미아역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안)

2026. 09

- 주민공람용 -

강북구

목 차

1 정비계획 및 구역지정 신청서

1. 계획의 개요 ····· 4
2. 현황 분석 ····· 6
3. 계획의 기본구상 ····· 60
4. 부문별 정비계획 ····· 64

2 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 ····· 85
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 ····· 86
3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 ····· 86

3 정비구역지정 관련 서류

1. 사전검토 · 사전자문 결과 및 조치계획 ····· 90
2. 관련부서 · 기관 협의 및 조치계획 ····· 93
3. 토지 및 건축물 조서 ····· 114
4. 기초 조사 · 확인 내역서 ····· 120

4 계획설명서

1. 계획의 개요 ····· 147
2. 개발여건분석 ····· 148
3. 부문별 계획 ····· 157
4. 건축계획(안) ····· 171

5 기타 관련도서

첨부1. 경관성 검토서

첨부2. 환경성 검토서

첨부3. 교통성 검토서

첨부4. 토지등소유자별 분담금

1

정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

■ 미아동 122번지 일원은 미아역(4호선) 승강장 경계로부터 350m 이내인 지역으로 역세권 도시정비형 재개발사업을 통해 부족한 임대주택을 확충하고, 주거환경 재정비를 통해 주변 지역과 조화로운 개발 및 양호한 주거환경을 조성하고 장기전세주택을 공급하는데 목적이 있음

나. 계획의 범위

1) 공간적 범위

■ 위 치 : 서울특별시 강북구 미아동 122번지 일원

■ 면 적 : 12,775.9㎡

2) 시간적 범위

■ 기 준 년 도 : 2026년

■ 목 표 연 도 : 2030년

다. 계획의 수립 절차(과정) 및 추진 현황

1) 정비계획 수립 절차



2) 추진 현황

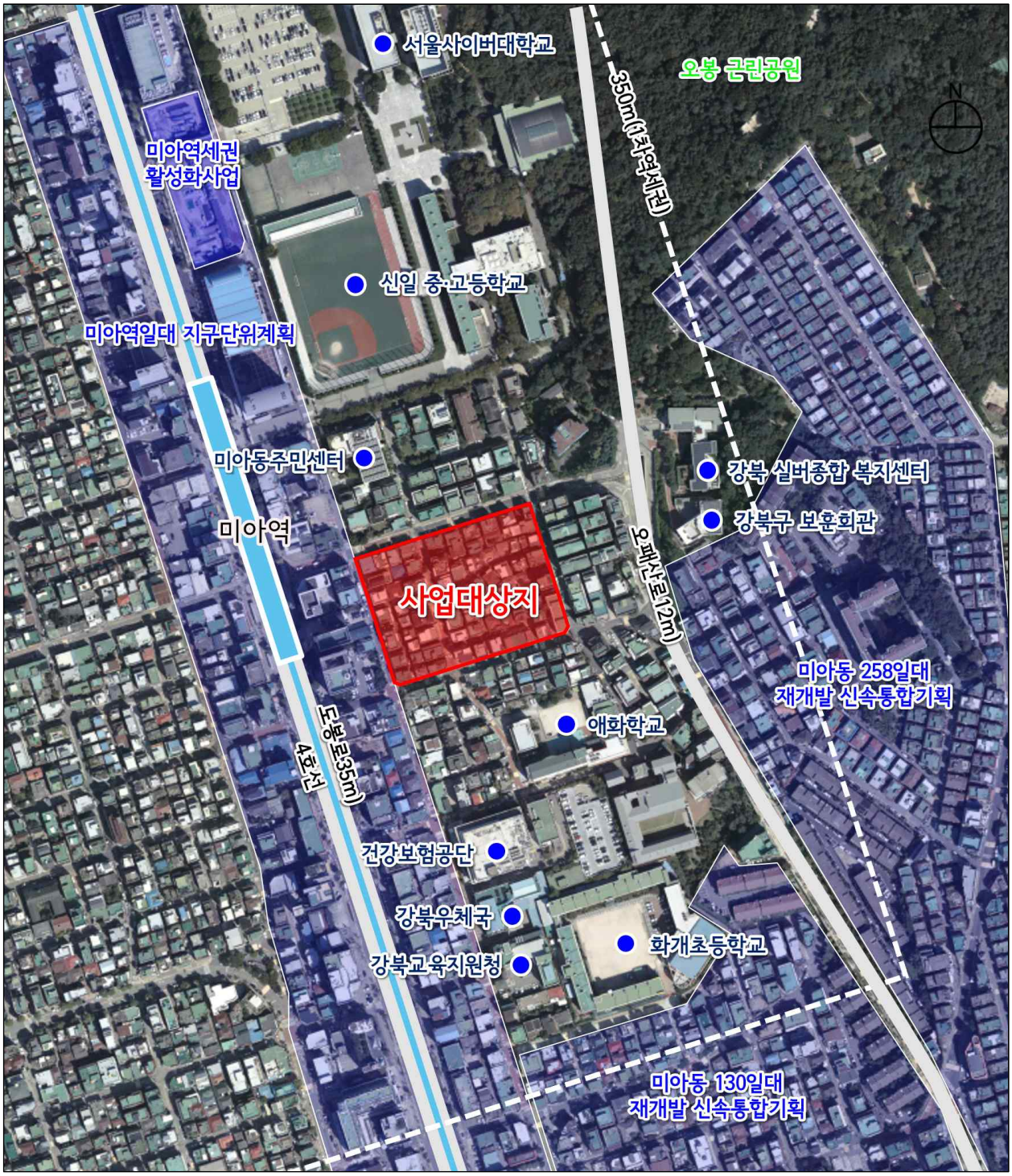
연번	날 짜	내 용
1	2025.04.16.	• 사전검토 접수 (주민 → 강북구)
2	2025.06.02.	• 사전검토 요청 (강북구 → 서울시)
3	2025.08.04.	• 사전검토 (서울시)
4	2025.11.10.	• 정비계획 입안 제안 (주민 → 강북구)
5	2025.12.22. ~ 2026.01.05.	• 관련부서 협의 1차
6	2026.02.05. ~ 2026.02.23.	• 관련부서 협의 2차
7	2026.05.14.	• 계획 검토 (서울시)
8	2026.10.02. ~ 2026.11.02.	• 정비계획(안) 주민 공람 공고
9	2026.10.08.	• 정비계획(안) 주민 설명회
10		•
11		•

- 이 하 여 백 -

2. 현황 분석

주변지역 현황

1) 위치도



나. 정비사업 구역 현황

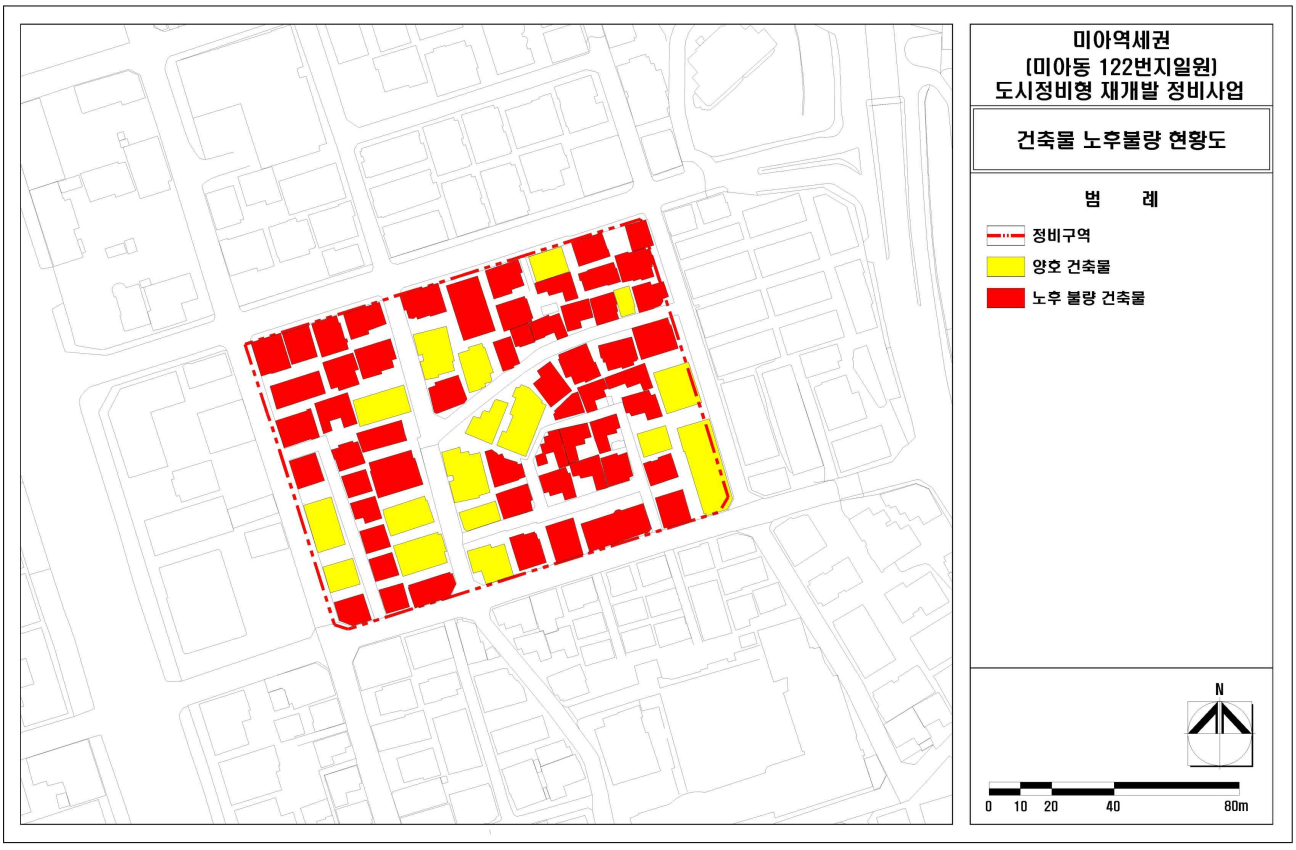
<table>
<tr><td rowspan="2">도시관리
계획사항</td><td colspan="2">용도지역</td><td colspan="2">용도지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td colspan="2">기 타</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역
(7층이하)</td><td colspan="2">-</td><td>종 류
-</td><td>규 모
-</td><td>종 류
-</td><td>규 모
-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토 지
현 황</td><td colspan="2">구 분</td><td>계</td><td>사유지</td><td colspan="2">국·공유지(관리청별)</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td colspan="2">면 적
(㎡)</td><td>12,775.9</td><td>11,802.0</td><td>소 계
973.9</td><td>강북구
973.9</td></tr>
<tr><td colspan="2">필지수</td><td>82</td><td>81</td><td>1</td><td>1</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="5">건축물
현 황</td><td rowspan="2">구 분</td><td rowspan="2">계</td><td colspan="2">허 가 유 무</td><td colspan="6">용도별 허가유무별</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유허가</td><td rowspan="2">무허가</td><td colspan="3">주 거 용</td><td colspan="3">비 주 거 용</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</td></tr>
<tr><td>동 수</td><td>74</td><td>74</td><td>-</td><td>69</td><td>69</td><td>-</td><td>5</td><td>5</td><td>-</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>호 수</td><td>144</td><td>144</td><td>-</td><td>115</td><td>115</td><td>-</td><td>29</td><td>29</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">거주자
및
권리자
현 황</td><td colspan="3">거 주 가 구</td><td colspan="3">거 주 인 구</td><td colspan="5">권 리 자(토지등소유자)</td></tr>
<tr><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>토지·
건축물
소유자</td><td>토 지
소유자</td><td>건축물
소유자</td><td>지 상
권 자</td></tr>
<tr><td>320</td><td>94</td><td>226</td><td>644</td><td>189</td><td>455</td><td>196</td><td>192</td><td>4</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

주) 호수는 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제2조 제5호 적용
주) 거주인구는 가구당 2.01인 적용(강북구 통계연보, 2024)

1) 건축물의 노후·불량 현황

구 분		노후·불량 비 율 (노후·불량 동수 / 총 동수)	노후·불량 등의 유형<안전진단에 의한 경우>			
			계	구 조 상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합 계	77.0% (57/74)	57	57	-	-
	철골 · 철근콘크리트구조	40.0% (10/25)	10	10	-	-
	기타구조 (연와조, 벽돌조 등)	95.9% (47/49)	47	47	-	-
존치기간별	합 계	77.0% (57/74)	57	57	-	- -
	10 ~ 19년	0.0% (0/9)	0	0	-	-
	20 ~ 29년	55.6% (10/18)	10	10	-	-
	30 ~ 39년	100.0% (31/31)	31	31	-	-
	40년이상	100.0% (16/16)	16	16	-	-
허가별	합 계	77.0% (57/74)	57	57	-	-
	유 허 가	77.0% (57/74)	57	57	-	-
	무 허 가	-	-	-	-	-

[건축물 노후불량 현황도]



2) 호수밀도 현황

■ 해당사항 없음

3) 주택접도율 현황

■ 해당사항 없음

4) 과소필지 현황

■ 해당사항 없음

5) 도시정비형 재개발구역 지정 요건

가)「도시 및 주거환경정비법시행령」제7조제1항 [별표1] 제2호

정비계획의 입안대상지역	적합 여부	비고
2. 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 3분의 2(시·도조례로 비율의 10퍼센트포인트 범위에서 증감할 수 있다) 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역	○	• 77.0%(57/74)
가. 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역	×	-
나. 노후·불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 3분의 2(시·도조례로 비율의 10퍼센트포인트 범위에서 증감할 수 있다) 이상이거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역 안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역	×	-
다. 인구·산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역	×	-
라. 해당 지역의 최저고도지구의 토지(정비기반시설용지를 제외한다)면적이 전체 토지면적의 50퍼센트를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물이 해당 지역 건축물의 바닥면적합계의 3분의 2 이상인 지역	×	-
마. 공장의 매연·소음 등으로 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는 공업지역 또는「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 도시형공장이나 공해발생정도가 낮은 업종으로 전환하려는 공업지역	×	-
바. 역세권 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서「주택법」제20조에 따라 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발을 통한 주택 건설·공급이 필요한 지역	○	• 1차역세권(350m) : 100.0%(12,775.9㎡)
제1호라목. 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집되어 있고 기반시설의 정비가 불량하여 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역	×	-
제1호마목. 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생 시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역	×	-

나)「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」제6조제3항

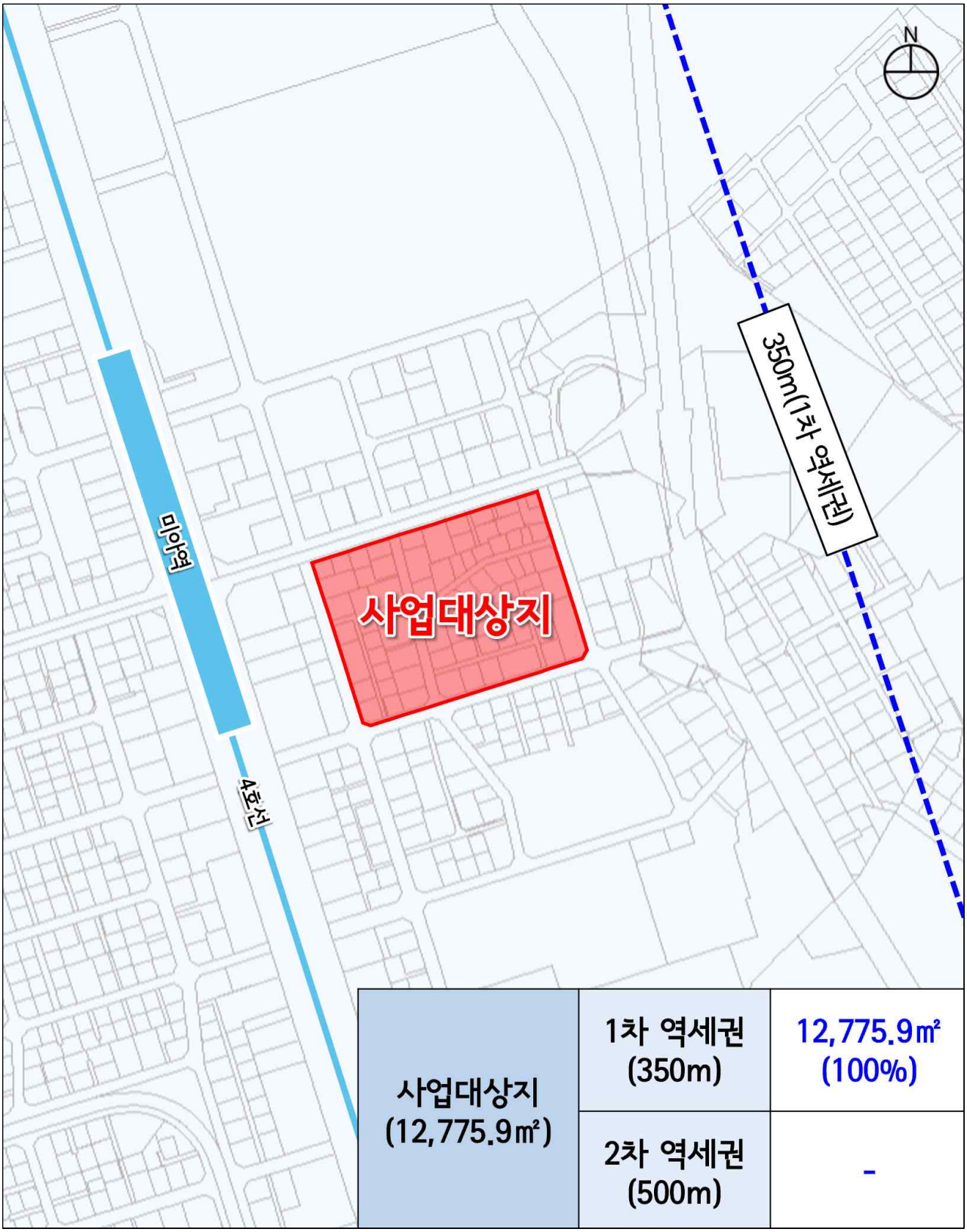
- 영 [별표 1] 제2호바목에 따른 역세권에 대하여 입안하는 도시정비형 재개발구역은 다음 각 목에 해당하는 지역에 수립함

정비계획 입안대상지역 요건	적합 여부	비고
가. 역세권은 철도역의 승강장 경계로부터 반경 500미터 이내의 지역을 말한다.	○	• 1차역세권(350m) : 100.0%(12,775.9㎡)
나. 가목에도 불구하고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역은 역세권에서 제외한다. 다만, 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 부득이하다고 인정하는 경우에는 예외로 한다. 1) 전용주거지역 · 도시자연공원 · 근린공원 · 자연경관지구 및 최고고도지구(김포공항주변 최고고도지구는 제외한다)와 접한 지역 2) 「경관법」제7조에 따른 경관계획상 중점경관관리구역, 구릉지 및 한강축 경관형성기준 적용구역	○	-
다. 노후 · 불량건축물의 수가 대상지역 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지역	○	• 77.0%(57/74)

다) 역세권 장기전세주택 건립 운영 기준(2026.3.6)

사업계획 수립기준		적합 여부	비고
사업대상지	• 역세권 포함 면적·비율 - 1차 역세권(승강장 경계로부터 350m) - 2차 역세권(승강장 경계로부터 350m ~ 500m)	○	• 1차역세권(350m) : 100.0%(12,775.9㎡)
	• 사업대상지 면적 3,000㎡ 이상 • (특별계획(가능)구역은 2,400㎡ 이상)	○	• 12,775.9㎡
	• 건설 주택수(공공주택 포함) 100세대 이상	○	• 580세대 - 분양 : 381세대 - 임대주택 : 40세대 - 장기전세주택 : 159세대
	• 노후도(건축물 총수의 60% 이상)	○	• 77.0%(57/74)
정비예정구역 지정검토기준	• 노후도 : 30년 이상 경과 건축물 비율 30% 이상	○	• 67.6%(50/74)

[역세권 검토]



사업대상지 (12,775.9㎡)	1차 역세권 (350m)	12,775.9㎡ (100%)
	2차 역세권 (500m)	-

다. 상위 및 관련계획 검토

1) 제5차 국토종합계획(2020~2040)

가) 계획의 비전과 목표

■ 현재와 미래 세대 모두를 위한 국토의 백년대계 실현을 지향하며 「모두를 위한 국토, 함께 누리는 삶터」를 비전으로 설정

■ 모두를 위한 국토

- 다양한 세대와 계층, 지역이 소외되거나 차별받지 않는 포용국가 기반을 갖추고, 좋은 일자리와 안전하고 매력적인 정주환경을 갖춰 글로벌 경쟁력이 있는 지속가능한 국토를 조성

■ 함께 누리는 삶터

- 삶의 질, 건강 등 우리 국민이 중요시하는 가치를 주거 공간, 생활공간, 도시 공간 등 다양한 국토공간에서 구현하고, 깨끗하고 품격 있는 국토 경관 조성과 산지, 해양, 토지 등 국토자원의 효율적인 이용·관리로 행복한 삶터를 구현

[계획의 기조 : 비전, 목표, 전략]



나) 6대 추진전략

■ 개성 있는 지역발전과 연대.협력 촉진

• 지역 간 연대.협력을 통한 경쟁기반 구축

- 산업, 관광, 문화 등 지역 수요를 기반으로 교통, 행정 등에 대해 지역 간 협력하여 국가 및 지역발전 기반을 확보
- 기존산업 개선, 신산업 유치 등 지역 주도의 발전전략 마련, 교통인프라. 정주여건 등 지원기반 개선

• 지역 특성을 살린 상생형 균형발전 추진

- 수도권은 지방과의 상생발전, 교통·생활환경 개선 등 주민 삶의 질 향상과 수도권 내 균형발전, 질적 성장을 통한 글로벌 경쟁력 제고
- 지방대도시권은 인근 지역과 경제, 사회, 문화 등을 연계하여 경쟁력 있는 중추거점 기능을 강화하고, 주변 지역 간 광역·순환형 인프라 구축
- 중소 도시권은 혁신도시, 새만금, 행복도시 등 균형발전거점을 속도감 있게 조성하고, 지역 여건에 맞는 다양한 중소도시 연계형 도시권 육성
- 농산어촌은 생활서비스 집약화 등 정주여건 개선과 매력 제고로 유입.체류인구 정착을 확대하고, 낙후.위기지역 지원 내실화

■ 지역 산업혁신과 문화.관광 활성화

• 4차 산업혁명 시대의 신산업 육성기반 조성과 지역산업생태계 회복력 제고

- 기존산업 혁신과 미래 신산업을 지역과 연계하여 지역 혁신성장 공간 확충하고, 일-삶 터-쉼터가 조화된 미래형 복합 산업 공간 조성.확산
- 지역 특성에 적합한 산업생태계를 조성하고, 노후 산업단지 재생을 추진

• 매력 있는 문화 공간 조성과 협력적 관광 활성화

- 지역 고유의 역사.문화자산을 활용해 특색 있는 문화공간을 창출하고, 주변지역의 관광자원과 연계해 다양한 협력사업 발굴하고 지역경제 활력 제고
- 쇠퇴관광지.시설의 문화적 재생을 통해 지역 활력 거점으로 활용

• 세대와 계층을 아우르는 안심 생활공간 조성

• 인구 감소에 대응한 유연한 도시개발.관리

- 합리적 인구예측을 통해 기반시설계획을 현실화하고, 도심 내 복합개발, 난개발 방지 등 도시의 적정개발과 관리, 집약적 도시공간구조 개편 추진

• 인구구조 변화에 대응한 도시.생활공간 조성

- 저출산·고령사회 진입에 대비해 사회통합형 생활공간을 조성, 보육.복지 등일상 생활과 밀접한 생활SOC의 질적 확충, 다양한 주거 공간 확충

• 수요 맞춤형 주거복지와 주거공간의 선진화

- 청년, 신혼부부, 저소득층 등 생애단계별.소득수준별 맞춤형 지원을 강화하고, 적정주거기준 검토 등을 통한 주거안전망 구축, 미래형 주거서비스 확대

• 안전하고 회복력 높은 국토대응체계 구축

- 재난대응 범위를 확장하여 전 주기 방재체계 구축, 지역별 통합 대응체계 구축, 지능형 국토방재기반 조성

■ 품격있고 환경 친화적 공간 창출

• 깨끗하고 지속가능한 국토환경 관리

- 건축물·교통분야 등 온실가스 감축목표 이행, 바람길 등 미세먼지 분산에 유리한 도시공간구조 유도 등 기후변화 대응 국토환경 조성
- 국토생태축 보전·복구, 도시 내 녹색인프라 확충 등 국토환경관리 네트워크 구축과 오염·방치 공간 재생 추진

• 국토자원의 미래가치 창출과 활용도 제고

- 수자원, 해양자원, 산지자원, 에너지자원 등 국토자원 특성을 고려한 미래가치 창출 및 활용도 제고

• 매력 있는 국토.도시 경관 창출

- 국토 경관 및 도로.철도 등 주요 기반시설의 디자인 개선을 통한 경관품격제고, 도시 전체 통합적 관점의 경관관리 추진, 일상생활 경관 향상

■ 인프라의 효율적 운영과 국토 지능화

• 네트워크형 교통망의 효율화와 대도시권 혼잡 해소

- 국가 간선망의 효율화를 통해 전국을 2시간대로 연결하고, GTX 등 주요거점을 30분대로 연결하는 광역철도망 구축, 대심도 지하도로 추진
- 자율 주행차와 개인용 이동수단, 하이퍼루프 등에 대비한 미래형 교통체계 개편 검토

• 인프라의 전략적 운영과 포용적 교통정책 추진

- 생애주기관리시스템 도입을 통한 노후 인프라의 적기 개량 및 첨단기술을 활용한 유지관리 고도화
- 어린이.고령 보행자 맞춤형 안전환 경 조성 등 교통사고 사망자 제로화 추진,교통 이용플랫폼의 통합 등을 통해 이용자의 편의 향상

• 지능형 국토·도시공간 조성

- 신규 스마트시티 조성, 기존도시의 스마트화를 통한 생활편의 향상 등 성장단계별·지역별 차별화된 스마트 공간 조성
- 토지·지하공간·교통 등 국토정보 통합을 통한 가상국토 플랫폼 구축과 블록체인 도입 등 국토정보 보안체계 정비

■ 대륙과 해양을 잇는 평화국토 조성

• 한반도 신경제구상 이행과 경제 협력

- 남한과 북한의 협력을 통해 경제공동체를 형성하고, 나아가 유라시아 대륙과 태평양을 연결하는 관문국가로 발전
- 비무장지대(DMZ)에 유엔기구, 생태기구 유치 등 국제평화지대화 추진

• 한반도-유라시아 경제공동체 육성과 글로벌 위상 제고

- 동아시아 철도공동체를 설립하고 TCR, TMGR, TSR 등과 연결.운영 활성화를위한 대륙연결형 교통망 구축
- 신북방·신남방 정책, 도시개발모델 수출 등 교류·협력의 선도국가 위상 제고

다) 서울특별시 발전방향(더불어살아가는 이야기가 있는 지속가능한 쾌적 도시)

(1) 기본목표

- 더불어살아가는 서울 : 다양성을 존중하고 포용하는 공동체적 서울 지향
- 이야기가 있는 서울 : 다채로운 삶의 질을 추구하는 풍요로운 서울 지향
- 지속가능한 서울 : 회복탄력성 강화, 사회.경제적 여건변화에 대응하는 서울 지향
- 쾌적도시 서울 : 친환경적 발전 패러다임을 적용하여 인간과 자연이 공존하는 서울 지향
- 경제수도 서울 : 공존과 상생의 선순환을 통해 국가 경제를 견인하는 서울 지향

(2) 발전방향

■ 서울 도시계획 미래 100년의 약속: 서울 도시계획 헌장

- 자연환경보전 도시, 역사문화보전 도시, 어디서나 편리한 도시, 대중.녹색교통도시, 생활안전 도시, 친환경 에너지절감 도시, 조화로운 경관 도시, 장소성의 도시, 참여와 소통의 도시, 배려와 공존의 도시를 서울 도시계획이 장기적으로 지향해야 할 가치와 원칙으로 설정

■ 남북협력시대, 대한민국 중심도시로서 서울의 국가적 위상과 역할 정립

- 통일 한국의 중심도시, 세계 도시 간 국제경쟁력 선도를 위한 준비
  - 국제경쟁력 강화를 위한 거점 정비 및 국제 게이트웨이 기능 강화
  - 서울역~용산역 일대를 새로운 국가 중심공간으로 조성
- 유라시아 철도시대 국가의 중앙역으로 서울역의 지상과 하부 공간구조 재편
  - 서울역 지하 통합역사를 설치하고, 국제관문으로서 위상을 제고하기 위하여 지상부에 상징성과 공공성을 강화
- 新 국가 중심공간 비전에 부합하도록 용산역세권 및 주변부 개발.관리
  - 친환경성과 지속가능성을 제고할 수 있는 용산역세권 개발방향을 설정하고, 도시의 역사와 문화적 특성을 반영하여 주변부 관리방향을 설정
- 정부 협력에 기반을 둔 용산기지 국가공원 조성사업 추진
  - 용산기지 내 근대건축시설 공동조사, 공원주변 경관관리 공동연구, 온전한 공원경계 회복 등을 통해 명실상부한 국가공원으로 조성

■ 서울과 서울 대도시권의 글로벌 경쟁력 강화

- 국제적 전략거점과 게이트웨이를 연결하는 교통망 정비
  - 인천국제공항~서울 중심지 연결 고속교통망 정비, 김포공항을 아시아 주요 도시로 연결하는 비즈니스공항으로 활용, 유라시아 네트워크와 연계 추진
- 수도권 균형발전을 선도하는 도시 및 광역철도망 구축
  - 교통 혼잡 완화와 서울~수도권 연결성 강화를 위한 도시 및 광역철도기반 확충

- 인천, 경기지역을 고려한 서울의 주요 발전축 형성 및 공간구조 재편
  - 주요 지역거점과 교통결절점(공항, 철도역 등) 간 접근성 제고, 인천국제공항~서울 3도심 연계교통망 정비, 서울~인천.경기 간 모빌리티 제고
  - 마곡, 온수, 김포공항 등 기존 산업중심지를 기반으로 국제거점 육성 및 연계 강화

■ 혁신과 신산업 창출을 위한 스마트시티 조성

- 데이터 기반의 스마트시티 서울 구현
  - 스마트도시 데이터 플랫폼 구축(미세먼지, 소음, 빛, 진동 등을 수집.저장.활용.공급하는 공공데이터 통합저장소 구축)
  - 데이터 활용 활성화 및 빅데이터 기반 정책연구 수행
- 신기술을 창출하는 혁신공간 조성
  - 거점별 신산업 중심으로 투자: 홍릉(바이오.의료), 마곡(R&D), G밸리(IoT), DMC(문화콘텐츠), 양재.개포(R&D, AI, 빅데이터), 마포(블록체인, 핀테크) 등
- 구로·가산 디지털 산업단지로의 산업집적 촉진과 준공업지역 관리
  - 제조업 및 연구.개발, 유통, 무역, 업무 등 기능 수행에 필요한 산업기반시설을 확충하고, 복합용도 개발, 공원.문화시설 설치 등 정주환경 개선 및 다양한 즐길 거리 제공, 준공업지역 총량 관리
  - 구로차량기지 이적지의 계획적 관리(지역 거점 조성 및 산업단지 연계 지원)

■ 도시의 고유한 정체성 보존.계승.창조 및 활용

- 지리적 여건과 역사문화유산이 어우러진 도시정체성 유지 및 강화
  - 구릉지 경관을 보호하고 한강과 지천의 여건과 특성을 고려한 수변경관 창출
  - 서울을 대표하는 자연.역사문화유산을 유네스코 세계유산에 등재
- '도시건축혁신'을 통한 아름답고 공공성 높은 도시건축 유도
  - 도시건축혁신(선제적 공공기획, 정교한 도시설계 가이드라인 제시, 설계공모.공공건축가 활용 디자인 수준 제고, 정비사업 전체 과정 책임관리방안 등) 추진

■ 공원·녹지체계 강화 및 개발제한구역의 합리적 관리

- 공원.녹지 네트워크 강화
  - 공간.기능적으로 단절.훼손된 녹지축 복원, 주요 산맥과 연계한 광역 녹지네트워크 강화
  - 미집행시설 공원은 도시자연공원 구역으로 지정하여 기능 유지
- 개발제한구역 해제기준을 합리적으로 조정하여 훼손 최소화
  - 개발제한구역은 보존을 원칙으로 관리
  - 개발제한구역 해제는 공익 목적에 부합하는 경우에 한하되, 교통.주거 환경을 포함하여 일체적으로 공영 개발하거나 지구단위계획을 수립하여 계획적 관리

■ 역세권 중심의 다핵 도시공간구조 형성으로 균형발전 유도

• 다핵공간구조 형성과 중심지의 중심기능 강화

- 중심지별 특화 육성과 기능 연계를 통해 상생발전 유도
- 서울 대도시권 및 권역 생활권 차원에서 중추기능을 담당하는 도심, 광역중심, 지역중심은 서울시 차원에서 전략적으로 관리

• Compact City, 대중교통 중심발전(TOD)을 지향하는 역세권 중심의 도시 관리

- 중심지 간 직결노선 확충으로 네트워크 연결성 강화
- 역세권의 주거·비주거 기능의 입체 및 복합화를 유도하여 총 통행발생을 최소화하고, 대중교통 이용을 장려하는 직주근접의 콤팩트도시 형성

■ 저렴 주택과 생활기반시설 확충을 동반한 도시재생과 시민 주거권 신장

• 소득 대비 부담 가능한 주택을 공급하는 종합적 주택수급관리체계 구축 및 운영

• 주민 주도의 다양한 주거지 정비사업 및 사업의 공익성과 공공성 강화

• 지역 특성을 고려한 주거지 관리체계 구축 및 도시재생사업 추진

■ 인프라 노후화에 대비한 선제적 관리체계 마련

• 장기적 안전과 경제성을 고려한 선제적 인프라 관리체계 확립

- 사물인터넷, 빅데이터 분석 등 산업기술 적극 활용

• 적정 예산 투입을 위한 국가 차원의 지원체계 필요

- 중장기 인프라 소요 예산 조사, 중앙정부와 지자체의 재원 확보방안 모색

■ 서울 대도시권에서 지방분권형 거버넌스 형성 및 계획체계 구축

• 도시문제에 실효성 있게 대응하기 위해 대도시권 계획체계로 전환

- 국토발전에 기여하고 지방과 동반성장하는 수도권 발전 모색

• 지방자치.분권을 확장한 협력형 거버넌스 구성과 운영

- 국토종합계획 실행과 도시문제의 공동 해결을 위한 거버넌스체계 구축

■ 기후변화 대응 및 생태환경 보전을 위한 환경친화적 도시관리

• 미세먼지 배출량 감축

- 노후경유차 운행제한 및 조기폐차 유도, 자동차 배출가스 등급제 실시
- 친환경 자동차 및 인프라 보급.확충

• 저탄소 에너지자립도시, 서울 지향

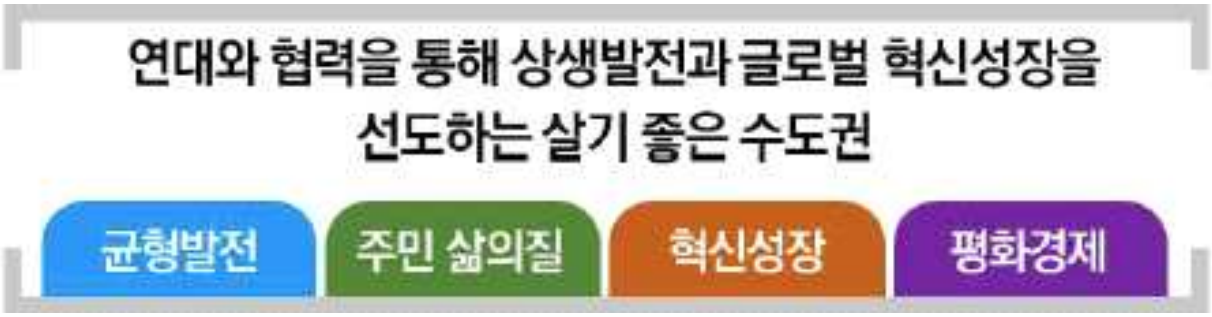
- 태양광 등 신재생에너지 장려
- 마곡 스마트 에너지시티를 통한 저탄소 도시모델 확산

• 기후변화 대응 도시계획기법 적용과 비오톱 보전

2) 제4차 수도권정비계획(2021~2040)

가) 수도권 정비의 목표와 기본방향

(1) 기본방향



- 시대정신인 연대·협력을 기반으로 제5차 국토종합계획과 연계하여 상생발전과 혁신성장 등을 위한 기본방향을 제시
- 수도권-비수도권, 수도권 내, 남북 등 다양한 관계 간 연대 추진 및 계획 집행 관리에 대한 중앙정부 지자체간 등 협력 증진

(2) 4대 목표 및 전략

4대 목표	전 략
집중관리를 통한 균형발전 도모	수도권의 인구 및 산업 과밀화 확산 관리 인구집중유발시설 관리 등 집중관리 수단의 실효성 제고 제조업 집중을 지속적으로 관리하고 적극적인 분산 추진
세계 최고 수준으로 주민 삶의 질 개선	계획입지 유도 및 기존 개별입지 정비 등 난개발 해소 광역교통 인프라 및 대중교통 서비스 확충 대기질·수질·녹지 등 다양한 분야의 환경보전 및 개선
수도권 혁신성장 역량 제고	지역별 특화벨트 구축을 통한 혁신역량 결집 첨단교통·물류 인프라 지원을 통한 초연결성 확대 거점도시 자족기능 확충을 통한 특화발전 유도
한반도 평화경제 체계 구축에 기여	수도권 접경지역 평화경제 벨트 형성 남북협력사업 지원을 위한 실질적 방안 마련 평화경제 선도를 위한 북부지역 역할 제고

(3) 중장기 비전

균형발전 성과에 따라 “협력적 성장관리”로 이행 검토

- 그간 수도권 정책 패러다임은 물리적 규제·중앙정부 중심의경직성 극복을 위해 유연성·협력성을 확보하는 방향으로 변화
- 이에 따라 중장기적으로 균형발전 성과를 평가하여 중앙정부 지자체 간 상호협력에 기반하여 계획을 통해 유연하게 도시성장을 관리하는 “협력적 성장관리”로의 단계적 이행 검토

(4) 협력적 성장관리

- 법에서는 규제범위 등 큰 틀을 정하고, 중앙정부·지자체간 상호협력으로 구체적 지침·규제사항 등을 포함한 계획을 수립하여 도시 성장을 관리
- 균형발전 성과 및 제도실효성 등을 평가하여 현재 법령으로 규정하고 있는 사항을 계획에서 규정할 수 있도록 단계적으로 계획의 기능 강화

나) 인구와 산업의 배치

(1) 글로벌 혁신 허브

- 서울은 대학, 연구기관, 기업 연구소 등 풍부한 R&D 기능을 기반으로 우리나라 전체의 혁신 첨단 산업의 성장을 이끌어나가며 세계적인 경쟁력을 갖춘 글로벌 경제도시로 육성
- 경기도 주요 거점도시의 자족기능 확보 및 테크노밸리 혁신 역량 강화 등을 통해 서울에서 거점지역을 중심으로 확산해나가는 형태의 글로벌 혁신 허브 구축

(2) 국제 물류·첨단산업 벨트

- 세계 최고수준의 인천국제공항 확장 및 스마트화 등을 초격차를 확보하고, 인천항 평택항 배후단지 조성 및 거점유통 물류단지 조성 등을 통해 국제적인 물류 중심지로 육성
- 수도권 남서부의 자동차 등 기계 및 전기 전자산업 등의 지속적인 집적화를 추진하고, 첨단화 등 산업고도화를 통해 첨단산업으로 도약
- 인천 서부지역을 중심으로 로봇 소재부품 바이오 등 혁신형 첨단산업 유치 및 산학협력을 지원하고, 이를 기반으로 인천기존 도심의 전통적인 산업 중심지로 혁신역량 확대 도모

(3) 스마트 반도체 벨트

- 경기 남부에 집중하여 입지하고 있는 반도체 등 스마트 제조업 부문의 집적·연계를 통한 특화벨트 구축

- 용인 반도체 클러스터 신규조성을 통해 반도체 산업 거점을 마련하고, 수원·화성·평택 이천 등 반도체 생산·지원시설 확충 및 제도적 지원 등을 통해 연계기능 강화

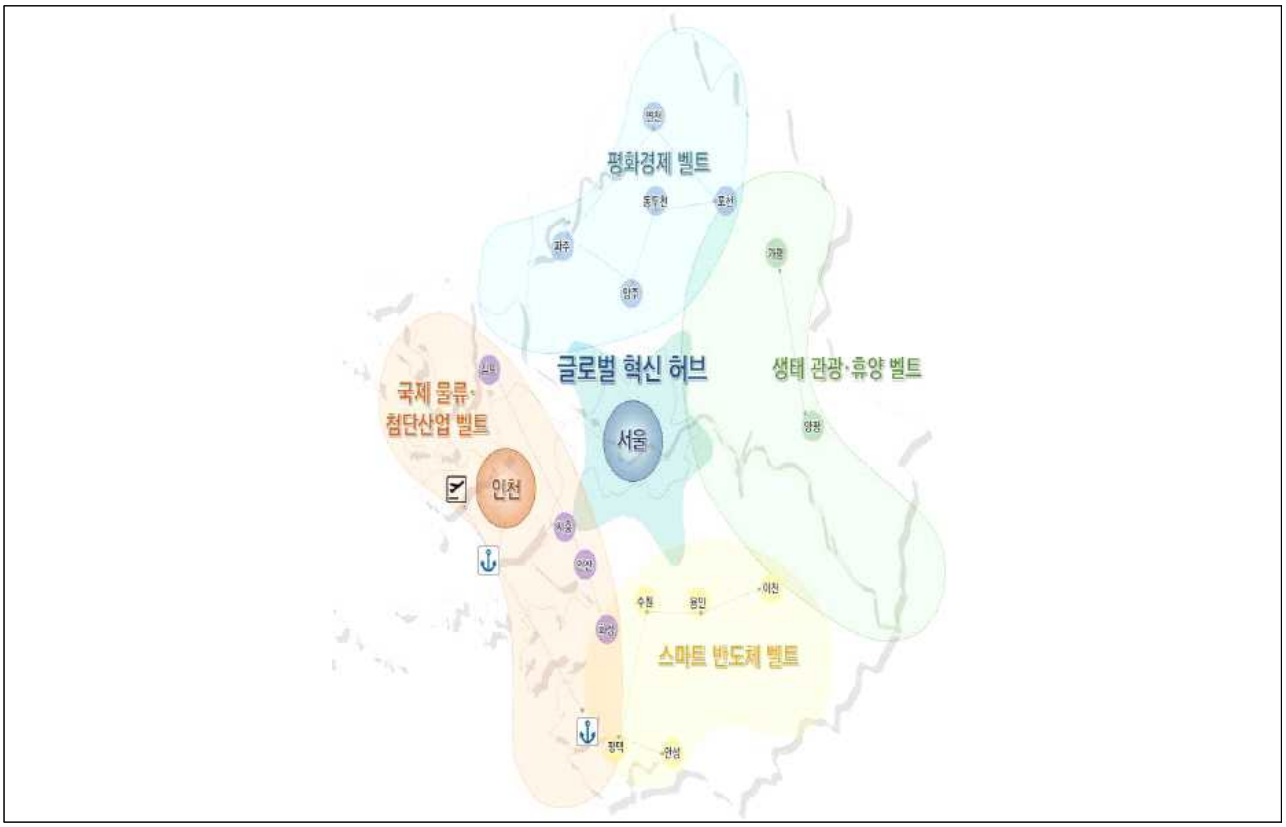
(4) 평화경제 벨트

- 남북협력 관문으로서의 지정학적인 특성 중요성을 감안하여 평화경제 체계 구축의 거점지역으로 조성
- 수도권 북부지역에서 산업특화도가 높은 의류·식품 화장품 등 생활밀착형 산업 등 지역 특화산업 육성 지원
- 인천 강화 옹진 및 경기북부 등 접경지역이 평화경제의 중심지 역할을 수행할 수 있도록 종합적 발전 지원

(5) 생태 관광·휴양 벨트

- 팔당 상수원 등 수도권 식수원의 안전 확보와 수질개선 및 양호한 생태 자연환경 보전 등을 위해 경기 동부지역 관리
- 신규 개별입지 억제 및 기존 개별입지의 계획입지 유도 등을 통한 난개발 방지 및 계획적 성장 지원
- 이를 기반으로 친환경 관광산업 육성, 휴양단지 조성 등을 통해 관련 산업을 육성하는 등 생태 관광 휴양 벨트 구축

[제4차 수도권정비계획 구상도]



다) 권역의 구분과 정비

(1) 권역 현황

- 현재 수도권 전역을 과밀억제권역, 성장관리권역, 자연보전권역 총 3개 권역으로 구분하여 권역별로 차등화하여 관리중

구 분	과밀억제권역	성장관리권역	자연보전권역
지정목적	인구·산업 집중에 따른 이전·정비	인구·산업 유치 및 도시개발 적정 관리	한강 수계 수질·녹지 등 자연환경 보전
면 적 11,860㎢	2,020㎢ (17.0%)	6,010㎢ (50.7%)	3,830㎢ (32.3%)
인 구 25,925천명	19,012천명 (73.3%)	5,683천명 (21.9%)	1,230천명 (4.8%)
행 정 구 역	**서울특별시**, 인천광역시(일부), 의정부시, 구리시, 남양주시(일부), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시(일부) (16시)	인천광역시(일부), 동두천시, 안산시, 오산시, 평택시, 파주시, 남양주시(일부), 용인시(일부), 연천군, 포천시, 양주시, 김포시, 화성시, 안성시(일부), 시흥시(일부) (14시, 1군)	이천시, 남양주시(일부), 용인시(일부), 가평군, 양평군, 여주군, 광주시, 안성시(일부) (6시, 2군)

(2) 기본방향

- 단기적으로 인구 산업집중 억제를 위한 과밀억제권역, 이전 하는 인구 산업을 수용하기 위한 성장관리권역, 수질 및 녹지보전 등을 위한 자연보전권역의 3개 권역 체제는 유지
- 다만, 동일권역 내에서도 지역특성 등 차이를 고려하여 맞춤형으로 차등 관리를 추진하고, 중장기적으로 균형발전 정책의성과 가시화 등 여건변화 등을 고려하여 권역체제 변경 검토

(3) 권역별 정비방향

① 과밀억제권역

- 여전히 높은 과밀억제권역 내 인구 산업 집중도 완화를 위해 인구집중유발시설 및 대규모 개발사업 등에 대한 입지제한, 수도권정비위원회 심의 등을 통해 지속적으로 관리
- 서울의 경우 인구는 감소하고 있지만 여전히 높은 인구밀도 등을 고려하여, 과밀부담금 부과 및 서울로의 대학이전 제한 등 관리 제도를 통해 과밀완화 지속 추진
- 과밀억제권역 주변지역으로의 과밀화 확산을 관리하기 위해 중장기적으로 과밀화 추세를 평가하여 과밀억제권역 범위조정 등 검토

② 성장관리권역

- 성장관리권역 공업지역 공급물량은 권역내 균형발전을 고려하여 배정하고, 북부지역에 공업지역 물량 추가공급 근거를 마련하는 등 수도권 남부지역 개발수요를 북부로 유도
- 현재는 공장총량제로 관리중인 산업단지 외 공업지역도 산업단지와 함께 “공업지역 공급물량”으로 관리하여 계획입지유도기능 강화
- 성장관리권역 공업용지 관리를 위해 타법상의 주요 난개발 방지 정책들과 연계하여 운영함으로서 난개발 방지 및 해소중심으로 운영

③ 자연보전권역

- 공장총량제 운영 시 자연보전권역에 대해서는 성장관리방안 수립과 연계하여 공장물량을 배정하는 등 신규 개별입지공장을 억제하고 계획적으로 관리 유도
- 기존 개별입지 공장 정비 목적의 경우 공업용지 조성 허용면적 조정 등 유도방안을 마련하여 개별입지 공장 집단화 및 기반시설 확충 등을 통한 난개발 해소 추진
- 팔당 상수원 수질 및 자연환경에의 영향정도 등 지역특성 차이를 고려한 차등 관리 방안 검토

④ 개발사업 관리

■ 기본방향

- 수도권 내 대규모 개발 사업에 대해 수도권정비위원회 심의를 통한 인구유발효과 검토 및 계획적 개발 유도 등 관리 지속
- 권역지정 취지 및 개발사업 유형별 특성 등을 중점적으로 고려하여 심의 내실화(심의기준 검토 등)

■ 권역별 관리방향

- 과밀억제권역, 성장관리권역
  - 사업유형별 법적기준 이상의 대규모 개발 사업을 심의하고, 과밀억제권역은 인구유발 최소화, 성장관리권역은 계획적 개발 및 수도권 남부-북부지역 균형발전 등을 고려하여 심의
- 자연보전권역
  - 상수원 및 자연환경 보전 등을 위해 다른 권역 대비 소규모 개발사업에 대해서도 수도권정비위원회 심의를 통해 관리
  - 현행과 같이 오염총량관리제 시행지역과 비 시행지역에 대한 차등 관리를 지속하는 등 지역특성을 고려한 운용방안 검토

3) 2020년 수도권 광역도시계획(2006~2020)

가) 계획의 목표와 전략

(1) 목표

- 수도권 주민의 삶의 질을 제고
- 수도권의 지속가능한 도시발전을 도모
- 수도권의 국제경쟁력을 강화

(2) 전략

- 선진국형 지식경제체제를 구축하여 동북아의 중심도시로 육성
- 수도권 공간구조를 다핵공간구조로 하고, 지역별로 자족도시권을 형성
- 공간구조구상과 도시성장관리를 고려하여 개발제한구역 해제대상지역을 설정
- 광역 생태녹지축을 구성하고, 녹지 및 여가공간과 연결되는 생태여가·관광벨트를 구축
- 효율적이며 친환경적인 대중교통중심의 광역교통체계를 구축
- 광역시설 서비스를 협력적으로 공급하고 체계적으로 관리하는 시스템을 구축
- 광역적 차원에서의 대기질, 수질, 생태계를 보전하는 체계를 구축

나) 공간구조 구상

(1) 주요 정책과제

- 서울 의존형 단핵공간구조의 개편과 자족도시권 형성
- 환경보전과 친환경적 도시개발
- 개발제한구역 등 토지이용의 효율성 제고를 통한 경쟁력 강화
- 남북통일과 세계화시대에 대응하는 공간구조 개편

(2) 공간구조개편 구상

■ 수도권 거점도시 육성

- 주핵도시 서울은 중추관리기능을 집적시키되, 현재 서울도심, 용산, 영등포, 상암(수색), 영동, 청량리(왕십리) 등을 포함하는 다심체계로 개편 유도
- 1차 거점으로 인천, 수원을, 2차 거점으로 남북축에 파주, 동두천, 평택을 육성하고 남양주, 이천을 지역중심으로 거점도시별로 기능을 부여

