1개 차로 확폭으로 인한 기하구조 개선 수립
	Ⓒ	○ 오패산로 오현로 동서간 연결도로 2차로 계획 - B=12.0m, L=465m
	Ⓓ	○ 대상지 내부 진입도로상 3차로 계획 (회전교통량 분리) - B=15.0m, L=75m
진출입 동선	Ⓔ	○ 주요 진출입 4개소 계획 (공동주택 : 4개소)
	-	○ 진출입 가각부 최소 회전반경 확보(R=6.0m 이상 확보)
	-	○ 대상지 진입도로 확폭 계획 제시
보행	-	○ 보행단절 지점 평면횡단보도 설치
	-	○ 보도부속형 전면공지 설치
주차	-	○ 법정주차대수 : 2,742대 (주거 2,705대, 근린생활시설 37대) ○ 장래주차수요 : 3,132대 (주거 3,093대, 근린생활시설 39대) ○ 계획주차대수 : 4,029대 (주거 3,984대, 근린생활시설 45대) - 법정대비 : 146.93% - 수요대비 : 128.63%
교통안전 및 기타	-	○ 노면표시 및 횡단보도 설치

주 : 지점은 교통처리계획도 참조

7 경관에 관한 계획

1. 기본 방향

○ 사업대상지 주변 공동주택 및 사업시설 건축물들과 주변 개발 예정지 건축물들의 미래 스카이라인의 변화를 예측 검토함

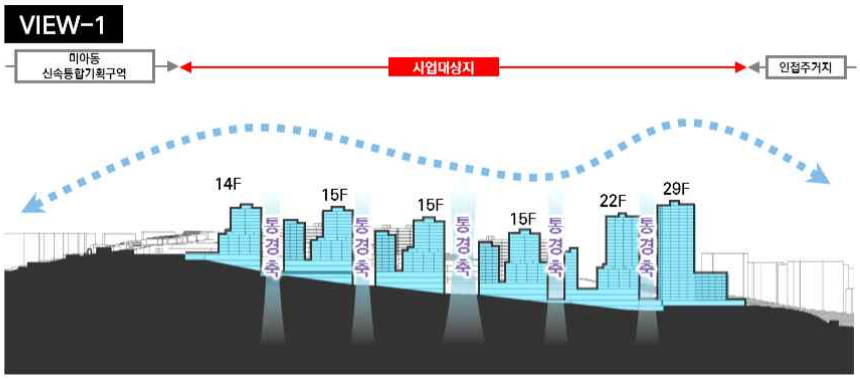
○ 주변 산지 지형의 높이로 인한 기존 자연적 스카이라인을 따라 높이 계획을 시행함

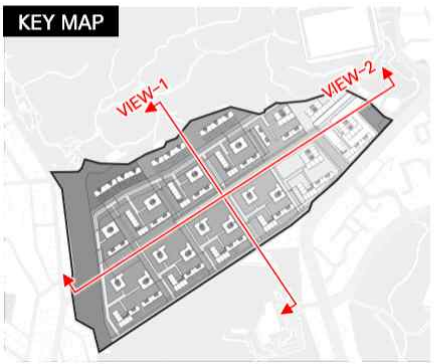
2. 계획(안)

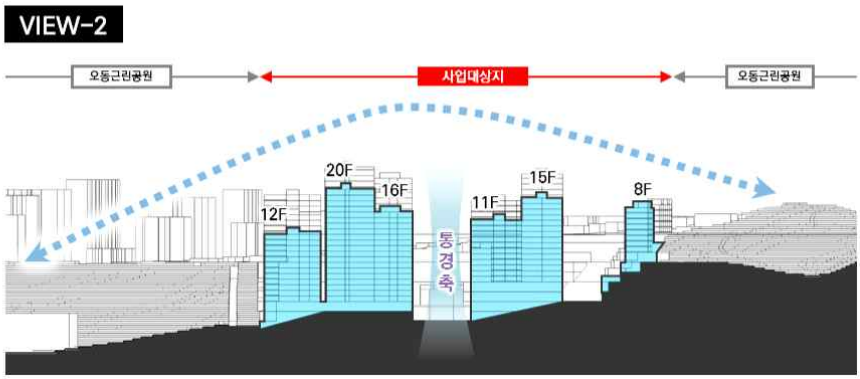
가) 스카이라인 계획

• VIEW-1
오패산 구릉지 및 주변 지역의 밀도와 스카이라인을 고려하여 지구통경축은 낮추고 이면부를 높이는 입체적인 **스카이라인** 형성

• VIEW-2
생활가로축에서 열린 **통경축으로 개방감을 부여**하고, 지형에 순응하면서 인접주거지와 **조화로운 단계적 스카이라인**을 형성

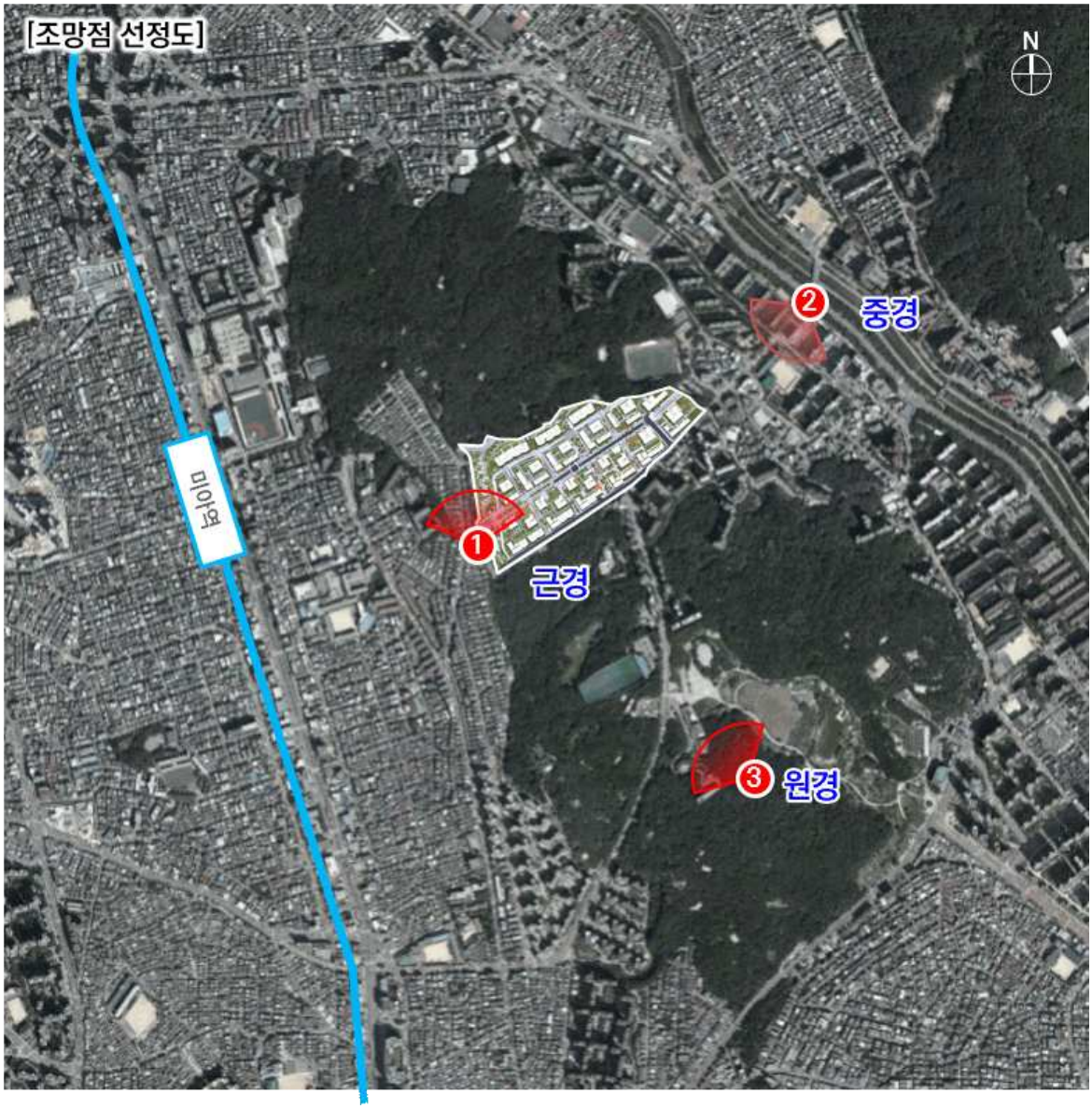






나) 경관시뮬레이션

〈 대상지 조망점 선정도 〉



구분		거리(m)	위치
근경 (~200m)	1	10	오동근린공원 산책로
중경 (200~500m)	2	400	우이천교차로 오현로
원경 (500m-)	3	550	북서울꿈의숲전망대 (조망명소)

▌ 오동근린공원 산책로 (근경 10m)

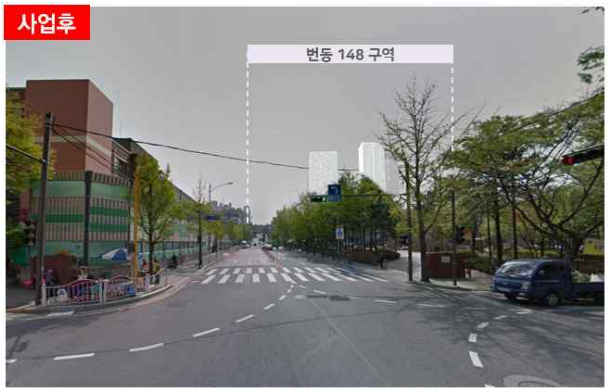




공원과 연접한 건축물 높이에 따른 조화로운 스카이라인 계획

▌ 우이천 교차로 오현로 (중경 400m)





우이천 교차로에서 대상지 남측의 오현로 접근 시 바라보는 가로경관 계획

▌ 북서울꿈의숲 전망대 (원경 550m)





대상지 전체를 파악할 수 있는 지점이므로 도시경관에 어울리는 조화로운 계획

다) 통경축 계획

■ 신속통합기획 가이드라인

구분	내용	비고
스카이라인 및 경관계획	· 대상지 남·북의 오동근린공원을 연계하는 경관을 확보하기 위해 폭원 15m 통경축 확보 ※ 개방감 확보를 위해 통경축 내에는 건축을 제한하고, 통경축 선형은 신속통합기획 취지에 부합하도록 설정	-

■ 통경축 배치 계획

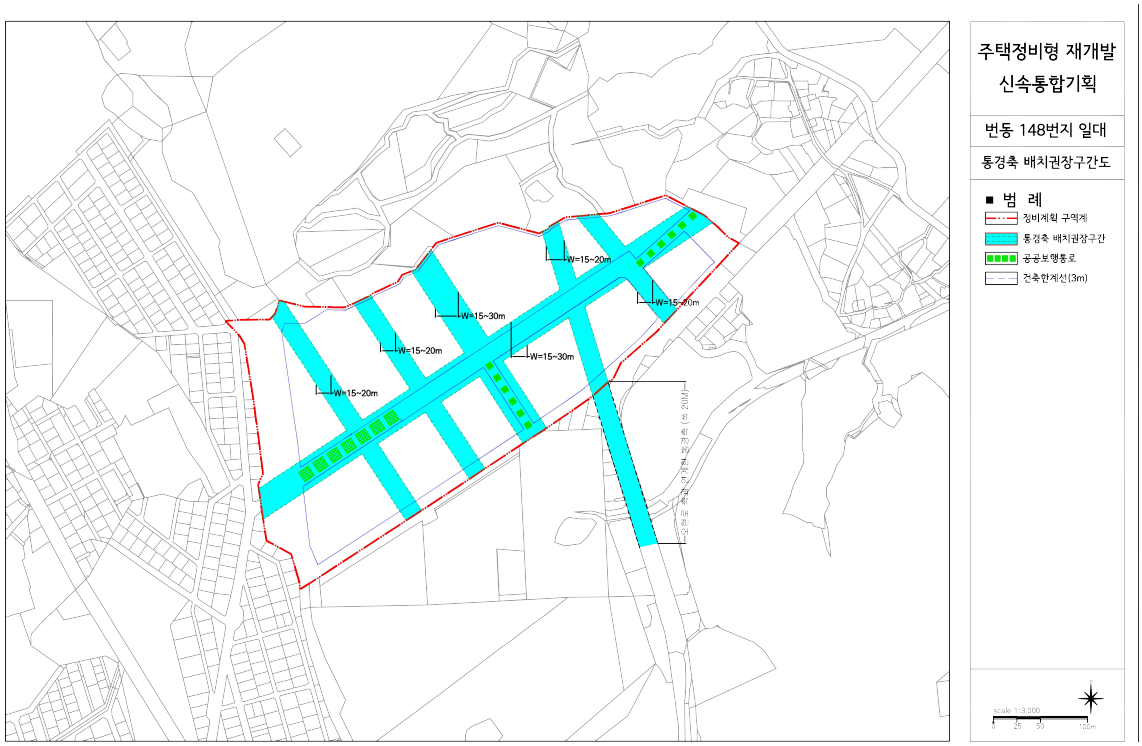
구분	내용	비고
지구통경축 (2개소)	· 신설하는 중로3-A 구간을 통해 폭 30m 내외의 미아동 258번지 일대 재개발 구역과 연계한 지구통경축 계획 (1개소)	-
	· 사업구역 남북을 관통하는 폭 30m 내외 지구통경축 계획 (1개소)	-
	· 신설 중로-3A 동서구간의 중심선으로부터 건축한계선을 침범하지 않는 외측으로 최대 15m 구간 (최대 W=30m)	-
단지통경축 (4개소)	· 사업구역 내 폭 15m~20m 내외의 남북 방향 단지통경축 계획 (4개소)	-
	· 오현로 남측으로의 대상지 방향 진입 시 통경을 고려하여 오현로의 도로 공중통경과 연계되도록 계획 (1개소)	도면참고

※ 통경축 배치 계획은 신속통합기획 가이드라인을 준용하며, 추후 건축배치 등의 변경으로 폭원의 변동이 생길 시 신속통합기획 가이드라인에서 제시한 최소 폭원 15m를 준수함

■ 통경축 배치도



〈 통경축 배치권장구간도 〉



■ 통경축 시뮬레이션



8 의견수렴결과

1. 주민공람

1) 이해관계인 제출의견 심사내역서

ㅇ 공람기간 : 2025.04.25.(금)~2025.06.13.(금)
ㅇ 공람장소 : 강북구청 주거정비과 및 홈페이지 (요약본)
ㅇ 제출의견 : 총 47건
ㅇ 심사일시 : 2025.07.11.(금) / 서면심사
ㅇ 심사결과 : (총 47건) 채택 31건 / 일부채택 5건 / 채택 11건
- 반영내용 : 재개발 찬성 및 반대 의견, 정비사업 신속 추진, 주거환경 개선 요구 등
- 미반영내용 : 건축계획 조정, 감정평가 추정 금액 등

연번	공람 의견서 주요의견	검토의견	반영여부
1	- 재개발 반대 및 찬성 - 의견 제출: 찬성 8건, 반대 4건	- 입안 추진 찬반 의사에 대한 주민의견조사 집계 결과에 따라 사업 추진 결정	채택
2	- 신속한 재개발 추진 희망 - 의견 제출 18건	- 입안 추진 찬반 의사에 대한 주민의견조사 집계 결과에 따라 추진 결정되며, 추진 시 신속하게 사업이 진행될 수 있도록 적극 지원하겠음	채택
3	- 평형대 조정 요구 - 의견 제출 5건	- 향후 사업시행 시 주민의견을 반영하여 공동주택 세대별 규모 조정이 가능함	미채택 (추후 검토)
4	- 분담금 부담 우려, 분담금 감소 요구 등 - 의견 제출 9건	- 현재 제공된 추정분담금(안)은 토지등소유자의 의사결정에 도움을 드리기 위한 자료로, 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 등에 따라 변경될 수 있는 사항임	미채택 (추후 검토)
5	- 건축계획, 기타 계획 조정 요구 등 - 의견 제출 3건	- 신속통합기획 가이드라인에 따라 사업성 및 공공성을 고려하고 인근지역 주거환경 및 경관 등에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 계획하였으며, - 향후 조합에서 건축심의, 사업시행계획 등에 따라 변경할 수 있는 사항임	미채택 (추후 검토)
6	- 주택 노후화, 주거환경 개선 요구 등 - 의견 제출 5건	- 입안추진 찬반 의사에 대한 주민의견조사 집계 결과에 따라 추진 결정되며 사업 추진 시 주거환경이 개선될 수 있도록 사업 추진을 적극 지원하겠음	채택
7	- 재개발 업체 선정 시기 문의 - 의견 제출 1건	- 분야별 업체 선정은 조합에서 결정할 사항이며, 시공자 선정의 경우 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따라 조합설립인가 이후 총회의 의결을 거쳐 선정 가능함	채택

2. 관련부서(기관) 협의 (1차)

1) 개요

ㅇ 협의기간 : 2025.04.25.(금)~2025.06.13.(금)
ㅇ 협의부서 : 총 41개 부서(서울시 18, 강북구 14, 유관기관 9)
- (서울시) 주거정비과, 신속통합기획과, 임대주택과, 건축기획과, 도시계획과, 도시계획상임기획과, 도시관리과, 시설계획과, 교통정책과, 공원조성과, 조경과, 도로계획과, 수변감성도시과, 물재생계획과, 물재생시설과, 문화유산보존과, 자원순환과, 아리수본부
- (강북구) 자치행정과, 교육지원과, 환경과, 청소행정과, 어르신장애인과, 여성가족과, 청소년과, 도시계획과, 공원녹지과, 도로관리과, 건설관리과, 치수과, 주차관리과, 교통행정과
- (유관기관) 서울시 교육청, 성북강북교육지원청, 강북구 도시관리공단, 강북경찰서, 강북소방서, 한국전력공사, KT강북지사, 북부수도사업소, 대륜E&S, 수도방위사령부

ㅇ 제출의견 : 총 24개 부서(서울시 12, 강북구 7, 유관기관 5)
- (서울시) 공원조성과, 재산관리과, 조경과, 물재생시설과, 상임기획과, 도시계획과, 시설계획과, 자연생태과, 기후환경정책과, 자원순환과, 대기정책과, 수변감성도시과
- (강북구) 건설관리과, 주차관리과, 공원녹지과, 도로관리과, 도시계획과, 자치행정과, 치수과
- (유관기관) 북부수도사업소, 강북경찰서, 수도방위사령부, 서울특별시교육청, 성북강북교육지원청

ㅇ 협의 회신이 없는 부서는 의견없음으로 간주

2) 관련부서(기관) 협의의견 조치계획 총괄표

구분	개소	힙계	반영	미반영	기타
총계	24	78	72	6	-
서울시	12	55	52	3	-
강북구	7	10	7	3	의견없음 2개소
유관기관	5	13	13	-	-

3) 서울시 관련부서 의견 및 조치계획

연번	구분	협의의견	조치계획	비고
1-1	공원조성과	- 구역 내 포함되는 기존 공원 면적이 7,790.5㎡로, 사실상 공공기여로 추가 확보하는 공원녹지 기능의 면적은 3,364.0㎡에 불과함. 공원녹지 의무확보 면적 기준에 맞춰 추가 확보함이 바람직함	- 미아동 258번지 일대 재개발구역과 연접한 재개발을 고려하여 신속통합기획 자문 의견 반영하여 기존 공원을 포함한 개발계획을 수립하였음 - 기존 공원을 포함한 공원 계획면적은 11,154.5㎡로 의무면적인 세대당 3㎡ 시 9,960.0㎡보다 1,194.5㎡ 추가확보 하였음	미반영
		- 공원 및 도로를 평면적으로 중복결정할 경우, 도로부분은 공원기능이 상실되고 공원의 생태적 연결성을 저해하므로, 도로를 공원 밖으로 우회하거나 지하화 등을 통해 공원이 하나로 연결되도록 검토할 것	- 대상지 내 '소류1-'는 폐지하며, '소로2-A'는 공원과의 중복결정을 폐지 반영하였음	반영 *163p* *164p*
		- 공원 배치 및 형상 등에 대한 내용을 반영하여 계획을 수립하고, 향후 도시계획위원회 심의 시 공원녹지 분야 적정성 검토자료로 활용될 수 있도록 제출할 것	- 자문회의 시 공원 배치 및 형상 등에 대한 내용을 반영하여 계획을 수립하였으며, 추후 도시계획위원회 심의 시 검토자료로 활용될 수 있도록 하겠음	반영
		- 공원조성계획에 관한 사항은 자치구 공원관리부서와 협의하고, 사업시행계획인가 전 기본계획 단계에서 서울시 도시공원위원회(소위원회) 자문 혹은 통합심의 이행 후 자문의견을 반영한 공원조성계획(신설 조서 및 지형도면)을 별도로 고시하거나 사업시행계획(변경)인가 고시에 포함하여 사업시행 후 후속관리 할 것	- 공원조성계획에 관하여 자치구 공원관리부서와 협의하겠음 - 통합 심의 이행 후 자문의견을 반영한 공원조성계획을 별도로 고시하거나 향후 사업시행계획(변경) 인가 고시에 포함하여 후속관리 하겠음	반영
1-2	재산관리과	- 토지관리과와 협의하여 지적측량이 필요한 경우 대상지 선정과 측량 결과 등을 검토하여 '개발사업지 내 시유지 처분계획' 양식에 맞춰 제출할 것	- 토지관리과와 협의하여 '개발사업지 내 시유지 처분계획'에 맞게 제출하겠음	반영
		- 사업 추진 시 사업에 편입된 시유재산에 대한 협의(유·무상 협의 등)는 해당 재산관리관과 사전에 협의하여, 재산 매각 시 「공유재산 및 물품 관리법」 등 관련법에 따라 처리할 것	- 사업에 편입된 시유재산에 관하여 재산관리과와 사전에 협의하며, 재산매각 시 「공유재산 및 물품 관리법」에 따라 처리하겠음	반영
1-3	조경과	- '기조성 완료 공원 녹지 면적 + 개발규모에 따른 의무확보 공원녹지 면적'으로 공원녹지 확보 계획 검토 필요	- 미아동 258번지 일대 재개발구역과 연접한 재개발을 고려하여 신속통합기획 자문 의견 반영하여 기존 공원을 포함한 개발계획을 수립하였음 - 기존 공원을 포함한 공원 계획면적은 11,154.5㎡로 의무면적인 세대당 3㎡ 시 9,981.0㎡보다 1,173.5㎡ 추가확보 하였음	미반영
		- 기존 수목 현황조사를 통해 경관이 우수하고 하자발생이 적은 수목 등은 최대한 재활용(이식), 기증(기부) 계획수립 후 사업시행 시 적극 이행할 것 - 다채로운 녹지공간 및 쾌적한 환경조성을 위해 수종의 다양화 검토 및 반영 필요	- 사업구역 내 기존 수목 현황조사를 하여 경관이 우수하고 하자발생이 적은 수목 등은 최대한 재활용(이식), 기증(기부) 토록 하겠으며, 필요시 해당 자치구(강북구 공원녹지과)와 사전협의하겠음	반영
		- 다채로운 녹지공간 및 쾌적한 환경조성을 위해 수종의 다양화 검토 및 반영 필요	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 차량의 이동 등으로 발생하는 미세먼지를 저감시켜 쾌적한 생활환경 조성을 위해 도로변과 인접한 식재계획은 미세먼지 저감 가능한 수종 적용 필요	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 옥상녹화 관련 세부사항은 「서울시 옥상녹화 가이드라인」등 반영 설계	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 옥상녹화시 휴식공간과 조경공간이 분리되지 않고 조화를 이루며 이용자 편의 및 향후 유지관리를 위해 현장여건을 충분히 반영한 이동 동선 및 통로 확보 필요	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영

연번	구분	협의의견	조치계획	비고
		- 옥상녹화 태양광 시설 하부 식재시 「옥상녹화와 태양광 발전설비 병행설치 및 유지관리를 위한 가이드라인(한국건설기술연구원)」 참조	- 추후 사업시행계획인가 시 참조하겠음	반영
		- 기후변화 대응과 도심 경관 향상을 위해 현재 계획된 옥상녹화 외에도 옹벽, 방음벽, 담장 등 인공구조물 전면부 벽면녹화 추가 조성에 대한 검토 필요 - “도시구조물 벽면녹화 기법”, “그린커튼 조성지침”등 참고	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 옥상녹화 관련하여 식재는 볼륨감 있고 변화감 있는 식재패턴을 적용하여 풍성한 녹지공간을 조성할 수 있도록 검토 필요	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 도로 신규 개설 및 선형 변경 시 그 도로의 가로수를 조성·유지하여야 하며, 도로의 계획 또는 설계 단계에서부터 가로수를 조성할 공간을 확보하여야 함	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 가로수 및 띠녹지 조성계획을 수립하고 강북구(공원녹지과)와 협의하여 ‘서울특별시 도시숲 등의 조성·관리 심의위원회’의 가로수 심의 필요	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 조경 공간 및 세부사항은 「조경기준」제4조(조경면적의 산정), 제5조(조경면적의 배치) 및 관련 법령, 조례 등 규정 준수	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 소나무류는 「소나무재선충병 방제특별법」 규정을 준수	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 평의자, 파고라 등 신규 설치시 “서울우수공공디자인 공공가이드북” 참고	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 녹지 내 수목식재 시 ‘서울시 매력가든 디자인 가이드라인’ 참조	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 사업시행계획인가 변경 시에는 우리 부서에서 제출한 의견을 반영하여 계획 수정 후 재협의토록 할 것	- 추후 사업시행계획(변경)인가 시 협의하겠음	반영
1-4	물재생시설과	- 현재 정비계획 결정단계이므로 「오염총량관리 기본방침」 제29조에 의거하여 사업시행 계획인가 단계전에 수질오염 총량검토서를 첨부하여 재협의할 것	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
1-5	상임기획과	- 기준용적률(현황용적률) 계획은 「정비사업 사업성 개선방안 세부기준」과의 정합성을 검토하고 계획 내용 구체적으로 제시 필요	- 기준용적률(현황용적률) 계획은 「정비사업 사업성 개선방안 세부기준」과 정합되도록 검토하여 계획내용을 반영하였음	반영 *102p*
		- ‘허용용적률 인센티브 항목 및 비율’, ‘사업성보정계수’는 「2030 정비기본계획」에 정합토록 구체적으로 계획 내용 제시 필요	- ‘허용용적률 인센티브 항목 및 비율’, ‘사업성보정계수’는 「2030 정비기본계획」에 정합토록 계획 내용을 반영하였음	반영 *172p*
		- 건축물 환산부지 면적 및 상한용적률 산정식 등은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 정합토록 조정 필요	- 건축물 환산부지 면적 및 상한용적률 산정식 등은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 정합토록 계획 내용을 반영하였음	반영 *174p*
		- ‘기존 국·공유지 유형별 면적’은 대상지 내 시유지인 현황 도로 등을 고려하여 「도시정비법」 제92조와의 정합성 검토 필요	- ‘기존 국·공유지 유형별 면적’은 「도시정비법」 제97조에 정합토록 면적 및 도면자료와 유상매입 발생 면적을 제시하였음	반영 *109p*
		- 높이계획은 신속통합기획 가이드라인에 정합토록 높이(m) 제시 필요	- 신속통합기획 가이드라인에 정합토록 높이(150m 내외) 반영하였음	반영 *177p*
		- 중로3-A 계획은 도시계획시설 결정 조서 및 도면 상 중복결정하는 시설, 결정 범위 등 구체적으로 제시 필요	- 중로3-A의 입체적결정 및 중복결정 범위는 도시계획시설 결정도에 명확하게 구분하여 제시하였음	반영 *74p*
		- 공원과 중복결정한 ‘소로 1-’, ‘소로2-A’ 계획은 시설 이용 등을 고려하여 중복결정 필요성 검토	- 대상지 내 ‘소류1-’는 폐지하며, ‘소로2-A’는 공원과의 중복결정을 폐지 반영하였음	반영 *163p* *164p* *165p*
		- 중로 1-48 계획은 확폭 계획한 바, 결정조서상 계획 내용 제시 필요	- ‘중로1-48(오현로)’의 사업구역 내측으로의 확폭 계획 관련하여 결정조서상 계획 내용 제시하여 반영하였음	반영 *163p* *164p*

연번	구분	협의의견	조치계획	비고
		- 소로 2-A 계획(9m 신설)은 결정조서와 교통처리계획도상 계획 내용이 상이한 바, 계획내용 명확하게 제시 필요	- '소로2-A'계획의 결정조서와 교통처리계획도상 계획내용이 일치하도록 반영하였음	반영 *교통 70p*
		- 공공시설 계획은 세부도입용도를 제시하고, 향후 운영관리 담보 측면에서 세부용도별 관리운영 주체 등 구체적으로 계획 내용 제시 필요	- 공공시설 계획은 세부도입용도를 사회복지시설·청소년수련시설로 계획하며, 관리운영 주체 등을 구체적으로 제시하여 반영하였음	반영 *166p* *167p*
		- 경관계획 관련, 대상지는「경관법」제27조에 따른 개발사업 경관심의 대상이자 오패산과 연접한 구릉지로, ① 보행자 눈높이(eye-level)에서 ② 실제 경관상의 변화를 판단하기 쉬운 지점을 조망점으로 선정하고 ③ 대상지 주변 주요 경관자원을 조망범위에 포함하여 근경, 중경, 원경에 대한 사실적인 경관 시뮬레이션 등 분석·제시 필요	- 근경·중경·원경에서 보행자 눈높이의 대상지를 조망하는 사실적인 경관시뮬레이션을 반영하여 높이계획 수립 및 반영하였음	반영 *190p* *191p*
		- 통경축 계획은 신속통합기획 가이드라인에 맞춰 폭원 등 조정·제시 필요	- 통경축 계획은 신속통합기획 가이드라인에 맞춰 조정하였음	반영 *192p* *193p*
		- 공공보행통로변으로 건축한계선 지정 검토 필요	- 신속통합기획 가이드라인을 준수하여 공공보행통로변으로 건축한계선(3m)를 지정·계획하였음	반영 *76p* *106p*
		- 임대주택계획은「정비사업 등의 공공주택 협의업무 개선계획(행정2부시장 방침 제89호, '25.4)」을 고려하여 우리시 임대주택과와 협의를 통해 검토 필요	- 임대주택계획은「정비사업 등의 공공주택 협의업무 개선계획(행정2부시장 방침 제89호, '25.4)」을 고려하여 추후 임대주택의 장기전세주택으로의 사용 등 관련하여 임대주택과와 협의하여 반영하였음	반영 *178p*
		- 공공시설의 차량진출입구 계획 제시 필요	- 공공시설(사회복지시설·청소년수련시설 중복결정 시설)의 차량진·출입구 계획을 교통처리계획도, 정비계획지침도에 반영하였음	반영 *76p* *교통 70p*
1-6	도시계획과	- 공공기여시설(사회복지시설)은 건축규모(지하층, 주차장 등)를 고려하여 적정 규모(대지면적 약 2,000㎡ 내외)로 검토하시기 바라며, 운영계획을 포함하여 수요·공급 통합관리시스템(UPIS)에 등재 및 우리부서로 반영 요청하시기 바랍니다. ※공공기여시설 변경 검토 시 우리 부서와 협의하시기 바랍니다.	- 공공기여시설(사회복지시설·청소년수련시설 중복결정 시설)의 토지면적은 1,000㎡에서 추가적인 조정이 제한되어 건축규모를 지상4층~지하2층에서 지상3층~지하1층으로 축소하여 계획하였음 - 운영계획을 포함한 수요·공급 통합관리시스템(UPIS) 등재 및 반영 등은 도시계획위원회 심의 통과 이후 결정고시 진행 시 협의하여 진행하겠음	반영 *166p* *167p* *176p*
		-「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(개정 2025. 3. 18.)에 따라 용도지역 변경이 수반되는 바, 감정평가를 통한 부지가액 산정 및 용도별 설치비용등 관련 규정을 적용·검토하시기 바랍니다.	- 부지가액 산정은 관련 법 및 규정에 따라 지구단위계획(정비계획) 수립 이후 건축허가(사업시행인가) 시점을 기준으로 산정하며, 계획 단계에서의 용도별 설치비용은「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」등 관련 규정을 적용하여 산정하였음.	반영 *174p*
1-7	시설계획과	- 오동근린공원 이용객의 편의를 고려하여 북쪽 기존 보행로와 연결하는 공공보행통로를 추가 조성하는 방안 검토 필요	- 오동근린공원 이용객의 편의를 고려하여 대상지 서측 공원에 보행로를 계획하였기에 대상지 내 추가 공공보행통로는 미반영하였음	미 반영
		- 동측 공공시설과 종교시설의 진입로 조성방안 검토 필요	- 공공시설(사회복지시설·청소년수련시설 중복결정 시설)과 종교시설의 차량진·출입구 계획을 교통처리계획도, 정비계획지침도에 반영하였음	반영 *76p* *교통 70p*

연번	구분	협의의견	조치계획	비고
		- 막다른 도로인 소로1-는 도시계획시설(도로) 결정의 적정성 검토 필요	- '소로1-'는 정비사업 이후 기타 도시계획 도로와의 연결성이 부족하여 폐지하는 것으로 반영하였음	반영 *163p* *164p*
		- 도로와 근린공원이 평면적으로 중복되는 경우 근린공원의 기능을 상실하게 되므로, 소로2-A와 평면적으로 중복결정되는 지역은 공원결정에서 제척 필요	- '소로2-A'와 평면적으로 중복되는 구간의 공원은 중복결정 폐지 반영하였음	반영 *163p* *165p*
		- 공공시설은 결정하고자하는 시설의 용도를 명확히하고, 결정조서는 「도시계획시설 규칙」에 따라 시설명, 건축물의 범위 등을 작성할 것	- 공공시설은 사회복지시설 및 청소년수련시설(중복결정)로 용도를 명확히 계획하였으며 시설별 결정조서를 작성·반영하였음	반영 *166p* *167p*
		- 각 도시계획시설 결정조서 내 중복결정되는 사항 명기 필요	- 중복결정되는 도시계획시설(공원-도로, 사회복지시설-청소년수련시설)에 대하여 결정조서 내 명기하였음	반영 *163p* *166p*
		〈환경성 검토 관련 - 열〉 ㅇ 서울도시공간포털의 '열환경 공간유형도'를 참조하여 열환경 저감을 위한 세부 저감방안(쾌적한 보행환경을 위해 보행통로 등에 차열투수포장, 교목2열식재, 건물 열차단을 위한 옥상 쿨루프 등) 수립 필요 ※ 기후변화 대응 계획기법 목록 및 세부 가이드라인(서울도시공간포털 자료실) 참조	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		〈환경성 검토 관련 - 바람〉 ㅇ 서울시 도시공간포털의 바람기능 공간유형도를 참고하고 바람장 분석, 바람길 시뮬레이션 등을 통해 규칙적인 아파트 동배치, 사업부지 인근 공원 등 오픈스페이스와 연계한 녹지계획 수립 등 단지 내부로 최대의 바람이 유입될 수 있고 바람의 흐름을 원할하게 하는 건축설계 검토 ㅇ 개발사업부지 안쪽까지 바람이 유입될 수 있도록 충분한 통풍면적비(40%이상) 확보 권고	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
1-8	자연생태과	〈환경성 검토 관련 - 동·식물상〉 ㅇ 해당 동·식물상 문헌조사 작성에 참고된 조사 범위(미아동 439번지 일원)의 문헌조사에서는 법적보호종 및 서울시 보호 야생생물은 발견되지 않았음 - 해당 검토서의 동·식물상 문헌조사는 『미아3재정비촉진구역 주택재개발정비사업. 2020.12.』의 문헌조사 내용 참고하여 작성됨. ㅇ 사업대상지는 오패산, 벽오산 및 우이천, 북서울꿈의숲 공원 등에 인접하고 있어, 사업구역에 대한 문헌 및 현지조사 수행 및 사업시행에 따른 영향평가가 필요함 ㅇ 본 사업이 「자연환경보전법」 제46조에 따른 생태계보전부담금 부과징수 대상에 해당 될 시에는, 같은 법 제47조에 따라 해당 사업에 대한 인허가 등을 한 날로부터 20일 이내에 사업자, 사업내용 및 규모 등을 [붙임1], [붙임2] 서식으로 작성하여 자연생태과로 보내주시기 바람	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
1-9	기후환경정책과	〈환경성 검토 관련 - 온실가스〉 ㅇ 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법 및 시행령」,「서울특별시 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본 조례」 등 온실가스 감축 관련 법령을 준수할 것 ㅇ 「서울특별시 탄소중립 녹색성장 기본계획」에 따른 서울시 온실가스 감축목표를 달성하기 위하여 사업 계획 수립 시 온실가스 배출 최소화 방안을 검토할 것 ※ 서울시 온실가스 감축목표 : 2030년까지 2005년 배출량 대비 40% 감축, 2033년까지 50% 감축, 2050년 탄소중립 도시 달성 - 사업계획 수립 시 사업의 시행으로 인한 온실가스 배출량은 최소화하고 흡수량은 최대화할 수 있도록 할 것	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영

연번	구분	협의의견	조치계획	비고
		- 사업지 내 에너지 사용(전력, 도시가스, 휘발유/경유 등)으로 인한 온실가스 배출량을 분석하고 감축 방안을 마련할 것 ㅇ 건물 신축 시 「녹색건축물 조성 지원법」,「서울시 녹색건축물 설계기준」등 관련 기준을 준수하고 제로에너지건축물 인증이 가능한지 검토할 것 ㅇ 친환경자동차(전기차·수소차 등) 충전시설 및 전용주차구역을 설치하기 위한 방안을 검토할 것 ㅇ 다양한 신재생에너지(지열, 수열, 연료전지, 태양광 등) 및 미활용·분산에너지를 보급하기 위한 방안을 검토할 것 ㅇ 바람길, 물길 등을 고려하여 사업지 내 녹지 공간, 수변 공간, 보행 공간 조성을 검토할 것 ㅇ 폭염, 폭우, 혹한 등으로 인한 기후재난을 예방할 수 있는 방안을 검토할 것 ※ 옥상녹화, 투수성 포장, 빗물저류시설, 빗물이용시설, 물막이 판 설치로 폭염 및 폭우 대응력 강화 등		
1-10	자원순환과	〈환경성 검토 관련 - 친환경적 자원순환〉 〈건설폐기물〉 ㅇ (분별 해체) 건축 연면적 500㎡ 이상인 건축물 철거공사는 건설폐기물 14종 우선 분별 해체로 재활용을 확대해야 함.(계약서류에 명시) ㅇ (종류별 분리보관 및 운반) 건축물 철거 및 신축 시 발생되는 건설폐기물은 철저히 분리배출·운반·처리해야 함. 〈사업장폐기물〉 ㅇ 사업 시행 전, 건설공사 및 일련의 공사 또는 작업 등으로 인하여 폐기물을 5톤 이상 배출하는 경우 관할 자치구에 배출자 신고하여야 함. ㅇ 사업장 운영 시 적정 규모의 분리수집장소를 확보하고 재활용 가능자원을 분리수집장소에 분리·보관하되, 특히 화재위험에 대비하여 플라스틱, 비닐 등 가연성 폐기물과 불연성 폐기물은 구분하여 보관하여야 함. 〈지정폐기물〉 ㅇ 폐유, 폐석면 등 지정폐기물 발생 시 배출자 신고 및 적정·보관처리	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
1-11	대기정책과	〈환경성 검토 관련 - 대기질·미세먼지〉 사업 시행 시 다음 사항을 준수하시기 바랍니다. 1. 보일러 등 연소기기는 고효율에너지기자재 인증 및 저녹스 버너 연료별 인증 받은 제품 설치 2. 건축물 신축, 개·증축 및 유지보수(도색) 등의 작업중 친환경도료 사용시 '환경표지인증'(환경부) 도료 사용	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
1-12	수변감성도시과	〈환경성 검토 관련 - 토양〉 〈 토양 〉 ㅇ 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 받을 필요가 있음 - 토양오염관리대상시설(석유류 제조·저장시설, 유해화학물질 제조·저장시설, 송유관시설 및 기타 유사시설 등) - 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제1호 규정) - 기타(난방유 저장탱크 등) ㅇ 사업시행(공사) 중 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고하고,「토양환경보전법」에 따른 오염토양을 적법하게 처리하여야 함	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		〈환경성 검토 관련 - 지형·지질〉 〈 유출지하수 〉 ㅇ 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영

연번	구분	협의의견	조치계획	비고
		을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토 - 매뉴얼은 물순환정보 공개시스템(http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드[물순환정보 공개시스템 접속 → 열린마당 → 자료실 → 게시물 번호 9] ㅇ 사업시행 시 「지하수법」제9조의2 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, ㅇ 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 ㅇ 유출지하수 발생에 따라 유출지하수를 공공하수도로 배출하는 경우, 「서울특별시 하수도 사용 조례」제21조 및 같은 조례 시행규칙 제8조에 따라 소재지 관할 구청장에게 유출지하수 발생량 신고를 하여야 함 ㅇ 해당 건축물 등의 경우 위 신고사항을 반드시 이행하여 함은 물론 설계단계에서부터 유출지하수 감소대책 및 이용계획의 반영이 필요 ㅇ 지하수위는 「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리 ※ 주요내용 - 지하수위 일·누적 변화량 계측은 1일 1회로 하며, 관리기준은 일 변화량 0.5m 이내 누적 변화량은 관리수위' 이내로 관리 (매뉴얼 p.5~17) '관리수위는 설계 시 굴착에 따른 지하수위 강하량으로 설정 - 지하수위 일 변화량이 0.5m 초과 또는 누적 변화량이 8m를 초과하는 등의 경우 인·허가 기관 또는 발주청에 즉시 보고 (매뉴얼 p.8~9, 14~15) ㅇ 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정 데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출(계측 시작부터 계측 종료시까지) ※ 지하수위 측정데이터는 반드시 아래의 작성양식으로 작성 후 서울시 및 자치구로 송부 - 매뉴얼 및 측정데이터 작성양식은 물순환정보 공개시스템(http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드 담당 김선호 주무관(☎ 02-2133-3777, 전자우편 prostaff@seoul.go.kr) ※ 물순환정보 공개시스템 접속 → 열린마당 → 자료실 → 게시물 번호 5(매뉴얼), 6(작성양식) ㅇ 공사시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조관측망으로 활용토록 협의		
		〈환경성 검토 관련 - 물순환〉 〈 저영향개발(LID) 〉 ㅇ 물순환과 물환경 회복을 위한 빗물관리시설 설치를 환경성 검토서에 반영 - 환경부 『환경영향평가시 저영향개발(LID)기법 적용 매뉴얼』에 따라 저영향개발 기법의 적용 위치, 규모, 효율 등에 대한 구체적인 내용을 제시하고 강우유출모델 수행 등을 통해 저영향개발 기법 적용에 따른 우수유출 저감효과 제시 - 개발구역 내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물 분담량을 적용하여 저류	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영

연번	구분	협의의견	조치계획	비고
		시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장 등 빗물관리시설 설치 - 빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정내용을 제시하고 서울시 수변감성도시과(☏2133-4372)로 제출 ※ 복합단지 및 도시개발(재개발)사업 등은 토지이용 계획에 따른 해당 분담량 적용 ※ 민간시설의 대규모 : 대지면적 500㎡ 이상, 소규모 : 대지면적 500㎡ 미만 - 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류침투가 이루어질 수 있도록 계획(지표면보다 낮게 설치) o 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본 조례」제8조 및 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물 등과 「수질오염총량제 및 저영향개발 사전협의 연계를 통한 비점오염원 관리 강화계획」[물순환정책과-7418('20.04.20.)호]에 따라 20세대 이상 공동주택 등은 개발사업의 인·허가 전 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 서울시 수변감성도시과(☏2133-4372)에 사전 협의하여야 함 ※ 각 빗물관리시설은 적정 집수면적을 확보하여 빗물이 적절히 유입되도록 설계되어야 함 ※ 서울시 홈페이지 ⇒ 분야별정보 ⇒ 환경 ⇒ 자료실 ⇒ 물관리 ⇒ '저영향개발 사전협의제도' 참조 ※ 대지면적 1만㎡ 이상 대규모 개발사업은 사전협의 전 물순환 시민위원회의 자문을 받아야 하며, 개별 사업에 대한 관계기관(부서) 협의 시 서울시 물순환정책과를 포함하여 협의(서울시 수변감성도시과에서 자문 및 최종 협의까지 운영) ※ 자치구 물순환 주관부서는 저영향개발 사전협의(인·허가) 및 설치결과(사용승인)를 물순환 통합관리시스템에 입력하여야함. 〈 물재이용 〉 o 사업 시행 시 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조 제1항에 해당되는 경우 빗물이용시설을 설치하고 소재지 관할 구청장에게 신고하여야 함 o 사업 시행 시「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」제9조제1항 및 「서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」제6조제1항 내지 제2항에 따른 시설 등에 해당되는 경우 중수도를 설치하고 소재지 관할 구청장에게 신고하여야 함		

4) 강북구 관련부서 의견 및 조치계획

연번	구분	협의의견	조치계획	비고
2-1	건설 관리과	- 「도시 및 주거환경정비법」 제92조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속) 제2항 및 제3항, 제98조(국유·공유재산의 처분 등) 제4항 및 제5항의 규정에 따라 사업구역 내 '도로법상 도로', '일반인의 교통을 위하여 제공되고 있는 부지'는 사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 그에게 무상양도가 가능하고, 이 경우 사업시행계획 인가고시가 있는 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 봄 - 이에, 조합설립 이후 사업시행계획인가 고시 전 국·공유지(도로) 조치 사항에 관하여 반드시 사전 협의 필요 - 사업구역 내 '도로법상 도로', '일반인의 교통을 위하여 제공되고 있는 부지' 이외의 부분은 사업시행자 측에서 착공 전에 매수절차의 이행이 필요	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하여 반영하겠음	반영
		- 도로 기부채납 후 설치된 보도를 횡단하는 주차장 진출입로 및 상가 진출입로 등은 도로 점용 허가 대상임에 따라 설치하기 전에 반드시 사전에 건설관리과와 협의 필요	- 추후 사업시행계획인가 시 반영하겠음	반영
2-2	주차 관리과	- 대상지 내 번동 148-380번지의 번동햇살공영주차장(187면)이 폐지될 경우, 인근 번동 지역 주민들의 주차불편이 예상됨에 따라 공영주차장 확보(187면 이상) 대책 수립 필요	- 사업구역 내 번동햇살공영주차장 이용은 대부분 사업구역 내 주민 및 인근 미아동 258번지 일대 재개발구역 지역 주민으로 재개발 시 주차장이 확보됨에 따라 공영주차장 확보의 필요성이 미약함 - 필요 시 추후 사업시행계획인가 시 추가 협의하여 반영하는 것으로 검토하겠음	미 반영
2-3	공원 녹지과	- 오동근린공원 '다'지구와 '나'지구의 연결 동선이 확보되어야 하나, 중복결정 도로(소로2-A)로 인해 연결성이 저해되므로 공원이용에 지장이 없도록 공원이용자들을 위한 통행계획 수립 필요	- 해당 구간은 통과교통량이 많지 않은 소로(국지도로)이므로 도로와 공원 교차 지역에 점멸신호 및 횡단보도(고원식) 설치 예정임 - 시설의 평면적 활용을 고려하여 '소로2-A'와 중복되는 '공원' 부분을 중복결정에서 제외·반영하였음	반영 *165p*
		- 개발사업으로 인해 기존 오동근린공원('다'지구)으로의 접근성이 하락하므로, 지장없이 진출입이 가능하도록 재개발구역 북측에 통행로가 확보되도록 계획 필요	- 오동근린공원 접근성을 고려하여 대상지 서측 공원 내 통행로를 계획하였으며 대상지 북측에 신규 진출입도로 확보는 계획 어려움	미 반영
		- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제8조(정비계획의 내용 등) 제2항에서 "정비구역에는 원칙적으로 기존 공원이나 녹지를 포함하지 않도록 한다. 다만, 공원 또는 녹지의 기능을 회복하거나 그 안의 건축물을 정비하기 위하여 필요한 경우와 토지이용의 증진을 위하여 필요한 경우에는 예외로 한다"라고 명시하고 있으며, 서울시 도시공원 정비기준 개선방안에 따라 공원해제 시 대체공원의 지정이 필요하고 대체공원은 해제되는 공원부지 면적 이상 확보하도록 정하고 있음에 따라 오동근린공원을 재개발 구역계에 포함하고자 할 경우 7,790.5㎡ 이상의 대체 공원을 확보하고, 이와 별개로 공원녹지법 시행규칙 제5조에 따라 9,375㎡ 이상의 도시공원 확보가 필요	- 정비계획 수립시 확보하여야 하는 공원 또는 녹지에는 기결정 된 시설도 포함가능하며 대상지 서측 기존 공원은 미아동 258구역과 연접한 재개발을 고려하여 신속통합기획 자문의견 및 가이드라인을 준수·반영하여 기존공원을 포함한 개발계획을 수립하였음 - 대상지 서측의 편입공원은 기존 공원 면적에 추가하여 공원 규모를 확대하여 정비하는 사항이며, 기존공원을 포함한 공원 계획면적은 11,154.5㎡로 의무면적인 세대당 3㎡ 시 9,981.0㎡보다 1,173.5㎡ 추가확보하였음	미 반영
2-4	도로 관리과	- 도시계획시설(도로) 신설 및 확폭 구간 내 전주, 가로등 등 지장물이 있는 경우 관리 기관과 협의하여 원인자(사업시행자)가 이설 조치할 것	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 추후 건축심의 시, 도로 포장 등 세부조성계획이 포함된 도면을 첨부하여 협의할 것	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영

연번	구분	협의의견	조치계획	비고
		- 그 외 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」, 「교통약자의 이동편의 증진법」, 「건축허가 시 도로분야 일반조건」 등 관련 규정 준수할 것	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
2-5	도시계획과	- 별도의견 없음.	-	-
2-6	자치행정과	- 별도의견 없음.	-	-
2-7	치수과	- 별도의견 없으나, 향후 하수시설물(배수설비 등) 설치계획은 사업계획 수립 시 재협의할 것	- 하수시설물(배수설비 등) 설치 등은 사업계획 수립 시 재협의하겠음	반영

5) 유관기관 의견 및 조치계획

연번	구분	협의의견	조치계획	비고
3-1	북부 수도 사업소	- 정비구역 내 가압장과 배수지를 연결하는 송,배수관(D=500, 300mm)이 폐쇄 예정인 기존도로에 매설되어 있으므로 구역 외곽 또는 신설예정인 도로에 이설하여 방안을 반영할 것	- 대상지 개발 시 매설되어 있는 송·배수관의 이설이 불가피함을 고려하여 미아동258번지 재개발 구역과 협의하여 송·배수관 이설 매립도를 작성하여 반영하였음 ※ 25.8.21. 북부수도사업소 방문 협의 진행	반영 *110p* *111p*
		- 향후 사업시행인가 신청 시 수도공급 계획(인입 위치, 저수조 사용여부 등)을 수립하여 우리 사업소와 별도 협의할 것	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
3-2	강북 경찰서	- 신호기, 안전표지 등 교통안전시설물 보완 및 교통처리계획에 명확히 표시할 것	- 추후 교통안전시설 심의 및 협의 후 신호기, 안전표지, 교통안전시설물 등 보완하여 교통처리계획에 반영하겠음	반영 *교통 70p*
		- 대각선횡단보도, 고원식 교차로 및 간이중앙분리대, 보행자 방호울타리, 투광기, 바닥형신호등, 보행자음성시스템 등 보행자 안전시설물 설치 검토	- 추후 사업시행 시 「교통안전시설 설치·관리 매뉴얼」, 교통안전시설 심의를 통해 설치하겠음	반영
		- 도면 재작성 후 사업진행 전 우리서 교통시설반과 재협의	- 추후 사업진행 전 교통시설반과 재협의하겠음	반영
		- 추후 공사진행 시 「도로교통법 시행규칙」 별표 6, 「교통안전시설 설치·관리 매뉴얼」 등 기준에 부합하는 교통안전시설물을 설치하고, 교통안전시설물 신설·제거 등은 착공 이후부터 사업 준공 이전(교통안전시설 설치 이전)까지 교통 안전시설 심의 요청 후, 그 결과에 따라 설치할 것	- 추후 교통안전시설 규제심의 및 협의 후 결과에 따라 설치하겠음	반영
3-3	수도 방위 사령부	- 대공방어협조구역 확인을 위해서는 건축물 최고높이 해발고도(해수면기준 높이)와 지반 해발고도가 필요함에 따라 사업개요, 위치도, 평면도, 단면도, 조감도 등을 구비하여 공문과 함께 추가 자료 제출할 것 - 강북구 행정위탁고도는 해발 98m로서 이를 초과하지 않는 높이이면 대공방어협조구역협의는 불필요함	- 사업개요, 위치도, 평면도, 단면도, 조감도 등 추가 자료 제출 완료하였음.(25.5.21.)	반영
		(검토결과) - 협의건물 위치는 대공방어협조구역이고, 행정기관 위탁고도 44m를 초과함 - 건축통제거리 내 방공진지 0개소가 협의건물 보다 해발고도가 낮아 탐지 및 식별, 타격 등 방공작전에 제한사항이 있음 - 따라서 원활한 방공작전 여건보장과 국민의 재산권 행사를 보호하여야 하는 관련법 입법 취지를 고려 ①고도제한(98m) 또는 ②고도제한 수용 불가 시 협의 건물에 작전보완시설(예비진지) 구축의 '조건부 동의'로 의결함 (해소방안) - 협의건물을 해발고도 98m 이하로 신축 - 위 조건 수용 불가 시 신축건물 최고층 옥상에 작전보완시설(예비진지) 구축 가. 작전시설물 : 포상, 관측소, 위장망 설치대, 부수기재실 등 나. 대드론감시체계 등 작전보완시설 설치, 옥상부의 면적 1㎡당 2t 하중 이상 확보 - 예비진지 선정은 신축건물 21개동 중 최외곽 건물 또는 중심부 건물 등 방공작전에 최적화된 위치 선정 ※ 세부내용은 1방공여단과 관계기관 간 추후 협의 후 결정	- 추후 사업계획 승인 시 군보심의 결과를 고려하여 협의 반영하겠음	반영
3-4	서울	- 해당 사업지는 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육	- 추후 사업시행 시 교육환경평가서 제출	반영

연번	구분	협의의견	조치계획	비고
	특별시 교육청	환경평가서 제출 대상이므로, 교육환경평가서 승인 후 사업추진 할 것	및 승인 후 추진하겠음	
		- 사업 추진 과정에서 추가 협의 사항 또는 변경사항(세대수 변경 등 학생배치 및 교육환경보호 관련) 등이 발생할 경우 교육(지원)청과 재협의 할 것	- 추후 사업계획 변경 시 재협의하겠음	반영
		- 해당 사업지와 인접한 유치원·초등학교·중학교의 학생배치 및 교육환경보호 등에 관한 사항은 성북강북교육지원청과 별도 협의 후 사업 추진할 것	- 추후 교육환경 개선 및 학생배치관련 별도 협의하겠음	반영
3-5	서울특별시 성북강북 교육지원청	- 공동주택 건축계획 변경(세대수 증감, 층수 변경 등)에 따라 학생수가 변동됨으로 해당 계획 변경 시 반드시 학생배치계획 협의 실시 필요	- 추후 사업계획 변경 시 재협의하겠음	반영
		- 해당 사업지는 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조에 따라 교육환경평가서 제출 대상으로 교육환경보호위원회 심의 필요	- 추후 사업시행 시 교육환경평가서 제출 및 심의 후 추진하겠음	반영

3. 관련부서(기관) 협의 (2차)

1) 개요

ㅇ 협의기간 : 2025.06.30.(월)~2025.07.16.(수)
ㅇ 협의부서 : 총 41개 부서(서울시 18, 강북구 14, 유관기관 9)
- (서울시) 주거정비과, 신속통합기획과, 임대주택과, 건축기획과, 도시계획과, 도시계획상임기획과, 도시관리과, 시설계획과, 교통정책과, 공원조성과, 조경과, 도로계획과, 수변감성도시과, 물재생계획과, 물재생시설과, 문화유산보존과, 자원순환과, 아리수본부
- (강북구) 자치행정과, 교육지원과, 환경과, 청소행정과, 어르신장애인과, 여성가족과, 청소년과, 도시계획과, 공원녹지과, 도로관리과, 건설관리과, 치수과, 주차관리과, 교통행정과
- (유관기관) 서울시 교육청, 성북강북교육지원청, 강북구 도시관리공단, 강북경찰서, 강북소방서, 한국전력공사, KT강북지사, 북부수도사업소, 대륜E&S, 수도방위사령부

ㅇ 제출의견 : 총 25개 부서(서울시 9, 강북구 9, 유관기관 7)
- (서울시) 도시관리과, 물재생계획과, 물재생시설과, 시설계획과, 자원순환과, 수변감성도시과, 임대주택과, 상임기획과, 도시계획과
- (강북구) 치수과, 여성가족과, 공원녹지과, 건설관리과, 도로관리과, 청소행정과, 주차관리과, 어르신·장애인과, 자치행정과
- (유관기관) 서울특별시교육청, 성북강북교육지원청, 북부수도사업소, 한국전력 강북성북지사, 서울 강북경찰서, 대륜E&S, 강북소방서

ㅇ 협의 회신이 없는 부서는 의견없음으로 간주

2) 관련부서(기관) 협의의견 조치계획 총괄표

구분	개소	힙계	반영	미반영	기타
총계	25	107	104	3	-
서울시	9	47	47	-	-
강북구	9	17	14	3	-
유관기관	7	43	43	-	-

3) 서울시 관련부서 의견 및 조치계획

연번	구분	협의의견	조치계획	비고
4-1	도시관리과	- 정비계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제1항 각호의 사항은 지구단위계획으로 결정 고시되는 사항인 바, 결정도서(조서 및 도면) 작성 필요.	- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각호의 사항은 지구단위계획으로 결정 고시되는 사항이기에 결정도서 내 작성·반영하였음	반영
		- 대상지는 「경관법」 제27조, 같은 법 시행령 제19조에 따른 경관심의 대상으로 경관심의 도서 및 체크리스트를 작성하여 도시관리과 사전협의 필요. 끝.	- 경관심의 전 개발사업 경관 체크리스크 및 심의도서를 작성하여 사전협의 하겠음	반영
4-2	물재생계획과	[하수관로 분야(하수계획팀 담당 곽인복 ☎2133-3856)] - 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 사업시행계획인가 시 협의하겠음	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 (서울시공고 제2022-3495(2022.12.29.))」를 참고하여 공공하수도 관리청과 협의 후 처리할 것	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 하수도법 제27조에 따라 배수설비 설치 및 변경 시 공공하수도관리청 신고 및 준공검사 절차를 이행할 것	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 하수도법 제11조 및 제16조 규정에 따라 사업지 주변 공공하수도 신설·폐지 시 인허가 절차를 이행하고, 공사 완료 후 공공하수도에 대해 하수도법 제15조 규정에 따라 사용개시 공고 이행 및 시설물 인계를 철저히 할 것	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 사업준공 전 개량 또는 신설되는 공공하수도의 경우 측량을 실시하고 성과심사를 받아 서울특별시 하수도전산관리시스템 서버에 GIS DB를 탑재하고, 폐지되는 공공하수도 시설은 삭제할 것	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 하수도 원인자부담금 부과 대상일 경우 사업 준공 전 오수발생량을 산정하여 최종 확정금액을 납부할 것	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		[하수악취 분야(하수악취저감팀 담당 최영진 ☎2133-3858)] - 하수도법 제34조 규정에 따라 개인하수처리시설을 설치할 때는 「하수도 악취저감시설 설계·시공·유지관리 매뉴얼(환경부)」을 준수하여 공기공급장치 등을 설치하고, 방류조 규격을 설계도서에 기재할 것」	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 200인조 이상 강제배출 정화조를 설치할 때는 서울시 정화조 악취저감장치 모니터링 시스템을 연계하여 설치할 것(동의서 제출 및 권고사항)	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 1,000인조 이상 자연유하 정화조를 설치할 때는 「개인하수처리시설 업무편람(2,023. 6. 환경부, 48~49p)」에 따라 여과조 상단에 공기공급장치 등을 설치할 것(권고사항)	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	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). 끝.	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
4-3	물재생	- “번동 148번지 일대 주택정비형 재개발사업”은 현재 정비	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영

연번	구분	협의의견	조치계획	비고
	시설과	계획 결정단계이므로 「오염총량관리 기본방침」 제29조에 의거하여 사업시행 계획인가 단계전에 수질오염 총량 검토서를 첨부하여 재협의하여 주시기 바랍니다. 끝.		
4-4	시설 계획과	〈환경성 검토 관련 - 열〉 - 서울도시공간포털의 '열환경 공간유형도'를 참조하여 열환경 저감을 위한 세부 저감방안(쾌적한 보행환경을 위해 보행통로 등에 차열투수포장, 교목2열식재, 건물 열차단을 위한 옥상 쿨루프 등) 수립 필요 ※ 기후변화 대응 계획기법 목록 및 세부 가이드라인(서울도시공간포털 자료실) 참조	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		〈환경성 검토 관련 - 바람〉 - 서울시 도시공간포털의 바람기능 공간유형도를 참고하고 바람장 분석, 바람길 시뮬레이션 등을 통해 규칙적인 아파트 동배치, 사업부지 인근 공원 등 오픈스페이스와 연계한 녹지계획 수립 등 단지 내부로 최대의 바람이 유입될 수 있고 바람의 흐름을 원활하게 하는 건축설계 검토 - 개발사업부지 안쪽까지 바람이 유입될 수 있도록 충분한 통풍면적비(40%이상) 확보 권고	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
4-5	자원 순환과	〈환경성 검토 관련 - 친환경적 자원순환〉 〈건설폐기물〉 ㅇ (분별 해체) 건축 연면적 500㎡ 이상인 건축물 철거공사는 건설폐기물 14종 우선 분별 해체로 재활용을 확대해야 함. (계약서류에 명시) ㅇ (종류별 분리보관 및 운반) 건축물 철거 및 신축 시 발생되는 건설폐기물은 철저히 분리배출·운반·처리해야 함. 〈사업장폐기물〉 ㅇ 사업 시행 전, 건설공사 및 일련의 공사 또는 작업 등으로 인하여 폐기물을 5톤 이상 배출하는 경우 관할 자치구에 배출자 신고하여야 함. ㅇ 사업장 운영 시 적정 규모의 분리수집장소를 확보하고 재활용가능자원을 분리수집장소에 분리·보관하되, 특히 화재위험에 대비하여 플라스틱, 비닐 등 가연성 폐기물과 불연성 폐기물은 구분하여 보관하여야 함. 〈지정폐기물〉 ㅇ 폐유, 폐석면 등 지정폐기물 발생 시 배출자 신고 및 적정·보관 처리	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
4-6	수변 감성 도시과	〈환경성 검토 관련 - 토양〉 〈 토양 〉 ㅇ 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 받을 필요가 있음 - 토양오염관리대상시설(석유류 제조·저장시설, 유해화학물질 제조·저장시설, 송유관시설 및 기타 유사시설 등) - 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제1호 규정) - 기타(난방유 저장탱크 등) ㅇ 사업시행(공사) 중 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고하고,「토양환경보전법」에 따른 오염토양을 적법하게 처리하여야 함	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		〈환경성 검토 관련 - 지형·지질〉 〈 유출지하수 〉	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영

연번	구분	협의의견	조치계획	비고
		ㅇ 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토 - 매뉴얼은 물순환정보 공개시스템 (http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드[물순환정보 공개시스템 접속 → 열린마당 → 자료실 → 게시물 번호 9] ㅇ 사업시행 시「지하수법」제9조의2 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 발생 현황을 관할 구청에 신고하여야 하며, ㅇ 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 ㅇ 유출지하수 발생에 따라 유출지하수를 공공하수도로 배출하는 경우, 「서울특별시 하수도 사용 조례」제21조 및 같은 조례 시행규칙 제8조에 따라 소재지 관할 구청장에게 유출지하수 발생량 신고를 하여야 함 ㅇ 해당 건축물 등의 경우 위 신고사항을 반드시 이행하여야 함은 물론 설계단계에서부터 유출지하수 감소대책 및 이용계획의 반영이 필요 ㅇ 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 0.5m 초과 또는 누적 변화량이 8m를 초과하는 등의 경우 인·허가 기관 또는 발주청에 즉시 보고 (매뉴얼 p.8~9, 14~15) ㅇ 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 작성양식으로 작성 후 서울시 및 자치구로 송부 담당 김선호 주무관(☎ 02-2133-3777, 전자우편 prostaff@seoul.go.kr) - 매뉴얼 및 측정데이터 작성양식은 물순환정보 공개시스템(http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드 ※ 물순환정보 공개시스템 접속 → 열린마당 → 자료실 → 게시물 번호 5(매뉴얼), 6(작성양식) ㅇ 공사시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조관측망으로 활용토록 협의		
		〈환경성 검토 관련 - 물순환〉 〈 저영향개발(LID) 〉 ㅇ 물순환과 물환경 회복을 위한 빗물관리시설 설치를 환경성	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영

연번	구분	협의의견	조치계획	비고
		검토서에 반영 - 환경부『환경영향평가시 저영향개발(LID)기법 적용 매뉴얼』에 따라 저영향개발 기법의 적용 위치, 규모, 효율 등에 대한 구체적인 내용을 제시하고 강우유출모델 수행 등을 통해 저영향개발 기법 적용에 따른 우수유출 저감효과 제시 - 개발구역 내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물 분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장 등 빗물관리시설 설치 - 빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정내용을 제시하고 서울시 수변감성도시과(☏2133-4372)로 제출 ※ 복합단지 및 도시개발(재개발)사업 등은 토지이용 계획에 따른 해당 분담량 적용 ※ 민간시설의 대규모 : 대지면적 500㎡ 이상, 소규모 : 대지면적 500㎡ 미만 - 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류침투가 이루어질 수 있도록 계획(지표면보다 낮게 설치) ㅇ「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본 조례」제8조 및 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물 등과 「수질오염총량제 및 저영향개발 사전협의 연계를 통한 비점오염원 관리 강화계획」[물순환정책과-7418('20.04.20.)호]에 따라 20세대 이상 공동주택 등은 개발사업의 인·허가 전 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 서울시 수변감성도시과(☏2133-4372)에 사전 협의하여야 함 ※ 각 빗물관리시설은 적정 집수면적을 확보하여 빗물이 적절히 유입되도록 설계되어야 함 ※ 서울시 홈페이지 ⇒ 분야별정보 ⇒ 환경 ⇒ 자료실 ⇒ 물관리 ⇒ '저영향개발 사전협의제도' 참조 ※ 대지면적 1만㎡ 이상 대규모 개발사업은 사전협의 전 물순환 시민위원회의 자문을 받아야 하며, 개별 사업에 대한 관계기관(부서) 협의 시 서울시 물순환정책과를 포함하여 협의(서울시 수변감성도시과에서 자문 및 최종 협의까지 운영) ※ 자치구 물순환 주관부서는 저영향개발 사전협의(인·허가) 및 설치결과(사용승인)를 물순환 통합관리시스템에 입력하여야함. 〈 물재이용 〉 ㅇ 사업 시행 시『물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률』제8조 제1항에 해당되는 경우 빗물이용시설을 설치하고 소재지 관할 구청장에게 신고하여야 함 ㅇ 사업 시행 시『물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률』제9조 제1항 및 「서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」제6조제1항 내지 제2항에 따른 시설 등에 해당되는 경우 중수도를 설치하고 소재지 관할 구청장에게 신고하여야 함		
		〈공통사항〉 ○ 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영

<table>
<tr><th>연번</th><th>구분</th><th>협의의견</th><th>조치계획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>향개발기법(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</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></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 입력하여야함.
- 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 사업시행계획인가 시 협의하겠음</td><td>반영</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>〈물재이용〉</td><td>- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음</td><td>반영</td></tr>
</table>

연번	구분	협의의견	조치계획	비고
		○ "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 설치 할 것		
		〈토양〉 ○ 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 제2조 제1호 규정) 3. 기타(난방유 저장탱크 등) ○ 토양환경보전법 제11조(토양오염의 신고 등)에 따라 사업시행(공사)과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고해야하며, 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치할 것 - 토양환경보전법 제15조3(오염토양의 정화)에 따라 정화대책 수립 제시	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	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 설계시 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) ○ 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 : 김선호(☎02-2133-3777), 이메일 : prostaff@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)] ○ 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의 ○ 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영

연번	구분	협의의견	조치계획	비고
		을 검토 ※「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」주요내용 - 유출지하수 유출량별 이용방안(1일 발생량 기준) 참고 - 유출지하수 주변 입지별 이용방안 참고 ▸ 매뉴얼은 물순환정보 공개시스템(http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드(홈페이지 접속→열린마당→자료실→ 게시물 번호 9) ○ 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.		
		〈물놀이형 수경시설〉 ○「물환경보전법」제61조의2(물놀이형 수경시설의 신고 및 관리)에 따라 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출할 것	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
4-7	임대주택과	ㅇ「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조의2에 따른 기부채납 임대주택 80세대는 전용면적 59㎡형 이상으로 공급하는 계획에 대해서 검토하여 주시기 바람.	- 협의 의견에 따라 기부채납 임대주택 80세대는 59㎡이상으로 계획·반영하였음	반영
		ㅇ 공공주택은 특정 세대 및 평면 타입에 편중되지 않고 분산 배치하여 공공주택과 분양주택이 소셜믹스되도록 계획하여 주시기 바람.	- 공공주택과 분양주택이 소셜믹스되도록 계획하겠음	반영
		ㅇ 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면 타입 구분없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 공개추첨 계획서를 작성하여 우리 시(임대주택과)와 관리처분계획 (변경)수립 전 사전 협의를 하여야 함. - 공개추첨 대상 : 주택 전체(조합원 포함) - 공개추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		ㅇ 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 포	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영

연번	구분	협의의견	조치계획	비고
		함) 및 시공하여야 함. ※ 공공주택은 발코니 확장이 원칙임.		
		ㅇ 향후 자치구에서는 공공주택의 공개추첨 이행 여부 확인 후 일반분양 공고가 진행될 수 있도록 조치하여 주시기 바람.	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		ㅇ 「도시 및 주거환경정비법」제54조에 따른 국민주택규모주택 70세대와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조의2에 따른 기부채납 임대주택 80세대는 장기전세주택으로 공급 예정	- 법적상한용적률에 따른 국민주택규모주택과 기부채납 임대주택의 장기전세주택이 가능하도록 59㎡면 이상으로 면적을 조정하여 계획·반영하였음	반영 *178p* *179p*
4-8	상임 기획과	가. 용적률 계획은 다음 사항 검토 필요. ① 기준용적률(현황용적률) 계획은 「정비사업 사업성 개선방안 세부기준」과의 정합성을 검토하고 도서상 계획 내용 제시 필요	- 기준용적률(현황용적률) 계획은 「정비사업 사업성 개선방안 세부기준」과 정합되도록 검토하여 계획내용을 반영하였음	반영 *102p*
		② 허용용적률 인센티브 중 열린단지 계획은 「2030 정비기본계획」에 정합토록 구체적으로 계획 내용(개방되는 구간 표시 등) 제시 필요.	- 허용용적률 인센티브 중 열린단지 계획은 개방되는 구간 등을 정비계획 지침도면에 표시·반영하였음	반영 *76p*
		③ 상한용적률 산정 시 가중치, 산정식 등은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 정합토록 조정 필요	- 상한용적률 산정 시 가중치, 산정식 등은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 정합토록 조정·검토하여 반영하였음	반영 *175p*
		나. '기존 국·공유지 유형별 면적'은 「도시정비법」 제97조에 정합토록 면적 및 도면자료를 제시하고, 유상매입 발생 시 면적 제시 필요.	- '기존 국·공유지 유형별 면적'은 「도시정비법」 제97조에 정합토록 면적 및 도면자료와 유상매입 발생 면적을 제시하였음	반영 *109p*
		다. 획지2(종교시설)의 용적률계획은 「서울시 도시계획 조례」에 정합토록 조정 필요.	- 획지2(종교시설)의 용적률 계획은 「서울시 도시계획 조례」에 정합토록 조정하여 반영하였음 (150% 이하)	반영 *171p*
		라. 높이계획은 결정조서상 높이(m)로 제시 필요.	- 높이계획은 결정조서상 높이(m)로 제시하였음 (해발 150m 내외)	반영 *177p*
		마. 도로 계획은 신속통합기획 가이드라인에 정합되도록 다음 사항 검토 필요. ① 중로3-A의 입체적결정 및 중복결정 범위는 도시계획시설 결정도 상 명확하게 구분·제시 필요	- 중로3-A의 입체적결정 및 중복결정 범위는 도시계획시설 결정도에 명확하게 구분하여 제시하였음	반영 *74p*
		② 기정 소로 1-는 연접한 미아동 258번지 일대 신속통합기획과 연계하여 차량 및 보행 통행 확보·연결방안 검토 필요.	- 기정 '소로 1-'는 도시계획시설에서 폐지하나, 미아동258번지 일대의 군부대 차량 이용 동선을 고려하여 대상지 내 오동근린공원 공원관리용도로를 통해 진출입이 가능하도록 계획하였음 - 오동근린공원 공원관리용도로는 공원관리용차량·군부대이용 차량의 통행만 허용하며 기타 일반차량의 이용은 통행을 제한함 - 미아동258번지와의 보행 통행은 오동근린공원 내 산책로 등을 통해 가능함	반영
		바. 사회복지시설, 청소년수련시설계획은 향후 운영관리 담보 측면에서 세부용도별 관리운영 주체, 연면적 등 구체적으로 계획 내용 제시 필요.	- 사회복지시설, 청소년수련시설의 세부용도를 확정하여 계획하였으며 관리운영 주체와 시설별 연면적 등을 구체적으로 조서상 기입하여 반영하였음	반영 *166p* *167p*
		사. 경관계획 관련, 대상지는 「경관법」 제27조에 따른 개발사업 경관심의 대상이자 오패산과 연접한 구릉지로, ①보행자 눈높이(eye level)에서 ② 실제 경관상의 변화를 판단	- 경관계획 관련하여 보행자 눈높이에서 실제 경관상 변화를 판단하기 쉬운 조망점을 3개소 선정하였고, 근경·중경·	반영 *190p* *191p*

연번	구분	협의의견	조치계획	비고
		하기 쉬운 지점을 조망점으로 선정하고 ③ 대상지 주변 주요 경관자원을 조망범위에 포함하여 근경, 중경, 원경에 대한 다양하고 사실적인 경관시뮬레이션 등 분석·제시 필요	원경의 사업 전·후 차이를 보여주는 사실적 경관시뮬레이션을 제시하였음	
		아. 통경축 계획은 신속통합기획 가이드라인에 맞춰 폭원 등 조정·제시 필요	- 통경축 계획은 신속통합기획 가이드라인을 준수하여 폭원 등을 조정하여 제시하였음	반영 *192p*
		자. 교통처리계획 관련, 대지조성계획을 고려한 지하주차장 단면도 및 공공문화체육시설의 차량진출입구 계획 등 제시 필요.	- 교통처리계획 관련하여 대지조성을 고려한 지하주차장 단면도를 제시하였고, 공공·문화체육시설의 차량진출입구 계획은 교통처리계획도·정비계획지침도에 반영하였음	반영 *77p* *교통* *70p*
		차. 임대주택계획은 「정비사업 등의 공공주택 협의업무 개선계획(행정2부시장 방침 제89호, ' 25.4)」을 고려하여 우리시 임대주택과와 협의를 통해 검토 필요. 끝.	- 임대주택과-8451(2025.7.22.)에 따라 기부채납 임대주택 80세대은 장기전세주택으로 공급 예정임을 회신받았으며, 이에 따라 기부채납 임대주택은 전용면적 59㎡형 이상으로 공급하도록 계획을 반영하였음	반영 *178p*
4-9	도시 계획과	가. 구체적 운영계획이 없는 공공기여시설(청소년수련시설, 경로당, 노인정)은 삭제 검토 바랍니다. - 이전 시설인 마을활력소의 경우 기존시설 규모 이하로 계획하시기 바람 - 당해 사업대상지 개발에 따른 주민공동이용시설(노인정, 경로당) 확충 예정이며, 공공기여시설 입지 주변 지역은 공동주택 밀집지로 이미 기존 경로당이 입지하고 있는 바, 삭제 검토 바람 - 지하 주차장 계획은 지하1층 및 2층 연결을 위한 램프 확보가 곤란한 바, 건축 규모 및 경사지를 활용한 적정 주차장 계획(1개층 이하)하시기 바람	- 청소년수련시설은 강북구 청소년과와 협의하여 청소년수련시설 중 청소년특화시설로 활용하기 위해 계획을 유지하며, 경로당·노인정은 인접 공동주택 밀집지역의 기존 시설과 당해 대상지 내 계획 된 공동시설의 커뮤니티시설 내의 시설과 중복되므로 삭제하였음 - 마을활력소는 강북구청 자치행정과 의견을 고려하여 규모를 기존 면적(444㎡)을 유지하여 계획·반영하였음 - 사회복지시설·청소년수련시설(중복결정시설)의 지하주차장은 대지계획고를 조정하여 지하 1개층으로 계획·반영하였음	반영 *114p* *166p* *167p*
		- 공공기여시설에 대해 운영계획 수립 후 수요·공급통합관리시스템(UPIS)에 등재 및 우리부서로 반영 요청하시기 바랍니다.	- 운영계획을 포함한 수요·공급 통합관리시스템(UPIS) 등재 및 반영 등은 도시계획위원회 심의 통과 이후 결정고시 진행 시 협의하여 진행하겠음	반영
		나. 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(개정 2025. 3. 18.)에 따라 용도지역 변경이 수반되는 바, 감정평가를 통한 부지가액 산정 등 관련 규정을 적용·검토하시기 바랍니다. 끝.	- 부지가액 산정은 관련 법 및 규정에 따라 지구단위계획(정비계획) 수립 이후 건축허가(사업시행인가) 시점을 기준으로 산정하며, 계획 단계에서의 용도별 설치비용은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 등 관련 규정을 적용하여 산정하였음.	반영 *174p*

4) 강북구 관련부서 의견 및 조치계획

연번	구분	협의의견	조치계획	비고
5-1	치수과	- 별도의견 없음	-	
5-2	여성가족과	- 1) 「영유아보육법」 제12조(국공립어린이집의 설치 등) 및 같은 법 시행령 제19조의2(국공립어린이집의 설치 및 운영)에 따라 500세대 이상 공동주택의 경우 국공립어린이집이 의무보육시설로 규정되어 있으며, 현재 해당 정비계획상 공동주택의 경우 3,327세대로 국공립어린이집 설치가 의무 사항임 - 2) 우리 구 전 지역은 신규인가 제한구역으로 지정되어 민간 및 가정 어린이집 신규 설치 불가, 다만, 서울시 국공립어린이집 확충 방침에 따라 관리동 어린이집을 국공립어린이집으로 설치 추진 가능 - 3) 어린이집 설치 시 「영유아보육법」 및 같은 법 시행규칙 등에 따른 어린이집 설치기준 준수 ○ 국공립어린이집의 경우 상시 영유아 11인 이상을 보육할 수 있어야 함 ○ 영유아 발달단계에 따른 면적 확대 적용 권장(어린이집 전체면적 기준 4.29㎡→7㎡ 권장) 보육실 면적기준(영유아 1명당 2.64㎡) 산정 시 거실, 공동놀이실 면적 제외 ○ 유니버설디자인 및 국공립어린이집 스페이스 브랜딩 디자인 적용, 서울시 안전돌봄 어린이집 맞춤환경 디자인 활용 권장 ○ 장애물 없는 생활환경 및 친환경 인증 기준 충족 ○ 고효율에너지 인증 기자재 및 친환경 소재 사용 ※ 친환경 냉·난방설비, LED, 태양광 등 에너지 절감설비 의무설치 - 4) 어린이집 설치 시 추가 반영 사항 ○ 조리실을 포함한 어린이집의 모든 창문에 방충망 설치 ○ 조리실 내 시설(조리기구, 가스배관, 환기 설비 등)은 업소용 기준으로 설치 ○ 바닥마감은 4.5T 이상의 충격완화 기능이 있는 바닥재로 시공 ○ 어린이집 실내공간 바닥난방 설치 - 5) 기타 : 구역 면적이 넓은 대상지 내 어린이집이 1개소인 경우 접근성이 떨어질 수 있는 점을 고려하여 어린이집 시설 2개소 이상 설치. 끝.	- 신규 공동주택(아파트) 건립에 따라 공동이용시설(부대복리시설)에 정비구역 내 기존 어린이집의 대체 공간 확보가 가능하며, 어린이집 및 기타 사항은 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
5-3	공원녹지과	- 가. 오동근린공원 '다'지구와 '나'지구의 연결 동선이 확보되어야 하나 도로(소로 2-A)로 인해 연결이 단절되므로 공원이용에 지장이 없도록 공원 존치 및 이용자들을 위한 통행계획을 수립해 주시기 바랍니다.	- '소로2-A'와 중복되는 공원 부분을 중복결정에서 폐지 반영하였음 - 해당 구간은 통과교통량이 많지 않은 소로(국지도로)이므로 도로와 공원 교차 지역에 점멸신호 및 횡단보도(고원식) 설치 예정임	반영 *163p* *164p*
		- 나. 개발사업으로 인해 기존 오동근린공원('다' 지구)으로의 접근성이 하락하므로, 진출입이 가능하도록 재개발구역 북측에 통행로가 확보되도록 계획바랍니다.	- 오동근린공원 접근성을 고려하여 대상지 서측 공원 내 통행로를 계획하였으며 신규 진출입도로 확보는 계획 어려움	미반영
		- 다. 오동근린공원을 재개발 구역계에 포함하고자 할 경우 7,790.5㎡ 이상의 대체공원을 확보하고, 이와 별개로 공원녹지법 시행규칙 제5조에 따라 9,981㎡ 이상의 도시공원 확보가 필요함을 알려드립니다.	- 정비계획 수립시 확보하여야 하는 공원 또는 녹지에는 기결정 된 시설도 포함 가능하며 대상지 서측 기존 공원은 미아동 258구역과 연접한 재개발을 고려하여 신속통합기획 자문의견 및 가이드라인을	미반영

