강북구 미아동 75번지 일대 주택재개발 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

2026. 05.

강북구

[목 차]

01 정비계획 및 구역지정 신청서 1

1 계획의 개요

2 현황분석

3 계획의 기본구상

4 부문별 정비계획(안)

5 소요 사업비 추정(해당사항 없음)

---

02 기초조사 · 확인 내역서 64

1 주민 또는 산업의 현황

2 토지 및 건축물 이용과 소유현황

3 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

4 정비구역 및 주변지역의 교통상황

5 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

6 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

7 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

8 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황

9 기존수목의 현황

10 구역지정에 대환 주민(토지등소유자 및 세입자) 의견

11 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

12 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

13 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

14 기초조사 현황도

[목 차]

03 지구단위계획 결정 98

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

04 계획설명서 115

05 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거 186

06 경관성 검토서 201

07 환경성 검토서 225

08 교통성 검토서 260

09 별 첨 332

1 신속통합기획 가이드라인
2 토지 및 건축물조서

01 정비계획 및 구역지정 신청서

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

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

- 본 대상지 일대는 미아사거리역 역세권(350m)에 해당되고, 주요 간선도로(도봉로, 오현로, 오패산로)에 인접하여 토지이용의 효율성 제고가 요구되는 지역으로 대상지 주변으로 여러개발사업이 진행 중인 반면, 대상지 자체는 매우 쇠락한 지역으로서 주변 개발사업과 연계하여 기반시설 확충 및 주거환경 개선이 시급한 지역임
- 최근 도심내 주택공급 기반 마련을 위해 「재개발활성화를 위한 6대 규제완화 방안(21.05.26)」을 발표하고 신속통합기획을 전면도입하여 신속하고 합리적인 정비계획을 수립하고 있음
- 이에 따라 '25년 신속통합기획 주택재개발 1차 후보지 선정위원회(25.02.27)에서 강북구 미아동 75번지 일대가 후보지로 선정되었으며, '25년 7월부터 본 과업에 착수하여 전문가 자문 및 주민의견수렴을 거쳐 공공성과 사업성이 균형을 이루는 신속통합기획 가이드라인(26.03.23)을 마련하였음

나. 계획의 목적

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

2. 계획의 범위

가. 공간적 범위

- 위치 : 서울특별시 강북구 미아동 75번지 일대
- 명칭 : 미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업
- 면적 : 55,044.1㎡

나. 시간적 범위

- 기준 년도 : 2026년
- 목표 년도 : 2036년

다. 내용적 범위

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

3. 계획의 수립절차 및 추진현황

가. 주택정비형 재개발사업의 정비계획 수립절차

신속 통합기획

후보지 선정
- 민간재개발 후보지 공모 신청(주민 → 강북구)
- 강북구 사전검토 및 추천(강북구 → 서울시)
- 후보지 선정위원회를 거쳐 최종 선정(서울시)
- 투기방지대책 등 마련

사전 준비
- 신속통합기획가 및 주민참여단 구성
- 정비계획 및 기획설계 업체 선정
- 과업 착수 준비

신속통합기획(안) 수립
- 원팀회의 및 관련부서 협의 진행
- 현황분석을 통해 목표 및 방향성 검토
- 공공성 및 사업성을 고려한 신속통합기획(안) 마련

자문회의
- 목표 및 방향성 설정
- 주요 쟁점사항 및 계획(안) 검토 등

주민참여단 간담회, 주민설명회
- 신속통합기획(안)을 주민들에게 설명
- 주민의견 반영여부 검토 및 수정·보완 등

신속통합기획 가이드라인 마련
- 최종 가이드라인 통보(서울시 → 강북구)

정비계획 수립 및 정비구역 지정

관련부서 협의(서울시, 강북구) 및 주민열람공고(강북구)
- 정비계획(안) 작성(강북구)
- 추정분담금 검증위원회(강북구)
- 주민설명회(강북구)
- 입안동의서 징구(강북구)

구의회 의견청취

정비계획 입안 (강북구 → 서울시)

서울시 도시계획위원회 수권분과소위원회 심의

결정고시

나. 추진현황

구분	내용
2024. 08. 12	• 신속통합기획 후보지 신청 (주민 → 강북구)
2024. 10. ~ 12.	• 강북구 관련부서 협의 및 강북구 재개발재건축자문단 자문회의 개최
2024. 12. 31	• 신속통합기획 후보지 추천 (강북구 → 서울시) ※권리산정기준일 – 구역면적 63,063.81㎡ (반대동의 14.4%)
2025. 02. 21	• 신속통합기획 후보지 구역계 조정안 제출 (강북구 → 서울시) – 반대동의자가 집중된 상가밀집지역 구역계 제척 – 구역면적 55,000.71㎡ (반대동의 10.9%)
2025. 02. 27	• '25년 제1차 재개발 후보지 선정 – 조건부 선정 : 도로변에 집중된 반대부지를 제척하는 자치구 구역계 조정(안)을 반영하여 추진할 것
2025. 03. 14	• 토지거래허가구역 지정 (서울시공고 제2025-903호)
2025. 06. 30	• 정비계획 수립 및 정비구역 지정 용역 착수
2025. 07. 11	• 서울시 착수보고
2025. 07. 29	• 현장답사
2025. 07. ~ 26. 01	• 1 ~ 5차 원팀회의
2025. 08. 13	• 강북구 착수보고 (강북구 재개발재건축자문단 이슈사항 보고)
2025. 10. 22	• 1차 자문회의
2025. 11. 17	• 2차 자문회의(교통)
2025. 11. 26	• 3차 자문회의
2026. 01. 14	• 4차 자문회의
2026. 02. 06	• 주민참여단 간담회
2026. 02. 24	• 주민설명회
2026. 03. 23	• 신속통합기획 가이드라인 확정 및 통보(서울시 → 강북구)
2026. 05. 18 ~ 06. 17	• 주민열람공고(구공고 제2026-836호) 및 주민설명회(06.09)

2 현황분석

1. 주변지역 현황

- 대상지의 북동측 도보 6분거리에 북서울꿈의숲, 북측 송중초등학교가 위치해 있어 녹지 · 교육환경이 우수한 지역임
- 대상지는 미아사거리역(4호선) 역세권에 해당되며, 간선도로 및 미아지역중심과 면해 있고, 주변 상권이 형성되어 있어 고밀개발 및 용도고도화가 요구되는 지역임
- 주변 미아중심재정비촉진지구, 도시정비형 재개발사업, 주택정비형 재개발사업, 역세권 활성화사업 등 개발이 활발한 지역임

〈정비구역 입지현황도〉





2. 정비사업 구역 현황

<table>
<tr><td rowspan="3">도시관리
계획사항</td><td colspan="2" rowspan="2">용도지역</td><td rowspan="2">용도지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td colspan="2">기타</td></tr>
<tr><td>종류</td><td>규모(B/L)</td><td>종류</td><td>규모</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역(7층이하)
제2종일반주거지역</td><td>–</td><td>도로</td><td>중로1–48(20~23/2,050m)
중로2–1(15~20/853m)
중로2–67(12~15/4,735m)
소로2–(8/55m)
소로2–143(8/100m)
소로3–(6/520m)
소로3–(6/54m)</td><td rowspan="2">공공청사</td><td rowspan="2">송중동 지역아동센터
부지면적 : 98㎡
연면적 : 191.86㎡
층수 : 지하1~지상2</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>공공공지</td><td>면적 : 28㎡</td></tr>
</table>

토지현황	구분	계	사유지	국 · 공유지				비고
				소계	건설부	서울시	강북구	
	면적(㎡)	55,044.1	51,298.4	3,745.7	3.0	879.7	2,863.0	–
	필지수	500	460	40	1	14	25	–

건축물 현황	구분	계	허가유무		용도별 허가유무별						비고
			유허가	무허가	주거용			비주거용			
					소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
	동수	354	354	–	306	306	–	48	48	–	–
	호수			–			–			–	–

거주자 및 권리자 현황	거주가구			거주인구			권리자(토지등소유자)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지 · 건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상권자
	1,517	183	1,334	1,890	305	1,585	556	510	46	–	–

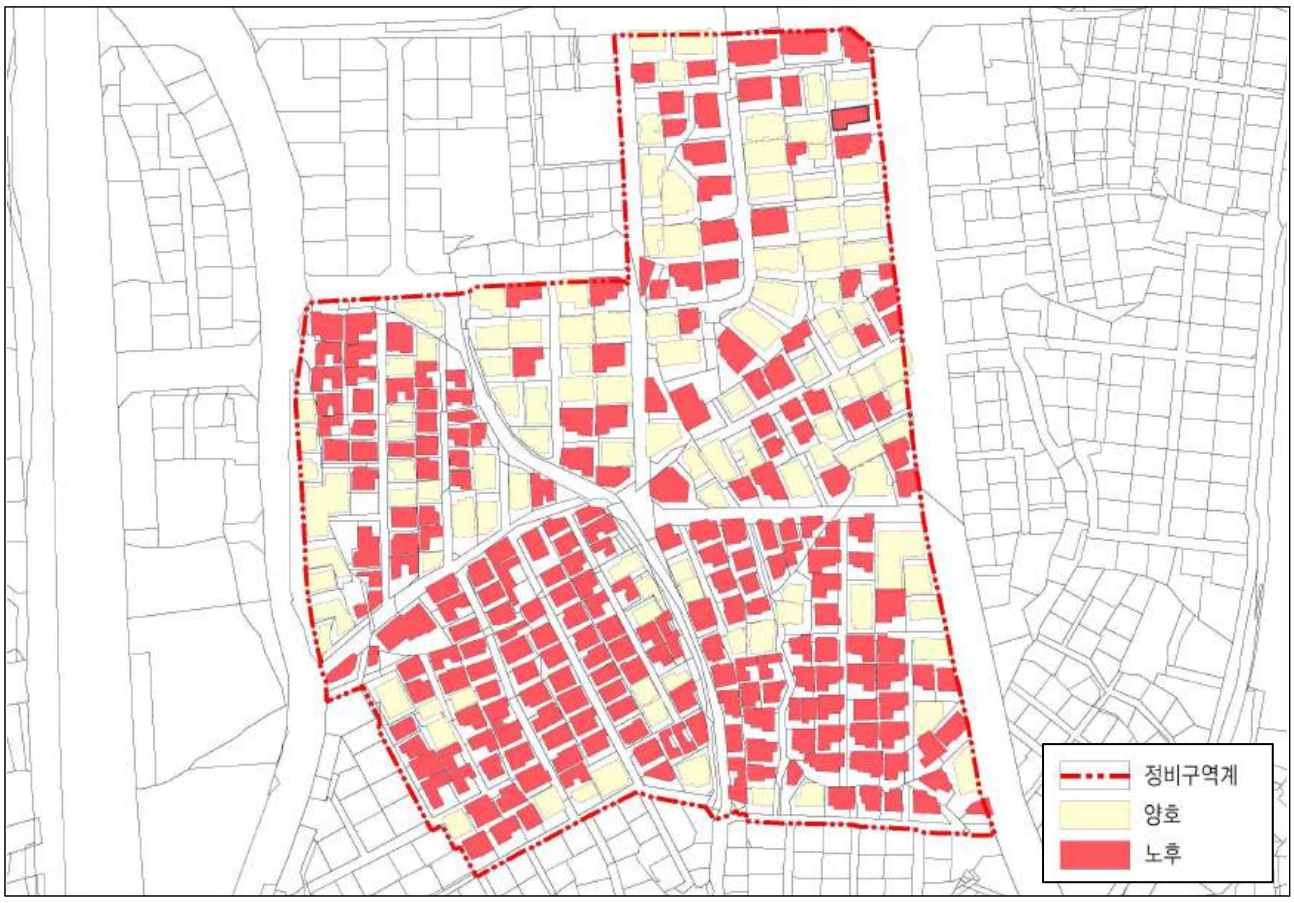
※ 1) 거주가구 및 거주인구는 송중동 주민센터의 세대명부(2026.04월 기준)를 기준으로 작성하였으며, 거주인구는 세대주와 세대원수를 더하여 산정함
2) 토지등소유자 556인 중 국가 또는 지방자치단체는 3인이고, 공공기관은 1인(서울주택도시공사)임. 또한, 등기부등본이 존재하지 않아 소유자 파악이 불가한 필지는 1개(75–329번지)로 토지소유자에 포함하였음

가. 건축물의 노후 · 불량 현황

구분		노후 · 불량비율(%) (노후불량동수/총동수)	노후 · 불량 등의 유형(안전진단에 의한 경우)			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기타
구조별	합계	242/354	–	–	–	–
	철근 · 철골 · 철골철근 콘크리트 및 강구조	13/97	–	–	–	–
	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	229/257	–	–	–	–
존치기간별	합계	242/354	–	–	–	–
	10년 미만	–/17	–	–	–	–
	10 ~ 19년	–/35	–	–	–	–
	20 ~ 29년	4/48	–	–	–	–
	30 ~ 39년	134/150	–	–	–	–
	40년 이상	104/104	–	–	–	–
허가별	합계	242/354	–	–	–	–
	유허가	242/354	–	–	–	–
	무허가	–/–	–	–	–	–

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

〈건축물 노후 · 불량 현황도〉



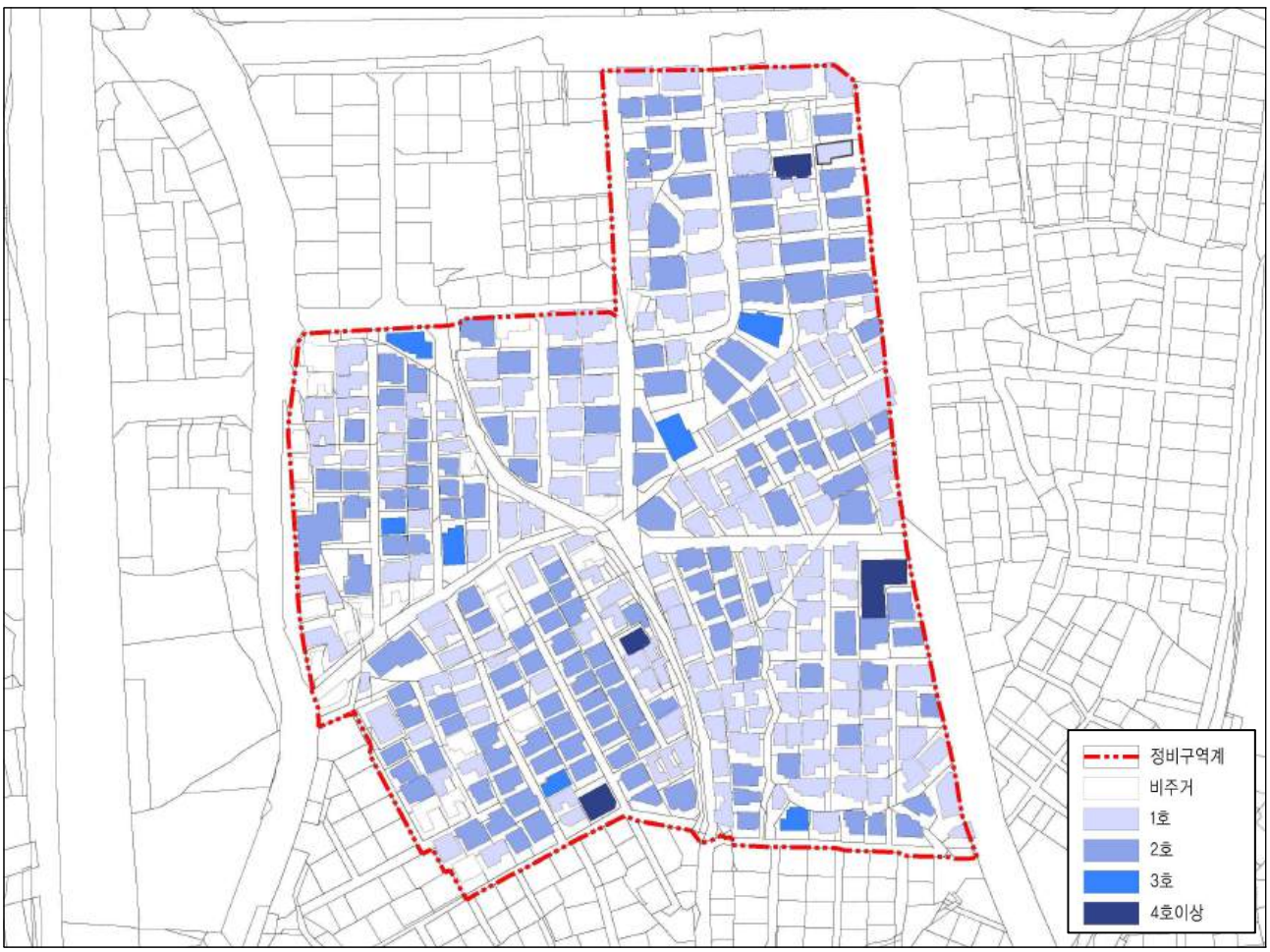
나. 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비고
		계	단독주택 (동)	공동주택 (호)	기타건축물 (동)	
	55,044.1	1,517	1,334	229	49	-

※ 호수밀도 : 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제2조에 따라 건축물이 밀집되어 있는 정도를 나타내는 지표로서 정비구역 면적 1ha당 건축되어 있는 건축물의 동수
- 공동주택 및 다가구주택은 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로서 건축물대장 기준으로 세대(다가구주택은 가구)수가 가장 많은 층의 1세대를 1동으로 보며, 나머지 층의 세대수는 계상하지 않음
- 비주거용 건축물은 건축면적당 90㎡를 1동으로 보며, 소수점 이하는 절사하여 산정

(기타건축물 : 근린생활시설 - 46동, 자동차관련시설 - 2동, 창고 - 1동)

〈건축물 호수밀도 현황도〉

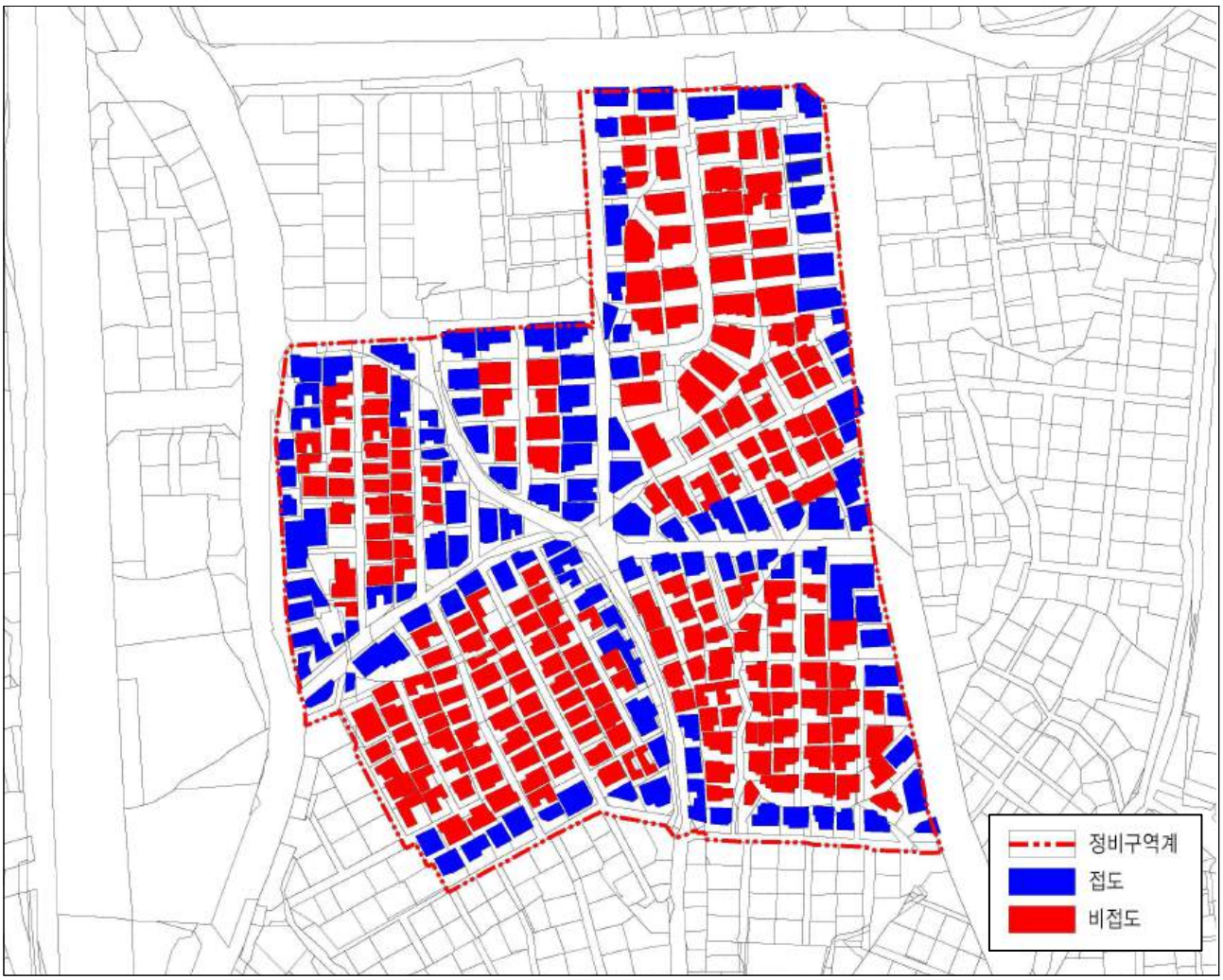


다. 주택접도율 현황

접도율(%)	정비구역내 건축물 총수(동)	폭 6m 이상 도로에 길이 4m 이상 접한 대지의 건축물 총수(동)	비고
37.6	354	132	-

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

〈건축물 접도유무 현황도〉

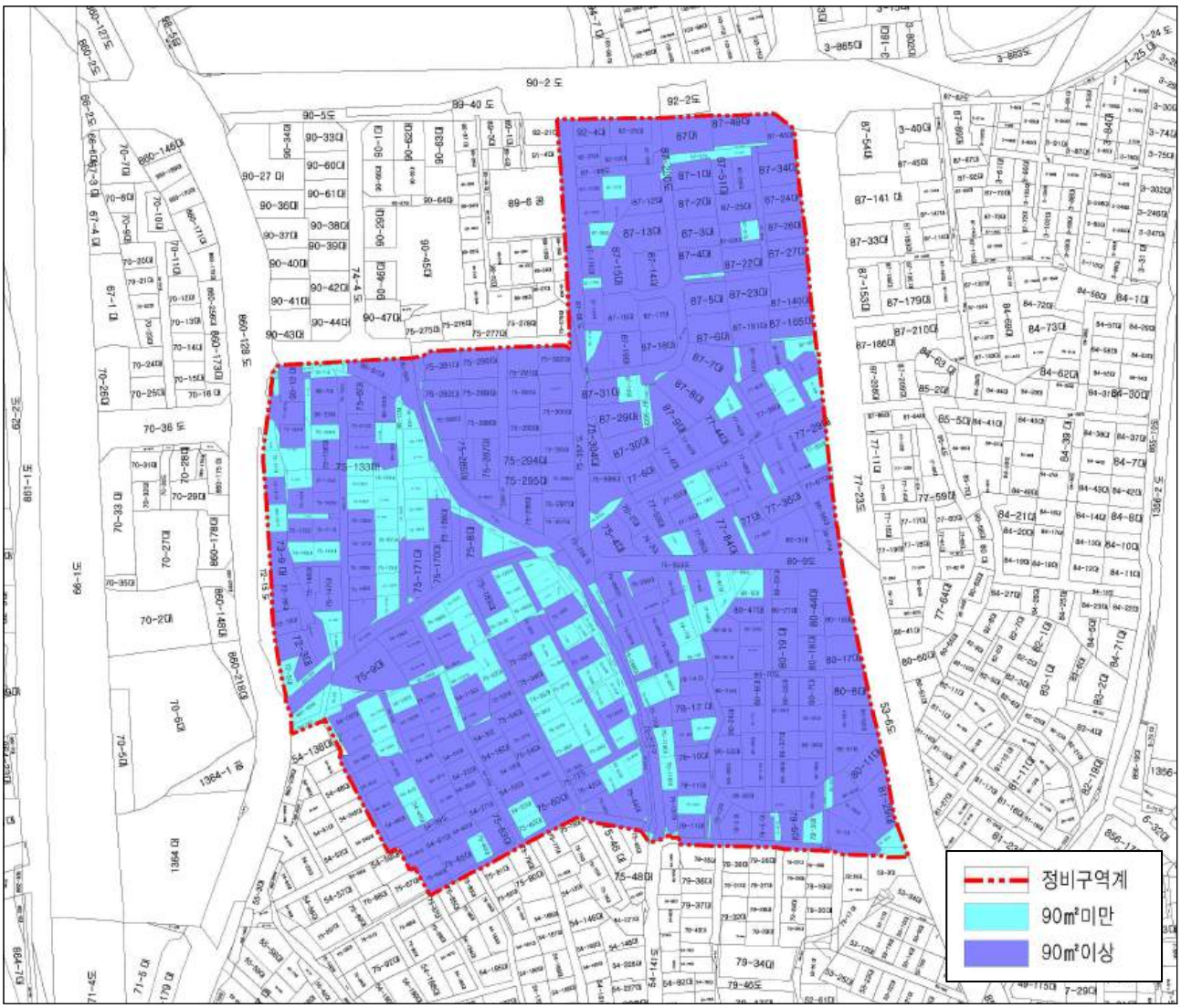


라. 과소필지 현황

구분	구역안의 대상 총 토지		과소필지(90㎡ 미만)		과소필지 비율
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합계	500	55,044.1	218	10,491.0	43.6%
일반토지	500	55,044.1	218	10,491.0	

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

〈과소필지 현황도〉



3. 상위 및 관련계획 검토

가. 2040 서울도시기본계획

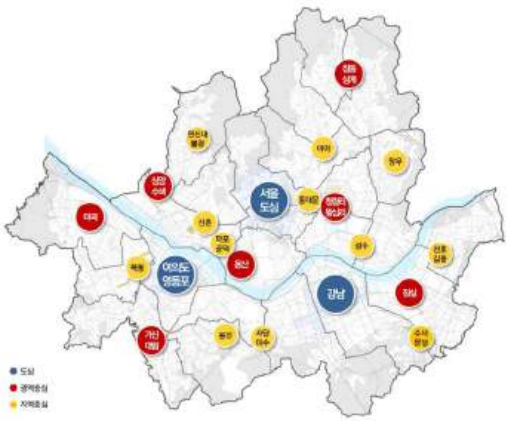
1) 중심지체계 : 3도심, 7광역중심, 12지역중심

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

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

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

〈중심지체계〉



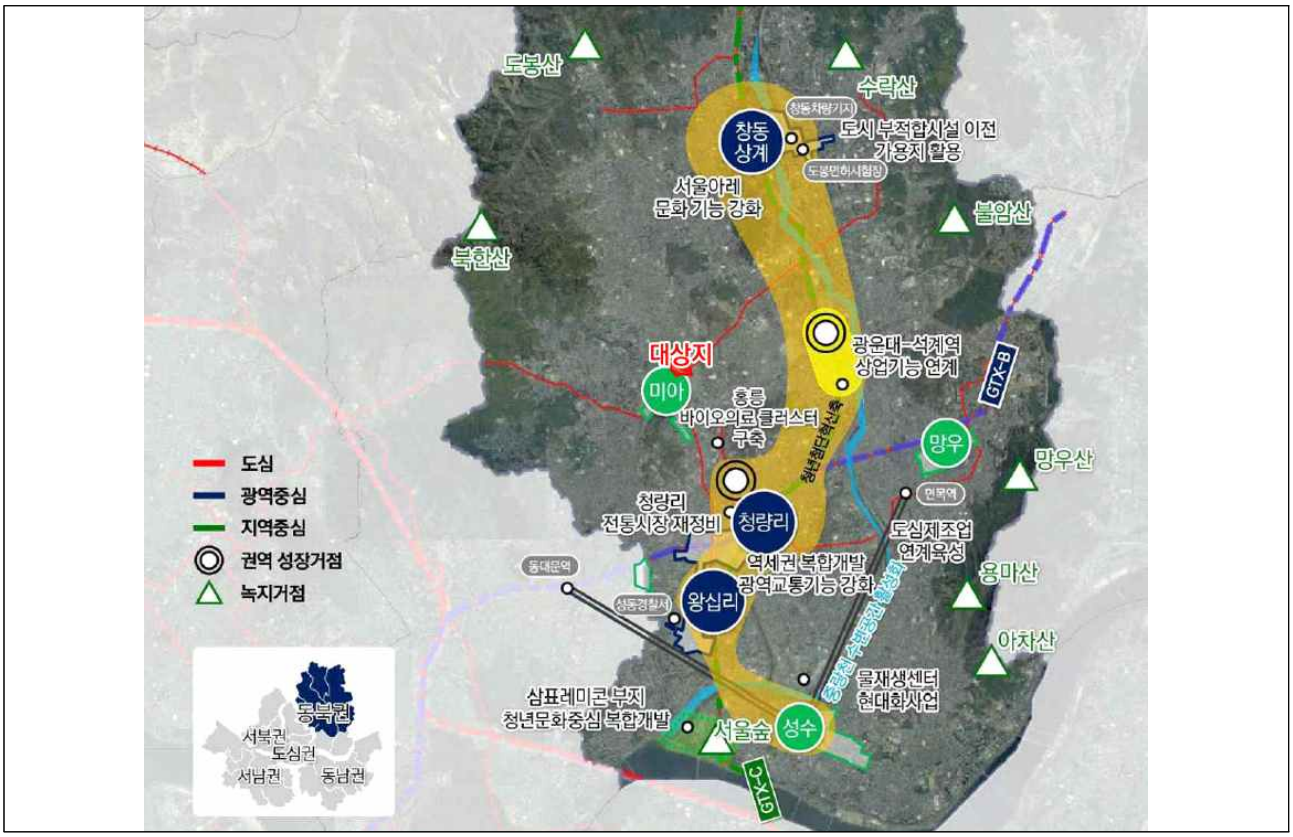
- 53지구중심 및 역세권
  - 지구중심 및 역세권은 주민 생활편의를 증진하는 생활권 중심지로 가능
  - 보행일상권 실현을 위하여 지구중심 및 역세권의 다기능 복합개발 추진
  - 권역별 자족성 확보를 위한 지구중심의 생활편익 지원기능 강화 및 역세권 복합기능 도입 및 지역생활의 거점으로 육성

- 이하 여백 -

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

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

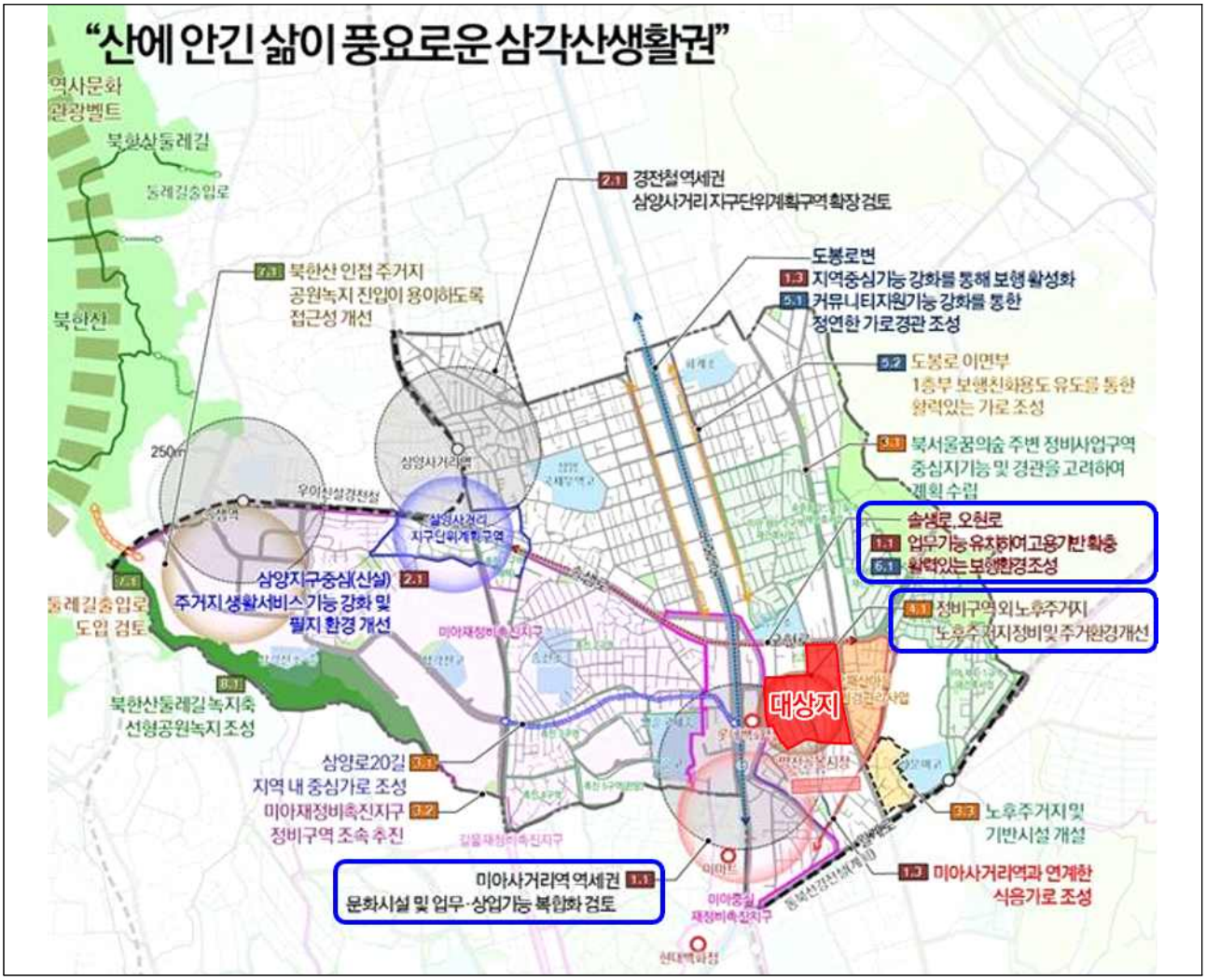
〈동북권 발전구상도〉



나. 2030 서울생활권계획(삼각산생활권)

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

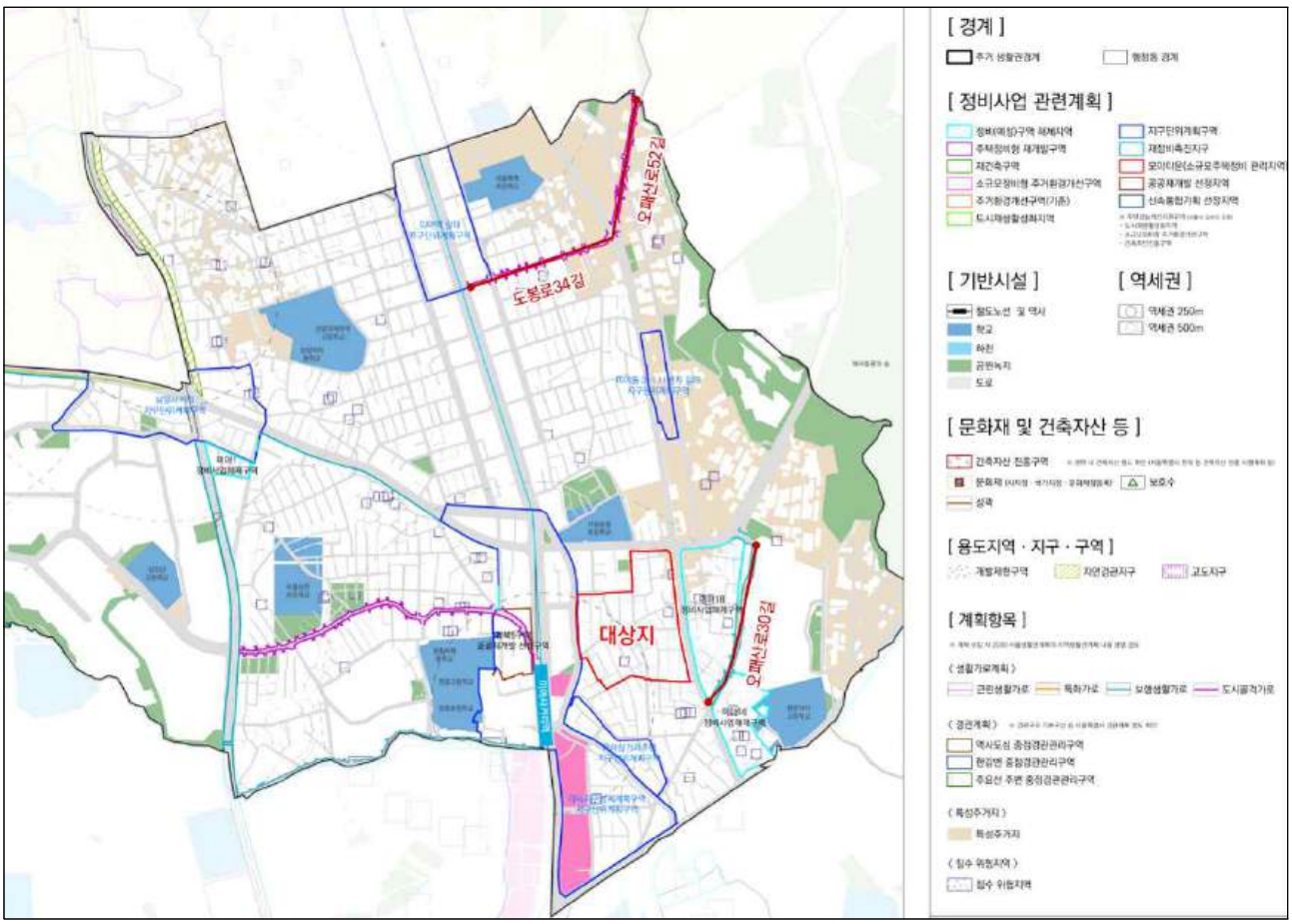
〈삼각산지역생활권 지역발전구상도〉



다. 2030 도시·주거환경정비기본계획 – 삼각산 주거생활권

구분	관리방향
주거환경관리	• 다양한 정비기법을 통해 노후주거지 정비 및 기반시설 개선
생활기반시설	• 시급한 소방시설의 확충 및 중심기능이 입지한 주요 가로변 공원 및 녹지 조성
생활가로	• 오패산로30길 보행환경 개선 • 도봉로34길 오패산로52길 도시골격유지 • 대중교통과 연결된 보행자중심의 가로환경 조성
특성관리	• 도봉로변 지역중심 기능강화를 위한 보행환경개선과 문화·쇼핑·업무기능 확대

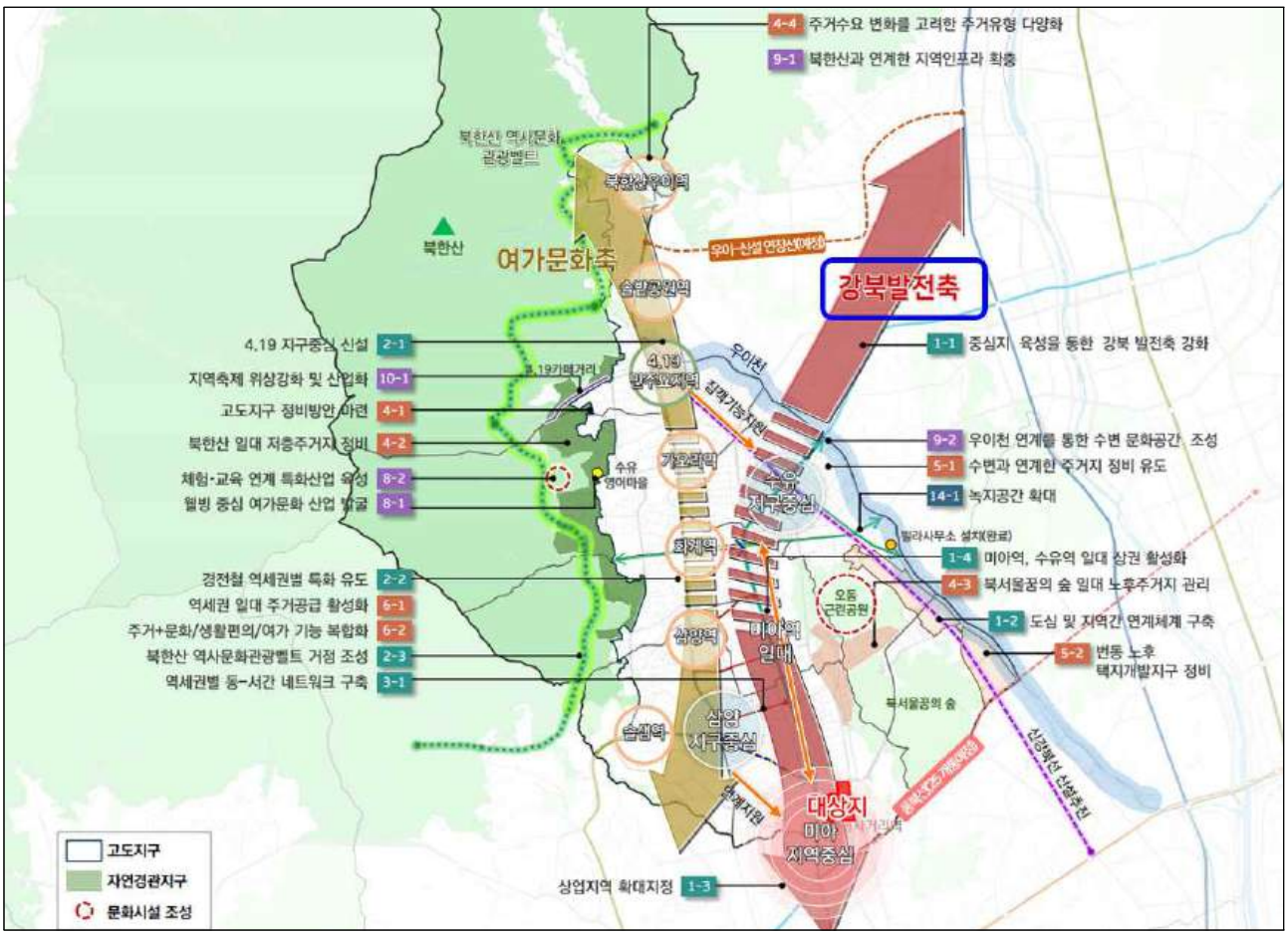
〈종합계획도〉



라. 2040 강북구 도시발전계획

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

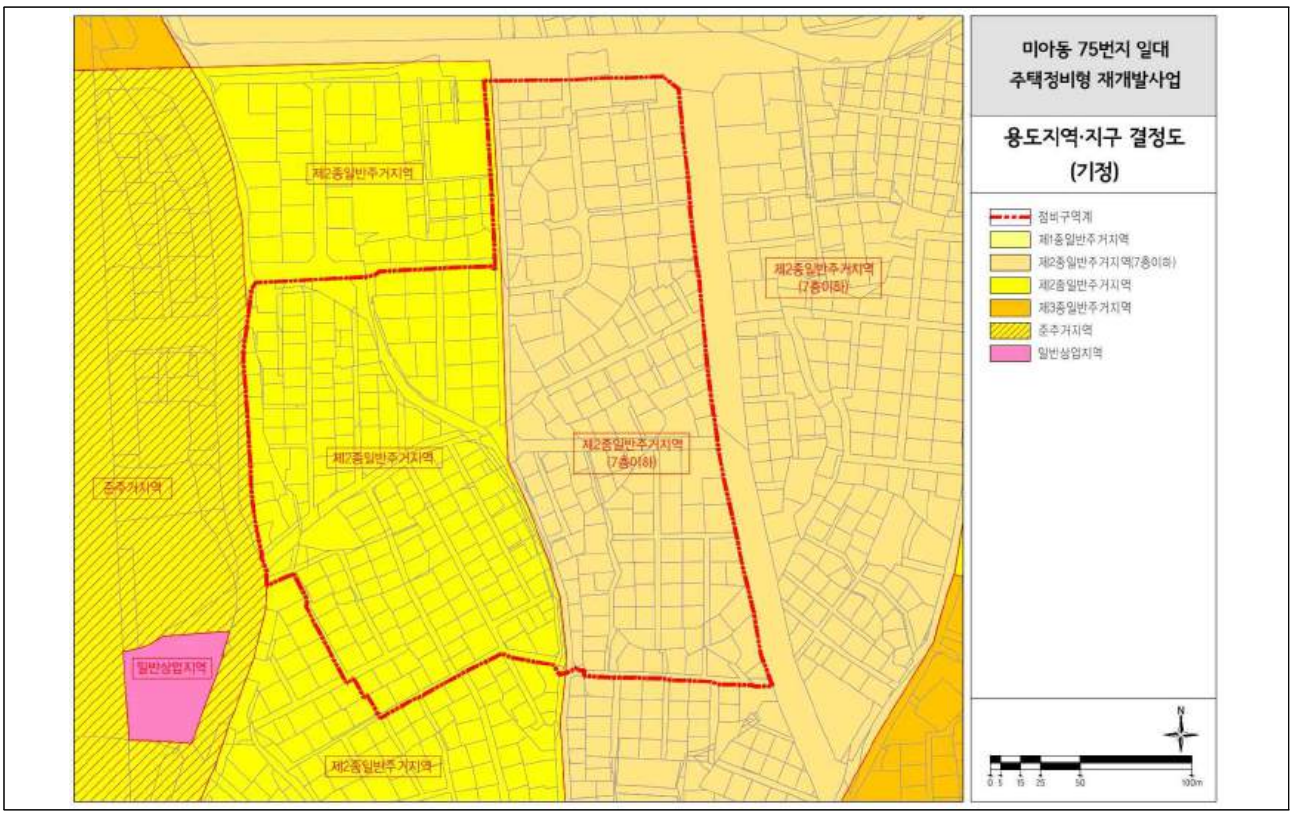
〈종합구상도〉



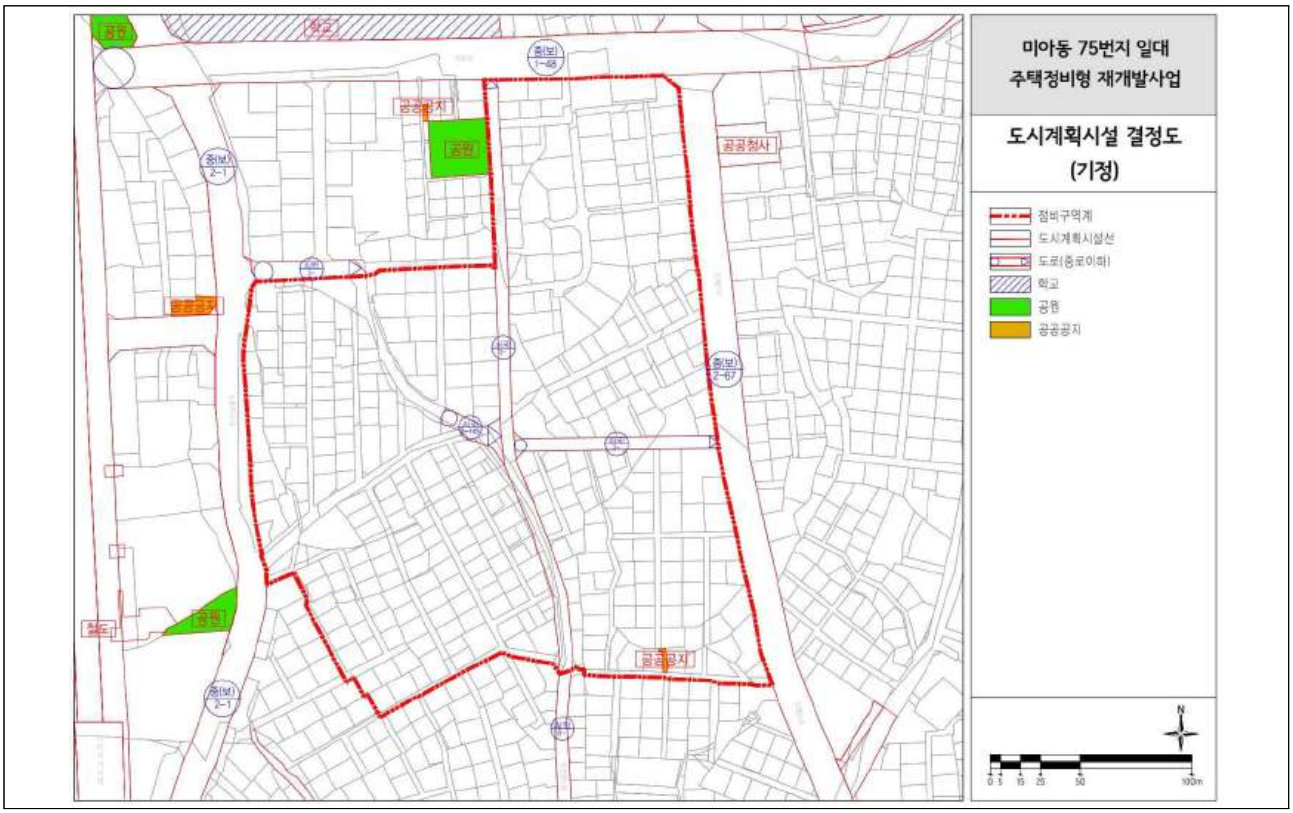
마. 도시관리계획 현황

- 대상지 중앙에 위치한 오현로6길을 중심으로 서측 미아사거리역 인근은 제2종일반주거지역으로, 동측 이면부로 제2종일반주거지역(7층이하)이 결정되어 있음
- 대상지 남측을 제외한 북 · 서 · 동측은 15m 이상의 도시계획시설(도로)와 면해있고, 대상지 내 공공공지가 결정되어 있으나, 도로로 이용 중임

〈용도지역 · 지구 결정도(기정)〉



〈도시계획시설 결정도(기정)〉



- 이하 여백 -

4. 관련법규 검토

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

관련조항	주요내용
령 제7조제1항 별표1	[정비계획의 입안대상지역] • 재개발사업을 위한 정비계획은 노후 · 불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 60퍼센트 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다.
조례 제6조	[정비계획 입안대상지역 요건] • 주택정비형 재개발구역은 면적이 1만제곱미터 이상으로서 노후 · 불량건축물의 수가 대상구역 안의 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지역이고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역 가. 구역의 전체 필지 중 과소필지가 40퍼센트 이상인 지역 나. 주택접도율이 40퍼센트 이하인 지역(제2조제10호에도 불구하고 주택접도율의 도로 폭은 6미터 이상으로 한다) 다. 호수밀도가 60 이상인 지역
조례 제10조	[정비계획의 입안 제안] • 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지 및 제7호에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 50퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.
법 제15조	[정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등] • 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다. • 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.
법 제16조	[정비계획의 결정 및 정비구역의 지정 · 고시] • 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. • 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다. • 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역을 지정 · 고시한 때에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

나. 정비기반시설 및 용적률 관련(도정법, 서울시 정비조례)

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

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

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

5. 잠재력 및 개발전망 분석

■ 노후주거지 주거환경개선 및 부족한 기반시설 확충 효과

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

■ 주변지역 여건 변화에 따른 지역 활성화 예상

- 미아사거리역 미아중심재정비촉진지구(미아중심지역)의 배후주거지 및 강북구의 중심상권 역할 수행
- 인접하여 도시정비형 재개발사업, 역세권복합개발사업, 가로주택정비사업, 도심복합사업 등의 개발사업에 따른 지역여건변화에 대응한 개발계획 수립
- 동북선 신설 예정으로 유일의 환승역세권(미아사거리역)의 여건변화에 대응한 개발계획 수립

■ 가로성격을 고려한 지역 상생

- 북측 오현로변 학교 및 공원을 고려한 교육 · 생태가로 조성
- 서측 도봉로10길변으로 미아사거리역으로 가는 길, 버스정류장, 남북방향의 상업가로를 고려한 계획 수립
- 저층부 가로활성화시설 배치로 가로활성화 유도
- 목적동선(통학 및 대중교통)동선을 고려한 가로계획 수립 및 지역과의 연결 유지

■ 역세권 및 학교를 고려한 도시경관 창출

- 북측 송중초등학교 일조권을 고려한 저층배치 유도
- 북측 송중초등학교를 배려하여 통학로 및 트임축 확보로 쾌적한 단지 조성
- 대상지 서측 미아사거리역 입지 및 주변개발계획상 높이계획(최고48층)을 고려한 역세권 인근 도시경관 창출

6. 종합분석

구분	문제점	개선방안
토지이용	• 중앙 오현로6길을 기준으로 용도지역 상이 • 도봉로10길 인근으로 상권 형성	• 미아사거리역 인근 준주거지역으로 상향, 이변부 제3종일반주거지역으로 상향계획 • 도봉로10길변 저층부 가로활성화시설 도입
건축물	• 노후 저층 건축물로 주거환경 열악 • 반지하 건축물 다수 존재	• 노후 주거지의 주거환경 개선 및 양질의 주택공급
공공시설	• 송중동 지역아동센터 위치	• 송중동 지역아동센터 관리부서와의 사전협의를 통해 의견반영을 통한 시설부지 제공
교통 · 보행	• 보차혼용도로로 이용, 보행자의 안전 우려 • 협소한 도로 및 막다른 길 다수 존재 • 다양한 목적동선(통학, 대중교통) 존재	• 향후 여건변화 대응과 원활한 교통흐름을 위해 도로 확폭 및 정비 • 보차분리를 통한 보행환경 개선 • 대중교통 및 지역간 연결을 위해 공공보행통로 계획으로 도시골격 유지
경관	• 역세권 및 주변 최고높이 48층 고려 필요 • 학교 일조로 인한 높이제한	• 주변개발계획을 고려한 도시경관 조성 • 학교 일조 분석을 통한 건축물 층수 조정
공원 · 녹지	• 유동인구가 많은 지역임에도 불구하고, 주변 소규모 공원이 국지적으로 위치	• 학생 및 미아사거리역 이용자의 보행패턴을 고려하여 생활밀착형 공원(2개소) 조성
기타	• 학생을 위한 배려시설 전무 • 종교단체소유의 교회가 위치하여 건축배치 불합리	• 통학로를 배려하여 보행공간 조성 및 공동이용시설 배치 • 교회를 이전배치하여 계획

3 계획의 기본구상

1. 기본방향

- 노후 주거지 정비를 통한 주거환경 쾌적성 및 도시환경 제고
- 역세권 입지여건 및 주변개발계획을 고려한 유기적인 계획 수립
- 다양한 목적동선을 반영한 기존 도시골격유지 및 지역간 연계 도모 및 지역과 함께하는 공원 배치로 쾌적한 주거단지 조성
- 당초 상권을 고려한 가로활성화시설 도입 및 발생교통량을 고려한 도로확폭 및 차량출입구 등 계획 수립
- 학교 일조권 및 중심성을 고려한 건축배치를 하는 동시에 사업성을 위한 최대 밀도 확보

2. 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

가. 계획지표 설정 방향

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

나. 계획의 인구 및 규모, 주택공급 지표

1) 인구 및 세대수 지표

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

〈서울시 인구 및 가구 추계〉

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

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

2) 개발밀도 지표

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

〈주거지역 건폐율 및 용적률 체계〉

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

※ 2030 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업부문)

〈용도지역이 상향되는 경우, 용적률 기준〉

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

※ 2030 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업부문)

3) 주택공급 지표

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

〈재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율〉

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

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

〈재개발사업의 임대주택 건설비율〉

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

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

- 이하 여백 -

3. 개발 기본구상

- 사업실현성을 고려한 사업성 개선방안 적용
- 주변개발 고려한 선제적 교통계획
- 지역주민 이용 편의를 위한 기반시설 계획
- 걷기 편한 단지 조성 / 다양한 시설 배치
- 주변과 조화로운 역세권 경관 창출

〈신속통합기획(안)도〉



4 부문별 정비계획

1. 계획의 수립방향

가. 계획의 목표

입지·교통·생활편의 누가봐도 엄지척, **"같이의 가치를 담은 역세권 프리미엄 주거단지"**

나. 계획의 수립방향

- 주변지역과의 관계를 고려한 "도시성 확보"
- 거주환경과 편의를 고려한 "정주성 확보"
- 입주민의 다양한 요구를 수용하는 "다양성 확보"
- 단지에서 다양한 녹색을 누리는 "친환경성 확보"

2. 정비사업의 시행에 관한 계획(안)

구분	정비사업의 명칭	위치	면적			비고
			기정	변경	변경후	
신규	미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업	서울시 강북구 미아동 75번지 일대	–	증) 55,044.1	55,044.1	–

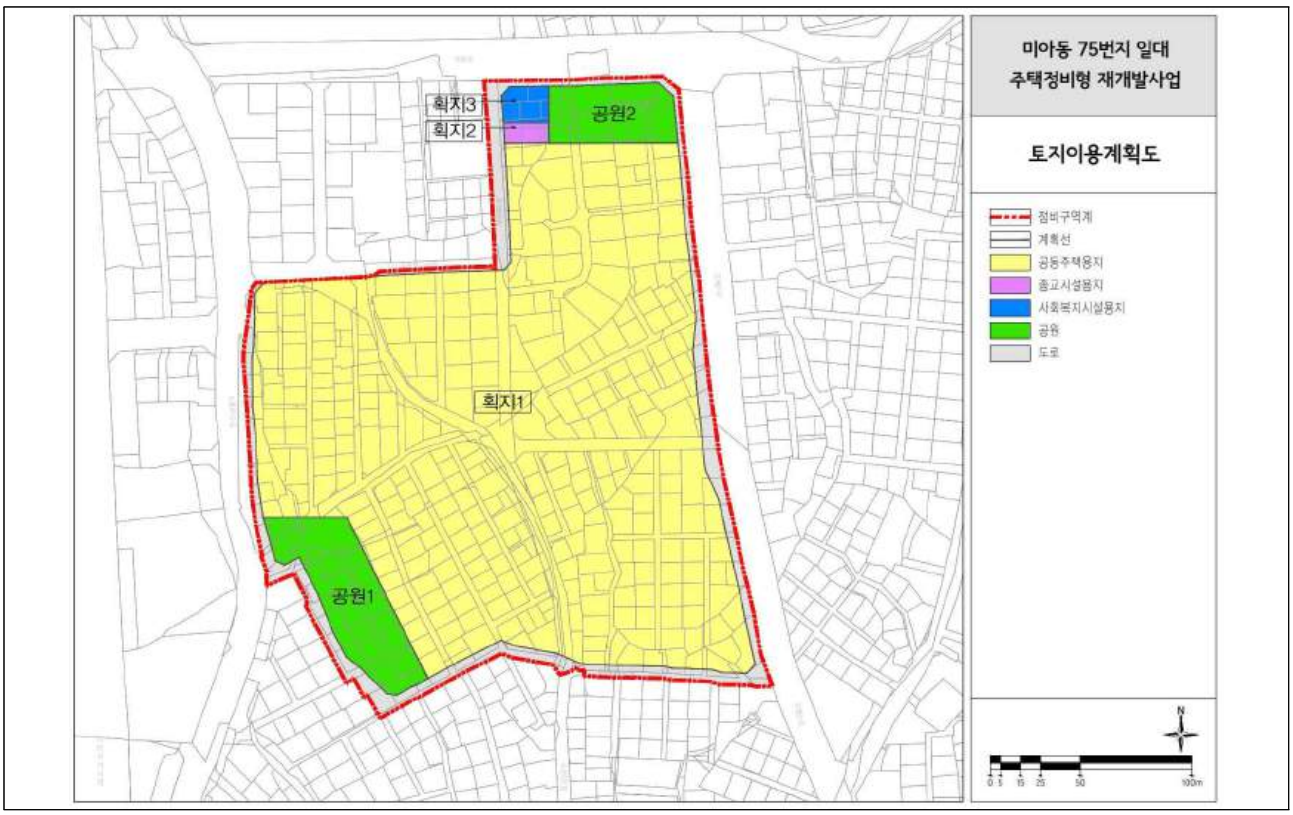
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업으로 증가예상 세대수	비고
인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급 (주택정비형 재개발사업)	구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내	–	기존 : 509세대 계획 : 1,584세대 증) 1,075세대 (분양 1,273세대 임대 311세대)	–

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

3. 토지이용에 관한 계획

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		55,044.1	100.0	-
공동주택용지(획지1)		44,546.3	80.9	공동주택 및 부대복리시설
종교시설용지(획지2)		226.2	0.4	광은교회 이전
기반시설용지	소계	10,271.6	18.7	-
	도로	4,985.1	9.1	오패산로 완화차로 포함
	공원1	3,048.4	5.5	미아사거리역 인근(남서측)
	공원2	1,820.4	3.3	송중초등학교 인근(북측)
	복지시설(획지3)	417.7	0.8	송중동 지역아동센터 이전 및 확장

〈토지이용계획도〉



4. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 용도지역 결정(변경)조서

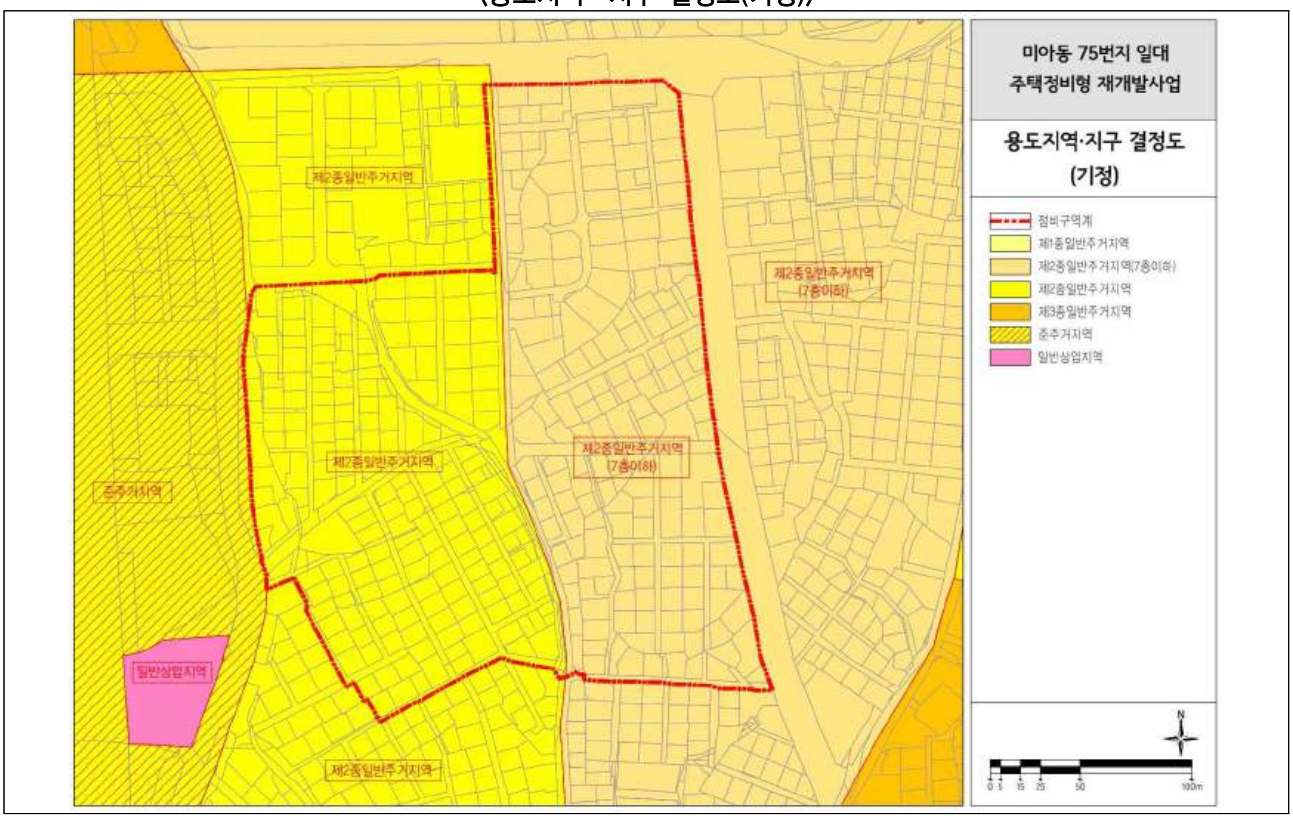
구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		55,044.1	-	55,044.1	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	28,985.4	감) 23,812.0	5,173.4	9.4	-
	제2종일반주거지역	26,058.7	감) 20,734.3	5,324.4	9.6	-
	제3종일반주거지역	-	증) 23,812.0	23,812.0	43.3	-
	준주거지역	-	증) 20,734.3	20,734.3	37.7	-

■ **용도지역 결정(변경) 사유서**

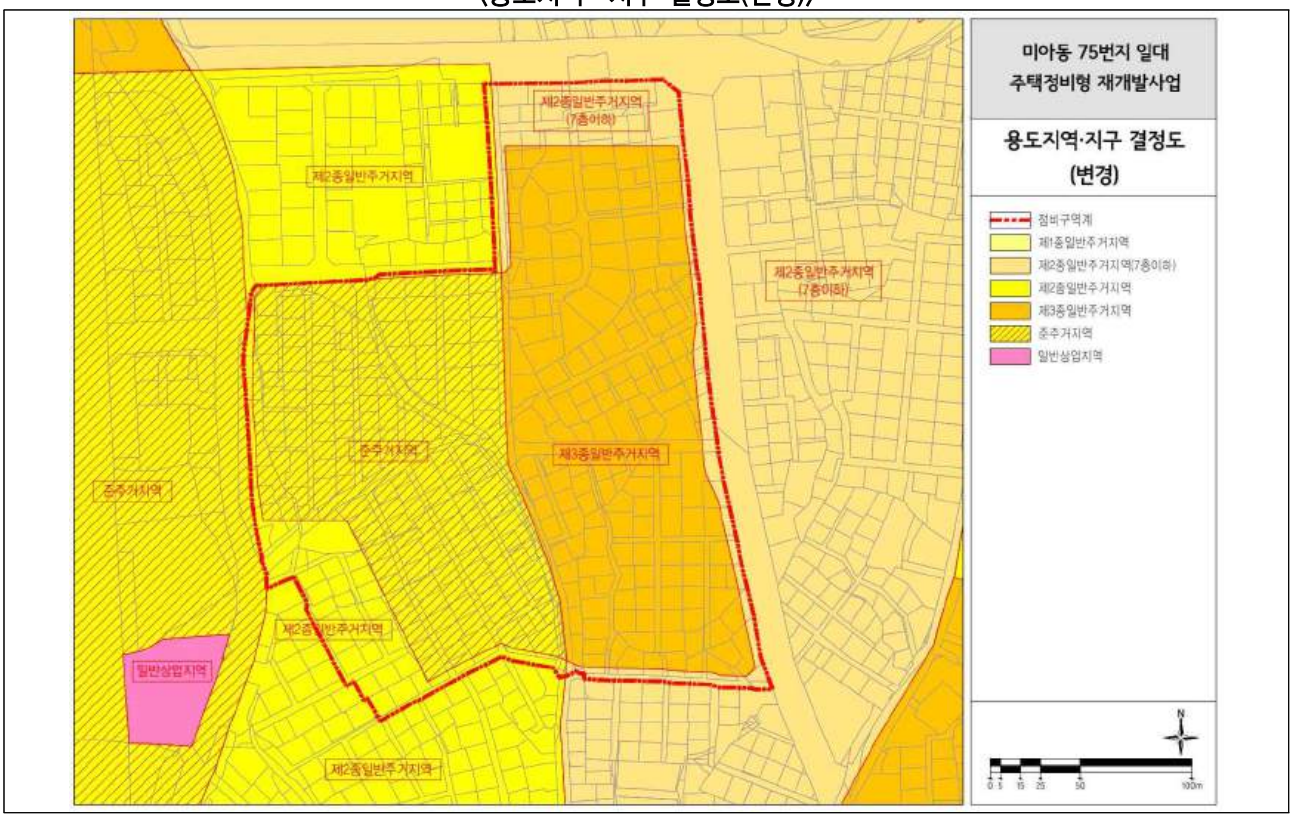
용도지역		면적(㎡)	변경사유
기정	변경		
제2종일반주거지역 (7층이하)	제3종일반주거지역	23,812.0	• 도시관리 원칙 및 사업실현성을 고려하여 공동주택용지의 용도지역 변경
제2종일반주거지역	준주거지역	20,734.3	

나. 용도지구 결정조서(해당없음)

〈용도지역 · 지구 결정도(기정)〉



〈용도지역 · 지구 결정도(변경)〉



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

가. 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	48	20~23 (20.5)	보조간선	2,050 (87)	중로1-48	중로1-47	일반	-	건설부고시 (1968.09.02)	오현로
변경	중로	1	48	20~23.5 (23.5)	보조간선	2,050 (87)	중로1-48	중로1-47				
기정	중로	2	1	15~20 (15)	보조간선	853 (150)	미아동 860-127	미아동 860-48	일반	-	-	도봉로10길
변경	중로	2	1	15~20 (18.5)	보조간선	853 (150)	미아동 860-127	미아동 860-48				
기정	중로	2	67	12~15 (15)	보조간선	4,735 (294)	하월곡동	번동	일반	-	건고시738 (1963.12.24)	오패산로
변경	중로	2	67	12~19.5 (19.5)	보조간선	4,735 (294)	하월곡동	번동				
기정	소로	2	-	8	국지	55 (55)	-	-	일반	-	-	도봉로10라길 오현로6길
변경	소로	2	A	6~8	국지	214 (214)	중로2-1	중로1-48				
폐지	소로	2	143	8	국지	100	미아동 90-14	미아동 75-95	일반	-	서고시46 (1969.05.31)	오패산로35길
기정	소로	3	-	6	국지	520 (290)	미아동 92-4	미아동 52-44	일반	-	구고시20 (1999.05.27)	오현로6길
변경	소로	3	-	6	국지	230 (-)	미아동 92-4	미아동 52-44				
폐지	소로	3	-	6	국지	54	미아동 75-256	미아동 80-2	일반	-	서고시354 (1990.10.31)	오패산로35길
신설	소로	3	A	6	국지	295 (295)	중로2-1	중로2-67	일반	-	-	오패산로31길

※ ( )는 정비구역 내 폭원 및 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-48	중로1-48	• 접도구간 확폭 - B=20.5→23.5m	• 오현로의 상습정체구간 해소 및 원활한 차량통행을 위해 1차로 확폭 • 상중초 동측 역세권활성화사업(추진중)과의 협의를 통해 자전거전용도로 및 차로계획 수립(향후 25m 계획)
중로2-1	중로2-1	• 접도구간 확폭 - B=15→18.5m	• 원활한 차량 진출입을 위해 도봉로10길 확폭
중로2-67	중로2-67	• 접도구간 확폭 - B=15→19.5m	• 간선도로인 도봉로의 교통과부하 최소화를 위해 오패산로 확폭 및 진출입구간의 완화차로 조성
소로2-	소로2-A	• 접도구간 확폭 및 연장 - B=4~8→6~8m - L=55→214m	• 통학로를 배려하고, 보차분리를 통한 안전성 확보를 위해 현황도로 확폭 및 소로3- 일부구간 편입
소로2-143	-	• 폐지	• 금회 정비계획을 통해 기존 도로 폐지
소로3-	소로3-	일부구간 폐지 • 연장길이 축소 - L=520→230m	• 금회 정비계획을 통해 구역내 구간 폐지 • 오현로와 접한 구간의 확폭(6→8m) 및 도로의 용이한 유지·관리를 위해 소로2-A로 편입
소로3-00	-	• 폐지	• 금회 정비계획을 통해 기존 도로 폐지 및 공공보행통로 활용
-	소로3-A	• 신설	• 도봉로10길~오패산로 연결 및 외부 도로의 연속성 유지를 위해 현황도로 확폭 및 신설

나. 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	공1	공원	어린이공원	미아동 75-9번지 일대	-	증) 3,048.4	3,048.4	-	-
신설	공2	공원	어린이공원	미아동 87번지 일대	-	증) 1,820.4	1,820.4	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
공1	공원	• 신설 - 면적 : 3,048.4㎡	• 대중교통(미아사거리역 및 버스정류장) 이용자 및 주변 상권 방문자를 고려하여 공공보행통로와 연계한 남서측 공원을 신설
공2	공원	• 신설 - 면적 : 1,820.4㎡	• 송중초 학생들을 배려하여 오현로 보행환경개선 측면에서 북측 오현로변 공원을 신설

다. 공공공지 결정(변경)조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
폐지	공공공지	미아동 78-5번지 일대	28	감) 28	-	강북구고시제2014-46호 (2014.03.06)	-

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	• 폐지	• 현황도로 확폭 및 도시계획시설(도로) 신규 지정으로 인한 공공공지 폐지

라. 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	사회복지 시설	지역아동 센터	미아동 92-4번지 일대	-	증) 417.7	417.7	-	송중동지역아동센터 이전 및 확장

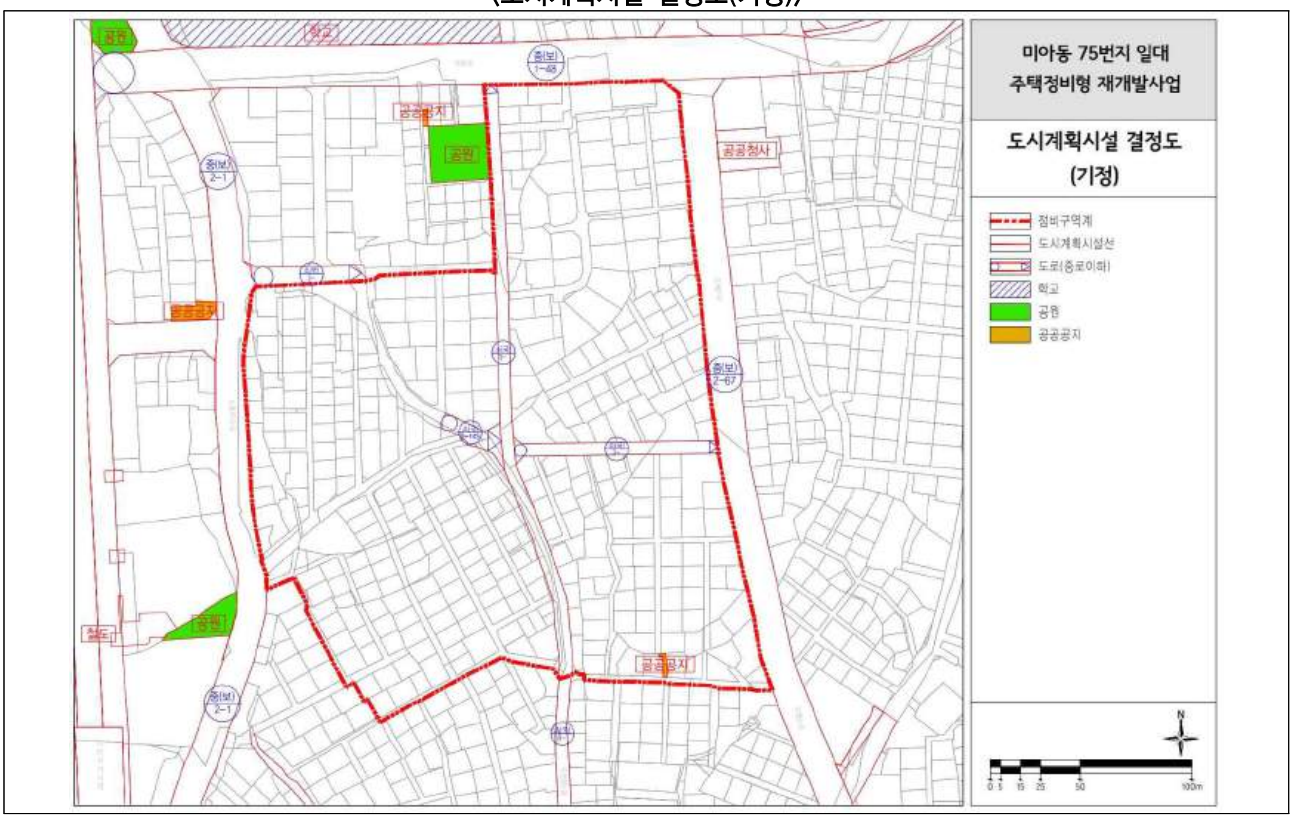
■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	• 신설 - 면적 : 417.7㎡	• 대상지 남측에 위치한 기존 송중동 지역아동센터의 송중초등학교 인근으로 이전 및 수요조사결과에 따른 확장

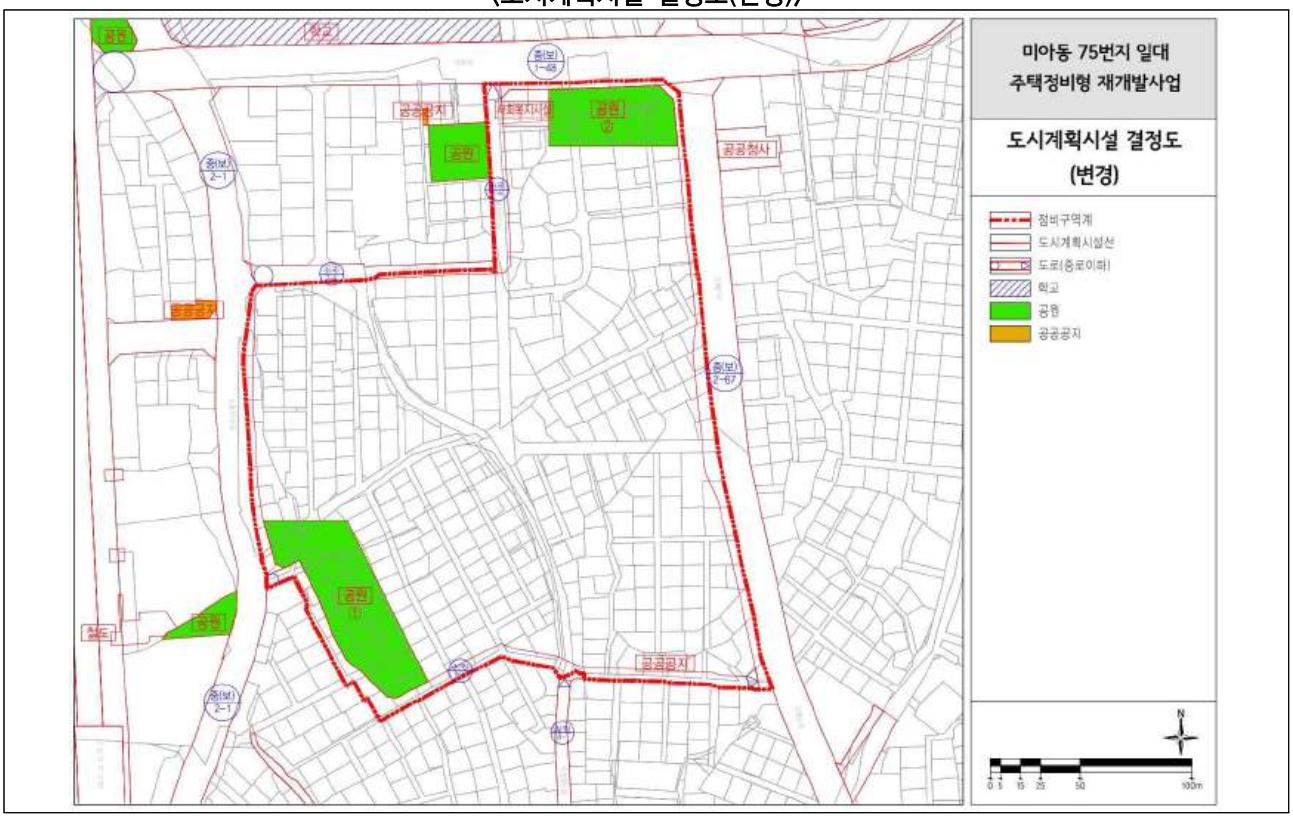
■ 사회복지시설 건축물의 범위

시설명	건폐율	용적률(%)	높이(m)	비고
사회복지시설	60% 이하	200% 이하	지상 5층 이하	당해 용도지역에 따름

〈도시계획시설 결정도(기정)〉



〈도시계획시설 결정도(변경)〉

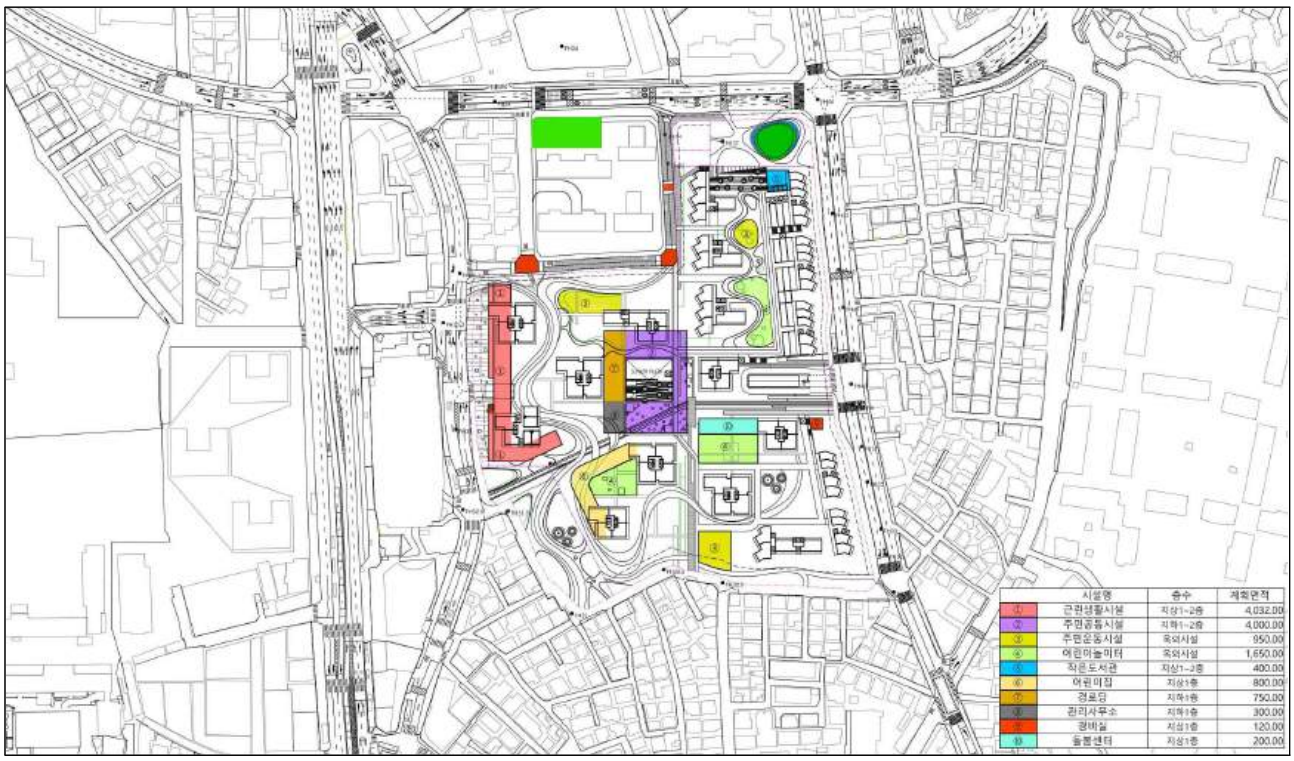


6. 공동이용시설 설치계획

구분		법적기준 및 설치기준	면적(㎡)		비고
			법정	계획	
부대시설	관리사무소	50세대이상 : 10+(세대수-50)×0.05	86.70	300.00	
	경비실	-	-	120.00	
복리시설	주민공동시설 총량제	1,000세대이상 : [500+(세대수×2)]×1.25	4,460.00	8,750.00	세대당 5.52
	작은도서관	-	298.00	400.00	공공개방
	어린이집	-	725.00	800.00	공공개방
	경로당	-	725.00	750.00	
	다함께돌봄센터	500세대 이상 : 전용면적 66㎡이상	66.00	200.00	공공개방
	주민공동시설	-	-	4,000.00	
	어린이놀이터	500세대 이상 : 500+0.7×세대수	1,608.80	1,650.00	
	주민운동시설	-		950.00	

※ 1) 공동이용시설 설치계획은 관련규정 범위내에서 향후 통합심의(건축위원회) 및 사업시행계획인가 과정에서 변경될 수 있음
2) '주택건설기준 등에 관한 규정' 제55조의2(주민공동시설) 및 '서울시 주택 조례' 제8조의4(주민공동시설)에 따라 주민공동시설은 세대당 2.0㎡를 더한 면적의 1.25배 이상 설치해야함
- 1,000세대 이상 법정 주민공동시설 총면적 : {500㎡ + (1,584세대 × 2.0㎡)} × 1.25 = 4,460.00㎡ 이상

〈공동이용시설 설치계획도〉



7. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업	55,044.1	획지1	44,546.3	미아동 75번지 일대	354	–	–	354	–	–
			획지2	226.2	미아동 92-4번지 일대						
			획지3	417.7	미아동 87-173번지 일대						

8. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

– “03 지구단위계획 결정” 참조(p98~114)

- 이하 여백 -

9. 건축물에 관한 계획

가. 건축물 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적상한	
신설	미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업	55,044.1	획지1 (공동주택용지)	44,546.3	미아동 75번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	287.79 이하	346.54 이하	175m (45층) 이하
			획지2 (종교시설용지)	226.2	미아동 92-4번지 일대	제2종근린생활시설 중 종교집회장, 종교시설	해당 용도지역상 관련규정에 따름			
			획지3 (사회복지시설용지)	417.7	미아동 87-173번지 일대	노유자시설	해당 용도지역상 관련규정에 따름			

주택의 규모 및 규모별 건설비율

• 주택규모별 건설비율
- 세대수 : 총 1,584세대(분양 1,273세대, 임대 311세대)
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수의 80% 이상 건설 : 90.97%(1,441세대)를 전용 85㎡ 이하로 계획

구분 (전용면적)		세대수(세대) 합계	분양주택	임대주택 소계	의무임대	국민주택규모	비율 (%)
합계		1,584	1,273	311	177	134	100.00
60㎡ 이하	전용 39㎡	213	149	64	64	-	47.73%
	전용 49㎡	178	136	42	42	-	
	전용 59㎡	365	223	142	71	71	
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	전용 74㎡	311	311	-	-	-	43.24%
	전용 84㎡	374	311	63	-	63	
85㎡ 초과	전용 109㎡	143	143	-	-	-	9.03%

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

• 국민주택규모 주택건설에 의한 증가세대수(「도시 및 주거환경정비법」 제54조)
: 268세대(분양 134세대, 임대 134세대)

• 정비계획 용적률에 대한 의무임대주택 건설비율 및 규모 : 기준 충족

구분	기준	계획	충족여부
건설비율	• 아래 중 하나 충족(의무임대주택) - 전체 세대수의 15% : 198세대 이상(1,316세대 × 15% = 197.4) - 전체 연면적의 10% : 12,509.39㎡ 이상(125,093.90㎡ × 10% = 12,509.39㎡)	12,838.00㎡ (10.26%)	충족
규모	• 아래 중 하나 충족(전용 40㎡ 이하 건설) - 임대주택 세대수의 30% : 54세대 이상(177세대 × 30% = 53.1) - 전체 세대수의 5% : 80세대 이상(1,584세대 × 5% = 79.2)	64세대 (36.16%)	충족

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

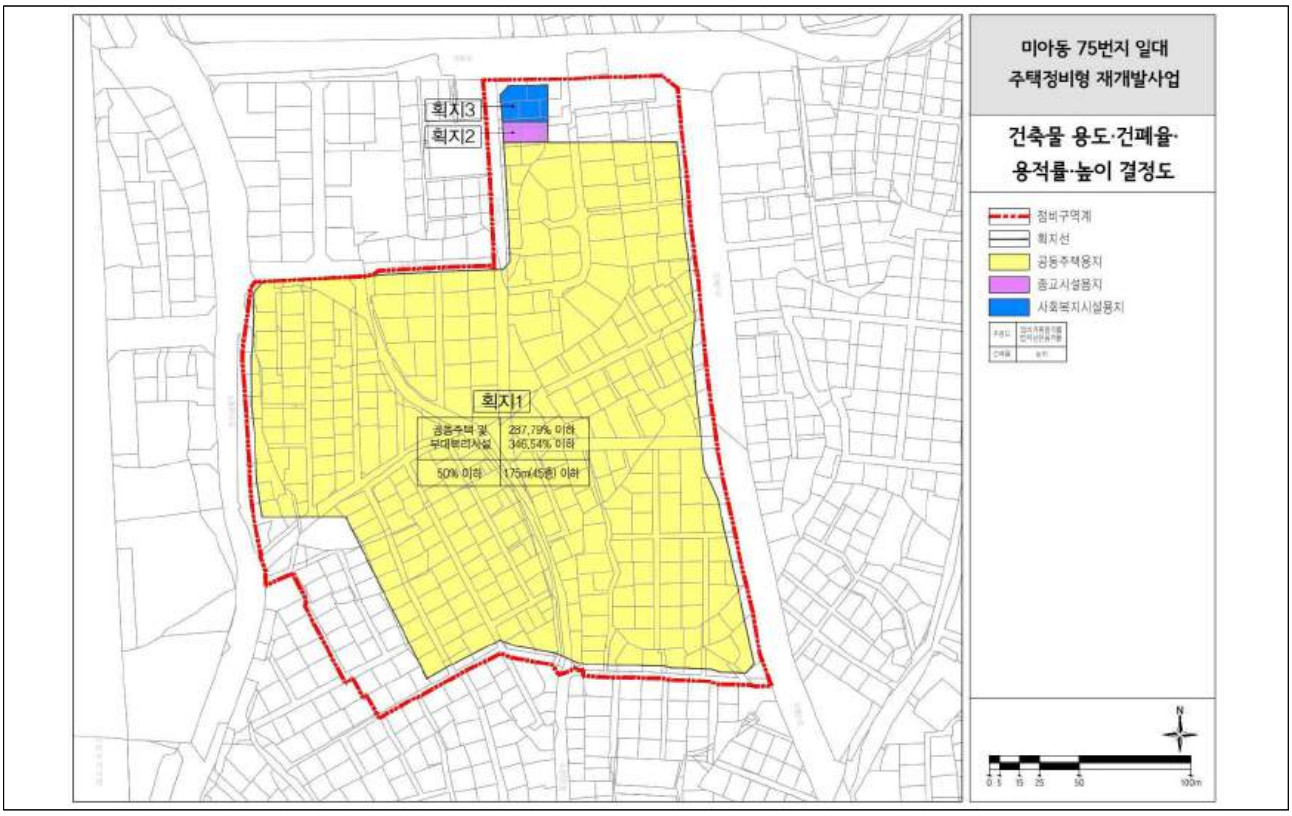
• 소형주택(60㎡ 이하) 확보에 따른 기준용적률 완화
- 40㎡ 이하 분양주택 용적률 10% 완화 적용 : 74세대 → 149세대 계획
- 40~50㎡ 이하 분양주택 용적률 10% 완화 적용 : 62세대 → 136세대 계획

소형주택 전용면적	완화기준	최대완화량
40㎡ 이하 분양주택	• 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	최대 10%
40~50㎡ 이하 분양주택	• 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40~50㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	최대 15%
50~60㎡ 이하 분양주택	• 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	최대 10%

심의완화사항	• 용도지역 상향 : 제2종일반주거지역 → 준주거지역 / 제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역 • 기준용적률 완화 (2030 서울시도시주거환경정비기본계획) – 전용 60㎡ 이하 주택을 추가 확보하는 경우 기준용적률 20% 상향 – 190%(가중평균 기준용적률) + 20% = 210% 적용 • 허용용적률 완화 (2030 서울시도시주거환경정비기본계획 및 정비사업 사업성 개선방안) – 허용용적률 인센티브 : 20.8% ⇒ 20% 적용 (공공보행통로 6.9%p, 열린단지 5%p, 돌봄시설 0.9%, 층간소음 5%p, 친환경건축물 3%p 적용) ※ 공공보행통로는 추후 지역권 설정(등기로 설정)을 통해 24시간 상시개방토록 함 ※ 열린단지는 지형도면 고시를 통해 준공 후에도 유지될 수 있도록 함 – 사업성 보정계수 적용(1.80) : 36% (6,302,982원/㎡(2025년 서울시 평균공시지가) ÷ 3,511,584원/㎡(대상지 평균공시지가) = 1.7949 ⇒ 소수점 셋째자리에서 올림) ※ 대상지 내 평균공시지가 : 대지만 산정 – 210%(기준용적률 완화 적용) + 36% = 246% 적용 • 법적상한용적률 적용 (법 제54조) – 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률(초과용적률)의 50%를 국민주택규모 주택으로 건설 – 정비계획용적률 287.79% → (예정)법적상한용적률 346.54% 적용 ※ 향후 건축위원회 심의를 통해 법적상한용적률 확정 • 특별건축구역 지정(예정)에 관한 사항 (「건축법」 제69조) –「건축법」 제73조에 따라 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 등 완화 ※ 향후 통합심의위원회(건축위원회) 심의를 통해 확정
건축물의 건축선에 관한 계획	• 가로의 보행연속성 유지, 활력 및 개방감 확보를 위해 건축한계선 설정 – 도봉로10길변 : 대지경계선으로부터 5m 이상 – 오패산로, 도봉로10라길변 : 대지경계선으로부터 3m 이상 • 학교 교육환경 및 통학로 보행안전성 확보를 위해 건축한계선 설정 – 오현로, 오현로6길변 : 대지경계선으로부터 3m 이상 • 공원① 및 대상지 남측 근생시설 및 저층주거지로의 접근성 개선 및 쾌적한 가로환경을 위해 건축한계선 설정 – 오패산로31길변 : 대지경계선으로부터 10m 이상 ※ 건축한계선 등은 상위 및 관련계획, 정비계획 지침도에 따름
기타사항	• 경관계획 – 기존 도시조직 및 통학로 등을 고려하여 보행자의 시각적 개방감 확보를 위해 단지 내 통학로와 연계한 트임축 계획 – 트임축 : 남북방향의 단지내 통학로와 연계하여 대상지 내에서 폭원 15m 이상 확보 • 단지내 보행동선계획 ① 공공보행통로(동서방향) : 폭원 8m 이상 – 기존 지하철역 및 버스정류장으로의 보행동선이 단절되지 않고 대상지 동측 개발예정지 및 주거단지와의 최단보행동선이 확보되도록 대상지 남서측 공원①과 연계하여 계획 – 대상지 동측 지형을 고려하여 베리어트리 기준을 적용하여 오패산로 방향의 보행편의성 확보 ② 단지내 통학로(남북방향) : 폭원 8m 이상(트임축 폭원 15m 이내 포함) – 송중초 학구도를 고려하여 대상지 남측 저층주거지에서 송중초까지 보행동선이 단절되지 않도록 계획(트임축과 연계 조성) • 근린생활시설 배치구간(권장) – 현재 롯데백화점 등 상업 기능이 밀집된 도봉로10길변 상업기능의 연속성 유지 및 가로활성화를 위해 도봉로10길변 우선 배치(권장) • 주민공동이용시설 배치구간(권장) – 효율적 이용과 지역 주민간 소통 활성화를 위하여 공공보행통로변, 단지내 통학로변, 공원 인근 등 보행과 연계되는 곳에 우선 배치(권장)

기타사항	• 차량진출입구 계획 : 총 2개소 설치 – 주진출입구(오패산로변) : 기존 신호체계 활용가능하며, 대상지 동측 개발 예정지와 진출입구 연계하여 조성 – 부진출입구(도봉로10길변) : 롯데백화점 진출입 동선 분리 및 도봉로14길 일반통행 체계로 차량 통행이 상대적으로 원활한 곳에 조성 ※ 대상지 북측 오현로변에서의 차량진출입은 원칙적으로 불허 ※ 차량진출입구는 정비계획 지침도에 따르되 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 위치 및 운영방식 등 변경될 수 있음 • 종교시설 처리방안 – 광은교회 : 효율적 토지이용을 고려하여 대상지 북측 이면도로변에 동일한 부지면적으로 이전 배치 ※ 종교시설 위치는 정비계획 지침도에 따르되 신속통합기획 가이드라인에 따른 건축계획 (안)에 지장을 주지 않는 범위 내에서 조정 가능(필요시 수권분과위원회 자문) ※ 추후 추진 주체와 종교시설간 협의를 통해 결정

〈건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 결정도〉



나. 정비계획 용적률 산정

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="10">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획
(㎡)</td><td rowspan="2">구역
면적</td><td rowspan="2">공동주택
용지
(획지1)</td><td rowspan="2">종교시설
용지
(획지2)</td><td colspan="3">신설 기반시설 등 면적</td><td rowspan="2">신설
기반시설 내
국·공유지면적</td><td rowspan="2">대지내
용도폐지되는
기존 기반시설
국·공유지면적</td><td rowspan="2">유상매입
국·공유지면적</td></tr>
<tr><td>계</td><td>기반시설
면적
(도로,공원)</td><td>기반시설 외 면적
(사회복지시설,획지3)
토지</td><td>건축물
환산부지</td></tr>
<tr><td></td><td>55,044.1</td><td>44,546.3</td><td>226.2</td><td>10,797.4</td><td>9,853.9</td><td>417.7</td><td>525.8</td><td>974.5</td><td>2,551.2</td><td>128.0</td></tr>
<tr><td>공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="10">• 순부담면적 : 6,941.2㎡ (15.58%)
• 신설 기반시설 등 면적 − 완화차로면적[1] − 대토면적[2] − 신설 기반시설내 국 · 공유지면적 − 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국 · 공유지면적
= 10,797.4 − 232.5 − 98.0 − 974.5 − 2,551.2 = 6,941.2㎡ (15.58%)
※ 용도지역 상향에 따른 공공기여 면적 : 6,528.06㎡ (14.65%)
= 제3종 상향면적 × 의무비율(10%) + 준주거 상향면적 × 의무비율(20%) = 23,812.0㎡ × 10% + 20,734.3㎡ × 20%</td></tr>
<tr><td>기준
용적률</td><td colspan="10">• 기준용적률 : 210.00%
= 190% (제2종일반주거지역 및 제2종(7층)일반주거지역) + 20%(소형주택 건설로 인한 완화량) = 210%
※ 전용 39㎡, 49㎡ 분양주택 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 각 10%(총 20%) 건설</td></tr>
<tr><td>허용
용적률</td><td colspan="10">• 허용용적률 : 246.00%
= 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 완화량 × 사업성보정계수 = 210% + 20% × 1.80 = 246%
※ 허용용적률 인센티브 완화량 = 공공보행통로 6.9% + 열린단지 5% + 돌봄시설 0.9% + 층간소음 5% + 친환경건축물인증 3%
= 20.8% ⇒ 20% 적용
※ 사업성보정계수 = 2025년 서울시 대지 평균공시지가 ÷ 2025년 대상지내 대지 평균공시지가
= 6,302,982 ÷ 3,511,584 = 1.7949 ⇒ 1.80 적용</td></tr>
<tr><td>정비계획
(상한)
용적률</td><td colspan="10">• 정비계획(상한)용적률 : 287.79% 이하
= 보정계수 적용 허용용적률 + 소형주택완화 및 사업성보정계수 제외한 허용용적률 × {(1.3 × α 토지 × 가중치) + (1 × β 건축물)}
= 246% + 210% × {(1.3 × 0.1440 × 1) + (1 × 0.0118)} = 287.795% ⇒ 287.79% 적용
※ α 토지 = 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공후 대지면적
= 6,415.4㎡ ÷ 44,546.3㎡ = 0.1440
※ 가중치 = 공공시설 등 부지의 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = 210% ÷ 210% = 1
※ β 건축물 = 건축물 제공면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = 525.8㎡ ÷ 44,546.3㎡ = 0.0118
• 사회복지시설 환산부지 면적 = 525.8㎡
= ①공공시설 등 설치비용(원) ÷ ②용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)
※ ① : 지상층 연면적 × 지상층 용도에 해당하는 설치비용[3] + 주차장 연면적 × 지하층 기본형건축비
= (720 × 10/11) × 4,477,000 + (300 × 10/11) × 1,144,000 = 3,242,400,000원
※ ② : 공시지가의 2배 = 3,083,386 × 2 = 6,166,772원/㎡</td></tr>
<tr><td>(예정)
법적상한
용적률</td><td colspan="10">• 346.54% 이하(건축계획 용적률)
= 제2종(7층) → 제3종, 제2종 → 준주거지역의 법적상한용적률 가중평균
= (300% × 23,812㎡ + 400%[4] × 20,734.3㎡) ÷ 44,546.3㎡ = 346.5455% ⇒ 346.54% 적용
※ 향후 통합심의위원회 심의를 통해 법적상한용적률 확정</td></tr>
</table>

※ 1) 오패산로변 대상지내 차량진출입을 위해 조성된 완화차로는 순부담에서 제외하여 산정하되, 도시계획시설(도로)로 결정함
2) 당초 송중동 지역아동센터의 부지면적(98㎡)는 대토되는 사항으로 순부담에서 제외함
3) "2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인" 준용함
4) 준주거지역의 법적상한용적률은 최대 500% 이하이나, 쾌적한 주거환경 및 주변밀도를 고려하여 400% 이하로 계획함
5) "공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.03.18.)" 에 의거하여 산정함

■ 용도지역 변경에 따른 가중평균 용적률(공동주택용지)

용도지역		면적(㎡)	가중평균 용적률 산정			
기정	변경		기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률
제2종(7)	제3종	23,812.0	190%	210%	250%	300%
제2종	준주거	20,734.3	190%	210%	250%	500% (400%)
합계		44,546.3	–	–	–	–
가중평균 용적률			190%	210%	250%	393.09% (346.54%)
기준용적률 상향			210%	230%	270%	393.09% (346.54%)
보정계수 2.0% 적용시			210%	250%	290%	393.09% (346.54%)

※ 1) 용적률 체계 : 2030 도시주거환경정비기본계획 및 사업성 개선방안 적용
2) 기준용적률 상향 : 전용 60㎡ 이하 분양주택을 공급하는 경우 최대 20%p 이내에서 기준용적률 완화
3) 사업성 보정계수 : 허용용적률 인센티브량에 사업성 보정계수를 곱하여 허용용적률 보정
= 6,302,982원/㎡(2025년 서울시 대지 평균공시지가) ÷ 3,511,584원/㎡(대상지 대지 평균공시지가) = 1.7949 (→ 1.80 적용)
4) 준주거지역의 법적상한용적률은 최대 500% 이하이나, 쾌적한 주거환경 및 주변밀도를 고려하여 400% 이하로 계획하였음

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브 항목	기준		계획	
		산식 등	최대 인센티브량	산식	인센티브량
보행중심 생활공간 조성	공공 보행통로	• 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a(10이하)	최대 10%p	• 210%×(1,467.3㎡/ 44,546.3㎡)×1 = 6.92%	6.9%
	열린단지 조성	• 개방공간, 열린단지 조성기준 준수시	5%p	• 열린단지 결정도 참조	5%
세대맞춤형 생활환경 개선	돌봄시설	• 기준용적률×(조성면적(의무제외)/ 주민공동시설면적(의무))×a(0.1이하)	5%p 이내	• 210%×((800㎡−725㎡+ 200㎡−66㎡)/4,460㎡) ×0.1 = 0.98%	0.9%
	층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 1등급	5%p 이내	• 바닥(중량)충격음 차단성능 1등급 준수	5%
환경친화 안전한 주거지조성	친환경 건축물	• 에너지효율 1+ 3% , 녹색건축인증 우수등급 3%	7.5%p 이내 (15%p)	• 녹색건축인증 우수등급 인증	3%
합계			20%p 이내	–	20% 적용

※ 1) 공공보행통로는 추후 지역권 설정(등기로 설정)을 통해 24시간 상시개방토록 함
2) 열린단지는 지형도면 고시를 통해 준공 후에도 유지될 수 있도록 함

■ 용도지역 1단계 상향에 따른 공공기여 부담기준 산정

용도지역		용도지역 상향 면적(㎡)	의무 순부담 기준		순부담 계획	
기정	변경		비율	면적	비율	면적
제2종(7)	제3종	23,812.0	10% 이상	2,381.20㎡ 이상	15.58%	6,941.2㎡
제2종	준주거	20,734.3	20% 이상	4,146.86㎡ 이상		
합계		44,546.3	14.66% 이상	6,528.06㎡ 이상		

■ 공공기여에 관한 계획

구분			면적(㎡)		
			제2종(7)	제2종	합계
정비기반 시설	① 토지	도로	2,476.6	2,276.0	4,752.6
		공원	1,820.4	3,048.4	4,868.8
	② 건축물		–	–	–
	③ 무상양도 대상 국 · 공유지		1,603.0	1,922.7	3,525.7
	A. 합계(①+②–③)		2,694.0	3,401.7	6,095.7
기반시설	④ 토지		319.7	–	319.7
	⑤ 건축물		525.8	–	525.8
	B. 합계(④+⑤)		845.5	–	845.5
총 합계			3,539.5	3,401.7	6,941.2

■ 정비계획(상한)용적률 가중치

구분	내용	비고
가중치	• 1	② ÷ ①
① 사업부지 허용용적률	• 210%	–
② 공공시설 등 제공부지 허용용적률	• 공공시설 등 제공부지 용도지역별 허용용적률 가중평균 = (제2종(7) × 210% + 제2종 × 210%) ÷ 순부담 = (3,013.7㎡ × 210% + 3,401.7㎡ × 210%) ÷ 6,415.4㎡ = 210%	순부담 (토지) 기준

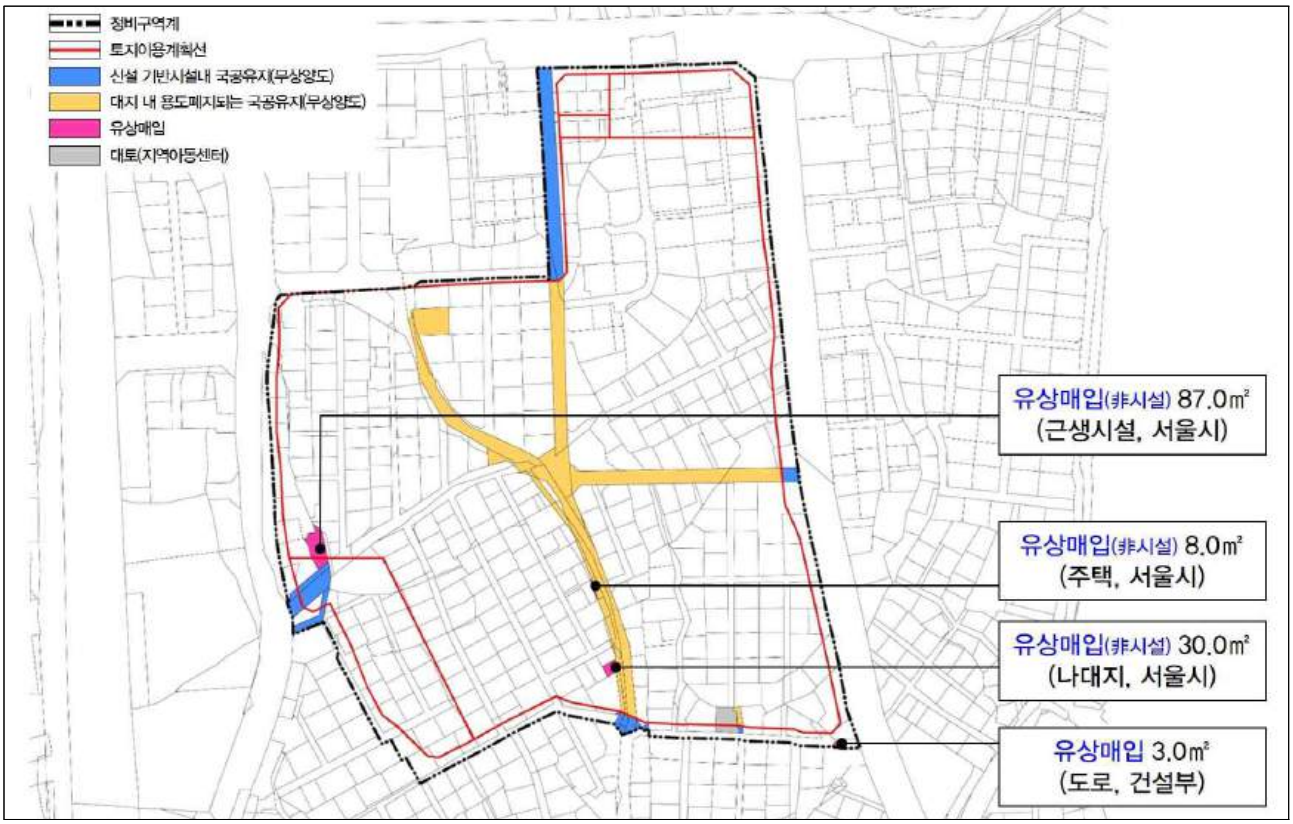
※ 1) 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.03.18) 적용

■ 무상양도 및 유상매입 면적 산정

구분	국 · 공유지						
	합계	무상양도	대토	유상매입			
				소계	필수분		매입필요분
					국유지	非정비기반시설	
면적(㎡)	3,745.7	3,525.7	98.0	128.0	3.0	125.0	–