■ 교통축 중심의 개발축 설정

- 주축 : 남북1축(경의-서해안축), 남북2축(경원-경부축), 동서1축(경인·경춘축), 동서2축(천·수원·여주의 수인·영동축)
- 부축 : 남북방향-강화-평택, 철원-용인-세종(제2경부고속도로), 철원-여주(중부내륙고속도로), 동서방향-강화-김포-포천축, 안중-평택-제천축

■ 녹지축 설정

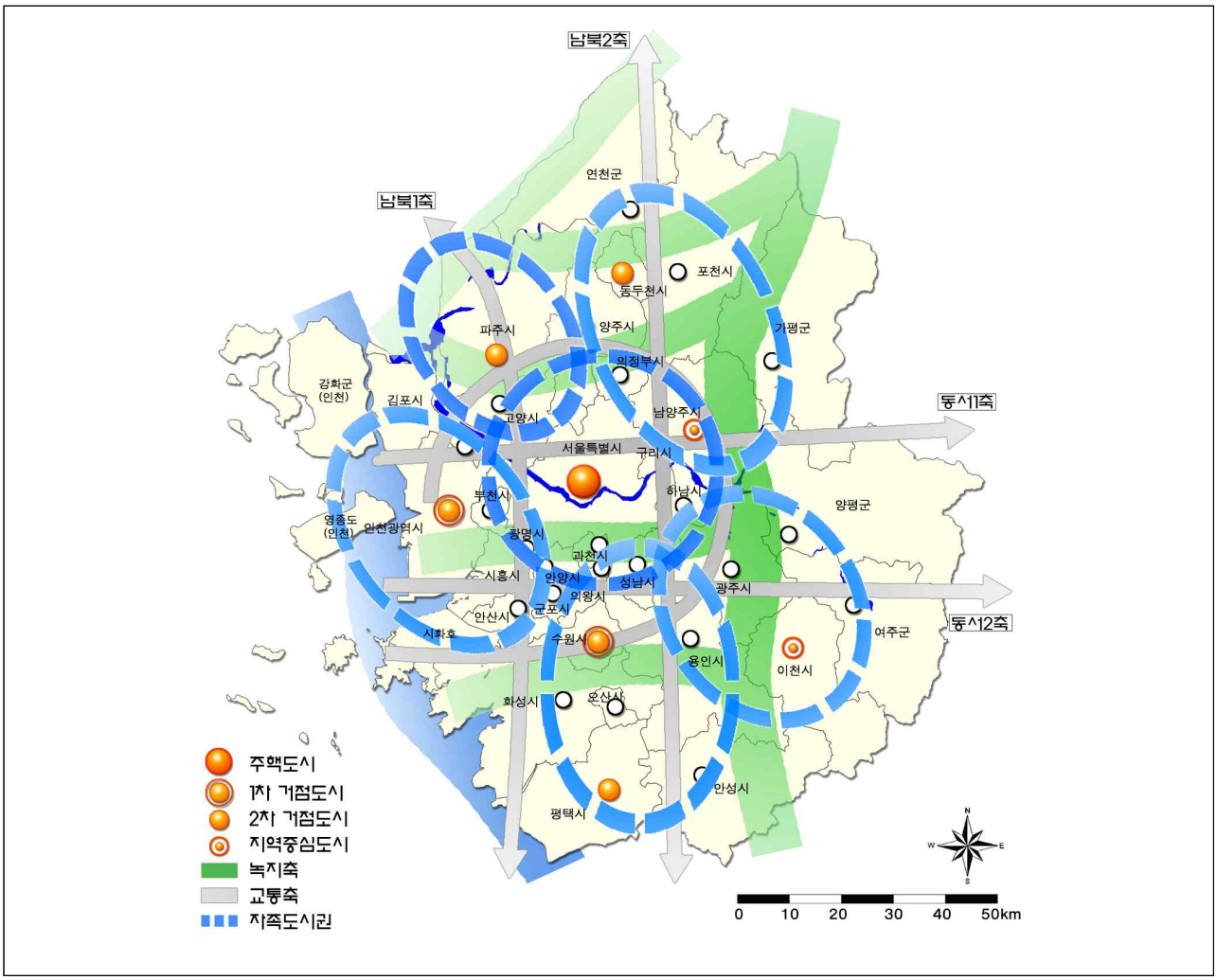
- 비무장지대, 광덕산, 북한산, 팔당지역, 관악산, 남산, 삼봉산, 서운산 일대 등 8개 지역을 녹지거점으로 확보
- 8개 녹지거점 사이에 중요녹지가 집중 분포한 지역을 축선방향으로 연결하여 1개의 남북축(광덕산-서운산축)과 4개의 동서축(비무장지대-광덕산축, 북한산축, 관악산축, 삼봉산축) 등 5개의 주녹지축을 설정하되, 4개의 동서녹지축은 수도권 서부의 개발지역을 둘러싸면서 쐐기형 및 환상형 녹지축으로 구축
- 한강축과 갯벌이 발달한 서해연안축을 별도의 수역보전을 위한 녹지축으로 설정
- 개발제한구역 해제대상지역 검토시 다핵화 추진과 경인축, 경수축상의 시가지 연담화 방지를 위한 녹지체계 형성을 전제로 하고, 도시 간의 연담화를 방지하기 위하여 특별한 사유가 없는 한 권역별 개발제한구역 최소 폭을 5㎞ 이상 유지하는 것을 원칙

다) 다핵화 추진전략

(1) 중추관리권역

- **서울 사대문안 도심부가 경제적인 활력을 유지하면서도 수도권 및 국가의 얼굴로서 도심특유의 역사·문화적 매력을 유지해가도록 도시정비를 추진함**
  - 지식기반형 전략산업 유치를 통해 지속적인 발전을 도모하고 국제경쟁력을 제고하며, 도심 정주인구의 저착유도로 공동화 없는 도심 커뮤니티를 육성함
  - 600년 고도로서 도시경관을 살리는 스카이라인을 형성하고, 도심부의 풍부한 역사문화환경을 적극 활용하여 도심정체성을 강화함
  - 인사동, 가회동 등 도심특성을 살리는 지역의 보전 및 수복형 재개발사업을 유도함

[수도권 공간구조 골격구상도]



라) 광역토지이용

(1) 중추관리권역

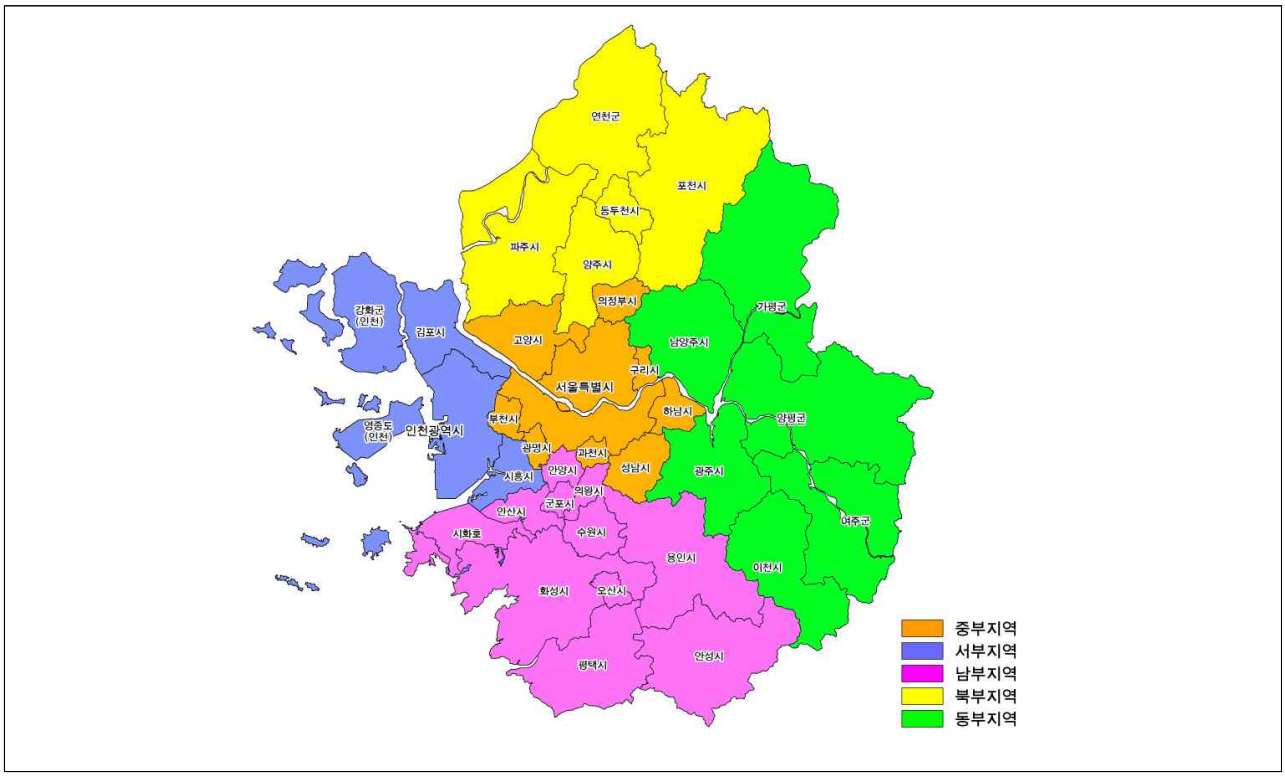
■ 중부지역 등 5개 지역 구분을 통해 토지이용 및 정비방향 설정

구 분	시 . 군	거점도시
중부지역	**서울, 고양, 의정부, 구리, 하남, 성남, 부천, 광명, 과천**	**주핵도시(서울)**
서부지역	인천, 김포, 시흥	1차거점도시(인천)
남부지역	수원, 안양, 의왕, 군포, 안산, 용인, 오산, 화성, 평택, 안성	1차거점도시(수원) 2차거점도시(평택)
북부지역	파주, 연천, 동두천, 양주, 포천	2차거점도시(파주, 동두천)
동부지역	가평, 남양주, 양평, 광주, 이천, 여주	3차거점도시(남양주, 이천)

■ 중부지역의 개발 및 정비전략

- 서울은 기성시가지의 혼잡을 완화하여 수도로서의 위상을 높이고 과밀완화를 전제로 재개발·재건축을 추진하여 도시기반시설에 대한 과부화를 방지하며, 녹지축과 연계된 도시내 녹지체계를 구축함
- 서울은 한강수변 및 북한산-남산-관악산으로 이어지는 주녹지축을 보전하며, 주요 녹지축과 개발제한구역을 도시내 주요 녹지(공원, 구릉, 하천 등)와 연계시킴
- 중부지역내 도시들은 시가지내부에 주녹지축과 보조녹지축에 연계되는 녹지체계를 구축하여 도시환경의 쾌적성을 도모함
- 개발제한구역 중 훼손정도가 심각하고 보전가치가 낮은 지역을 우선적으로 선별하여 서민주택문제를 해결하기 위한 주거용지 및 지역경쟁력 강화를 위한 산업·물류용지 등으로 활용되도록 개발시 녹지축 보전을 중시
- 과천은 수도권 중부지역의 여가·레저·쇼핑·첨단·R&D·문화기능 보완토록하고, 저탄소 녹색주거단지로 계획하여 관악산과 청계산의 녹지축 보전을 우선
- 하남은 무계획적이고 개별 입지된 시설물로 인해 난개발 되고 훼손된 지역을 활용하여 서울의 물류기능이 계획적으로 흡수될 수 있도록 상업형 물류유통거점기능을 강화하되, 녹지축의 체계적인 정비 및 한강 수변공간을 계획적으로 정비
- 부천 광명은 뉴타운 사업과 연계하여 인접지역의 순환재개발을 유도

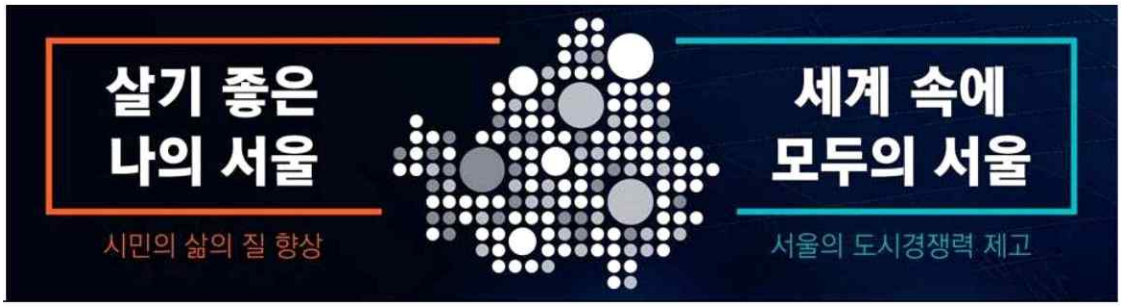
[수도권 5개 지역 구분도]



4) 2040 서울도시기본계획

가) 2040 서울도시기본계획 미래상

■ 2040년 서울의 미래상인 “살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울”은 2040년을 목표로 서울시가 추구할 도시변화의 기준점으로 기능



나) 2040 서울도시기본계획 7대 목표

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

다) 도시공간구조

3도심 7광역중심 12지역중심

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

- 2030 서울도시기본계획에서 제시한 3도심·7광역중심·12지역중심의 중심지 체계를 유지하며, 미래공간 변화에 대응하고 도시경쟁력을 강화할 수 있도록 중심지 기능을 고도화

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

- 중심지 체계와 광역교통망 간 연계를 강화하고, 중심지 내 주요 교통 결절점은 보행축과 연계한 통합 환승체계를 구축하여 대중교통 접근성을 제고

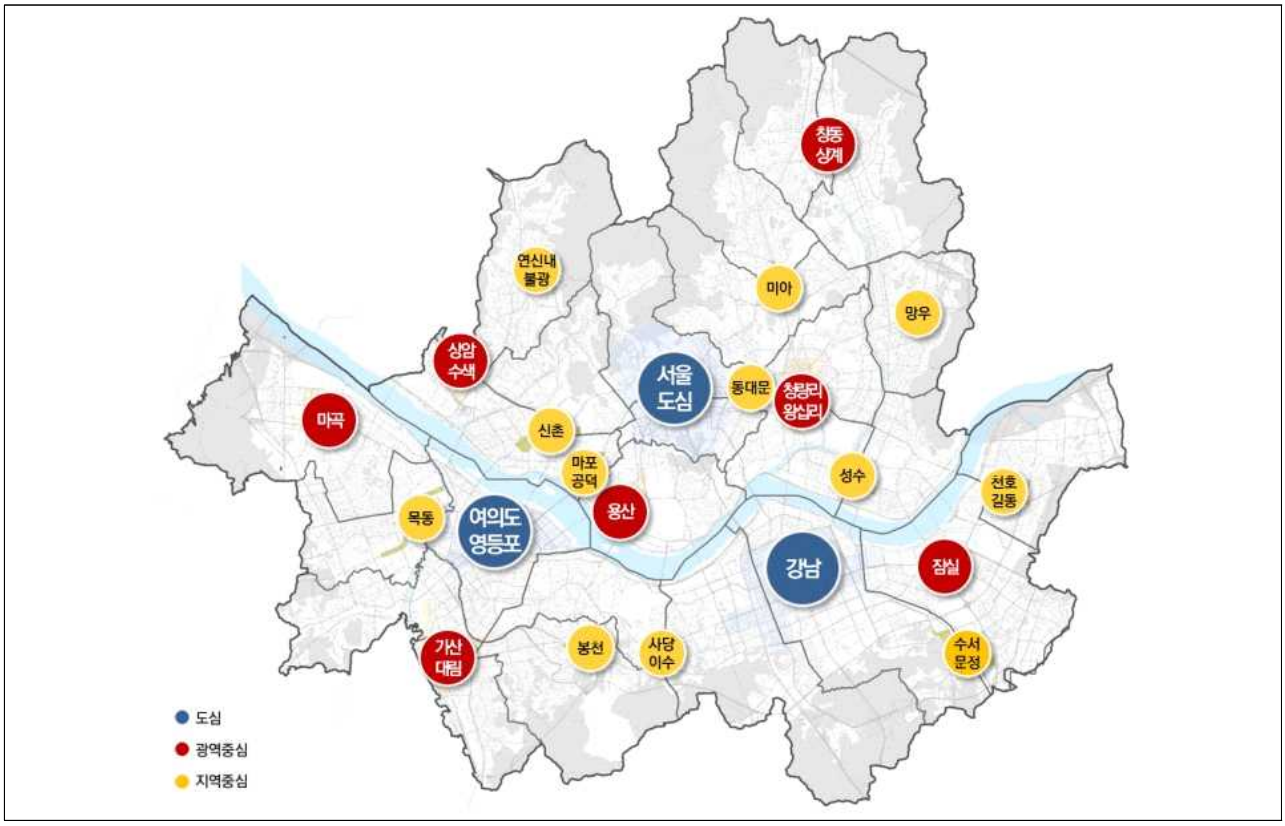
■ 도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도

- 중심지 기능을 고도화할 수 있도록 용도지역제를 유연하게 적용하여 용도 및 기능의 복합화를 유도

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

- 중심지별 육성 및 관리방안을 마련하여 중심지 특성과 잠재력을 고려하면서 중심지별 기능을 특화·강화할 수 있는 구체적인 대응 방안을 제시

[서울시 중심지 체계]



[중심지 특성 및 육성방향]

구분			특성 및 육성방향
3 도심	서울도심 (국제 문화교류 중심지)		• 4+1축을 중심으로 도심 내 활력 증진 및 신산업 기반 마련 • 광화문 일대 종합관리기본계획을 수립하여 국가중심공간으로 체계적 조성·관리 • 도시계획체계 유연화 및 원활한 정비로 서울도심 활력 부여
	여의도·영등포 (국제금융 중심지)		• 여의도·영등포 간 상호보완적 도심 기능 분담 • 영등포 산업지역을 재생·정비하여 신산업·일자리 중심 공간 육성 • 국제적 수준의 매력적인 도심환경 및 서남권 생활·문화중심지 조성
	강남 (국제업무 중심지)		• 기반시설 입체화로 가용지 창출하여 국제업무기능 동서방향 확산과 동서공간 통합·연계 • 일자리·업무기능이 집적된 강남 도심의 지속적 유지·관리
7 광역중심	용산(도심권)		• 서울도심·여의도와 연계한 한강 중심 국제업무중심지 • 용산공원과 연계한 국제 수준의 어메니티 공간 조성
	청량리.왕십리(동북권)		• 지역균형발전을 선도하는 동북권 혁신산업·문화 중심지 • 청량리 철도 상부의 입체적 활용 추진, 혁신 공간 기반 조성
	창동.상계(동북권)		• 수도권 동북부 일자리·문화산업 중심지 • 글로벌 창조문화산업 거점 조성
	상암.수색(서북권)		• 디지털 미디어 산업 기반의 글로벌 창조문화 중심지
	마곡(서남권)		• 동북아 미래를 선도하는 지식산업기반의 고용 중심지
	가산.대림(서남권)		• G밸리·배후지역 혁신 및 고도화로 산업발전을 선도하는 신성장 산업의 중심지
	잠실(동남권)		• 강남 도심과 연계한 국제 업무·관광의 중심지
12 지역중심	도심권 : 동대문		• 도심형 특화산업 활성화를 위한 창조산업 지원 거점
	동북권	성수	• 동북권 자족기능을 선도하는 창조적 지식기반산업과 생활서비스 중심지
		망우	• 동북부 수도권의 비즈니스와 생활서비스 중심지
		미아	• 동북2권 문화·쇼핑·업무의 중심지
	서북권	연신내.불광	• 서북부 수도권 상업·문화 및 혁신산업의 중심지
		신촌	• 대학 자원을 기반으로 한 창조문화산업의 거점
		마포.공덕	• 서울도심, 여의도를 지원하는 서북권의 업무중심지
	서남권	목동	• 서남1권의 상업·업무·문화 중심지
		봉천	• 행정·상업·문화가 복합된 서남2권의 업무 중심지
		사당.이수	• 광역교통 환승을 담당하는 쇼핑·여가 중심지
	동남권	수서.문정	• 신성장 로봇·IT산업이 특화된 첨단산업·업무 서비스 중심지
		천호.길동	• 서울 동부의 상업·업무복합 중심지

라) 광역교통축

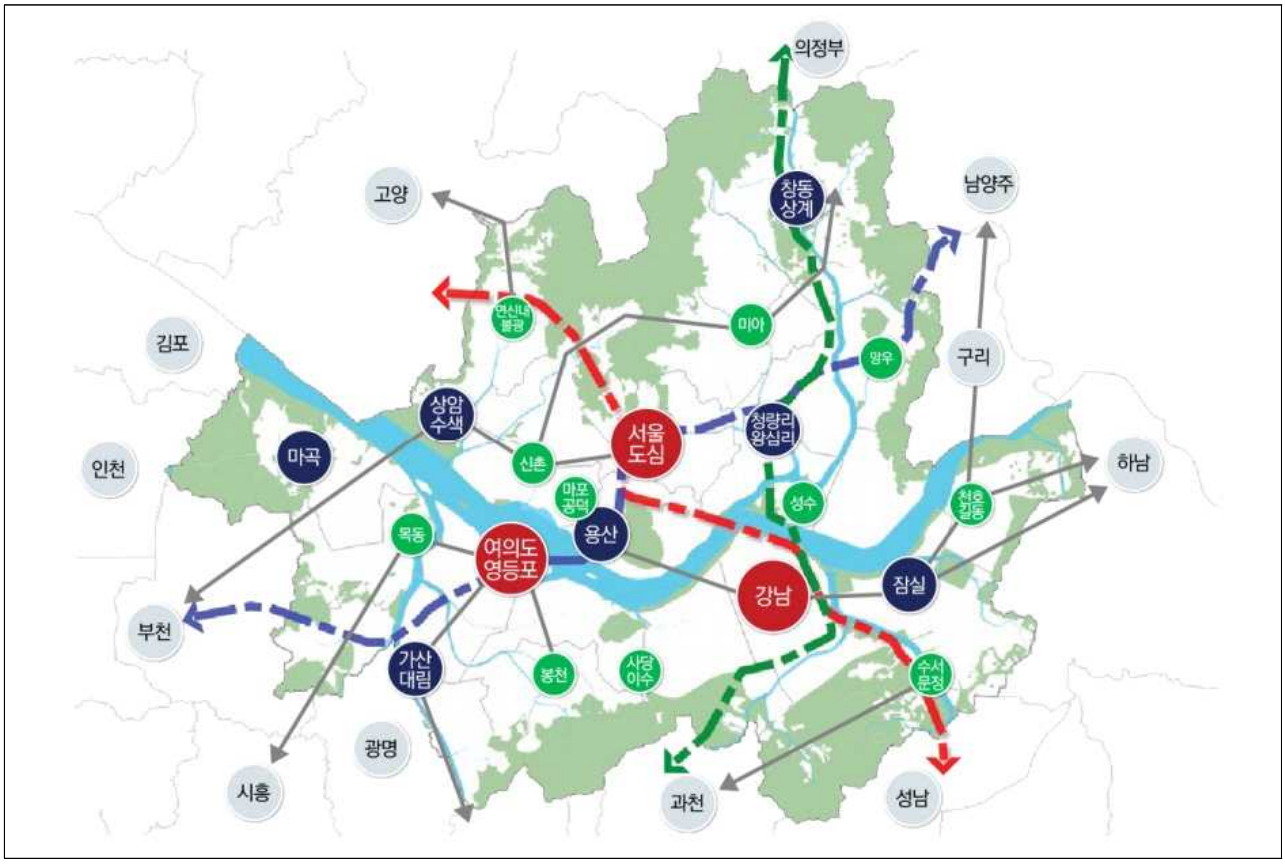
■ 광역철도망과 중심지 체계를 연계하여 서울 대도시권 실현

■ 도로 네트워크 강화 및 지하 간선망 구축으로 장기 교통수요 대응

- 서북권-서남권, 동북권-서북권 간 연계를 향상하기 위한 도시철도망 체계 보완
- 중심지 활성화 및 편의 증진을 위한 환승체계 마련
- 지역 활성화를 위한 신규 역세권의 체계적·계획적 관리
- 국가도로망종합계획9)에 따라 서울을 중심으로 방사형 도로순환망 구성
- 수도권 균형발전을 위한 경원선·경의선축 등 발전축 형성

노선명	구간	노선명	구간
GTX-A	파주 운정~삼성	대장홍대선	부천대장~홍대입구
		신분당선 서북부연장	용산~삼송
GTX-B	송도~마석	위례과천선	복정~정부과천청사
		신구로선	시흥대야~목동
GTX-C	양주 덕정~수원	송파하남선	오금~하남시청
		강동하남남양주선	강동~하남~남양주

[광역급행철도망과 중심지 체계를 연계한 광역대도시권]



마) 공원·녹지·수변축

■ 환상녹지축과 남북녹지축을 중심으로 도심 녹지 회복

- 서울의 주 녹지축인 '내·외사산 중심의 환상녹지축'과 '종묘~남산~용산공원~한강~현충원~관악산을 관통하는 남북녹지축'을 중심으로 도심 녹지를 회복

■ 수변 중심의 도시공간 개편

- 수변 접근성을 강화하고 동네단위의 개천에서부터 4대 지천(안양천·홍제천·중랑천·탄천), 한강으로 이어지는 수변중심의 공간구조를 구축하여 시민 생활·여가공간을 확대

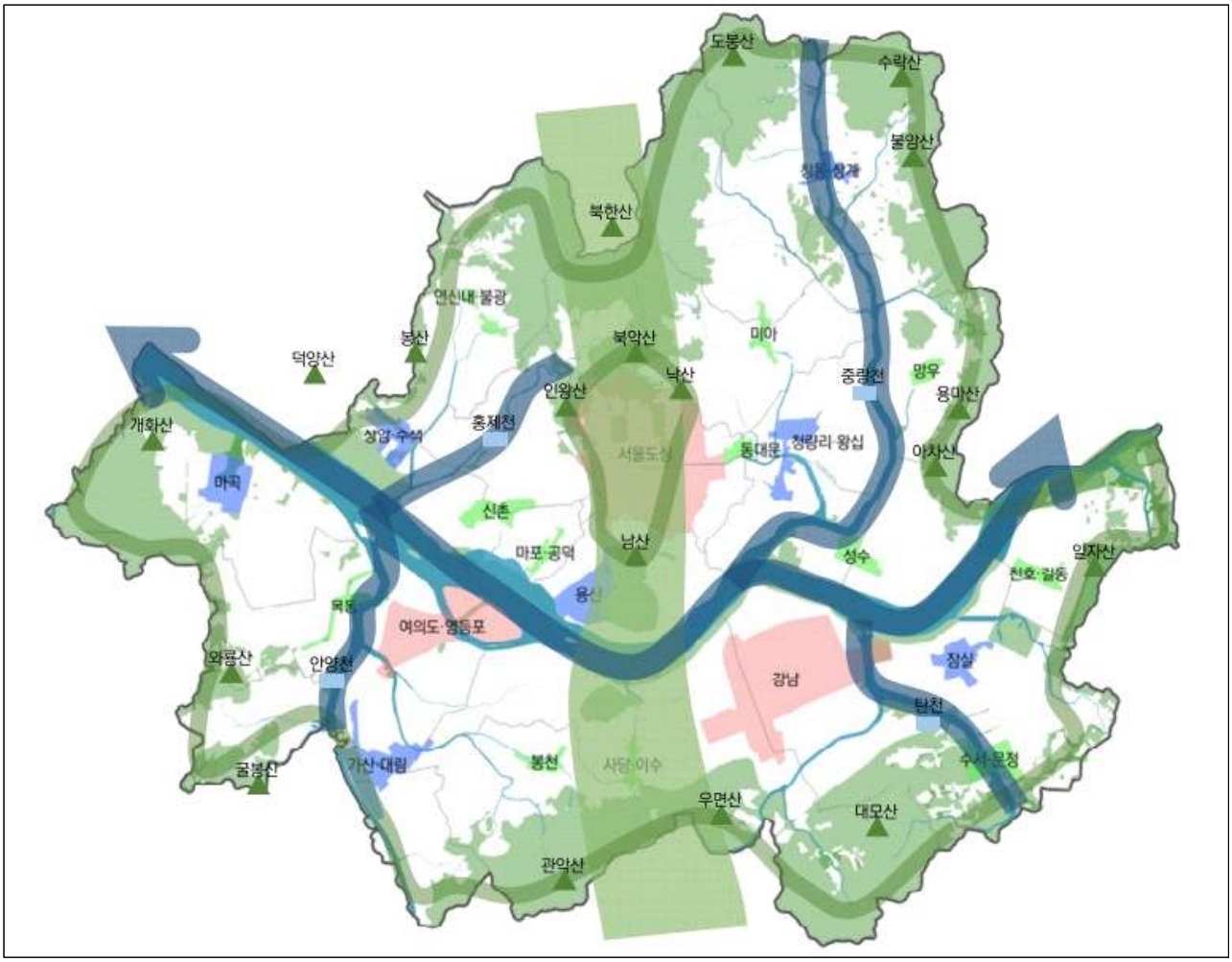
■ 시민 삶의 질 향상과 도시회복력 강화를 위한 생활권 공원·녹지 네트워크 구축

- 시민의 여가·휴식 공간뿐만 아니라 기후변화에 따른 각종 환경 오염원 정화와 생물다양성 제고, 자연재난 발생 시 대피공간, 감염병 확산을 막는 완충공간 등의 역할을 하는 공원·녹지를 지속적으로 확보

■ 서울을 관통하는 남북녹지축을 따라 녹지공간 확충과 공원·녹지 간 연계 강화

■ 수변공간 잠재력 발굴 및 소하천-지천-한강의 수변공간 연결성 강화

[2040 서울도시기본계획 공원·녹지·수변축]

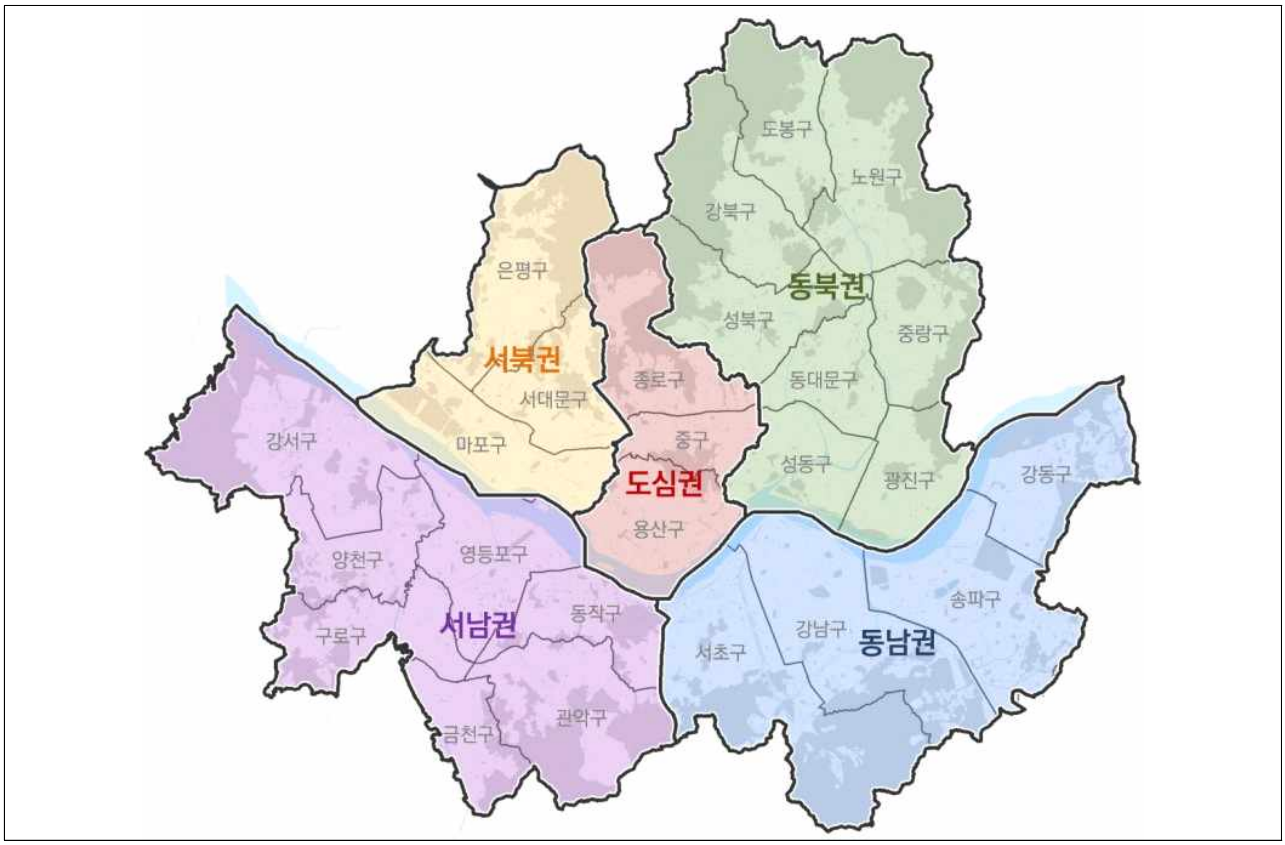


바) 생활권 구분 및 설정

■ 서울의 생활권을 기존 계획과의 일관성을 유지하기 위해 '권역생활권'과 '지역생활권'으로 구분

■ 5개 권역은 도심생활권, 동북생활권, 서북생활권, 서남생활권, 동남생활권으로 구성

[권역생활권 구분]



[권역 발전방향 및 계획과제]

구분		계획과제
도심권	발전방향	"첨단과 전통이 공존하는 미래 도심 재탄생"
	도시공간	• 서울도심, 지역 특화산업 육성과 정비사업을 연계·추진하여 활력 제고 • 서울역 및 주변지역의 종합개발로 국내외 중심 역할 강화 • 용산 광역중심, 교통망과 다양한 기능이 집결한 새로운 국가상징거점으로 육성 • 신규 역세권을 중심으로 새로운 중심지 육성
	주거환경	• 서울도심의 정주성 강화를 위한 다양한 주거유형의 공급 추진 • 서울도심의 노후 주거환경 개선을 위한 공공 지원 강화 및 규제 완화 • 서울도심 주거지의 역사적 특성 보전과 지역특성을 고려한 기능 강화
	기반시설	• 경부선 철도 지하화 및 상부 공원 조성으로 지역 간 단절 해소 • 보행 중심 교통체계 전환을 위한 친환경 교통 인프라 구축 및 제도 개선 • 기반시설 입체복합화 등 다양한 방법으로 도심권 생활물류시설 확충
	공원녹지	• 서울도심을 녹지생태 공간이 가득한 경쟁력 있는 복합도심으로 구축 • 용산공원의 정체성·역사성·상징성 회복을 위한 종합계획 및 적극적 관리방안 수립
	지역특화	• 수도 서울을 대표하는 경제·역사·문화도심으로서 서울도심의 기능과 특성 강화 • 지역정체성을 유지하며 청와대 인근 지역 상권 활성화·녹지 활용 방안 마련

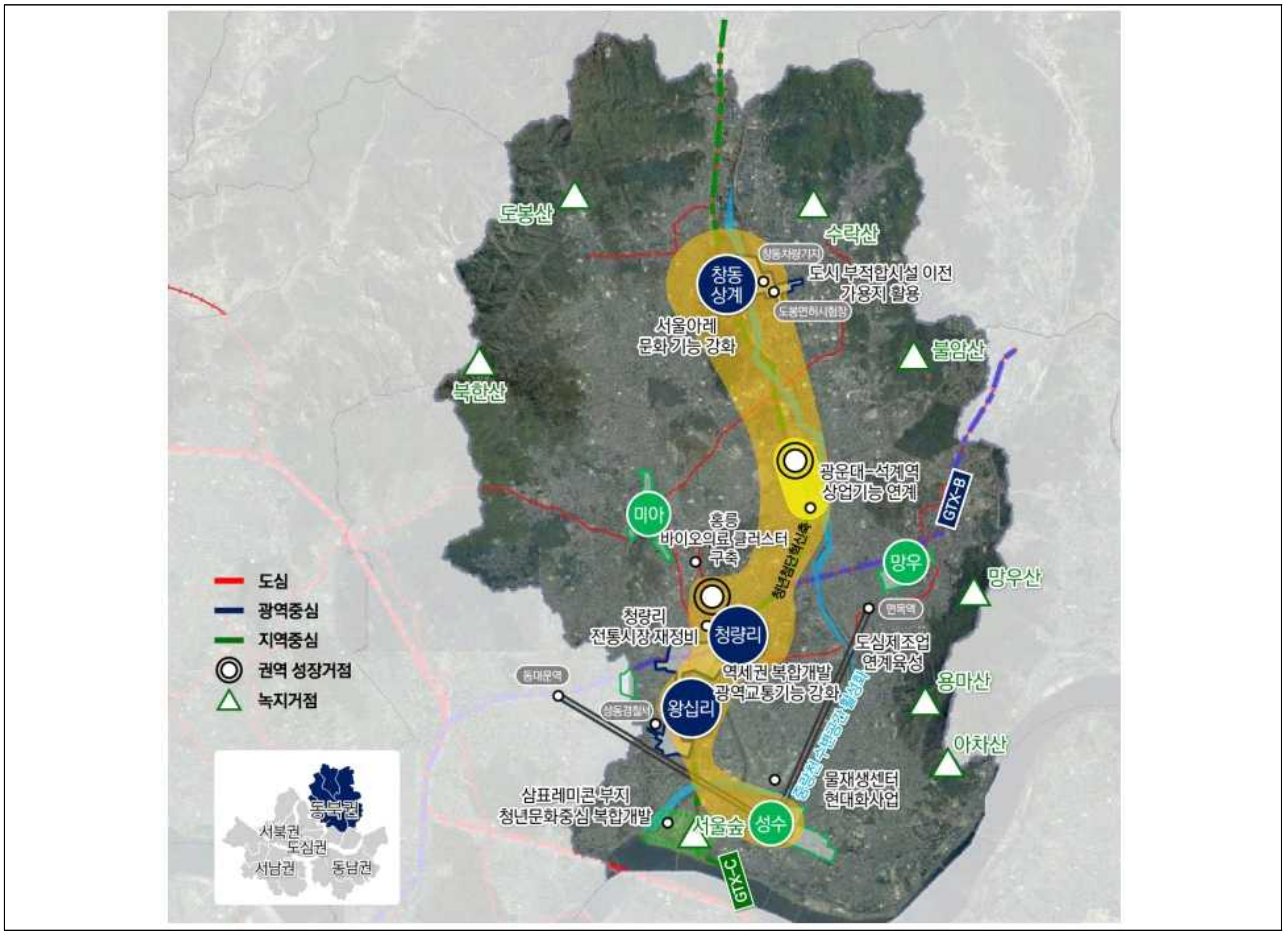
[권역 발전방향 및 계획과제]

구분		계획과제
동남권	발전방향	“글로벌 경쟁력 강화 및 기존 주거지의 계획적 관리 도모”
	도시공간	• 강남 도심, 대규모 가용지 개발과 교통체계 고도화로 국제 업무·교류의 중심지 기능 강화 • 잠실 광역중심, 국제업무 기능을 보완하는 매력적인 글로벌 관광거점으로 육성 • 수서·문정 지역중심, 신성장·R&D·물류 산업 등이 복합된 미래형 복합도시로 육성 • 천호·길동 지역중심, 자족기능 강화 및 청년문화 혁신거점 조성 • 지속적인 경제 성장을 위한 미래융합 혁신축 및 새로운 산업거점 육성
	주거환경	• 지역 주택시장 영향을 고려한 노후 아파트 단지의 계획적 정비 유도 • 저층 주거지역 내 노후 환경 개선을 위한 계획적 관리 추진 • 수변 네트워크와 연계한 주거지 관리
	기반시설	• 광역교통 수요 대응 및 권역 내 중심지 간 연계 강화를 위한 철도교통망 확충 • 동남권 대규모 유통상업지역의 새로운 물류 네트워크 구축
	공원녹지	• 국제교류복합지구와 연계한 친수공간 조성 • 간선가로변 완충녹지의 복합적 기능 전환 및 활용성 강화
	지역특화	• 권역 내 역사·문화 콘텐츠 강화 및 관광산업과 연계
서북권	발전방향	“지역 연계 강화 및 특화산업 육성을 통한 창조문화거점 구축”
	도시공간	• 상암·수색 광역중심, 국제적 창조문화 중심지로 육성을 위한 가용지 활용과 광역교통체계 정비 • 신 성장동력 확보를 위한 창조 기반 연계 체계 구축과 특화거점 조성 • 보행일상권 실현을 위한 교통 결절점의 복합개발 추진과 신규 역세권의 관리방안 마련
	주거환경	• 대학교 밀집지역, 청년 중심의 지역 커뮤니티 특성을 고려한 주택공급과 주거지 관리 • 주거지 정비사업의 합리적 추진
	기반시설	• 기반시설 입체복합화에 따른 가용부지 확보와 시민 맞춤형 생활SOC 확충 • 인접지역 간 연결 교통망 고도화 • 물류기능 인프라 체계 정비
	공원녹지	• 수변공간의 활용성 제고 및 녹지·공원 연계 축 구축
	지역특화	• 문화·출판·창조산업 등 미디어문화콘텐츠 자원을 이용한 지역 특화 도모 • 관광 활성화를 위한 지역 내 산업·문화·자연 등 거점 간 연계성 강화
서남권	발전방향	“교육·문화자원을 기반으로 신산업 기반 혁신”
	도시공간	• 여의도·영등포 도심, 도시경쟁력 강화를 위한 통합적 공간구조 구축 • 가산대림 광역중심, 대규모 가용지를 활용한 혁신산업 성장 기반 마련 • 마곡 광역중심, 인접지역과 연계한 지식기반산업 거점으로 육성 • 지역 특성을 고려한 지역중심별 특화 육성 계획 수립 • 역세권 중심지의 일자리·복합 기능 강화 및 관리방안 마련
	주거환경	• 노후 주거지역 주거환경 개선을 위한 공공 지원 강화 • G밸리 연계 직주근접을 위한 주거환경 개선과 생활편익시설 및 다양한 주택유형 공급
	기반시설	• 지역 내 단절 해소와 균형발전을 위한 기반시설 입체복합화 추진 • 권역 내 교통체계 개선과 연결성 강화 • 도시첨단물류단지 중심의 서남권 생활물류체계 구축
	공원녹지	• 수경축 및 남북녹지축 연계와 공원·녹지 및 수변공간 접근성 강화
	지역특화	• 지역 자원을 활용한 특화공간 육성으로 권역 경쟁력 강화 • 권역 내 교육자원을 활용한 교육문화축 육성

[권역 발전방향 및 계획과제]

구분		계획과제
동북권	발전방향	**"신성장·교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모"**
	도시공간	• 청량리·왕십리 광역중심, 동북권의 최대 교통·경제 중심지로서 위상 제고 • 창동·상계 광역중심, 미래 신산업과 문화예술 기반의 수도권 동북부 경제중심지 육성 • 도심 접근성 강화로 광역중심을 서울의 신 성장거점으로 발전 유도 • 지역의 내재 자원을 적극적으로 활용하여 지역중심 특화발전 도모 • 청년첨단 혁신축을 중심으로 신 산업거점을 육성하여 동북권의 새로운 성장 견인
	주거환경	• 정비시기 도래한 공동주택단지에 대한 선제적 관리계획 수립 • 지역 특성을 고려한 높이 및 배치로 다양한 경관 창출 유도
	기반시설	• 지역 단절 해소를 위한 도로·철도 등 기반시설에 대한 입체복합화 검토 • 지역 및 중심지 간 교통 연결성을 강화하여 교통 소외지역 해소 • 수도권과 동북권을 연계하는 교통 연결성 및 기능 개선
	공원녹지	• 수변친화 생활공간 조성 및 녹지공간과 연계 • 풍부한 자연환경을 연결하는 녹색 네트워크 구축
	지역특화	• 동북권 문화·창조 허브 조성 및 문화산업 인프라 구축 • 역사문화자원과 생태관광자원을 연계한 특화거리 및 관광 명소 조성 • 우수한 대학 인프라를 활용한 지식산업 클러스터 육성 및 연계 • 스마트기술 도입을 통한 도심 제조업 고도화

[동북권 발전구상]



5) 2025 서울시 도시재생 전략계획

가) 도시재생의 비전 및 목표

(1) 비전

■ ‘시민’이 중심이 되어, ‘지역의 정체성’ 강화를 위해 지역과 시민이 함께 공유하며 만들어가는 서울시를 위하여 다음 4가지 키워드를 토대로 비전을 설정함



(2) 목표 : 지속가능 동력을 장착한 체감기능 도시재생

■ 이에 지역여건에 따른 다양한 맞춤형 재생으로 함께 성장하고, 민간과 주민의 적극적인 참여 등 재생 주체를 확대하여 시민이 함께 체감하고 지속적으로 만들어가는 서울형 도시재생을 최종 목표로 설정함

- 첫째로, 획일적인 계획이 아닌 지역과 주민이 공감할 수 있는 현장 지향적 계획 수립을 위하여 의사결정 등에 관한 국가와의 분권 및 협력을 설정함
- 두 번째 목표는 지역의 미래를 이끌고 갈 미래 성장동력 확보 및 기존 지역 산업의 활성화 등 활력 있는 지역을 만들기 위한 일자리 창출을 설정하고,
- 세 번째는 기존주민의 공동체 강화 및 떠나는 마을이 아닌 머무르고 싶은 지역 조성을 위하여 안정한 정주여건 마련,
- 끝으로 네 번째는 단발적인 재생이 아닌 지역의 고유한 역사,문화,사회적 자원을 바탕으로 지속적으로 함께 성장하고 변해가는 미래가 주요한 목표로 설정함.

나) 도시재생의 핵심과제

■ 추진전략 및 세부과제

- 4개의 주요 추진전략 아래 20개의 세부 과제를 선정하여 계획을 수립함.
- 첫 번째는 국가 협력 기반의 '글로벌 경제거점 창출'로서 세부과제는 1) 서울역~용산국제업무축 재생, 2) 장안평 경제거점 재생, 3) 새로운 광화문 광장 조성, 4) 영등포• 경인로 도심권 재생, 5) 홍릉 연구도시 재생으로 설정함.
- 두 번째 과제로 일자리 생태계 성장을 위한 미래 성장동력 확보 등 '일자리 기반조성'이며 세부과제로는 1) 4차산업거점과 지역명소 창출, 2) 국공유지를 혁신거점으로 활용, 3) 지역과 연계한 전통시장 재생, 4) 대학•지역 연계 혁신공간 창출, 5) 역세권 컴팩트시티 재생을 설정함.
- 세 번째 과제는 안전한 정주환경 조성을 위한 다양하고 체감 가능한 '주거지 재생지원'이로 세부과제는 1) 주거 재생사업의 확대, 2) 노후주거지의 기초 인프라 확충, 3) 소규모 정비기법 활성화, 4) 집수리 •골목환경개선 지원, 5) 에너지 자립마을 사업으로 설정함.
- 마지막 전략으로 지속가능한 미래를 위하여 민간주도•공공협력의 '선순환 체계 구축'을 설정하였으며 이에 따른 세부과제로는 1) 민간주도 재생사업 정착, 2) 지역주체의 역량강화, 3) 지역재생전문관 파견, 4) 공공 디벨로퍼의 역할 확대, 5) 젠트리피케이션 대책 마련을 설정함.

[비전실현을 위한 20개 핵심과제]



다) 동북권(성동,광진,동대문,중랑,성북,강북,도봉,노원구) 도시재생 기본구상

■ 역사 • 자연자원 및 기존 산업 특화로 고용창출 및 지역문화 • 공동체 활성화

■ 주요 도시재생 과제

• 자족기능 제고를 위한 신경제 중심지 조성

• 일자리 창출과 경제활력올 위한 특화산업 육성

• 지역 맞춤형 재생을 통한 노후주거환경 개선

■ [경제기반육성] 자족기능 제고를 위한 신경제중심지 조성

• 지역균형발전을 위한 중심지 조성

- 동북권에는 광역중심 2개소 (창동 • 상계, 청량리 • 왕십리, 지역중심 3개소미아, 망우, 성수) 가 위치하고 있으며, 5개 권역 중 가장 많은 인구가 거주하고 있음에도 불구하고 고용기반 및 중심기능이 매우 취약

- 광역중심 및 지역중심 등 권역 내 중심지의 전략적 육성이 필요한 지역으로, 자족기능을 강화하도록 하고, 특히 창동 • 상계 일대는동북권의 신경제거점으로 육성함

• 대규모 가용지, 거점지역의 전략적 활용

- 창동 • 상계 일대 창동차량기지, 면허시험장, 환승주차장부지 및 중랑물재생센터 부지 등 대규모 가용지를 활용하여 일대의 중심지기능 강화 및 지역에 필요한 자족기능을 확보하도록 계획함

• 첨단산업 육성을 통한 창조기반 강화

- 동북권은 서울시 내 대학이 가장 많이 입지하고 있는 지역이며, 홍릉 • 공릉 일대로 다양한 연구기관등이 위치하여 교육 • 인적 • 기술자원의 잠재력이 풍부

- 이들 자원 간 연계 협력을 강화하여 홍릉 • 공릉 일대. 광운대역 일대 등을 R&D 중심의 신성장산업 거점으로 육성하여 풍부한 인적자원의 정착여건을 마련함

■ [중심시가지 활성화] 일자리 창출과 경제활력 위한 특화산업 육성

• 시장, 특화산업 육성을 통한 지역경제 활성화

- 제기동 한방 약령시장, 장안평 일대 자동차 연관산업, 성수 수제화산업, 면목 일대 봉제산업 등 지역특화산업의 경쟁력을 유지하고, 이와 연계한 새로운 산업의 육성 및 일자리가 창출될 수 있도록 지역경제 활성화를 위한 다양한 지원방안 마련함

• 상업 • 대중문화 기능 집적

- 창동 • 상계 일대 대규모 가용부지를 활용하여 조성하는 복합문화공연시설과 연계하여 상업 • 문화 예술 관련 산업을 지역특화산업으로 육성, 창업 지원-성장-확산으로 이어지는 산업생태계를 구축함.