연번	구분	협의의견	조치계획	비고
			준수·반영하여 기존공원을 포함한 개발계획을 수립하였음 - 대상지 서측의 편입공원은 기존 공원 면적에 추가하여 공원 규모를 확대하여 정비하는 사항이며, 기존공원을 포함한 공원 계획면적은 11,154.5㎡로 의무면적인 세대당 3㎡ 시 9,981.0㎡보다 1,173.5㎡ 추가확보하였음	
5-4	건설관리과	○ 국·공유지 도로 관련 - 「도시 및 주거환경정비법」 제97조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속) 제2항 및 제3항, 제98조(국유·공유 재산의 처분 등) 제4항 및 제5항의 규정에 따라 사업구역 내 '도로법상 도로', '일반인의 교통을 위하여 제공되고 있는 부지'는 사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 그에게 무상양도가 가능하고, 이 경우 사업시행계획 인가고시가 있는 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 봄 - 이에, 조합설립 이후 사업시행계획인가 고시 전 국·공유지(도로) 조치 사항에 관하여 반드시 사전 협의 하시기 바람 - 사업구역 내 '도로법상 도로', '일반인의 교통을 위하여 제공되고 있는 부지' 이외의 부분은 사업시행자 측에서 착공 전에 매수절차의 이행이 필요함	- 관련 법령을 준수하겠으며, 추후 시업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		○ 차량 진·출입시설 관련 - 도로 기부채납 후 설치된 보도를 횡단하는 주차장 진출입로 및 상가 진출입로 등은 도로 점용 허가 대상임에 따라 설치하기 전에 반드시 사전에 건설관리과와 협의해 주시기 바람 ※(참고) 보도 횡단 차량 진출입로 허가처리 지침	- 관련 법령을 준수하겠으며, 추후 시업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
5-5	도로관리과	- 도시계획시설(도로) 신설 및 확폭 구간 내 전주, 가로등 등 지장물이 있는 경우 기관과 협의하여 원인자(사업시행자)가 이설 조치 할 것	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 도시계획시설(도로) 신설 및 확폭 구간(보도포함)은 원활한 유지관리를 위해 준공 후 무상귀속 및 기부채납 검토	- 해당 동서연결도로(오현로25다길) 구간은 사업 시행 시 지상권 설정을 통해 유지 및 관리가 용이하도록 반영함 - 추후 사업시행계획인가 시 도로관리과와 추가 협의 진행하겠음	반영 *164p*
		- 추후 건축심의 시, 도로 포장, 터널시설 등 세부조성계획이 포함된 단면을 첨부하여 협의 할 것	- 추후 건축심의 시 협의하겠음	반영
		- 그 외 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」, 「교통약자의 이동편의 증진법」, 「건축허가 시 도로분야 일반조건」 등 관련 규정 준수. 끝.	- 관련 규정을 준수하겠으며, 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
5-6	청소행정과	〈검토분야 : 재활용품 분리배출〉 ○ 재활용품 분리수거 용기 「자원의 절약과 재활용촉진에 관한 법률」제13조 및「재활용가능자원의 분리수거 등에 관한 지침」제6조(분리수거용기의 설치·관리 등)에 따라 설치장소의 특성, 배출품목·배출량 등을 고려한 분리수거용기(톤백마대, 비닐, 분리수거함 등)에 재활용품을 품목·성상별로 분리배출	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영

연번	구분	협의의견	조치계획	비고
		○ 재활용품 분리배출 품목 및 배출방법 「자원의 절약과 재활용촉진에 관한 법률」제12조의3 및「재활용가능자원의 분리수거 등에 관한 지침」제3조(분리수거대상 재활용가능자원의 품목 및 분리배출요령)에 따라 특정 요일 및 시간을 지정하거나 또는 지정하지 않고 수시로 재활용품을 품목별로 분리배출	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		〈검토분야 : 음식물쓰레기 배출관련〉 ○ 음식물쓰레기 보관시설 또는 전용수거용기 「강북구 음식물류 폐기물의 발생억제, 수집·운반 및 재활용에 관한 조례」제12조에 따라 음식물류 폐기물을 재활용하기 위한 공동보관시설 또는 전용수거용기 설치	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		○ 음식물 쓰레기 감량기기(감량기, RFID종량기) 설치 신축 공동주택 사업자 대상 감량기기 설치 협조 요청 (서울시 생활환경과-7419,2020.5.11.)공문에 의거 음식물류 폐기물 감량 및 발생지 처리시스템 구축을 위해 감량기기 설치 권장	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
5-7	주차관리과	○ 구분 : 번동 148-380번지 (번동햇살공영주차장 187면), 번동 148-140번지 (번2동 공영주차장 20면) - 협의회신 : 해당 공영주차장이 폐지될 경우, 인근 번동 지역주민들의 주차 불편이 예상됨. 이에 공영주차장 확보(207면 이상) 대책 수립 필요	- 사업구역 내 번동햇살공영주차장 이용은 대부분 사업구역 내 주민 및 인근 미아동 258번지 일대 재개발구역 지역 주민으로 재개발 시 주차장이 확보됨에 따라 공영주차장 확보의 필요성이 미약함 - 필요 시 추후 사업시행계획인가 시 추가 협의하여 반영하는 것으로 검토하겠음	미반영
5-8	어르신장애인과	○ 재개발 준공 후 사회복지시설 내에 100세 건강플러스센터(500.0㎡) 설치 요청	- 기부채납시설인 사회복지시설(청소년수련시설 중복결정 시설) 내에 100세 건강플러스센터(500㎡)를 계획하여 반영하였음	반영 *167p*
5-9	자치행정과	○ 대상지 내 시설인 마을활력소 기존 면적(444.28㎡) 유지 요청 - 마을공동체 공간이자 주민 자율적으로 운영되는 시설로 면적 축소가 될 경우 주민다수가 참여 가능한 프로그램 기획·추진이 되지 않아 취지에 맞는 공간 운영이 어려움. 끝.	- 마을활력소는 기존 면적(444.28㎡)를 유지하며 사회복지시설 내 편익시설로 계획·반영하였음	반영 *167p*

5) 유관기관 의견 및 조치계획

연번	구분	협의의견	조치계획	비고
6-1	서울시 교육청	□ 학생배치계획(후기고등학교 배정관련) ○ 해당 사업구역은 성북강북학교군 고등학교 배정 지역에 해당함 ○ 다만, 향후 학생배치 여건 등에 따라 타 학교군으로 배정될 수 있음	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		□ 교육환경평가 관련 ○ 해당 사업지는 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가서 제출 대상이므로, 교육환경평가서 승인 후 사업추진 바람	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		□ 기타사항 ○ 사업 추진 과정에서 추가 협의 사항 또는 변경사항(세대수 변경 등 학생배치 및 교육환경보호 관련) 등이 발생할 경우 교육(지원)청과 재협의 하여야 함 ○ 해당 사업지와 인접한 유치원·초등학교·중학교의 학생배치 및 교육환경보호 등에 관한 사항은 성북강북교육지원청과 별도 협의 후 사업 추진 바람	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
6-2	성북 강북 교육 지원청	□ 학생배치 관련 ○ 유치원 : 증가하는 유아는 유치원 배치 시 기존 유아시설 수용 가능 ○ 초등학교 : 증가하는 초등학생은 기존 통학구역인 번동초에 배치 가능 ○ 중학교 : 증가하는 중학생은 성북강북 1학군에 배치 가능할 것으로 판단됨 ○ 공동주택 건축계획 변경(세대수 증감, 층수 변경 등)에 따라 학생수가 변동됨으로 해당 계획 변경 시 반드시 학생배치계획 협의 실시 필요	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		□ 교육환경평가 관련 의견 ○ 해당 사업구역은 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조에 따라 교육환경평가서 제출 대상으로 교육환경보호위원회 심의 필요. 끝.	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
6-3	북부 수도 사업소	- 정비구역 내 가압장과 배수지를 연결하는 송,배수관(D=500, 300mm)이 폐쇄 예정인 기존도로에 매설되어 있으므로 구역 외곽 또는 신설예정인 도로에 이설하는 방안을 반영 하시기 바랍니다.	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 향후 사업시행인가 신청 시 수도 공급 계획(인입 위치, 저수조 사용여부 등)을 수립하여 우리 사업소와 별도 협의 하시기 바랍니다.	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		〈기존 시설 계획 관련 소관사항〉 - 소재지 : 강북구 번동 148-18 - 면적수량 : 전체 271.0, 편입 271.0 - 사용현황 : 번동가압장 - 검토의견 : 현재 번동가압장으로 정상 사용 중이며, 안정적인 물공급을 위해 용도폐지 및 폐쇄가 불가능하므로 본 시설의 유지 및 관리에 지장이 없도록 존치하는 것이 타당함.	- 대상지 일대 안정적 물공급을 위해 번동가압장은 존치하는 것으로 반영함	반영 *166p*
		- 소재지 : 강북구 번동 148번지 일대 - 면적수량 : 전체 108,735.4㎡, 편입 108,735.4㎡ - 사용현황 : 송배수관 - 검토의견 : 정비구역 내 가압장과 배수지를 연결하는 송, 배수관(D=500,300mm)이 폐쇄 예정인 기존도로에 매	- 대상지 개발 시 매설되어 있는 송·배수관의 이설이 불가피함을 고려하여 미아동258번지 재개발 구역과 협의하여 송·배수관 이설 매립도를 작성하여 반영하였음	반영 *110p* *111p*

연번	구분	협의의견	조치계획	비고
		설되어 있으므로 구역 외곽 또는 신설예정인 도로에 이설하는 방안 반영 필요. - 향후 사업시행인가 신청 시 수도공급계획(인입위치, 저수조 사용여부 등)을 수립하여 북부수도사업소와 별도 협의 필요.	※ 25.8.21. 북부수도사업소 방문 협의 진행	
		- 소재지 : 강북구 미아동 258-749 - 면적수량 : 전체 211.0㎡, 편입 65.4㎡ - 사용현황 : 번동배수지 부지 - 검토의견 : 해당 변동배수지 부지는 지하 번동배수지 시설과 근접해있어, 안정적인 물공급을 위해 폐쇄 및 이설이 불가능하며 반드시 유지 및 지속적인 관리가 필요함. - 현재 지하에 배관 등 수도공급시설이 존재하고 있어 이설 또는 철거가 필요한 경우 북부수도사업소 시설관리과와 별도 협의 필요 - ※「도시 및 주거환경정비법」 제97조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속)에 의거, 시유지의 무상양도는 정비사업의 시행으로 새로 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 양도 가능	- 대상지 개발 시 매설되어 있는 송·배수관의 이설이 불가피함을 고려하여 미아동258번지 재개발 구역과 협의하여 송·배수관 이설 매립도를 작성하여 반영하였음 ※ 25.8.21. 북부수도사업소 방문 협의 진행	반영 *110p* *111p*
		〈시유지 귀속 및 처분에 관한 소관사항〉 - 소재지 : 강북구 번동 148-18, 강북구 미아동 258-749 - 검토의견 : 세부사업시행계획 전 시유지 귀속 및 처분사항과 관련하여 본부 요금관리부 재무회계과 및 북부수도사업소 행정지원과와 별도 협의해 주시기 바람.	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
6-4	한전 강북 성북 지사	□ 검토분야 : 해당구간 전주이설 ○ 해당 사업구간 내 지장 및 철거설비(전주 및 지중관로)에 대하여 최소 6개월 전에 한전으로 이설 요청하시기 바랍니다.	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		□ 검토분야 : 전기안전 ○ 전주 주변 굴착시(3M이내 근접) 전주 도괴위험이 있으니 반드시 전주를 이설조치 후 굴착하여 주시기 바랍니다. ○ 타워크레인 등의 중장비 작업시, 작업전 반드시 인근 고압 전선로에 대하여 한전에 건축용방호관 취부를 요청하여 방호관을 취부 후 작업하여 주시기 바랍니다. ○ 당사 지하매설물은 없으나, 고객이 소유하고 관리하는 지중인입선이 존재할 가능성이 있으므로, 전주 주변 굴착 시 유의하여 주시기 바랍니다.	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		□ 검토분야 : 전력공급 ○ 본 정비사업 관련 전기사용 신청은 전력사용 예정일 6개월전에 전기사용 협의 후 신청을 하여 주시기 바랍니다. ○ 전기사용 신청시 계약전력 및 수급지점을 확정해 신청하여 주시기 바랍니다. ○ 장래 전력부하 증가 등을 감안하여 구내변압기 용량은 여유있게 선정하여 변압기 용량부족에 의한 구내고장이 발생치 않도록 대비하여 주시기 바랍니다.	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		□ 검토분야 : 통신 공가선 ○ 한전주에 취부된 통신 공가선은 통신 사업자별로 별도 신청하여 철거 및 이설하시기 바랍니다.	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
6-5	서울 강북 경찰서	○ 기존 협의안 검토의견 참고하여 변경사항 포함한 교통처리계획도 작성 후 우리서와 재협의하시기 바랍니다. 끝.	- 기존 협의안 검토의견을 참고하여 변경사항이 포함된 교통처리계획도 작성하여 재협의하였음 (25.8.7.)	반영
		〈25.8.7. 대면 재협의 이후〉 ○ 검토의견	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영

연번	구분	협의의견	조치계획	비고
		- C-C'를 포함하는 왕복 2~3차로 도로는 오패산로와 오현로로 연결되며 현행 마을버스 2개 노선이 통행되는 도로로 입주 후 세대수 등 교통량 검토하여 최대한 확폭 후 버스 베이 등 원활한 소통 대책을 포함하여 차로 운영을 검토할 것		
		- 해모로아파트 앞 교차로는 비정형적 구조의 교차로로 사고 및 법규위반이 잦아 이를 예방하기 위해 도로 선형을 곧게 피는 등 평면교차로 설계 지침에 맞게 재검토할 것	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 오현로 확폭 후 간이중앙분리대 및 보행자 방호울타리 등 무단횡단금지시설 설치	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- B-B' 구간 도로 설계하여 교통처리계획도에 나타낼 것	- 해당 구간에 대하여 교통처리계획도 내 설계하여 반영하였음	반영 *교통 70p*
		- 신호기, 안전표지 등 교통안전시설물 보완 및 교통처리계획도에 명확히 표시	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 대각선횡단보도, 고원식 교차로, 투광기, 바닥형신호등, 보행자음성시스템 등 보행자 안전 시설물 설치 검토	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 추후 공사진행 시 「도로교통법 시행규칙」 별표 6, 「교통안전시설 설치·관리 매뉴얼」 등 기준에 부합하는 교통안전시설물을 설치하고, 교통안전시설물 신설·제거 등은 착공 이후부터 사업 준공 이전(교통안전시설 설치 이전)까지 교통안전시설 심의 요청 후, 그 결과에 따라 설치할 것. 끝.	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
6-6	대륜이엔에스	- 1. 대상처 : 강북구 번동 148번지 일대 주택재개발 정비구역 - 2. 공급가능여부 : 기존관 LB PLP300A에서 공급 가능 - 3. 배관철거 및 이설 : 추후 별도협의 필요 - 4. 협조요청사항 - 해당 사업부지 내에는 도시가스배관 등 당사 공급시설이 설치되어 있어 부지 내 공급시설에 대한 이설, 철거공사가 필요하며, 철거되는 시설의 손실보상비와 이설, 철거공사비 등을 사업 시행 전 당사와 반드시 협의하여 주시기 바랍니다. - 공사시기, 도로굴착, 주변환경 등에 따라 인입위치 등이 변경될 수 있으며, 설계 및 시공 전 배관관경, 인입위치, 공사시기 등에 대해 당사와 반드시 사전 협의하여 주시기 바랍니다. - 도시가스가 공급되는 지역에서 천공, 파일박기, 터파기 기타 도로굴착을 실시함에 있어 도시가스사업법 제30조의3 제1항의 규정에 의하여 가스배관매설 유무를 조회하여야 하오니 굴착작업 전 굴착공사 원콜시스템(☎ 1644-0001, 인터넷 www.eocs.or.kr)을 통해 확인하여 주시기 바랍니다.	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
6-7	강북소방서	■ 소방자동차 진입(통로) 동선 확보 - 동별 소방차동차 접근이 가능한 진입(통로)로 설치할것	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 진입로 및 통로 회전반경은 차량 중심에서 최소 10m 이상 고려하여 회차 가능하도록 할 것	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영

연번	구분	협의의견	조치계획	비고
		- 단지 내 폭 1.5m 이상의 보도를 포함한 폭 7m 이상의 도로를 설치할것	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 진입로에 설치되는 문주 및 필로티 유효높이는 5m 이상 확보 할 것	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 공동주택 외벽 양쪽 측면 상단과 하단에 동번호 표시 할 것 (외부에서 주야간에 식별이 가능하도록 동 번호, 크기, 색상 구성 할 것)	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 진입로가 경사 구간인 경우 시작 각도는 3°이하로 할 것	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 주차차단기 설치할 경우 소방자동차 유효폭 최소 3m 이상 확보 할 것	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		■ 소방자동차 소방활동 및 전용구역 확보 - 소방자동차 전용구역은 동별 전면 또는 후면에 1개소 이상 확보 할 것	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 소방자동차 전용 구역은 동별 피난시설이 설치된 장소와 동선이 일치되도록 할 것	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 소방자동차 전용구역 바닥은 시·도별 보유한 소방자동차의 중량 고려하여 견딜수 있는 구조로 할 것	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 소방자동차 전용구역 경사도는 아우트리거 조정각도 고려하여 5°이하로 할 것	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 소방자동차 전용구역은 조경 및 볼라드 설치로 인해 장애가 되지 않도록 할 것	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		■ 전치가 화재관련 안전시설 확보 - 지상 설치가 원칙(최대한 지표면과 가까운 층에 설치 권고)	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 전기차 충전구역 일반차량 분리하여 방화벽으로 구획	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 지하주차장 습식설비(알람밸브)로 설계할것	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 송수구 연결배관 2차측 전용으로 연결	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 지하주차장 천장 가연물 난연성능 기준 강화	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 지하주차장 충전구역 전용 연결송수구 설치	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영
		- 열화상CCTV 24시간 감시	- 추후 사업시행계획인가 시 협의하겠음	반영

4. 주요 조치계획 첨부자료

구분번호	1:5, 4-8	협의부서	상임기획과

협의의견

- 기준용적률(현황용적률) 계획은 「정비사업 사업성 개선방안 세부기준」과의 정합성을 검토하고 계획 내용 구체적으로 제시 필요

조치계획

- 기준용적률(현황용적률) 계획은 「정비사업 사업성 개선방안 세부기준」과 정합되도록 검토하여 계획내용을 반영하였음 (102p)

■ **현황용적률 산정식**

구분	1종 (→2종) ※ 종상향	2종7층 (→2종) ※ 변경없음	비고
조례상 용적률	150%	200%	서울특별시 도시계획조례
조례상 용적률을 초과한 건축물의 대지 합	15,588.62㎡ (67동)	454.44㎡ (2동)	건축물대장 내 미기재 건물 제외
용도지역 면적	52,960.11㎡	2,596.66㎡	각 용도지역별 대지면적
조례상 용적률을 초과한 대지면적의 비율	29.43%	17.50%	-
직선보간 적용 값	29.43%	21.00%	-
현황용적률	179.43%	211.00%	-
기준용적률 완화범위 초과여부	179.43% 〈 190.00% 미초과	211.00% 〈 250.00% 미초과	초과 시 범위 내 최대값까지 적용 가능
적용 값	179.43%	211.00%	-
가중평균	180.36%		현황(기준)용적률
변경 후 용도지역 면적	88,909.6㎡	2,674.7㎡	-

구분번호	1:5, 4-8	협의부서	상임기획과

협의의견

- '허용용적률 인센티브 항목 및 비율', '사업성보정계수'는 「2030 정비기본계획」에 정합토록 구체적으로 계획 내용 제시 필요

조치계획

- '허용용적률 인센티브 항목 및 비율', '사업성보정계수'는 「2030 정비기본계획」에 정합토록 계획 내용을 반영하였음 (172p)

2) 허용용적률 인센티브 계획 (획지1 공동주택)

인센티브 구분		인센티브량	기준 및 적용사항	
계		22.73%	■ 적용 : 20.0% (최대치) → 사업정보정계수 적용시 40.0%	
보행중심 생활공간조성	공공 보행통로 (3개소)	4.73%	(171.17% x 2,532.6㎡) / 91,584.3㎡ x 1 = 4.73%	조성면적 : 2,532.6㎡ (1,512.2㎡ + 508.4㎡ + 512㎡) ※ 수평투영면적 기준함
		기준용적률x (조성면적/대지면적) x a *a=1이하 (조성 후 지역권 설정) ※ 기준용적률170.98% = 150.98%+20%(소형주택 공급)		
	열린단지 조성	5.00%	■ 기준 : 단지 외곽 담장 미설치, 수목 식재 또는 구조물 설치 시 높이 1.5m 이하 ■ 적용 : 5%p (오현로변 근린생활시설 배치구간 등 연도형 상가 조성)	
세대 맞춤형 생활환경개선	층간 소음해소	3.00%	- 바닥(중량)충격음 차단성능 등급(1~4등급) 중 2등급 이상 - 바닥(중) 충격음 차단 성능 등급 1등급 5%, 2등급 3% ■ 적용 : 2등급 3%	
환경친화 안전한 주거지 조성	우수디자인 + 장수명주택	10.00%	- 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 우수디자인 기준을 통과하고, - 장수명주택 인증등급 최우수 15%, 우수 10% ■ 적용 : 우수 10%	

구분번호	1:5, 4-8	협의부서	상임기획과

협의의견

- 건축물 환산부지 면적 및 상한용적률 산정식 등은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 정합토록 조정 필요

조치계획

- 건축물 환산부지 면적 및 상한용적률 산정식 등은 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」에 정합토록 계획 내용을 반영하였음 (174p)

4) 용적률 등 세부산정내역

구 분	산정내용											
토지이용계획(㎡)	구역면적	공동주택용지	종교시설용지	산설 정비기반시설 등 공공·문화체육시설 면적							국공유지	
				소계	토지			공공·문화체육시설		임대주택(기부채납)	산설 정비기반시설 내	대지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 내
					공원	도로	수도공급설비	토지지분	건축물환산	토지지분	건축물환산	
	108,735.4	91,584.3	99.0	25,202.0	11,154.5	4,626.6	271.0	1,000.0	2,579.7	2,248.5	3,321.7	8,061.5	7,990.6

공공시설 등 제공면적 (순부담)	: 산설 정비기반시설 등 공공·문화체육시설 면적 – 산설 정비기반시설 내 국공유지 – 대지 내 용도폐지 되는 기존 정비기반시설 국공유지 = 25,202.0㎡ – 8,061.5㎡ – 7,990.6㎡ = 9,149.9㎡(8.4%) → 총상항에 따른 공공기여 의무면적 (8,891.0㎡) 대비 258.9㎡ 초과하여 공공기여 (충족) ※ 필수 유상매입토지(545.0㎡) 및 상계처리 국공유지(12,983.9㎡) 등 13,528.9㎡포함		
건축물 기부채납	계		9,149.9㎡
	임대주택	소계	5,570.2㎡
		토지지분	2,248.5㎡
		건축물 환산	3,321.7㎡
		건축비 기준	분양가 상한제 기본형건축비 지상층(220.8만원/㎡) ※ 산정 시 면세단가 적용
	공공·문화체육시설	소계	3,579.7㎡
		토지	1,000.0㎡
		건축물환산	2,579.7㎡ (지상층) 1,692.2㎡ (미환산연면적 1,500㎡) / (지하층) 887.5㎡ (미환산연면적 785.15㎡) ① 종합사회복지관(사회복지시설) 연면적 1,000㎡ = 환산 시 1,150.3㎡ ② 청소년·문화수련시설(청소년수련시설) 연면적 500.0㎡ = 환산 시 541.9㎡
		건축비 기준	– 시설결정 : 사회복지시설, 청소년수련시설 중복결정 – 2,024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 (종합사회복지관) 429.8만원/㎡ – 2,024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 (청소년 문화수련시설) 405.0만원/㎡ ※ 산정 시 면세단가 적용

기준 용적률 (현행)	구분	현황용적률	
		1종	2종(7종)
	용적률	179.43%	211.00%
	가중평균	(88,909.6㎡ x 179.43% + 2,674.7㎡ x 211.00%) ÷ 91,584.3㎡ = 180.36%	

허용 용적률	구분	허용용적률(사업성 보정계수 20%x2=40% 적용)	
		1종	2종(7종)
	용적률	219.43% (179.43%+40%)	250.00% (211.00%+40%) ※최대250%
	가중평균	(88,909.6㎡ x 219.43% + 2,674.7㎡ x 250.00%) ÷ 91,584.3㎡ = 220.33%	

상한 용적률	구분	상한용적률
	용적률	220.33%+(171.17%x1.3x1.0597x0.03636)+(171.17%x0.7x0.02888)+(171.17%x1x0.03718)=238.73%

예정법적 상한 용적률	구분	법적상한용적률	
		1종(→2종)	2종(7종)(→2종)
	용도지역 상한용적률	250.00%	250.00%
	가중평균	(88,909.6㎡ x 250.00% + 2,674.7㎡ x 250.00%) ÷ 91,584.3㎡ = 250.00% 이하	

구분번호	1:5, 4-8	협의부서	상임기획과

협의의견

- '기존 국·공유지 유형별 면적'은 대상지 내 시유지인 현황 도로 등을 고려하여 「도시정비법」 제92조와의 정합성 검토 필요

조치계획

- '기존 국·공유지 유형별 면적'은 「도시정비법」 제97조에 정합토록 면적 및 도면자료와 유상매입 발생 면적을 제시하였음 (109p)

7) 국·공유지 유상매입 등에 관한 계획

구분	면적(㎡)	비고
A. (현황) 국·공유지	29,581.0	· 유상매입 진행 전 최초 국·공유지
B. 유상매입 소계	13,528.9	· 유상매입분은 사유지인 것으로 계획
유상매입(필수)	545.0	· 구립 번2동 오동노인정(198.0㎡) · 교육촌경로당(122.0㎡) · 하늘숲속 마을활력소(225.0㎡)
유상매입(상계)	12,983.9	· 번동148-383도 (시유지) · 번동148-232도 (시유지) · 미아동258-289도 (구유지) ※ 실측량을 통한 면적 확정 필요
C. 무상양도 (관 → 조합)	16,052.1	· C=A-B
D. 신설 정비기반시설 내 기존 국·공유지	8,061.5	· 공원(7,790.5㎡) · 가압장(271.0㎡)
E. 대지 내 용도폐지되는 국·공유지	7,990.6	· E=C-D

구분번호	1:5, 4-8	협의부서	상임기획과

협의의견

- 공공시설 계획은 세부도입용도를 제시하고, 향후 운영관리 담보 측면에서 세부용도별 관리운영 주체 등 구체적으로 계획 내용 제시 필요

조치계획

- 공공시설 계획은 세부도입용도를 사회복지시설로 계획하며, 관리운영 주체 등을 구체적으로 제시하여 반영하였음 (167p)

1) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정(신설) 조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	사회복지시설	번동 148-13 일대	-	1,000.0	1,000.0	-	청소년수련시설 중복결정

■ 사회복지시설 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	◦사회복지시설 신설	◦토지이용 효율성 및 기존시설 이전을 위한 사회복지시설 신설

2) 청소년수련시설

■ 청소년수련시설 결정(신설) 조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
신설	청소년수련시설	번동 148-13 일대	-	1,000.0	1,000.0	-	사회복지시설 중복결정

■ 청소년수련시설 결정(신설) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	청소년수련시설	◦청소년수련시설 신설	◦토지이용 효율성 및 기타 필요시설을 위한 청소년수련시설 신설

구분번호	1:5, 4-8	협의부서	상임기획과

협의의견

- 경관계획 관련, 대상지는「경관법」제27조에 따른 개발사업 경관심의 대상이자 오패산과 연접한 구릉지로, ① 보행자 눈높이(eye-level)에서 ② 실제 경관상의 변화를 판단하기 쉬운 지점을 조망점으로 선정하고 ③ 대상지 주변 주요 경관자원을 조망범위에 포함하여 근경, 중경, 원경에 대한 사실적인 경관시뮬레이션 등 분석·제시 필요

조치계획

- 근경·중경·원경에서 보행자 눈높이의 대상지를 조망하는 사실적인 경관시뮬레이션을 반영하여 높이계획 수립 및 반영하였음 (190p)

▌오동근린공원 산책로 (근경 150m)



공원과 연접한 건축물 높이에 따른 조화로운 스카이라인 계획

▌우이천 교차로 오현로 (중경 400m)



우이천 교차로에서 대상지 남측의 오현로 접근 시 바라보는 가로경관 계획

▌북서울꿈의숲 전망대 (원경 550m)



대상지 전체를 파악할 수 있는 지점이므로 도시경관에 어울리는 조화로운 계획

구분번호	1-6, 4-9	협의부서	도시계획과

협의의견

- 공공기여시설(사회복지시설)은 건축규모(지하층, 주차장 등)를 고려하여 적정 규모(대지면적 약 2,000㎡ 내외)로 검토하시기 바라며, 운영계획을 포함하여 수요·공급 통합관리시스템(UPIS)에 등재 및 우리부서로 반영 요청하시기 바랍니다. ※공공기여시설 변경 검토 시 우리 부서와 협의하시기 바랍니다.

조치계획

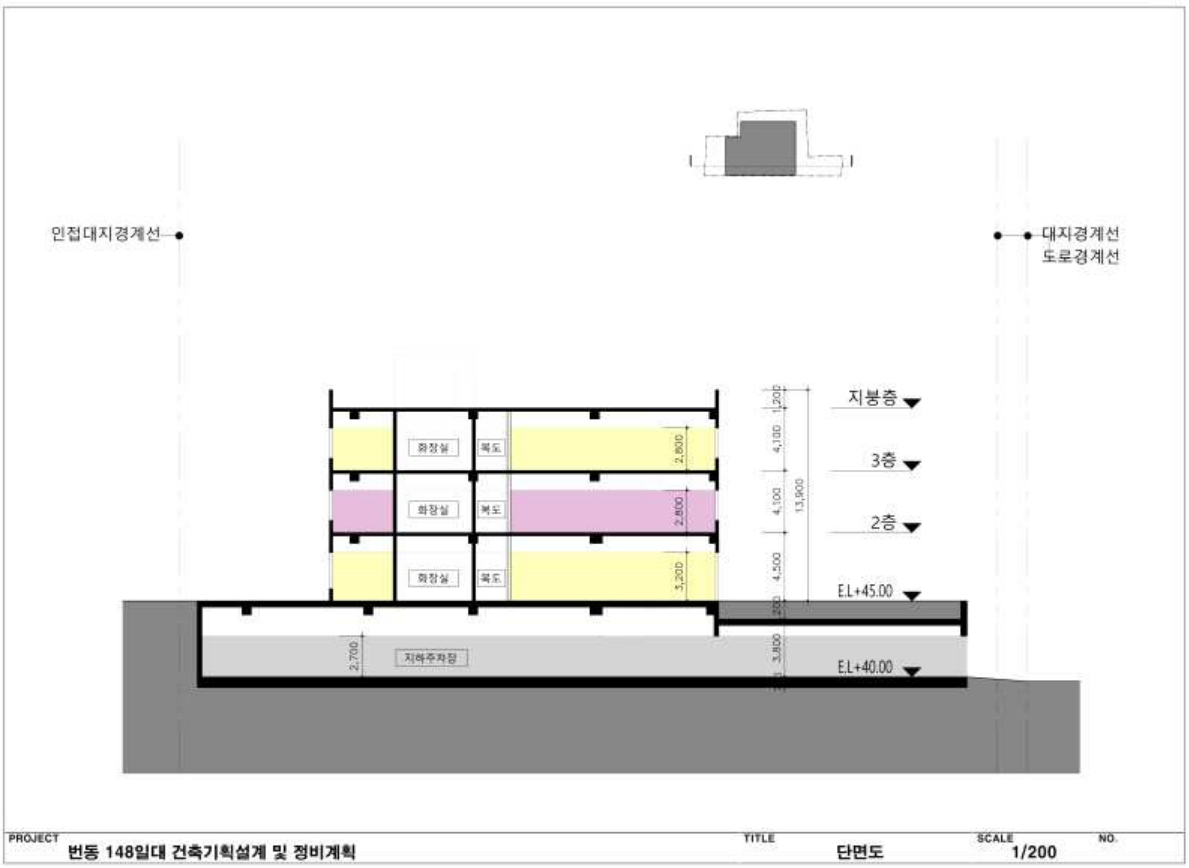
- 공공기여시설(사회복지시설·청소년수련시설 중복결정 시설)의 토지면적은 1,000㎡에서 추가적인 조정이 제한되어 건축규모를 지상4층~지하2층에서 지상3층~지하1층으로 축소하여 계획하였음
- 운영계획을 포함한 수요·공급 통합관리시스템(UPIS) 등재 및 반영 등은 도시계획위원회 심의 통과 이후 결정고시 진행 시 협의하여 진행하겠음 (166p, 176p)

■ 사회복지시설 결정(신설) 건축물 규모 결정 조서

구분	사설명	위치	건폐율	용적률	높이(층)	비고
신설	사회복지시설	번동 148-13 일대	60%이하	200% 이하	4층 이하	- 건축가능 연면적 2,000㎡ 중 1,000㎡ 이내

■ 청소년수련시설 결정(신설) 건축물 규모 결정 조서

구분	사설명	위치	건폐율	용적률	높이(층)	비고
신설	청소년수련시설	번동 148-13 일대	60%이하	200% 이하	4층 이하	- 건축가능 연면적 2,000㎡ 중 500㎡ 이내



구분번호	4-7	협의부서	임대주택과

협의의견

ㅇ「도시 및 주거환경정비법」제54조에 따른 국민주택규모주택 70세대와「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조의2에 따른 기부채납 임대주택 80세대는 장기전세주택으로 공급 예정

조치계획

- 법적상한용적률에 따른 국민주택규모주택과 기부채납 임대주택의 장기전세주택이 가능하도록 59㎡면 이상으로 면적을 조정하여 계획·반영하였음 (178p, 179p)

■ 기부채납 임대주택 부분 (59세대)

건립규모	세대수 (세대)	세대수 비율 (기부채납/전체)	연면적 (㎡)	연면적 비율 (기부채납/전체)
합계	59	1.8%	5620.93	2.6%
전용 59㎡	35	1.1%	2864.98	1.3%
전용 84㎡	24	0.7%	2755.95	1.3%

※ 전체 3,214세대 (정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축 된 106세대 제외)

2) 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

■ 제2종일반주거지역 부분 (획지1 - 공동주택용지)

구분		내용				
계획 기준		• 국민주택규모 주택 건설 :「도시정비법」에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 국민주택규모 주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도임				
법적상한용적률 (건축계획)		• 250% (건축심의에서 최종 결정)				
상한용적률 (정비계획 용적률)		• 238.73%				
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• 250.00% - 238.73% = 11.27%				
	증가된 용적률의 50%	• 11.27% × 0.5 = 5.64% • 91,584.3㎡ × 5.64% = 5,160.78㎡				
	의무 연면적	• 5,160.78㎡				
법적상한 임대주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
		39.31㎡	53.61㎡	-	-	-
		49.76㎡	67.48㎡	-	-	-
		59.98㎡	81.86㎡	25	2,046.42	-
		84.95㎡	114.83㎡	28	3,215.28	-
		110.95㎡	148.22㎡	-	-	-
		합계		53	5,261.69㎡ (▲109.99㎡)	★기준 충족

구분번호	3-1, 6-3	협의부서	북부수도사업소

협의의견

- 정비구역 내 가압장과 배수지를 연결하는 송,배수관(D=500, 300mm)이 폐쇄 예정인 기존도로에 매설되어 있으므로 구역 외곽 또는 신설예정인 도로에 이설하여 방안을 반영할 것

조치계획

- 대상지 개발 시 매설되어 있는 송·배수관의 이설이 불가피함을 고려하여 미아동258번지 재개발 구역과 협의하여 송·배수관 이설 매립도를 작성하여 반영하였음 (110p)

※ 25.8.21. 북부수도사업소 방문 협의 진행

8) 송·배수관 이설에 관한 계획

1) 개요

- 정비구역 내 가압장과 배수지를 연결하는 송·배수관(D=500,300mm)이 폐쇄 예정인 기존 도로에 매설되어 있음에 따라 신설예정인 도로에 이설하는 방안임

■ (현황) 상수도 시설도면



■ (계획) 번동 단독 개발 시 (미아동 개발 미확정 시)



V

별 첨

1. 토지 및 건축물 조서
2. 신속통합기획 가이드라인
3. 환경성 검토서
4. 교통성 검토서
5. 경관성 검토서

토지 및 건축물 조서

■ 토지조서

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	소유자	비고
계					139,277.0	108,735.4	-	-
1	강북구	번동	148-1	대	182.0	182.0	사유지	-
2	강북구	번동	148-2	대	341.0	341.0	사유지	-
3	강북구	번동	148-3	대	228.0	228.0	사유지	-
4	강북구	번동	148-4	대	221.0	221.0	사유지	-
5	강북구	번동	148-5	대	221.0	221.0	사유지	-
6	강북구	번동	148-6	대	155.0	155.0	사유지	-
7	강북구	번동	148-7	대	228.0	228.0	사유지	-
8	강북구	번동	148-8	대	442.0	442.0	사유지	-
9	강북구	번동	148-9	대	257.0	257.0	사유지	-
10	강북구	번동	148-12	대	248.0	248.0	사유지	-
11	강북구	번동	148-13	대	245.0	245.0	사유지	-
12	강북구	번동	148-14	대	215.0	215.0	사유지	-
13	강북구	번동	148-15	대	215.0	215.0	사유지	-
14	강북구	번동	148-16	대	208.0	208.0	사유지	-
15	강북구	번동	148-17	대	208.0	208.0	사유지	-
16	강북구	번동	148-18	수도용지	271.0	271.0	서울시	-
17	강북구	번동	148-41	대	205.0	205.0	사유지	-
18	강북구	번동	148-42	대	208.0	208.0	사유지	-
19	강북구	번동	148-43	대	212.0	212.0	사유지	-
20	강북구	번동	148-44	대	205.0	205.0	사유지	-

■ 토지조서

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	소유자	비고
21	강북구	번동	148-45	대	225.0	225.0	사유지	-
22	강북구	번동	148-46	대	228.0	228.0	사유지	-
23	강북구	번동	148-47	대	126.0	126.0	사유지	-
24	강북구	번동	148-48	대	221.0	221.0	사유지	-
25	강북구	번동	148-49	대	221.0	221.0	사유지	-
26	강북구	번동	148-50	대	221.0	221.0	사유지	-
27	강북구	번동	148-51	대	225.0	225.0	사유지	-
28	강북구	번동	148-52	대	221.0	221.0	사유지	-
29	강북구	번동	148-53	대	212.0	212.0	사유지	-
30	강북구	번동	148-54	대	218.0	218.0	사유지	-
31	강북구	번동	148-55	대	218.0	218.0	사유지	-
32	강북구	번동	148-56	대	218.0	218.0	사유지	-
33	강북구	번동	148-57	대	238.0	238.0	사유지	-
34	강북구	번동	148-58	대	228.0	228.0	사유지	-
35	강북구	번동	148-59	대	235.0	235.0	사유지	-
36	강북구	번동	148-60	대	221.0	221.0	사유지	-
37	강북구	번동	148-61	대	218.0	218.0	사유지	-
38	강북구	번동	148-62	대	225.0	225.0	사유지	-
39	강북구	번동	148-63	대	215.0	215.0	사유지	-
40	강북구	번동	148-64	대	228.0	228.0	사유지	-

■ 토지조서

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	소유자	비고
41	강북구	번동	148-65	대	264.0	264.0	사유지	-
42	강북구	번동	148-66	대	245.0	245.0	사유지	-
43	강북구	번동	148-67	대	215.0	215.0	사유지	-
44	강북구	번동	148-68	대	215.0	215.0	사유지	-
45	강북구	번동	148-69	대	231.0	231.0	사유지	-
46	강북구	번동	148-70	대	166.0	166.0	사유지	-
47	강북구	번동	148-71	대	136.0	136.0	사유지	-
48	강북구	번동	148-72	대	222.0	222.0	사유지	-
49	강북구	번동	148-73	대	232.0	232.0	사유지	-
50	강북구	번동	148-74	대	202.0	202.0	사유지	-
51	강북구	번동	148-75	대	248.0	248.0	사유지	-
52	강북구	번동	148-76	대	132.0	132.0	사유지	-
53	강북구	번동	148-77	대	139.0	139.0	사유지	-
54	강북구	번동	148-78	대	255.0	255.0	사유지	-
55	강북구	번동	148-79	대	130.0	130.0	사유지	-
56	강북구	번동	148-80	대	134.0	134.0	사유지	-
57	강북구	번동	148-81	대	274.0	274.0	사유지	-
58	강북구	번동	148-82	대	163.0	163.0	사유지	-
59	강북구	번동	148-83	대	221.0	221.0	사유지	-
60	강북구	번동	148-84	대	134.0	134.0	사유지	-

■ 토지조서

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	소유자	비고
61	강북구	번동	148-85	대	274.0	274.0	사유지	-
62	강북구	번동	148-86	대	274.0	274.0	사유지	-
63	강북구	번동	148-87	대	274.0	274.0	사유지	-
64	강북구	번동	148-88	대	152.0	152.0	사유지	-
65	강북구	번동	148-89	대	245.0	245.0	사유지	-
66	강북구	번동	148-90	대	248.0	248.0	사유지	-
67	강북구	번동	148-91	대	245.0	245.0	사유지	-
68	강북구	번동	148-92	대	248.0	248.0	사유지	-
69	강북구	번동	148-93	대	245.0	245.0	사유지	-
70	강북구	번동	148-94	대	218.0	218.0	사유지	-
71	강북구	번동	148-95	대	235.0	235.0	사유지	-
72	강북구	번동	148-96	대	231.0	231.0	사유지	-
73	강북구	번동	148-97	대	248.0	248.0	사유지	-
74	강북구	번동	148-98	대	248.0	248.0	사유지	-
75	강북구	번동	148-99	대	248.0	248.0	사유지	-
76	강북구	번동	148-100	대	143.0	143.0	사유지	-
77	강북구	번동	148-101	대	205.0	205.0	사유지	-
78	강북구	번동	148-102	대	208.0	208.0	사유지	-
79	강북구	번동	148-103	대	221.0	221.0	사유지	-
80	강북구	번동	148-104	대	224.0	224.0	사유지	-

■ 토지조서

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	소유자	비고
81	강북구	번동	148-105	대	221.0	221.0	사유지	-
82	강북구	번동	148-106	대	124.0	124.0	사유지	-
83	강북구	번동	148-107	대	225.0	225.0	사유지	-
84	강북구	번동	148-108	대	235.0	235.0	사유지	-
85	강북구	번동	148-109	대	241.0	241.0	사유지	-
86	강북구	번동	148-110	대	241.0	241.0	사유지	-
87	강북구	번동	148-111	대	179.0	179.0	사유지	-
88	강북구	번동	148-112	대	178.0	178.0	사유지	-
89	강북구	번동	148-113	대	231.0	231.0	사유지	-
90	강북구	번동	148-114	대	228.0	228.0	사유지	-
91	강북구	번동	148-115	대	112.0	112.0	사유지	-
92	강북구	번동	148-116	대	225.0	225.0	사유지	-
93	강북구	번동	148-117	대	225.0	225.0	사유지	-
94	강북구	번동	148-118	대	225.0	225.0	강북구	-
95	강북구	번동	148-119	대	212.0	212.0	사유지	-
96	강북구	번동	148-120	대	231.0	231.0	사유지	-
97	강북구	번동	148-121	대	238.0	238.0	사유지	-
98	강북구	번동	148-122	대	238.0	238.0	사유지	-
99	강북구	번동	148-123	대	241.0	241.0	사유지	-
100	강북구	번동	148-124	대	261.0	261.0	사유지	-

■ 토지조서

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	소유자	비고
101	강북구	번동	148-125	대	231.0	231.0	사유지	-
102	강북구	번동	148-126	대	228.0	228.0	사유지	-
103	강북구	번동	148-127	대	228.0	228.0	사유지	-
104	강북구	번동	148-128	대	231.0	231.0	사유지	-
105	강북구	번동	148-129	대	225.0	225.0	사유지	-
106	강북구	번동	148-130	대	231.0	231.0	사유지	-
107	강북구	번동	148-131	대	453.0	453.0	사유지	-
108	강북구	번동	148-133	대	235.0	235.0	사유지	-
109	강북구	번동	148-134	대	231.0	231.0	사유지	-
110	강북구	번동	148-135	대	231.0	231.0	사유지	-
111	강북구	번동	148-138	대	231.0	231.0	사유지	-
112	강북구	번동	148-139	대	231.0	231.0	개인	-
113	강북구	번동	148-140	주차장	693.0	693.0	강북구	-
114	강북구	번동	148-141	대	225.0	225.0	사유지	-
115	강북구	번동	148-142	대	248.0	248.0	사유지	-
116	강북구	번동	148-157	대	205.0	205.0	사유지	-
117	강북구	번동	148-158	대	205.0	205.0	사유지	-
118	강북구	번동	148-159	대	205.0	205.0	사유지	-
119	강북구	번동	148-160	대	205.0	205.0	사유지	-
120	강북구	번동	148-161	대	204.0	204.0	사유지	-

■ 토지조서

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	소유자	비고
121	강북구	번동	148-162	대	215.0	215.0	사유지	-
122	강북구	번동	148-163	대	202.0	202.0	사유지	-
123	강북구	번동	148-164	대	202.0	202.0	사유지	-
124	강북구	번동	148-165	대	212.0	212.0	사유지	-
125	강북구	번동	148-166	대	202.0	202.0	사유지	-
126	강북구	번동	148-167	대	205.0	205.0	사유지	-
127	강북구	번동	148-168	대	135.0	135.0	사유지	-
128	강북구	번동	148-170	대	198.0	198.0	사유지	-
129	강북구	번동	148-171	대	269.0	269.0	사유지	-
130	강북구	번동	148-172	대	225.0	225.0	사유지	-
131	강북구	번동	148-173	대	215.0	215.0	사유지	-
132	강북구	번동	148-174	대	215.0	215.0	사유지	-
133	강북구	번동	148-175	대	218.0	218.0	사유지	-
134	강북구	번동	148-176	대	218.0	218.0	사유지	-
135	강북구	번동	148-177	대	218.0	218.0	사유지	-
136	강북구	번동	148-178	대	218.0	218.0	사유지	-
137	강북구	번동	148-179	대	218.0	218.0	사유지	-
138	강북구	번동	148-180	대	218.0	218.0	사유지	-
139	강북구	번동	148-181	대	147.0	147.0	사유지	-
140	강북구	번동	148-183	대	218.0	218.0	사유지	-

■ 토지조서

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	소유자	비고
141	강북구	번동	148-184	대	218.0	218.0	사유지	-
142	강북구	번동	148-185	대	228.0	228.0	사유지	-
143	강북구	번동	148-186	대	198.0	198.0	사유지	-
144	강북구	번동	148-187	대	212.0	212.0	사유지	-
145	강북구	번동	148-188	대	205.0	205.0	사유지	-
146	강북구	번동	148-189	대	205.0	205.0	사유지	-
147	강북구	번동	148-190	대	175.0	175.0	사유지	-
148	강북구	번동	148-191	대	208.0	208.0	사유지	-
149	강북구	번동	148-192	대	198.0	198.0	사유지	-
150	강북구	번동	148-193	대	212.0	212.0	사유지	-
151	강북구	번동	148-194	대	212.0	212.0	사유지	-
152	강북구	번동	148-195	대	208.0	208.0	사유지	-
153	강북구	번동	148-196	대	212.0	212.0	사유지	-
154	강북구	번동	148-197	대	212.0	212.0	사유지	-
155	강북구	번동	148-198	대	212.0	212.0	사유지	-
156	강북구	번동	148-199	대	198.0	198.0	사유지	-
157	강북구	번동	148-200	대	122.0	122.0	강북구	-
158	강북구	번동	148-201	대	218.0	218.0	사유지	-
159	강북구	번동	148-202	대	225.0	225.0	사유지	-
160	강북구	번동	148-203	대	225.0	225.0	사유지	-

■ 토지조서

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	소유자	비고
161	강북구	번동	148-204	대	228.0	228.0	사유지	-
162	강북구	번동	148-205	대	225.0	225.0	사유지	-
163	강북구	번동	148-206	대	225.0	225.0	사유지	-
164	강북구	번동	148-207	대	231.0	231.0	사유지	-
165	강북구	번동	148-208	대	228.0	228.0	사유지	-
166	강북구	번동	148-209	대	228.0	228.0	사유지	-
167	강북구	번동	148-210	대	228.0	228.0	사유지	-
168	강북구	번동	148-211	대	241.0	241.0	사유지	-
169	강북구	번동	148-212	대	132.0	132.0	사유지	-
170	강북구	번동	148-213	대	261.0	261.0	사유지	-
171	강북구	번동	148-214	대	166.0	166.0	사유지	-
172	강북구	번동	148-215	대	251.0	251.0	사유지	-
173	강북구	번동	148-216	대	251.0	251.0	사유지	-
174	강북구	번동	148-217	대	100.0	100.0	사유지	-
175	강북구	번동	148-218	대	264.0	264.0	사유지	-
176	강북구	번동	148-219	대	104.0	104.0	사유지	-
177	강북구	번동	148-220	대	159.0	159.0	사유지	-
178	강북구	번동	148-221	대	255.0	255.0	사유지	-
179	강북구	번동	148-222	대	139.0	139.0	사유지	-
180	강북구	번동	148-223	대	228.0	228.0	사유지	-

■ 토지조서

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	소유자	비고
181	강북구	번동	148-224	대	225.0	225.0	사유지	-
182	강북구	번동	148-225	대	231.0	231.0	사유지	-
183	강북구	번동	148-226	대	221.0	221.0	사유지	-
184	강북구	번동	148-227	대	238.0	238.0	사유지	-
185	강북구	번동	148-228	대	251.0	251.0	사유지	-
186	강북구	번동	148-229	대	248.0	248.0	사유지	-
187	강북구	번동	148-230	대	258.0	258.0	사유지	-
188	강북구	번동	148-231	대	228.0	228.0	사유지	-
189	강북구	번동	148-232	도로	16,911.0	11,602.4	서울시	-
190	강북구	번동	148-233	대	76.0	76.0	사유지	-
191	강북구	번동	148-234	대	198.0	198.0	사유지	-
192	강북구	번동	148-235	대	177.0	177.0	사유지	-
193	강북구	번동	148-236	대	387.0	387.0	사유지	-
194	강북구	번동	148-237	대	212.0	212.0	사유지	-
195	강북구	번동	148-238	대	169.0	169.0	사유지	-
196	강북구	번동	148-239	대	158.0	158.0	사유지	-
197	강북구	번동	148-240	대	298.0	298.0	사유지	-
198	강북구	번동	148-241	대	162.0	162.0	사유지	-
199	강북구	번동	148-242	대	99.0	99.0	사유지	-
200	강북구	번동	148-243	대	238.0	238.0	사유지	-

■ 토지조서

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	소유자	비고
201	강북구	번동	148-244	대	235.0	235.0	사유지	-
202	강북구	번동	148-245	대	486.0	486.0	사유지	-
203	강북구	번동	148-247	대	155.0	155.0	사유지	-
204	강북구	번동	148-248	대	165.0	165.0	사유지	-
205	강북구	번동	148-249	대	163.0	163.0	사유지	-
206	강북구	번동	148-250	대	238.0	238.0	사유지	-
207	강북구	번동	148-251	대	231.0	231.0	사유지	-
208	강북구	번동	148-252	대	241.0	241.0	사유지	-
209	강북구	번동	148-253	대	235.0	235.0	사유지	-
210	강북구	번동	148-254	대	231.0	231.0	사유지	-
211	강북구	번동	148-255	대	238.0	238.0	사유지	-
212	강북구	번동	148-256	대	238.0	238.0	사유지	-
213	강북구	번동	148-257	대	238.0	238.0	사유지	-
214	강북구	번동	148-258	대	245.0	245.0	사유지	-
215	강북구	번동	148-259	대	245.0	245.0	사유지	-
216	강북구	번동	148-260	대	241.0	241.0	사유지	-
217	강북구	번동	148-261	대	238.0	238.0	사유지	-
218	강북구	번동	148-262	대	241.0	241.0	사유지	-
219	강북구	번동	148-263	대	248.0	248.0	사유지	-
220	강북구	번동	148-264	대	238.0	238.0	사유지	-

■ 토지조서

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	소유자	비고
221	강북구	번동	148-265	대	175.0	175.0	사유지	-
222	강북구	번동	148-266	대	200.0	200.0	사유지	-
223	강북구	번동	148-267	대	225.0	225.0	사유지	-
224	강북구	번동	148-268	대	119.0	119.0	사유지	-
225	강북구	번동	148-269	대	228.0	228.0	사유지	-
226	강북구	번동	148-270	대	152.0	152.0	사유지	-
227	강북구	번동	148-272	대	228.0	228.0	사유지	-
228	강북구	번동	148-273	대	228.0	228.0	사유지	-
229	강북구	번동	148-274	대	231.0	231.0	사유지	-
230	강북구	번동	148-275	대	235.0	235.0	사유지	-
231	강북구	번동	148-276	대	235.0	235.0	사유지	-
232	강북구	번동	148-277	대	235.0	235.0	사유지	-
233	강북구	번동	148-278	대	235.0	235.0	사유지	-
234	강북구	번동	148-279	대	241.0	241.0	사유지	-
235	강북구	번동	148-280	대	235.0	235.0	사유지	-
236	강북구	번동	148-281	대	235.0	235.0	사유지	-
237	강북구	번동	148-282	대	226.0	226.0	사유지	-
238	강북구	번동	148-284	대	116.0	116.0	사유지	-
239	강북구	번동	148-285	대	228.0	228.0	사유지	-
240	강북구	번동	148-286	대	228.0	228.0	사유지	-

■ 토지조서

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	소유자	비고
241	강북구	번동	148-287	대	228.0	228.0	사유지	-
242	강북구	번동	148-288	대	228.0	228.0	사유지	-
243	강북구	번동	148-289	대	228.0	228.0	사유지	-
244	강북구	번동	148-290	대	228.0	228.0	사유지	-
245	강북구	번동	148-291	대	228.0	228.0	사유지	-
246	강북구	번동	148-292	대	228.0	228.0	사유지	-
247	강북구	번동	148-293	대	231.0	231.0	사유지	-
248	강북구	번동	148-294	대	235.0	235.0	사유지	-
249	강북구	번동	148-295	대	228.0	228.0	사유지	-
250	강북구	번동	148-296	대	235.0	235.0	사유지	-
251	강북구	번동	148-297	대	235.0	235.0	사유지	-
252	강북구	번동	148-299	대	235.0	235.0	사유지	-
253	강북구	번동	148-300	대	241.0	241.0	사유지	-
254	강북구	번동	148-301	대	172.0	172.0	사유지	-
255	강북구	번동	148-302	대	182.0	182.0	사유지	-
256	강북구	번동	148-303	대	228.0	228.0	사유지	-
257	강북구	번동	148-304	대	231.0	231.0	사유지	-
258	강북구	번동	148-305	대	228.0	228.0	사유지	-
259	강북구	번동	148-306	대	145.0	145.0	사유지	-
260	강북구	번동	148-307	대	228.0	228.0	사유지	-

■ 토지조서

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	소유자	비고
261	강북구	번동	148-308	대	228.0	228.0	사유지	-
262	강북구	번동	148-309	대	228.0	228.0	사유지	-
263	강북구	번동	148-310	대	228.0	228.0	사유지	-
264	강북구	번동	148-311	대	228.0	228.0	사유지	-
265	강북구	번동	148-312	대	228.0	228.0	사유지	-
266	강북구	번동	148-313	대	215.0	215.0	사유지	-
267	강북구	번동	148-314	대	212.0	212.0	사유지	-
268	강북구	번동	148-315	대	218.0	218.0	사유지	-
269	강북구	번동	148-316	대	208.0	208.0	사유지	-
270	강북구	번동	148-317	대	212.0	212.0	사유지	-
271	강북구	번동	148-318	대	208.0	208.0	사유지	-
272	강북구	번동	148-319	대	208.0	208.0	사유지	-
273	강북구	번동	148-320	대	202.0	202.0	사유지	-
274	강북구	번동	148-321	대	208.0	208.0	사유지	-
275	강북구	번동	148-322	대	205.0	205.0	사유지	-
276	강북구	번동	148-323	대	198.0	198.0	사유지	-
277	강북구	번동	148-324	대	89.0	89.0	사유지	-
278	강북구	번동	148-325	대	179.0	179.0	사유지	-
279	강북구	번동	148-326	대	198.0	198.0	사유지	-
280	강북구	번동	148-327	대	198.0	198.0	강북구	-

■ 토지조서

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	소유자	비고
281	강북구	번동	148-328	대	198.0	198.0	사유지	-
282	강북구	번동	148-329	대	192.0	192.0	사유지	-
283	강북구	번동	148-330	대	195.0	195.0	사유지	-
284	강북구	번동	148-331	대	198.0	198.0	사유지	-
285	강북구	번동	148-332	대	202.0	202.0	사유지	-
286	강북구	번동	148-333	대	198.0	198.0	사유지	-
287	강북구	번동	148-334	대	208.0	208.0	사유지	-
288	강북구	번동	148-335	대	202.0	202.0	사유지	-
289	강북구	번동	148-336	대	208.0	208.0	사유지	-
290	강북구	번동	148-337	대	198.0	198.0	사유지	-
291	강북구	번동	148-338	대	212.0	212.0	사유지	-
292	강북구	번동	148-339	대	202.0	202.0	사유지	-
293	강북구	번동	148-340	대	202.0	202.0	사유지	-
294	강북구	번동	148-341	대	215.0	215.0	사유지	-
295	강북구	번동	148-342	대	218.0	218.0	사유지	-
296	강북구	번동	148-343	대	218.0	218.0	사유지	-
297	강북구	번동	148-344	대	215.0	215.0	사유지	-
298	강북구	번동	148-345	대	225.0	225.0	사유지	-
299	강북구	번동	148-346	대	165.0	165.0	사유지	-
300	강북구	번동	148-347	대	165.0	165.0	사유지	-

■ 토지조서

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	소유자	비고
301	강북구	번동	148-348	대	222.0	222.0	사유지	-
302	강북구	번동	148-349	대	311.0	311.0	사유지	-
303	강북구	번동	148-350	대	140.0	140.0	사유지	-
304	강북구	번동	148-352	대	212.0	212.0	사유지	-
305	강북구	번동	148-353	대	208.0	208.0	사유지	-
306	강북구	번동	148-354	대	215.0	215.0	사유지	-
307	강북구	번동	148-355	대	215.0	215.0	사유지	-
308	강북구	번동	148-356	대	215.0	215.0	사유지	-
309	강북구	번동	148-357	대	208.0	208.0	사유지	-
310	강북구	번동	148-358	대	208.0	208.0	사유지	-
311	강북구	번동	148-359	대	221.0	221.0	사유지	-
312	강북구	번동	148-360	대	212.0	212.0	사유지	-
313	강북구	번동	148-361	대	218.0	218.0	사유지	-
314	강북구	번동	148-362	대	215.0	215.0	사유지	-
315	강북구	번동	148-363	대	218.0	218.0	사유지	-
316	강북구	번동	148-364	대	218.0	218.0	사유지	-
317	강북구	번동	148-365	대	221.0	221.0	사유지	-
318	강북구	번동	148-366	대	208.0	208.0	사유지	-
319	강북구	번동	148-367	대	208.0	208.0	사유지	-
320	강북구	번동	148-368	대	215.0	215.0	사유지	-

■ 토지조서

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	소유자	비고
321	강북구	번동	148-369	대	218.0	218.0	사유지	-
322	강북구	번동	148-370	대	215.0	215.0	사유지	-
323	강북구	번동	148-371	대	212.0	212.0	사유지	-
324	강북구	번동	148-372	대	218.0	218.0	사유지	-
325	강북구	번동	148-373	대	215.0	215.0	사유지	-
326	강북구	번동	148-374	대	218.0	218.0	사유지	-
327	강북구	번동	148-375	대	218.0	218.0	사유지	-
328	강북구	번동	148-380	주차장	1,474.0	1,474.0	강북구	-
329	강북구	번동	148-382	대	331.0	331.0	사유지	-
330	강북구	번동	148-383	도로	11,640.0	11,640.0	서울시	-
331	강북구	번동	148-395	대	89.0	89.0	사유지	-
332	강북구	번동	148-403	대	119.0	119.0	사유지	-
333	강북구	번동	148-406	대	162.0	162.0	사유지	-
334	강북구	번동	148-408	대	116.0	116.0	사유지	-
335	강북구	번동	148-410	대	86.0	86.0	사유지	-
336	강북구	번동	148-411	대	116.0	116.0	사유지	-
337	강북구	번동	148-413	대	99.0	99.0	사유지	-
338	강북구	번동	148-414	대	56.0	56.0	사유지	-
339	강북구	번동	148-416	대	106.0	106.0	사유지	-
340	강북구	번동	148-418	대	155.0	155.0	사유지	-

■ 토지조서

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	소유자	비고
341	강북구	번동	148-420	대	119.0	119.0	사유지	-
342	강북구	번동	148-422	대	165.0	165.0	사유지	-
343	강북구	번동	148-423	대	116.0	116.0	사유지	-
344	강북구	번동	148-430	대	136.0	136.0	사유지	-
345	강북구	번동	148-431	대	142.0	142.0	사유지	-
346	강북구	번동	148-434	대	162.0	162.0	사유지	-
347	강북구	번동	148-435	대	162.0	162.0	사유지	-
348	강북구	번동	148-437	대	140.0	140.0	사유지	-
349	강북구	번동	148-438	대	140.0	140.0	사유지	-
350	강북구	번동	148-439	대	131.0	131.0	사유지	-
351	강북구	번동	148-441	대	159.0	159.0	사유지	-
352	강북구	번동	148-442	대	159.0	159.0	사유지	-
353	강북구	번동	148-443	대	165.0	165.0	사유지	-
354	강북구	번동	148-444	대	132.0	132.0	사유지	-
355	강북구	번동	148-448	대	185.0	185.0	사유지	-
356	강북구	번동	148-449	대	214.0	214.0	사유지	-
357	강북구	번동	148-450	대	211.0	211.0	사유지	-
358	강북구	번동	148-451	대	213.0	213.0	사유지	-
359	강북구	번동	148-452	대	138.0	138.0	사유지	-
360	강북구	번동	148-453	대	126.0	126.0	사유지	-

■ 토지조서

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	소유자	비고
361	강북구	번동	148-454	대	149.0	149.0	사유지	-
362	강북구	번동	148-455	대	165.0	165.0	사유지	-
363	강북구	번동	148-456	대	139.0	139.0	사유지	-
364	강북구	번동	148-457	대	105.0	105.0	사유지	-
365	강북구	번동	148-458	대	134.0	134.0	사유지	-
366	강북구	번동	148-459	대	126.0	126.0	사유지	-
367	강북구	번동	148-460	대	178.0	178.0	사유지	-
368	강북구	번동	148-461	대	152.0	152.0	사유지	-
369	강북구	번동	148-462	대	147.0	147.0	사유지	-
370	강북구	번동	148-464	대	134.0	134.0	사유지	-
371	강북구	번동	148-465	대	148.0	148.0	사유지	-
372	강북구	번동	148-466	대	148.0	148.0	사유지	-
373	강북구	번동	148-467	대	91.0	91.0	사유지	-
374	강북구	번동	148-468	대	156.0	156.0	사유지	-
375	강북구	번동	148-469	대	162.0	162.0	사유지	-
376	강북구	번동	148-470	대	158.0	158.0	사유지	-
377	강북구	번동	148-472	대	220.0	220.0	사유지	-
378	강북구	번동	148-473	대	168.0	168.0	사유지	-
379	강북구	번동	148-474	대	135.0	135.0	사유지	-
380	강북구	번동	148-475	대	134.0	134.0	사유지	-

■ 토지조서

연번	자치구	법정동	지번	지목	공부면적	편입면적	소유자	비고
381	강북구	번동	148-476	대	121.0	121.0	사유지	-
382	강북구	번동	148-477	대	152.0	152.0	사유지	-
383	강북구	번동	148-478	대	152.0	152.0	사유지	-
384	강북구	번동	148-479	대	92.0	92.0	사유지	-
385	강북구	번동	148-480	대	128.0	128.0	사유지	-
386	강북구	번동	148-481	대	105.0	105.0	사유지	-
387	강북구	번동	148-482	대	167.0	167.0	사유지	-
388	강북구	번동	148-486	대	146.0	146.0	사유지	-
389	강북구	번동	148-487	대	154.0	154.0	사유지	-
390	강북구	번동	148-488	대	186.0	186.0	사유지	-
391	강북구	번동	148-517	대	141.0	141.0	사유지	-
392	강북구	미아동	258-760	도로	392.0	392.0	강북구	-
393	강북구	미아동	258-764	묘	108.0	108.0	강북구	-
394	강북구	미아동	산25-51	묘	2,519.0	2,519.0	서울시	-
395	강북구	미아동	258-289	도로	24,931.0	38.4	강북구	-
396	강북구	미아동	258-749	도로	211.0	65.4	서울시	-
397	강북구	미아동	산25-38	묘	1,000.0	805.2	서울시	-

■ 건축물조서

연번	자치구	법정동	지번	연면적	주요 구조	주용도	지하 층수	지상 층수	사용 승인 일자
1	강북구	번동	148-1	477.89	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1994
2	강북구	번동	148-2	659.94	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	0	5	2002
3	강북구	번동	148-3	328.50	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
4	강북구	번동	148-4	328.32	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
5	강북구	번동	148-5	1,060.82	철근콘크리트구조	공동주택 (연립)	1	5	2000
6	강북구	번동	148-7	887.31	철근콘크리트구조	노유자시설 (어린이집)	1	4	2007
7	강북구	번동	148-8	905.16	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	2018
8	강북구	번동	148-9	632.85	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1993
9	강북구	번동	148-13	634.27	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1997
10	강북구	번동	148-14	318.72	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
11	강북구	번동	148-15	556.15	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1994
12	강북구	번동	148-16	502.48	철근콘크리트구조	제2종근린 생활시설	1	4	1989
13	강북구	번동	148-17	81.84	경량철골구조	제1종근린 생활시설	0	1	1998
14	강북구	번동	148-18	230.05	철근콘크리트구조	제1종근린 생활시설	1	2	1988
15	강북구	번동	148-41	398.08	철근콘크리트구조	제1종근린 생활시설	1	3	1988
16	강북구	번동	148-42	541.80	포캐스트콘크리트구조	제1종근린 생활시설	1	4	1992
17	강북구	번동	148-43	436.31	철근콘크리트구조	단독주택 (다가구)	0	4	2019
18	강북구	번동	148-44	485.75	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1994
19	강북구	번동	148-45	583.14	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	5	2015
20	강북구	번동	148-46	329.58	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989

■ 건축물조서

연번	자치구	법정동	지번	연면적	주요 구조	주용도	지하 층수	지상 층수	사용 승인 일자
21	강북구	번동	148-47	188.01	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
22	강북구	번동	148-48	376.26	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
23	강북구	번동	148-49	637.29	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1993
24	강북구	번동	148-50	418.13	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1991
25	강북구	번동	148-51	336.93	철근콘크리트구조	단독주택 (다가구)	0	3	2005
26	강북구	번동	148-52	419.08	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	3	1991
27	강북구	번동	148-53	284.65	벽돌구조	단독주택 (단독)	1	2	1988
28	강북구	번동	148-54	325.92	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
29	강북구	번동	148-55	483.24	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1991
30	강북구	번동	148-56	599.17	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1993
31	강북구	번동	148-57	493.89	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1992
32	강북구	번동	148-58	328.98	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
33	강북구	번동	148-59	329.40	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
34	강북구	번동	148-60	447.43	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	3	1992
35	강북구	번동	148-61	326.34	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
36	강북구	번동	148-62	649.73	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	2000
37	강북구	번동	148-63	523.40	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1993
38	강북구	번동	148-64	329.76	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
39	강북구	번동	148-65	559.98	철근콘크리트구조	제1종근린 생활시설	1	3	1989
40	강북구	번동	148-66	345.96	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990

■ 건축물조서

연번	자치구	법정동	지번	연면적	주요 구조	주용도	지하 층수	지상 층수	사용 승인 일자
41	강북구	번동	148-67	418.80	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	3	1991
42	강북구	번동	148-68	323.34	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
43	강북구	번동	148-69	477.75	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	3	1992
44	강북구	번동	148-70	246.84	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
45	강북구	번동	148-71	435.82	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	3	1992
46	강북구	번동	148-72	315.80	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
47	강북구	번동	148-73	328.59	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
48	강북구	번동	148-74	247.86	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
49	강북구	번동	148-75	522.72	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	0	5	2003
50	강북구	번동	148-76	209.79	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
51	강북구	번동	148-77	203.85	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
52	강북구	번동	148-78	325.21	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
53	강북구	번동	148-79	191.16	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
54	강북구	번동	148-80	198.54	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
55	강북구	번동	148-81	329.49	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
56	강북구	번동	148-82	245.16	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
57	강북구	번동	148-83	310.92	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
58	강북구	번동	148-84	186.36	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
59	강북구	번동	148-85	535.16	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	3	1992
60	강북구	번동	148-86	325.53	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990

■ 건축물조서

연번	자치구	법정동	지번	연면적	주요 구조	주용도	지하 층수	지상 층수	사용 승인 일자
61	강북구	번동	148-88	223.68	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
62	강북구	번동	148-89	329.94	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
63	강북구	번동	148-90	442.98	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	3	1991
64	강북구	번동	148-91	328.08	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
65	강북구	번동	148-92	324.30	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
66	강북구	번동	148-93	326.16	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
67	강북구	번동	148-94	317.46	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
68	강북구	번동	148-95	319.53	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
69	강북구	번동	148-96	324.40	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
70	강북구	번동	148-97	319.69	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
71	강북구	번동	148-98	329.22	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
72	강북구	번동	148-99	328.87	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
73	강북구	번동	148-100	209.04	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
74	강북구	번동	148-101	305.04	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
75	강북구	번동	148-102	310.74	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
76	강북구	번동	148-103	324.00	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
77	강북구	번동	148-104	462.81	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	2021
78	강북구	번동	148-105	386.55	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1994
79	강북구	번동	148-106	170.94	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
80	강북구	번동	148-107	436.40	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1991

■ 건축물조서

연번	자치구	법정동	지번	연면적	주요 구조	주용도	지하 층수	지상 층수	사용 승인 일자
81	강북구	번동	148-108	560.88	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1992
82	강북구	번동	148-109	329.22	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
83	강북구	번동	148-110	326.91	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
84	강북구	번동	148-111	249.54	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
85	강북구	번동	148-112	249.54	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
86	강북구	번동	148-113	584.68	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1993
87	강북구	번동	148-114	557.27	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	2003
88	강북구	번동	148-115	142.56	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
89	강북구	번동	148-116	327.24	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
90	강북구	번동	148-117	536.45	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1994
91	강북구	번동	148-118	444.28	철근콘크리트구조	제1종근린 생활시설	1	3	2020
92	강북구	번동	148-119	378.61	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	2021
93	강북구	번동	148-120	345.41	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	0	4	2009
94	강북구	번동	148-121	388.17	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1991
95	강북구	번동	148-122	474.20	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	3	1992
96	강북구	번동	148-123	608.58	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1994
97	강북구	번동	148-124	532.30	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	3	2004
98	강북구	번동	148-125	436.61	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1991
99	강북구	번동	148-126	425.58	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	3	1992
100	강북구	번동	148-127	449.64	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	3	1992

■ 건축물조서

연번	자치구	법정동	지번	연면적	주요 구조	주용도	지하 층수	지상 층수	사용 승인 일자
101	강북구	번동	148-128	329.14	벽돌구조	단독주택 (단독)	1	2	1990
102	강북구	번동	148-129	460.41	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1994
103	강북구	번동	148-130	625.28	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	2003
104	강북구	번동	148-131	585.03	철근콘크리트구조	공동주택 (도시형 생활주택)	1	4	2014
105	강북구	번동	148-131	325.02	철근콘크리트구조	공동주택 (도시형 생활주택)	0	4	2014
106	강북구	번동	148-133	494.60	철근콘크리트구조	제2종근린 생활시설	1	4	1996
107	강북구	번동	148-134	329.76	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1991
108	강북구	번동	148-135	476.04	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	0	5	2005
109	강북구	번동	148-138	474.66	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	3	1993
110	강북구	번동	148-139	317.63	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
111	강북구	번동	148-141	449.04	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	2014
112	강북구	번동	148-142	491.57	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1994
113	강북구	번동	148-157	307.26	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
114	강북구	번동	148-158	328.62	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
115	강북구	번동	148-159	351.36	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	3	1992
116	강북구	번동	148-160	449.91	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1993
117	강북구	번동	148-161	356.78	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	3	1991
118	강북구	번동	148-162	329.25	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
119	강북구	번동	148-163	463.56	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1991
120	강북구	번동	148-164	437.56	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	3	1992

■ 건축물조서

연번	자치구	법정동	지번	연면적	주요 구조	주용도	지하 층수	지상 층수	사용 승인 일자
121	강북구	번동	148-165	443.27	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1992
122	강북구	번동	148-166	302.22	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
123	강북구	번동	148-167	306.24	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
124	강북구	번동	148-168	196.65	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
125	강북구	번동	148-170	272.52	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
126	강북구	번동	148-171	468.17	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	2009
127	강북구	번동	148-172	329.88	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
128	강북구	번동	148-173	321.04	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
129	강북구	번동	148-174	320.70	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
130	강북구	번동	148-175	325.86	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
131	강북구	번동	148-176	326.82	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
132	강북구	번동	148-177	324.30	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
133	강북구	번동	148-178	323.04	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
134	강북구	번동	148-179	318.12	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
135	강북구	번동	148-180	324.40	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
136	강북구	번동	148-181	219.51	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
137	강북구	번동	148-183	320.52	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
138	강북구	번동	148-184	454.11	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1995
139	강북구	번동	148-185	538.71	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1994
140	강북구	번동	148-186	291.60	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989

■ 건축물조서

연번	자치구	법정동	지번	연면적	주요 구조	주용도	지하 층수	지상 층수	사용 승인 일자
141	강북구	번동	148-187	316.80	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
142	강북구	번동	148-188	305.46	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
143	강북구	번동	148-189	300.96	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1991
144	강북구	번동	148-190	249.30	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
145	강북구	번동	148-191	304.80	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
146	강북구	번동	148-192	280.32	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
147	강북구	번동	148-193	539.02	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	2002
148	강북구	번동	148-194	309.84	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1991
149	강북구	번동	148-195	526.51	철근콘크리트구조	단독주택 (다가구)	1	4	1997
150	강북구	번동	148-196	442.86	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1991
151	강북구	번동	148-197	324.06	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
152	강북구	번동	148-198	315.90	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
153	강북구	번동	148-199	528.96	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1993
154	강북구	번동	148-200	118.72	철근콘크리트구조	노유자시설 (경로당)	0	2	2006
155	강북구	번동	148-201	338.76	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1991
156	강북구	번동	148-202	328.50	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1988
157	강북구	번동	148-203	325.62	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
158	강북구	번동	148-204	576.60	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1993
159	강북구	번동	148-205	553.60	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1993
160	강북구	번동	148-206	322.24	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990

■ 건축물조서

연번	자치구	법정동	지번	연면적	주요 구조	주용도	지하 층수	지상 층수	사용 승인 일자
161	강북구	번동	148-207	329.79	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
162	강북구	번동	148-208	549.82	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1994
163	강북구	번동	148-209	328.77	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
164	강북구	번동	148-210	326.52	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
165	강북구	번동	148-211	327.76	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
166	강북구	번동	148-212	197.88	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
167	강북구	번동	148-213	600.67	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1995
168	강북구	번동	148-214	246.78	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1991
169	강북구	번동	148-215	328.62	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
170	강북구	번동	148-216	329.66	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
171	강북구	번동	148-217	149.19	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
172	강북구	번동	148-218	616.49	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1992
173	강북구	번동	148-219	172.02	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
174	강북구	번동	148-220	236.76	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
175	강북구	번동	148-221	659.93	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	2002
176	강북구	번동	148-222	201.84	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
177	강북구	번동	148-223	328.68	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
178	강북구	번동	148-224	324.00	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
179	강북구	번동	148-225	501.73	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	2012
180	강북구	번동	148-226	328.08	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990

■ 건축물조서

연번	자치구	법정동	지번	연면적	주요 구조	주용도	지하 층수	지상 층수	사용 승인 일자
181	강북구	번동	148-227	327.57	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
182	강북구	번동	148-228	328.71	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
183	강북구	번동	148-229	328.73	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
184	강북구	번동	148-230	557.36	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	0	5	2003
185	강북구	번동	148-231	329.70	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
186	강북구	번동	148-233	35.34	벽돌구조	단독주택 (단독)	0	1	1973
187	강북구	번동	148-234	424.82	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	3	1992
188	강북구	번동	148-235	227.13	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
189	강북구	번동	148-236	293.22	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
190	강북구	번동	148-236	262.02	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
191	강북구	번동	148-237	248.49	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
192	강북구	번동	148-238	241.11	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
193	강북구	번동	148-239	245.94	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1991
194	강북구	번동	148-240	492.60	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1994
195	강북구	번동	148-241	242.22	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
196	강북구	번동	148-242	176.91	철근콘크리트구조	단독주택 (단독)	1	2	1991
197	강북구	번동	148-243	325.92	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
198	강북구	번동	148-244	327.54	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
199	강북구	번동	148-245	427.14	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	3	1992
200	강북구	번동	148-245	472.77	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	3	1992

■ 건축물조서

연번	자치구	법정동	지번	연면적	주요 구조	주용도	지하 층수	지상 층수	사용 승인 일자
201	강북구	번동	148-247	227.68	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
202	강북구	번동	148-248	241.26	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
203	강북구	번동	148-249	245.55	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1991
204	강북구	번동	148-250	628.28	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1992
205	강북구	번동	148-251	329.74	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
206	강북구	번동	148-252	489.56	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1993
207	강북구	번동	148-253	328.38	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
208	강북구	번동	148-254	306.60	벽돌구조	단독주택 (단독)	1	2	1988
209	강북구	번동	148-255	329.46	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
210	강북구	번동	148-256	319.78	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
211	강북구	번동	148-257	437.31	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	3	1991
212	강북구	번동	148-258	326.61	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
213	강북구	번동	148-259	329.22	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
214	강북구	번동	148-260	534.22	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1996
215	강북구	번동	148-261	613.19	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1994
216	강북구	번동	148-262	329.13	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
217	강북구	번동	148-263	328.74	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
218	강북구	번동	148-264	329.73	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
219	강북구	번동	148-265	378.23	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1993
220	강북구	번동	148-266	421.56	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	3	1992

■ 건축물조서

연번	자치구	법정동	지번	연면적	주요 구조	주용도	지하 층수	지상 층수	사용 승인 일자
221	강북구	번동	148-267	328.32	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1991
222	강북구	번동	148-268	178.38	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1991
223	강북구	번동	148-269	369.12	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1991
224	강북구	번동	148-270	230.58	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1991
225	강북구	번동	148-272	342.82	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
226	강북구	번동	148-273	329.49	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
227	강북구	번동	148-274	326.70	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
228	강북구	번동	148-275	383.20	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1997
229	강북구	번동	148-276	328.86	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
230	강북구	번동	148-277	404.39	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	3	1995
231	강북구	번동	148-278	449.40	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	3	1992
232	강북구	번동	148-279	395.37	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1991
233	강북구	번동	148-280	328.59	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
234	강북구	번동	148-281	329.40	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
235	강북구	번동	148-282	329.16	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
236	강북구	번동	148-284	435.84	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	3	1991
237	강북구	번동	148-285	424.08	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	3	1991
238	강북구	번동	148-286	308.42	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
239	강북구	번동	148-287	329.28	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
240	강북구	번동	148-288	328.68	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990

■ 건축물조서

연번	자치구	법정동	지번	연면적	주요 구조	주용도	지하 층수	지상 층수	사용 승인 일자
241	강북구	번동	148-289	328.68	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
242	강북구	번동	148-290	327.06	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
243	강북구	번동	148-291	329.40	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
244	강북구	번동	148-292	329.85	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
245	강북구	번동	148-293	329.88	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
246	강북구	번동	148-294	328.95	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
247	강북구	번동	148-295	327.78	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
248	강북구	번동	148-296	328.14	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
249	강북구	번동	148-297	327.96	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
250	강북구	번동	148-299	444.60	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1991
251	강북구	번동	148-300	329.94	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
252	강북구	번동	148-301	247.68	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
253	강북구	번동	148-302	376.54	철근콘크리트구조	제2종근린 생활시설	1	4	1990
254	강북구	번동	148-303	328.98	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
255	강북구	번동	148-304	329.79	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
256	강북구	번동	148-305	329.64	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
257	강북구	번동	148-306	202.30	벽돌구조	단독주택 (단독)	1	3	1986
258	강북구	번동	148-307	324.97	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
259	강북구	번동	148-308	372.50	철근콘크리트구조	노유자시설 (재가시설)	1	4	2011
260	강북구	번동	148-309	539.44	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1994

■ 건축물조서

연번	자치구	법정동	지번	연면적	주요 구조	주용도	지하 층수	지상 층수	사용 승인 일자
261	강북구	번동	148-310	329.04	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
262	강북구	번동	148-311	585.84	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	2003
263	강북구	번동	148-312	610.54	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1994
264	강북구	번동	148-313	319.50	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
265	강북구	번동	148-314	319.38	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
266	강북구	번동	148-315	329.47	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
267	강북구	번동	148-316	310.32	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
268	강북구	번동	148-317	327.44	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
269	강북구	번동	148-318	533.90	철근콘크리트구조	제1종근린 생활시설	1	4	1989
270	강북구	번동	148-319	307.80	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
271	강북구	번동	148-320	307.63	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
272	강북구	번동	148-321	315.06	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
273	강북구	번동	148-322	313.86	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
274	강북구	번동	148-323	483.70	철근콘크리트구조	제1종근린 생활시설	1	4	1989
275	강북구	번동	148-324	750.86	철근콘크리트구조	제2종근린 생활시설	1	4	1990
276	강북구	번동	148-325	248.40	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
277	강북구	번동	148-326	296.10	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1991
278	강북구	번동	148-327	205.20	벽돌구조	단독주택 (단독)	1	1	1987
279	강북구	번동	148-328	294.64	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
280	강북구	번동	148-329	279.66	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990

■ 건축물조서

연번	자치구	법정동	지번	연면적	주요 구조	주용도	지하 층수	지상 층수	사용 승인 일자
281	강북구	번동	148-330	328.41	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1991
282	강북구	번동	148-331	293.22	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
283	강북구	번동	148-332	300.60	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
284	강북구	번동	148-333	287.58	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
285	강북구	번동	148-334	309.96	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
286	강북구	번동	148-335	402.94	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1993
287	강북구	번동	148-336	415.60	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	3	1992
288	강북구	번동	148-337	292.50	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
289	강북구	번동	148-338	314.16	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
290	강북구	번동	148-339	302.70	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
291	강북구	번동	148-340	421.33	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	2009
292	강북구	번동	148-341	324.70	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
293	강북구	번동	148-342	325.50	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
294	강북구	번동	148-343	319.41	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1991
295	강북구	번동	148-344	299.88	기타조적구조	공동주택 (다세대)	1	2	1994
296	강북구	번동	148-345	325.62	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
297	강북구	번동	148-346	242.10	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1988
298	강북구	번동	148-347	242.10	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1988
299	강북구	번동	148-348	329.82	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1988
300	강북구	번동	148-349	248.57	벽돌구조	단독주택 (단독)	1	2	1987

■ 건축물조서

연번	자치구	법정동	지번	연면적	주요 구조	주용도	지하 층수	지상 층수	사용 승인 일자
301	강북구	번동	148-349	79.12	일반철골구조	제2종근린 생활시설	0	1	2009
302	강북구	번동	148-350	209.00	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1988
303	강북구	번동	148-352	312.66	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
304	강북구	번동	148-353	299.70	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1994
305	강북구	번동	148-354	342.90	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1991
306	강북구	번동	148-355	319.41	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1991
307	강북구	번동	148-356	322.02	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
308	강북구	번동	148-357	300.57	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
309	강북구	번동	148-358	306.48	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
310	강북구	번동	148-359	318.78	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
311	강북구	번동	148-360	314.28	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
312	강북구	번동	148-361	322.92	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
313	강북구	번동	148-362	492.30	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1991
314	강북구	번동	148-363	469.29	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	3	1993
315	강북구	번동	148-364	316.17	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
316	강북구	번동	148-365	316.17	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
317	강북구	번동	148-366	322.84	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
318	강북구	번동	148-367	298.44	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1991
319	강북구	번동	148-368	319.32	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
320	강북구	번동	148-369	325.62	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989

■ 건축물조서

연번	자치구	법정동	지번	연면적	주요 구조	주용도	지하 층수	지상 층수	사용 승인 일자
321	강북구	번동	148-370	382.53	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1991
322	강북구	번동	148-371	427.58	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	3	1991
323	강북구	번동	148-372	509.35	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1997
324	강북구	번동	148-373	318.24	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
325	강북구	번동	148-374	324.36	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1988
326	강북구	번동	148-375	324.30	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1988
327	강북구	번동	148-380	5,908.01	철근콘크리트구조	자동차 관련시설 (주차장)	2	3	2013
328	강북구	번동	148-382	771.93	철근콘크리트구조	제1종근린 생활시설	1	4	1989
329	강북구	번동	148-403	177.28	철근콘크리트구조	단독주택 (다가구)	0	4	2018
330	강북구	번동	148-406	241.38	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
331	강북구	번동	148-408	205.80	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1991
332	강북구	번동	148-411	173.52	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
333	강북구	번동	148-413	171.09	벽돌구조	단독주택 (다가구)	1	3	1989
334	강북구	번동	148-414	78.89	철근콘크리트구조	단독주택 (단독)	0	3	2020
335	강북구	번동	148-418	320.64	철근콘크리트구조	제1종근린 생활시설	1	3	1991
336	강북구	번동	148-420	177.12	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
337	강북구	번동	148-422	246.90	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
338	강북구	번동	148-430	241.13	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	3	1991
339	강북구	번동	148-431	212.34	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
340	강북구	번동	148-434	242.10	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1988

■ 건축물조서

연번	자치구	법정동	지번	연면적	주요 구조	주용도	지하 층수	지상 층수	사용 승인 일자
341	강북구	번동	148-435	242.10	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1988
342	강북구	번동	148-437	209.00	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1988
343	강북구	번동	148-438	209.00	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1988
344	강북구	번동	148-439	201.33	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1991
345	강북구	번동	148-441	236.70	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
346	강북구	번동	148-442	236.70	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
347	강북구	번동	148-443	247.32	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
348	강북구	번동	148-444	197.76	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
349	강북구	번동	148-448	248.85	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
350	강북구	번동	148-449	318.84	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
351	강북구	번동	148-450	316.26	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
352	강북구	번동	148-451	316.26	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
353	강북구	번동	148-452	206.88	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
354	강북구	번동	148-453	205.63	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	3	1989
355	강북구	번동	148-454	220.32	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
356	강북구	번동	148-455	246.48	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
357	강북구	번동	148-456	205.32	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
358	강북구	번동	148-457	155.34	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
359	강북구	번동	148-458	198.03	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1989
360	강북구	번동	148-459	188.19	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990

■ 건축물조서

연번	자치구	법정동	지번	연면적	주요 구조	주용도	지하 층수	지상 층수	사용 승인 일자
361	강북구	번동	148-460	243.08	벽돌구조	단독주택 (단독)	1	2	1990
362	강북구	번동	148-461	225.66	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
363	강북구	번동	148-462	216.30	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
364	강북구	번동	148-464	186.36	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
365	강북구	번동	148-465	219.51	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
366	강북구	번동	148-466	219.51	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
367	강북구	번동	148-467	136.38	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
368	강북구	번동	148-468	249.42	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1991
369	강북구	번동	148-469	242.22	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
370	강북구	번동	148-470	249.48	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
371	강북구	번동	148-472	329.58	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
372	강북구	번동	148-473	247.92	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
373	강북구	번동	148-474	196.65	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
374	강북구	번동	148-475	196.65	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1991
375	강북구	번동	148-476	167.94	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
376	강북구	번동	148-477	226.80	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1991
377	강북구	번동	148-478	226.80	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1991
378	강북구	번동	148-479	136.80	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
379	강북구	번동	148-480	179.28	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1991
380	강북구	번동	148-481	164.64	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1991

■ 건축물조서

연번	자치구	법정동	지번	연면적	주요 구조	주용도	지하 층수	지상 층수	사용 승인 일자
381	강북구	번동	148-482	241.92	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1990
382	강북구	번동	148-486	423.45	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1993
383	강북구	번동	148-487	229.04	벽돌구조	공동주택 (다세대)	1	2	1993
384	강북구	번동	148-488	449.87	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	1995
385	강북구	번동	148-517	245.29	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대)	1	4	2009

신속통합기획 가이드라인

번동 148번지 일대 주택정비형 재개발
신 속 통 합 기 획

번동 148번지 일대 주택정비형 재개발사업 신속통합기획 수립과 관련, 주민의견 수렴 및 전문가 자문을 거쳐 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인을 마련하고, 신속통합기획을 확정하고자 함.