※ 1) 무상양도(신설 기반시설내 국 · 공유지 + 대지내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 국 · 공유지) : 974.5㎡ + 2,551.2㎡ = 3,525.7㎡
– 용도 및 소유자 : 912.7㎡(도로, 서울시) + 2,585.0㎡(도로, 강북구) + 28.0㎡(공공공지, 강북구)
2) 대토 : 98.0㎡ (송중동 지역아동센터 이전 · 확장으로 78–5번지(강북구) 대토됨)
3) 유상매입 필수분 : 128.0㎡
– 국유지 : 3.0㎡(도로, 건설부)
– 非정비기반시설 : 125.0㎡ = 30.0㎡(나대지, 서울시) + 8.0㎡(주택, 서울시) + 87.0㎡(근린생활시설, 강북구)

〈무상양도 및 유상매입 국 · 공유지〉



다. 특별건축구역 지정(예정)에 관한 사항

1) 특별건축구역 지정(예정) 위치, 범위 및 면적

구역명	위치	범위	면적(㎡)
미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업 특별건축구역(예정)	강북구 미아동 75번지 일대	미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발정비구역내 공동주택용지	44,546.3

2) 건축물의 규모 및 용도

구역명	주용도	면적(㎡)	높이
미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업 특별건축구역(예정)	공동주택 및 부대복리시설	44,546.3	최고 175m 이하 (45층 이하)

3) 특례적용사항

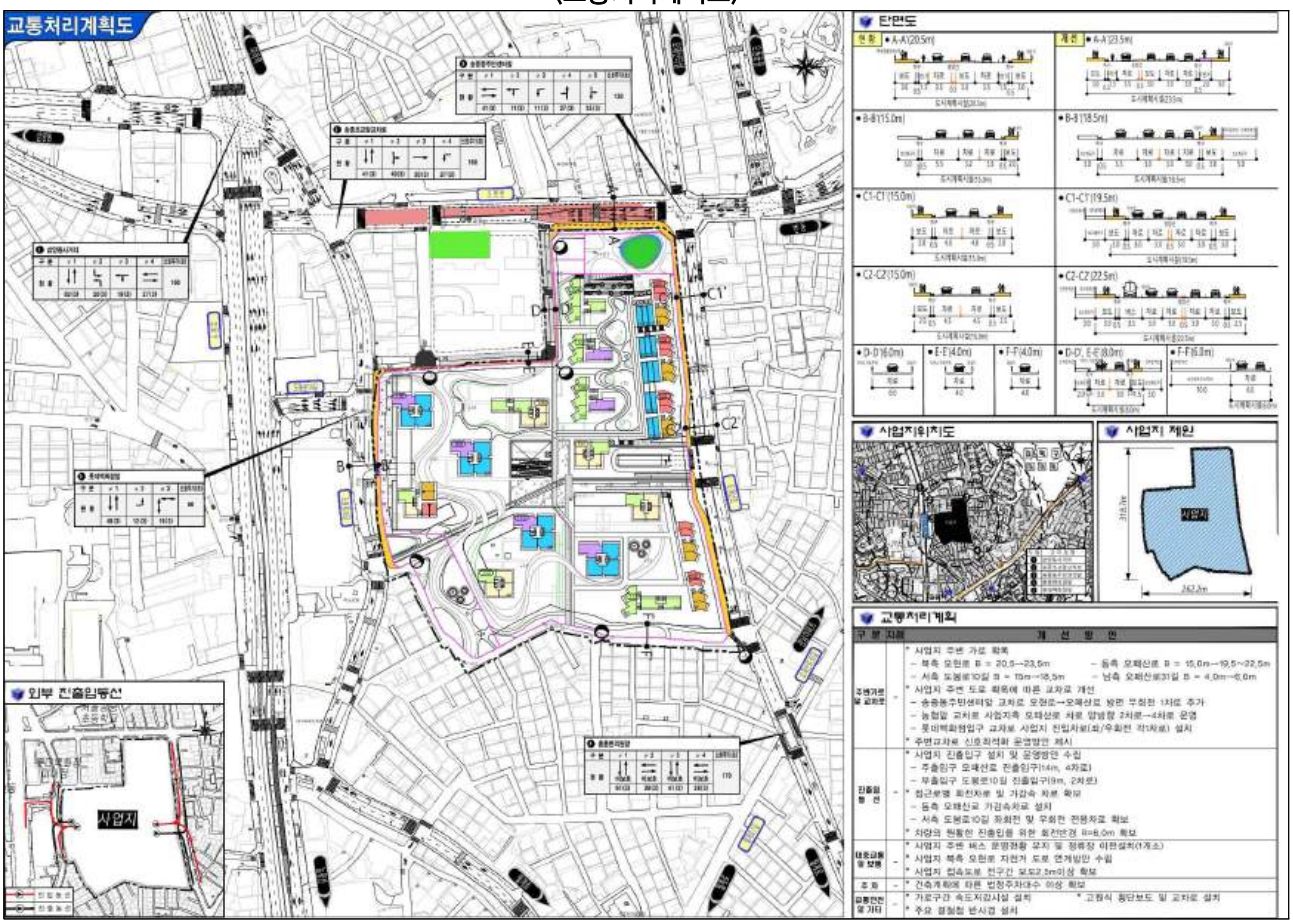
구역명	특례적용사항	적용취지
미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업 특별건축구역(예정)	「건축법」 제61조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)	• 창의적 건축물 디자인 및 주거환경개선을 위해 적용 – 특례적용에 따른 건축물 높이제한 완화로 학교 일조확보 및 주변과 어울리는 스카이라인을 조성 – 주거유형 다양화 및 새로운 주거공간 구현으로 창의적인 도시경관 창출 가능

- 이하 여백 -

10. 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	*사업지 주변 가로 확폭 - 북측 오현로 B = 20.5→23.5m - 동측 오패산로 B = 15.0m→19.5~22.5m - 서측 도봉로10길 B = 15m→18.5m - 남측 오패산로31길 B = 4.0m→6.0m 확폭 *사업지 주변 도로 확폭에 따른 교차로 개선 - 송중동주민센터앞 교차로 오현로→오패산로 방면 우회전 1차로 추가 - 농협앞 교차로 사업지측 오패산로 차로 양방향 2차로→4차로 운영 - 롯데백화점입구 교차로 사업지 진입차로(좌/우회전 각1차로) 설치 *주변교차로 신호최적화 운영방안 제시
진출입동선	-	*사업지 진출입구 설치 및 운영방안 수립 - 주출입구 오패산로 진출입구(14m, 4차로) - 부출입구 도봉로10길 진출입구(9m, 2차로) *접근로별 회전차로 및 가감속 차로 확보 - 동측 오패산로 가감속차로 설치 - 서측 도봉로10길 좌회전 및 우회전 전용차로 확보 *차량의 원활한 진출입을 위한 회전반경 R=6.0m 확보
대중교통 및 보행	-	*사업지 주변 버스 운영현황 유지 및 정류장 이전설치(1개소) *사업지 북측 오현로 자전거 도로 연계방안 수립 *사업지 접속도로 전구간 보도2.5m이상 확보
주차시설	-	*건축계획에 따른 법정주차대수 이상 확보
교통안전 및 기타	-	*가로구간 속도저감시설 설치 *고원식 횡단보도 및 교차로 설치 *주요 결절점 반사경 설치

〈교통처리계획도〉



11. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

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

12. 홍수 등 재해에 대한 취약요인 검토

- 대상지는 서울시 재해위험지구에 포함되어 있지 않음
- 침수흔적도를 검토한 결과(서울안전누리 참고), 최근 10년간(2015년~2025년) 침수피해는 1건으로, 침수심이 0.5m 이내의 1등급에 해당됨
- 사업시행 시 녹지 및 조경 면적을 최대한 확보하여 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제하겠음

〈10년간 침수피해현황〉

침수시기	침수위치	침수심	등급	침수면적	침수재해명	침수인상세명
2022.08.08	미아동 75-261	0.02m	1	114.16㎡	2022년 8.8 ~17. 호우	침수하수역류로 인한 침수

※ 출처 : 서울안전누리 침수흔적도

13. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

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

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

15. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택멸실 현황

1) 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용	비주거용	계	유허가	무허가
354	306	48	354	354	–

2) 주거현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수		
		계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자
계	1,517	1,351	145	1,206	1,890	305	1,585
단독주택	1,334	1,122	136	986	1,619	277	1,342
공동주택	183	229	9	220	271	28	243

※ 1) 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정, 다가구주택 및 단독주택은 1호로 산정
2) 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성
3) 거주가구 및 거주인구는 송중동 주민센터의 세대명부(2026.04월 기준)를 기준으로 작성

3) 규모별, 유형별 거주현황

구분		합계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합계		1,107	892	211	624	57	215	9	–	206	–
60㎡ 이하	소계	870	742	157	535	50	128	9	–	119	–
	30㎡ 이하	78	72	25	47	–	6	–	–	6	–
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	449	388	78	290	20	61	–	–	61	–
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	343	282	54	198	30	61	9	–	52	–
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		202	127	45	76	6	75	–	–	75	–
85㎡ 초과	소계	35	23	9	13	1	12	–	–	12	–
	85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하	35	23	9	13	1	12	–	–	12	–
	135㎡ 초과	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

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

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택현황

구분		합계	일반분양	임대주택	비고
합계		1,584	1,273	311	–
60㎡ 이하	소계	756	508	248	–
	30㎡ 이하	–	–	–	–
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	391	285	106	–
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	365	223	142	–
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		685	622	63	–
85㎡ 초과	소계	143	143	–	–
	85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하	143	143	–	–
	135㎡ 초과	–	–	–	–

16. 세입자 주거대책

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

17. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

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

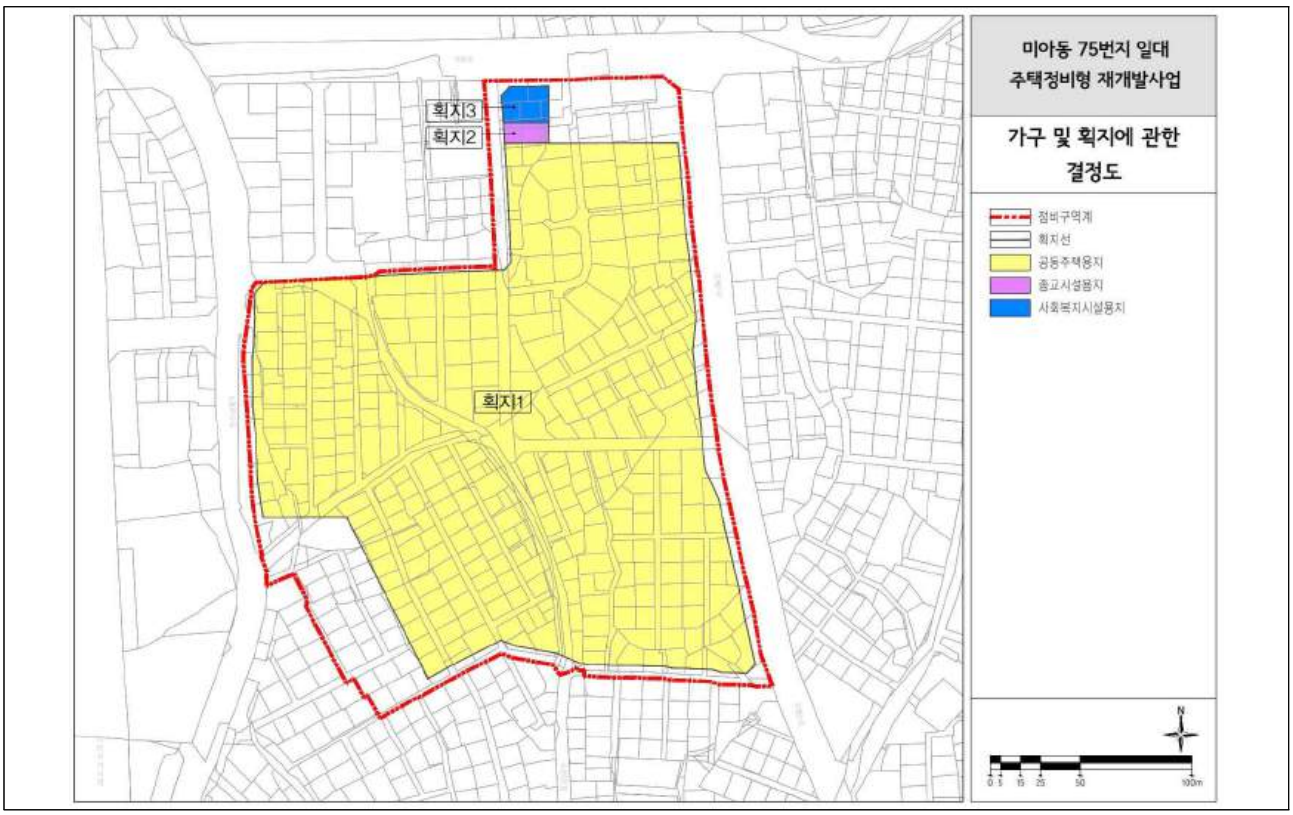
구분	중점사항 및 실행전략		설계지침
아파트 주출입구	중점사항	• 접근통제 • 영역성	• 단지 출입구는 영역의 위계가 명확하도록 계획 • 출입구는 자연 감시가 쉬운 곳에 설치하며, 출입구 개수는 감시가 가능한 범위에서 적정하게 계획 • 자연 감시가 낮고 활동 인자 유도에 한계가 있는 경우 CCTV 설치 • 출입구 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 배치 • 출입차단기 등 기계 정비를 통한 물리적 접근 통제 및 단지 상징물이나 게이트, 출입구 주변 영역적 패턴 적용을 통한 상징적 접근 통제 등 적용
	실행전략	• 영역성 강화 •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

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

18. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		
신설	미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업	55,044.1	획지1	44,546.3	미아동 75번지 일대	공동주택 및 부대복리시설 (주차장 포함)
			획지2	226.2	미아동 92-4번지 일대	제2종근린생활시설 중 종교집회장, 종교시설
			획지3	417.7	미아동 87-173번지 일대	노유자시설

〈가구 및 획지 결정도〉



19. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

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

가. 재개발 의무 임대주택 계획

<table>
<tr><td colspan="2">구분</td><td colspan="5">계획내용</td></tr>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 임대주택 건설비율 : 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10%
• 임대주택 건설규모 : 전용 40㎡ 이하
– 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상
※ 주택 전체 세대수, 연면적 및 임대주택 세대수 산정시 「도시정비법」 제54조제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수 및 연면적은 제외 (「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조제8항, 국토부)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">산출 근거</td><td>주택 전체 세대수</td><td colspan="5">• 계획(안) : 1,316세대
– 1,584세대(총 세대수) – 268세대(법적상한 증가분) = 1,316세대</td></tr>
<tr><td>임대주택 건설비율</td><td colspan="5">• 계획(안) : 177세대 / 12,838.00㎡(10.26%) → 기준 충족
– 연면적 기준 : 125,093.90㎡ × 10.0% = 12,509.39㎡ 이상</td></tr>
<tr><td>임대주택 건설규모</td><td colspan="5">• 계획(안) : 전용 40㎡ 이하 64세대(36.16%) → 기준 충족
– 임대주택 세대수 기준 : 177세대 × 30.0% = 53.1세대 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">재개발
의무 임대주택
확보계획</td><td>전용면적(㎡)</td><td>공급면적(㎡)</td><td>세대수(세대)</td><td>연면적(㎡)</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>39.90</td><td>60.60</td><td>64</td><td>3,878.40</td><td>–</td></tr>
<tr><td>49.90</td><td>72.00</td><td>42</td><td>3,024.00</td><td>–</td></tr>
<tr><td>59.90</td><td>83.60</td><td>71</td><td>5,935.60</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>177</td><td>12,838.00</td><td>–</td></tr>
</table>

나. 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택계획

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="5">계획내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(증가용적률)의 50% 이상 국민주택규모 주택으로 건설
• 국민주택규모 주택은 장기공공임대주택으로 활용</td></tr>
<tr><td colspan="2">(예정)법적상한용적률</td><td colspan="5">• 346.54% 이하
※ 건축계획 용적률 적용, 향후 통합심의(건축위원회)를 통해 확정</td></tr>
<tr><td colspan="2">정비계획용적률</td><td colspan="5">• 287.79% 이하</td></tr>
<tr><td>국민주택규모 주택 의무면적</td><td>증가용적률의 50%</td><td colspan="5">• 기준 : 29.38% 이상, 연면적 : 13,085.48㎡ 이상
– (346.54% – 287.79%) × 50% = 29.38% 이상
– 44,546.3㎡(공동주택용지) × 29.38% = 13,085.48㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">국민주택규모주택
확보계획</td><td colspan="5">• 계획(안) : 용적률 29.53%, 연면적 13,155.40㎡ → 기준 충족</td></tr>
<tr><td>전용면적(㎡)</td><td>공급면적(㎡)</td><td>세대수(세대)</td><td>연면적(㎡)</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59.90</td><td>83.60</td><td>71</td><td>5,935.60</td><td>–</td></tr>
<tr><td>84.90</td><td>114.60</td><td>63</td><td>7,219.80</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>134</td><td>13,155.40</td><td>–</td></tr>
</table>

20. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(해당없음)

- 이하 여백 -

21. 환경성 검토결과

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

22. 기존 수목의 현황 및 활용계획

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

23. 인구 및 주택의 수용계획

구분	계획세대수(세대)	계획인구(인)	구성비(%)	비고
합계	1,584	3,200	100.0	–
전용 60㎡ 이하	756	1,527	47.7	–
전용 60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	685	1,384	43.2	–
전용 85㎡ 초과	143	289	9.0	–

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

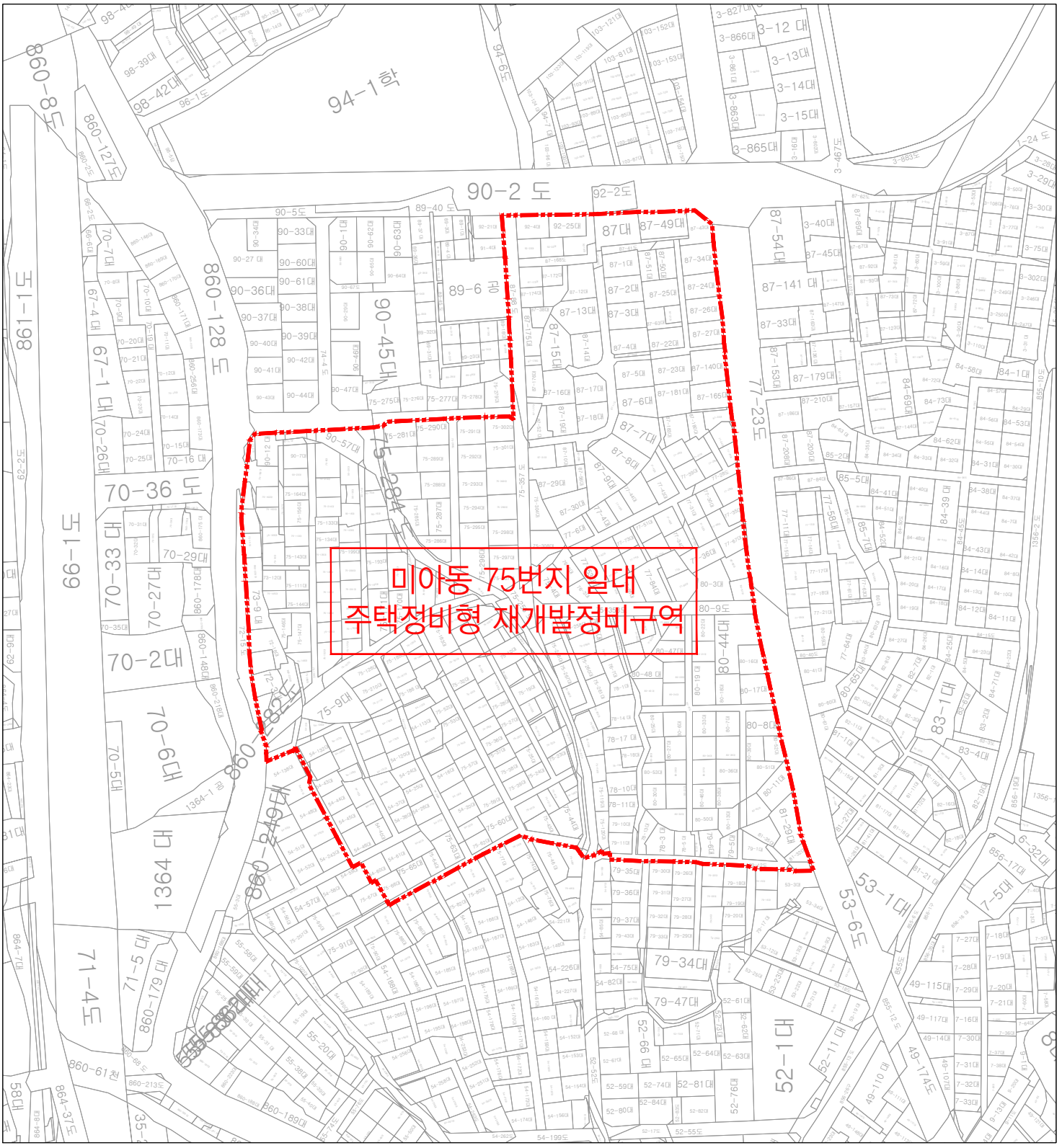
24. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(해당없음)

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

26. 정비계획 결정(변경)도

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

5 소요 사업비 추정(해당없음)



미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업

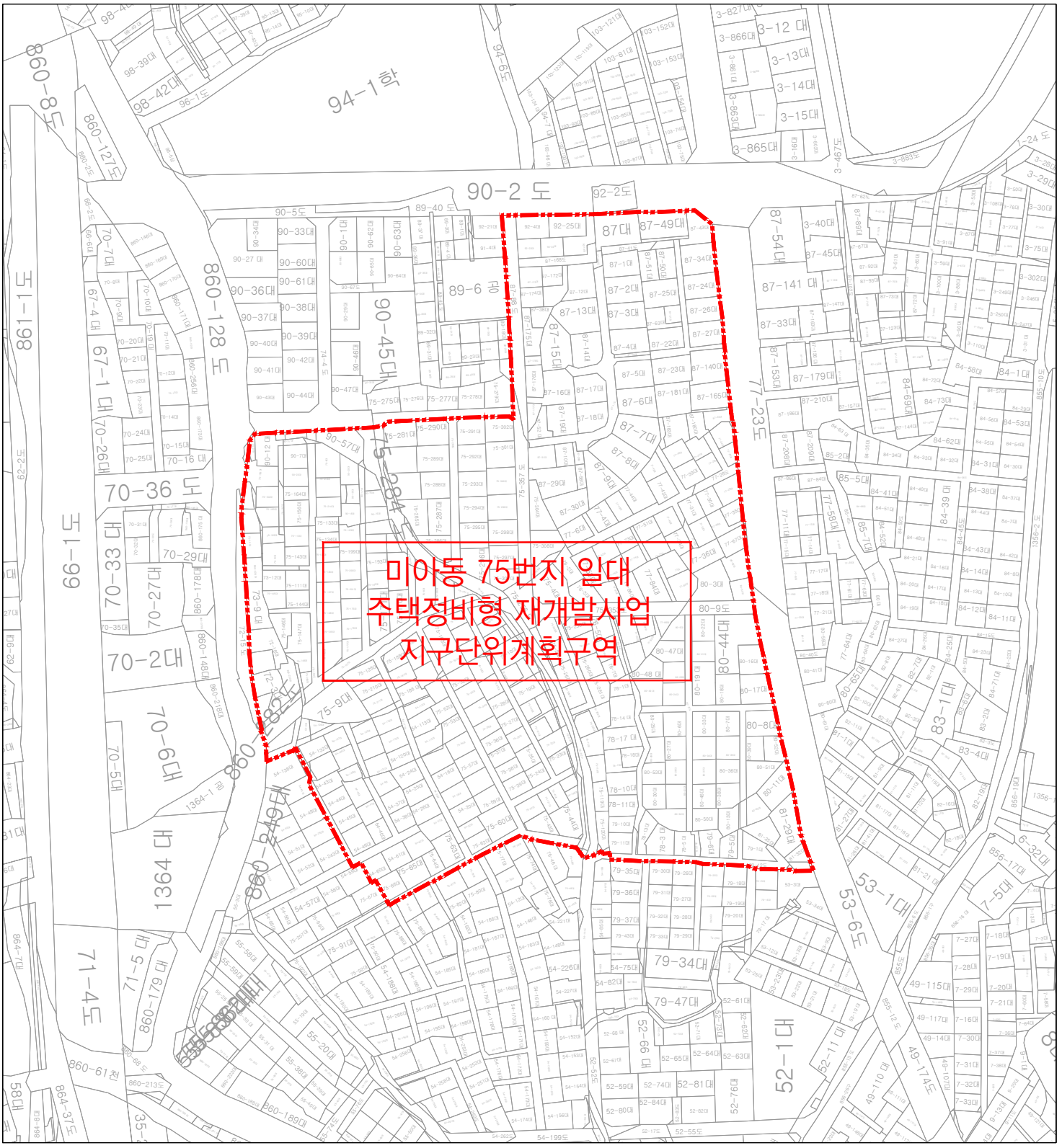
정비구역 결정도

정비구역계

N

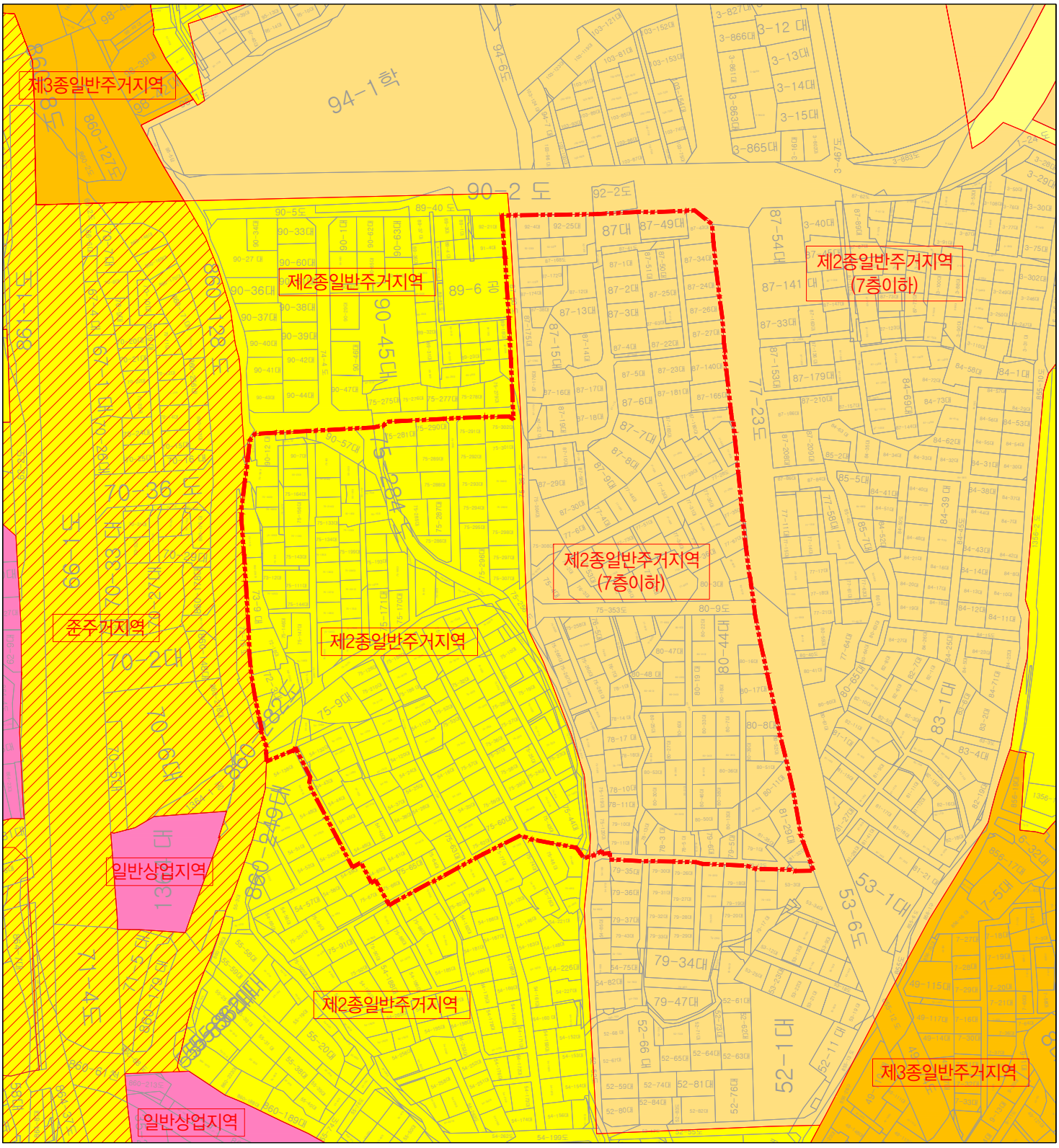
SCALE = 1 : 2,500

0 5 15 25 50 100m



미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업

지구단위계획구역 결정도



미아동 75번지 일대
주택정비형 재개발사업

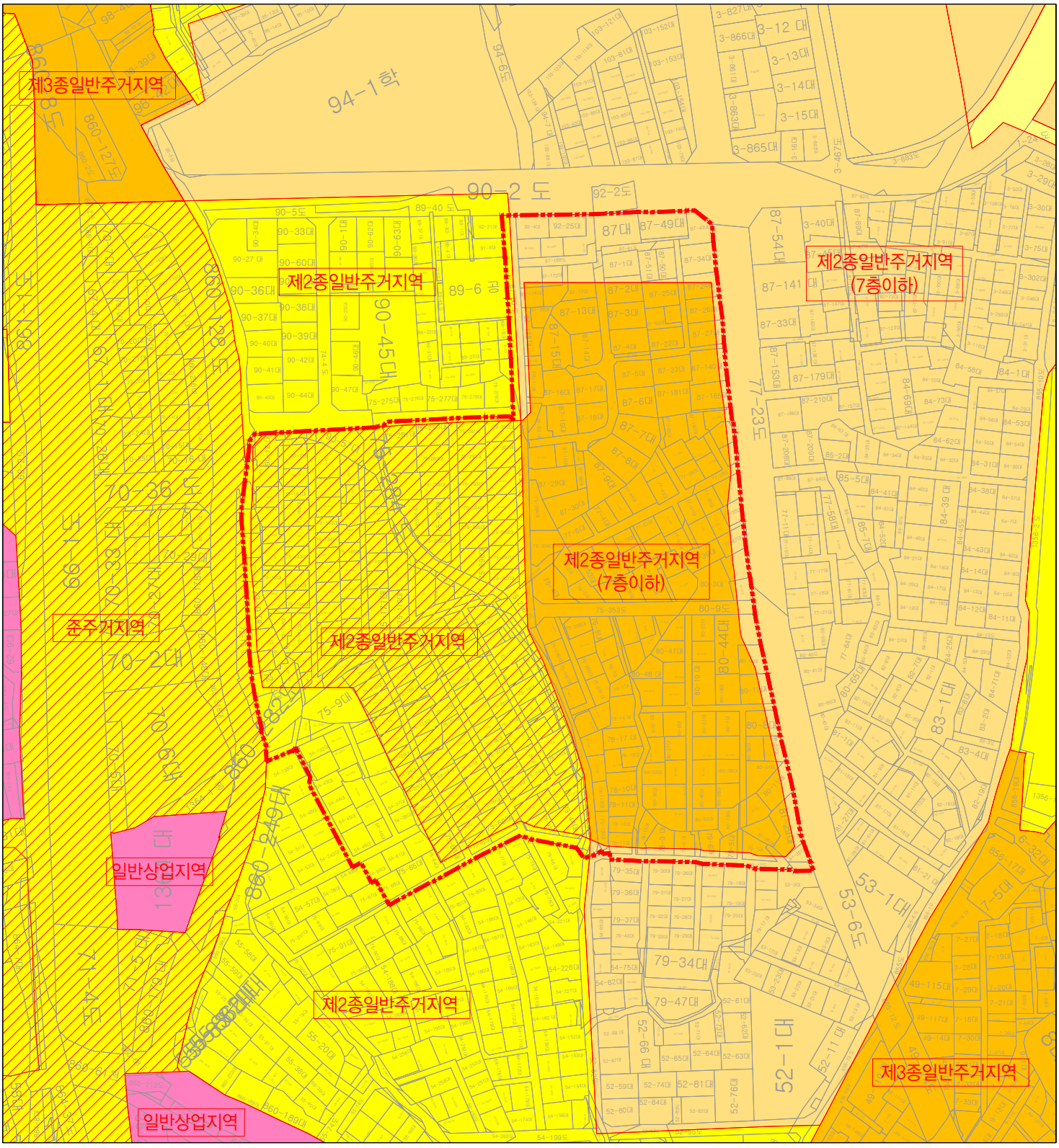
용도지역·지구 결정도
(기정)

- 정비구역계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역

N

SCALE = 1 : 2,500

0 5 15 25 50 100m



미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업

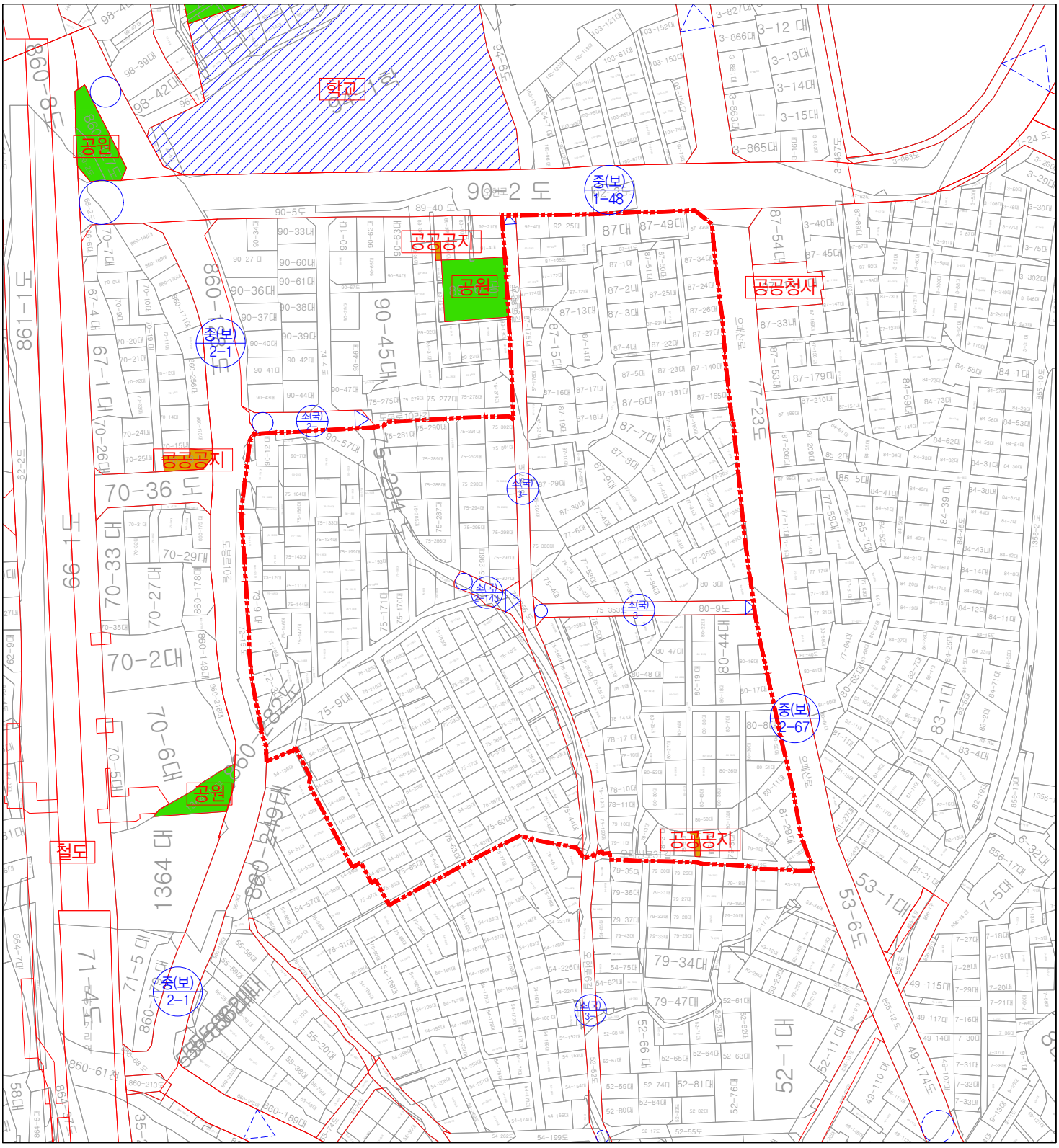
용도지역·지구 결정도 (변경)

- 정비구역계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역

SCALE = 1 : 2,500

N

0 5 15 25 50 100m



미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업

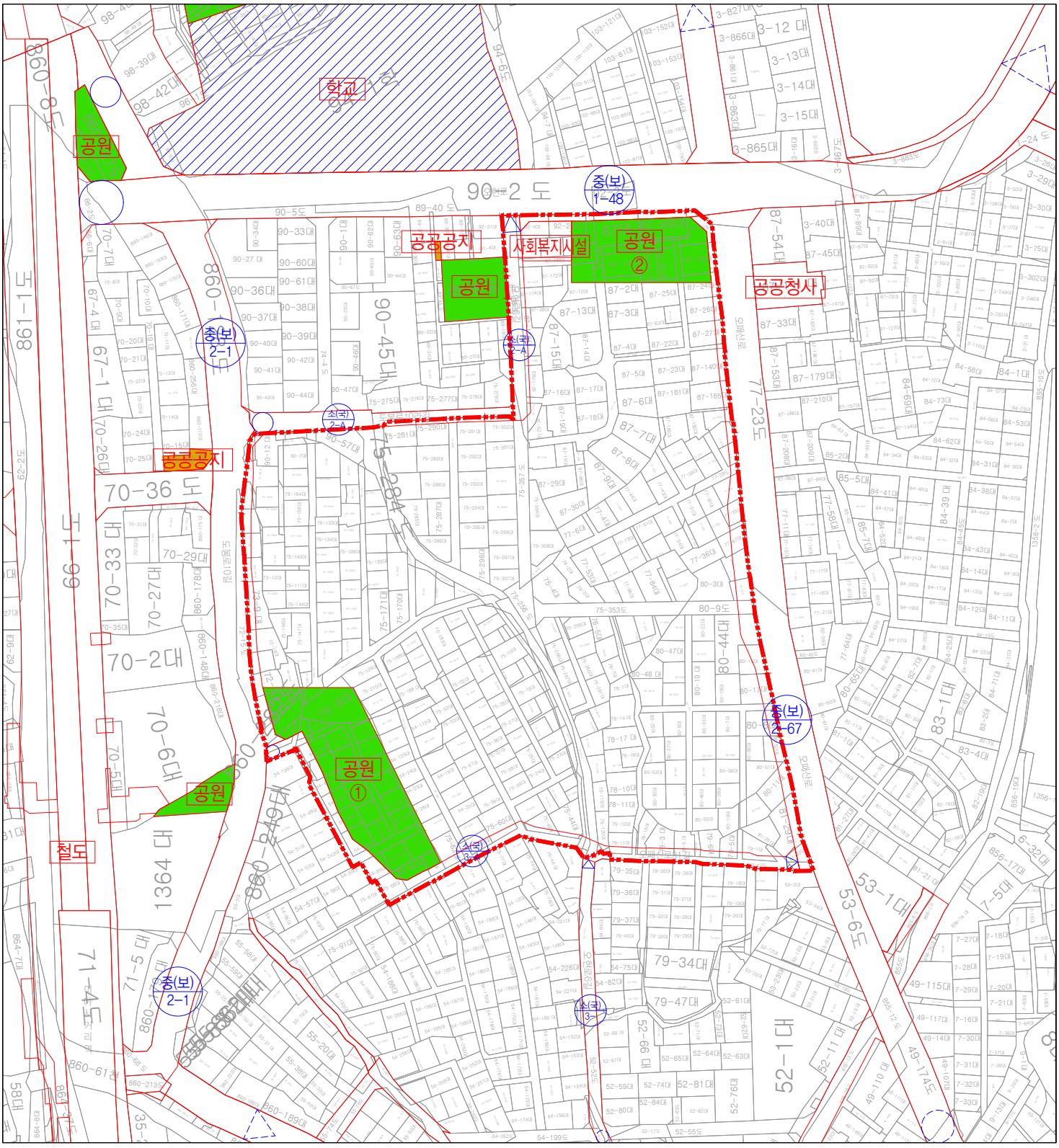
도시계획시설 결정도 (기정)

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

SCALE = 1 : 2,500

N

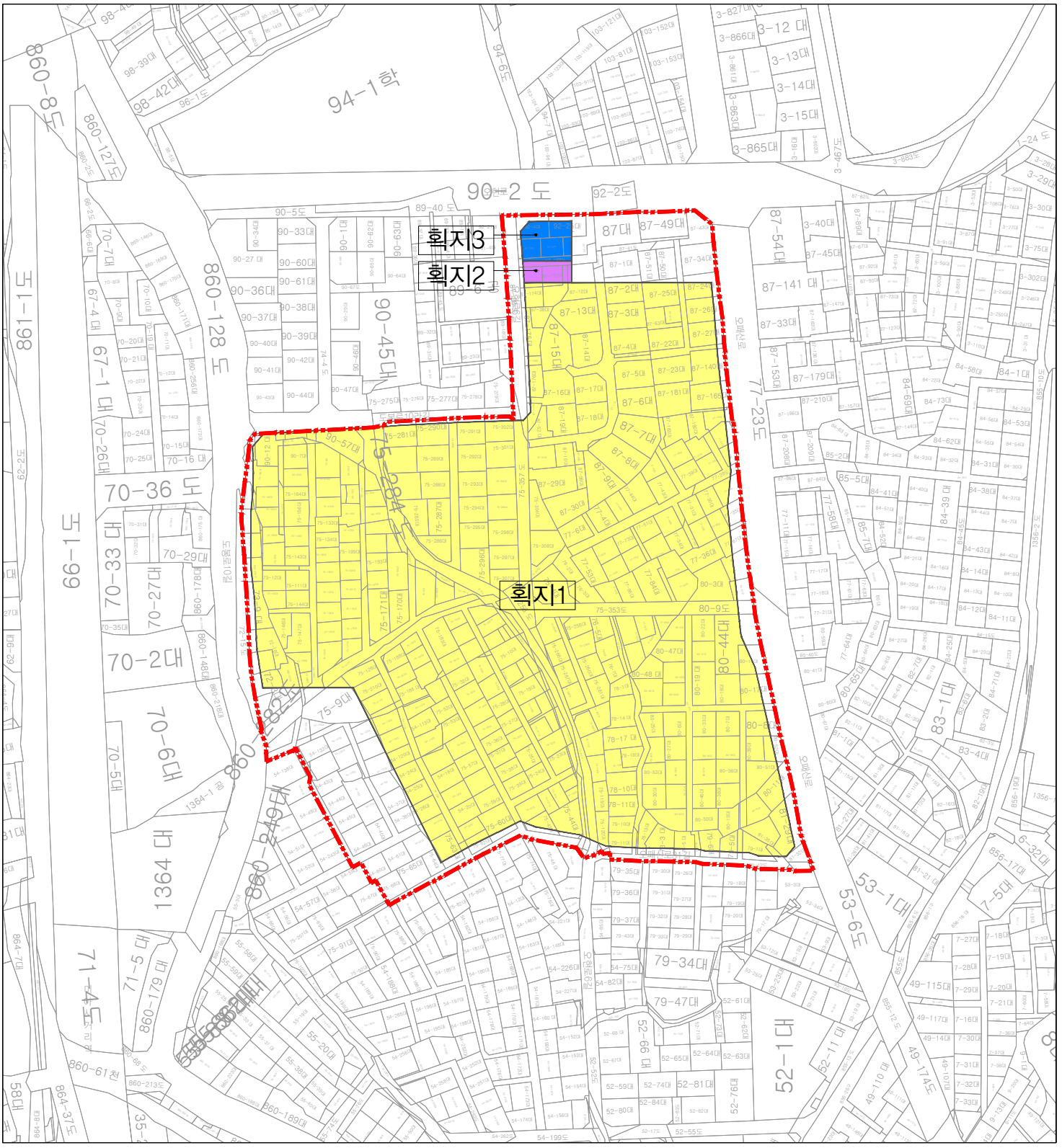
0 5 15 25 50 100m



미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업

도시계획시설 결정도 (변경)

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



미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업

건축물 용도·건폐율·용적률·높이 결정도

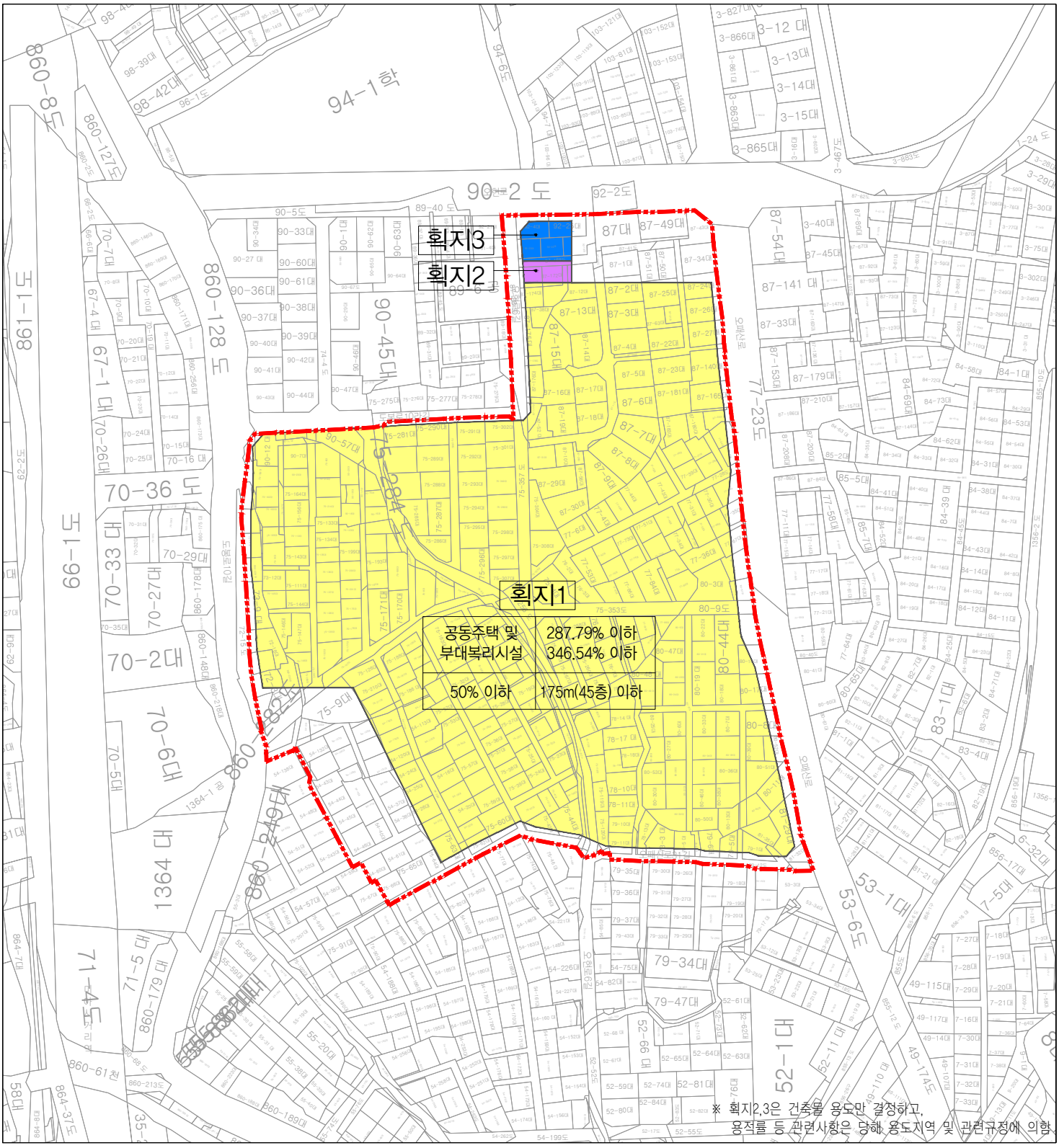
- 정비구역계
- 획지선
- 공동주택용지
- 종교시설용지
- 사회복지시설용지

주용도	정비계획용적률 법적상한용적률
건폐율	높이

SCALE = 1 : 2,500

N

0 5 15 25 50 100m



미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업

건축물 용도·건폐율·용적률·높이 결정도

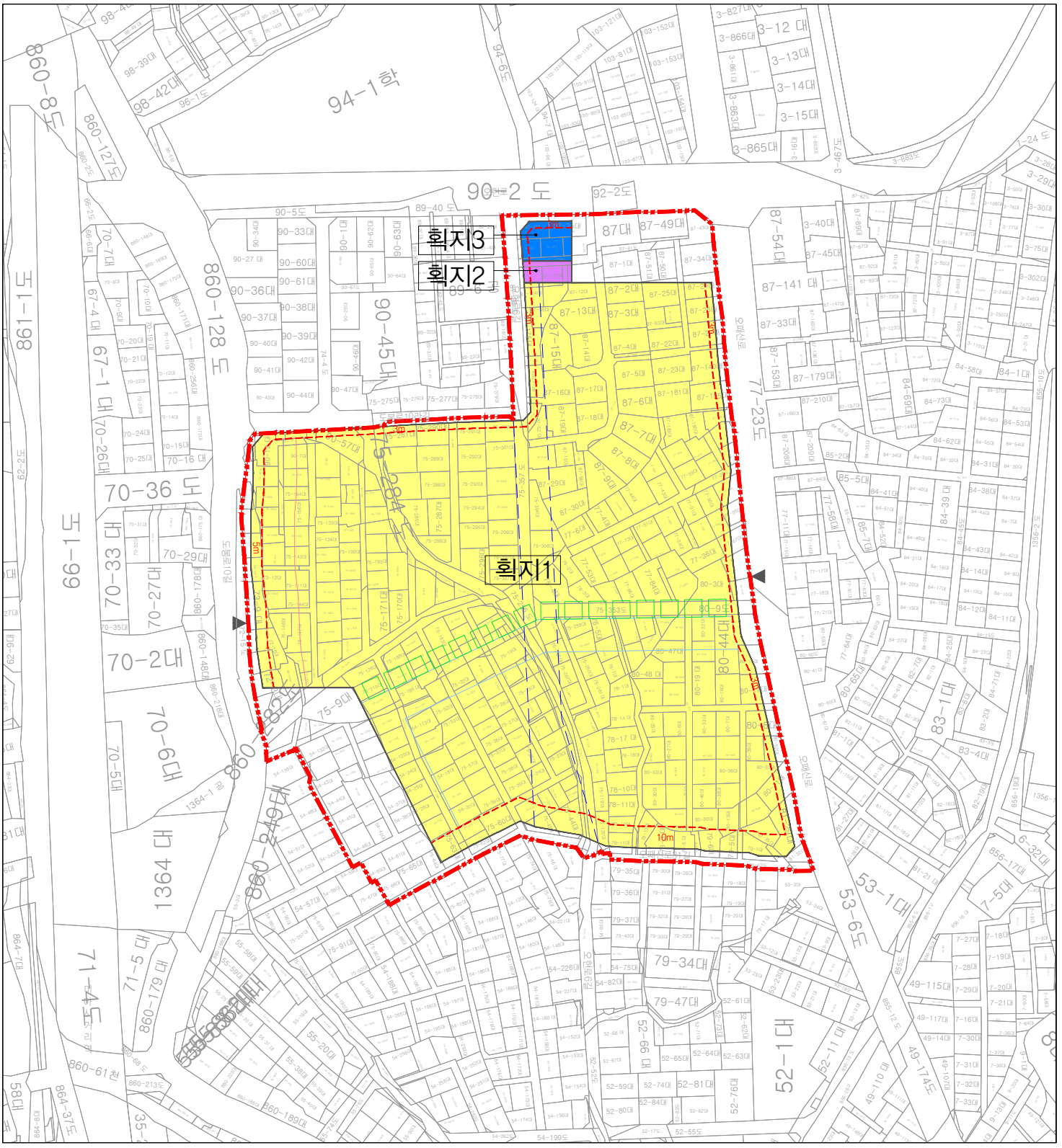
- 정비구역계
- 획지선
- 공동주택용지
- 종교시설용지
- 사회복지시설용지

주용도	정비계획용적률 법적상한용적률
건폐율	높이

SCALE = 1 : 2,500

N

0 5 15 25 50 100m



미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업

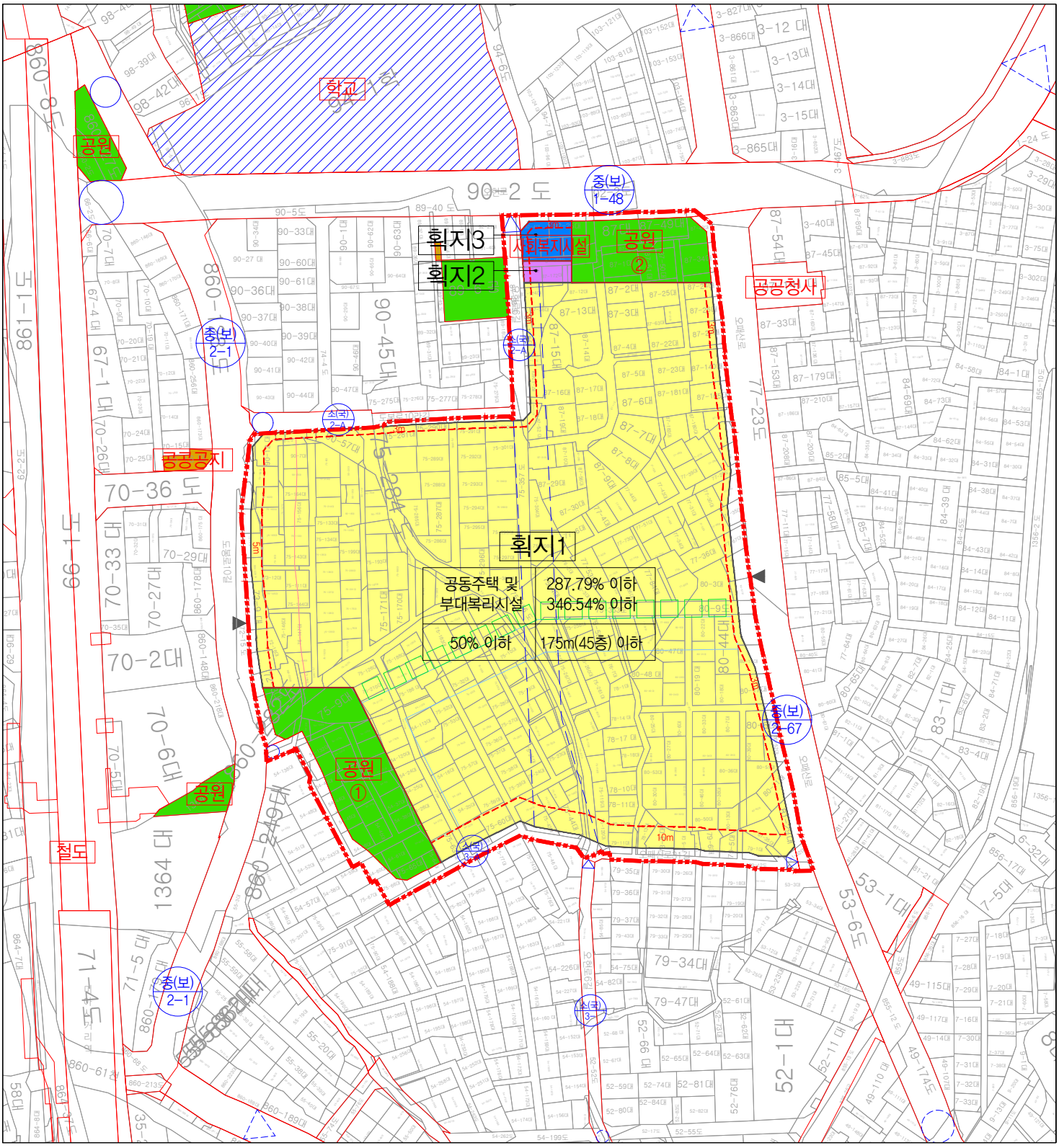
건축선 등 기타사항 결정도

- 정비구역계
- 획지선
- 건축한계선
- 공공보행통로
- 보도부속형 전면공지
- 공공조경
- 차량진출입구(주차)
- 근린생활시설 배치구간(권장)
- 주민공동이용시설 배치구간(권장)
- 통경구간 및 통학로(권장)

N

SCALE = 1 : 2,500

0 5 15 25 50 100m



미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업

정비계획 결정도

- 정비구역계
- 도시계획시설선
- 도로(중로이하)
- 획지선
- 공동주택용지
- 종교시설용지
- 사회복지시설용지
- 공원
- 공공공지
- 건축한계선
- 공공보행통로
- 보도부속형 전면공지
- 공공조경
- 차량진출입구(주차)
- 근린생활시설 배치구간(권장)
- 주민공동이용시설 배치구간(권장)
- 통경구간 및 통학로(권장)

주용도	정비계획용적률 법적상한용적률
건폐율	높이

SCALE = 1 : 2,500

N

0 5 15 25 50 100m

02 기초조사 · 확인 내역서

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

1 주민 또는 산업의 현황

주민	전체인구		가옥주		세입자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	1,517	1,890	183	305	1,334	1,585	343.4	275.6

산업	구분	제조업	판매업(도소매업)	서비스업(교육,보건·사회)	기타(숙박, 협회 등)
	계	17	82	15	101
	업체수	17	82	15	101

※ 1) 거주가구 및 거주인구는 송중동 주민센터의 세대명부(2026.04월 기준)를 기준으로 작성하였으며, 거주인구는 세대주와 세대원수를 더하여 산정함
2) 사업체수 : 통계지리정보서비스, 2023년 전국사업체조사 참고

- 이하 여백 -

2 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토지	구분	전체토지						비고
		합계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반시설 부지	기타	
	필지수	500	289	73	26	112	–	–
	면적(㎡)	55,044.1	34,269.4	9,493.0	551.0	10,730.7	–	–

건축물	구분		동수			호수밀도 (호/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율			
	구조별	소계	354	242	68.4%	82.30	24,521.12	70,719.52
		철근 · 철골 · 철골 철근콘크리트 및 강구조	97	13	13.4%	24.34	8,919.78	33,351.23
		기타구조 (연와,석조,목조 등)	257	229	89.1%	57.95	15,601.34	37,368.29
	용도별	소계	354	242	68.4%	82.30	24,521.12	70,719.52
		주거용	306	212	69.3%	73.21	20,891.22	58,274.66
		업무용	–	–	–	–	–	–
		근린생활	46	30	65.2%	8.54	3,285.95	11,081.67
		기타	2	–	–	0.55	343.95	1,363.19
	경과년도별	소계	354	242	68.4%	82.30	24,521.12	70,719.52
		10년 미만	17	–	–	4.18	1,714.65	5,952.93
		10~20년 미만	35	–	–	9.27	3,039.83	10,609.68
		20~30년 미만	48	4	8.3%	12.72	4,094.26	14,278.71
		30~40년 미만	150	134	89.3%	37.06	9,397.46	30,701.80
		40년 이상	104	104	100.0%	19.08	6,274.91	9,176.40
	규모별	소계	354	242	68.4%	82.30	24,521.12	70,719.52
		30 미만	3	2	66.7%	0.55	43.05	43.05
		30~60미만	171	139	81.3%	33.97	8,476.34	20,747.34
		60~85미만	113	80	70.8%	25.43	8,073.19	20,647.00
		85~115미만	38	14	36.8%	11.99	3,775.37	12,785.38
		115~165미만	26	6	23.1%	8.90	3,448.73	13,428.12
		165~297미만	3	1	33.3%	1.45	704.43	3,068.63
		297이상	–	–	–	–	–	–

※ 1) 노후도 산정기준 : 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제4조(노후 · 불량건축물) 기준 적용
2) 건축물 규모별 구분 : 건축물 연면적을 기준으로 작성
3) 호수밀도, 건축면적, 연면적은 전체 건축물(354동)에 대해 산정함

1. 토지의 이용 현황

가. 토지 지목별 현황

- 대상지는 대부분 대지로 구성되어 있음(필지기준 80.4%, 면적기준 81.4% 차지)
- 대상지 내 답, 구거, 잡종지는 도로로 이용되고 있음

구분	합계	답	대지	도로	구거	잡종지	비고
면적(㎡)	55,044.1	140.0	44,781.4	8,907.7	941.0	274.0	-
구성비(%)	100.0	0.3	81.4	16.2	1.7	0.5	-
필지수(개)	500	2	402	73	22	1	-
구성비(%)	100.0	0.4	80.4	14.6	4.4	0.2	-

〈토지 지목별 현황도〉

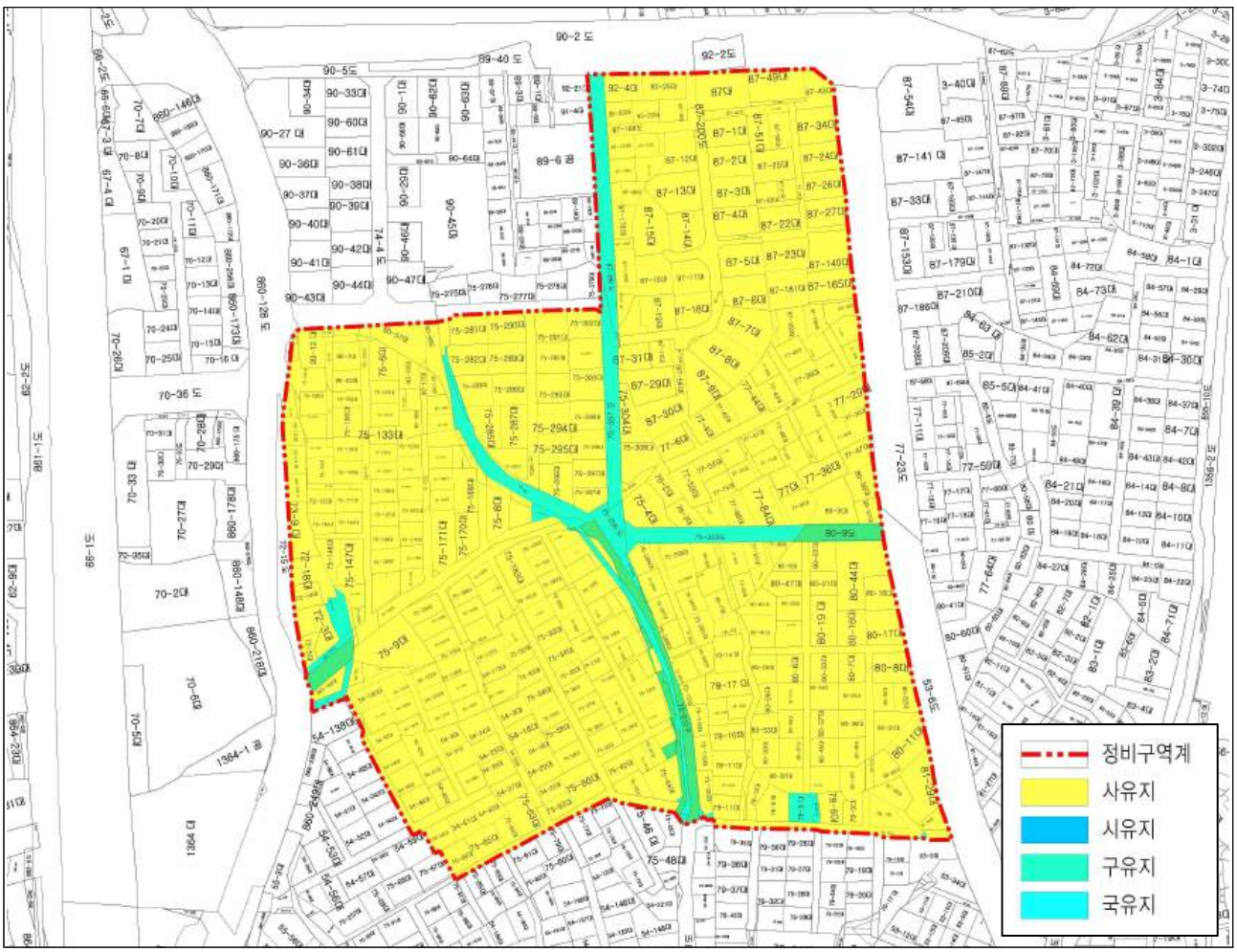


나. 토지 소유자별 현황

- 대상지 내 사유지가 460개 필지로 92.0%를 차지하고 있음
- 대상지 내 국·공유지는 대부분 도로로 이용되고 있음

구분	합계	사유지	서울시	구유지	국유지(건설부)	비고
면적(㎡)	55,044.1	51,298.4	879.7	2,863.0	3.0	-
구성비(%)	100.0	93.2	1.6	5.1	0.1	-
필지수(개)	500	460	14	25	1	-
구성비(%)	100.0	92.0	2.8	5.0	0.2	-

〈토지 소유자별 현황도〉

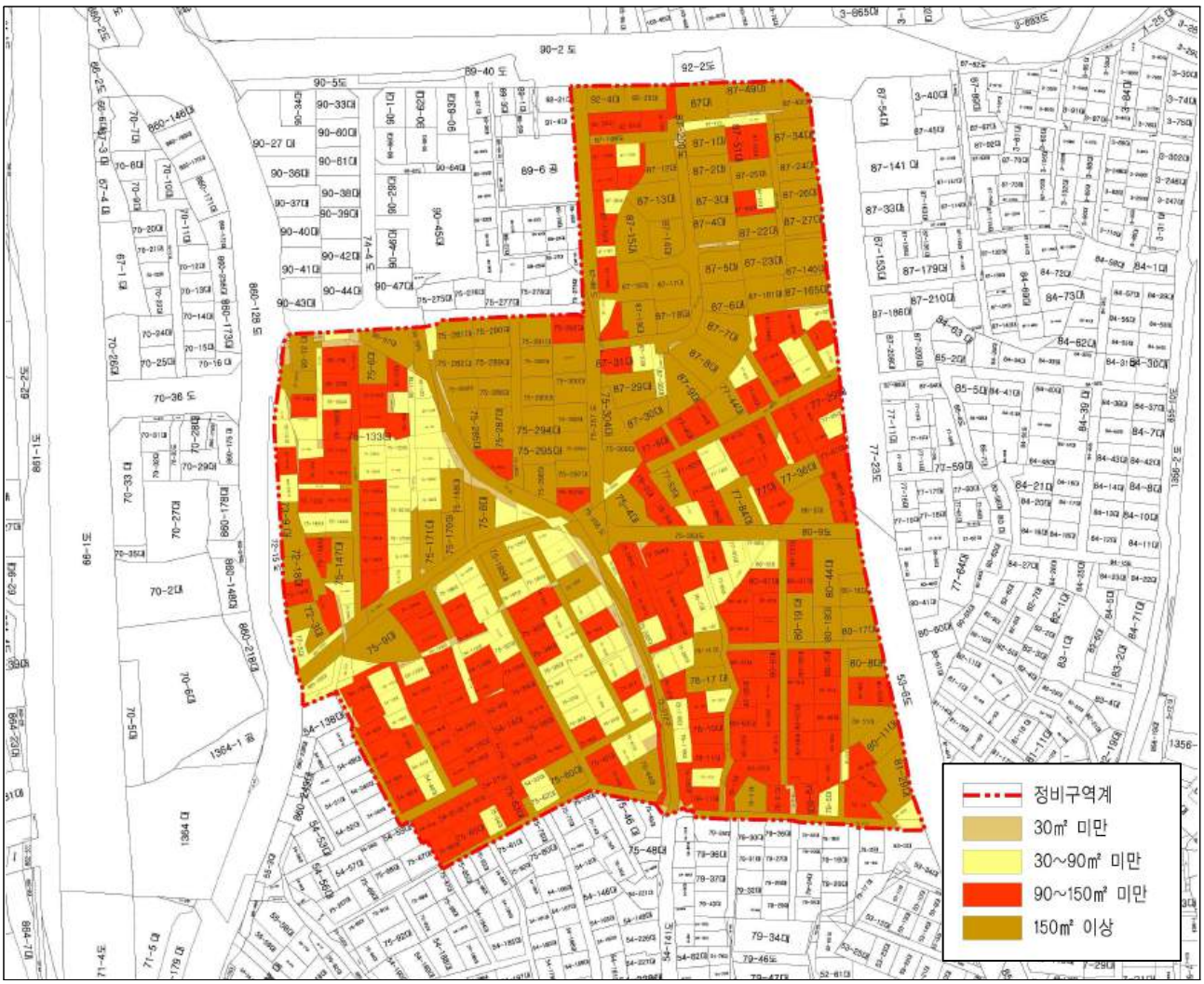


다. 토지 규모별 현황

- 대상지 내 150㎡ 이상 필지가 25,455.1㎡(46.2%)로 가장 큰 비중을 차지함.
- 필지 수 기준으로는 90~150㎡ 필지가 171개소, 34.2%로 가장 많으므로, 대상지는 중·대규모 필지를 중심으로 구성되어 있음.

구분	합계	30㎡미만	30~90㎡	90~150㎡	150㎡이상	비고
면적(㎡)	55,044.1	855.0	9,636.0	19,098.0	25,455.1	-
구성비(%)	100.0	1.6	17.5	34.7	46.2	-
필지수(개)	500	78	140	171	111	-
구성비(%)	100.0	15.6	28.0	34.2	22.2	-

〈토지 규모별 현황도〉



2. 건축물의 이용 현황

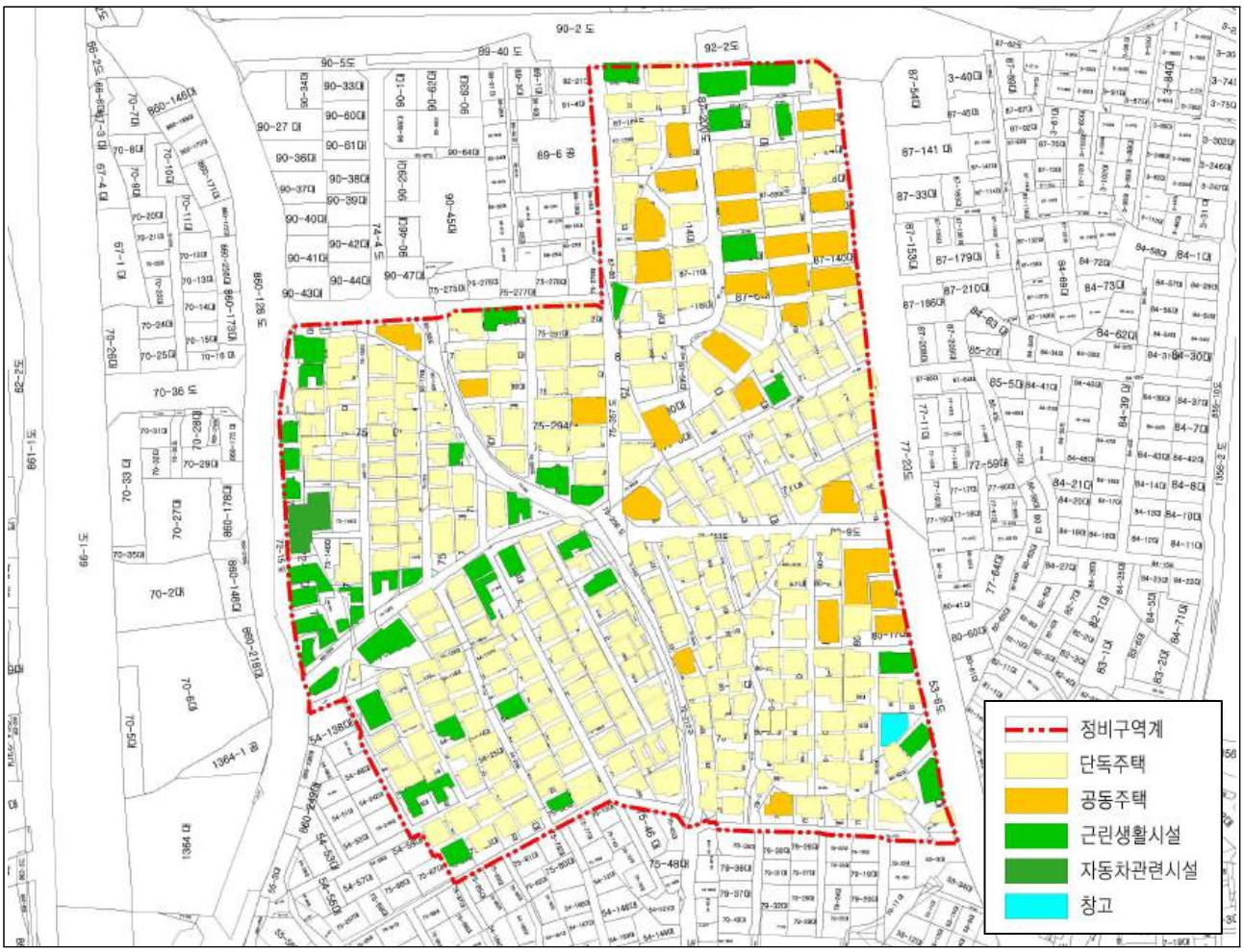
가. 건축물 용도별 현황

- 대상지 내 건축물 용도현황을 살펴본 결과, 단독주택이 287개(78.5%)로 가장 많음
- 근린생활시설은 대부분 도봉로10길 및 오현로변에 분포하고 있음

구분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	업무시설	기타	비고
동수	354	287	28	46	-	2	-
구성비(%)	100.0	78.5	7.9	13.0	-	0.6	-

※ 기타용도 : 자동차관련시설(1동), 창고(1동)에 해당됨

〈건축물 용도별 현황도〉

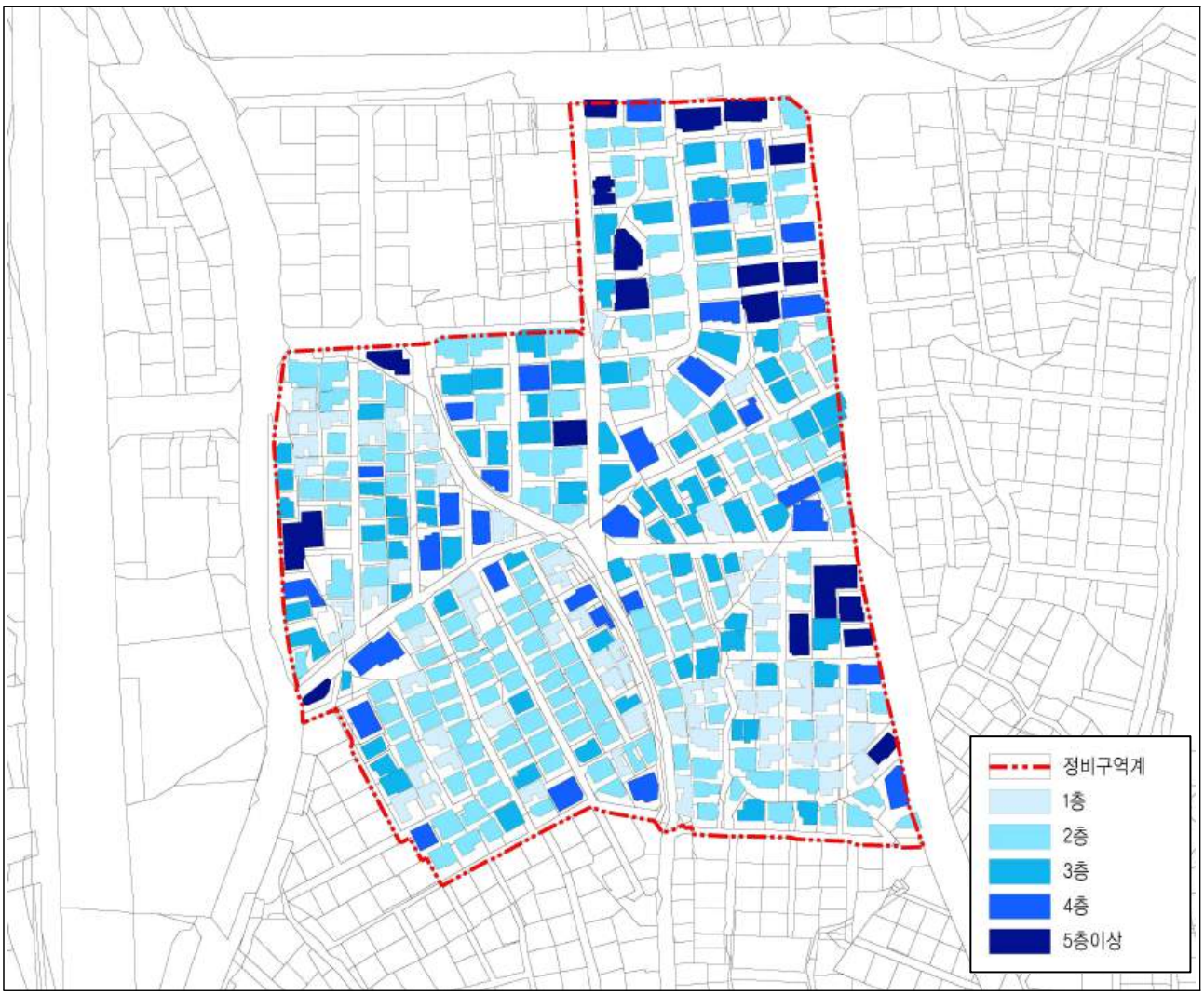


나. 건축물 층수별 현황

- 2층 이하의 건물이 224동(63.3%)으로 저층 건축물이 밀집되어 있음
- 5층 이상의 건축물은 공동주택 및 근린생활시설에 해당됨

구분	계	1층	2층	3층	4층	5층 이상	비고
동수	354	71	153	80	31	19	
구성비(%)	100.0	20.1	43.2	22.6	8.8	5.4	-

〈건축물 층수별 현황도〉

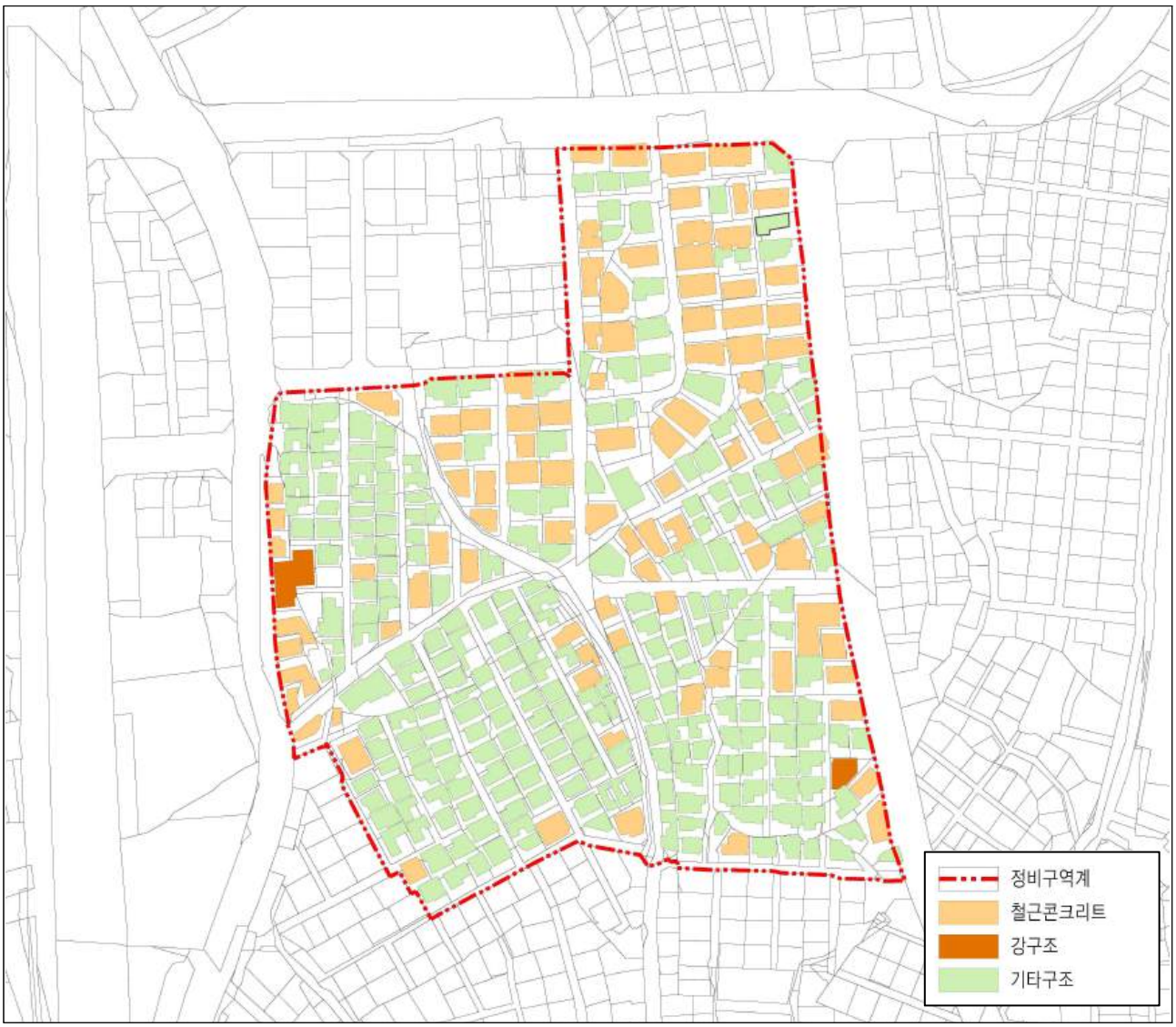


다. 건축물 구조별 현황

- 대상지 건축물의 구조별 현황을 살펴보면, 기타구조 건축물이 257동(72.6%)으로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 철근콘크리트 구조는 95동(26.8%)으로 나타남
- 강구조 건축물은 2동(0.6%)에 불과하여, 전반적으로 노후 저층 위주의 기타구조 건축물이 밀집된 지역 특성을 보이고 있음

구분	계	철근 콘크리트	철골 콘크리트	철골철근 콘크리트	강구조	기타구조	비고
동수	354	95	–	–	2	257	–
구성비(%)	100.0	26.8	–	–	0.6	72.6	–

〈건축물 구조별 현황도〉

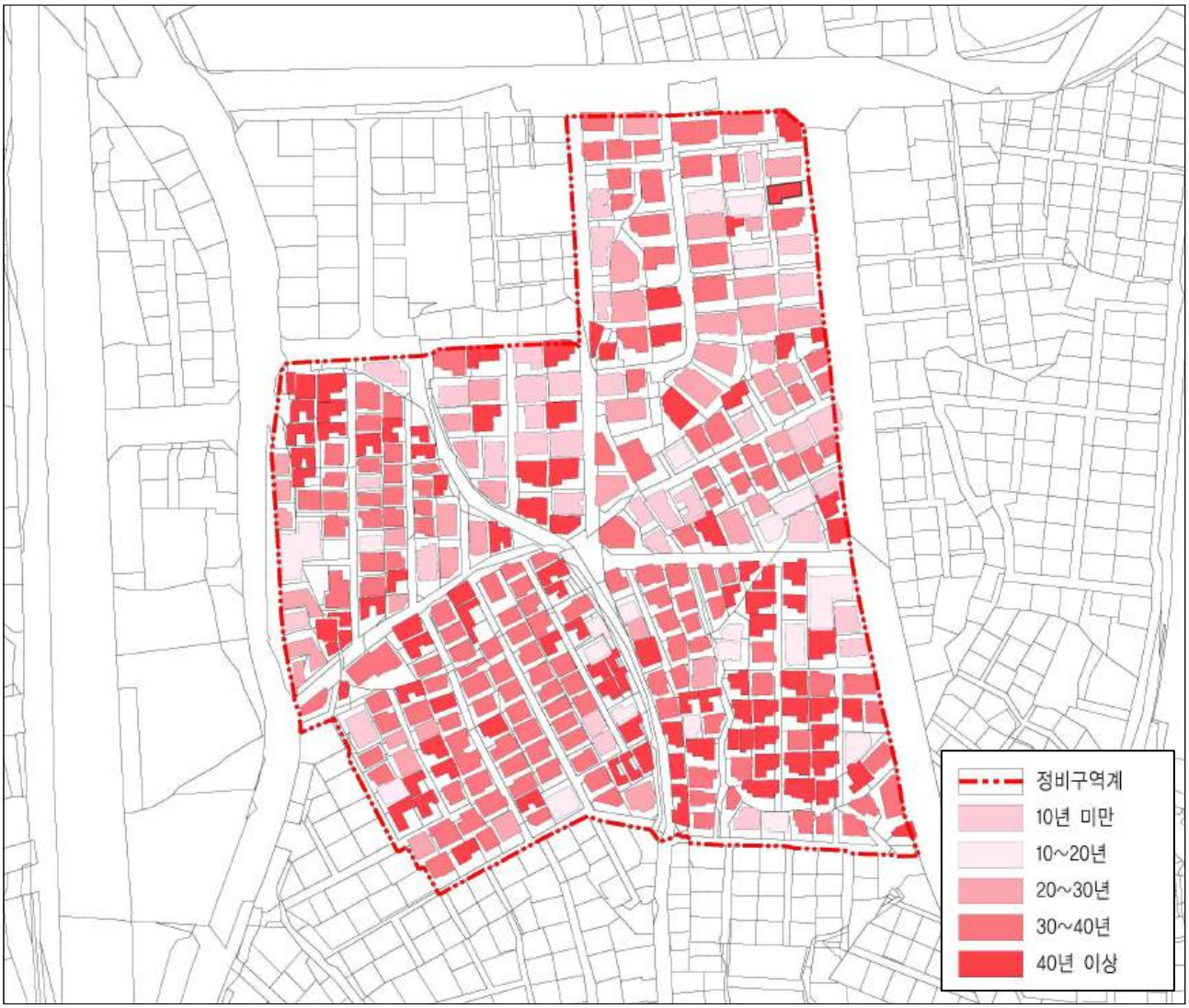


라. 건축물 준공연도별 현황

• 30년 이상의 건축물이 254동(71.8%)으로 나타나며, 그 중 40년 이상 건축물이 29.4%로 나타나고 있음

구분	계	10년 미만	10~19년	20~29년	30~39년	40년 이상	비고
동수	354	17	35	48	150	104	-
구성비(%)	100.0	4.8	9.9	13.6	42.4	29.4	-

〈건축물 준공연도별 현황도〉

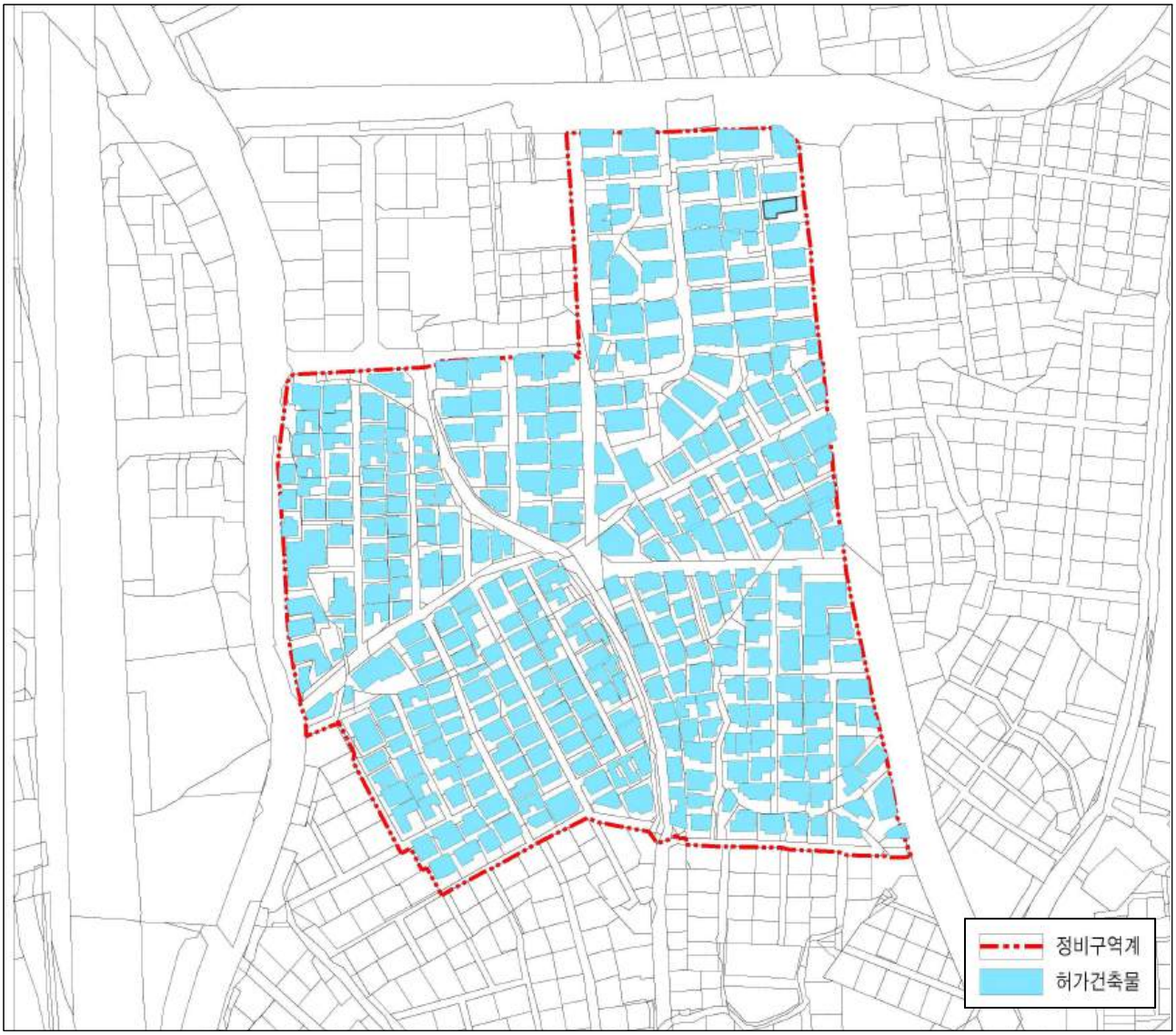


마. 건축물 허가유무별 현황

• 대상지 내 모든 건축물이 허가 건축물로 나타나고 있음

구분	계	허가	특정무허가	신발생무허가	비고
동수	354	354	–	–	–
구성비(%)	100.0	100.0	–	–	–

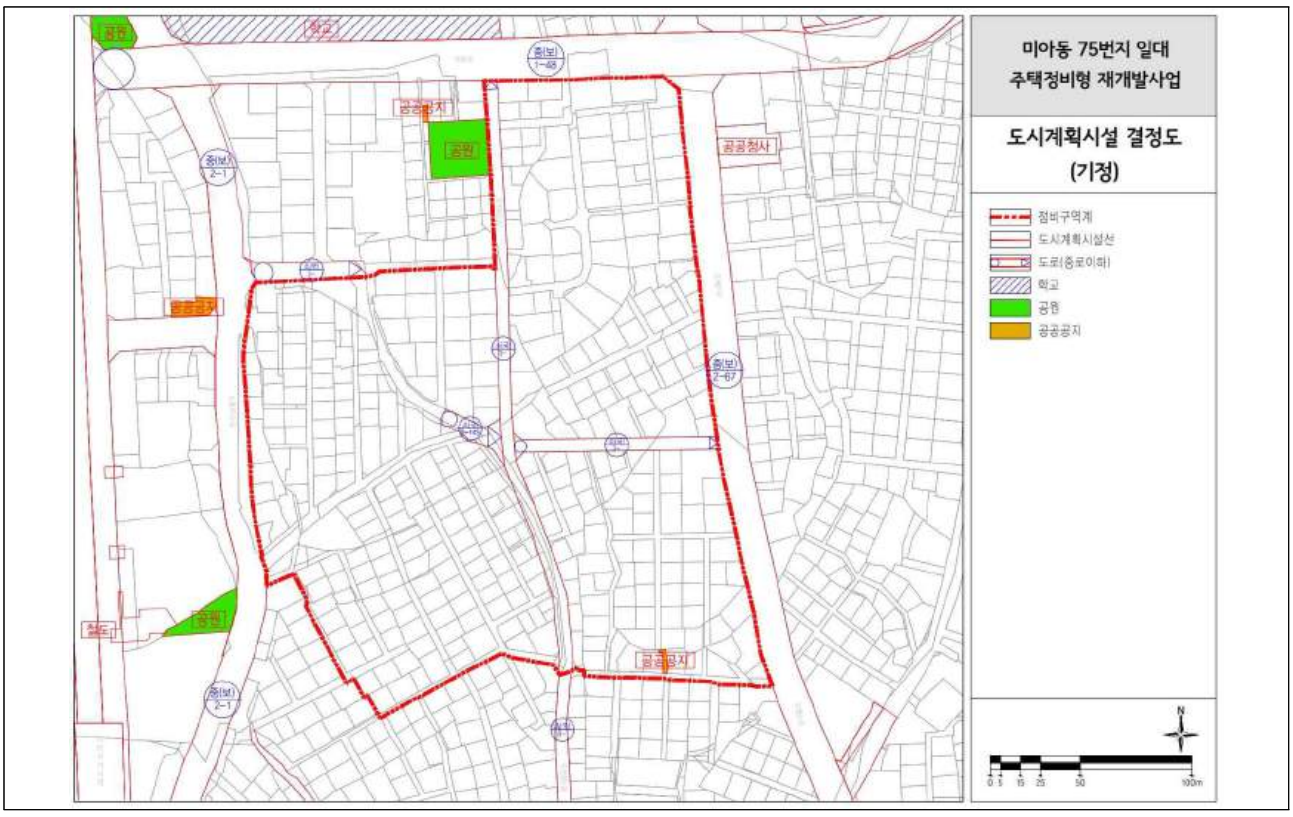
〈건축물 허가유무별 현황도〉



③ 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

구분	시설명	시설의 세분	위치	규모 (m)	최초 결정일	설치시설		
						설치시기	설치근거	설치기관
기정	도로	중로 1-48	기점 : 중로1-48 종점 : 중로1-47	B=20~23 L=2,050	1968.09.02	-	건설부고시 (1968.09.02)	-
		중로 2-1	기점 : 미아동860-127 종점 : 미아동860-48	B=15~20 L=853	-	-	-	-
		중로 2-67	기점 : 하월곡동 종점 : 번동	B=12~15 L=4,735	1963.12.24	-	건고시738 (1963.12.24)	-
		소로 2-	기점 : 중로2-1 종점 : 미아동90-47	B=8 L=55	-	-	-	-
		소로 2-143	기점 : 미아동90-14 종점 : 미아동75-95	B=8 L=100	1969.06.31	-	서고시46 (1969.06.31)	-
		소로 3-	기점 : 미아동 92-4 종점 : 미아동 52-44	B=6 L=520	1999.05.27	-	구고시20 (1999.05.27)	-
		소로 3-	기점 : 미아동75-256 종점 : 미아동80-2	B=6	1990.10.31	-	서고시354 (1990.10.31)	-
기정	공공공지	-	미아동 78-5번지 일대	면적=28㎡	2014.03.06	-	강북구고시 (2014.03.06)	-

〈도시계획시설 결정도(기정)〉



④ 정비구역 및 주변지역의 교통상황

1. 가로망체계 현황

가. 광역가로망체계

- 본 사업지의 광역가로망을 살펴보면 오패산로, 도봉로, 월계로를 통해 동부간선도로, 북부간선도로 등 광역가로망으로 진입함
- 광역가로망으로의 동선은 도심방면(도봉로~동소문로, 오패산로~내부순환로), 동측방면(오패산로~월계로, 오패산로~북부간선로), 서측방면(도봉로~내부순환로), 북측방면(오패산로~도봉로)으로 주요 차량이 이동하고 있음

〈광역가로망체계 현황〉

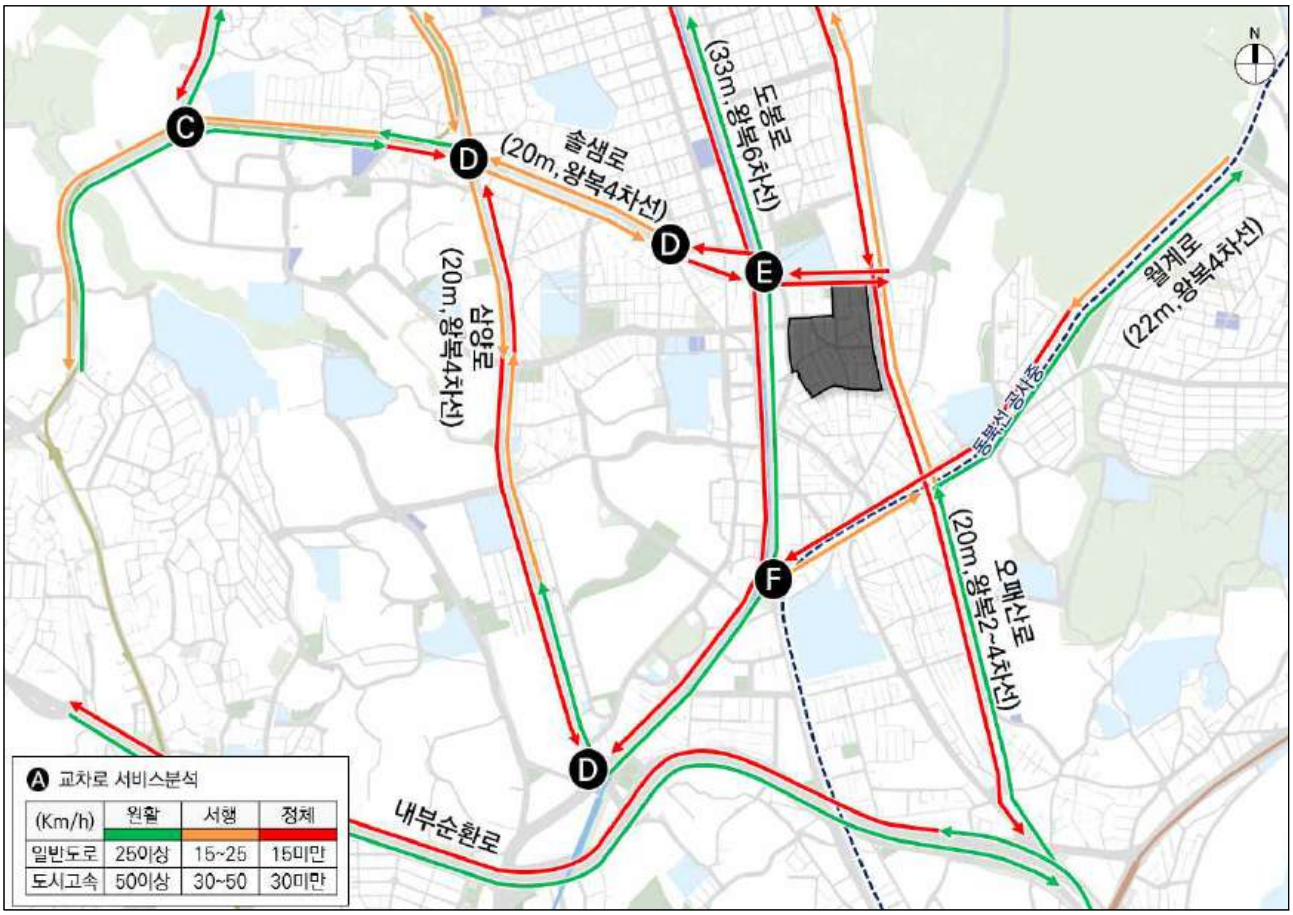


나. 주변가로망 현황 서비스수준

- 가로구간 소통현황 – 도봉로 통행속도 E~E
  – 월계로 통행속도 D~F
- 주변 교차로 교통량 - 미아사거리 3,500~3,500대/시
  – 길음역교차로 2,000~2,500대시

※ 첨두시간 08~09시 서비스수준분석

〈광역가로망 교통량 현황〉

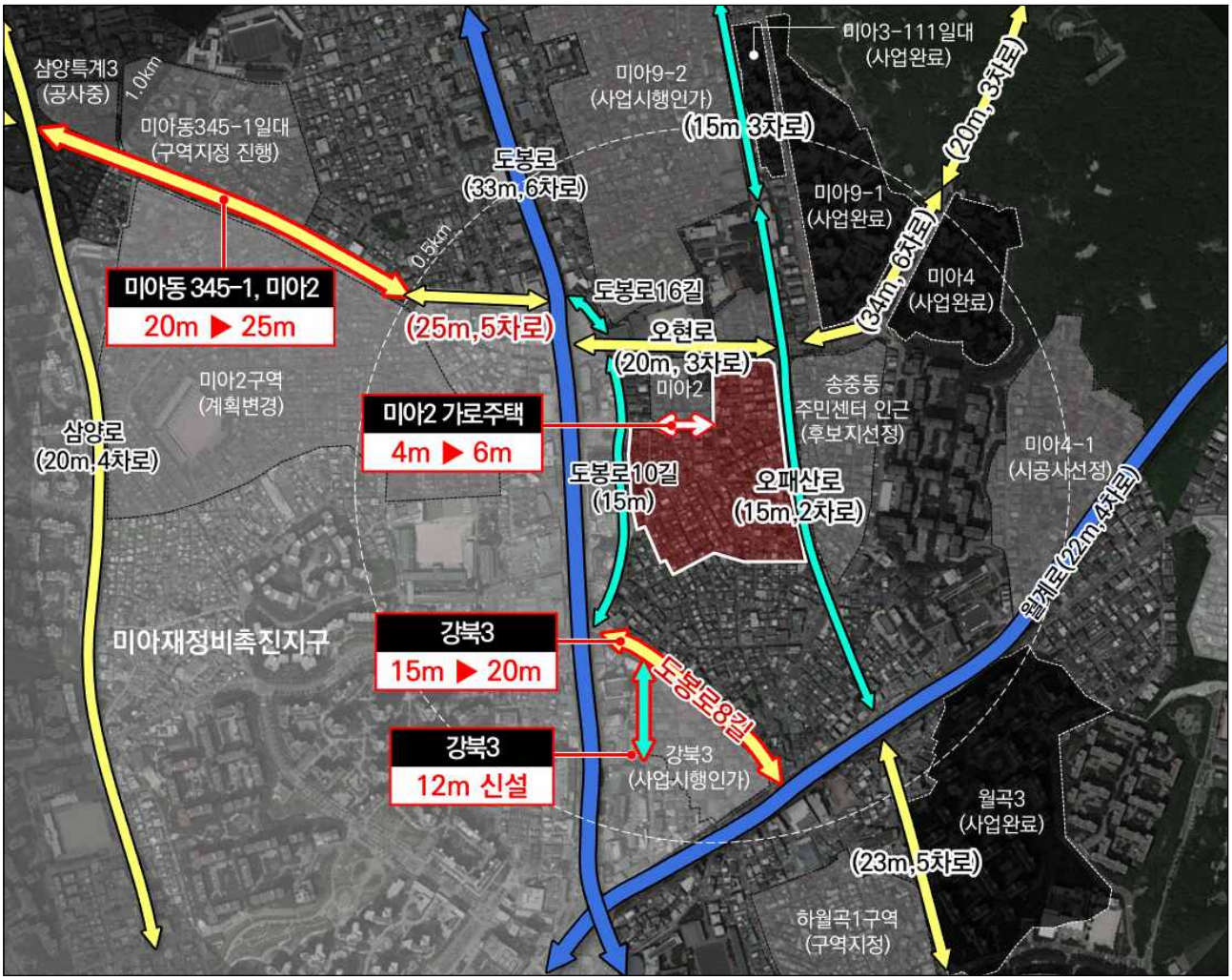


- 이하 여백 -

다. 지역가로망체계

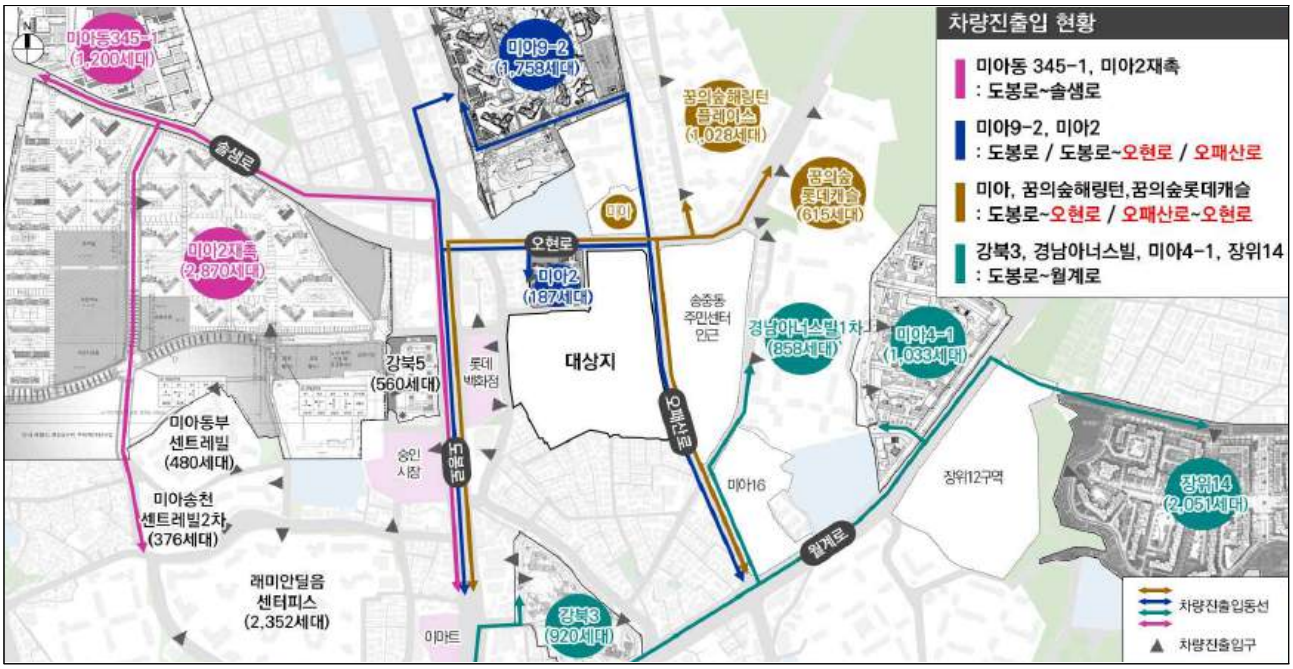
- 본 사업지와 연접한 도로는 사업지 북측 오현로(20m, 3차로)와 동측 오패산로(15m, 2차로), 서측 도봉로10길(15m, 2~4차로)이며, 이를 통하여 사업지로의 외부 진출입이 이루어질 것으로 예측됨
- 사업지 주변 개발사업으로 인해 도로확폭 계획이 수립되었고, 수립예정인 계획(안)을 살펴본 결과, 사업지와 직접적으로 연관있는 확폭계획은 솔샘로, 도봉로8길 등으로 본 사업지의 차량진출입 동선계획 수립시 고려가 필요함

〈지역가로망체계 현황(계획 포함)〉



2. 차량진출입 동선 분석

- 주변 개발사업 및 기개발지의 차량진출입은 주로 도봉로를 통해 보조간선도로로 진출입함
- 도봉로 다음으로, 오현로 및 오패산로가 진출입차량이 집중될 것으로 예상됨(약 3,500세대 가량)