• 지역자원을 활용한 테마관광 활성화

- 동북권은 수려한 자연경관을 바탕으로 북한~도봉~수락산 등 권역 내 주요 산과 하천으로 이어지는 역사문화관광벨트가 위치하고 있으며, 제기동 약령시장, 성수동 수제화산업 등 관광 측면에서도 경쟁력을 갖추고 있는 지역특화산업이 발달

- 이러한 지역자원들을 활용하여 시민들이 많이 찾는 테마관광을 활성화하여 장소만들

기 및 지역경제 활성화에도 기여할 수 있도록 유도함

■ [주거지 재생] 지역맞춤형 재생을 통한 노후 주거환경 개선

• 정비구역 해제지역 관리방안 마련

- 동북권에는 서울시에서 가장 많은 재정비촉진지구 및 정비구역 해제지역이 위치. 주거환경관리사업 및 지구단위계획 , 도시재생활성화사업 등 관리수단이 있는 지역은 해당 관리수단에 따라 주거환경을 개선하도록 하되, 아직 관리수단이 마련되지 않은 지역에 대해서는 대안적인 정비기법 활용등 맞춤형 주거재생방안 적용을 검토

• 자연환경을 고려한 안전하고 친환경적인 근린재생

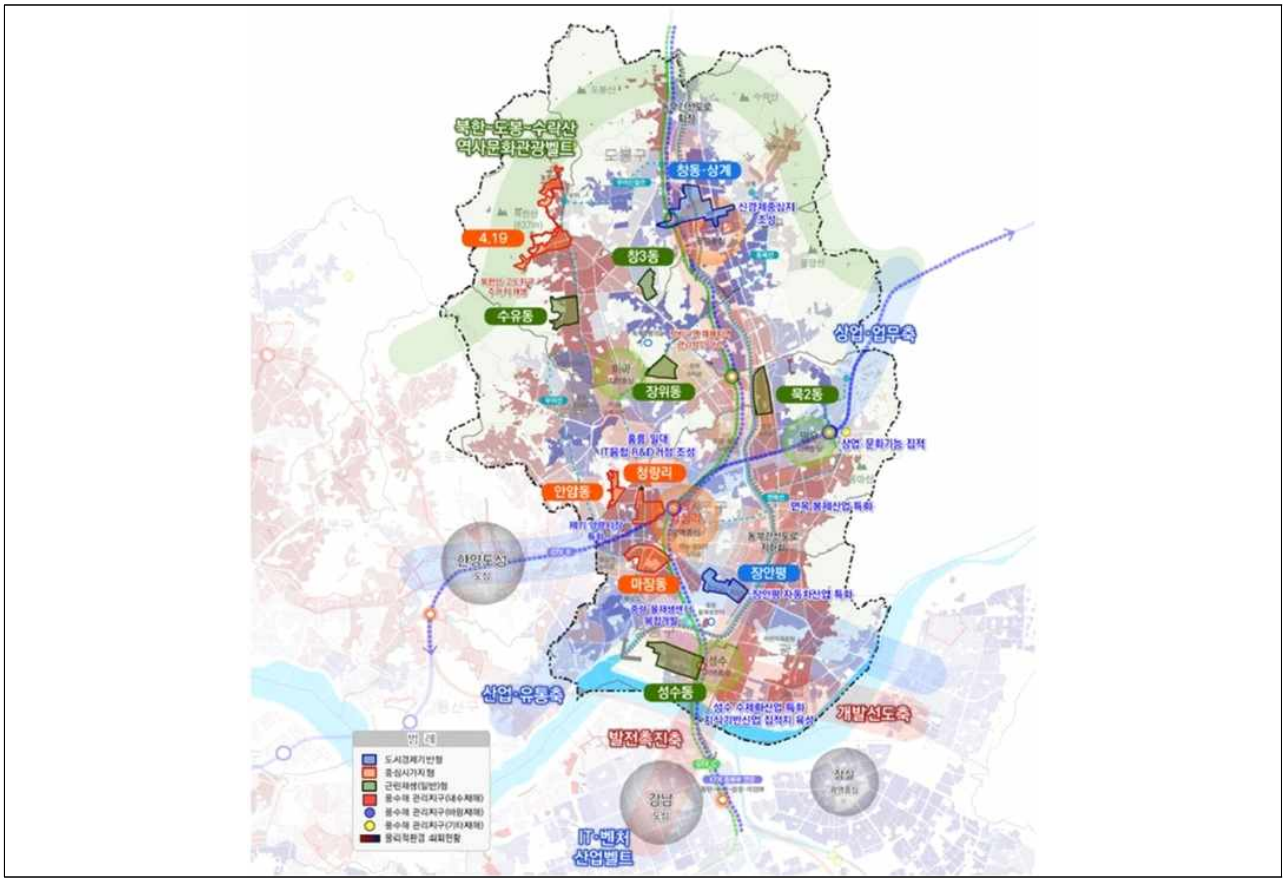
- 북한산 최고고도지구 및 수락산 구릉지 일대에 입지한 노후주거지는 도시경관 및 자연지형을 최대한 보전하면서 저층·저밀의 친환경주거지로 조성 될 수 있도록 하고, 주변 자연·문화자원과의 연계를 통해 특성화된 주거지로 조성하도록 유도함

• 생활서비스 시설의 불균형 해소

- 북한산 일대 자연발생적으로 생겨난 주거지와 다세대 ·다가구 등 저층주거 밀집지역은 도로, 주차장, 공원 및 문화 복지 ·체육시설 등 생활서비스 시설이 매우 부족하며, 권역 전체적으로도 문화복지시설이 부족한 상황임

- 저층주거 밀집지역은 점진적인 기반시설의 확보를 통해 주거환경을 개선하고 지역생활권 단위로 생활서비스 시설이 균형있게 확충될 수 있도록 설치 및 지원을 확대함.

[동북권 도시재생 기본구상]



6) 2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획

가) 미아 주거생활권 현황분석

■ 지하철4호선이 지나는 도봉로 일대로 일반상업지역이 넓게 분포하고 대학교가 입지하여 상업 및 대학중심문화가 발달되어 있다

■ 수유1동과 삼양동은 제2종일반주거지역이 대부분으로 단독 및 다세대 주택 밀집지역으로, 가로변으로 근린생활시설 및 점포주택이 분포

■ 미아생활권 내 정비구역은 15개 구역(지구단위계획 2개소, 주거환경개선 10개소, 재개발3개소)이 지정되어 있으며, 남측의 미아 재정비촉진지구는 상당수 준공이 완료되어 현재는 고층 아파트가 입지하고 있음

■ 구릉지일대와 가로이면의 저층주거지에 대한 지속적 관리와 신규 개발 사업과의 연계된 주거지 관리방안 필요성 대두

나) 미아 주거생활권 관리방향

■ 주거환경관리

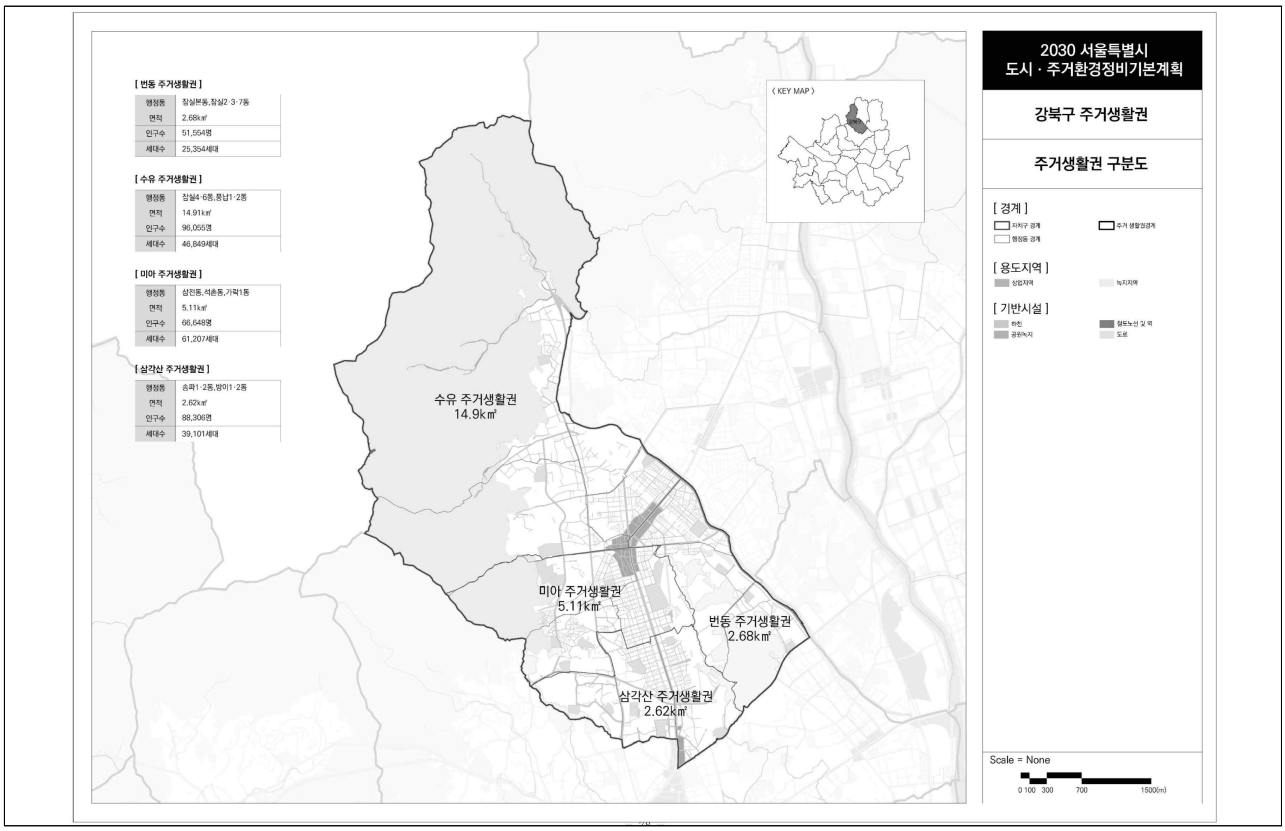
- 삼양동은 자연발생형 주거지역으로 주거지정비 및 기반시설 확충과 정비사업의 조속한 진행이 필요
- 미아동은 구획된 블록단위의 개발 유도

■ 생활기반시설 : 미아생활권은 생활권 내에서 행정동별로 지역적 특색이 조금씩 다르나 대부분이 저층주택밀집지역으로 주차공간확보, 도로정비 등이 필요하며, 지역주민들을 위한 커뮤니티 시설과 문화시설 확보, 쌈지공원 등의 생활밀착형 시설 확충

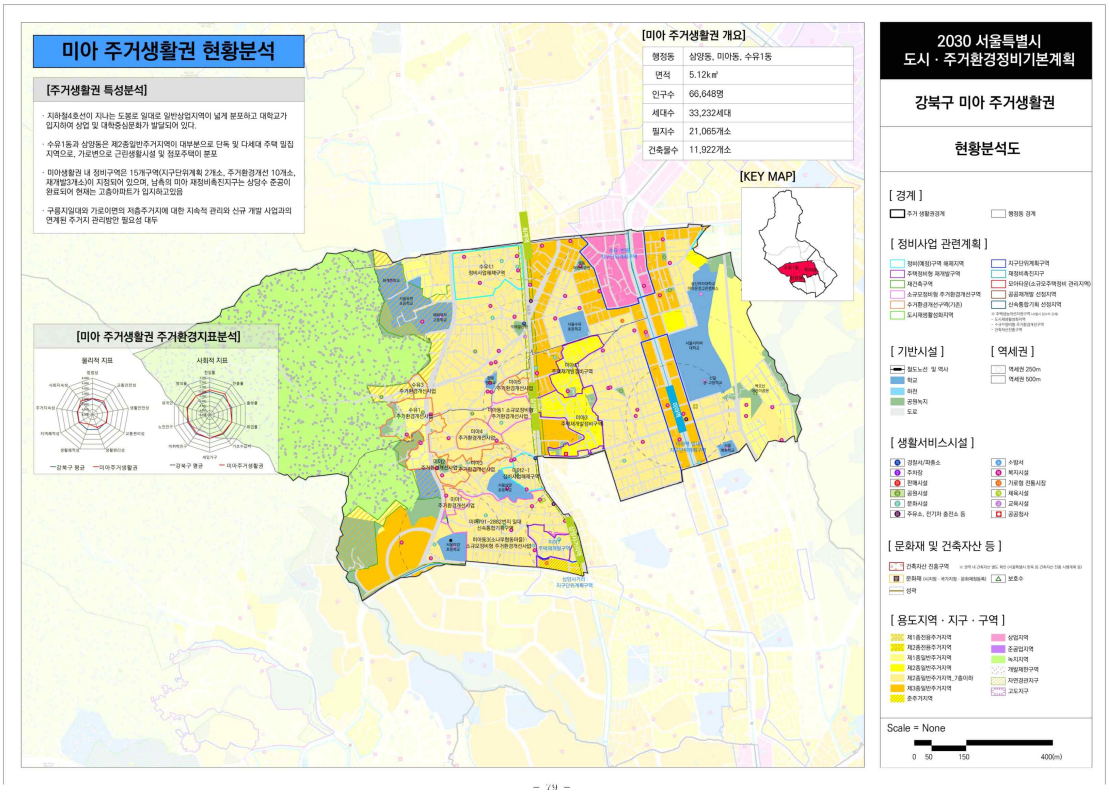
■ 생활가로 : 생활권 중심가로인 도봉로와 역세권의 접근편의성 확보 및 활성화를 위해 주거지에서 연계되는 생활가로 계획

■ 특성관리 : 미아생활권은 경관기본계획상 외사산축에 해당하며, 북한산 인접 구릉지역 특성을 고려한 경관관리가 필요하며, 주변 기개발지역과의 조화를 도모하기 위한 체계적 관리 도모

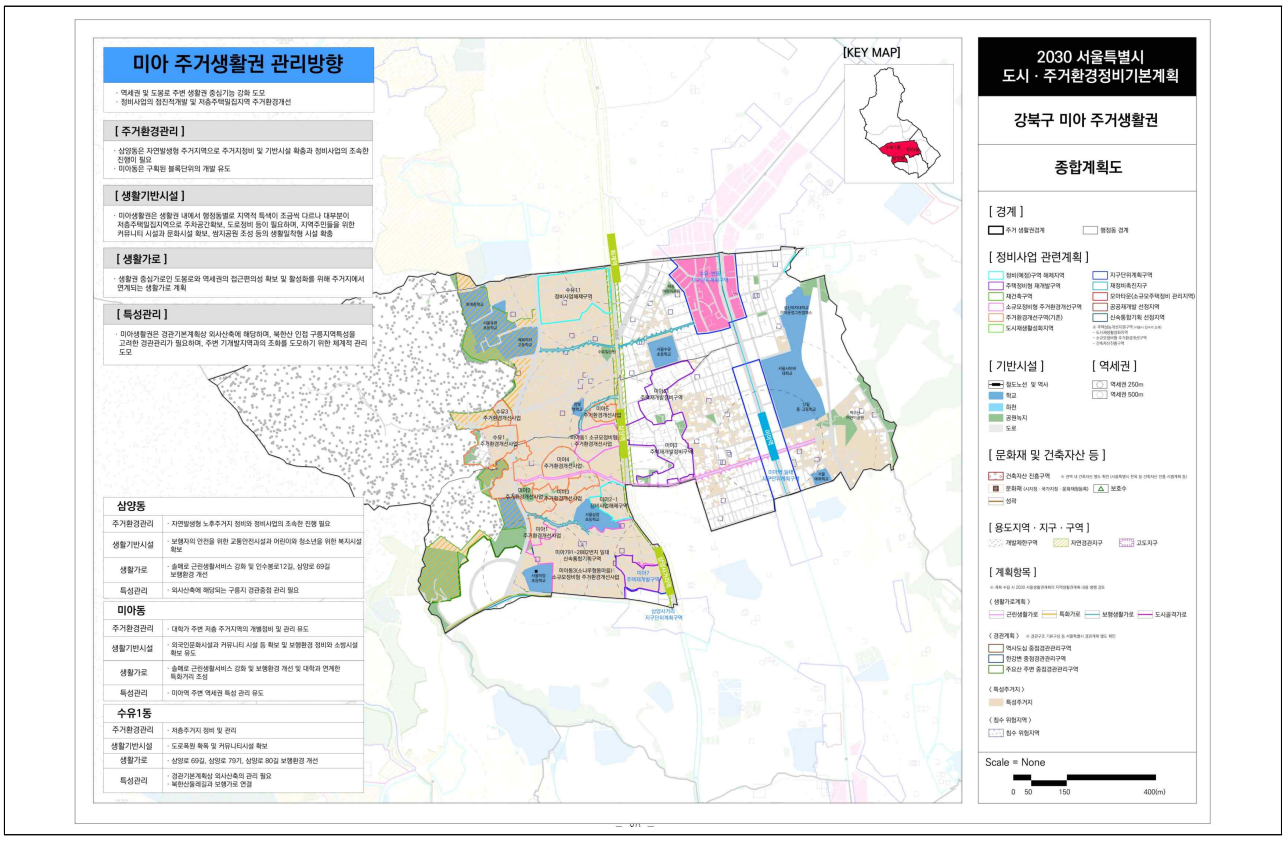
[강북구 주거생활권 구분도]



[강북구 미아주거생활권 현황분석]



[강북구 미아주거생활권 종합계획도]



- 이 하 여 백 -

7) 2030 서울생활권계획

가) 생활권의 구분

- 서울의 생활권은 도시기본계획상의 생활권 구분과 일관성을 유지하면서 도시기본계획을 구체화하고, 지역밀착형 계획수요에 대응하기 위해 '권역'과'지역'으로 구분하였음
- 2030 서울플랜에서 지형·지세, 하천, 도로 등의 자연적·물리적 환경뿐만 아니라 도시의 성장과정과 영향권, 중심지 기능과 토지이용 특성, 행정구역과 교육학군, 주거지와 거주인구의 특성, 관련계획 등을 종합적으로 고려하여 설정한 5개 권역생활권의 구분을 따르며, 고차의 업무·상업기능과 경제활동이 이루어지는 공간범위로서, 도심·광역중심 등 고차중심지와 그 배후지를 포함하는 지역으로 정의함.

권역구분	면적	인구	자치구
도심권	56㎢	58만명	종로구, 중구, 용산구
동북권	**171㎢**	**326만명**	성동구, 광진구, 동대문구, 중랑구, 성북구, **강북구**, 도봉구, 노원구
서북권	71㎢	122만명	은평구, 서대문구, 마포구
서남권	163㎢	317만명	양천구, 강서구, 구로구, 금천구, 영등포구, 동작구, 관악구
동남권	146㎢	218만명	서초구, 강남구, 송파구, 강동구

[권역생활권의 구분]



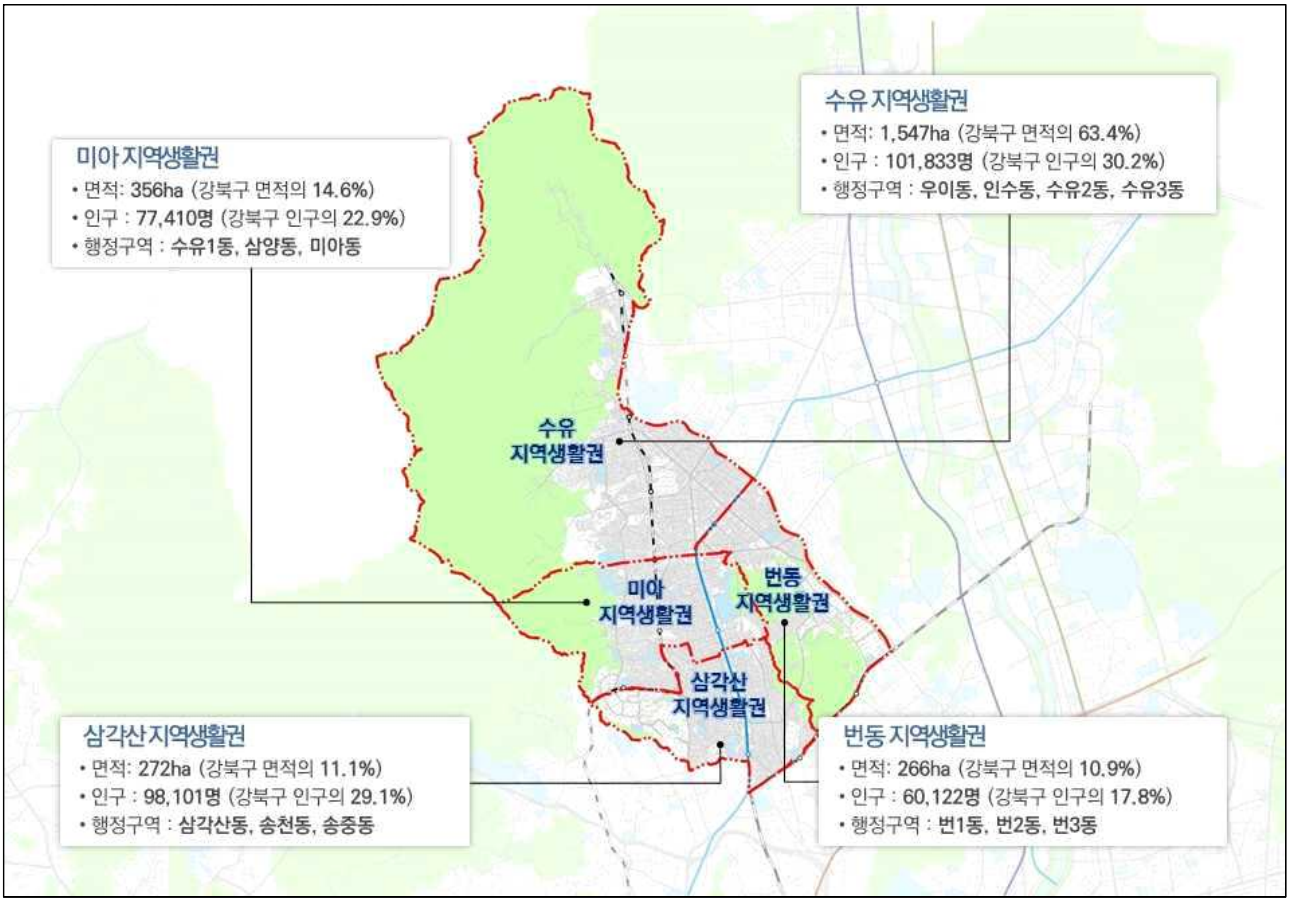
나) 동북권 지역생활권 현황

권 역	자치구	지역생활권	비 고
동북권	성동구	성수·송정, 왕십리·행당·응봉, 마장·사근·용답, 금호·옥수	
	광진구	중곡, 건대입구, 자양, 구의·광장	
	동대문구	장안, 청량리, 전농·답십리, 이문·휘경	
	중랑구	신내·망우, 면목, 중화·목동	
	성북구	정릉, 장위·석관, 종암·월곡, 성북·동선, 길음	
	강북구	수유, **미아**, 번동, 삼각산	
	도봉구	창동, 쌍문, 초안산, 도봉, 방학	
	노원구	노원, 월계, 공릉, 상계, 마들, 중계, 하계	

[동북권 지역생활권]



다) 강북구 지역생활권 현황



라) 미아 지역생활권계획

(1) 미래상 및 목표

- 내자녀와 함께살 수 있는 미아생활권 조성

목표 1	역세권 일원 기능강화 및 지역 활성화	전략 1. 수유-미아 역세권 중심기능 연계를 통한 지역 활성화 전략 2. 우이신설 경전철 역세권 특성을 고려한 관리방안 마련
목표 2	북한산변 주거환경 개선을 위한 건축물의 합리적관리	전략 3. 수유1동 서울형 도시재생활성화지역 주민주도의 주거지관리방안 마련 전략 4. 최고고도지구 내 노후 주거환경 개선을 위한 합리적 관리방안 마련 전략 5. 미아동 일대 주거지의 정비 및 관리방안 마련
목표 3	북한산 역사자원 및 지역축제를 활용한 관광활성화	전략 6. 북한산 역사자원을 활용한 둘레길 활성화 전략 7. 미아동 주민한마당 등 다양한 지역문화행사 및 축제 활성화
목표 4	도봉로 및 삼양로 등 가로환경 개선	전략 8. 도봉로 및 삼양로변 계획적 관리를 통한 정연한 가로경관 형성 전략 9. 동서방향 가로 정비를 통한 내부연계체계 개선

- 목표1 : 역세권 일원 기능강화 및 지역 활성화

- 전략1 : 수유-미아 역세권 중심기능 연계를 통한 지역 활성화

전략 1 수유-미아 역세권 중심기능 연계를 통한 지역 활성화

- **수유사거리 일대 기존 중형업무 및 쇼핑기능 강화**
  - 수유사거리 일대 중형업무시설과 쇼핑위락시설 확충
  - 화계역 부근 일대로 수유사거리 일대 업무 기능 및 배후주거지를 위한 문화기능, 근린서비스기능 강화
  - 인접한 역세권을 포함하여 수유번동 지구단위계획구역 확장 검토
- **미아역 일대를 역세권 기반의 생활밀착형 중심으로 육성하여 동북권의 중심가로 도봉로변에 대한 계획적 관리**
  - 강북구의 중심 업무시설 및 쇼핑위락시설 밀집지역인 수유역과 연계한 지역활성화 유도
  - 근린상업 등의 생활밀착형 중심으로 육성
- **도시형 캠퍼스와 연계한 대학로 조성**
  - 미아역~서울사이버대~성신여대(운정그린캠퍼스)를 연계한 특화거리 조성 (저층부 활성화 용도 도입)
  - 대학교별 테마설정 및 거리조성에 따른 대학생 참여 유도
  - 도시형 캠퍼스(성신여대(운정그린캠퍼스), 서울사이버대) 입지와 연계한 대학로 조성



- 목표2 : 북한산변 주거환경 개선을 위한 건축물의 합리적 관리

- 전략5 : 미아동 일대 주거지의 정비 및 관리방안 마련

전략 4 최고고도지구 내 노후 주거환경 개선을 위한 합리적 관리방안 마련

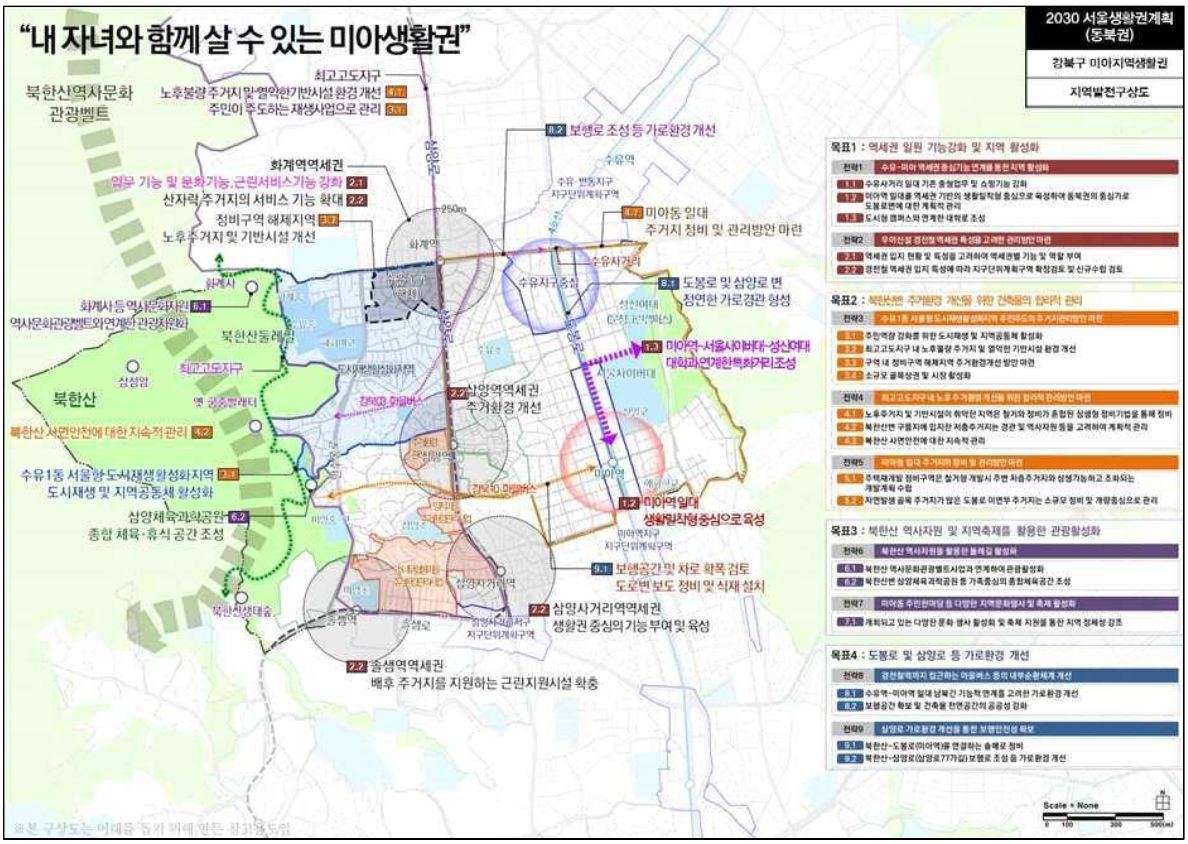
- **노후주거지 및 기반시설이 취약한 지역은 철거와 정비가 혼합된 상행형 정비기법을 통해 정비**
  - 주거환경관리사업, 가로주택정비사업 등 주민이 주도하는 재생사업으로 관리
- **북한산변 구릉지에 입지한 저층주거지는 경관 및 역사자원 등을 고려하여 계획적 관리**
- **북한산 사면안전에 대한 지속적 관리**
  - 산사태 취약지역 일대 건축물에 대한 관리방안 마련

전략 5 미아동 일대 주거지의 정비 및 관리방안 마련

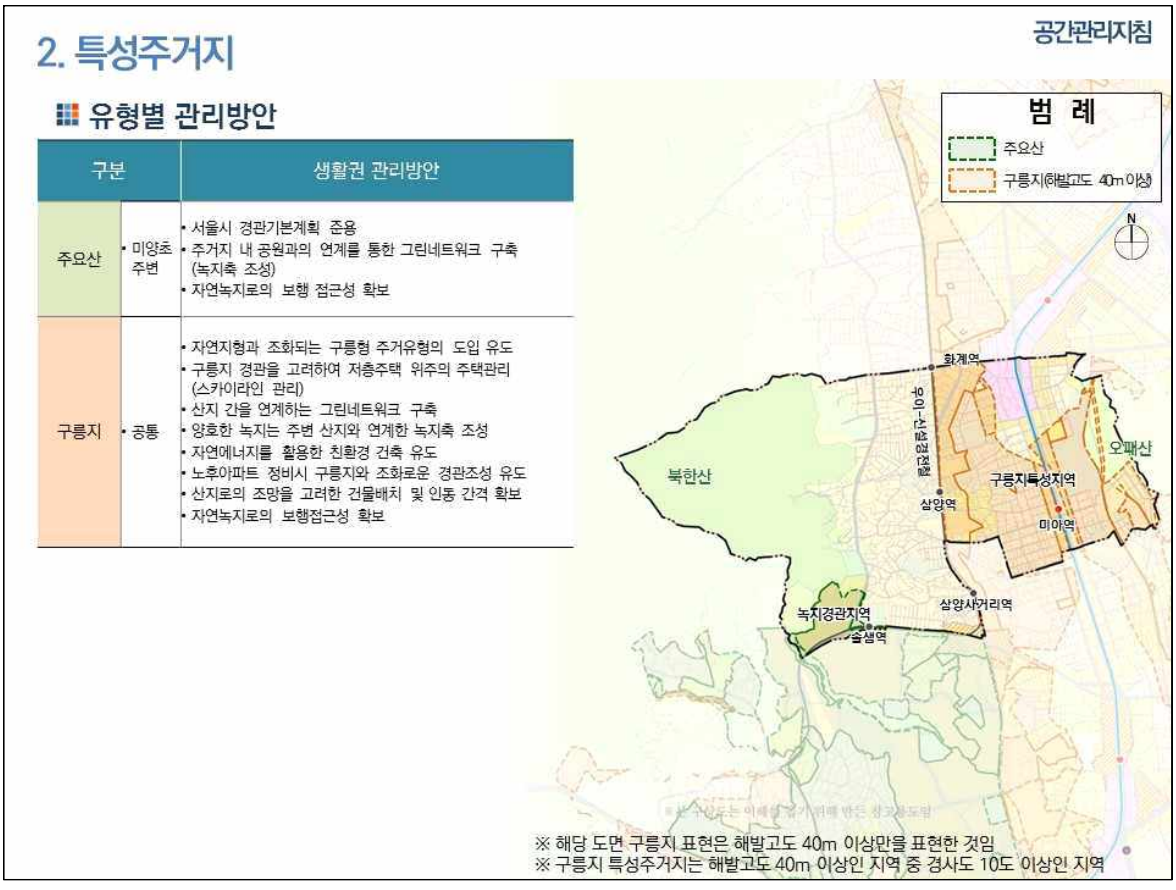
- **주택재개발 정비구역은 철거형 개발시 주변 저층주거지와 상생가능하고 조화되는 개발계획 수립**
  - 미아11, 미아1-2등 주택재개발사업 구역은 최고고도지구 내 주거지와 북한산 경관을 고려하여 건축계획 수립
- **자연발생 골목 주거지가 많은 도봉로 이면부 주거지는 소규모 정비 및 개량중심으로 관리**
  - 건축협정, 자율주택정비, 가로주택정비사업 등 다양한 정비기법의 혼합적용



[미아 지역발전구상도]



(2) 공간관리지침

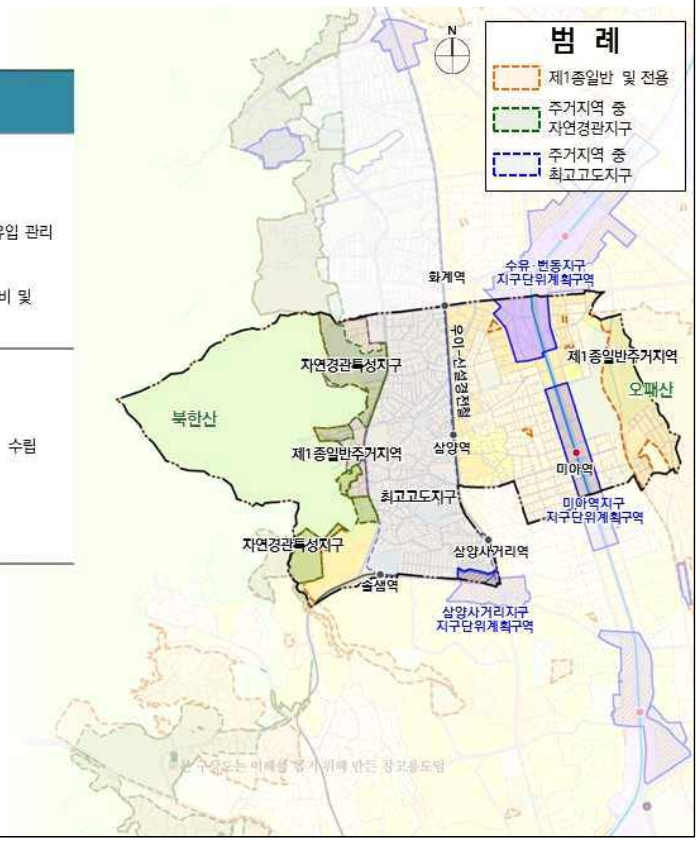


2. 특성주거지

공간관리지침

유형별 관리방안

구분		생활권 관리방안
1종일반 주거지역	• 공통	• 단독주택 중심의 양호한 주거지는 가급적 보전 • 다양한 저층 주거유형 개발 유도 • 저층주거지 특성 유지 및 관리방안 마련 • 양호한 저층주거지 유지·관리를 위한 유해용도 유입 관리 • 주거환경관리사업을 통한 관리방안 마련 (기추진 사업 활성화, 신규 사업 추진) • 주거환경관리사업 추진과 연계한 내부 보행로 정비 및 환경개선
자연경관 지구		
최고고도 지구	• 경전철 역세권 및 역세권 일대	• 지구단위계획(삼양사거리지구 지구단위계획구역) 수립 지역은 북한산 조망을 고려한 건축물 배치

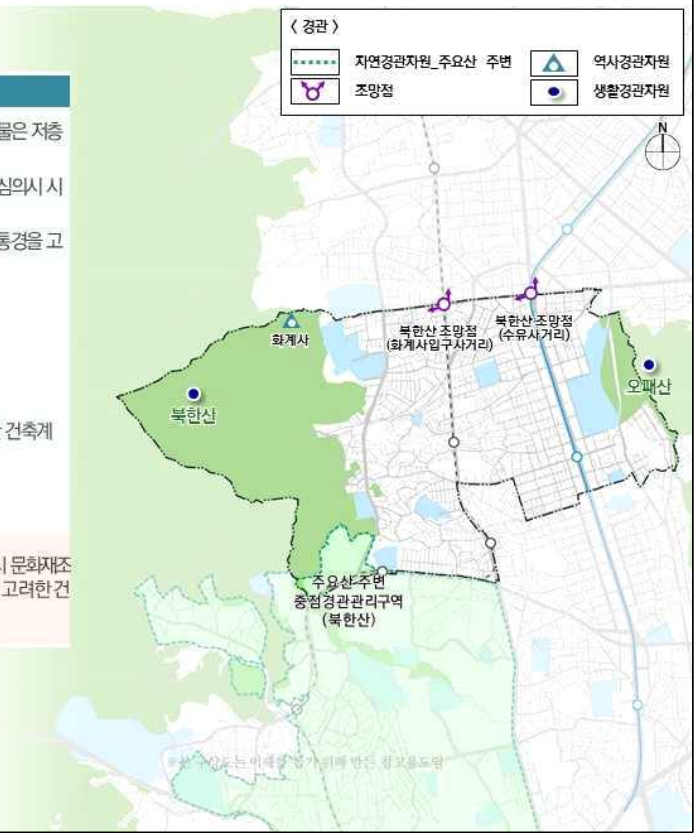


3. 경관

공간관리지침

관리방안

유형		경관관리대상	관리방안
자연경관	자연녹지경관	• 주요 산 주변 중점경관 관리구역 (북한산)	• 북한산 주변 구릉지경관 일대 건축물은 저층으로 관리 • 생활권 내 조망점을 활용하여 경관심의시 시뮬레이션 검토 • 건축계획 수립 시 경관자원으로의 통경을 고려한 배치계획 유도
		• 북한산 조망점 (화계사입구 사거리, 수유사거리)	
		• 오패산	• 개발사업 시 생활권 내 인근 산 (관련계획 외)으로의 조망을 고려한 건축계획 수립
가로 및 시가지 경관		• 화계사	• 문화재 주변 건축계획 수립 시 서울시 문화재조례를 준수하며 역사자원과의 조화를 고려한 건축계획 수립



공간관리지침

4. 생활서비스시설

분석종합

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

분석 종합

분석결과 (참고사항)

▪ 우선적 시설공급 고려 대상 : 공공체육시설

(주민의견의 필요시설, 이용반경의 소외지역 발생, 평균지표의 부족시설에 해당)

- 공공체육시설 : 서울시 평균값 대비 약 2개소 부족, 주민필요시설로, 소외지역이 발생되어 접근성 및 이용성을 고려한 자치구 단위의 단계별 공급/운영계획 우선수립 필요

▪ 시설공급 고려 대상

- 주차장 : 서울시 지표 대비 부족시설에 속하지 않으나, 일부 지역에 소외지역이 발생하고 있고, 주민의견에서 소규모시설을 필요로 하여 신설보다는 기존 시설의 증축 필요

수요분석 — 주민의견 분석: 주민참여단의 필요시설 요구사항파악 / 보행이용 분석: 보행거리 내 서비스소외 발생 여부파악 / 공급불균형 분석: 서울시 공급 수준(시 평균값) 대비 부족 여부파악

공간관리지침

4. 생활서비스시설

보행이용 분석 (지역 생활서비스시설, 7개 계획항목)

서비스소외지역

구분	공원 (반경 250/500m 차등 적용)	주차장 (노약자 고려 반경 400m 적용)	도서관 (반경 800m 적용)	노인여가복지시설 (노약자 고려 반경 400m 적용)
서비스 소외 지역				
결과	서비스소외지역 발생	서비스소외지역 발생	서비스소외지역 발생	서비스소외지역 발생

구분	청소년아동복지시설 (반경 800m 적용)	보육시설 (노약자 고려 반경 400m 적용)	공공체육시설 (반경 800m 적용)
서비스 소외 지역			
결과	서비스소외지역 발생	서비스소외지역 발생	서비스소외지역 발생

생활서비스시설	서비스 소외지역	이용 반경
공원	일부 발생	250/500
주차장	일부 발생	400
도서관	일부 발생	800
노인여가복지시설	전역 발생	400
청소년 아동복지시설	일부 발생	800
보육시설	일부 발생	400
공공체육시설	일부 발생	800

이용반경 서비스소외지역에 의한 **보행이용 분석 결과**

- 노인여가복지시설은 생활권 전역에 소외지역 분포, 자치구의 단계별 공급계획 수립 통해 체계적 공급을 요함
- 공원, 주차장, 도서관, 보육시설, 공공체육시설은 일부지역에 서비스소외지역이 발생
- 청소년아동복지시설은 비교적 좁은 지역에 서비스소외지역이 발생하고 있으며 소외지역 인근 한빛맹학교를 활용하는 방안을 검토

공간관리지침

4. 생활서비스시설

공급 불균형 분석 (지역 생활서비스시설, 7개 계획항목)

구분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공체육 시설
평균 지표		시설면적(ha)/ 인구1천명	노외 공영주차장 면/ 10세대	시설개소/ 인구 1만명	시설개소/ 65세이상 고령자 1천명	시설개소/ 청소년 인구 1천명	시설개소/ 5세미만 1백명	시설개소/ 인구 1만명
서울시평균값 (자치구평균값)		1.31 (0.48)	0.16 (0.14)	0.93 (1.60)	0.05 (0.04)	0.33 (0.40)	1.61 (1.71)	0.41 (0.35)
미아 생활권		1.59	0.21	1.29	0.09	0.40	1.62	0.13
	인구현황	77,410명	33,325세대	77,410명	10,761명	14,858명	2,593명	77,410명
	시설현황	123.1ha	713면	10개소	1개소	6개소	42개소	1개소
결과		충분	충분	충분	충분	충분	충분	부족

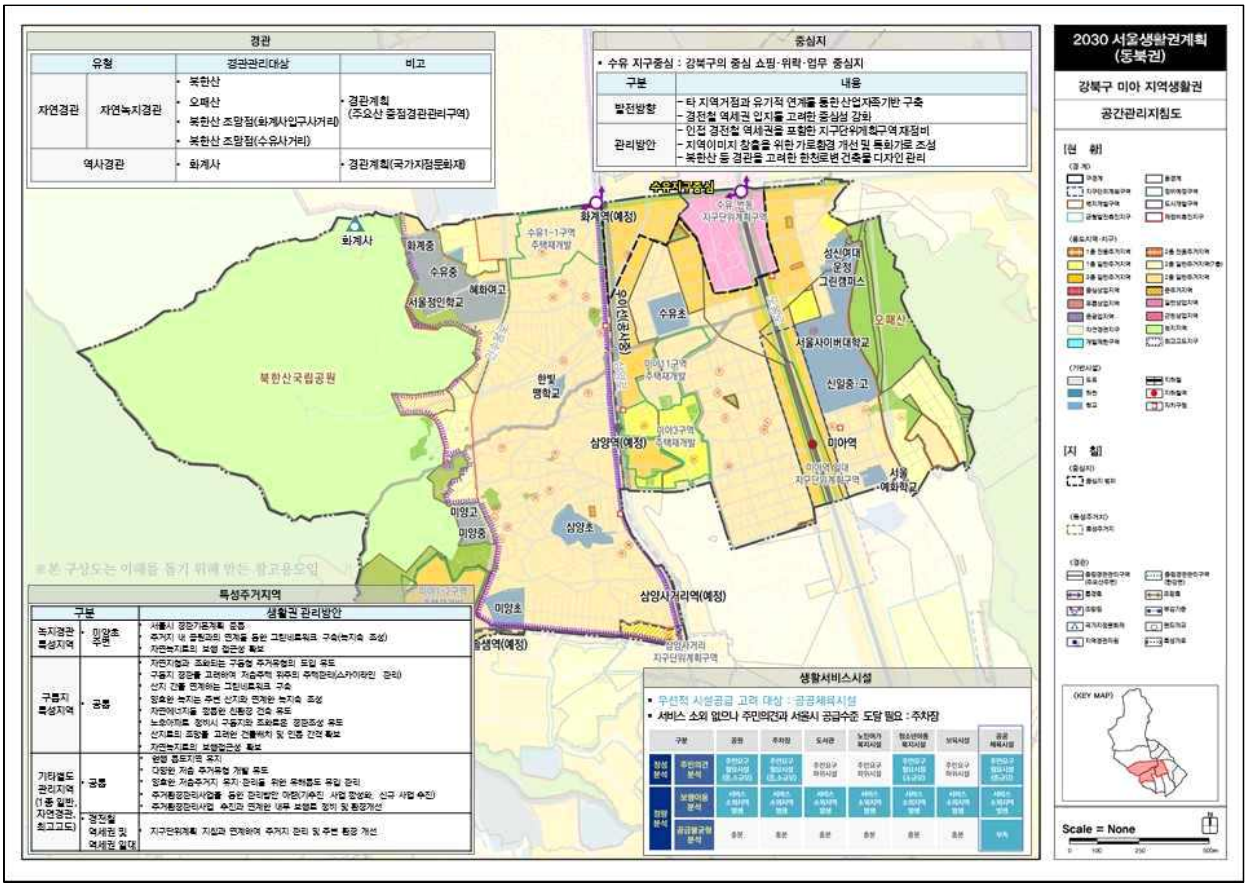
평균 지표에 의한 **공급 불균형 분석결과**

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

* 인구 및 세대수 출처 : 2014년 서울통계 기준 / 시설 개소 및 면적 출처 : 서울시 GIS 데이터(각 소관부서 제공)

* 공원의 경우 해당 지역생활권의 지리적 특성을 감안하여 '세부 분석 제외 대상 ' 인 북한산(녹지지역) 등을 공원의 시설면적에 포함하여 〈공급 불균형분석〉을 실시 함

[공간관리지침도]



8) 강북구 주거지정비 기본계획



(2-4) 소생활권

수유전통시장, 상업지역 등 연계

주거·상업 복합 생활권

- 수유전통시장 정비사업 및 수유57-21일대 모아타운 제안
  - 사업추진 시 삼양로74길 도로 확폭 및 공영주차장, 공원 조성
- 미아215-108일대 모아타운 제안, 동·서간 도로 연결
  - 삼양로74길, 68길, 솔매로 등 동서간 도로 연결 개선
- 상업지역 및 삼양로·도봉로변 가로활성화용도 배치
  - 가로활성화용도 배치를 통한 보행 및 활동성 강화

구분	항목	적용사항
정비사업 구역계	정형화	• 모아타운(제안) 및 신통(제안) 구역 가로·블록 단위로 구역계 정형화 (미아동165-54, 215-108, 수유동57-21)
	주변지역 정합성	• 미아11, 미아3재개발 도로확폭 계획과 연계하여 삼양로68길, 58길, 74길 도로 확폭
도로	교통·보행개선	• 삼양로~도봉로 연결하는 삼양로68길, 74길, 58길 (15m 확폭) • 덕릉로28길 (10m확폭), 도봉로76길(12m확폭) • 모아타운(제안)구역 내부도로 8~10m 확폭
자연도시 (그린웨이)	생활권공원	• 시장정비사업 남측 보행 결절점 부근 공원 조성 • 그린웨이와 인접하여 공원 추가조성
	저층부 녹지축	• 미아동215-108일대, 수유동57-21일대 주요 가로변 그린웨이 조성
	가로수 식재	• 삼양로, 도봉로변 열린녹지공간(3~5m) 및 가로녹화 조성
자연경관	통경축	• 미아역 조망점 부근 통경축 확보
	스카이라인	• 주요 간선변 저층·중층 주동 혼합 배치 권장
생활SOC	우선설치	• 수유1동, 미아동 부족시설인 문화·주민시설 우선공급
	설치위치	• 보행 결절점, 그린웨이 인접 부근 공원, 주민문화시설, 공영주차장 조성



라. 관련법규 검토

1) 도시 및 주거환경정비법

관련법규	주요내용
제2조 (정의)	• 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업.
	• "공동이용시설"이란 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 말함 - 공동으로 사용하는 구판장·세탁장·화장실 및 수도 - 탁아소·어린이집·경로당 등 노유자시설 - 관리사무소, 경비실, 보안·방범시설 등 마을의 안전 및 공동이용관리를 위해 필요한 시설 - 주민운동시설, 도서관 등 주민공동체 활동을 위한 복리시설 - 마을공동구판장, 마을공동작업소 등 주민 소득원 개발 및 지역 활성화를 위해 필요한 시설 - 쓰레기수거 및 처리시설 등 마을의 환경개선을 위해 필요한 시설 -「노인복지법」 제38조제1항제2호에 따른 주·야간보호서비스를 제공하는 재가노인복지시설과 장애인복지시설
령 [별표1] (정비계획의 입안 대상지역)	• 재개발사업을 위한 정비계획은 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 60퍼센트(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구에서 재개발사업을 위한 정비계획을 입안하는 경우에는 50퍼센트로 하며, 재정비촉진지구 외의 지역의 경우에는 50퍼센트 이상 70퍼센트 이하의 범위에서 시·도조례로 증감할 수 있다) 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 이 경우 순환용주택을 건설하기 위하여 필요한 지역을 포함할 수 있다. - 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역 - 노후·불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 60퍼센트(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구에서 재개발사업을 위한 정비계획을 입안하는 경우에는 50퍼센트로 하며, 재정비촉진지구 외의 지역의 경우에는 50퍼센트 이상 70퍼센트 이하의 범위에서 시·도조례로 증감할 수 있다) 이상이거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역 안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역 - 인구·산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역 - 해당 지역의 최저고도지구의 토지(정비기반시설용지를 제외한다)면적이 전체 토지면적의 50퍼센트를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물이 해당 지역 건축물의 바닥면적합계의 3분의 2 이상인 지역 - 공장의 매연·소음 등으로 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는 공업지역 또는「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 도시형공장이나 공해발생정도가 낮은 업종으로 전환하려는 공업지역 - 역세권 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서「주택법」 제20조에 따라 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발을 통한 주택 건설·공급이 필요한 지역 -「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제4호에 따른 방재지구가 해당 지역 전체 토지면적의 2분의 1 이상인 지역 -「건축법」 제2조제1항제5호에 따른 지하층의 전부 또는 일부를 주거용도로 사용하는 건축물의 수가 해당 지역 전체 건축물의 수의 2분의 1 이상인 지역 - 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역이거나 인구가 과도하게 밀집되어 있고 기반시설의 정비가 불량하여 주거환경이 열악하고 그 개선이 시급한 지역 - 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생 시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역
제8조 (정비구역의 지정)	• 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “정비구역의 지정권자”라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있음

관련법규	주요내용
제8조 (정비구역의 지정)	• 제1항에도 불구하고 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우에는 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정할 수 있음 • 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있음 • 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접 제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있음 • 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하 제9조, 제11조 및 제20조에서 “구청장등”이라 한다)는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장·광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 함. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 함
제15조 (정비계획 입안을 위한 주민의견 청취 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 함 • 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 봄 • 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있음 • 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 함
제16조 (정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시)	• 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함 • 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 함. 이 경우 지형도면 고시 등에 있어서는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따름 • 정비구역의 지정권자는 정비계획을 포함한 정비구역을 지정·고시한 때에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 함
제9조 (정비계획의 내용)	• 정비사업의 명칭 • 정비구역 및 그 면적 • 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 • 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 • 공동이용시설 설치계획 • 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 • 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 • 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 • 세입자 주거대책 • 정비사업시행 예정시기 • 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 “주택임대관리업자”라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 “임대관리 위탁주택”이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정함 - 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 - 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 -「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 -. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 • 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정함) • 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 - 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 - 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 - 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 - 정비사업의 시행방법 - 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

관련법규	주요내용
제9조 (정비계획의 내용)	- 정비기반시설의 설치계획 - 건축물의 건축선에 관한 계획 - 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 - 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 - 안전 및 범죄예방에 관한 사항 • 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시 · 도조례로 정하는 사항 - 가구 또는 획지에 관한 계획 - 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 "구청장"이라 한다)은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다] - 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정) - 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용) - 기존 수목의 현황 및 활용계획 - 인구 및 주택의 수용계획 - 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정) - 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획
령 제7조 (정비계획의 입안 대상지역)	• 주민 또는 산업의 현황 • 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 • 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 • 정비구역 및 주변지역의 교통상황 • 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 • 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 • 그 밖에 시 · 도조례로 정하는 사항 - 거주가구 및 세입자 현황 - 도시관리계획상 토지이용계획 현황 - 토지의 용도 소유자·규모별 현황 - 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황 - 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 - 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 - 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자의 정비구역 지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당) - 기존 수목의 현황 - 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 - 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 - 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 - 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
제10조 (임대주택 및 주택규모별 건설비율)	• 정비계획의 입안권자는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등을 정비계획에 반영하여야 함 -「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택(이하 “국민주택규모 주택”이라 한다)이 전체 세대수의 100분의 90 이하에서 대통령령으로 정하는 범위 - 임대주택(공공임대주택 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택을 말한다. 이하 같다)이 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 30 이하에서 대통령령으로 정하는 범위 • 사업시행자는 제1항에 따라 고시된 내용에 따라 주택을 건설하여야 함
령 제9조 (주택의 규모 및 건설비율)	• 재개발사업의 경우 다음 각 목의 범위 - 국민주택규모의 주택: 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 80 이하 - 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택과 공공임대주택을 말한다. 이하 같다): 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적(법 제54조제1항 또는 법 제101조의5제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수 또는 면적은 제외한다. 이하 이 목에서 같다)의 100분의 20 이하[법 제55조제1항 또는 법 제101조의5제2항 본문에 따라 공급되는 임대주택은 제외하며, 해당 임대주택 중 주거전용면적이 40제곱미터 이하인 임대주택이 전체 임대주택 세대수(법 제55조제1항 또는 법 제101조의5제2항 본문에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다. 이하 이 목에서 같다)의 100분의 40 이하여야 한다]. 다만, 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장이 정비계획을 입안할 때 관할 구역에서 시행된 재개발사업에서 건설하는 주택 전체 세대수에서 별표 3 제2호가목1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 도지사 · 특별자치도지사(이하 “시 · 도지사”라 한다)가 정하여 고시하는 임대주택 비율보다 높은 경우 등 관할 구역의 특성상 주택수급안정이 필요한 경우에는 다음 계산식에 따라 산정한 임대주택 비율 이하의 범위에서 임대주택 비율을 높일 수 있음

관련법규	주요내용
제17조 (정비구역 지정 · 고시의 효력 등)	• 정비구역의 지정 · 고시가 있는 경우 해당 정비구역 및 정비계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정 · 고시된 것으로 봄 • 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 대하여 제9조제1항 각 호의 사항을 모두 포함한 지구단위계획을 결정 · 고시(변경 결정 · 고시하는 경우를 포함함)하는 경우 해당 지구단위계획구역은 정비구역으로 지정 · 고시된 것으로 봄 • 정비계획을 통한 토지의 효율적 활용을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항에 따른 건폐율 · 용적률 등의 완화규정은 제9조제1항에 따른 정비계획에 준용함. 이 경우 "지구단위계획구역"은 "정비구역"으로, "지구단위계획"은 "정비계획"으로 봄
제54조 (재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택 규모 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(이하 이 조에서 "법적상한용적률"이라 한다)까지 건축할 수 있음. - 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 "과밀억제권역"이라 한다)에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업 • 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 "초과용적률"이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니함 - 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하로서 시 · 도조례로 정하는 비율
제55조 (국민주택 규모 주택의 공급 및 인수)	• 사업시행자는 제54조제4항에 따라 건설한 국민주택규모 주택을 국토교통부장관, 시 · 도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등(이하 "인수자"라 한다)에 공급하여야 함 • 제1항에 따른 국민주택규모 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 봄 • 사업시행자는 제54조제1항 및 제2항에 따라 정비계획상 용적률을 초과하여 건축하려는 경우에는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 미리 제1항 및 제2항에 따른 국민주택규모 주택에 관한 사항을 인수자와 협의하여 사업시행계획서에 반영하여야 함 • 제1항 및 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 인수를 위한 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있으며, 인수된 국민주택규모 주택은 대통령령으로 정하는 장기공공임대주택으로 활용하여야 한다. 다만, 토지등소유자의 부담 완화 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 인수된 국민주택규모 주택을 장기공공임대주택이 아닌 임대주택으로 활용할 수 있음 • 제2항에도 불구하고 제4항 단서에 따른 임대주택의 인수자는 임대의무기간에 따라 감정평가액의 100분의 50 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 가격으로 부속 토지를 인수하여야 함

2) 서울특별시 재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(2022.12.12.)