Ⅰ 개 요

□ 대상지 현황

○ 위　　치 : 서울시 강북구 번동 148번지 일대

○ 구역면적 : 108,735㎡

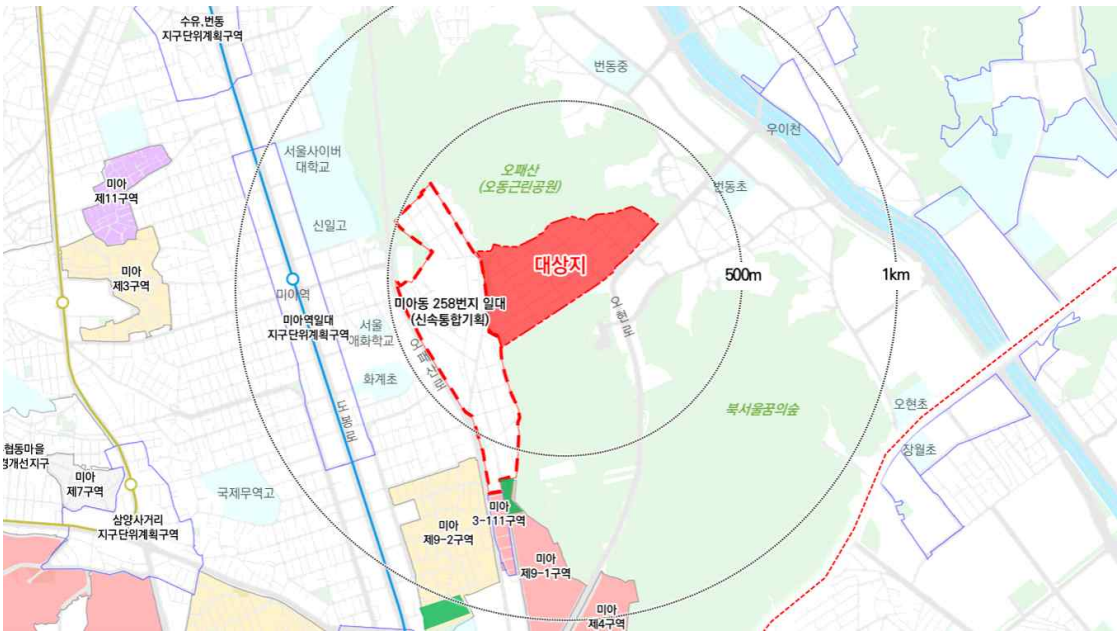
○ 용도지역 : 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층)

○ 사업방식 : 주택정비형 재개발사업

○ 건 축 물 : 385동(주거 366동, 비주거 19동) / 노후건축물 비율 88.3%

○ 토지등소유자 : 2,569명　　※ '26년 조합설립 기준 / '24년 착수 시 2,553명

〈 위치도 〉



▢ 추진경위

[사전타당성조사] 종전절차 대상지로 사전타당성조사(`22년) 거쳐 신속통합기획 추진

○ ‘22.09.~‘23.08.　번동 148번지 일대 정비사업 사전타당성조사

- 토지등소유자 2,553명 중 1,538명 제출(60.24%) ⇒ 찬성 57.5%

[신속통합기획] 자문회의 및 주민설명회 등 거쳐 기획 완료

○ ‘23.10. 신속통합기획 주택재개발사업 후보지 신청

- 타 지역 대비 토지등소유자가 많은 주거환경 열악 지역
- 연접한 번동 148번지 일대 및 미아동 258번지 일대 동시 추진

○ `23.10.~‘24.01. 신속통합기획 추진 준비

- MP 선정, 신속통합기획 용역 착수 등

○ ‘24.01.~ ’25.02. 신속통합기획 수립

- 주민, 자치구, 전문가 의견수렴 과정을 거쳐 계획

  * ‘24.11.27 주민간담회, ‘24.12.27 주민설명회 등

[구역계 일부 조정] 대상지 일대의 체계적 정비를 위해 인접 도로 및 이용도가 떨어지는 공원 일부를 구역계에 포함하여 정비
(신청시 97,536.0㎡→ 108,735.4㎡,△11,199.4㎡)

Ⅱ 신속통합기획 수립 과정

□ 원팀(One Team) 구성

○ 실무 T/F 구성

- 서울시 신속통합기획과(주택공간기획팀) / 도시계획상임기획과(상임기획정책팀) / 주거정비과(공공지원실행팀) / 강북구 주거정비과(재개발재건축1팀)

○ 신속통합기획 자문단 구성

- 신속통합기획 자문단은 도시계획위원회, 건축위원회, 교통영향평가위원회, 환경영향평가위원회 등 단계별 위원회의 사전자문으로 운영
- 신속통합기획 자문단 구성은 사업 추진 과정에서 역사, 문화, 환경, 산업, 경제 등 다양한 전문가를 포함하여 구성

구분			소속	분야	비고
워킹그룹	신속통합기획가	김진유	경기대학교	도시	도시계획위원회 위원 관계전문가
		이동훈	이담 건축사사무소	건축	관계전문가
	관련기관	서울시	신속통합기획과, 주거정비과, 도시계획상임기획과		기타 관련부서 협조
		자치구	강북구 주거정비과		
	코디네이터		이동일, 이형준		
	주민	주민참여단	주민참여단(10인)		
자문그룹	도시계획위원회(수권분과)	이창무	한양대학교	도시	도시계획위원회 위원
		남 진	서울시립대학교		
		권영상	서울대학교	건축	
		이신해	서울연구원	교통	*교통영향평가위원회 위원
	그 외 전문가	유경상	서울연구원	교통	교통전문가
		김도경	서울시립대		
		오승훈	경기대학교		
		박상섭	동일기술공사		

▢ 신속통합기획 추진과정

○ 원팀회의 및 실무검토회의: 원팀(MP)회의 13회, 실무회의 6회 등

구분	날 짜	주 요 내 용
1	2024-01-05(금)	[착수보고] 신속통합기획 추진방향 및 주체별 역할 등 논의
2	2024-02-02(금)	미아동258일대와의 통합적 계획 방향 설정 (토지이용계획 및 교통, 경관계획 등)
3	2024-02-22(금)	미아동~번동을 연결하는 다양한 교통처리 대안 검토
4	2024-03-11(월)	[현장답사] 미아동~번동 연결도로, 구역계 조정, 중앙공원 조성 등 검토
5	2024-04-02(화)	기존 마을버스 노선 변경(안) 검토, 비상차량 동선 등 교통처리계획 검토
6	2024-04-22(월)	대상지 주변 저이용 되는 공원 편입 및 정비방안 검토
7	2024-05-29(수)	개발 시차를 고려한 교통차리계획 및 공공보행통로 등 보행체계 검토
8	2024-06-10(월)	미아동~번동 연결도로(터널) 상부 활용방안, 공원조성방안 등 입체화 방안 논의
9	2024-08-02(월)	사업성 증대 위한 방안(국공유지 유상매입, 유연한 높이계획 등) 논의
10	2024-08-20(화)	미아동~번동의 연계, 단지 내 경사 극복, 학교가는길 등 보행동선 계획
11	2024-09-12(화)	2030도정기본계획 적용 및 공공기여 방안(시설 종류 및 위치 등) 검토
12	2024-10-08(화)	토지등 소유자가 많은 지역 특성을 고려한 적정 세대수 및 평형계획 논의
13	2024-10-25(금)	대상지 특성에 맞는 단위세대, 배치계획, 통경축 등 건축계획 검토

['24.02.02. 원팀회의]



['24.02.22. 원팀회의]



['24.03.11. 현장답사]



['24.04.02. 원팀회의]



['24.05.29. 원팀회의]



['24.06.10. 원팀회의]



['24.08.02. 원팀회의]



['24.9.12. 원팀회의]



['24.10.08. 원팀회의]



○ 신속통합기획 수권 자문회의 등 총 4회

– 도시계획위원회 수권분과 자문회의(3회, ‘24.07.~10.), 교통자문(1회, ‘24.5.)

구 분		날 짜	회 의 내 용
자문 회의	1	2024-05-03(금)	(1차,교통) 주변 교통현황을 고려한 교통처리계획(안) 검토
	2	2024-07-03(수)	(2차) 용도지역 상향, 도로 획지화 구간, 건축배치 등 종합 검토
	3	2024-08-28(수)	(3차) 동서간 연결도로, 용도지역 상향 등 종합 검토
	4	2024-10-23(수)	(4차) 토지이용계획(안) 대안별 사업성 및 공공성 종합 검토

[‘24.05.03. 1차]



[‘24.07.03. 2차]



[‘24.08.28. 3차]



[‘24.10.23. 4차]



○ 주민간담회 및 주민설명회 등 총 2회

– `24.11.27. 주민참여단 간담회 1회

– `24.12.27. 전체주민 대상 설명회 1회

구분	날짜	주요 주민 의견
1	2024-11-27(수)	[주민간담회] 주민참여단 신속통합기획 취지 및 기획(안) 설명, 질의응답
2	2024-12-27(금)	[주민설명회] 신속통합기획(안) 전반에 대한 긍정적 주민공감대 형성, 신속한 사업추진과 사업성 제고 등 질의응답

[‘24.11.27. 주민간담회]



[‘24.12.27. 주민설명회]



Ⅲ 신속통합기획 가이드라인

▢ 신속통합기획 계획 원칙

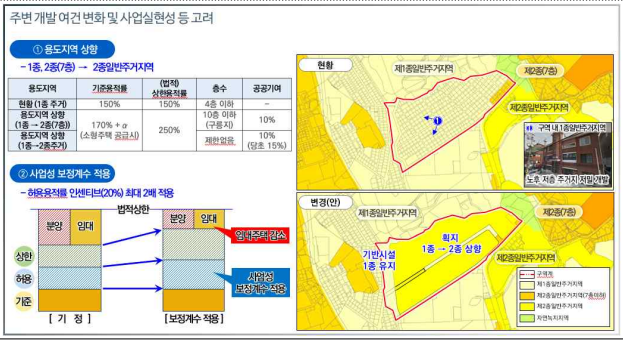
오동근린공원과 어우러진 구릉지형 주거단지

- 번동 148·미아동 258 보행·녹지·경관 연계 / 사업실현성 고려한 계획 수립 -

(원칙1) 구역계 조정으로 효율적 계획 유도



(원칙2) 용도지역 상향 등 유연한 도시계획 적용



(원칙3) 지형을 고려한 구릉지 특화 주거단지 조성



(원칙4) 편리한 진출입과 주변과 원활한 연계를 위한 도로구조 개편



(원칙5) 도시맥락 고려한 단지 내·외 보행환경 조성



(원칙6) 주민 교류·소통과 생활편의 제공하는 활력있는 외부공간 조성



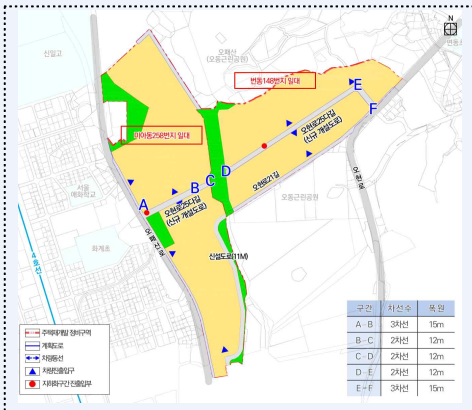
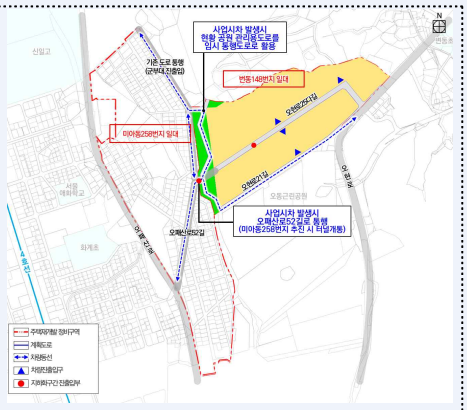
(원칙7) 다채로운 경관을 형성하는 영역별 주동디자인 특화



(원칙8) 주변지역과 조화로운 구릉지 경관 형성



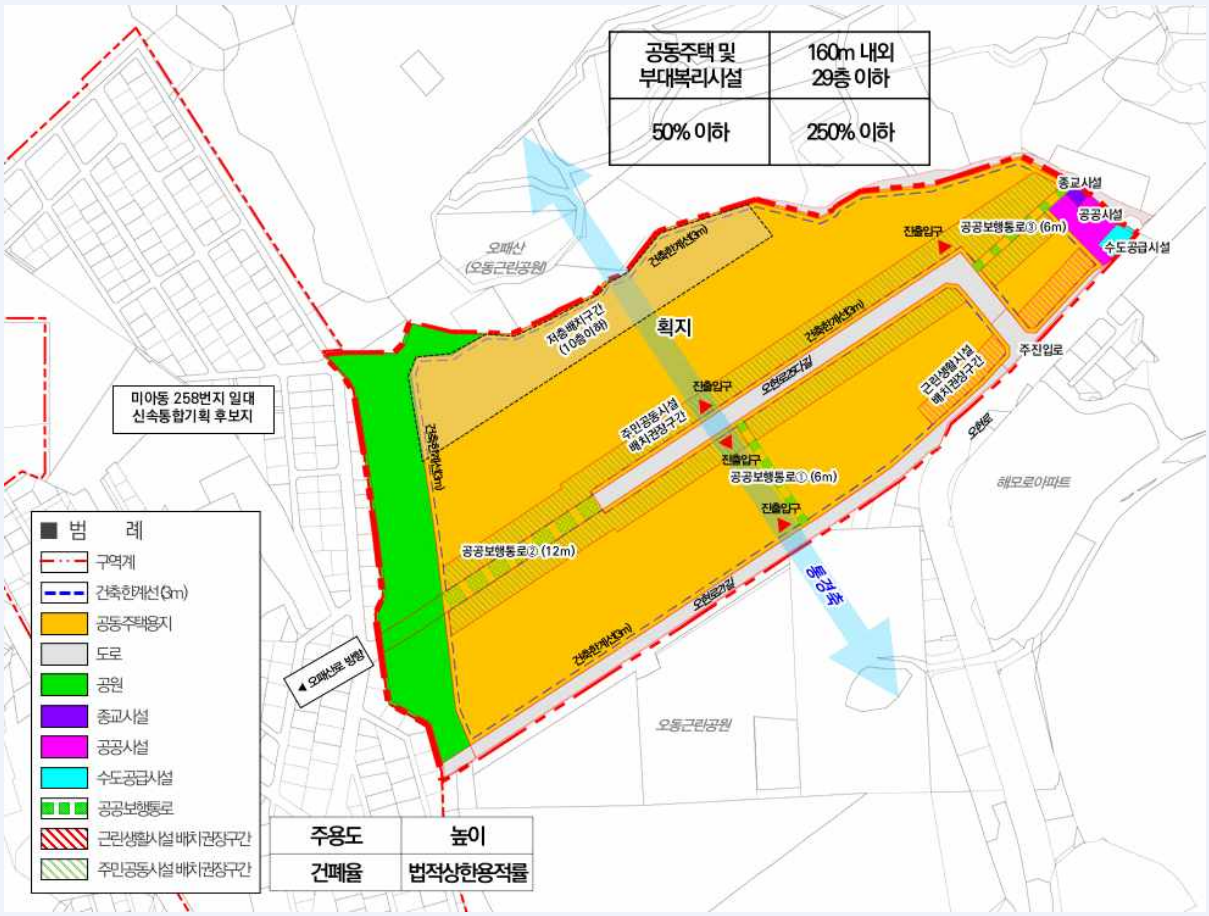
▢ 정비계획 가이드라인

구 분	내 용
정비구역계	○ 신속통합기획 후보지 신청 시(2023.10.) 구역계를 준용하되, 주변 도로 및 공원의 정비를 위해 합리적으로 조정 (97,536.0㎡→ 108,735.4㎡, △11,199.4㎡) – 대상지 서측은 미아동 258번지 일대(재개발 신속통합기획 대상지), 동측은 오현로, 북측으로 오동근린공원, 남측으로 오현로21길을 기준으로 설정 – 연접 공원 정비 위해 기존 공원 일부 편입(△7,790.5㎡) – 주변 도로 확폭 및 정비 위해 오현로21길 일부 편입(△3,408.9㎡)
용도지역	○ 공동주택 획지 – 제1종, 제2종(7층)일반주거지역→ 제2종일반주거지역 ○ 기반시설 – 도로 : 제1종일반주거, 제2종(7층)일반주거 – 공원 : 제1종일반주거 – 공공시설용지 : 제2종일반주거 – 수도정비시설(가압장) : 제2종(7층)일반 ※ 기반시설은 기존 용도지역 유지를 원칙으로 하되, 일체적 도시관리를 위해 필요시 연접부 용도지역을 고려하여 일부 조정 가능
공공시설 등	○ 도로 ① 오현로25다길: 폭원 12~15m (2~3차로), 도로 신설(중복결정 및 입체결정) – 번동148번지 일대 ~ 미아동 258번지 일대를 연결하는 동서간 도로 계획 – 공원 하부(C–D): 폭원 12m (2차로), 공원과 중복결정 구간 – 공원~대상지 동서방향(D–E): 폭원 12m (2차로) ‣ 단지 내부 교통 연계 및 차량 진출입구 개선 고려 – 오현로 접속부~단지내 남북방향(E–F): 폭원 15m (3차로) ‣ 오현로에서 대상지로의 차량 진출입 및 주변 교통영향 최소화를 고려 ※ 공원 하부 터널구간(중복결정), 획지 통과구간(입체적 결정) ※ 사업 시차 발생 시 공원 내 관리도로 및 현황도로 활용하여 동서 교통 연계  <신속통합기획 도로 계획>  <사업 시차 발생 시 도로 계획> ② 오현로(대상지 동남측) : 폭원 20m (3차로) → 폭원 23~25.5m (4~5차로) – 대상지로의 원활한 차량진출입 및 지역 교통체계를 고려하여 확폭 – 보도는 보도부속형 전면공지와 연계하여 조성 ③ 오현로21길(대상지 남측) : 폭원 9m (2차로) → 폭원 11m (2차로) – 보행안전을 위한 보차분리 및 보도 확보를 위해 확폭

	○ 공원 : 면적 11,100㎡ 내외 – 활용성이 낮은 기존 공원을 구역계에 포함하고, 확대 정비하여 지역주민의 휴식공간 제공 및 대상지 남·북의 오동근린공원 연계 – 오현로25다길 통과 구간(공원 하부 터널) 중복 결정 ○ 공공시설 : 면적 1,000㎡(연면적 : 2,000㎡) 내외 – 지역주민의 접근편의성을 고려하여 오현로변에 배치(지역필요시설 조성) ※ 정비계획 입안·결정 과정에서 신속통합기획 취지에 부합하는 범위내에서 관계기관 협의 등을 통해 시설의 종류 및 규모, 소유 및 운영주체 등 최종 결정
용적률	○ 공동주택 획지 – 기준용적률 (관련 규정에 따른 가중평균 적용) : 175% 내외 – 허용용적률 (관련 규정에 따른 가중평균 적용) : 215% 내외 (사업성 보정계수 2 적용) – 상한용적률ⓐ (공공시설 등 기부채납을 통해 적용) : 250% 이하 – 상한용적률ⓑ (법적상한) : 250% 이하 ※ 사업성 부족 지역의 사업성 개선을 위해 현황용적률을 기준용적률로 인정 ※ 상한ⓐ~상한ⓑ(법적상한)까지 증가용적률의 1/2은 공공주택으로 확보 (「도시및주거환경정비법」 제54조, 「서울시 도시및주거환경정비조례」 제30조) ※ 「2030 서울시 도시및주거환경정비기본계획」 확정에 따른 정책 변경사항(공공기여율, 사업성 보정계수, 현황용적률 인정 등) 적용 ○ 그 외 부지 : 서울특별시 도시계획조례 등 관련 법규에 따름 ※ 용적률 체계는 「서울시 도시·주거환경정비기본계획」에 따르며, 정비계획 입안·결정 과정에서 최종 결정
주택공급	○ 계획세대수 3,300세대 내외 ※ 정비계획 입안과정에서 주민 수요조사를 통해 평형 규모, 세대수를 합리적으로 조정 가능 ※ 공공주택은 분양주택과 소셜믹스를 원칙으로 하며, 서울시 주택실 협의를 통해 세대수 및 평형규모 최종 결정
층수/높이	○ 창의·혁신 디자인 적용 시 유연한 높이계획 적용 ※ 창의·혁신 디자인 적용 여부 및 높이계획은 관련 위원회 심의를 통해 최종 판단 ※ 창의·혁신 디자인 : 경관, 조망, 저층부 개방, 입면특화 설계(개방형 커뮤니티시설, 필로티/보이드 공간 조성, 조망특화) 등 ○ 오동근린공원 및 주변 저층주거지, 구릉지형 등을 고려하여 배후산, 북서울꿈의숲 전망대와 조화를 이루도록 유연하게 높이 계획 – 신속통합기획 시뮬레이션(안) ‣ 최고 29층 이하(해발 150m 내외), 주변지역과의 조화 및 상징적 도시경관을 고려하여 계획 ‣ 통경축 변은 낮고, 이면부로 높아지도록 계획하여 입체감있는 스카이라인 계획 유도
건축한계선	○ 보행 편의성 및 개방감 확보, 가로변 활성화를 위해 건축한계선 설정 – 공공보행통로 ①, ②, ③ 주변 : 경계선으로부터 3m 이상 – 공동주택 획지 주변 : 도로 및 대지경계선으로부터 3m 이상 ※ 건축한계선은 정비계획 지침도에 따름
보행동선 등 계획	○ 공공보행통로① (남북방향, 오현로25다길~오동근린공원) : 폭원 6m 이상 – 남측 오동근린공원(산책로 출입구)과의 연계 및 단지 진출입구로의 접근성 강화 ○ 공공보행통로② (동서방향, 공원~오현로25다길) : 폭원 12m 이상 – 미아동258일대(신속통합기획 대상지)~오현로25다길을 연결하는 공공보행통로 조성하여 공원으로의 보행 연계 및 오현로25다길(터널구간) 상부 보행 연계 강화

	○ 공공보행통로③ (동서방향, 오현로25다길~동측 오동근린공원) : 폭원 6m 이상 - 대상지 동측 공공시설, 오동근린공원 연계성 강화 등 주민 보행접근성 확보 ※ 공공보행통로는 정비계획 지침도를 따르되, 보행흐름 및 단지의 열린 경관 형성에 지장을 주지 않는 범위 내에서 일부 선형 조정 가능
차량진출입구	○ 공동주택 획지 : 4개소 설치 - 오현로21길 1개소(주진입로), 오현로25다길 3개소 ※ 차량진출입구는 정비계획 지침도에 따름
대지조성계획	○ 주변으로 열린 단지가 조성될 수 있도록 단지 경계부의 과도한 단차 및 경계 형성은 지양. 주변과의 고저차를 고려해 단차 및 옹벽이 가급적 생기지 않도록 대지를 조성 - 부득이한 단차 발생 시 과도한 옹벽 등의 설치를 지양하고 보행약자를 위한 경사로 및 엘리베이터 등 설치 계획
주민공동시설 및 근린생활시설	○ 주민공동시설: 시설의 효율적 이용과 커뮤니티 활성화를 위해 공공보행통로 변, 오현로 25다길변 우선 배치 (권장) ○ 근린생활시설: 가로 활성화를 고려하여 오현로변 데크 하부에 배치 (권장) ※ 주민공동시설 및 근린생활시설의 배치는 정비계획지침도에 따름. 단, 향후 근린생활시설 수요를 고려하여 충분한 수요가 없다고 판단된 경우, 위압감이 없는 범위 내에서 벽면 녹화 등으로 일부 조성 가능
종교시설 처리방안	○ 효율적 토지이용을 고려하여 종교시설(영광교회)은 대상지 동측부로 이전 배치 검토 ※ 종교시설 위치는 정비계획지침도에 따르되 신속통합기획 가이드라인에 따른 건축계획(안)에 지장을 주지 않는 범위 내에서 조정 가능 (필요시 수권분과 자문) ※ 추후 구체적인 사항에 대해서는 추진주체와 협의하여 결정

<정비계획 지침도>



▢ 건축계획 가이드라인

구분	내용
특별건축구역 지정	○ 창의적 건축물 디자인 및 주거환경개선을 위해 특별건축구역 적용 가능 – 특별건축구역 적용에 따른 인동거리 완화 등은 주거유형 다양화, 일조, 향, 프라이버시 침해 등을 고려하여 주거환경이 저하되지 않도록 계획
대지조성계획	○ 주변 지역과의 맥락, 지형 특성 등을 종합적으로 고려해 누구나 쉽게 단지를 이용할 수 있도록 열린 단지 조성을 원칙으로 함 ○ 현황 지형 여건 및 주변 도로 등을 고려하여 과도한 옹벽이 발생하지 않도록 하고, 연접한 도로, 공원·녹지 등과의 단차를 최소화하여 계획 – 신속통합기획 대지조성 시뮬레이션(안) ‣ 5단(데크단차 5m~10m이내)으로 계획하고 단차를 활용하여 테라스하우스, 근린생활시설, 커뮤니티시설 및 지하 주차장 등으로 활용 계획
단지배치계획	○ 오동근린공원(오패산), 미아동 258일대(연접 신속통합기획 대상지) 등 주변 지역의 특성과 주민 활동을 고려하여 영역별 다양한 주거유형 도입 – 오현로변 : 가로활성화 유도를 위해 연도형 상가, 광장 등을 배치하고, 보행경관의 상징성을 부여하는 랜드마크 주동 배치 (권장) – 단지중앙부 : 중정 형태 배치를 통해 단지 내 커뮤니티 공간을 확보하여 이웃 간 자연스러운 교류를 촉진하고, 단차를 활용한 단지 내 커뮤니티 시설 배치 (권장) – 북측 오동근린공원(오패산)변 : 풍부한 녹지와 조화를 이루도록 저층형 주동을 배치하고, 오패산의 녹음이 단지로 유입되도록 지형에 순응하는 테라스형 주동 배치 (권장)
외부공간 계획	○ 대상지 남측 오동근린공원 내 산책로와 오현로25다길을 연결하는 공공보행통로① 주변은 충분한 외부공간을 확보하여 주민소통 및 보행 활성화 도모 ○ 단지의 동~서를 연결하는 단지 내 보행녹지 조성으로 주민 소통 및 보행 활성화 도모 – 오현로25다길, 공공보행통로②,③ 등 지역주민의 활동이 밀집되는 보행 공간 주변은 커뮤니티 시설 및 휴게공간 등을 연계·설치하여 주민 간 소통·커뮤니티 활성화 유도
스카이라인 및 경관계획	○ 구릉지형을 활용하여 입체적 경관을 조성하고 오동근린공원, 인접 주거지 등 대상지 주변을 고려한 조화로운 스카이라인 계획 – 신속통합기획 경관 시뮬레이션(안) ‣ 북서울 꿈의 숲 전망대(EL+144.5)와 비슷한 범위에서 유연하게 높이 적용 ‣ 입체감있는 스카이라인 형성을 위해 통경축 변, 오현로21길 변으로는 낮은 스카이라인 계획 ‣ 북측 오동근린공원 변 : 오동근린공원과의 조화를 이루고, 기존 저층주거지의 특성을 보존하기 위한 저층 주동 배치 ‣ 단지 동측 오현로 변 : 단지를 대표하는 고층 랜드마크 타워형 주동 배치하되 진입경관 형성을 고려해 배치

	○ 주변과 연계 및 조화로운 도시경관 창출을 위한 통경축 계획 – 대상지 남·북의 오동근린공원을 연계하는 경관을 확보하기 위해 폭원 15m 통경축 확보 ※ 개방감 확보를 위해 통경축 내에는 건축물의 건축을 제한하고, 통경축 선형은 신속통합기획 취지에 부합하도록 설정
근린생활시설 및 주민공동시설	○ 근린생활시설 : 오현로 활성화를 위해 연도형으로 배치하고, 옹벽 최소화를 위해 데크 하부공간 적극적 활용 (권장) ※ 향후 근린생활시설 수요를 고려하여 충분한 수요가 없다고 판단된 경우, 위압감이 없는 범위 내에서 수직녹지(벽면 녹화) 등으로 일부 조성 가능 ○ 주민공동시설 : 오현로25다길(생활공유가로) 및 공공보행통로 등 보행동선과 연계하여 배치하고 주 보행동선 연접부는 개방형으로 설치 (권장)
공원조성계획	○ 대상지 서측 이용성이 낮은 기존 공원을 편입하여 정비하고, 대상지 남·북의 오동근린공원을 연계하는 보행네트워크 계획 – 신속통합기획 공원 조성 시뮬레이션(안) ‣ 공원의 고저차를 극복하는 녹지계획과 보행로 조성으로 오동근린공원으로의 접근성을 향상하고, 완만한 경사형태로 계획하여 보행약자를 위한 배리어프리(barier-free) 설계 ‣ 공원/획지(터널상부공간) 연계로 단지 내 보행 및 녹지 커뮤니티 공간 연계 및 확장 **※ 향후 건축심의 및 사업인허가 단계에서 관계부서 협의 통해 설계공모 등 창의적으로 계획**

< 건축배치 예시도 >



※ 본 계획(안)은 신속통합기획 가이드라인 마련을 위한 참고적 예시(안)임

〈 신속통합기획 종합구상도 〉 오패산 풍경과 조화를 이루는 구릉지형 도심주거단지 조성



〈 대상지 남측에서 바라본 모습 〉 배후산과 조화롭고 주변지역으로 열린 경관 조성



〈 오현로 변 대상지 진출입도로 일대〉 배후산으로 열린 통경축과 랜드마크 주동계획으로 상징적 경관 형성



〈 대상지 남서측 오동근린공원 전경 〉 중저층 클러스터형 주동과 테라스하우스 계획을 통해 공원과 연계한 경관 형성



〈 **단지 내 생활공유가로** 〉 공원과 단지가 하나로 연계되는 쾌적한 주거단지 조성



► **신속통합기획은 정비계획 수립단계에서 서울시가 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인을 제시하고, 신속한 사업추진을 지원하는 공공지원계획임**

① 지역특성에 맞춰 도시계획 규제를 유연하게 적용 ② 신속한 계획 결정 지원 ③ 주민과 적극 소통

► **신속통합기획 가이드라인은 도시계획위원회 수권분과위원회 사전자문을 거친 내용으로 정비계획 입안 및 위원회 심의과정에서 계획의 취지가 일관되게 유지될 수 있도록 하며, 원팀에서 사업시행까지 전 과정을 책임관리함**

- 신속통합기획 가이드라인은 여건변화(관련법규 및 지침 변경 등) 및 계획의 공공성이 인정되는 경우 일부 변경할 수 있음
- 신속통합기획 가이드라인 변경이 필요한 경우, 신속통합기획과(신속통합기획가(MP), 도시계획위원회 수권자문단 등 포함) 협의를 거치는 것을 원칙으로 함
- 정비계획 수립시 2040 서울 도시기본계획, 2030 도시·주거환경정비기본계획 등 관련 규정을 준수하고, 상위·관련계획, 법령·기준 변경에 따라 필요시 원팀 검토회의를 거쳐 변경 내용을 적용

► **정비계획 입안권자(자치구)는 정비계획 입안시 신속통합기획 가이드라인, 설명자료 등을 종합적으로 고려하여 신속통합기획의 취지가 일관되게 유지될 수 있도록 하여야 함**

<미아동·번동 일대 통합배치도 > 주변과 통합되고 오패산 풍경과 조화를 이루는 구릉지형 도심주거 단지로 재탄생



< 미아동·번동 일대 통합조감도 > 2개 대상지 전체 약 26만㎡, 약 7,500세대 계획



환경성 검토서

강 북 구 번 동 1 4 8 번 지
환 경 성 검 토 서

2026. 04.

목 차

1 환경성검토 총괄표 ····· 1

2 환경성 검토서 ····· 3

2.1 계획의 개요 ····· 3
2.2 환경영향조사 및 예측, 저감방안 ····· 6
1. 비오톱 ····· 6
2. 생태네트워크 ····· 9
3. 동·식물상(자연환경자산 포함) ····· 12
4. 토지이용 ····· 16
5. 토양 ····· 21
6. 지형·지질 ····· 24
7. 물순환, 수리 · 수문 ····· 27
8. 수질 ····· 30
9. 바람 ····· 39
10. 열 ····· 46
11. 대기질·미세먼지 ····· 48
12. 온실가스 ····· 54
13. 에너지 ····· 56
14. 친환경적 자원순환 ····· 61
15. 소음·진동 ····· 67
16. 경관 ····· 75
17. 휴식 및 여가공간 ····· 79
18. 일조 ····· 81
19. 보행 친화공간 ····· 88
20. 인구 및 주거 ····· 91

가. 1 환경성검토 총괄표

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1. 비오톱	비오톱 보전 등급 향상	○	•비오톱유형평가1,2,3,5등급, 개별비오톱 2등급 및 평가 제외 등급으로 조사됨	•녹지공간의 확보 및 도시생태기능 복원 및 강화	-
2. 생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	•기존 시가지 상태로 주변 녹지가 미미한 상태이나, 오동근린공원과 연접하여있음	•자연 및 인공지반녹지 등을 통한 녹지공간 확보 및 녹지네트워크 구축 •녹지평가지표 1등급으로 계획	-
3. 동식물상 (자연환경자산포함)	동·식물상 보호	○	•현존식생은 시가화지역, 아카시아나무림, 생태자연도 3등급으로 조사됨	•다양한 수종을 식재하여 서식환경개선 •녹지공간의 최대 확보로 생물서식공간 마련	-
	자연환경 보전	○	•대상지 주변 보호지역 없음	-	-
4. 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	•토지이용 및 용도지역 조사 •노후주택지역으로 주변 정비사업 및 지구단위계획구역 다수 위치	•종합적인 토지이용계획 수립 - 환경친화적 주거단지 조성, 오픈스페이스 확보 •공동주택, 근생시설, 부대복리시설	-
5. 토양	토양오염 최소화	○	•토양측정망 조사결과 기준 만족 •토양오염유발시설물 없음 •공사장비를 통한 폐유 발생 등 토양오염발생 우려	•투입장비에 의한 폐유 처리대책 수립 •토양오염발생시 신고 및 적법처리계획 수립	-
6. 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	•평균표고 73.5m •평균경사 18.5° •중생대쥐라기 서울화강암 분포 •불투수포장 90% 이상	•부지계획고는 기존 자연지형을 최대한 유지하도록 절·성토고를 최소화하여 지형변화를 최소화할 계획임	-
7. 물순환, 수리 · 수문	생태면적률 30%	○	•생태면적율 30% 이상 계획	•자연지반녹지, 인공지반녹지, 투수포 등을 적용하여 생태면적률 30.44% 계획 •저영향개발(LID) 적용 검토	-
8. 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	•수질현황(BOD기준 Ia등급(매우좋음)~Ⅲ등급(보통) •공사시 토사유출 발생 •운영시 계획인구에 의한 오수발생 •수질오염총량관리계획지역'한강H' 유역에 해당	•공사시 토사유출저감대책 수립 (침사지, 유출지하수저감대책) •운영시 우오수, 상수공급대책 수립 (저영향개발계획 등)	-
9. 바람	바람길 확보	○	•대상지 주변 저층주거지와 공동주택 및 상업지가 위치함	•바람길을 고려한 건축배치계획 수립	-
10. 열	열환경 최소화	○	•열환경 공간 유형 조사 •대부분 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지 해당	•열섬효과 최소화하는 친환경 도시계획기법 적용	-

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
11. 대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	•모든 항목 대기환경기준 하회 •공사시 및 운영시 대기질 영향 예상	•공사시 저감방안 (살수, 가설방진망 등) 수립 •운영시 비산먼지 저감방안 수립 (친환경보일러, 녹지조성 등)	-
12. 온실가스	온실가스 저감	○	•온실가스 전년대비 감소 •공사시 및 운영시 온실가스 발생 예상	•공사시 저감방안 수립 (폐기물 재활용, 친환경 녹색제품 사용 등) •에너지절약 친환경 건축물 수립계획	-
13. 에너지	에너지 절약	○	•대상지는 황함유량0.1%이하의 경유 및 황함유량 0.3%이하의 중유 사용지역에 해당함 •향후 에너지사용량 증가	•LNG사용, 온실가스배출 최소화 •에너지절약형 설비기기 도입	-
14. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	•공사시생활 · 건설폐기물 · 폐유 및 분뇨 발생 예상 •운영시 생활폐기물, 분뇨 발생 예상	•생활폐기물, 건설폐기물, 분뇨발생 저감대책 수립	-
15. 소음·진동	소음·진동 최소화	○	•현재 교통소음 영향 지역 •공사시 소음영향이 예상 •운영시 교통량에 따른 소음영향 예상	•공사시 소음저감방안 수립 (저소음장비, 가설방음판넬 등)	-
16. 경관	Skyline 보전	○	•도심지 경관이며 근거리에 시가지경관 위치함	•건축물 색채 및 식재계획 수립 •주변 건축물과 조화로운 스카이라인 형성	-
17. 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	•강북구 관내에 공원, 문화시설, 공공체육시설 등이 위치 •대상지와 인근 어린이공원,근린공원 등이 위치함	•대상지 내부에 오픈스페이스 및 단지 내 주민휴게공간, 어린이놀이터, 공동이용시설 등 마련	-
18. 일조	일조 침해 최소화	○	•급경사 구릉지 및 지형적 단차가 큰 지역에 위치한 노후된 주거지역	•건축물 적정이격거리를 설정한 위치선정 •건축물 주변 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립 •관련법을 준수한 건축계획 수립	-
19. 보행친화 공간	자전거 및 보행자 보호계획 수립	○	•사업지 주변 주요 가로망은 오현로 (왕복 3차로, 폭 12m)와 오현로21길(왕복 2차로,폭 8m)이 위치	• 보도부속형 전면공지 설치 • 보행단절 지점 횡단보도 설치	-
20. 인구 및 주거	인구 고려한 계획	○	•인구밀도 감소, 고령자수 증가 추세 •공동주택 입지로 인해 강북구의 상주인구 증가 예상	•공동주택 및 부대복리시설 등의 개발로 인해 생활권 접근성 향상	-

2 환경성 검토서

2.1 계획의 개요

1. 계획의 범위

구분	번동
위치	서울 강북구 번동148번지 일대
구역면적	108,735.4㎡
용도지역 (현황)	제1종일반주거지역, 제2종(7층이하)일반주거지역

1) 건축개요

구 분		번동
대지위치		서울 강북구 번동 148번지 일대
대지면적		108,735.4㎡
용도 (계획)		제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역 (공동주택 획지)
규모		지하3층, 지상29층
세대수		3,320세대
건축면적		25,032.78㎡
연면적	전체	386,961.03㎡
	지상	228,782.03㎡
	지하	158,179.00㎡
건폐율		27.33%
용적률		249.80%
주차대수		계획 : 4,029대 (주거 3,984대, 근린생활시설 45대)
		법정 : 2,742대 (주거 2,705대, 근린생활시설 37대)

▌〈표-2〉 토지이용계획표

구분		구역총괄		비고
		면적(㎡)	구성비(%)	
합계		108,735.4	100.0	-
정비기반시설	소계	16,052.1	14.8	-
	도로	4,626.6	4.3	-
	공원	11,154.5 (583.0)	10.3	· 583.0㎡ 중복결정 (상부 공원, 하부 도로)
	수도공급설비	271.0	0.2	가압장 존치
공동주택용지	소계	91,584.3	84.2	· 5,694.6㎡ 입체결정구간 · 공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설
	획지1 (공동주택)	91,584.3	84.2	
공공·문화체육시설	소계	1,000.0	0.9	· 토지 및 건축물 기부채납 · 사회복지시설 연면적 1,000㎡ · 청소년수련시설 연면적 500㎡
	사회복지시설	1,000.0	0.9	
	청소년수련시설	(1,000.)	(0.9)	
종교용지	소계	99.0	0.1	· 대토 이전
	획지2 (종교용지)	99.0	0.1	

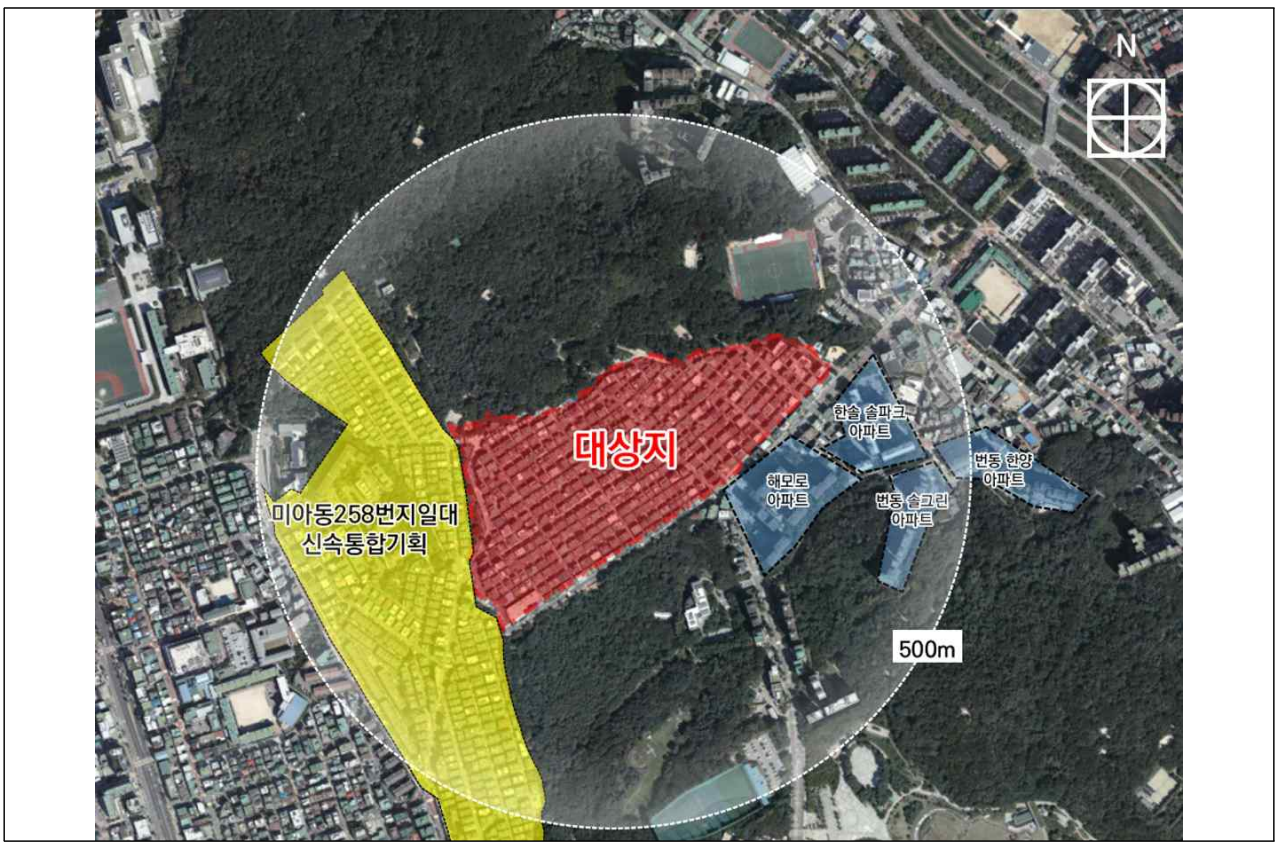
※ ① 도로·공원 중복결정 → 공원 중단부 583.0㎡, ② 입체결정구간 → 5,694.6㎡ (정비계획지침도 참고)



▌〈그림-1〉 토지이용계획도



▌〈그림-2〉 사업대상지 건축배치도



▌〈그림-3〉 항공사진 전경

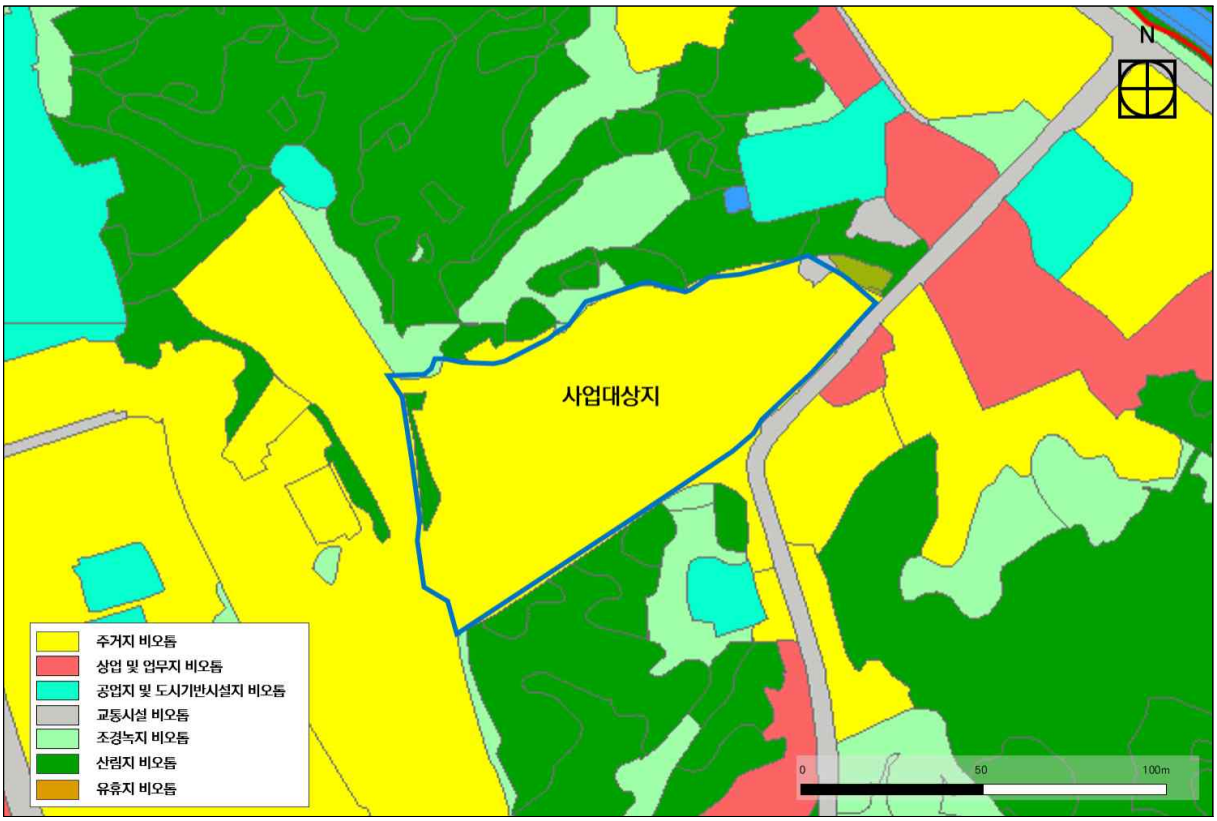
2.2 환경영향조사 및 예측, 저감방안

1. 비오톱

가. 비오톱 유형

- 비오톱유형의 가치는 생물서식의 잠재성과 식물의 층위구조를 기반으로 평가하고 생물서식의 잠재성은 토양포장도와 이용강도로 평가됨
- 사업대상지는 주거지, 교통시설, 산림지, 조경녹지비오톱으로 구분되고 있음

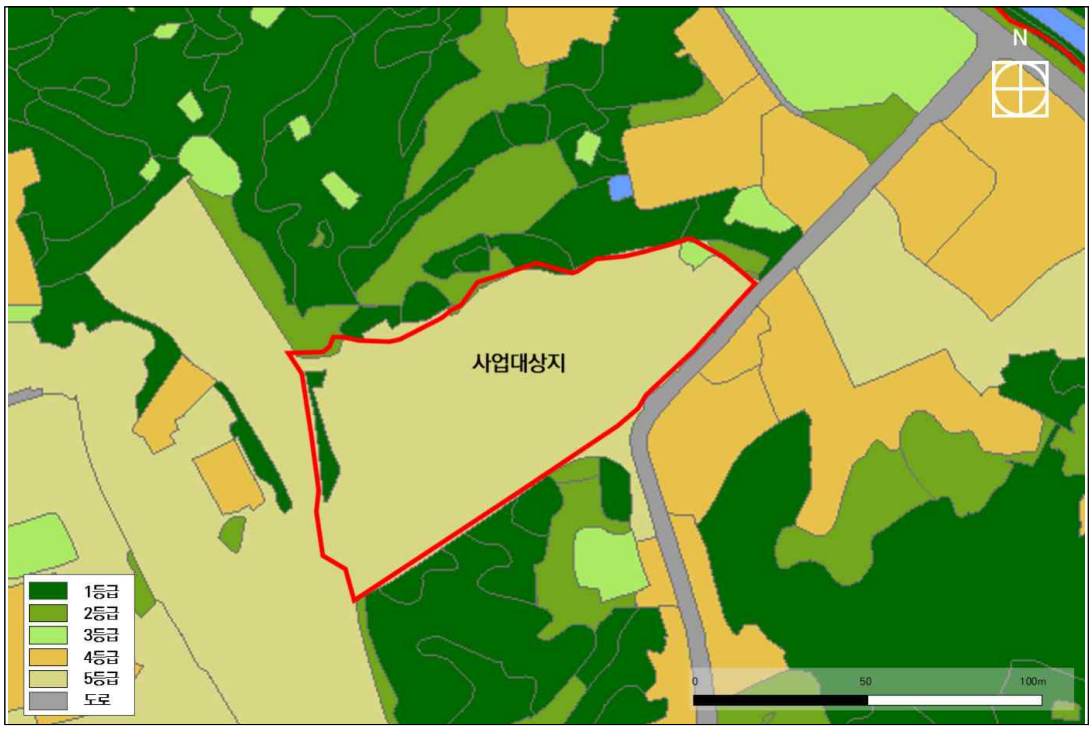
▌ 비오톱유형 현황도



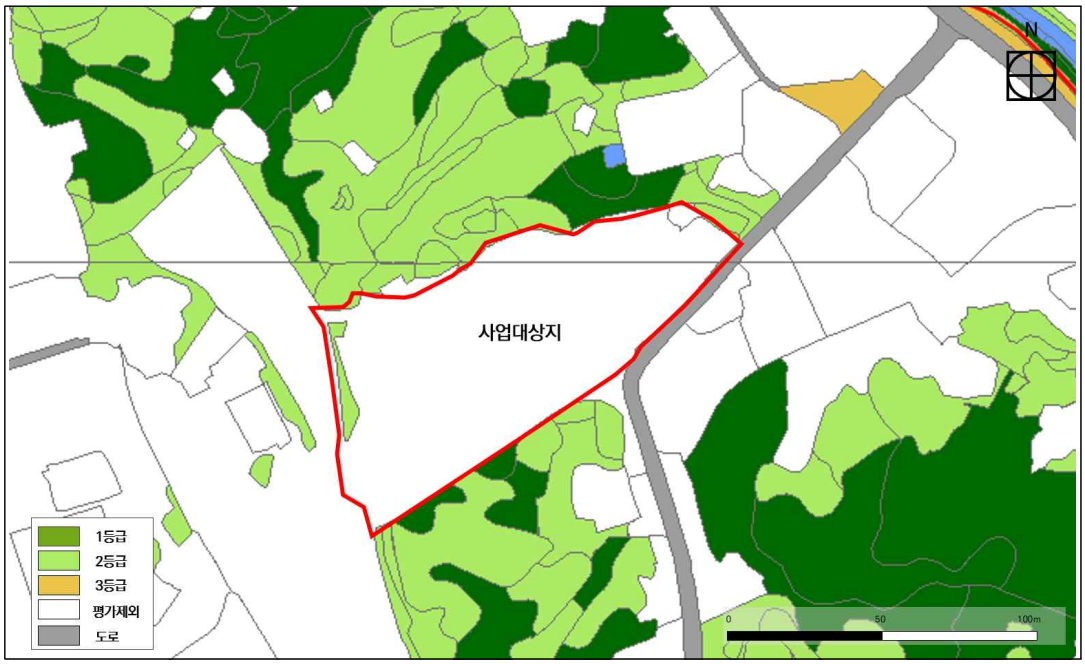
나. 비오톱 유형평가

- 비오톱 유형을 평가하기 위해 비오톱 유형평가와 개별비오톱평가를 검토하였음
- 비오톱 유형 평가기준은 서식지기능, 지형특성, 비오톱유형 가치, 비오톱 유형면적, 비오톱 유형희귀도로 검토하여 5개 비오톱 유형 평가를 도출하였음
- 개별비오톱 평가는 비오톱유형을 크게 자연형, 근자연형, 비자연형, 기타의 4가지 범주로 나누고, 이 가운데 자연형과 근자연형의 비오톱(29개)만을 대상으로 비오톱의 가치를 3등급으로 구분한 것임
- 사업대상지 내 비오톱 유형평가도는 1·2·3·5등급으로 나타나고 있으며, 개별비오톱의 경우 평가제외등급으로 조사됨

▌ 비오톱유형 평가도



▌ 개별 비오톱 평가도



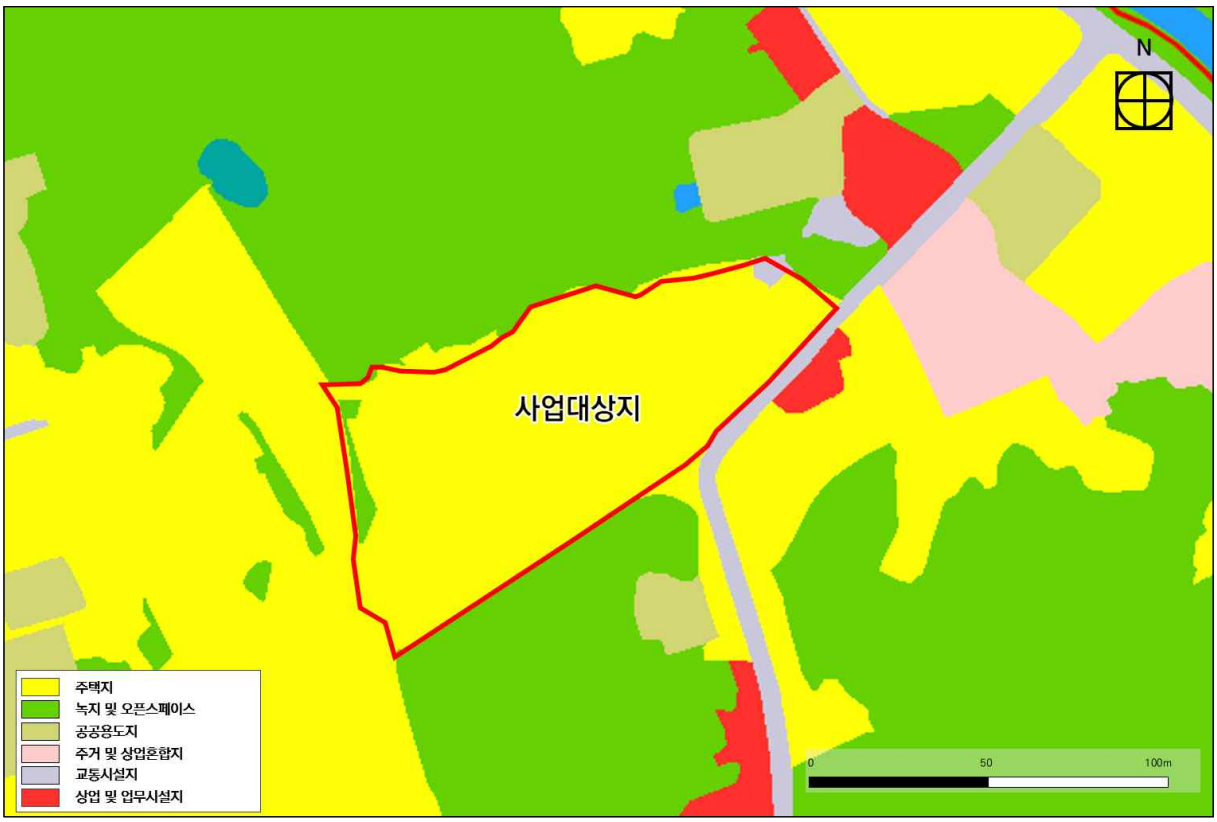
▌ 비오톱 평가기준

등급	비오톱 유형평가도	개별 비오톱
1등급	· 대상지 전체에 대해 보전이 우선되어야 하는 비오톱유형	· 보호가치가 우선시 되는 비오톱
2등급	· 대상지 전체에 대해 보전이 필요한 비오톱 유형	· 보호할 가치가 있는 비오톱
3등급	· 대상지 일부에 대하여 보전을 하고 잔여지역은 생태계 현황을 고려한 토지이용이 요구되는 비오톱유형	· 현재로서는 한정적인 가치를 가지는 비오톱
4등급	· 생태계 현황을 고려한 토지이용이 요구되는 비오톱유형	-
5등급	· 부분적으로 개선이 필요한 비오톱유형	-

2) 토지이용 현황

- 사업대상지는 주택지, 녹지 및 오픈스페이스, 교통시설 분류되며, 인근지역의 토지이용은 주택지, 상업 및 업무시설지, 주거 및 상업혼합지, 공공용도지, 교통시설지, 녹지 및 오픈스페이스 등이 분포하고 있는 것으로 조사됨

▌ 대상지 및 주변지역 토지이용현황도



다. 사업시행으로 인한 영향예측

- 사업대상지 주변으로 노후화된 단독·다세대주택이 혼재되어 있음
- 사업대상지에 대한 비오톱유형 조사결과 대부분 5등급 지역으로 건물의 노후화로 인한 재건축이 필요한 바, 사업대상지의 건축물위치를 재구성함에 따라 조경녹지를 재조성하고 주변 녹지와 어우러진 수목을 식재하여 긍정적인 영향이 예상됨

라. 저감방안

- 사업대상지 내 조경녹지 조성 등을 통해서 조경녹지 비오톱이 향상될 수 있도록 할 계획임
- 사업대상지 내에 위치한 수목 중 이식하지 못하고 훼손되는 수목은 최대한 재활용할 계획임
- 수목식재는 건축물 및 주변과 조화를 이루는 수종으로 선정·식재하고 수목의 선정 및 유지·관리 등은 전문관리인에 의하여 관리할 계획임
- 조경계획 수립시 다층구조의 식생대를 조성, 소규모 비오톱을 조성 및 연결하여 새로운 녹지축을 형성할 계획임

2. 생태네트워크

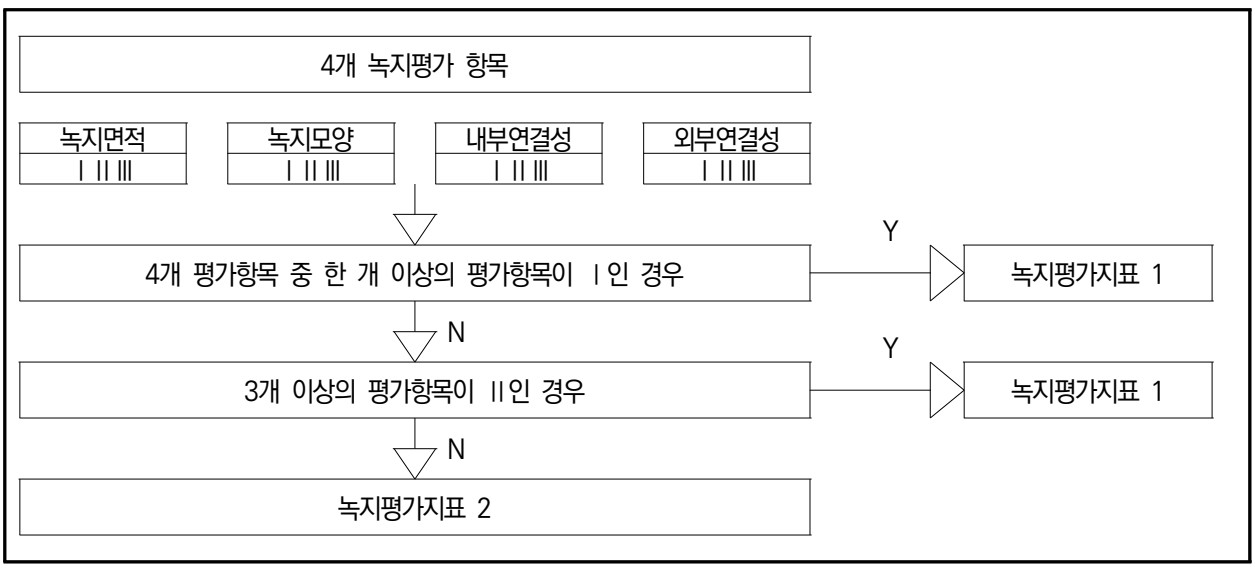
가. 현황

- 사업대상지는 주거지역으로서 현재 주택 등이 위치하고 있는 지역임
- 주변으로는 주거지역 및 상가 등이 위치하고 있으며, 오현로, 오현로21길 등의 도로변으로 가로수가 일부 분포하고 있음
- 사업대상지 및 주변지역은 기 개발된 도심지역으로 대부분 주거시설 및 상가 등이 혼재되어 위치해 있으며, 사업대상지 주변으로 서측으로 북한산 국립공원이 위치한 바, 녹지연결이 용이할 것으로 조사됨

▌ 녹지네트워크 분석결과

항목 세분		산정식	가치 기준	평가기준	검토 결과
녹지면적		◦녹지 총면적에서 최대녹지면적이 차지하는 비율 ◦단, 1.5m 이내에 인접한 녹지는 연결된 하나의 녹지로 보지 않고 단일 녹지면적으로 산정함	Ⅰ	•50%이상	
			Ⅱ	•44%이상~50%미만	
			Ⅲ	•44%미만	○
녹지모양		◦녹지모양의 불규칙한 정도를 SI로 측정함 ◦조각모양지수(Shape Index) = L/[2(πS)1/2] [L:조각의 둘레, S:조각면적(조각이 여러개일 경우 평균값)]	Ⅰ	•1.67미만	
			Ⅱ	•1.67이상 1.72미만	
			Ⅲ	•1.72이상	○
녹지의 연결성	내부	◦계획구역 내 녹지들 간의 연결개수로 산정함 ◦일정거리 이내에 녹지클러스터를 이루는 경우, 내부 녹지간에 통로를 조성한 경우에 해당함	Ⅰ	•2개 이상	○
			Ⅱ	•1개	
			Ⅲ	•없음	
	외부	◦계획구역 내부녹지와 외부 인접녹지 사이의 연결개수로 산정함 ◦녹지 간에 통로를 조성한 경우	Ⅰ	•2개 이상	
			Ⅱ	•1개	
			Ⅲ	•없음	○
녹지평가지표 결정			**녹지평가지표 1**		

▌ 녹지평가지표 매트릭스



〈표 계속〉

녹지평가지표 1	환경성검토에서 녹지평가지표를 달성한 것으로 함
녹지평가지표 2	환경성검토에서 녹지평가지표를 달성하지 못한 경우로 달성하지 못한 사유를 첨부하고 도시계획위원회의 심의를 통하여 조정할 수 있도록 함

자료 : 지구단위계획에서 환경성 제고를 위한 녹지평가지표 개발과 계획기법 연구, 2004, 시정개발연구원

나. 사업시행으로 인한 영향예측

- 본 사업에 따른 녹지네트워크 검토결과, 녹지면적 Ⅲ등급, 녹지모양 Ⅲ등급, 내부녹지의 연결성 Ⅰ등급, 외부녹지의 연결성 Ⅲ등급으로 산정되어 환경성검토 녹지평가지표1등급을 달성하도록 계획함

1) 녹지면적

- 사업대상지내 녹지면적은 실사용 대지면적 82,141.80㎡ 중 26,671.66㎡(자연지반녹지+인공지반녹지)로 계획하였으며, 녹지 총면적에서 최대녹지 면적(531㎡)이 차지하는 비율은 1.99%로 녹지면적 Ⅲ등급에 해당함

2) 녹지모양

- 사업대상지내 녹지는 외부의 교란을 적게 받고 안정적인 생태구조를 이룰 수 있도록 배치하였고, 녹지모양의 불규칙한 정도를 나타내는 조각모양지수 산정결과 평균값, 3.01로 녹지모양 Ⅲ등급에 해당함

3) 녹지의 연결성

- 사업대상지내 녹지가 녹지클러스터를 이룰 수 있도록 녹지계획을 수립하였고, 조경녹지 등을 통한 내부 녹지의 연결성 검토결과 Ⅰ등급, 외부 녹지의 연결성 검토결과 Ⅲ등급에 해당함

다. 저감방안

- 인접계획구역과 생태적 연계를 위하여 조경녹지 등을 배치
- 사업대상지내 제한된 지역에서의 녹지공간 확보를 위해 건축물과 인접대지 공간에 다양한 조경수목 식재 및 녹지조성을 계획하여 충분한 녹지공간 확보 및 사업대상지 내 녹지네트워크 구축

▌녹지네트워크 산정표

항목 세분		검토결과	가치 기준	평가기준	검토 결과
녹지면적		1.99%	Ⅰ	◦50%이상	
			Ⅱ	◦44%이상~50%미만	
			Ⅲ	◦44%미만	○
녹지모양		3.01	Ⅰ	◦1.67미만	
			Ⅱ	◦1.67이상 1.72미만	
			Ⅲ	◦1.72이상	○
녹지의 연결성	내부	2개	Ⅰ	◦2개 이상	○
			Ⅱ	◦1개	
			Ⅲ	◦없음	
	외부	없음	Ⅰ	◦2개 이상	
			Ⅱ	◦1개	
			Ⅲ	◦없음	○
녹지평가지표 결정			녹지평가지표 Ⅰ		

▌조경구적 산정

공간유형		가중치	실면적(㎡)	비율(%)
1	자연지반녹지	1.0	6,883.37	25.81
2	인공지반녹지	0.7	19,788.29	74.19
합계			26,671.66	100.00

▌조경구적도



3. 동·식물상(자연환경자산 포함)

가. 현황

- 사업대상지는 1종 일반주거지역으로 기 시가화 되어있어 특별히 보호가치가 있는 식물상은 없는 것으로 판단되고, 인간의 간섭이 심화된 지역으로 동물상이 서식하기에는 부적합한 공간으로 기존 문헌조사 자료를 이용하여 보호구역과 관련한 조사내용을 검토하여 제시함

1) 야생생물 보호구역

- 「야생생물보호 및 관리에 관한 법률」에 의하여 지정된 야생생물보호구역은 6개소가 지정되어 있는 것으로 조사되었으며, 사업대상지와 가장 인접한 보호구역은 '중랑천상류'로 사업대상지 북동측으로 약 3.57㎞ 이격하여 위치함

▌야생생물 보호구역 현황

지정일	보호구역	위 치	지정면적(㎡)
2007.12.20.	우면산 (두꺼비 서식시)	서초구 우면동 산34-1외 1	18,379
2008.12.26	수락산 (고란초 자생지)	노원구 상계동 산153-1	31,170
2010.12.23	진관 (양서·파충류 서식지)	은평구 진관동 산53-1의 66	79,488
2013.03.14	난지 한강공원 (양서·파충류 서식지)	마포구 상암동 496-121외 60	56,633
2016.05.12	중랑천상류 (표범장지뱀 서식지)	노원구 상계동 853-3 일원	23,506
2020.11.26	노을공원 (맹꽁이 서식지)	마포구 상암동 478-1 일워	23,100

자료 : 야생생물 보호구역(2021.12월 기준), 2022, 서울특별시

2) 생태·경관 보전지역

- 사업대상지가 위치한 서울특별시에는 17개소의 생태·경관보전지역이 지정되어 있으며, 사업대상지와 가장 인접한 보전지역은 '백사실계곡'으로 사업대상지 남서측으로 약 6.6㎞ 이격하여 위치하고 있음

▌생태·경관 보전지역 현황

시도	지역명	지정연도	지정면적 (㎢)	특징
서울	한강밤섬	1999.08.10	0.279	도심 속 철새도래지
	둔촌동	2000.03.06. (2002.12.02. 확대) 2013.07.04. 확대)	0.030	생물다양성 풍부 (습지 및 오리나무림)
	방이동	2002.04.15. (2005.11.24. 확대)	0.059	생물다양성 풍부
	탄천	2002.04.15	1.151	도심 속 자연하천
	진관내동	2002.12.30.	0.017	생물다양성 풍부
	암사동	2002.12.30. (2021.12.30. 확대)	0.270	한강변 자연호안
	고덕동	2004.10.20. (2007.12.27. 확대)	0.320	한강변 자연호안
	청계산 원터골	2004.10.20	0.146	낙엽활엽수림대 발달
	헌인릉	2005.11.24	0.057	오리나무림 발달
	남산	2006.07.27. (2007.12.27. 확대)	0.705	남북녹지축의 거점 공간 신갈나무 등 자연성 유지
	불암산 삼육대	2006.07.27	0.204	생물다양성 풍부 서어나무군집 분포
	창덕궁후원	2006.07.27.	0.441	도심지내 자연성 유지 갈참나무군집 분포
	봉산	2007.12.27.	0.073	대규모 팥배나무 군집
	인왕산	2007.12.27.	0.258	수려한 자연경관 (기암과 소나무 등)
	성내천 하류	2009.11.26	0.070	도심 속 자연하천
	관악산	2009.11.26.	0.748	화양목군락 자생지
	백사실 계곡	2009.11.26.	0.133	생물다양성 풍부 (자연생태 및 경관 우수)

자료 : 생태·경관보전지역 (2023.12월 기준), 2024, 환경부

3) 자연공원

- 서울특별시에는 「자연공원법」 제4조에 의거 북한산 국립공원(면적 76,922㎢) 1개소가 지정되어 있는 것으로 조사되었으며, 사업대상지 서측으로 약 2.15㎞ 이격하여 위치함

▌자연공원 지정현황

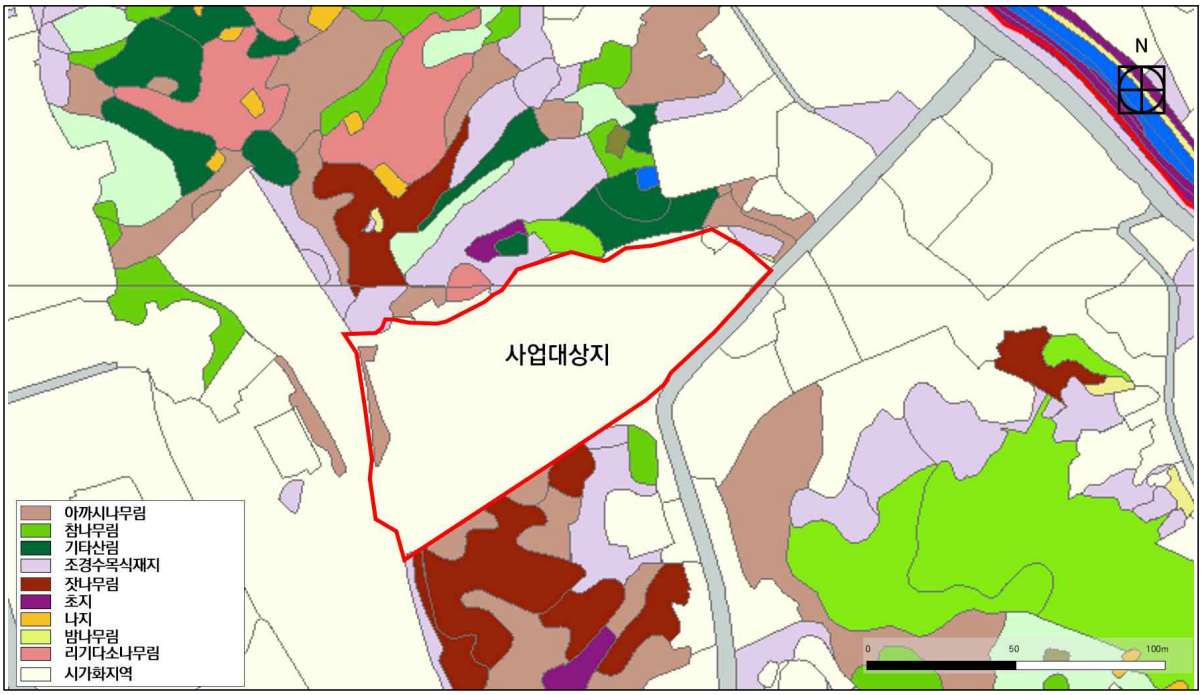
명 칭	위치	지정년월일	지정면적(㎢)	이격거리(㎞)
북 한 산	서울, 경기	’83. 4. 2	76.922	약 2.15

자료 : 자연공원 지정현황, 2022.12.31, 환경부

4) 현존식생도

- 사업대상지내 현존식생도를 분석한 결과, 현존식생은 시가화지역, 아까시나무림으로 조사됨

▌현존식생도



5) 생태자연도

- 사업대상지 내 생태자연도를 분석한 결과, 3등급 지역으로 조사되었으며, 사업대상지 주변으로 2등급지역이 분포하는 것으로 조사됨

▌생태자연도



6) 문헌조사

- 사업시행에 따른 동·식물상에 미치는 영향을 파악하기 위해 사업대상지 인근에서 실시한 문헌조사자료 「미아3재정비촉진구역 주택재개발정비사업, 2020.12, 서울특별시」을 참고함

가) 조사범위 및 조사일시

- 조사범위 : 서울특별시 강북구 미아동 439번지 일원

나) 조사결과

- 조사결과, 법정보호종은 확인되지 않았고, 분포중인 식물종은 대부분 식재수종이며, 식물종의 자연성 및 다양성이 매우 낮은 것으로 조사됨

▌동·식물상 조사결과

구분		출현종수	주요 출현종/식생
육상 식물상	식물상	◦총 74분류군 -39과 57종 13변종 4품종	◦나자식물 4과 10분류군, 피자식물 중 쌍자엽식물 33과 59분류군, 피자식물 중 단자엽식물 2과 5분류군
육상 동물상	포유류	◦1종	◦고양이
	조류	◦4과 5종	◦멧비둘기, 집비둘기, 직박구리, 참새 등
	양서 ·파충류	◦양서류 확인되지 않음 ◦파충류 확인되지 않음	◦확인되지 않음
	육상곤충류	◦확인되지 않음	◦확인되지 않음
	법정조호종	◦확인되지 않음	

자료 : 미아3재정비촉진구역 주택재개발정비사업, 2020.12, 서울특별시

나. 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

- 공사시 서식지 이동에 의해 사업대상지내 동물의 종 및 개체수는 감소할 것으로 예상되나, 이들 종은 이동성이 강하고, 도시지역 환경에 적응한 종이므로 공사로 인한 피해는 경미할 것으로 판단됨
- 사업시행시 소음·진동 저감방안으로 공사장비 적정투입, 저소음·저진동 장비 투입 등으로 동물상에 미치는 영향을 최소화할 계획임
- 운영시 야생조류 방음벽 충돌 방지를 위해 「야생조류 투명창 충돌 저감 가이드라인, 환경부」에 따라 조류 충돌 영향이 발생할 수 있는 구간에 설치할 계획임
- 운영시 조경녹지 내 다양한 수종을 식재하고, 기능한 식이식물을 식재하여 사업대상지 내 서식환경이 개선 및 향상되도록 하여 다양한 종이 유입될 수 있도록 계획함
- 사업대상지에 적절한 조경계획수립으로 보다 효율적이고 생산성 있는 자연보전적 저감방안을 수립할 계획이며, 사업대상지 내 조경면적은 관련법(서울특별시 건축조례 24조)에서 정하는 규모이상 녹지를 확보할 계획임

4. 토지이용

가. 현황

1) 입지여건

- 사업대상지와 인접하여 4호선 미아역이 위치하고 있으며, 1km 이내 1개의 지하철 노선이 위치하고 있음
- 미아역을 기준으로 반경 1km 이내 지속적으로 개발사업 추진 중

2) 대상지 주변 개발 현황

◦ 신속통합기획 주택재개발사업 등 반경 1km 이내 다수의 개발사업이 추진 중이거나 완료된 상태임

구분		주변 개발 현황
강북구	재개발	• 미아동 258번지 일대 주택정비형 재개발 (신속통합기획 추진 중, 2025) • 미아791-2882번지 일대 주택정비형 재개발 (신속통합기획 추진 중, 2025)
	재건축	• 미아4-1구역 주택재건축 정비사업 (조합설립인가, 2025) • 미아9-2구역 주택재건축 정비사업 (사업시행인가, 2025)
	준공	• 미아4구역 (꿈의숲롯데캐슬APT, 2017 준공) • 미아9-1구역 (꿈의숲해링턴APT, 2019 준공) • 미아3-111구역 (꿈의숲한신더휴APT, 2022 준공)