3. 대중교통 현황

- 번동 · 장위동 방향 버스 대부분이 오현로를 통과하며, 미아사거리역 방면으로의 대중교통 이용이 활발한 지역임

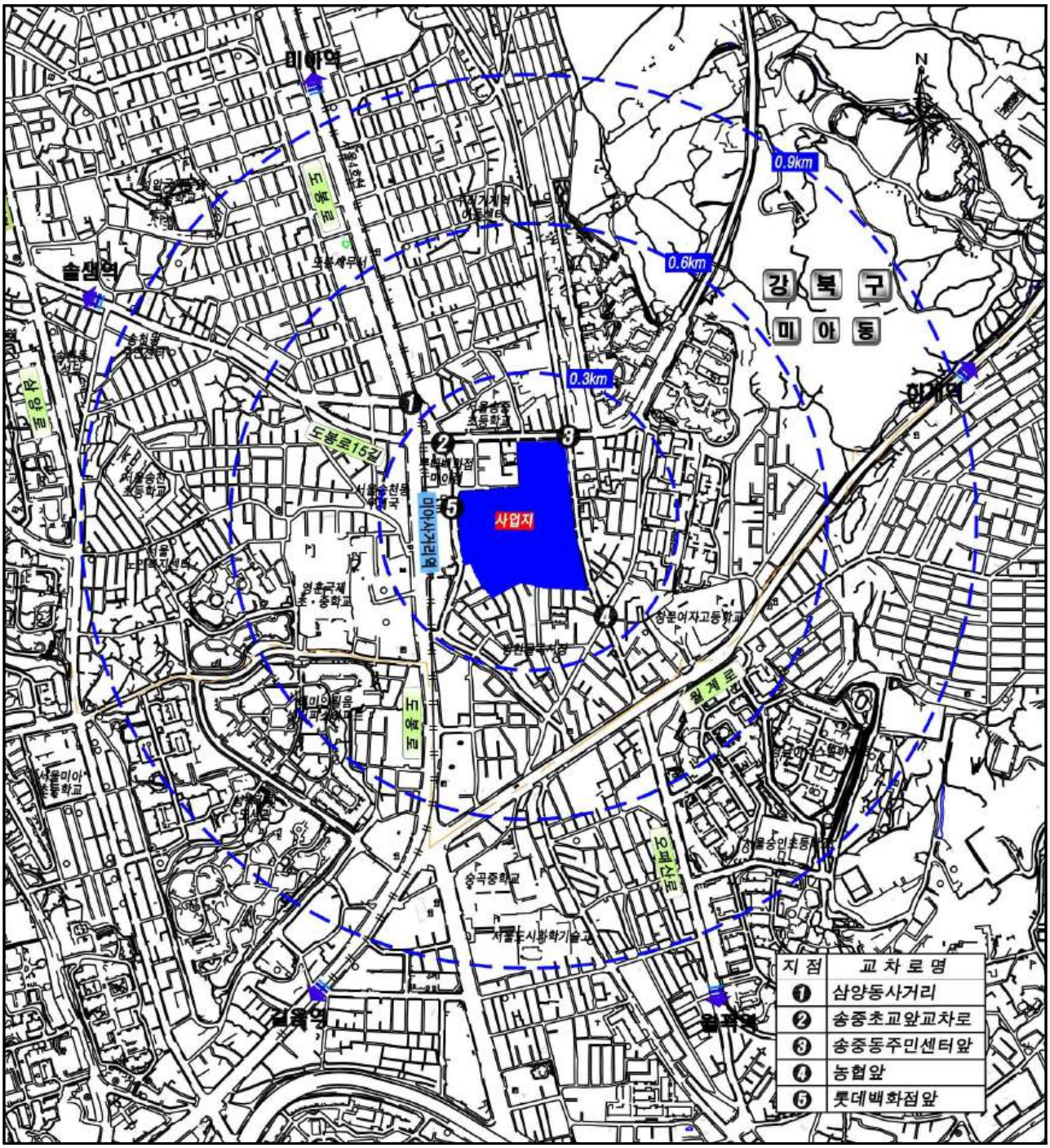


4. 교차로 기하구조 및 신호운영 현황

가. 교차로 기하구조 및 신호운영 현황

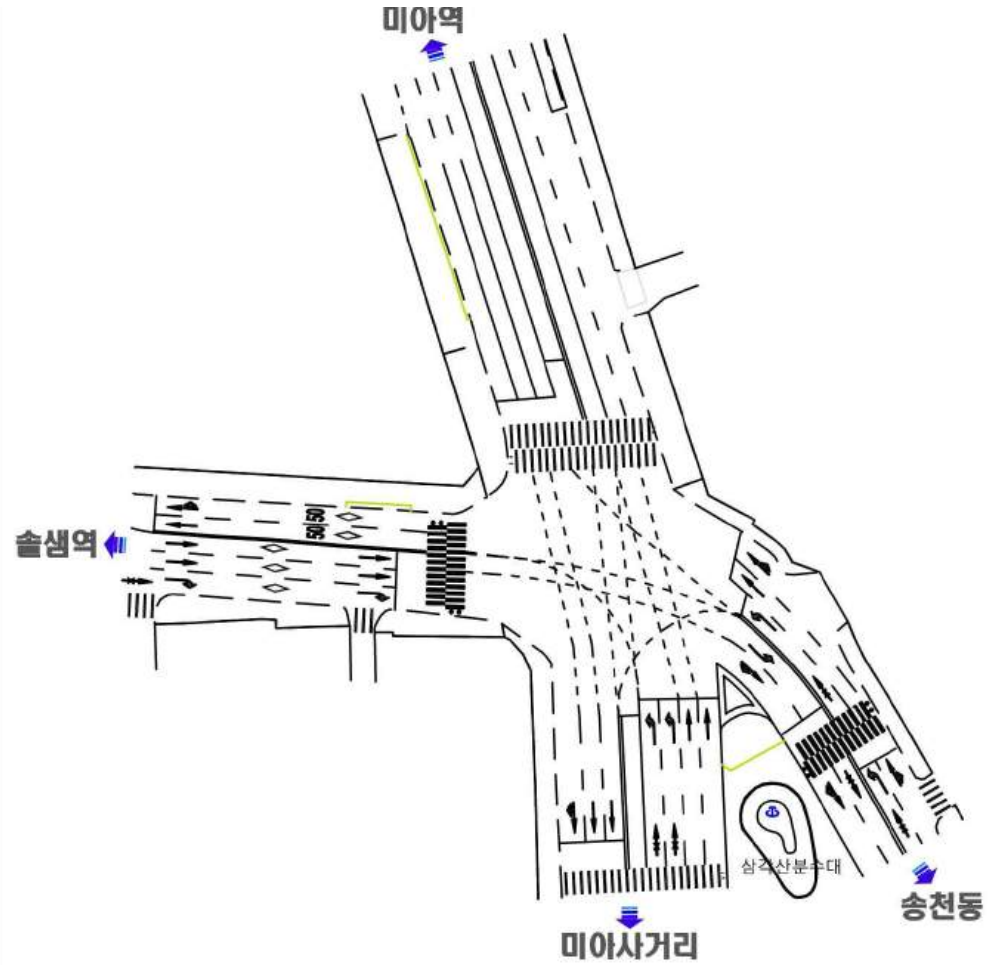
• 본 사업의 시행으로 인해 반경 1km내 영향이 있을것으로 예상되는 교차로 4개소를 선정하여 각 교차로의 기하구조 및 운영현황을 조사 · 분석하였음

〈분석대상 교차로 Key Map〉



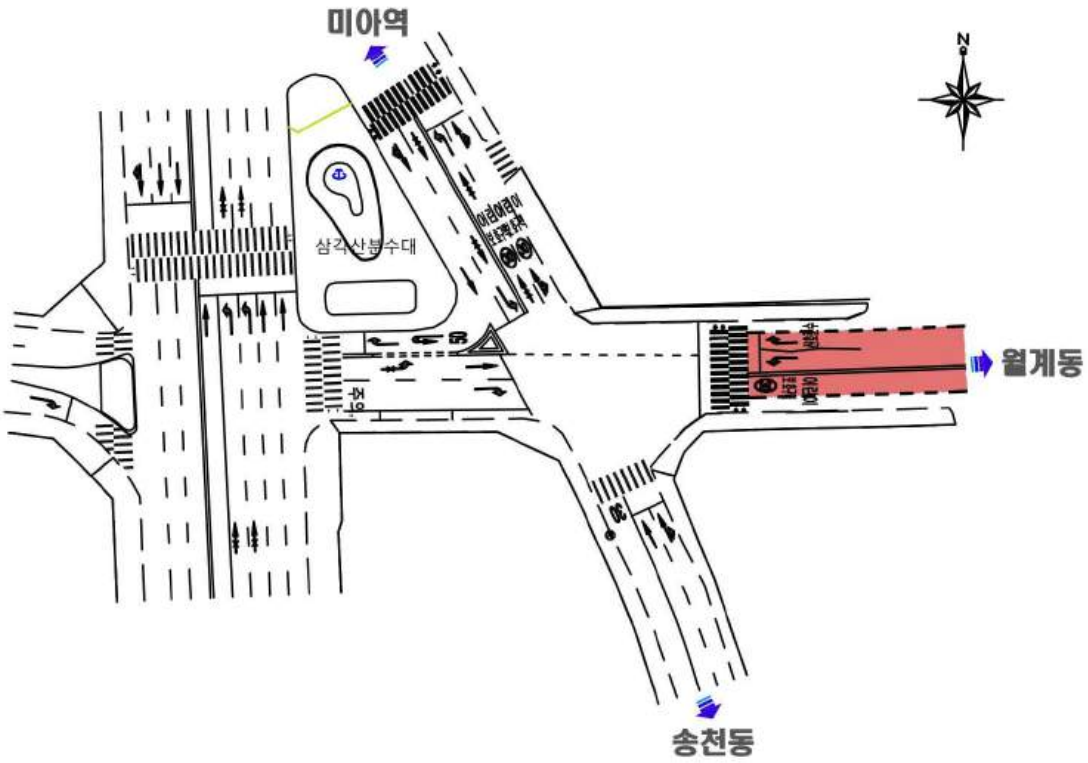
〈교차로 기하구조 현황〉

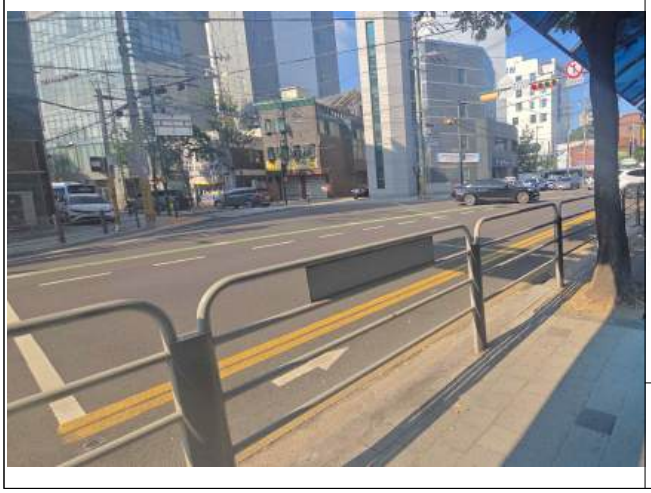
1. 삼양동사거리



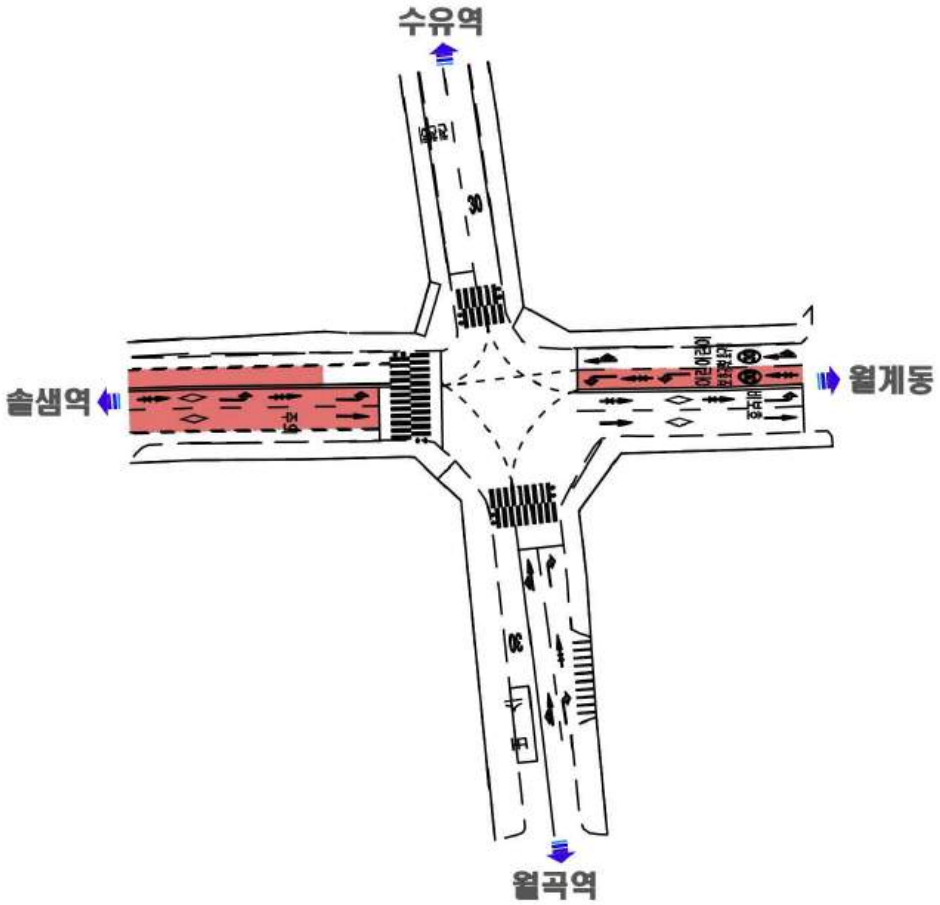
교차로 전경	신호현시
	구분 / 현황: φ1 82(3), φ2 20(3), φ3 19(3), φ4 27(3), 신호주기(초) 160
	• 평균제어지체 : 94.3초/대 • 서비스수준 : E

2. 송중초교앞



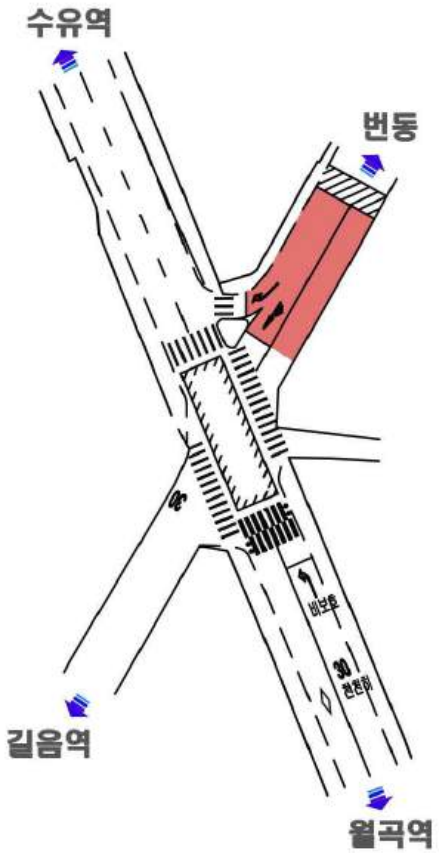
교차로 전경	신호현시
	구분 / φ1 / φ2 / φ3 / φ4 / 신호주기(초) 현황 / ↓↑ / ↓ / → / ↱ / 160 41(3) / 49(3) / 30(3) / 27(3)
	• 평균제어지체 : 51.0초/대 • 서비스수준 : D

3. 송중주민센터



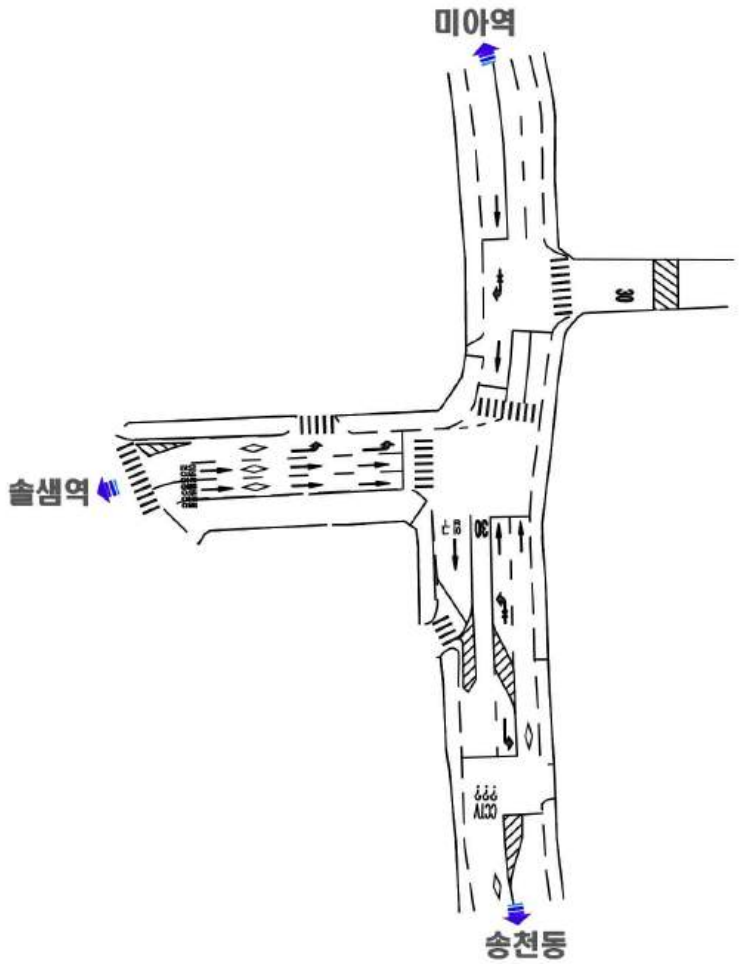
교차로 전경	신호현시
	구분 / φ1 / φ2 / φ3 / φ4 / φ5 / 신호주기(초) 현황 / ← → / ↰ / ↱ / ↑ / ↳ / 130 41(3) / 11(3) / 11(3) / 27(3) / 25(3)
	• 평균제어지체 : 35.6초/대 • 서비스수준 : C

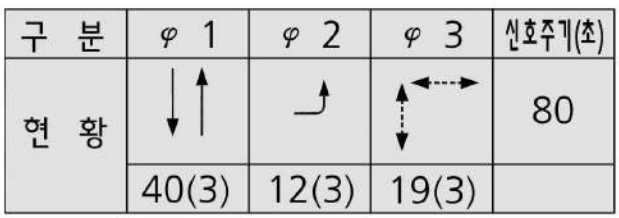
4.농협앞



교차로 전경	신호현시
	구 분 / φ 1 / φ 2 / φ 3 / φ 4 / 신호주기(초) 현 황 / 비보호 61(3) / 비보호 28(3) / 비보호 41(3) / 비보호 28(3) / 170 • 평균제어지체 : 124.5초/대 • 서비스수준 : F

5.롯데백화점입구



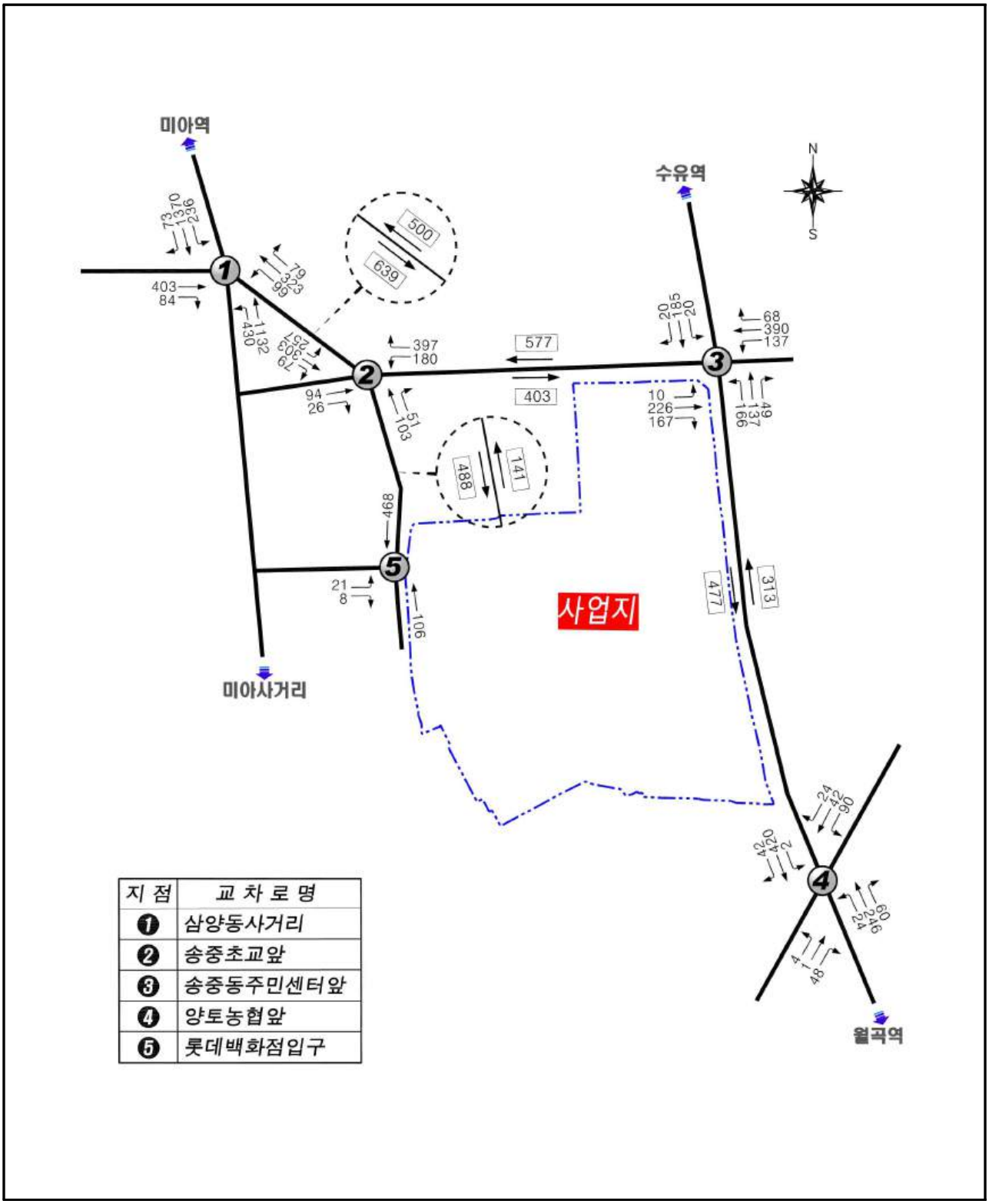
교차로 전경	신호현시
	

구 분	φ 1	φ 2	φ 3	신호주기(초)
현 황	↓ ↑	↱	↔ ↕	80
	40(3)	12(3)	19(3)	

- 평균제어지체 : 15.3초/대
- 서비스수준 : B

5. 사업지 주변 가로 및 교차로 교통량 현황

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



지 점	교 차 로 명
❶	삼양동사거리
❷	송중초교앞
❸	송중동주민센터앞
❹	양토농협앞
❺	롯데백화점입구

5 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

1. 토지가격 현황

• 대상지 내 토지의 개별공시지가 현황을 분석한 결과, 개별공시지가 300~400만원/㎡ 미만이 필수 및 면적 기준으로 제일 많은 비율을 차지하고 있음

토지면적이 55.5%로 과반을 차지하고, 필지수로는 61.8%를 차지하고 있음

개별공시지가(만원/㎡)	필지수	비율(%)	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계	500	100.0%	55,044.1	100.0%	-
100 이하	18	3.6%	2,385.0	4.3%	
100 ~ 200 미만	81	16.2%	7,822.0	14.2%	-
200 ~ 300 미만	83	16.6%	9,731.7	17.7%	-
300 ~ 400 미만	244	48.8%	25,953.0	47.1%	-
400 이상	74	14.8%	9,152.4	16.6%	-

※ 한국부동산원 부동산 공시가격, 개별공시지가(2025년 1월 1일 기준)

2. 건축물 가격 현황

• 대상지 내 주택 공시가격 현황을 분석한 결과, 단독주택 개별공시가격은 대부분 2~4억원으로 형성되는 반면, 공동주택은 1.5~2억원이 과반이상을 차지함

〈단독주택 공시가격〉

단독주택 개별공시가격(원)	건축물동수(동)	비율(%)	비고
합계	278	100.0%	-
2억 미만	17	6.1%	-
2 ~ 4억 미만	184	66.2%	-
4 ~ 6억 미만	41	14.7%	-
6 ~ 8억 미만	26	9.4%	-
8억 이상	10	3.6%	-

※ 한국부동산원 개별단독주택 공시가격(2025.01.01기준)
※ 단독주택 및 다가구주택, 다중주택도 포함하여 조사하였고, 총 279개동 중 공시가격이 조회되지 않는 1개동은 제외하고 산정함

〈공동주택 공시가격〉

단독주택 개별공시가격(원)	건축물호수(호)	비율(%)	비고
합계	28	100.0%	-
1억 미만	1	3.6%	-
1 ~ 1.5억 미만	8	28.6%	-
1.5 ~ 2억 미만	14	50.0%	-
2억 이상	5	17.9%	-

※ 1) 한국부동산원 개별단독주택 공시가격(2025.01.01기준)

3. 공동주택(다세대, 연립) 임대차 현황

- 최근(2025~2026년) 임대차 계약 현황을 분석한 결과, 면적 및 층수에 따라 보증금이 상이하나 약 2억원 수준에서 전세거래 가격이 형성되어 있음

연번	위치	건물명	전용면적(㎡)	층	보증금/월세(만원)	계약년월	비고
1	미아동 87-34	-	50.62	2층	3,000/80	2026.03	신규
2	미아동 87-15	송중아트빌	60.24	3층	5,000/95	2026.03	신규
3	미아동 77-44	-	40.32	1층	2,000/65	2026.01	신규
4	미아동 87-165	유성하이츠	45.6	1층	17,000/-	2026.04	신규
5	미아동 87-165	유성하이츠	51.27	2층	20,000/-	2026.01	신규
6	미아동 77-6	용신발라	37.74	1층	17,000/-	2026.01	신규
7	미아동 80-44	누리팰리스	27.76	6층	25,000/-	2026.02	신규
8	미아동 90-57	Ronda	26.34	4층	1,000/55	2026.02	신규
9	미아동 80-19	HappyWave2차	17.56	5층	3,500/50	2025.11	신규
10	미아동 80-16	뉴캐슬2	37.7	3층	2,000/70	2025.07	신규
11	미아동 80-16	뉴캐슬2	37.7	2층	21,000/-	2025.08	신규

※ 국토부 실거래가 공개시스템(2025~2026년, 연립/다세대)

⑥ 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

1. 정비사업의 시행계획

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

2. 주민의견

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

⑦ 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

1. 유·무형의 문화유적

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

2. 보호수목 현황

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

3. 지역 유래

- 대상지는 미아동 75번지 일대로, 법정동은 미아동에 해당하고 행정동은 송중동에 해당됨
- 송천동이라는 이름은 문헌에서도 발견되지 않아 확실치 않으나 松中(소나무 송, 가운데 중) 이라는 한자와 뜻으로 보았을 때 『소나무 숲이 있던 마을』에서 유래했다는 설이 있음
- 주거환경개선사업 및 주택개량 재개발사업이 미아동 저소득층 밀집지역에서 활발히 추진되고 있는바, 앞으로 본 사업들이 완료되면 천혜의 명산인 북한산 국립공원을 배후로 하여 서울에서 가장 살기 좋은 주거지역으로 변모할 것으로 예상됨

⑧ 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황

- 주민공람기간내 입안제안에 대한 주민동의서 징구토록 하겠음

⑨ 기존 수목의 현황

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

⑩ 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

- 주민공람기간내 조사토록 하겠음

⑪ 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

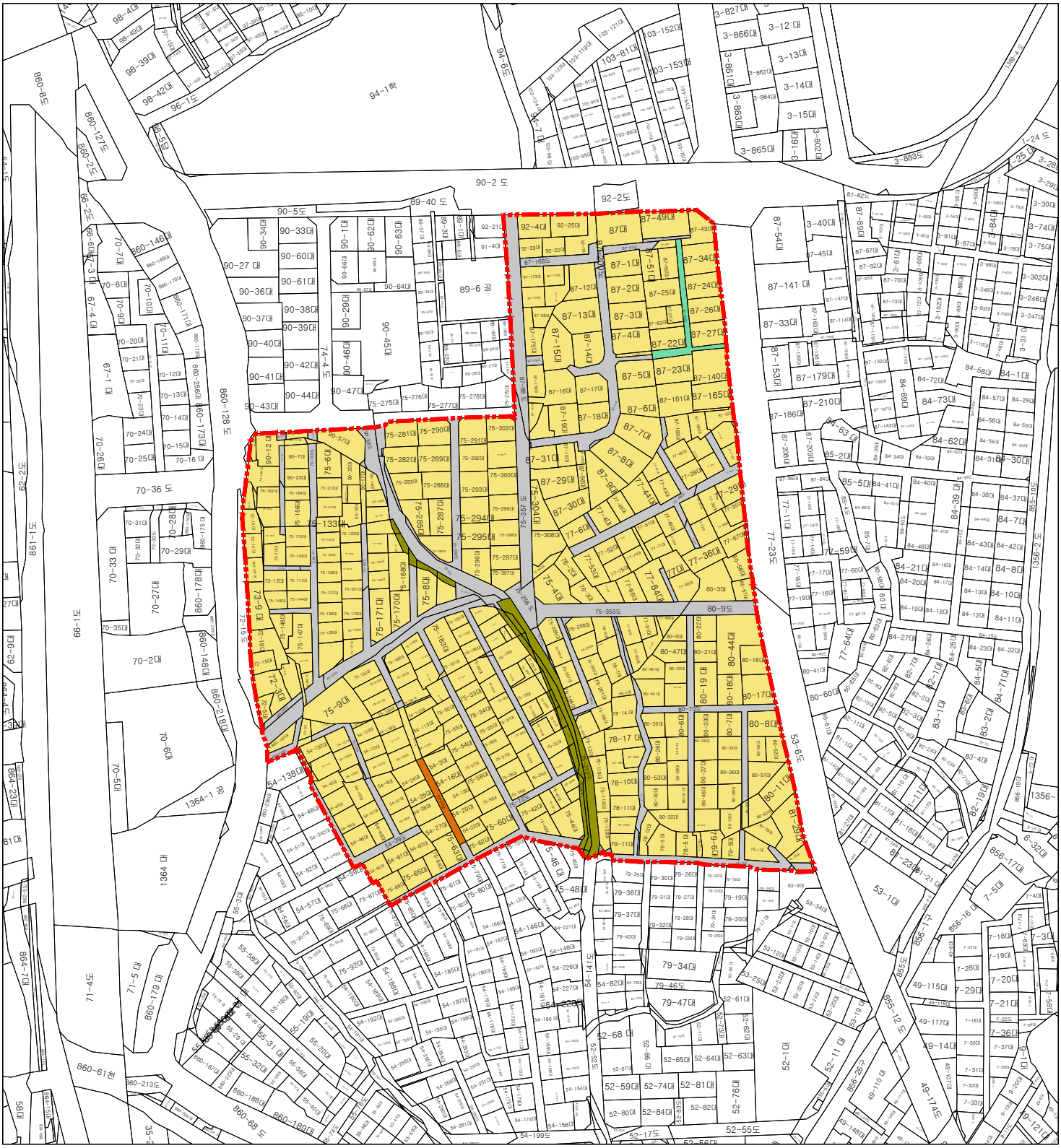
- 주민공람기간내 조사토록 하겠음

⑫ 세입자의 임대주택 입주여부와 입주희망 임대주택 규모

- 주민공람기간내 조사토록 하겠음

⑬ 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

- 주민공람기간내 조사토록 하겠음



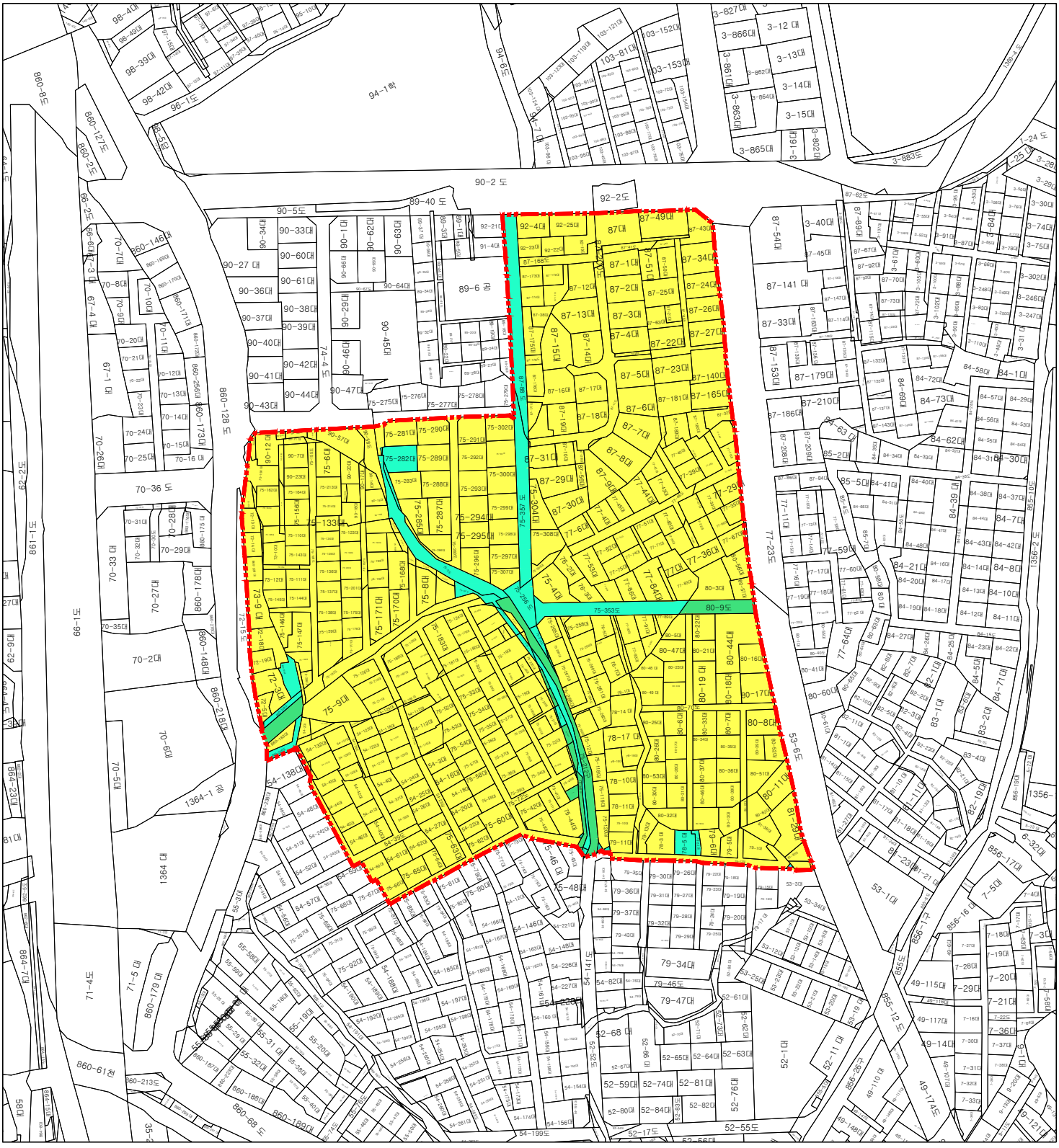
미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업

토지 지목별 현황도

- 정비구역계
- 대지
- 도로
- 구거
- 잡종지
- 답

SCALE = 1 : 2,500

10 30 60m



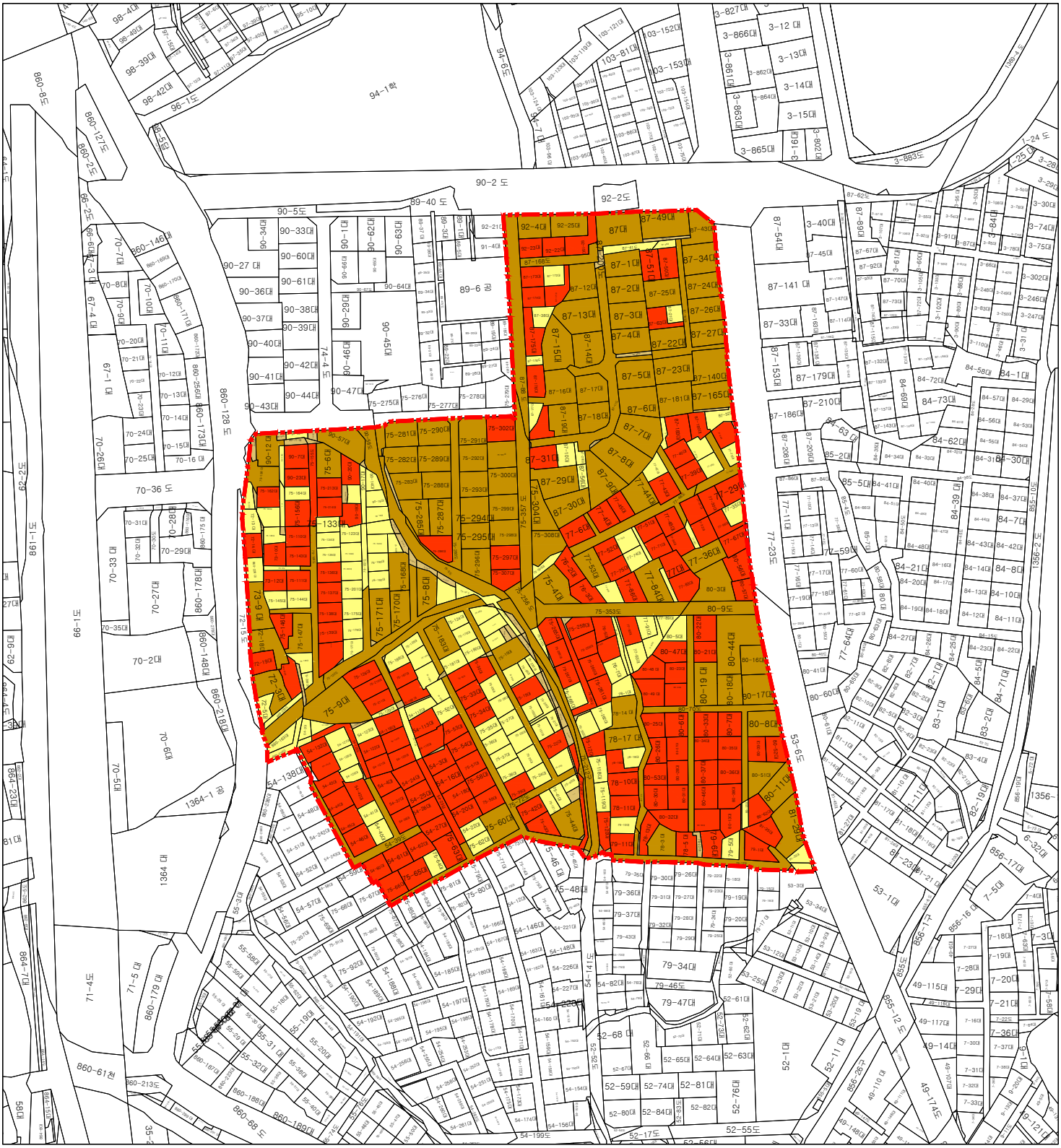
미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업

토지 소유자별 현황도

정비구역계
사유지
시유지
구유지
국유지

SCALE = 1 : 2,500

10 30 60m



미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업

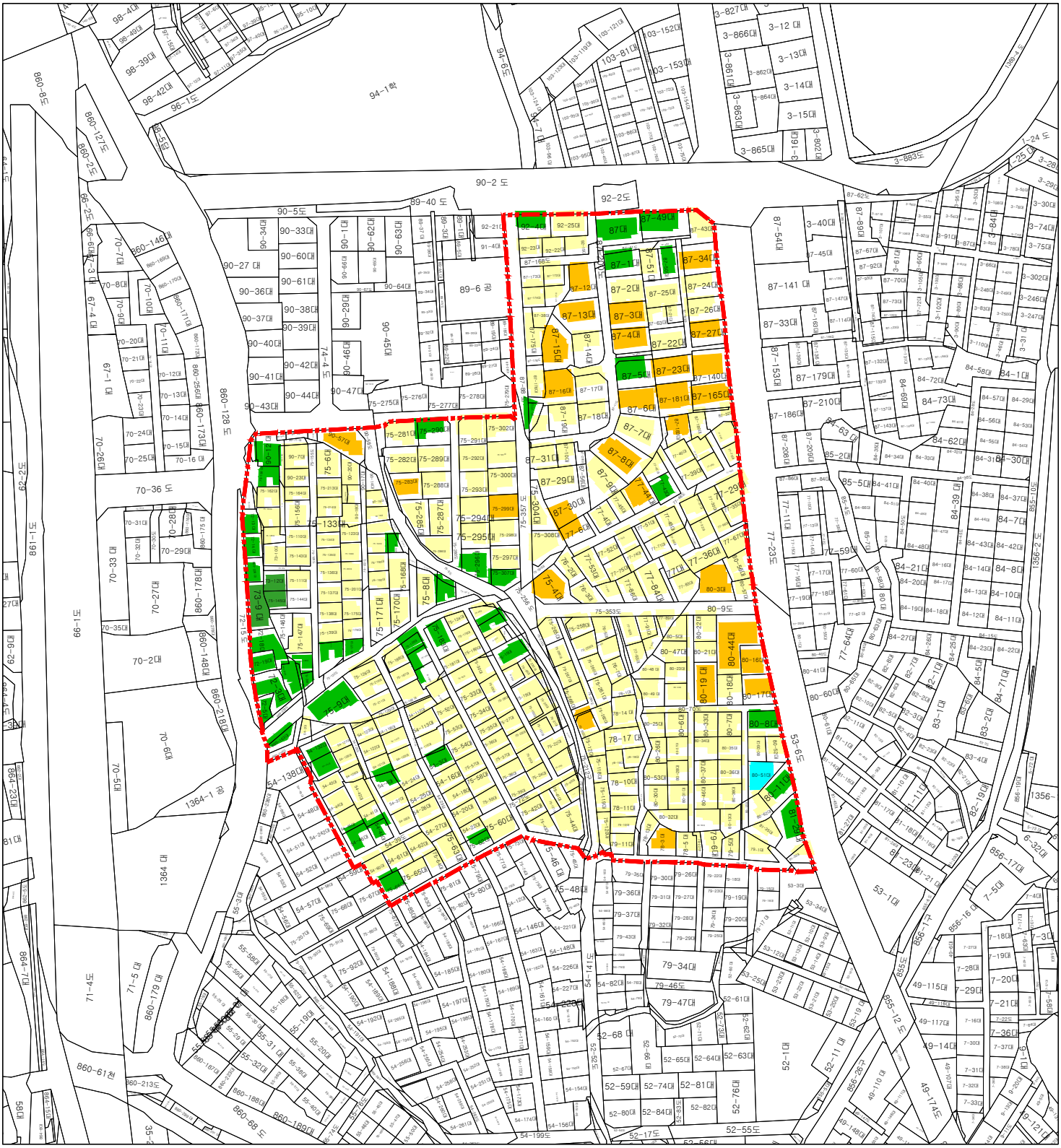
토지 규모별 현황도

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

N

SCALE = 1 : 2,500

10 30 60m



미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업

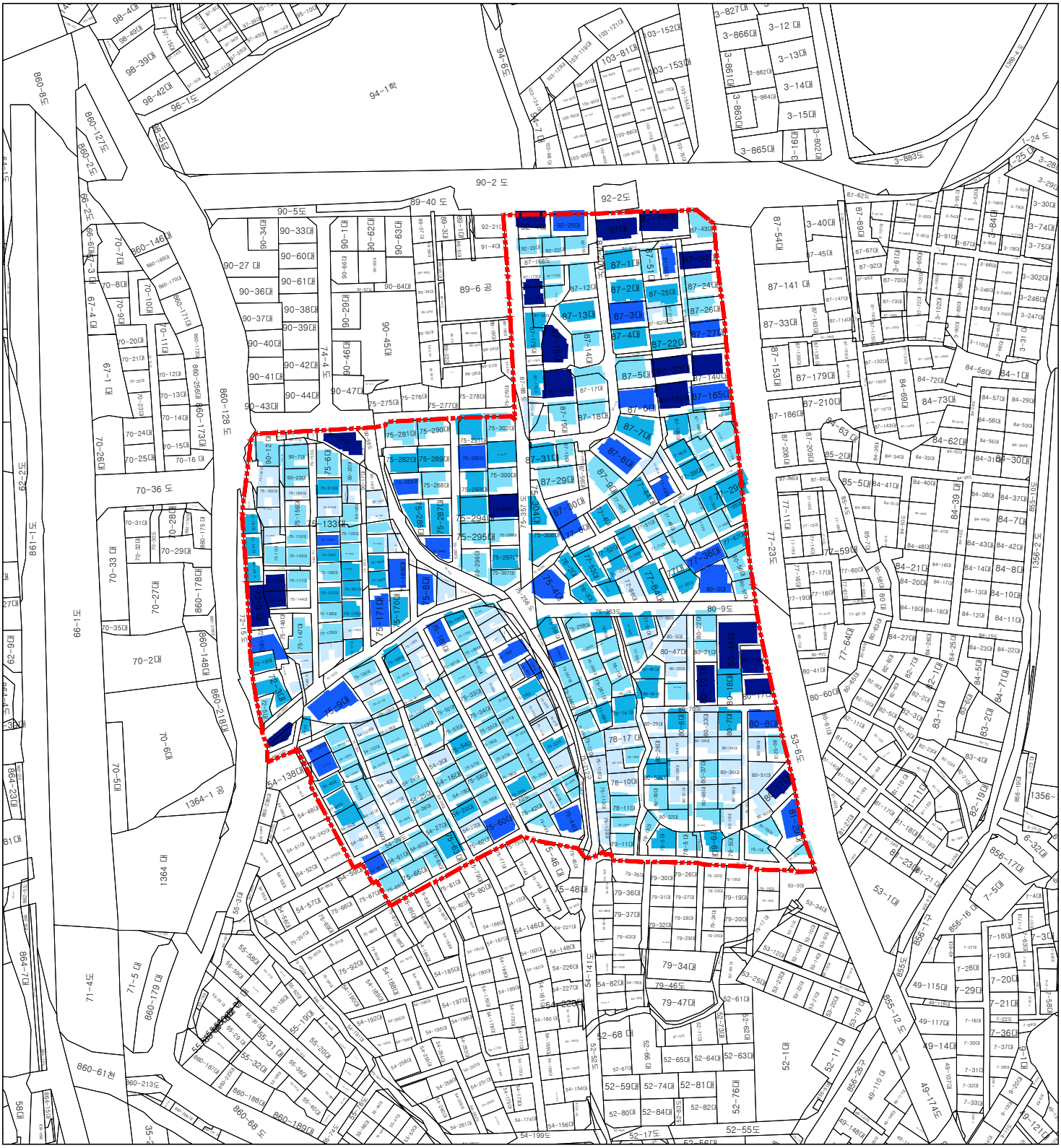
건축물 용도별 현황도

- 정비구역계
- 단독주택
- 공동주택
- 근린생활시설
- 자동차관련시설
- 창고

N

SCALE = 1 : 2,500

10 30 60m



미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업

건축물 층수별 현황도

- 정비구역계
- 1층
- 2층
- 3층
- 4층
- 5층이상

N

SCALE = 1 : 2,500

10 30 60m



미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업

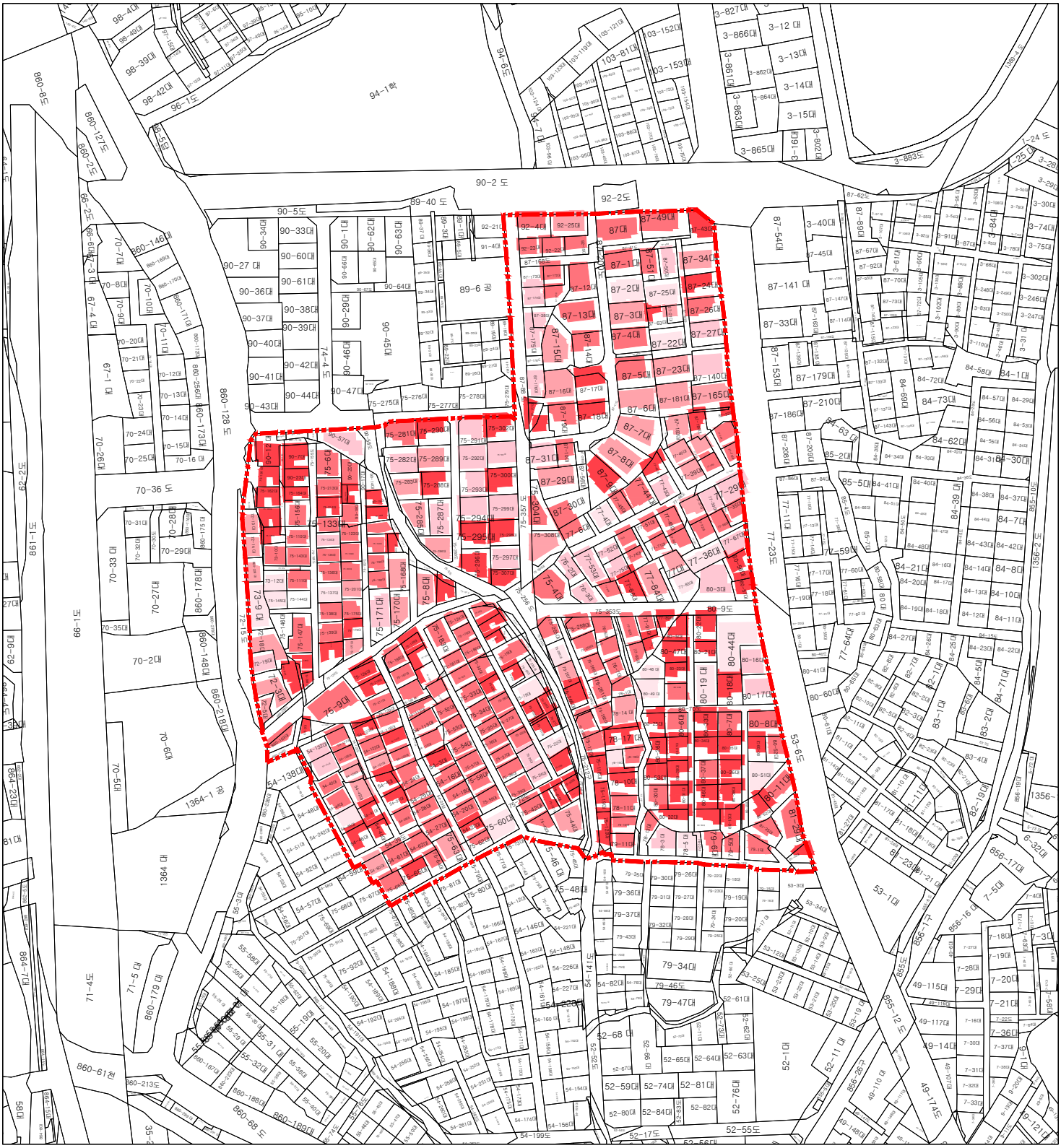
건축물 구조별 현황도

정비구역계
철근콘크리트
강구조
기타구조

N

SCALE = 1 : 2,000

10 30 60m



미아동 75번지 일대
주택정비형 재개발사업

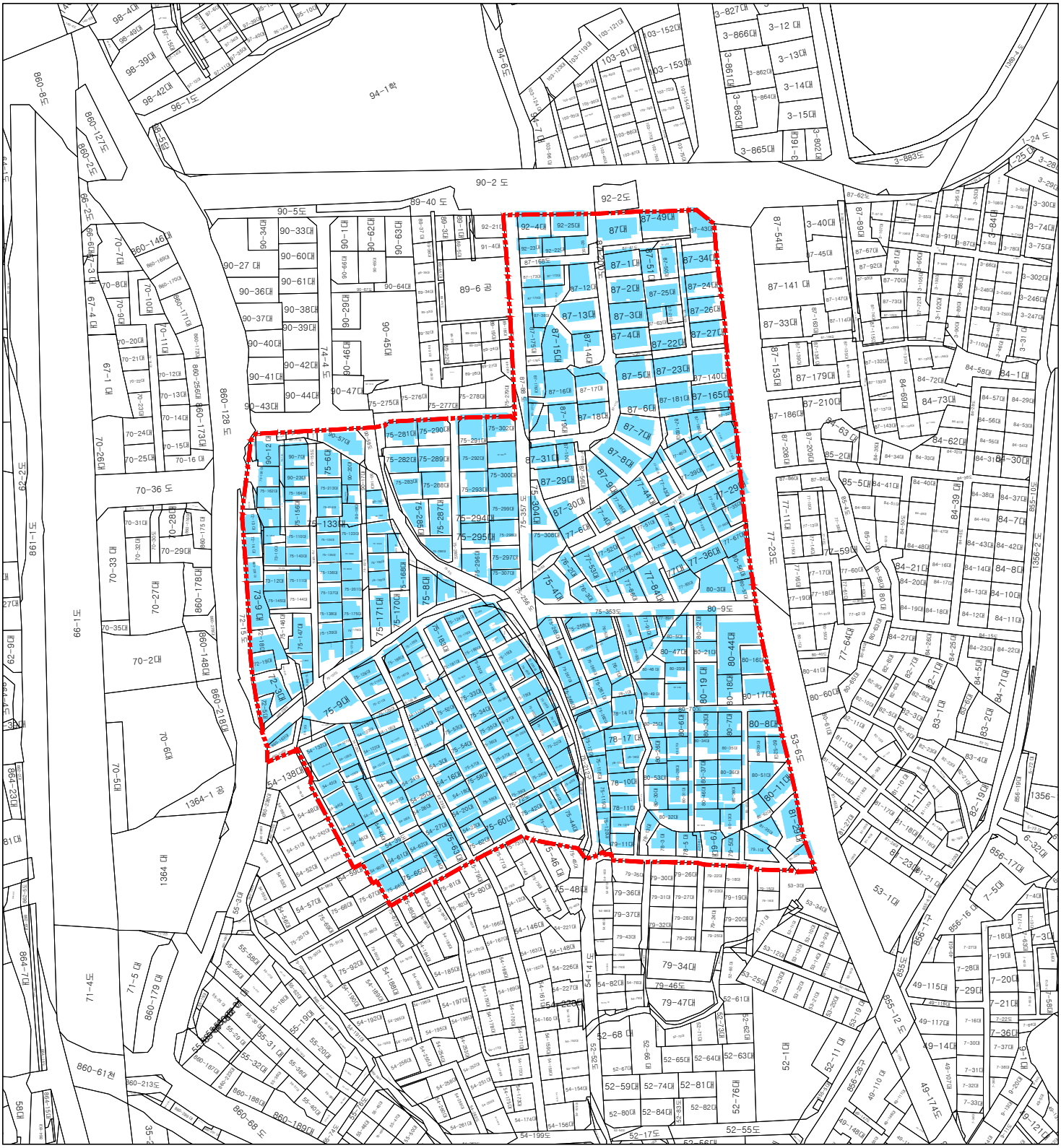
건축물 준공연도별 현황도

- 정비구역계
- 10년 미만
- 10~20년
- 20~30년
- 30~40년
- 40년 이상

N

SCALE = 1 : 2,000

10 30 60m



미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업

건축물 허가유무별 현황도

03 지구단위계획 결정

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

① 지구단위계획구역에 관한 결정(안)

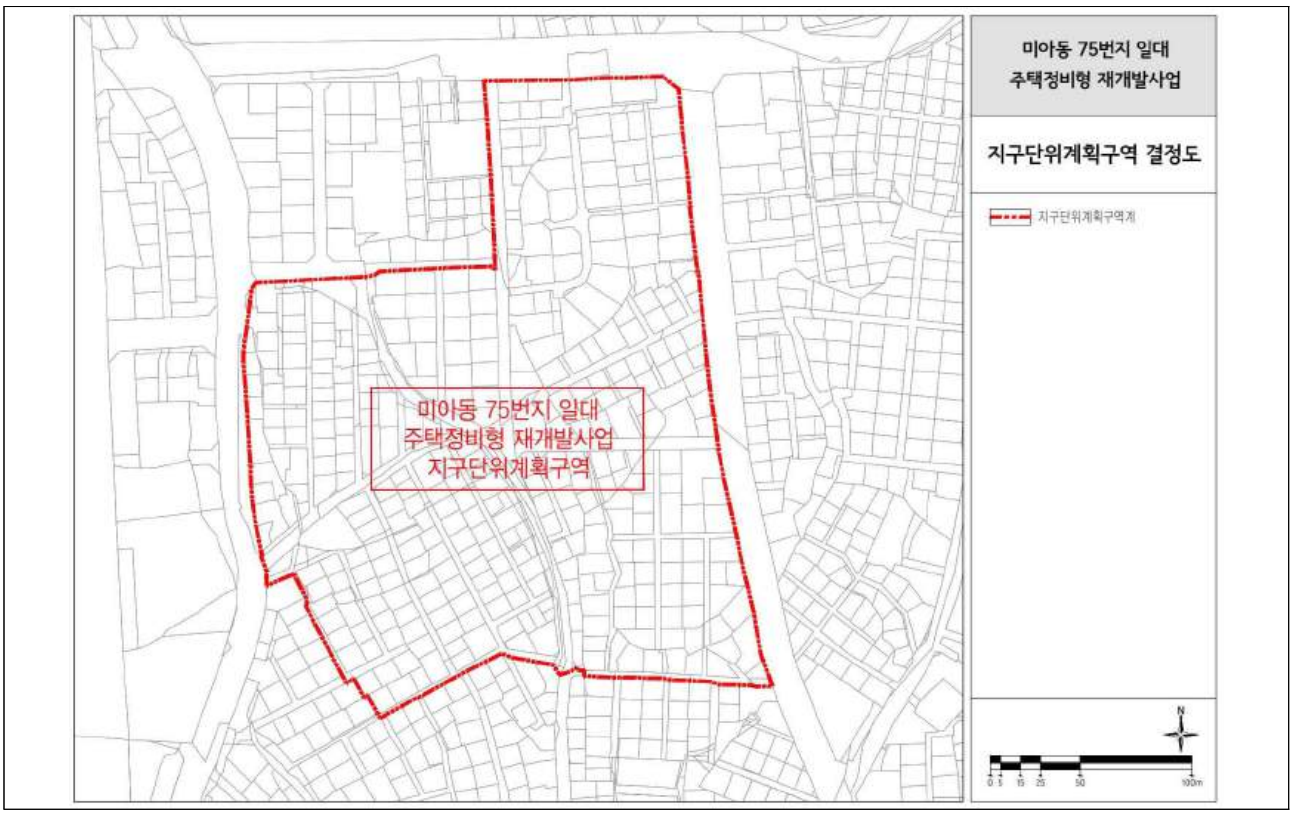
1. 지구단위계획구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업 지구단위계획구역	서울특별시 강북구 미아동 75번지 일대	-	증) 55,044.1	55,044.1	-

■ 지구단위계획구역 결정(신규) 사유서

구분	위치	결정내용	결정사유
신규	서울특별시 강북구 미아동 75번지 일대	• 지구단위계획구역 신설 - 면적 : 55,044.1㎡	• 미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발 정비구역 지정에 따른 지구단위계획구역 결정

〈지구단위계획구역 결정도〉



2 토지이용 및 시설에 관한 결정(안)

1. 용도지역·지구 결정(변경)조서

가. 용도지역 결정(변경)조서

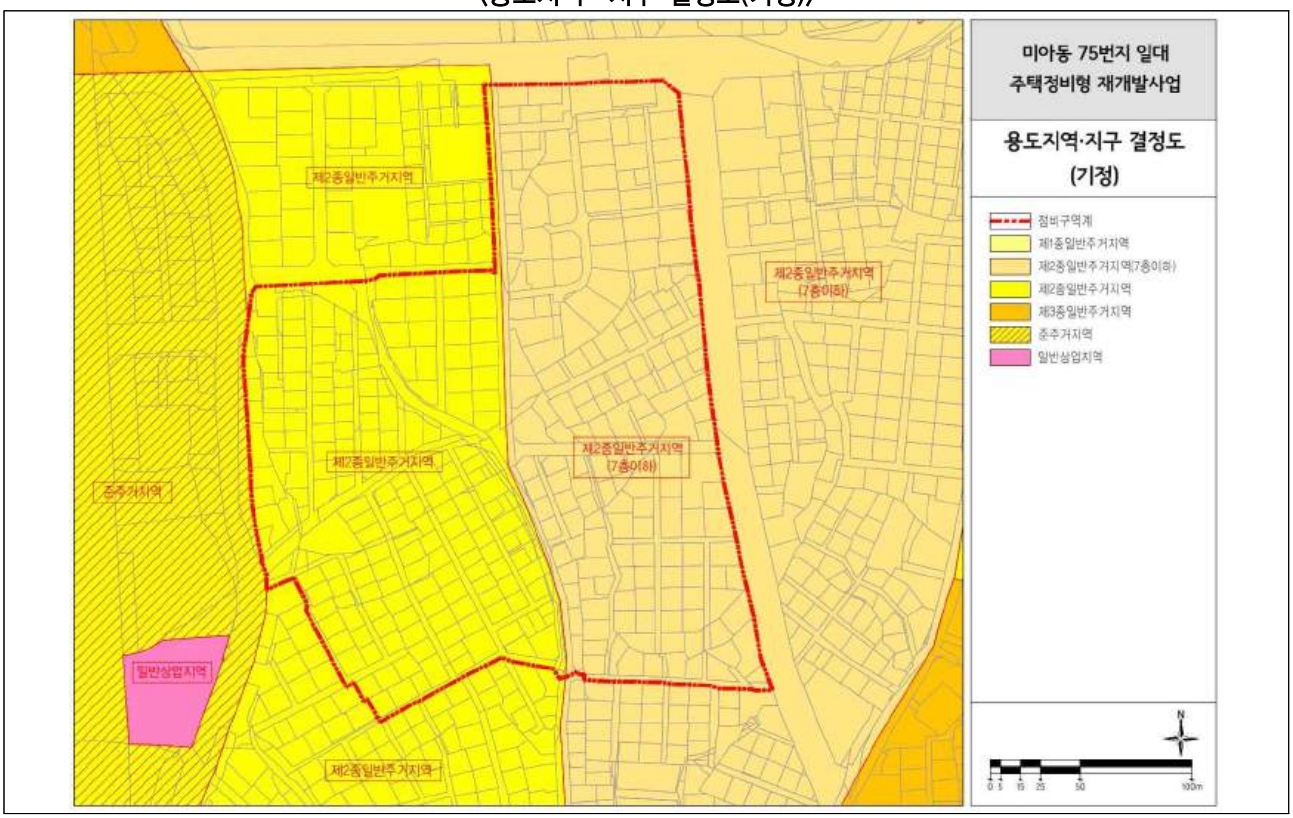
구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		55,044.1	-	55,044.1	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	28,985.4	감) 23,812.0	5,173.4	9.4	-
	제2종일반주거지역	26,058.7	감) 20,734.3	5,324.4	9.6	-
	제3종일반주거지역	-	증) 23,812.0	23,812.0	43.3	-
	준주거지역	-	증) 20,734.3	20,734.3	37.7	-

■ **용도지역 결정(변경) 사유서**

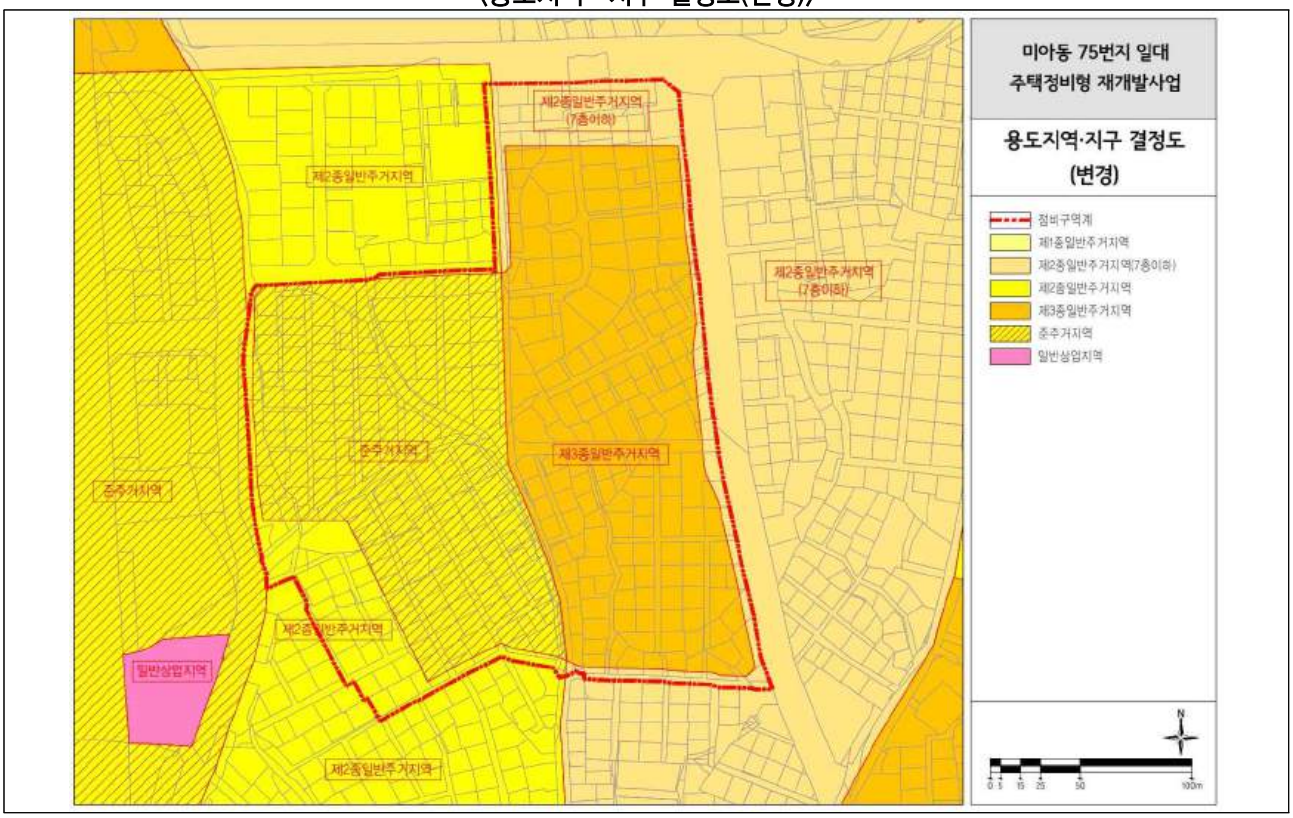
용도지역		면적(㎡)	변경사유
기정	변경		
제2종일반주거지역(7층이하)	제3종일반주거지역	23,812.0	• 도시관리 원칙 및 사업실현성을 고려하여 공동주택용지의 용도지역 변경
제2종일반주거지역	준주거지역	20,734.3	

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

〈용도지역 · 지구 결정도(기정)〉



〈용도지역 · 지구 결정도(변경)〉



2. 기반시설 결정(변경)조서

가. 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	48	20~23 (20.5)	보조간선	2,050 (87)	중로1-48	중로1-47	일반	-	건설부고시 (1968.09.02)	오현로
변경	중로	1	48	20~23.5 (23.5)	보조간선	2,050 (87)	중로1-48	중로1-47				
기정	중로	2	1	15~20 (15)	보조간선	853 (150)	미아동 860-127	미아동 860-48	일반	-	-	도봉로10길
변경	중로	2	1	15~20 (18.5)	보조간선	853 (150)	미아동 860-127	미아동 860-48				
기정	중로	2	67	12~15 (15)	보조간선	4,735 (294)	하월곡동	번동	일반	-	건고시738 (1963.12.24)	오패산로
변경	중로	2	67	12~19.5 (19.5)	보조간선	4,735 (294)	하월곡동	번동				
기정	소로	2	-	8	국지	55 (55)	-	-	일반	-	-	도봉로10라길 오현로6길
변경	소로	2	A	6~8	국지	214 (214)	중로2-1	중로1-48				
폐지	소로	2	143	8	국지	100	미아동 90-14	미아동 75-95	일반	-	서고시46 (1969.05.31)	오패산로35길
기정	소로	3	-	6	국지	520 (290)	미아동 92-4	미아동 52-44	일반	-	구고시20 (1999.05.27)	오현로6길
변경	소로	3	-	6	국지	230 (-)	미아동 92-4	미아동 52-44				
폐지	소로	3	-	6	국지	54	미아동 75-256	미아동 80-2	일반	-	서고시354 (1990.10.31)	오패산로35길
신설	소로	3	A	6	국지	295 (295)	중로2-1	중로2-67	일반	-	-	오패산로31길

※ ( )는 정비구역 내 폭원 및 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-48	중로1-48	• 접도구간 확폭 - B=20.5→23.5m	• 오현로의 상습정체구간 해소 및 원활한 차량통행을 위해 1차로 확폭 • 상중초 동측 역세권활성화사업(추진중)과의 협의를 통해 자전거전용도로 및 차로계획 수립(향후 25m 계획)
중로2-1	중로2-1	• 접도구간 확폭 - B=15→18.5m	• 원활한 차량 진출입을 위해 도봉로10길 확폭
중로2-67	중로2-67	• 접도구간 확폭 - B=15→19.5m	• 간선도로인 도봉로의 교통과부하 최소화를 위해 오패산로 확폭 및 진출입구간의 완화차로 조성
소로2-	소로2-A	• 접도구간 확폭 및 연장 - B=4~8→6~8m - L=55→214m	• 통학로를 배려하고, 보차분리를 통한 안전성 확보를 위해 현황도로 확폭 및 소로3- 일부구간 편입
소로2-143	-	• 폐지	• 금회 정비계획을 통해 기존 도로 폐지
소로3-	소로3-	일부구간 폐지 • 연장길이 축소 - L=520→230m	• 금회 정비계획을 통해 구역내 구간 폐지 • 오현로와 접한 구간의 확폭(6→8m) 및 도로의 용이한 유지·관리를 위해 소로2-A로 편입
소로3-00	-	• 폐지	• 금회 정비계획을 통해 기존 도로 폐지 및 공공보행통로 활용
-	소로3-A	• 신설	• 도봉로10길~오패산로 연결 및 외부 도로의 연속성 유지를 위해 현황도로 확폭 및 신설

나. 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	공1	공원	어린이공원	미아동 75-9번지 일대	-	증) 3,048.4	3,048.4	-	-
신설	공2	공원	어린이공원	미아동 87번지 일대	-	증) 1,820.4	1,820.4	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
공1	공원	• 신설 - 면적 : 3,048.4㎡	• 대중교통(미아사거리역 및 버스정류장) 이용자 및 주변 상권 방문자를 고려하여 공공보행통로와 연계한 남서측 공원을 신설
공2	공원	• 신설 - 면적 : 1,820.4㎡	• 송중초 학생들을 배려하여 오현로 보행환경개선 측면에서 북측 오현로변 공원을 신설

다. 공공공지 결정(변경)조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
			기정	변경	변경후		
폐지	공공공지	미아동 78-5번지 일대	28	감) 28	-	강북구고시제2014-46호 (2014.03.06)	-

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	• 폐지	• 현황도로 확폭 및 도시계획시설(도로) 신규 지정으로 인한 공공공지 폐지

라. 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	사회복지 시설	지역아동 센터	미아동 92-4번지 일대	-	증) 417.7	417.7	-	송중동지역아동센터 이전 및 확장

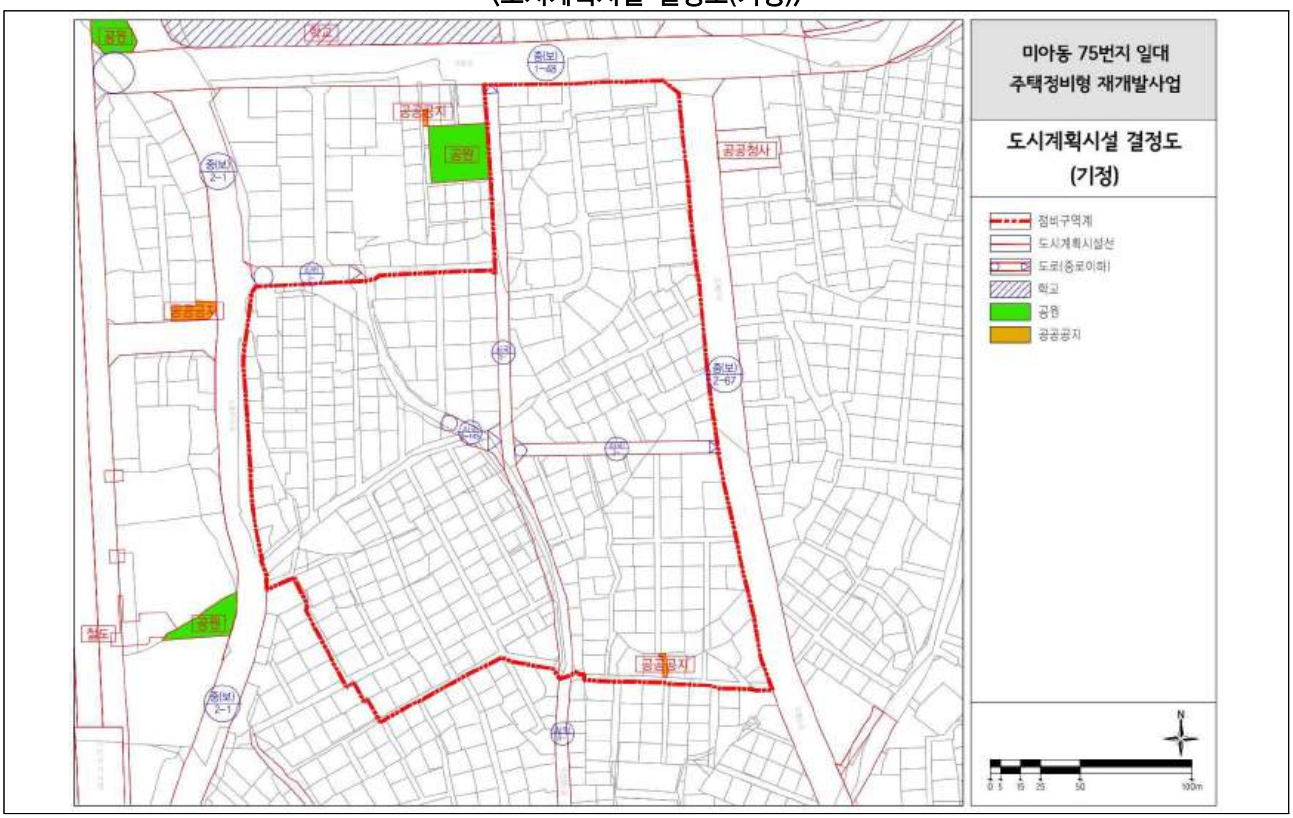
■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	• 신설 - 면적 : 417.7㎡	• 대상지 남측에 위치한 기존 송중동 지역아동센터의 송중초등학교 인근으로 이전 및 수요조사결과에 따른 확장

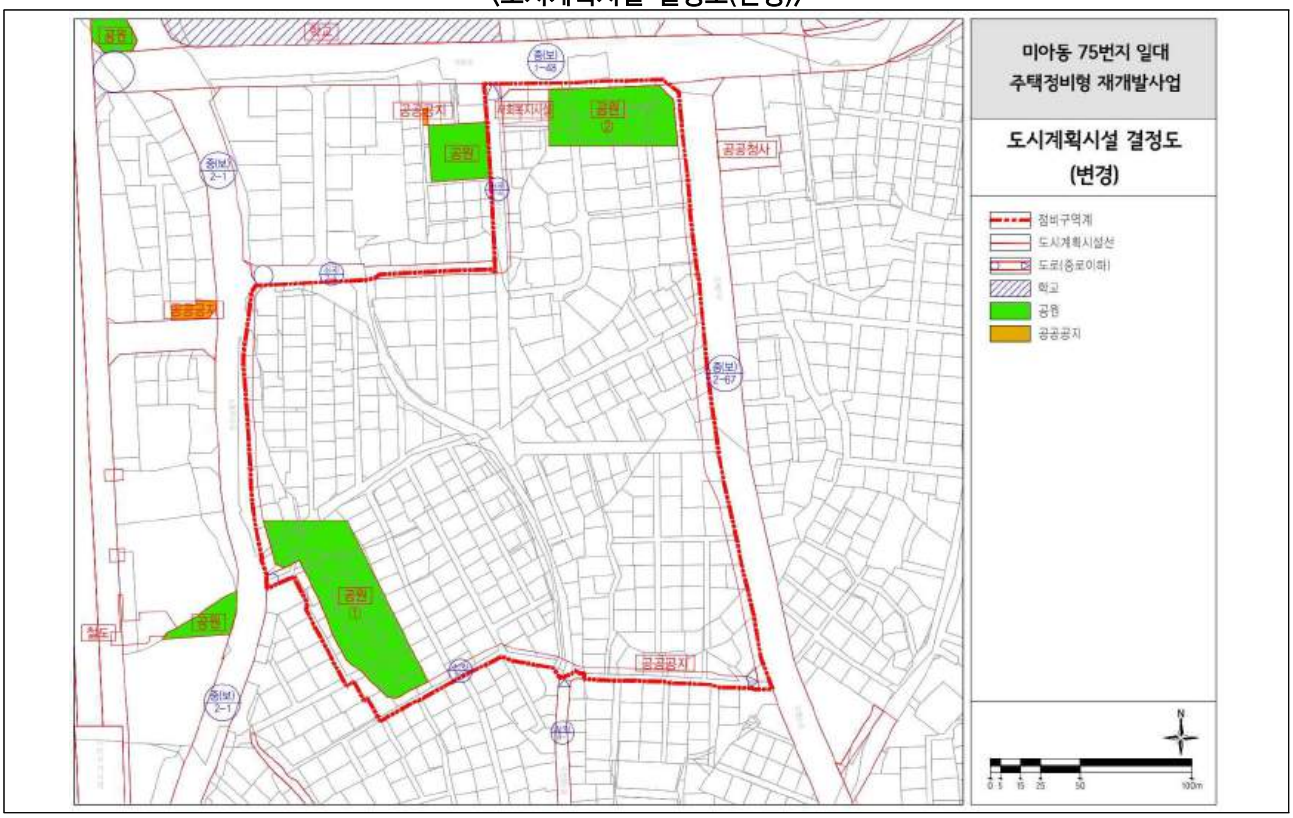
■ 사회복지시설 건축물의 범위

시설명	건폐율	용적률(%)	높이(m)	비고
사회복지시설	60% 이하	200% 이하	지상 5층 이하	당해 용도지역에 따름

〈도시계획시설 결정도(기정)〉



〈도시계획시설 결정도(변경)〉

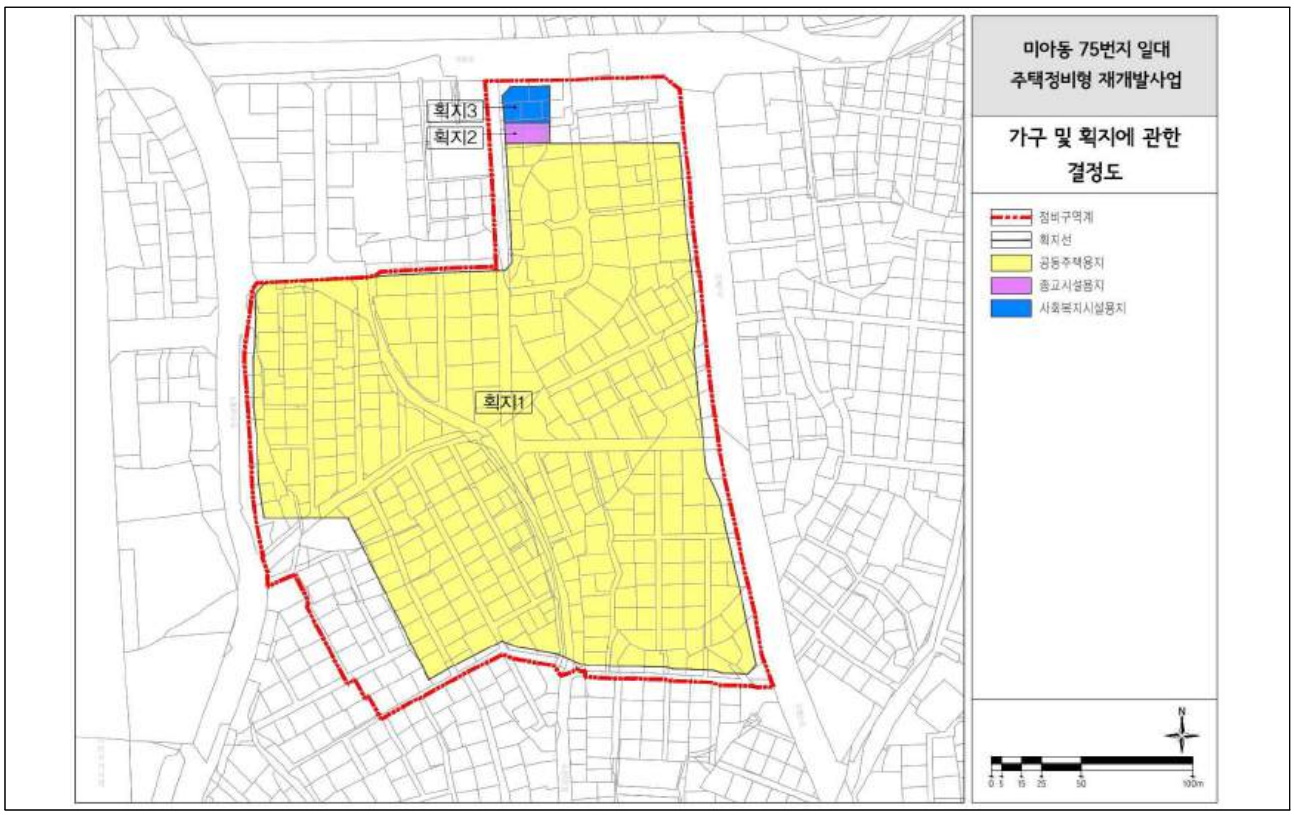


③ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(안)

1. 가구 및 획지에 관한 결정조서

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		
신설	미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업	55,044.1	획지1	44,546.3	미아동 75번지 일대	공동주택 및 부대복리시설 (주차장 포함)
			획지2	226.2	미아동 92-4번지 일대	제2종근린생활시설 중 종교집회장, 종교시설
			획지3	417.7	미아동 87-173번지 일대	노유자시설

〈가구 및 획지 결정도〉



2. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가. 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분		가구 및 획지	용도계획	비고
신설	허용 용도	획지1	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 제13조 및 제14호에 의한 부대·복리시설	-
		획지2	• 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 종교집회장 • 「건축법 시행령」 별표1 제6호의 종교시설	
		획지3	• 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설	

나. 건축물의 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정조서(획지1 해당)

1) 건폐율 계획

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

2) 용적률 계획

구분	가구 및 획지	용적률계획(% 이하)				비고 (보정계수 1.80 적용)	
		기준	허용	상한			
				상한	법적상한		
신설	획지1	190 (210)	210 (230)	250 (270)	346.54 (346.54)	정비계획(안)	허용용적률 246.00%
							상한(정비계획)용적률 287.79%
							건축계획용적률 346.54%
							(예정)법적상한용적률 346.54%

※ 1) 획지1의 용적률 계획은 용도지역별 용적률을 가중평균하여 산정함
2) ( )는 전용 60㎡ 이하의 소형주택 추가 확보에 따른 기준용적률 20% 상향을 적용한 용적률임
3) (예정)법적상한용적률은 건축계획용적률에 따라 346.54%로 적용. 향후 통합심의(건축위원회) 심의를 통해 확정

■ **기준용적률 완화 : 획지1 해당**

구분	기준용적률 완화	비고
신설	• 기준용적률 20%p 완화 – 조건 : 전용 60㎡ 이하의 소형주택을 추가로 확보 – 190% + 20% = 210%	총 20.0%p

■ **허용용적률 인센티브 : 획지1 해당**

구분	허용용적률 인센티브	비고
신설	• 허용용적률 인센티브 20.0%p 적용 – 공공보행통로 6.9%p, 열린단지 5%p, 돌봄시설 0.9%p, 층간소음해소 5%p, 친환경건축물 3%p • 사업성 보정계수 1.80 적용 – 20.0%p × 1.80 = 36.0%p	총 36.0%p

※ 사업성 보정계수 = 6,302,982원/㎡(2025년 서울시 평균공시지가) ÷ 3,511,584원/㎡(대상지 평균공시지가, 대지) = 1.7949 (→ 1.80 적용)

■ **상한용적률 완화 : 획지1 해당**

구분	상한용적률 완화		비고
	기반시설 등 기부채납	국민주택규모 주택 건설	
신설	• 41.79% 적용 (도로, 공원 제공) – 287.79% – 246.00% = 41.79%	• 58.75% 적용 – 346.54% – 287.79% = 58.75%	총 100.54%p

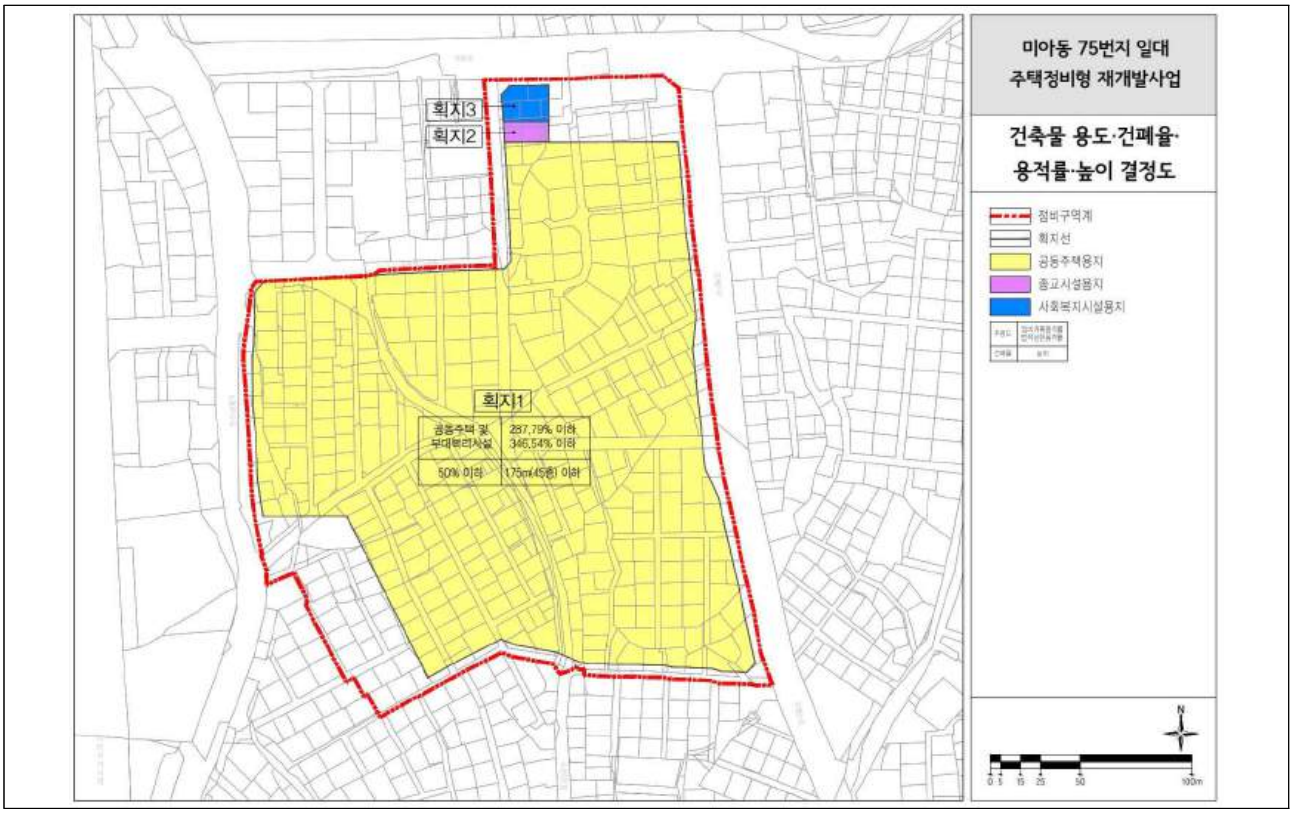
※ 향후 통합심의(건축위원회)를 통해 법적상한용적률 확정

3) 높이 계획

구분	가구 및 획지	높이계획	비고
신설	획지1	최고 175m 이하 (45층 이하)	–

※ 대상지는 역세권에 해당되며, 주변 개발계획(최고 48층)의 층고를 고려하여 대상지내 준주거지역은 최고 45층으로 고밀개발하고, 북측 위치한 송중초등학교를 고려하여 저층배치토록 함

〈건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 결정도〉



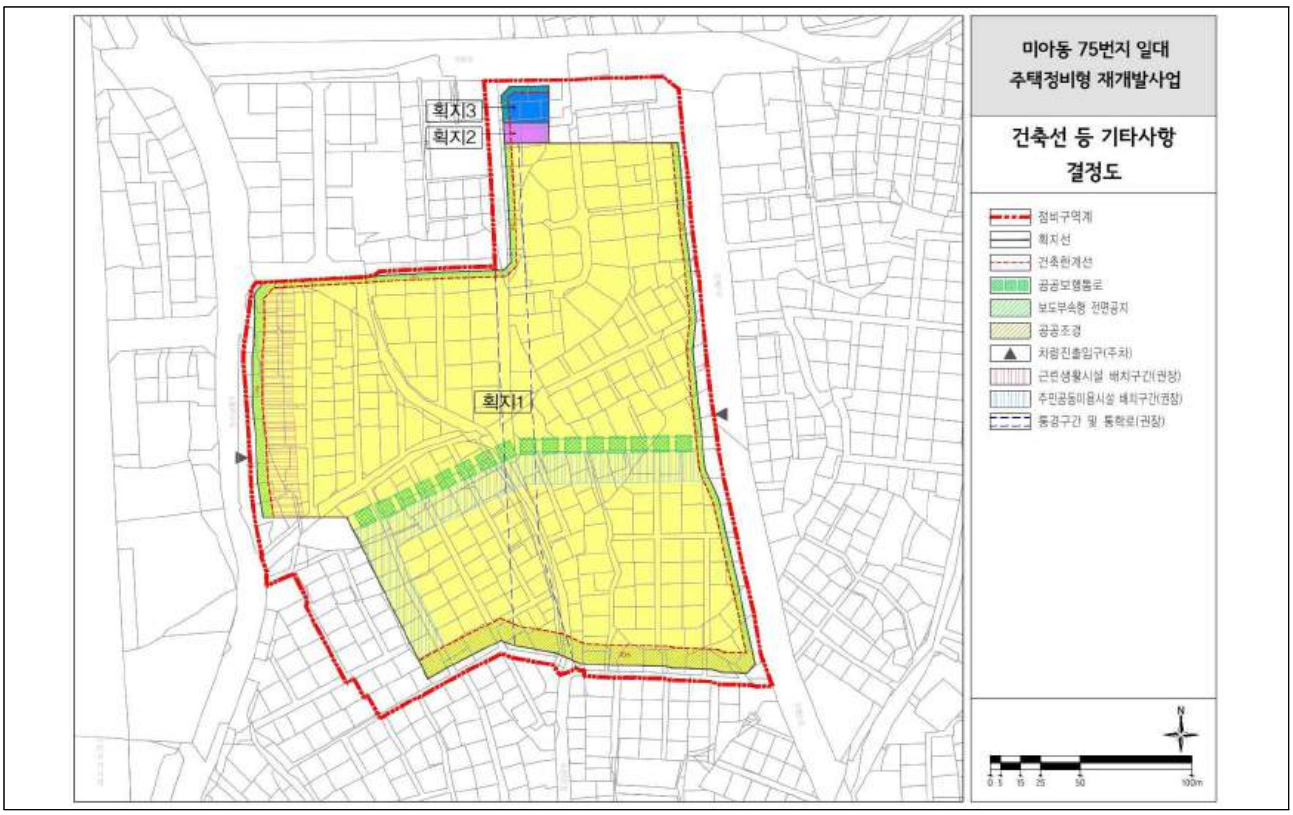
- 이하 여백 -

3. 건축물의 배치에 관한 결정

구분		적용위치	계획내용
신설	건축 한계선	오패산로31길변(남측)	• 대지경계선으로부터 10m 이상 : 공공조경으로 조성
		도봉로10길변(서측)	• 대지경계선으로부터 5m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성
		오패산로변(동측)	• 대지경계선으로부터 3m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성
		오현로변(북측)	• 대지경계선으로부터 3m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성
		오현로6길변(북서측)	• 대지경계선으로부터 3m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성
		도봉로10라길변(북측)	• 대지경계선으로부터 3m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성
신설	통경구간 및 통학로(권장)	도면참조	• 당초 통학로를 고려하여 남북방향의 통경구간 및 통학로 조성
신설	근린생활시설 배치구간(권장)	도면참조	• 도봉로10길변 가로활성화 도모 및 상업기능 연속성 확보
신설	주민공동이용시설 배치구간(권장)	도면참조	• 공원 및 공공보행통로와 연계한 주민공동이용시설 배치

※ 1) 보도부속형 전면공지 : 보행자 통행이 가능한 구조로 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 조성함
2) 공공조경 : 가로미관의 증진 및 녹지축 연계를 위해 식재 및 산책로를 활용한 쾌적한 보행환경을 조성함

〈건축물의 건축선 등 기타사항 결정도〉



4 경관계획

1. 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축시설 계획	획지1 (공동주택용지)	• 주동의 층수 및 형태 변화 등 건축적 요소의 다양화를 도모하여 특색있고 다양한 주동 조합 제시 • 주변과의 조화, 단지 상징성 및 개방감 확보, 지형 등을 종합적으로 고려, 건축물 디자인 특화 계획 – 역세권 경관 창출 및 단지를 상징하는 차별화된 디자인을 적용하여 타워형 고층 주동 특화 – 단지 진입부 경관 형성 및 가로활성화를 위해 근린생활시설 입면 등 디자인 특화 – 가로 대응형 주동은 채광창 방향 조정 등 일조 만족을 위한 건축 계획 적극 도입 – 단지 내 개방감 및 프라이버시를 확보할 수 있도록 저층부 필로티 및 시설 계획 • 공공임대 및 분양세대 거주공간의 배치와 품질을 동일하게 계획하여 적극적인 소셜믹스가 이뤄질 수 있도록 계획
대지조성 계획		• 북동측 일부 급경사 등 지형 현황, 단지와 주변 지역간 보행 연계 등을 종합적으로 고려하여 단지 내 평탄한 대지를 최대한 확보하고 단차 최소화 – 원지형 및 인접 지역(주변 도로, 공원②, 개발예정지 등)과의 연계를 고려하여 절 · 성토를 최소화하고, 과도한 옹벽과 단차 등의 경계부 처리 지양 – 보행자 이동 편의 및 커뮤니티 활성화를 위하여 단지 내 동일 레벨을 최대화하고, 단차 발생 시 완만한 경사로 혹은 수직 이동 동선을 통한 보행연속성 확보 – 대상지 북동측 급경사 구간은 조경 처리 또는 테라스하우스(권장), 커뮤니티시설 배치하는 등 입체적 공간 활용을 유도하여 단지 내 옹벽 최소화
건축배치 계획		• 지형, 인접 지역의 특성, 쾌적한 주거환경 확보, 역세권 경관 형성을 종합적으로 고려하여 영역별 특화 주동 배치 1) 역세권 경관 형성 영역(남서측, 지하철역 및 남측 상업시설 연접부) – 역세권 입지에 부합하는 상징적 경관 형성을 고려하여 랜드마크(타워형) 주동배치 2) 상업가로 대응영역(북서측, 도봉로10길 연접부) – 도봉로에서 단지로의 진입 경관, 미아사거리역 롯데백화점 후면 상업가로에 대응하는 연도형 근린생활시설 배치와 연계한 혼합형(타워+판상형) 주동 배치 3) 학교 및 오패산로 대응영역(북동측, 송중초 및 오패산로 연접부) – 학교 일조 등 교육환경을 고려하여 공원②과 연계하여 충분한 이격거리 확보 및 휴먼스케일의 주동 배치 – 오패산로 등 가로에 대응하되 세대별 일조 등 쾌적한 주거환경을 위해 향을 고려한 특화 주동 배치 – 일부 급경사 지형을 활용한 테라스하우스 배치 (권장) 4) 저층주거지 대응영역(남동측, 오패산로 및 오패산로31길변) – 커뮤니티 공간 형성을 위한 클러스터 주동 배치 – 이면도로 등 가로에 대응하되 세대별 일조 등 쾌적한 주거환경을 위해 향을 고려한 특화 주동 배치

구분	적용위치	계획내용
주민공동 이용시설	획지1 (공동주택용지)	• 주민공동시설 배치구간(권장) – 단지 내 주요 가로 및 공공보행통로 등 보행 동선과 연계 · 배치(권장) – 공공보행통로 및 공원과 연계 · 배치한 주민공동시설은 개방형으로 설치(권장)
근린생활 시설		• 근린생활시설 배치구간(권장) – 미아사거리역 롯데백화점 후면과 대상지 남측 방천골목시장 위치 등을 고려, 상업 가로 기능 강화 및 가로활성화를 위해 도봉로10길변으로 연도형 배치(권장)
디자인 특화		• 창의적 건축물 디자인 및 주거환경 개선을 위하여 특별건축구역 지정을 전제로 가이드라인 수립 – 특별건축구역 적용에 따른 인동거리 완화 등은 주거유형 다양화, 경관성, 일조, 프라이버시 등을 고려하여 주거환경이 저하되지 않도록 계획 ※ 특별건축구역 적용 여부는 사업계획 수립 과정에서 결정

2. 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
보행동선 및 외부공간 계획	획지1 (공동주택용지)	• 대상지 내 '육거리 형태'의 기존 도로, 지하철역, 상권, 초등학교 등 주변과의 보행 연계를 고려해 단지 중앙을 중심으로 사방으로 연결되는 보행체계 구축 1) 동서방향 – 지하철역과 버스정류장으로 이어지는 기존의 최단 보행 동선을 유지하며, 동측 단차 구간은 보행 약자를 고려한 베리어-프리가 가능하도록 완만한 경사로의 공공 보행통로 조성 – 대상지 남측 상권(방천골목시장 등) 및 저층 주거지와 공원① 접근성을 고려해 건축한계선을 활용한 연속적 보행공간 조성 2) 남북방향 – 송중초와 공원② 접근성을 고려해 동일 레벨의 단지 내 보행로를 조성하고 오현로 6길 보도와 연계하여 안전하고 쾌적한 학교 가는 길 조성 • 단지 내외부 보행흐름이 연속적으로 이루어질 수 있도록 단지 내 보행 공간을 충분히 확보 • 동서, 남북 방향의 보행 동선이 교차하는 단지 중앙 보행결절부는 광장형의 열린 공간 조성 – 단지 중앙부와 연계한 선큰형 공간(권장)을 통해 계단형 휴게공간과 자연채광이 가능한 커뮤니티시설을 배치하여 보행과 체류가 공존하는 단지 계획 • 공공보행통로, 단지 내 보행로 등 보행이 집중되는 공간, 인접 지역과 맞닿는 공간은 개방감 및 소통 활성화를 고려하여 열린 공간으로 조성 • 단지 내 주민 휴식 및 활동 등을 고려하여 주동과 주동 사이에 다양한 활용이 가능한 마당형 열린 공간을 계획하고 커뮤니티시설 등과 연계 조성
건축물 외부형태		• 도시 전체의 경관 및 스카이라인 등과 균형을 이루고 조화롭게 계획 • 건축물의 형태·재료·색채 등이 질서있게 연출되고 가로의 연속성 및 경관의 통일성 확보 • 경사지형을 고려하여 단차를 활용한 지형 순응형 계획

3. 경관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
통경축	획지1 (공동주택용지)	• 기존 도시조직 및 통학로 등을 고려하여 보행자의 시각적 개방감 확보를 위해 단지 내 통학로와 연계한 트임축 계획 – 트임축 : 남북방향의 단지내 통학로와 연계하여 대상지 내에서 폭원 15m 이상 확보
스카이라인 및 경관계획		• 역세권 입지, 학교 교육환경, 주변 개발계획을 고려하여 지역과 조화롭고 입체적인 경관을 형성할 수 있도록 높이 및 스카이라인 계획 – 대상지 북측 송중초 교육환경을 고려하여 공원② 연접부 중저층 주동 배치 – 역세권 입지와 대상지 주변 개발 높이 계획을 고려, 도봉로10길 이면부(단지 남서측)는 역세권 경관 및 입체적 스카이라인 형성을 위한 고층 주동 배치 – 단지 경계부 및 오패산로변은 보행자 측면에서 개방감 확보 및 위압감 최소화를 위해 중저층의 주동 배치 – 단지 남서측이 높고 주변 등 단지 경계부로 낮아지는 텐트형 스카이라인 형성 • 기존 도시조직 및 송중초 통학 보행자의 개방감 확보를 고려한 시각적 트임축 계획 – 대상지 남측 현황도로부터 대상지 내 송중초 통학로와 연계하여 폭원 15m 내외의 남북방향 트임축 설정
조명계획		• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간 조명 설치

- 이하 여백 -

5 임대주택 건설에 관한 계획

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

■ **주택의 규모별 비율(정비계획안)**

건립규모 (전용면적)	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대주택 세대수			공공임대주택 비율(%)		
			소계	의무임대	국민주택 규모주택	전체 세대수 대비	전체 비율	공공임대 중 국민주택 규모주택
합계	1,584	100.0%	311	177	134	19.6%	100.0%	43.1%
40㎡ 이하	213	13.4%	64	64	–	4.0%	20.6%	–
40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	178	11.2%	42	42	–	2.7%	13.5%	–
50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	365	23.0%	142	71	71	9.0%	45.7%	22.8%
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	685	43.2%	63	–	63	4.0%	20.3%	20.3%
85㎡ 초과	143	9.0%	–	–	–	–	–	–

⑥ 기타사항에 관한 계획

1. 대지내 공지에 관한 결정조서

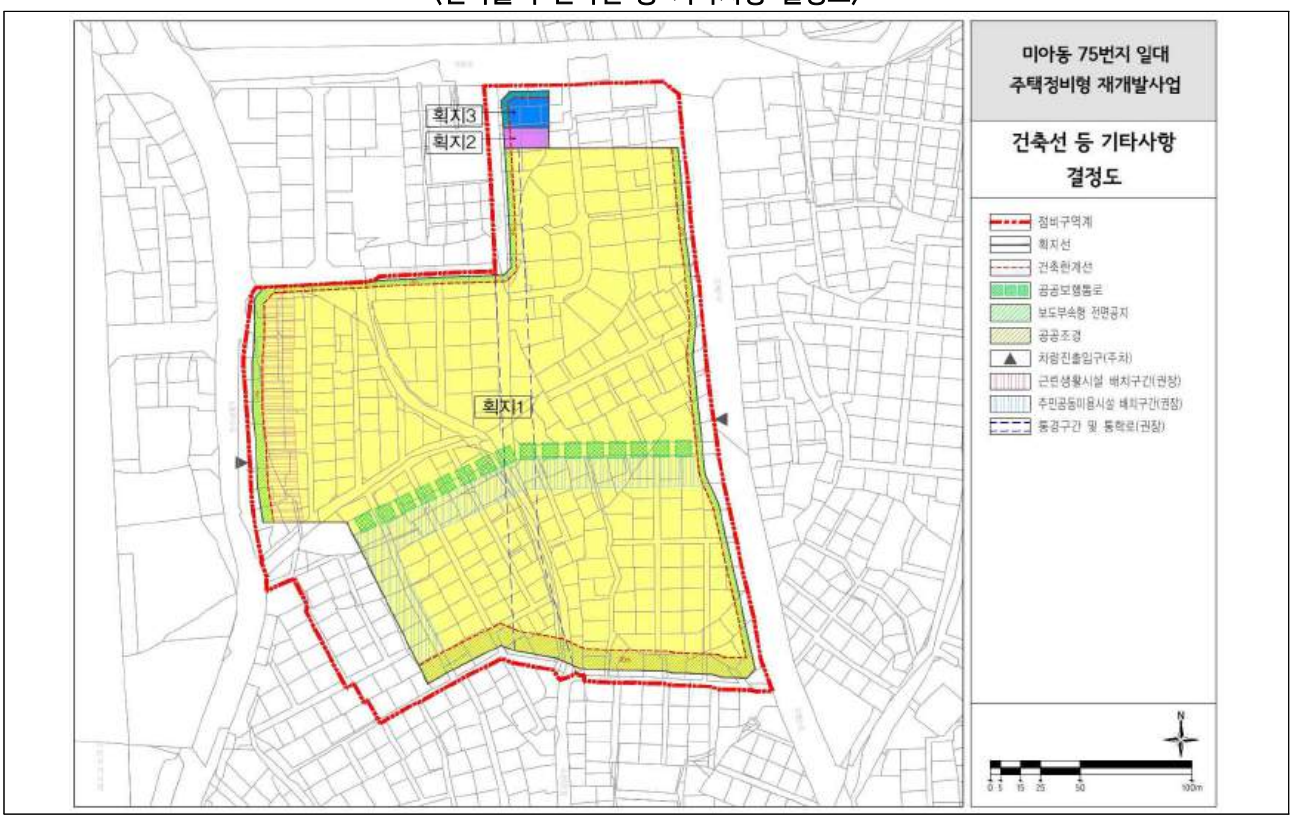
구분		적용위치	계획내용
신설	공공조경	오패산로31길변(남측)	• 대지경계선으로부터 10m 이상 : 공공조경으로 조성
신설	전면공지	도봉로10길변(서측)	• 대지경계선으로부터 5m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성
		오패산로변(동측)	• 대지경계선으로부터 3m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성
		오현로변(북측)	• 대지경계선으로부터 3m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성
		오현로6길변(북서측)	• 대지경계선으로부터 3m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성
		도봉로10라길변(북측)	• 대지경계선으로부터 3m 이상 : 보도부속형 전면공지로 조성

※ 1) 보도부속형 전면공지 : 보행자 통행이 가능한 구조로 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 조성함
2) 공공조경 : 가로미관의 증진 및 녹지축 연계를 위해 식재 및 산책로를 활용한 쾌적한 보행환경을 조성함

2. 교통처리에 관한 결정조서

구분		적용위치	계획내용
신설	공공보행통로	도면참조	• 동서방향의 공공보행통로 설치
신설	차량진출입구	오패산로변(서측) , 도봉로10길변(동측)	• 차량진출입구 설치(상시 이용)

〈건축물의 건축선 등 기타사항 결정도〉



3. 환경관리계획

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

04 계획설명서

1 계획의 개요
2 기초조사
3 계획의 기본구상
4 부문별 계획

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

- 본 대상지 일대는 미아사거리역 역세권(350m)에 해당되고, 주요 간선도로(도봉로, 오현로, 오패산로)에 인접하여 토지용의 효율성 제고가 요구되는 지역으로 대상지 주변으로 여러개발사업이 진행 중인 반면, 대상지 자체는 매우 쇠락한 지역으로서 주변 개발사업과 연계하여 기반시설 확충 및 주거환경 개선이 시급한 지역임
- 최근 도심내 주택공급 기반 마련을 위해 「재개발활성화를 위한 6대 규제완화 방안(21.05.26)」을 발표하고 신속통합기획을 전면도입하여 신속하고 합리적인 정비계획을 수립하고 있음
- 이에 따라 '25년 신속통합기획 주택재개발 1차 후보지 선정위원회(25.02.27)에서 강북구 미아동 75번지 일대가 후보지로 선정되었으며, '25년 7월부터 본 과업에 착수하여 전문가 자문 및 주민의견수렴을 거쳐 공공성과 사업성이 균형을 이루는 신속통합기획 가이드라인(26.03.23)을 마련하였음

나. 계획의 목적

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

2. 계획의 범위

가. 공간적 범위

- 위치 : 서울특별시 강북구 미아동 75번지 일대
- 명칭 : 미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업
- 면적 : 55,044.1㎡

나. 시간적 범위

- 기준 년도 : 2026년
- 목표 년도 : 2035년

다. 내용적 범위

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

라. 위치도


주요 입지여건
4호선
강북구
동북선(예정)
대상지
미아사거리역
미아사거리역(예정)
미아
지역중심
성북구
미아역
미아258
신속통합기획
미아130
신속통합기획
오패산로(15m)
북서울
꿈의숲
1.0km
북서울꿈의숲
아트센터
미아345
신속통합기획
미아9-2
재건축
꿈의숲해링턴
플레이스 APT
0.5km
오현로(25m)
꿈의숲롯데캐슬
APT
송중초
미아촉진2
재개발
미아2
가로주택정비
장위13-1
신속통합기획
장위13-2
신속통합기획
동북선(동서중)
미아
재정비촉진지구
강북5 롯데
재개발백화점
대상지
경남아너스빌
APT
미아4-1
재건축
미아촉진3
재개발
영훈초·고
창문여고
장위
재정비촉진지구
미아촉진4
재개발
미아사거리역
강북3
재개발
꿈의숲푸르지오
APT
미아중심
재정비촉진지구
월계로(25m)
래미안월곡
APT
오동공원
길음
재정비촉진지구
현대
백화점
월곡두산위브
APT
N