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

3) 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례

<table>
<tr><th>관련법규</th><th>주요내용</th></tr>
<tr><td>제3조
(재개발사업의 구분)</td><td>• 주택정비형 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후 · 불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업
• 도시정비형 재개발사업: 상업지역 · 공업지역 등에서 도시 기능의 회복 및 상권 활성화 등 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 재개발사업</td></tr>
<tr><td>제4조
(노후·불량건축물)</td><td>• 공동주택
- 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조인 공동주택: 별표 1에 따른 기간
<table>
<tr><th>구분
준공년도</th><th>5층 이상 건축물</th><th>4층 이하 건축물</th></tr>
<tr><td>1981. 12. 31. 이전</td><td>20년</td><td>20년</td></tr>
<tr><td>1982</td><td>22년</td><td>21년</td></tr>
<tr><td>1983</td><td>24년</td><td>22년</td></tr>
<tr><td>1984</td><td>26년</td><td>23년</td></tr>
<tr><td>1985</td><td>28년</td><td>24년</td></tr>
<tr><td>1986</td><td rowspan="6">30년</td><td>25년</td></tr>
<tr><td>1987</td><td>26년</td></tr>
<tr><td>1988</td><td>27년</td></tr>
<tr><td>1989</td><td>28년</td></tr>
<tr><td>1990</td><td>29년</td></tr>
<tr><td>1991. 1. 1. 이후</td><td>30년</td></tr>
</table>
• 공동주택 이외의 건축물
- 철근콘크리트·철골콘크리트·철골철근콘크리트 및 강구조 건축물(「건축법 시행령」 별표 1 제1호에 따른 단독주택을 제외한다): 30년
- 이외의 건축물: 20년
• 영 제2조제2항제1호에 따른 노후 · 불량건축물은 건축대지로서 효용을 다할 수 없는 과소필지 안의 건축물로서 2009년 8월 11일 전에 건축된 건축물을 말함</td></tr>
<tr><td>제6조
(정비계획 입안대상지역 요건)</td><td>• 영 [별표 1] 제2호바목에 따른 역세권에 대하여 입안하는 도시정비형 재개발구역(도시정비형 재개발사업을 시행하는 구역을 말한다. 이하 같다)은 다음 각 목에 해당하는 지역에 수립함
- 역세권은 철도역의 승강장 경계로부터 반경 500미터 이내의 지역을 말한다.
- 가목에도 불구하고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역은 역세권에서 제외한다. 다만, 서울특별시 도시계획위원회 심의를 거쳐 부득이하다고 인정하는 경우에는 예외로 한다.
1) 전용주거지역 · 도시자연공원 · 근린공원 · 자연경관지구 및 최고고도지구(김포공항주변 최고고도지구는 제외한다)와 접한 지역
2) 「경관법」제7조에 따른 경관계획상 중점경관관리구역, 구릉지 및 한강축 경관형성기준 적용구역
-노후 · 불량건축물의 수가 대상지역 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지역</td></tr>
<tr><td>제10조
(정비계획의 입안 제안)</td><td>• 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 50퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 함
• 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 때에는 규칙에서 정한 입안 제안 신청서에 영 제12조제1항에 따른 정비계획도서, 계획설명서, 제7조 각 호에 따른 정비계획 입안 시 조사내용 및 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 구청장에게 제출함
• 법 제14조제1항제6호에 따라 정비계획의 변경을 요청하는 경우 직접 동의서를 받는 방법 외에 총회(주민총회를 포함한다)에서 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다)의 3분의 2이상 찬성으로 의결될 경우에도 토지등소유자의 3분의 2 이상 동의를 받은 것으로 봄
• 정비계획의 입안에 따른 토지등소유자의 동의자 수의 산정방법 등은 영 제33조에 따름</td></tr>
<tr><td>제30조
(국민주택규모 주택 건설비율 등)</td><td>• 법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 "시 · 도조례로 정하는 비율"은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말함
• 법 제55조제4항에 따라 인수한 장기공공임대주택의 임차인 자격 및 입주자 선정에 관한 사항은 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 시행규칙」에서 정할 수 있음</td></tr>
</table>

4) 서울특별시 도시계획 조례

관련법규	주요내용
제54조 (용도지역안에서의 건폐율)	• 제1종일반주거지역 : 60퍼센트 • 제2종일반주거지역 : 60퍼센트 • 제3종일반주거지역 : 50퍼센트 • 준주거지역 : 60퍼센트
제55조 (용도지역안에서의 용적률)	• 제1종일반주거지역 : 150퍼센트 • 제2종일반주거지역 : 200퍼센트 • 제3종일반주거지역 : 250퍼센트 • 준주거지역 : 400퍼센트 • 준주거지역에서는「공공주택 특별법」제2조제1호가목에 따른 임대주택 추가 확보시(증가하는 용적률의 2분의1에 해당하는 용적률) 500퍼센트 이하로 함

5) 역세권 장기전세주택 건립 운영 기준(2026.03.06)

3-1-1. 용적률 적용체계

구분	1차 역세권					2차 역세권			역세권
현재 용도지역	제2종 일반주거 (7층이하 포함)	제3종 일반주거	제2종 일반주거 (7층이하 포함)	제3종 일반주거	준주거	제2종 일반주거 (7층이하 포함)	제3종 일반주거	준주거	준공업
변경 후 용도지역	제3종일반주거		준주거			제3종 일반주거		준주거	준공업
기준용적률	190 (210)	210 (230)	190 (210)	210 (230)	300 (320)	190 (210)	210 (230)	300 (320)	210 (230)
상한(정비계획) 용적률	250	250	250	250	400	250	250	400	250
법적상한 용적률	300		500(비중심지) ~ 700(중심지)*			300	300	500	400

- 전용면적 60㎡이하 소형주택을 추가 공급(용적률의 20%이상)하는 경우 20%
- 지가에 따른 보정값(1.0~2.0)을 적용하여 최대 10%이내(직선보간법)
- 하나의 사업대상지 안에서 2개 이상의 용도지역이 혼재된 경우에는「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제84조제1항에 따라 용적률을 적용함
- 용적률 인센티브 적용은 [별표1] 기준을 따르며, 완화(상한용적률 - 기준용적률 또는 법적상한용적률 - 상한용적률)된 용적률의 1/2 이상을 장기전세주택으로 공급하여야 함

[별표2] 용도지역 변경 검토기준

- 사업대상지의 용도지역을 변경하려는 경우 관련 위원회에서 일반주거지역을 제3종일반주거지역 또는 준주거지역으로 다음 각 기준에 따라 변경할 수 있다. 다만, 주변 여건과 토지의 효율적 이용 등의 이유로 위원회에서 부득이하다고 인정하는 경우 제한적으로 변경할 수 있음
  (1) 1차 역세권의 대상지는 준주거지역까지 변경할 수 있음
  (2) 2차 역세권의 대상지는 현행 용도지역 유지를 원칙으로 하되, 인접지역 현황 등을 고려하여 관련 위원회의 심의를 통해 제2종일반주거지역(7층이하)를 제2종일반주거지역으로 완화 적용할 수 있음
  (3) 도시자연공원구역, 근린공원, 자연경관지구, 최고고도지구 및 전용주거지역 등과 접한 경우 용도지역 변경은 원칙적으로 제한하나, 주변과 조화로운 단지 계획 등으로 위원회 인정시 완화 가능

마. 잠재력 및 개발전망 분석

1) 대상지 잠재력

- 입지여건
  - 사업대상지는 강북구청으로부터 남측으로 약 1.5㎡에 입지
  - 사업대상지 인근 도봉로변으로 미아역일대 지구단위계획구역이 결정되어 있음
- 주요시설
  - 사업대상지는 서측 도봉로(30m)를 통해 북측으로 도봉구와 의정부로 남측으로 성북구와 연결됨
  - 도봉로에 버스중앙차로를 통해 대중교통의 이용이 용이함
  - 사업대상지는 4호선 미아역이 위치한 역세권 지역으로 대충교통의 이용이 용이함
  - 사업대상지 1km내에 화계초등학교, 서울애화학교(청각장애 및 지적장애학생)가 위치하고 신일중고등학교, 서울사이버대학교, 성신여자대학교 등이 입지하여 교육여건 우수
  - 사업대상지 북동측으로 오패산에 오동근린공원이 입지하여 우수한 자연환경을 보유한 저층주거지임

2) 개발전망 분석

- 노후불량한 주택으로 인한 열악한 주거환경 개선 및 주민들의 삶의 질을 향상
  - 주변지역의 개발추세에 적정 대응하는 주거환경 개선
- 오패산의 자연경관과 조화를 이루는 주거지 조성
  - 주변의 자연요소와 상호 유기적으로 연계될 수 있는 환경 친화적인 주거단지 조성
  - 산지로의 조망을 고려한 건물배치 및 인동간격 확보
- 미아역세권의 활성화
  - 미아역 1차역세권에 입지하여 주변 상권 활성화
- 장기전세주택 공급 확충
  - 사업대상지내 장기전세주택을 확보하여 지역주민의 주거안정 도모

바. 종합분석

구 분	현 황	계 획 방 향
상위계획	• 2040 서울도시기본계획상 동북권 생활권 계획에 속하며 미아 지역중심과 가장 근접함 • 2025 서울특별시 도시.주거환경정비 기본계획상 미아 주거생활권에 해당하며 주변지역과의 연계하여 주거환경 관리 • 2030 서울생활권계획상 동북권 중 동북2권 권역생활권에 해당하며 미아 지역생활권계획에 속해있으며 미아역 일원은 역세권 중심기능 연계를 통한 지역 활성화	• 주변 개발사업과 연계한 도시공간 형성 • 입지적 특성을 살린 종합적이고 체계적인 개발을 위해 합리적인 토지이용을 통한 계획의 현실화
입지여건	• 사업대상지는 강북구청으로부터 남측으로 약 1.5km에 입지 • 사업대상지 인근 도봉로변으로 미아역일대 지구단위계획구역이 결정되어 있음 • 사업대상지는 서측 도봉로(30m)를 통해 북측으로 도봉구와 의정부로 남측으로 성북구와 연결됨 • 도봉로에 버스중앙차로를 통해 대중교통의 이용이 용이함 • 사업대상지는 4호선 미아역이 위치한 역세권 지역으로 대중교통의 이용이 용이함 • 사업대상지 1km내에 화계초등학교, 서울애화학교(청각장애 및 지적장애학생)가 위치 하고 신일중고등학교, 서울사이버대학교, 성신여자대학교 등이 입지하여 교육여건 우수 • 사업대상지 북동측으로 오패산에 오동근린공원이 입지하여 우수한 자연환경을 보유한 저층주거지임	• 기존 기반시설과 연계한 효율적인 토지이용 계획 • 택지공급을 위해 충분한 주거용지 확보
대상지 현 황	• 사업대상지 평균표고는 45m, 최저표고는 41m, 최고표고는 50.0m임 • 사업대상지 평균경사는 2.5˚, 최저경사는 0.5˚, 최고경사는 5.2˚임 • 대상지 건축물은 총74동으로 전체 유허가동임 • 대상지 용도지역은 제2종일반주거지역(7층이하)임	• 주거환경개선 및 양호한 도시경관 조성 • 대상지 개발을 통하여 쾌적한 주거환경 조성으로 도시 미관 및 주변지역과 조화되는 정주공간 계획

[현황종합분석도]



[주변지역 개발현황]

(완료)

① 미아현대아파트(99세대/13층/92.12.)
② 북서울자이폴라리스(1,246세대/22층/24.08)
③ 미아삼성래미안1차(56세대/14층/06.11)
④ 오동공원현대홈타운(97세대/18층/01.09)
⑤ 번동금호어울림(284세대/20층/98.06)
⑥ 해모로아파트(78세대/20층/03.07)

(진행중)

① 미아역세권활성화(600%/260세대/24층/23.00.착공)
② 미아동 258일대 재개발(250%/4,236세대/25층/25.04.공람)
③ 번동 148일대 재개발(250%/3,125세대/29층/25.04.공람)
④ 미아동 130일대 재개발
(300%/2,019세대/39층/24.12.신통후보지 선정)
⑤ 미아동9-2구역 재건축
(229%/1,771세대/25층/23.08.사업시행인가)
⑥ 삼양사거리 역세권 도시정비형 재개발
(431%/630세대/38층/25.04.구역지정)

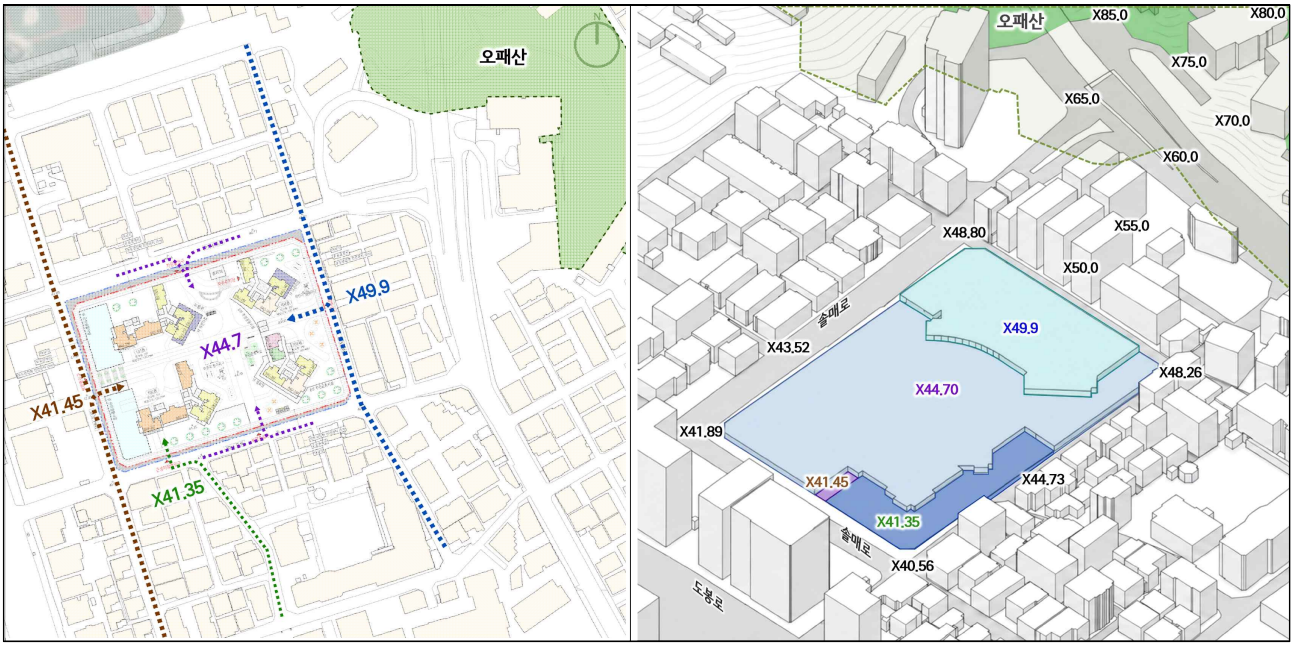
3. 계획의 기본구상

가. 기본방향

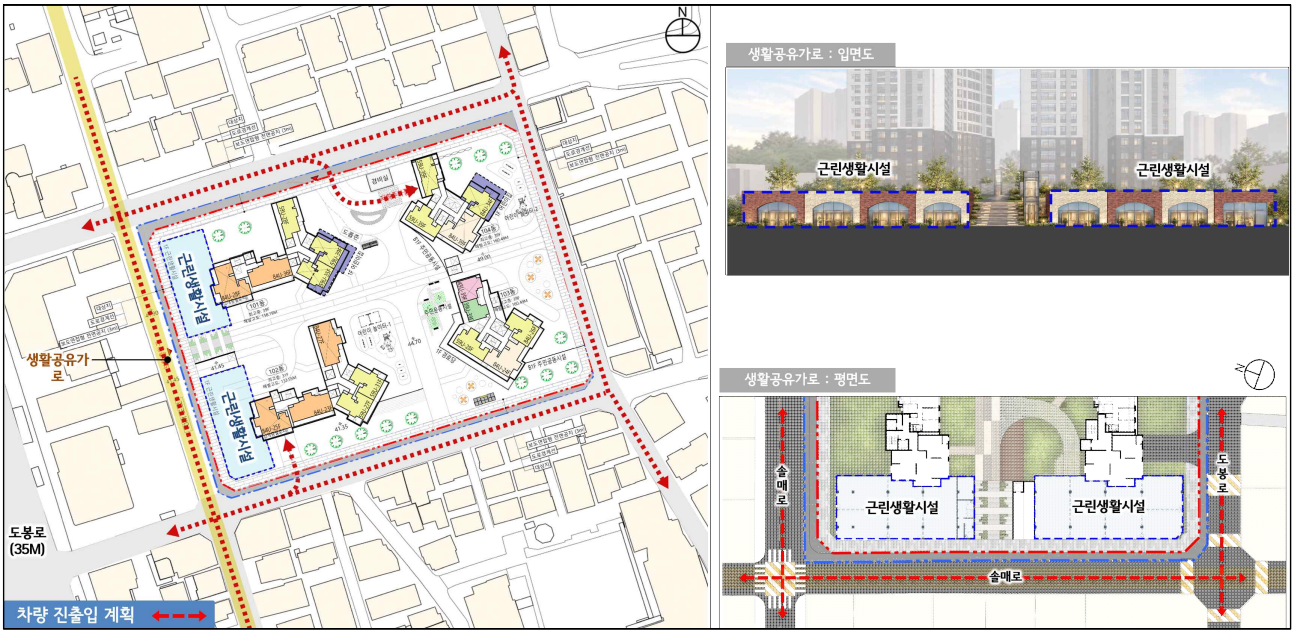
- 효율적인 토지이용을 위한 계획 수립
- 주택 및 임대주택 공급 등을 통한 공공성 확보
- 노후된 주택과 열악한 정비기반시설에 대한 주거환경정비

구분	기본방향
구릉지 순응형 주거복합단지 조성	• 오패산에 접한 구릉지 지역은 주변 경관을 고려하여 층수계획 수립 • 지형에 순응하는 건축배치계획 수립
근린생활시설과 커뮤니티 조성을 통한 가로 활성화	• 역세권 주변 여건 및 연계성을 고려한 효율적인 토지이용계획 및 가로망, 진출입 계획 • 도봉로 이면부 연결도로 측에 근린생활시설을 배치해 가로활성화 도모
교통체계 개선을 통한 인근 녹지 접근성 및 연계성 강화	• 초, 중, 고 통학로를 고려하여 기존도로 확폭으로 보행안전 및 교통흐름 개선 • 도로 확폭으로 생활가로 활성화 유도 및 인근 녹지 접근성 강화

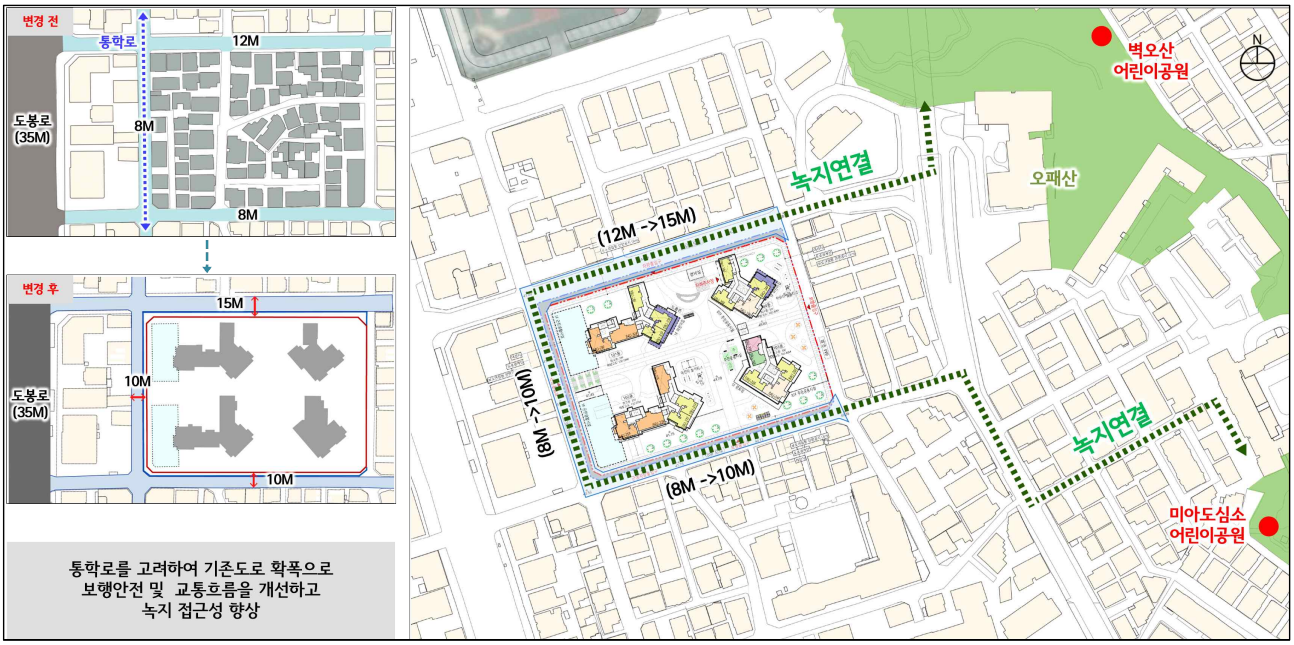
■ 구릉지 순응형 주거복합단지 조성



■ 근린생활시설과 커뮤니티조성을 통한 가로 활성화



■ 교통체계 개선을 통한 인근 녹지 접근성 및 연계성 강화



나. 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

1) 계획지표 설정

■ 인구 설정 기본방향

- 주거환경의 질적 향상과 상위계획상 인구계획의 안정적 수용
- 관련 법규 및 규정에 따른 국민주택규모 주택 건설 계획 수립

■ 기준 설정

- 국토교통부「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(2022.12.11.)」적용
- 서울특별시「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(2022.12.12.)」적용
- 「도시 및 주거환경정비법 제54조」재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율 적용
- 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50%에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설

[재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율]

구 분	건설비율 기준	비 고
국민주택규모의 주택 (전용 85㎡이하)	주택 전체 세대수의 80% 이상	과밀억제권역
	법 제54조의 국민주택규모 주택의 공급 초과용적률 50%	
임대주택	세대수의 15% 또는 연면적의 10%	제54조제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수 또는 면적은 제외
	전체 임대주택 세대수의 30%이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 주거전용면적 40㎡ 이하 건설	

2) 인구, 세대수 및 주택규모별 배분계획

- 공급평형은 60㎡이하 399세대(67.1%), 60㎡초과 196세대(32.9%)로 총 595세대로 계획하였으며, 계획인구는 세대당 인구 2.01인/세대를 적용 약 1,196인으로 설정

구 분		세 대 규 모			비 고
		합 계	60㎡이하	60㎡초과	
인 구 (인)		1,196	802	399	2.01인/세대
세대수	세대수(세대)	595	399	196	-
	비율(%)	100.0	67.1	32.9	-

다. 개발 기본구상

1) 계획의 목표

■ 계획구역 및 주변 지역 토지이용의 합리화와 적정 개발 유도

- 노후.불량한 저층 단독주택지 재개발을 통한 도시 내 주거환경 개선
- 정비기반시설의 확충으로 편리하고 쾌적한 정주 공간 조성
- 정비구역 및 주변 지역의 기반시설 용량에 부합하는 적정 개발유도
- 무분별한 개발 규모 확대에 대하여 관련 법규, 도시기반시설, 도시경관 등을 종합적으로 고려하여 개발 가능 규모 조절

2) 중점착안사항

미 래 상	중 점 착 안 사 항
주변지역 주민의 요구에 적극적 대응이 가능한 주거단지	주거환경의 변화에 따른 탄력적 대응이 가능하도록 공공성의 유지관리가 가능한 주거단지 조성
여건변화를 감안한 미래지향형 주거단지	변화 예측에 따른 주거유형 제시 자원절약형 주거단지 조성
기반시설용량과 개발용량이 조화된 시범적 주거단지	기반시설 확충.정비 주변지역 개발사업에 시범적 모델제시

3) 기본구상

구분	기본구상
토지이용구상	• 계획구역 및 주변지역의 생활편익시설 등 부족한 기반시설 확충 • 주동배치는 지형 및 주변현황을 고려하여 합리적인 배치 도모
교통처리구상	• 계획구역 내 주동과 진출입구 주요시설을 연결하는 보행동선 구축 • 단지 내 차량의 지상통행을 최소화할 수 있도록 구상 • 보행의 안전성을 확보하고 차량동선과 상충되는 구간은 보행이 우선하는 교통처리구상 • 원활한 교통처리를 위한 보도 및 도로계획 구상
녹지처리구상	• 오픈스페이스 조성으로 보행동선의 단조로움 탈피하고 휴식 공간 제공

4. 부문별 정비계획

가. 계획의 수립방향

1) 계획의 목표

■ 도시 주거환경의 정비.개선 및 국민주택규모 주택 공급

- 노후.불량한 재개발사업을 통한 도시 내 주거환경 개선
- 정비기반시설 확충으로 편리하고 쾌적한 정주 공간 조성 및 서민 주거안정에 기여 하고자 국민주택규모 주택 건설

■ 계획구역 및 주변지역 토지이용의 합리화와 적정 개발 유도

- 정비구역 주변 지역의 기반시설 용량에 부합하는 적정 개발 유도
- 무분별한 개발 규모 확대에 대하여 관련 법규, 도시기반시설, 도시경관 등을 종합적으로 고려하여 개발가능 규모 조절

2) 계획의 수립방향

상위계획과의 정합성 확보	• 기성 시가지의 계획적인 관리방안 마련 • 재개발사업을 통한 노후 주택지의 계획적 정비 추진 • 도시발전에 기여하는 양질의 주택공급과 일정 수준의 주거환경 확보
양호한 주거공간 확보	• 보조간선도로와 연계된 교통체계 마련 • 자연환경을 고려한 계획을 통하여 양호한 경관이 형성되도록 유도 • 대상지와 주변 지역의 보행 연계성 강화 및 토지 이용 효율성 제고

나. 정비사업의 시행에 관한 계획

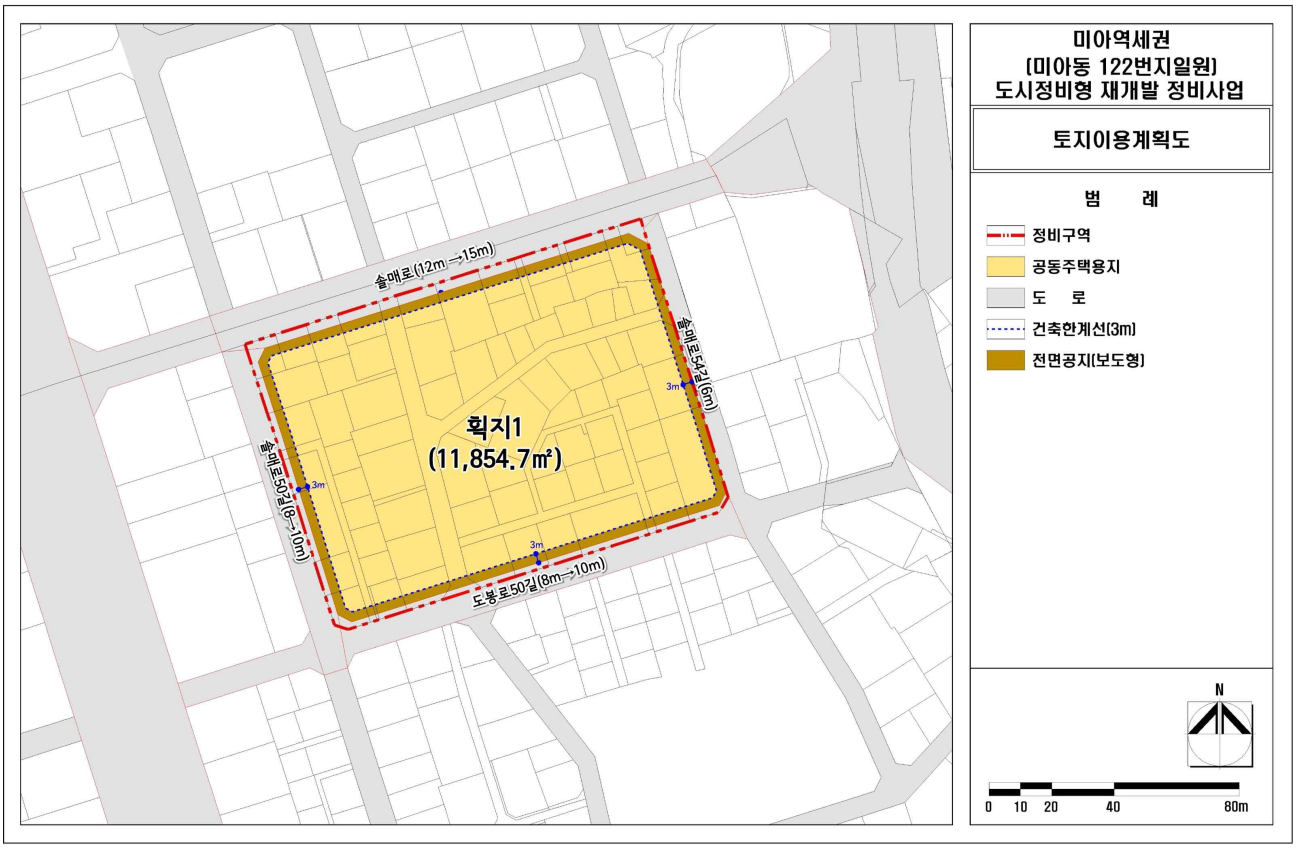
구 분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	미아역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업	서울특별시 강북구 미아동 122번지 일원	-	증)12,775.9	12,775.9	-

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
도시 및 주거환경정비법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따름	정비구역 지정고시가 있은 날부터 4년 이내	정비사업조합	기존 : 320세대 계획 : 595세대 증가 : 275세대	-

다. 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증)12,775.9	12,775.9	100.0	-
정 비 기 반 시 설 등	소 계	-	증)921.2	921.2	7.2	-
	도 로	-	증)921.2	921.2	7.2	-
획 지	소 계	-	증)11,854.7	11,854.7	92.8	-
	획지 1	-	증)11,854.7	11,854.7	92.8	-

[토지이용계획도]



라. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100%
- 추정비례율 : 115.39%
  ⇒ (4,144억 - 3,182억) / 834억 × 100 ≒ 115.39%
  - 총 수입 추정 : 4,144억
  - 총 지출 추정 : 3,182억
  - 종전자산총액 추정 : 834억

추정 분담금 산출

	종전자산	1억 원	2억 원	3억 원	5억 원	11.5억 원	20억 원
	비례율	115.39%					
주택형	권리가액 / 조합원분양가	115,390	230,780	346,170	576,950	1,326,985	2,307,800
39	554,600	439,210	323,820	208,430	-22,350	-772,385	-1,753,200
45	632,200	516,810	401,420	286,030	55,250	-694,785	-1,675,600
59	818,400	703,010	587,620	472,230	241,450	-508,585	-1,489,400
84	1,025,900	910,510	795,120	679,730	448,950	-301,085	-1,281,900

※ 양수는 부담금 발생(조합에 납부), 음의 분담금은 환급금발생임.

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따른 변경이 예정되어 있음

마. 용도지역에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		12,775.9	-	12,775.9	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	12,775.9	감)11,854.7	921.2	7.2	-
	준주거지역	-	증)11,854.7	11,854.7	92.8	-

■ 용도지역별 변경사유서

도면 표시번호	위치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
-	강북구 미아동 122번지 일원	제2종 일반주거지역 (7층이하)	준주거지역	11,854.7	500% 이하	• 미아역(4호선)으로부터 1차역세권에 포함되는 지역으로 역세권 활성화 및 장기전세주택 건립에 따른 용도지역 변경

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

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	A	12	국지 도로	140	미아동 122-1	미아동 197-13	일반도로	-	수유토지구획정리사업지구 서울특별시고시제1969-141호 (1969.06.19.)	-
변경	중로	2	A	15	국지 도로	140	미아동 122-1	미아동 197-13	일반도로	-	-	-
기정	소로	2	A	8	국지 도로	108	미아동 125-22	미아동 121-18	일반도로	-	수유토지구획정리사업지구 서울특별시고시제1969-141호 (1969.06.19.)	-
변경	소로	1	A	10	국지 도로	105	미아동 125-22	미아동 121-18	일반도로	-	-	-
기정	소로	2	B	8	국지 도로	126	미아동 124-1	미아동 125-14	일반도로	-	수유토지구획정리사업지구 서울특별시고시제1969-141호 (1969.06.19.)	-
변경	소로	1	B	10	국지 도로	126	미아동 124-1	미아동 125-14	일반도로	-	-	-

※ 사업대상지는 수유토지구획정리사업지구이므로 기존 현황도로를 기정도로로 조서를 작성함

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-A	중로2-A	• 확폭 12m→15m	• 사업구역에 포함되는 도로 3m확폭
소로2-A	소로1-A	• 확폭 8m→10m	• 사업구역에 포함되는 도로 2m확폭
소로2-B	소로1-B	• 확폭 8m→10m	• 사업구역에 포함되는 도로 2m확폭

사. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			비 고(㎡)
			기 정	변 경	변경후	
신설	경로당	획지1	-	증)330.0	330.0	-
	어린이집		-	증)330.0	330.0	-
	어린이놀이터		-	증)810.0	810.0	-
	작은도서관		-	증)158.0	158.0	-
	다함께돌봄센터		-	증)70.0	70.0	-
	주민운동시설		-	증)270.0	270.0	-
	기타 주민공동시설		-	증)300.0	300.0	
합계			-	증)2,268.0	2,268.0	-

주) 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) ⇒ 100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대당 2.5㎡를 더한 면적 X 1.25
⇒ 595세대 × 2.5㎡ × 1.25㎡ = 1,859.4㎡이상(의무면적)

아. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구 분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신설	미아역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업	12,775.9	-	-	강북구 미아동 122번지 일원	74	-	-	74	-	-

자. 건축물에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		최고 높이 (층수)	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				정비계획	법적상한		
신설	미아역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업	12,775.9	획지1	11,854.7	미아동 122번지 일원	공동주택	60 이하	217.3	465.1	112m (39층)	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율	• 국민주택규모(85㎡이하) 주택을 전체 세대수의 80% 이상 건립 (100.0%)										
심의완화 사항	• 용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) - 정비계획용적률:217.3% 법적상한용적률:465.1% - 장기전세 용적률 : (465.1% - 217.3%) × 50% = 123.9%										
건축물의 건축선 등에 관한 계획	• 건축한계선 : 도로경계로 부터 3m										

구분(전용면적)	합계	분양주택	임대주택	장기전세주택
계	595(100.0%)	396	43	156
60㎡이하	399(67.1%)	260	43	96
60초과~85㎡이하	196(32.9%)	136	-	60
85㎡초과	0(0.0%)	-	-	-

■ 개발가능(상한)용적률 산정

구 분	산 정 내 용					
토지이용 계 획	계(㎡) (구역면적)	획지(㎡)	정비기반시설 등(㎡)			
		공동주택	Ⓐ 신설되는 정비기반 시설 (도로)	Ⓑ 신설 정비 기반시설내 기존 국공유지	Ⓒ 대지내 용도폐지되는 정비기반시설	Ⓓ 유상매입
	12,775.9	11,854.7	921.2	42.1	931.8	52.7
용적률 인센티브 제공면적(순부담)	• 토지기부채납 Ⓔ = Ⓐ - Ⓑ - Ⓒ + Ⓓ = 0㎡					
기준용적률 완화	• 기준용적률 = 190% + 20% + 7.3% = 217.3%		• 60㎡이하소형주택에따른 용적률 완화 = 211.0% ÷ 472.5% = 44.7% > 20% 소형주택용적률: 25,017.4㎡÷11,854.7㎡×100 = 211% • 지가에 대한 보정값 = 6,302,982 ÷3,650,673 = 1.73 = 7.3% (2025년 서울시 평균공시지가 ÷사업부지 평균지가(지목 상 대지면적)			
상한용적률 산정	• 상한용적률 = 기준용적률×(1+1.3×가중치×a토지) = 217.3%×(1+1.3×0×0) = 217.3%		• 토지기부채납이 0㎡이므로 가중치 및 a토지= 0			

차. 교통 및 동선처리계획

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로		• 사업지 주변도로 정비 및 확폭 - 솔매로 확폭 : B=12.0 → 15.0m, L=132.0m - 솔매로 50길 확폭 : B=8.0 → 10.0m, L=95.0m - 도봉로 50길 확폭 : B=8.0 → 10.0m, L=132.0m
진출입 동선		• 진출입구 교차로 운영계획 수립 - 주변가로 교통소통영향 최소화를 고려하여 솔매로와 도봉로50길 진출입로 계획 : 고원식교차로 설치, 비신호교차로 운영
보행		• 사업지 측 내부 보행공간 확보(보도부속형 전면공지) : B=3.0m 확보
		• 솔매로50길과 도봉로50길 편측 보도 확폭 : B=2.0m
		• 보행동선 단절부 횡단보도 설치
주차시설		• 법정주차대수 : 559대(공동주택 : 551대, 근린생활시설 : 8.5대)
		• 주차수요대수 : 646대(공동주택 : 637대, 근린생활시설 : 9대)
		• 계획주차대수 : 816대(법정대비 : 145.97%, 주차수요대비 : 126.32%대)
교통안전 및 기타		• 사업지 주변 가로구간 생활도로 제한속도 30km/h 적용
		• 비상차량 동선 이동식볼라드 설치
		• 지하주차랑 차량 출입구 경고등(음향기능 포함) 설치
		• 사업지 주변 노면표시 및 교통안전표지판 강화
		• 본 사업과 관련된 교통안전시설의 설치는 관할 경찰서와 사전 협의 후 시행
		• 차량 속도 서행 유도를 위한 과속방지턱 설치

주) 지점은 교통처리계획도 참조

- 이 하 여 백 -

카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

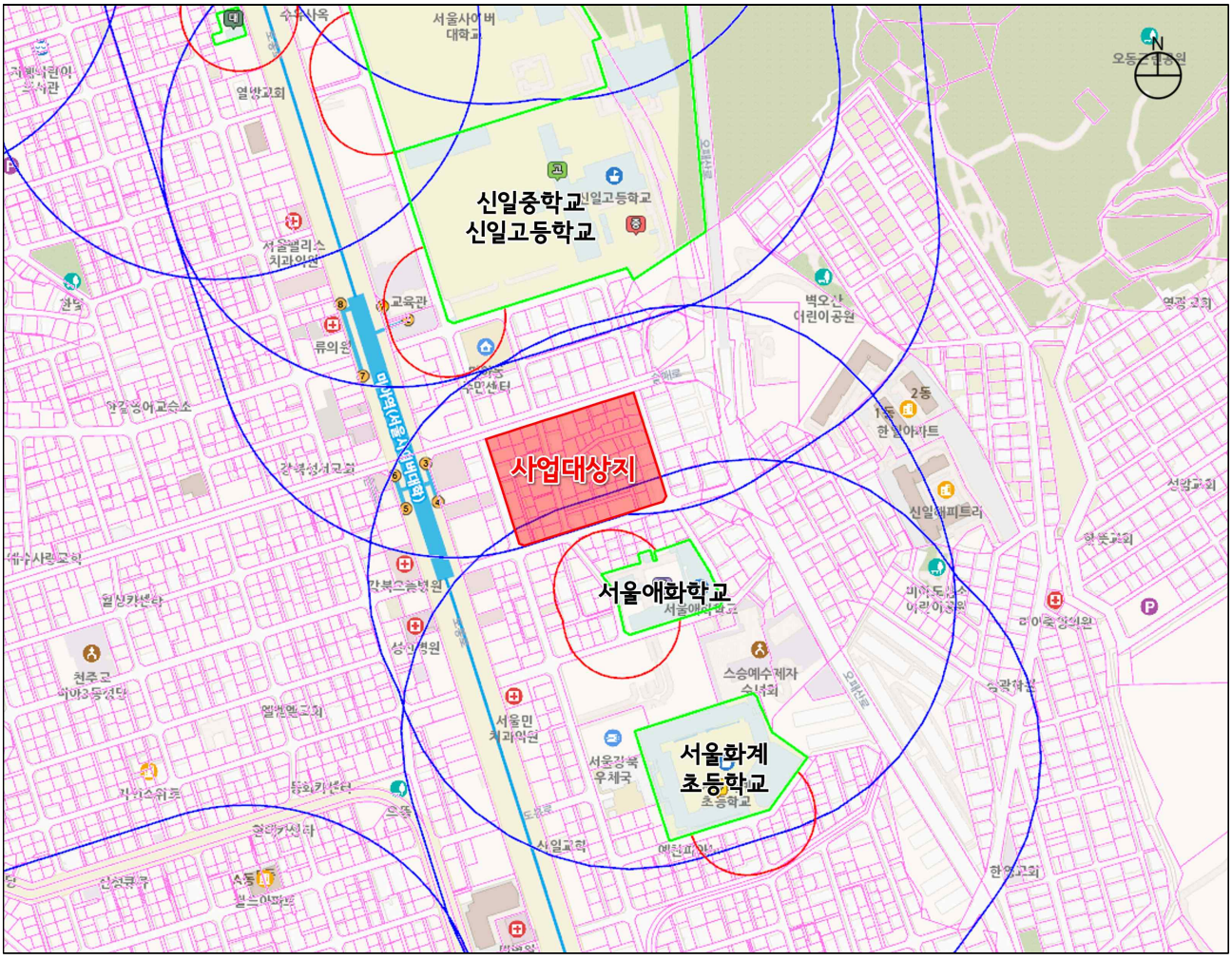
구 분	계 획 내 용		비 고
환경보전	토지이용	• 주변 공동주택단지와의 연계성을 고려한 배치계획 수립 • 녹지공간 최대 확보	-
	대 기 질	• 공해에 강한 대기오염 정화수 식재 • 수관용적인 높은 수종으로 평면적인 식재가 아닌 관목과 교목이 어우러진 입체적인 식재계획을 통해 녹지를 최대한 확보	-
	수 질	• 공사시 가배수로 및 침사지 설치	-
	폐 기 물	• 공사시 이동식 화장실을 설치하고 발생폐유는 수거후 위탁처리 • 지구내에 쓰레기 분리수거함 설치 • 서울시 폐기물 처리계획에 의거한 최종처리	-
	소음,진동	• 진출입로 차량운행시 경적사용 금지 • 진출입로 등에 교통안전시설 설치 • 부지내에 녹지 최대확보	-
재난방지	• 피난 및 응급차량 접근을 위한 동선 확보 • 내구성 있는 건축물이 되도록 하고 내화구조 또는 불연재료 사용 • 녹지대를 충분히 확보하고 투수성 포장재 사용률을 높여 전체적으로 투수면적을 확대함으로써 침수피해에 대응 • 교통사고 피해 감소를 위해 보행자 중심의 도로체계 확립		-

- 이 하 여 백 -

타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황		교육환경 보호에 관한 계획	비 고
북측	신일중학교 신일고등학교	• 교육환경보호구역은 학교나 학교설립예정지의 경계선으로부터 200m 이내에 학교의 보건·위생 및 학습 환경을 보호하기 위하여 교육감이 지정하는 구역으로 • 대상지는 상대보호구역에 위치하고 있으므로 사업시행시 교육감 또는 교육장과 협의하여 관련 규제사항을 준수토록 하겠음	-
남측	서울애화학교 서울화계 초등학교		

[교육환경보호구역]



파. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
74	69	5	74	74	-

나) 거주현황

유형별 주택 동수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	69	320	94	226	644	189	465	-
단독주택	57	196	34	162	394	68	326	-
공동주택	12	124	60	64	250	121	129	-

다) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타 (다중)	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		320	196	30	115	51	124	-	15	109	-
60㎡ 이하	소계	266	154	-	106	48	112	-	14	98	-
	30㎡이하	104	94	-	51	43	10	-	-	10	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	111	49	-	45	4	62	-	8	54	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	51	11	-	10	1	40	-	6	34	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		30	18	10	6	2	12	-	1	11	-
85㎡ 초과	소계	22	22	20	2	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	9	9	8	1	-	-	-	-	-	-
	135㎡초과	12	12	12	-	-	-	-	-	-	-

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		계	조합원/일반분양	임대주택	장기전세주택	비 고
합 계		595	396	43	156	-
60㎡ 이하	소 계	399	260	43	96	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~50㎡이하	77	52	25	-	-
	50㎡초과 ~60㎡이하	322	208	18	96	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		196	136	-	60	-
85㎡ 초과	소 계	-	-	-	-	-
	85㎡초과 ~135㎡이하	-	-	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-

하. 세입자 주거대책

1) 주거이전비 보상

- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제54조(손실보상 등)에 의거 보상
  - 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제13조에 따른 공람공고일 현재 정비구역에 거주하고 있는 세입자 대상

2) 동산이전비 보상

- 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제55조(동산의 이전비 보상 등)에 의거 보상
  - 공익사업시행지구에 편입되는 주거용 건축물의 거주자

3) 추가적인 주거세입자 지원계획

- 각종 인가신청(사업시행, 관리처분) 이전에 구역 내 주거세입자에게 관련사항을 적극 홍보함

거. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

- 정비계획수립에 있어 각종 범죄 유발가능성이 있는 환경요소를 제거하고 주민의 공동체 의식을 고양하여 인간성을 유지·회복시킴으로써 범죄를 예방할 수 있도록 계획하여야 함
- 청소년들이 자연과 더불어 생활할 수 있는 학습·놀이·운동 및 여가공간을 충분히 확보
- 건물이나 시설물 등을 배치할 때에는 자연적 감시가 잘 이루어지도록 하고, 건물이나 공원 등의 시설물(식재, 울타리, 표지 등)은 자연적 접근통제가 잘되도록 하되, 불가피한 경우 CCTV 등의 설치를 고려함
- 이웃과의 공동체 의식을 고취할 수 있도록 각종 공공시설을 공개하여 주민들이 쉽고 편리하게 이용할 수 있도록 계획

[범죄예방 건축기준 고시 (국토교통부고시 제2021-930호, 2021.7.1)]