▌ 사업대상지 주변 현황도



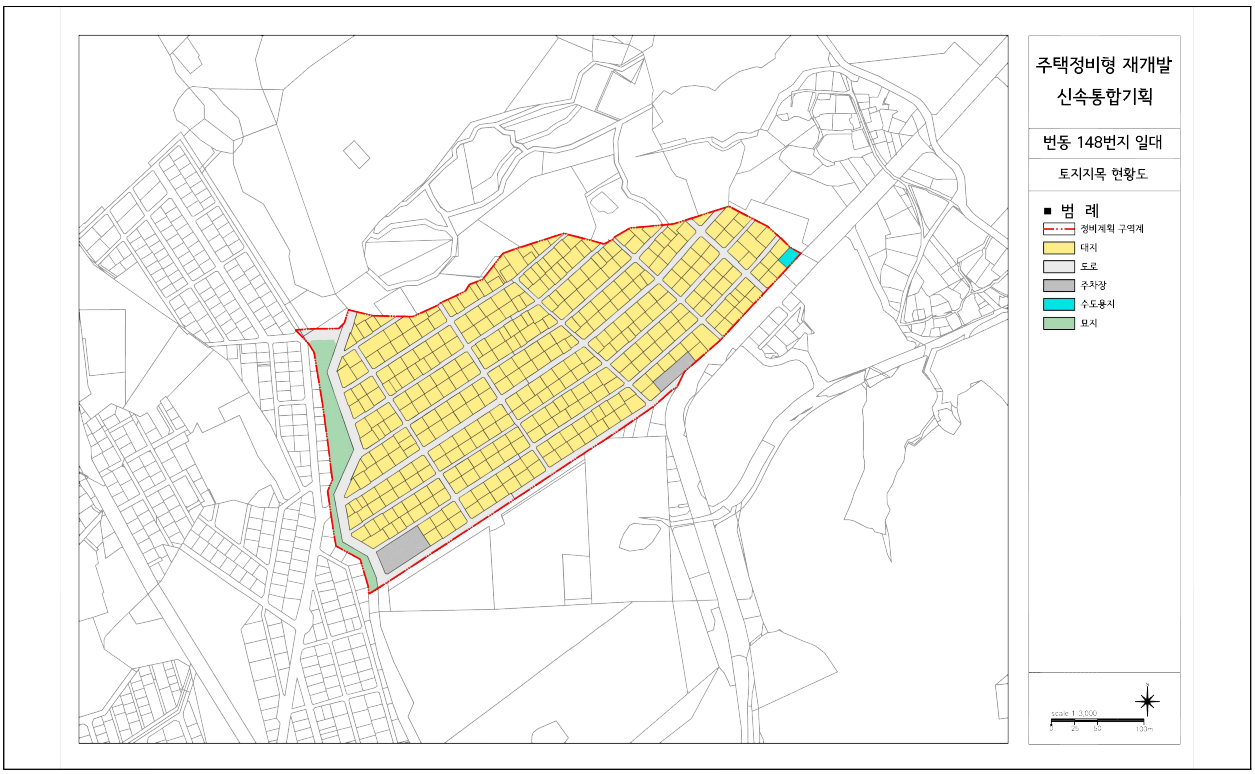
2) 지목별 현황

- 사업대상지의 지목별 토지이용현황을 살펴보면, 대지 79,127.0㎡(72.8%)가 대부분을 차지하고 있음

▌ 지목별 토지이용현황

구분	합계	대지	도로	묘지	수도용지	주차장
필지수 (필지)	397	386	5	3	1	2
면 적 (㎡)	108,735.4	79,127.0	23,738.2	3,432.2	271.0	2,167.0
구성비 (%)	100	72.8	21.8	3.2	0.2	2.0

▌ 토지 지목 현황도



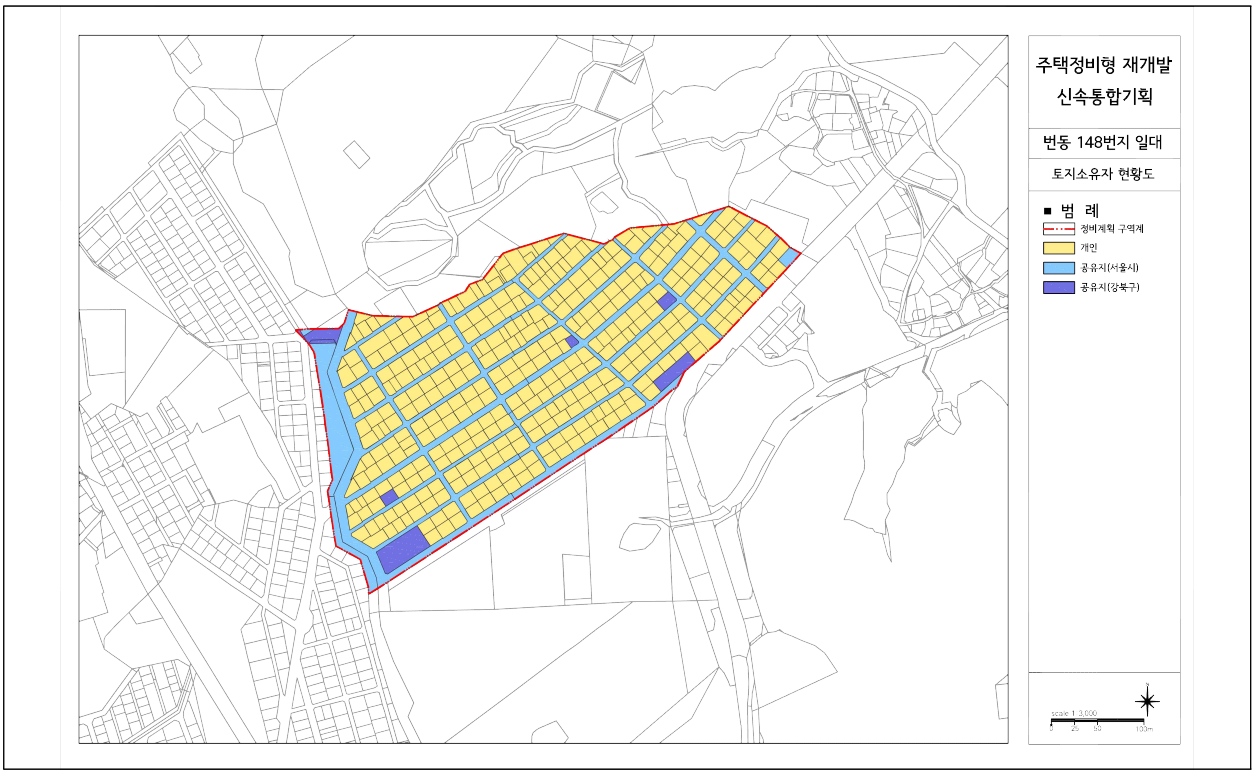
3) 소유자별 현황

- 사업대상지의 소유자별 토지이용현황을 살펴보면, 사유지 79,663.22㎡(73.3%), 국·공유지 29,072.18㎡(26.7%)임

▌ 소유자별 토지이용현황

구분	합계	사유지	국·공유지
필지수 (필지)	397	383	14
면 적 (㎡)	108,735.4	79,154.4	289,581.0
구성비 (%)	100.0	72.3	27.7

▌ 토지 소유자 현황도



4) 환경배려시설 현황

가) 교육시설

- 사업대상지가 위치한 강북구 관내에는 유치원 17개소, 초등학교 14개소, 중학교 13개소, 고등학교는 일반계 5개소, 특성화 1개소, 자율 1개소, 대학원 5개소, 기타학교 5개소로 총 61개소의 교육시설이 위치하고 있는 것으로 조사됨

▌교육시설 현황

(단위 : 개소)

구 분	합 계	유치원	초등학교	중학교	고등학교			전문대학	대학교	대학원	기타학교
					일반계	특성화	자율				
강북구	61	17	14	13	5	1	1	-	-	5	5

자료 : 2023 강북통계연보(2022년 기준), 강북구

나) 병원시설

- 사업대상지가 위치한 강북구 관내에는 종합병원 1개소, 병원 9개소, 의원 226개소, 요양병원 5개소 등으로 총 466개소의 병원이 위치하고 있는 것으로 조사됨

▌병원시설 현황

(단위 : 개소)

구 분	합 계		종합병원		병 원		의 원		특수병원		요양병원	
	병원수	병상수	병원수	병상수	병원수	병상수	병원수	병상수	병원수	병상수	병원수	병상수
강북구	466	2,334	1	201	9	866	226	377	-	-	5	775

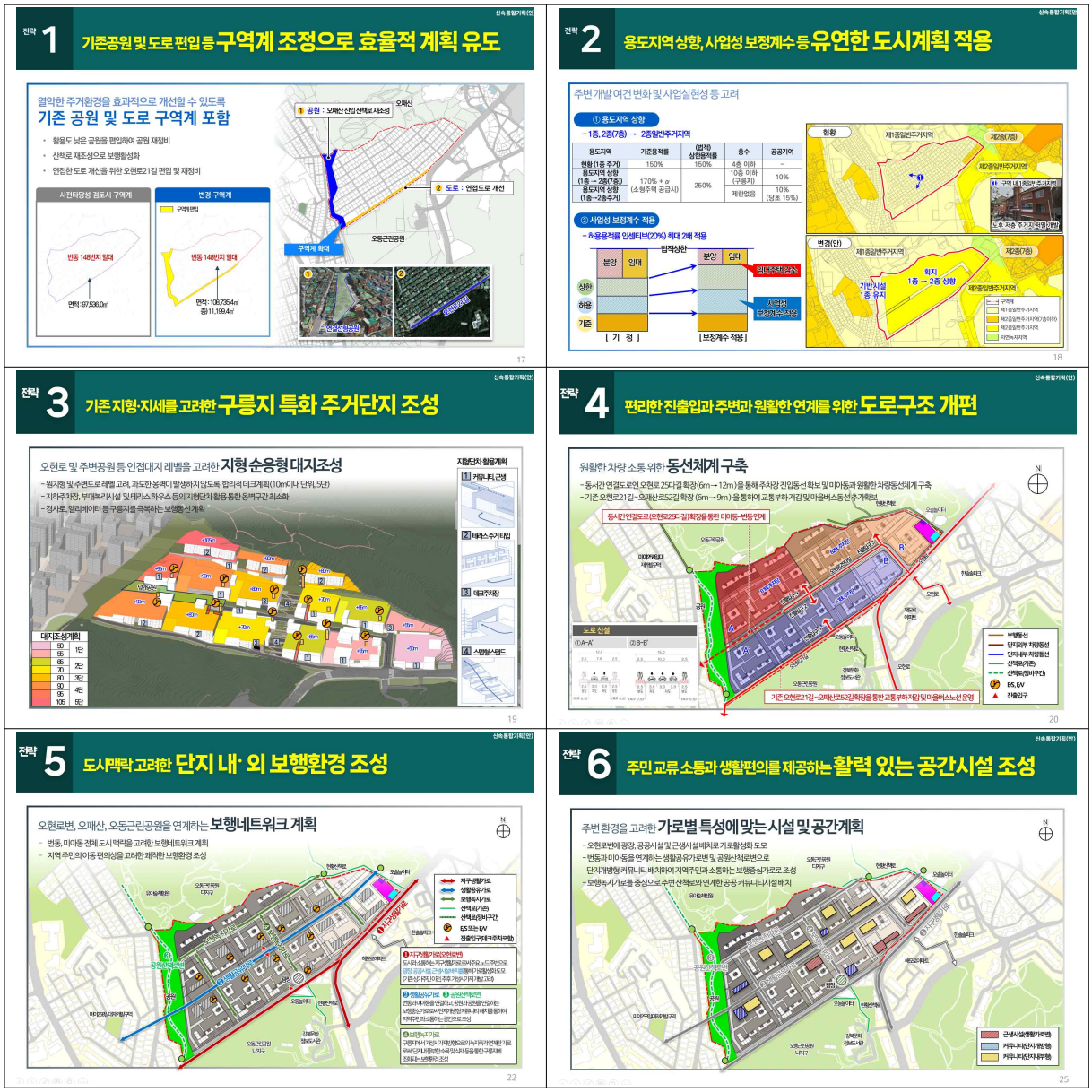
구 분	치과병(의)원		한방병원		한의원		부속병·의원		보건소	보건분소	보건지소
	병원수	병상수	병원수	병상수	병원수	병상수	병원수	병상수			
강북구	131	1	1	58	93	56	-	-	1	1	-

자료 : 2023 강북통계연보(2022년 기준), 강북구

나. 사업시행으로 인한 영향예측

1) 계획의 비젼 및 목표

- 구릉지형 활용과 가로 활성화를 통한 지형순응형 보행친화 주거단지 조성



5. 토양

가. 현황

1) 조사항목

- Cd, Cu, As, Hg, Pb, Cr^{6+}, Zn, Ni, pH
- 토양오염 유발시설물 현황

2) 조사범위

- 공간적 범위 : 서울특별시 강북구(사업대상지 기준 북서측 약 1.1㎞, 동측 약 1.5㎞)
- 시간적 범위 : 2021년

▌토양 조사지점

조사지점번호	지점명	조사지점위치(지번)	지목	면적(㎡)	이격거리(㎞)
ST-①-066	강북수유	서울특별시강북구수유동487	종교용지(2지역)	3,970	약 2.5
SU-②-357	북서울꿈의숲	서울특별시강북구번동90	공원(1지역)	609,326.5	약 0.8

3) 조사방법

- 토양측정망 조사
  - 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr)

4) 조사결과

가) 토양측정망 결과

- 토양측정망 결과, Cd 0.11, 0.26㎎/㎏, Cu 20.9, 36.9㎎/㎏, As 0.00, 2.67㎎/㎏, Hg 0.06, 0.08㎎/㎏, Pb 21.4, 26.3㎎/㎏, Cr^{6+} 0.00㎎/㎏, Zn 97.3, 99.5㎎/㎏, Ni 5.3, 8.2㎎/㎏, pH 6.8, 7.2으로 조사되어, 토양오염우려기준 및 대책기준을 만족하는 것으로 조사됨

  가) 토양측정망 결과

(단위 : ㎎/㎏)

조사지점	Cd	Cu	As	Hg	Pb	Cr^{6+}	Zn	Ni	pH
ST-①-066	0.26	36.9	0.00	0.08	21.4	0.00	97.3	5.3	7.2
SU-②-357	0.11	20.9	2.67	0.06	26.3	0.00	99.5	8.2	6.8

주) 0.00 : 검출한계 미만

자료 : 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr)

▌토양오염우려기준 및 대책기준

(단위 : mg/kg, 다이옥신의 경우에는 pg-TEQ/g)

물 질	토양오염우려기준			토양오염대책기준		
	1지역	2지역	3지역	1지역	2지역	3지역
1. 카드뮴	4	10	60	12	30	180
2. 구리	150	500	2,000	450	1,500	6,000
3. 비소	25	50	200	75	150	600
4. 수은	4	10	20	12	30	60
5. 납	200	400	700	600	1,200	2,100
6. 6가크롬	5	15	40	15	45	120
7. 아연	300	600	2,000	900	1,800	5,000
8. 니켈	100	200	500	300	600	1,500
9. 불소	400	400	800	800	800	2,000
10. 유기인화합물	10	10	30	-	-	-
11. 폴리클로리네이티드비페닐	1	4	12	3	12	36
12. 시안	2	2	120	5	5	300
13. 페놀	4	4	20	10	10	50
14. 벤젠	1	1	3	3	3	9
15. 톨루엔	20	20	60	60	60	180
16. 에틸벤젠	50	50	340	150	150	1,020
17. 크실렌	15	15	45	45	45	135
18. 석유계총탄화수소(TPH)	500	800	2,000	2,000	2,400	6,000
19. 트리클로로에틸렌(TCE)	8	8	40	24	24	120
20. 테트라클로로에틸렌(PCE)	4	4	25	12	12	75
21. 벤조(a)피렌	0.7	2	7	2	6	21
22. 1,2-디클로로에탄	5	7	70	15	20	210
23. 다이옥신(퓨란을 포함한다)	160	340	1,000	500	1,000	3,000

비고) 1. 1지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전·답·과수원·목장용지·광천지·대(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제8호가목 중 주거의 용도로 사용되는 부지만 해당한다)·학교용지·구거(溝渠)·양어장·공원·사적지·묘지인 지역과 「어린이놀이시설 안전관리법」 제2조제2호에 따른 어린이 놀이시설(실외에 설치된 경우에만 적용한다) 부지

2. 2지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 임야·염전·대(1지역에 해당하는 부지 외의 모든 대를 말한다)·창고용지·하천·유지·수도용지·체육용지·유원지·종교용지 및 잡종지(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제28호가목 또는 바목에 해당하는 부지만 해당한다)인 지역

3. 3지역: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 공장용지·주차장·주유소용지·도로·철도용지·제방·잡종지(2지역에 해당하는 부지 외의 모든 잡종지를 말한다)인 지역과 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제1호가목부터 마목까지에서 규정한 국방·군사시설 부지

4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제48조에 따라 취득한 토지를 반환하거나 「주한미군 공여구역 주변지역 등 지원 특별법」 제12조에 따라 반환공여구역의 토양 오염 등을 제거하는 경우에는 해당 토지의 반환 후 용도에 따른 지역 기준을 적용한다.

5. 벤조(a)피렌 항목은 유독물의 제조 및 저장시설과 폐받침목을 사용한 지역(예: 철도용지, 공원, 공장용지 및 하천 등)에만 적용한다.

6. 법 제11조제3항, 제14조제1항, 제15조제1항 및 같은 조 제3항 각 호에 따른 토양정밀조사의 실시나 오염토양의 정화 등을 명하는 경우 토양오염우려기준은 조치명령 당시의 지목을 기준으로 한다. 다만, 정밀조사 기간 또는 정화 기간이 완료되기 전에 지목이 변경된 경우에는 변경된 지목을, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 지목변경이 예정된 경우에는 변경 예정 지목을 기준으로 한다.

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따라 개발행위 허가 또는 실시계획 인가 등을 받고 토지의 형질변경 등의 공사가 착공된 경우

나. 건축물의 용도변경을 위하여 「건축법」에 따라 용도변경 허가를 받았거나 신고한 후 공사가 착공된 경우

다. 다른 법령에 따라 지목변경 사유에 해당하는 공사가 착공된 경우

7. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 등록되어 있지 않은 토지에 대하여 법 제11조제3항, 제14조제1항, 제15조제1항 또는 같은 조 제3항 각 호에 따른 토양정밀조사의 실시나 오염토양의 정화 등을 명하는 경우 토양오염우려기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 등 관계 법령에 따른 개발행위 허가 또는 실시계획 인가 등의 관계 서류를 통하여 확인할 수 있는 토지의 용도에 부합하는 지목을 기준으로 한다. 다만, 관계 서류를 통하여 그 용도를 확인할 수 없는 경우에는 1지역에 해당하는 지목을 기준으로 한다.

자료 : 토양환경보전법 시행규칙 [별표 3]

나) 토양오염 유발시설물 현황

- 사업대상지내 특정토양오염 관리대상시설(공장 및 기타 토양오염원)은 없는 것으로 조사됨

다) 지장물 철거에 의한 토양오염

- 사업대상지 공사에 따라 기존 건축물인 지장물이 발생하는 바 철거 전 「폐기물관리법」에 따라 적정하게 수거처리하지 아니하고 철거되는 경우와 무분별한 철거로 인한 비산먼지의 과다발생, 발생 건설폐기물의 무단방치 등으로 인해 인근 토양의 오염이 발생할 우려가 있음

나. 사업시행으로 인한 영향예측

1) 공사장비의 유류 및 폐유의 영향

- 투입장비에 의한 폐유 발생생량은 「건설표준품셈, 2024」에 제시된 폐유발생원단위를 적용하여 산정하였고, 산정결과 폐유발생량은 11.4L/일로 예측됨

▌투입장비에 의한 폐유발생량 산정

장비명	규격	주연료사용량	잡품비	투입대수	폐유발생량
덤프트럭	15ton	15.9L/h	38%	1대	4.8L/일
굴삭기	1.0㎥	19.5L/h	22%	1대	3.4L/일
불도저	19ton	25.0L/h	16%	1대	3.2L/일
합계	-	-	-	3대	11.4L/일

주) 폐유발생량(L/일) = 연료사용량 × 투입대수 × 장비별실투입시간(8hr/일) × 잡품비 × 연료1ℓ당 폐유발생비율(0.1ℓ/ℓ)
자료 : 건설공사표준품셈, 2024, 건설연구원

다. 저감방안

1) 투입장비에 의한 폐유 처리대책

- 공사시 투입장비 가동으로 인해 발생되는 폐유로 인한 토양오염을 방지하기 위하여 투입장비의 폐유·폐윤활유 교체는 인근 정비업소 등에서 교체토록 유도할 것이며, 불가피하게 공사지역내에서 교체할 경우는 일정장소에 적정규격의 용기 및 폐유보관소를 설치하여 「폐기물관리법 시행규칙」 [별표 4]의 사항에 의거 보관 후 전량 위탁 처리토록 할 계획임

2) 오염토양 발견시 처리대책

- 추후 사업대상지 내 지장물 철거완료 후 오염이 의심되는 토양이 발견될 경우 토양오염 전문조사기관에 오염도 분석을 실시하겠음
- 전문기관에 의한 토양오염도 조사결과 오염토양으로 확인될 경우, 관할 구청장에게 신고하고 적법처리 함

-「토양환경보전법」 제5조의 4 규정에 의거 토양정밀조사 후 오염토양에 대한 처리방법 선정 및 정화 등의 조치를 할 계획임

6. 지형·지질

가. 현황

1) 표고 및 경사

- 사업대상지의 표고는 최소 표고 40.36m 최고표고 116.98m로 분석되었으며, 표고 85 ~ 95m의 면적이 전체구역면적의 18.5%로 가장 많이 차지하고 있고, 평균 79.12m의 표고로 다소 고지대에 위치함

▌ 표고 현황(10m x 10m)

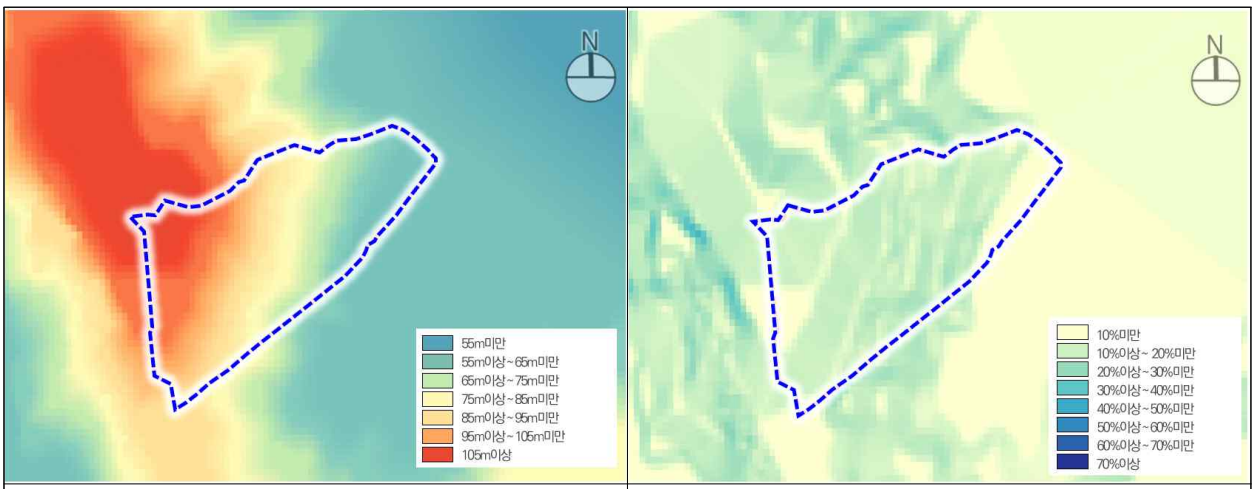
구 분	합계	55m미만	55 ~ 65m 미만	65 ~ 75m미만	75~ 85m미만	85~ 95m미만	95~ 105m미만	105m이상
면 적 (㎡)	108,735.4	14,983.5	13,585.5	15,712.3	18,454.9	20,163.6	16,251.1	9,584.5
구성비 (%)	100.0	13.8	12.5	14.5	17.0	18.5	14.9	8.8

- 사업대상지는 경사도 10˚~15˚이 전체 구역면적의 38.4%로 가장 많이 차지하고 있고, 평균 10.67˚의 경사지에 위치하고 있음

▌ 경사현황(10m x 10m)

구 분	합계	5°미만	5°~10°	10°~15°	15~20°	20~25°	25°이상	비고
면 적 (㎡)	108,735.4	11.138.6	39,855.5	41,723.2	12,660.0	2,665.1	693.0	평균경사 :10.67˚
구성비 (%)	100.0	10.2	36.7	38.4	11.6	2.5	0.6	-

▌ 표고 및 경사분석도



표고분석도 | 경사분석도

2) 지질

- 사업대상지가 분포하고 있는 지질은 『한국지질자원연구원』에서 발간한 지질도_뚝섬도폭(1:50,000)를 이용하여 조사하였으며, 사업대상지는 중생대쥐라기의 서울화강암으로 구성되어 있음

▌ 주변 지질 현황



3) 불투수토양 포장현황도

- 사업대상지 불투수토양 포장도를 조사한 결과 대부분 불투수포장율은 90%이상인 지역이며 일부 10%미만 지역을 포함하는 것으로 조사되었음

▌ 불투수토양 포장현황도



나. 사업시행으로 인한 영향예측

- 불가피하게 부지정지시 절·성토의 토공작업에 의한 표고 및 경사변화 등의 지형변화와 비탈면발생 등이 일부 예상되나 부지조성시 부지계획고를 기존 자연지형을 최대한 유지하도록 절성토고를 최소화하여 지형변화를 최소화할 계획임
- 사업대상지 내 절·성토 계획에 의해 불가피하게 비탈면 발생이 예상되고, 부지 조성 및 시설물 배치로 인해 발생되는 사면부에 대해서는 적절한 비탈면안정대책 수립이 요구됨
- 부지정지 공사시 절·성토 공사가 이루어지므로, 강우시 토사유출로 인근하천에 영향이 예상되며, 지하시설물계획에 따른 굴착공사시 지하수 유출이 예상됨

다. 저감방안

1) 지형변화 최소화

- 사업대상지 부지계획고는 기존 자연지형을 최대한 유지하도록 절성토고를 최소화하여 지형변화를 최소화할 계획임

2) 지하수 유출 저감방안

가) 유출지하수 발생현황 신고대상사업 여부

- 대상사업은 건축물 층수는 21층 이상, 연면적 10만㎡이상 으로서 「지하수법」 제9조의2에 의거한 유출지하수 발생현황 및 이용계획 신고대상사업에 해당됨
- 지하공간을 최소화하고 기 운영중인 지하공간에 영향을 미치지 않는 건축, 공사계획을 수립할 계획임
- 본 사업은 「지하안전관리에 관한 특별법」에 의한 지하안전영향평가 대상사업여부 검토 후 향후 실시설계 등의 인허가시 시행할 계획임

나) 지하수 유출 저감방안

- 지하수유출을 최소화하기 위하여 흙막이 벽체 및 지지공법들의 특징과 대상지의 주요 고려사항을 검토하여 차수공법을 선정하겠음
- 공사시 및 운영시에 일부 지하수 유출로 인한 지하수 수위강하가 발생할 수 있으므로 사업시행에 따른 지하수 유출량에 대해 다음과 같이 지하로 환원하는 계획을 수립하여 전량 재이용하겠음
  - 공사시 : 살수용수, 청소용수 등 재활용
  - 운영시 : 조경용수, 청소용수 등 재활용
- 토양 및 지형의 변화를 최소화하고, 초기우수의 지하침투가 가능하도록 조경지역에는 자연토양을 유지할 계획임

다) 지하수위 계측계획

- 지하수위는 「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리하며, 지하수위 계측대상 여부를 검토하여 공사시 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사를 시행하는 경우, 지하수위계 설치 및 계측시 적정양식에 따라 지하수위 측정데이터를 강북구 및 서울시 물순환정책과로 제출하겠음
- 공사시 지하수위계측을 시행하는 경우, 착정한 관측공은 원상복구 이전에 보조관측망으로 이용토록 할 계획임

7. 물순환, 수리 · 수문

가. 현황

- 사업대상지 주변은 기 조성된 시가지이고, 대상지 내는 대부분 인공지반이 분포하며 불투수 상태로 나타남
- 사업대상지의 우수는 도로변에 있는 기존 관로에 합류 후 최종 한강(국가하천)으로 유하하는 것으로 조사됨

나. 사업시행으로 인한 영향예측

- 사업시행 후 자연지반(조경녹지 등)을 제외한 지역이 포장될 것이나 주변은 이미 조성된 시가지 지역이기 때문에 토양포장으로 인한 물순환에 영향은 크지 않을 것으로 판단됨
- 토공작업 시 강우로 인한 토사의 유출로 주변지역 토양의 경미한 물리적 변화가 예상됨
- 사업대상지 내 자연 및 인공지반녹지 등으로 인하여 사업시행 후 생태면적율의 변화가 예상됨
- 사업시행 시 자연지반녹지 및 투수포장 등을 통해 생태면적률은 서울특별시 권고 기준인 30%이상이 되는 것으로 검토됨
- 한편, 현재 건축배치계획안은 확정되지 않은 계획이므로 추후 건축 허가전 서울시 환경영향평가 조례에 의한 환경영향평가 대상사업으로 추후 세부계획 수립시 확정된 건축 계획안을 토대로 생태면적률을 재산정하겠으며, 생태면적률은 『건축물 및 정비사업(재개발 재건축)의 환경영향평가 항목 및 심의기준(환경영향평가초안 작성 지침), 2022, 서울특별시 제2022-332호』에 의거하여 35%이상을 조성토록 할 계획임

1) 생태 면적률 산정

- "생태면적률" 이란 전체 개발면적 중 생태적 기능 및 자연 순환기능이 있는 토양 면적이 차지하는 비율을 말하고, 자연의 순환기능 관점에서 가치를 달리하는 공간유형을 구분하며, 그 공간 유형별 면적에 해당가치(가중치)를 곱해 구한 자연순환기능 환산면적을 전체 공간계획 대상지 면적으로 나누어 산정할 수 있음

$$\text{생태면적률}(\%) = \frac{\Sigma(\text{피복유형별 환산면적}) + \Sigma(\text{식재유형별 환산면적})}{\text{전체면적}} \times 100$$

▌ 생태 면적률 산정표

공 간 유 형		가중치	계획면적(㎡)	환산면적(㎡)	비고
자연지반녹지		1.00	3,754.15	3,754.15	-
인공지반녹지	90㎝이상	0.70	27,391.69	19,174.18	-
투수포장 식재미포함(자연지반)		0.2	14,198.85	2,839.77	-
투수포장 식재미포함(토심90㎝이상)		0.14	24,922.50	3,489.15	-
합 계		-	70,364.81	29,257.25	-

환산면적	29,257.25	대지면적	91,584.3	생태면적율(%)	31.94

▌생태 면적률 계산을 위한 공간유형 구분 및 가중치

피 복 유 형			가중치	설 명	사 례
1		자연지반녹지	1.0	자연지반이 손상되지 않은 녹지 식물상과 동물상의 개발 잠재력 보유	자연 상태의 지반을 가진 녹지
3		인공지반녹지 ≥ 90㎝	0.7	토심이 90㎝이상인 인공지반 상부녹지	지하주차장 상부, 지하실상부 녹지
			토심이 90㎝미만인 경우 가중치 0.5(단, 최소토심 40㎝ 이상)		
5		투수포장	0.4	자연지반 위에 조성되고 공기와 물이 투과되는 포장, 식물생장 필수	잔디블록, 목판 또는 판석 부분포장
			포장재의 투수율은 0.01㎝/sec를 확보 미식재 면적이 50%이상인 경우 가중치 0.2		

▌생태면적도



다. 저감방안

가) 녹지계획

- 사업대상지 내 조경녹지를 최대한 확보하여 주변의 물순환에 대한 영향을 최소화
- 사업대상지 내 녹지공간을 최대화로 조성하여 친환경 건축물을 건설하며, 자연지반녹지, 인공지반녹지 등의 녹지체계 구축
- 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 증대시키기 위해 녹지조성을 통해 도심지내 생물다양성을 확보
- 생태면적률 확대를 위해 녹지공간을 최대한 확보하고, 사업대상지 내 보도 등은 투수성(보수성)포장재를 사용

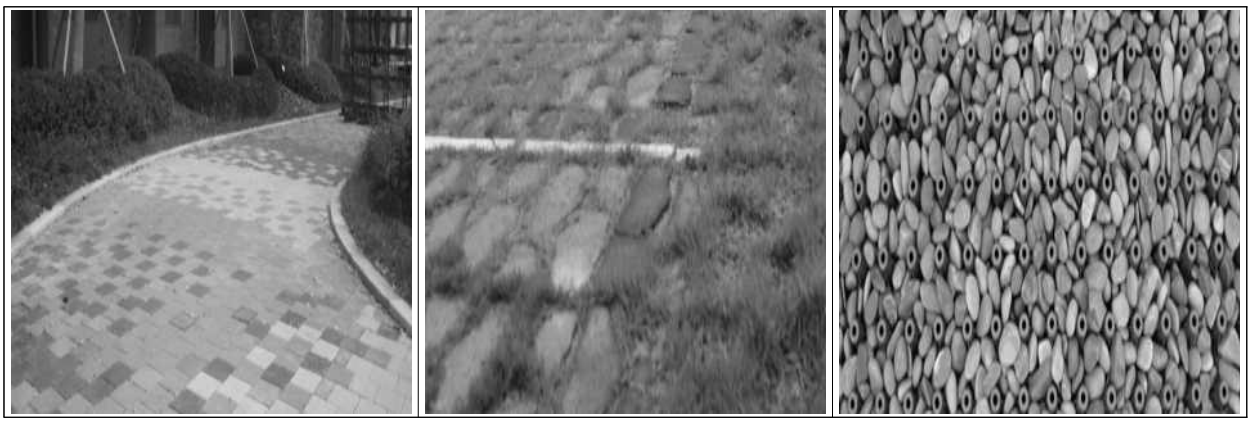
나) 빗물이용시설 설치계획

- 본 사업은「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」제8조제1항 및 같은법 시행령 제10조1항에 의한 '아파트, 연립주택, 다세대주택 및 기숙사로서 건축면적이 1만제곱미터 이상인 공동주택'에 해당함

다) 빗물침투시설 및 저영향개발계획

- 본 사업은「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본 조례」제8, 9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물 등과「수질오염총량제 및 저영향개발 사전협의 연계를 통한 비점오염원 관리 강화계획」, [물순환정책과-7418('20.04.20.)호]에 따른 20세대 이상 공동주택 개발사업에 해당하므로 사업대상지 내 빗물관리시설(투수성포장 등)을 적용·검토토록 할 계획임
- 추후 실시설계시 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록「환경영향평가시 저영향개발(LID)기법 적용 매뉴얼, 환경부, 2013」에 따라 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설을 계획하여 서울시 물순환정책과와 저영향개발 사전협의토록 하겠음
- 우수유출량 감소 및 사업시행후 불투수면 증가억제를 위해 자연지반 및 화단, 녹지대 등은 보도보다 낮게 설치하여 자연지반 녹지가 빗물을 일시 저류시킬수 있도록 하며, 보도 및 차도의 빗물의 자연스러운 침투가 이루어지도록 할 계획임

▌투수성포장 예시도



8. 수질

가. 현황

1) 하천 현황

- 사업대상지 내 유수는 우수 관로를 통해 우이천으로 유입되어 최종 한강으로 합류되는 것으로 조사됨

▌ 사업대상지 인근 하천현황

하천명	수 계			하천의 구간		하천 등급	유로 연장 (㎞)
	본류	제1지류	제2지류	기 점	종 점		
한강	한강	-	-	강원도 정선군 여량면 송천 합류점	경기 김포 월곶 용강리 유도 31m산정부터 남북으로 그은 직선	국가	494.44
월곡천	한강	중랑천	청계천	서울 도봉 미아 837번지	서울 성북 하월곡 정릉천(지방) 합류점	지방	4.22
정릉천	한강	중랑천	청계천	서울 성북 정릉 산1-1번지	서울 동대문 용두 청계천(지방) 합류점	지방	11.43
우이천	한강	중랑천	우이천	서울 도봉 우이 200번지(북한교)	서울 노원 월계 중랑천(국가) 합류점	지방	12.35
중랑천	한강	중랑천	-	경기 의정부 장암 시도경계선의 최북단에위치한 점에서 동서로 그은직선	서울 성동 금호 한강(국가) 합류점	국가	36.44
청계천	한강	중랑천	청계천	서울 종로 서린 148번지	서울 성동 용답 중랑천(국가) 합류점	지방	14.41

자료 : 한국하천일람, 2021, 국토교통부

2) 상수원보호구역

- 사업대상지가 위치하는 서울특별시에는 잠실상수원보호구역 1개소가 지정·관리중이며, 사업대상지 남동측으로 약 11.0㎞ 이격하여 위치하는 것으로 조사됨

▌ 상수원보호구역 현황

상수원보호구역명	행정구역	최초지정일	지정면적(㎢)	소재지
잠실	서울특별시	1995.03.20.	6.45	서울특별시 광진, 강동, 송파구 잠실수중보 상류 하천구역

자료 : 상수원보호구역 지정현황(2023년 12월 기준), 환경부

3) 환경기초시설 현황

- 서울특별시의 공공하수처리시설은 현재 4개소가 가동중에 있는 것으로 조사됨

▌ 공공하수처리시설 현황

시설명	소 재 지	시설용량계 (㎥/일)	처리량 (㎥/일)	처리방법	방 류 수 역		
					수계	지류	중권역
난지	경기도 고양시 덕양구 현천동 262-2	860,000.0	578,952.8	염소	한강	한강	한강서울
중랑 물재생 센터	서울특별시 성동구 용답동 247-6	1,590,000.0	1,277,839.8	염소 자외선 오존	한강	중랑천	한강서울
서남	서울특별시 강서구 마곡동 74	1,630,000.0	1,627,799.3	염소	한강	한강	한강서울
탄천	서울특별시 강남구 일원동 580	900,000.0	753,754.2	염소	한강	탄천	한강서울

자료 : 2022 하수도통계, 2023.12.29, 환경부

- 서울특별시 관내 취수장 현황은 다음과 같이 4개소가 운영중에 있으며, 정수장은 6개소가 운영중에 있는 것으로 조사됨

▌ 취수장 현황

취수장	시설용량 (㎥/일)	소 재 지	수원형태	일평균취수량 (㎥/일)	공급수장
강북	2,300,000	경기도 남양주시 와부읍 경강로 682	한강표류수	918,792	강북, 구의, 뚝도
암사	1,710,000	서울특별시 강동구 암사동 산1	한강표류수	959,515	암사
자양	1,450,000	서울특별시 광진구 자양동 701	한강표류수	575,051	구의, 뚝도
풍납	700,000	서울특별시 송파구 풍납동 419	한강표류수	415,378	영등포

자료 : 2022 상수도통계 2023.12.27, 환경부

▌ 정수장 현황

정수장	시설용량 (㎥/일)	소 재 지	정수형식	1일 평균생산량 (㎥/일)	급 수 지 역
강북	1,000,000	경기도 남양주시 고산로 171	급속여과+활성탄여과	725,073	노원구 외 9구역
광암	400,000	경기도 하남시 서하남로 293	급속여과+활성탄여과	222,571	송파구 외 1구역
구의	500,000	서울특별시 광진구 광나루로 571	급속여과+활성탄여과	318,529	광진구 외 6구역
뚝도	700,000	서울특별시 성동구 왕십리로 27	급속여과+활성탄여과	426,414	종로구 외 6구역
암사	1,600,000	서울특별시 강동구 아리수로 131	급속여과+활성탄여과	943,785	강동구 외 9구역
영등포	600,000	서울특별시 영등포구 노들로 11	급속여과+막여과(MF)+활성탄여과	410,844	영등포구 외 3구역

자료 : 2022 상수도통계 2023.12.27, 환경부

라) 수질현황

- 사업대상지 인근 하천의 수질현황을 파악하기 위하여 수질측정망의 최근 1년간 측정자료(2023년 3월~2024년 2월)를 인용하였음

▌ 수질측정망 조사지점

측정소명	위 치	대권역	중권역	조 사 기 관	이격거리
정릉천	서울특별시 동대문구 용두동	한강	한강서울	서울특별시 보건환경연구원	남측 약 2.6km

- 조사결과, pH 7.4~8.2, DO 7.6~14.4mg/L, BOD 0.1~3.5mg/L, COD 1.6~4.8mg/L, SS 1.0~14.2mg/L, T-N 2.711~6.122mg/L, T-P 0.029~0.145mg/L, TOC 1.0~3.1mg/L, 수온 2.8~24.0℃, 페놀류 0mg/L, 전기전도도 256~877㎲/cm, 총대장균군수 50~110,000군수/100mL로 BOD기준 Ia등급(매우좋음)~Ⅲ등급(보통)으로 조사됨

▌ 자동측정망 조사결과

구 분		2022년										2023년		기 준			
		03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월	01월	02월	Ia	Ib	II	III
pH	(-)	8.2	7.7	7.6	7.4	7.6	7.5	7.9	8.0	8.0	7.6	7.4	7.9	6.5~8.5			
DO	(mg/L)	14.4	10.3	9.3	7.6	7.8	8.3	10.0	11.5	10.4	10.7	10.8	14.1	7.5	5.0	5.0	5.0
BOD	(mg/L)	1.1	3.5	0.9	0.1	0.9	0.5	0.1	0.9	1.1	0.4	0.9	0.7	1	2	3	5
COD	(mg/L)	3.0	4.8	1.7	2.0	2.7	2.0	1.8	2.5	2.2	1.5	2.1	1.6	2	4	5	7
SS	(mg/L)	1.0	6.0	1.1	1.0	1.6	1.3	1.3	10.1	1.0	10.4	14.2	14.2	25	25	25	25
T-N	(mg/L)	2.711	6.122	5.493	4.717	4.171	4.428	4.962	4.003	3.927	5.466	6.115	6.092	-	-	-	-
T-P	(mg/L)	0.029	0.145	0.064	0.089	0.085	0.102	0.069	0.037	0.086	0.055	0.057	0.062	0.02	0.04	0.1	0.2
TOC	(mg/L)	1.9	3.1	1.1	1.4	1.9	1.4	1.3	1.4	1.5	1.0	1.2	1.0	2	3	4	5
수온	(℃)	2.8	7.7	16.7	19.7	22.8	23.9	24.0	17.3	18.4	9.3	5.0	4.7	-	-	-	-
페놀류	(mg/L)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-	-	-
전기 전도도	(㎲/㎝)	471	481	461	479	256	414	491	527	541	561	877	634	-	-	-	-
총대장 균군수	(군수/ 100ml)	50	70,000	6,000	16,000	110,000	40,000	4,700	13,000	5,900	10,000	23,000	2,600	50	500	1,000	5,000

마) 상 · 하수도 현황

- 강북구의 상수도 현황을 살펴보면 총인구가 297,702인으로 보급률은 100%이며, 급수량 및 1일 1인당 급수량은 각각 82,138(㎥/일), 275L로 조사됨

▌ 상수도 현황

구 분	총인구(인)	급수인구(인)	보급률(%)	시설용량(㎥/일)	급수량(㎥/일)	1일1인당급수량(L)
강북구	297,702	297,702	100	-	82,138	275

자료 : 2023 강북통계연보(2022년 기준), 강북구

- 강북구의 하수처리 인구는 297,702인으로 하수도 보급률은 100%인 것으로 조사됨

▌ 하수도 현황

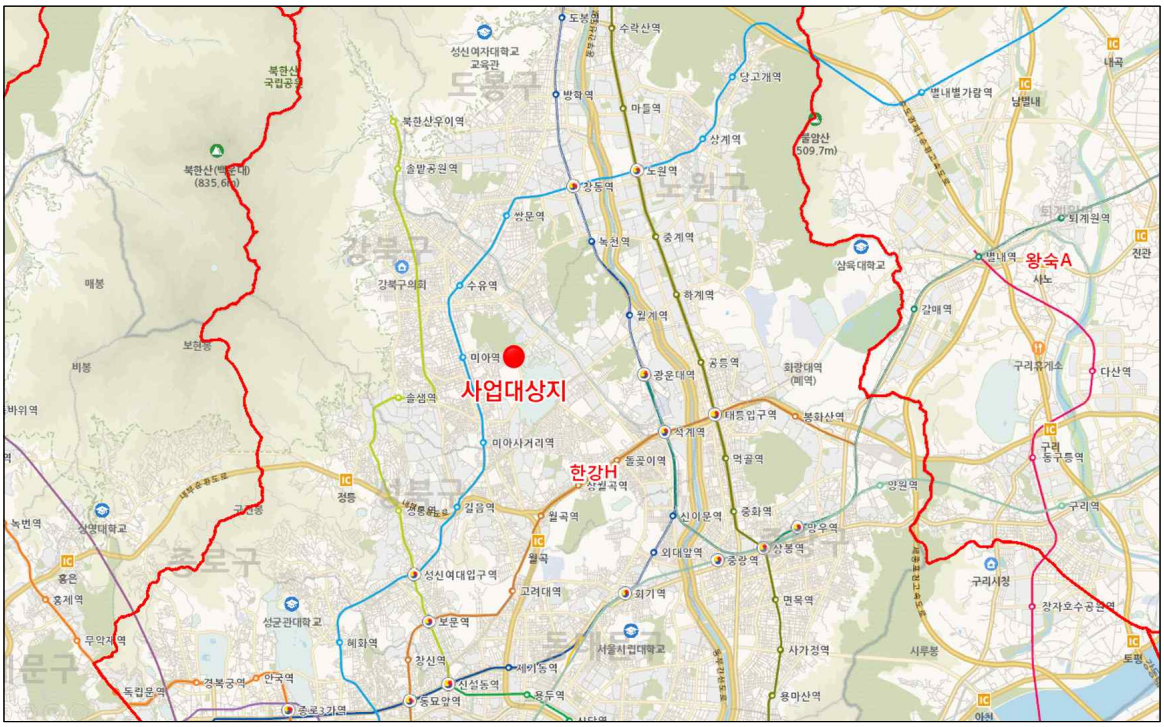
구 분	총인구(인)	공공하수처리시설 처리인구				보급률(%)
			물리적(1차)	생물학적(2차)	고도(3차)	
강북구	297,702	297,702	-	-	297,702	100.0

자료 : 2022 하수도통계, 2023.12.29, 환경부

바) 수질오염총량관리 현황

- 사업대상지는 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」에 의거 '한강H'유역에 해당하는 것으로 조사됨

▌ 한강수계 수질오염총량관리 단위유역도



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

나. 사업시행으로 인한 영향예측

1) 공사시

가) 우수유출량 산정

(1) 우수유출량 산정식

- 우수유출량 산정은 합리식을 이용하였고, 산정인자는 사업대상지 면적과 지표상태, 경사도 등의 지형을 고려하여 산정하였음

▌ 우수유출량 산정식

Q = 1/360 × C × I × A			
Q : 우수유출량(㎥/sec)	C : 유출계수	I : 강우강도(㎜/hr)	A : 배수면적(ha)

(2) 유출계수(C)

- 유출계수는 집수 면적 내의 지표상태, 경사 등에 의하여 결정되며, 본 예측식에서의 유출계수는 공사시 나지상태임을 감안하여 최대값인 0.3을 적용하였음

▌ 토지이용별 유출계수 표준치

표면형태	유출계수	표면형태	유출계수
지 붕	0.85~0.95	공 지	0.10~0.30
도 로	0.80~0.90	잔지,수목이 많은공원	0.05~0.25
기타 불투수면	0.75~0.85	경사가 완만한 산지	0.20~0.40
수 면	1.00	경사가 급한 산지	0.40~0.60

자료 : 하수도시설기준, 한국상하수도협회, 2011

(3) 강우강도(I)

- 강우강도(I)는 「홍수량 산정 표준지침, 2019.07, 환경부」에 따라 국가수자원관리종합정보시스템(www.wamis.go.kr)의 제공 자료를 활용하였으며, 사업대상지가 위치하는 서울시의 강우강도 적용시 확률년수 30년 빈도에 강우지속시간 5분을 적용하여 208.6㎜/hr를 적용함

(4) 배수구역 및 우수유출량 산정

- 배수구역은 사업대상지의 특성을 고려하여 설정하였으며, 우수유출량을 산정한 결과 약 1.890㎥/sec가 발생하는 것으로 산정되었음

▌ 우수유출량 산정 결과

구 분	면적(ha)	유출계수	강우강도(㎜/hr)	우수유출량(㎥/sec)
사업대상지	10.8735	0.3	208.6	1.890

주) 면적은 사업지구내 구역면적을 적용

나) 토사유출량 산정

- 공사시 토사유출량은 공사가 이루어지는 지표 상태를 황무지로 가정하여 산출하며, 토사유출원단위는 나대지 200~400㎥/ha·년의 최대치인 400㎥/ha·년을 적용하였음
- 또한, 토사밀도는 하수도시설기준(1998, 한국수도협회)에서 입자의 침전속도 계산시 사용된 2.65ton/㎥을 적용하였음
- 사업대상지 내 토사유출량을 산전한 결과 약 31.578ton/일로 예측됨
- 상기에서 예측한 우수유출량 및 토사유출량을 토대로 부지공사시 가중되는 부유물질(SS)농도를 예측한 결과, 약 193.36㎎/L의 SS 농도가 가중될 것으로 예측됨

▌ 토사유출량 및 토사유출농도 산정식

※ 토사유출량(ton/일)
= [배수면적(㏊) × 토사유출원단위(㎥/년·㏊) × 단위밀도(2.65ton/㎥)] ÷ 365일/년
※ 토사유출농도(mg/L)
= [토사유출량(ton/일 × 10^9(㎎/ton))] ÷ [우수유출량(㎥/sec) × 86,400(sec/일) × 10^3(L/㎥)]

▌ 지표상태에 따른 토사유출량 원단위

토 지 의 상 태	1㏊당 토사유출량 (㎥/년)	두 께 (㎜)	비 고
나 지, 황 무 지 등	200~400	20~40	400 적용
벌 지, 초 지	15	1.5	
채 벌 지	2	0.2	
보 통 의 임 야 지 역	1	0.1	

자료 : 골프사업 연감, p.52, 정강현, 일본 사방시설 설계 기준

▌ 토사유출량 산정결과

구 분	면 적 (㏊)	우수유출량 (㎥/sec)	토사유출원단위 (㎥/년·ha)	토사유출량 (ton/일)	가중 SS 농도 (㎎/L)
사업대상지	10.8735	1.890	400	31.578	193.38

다) 투입인부에 의한 오수발생

- 사업대상지내 공사시 현장사무소를 설치할 계획으로 오수처리시설을 설치할 계획이며, 도심지내 위치하고 있어 별도 부대시설(식당 등)의 부대시설 설치는 지양할 계획임
- 현장내에는 이동식 간이 화장실을 설치하여 인부들이 이용하도록 하고 이는 전량 위탁처리할 계획임
- 공사시 투입인부에 의해 발생되는 오수가 무처리 방류될 경우, 수용하천에 악영향을 미칠 수 있으므로 적절한 저감대책이 필요할 것으로 판단됨

2) 운영시

• 사업대상지 내 개발로 인한 상주 및 이용인구에 의한 상수 및 오수발생이 예상됨

가) 급수량 산정

• 사업대상지의 계획급수량 산정결과, 주거시설 1,601.23㎥/일, 영업시설 132.62㎥/일로 산정됨

▌ 주거시설 급수사용량 산정

구 분	세대수 (세대)	세대당 인구수 (인)	인구수 (인)	급수량원단위 (ℓ/인·일)	계획급수량 (㎥/일)
주거시설	3,320	2.03	6,739	252.4	1,700.9

주) 1. 세대당 인구수는 「2023 강북통계연보(2022년 기준), 강북구」에서 제시된 세대당 인구수를 적용함
2. 급수량원단위는 「2023 강북통계연보(2022년 기준), 강북구」에서 제시된 급수량 원단위를 적용함

▌ 영업시설(근린생활시설 및 부대복리시설) 급수사용량 산정

구분		연면적 (㎡)	건축물용도	원단위 (ℓ/㎡)	오수발생량 (㎥/일)	계획급수량 (㎥/일)
복리시설	경로당	1,038.45	노인복지시설	9	9.35	10.56
	어린이집	1,087.90	교육연구 및 복지시설	6	6.53	7.38
	작은도서관	473.00	교육연구 및 복지시설	6	2.84	3.21
	다함께돌봄센터	198.00	교육연구 및 복지시설	6	1.19	1.34
	주민운동시설	1,992.00	운동시설	15	29.88	33.76
	커뮤니티센터	2,684.00	교육연구 및 복지시설	6	16.10	18.20
	어린이놀이터	3,106.40	교육연구 및 복지시설	6	18.64	21.06
부대복리	관리사무소	347.70	업무시설	15	5.22	5.89
	통합경비실	50.00	업무시설	15	0.75	0.85
기타시설	MDF실	50.00	업무시설	15	0.75	0.85
근린생활시설		4,000.00	주거시설	7.5	30.00	33.90
합 계		15,027.45	-	-	121.24	137.00

자료 : 건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2021-59호

나) 오수발생량 산정

• 사업대상지 내 운영시 오수량은 「수질오염총량관리기술지침, 2019. 03, 국립환경과학원」에 제시된 생활계 가정인구 오수발생량 산정방법에 따라 산정하였으며, 발생량 산정결과, 주거시설 1,410.1 ㎥/일로 산정됨

▌ 오수발생량 산정

구분	계획인구 (인)	계획급수량 (㎥/일)	분뇨발생유량 (㎥/일)	잡배수발생유량 (㎥/일)	계획오수량 (㎥/일)
주거시설	6,739	1,700.92	9.0	1,488.8	1,497.8

주) 1. 가정인구 오수발생량 = 가정인구 분뇨 발생유량 + 가정인구 잡배수 발생유량
2. 가정인구 분뇨발생유량 = 가정인구수 × 가정인구 분뇨발생 원단위(0.00134㎥/인 · 일)
3. 가정인구 잡배수 발생유량 = (가정인구사용유량-가정인구 분뇨발생유량)×오수전환율(0.88)

자료 : 수질오염총량관리기술지침, 2019. 03, 국립환경과학원

다. 저감방안

1) 공사시

가) 강우에 의한 토사유출 저감대책

- 강우와 함께 유실된 토사가 주변 수계로 유입되는 것을 방지하기 위하여 다음과 같은 저감방안을 수립·시행토록 할 계획임

- 토공작업은 가급적 우기를 피하여 실시
- 사면의 정리 및 녹화는 조속히 시행될 수 있도록 조치함
- 토사유출이 예상되는 부분에는 우기시 비닐 등을 덮어 토사유실을 최대한 방지토록 하고, 배수로의 설치는 조기에 실시함

(1) 가배수로 및 침사지 설치

- 본 사업으로 인한 절성토 작업중 강우시 토사가 유출되어 주변 수계로 유입될 경우 토사퇴적이 예상되며, 일시적으로 수질 및 수중생태계에 영향을 미칠 우려가 있으므로 공사중 토사유출량이 증가하는 지역에 침사지를 설치하도록 계획함
- 침사지는 현장 및 공정상 필요에 따라 위치 및 용량의 변경이 가능하도록 계획함
- 또한, 가배수로를 설치하여 유출토사를 침사지로 유도하여 침사지에서 침전시킨 후 상등수만 배출시키고, 미세한 입자의 토사유출을 방지하기 위해 침사지 유출부에 부직포를 설치하여 토사의 유출로 인한 영향을 최대한 저감토록 계획함

▌ 침사지 용량 산정

구 분	배수구역 면적(ha)	우수유출량 (㎥/sec)	침사지면적 (㎡)	평균수심 (m)	침사지산정 용량(㎥)	침사지설계 용량(㎥)
사업대상지	10.8735	1.890	90	1.5	119.36	162

▌ 입경별 침전속도 및 수면적 부하

직경 (㎜)	침전속도 (㎜/초)	직경 (㎜)	침전속도 (㎜/초)	직경 (㎜)	침전속도 (㎜/초)
1.00	100	0.20	21	0.04	1.10
0.90	90	0.15	15	0.03	0.62
0.80	83	0.10	7.4	0.02	0.27
0.70	72	0.09	5.6	0.015	0.155
0.60	63	0.08	4.8	0.010	0.069
0.50	53	0.07	3.7	0.009	0.056
0.40	42	0.06	2.5	0.008	0.044
0.30	32	0.05	1.7	0.007	0.034

▌ 침사지 및 가배수로 예시



나) 유출지하수 저감계획

- 굴착공사시 발생하는 유출지하수는 차수공법을 적용
- 저감후에도 발생하는 유출지하수는 침사지로 모아 상등수를 공사장내 살수 및 청소용수로 활용할 계획

2) 운영시

가) 상수공급계획

- 사업대상지가 위치한 서울특별시는 상수도 보급률이 100%이며, 서울특별시 수도정비기본계획에 의거하여 운영시 용수는 인근 상수관망을 통하여 각 시설에 상수를 공급할 계획임

나) 하수처리계획

- 운영시 우·오수처리계획은 분류식으로 계획하고 서울특별시 하수도정비기본계획에 의거하여 계획을 수립하며 현재 대상지 주변의 하수도 매설현황을 고려하여 수립할 계획임
- 발생오수는 기존 관거에 연결하여 하수처리장에 연계 처리할 계획임

다) 빗물유입 차단시설 설치계획

- 지하층 출입구 등에 폭우시 빗물 침투 방지를 위한 차수시설을 설치할 계획임

라) 비점오염원의 신고대상사업 여부 검토

- 사업대상지는「물환경보전법」제53조 제1항 제1호 및 시행령 72조제2항에 의거한 비점오염원 설치신고 대상사업에 해당되지 않음

마) 중수도 설치계획

- 본 사업은「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」제9조 및 「서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」제6조에 의한 중수도 설치대상사업(건축 연면적이 6만㎡ 이상)에 해당함

바) 수질오염총량관리 할당 계획

- 「오염총량관리기본방침」제27조에 의거하여 대상지는 20세대 이상 공동주택을 포함하고 있는 바, 실시설계시 수질오염총량검토서를 작성하고 서울시 물순환정책과의 할당을 받은 후 사업을 진행할 계획임

9. 바람

가. 현황

1) 기상개황

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 강북구 번동 148번지 일대의 기상현황을 파악하기 위하여 가장 인접한 서울기상대의 10년간 기상자료(2013~2022년)를 이용하여 기온, 강수량, 풍속·풍향, 평균습도, 현상일수, 시간별 풍향경향 등의 기상요소를 분석하였음

▌ 서울기상대 위치

관측지점	북 위	동 경	H(m)	Hb(m)	ht(m)	ha(m)	hr(m)
서울기상청	37° 34′	128° 58′	85.7	86.7	1.5	10.0	0.5

주) H : 노장의 해발 높이(Height of observation field above mean sea level)
Hb : 수온 기압계의 높이(Height of mercurial barometer above mean sea level)
ht : 온도계의 지상 높이(Height of thermometer above the ground)
ha : 풍속계의 지상 높이(Height of anemometer above the ground)
hr : 우량계의 지상 높이(Height of raingauge above the ground)
자료 : 기상연보(2013~2022년), 서울기상대

▌ 연도별 기상개황

구 분	기 온(℃)			강수량 (㎜)	평균습도 (%)	평균풍속 (m/sec)
	평균	평균최고	평균최저			
2013	12.48	16.88	8.74	1,403.80	59.95	2.77
2014	13.34	18.26	9.31	808.90	62.87	2.66
2015	13.55	18.65	9.30	792.10	59.80	2.68
2016	13.55	18.54	9.42	991.70	59.14	2.28
2017	12.98	18.06	8.76	1,232.20	57.71	2.21
2018	12.92	17.88	8.79	1,284.10	57.38	1.73
2019	13.55	18.56	9.27	891.30	56.78	1.95
2020	13.24	17.87	9.36	1,651.10	63.23	2.38
2021	13.68	18.42	9.56	1,186.50	65.51	2.31
2022	13.23	18.02	9.18	1,775.10	64.46	2.38
평 균	13.25	18.11	9.17	1,201.68	60.68	2.33

자료 : 기상연보(2013~2022년), 서울기상대

2) 기온

- 서울기상대의 월별 평균기온은 8월에 26.70℃로 가장 높고, 1월에 -1.77℃로 가장 낮게 조사됨

▌ 월별 기온

(단위 : ℃)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연간
최고	13.90	17.40	23.80	29.60	33.40	35.40	38.30	39.60	32.50	29.40	22.90	13.60	39.60
최저	-18.60	-15.80	-7.50	0.10	6.80	13.30	17.20	16.10	10.80	0.70	-8.10	-15.50	-18.60
평균	-1.77	0.52	7.19	13.01	18.67	23.35	26.39	26.70	22.19	15.33	7.82	-0.35	13.25

자료 : 기상연보(2013~2022년), 서울기상대

3) 강수량

- 서울기상대의 월별 강수량은 7월이 316.03㎜로 가장 많은 강수량을 나타내고 있고, 가장 적은 강수량은 1월로 15.57㎜을 나타내는 것으로 조사됨

▌ 월별 강수량

(단위 : ㎜)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연간
평균	15.57	29.00	39.86	66.06	96.33	122.99	316.03	260.32	104.27	60.56	67.52	23.17	1,201.68

자료 : 기상연보(2013~2022년), 서울기상대

4) 평균습도

- 서울기상대의 월별 평균습도는 7월이 73.51%로 가장 높은 평균습도를 나타내고 있으며, 가장 적은 평균습도는 2월로 53.06%를 나타내는 것으로 조사됨

▌ 월별 평균습도

(단위 : %)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연평균
평균	53.26	53.06	53.60	54.09	57.83	64.80	73.51	72.44	64.97	62.11	61.25	57.26	60.68

자료 : 기상연보(2013~2022년), 서울기상대

5) 현상일수

- 서울기상대의 10년간(2013년~2022년) 자료를 조사한 결과, 강수 107.2일, 눈 22.8일, 안개 5.5일, 서리 49.1일, 결빙 100.8일, 뇌전 20.7일, 맑음 104.6일, 흐림 89.5일로 조사됨

▌현상일수

(단위 : 일)

구분	강수	눈	안개	서리	결빙	뇌전	맑음	흐림
2013	128	27	6	39	107	25	106	91
2014	101	26	5	37	105	21	110	87
2015	104	13	2	27	91	19	109	89
2016	109	21	4	27	93	11	95	82
2017	101	28	11	55	116	23	116	87
2018	104	21	8	39	101	19	109	93
2019	98	20	4	59	102	21	98	94
2020	106	18	3	72	92	19	105	94
2021	117	24	7	51	96	28	87	85
2022	104	30	5	85	105	21	111	93
평균	107.2	22.8	5.5	49.1	100.8	20.7	104.6	89.5

자료 : 기상연보(2013~2022년), 서울기상대

6) 바람기능

- 사업대상지 및 주변 지역의 바람기능을 검토하였으며 바람기능 공간유형 4가지 중 사업대상지는 수공간 및 나지, 녹지, 불투수포장비율이 높은 시가지로 분류됨

▌바람기능 공간유형도



7) 풍속

- 서울기상대의 월별 평균풍속은 4월에 2.65m/sec로 가장 높게 나타나며, 10월에 2.14m/sec로 가장 낮은 것으로 조사됨

▌ 월별 평균풍속

(단위 : m/sec)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연간
평균	2.31	2.51	2.54	2.65	2.50	2.24	2.30	2.20	2.16	2.14	2.22	2.25	2.33

자료 : 기상연보(2013~2022년), 서울기상대

8) 계절별 풍속 및 풍향별 발생빈도

- 서울기상대의 풍속 및 풍향별 발생빈도는 다음과 같으며, 발생빈도가 겨울철 서북서(WNW)풍이 19.80%로써 최대로 조사됨
- 주풍향은 연간 서(W)풍 계열로 16.31%를 나타내는 것으로 조사되었으며, 주풍향의 풍속은 연간 2.66m/sec로 조사됨

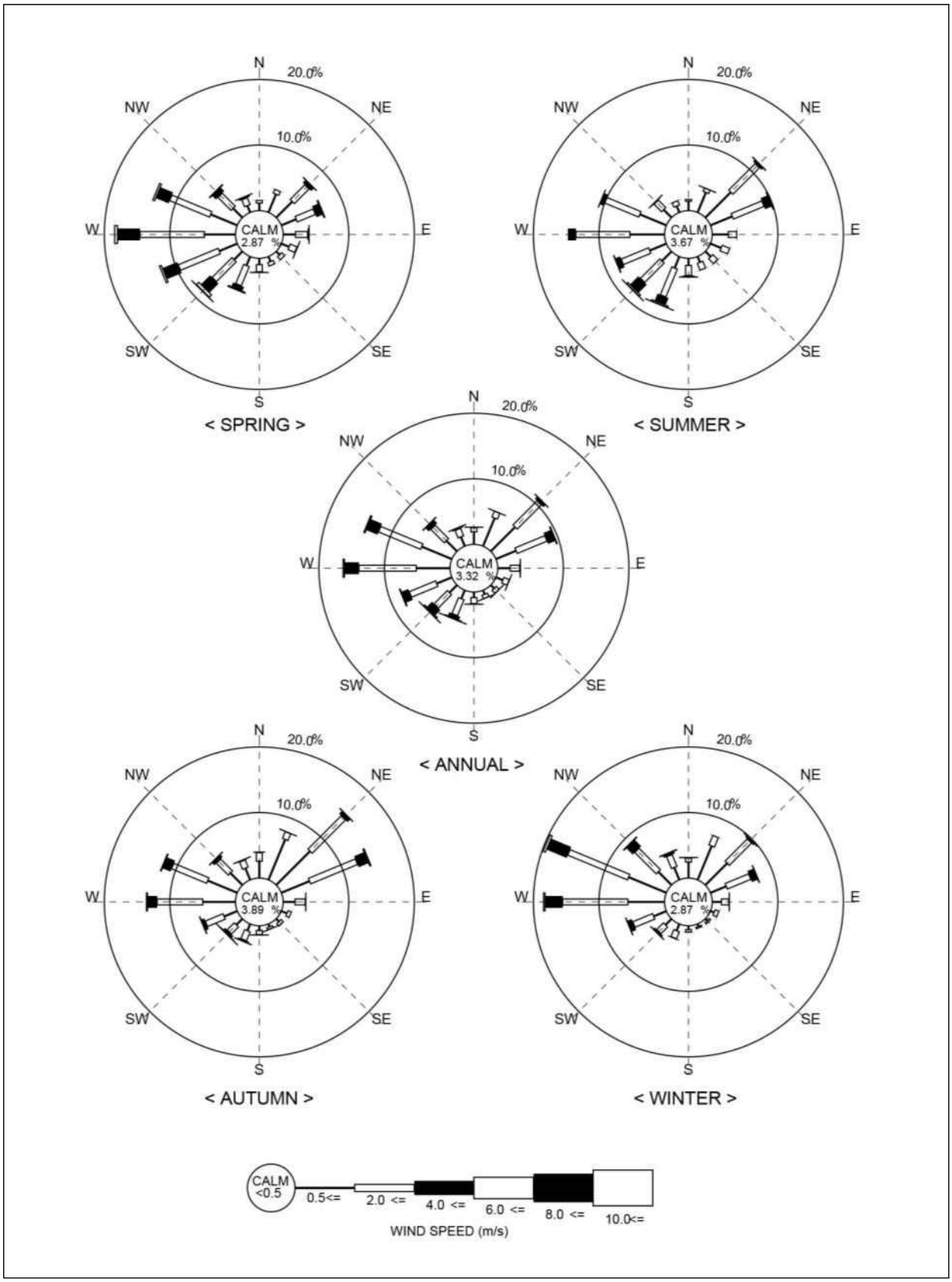
▌ 계절별 풍향별 발생빈도

(단위 : m/sec, %)

구분	봄		여름		가을		겨울		연평균	
	풍속	빈도	풍속	빈도	풍속	빈도	풍속	빈도	풍속	빈도
CALMS	-	2.87	-	3.67	-	3.89	-	2.87	-	3.32
N	1.49	1.59	1.29	1.73	1.80	4.06	1.48	3.14	1.57	2.62
NNE	1.35	3.66	1.30	3.87	1.37	7.84	1.44	7.21	1.38	5.63
NE	2.20	7.28	2.08	11.63	2.12	15.15	2.07	9.77	2.11	10.95
ENE	2.63	6.61	2.49	9.84	2.59	14.23	2.56	7.52	2.56	9.54
E	2.17	3.95	1.78	3.79	2.00	3.44	2.00	2.59	1.99	3.45
ESE	2.05	2.50	1.80	3.01	1.86	1.50	2.09	1.25	1.93	2.07
SE	2.00	1.42	1.97	2.27	1.99	1.12	1.79	0.67	1.96	1.37
SSE	1.85	1.41	2.08	2.13	1.95	0.82	1.74	0.61	1.95	1.25
S	2.14	2.16	2.39	2.87	2.09	1.41	1.91	1.00	2.20	1.87
SSW	2.78	5.51	2.90	7.93	2.41	2.87	2.18	2.41	2.70	4.70
SW	3.28	8.62	3.06	8.39	2.54	3.35	2.36	3.10	2.97	5.88
WSW	2.99	12.30	2.53	8.16	2.41	5.66	2.54	6.16	2.69	8.08
W	2.92	18.43	2.41	14.76	2.52	13.58	2.72	18.48	2.66	16.31
WNW	2.72	13.40	2.29	10.67	2.45	12.11	2.78	19.80	2.60	13.97
NW	2.59	5.75	2.05	3.47	2.27	5.73	2.64	8.98	2.46	5.97
NNW	2.25	2.55	1.84	1.81	1.89	3.25	2.27	4.45	2.10	3.01

자료 : 기상연보(2013~2022년), 서울기상대

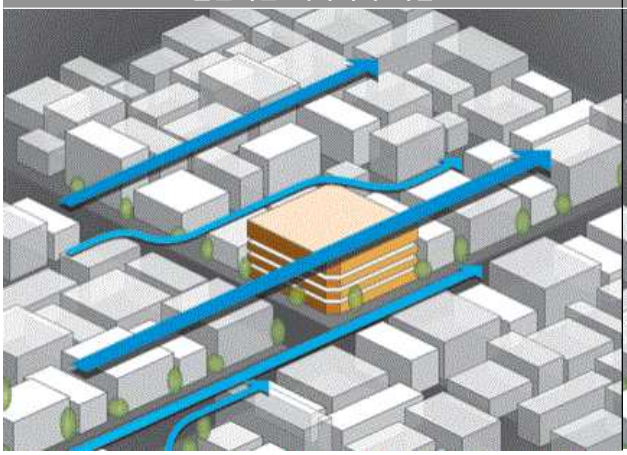
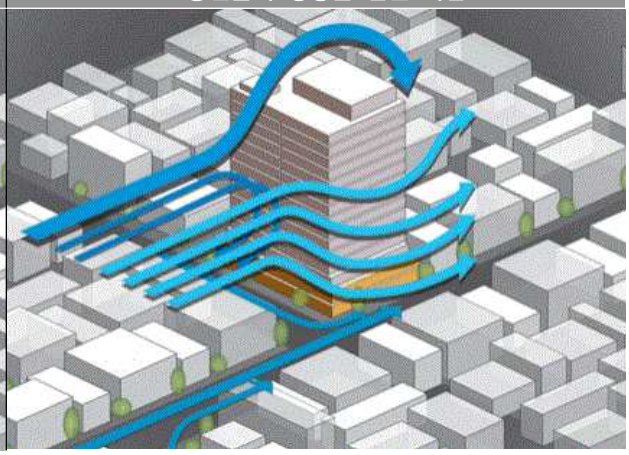
▌바람장미도


N
NE
E
SE
S
SW
W
NW
20.0%
10.0%
CALM
2.87 %
< SPRING >
CALM
3.67 %
< SUMMER >
CALM
3.32 %
< ANNUAL >
CALM
3.89 %
< AUTUMN >
CALM
2.87 %
< WINTER >
CALM
<0.5
0.5<=
2.0 <=
4.0 <=
6.0 <=
8.0 <=
10.0<=
WIND SPEED (m/s)

나. 사업시행으로 인한 영향예측

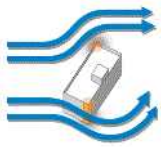
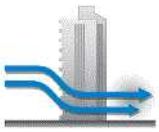
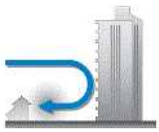
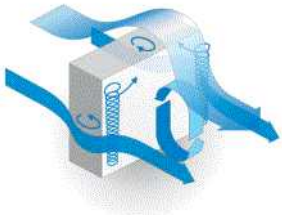
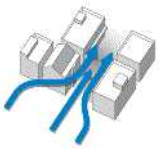
- 일반적인 주택지 혹은 시가지에서는 건축물의 높이나 크기가 거의 같으며, 이러한 지역에서의 바람은 도로를 따라서 조금 강해지는 정도이고, 주택지나 시가지 상공의 바람은 그대로 건물 위를 스쳐버리며, 지상에서는 다소 흩어진 저풍속의 바람이 부는 정도이나 주위의 건물보다 눈에 띄게 고층건물에서는 풍하측 방향으로 바람 영향을 일으킬 수 있음

▌ 도시지역의 바람

일반적인 시가지의 바람	고층건물의 영향을 받는 바람
	

- 사업대상지 내 건축물 조성에 따라 영향이 예상되는 빌딩풍의 종류는 건물을 타고 흐르다 건물을 벗어나면서 주위의 풍속보다 빨라지는 박리류 등이 있음
- 한편, 이러한 흐름의 변화에 따라 풍속이 증가되는 범위는 과거의 풍동실험결과 및 기타 문헌자료 조사결과를 참고하여 추정할 수 있음

▌ 빌딩풍의 종류

빌딩풍의 종류			
			
	박리류	하강풍	역류
			
건물주위의 기본적인 공기의 흐름	개구부풍(Polotis풍)	가로풍	소용돌이풍

- 사업추진에 따라 사업대상지 및 주변지역으로 국지적인 기후변화가 예상되나, 인간의 생활 및 주변지역 생태계에 영향을 미칠만한 큰 변화는 없을 것으로 판단됨
- 사업대상지 내 건축물에 의해 하강기류의 바람이 주를 이룰 것으로 판단되나, 서울시의 주풍향은 W(서풍)으로 저층의 인접시설물에 대한 바람의 차단은 거의 없을 것으로 예상됨

- 사업대상지 내 건축물 인근에서 소용돌이풍이 일부 발생될 것으로 예상되나, 건축물을 가능한 탑상형 및 바람길을 고려한 토지이용계획으로 발생의 정도는 심하지 않을 것으로 판단됨

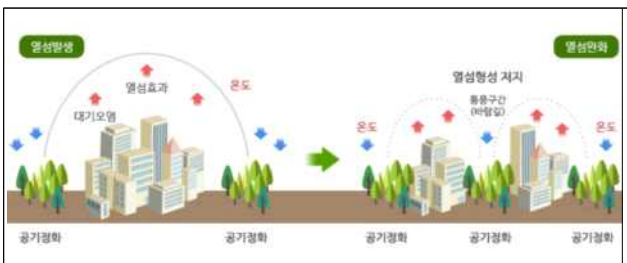
다. 저감방안

- 사업대상지 내 신축건물의 풍향을 고려한 건축물 배치 및 계획구역 주변의 녹지 등을 계획, 충분한 녹지공간 및 오픈스페이스를 조성, 영향을 최소화하도록 하여 자연환경 및 생활환경에 영향을 미칠 정도의 기상변화는 없을 것으로 보여짐
- 기후변화 대응을 위한 도시계획 수립 기법에 관한 연구 2차년도(2021.01, 서울특별시)에서는 바람정체 현상 최소화를 위해 다음과 같이 공간위계별 도시계획기법을 제시하고 있음

▌바람기능 관련 계획기법 목록 및 세부 가이드라인

구 분		내 용
바람 기능	도시 및 생활권	① 산림 인접지역 개발 시 통풍면적비 확보 ② 도심 내 바람길 확보를 위한 토지이용계획 - 주풍향을 고려한 오픈스페이스 배치 및 토지이용계획 마련 - 바람통로를 확보할 수 있도록 저지대 등 자연지형을 고려한 지역 개발 ③ 바람기능을 고려한 도심숲 조성 ④ 바람의 흐름을 막지 않는 건축 및 식재 계획 - 자연 스카이라인과 조화를 이루는 도심지 스카이라인 조성 - 도로와 건축물 간 적정 비율을 고려한 도시공간 설계
	지구단위	① 주풍향과 공간 특성을 고려한 가로수 식재 ② 미세먼지 저감 우수 수종을 활용한 완충녹지 및 가로녹지 조성 ③ 바람정체지역 내 필로티형 저층 주거지의 대기환경 개선 ④ 기후환경 취약계층 이용시설 배치 시 미세먼지 완충거리를 고려 ⑤ 미세먼지 집중관리지역 대상 미세먼지 저감형 교통환경 조성 - 기후대응형/지붕녹화 버스정류장 - 미세먼지 저감형 버스 확충 - 미세먼지 저감형 벤치 설치 ⑥ 교통 기반시설 대상 대기오염물질 제거 기능을 갖는 소재 적용 ⑦ 바람자원이 풍부한 지역에 소형 풍력 발전 시스템 도입
	건축물	① 바람을 고려한 건물 디자인 - 빌딩풍을 에너지원으로 사용하는 건축물 설계 - 바람이 통과하는 건축물 설계 ② 외부 오염물질의 유입을 차단하는 건물 설계 ③ 건물의 입지적 특성 및 바람기능을 고려한 건물 외벽 개선사업 추진 ④ 대기오염 정화 기능이 있는 건물 외벽 소재 적용

자료 : 기후변화 대응을 위한 도시계획 수립 기법에 관한 연구 2차년도, 2021.01, 서울특별시



바람길 확보를 통한 열환경 개선 개념



제로에너지빌딩 개념

10. 열

가. 현황

1) 열환경

- 사업대상지 및 주변 지역의 열환경을 검토하였으며 열환경공간 유형분류 9가지 중 본 대상지는 대부분 '불투수포장 비율이 높은 4층 이하 주거지'로 분류되었음

▌ 열환경공간유형도

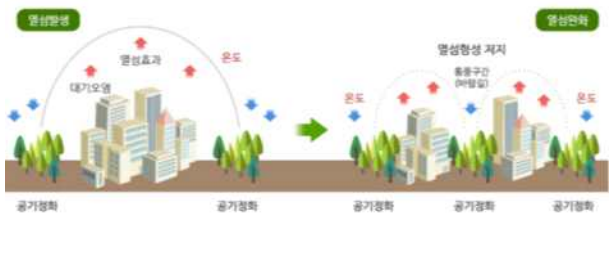


나. 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

- 본 사업시행으로 인하여 열환경에 대한 추가적인 영향은 미치지 않을 것으로 판단됨
- 사업계획 수립시 이상기온현상으로 인해 발생할 수 있는 영향을 최소화할 수 있도록 '서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침'에 따른 '기후변화 대응을 위한 도시계획 수립 기법에 관한 연구(서울연구원, 2021)'를 참고할 계획임
- 사업대상지 내 발생하는 열섬효과를 최소화하는 친환경 도시계획기법을 검토 및 적용하도록 하겠음

▌ 열환경관련 계획기법 목록 및 세부가이드라인

구 분		내 용
열환경	도시 및 생활권	① 열환경 관리지역 설정 ② 주변 오픈스페이스와의 연결성을 고려한 도심숲 조성 ③ 열환경을 개선하는 녹지 조성 ④ 지속적인 폭염 및 건조환경으로 인한 산불에 대비한 산림 연접지역 개발 ⑤ 극한기후에 대비한 지하도시 계획
	지구단위	① 산림, 하천 등 자연으로부터 자연풍이 유입될 수 있도록 건물 높이 및 배치 ② ‘쿨존(Cool zone)’ 조성 ③ 열환경 관리지역을 중심으로 쾌적한 보행 동선 확보 - 자연 차광막 조성 - 태양광 캐노피, 회랑형 보행로 등 대규모의 보행로 캐노피 조성 - 도로폭 및 도로구조를 고려한 골목길 디자인 적용 - 유동인구가 많은 건물 주변 보행로를 중심으로 쿨링시설 조성 ④ 열환경 관리지역을 중심으로 기후대응형 도로 조성 - 기후도로(차도) 조성 - 노인정, 학교 등 열환경 취약인구가 이용하는 공용 공간 중심으로 차열포장 ⑤ 지하철 유출수를 활용한 기후변화 대응 계획기법 적용 ⑥ 기후변화 대응형 주차장 조성 ⑦ 폭염으로 인한 교통시설 피해 최소화 전략 마련 - 철도레일(도로) 주변 열환경 개선 - 태양광 패널 도로 확대 적용 - 고가도로 하부 공간을 활용한 기후변화 대응 ⑧ 집단에너지 공급망 및 신재생에너지 생산 확대
	건축물	① 도시열섬현상 저감형 건물 외벽 조성 ② 기후환경을 고려한 건축물간 인동간격 확보 ③ (신규 건물 중심) 제로에너지 건축물 확대 적용 ④ (기존 건물 중심) 건물 에너지 효율 확보 ⑤ 차폐도가 낮은 고층건물 외장재 선정 ⑥ 저층 주거 밀집지역을 중심으로 열발산시설(에어컨 실외기) 설비 기준 적용 ⑦ 팝업형(pop-up, 이동형) 기후변화 대응형 구조물 설치



바람길 확보를 통한 열환경 개선 개념



제로에너지빌딩 개념

11. 대기질 · 미세먼지

가. 현황

1) 사업대상지 인근 대기질 현황

- 사업대상지에서 가장 인접한 대기오염자동측정망(성북구 측정소)의 최근 측정자료를 조사한 결과, 전 항목에서 대기환경기준을 만족함

▌ 대기질 자동측정망 위치

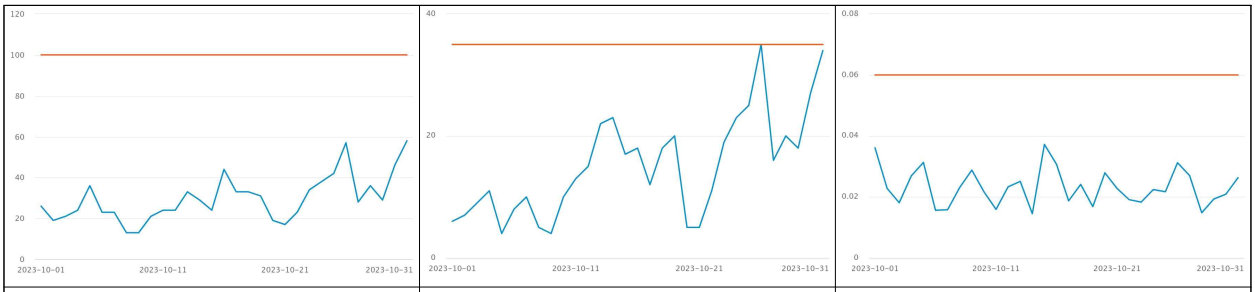
측정소명	측정소 주소	사업대상지와의 거리	시기
성북구	서울 성북구 삼양로2길 70 (길음2동 주민센터)	남서측 2.3㎞	2023년 10월 01일 ~ 10월 31일

▌ 대기질 자동측정망 조사 결과(2023년 11월)

구분		PM-10(㎍/㎥)	PM-2.5(㎍/㎥)	O_3(ppm)	NO_2(ppm)	CO(ppm)	SO_2(ppm)
성북구	10.01	26	6	0.0361	0.0107	0.34	0.0026
	10.02	19	7	0.0228	0.0193	0.38	0.0025
	10.03	21	9	0.0181	0.0221	0.46	0.0025
	10.04	24	11	0.0269	0.0216	0.46	0.0025
	10.05	36	4	0.0313	0.0106	0.28	0.0026
	10.06	23	8	0.0156	0.0243	0.41	0.0028
	10.07	23	10	0.0158	0.0238	0.43	0.0026
	10.08	13	5	0.0231	0.0141	0.35	0.0024
	10.09	13	4	0.0288	0.0155	0.31	0.0024
	10.10	21	10	0.0217	0.0208	0.39	0.0026
	10.11	24	13	0.0159	0.0318	0.43	0.0025
	10.12	24	15	0.0233	0.0313	0.43	0.0026
	10.13	33	22	0.0251	0.0316	0.45	0.0027
	10.14	29	23	0.0145	0.0288	0.48	0.0026
	10.15	24	17	0.0372	0.0181	0.45	0.0026
	10.16	44	18	0.0307	0.0202	0.40	0.0030
	10.17	33	12	0.0187	0.0306	0.44	0.0029
	10.18	33	18	0.0241	0.0321	0.46	0.0032
	10.19	31	20	0.0168	0.0328	0.51	0.0027
	10.20	19	5	0.0279	0.0105	0.24	0.0028
	10.21	17	5	0.0228	0.0162	0.34	0.0029
	10.22	23	11	0.0191	0.0234	0.47	0.0031
	10.23	34	19	0.0183	0.0341	0.50	0.0026
	10.24	38	23	0.0224	0.0298	0.51	0.0023
	10.25	42	25	0.0217	0.0302	0.56	0.0022
	10.26	57	35	0.0312	0.0229	0.57	0.0020
	10.27	28	16	0.0270	0.0139	0.44	0.0017
	10.28	36	20	0.0148	0.0248	0.55	0.0021
	10.29	29	18	0.0193	0.0223	0.52	0.0021
	10.30	46	27	0.0209	0.0296	0.55	0.0024
	10.31	58	34	0.0263	0.0248	0.56	0.0022
환경기준	국가	100	35	0.06	0.06	9	0.05
	-	24시간 평균	24시간 평균	8시간 평균	24시간 평균	8시간 평균	24시간 평균

자료 : 에어코리아(http://www.airkorea.or.kr//)

▌ 대기오염 측정망 현황



PM-10	PM-2.5	O_3
NO_2	CO	SO_2

주) 오존(O_3), 일산화탄소(CO)는 일평균 대기환경기준이 존재하지 않으므로, 8시간 평균 기준 적용

▌ 대기환경기준

항 목		국가 환경기준	측정방법
아황산가스 (SO2)	연간평균	0.02ppm 이하	자외선형광법 (Pulse U.V. Fluorescence Method)
	24시간평균	0.05ppm 이하	
	1시간평균	0.15ppm 이하	
일산화탄소 (CO)	8시간평균	9ppm 이하	비분산적외선분석법 (Non-Dispersive Infrared Method)
	1시간평균	25ppm 이하	
이산화질소 (NO2)	연간평균	0.03ppm 이하	화학발광법 (Chemiluminescent Method)
	24시간평균	0.06ppm 이하	
	1시간평균	0.10ppm 이하	
미세먼지 (PM-10)	연간평균	50㎍/㎥ 이하	베타선흡수법 (β-Ray Absorption Method)
	24시간평균	100㎍/㎥ 이하	
미세먼지 (PM-2.5)	연간평균	15㎍/㎥ 이하	중량농도법 또는 이에 준하는 자동측정법
	24시간평균	35㎍/㎥ 이하	
오존 (O3)	8시간평균	0.06ppm 이하	자외선광도법 (U.V Photometric Method)
	1시간평균	0.1ppm 이하	
납 (Pb)	연간평균	0.5㎍/㎥ 이하	원자흡광광도법 (Atomic Absorption Spectrophotometry)
벤젠	연간평균	5㎍/㎥ 이하	가스크로마토그래프법 (Gas Chromatography)

비고) 1. 1시간 평균치는 999천분위수(千分位數)의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니되고, 8시간 및 24시간 평균치는 99백분위수의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니된다.