– 이하 여백 –

3. 계획의 절차

가. 주택재개발사업 추진절차

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

나. 신속통합기획 추진절차

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

2 기초조사

1. 상위 및 관련계획 검토

가. 2040 서울도시기본계획

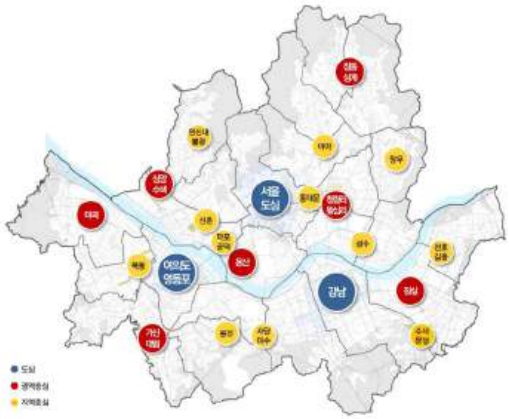
1) 중심지체계 : 3도심, 7광역중심, 12지역중심

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

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

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

〈중심지체계〉



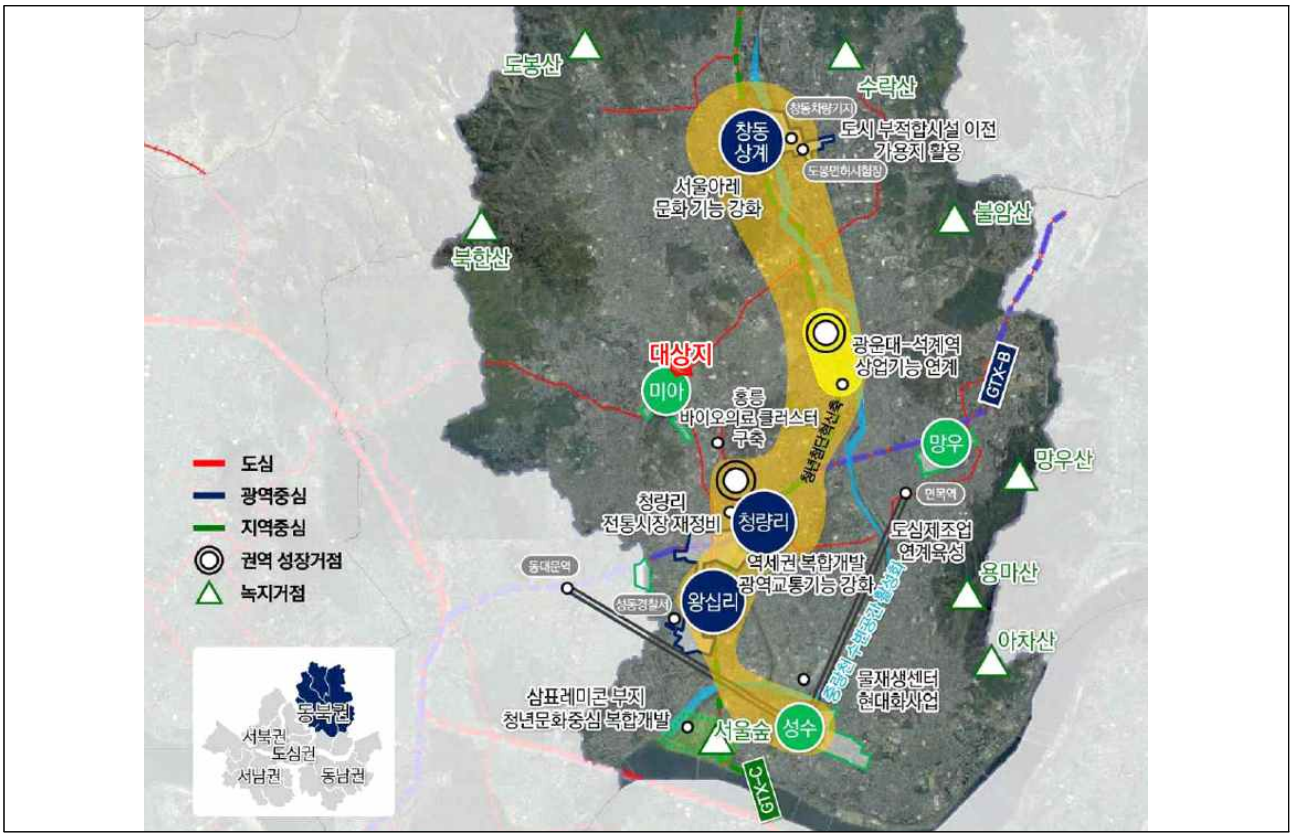
- 53지구중심 및 역세권
  - 지구중심 및 역세권은 주민 생활편의를 증진하는 생활권 중심지로 가능
  - 보행일상권 실현을 위하여 지구중심 및 역세권의 다기능 복합개발 추진
  - 권역별 자족성 확보를 위한 지구중심의 생활편익 지원기능 강화 및 역세권 복합기능 도입 및 지역생활의 거점으로 육성

– 이하 여백 –

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

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

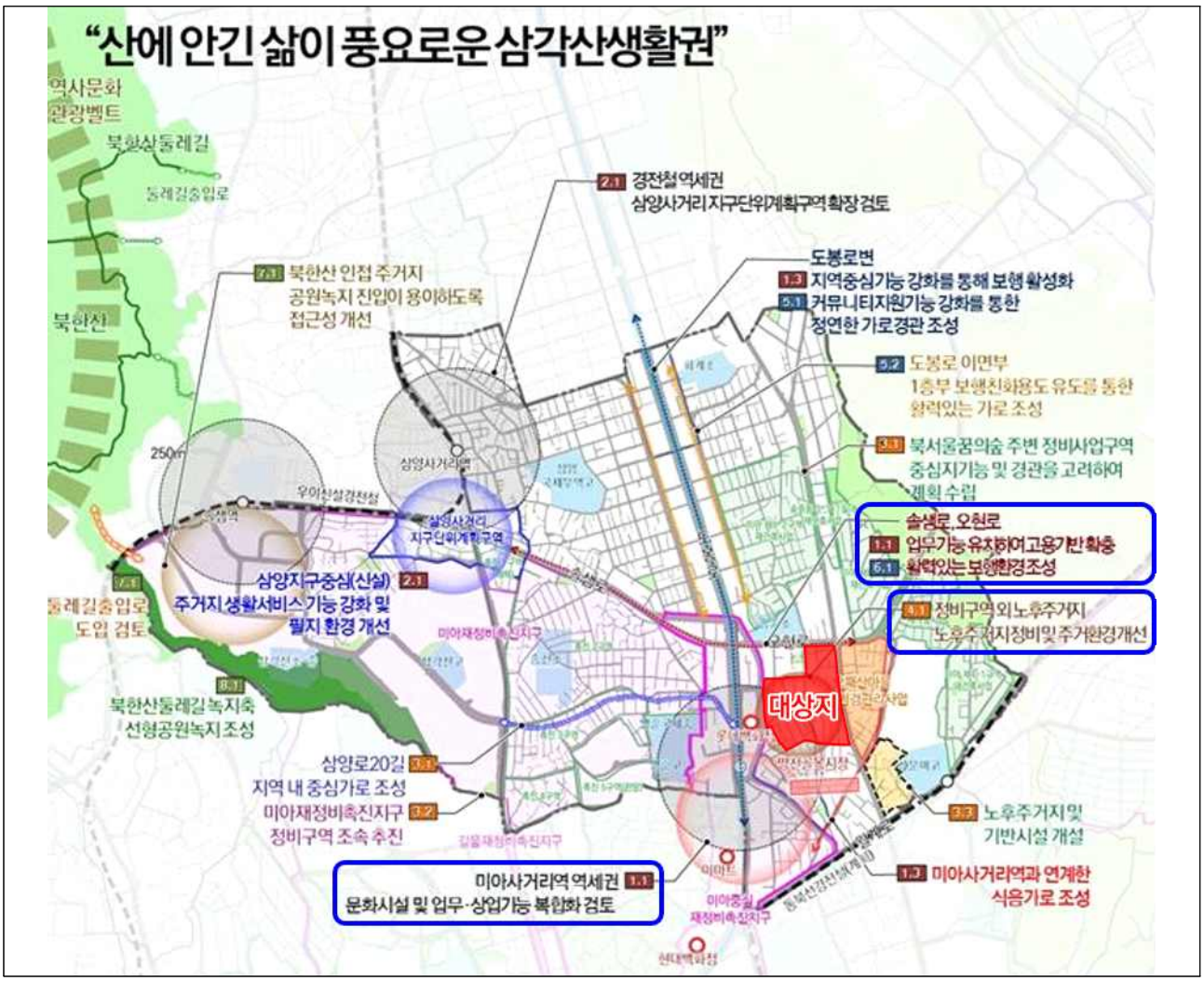
〈동북권 발전구상도〉



나. 2030 서울생활권계획(삼각산생활권)

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

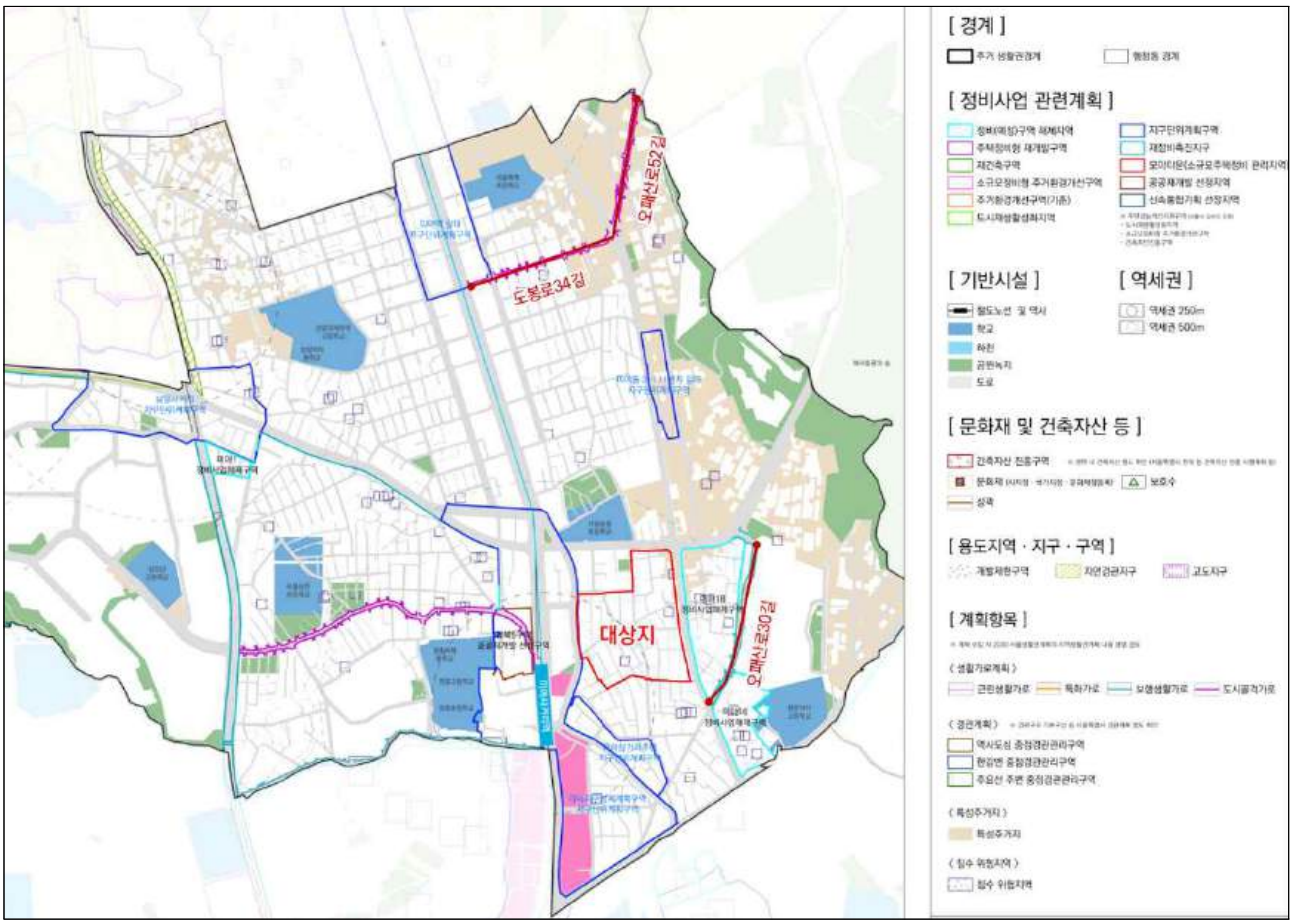
〈삼각산지역생활권 지역발전구상도〉



다. 2030 도시·주거환경정비기본계획 – 삼각산 주거생활권

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

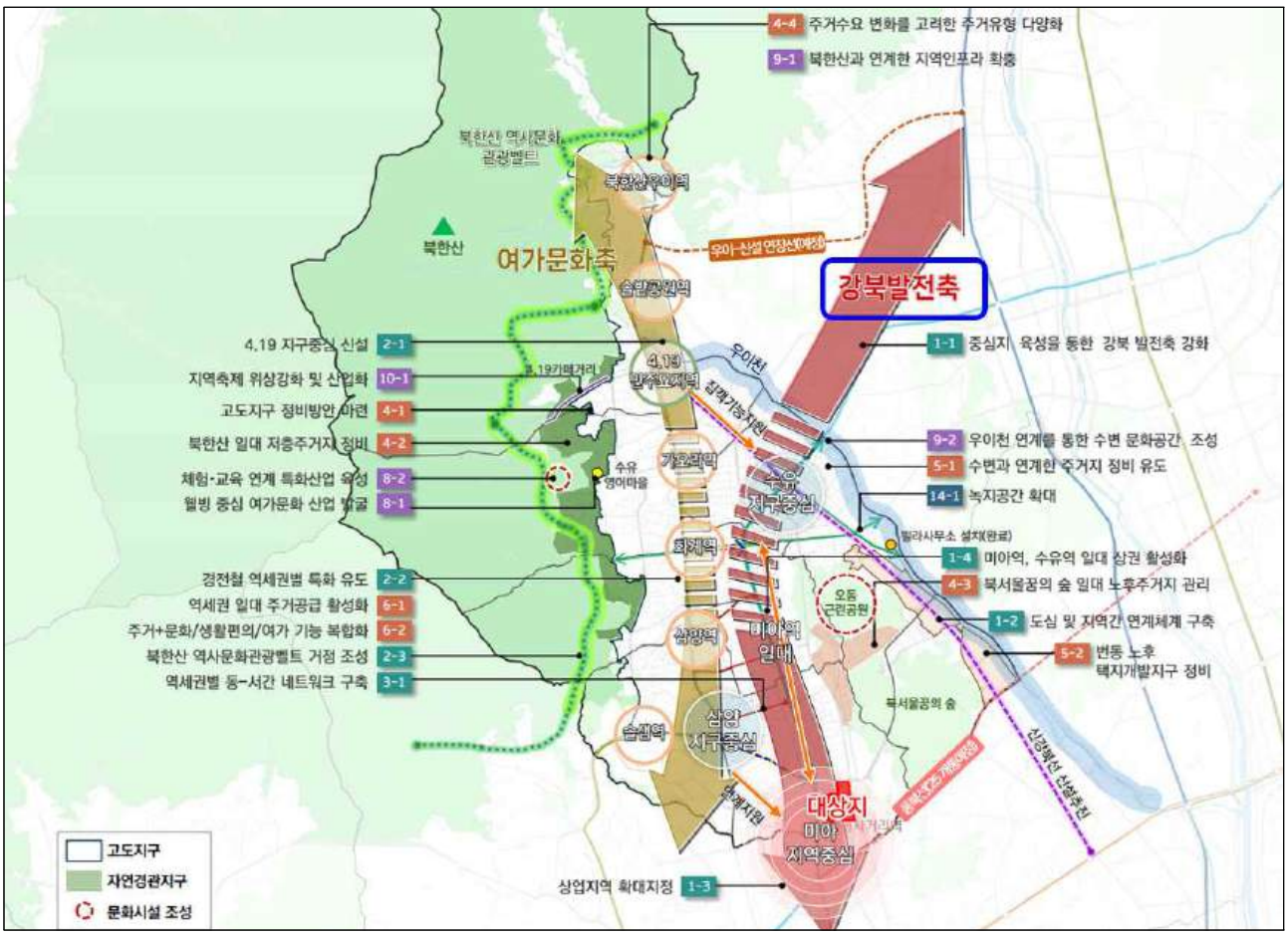
〈종합계획도〉



라. 2040 강북구 도시발전계획

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

〈종합구상도〉



2. 관련법규 검토

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

관련조항	주요내용
령 제7조제1항 별표1	[정비계획의 입안대상지역] • 재개발사업을 위한 정비계획은 노후 · 불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 60퍼센트 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다.
조례 제6조	[정비계획 입안대상지역 요건] • 주택정비형 재개발구역은 면적이 1만제곱미터 이상으로서 노후 · 불량건축물의 수가 대상구역 안의 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지역이고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역 가. 구역의 전체 필지 중 과소필지가 40퍼센트 이상인 지역 나. 주택접도율이 40퍼센트 이하인 지역(제2조제10호에도 불구하고 주택접도율의 도로 폭은 6미터 이상으로 한다) 다. 호수밀도가 60 이상인 지역
조례 제10조	[정비계획의 입안 제안] • 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지 및 제7호에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 50퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.
법 제15조	[정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등] • 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다. • 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.
법 제16조	[정비계획의 결정 및 정비구역의 지정 · 고시] • 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. • 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다. • 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역을 지정 · 고시한 때에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

나. 정비기반시설 및 용적률 관련(도정법, 서울시 정비조례)

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

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

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

3. 강북구 일반현황

가. 입지여건

1) 지리적 특성

■ 위치

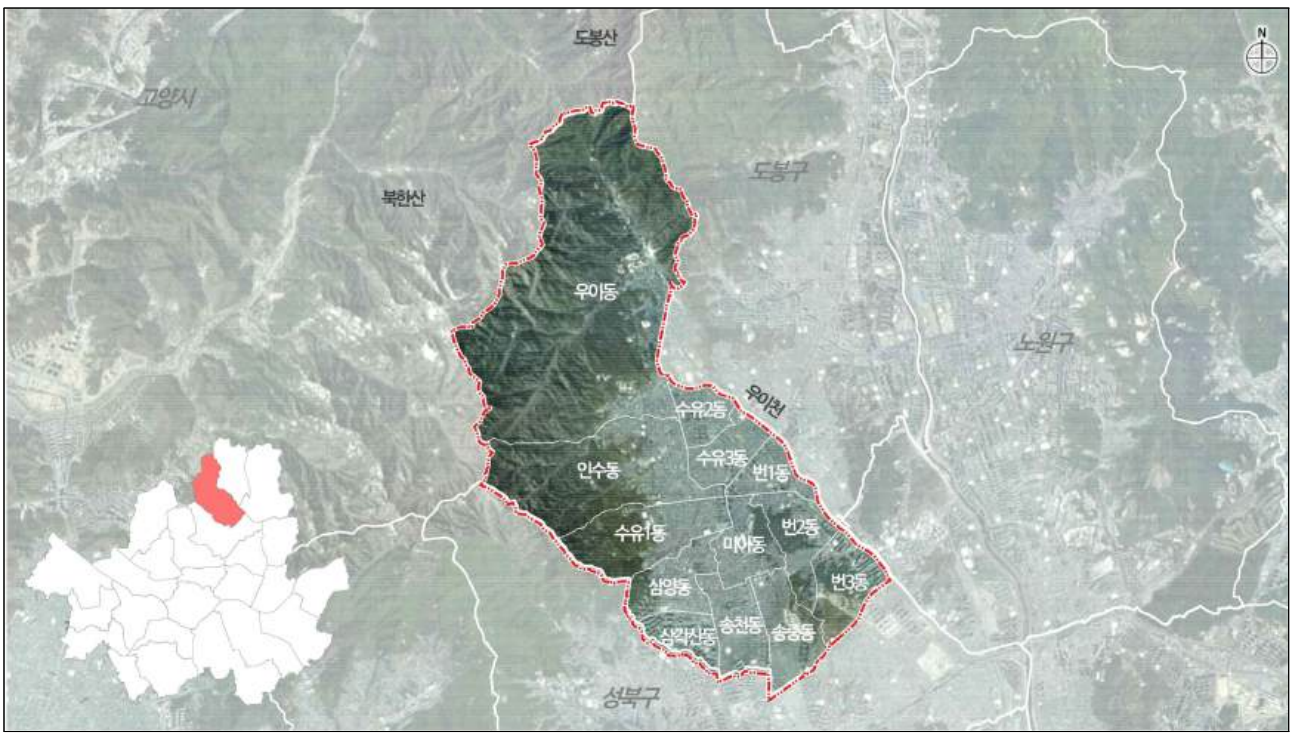
• 강북구는 서울특별시 동북단에 위치하며, 구 전체면적은 23.60㎢로 그 중 공원녹지지역이 14.338㎢로 구 전체 면적의 60.8%를 차지하고 있다. 구의 동쪽은 노원구, 도봉구와 접하며, 서쪽은 경기도 고양시, 남쪽은 성북구와 접하고, 북쪽은 경기도 양주시, 도봉구와 접하고 있다.

〈경위도 상 위치〉

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

※ 자료: 제29회 강북구 통계연보(2024)

〈강북구 위치도〉



나. 인문 · 사회 현황

1) 가구 및 인구현황

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

〈연도별 인구현황〉

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

※ 자료: 제29회 강북구 통계연보(2024)

2) 주택현황

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

〈주택현황〉

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

※ 자료: 통계청 주택소유통계 (2023)

다. 자연 현황

3) 표고

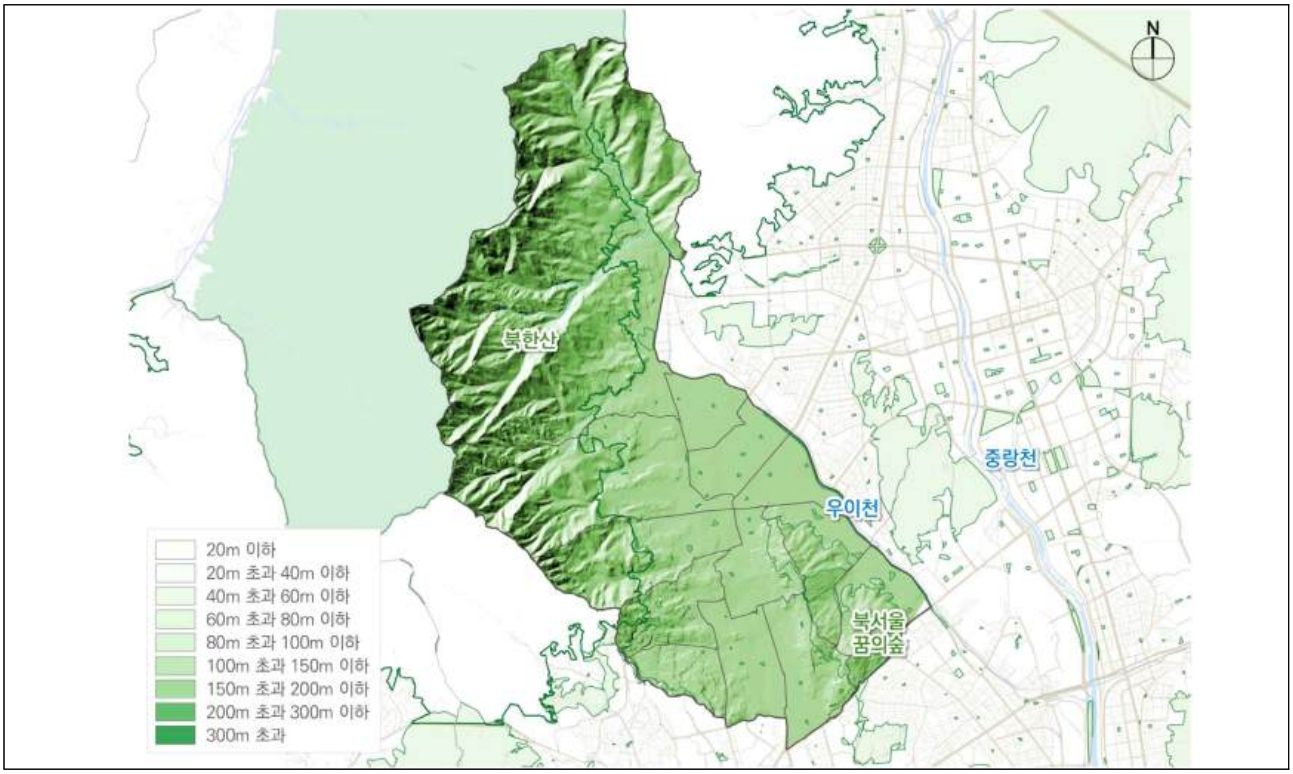
- 강북구는 표고 40m 이하에 해당하는 평지가 약 19%이며, 서울시 기준 해발 40m초과 200m이하에 해당하는 구릉지 지역이 약 50%, 200m 초과 지역은 약 31%로 구성됨
- 북한산 일대와 북서울 꿈의숲 부근이 구릉지 지형을 띄고 있음

〈표고 현황〉

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

※ 출처 : 국가공간정보포털(2022. GIS활용 구적면적 산출)

〈표고분석도〉



4) 경사

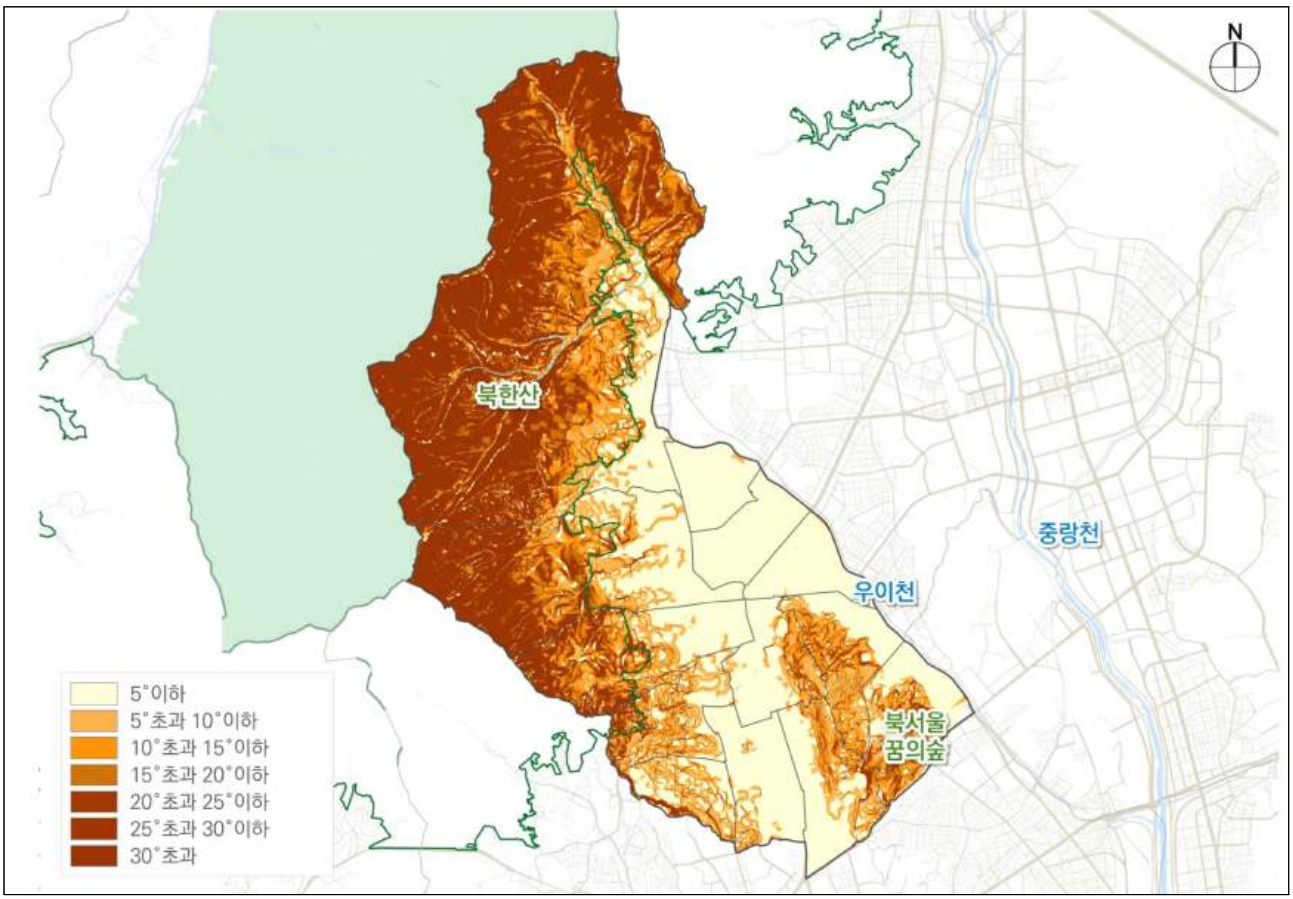
- 강북구 전체 면적의 33.0%가 경사 5˚이하의 지형을 가지고 있고 5˚초과 10˚이하의 지형은 전체의 10.7%임
- 전체적으로 북한산 외곽에서 이면부 주거지로 낮아지는 경사방향을 형성하고 있음

〈경사 현황〉

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

※ 출처 : 국가공간정보포털(2022. GIS활용 구적면적 산출)

〈경사분석도〉



5) 생태자연도

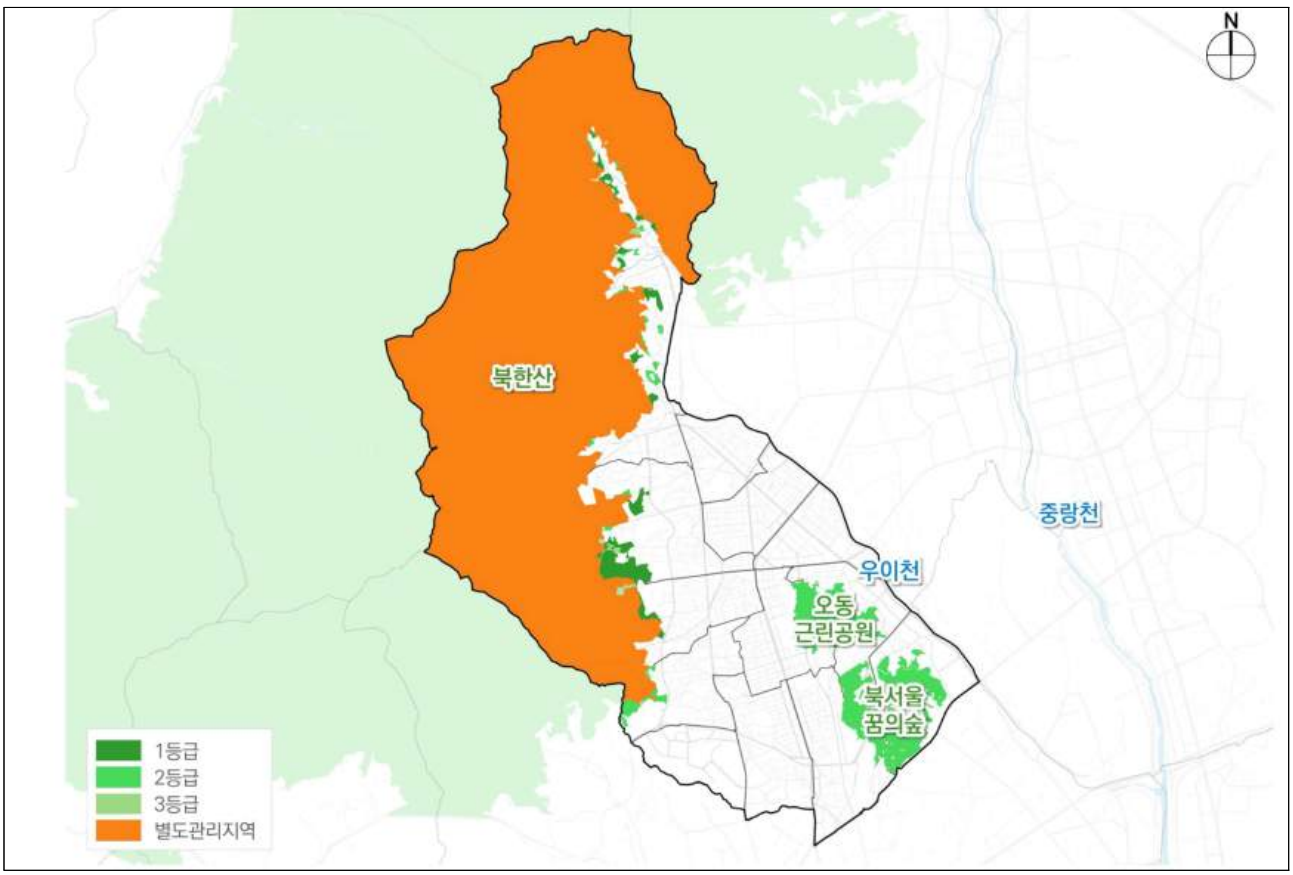
- 강북구의 기성 시가지를 제외한 오동근린공원 대다수 지역과 그 외 일부 지역들이 2등급으로 분류되며, 특히 북한산국립공원과 일부 주변지역은 각각 별도관리지역과 1등급으로 지정되어 있으므로 개발계획시 각별한 주의가 필요, 생태계의 훼손이 우려되는 개발은 지양하고 자연환경의 보전 및 복원을 위한 노력이 필요함

〈생태자연도 현황〉

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

※ 출처 : 국가공간정보포털(2025, GIS활용 구적면적 산출)

〈생태자연도〉



6) 공원녹지

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

〈공원 현황〉

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

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

〈녹지 현황〉

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

※ 출처 : 서울 열린데이터광장(2025)

〈공원녹지 현황도〉



3. 추진경위

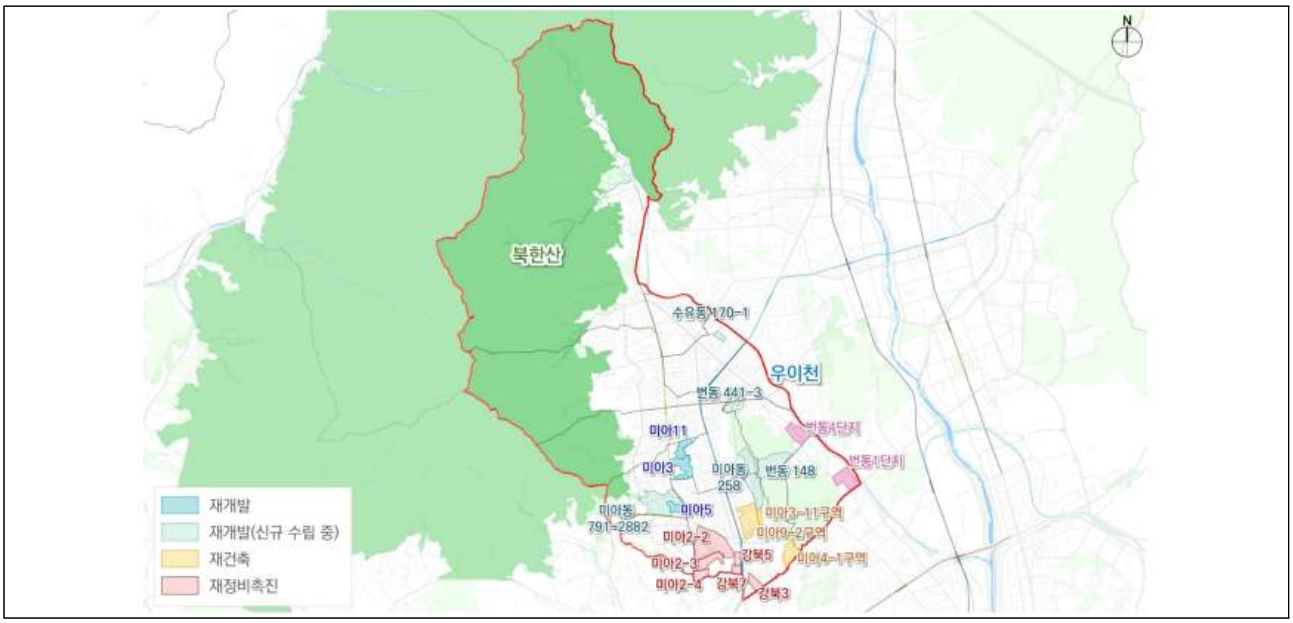
구분	내용
2024. 08. 12	• 신속통합기획 후보지 신청 (주민 → 강북구)
2024. 10. ~ 12.	• 강북구 관련부서 협의 및 강북구 재개발재건축자문단 자문회의 개최
2024. 12. 31	• 신속통합기획 후보지 추천 (강북구 → 서울시) ※권리산정기준일 – 구역면적 63,063.81㎡ (반대동의 14.4%)
2025. 02. 21	• 신속통합기획 후보지 구역계 조정안 제출 (강북구 → 서울시) – 반대동의자가 집중된 상가밀집지역 구역계 제척 – 구역면적 55,000.71㎡ (반대동의 10.9%)
2025. 02. 27	• '25년 제1차 재개발 후보지 선정 – 조건부 선정 : 도로변에 집중된 반대부지를 제척하는 자치구 구역계 조정(안)을 반영하여 추진할 것
2025. 03. 14	• 토지거래허가구역 지정 (서울시공고 제2025-903호)
2025. 06. 30	• 정비계획 수립 및 정비구역 지정 용역 착수
2025. 07. 11	• 서울시 착수보고
2025. 07. 29	• 현장답사
2025. 07. ~ 26. 01	• 1 ~ 5차 원팀회의
2025. 08. 13	• 강북구 착수보고 (강북구 재개발재건축자문단 이슈사항 보고)
2025. 10. 22	• 1차 자문회의
2025. 11. 17	• 2차 자문회의(교통)
2025. 11. 26	• 3차 자문회의
2026. 01. 14	• 4차 자문회의
2026. 02. 06	• 주민참여단 간담회
2026. 02. 24	• 주민설명회
2026. 03. 23	• 신속통합기획 가이드라인 확정 및 통보(서울시 → 강북구)
2026. 05. 18 ~ 06. 17	• 주민열람공고(구공고 제2026-836호) 및 주민설명회(06.09)

4. 주변지역 여건분석

가. 주변지역 개발현황

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

〈주변지역 개발현황도〉



나. 교통처리현황

1) 광역가로망체계

- 본 사업지의 광역가로망을 살펴보면 오패산로, 도봉로, 월계로를 통해 동부간선도로, 북부간선도로 등 광역가로망으로 진입함
- 광역가로망으로의 동선은 도심방면(도봉로~동소문로, 오패산로~내부순환로), 동측방면(오패산로~월계로, 오패산로~북부간선로), 서측방면(도봉로~내부순환로), 북측방면(오패산로~도봉로)으로 주요 차량이 이동하고 있음

〈광역가로망체계 현황〉

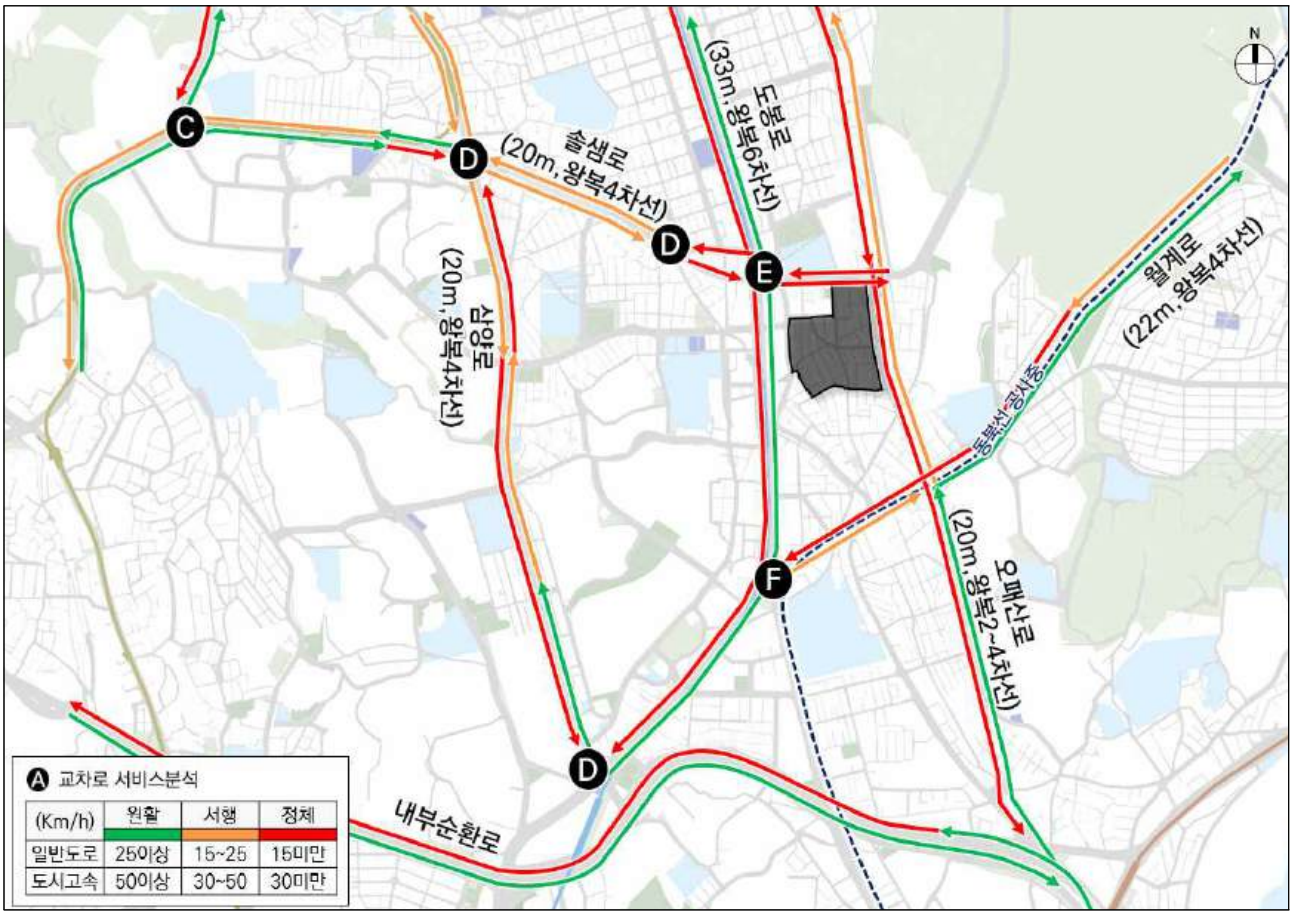


2) 주변가로망 현황 서비스수준

- 가로구간 소통현황 – 도봉로 통행속도 E~E
  – 월계로 통행속도 D~F
- 주변 교차로 교통량 - 미아사거리 3,500~3,500대/시
  – 길음역교차로 2,000~2,500대시

※ 첨두시간 08~09시 서비스수준분석

〈광역가로망 교통량 현황〉

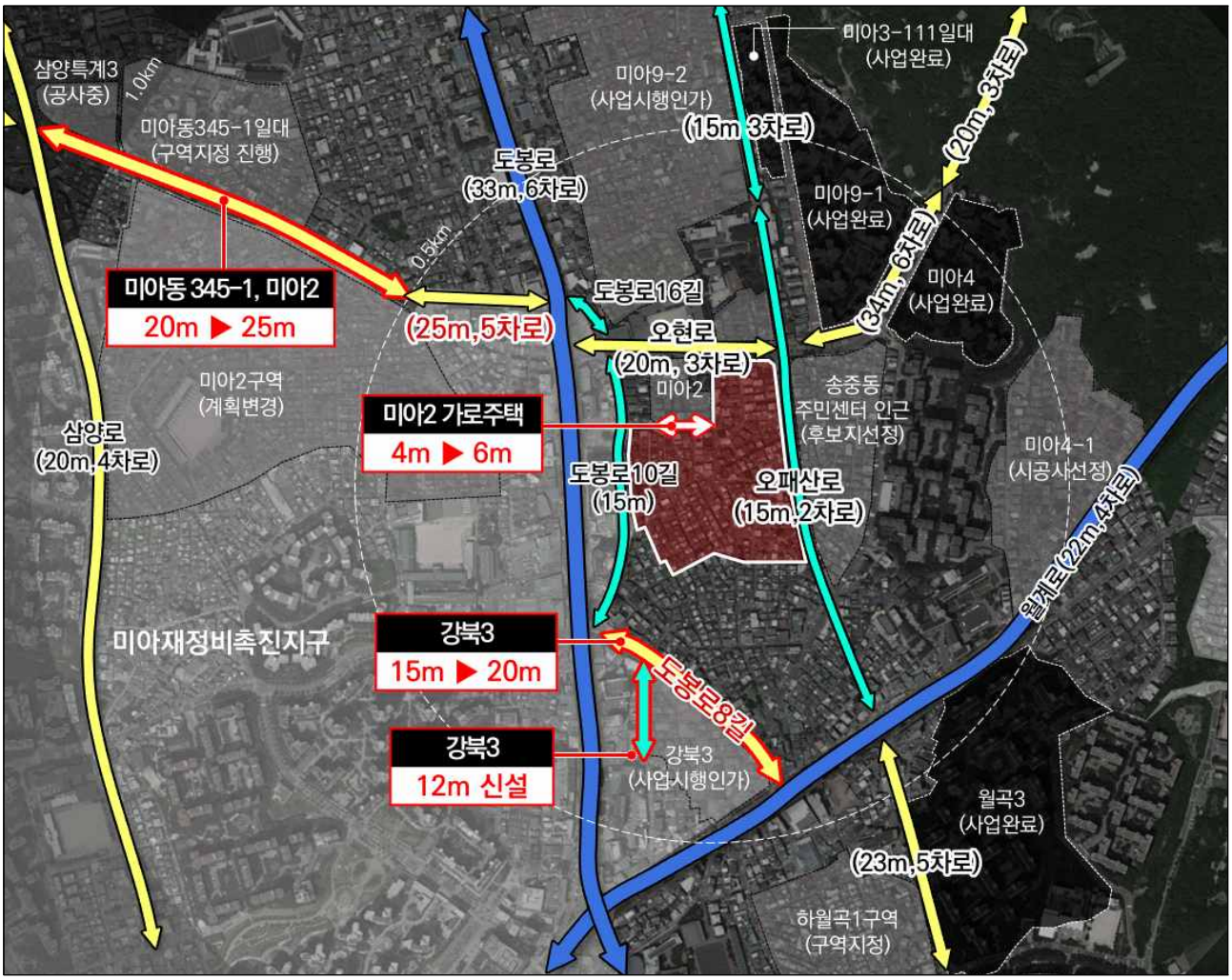


- 이하 여백 -

3) 지역가로망체계

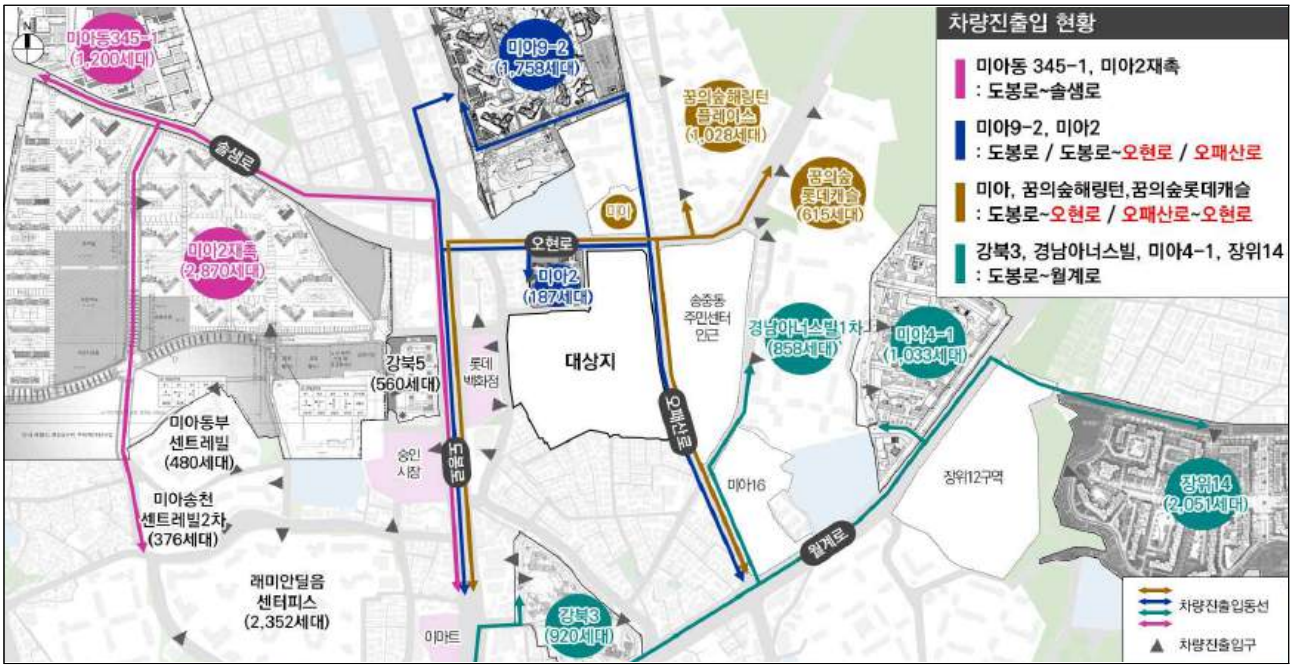
- 본 사업지와 연접한 도로는 사업지 북측 오현로(20m, 3차로)와 동측 오패산로(15m, 2차로), 서측 도봉로10길(15m, 2~4차로)이며, 이를 통하여 사업지로의 외부 진출입이 이루어질 것으로 예측됨
- 사업지 주변 개발사업으로 인해 도로확폭 계획이 수립되었고, 수립예정인 계획(안)을 살펴본 결과, 사업지와 직접적으로 연관있는 확폭계획은 솔샘로, 도봉로8길 등으로 본 사업지의 차량진출입 동선계획 수립시 고려가 필요함

〈지역가로망체계 현황(계획 포함)〉



4) 차량진출입 동선 분석

- 주변 개발사업 및 기개발지의 차량진출입은 주로 도봉로를 통해 보조간선도로로 진출입함
- 도봉로 다음으로, 오현로 및 오패산로가 진출입차량이 집중될 것으로 예상됨(약 3,500세대 가량)



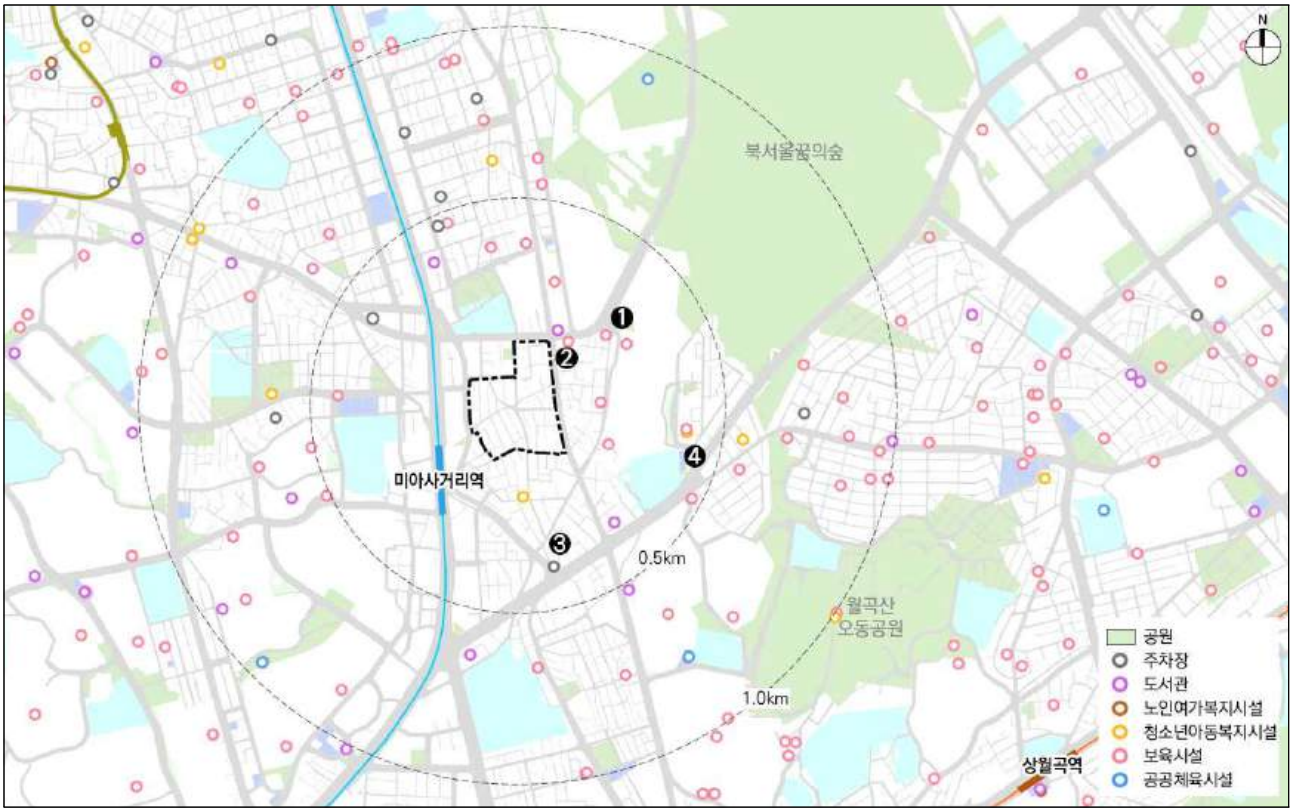
5) 대중교통 현황

- 번동 · 장위동 방향 버스 대부분이 오현로를 통과하며, 미아사거리역 방면으로의 대중교통 이용이 활발한 지역임



다. 생활SOC현황

〈생활SOC 분포도〉



❶ 어울림소공원,공영주차장	❷ 송중동주민센터	❸ 송중동공영주차장	❹ 미아4-1구역 복합시설(안)
			
• 지상부 : 소공원 • 지하부 : 주차장(45면)	• 어린이집, 다목적 강당, 도서관 운영	• 면적: 1,293㎡ • 주차면수: 53면	• 사회복지시설, 문화시설, 청소년수련시설 입체결정

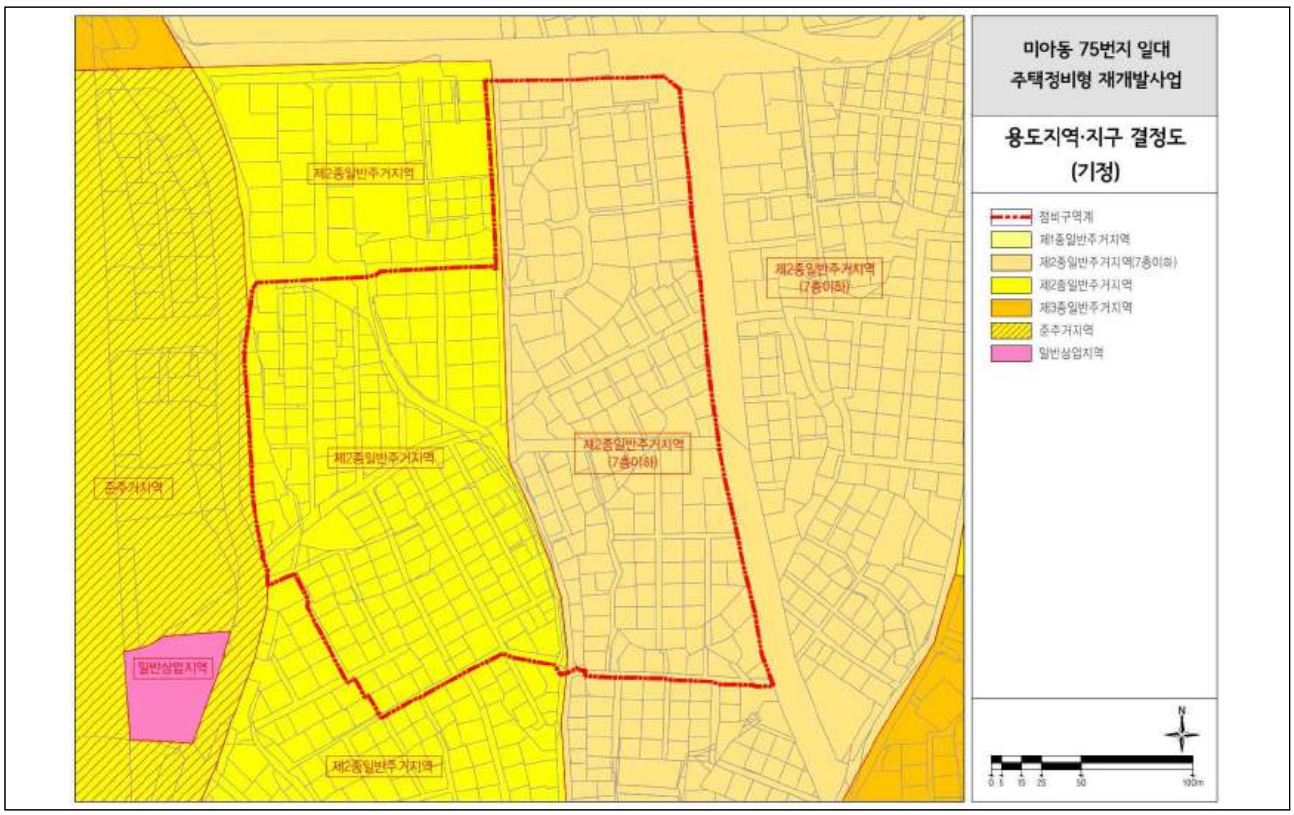
4. 도시관리계획 현황

1) 용도지역 현황

• 대상지 중앙에 위치한 오현로6길을 중심으로 서측 미아사거리역 인근은 제2종일반주거지역으로, 동측 이면부로 제2종일반주거지역(7층이하)이 결정되어 있음

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		55,044.1	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	28,985.4	52.6	-
	제2종일반주거지역	26,058.7	47.4	-

〈용도지역 · 지구 결정도(기정)〉

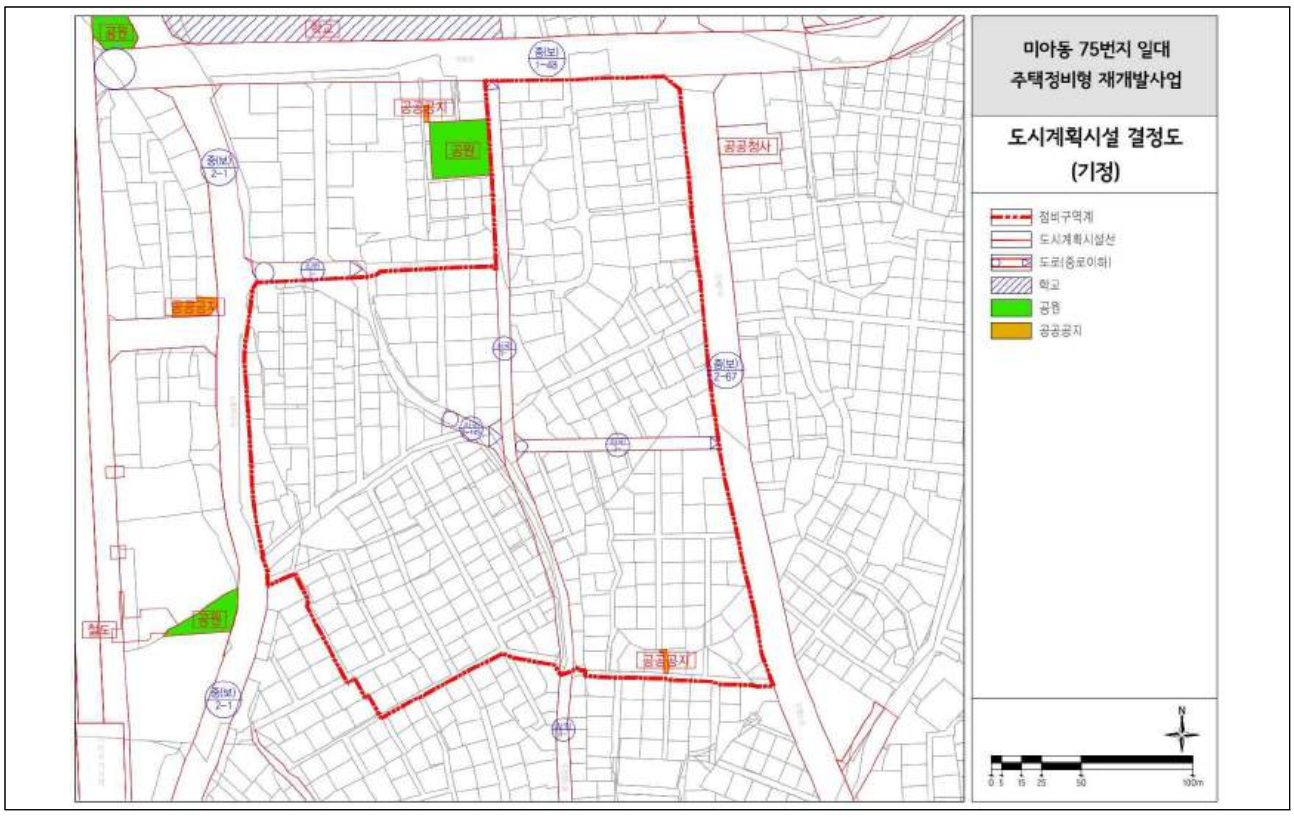


2) 도시계획시설 현황

- 구역 내 도로는 대부분이 도시계획시설로 미결정된 현황도로임
- 대상지 내 공공공지 1개소 존재하나, 도로로 활용중임

구분	시설명	시설의 세분	위치	규모 (m)	최초 결정일	설치시설		
						설치시기	설치근거	설치기관
기정	도로	중로 1-48	기점 : 중로1-48 종점 : 중로1-47	B=20~23 L=2,050	1968.09.02	-	건설부고시 (1968.09.02)	-
		중로 2-1	기점 : 미아동860-127 종점 : 미아동860-48	B=15~20 L=853	-	-	-	-
		중로 2-67	기점 : 하월곡동 종점 : 번동	B=12~15 L=4,735	1963.12.24	-	건고시738 (1963.12.24)	-
		소로 2-	기점 : 중로2-1 종점 : 미아동90-47	B=8 L=55	-	-	-	-
		소로 2-143	기점 : 미아동90-14 종점 : 미아동75-95	B=8 L=100	1969.06.31	-	서고시46 (1969.06.31)	-
		소로 3-	기점 : 미아동 92-4 종점 : 미아동 52-44	B=6 L=520	1999.05.27	-	구고시20 (1999.05.27)	-
		소로 3-	기점 : 미아동75-256 종점 : 미아동80-2	B=6	1990.10.31	-	서고시354 (1990.10.31)	-
기정	공공공지	-	미아동 78-5번지 일대	면적=28㎡	2014.03.06	-	강북구고시 (2014.03.06)	-

〈도시계획시설 결정도(기정)〉



3) 표고 현황

- 대상지 평균 표고는 약 35.1m이며, 최소표고는 32.0m, 최대표고는 42.8m임

구분	합계	34m미만	34~36m	36~38m	38~40m	40~42m	42m이상	비고
면적(㎡)	55,044.1	13,680.6	32,057.9	3,129.1	4,633.4	1,464.5	78.6	-
구성비(%)	100.0	24.9	58.2	5.7	8.4	2.7	0.1	-

※ 출처 : 국가공간정보포털(2022, GIS활용 구적면적 산출)

〈표고분석도〉



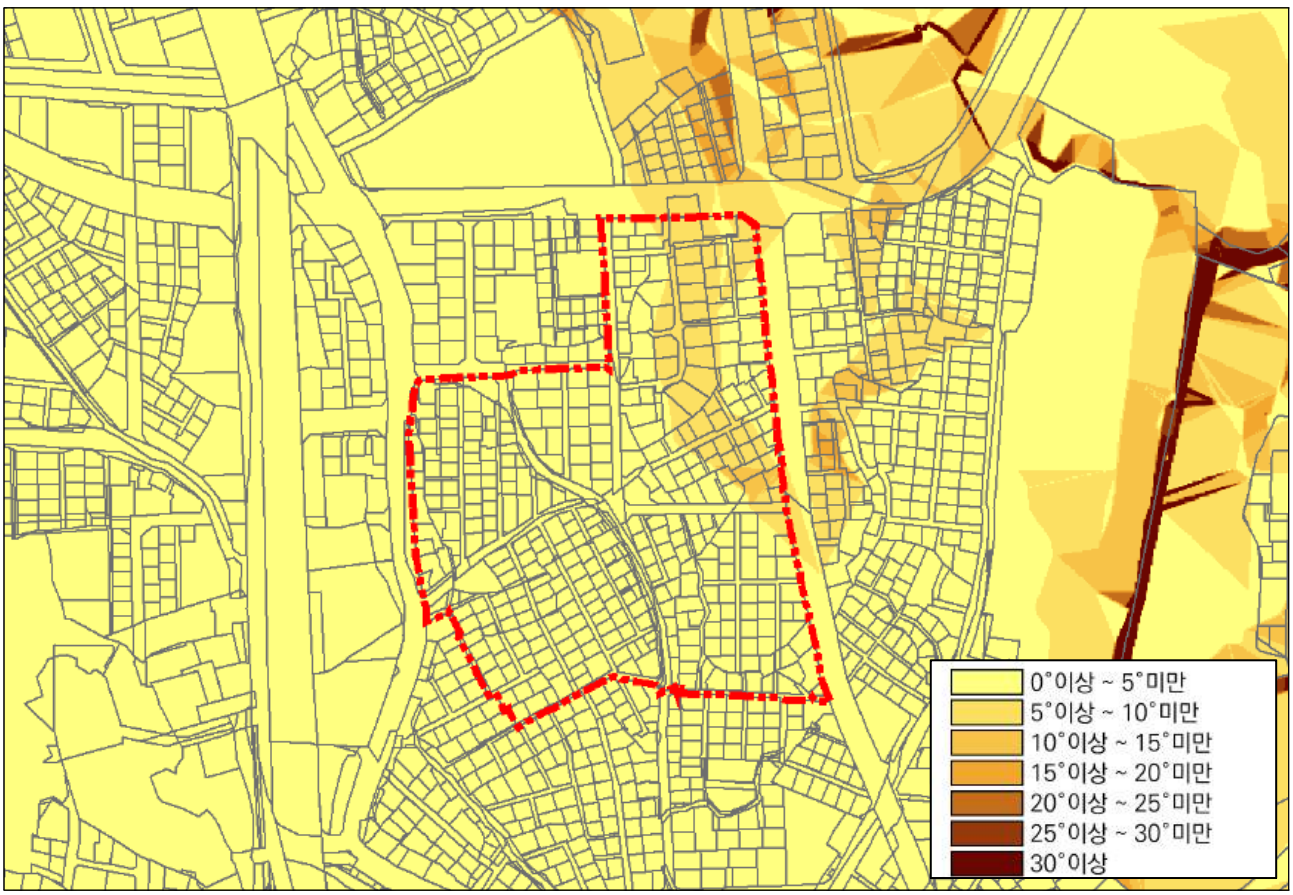
4) 경사 현황

• 평균 경사는 약 1.89˚이며 최소경사는 0˚, 최대 경사는 14.9˚임

구분	합계	2˚미만	2~4˚	4~6˚	6~8m	8~10m	10~12m	12~14m	14m이상	비고
면적(㎡)	55,044.1	4,557.0	668.0	1,837.9	3,380.4	3,215.1	385.6	29.0	14.0	-
구성비(%)	100.0	82.8	1.2	3.3	6.1	5.8	0.7	0.1	0.0	-

※ 출처 : 국가공간정보포털(2022, GIS활용 구적면적 산출)

〈경사분석도〉



5) 토지 현황

① 지목별 현황

- 대상지는 대부분 대지로 구성되어 있음(필지기준 80.4%, 면적기준 81.4% 차지)
- 대상지 내 답, 구거, 잡종지는 도로로 이용되고 있음

구분	합계	답	대지	도로	구거	잡종지	비고
면적(㎡)	55,044.1	140.0	44,781.4	8,907.7	941.0	274.0	-
구성비(%)	100.0	0.3	81.4	16.2	1.7	0.5	-
필지수(개)	500	2	402	73	22	1	-
구성비(%)	100.0	0.4	80.4	14.6	4.4	0.2	-

〈토지 지목별 현황도〉

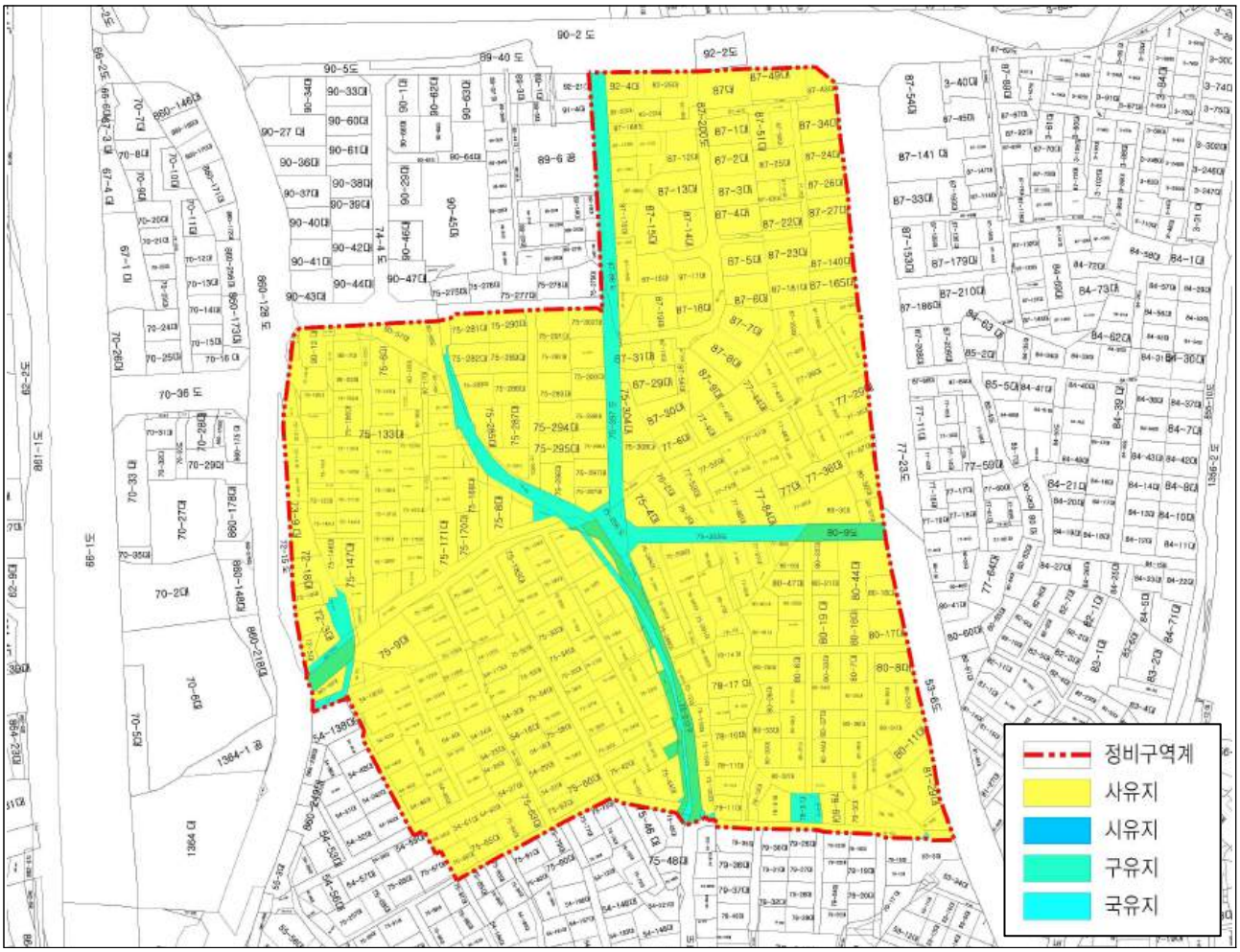


② 소유자별 현황

- 대상지 내 사유지가 460개 필지로 92.0%를 차지하고 있음
- 대상지 내 국·공유지는 대부분 도로로 이용되고 있음

구분	합계	사유지	서울시	구유지	국유지(건설부)	비고
면적(㎡)	55,044.1	51,298.4	879.7	2,863.0	3.0	-
구성비(%)	100.0	93.2	1.6	5.1	0.1	-
필지수(개)	500	460	14	25	1	-
구성비(%)	100.0	92.0	2.8	5.0	0.2	-

〈토지 소유자별 현황도〉

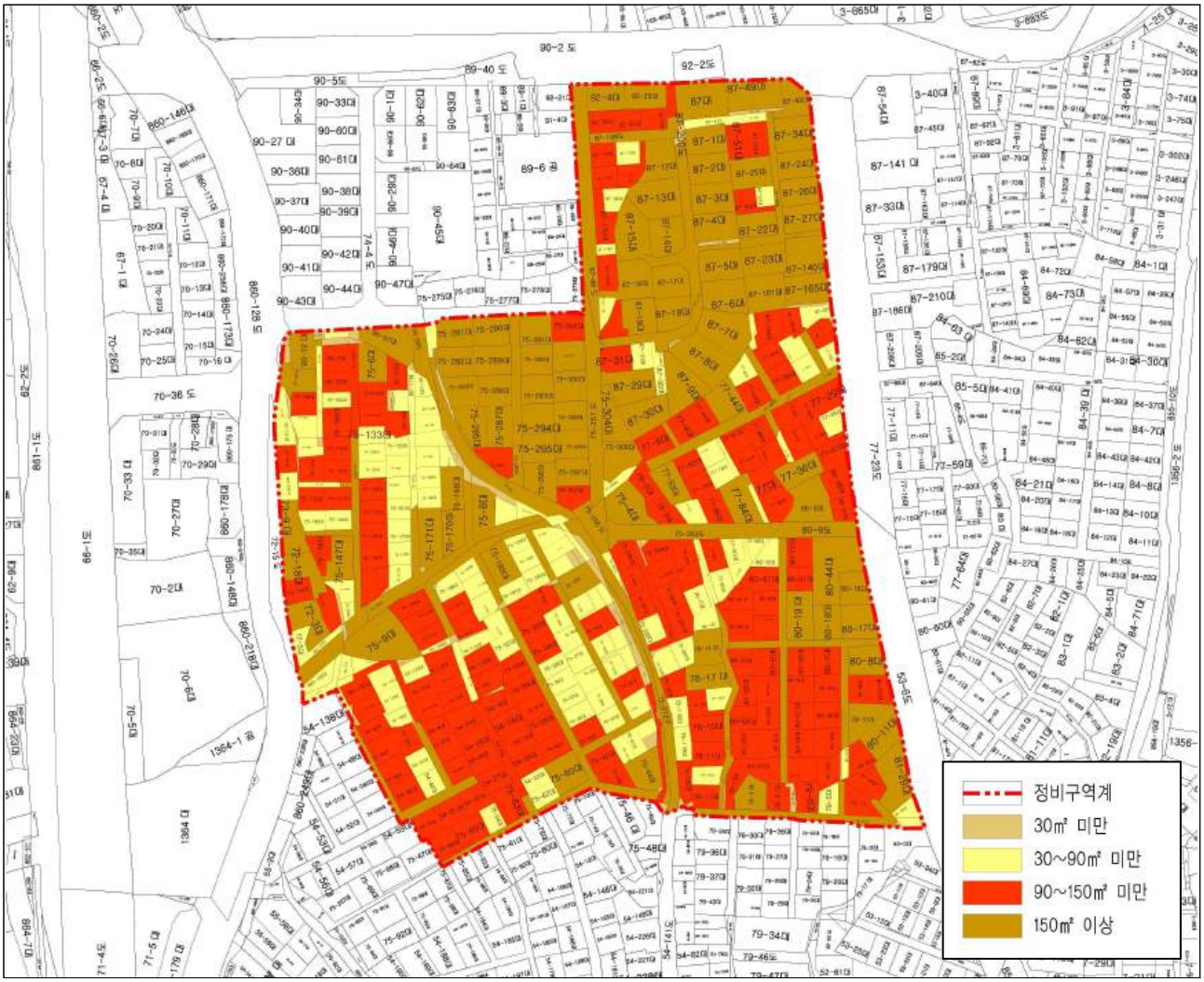


③ 규모별 현황

- 대상지 내 150㎡ 이상 필지가 25,455.1㎡(46.2%)로 가장 큰 비중을 차지함.
- 필지 수 기준으로는 90~150㎡ 필지가 171개소, 34.2%로 가장 많으므로, 대상지는 중·대규모 필지를 중심으로 구성되어 있음.

구분	합계	30㎡미만	30~90㎡	90~150㎡	150㎡이상	비고
면적(㎡)	55,044.1	855.0	9,636.0	19,098.0	25,455.1	-
구성비(%)	100.0	1.6	17.5	34.7	46.2	-
필지수(개)	500	78	140	171	111	-
구성비(%)	100.0	15.6	28.0	34.2	22.2	-

〈토지 규모별 현황도〉

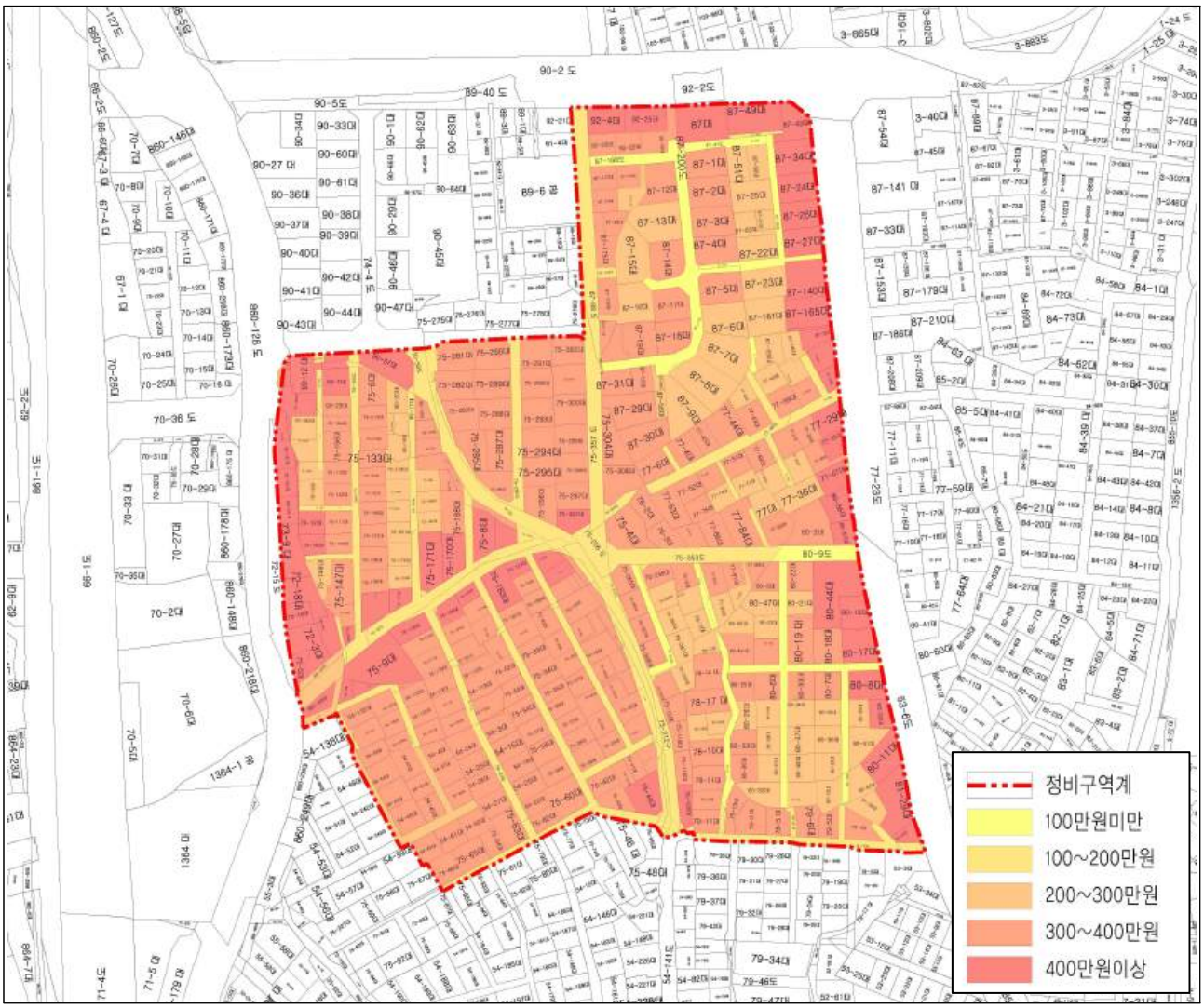


④ 공시지가별 현황

- 대상지 내 주거지가 전체필지의 57.8%(289개 필지), 면적 기준 62.3%(약 34,269.4㎡)로 가장 높은 비중을 차지하고 있으며, 도로 및 복합용도 시설이 일부 분포하고 있음

구분	합계	100천원미만	100~200천원	200~300천원	300~400천원	400천원이상	비고
면적(㎡)	55,044.1	2,385.0	7,822.0	9,731.7	25,953.0	9,152.4	-
구성비(%)	100.0	4.3	14.2	17.7	47.1	16.6	-
필지수(개)	500	18	81	83	244	74	-
구성비(%)	100.0	3.6	16.2	16.6	48.8	14.8	-

〈토지 공시지가별 현황도〉



6) 건축물 현황

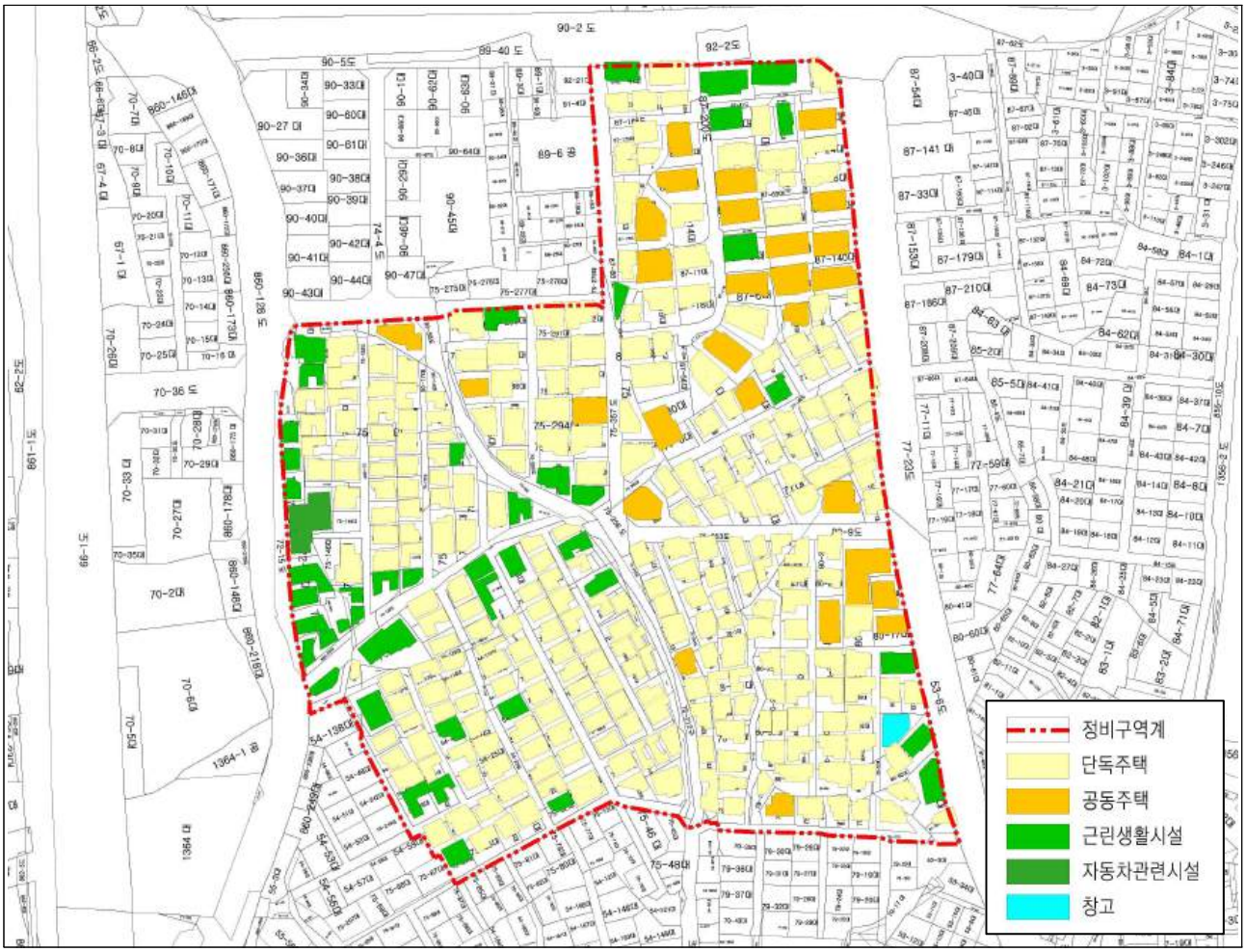
① 용도별 현황

- 대상지 내 건축물 용도현황을 살펴본 결과, 단독주택이 287개(78.5%)로 가장 많음
- 근린생활시설은 대부분 도봉로10길 및 오현로변에 분포하고 있음

구분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	업무시설	기타	비고
동수	354	287	28	46	–	2	–
구성비(%)	100.0	78.5	7.9	13.0	–	0.6	–

※ 기타용도 : 자동차관련시설(1동), 창고(1동)에 해당됨

〈건축물 용도별 현황도〉

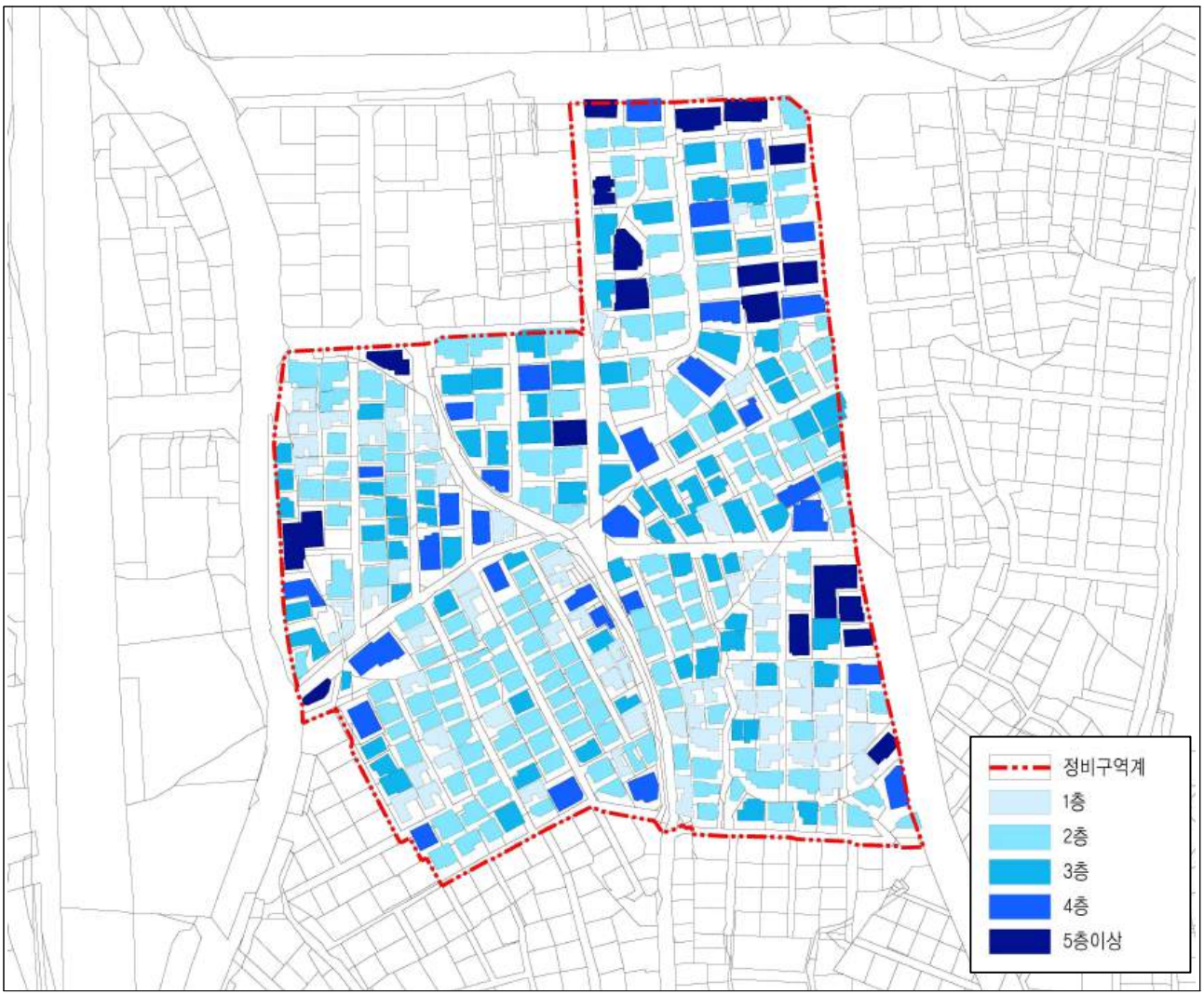


② 층수별 현황

- 2층 이하의 건물이 224동(63.3%)으로 저층 건축물이 밀집되어 있음
- 5층 이상의 건축물은 공동주택 및 근린생활시설에 해당됨

구분	계	1층	2층	3층	4층	5층 이상	비고
동수	354	71	153	80	31	19	
구성비(%)	100.0	20.1	43.2	22.6	8.8	5.4	-

〈건축물 층수별 현황도〉

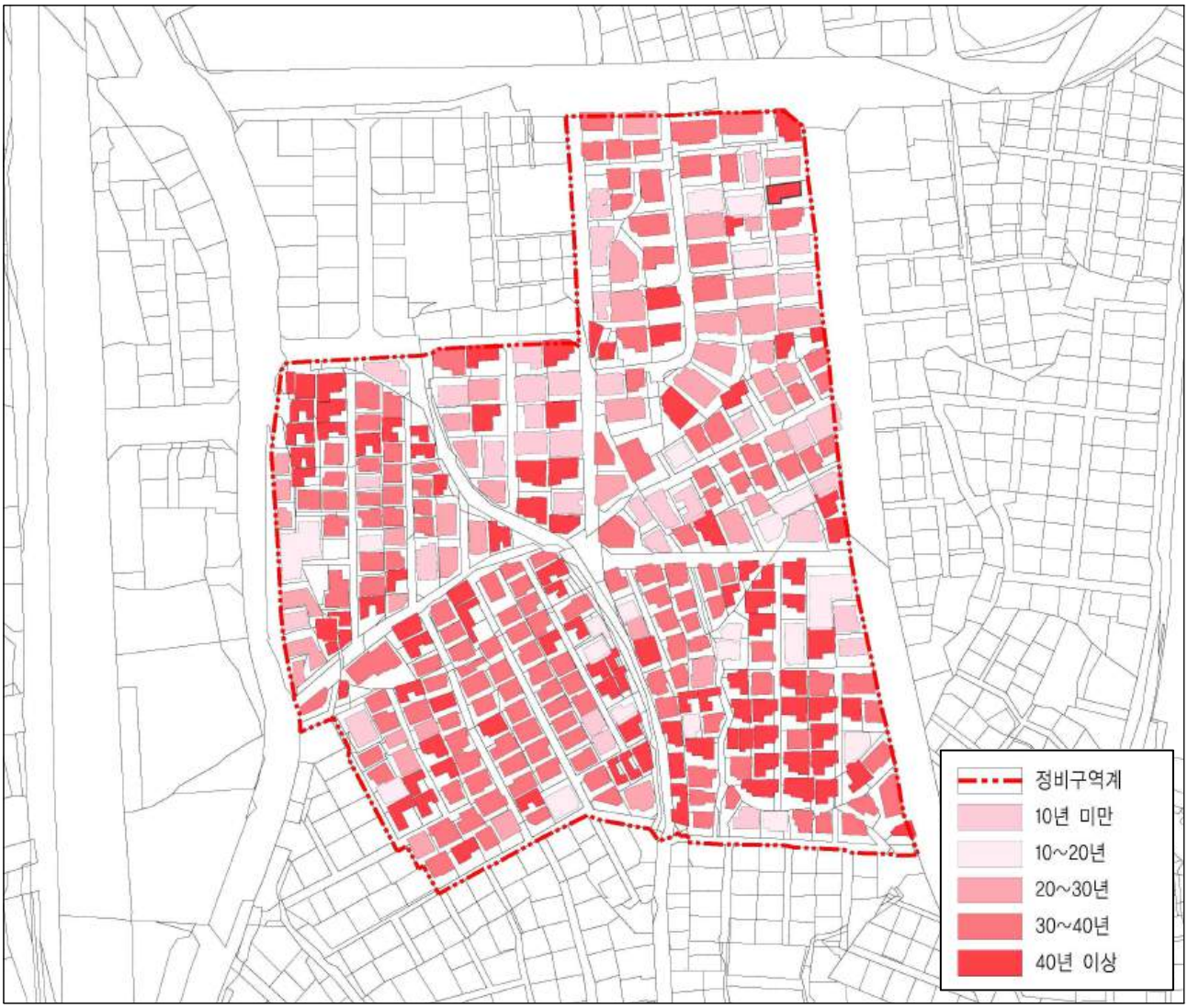


③ 준공연도별 현황

• 30년 이상의 건축물이 254동(71.8%)으로 나타나며, 그 중 40년 이상 건축물이 29.4%로 나타나고 있음

구분	계	10년 미만	10~19년	20~29년	30~39년	40년 이상	비고
동수	354	17	35	48	150	104	-
구성비(%)	100.0	4.8	9.9	13.6	42.4	29.4	-

〈건축물 준공연도별 현황도〉

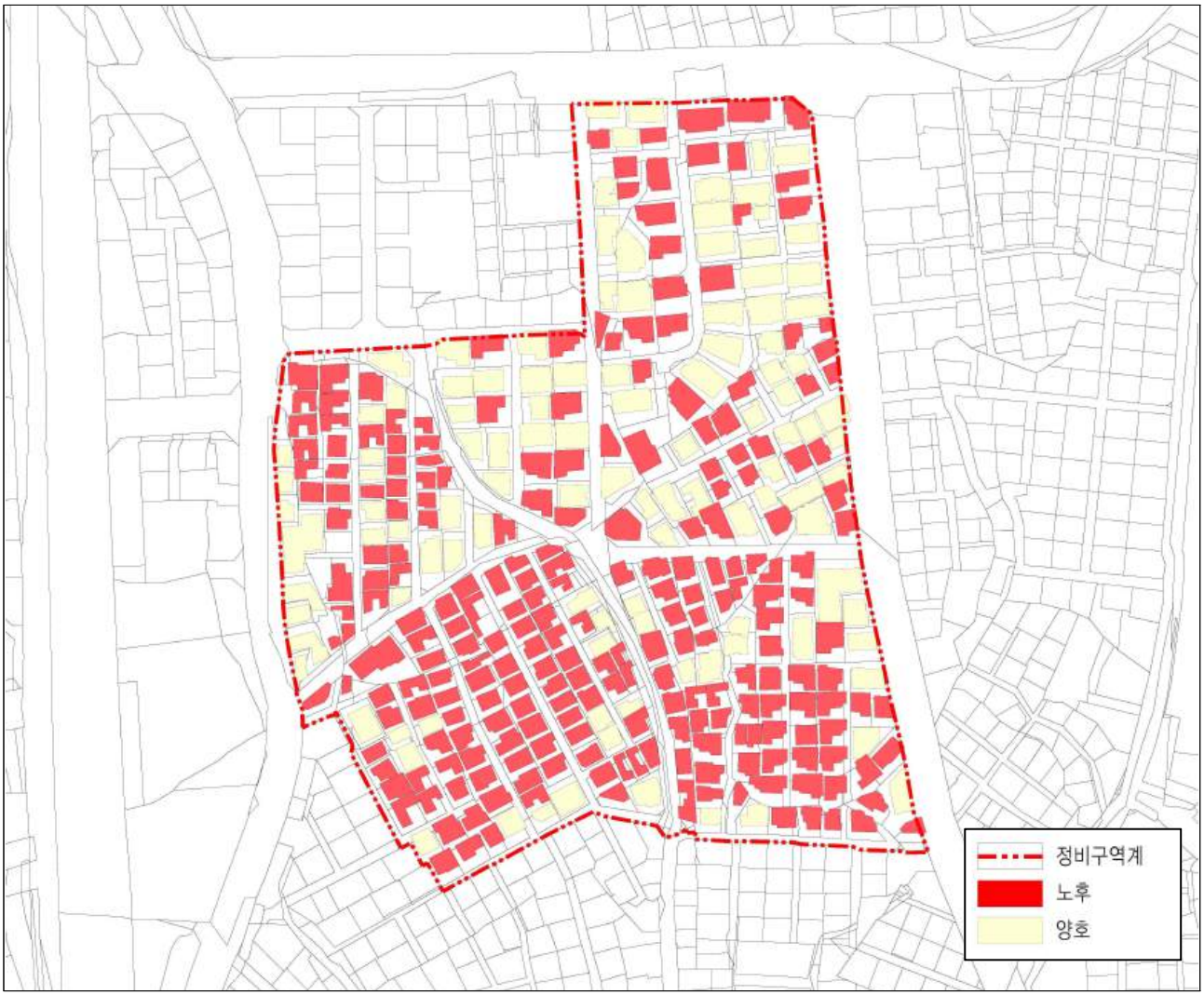


④ 노후별 현황

• 대상지 내 노후건축물이 전체의 68.4%(242동)으로 높은 비중을 차지하고 있어 전반적인 건축환경 개선 및 정비 필요성이 높은 것으로 나타남

구분	계	노후	양호	비고
동수	354	242	112	-
구성비(%)	100.0	68.4	31.6	-

〈건축물 노후별 현황도〉

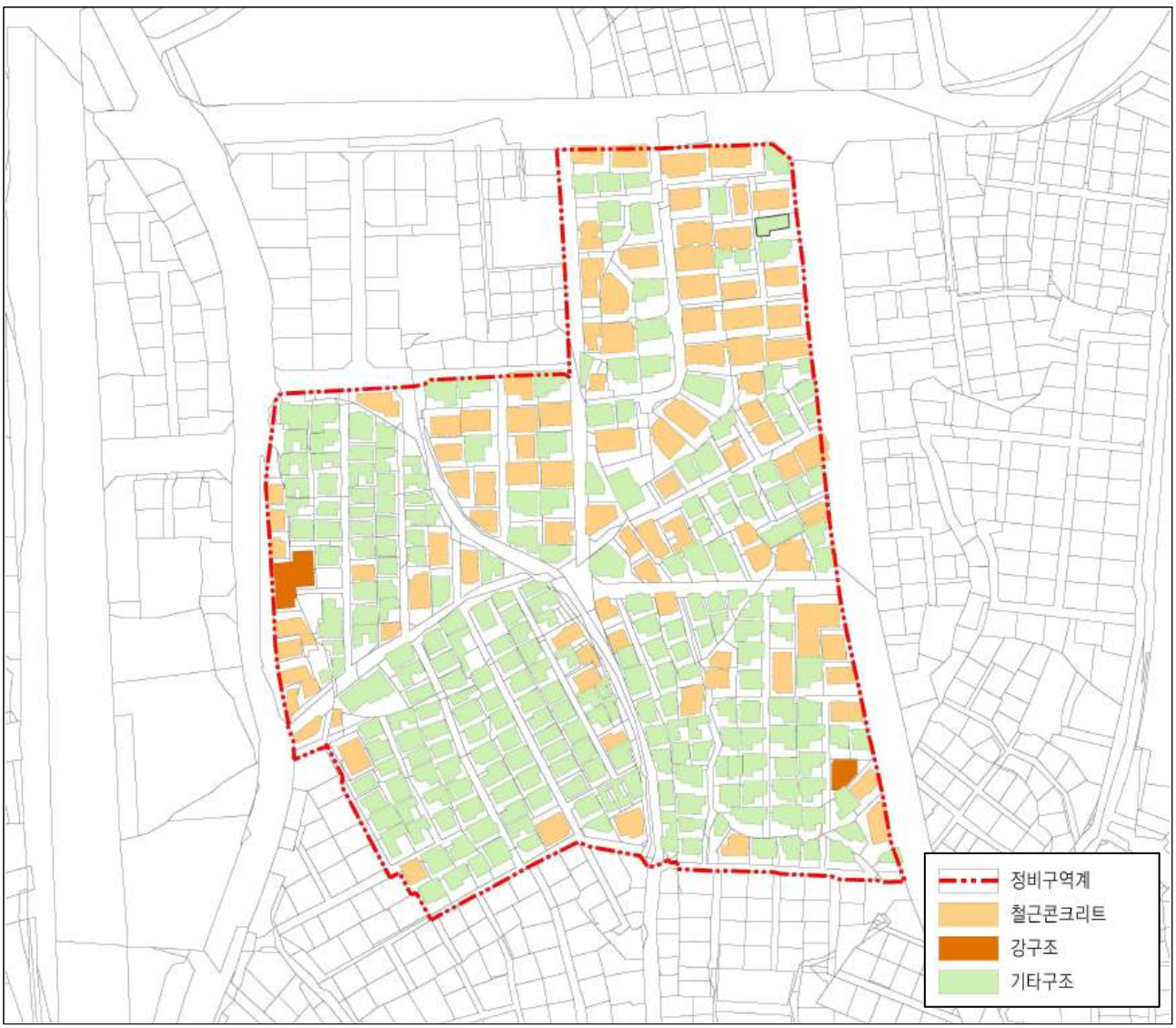


⑤ 구조별 현황

- 대상지 건축물의 구조별 현황을 살펴보면, 기타구조 건축물이 257동(72.6%)으로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 철근콘크리트 구조는 95동(26.8%)으로 나타남
- 강구조 건축물은 2동(0.6%)에 불과하여, 전반적으로 노후 저층 위주의 기타구조 건축물이 밀집된 지역 특성을 보이고 있음

구분	계	철근 콘크리트	철골 콘크리트	철골철근 콘크리트	강구조	기타구조	비고
동수	354	95	–	–	2	257	–
구성비(%)	100.0	26.8	–	–	0.6	72.6	–

〈건축물 구조별 현황도〉

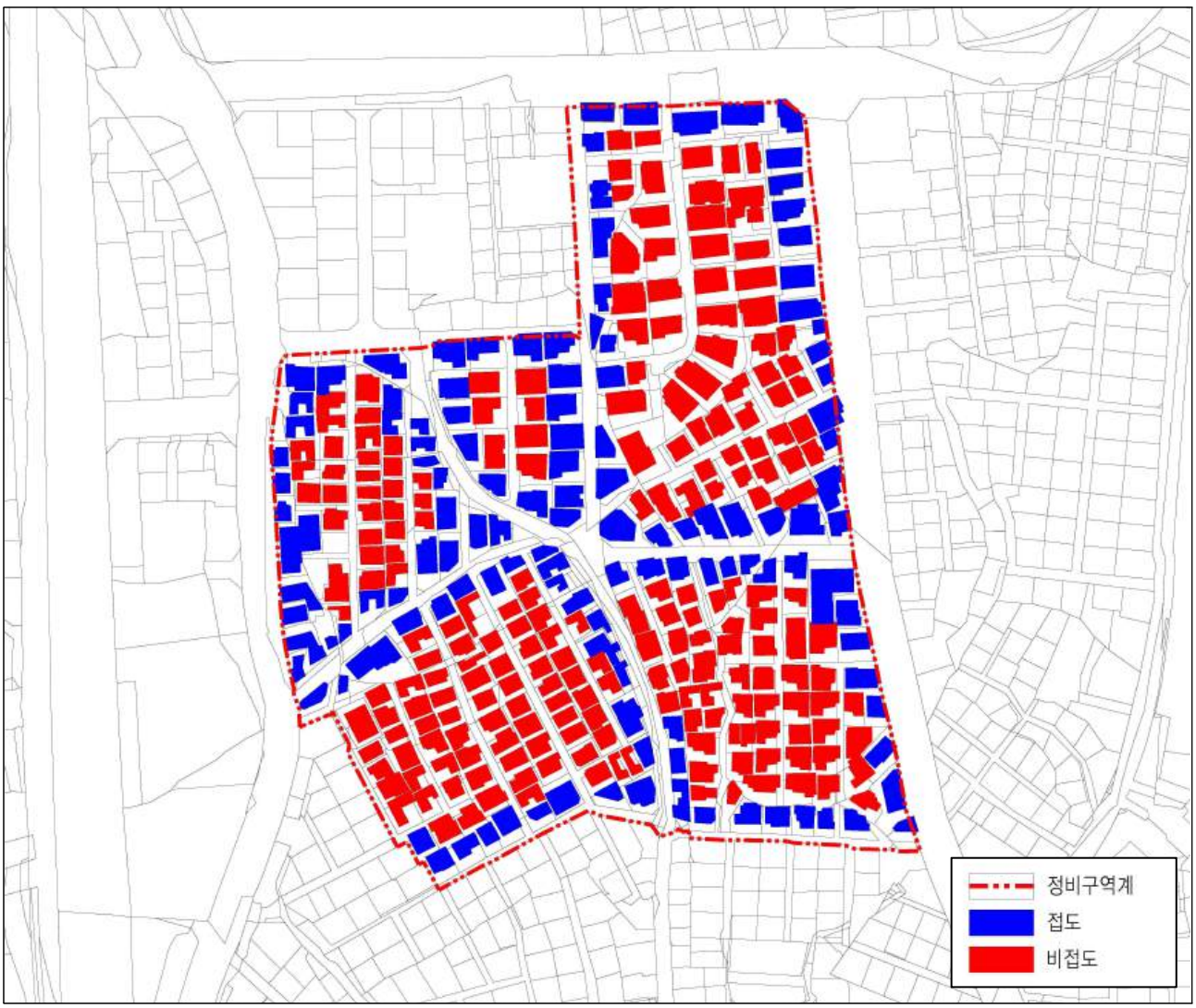


⑥ 접도별 현황

- 대상지 건축물의 구조별 현황을 살펴보면, 기타구조 건축물이 257동(72.6%)으로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 철근콘크리트 구조는 95동(26.8%)으로 나타남
- 강구조 건축물은 2동(0.6%)에 불과하여, 전반적으로 노후 저층 위주의 기타구조 건축물이 밀집된 지역 특성을 보이고 있음

구분	계	철근 콘크리트	철골 콘크리트	철골철근 콘크리트	강구조	기타구조	비고
동수	354	95	–	–	2	257	–
구성비(%)	100.0	26.8	–	–	0.6	72.6	–

〈건축물 접도유무별 현황도〉



7) 현황 및 전경사진


오현로(20~35m)
미아2구역
가로주택정비사업
도봉로10라길(6~8m)
도봉로10길(15~20m)
오현로6길(6m)
오패산로35길(6m)
도봉로10다길(4~6m)
오현로6길(6m)
오패산로(15m)
오패산로31길(4m)
유동인구
집중지역
1
2
3
4
5
6
7
8


1
대상지
도봉로10라길
(6~8m)


2
대상지
도봉로10다길
(4~6m)


3
오패산로31길
(4m)


5
대상지
미아2구역
가로주택정비사업
오현로6길
(6m)


6
대상지
도봉로10다길
(4m)


7
대상지
오패산로35길
(6m)


수락산
불암산
봉화산
북서울꿈의숲
롯데캐슬(15F)
해링턴플레이스(14F)
공원
도보6분
미아경남아너스빌(23F)
한일유앤아이(17F)
청문여중고
래미안월곡(20F)
0.5km
송중동
주민센터
송중초
도보1분
대상지
롯데백화점
방천
골목시장
방천골목시장
상업거리
지하철
도보1분
도봉로
4호선
미아사거리역
CGV
입지여건
강북구
대상지
미아사거리역
미아사거리역(예정)
미아
지역중심
성북구

5. 잠재력 및 개발전망 분석

■ 노후주거지 주거환경개선 및 부족한 기반시설 확충 효과

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

■ 주변지역 여건 변화에 따른 지역 활성화 예상

- 미아사거리역 미아중심재정비촉진지구(미아중심지역)의 배후주거지 및 강북구의 중심상권 역할 수행
- 인접하여 도시정비형 재개발사업, 역세권복합개발사업, 가로주택정비사업, 도심복합사업 등의 개발사업에 따른 지역여건변화에 대응한 개발계획 수립
- 동북선 신설 예정으로 유일의 환승역세권(미아사거리역)의 여건변화에 대응한 개발계획 수립

■ 가로성격을 고려한 지역 상생

- 북측 오현로변 학교 및 공원을 고려한 교육 · 생태가로 조성
- 서측 도봉로10길변으로 미아사거리역으로 가는 길, 버스정류장, 남북방향의 상업가로를 고려한 계획 수립
- 저층부 가로활성화시설 배치로 가로활성화 유도
- 목적동선(통학 및 대중교통)동선을 고려한 가로계획 수립 및 지역과의 연결 유지

■ 역세권 및 학교를 고려한 도시경관 창출

- 북측 송중초등학교 일조권을 고려한 저층배치 유도
- 북측 송중초등학교를 배려하여 통학로 및 트임축 확보로 쾌적한 단지 조성
- 대상지 서측 미아사거리역 입지 및 주변개발계획상 높이계획(최고48층)을 고려한 역세권 인근 도시경관 창출