아파트	범죄예방 기준	비고
출입구	• 출입구는 영역의 위계가 명확하도록 계획하여야 함 • 출입구는 자연적 감시가 쉬운 곳에 설치하며, 출입구 수는 감시가 가능한 범위에서 적정하게 계획하여야 함 • 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 설치하여야 함	
담장	• 사각지대 또는 고립지대가 생기지 않도록 계획하여야 함 • 자연적 감시를 위하여 투시형으로 계획하여야 함 • 울타리용 조경수를 설치하는 경우에는 수고 1미터에서 1.5미터 이내인 밀생 수종을 일정한 간격으로 식재하여야 함	
부대시설 및 복리시설	• 부대시설 및 복리시설은 주민 활동을 고려하여 접근과 감시가 용이한 곳에 설치하여야 함 • 어린이놀이터는 사람의 통행이 많은 곳이나 건축물의 출입구 주변 또는 각 세대에서 조망할 수 있는 곳에 배치하고, 주변에 경비실을 설치하거나 영상정보처리기기를 설치하여야 함	
경비실 등	• 경비실은 필요한 각 방향으로 조망이 가능한 구조로 계획하여야 함 • 경비실 주변의 조경 등은 시야를 차단하지 않도록 계획하여야 함 • 경비실 또는 관리사무소에 고립지역을 상시 관망할 수 있는 영상정보처리기기 시스템을 설치하여야 함 • 경비실·관리사무소 또는 단지 공용공간에 무인 택배보관함의 설치를 권장함	
주차장	• 주차구역은 사각지대가 생기지 않도록 하여야 함. • 주차장 내부 감시를 위한 영상정보처리기기 및 조명은 「주차장법 시행규칙」에 따름 • 차로와 통로 및 동(棟)출입구의 기둥 또는 벽에는 경비실 또는 관리사무소와 연결된 비상벨을 25미터 이내 마다 설치하고, 비상벨을 설치한 기둥(벽)의 도색을 차별화하여 시각적으로 명확하게 인지될 수 있도록 하여야 함 • 여성전용 주차구획은 출입구 인접지역에 설치를 권장함.	
조경	• 주거 침입에 이용되지 않도록 식재하여야 함	
건축물 출입구	• 출입구는 접근통제시설을 설치하여 접근통제가 용이하도록 계획하여야 함 • 출입구는 자연적 감시를 할 수 있도록 하되, 여건상 불가피한 경우 반사경 등 대체 시설을 설치하여야 함 • 출입구에는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간에 식별이 용이하도록 하여야 함 • 출입구에는 영상정보처리기기 설치를 권장함	

너. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적	획 지			비 고
			구분	위 치	면 적	
신설	미아역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발구역	12,775.9	1	강북구 미아동 122번지 일원	11,854.7	공동주택 및 부대복리시설

더. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 모든 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발의무 공공주택은 주택 전체 세대수의 15% 이상 또는 연면적의 10% 이상 건설.
- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 제4항에 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%에 해당하는 면적에 국민주택규모(소형주택)주택을 건설하여야 함.
- 「도시 및 주거환경정비법」 제55조 제1항에 따라 아래 국민주택규모 주택은 장기전세주택으로 서울특별시장에게 공급(매각)하고 그 부속토지는 기부채납 함

1) 재개발 의무 임대주택 건설 계획

계획 기준	• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%이상 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하 ※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 (임대)주택 세대수 제외
산출 근거	• 전체세대수 : 283세대 [595세대 - 312세대(법적상한 증가분 제외)] • 재개발임대주택 건설계획 : 43세대 - 상한용적률에 해당하는 계획세대수(1,531-94세대)의 15%이상 : 283세대 × 15% = 42.45세대 ∴ 43세대 계획 > 42.45세대

건립 규모	세대수	전체 비율	임대주택 비율
합 계	43세대	15.2%	100.0%
39㎡	25세대	8.8%	58.1%
59㎡	18세대	6.4%	41.9%

2) 장기전세주택 건설 계획

계획 기준		• 소형주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 • 소형주택은 공공 목적의 공공임대주택 용도				
법적상한용적률(건축계획)		• 465.1%				
상한용적률		• 217.3%				
소형주택 의무면적	용적률 증가분	• 465.1% - 217.3% = 247.8%				
	증가된 용적률의 50%	• 247.8% × (1/2) = 123.9%				
	의무 연면적	• 123.9% × 11,854.7㎡ = 14,688.0㎡ 이상				
소형주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대수	연면적	비고
		59.95㎡	81.06㎡	96	7,781.76㎡	-
		84.99㎡	115.11㎡	60	6,906.60㎡	-
		합 계		156	14,688.36㎡	> 14,688.0㎡

러. 환경성 검토결과

구분	분야	환 경 현 황	사업시행으로 인한 영향	저 감 방 안
자연환경	기상·기후 및 에너지	○ 기상현황(2023년 기준) - 연간평균기온 : 14.1℃ - 연평균최고기온 : 18.7℃ - 연평균최저기온 : 10.0℃ - 연강수량 : 1,598.8㎜ - 연평균풍속 : 2.3m/s - 연최대풍속 : 18.9m/s ○ 서울특별시 강북구의 경유는 황함유량 0.1%이하, 중유는 황함유량 0.3%이하 사용지역	○ 자연환경 및 생활환경에 미칠 정도의 기상변화는 야기되지 않을 것으로 판단됨. ○ 난방연료 LNG 사용시 연료사용량 : 618.79Nm³/yr	○ 도시의 열섬현상 완화를 위해 사업대상지 내 녹지공관 확대 및 심리적인 쾌적성 제공을 위한 오픈스페이스 공간을 최대한 확보 ○ 상지 내 녹지공간 계획에 따른 생태면적률 확보 ○ 건축물 에너지 기자재 사용시 「고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정」에 해당하는 고효율 인증을 득한 기기를 최대한 설치
	토양 및 지형·지반	○ 표고 : 40~45m 46.9%, 45~50m 53.1% ○ 경사 : 5°미만 75.8%, 5~10° 24.2% ○ 주변 1km 이내에 특이지형이 분포하지 않음. ○ 사업대상지의 지질은 현생누대 중생태 쥐라기의 대보화강암 서울화강암(Jsgr)으로 구성 ○ 수락지맥 동측 약 6.3㎞이격	○ 사업시행 시 대규모 절·성토 및 지형변동 등 지형의 물리적 변화가 발생 ○ 지하층 터파기에 따른 사토의 발생이 예상 ○ 터파기시 지하수 유출 및 주변지역의 지하수위 변화	○ 현 지형을 고려한 계획을 수립하여 지형변동을 최소화 ○ 굴착 및 성토 등으로 발생하는 사토는 온라인상의 흙처리 시스템(토석정보공유시스템(www.tocycle.com))을 이용하여 인근 공사장 등으로 적법하게 처리 ○지하굴착 시 지하수 유출 저감 및 지반안정성 확보를 위한 적절한 흙막이 공법을 선정 시공
	물순환	○ 연간강수량 : 1,598.8㎜ ○ 불투수지역 : 100.0%	○ 우수유출량 : 0.347㎥/sec	○ 도시에서 빗물을 침투 및 저류시킴으로써 자연적인 물순환 체계로 회복하고자 하는 저영향개발(LID)기법 검토 · 반영
	녹지	○ 생태면적률(%) : 35%이상 확보	○ 사업시행 전·후에 따른 녹지 변화 예상	○ 계획시행시 주거시설 주변 조경면적 계획 ○ 투수포장 최대한 활용, 녹지공간 확보
자연환경	휴양 및 여가공간	○ 공원현황 - 자연공원 : 1개소 (북한산 국립공원) - 도시공원 : 66개소 - 기타 : 20개소	○ 휴양 및 여가공간에 미칠 환경적인 영향은 크지 않을 것으로 예상됨	○ 대상지 내 보행 네트워크와 인근 근린공원 산책로 등 외부 휴양공간과의 연계 하도록 계획 ○ 완공 후에는 주민공동시설, 작은 도서관, 주민운동시설 등을 활성화하여 주민 간 교류와 여가활동을 지원
	녹지 및 동·식물	○ 광역적 조사 - 멸종위기야생생물, 천연기념물, 생태축, 야생생물 보호구역, 습지보호지역, 생태자연도 1등급, 보호수 등은 사업대상지에 위치하지 않음	○ 공사시 대상지 내 훼손이 불가피하며, 비산먼지 등의 확산으로 주변식생의 생육 및 생산력 일시적 감소가 예상됨. ○ 육상동물의 경우, 도시 환경에 이미 적응된 종으로서 본 사업시 동물상에 미치는 영향은 미미함 ○사업시행 후 녹지를 확보하여 주변과의 생태적 연계 가능성을 확보하고, 곤충류 및 조류의 이입을 위한 식재계획 수립이 필요	○ 훼손수목 처리와 주기적인 살수, 비산방진망 설치, 세륜·측면 살수시설 설치 등 비산먼지 발생을 저감 ○ 가급적 저소음·저진동 장비를 사용하고, 가설방음판넬 설치 ○녹지공간확보 : 조경면적 3,174.22㎡(법정 15%이상) ○장지 내에 녹지 공간을 조성하여 거점과 핵 역할을 하는 도심내 공원과 그린네트워크 구축을 도모
	비오톱	○사업대상지는 비오톱유형평가 5등급, 개별비오톱평가는 평가제외로 분류	○사업시행 전·후에 따른 비오톱 변화 예상	○사업대상지에 녹지(조경면적 3,174.22㎡)를 계획하여, 동물의 서식공간을 확보할 계획임 ○사업대상지는 시가화지역으로 녹지공간 확충이 필요함에 따라 관련법에 의한 조경녹지를 조성함으로써 인위적이나마 수목을 식재할 계획임

구분	분야	환 경 현 황	사업시행으로 인한 영향	저 감 방 안
생활환경	대기질	○ 대기질 현황 : 대부분 국가 및 서울시 대기환경 기준 만족 - PM-10 : 4~36㎍/㎥ - PM-2.5 : 2~24㎍/㎥ - O_3 : 0.0162~0.0345ppm - NO_2 : 0.0051~0.0197ppm - CO : 0.34~058ppm - SO_2 : 0.0025~0.0033ppm	○ 공사 시 철거공사 및 토공사시 PM-10, PM-2.5, NO_2 발생이 예상 ○ 계획 건축물에서의 실내공기오염(건축자재, 페인트, 접착제 등 건축재료 사용에 따른 휘발성 유기화합물 등 오염물질 발생)	○ 공사시 - 가설방음판넬+방진막 설치 - 살수기 설치, 주기적인 살수 - 야적물 발생시 방진덮개 설치 - 주기적인 도로 청소 실시 - 현장 내 차량운행속도 규제 (20km/h 이하) - 친환경 건설장비 운영 - 고농도 미세먼지 발생시 토공작업 자양 ○ 운영시 - 친환경 건축자재 사용할 경우「실내공기질 관리법」시행규칙 [별표5]의 건축자재 오염물질 방출 기준을 만족하는 제품을 사용
	수질	○ 하천현황 - 배수로 → 정릉천 → 청계천 → 중랑천 → 한강 ○ 지표수질 현황 - BOD 0.4~3.3㎎/L (매우좋음~보통)	○ 공사시 - 우수유출량 : 0.233㎥/sec - 토사유출량 : 10.658ton/일 - 공사인부에 의한 오수발생 ○ 운영시 - 우수계획을 수립하여 주변 우수관에 연결하여 처리 - 운영에 따라 용수사용 및 오수발생 - 수질오염총량 한강HH에 단위유역에 해당	○ 공사시 - 침사지 및 가배수로를 설치·운영 - 오수(분뇨)에 대한 처리계획(간이화장실 설치 등)을 수립 ○ 운영시 - 용수공급 및 우수처리는 관련규정에 따라 처리가능여부를 검토하여 계획 수립 - 수전류의 절수효과 및 환경표지인증을 받은 제품을 사용
생활환경	폐기물	○ 생활폐기물 관리구역 23.60㎢ ○ 생활폐기물 발생량 79,319.0톤/년 ○ 건설폐기물 발생량 122,665.8톤/년	○ 공사시 기존 건축물 해체시 건설폐기물 발생예상됨 ○ 운영시 생활폐기물 발생 - 총 0.65톤/일 발생 ○ 운영시 오수발생 - 459.9㎥/일	○ 발생하는 건설폐기물은 성상별·종류별로 구분하여 재활용 및 건설폐기물 위탁처리업체(수집·운반, 중간처리)로 하여금 적법하게 처리 ○현장 내 폐유 보관시설을 설치하고, 폐유의 보관 및 반출내역을 작성하여 관리하며, 폐기물처리업자에게 위탁 처리 ○ 순환골재 사용 계획 수립 ○ 운영시 생활폐기물은 분리수거하여 처리하며, 발생분뇨는 기존오수관거에 연결하여 하수처리시설을 통해 처리
	소음 및 진동	○ 소음현황 - 주간소음평균 59.5~64.9dB(A) - 야간소음 평균 40.4~52.1dB(A) ※도로변지역 "가", "나", "다" 지역, 일반지역 "나" 기준 낮 65dB(A) , 밤 55dB(A) ○ 진동현황 - 주간진동평균 24.2~44.3dB(V) - 야간진동 평균 26.8~40.5dB(V) 주·야간 모두 환경기준 만족	○ 공사시 공정별 건설장비에 가동에 따라 소음·진동 발생	○ 작업차량의 속도제한 실시(20㎞/hr이내) ○야간작업 지양 ○공종별 장비의 분산투입 ○공회전 방지 ○정비불량에 의한 소음, 진동이 발생하지 않도록 충분한 점검 및 정비 시행 ○가설방음판넬 설치 ○항타항발기, 굴삭기, 로더, 압쇄기 등의 장비를 5일이상 사용할 때는 공사 시행전까지 특정공사사전신고

머. 기존 수목의 현황 및 활용계획

■ 정비구역 내 녹지 및 보호수 등 보존가치 수목 없음

버. 인구 및 주택의 수용계획

- 공급평형은 전체가 85㎡이하 595세대(100%)로 계획하였으며, 계획인구는 세대당 인구 2.01인/세대를 적용 약 1,196인으로 설정

구 분		세 대 규 모			비 고
		합 계	85㎡이하	85㎡초과	
인 구 (인)		1,196	1,196	-	2.01인/세대
세대수	세대수(세대)	595	595 (임대, 장기전세주택포함)	-	-
	비율(%)	100.0	100.0	-	-

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

- 해당 없음

- 이 하 여 백 -

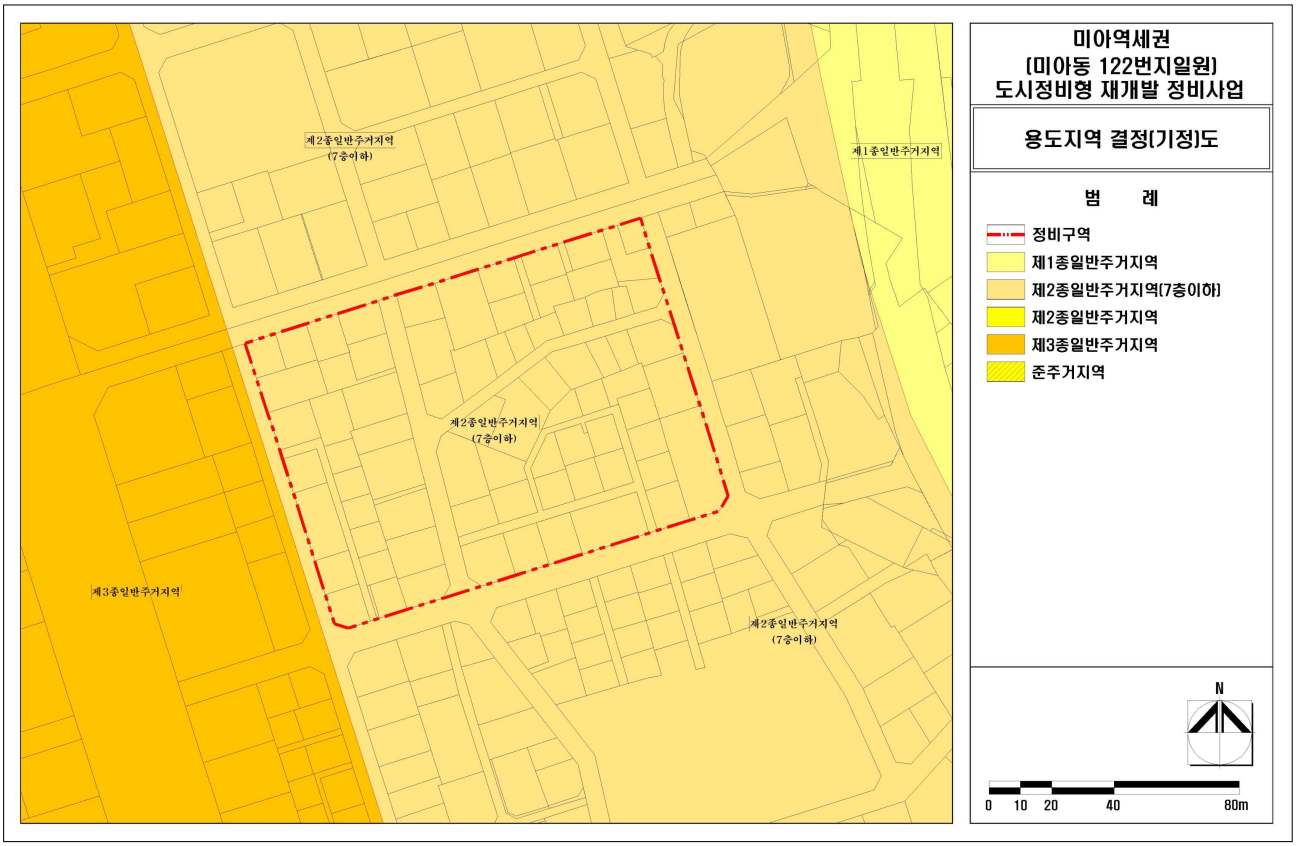
어. 정비계획 결정(변경)도

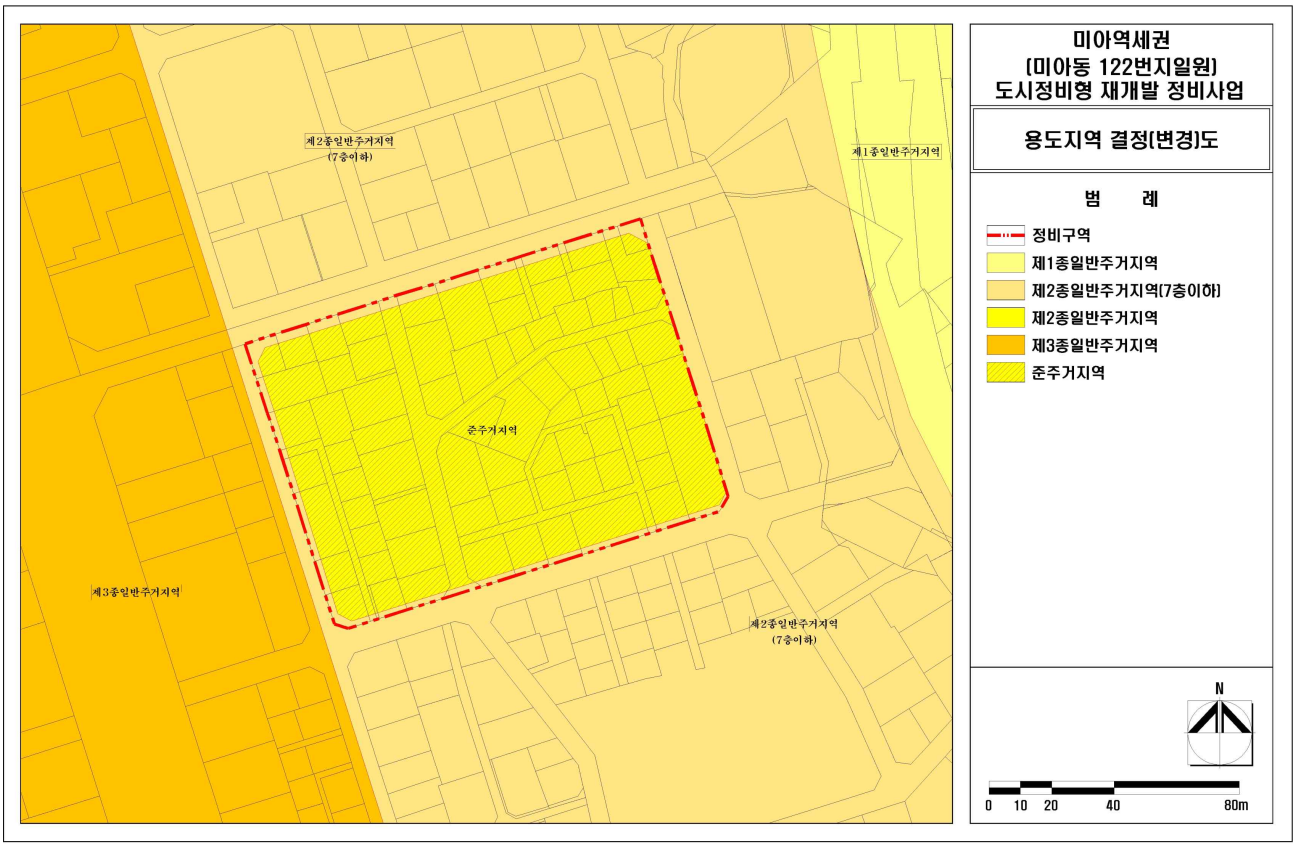
1) 정비구역 결정도



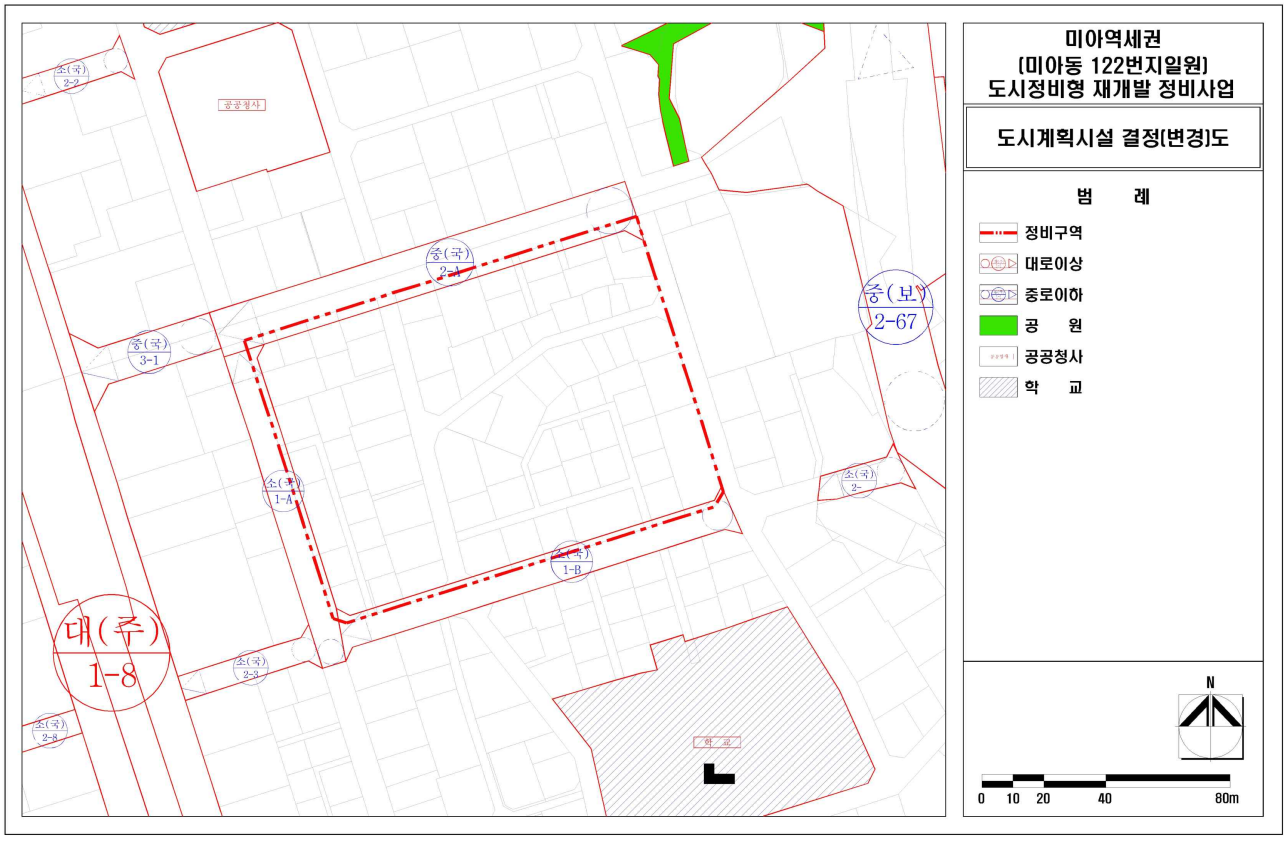
- 이 하 여 백 -

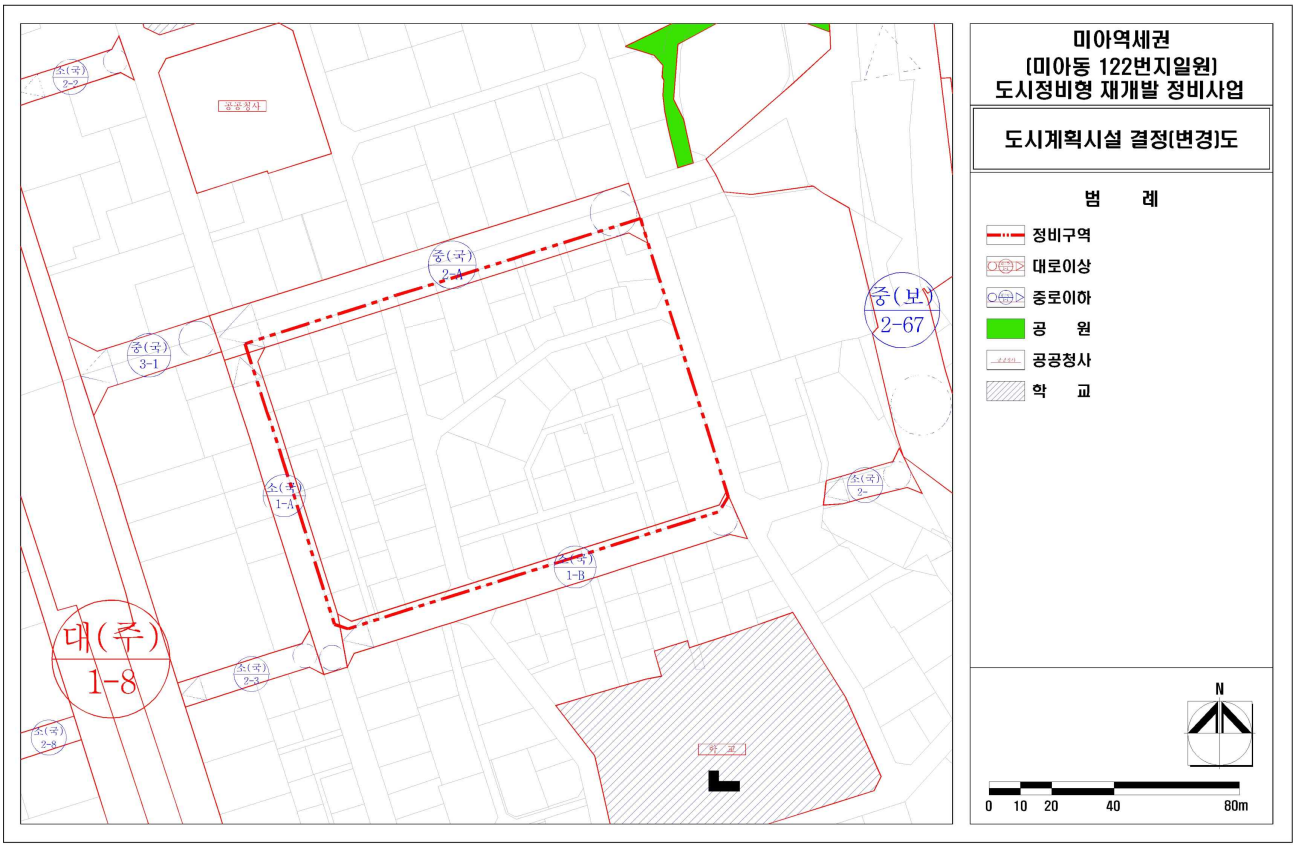
2) 용도지역 결정도


제2종일반주거지역
(7층이하)
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역
(7층이하)
제3종일반주거지역
제2종일반주거지역
(7층이하)
미아역세권
(미아동 122번지일원)
도시정비형 재개발 정비사업
용도지역 결정(기정)도
범 례
정비구역
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층이하)
제2종일반주거지역
제3종일반주거지역
준주거지역
N
0 10 20 40 80m

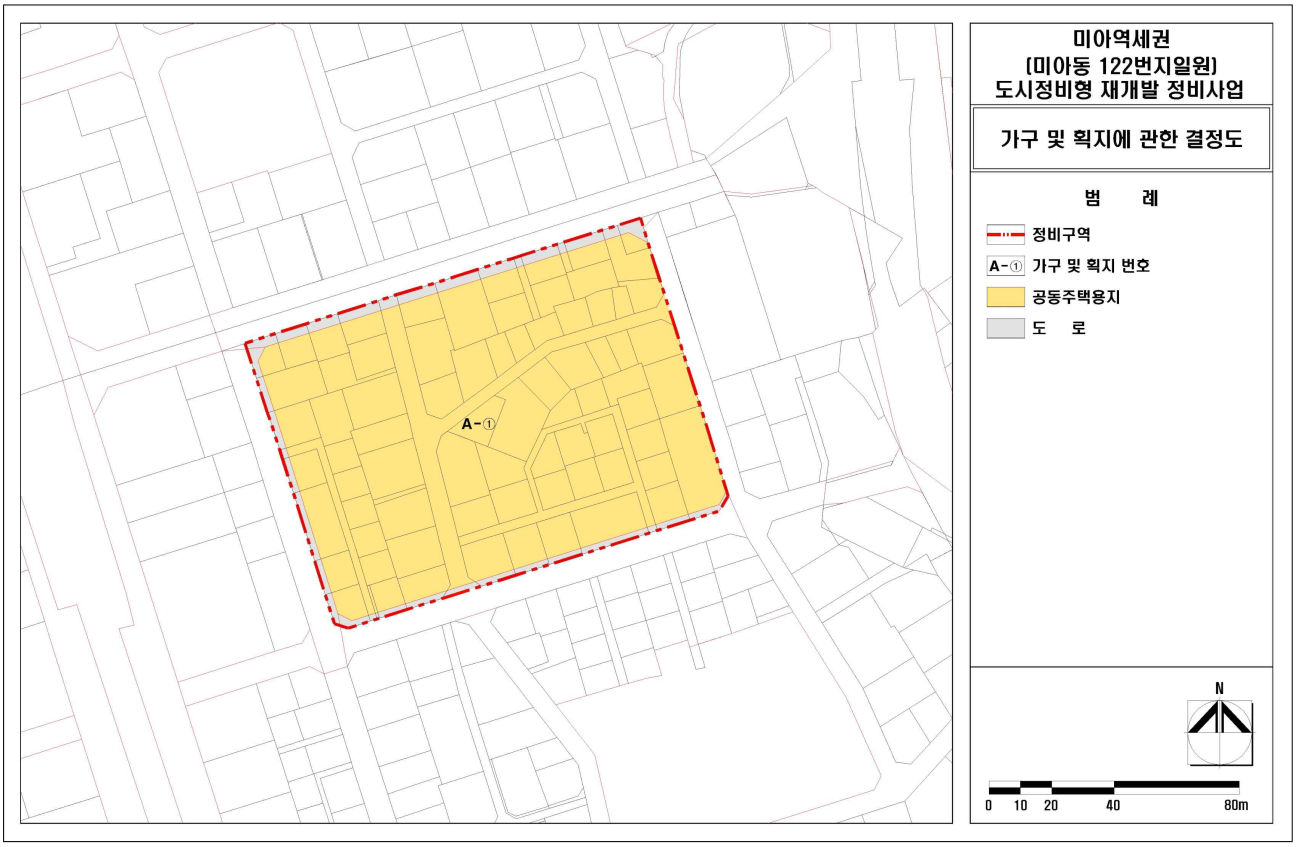

제2종일반주거지역
(7층이하)
제1종일반주거지역
준주거지역
제3종일반주거지역
제2종일반주거지역
(7층이하)
미아역세권
(미아동 122번지일원)
도시정비형 재개발 정비사업
용도지역 결정(변경)도
범 례
정비구역
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층이하)
제2종일반주거지역
제3종일반주거지역
준주거지역
N
0 10 20 40 80m

3) 도시계획시설 결정도

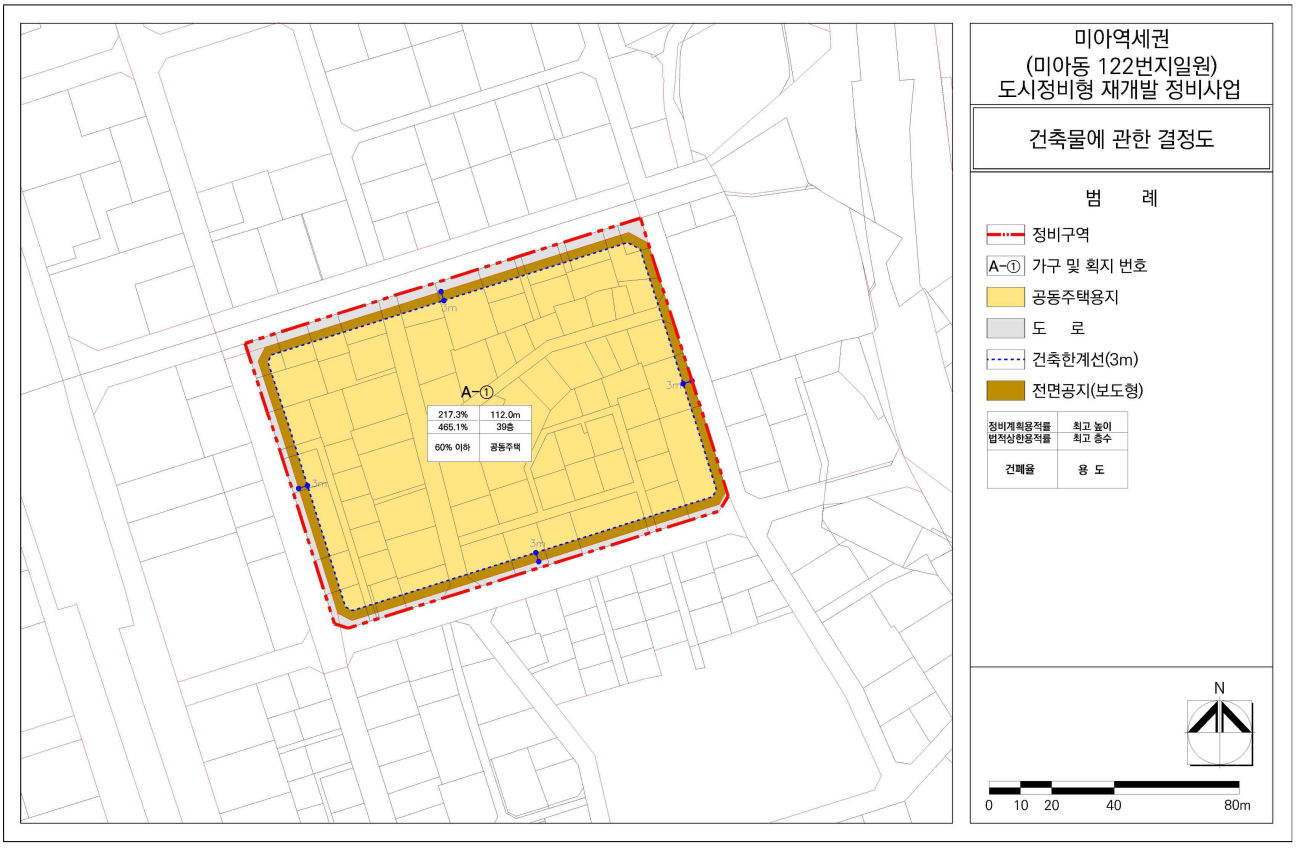

미아역세권
(미아동 122번지일원)
도시정비형 재개발 정비사업
도시계획시설 결정(변경)도
범 례
정비구역
대로이상
중로이하
공 원
공공청사
학 교
대(주) 1-8
중(국) 2-4
중(국) 3-1
중(보) 2-67
소(국) 1-A
소(국) 1-B
N
0 10 20 40 80m


미아역세권
(미아동 122번지일원)
도시정비형 재개발 정비사업
도시계획시설 결정(변경)도
범 례
정비구역
대로이상
중로이하
공 원
공공청사
학 교
대(주) 1-8
중(국) 2-4
중(국) 3-1
중(보) 2-67
소(국) 1-A
소(국) 1-B
N
0 10 20 40 80m

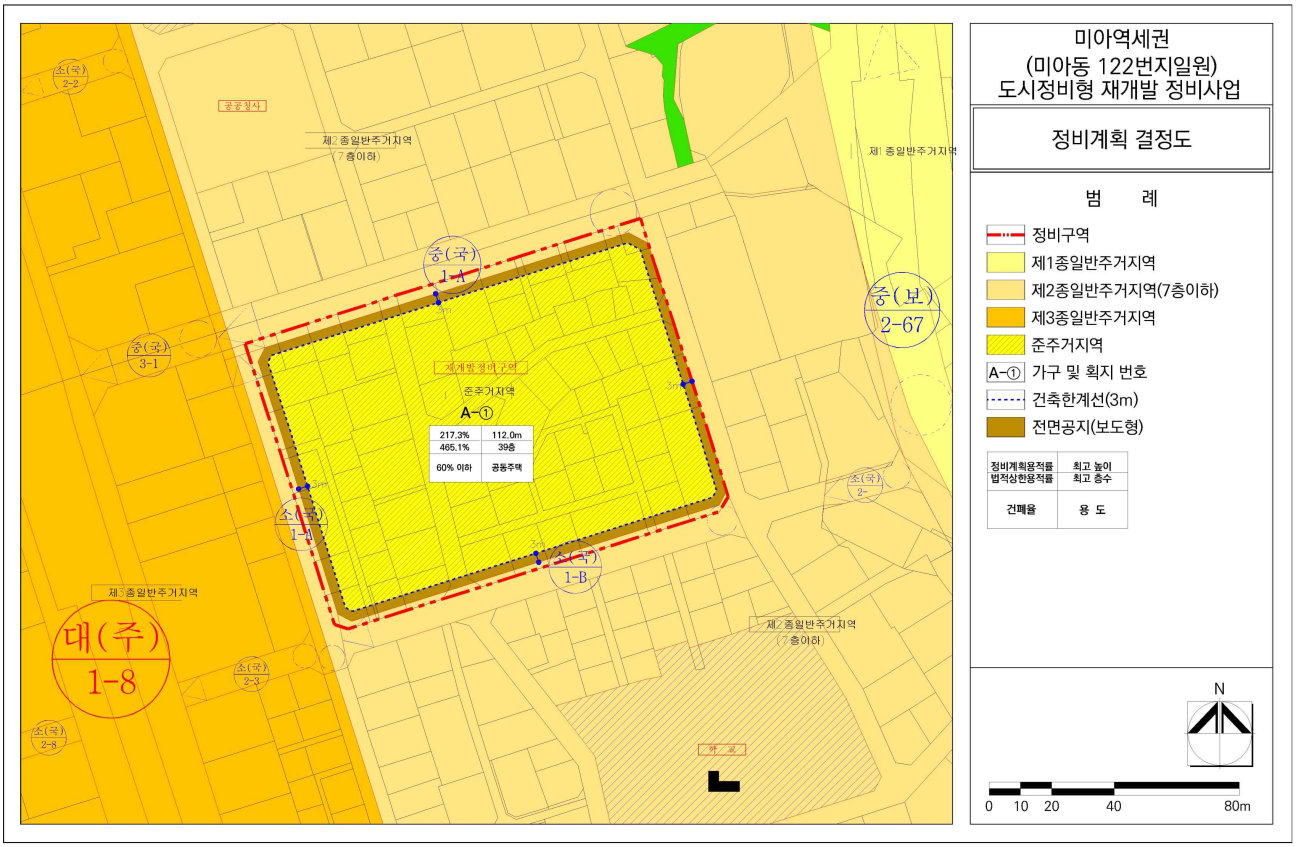
4) 가구 및 획지의 규모 결정도



5) 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 결정도



6) 정비계획 결정도



- 이 하 여 백 -

2

지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정조서

2 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면 표시번호	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
신설	-	미아역세권 도시정비형 재개발 지구단위계획구역	서울특별시 강북구 미아동 122번지 일원	-	증)12,775.9	12,775.9	-

■ 지구단위계획구역 결정사유서

구분	도면 표시번호	위치	면 적(㎡)	결정사유
신설	-	서울특별시 강북구 미아동 122번지 일원	12,775.9	• 「도시 및 주거환경정비법」 제84조 규정에 따라 정비구역의 지정은 준공인가의 고시가 있은 날의 다음 날에 해제된 것으로 보며 • 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획으로 관리하여야 하므로 지구단위계획구역으로 결정

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		12,775.9	-	12,775.9	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	12,775.9	감)11,854.7	921.2	7.2	-
	준주거지역	-	증)11,854.7	11,854.7	92.8	-

■ 용도지역별 변경사유서

도면 표시번호	위치	용 도 지 역		면 적 (㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
-	강북구 미아동 122번지 일원	제2종 일반주거지역 (7층이하)	준주거지역	11,854.7	500% 이하	• 미아역(4호선)으로부터 1차역세권에 포함되는 지역으로 역세권 활성화 및 장기전세주택 건립에 따른 용도지역 변경

나. 기반시설 결정(변경)조서

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	A	12	국지도로	140	미아동 122-1	미아동 197-13	일반도로	-	수유토지구획정리사업지구 서울특별시고시제1969-141호 (1969.06.19.)	-
변경	중로	2	A	15	국지도로	140	미아동 122-1	미아동 197-13	일반도로	-	-	-
기정	소로	2	A	8	국지도로	108	미아동 125-22	미아동 121-18	일반도로	-	수유토지구획정리사업지구 서울특별시고시제1969-141호 (1969.06.19.)	-
변경	소로	1	A	10	국지도로	105	미아동 125-22	미아동 121-18	일반도로	-	-	-
기정	소로	2	B	8	국지도로	126	미아동 124-1	미아동 125-14	일반도로	-	수유토지구획정리사업지구 서울특별시고시제1969-141호 (1969.06.19.)	-
변경	소로	1	B	10	국지도로	126	미아동 124-1	미아동 125-14	일반도로	-	-	-

※ 사업대상지는 수유토지구획정리사업지구이므로 기존 현황도로를 기정도로로 조서를 작성함

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-A	중로2-A	• 확폭 12m→15m	• 사업구역에 포함되는 도로 3m확폭
소로2-A	소로1-A	• 확폭 8m→10m	• 사업구역에 포함되는 도로 2m확폭
소로2-B	소로1-B	• 확폭 8m→10m	• 사업구역에 포함되는 도로 2m확폭

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가 구	면 적	획 지			비 고
			구분	위 치	면 적	
신설	미아역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업	12,775.9	1	강북구 미아동 122번지 일원	11,854.7	공동주택 및 부대복리시설

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·건축선 등에 관한 결정(변경)조서

구분	위치	구 분	계 획 내 용
신설	획지1	주용도	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 • 「주택법」 제2조 제13호의 부대시설 • 「주택법」 제2조 제14호의 복리시설
		건폐율	• 60% 이하
		용적률	• 465.1% 이하
		높 이	• 112m 이하
		건축선	• 건축한계선 : 도로 경계로 부터 3m
		대지내공지	• 보도형 전면공지 건축한계선3m

다. 기타사항에 관한 결정조서

1) 국민주택규모 주택의 건설에 관한 사항

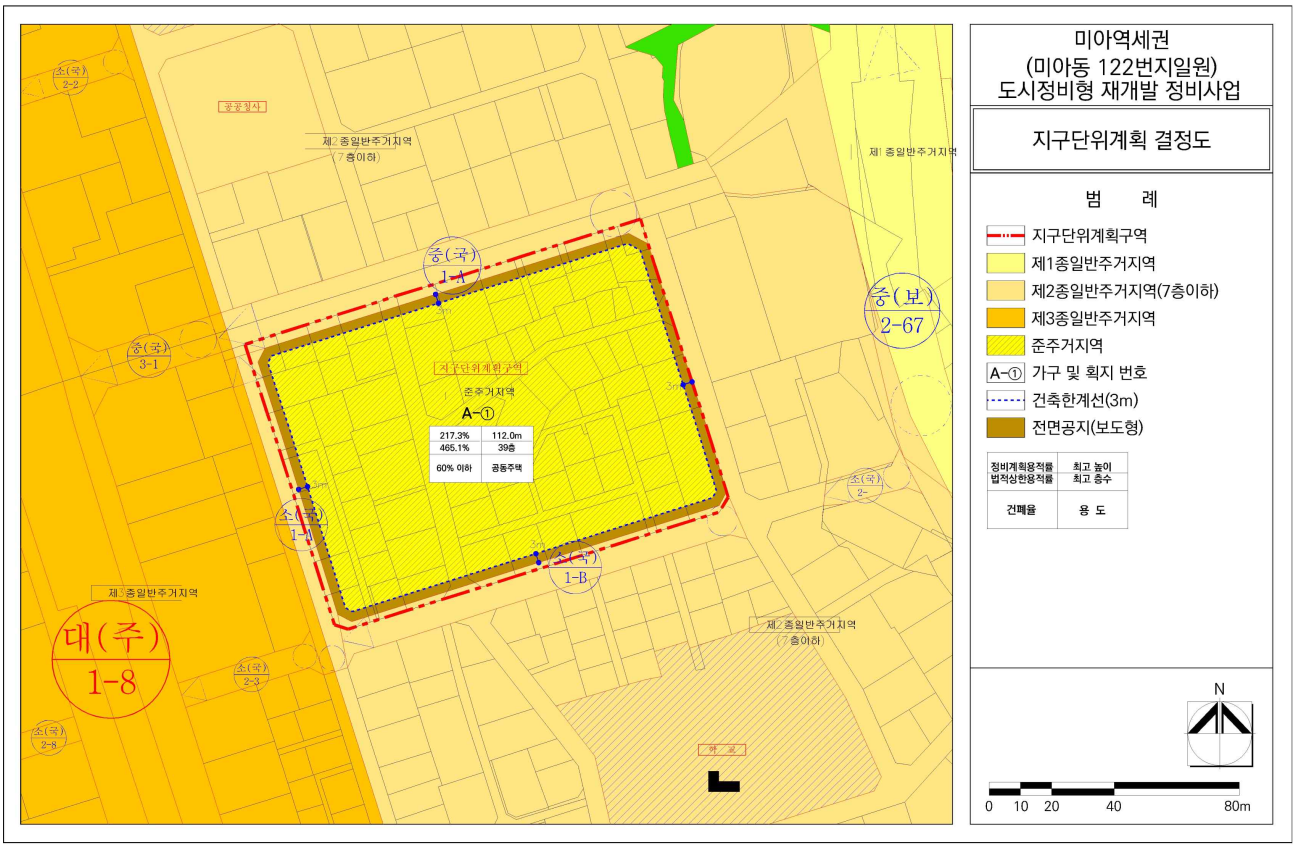
- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조제4항에 따라 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 함
- 「도시 및 주거환경정비법」 제55조제4항에 따라 국민주택규모 주택의 공급가격은 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 봄
- 인수된 국민주택규모 주택은 대통령령으로 정하는 장기공공임대주택으로 활용하여야 함 다만, 토지등소유자의 부담 완화 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 인수된 국민주택규모 주택을 장기공공임대주택이 아닌 임대주택으로 활용할 수 있음

[주택 규모별 건설비율]

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	국민주택규모주택		
			세대수	비율(%)	전체세대수대비 비율(%)
합 계	595	100.0	159	100.0	26.7
60㎡이하	399	67.1	96	60.4	16.1
60㎡초과~85㎡이하	196	32.9	60	39.6	10.6
85㎡초과	0	0.0	-	-	-

4. 지구단위계획구역 결정도





3

정비구역지정 관련 서류

3 정비구역지정 관련 서류

1. 사전검토 · 계획검토 결과 및 조치계획

가. 사전검토 (2025.08.04.)

○ 검토회의결과 : 의견 제시

관련부서		검토의견	조치의견	비 고
1	사업계획	• 사업대상지 동측 블록은 합리적인 주거지 정비 및 보행교통 기반시설 정합성 및 연계성을 고려하여 구역 편입 검토	• 사업대상지 동측 블록은 총 21동으로 이중 10년 미만 건축물은 12동이라 절반에 해당하며 30년이상 경과한 건축물 수는 3동으로 14.3%입니다. 구역 편입 검토 결과 노후도가 55.8% (53/95)로 도시정비형 요건에 미달하여(법정 60% 이상) 구역 편입이 불가함	미반영
2	공공기여 계획	• 사업지내 용도폐지 규모 대비 신설 기반시설이 부족하여 발생하는 유상매입 계획은 도로 폭원 확보 등을 검토하여 최소화 필요	• 사업대상지 북측 및 남측도로를 확폭하여 기반시설 면적을 추가 확보함	반영
3	높이 · 밀도계획	• 밀도·높이계획은 위압감 및 북측 일조 침해 등 주변 부영향이 우려되므로 미아지구단위계획 및 주변 개발계획과의 위계 및 관계성 등을 고려하여 적정성 재검토 및 관련 논리 제시 필요	• 대상지의 최고층수(높이)를 43층(122.88m)에서 37층(105.52m)로 6개층(17.36m)을 낮추어 위압감을 완화하고 일조침해를 고려하였음 • 용적률도 499.91%에서 472.5%로 27.41% 축소함	반영
		• 스카이라인 계획은 주변 개발사업계획을 정확히 반영하여 도봉로 등 주요 지점에서 조화로운 계획 검토 필요	• 도봉로에서 바라본 대상지 뒤편 미아동 258번지의 해발고도가 155m, 번동의 해발고도가 142m로 각각 계획되어 있어 사업대상지의 해발고도를 152.59m로 조화롭게 변경하여 계획 함	반영
4	건축계획	• 사업지 레벨은 중간지점을 기준으로 산정하여 사업지내 인위적 단차위 및 옹벽 발생을 지양하고, 주변 도로와의 자연스러운 연계가 될 수 있도록 합리적 단지 및 건축배치 계획 검토 필요	• 사업지 레벨은 최고 48m, 최저 41m의 중간지점인 44.5m를 대상지 지반고로 변경 계획하여 옹벽을 최소화하고 자연석을 적용해 주변과 자연스러운 연계가 되도록 건축배치 계획을 변경하여 수립함	반영
		• 북측 중·고등학교 부지에 대해서도 일조 영향 분석 검토 필요	• 북측 신일중고등학교에 대한 일조 영향 분석 검토 결과 일조 영향은 없었음	반영
		• 장기전세주택 및 재개발임대는 서울시 공공임대주택 공급 정책 반영하고, 특정 평형에 분양가 임대가 편중되지 않도록 소셜믹스 검토 - 장기전세주택 : 전용 50㎡ 이상 공급 - 재개발의무임대 : 전용 50㎡이하 (전체 60%이하), 전용 40㎡이상(전체 30%이상)	• 장기전세주택은 전용50㎡이상으로 100% 계획 - 59.96㎡: 115세대, 84.99㎡ : 61세대 • 재개발의무 임대는 전용 39.87㎡는 60% 전용 59.96㎡ 40%로 변경 계획함	반영

관련부서		검토의견	조치의견	비 고
		• 근생시설은 사업지 주변의 가로 기능 및 성격을 고려하여 적정 위치 및 가로변 배치 검토 필요	• 근린생활시설은 사업지 주변의 이용현황을 고려하여 생활가로형 상가로 변경하여 가로변에서 이용이 편리하도록 변경함	반영
5	교통처리계획	• 간선도로(도봉로) 및 오패산로 연결, 주변 미아지구단위계획 및 신속통합개발사업과의 정합성 및 연계성, 초중고등학교 보행 동선을 고려하여 적정차량진출입구 위치, 도로 폭원 등에 대한 종합적인 보행·교통처리계획 검토 필요 • -통학로 구간상 차량진출입구 및 근생 주차장 위치 부적정, 미아역과 이면부를 연결하는 북측 도로 확폭 필요	• 간선도로(도봉로) 및 오패산로 연결과 주변 개발사업과의 정합성 및 연결성, 초중고 보행 동선을 고려하여 기존 서측도로 확폭(8m→10m) 하였고, 추가로 북측 도로 3m 확폭(12m→15m), 남측도로 2m 확폭(8m→10m) 확폭하여 반영함 • 차량진출입 구간은 통학로 및 이용에 편리하도록 대상지 서측에서 북측으로 조정하여 변경하였고 근생주차장 위치도 조정함	반영
		• 주차대수 758대 대비 차량출입구 1개소 설치는 교통량 및 주변도로 여건 등을 고려하여 적정성 검토 필요	• 교통량 및 주변도로 여건을 고려하여 차량진출입 차로를 2차로에서 4차로로 변경하였고 근린생활시설 주차는 별도로 계획함	부분반영

나. 계획검토 1차 (2026.05.14.)