2. 미세먼지는 입자의 크기가 10㎛ 이하인 먼지를 말한다.

자료 : 환경정책기본법 시행령(제2조) [별표 1]

나. 사업시행으로 인한 영향예측

1) 공사시

가) 투입장비 가동에 의한 대기오염물질 발생량 산정

- 대기오염물질 발생량을 산정하기 위해 투입장비 가동에 의한 오염물질 발생량을 산정하였음
- 사업시행시 대기오염물질 발생이 가장 큰 공종은 공동주택의 건축을 위한 부지정지시로 판단되나 현 단계에서는 정지공시 발생토량의 미산정으로, 추후 세부계획 수립시 재산정함

(1) 장비 투입계획

- 투입장비의 경우, 사업대상지 공사시 덤프트럭, 굴삭기, 불도저 등이 투입될 것으로 예상되나, 일부 투입장비는 단기간 또는 특정 공정만을 대상으로 사용될 것이므로 공사시 대표장비를 선정하여 대기오염물질 발생량을 산정하였음

▌ 장비 투입계획

장 비 명	장비규격	투입대수	비 고
덤프트럭	15ton	1	-
굴 삭 기	1.0㎥	1	-
불 도 저	19ton	1	-

(2) 투입장비 가동에 의한 오염물질 발생량

- 투입장비 가동에 의한 오염물질 발생량을 산정결과, PM-10은 0.0396g/sec, NO_2는 0.3442g/sec로 산정됨

▌ 투입장비 가동에 의한 오염물질 발생량

구 분	장비별	투입 대수	연료사용량 (L/hr)	배출계수(g/L)			배출량(g/sec)		
				TSP	PM-10	NO_X	TSP	PM-10	NO_2
준비공 및 토 공	덤프트럭	1	15.9	2.12	2.04	62.8	0.0094	0.0090	0.0982
	굴 삭 기	1	19.5	3.61	3.47	59.2	0.0196	0.0188	0.1135
	불 도 저	1	25.0	1.77	1.70	53.9	0.0123	0.0118	0.1325
	계	3	-	-	-	-	0.0413	0.0396	0.3442

주) PM-10 = 0.96TSP, NO_2/NOx의 비율은 0.354 적용

자료 : 1. Compilation of Air Pollutant Emission Factors, 2006.11. EPA

2. 건설공사표준품셈, 2024, 건설연구원

▌ 입자 크기계수

≤ 30 ㎛	≤ 15 ㎛	≤ 10 ㎛	≤ 5 ㎛	≤ 2.5 ㎛
0.8	0.5	0.36	0.20	0.095

자료 : Compilation of Air Pollutant Emission Factors, 2006.11. EPA

(3) 투입장비 이동에 의한 오염물질 발생량

- 투입장비 이동에 의한 오염물질 발생량을 산정결과, 덤프트럭 0.0340g/sec, 기타장비 0.2601g/sec로 산정됨

▌ 덤프트럭 이동시 대기오염물질 배출량 산정결과

구분	투입대수 (대)	1일 운반거리 (㎞/일)	오염물질 배출계수 (㎏/VKT)	비산먼지 발생량 (g/sec)
덤프트럭	1	2.0	0.9788	0.0340

▌ 기타장비 운행시 대기오염물질 배출량 산정결과

구분	투입대수 (대)	일 토공량 (ton/일)	오염물질 배출계수 (㎏/ton)	비산먼지 발생량 (g/sec)
기타장비	2	20	0.2270	0.2601

주) 일 토공량은 공사규모 등을 고려하여 가정하였으며, 추후 세부계획 수립 시 재예측, 토석의 밀도는 1.65ton/㎥(습윤밀도)

(4) 공사시 총 오염물질 발생량 산정

- 공사시 총 오염물질 발생량 산정결과, PM-10 0.3337g/sec, NO_2 0.3442g/sec로 산정됨

▌ 장비가동시 대기오염물질 배출량 산정결과

구 분	PM-10(g/sec)	NO_2(g/sec)
공사장비 가동시 연료사용	0.0396	0.3442
덤프트럭 이동시	0.0340	-
기타장비 운영시	0.2601	-
합 계	0.3337	0.3442

나) 대기질 영향예측 결과

- 사업대상지 공사시 장비투입 등의 공사 공정으로 인하여 대기오염물질이 발생될 것으로 예상되며, 사업대상지 주변으로 대부분 상업지역 및 주거지역이 위치하는 것으로 조사되어 공사시 대기환경에 미치는 영향에 대한 적절한 저감방안이 필요함

다. 저감방안

1) 공사시

- 사업대상지 공사시 비산먼지발생으로 인한 일시적 농도증가가 예상되는 바, 주변지역의 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 「대기환경보전법」 제43조 "비산먼지의 규제" 및 시행규칙 제58조 [별표 14] "비산먼지의 발생을 억제하기 위한 시설설치 및 필요한 조치에 관한 기준"」에 의거 다음과 같이 저감방안을 수립함

가) 공사시 유지목표농도 설정

- 공사시 대기질 유지목표농도는 환경정책기본법상의 대기환경기준을 고려하여 PM-10은 24시간 평균 100㎍/㎥, NO_2는 24시간 평균 60ppb로 설정하였으며, 공사시 비산먼지의 발생 등으로 인해 일시적으로 환경기준을 초과할 경우 살수횟수의 증가 등 추가 저감방안을 시행토록 계획함

나) 비산먼지 저감방안

(1) 주기적 살수 및 환경전담요원 배치

- 살수는 물이 갖고 있는 점착력을 이용하여 미립자를 상호 부착시켜 먼지의 비산을 억제하는 가장 경제적인 방법으로 공사시 사업대상지 및 주변에 주기적으로 살수를 실시토록 할 계획이고, 환경전담요원을 고정 배치하여 출입차량을 통제하고 차량을 통제할 계획임

(2) 차속의 규제

- 차량의 운행속도는 비포장 도로에서 차량속도를 32㎞/hr로 제한할 때 비산먼지 발생의 65%를 저감시킬 수 있고, 16㎞/h로 제한할 때 80%까지 저감시킬 수 있으므로 공사장 내에서의 차량속도를 20㎞/hr 이내로 제한할 계획임

▌ 차량속도에 따른 비산먼지 제거효과

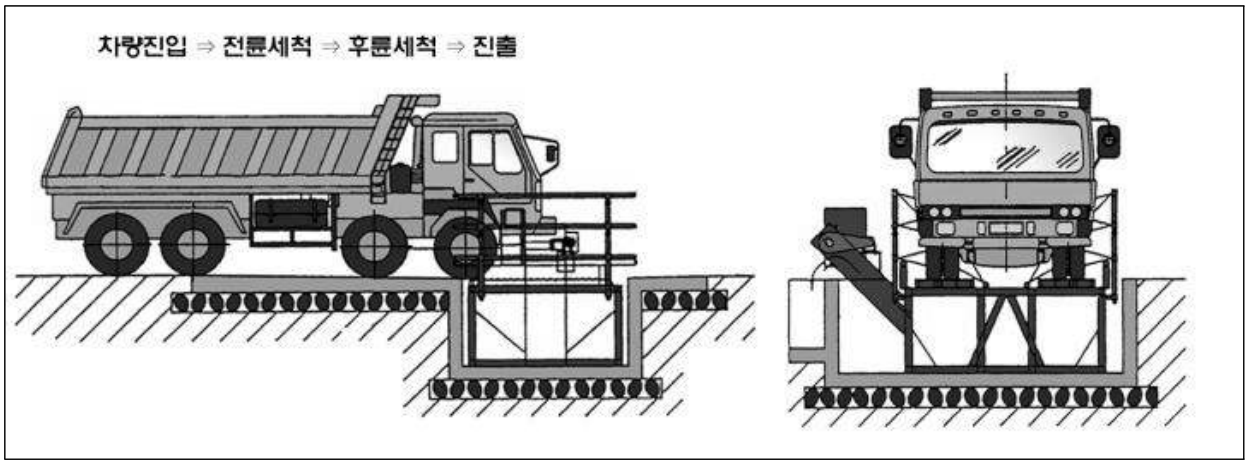
속 도	저 감 효 과(%)	기준속도
49㎞/hr	25	64㎞/hr
32㎞/hr	65	
16㎞/hr	80	

자료 : 환경영향의 합리적 예측 평가를 위한 기법 연구, 2002.12, 한국환경정책·평가연구원

(3) 수송 및 적치 및 살수차량 운행

- 수송시에는 덮개를 설치하여 적재물이 외부에서 보이지 않고 흘림이 없도록 하며 적재물이 적재함 상단으로부터 수평 5cm 이하까지만 적재함 측면에 닿도록 적재하고, 토사 등을 적치시에는 바람에 의한 흩날림 방지를 위해 방진덮개를 설치 할 계획임
- 또한, 공사로 인한 비산먼지 발생이 최소화되도록 살수차량 2대 이상을 운영할 계획임

▌ 세륜·세차시설 예시도



(4) 가설방진망 설치

- 필요시 가설방음판넬 상단에 가설방진망을 설치하여 공사시 비산먼지 발생으로 인한 영향을 최소화 할 계획임

(5) 친환경 건설기계 사용

- 공사시 내 건설기계는 대기오염물질 배출허용기준을 만족하는 친환경 건설기계를 100% 사용토록 하겠음
- 자동차형 건설장비 Euro5 이상, 그 외 건설장비는 Tier3이상의 배출허용기준을 만족하는 장비를 투입하고 하겠음

(6) 환경예보에 따른 근로자 보호대책

- 미세먼지 비상저감조치, 미세먼지 및 오존 주의보, 경보 발령시 조업조정 등과 같이 근로자의 안전을 위한 근로자 보호 대책을 수립하겠음

(7) 미세먼지 계절관리제

- 「미세먼지 저감 및 관리에 관한 특별법, 2020.03.31., 법률 제17177호」에 의거 12월 1일부터 다음해 3월 31일까지 계절적 요인으로 미세먼지 월 평균 농도가 심화되는 기간에 미세먼지관리제를 시행하고 있음에 따라 해당기간 동안 다음과 같이 비산먼지 저감대책을 이행토록 할 계획임

- 친환경 건설장비 사용
- 세륜세차시설 이용으로 외부에 토사 반출 금지
- 차량 이동시 적재함 덮개 덮은 후 이동

다) 기타 저감방안

- 공사시 투입장비 가동으로 인한 오염물질 배출로 인하여 NO_2 등의 일시적 증가가 예상되므로 정기적으로 오염물질 실측을 실시하고, 동 결과에 따라 장비투입대수를 조정토록 계획하며 토사반입차량과 부지조성 장비에서의 오염물질 배출을 억제하기 위하여 작업대기 시간대에 차량의 공회전을 원천적으로 금지토록 할 계획임

12. 온실가스

가. 현황

- 2020년도 성분별 온실가스 배출량 변화를 검토한 결과, CO_2는 1990년에 비하여 138.0%, N_2O는 62.1% 증가한 반면, CH_4는 9.3% 감소한 것으로 분석됨

▌ 연도별 온실가스 배출량(단위:백만톤 CO2eq)

분 야	온실가스 배출량							1990년 대비 증감율	전년 대비 증감율
	1990년	2000년	2010년	2015년	2017년	2019년	2020년		
CO2	252.0	443.7	595.3	634.3	650.2	643.8	599.8	138.0%	-6.8%
CH4	30.2	27.9	27.7	27.2	27.9	27.5	27.4	-9.3%	-0.4%
N2O	8.7	17.6	12.6	13.1	13.9	14.3	14.1	62.1%	-1.4%

자료 : 2022년 국가 온실가스 인벤토리 보고서(1990-2020), 온실가스종합정보센터

나. 사업시행으로 인한 영향예측

1) 공사시

- 본 계획은 번동 148일대의 주택재개발 정비계획수립 및 정비구역지정 계획으로 추후 공사시 기존 건축물의 해체작업, 부지조성작업 그리고 터파기 등의 단계별로 공사가 진행될 것으로 예상됨
- 각 단계별 공사시 투입되는 공사장비에 의한 오염물질 발생과 공사장비가 작업장내를 이동하면서 발생되는 날림먼지 및 토량의 이동, 투하 및 적치, 그리고 자재운반 차량 진·출입시 날림먼지가 발생할 것으로 예상되고, 차량 배기가스에서는 연료사용에 따른 이산화질소가 발생하는 등 대기오염물질이 발생할 것으로 사료됨
- 따라서, 공사시 발생되는 대기오염물질 최소화를 위한 저감방안을 강구하여야 할 것으로 판단됨

2) 운영시

- 운영시 사업대상지의 연료사용에 따른 온실가스에 영향이 예상됨

다. 저감방안

1) 공사시

가) 공사장비의 효율적 투입

- 공사장비는 노후장비를 최대한 배제하고 최신식 장비 및 정비가 잘된 고효율 장비를 사용할 계획이고, 장비 운전자에게 저연비 운전 교육 실시할 계획임
- 현장내 공사차량의 작업 중 공회전을 금지하고, 효율적인 작업공정을 수립하여 장비의 이동 동선 및 운영 최소화할 계획임
- 장비 점검을 철저히 하여 불필요한 온실가스 발생 최소화 할 것임

나) 건설폐기물 재활용

- 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률, 2021.3.16, 환경부」을 준용하여 공사시 발생되는 건설폐기물을 적법 처리하겠음

다) 친환경적 녹색제품 사용

- 건축자재의 경우 「우수재활용제품 인증마크(GR마크)」 및 「환경마크」를 획득한 친환경 인증제품을 우선적으로 고려하여 사용하겠음

2) 운영시

가) 사업대상지 내 조경면적 확보

- 사업대상지 내 조경면적을 확보하여 운영시 발생하는 CO_2를 저감하는 가장 효과적인 방법으로 사업대상지 내 수목 식재를 통하여 온실가스를 흡수할 계획임

나) 에너지 절약 친환경 건축물 수립계획

- 건축물의 에너지 소비 최소화를 위하여 「건축물의 에너지 절약 설계기준(국토교통부고시 제2017-881호, 2017.12.28」 및 「건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증 기준, 2020.8.13, 국토교통부 고시 제2020-574호」을 준용하여 에너지 절약 계획을 수립하고 건축, 기계설비, 전기설비를 에너지 절약성능이 높게 설계할 계획임

▌ 건축물 에너지효율등급 인증등급

등급	주거용 건축물	주거용 이외의 건축물
	연간 단위면적당 1차에너지소요량 (kWh/㎡·년)	연간 단위면적당 1차에너지소요량 (kWh/㎡·년)
1+++	60 미만	80 미만
1++	60 이상 90 미만	80 이상 140 미만
1+	90 이상 120 미만	140 이상 200 미만
1	120 이상 150 미만	200 이상 260 미만
2	150 이상 190 미만	260 이상 320 미만
3	190 이상 230 미만	320 이상 380 미만
4	230 이상 270 미만	380 이상 450 미만
5	270 이상 320 미만	450 이상 520 미만
6	320 이상 370 미만	520 이상 610 미만
7	370 이상 420 미만	610 이상 700 미만

주) 1.주거용 건축물 : 단독주택 및 공동주택(기숙사 제외)
2.비주거용 건축물 : 주거용 건축물을 제외한 건축물
3.등외 등급을 받은 건축물의 인증은 등외로 표기한다.
4.등급산정의 기준이 되는 1차에너지소요량은 용도 등에 따른 보정계수를 반영한 결과이다.
자료 : 건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증 기준, 2020.8.13, 국토교통부 고시 제2020-574호 별표 2

▌ 제로에너지건축물 인증등급

ZEB 등급	에너지 자립률
1 등급	에너지자립률 100% 이상
2 등급	에너지자립률 80 이상 ~ 100% 미만
3 등급	에너지자립률 60 이상 ~ 80% 미만
4 등급	에너지자립률 40 이상 ~ 60% 미만
5 등급	에너지자립률 20 이상 ~ 40% 미만

자료 : 건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증 기준, 2020.8.13, 국토교통부 고시 제2020-574호 [별표 2의2]

13. 에너지

가. 현황

1) 청정연료 사용기준

- 서울특별시는「대기환경보전법」 시행령 제 40조 1항 관련 [별표 10의2]에 의한 저황유 공급 및 사용지역으로, 황함유량 0.1% 이하의 경유 및 황함유량 0.3% 이하의 중유(LWSR포함)를 사용하는 것으로 조사됨

▌ 사용가능한 연료의 황함유량 기준

구 분	황함유량	공급 · 사용지역
경 유	0.1% 이하	전국
중 유	0.5% 이하 (LSWR 포함)	서울특별시 해당 없음
	0.3% 이하 (LSWR 포함)	서울특별시, 부산광역시, 대구광역시, 인천광역시, 울산광역시, 광주광역시, 대전광역시

자료 : 대기환경보전법 시행령 [별표 10의2]

2) 전력소비 현황

- 사업대상지가 위치한 강북구의 용도별 전력사용량은 총 933,057Mwh이고, 서비스업이 431,616Mwh (46.2%)로 가장 많으며, 가정용 411,074Mwh(44.1%), 공공용 56,941Mwh(6.1%), 산업용 33,426Mwh(3.6%)의 순으로 조사됨

▌ 용도별 전력사용현황

(단위 : Mwh, %)

구분 / 년도	계	가정용	공공용	서비스업	산업용
2022	933,057	411,074	56,941	431,616	33,426
	100.0	44.1	6.1	46.2	3.6

자료 : 2023 강북통계연보(2022년 기준), 강북구

3) 도시가스 공급현황

- 사업대상지가 위치한 강북구의 도시가스 이용현황을 조사한 결과 가정용 이용량이 가장 많은 것으로 나타남

▌ 가스 공급현황

(단위 : 개소)

구분 / 년도	가정용	일반용	업무용	산업용	열병합	수송용	합계
2022	151,305	6,505	10,323	61	6	1	168,201

자료 : 2023 강북통계연보(2022년 기준), 강북구

나. 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

1) 총에너지 사용량 변화

- 사업시행 후 사업대상지내 난방을 포괄하는 에너지 사용은 청정연료인 LNG를 공급받아 사용토록 계획하였고, 사업대상지내 에너지 사용량을 산정한 결과 연간 약 8,680,185.36N㎥(난방용 4,270,185.36N㎥/yr, 취사용 4,410,000.00N㎥/yr)를 사용할 것으로 예측됨

▌ 사업시행에 따른 난방면적 산정

구분	연면적(㎡)	난방면적률(%)	난방면적(㎡)
공동주택	387,138.69	80	288,920.1
근린생활시설	6,611.94	70	4,628.36

주) 공동주택의 연면적은 전용면적을 기준으로 함

▌ 난방용 연료사용량

구 분	난방면적 (㎡)	열부하원단위 (kcal/㎡·hr)		최 대 열부하량 (kcal/hr)	연료 사용량	
		난방	급탕		(N㎥/hr)	(N㎥/yr)
공동주택	288,920.1	49	15	18,490.89	966.45	4,175,084.77
근린생활시설	4,628.36	86	5	421.18	22.01	95,100.59

주) 난방기간은 6개월(24시간/일)로 가정하여 산정한 수치임
자료 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정(2015.6.24.), 한국에너지공단

▌ 취사용 연료사용량

구 분	연면적(㎡) 및 세대수(세대)	원단위 (Mcal/세대·년)	연료사용량	
			(N㎥/hr)	(N㎥/yr)
공 동 주 택	3,320	1,411.2	3,021	4,410,000

주) 일 취사시간은 4시간으로 가정하여 산정한 수치임
자료 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정(2015.6.24.), 한국에너지공단

다. 저감방안

1) 연료사용기본계획

- 청정연료인 LNG 및 저황유를 사용하여 사업대상지 운영시 온실가스배출량을 최소화
- “서울특별시 에너지기본조례”에 준한 고효율제품 및 환경표지인증제품의 도입
- “건축물 열손실 방지 및 에너지절약 계획서” 및 “연도별 에너지 절감목표설정 및 관리계획서” 제출
- 이산화탄소 배출저감을 위한 “자발적 협약”(에너지 이용합리화법 제28조)의 이행 및 준수

2) 에너지절약 방안 및 기대효과

- 에너지 소비절약형 건물로 유도

- 건물의 에너지 소비절약형 건물의 유도방안으로 도입 가능한 에너지절약 시스템을 건축물 실시설계시 충분히 검토, 에너지 과다사용으로 인한 주변 대기질에 미치는 온실가스 배출 최소화

3) 에너지 절약 설비기기

가) 정부의 에너지 절약정책 참여

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

나) 에너지사용 효율의 극대화를 위한 기자재의 구입

- 산업통상자원부장관이 에너지이용합리화를 위하여 필요하다고 인정하여 에너지사용기자재(「에너지이용합리화법」 제15조 제1항)로 고시하는 제품은 가능한 고효율 제품을 구입
- 발전설비 등 에너지 공급설비
- 형광등 기구는 고효율 반사갓, 전자식 안정기 및 Slim형 램프를 선정하여 에너지 절약을 고려하여 채용

다) 에너지 절약을 위하여 다음의 기준에 적합한 설비를 도입

- 「고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정, 산업통상자원부 고시 제2021-166호」의 [별표 1]에서 제시된 효율기기의 사용
- 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙, 국토교통부령 제715호」
- 「건축물의 에너지절약 설계기준, 국토교통부고시 제2022-52호」의 단열 및 고효율 조명기기를 사용

4) 서울시 녹색건축물 설계 기준의 반영

나) 추진근거

- 「녹색건축물조성지원법」제정 시행('13. 2.23)
- 「건축물의 에너지절약설계기준」(국토교통부 고시)
- 「원전하나줄이기 종합대책」추진

다) 추진(강화) 배경 : 「녹색건축물조성지원법」제정 시행('13. 2.23)

- 「건축물의 에너지절약 설계기준」개정(강화) - 2013. 9. 시행
  - ▸ 에너지절약계획서 제출대상 확대
    - 용도별 500㎡ ~ 10,000㎡이상 → 500㎡이상 모든 용도
    - 아파트, 연립주택 → 아파트, 연립, 다세대주택
  - ▸ 에너지절약계획서 건축물 용도 재분류
    - 9개용도(목욕탕, 숙박시설, 주택 등) → 4개용도(비주거, 주거)
  - ▸ 건축물 각 부위별 열관류율 기준 강화
    - 0.2 ~ 2.1(w/㎡·K) 이하 → 0.18 ~ 1.5(w/㎡·K)이하
- 녹색건축물 인증제 시행 - 2013. 2. 23 시행
  - ▸ 「친환경건축물 인증제」+「주택성능등급 인정제」를 통합
    - 공동주택 500세대 이상은 인증 의무대상이고 그 외 자율임
- 에너지효율등급인증제 확대 시행 - 2013. 2. 23 시행
  - ▸ 신축 공동주택, 업무시설 → 모든 신축 및 기존건축물
  - ▸ 인증등급 세분화 : 5개 등급(표준주택대비 에너지 절감율)

라) 추진계획

- 적용대상
  - 연면적 500㎡ 이상인 건축물로서 「건축법」 제11조 및 제19조에 따라 건축허가 및 용도변경 등을 신청하는 에너지절약계획서 제출 대상 건축물

마) 기대효과

- 녹색건축 기준을 설계단계 부터 반영함으로써 환경친화적이고, 에너지 저소비형으로의 건축
- 건축 디자인의 창의성 도모로 건축물의 다양화
- 건축물 유지관리비용 절감에 따른 재산가치 상승효과 발생
- 원전 하나 줄이기 사업 선도

▌ 녹색건축물 설계 기준

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">평가내용</th><th colspan="2">적용기준</th><th></th></tr>
<tr><td rowspan="5">건축물에너지 효율등급</td><td colspan="2" rowspan="5"></td><td rowspan="2">주거</td><td>㉮</td><td>평균전용면적 60㎡ 초과: 1+등급 이상
평균전용면적 60㎡ 이하: 1등급 이상</td></tr>
<tr><td>㉯,㉰[2]</td><td>평균전용면적 60㎡ 초과: 1등급 이상 평균전용면적 60㎡ 이하: 2등급 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="3">비주거</td><td>㉮</td><td>1+등급 이상</td></tr>
<tr><td>㉯</td><td>1등급 이상</td></tr>
<tr><td>㉰</td><td>2등급 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="4">외피성능
향상</td><td rowspan="3">단열성능 평균
열관류율
(W/㎡K)</td><td>거실의외벽</td><td rowspan="8">공통</td><td rowspan="8">㉱</td><td>EPI[3] 건축부문 1번 항목 0.8점 이상</td></tr>
<tr><td>지붕</td><td>EPI 건축부문 2번 항목 0.8점 이상</td></tr>
<tr><td>바닥</td><td>EPI 건축부문 3번 항목 0.8점 이상</td></tr>
<tr><td>기밀성능</td><td>창 및 문</td><td>EPI 건축부문 5번 항목 0.9점 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="2">냉·난방
에너지절감</td><td colspan="2">냉·난방 열원설비1)</td><td>EPI 기계부문 1번/2번 항목0.9점 이상
(열원설비 신설 또는 교체의 경우)</td></tr>
<tr><td colspan="2">폐열회수 환기장치</td><td>EPI 기계부문 6번 항목 적용</td></tr>
<tr><td rowspan="2">전력
에너지절감</td><td colspan="2">LED 조명기기 전력량 비율</td><td>EPI 전기부문 11번 항목 0.8점 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2">대기전력차단장치</td><td>EPI 전기부문 12번 항목 0.8점 이상</td></tr>
<tr><td>냉난부하
저감</td><td colspan="2">외부차양장치</td><td>공통</td><td>㉮
㉯
㉰
㉱</td><td>남향 및 서향 거실 투광부에 외부차양[4]
설치 권장</td></tr>
<tr><td rowspan="9">신·재생
에너지설치</td><td colspan="2" rowspan="8">신·재생에너지 공급의무비율(%)5) =
신·재생에너지 생산량 / 예상 에너지사용량 ×100</td><td rowspan="4">주거용</td><td>㉮</td><td>연도별 설치비율</td></tr>
<tr><td>㉯</td><td>연도별 설치비율-0.5%포인트</td></tr>
<tr><td>㉰</td><td>연도별 설치비율-1.0%포인트</td></tr>
<tr><td>㉱</td><td>자율</td></tr>
<tr><td rowspan="4">비
주거용</td><td>㉮</td><td>연도별 설치비율</td></tr>
<tr><td>㉯</td><td>연도별 설치비율-1.0%포인트</td></tr>
<tr><td>㉰</td><td>연도별 설치비율-2.0%포인트</td></tr>
<tr><td>㉱</td><td>자율</td></tr>
<tr><td colspan="2">태양광 발전설비 의무설치</td><td colspan="2">㉮
㉯
㉰</td><td>태양광 발전설비 의무설치 용량(kWp)
= 대지면적(㎡) × 0.01(kWp/㎡)</td></tr>
</table>

1) 평가내용 중 냉·난방 열원설비와 관련된 냉난방 장치 설치기준은 별표 1에 따른다.

2) '17.12.15. 이후 시행중인 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」(국토교통부고시)을 적용하는 주거용(㉯,㉰)의 경우에는 건축물 에너지효율등급 인증을 받지 않을 수 있다.

3) 에너지성능지표(EPI) : EPI의 점수 및 내용은 별표 2에 따른다.

4) 외부차양 : 고정형 차양으로 외부 수직 또는 수평 차양, 가동형 차양으로 외부 또는 유리 사이 차양을 말한다.

5) 세부 산출방식은 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」(산업통상자원부고시) 및 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 지침」(한국에너지공단 신·재생에너지센터)을 따름(다만, 공동주택은 용도별 단위에너지사용량을 230kWh/㎡y으로 반영)

※ 태양광 발전설비 의무설치 시 추후 설비용량 증설을 대비한 사전배관 및 인버터 등 계획 반영

14. 친환경적 자원순환

가. 현황

- 사업대상지가 위치하고 있는 서울특별시 강북구의 생활폐기물 관리구역 인구는 297,702인으로 전체 행정구역이 생활폐기물 관리구역으로 지정되어 있음
- 생활폐기물 발생량은 총 89,627.3ton/년으로 1인 1일당 생활폐기물 배출량은 0.82㎏/인·일인 것으로 조사됨

▌생활폐기물 발생 및 처리 현황

구 분		행정구역 인 구(인)	관리구역 인 구(인)	발생량 (ton/년)	1인당배출량 (kg/인·일)	발생현황(ton/년)		
						계	가정	사업장비배출시설계
강북구	생활폐기물	297,702	297,702	89,627.3	0.82	89,627.3	80,021.8	9,605.5

자료 : 2022 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2023, 환경부

- 강북구의 건설폐기물 발생량은 179,543ton/년이고, 불연성폐기물(172,876.6ton/년)이 가장 많이 발생하는 것으로 조사되었으며, 대부분 재활용(179,406.6ton/년)되는 것으로 조사됨

▌건설폐기물 발생 및 처리 현황

발생 및 처리방법	총 발생량 (ton/년)	처리현황(ton/년)			
		재활용	소각	매립	기타
총 발생량	179,543.0	179,406.6	136.4	-	-
가연성	841.5	705.1	136.4	-	-
불연성	172,876.6	172,876.6	-	-	-
가연성·불연성 혼합	5,824.9	5,824.9	-	-	-
기타	-	-	-	-	-

자료 : 2022 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2023, 환경부

- 사업대상지가 위치한 강북구의 분뇨 총 발생량 271㎥/일 중에서 정화조, 오수처리, 오니 발생량이 270㎥/일, 수거분뇨 발생량이 1㎥/일 이고, 1인 1일당 배출량은 0.91L/일·인인 것으로 조사됨

▌분뇨 발생량

구 분	인 구 (인)	발생량(㎥/일)			1인 1일당 배출량 (L/일·인)
		계	수거분뇨	정화조,오수처리, 오니	
강북구	297,702	271	1	270	0.91

자료 : 2023 강북통계연보(2022년 기준), 강북구

나. 사업시행으로 인한 영향예측

1) 공사시

- 본 사업의 시행으로 인하여 발생되는 폐기물은 공사시 현장투입 인력들에 의한 생활폐기물 및 분뇨, 그리고 공사장비 가동에 따른 폐유 발생이 예상됨

가) 투입인원에 의한 생활폐기물 및 분뇨발생

- 공사시 투입인원은 본 계획의 공사비를 참조하여 「건설공사 표준품셈, 2024, 국토교통부·한국건설기술연구원」의 공사금액 크기에 의한 현장사무소 등의 규모 및 「건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제 2021-59호」에 의거하여 산정한 바, 총 62인으로 산정됨
- 공사시 투입인원은 공사현장이 서울특별시에 위치하고 있는 점을 감안하여 대부분의 인력(62인)이 현장 출퇴근함을 전제로 하였고, 생활폐기물 및 분뇨발생량 산정은 강북구 1인 1일 발생원단위(투입인력들의 상주시간을 감안하여 50% 적용)를 적용한 결과, 생활폐기물 및 분뇨발생량은 약 25.42㎏/인·일, 28.21L/인·일이 예상됨

▌ 공사시 투입인원 산정

공사금액	현장사무소(㎡)		투입인원 (원)
	감독·관리자	수급자	
500억 이상	300	520	62

주 : 인원=0.075×면적

자료 : 1. 건설공사표준품셈, 2024, 국토교통부·한국건설기술연구원
2. 건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제 2021-59호

▌ 공사투입인원에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생량 예측

구 분	배출원단위	투입예상인원(인)	발생량
생활폐기물	0.82㎏/일·인	62	25.42㎏/일
분 뇨	0.91L/일·인		28.21L/일

주 : 투입인력의 생활폐기물 및 분뇨의 발생원단위는 원단위의 50%적용

나) 건설폐기물 발생

- 사업대상지내 지장물 철거 및 공사시 폐자재에 의한 폐기물과 신축 공사시 건설폐기물 발생이 예상됨

다) 공사투입장비에 의한 폐유발생

- 사업대상지내 공사시 각종 장비의 가동으로 인하여 폐윤활유 등의 지정폐기물 발생이 예상되므로 적절한 저감방안이 요구됨
- 본 공사시 폐유발생량의 추정은 기 조사된 자료 「건설공사 표준품셈」에 제시된 투입장비 주연료의 잡품비율(%)등을 적용하여 산정하였고, 폐유 발생량은 11.4L/일이 발생되는 것으로 예측되었음

▌ 공사시 폐유 발생량

장 비 명	규 격	장비투입대수 (대)	연료사용량 (L/hr)	잡품비율 (%)	폐유발생량 (L/일)
덤프트럭	15ton	1	15.9	38	4.8
굴 삭 기	1.0㎥	1	19.5	22	3.4
불 도 저	19ton	1	25.0	16	3.2
합 계	-	3	60.4	-	11.4

주 : 1. 일 작업시간을 8시간으로 가정함
2. 폐유발생량 : 연료사용량 × 투입대수 × 장비별실투입시간(8hr/일) × 잡품비 × 연료1L당 폐유발생비율(0.1L/L)
자료 : 건설공사 표준품셈, 2024, 국토교통부·한국건설기술연구원

2) 운영시

가) 생활폐기물 발생량 예측

- 환경부에서 발행한『전국 폐기물 발생 및 처리현황(2022년 기준), 2023, 환경부』의 강북구 생활폐기물 발생원단위를 적용한 결과, 사업대상지 생활폐기물 총 발생량은 5,202.08kg/일로 예측됨

▌ 생활폐기물 발생량

구 분	계획인구(인)	발생원단위(kg/일·인)	발생량(kg/일)
사업대상지	6,344	0.82	5,202.08

주 : 공동주택(3,125세대) 계획인구는 사업대상지 세대수에 「2023 강북구 통계연보(2022년 기준), 강북구」에 제시된 세대당 인구수 2.03을 곱한 값임

나) 분뇨발생량 예측

- 「2023 강북구 통계연보(2022년 기준), 강북구」의 분뇨 발생원단위를 적용한 결과, 사업대상지 분뇨 총 발생량은 5,773.04L/일로 예측됨

▌ 분뇨 발생량

구 분	계획인구(인)	발생원단위(L/인 · 일)	발생량(L/일)
사업대상지	6,739	0.91	5,773.04

주 : 공동주택(3,125세대) 계획인구는 사업대상지 세대수에 「2023 강북구 통계연보(2022년 기준), 강북구」에 제시된 세대당 인구수 2.03을 곱한 값임

다. 저감방안

1) 공사시

가) 생활폐기물 및 분뇨처리대책

- 공사시 발생되는 생활폐기물은 분리수거용기를 설치하여 최대한 분리수거한 후 강북구 폐기물 처리계획에 의거 처리토록 하고, 이동식 화장실을 설치 운영하여 전량 수거 및 위탁처리 할 계획임
- 공사시 급식시설을 따로 설치하지 않고 인근 식당을 이용할 계획이므로 급식시설에서 발생하는 오수는 없을 것으로 조사됨

▌ 생활폐기물 분리수거함 및 간이이동식화장실 설치 예시

	
생활폐기물 분리수거함	간이이동식화장실

나) 건설폐기물 처리대책

- 건축물 해체 및 신축시 발생되는 건설폐기물 처리시 「폐기물 관리법 시행규칙」 제14조[별표 5], 「건설폐기물의 재활용 촉진에 관한법률 시행규칙」, 제5조[별표 1의2], 「자원의 절약과 재활용 촉진에 관한 법률」 제11조 및 "건설폐기물의 처리 및 재활용 관련 업무 처리지침, 환경부예규 제471호"에 따라 성상별·종류별로 구분하여 보관하고, 재활용이 가능한 것은 분리 보관토록 하여 재활용이 용이하도록 할 계획이며, 재활용이 불가능한 건설폐기물은 사업대상지 인근에 위치한 건설폐기물 위탁처리업체(수집·운반, 중간처리)로 하여금 적법하게 처리토록하겠음

▌ 건설폐기물 종류별 처리방법

분류	종 류		처 리 방 법
가연성	폐목재		· 재활용 가능 시 - 우드칩, 토방 등을 생산하는 재활용업체에 위탁처리 · 방부제, 유류에 오염되었거나 페인트가 묻어 재활용이 불가능한 것은 소각
	폐합성수지 폐섬유 폐벽지		· 재활용 가능 시 - 폐관법 제25조에 따른 중간재활용업자 또는 종합재활용업자에게 위탁 · 재활용 불가능 시 - 폐관법 제25조에 따른 중간처분업(소각전문) 허가를 받은 업체에게 위탁(다만, 소각처리 불가능 시 최종처분업(매립) 허가를 받은 업체에 위탁 가능)
불연성	건설폐재류	폐콘크리트 폐아스콘 폐벽돌 폐기와 건설폐토석	· 건설폐기물중간처리업체에 위탁(순환골재 생산) · 건설폐재류 중 재활용이 불가능한 것은 매립 · 폐아스콘은 아스콘용 순환골재로 생산하거나 재생아스콘을 생산할 수 있는 업체(순환아스콘 생산시설을 갖춘 건설폐기물 중간처리업)에서 재활용
가연성 불연성 혼합	폐보드류		· 재활용이 가능한 것은 재활용, 재활용이 불가능한 것 중 소각이 가능한 것은 소각, 소각이 불가능한 것은 매립

자료 : 건설폐기물의 처리 등에 관한 업무처리지침(환경부예규 제734호, 2023. 10. 16)

- 본 사업은 민간 개발사업으로 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 제4조에 해당하지 않으나, 재활용 가능한 폐기물과 재활용이 어려운 건설폐기물이 서로 섞이지 않도록 건설폐기물 14종을 우선 분별해체를 통해 분리배출하도록 하겠음

- 분별 해체 시 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 제5조에 따라 발주건설공사에서 발생하는 건설폐기물의 분별해체, 분리배출, 보관, 처리 및 재활용 등에 필요한 비용을 공사금액에 계상하고, 분별해체 기간 및 그 밖에 재활용에 필요한 사항을 공사시방서 등 계약서류에 기재하겠음
- 공사시 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 제38조(순환골재의 품질기준 등)에 따라 적합한 순환골재를 사용할 계획임

다) 혼합건설폐기물 처리대책

- 혼합건설폐기물의 경우 「건설폐기물의 처리 등에 관한 업무처리지침, 환경부 예규 제734호, '23.10.16」의 배출, 수집·운반, 보관, 중간처리에 관한 기준에 따라 철저히 분리배출·운반·처리할 계획임
- 공사시 사업대상지 내 암롤박스 및 포대에 보관 후 성상에 따라 적합한 중간처리업체에 위탁처리할 계획임
- 또한, 혼합폐기물의 발생량을 줄이기 위하여 폐콘크리트, 폐목재, 폐합성수지, 폐보드류 등 각 성상별로 암롤박스 포대 등을 분리 배치하여 재활용률을 높일 계획임

라) 폐유처리대책

- 공사시 장비 등의 오일교체 및 고장수리로 인한 폐유의 발생이 예상되며, 폐유로 인한 토양 및 수질오염 등의 2차 오염을 최소화하기 위하여 인근 정비업소에서 정비 및 폐유교환을 원칙으로 하되, 고장 또는 이동성이 떨어지는 장비에서 발생되는 폐유의 처리를 위하여 각 구역별로 현장 내에 적정한 폐유 보관시설을 설치하고, 폐유의 보관 및 반출내역을 작성하여 관리할 계획임
- 특히 보관장소는 폐유 및 오일 교체 등의 지도·감독이 용이한 현장사무소 근처에 적절한 지점을 선정하여 실시토록 하고, 불가피하게 수거·보관된 폐유의 처리는 「폐기물관리법 제25조 및 같은 법 시행규칙 제28조」에 의거 환경부장관으로부터 허가 받은 폐기물처리업자에게 위탁 처리할 계획임

▌ 폐유저장소 설치(예)

	
폐유저장소 외부	폐유저장소 내부

마) 순환골재 사용계획

- 본 사업은「건설폐끼물의 재활용촉진에 관한 법률 시행령」제5조에 의거 순환골재 의무 사용 건설공사에 해당하지 않으나,「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」제38조 건설폐기물의 자원 재활용 촉진을 위해 순환골재 사용계획을 검토 수립하겠음

바) 건물 신축시 친환경적 건설자재 사용방안

- 사업 시행에 따른 신축 건물 설계시 인간의 쾌적성 확보, 에너지 절약, 폐기물 발생억제, 재활용 확대 등을 위하여 친환경적인 건설자재를 사용할 계획임

2) 운영시

가) 생활폐기물 처리대책

- 운영시 사업대상지내는 공동주택의 상주인구에 의하여 생활폐기물이 발생할 것으로 판단되고, 발생폐기물의 감용, 감량 및 재활용을 유도하기 위하여「서울특별시 강북구 폐기물관리 조례」에 의거하여 처리후 서울특별시 및 관할 구청과 협의 후 수집·운반토록 할 것임
- 가연성, 불연성 및 재활용 품목은 각 분리수거함을 설치하여「서울특별시 강북구 폐기물관리 조례 시행규칙」에 부합될 수 있도록 최대한 재활용하고, 음식물류 폐기물은「서울특별시 강북구 음식물류 폐기물 발생억제, 수집·운반 및 재활용에 관한 조례」에 부합될 수 있도록 할 계획임

나) 음식물류 폐기물 처리계획

- 사업대상지에서 발생하는 음식물류 폐기물을 저감하기 위해 쓰레기처리장에「서울특별시 강북구 음식물류 폐기물 발생억제, 수집·운반 및 재활용에 관한 조례」에 부합될 수 있도록 전용수거용기를 설치하여 수거하고, 발생하는 음식물류 폐기물 전량을 위탁처리 할 계획임

다) 분뇨처리대책

- 운영시 사업대상지에서 발생되는 분뇨는 하수처리장으로 이송하여 처리할 계획임

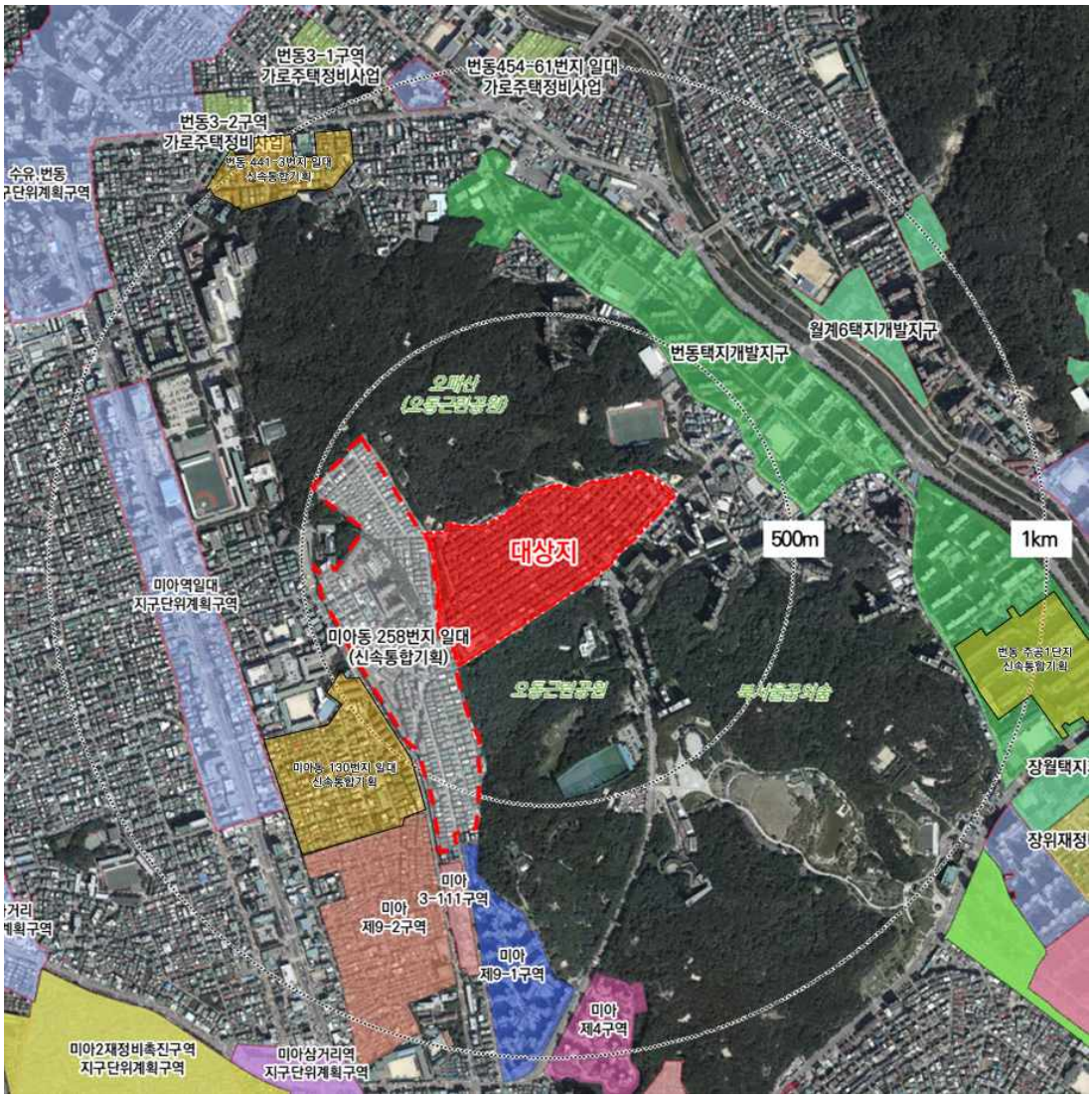
15. 소음·진동

가. 현황

1) 사업대상지 및 주변 환경현황

- 사업대상지는 서울특별시 강북구 번동 148번지 일원에 위치하고, 주변지역으로 주거시설 등이 위치하고 있음
- 사업대상지 인근 지역의 소음·진동 발생원을 조사한 결과, 사업대상지와 인접하여 미아역이 위치하고 있으며, 동측으로 오현로, 서측 미아동258번지 일대 신속통합기획 구역과 접하여 오패산로가 지나고 있음

▌사업대상지 주변 현황



2) 환경소음 현황

- 사업대상지로부터 가장 인접(남서측 약 3km)한 서울특별시 성북구 종암동 인근(기업은행)의 국가소음정보시스템 환경소음 측정자료의 평균소음도(최근 3년간) 분석결과, 서울 중심부의 차량 이동으로 인해 전년도에서 소음환경기준을 초과하는 것으로 조사됨

▌환경소음측정망 운영결과(최근 3년간)

구 분		소음도[dB(A)]			환경기준 [dB(A)]	비 고
		2021년	2022년	2023년		
도로변 지역	낮	73	72	72	65	낮 시간대 : 06:00~22:00
	밤	70	69	69	55	밤 시간대 : 22:00~06:00

자료 : 국가소음정보시스템(http://www.noiseinfo.or.kr/)

나. 사업시행으로 인한 영향예측

1) 공사시

가) 건설장비 가동에 따른 소음예측

- 공사시 주요 공종은 기존 지장물 철거 및 건축공사로 구분되고, 건축공사는 기초공, 토공, 구조물공 등으로 구분할 수 있으며, 소음영향 예측은 공정단계를 고려하여 소음예측을 실시하여야 하나, 현재 구체적인 공사계획(철거계획, 토공계획, 발파계획 등)이 수립되지 않아 평가 항목에 대한 정량적인 검토가 어려우므로 추후 세부개발계획 수립시 정량적인 소음·진동예측을 실시하도록 할 계획임
- 따라서, 사업대상지 공사시 작업조건(가동대수, 작업시간, 작업장소 등)과 작업공정에 따라 투입되는 건설장비가 다르므로 특히 소음 영향이 클 것으로 판단되는 토공시 작업공종에 따라 일반적으로 투입 가능한 건설장비에 따른 합성소음도를 예측함
- 건설공사시 발생되는 최대합성음을 이격거리별로 점음원 거리감쇠 공식을 이용하여 예측한 결과 20m 지점에서 76.1dB(A)로 나타났고, 72m 이내지역에서 생활소음 규제기준(주거지역, 공사장) 주간 65dB(A)를 상회하는 것으로 나타남

▌ 합성소음도 산출공식 및 점음원 거리감쇠공식

■ 합성소음도 산출공식

$$SPL_0 = 10\log(\sum_{i=1}^{n} 10^{\frac{Li}{10}})$$

■ 점음원 거리감쇠공식

$$SPL = SPL_0 - 20\log(\frac{d_2}{d_1})$$

여기서 , SPLo : 음원의 합성소음도(dB(A))
SPL : 수음점에서의 소음도(dB(A))
d_1 : 기준거리(m) , d_1 ≒ 15m
d_2 : 수음점까지의 이격거리(m)

▌ 이격거리별 예측소음도

(단위 : dB(A))

공 종	장 비 명	투입 대수	SPL0	합 성 소음도	이격거리별 소음도(dB(A))					
					20m	40m	60m	72m	100m	200m
토 공	덤프트럭	1	74.9	78.6	76.1	70.1	66.6	65.0	62.2	56.1
	굴 삭 기	1	73.4							
	불 도 저	1	73.1							

주) SPL0 : 장비로부터 15m 이격된 지점에서의 소음도
자료 : 건설기계류 소음특성, 2003, 국립환경과학원

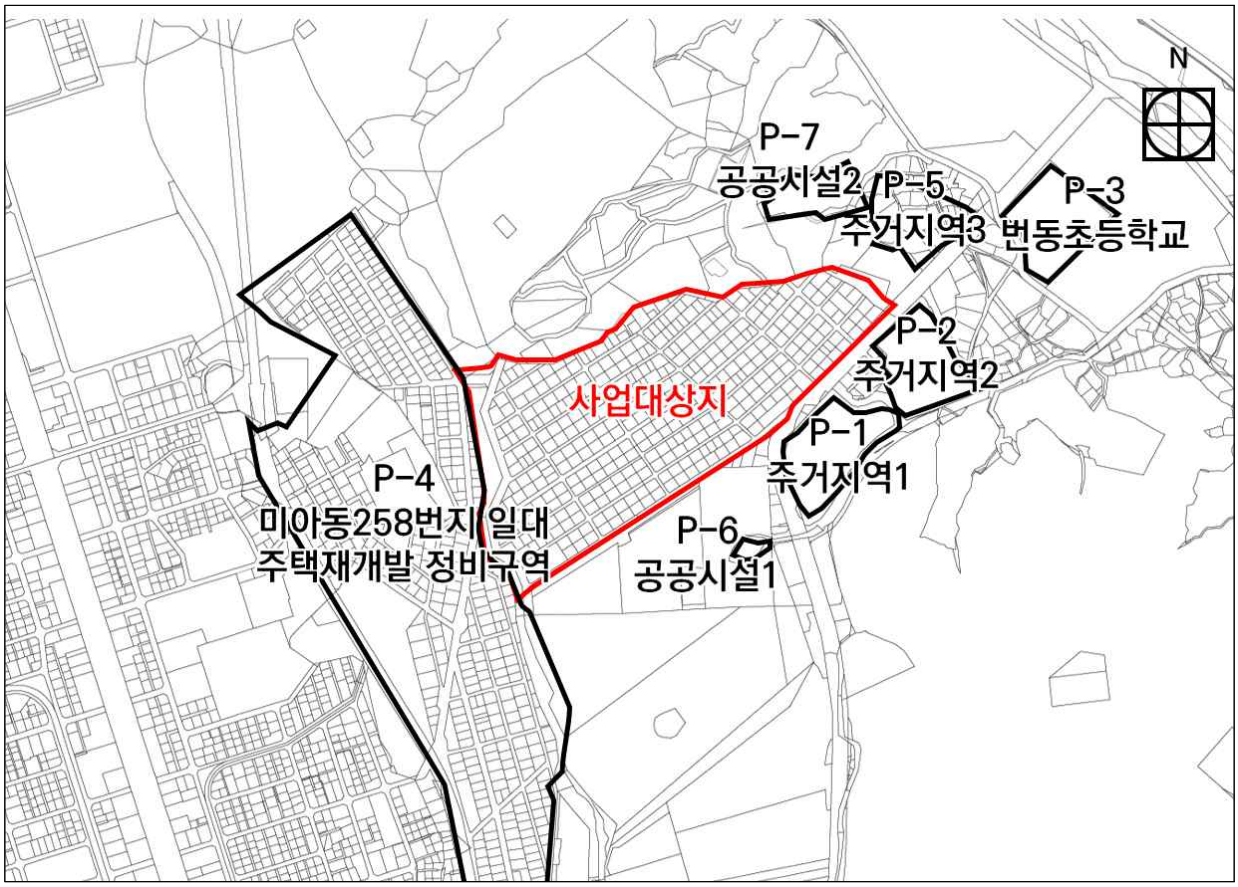
- 공사 시 사업대상지 주변지역 소음예측결과 56.5~78.0dB(A)로 모든 지점에서 소음목표기준을 상회하는 것으로 예측됨

▌ 공사시 소음예측결과

구 분	영 향 예 측 지 점	이격거리(m)	예측소음도(dB(A))	소음목표기준(dB(A))
P-1	주거지역1	20	76.1	65
P-2	주거지역2	20	76.1	65
P-3	번동초등학교	190	56.5	55
P-4	미아동258	16	78.0	65
P-5	주거지역3	72	65.0	65
P-6	공공시설1	96	62.5	65
P-7	공공시설2	74	64.8	65

주) 1. 공사구간과의 이격거리는 투입장비의 작업반경 등을 고려하여 표시함(+10m)
2. 예측소음도 중 (음영부분)은 환경목표기준을 초과함
3. 이격거리는 사업대상지 경계와 보호대상시설까지의 CAD상의 거리임

▌ 소음진동 영향예측 지점도



▌생활소음 규제기준

(단위 : Leq dB(A))

대 상 지 역	시간별 / 대상지역		조 석 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주 간 (07:00 ~ 18:00)	심 야 (22:00 ~ 05:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역에 있는 학교·병원·공공도서관	확성기	옥외설치	60 이하	65 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	50 이하	55 이하	45 이하
	공 장		50 이하	55 이하	45 이하
	사업장	동일 건물	45 이하	50 이하	40 이하
		기 타	50 이하	55 이하	45 이하
	공사장		60 이하	65 이하	50 이하
나. 그 밖의 지역	확성기	옥외설치	65 이하	70 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	60 이하	65 이하	55 이하
	공 장		60 이하	65 이하	55 이하
	사업장	동일 건물	50 이하	55 이하	45 이하
		기 타	60 이하	65 이하	55 이하
	공사장		65 이하	70 이하	50 이하

자료 : 소음진동관리법 시행규칙 [별표 8]

나) 건설장비 가동에 따른 진동예측

- 공사시 한 지점에 동시투입 될 것으로 예상되는 장비 중 진동도가 높은 장비는 굴삭기, 불도저 등으로 예상됨
- 각 투입장비 가동에 따른 이격거리별 진동도를 예측한 결과, 합성진동도 55.5dB(V)로 생활진동규제기준(주간 : 70dB(V))을 만족하는 것으로 예측됨

▌합성진동도 산출공식 및 거리감쇠공식

■ 합성진동도 산출공식

$$VL_0 = 10\log\left(\sum_{i=1}^{n} 10^{\frac{Li}{10}}\right)$$

■ 거리감쇠공식

$$VL = VL_0 - 20\log\left(\frac{d_2}{d_1}\right)^n$$

여기서 , VLo : 합성진동도(dB(V))
VL : 보호대상시설에서의 진동도(dB(V))
d_1 : 기준거리(m) , $d_1 \fallingdotseq 7.5$m
d_2 : 보호대상시설까지의 이격거리(m)
n : 기하감쇠정수(평균치 0.81)

▌ 이격거리별 예측진동도

(단위 : dB(V))

공 종	장 비 명	투입 대수	진동도	합 성 진동도	이격거리별 예측진동도				
					10m	20m	30m	50m	100m
토 공	덤프트럭 굴 삭 기 불 도 저	1 1 1	33.3 39.9 55.4	55.5	53.5	48.6	45.8	42.2	37.3

주) 각 장비별 진동도는 7.5m 이격된 지점에서의 진동도임
자료 : 환경영향평가 평가범위 설정 가이드라인, 2013. 1. 1, 환경부

- 공사 시 사업대상지 주변지역 진동예측결과 40.9~50.2dB(V)로 예측되어 전 지점에서 진동목표기준을 만족하는 것으로 예측됨

▌ 공사시 진동예측결과

구 분	영 향 예 측 지 점	이격거리 (m)	예측진동도 (dB(V))	진동목표기준 (dB(V))
P-1	주거지역1	20	48.6	65
P-2	주거지역2	20	48.6	65
P-3	번동초등학교	190	32.8	65
P-4	미아동258	16	50.2	65
P-5	주거지역3	72	39.6	65
P-6	공공시설1	96	37.6	65
P-7	공공시설2	74	39.4	65

주) 1. 공사구간과의 이격거리는 투입장비의 작업반경 등을 고려하여 표시함(+10m)
2. 이격거리는 사업대상지 경계와 보호대상시설까지의 CAD상의 거리임

▌ 생활진동 규제기준

(단위 : dB(V))

시간대별 / 대상 지역	주간 (06:00~22:00)	심야 (22:00~06:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구·주거개발진흥지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역에 소재한 학교·종합병원·공공도서관	65 이하	60 이하
나. 그 밖의 지역	70 이하	65 이하

비고) 1. 진동의 측정 및 평가기준은「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 대한 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다
2. 대상 지역의 구분은「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다
3. 규제기준치는 생활진동의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다
4. 공사장의 진동 규제기준은 주간의 경우 특정공사의 사전신고 대상 기계·장비를 사용하는 작업시간이 1일 2시간 이하일 때는 +10㏈을, 2시간 초과 4시간 이하일 때는 +5㏈을 규제기준치에 보정한다
5. 발파진동의 경우 주간에만 규제기준치에 +10㏈을 보정한다

자료 : 소음·진동관리법 시행규칙 [별표 8]

2) 운영시

- 운영시 사업대상지 주변 도로교통소음에 의한 공동주택내 소음영향이 예상됨
- 한편, 현재 세부설계안이 확정되지 않은 계획이므로 추후 건축 허가전 서울시 환경영향평가 조례에 의한 환경영향평가 대상사업으로 추후 세부계획 수립시 확정된 건축 계획안을 토대로 목표연도 교통량을 적용하여 소음영향을 검토하고 소음환경기준을 만족하는지 확인하여 도로교통소음에 의한 영향이 없는 쾌적한 생활환경을 유지할 계획임

다. 저감방안

1) 공사시

가) 일반적인 저감대책

- 「2016 도시소음관리메뉴얼(공사장소음), 서울특별시」, 「공사장 소음·진동 관리지침서(2007, 환경부)」 등을 준수토록 할 계획임
- 주간작업 실시(08:00~18:00), 경적사용 지양
- 충격력에 의한 굴삭을 가능한 피하고, 무리한 부하나 불필요한 공회전 등을 제한
- 공사시 실제 공사장비 투입 및 공사 진행 방법은 현장 여건에 따라 변경될 수 있으므로 생활소음규제기준을 상회하거나, 상회할 것으로 우려될 경우 공사장비 분산 배치, 투입 장비대수 조정 등 적절한 대책을 수립·시행하여 영향을 최소화 하도록 함

- 투입장비의 변경(저소음·저진동 장비의 사용), 공사장비 투입 최소화 및 공사 조기 완료

- 건설기계 장비를 주거지 및 정온시설 등과 가급적 멀리 띄워 거리감쇠 효과를 크게 하거나 음원을 가설 구조물 또는 토사 뒤에 배치시켜 차음 효과를 높임
- 특정공사 사전신고 준수

- 공사시 특정공사 사전신고 대상 기계·장비인 굴삭기 등의 사용에 따른 소음·진동 관리법 제22조 및 같은 법 시행규칙 제21조에 의거 공사 시행전(건설공사의 경우 착공 전)까지 특정공사의 개요 등(방음·방진시설의 설치내역 및 도면)을 첨부하여 신고함

- 기타

- 민원발생 등에 따른 추가대책의 수립
- 소음·진동 저감대책 시행으로 소음영향을 최소화 할 계획이나, 공사구간과 근접하게 위치하는 정온시설 주민의 민원이 발생할 경우 민원인과 충분히 협의하여 별도의 저감대책을 시행하여 민원을 해소할 계획임

나) 가설방음판넬 설치

- 공사 시 영향예상지역은 생활소음규제기준(공사장) 주간 65dB(A) 이하를 초과하므로, 가설방음판넬을 설치토록 할 계획이며, 고소음 장비를 사용시에는 이동식 가설방음판넬 설치 등 추가적인 소음저감을 적극 검토하여 주변 환경에 미치는 소음영향을 최소화 하도록 계획함

다) 발파 소음·진동 저감방안

- 지반조사 미시행 및 발파여부 결정불가로 발파소음진동 영향예측은 현 단계 불가하나, 추후 발파공정이 있을 경우 다음과 같은 저감방안을 수립하겠음

- 시험발파 과정 등을 통해 과장약을 지양하고 적정 장약량을 준수하겠음
- 발파의 모든 작업은 화약류 관리보안 책임자의 책임하에 천공방향 지발당 장약량 준수 장약방법 등을 선정하고 모든 안전조치와 주민의 피해를 최소화 하도록 함
- 발파시 진동속도 진동레벨 발파 소음을 동시에 측정 분석 가능한 장비를 사용하여 모니터링을 실시하며 소음 진동도가 높을 것으로 예상되는 암파쇄 작업시에는 수시로 모니터링을 실시하겠음

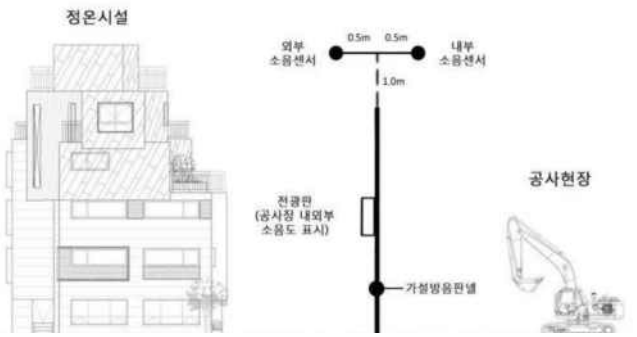
라) 소음자동측정망 설치

- 공사시 사업대상지 가설방음판넬 상단부에 자동소음측정기를 설치하여 실시간으로 모니터링을 실시하여 지속적인 모니터링을 총한 효율적인 공사장 소음 관리를 계획함

- 가설방음벽 상부에 설치하는 소음자동측정기(마이크로폰)은 공사장측 및 외부(정온시설)측으로 각각 구분하여 설치하고, 각각 소음도를 전광판으로 나타낼 수 있도록 계획
- 소음자동측정망의 설치상태 등을 주기적으로 점검하여 정확한 모니터링이 가능하도록 하며 측정데이터가 누적 기록 저장되는 제품을 사용하여 측정데이터를 확보토록 하겠음

▌ 소음자동측정망 운영계획

구 분	개 요	비 고
대상구역	사업대상지 주변	-
설치 운영기간	공사시 ~ 가설방음판넬 해체시	일 작업시간내 상시측정 및 표시
설치위치	가설방음 판넬	인근주민이 잘 볼 수 있는곳





16. 경관

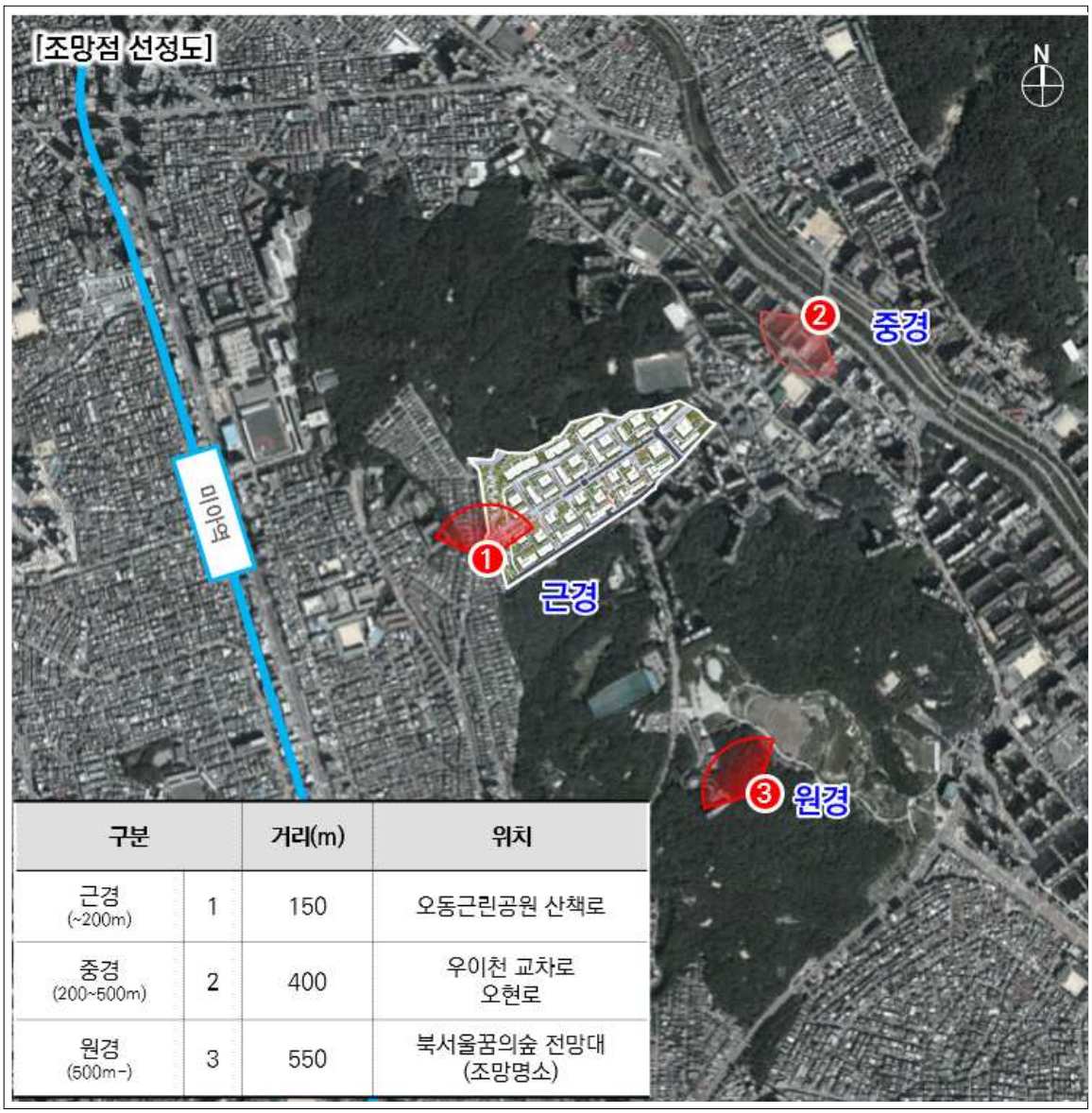
가. 현황

1) 경관자원분석

- 사업대상지 근거리로 주거지, 상업지구 및 교육시설 등 시가지경관이 형성되어 있음
- 사업대상지 남측 정릉천이 위치하나 사업대상지와의 거리가 있어 경관적 영향력은 적음
- 사업대상지 주변 서측으로 오현로21길, 남측으로 오현로가 위치함

2) 경관시뮬레이션

▌ 대상지 조망점 현황도



구분		거리(m)	위치
근경 (~200m)	1	150	오동근린공원 산책로
중경 (200~500m)	2	400	우이천 교차로 오현로
원경 (500m~)	3	550	북서울꿈의숲 전망대 (조망명소)

▌ 오동근린공원 산책로 (근경 150m)

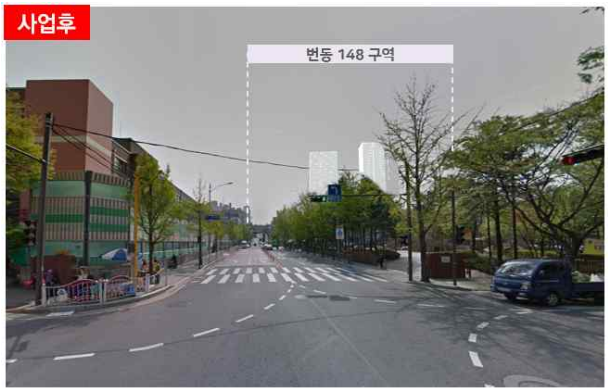




공원과 연접한 건축물 높이에 따른 조화로운 스카이라인 계획

▌ 우이천 교차로 오현로 (중경 400m)





우이천 교차로에서 대상지 남측의 오현로 접근 시 바라보는 가로경관 계획

▌ 북서울꿈의숲 전망대 (원경 550m)





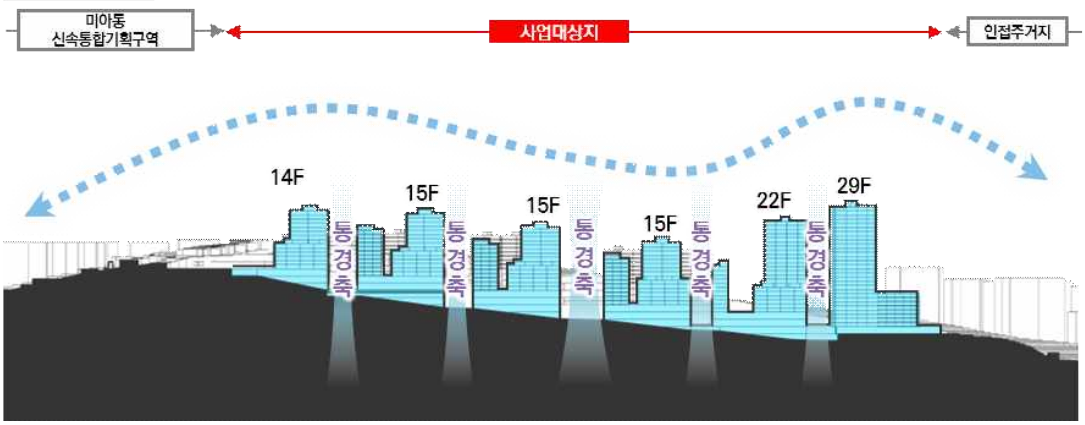
대상지 전체를 파악할 수 있는 지점이므로 도시경관에 어울리는 조화로운 계획

4) 스카이라인 및 지형분석

가) 스카이라인 분석

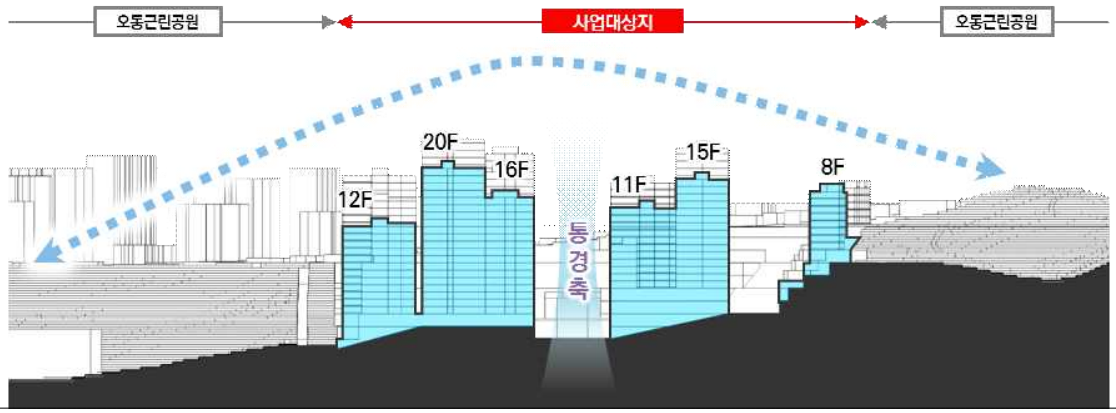
- 사업대상지 주변 공동주택 및 사업시설 건축물들과 주변 개발 예정지 건축물들의 미래 스카이라인의 변화를 예측 검토함
- 북한산 주변 고도지구 경관관리 가이드라인 높이기준을 준수함(최고높이 평균 45m 범위 내)
- 오현로 인근 저지대 고층, 오현로21길 저층 배치로 경사를 고려한 스카이라인을 형성함

VIEW-1

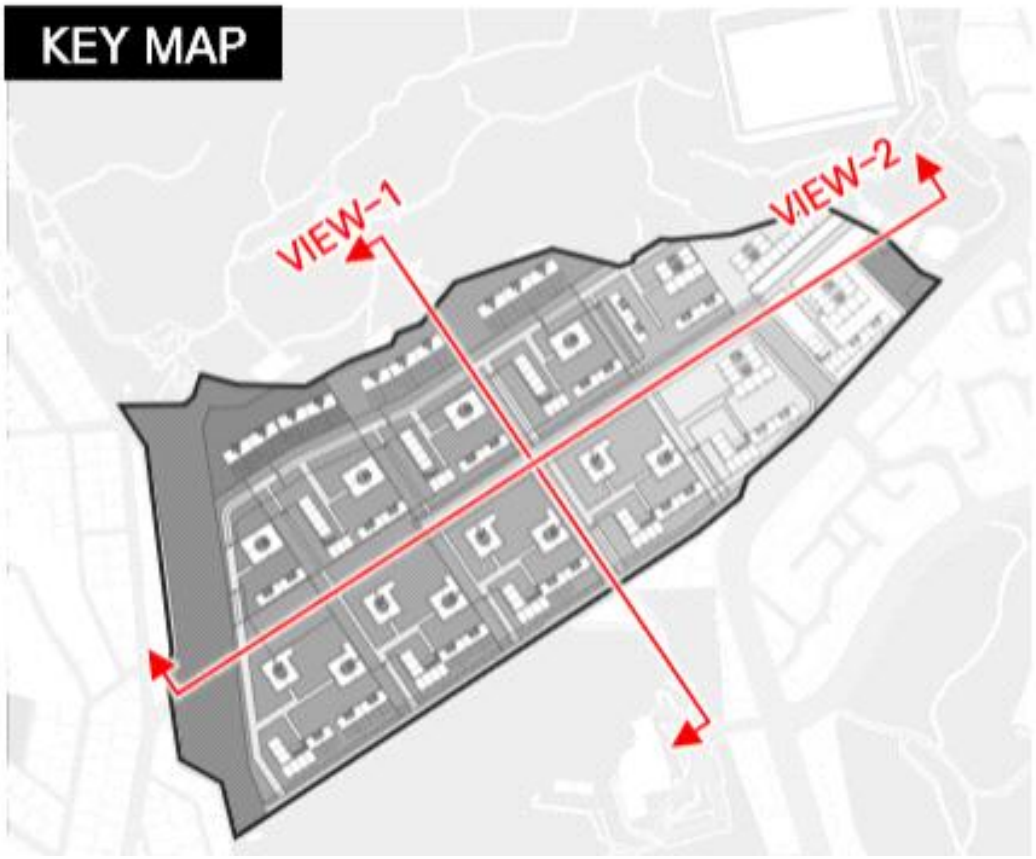


< A - A' 단 면 >

VIEW-2



< B - B' 단 면 >



〈스카이라인 분석 단면구간도〉

다. 저감방안

- 사업대상지 내 진입부에 입구감 창출을 위한 조경 시설물을 설치 및 가로수 수종의 특화로 특색 있는 진입경관 조성
- 사업대상지 내 휴식공간을 배치시켜 단지의 인지성 제고 및 주민 휴식 여가공간을 제공토록 거점경관 조성
- 사업대상지 내 인접 대지경계부에는 주변 지역을 고려한 녹지조성 등으로 주변 지역의 경관향상을 도모할 수 있는 인접지 경계부경관 조성
- 사업대상지를 중심으로 주변 시설물과의 자연스런 스카이라인의 설정 및 주변 개발지와 조화로운 경관구축
- 건축물 높이를 조절하여 고층건물에 대한 위압감 해소와 부드러운 스카이라인 형성 유도
- 사업대상지는 북한산 인근 위치임을 고려하여 유리 난간 등 적용시 '서울시 야생조류 충돌방지 디자인 권고안'을 고려하여 설계할 계획임

17. 휴식 및 여가공간

가. 현황

1) 공원현황

- 강북구의 공원은 자연국립공원 1개소, 도시공원 66개소, 기타공원은 20개소로 총 87개소의 공원이 위치하는 것으로 조사됨

▌ 공원현황

총계	자연 국립공원	도시공원						기타공원
		소계	어린이 공원	소공원	근린공원	도시자연 공원구역	문화공원	
87(1)	1	66(1)	42	15	4	1(1)	4	20

주) 1. 조성기준이며, 공원수의 ()내는 타구지역에 포함된 숫자임
2. 기타공원은 유원지, 한강시민공원, 마을마당을 포함함

자료 : 2023 강북통계연보(2022년 기준), 강북구

2) 문화시설현황

- 강북구의 문화공간은 공연시설 7개소, 전시시설 3개소, 지역문화복지시설 10개소, 문화보급 전수시설 1개소로 총 21개소가 위치하는 것으로 조사됨

▌ 문화시설현황

합계	공연시설			전시시설			지역문화복지시설					문화보급 전수시설			
	소계	공연장	영화관	소계	박물관	미술관	소계	문예회관	종합복지회관	구민체육시설	청소년수련시설	소계	문화원	국악원	전수회관
21	7	4	3	3	3	-	10	1	4	2	2	1	1	-	-

자료 : 2023 강북통계연보(2022년 기준), 강북구

3) 체육시설현황

- 강북구의 체육시설은 공공체육시설 121개소, 신고등록체육시설 249개소가 위치하는 것으로 조사됨.