6. 종합분석

구분	문제점	개선방안
토지이용	• 중앙 오현로6길을 기준으로 용도지역 상이 • 도봉로10길 인근으로 상권 형성	• 미아사거리역 인근 준주거지역으로 상향, 이변부 제3종일반주거지역으로 상향계획 • 도봉로10길변 저층부 가로활성화시설 도입
건축물	• 노후 저층 건축물로 주거환경 열악 • 반지하 건축물 다수 존재	• 노후 주거지의 주거환경 개선 및 양질의 주택공급
공공시설	• 송중동 지역아동센터 위치	• 송중동 지역아동센터 관리부서와의 사전협의를 통해 의견반영을 통한 시설부지 제공
교통 · 보행	• 보차혼용도로로 이용, 보행자의 안전 우려 • 협소한 도로 및 막다른 길 다수 존재 • 다양한 목적동선(통학, 대중교통) 존재	• 향후 여건변화 대응과 원활한 교통흐름을 위해 도로 확폭 및 정비 • 보차분리를 통한 보행환경 개선 • 대중교통 및 지역간 연결을 위해 공공보행통로 계획으로 도시골격 유지
경관	• 역세권 및 주변 최고높이 48층 고려 필요 • 학교 일조로 인한 높이제한	• 주변개발계획을 고려한 도시경관 조성 • 학교 일조 분석을 통한 건축물 층수 조정
공원 · 녹지	• 유동인구가 많은 지역임에도 불구하고, 주변 소규모 공원이 국지적으로 위치	• 학생 및 미아사거리역 이용자의 보행패턴을 고려하여 생활밀착형 공원(2개소) 조성
기타	• 학생을 위한 배려시설 전무 • 종교단체소유의 교회가 위치하여 건축배치 불합리	• 통학로를 배려하여 보행공간 조성 및 공동이용시설 배치 • 교회를 이전배치하여 계획

3 계획의 기본구상

1. 기본방향

- 노후 주거지 정비를 통한 주거환경 쾌적성 및 도시환경 제고
- 역세권 입지여건 및 주변개발계획을 고려한 유기적인 계획 수립
- 다양한 목적동선을 반영한 기존 도시골격유지 및 지역간 연계 도모 및 지역과 함께하는 공원 배치로 쾌적한 주거단지 조성
- 당초 상권을 고려한 가로활성화시설 도입 및 발생교통량을 고려한 도로확폭 및 차량출입구 등 계획 수립
- 학교 일조권 및 중심성을 고려한 건축배치를 하는 동시에 사업성을 위한 최대 밀도 확보

2. 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

가. 계획지표 설정 방향

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

나. 계획의 인구 및 규모, 주택공급 지표

1) 인구 및 세대수 지표

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

〈서울시 인구 및 가구 추계〉

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

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

2) 개발밀도 지표

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

〈주거지역 건폐율 및 용적률 체계〉

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

※ 2030 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업부문)

〈용도지역이 상향되는 경우, 용적률 기준〉

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

※ 2030 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업부문)

3) 주택공급 지표

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

〈재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율〉

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

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

〈재개발사업의 임대주택 건설비율〉

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

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

- 이하 여백 -

3. 개발 기본구상

- 사업실현성을 고려한 사업성 개선방안 적용
- 주변개발 고려한 선제적 교통계획
- 지역주민 이용 편의를 위한 기반시설 계획
- 걷기 편한 단지 조성 / 다양한 시설 배치
- 주변과 조화로운 역세권 경관 창출

〈신속통합기획(안)도〉

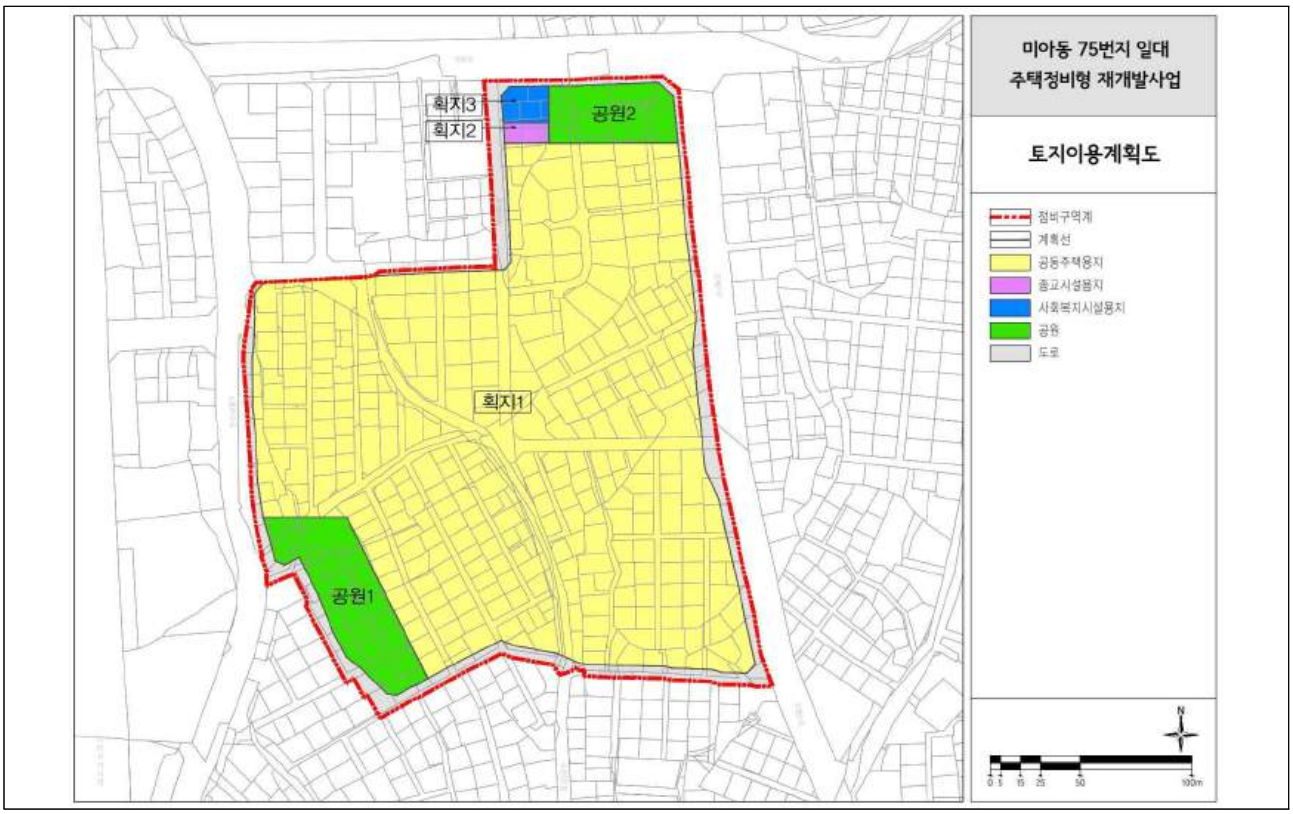


③ 부문별 계획

1. 토지이용에 관한 계획

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		55,044.1	100.0	-
공동주택용지(획지1)		44,546.3	80.9	공동주택 및 부대복리시설
종교시설용지(획지2)		226.2	0.4	광은교회 이전
기반시설용지	소계	10,271.6	18.7	-
	도로	4,985.1	9.1	오패산로 완화차로 포함
	공원1	3,048.4	5.5	미아사거리역 인근(남서측)
	공원2	1,820.4	3.3	송중초등학교 인근(북측)
	복지시설(획지3)	417.7	0.8	송중동 지역아동센터 이전 및 확장

〈토지이용계획도〉



2. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 용도지역 결정(변경)조서

- 신속통합기획 가이드라인을 준용하였으며, 합리적 도시관리 및 사업추진 기반 마련을 위해 용도지역 상향
- 공동주택용지 : (기정) 제2종(7층 이하) → (변경안) 제3종 / (기정) 제2종 → (변경안) 준주거
- 사회복지시설 및 종교용지 : 제2종(7층 이하) → 용도지역 유지
- 공원 : 제2종, 제2종(7층 이하) → 용도지역 유지
- 도로 : 제2종, 제2종(7층 이하) → 용도지역 유지

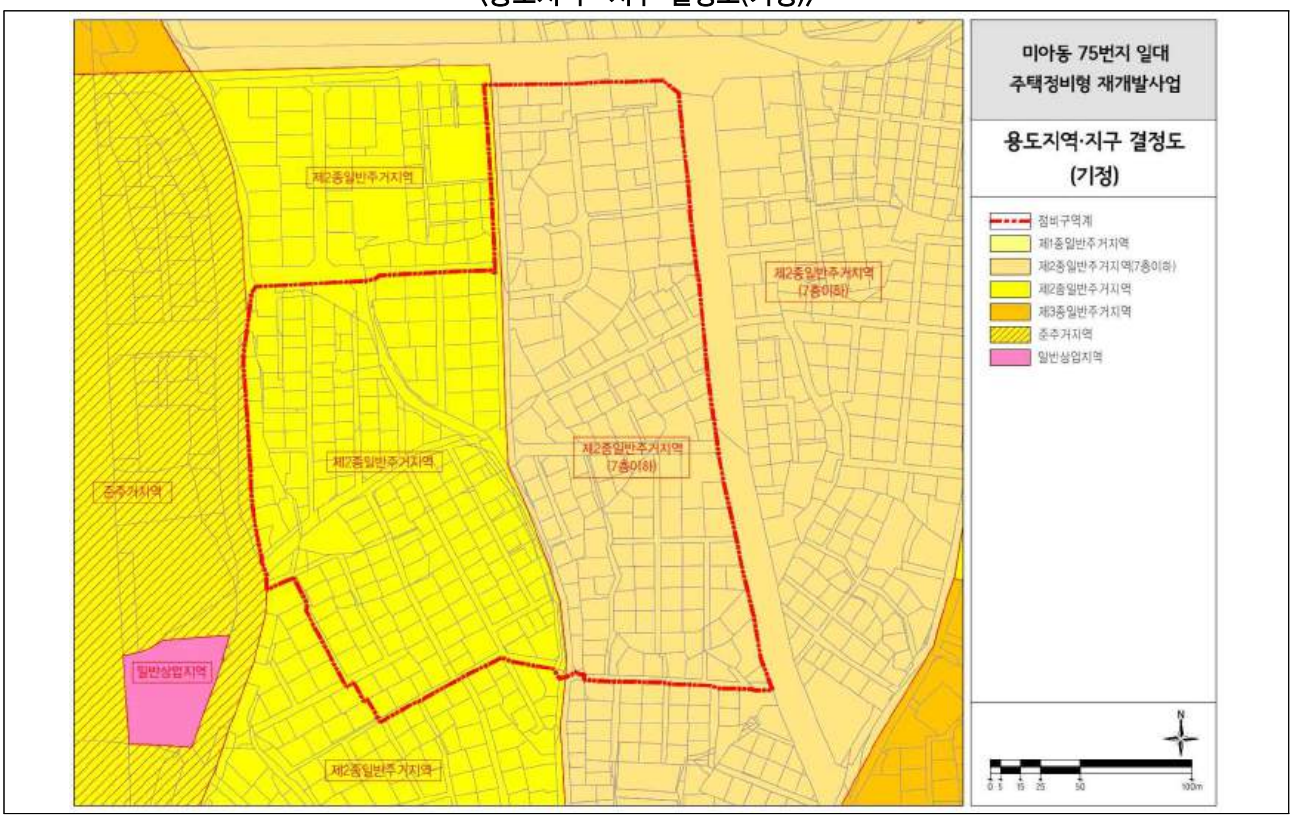
구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		55,044.1	-	55,044.1	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	28,985.4	감) 23,812.0	5,173.4	9.4	-
	제2종일반주거지역	26,058.7	감) 20,734.3	5,324.4	9.6	-
	제3종일반주거지역	-	증) 23,812.0	23,812.0	43.3	-
	준주거지역	-	증) 20,734.3	20,734.3	37.7	-

■ **용도지역 결정(변경) 사유서**

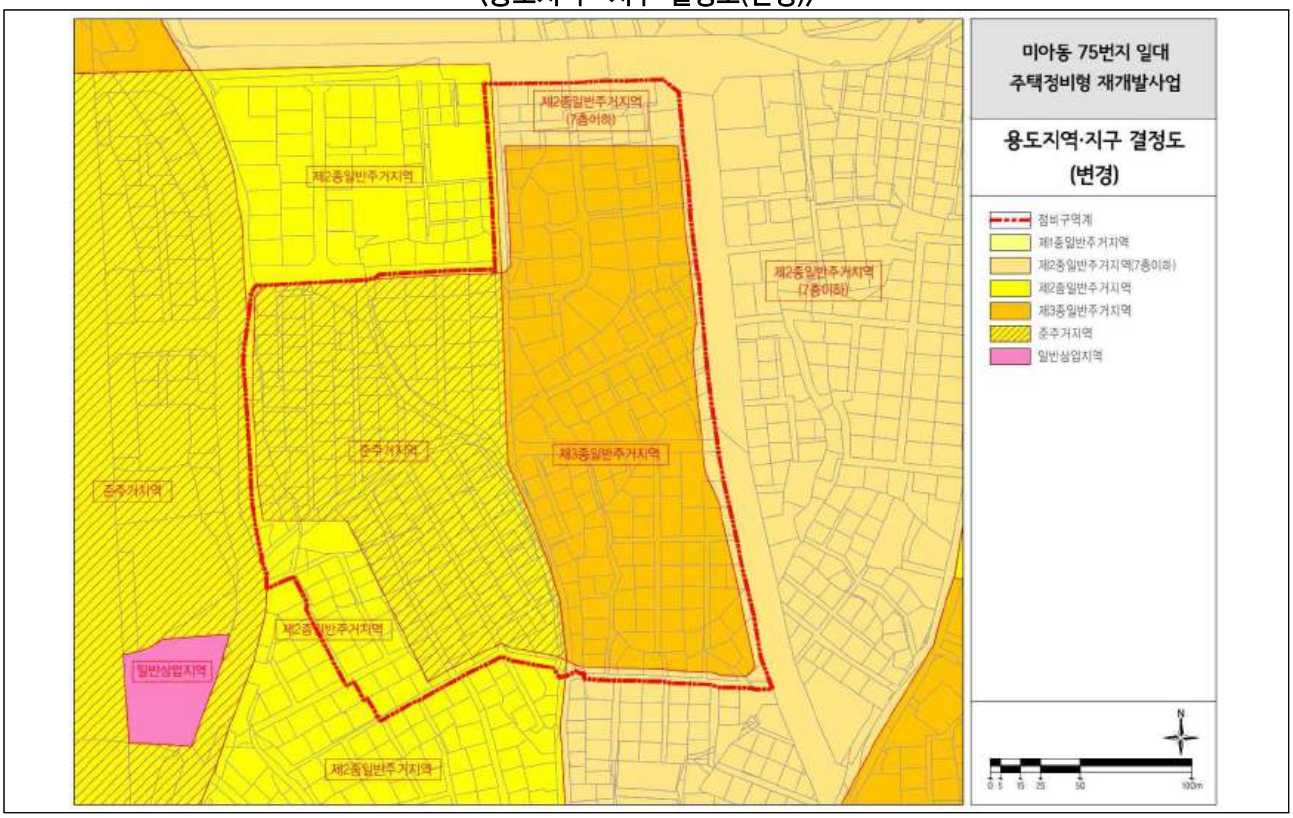
용도지역		면적(㎡)	변경사유
기정	변경		
제2종일반주거지역(7층이하)	제3종일반주거지역	23,812.0	• 도시관리 원칙 및 사업실현성을 고려하여 공동주택용지의 용도지역 변경
제2종일반주거지역	준주거지역	20,734.3	

나. 용도지구 결정조서(해당없음)

〈용도지역 · 지구 결정도(기정)〉



〈용도지역 · 지구 결정도(변경)〉



3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 도로 결정(변경)조서

- 중로 1류-48(변경) : 오현로의 상습정체구간 해소 및 원활한 차량통행을 위해 대상지구간 3m 확폭
- 중로 2류-1(변경) : 원활한 차량 진출입을 위해 대상지구간 3.5m 확폭
- 중로 2류-67(변경) : 간선도로인 도봉로의 교통과부하 최소화 및 및 진출입구간의 완화차로 조성을 위해 대상지구간 4.5m 확폭
- 소로 2류-(변경) : 통학로를 배려하고, 보차분리를 통한 안전성 확보를 위해 현황도로 2m 확폭 및 소로3- 일부구간 편입
- 소로 2류-143(폐지), 소로 3류-(폐지) : 정비사업으로 불필요한 도로 폐지
- 소로 3류-(변경) : 정비사업으로 불필요한 구역내 구간 폐지 및 오현로와 접한 구간의 확폭(6→8m) 및 도로의 용이한 유지관리를 위해 소로2-A로 편입
- 소로 3류-A(신설) : 도봉로10길~오패산로 연결 및 외부 도로의 연속성 유지를 위해 현황도로 확폭(4→6m) 및 신설

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	48	20~23 (20.5)	보조간선	2,050 (87)	중로1-48	중로1-47	일반	-	건설부고시 (1968.09.02)	오현로
변경	중로	1	48	20~23.5 (23.5)	보조간선	2,050 (87)	중로1-48	중로1-47				
기정	중로	2	1	15~20 (15)	보조간선	853 (150)	미아동 860-127	미아동 860-48	일반	-	-	도봉로10길
변경	중로	2	1	15~20 (18.5)	보조간선	853 (150)	미아동 860-127	미아동 860-48				
기정	중로	2	67	12~15 (15)	보조간선	4,735 (294)	하월곡동	번동	일반	-	건고시738 (1963.12.24)	오패산로
변경	중로	2	67	12~19.5 (19.5)	보조간선	4,735 (294)	하월곡동	번동				
기정	소로	2	-	8	국지	55 (55)	-	-	일반	-	-	도봉로10라길 오현로6길
변경	소로	2	A	6~8	국지	214 (214)	중로2-1	중로1-48				
폐지	소로	2	143	8	국지	100	미아동 90-14	미아동 75-95	일반	-	서고시46 (1969.05.31)	오패산로35길
기정	소로	3	-	6	국지	520 (290)	미아동 92-4	미아동 52-44	일반	-	구고시20 (1999.05.27)	오현로6길
변경	소로	3	-	6	국지	230 (-)	미아동 92-4	미아동 52-44				
폐지	소로	3	-	6	국지	54	미아동 75-256	미아동 80-2	일반	-	서고시354 (1990.10.31)	오패산로35길
신설	소로	3	A	6	국지	295 (295)	중로2-1	중로2-67	일반	-	-	오패산로31길

※ ( )는 정비구역 내 폭원 및 연장임

■ **도로 결정(변경) 사유서**

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-48	중로1-48	• 접도구간 확폭 - B=20.5→23.5m	• 오현로의 상습정체구간 해소 및 원활한 차량통행을 위해 1차로 확폭 • 송중초 동측 역세권활성화사업(추진중)과의 협의를 통해 자전거전용도로 및 차로계획 수립(향후 25m 계획)
중로2-1	중로2-1	• 접도구간 확폭 - B=15→18.5m	• 원활한 차량 진출입을 위해 도봉로10길 확폭
중로2-67	중로2-67	• 접도구간 확폭 - B=15→19.5m	• 간선도로인 도봉로의 교통과부하 최소화를 위해 오패산로 확폭 및 진출입구간의 완화차로 조성
소로2-	소로2-A	• 접도구간 확폭 및 연장 - B=일부4~6→8m - L=55→214m	• 통학로를 배려하고, 보차분리를 통한 안전성 확보를 위해 현황도로 확폭 및 소로3- 일부구간 편입
소로2-143	-	• 폐지	• 금회 정비계획을 통해 기존 도로 폐지
소로3-	소로3-	일부구간 폐지 • 연장길이 축소 - L=520→230m	• 금회 정비계획을 통해 구역내 구간 폐지 • 오현로와 접한 구간의 확폭(6→8m) 및 도로의 용이한 유지 · 관리를 위해 소로2-A로 편입
소로3-00	-	• 폐지	• 금회 정비계획을 통해 기존 도로 폐지 및 공공보행통로 활용
-	소로3-A	• 신설	• 도봉로10길~오패산로 연결 및 외부 도로의 연속성 유지를 위해 현황도로 확폭 및 신설

나. 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	공1	공원	어린이 공원	미아동 75-9번지 일대	-	증) 3,048.4	3,048.4	-	-
신설	공2	공원	어린이 공원	미아동 87번지 일대	-	증) 1,820.4	1,820.4	-	-

■ **공원 결정(변경) 사유서**

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
공1	공원	• 신설 - 면적 : 3,048.4㎡	• 대중교통(미아사거리역 및 버스정류장) 이용자 및 주변 상권 방문자를 고려하여 공공보행통로와 연계한 남서측 공원을 신설
공2	공원	• 신설 - 면적 : 1,820.4㎡	• 송중초 학생들을 배려하여 오현로 보행환경개선 측면에서 북측 오현로변 공원을 신설

다. 공공공지 결정(변경)조서

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
폐지	공공공지	미아동 78-5번지 일대	28	감) 28	-	강북구고시 제2014-46호 (2014.03.06)	-

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	공공공지	• 폐지	• 현황도로 확폭 및 도시계획시설(도로) 신규 지정으로 인한 공공공지 폐지

라. 사회복지시설 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	사회복지 시설	지역아동 센터	미아동 92-4번지 일대	-	증) 417.7	417.7	-	송중동지역아동센터 이전 및 확장

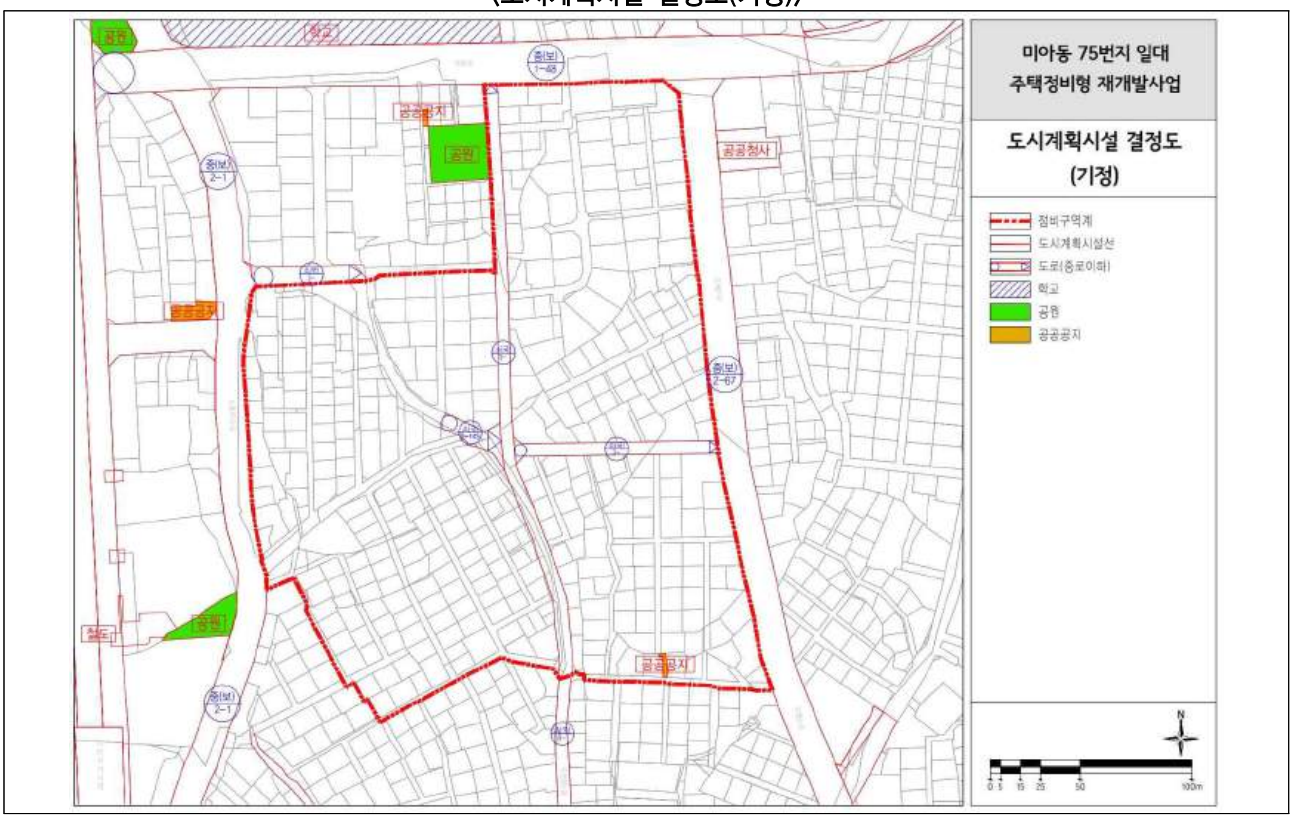
■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회복지시설	• 신설 - 면적 : 417.7㎡	• 대상지 남측에 위치한 기존 송중동 지역아동센터의 송중초등학교 인근으로 이전 및 수요조사결과에 따른 확장

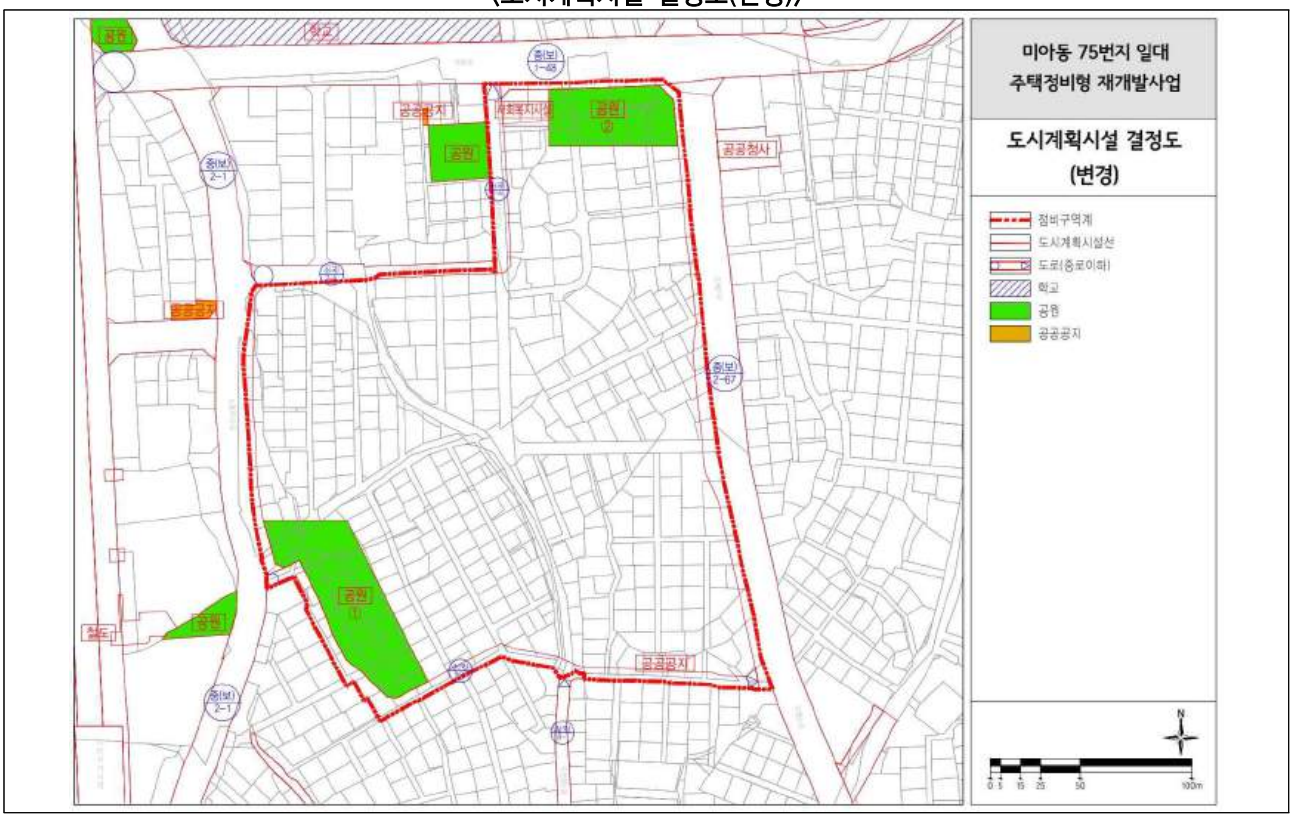
■ 사회복지시설 건축물의 범위

시설명	건폐율	용적률(%)	높이(m)	비고
사회복지시설	60% 이하	200% 이하	지상 5층 이하	당해 용도지역에 따름

〈도시계획시설 결정도(기정)〉



〈도시계획시설 결정도(변경)〉

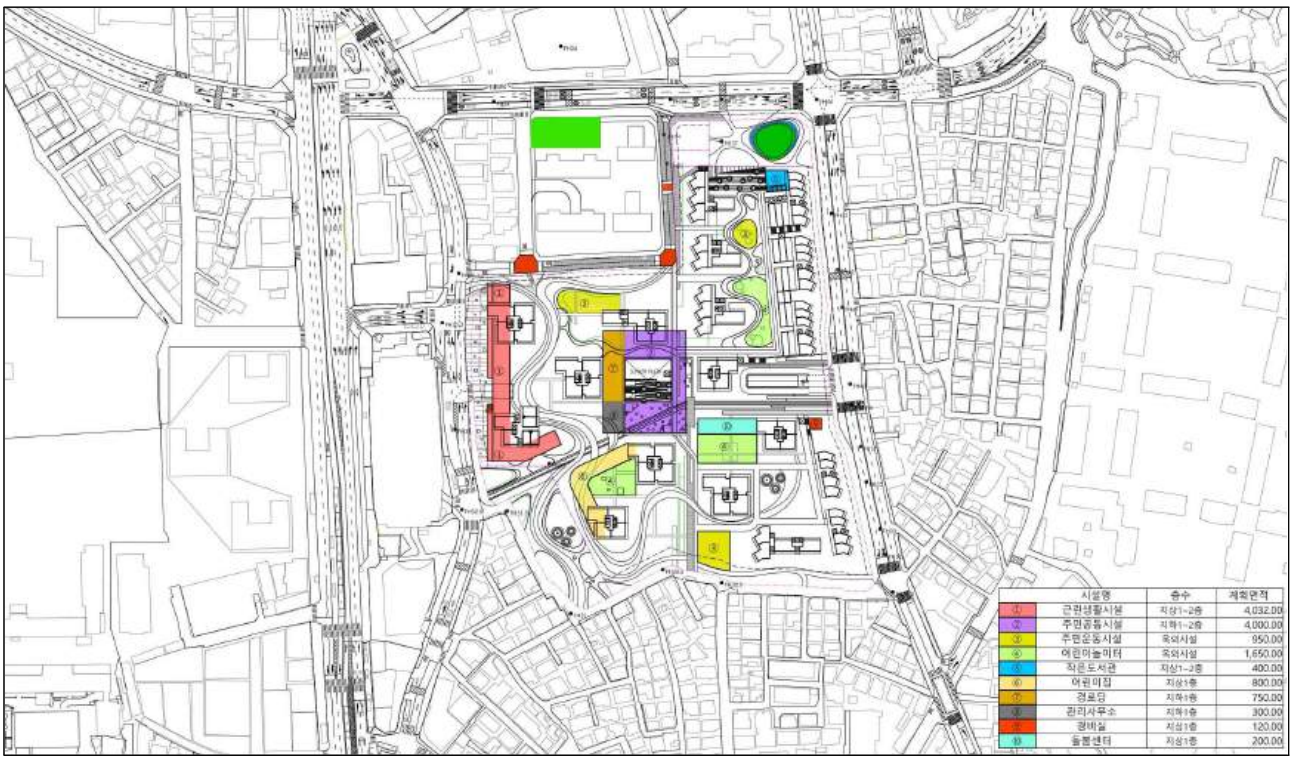


4. 공동이용시설 설치에 관한 계획

구분		법적기준 및 설치기준	면적(㎡)		비고
			법정	계획	
부대시설	관리사무소	50세대이상 : 10+(세대수-50)×0.05	86.70	300.00	
	경비실	-	-	120.00	
복리시설	주민공동시설 총량제	1,000세대이상 : [500+(세대수×2)]×1.25	4,460.00	8,750.00	세대당 5.52
	작은도서관	-	298.00	400.00	공공개방
	어린이집	-	725.00	800.00	공공개방
	경로당	-	725.00	750.00	
	다함께돌봄센터	500세대 이상 : 전용면적 66㎡이상	66.00	200.00	공공개방
	주민공동시설	-	-	4,000.00	
	어린이놀이터	500세대 이상 : 500+0.7×세대수	1,608.80	1,650.00	
	주민운동시설	-		950.00	

※ 1) 공동이용시설 설치계획은 관련규정 범위내에서 향후 통합심의(건축위원회) 및 사업시행계획인가 과정에서 변경될 수 있음
2) '주택건설기준 등에 관한 규정' 제55조의2(주민공동시설) 및 '서울시 주택 조례' 제8조의4(주민공동시설)에 따라 주민공동시설은 세대당 2.0㎡를 더한 면적의 1.25배 이상 설치해야함
- 1,000세대 이상 법정 주민공동시설 총면적 : {500㎡ + (1,584세대 × 2.0㎡)} × 1.25 = 4,460.00㎡ 이상

〈공동이용시설 설치계획도〉

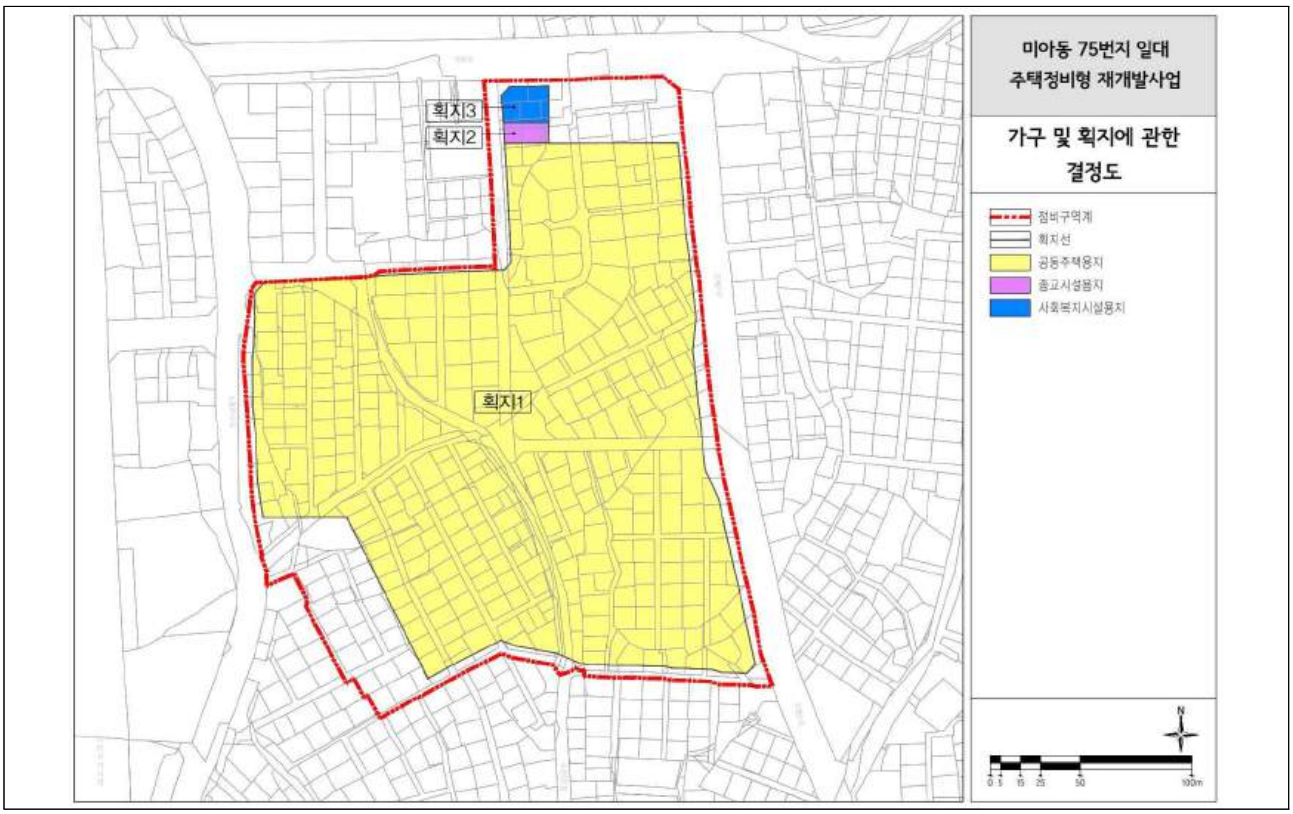


5. 가구 및 획지에 관한 계획

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

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		
신설	미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업	55,044.1	획지1	44,546.3	미아동 75번지 일대	공동주택 및 부대복리시설 (주차장 포함)
			획지2	226.2	미아동 92-4번지 일대	종교시설용지
			획지3	417.7	미아동 87-173번지 일대	사회복지시설용지

〈가구 및 획지 결정도〉



6. 건축물에 관한 계획

가. 건축물 등에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(m) 최고층수
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정법적상한	
신설	미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업	55,044.1	획지1 (공동주택용지)	44,546.3	미아동 75번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	287.79 이하	346.54 이하	175m (45층) 이하
			획지2 (종교시설용지)	226.2	미아동 92-4번지 일대	제2종근린생활시설 중 종교집회장, 종교시설	해당 용도지역상 관련규정에 따름			
			획지3 (사회복지시설용지)	417.7	미아동 87-173번지 일대	노유자시설	해당 용도지역상 관련규정에 따름			

주택의 규모 및 규모별 건설비율

• 주택규모별 건설비율
- 세대수 : 총 1,584세대(분양 1,273세대, 임대 311세대)
- 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수의 80% 이상 건설 : 90.97%(1,441세대)를 전용 85㎡ 이하로 계획

구분 (전용면적)		세대수(세대) 합계	분양주택	임대주택 소계	의무임대	국민주택규모	비율 (%)
합계		1,584	1,273	311	177	134	100.00
60㎡ 이하	전용 39㎡	213	149	64	64	-	47.73%
	전용 49㎡	178	136	42	42	-	
	전용 59㎡	365	223	142	71	71	
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	전용 74㎡	311	311	-	-	-	43.24%
	전용 84㎡	374	311	63	-	63	
85㎡ 초과	전용 109㎡	143	143	-	-	-	9.03%

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

• 국민주택규모 주택건설에 의한 증가세대수(「도시 및 주거환경정비법」 제54조)
: 268세대(분양 134세대, 임대 134세대)

• 정비계획 용적률에 대한 의무임대주택 건설비율 및 규모 : 기준 충족

구분	기준	계획	충족여부
건설비율	• 아래 중 하나 충족(의무임대주택) - 전체 세대수의 15% : 198세대 이상(1,316세대 × 15% = 197.4) - 전체 연면적의 10% : 12,509.39㎡ 이상(125,093.90㎡ × 10% = 12,509.39㎡)	12,838.00㎡ (10.26%)	충족
규모	• 아래 중 하나 충족(전용 40㎡ 이하 건설) - 임대주택 세대수의 30% : 54세대 이상(177세대 × 30% = 53.1) - 전체 세대수의 5% : 80세대 이상(1,584세대 × 5% = 79.2)	64세대 (36.16%)	충족

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

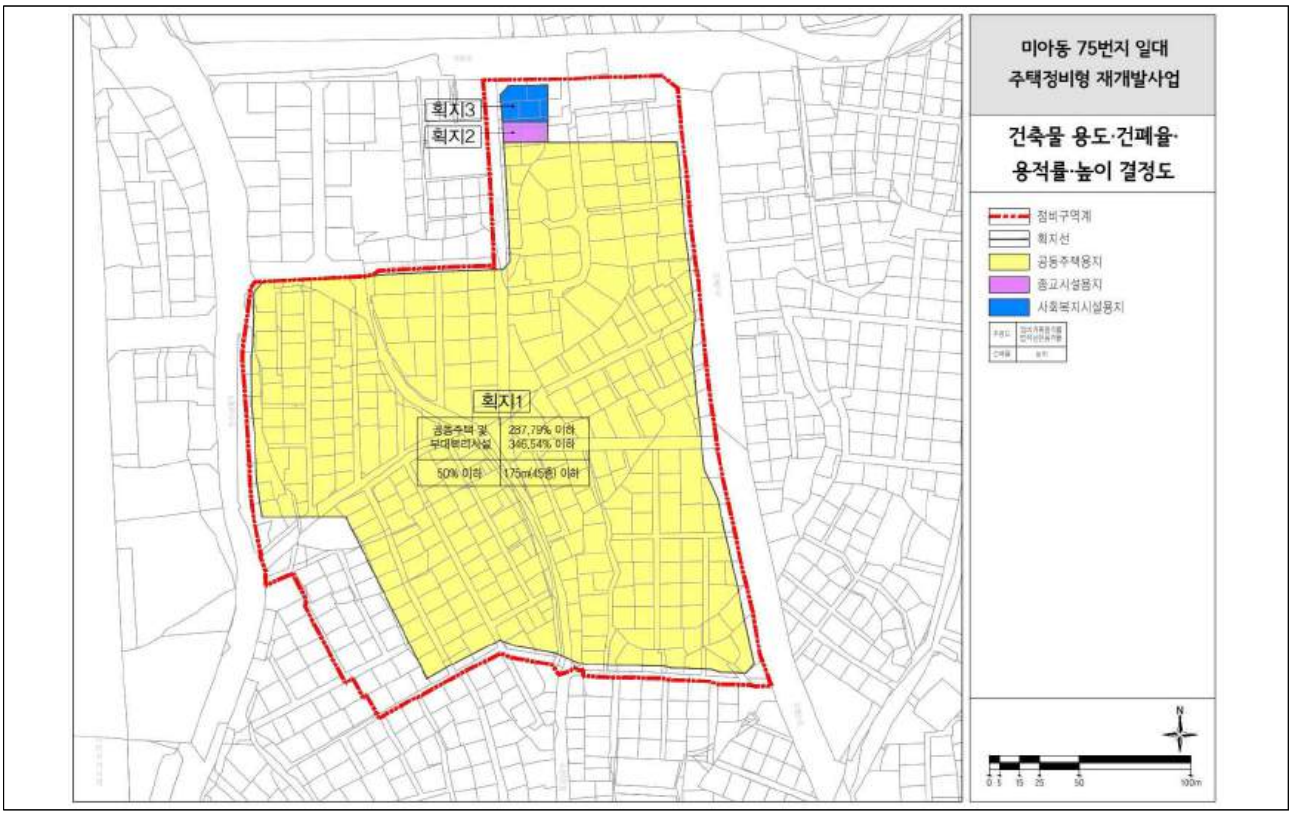
• 소형주택(60㎡ 이하) 확보에 따른 기준용적률 완화
- 40㎡ 이하 분양주택 용적률 10% 완화 적용 : 74세대 → 149세대 계획
- 40~50㎡ 이하 분양주택 용적률 10% 완화 적용 : 62세대 → 136세대 계획

소형주택 전용면적	완화기준	최대완화량
40㎡ 이하 분양주택	• 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	최대 10%
40~50㎡ 이하 분양주택	• 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 40~50㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	최대 15%
50~60㎡ 이하 분양주택	• 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적은 전용면적 50~60㎡ 이하 주택으로 건설하여야 함	최대 10%

심의완화사항	• 용도지역 상향 : 제2종일반주거지역 → 준주거지역 / 제2종일반주거지역(7층이하) → 제3종일반주거지역 • 기준용적률 완화 (2030 서울시도시주거환경정비기본계획) – 전용 60㎡ 이하 주택을 추가 확보하는 경우 기준용적률 20% 상향 – 190%(가중평균 기준용적률) + 20% = 210% 적용 • 허용용적률 완화 (2030 서울시도시주거환경정비기본계획 및 정비사업 사업성 개선방안) – 허용용적률 인센티브 : 20.8% ⇒ 20% 적용 (공공보행통로 6.9%p, 열린단지 5%p, 돌봄시설 0.9%, 층간소음 5%p, 친환경건축물 3%p 적용) ※ 공공보행통로는 추후 지역권 설정(등기로 설정)을 통해 24시간 상시개방토록 함 ※ 열린단지는 지형도면 고시를 통해 준공 후에도 유지될 수 있도록 함 – 사업성 보정계수 적용(1.80) : 36% (6,302,982원/㎡(2025년 서울시 평균공시지가) ÷ 3,511,584원/㎡(대상지 평균공시지가) = 1.7949 ⇒ 소수점 셋째자리에서 올림) ※ 대상지 내 평균공시지가 : 대지만 산정 – 210%(기준용적률 완화 적용) + 36% = 246% 적용 • 법적상한용적률 적용 (법 제54조) – 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률(초과용적률)의 50%를 국민주택규모 주택으로 건설 – 정비계획용적률 287.79% → (예정)법적상한용적률 346.54% 적용 ※ 향후 건축위원회 심의를 통해 법적상한용적률 확정 • 특별건축구역 지정(예정)에 관한 사항 (「건축법」 제69조) –「건축법」 제73조에 따라 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 등 완화 ※ 향후 통합심의위원회(건축위원회) 심의를 통해 확정
건축물의 건축선에 관한 계획	• 가로의 보행연속성 유지, 활력 및 개방감 확보를 위해 건축한계선 설정 – 도봉로10길변 : 대지경계선으로부터 5m 이상 – 오패산로, 도봉로10라길변 : 대지경계선으로부터 3m 이상 • 학교 교육환경 및 통학로 보행안전성 확보를 위해 건축한계선 설정 – 오현로, 오현로6길변 : 대지경계선으로부터 3m 이상 • 공원① 및 대상지 남측 근생시설 및 저층주거지로의 접근성 개선 및 쾌적한 가로환경을 위해 건축한계선 설정 – 오패산로31길변 : 대지경계선으로부터 10m 이상 ※ 건축한계선 등은 상위 및 관련계획, 정비계획 지침도에 따름
기타사항	• 경관계획 – 기존 도시조직 및 통학로 등을 고려하여 보행자의 시각적 개방감 확보를 위해 단지 내 통학로와 연계한 트임축 계획 – 트임축 : 남북방향의 단지내 통학로와 연계하여 대상지 내에서 폭원 15m 이상 확보 • 단지내 보행동선계획 ① 공공보행통로(동서방향) : 폭원 8m 이상 – 기존 지하철역 및 버스정류장으로의 보행동선이 단절되지 않고 대상지 동측 개발예정지 및 주거단지와의 최단보행동선이 확보되도록 대상지 남서측 공원①과 연계하여 계획 – 대상지 동측 지형을 고려하여 베리어트리 기준을 적용하여 오패산로 방향의 보행편의성 확보 ② 단지내 통학로(남북방향) : 폭원 8m 이상(트임축 폭원 15m 이내 포함) – 송중초 학구도를 고려하여 대상지 남측 저층주거지에서 송중초까지 보행동선이 단절되지 않도록 계획(트임축과 연계 조성) • 근린생활시설 배치구간(권장) – 현재 롯데백화점 등 상업 기능이 밀집된 도봉로10길변 상업기능의 연속성 유지 및 가로활성화를 위해 도봉로10길변 우선 배치(권장) • 주민공동이용시설 배치구간(권장) – 효율적 이용과 지역 주민간 소통 활성화를 위하여 공공보행통로변, 단지내 통학로변, 공원 인근 등 보행과 연계되는 곳에 우선 배치(권장)

기타사항	• 차량진출입구 계획 : 총 2개소 설치 – 주진출입구(오패산로변) : 기존 신호체계 활용가능하며, 대상지 동측 개발 예정지와 진출입구 연계하여 조성 – 부진출입구(도봉로10길변) : 롯데백화점 진출입 동선 분리 및 도봉로14길 일반통행 체계로 차량 통행이 상대적으로 원활한 곳에 조성 ※ 대상지 북측 오현로변에서의 차량진출입은 원칙적으로 불허 ※ 차량진출입구는 정비계획 지침도에 따르되 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 위치 및 운영방식 등 변경될 수 있음 • 종교시설 처리방안 – 광은교회 : 효율적 토지이용을 고려하여 대상지 북측 이면도로변에 동일한 부지면적으로 이전 배치 ※ 종교시설 위치는 정비계획 지침도에 따르되 신속통합기획 가이드라인에 따른 건축계획 (안)에 지장을 주지 않는 범위 내에서 조정 가능(필요시 수권분과위원회 자문) ※ 추후 추진 주체와 종교시설간 협의를 통해 결정

〈건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 결정도〉



나. 정비계획 용적률 산정

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="10">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획
(㎡)</td><td rowspan="2">구역
면적</td><td rowspan="2">공동주택
용지
(획지1)</td><td rowspan="2">종교시설
용지
(획지2)</td><td colspan="4">신설 기반시설 등 면적</td><td rowspan="2">신설
기반시설 내
국·공유지면적</td><td rowspan="2">대지내
용도폐지되는
기존 기반시설
국·공유지면적</td><td rowspan="2">유상매입
국·공유지면적</td></tr>
<tr><td>계</td><td>기반시설
면적
(도로,공원)</td><td>기반시설 외 면적
(사회복지시설,획지3)
토지</td><td>건축물
환산부지</td></tr>
<tr><td></td><td>55,044.1</td><td>44,546.3</td><td>226.2</td><td>10,797.4</td><td>9,853.9</td><td>417.7</td><td>525.8</td><td>974.5</td><td>2,551.2</td><td>128.0</td></tr>
<tr><td>공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="10">• 순부담면적 : 6,941.2㎡ (15.58%)
• 신설 기반시설 등 면적 − 완화차로면적[1] − 대토면적[2] − 신설 기반시설내 국 · 공유지면적 − 대지내 용도폐지되는 기존 기반시설 국 · 공유지면적
= 10,797.4 − 232.5 − 98.0 − 974.5 − 2,551.2 = 6,941.2㎡ (15.58%)
※ 용도지역 상향에 따른 공공기여 면적 : 6,528.06㎡ (14.65%)
= 제3종 상향면적 × 의무비율(10%) + 준주거 상향면적 × 의무비율(20%) = 23,812.0㎡ × 10% + 20,734.3㎡ × 20%</td></tr>
<tr><td>기준
용적률</td><td colspan="10">• 기준용적률 : 210.00%
= 190% (제2종일반주거지역 및 제2종(7층)일반주거지역) + 20%(소형주택 건설로 인한 완화량) = 210%
※ 전용 39㎡, 49㎡ 분양주택 기준용적률 완화량에 해당하는 연면적 각 10%(총 20%) 건설</td></tr>
<tr><td>허용
용적률</td><td colspan="10">• 허용용적률 : 246.00%
= 기준용적률 + 허용용적률 인센티브 완화량 × 사업성보정계수 = 210% + 20% × 1.80 = 246%
※ 허용용적률 인센티브 완화량 = 공공보행통로 6.9% + 열린단지 5% + 돌봄시설 0.9% + 층간소음 5% + 친환경건축물인증 3%
= 20.8% ⇒ 20% 적용
※ 사업성보정계수 = 2025년 서울시 대지 평균공시지가 ÷ 2025년 대상지내 대지 평균공시지가
= 6,302,982 ÷ 3,511,584 = 1.7949 ⇒ 1.80 적용</td></tr>
<tr><td>정비계획
(상한)
용적률</td><td colspan="10">• 정비계획(상한)용적률 : 287.79% 이하
= 보정계수 적용 허용용적률 + 소형주택완화 및 사업성보정계수 제외한 허용용적률 × {(1.3 × α 토지 × 가중치) + (1 × β 건축물)}
= 246% + 210% × {(1.3 × 0.1440 × 1) + (1 × 0.0118)} = 287.795% ⇒ 287.79% 적용
※ α 토지 = 공공시설 등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공후 대지면적
= 6,415.4㎡ ÷ 44,546.3㎡ = 0.1440
※ 가중치 = 공공시설 등 부지의 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률 = 210% ÷ 210% = 1
※ β 건축물 = 건축물 제공면적 ÷ 공공시설 부지로 제공 후 대지면적 = 525.8㎡ ÷ 44,546.3㎡ = 0.0118
• 사회복지시설 환산부지 면적 = 525.8㎡
= ①공공시설 등 설치비용(원) ÷ ②용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)
※ ① : 지상층 연면적 × 지상층 용도에 해당하는 설치비용[3] + 주차장 연면적 × 지하층 기본형건축비
= (720 × 10/11) × 4,477,000 + (300 × 10/11) × 1,144,000 = 3,242,400,000원
※ ② : 공시지가의 2배 = 3,083,386 × 2 = 6,166,772원/㎡</td></tr>
<tr><td>(예정)
법적상한
용적률</td><td colspan="10">• 346.54% 이하(건축계획 용적률)
= 제2종(7층) → 제3종, 제2종 → 준주거지역의 법적상한용적률 가중평균
= (300% × 23,812㎡ + 400%[4] × 20,734.3㎡) ÷ 44,546.3㎡ = 346.5455% ⇒ 346.54% 적용
※ 향후 통합심의위원회 심의를 통해 법적상한용적률 확정</td></tr>
</table>

※ 1) 오패산로변 대상지내 차량진출입을 위해 조성된 완화차로는 순부담에서 제외하여 산정하되, 도시계획시설(도로)로 결정함
2) 당초 송중동 지역아동센터의 부지면적(98㎡)는 대토되는 사항으로 순부담에서 제외함
3) "2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인" 준용함
4) 준주거지역의 법적상한용적률은 최대 500% 이하이나, 쾌적한 주거환경 및 주변밀도를 고려하여 400% 이하로 계획함
5) "공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.03.18.)" 에 의거하여 산정함

■ 용도지역 변경에 따른 가중평균 용적률(공동주택용지)

용도지역		면적(㎡)	가중평균 용적률 산정			
기정	변경		기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률
제2종(7)	제3종	23,812.0	190%	210%	250%	300%
제2종	준주거	20,734.3	190%	210%	250%	500% (400%)
합계		44,546.3	–	–	–	–
가중평균 용적률			190%	210%	250%	393.09% (346.54%)
기준용적률 상향			210%	230%	270%	393.09% (346.54%)
보정계수 2.0% 적용시			210%	250%	290%	393.09% (346.54%)

※ 1) 용적률 체계 : 2030 도시주거환경정비기본계획 및 사업성 개선방안 적용
2) 기준용적률 상향 : 전용 60㎡ 이하 분양주택을 공급하는 경우 최대 20%p 이내에서 기준용적률 완화
3) 사업성 보정계수 : 허용용적률 인센티브량에 사업성 보정계수를 곱하여 허용용적률 보정
= 6,302,982원/㎡(2025년 서울시 대지 평균공시지가) ÷ 3,511,584원/㎡(대상지 대지 평균공시지가) = 1.7949 (→ 1.80 적용)
4) 준주거지역의 법적상한용적률은 최대 500% 이하이나, 쾌적한 주거환경 및 주변밀도를 고려하여 400% 이하로 계획하였음

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브 항목	기준		계획	
		산식 등	최대 인센티브량	산식	인센티브량
보행중심 생활공간 조성	공공 보행통로	• 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a(1이하)	최대 10%p	• 210%×(1,467.3㎡/ 44,546.3㎡)×1 = 6.92%	6.9%
	열린단지 조성	• 개방공간, 열린단지 조성기준 준수시	5%p	• 열린단지 결정도 참조	5%
세대맞춤형 생활환경 개선	돌봄시설	• 기준용적률×(조성면적(의무제외)/ 주민공동시설면적(의무))×a(0.1이하)	5%p 이내	• 210%×((800㎡−725㎡+ 200㎡−66㎡)/4,460㎡) ×0.1 = 0.98%	0.9%
	층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 1등급	5%p 이내	• 바닥(중량)충격음 차단성능 1등급 준수	5%
환경친화 안전한 주거지조성	친환경 건축물	• 에너지효율 1+ 3% , 녹색건축인증 우수등급 3%	7.5%p 이내 (15%p)	• 녹색건축인증 우수등급 인증	3%
합계			20%p 이내	–	20% 적용

※ 1) 공공보행통로는 추후 지역권 설정(등기로 설정)을 통해 24시간 상시개방토록 함
2) 열린단지는 지형도면 고시를 통해 준공 후에도 유지될 수 있도록 함

■ 용도지역 1단계 상향에 따른 공공기여 부담기준 산정

용도지역		용도지역 상향 면적(㎡)	의무 순부담 기준		순부담 계획	
기정	변경		비율	면적	비율	면적
제2종(7)	제3종	23,812.0	10% 이상	2,381.20㎡ 이상	15.58%	6,941.2㎡
제2종	준주거	20,734.3	20% 이상	4,146.86㎡ 이상		
합계		44,546.3	14.66% 이상	6,528.06㎡ 이상		

■ 공공기여에 관한 계획

구분			면적(㎡)		
			제2종(7)	제2종	합계
정비기반 시설	① 토지	도로	2,476.6	2,276.0	4,752.6
		공원	1,820.4	3,048.4	4,868.8
	② 건축물		–	–	–
	③ 무상양도 대상 국 · 공유지		1,603.0	1,922.7	3,525.7
	A. 합계(①+②–③)		2,694.0	3,401.7	6,095.7
기반시설	④ 토지		319.7	–	319.7
	⑤ 건축물		525.8	–	525.8
	B. 합계(④+⑤)		845.5	–	845.5
총 합계			3,539.5	3,401.7	6,941.2

■ 정비계획(상한)용적률 가중치

구분	내용	비고
가중치	• 1	② ÷ ①
① 사업부지 허용용적률	• 210%	–
② 공공시설 등 제공부지 허용용적률	• 공공시설 등 제공부지 용도지역별 허용용적률 가중평균 = (제2종(7) × 210% + 제2종 × 210%) ÷ 순부담 = (3,013.7㎡ × 210% + 3,401.7㎡ × 210%) ÷ 6,415.4㎡ = 210%	순부담 (토지) 기준

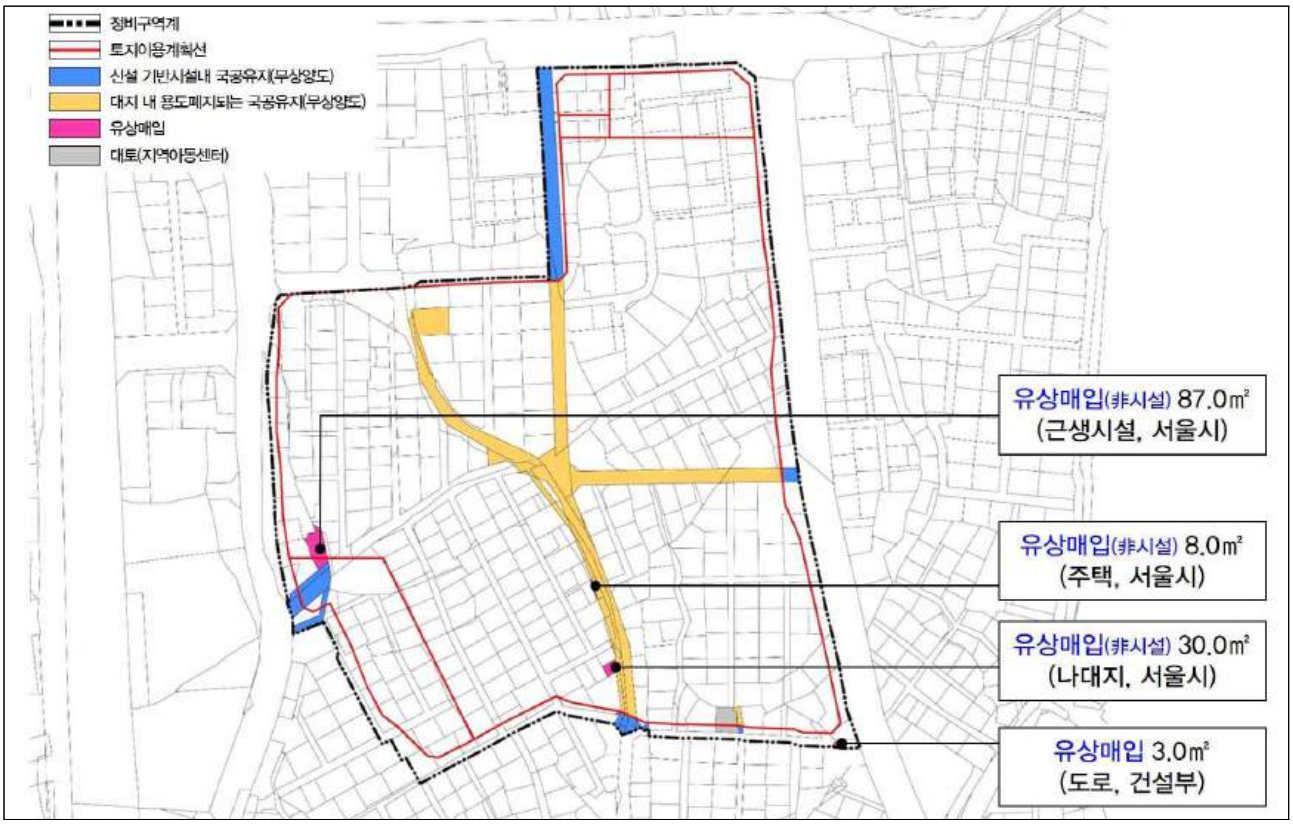
※ 1) 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준(2025.03.18) 적용

■ 무상양도 및 유상매입 면적 산정

구분	국 · 공유지						
	합계	무상양도	대토	유상매입			
				소계	필수분		매입필요분
					국유지	非정비기반시설	
면적(㎡)	3,745.7	3,525.7	98.0	128.0	3.0	125.0	–

※ 1) 무상양도(신설 기반시설내 국 · 공유지 + 대지내 용도폐지되는 기존 정비기반시설 국 · 공유지) : 974.5㎡ + 2,551.2㎡ = 3,525.7㎡
– 용도 및 소유자 : 912.7㎡(도로, 서울시) + 2,585.0㎡(도로, 강북구) + 28.0㎡(공공공지, 강북구)
2) 대토 : 98.0㎡ (송중동 지역아동센터 이전 · 확장으로 78–5번지(강북구) 대토됨)
3) 유상매입 필수분 : 128.0㎡
– 국유지 : 3.0㎡(도로, 건설부)
– 非정비기반시설 : 125.0㎡ = 30.0㎡(나대지, 서울시) + 8.0㎡(주택, 서울시) + 87.0㎡(근린생활시설, 강북구)

〈무상양도 및 유상매입 국 · 공유지〉



다. 특별건축구역 지정(예정)에 관한 사항

1) 특별건축구역 지정(예정) 위치, 범위 및 면적

구역명	위치	범위	면적(㎡)
미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업 특별건축구역(예정)	강북구 미아동 75번지 일대	미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발정비구역내 공동주택용지	44,546.3

2) 건축물의 규모 및 용도

구역명	주용도	면적(㎡)	높이
미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업 특별건축구역(예정)	공동주택 및 부대복리시설	44,546.3	최고 175m 이하 (45층 이하)

3) 특례적용사항

구역명	특례적용사항	적용취지
미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업 특별건축구역(예정)	「건축법」 제61조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)	• 창의적 건축물 디자인 및 주거환경개선을 위해 적용 – 특례적용에 따른 건축물 높이제한 완화로 학교 일조확보 및 주변과 어울리는 스카이라인을 조성 – 주거유형 다양화 및 새로운 주거공간 구현으로 창의적인 도시경관 창출 가능

- 이하 여백 -

7. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

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

가. 재개발 의무 임대주택 계획

<table>
<tr><td colspan="2">구분</td><td colspan="5">계획내용</td></tr>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 임대주택 건설비율 : 주택 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10%
• 임대주택 건설규모 : 전용 40㎡ 이하
– 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상
※ 주택 전체 세대수, 연면적 및 임대주택 세대수 산정시 「도시정비법」 제54조제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수 및 연면적은 제외 (「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조제8항, 국토부)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">산출 근거</td><td>주택 전체 세대수</td><td colspan="5">• 계획(안) : 1,316세대
– 1,584세대(총 세대수) – 268세대(법적상한 증가분) = 1,316세대</td></tr>
<tr><td>임대주택 건설비율</td><td colspan="5">• 계획(안) : 177세대 / 12,838.00㎡(10.26%) → 기준 충족
– 연면적 기준 : 125,093.90㎡ × 10.0% = 12,509.39㎡ 이상</td></tr>
<tr><td>임대주택 건설규모</td><td colspan="5">• 계획(안) : 전용 40㎡ 이하 64세대(36.16%) → 기준 충족
– 임대주택 세대수 기준 : 177세대 × 30.0% = 53.1세대 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">재개발
의무 임대주택
확보계획</td><td>전용면적(㎡)</td><td>공급면적(㎡)</td><td>세대수(세대)</td><td>연면적(㎡)</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>39.90</td><td>60.60</td><td>64</td><td>3,878.40</td><td>–</td></tr>
<tr><td>49.90</td><td>72.00</td><td>42</td><td>3,024.00</td><td>–</td></tr>
<tr><td>59.90</td><td>83.60</td><td>71</td><td>5,935.60</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>177</td><td>12,838.00</td><td>–</td></tr>
</table>

나. 법적상한용적률에 따른 국민주택규모 주택계획

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="5">계획내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(증가용적률)의 50% 이상 국민주택규모 주택으로 건설
• 국민주택규모 주택은 장기공공임대주택으로 활용</td></tr>
<tr><td colspan="2">(예정)법적상한용적률</td><td colspan="5">• 346.54% 이하
※ 건축계획 용적률 적용, 향후 통합심의(건축위원회)를 통해 확정</td></tr>
<tr><td colspan="2">정비계획용적률</td><td colspan="5">• 287.79% 이하</td></tr>
<tr><td>국민주택규모 주택 의무면적</td><td>증가용적률의 50%</td><td colspan="5">• 기준 : 29.38% 이상, 연면적 : 13,085.48㎡ 이상
– (346.54% – 287.79%) × 50% = 29.375% 이상
– 44,546.3㎡(공동주택용지) × 29.375% = 13,085.48㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">국민주택규모주택
확보계획</td><td colspan="5">• 계획(안) : 용적률 29.53%, 연면적 13,155.40㎡ → 기준 충족</td></tr>
<tr><td>전용면적(㎡)</td><td>공급면적(㎡)</td><td>세대수(세대)</td><td>연면적(㎡)</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59.90</td><td>83.60</td><td>71</td><td>5,935.60</td><td>–</td></tr>
<tr><td>84.90</td><td>114.60</td><td>63</td><td>7,219.80</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>134</td><td>13,155.40</td><td>–</td></tr>
</table>

8. 인구 및 주택의 수용계획

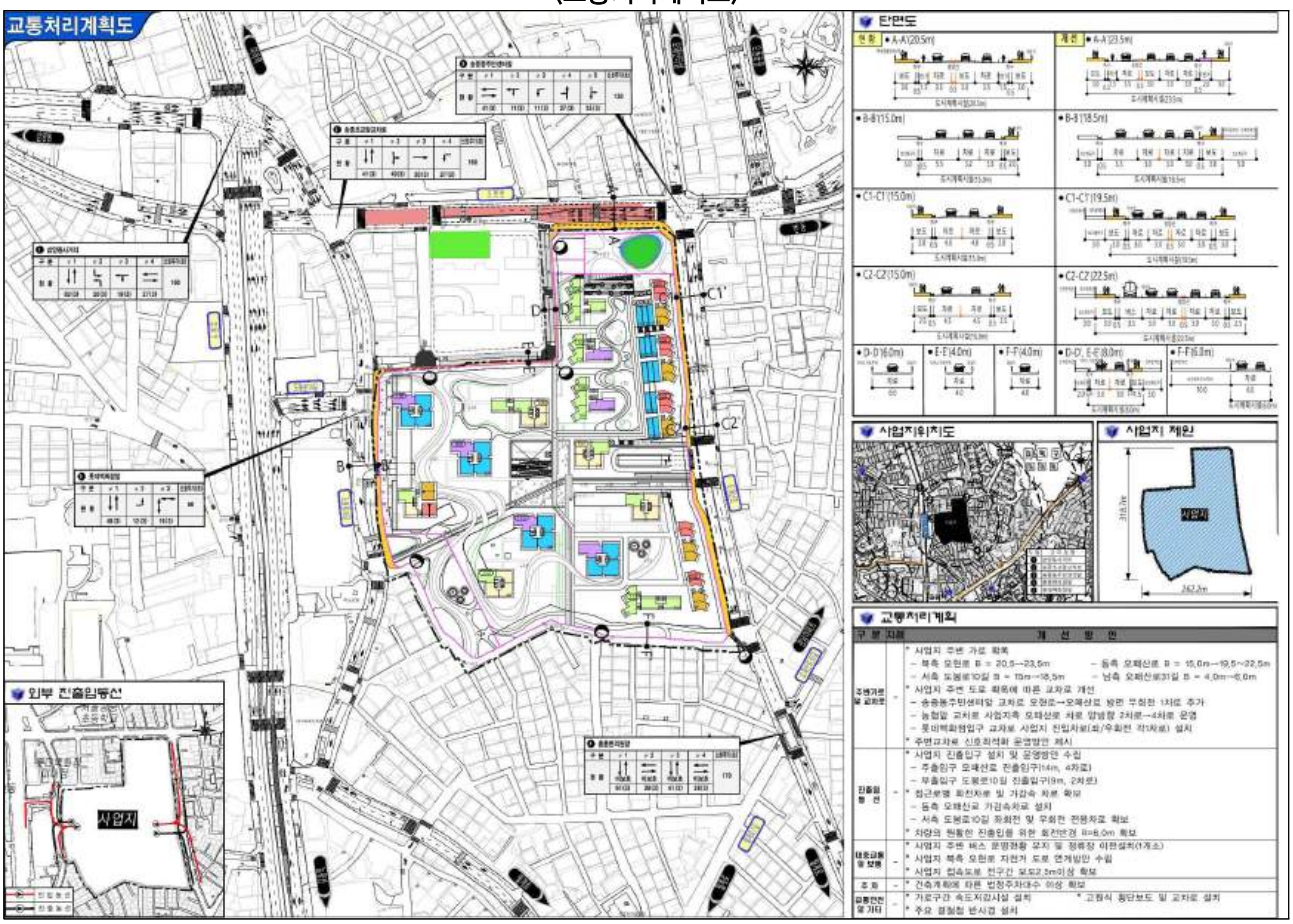
구분	계획세대수(세대)	계획인구(인)	구성비(%)	비고
합계	1,584	3,200	100.0	–
전용 60㎡ 이하	756	1,527	47.7	–
전용 60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	685	1,384	43.2	–
전용 85㎡ 초과	143	289	9.0	–

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

9. 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	*사업지 주변 가로 확폭 - 북측 오현로 B = 20.5→23.5m - 동측 오패산로 B = 15.0m→19.5~22.5m - 서측 도봉로10길 B = 15m→18.5m - 남측 오패산로31길 B = 4.0m→6.0m 확폭 *사업지 주변 도로 확폭에 따른 교차로 개선 - 송중동주민센터앞 교차로 오현로→오패산로 방면 우회전 1차로 추가 - 농협앞 교차로 사업지측 오패산로 차로 양방향 2차로→4차로 운영 - 롯데백화점입구 교차로 사업지 진입차로(좌/우회전 각1차로) 설치 *주변교차로 신호최적화 운영방안 제시
진출입동선	-	*사업지 진출입구 설치 및 운영방안 수립 - 주출입구 오패산로 진출입구(14m, 4차로) - 부출입구 도봉로10길 진출입구(9m, 2차로) *접근로별 회전차로 및 가감속 차로 확보 - 동측 오패산로 가감속차로 설치 - 서측 도봉로10길 좌회전 및 우회전 전용차로 확보 *차량의 원활한 진출입을 위한 회전반경 R=6.0m 확보
대중교통 및 보행	-	*사업지 주변 버스 운영현황 유지 및 정류장 이전설치(1개소) *사업지 북측 오현로 자전거 도로 연계방안 수립 *사업지 접속도로 전구간 보도2.5m이상 확보
주차시설	-	*건축계획에 따른 법정주차대수 이상 확보
교통안전 및 기타	-	*가로구간 속도저감시설 설치 *고원식 횡단보도 및 교차로 설치 *주요 결절점 반사경 설치

〈교통처리계획도〉



10. 환경성검토 결과

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

■ 미아동 75 재개발 신속통합기획

사 업 명		미아동 75 재개발 신속통합기획					
대 지 위 치		서울특별시 강북구 미아동 75일대					
지 역 지 구		3종일반주거지역, 준주거지역					
용 도		공동주택, 부대시설, 근린생활시설					
도 로 현 황						공공청사	417.70 ㎡
구역면적		55,044.10 ㎡	(16,650.84 평)	기반시설	정비기반시설	종교	226.20 ㎡
대 지 면 적	제외면적	10,497.80 ㎡	(3,175.58 평)			도로	4,985.10 ㎡
	사업지면적(공동주택)	44,546.30 ㎡	(13,475.26 평)			공원	4,868.80 ㎡
건 축 면 적		11,996.84 ㎡			소 계		10,497.80 ㎡
건 폐 율		26.93%	(법정 50%)		공영주차장 (중복결정)	건축물	
연면적	지상 연면적	155,164.70 ㎡	(46,937.32 평)			토지	
	지하 연면적	103,127.60 ㎡	(31,196.10 평)			환산부지면적	
	전체 연면적	258,292.30 ㎡	(78,133.42 평)		복지시설 (토지+건축물)	건축물	
용적률 산정연면적		154,364.70 ㎡	(46,695.32 평)			토지	
용 적 률	용적률	346.526% (상한 287.795%이하)				환산부지면적	
	용적률 (분양)				임대주택	건축물	
건 축 규 모		지상45층 / 지하3층				토지지분	
건 물 높 이		175.00 m				환산부지면적	

주차대수	용도	아파트		근린생활시설		기부체납시설			
	산출근거	85이하 75㎡ 당 1대	1,339.17대	134㎡당 1대	20.69	200㎡당 1대	0		
		85이상 65㎡ 당 1대	241.78대						
	법정	1,581 대		21 대		대			
	계획	2,372 대		32 대		대			
		세대당 1.50 대							
조경면적	법정	13,363.89 ㎡	법정 30%	공개공지	법정	.00 ㎡	0.00%		
	계획	14,000.00 ㎡	31.43%		계획	.00 ㎡	0.00%		
순부담율	기반시설(토지)								

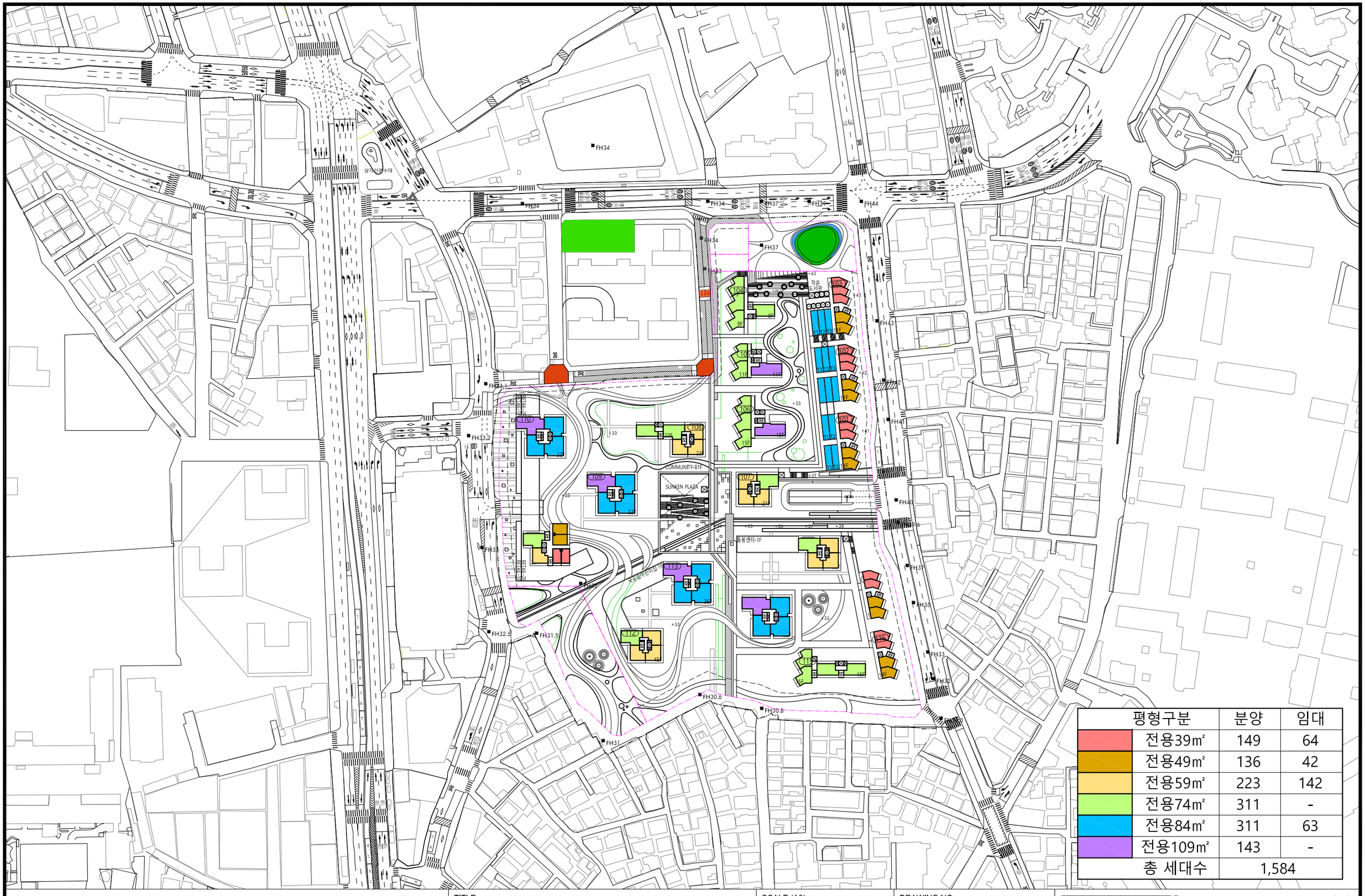
구분		법적기준 및 설치기준		법정	계획	비고
부대시설	관리사무소	50세대이상 : 10㎡+(세대수-50)X0.05㎡		86.70 ㎡	300.00 ㎡	
	경비실	-		-	120.00 ㎡	
복리시설	주민공동시설 총량제	1,000세대이상 : [500㎡+(세대수X2㎡)]X1.25		4,460.00 ㎡	8,750.00 ㎡	세대당 5.52
	작은도서관			298.00 ㎡	400.00 ㎡	공공개방
	어린이집			725.00 ㎡	800.00 ㎡	공공개방
	경로당			725.00 ㎡	750.00 ㎡	
	다함께 돌봄센터	'500세대 이상 : 전용면적 66㎡이상		66.00 ㎡	200.00 ㎡	공공개방
	주민공동시설	공공개방				
			소계	-	1,400.00 ㎡	
		미개방				
			소계	-	4,000.00 ㎡	
	어린이놀이터	'500세대 이상 : 500㎡+0.7㎡X세대수		1,608.80 ㎡	1,650.00 ㎡	
	주민운동시설				950.00 ㎡	

■ 용도별 면적개요 (단위 : ㎡)

구분		시설면적						합계	비율
		전용면적	공용면적	소계	기타공용	기계전기실	주차장		
공동주택		110,006.60	41,398.10	151,404.70	6,570.00	1,425.60	94,860.00	254,260.30	98.44%
근생시설	지하1층	0.00	0.00		-	132.00	1,260.00	1,392.00	
								0.00	
	1층	1,080.00	360.00	1,440.00				1,440.00	
	2층	840.00	360.00	1,200.00				1,200.00	
소 계		1,920.00	720.00	2,640.00	0.00	132.00	1,260.00	4,032.00	1.56%
대지내 기부채납 시설	지하1층					0.00	0.00	0.00	
	1층	0.00	0.00	0.00				0.00	
	3층	0.00	0.00	0.00				0.00	
소계		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%

■ 분 양 면 적 개 요 (단위 : ㎡)

주택형별		세대수	비율	전용면적	주거공용면적			분양면적		기타공용				주차장	계약면적		비고
					벽체공용	코어공용	소계			부대시설	주민공동시설	기계전기실	소계				
재개발의무임대	39형	64세대	4.04%	39.90	4.00	16.70	20.70	60.60	(18.33평)	0.15	2.23	0.52	2.90	34.41	97.91	(29.62 평)	연면적기준(10%)
	49형	42세대	2.65%	49.90	4.60	17.50	22.10	72.00	(21.78평)	0.19	2.79	0.65	3.63	43.03	118.66	(35.89 평)	
	59형	71세대	4.48%	59.90	5.20	18.50	23.70	83.60	(25.29평)	0.23	3.35	0.78	4.35	51.65	139.61	(42.23 평)	
예정법정상한 임대	59형	71세대	4.48%	59.90	5.20	18.50	23.70	83.60	(25.29평)	0.23	3.35	0.78	4.35	51.65	139.61	(42.23 평)	
	84형	63세대	3.98%	84.90	6.50	23.20	29.70	114.60	(34.67평)	0.32	4.75	1.10	6.17	73.21	193.98	(58.68 평)	
분양	39형	149세대	9.41%	39.90	4.00	16.70	20.70	60.60	(18.33평)	0.15	2.23	0.52	2.90	34.41	97.91	(29.62 평)	
	49형	136세대	8.59%	49.90	4.60	17.50	22.10	72.00	(21.78평)	0.19	2.79	0.65	3.63	43.03	118.66	(35.89 평)	
	59형	223세대	14.08%	59.90	5.20	18.50	23.70	83.60	(25.29평)	0.23	3.35	0.78	4.35	51.65	139.61	(42.23 평)	
	74형	311세대	19.63%	74.90	6.00	20.80	26.80	101.70	(30.76평)	0.29	4.19	0.97	5.44	64.59	171.73	(51.95 평)	
	84형	311세대	19.63%	84.90	6.50	23.20	29.70	114.60	(34.67평)	0.32	4.75	1.10	6.17	73.21	193.98	(58.68 평)	
	109형	143세대	9.03%	109.90	8.20	26.50	34.70	144.60	(43.74평)	0.42	6.14	1.42	7.99	94.77	247.36	(74.83 평)	
합계		1,584세대	100.00%	110,006.60	9,038.40	32,359.70	41,398.10	151,404.70		420.00	6,150.00	1,425.60	7,995.60	94,860.00	254,260.30		



평형구분	분양	임대
전용39㎡	149	64
전용49㎡	136	42
전용59㎡	223	142
전용74㎡	311	-
전용84㎡	311	63
전용109㎡	143	-
총 세대수	1,584	

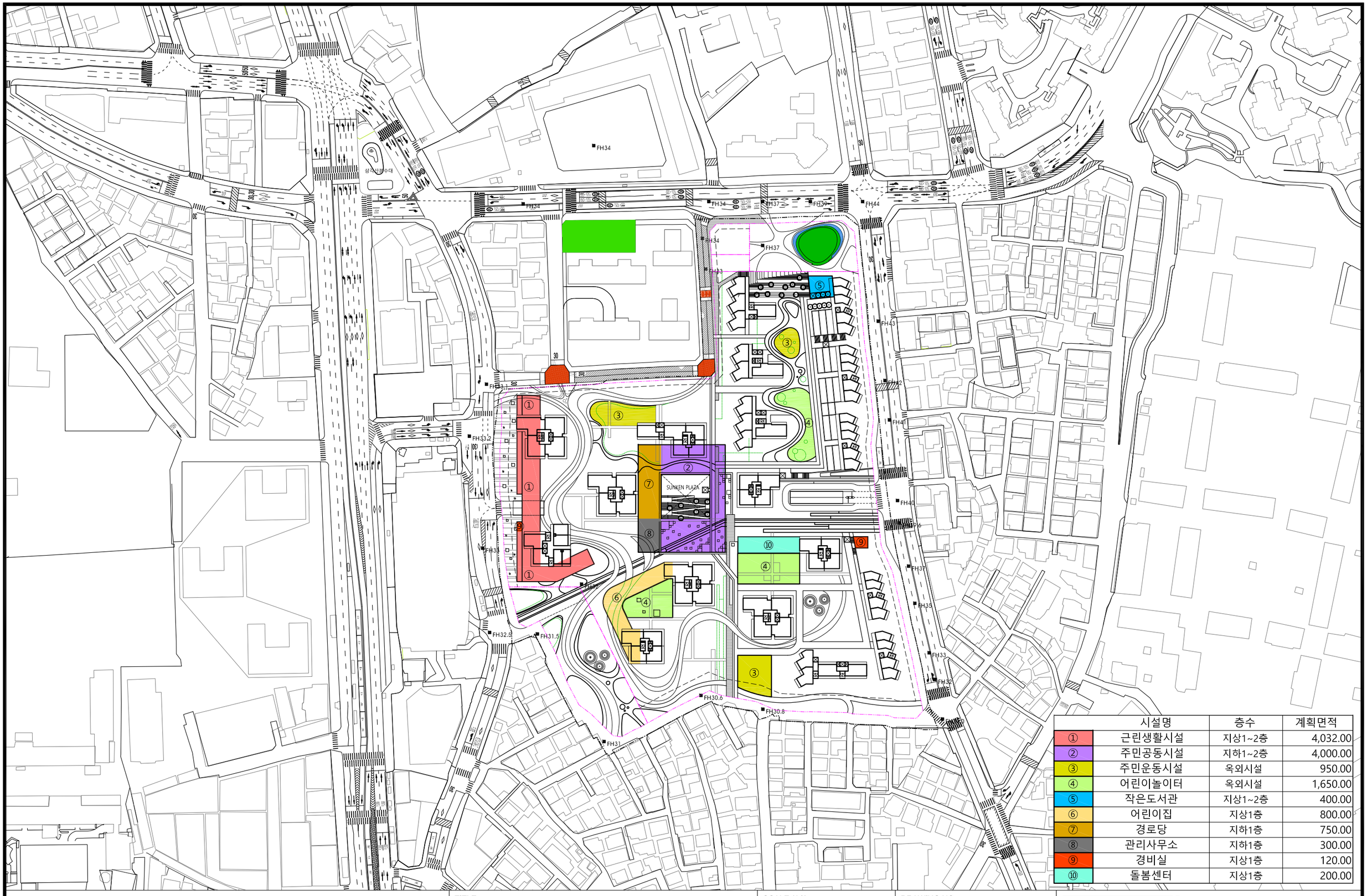
미아동 75일대 신속통합기획 주택정비형재개발

TITLE: 단 지 배 치 도

SCALE (A3): 1/2000

DRAWING NO.

spacesoul architects
스페이스소울 건축사사무소(주)
경기도 성남시 수정구 위례광장로 9-9 퍼스트푸르지오시티 A동 301호
T. 031.751.7080 F. 031.751.7081 E. ssa2021@naver.com



	시설명	층수	계획면적
①	근린생활시설	지상1~2층	4,032.00
②	주민공동시설	지하1~2층	4,000.00
③	주민운동시설	옥외시설	950.00
④	어린이놀이터	옥외시설	1,650.00
⑤	작은도서관	지상1~2층	400.00
⑥	어린이집	지상1층	800.00
⑦	경로당	지하1층	750.00
⑧	관리사무소	지하1층	300.00
⑨	경비실	지상1층	120.00
⑩	돌봄센터	지상1층	200.00

미아동 75일대 신속통합기획 주택정비형재개발

TITLE

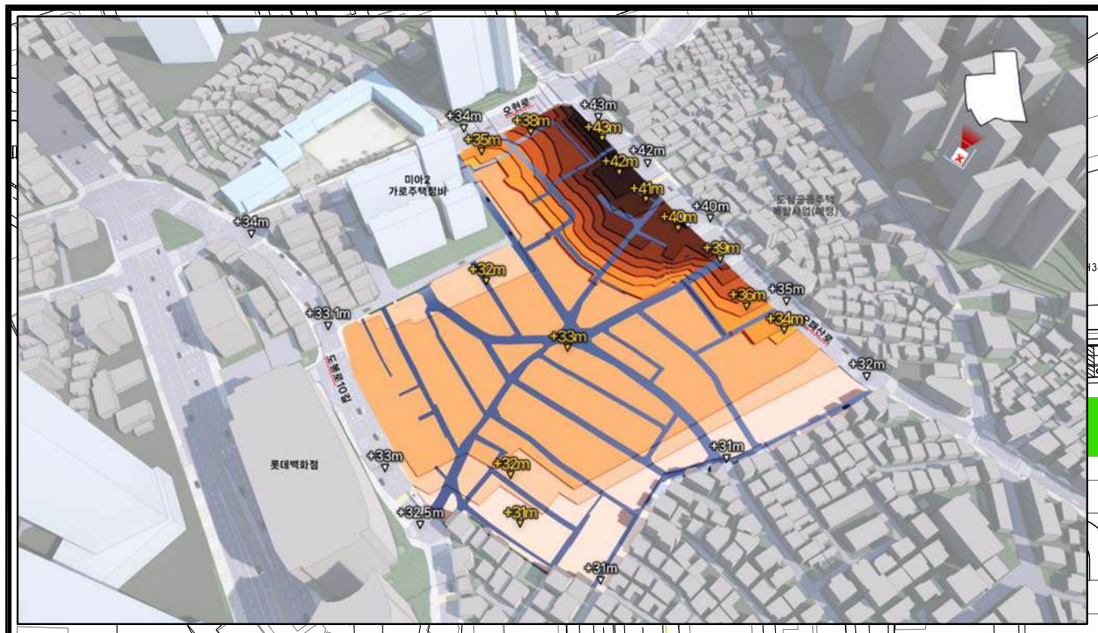
주민공동시설위치도

SCALE (A3)

1/2000

DRAWING NO.

spaceSOU architects
스페이스소울 건축사사무소(주)
경기도 성남시 수정구 위례광장로 9-9 퍼스트푸르지오시티 A동 301호
T. 031.751.7080 F. 031.751.7081 E. ssa2021@naver.com



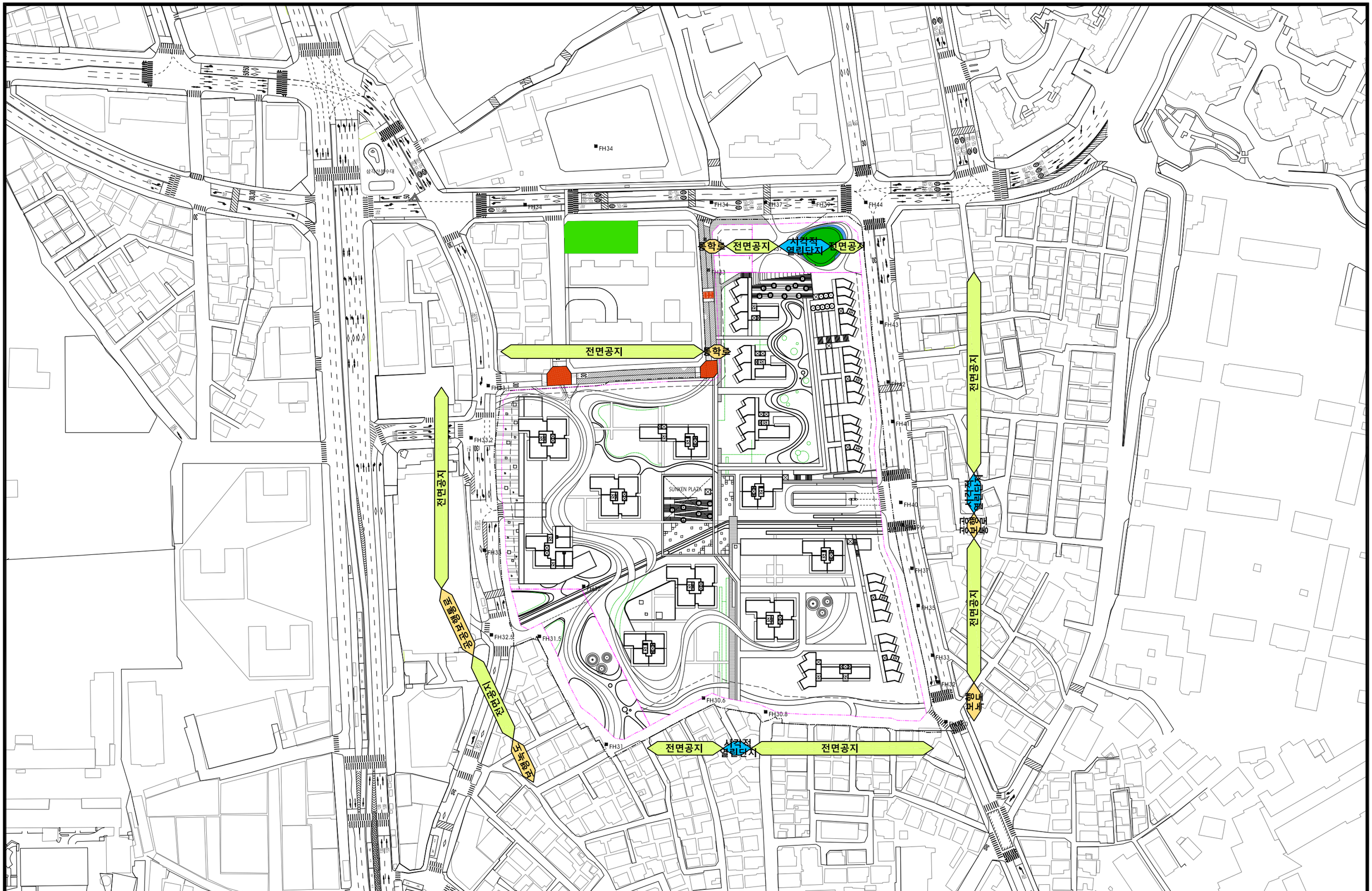
미아동 75일대 신속통합기획 주택정비형재개발	TITLE 대지조성계획(현황)	SCALE (A3) 1/2000	DRAWING NO.

spacesoul architects
스페이스소울 건축사사무소(주)
경기도 성남시 수정구 위례광장로 9-9 퍼스트푸르지오시티 A동 301호
T. 031.751.7080 F. 031.751.7081 E. ssa2021@naver.com



미아동 75일대 신속통합기획 주택정비형재개발	TITLE 대지조성계획(계획)	SCALE (A3) 1/2000	DRAWING NO.