○ 검토회의결과 : 의견 제시

연 번		검 토 의 견	조 치 계 획	비 고
사업계획	01	• 주변 현황을 고려하여 사업지전반적인 사업계획(높이·밀도, 단지배치, 주동형태 등) 조정할 것.	• 각 동의 배치를 수정하고 밀도를 조정하였고, 통경축및 가로경관을 고려해 단지배치 및 주동형태를 조정함.	반 영
	02	• 사업지북측 저층 주거지에 대한 일조침해 저감 방안 제시할 것.	• 일부 동의 최고 층수를 기존안에서 하향조정하고 통경을확보하여,이격배치하여 북층저층 주거지에 대한 일조침해를 개선함.	부분반영
	03	• 옹벽이 발생하지 않도록 지형순응형으로계획하고, 지형을 고려하여 건축물 높이 계획할 것.	• 지형을 고려하여 옹벽을 최소화하기 위한 방안을 적용해 사업지레벨은 최고레벨을 49.9m에서 49.0m로 낮추어 계획하여 조경석쌓기 등 지형 순응형으로 계획함.	반 영
	04	• 사업지주변과의 자연스러운 스카이라인 및 경관 조성 검토	• 사업지 주변과의 자연스러운 스카이라인을 위해 일부 층수를 하향조정함.	부분반영
건축·경관계획	05	• 근린생활시설을 분절하여 통경축을 오봉근린공원 방면으로 확보하고, 건축물 배치·향·형태 등 컴팩트한주동형태(획일적인 주동 형태 지양) 계획 및 사업으로 인한 차폐감저감 방안 제시할 것.	• 근린생활시설을 분절하여 통경축을 오봉근린공원 방면으로 확보하고, 건축물의 배치와 형태를 조정하고 층수를 하향조정하여 당사업으로 인한 차폐감을 저감함.	반 영

연 번		검 토 의 견	조 치 계 획	비 고
	06	• 주동 배치는 가로변 경관에 맞춰 계획하고 동간 간격은 사생활 침해를 고려하여 최대한 넓혀 계획할 것 · 가로변으로 측벽 배치는 지양할 것.	• 도로와 축이 수평하도록가로변 경관을 고려하여 동을 배치하였고, 사생활 침해를 고려하여 거실이 마주보는 방향을 최대한 지양하여 계획함. 대로변으로 채광부를 배치하여 가로변 측벽 배치를 지양하고, 단조로운 가로경관을 개선함.	반 영
	07	• 근린생활시설은 수요 조사를 통해 적정 규모로 계획하고, 가로 경관을 고려하여 계획할 것.	• 구역 서측 솔매로 50길은 인근 회사 및 통학로로이용되고 있는 주요 상권으로 근린생활시설 수요는 충분한 지역이며 가로경관을 고려하여 계획함.	반 영
교통처리 계획	08	• 차량 출입구는 협소한 대지의 활용성을 높일 수 있도록 가급적 1개소로 통합하고 진입차로는 가급적 3차로로계획할 것(필요시 근린생활시설의 주차출입은 분리).	• 차량출입구는 1개소로 통합하였고(남측 차량출입구폐쇄) 진입차로는 3차로로변경함.	반 영
	09	• 차량 진입동선은지상을 관통하지 않도록 가급적 진출입구에서 지하로 바로 내려갈 수 있도록 계획할 것.	• 차량 진입동선은지상을 관통하지 않도록 진출입구에서 지하로 바로 내려가도록 변경함.	반 영
공공기여 계획	10	• 사업대상지 동측 도로(솔매로54길) 확폭(양측 보도 확보) 등을 통해 유상매입 최소화할 것.	• 유상매입이 없어 추가 기부채납은 불필요함. • 용도폐지되는정비기반 시설의 면적은 973.9㎡이고 감정가는 약 43억임. • 신설 정비기반 시설의 면적은 921.2㎡이고 감정가는 약 72억임. • 면적차이는 신설 정비기반 시설이 면적으로는 52.7㎡부족하나 감정가로는 43억이 더 비싸므로 실질적인 유상매입은 없음.	미반영
	11	• 가급적 보도부속형 전면공지 보다는 보도로 확폭하는방안 검토.	• 유상매입이 없으므로 보도 계획보다 임대주택(장기전세주택) 계획을 우선시함.	미반영

2. 관련부서 · 기관 협의 및 조치계획

가. 관련부서·기관 협의 및 조치계획 1차 (2025.12.22.~ 2026.01.05)

❍ 서울시

관련부서		협의의견	조치의견	비 고
1	공공주택과	• 교통량 및 주변 도로 여건 등을 고려하여 차량출입구 설치 개소에 대한 적정성 검토할 것	• 차량출입구를 기존 1개소에서 2개소로 변경	반영
		• 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(A,B,C 등 타입 구분없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 향후 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 공개추첨 계획서를 작성하여 우리시(임대주택과)와 관리처분계획 수립 전 사전 협의를 하여야 함. - 공개추첨 대상 : 주택 전체(조합원 포함) - 공개추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께	• 협의의견 반영하겠음	추후 반영
		• 공공주택은 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하여야 함. * 공공주택은 발코니 확장이 원칙임	• 협의의견 반영하겠음	추후 반영
2	임대주택과	• 「역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준」에 따른 공공임대주택 중 전용 84㎡형 공공주택 일부를 활용하여 전용 59㎡형 공공주택을 추가 공급하는 계획에 대해서 검토하여 주시기 바람.	• 역세권 장기전세주택 중 전용 39~45㎡형 공동주택 삭제 및 59㎡형 105세대, 84㎡형 54세대로 계획함.	반영
		• 공공주택은 소셜믹스 원칙이 유지되도록 배치계획을 수립하시기 바람.	• 공공주택 소셜믹스 되도록 계획 수립	반영
		• 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면 타입 구분없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 공개추첨 계획서를 작성하여 우리 시(임대주택과)와 관리처분계획 (변경)수립 전 사전 협의를 하여야 함. - 공개추첨 대상 : 주택 전체(조합원 포함) - 공개추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께	• 협의의견 반영하겠음	추후 반영
		• 공공주택은 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하여야 함. ※ 공공주택은 발코니 확장이 원칙임.	• 협의의견 반영하겠음	추후 반영
		• 향후 자치구에서는 공공주택의 공개추첨 이행여부 확인 후 일반분양 공고가 진행될 수 있도록 조치하여 주시기 바람.	• 협의의견 반영하겠음	추후 반영

관련부서		협의의견	조치의견	비 고
		• 「역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준」에 따른 공공임대주택 167세대는 장기전세주택으로 공급 예정	-	-
3	보행 자전거과	【보행】 • 「교통약자법」 규정에 의거 휠체어 및 유모차 이용자 등 교통약자의 안전하고 편안한 보행을 위해 유효보도폭은 2.0m(부득이한 경우 1.5m) 이상 확보하되, 가로수 등 보도위 시설물로 인해 유효보도폭이 협소하지 않도록 조성 필요 ※'유효보도폭'의 정의(도로의 구조 · 시설 기준에 관한 규칙 제2조) - 보도폭에서 노상시설이 차지하는 폭을 제외한 보행자의 통행에만 이용되는 폭	• 전 구간 유효보도폭 2.0m 이상 확보함.	반영
		• 차량 진출입부는 보행 연속성 및 안정성 확보를 위해 보도높이를 유지하고 보도와 차도 교행구간의 바닥마감재는 색상 및 질감 등을 달리하여 설치 ※ 참조 : 교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙 [별표 1]	• 협의의견 반영하겠음	추후 반영
		• 교통약자 이동편의시설 및 보행안전시설 설치시 「교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙」, 「보도공사 설계 시공매뉴얼」 등 관련규정에서 정하고 있는 설치기준을 준용하여 설계 및 시공 - 볼라드 설치시 재질, 높이, 간격 등을 설치기준에 맞게 설치 - 볼라드, 횡단보도 주변 등 점자블록 설치 등 - 횡단보도 턱낮춤은 횡단보도 전체 폭만큼 낮추고 보도와 차도간 단차는 없이 조성(단차높이 : 0cm) 등	• 협의의견 반영하겠음	추후 반영
		【자전거】 • 자전거 이용 활성화에 관한 법률 제8조, 자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령 제6조의 2에 따라 자전거도로의 조성 등 자전거 관련 계획 수립하고 반영해야 함	• 자전거도로 계획은 서울특별시고시 제2025-617호 미아역 일대 지구단위계획 결정(변경) 고시 및 주변 자전거도로 현황 및 계획 연계성 검토결과 해당사항 없음. • 자전거이용활성화 지침에 따라 사업지 내 자전거주차계획 및 안내 등 시설물을 설치하겠음.	추후 반영
		• 자전거 이용시설 기본구상, 기본설계 및 실시설계 단계, 공사 착공시~준공시까지 우리부서로 점검의뢰 요청하여 주시기 바람 - 오류시공 및 재시공이 발생 되지 않도록 공사전 실시설계 검토 필요, 우리 부서 설계자문 활용 가능함	• 협의의견 반영하겠음	추후 반영

관련부서		협의의견	조치의견	비 고
		【자전거 주차시설】 • 자전거 주차시설은 '자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령' 별표1(노상·노외·부설주차장 등 시설물의 자전거 주차장 설치 기준, '23.7.)에 따라 건물용도에 맞는 자전거 주차대수를 산정하여 설치하여 주시기 바람	• '자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령' [별표1]에 따라 자전거 주차대수 130대 설치함. * 산식: 자동차 법적 주차대수(588대) × 0.2 = 117.6대 이상	반영
		• 자전거 주차시설은 이용자의 편의를 위해 지상 1층에 분산 계획하여 주시기 바람	• 협의의견 반영하겠음	반영
		• 자전거 주차시설은 건물의 주출입구 통로변에 설치 하는 등 접근성 및 자전거 이용자의 편의를 고려하되, 차량과 상충이 발생하지 않도록 설치함 - 유지관리와 이용의 편리성, 효율성을 감안하여 설치	• 자전거 주차시설은 접근성 및 이용자의 편의와 안전, 유지관리성 등을 고려하여 건물의 필로티를 활용해 설치함.	반영
		• 자전거주차시설 계획시 ①사업지 개소별 자전거 주차시설 산정대수 ② CCTV 및 공기주입기 위치 ③ 자전거주차장안내 표지(도로교통법 시행규칙 별표6, 일련번호 320) 및 자전거 주차시설 이용안내문 등을 도면상에 표시하여 주시기 바람	• 사업지 개소별 자전거 주차시설 산정 근거 첨부하였으며, CCTV 및 공기주입기, 자전거주차장안내 표지 등 사업시행인가 시 반영하겠음.	추후 반영
4	도시계획 상임 기획과	• 높이계획(110m)은 연접한 미아역일대 지구단위계획(간선변 70m, 이면부 30~35m) 및 미아역세권 활성화사업의 높이계획(83m)을 고려하여 적정성 검토 필요	• 도봉로에서 바라본 사업대상지 주변의 스카이라인을 고려하여 주변 계획과 조화로운 높이계획 110m (해발고도152.59m)을 수립함	반영
		• 동측 및 남측도로(소로 1-B) 계획은 주요 통학로인 점을 고려하여 보행환경 개선 측면에서 양측보도로 조정 검토 필요	• 동측 도로 및 남측도로는 전면공지를 이용하여 양측보도로 조성	반영
		• 건축배치 및 주동형태계획은 이면가로의 경관을 고려하여 적정성 검토 필요	• 건축배치 및 주동형태계획은 이면가로의 경관을 고려하여 28m, 8m 통경축 계획함.	반영
		• 장방형배치의 비주거시설 계획은 '근린생활시설 현황 및 수요', 「역세권 장기전세주택 건립 운영기준」 상 비주거시설 기준 변경 등을 고려하여 규모를 재검토하고, 분절 등을 통해 가로 개방감 확보방안 검토 필요	• 도봉로 이면부 연결도로 측에 근린생활시설을 배치해 가로 활성화를 도모하였으며, 단지 내 통경축에 맞추어 근린생활시설을 분절하여 개방감을 확보함.	반영
		• 대지조성계획은 연접한 도로의 지반고 등을 포함하여 단구성 확인 가능한 도면으로 제시하고, 단차 발생구간에 대한 계획, 단면도 등 구체적으로 제시 필요	• 대지 종, 횡 단면도 및 단차 발생구간 부분 단면도 제출함.	반영
5	도시 관리과	• 사업 대상지와 연접한 '미아역 일대 지구단위계획'과의 연계성을 고려하여, 솔매로 및 도봉로50길에 대한 보행동선 및 교통계획 연계방안 검토 필요	• '미아역 일대 지구단위계획'과의 연계성을 고려하여 솔매로는 보도 2.0m+보도부속형전면공지 3.0m를 조성하여 보행공간 5.0m를 확보하였으며, 도봉로50길은 보도부속형 전면공지 3.0m 조성하여 보행공간 3.0m를 확보하였음.	반영

관련부서		협의의견	조치의견	비 고
6	기후환경정책과	• 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법 및 시행령」,「서울특별시 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본 조례」 등 온실가스 감축 관련 법령을 준수할 것	• 관계법령 준수하겠음	추후 반영
		• 「서울특별시 탄소중립 녹색성장 기본계획」에 따른 서울시 온실가스 감축목표를 달성하기 위하여 사업 계획 수립 시 온실가스 배출 최소화 방안을 검토할 것 ※ 서울시 온실가스 감축목표 : 2030년까지 2005년 배출량 대비 40% 감축, 2033년까지 50% 감축, 2050년 탄소중립 도시 달성 - 사업계획 수립 시 사업의 시행으로 인한 온실가스 배출량은 최소화하고 흡수량은 최대화할 수 있도록 할 것 - 사업지 내 에너지 사용(전력, 도시가스, 휘발유/경유 등)으로 인한 온실가스 배출량을 분석하고 감축 방안을 마련할 것	• 협의의견 반영하겠음	추후 반영
		• 건물 신축 시 「녹색건축물 조성 지원법」,「서울시 녹색건축물 설계기준」등 관련 기준을 준수하고 제로에너지건축물 인증이 가능한지 검토할 것	• 사업시행인가 시 반영하겠음.	추후 반영
		• 친환경자동차(전기차·수소차 등) 충전시설 및 전용주차구역을 설치하기 위한 방안을 검토할 것	• 사업시행인가 시 반영하겠음.	추후 반영
		• 다양한 신재생에너지(지열, 수열, 연료전지, 태양광 등) 및 미활용·분산에너지를 보급하기 위한 방안을 검토할 것	• 사업시행인가 시 반영하겠음.	추후 반영
		• 바람길, 물길 등을 고려하여 사업지 내 녹지공간, 수변 공간, 보행 공간 조성을 검토할 것	• 협의의견 반영하겠음	추후 반영
		• 폭염, 폭우, 혹한 등으로 인한 기후재난을 예방할 수 있는 방안을 검토할 것 • ※ 옥상녹화, 투수성 포장, 빗물저류시설, 빗물이용시설, 물막이 판 설치로 폭염 및 폭우 대응력 강화 등	• 옥상녹화(314.17㎡) 및 투수성 포장(558.10㎡)을 계획하였으나 추후 폭염, 폭우, 혹한 등으로 인한 기후재난을 예방할 수 있는 빗물저류시설, 빗물이용시설, 물막이 판 설치 등을 추가 반영하겠음	추후 반영
7	물재생계획과	【하수관로 분야】 • 다음 사항에 대하여 공공하수도 정비계획을 수립하여 사업 추진단계별(정비계획 수립 → 사업시행 인가 → 준공 등)로 공공하수도 관리청인 자치구 하수도 관리부서와 협의 후 시행할 것 • 정비구역 내 공공하수도 이설 및 철거(폐공) • 사업대상지에 영향을 미치는 인근 지역의 하수관로에 대하여 시설상태를 조사하고 노후불량관로(파손, 균열, 열화 등)는 개량 정비 ※협의 시 관로 조사 CCTV 영상 및 보고서 제출하여 정비대상 협의 • 사업 시행으로 인한 우·오수 발생량 변화로 공공하수관로 통수능에 영향을 미치는 경우 수리검토에 따른 공공하수도 신설 및 개량	• 협의의견 반영하겠음	추후 반영

관련부서	협의의견	조치의견	비 고
	• 사업지 주변 하수도 설계·시공 및 배수설비와 관련된 사항은 「하수도 설계기준(2025, 환경부)」, 「2040 하수도정비 기본계획(2024, 서울시)」, 「하수도분야 업무편람(2025, 서울시)」 등 관련 규정을 준수하고, 「서울특별시 방재성능목표 공표(서울시공고 제2022-3495호, ` 22. 12. 29.)」를 참고하여 공공하수도 관리청과 협의 후 처리할 것	• 협의의견 반영하겠음	추후 반영
	• 「하수도법」 제27조에 따라 배수설비 설치 및 변경 시 공공하수도 관리청 신고 및 준공검사 절차를 이행할 것	• 협의의견 반영하겠음	추후 반영
	• 「하수도법」 제11조 및16조 규정에 따라 사업지 주변 공공하수도 신설·폐지 시 인허가 절차를 이행하고, 공사 완료 후 공공하수도에 대해 「하수도법」 제15조 규정에 따라 사용개시 공고 이행 및 시설물 인계를 철저히 할 것	• 협의의견 반영하겠음	추후 반영
	• 사업준공 전 개량 또는 신설되는 공공하수도의 경우 측량을 실시하고 성과 심사를 받아 서울특별시 하수도전산관리시스템 서버에 GIS DB를 탑재하고, 폐지되는 공공하수도 시설은 삭제할 것	• 협의의견 반영하겠음	추후 반영
	• 하수도 원인자부담금 부과 대상으로 사업준공 전 오수발생량을 산정하여 최종 확정금액을 납부할 것	• 협의의견 반영하겠음	추후 반영
	【하수악취 분야】 • 「하수도법」 제34조 규정에 따라 개인하수처리시설을 설치할 때는 「하수도악취저감시설 설계·시공·유지관리 메뉴얼(환경부)」을 준수하여 공기공급장치 등을 설치하고, 방류조 규격을 설계도서에 기재할 것	• 협의의견 반영하겠음	추후 반영
	• 200인조 이상 강제배출 정화조를 설치할 때는 서울시 정화조 악취저감장치 모니터링 시스템을 연계하여 설치할 것(동의서 제출 및 권고사항)	• 협의의견 반영하겠음	추후 반영
	• 1,000인조 이상 자연유하 정화조를 설치할 때는 「개인하수처리시설 업무편람(환경부, 2023.6., 48~49p)」에 따라 여과조 상단에 공기공급장치 등을 설치할 것(권고사항)	• 사업시행인가 시 반영하겠음.	추후 반영
	• 중대재해처벌법 관련 사고예방을 위해 정화조 관리실은 아래사항을 적극 반영할 것(권고사항) • 정화조 관리실 진출입 계단 설치(사다리 지양) • 정화조 관리실 출입문 및 내부공간 높이 2m 이상 확보 • 정화조 관리실이 지하2층 보다 깊은 경우 청소용 고정 배관설치(3인치 스테인리스)	• 사업시행인가 시 반영하겠음.	추후 반영

<table>
<tr><th colspan="2">관련부서</th><th>협의의견</th><th>조치의견</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">8</td><td rowspan="2">수변감성
도시과</td><td>• 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)과 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영
- 물순환 및 물재이용 관련 계획 요소는 사업의 초기(구상)단계에서부터 반영을 고려하여 효과성과 실효성이 확보될 수 있도록 하여야 함
- 사업지 내 발생하는 유출지하수 등의 물자원은 사업대상지 내·외 관리용수, 친수용수로 재이용하거나, 인접한 하천의 유지용수로 활용하여 하수도로 배출이 최소화 되도록 계획</td><td>• 사업시행인가 시 반영하겠음.</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td>【빗물관리】
• ″서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례″ 제8조, 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물, 20세대 이상 공동주택, 도시공원의 조성사업 등은 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업인·허가전 해당 자치구 물순환 주관부서와 사전협의하여야 함
※ 서울시 홈페이지 - 환경 - 자료실 - 물관리에서 ‘저영향개발 사전협의제도’ 참조
※ 자치구 물순환 주관부서는 저영향개발 사전협의(인·허가) 및 설치결과(사용승인)를 물순환 통합관리시스템에 입력하여야함.
• - 개발구역내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장, 식생형 시설 등 빗물관리시설 설치
※ 각 빗물관리시설은 적정 집수면적을 확보하여 빗물이 적절히 유입되도록 설계되어야 함
- 빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정내용을 제시하고 물순환 주관부서로 제출
<table><tr><th>구 분</th><th>공공.교육</th><th>공원.녹지</th><th>교통.기반</th><th>민간
(대규모)</th><th>민간
(소규모)</th></tr><tr><td>빗물분담량
(mm/hr)</td><td>6.0</td><td>7.5</td><td>5.0</td><td>5.5</td><td>3.5</td></tr></table>※ 민간시설의 대규모 : 대지면적 500㎡ 이상, 소규모 : 대지면적 500㎡ 미만
- 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류.침투가 이루어질 수 있도록 계획(보도·노면보다 낮게 설치)
-「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 개발구역내 유출지하수 활용 방안을 마련하고, 빗물관리시설과 연계 운영하여 물순환과 물환경에 미치는 영향을 최소화 하도록 계획
※ 대지면적 10,000㎡이상 대규모 개발사업의</td><td>• 협의의견 반영하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
</table>

관련부서	협의의견	조치의견	비 고
	경우 “서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례” 제9조에 따라 사전협의 전 3명 이상의 관계 전문가에게 저영향개발 계획의 적정성에 대해서 자문을 받아야 함(서울시 수변감성도시과에서 자문 및 최종 협의까지 진행)		
	【물재이용】 • ″물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률″ 제8조에 해당하는 경우 빗물이용시설을 설치하고,	• 해당사항 없음.	해당 없음
	• ″물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률″ 제9조 및 ″서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례″ 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치 할 것	• 해당사항 없음.	해당 없음
	【토양】 • 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 실시하여야 함 1. 토양오염관리대상시설(석유류 제조·저장시설, 유해화학물질 제조·저장시설, 송유관시설 및 기타 유사시설 등) 2. 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제1호 규정) 3. 국방군사시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지 및 그 주변지역 (국방군사시설 사업에 관한 법률 제2조제1항 규정) 4. 기타(난방유 저장탱크 등)	• 해당 없음	-
	• 토양환경보전법 제11조(토양오염의 신고 등)에 따라 사업시행(공사)과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고해야하며, 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치할 것 - 토양환경보전법 제15조3(오염토양의 정화)에 따라 정화대책 수립 제시	• 협의의견 반영하겠음	추후 반영
	• 토양오염우려기준 및 대책기준은 '25. 8월 개정된 「토양환경보전법 시행규칙」 [별표 3] 및 [별표 7]의 기준에 따라 작성하여야 함	• 협의의견 반영하겠음	추후 반영
	【지하수】 • 지하수위는「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리 ※ 주요내용 - 지하수위 일·누적 변화량 계측은 1일 1회로 하며, 관리기준은 일 변화량 0.5m 이내, 누적 변화량은 관리수위[1] 이내로 관리 (매뉴얼 p. 5~17) - 관리수위는 설계 시 굴착에 따른 지하수위 강하량으로 설정 - 지하수위 일 변화량이 0.5m를 초과 또는 누적 변화량이 8m를 초과하는 등의 경우 인·허가기관 또는 발주청에 즉시 보고 (매뉴얼 p. 8~9, 14~15)	• 협의의견 반영하겠음	추후 반영

<table>
<tr><th colspan="2">관련부서</th><th>협의의견</th><th>조치의견</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>• 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출(계측 시작부터 계측 종료시까지)
※ 지하수위 측정데이터는 반드시 아래의 엑셀 양식으로 작성 후 자치구 및 서울시로 별도 송부
‣ 담당자 : 김선호(☎02-2133-3777), 이메일 : prostaff@seoul.go.kr
‣ 매뉴얼 및 측정데이터 작성양식은 물순환정보 공개시스템(http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드[홈페이지 접속 → 열린마당 → 자료실 → 번호 5(매뉴얼), 6(엑셀 양식)]</td><td>• 협의의견 반영하겠음</td><td>추후 반영</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>• 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의</td><td>• 협의의견 반영하겠음</td><td>추후 반영</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>• 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토
※「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」주요내용
- 유출지하수 유출량별 이용방안(1일 발생량 기준)
<table>
<tr><th>구분</th><th>활용방안</th></tr>
<tr><td>50톤 이하</td><td>생활용수(건축물 기타용수), 소규모 조경용수(수변시설)</td></tr>
<tr><td>51~100톤</td><td>도로수변시설(실개천 등), 소방용수, 도로청소용수, 분수용수, 거점집수시설, 공사용수 등</td></tr>
<tr><td>101~150톤</td><td>거점집수시설, 하천유지용수, 대규모 조경용수(인공하천 등), 공사용수 등</td></tr>
<tr><td>151~300톤</td><td>100평 이하 면적 건물 냉난방용수, 하천유지용수, 대규모 조경용수(인공하천 등), 공사용수 등</td></tr>
<tr><td>301~1,000톤</td><td>중형 건물 냉난방용수, 하천유지용수</td></tr>
<tr><td>1,000톤 이상</td><td>대형 건물 냉난방용수, 하천유지용수</td></tr>
</table>
- 유출지하수 주변 입지별 이용방안
<table>
<tr><th>구분</th><th>활용방안</th></tr>
<tr><td>활용 가능한 대형건축물 주변</td><td>건물 생활용수, 냉난방용수</td></tr>
<tr><td>산업단지</td><td>다용도 급수전 공급</td></tr>
<tr><td>하천 인근 (500m 이내)</td><td>하천유지용수 또는 조경용수 활용 후 하천유지용수로 이용</td></tr>
<tr><td>대규모개발지역</td><td>공사용수, 민방위급수시설</td></tr>
<tr><td>주거지역</td><td>단지 내 조경용수, 냉난방용수, 민방위급수시설</td></tr>
<tr><td>소방서 인근, 구청 인근</td><td>소방용수, 도로청소용수</td></tr>
</table>
‣ 매뉴얼은 물순환정보 공개시스템(http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드(홈페이지 접속 → 열린마당 → 자료실 → 게시물 번호 9)</td><td>• 협의의견 반영하겠음</td><td>추후 반영</td></tr>
</table>

관련부서	협의의견	조치의견	비 고
	• 유출지하수의 이용 등 관련 - 지하수법 제9조의2에 따라 지하철·터널 등의 지하시설물(건축물의 경우 층수가 21층 이상이거나 연면적이 10만제곱미터 이상)을 설치하려는 자는 1일 300㎥ 이상(건축물 1동의 경우 1일 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 환경부령으로 정하는 바에 따라 유출지하수 발생현황을 관할 구청에 신고하여야 하며, - 위와 같은 시설물 또는 건축물 등에 대하여 환경부령으로 정하는 지하층 공사를 완료한 후 1일 300㎥ 이상(건축물의 경우 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하여야 함. ※ 지하층 공사 완료 기준 ‣ 지하철 역사, 터널, 전력구 및 통신구 : 유출지하수 배수를 위한 영구 집수정(물저장고) 공사 완료 ‣ 건축물 : 지상 1층과 지하 전체 층의 바닥 슬래브 공사 완료 - 따라서 해당 시설물 또는 건축물의 경우 위 신고사항을 반드시 이행하여야 함은 물론, 설계단계에서부터 이용계획의 반영이 필요.	• 협의의견 반영하겠음	추후 반영
	【물놀이형 수경시설】 • 「물환경보전법」제61조의2(물놀이형 수경시설의 신고 및 관리)에 따라 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출할 것	• 사업시행인가 시 반영하겠음.	추후 반영

❍ 강북구

<table>
<tr><th colspan="2">관련부서</th><th>협의의견</th><th>조치의견</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>1</td><td>재개발
재건축
지원단</td><td>
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>정비계획(안)</th><th>주거지
정비 구상</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>1</td><td>솔매로
(북측)</td><td>12m→15m</td><td>15m 확폭</td><td></td></tr>
<tr><td>2</td><td>도봉로50길
(남측)</td><td>8m→10m</td><td>10m 확폭</td><td></td></tr>
<tr><td>3</td><td>대상지 서측</td><td>전면공지
(보도형)3m</td><td>그린웨이
(폭원 3~5m)</td><td></td></tr>
</table>
</td><td>• 협의의견 반영</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>2</td><td>재무과</td><td>• 구역 내 구유지는 건설관리과 소관으로 해당사항 없음</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>3</td><td>환경과</td><td>• 별도의견 없음</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>4</td><td>공원
녹지과</td><td>• 조경시설 계획 등 검토를 위한 정보가 부족하므로 검토 불가, 추후 계획(안) 확정시 재협의 필요</td><td>• 계획 확정시 재협의 하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td>5</td><td>교통
행정과</td><td>• 도시교통정비 촉진법 제15조(교통영향평가의 실시대상 지역 및 사업), 동법 시행령 제13조의2(교통영향평가 대상사업 등)를 참조하여 처리하시기 바람</td><td>• 도시교통정비 촉진법 제15조(교통영향평가의 실시대상 지역 및 사업), 동법 시행령 제13조의2(교통영향평가 대상사업 등) 의거 교통영향평가 대상사업으로 사업시행인가 전 관련부서 협의 및 심의를 득하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td rowspan="4">6</td><td rowspan="4">도로
관리과</td><td>• 도시계획시설(도로) 확폭 구간 내 전주, 가로등 등 지장물이 있는 경우 관리 기관과 협의하여 원인자(사업시행자)가 이설 조치할 것</td><td>• 협의의견 반영 하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td>• 도시계획시설 확폭 구간(보도 포함)은 원활한 유지관리를 위해 준공 후 무상귀속 및 기부채납 검토 요망</td><td>• 도시계획시설 확폭구간은 준공후 기부채납(무상귀속)하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td>• 추후 건축심의 시, 도로 포장 등 세부조성계획이 포함된 도면을 첨부하여 협의 할 것</td><td>• 건축심의 시 협의 하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td>• 그 외 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」, 「교통약자의 이동편의 증진법」, 「건축 허가시 도로분야 일반조건」 등 관련 규정 준수</td><td>• 협의의견 반영 하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td>7</td><td>치수과</td><td>• 별도의견 없음
• 우·오수처리계획은 사업계획 수립 시 재협의</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>8</td><td>건설
관리과</td><td>【국·공유지 관련(도로)】
• 관련법령: 「도시 및 주거환경정비법」 제97조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속) 제2항 및 제3항, 제98조(국공·유재산의 처분 등) 제4항 및 제5항
• 관련 규정에 따라 사업 시행자가 정비사업의 시행으로 새로이 설치한 정비기반시설은 그 시설을 관리할 국가 또는 지방자치단체에 무상으로 귀속됨</td><td>• 조합설립이후 사업시행계획인가 고시 전 행정재산의 관련 협의 하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
</table>

관련부서		협의의견	조치의견	비 고
		• 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 사업시행자가 새로 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 사업시행자에게 무상양도되며, 이 경우 사업시행계획인가고시가 있은 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 봄 • 조합설립 후 사업시행계획인가 고시 전, 사업구역 내 행정재산인 국·공유지(도로)와 관련하여 반드시 우리 부서와 사전협의 하시기 바람.		
		• 사업구역 내 '도로법 상 도로', '국·공유재산 중 일반인의 교통을 위하여 제공되고 있는 부지' 이외의 부분은 사업시행자 측에서 측량성과 및 면적조서 등 제출하여야 하며, 사업시행자 측에서 착공 전에 매수절차 이행 필요함.	• 협의의견 반영 하겠음	추후 반영
		• 측량 성과도 및 면적 조서에 따라 국·공유지 도로 무단 점유 사실 인지시 변상금 이행절차가 진행될 수 있으므로 이에 대해 조합원에게 사전 고지하시기 바람.	• 협의의견 반영 하겠음	추후 반영
		【도로점용허가 관련(차량 진·출입시설 등)】 • 관련법령: 「도로법」 제61조, 서울시「보도횡단 차량진출입로 허가처리 지침」 • 정비사업을 통하여 새로 생기는 정비기반시설 도로에 보도횡단 차량 진·출입시설이 조성되는 경우, 「도로법」에 의거한 도로점용허가 대상이므로, 설치 전 반드시 「도로법」제61조 및 같은 법 시행령 제54조제1항에 의거 관련서류(신청서 및 설계도면)를 첨부하여 사전에 우리 부서와 도로점용허가 관련 협의를 선행하여야 함.	• 협의의견 반영 하겠음	추후 반영
9	주차 관리과	• 부설주차장 : 구체적 건축계획 수립시 협의 요망	• 구체적 건축계획 수립시 협의하겠음	추후 반영
		• 구역내 거주자우선주차, 공영주차장 관련사항 : 별도의견없음	-	-

❍ 유관기관

관련부서		협의의견	조치의견	비 고
1	수도방위사령부	• 대공방어협조구역과 관련한 해발고도자료 별도 협의 필요	• 해발고도자료 첨부하여 협의	반영
2	서울특별시 교육청	【학생배치계획】 • 해당 사업구역은 성북강북학교군 고등학교 배정 지역에 해당함 • 다만, 향후 학생배치 여건 등에 따라 타 학교군으로 배정될 수 있음 • 정비사업 초기단계로 사업 진행에 따른 계획 변경으로 학생배치계획 및 교육환경평가 등 검토 내용이 변경될 수 있으므로 교육(지원)청과 지속 협의 바람	• 사업진행에 따라 지속적으로 협의하겠음	추후 반영
		【교육환경평가 관련】 • 해당 사업지는 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가서 제출 대상이므로, 교육환경평가서 승인 후 사업추진 바람	• 교육환경영향평가 득하겠음	추후 반영
		【기타사항】 • 해당 사업지와 인접한 유치원·초등학교·중학교의 학생배치 및 교육환경보호 등에 관한 사항은 성북강북교육지원청과 별도 협의 후 사업 추진 바람 • 사업 추진 과정에서 추가 협의 사항 또는 변경사항(세대수 변경 등 학생배치 및 교육환경보호 관련) 등이 발생할 경우 교육(지원)청과 재협의 하여야 함	• 사업진행에 따라 지속적으로 협의하겠음	추후 반영
3	성북강북교육지원청	【학생배치계획 관련】 • 유치원 : 증가하는 유아는 기존 유아시설 배치 가능 • 초등학교 : 증가하는 초등학생은 기존 통학구역인 화계초에 배치 가능 • 중학교 : 증가하는 중학생은 성북강북 1학군에 배치 가능할 것으로 판단됨 • 인근 주택개발 사업, 공동주택 건축계획 변경(세대수 증감 등)에 따라 유,초,중학교 학생배치 여건도 변동 되므로 지속적인 협의 필요	• 사업진행에 따라 지속적으로 협의하겠음	추후 반영
		【교육환경평가 관련】 • 해당 사업지는「교육환경보호에 관한 법률」제6조에 따라 교육환경평가서 제출 대상으로 교육환경보호위원회 승인 필요함	• 교육환경영향평가 득하겠음	추후 반영

관련부서		협의의견	조치의견	비 고
4	북부수도사업소	• 급수협의는 추후 사업시행계획인가 이후 설계도면을 참고하여 협의 예정	• 사업시행계획인가 이후 협의하겠음	추후 반영
6	강북 경찰서 경비 교통과	• 주출입구 신설로 인해 솔매로51길에서 오패산터널 방면 좌회전이 막히므로 주출입구 위치 변경 등 교차로 개선 또는 솔매로51길 일대 주민 의견 수렴 필요	• 교통영향평가시 솔매로51길과 솔매로 교차부분 주민의견 수렴을 통한 교차로 개선 내용을 반영하여 교통영향평가 심의를 득하겠음	추후 반영
		• 신설되는 교차로에 경보등, 횡단보도예고표시 등 교통안전시설 보강	• 신설되는 교차로는 횡단보도예고표시 등 교통안전시설 노면표시를 보강하겠으며, 경보등 등 교통안전시설물은 사업시행인가 전 강북경찰서 협의하여 설치하겠음	반영
		• 솔매로 확장으로 인한 차로 증가·감소되는 부분에 상충 제거할 수 있도록 차로 운영 방식 재검토 또는 교통안전시설 추가 설치 필요	• 교통영향평가시 솔매로51길과 솔매로 교차부분 주민의견 수렴을 통한 교차로 개선 및 교통안전시설 추가 설치하고 차로운영방식을 재수립을 하여 교통영향평가 심의를 득하겠음	반영
		• 무단횡단으로 인한 보행자 사고 예방을 위한 사업지 주변 보도(공지) 신설 부분 보행자 방호울타리 설치	• 보도 시설 부분에 방호 울타리 설치하겠음	반영
7	강북 소방서 예방과	【소방자동차 진입(통로) 동선 확보】 • 동별 소방자동차 접근이 가능한 진입(통로)로 설치할것	• 소방차전용도로 계획함.	반영
		• 진입로 및 통로 회전반경은 차량 중심에서 최소 10m이상 고려하여 회차 가능하도록 할 것	• 회전반경 10m 고려하여 계획함.	반영
		• 단지 내 폭 1.5m이상의 보도를 포함한 폭 7m이상의 도로를 설치할것	• 단지 내 도로는 보도를 포함한 최소 10m 이상의 도로를 설치함.	반영
		• 진입로에 설치되는 문주 및 필로티 유효 높이는 5m 이상 확보 할 것	• 문주 또는 건축물 필로티의 유효 높이는 5m 이상 확보함.	반영
		• 진입로가 경사 구간인 경우 시작 각도는 3°이하로 할 것	• 진입로 경사 구간의 시작 각도는 3° 이하로 계획함.	반영
		• 주차차단기(입주민,방문자용) 설치할 경우 사전에 강북소방서와 협의할 것	• 차단기 설치 시 소방서와 사전 협의하겠음.	추후 반영
		【소방자동차 소방활동 및 전용구역 확보】 • 소방자동차 전용구역은 동별 전면 또는 후면에 1개소 이상 확보 할 것	• 소방자동차 전용구역은 동별 전면 또는 후면에 1개소 이상 확보함.	반영

관련부서	협의의견	조치의견	비 고
	• 건축물 외벽으로부터 차량 턴테이블 중심까지 6m~15m이내 구간에 설치할 것	• 건축물 외벽으로부터 6m~15m 이내 구간에 설치함.	반영
	• 소방자동차 전용 구역은 동별 피난시설이 설치된 장소와 동선이 일치되도록 할 것	• 소방자동차 전용 구역은 동별 피난 동선과 일치되도록 계획함.	반영
	• 소방자동차 전용구역 바닥은 시·도별 보유한 소방자동차의 중량 고려하여 견딜 수 있는 구조로 할 것	• 사업시행인가 시 하중 검토하여 반영하겠음.	추후 반영
	• 소방자동차 전용구역 경사도는 아우트리거 조정각도 고려하여 5°이하로 할 것	• 소방자동차 전용구역 경사도 5°이하로 계획함.	반영
	• 소방자동차 전용구역 및 진입로는 조경 및 볼라드 설치로 인해 장애가 되지 않도록 할 것	• 통행에 장애가 되지 않도록 계획함.	반영
	• 【전기차 화재관련 안전시설 확보】 • 지상 설치가 원칙(최대한 지표면과 가까운 층에 설치 권고)	• 지표면 레벨인 지하 1층 및 지표면과 가까운 지하 2층에 설치함.	반영
	• 지하주차장 습식설비(알람밸브)로 설계할 것	• 사업시행인가 시 반영하겠음.	추후 반영
	• 송수구 연결배관 2차측 전용으로 연결	• 사업시행인가 시 반영하겠음.	추후 반영
	• 지하주차장 천장 가연물 난연성능 기준 강화	• 사업시행인가 시 반영하겠음.	추후 반영
	• 지하주차장 충전구역 전용 연결송수구 설치	• 사업시행인가 시 반영하겠음.	추후 반영
	• 열화상CCTV 24시간 감시	• 사업시행인가 시 반영하겠음.	추후 반영
	【소방용수시설 이전 관련】 • 소방용수(소화전,급수탑,저수전) 이전 관련 사전협의 (소방용수담당 ☎ 6946-0153)	• 소화용수 이전 시 사전협의 하겠음.	추후 반영
	【보이는소화기함 철거 관련】 • 보이는 소화기함(기본형,거리형) 철거 시 사전협의 (민원담당 ☎6946-0184)	• 보이는 소화기함 철거 시 사전협의 하겠음.	추후 반영

가. 관련부서·기관 협의 및 조치계획 2차 (2026.02.05.~ 2026.02.23)

❍ 서울시

관련부서		협의의견	조치의견	비 고
1	임대주택과	• 「도시 및 주거환경정비법」제10조에 따른 재개발 의무임대주택과 관련하여 다음 사항에 대해서 검토하여 주시기 바람. • 정비사업의 임대주택(「도시 및 주거환경정비법」 제10조에 따른 임대주택)중 전용 50㎡형 이하의 공동주택에 대해, 분양주택과 임대주택이 혼합배치될 수 있도록 각 평형별로 공급되는 전체 세대수의 60퍼센트 이하로 공급하는 계획에 대해서 검토(단, 전용 40㎡형 이하 임대주택 관련 규정은 준수)	• 의무임대주택 중 전용 39㎡형 22세대 → 21세대(52.5%), 45㎡형 19세대(47.5%)로계획	반영
		• 「역세권 장기전세주택 건립 운영 기준」에 따른 공공임대주택과 관련하여 다음 사항에 대해서 검토하여 주시기 바람. • 전용면적 39 ~ 45㎡형 공동주택을 전용면적 59㎡형 이상의 공동주택으로 공급하는 계획에 대해서 검토하여 주시기 바람	• 역세권 장기전세주택 중 전용 39~45㎡형 공동주택 삭제 및 59㎡형 105세대, 84㎡형 54세대로 계획함.	반영
		• 「역세권 장기전세주택 건립 운영 기준」에 따라 완화된 용적률의 1/2 이상은 장기전세주택으로 공급하여야 하므로, 필요 면적에 대해서 재검토하여 주시기 바람	• 증가용적률50%(127.25%)를 적용, 법정 의무 면적(15,085.10㎡) 이상인15,088.27㎡ 확보함	반영
		• 공공주택은 소셜믹스 원칙이 유지되도록 배치계획을 수립하시기 바람.	• 공공주택 소셜믹스 되도록 계획 수립	반영
		• 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면 타입 구분없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 공개추첨 계획서를 작성하여 우리 시(임대주택과)와 관리처분계획(변경)수립 전 사전 협의를 하여야 함. - 공개추첨 대상 : 주택 전체(조합원 포함) - 공개추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께	• 협의의견 반영하겠음	추후 반영
		• 공공주택은 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하여야 함.※ 공공주택은 발코니 확장이 원칙임.	• 협의의견 반영하겠음	추후 반영
		• 향후 자치구에서는 공공주택의 공개추첨 이행여부 확인 후 일반분양 공고가 진행될 수 있도록 조치하여 주시기 바람.	• 협의의견 반영하겠음	추후 반영
		• 「역세권 주택 및 공공임대주택 건립 관련 운영기준」에 따른 공공임대주택 188세대는 장기전세주택으로 공급 예정	-	-

관련부서		협의의견	조치의견	비 고
2	친환경건물과	• 본 사업이 「서울특별시 환경영향평가 조례」 별표1 제1호 자목에 따른 환경영향평가 대상사업(연면적 10만㎡ 이상 건축물)인 경우 건축허가 전 협의를 득하여야 함	• 현재 사업대상지 연면적은 약 8만 8천㎡로 환경영향평가 대상에 해당하지 않으나, 계획 변경에 따라 연면적이 10만㎡이상인 경우 협의하겠음	추후 반영
3	도시계획상임기획과	• '높이 계획', '공공기여계획(도로)', 및 '근린생활시설 규모'는 기 회신(도시계획상임기획과-255, 26.01.) 의견에 대한 조치계획의 적정성 검토 필요.	• 기협의 의견 적정하게 반영함	-
		• 대지조성계획은 대상지 주변 도로 레벨을 고려하여 옹벽이 발생하지 않도록 조정 검토 필요.	• 남북측 도로변의 고저차를 고려하여 단지레벨을 설정하였으며, 쾌적한 가로경관 및 보행환경이 되도록 도로경계선으로부터 3m 이격하여 보도연접형 전면공지를 조성함. 단차가 발생하는 구간에는 자연석 쌓기를 적용하여 가로변 위압감을 최소화 하였음.	반영
4	기후환경정책과	• 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법 및 시행령」,「서울시 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본 조례」등 관련 법령을 준수할 것	• 관련 법령 준수하겠음	추후 반영
		• 「서울특별시 탄소중립 녹색성장 기본계획」에 따른 서울시 온실가스 감축목표 달성을 위해 사업계획 수립 시 온실가스 배출 최소화 방안을 검토할 것 • 사업계획 수립 시 사업의 시행으로 인한 온실가스 배출량은 최소화하고 흡수량은 최대화할 수 있도록 할 것 • 사업지 내 에너지 사용(전력, 도시가스, 휘발유/경유 등)으로 인한 온실가스 배출량을 분석하고 감축 방안을 마련할 것 ※ 市 목표 : '30년까지 '05년 배출량 대비 40%, '33년까지 50% 감축, '50년 탄소중립 도시 달성	• 사업시행인가시 협의의견 반영하여 계획 하겠음	추후 반영
		• 건물 신축 시 「녹색건축물 조성 지원법」,「서울시 녹색건축물 설계기준」등 관련 기준을 준수하고 제로에너지건축물 인증이 가능한지 검토할 것	• 사업시행인가시 협의의견 반영하여 계획 하겠음	추후 반영
		• 친환경자동차(전기차·수소차 등) 충전시설·전용 주차구역을 설치방안을 검토할 것	• 사업시행인가시 협의의견 반영하여 계획 하겠음	추후 반영
		• 신재생에너지(지열, 수열, 연료전지, 태양광 등) 및 미활용·분산에너지 보급방안을 검토할 것	• 사업시행인가시 협의의견 반영하여 계획 하겠음	추후 반영
		• 바람길, 물길 등을 고려하여 사업지 내 녹지, 수변, 보행 공간 조성을 검토할 것	• 사업시행인가시 협의의견 반영하여 계획 하겠음	추후 반영
		• 폭염, 폭우, 혹한 등 기후재난을 예방할 수 있는 방안을 검토할 것 • ※ 옥상녹화, 투수성 포장, 빗물저류시설, 빗물이용시설, 물막이 판 설치로 폭염 및 폭우 대응력 강화 등	• 사업시행인가시 협의의견 반영하여 계획 하겠음	추후 반영

<table>
<tr><th colspan="2">관련부서</th><th>협의의견</th><th>조치의견</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>5</td><td>물재생
계획과</td><td>• 기 협의의견 준수</td><td>• 기 협의의견 준수하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td rowspan="2">6</td><td rowspan="2">수변감성
도시과</td><td>• 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)과 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영
- 물순환 및 물재이용 관련 계획 요소는 사업의 초기(구상)단계에서부터 반영을 고려하여 효과성과 실효성이 확보될 수 있도록 하여야 함
- 사업지 내 발생하는 유출지하수 등의 물자원은 사업대상지 내·외 관리용수, 친수용수로 재이용하거나, 인접한 하천의 유지용수로 활용하여 하수도로 배출이 최소화 되도록 계획</td><td>• 사업시행인가 시 반영하겠음.</td><td>추후
반영</td></tr>
<tr><td>【빗물관리】
• ″서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례″ 제8조, 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물, 20세대 이상 공동주택, 도시공원의 조성사업 등은 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업인·허가전 해당 자치구 물순환 주관부서와 사전협의하여야 함
※ 서울시 홈페이지 - 환경 - 자료실 - 물관리 에서 ‘저영향개발 사전협의제도’ 참조
※ 자치구 물순환 주관부서는 저영향개발 사전협의(인·허가) 및 설치결과(사용승인)를 물순환 통합관리시스템에 입력하여야함.
- 개발구역내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장, 식생형 시설 등 빗물관리시설 설치
※ 각 빗물관리시설은 적정 집수면적을 확보하여 빗물이 적절히 유입되도록 설계되어야 함
- 빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정내용을 제시하고 물순환 주관부서로 제출
<table>
<tr><th>구 분</th><th>공공.
교육</th><th>공원.
녹지</th><th>교통.
기반</th><th>민간
(대규모)</th><th>민간
(소규모)</th></tr>
<tr><td>빗물분담량
(mm/hr)</td><td>6.0</td><td>7.5</td><td>5.0</td><td>5.5</td><td>3.5</td></tr>
</table>
※ 민간시설의 대규모 : 대지면적 500㎡ 이상, 소규모 : 대지면적 500㎡ 미만
- 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류.침투가 이루어질 수 있도록 계획(보도·노면보다 낮게 설치)
-「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 개발구역내 유출지하수 활용 방안을 마련하고, 빗물관리시설과 연계 운영하여 물순환과 물환경에 미치는 영향을 최소화 하도록 계획</td><td>• 협의의견 반영하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
</table>

관련부서	협의의견	조치의견	비 고
	※ 대지면적 10,000㎡이상 대규모 개발사업의 경우 “서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례” 제9조에 따라 사전협의 전 3명 이상의 관계 전문가에게 저영향개발 계획의 적정성에 대해서 자문을 받아야 함(서울시 수변감성도시과에서 자문 및 최종 협의까지 진행)		
	【물재이용】 • ″물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률″ 제8조에 해당하는 경우 빗물이용시설을 설치하고,	• 해당사항 없음.	해당 없음
	• ″물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률″ 제9조 및 ″서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례″ 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치 할 것	• 해당사항 없음.	해당 없음
	【토양】 • 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 실시하여야 함 1. 토양오염관리대상시설(석유류 제조·저장시설, 유해화학물질 제조·저장시설, 송유관시설 및 기타 유사시설 등) 2. 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제1호 규정) 3. 국방군사시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지 및 그 주변지역 (국방군사시설 사업에 관한 법률 제2조제1항 규정) 4. 기타(난방유 저장탱크 등)	• 해당 없음	-
	• 토양환경보전법 제11조(토양오염의 신고 등)에 따라 사업시행(공사)과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고해야하며, 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치할 것 - 토양환경보전법 제15조3(오염토양의 정화)에 따라 정화대책 수립 제시	• 협의의견 반영하겠음	추후 반영
	• 토양오염우려기준 및 대책기준은 '25. 8월 개정된 「토양환경보전법 시행규칙」 [별표 3] 및 [별표 7]의 기준에 따라 작성하여야 함	• 협의의견 반영하겠음	추후 반영
	【지하수】 • 지하수위는「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리 ※ 주요내용 - 지하수위 일·누적 변화량 계측은 1일 1회로 하며, 관리기준은 일 변화량 0.5m 이내, 누적 변화량은 관리수위[1] 이내로 관리 (매뉴얼 p. 5~17) - 관리수위는 설계 시 굴착에 따른 지하수위 강하량으로 설정 - 지하수위 일 변화량이 0.5m를 초과 또는 누적 변화량이 8m를 초과하는 등의 경우 인·허가 기관 또는 발주청에 즉시 보고 (매뉴얼 p. 8~9, 14~15)	• 협의의견 반영하겠음	추후 반영