▌ 체육시설현황

공공체육시설							
소계	축구장	테니스장	간이운동장	구기체육관	생활체육관	수영장	골프연습장
121	1	1	111	1	3	3	1
신고등록체육시설							
소계	종합체육시설	체육도장	골프연습장	체력단련장	당구장	무도학원	체육교습업
249	1	66	24	51	102	1	4

자료 : 2023 강북통계연보(2022년 기준), 강북구

4) 사업대상지 주변 휴식 및 여가공간 분포현황

- 사업대상지 주변으로 오동근린공원, 오패 어린이공원, 벌말어린이공원, 북서울꿈의숲 등이 위치하고 있는 것으로 조사됨

▌ 휴식 및 여가공간 분포현황



나. 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

- 사업대상지 내 휴식 및 여가공간으로 어르신들의 여가문화 공간을 제공하고, 테마가 있는 놀이시설을 도입하여 기능적인 놀이공간 조성
- 녹지공간의 확보로 친환경적이고 쾌적한 주거환경 조성 및 여가활동의 제공공간 확보
- 단지내 주민휴게공간, 어린이놀이터 등의 설치로 open-space확보
- 사업대상지 내 다수의 공동이용시설을 계획

▌ 휴식 및 여가공간 조성

		
경로당	어린이놀이터	휴게시설

18. 일조

가. 현황

- 서울시의 기상(일조시간, 일조율) 현황을 파악하기 위하여 강북구와 가장 인접한 기상관측소인 서울기상대의 최근 10년간 기상자료(2013~2022년)를 조사한 결과, 일조시간은 2,444.58hr/년으로 조사됨
- 한편, 월별로는 5월이 264.36hr으로 가장 긴 일조시간을 나타내고, 7월이 157.62hr로 가장 짧은 일조시간을 나타냄

▌ 월별 일조시간

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연간
일조시간 (hr)	192.97	189.93	231.25	230.49	264.36	217.71	157.62	177.14	201.53	223.77	174.52	183.29	2,444.58

자료) 기상연보, 2013~2022, 기상청

나. 영향예측

1) 검토기준

- 사업대상지가 위치한 지역은 급경사 구릉지 및 지형적 단차가 큰 지역에 위치한 노후된 주거지역으로 일조영향예측은 지형을 고려하여 북측 주거지를 대상으로 예측하였음
- 동지일을 기준으로 직사일광을 받을 수 있는 시간이 09시부터 15시사이의 6시간 중 계속하여 2시간 이상 확보될 수 있는지(「건축법」 시행령 제86조), 또는 08시부터 16시 사이의 8시간 중 간헐적으로 확보되는 일조시간의 총합이 4시간이 되는지 여부 검토

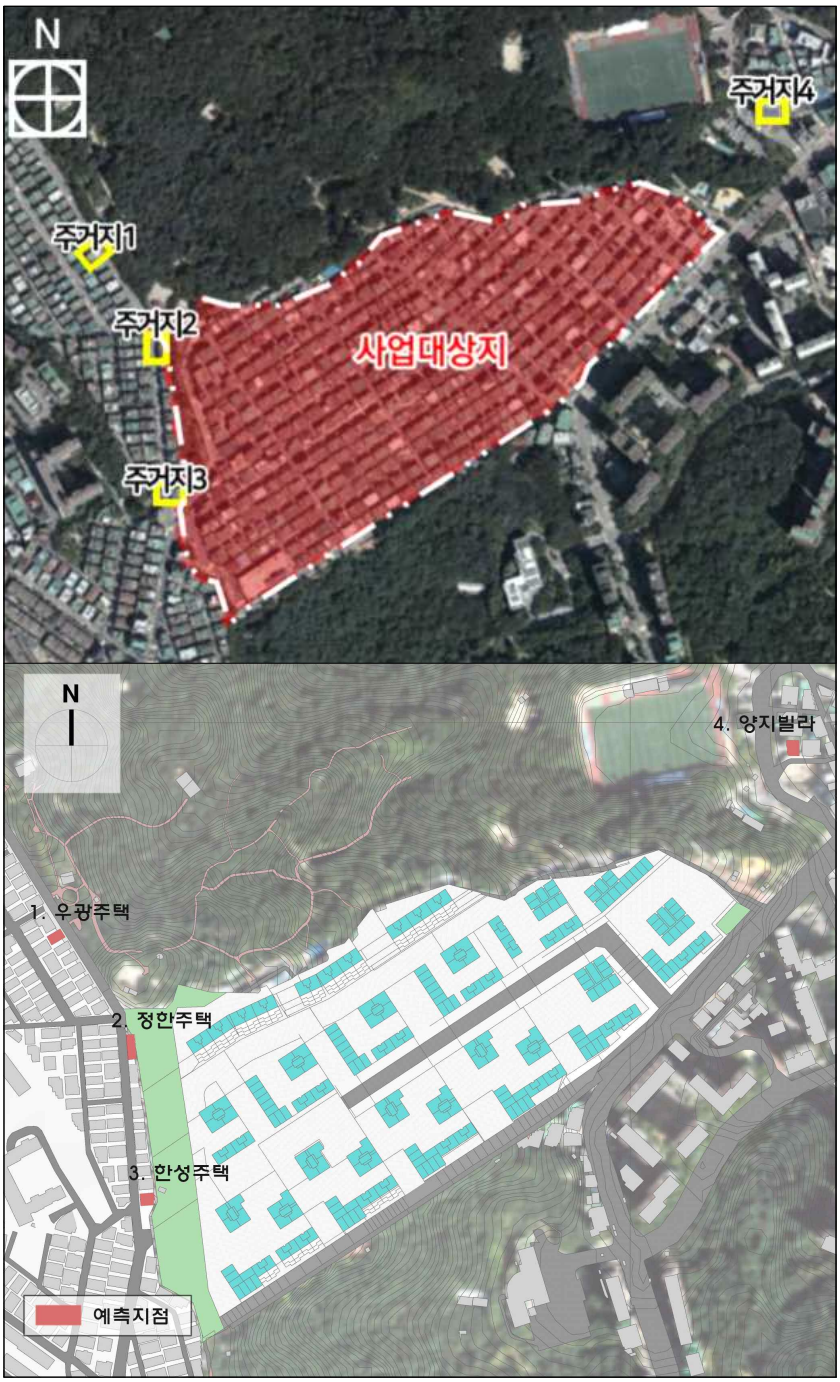
▌ 일조권 관련 법령 및 권고기준

구 분	일조권 관련 법령 및 권고기준
건축법시행령 제 86조	◦ 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 - 동지일 기준 9시부터 15시 사이에 2시간 이상 연속하여 일조를 확보할 수 있는 거리 확보
서울고법 판례	◦ 1996.3.26 선고 나 11806판결 - 건축관계법에 비춰볼 때 동지일 기준 9시부터 15시 사이에 연속 2시간 이상, 8시부터 16시 사이에 총 4시간이상 일조시간이 확보되지 않으면 일조권 피해에 해당된다

2) 예측지점 선정

- 우리나라의 지리적 특성상 구조물에 의해 생성되는 일영의 하루 중 움직임은 북서→북→북동으로 이동하게 되며, 남측에는 일영이 발생하지 않아 일조장해 지역은 일영을 발생시키는 건축물의 북측지역에 국한됨
- 일조장해가 예상되는 북측 주변 주거시설 등을 대상으로 일영발생을 예측함

▌ 사업대상지 현황 및 예측지점



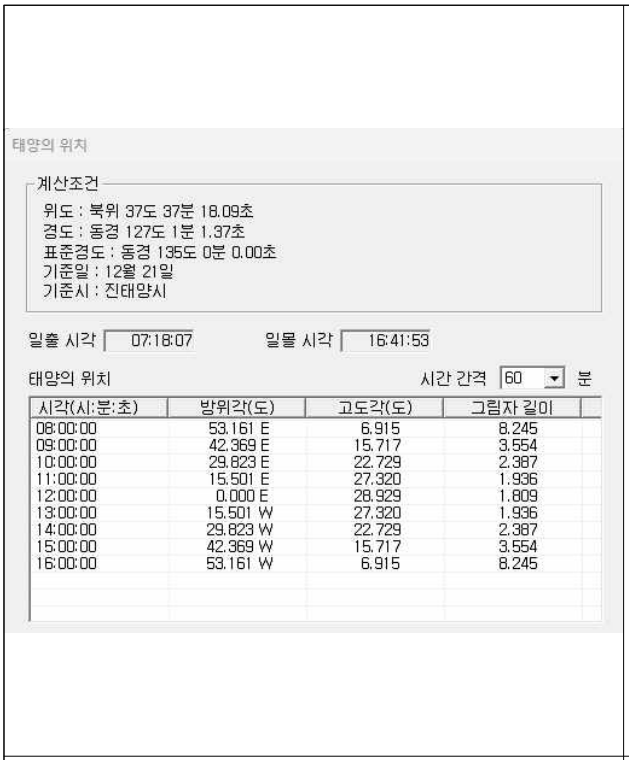
3) 분석조건

- 영향예측 기준시는 진태양시를 기준으로 하여 08시~16시를 일영시간범위로 설정하였으며, 일조시간 기준인 연중 낮 시간이 가장 짧은 동지(12월 21일)를 기준으로 산정함
- 사업대상지는 고도 차이가 심한지역이며 수치지도상의 고도를 적용함

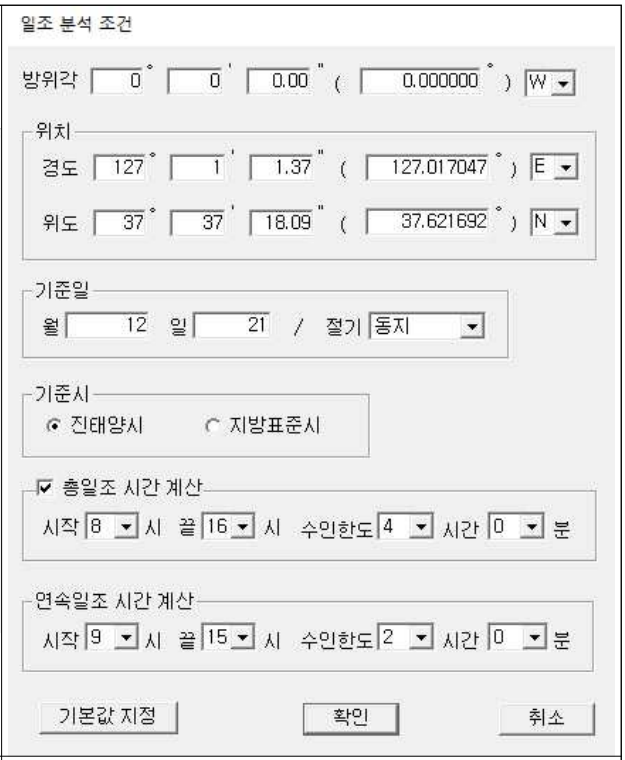
▌분석조건

구분	위도	경도	기준시	예측 시기
분석조건	37° 37′ 18.09″	127° 01′ 1.37″	진태양시	동지(12/21)

▌일조모델링 입력조건



태양의 위치



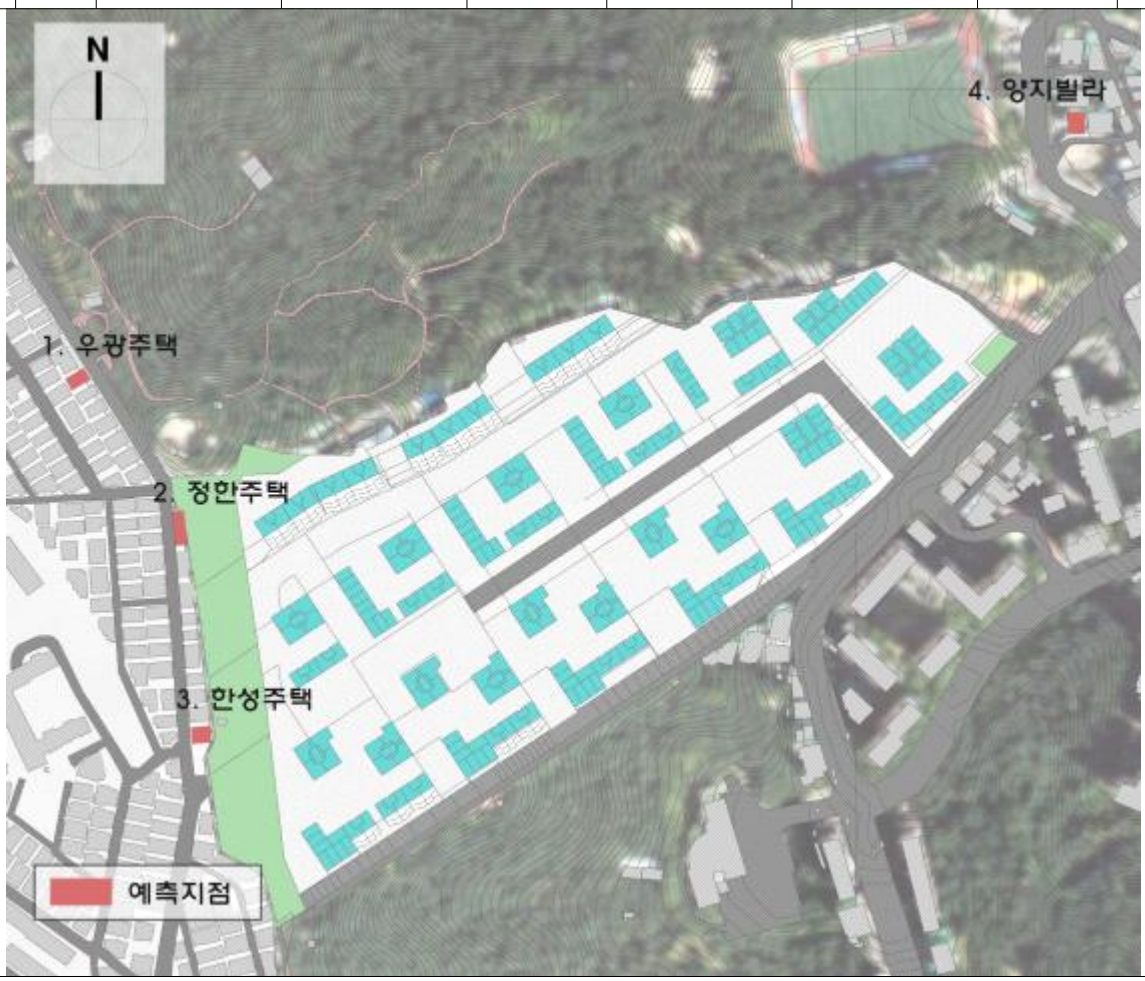
일조분석조건

4) 예측결과

- 일조 장해 예측 결과, 사업시행 전 대비 북측 주거지에서 추가로 일조 장해가 발생할 것으로 예상되므로 적절한 저감 대책이 필요할 것으로 판단됨사업시행 전·후 일조시간 비교

▌ 사업시행 전·후 일조시간 비교

예측 지점		사업시행 전			사업시행 후			추가 침해 여부
		총 일조시간	연속 일조시간	수인한도 만족여부	총 일조시간	연속 일조시간	수인한도 만족여부	
주거지	1	07:18	07:18	◦	07:18	07:18	◦	-
	2	07:30	07:30	◦	06:25	06:25	◦	-
	3	07:27	07:27	◦	06:39	06:39	◦	-
	4	07:45	07:45	◦	06:42	06:27	◦	-

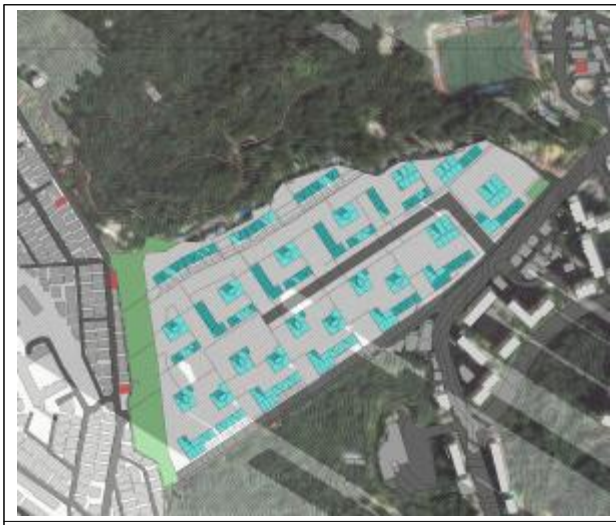


예측지점 위치

특히, 사업시행에 따른 일조영향의 최소화 차원에서 건물의 배치 및 층고는 “일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한”에 관한 건축법 및 서울시 건축조례 등에 준하여 계획하여 추가적인 일조피해가 발생하지 않도록 하겠음

- 주택건설시 관련법규에 제시된 서울특별시 건축 조례에 준하여 일조장해 영향 범위가 최소화되도록 배치계획을 수립하도록 할 것임

5) 시간별 일조분석 시뮬레이션

	
08:00	09:00
	
10:00	11:00
	
12:00	13:00

<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>14:00</td><td>15:00</td></tr>
<tr><td></td><td rowspan="2">- 공 란 -</td></tr>
<tr><td>16:00</td></tr>
</table>

다. 저감방안

- 사업대상지 내 입지하는 건축물로 인한 주변지역의 일조권 변화를 최소화하고자 인접한 대지경계선과 건축선과의 이격거리를 충분히 설정토록 계획함
- 건축물과 인접대지와의 공간에는 조경녹지 등을 계획하여 주변지역의 일조권 확보가 최대화 될 수 있도록 계획함
- 사업지구 내 건축물의 배치 및 층고는 일조장해 영향을 최소화하도록 계획을 수립함

가) 일조 확보를 위한 건축 관련법 준수

- 일조분석결과 주변 지역에 대한 일조피해 지점이 발생함에 따라, 사업시행 전 주변 지역 주민들에게 일조영향과 피해부분을 충분히 설명하고 이해와 동의를 구한 후사업을 진행토록 할 계획이며, 요구가 있을시 일조현황에 대해 설명하는 등 해당 주민과 충분히 협의한 후 사업을 시행하여 민원발생이 최소화 되도록 하겠음
- 또한, 예측된 일조분서결과 보고서를 현장사무소에 상시 비치하여 관계인의 열람이 가능하도록 조치

▌건축법

♣ 건축법 시행령(제86조)

◦ 제86조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 제1항에 따른 기준에 적합하여야 할 뿐만 아니라 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 아니한다. 〈개정 2009.7.16〉

2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다.

♣ 서울특별시 도시관리계획 환경성 검토 업무지침 개정(안), 2021.11)

◦ 서울특별시 건축조례 제35조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한에서 높이는 9m이하인 부분에 인접대지 경계선으로부터 1.5m이상, 높이 9m를 초과하는 부분은 인접 대지 경계선으로부터 당해 건축물의 각 부분 높이 ½이상 기준으로 한다. 또 한 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면이 서로 마주보는 경우 벽면의 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이 0.8배 이상, 법령에서 따로 정하지 아니한 그 밖의 경우 0.5배 이상을 기준으로 한다. 주택법 시행령 3조에 따른 도시형 생활주택 중 단지형다세대주택은 4m이상으로서 0.25배 이상을 기준으로 한다.

〈 판례 요약 〉

♣ 일조권, 동지기준 4시간 안되면 배상책임(한겨레)

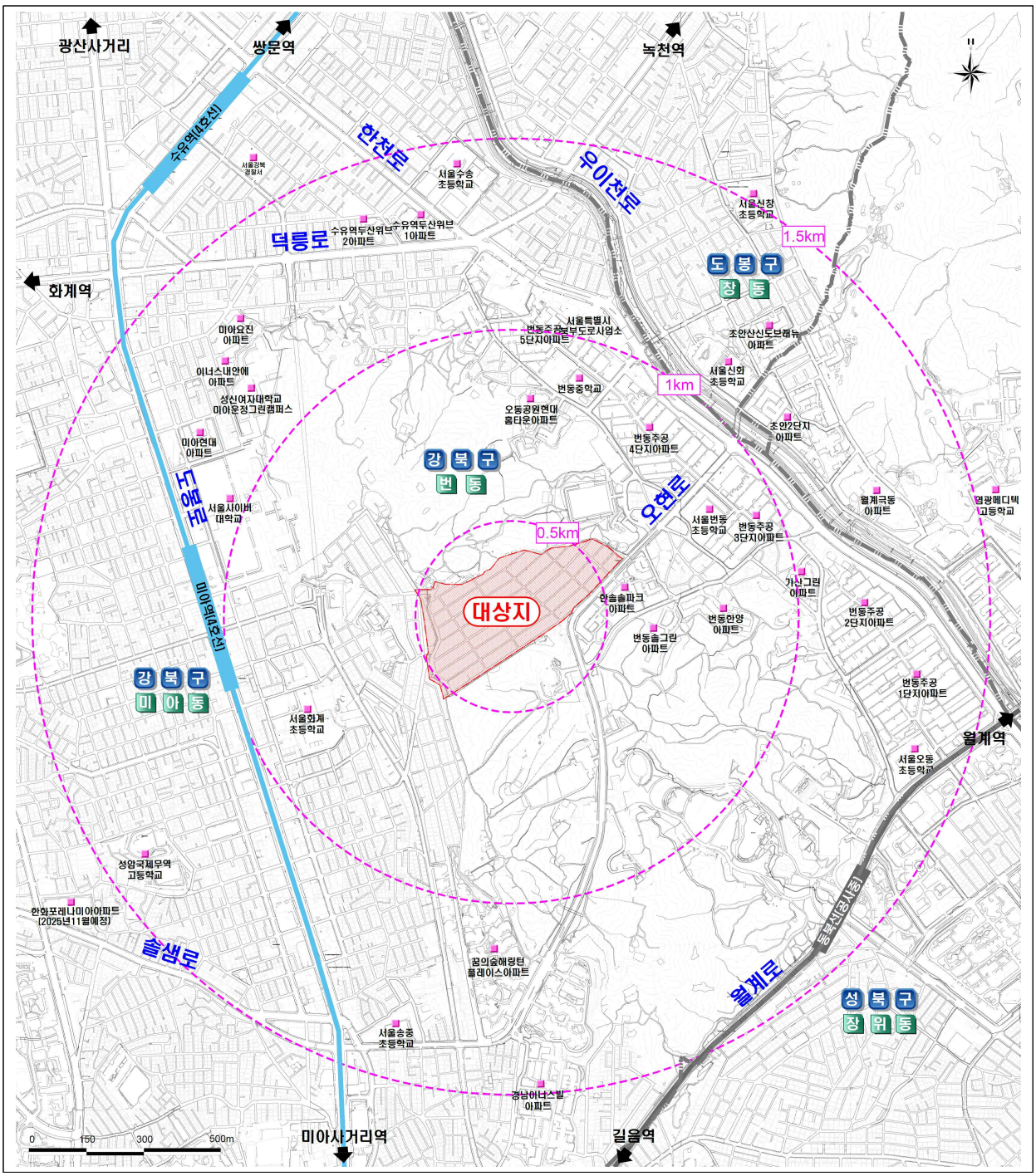
- 동지일을 기준으로 하루에 연속 2시간, 통틀어 4시간 이상 햇빛을 받지 못하면 일조권 침해에 해당, 손해배상을 해야 한다는 판결이 나왔다.
- 서울지법 민사합의 13부(재판장 조대현 부장판사)는 1일 오아무개씨 등 서울 중화동 W연립주택 주민 24명이 H주택조합을 상대로 낸 손해배상 청구소송에서 “주택조합은 주민들에게 5천여만원을 지급하라”며 원고승소 판결을 내렸다. 재판부는 판결문에서 “건축관계법에 비춰볼 때 동지일을 기준해 오전9시~오후3시 사이 연속 2시간, 오전8시~오후4시 사이 통틀어 4시간 이상 일조시간이 확보되지 않으면 일조권 침해에 해당된다.”며 “주택조합이 건립한 고층아파트 2개동으로 인해 연립주택 주민들이 상당시간 햇빛을 받지 못하는 등 생활상 불편과 정신적 고통을 겪고 있는 점이 인정된다.”고 밝혔다. 오씨등은 지난 96년 9월 H주택조합이 자신들의 3층 연립주택에서 20여m 떨어진 지역에 25~27층에 이르는 고층아파트 9개동을 짓자 일조권 피해를 호소하며 소송을 제기했다.

19. 보행 친화공간

가. 현황

- 본 사업은 서울특별시 강북구 번동 48번지 일대 진행되는 사업으로, 본 대상지의 주변 가로망체계 현황을 살펴보면, 대상지 동측으로 한천로(왕복 5~6차로), 서측으로 도봉로(왕복 6~8차로), 오패산로(왕복 2차로), 남측으로 월계로(왕복 6차로), 오현로(왕복 3~4차로), 북측으로 덕릉로(왕복 4~6차로)가 위치하고 있음

▌ 가로망 현황도

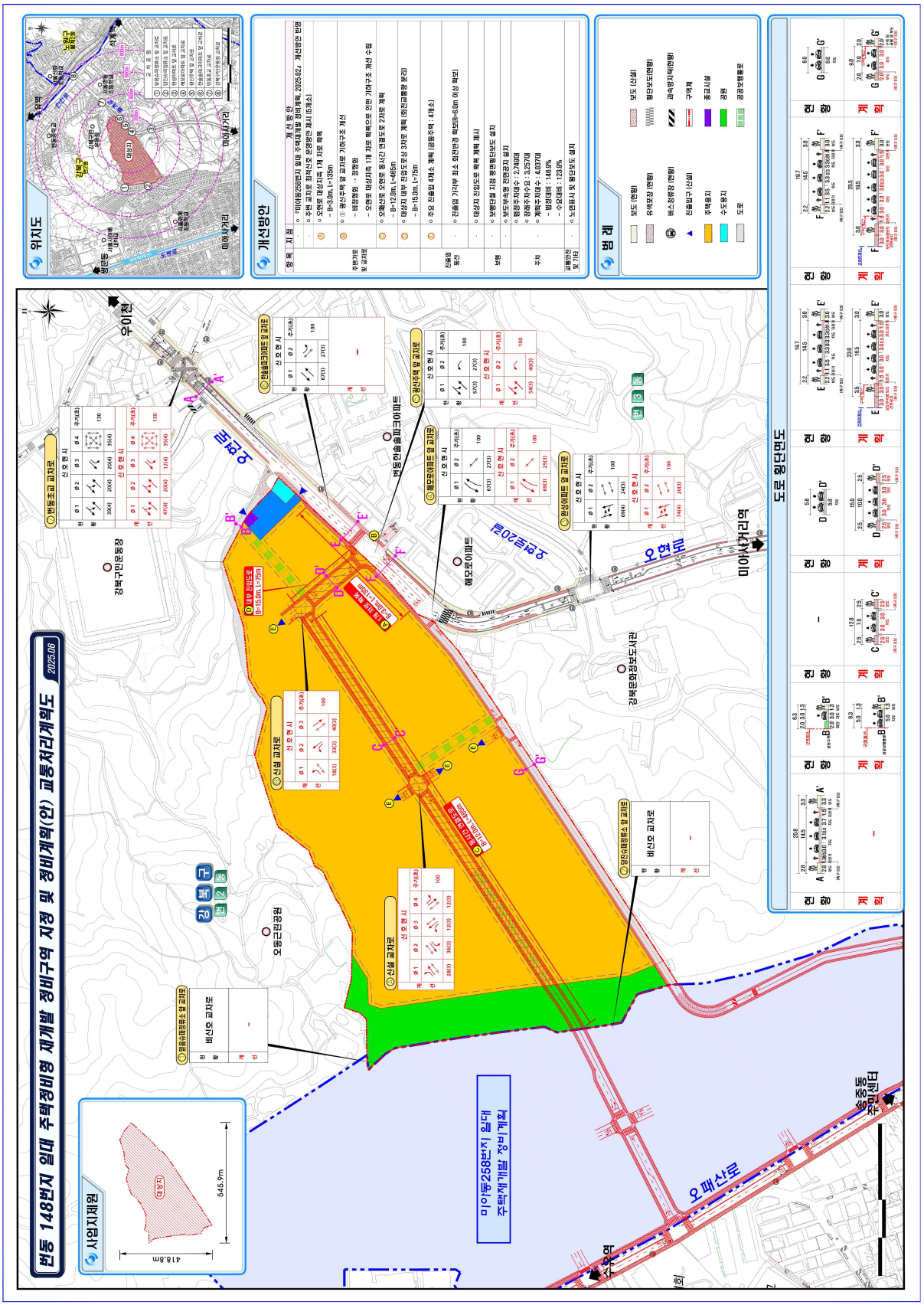


나. 영향예측 및 저감방안

1) 교통개선방안

항 목	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	○『미아동258번지 일대 주택재개발 정비계획, 2025.02』개선방안 반영
	-	○ 주변 교차로 최적신호 운영방안 제시 (5개소)
	Ⓐ	○ 오현로 대상지측 1개 차로 확폭 - B=3.0m, L=135m
	Ⓑ	○ ⑤ 광신주택 앞 교차로 기하구조 개선 - 비정형화 → 정형화 - 오현로 대상지측 1개 차로 확폭으로 인한 기하구조 개선 수립
	Ⓒ	○ 오패산로 오현로 동서간 연결도로 2차로 계획 - B=12.0m, L=465m
	Ⓓ	○ 대상지 내부 진입도로상 3차로 계획 (회전교통량 분리) - B=15.0m, L=75m
진출입 동선	Ⓔ	○ 주요 진출입 4개소 계획 (공동주택 : 4개소)
	-	○ 진출입 가각부 최소 회전반경 확보(R=6.0m 이상 확보)
	-	○ 대상지 진입도로 확폭 계획 제시
보행	-	○ 보행단절 지점 평면횡단보도 설치
	-	○ 보도부속형 전면공지 설치
주차	-	○ 법정주차대수 : 2,742대 (주거 2,705대, 근린생활시설 37대) ○ 장래주차수요 : 3,132대 (주거 3,093대, 근린생활시설 39대) ○ 계획주차대수 : 4,029대 - 법정대비 : 146.93% - 수요대비 : 128.63%
교통안전 및 기타	-	○ 노면표시 및 횡단보도 설치

▌교통개선안도


위치도
개선방안
범례
도로 횡단면도
사업지제원
418.8m
545.9m
미아동258번지 일대
주택재개발 정비계획
오패산로
오현로
우이천
솔샘로
미아사거리역
강북구민운동장
오동근린공원
해모로아파트
버들한솔솔파크아파트
강북문화정보도서관
미아동
주민센터

20. 인구 및 주거

가. 현황

1) 강북구 인구 현황

- 사업대상지가 위치한 강북구의 2022년 기준 세대수는 144,313세대, 등록인구는 291,702명, 인구밀도는 12,614명/㎢, 65세이상 고령자는 66,307명이고, 전년대비 인구증감율은 1.60%감소한 것으로 조사됨

▌ 세대 및 인구 현황

구분	세대수(세대)	등록인구(명)	인구증감율(%)	인구밀도(명/㎢)	65세이상 고령자(명)
2018	143,395	322,915	-1.55	13,683	58,196
2019	144,277	317,695	-1.62	13,462	60,577
2020	145,896	311,569	-1.93	13,202	63,422
2021	144,536	302,563	-2.89	12,820	64,333
2022	**144,313**	**291,702**	**-1.60**	**12,614**	**66,307**

자료 : 2023 강북통계연보(2022년 기준), 강북구

2) 인구 동태

- 사업대상지가 위치한 강북구의 2022년 인구증감 현황을 조사한 결과, 자연적인 증감요인 중 출생 855명, 사망 424명으로 조사되며, 사회적 증감요인 중 전입은 31,243명, 전출은 15,957명으로 자연적 요인과 사회적 요인에 의해 인구 감소가 발생한 것으로 조사됨

▌ 인구 동태 현황 (단위 : 명)

구분	출생	사망	전입	전출
2018	1,344	1,873	40,941	45,800
2019	1,227	637	38,046	19,389
2020	1,049	557	41,625	21,098
2021	994	506	37,057	18,731
2022	**855**	**424**	**31,243**	**15,957**

자료 : 2023 강북통계연보(2022년 기준), 강북구

3) 강북구 주거 현황

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 강북구의 주택 현황 조사결과, 2022년 기준 주택수 총 99,477호 중 아파트가 35,997호(36.19%)로 가장 많은 비율을 차지하는 것으로 조사됨

▌강북구 주거 현황

구분	주택수(호)					
	합계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내 주택
2022년	99,477	17,134	35,997	4,867	40,483	996
구성비(%)	100.0	17.22	36.19	4.89	40.70	1.00

자료 : 2023 강북통계연보(2022년 기준), 강북구

나. 영향예측 및 저감방안

- 사업대상지가 위치한 강북구는 65세 이상 고령자 수의 증가, 출산율 감소, 유출인구 등으로 상주인구가 계속 감소할 것으로 예측되나, 본 사업에 따른 공동주택 및 부대복리시설 등의 개발로 인해 생활권 접근성 향상과 더불어 쾌적한 주거환경을 형성하고 주거시설 개발로 인한 강북구의 상주인구 증가가 예측됨

교통성 검토서

번동 148번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획(안) 교통성 검토서

2026. 04.

강북구

【 목 차 】

제1장 서 론 ····· 5

1.1 분석의 목적 ····· 5

1.2 분석의 범위 ····· 5

1.3 사업지 위치 ····· 6

1.4 사업개요 ····· 7

1.5 도시계획 ····· 8

1.6 건축계획 ····· 9

제2장 교통환경조사 분석 ····· 11

2.1 교통시설 및 교통소통현황 ····· 11

2.2 토지이용현황 및 주변지역개발 계획 ····· 28

2.3 교통시설의 설치계획 및 교통관련 계획 ····· 34

제3장 사업지구 및 주변지역의 장래교통수요 ····· 44

3.1 교통수요 예측 개요 ····· 44

3.2 사업 미시행시 수요예측 ····· 46

3.3 사업 시행시 수요예측 ····· 49

3.4 주차수요 예측 ····· 61

제4장 사업시행에 따른 개선대책 ····· 65

4.1 주변가로 및 교차로 ····· 65

4.2 진출입동선 ····· 67

4.3 보행 ····· 68

4.4 주차 ····· 68

4.5 교통안전 및 기타 ····· 68

4.6 교통개선대책 ····· 69

제1장 서 론

1.1 분석의 목적
1.2 분석의 범위
1.3 사업지 위치
1.4 사업개요
1.5 도시계획
1.6 건축계획

제1장 서 론

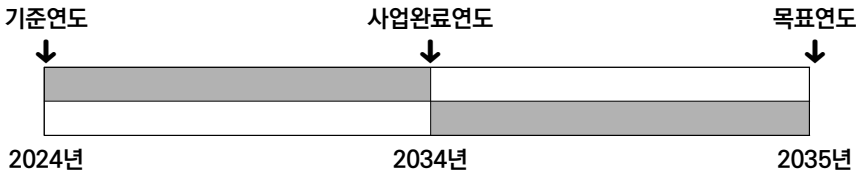
1.1 분석의 목적

1.2 본 과업은 서울특별시 강북구 번동 148번지 일원에 사업시행시 발생될 것으로 예상되는 교통상의 파급 효과를 분석하고, 관련계획과의 유기적인 연관성, 사업지 및 그 주변지역의 교통영향 등을 파악하여 사업시행으로 인하여 파생되는 제반 문제점들의 부정적인 영향을 극소화시킬 수 있는 개선방안을 수립하여 사업의 효율적인 시행을 도모하는데 그 목적이 있음

1.3 분석의 범위

1.3.1 시간적 범위

○ 사업의 목표연도는 교통량 조사시점인 2024년을 기준연도로 하여 사업완료(2034년) 1년 후인 2035년을 목표연도로 설정하였음



1.3.2 공간적 범위

○ 본 분석의 공간적 범위는 당해 사업부지 주변지역으로 사업시행에 따라 직・간접적인 교통상의 영향이 미칠 것으로 예상되는 사업지 주변가로 및 교차로를 공간적 범위로 설정하였음

○ 따라서, 본 분석의 공간적 범위는 사업지 주출입구를 중심으로 인접한 8개 교차로와 그 범위 내의 가로를 대상으로 설정하였음

1.3.3 내용적 범위

○ 교통현황조사 및 분석

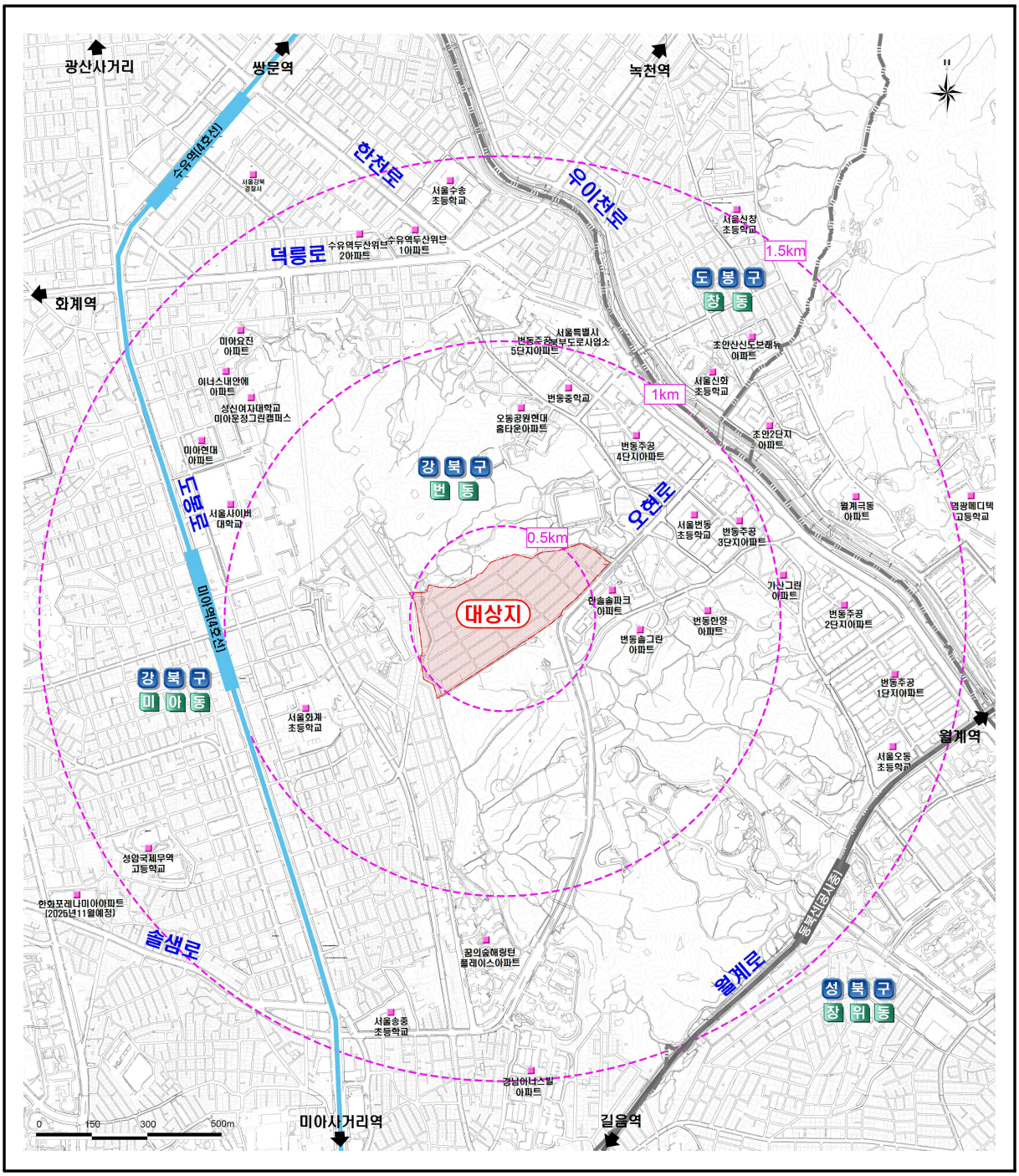
○ 사업지 주변 상위 관련계획 내용 등의 기초자료 검토

○ 교통수요 및 주차수요 예측

○ 사업지 및 주변지역 개선방안 강구

1.4 사업지 위치

○ 본 사업은 서울특별시 강북구 번동 148번지 일대 진행되는 사업으로, 사업지 주변 주요 가로망은 도봉로(왕복 6~8차로, 폭 35~40m), 한천로(왕복 5~6차로, 폭 30~40m), 월계로(왕복 6차로, 폭 25m), 오현로(왕복 3~4차로, 폭 20~25m), 오패산로(왕복 2차로, 폭 10m)가 위치하고 있음



[그림 1-1] 위치도

1.5 사업개요

○ 번동 148번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역 사업개요는 다음과 같음

〈표 1-1〉 사업개요

구 분			내 용						
일반 개요	대 상 지 위 치		◦서울특별시 강북구 번동 148번지 일대						
	지 역 지 구		◦제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)						
	대 지 면 적		◦91,584.30㎡						
	사 업 기 간		◦2024년 ~ 2035년						
건축 개요	용 도		◦공동주택 및 부대복지시설						
	규 모		◦지하3층 ~ 지상29층						
	세 대 수		◦공동주택 : 3,320세대						
	건 축 면 적		◦25,032.78㎡						
	연 면 적		◦386,961.03㎡ (지상:228,782.03㎡, 지하:158,179.00㎡)						
	건 폐 율		◦27.33%						
	용 적 률		◦249.80%						
주차 계획	법 정 주 차 대 수		◦2,742대 (주거 2,705대, 근린생활시설 37대)						
	주 차 수 요 대 수		◦3,132대 (주거 3,093대, 근린생활시설 39대) (2035년 기준)						
	계 획 주 차 대 수		◦주차장 확보 계획 : 4,029대 (주거 3,984대, 근린생활시설 45대) - 법정대비 : 146.93%, 수요대비 : 128.63%						
발생 교통량 2035년	평 일		승용차		택시		합 계		
			유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
	주변가로 및 첨두시 (18:00~19:00)	기존시설(Ⓐ)	670	131	90	90	760	221	981
		사업완료시(Ⓑ)	773	155	105	105	878	260	1,138
		순수발생량 (Ⓑ-Ⓐ)	103	24	15	15	118	39	157
	1일 발생량	기존시설(Ⓐ)	3,680	3,680	783	783	4,463	4,463	8,926
		사업완료시(Ⓑ)	4,421	4,421	929	929	5,350	5,350	10,700
		순수발생량 (Ⓑ-Ⓐ)	741	741	146	146	887	887	1,774

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 18:00~19:00시임

1.6 도시계획

1.6.1 토지이용계획

〈표 1-2〉 토지이용계획

구분		구역총괄		비고
		면적(㎡)	구성비(%)	
합계		108,735.4	100.0	-
정비기반시설	소계	16,052.1	14.8	-
	도로	4,626.6	4.3	-
	공원	11,154.5 (583.0)	10.3	· 583.0㎡ 중복결정 (상부 공원, 하부 도로)
	수도공급설비	271.0	0.2	가압장 존치
공동주택용지	소계	91,584.3	84.2	· 5,694.6㎡ 입체결정구간 · 공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설
	획지1 (공동주택)	91,584.3	84.2	
공공·문화체육시설	소계	1,000.0	0.9	· 토지 및 건축물 기부채납 · 사회복지시설 연면적 1,000㎡ · 청소년수련시설 연면적 500㎡
	사회복지시설	1,000.0	0.9	
	청소년수련시설	(1,000.0)	(0.9)	
종교용지	소계	99.0	0.1	· 대토 이전
	획지2 (종교용지)	99.0	0.1	

※ ① 도로·공원 중복결정 → 공원 중단부 583.0㎡, ② 입체결정구간 → 5,694.6㎡ (정비계획지침도 참고)



[그림 1-2] 토지이용계획도

1.7 건축계획

1.7.1 건축계획

구 분		계 획 내 용
용도지역(계획)		제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역
용도		공동주택 및 부대복리시설
대지면적		91,548.3㎡
건축면적		25,032.78㎡
연면적	전체	386,961.03㎡
	지상	228,782.03㎡
	지하	158,179.00㎡
건폐율		27.33%
용적률		249.80%
건축규모		지상 29층 ~ 지하 3층
세대수		3,320세대 (분양 2,874세대, 임대 446세대)
주차대수		4,029대 (주거 3,984세대, 근린생활시설 45대)



[그림 1-3] 건축배치도

제2장 교통환경조사 분석

2.1 교통시설 및 교통소통현황
2.2 토지이용현황 및 주변지역개발 계획
2.3 교통시설의 설치계획 및 교통관련 계획

제2장 교통환경조사 분석

2.1 교통시설 및 교통소통현황

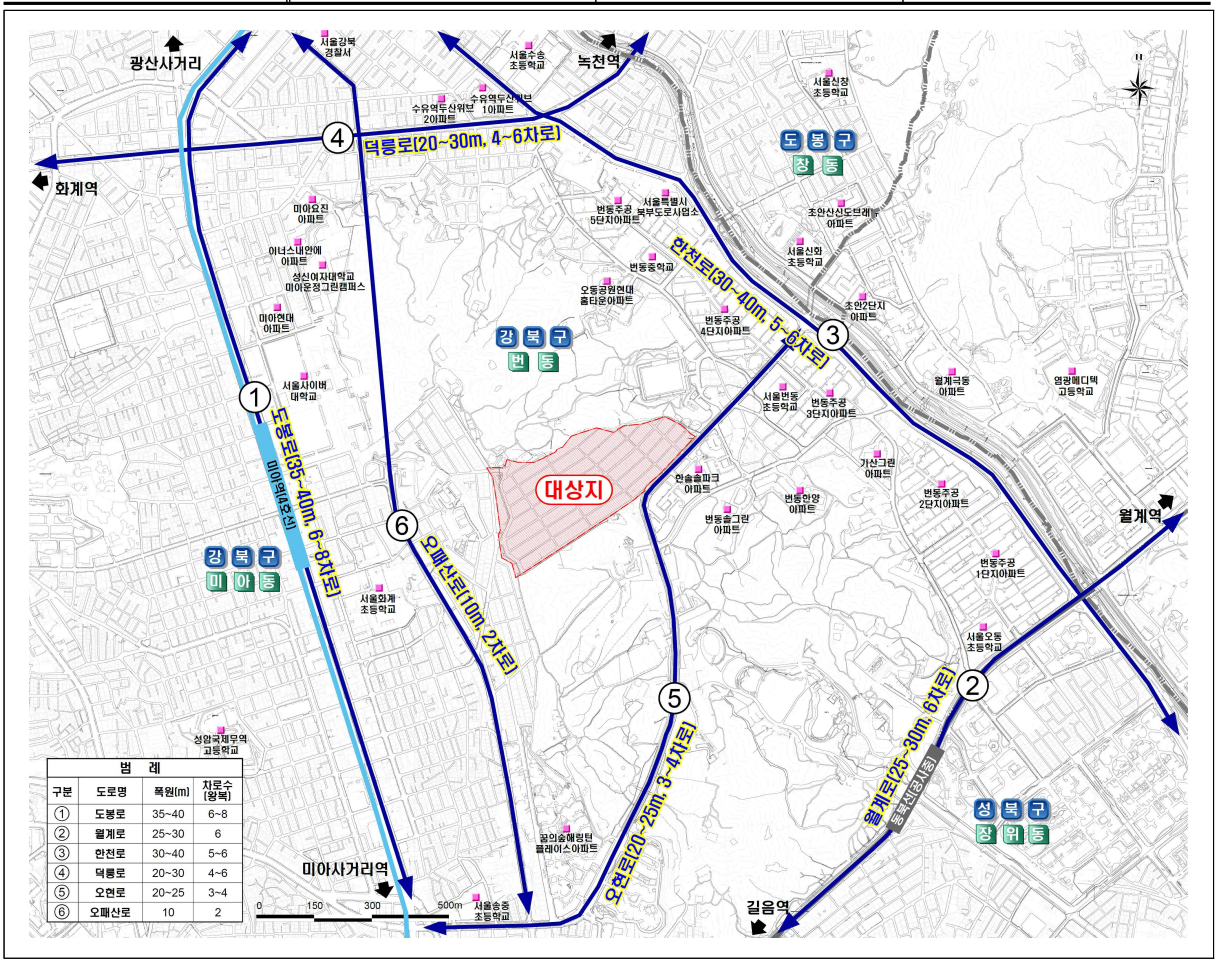
2.1.1 교통시설 현황

가. 가로망체계 현황

○ 본 대상지의 주변 가로망체계 현황을 살펴보면, 대상지 동측으로 한천로(왕복 5~6차로), 서측으로 도봉로(왕복 6~8차로), 오패산로(왕복 2차로), 남측으로 월계로(왕복 6차로), 오현로(왕복 3~4차로), 북측으로 덕릉로(왕복 4~6차로)가 위치하고 있음

〈표 2-1〉 대상지 주변 가로망체계 현황

가로명	차로수(왕복)	폭원(m)	비 고
① 도봉로	6~8	35~40	대상지 서측
② 월계로	6	25~30	대상지 남측
③ 한천로	5~6	30~40	대상지 동측
④ 덕릉로	4~6	20~30	대상지 북측
⑤ 오현로	3~4	20~25	대상지 남측
⑥ 오패산로	2	10	대상지 서측



[그림 2-1] 가로망도

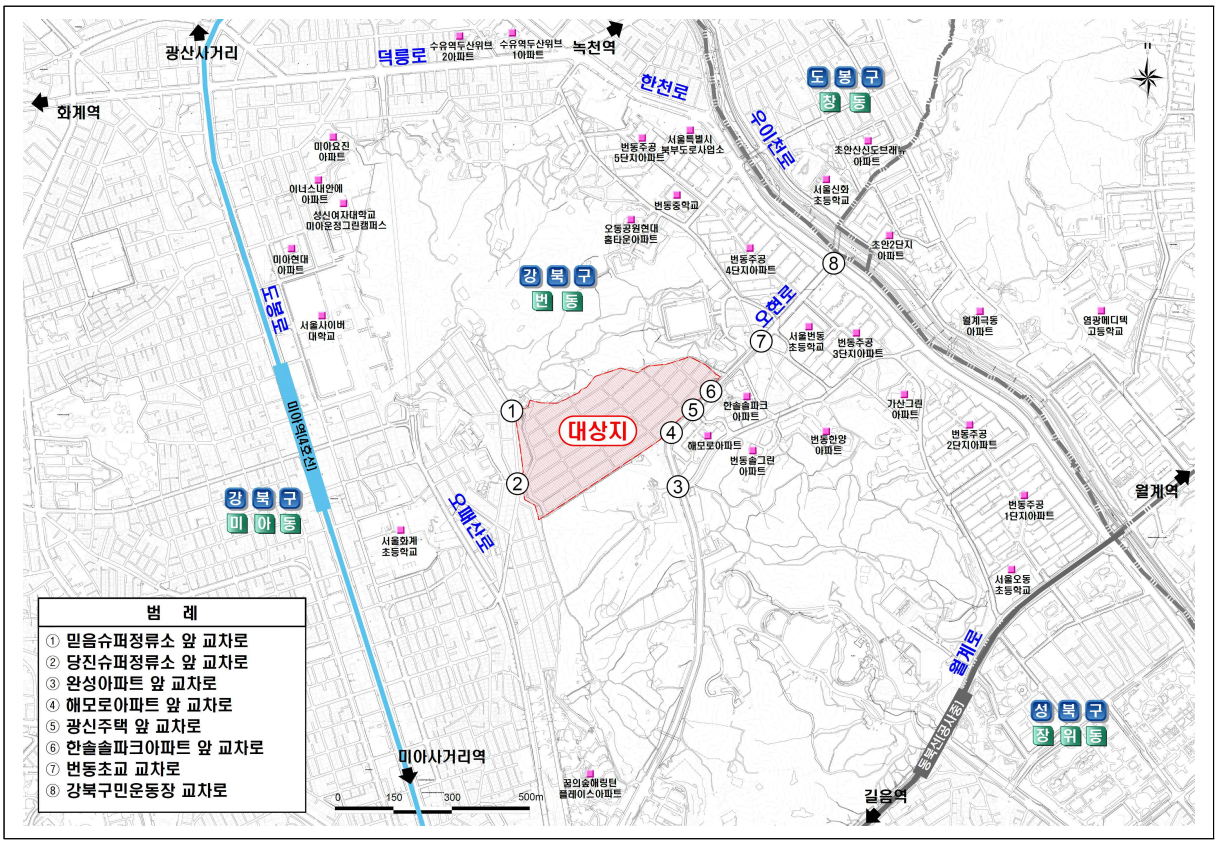
나. 교차로 기하구조 및 신호운영 현황

○ 본 사업의 시행으로 인해 직·간접적인 영향을 받을 것으로 예상되는 공간적 범위내의 8개 교차로를 선정하여 기하구조 및 신호운영 현황을 조사하였음

○ 분석대상의 교차로 운영현황은 다음과 같음

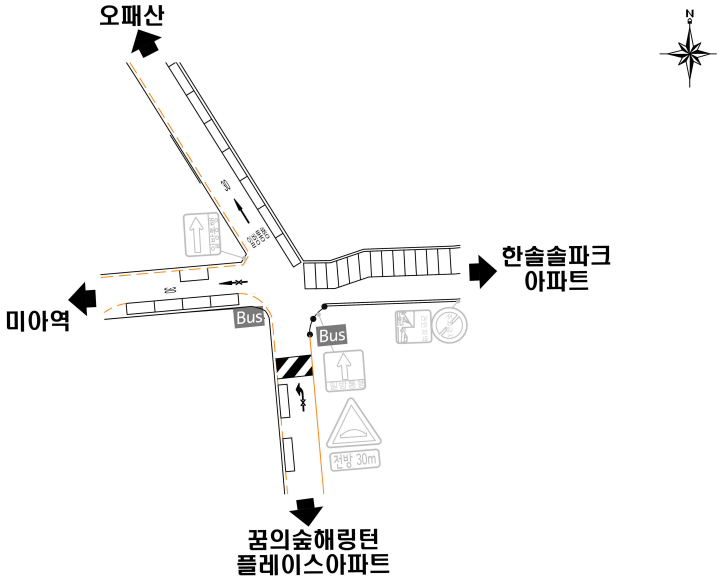
〈표 2-2〉 교차로 운영현황

구분	교차로 형 태	신호현시	주 기	가각정리 상 태	신호등 설치여부
① 믿음슈퍼정류소 앞 교차로	4지	-	-	양호	×
② 당진슈퍼정류소 앞 교차로	3지	-	-	양호	×
③ 완성아파트 앞 교차로	4지	2현시	100초	양호	○
④ 해모로아파트 앞 교차로	3지	2현시	100초	불량	○
⑤ 광신주택 앞 교차로	3지	2현시	100초	양호	○
⑥ 한솔솔파크아파트 앞 교차로	4지	2현시	100초	양호	○
⑦ 번동초교 교차로	4지	4현시	130초	양호	○
⑧ 강북구민운동장 교차로	4지	4현시	140초	양호	○



[그림 2-2] 분석대상 교차로 Key-map

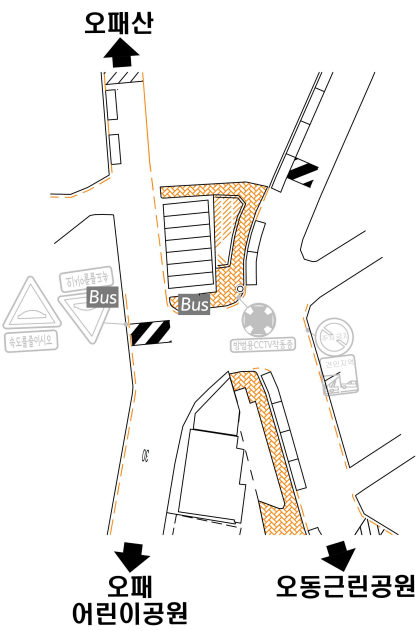
1. 믿음슈퍼정류소 앞 교차로



1. 믿음슈퍼정류소 앞 교차로

비신호 교차로

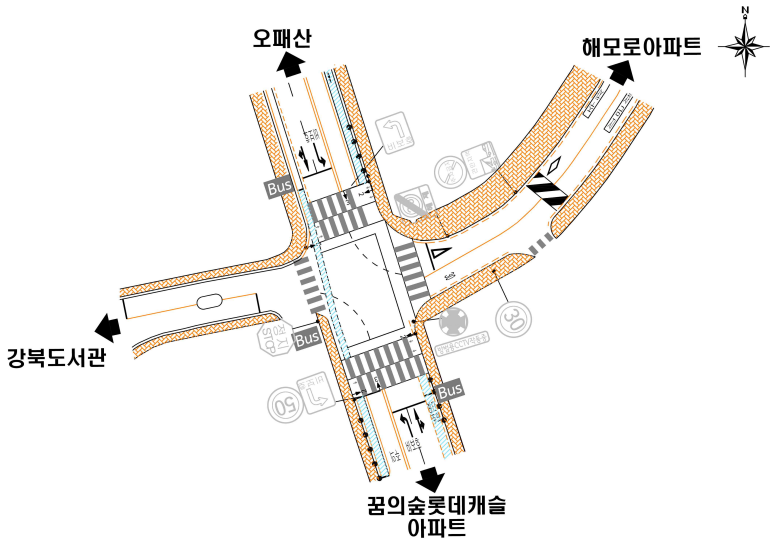
2. 당진슈퍼 정류소 앞 교차로



당진슈퍼정류소 앞 교차로

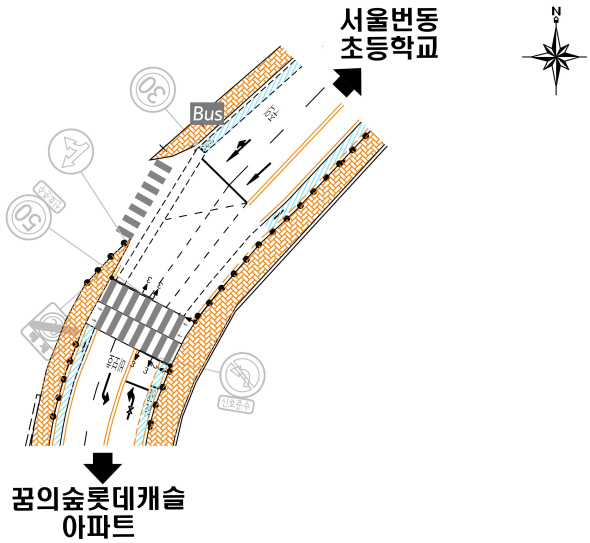
비신호 교차로

3. 완성아파트 앞 교차로



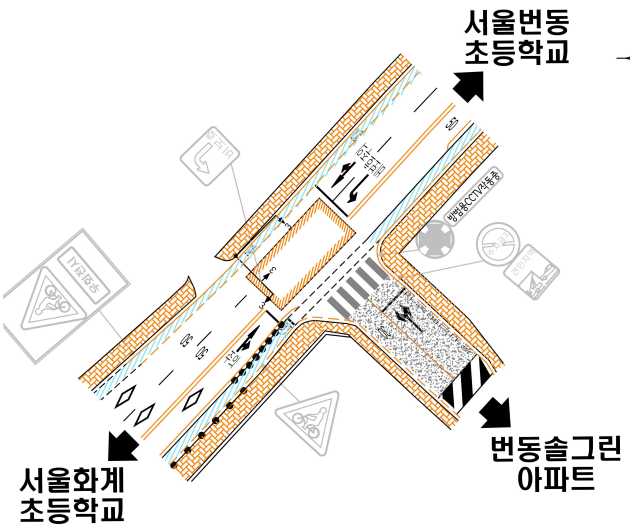
3. 완성아파트 앞 교차로		
1현시	2현시	주기(초)
		100
69(4)	24(3)	

4. 해모로아파트 앞 교차로



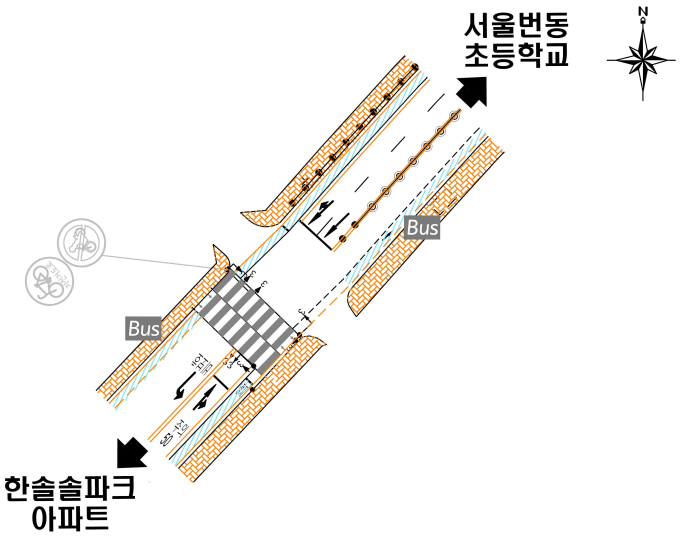
4. 해모로아파트 앞 교차로		
1현시	2현시	주기(초)
		100
67(3)	27(3)	

5. 광신주택 앞 교차로



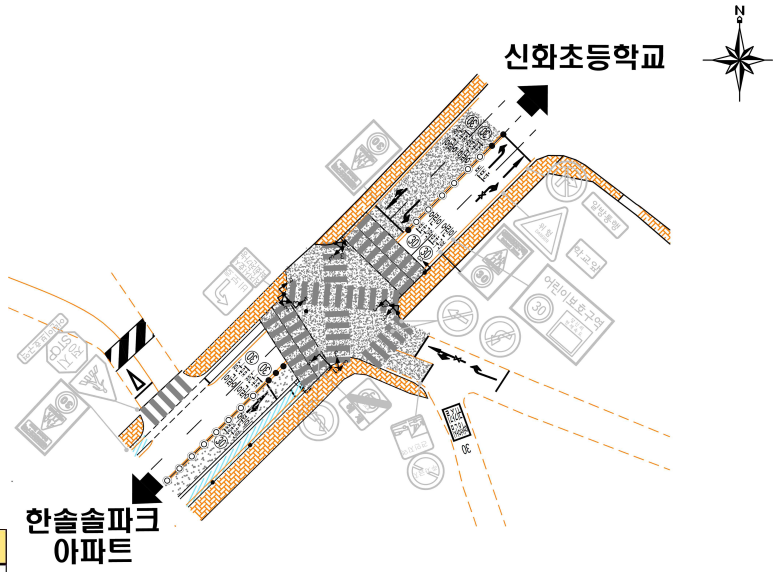
5. 광신주택 앞 교차로		
1현시	2현시	주기(초)
		100
67(3)	27(3)	

6. 한솔솔파크아파트 앞 교차로



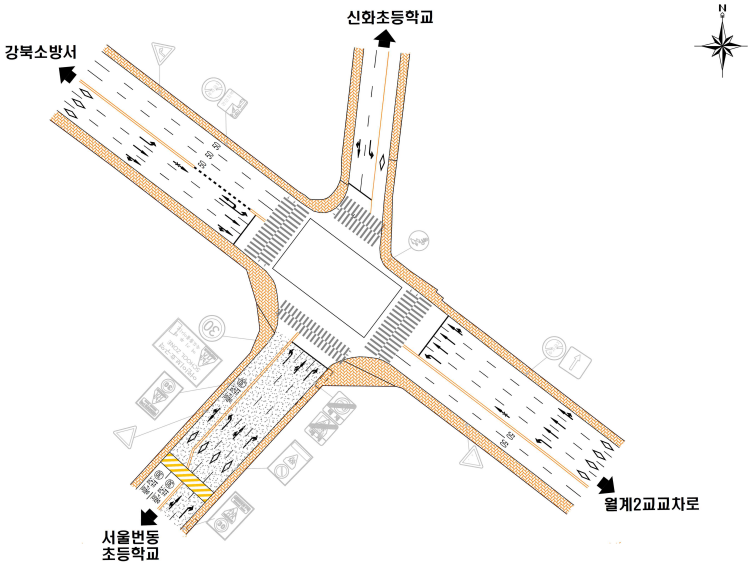
6.한솔솔파크아파트 앞 교차로		
1현시	2현시	주기(초)
		100
67(3)	27(3)	

7. 번동초교 교차로



7. 번동초교 교차로				
1현시	2현시	3현시	4현시	주기(초)
				130
39(4)	20(4)	20(4)	35(4)	

8. 강북구민운동장 교차로

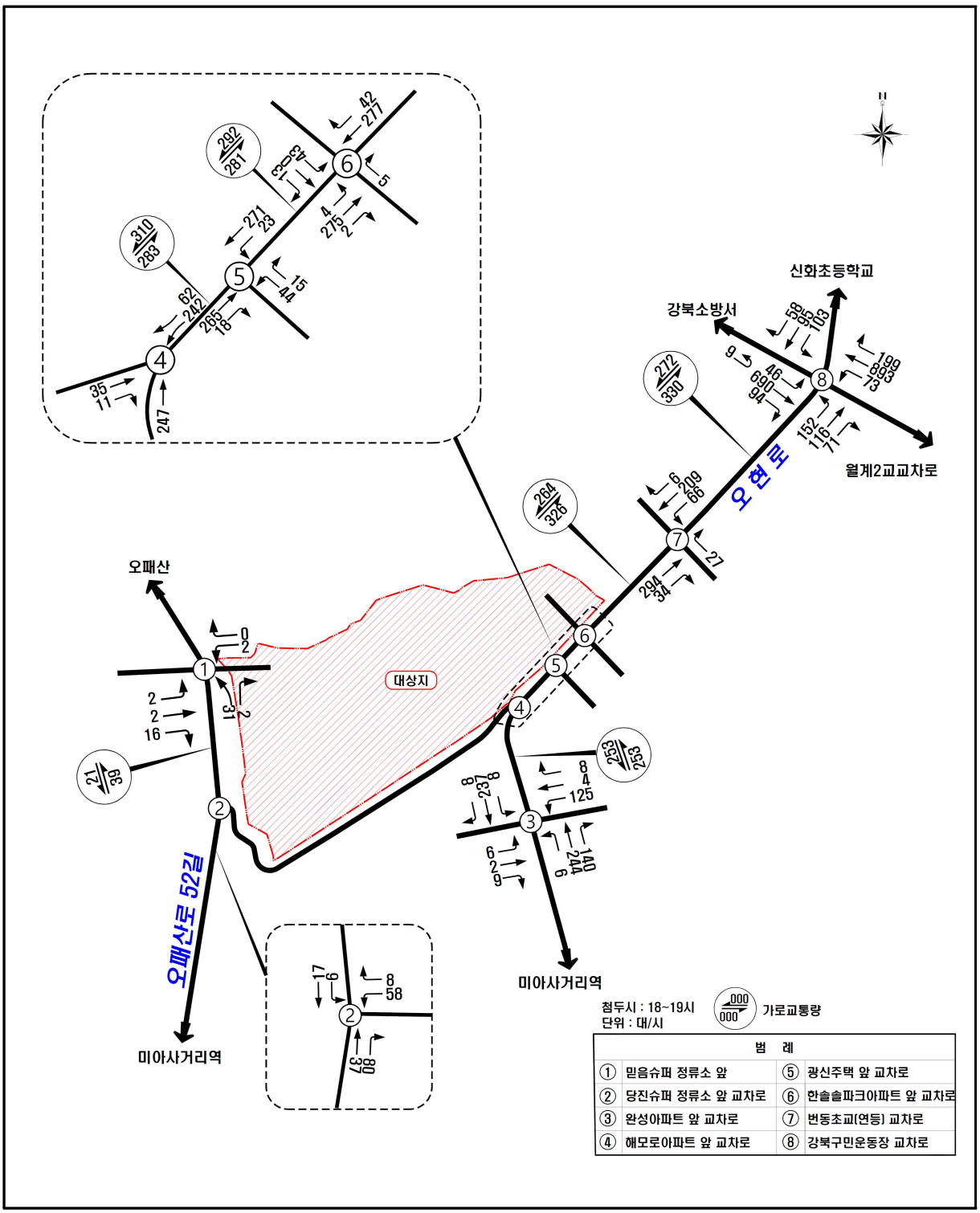


8. 강북구민운동장 교차로				
1현시	2현시	3현시	4현시	주기(초)
				140
54(3)	17(3)	27(3)	30(3)	

2.1.2 교통소통 현황

가. 교통량 현황

○ 본 사업의 시행으로 인해 직접적인 영향을 받는 공간적 범위 내의 분석대상 교차로 8개소에 대한 첨두시(18:00~19:00시) 교통량은 다음과 같음



[그림 2-3] 가로 및 교차로 교통량 현황(2024년, 18:00~19:00시)

나. 교통소통 현황 분석

○ 본 교통영향분석의 공간적 범위 내 분석대상 가로 및 교차로 서비스 수준 분석은 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」에서 제시하고 있는 분석방법론을 준용하여 분석을 시행하였음

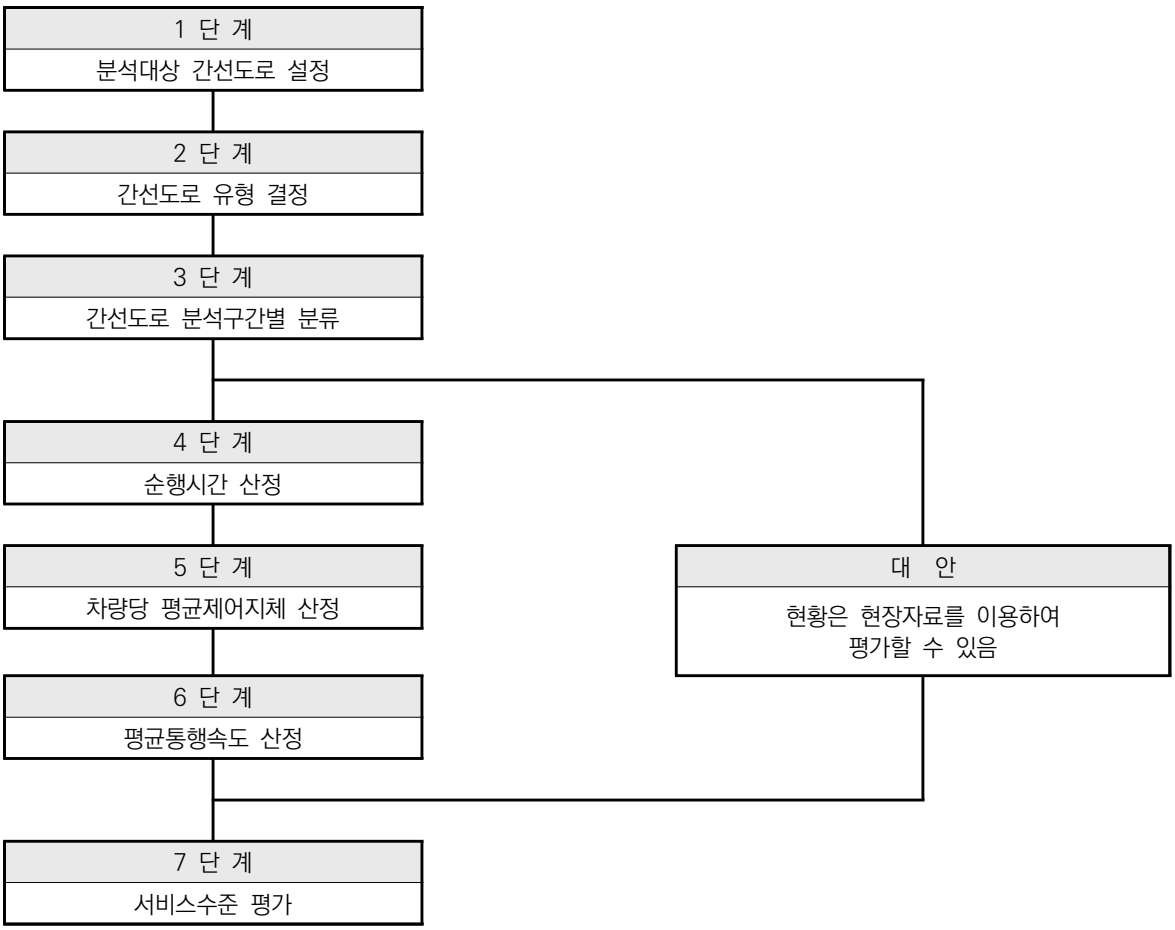
1) 도시 및 교외 간선도로 서비스 수준 분석

○ 도시 및 교외 간선도로는 신호가 설치된 도로로서 그 주된 기능은 직진교통류를 원활하게 처리하는 것이며, 부차적 기능으로는 인접위계의 도로와 유·출입을 원활하게 제공하는 것임

○ 간선도로상의 차량운행은 간선도로 주변환경, 차량간의 상호작용, 교통신호 등과 같은 주요소에 의해 영향을 받으며 이러한 주요소를 분석함으로써 용량과 사용자에게 제공하는 서비스수준을 결정함

○ 본 과업에서는 「서울특별시 교통영향평가 수립지침, 2017.02.16, 서울특별시고시 제2017-43호」에서 제시한 평균통행속도를 효과척도로 사용하여 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」의 분석방법에 따라 도시 및 교외 간선도로의 서비스수준을 분석함

○ 도시 및 교외 간선도로의 서비스수준 산정방법은 다음과 같음



○ 1단계 : 분석대상 간선도로의 설정

- 분석대상 간선도로의 위치와 총연장을 정확하게 규정

○ 2단계 : 간선도로 유형의 결정

- 분석대상 간선도로의 기능과 설계수준, 그리고 기하구조 여건에 근거하여 유형을 규정하였다. 이때 유형별 자유속도는 교통량이 매우 적어 다른 차량의 영향을 거의 받지 않으며, 교통신호등에 의한 통제설비의 영향을 받지 않는 상태에서, 간선도로의 기하구조에 따라 운전자들이 안전하게 속도를 유지할 수 있는 최대의 속도로서 정의됨
- 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」에서 제시하는 간선도로 유형의 설정기준은 다음과 같음

〈표 2-3〉 간선도로 유형 결정기준

구 분		기 능 적 분 류		
		고 규 격	중 간 규 격	저 규 격
이 동 성		매우중요	중요	보통
접 근 관 리 수 준		고	중	저
연 결 도 로		고속도로 도시고속도로 도시부 연결국도	주요간선도로	집산도로
주 요 통 행 목 적		장거리통과교통	도시부접근교통	도시부내부교통
구 분		설 계 수 준 분 류		
		고 규 격	중 간 규 격	저 규 격
진 출 입 로 설 치 밀 도		저	중	고
km당 신 호 교 차 수		2개이하	1~3개	2개이상
자 유 속 도(km)		≤ 85	≤ 75	≤ 65
보 행 자 밀 도		저	중	고
주 변 개 발 정 도		저	중	고
구 분		도 로 여 건 범 주		
		양 호		보 통
차로수	고 규 격	링크편도 4차로 이상		링크편도 3차로 이하
	저규격/중간규격	링크편도 3차로 이상		링크편도 2차로

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

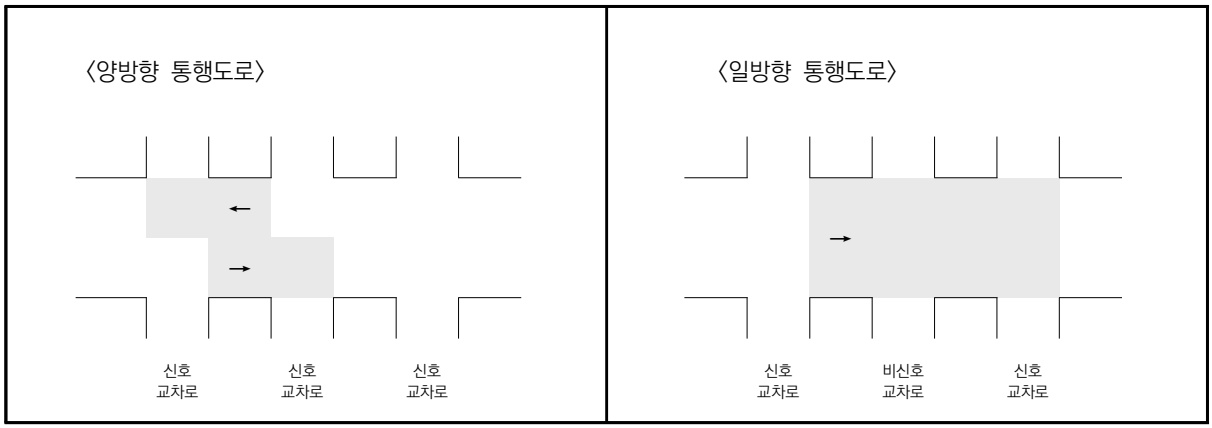
〈표 2-4〉 기능적, 설계적 분류에 따른 간선도로 등급

도로여건 / 도로구분	양 호	보 통
고 규 격	Ⅰ	Ⅰ
중 간 규 격	Ⅰ	Ⅱ
저 규 격	Ⅱ	Ⅲ

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

○ 3단계 : 간선도로 분석구간별 분류

- 도로의 서비스수준 분석에 사용되는 분석 기본단위는 구간(segment)으로서 이는 신호교차로의 정지선에서 다음 신호교차로의 정지선까지 한 방향의 길이를 의미함
- 분석구간의 설정개념은 다음 그림과 같음



[그림 2-4] 도로의 분석구간 개념도

○ 4단계 : 순행시간(Running Time : 순행시간) 산정

- 차량들은 무리를 이루어서 이동하거나 측면마찰을 받게 되면 속도가 떨어지게 됨, 즉, 어떤 구간을 달릴 때 교통류의 차량상호간 내부마찰과 도로변 주·정차, 버스정류장, 접근 세가로에서의 유입교통 등으로 인한 측면마찰의 영향을 받아 속도는 떨어지게 되며, 이때 신호등으로 인한 가·감속지체와 정지지체의 영향을 받지 않으며 순행하는 속도를 순행속도로 볼 수 있으며 자유속도보다 낮은 값을 가짐

〈표 2-5〉 분석구간의 주행시간 산정

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

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

〈표 2-6〉 노면마찰 정도 설정기준

도 로 유 형	Ⅰ 유 형		Ⅱ 유 형		Ⅲ 유 형	
노면마찰 / 노면마찰요인	대	소	대	소	대	소
버스 정류장 수 (개/km)	>2	≤2	>2	≤2	>2	≤2
진 출 입 로 수 (개/km)	>2	≤2	>3	≤3	>4	≤4

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

○ 5단계 : 지체도 계산

- 간선도로 평가에 사용하기 위한 지체는 평균제어지체임

d = d1 × PF × fcw + d2 + d3

여기서, d = 차량당 평균제어지체(sec/veh)

d1 = 연동보정된 균일제어지체(sec/veh)

d2 = 임의 도착과 과포화를 나타내는 증분지체

PF = 연동보정계수(비연동화의 경우 PF=1.0 적용)

fcw = 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수

d3 = 추가지체(sec/veh)

- 균일지체, 증분지체, 연동계수, 추가지체 산정식은 다음과 같음

$$d1 = \frac{0.5C(1-g/C)2}{1-[\min(1,X)\ \frac{g}{C}\ ]} \qquad d2 = 900T[(x-1)+\sqrt{(x-1)2+\ \frac{4X}{cT}\ }\ ]$$

$$d3 = \frac{1800Qb2}{cT(c-V)} \quad \text{(유형 Ⅰ)}$$

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

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

여기서, T = 분석기간의 길이(h), C = 신호주기(s)

g = 유효 녹색시간(s), X = 해당차로군의 포화도

c = 분석기간 중 해당차로군의 용량, g = 차로그룹의 유효녹색시간(초)

Qb = 분석 시점에 존재하는 초기차량대수(vph)

V = 분석기간중 해당 차로군의 도착교통량(vph)

〈표 2-7〉 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수(fcw)

횡단보도의 수(개)		0	1	2이상
보정계수(fcw)	비연동인 경우	1.0	1.0	1.1
	연동인 경우	1.0	1.1	1.2

주 : 횡단보도의 수는 분석구간내의 횡단신호가 설치된 횡단보도의 개수를 의미함.
자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

〈표 2-8〉 고정신호 연동계수(PF)

옵셋편의율 (TVO)	녹색시간비율(g/c)								
	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9
0.0	1.04	0.86	0.76	0.71	0.71	0.73	0.78	0.86	1.06
0.1	0.62	0.56	0.54	0.55	0.58	0.64	0.72	0.81	0.92
0.2	1.04	0.81	0.59	0.55	0.58	0.64	0.72	0.81	0.92
0.3	1.04	1.11	0.98	0.77	0.58	0.64	0.72	0.81	0.92
0.4	1.04	1.11	1.20	1.14	0.94	0.73	0.72	0.81	0.92
0.5	1.04	1.11	1.20	1.31	1.30	1.09	0.83	0.81	0.92
0.6	1.04	1.11	1.20	1.31	1.43	1.47	1.22	0.81	0.92
0.7	1.04	1.11	1.20	1.31	1.43	1.56	1.63	1.27	0.92
0.8	1.04	1.11	1.20	1.31	1.43	1.47	1.58	1.76	1.00
0.9	1.04	1.11	1.15	1.08	1.06	1.09	1.17	1.32	1.59
1.0	1.03	1.01	0.89	0.80	0.74	0.71	0.71	0.81	1.08

주 : 옵셋 편의율이나 녹색시간비율은 보간법을 이용하여 사이값을 추정함.
자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

○ 6단계 : 평균통행속도 산정

- 서비스수준의 효과척도가 되는 평균통행속도를 산정하는 단계로서 4단계에서 산정한 주행시간간과 5단계에서 산정한 교차로 총접근지체를 가지고 간선도로의 분석구간별 또는 간선도로 전체구간의 평균통행속도를 계산함

$$\text{평균통행속도} = \frac{3600 \times \text{구간길이(km)}}{\text{1km당 순행시간(초)} \times \text{구간길이(km)} + \text{교차로 총접근지체(초)}}$$

○ 7단계 : 서비스수준 평가

- 간선도로의 유형과 평균통행속도를 이용하여 서비스수준을 평가하는 단계로서 간선도로에서의 서비스수준 분석기준은 다음과 같음

〈표 2-9〉 도시 간선도로 서비스수준 산정기준

간 선 도 로 유 형	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
자유속도 범위 (KPH)	85~75	75~65	65~55
자유속도 기준 (KPH)	80	70	60
서 비 스 수 준	평균통행속도(KPH)		
A B C D E	≥ 67 ≥ 51 ≥ 37 ≥ 28 ≥ 21	≥ 60 ≥ 46 ≥ 33 ≥ 25 ≥ 18	≥ 49 ≥ 39 ≥ 29 ≥ 20 ≥ 12
F FF FFF	≥ 10 ≥ 6 < 6	≥ 10 ≥ 6 < 6	≥ 8 ≥ 5 < 5

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

(1) 가로구간 서비스수준 분석 결과

○ 본 과업의 공간적범위 내의 간선도로 서비스수준 분석결과, 평균통행속도는 14.8 ~ 33.9km/h, 서비스수준 "C"~"E"로 분석되었음

〈표 3-1〉 가로구간 서비스수준 분석결과(2024년, 현황)

구 분				도로 유형	거리 (km)	차로수 (차로)	교통량 (대/시)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
오현로21길	①	→	②	Ⅲ	0.19	1	21	30.5	C
	②	→	①	Ⅲ		1	39	30.4	C
오현로	③	→	④	Ⅲ	0.15	1	252	30.8	C
	④	→	③	Ⅲ		2	252	34.0	C
	④	→	⑤	Ⅲ	0.06	1	283	19.5	E
	⑤	→	④	Ⅲ		2	310	19.5	E
	⑤	→	⑥	Ⅲ	0.06	1	281	14.8	E
	⑥	→	⑤	Ⅲ		2	292	20.5	D
	⑥	→	⑦	Ⅲ	0.20	1	326	25.5	D
	⑦	→	⑥	Ⅲ		2	264	32.5	C
	⑦	→	⑧	Ⅲ	0.30	2	330	16.2	E
	⑧	→	⑦	Ⅲ		2	272	30.9	C

주 : 주변가로 첨두시는 18:00~19:00시임.