스페이스소울 건축사사무소(주)
경기도 성남시 수정구 위례광장로 9-9 퍼스트푸르지오시티 A동 301호
T. 031.751.7080 F. 031.751.7081 E. ssa2021@naver.com



미아동 75일대 신속통합기획 주택정비형재개발

TITLE

열린단지계획도

SCALE (A3)

1/2000

DRAWING NO.

spacesoul architects
스페이스소울 건축사사무소(주)
경기도 성남시 수정구 위례광장로 9-9 퍼스트푸르지오시티 A동 301호
T. 031.751.7080 F. 031.751.7081 E. ssa2021@naver.com

05 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

1 종전자산가액 추정

2 종후자산가액 추정

3 정비사업비 추정 및 추정비례율

① 종전자산가액 추정

1. 개요

가. 추정분담금 산출을 위한 종전자산가액 추정방법

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

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

나. 종전자산가액 추정의 한계

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

2. 토지 종전자산가액 추정

가. 개별공시지가의 적용

• 토지 종전자산가액을 추정하기 위한 개별공시지가는 용역 조사시점 이전 최근에 공시된 2025년도 개별공시지가를 적용하였음

나. 적용 보정률 결정

1) 적용 보정률 결정방법

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

2) 표준지공시지가

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로접면	형상	2025 공시지가 (원/㎡)
1	미아동	54-18	대	109	2종일주	단독주택	세로(가)	세장형	3,359,000
2	미아동	54-38	대	86	2종일주	단독주택	세각(불)	정방형	3,359,000
3	미아동	72-5	대	68	2종일주	상업용	중로각지	사다리	7,305,000
4	미아동	75-12	대	96	2종일주	단독주택	세로(가)	사다리	3,845,000
5	미아동	75-33	대	109	2종일주	단독주택	세로(가)	세장형	3,352,000
6	미아동	75-110	대	99	2종일주	단독주택	세로(가)	세장형	3,241,000
7	미아동	75-158	대	151	2종일주	상업용	중로한면	부정형	6,389,000
8	미아동	75-177	대	76	2종일주	주상용	세로(가)	사다리	4,461,000
9	미아동	75-283	대	160	2종일주	다세대	세로(가)	사다리	3,515,000
10	미아동	75-293	대	154	2종일주	단독주택	세로(가)	정방형	3,384,000
11	미아동	75-302	대	148	2종일주	단독주택	세각(가)	세장형	3,528,000
12	미아동	77-51	대	93	2종일주	단독주택	세로(가)	가장형	3,180,000
13	미아동	80-8	대	179	2종일주	주상용	중로각지	사다리	4,441,000
14	미아동	80-33	대	126	2종일주	단독주택	세로(가)	정방형	3,030,000
15	미아동	87-8	대	317	2종일주	다세대	세로(가)	사다리	2,975,000
16	미아동	87-25	대	198	2종일주	단독주택	세로(불)	세장형	2,655,000
17	미아동	87-165	대	198	2종일주	주상용	중로한면	세장형	4,273,000

3) 거래사례 및 평가사례

■ 거래사례

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용상황	거래일자	거래금액 (천원)	토지단가 ①(원/㎡)	개별공시지가 ②(원/㎡)	격차율 (①/②)
1	미아동 54-**	145	2종 일주	대	단독주택	2025.07.22	970,000	6,532,000	3,359,000	1.945
2	미아동 54-**	12.9	2종 일주	대	단독주택	2024.02.06	95,000	6,994,000	3,651,000	1.916
3	미아동 61-**	136	2종 일주	대	주상용	2024.06.13	1,400,000	10,064,000	5,545,000	1.815
4	미아동 80-**	106	2종 일주	대	단독주택	2024.06.19	660,000	6,067,000	2,669,000	2.273
5	미아동 54-**	86	2종 일주	대	주거기타	2023.08.31	775,000	8,857,000	3,239,000	2.734
6	미아동 54-**	89	2종 일주	대	단독주택	2023.01.10	635,000	6,494,000	3,077,000	2.110
7	미아동 75-**	83	2종 일주	대	단독주택	2023.08.12	600,000	6,727,000	3,192,000	2.107
8	미아동 **	96	2종 일주	대	단독주택	2023.08.10	685,000	6,637,000	2,779,000	2.388
평균									-	2.161

※ 토지단가 : 유효숫자 넷째자리 미만 반올림 / 출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS

■ 평가사례

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 ①(원/㎡)	개별공시지가 ②(원/㎡)	격차율 (①/②)
1	미아동 54-**	86	2종 일주	대	단독	2024.03.29	담보	9,110,000	3,242,000	2.810
2	미아동 54-**	132	2종 일주	대	단독	2024.06.04	담보	7,540,000	3,242,000	2.326
3	미아동 75-**	173	2종 일주	대	단독	2024.10.07	담보	10,000,000	3,459,000	2.891
4	미아동 77-**	115.5	2종 일주	대	주상용	2024.06.14	담보	10,100,000	4,222,000	2.392
5	미아동 81-**	260	2종 일주	대	주상용	2023.06.21	담보	10,200,000	4,166,000	2.448
6	미아동 90-**	204	2종 일주	대	주상용	2024.07.24	시가참고	14,800,000	5,398,000	2.742
7	미아동 90-**	238	2종 일주	대	단독	2024.08.23	담보	10,700,000	3,747,000	2.856
8	미아동 90-**	215	2종 일주	대	주상용	2024.03.12	담보	13,600,000	5,390,000	2.523
9	미아동 90-**	224	2종 일주	대	주상용	2023.03.24	담보	12,300,000	4,316,000	2.850
10	미아동 92-**	167	2종 일주	대	주상용	2024.04.01	담보	10,300,000	4,672,000	2.205
평균									-	2.604

※ 출처: KAPA HUB

4) 적용 보정률 결정

• 당해 사업구역 내의 거래사례 및 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 토지의 개별공시지가에 적용할 보정률은 2.25~2.43로 적용하였음

다. 토지 종전자산가액 추정 결과

• 대상 사업지 종전자산 토지가액을 다음과 같이 추정하였음

구분	면적(㎡)		토지 종전자산 추정가액(원) (집합건물 부지 제외)
	편입면적	사유지면적	
토지	55,044.10	45,099.40	339,578,264,600

- 이하 여백 -

3. 건물 종전자산가액 추정

가. 개요

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

나. 재조달원가

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

다. 감가율 적용

- 감가율은 내용연수를 기준으로 잔존연수를 참작하여 산정하되, 관찰감가법을 병용하였음

[1 – (1 – 잔가율)] × 경과년수 ÷ 내용연수

라. 건물 종전자산가액 추정 결과

구분	면적(㎡)		건물 종전자산 추정가액(원) (집합건물 제외)
	동수	연면적	
건물	326동	57,953.78	33,416,477,810

4. 구분건물 종전자산가액 추정

가. 공동주택가격의 적용

• 구분건물의 종전자산가액을 추정하기 위한 공동주택가격은 용역 조사시점 이전 최근에 공시된 2025년도 공동주택가격을 적용하였음

나. 적용 보정률 결정

1) 적용 보정률 결정방법

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

2) 구분건물 거래사례

■ **다세대주택 및 연립주택 거래사례**

기호	소재지	동층호	용도	전유면적(㎡) 대지권면적(㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액(천원)	단가 ①(원/전유㎡)	공시가격 ②(원/전유㎡)	격차율 ①/②
1	미아동80-**	202	다세대	43.12 25.82	2025.07.31 2007.11.05	4,000,000	9,276,437	3,965,677	2.339
2	미아동80-**	401	다세대	33.81 20.25	2023.10.07 2007.11.05	2,500,000	7,394,262	3,756,285	1.969
3	미아동80-**	602	다세대	27.76 17.63	2024.04.04 2022.05.04	3,600,000	12,968,299	7,528,818	1.722
4	미아동87-**	102	다세대	62.38 31.89	2025.01.03 2002.12.18	3,900,000	6,252,003	2,580,955	2.422
5	미아동80-**	502	다세대	17.56 11.5	2024.04.24 2016.12.12	2,400,000	13,667,425	4,709,567	2.902
6	미아동87-**	402	다세대	67.41 35.66	2024.02.05 2003.01.28	3,900,000	5,785,491	2,996,588	1.931
7	미아동87-**	301	다세대	55.76 28.51	2024.06.25 2002.10.08	4,220,000	7,568,149	2,887,374	2.621
8	미아동87-**	202	다세대	51.26 30.63	2024.05.16 2080.08.06	4,150,000	8,096,771	3,492,002	2.319
9	미아동87-**	201	다세대	51.27 29.11	2024.04.20 2000.11.09	3,500,000	6,826,604	2,477,082	2.756
10	미아동90-**	가동 10호	다세대	70.44 75.5	2024.01.24 1980.06.27	4,500,000	6,388,415	3,350,369	1.907
11	미아동90-**	304호	다세대	14.48 9.11	2024.02.16 2014.01.10	1,950,000	13,466,850	5,227,901	2.576
12	미아동87-**	302	다세대	33.32 23.24	2023.08.28 2008.11.10	2,700,000	8,103,241	3,631,453	2.231
평균								-	2.308

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

4) 적용 보정률 결정

• 당해 사업구역 인근 거래사례 등을 종합적으로 고려하여 공동주택 공시가격에 적용할 보정률은 평균적으로 2.16으로 적용하였음

다. 구분건물 종전자산가액 추정 결과

• 대상 사업지 종전자산 구분건물가액을 다음과 같이 추정하였음

구분	면적(㎡)		집합건물 종전자산 추정가액(원)
	세대수(호수)	연면적	
구분건물	216세대, 15호	12,720.86	77,101,700,000

5. 종전자산 추정액

가. 유형별 종전자산 추정액

구분	토지		건물		추정가액 합계(천원)
	면적(㎡)	추정가액(천원)	면적(㎡)	추정가액(천원)	
합계	55,044.10	372,641,432	70,675	110,518,178	483,159,610
사유지	45,099.40	339,578,265	57,954	33,416,478	372,994,742
구분건물	6,167.00	-	12,721	77,101,700	77,101,700
국공유지	3,777.70	33,063,167			33,063,167

나. 매입대상 종전자산 추정액

무상양도 및 매입대상 국공유지(천원)	33,063,167	국공유지(토지+건물)
현금청산자 청산금(천원)	22,504,822	(사유지+집합건물)×5%

다. 존치 및 대토용지 추정액

존치 및 대토용지 추정액(천원)	-	-

라. 종전자산 추정액

구분 (천원)		비고
토지등소유자 자산총액	483,159,610	①
무상양도 및 매입대상 국공유지 추정액	33,063,167	②
현금청산자 청산금	22,504,822	③
존치 및 대토용지 추정액	-	④
종전자산 추정액	427,591,620	① - ② - ③ - ④

- 이하 여백 -

2 종후자산가액 추정

1. 개요

가. 추정분담금 산출을 위한 종후자산가액 추정방법

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

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

2. 종후자산가액 추정

가. 공동주택 및 근린생활시설 시세조사

1) 공동주택 시세조사

단지명	소재지	전용면적 (㎡)	시세 (만원)			단가	세대수	준공 년도
			하위평균	일반평균	상위평균	(천원/3.3㎡)		
래미안장위퍼스트하이	성북구 장위동 320	84.94	115,500	120,000	125,000	35,486	1,286	2020
		59.99	103,500	107,500	110,000	42,221		
래미안장위포레카운티	성북구 장위동 322	84.98	108,250	113,000	118,000	32,401	841	2021
		59.92	95,000	100,000	104,000	40,777		
꿈의숲코오롱하늘채	성북구 장위동 319	84.84	99,000	105,000	109,500	29,934	513	2017
		59.35	85,500	91,000	96,000	37,176		
꿈의숲아이파크	성북구 장위동 323	84.47	124,000	129,000	132,500	37,526	1,553	2022
		59.1	106,500	110,500	114,500	43,041		
롯데캐슬클라시아	성북구 길음동 1289	84.76	150,000	165,000	170,000	50,305	1,907	2022
		59.87	127,000	135,500	140,000	54,454		
래미안길음센터피스	성북구 길음동 1288	84.66	150,500	155,500	163,000	43,505	2,352	2019
		59.97	125,000	131,000	135,250	51,845		

※ 출처: KB시세

2) 일반분양 사례조사

단지명	소재지	주택형	공급면적(㎡)	공급세대수	입주자모집공고	금액(만원)	공급단가(천원/3.3㎡)	세대수	준공년도(예정)
엘리프 미아역 2단지	강북구 도봉로 222 (미아동)	49	70.26	11	2023.04.13	63,143	29,720	182	2026.08 (예정)
		59	84.65	20		77,623	30,310		
		74	105.82	20		97,041	30,310		
		84	119.81	19		114,263	31,540		
서울원 아이파크	노원구 월계동 85-7번지 일대	59	83.53	32	2024.11.15	103,800	41,090	2,264	2028.07 (예정)
		74	103.71	33		121,400	38,710		
		84	115.57	260		141,400	40,460		
푸르지오 라디우스 파크	성북구 장위동 25-55번지 일대	59	84.14	225	2024.07.05	94,200	37,020	1,637	2027.03 (예정)
		84	109.58	206		121,100	36,530		
창경궁 롯데캐슬 시그니처	성북구 삼선동2가 296번지 일원	59	79.76	54	2024.11.28	108,910	45,120	1,223	2027.04 (예정)
		85	111.63	140		139,000	41,160		
더샵 퍼스트월드	중랑구 상봉동 83-1번지 일원	39	57.24	20	2024.12.13	58,700	33,880	999	2029.08 (예정)
		44	63.37	13		65,700	34,280		
		84	119.94	76		134,900	37,190		
		98	139.26	130		154,900	36,760		
		119	167.01	84		182,900	36,200		

※ 출처: 분양공고문

3) 근린생활시설 사례조사

건물명	소재지	동호수	용도	전용면적(㎡) / 공급면적(㎡)	거래일자 / 사용승인일	거래금액(원)	전용단가(천원/3.3㎡) / 공급단가(천원/3.3㎡)
꿈의숲 효성해링턴 플레이스	강북구 미아동 1369	상가 108동 1-1A호	근린생활시설	30.30	2022.04.20	400,000,000	43,640
				47.77	2019.09.27		27,680
미아프라자	강북구 미아동 1357-6	106호	근린생활시설	36.44	2024.06.16	500,000,000	45,359
				71.71	2009.11.25		23,049

※ 출처: KAIS

나. 종후자산 추정

1) 분양주택

- 사업대상지 주변 아파트 단지의 59타입 시세는 평당 30,000~45,000천원 수준임
- 사업대상지 주변 아파트 단지의 84타입 시세는 평당 31,000~41,000천원 수준임
- 본건과 사업지와 규모가 유사한 푸르지오라디우스파크의 59 타입 분양가의 경우 평당 37,000천원 수준으로 조사되었으며, 84타입 분양가는 평당 36,500천원 수준으로 조사됨
- 본 사업지는 단지 규모 측면 및 입지적 측면에서 푸르지오 라디우스파크와 대체로 유사함.
- 본건 사업지의 규모, 인근 아파트 단지의 시세수준, 최근 인근 아파트 시장동향 등을 종합적으로 고려하여 일반분양가를 추정하였으며, 각 타입별로 격차율을 적용하였음
- 조합원 분양가는 일반분양의 85% 수준으로 추정하였음

타입	건립 세대수	조합원분양분(보류지 포함)			일반분양분		
		세대수	분양단가(원/평)	수입추산(천원)	세대수	분양단가(원/평)	수입추산(천원)
39	149	58	31,237,500	33,212,553	91	36,750,000	61,305,119
49	136	53	31,832,500	36,745,528	83	37,450,000	67,699,863
59	223	86	32,725,000	71,172,097	137	38,500,000	133,386,831
74	311	120	31,237,500	115,319,791	191	36,750,000	215,941,962
84	311	120	29,750,000	123,759,405	191	35,000,000	231,745,553
109	143	55	28,262,500	67,993,428	88	33,250,000	127,987,629
합계	1,273	492	-	448,202,803	781	-	838,066,956

2) 임대주택

- 의무 임대주택은 토지매각수입과 건축물매각수입을 합산하여 산정하였음. 토지매각수입은 사업지 평균토지단가를 반영하여 7,530,000원/㎡를 적용하였으며, 건축물매각수입 산정시 공공건설임대주택 표준건축비를 적용하되, 지하층은 표준건축비의 63%, 샷시등설치비는 표준건축비의 4.7%를 적용하였음
- 법정상한 임대주택은 토지는 기부채납 대상으로 건축물매각수입을 산정하되, 공공건설임대주택 표준건축비를 적용하되, 지하층은 표준건축비의 63%, 샷시등설치비는 표준건축비의 4.7%를 적용하였음

구분	타입	세대수	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	건물가액 (천원)	토지가액 (천원)	세대당매각가 (천원)
재개발 임대 (의무)	39	64	60.600	21.690	6,397,300	10,452,800	263,283
	49	42	72.000	25.770	5,114,300	8,150,000	315,817
	59	71	83.600	29.920	9,843,400	15,996,100	363,937
	소계	177	-	-	21,355,000	34,598,900	316,124
소형임대 (법적상한)	59	71	83.600	-	9,843,400	-	138,639
	84	63	114.600	-	12,091,900	-	191,935
	소계	134	-	-	21,935,300	-	163,696
합계		311	-	-	43,290,300	34,598,900	250,448

3) 근린생활시설

- 본 사업지 인근 신축아파트 내 상가 및 아파트단지 인근 상가 1층 거래시세는 전유면적(3.3㎡)당 약 44,500천원 내외 수준임
- 근린생활시설의 일반분양가는 인근지역의 신축아파트 내 상가 및 아파트단지 인근 상가 1층 거래시세 수준 등을 감안하여 공급면적(3.3㎡)당 40,000천원 수준을 적용하였으며, 조합원 분양가는 일반분양 예정가의 85% 수준으로 추정함

구분	층	호수	공급면적 (㎡)	조합원분양수입 (천원)	일반분양수입 (천원)	분양수입 (천원)
근린생활시설	2	-	1,832.73	4,241,160	4,989,600	9,230,760
	1	-	2,199.27	11,309,760	13,305,600	24,615,360
	합계		4,032.00	15,550,920	18,295,200	33,846,120

4) 종후자산 추정액

구분 (천원)		비고
분양주택(조합원분양)	448,202,803	①
분양주택(일반분양)	838,066,956	②
임대주택	77,889,200	③
근린생활시설	33,846,120	④
매출부가세 수입 차감액	7,500,000	⑤
종후자산 추정액	1,390,505,078	① + ② + ③ + ④-⑤

- 이하 여백 -

3 정비사업비 추정 및 추정비례율

1. 정비사업비 추산액

• 본 사업지 예상 건축공사비는 최근 2개년 이내 인근지역에 소재한 유사규모의 재개발, 재건축 추진 사업구역 건축공사비 수준(평당815~880만원) 등을 고려하여 평당 850만원 수준으로 추정하였음

항목			추정액(천원)	비율(%)	상세내용
총계			912,795,450	100.00%	
공사비	소계		671,266,386	73.54%	
	건축공사비	건축공사비	664,069,503	72.75%	건축연면적 평당 850만원 적용
		매입부가세	4,016,050	0.44%	전체 연면적 중 전용85㎡이하 주택부분 제외
	건축물 철거비		0	0.00%	건축비에 포함
	`부대시설 공사비		0	0.00%	건축비에 포함
	정비기반시설 공사비		3,180,833	0.35%	「기반시설 표준시설비용」 등 참고
설계비	소계		10,145,414	1.11%	
	건축설계 용역비		9,223,104	1.01%	건축설계, 수량산출 및 내역서 작성 등
	기타설계 용역비		922,310	0.10%	친환경인증, 배출소음저감 등
감리비	소계		13,819,231	1.51%	
	건축 감리비		8,291,539	0.91%	건축, 토목, 기계 등
	전기 감리비		2,763,846	0.30%	전기 등
	정보통신 및 소방 감리비		1,381,923	0.15%	정보통신 및 소방 감리 등
	기타 감리비		1,381,923	0.15%	소방 등 기타 감리비
보상비	소계		65,253,876	7.15%	
	국공유지 매입비		33,062,430	3.62%	조합매입 국공유지
	청산대상자 청산금		24,755,304	2.71%	사유재산추정액의 5%의 1.1배
	이주,손실보상비	영업손실보상비	3,300,000	0.36%	점포 100호(추정) × 3,300만원
		주거이전비	4,136,142	0.45%	도시근로자 가구원수별 가계지출비 적용
관리비	소계		5,278,253	0.58%	
	추진위원회운영비		0	0.00%	정보몽땅 추정치 적용
	조합운영비		2,016,000	0.22%	정보몽땅 추정치 적용
	총회비		2,250,000	0.25%	정보몽땅 추정치 적용
	신탁등기비		110,800	0.01%	정보몽땅 추정치 적용
	소송비		421,612	0.05%	정보몽땅 추정치 적용
	기타 관리비		479,841	0.05%	정보몽땅 추정치 적용

항목			추정액(천원)	비율(%)	상세내용
부대경비	소계		103,565,840	11.35%	
	수수료 등 기타 사업비	소계	56,651,199	6.21%	
		정비사업전문관리 용역비	3,842,303	0.42%	정보몽땅 추정치 적용
		경계명시, 분할, 확정측량비	267,992	0.03%	정보몽땅 추정치 적용
		감정평가수수료	886,974	0.10%	정보몽땅 추정치 적용
		세무회계용역비 (기장,결산및세무조정, 회계감사)	282,039	0.03%	정보몽땅 추정치 적용
		이주관리 지원용역비	642,244	0.07%	정보몽땅 추정치 적용
		분양보증수수료	3,750,223	0.41%	정보몽땅 추정치 적용
		분양대행수수료	1,966,688	0.22%	정보몽땅 추정치 적용
		분양광고선전비	760,137	0.08%	정보몽땅 추정치 적용
		민원처리비 등	3,176,995	0.35%	정보몽땅 추정치 적용
		보존등기비 등	31,678,931	3.47%	일반분양분(취득세,등록세 포함)
		기타 사업비	9,396,673	1.03%	정보몽땅 추정치 적용
	각종 (분) 부담금	소계	12,656,108	1.39%	
		광역교통시설부담금	562,868	0.06%	정보몽땅 추정치 적용
		학교용지부담금	6,633,016	0.73%	정보몽땅 추정치 적용
		상수도 부담금	660,528	0.07%	정보몽땅 추정치 적용
		하수도 부담금	1,445,558	0.16%	정보몽땅 추정치 적용
		지역난방/도시가스 부(분)담금	2,751,467	0.30%	정보몽땅 추정치 적용
		기타 부(분)담금	602,671	0.07%	정보몽땅 추정치 적용
	제세 공과	소계	10,798,471	1.18%	
		재산세 등	10,473,786	1.15%	정보몽땅 추정치 적용
		법인세	324,685	0.04%	직접 추정
	금융 비용	소계	23,460,062	2.57%	
		사업비 이자비용	23,460,062	2.57%	정보몽땅 추정치 적용
		조합원이주비 등 대여금이자	0	0.00%	조합원 개별분담으로 적용 안함.
예비비			43,466,450	4.76%	예상치 못한 사업비용 발생에 대비한 예비비용 (사업비 5%)

2. 추정 비례율 산정

• 아래의 추정 비례율 산정 산식을 바탕으로 추정 비례율을 산정하였음

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

구분	금액(천원)	비고
종후자산(수입) 추정액	1,390,505,078	①
사업비(지출) 추정액	912,795,450	②
종전자산(출자금) 추정액	427,591,620	③
추정 비례율 (%)	111.72%	(① – ②) ÷ ③

- 이하 여백 -

06 경관성 검토서

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

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

- 본 대상지 일대는 미아사거리역 역세권(350m)에 해당되고, 주요 간선도로(도봉로, 오현로, 오패산로)에 인접하여 토지용의 효율성 제고가 요구되는 지역으로 대상지 주변으로 여러개발사업이 진행 중인 반면, 대상지 자체는 매우 쇠락한 지역으로서 주변 개발사업과 연계하여 기반시설 확충 및 주거환경 개선이 시급한 지역임
- 최근 도심내 주택공급 기반 마련을 위해 「재개발활성화를 위한 6대 규제완화 방안(21.05.26)」을 발표하고 신속통합기획을 전면도입하여 신속하고 합리적인 정비계획을 수립하고 있음
- 이에 따라 '25년 신속통합기획 주택재개발 1차 후보지 선정위원회(25.02.27)에서 강북구 미아동 75번지 일대가 후보지로 선정되었으며, '25년 7월부터 본 과업에 착수하여 전문가 자문 및 주민의견수렴을 거쳐 공공성과 사업성이 균형을 이루는 신속통합기획 가이드라인(26.03.23)을 마련하였음

나. 계획의 목적

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

사업명	• 미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업
위치	• 서울특별시 강북구 미아동 75번지 일대
면적	• 55,044.1㎡
용도지역	• 제2종, 제2종(7층이하)
용도	• 공동주택 및 부대복리시설 • 공원, 도로

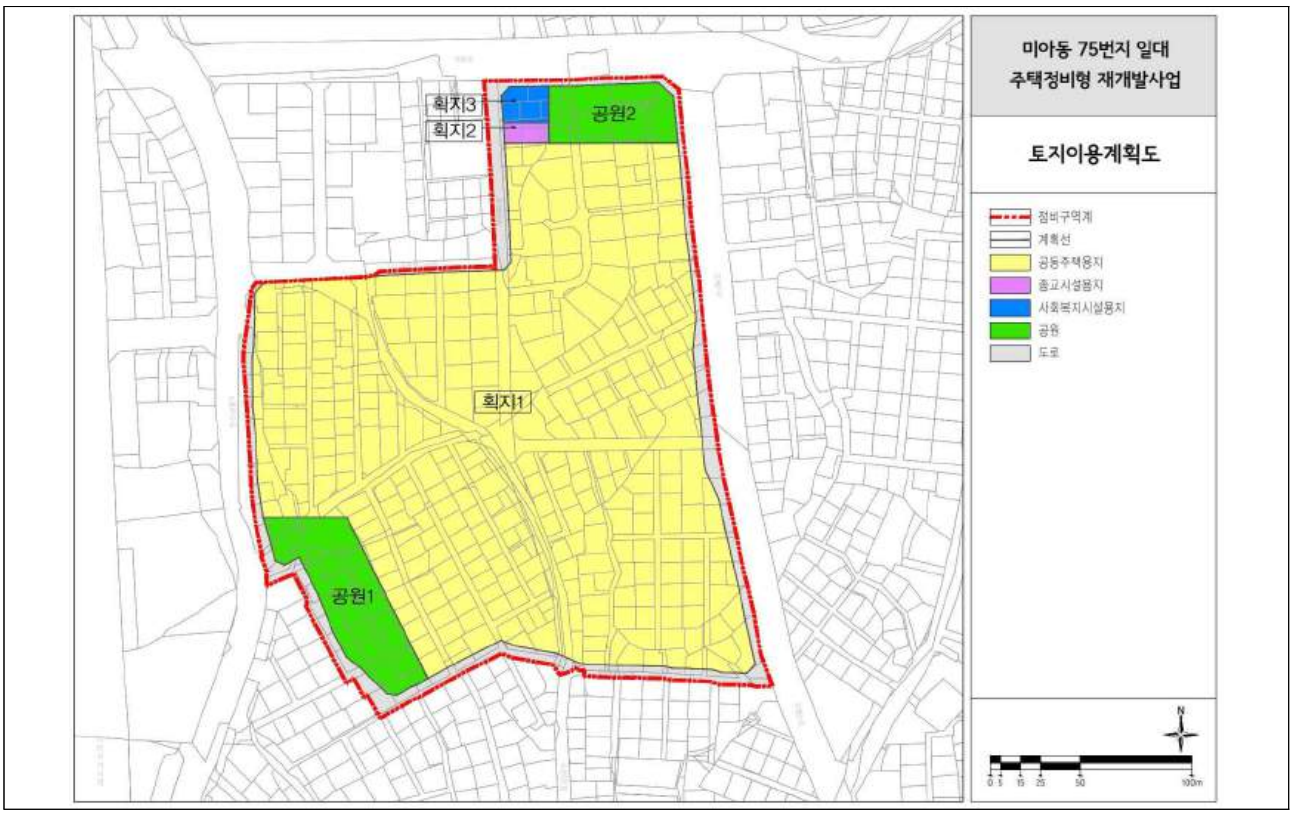
〈 위치도 〉



다. 토지이용에 관한 계획

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		55,044.1	100.0	-
공동주택용지(획지1)		44,546.3	80.9	공동주택 및 부대복리시설
종교시설용지(획지2)		226.2	0.4	광은교회 이전
기반시설용지	소계	10,271.6	18.7	-
	도로	4,985.1	9.1	오패산로 완화차로 포함
	공원1	3,048.4	5.5	미아사거리역 인근(남서측)
	공원2	1,820.4	3.3	송중초등학교 인근(북측)
	복지시설(획지3)	417.7	0.8	송중동 지역아동센터 이전 및 확장

〈토지이용계획도〉



2 경관성 검토와 경관계획의 목표

1. 경관검토의 개요

가. 검토의 배경 및 목적

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

2. 경관계획의 개요

나. 계획의 기본방향 및 목표

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

3. 경관계획의 방향

가. 경관계획의 기본사항

1) 경관형성의 기본시점

• 조망되는 대상으로서의 경관조성 시점

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

• 조망하는 주체(인간)으로서의 경관조성 시점

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

2) 경관구조

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

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

3) 계획수립시 경관관련 고려사항

• 종합적이고 일체감 있는 축 형성 및 계획방향 제시

• 여건에 맞는 건축물, 가로 및 공공공간 복합적 계획

• 미래지향적인 관점에서 구역의 입체적 체험가능

• 주요 요소들 중심의 구역수준에 적합,특색있는 계획

• 상징적 요소의 배치 및 공원, 녹지별 이미지 부여

• 다른 부문별 계획과 연계하여 검토, 수립

• 시뮬레이션을 통한 조망권 경관분석 요구

나. 경관계획의 범위

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

1) 조망형 경관(원경/중경)계획

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

2) 인접부 경관계획

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

3) 시거리 정의에 따른 범위

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

4. 경관 관련 상위계획 검토

가. 2040 서울도시기본계획

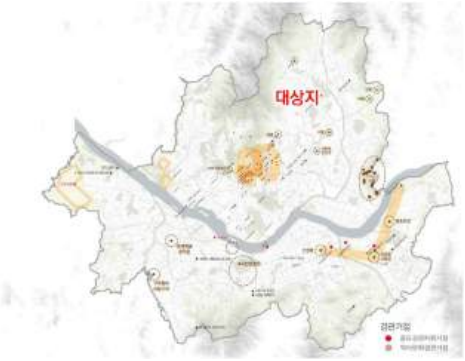
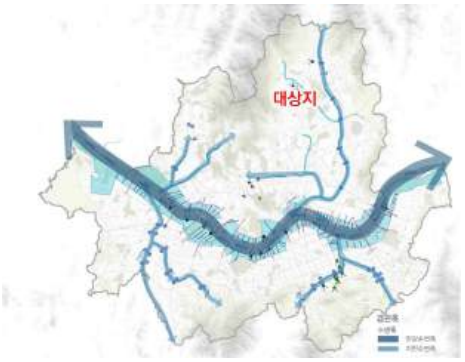
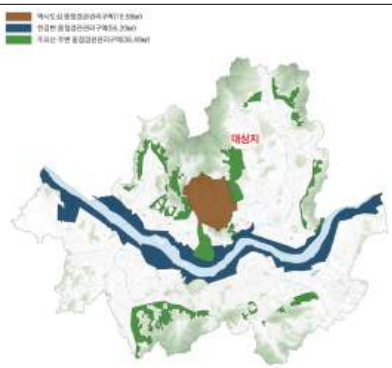
1) 미래상 및 목표

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

2) 동북권계획

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

나. 서울특별시 경관계획(2016): 경관계획

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">주요 내용</th></tr>
<tr><td>경관미래상</td><td colspan="2">“자연과 역사가 어우러진 매력있는 경관도시 서울”</td></tr>
<tr><td>경관유형별 목표</td><td colspan="2">
</td></tr>
<tr><td rowspan="4">경관구조 기본구상</td><td>[경관권역] – 해당사항없음</td><td>[경관자원거점] – 해당사항없음</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>[경관축/자연녹지축]–외사산축부근,해당사항없음</td><td>[경관축/수변축] – 해당사항없음</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td rowspan="2">중점경관 관리구역</td><td>[역사도심, 한강변, 주요산 중점경관관리구역]</td><td></td></tr>
<tr><td>• 해당사항 없음</td><td>
</td></tr>
</table>

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

다. 서울시 생활권계획 : 삼각산생활권

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

3 경관시뮬레이션 분석

1. 관련용어의 개념

가. 시거리에 의한 분할

■ **조망**

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

■ **조망의 유형**

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

■ **조망자원과 조망대상**

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

■ **조망**

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

■ **시각회랑 (Visual Corriodor)**

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

나. 적용계획 기준

1) 경관시뮬레이션 기준(2016 서울특별시 경관계획)

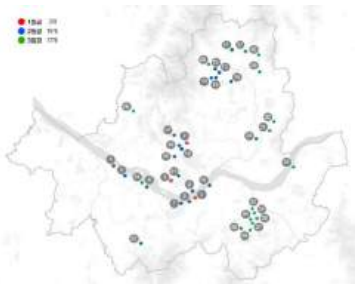
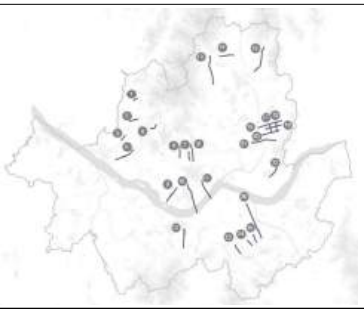
■ **개념 및 목적 · 대상**

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

■ **작성방법**

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

■ 조망점 및 조망축

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

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

2) 조망형 경관 계획기준

■ 사진합성 작성기준

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

■ 조망점 선정기준

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

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

3) 조망거리의 산정

■ **지침상의 조망거리 산정기준(지구단위계획 수립지침)**

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

■ **조망거리 설정**

- 근경의 경우 서울시의 경관심의 기준에 의하면 주변 필지와의 연접부의 경관에 대하여 이격거리 및 경관의 부조화 등을 검토하도록 하고 있어 지구단위계획 수립지침상의 기준을 운용하려 했으나 대상지의 여건에 따라 300m 이내를 조망거리로 설정
- 중경은 지구단위계획수립지침상의 기준을 준용하되, 대상 사업지의 규모와 조망여건 등을 고려하여 300m~600m 조망거리로 설정
- 원경은 600m 이상 조망거리로 설정하였으나, 주변 기개발지 혹은 고층 개발예정지로 인해 차폐되어 중요한 녹지축인 북서울꿈의숲에서만 조망점을 선정하였음

다. 조망점의 선정

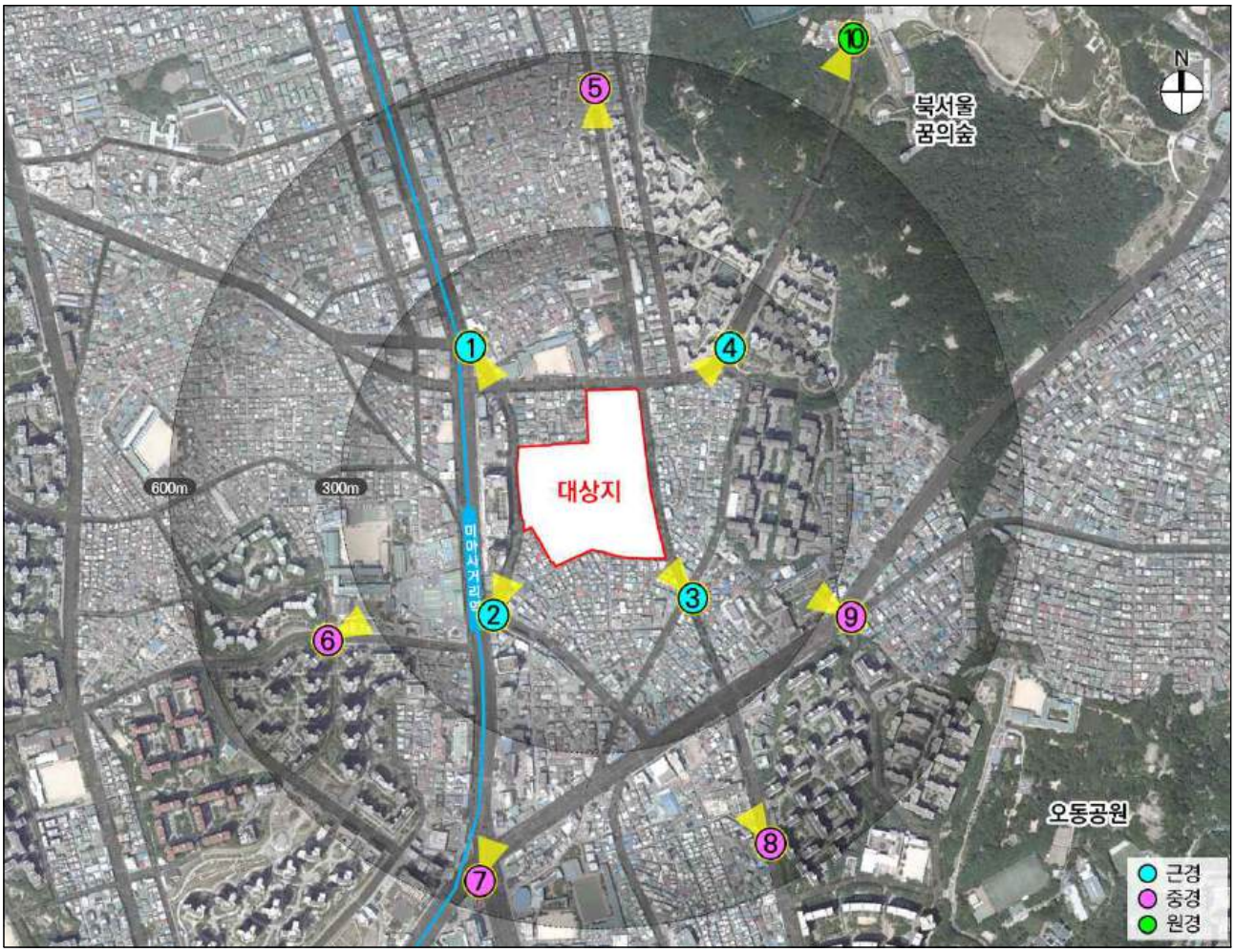
1) 조망점의 선정기준

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

2) 조망점 선정

구분	조망점	위치	거리(m)	선정사유
근경	조망점 1	삼양입구 사거리(도봉로)	206	주요 도로축 및 교차점
	조망점 2	미아사거리역 2번출구 앞 버스정류장	162	유동인구 많은 지점
	조망점 3	농협 송중지점 앞(오패산로)	81	주요 도로축 및 교차점
	조망점 4	어울림공원 앞(오현로)	189	주요 도로축 및 교차점
중경	조망점 5	오패산로 북측 500m 지점	500	주요 도로축
	조망점 6	영훈초 · 국제중 · 고교 입구	398	유동인구 많은 지점
	조망점 7	미아사거리(도봉로)	540	주요 도로축 및 교차점 유동인구 많은 지점
	조망점 8	오패산로 남측 500m 지점	500	주요 도로축
	조망점 9	창문여중 · 고교, 동북선 예정역(월계로)	385	주요 도로축 및 교차점 유동인구 많은 지점
원경	조망점 10	북서울꿈의숲 서문 앞	775	유동인구 많은 지점

〈조망점 선정도〉



3. 주요 조망점 시뮬레이션 분석

가. 경관 시뮬레이션 작성기준

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

나. 경관 시뮬레이션 작성 방법

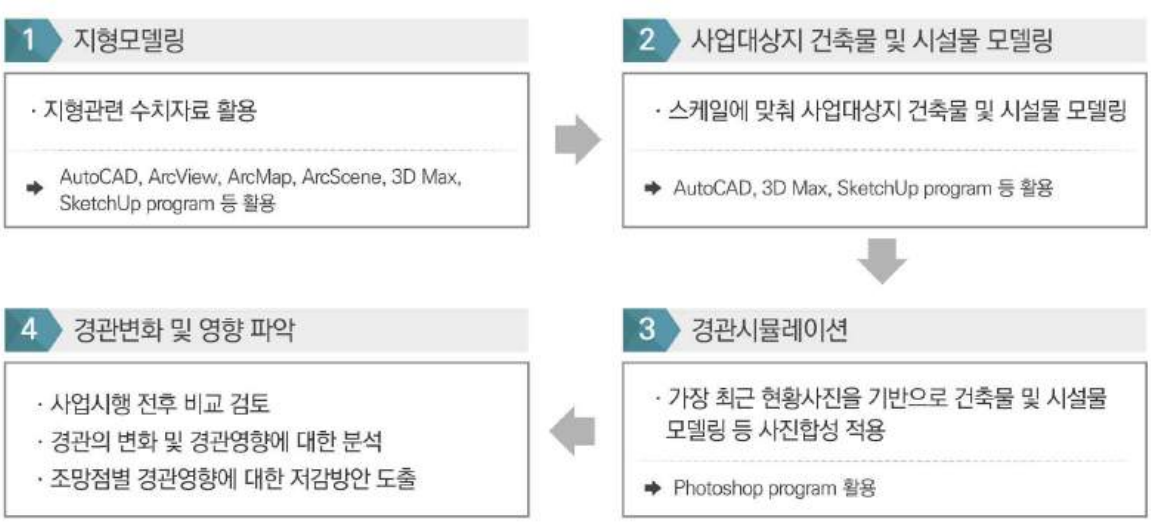
• 현재의 경관에서 사업시행 후 변화될 모습을 예측하여 시각적으로 표현함

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

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

다. 경관 시뮬레이션 작성 과정

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



라. 경관시뮬레이션 분석

1) 근경_조망점1

Key map	위치	이격거리(m)
	삼양입구 사거리(도봉로)	206
경관 영향 예측	• 대상지 북서측 삼양입구사거리에서 바라본 근경 조망점 • 타워형주동 계획으로 경관 변화를 보임	
사업시행 전		
사업시행 후		

2) 근경_조망점2

Key map	위치	이격거리(m)
	미아사거리역 2번출구 앞 버스정류장	162
경관 영향 예측	• 유동인구가 많은 대상지 남서측 미아사거리역 2번출구 앞 버스정류장에서 바라본 근경 조망점 • 도봉로변 기개발된 빌딩과 더불어 도심경관이 연출됨	
사업시행 전		
사업시행 후		

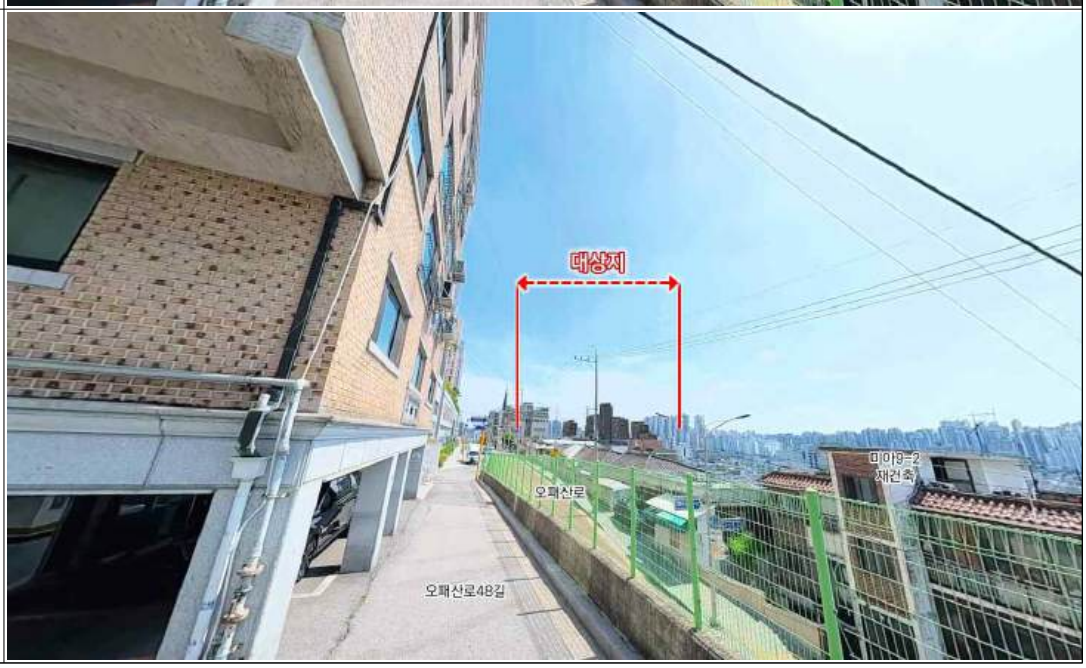
3) 근경_조망점3

Key map	위치	이격거리(m)
	농협 송중지점 앞(오패산로)	81
경관 영향 예측	• 대상지 남동측 농협 송중지점 앞 교차로(오패산로)에서 바라본 근경 조망점 • 동측 도심공공주택복합사업 개발시 오패산로변 경관의 변화가 예상됨	
사업시행 전		
사업시행 후		

4) 근경_조망점4

Key map	위치	이격거리(m)
	어울림공원 앞(오현로)	189
경관 영향 예측	• 대상지 북동측 어울림공원 앞(오현로)에서 바라본 근경 조망점 • 대상지 개발시 아파트 주동 전면부가 조망되지만, 대상지 동측의 도심공공주택복합사업 개발시 경관의 변화가 예상됨	
사업시행 전		
사업시행 후		

5) 중경_조망점5

<table>
<tr><th>Key map</th><th>위치</th><th>이격거리(m)</th></tr>
<tr><td rowspan="2">
</td><td>오패산로 북측 500m 지점</td><td>500</td></tr>
<tr><td colspan="2">경관 영향 예측
• 대상지 북측 오패산로 500m 지점에서 바라본 중경 조망점
• 대상지 개발시 아파트 주동 전면부가 조망되지만, 대상지 북측의 미아9-2구역 재건축사업 개발시 차폐될 것으로 예상됨</td></tr>
<tr><td>사업시행 전</td><td colspan="2">
</td></tr>
<tr><td>사업시행 후</td><td colspan="2">
</td></tr>
</table>

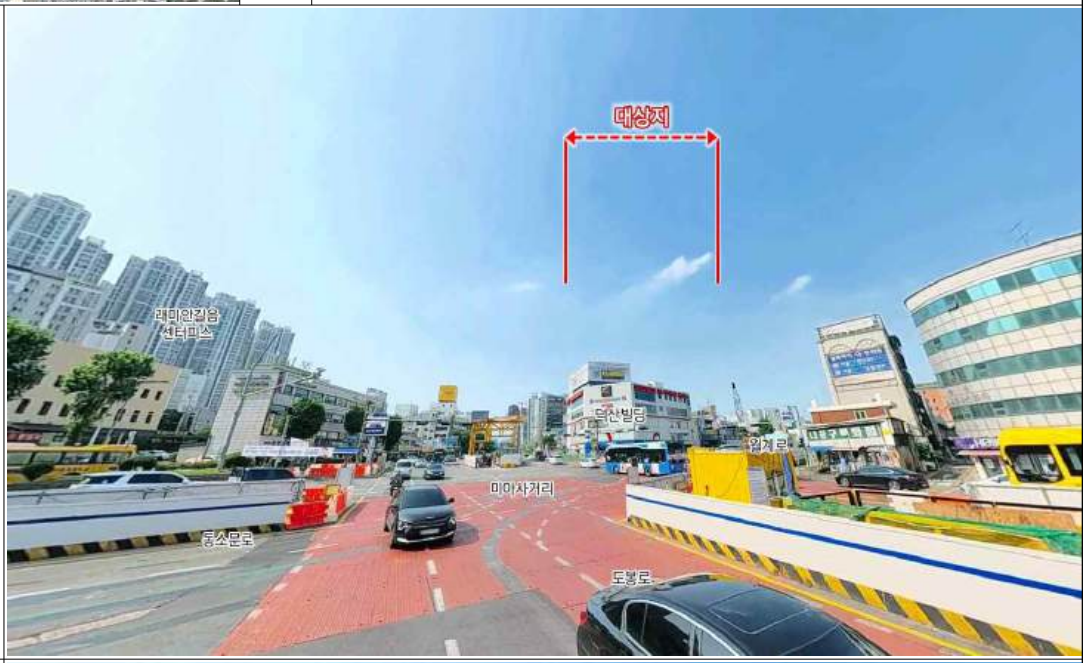
6) 중경_조망점6

Key map	위치	이격거리(m)
	영훈초 · 국제중 · 고교 입구	398
경관 영향 예측	• 대상지 서측 미아재정비촉진지구내 영훈초 · 국제중 · 고교 입구에서 바라본 중경 조망점 • 대상지 주동 고층 45F 일부가 조망되나, 기존 상가 등 건축물로 인해 대상지 대부분이 차폐되어 경관 변화가 없을 것으로 예상됨	
사업시행 전		
사업시행 후		

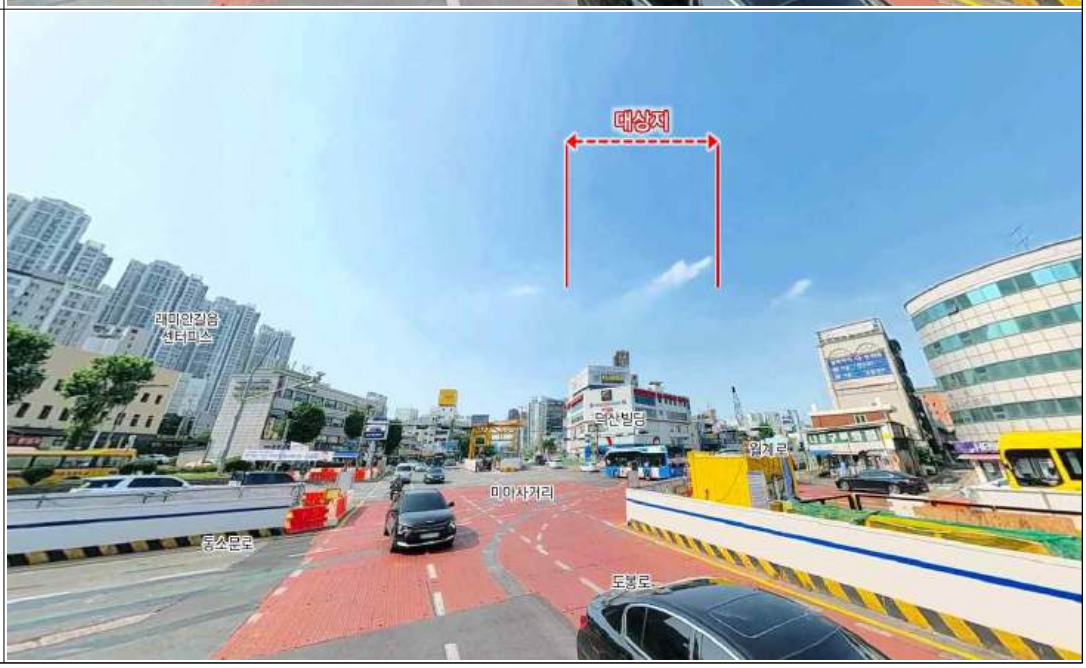
7) 중경_조망점7

Key map	위치	이격거리(m)
	미아사거리(도봉로)	540
	경관 영향 예측	• 대상지 남측 미아사거리(도봉로)에서 바라본 중경 조망점 • 대상지 주동 고층 45F 일부가 조망되나, 기존 상가 등 건축물로 인해 대상지 대부분이 차폐되어 경관 변화가 없을 것으로 예상됨

사업시행 전



사업시행 후



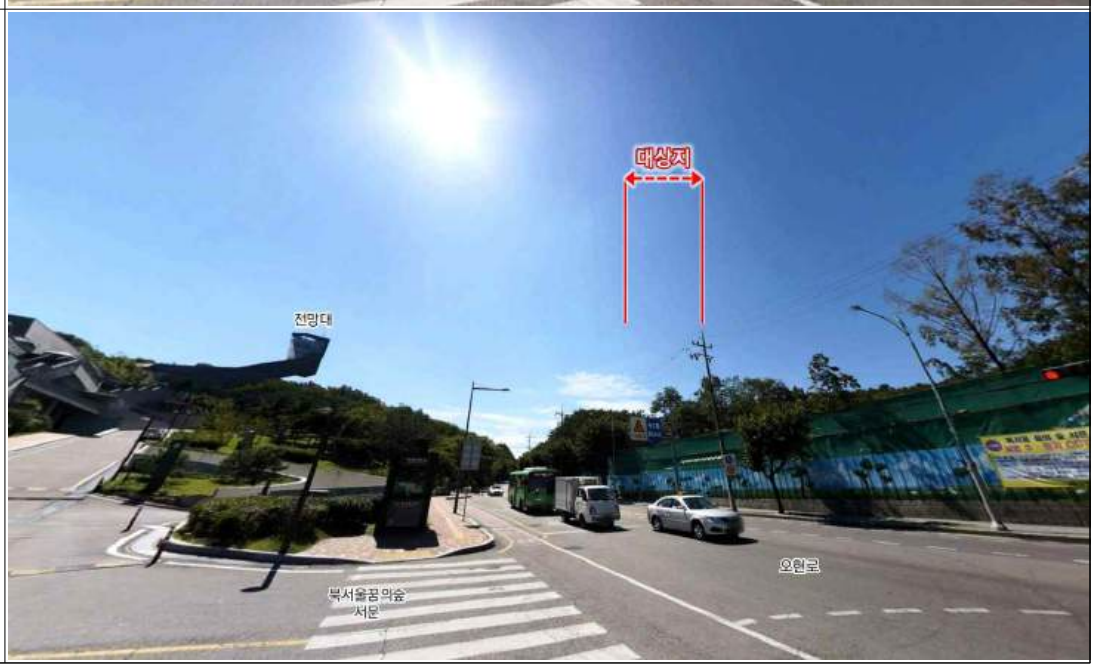
8) 중경_조망점8

Key map	위치	이격거리(m)
	오패산로 남측 500m 지점	500
	경관 영향 예측	• 대상지 남측 오패산로 500m 지점에서 바라본 중경 조망점 • 대상지 주동 고층 45F 일부가 조망되나, 기존 상가 등 건축물로 인해 대상지 대부분이 차폐되어 경관 변화가 없을 것으로 예상됨
사업시행 전		
사업시행 후		

9) 중경_조망점9

Key map	위치	이격거리(m)
	창문여중 · 고교, 동북선 예정역(월계로)	385
	경관 영향 예측	• 대상지 남동측 창문여중 · 고교, 동북선 예정역(월계로)에서 바라본 중경 조망점 • 월계로 주변 건축물로 인해 대상지 전체가 차폐되어 경관의 변화가 없을 것으로 예상됨
사업시행 전		
사업시행 후		

10) 원경_조망점10

Key map	위치	이격거리(m)
	북서울꿈의숲 서문 앞	775
경관 영향 예측	• 대상지 북동측 북서울꿈의숲 서문 앞에서 바라본 원경 조망점 • 대상지 전체가 차폐되어 경관의 변화가 없을 것으로 예상됨	
사업시행 전		
사업시행 후		

07 환경성 검토서

1 계획의 개요
2 검토항목 설정
3 항목별 환경현황 예측 및 저감방안
4 환경성검토 총괄표

1 계획의 개요

1. 배경 및 목적

- 본 대상지 일대는 미아사거리역 역세권(350m)에 해당되고, 주요 간선도로(도봉로, 오현로, 오패산로)에 인접하여 토지이용의 효율성 제고가 요구되는 지역으로 대상지 주변으로 여러개발사업이 진행 중인 반면, 대상지 자체는 매우 쇠락한 지역으로서 주변 개발사업과 연계하여 기반시설 확충 및 주거환경 개선이 시급한 지역임
- 이에 주택정비형 재개발사업을 통하여 주변 개발사업과 연계된 합리적인 토지이용계획과 주거환경을 개선하고, 쾌적한 정주공간을 마련하고자 함
- 기존 도심 내 주택공급으로 서민주거 안정에 기여하고, 주변지역과 조화를 이룰 수 있는 도시공간을 계획하고자 함

2. 주요 사업내용

- 위　　치 : 서울특별시 강북구 미아동 75번지 일대
- 면　　적 : 55,044.1㎡
- 명　　칭 : 미아동 75번지 일대 주택정비형 재개발사업
- 목표년도 : 2036년
- 사업내용 : 주변 개발사업과 연계된 합리적인 토지이용계획과 주거환경을 개선하고, 쾌적한 정주공간 마련을 위한 주택정비형 재개발 사업

3. 지역특성

가. 지역현황

- 강북구는 서울의 동북단에 위치하며 동쪽으로는 노원구, 도봉구와 접해있고 서쪽으로 경기도 고양시, 남쪽은 성북구, 북쪽은 경기도 양주시, 도봉구와 접하고 있는 지역임
- 지형적으로는 서부산지, 중앙저지, 동부산지로 구분되며 서부의 산지는 태백산맥 철령부근에서 갈라져 서남쪽으로 달리는 광주산맥 지맥의 일부로 이 광주산맥은 서울부근에 산세를 이루고 있음
- 서울의 진산인 북한산(높이836.5m)은 백운봉, 인수봉, 만경봉 등 수많은 봉우리와 맑은 계곡으로 이뤄져 있으며 서울의 강북구, 도봉구, 성북구, 은평구와 경기도 고양시, 양주시 경계에 걸쳐 있어 관광객들의 휴식처이자 명소로 자리 잡고 있음
- 사업대상지는 서측으로 제2종일반주거지역, 동측으로 제2종일반주거지역(7층이하)으로 결정되어 있는 지역으로, 대상지 남측을 제외한 북 · 서 · 동측은 15m 이상의 도시계획시설(도로)와 접해있으며, 북측으로 학교(송중초등학교가 위치해 있음.

나. 환경관련 지역지구의 지정현황

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

1) 상수원보호구역

• 사업대상지가 위치한 강북구에는 상수원보호구역으로 지정된 지역은 없는 것으로 조사됨

2) 야생생물 보호구역

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

〈서울시 야생생물보호구역 현황〉

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

※ 자연생태 보호 현황(2026.1월 기준), 서울시

3) 생태 · 경관보전지역

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

4) 생태자연도 현황

• 사업대상지의 생태자연도를 조사한 결과 전지역 3등급 지역으로 조사됨

5) 연료사용기준

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

6) 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정

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

〈배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정〉

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

※ 환경부 고시 2007-107호

7) 환경오염 배출시설 현황

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

〈환경오염 배출시설 현황〉

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

※ 강북통계연보, 2025, 강북구

2 검토항목 설정

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

③ 항목별 환경현황 예측 및 저감방안

1. 자연생태환경

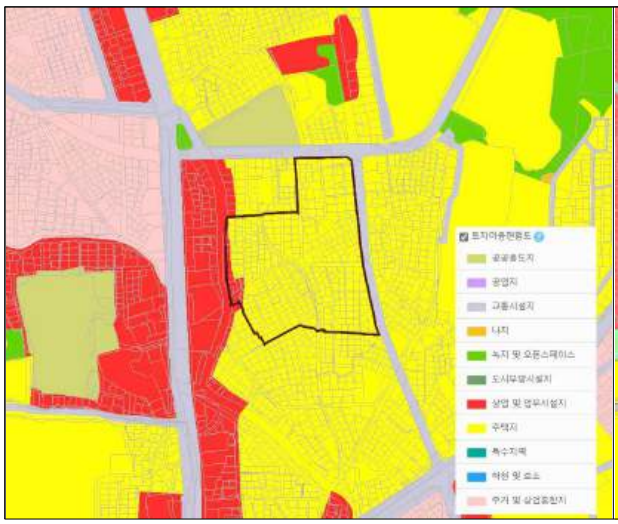
가. 비오톱 및 동·식물

1) 현황

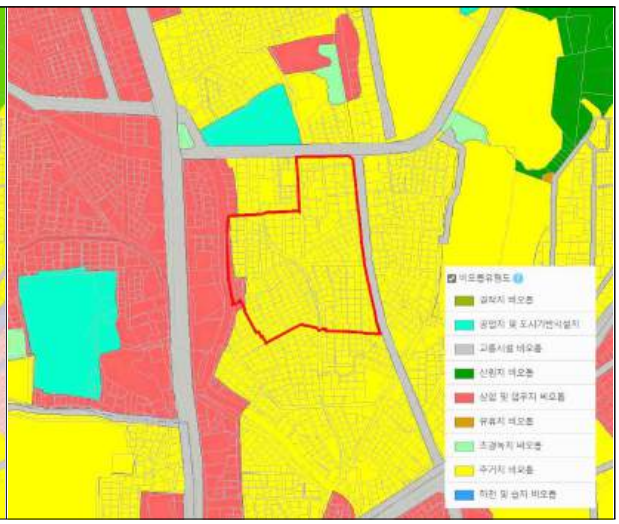
① 비오톱

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

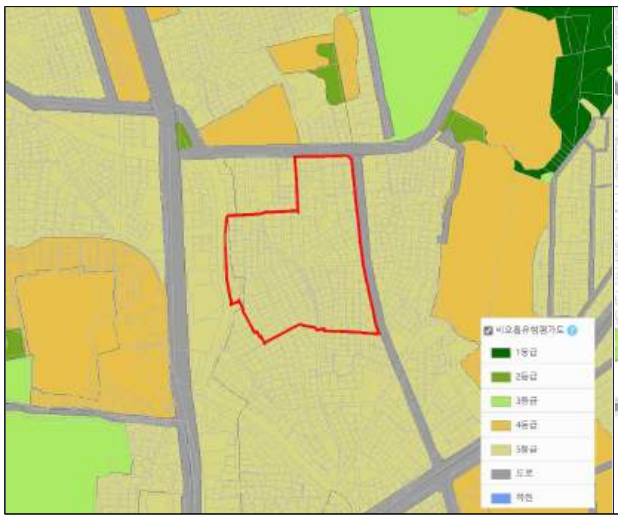
〈토지이용현황도(주택지, 상업 및 업무시설지)〉



〈비오톱유형도(주거지, 상업 및 업무지 비오톱)〉



〈비오톱유형평가도(5등급)〉



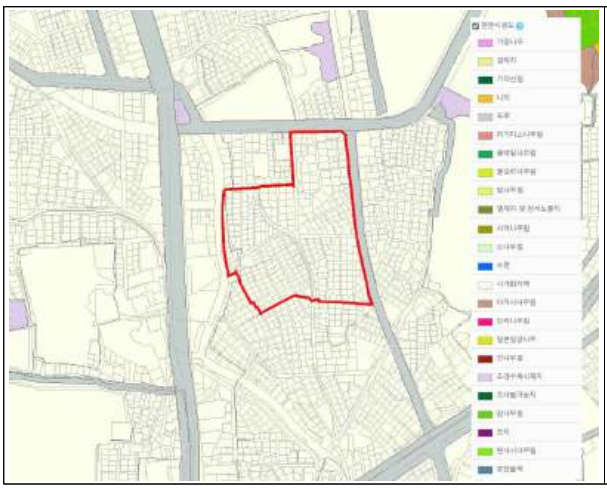
〈개별비오톱평가도(평가제외)〉



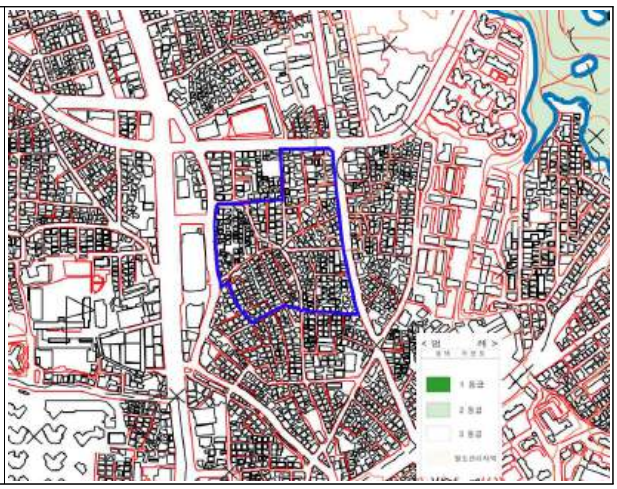
② 동 · 식물 및 생태자연도

- 사업대상지는 시가화지역으로 서울특별시 및 환경부 지정 야생보호 동 · 식물은 분포하지 않는 것으로 조사됨
- 대상지는 서울특별시 강북구 미아동 75번지 일원에 위치하고 있으며, 생태자연도 3등급 지역에 해당되는 것으로 조사됨

〈현존식생도(시가화지역)〉



〈생태자연도(3등급)〉



2) 영향예측

① 비오톱의 변화

- 사업대상지의 용도지역은 일반주거지역으로, 금번 정비계획 수립으로 인한 비오톱의 변화는 없을 것으로 예상됨

② 동 · 식물상의 변화

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

3) 저감방안

① 비오톱의 보호 및 복원

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

② 조경계획

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

③ 생물상 피해 최소화 방안

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

나. 녹지네트워크

1) 현황

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

〈사업대상지 현황〉



2) 영향예측

- 녹지면적을 최대한 확보할 수 있도록 계획하되, 면적 확보에만 치중하여 분산되거나 적절하지 않은 위치에 녹지가 계획되는 것을 방지하고, 녹지연결, 축, 클러스터 등의 방법으로 녹지공간의 질적 측면을 확보하도록 계획수립.

3) 저감방안

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

2. 생활환경

가. 토지환경

1) 현황

① 강북구의 용도지역현황

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

〈강북구 용도지역 현황〉

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

※ 강북통계연보, 2025, 강북구

② 사업대상지 토지 현황

• 사업대상지 용도지역은 제2종일반주거지역 및 준주거 지역으로 조사됨.

〈사업대상지 용도지역 현황〉

구분	합계	제2종일반주거지역 (7층이하)	제2종일반주거지역
면적(㎡)	55,044.1	28,985.4	26,058.7
구성비(%)	100.0	52.7	47.3

• 아울러, 사업대상지 지목은 대지가 81.4%로 대부분을 차지하고 있으며 그외, 도로가 16.2%, 구거 1.7%등으로 이루어져 있음.

〈사업대상지 지목별 현황〉

구분	합계	답	대지	도로	구거	잡종지
면적(㎡)	55,044.1	140.0	44,781.4	8,907.7	941.0	274.0
구성비(%)	100.0	0.3	81.4	16.2	1.7	0.5
필지수	500	2	402	73	22	1

2) 영향예측

① 개발 기본방향

- 노후 주거지 정비를 통한 주거환경 쾌적성 및 도시환경 제고
- 지역간 연계 도모 및 지역과 함께하는 공원 배치로 쾌적한 주거단지 조성
- 주변개발을 고려한 선제적 교통계획
- 지역주민 이용 편의를 위한 기반시설 계획
- 주변과 조화로운 역세권 경관 창출

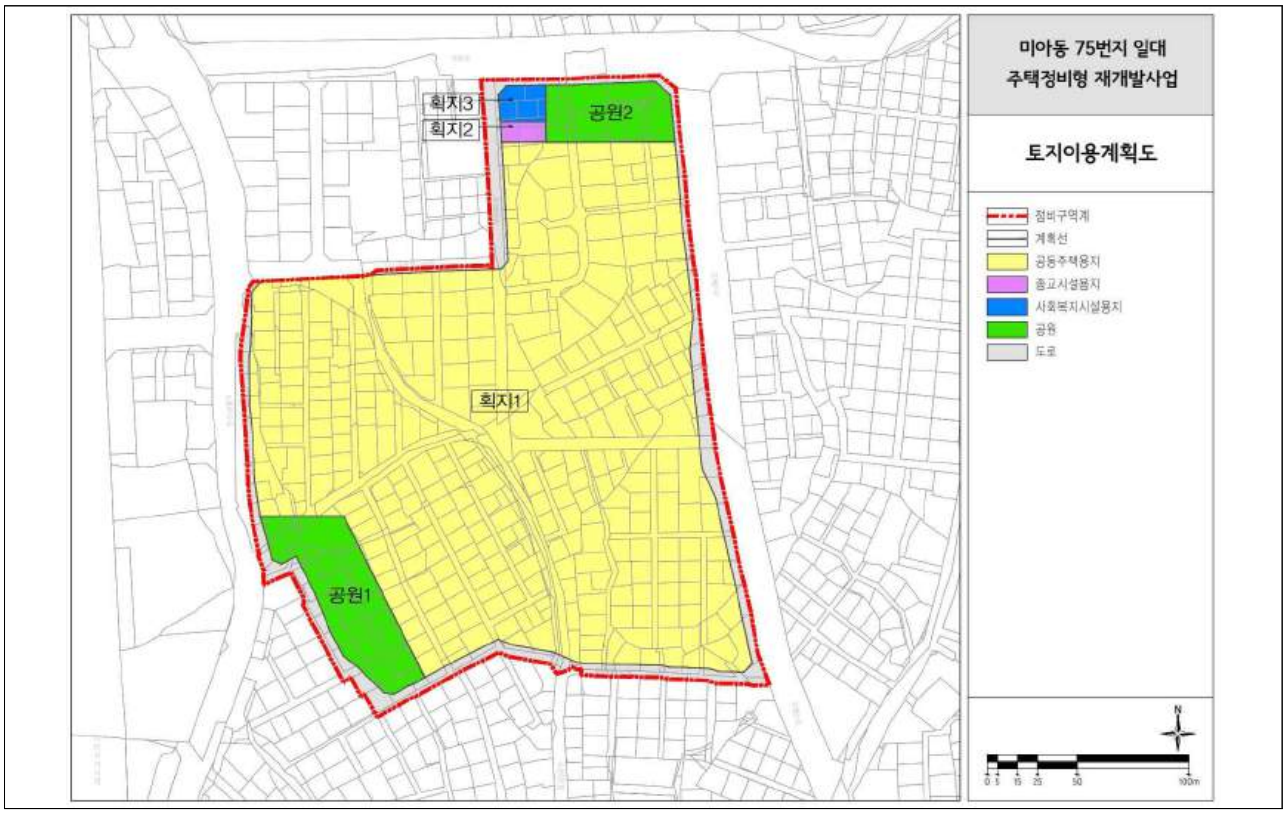
② 토지이용 계획

- 사업대상지는 1,584세대의 공동주택과 도로, 공원, 복지시설 등 기반시설 용지로 구분하여 토지이용계획 수립

〈토지이용 계획〉

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		55,044.1	100.0	-
공동주택용지(획지1)		44,546.3	80.9	공동주택 및 부대복리시설
종교시설용지(획지2)		226.2	0.4	광은교회 이전
기반시설용지	소계	10,271.6	18.7	-
	도로	4,985.1	9.1	오패산로 완화차로 포함
	공원1	3,048.4	5.5	미아사거리역 인근(남서측)
	공원2	1,820.4	3.3	송중초등학교 인근(북측)
	복지시설(획지3)	417.7	0.8	송중동 지역아동센터 이전 및 확장

〈토지이용계획도〉



③ 공원조성 계획

- 사업대상지 남서측 대중교통 이용자 및 주변 상권 방문자를 고려하여 공공보행통로와 연계한 공원 신설
- 송중초 학생들을 배려하여 보행환경개선을 위한 사업대상지 북측 공원 신설

〈공원 결정(변경)조서〉

구분	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	공원	어린이 공원	미아동 75-9번지 일대	-	증) 3,048.4	3,048.4	-	남서측
			미아동 87번지 일대	-	증) 1,820.4	1,820.4	-	북측

④ 공공공지 폐지

- 현황도로 확폭 및 도시계획시설(도로) 신규 지정으로 기존 공공공지 폐지

〈공공공지 결정(변경)조서〉

구분	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
			기정	변경	변경후		
폐지	공공공지	미아동 78-5번지 일대	28	감) 28	-	강북구고시 제2014-46호 (2014.03.06)	-

나. 지형 · 지질

1) 현황

- 사업대상지는 서울시 강북구 미아동 75번지 일원으로 일반주거지역으로 지정되어 있는 지역임
- 북동측으로 북서울꿈의숲, 북측 송중초등학교가 위치하여 녹지 · 교육환경이 우수한 지역임
- 대상지는 미아사거리역 역세권에 해당되며, 간선도로 및 미아지역중심과 접해 고밀개발 및 용도 고도화가 요구됨
- 주변 미아중심재정비 촉진지구, 주택정비형 재개발사업, 역세권 활성화사업 등 개발이 활발한 지역임

〈위치도〉



2) 영향예측

① 절 · 성토 비율

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

② 지형변형 비율

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

③ 굴착에 따른 인접구조물의 침하평가

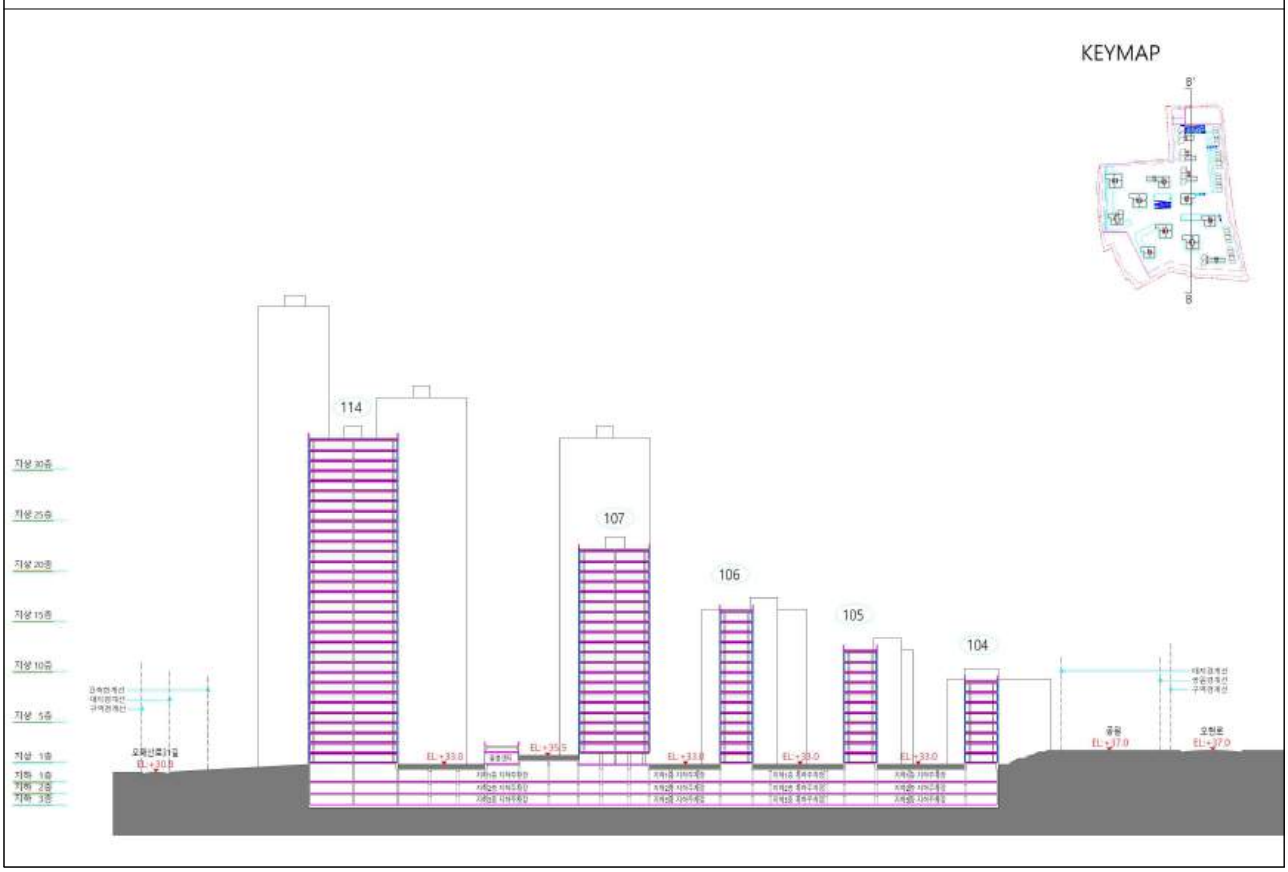
- 공사시 지하층 굴착에 따른 지반안정성 확보를 위해 지형 및 지층조건, 지하수 위치, 기본 건축계획 등 현장여건을 종합적으로 고려하여 작업을 시행하도록 계획함

〈건축계획〉

구분	내용	비고
구역면적	55,044.10㎡	–
공동주택 대지면적	44,546.30㎡	–
공공청사	417.70㎡	복지시설(지역아동센터)
종교시설	226.20㎡	–
도로	4,985.10㎡	–
공원	4,868.80㎡	2개소
건축면적	11,996.84㎡	–
연면적	258,292.30㎡	–
용적률 산정용 연면적	154,364.70㎡	–
건폐율	26.93%	50% 이하
용적률	346.526%	–
규모	지하 3층 ~ 지상 45층	–
세대수	1,584세대	–

〈건축단면도〉


KEYMAP
A
A'
110
108
101
지상 20층
지상 15층
지상 10층
지상 5층
지상 1층
지하 1층
지하 2층
지하 3층
건축한계선
대지경계선
구역경계선
도봉로10길
EL:+33.0
근린생활시설
EL:+33.0
EL:+33.0
대피소겸무도
오패산로
EL:+40.5


KEYMAP
B
B'
114
107
106
105
104
지상 30층
지상 25층
지상 20층
지상 15층
지상 10층
지상 5층
지상 1층
지하 1층
지하 2층
지하 3층
건축한계선
대지경계선
구역경계선
오패산로31길
EL:+30.8
EL:+33.0
EL:+35.5
EL:+33.0
EL:+39.0
EL:+33.0
공원
EL:+37.0
오패로
EL:+37.0

3) 저감방안

① 인접 지반의 침하대책 수립

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

② 흙막이공법 선정

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

③ 지반침하 및 지하수위 모니터링 계획

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

④ 사토처리계획

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

다. 물순환

1) 현황

① 불투수토양 포장현황

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

② 물환경 공간유형

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

〈불투수토양 포장도〉



〈물환경 공간유형도〉



2) 영향예측

- 도시의 과밀개발과 불투수포장면적의 증가는 도시열섬현황과 도시홍수 등 심각한 도시환경 문제의 원인이 되고 있어 도시관리계획 수립시 토양의 자연순환기능을 내포한 친환경 계획이 수립되도록 '생태면적율' 기준을 마련함
- 사업대상지내 자연지반과 인공지반의 녹지조성과 투수포장을 계획하였으며, 각 공간유형별 가중치를 적용하여 생태면적율을 적용기준인 30%이상 확보하도록 계획

〈생태면적율 적용기준〉

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

※ 서울특별시 생태면적률 운영지침, 2025.5.21.

라. 수질

1) 현황

① 수계현황

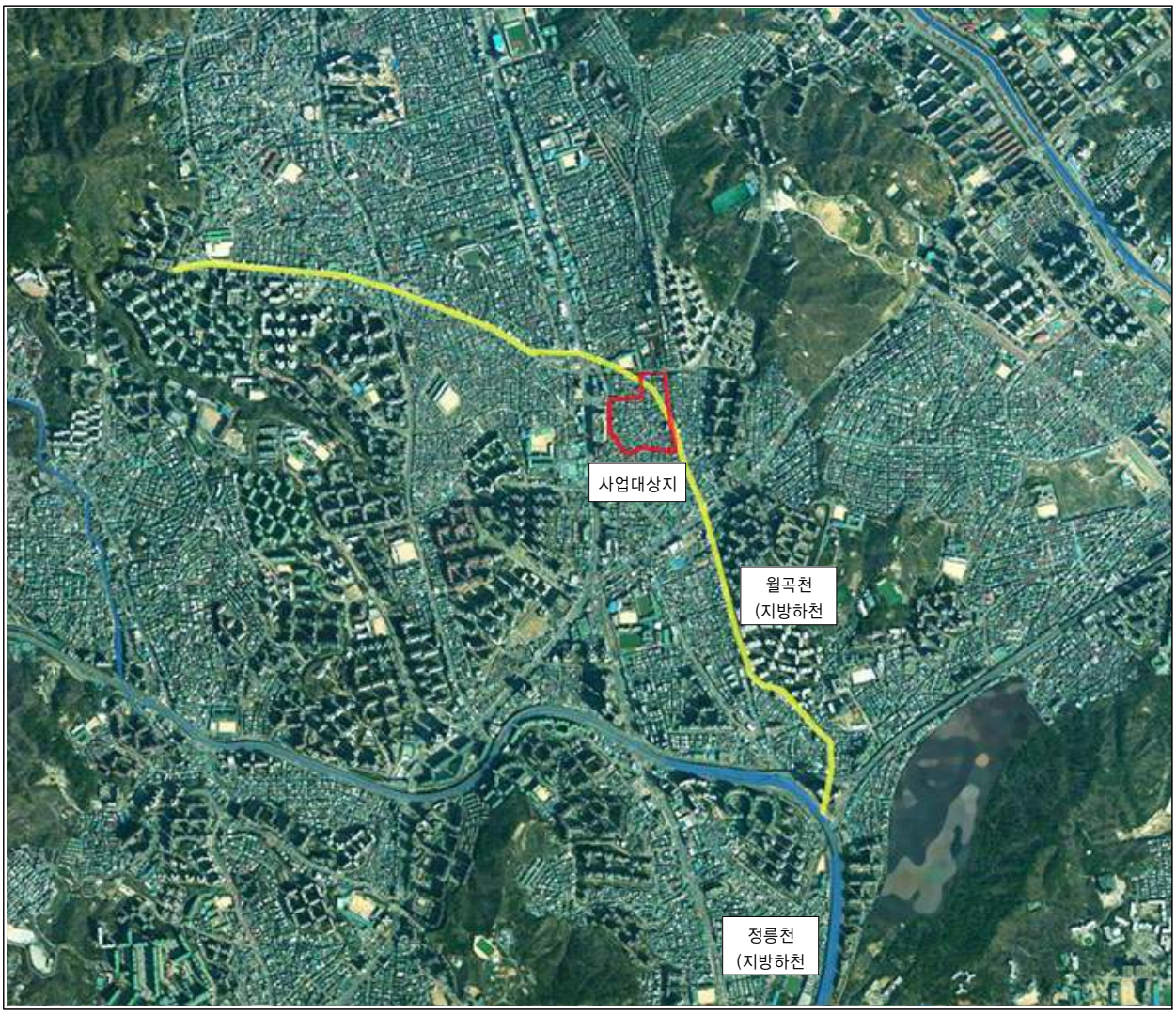
- 사업대상지 주변으로 월곡천(지방)이 흐르며, 월곡천은 정릉천(지방)으로 유입 후 청계천(지방), 중랑천(국가)을 거쳐 한강(국가)으로 합류하여 최종 서해로 방류되는 것으로 조사됨

〈사업대상지 주변 수계현황〉

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

※ 2023년 한국하천일람, 하천정보관리시스템(RIMGIS)

〈수계현황〉



② 상수원 보호구역 현황

• 사업대상지가 위치한 서울특별시에는 잠실상수원보호구역이 지정되어 있음

〈상수원보호구역 현황〉

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

※ 상수원보호구역 지정현황(24.12월 기준), 기후에너지환경부

③ 상수도 보급현황

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

〈강북구 상수도 이용현황〉

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

※ 강북통계연보, 2025, 강북구

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

〈취수장 현황〉

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

※ 2024 상수도통계, 2026, 기후에너지환경부

〈정수장 현황〉

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

※ 2024 상수도통계, 2026, 기후에너지환경부

④ 하수도 보급현황

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

〈강북구 하수도 이용현황〉

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

※ 2024 하수도통계, 2025, 기후에너지환경부

〈중랑물재생센터 현황〉

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

※ 서울하수도과학관(https://sssmuseum.org)

⑤ 수질오염총량관리

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

〈수질오염총량관리 유역도〉



2) 영향예측

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

3) 저감방안

① 가배수로 및 침사지 설치

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

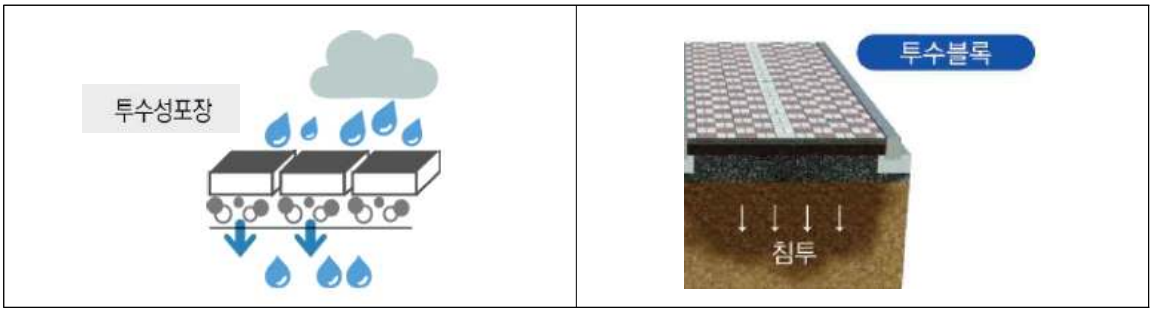
② 오수발생에 따른 저감대책

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

③ 비점오염 저감대책

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

〈LID(저영향개발) 도입〉



마. 바람, 열

1) 현황

① 기상현황

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

〈서울기상대 기상개황〉

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

※ 기상연보, 2015~2024, 기상청

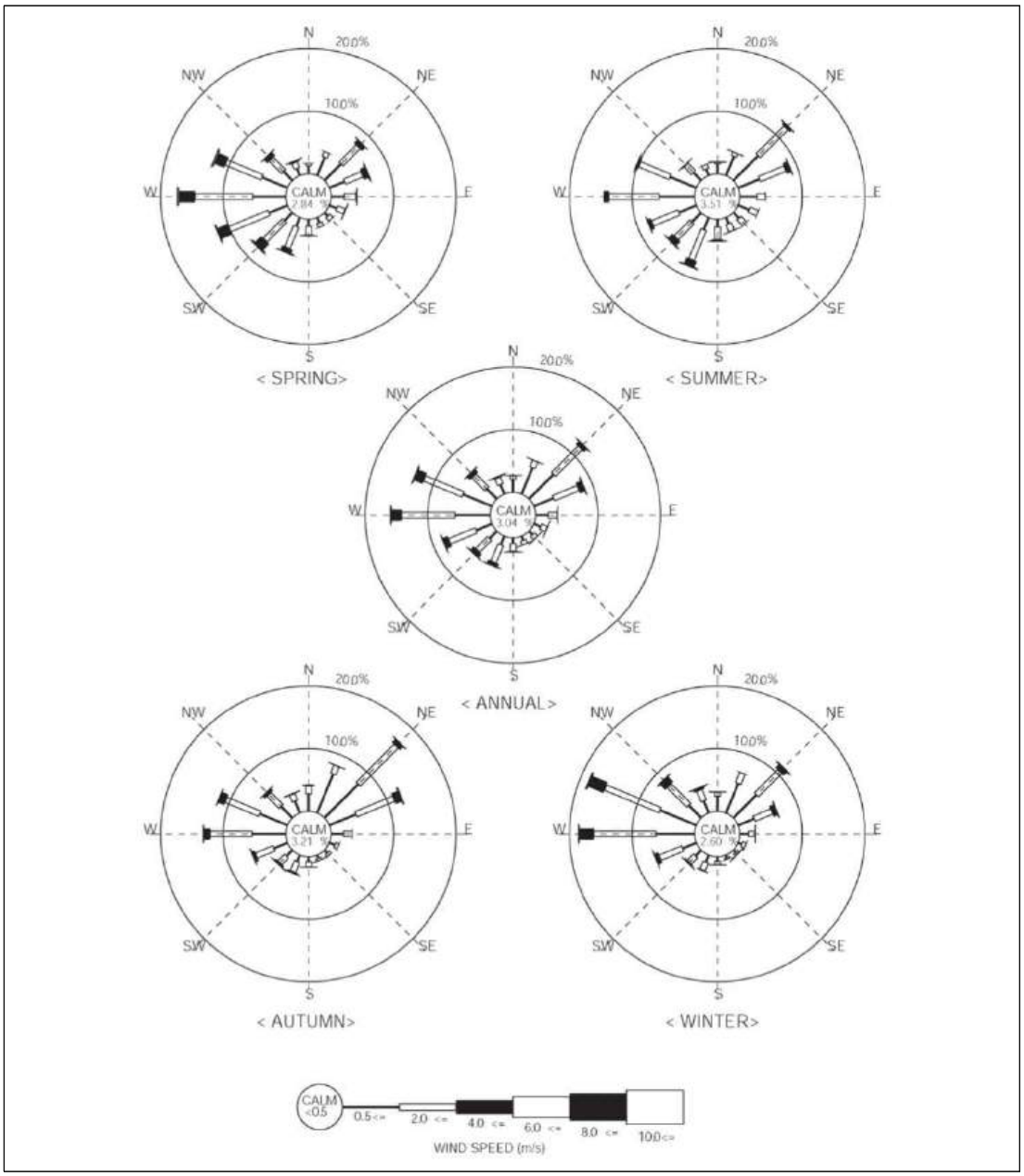
- 평균 풍속은 2.3m/s이며, 월별 풍속은 4월이 2.5m/s로 가장 높았고 10월이 2.0m/s로 가장 낮은 것으로 조사됨
- 계절별로는 봄에 2.4m/s로 가장 높았고, 가을에 2.1m/s로 가장 낮았음
- 풍향은 계절별로 차이가 있으나 주로 서풍 계열인 것으로 조사됨

〈월별풍속(단위 : m/s)〉

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

※ 기상연보, 2015~2024, 기상청

〈바람장미도〉



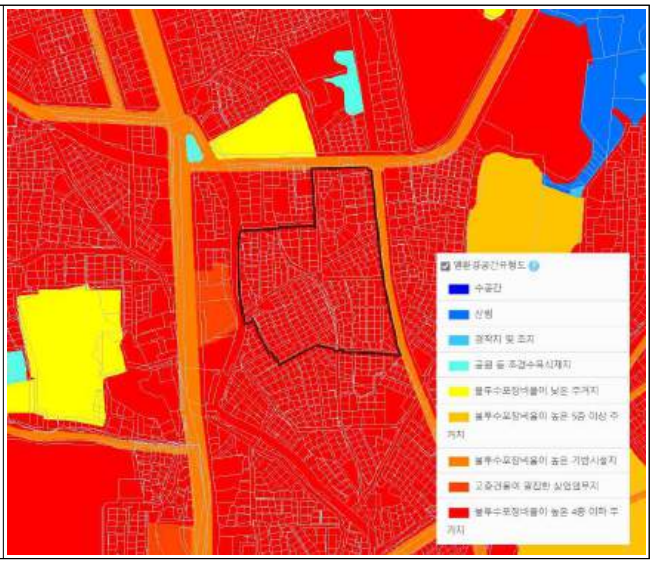
② 기후환경공간유형도

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

〈바람기능 공간유형〉



〈열환경 공간유형〉



2) 영향예측 및 저감방안

① 바람기능 변화

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

② 열환경 변화

- 사업대상지는 현재 대부분 불투수포장지역으로, 금번 정비계획 수립으로 열환경공간유형은 기존의 불투수포장비율이 높은 4층이하 주거지에서 불투수포장 비율이 높은 5층이상 주거지로 변화 할 것으로 보임.
- 사업대상지 경계부로 열환경을 개선하는 공원 및 녹지를 확보토록 계획수립

바. 대기질

1) 현황

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

〈대기오염 측정망 위치〉

측정소명	주 소	이 격 거 리
성북구	성북구 삼양로2길 70(길음2동 주민센터)	남서측으로 약 1.0㎞

- 성북구 측정소의 2023년도 평균 대기질 현황은 PM10 38.5㎍/㎥, PM2.5 19.3㎍/㎥, 오존 0.0292ppm, 이산화질소 0.0220ppm, 일산화탄소 0.50ppm, 아황산가스 0.0027ppm으로 조사되었음
- PM-2.5 항목의 경우 연간기준을 초과하는 것으로 나타났으며, 그 외 항목의 경우는 24시간 및 연간 기준을 만족하는 것으로 조사됨

〈대기질 조사결과〉

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

※ 2023 대기환경연보, 2024, 국립환경과학원

2) 영향예측

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

〈공사장비 가동시 오염물질 배출계수 및 발생량〉

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

※ 1. 1일 작업시간은 8시간 기준으로 산정
2. PM-10 발생량 : TSP 배출계수의 96% 적용, PM-2.5 발생량 : PM-10 배출량의 94% 적용,
NO_2 발생량 : NOx 배출계수의 40% 적용
※ 건설공사표준품셈, 2025, 한국건설기술연구원

〈덤프트럭의 오염물질 배출계수〉

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

※ 2012년 7월 1일 이후 일반자동차 중 초대형화물자동차(적재량 5톤 초과)의 배출계수를 적용
※ 1. 건설공사표준품셈, 2025, 한국건설기술연구원
2. 자동차 총 오염물질 배출량 산정방법에 관한 규정 제2조제4호 관련 [별표 1], 환경부고시 제2013-94호

〈굴삭기 오염물질 배출계수〉

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

※ 1. 동력에너지 변환율로 30%를 적용
2. 전기에너지를 열에너지로 환산할 경우 1kWh=860kcal를 적용(에너지기본법 시행규칙 [별표])
3. 건설공사표준품셈, 2025, 한국건설기술연구원
4. 자동차 오염물질 배출계수 산정에 관한 연구(Ⅴ) : 건설기계 오염물질 배출계수 산정, 2007, 국립환경과학원

〈내연기관 연소시 입자크기별 구성비(가솔린, 디젤연료)〉

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

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

〈배출원별 PM-2.5 기여도 및 배출량(국립환경과학원)〉

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

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

〈자동측정망의 NO_2/NO_X 구성비〉

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

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

3) 저감방안

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

① 세륜 · 세차시설 설치

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

〈세륜·세차시설 예시도〉



① 진입	② 전륜세륜	③ 진출	④ 후륜세륜

② 주기적인 살수

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

〈살수시 비산먼지 제어 효과〉

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

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

③ 차량운행속도 제한

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

〈차량속도에 따른 비산먼지 제거효과〉

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

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

④ 차량 방진덮개 설치

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

⑤ 가설방진망 설치

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

사. 온실가스 및 에너지

1) 현황

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

〈서울특별시 연도별 온실가스 배출량(단위 : Gg CO_2eq)〉

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

※ 2025년 지역 온실가스 통계, 2025.12.31., 온실가스종합정보센터

2) 영향예측

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

〈주택 및 건축물의 단위부하 기준〉

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

※ 에너지사용계획 협의업무 운영규정(2025.5.9), 한국에너지공단

〈난방 및 급탕 연료사용량 산정〉

구 분	전용면적 (㎡)	최대부하(kcal/hr)		연료사용량(㎥/hr)	
		난방	급탕	난방	급탕
공동주택(60㎡이하)	39,244.40	2,017,162.16	588,666.00	197.96	57.77
공동주택(60㎡초과)	70,762.20	3,467,347.80	1,061,433.00	340.27	104.16
관리사무소 및 경비실	420.00	46,200.00	2,100.00	4.53	0.21
복리시설	7,100.00	745,500.00	49,700.00	73.16	4.88
근린생활시설	1,920.00	211,200.00	9,600.00	20.73	0.94
계	119,446.60	6,487,409.96	1,711,499.00	636.65	167.96

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

- 난방의 경우 하절기에는 난방을 하지 않으므로 난방기간을 8개월(춘계, 추계, 동계)로 선정하였으며, 급탕의 경우 12개월로 선정하여 연간사용량을 산출
- 연간사용량 산출결과 난방연료 3,667,073.74㎥/년, 급탕연료 1,471,318.08㎥/년, 총 연료사용량 5,138,391.82㎥/년으로 산출됨

〈총 연료사용량 산정(연간사용량)〉

구 분	연료사용량(㎥/hr)	연간 사용량(㎥/년)
난방연료사용	636.65	3,667,073.74
급탕부하 연료사용	167.96	1,471,318.08
총 연료사용량	–	5,138,391.82

3) 저감방안

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

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

아. 자원순환

1) 현황

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

〈서울시 소각시설 현황〉

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

※ 2023 전국폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 기후에너지환경부

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

〈서울시 분뇨처리시설 현황〉

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

※ 2024 하수도통계, 2025, 기후에너지환경부

① 생활폐기물 발생현황

- 강북구의 생활폐기물 관리구역은 행정구역 면적인 23.60㎢이며, 생활폐기물 발생량은 총 245.6톤/일로 1인 1일 평균 0.82㎏이 발생하는 것으로 조사되었음

〈생활폐기물 발생 현황〉

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

※ 2023 전국폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 기후에너지환경부

② 분뇨발생 현황

- 강북구의 분뇨발생인구는 389,374인으로 총 분뇨발생량은 274㎥/일이며, 1인 1일 평균 0.95L의 분뇨가 발생하는 것으로 조사되었음

〈분뇨발생 현황〉

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

※ 강북통계연보, 2025, 강북구

2) 영향예측

① 공사시

- 공사시 각종 투입장비의 윤활유 등 교체시 폐유(지정폐기물) 발생이 예상됨
- 투입인부로 인한 생활폐기물 및 분뇨발생이 예상됨
- 공사시 건축물 해체 및 신축시 건축폐기물 발생이 예상됨

② 운영시

- 운영시 대상지내 이용하는 인구에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생이 예측됨

3) 저감방안

① 공사시

- 공사장비의 정비, 오일교환 및 세척은 지정된 정비업소를 이용하거나 지정된 장소에서 실시
- 이동성이 없는 장비나 정비소까지의 운행이 용이하지 않을 경우에는 폐유저장소를 설치하여 수집 · 보관, 폐기물 처리업자에게 위탁처리 할 계획임

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

② 운영시

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

자. 소음 · 진동

1) 현황

- 사업대상지는 서울특별시 강북구 미아동 70번지 일원으로 도심지에 위치하고 있으며, 주변 도로(오현로, 오패산로)를 이용하는 차량이 주 소음 · 진동원으로 조사됨
- 사업지구 주변 소음현황은 북측으로 약 1.2㎞이격되어 있는 경희황소한방병원과 미아3동 성당주차장의 국가소음정보시스템 소음 측정망 자료를 제시함
- 사업대상지는 도심지에 위치하고 있는 지역으로 소음현황 조사결과 도로 및 일반 “나” 지역 소음기준을 전반적으로 초과하는 것으로 조사되었음.

〈환경소음측정망 측정 데이터〉

측정지점	지역	측정연도	분기	주 간					야 간			기준	
				1회	2회	3회	4회	평균	1회	2회	평균	주간	야간
경희황소 한방병원 앞	도로 “나”	2025	1분기	75.3	72.5	72.6	73.9	74	69.8	70.4	70	65	55
			2분기	61.8	63.1	54.9	57.7	59	48.7	50.1	49		
			3분기	53.0	53.3	57.8	60.1	56	54.8	50.7	53		
			4분기	73.6	72.2	72.7	73.1	73	69.9	70.0	70		
미아3동 성당주차장	일반 “나”	2025	1분기	53.3	55.0	63.3	57.6	57	46.7	53.1	50	55	45
			2분기	69.8	70.1	66.0	67.0	68	61.4	61.8	62		
			3분기	66.7	68.8	69.4	65.7	68	63.2	67.3	65		
			4분기	61.9	61.0	58.9	59.1	60	49.9	50.6	50		

2) 영향예측

① 공사시

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

〈투입장비에 따른 이격거리별 소음도〉

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

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

② 운영시

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

3) 저감방안

① 공사시

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

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

② 운영시

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

〈운영시 저감대책〉

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

④ 환경성검토 총괄표

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

08 교통성 검토서

1 계획의 개요

2 교통현황 및 분석

3 교통수요 예측 및 교통영향분석

4 교통개선방안

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

- 본 대상지 일대는 주요 간선도로(오현로, 도봉로, 오패산로)에 인접하여 토지활용의 효율성 제고가 요구되는 지역으로 대상지 주변으로 여러 개발사업이 진행 중인 반면, 대상지 자체는 매우 쇠락한 지역으로서 주변 개발사업과 연계하여 기반시설 확충 및 주거환경 개선이 시급한 지역임
- 최근 도심내 주택공급 기반 마련을 위해 「재개발활성화를 위한 6대 규제완화 방안(21.05.26)」을 발표하고 신속통합기획을 전면도입하여 신속하고 합리적인 정비계획을 수립하고 있음
- 이에 따라 '25년 제1차 신속통합기획 주택재개발 후보지 선정위원회(25.02.27)에서 강북구 미아동 75번지 일대가 후보지로 선정되었으며, '25년 7월부터 본 과업에 착수하여 전문가 자문 및 주민의견수렴을 거쳐 공공성과 사업성이 균형을 이루는 신속통합기획 가이드라인(25.04.25)을 마련하고자 함

나. 계획의 목적

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

2. 계획의 범위

가. 내용적 범위

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

나. 시간적 범위

- 본 분석의 목표년도는 교통량 조사 및 원단위 조사시점인 2025년을 기준년도로 하여 사업완공(2036년) 1년 후인 2037년을 단기목표년도, 3년 후인 2039년을 장기목표년도로 설정함

다. 공간적 범위

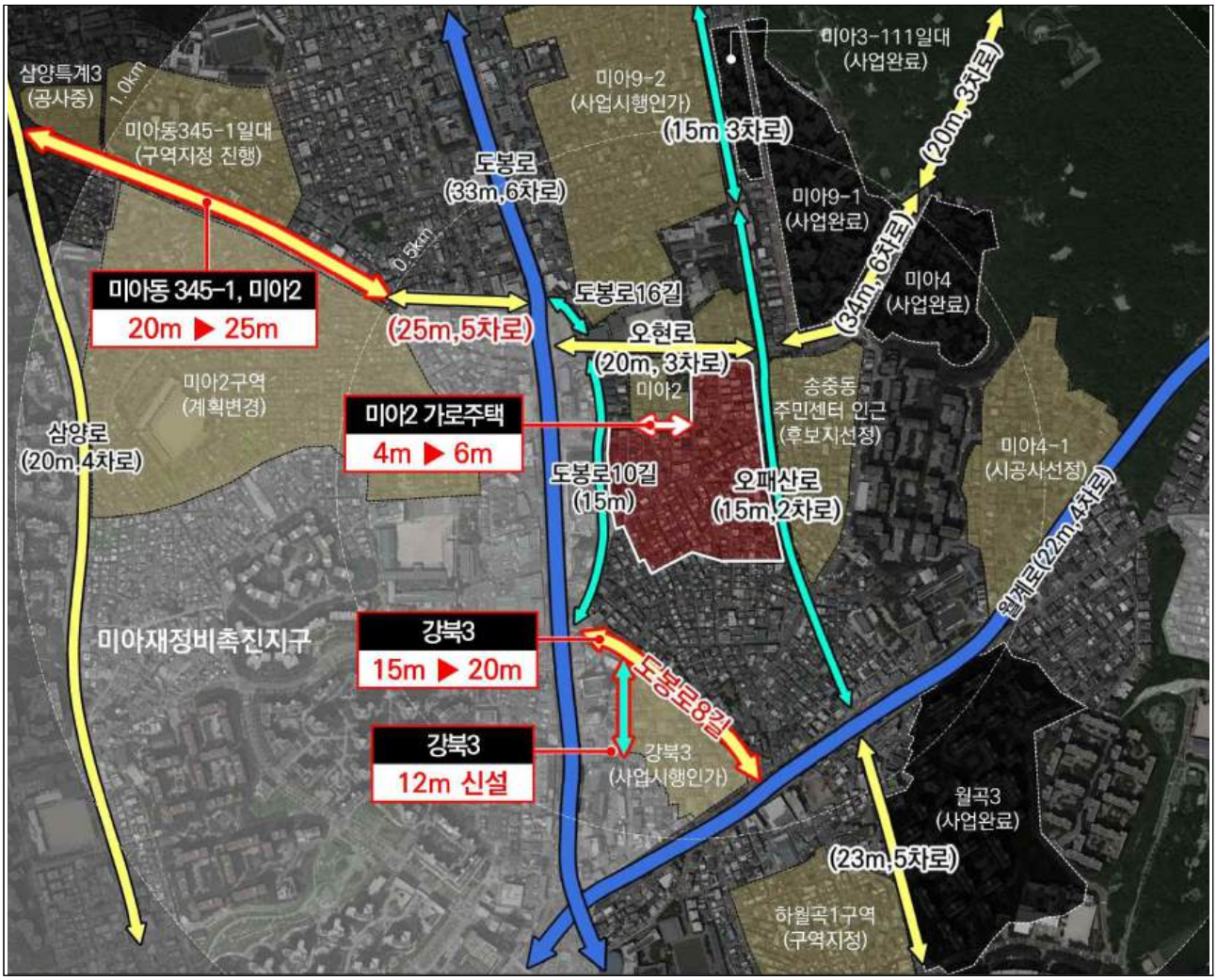
• 본 분석의 공간적 범위는 당해 사업부지 주변 지역으로서, 특히 사업시행으로 인하여 직·간접적인 교통상의 영향이 미칠 것으로 예상되는 사업지 주변 주요가로 및 교차로를 공간적 범위로 설정함

2 교통환경 현황 및 분석

1. 가로망체계 현황

• 본 사업지의 주변 가로망을 살펴보면 사업지 북측에 오현로(2차로 20m), 동측 오패산로(2차로 15m), 서측 도봉로 10길(2차로 15m)가 연접하고 있으며, 이를 통하여 사업지로의 외부 진출입이 이루어질 것으로 예측됨

〈주변 가로망체계 현황〉

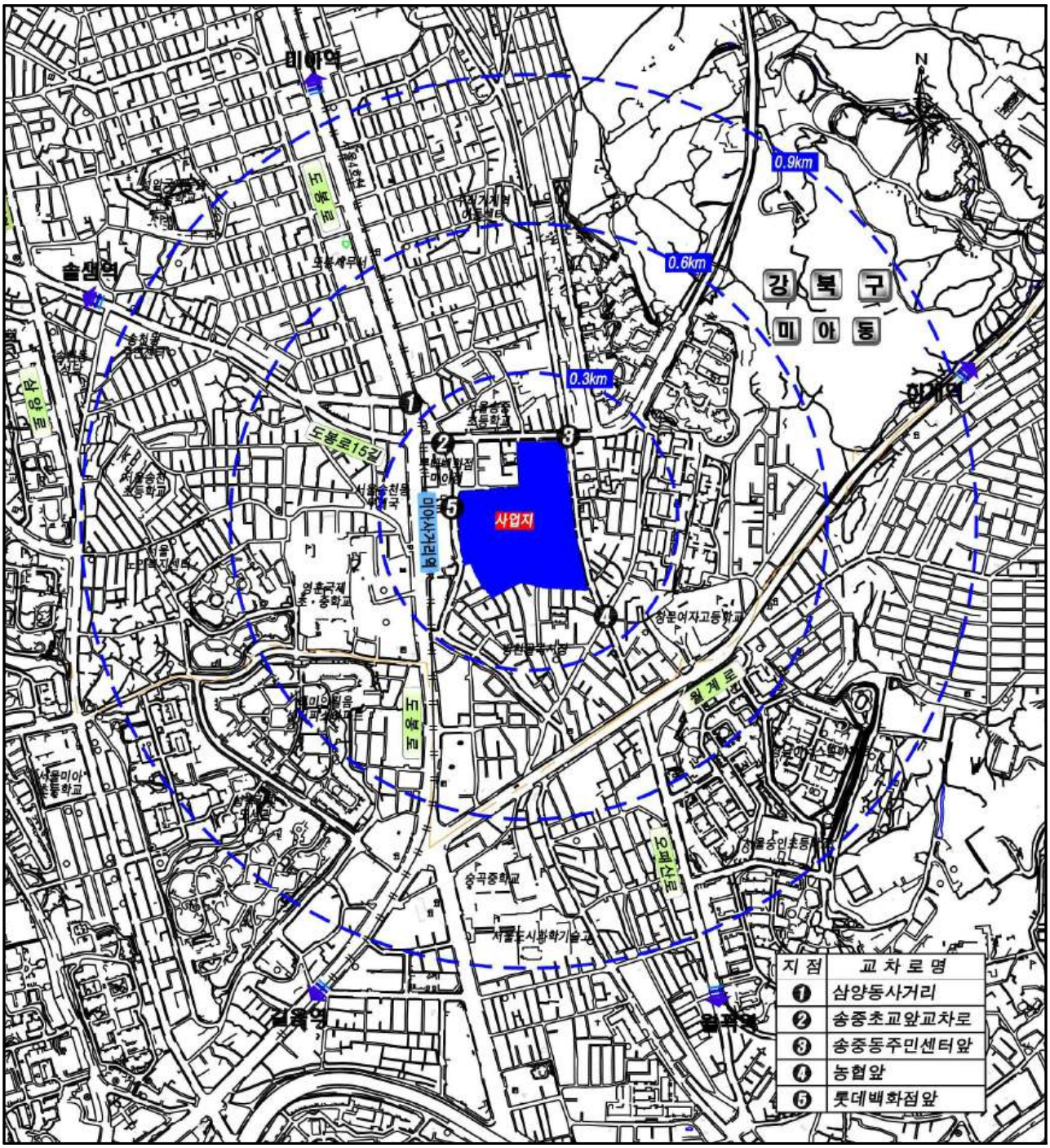


2. 교차로 기하구조 및 신호운영 현황

가. 교차로 기하구조 및 신호운영 현황

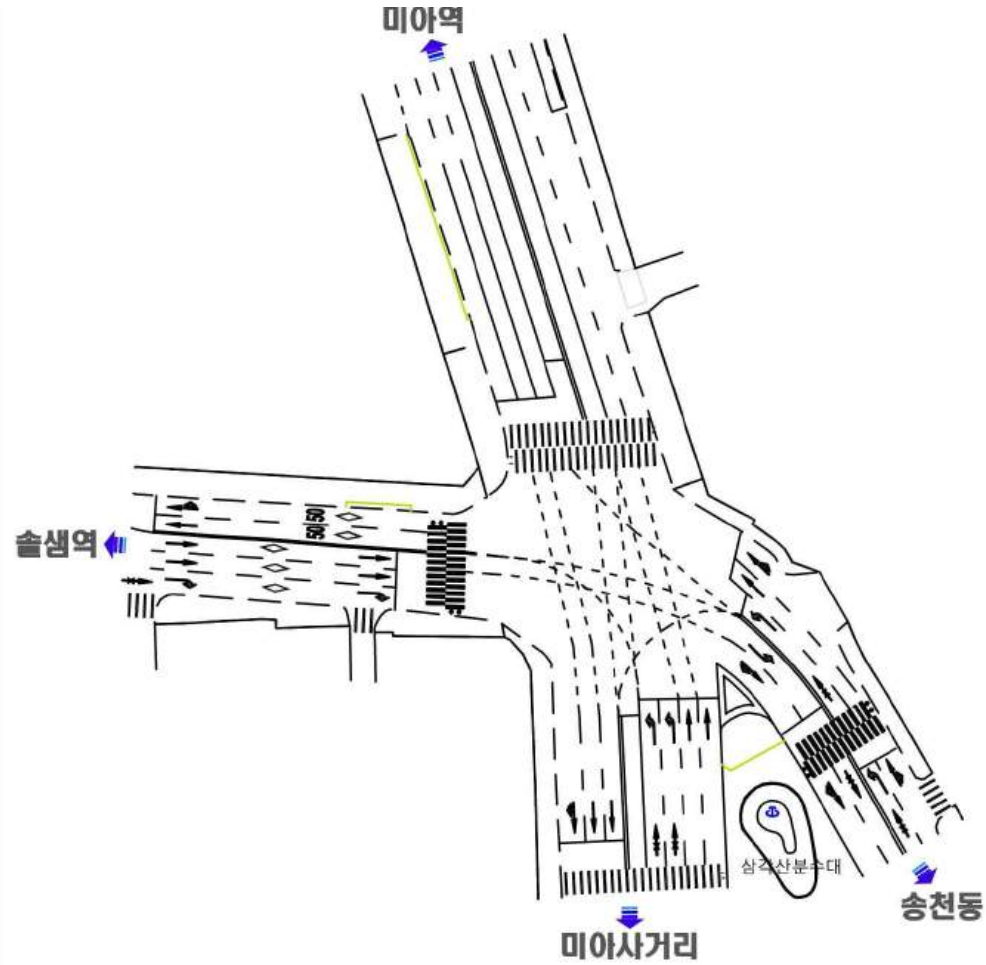
• 본 사업의 시행으로 인해 반경 1km내 영향이 있을것으로 예상되는 교차로 4개소를 선정하여 각 교차로의 기하구조 및 운영현황을 조사 · 분석하였음

〈분석대상 교차로 Key Map〉



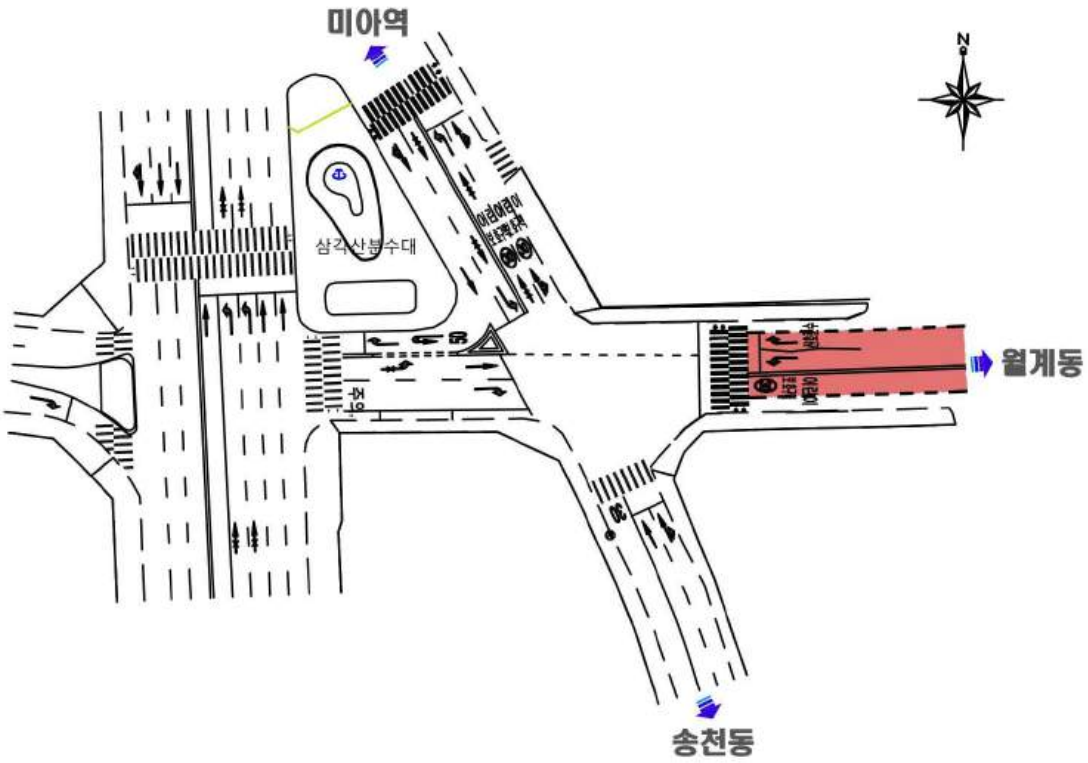
〈교차로 기하구조 현황〉

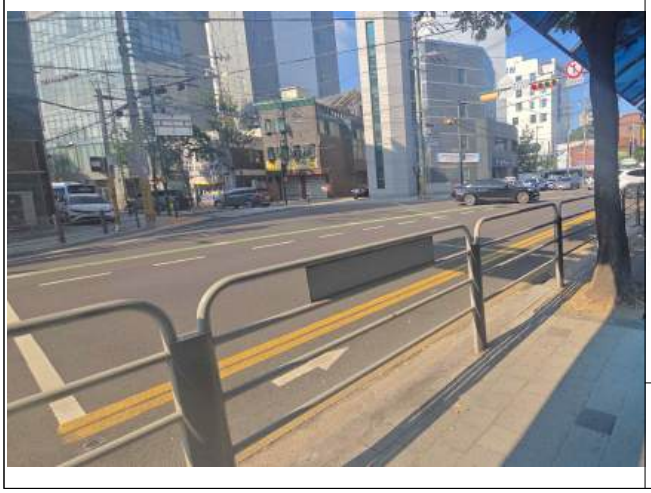
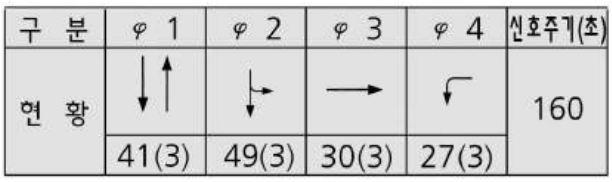
1. 삼양동사거리



교차로 전경	신호현시
	<table><tr><td>구 분</td><td>φ 1</td><td>φ 2</td><td>φ 3</td><td>φ 4</td><td>신호주기(초)</td></tr><tr><td>현 황</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td rowspan="2">160</td></tr><tr><td></td><td>82(3)</td><td>20(3)</td><td>19(3)</td><td>27(3)</td></tr></table>
	• 평균제어지체 : 94.3초/대 • 서비스수준 : E

2. 송중초교앞

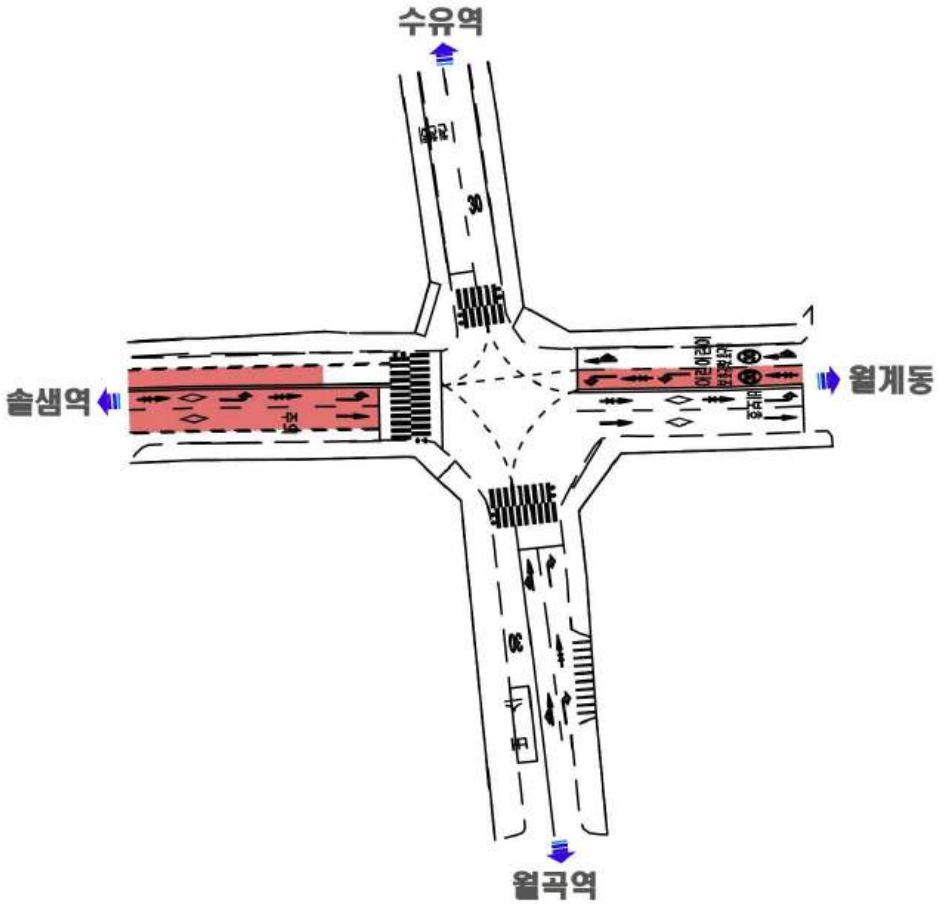


교차로 전경	신호현시
	

구 분	φ 1	φ 2	φ 3	φ 4	신호주기(초)
현 황					160
	41(3)	49(3)	30(3)	27(3)	

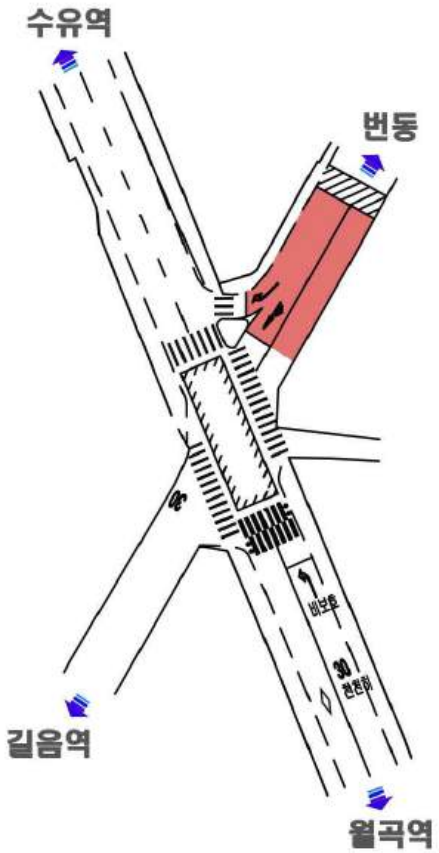
- 평균제어지체 : 51.0초/대
- 서비스수준 : D

3. 송중주민센터



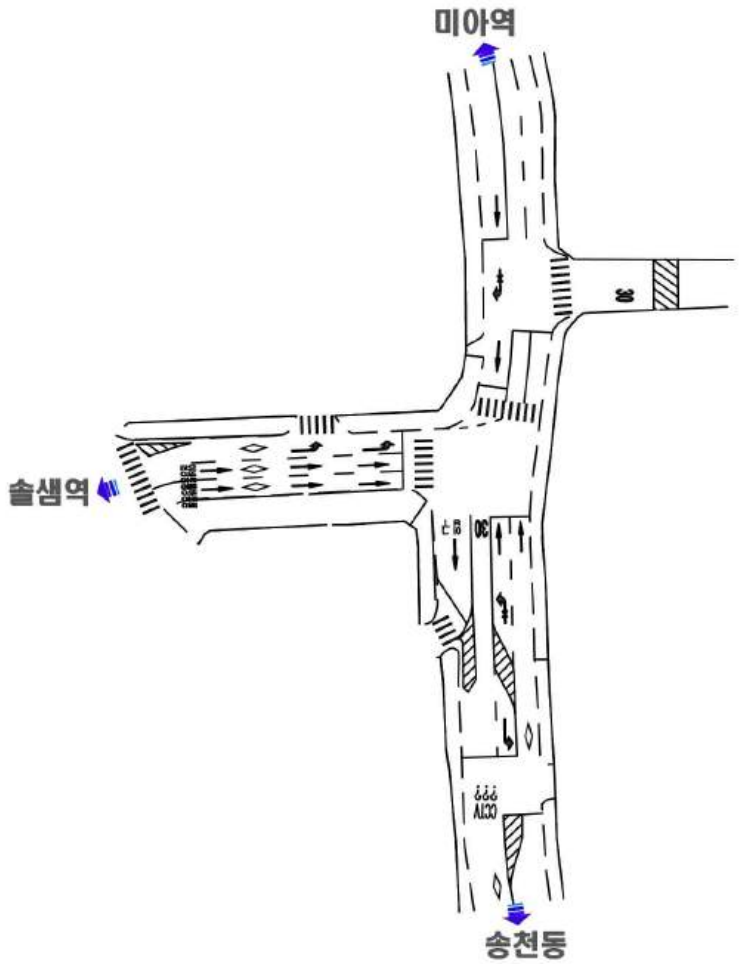
교차로 전경	신호현시
	구 분 / φ 1 / φ 2 / φ 3 / φ 4 / φ 5 / 신호주기(초) 현 황 / 41(3) / 11(3) / 11(3) / 27(3) / 25(3) / 130 • 평균제어지체 : 35.6초/대 • 서비스수준 : C

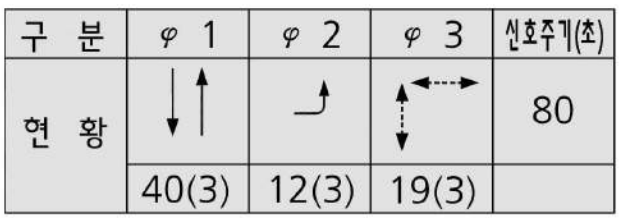
4.농협앞



교차로 전경	신호현시
	구 분 / φ 1 / φ 2 / φ 3 / φ 4 / 신호주기(초) 현 황 / 비보호 61(3) / 비보호 28(3) / 비보호 41(3) / 비보호 28(3) / 170 • 평균제어지체 : 124.5초/대 • 서비스수준 : F