<table>
<tr><th>관련부서</th><th>협의의견</th><th>조치의견</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td></td><td>• 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출(계측 시작부터 계측 종료시까지)
※ 지하수위 측정데이터는 반드시 아래의 엑셀 양식으로 작성 후 자치구 및 서울시로 별도 송부
‣ 담당자 : 김선호(☎02-2133-3777), 이메일 : prostaff@seoul.go.kr
‣ 매뉴얼 및 측정데이터 작성양식은 물순환정보 공개시스템(http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드[홈페이지 접속 → 열린마당 → 자료실 → 번호 5(매뉴얼), 6(엑셀 양식)]</td><td>• 협의의견 반영하겠음</td><td>추후 반영</td></tr>
<tr><td></td><td>• 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의</td><td>• 협의의견 반영하겠음</td><td>추후 반영</td></tr>
<tr><td></td><td>• 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토
※「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」주요내용
- 유출지하수 유출량별 이용방안(1일 발생량 기준)
<table>
<tr><th>구분</th><th>활용방안</th></tr>
<tr><td>50톤 이하</td><td>생활용수(건축물 기타용수), 소규모 조경용수(수변시설)</td></tr>
<tr><td>51~100톤</td><td>도로수변시설(실개천 등), 소방용수, 도로청소용수, 분수용수, 거점집수시설, 공사용수 등</td></tr>
<tr><td>101~150톤</td><td>거점집수시설, 하천유지용수, 대규모 조경용수(인공하천 등), 공사용수 등</td></tr>
<tr><td>151~300톤</td><td>100평 이하 면적 건물 냉난방용수, 하천유지용수, 대규모 조경용수(인공하천 등), 공사용수 등</td></tr>
<tr><td>301~1,000톤</td><td>중형 건물 냉난방용수, 하천유지용수</td></tr>
<tr><td>1,000톤 이상</td><td>대형 건물 냉난방용수, 하천유지용수</td></tr>
</table>
- 유출지하수 주변 입지별 이용방안
<table>
<tr><th>구분</th><th>활용방안</th></tr>
<tr><td>활용 가능한 대형건축물 주변</td><td>건물 생활용수, 냉난방용수</td></tr>
<tr><td>산업단지</td><td>다용도 급수전 공급</td></tr>
<tr><td>하천 인근 (500m 이내)</td><td>하천유지용수 또는 조경용수 활용 후 하천유지용수로 이용</td></tr>
<tr><td>대규모개발지역</td><td>공사용수, 민방위급수시설</td></tr>
<tr><td>주거지역</td><td>단지 내 조경용수, 냉난방용수, 민방위급수시설</td></tr>
<tr><td>소방서 인근, 구청 인근</td><td>소방용수, 도로청소용수</td></tr>
</table>
‣ 매뉴얼은 물순환정보 공개시스템(http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드(홈페이지 접속 → 열린마당 → 자료실 → 게시물 번호 9)</td><td>• 협의의견 반영하겠음</td><td>추후 반영</td></tr>
</table>

관련부서		협의의견	조치의견	비 고
		• 유출지하수의 이용 등 관련 - 지하수법 제9조의2에 따라 지하철·터널 등의 지하시설물(건축물의 경우 층수가 21층 이상이거나 연면적이 10만제곱미터 이상)을 설치하려는 자는 1일 300㎥ 이상(건축물 1동의 경우 1일 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 환경부령으로 정하는 바에 따라 유출지하수 발생현황을 관할 구청에 신고하여야 하며, - 위와 같은 시설물 또는 건축물 등에 대하여 환경부령으로 정하는 지하층 공사를 완료한 후 1일 300㎥ 이상(건축물의 경우 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하여야 함. ※ 지하층 공사 완료 기준 › 지하철 역사, 터널, 전력구 및 통신구 : 유출지하수 배수를 위한 영구 집수정(물저장고) 공사 완료 › 건축물 : 지상 1층과 지하 전체 층의 바닥 슬래브 공사 완료 - 따라서 해당 시설물 또는 건축물의 경우 위 신고사항을 반드시 이행하여야 함은 물론, 설계단계에서부터 이용계획의 반영이 필요.	• 협의의견 반영하겠음	추후 반영
		【물놀이형 수경시설】 • 「물환경보전법」제61조의2(물놀이형 수경시설의 신고 및 관리)에 따라 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출할 것	• 사업시행인가 시 반영하겠음.	추후 반영

❍ 강북구

관련부서		협의의견	조치의견	비 고
1	재개발재건축지원단	• 기 협의의견 준수	• 기 협의의견 반영	반영
2	공원녹지과	• 「도시숲 등의 조성 및 관리에 관한 법률」 제12조(가로수의 조성·관리)에 의거, 도로공사 또는 정비를 하려는 경우에는 그 도로에 가로수를 조성·유지하여야 하며, 도로의 계획 또는 설계 단계에서부터 가로수를 조성할 공간을 확보 하여야 함	• 실시계획 인가시 협의 의견 반영하겠음	추후 반영
		• 「도시숲 등의 조성 및 관리에 관한 법률」 제13조(도시숲등의 조성·관리 심의위원회)에 의거, 가로수 식재·이식 등 정비시 공원녹지과 협의, 및 소울시 '도시숲 등의 조성·관리 심의위원회' 심의이행 필요	• 가로수 식지·이식 등 정비시 협의 의견 반영하여 '도시숲등의 조성·관리 심의위원회' 심의를 득하겠음	추후 반영
3	도로관리과	• 향후 정비계획 변경 시 도로 관련 사항(변경 등)이 포함될 경우 반드시 우리 부서와 사전 협의 필요	• 정비계획 변경시 도로관리과와 사전 협의 하겠음	추후 반영

관련부서		협의의견	조치의견	비 고
		• 도시미관 향상 및 안전하고 쾌적한 도로 조성을 위하여 사업 부지 인접 도로에 대하여 가공선로 지중화를 검토할 것	• 사업시행인가시 가공선로 지중화 검토하겠음	추후 반영
		• 그 외 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」, 「교통약자의 이동편의 증진법」, 「건축허가 시 도로분야 일반조건」등 관련 규정을 준수할 것	• 관련법규에 준수하겠음	추후 반영
4	건설관리과	• 기 협의의견 준수	• 기 협의의견 반영	추후 반영
5	도시계획과	• 의견없음	-	-

❍ 유관기관

관련부서		협의의견	조치의견	비 고
1	수도방위사령부	• 협의건물을 해발고도 98m 이하로 신축 • 위 조건 수용 불가 시 신축건물 최고층 옥상에 작전보완시설(비상주진지) 구축. 가. 작전시설물 : 포상, 관측소, 위장망 설치대, 부수기재실 등 나. 대드론감시체계 등 작전보완시설 설치, 옥상부의 면적 1㎡당 2t 하중 이상 확보 다. 상주진지 선정은 신축건물 4개동 중 방공작전에 최적화 된 위치 선정 ※ 세부내용은 1방공여단과 관계기관 간 추후 협의 후 결정	• 해발고도 152.59m로 계획 하였음 • 최고층 옥상에 적전보완시설 구축하겠음	추후 반영
2	성북강북교육지원청	【학생배치계획 관련】 • 유치원 : 증가하는 유아는 기존 유아시설 배치 가능 • 초등학교 : 증가하는 초등학생은 기존 통학구역인 화계초에 배치 가능 • 중학교 : 증가하는 중학생은 성북강북 1학군에 배치 가능할 것으로 판단됨 • 인근 주택개발 사업, 공동주택 건축계획 변경(세대수 증감 등)에 따라 유,초,중학교 학생배치 여건도 변동 되므로 지속적인 협의 필요	• 사업진행에 따라 지속적으로 협의하겠음	추후 반영
		【교육환경평가 관련】 • 해당 사업지는「교육환경보호에 관한 법률」제6조에 따라 교육환경평가서 제출 대상으로 교육환경보호위원회 승인 필요함	• 교육환경영향평가 득하겠음	추후 반영
3	강북경찰서 경비교통과	• 추후 공사진행 시 「도로교통법 시행규칙」 별표6, 「교통안전시설 설치·관리 매뉴얼」 등 기준에 부합하는 교통안전시설을 설치하고, 교통안전시설 신설·제거 등은 착공 이후부터 사업 준공 이전(교통안전시설 설치 이전)까지 반드시 우리서에 교통안전시설 심의 요청 후, 그 결과에 따라 설치하시기 바랍니다	• 공사진행 시 관련 규정에 부합하게 교통안전시설을 설치하고, 교통안전시설 설치 이전 교통안전시설 심의를 득하고 그 결과에 따라 설치 하겠음	추후 반영
7	강북소방서 예방과	• 기 협의의견 준수	• 기 협의의견 반영	반영

3. 토지 및 건축물 조서

가. 토지조서

연번	위치			지목	면적(㎡)		용도지역	도시계획시설	소유자	용도
	동	본번	부번		지적	편입				
합계					29,254.3	12,775.9				
1	미아동	121	1	대	143.5	143.5	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	단독주택
2	미아동	121	2	대	149.1	149.1	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	단독주택
3	미아동	121	3	대	126.6	126.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	단독주택
4	미아동	121	4	대	135.2	135.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	단독주택
5	미아동	121	5	대	121.7	121.7	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다가구주택
6	미아동	121	6	대	118	118	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	근린생활시설
7	미아동	121	7	대	234.7	234.7	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	근린생활시설
8	미아동	121	10	대	152.4	152.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다가구주택
9	미아동	121	11	대	274	274	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다세대주택
10	미아동	121	12	대	24.8	24.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다세대주택
11	미아동	121	13	대	207.3	207.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다가구주택
12	미아동	121	15	대	209.6	209.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다세대주택
13	미아동	121	16	대	155.4	155.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	근린생활시설
14	미아동	121	17	대	238.7	238.7	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다세대주택
15	미아동	121	33	대	96.9	96.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다가구주택
16	미아동	121	34	대	93.6	93.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다가구주택
17	미아동	121	35	대	90.2	90.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다가구주택
18	미아동	121	36	대	96.9	96.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다가구주택
19	미아동	121	37	대	96.9	96.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다가구주택
20	미아동	121	38	대	97.9	97.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다가구주택
21	미아동	121	39	대	127.9	127.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다가구주택
22	미아동	121	40	대	126.6	126.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	근린생활시설
23	미아동	121	41	대	253.2	253.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다세대주택
24	미아동	121	43	대	129.9	129.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	단독주택
25	미아동	121	44	대	180.8	180.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	도로
26	미아동	121	46	대	166.3	166.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다중주택

연번	위치			지목	면적(㎡)		용도지역	도시계획시설	소유자	용도
	동	본번	부번		지적	편입				
27	미아동	121	47	대	167.6	167.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	단독주택
28	미아동	121	48	도로	10.2	10.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	도로
29	미아동	122	1	대	77.7	77.7	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	단독주택
30	미아동	122	3	대	166.3	166.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	단독주택
31	미아동	122	5	대	101.8	101.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다가구주택
32	미아동	122	6	대	52.9	52.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다가구주택
33	미아동	122	7	대	84	84	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다가구주택
34	미아동	122	8	대	98.5	98.5	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	단독주택
35	미아동	122	9	대	82.6	82.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	단독주택
36	미아동	122	10	대	67.8	67.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	단독주택
37	미아동	122	11	대	84	84	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다가구주택
38	미아동	122	12	대	180.8	180.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	단독주택
39	미아동	122	13	대	139.8	139.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다세대주택
40	미아동	122	14	대	234.7	234.7	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	단독주택
41	미아동	122	16	대	146.8	146.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	단독주택
42	미아동	122	18	대	118.6	118.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다가구주택
43	미아동	122	19	대	181.8	181.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다가구주택
44	미아동	122	21	대	456.2	456.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	연립주택
45	미아동	122	22	대	112.4	112.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	단독주택
46	미아동	122	24	대	311.3	311.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다세대주택
47	미아동	122	25	대	138.8	138.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	단독주택
48	미아동	122	26	대	165.3	165.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다가구주택
49	미아동	122	27	대	79	79	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다세대주택
50	미아동	122	28	대	79.7	79.7	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다세대주택
51	미아동	122	29	대	323	323	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다세대주택
52	미아동	122	30	대	122.6	122.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다세대주택
53	미아동	122	31	대	116	116	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	단독주택
54	미아동	122	32	대	49.6	49.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	도로
55	미아동	122	33	대	139.2	139.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	단독주택

연번	위치			지목	면적(㎡)		용도지역	도시계획시설	소유자	용도
	동	본번	부번		지적	편입				
56	미아동	122	34	대	119.3	119.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다가구주택
57	미아동	122	36	대	135.2	135.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다가구주택
58	미아동	122	38	대	113.4	113.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	단독주택
59	미아동	122	39	대	113.4	113.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다중주택
60	미아동	122	40	대	108.1	108.1	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다가구주택
61	미아동	122	41	대	147.8	147.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	단독주택
62	미아동	122	42	도로	390.4	390.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	도로
63	미아동	122	43	대	83.6	83.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	단독주택
64	미아동	122	44	대	104.8	104.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	단독주택
65	미아동	122	45	대	113.4	113.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다가구주택
66	미아동	122	46	대	313.4	313.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다가구주택
67	미아동	122	47	대	78.3	78.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다가구주택
68	미아동	122	48	대	114.7	114.7	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	단독주택
69	미아동	122	49	대	113.4	113.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	단독주택
70	미아동	122	51	대	98.2	98.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	단독주택
71	미아동	122	52	대	112.4	112.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	단독주택
72	미아동	122	53	대	156.7	156.7	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	단독주택
73	미아동	122	54	대	137.9	137.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다가구주택
74	미아동	122	55	대	147.8	147.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다가구주택
75	미아동	122	56	대	156.4	156.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다가구주택
76	미아동	122	57	대	269.1	269.1	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다세대주택
77	미아동	122	59	대	136.5	136.5	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다중주택
78	미아동	122	60	대	198.7	198.7	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다중주택
79	미아동	122	61	대	240.6	240.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	다세대주택
80	미아동	122	64	대	19.8	19.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	도로
81	미아동	122	65	대	141.6	141.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	개인	근린생활시설
82	미아동	229	22	도로	17452.3	973.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	강북구	도로

나. 건축물조서

연번	본번	부번	용도	구조	동수	세대수	호수	사용승인일	노후불량여부	규모			
										건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수	
												지하	지상
합계					74	320	144		57	6,217.23	20,552.51		
1	121	1	단독주택	세멘벽돌조	1	1	1	1985-08-29	1	71.64	273.46	3	1
2	121	2	단독주택	연와조	1	1	1	1989-08-03	1	74.4	226.95	2	1
3	121	3	단독주택	연와조	1	1	1	1967-08-30	1	75.82	75.82	1	0
4	121	4	단독주택	연와조	1	1	1	1989-11-17	1	67.5	209.52	2	1
5	121	5	다가구주택	R.C조, 연와조	1	3	3	1993-12-20	1	72.72	289.62	3	1
6	121	6	근린생활시설	연와조	1	1	2	1969-12-31	1	106.15	212.3	2	0
7	121	7	근린생활시설	철근콘크리트조	1	1	4	1987-07-10	1	116.64	409.68	3	1
8	121	10	다가구주택	연와조	1	6	3	1993-06-29	1	90.12	227.95	2	1
9	121	11	다세대주택	철근콘크리트조	1	14	3	1993-04-12	1	157.38	641.7	4	1
10	121	13	다가구주택	철근콘크리트조,연와조,경량철골조	1	8	2	2007-02-06	0	86.45	328.62	4	1
11	121	15	다세대주택	철근콘크리트구조	1	7	2	2003-01-17	0	125.28	482.4	4	0
12	121	16	근린생활시설	철근콘크리트조, 세멘벽돌조	1	1	2	1987-06-02	1	77.29	310.36	3	1
13	121	17	다세대주택	철근콘크리트조	1	9	2	2001-12-03	0	140.37	625.75	4	1
14	121	33	다가구주택	연와조	1	5	2	1993-09-08	1	52.74	145.5	2	1
15	121	34	다가구주택	연와조	1	5	2	1993-09-10	1	49.83	138.22	2	1
16	121	35	다가구주택	연와조	1	4	2	1993-11-24	1	53.04	144.48	2	1
17	121	36	다가구주택	연와조	1	4	2	1994-01-03	1	53.82	146.58	2	1
18	121	37	다가구주택	연와조 및 경량판넬	1	5	2	1993-11-24	1	53.82	163.82	3	1
19	121	38	다가구주택	연와조	1	5	2	1991-08-21	1	58.52	240.16	3	1
20	121	39	다가구주택	철근콘크리트구조	1	3	1	2004-06-10	1	67.78	233.07	4	0
21	121	40	근린생활시설	R.C조(1층-2층), 연와조(3층)	1	1	2	1995-08-16	0	68.4	199.8	3	0
22	121	41	다세대주택	철근콘크리트조	1	8	5	1998-01-13	0	139.94	803.17	5	1
23	121	43	단독주택	R.C조, 연와조	1	1	2	1993-09-21	1	67.3	268.52	3	1

연번	본번	부번	용도	구조	동수	세대수	호수	사용승인일	노후불량여부	규모			
										건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수	
												지하	지상
24	121	46	다중주택	연와조	1	2	1	1972-12-04	1	90.72	191.96	2	1
25	121	47	단독주택	철근콘크리트조, 연와조	1	1	3	1989-12-20	1	79.56	350.28	3	1
26	122	1	근린생활시설	철근콘크리트조	1	1	2	1995-09-15	1	53.57	263.02	4	1
27	122	3	단독주택	연와조	1	1	1	1986-09-02	1	62.28	179.91	2	1
28	122	5	다가구주택	연와조	1	5	2	1990-12-11	1	56.31	171.47	2	1
29	122	6	다가구주택	연와조,경량철골조	1	3	1	2007-01-29	0	37.38	113.48	3	1
30	122	7	다가구주택	연와조	1	4	2	1994-04-19	1	53.52	149.4	2	1
31	122	8	단독주택	연와조	1	1	1	1983-06-17	1	49.1	147.3	2	1
32	122	9	단독주택	연와조	1	1	1	1974-04-02	1	49.12	98.24	2	0
33	122	10	단독주택	연와조	1	1	1	1976-07-22	1	39.57	70.58	2	1
34	122	11	다가구주택	연와조	1	3	1	1993-05-10	1	52.52	139.15	2	1
35	122	12	다중주택	철근콘크리트구조	1	9	1	2011-01-06	0	107.58	328.72	3	1
36	122	13	단독주택	조적조	1	1	1	1989-06-09	1	69.63	222.08	2	1
37	122	14	다세대주택	철근콘크리트조	1	9	2	2001-12-31	0	138.99	641.03	4	1
38	122	16	단독주택	연와조	1	1	1	1989-08-01	1	73.26	226.44	2	1
39	122	18	근린생활시설	철근콘크리트조, 경량철골조	1	3	3	1997-07-19	1	70.5	314.7	5	0
40	122	19	다가구주택	철근콘크리트조, 연와조	1	7	2	1997-07-25	1	108.82	402.62	3	1
41	122	21	연립주택	철근콘크리트조	1	15	5	1997-08-22	0	272.68	1026.83	4	1
42	122	22	단독주택	연와조	1	1	1	1970-07-13	1	63.21	72.73	1	1
43	122	24	다세대주택	철근콘크리트구조	1	10	3	2010-10-04	0	179.43	577.52	5	0
44	122	25	단독주택	연와조	1	1	1	1984-12-18	1	68.85	193.18	2	1
45	122	26	다가구주택	연와조	1	5	2	1990-11-27	1	81.27	245.25	2	1
46	122	27	다세대주택	철근콘크리트조, 조적조	1	8	2	1994-05-19	1	79.06	375.5	4	1
47	122	29	다세대주택	철근콘크리트조	1	15	4	1993-02-25	1	163.74	624.6	3	1
48	122	30	다세대주택	철근콘크리트조	1	8	2	2002-03-30	0	71.94	357.6	5	0

연번	본번	부번	용도	구조	동수	세대수	호수	사용승인일	노후불량여부	규모			
										건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수	
												지하	지상
49	122	31	단독주택	연와조, 세멘벽돌조	1	1	1	1971-04-06	1	75.99	82.6	1	1
50	122	33	단독주택	연와조	1	1	1	1990-10-18	1	76.9	247.84	3	1
51	122	34	다가구주택	연와조	1	5	2	1998-11-27	1	61.31	168.93	2	1
52	122	36	다가구주택	연와조,경량철골조	1	5	2	1997-06-26	1	90.12	212.27	3	1
53	122	38	단독주택	연와조	1	1	1	1970-10-12	1	69.95	82.05	1	1
54	122	39	다중주택	철근콘크리트구조	1	16	1	2017-07-19	0	63.89	199.34	3	1
55	122	40	다가구주택	연와조	1	4	2	1995-09-28	1	58.28	166.38	2	1
56	122	41	근린생활시설	연와조, 철근콘크리트조	1	1	3	1998-06-30	1	85.36	350.74	4	1
57	122	43	단독주택	연와조	1	1	1	1970-07-13	1	55.31	65.43	1	1
58	122	44	단독주택	연와조	1	1	1	1970-10-15	1	65.55	72.16	1	1
59	122	45	다가구주택	연와조	1	3	1	1994-11-05	1	59.48	178.44	2	1
60	122	46	근린생활시설	철근콘크리트조, 연와조	1	4	6	1995-07-27	1	175.04	599.73	3	1
61	122	47	다가구주택	연와조	1	3	1	1996-10-30	1	40.7	113.75	2	1
62	122	48	단독주택	연와조	1	1	1	1970-10-15	1	63.54	119.77	2	1
63	122	49	단독주택	연와조	1	1	1	1971-03-05	1	65.98	76.06	1	1
64	122	51	단독주택	연와조	1	1	1	1970-07-13	1	59.31	66.65	1	1
65	122	52	단독주택	연와조	1	1	1	1970-08-18	1	70.68	82.78	1	1
66	122	53	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	2	1991-06-28	1	89.88	351.96	3	1
67	122	54	다가구주택	연와조	1	5	2	1993-11-25	1	72.95	199.41	2	1
68	122	55	다가구주택	연와조	1	5	2	1994-09-09	1	76.68	179.94	2	1
69	122	56	다가구주택	철근콘크리트조, 연와조	1	3	4	1993-12-16	1	90.41	361.02	3	1
70	122	57	다세대주택	철근콘크리트조, 연와조	1	9	2	2000-08-29	0	140.42	702.45	4	1
71	122	59	다중주택	철근콘크리트구조	1	13	1	2018-10-17	0	76.24	298.24	3	1
72	122	60	다중주택	철근콘크리트구조	1	11	3	2017-11-10	0	105.2	478.98	5	1
73	122	61	도시형생활주택 (단지형다세대)	철근콘크리트구조	1	12	3	2016-12-30	0	143.56	480.84	6	0
74	122	65	근린생활시설 (고시원)	철근콘크리트구조	1	0	3	2011-01-20	0	84.94	333.71	4	1

4. 기초 조사·확인 내역서

가. 주민 또는 산업의 현황

주민	전체인구		가옥주		세입자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	320	644	94	189	226	455	504.1	112.7

산업	구분	계	제조업	판매업	서비스업	기타
	업체수	44	1	19	20	4

나. 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토지	구 분		전 체 토 지						비 고
			합 계	주거용 건축물	비주거용 건 축 물	나대지	정비기반 시설부지	기 타	
	필지수		82	74	5	-	3	-	-
	면적(㎡)		12,775.9	10,625.0	776.4	-	1,374.5	-	-
건축물	구 분		동 수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	
			전체동수	불량동수	불량비율				
	구조별	철골·철근 콘크리트구조	25	10	40.0	125.36	2,814.26	11,411.25	
		기타구조 (연와조, 벽돌조 등)	49	47	95.9	132.82	3,402.97	9,141.26	
	용도별	주 거 용	69	54	78.3	126.60	5,763.81	19,086.66	
		근린생활	5	3	60.0	167.46	453.42	1,465.85	
		기타	-	-	-	-	-	-	
	경과년수별	10년 미만	4	0	0.0	116.08	388.89	1,457.4	
		10~19년	5	0	0.0	111.87	495.78	1,682.05	
		20~29년	18	10	55.6	138.60	1,909.50	7,664.24	
		30~39년	31	31	100.0	141.42	2,354.21	8,039.21	
		40년 이상	16	16	100.0	96.18	1,068.85	1,709.61	
	규모별 (㎡)	30 미만	-	-	-	-	-	-	
		30~60 미만	-	-	-	-	-	-	
		60~85 미만	10	10	100.0	95.37	641.37	746.86	
		85~115 미만	3	2	66.7	140.32	127.20	325.47	
		115 이상	61	45	73.8	132.84	5,448.66	19,480.18	

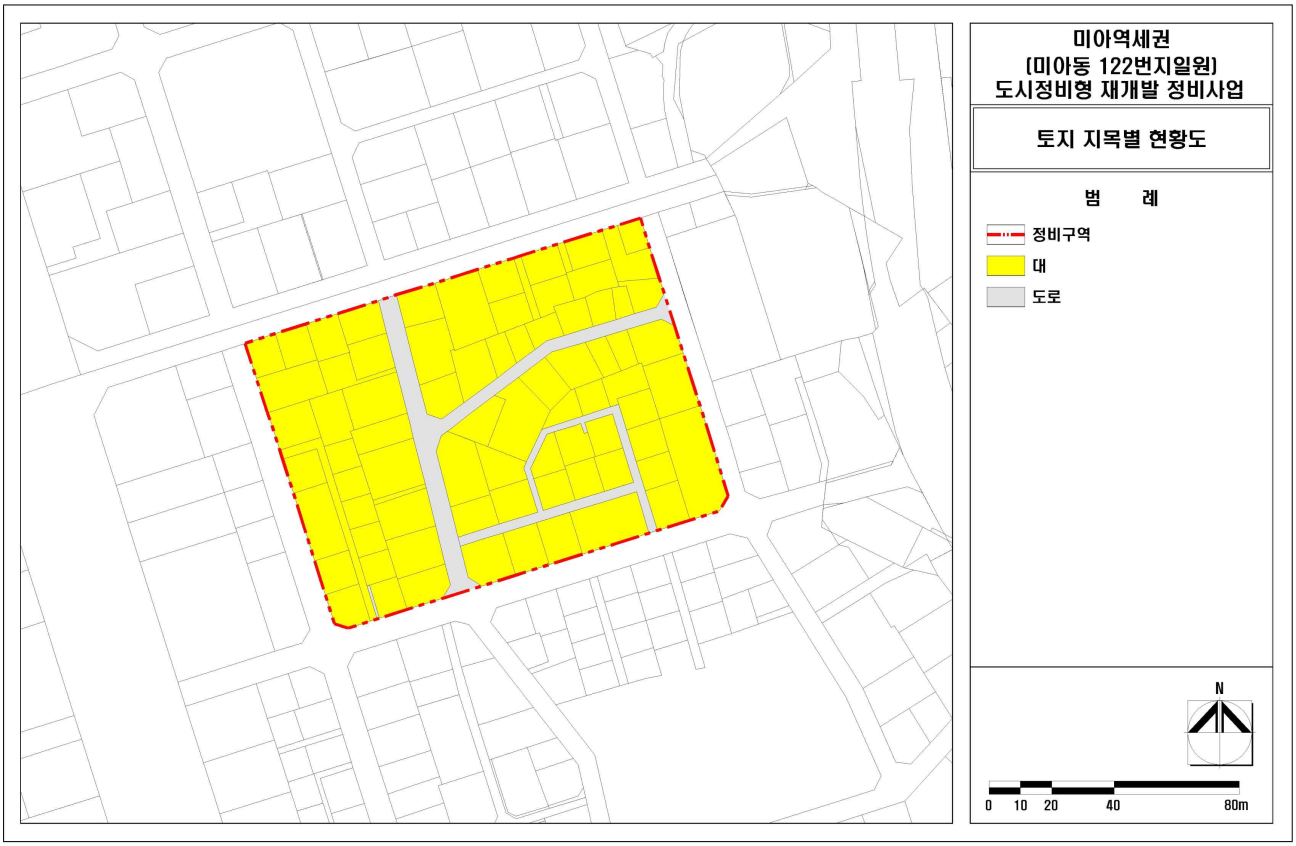
1) 토지의 이용 현황

가) 토지 지목별 현황

- 총 82필지(12,775.9㎡) 중 대지가 79필지(11,401.4㎡), 89.2%로 가장 많이 차지하고 있음

구분	계	대	도로	비고
면적(㎡)	12,775.9	11,401.4	1,374.5	-
구성비(%)	100.0	89.2	10.8	-
필지수(개)	82	79	3	-
구성비(%)	100.0	96.3	3.7	-

[토지 지목별 현황도]

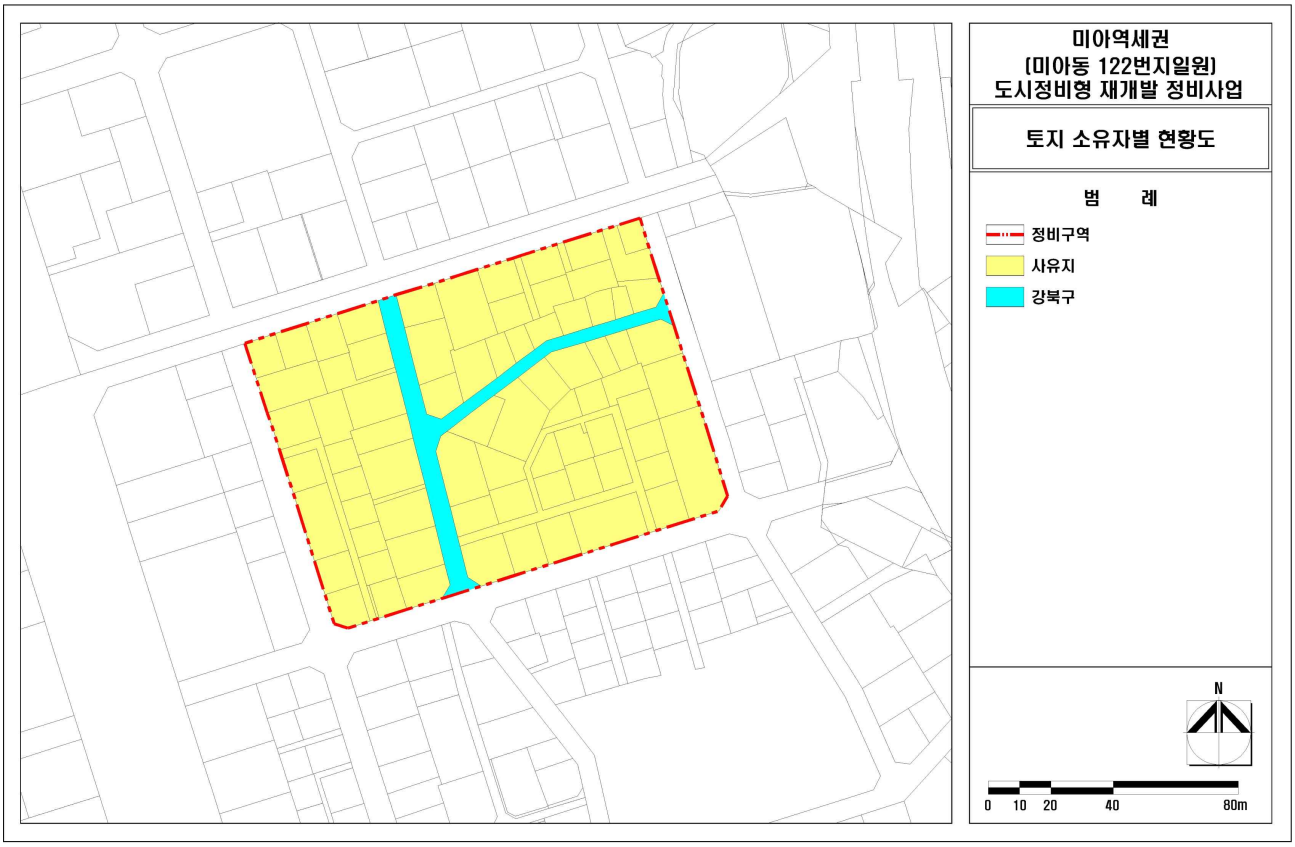


나) 토지 소유자별 현황

- 총 82필지(12,775.9㎡) 중 사유지가 81필지(11,802.0㎡)로 전체 면적에 98.8%를 차지하고 있음
- 구유지(강북구)는 1필지(973.9㎡)로 구성되어 있음

구분	계	사유지	구유지	비고
면적(㎡)	12,775.9	11,802.0	973.9	-
구성비(%)	100.0	92.4	7.6	-
필지수(개)	82	81	1	-
구성비(%)	100.0	98.8	1.2	-

[토지 소유자별 현황도]

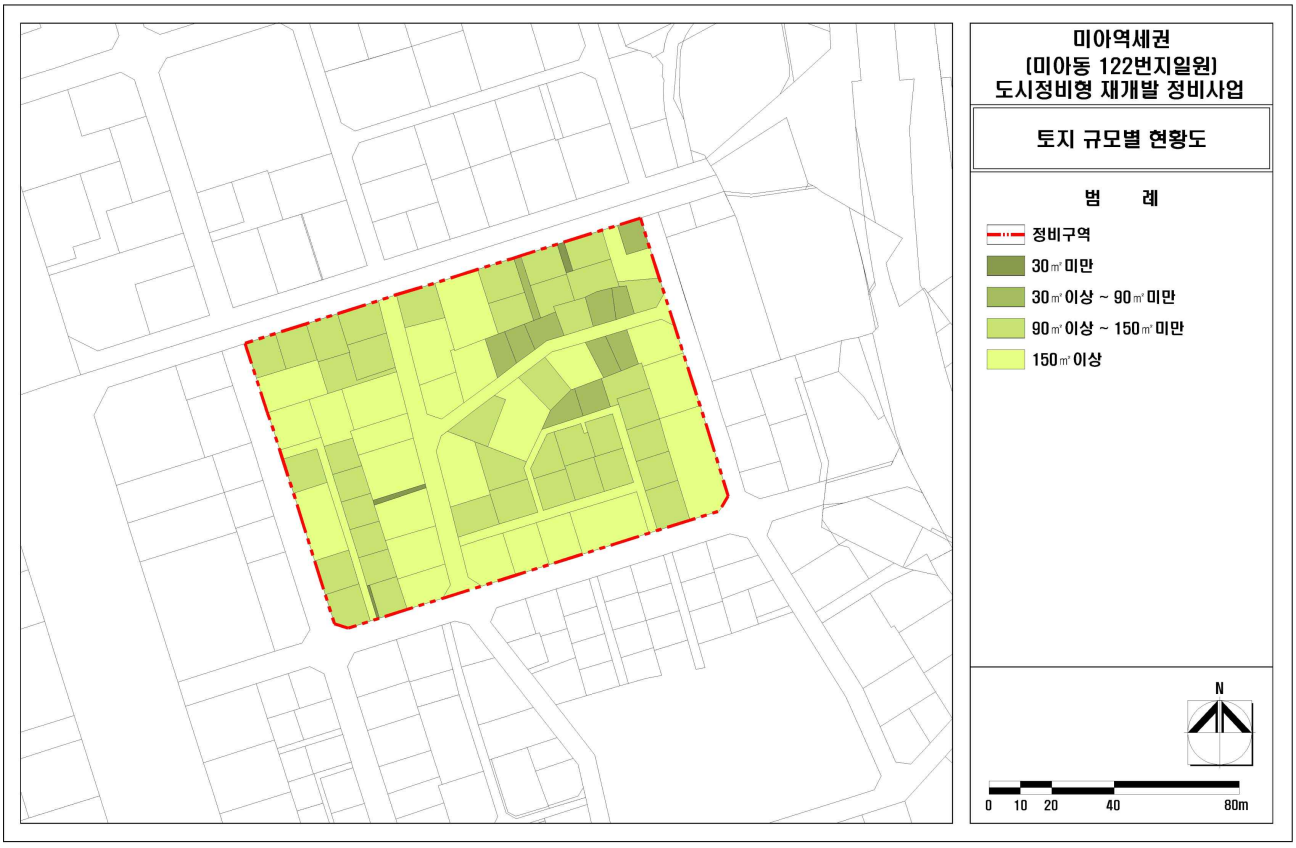


다) 토지 규모별 현황

- 총 82필지(12,775.9㎡) 중 90㎡ 이상이 68필지(11,901.9㎡)로 전체 면적에 82.9%로 가장 많은 면적을 차지하고 있으며, 그중에 과소필지 규모인 90㎡미만의 토지는 14필지(874.0㎡), 17.1%임

구분	계	30㎡ 미만	30~90㎡ 미만	90~150㎡	150㎡ 이상	비고
면적(㎡)	12,775.9	54.8	819.2	4,943.3	6,958.6	-
구성비(%)	100.0	0.4	6.4	38.7	54.5	-
필지수(개)	82	3	11	41	27	-
구성비(%)	100.0	3.7	13.4	50.0	32.9	-

[토지 규모별 현황도]



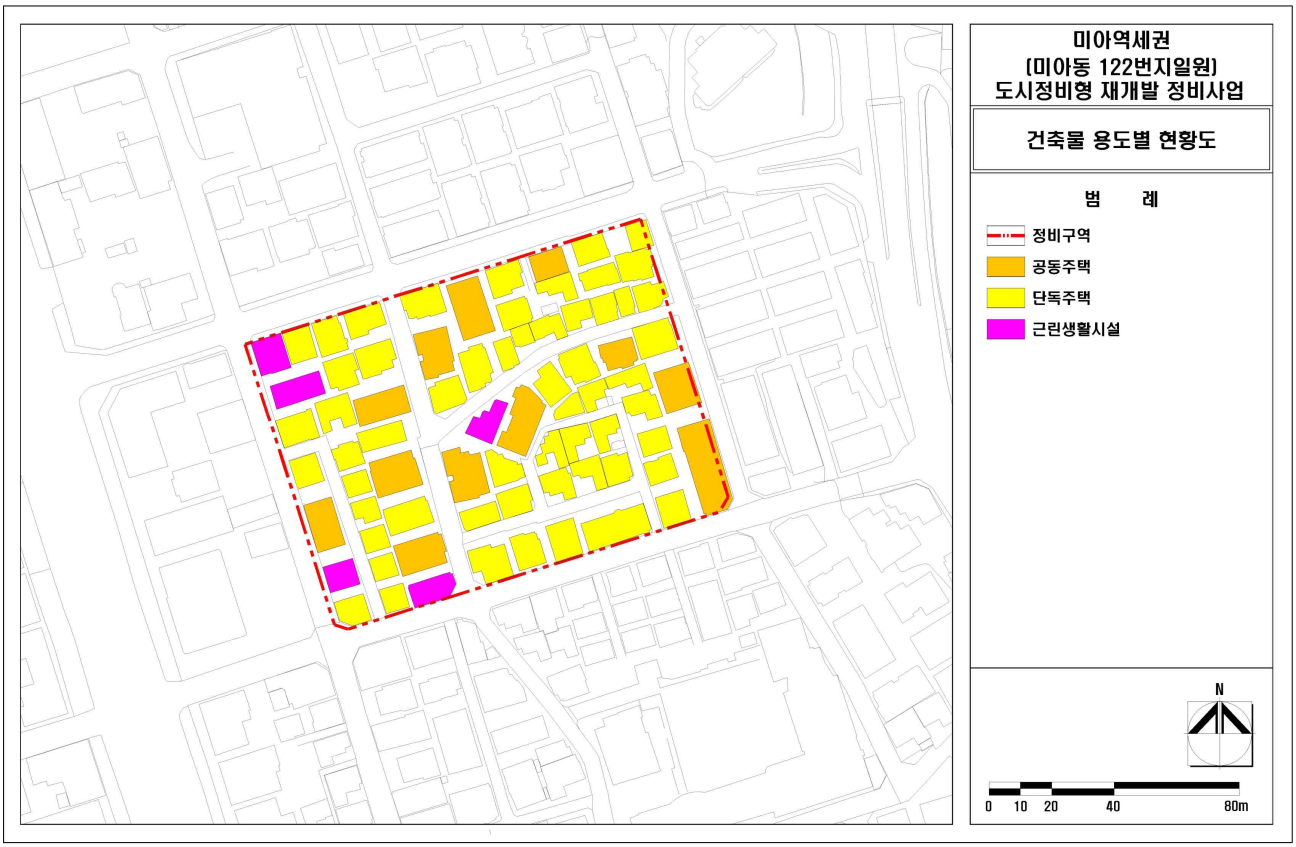
2) 건축물 이용현황

가) 건축물 용도별 현황

- 총 건축물 74개동 중 단독주택이 57개동(77.0%), 공동주택 12개동(16.2%), 근린생활시설 5개동(6.8%)로 단독주택이 가장 많은 비율을 차지하고 있음

구분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	비고
동수(동)	74	57	12	5	-
구성비(%)	100.0	77.0	16.2	6.8	-

[건축물 용도별 현황도]

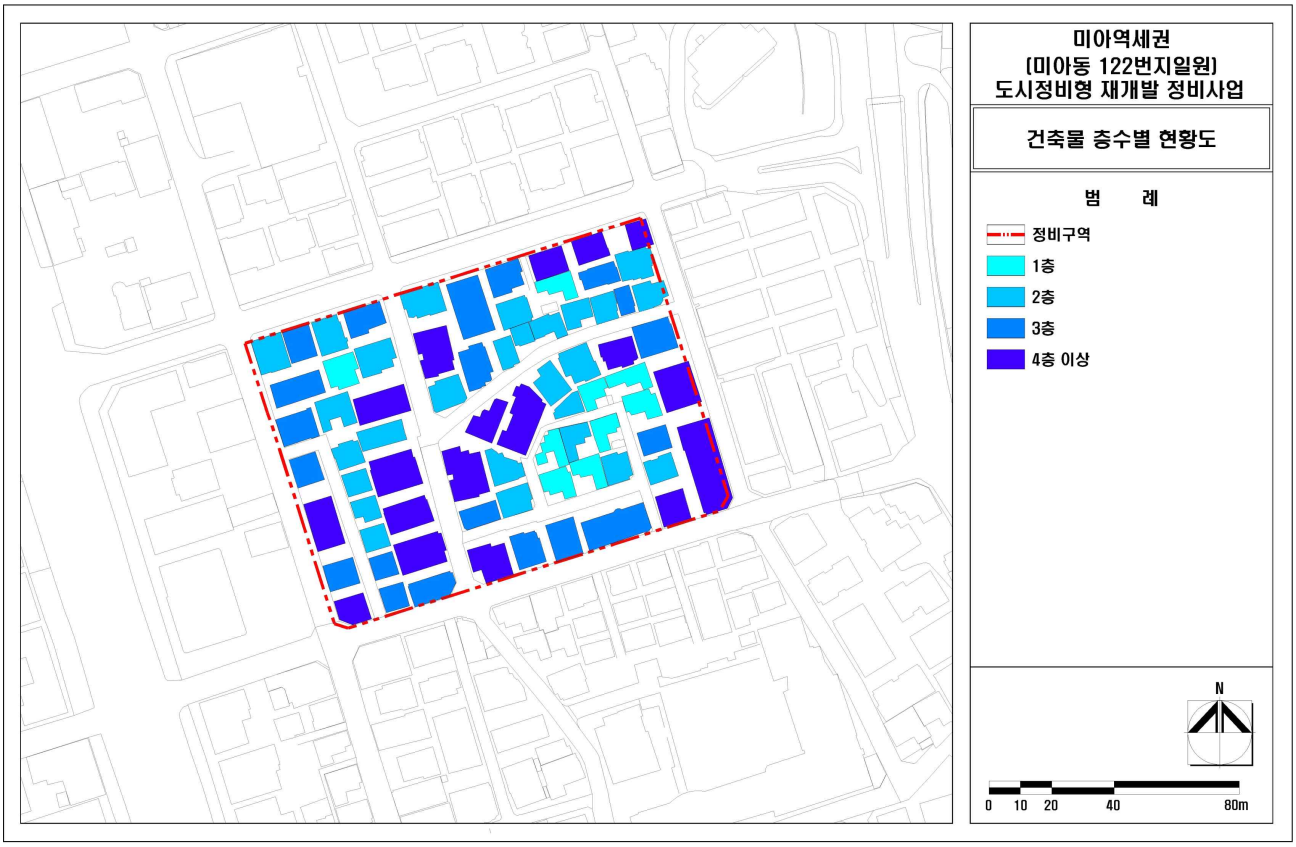


나) 건축물 층수별 현황

- 총 74개동 중 1층 9개동(12.2%), 2층~4층 59개동(79.7%), 5층이상 6개동(8.1%)으로 조사됨

구분	계	1층	2층~4층	5층 이상	비고
동수(동)	74	9	59	6	-
구성비(%)	100.0	12.2	79.7	8.1	-

[건축물 층수별 현황도]

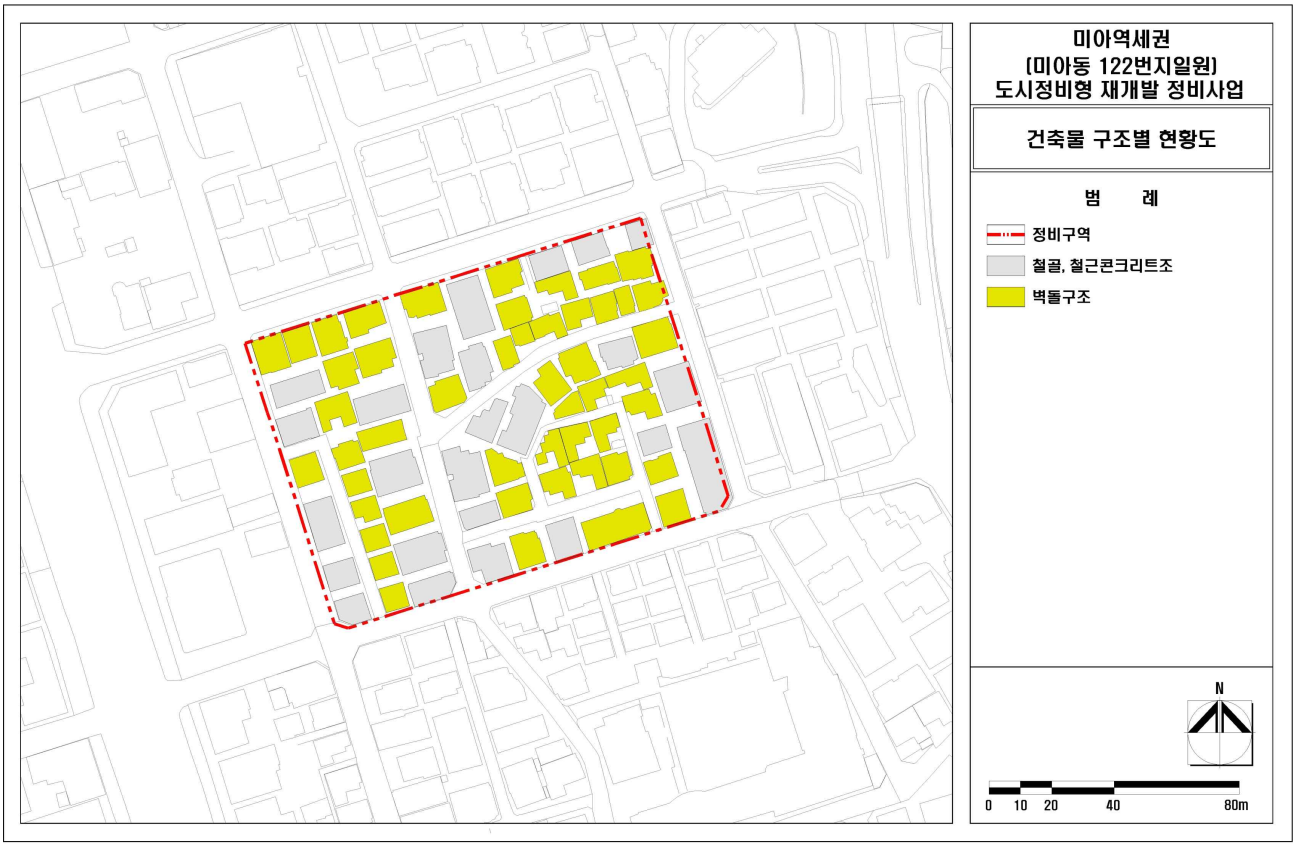


다) 건축물 구조별 현황

- 총 74개동 중 철근콘크리트구조 25개동(33.8%), 조적구조 49개동(66.2%)으로 구성되어 있음

구분	계	철근 콘크리트	조적구조	비고
동수(동)	74	25	49	-
구성비(%)	100.0	33.8	66.2	-

[건축물 구조별 현황도]