(2) 교차로 서비스 수준 분석

○ 신호교차로에서 서비스수준의 평가기준으로 사용되는 지체는 운전자의 불쾌감 및 통행시간의 손실을 나타내는 대표적인 파라미터이다. 특히, 이 서비스수준의 기준은 분석기간(보통 첨두 15분) 동안의 차량당 평균제어지체로 나타내며 이 지체의 크기에 따라 서비스수준을 A, B, C, D, E, F, FF, FFF 등 8개의 등급으로 나타냄

○ 신호교차로 서비스수준 분석의 일반적인 효과척도는 평균제어지체시간으로서 신호교차로 평균제어지체시간을 측정하는 방법으로 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」 모형의 차량당 평균제어지체 산정 방법을 이용하였음

○ 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」에서 제시하는 평균제어지체 모형은 다음과 같음

$$d = d1(PF) + d2 + d3$$

여기서, d = 차량당 평균제어지체(초/대)

d_1 = 균일 제어지체(초/대)

PF = 신호연동에 의한 연동보정계수

d_2 = 임의도착과 과포화를 나타내는 증분지체로서, 분석기간 바로 앞 주기 끝에 잔여차량이 없을 경우(초/대)

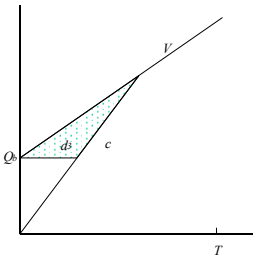
d_3 = 추가지체, 분석기간 이전에 잔류한 과포화 대기행렬로 인한 지체(초/대)

○ 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」에서 제시하는 추가지체 d3의 3가지 유형은 다음과 같음

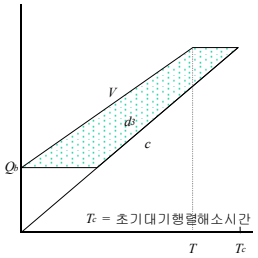
① 유형 I : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이내에 도착하는 모든 교통량을 처리하고 분석기간 이후에는 대기차량이 남지 않는 경우. 즉, $0 < Q_b < (1-X)cT$

② 유형 II : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이후에 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다는 줄어든 경우. 즉, $0 < (1-X)cT < Q_b$

③ 유형 III : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간이 지난 후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다 늘어난 경우. 즉, $(1-X)cT < 0 < Q_b$



유형 Ⅰ (0 〈 Q_b 〈 (1-X)cT)



유형 Ⅱ (0 〈 (1-X)cT 〈 Q_b)

유형 Ⅲ ((1-X)cT 〈 0 〈 Q_b)

[그림 2-5] 추가지체(d_3)의 모형

○ 각각의 경우에 균일지체(uniform delay)는 다음의 식으로 산정함

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

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

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

여기서, Q_b = 초기 대기차량 대수(대)

d_1 = 균일지체(초/대)

C = 주기(초)

g = 해당 차로군에 할당된 유효녹색시간(초)

X = 해당 차로군의 포화도

R = 적색신호 시간(초)

y = 교통량비(flow ratio)(=v/s)

T = 분석기간 길이(시간)

S = 해당 차로군의 포화교통량(vphg)

○ 증분지체(incremental delay)는 다음의 식으로 산정함

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

여기서,

d_2 = 임의도착 및 분석기간 안에서의 과포화 영향을 나타내는 증분지체

T = 분석기간 길이(시간)

X = 해당 차로군의 포화도

c = 해당 차로군의 용량(vph)

○ 추가지체(initial queue delay)는 다음의 식으로 산정함

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

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

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

여기서,

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

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

c = 분석기간중의 해당 차로군의 용량(vph)

V = 분석기간중의 해당 차로군의 도착교통량(vph)

○ 한편, 본 과업에서 추가로 적용가능한 지체도 산정모형을 검토하였으며, 「Highway Capacity Manual, 2000, TRB」의 지체도 모형은 다음과 같음

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

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

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

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

○ 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」에서 제시하는 서비스수준 평가기준은 다음과 같음

〈표 2-10〉 신호교차로 서비스수준 평가기준

서비스수준	차량당 제어지체(초)
A	≤ 15
B	≤ 30
C	≤ 50
D	≤ 70
E	≤ 100
F	≤ 220
FF	≤ 340
FFF	〉 340

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

(3) 교차로 서비스수준 분석 결과

○ 본 과업의 공간적범위 내의 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체는 21.3~47.0초/대, 서비스수준은 "B"~"C"로 분석되었고 비신호교차로의 상충횟수는 10~37회/시, 서비스수준은 “A”로 분석되었음

〈표 2-11〉 2024년 현황 교차로 서비스수준 분석결과

교 차 로 명	교통량 (대/시)	평균제어지체(초/대) 상충횟수(회/시)	서비스수준 (LOS)	비 고
① 믿음슈퍼 정류소	55	10	A	비신호교차로
② 당진슈퍼 정류소	205	37	A	비신호교차로
③ 완성아파트	794	28.3	B	신호교차로
④ 해모로아파트 앞	597	25.1	B	신호교차로
⑤ 광신주택 앞	636	21.3	B	신호교차로
⑥ 한솔솔파크아파트 앞	661	27.5	B	신호교차로
⑦ 번동초교	636	34.1	C	신호교차로
⑧ 강북구민운동장	2,590	47.0	C	신호교차로

주 : 주변가로 첨두시는 18:00~19:00시임.

2.2 토지이용현황 및 주변지역개발 계획

2.2.1 토지이용현황

가. 강북구 토지이용 현황

○ 강북구 지목별 토지이용 현황을 살펴보면, 임야 면적이 12.515㎢로서 53.03%를 차지하여 가장 많은 비율을 나타내고 있음

〈표 2-12〉 강북구 지목별 토지이용현황

구 분	전	답	임야	대지	철도용지	하천	공원	학교용지	도로	기타	계
면적 (㎢)	0.063	0.030	12.515	6.676	0.004	0.333	0.923	0.551	2.004	0.501	23.600
구성비 (%)	0.27	0.13	53.03	28.29	0.02	1.41	3.91	2.33	8.49	2.12	100.00

자료 : 제29회 강북통계연보, 2024. 강북구

나. 강북구 용도지역 지정현황

○ 강북구 도시계획상 용도지역현황을 살펴보면, 전체면적 중 녹지지역이 12.464㎢로서 52.7%를 차지하고 있음

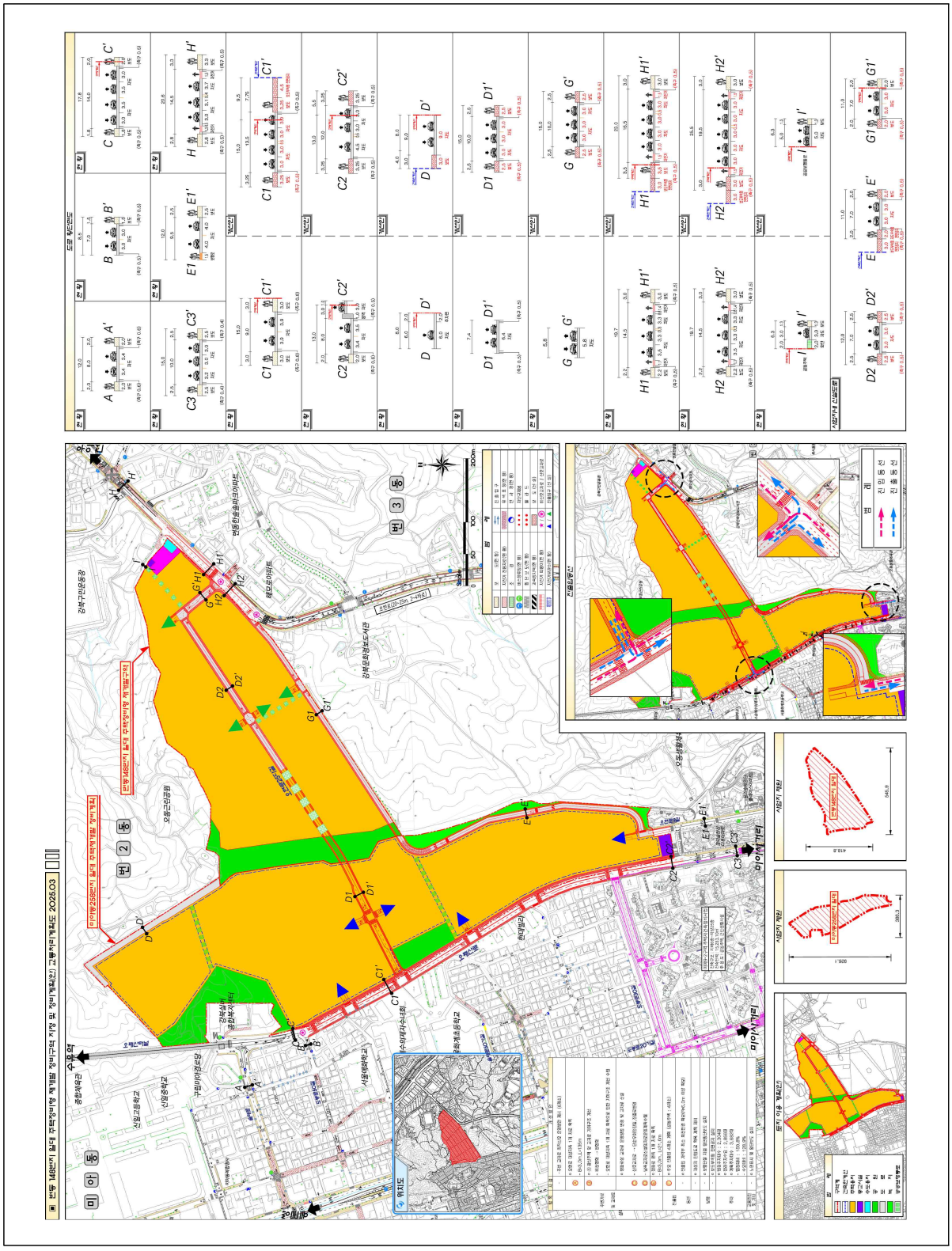
〈표 2-13〉 강북구 용도지역 지정현황

구 분	주 거 지 역			상업 지역	녹지 지역	합계
	일반주거	준주거	소 계			
면적 (㎢)	10.459	0.430	10.890	0.280	12.464	23.636
구성비 (%)	44.3	1.8	46.1	1.2	52.7	100.0

자료 : 제29회 강북통계연보, 2024. 강북구

2.2.2 주변지역개발 계획

가. 미아동258번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획(안) 교통성검토

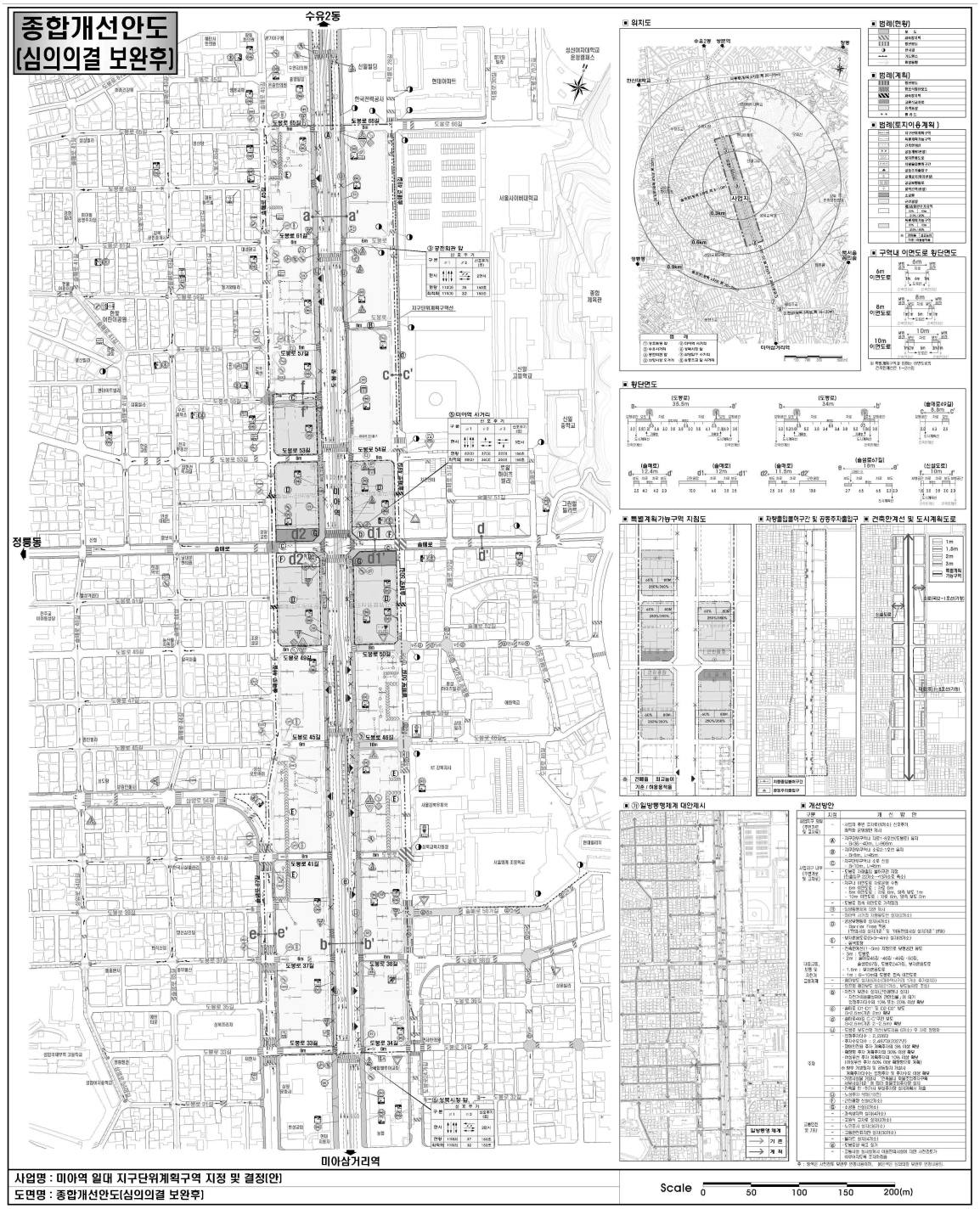


[그림 2-6] 미아동258번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획(안) 종합개선안도

나. 미아역 일대 지구단위계획구역 지정 및 결정(안)

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th colspan="10">내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="8">일반
개요</td><td colspan="2">사 업 명</td><td colspan="10">미아역 일대 지구단위계획구역 지정 및 결정(안)</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업지위치</td><td colspan="10">서울특별시 강북구 도봉로 204(미아동 197-5) 일대(미아역 주변)</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업시행자</td><td colspan="10">강북구청 도시계획과
주 소 : 서울특별시 강북구 도봉로89길 13(수유동)
전 화 : (02) 901-6846</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">설계기관</td><td colspan="10">에이앤유디자인그룹건축사사무소(주)
주 소 : 서울시 송파구 충민로 52(문정동 289) 가든파이브 웍스 4층
전 화 : (02) 2047-3000 FAX : (02) 2047-3199</td></tr>
<tr><td colspan="10">(주)도화엔지니어링
주 소 : 서울시 강남구 삼성로 438(대치동 942-1)
전 화 : (02) 6323-3847 FAX : (02) 568-0954</td></tr>
<tr><td colspan="2">수립대행자</td><td colspan="10">(주)지음엔지니어링
주 소 : 서울특별시 서초구 효령로 428(서초동 1340-2) 광림빌딩 5층
전 화 : (02) 529-9393 FAX : (02) 529-9380</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업기간</td><td colspan="10">2024년 ~ 2035년</td></tr>
<tr><td colspan="2">용도지역</td><td colspan="10">제3종일반주거지역</td></tr>
<tr><td colspan="2">사업면적</td><td colspan="10">132,786.9㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">주차
시설</td><td colspan="2">법정주차대수</td><td colspan="10">2,226대</td></tr>
<tr><td colspan="2">주차수요</td><td colspan="10">2,487대(2027년)</td></tr>
<tr><td rowspan="5">발생
교통량</td><td colspan="2" rowspan="2">구분</td><td colspan="3">사업미시행시(①)</td><td colspan="3">사업시행시(②)</td><td colspan="3">순수발생량(②-①)</td></tr>
<tr><td>유입</td><td>유출</td><td>계</td><td>유입</td><td>유출</td><td>계</td><td>유입</td><td>유출</td><td>계</td></tr>
<tr><td rowspan="2">주변가로 및
사업지 첨두시
(대/시)</td><td>2024년</td><td>531</td><td>668</td><td>1,199</td><td>654</td><td>865</td><td>1,519</td><td>△123</td><td>△197</td><td>△320</td></tr>
<tr><td>2027년</td><td>531</td><td>669</td><td>1,200</td><td>654</td><td>868</td><td>1,522</td><td>△124</td><td>△199</td><td>△322</td></tr>
<tr><td rowspan="2">1일 발생량
(대/일)</td><td>2024년</td><td>6,448</td><td>6,448</td><td>12,896</td><td>7,404</td><td>7,404</td><td>14,808</td><td>△956</td><td>△956</td><td>△1,912</td></tr>
<tr><td>2027년</td><td>6,459</td><td>6,459</td><td>12,918</td><td>7,418</td><td>7,418</td><td>14,836</td><td>△959</td><td>△959</td><td>△1,918</td></tr>
</table>

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 18:00~19:00시임

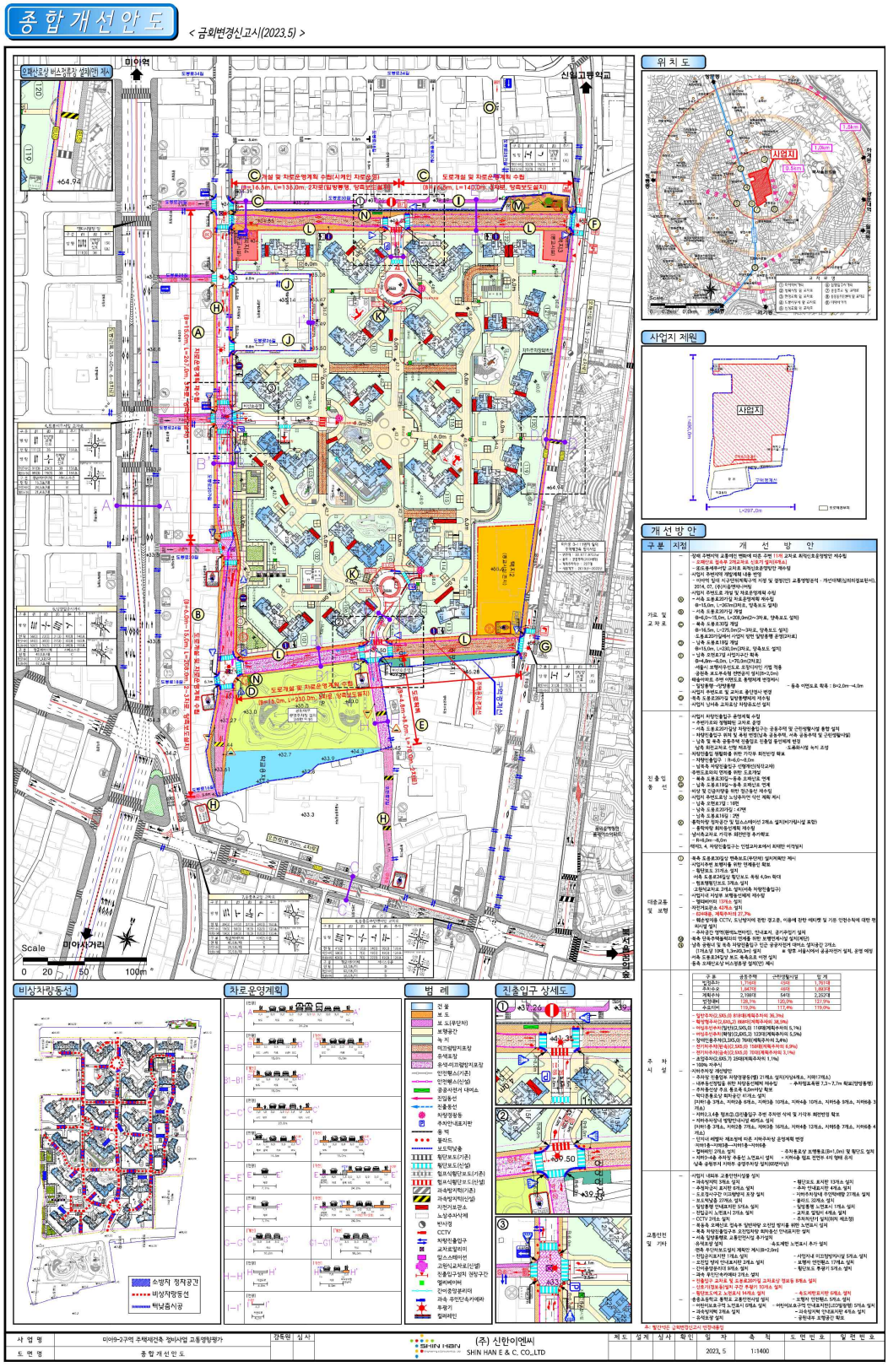


[그림 2-7] 미아역 일대 지구단위계획구역 지정 및 결정(안) 종합개선안도

다. 미아9-2구역 주택재건축정비사업

구 분			사 업 개 요			
사 업 명			미아9-2구역 주택재건축정비사업			
사 업 지 위 치			서울특별시 강북구 미아동 137-72번지 일대			
사 업 시 행 자			법인명 : 미아9의2구역 주택재건축정비사업조합 주 소 : 서울시 강북구 도봉로24길 16, 2층(미아동) 전 화 : 02) 945-5597			
설 계 기 관			법인명 : (주) 인선건축사사무소 주 소 : 서울시 동대문구 용두동 29-4 화성빌딩 4층 401호 전 화 : 02) 967-5455			
평 가 기 관			법인명 : (주) 신한이엔씨 주 소 : 서울특별시 송파구 올림픽로8길 23, 5층 A호(잠실동, 보현빌딩) 전 화 : 02) 556-0294 FAX : 02) 501-1722			
인 허 가 관 련 법			「도시 및 주거환경정비법」에 의한 재건축정비사업			
지 역 지 구			제2종 일반주거지역			
구 분			금회변경신고시(2023.5)(Ⓑ)			
주용도	정비기반 시설용지	도로	12,177.00㎡			
		공원	7,509.30㎡			
		공공용지	456.40㎡			
		학교용지	2,291.00㎡			
	주택건설용지	택지	75,401.90㎡			
	그 외 택지용지		4,536.00㎡			
	소계		102,371.60㎡			
주택 용지 계획 내용	사 업 기 간		2016년~2028년			
	규 모		22개동, 지하6층, 지상25층, 1,771세대			
	대 지 면 적		75,401.90㎡			
	건 축 면 적		15,799.90㎡			
	연면적	지상층	172,305.99㎡			
		지하층	120,523.62㎡			
		합 계	292,829.61㎡			
	건 폐 율		20.95% (법정 30.00%)			
	용 적 율		228.56% (법정 228.56%)			
	주차 시설	법정주차	1,761대			
		주차수요	1,893대(원단위법, 2029년)			
		계획주차	2,252대			
		법정대비	127.9%			
		수요대비	119.0%			
	차량진출입구수		3개소 (공동주택 2개소, 공동주택 및 근린생활시설 1개소)			
구 분			목표연도	유입	유출	합계
발생 교통량	1일 발생량(pcu/일)		2029년	2,693	2,693	5,386
			2033년	2,671	2,671	5,342
	사업지 첨두시(pcu/h)		2029년	17	653	670
			2033년	17	650	667
	주변가로 첨두시(pcu/h)		2029년	446	102	548
			2033년	443	101	544

주 : 사업지 첨두시 07:00~08:00 / 주변가로 첨두시 18:00~19:00



[그림 2-8] 미아9-2구역 주택재건축정비사업

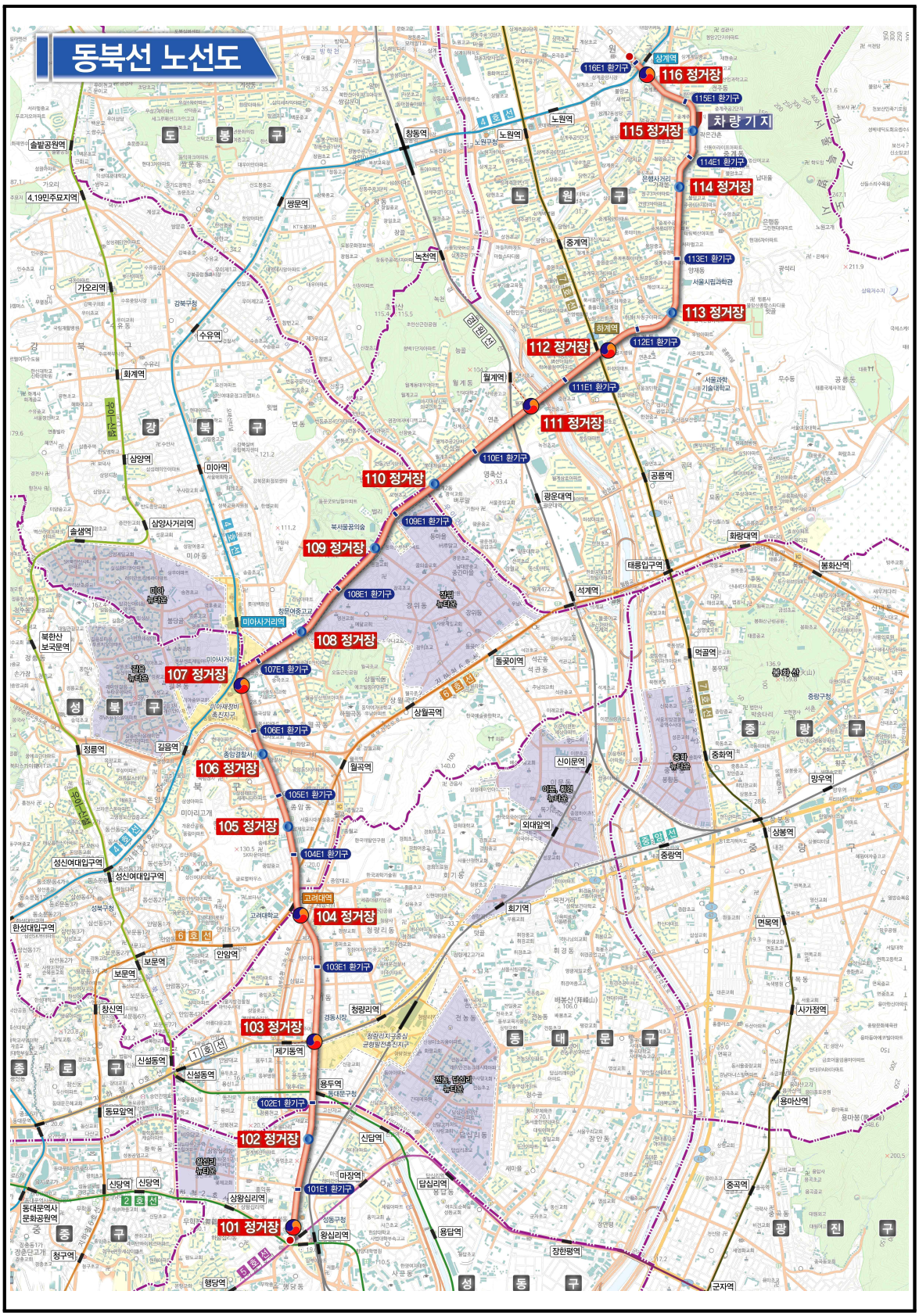
2.3 교통시설의 설치계획 및 교통관련 계획

2.3.1 교통시설의 설치계획

가. 동북선 도시철도 민간투자사업 교통영향평가(2019.10)

구 분		내 용									
사 업 명		동북선 도시철도 민간투자사업									
사업추진방식		민간투자법 제4조 제1호의 방식 : BTO(Built-Transfer-Operate)									
사 업 구 간		시점 : 왕십리역(2,5호선) 종점 : 상계역(4호선)									
설계 개요	연장	13.41km									
	사업기간	2018년 ~ 2024년									
	정거장수	16개소(일반정거장 9개소, 환승정거장 7개소)									
	차량기지	1개소									
	타노선과의 연계	101정거장(왕십리역 : 도시철도 2,5호선, 경의중앙선, 분당선 환승) 103정거장(제기동역 : 도시철도 1호선 환승) 104정거장(고려대역 : 도시철도 6호선 환승) 107정거장(미아사거리역 : 도시철도 4호선 환승) 111정거장(월계역 : 도시철도 1호선 환승) 112정거장(하계역 : 도시철도 7호선 환승) 116정거장(상계역 : 도시철도 4호선 환승)									
	운영기간	운영개시일로부터 30년									
사업시행자		회사명 : 동북선경전철주식회사									
		주 소 : 서울특별시 동대문구 왕산로 127 경동유니온빌딩 5층									
		연락처 : 02-966-8173									
구상용역기관		회사명 : 동명기술공단									
		주 소 : 서울특별시 동대문구 왕산로 127 경동유니온빌딩 15층									
		연락처 : 02-6211-7000									
수립대행업체		회 사 명 : (주)대건이엔씨									
		주 소 : 경기도 하남시 조정대로 150(덕풍동 762번지, 아이테코 937호)									
		연 락 처 : 070-4270-5500, 팩 스 : 031-790-0799									
교통 수요 (인/일)	구분	상행(101 → 116)					하행(116 → 101)				
		승차		하차		최대 재차	승차		하차		최대 재차
		직승	환승	직하	환하		직승	환승	직하	환하	
	2025	36,193	68,493	72,624	32,063	46,197	72,364	29,364	32,629	69,099	41,684
	2029	37,541	72,255	76,325	33,470	48,392	76,423	30,705	34,312	72,816	43,812

〈표 1-1〉



[그림 2-9] 동북선 경전철 노선도

2.3.2 교통관련 계획

가. 2040 서울도시기본계획

1) 동북권 발전방향 및 계획과제

권역 발전방향	"신성장, 교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모"
구 분	계획과제
도 시 공 간	· 청량리·왕십리 광역중심, 동북권의 최대 교통·경제 중심지로서 위상 제고 · 창동·상계 광역중심, 미래 신산업과 문화예술 기반의 수도권 동북부 경제중심지 육성 · 도심 접근성 강화로 광역중심을 서울의 신 성장거점으로 발전 유도 · 지역의 내재 자원을 적극적으로 활용하여 지역중심 특화발전 도모 · 청년첨단 혁신축을 중심으로 신 산업거점을 육성하여 동북권의 새로운 성장 견인
주 거 환 경	· 정비시기 도래한 공동주택단지에 대한 선제적 관리계획 수립 · 지역 특성을 고려한 높이 및 배치로 다양한 경관 창출 유도
기 반 시 설	· 지역 단절 해소를 위한 도로·철도 등 기반시설에 대한 입체복합화 검토 · 지역 및 중심지 간 교통 연결성을 강화하여 교통 소외지역 해소 · 수도권과 동북권을 연계하는 교통 연결성 및 기능 개선
공 원 녹 지	· 수변친화 생활공간 조성 및 녹지공간과 연계 · 풍부한 자연환경을 연결하는 녹색 네트워크 구축
지 역 특 화	· 동북권 문화·창조 허브 조성 및 문화산업 인프라 구축 · 역사문화자원과 생태관광자원을 연계한 특화거리 및 관광 명소 조성 · 우수한 대학 인프라를 활용한 지식산업 클러스터 육성 및 연계 · 스마트기술 도입을 통한 도심 제조업 고도화

(1) 도시공간

○ 도심 접근성 강화로 광역중심을 서울의 신 성장거점으로 발전 유도

- 경기 북부와 서울을 연결하는 광역중심을 글로벌 미래 혁신 성장거점으로 육성하고 광역고속철도, 경전철, 간선도로 등 교통망을 확충하여 도심 접근성을 강화

○ 지역의 내재 자원을 적극적으로 활용하여 지역중심 특화발전 도모

- 미아 지역중심의 경우 미아사거리역 일대를 중심으로 자치구의 여건을 반영하여 문화·쇼핑·업무가 유기적으로 연계된 중심지로 육성

(2) 주거환경

○ 정비시기 도래한 공동주택단지에 대한 선제적 관리계획 수립

- 노후 공동주택 정비사업 추진의 확대를 대비하여 선제적으로 계획을 수립하고 지역맞춤형 도시관리 가이드라인을 마련하여 정비사업이 원활하게 추진되도록 지원

○ 지역 특성을 고려한 높이 및 배치로 다양한 경관 창출 유도

- 지역 특성을 고려한 높이 관리로 유연하고 특색 있는 스카이라인을 창출하고 도시경관의 창의성과 공공성을 확보

(3) 기반시설

○ 지역 단절 해소를 위한 도로·철도 등 기반시설에 대한 입체복합화 검토

- 서울 시계까지 중랑천 동부간선도로 지하화와 지상부 공원·녹지 조성으로 수변 접근성을 강화하고 권역 내 주요 산과 하천 등을 연계하여 중랑천 문화녹지축 활성화를 유도함
- 경의중앙선, 2호선, 4호선(창동~당고개 구간) 등 지상철 일부 구간에 대하여 단계적인 입체복합화를 검토하고 지상부에 보행공간을 조성하여 지역 단절을 해소하고 지역 환경 개선 및 지역 활성화를 도모

○ 지역 및 중심지 간 교통 연결성을 강화하여 교통 소외지역 해소

- 권역 내 철도서비스 소외지역을 해소하기 위하여 KTX 동북부 연장(수서~청량리~광운대~창동~의정부 구간), 동북선 연장, 면목선, 우이신설 연장선, 강북횡단선 등 철도망을 확충
- 권역 간 이동성을 강화할 수 있도록 동북권 내 광역교통 결절점에 모빌리티 허브를 구축하고 도심 항공교통(UAM)과 지하교통망 등 입체적 교통체계의 단계적 도입을 검토함

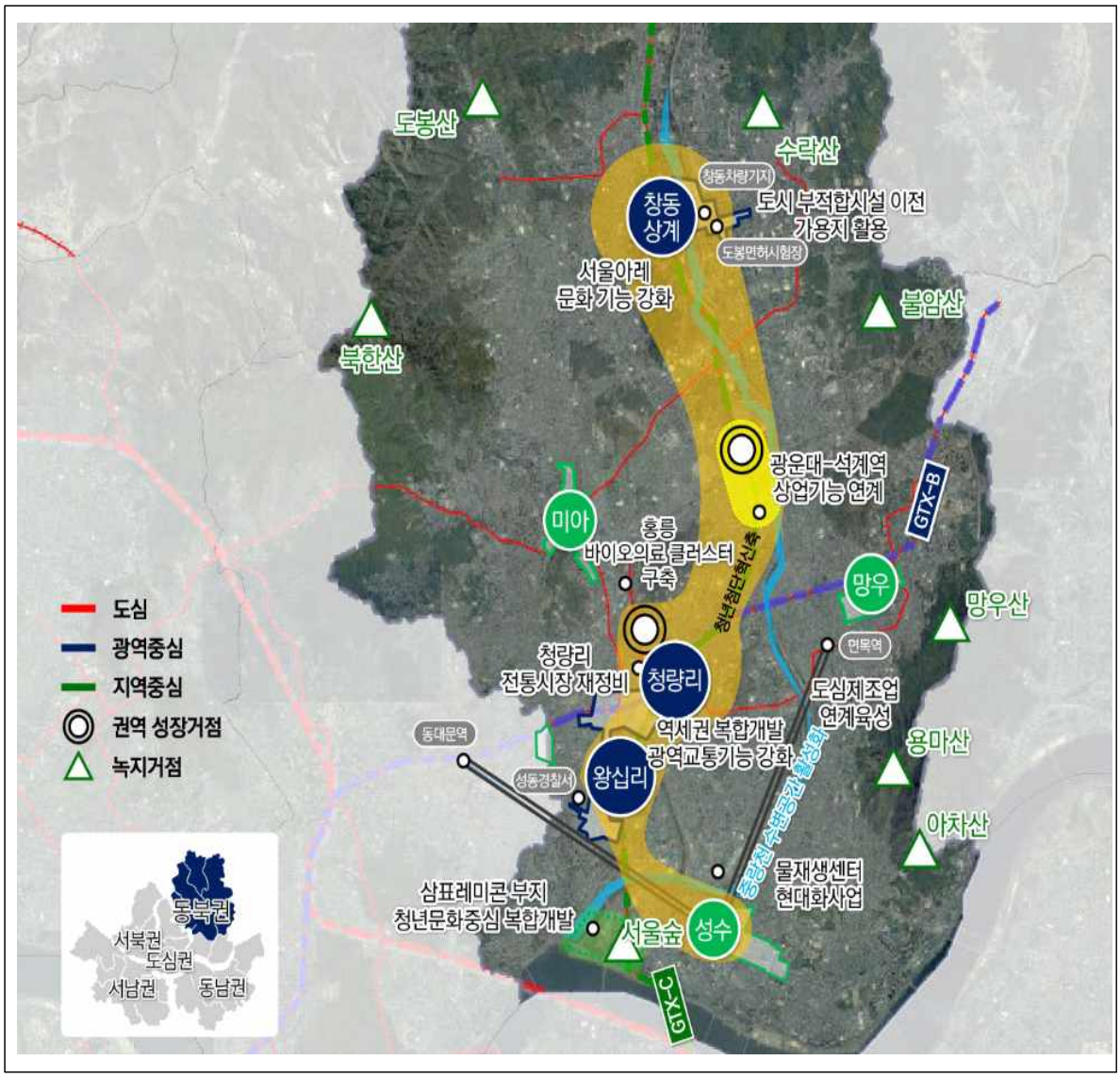
○ 수도권과 동북권을 연계하는 교통 연결성 및 기능 개선

- 동북권이 수도권 동북부 지역의 관문 거점으로 역할을 할 수 있도록 노원구~의정부, 도봉구~양주, 중랑구~구리·남양주 구간 등 교통흐름 개선, 4·7호선 급행화 등으로 인접도시 간 이동시간을 단축

(4) 공원녹지

○ 풍부한 자연환경을 연결하는 녹색 네트워크 구축

- 풍부한 자연환경을 시민이 편리하게 이용할 수 있도록 자연자원에 대한 접근성을 강화하고 녹색 네트워크를 구축함
- 도시공간과 자연환경이 조화롭게 공존할 수 있도록 도시자연공원과 기성시가지 경계에 대한 관리 방안을 수립하여 장기적인 방향성을 제시



[그림 2-10] 도심권 발전구상도

나. 강북구관련 계획

1) 희망강북 4개년 계획 (2019~2022, 강북구)

○ 계획의 성격

- 민선 7기 구정 운영의 기본 철학과 방향을 제시하는 최상위 계획
- 공약사업 및 새롭게 발굴한 정책사업 등을 추진하는 연차별 계획
- 구정 분야별 중장기계획 및 중기지방재정계획 등과 연동하는 종합계획
- 비전을 달성하기 위한 실천계획

○ 계획의 수립방향

- 민선 7기 구정목표 및 구정방향의 추진 과제 제시
- 소통과 참여의 협치 구정 실현
- 지역밀착형 생활SOC 등 새로운 정책방향 및 행정수요 반영

○ 계획의 대상사업

- 민선 7기 공약사업 및 구정 역점사업
- 분야별 중장기계획 및 중기지방재정계획 사업
- 생활SOC사업 등 구민의 삶의 질 개선을 위한 사업 등

구정방향		구정분야	추진과제
매력적인 발전도시	1	도시·교통	· 역세권 등 체계적 개발 · 도시재생 등으로 살기 좋은 주거환경 조성 · 편리한 교통체계 및 교통사설 정비
	2	일자리·경제	· 지역 맞춤형 일자리 창출 · 전통시장 등 지역경제 활성화 · 사회적경제 생태계 구축 및 지원체계 강화
힐링의 역사문화 관광도시	3	문화·관광	· 역사·문화·관광 자원 발굴 및 인프라 확충 · 힐링을 위한 다채로운 축제 개최 · 전통문화 및 호국보훈의 가치 계승
	4	예술·체육	· 예술·체육시설 등 편의시설 확충 · 다양한 문화예술 향유 기회 확대 · 누구나 즐길 수 있는 생활체육 활성화
친환경 녹색도시	5	환경	· 깨끗하고 쾌적한 생활환경 조성 · 구민과 함께하는 환경오염 개선 · 기후변화 대응 역량 강화
	6	녹지	· 자연과 어우러진 살기좋은 도시환경 구현 · 생활권 공원 및 녹지공간 확충 · 지속가능한 생태도시 조성
편안한 복지도시	7	복지	· 모두에게 희망을 주는 맞춤형 복지 실현 · 사회복지시설 확충 및 개선 · 아이 낳고 키우기 좋은 강북 만들기
	8	보건·건강	· 구민 모두가 활력있는 평생건강 증진 · 보건의료 서비스 향상 및 인프라 확충 · 응급의료체계 구축 및 만성질환 예방관리

구정방향		구정분야	추진과제
활기찬 교육도시	9	교육	· 인재 육성을 위한 경쟁력 있는 교육환경 개선 · 다양하고 수준 높은 평생교육 지원 · 지역 맞춤형 교육 인프라 확대
	10	아동·청소년	· 청소년의 건전 육성 및 저소득층 아동 보호 · 아동이 행복한 아동친화도시 만들기 · 청년들과 함께하는 젊은도시 강북 구현
예방하는 안전도시	11	생활안전	· 안심하며 살 수 있는 도시안전망 구축 · 안전 취약분야 관리체계 내실화 · 사회적 약자를 배려하는 안전서비스 제공
	12	재해예방	· 예방 중심의 안전문화 확산 · 재해예방 대비시설 확충 · 구민이 안심하는 재해예방시스템 구축
소통하는 열린도시	13	청렴·주민만족	· 공정과 청렴으로 신뢰받는 행정 · 신속·정확·투명한 고품질 행정서비스 제공 · 노후 청사를 복합청사로 건립 추진
	14	소통·협치	· 구민과 함께하는 참여 행정 · 소통과 공감으로 열린 구정 실현 · 민·관 협력체계 구축 및 지역공동체 활성화



[그림 2-11] 희망강북 4개년 계획구상

다. 2030 서울생활권계획(강북구)(2017)

1) 생활권계획의 개념

○ 생활권이란 통근·통학·쇼핑·여가·친교·입무·공공서비스 등 주민들의 일상적인 생활활동이 이루어지는 공간범위를 말하며, 생활권계획은 생활권을 범위로 주민 요구와 지역특성에 맞는 생활개선과제를 발굴하고 해결하는 시민 눈높이 계획임

○ 주민이 참여하는 생활밀착형 도시계획으로 생활권역을 대상으로 지역의 특성을 고려하고, 주민들의 다양한 의견을 파악하여 지역의 발전방향과 정책목표, 추진전략 등을 제시하는 계획을 말함



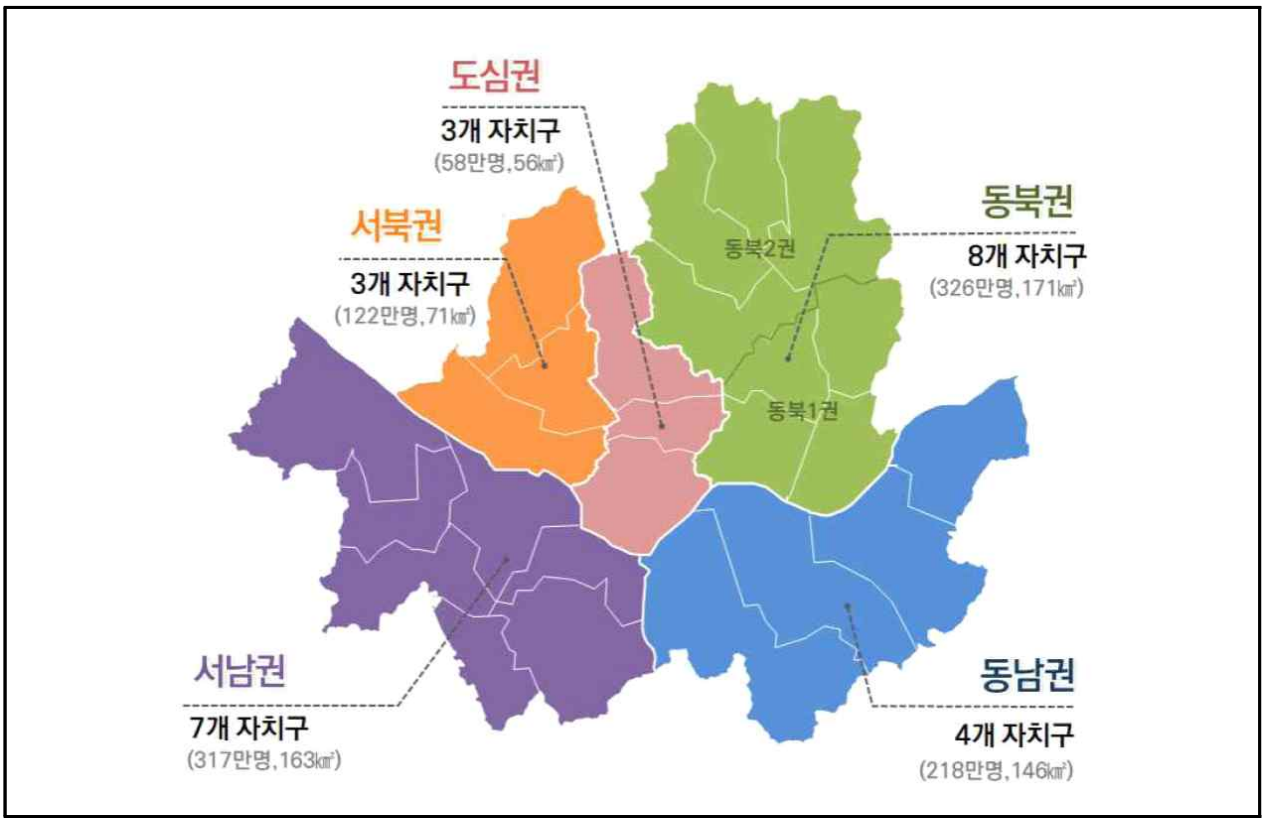
[그림 2-1] 생활권계획의 개념

2) 생활권의 구분

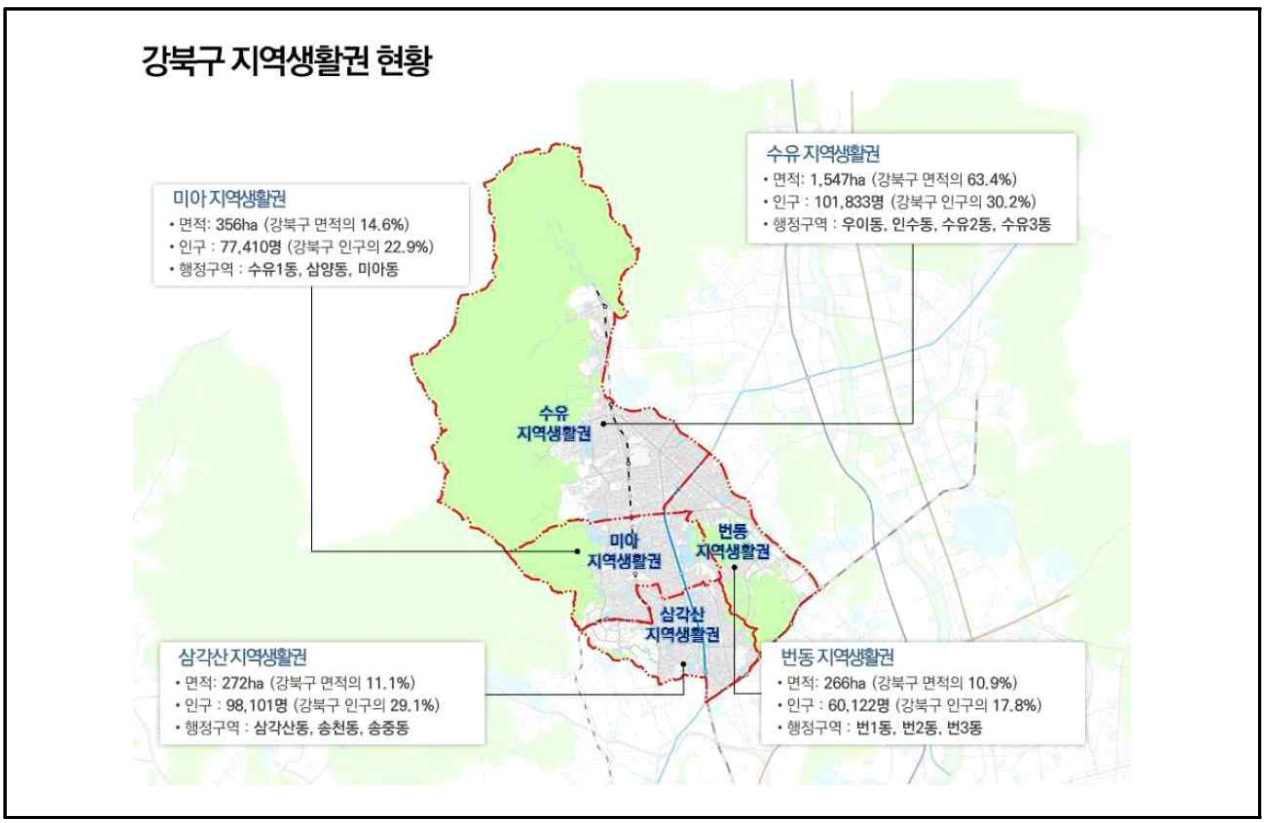
○ 2030 서울플랜에서 지형·지세, 하천, 도로 등의 자연적·물리적 환경뿐만 아니라 도시의 성장과정과 영향권, 중심지 기능과 토지이용 특성, 행정구역과 교육학군, 주거지와 거주인구의 특성, 관련계획 등을 종합적으로 고려하여 설정한 5개 권역생활권의 구분을 따르며, 고차의 업무·상업기능과 경제활동이 이루어지는 공간범위로서, 도심·광역중심 등 고차중심지와 그 배후지를 포함하는 지역으로 정의

<표 2-1> 권역생활권의 구분

권역구분	면적(㎢)	인구(만 인)	자치구
도심권	56	58	종로구, 중구, 용산구
동북권	171	326	성동구, 광진구 동대문구, 중랑구, 성북구, **강북구**, 도봉구, 노원구
서북권	71	122	은평구, 서대문구, 마포구
서남권	163	317	양천구, 강서구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구
동남권	146	218	서초구, 강남구, 송파구, 강동구



[그림 2-2] 권역생활권의 구분



[그림 2-3] 강북구 지역생활권 현황

3) 번동 지역생활권 목표별 전략

○ 목표1 : 수유역 일대 중심기능 강화 및 지역 활성화

- 전략1 : 수유역~오패산로~강북북부시장 상업가로 조성
- 전략2 : 수유역~우이천으로의 중심기능 연계를 위한 한천로 가로환경정비

○ 목표2 : 오패산 등 자연경관과 조화된 주거지 관리

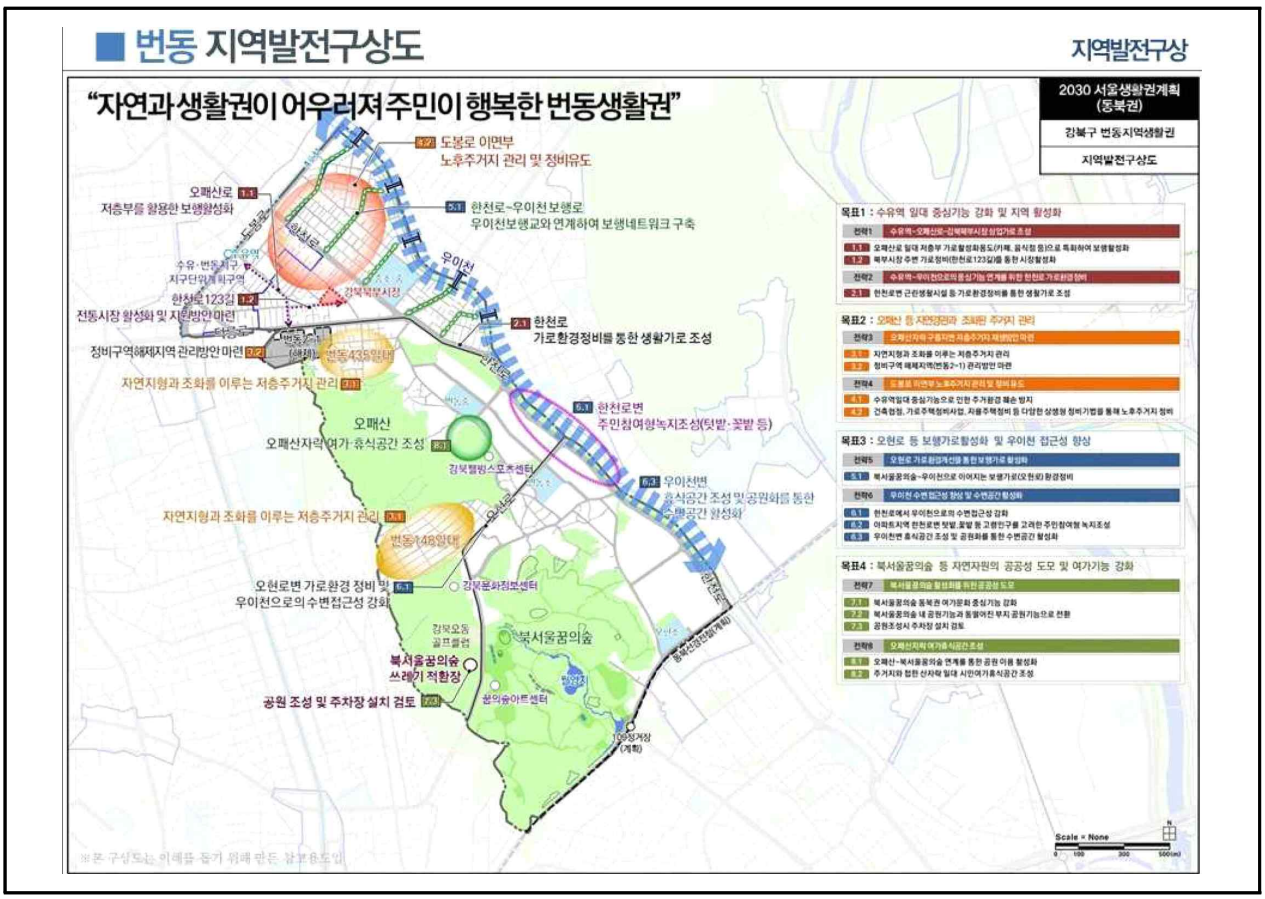
- 전략3 : 오패산자락 구릉지변 저층주거지 재생방안 마련
- 전략4 : 도봉로 이면부 노후주거지 관리 및 정비 유도

○ 목표3 : 오현로 등 보행가로 활성화 및 우이천 접근성 향상

- 전략5 : 오현로 가로환경개선을 통한 보행가로 활성화
- 전략6 : 우이천 수변접근성 향상 및 수변공간 활성화

○ 목표4 : 북서울꿈의숲 등 자연자원의 공공성 도모 및 여가기능 강화

- 전략7 : 북서울꿈의숲 활성화를 위한 공공성 도모
- 전략8 : 오패산자락 여가휴식공간 조성



[그림 2-4] 번동 지역생활권 지역발전구상도

제3장 사업지구 및 주변지역의 장래교통수요

3.1 교통수요 예측 개요
3.2 사업 미시행시 수요예측
3.3 사업 시행시 수요예측
3.4 주차수요 예측

제3장 사업지구 및 주변지역의 장래교통수요

3.1 교통수요 예측 개요

3.1.1 교통수요 예측 방법

○ 교통영향분석은 사업시행으로 인해 발생되는 유발교통량이 사업지 및 주변지역 가로망에 미치는 교통상의 문제점을 분석·검토하고 이에 대한 개선방안을 강구하여 교통영향을 최소화하는데 그 주목적이 있음

○ 전통적인 4단계 접근방법은 통행발생(Trip Generation), 통행배분(Trip Distribution), 수단분담(Modal Split), 노선배정(Trip Assignment) 과정을 단계별로 수행하는 방법으로서 주로 대상사업의 영향범위가 광범위한 대규모 토목사업 및 도시지역의 장기교통계획 수립에 적용됨

○ 반면, 교통축 분석방법(Corridor Analysis)은 대상사업의 규모 및 영향범위가 한정적인 소규모 도로투자사업에 타당성이 인정되는 방법으로 대상 교통축을 중심으로 기존 교통량을 시계열적으로 분석하며 별도의 전환 및 유발교통량을 산출하여 장래 교통수요를 예측하는 미시적 분석방법임

○ 본 과업에서는 교통수요예측을 사업미시행시와 사업시행시로 구분하여 통행발생, 통행배분, 수단분담, 노선배정의 4단계 접근방법을 사용하여 장래 교통수요를 예측하고자 함

○ 교통영향의 분석은 자연적 증가에 의한 교통량과 주변지역 개발에 따른 발생교통량을 예측하여 사업미시행시 주변 가로 및 교차로의 교통량을 산정한 후, 본 사업의 시행으로 인해 발생되는 예측교통량을 사업미시행시 교통량에 부하시켜 최종 사업시행시 교통수요를 예측하고 이에 따른 주변 가로 및 교차로상의 교통영향을 분석하였음

○ 본 교통성검토의 시간적 범위는 사업완료(2034년)후 1년 후인 2035년을 최종목표연도로 설정하여 교통영향을 분석하였음

3.1.2 도시교통지표 분석

가. 서울시 장래 인구 전망

○ 서울시 장래 인구 연평균 증가율('24~'35)은 -0.45%로 지속적으로 인구가 감소되는 것으로 예측되었음

〈표 3-2〉 서울시 장래 인구 전망

(단위 : 인, %)

구 분	2019년	2024년*	2025년	2030년	2035년*	연평균 증가율 ('24~'35)
인구	9,535,732	9,295,695	9,248,418	9,051,693	8,849,929	-0.45

주 : *는 기준연도 및 목표연도임
자료 :『2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12 한국교통연구원』

나. 서울시 목적별 통행량 전망

○ 서울시의 장래 총 목적별 통행량의 연평균 증가율은 '24~'35년 -0.44%로 감소하는 추세를 보이고 있으며, 최종 목표연도인 2035년 기준 총 목적통행량은 24,303,461통행/일로 예측되었음

〈표 3-3〉 서울시 장래 목적별 통행량 전망

(단위 : 통행/일, %)

구 분			2019년	2024년*	2025년	2030년	2035년*	연평균 증가율('24~'35)
통행량	가정	통근	11,981,720	12,393,131	12,477,093	12,247,571	11,790,596	-0.45%
		통학	2,716,374	2,263,596	2,182,532	1,981,796	1,837,799	-1.88%
		학원	915,171	782,019	757,810	687,634	626,895	-1.99%
		쇼핑	1,627,652	1,706,967	1,723,287	1,772,097	1,797,210	0.47%
		기타	4,767,199	4,846,185	4,862,138	4,866,936	4,824,198	-0.04%
	비가정	업무	1,812,351	1,946,011	1,973,903	1,964,044	1,910,775	-0.17%
		쇼핑	233,381	236,913	237,625	230,175	223,218	-0.54%
		기타	1,196,441	1,337,146	1,367,214	1,332,263	1,292,769	-0.31%
	합 계		25,250,289	25,511,968	25,581,605	25,082,517	24,303,461	-0.44%

주 : *는 기준연도 및 목표연도임
자료 :『2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12 한국교통연구원』

다. 서울시 수단별 통행량 전망

○ 서울시의 장래 총 수단별 통행량의 연평균 증가율은 '24~'35년 -0.44%로 예측되었으며, 최종목표연도인 2035년 기준 총 수단통행량은 24,303,461통행/일로 예측되었음

〈표 3-4〉 서울시 장래 수단별 통행량 전망

(단위 : 통행/일, %)

구 분		2019년	2024년*	2025년	2030년	2035년*	연평균 증가율('24~'35)
통행량	승용차	5,916,143	6,004,105	6,021,854	5,870,422	5,740,137	-0.41%
	택시	1,677,057	1,702,873	1,708,084	1,657,435	1,611,165	-0.50%
	버스	3,345,856	3,370,197	3,375,086	3,310,842	3,203,208	-0.46%
	지하철	4,305,571	4,591,165	4,650,518	4,655,289	4,482,104	-0.22%
	도보/자전거	7,124,099	6,815,837	6,755,804	6,525,695	6,306,006	-0.70%
	버스+지하철	1,744,079	1,885,094	1,914,636	1,933,543	1,868,748	-0.08%
	기타	1,137,471	1,152,577	1,155,622	1,129,290	1,092,093	-0.49%
	합계	25,250,275	25,521,848	25,581,605	25,082,517	24,303,461	-0.44%

주 : *는 기준연도 및 목표연도임
자료 :『2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12 한국교통연구원』

〈표 3-5〉 서울시 장래 주요 교통지표 전망

구 분	2019년	2024년*	2025년	2030년	2035년*	연평균 증가율('24~'35)
인구(인)	9,535,732	9,295,695	9,248,418	9,051,693	8,849,929	-0.45%
목적통행(통행/일)	25,250,289	25,511,968	25,581,605	25,082,517	24,303,461	-0.44%
수단통행(통행/일)	25,250,275	25,521,848	25,581,605	25,082,517	24,303,461	-0.44%
1인당 목적통행	2.65	2.74	2.77	2.77	2.75	0.03%
1인당 수단통행	2.65	2.75	2.77	2.77	2.75	-

주 : *는 기준연도 및 목표연도임
자료 :『2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12 한국교통연구원』

3.2 사업 미시행시 수요예측

3.2.1 접근방법

○ 사업지 주변의 장래 교통량은 본 사업의 시행여부와 관계없이 인구 및 자동차 보유대수의 증가, 목적통행량 및 수단 통행량의 증가 등으로 인한 자연증가 교통량과 사업지 주변지역 개발에 따른 유발교통량을 함께 반영하여야 함

3.2.2 자연증가 교통량 예측

○ 사업미시행시 장래 자연증가에 의한 교통량을 예측하기 위해 『2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12 한국교통연구원』에서 제시하고 있는 서울시의 장래 수단통행량 증가율(2024년~2035년 -0.44%)을 적용하여 사업 미시행시 자연증가교통량을 예측하였음

〈표 3-6〉 서울시 장래 수단별 통행량 전망

(단위 : 통행/일, %)

구 분		2019년	2024년*	2025년	2030년	2035년*	연평균 증가율 ('24~'35)
통행량	승용차	5,916,143	6,004,105	6,021,854	5,870,422	5,740,137	-0.41%
	택시	1,677,057	1,702,873	1,708,084	1,657,435	1,611,165	-0.50%
	버스	3,345,856	3,370,197	3,375,086	3,310,842	3,203,208	-0.46%
	지하철	4,305,571	4,591,165	4,650,518	4,655,289	4,482,104	-0.22%
	도보/자전거	7,124,099	6,815,837	6,755,804	6,525,695	6,306,006	-0.70%
	버스+지하철	1,744,079	1,885,094	1,914,636	1,933,543	1,868,748	-0.08%
	기타	1,137,471	1,152,577	1,155,622	1,129,290	1,092,093	-0.49%
	합계	25,250,275	25,521,848	25,581,605	25,082,517	24,303,461	-0.44%

주 : *는 기준연도 및 목표연도임
자료 : 『2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12 한국교통연구원』

3.2.3 주변지역 개발에 따른 교통수요 예측

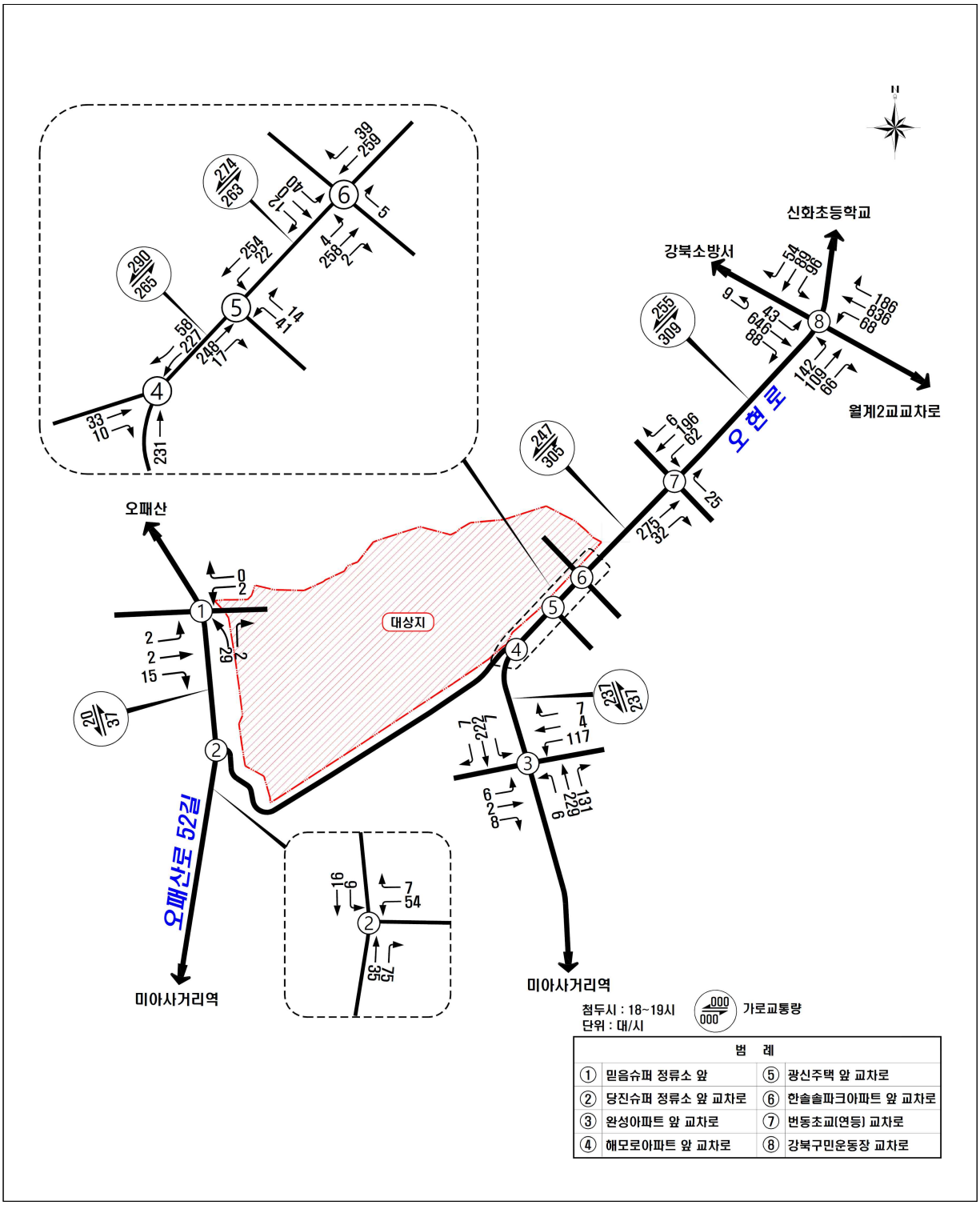
○ 사업미시행시의 교통수요 예측에 있어 자연증가 교통량의 예측과 함께 본 사업지 주변지역에서 시행되거나 계획 중에 있는 주요 개발계획에 의한 발생교통량을 감안하였음

○ 본 사업지 주변 개발계획은 『미아동258번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획(안) 교통성검토』로 이에 대한 발생교통량을 본 과업의 목표연도로 보정하여 주변개발계획을 반영하였음

3.2.4 사업 미시행시 교통량 및 서비스수준 분석 결과

가. 사업 미시행시 교통량 예측 결과

○ 사업 미시행시의 가로 및 교차로 교통량을 산출한 결과는 다음과 같음



[그림 3-1] 사업 미시행시 가로 및 교차로 교통량(2035년, 첨두시, 18:00~19:00시, 대/시)

나. 사업 미시행시 서비스수준 분석 결과

○ 사업 미시행시 본 과업의 공간적범위 내의 간선도로 서비스수준 분석결과, 평균통행속도는 14.9~33.8km/h, 서비스수준 “C”~“E”로 분석되었음

〈표 3-7〉 가로구간 서비스수준 분석결과(2035년, 미시행시)

구 분				도로 유형	거리 (km)	차로수 (차로)	교통량 (대/시)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
오현로21길	①	→	②	Ⅲ	0.19	1	20	30.7	C
	②	→	①	Ⅲ		1	37	30.6	C
오현로	③	→	④	Ⅲ	0.15	1	237	30.9	C
	④	→	③	Ⅲ		2	237	33.8	C
	④	→	⑤	Ⅲ	0.06	1	265	19.6	E
	⑤	→	④	Ⅲ		2	290	19.6	E
	⑤	→	⑥	Ⅲ	0.06	1	263	14.9	E
	⑥	→	⑤	Ⅲ		2	274	20.5	D
	⑥	→	⑦	Ⅲ	0.20	1	305	25.6	D
	⑦	→	⑥	Ⅲ		2	247	32.6	C
	⑦	→	⑧	Ⅲ	0.30	2	309	16.2	E
	⑧	→	⑦	Ⅲ		2	255	31.0	C

주 : 주변가로 첨두시는 18:00~19:00시임.

○ 사업 미시행시 본 과업의 공간적범위 내의 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체는 21.1~43.1초/대, 서비스수준은 "B"~"C"로 분석되었고 비신호교차로(무통제)의 상충횟수는 10~37회/시, 서비스수준은 “A”로 분석되었음

〈표 2-14〉 2024년 현황 교차로 서비스수준 분석결과

교 차 로 명	교통량 (대/시)	평균제어지체(초/대) 상충횟수(회/시)	서비스수준 (LOS)	비 고
① 믿음슈퍼 정류소	52	10	A	비신호교차로
② 당진슈퍼 정류소	193	37	A	비신호교차로
③ 완성아파트	746	21.8	B	신호교차로
④ 해모로아파트 앞	559	24.8	B	신호교차로
⑤ 광신주택 앞	596	21.1	B	신호교차로
⑥ 한솔솔파크아파트 앞	619	26.5	B	신호교차로
⑦ 번동초교	596	33.5	C	신호교차로
⑧ 강북구민운동장	2,423	43.1	C	신호교차로

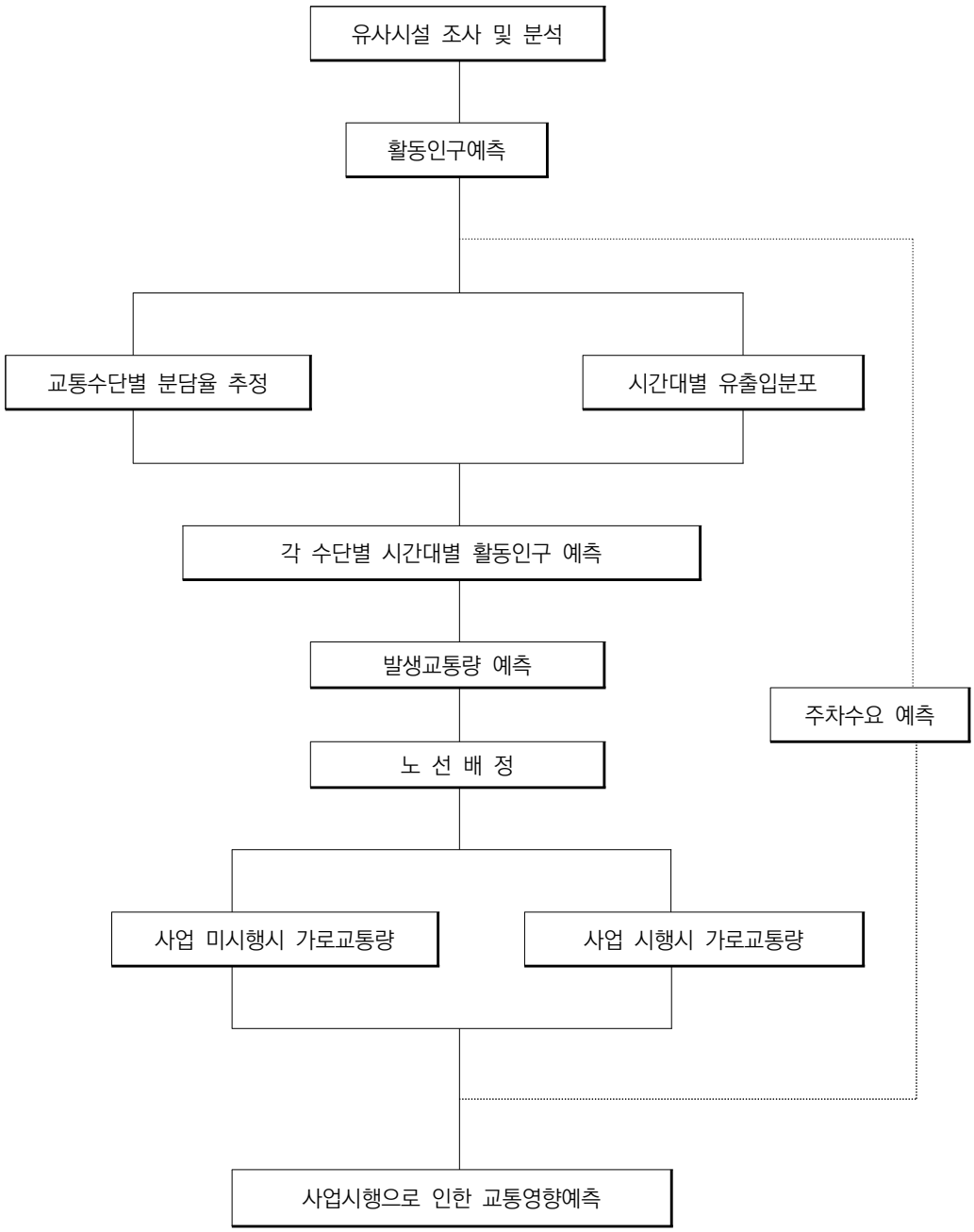
주 : 주변가로 첨두시는 18:00~19:00시임.

3.3 사업 시행시 수요예측

3.3.1 접근방법

○ 교통성 검토의 목적은 본 사업의 시행에 따라 발생하는 제반 교통상의 문제점을 분석함으로써 사업 대상지의 내부 및 주변지역 교통상의 문제점을 해소할 수 있는 대책을 수립하는데 있음

○ 따라서, 교통상의 영향을 분석하기 위하여 본 사업의 시행으로 인해 유발되는 교통수요를 도출분석하여야 하며, 이 과정은 다음과 같음



3.3.2 통행발생(Trip Generation)

○ 본 사업시행에 따른 발생교통량을 예측하기 위해서는 활동인구의 예측이 선행되어야 하며, 이를 본 사업의 시설별 계획에 적용하여 본 사업지의 장래 활동인구를 예측할 수 있다.