5.롯데백화점입구



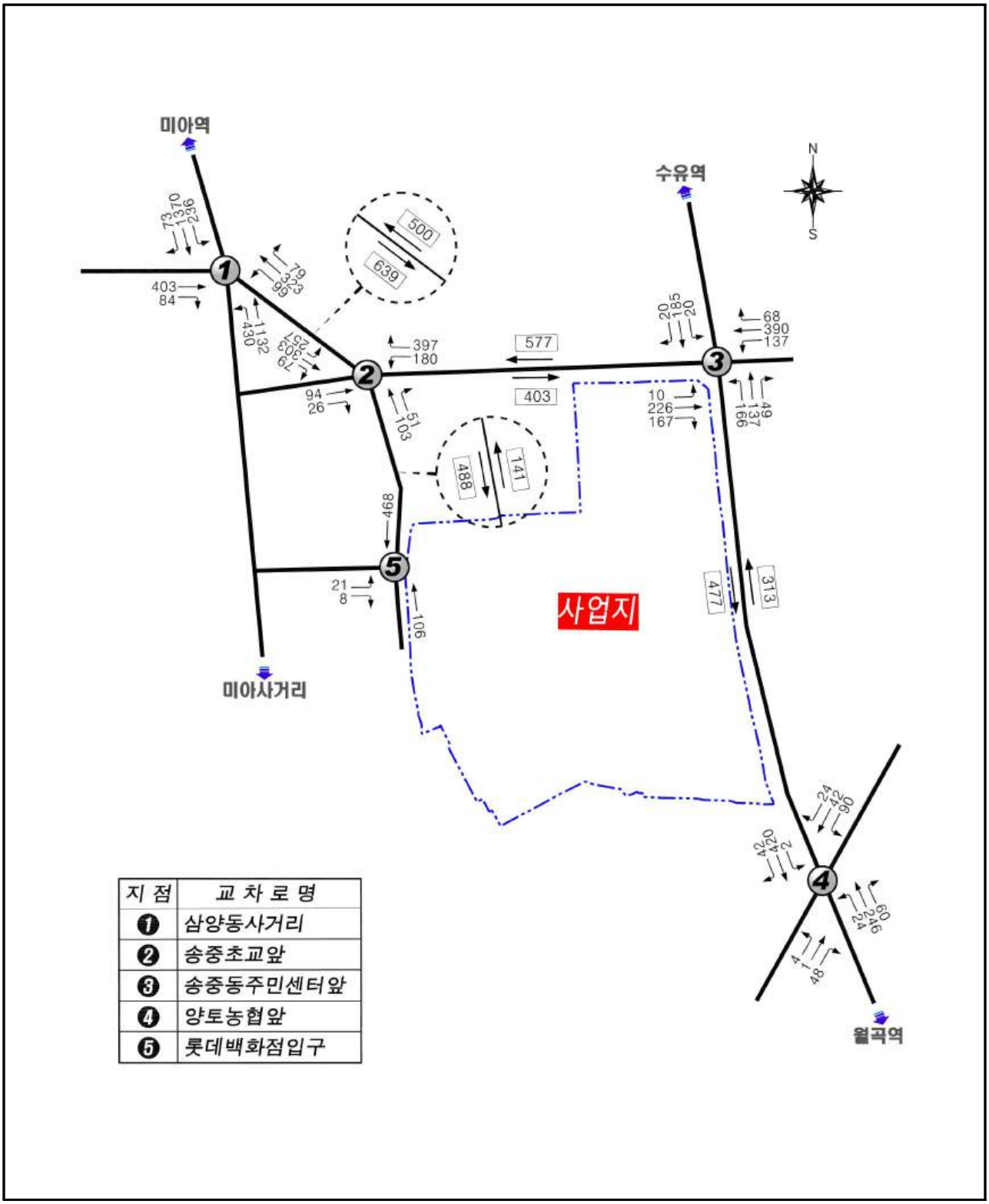
교차로 전경	신호현시
	

구 분	φ 1	φ 2	φ 3	신호주기(초)
현 황	↓↑	↱	↔ ↕	80
	40(3)	12(3)	19(3)	

- 평균제어지체 : 15.3초/대
- 서비스수준 : B

3. 사업지 주변 가로 및 교차로 교통량 현황

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

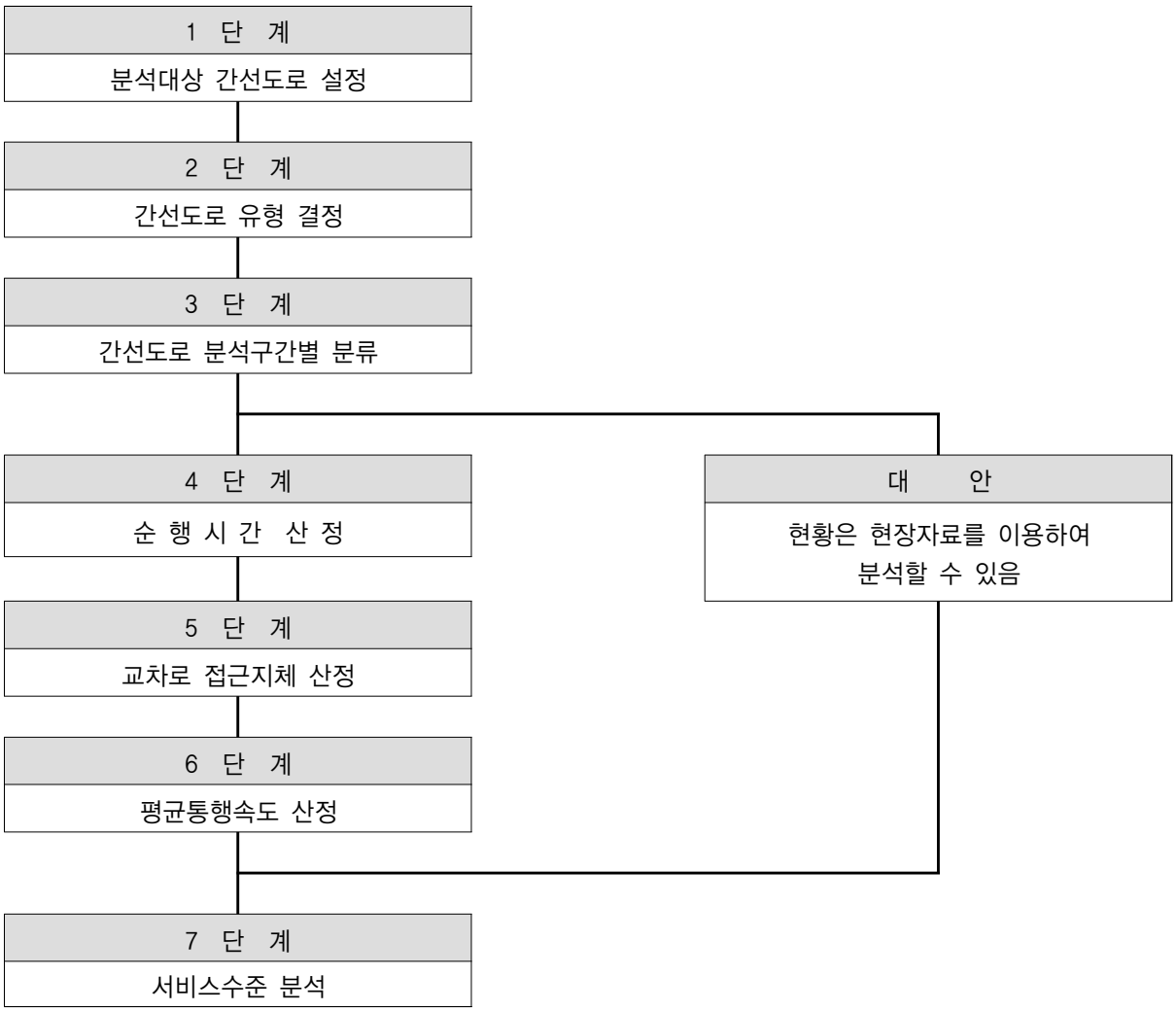


지 점	교 차 로 명
❶	삼양동사거리
❷	송중초교앞
❸	송중동주민센터앞
❹	양토농협앞
❺	롯데백화점입구

4. 가로구간 및 교차로 서비스수분 분석

가. 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석 방법

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



〈간선도로 서비스수준 분석과정〉

1) 분석 대상 간선도로의 설정(1단계)

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

2) 간선도로 유형 결정(2단계)

〈간선도로 유형 설정〉

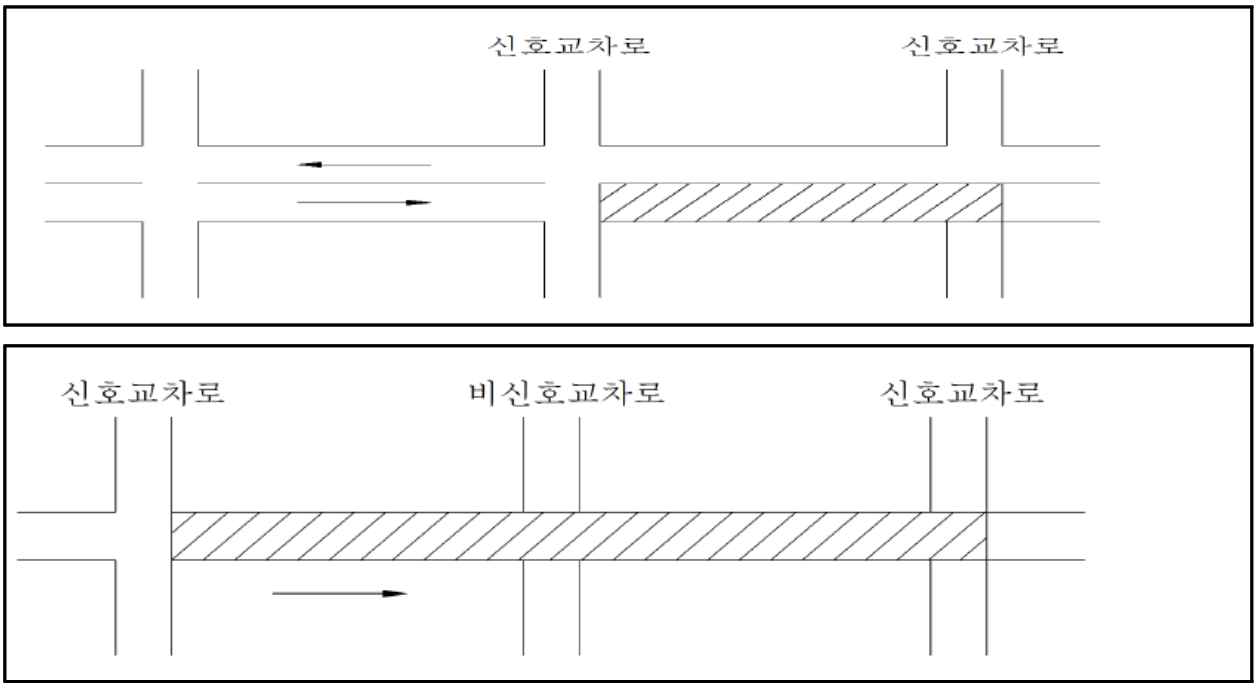
구 분		기능적 분류		
이동성		고규격	중간규격	저규격
접근관리수준		고	중	저
연결도로		고속도로 도시고속도로 도시부 연결국도	주요간선도로	집산도로
주요통행목적		장거리통과교통	도시부접근교통	도시부내부교통
구 분		설계수준분류		
		고규격	중간규격	저규격
진출입로 설치밀도		저	중	고
km당 신호교차로수		2개 이하	1~3개	2개 이상
자유속도(kph)		≤ 85	≤ 75	≤ 65
보행자밀도		저	중	고
주변개발정도		저	중	고
구 분		도로여건범주		
		양 호	보 통	
차로수	고규격	링크편도 4차로 이상	링크편도 3차로 이하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

〈지역구분과 도로여건에 따른 간선도로 유형〉

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

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

3) 간선도로 분석구간별 분류(3단계)



〈분석구간 개념도〉

4) 순행시간 산정(4단계)

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

〈km당 순행시간〉

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

자료 : 국토교통부, 도로용량편람, 2013

5) 교차로 접근지체 산정(5단계)

6) 평균통행속도 산정(6단계)

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

7) 서비스수준분석

• 간선도로의 평균 통행속도별 서비스수준에 대한 기준은 다음과 같음

〈간선도로의 평균 통행속도별 서비스수준(단위 : km/h)〉

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

자료 : 국토교통부, 도로용량편람, 2013

나. 신호교차로 서비스수준 분석방법

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

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

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

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

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

여기서,

d = 제어지체(초/대)

d_1 = 균일제어지체(균일도착, 초/대)

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

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

PF = 연동화계수(도시 및 교외간선도로 분석시 제시된 값 사용)

T = 분석시간(시)

Q_b = 분석시간 T시작할 때 초기 대기차량(대)

t = 과포화 지속시간(시)

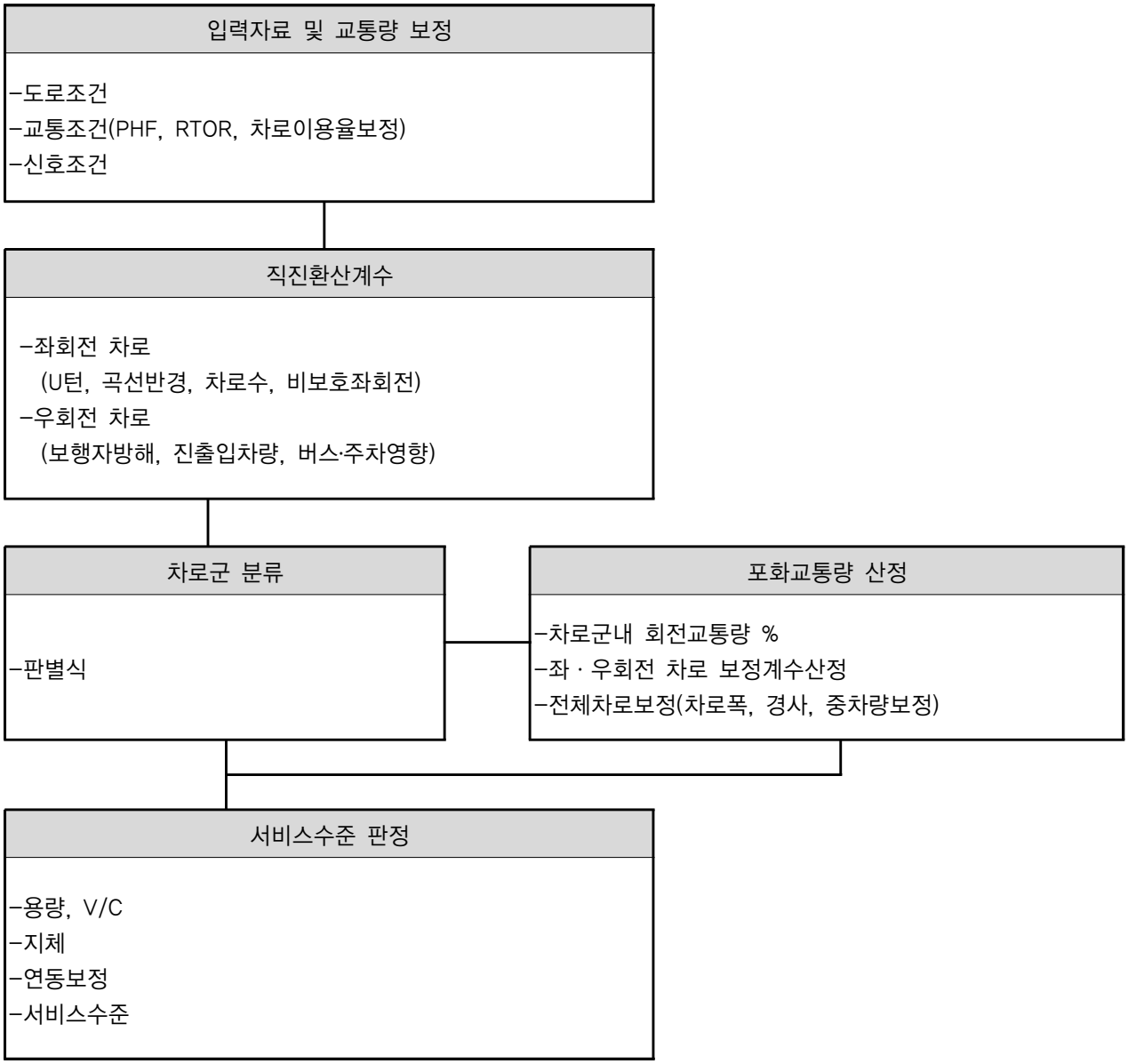
$$t = 0, \quad \text{if} Q_b = 0$$

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

U = 지체 파라메타

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

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



〈신호교차로 분석과정〉

1) 입력자료 및 교통량 보정

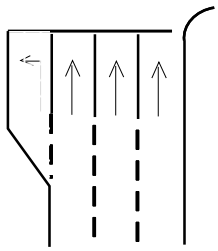
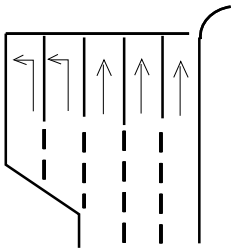
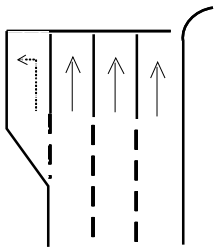
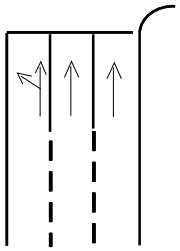
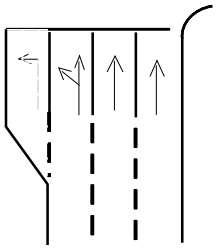
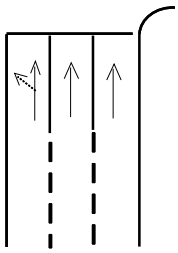
- 본 사업 도로·교통·신호조건에 관한 현황자료를 정리하여 이를 이용하여 첨두시간 교통류율 환산, 차로 이용률 보정 및 우회전교통량 보정을 수행하였음

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

〈 신호운영과 좌회전 차로별 구분〉

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

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

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

〈 유형별 차로구분〉

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

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

CASE 3 : 전용 좌회전 차로가 1개이며, 비보호 좌회전 신호

CASE 4 : 직진과 좌회전 공용차로가 1개이며, 직좌 동시신호

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

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

2) 교통량 보정

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

$$V = Vp \times F_U$$

여기서, V : 보정된 교통량(vph)

Vp : 첨두 시간교통류율(vph)

FU : 차로이용률 계수

〈차로이용률 계수(F_U)〉

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

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

3) 우회전 교통량 보정

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

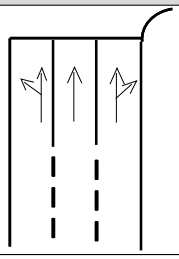
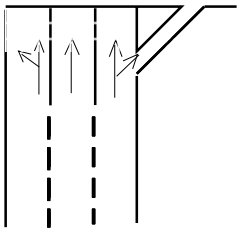
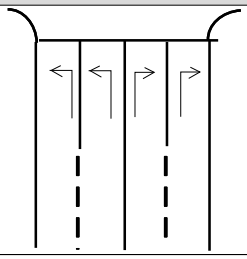
$$V_R = V_{RO} \times F_R$$

여기서, V_R : RTOR에 대해서 보정된 우회전 교통량(vph)

V_{RO} : 총 우회전 교통량(vph)

F_R : 우회전 교통량 보정계수

〈우회전 차로의 구분〉

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

자료 : 국토교통부, 도로용량편람 2013

〈우회전 교통량 보정계수(F_R)〉

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

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

4) 회전 및 노변차로의 직진환산계수 산정

① 좌회전 차로의 직진 환산계수

- 좌회전 자체의 직진환산계수(E_l)

〈좌회전 자체의 직진환산계수(E_l)〉

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

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

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

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

여기서,

P : 대향직진 한 gap당 비보호좌회전 할 수 있는 평균 차량대수

Vo : 대향직진 교통량(vph)

N : 접근로 차로수(전용 좌회전 차로 제외)

VL : 좌회전 교통량(vph)

VTh : 직진 교통량(vph)

C : 주기(초)

g/C : 유효 녹색시간비

〈대향직진 교통량별 한 gap당 비보호좌회전 가능 대수〉

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

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

〈좌회전 곡선반경별 직진환산계수(Ep) 〉

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

자료 : 국토교통부, 도로용량편람, 2013

〈U턴%별 좌회전의 직진환산계수-좌회전 차로 1개(Eu1)〉

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

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

〈U턴%별 좌회전의 직진환산계수-좌회전 차로 2개(Eu2)〉

U턴 %	0	10	20	30
Eu2	1.00	1.17	1.30	1.48

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

② 좌회전 차로의 종합 직진환산계수(EL)

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

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

③ 노변마찰로 인한 포화차두시간 손실(LH)

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

④ 진·출입 차량에 의한 방해시간(Ldw)

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

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

V_{en} : 간선도로로 진입하는 교통량(vph)

V_{ex} : 간선도로에서 진출하는 교통량(vph)

⑤ 버스 정차로 인한 방해시간 (L_{bb})

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

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

여기서,

L_{bb} : 버스정류장으로 인한 시간당 손실시간(초)

T_b : 버스 1대의 정차에 따른 포화차두시간 증분(초)

1_b : 버스정류장 위치계수 = (75–l)/75

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

V_b : 시간당 버스 정차대수

〈버스 1대의 정차에 따른 포화차두시간 손실시간(Tb)〉

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

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

⑥ 주차활동으로 인한 방해시간(L_P)

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

$$= 0 \quad \text{(노상주차를 금지할 경우)}$$

여기서,

L_P : 주차활동으로 인한 우회전 포화차두시간의 증분 값(초)

V_{park} : 시간당 주차활동(vph)

⑦ 노면마찰의 종합(L_H)

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

여기서,

L_H : 우측 차로의 노면마찰에 의한 차두시간 손실(초)

⑧ 우회전 차로의 직진환산계수(ER)

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

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

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

여기서,

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

S_{R0} : 우회전의 기본 포화교통량(1,900 pcphgpl)

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

G_P : 교차도로의 횡단보행신호(초)　　C : 주기(초)

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

V_{Th} : 직진 교통량(vph)

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

〈우회전이 이용할 수 없는 횡단보도 신호시간 비율(fc)〉

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

자료 : 국토교통부, 도로용량편람, 2013

⑨ 도류화된 공용우회전 차로의 직진환산계수(E_{R2})

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

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

5) 차로군 분류

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

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

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

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

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

$$V_{STL} = \frac{1}{N}[V_{Th} + E_R\ V_R - E_L\ V_L(N-1)] \quad \text{- (CASE 4, 6)}$$

$$= \frac{1}{N}[2(V_{Th} + E_R\ V_R) - E_L\ V_L(N-2)] \quad \text{- (CASE 5)}$$

$$V_{STR} = \frac{1}{N}[V_{Th} - E_R V_R(N-1)] \quad \text{- (CASE 1, 2, 3)}$$

$$= \frac{1}{N}[V_{Th} + E_L\ V_L - E_R\ V_R(N-1)] \quad \text{- (CASE 4, 5, 6)}$$

여기서,

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

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

V_{STL} : 공용 좌회전 차로를 이용하는 직진 교통량(vph)

V_{STR} : 공용 우회전 차로를 이용하는 직진 교통량(vph)

V_{Th} : 직진 교통량(vph)

V_L : 좌회전 교통량(vph)

V_R : 우회전 교통량(vph)

E_L : 좌회전의 직진환산계수, C : 주기(초)

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

② 차로군별 회전 보정계수 (f_{LT}, f_{RT}) 산정

기본식 $f = \frac{1}{1+P(E-1)}$

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

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

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

여기서,

f_{LT} : 좌회전보정계수 f_{RT} : 우회전보정계수

E_L : 좌회전의 직진환산계수

E_R : 우회전의 직진 환산계수

자료 : 국토교통부, 도로용량편람, 2013

③ 포화교통류율 보정

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

여기서,

S_i : 차로군 i의 포화교통류율(vphg)

S_o : 기본포화교통류율 (2,200 pcphgpl)

N_i : i의 차로군의 차로수

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

f_w : 차로폭 보정계수

f_g : 접근로 경사 보정계수

f_{HV} : 중차량 보정계수

〈차로폭 보정계수 (f_W)〉

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

자료 : 국토교통부, 도로용량편람, 2013

〈경사 보정계수 (f_g)〉

경 사(%)	≤0	+3	≥+6
f_g	1.00	0.96	0.93

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

〈중차량 보정계수 (f_{HV})〉

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

자료 : 국토교통부, 도로용량편람, 2013

7) 서비스수준 결정

① 용량 및 V／C 산정

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

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

여기서, c_i = i 차로군의 용량(vph)

S_i = i 차로군의 포화교통류율(vph)

g_i = i 차로군의 유효 녹색시간(초)

C = 주기(초)

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

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

여기서,

X_i = (v/c)i = i 차로군의 포화도

V_i = i 차로군의 교통량(vph)

g_i/C = i 차로군의 유효녹색시간비

② 임계차로군 및 임계 V/C 비

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

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

여기서, X_c = 교차로 전체의 임계 V/C 비

C = 주기 (초)

L = 주기당 총 손실시간 (초)

y_i = 각 현시의 임계차로군의 교통량비

③ 지체 계산 및 연동계수 적용

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

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

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

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

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

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

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

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

$$= \frac{3600 Q_b}{c}$$ (유형 Ⅲ)

여기서, d = 차량당 평균제어지체(초/대)

d_1 = 균일 제어지체(초/대)

PF = 신호연동에 의한 연동보정계수

d_2 = 임의도착과 과포화를 나타내는 증분지체로서, 분석기간 바로 앞 주기 끝에 잔여차량이 없을 경우(초/대)

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

Q_b = 초기 대기차량 대수(대)

C = 주기(초)

c = 분석기간중의 해당 차로군의 용량(vph)

V = 분석기간중의 해당 차로군의 도착교통량(vph)

g = 해당 차로군에 할당된 유효녹색시간(초)

X = 해당 차로군의 포화도

R = 적색신호 시간(초)

y = 교통량비(flow ratio)(=v/s)

T = 분석기간 길이(시간)

S = 해당 차로군의 포화교통량(vphg)

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

④ 지체 종합 및 서비스수준 판정

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

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

여기서, d_A = A 접근로의 차량당 평균제어지체(초/대)

d_i = A접근로 i 차로군의 차량당 평균제어지체(초/대)

V_i = i 차로군의 보정교통량(vph)

d_I = I 교차로의 차량당 평균제어지체(초/대)

V_A = A 접근로의 보정교통량(vph)

〈신호교차로의 서비스수준 기준〉

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

자료 : 국토교통부, 도로용량편람, 2013

5. 가로구간 및 교차로 서비스수준 분석결과

가. 가로구간 서비스수준 분석결과

- 주변 가로에 대하여 서비스수준을 분석한 결과, 서비스수준이 "C~FF"로 분석되었음
- 본 분석의 공간적 범위에 속한 분석대상 가로의 서비스수준은 다음과 같음

〈가로구간 서비스수준 분석결과(2025년 첨두시 08:00~09:00시)〉

구 간				거리 (km)	도로 유형	분석 교통량 (pcph)	평균 통행속도 (km/h)	서비스 수 준
도봉로16길	① 삼양동사거리	⇒	② 송중초교앞	0.08	유형3 2차로	303	14.1	E
		⇐				323	7.0	FF
오현로길	② 송중초교앞	⇒	③ 송중동주민센터	0.24	유형3 2차로	226	17.1	E
		⇐				397	37.0	C
오패산로	③ 송중동주민센터	⇒	④ 농협앞	0.39	유형3 2차로	420	36.6	C
		⇐				137	19.1	E
도봉로10	② 송중초교앞	⇒	⑤ 백화점입구	0.14	유형3 2차로	468	11.7	F
		⇐				103	11.7	F

나. 교차로 서비스수준 분석결과

- 주변 교차로에 대하여 서비스수준을 분석한 결과, 분석대상 교차로 서비스수준이 "B~F"로 분석되었음
- 본 분석의 공간적 범위에 속한 분석대상 교차로의 서비스수준은 다음과 같음

〈교차로 서비스수준 분석결과(2025년 첨두시 08:00~09:00시)〉

구 분	교통량 (pcph)	평균제어지체 (초/대)	서비스 수 준	비 고
① 삼양동사거리	4239	94.3	E	신호
② 송중초교앞	1490	51	D	신호
③ 송중동주민센터	1575	35.6	C	신호
④ 농협앞	1003	124.5	F	신호
⑤ 백화점입구	613	15.3	B	신호

3. 상위 및 관련계획 검토

가. 2040 서울도시기본계획

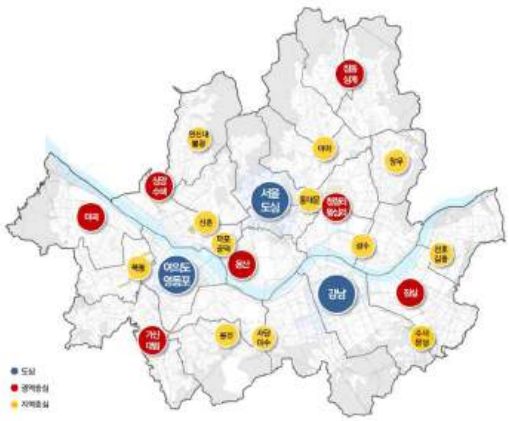
1) 중심지체계 : 3도심, 7광역중심, 12지역중심

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

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

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

〈중심지체계〉



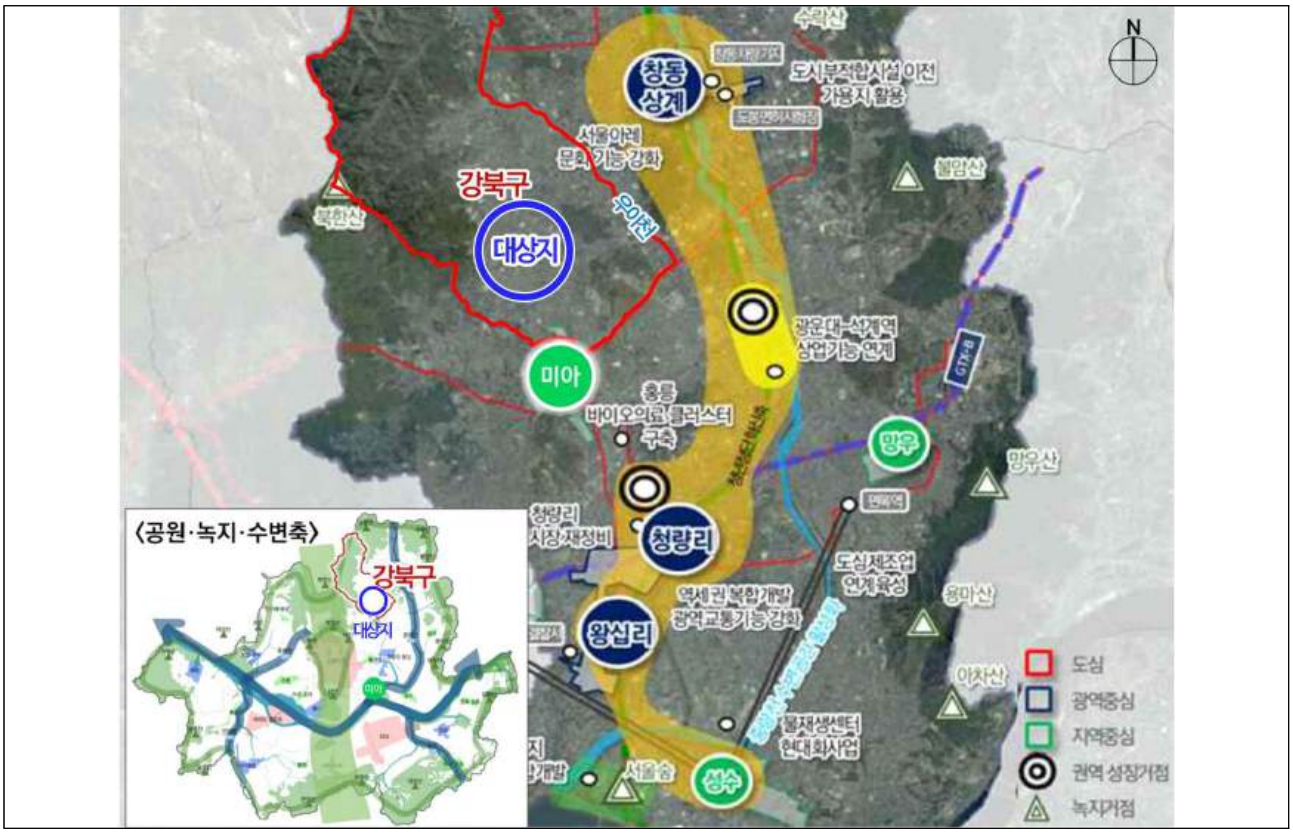
- 53지구중심 및 역세권
  - 지구중심 및 역세권은 주민 생활편의를 증진하는 생활권 중심지로 가능
  - 보행일상권 실현을 위하여 지구중심 및 역세권의 다기능 복합개발 추진
  - 권역별 자족성 확보를 위한 지구중심의 생활편익 지원기능 강화 및 역세권 복합기능 도입 및 지역생활의 거점으로 육성

– 이하 여백 –

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

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

〈동북권 발전구상도〉



나. 서울특별시 도시교통정비기본계획, 2014, 서울특별시

1) 비전

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

2) 추진전략

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

3) 철도부문

① 비전 및 정책방향

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

② 추진시책

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

4) 버스부문

① 비전 및 정책방향

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

② 추진시책

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

5) 보행부문

① 비전 및 정책방향

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

② 추진시책

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

6) 지능형교통체계(ITS)부문

① 비전 및 정책방향

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

② 추진시책

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

7) 도로부문

① 비전 및 정책방향

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

② 추진시책

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

8) 교통운영 부문

① 비전 및 정책방향

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

② 추진시책

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

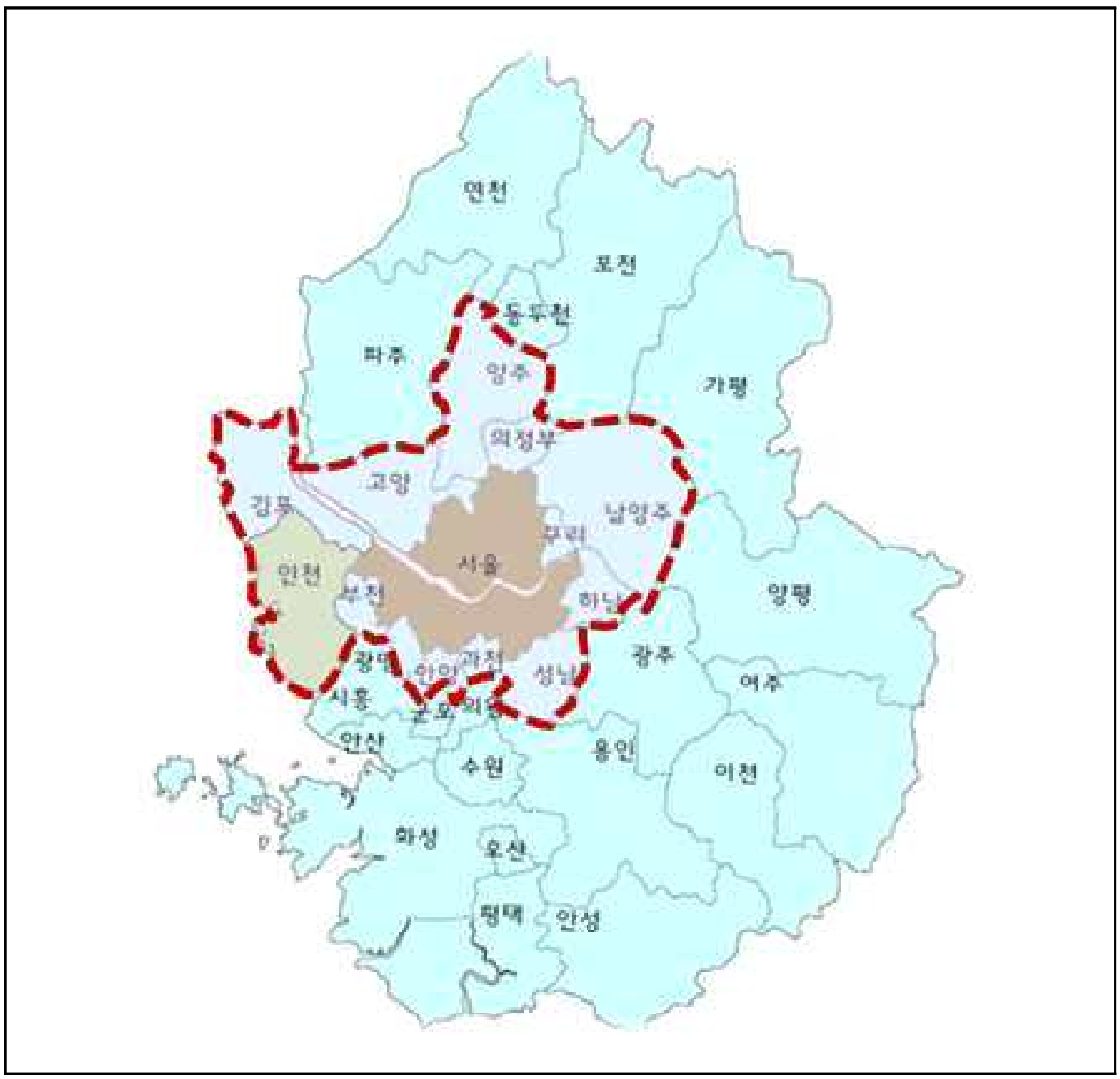
다. 서울특별시 도로건설 · 관리계획, 2019. 12, 서울특별시

1) 공간적범위

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

〈계획의 공간적범위〉

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



2) 시간적범위

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

3) 내용적범위

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

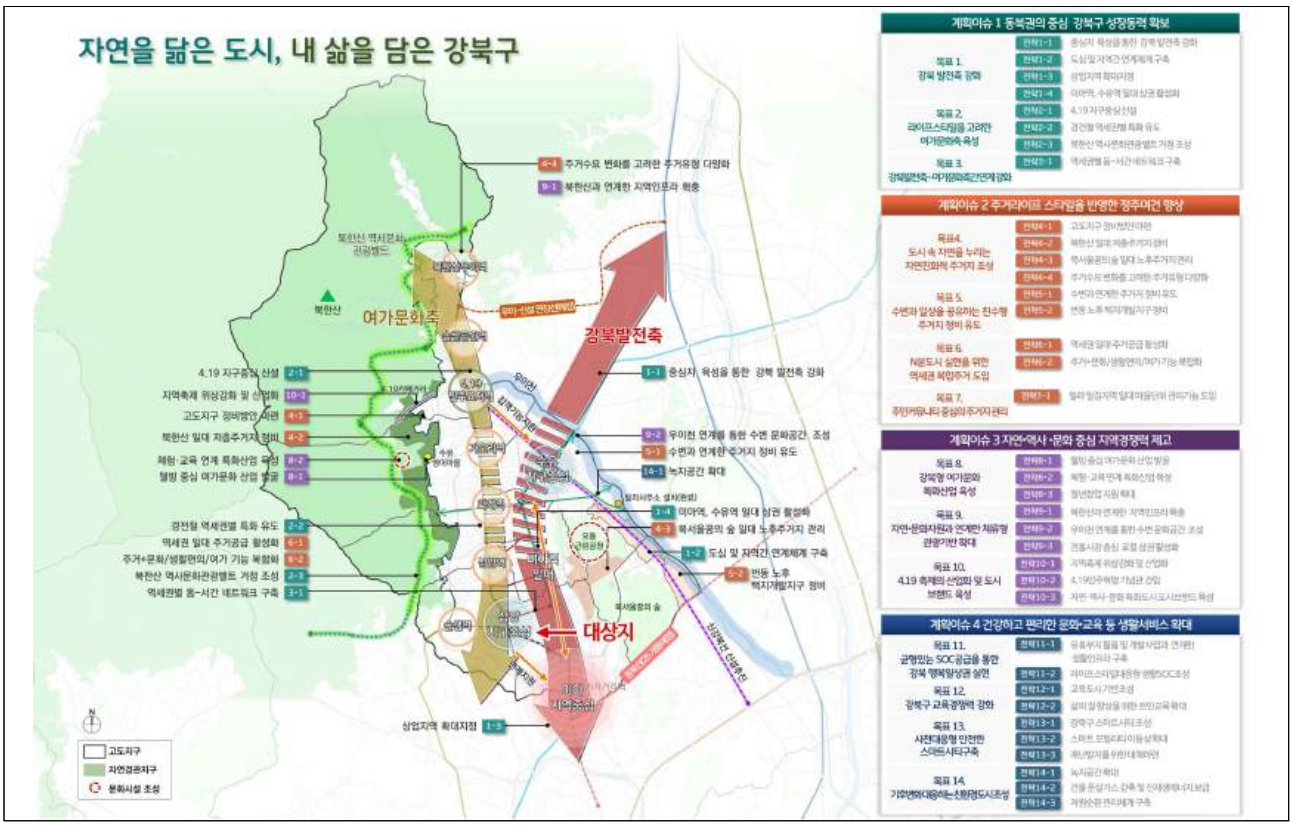
〈계획의 내용적범위〉

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

라. 2040 강북구 도시발전계획

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

〈종합구상도〉



3 교통수요 예측 및 교통영향분석

1. 교통수요 예측방법

- 교통성검토는 사업시행으로 발생되는 유발교통량이 사업구간 및 주변지역 가로망에 미치는 교통상의 문제점을 분석·검토하고 이에 대한 개선방안을 강구하여 교통영향을 최소화하는데 그 목적이 있음
- 전통적인 4단계 접근방법은 통행발생(Trip Generation), 통행배분(Trip Distribution), 수단분담(Modal Split), 노선배분(Trip Assignment)과정을 단계별로 수행하는 방법으로서 주로 대상사업의 영향범위가 광범위한 대규모 토목사업 및 도시지역의 장기교통계획 수립에 적용됨
- 반면, 교통축 분석방법(Corridor Analysis)은 대상사업의 규모 및 영향범위가 한정적인 소규모 도로투자 사업에 타당성이 인정되는 방법으로 대상교통축을 중심으로 기존 교통량을 시계열적으로 분석하며 별도의 전환 및 유발교통량을 산출하여 장래 교통수요를 예측하는 미시적 분석방법임
- 일반적으로 교통수요예측을 사업미시행시와 사업시행시로 구분하여 통행발생, 통행배분, 수단분담, 노선배분의 4단계 접근방법을 사용하여 장래 교통수요를 예측하였음
- 본 검토서에서는 자연적 증가에 의한 교통량과 주변지역 개발에 따른 발생교통량을 예측하여 사업미시행시 주변가로 및 교차로의 교통량을 산정한 후, 본 사업의 시행으로 인해 발생되는 발생교통량을 예측하여 사업미시행시 교통량에 부하시켜 최종 사업시행시 교통수요를 예측하고 이에 따른 주변가로 및 교차로상의 교통영향을 분석하도록 하였음
- 본 사업 시행시 활동인구예측은 본 사업과 유사한 시설을 토대로 원단위를 조사하여 장래 사업지 총 활동인구를 예측하였다.
- 통행수요예측 방법에는 교통과 사회·경제적 특성간의 상호관계를 하나의 모형으로 만들어 예측하는 회귀분석법과 교통수요 발생과 관련 있는 요소들을 유사집단으로 구분하고 이들의 교통수요 발생 원단위에 의해 통행량을 예측하는 방법이 있는데, 본 분석에서는 앞의 두 가지 방법 중 유사집단분석에 의한 원단위법을 적용하여 본 사업지의 용도별 발생교통량을 예측하였음
- 본 검토서는 기타 예측을 위한 기초자료로서 수도권 교통 여건들을 분석한 상위계획인 『전국 여객 O/D 보완갱신, 국토교통부 한국교통연구원, 2023.12』 에서 제시한 교통지표를 활용하여 장래 교통량 및 교통여건을 예측하였음
- 본 대상지 일대는 여러 개발사업이 진행 중인 반면, 대상지 자체는 매우 쇠락한 지역으로서 주변 개발사업과 연계하여 기반시설 확충 및 주거환경 개선이 시급한 지역으로 최근 도심내 주택공급 기반 마련을 위해 「재개발활성화를 위한 6대 규제완화 방안(21.05.26)」을 발표하고 신속통합기획을 전면도입하여 신속하고 합리적인 정비계획을 수립하고 있음
- 이에 따라 '25년 제1차 신속통합기획 주택재개발 후보지 선정위원회(25.02.27)에서 강북구 미아동 75번지 일대가 후보지로 선정되었으며, '25년 7월부터 본 과업에 착수하여 전문가 자문 및 주민의견수렴을 거쳐 공공성과 사업성이 균형을 이루는 신속통합기획 가이드라인(25.04.25)을 마련하고자 함
- 다만 현재 사업지 내부의 도로여건 및 주차장 규모 등을 고려하여 내부유발 발생량이 낮게 평가되어 본 과업에서는 기존 발생량의 제외를 배제하고 사업진행에 따른 발생량만을 고려하여 장래교통량에 반영하였음

2. 도시교통지표 분석

가. 서울시 도시교통지표

1) 인구 및 세대추이

- 서울시 인구는 2020년 9,911,088인에서 2024년 9,597,372인으로 연평균 -3.17%의 감소율을 보이고 있으며, 세대는 2020년 4,417,954세대에서 2024년 4,482,063세대로 연평균 +1.45%의 증가율을 보이고있음
- 세대당 인구는 2020년 2.19인/세대에서 2024년 2.08인/세대로 핵가족화를 보이고있음

〈인구 및 세대수 추이〉

구 분	면적(㎢)	인구(인)	세대(세대)	인구밀도(인/㎢)	세대당인구 (인/세대)
2020년	605	9,911,088	4,417,954	16,375.78	2.19
2021년	605	9,736,027	4,426,007	16,086.00	2.15
2022년	605	9,667,669	4,446,296	15,973.00	2.12
2023년	605	9,638,799	4,469,417	15,927.00	2.10
2024년	605	9,597,372	4,482,063	15,858.08	2.08
증가율(%)	-	-3.17%	1.45%	-3.17%	-5.03%

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

2) 학생수 추이

- 서울시의 학교수는 2020년 2,627개교에서 2024년 2,606개교로 연평균 -0.8%의 감소율을 보이고 있으며, 학급(과)수는 2020년 49,842학급에서 2024년 46,938학급으로 연평균 -5.84%의 감소율을 보이고있음
- 학생수는 2020년 1,887,283인에서 2024년 1,747,682인으로 연평균 -7.41%의 감소율을 보이고 있으며, 학급당 학생수는 2020년 37.9 인/학급에서 2024년 37.2인/학급으로 연평균 -1.67%의 감소율을 보이고있음

〈학생수 추이〉

구 분	학교(개교)	학급(과)	학생(인)	학급당학생 (인/학급)
2020년	2,627	49,842	1,887,283	37.9
2021년	2,622	49,036	1,884,450	38.4
2022년	2,630	48,869	1,854,918	38.0
2023년	2,616	47,673	1,768,828	37.1
2024년	2,606	46,938	1,747,682	37.2
증가율(%)	-0.80%	-5.84%	-7.41%	-1.67%

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

3) 자동차 등록대수 추이

• 서울시 자동차 등록대수 추이를 살펴보면, 2020년 3,157,361대에서 2024년 3,176,933대로 +0.62%의 증가율을 보이고 있으며, 천인당 자동차 보유대수 추이는 2020년 318.6대/천인에서 2024년 331.0대/천인으로 +3.92%의 증가율을 보이고있음

〈자동차 등록대수 추이〉

구 분	인구(인)	자동차 등록대수(대)						천인당 보유대수 (대/천인)
		계	승용차	승합차	화물차	특수차	이륜차	
2020년	9,911,088	3,157,361	2,711,984	106,504	329,943	8,930	459,002	318.6
2021년	9,736,027	3,176,743	2,740,044	100,403	326,425	9,871	433,020	326.3
2022년	9,667,669	3,193,351	2,763,730	96,085	322,706	10,830	420,357	330.3
2023년	9,638,799	3,191,162	2,776,116	91,067	312,590	11,389	423,237	331.1
2024년	9,597,372	3,176,933	2,774,805	85,529	305,000	11,599	426,106	331.0
증가율(%)	-3.17%	0.62%	2.32%	-19.73%	-7.57%	29.96%	-7.18%	3.92%

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

4) 사업체 및 종사자수 추이

• 총 사업체수는 2020년 기준 1,211,053개소에서 2024년 1,176,066개소로 연평균 -2.89%의 감소를 보이며, 종사자수는 5,868,926인에서 2024년 5,772,456인으로 -1.65%의 감소를 보이고있음

〈사업체 및 종사자수 추이〉

연별 및 대분류	사업체수(개소)	종사자수(인)
2020년	1,211,053	5,868,926
2021년	1,188,091	5,771,226
2022년	1,180,025	5,795,425
2023년	1,177,287	5,800,617
2024년	1,176,066	5,772,456
증가율(%)	-2.89%	-1.65%

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

나. 장래 교통수요예측

1) 장래 목적통행량 예측

- 『전국 여객 O/D 보완갱신, 국토교통부 한국교통연구원, 2023.12』 에서 제시한 장래 목적통행량의 연평균증가율은 '25년~'37년 -0.12%, '37년~'39년 -0.49%로 예측되었으며 인구감소에 따라 전반적으로 동일하게 감소 하는것으로 나타났음

〈장래 수도권 목적통행량 예측(단위 : 통행/일)〉

구분		분석년도					연평균증가율	
통행목적		2025년	2035년	2037년1)	2039년1)	2040년	25-37	37-39
출 근	통행량	13,165,227	13,050,199	12,872,609	12,695,018	12,606,223	-0.19%	-0.69%
	비율	17.1	17.0	17.0	16.9	16.9		
등 교	통행량	3,282,533	2,638,610	2,552,996	2,467,381	2,424,574	-2.07%	-1.69%
	비율	4.3	3.4	3.4	3.3	3.2		
업 무	통행량	6,242,079	6,229,599	6,156,488	6,083,377	6,046,821	-0.11%	-0.60%
	비율	8.1	8.1	8.1	8.1	8.1		
귀 가	통행량	26,766,508	26,849,915	26,675,463	26,501,011	26,413,785	-0.03%	-0.33%
	비율	34.8	35.1	35.2	35.3	35.3		
기 타	통행량	27,495,023	27,819,578	27,591,959	27,364,340	27,250,531	0.03%	-0.41%
	비율	35.7	36.3	36.4	36.4	36.5		
합계		76,951,370	76,587,901	75,849,514	75,111,127	74,741,934	-0.12%	-0.49%

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

2) 장래 수단통행량 전망

- 『전국 여객 O/D 보완갱신, 국토교통부 한국교통연구원, 2023.12』 에서 제시한 장래 총 수단통행량의 연평균 증가율은 25년~37년 -0.12%, 37년~39년 -0.49%로 예측되었음

〈장래 수단통행량 예측(단위 : 통행/일)〉

구분		분석년도					연평균증가율	
주수단		2025년	2035년	2037년1)	2039년1)	2040년	25-37	37-39
도보/자전거	통행량	24,479,736	23,799,134	23,552,272	23,305,410	23,181,979	-0.32%	-0.53%
	비율	31.8	31.1	31.1	31.0	31.0		
승용차	통행량	28,612,725	28,715,488	28,481,576	28,247,665	28,130,709	-0.04%	-0.41%
	비율	37.2	37.5	37.6	37.6	37.6		
택시	통행량	1,702,246	1,658,857	1,642,326	1,625,795	1,617,530	-0.30%	-0.50%
	비율	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2		
버스	통행량	8,627,126	8,369,033	8,285,131	8,201,228	8,159,277	-0.34%	-0.51%
	비율	11.2	10.9	10.9	10.9	10.9		
철도/지하철	통행량	7,001,687	7,319,643	7,228,135	7,136,627	7,090,873	0.27%	-0.64%
	비율	9.1	9.6	9.5	9.5	9.5		
버스+지하철	통행량	2,800,546	3,009,626	2,982,004	2,954,381	2,940,570	0.52%	-0.46%
	비율	3.6	3.9	3.9	3.9	3.9		
기타	통행량	3,727,305	3,716,121	3,678,072	3,640,023	3,620,998	-0.11%	-0.52%
	비율	4.8	4.9	4.8	4.8	4.8		
합계	통행량	76,951,371	76,587,902	75,849,515	75,111,128	74,741,935	-0.12%	-0.49%
	비율	100	100	100.0	100.0	100		

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

3) 장래 1인당 목적통행 및 수단통행 예측

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

〈1인당 통행량 예측〉

구 분	2025년	2035년	2037년1)	2039년1)	2040년	연평균증가율	
						25~37	37~39
인구(천인)	25,866	26,104	26,077	26,024	25,970	0.07%	-0.10%
목적통행(통행/일)	76,951,370	76,587,901	75,849,514	75,111,127	74,741,934	-0.12%	-0.49%
수단통행(통행/일)	76,951,371	76,587,902	75,849,515	75,111,128	74,741,935	-0.12%	-0.49%
1인당 목적통행(통행/인)	2.98	2.93	2.91	2.89	2.88	-0.19%	-0.39%
1인당 수단통행(통행/인)	2.98	2.93	2.91	2.89	2.88	-0.19%	-0.39%

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

4) 교통권역별 발생도착량 예측

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

〈장래 존별 통행량 예측〉

년도	지역구분	서울시	인천시	경기도	합계
2025년	서울시	27,562,604	381,216	3,095,830	31,039,651
	인천시	392,008	6,794,681	783,344	7,970,032
	경기도	3,061,892	791,198	32,062,338	35,915,428
	합계	31,016,504	7,967,095	35,941,512	74,925,111
2035년	서울시	27,643,843	403,098	3,296,469	31,343,410
	인천시	402,070	6,967,564	802,404	8,172,038
	경기도	3,328,958	827,488	33,279,477	37,435,923
	합계	31,374,871	8,198,150	37,378,350	76,951,371
2037년1)	서울시	26,301,028	418,717	3,436,433	30,156,178
	인천시	411,550	6,863,539	830,894	8,105,983
	경기도	3,546,182	878,062	33,901,496	38,325,740
	합계	30,258,760	8,160,318	38,168,823	76,587,901
2039년1)	서울시	25,906,116	415,595	3,413,631	29,735,342
	인천시	406,712	6,792,453	823,314	8,022,479
	경기도	3,530,582	873,730	33,687,381	38,091,693
	합계	29,843,410	8,081,778	37,924,326	75,849,513
2040년	서울시	25,511,203	412,472	3,390,830	29,314,505
	인천시	401,874	6,721,366	815,734	7,938,974
	경기도	3,514,982	869,399	33,473,266	37,857,646
	합계	29,428,059	8,003,237	37,679,829	75,111,126

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

3. 사업미시행시 교통수요예측

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

가. 주변개발계획에 따른 발생교통량 예측

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

〈인접지역 주요 개발계획 발생교통량 예측결과〉

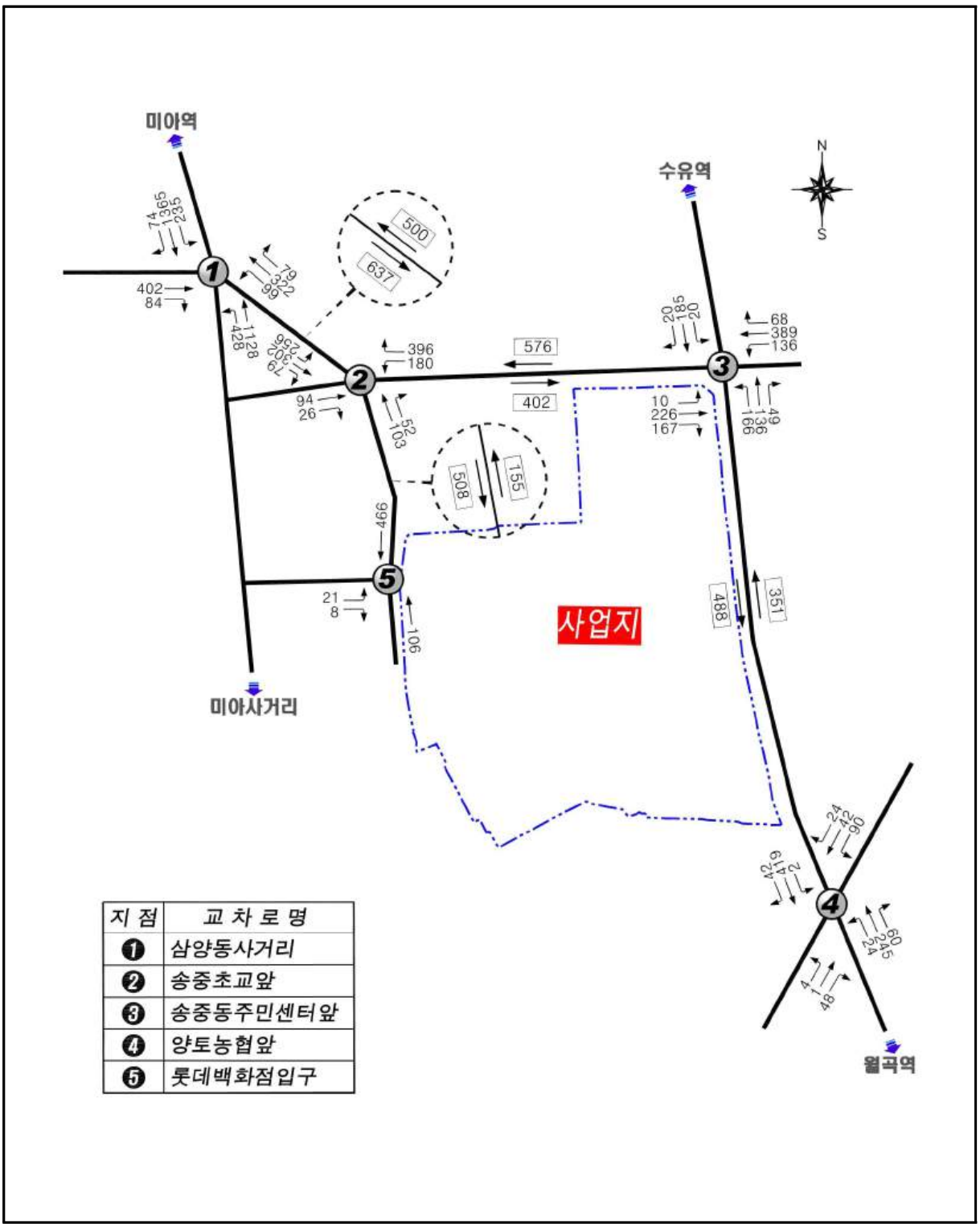
구 분	주변가로 첨두시(pcu/시)			1일(pcu/일)		
	유입	유출	계	유입	유출	계
삼양사거리 특별계획구역 주거복합신축공사 교통영향평가1)	70	47	117	876	876	1,752
미아재정비 촉진3구역 택재개발정비사업2)	41	29	70	473	473	946
미아재정비 촉진4구역 주택재건축정비사업3)	11	2	13	140	140	280
미아3구역 주택재개발정비사업4)	32	23	55	330	330	660
미아역 일대 지구단위계획구역 지정 및 결정(안)5)	−93	24	−69	944	944	1,888
미아9−2구역 주택재건축정비사업6)	218	100	318	2,373	2,373	4,746
미아균형발전촉진지구(강북구) 제1종지구단위계획 재정비7)	511	624	1,135	7,769	7,769	15,538
미아균형발전촉진지구(성북구) 실시계획(지구단위계획재정비)8)	1,708	1,695	3,403	23,531	23,531	47,062

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

나. 사업미시행시 교통수요 예측 결과

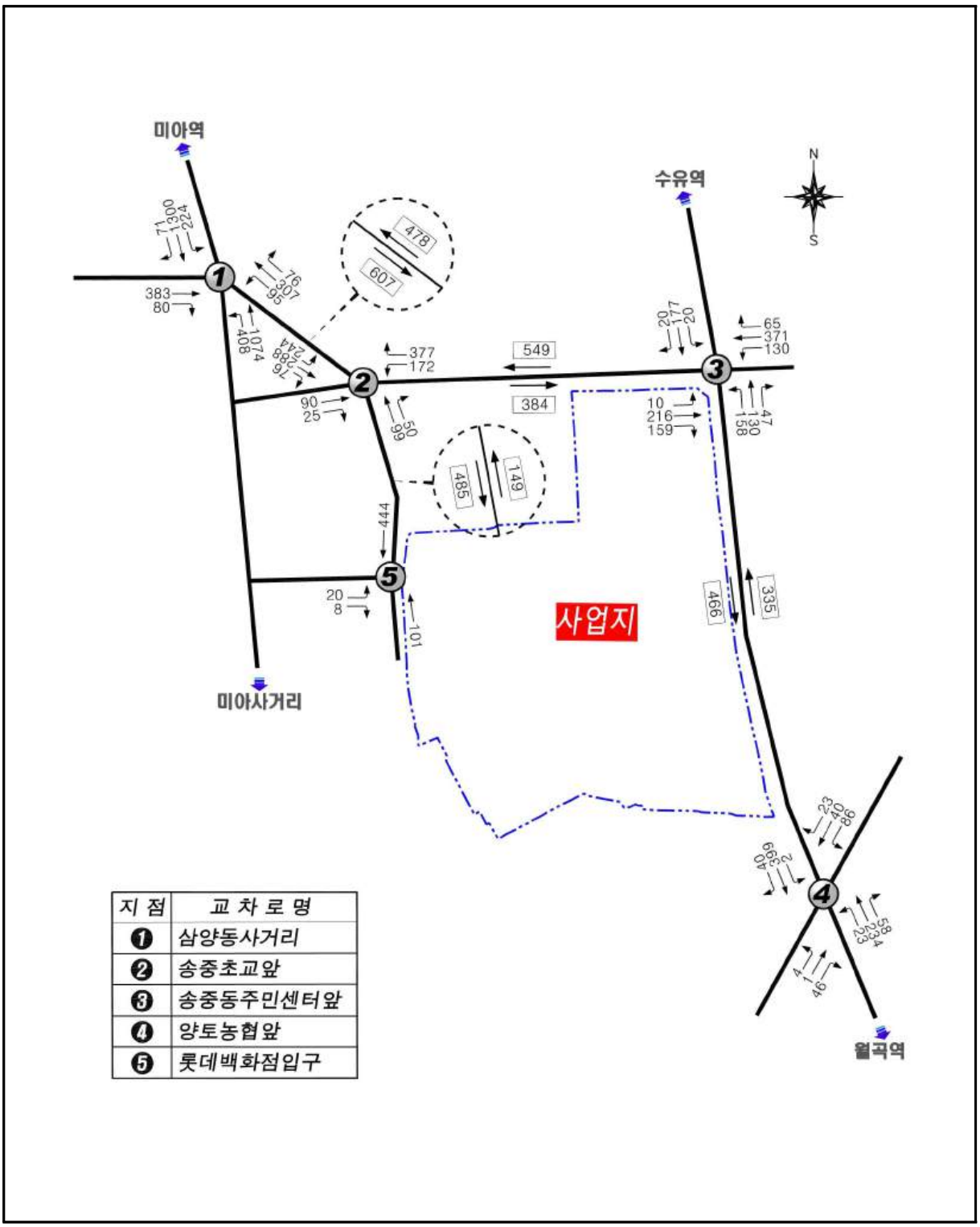
• 사업미시행시의 목표년도별 가로 및 교차로 교통량을 산출한 결과는 다음과 같음

〈사업미시행시 장래 가로 및 교차로 교통량(2037년, 첨두시 08:00~09:00시, pcph)〉



지 점	교 차 로 명
❶	삼양동사거리
❷	송중초교앞
❸	송중동주민센터앞
❹	양토농협앞
❺	롯데백화점입구

〈사업미시행시 장래 가로 및 교차로 교통량(2039년, 첨두시 08:00~09:00시, pcph)〉



지 점	교 차 로 명
❶	삼양동사거리
❷	송중초교앞
❸	송중동주민센터앞
❹	양토농협앞
❺	롯데백화점입구

다. 사업미시행시 가로 및 교차로 분석

1) 가로구간 서비스수준 분석

• 본 분석의 공간적 범위에 속하는 가로구간의 사업시행시 서비스수준은 다음과 같음

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

구분	구 간				거리 (km)	도로 유형	분석 교통량 (pcph)	평균 통행속도 (km/h)	서비스 수 준
2037년	도봉로16길	① 삼양동사거리	⇒	② 송중초교앞	0.08	유형3 2차로	302	14.1	E
			⇐				322	7	FF
	오현로길	② 송중초교앞	⇒	③ 송중동주민센터	0.24	유형3 2차로	226	17.1	E
			⇐				396	37	C
	오패산로	③ 송중동주민센터	⇒	④ 농협앞	0.39	유형3 2차로	419	36.6	C
			⇐				136	19.1	E
	도봉로10	② 송중초교앞	⇒	⑤ 백화점입구	0.14	유형3 2차로	466	11.7	F
			⇐				103	11.7	F
2039년	도봉로16길	① 삼양동사거리	⇒	② 송중초교앞	0.08	유형3 2차로	288	14.1	E
			⇐				307	7	FF
	오현로길	② 송중초교앞	⇒	③ 송중동주민센터	0.24	유형3 2차로	216	23.6	D
			⇐				377	37	C
	오패산로	③ 송중동주민센터	⇒	④ 농협앞	0.39	유형3 2차로	399	44.1	B
			⇐				130	23.8	D
	도봉로10	② 송중초교앞	⇒	⑤ 백화점입구	0.14	유형3 2차로	444	10.3	F
			⇐				99	11.6	F

2) 교차로 서비스수준 분석결과

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

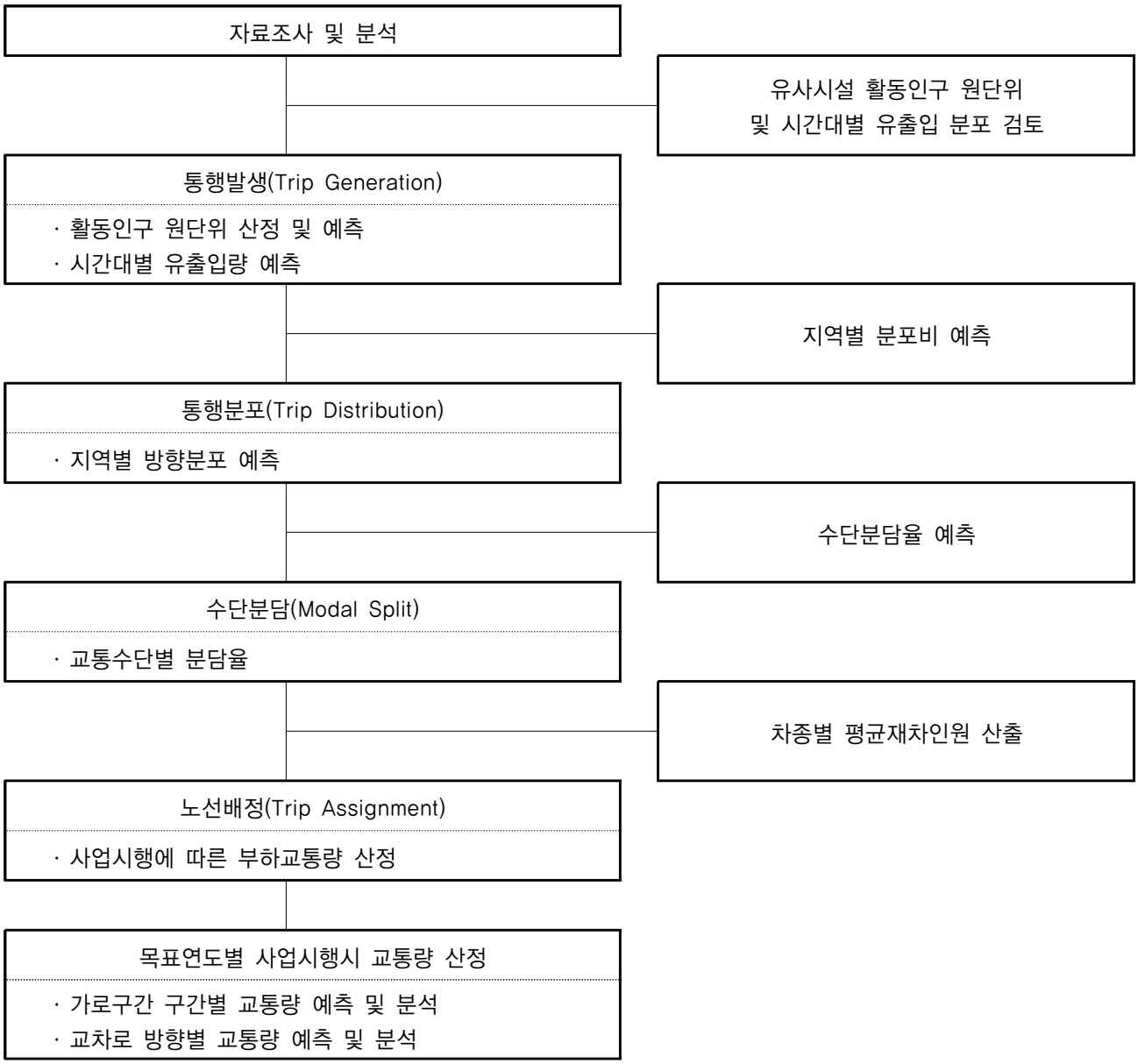
〈사업미시행시 교차로 서비스수준 분석결과(평일, 첨두시 08:00~09:00시)〉

구분	교차로명	교통량 (pcph)	평균제어지체 (초/대)	서비스 수 준	비 고
2037년	① 삼양동사거리	4,226	94.2	E	신호
	② 송중초교앞	1,488	51	D	신호
	③ 송중동주민센터	1,572	35.6	C	신호
	④ 농협앞	1,001	123.6	F	신호
	⑤ 백화점입구	611	15.3	B	신호
2039년	① 삼양동사거리	4,257	94.7	E	신호
	② 송중초교앞	1,519	51.3	D	신호
	③ 송중동주민센터	1,655	42.3	C	신호
	④ 농협앞	1,124	118.5	F	신호
	⑤ 백화점입구	665	15.4	B	신호

4. 사업시행시 교통수요 예측

가. 분석의 전제

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



나. 통행발생

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

1) 시설별 면적

- 본 사업지는 정비구역면적 55,044.10㎡의 주택재개발정비계획이 계획 되어있음

〈시설별 용도구분〉

구분		시설면적						합계	비율
		전용면적	공용면적	소계	기타공용	기계전기실	주차장		
공동주택		58,645.50	21,482.20	80,127.70	3,910.00	715.50	49,380.00	134,133.20	97.08%
근생시설	지하1층	0.00	0.00		-	132.00	1,260.00	1,392.00	
	1층	1,080.00	360.00	1,440.00				1,440.00	
	2층	840.00	360.00	1,200.00				1,200.00	
소 계		1,920.00	720.00	2,640.00	0.00	132.00	1,260.00	4,032.00	2.92%

2) 활동인구 예측

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

〈용도별 활동인구 원단위〉

구 분			세대수(세대), 연면적(㎡)	원단위(인/세대, 인/1,000㎡)	
				상주/상근인구	방문/이용인구
공동주택	주거1	45㎡이하	391	2.9	0.87
	주거2	45~60㎡이하	365	3.26	0.97
	주거3	60~85㎡이하	685	3.79	1.02
	주거4	85~110㎡이하	143	3.99	1.06
	합계		1,584	-	-
근린생활시설			1,920	34.74	258.15

• 활동인구는 상근인구와 이용인구의 합을 말하며 어떤 시설에 대하여 직접적으로 유발되는 총인구로서 앞에서 언급한 장래 활동인구 원단위를 바탕으로 활동인구를 예측하였음

〈사업지 1일 총 활동인구〉

구 분		활동인구(인/일)		
		상주/상근인구	방문/이용인구	계
공동주택	주거1	1,134	340	1,474
	주거2	1,190	354	1,544
	주거3	2,596	699	3,295
	주거4	571	152	722
	소계	5,491	1,545	7,035
근린생활시설		67	496	563
총계		5,558	2,041	7,598

3) 사업지 목표년도별 총 통행량 예측

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

• 본 사업의 시행으로 인해 유발된 활동인구를 통행량으로 전환하기 위해, 본 분석에서는 시설의 통행 특성을 고려하여 2.0통행/인을 적용하였음

〈장래 사업지 1일 총 통행량 예측〉

구 분		2037년			2039년		
		활동인구(인/일)			활동인구(인/일)		
		상주/상근인구	방문/이용인구	계	상주/상근인구	방문/이용인구	계
공동주택	주거1	2,869	683	3,551	2,869	677	3,546
	주거2	3,010	710	3,721	3,010	705	3,715
	주거3	6,568	1,402	7,970	6,568	1,390	7,959
	주거4	1,444	304	1,748	1,444	302	1,745
	소계	13,891	3,099	16,990	13,891	3,073	16,964
근린생활시설		134	992	1,126	134	984	1,118
총계		14,025	4,091	18,116	14,025	4,057	18,082

〈장래 공동주택 통행목적별 분포비〉

구 분	목표년도	통 근	통 학	기 타	합 계
목적별 구성비(%)	2037년	53.7	13.5	32.8	100
	2039년	55.2	11.0	33.8	100

다. 통행분포(Trip distribution)

1) 시간대별 유출입 분포

• 본 사업지의 시간대별 유출입 분포는 유사시설의 현장 조사치 및 관련 문헌자료의 조사치를 근거로 본 사업지의 각 시설 용도별로 적합하도록 종합적으로 검토하여 사업지 유출입 분포를 도출하였으며, 활동인구의 시간대별 유출입 분포비는 다음표와 같으며 활동인구의 시간대별 유출입 분포비에 따른 본 사업지의 활동인구를 적용하였음

〈활동인구의 시간대별 유출입 분포비 (단위 : %)〉

시간대	공동주택								근린생활시설			
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구	
	통 근		통 학		기 타							
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출
07이전	0.0	9.9	0.0	9.1	0.0	1.0	0.2	0.1	9.6	0	0	0
07~08	0.0	40.3	0.0	34.4	0.2	3.3	0.5	0.2	30.8	0	1.2	0.4
08~09	0.0	35.4	0.0	46.0	2.6	7.4	2.1	1.4	41.3	0	3.1	2
09~10	0.0	9.2	0.0	8.0	2.6	6.4	5.3	3.7	13.2	0	4.3	3.6
10~11	0.0	3.9	0.0	2.2	4.0	8.7	7.6	5.1	5.1	0	7.4	5.5
11~12	0.0	1.3	0.0	0.3	5.8	6.9	8.8	7.0	0	0	8.2	7.9
12~13	0.1	0.0	0.3	0.0	7.3	7.7	7.8	8.2	0	0	9	8.8
13~14	0.2	0.0	3.3	0.0	9.6	9.1	10.1	8.3	0	0	9.8	8.6
14~15	0.7	0.0	4.8	0.0	11.1	9.3	11.6	10.3	0	0	10.6	9.8
15~16	1.0	0.0	8.5	0.0	11.3	9.8	10.5	10.4	0	0	9.6	9.8
16~17	3.2	0.0	12.2	0.0	10.7	8.9	9.4	10.3	0	1.4	9.7	10.2
17~18	7.9	0.0	18.0	0.0	9.8	7.1	8.7	9.9	0	8.6	9	9.5
18~19	23.1	0.0	17.9	0.0	9.7	6.3	7.5	8.6	0	18.2	8.3	10
19~20	28.2	0.0	15.0	0.0	7.5	4.6	6.2	7.6	0	24.9	5.6	7.5
20~21	22.9	0.0	11.4	0.0	4.7	3.0	3.1	5.8	0	29.4	2.7	4.5
21이후	12.7	0.0	8.6	0.0	3.1	0.5	0.6	3.1	0	17.5	1.5	1.9
합 계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

자료 : 본사 현장조사 및 문헌조사 자료

2) 활동인구의 시간대별 유출입 통행량 예측

- 본 사업지의 시간대별 유출입 통행량 예측결과는 다음과 같음

〈활동인구의 시간대별 유출입 통행량 예측 2037년(단위 : 통행/시, 통행/일)〉

시간대	공동주택								근린생활시설			
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구	
	통 근		통 학		기 타							
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출
07이전	0	369	0	85	0	23	3	2	13	0	0	0
07~08	0	1,503	0	323	5	75	8	3	41	0	12	4
08~09	0	1,320	0	431	59	169	33	22	55	0	31	20
09~10	0	343	0	75	59	146	82	57	18	0	43	36
10~11	0	145	0	21	91	198	118	79	7	0	73	55
11~12	0	48	0	3	132	157	136	108	0	0	81	78
12~13	4	0	3	0	166	175	121	127	0	0	89	87
13~14	7	0	31	0	219	207	156	129	0	0	98	85
14~15	26	0	45	0	253	212	180	160	0	0	106	97
15~16	37	0	80	0	257	223	163	161	0	0	95	98
16~17	119	0	114	0	244	203	146	160	0	2	96	102
17~18	295	0	169	0	223	162	135	153	0	12	89	94
18~19	862	0	168	0	221	144	116	133	0	24	82	99
19~20	1,052	0	141	0	171	105	96	118	0	33	56	74
20~21	854	0	107	0	107	68	48	90	0	40	27	45
21이후	474	0	81	0	71	11	9	48	0	23	15	19
합 계	3,730	3,730	938	938	2,278	2,278	1,549	1,549	134	134	993	993

〈활동인구의 시간대별 유출입 통행량 예측 2039년(단위 : 통행/시, 통행/일)〉

시간대	공동주택								근린생활시설			
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구	
	통 근		통 학		기 타							
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출
07이전	0	380	0	70	0	23	3	2	13	0	0	0
07~08	0	1,545	0	263	5	77	8	3	41	0	12	4
08~09	0	1,357	0	351	61	174	32	22	55	0	30	20
09~10	0	353	0	61	61	150	81	57	18	0	42	35
10~11	0	150	0	17	94	204	117	78	7	0	73	54
11~12	0	50	0	2	136	162	135	108	0	0	81	78
12~13	4	0	2	0	171	181	120	126	0	0	89	87
13~14	8	0	25	0	225	214	155	128	0	0	96	85
14~15	27	0	37	0	261	218	178	158	0	0	104	96
15~16	38	0	65	0	265	230	161	160	0	0	94	96
16~17	123	0	93	0	251	209	144	158	0	2	95	101
17~18	303	0	138	0	230	167	134	152	0	12	89	93
18~19	886	0	137	0	228	148	115	132	0	24	82	98
19~20	1,081	0	115	0	176	108	95	117	0	33	55	74
20~21	878	0	87	0	110	70	48	89	0	40	27	44
21이후	487	0	66	0	73	12	9	48	0	23	15	19
합 계	3,834	3,834	764	764	2,348	2,348	1,537	1,537	134	134	984	984

라. 수단분담(Modal spilt)

1) 수단분담율 산정

- 교통수단분담은 배분된 통행을 이용하는 교통수단으로 분류시키는 과정, 즉 교통수단선택(Modal Split)단계로서, 기종점(O/D)상에서 선택가능 한 교통수단 중 통행자가 각 교통수단을 이용할 비율을 추정하는 단계임
- 본 검토에서는유사시설 현장조사 자료 및 문헌자료를 토대로 교통수단별 분담율을 구하였음

〈수단분담율 조사결과(단위 : %)〉

구 분			승용차	택 시	버 스	지하철	도보 /기타	합 계
공동주택	상주 인구	통근	36.0	3.6	25.1	27.0	8.3	100.0
		통학	12.4	2.9	31.2	25.6	27.9	100.0
		기타	29.6	7.2	22.3	21.8	19.1	100.0
	방문인구		36.0	8.9	23.1	22.5	9.5	100.0
근린생활시설	상근인구		27.8	7.4	25.8	22.6	16.4	100
	이용인구		17.1	4.2	18.7	13	47	100

자료 : 본사 현장조사 및 문헌조사 자료

〈장래 교통수단별 유출입 통행발생량 2037년(단위 : %)〉

구분	승용차		택시		버스		지하철		도보/기타		합계	
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	유입	유출	유입	유출
07이전	5	151	1	18	4	125	4	127	2	59	16	479
07~08	18	605	5	69	16	496	14	506	14	231	65	1,908
08~09	50	590	13	75	41	512	37	511	38	274	178	1,962
09~10	59	203	15	32	45	162	41	161	42	100	202	657
10~11	84	151	21	29	63	116	57	113	64	89	289	498
11~12	102	117	25	26	76	88	70	83	76	82	349	395
12~13	110	113	27	28	83	85	77	78	86	86	383	389
13~14	144	122	35	30	115	92	106	85	112	92	512	421
14~15	173	137	41	34	138	102	128	95	130	101	610	468
15~16	174	141	41	35	147	105	136	98	135	104	632	482
16~17	198	135	42	33	172	102	160	94	147	102	719	466
17~18	257	123	47	30	224	92	213	85	169	92	910	421
18~19	452	114	66	28	360	87	361	80	210	91	1,449	400
19~20	491	95	65	24	379	73	386	66	195	71	1,515	330
20~21	374	71	47	18	288	55	296	50	138	49	1,143	243
21이후	207	30	26	8	165	23	168	21	83	19	649	101
합 계	2,898	2,898	515	515	2,315	2,315	2,252	2,252	1,642	1,642	9,622	9,622

〈장래 교통수단별 유출입 통행발생량 2039년(단위 : %)〉

구분	승용차		택시		버스		지하철		도보/기타		합계	
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	유입	유출	유입	유출
07이전	5	153	1	18	4	123	4	126	2	56	16	474
07~08	18	614	5	69	16	489	14	503	14	219	65	1,892
08~09	50	595	13	74	41	498	37	502	38	255	178	1,924
09~10	60	205	15	32	45	161	41	161	42	97	202	656
10~11	84	154	21	30	63	117	58	114	64	89	291	503
11~12	103	118	25	26	77	89	71	84	77	83	352	400
12~13	111	114	27	28	84	86	78	79	87	87	386	394
13~14	145	124	35	30	114	93	105	86	111	93	509	426
14~15	173	138	41	34	137	103	127	96	128	102	606	473
15~16	175	142	41	35	144	106	133	99	131	104	624	486
16~17	198	137	42	34	167	103	157	95	143	103	707	470
17~18	258	123	47	30	218	93	209	85	162	92	893	424
18~19	459	115	66	28	358	88	360	80	205	91	1,447	402
19~20	499	96	66	24	379	73	388	67	190	72	1,522	332
20~21	381	72	47	18	288	55	298	50	135	49	1,150	244
21이후	211	30	26	8	164	23	168	21	81	19	650	101
합 계	2,929	2,929	517	517	2,298	2,298	2,246	2,246	1,610	1,610	9,600	9,600

2) 교통수단별 평균재차인원

- 본 사업시행으로 인한 발생교통량은 교통수단별로 추정된 활동인구를 재차인원으로 나누어 차량대수로 환산하여 예측하며, 교통량 중 대중교통수단인 버스는 이미 노선과 배차간격이 고정되어 운영되므로 예측시 제외하였으며, 택시의 경우 유출입이 동시간내에 일어나므로 귀로교통량으로 환산하여 예측하였음
- 따라서 본 사업지의 유출입 차종별 평균재차인원은 승용차와 택시에 한해 적용하였으며, 유사시설 현장조사 및 문헌자료를 통해 산정한 차종별 평균재차인원을 적용하였음

〈교통수단별 평균재차인원〉

구 분	승용차	택시
공동주택	1.49	1.60
근린생활시설	1.58	1.56

자료 : 본사 현장조사 및 문헌조사 자료

3) 교통수단별 발생교통량 예측

〈장래 시간대별 발생교통량 예측결과 2037년(단위 : pcph)〉

시간대	승용차		택시		합계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	합계
07이전	3	101	1	11	4	112	116
07~08	11	406	3	43	14	449	463
08~09	33	396	8	47	41	443	484
09~10	39	136	9	20	48	156	204
10~11	56	101	13	18	69	119	188
11~12	68	78	16	16	84	94	178
12~13	73	75	17	17	90	92	182
13~14	96	81	22	19	118	100	218
14~15	115	91	26	21	141	112	253
15~16	116	94	25	22	141	116	257
16~17	132	90	26	21	158	111	269
17~18	172	81	30	19	202	100	302
18~19	303	76	41	18	344	94	438
19~20	329	63	41	15	370	78	448
20~21	251	47	29	11	280	58	338
21이후	139	20	16	5	155	25	180
합계	1,936	1,936	323	323	2,259	2,259	4,518

〈장래 시간대별 발생교통량 예측결과 2039년(단위 : pcph)〉

시간대	승용차		택시		합계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	합계
07이전	3	103	1	11	4	114	118
07~08	11	412	3	43	14	455	469
08~09	33	399	8	46	41	445	486
09~10	40	138	9	20	49	158	207
10~11	56	103	13	19	69	122	191
11~12	68	79	16	17	84	96	180
12~13	74	76	17	17	91	93	184
13~14	97	82	22	19	119	101	220
14~15	116	92	26	21	142	113	255
15~16	117	95	25	22	142	117	259
16~17	132	91	26	21	158	112	270
17~18	172	82	29	19	201	101	302
18~19	307	76	42	18	349	94	443
19~20	335	63	41	15	376	78	454
20~21	256	47	30	11	286	58	344
21이후	141	20	16	5	157	25	182
합계	1,958	1,958	324	324	2,282	2,282	4,564

라. 발생교통량 종합

• 본 사업지 장래 목표연도 주변가로 첨두시(8:00~9:00) 발생교통량은 다음과 같이 예측되었음

〈장래 시간대별 발생교통량 종합(단위 : pcph)〉

구분	2037년							2039년						
시간대	승용차		택 시		합 계			승용차		택 시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
사업지 및 주변가로 첨두시 (08~09시)	33	396	8	47	41	443	484	33	399	8	46	41	445	486
1일 발생량	1,936	1,936	323	323	2,259	2,259	4,518	1,958	1,958	324	324	2,282	2,282	4,564

라. 노선배분

- 노선배정이란 교통네트워크 흐름을 보고 교통주체의 경로선택에 의한 네트워크의 각 링크사이의 교통량을 예측하는 작업을 말하였음
- 노선배정의 시간대는 사업지 주변 네트워크의 교통량과 사업시행시 발생되는 교통량을 합산한 첨두시를 기준으로 실시하고자 하였음

1) 노선배분 접근방법

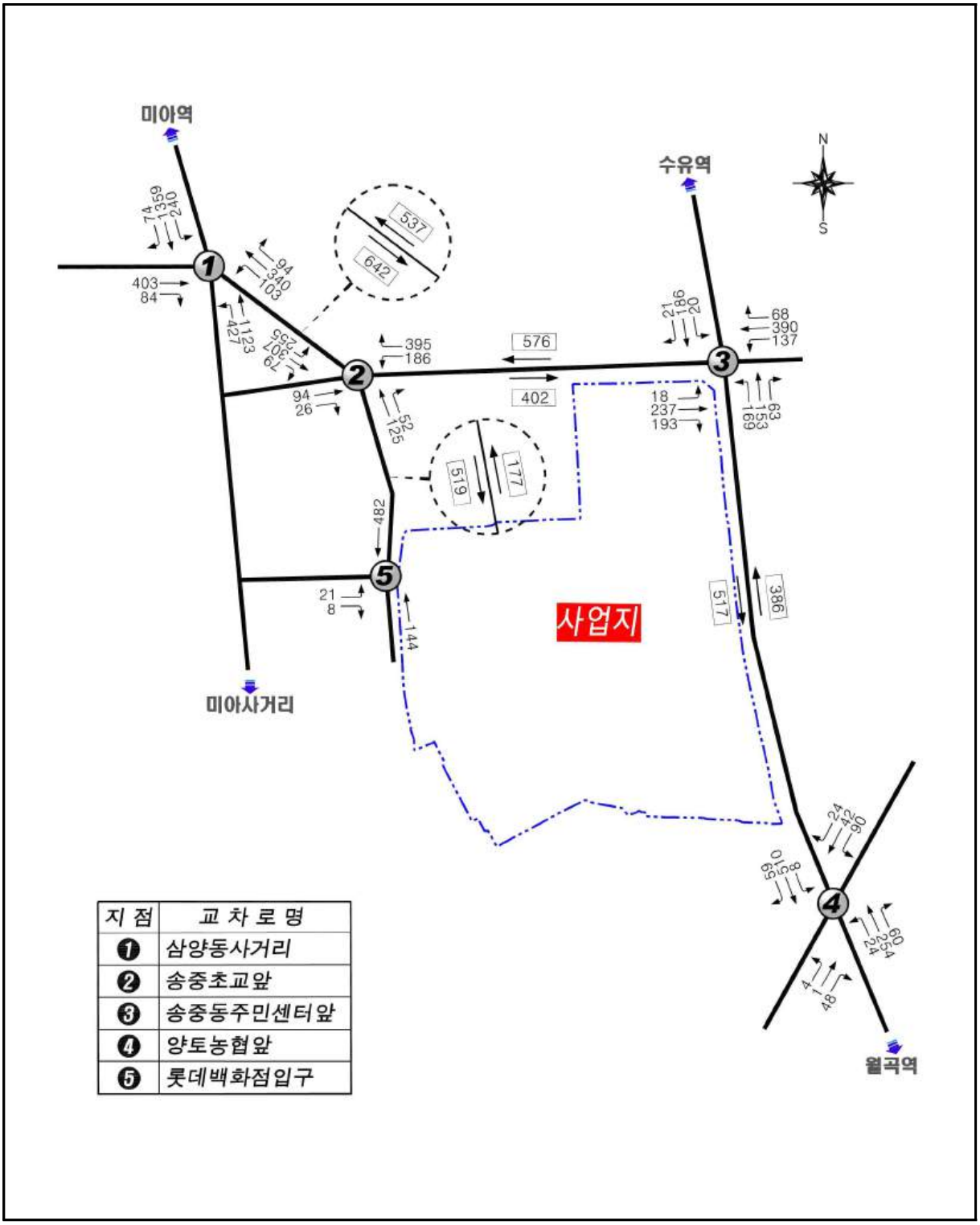
- 본 사업시행으로 인한 발생교통량이 주변 가로에 미치는 영향을 분석하기 위해서 예측된 첨두시의 발생교통량을 주변가로에 배분하는 절차가 필요함.
- 이러한 예측된 발생교통량을 주변가로에 배분하는데 있어서 본 사업과 같이 국지적으로 소규모의 사업을 대상으로 하는 경우에는 다음과 같은 3가지 방법을 적용할 수 있음
  - 첫째, 대상지역의 유출입 교통량중 다소 높은 비율이 유출입 할 것으로 보이는 일정범위를 선정하여 발생교통량을 최소시간 경로(Minimum Time Path)에 의해 배정하는 방법임
  - 둘째, 본 사업지와 유사한 기존 사업지를 선정하여 설문조사 등을 통해 차량의 방향별 이용율을 조사한 후, 사업지 발생 교통량을 조사된 방향별 차량접근 방법에 따라 배정하는 방법임
  - 셋째, 대상지역 주변에 유사한 용도의 기존 시설물이 없거나, 최소시간 경로에 따른 All-or-Nothing Assignment Method 등이 대상지역의 가로이용 특성과 잘 부합되지 않을 경우, 대상지역내 가로의 차량 이용율을 그대로 배분하는 방법 등이 있음

- 위의 3가지 교통량 배정방법을 선택하는데 있어서 중요한 것은 현실적으로 지역내의 가로이용 특성을 얼마나 잘 반영할 수 있는지의 여부에 달려 있음
- 따라서, 본 검토서에서는 분석대상 구간가로의 차량 이용율과 접근 편이도 등을 이용하여 가로별 분포비를 산정하였으며, 이를 바탕으로 장래 사업시행시 발생교통량에 대한 노선배정을 실시하였음

2) 사업시행시 교통수요 예측 결과

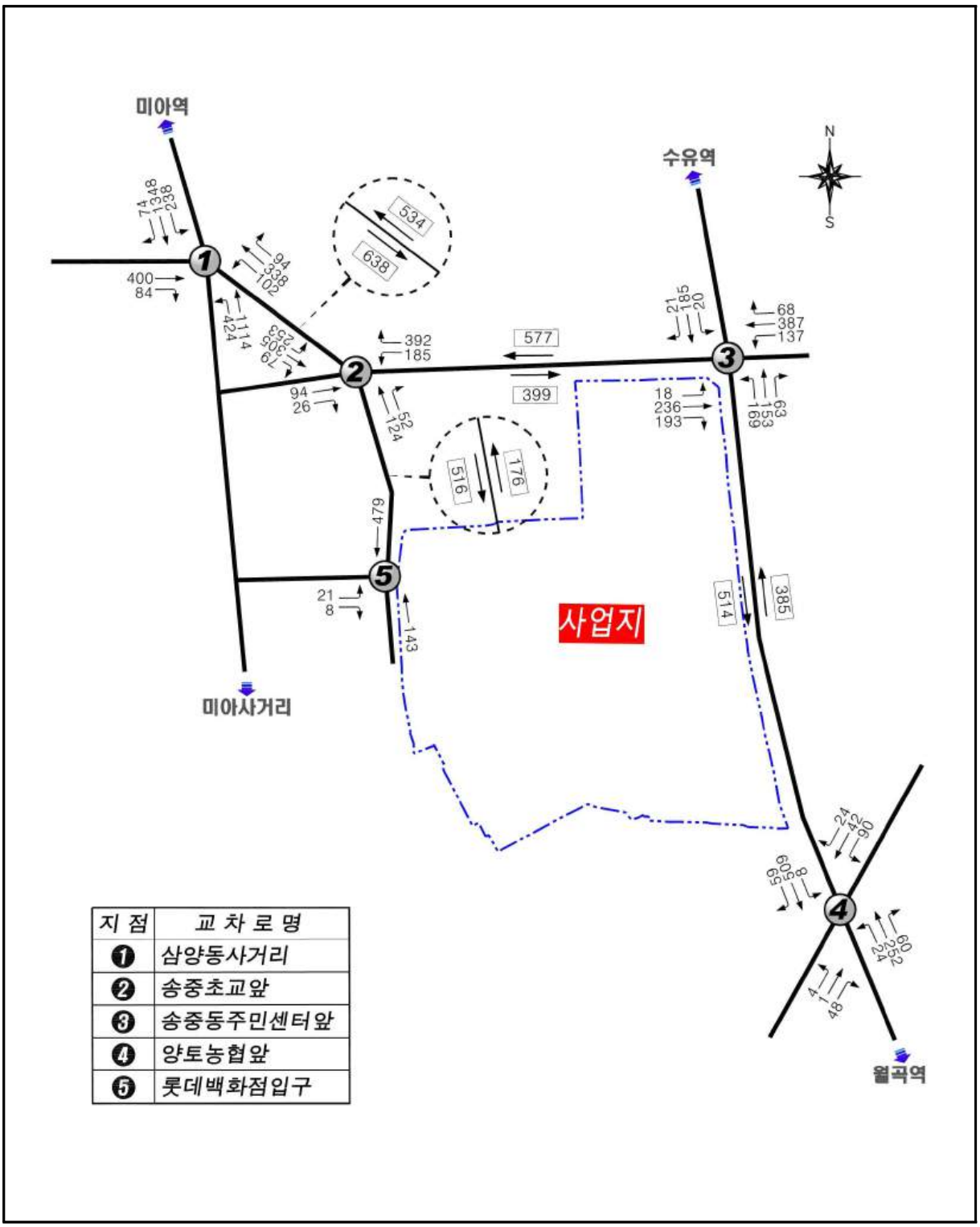
• 사업시행시의 목표년도별 가로 및 교차로 교통량을 산출한 결과는 다음과 같음

〈사업시행시 가로 및 교차로 교통량(2037년 평일, 첨두시 8:00~9:00시, pcph)〉



지 점	교 차 로 명
❶	삼양동사거리
❷	송중초교앞
❸	송중동주민센터앞
❹	양토농협앞
❺	롯데백화점입구

〈사업시행시 장래 가로 및 교차로 교통량(2039년, 첨두시 08:00~09:00시, pcph)〉



지 점	교 차 로 명
❶	삼양동사거리
❷	송중초교앞
❸	송중동주민센터앞
❹	양토농협앞
❺	롯데백화점입구

마. 사업시행시 가로 및 교차로 분석

1) 가로구간 서비스수준 분석

• 본 분석의 공간적 범위에 속하는 가로구간의 사업시행시 서비스수준은 다음과 같음

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

구분	구 간				거리 (km)	도로 유형	분석 교통량 (pcph)	평균 통행속도 (km/h)	서비스 수 준
2037년	도봉로16길	① 삼양동사거리	⇒	② 송중초교앞	0.08	유형3 2차로	307	14.2	E
			⇐				340	7	FF
	오현로길	② 송중초교앞	⇒	③ 송중동주민센터	0.24	유형3 2차로	237	17.7	E
			⇐				395	37.2	C
	오패산로	③ 송중동주민센터	⇒	④ 농협앞	0.39	유형3 2차로	510	37.4	C
			⇐				153	19.6	E
	도봉로10	② 송중초교앞	⇒	⑤ 백화점입구	0.14	유형3 2차로	482	13.4	E
			⇐				125	11.7	F
2039년	도봉로16길	① 삼양동사거리	⇒	② 송중초교앞	0.08	유형3 2차로	305	14.1	E
			⇐				338	7	FF
	오현로길	② 송중초교앞	⇒	③ 송중동주민센터	0.24	유형3 2차로	236	23.6	D
			⇐				392	37	C
	오패산로	③ 송중동주민센터	⇒	④ 농협앞	0.39	유형3 2차로	509	44.2	B
			⇐				153	23.8	D
	도봉로10	② 송중초교앞	⇒	⑤ 백화점입구	0.14	유형3 2차로	479	10.8	F
			⇐				124	11.6	F

2) 교차로 서비스수준 분석결과

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

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

구분	교차로명	교통량 (pcph)	평균제어지체 (초/대)	서비스 수 준	비 고
2037년	① 삼양동사거리	4,028	79.4	E	신호
	② 송중초교앞	1,421	50.1	D	신호
	③ 송중동주민센터	1,503	35.4	C	신호
	④ 농협앞	956	123.4	F	신호
	⑤ 백화점입구	583	15.2	B	신호
2039년	① 삼양동사거리	4,226	92.1	E	신호
	② 송중초교앞	1,510	51.2	D	신호
	③ 송중동주민센터	1,649	42.3	C	신호
	④ 농협앞	1,121	118.2	F	신호
	⑤ 백화점입구	661	15.4	B	신호

4 교통개선방안

1. 사업시행 전·후 가로 및 교차로 비교분석

- 사업시행시 가로 및 교차로의 지체도와 서비스수준 변화분석은 본 사업지 개발로 인한 발생교통량이 주변 가로 및 교차로에 미치는 영향을 파악하는 중요한 척도라고 할 수 있음
- 이에 본 분석에서는 자연증가 및 주변개발계획에 의해 증가하는 교통량을 감안한 사업미시행시와 사업시행에 따른 발생교통량을 감안한 사업시행시의 주변가로 및 교차로의 지체도와 서비스수준의 변화를 비교하여 본 사업의 시행에 따른 교통상의 영향을 분석하였음

가. 주변 가로의 교통영향 분석

- 장래 최종 목표연도 주변가로의 사업시행 전·후 교통량 변화를 살펴보면, 모든 구간에서 사업미시행시 대비 사업시행시 가로 교통량이 증가할 것으로 예측되었으나 영향은 양호한 것으로 나타났음

◈ 사업 시행 전·후 주변 가로구간 영향 변화 검토(첨두시 08:00~09:00시)

구분	구 간				사업미시행시		사업시행시		증감	
					평균 통행 속도 (km/h)	서비스 수 준	평균 통행 속도 (km/h)	서비스 수 준	평균 통행속도 (km/h)	서비스 수 준
2037년	도봉로16길	① 삼양동사거리	⇒	② 송중초교앞	14.1	E	14.1	E	0	E→E
			⇐		7	FF	7	FF	0	FF→FF
	오현로길	② 송중초교앞	⇒	③ 송중동주민센터	17.1	E	23.6	D	6.5	E→E
			⇐		37	C	37	C	0	C→C
	오패산로	③ 송중동주민센터	⇒	④ 농협앞	36.6	C	44.1	B	7.5	C→C
			⇐		19.1	E	23.8	D	4.7	E→E
	도봉로10	② 송중초교앞	⇒	⑤ 백화점입구	11.7	F	10.3	F	−1.4	F→E
			⇐		11.7	F	11.6	F	−0.1	F→F

나. 주변 교차로 교통영향 분석

• 장래 최종 목표연도 주변 교차로의 사업시행 전·후 교통량 변화를 살펴보면, 본 사업시행시 각 교차로별 교통량은 사업미시행시에 비해 다소 증가하나 교통영향은 큰 차이가 없는 것으로 나타났음

◈ 사업 시행 전·후 주변 교차로 영향 변화 검토(첨두시 08:00~09:00시)

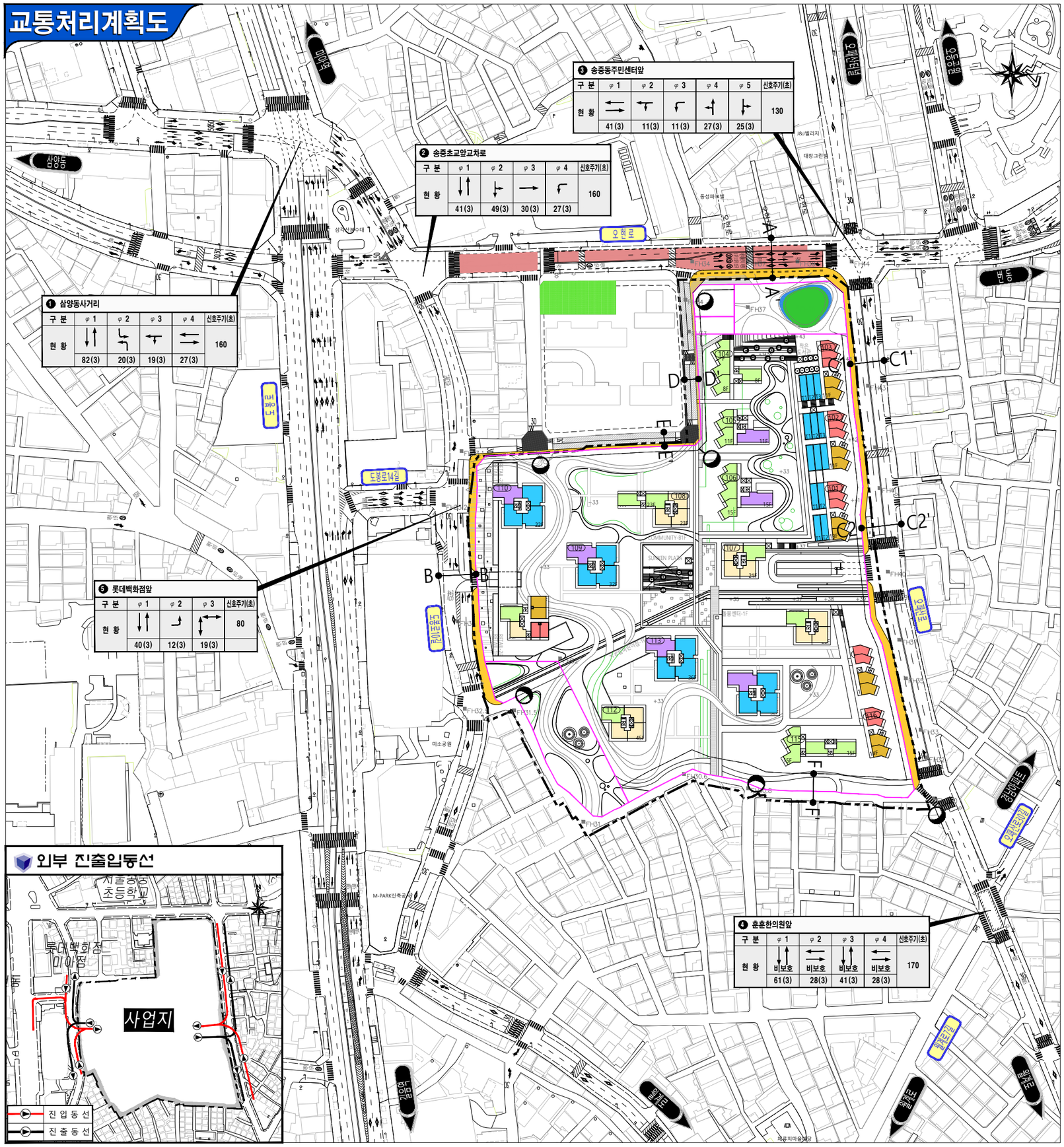
구분	교차로명	사업미시행시		사업시행시		증감	
		평균제어지체(초/대)	서비스 수 준	평균제어지체(초/대)	서비스 수 준	평균제어지체(초/대)	서비스 수 준
2037년	① 삼양동사거리	94.2	E	94.7	E	0.5	E→E
	② 송중초교앞	51	D	51.3	D	0.3	D→D
	③ 송중동주민센터	35.6	C	42.3	C	6.7	C→C
	④ 농협앞	123.6	F	118.5	F	-5.1	F→F
	⑤ 백화점입구	15.3	B	15.4	B	0.1	B→B

2. 교통처리계획

〈개선방안 〉

구 분	지 점	개 선 방 안	개선효과
주변가로 및 교 차 로	-	*사업지 주변 가로 확폭 - 북측 오현로 B = 20.5→23.5m - 동측 오패산로 B = 15.0m→19.5~22.5m - 서측 도봉로10길 B = 15m→18.5m - 남측 오패산로31길 B = 4.0m→6.0m 확폭 *사업지 주변 도로 확폭에 따른 교차로 개선 - 송중동주민센터앞 교차로 오현로→오패산로 방면 우회전 1차로 추가 - 농협앞 교차로 사업지측 오패산로 차로 양방향 2차로→4차로 운영 - 롯데백화점입구 교차로 사업지 진입차로(좌/우회전 각1차로) 설치 *주변교차로 신호최적화 운영방안 제시	교통소통 원 활
진출입 동 선	-	*사업지 진출입구 설치 및 운영방안 수립 - 주출입구 오패산로 진출입구(14m, 4차로) - 부출입구 도봉로10길 진출입구(9m, 2차로) *접근로별 회전차로 및 가감속 차로 확보 - 동측 오패산로 가감속차로 설치 - 서측 도봉로10길 좌회전 및 우회전 전용차로 확보 *차량의 원활한 진출입을 위한 회전반경 R=6.0m 확보	
대중교통 및 보 행	-	*사업지 주변 버스 운영현황 유지 및 정류장 이전설치(1개소) *사업지 북측 오현로 자전거 도로 연계방안 수립 *사업지 접속도로 전구간 보도2.5m이상 확보	보 행 자 안전제공
주 차	-	*건축계획에 따른 법정주차대수 이상 확보	이 용 자 편의제공
교통안전 및 기 타	-	*가로구간 속도저감시설 설치 *고원식 횡단보도 및 교차로 설치 *주요 결절점 반사경 설치	이 용 자 안전제공

교통처리계획도



외부 진출입동선

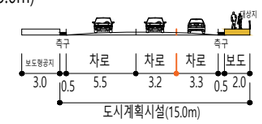
단면도

현황

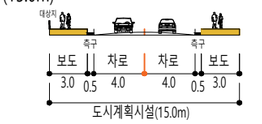
- A-A'(20.5m)



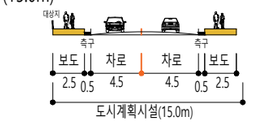
- B-B'(15.0m)



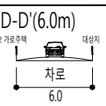
- C1-C1'(15.0m)



- C2-C2'(15.0m)



- D-D'(6.0m)



- E-E'(4.0m)



- F-F'(4.0m)



개선

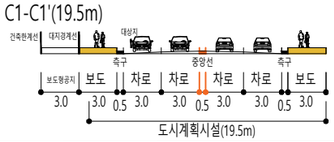
- A-A'(23.5m)



- B-B'(18.5m)



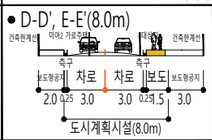
- C1-C1'(19.5m)



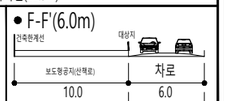
- C2-C2'(22.5m)



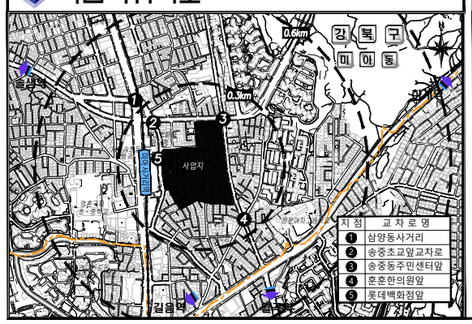
- D-D', E-E'(8.0m)



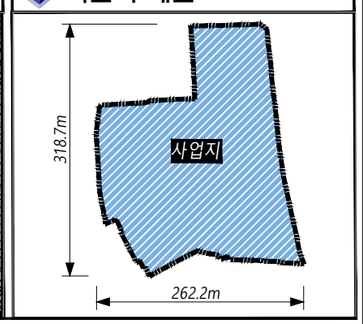
- F-F'(6.0m)



사업지위치도



사업지 제원



교통처리계획

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	* 사업지 주변 가로 확폭 – 북측 오현로 B = 20.5→23.5m – 동측 오패산로 B = 15.0m→19.5~22.5m – 서측 도봉로10길 B = 15m→18.5m – 남측 오패산로31길 B = 4.0m→6.0m * 사업지 주변 도로 확폭에 따른 교차로 개선 – 송중동주민센터앞 교차로 오현로→오패산로 방면 우회전 1차로 추가 – 농협앞 교차로 사업지측 오패산로 차로 양방향 2차로→4차로 운영 – 롯데백화점입구 교차로 사업지 진입차로(좌/우회전 각1차로) 설치 * 주변교차로 신호최적화 운영방안 제시
진출입 동 선	-	* 사업지 진출입구 설치 및 운영방안 수립 – 주출입구 오패산로 진출입구(14m, 4차로) – 부출입구 도봉로10길 진출입구(9m, 2차로) * 접근로별 회전차로 및 가감속 차로 확보 – 동측 오패산로 가감속차로 설치 – 서측 도봉로10길 좌회전 및 우회전 전용차로 확보 * 차량의 원활한 진출입을 위한 회전반경 R=6.0m 확보
대중교통 및 보행	-	* 사업지 주변 버스 운영현황 유지 및 정류장 이전설치(1개소) * 사업지 북측 오현로 자전거 도로 연계방안 수립 * 사업지 접속도로 전구간 보도2.5m이상 확보
주 차	-	* 건축계획에 따른 법정주차대수 이상 확보
교통안전 및 기타	-	* 가로구간 속도저감시설 설치 * 고원식 횡단보도 및 교차로 설치 * 주요 결절점 반사경 설치

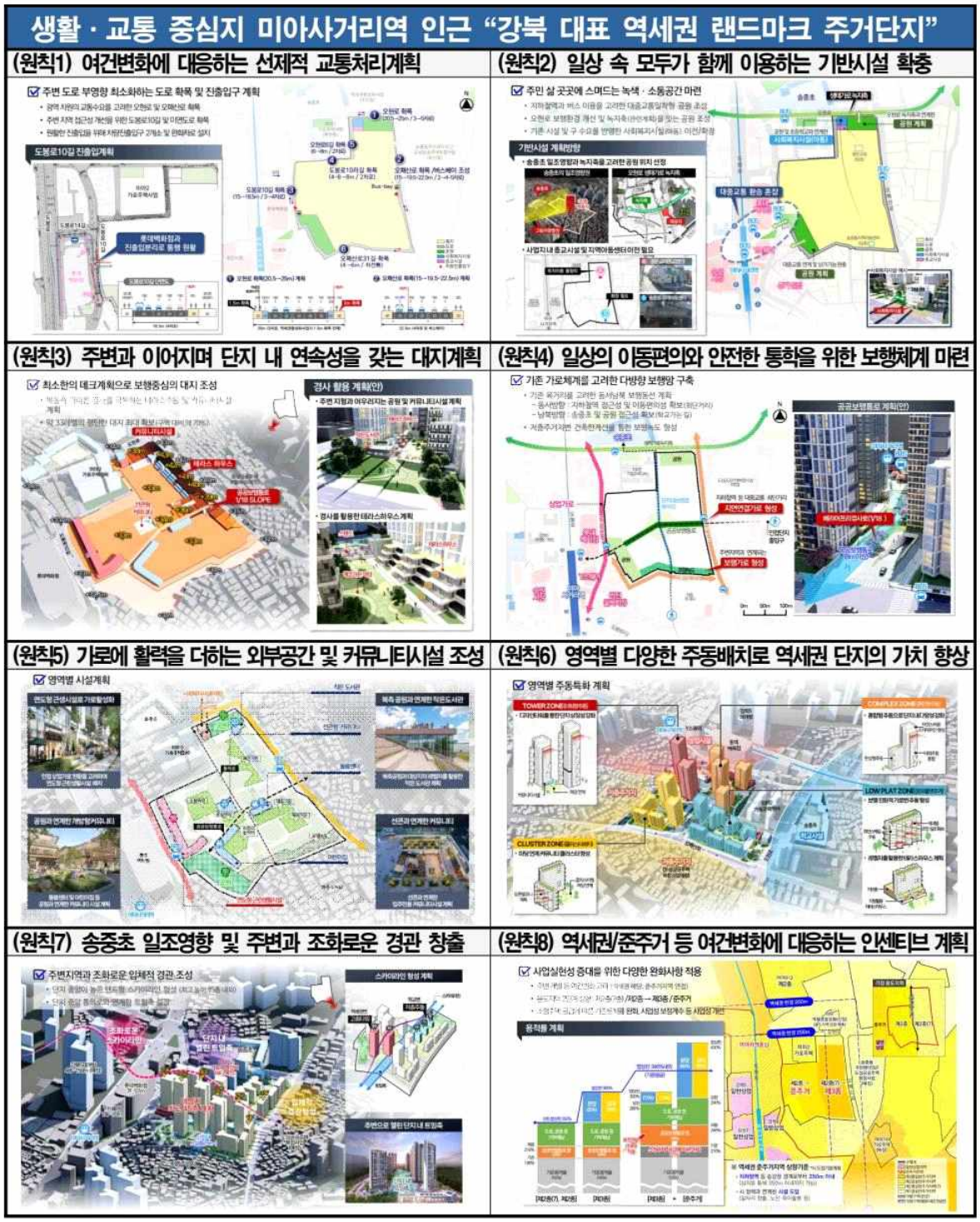
09 별 첨

1 신속통합기획 가이드라인

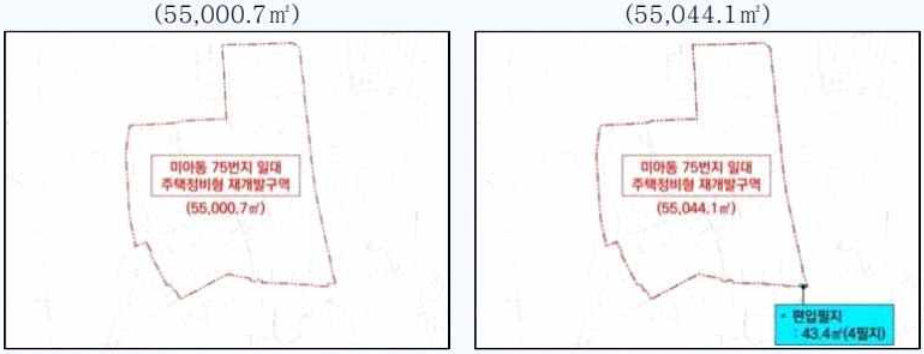
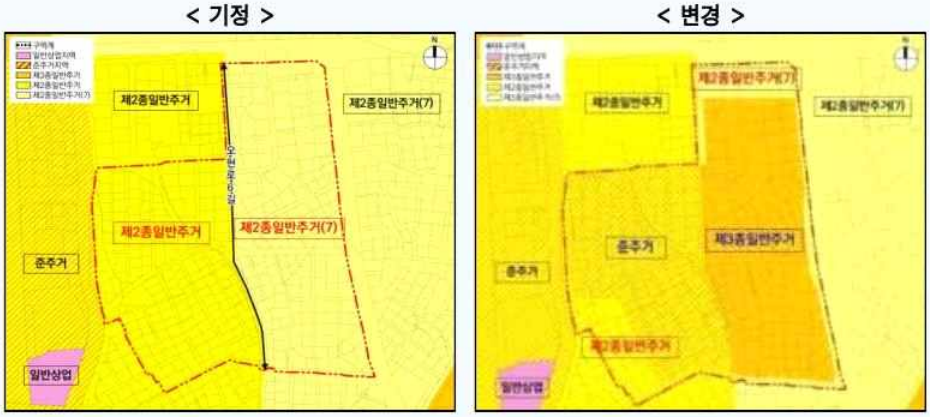
2 토지 및 건축물조서

① 신속통합기획 가이드라인

1. 신속통합기획 계획 원칙

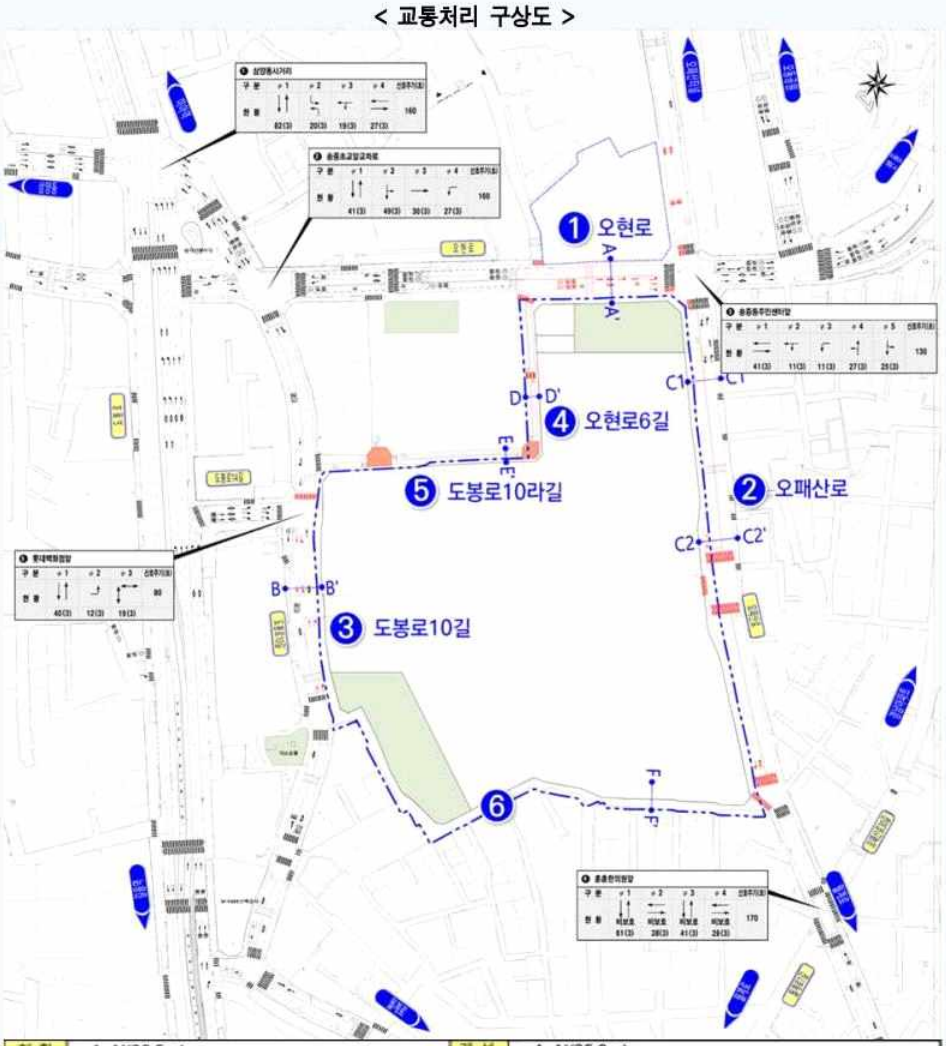


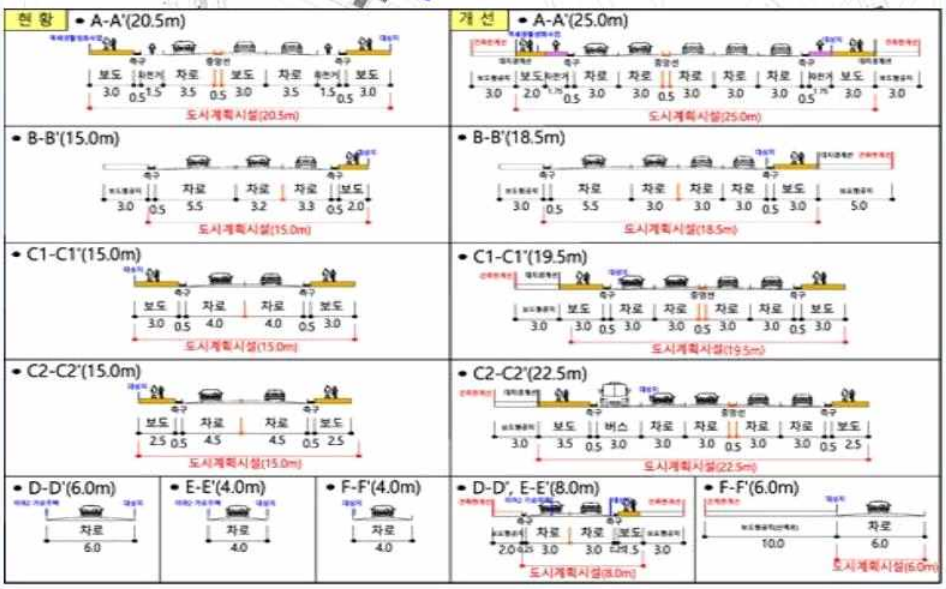
2. 정비계획(지구단위계획) 가이드라인

구 분	내 용
정비구역계	○ **신속통합기획 대상지 선정 조건(`25.02)을 고려하여 자치구 구역계 조정(안)을 준용하되, 도로의 일체적 정비를 고려하여 도로 일부 구역계 포함** – 구역면적 : 55,000.7㎡(자치구 구역계 조정(안)) → 55,044.1㎡ – 편입 : 남측 오패산로31길 4개 필지 (▲43.4㎡) [후보지 선정 조건] ‣ 도로변에 집중되어 있는 반대부지를 제척하는 자치구 구역계 조정(안)을 반영하여 추진 ※ 향후 정비계획 입안·결정 과정에서 신속통합기획 취지에 지장을 주지 않는 범위 내에서 서울시·자치구 등 관계 기관 및 이해관계자 협의 등을 거쳐 확정 **< 대상지 선정 당시_자치구 구역계 조정(안) >** (55,000.7㎡) **< 신속통합기획 구역계 >** (55,044.1㎡) 
용도지역	○ **공동주택** : 제2종(7층)일반주거, 제2종일반주거 → **제3종일반주거, 준주거** ○ **종교시설 및 기반시설** – 기반시설(도로, 공원, 사회복지시설) : **제2종(7층)일반주거, 제2종일반주거** – 종교시설 : **제2종(7층)일반주거** ※ 기반시설은 기존 용도지역 유지를 원칙으로 하되, 일체적 도시관리를 위해 연접부 용도지역을 고려하여 정비계획 입안·결정 과정에서 관련 부서 협의를 통해 일부 조정 가능 **< 기정 >** **< 변경 >** 

구 분	내 용
공공시설 등	○ 도로(교통처리 구상도 참고) ① 오현로(대상지 북측) : 폭원 20.5m(3차로) → 25m(5차로) 내외 - 상위계획(2040 강북도시발전계획) 상 오현로 확폭 계획 고려 및 대상지 진입을 위한 1차로(우회전 전용차선) 추가 확보(양측 보도 2~3m 내외 조성) • 미아동 75번지 일대(대상지) 측 3.0m 확폭 : 23.5m(4차로) • 오현로 북측 역세권활성화사업(추진중)측 1.5m 추가 확폭 : 25m(5차로) - 기존 자전거전용도로는 보도와 연접하고 차로와 분리·조성하는 등 안전성 확보하고 북서울꿈의숲까지 자전거전용도로 기능 유지 ※ 오현로는 중·장기적으로 25m(5차로) 내외로 조성될 수 있도록 향후 오현로변 개발사업 추진 시 확폭 유도 ② 오패산로(대상지 동측) : 폭원 15m(2차로) → 19.5~22.5m(4~5차로) 내외 - 주변 개발에 따른 교통량 변화 대응, 강북구 내 남북 간 교통체계 개선 및 월계로 등 간선도로의 원활한 접근을 위해 2차로 추가 확보(폭원 19.5m 내외) - 대상지 진출입구 주변은 진출입 대기 차량에 의한 상충을 최소화하고자 가감속차로(버스베이 활용) 추가 확보(폭원 22.5m 내외) ※ 오패산로는 중·장기적으로 20~23m(4~5차로) 내외로 조성될 수 있도록 향후 오패산로변 개발사업 추진 시 확폭 유도 ③ 도봉로10길(대상지 동측) : 폭원 15m(3차로) → 18.5m(4차로) 내외 - 대상지로의 원활한 진출입 및 근린생활시설의 이용 편의를 위해 대상지에서 3.5m 내외 확폭 - 보행(통학) 안전성 확보를 위해 대상지측 보도 3m 내외 조성 ④ 오현로6길(대상지 북측, 미아2구역 사이, 남북방향) : 폭원 6m → 8m(2차로) 내외 - 이면부 원활한 교통체계 확보 및 보행(통학)의 안전성 확보를 위해 대상지에서 2m 내외 확폭을 통한 보차분리 및 교통정온화 기법 도입(대상지측 보도 1.5m 내외 조성) ⑤ 도봉로10라길(대상지 북측, 미아2구역 사이, 동서방향) : 폭원 4~6m → 6~8m(2차로) 내외 - 이면부 원활한 교통체계 확보 및 보행(통학)의 안전성 확보를 위해 대상지에서 2m 내외 확폭을 통한 보차분리 및 교통정온화 기법 도입(대상지측 보도 1.5m 내외 조성) • 미아동 75번지 일대(대상지) 측 2.0m 확폭 : 폭원 6~8m(2차로) • 북측 미아2가로주택정비사업(추진중)측 2m 확폭 : 폭원 8m(2차로) ⑥ 오패산로31길, 도봉로10나길, 도봉로10길, 도봉로10다길 (대상지 남측, 남서측) : 폭원 4m → 6m 내외 - 대상지 남측 저층주거지 이면부의 양방향 차량통행이 가능하도록 대상지 내에서 2m 확폭을 통해 6m 도로 조성 및 일부 구간 신설

구 분	내 용
	< 교통처리 구상도 >





구 분	내 용
	○ **공원 : 2개소로 분산 배치하여 이용 편의를 도모하고, 인접 도로 등 주변과의 경계부에 단차가 발생하지 않도록 조성(총 4,800㎡ 내외)** ① 공원(대상지 남서측) – 보행 접근성, 공원 이용의 효율성 증대를 위해 미아사거리역 1번출구~대상지로 이어지는 도봉로10길변에 일부 접하도록 배치하고 나머지 구간은 도봉로10나길과 연계하여 배치 • 공공보행통로 인지성 확보를 위해 도봉로10길변에서 공공보행통로로 이어지는 구간의 공원은 시야를 차폐하는 식재를 최소화하고 광장 형태로 조성 ② 공원(대상지 북측) – 송중초등학교 교육환경 및 상위계획상 생태가로녹지축(오현로)과 연계하여 대상지 북측 오현로변으로 배치 • 공원② 서측 사회복지시설(지역아동센터)과 연계 및 경사지형을 고려하여 베리어프리 기준을 충족하는 형태로 조성 ※ 공원은 「도시공원 및 녹지등에 관한 법률」에 따라 의무 면적 이상 확보 ○ **사회복지시설 : 면적 400㎡ 내외, 연면적 1,000㎡ 내외** – 대상지 남측에 위치한 기존 송중동 지역아동센터의 확장 및 이전을 통한 조성 (수요조사 결과, 강북구 청소년과-18774호, '25.11.17.) ※ 정비계획 입안·결정 과정에서 관계기관 협의 등을 거쳐 市에서 공공시설의 종류 및 규모 등 최종 결정
용적률	**[공동주택 획지(제3종)]** ○ **기준용적률** : 210% 이하 (소형주택 공급에 따른 20% 상향 적용) ○ **허용용적률** : 246% 내외 (사업성보정계수 1.8 적용) ○ **상한용적률** – 상한용적률①(공공시설 등 기부채납) : 285% 내외 – 상한용적률②(법적상한) : 300% 이하 **[공동주택 획지(준주거)]** ○ **기준용적률** : 210% 이하 (소형주택 공급에 따른 20% 상향 적용) ○ **허용용적률** : 246% 내외 (사업성보정계수 1.8 적용) ○ **상한용적률** – 상한용적률①(공공시설 등 기부채납) : 290% 내외 – 상한용적률②(법적상한) : 400% 이하 ※ 상한①~상한②(법적상한)까지 증가용적률의 1/2은 공공주택으로 확보 (「도시및주거환경정비법」 제54조, 「서울시 도시및주거환경정비조례」 제30조) ※ 용적률 체계는 2030 도시·주거환경정비기본계획 등 관련 규정에 따르며 정비계획 입안·결정 과정에서 최종 결정

구 분	내 용
	[신속통합기획 용적률 시뮬레이션(안)] ‣ 가중평균하여 공동주택용지 지침 부여 ‣ 기준용적률 : 210% 이하 (소형주택 공급에 따른 20% 상향 적용) ‣ 허용용적률 : 246% 내외 (사업성보정계수 1.8 적용) ‣ 상한용적률 – 상한용적률①(공공시설 등 기부채납) : 287% 내외 – 상한용적률②(법적상한) : 346.54% 이하 **[공동주택 획지 외]** ○ 서울시 도시계획조례 등 관련 법규에 따름
주택공급	**○ 계획세대수 : 1,600세대 내외** ※ 정비계획 입안·결정 과정에서 주민 수요조사를 통해 평형 규모, 세대수 합리적으로 조정 가능 ※ 공공주택은 분양주택과 혼합배치를 원칙으로 하며, 서울시 주택실 협의를 통해 세대수 및 평형 규모 최종 결정
층수/높이	**○ 송중초 일조 영향, 주변 지역 개발계획 등을 고려하여 지역과 조화로운 스카이라인 및 열린 도시경관이 형성될 수 있도록 계획** – 주요가로 및 학교 연접부에서 단지 내부(남서측)로 높아지는 단계별 높이 계획 – 단지 중앙이 높고 주변으로 낮아지는 텐트형 스카이라인 형성(동서방향) ※ 도시·건축 관련 위원회에서 인정하는 경우 층수계획 유연하게 적용 [신속통합기획 높이계획 시뮬레이션(안)] ‣ 최고층수 45층 내외(해발고도 130m 내외) ‣ 송중초에 미치는 일조 영향을 고려하여 학교 연접부 중저층(8~15층 내외) 계획 ‣ 주변과의 조화 및 주동에 의한 위압감 최소화 등을 고려하여 오패산로변, 남동측 저층 주거지변 중저층(15층 내외) 계획
경관계획	**○ 기존 도시조직 및 통학로 등을 고려하여 보행자의 시각적 개방감 확보를 위해 단지 내 통학로와 연계한 트임축 계획** – 트임축 : 남북방향의 단지내 통학로와 연계하여 대상지 내에서 폭원 15m 이상 확보
건축한계선	**○ 가로의 보행 연속성 유지, 활력 및 개방감 확보를 위해 건축한계선 설정** – 도봉로10길변 : 5m 이상 – 오패산로, 도봉로10라길변 : 3m 이상 **○ 학교 교육환경 및 통학로 보행 안전성 확보를 위해 건축한계선 설정** – 오현로, 오현로6길변 : 3m 이상 **○ 공원① 및 대상지 남측 근린생활시설 및 저층주거지로의 접근성 개선 및 쾌적한 가로환경을 위해 건축한계선 설정** – 오패산로31길변 : 10m 이상 ※ 건축한계선 등은 상위 및 관련 계획, 정비계획 지침도에 따름

구 분	내 용
보행동선계획	○ **공공보행통로(동서방향) : 폭원 8m 이상** - 기존 지하철역 및 버스정류장으로의 보행 동선이 단절되지 않고 대상지 동측 개발 예정지 및 주거단지와의 최단 보행 동선이 확보되도록 대상지 남서측 공원①와 연계하여 계획 - 공공보행통로는 대상지 동측 지형을 고려하여 베리어프리 기준을 적용하여, 오패산로 방향의 보행 편의성 확보 ○ **단지 내 통학로(남북방향) : 폭원 8m 이상(트임축 폭원 15m 내 포함)** - 송중초등학교 학구도를 고려하여 대상지 남측 저층주거지에서 송중초등학교까지 보행 동선이 단절되지 않도록 계획(트임축과 연계 조성) ※ 공공보행통로 및 단지 내 통학로는 정비계획 지침도에 따르며, 보행흐름 및 신속통합기획 취지에 부합하는 범위 내에서 선형 조정 가능
차량진출입구	○ **총 2개소 설치** - 단지 규모 및 장래 유발 교통량 고려하여 단지 동측 오패산로변 1개소, 서측 도봉로10길변으로 1개소 계획 • 주진출입구(오패산로변) : 기존 신호체계 활용가능하며, 대상지 동측 개발 예정지와 진출입구 연계하여 조성 • 부진출입구(도봉로10길변) : 롯데백화점 진출입 동선 분리 및 도봉로14길 일반통행 체계로 차량 통행이 상대적으로 원활한 곳에 조성 ※ 대상지 북측 오현로변에서의 차량진출입은 원칙적으로 불허 ※ 차량진출입구는 정비계획 지침도에 따르되 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 위치 및 운영방식 등 변경될 수 있음
근린생활시설 및 주민공동시설	○ **근린생활시설** - 현재 롯데백화점 등 상업 기능이 밀집된 도봉로10길변 상업기능의 연속성 유지 및 가로활성화를 위해 도봉로10길변 우선 배치(권장) ○ **주민공동시설** - 효율적 이용과 지역 주민간 소통 활성화를 위하여 공공보행통로변, 단지내 통학로변, 공원 인근 등 보행과 연계되는 곳에 우선 배치(권장)
종교시설 처리방안	○ **토지와 건축물을 모두 소유한 종교시설은 존치를 우선으로 계획하되, 효율적 토지이용을 고려하여 일부 이전 배치** - 광은교회 : 효율적 토지이용을 고려하여 대상지 북측 이면도로변에 동일한 부지면적으로 이전 배치 ※ 종교시설 위치는 정비계획 지침도에 따르되 신속통합기획 가이드라인에 따른 건축계획(안)에 지장을 주지 않는 범위 내에서 조정 가능(필요시 수권분과위원회 자문) ※ 추후 추진 주체와 종교시설간 협의를 통해 결정

구 분	내 용

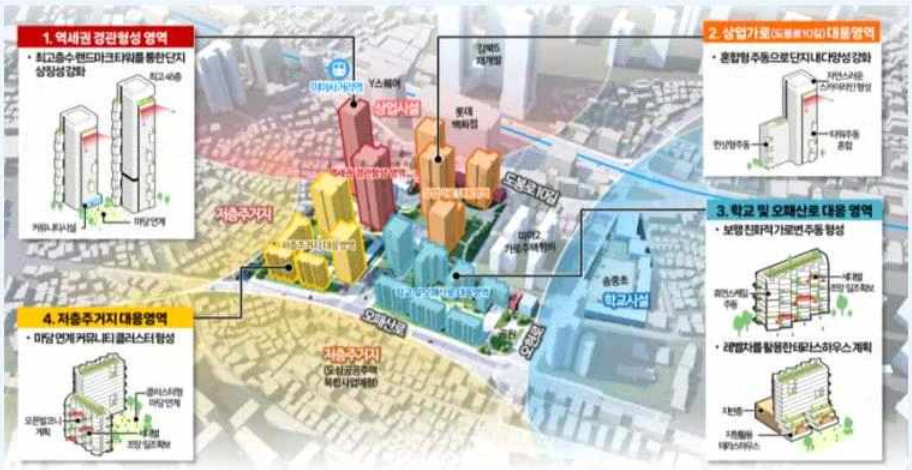
〈정비계획 지침도〉



- 이하여백 -

2. 건축계획 가이드라인

구 분	내 용
특별건축구역 지정	○ **창의적 건축물 디자인 및 주거환경 개선을 위하여 특별건축구역 지정을 전제로 가이드라인 수립** – 특별건축구역 적용에 따른 인동거리 완화 등은 주거유형 다양화, 일조, 향, 프라이버시 침해 등 주거환경이 저하되지 않도록 계획 ※ 특별건축구역 적용 여부는 사업계획 수립 과정에서 결정
대지조성계획	○ **북동측 일부 급경사 등 지형 현황, 단지와 주변 지역간 보행 연계 등을 종합적으로 고려하여 단지 내 평탄한 대지를 최대한 확보하고 단차 최소화** – 원지형 및 인접 지역(주변 도로, 공원②, 개발예정지 등)과의 연계를 고려하여 절·성토를 최소화하고, 과도한 옹벽과 단차 등의 경계부 처리 지양 – 보행자 이동 편의 및 커뮤니티 활성화를 위하여 단지 내 동일 레벨을 최대화하고, 단차 발생 시 완만한 경사로 혹은 수직 이동 동선을 통한 보행연속성 확보 – 대상지 북동측 급경사 구간은 조경 처리 또는 테라스하우스(권장), 커뮤니티시설 배치하는 등 입체적 공간 활용을 유도하여 단지 내 옹벽 최소화 [신속통합기획 대지조성 시뮬레이션(안)] ‣ 대상지 현황 레벨(최저 31m~ 최고 43m) 및 주변 도로 레벨 등을 고려하여 단지 내주 레벨을 33m로 설정 ‣ 주변과의 보행 연계 및 열린 단지 조성을 위해 33m의 동일 레벨 대지 최대 확보 ‣ 대상지 북동측 급경사는 레벨 차이를 활용하여 공원②과 연계한 커뮤니티시설과 테라스하우스 배치로 옹벽 최소화
단지배치계획	○ **지형, 인접 지역의 특성, 쾌적한 주거환경 확보, 역세권 경관 형성을 종합적으로 고려하여 영역별 특화 주동 배치** 1) 역세권 경관 형성 영역(남서측, 지하철역 및 남측 상업시설 연접부) – 역세권 입지에 부합하는 상징적 경관 형성을 고려하여 랜드마크(타워형) 주동 배치 2) 상업가로 대응영역(북서측, 도봉로10길 연접부) – 도봉로에서 단지로의 진입 경관, 미아사거리역 롯데백화점 후면 상업가로에 대응하는 연도형 근린생활시설 배치와 연계한 혼합형(타워+판상형) 주동 배치 3) 학교 및 오패산로 대응영역(북동측, 송중초 및 오패산로 연접부) – 학교 일조 등 교육환경을 고려하여 공원②과 연계하여 충분한 이격거리 확보 및 휴먼스케일의 주동 배치 – 오패산로 등 가로에 대응하되 세대별 일조 등 쾌적한 주거환경을 위해 향을 고려한 특화 주동 배치 – 일부 급경사 지형을 활용한 테라스하우스 배치 (권장)

	4) 저층주거지 대응영역(남동측, 오패산로 및 오패산로31길변) - 커뮤니티 공간 형성을 위한 클러스터 주동 배치 - 이면도로 등 가로에 대응하되 세대별 일조 등 쾌적한 주거환경을 위해 향을 고려한 특화 주동 배치 
보행동선 및 외부공간 계획	**○ 대상지 내 '육거리 형태'의 기존 도로, 지하철역, 상권, 초등학교 등 주변과의 보행 연계를 고려해 단지 중앙을 중심으로 사방으로 연결되는 보행체계 구축** 1) 동서방향 - 지하철역과 버스정류장으로 이어지는 기존의 최단 보행 동선을 유지하며, 동측 단차 구간은 보행 약자를 고려한 베리어-프리가 가능하도록 완만한 경사로의 공공보행통로 조성 - 대상지 남측 상권(방천골목시장 등) 및 저층 주거지와 공원① 접근성을 고려해 건축한계선을 활용한 연속적 보행공간 조성 2) 남북방향 - 송중초와 공원② 접근성을 고려해 동일 레벨의 단지 내 보행로를 조성하고 오현로 6길 보도와 연계하여 안전하고 쾌적한 학교 가는 길 조성 **○ 단지 내외부 보행흐름이 연속적으로 이루어질 수 있도록 단지 내 보행 공간을 충분히 확보** **○ 동서, 남북 방향의 보행 동선이 교차하는 단지 중앙 보행결절부는 광장형의 열린 공간 조성** - 단지 중앙부와 연계한 선큰형 공간(권장)을 통해 계단형 휴게공간과 자연채광이 가능한 커뮤니티시설을 배치하여 보행과 체류가 공존하는 단지 계획 **○ 공공보행통로, 단지 내 보행로 등 보행이 집중되는 공간, 인접 지역과 맞닿는 공간은 개방감 및 소통 활성화를 고려하여 열린 공간으로 조성** **○ 단지 내 주민 휴식 및 활동 등을 고려하여 주동과 주동 사이에 다양한 활용이 가능한 마당형 열린 공간을 계획하고 커뮤니티시설 등과 연계 조성**

	[신속통합기획 외부공간 시뮬레이션(안)] ‣지형 현황을 고려하여 공원②과 단지 경계부 간 완만한 경사로 계획 ‣공원②과 연접부 커뮤니티시설 배치 및 테라스하우스 전면부 충분한 외부공간 확보로 대상지 북동측 테라스하우스 프라이버시 및 주거 쾌적성 확보 ‣대상지 북서측 가로주택정비사업과 및 대상지 남측 상업시설 및 저층주거지변 충분한 이격을 통한 완충 및 열린 공간 조성 ‣단지 내 주민들을 위한 소통마당, 에코가든 등 다양한 외부공간 조성
스카이라인 및 경관계획	**○ 역세권 입지, 학교 교육환경, 주변 개발계획을 고려하여 지역과 조화롭고 입체적인 경관을 형성할 수 있도록 높이 및 스카이라인 계획** – 대상지 북측 송중초 교육환경을 고려하여 공원② 연접부 중저층 주동 배치 – 역세권 입지와 대상지 주변 개발 높이 계획을 고려, 도봉로10길 이면부(단지 남서측)는 역세권 경관 및 입체적 스카이라인 형성을 위한 고층 주동 배치 – 단지 경계부 및 오패산로변은 보행자 측면에서 개방감 확보 및 위압감 최소화를 위해 중저층의 주동 배치 – 단지 남서측이 높고 주변 등 단지 경계부로 낮아지는 텐트형 스카이라인 형성 **○ 기존 도시조직 및 송중초 통학 보행자의 개방감 확보를 고려한 시각적 트임축 계획** – 대상지 남측 현황도로부터 대상지 내 송중초 통학로와 연계하여 폭원 15m 내외의 남북방향 트임축 설정
건축시설 계획	**○ 주동의 층수 및 형태 변화 등 건축적 요소의 다양화를 도모하여 특색있고 다양한 주동 조합 제시** **○ 주변과의 조화, 단지 상징성 및 개방감 확보, 지형 등을 종합적으로 고려, 건축물 디자인 특화 계획** – 역세권 경관 창출 및 단지를 상징하는 차별화된 디자인을 적용하여 타워형 고층 주동 특화 – 단지 진입부 경관 형성 및 가로활성화를 위해 근린생활시설 입면 등 디자인 특화 – 가로 대응형 주동은 채광창 방향 조정 등 일조 만족을 위한 건축 계획 적극 도입 – 단지 내 개방감 및 프라이버시를 확보할 수 있도록 저층부 필로티 및 시설 계획 **○ 공공임대 및 분양세대 거주공간의 배치와 품질을 동일하게 계획하여 적극적인 소셜믹스가 이뤄질 수 있도록 계획**
근린생활시설 및 주민공동시설	**○ 근린생활시설** – 미아사거리역 롯데백화점 후면과 대상지 남측 방천골목시장 위치 등을 고려, 상업 가로 기능 강화 및 가로활성화를 위해 도봉로10길변으로 연도형 배치(권장) **○ 주민공동시설** – 단지 내 주요 가로 및 공공보행통로 등 보행 동선과 연계·배치 (권장) – 공공보행통로 및 공원과 연계·배치한 주민공동시설은 개방형으로 설치 (권장)

〈 신속통합기획 종합구상도 〉



〈 **단지배치계획안** 〉 주변 지역과의 조화 및 단지 내 쾌적한 주거환경을 고려한 단지배치 계획



※ 본 계획안은 예시(안)으로 정비계획 입안 과정에서 변경될 수 있음

〈 조감도_남서측 〉



〈 조감도_남동측 〉



※ 상기 계획(안) 설명시 사용된 이미지(예시)는 가이드라인 내용의 이해를 돕기 위한 참고용 자료임

〈 조감도_북측(송중초) 〉



〈 지형 활용한 특화시설 계획안 〉 지형 레벨차를 활용한 테라스하우스 및 커뮤니티시설 계획



※ 상기 계획(안) 설명시 사용된 이미지(예시)는 가이드라인 내용의 이해를 돕기 위한 참고용 자료임

〈 가로활성화 계획안 〉 미아사거리역 주변 상업거리와 연계한 가로활성화시설 계획



〈 공공보행통로 연계 커뮤니티 계획안 〉 단지 내 공공보행통로 변 선큰형 커뮤니티 계획



※ 상기 계획(안) 설명시 사용된 이미지(예시)는 가이드라인 내용의 이해를 돕기 위한 참고용 자료임

► **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(MA), 도시계획위원회 수권자문단 등 포함) 협의를 거치는 것을 원칙으로 함
- 정비계획 수립 시 2040 서울도시기본계획, 2030 도시·주거환경정비기본계획 등 관련 규정을 준수하고, 상위·관련계획, 법령·기준 변경에 따라 필요시 원팀 검토회의를 거쳐 변경 내용을 적용

- 이하 여백 -

2 토지 및 건축물조서

■ 토지조서

연번	지번	지목	면적(㎡)		용도지역	도시계획시설	소유자	이용
			지적	편입				
합계			63,635.0	55,044.1				
1	54-1	대	7.0	7.0	제2종		개인	나대지
2	54-2	대	46.0	46.0	제2종		개인	비주거지
3	54-3	대	125.0	125.0	제2종		개인	주거지
4	54-4	대	86.0	86.0	제2종		개인	비주거지
5	54-11	도	6.0	6.0	제2종	도로	구유지	도로
6	54-16	대	112.0	112.0	제2종		개인	주거지
7	54-18	대	109.0	109.0	제2종		개인	주거지
8	54-20	대	112.0	112.0	제2종		개인	주거지
9	54-22	대	76.0	76.0	제2종		개인	주거지
10	54-23	답	139.0	139.0	제2종		개인	도로
11	54-24	대	119.0	119.0	제2종		개인	주거지
12	54-25	대	99.0	99.0	제2종		개인	주거지
13	54-26	대	106.0	106.0	제2종		개인	주거지
14	54-27	대	112.0	112.0	제2종		개인	주거지
15	54-37	대	86.0	86.0	제2종		개인	주거지
16	54-38	대	86.0	86.0	제2종		개인	복합용
17	54-39	도	612.0	320.0	제2종		개인	도로
18	54-40	대	86.0	86.0	제2종		개인	비주거지
19	54-41	대	79.0	79.0	제2종		개인	주거지
20	54-42	대	112.0	112.0	제2종		개인	주거지
21	54-43	대	86.0	86.0	제2종		개인	주거지
22	54-44	대	109.0	109.0	제2종		개인	주거지
23	54-45	대	109.0	109.0	제2종		개인	주거지
24	54-46	대	132.0	132.0	제2종		개인	비주거지
25	54-60	대	116.0	116.0	제2종		개인	복합용
26	54-61	대	116.0	116.0	제2종		개인	주거지
27	54-62	대	116.0	116.0	제2종		개인	주거지
28	54-112	대	76.0	76.0	제2종		개인	주거지
29	54-113	대	109.0	109.0	제2종		개인	주거지
30	54-115	대	119.0	119.0	제2종		개인	주거지
31	54-116	대	7.0	7.0	제2종		개인	나대지
32	54-117	대	79.0	79.0	제2종		개인	도로
33	54-118	대	89.0	89.0	제2종		개인	주거지

연번	지번	지목	면적(㎡)		용도지역	도시계획시설	소유자	이용
			지적	편입				
34	54-119	대	96.0	96.0	제2종		개인	주거지
35	54-120	대	79.0	79.0	제2종		개인	주거지
36	54-121	대	89.0	89.0	제2종		개인	복합용
37	54-122	대	86.0	86.0	제2종		개인	주거지
38	54-123	대	86.0	86.0	제2종		개인	주거지
39	54-124	대	13.0	13.0	제2종		개인	나대지
40	54-125	도	132.0	132.0	제2종		개인	도로
41	54-126	대	36.0	36.0	제2종		개인	비주거지
42	54-127	대	89.0	89.0	제2종		개인	주거지
43	54-128	대	86.0	86.0	제2종		개인	주거지
44	54-129	대	58.0	58.0	제2종		개인	주거지
45	54-131	대	112.0	112.0	제2종		개인	비주거지
46	54-132	대	109.0	109.0	제2종		개인	비주거지
47	54-133	대	7.0	7.0	제2종		개인	도로
48	54-134	대	33.0	33.0	제2종		개인	도로
49	54-136	도	2.0	2.0	제2종		개인	도로
50	54-310	도	5.0	5.0	제2종		개인	도로
51	72-3	대	207.0	207.0	제2종		개인	복합용
52	72-5	대	68.0	68.0	제2종		개인	비주거지
53	72-12	대	1.0	1.0	제2종		개인	나대지
54	72-13	대	78.0	78.0	제2종		개인	비주거지
55	72-14	대	83.0	83.0	제2종		개인	비주거지
56	72-18	대	174.0	174.0	제2종		개인	복합용
57	72-19	대	103.0	103.0	제2종		개인	비주거지
58	73-3	도	30.0	30.0	제2종		개인	도로
59	73-5	대	52.0	52.0	제2종		개인	나대지
60	73-9	대	191.0	191.0	제2종		개인	비주거지
61	73-10	대	106.0	106.0	제2종		개인	주거지
62	73-12	대	96.0	96.0	제2종		개인	비주거지
63	73-16	대	9.0	9.0	제2종		개인	나대지
64	73-18	대	4.0	4.0	제2종		개인	나대지
65	73-20	대	6.0	6.0	제2종		개인	나대지
66	73-21	대	2.0	2.0	제2종		개인	나대지
67	74-2	대	30.0	30.0	제2종		개인	나대지
68	75-4	대	238.0	238.0	제2종		개인	주거지
69	75-5	도	425.0	425.0	제2종	도로	구유지	도로
70	75-6	대	152.0	152.0	제2종		개인	주거지
71	75-7	대	63.0	63.0	제2종	도로	개인	주거지

연번	지번	지목	면적(㎡)		용도지역	도시계획시설	소유자	이용
			지적	편입				
72	75-8	대	166.0	166.0	제2종	도로	개인	복합용
73	75-9	대	400.0	400.0	제2종		개인	비주거지
74	75-10	대	149.0	149.0	제2종		개인	복합용
75	75-12	대	96.0	96.0	제2종		개인	주거지
76	75-15	도	3.0	3.0	제2종		개인	도로
77	75-16	답	1.0	1.0	제2종		개인	나대지
78	75-18	대	50.0	50.0	제2종		개인	복합용
79	75-19	대	119.0	119.0	제2종		개인	주거지
80	75-20	대	50.0	50.0	제2종		개인	주거지
81	75-21	대	46.0	46.0	제2종		개인	주거지
82	75-22	대	101.0	101.0	제2종		개인	주거지
83	75-23	대	83.0	83.0	제2종		개인	주거지
84	75-24	대	83.0	83.0	제2종		개인	주거지
85	75-25	대	83.0	83.0	제2종		개인	주거지
86	75-26	대	83.0	83.0	제2종		개인	주거지
87	75-27	대	83.0	83.0	제2종		개인	주거지
88	75-28	대	83.0	83.0	제2종		개인	주거지
89	75-29	대	83.0	83.0	제2종		개인	주거지
90	75-30	대	83.0	83.0	제2종		개인	주거지
91	75-32	대	93.0	93.0	제2종		개인	주거지
92	75-33	대	109.0	109.0	제2종		개인	주거지
93	75-34	대	109.0	109.0	제2종		개인	주거지
94	75-35	대	83.0	83.0	제2종		개인	주거지
95	75-36	대	83.0	83.0	제2종		개인	주거지
96	75-37	대	83.0	83.0	제2종		개인	주거지
97	75-38	대	83.0	83.0	제2종		개인	주거지
98	75-39	대	109.0	109.0	제2종		개인	주거지
99	75-40	대	46.0	46.0	제2종		개인	주거지
100	75-41	대	63.0	63.0	제2종		개인	주거지
101	75-42	대	106.0	106.0	제2종		개인	주거지
102	75-43	대	97.0	97.0	제2종		개인	주거지
103	75-44	대	177.0	177.0	제2종		개인	복합용
104	75-51	대	67.0	67.0	제2종		개인	주거지
105	75-52	대	83.0	83.0	제2종		개인	주거지
106	75-53	대	96.0	96.0	제2종		개인	주거지
107	75-54	대	109.0	109.0	제2종		개인	주거지
108	75-57	대	109.0	109.0	제2종		개인	주거지
109	75-58	대	109.0	109.0	제2종		개인	주거지

연번	지번	지목	면적(㎡)		용도지역	도시계획시설	소유자	이용
			지적	편입				
110	75-59	대	109.0	109.0	제2종		개인	주거지
111	75-60	대	198.0	198.0	제2종	도로	개인	복합용
112	75-62	대	79.0	79.0	제2종	도로	개인	복합용
113	75-63	대	150.0	150.0	제2종	도로	개인	주거지
114	75-64	대	82.0	82.0	제2종	도로	개인	주거지
115	75-65	대	143.0	143.0	제2종	도로	개인	주거지
116	75-66	대	116.0	116.0	제2종	도로	개인	주거지
117	75-72	도	1,501.0	810.0	제2종	도로	개인	도로
118	75-95	대	74.0	74.0	제2종		개인	복합용
119	75-98	대	63.0	63.0	제2종		개인	주거지
120	75-100	대	66.0	66.0	제2종		개인	주거지
121	75-101	대	63.0	63.0	제2종		개인	주거지
122	75-109	도	331.0	331.0	제2종		개인	도로
123	75-110	대	99.0	99.0	제2종		개인	주거지
124	75-111	대	99.0	99.0	제2종		개인	주거지
125	75-114	대	23.0	23.0	제2종		개인	나대지
126	75-118	대	89.0	89.0	제2종		개인	주거지
127	75-119	대	89.0	89.0	제2종		개인	주거지
128	75-120	대	90.0	90.0	제2종		개인	주거지
129	75-121	대	63.0	63.0	제2종		개인	주거지
130	75-122	도	89.0	89.0	제2종		개인	도로
131	75-123	대	79.0	79.0	제2종		개인	주거지
132	75-124	대	56.0	56.0	제2종		개인	복합용
133	75-125	대	56.0	56.0	제2종		개인	비주거지
134	75-126	대	112.0	112.0	제2종		개인	복합용
135	75-127	도	385.0	385.0	제2종		개인	도로
136	75-128	도	9.0	9.0	제2종		개인	도로
137	75-129	대	30.0	30.0	제2종		개인	나대지
138	75-132	도	469.0	469.0	제2종		개인	도로
139	75-133	대	72.0	72.0	제2종		개인	주거지
140	75-134	대	76.0	76.0	제2종		개인	주거지
141	75-135	대	73.0	73.0	제2종		개인	주거지
142	75-136	대	103.0	103.0	제2종		개인	주거지
143	75-137	대	102.0	102.0	제2종		개인	주거지
144	75-138	대	103.0	103.0	제2종		개인	주거지
145	75-139	대	102.0	102.0	제2종		개인	주거지
146	75-141	도	7.0	7.0	제2종		개인	나대지
147	75-143	대	99.0	99.0	제2종		개인	주거지

연번	지번	지목	면적(㎡)		용도지역	도시계획시설	소유자	이용
			지적	편입				
148	75-144	대	99.0	99.0	제2종		개인	나대지
149	75-145	대	83.0	83.0	제2종		개인	비주거지
150	75-146	대	122.0	122.0	제2종		개인	주거지
151	75-147	대	169.0	169.0	제2종		개인	주거지
152	75-148	대	66.0	66.0	제2종		개인	비주거지
153	75-149	대	30.0	30.0	제2종		시유지	나대지
154	75-152	대	125.0	125.0	제2종		개인	비주거지
155	75-153	대	17.0	17.0	제2종		개인	도로
156	75-155	도	118.0	118.0	제2종		개인	도로
157	75-156	대	129.0	129.0	제2종		개인	주거지
158	75-157	도	43.0	43.0	제2종		개인	도로
159	75-158	대	151.0	151.0	제2종		개인	비주거지
160	75-162	대	96.0	96.0	제2종		개인	주거지
161	75-163	대	89.0	89.0	제2종		개인	주거지
162	75-164	대	76.0	76.0	제2종		개인	주거지
163	75-165	대	66.0	66.0	제2종		개인	주거지
164	75-168	대	167.0	167.0	제2종		개인	복합용
165	75-170	대	146.0	146.0	제2종		개인	복합용
166	75-171	대	203.0	203.0	제2종		개인	주거지
167	75-175	대	85.0	85.0	제2종		개인	주거지
168	75-176	대	88.0	88.0	제2종		개인	주거지
169	75-177	대	76.0	76.0	제2종		개인	비주거지
170	75-178	대	3.0	3.0	제2종		개인	나대지
171	75-179	대	76.0	76.0	제2종		개인	주거지
172	75-180	대	79.0	79.0	제2종		개인	주거지
173	75-181	대	93.0	93.0	제2종		개인	주거지
174	75-183	대	175.0	175.0	제2종		개인	복합용
175	75-184	대	83.0	83.0	제2종		개인	비주거지
176	75-185	대	83.0	83.0	제2종		개인	비주거지
177	75-186	대	105.0	105.0	제2종		개인	주거지
178	75-187	대	93.0	93.0	제2종		개인	주거지
179	75-188	대	95.0	95.0	제2종		개인	주거지
180	75-189	대	50.0	50.0	제2종		개인	비주거지
181	75-192	대	79.0	79.0	제2종		개인	주거지
182	75-193	대	79.0	79.0	제2종		개인	주거지
183	75-194	대	79.0	79.0	제2종		개인	주거지
184	75-196	대	76.0	76.0	제2종	도로	개인	복합용
185	75-197	도	83.0	83.0	제2종	도로	구유지	도로

연번	지번	지목	면적(㎡)		용도지역	도시계획시설	소유자	이용
			지적	편입				
186	75-199	대	79.0	79.0	제2종		개인	주거지
187	75-200	대	79.0	79.0	제2종		개인	주거지
188	75-201	대	82.0	82.0	제2종		개인	주거지
189	75-203	대	80.0	80.0	제2종		개인	비주거지
190	75-204	대	56.0	56.0	제2종		개인	주거지
191	75-206	대	33.0	33.0	제2종		개인	비주거지
192	75-209	대	7.0	7.0	제2종		개인	도로
193	75-210	대	102.0	102.0	제2종		개인	주거지
194	75-211	대	106.0	106.0	제2종		개인	주거지
195	75-212	구	392.0	392.0	제2종	도로	시유지	도로
196	75-213	대	99.0	99.0	제2종		개인	주거지
197	75-214	대	99.0	99.0	제2종		개인	주거지
198	75-216	대	23.0	23.0	제2종		개인	주거지
199	75-218	구	13.0	13.0	제2종	도로	개인	도로
200	75-219	구	25.0	25.0	제2종	도로	개인	도로
201	75-220	구	17.0	17.0	제2종	도로	개인	도로
202	75-221	구	23.0	23.0	제2종	도로	개인	도로
203	75-222	구	23.0	23.0	제2종	도로	개인	도로
204	75-228	대	20.0	20.0	제2종		개인	나대지
205	75-230	대	38.0	38.0	제2종		개인	나대지
206	75-231	구	29.0	29.0	제2종		개인	도로
207	75-232	대	32.0	32.0	제2종		개인	나대지
208	75-233	구	13.0	13.0	제2종		개인	도로
209	75-234	구	8.0	8.0	제2종		시유지	주거지
210	75-237	구	10.0	10.0	제2종		개인	도로
211	75-238	도	3.0	3.0	제2종		시유지	도로
212	75-239	구	1.0	1.0	제2종		시유지	도로
213	75-240	구	95.0	95.0	제2종	도로	시유지	도로
214	75-254	대	14.0	14.0	제2종		개인	나대지
215	75-256	도	179.0	179.0	제2종	도로	구유지	도로
216	75-258	대	89.0	89.0	제2종		개인	주거지
217	75-259	대	109.0	109.0	제2종		개인	주거지
218	75-260	대	99.0	99.0	제2종		개인	주거지
219	75-261	대	116.0	116.0	제2종		개인	주거지
220	75-262	대	86.0	86.0	제2종		개인	주거지
221	75-263	대	87.0	87.0	제2종		개인	주거지
222	75-264	도	142.0	142.0	제2종		개인	도로
223	75-265	대	102.0	102.0	제2종		개인	복합용

연번	지번	지목	면적(㎡)		용도지역	도시계획시설	소유자	이용
			지적	편입				
224	75-266	대	88.0	88.0	제2종		개인	복합용
225	75-267	대	92.0	92.0	제2종		개인	주거지
226	75-268	대	93.0	93.0	제2종		개인	주거지
227	75-270	구	24.0	24.0	제2종		구유지	도로
228	75-280	도	618.0	337.0	제2종	도로	개인	도로
229	75-281	대	182.0	182.0	제2종		개인	주거지
230	75-282	대	173.0	173.0	제2종		개인	주거지
231	75-283	대	160.0	160.0	제2종		개인	복합용
232	75-284	도	21.0	21.0	제2종	도로	구유지	도로
233	75-285	대	166.0	166.0	제2종		개인	복합용
234	75-286	대	130.0	130.0	제2종		개인	주거지
235	75-287	대	178.0	178.0	제2종		개인	주거지
236	75-288	대	166.0	166.0	제2종		개인	주거지
237	75-289	대	176.0	176.0	제2종		개인	주거지
238	75-290	대	172.0	172.0	제2종		개인	비주거지
239	75-291	대	154.0	154.0	제2종		개인	주거지
240	75-292	대	154.0	154.0	제2종		개인	복합용
241	75-293	대	154.0	154.0	제2종		개인	주거지
242	75-294	대	154.0	154.0	제2종		개인	주거지
243	75-295	대	154.0	154.0	제2종		개인	주거지
244	75-296	대	160.0	160.0	제2종		개인	복합용
245	75-297	대	148.0	148.0	제2종		개인	주거지
246	75-298	대	158.0	158.0	제2종		개인	주거지
247	75-299	대	154.0	154.0	제2종		개인	주거지
248	75-300	대	166.0	166.0	제2종		개인	주거지
249	75-301	대	160.0	160.0	제2종		개인	주거지
250	75-302	대	148.0	148.0	제2종		개인	주거지
251	75-303	도	2.0	2.0	제2종		개인	도로
252	75-304	대	166.0	166.0	제2종		개인	주거지
253	75-305	대	40.0	40.0	제2종		개인	도로
254	75-307	대	114.0	114.0	제2종		개인	비주거지
255	75-308	대	191.0	191.0	제2종		개인	복합용
256	75-309	도	3.0	3.0	제2종		구유지	도로
257	75-312	도	37.0	37.0	제2종	도로	구유지	도로
258	75-313	구	141.0	141.0	제2종	도로	구유지	도로
259	75-315	구	2.0	2.0	제2종	도로	구유지	도로
260	75-316	구	11.0	11.0	제2종	도로	시유지	도로
261	75-317	구	17.0	17.0	제2종	도로	시유지	도로

연번	지번	지목	면적(㎡)		용도지역	도시계획시설	소유자	이용
			지적	편입				
262	75-318	구	22.0	22.0	제2종	도로	구유지	도로
263	75-319	구	28.0	28.0	제2종	도로	시유지	도로
264	75-323	도	2.0	2.0	제2종	도로	구유지	도로
265	75-324	도	6.0	6.0	제2종	도로	구유지	도로
266	75-325	도	5.0	5.0	제2종	도로	시유지	도로
267	75-326	도	1.0	1.0	제2종	도로	구유지	도로
268	75-327	구	10.0	10.0	제2종		개인	도로
269	75-328	구	31.0	31.0	제2종		구유지	도로
270	75-329	대	1.0	1.0	제2종		개인	도로
271	75-330	도	5.0	5.0	제2종	도로	시유지	도로
272	75-333	도	4.0	4.0	제2종	도로	시유지	도로
273	75-334	구	6.0	6.0	제2종	도로	구유지	도로
274	75-336	도	13.0	13.0	제2종(7)		개인	도로
275	75-337	도	4.0	4.0	제2종		개인	도로
276	75-338	도	6.0	6.0	제2종(7)		개인	도로
277	75-341	도	5.0	5.0	제2종		개인	도로
278	75-342	도	2.0	2.0	제2종		개인	도로
279	75-353	도	452.0	452.0	제2종(7)	도로	구유지	도로
280	75-357	도	460.0	460.0	제2종, 제2종(7)	도로	구유지	도로
281	76-2	대	122.0	122.0	제2종(7)		개인	주거지
282	76-3	대	123.0	123.0	제2종(7)		개인	주거지
283	76-5	대	99.0	99.0	제2종(7)		개인	주거지
284	76-6	대	96.0	96.0	제2종(7)		개인	주거지
285	76-7	대	93.0	93.0	제2종(7)		개인	주거지
286	76-8	도	36.0	36.0	제2종(7)		개인	도로
287	77-0	대	96.0	96.0	제2종(7)		개인	주거지
288	77-4	대	119.0	119.0	제2종(7)		개인	주거지
289	77-6	대	142.0	142.0	제2종(7)		개인	주거지
290	77-24	대	93.0	93.0	제2종(7)		개인	주거지
291	77-26	대	86.0	86.0	제2종(7)		개인	주거지
292	77-28	도	127.0	127.0	제2종(7)		개인	도로
293	77-29	대	125.0	125.0	제2종(7)		개인	주거지
294	77-30	대	102.0	102.0	제2종(7)		개인	주거지
295	77-31	대	103.0	103.0	제2종(7)		개인	주거지
296	77-32	대	102.0	102.0	제2종(7)		개인	주거지
297	77-33	도	26.0	26.0	제2종(7)		개인	도로
298	77-34	대	99.0	99.0	제2종(7)		개인	주거지
299	77-35	대	87.0	87.0	제2종(7)		개인	주거지

연번	지번	지목	면적(㎡)		용도지역	도시계획시설	소유자	이용
			지적	편입				
300	77-36	대	178.0	178.0	제2종(7)		개인	주거지
301	77-37	대	86.0	86.0	제2종(7)		개인	주거지
302	77-39	대	119.0	119.0	제2종(7)		개인	주거지
303	77-40	대	109.0	109.0	제2종(7)		개인	주거지
304	77-42	대	89.0	89.0	제2종(7)		개인	주거지
305	77-43	대	119.0	119.0	제2종(7)		개인	복합용
306	77-44	대	175.0	175.0	제2종(7)		개인	주거지
307	77-45	대	96.0	96.0	제2종(7)		개인	주거지
308	77-46	도	370.0	370.0	제2종(7)		개인	도로
309	77-48	대	109.0	109.0	제2종(7)		개인	주거지
310	77-51	대	93.0	93.0	제2종(7)		개인	주거지
311	77-52	대	96.0	96.0	제2종(7)		개인	주거지
312	77-53	대	149.0	149.0	제2종(7)		개인	주거지
313	77-67	대	128.0	128.0	제2종(7)		개인	주거지
314	77-70	대	62.0	62.0	제2종(7)		개인	주거지
315	77-71	대	93.0	93.0	제2종(7)		개인	주거지
316	77-72	대	26.0	26.0	제2종(7)		개인	도로
317	77-73	대	83.0	83.0	제2종(7)		개인	주거지
318	77-74	대	83.0	83.0	제2종(7)		개인	주거지
319	77-75	대	93.0	93.0	제2종(7)		개인	주거지
320	77-83	대	142.0	142.0	제2종(7)		개인	주거지
321	77-84	대	219.0	219.0	제2종(7)		개인	주거지
322	77-86	대	126.0	126.0	제2종(7)		개인	주거지
323	77-87	대	89.0	89.0	제2종(7)		개인	주거지
324	77-89	대	50.0	50.0	제2종(7)		개인	주거지
325	77-90	대	66.0	66.0	제2종(7)		개인	주거지
326	77-91	대	76.0	76.0	제2종(7)		개인	주거지
327	77-92	대	102.0	102.0	제2종(7)		개인	주거지
328	77-93	대	86.0	86.0	제2종(7)		개인	주거지
329	77-96	대	92.0	92.0	제2종(7)		개인	주거지
330	77-105	도	34.0	34.0	제2종(7)		개인	도로
331	77-106	도	38.0	38.0	제2종(7)		개인	도로
332	78-1	대	86.0	86.0	제2종(7)		개인	주거지
333	78-3	대	161.0	161.0	제2종(7)		개인	주거지
334	78-5	대	98.0	98.0	제2종(7)		구유지	주거지
335	78-10	대	149.0	149.0	제2종(7)		개인	주거지
336	78-11	대	139.0	139.0	제2종(7)		개인	주거지
337	78-12	도	165.0	165.0	제2종(7)		개인	도로

연번	지번	지목	면적(㎡)		용도지역	도시계획시설	소유자	이용
			지적	편입				
338	78-13	대	106.0	106.0	제2종(7)		개인	주거지
339	78-14	대	159.0	159.0	제2종(7)		개인	주거지
340	78-17	대	175.0	175.0	제2종(7)		개인	주거지
341	78-18	대	73.0	73.0	제2종(7)		개인	주거지
342	78-19	대	93.0	93.0	제2종(7)		개인	주거지
343	78-22	대	28.0	28.0	제2종(7)	공공공지	구유지	도로
344	79-1	대	135.0	135.0	제2종(7)		개인	주거지
345	79-5	대	99.0	99.0	제2종(7)		개인	주거지
346	79-6	대	125.0	125.0	제2종(7)		개인	주거지
347	79-10	대	89.0	89.0	제2종(7)		개인	주거지
348	79-11	대	109.0	109.0	제2종(7)		개인	주거지
349	79-12	도	737.0	338.0	제2종(7)	도로	개인	도로
350	79-39	도	10.0	10.0	제2종(7)		개인	도로
351	80-3	대	258.0	258.0	제2종(7)		개인	주거지
352	80-5	대	93.0	93.0	제2종(7)		개인	주거지
353	80-6	대	112.0	112.0	제2종(7)		개인	주거지
354	80-7	대	126.0	126.0	제2종(7)		개인	주거지
355	80-8	대	179.0	179.0	제2종(7)		개인	복합용
356	80-9	도	195.0	195.0	제2종(7)	도로	시유지	도로
357	80-11	대	184.0	184.0	제2종(7)		개인	복합용
358	80-12	대	30.0	30.0	제2종(7)		개인	도로
359	80-13	대	110.0	110.0	제2종(7)		개인	주거지
360	80-16	대	159.0	159.0	제2종(7)		개인	주거지
361	80-17	대	192.0	192.0	제2종(7)		개인	주거지
362	80-18	대	159.0	159.0	제2종(7)		개인	주거지
363	80-19	대	221.0	221.0	제2종(7)		개인	주거지
364	80-21	대	102.0	102.0	제2종(7)		개인	주거지
365	80-22	대	129.0	129.0	제2종(7)		개인	주거지
366	80-23	대	109.0	109.0	제2종(7)		개인	주거지
367	80-24	대	106.0	106.0	제2종(7)		개인	주거지
368	80-25	대	102.0	102.0	제2종(7)		개인	주거지
369	80-26	대	89.0	89.0	제2종(7)		개인	주거지
370	80-27	대	106.0	106.0	제2종(7)		개인	주거지
371	80-28	대	106.0	106.0	제2종(7)		개인	주거지
372	80-30	대	119.0	119.0	제2종(7)		개인	주거지
373	80-31	대	106.0	106.0	제2종(7)		개인	주거지
374	80-32	대	149.0	149.0	제2종(7)		개인	주거지
375	80-33	대	126.0	126.0	제2종(7)		개인	주거지

연번	지번	지목	면적(㎡)		용도지역	도시계획시설	소유자	이용
			지적	편입				
376	80-34	대	116.0	116.0	제2종(7)		개인	주거지
377	80-35	대	116.0	116.0	제2종(7)		개인	주거지
378	80-36	대	122.0	122.0	제2종(7)		개인	주거지
379	80-37	대	122.0	122.0	제2종(7)		개인	주거지
380	80-38	대	122.0	122.0	제2종(7)		개인	주거지
381	80-39	대	99.0	99.0	제2종(7)		개인	주거지
382	80-44	대	423.0	423.0	제2종(7)		개인	주거지
383	80-46	대	126.0	126.0	제2종(7)		개인	주거지
384	80-47	대	122.0	122.0	제2종(7)		개인	주거지
385	80-48	대	122.0	122.0	제2종(7)		개인	주거지
386	80-49	대	143.0	143.0	제2종(7)		개인	주거지
387	80-50	대	122.0	122.0	제2종(7)		개인	주거지
388	80-51	대	165.0	165.0	제2종(7)		개인	비주거지
389	80-52	대	106.0	106.0	제2종(7)		개인	주거지
390	80-53	대	106.0	106.0	제2종(7)		개인	주거지
391	80-56	대	138.0	138.0	제2종(7)		개인	주거지
392	80-57	대	99.0	99.0	제2종(7)		개인	주거지
393	80-62	대	119.0	119.0	제2종(7)		개인	주거지
394	80-69	도	6.0	6.0	제2종(7)		개인	도로
395	80-70	도	539.0	539.0	제2종(7)		개인	도로
396	81-29	대	260.0	260.0	제2종(7)		개인	복합용
397	81-32	대	69.0	69.0	제2종(7)		개인	주거지
398	81-33	도	33.0	33.0	제2종(7)		개인	도로
399	81-35	대	126.0	126.0	제2종(7)		개인	주거지
400	81-43	도	6.0	6.0	제2종(7)		개인	도로
401	87-0	대	308.0	308.0	제2종(7)		개인	복합용
402	87-1	대	179.0	179.0	제2종(7)		개인	복합용
403	87-2	대	208.0	208.0	제2종(7)		개인	주거지
404	87-3	대	198.0	198.0	제2종(7)		개인	주거지
405	87-4	대	195.0	195.0	제2종(7)		개인	주거지
406	87-5	대	225.0	225.0	제2종(7)		개인	복합용
407	87-6	대	238.0	238.0	제2종(7)		개인	주거지
408	87-7	대	301.0	301.0	제2종(7)		개인	주거지
409	87-8	대	317.0	317.0	제2종(7)		개인	주거지
410	87-9	대	261.0	261.0	제2종(7)		개인	주거지
411	87-10	대	89.0	89.0	제2종(7)		개인	주거지
412	87-11	도	604.0	604.0	제2종(7)		개인	도로
413	87-12	대	192.0	192.0	제2종(7)		개인	주거지

연번	지번	지목	면적(㎡)		용도지역	도시계획시설	소유자	이용
			지적	편입				
414	87-13	대	291.0	291.0	제2종(7)		개인	주거지
415	87-14	대	212.0	212.0	제2종(7)		개인	주거지
416	87-15	대	278.0	278.0	제2종(7)		개인	주거지
417	87-16	대	225.0	225.0	제2종(7)		개인	주거지
418	87-17	대	182.0	182.0	제2종(7)		개인	주거지
419	87-18	대	182.0	182.0	제2종(7)		개인	주거지
420	87-19	대	175.0	175.0	제2종(7)		개인	주거지
421	87-20	대	20.0	20.0	제2종(7)		개인	도로
422	87-21	대	63.0	63.0	제2종(7)		개인	주거지
423	87-22	대	165.0	165.0	제2종(7)		개인	주거지
424	87-23	대	215.0	215.0	제2종(7)		개인	주거지
425	87-24	대	165.0	165.0	제2종(7)		개인	주거지
426	87-25	대	198.0	198.0	제2종(7)		개인	주거지
427	87-26	대	165.0	165.0	제2종(7)		개인	주거지
428	87-27	대	165.0	165.0	제2종(7)		개인	주거지
429	87-28	대	36.0	36.0	제2종(7)		개인	도로
430	87-29	대	254.0	254.0	제2종(7)		개인	복합용
431	87-30	대	241.0	241.0	제2종(7)		개인	주거지
432	87-31	대	134.0	134.0	제2종(7)		개인	주거지
433	87-32	대	93.0	93.0	제2종(7)		개인	복합용
434	87-34	대	201.0	201.0	제2종(7)		개인	주거지
435	87-35	대	3.0	3.0	제2종(7)		개인	나대지
436	87-38	대	66.0	66.0	제2종(7)		개인	주거지
437	87-41	도	83.0	83.0	제2종(7)		개인	도로
438	87-43	대	158.0	158.0	제2종(7)		개인	주거지
439	87-46	대	30.0	30.0	제2종(7)		개인	도로
440	87-49	대	274.0	274.0	제2종(7)		개인	비주거지
441	87-50	대	119.0	119.0	제2종(7)		개인	비주거지
442	87-51	대	119.0	119.0	제2종(7)		개인	주거지
443	87-52	대	84.0	84.0	제2종(7)		개인	주거지
444	87-56	대	46.0	46.0	제2종(7)		개인	도로
445	87-63	대	102.0	102.0	제2종(7)		개인	주거지
446	87-88	도	555.0	555.0	제2종, 제2종(7)	도로	구유지	도로
447	87-140	대	245.0	245.0	제2종(7)		개인	주거지
448	87-165	대	198.0	198.0	제2종(7)		개인	주거지
449	87-167	대	23.0	23.0	제2종(7)		개인	도로
450	87-168	도	162.0	162.0	제2종(7)		개인	도로
451	87-171	대	102.0	102.0	제2종(7)		개인	주거지

연번	지번	지목	면적(㎡)		용도지역	도시계획시설	소유자	이용
			지적	편입				
452	87-172	대	93.0	93.0	제2종(7)		개인	주거지
453	87-173	대	93.0	93.0	제2종(7)		개인	복합용
454	87-174	대	93.0	93.0	제2종(7)		개인	복합용
455	87-175	대	132.0	132.0	제2종(7)		개인	주거지
456	87-176	대	112.0	112.0	제2종(7)		개인	주거지
457	87-177	대	57.0	57.0	제2종(7)		개인	비주거지
458	87-178	도	33.0	33.0	제2종(7)		개인	도로
459	87-180	대	93.0	93.0	제2종(7)		개인	주거지
460	87-181	대	228.0	228.0	제2종(7)		개인	주거지
461	87-182	도	26.0	26.0	제2종(7)		개인	도로
462	87-183	대	142.0	142.0	제2종(7)		개인	주거지
463	87-184	도	23.0	23.0	제2종(7)		개인	도로
464	87-185	잡	274.0	274.0	제2종(7)		개인	도로
465	87-197	도	10.0	10.0	제2종(7)		개인	도로
466	87-200	도	23.0	23.0	제2종(7)		개인	도로
467	87-217	도	1.0	1.0	제2종(7)		개인	도로
468	90-7	대	119.0	119.0	제2종		개인	주거지
469	90-10	도	40.0	40.0	제2종		개인	도로
470	90-12	대	152.0	152.0	제2종		개인	비주거지
471	90-14	대	63.0	63.0	제2종	도로	개인	나대지
472	90-15	대	69.0	69.0	제2종	도로	개인	주거지
473	90-16	대	66.0	66.0	제2종	도로	개인	주거지
474	90-17	대	53.0	53.0	제2종		개인	도로
475	90-18	대	96.0	96.0	제2종		개인	주거지
476	90-19	대	66.0	66.0	제2종		개인	주거지
477	90-20	대	106.0	106.0	제2종		개인	주거지
478	90-23	대	99.0	99.0	제2종		개인	주거지
479	90-54	도	14.0	14.0	제2종		개인	도로
480	90-55	대	31.0	31.0	제2종		개인	나대지
481	90-56	도	17.0	17.0	제2종		개인	도로
482	90-57	대	228.0	228.0	제2종		개인	주거지
483	90-58	도	153.0	153.0	제2종	도로	개인	도로
484	90-59	도	2.0	2.0	제2종		개인	도로
485	90-71	대	25.0	25.0	제2종		개인	나대지
486	92-4	대	167.0	167.0	제2종(7)		개인	비주거지
487	92-15	대	1.0	1.0	제2종(7)		개인	나대지
488	92-19	대	152.0	152.0	제2종(7)		개인	주거지
489	92-22	대	96.0	96.0	제2종(7)		개인	주거지

연번	지번	지목	면적(㎡)		용도지역	도시계획시설	소유자	이용
			지적	편입				
490	92-23	대	96.0	96.0	제2종(7)		개인	주거지
491	92-25	대	167.0	167.0	제2종(7)		개인	복합용
492	860-128	도	6,860.0	150.7	제2종	도로	시유지	도로
493	860-163	대	86.0	86.0	제2종		개인	비주거지
494	860-226	대	90.0	90.0	제2종		개인	비주거지
495	860-230	대	113.0	113.0	제2종		구유지	비주거지
496	860-233	도	54.0	54.0	제2종		구유지	도로
497	860-236	도	74.0	74.0	제2종		구유지	도로
498	860-282	도	1.0	1.0	제2종		구유지	도로
499	865-3	도	3.0	3.0	제2종(7)		국유지	도로
500	53-3	대	220.0	1.4	제2종(7)		개인	주거지

■ 건축물조서

연번	지번	주용도	주구조	동수	호수밀도	세대수	준공년도	규모				노후불량여부
								건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
합계				354	453	509	–	24,521.12	70,719.52	–	–	–
1	54-2	근생	세멘부록조	1	1	–	1985	30.12	30.12	–	1	노후
2	54-3	단독주택	연와조	1	1	1	1984	65.22	183.28	–	3	노후
3	54-4	근생	연와조	1	1	–	1968	64.46	64.46	–	1	노후
4	54-16	다가구주택	연와조	1	2	1	1992	64.48	183.14	1	2	노후
5	54-18	다가구주택	연와조	1	2	1	1991	56.7	174.42	1	2	노후
6	54-20	다가구주택	연와조	1	2	1	1993	65.61	226.39	1	3	노후
7	54-22	단독주택	연와조	1	1	1	1968	46.41	46.41	–	1	노후
8	54-24	다가구주택	연와조	1	2	1	1992	68.39	193.18	1	2	노후
9	54-25	다가구주택	연와조	1	2	1	1992	56.99	145.31	1	2	노후
10	54-26	다가구주택	조적조	1	2	1	1993	60.48	149.58	1	2	노후
11	54-27	다가구주택	조적조	1	2	1	1993	65.01	179.8	1	2	노후
12	54-37	단독주택	연와조	1	1	1	1968	53.88	53.88	–	1	노후
13	54-38	단독주택	조적조	1	1	1	1993	52.72	149.55	1	2	노후
14	54-40	근생	연와조	1	1	–	1968	54.55	59.84	1	1	노후
15	54-41	단독주택	연와조	1	1	1	1968	49.92	49.92	–	1	노후
16	54-42	다가구주택	연와조	1	2	1	1996	63.32	168.84	1	2	양호
17	54-43	다가구주택	연와조	1	1	1	1993	55.98	165.33	1	3	노후
18	54-44	다가구주택	연와조	1	1	1	1993	60.24	166.4	1	3	노후
19	54-45	다가구주택	연와조	1	2	1	1996	60.54	195.9	1	3	노후
20	54-46	근생	연와조	1	1	–	1968	73.62	73.62	–	1	노후
21	54-60	다가구주택	철근콘크리트조	1	1	1	1996	67.84	260.24	1	4	양호
22	54-61	다가구주택	연와조	1	2	1	1993	67.54	199.62	1	2	노후
23	54-62	다가구주택	조적조	1	2	1	1993	69.42	180.57	1	2	노후
24	54-112	다가구주택	연와조	1	1	1	1994	43.66	122.72	1	2	노후
25	54-113	다가구주택	연와조	1	2	1	1994	63.24	180.48	1	2	노후
26	54-115	다가구주택	조적조	1	2	1	1993	62.17	149.47	1	2	노후
27	54-118	단독주택	연와조	1	1	1	1987	42.21	143.94	1	2	노후
28	54-119	단독주택	연와조	1	1	1	1985	45.66	148.15	1	2	노후
29	54-120	단독주택	연와조	1	1	1	1986	37.29	131.91	1	2	노후
30	54-121	단독주택	연와조	1	1	1	1998	53.8	142.68	1	2	양호
31	54-122	다가구주택	조적조	1	2	1	1994	53.89	136.13	1	2	노후
32	54-123	단독주택	연와조	1	1	1	1968	56	56	–	1	노후
33	54-126	근생	철근콘크리트조	1	2	1	1988	201.42	935.43	1	4	노후
34	54-127	단독주택	연와조	1	1	1	1995	50.94	144.24	1	2	노후
35	54-128	단독주택	연와조	1	1	1	1995	50.85	136.83	1	2	노후

연번	지번	주용도	주구조	동수	호수밀도	세대수	준공년도	규모				노후불량여부
								건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
36	54-129	다가구주택	연와조	1	1	1	1998	37.8	97.58	1	2	양호
37	54-131	근생	철근콘크리트조	1	1	-	2011	120.9	409.57	-	4	양호
38	72-3	근생	철근콘크리트조	1	1	1	2001	122.59	454.18	1	3	양호
39	72-5	근생	철근콘크리트조	1	1	-	2000	40.38	129.33	1	2	양호
40	72-13	근생	철근콘크리트조	1	1	-	2003	46.13	188.07	1	3	양호
41	72-14	근생	철근콘크리트조	1	1	-	2003	49.58	192.32	1	3	양호
42	72-18	근생	철근콘크리트조	1	1	1	2001	104.34	449.35	1	4	양호
43	72-19	근생	철근콘크리트조	1	1	-	2007	61.14	225.83	1	3	양호
44	73-9	자동차관련시설	일반철골구조	1	2	-	2016	250.45	1269.69	2	7	양호
45	73-10	다가구주택	연와조	1	2	1	1993	60.37	149.75	1	2	노후
46	75-4	공동주택	라멘조	1	2	9	1994	128.14	599.55	1	4	노후
47	75-6	단독주택	연와조	1	1	1	1993	88.24	237.72	1	2	노후
48	75-7	단독주택	연와조	1	1	1	1994	41.37	115.74	1	2	노후
49	75-8	단독주택	철근콘크리트조	1	1	1	1998	91.56	365.76	-	4	양호
50	75-10	근생	철근콘크리트조	1	1	1	1995	81.58	299.32	1	4	양호
51	75-12	단독주택	연와조	1	1	1	1992	50.11	149.92	1	2	노후
52	75-18	단독주택	철근콘크리트조	1	1	1	2018	45.35	156.29	-	4	양호
53	75-19	다중주택	철근콘크리트조	1	1	1	2017	64.895	199.46	1	3	양호
54	75-20	단독주택	연와조	1	1	1	1967	31.32	31.32	-	1	노후
55	75-21	단독주택	연와조	1	1	1	1967	22.77	22.77	-	1	노후
56	75-22	다중주택	철근콘크리트조	1	1	1	2016	57.15	198.86	1	3	양호
57	75-23	단독주택	연와조	1	1	1	1968	51.14	51.14	-	1	노후
58	75-24	다가구주택	연와조	1	1	1	2006	53.86	128.52	1	2	양호
59	75-25	다가구주택	연와조	1	1	1	2007	61.84	149.94	1	2	양호
60	75-26	다가구주택	연와조	1	1	1	1993	42.87	128.61	1	2	노후
61	75-27	다가구주택	연와조	1	2	1	1993	53.78	147.38	1	2	노후
62	75-28	다가구주택	연와조	1	1	1	1993	53.75	147.22	1	2	노후
63	75-29	단독주택	연와조	1	1	1	1968	47.97	56.23	1	1	노후
64	75-30	다가구주택	연와조	1	1	1	1993	52.68	144.24	1	2	노후
65	75-32	다가구주택	연와조	1	2	1	1993	53.87	149.16	1	2	노후
66	75-33	다가구주택	연와조	1	2	1	1993	62.87	177.45	1	2	노후
67	75-34	다가구주택	연와조	1	2	1	1993	62.87	177.45	1	2	노후
68	75-35	다가구주택	연와조	1	1	1	1993	51.31	148.1	1	2	노후
69	75-36	다가구주택	조적조	1	1	1	1993	53.96	145.62	1	2	노후
70	75-37	다가구주택	조적조	1	1	1	1993	53.92	136.32	1	2	노후
71	75-38	다가구주택	연와조	1	1	1	1993	53.91	147.48	1	2	노후
72	75-39	다가구주택	연와조	1	1	1	1993	60.27	197.76	1	3	노후
73	75-40	단독주택	연와조	1	1	1	1968	35.54	54.83	-	2	노후

연번	지번	주용도	주구조	동수	호수밀도	세대수	준공년도	규모				노후불량여부
								건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
74	75-41	단독주택	연와조	1	1	1	1968	37.45	65.33	-	2	노후
75	75-42	다가구주택	연와조	1	1	1	1993	58.11	173.73	1	2	노후
76	75-43	단독주택	연와조	1	1	1	1992	54.64	159.09	1	2	노후
77	75-44	다가구주택	철근콘크리트조	1	2	1	1996	105.13	473.35	1	4	양호
78	75-51	다가구주택	연와조	1	1	1	1993	46.44	133.68	1	2	노후
79	75-52	다가구주택	연와조	1	1	1	1994	51.75	141.05	1	2	노후
80	75-53	다가구주택	연와조	1	1	1	1990	42.4	127.35	1	2	노후
81	75-54	다가구주택	연와조	1	2	1	1993	63.61	195.63	1	3	노후
82	75-57	다가구주택	연와조	1	2	1	1994	63.53	177.55	1	2	노후
83	75-58	다가구주택	연와조	1	2	1	1994	63.53	178.31	1	2	노후
84	75-59	다가구주택	연와조	1	2	1	1993	63.53	177.55	1	2	노후
85	75-60	다중주택	철근콘크리트조	1	1	1	2017	107.18	416.16	1	4	양호
86	75-62	근생	연와조	1	1	1	1995	45.55	83.58	-	2	양호
87	75-63	다가구주택	연와조	1	2	1	1997	79.19	260.67	1	3	양호
88	75-64	다가구주택	연와조	1	1	1	1994	45.03	128.11	1	2	노후
89	75-65	단독주택	연와조	1	1	1	1968	92.73	158.14	-	2	노후
90	75-66	근생	연와조	1	1	-	1991	54.68	182.94	1	2	노후
91	75-95	단독주택	연와조	1	1	1	1989	30.57	57.85	-	2	노후
92	75-98	단독주택	연와조	1	1	1	1967	41.49	41.49	-	1	노후
93	75-100	단독주택	연와조	1	1	1	1967	42.94	42.94	-	1	노후
94	75-101	단독주택	연와조	1	1	1	1967	41.88	41.88	-	1	노후
95	75-110	다가구주택	연와조	1	2	1	1994	53.21	147.33	1	2	노후
96	75-111	다가구주택	연와조	1	2	1	1992	54.3	149.7	1	2	노후
97	75-118	단독주택	연와조	1	1	1	1968	61.59	70.38	1	1	노후
98	75-119	단독주택	연와조	1	1	1	1984	43.56	130.68	1	2	노후
99	75-120	단독주택	연와조	1	1	1	1968	87.41	87.41	-	1	노후
100	75-121	단독주택	연와조	1	1	1	1968	40.76	40.76	-	1	노후
101	75-123	다가구주택	연와조	1	1	1	1993	49.52	132.2	1	2	노후
102	75-124	다가구주택	연와조	1	1	1	1994	37.66	142.03	1	3	노후
103	75-125	근생	연와조	1	1	-	1968	44.33	44.33	-	1	노후
104	75-126	단독주택	연와조	1	1	1	1974	66.92	128.88	-	2	노후
105	75-133	다가구주택	연와조	1	1	1	1995	46.27	119.24	1	2	양호
106	75-134	다가구주택	연와조	1	1	1	2007	42.24	148.48	-	4	양호
107	75-135	다가구주택	연와조	1	1	1	1995	44.43	145.39	1	3	노후
108	75-136	다가구주택	연와조	1	1	1	1995	57.07	164.6	1	2	양호
109	75-137	단독주택	철근콘크리트조	1	1	1	2017	57.66	199.94	1	3	양호
110	75-138	다가구주택	연와조	1	2	1	1992	57.79	146.43	1	2	노후
111	75-139	다가구주택	연와조	1	1	1	1994	56.94	170.82	1	2	노후

연번	지번	주용도	주구조	동수	호수밀도	세대수	준공년도	규모				노후불량여부
								건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
112	75-143	다가구주택	연와조	1	2	1	1993	53.9	149.96	1	2	노후
113	75-146	단독주택	연와조	1	1	1	1969	70.22	70.22	-	1	노후
114	75-147	다가구주택	연와조	1	2	1	1993	93.93	254.19	1	2	노후
115	75-148	근생	연와조	1	1	-	1968	44.4	44.4	-	1	노후
116	75-152	근생	연와조	1	1	-	1968	73.69	73.69	-	1	노후
117	75-156	다가구주택	연와조	1	2	1	1994	61.89	176.57	1	2	노후
118	75-158	근생	연와조	1	1	-	1969	59.41	59.41	-	1	노후
119	75-162	단독주택	연와조	1	1	1	1969	55.91	55.91	-	1	노후
120	75-163	단독주택	연와조	1	1	1	1969	59.94	59.94	-	1	노후
121	75-164	단독주택	연와조	1	1	1	1969	51.5	51.5	-	1	노후
122	75-165	단독주택	연와조	1	1	1	1969	51.67	51.67	-	1	노후
123	75-168	단독주택	철근콘크리트조	1	1	1	2001	97.44	354.84	-	4	양호
124	75-170	다가구주택	조적조	1	1	1	1997	82.55	298.1	1	3	양호
125	75-171	다가구주택	철근콘크리트조	1	3	1	2014	116.15	387.26	-	4	양호
126	75-175	다가구주택	연와조	1	1	1	1993	53.65	166.03	1	3	노후
127	75-176	단독주택	연와조	1	1	1	1969	52.56	52.56	-	1	노후
128	75-177	근생	철근콘크리트조	1	1	-	2002	36.85	97.95	-	3	양호
129	75-179	다가구주택	연와조	1	1	1	1993	45.92	129.68	1	2	노후
130	75-180	다가구주택	연와조	1	1	1	1993	45.92	129.68	1	2	노후
131	75-181	다가구주택	연와조	1	1	1	1993	52.87	137.49	1	2	노후
132	75-183	근생	R.C조, 연와조	1	1	-	1993	82.33	387.82	1	4	노후
133	75-184	근생	연와조	1	1	-	1968	49.75	49.75	-	1	노후
134	75-185	근생	연와조	1	1	-	1968	46.81	46.81	-	1	노후
135	75-186	단독주택	연와조	1	1	1	1989	47.96	154.98	1	2	노후
136	75-187	단독주택	연와조	1	1	1	1992	53.16	148.04	1	2	노후
137	75-188	다가구주택	연와조	1	1	1	1991	53.24	199.65	1	3	노후
138	75-189	근생	연와조	1	1	-	1968	40.79	40.79	-	1	노후
139	75-192	다가구주택	조적조	1	1	1	1993	53.37	150.26	1	3	노후
140	75-193	다가구주택	연와조	1	1	1	1993	47.2	148.05	1	3	노후
141	75-194	다가구주택	연와조	1	1	1	1994	51.64	149.14	1	2	노후
142	75-196	근생	벽돌구조	1	1	1	1969	52.79	52.79	-	1	노후
143	75-199	다가구주택	연와조	1	1	1	1993	53.82	149.76	-	2	노후
144	75-200	다가구주택	연와조	1	1	1	1994	50.46	156.8	1	3	노후
145	75-201	다가구주택	연와조	1	1	1	1996	47.3	139.7	1	3	양호
146	75-203	근생	연와조	1	1	-	1970	57.76	57.76	-	1	노후
147	75-204	단독주택	연와조	1	1	1	1966	40.46	40.46	-	1	노후
148	75-206	근생	연와조	1	1	-	1968	30.41	30.41	-	1	노후
149	75-210	단독주택	연와조	1	1	1	1969	59.83	71.4	1	1	노후

연번	지번	주용도	주구조	동수	호수밀도	세대수	준공년도	규모				노후불량여부
								건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
150	75-211	단독주택	연와조	1	1	1	1986	50.85	163.5	1	2	노후
151	75-213	단독주택	연와조	1	1	1	1995	56.46	141.2	-	3	양호
152	75-214	단독주택	연와조	1	1	1	1969	73.26	73.26	-	1	노후
153	75-216	단독주택	연와조	1	1	1	1969	56.4	56.4	-	1	노후
154	75-258	다가구주택	연와조	1	1	1	1991	52.93	161.19	1	2	노후
155	75-259	다가구주택	연와조	1	2	1	1993	60.69	144.69	1	2	노후
156	75-260	다가구주택	연와조	1	1	1	1993	55.58	149.04	1	2	노후
157	75-261	다가구주택	연와조	1	2	1	1993	64.51	190.85	1	2	노후
158	75-262	다가구주택	R.C조	1	1	1	1995	53.9	164.41	1	3	양호
159	75-263	다세대주택	연와조	1	1	3	1991	49.99	149.97	1	2	노후
160	75-265	단독주택	철근콘크리트조	1	1	1	1988	45.97	198.84	1	3	노후
161	75-266	다중주택	철근콘크리트조	1	1	1	2016	47.95	158.62	1	4	양호
162	75-267	다가구주택	연와조	1	1	1	1997	53.09	155.95	1	2	양호
163	75-268	단독주택	연와조	1	1	1	1970	75.18	87.11	1	2	노후
164	75-281	다가구주택	연와조	1	2	1	1995	108.2	413.2	1	2	양호
165	75-282	다중주택	철근콘크리트조	1	1	1	2011	103.51	329.82	1	3	양호
166	75-283	다세대주택	철근콘크리트조	1	1	4	2002	95.8	381.14	1	4	양호
167	75-285	다가구주택	철근콘크리트조	1	2	1	2001	96.32	280.13	-	3	양호
168	75-286	다가구주택	철근콘크리트조	1	1	1	2001	76.95	242.72	-	4	양호
169	75-287	다중주택	철근콘크리트조	1	1	1	2012	103.77	328.91	1	3	양호
170	75-288	단독주택	연와조	1	1	1	1978	81.32	163.37	1	2	노후
171	75-289	다가구주택	철근콘크리트조	1	2	1	2002	101.2	288.6	-	3	양호
172	75-290	근생	연와조	1	1	-	1978	84.23	164.89	1	2	노후
173	75-291	다가구주택	철근콘크리트조	1	1	1	2010	86.4	329.12	-	3	양호
174	75-292	다가구주택	철근콘크리트조	1	2	1	2012	90.73	262.88	-	4	양호
175	75-293	다중주택	철근콘크리트조	1	1	1	2013	90.08	295.42	1	3	양호
176	75-294	다중주택	철근콘크리트조	1	1	1	2012	88.92	299.83	1	3	양호
177	75-295	단독주택	연와조	1	1	1	1978	89.09	161.52	1	2	노후
178	75-296	근생	연와조	1	1	1	1978	92.43	193.95	1	2	노후
179	75-297	다중주택	철근콘크리트조	1	1	1	2014	88.68	297.9	1	3	양호
180	75-298	단독주택	연와조	1	1	1	1978	82.18	160.86	1	2	노후
181	75-299	다세대주택	철근콘크리트조	1	2	7	2012	89.38	286.66	-	5	양호
182	75-300	단독주택	연와조	1	1	1	1978	81.69	159.38	1	2	노후
183	75-301	다중주택	철근콘크리트조	1	1	1	2013	95.41	299.81	1	3	양호
184	75-302	단독주택	연와조	1	1	1	1978	85.39	164.66	1	2	노후
185	75-304	다가구주택	연와조	1	2	1	1992	82.24	328.96	1	3	노후
186	75-307	근생	연와조	1	1	-	1978	61.36	129.89	1	2	노후
187	75-308	다가구주택	철근콘크리트조	1	2	1	1999	113.95	301.51	1	3	양호

연번	지번	주용도	주구조	동수	호수밀도	세대수	준공년도	규모				노후불량여부
								건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
188	76-2	다중주택	철근콘크리트조	1	1	1	2010	55.73	197.52	1	3	양호
189	76-3	다중주택	철근콘크리트조	1	1	1	2015	58.07	196.09	1	3	양호
190	76-5	다가구주택	철근콘크리트조	1	2	1	1992	49.31	199.4	1	3	노후
191	76-6	다가구주택	연와조	1	1	1	1994	50.28	137.25	1	2	노후
192	76-7	다가구주택	연와조	1	1	1	1993	53.96	146.9	1	2	노후
193	77-0	단독주택	철근콘크리트조	1	1	1	1998	55.86	119.61	1	2	양호
194	77-4	다중주택	철근콘크리트조	1	1	1	2016	62.42	199.61	1	3	양호
195	77-6	다세대주택	R.C조, 연와조	1	3	12	1993	158.34	648.36	1	4	노후
196	77-24	다가구주택	연와조	1	2	1	1994	55.44	165.6	1	2	노후
197	77-26	다가구주택	연와조	1	1	1	1994	51.42	118.15	1	2	노후
198	77-29	다중주택	철근콘크리트조	1	1	1	2012	70.99	283.96	1	3	양호
199	77-30	다중주택	철근콘크리트조	1	1	1	2012	60.7	198.01	1	3	양호
200	77-31	다가구주택	연와조	1	1	1	1997	59.21	159.36	1	2	양호
201	77-32	다가구주택	연와조	1	2	1	1993	58.6	147.21	1	2	노후
202	77-34	다가구주택	연와조	1	2	1	1995	58.08	148.46	1	2	양호
203	77-35	다가구주택	연와조	1	1	1	1995	52.29	165.45	1	3	양호
204	77-36	다가구주택	연와조	1	2	1	2016	106.55	293.08	-	4	양호
205	77-37	단독주택	연와조	1	1	1	1998	0	0	-	2	양호
206	77-39	단독주택	철근콘크리트조	1	1	1	2003	61.62	180.42	-	3	양호
207	77-40	단독주택	철근콘크리트조	1	1	1	2002	53.13	124.26	-	3	양호
208	77-42	단독주택	연와조	1	1	1	1969	63.24	70.58	1	1	노후
209	77-43	근생	철근콘크리트조	1	1	1	2010	61.76	246.28	1	4	양호
210	77-44	다세대주택	연와조	1	2	7	1994	82.99	279.33	1	3	노후
211	77-45	다가구주택	연와조	1	1	1	1993	57	149.89	1	2	노후
212	77-48	다가구주택	연와조	1	2	1	1993	64.64	193.92	1	2	노후
213	77-51	다가구주택	연와조	1	1	1	1993	52.4	147.96	1	2	노후
214	77-52	단독주택	철근콘크리트조	1	1	1	2015	105.36	327.9	1	3	양호
215	77-53	단독주택	철근콘크리트조	1	1	1	2011	82.43	292.7	1	3	양호
216	77-67	단독주택	철근콘크리트조	1	1	1	2015	75.93	295.18	1	3	양호
217	77-70	다가구주택	연와조	1	1	1	1993	44.99	118.23	1	2	노후
218	77-71	다가구주택	연와조	1	1	1	1995	53.89	145.6	1	2	노후
219	77-73	다가구주택	연와조	1	1	1	1993	48.96	149.81	1	3	노후
220	77-74	다가구주택	연와조	1	1	1	1994	49.08	164.77	1	3	노후
221	77-83	다가구주택	철근콘크리트조	1	1	1	1998	81.03	255.41	1	3	노후
222	77-84	다가구주택	연와조	1	2	1	1997	126.08	456.37	1	3	양호
223	77-86	단독주택	연와조	1	1	1	1971	79.41	93.03	1	1	노후
224	77-87	다가구주택	연와조	1	1	1	1988	42.87	139.11	1	3	노후
225	77-89	단독주택	연와조	1	1	1	1970	35.28	35.28	-	1	노후

연번	지번	주용도	주구조	동수	호수밀도	세대수	준공년도	규모				노후불량여부
								건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
226	77-90	단독주택	연와조	1	1	1	1971	33.26	33.26	-	1	노후
227	77-91	다가구주택	연와조	1	1	1	1992	44.46	149.76	1	3	노후
228	77-92	다가구주택	연와조	1	1	1	1992	53.15	184.81	1	3	노후
229	77-93	다가구주택	연와조	1	2	1	1993	48.36	148.8	1	2	노후
230	77-96	다가구주택	연와조	1	1	1	1995	48.69	119.9	1	2	노후
231	78-1	다가구주택	조적조	1	1	1	1993	49.89	199.37	1	2	노후
232	78-3	다세대주택	철근콘크리트조	1	4	7	2007	72.16	259.86	-	3	양호
233	78-5	다가구주택	연와조	1	1	1	1999	75.00	191.86	1	2	노후
234	78-10	단독주택	연와조	1	1	1	1968	72.33	72.33	-	1	노후
235	78-11	다가구주택	연와조	1	2	1	1991	65.16	195.48	1	2	노후
236	78-13	다가구주택	연와조	1	1	1	1993	51.32	141.14	1	2	노후
237	78-14	다가구주택	철근콘크리트조	1	2	1	2003	89.26	266.1	-	3	양호
238	78-17	단독주택	연와조	1	1	1	1968	40.69	49.85	1	1	노후
239	78-17	단독주택	연와조	1	1	1	1968	37.46	44.9	1	1	노후
240	78-18	다가구주택	연와조	1	1	1	1990	33.52	104.04	1	2	노후
241	78-19	단독주택	연와조	1	1	1	1998	58.90	67.46	1	1	노후
242	79-1	다가구주택	연와조	1	2	1	1994	68.58	177.98	1	2	노후
243	79-5	다가구주택	연와조	1	2	1	1993	52.75	140.09	1	2	노후
244	79-6	다가구주택	연와조	1	2	1	1994	74.54	211.47	1	3	노후
245	79-10	다가구주택	연와조	1	1	1	1993	53.72	130.36	1	2	노후
246	79-11	다가구주택	연와조	1	1	1	1995	59.11	165.36	1	2	양호
247	80-3	다세대주택	철근콘크리트조	1	2	8	2007	149.99	653.47	1	4	양호
248	80-5	단독주택	연와조	1	1	1	1973	54.55	61.16	1	1	노후
249	80-6	다가구주택	연와조	1	1	1	1993	53.96	190.44	1	3	노후
250	80-7	다가구주택	연와조	1	2	1	1994	67.60	233.3	1	3	노후
251	80-8	근생	철근콘크리트조	1	1	1	1995	97.50	494.12	1	4	양호
252	80-11	근생	철근콘크리트조	1	1	1	1992	89.86	493.41	1	5	노후
253	80-13	단독주택	연와조	1	1	1	1979	54.74	109.48	1	1	노후
254	80-16	다세대주택	철근콘크리트조	1	2	6	2008	91.34	350.30	-	5	양호
255	80-17	다세대주택	철근콘크리트조	1	2	8	2007	104.88	366.89	-	5	양호
256	80-18	다가구주택	연와조	1	2	1	1971	91.74	223.9	-	3	노후
257	80-19	다세대주택	철근콘크리트조	1	2	8	2016	121.33	414.34	-	5	양호
258	80-21	다가구주택	연와조	1	1	1	1971	64.83	117.53	1	2	노후
259	80-22	단독주택	연와조	1	1	1	1971	84.73	144.04	1	2	노후
260	80-23	단독주택	연와조	1	1	1	1972	65.36	80.5	1	1	노후
261	80-24	단독주택	연와조	1	1	1	1989	46.90	142.8	1	2	노후
262	80-25	단독주택	연와조	1	1	1	1972	59.83	91.24	1	1	노후
263	80-26	단독주택	연와조	1	1	1	1973	52.93	64.6	1	1	노후

연번	지번	주용도	주구조	동수	호수밀도	세대수	준공년도	규모				노후불량여부
								건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
264	80-27	단독주택	연와조	1	1	1	1971	65.19	76.07	1	1	노후
265	80-28	단독주택	연와조	1	1	1	1971	64.40	64.4	-	1	노후
266	80-30	다가구주택	연와조	1	2	1	1994	65.63	178.29	1	2	노후
267	80-31	단독주택	연와조	1	1	1	1971	59.87	59.87	-	1	노후
268	80-32	단독주택	연와조	1	1	1	1973	79.41	117.15	-	2	노후
269	80-33	단독주택	연와조	1	1	1	1971	76.86	93.39	1	1	노후
270	80-34	단독주택	연와조	1	1	1	1971	68.86	68.86	-	1	노후
271	80-35	단독주택	연와조	1	1	1	1971	69.69	69.69	-	1	노후
272	80-36	단독주택	연와조	1	1	1	1972	72.30	86.35	1	1	노후
273	80-37	다가구주택	연와조	1	1	1	1994	63.24	169.3	1	2	노후
274	80-38	단독주택	연와조	1	1	1	1972	72.33	81.32	1	1	노후
275	80-39	단독주택	연와조	1	1	1	1972	70.61	75.6	1	1	노후
276	80-44	다세대주택	철근콘크리트조	1	4	16	2022	252.56	863.51	1	6	양호
277	80-46	단독주택	연와조	1	1	1	1972	73.03	86.48	1	1	노후
278	80-47	단독주택	연와조	1	1	1	1972	72.83	81.85	1	1	노후
279	80-48	단독주택	철근콘크리트조	1	1	1	2016	55.05	199.11	1	3	양호
280	80-49	단독주택	철근콘크리트조	1	1	1	2016	74.32	288.64	1	3	양호
281	80-50	단독주택	연와조	1	1	1	1973	70.05	129.79	-	2	노후
282	80-51	창고	일반철골구조	1	1		2017	93.50	93.5	-	1	양호
283	80-52	다가구주택	연와조	1	1	1	1994	63.57	179.28	1	2	노후
284	80-53	단독주택	연와조	1	1	1	1974	58.28	149.45	1	3	노후
285	80-56	단독주택	연와조	1	1	1	1974	76.07	159.31	1	2	노후
286	80-57	단독주택	연와조	1	1	1	1974	59.31	139.71	1	2	노후
287	80-62	단독주택	연와조	1	1	1	1975	67.77	96.17	1	1	노후
288	81-29	근생	철근콘크리트조	1	1	1	1994	126.59	621.22	1	4	양호
289	81-32	단독주택	연와조	1	1	1	1968	41.65	67.39	-	2	노후
290	81-35	다가구주택	연와조	1	2	1	1994	67.66	119.8	-	2	노후
291	87-0	근생	철근콘크리트조	1	1	1	1990	146.30	817	1	5	노후
292	87-1	근생	철근콘크리트조	1	1	1	1990	84.00	352	1	3	노후
293	87-2	단독주택	철근콘크리트조	1	1	1	2017	117.84	365.15	1	3	양호
294	87-3	다세대주택	철근콘크리트조	1	2	6	2004	115.55	359.68	-	4	양호
295	87-4	다세대주택	철근콘크리트조	1	2	7	1992	108.94	394.04	1	3	양호
296	87-5	근생	철근콘크리트조	1	1	1	1989	98.60	330.38	1	2	노후
297	87-6	다세대주택	철근콘크리트조	1	2	9	2002	131.26	619.51	1	4	양호
298	87-7	다가구주택	벽돌조	1	3	1	2000	160.73	608.51	1	3	양호
299	87-8	다세대주택	철근콘크리트조	1	2	9	2003	136.24	658.74	1	4	양호
300	87-9	다가구주택	철근콘크리트조	1	1	1	1983	129.31	258.11	1	2	노후
301	87-10	단독주택	연와조	1	1	1	1989	42.12	129.56	1	2	노후

연번	지번	주용도	주구조	동수	호수밀도	세대수	준공년도	규모				노후불량여부
								건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
302	87-12	다세대주택	스라부위세멘와즙	1	2	6	1986	94.44	285.00	1	2	노후
303	87-13	다세대주택	철근콘크리트조	1	2	9	1992	115.48	449.92	1	3	노후
304	87-14	단독주택	연와조	1	1	1	1988	99.21	286.12	1	2	노후
305	87-15	다세대주택	철근콘크리트조	1	3	10	2003	163.06	630.62	-	5	양호
306	87-16	다세대주택	철근콘크리트조	1	2	8	2003	133.22	507.98	-	5	양호
307	87-17	단독주택	세멘벽돌조	1	1	1	1960	73.09	133.26	-	2	노후
308	87-18	단독주택	세멘벽돌조	1	1	1	1984	90.74	210.07	1	2	노후
309	87-19	단독주택	연와조	1	1	1	1989	82.32	246.96	1	2	노후
310	87-21	단독주택	세멘벽돌조	1	1	1	1999	34.77	64.41	1	2	양호
311	87-22	단독주택	철근콘크리트조	1	1	1	2017	90.39	299.45	1	3	양호
312	87-23	다세대주택	철근콘크리트조	1	2	8	2002	121.60	470.88	-	5	양호
313	87-24	단독주택	연와조	1	1	1	1983	79.65	224.01	1	2	노후
314	87-25	단독주택	철근콘크리트조	1	1	1	2017	110.06	337.52	1	3	양호
315	87-26	다가구주택	연와조	1	1	1	1990	79.13	244.59	1	2	노후
316	87-27	다세대주택	철근콘크리트조	1	2	6	2008	78.32	426.99	1	4	양호
317	87-29	다가구주택	철근콘크리트조	1	2	1	1997	132.88	230.4	1	2	양호
318	87-31	다가구주택	연와조	1	2	1	2007	75.84	186.72	-	3	양호
319	87-32	단독주택	연와조	1	1	1	1976	63.78	95.32	1	2	노후
320	87-34	다세대주택	철근콘크리트조	1	2	6	2004	112.05	651.31	1	5	양호
321	87-43	단독주택	세멘벽돌조	1	1	1	1978	90.71	263.5	1	2	노후
322	87-49	근생	철근콘크리트조	1	1	-	1993	159.95	1066.02	1	7	노후
323	87-50	근생	철근콘크리트조	1	1	-	2012	61.92	272.74	1	4	양호
324	87-51	다가구주택	연와조	1	2	1	1992	65.66	196.12	1	2	노후
325	87-52	단독주택	철근콘크리트조	1	1	1	1961	69.42	95.97	1	2	노후
326	87-63	단독주택	연와조	1	1	1	1968	46.48	46.48	-	1	노후
327	87-140	다세대주택	철근콘크리트조	1	2	8	2008	133.72	457.21	-	5	양호
328	87-165	다세대주택	철근콘크리트조	1	2	6	2000	114.54	409.05	-	4	양호
329	87-171	다가구주택	연와조	1	1	1	1994	54.28	148.66	1	2	노후
330	87-172	다가구주택	연와조	1	1	1	1992	54.89	149.13	1	2	노후
331	87-173	다가구주택	철근콘크리트조	1	2	1	2011	95.87	434.43	1	5	양호
332	87-175	단독주택	철근콘크리트조	1	1	1	2015	116.26	329.43	1	3	양호
333	87-176	단독주택	철근콘크리트조	1	1	1	2013	65.02	198.54	1	3	양호
334	87-177	근생	연와조,경량철골조	1	1	-	1984	41.75	41.75	-	1	노후
335	87-180	단독주택	연와조	1	1	1	1975	70.62	109.52	1	2	노후
336	87-181	다세대주택	철근콘크리트조	1	2	7	2003	134.69	499.13	-	5	양호
337	87-183	다세대주택	철근콘크리트조	1	1	4	2003	69.25	236.79	1	3	양호
338	90-7	단독주택	연와조	1	1	1	1973	67.67	135.34	-	2	노후
339	90-12	근생	연와조	1	1	-	1969	48.76	48.76	-	1	노후

연번	지번	주용도	주구조	동수	호수밀도	세대수	준공년도	규모				노후불량여부
								건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
340	90-12	근생	연와조	1	1	-	1970	45.88	45.88	-	1	노후
341	90-15	단독주택	세멘부록조	1	1	1	1985	38.04	38.04	-	1	노후
342	90-16	단독주택	연와조	1	1	1	1970	42.91	42.91	-	1	노후
343	90-18	다가구주택	연와조	1	2	1	1993	51.58	148.75	1	2	노후
344	90-20	다가구주택	연와조	1	1	1	1995	54.90	151.68	1	2	양호
345	90-23	단독주택	연와조	1	1	1	1973	56.86	113.72	-	2	노후
346	90-57	다세대주택	철근콘크리트조	1	3	11	2015	130.53	455.51	-	5	양호
347	92-4	근생	철근콘크리트조	1	1	1	1995	95.62	492.9	1	5	양호
348	92-19	다가구주택	연와조	1	1	1	1991	50.27	150.81	1	2	노후
349	92-22	다가구주택	연와조	1	1	1	1995	56.60	140.48	1	2	양호
350	92-23	다가구주택	연와조	1	1	1	1990	46.89	155.27	1	2	노후
351	92-25	다가구주택	철근콘크리트조	1	1	1	2003	99.62	394.76	-	4	양호
352	860-163	근생	철근콘크리트조	1	1	-	1994	47.74	289.15	1	5	노후
353	860-226	근생	철근콘크리트조	1	1	-	2003	51.06	197.18	1	3	양호
354	860-230	근생	세멘부록조	1	1	1	1985	20.28	20.28	-	1	노후