가. 면적개요

〈표 3-8〉 공동주택 유형별 면적개요

(단위 : ㎡)

구분	TYPE	세대수 (세대)	전용 면적	공용면적	기타공용면적			계약 면적
					주차/기전	부대시설	계	
재개발 임대	39㎡	133	39.31	14.20	34.43	1.87	36.40	89.81
	49㎡	133	49.76	17.72	43.58	2.37	46.07	113.43
	59㎡	68	59.98	21.88	52.53	2.86	55.54	137.24
소형 임대	49㎡	-	49.76	17.72	43.58	2.37	46.07	113.43
	59㎡	25	59.98	21.88	52.53	2.86	55.54	137.24
	84㎡	28	84.95	29.88	74.40	4.05	78.66	193.27
기부 채납 임대	39㎡	-	39.31	14.20	34.43	1.87	36.40	89.81
	49㎡	-	49.76	17.72	43.58	2.37	46.07	113.43
	59㎡	35	59.98	21.88	52.53	2.86	55.54	137.24
	84㎡	24	84.95	29.88	74.40	4.05	78.66	193.27
분양	39㎡	1,300	39.31	14.20	34.43	1.87	36.40	89.81
	49㎡	763	49.76	17.72	43.58	2.37	46.07	113.43
	59㎡	618	59.98	21.88	52.53	2.86	55.54	137.24
	84㎡	188	84.95	29.88	74.40	4.05	78.66	193.27
	110㎡	5	110.95	37.27	97.18	5.29	102.73	250.67
합계	-	3,320	166,604.02	59,901.66	145,923.06	7,920.35	153,843.41	380,349.09

〈표 3-9〉 근린생활시설 면적개요

(단위 : ㎡)

구분	전용면적	공용면적	전용+공용	기타공용면적			계약면적
				지하주차장	기/전실	계	
지하1층	4,000.00	800.00	4,800.00	1,611.94	200.00	1,811.94	6,611.94

나. 활동인구 발생원단위 예측

○ 활동인구 예측을 위한 활동인구 발생원단위는 유사시설 문헌조사자료의 가중평균치를 적용하여 기준연도인 2024년 활동인구 발생원단위를 산정하였음

〈표 3-10〉 유사시설 활동인구 발생원단위(2024년)

구 분		시설명	세대수(세대), 호실수(호), 시설면적(㎡)	활동인구(인)		활동인구 발생원단위 (인/세대, 인/1,000㎡)	
				상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용
공동주택	주거1	1) 신림현대아파트	435	1,322	444	3.04	1.02
		2) 천호우성아파트	100	307	56	3.07	0.56
		3) 양지473아파트	56	187	55	3.34	0.98
		적용치	-	-	-	**3.07**	**0.94**
	주거2	1) 신림현대아파트	269	853	277	3.17	1.03
		4) 래미안목동아델리체	284	909	287	3.20	1.01
		5) 신길우성2차아파트	120	377	127	3.14	1.06
		적용치	-	-	-	**3.18**	**1.03**
	주거3	1) 신림현대아파트	330	1,115	356	3.38	1.08
		4) 래미안목동아델리체	848	2,892	899	3.41	1.06
		5) 신길우성2차아파트	605	2,081	653	3.44	1.08
		적용치	-	-	-	**3.41**	**1.07**
	주거4	1) 신림현대아파트	270	991	297	3.67	1.10
		4) 목동힐스테이트	154	604	169	3.92	1.10
		5) 보라매경남아너스빌	88	349	99	3.97	1.13
		적용치	-	-	-	**3.80**	**1.11**
근린생활시설		4) 래미안목동아델리체	3,294.26	88	911	26.80	277.55
		6) 현대홈타운2단지아파트	2,632.70	81	849	30.77	323.16
		7) 마포트라팰리스	2,153.63	64	604	29.88	281.48
		적용치	-	-	-	**28.91**	**293.46**

주 : 문헌자료의 원단위는 본 분석 기준연도(2024))에 맞게 보정하였음
자료 : 1) 2022.11, 신림1 재정비 촉진구역 재개발 정비사업 교통영향평가, KTS엔지니어링
2) 2022.12, 천호우성아파트 재건축 정비사업 교통영향평가, ㈜내일이엔시
3) 2022.01, 가락미륭아파트 재건축사업 교통영향평가, ㈜우리종합기술
4) 2022.04, 신정4재정비촉진구역 재건축정비사업 교통영향평가, ㈜우리종합기술
5) 2022.05, 신길우성2차·우창아파트 재건축정비사업 교통영향평가, ㈜도시발전연구원
6) 2023.12, 개봉역 역세권 활성화사업 주상복합 신축공사, 동림피엔디
7) 2022.11, 마포 합정7구역 도시정비형 재개발사업 교통영향평가, ㈜동림피엔디

다. 사업지 목표연도 총 활동인구 예측

○ 장래 목표연도 활동인구는 유사시설 원단위를 토대로 『2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12 한국교통연구원』상의 서울시 목적통행 증가율(2024년~2035년 : -0.44%)을 적용하여 장래 활동인구를 예측하였음

○ 본 사업지의 장래 목표연도의 총 활동인구를 예측한 결과, 장래목표연도인 2035년 평일 14,396인/일(공동주택 : 12,784인/일, 근린생활시설 : 1,612인/일)로 예측되었음

〈표 3-11〉 기준연도(2024년) 활동인구 예측결과

구 분		세대수(세대), 호실수(호), 시설면적(㎡)	활동인구 발생원단위 (인/세대, 인/1,000㎡)		1일 총 활동인구(인/일)		
			상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용	합계
공동주택	주거1	1,433	3.07	0.94	7,261	2,223	9,484
	주거2	746	3.18	1.03	2,261	732	2,993
	주거3	240	3.41	1.07	839	263	1,102
	주거4	5	3.80	1.11	19	6	25
	소계	3,320	-	-	10,380	3,224	13,604
근린생활시설		5,000.00	28.91	293.46	145	1,467	1,612
합 계		-	-	-	10,525	4,691	15,216

주 : 상근인구는 장래에도 증감이 없는 것으로 가정하였음

〈표 3-12〉 장래 목표연도(2035년) 1일 총 활동인구 예측

구 분		세대수(세대), 호실수(호), 시설면적(㎡)	1일 총 활동인구(인/일)		
			2035년		
			상주/상근	방문/이용	합계
공동주택	주거1	2,329	7,261	2,118	9,379
	주거2	696	2,261	697	2,958
	주거3	184	839	251	1,090
	주거4	5	19	6	25
	소계	3,320	10,380	3,072	13,452
근린생활시설		5,000.00	145	1,398	1,543
합 계		-	10,525	4,470	14,995

라. 장래 목표연도 총 통행량 예측

○ 본 사업지의 장래 1일 총 통행량을 예측하기 위해 상근/이용인구는 통행특성을 고려하여 2.0통행(인/일)을 적용하였으며, 이를 토대로 장래목표연도인 2035년 평일 37,778통행/일(공동주택 : 34,692통행/일, 근린생활시설 : 3,086통행/일)로 예측되었음

〈표 3-13〉 장래목표연도(2035년) 총 통행량 예측결과

(단위 : 통행/일)

구 분		세대수(세대), 호실수(호), 시설면적(㎡)	1일 총 통행발생량		
			2035년		
			상주/상근	방문/이용	합계
공동주택	주거1	2,329	19,969	4,236	24,205
	주거2	696	6,219	1,394	7,613
	주거3	184	2,308	502	2,810
	주거4	5	52	12	64
	소계	3,320	28,548	6,144	34,692
근린생활시설		5,000.00	290	2,796	3,086
합 계		-	28,838	8,940	37,778

마. 시간대별 유출입 통행분포비 추정

○ 용도별, 시간대별 평일 유출입 통행 분포비는 문헌조사 자료의 평균치를 적용하였음

〈표 3-14〉 유사시설의 시간대별 유출입 통행분포비

(단위 : %)

구 분	공동주택								근린생활시설			
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구	
	통근		통학		기타							
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
7시 이전	0.3	14.2	-	5.7	0.2	2.2	0.1	0.9	4.8	-	1.6	1.7
7시~8시	0.3	31.3	-	31.5	0.6	5.0	1.0	0.4	22.0	-	1.8	2.7
8시~9시	0.5	30.6	-	51.0	3.2	5.9	3.9	2.4	38.0	0.2	2.7	1.9
9시~10시	0.6	11.8	-	4.8	4.1	7.3	5.1	3.9	19.8	0.4	4.2	2.3
10시~11시	0.9	4.2	-	4.3	3.4	13.4	7.4	5.7	9.1	-	5.7	4.1
11시~12시	0.5	1.6	0.5	1.0	5.0	9.9	7.4	6.5	2.0	-	7.8	6.7
12시~13시	0.2	1.2	3.5	0.3	7.5	6.8	6.6	4.8	0.8	-	7.9	8.2
13시~14시	0.7	1.1	4.0	0.3	5.5	6.9	10.2	5.3	0.6	-	6.9	5.9
14시~15시	0.8	0.9	7.7	0.3	11.1	7.8	10.5	9.0	0.4	-	8.7	8.3
15시~16시	2.1	0.3	5.6	0.3	9.5	8.5	6.9	10.8	0.2	0.3	10.8	9.1
16시~17시	4.4	0.2	11.1	0.3	11.1	6.3	7.2	9.3	0.0	1.3	9.7	9.5
17시~18시	9.2	0.6	20.7	0.2	9.2	6.7	9.1	10.2	0.3	6.3	8.0	8.6
18시~19시	24.9	0.6	15.4	-	12.2	4.1	10.1	7.5	0.2	16.8	8.0	9.6
19시~20시	23.7	0.6	13.5	-	8.5	4.1	6.2	8.8	-	23.1	5.9	7.3
20시~21시	16.9	0.3	8.3	-	5.7	3.2	5.0	6.6	-	32.7	5.8	7.3
21시 이후	13.9	0.6	9.8	-	3.2	1.9	3.2	7.9	1.8	19.0	4.4	7.1
합 계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

바. 시간대별 · 용도별 통행량 예측

○ 장래 목표연도의 1일 총 통행량을 적용하여 본 사업의 시간대별 유출입 통행량을 예측한 결과는 다음과 같음

〈표 3-15〉 장래 활동인구 시간대별 유출입 통행량 예측(2035년)

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구 분	공동주택								근린생활시설				합계		
	상주인구						방문인구								
	통 근		통 학		기 타				상근인구		이용인구				
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
7시 이전	27	1,143	0	85	11	103	5	29	7	1	24	24	74	1,385	1,459
7시-8시	28	2,517	0	463	30	240	30	14	32	0	25	38	145	3,272	3,417
8시-9시	40	2,458	0	749	153	279	119	73	55	0	38	26	405	3,585	3,990
9시-10시	48	951	0	70	194	349	158	119	29	1	59	32	488	1,522	2,010
10시-11시	75	337	0	63	162	638	228	174	13	0	80	57	558	1,269	1,827
11시-12시	37	128	8	15	237	470	227	200	3	0	108	93	620	906	1,526
12시-13시	16	93	51	5	358	326	204	149	1	0	111	114	741	687	1,428
13시-14시	59	85	59	4	260	329	314	163	1	0	97	82	790	663	1,453
14시-15시	61	69	114	4	530	370	321	276	1	0	122	115	1,149	834	1,983
15시-16시	171	28	83	4	451	404	213	331	0	0	151	128	1,069	895	1,964
16시-17시	355	16	163	4	527	300	220	285	0	2	135	133	1,400	740	2,140
17시-18시	744	48	303	3	439	317	278	312	0	9	112	120	1,876	809	2,685
18시-19시	2,000	52	226	0	583	197	310	230	0	24	111	134	3,230	637	3,867
19시-20시	1,907	48	198	0	407	197	191	269	0	33	82	102	2,785	649	3,434
20시-21시	1,357	24	122	0	272	152	155	203	0	47	81	101	1,987	527	2,514
21시 이후	1,119	47	142	0	147	90	99	245	3	28	62	99	1,572	509	2,081
합 계	8,044	8,044	1,469	1,469	4,761	4,761	3,072	3,072	145	145	1,398	1,398	18,889	18,889	37,778

3.3.3 통행분포(Trip Distribution)

○ 통행분포는 추정된 유출입 통행량을 통행의 출발지와 목적지로 연결시켜주는 단계로서 이는 통행량을 각 죤(Zone)에 배분시키는 단계로 크게 프라타법, 중력모델법으로 나눌 수 있음

○ 그러나, 특정지역에 대한 통행분포에서 Zone 구분 자체가 비경제적이고 O-D Matrix에서 유입통행(Attraction)은 본 시설이 포함된 죤(Zone) 외에는 모두 "0" 이 되기 때문에 본 분석처럼 대상이 국부적이고 단기적일 경우 일반의 분포교통량 예측모델을 적용하는데 무리가 있음

○ 본 검토서에서는 현재의 교통량 접근행태 및 장래 교통여건을 반영하여 장래 각 방향별 분포비를 산정하였음

3.3.4 수단분담(Modal Split)

○ 교통수단별 분담율을 예측하기 위한 대표적인 모형으로는 통행자의 행태적인 측면에 기반한 로짓 모형을 들 수 있는데, 본 분석과 같은 국지적 사업의 예측 모형에 적용하기에는 객관적이고 합리적인 모형도출이 어려움에 따라 본 분석에서는 유사시설 문헌자료를 토대로 기준연도 교통수단별 분담율을 산정하였고, 장래 수단별 분담률의 변화는 『2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12 한국교통연구원』에서 제시된 수단별 통행량의 연평균 증가율을 적용하였음

가. 수단별 · 시간대별 수단통행량 예측

○ 유사시설의 문헌자료를 토대로 수단별 분담율을 산정하였으며, 이를 적용한 2035년(목표연도)의 수단별·시간대별 유출입 통행량 예측결과는 다음과 같음

〈표 3-16〉 장래 수단별·시간대별 유출입 통행량 예측(2035년)

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구 분	승용차		택시		버스		지하철		도보 및 기타		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
7시 이전	21	467	4	60	13	264	19	418	17	176	74	1,385	1,459
7시~8시	46	1,028	8	135	26	653	37	985	28	471	145	3,272	3,417
8시~9시	139	1,068	23	145	69	736	101	1,063	73	573	405	3,585	3,990
9시~10시	170	516	28	73	78	276	119	442	93	215	488	1,522	2,010
10시~11시	204	413	31	71	87	213	131	345	105	227	558	1,269	1,827
11시~12시	216	303	34	53	95	143	145	231	130	176	620	906	1,526
12시~13시	237	224	42	39	119	108	179	171	164	145	741	687	1,428
13시~14시	274	224	43	38	128	104	186	166	159	131	790	663	1,453
14시~15시	369	291	64	48	190	128	283	201	243	166	1,149	834	1,983
15시~16시	334	316	58	52	179	135	270	211	228	181	1,069	895	1,964
16시~17시	430	259	72	42	247	112	369	170	282	157	1,400	740	2,140
17시~18시	579	288	88	46	351	124	510	190	348	161	1,876	809	2,685
18시~19시	1,083	219	150	35	594	100	928	147	475	136	3,230	637	3,867
19시~20시	931	233	126	36	520	102	813	151	395	127	2,785	649	3,434
20시~21시	669	183	90	29	368	85	577	121	283	109	1,987	527	2,514
21시 이후	518	188	68	27	299	80	459	114	228	100	1,572	509	2,081
합 계	6,220	6,220	929	929	3,363	3,363	5,126	5,126	3,251	3,251	18,889	18,889	37,778

나. 장래 발생교통량 예측

○ 상기에서 산정한 시간대별 교통수단별 통행량에 수단별 평균재차인원을 적용하여 장래 목표연도의 시간대별/수단별 발생교통량을 산정한 결과, 2035년 발생교통량은 10,700대/일로 예측되었음

〈표 3-17〉 수단별·시간대별 발생교통량 예측 (사업시행시, 2035년)

(단위 : 대/시, 대/일)

시간대	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
7시 이전	16	335	42	42	58	377	435
7시~8시	33	737	95	95	128	832	960
8시~9시	99	765	102	102	201	867	1,068
9시~10시	121	369	51	51	172	420	592
10시~11시	144	295	49	49	193	344	537
11시~12시	152	215	36	36	188	251	439
12시~13시	168	159	27	27	195	186	381
13시~14시	193	159	27	27	220	186	406
14시~15시	261	206	44	44	305	250	555
15시~16시	237	223	40	40	277	263	540
16시~17시	306	183	50	50	356	233	589
17시~18시	412	203	62	62	474	265	739
18시~19시	773	155	105	105	878	260	1,138
19시~20시	666	165	88	88	754	253	1,007
20시~21시	478	129	63	63	541	192	733
21시 이후	362	123	48	48	410	171	581
합 계	4,421	4,421	929	929	5,350	5,350	10,700

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 18:00~19:00시임

다. 기존시설 유지시 발생교통량 검토

○ 본 사업은 주택정비형 재개발 정비구역 지정 따른 공동주택 신축으로 기존 주택에 대한 발생교통량을 조사, 분석하여 정비사업 시행에 따른 순수유발 발생교통량을 예측하였음

〈표 3-18〉 수단별·시간대별 발생교통량 예측 (기존시설 유지시, 2035년)

(단위 : 대/시, 대/일)

시간대	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
7시 이전	9	287	36	36	45	323	368
7시~8시	21	637	82	82	103	719	822
8시~9시	73	671	89	89	162	760	922
9시~10시	94	308	43	43	137	351	488
10시~11시	115	250	42	42	157	292	449
11시~12시	121	163	28	28	149	191	340
12시~13시	125	117	22	22	147	139	286
13시~14시	140	120	22	22	162	142	304
14시~15시	214	167	36	36	250	203	453
15시~16시	190	180	31	31	221	211	432
16시~17시	252	145	41	41	293	186	479
17시~18시	347	163	51	51	398	214	612
18시~19시	670	131	90	90	760	221	981
19시~20시	579	137	76	76	655	213	868
20시~21시	416	103	54	54	470	157	627
21시 이후	314	101	40	40	354	141	495
합 계	3,680	3,680	783	783	4,463	4,463	8,926

라. 순수 발생교통량

○ 위에서 산정한 사업시행시 발생교통량과 기존시설 유지시 발생교통량으로 정비사업 시행에 따른 순수유발 발생교통량을 예측하였음

〈표 3-19〉 수단별·시간대별 발생교통량 예측 (순수 발생교통량, 2035년)

(단위 : 대/시, 대/일)

시간대	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
7시 이전	7	48	6	6	13	54	67
7시~8시	12	100	13	13	25	113	138
8시~9시	26	94	13	13	39	107	146
9시~10시	27	61	8	8	35	69	104
10시~11시	29	45	7	7	36	52	88
11시~12시	31	52	8	8	39	60	99
12시~13시	43	42	5	5	48	47	95
13시~14시	53	39	5	5	58	44	102
14시~15시	47	39	8	8	55	47	102
15시~16시	47	43	9	9	56	52	108
16시~17시	54	38	9	9	63	47	110
17시~18시	65	40	11	11	76	51	127
18시~19시	103	24	15	15	118	39	157
19시~20시	87	28	12	12	99	40	139
20시~21시	62	26	9	9	71	35	106
21시 이후	48	22	8	8	56	30	86
합 계	741	741	146	146	887	887	1,774

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 18:00~19:00시임

마. 발생교통량 종합

○ 본 사업의 장래 발생교통량은 다음과 같이 예측되었음

〈표 3-20〉 장래 목표연도(2035년) 발생교통량 종합

구 분			승용차		택시		합계		
			유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
발생 교통량 2035년	주변가로 및 사업지 첨두시 (18:00~19:00)	기존시설(Ⓐ)	670	131	90	90	760	221	981
		사업완료시(Ⓑ)	773	155	105	105	878	260	1,138
		순수발생량(Ⓑ-Ⓐ)	103	24	15	15	118	39	157
	1일발생량	기존시설(Ⓐ)	3,680	3,680	783	783	4,463	4,463	8,926
		사업완료시(Ⓑ)	4,421	4,421	929	929	5,350	5,350	10,700
		순수발생량(Ⓑ-Ⓐ)	741	741	146	146	887	887	1,774

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 18:00~19:00시임

3.3.5 노선배정(Trip Assignment)

○ 노선배정이란 교통네트워크 흐름을 보고 교통주체의 경로선택에 의한 네트워크의 각 링크사이의 교통량을 예측하는 작업을 말함

○ 노선배정의 시간대는 사업지 주변 네트워크의 교통량과 사업시행시 발생되는 교통량을 합산한 첨두시를 기준으로 실시하고자 함

가. 노선배분 접근방법

○ 본 사업시행으로 인한 발생교통량이 주변 가로에 미치는 영향을 분석하기 위해서 예측된 첨두시의 발생교통량을 주변가로에 배분하는 절차가 필요함

○ 이러한 예측된 발생교통량을 주변가로에 배분하는데 있어서 본 사업과 같이 국지적으로 소규모의 사업을 대상으로 하는 경우는 다음과 같은 3가지 방법을 적용할 수 있음

- 첫째, 대상지역의 유출입 교통량중 다소 높은 비율이 유출입 할 것으로 보이는 일정범위를 선정하여 발생교통량을 최소시간 경로(Minimum Time Path)에 의해 배정하는 방법
- 둘째, 본 사업지와 유사한 기존 사업지를 선정하여 설문조사 등을 통해 차량의 방향별 이용율을 조사한 후, 사업지 발생 교통량을 조사된 방향별 차량접근 방법에 따라 배정하는 방법
- 셋째, 대상지역 주변에 유사한 용도의 기존 시설물이 없거나, 최소시간 경로에 따른 All-or-Nothing Assignment Method 등이 대상지역의 가로이용 특성과 잘 부합되지 않을 경우, 대상지역내 가로의 차량이용율을 그대로 배분하는 방법 등이 있음

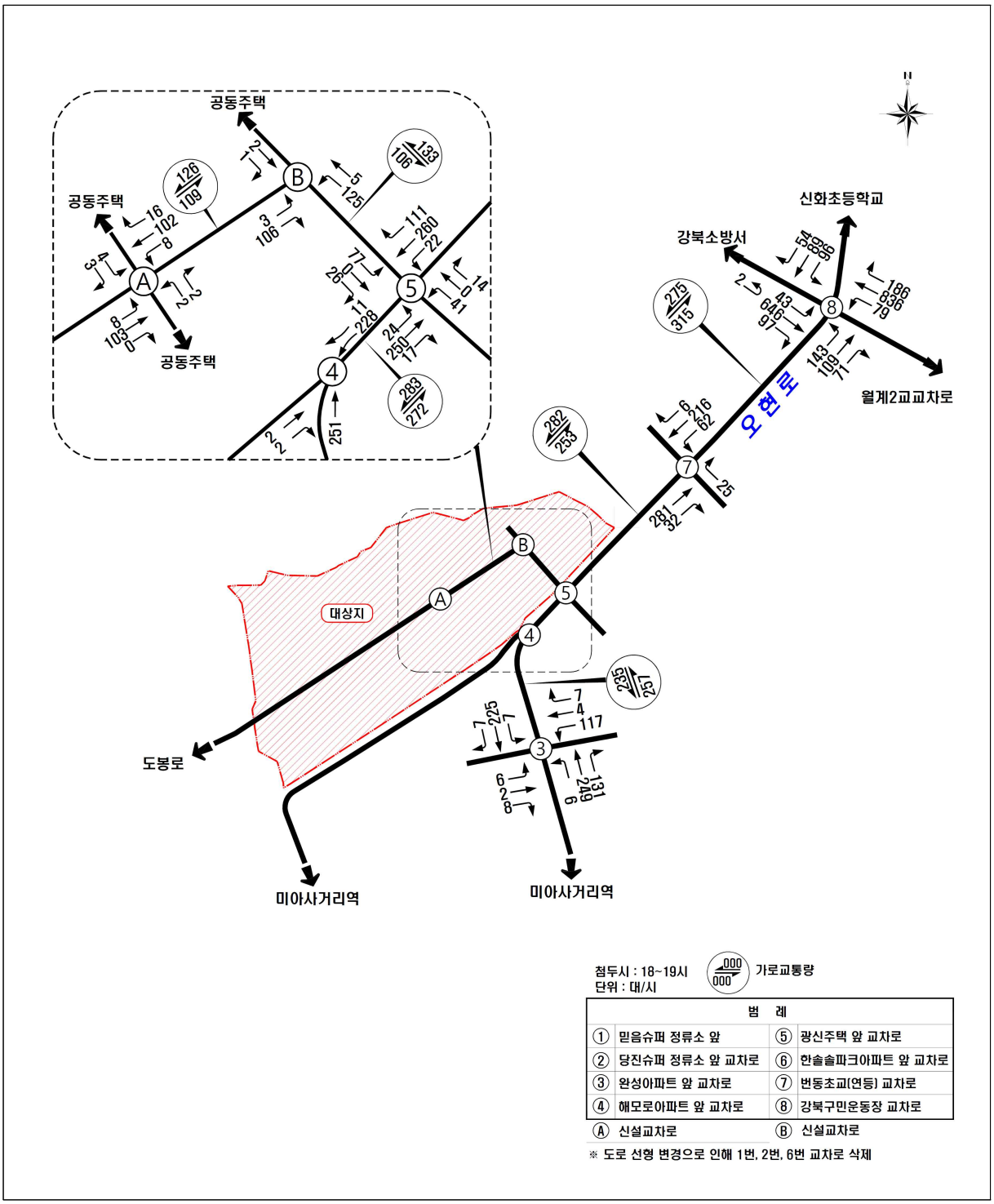
○ 위의 3가지 교통량 배정방법을 선택하는데 있어서 중요한 것은 현실적으로 지역내의 가로이용특성을 얼마나 잘 반영할 수 있는지의 여부에 달려 있음

○ 따라서, 본 분석에서는 분석대상 구간가로의 차량 이용율을 이용하여 가로별 분포비를 산정하였으며, 이를 바탕으로 장래 사업시행시 발생교통량에 대한 노선배정을 실시하였음

3.3.6 사업 시행시 교통량 및 서비스수준 분석 결과

가. 사업 시행시 교통량 예측 결과

○ 사업시행시의 목표연도별 가로 및 교차로 교통량을 배분한 결과는 다음과 같음



[그림 3-2] 사업 시행시 가로 및 교차로 교통량(2035년 평일, 18:00~19:00시, 대/시)

나. 사업 시행시 서비스수준 분석 결과

○ 사업 시행시 본 과업의 공간적범위 내의 가로구간 서비스수준 분석결과, 평균통행속도는 15.3~33.2km/h, 서비스수준 "C"~"E"로 분석되었음

〈표 3-21〉 가로구간 서비스수준 분석결과(2035년, 시행시)

구 분				도로 유형	거리 (km)	차로수 (차로)	교통량 (대/시)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
오현로	③	→	④	Ⅲ	0.15	1	257	30.8	C
	④	→	③	Ⅲ		2	235	33.2	C
	④	→	⑤	Ⅲ	0.06	1	272	19.6	E
	⑤	→	④	Ⅲ		2	283	22.2	D
	⑤	→	⑦	Ⅲ	0.02	1	327	25.5	D
	⑦	→	⑤	Ⅲ		2	305	22.3	D
	⑦	→	⑧	Ⅲ	0.30	2	315	15.3	E
	⑧	→	⑦	Ⅲ		2	275	21.6	D
신설	Ⓐ	→	Ⓑ	Ⅲ	0.30	1	109	21.3	D
	Ⓑ	→	Ⓐ	Ⅲ		1	126	29.4	C

주 : 주변가로 첨두시는 18:00~19:00시임.

○ 사업 시행시 본 과업의 공간적범위 내의 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체는 22.9~47.2초/대, 서비스수준은 "B"~"C"로 분석되었음

〈표 2-15〉 2035년 시행시 교차로 서비스수준 분석결과

교 차 로 명	교통량 (대/시)	평균제어지체(초/대)	서비스수준 (LOS)	비 고
③ 완성아파트	765	37.5	C	신호교차로
④ 해모로아파트 앞	494	22.9	B	신호교차로
⑤ 광신주택 앞	842	47.2	C	신호교차로
⑦ 번동초교	622	33.7	C	신호교차로
⑧ 강북구민운동장	2,449	43.3	C	신호교차로
Ⓐ 신설교차로	248	25.0	B	신호교차로
Ⓑ 신설교차로	242	34.0	C	신호교차로

주 : 주변가로 첨두시는 18:00~19:00시임.

3.4 주차수요 예측

3.4.1 법정주차대수 산정

가. 법정주차대수 산정기준

○ 본 사업지의 법정주차대수 산정은 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례[시행 2025. 1. 3.]의 별표2 부설주차장 설치대상 시설 및 설치기준을 적용하였음

〈표 3-22〉 부설주차장의 설치대상시설물 종류 및 설치기준

시 설 물	설 치 기 준
3. 제1종 근린생활시설 (`제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종근린생활시설, 숙박시설	시설면적 134㎡당 1대
5. 다가구주택, 공동주택(외국공관안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 오피스텔	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수(다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택 전용면적 산정방법을 따른다)로 하되, 주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우에는 세대당(오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당) 1대(전용면적이 30제곱미터이하인 경우에는 0.5대, 60제곱미터이하인 경우0.8대)이상으로 한다. 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 소형 주택은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.

자료 : 서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례[시행 2025.1.3.] 별표2

나. 법정주차대수 산정

○ 상기의 법정주차대수 산정기준을 토대로 본 사업지의 법정주차대수를 산출한 결과, 총 법정주차대수는 2,742대(공동주택 : 2,705, 근린생활시설 : 37대)로 산정되었음

〈표 3-23〉 법정주차대수 산정 종합

구 분		세대수(세대), 호실수(호), 시설면적(㎡)	전용면적 (㎡)	산정면적 (㎡)	설치기준		산정대수		법정 주차대수
					주택건설기준		주택건설기준등		
					전용면적당	세대당	전용면적당	세대당	
공동주택	39형	1,433	39.31	56,331.23	75	0.8	766.8	1,170.4	1,147
	49형	896	49.76	44,584.96	75	0.8	598.4	721.6	717
	59형	746	59.98	44,745.08	75	0.8	568.6	568.8	596
	84형	240	84.95	20,388.00	75	1.0	278.6	246.0	240
	110형	5	110.95	554.75	65	1.0	8.5	5.0	5
소 계		3,320	-	166,604.22	-	-	2,220.9	2,711.8	2,705
근린생활시설		5,000.00	-	5,000.00	134		37.3		37
합 계		-	-	-	-	-	-	-	2,742

3.4.2 주차발생 원단위법에 의한 주차수요 예측

○ 주차수요 예측은 주차발생 원단위법에 의한 장래 주차수요를 예측하였으며, 주차발생 원단위는 유사시설에 대한 문헌자료를 토대로 주차발생원단위를 가중평균하여 적용하였음

○ 또한, 주차이용효율의 경우 한국교통연구원의 『교통영향평가제도 시행방안에 관한 연구』에서 제시된 0.8~0.9을 참고하여 본 분석에서는 공동주택은 1.00, 근린생활시설은 0.85를 적용하였음

〈표 3-24〉 주차발생 원단위법

공 식	$P_d = \frac{U \times F}{1,000 \times e}$
변수설명	P_d : 주차면수(면) U : 주차발생 원단위(첨두시 연면적 1,000㎡당 주차발생량(대)) F : 주차대상면적(㎡) e : 주차이용효율 여기서, $e = \frac{\text{주차이용대수} \times \text{주차점유시간}}{\text{주차용량} \times \text{주차장운영시간}}$

〈표 3-25〉 주차발생 원단위 산정(2024년)

구 분		시설명	세대수(세대), 호실수(호), 시설면적(㎡)	주차발생원단위 (대/세대, 대/호, 대/1,000㎡)
공동주택	주거1	1) 신림현대아파트	435	0.93
		2) 천호우성아파트	100	0.97
		3) 양지473아파트	56	1.05
		적용치	-	**0.95**
	주거2	1) 신림현대아파트	269	1.14
		4) 래미안목동아델리체	284	1.13
		5) 신길우성2차아파트	120	1.09
		적용치	-	**1.13**
	주거3	1) 신림현대아파트	330	1.21
		4) 래미안목동아델리체	848	1.18
		5) 신길우성2차아파트	605	1.23
		적용치	-	**1.20**
	주거4	1) 신림현대아파트	270	1.34
		4) 목동힐스테이트	154	1.37
		5) 보라매경남아너스빌	88	1.39
		적용치	-	**1.36**
근린생활시설		4) 래미안목동아델리체	3,294.26	7.22
		6) 현대홈타운2단지아파트	2,632.70	6.50
		7) 마포트라팰리스	2,153.63	6.60
		적용치	-	**6.82**

주 : 문헌자료의 원단위는 본 분석 기준연도(2024))에 맞게 보정하였음

자료 : 1) 2022.11, 신림1 재정비 촉진구역 재개발 정비사업 교통영향평가, KTS엔지니어링
2) 2022.12, 천호우성아파트 재건축 정비사업 교통영향평가, ㈜내일이엔시
3) 2022.01, 가락미륭아파트 재건축사업 교통영향평가, ㈜우리종합기술
4) 2022.04, 신정4재정비촉진구역 재건축정비사업 교통영향평가, ㈜우리종합기술
5) 2022.05, 신길우성2차·우창아파트 재건축정비사업 교통영향평가, ㈜도시발전연구원
6) 2023.12, 개봉역 역세권 활성화사업 주상복합 신축공사, 동림피엔디
7) 2022.11, 마포 합정7구역 도시정비형 재개발사업 교통영향평가, ㈜동림피엔디

3.4.3 주차계획의 종합분석

○ 본 사업의 장래 주차수요 예측을 위한 주차발생 원단위의 증가율은 『2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12 한국교통연구원』에서 제시된 수도권 승용차 수단통행량 연평균 증가율(`24~`35년 : -0.44%)을 적용하여 장래 주차수요를 예측하였음

○ 장래 본 사업지의 주차수요 예측결과 장래 목표연도 2035년 주차수요는 3,132대(공동주택 : 3,093대, 근린생활시설 : 39대)로 예측되었음

〈표 3-26〉 주차발생 원단위법에 의한 주차수요 예측(장래 목표연도 2035년)

구 분		세대수(세대), 호실수(호), 시설면적(㎡)	주차수요 원단위 (대/세대, 대/호, 대/1,000㎡)	이용효율	주차수요(대) 2035년
공동주택	주거1	2,329	0.91	1.00	2,119
	주거2	696	1.09	1.00	758
	주거3	184	1.15	1.00	211
	주거4	5	0.91	1.00	5
	소계	3,320	-	-	3,093
근린생활시설		5,000.00	6.52	0.85	39
합계		-	-	-	3,132

○ 본 사업지 계획주차대수는 4,029대로 법정주차대비 146.93%, 주차수요대비 128.63%를 확보하였음

〈표 3-27〉 주차검토 총괄

법정주차(대)	주차수요(대)	계획주차(대)	법정대비	수요대비
2,742	3,132	4,029	146.93%	128.63%

제4장 사업시행으로 인한 개선대책

4.1 주변가로 및 교차로
4.2 진출입동선
4.3 보행
4.4 주차
4.5 교통안전 및 기타
4.6 교통개선대책

제4장 사업시행에 따른 개선대책

4.1 주변가로 및 교차로

4.1.1 교차로 신호최적화

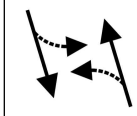
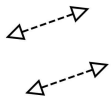
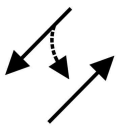
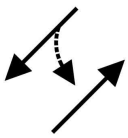
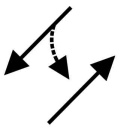
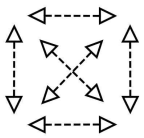
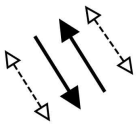
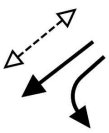
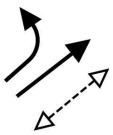
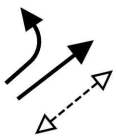
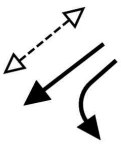
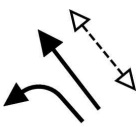
○ 본 사업시행시 주변가로 및 교차로의 운영을 합리적이고 효율적으로 운영하기 위하여 사업지 주변 7개 신호 교차로의 최적신호 운영방안을 제시하였음

○ 신호주기 최적화 분석 결과, 사업시행시에 비해 차량당 평균제어지체가 1.8~10.0초/대 감소하는 것으로 분석되었음

〈표 4-1〉 신호 최적화시 교차로 서비스수준 변화(2035년)

교 차 로 명	평균 제어지체(초/대)			서비스수준 (LOS)		
	사업시행시 (①)	신호최적화시 (②)	증감 (②-①)			
③ 완성아파트 앞 교차로	37.5	27.5	-10.0	C	→	B
④ 해모로아파트 앞 교차로	22.9	21.1	-1.8	B	→	B
⑤ 광신주택 앞 교차로	47.2	42.7	-4.5	C	→	C
⑦ 번동초교 교차로	33.7	29.7	-4.0	C	→	B
⑧ 강북구민운동장 교차로	43.3	39.4	-3.9	C	→	C
Ⓐ 신설교차로	25.0		시행시 및 최적화시	B		
Ⓑ 신설교차로	34.0		시행시 및 최적화시	B		

〈표 4-2〉 최적화 신호운영방안

교차로명	신호주기 최적화방안(2035년 사업시행시)					현시 및 주기
	교차로방향	∅1	∅2	∅3	∅4	
③ 완성아파트 앞 교차로	해모로 아파트 북서울 꿈의숲 × 강북문화 정보도서관 미아 사거리역			-	-	2현시
	시행시	69(4)	24(3)	-	-	100초
	최적화시	73(4)	20(3)	-	-	100초
④ 해모로아파트 앞 교차로	대상지 광신주택 × 완성 아파트			-	-	2현시
	시행시	67(3)	27(3)	-	-	100초
	최적화시	69(3)	25(3)	-	-	100초
⑤ 광신주택 앞 교차로	대상지 번동초교 × 해모로 아파트 북서울 꿈의숲			-	-	2현시
	시행시	67(3)	27(3)	-	-	100초
	최적화시	54(3)	40(3)	-	-	100초
⑦ 번동초교 교차로	강북구민 운동장 번동초교 × 광신주택 한양 아파트					4현시
	시행시	39(4)	20(4)	20(4)	35(4)	130초
	최적화시	47(4)	20(4)	12(4)	35(4)	130초
⑧ 강북구민운동장 교차로	수유역 노원구 × 번동초교 석계역					4현시
	시행시	57(3)	14(3)	27(3)	30(3)	140초
	최적화시	62(3)	12(3)	27(3)	27(3)	140초
Ⓐ 신설교차로	대상지 Ⓑ신설 교차로 × 미아동 대상지					4현시
	시행시 및 최적화시	28(3)	36(3)	12(3)	12(3)	100초
Ⓑ 신설교차로	대상지 Ⓐ신설 교차로 광신주택 앞				-	3현시
	시행시 및 최적화시	18(3)	33(3)	40(3)	-	100초

4.1.2 주변가로 및 교차로 개선

○ 오현로 대상지측 1개 차로 확폭

- B=3.0m, L=135m

○ ⑤ 광신주택 앞 교차로 기하구조 개선

- 비정형화 → 정형화
- 오현로 대상지측 1개 차로 확폭으로 인한 기하구조 개선 수립

○ 오패산로 오현로 동서간 연결도로 2차로 계획

- B=12.0m, L=465m

○ 대상지 내부 진입도로상 3차로 계획 (회전교통량 분리)

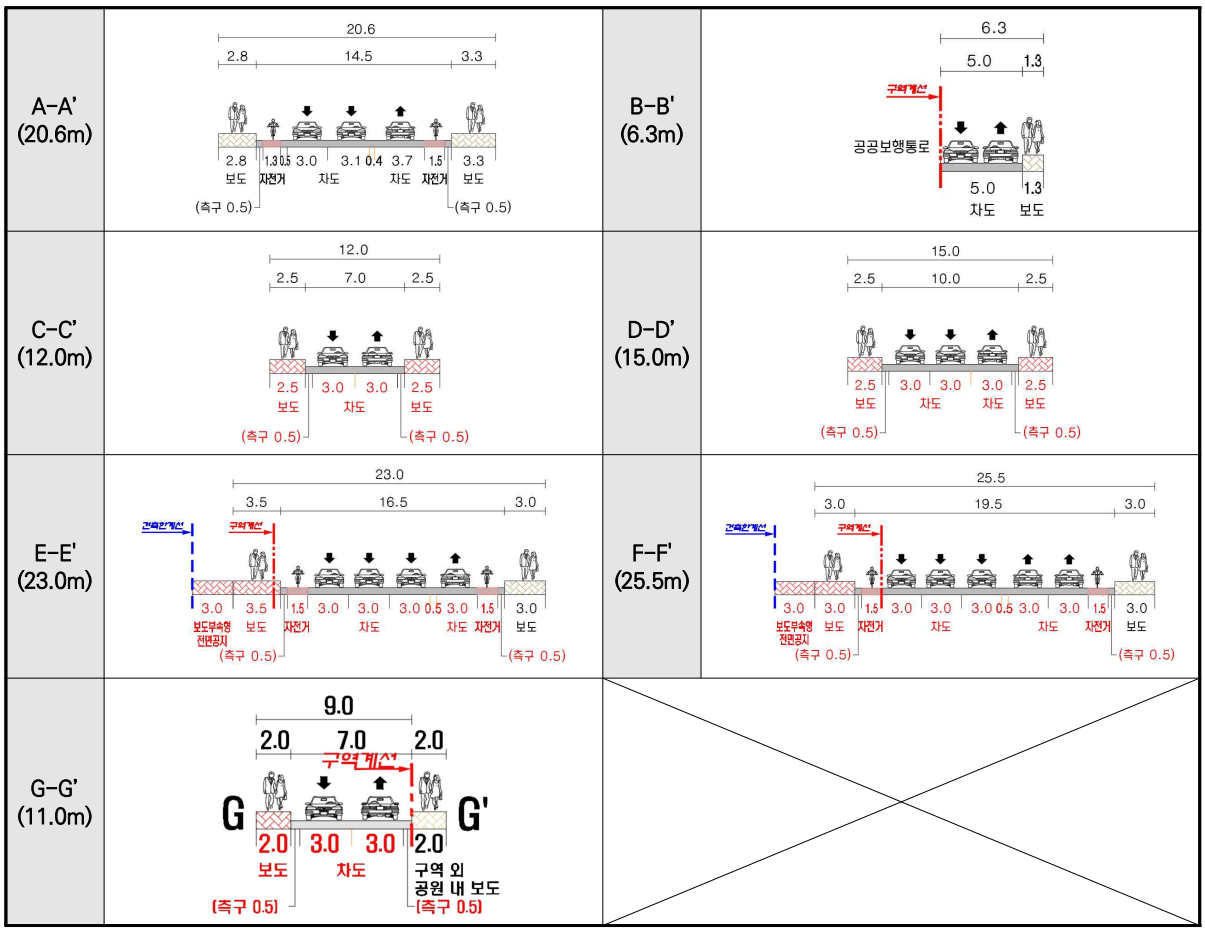
- B=15.0m, L=75m

4.2 진출입동선

○ 주요 진출입 4개소 계획 (공동주택 : 4개소)

○ 진출입 가각부 최소 회전반경 확보(R=6.0m 이상 확보)

○ 대상지 진입도로 확폭 계획 제시



[그림 4-1] 대상지 주변 도로 단면 계획

4.3 보행

○ 보행자의 안전을 위하여 보차분리 방안 제시

○ 보행동선 단절구간 보행의 연속성 확보를 위한 횡단보도 설치

○ 보도부속형 전면공지 설치

4.4 주차

○ 본 사업지 내 법정 및 주차수요를 만족하는 주차면수를 계획하였음

○ 주차장 확보 계획 : 4,029대 (주거 3,984대, 근린생활시설 45대)

- 법정주차대수 : 2,742대 (주거 2,705대, 근린생활시설 37대)
- 장래주차수요 : 3,132대 (주거 3,093대, 근린생활시설 39대)
- 법정의 146.93%, 수요의 128.63% 확보

4.5 교통안전 및 기타

○ 본 사업지 주변 교통안전을 위해 다음과 같은 교통안전 시설물을 계획하였음

- 노면표시 및 횡단보도 설치

4.6 교통개선대책

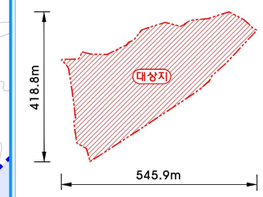
항 목	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	○『미아동258번지 일대 주택재개발 정비계획, 2025.02』개선방안 반영
	-	○ 주변 교차로 최적신호 운영방안 제시 (5개소)
	Ⓐ	○ 오현로 대상지측 1개 차로 확폭 - B=3.0m, L=135m
	Ⓑ	○ ⑤ 광신주택 앞 교차로 기하구조 개선 - 비정형화 → 정형화 - 오현로 대상지측 1개 차로 확폭으로 인한 기하구조 개선 수립
	Ⓒ	○ 오패산로 오현로 동서간 연결도로 2차로 계획 - B=12.0m, L=465m
	Ⓓ	○ 대상지 내부 진입도로상 3차로 계획 (회전교통량 분리) - B=15.0m, L=75m
진출입 동선	Ⓔ	○ 주요 진출입 4개소 계획 (공동주택 : 4개소)
	-	○ 진출입 가각부 최소 회전반경 확보(R=6.0m 이상 확보)
	-	○ 대상지 진입도로 확폭 계획 제시
보행	-	○ 보행단절 지점 평면횡단보도 설치
	-	○ 보도부속형 전면공지 설치
주차	-	○ 법정주차대수 : 2,742대 (주거 2,705대, 근린생활시설 37대) ○ 장래주차수요 : 3,132대 (주거 3,093대, 근린생활시설 39대) ○ 계획주차대수 : 4,029대 (주거 3,984대, 근린생활시설 45대) - 법정대비 : 146.93% - 수요대비 : 128.63%
교통안전 및 기타	-	○ 노면표시 및 횡단보도 설치

주 : 지점은 교통처리계획도 참조

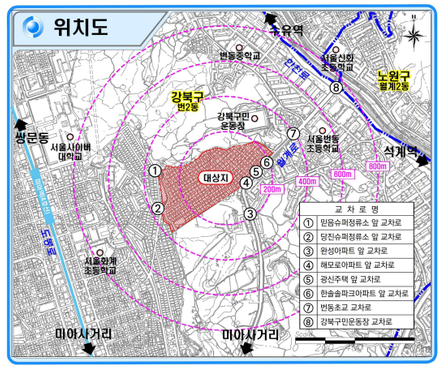
번동 148번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역 지정 및 정비계획(안) 교통처리계획도

2025.06

사업지제원



위치도



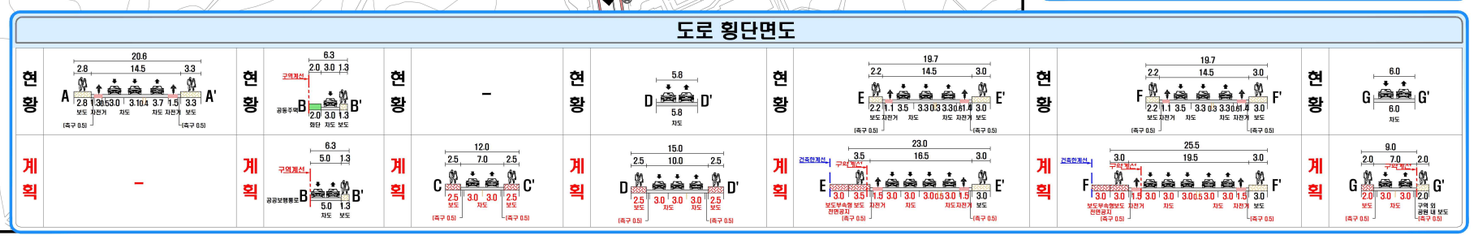
개선방안

항 목	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	○ 『미아동258번지 일대 주택재개발 정비계획, 2025.02』 개선방안 반영
	-	○ 주변 교차로 최적신호 운영방안 제시 (5개소)
	Ⓐ	○ 오현로 대상지측 1개 차로 확폭 - B=3.0m, L=135m
	Ⓑ	○ ⑤ 광신주택 앞 교차로 기하구조 개선 - 비정형화 → 정형화 - 오현로 대상지측 1개 차로 확폭으로 인한 기하구조 개선 수립
	Ⓒ	○ 오패산로 오현로 동서간 연결도로 2차로 계획 - B=12.0m, L=465m
	Ⓓ	○ 대상지 내부 진입도로상 3차로 계획 (회전교통량 분리) - B=15.0m, L=75m
진출입 동선	Ⓔ	○ 주요 진출입 4개소 계획 (공동주택 : 4개소)
	-	○ 진출입 가각부 최소 회전반경 확보(R=6.0m 이상 확보)
	-	○ 대상지 진입도로 확폭 계획 제시
보행	-	○ 보행단절 지점 평면횡단보도 설치
	-	○ 보도부속형 전면공지 설치
주차	-	○ 법정주차대수 : 2,749대 ○ 장래주차수요 : 3,257대 ○ 계획주차대수 : 4,037대 - 법정대비 : 146.9% - 수요대비 : 123.9%
교통안전 및 기타	-	○ 노면표시 및 횡단보도 설치

범 례

- 보도 (현황)
- 보도 (신설)
- 유색포장 (현황)
- 횡단보도(현황)
- 버스정류장 (현황)
- 과속방지턱(현황)
- 진출입구 (신설)
- 구역계
- 주택용지
- 종교시설
- 수도용지
- 공원
- 도로
- 공공보행통로

도로 횡단면도



경관성 검토서

■ 경관성 검토서 (종합)

[경관심의 주요 핵심 사항]		
1	대상지를 포함한 지역 전체의 경관을 향상시키는 목표 및 전략 수립	
2	건축물, 가로, 공원 및 녹지를 유기적으로 연계하여 통합적 · 입체적으로 계획	
3	대상지 주변의 주요한 조망점(근경,중경,원경)을 설정하고 실사를 바탕으로 한 시뮬레이션 작성(도시경관팀 사전협의 필수)	
[현황분석 및 기본방향 · 목표설정]		
4	서울시 도시기본계획, 경관계획, 생활권계획 등 상위 및 관련계획과 인접 지역과의 지형 고려 높이계획, 통경축 반영	
5	주변지역 경관자원 및 경관특성 현황조사를 토대로 고유한 지역현황을 반영하고 우수한 경관자원을 보존 · 활용	
[기본구상 (경관구조의 설정)]		
6	지역경관에 적합한 토지이용계획(밀도, 용도배치 등), 교통처리계획 등을 설정	
7	개발사업 규모, 장소의 특성 및 이용자에 맞는 경관구조(권역, 축, 거점) 설정	
8	경관구조별 장소성 · 조화성 확보 및 특성화 방안 마련	
9	토지이용, 지형 · 지세, 주변지역의 스카이라인 등과 조화로운 스카이라인 형성	
10	주변 맥락과 적합한 주요 진입부, 경관거점 및 결절부 계획	
[부문별계획 (도시공간구조의 입체적 기본구상)]		
11	주변지역연계계획	주변지역의 가로체계, 토지이용, 자연녹지 및 수변축 등의 현황 및 계획과 정합성이 맞는 계획 수립
12	경관구조 계획	경관구조의 위계 및 특성 등과 정합성이 맞는 건축물, 가로, 공원녹지 등 계획
13	배치 · 형태 · 규모계획	토지이용, 지형 · 지세, 대상지 정체성, 주변지역 건축물 규모 등 계획
		산 주변 및 구릉지의 경우에는 지형변동을 최소화하고 단차와 옹벽설치 지양(자연경사, 석축, 자연성 조경처리 권장)
		획일적이고 단조로운 입면을 지양하고 변화감 있는 입면으로 계획
14	높이계획	서울시 높이관리원칙을 반영하고, 다양한 높이를 혼합하여 획일적이지 않도록 계획
		경계부는 주변지역 건축물 높이와의 조화, 가로 개방감 등을 검토하여 가급적 중 · 저층으로 계획
15	가로경관 · 공원 및 녹지계획	주변 여건, 규모, 위치 등에 따른 이용자 특성, 기존 녹지 보존, 친환경적 외부공간 조성 등에 대한 공원 및 녹지 등 오픈스페이스 계획
		가로변과 주요 보행축 인접부는 커뮤니티 활동을 활성화 하는 가로경관 및 보행환경 계획
		건축물, 가로, 공원 및 녹지를 유기적으로 연계하여 통합적 · 입체적으로 계획
16	가로시설물	가로등, 신호등, 전신주, 도로표지판, 시설안내판 등 가로시설물은 보행환경 및 주변 인정 경관을 고려하여 계획
17	경관특화방안 (3D매스스터디)	아파트지구 등 대규모 사업계획이 수립된 대상지는 인근지역을 포함한 3D매스스터디 계획을 통한 종합적 특화계획 수립

	검토항목
1	대상지를 포함한 지역 전체의 경관을 향상시키는 목표 및 전략 수립

생활가로

주변을 연결하는 걷기 좋은

- ✓ 동서남북으로의 쾌적한 보행체계
- ✓ 동서축상의 경사를 극복하는 입체 보행체계



동서남북 통경축 & 생활가로
"연속적 가로 보행 체계"

공공공간

지역사회를 활성화하는

- ✓ 오현로변, 신설 도로변 등 커뮤니티시설 도입
- ✓ 다양한 생활밀착형 시설 도입



지역과 소통하는 공유 공간
"개방형 생활권 중심공간"

도시경관

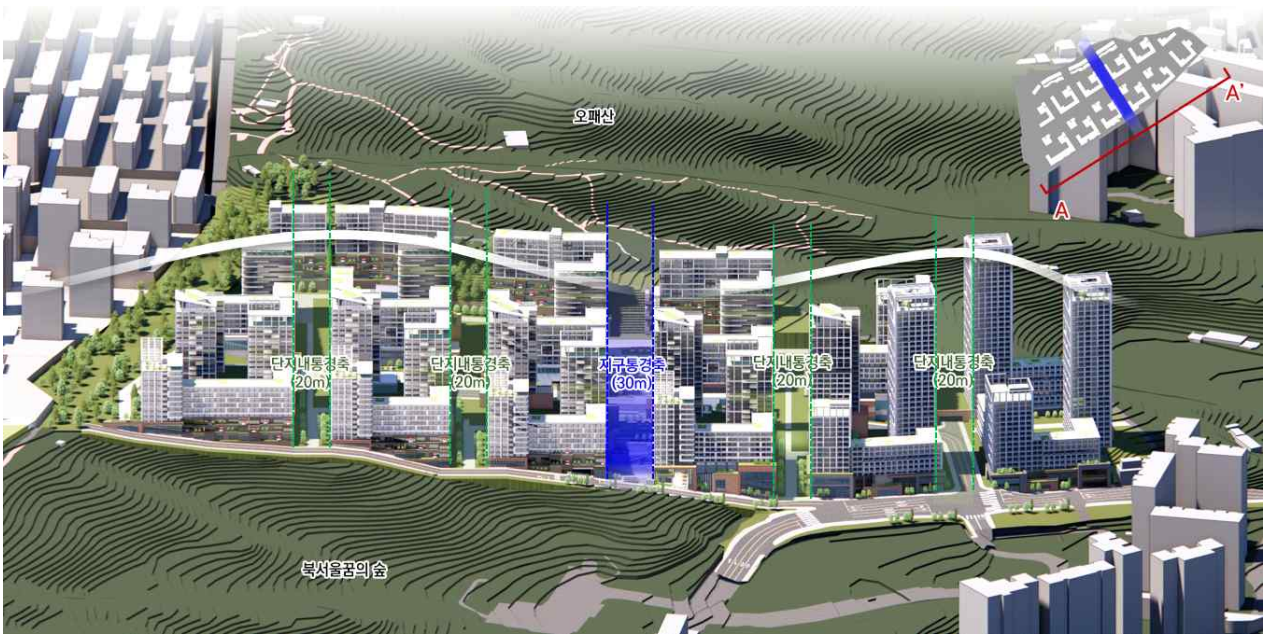
원지형을 고려하는

- ✓ 구릉지 경관을 고려한 스카이라인
- ✓ 영역별 경관 차별화



구릉 지형에 어울리는
"지형 활용 매력적인 도시경관"

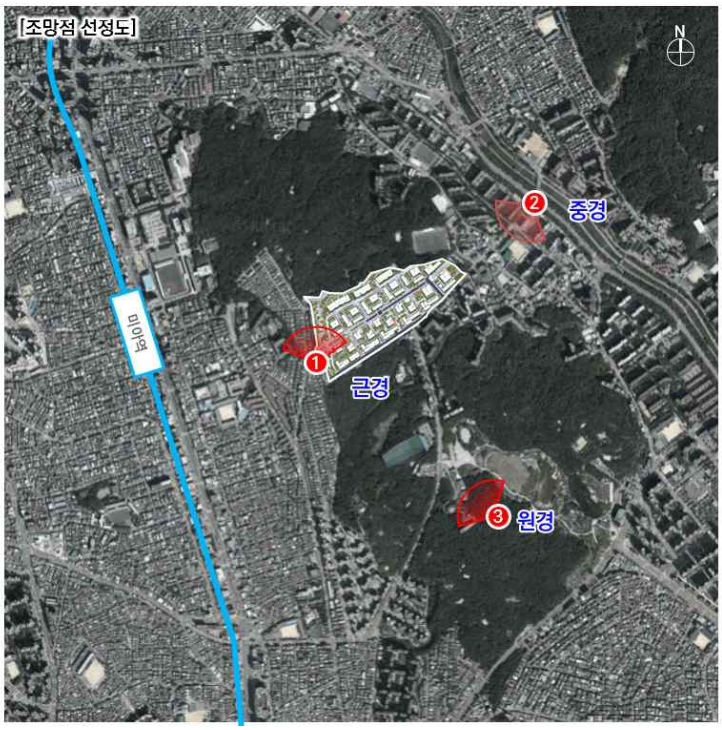
	검토항목
2	건축물, 가로, 공원 및 녹지를 유기적으로 연계하여 통합적 · 입체적으로 계획



	검토항목
3	대상지 주변의 주요한 조망점(근경,중경,원경)을 설정하고 실사를 바탕으로 한 시뮬레이션 작성(도시경관팀 사전협의 필수)

■ 조망점 선정

구분		거리(m)	위치
근경 (~200m)	1	150	오동근린공원 산책로
중경 (200~500m)	2	400	우이천 교차로 오현로
원경 (500m~)	3	550	북서울꿈의숲 전망대 (조망명소)



▌경관 시뮬레이션

■ 조망점1 오동근린공원 산책로



- 대상지 서측 오동근린공원 산책로에서 바라본 근경 (150M)
- 단지 사이 녹지네트워크 공간이자 오패산으로 접근하는 공원으로 보행량이 많을 것으로 예상되는 지점
- 공원과 연접한 건축물 높이에 따른 조화로운 스카이라인 계획
- 근경 체크리스트 적용

사업전



사업후



■ 조망점2 우이천 교차로

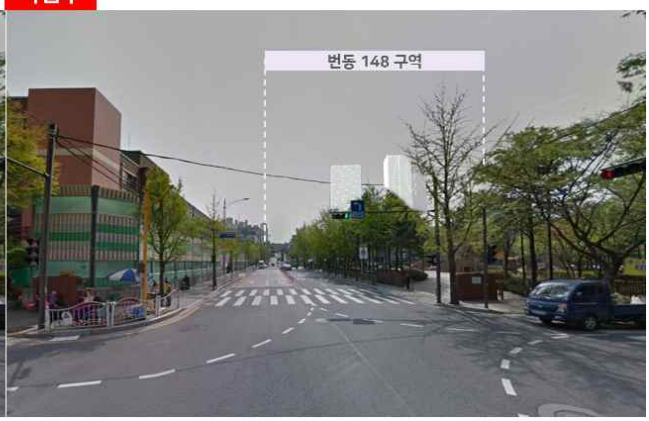


- 대상지 동측에 위치한 우이천 교차로에서 바라본 중경(400m)
- 대상지 내부로 접근하는 이동경로로써 차량 및 보행량이 많을 것으로 예상되는 지점
- 우이천 교차로에서 대상지 남측의 오현로 접근 시 바라보는 가로경관 계획
- 중경 체크리스트 적용

사업전



사업후



■ 조망점3 북서울꿈의숲 전망대



- 대상지 남측에 위치한 북서울꿈의 숲 전망대에서 바라본 원경(550m)
- 시민들의 북서울꿈의 숲 전망대를 통한 조망을 즐길 수 있는 지점
- 대상지 전체를 파악할 수 있는 지점이므로 도시경관에 어울리는 조화로운 계획
- 원경 체크리스트 적용

사업전



사업후



	검토항목
4	서울시 도시기본계획, 경관계획, 생활권계획 등 상위 및 관련계획과 인접 지역과의 지형 고려 높이계획, 통경축 반영

■ 2040 서울도시기본계획(동북권)



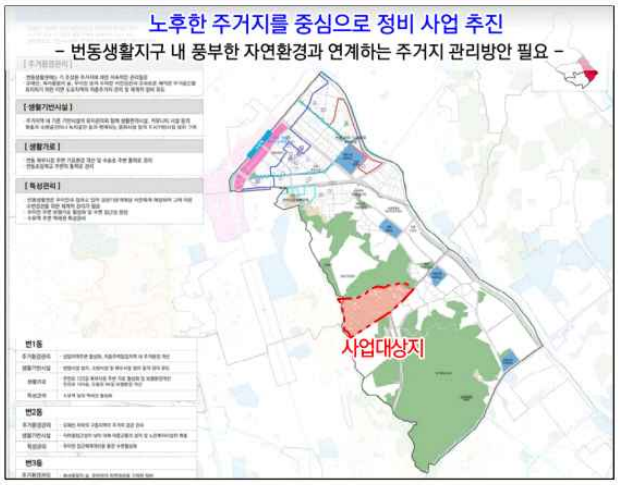
구분	실현전략
도시공간	• 도시접근성 강화로 광역중심을 서울의 신 성장거점으로 발전 유도
주거환경	• 정비시기 도래한 공동주택단지에 대한 센제적 관리계획 수립 • 지역특성을 고려한 높이 및 배치로 다양한 경관 창출 유도
기반시설	• 지역 및 중심지 간 교통 연결성을 강화하여 교통 소외지역 해소
공원녹지	• 수변친화 생활공간 조성 및 녹지공간과 연계
지역특화	• 동북권 문화 창조 허브 조성 및 문화산업 인프라 구축 • 역사문화자원과 생태관광자원 연계한 특화거리 및 관광명소 조성

■ 2030 서울생활권계획(번동생활권)



구분	실현전략
수유역 일대 중심기능 강화 및 지역 활성화	• 수유역~오패산로~강북북부시장 상업가로 조성
오패산 등 자연경관과 조화된 주거지 관리	• 자연지형과 조화를 이루는 저층주거지 관리 • 정비구역 해제지역 관리방안 마련
오현로 등 보행가로활성화 및 우이천 접근성 향상	• 오현로 가로환경개선을 통한 보행가로 활성화 • 우이천 수변접근성 향상 및 수변공간 활성화
북서울꿈의숲 등 자연자원의 공공성 도모 및 여가기능 강화	• 오패산자락 여가 휴식공간 조성

■ 2030 정비기본계획(번동주거생활권)



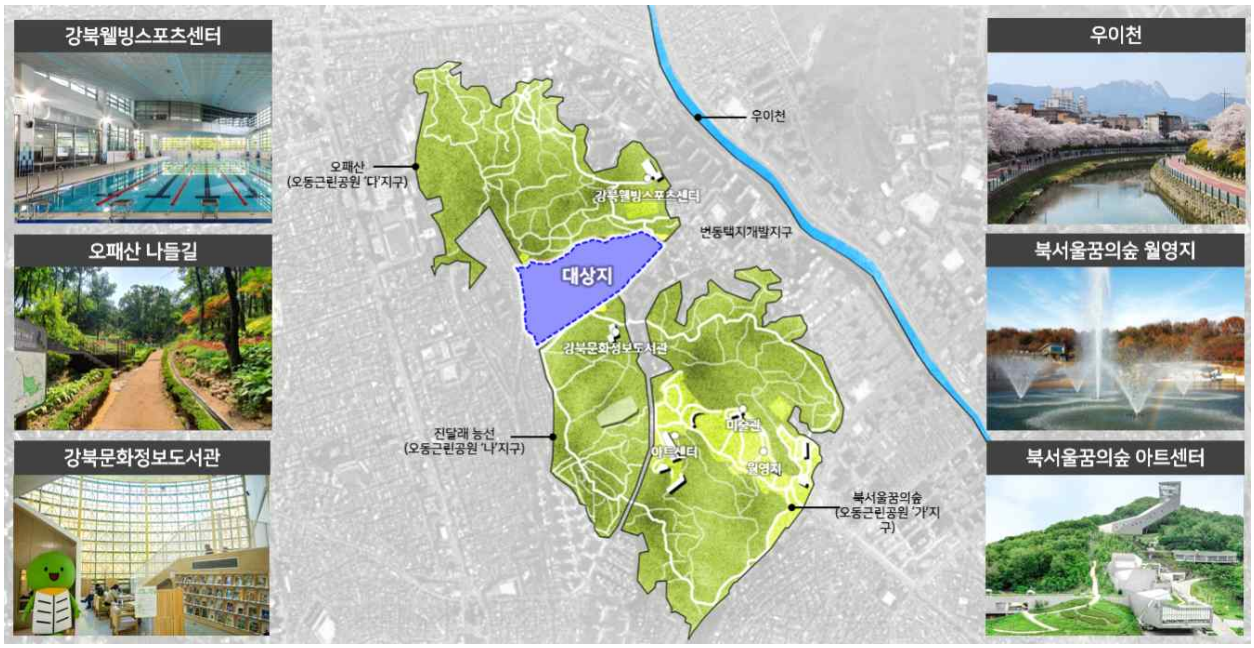
구분	내용
주거환경관리	• 번동생활권에는 기 조성된 주거지에 대한 지속적인 관리 필요 • 주변 자연경관과 조화로운 쾌적한 주거공간을 위한 체계적 정비 유도
생활기반시설	• 주거지역 내 기존 기반시설 관리·유지와 함께 커뮤니티시설 확충과 수변, 녹지공간 등과 연계되는 문화시설 등의 도시기반시설 설치 고려
생활가로	• 번동 북부시장 주변 가로환경 개선 및 수송초 주변 통학로 관리
특성관리	• 번동생활권은 우이천과 접하고 있어 수변경관을 위한 체계적 관리가 필요

■ 2016 서울시 경관계획(동북권역)

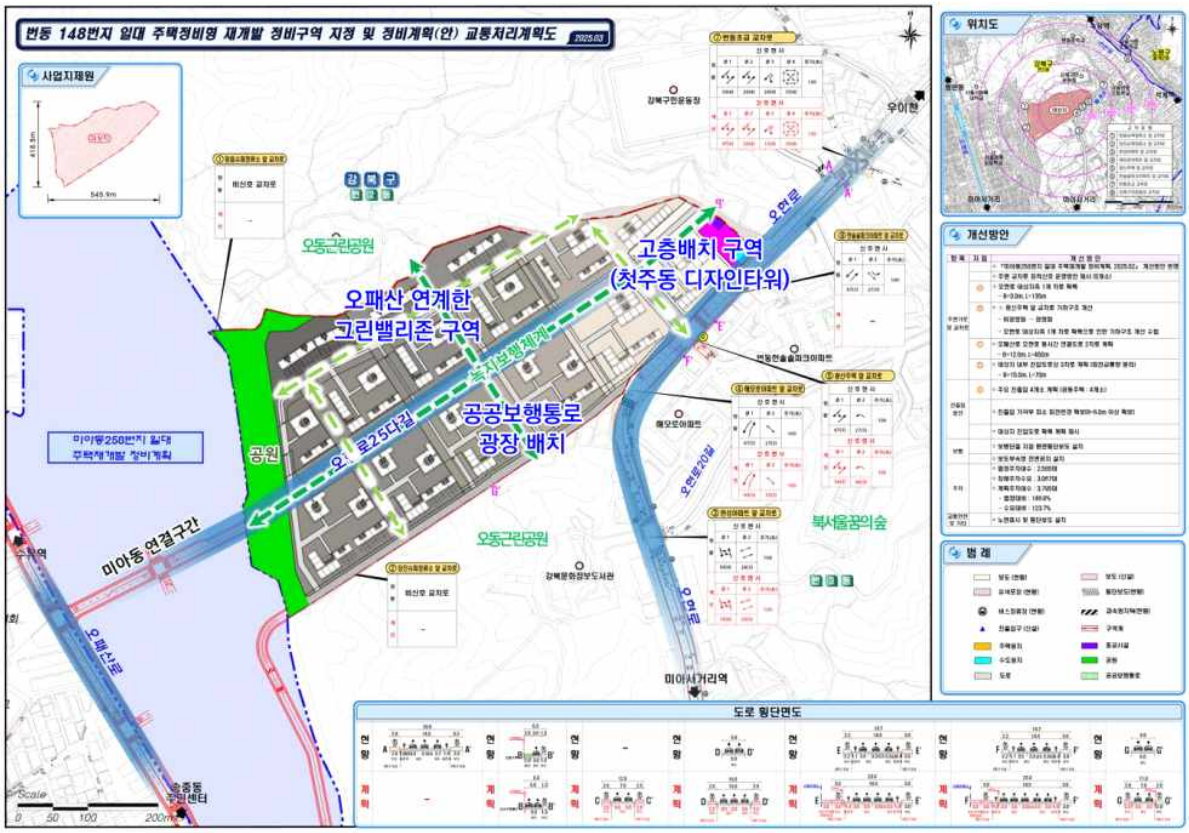


기본 목표 및 방침	
구릉지 저층주거지 경관특성 관리	• 북한산 주변 저층주거지 경관특성 유지 및 산과 조화되는 주거지 경관 형성을 위해 주거환경개선 사업 유도
북한산 동측·도봉산 주변 대규모 개발사업 경관관리	• 북한산 동측·도봉산 주변 구릉지 대규모 재개발·재건축 등 개발사업 및 건축물 조성시 자연성을 보호하고 녹지축 연계를 고려하여 건축물 및 녹지공간 배치

	검토항목
5	주변지역 경관자원 및 경관특성 현황조사를 토대로 고유한 지역현황을 반영하고 우수한 경관자원을 보존 · 활용



	검토항목
6	지역경관에 적합한 토지이용계획(밀도, 용도배치 등), 교통처리계획 등을 설정



	검토항목
7	개발사업 규모, 장소의 특성 및 이용자에 맞는 경관구조(권역, 축, 거점) 설정
8	경관구조별 장소성 · 조화성 및 특성화

오픈스페이스 축 (통경, 녹지)



- 동서남북 연속된 안전하고 쾌적한 입체보행체계
- 구릉지에 순응하는 친보행환경 조성
- 인접 지역과 연계한 통경 및 녹지축 조성

보행·커뮤니티 축



- 입체적 토지이용계획으로 다양한 시설 제공
- 일상 동선에서 접근 가능하도록 시설 배치
- 공공보행통로를 통한 보행체계 개선

건축특화권역



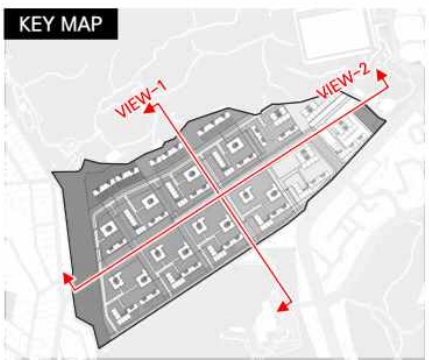
- 원지형을 고려한 구릉지 경관 보존 중점
- 영역별 차별화된 디자인으로 상징적인 경관 형성
- 오현로 진출입구변 첫 주동 디자인타워 계획

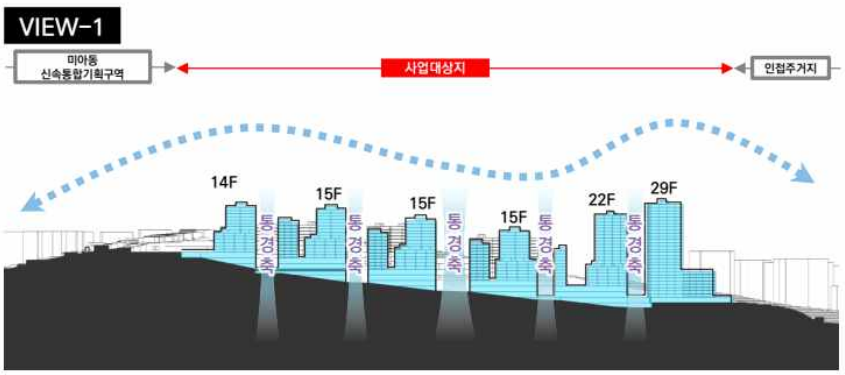
	검토항목
9	토지이용, 지형 · 지세, 주변지역의 스카이라인 등과 조화로운 스카이라인 형성

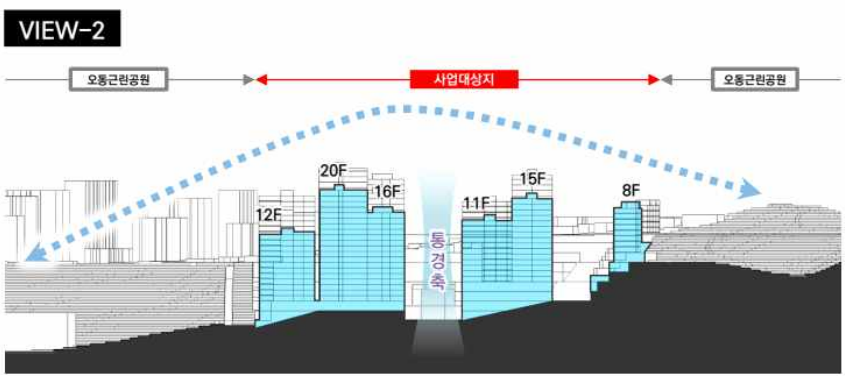
■ 스카이라인 계획

- VIEW-1
  오패산 구릉지 및 주변 지역의 밀도와 스카이라인을 고려하여 지구통경축은 낮추고 이면부를 높이는 입체적인 **스카이라인** 형성

- VIEW-2
  생활가로축에서 열린 **통경축으로 개방감을 부여**하고, 지형에 순응하면서 인접주거지와 **조화로운 단계적 스카이라인**을 형성







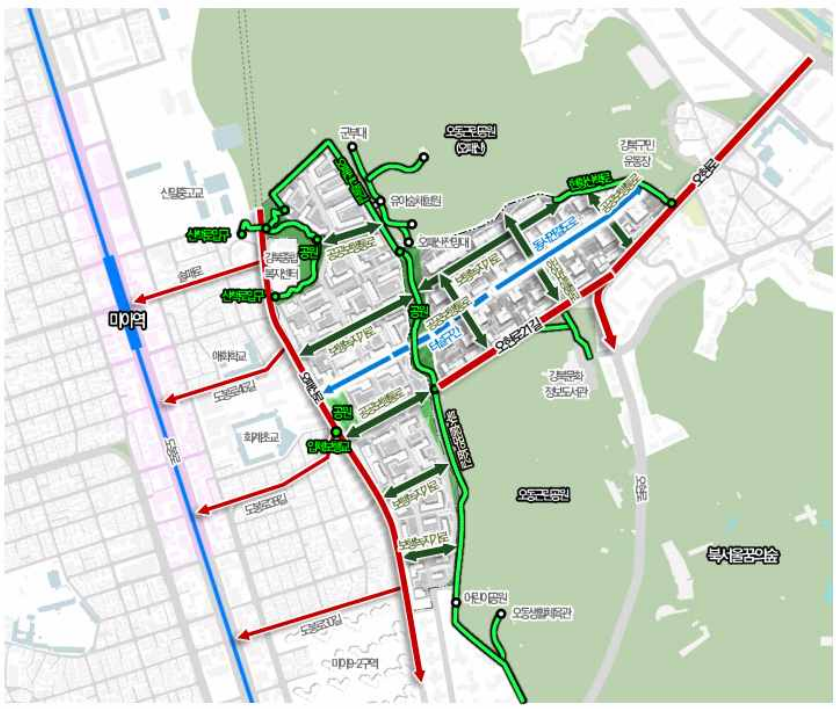
	검토항목
10	주변 맥락과 적합한 주요 진입부, 경관거점 및 결절부 계획

구분	내용
진입 거점	• 오현로변 진출입구 및 보행출입구의 **중심성 및 개방성 강조** • 도시와 소통하는 지구생활가로로써 **주요 노드 주변으로 광장, 공공시설, 근생시설 배치를 통해 가로활성화 도모**
커뮤니티 거점	• 동서·남북간 주요가로 변으로 개방형 커뮤니티, 주민공동시설 등의 배치를 통해 **보행가로 중심으로 커뮤니티거점** 형성
오픈 스페이스 거점	• 오현로와 보행가로를 연결하는 진입부분에 공원을 배치하여 **통경축** 및 **오픈스페이스**로 조성 • 단지를 관통하는 보행녹지가로를 공원과 연결하여 녹지 접근성 및 활용성 극대화



	검토항목
11	주변지역의 가로체계, 토지이용, 자연녹지 등의 현황 및 계획과 정합성이 맞는 계획 수립
12	경관구조의 위계 및 특성 등과 정합성이 맞는 건축물, 가로, 공원녹지 등 계획

구분	내용
기본방향	• 인근 대상지와 연계한 계획으로 **지역차원의 통합적 보행 및 공원녹지 연결체계 구축**
건축물	• 도시경관을 고려한 통경축, 공공보행통로 설정 • 주변 공원과 인근주거지를 고려하여 **지구 통경축으로 낮고, 이면부로 높아지도록 계획하여 입체감있는 스카이라인 형성**
가로	• **오현로변으로 근린생활시설배치**로 가로 활성화를 유도 • 보행녹지가로변 주민들을 위한 커뮤니티 시설 및 공공시설 배치
공원녹지	• 오동근린공원을 연결하는 선형녹지 계획 및 미아 258 주요가로 및 공원과 연결하는 공공보행통로 계획

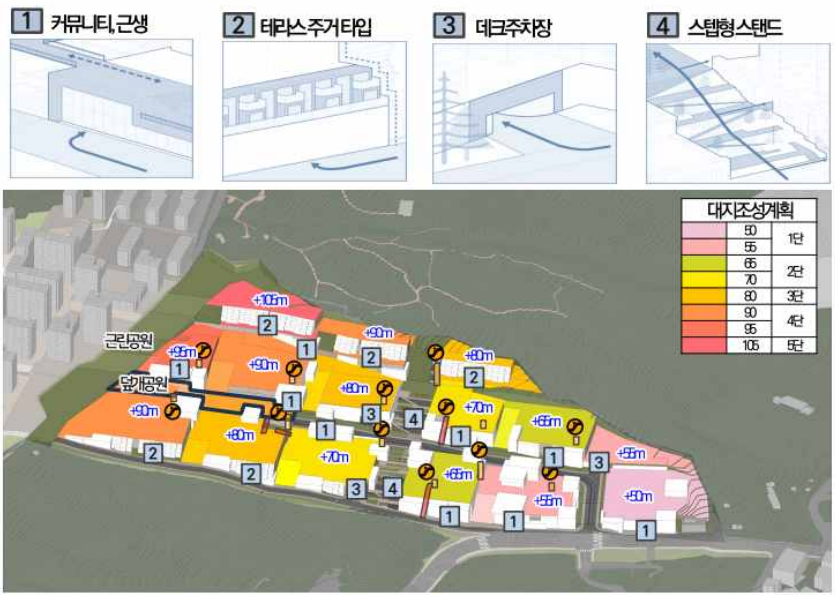

오동근린공원
(예정)
유아숲체험원
오현로
오현로길
경륜구민
운동장
보행녹지길
보행녹지길
보행녹지길

	검토항목
13	토지이용, 지형 · 지세, 대상지 정체성, 주변지역 건축물 규모 등 계획
	산 주변 및 구릉지의 경우에는 지형번동을 최소화하고 단차와 옹벽설치 지양

구분	내용
차량진입	• 대지의 고저차를 활용하여 **경사로를 최소화하는 데크식 주차장계획**으로 보행자의 안전 확보
단차처리	• 대지 고저차로 발생하는 **단차를 활용하여 커뮤니티 및 근린생활시설 배치** • 단차발생부위를 활용하는 **테라스 하우스 계획**으로 특화세대 도입
대지주변 고저차	• 구역과 연접한 도로는 기존 레벨 고려하였고, **레벨차이를 최소화하고 효율적인 대지조성계획 수립** • 인접한 근린공원과 연계한 **덮개공원**을 통해 고저차를 극복하는 공공보행통로 계획

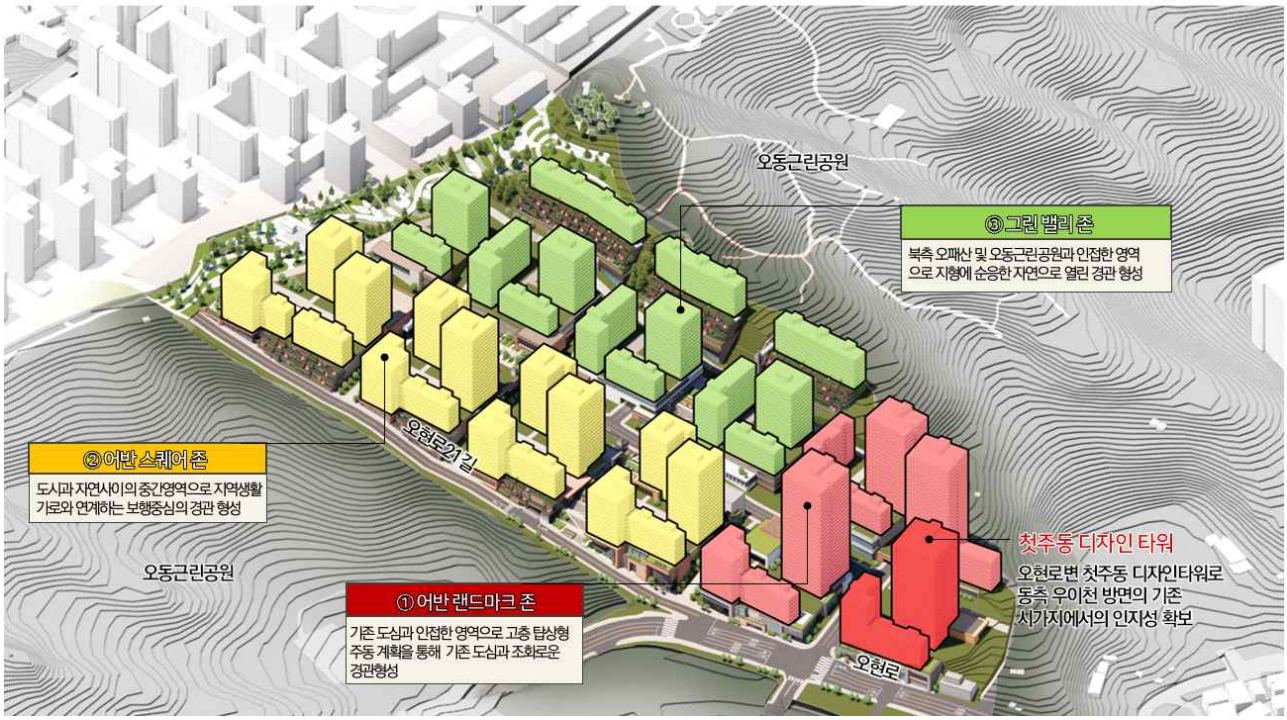
대지조성계획

- 원지형 및 주변도로 레벨 고려, 과도한 옹벽이 발생하지 않도록 합리적 데크계획(10m이내 단위, 5단)
- 지하주차장, 부대복리시설 및 테라스 하우스 등의 지형단차 활용 통한 옹벽구간 최소화
- 경사로, 엘리베이터 등 구릉지를 극복하는 보행동선 계획



	검토항목
13	토지이용, 지형 · 지세, 대상지 정체성, 주변지역 건축물 규모 등 계획
	산 주변 및 구릉지의 경우에는 지형번동을 최소화하고 단차와 옹벽설치 지양(자연경사, 석축, 자연성 조경처리 권장)

■ 건축물 영역별 특화 디자인 계획



	검토항목
13	획일적이고 단조로운 입면을 지양하고 변화감 있는 입면으로 계획

① 어반랜드마크존



- 남측 오현로변 기존 생활권에 대응하기 위해 저층부 근린생활시설을 배치
- 기존 시가지와 조화로운 경관을 창출하기 위해 고층 탑상형 배치
- 기존 도시구조를 형상화한 그리드 패턴의 입면 디자인 적용

② 어반스퀘어존



- 도시와 자연 사이의 완충 영역으로 중저층의 클러스터형 주동과 포디움의 테라스하우스 및 커뮤니티시설 계획을 통해 기존 생활가로와 연계하는 보행중심의 경관을 형성
- 자연을 품는 도시를 형상화하여 도시의 그리드 패턴과 자연의 수평적 패턴의 조화로운 입면 디자인 적용

③ 그린밸리존

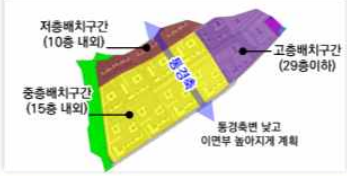


- 북측 오패산 및 오동근린공원과 인접한 영역으로 오패산 녹지의 흐름을 받아들이고, 저층 중심의 주동계획을 통해 지형에 순응한 자연으로 열린 도시경관 형성
- 자연을 가까이 누리는 테라스하우스와 근린공원과 조화를 이루는 그린 플로우 입면 디자인 적용

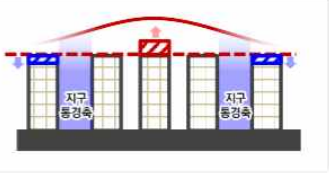
	검토항목
14	서울시 높이관리원칙을 반영하고, 다양한 높이를 혼합하여 획일적이지 않도록 계획
	경계부는 주변지역 건축물 높이와의 조화, 가로 개방감 등을 검토하여 가급적 중 · 저층으로 계획

- 구릉지와 층수변화를 통한 입체감 있는 단지 계획
- 영역별 높이계획을 통한 도로 인접부 중저층 계획

높이 및 주변 맥락을 고려한 3개의 영역



입체감있는 스카이라인을 위한 높이 계획





	검토항목
15	주변 여건, 규모, 위치 등에 따른 이용자 특성, 기존 녹지 보존, 친환경적 외부공간 조성 등에 대한 공원 및 녹지 등 오픈스페이스 계획

■ 공원 및 녹지 오픈스페이스 계획

- 오패산, 오동근린공원의 연계 및 접근성 강화하는 기존공원 확대·재조성
- 동서 및 남북 공공보행통로 통해 공원 및 주변 지역 보행 연계



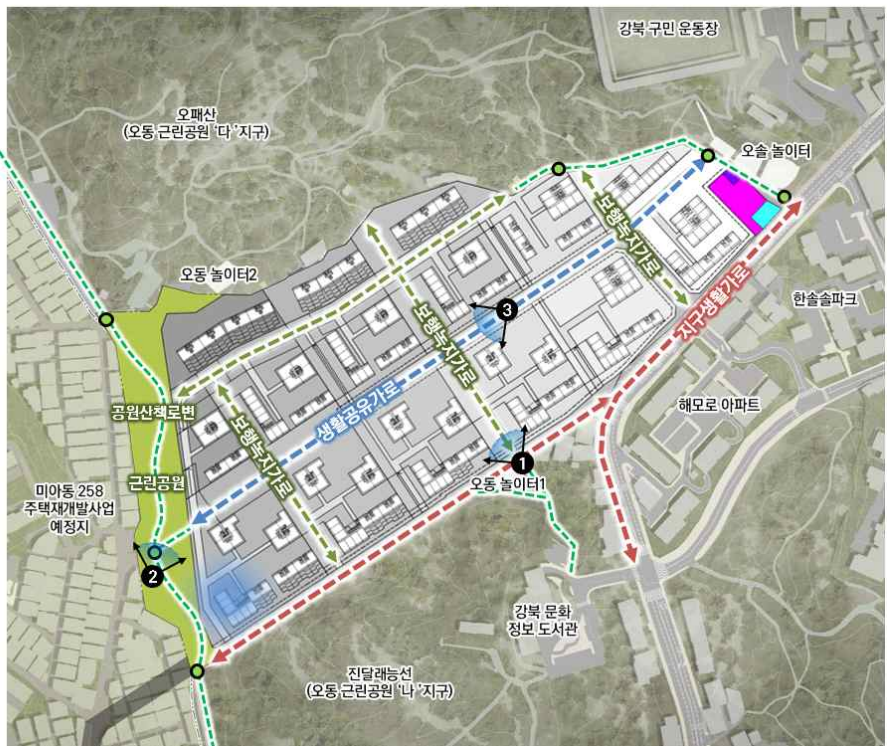
	검토항목
15	가로변과 주요 보행축 인접부는 커뮤니티 활동을 활성화 하는 가로경관 및 보행환경 계획
	건축물, 가로, 공원 및 녹지를 유기적으로 연계하여 통합적 · 입체적으로 계획

■ 가로경관 및 보행환경 계획









	검토항목
15	가로변과 주요 보행축 인접부는 커뮤니티 활동을 활성화 하는 가로경관 및 보행환경 계획
	건축물, 가로, 공원 및 녹지를 유기적으로 연계하여 통합적 · 입체적으로 계획

■ 가로경관 및 보행환경 계획

• 근린공원과 연계한 생활공유가로 및 커뮤니티 시설 유기적으로 계획



	검토항목
16	가로등, 신호등, 전신주, 도로표지판, 시설안내판 등 가로시설물은 보행환경 및 주변 인정 경관을 고려하여 계획



	검토항목
17	아파트지구 등 대규모 사업계획이 수립된 대상지는 인근지역을 포함한 3D매스스터디 계획을 통한 종합적 특화계획 수립