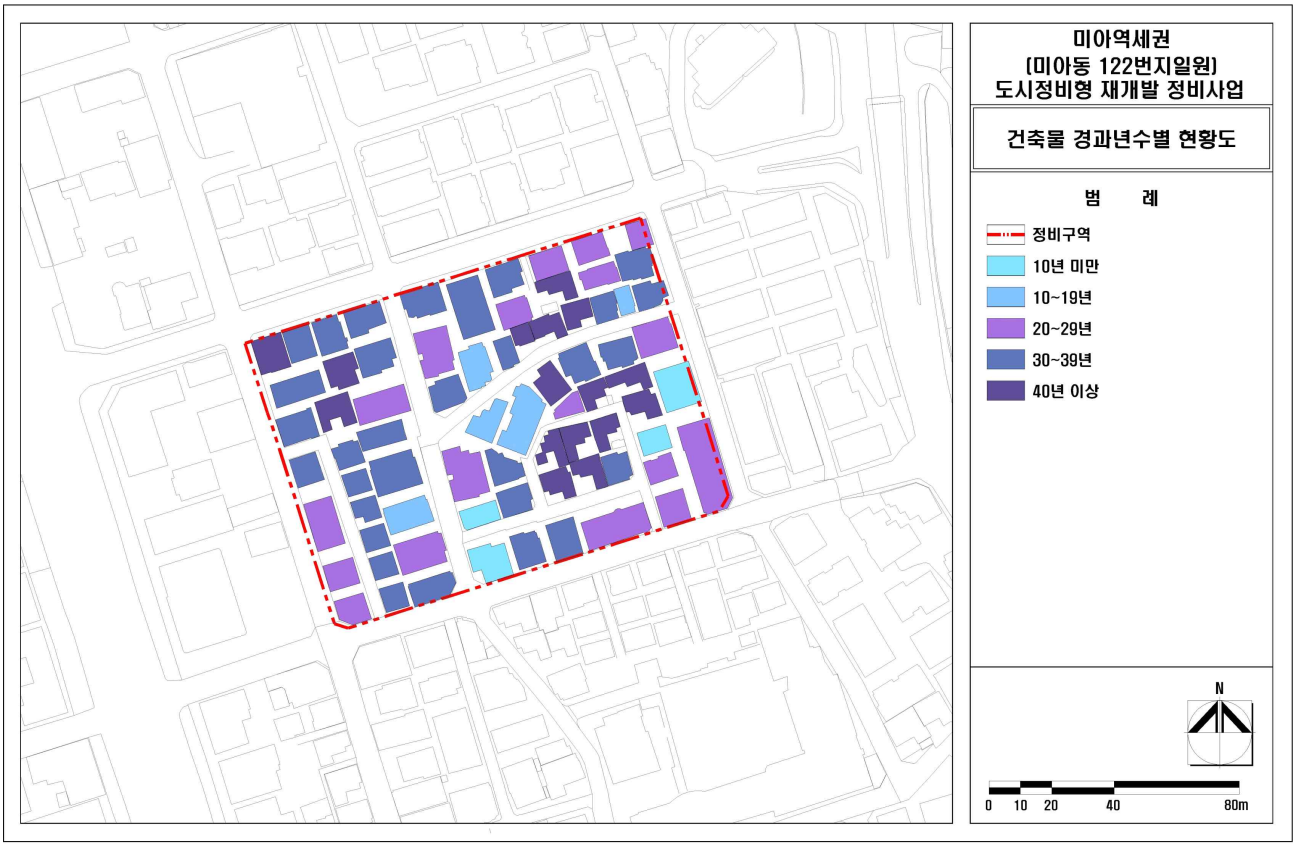


라) 건축물 준공연도별 현황

- 총 74개동(100%) 중 10년 미만 4개동(5.4%), 10~19년 5개동(6.8%), 20~29년 18개동(24.3%), 30~39년 31개동(41.9%), 40년 이상 16개동(21.6%) 으로 조사됨
- 20년 이상 건축물은 65개동으로 전체동수의 과반 이상(87.8%)을 차지하고 있음

구분	계	10년 미만	10~19년	20~29년	30~39년	40년 이상	비고
동수(동)	74	4	5	18	31	16	-
구성비(%)	100.0	5.4	6.8	24.3	41.9	21.6	-

[건축물 준공연도별 현황도]

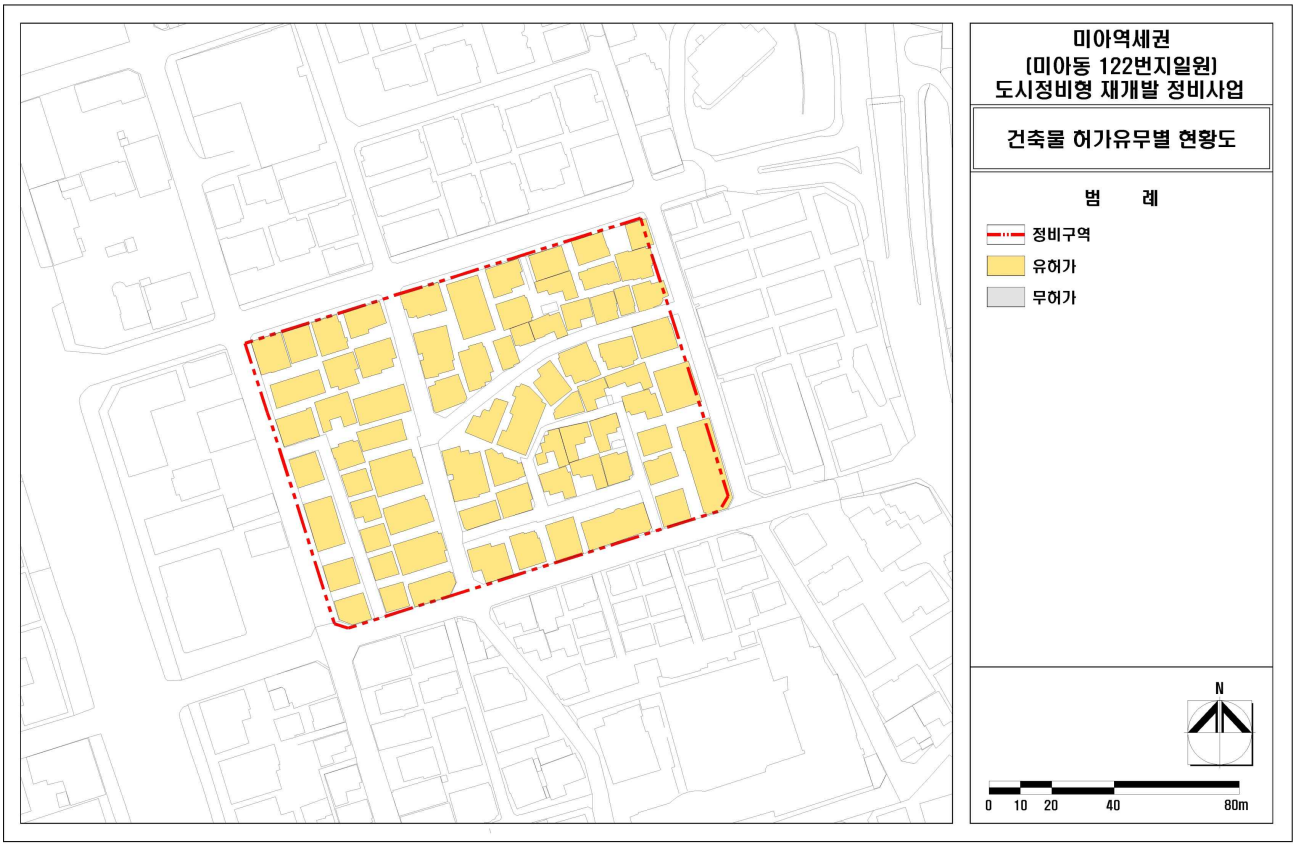


마) 건축물 허가 유무별 현황

- 사업대상지 내 74개동(100.0%)은 허가된 건축물로 조사됨

구분	계	허가	특정무허가	신발생무허가	비고
동수(동)	74	74	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-

[건축물 허가유무별 현황도]



다. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

1) 교통시설

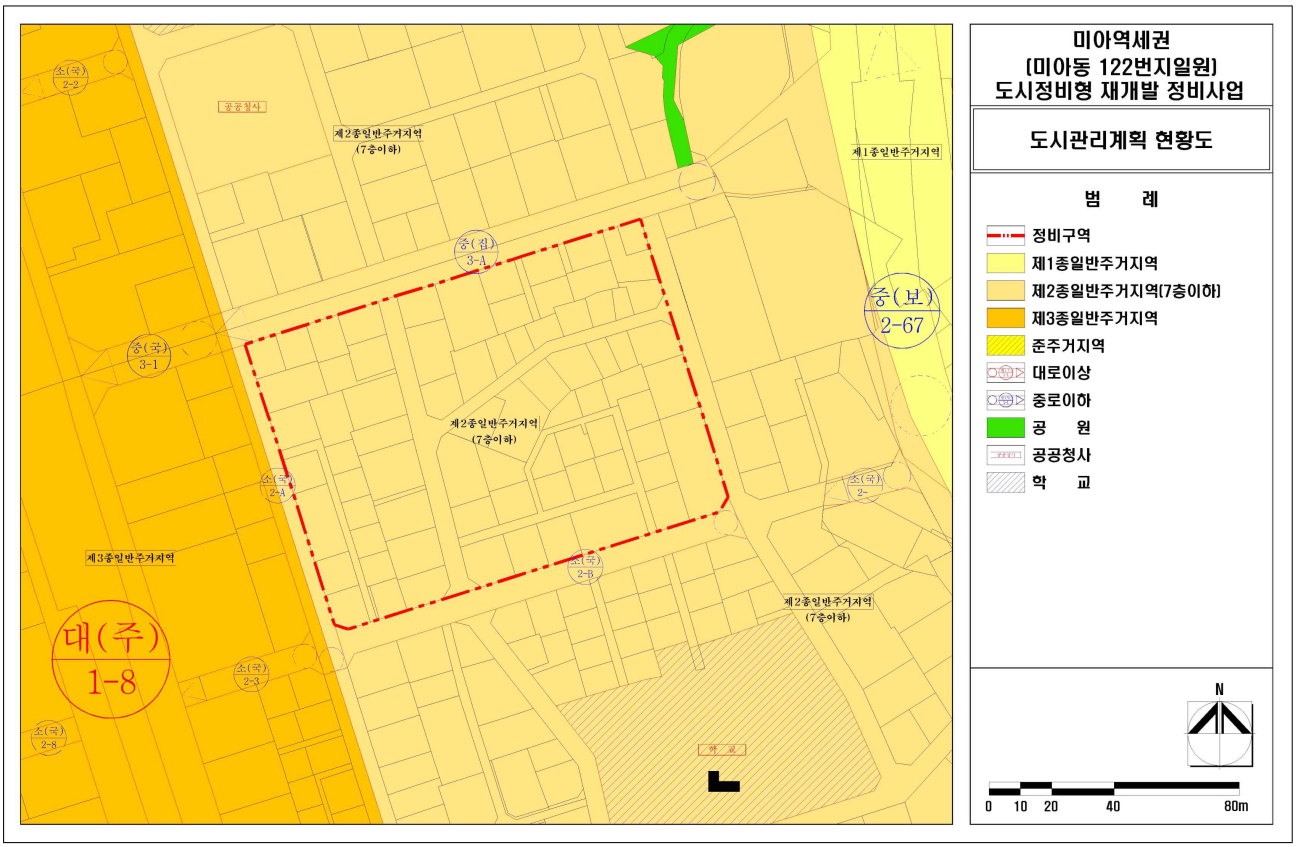
가) 도로

■ 도로 결정조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	A	12	집산 도로	167	미아동 198-39	미아동 197-13	일반도로	-	수유토지구획정리사업지구 서울특별시고시제1969-141호 (1969.06.19.)	-
기정	소로	2	A	8	국지 도로	108	미아동 125-22	미아동 121-18	일반도로	-	수유토지구획정리사업지구 서울특별시고시제1969-141호 (1969.06.19.)	-
기정	소로	2	B	8	국지 도로	126	미아동 124-1	미아동 125-14	일반도로	-	수유토지구획정리사업지구 서울특별시고시제1969-141호 (1969.06.19.)	-

※ 사업대상지는 수유토지구획정리사업지구이므로 기존 현황도로를 기정도로로 조서를 작성함

[도시관리계획 현황도]

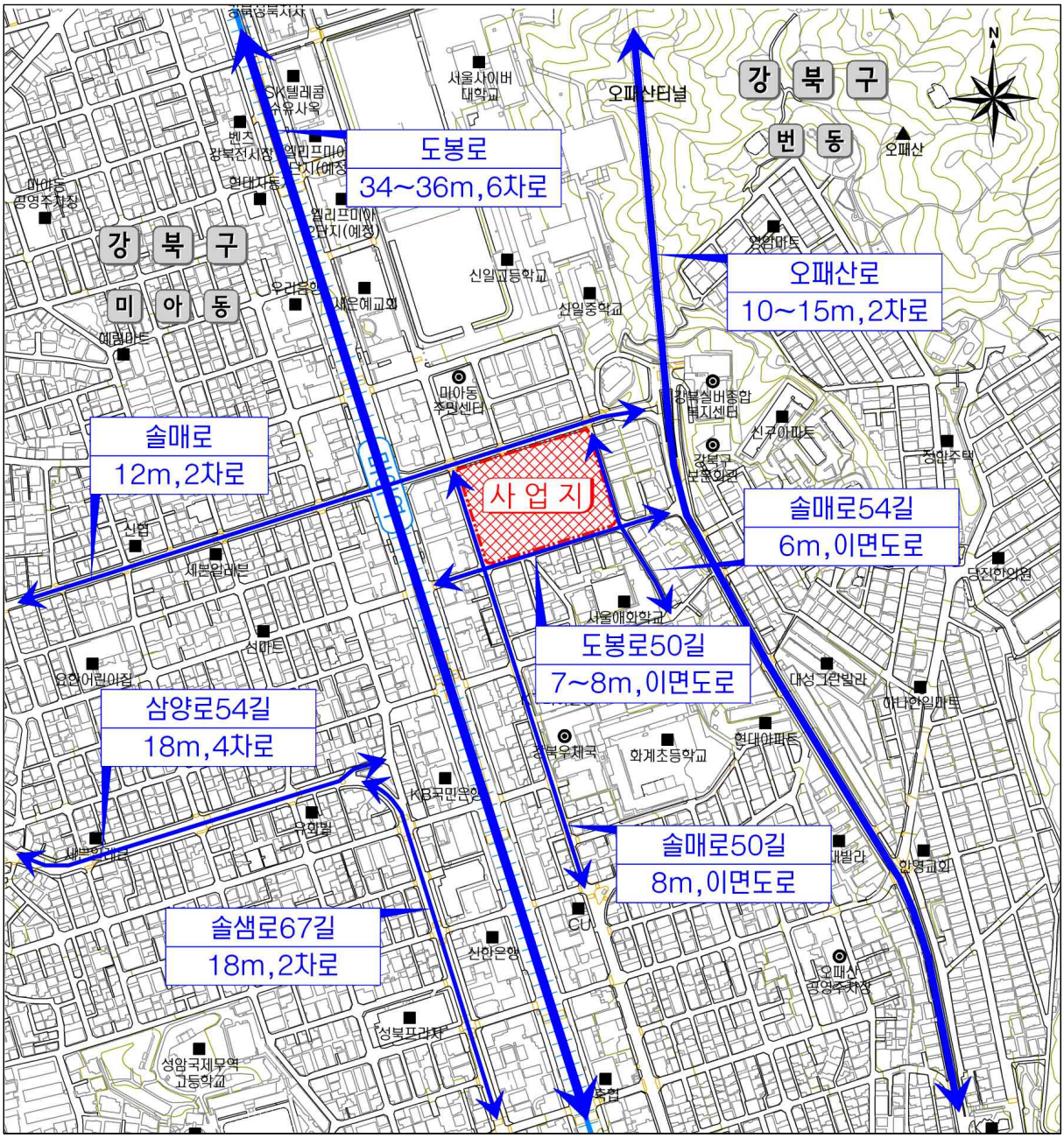


라. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

1) 사업지 주변 가로망 현황

- 본 사업지 주변지역 주요 가로망 현황을 살펴보면, 서측 남북방향으로 지나가는 도봉로(34~36m, 6차로)와 오패산로(10~15m, 2차로), 북측 동서방향으로 지나가는 솔매로(12m, 2차로)가 인접해 있다.

[사업지 주변 가로망 현황도]



2) 교차로 기하구조 및 신호체계 현황

- 본 검토에서는 사업 시행시 직·간접적으로 영향을 미칠 것으로 예상되는 주변지역 5개소의 교차로를 분석대상으로 설정하였다.
- 또한, 기하구조는 교차로 서비스수준 산정시 전반적인 모든 변수들이 영향을 미치는 바, 다음과 같은 사항을 고려하여 조사하였다.

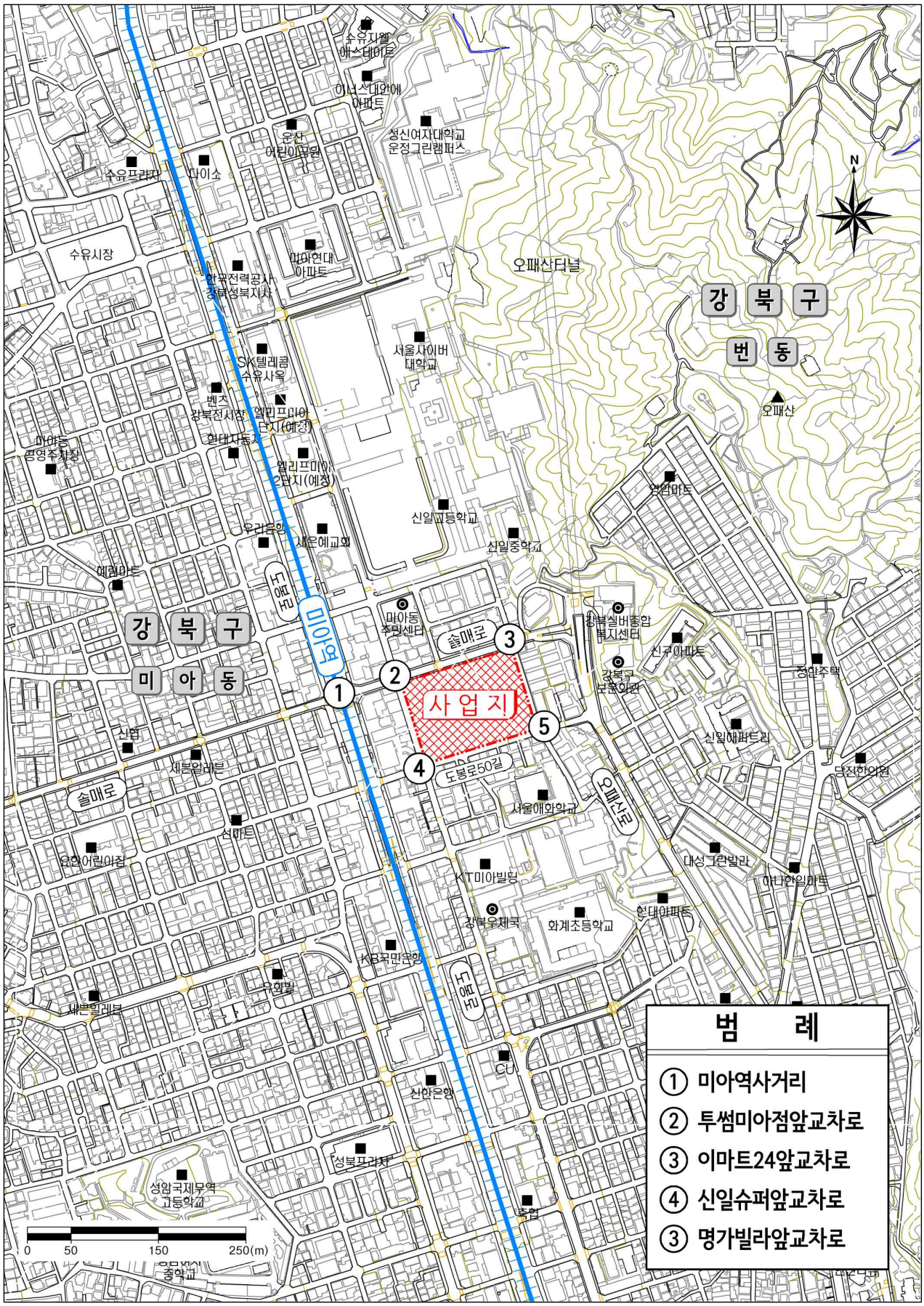
- 신호등 설치여부
- 교차로 신호현시
- 횡단보도 설치 유무
- 차량의 정지선 위치
- 주차 및 버스정류장(버스전용차로) 설치 여부
- 교차로 주변 교통안전표지 등
- 차선수 및 차선폭
- 도로의 유효 보도폭
- 교차로 주변 교통시설물 설치현황
- 접근로 노면표시
- 우회전차로 도류화 여부
- 교차로 인접 차량진출입구

- 본 검토의 분석대상인 5개소의 교차로는 4지 교차로 5개소로 조사되었으며, 분석대상 교차로의 신호운영체계를 살펴보면, 3현시 운영 1개소, 비신호 운영 4개소인 것으로 조사되었다.

[분석대상 교차로 기하구조 및 신호체계 현황]

교 차 로 명	신호등 설치여부	교차로 형태	운영현황
① 미아역사거리	O	4지	신호 (3현시)
② 투썸미아점앞 교차로	X	4지	비신호
③ 이마트24시앞 교차로	X	4지	비신호
④ 신일슈퍼앞 교차로	X	4지	비신호
⑤ 명가빌라앞 교차로	X	4지	비신호

[분석대상 교차로 Key-Map]



[사업지 주변 교차로 기하구조 현황]

① 미아역사거리



② 투썸미아역앞 교차로



③ 이마트24앞 교차로



④ 신일슈퍼앞 교차로



⑤ 명가빌라앞 교차로

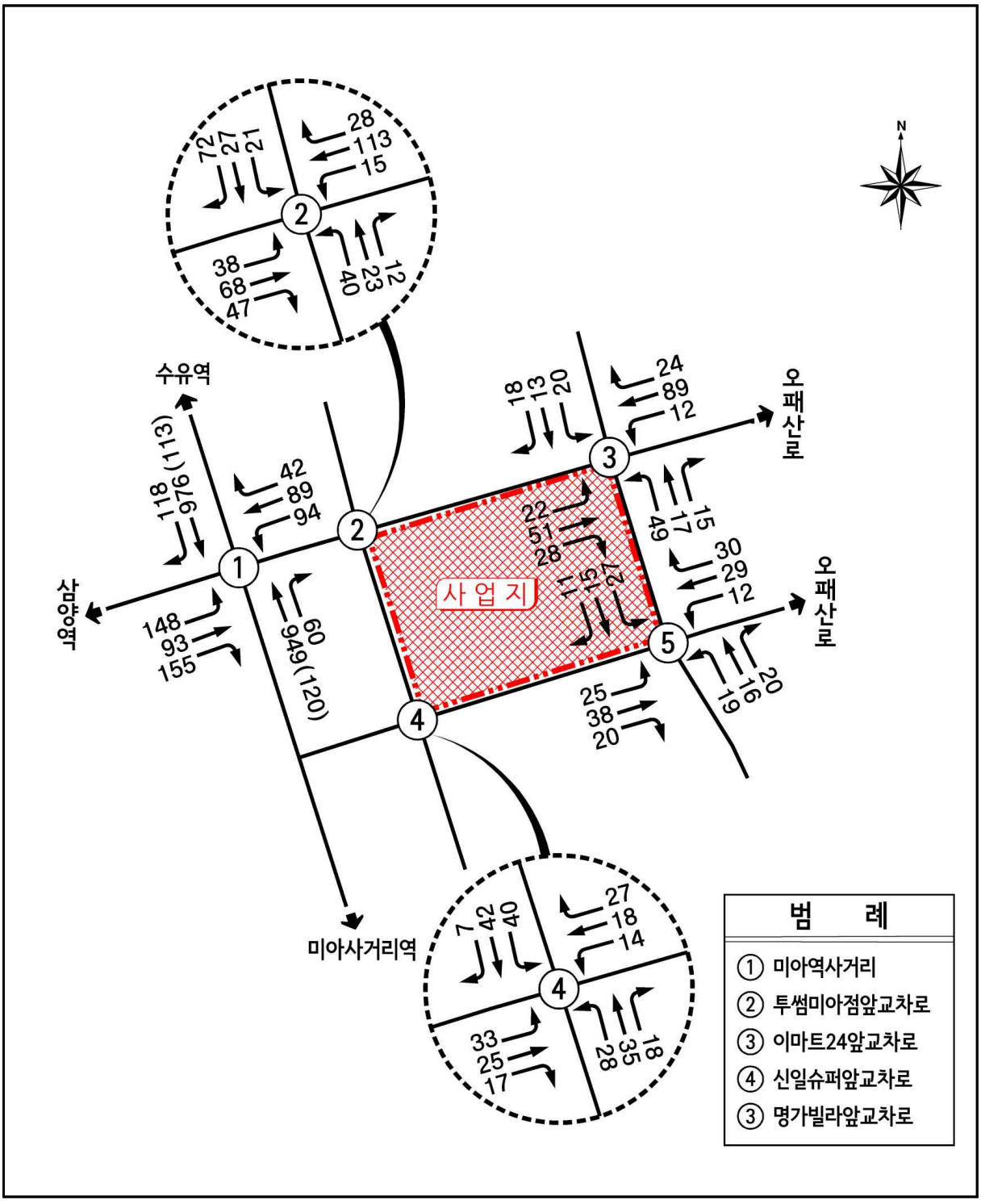


3) 교통량 현황 및 서비스수준 분석

- 본 검토의 공간적 범위 내에 있는 사업지 교차로 5개소의 첨두시 교통량을 조사한 결과는 다음과 같음

가) 가로 및 교차로 교통량 현황

[가로 및 교차로 교통량 현황(2025년, 첨두시 18:00~19:00, 대/시)]



나) 사업지 주변 가로구간 및 교차로 서비스수준 분석결과

- 본 사업지의 첨두시(18:00~19:00) 주변 가로구간 서비스수준 분석결과, 평균통행속도 46.8~55.8km/h(LOS C~D)로 분석되었음

[사업지 주변 간선도로 분석결과(2025년 현황, 첨두시 18:00~19:00)]

구 분			도로 유형	교통량 (대/시)	평균통행속도 (km/h)	서비스수준 (LOS)
① 미아역사거리	→	③ 이마트24시앞 교차로	Ⅲ	153	55.8	C
③ 이마트24시앞 교차로	→	① 미아역사거리	Ⅲ	225	46.8	D

- 본 사업지의 첨두시(18:00~19:00) 주변 신호교차로 서비스수준 분석결과, 평균제어지체가 9.2~59.2초/대(LOS A~D)로 분석되었음

[사업지 주변 교차로 분석결과(2025년 현황, 첨두시 08:00~09:00)]

구 분	교통량(대/시)	평균지체도(초/대)	서비스수준(LOS)
① 미아역사거리	2,957	59.2	D
② 투썸미아점앞 교차로*	504	24.8	C
③ 이마트24시앞 교차로*	358	14.2	B
④ 신일슈퍼앞 교차로*	304	11.1	B
⑤ 명가빌라앞 교차로*	262	9.2	A

주 : *는 비신호교차로 평균운영지체임

4) 사업 미시행시 교통수요 예측

- 사업 미시행시 교통량이란 사업 시행과는 무관하게 목표연도까지 시간의 경과에 따른 교통량의 증가를 의미하며, 이것은 자연증가 추세에 따른 교통량 및 주변지역개발에 의한 발생교통량, 도로의 신설 등으로 인한 유발, 전환교통량 등을 고려하여 추정할 수 있다.
- 따라서, 본 과업에서는 자연증가에 의한 주변가로 및 교차로 교통량을 먼저 예측한 후 주변지역 개발에 따른 유발교통량을 본 사업지의 목표연도에 부합하도록 보정하여 자연증가에 의한 주변가로 및 교차로 교통량에 합산하여 사업 미시행시 교통수요를 예측하였다.

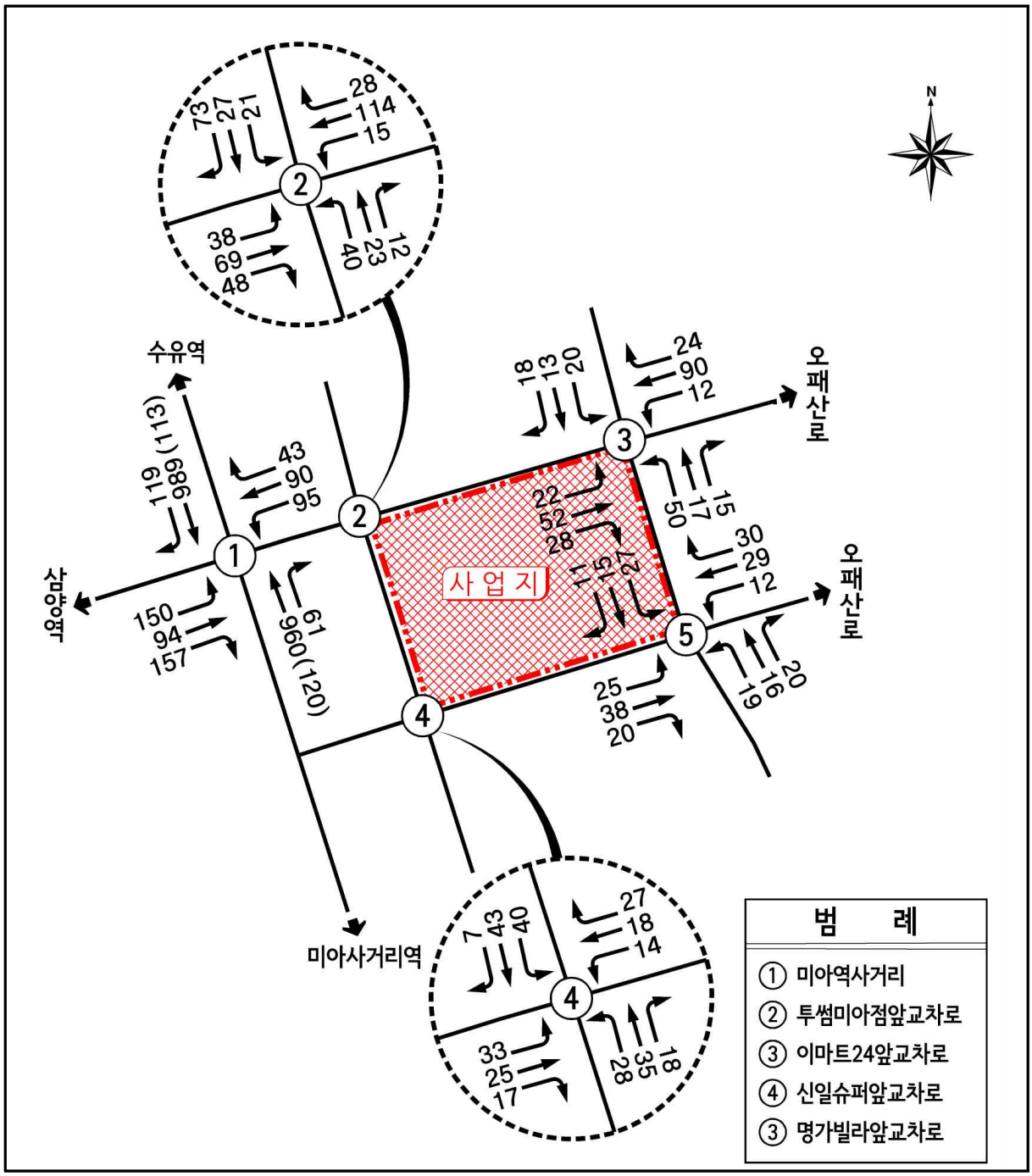
■ 자연증가에 의한 교통량 예측

- 본 과업에서는 현황교통량에 「2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원·경기연구원·인천연구원」에서 제시한 장래 수단통행(승용차) 연평균증가율(24년-30년) -0.46%를 적용하여 장래 사업 미시행시의 교통량을 예측하였다.

■ 주변지역 개발계획 교통량 예측

- 사업 미시행시 교통수요 예측에서는 사업지 주변지역의 개발계획에 따른 발생교통량이 장래 주변의 교통여건 및 교통 패턴 상에 영향을 끼칠 것으로 예상되므로, 자연증가되는 교통량의 예측과 함께 인접지역에서 시행되는 주요 개발계획을 검토하고 그에 따른 발생교통량을 감안하여야한다.
- 이에 따라, 본 사업지에서는 장래 본 사업지 주변의 교통여건 및 교통패턴에 일정수준 이상의 영향을 미칠 것으로 예상되는 교통영향평가 대상사업을 조사한 결과, 본 사업지 교통여건에 여향을 미칠 것으로 예상되는 주변지역 개발계획은 없는 것으로 조사되어, 자연증가에 의한 교통량만을 반영하여 사업 미시행시 교통량을 예측하였다.

[사업 미시행시 교통량 예측(2030년, 18:00~19:00시, 대/시)]



가) 사업지 주변 가로구간 서비스수준 분석결과

- 본 사업지의 첨두시(8:00~9:00) 주변 가로구간 서비스수준 분석결과, 평균통행속도 21.6~31.3km/h(LOS C~D)로 분석되었음

[사업지 주변 간선도로 분석결과(2030년 미시행시, 첨두시 8:00~9:00)]

구 분			도로 유형	교통량 (대/시)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준(LOS)
① 미아역사거리	→	③ 이마트24시앞 교차로	Ⅲ	155	55.7	C
③ 이마트24시앞 교차로	→	① 미아역사거리	Ⅲ	228	46.7	D

나) 사업지 주변 교차로 서비스수준 분석결과

- 본 사업지의 첨두시(8:00~9:00) 주변 신호교차로 서비스수준 분석결과, 평균제어지체가 9.2~59.6초/대(LOS A~D)로 분석되었음

[사업지 주변 교차로 분석결과(2030년 미시행시, 첨두시 8:00~9:00)]

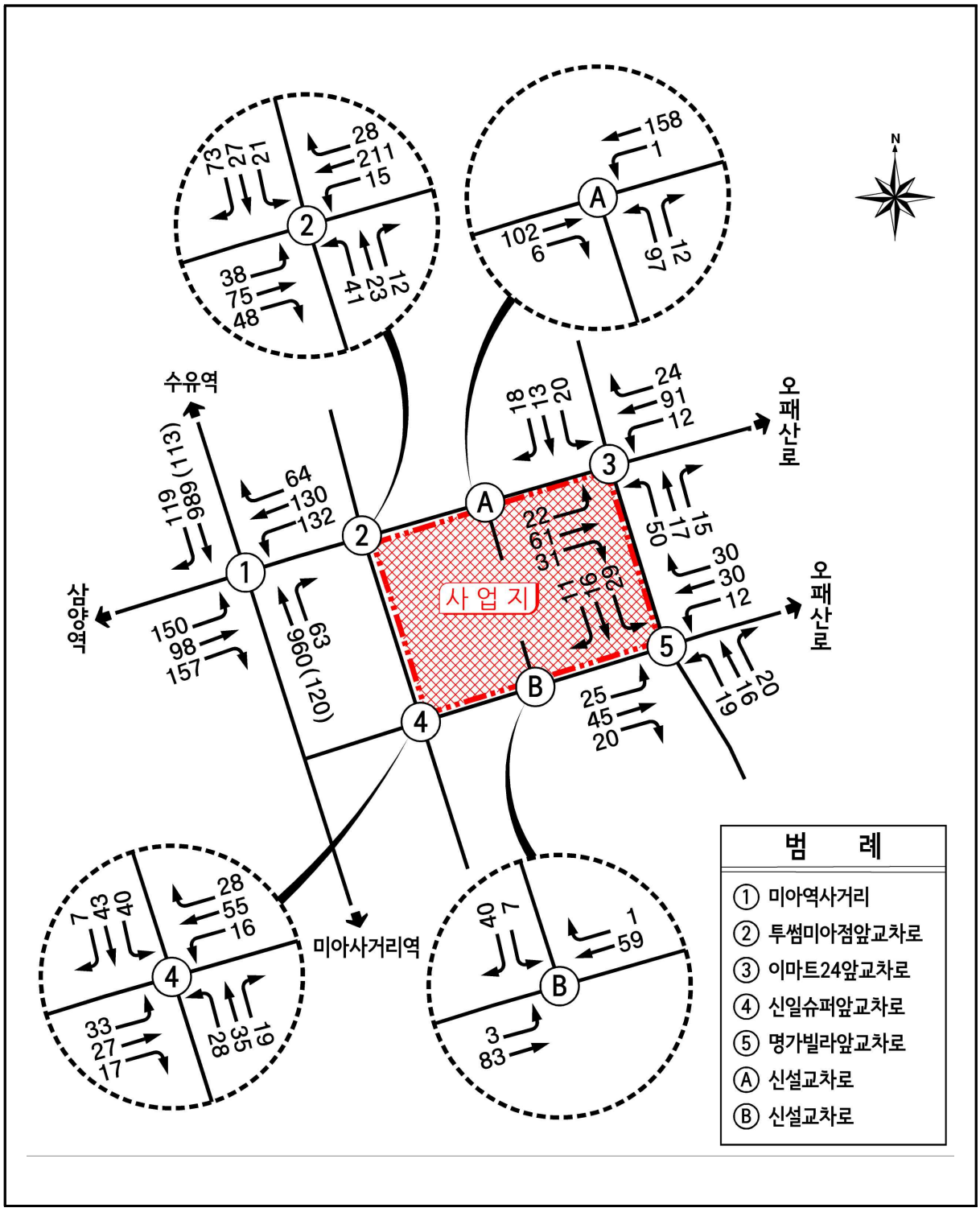
구 분	교통량(대/시)	평균지체도(초/대)	서비스수준(LOS)
① 미아역사거리	2,992	59.6	D
② 투썸미아점앞 교차로*	508	24.9	C
③ 이마트24시앞 교차로*	361	14.3	B
④ 신일슈퍼앞 교차로*	305	11.2	B
⑤ 명가빌라앞 교차로*	262	9.2	A

주 : *는 비신호교차로 평균운영지체임

5) 사업 시행시 교통수요 예측

- 본 사업 시행시의 수요예측은 교통수요 발생과 관련 있는 요소별로 유사집단을 구별하고 이들의 교통수요 발생원단위에 의해 통행량을 예측하는 유사집단 분석(Category Analysis) 방법 중 원단위법을 적용하여 발생교통량을 예측하였음

[사업 시행시 가로 교통량 예측(2030년, 8:00~9:00시, 대/시)]



가) 사업지 주변 가로구간 서비스수준 분석결과

- 본 사업지의 첨두시(8:00~9:00) 주변 가로구간 서비스수준 분석결과, 평균통행속도 45.8~53.6km/h(LOS C~D)로 분석되었음

[사업지 주변 간선도로 분석결과(2030년 미시행시, 첨두시 18:00~19:00)]

구 분			도로 유형	교통량 (대/시)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준(LOS)
① 미아역사거리	→	③ 이마트24시앞 교차로	Ⅲ	204	53.6	C
③ 이마트24시앞 교차로	→	① 미아역사거리	Ⅲ	359	45.8	D

나) 사업지 주변 교차로 서비스수준 분석결과

- 본 사업지의 첨두시(8:00~9:00) 주변 신호교차로 서비스수준 분석결과, 평균제어지체가 9.2~63.7초/대(LOS B~D)로 분석되었음

[사업지 주변 교차로 분석결과(2028년 미시행시, 첨두시 8:00~9:00)]

구 분	교통량(대/시)	평균지체도(초/대)	서비스수준(LOS)
① 미아역사거리	3,096	63.7	D
② 투썸미아점앞 교차로*	612	21.5	C
③ 이마트24시앞 교차로*	374	13.5	B
④ 신일슈퍼앞 교차로*	348	11.8	B
⑤ 명가빌라앞 교차로*	273	9.6	A

주 : *는 비신호교차로 평균운영지체임

마. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

1) 토지가격

- 2025년 1월 1일 개별공시지가(원/㎡) 기준 958,600원 ~ 5,233,000원으로 가격이 형성되어 있으며 구역내 공시지가 평균은 3,398,358원임

개별공시지가(원/㎡)	개별공시지가(원/㎡) 평균
958,600원 ~ 5,233,000원	43,417,085,240원 / 12,775.9㎡ = 3,398,358원

2) 건축물 가격

- 2025년 개별주택가격 기준 158,000,000원 ~ 685,000,000원으로 형성되어 있으며 2025년 1월 1일 공동주택공시가격은 전용면적 43.8㎡ 기준 113,000,000원 59.88㎡ 기준 163,000,000원, 68.26㎡ 기준 189,000,000원 형성되어 있어 1㎡당 2,600,000원 정도임

표준단독주택가격	공동주택공시가격
158,000,000원 ~ 685,000,000원	전용면적 1㎡당 약 2,600,000원

3) 임대차 현황

- 다가구주택 임대차 가격은 월세의 경우 공급면적 79㎡에 보증금 3,500만원에 45만원 정도로 형성되어 있으며 다세대주택 임대차 가격은 전세의 경우 공급면적 62.28㎡에 보증금 23,000만원 월세의 경우 공급면적 56.18㎡에 보증금 5,000만원에 월세 65만원 정도로 형성됨

구분	거래금액	전/월세
다가구주택	공급48㎡ 18,000만원	월세 : 공급 79㎡ 3,500만원 / 45만원
다세대주택	공급 64㎡ 약 28,000만원	전세 : 공급 62㎡ 23,000만원 월세 : 공급56㎡ 5,000만원 / 65만원

바. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

1) 사업시행계획 및 사업방법

- 사업시행자 : 미아역세권 도시정비형 재개발정비사업 조합
- 사업방법 : 도시정비형 재개발사업

2) 주민의견

- 정비사업의 원활한 시행이 가능하도록 정비구역지정에 관한 정비계획 변경시 재개발 사업의 시행에 적극 협조
- 건축물 폭원 등 각종 건축규제 완화를 통해 원활한 사업시행이 가능하도록 지원 필요

사. 정비구역안의 유 · 무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

1) 유.무형의 문화유적, 보호수목 현황

- 정비사업구역 내 유.무형의 문화유적, 보호수목 없음

2) 지역유래

- 미아동
  - '되너미고개' 또는 '돈암현(敦岩峴)'이라 불리던 고개가 일명 '미아리고개'로 불리면서 동명도 이 고개 이름에서 유래되었다는 설이 있음
  - 일제강점기에는 이 고개를 넘어 미아리 공동묘지에 장례를 치르러 가는 일이 많았고, 돌아오지 못한다는 인식 때문에 '미아리고개'라는 이름이 붙었다는 이야기도 전해짐
  - 조선시대 한성부 동부 숭신방 미아리계로 기록되었다가
  - 1914년 경기도 고양군 숭인면 미아리로 편입
  - 1949년 서울특별시 성북구로 편입
  - 1950년 미아동으로 개칭
  - 1955년 강북구가 신설되며 현재의 강북구 미아동이 됨

아. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당함)

1) 토지면적

구 분	동의율 (%)	동의대상 총면적(㎡)			동 의 면 적(㎡)			토지신탁 총면적(㎡)
		계	지상권 비설정토지	지상권 설정토지	계	지상권 비설정토지	지상권 설정토지	
계	50.35	12,775.90	12,775.90	-	6,432.77	6,432.77	-	-
사유지	54.51	11,802.00	11,802.00	-	6,432.77	6,432.77	-	-
국공유지	0.00	973.90	973.90	-	-	-	-	-
기 타	-	-	-	-	-	-	-	-

2) 토지등소유자

구 분 / 권리유형	전 체 토지등소유자	토지 및 건축물소유자	토지소유자수				건축물 소유자수
			계	사유지	국공유지	기타	
총소유자수	196	192	4	3	1	-	-
동의자수	119	119	-	-	-	-	-
동의율(%)	61.03	62.30	0.0	0.0	0.0	-	-

자. 기존수목의 현황

- 정비구역 내 녹지 및 보호수 등 보존가치 수목 없음.

차. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

- 건축물 노후화에 따른 시급한 정비필요(재개발사업의 빠른 진행) 의견 다수

카. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

구 분		계	조합원/일반분양	임대주택	장기전세주택	비 고
합 계		595	396	43	156	-
60㎡ 이하	소 계	399	260	43	96	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~50㎡이하	77	52	25	-	-
	50㎡초과 ~60㎡이하	322	208	18	96	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		196	136	-	60	-
85㎡ 초과	소 계	-	-	-	-	-
	85㎡초과 ~135㎡이하	-	-	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-

타. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

- 사업시행인가시 세입자의 주거 및 이주대책 수립을 통하여 임대주택 입주여부와 규모를 반영할 계획임

파. 기초조사 현황도

- 토지 및 건축물의 항목별 현황도로 갈음

4

계획설명서

4 계획설명서

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

■ 미아동 122번지 일원은 미아역(4호선) 승강장경계로 부터 350m 이내인 지역으로 역세권 도시정비형 재개발사업을 통해 부족한 임대주택을 확충하고, 주거환경 재정비를 통해 주변 지역과 조화로운 개발 및 양호한 주거환경을 조성하고 장기전세주택을 공급 하는데 목적이 있음

나. 계획의 범위

1) 공간적 범위

■ 위 치 : 서울특별시 강북구 미아동 122번지 일원

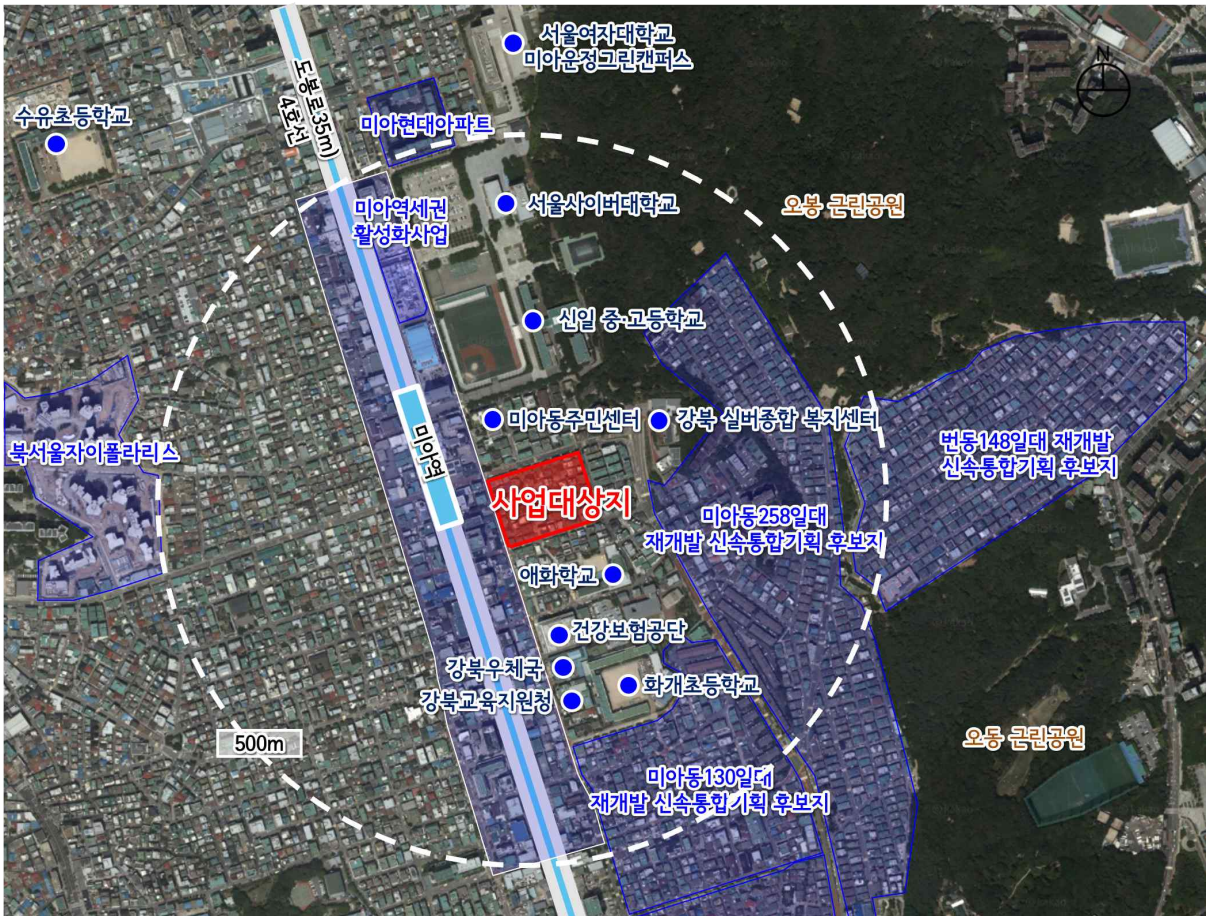
■ 면 적 : 12,775.9㎡

2) 시간적 범위

■ 기 준 년 도 : 2026년

■ 목 표 연 도 : 2030년

[위 치 도]



2. 개발여건분석

가. 강북구 여건분석

1) 위치

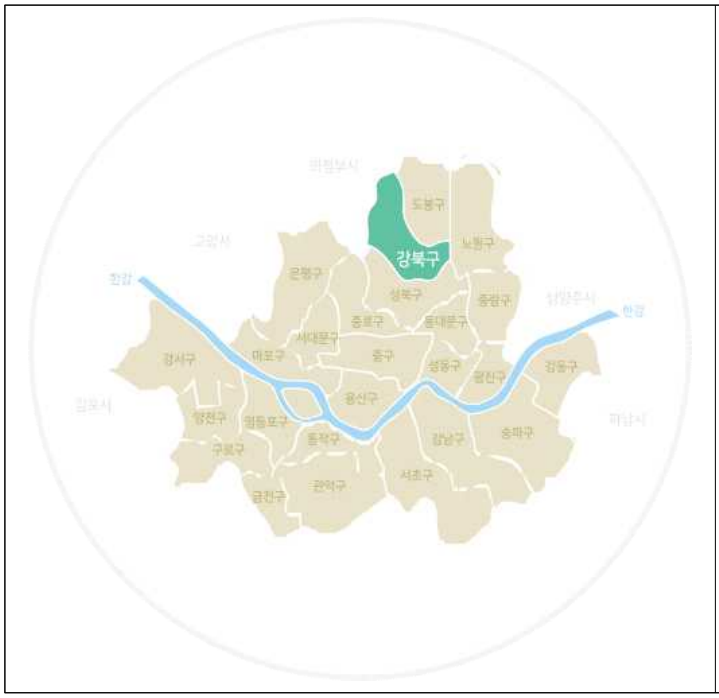
- 위치는 동쪽으로는 동경 127° 02′ 54″인 번동에서 서쪽으로는 동경 126° 58′ 44″인 우이동에 결쳐있고, 남쪽으로는 북위 37° 36′ 22″인 미아동에서 북쪽으로 북위 37° 40′ 56″인 우이동에 위치하고 있음

[강북구의 위치]

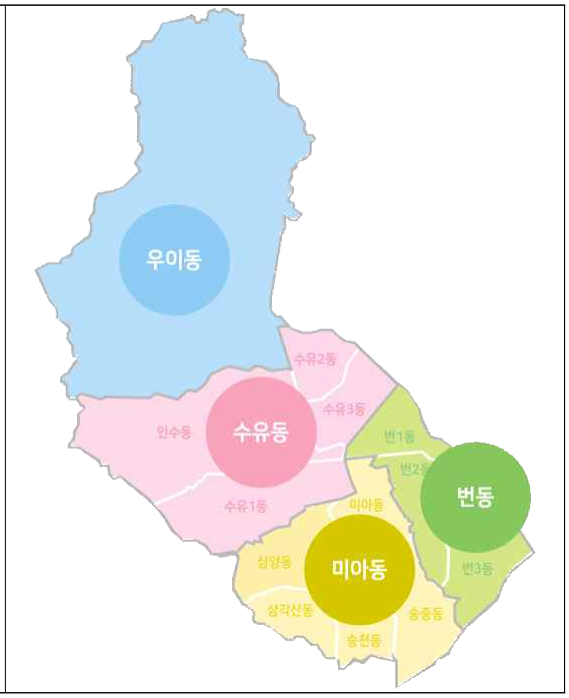
소재지	단	경도와 위도의 극점		연장 거리
		지명	극점	
서울 특별시 강북구 도봉로89길 13 (수유동)	동단	번동 259	북위 37° 37′ 18″ 동경 127° 02′ 54″	동서간 7.7㎞
	서단	우이동 산681	북위 37° 39′ 12″ 동경 126° 58′ 44″	
	남단	미아동 14-2	북위 37° 36′ 22″ 동경 127° 01′ 46″	남북간 8.7㎞
	북단	우이동 산29-1	북위 37° 40′ 56″ 동경 127° 00′ 12″	

주) 강북구 통계연보 2024

[강북구의 위치]



[행정구역도]

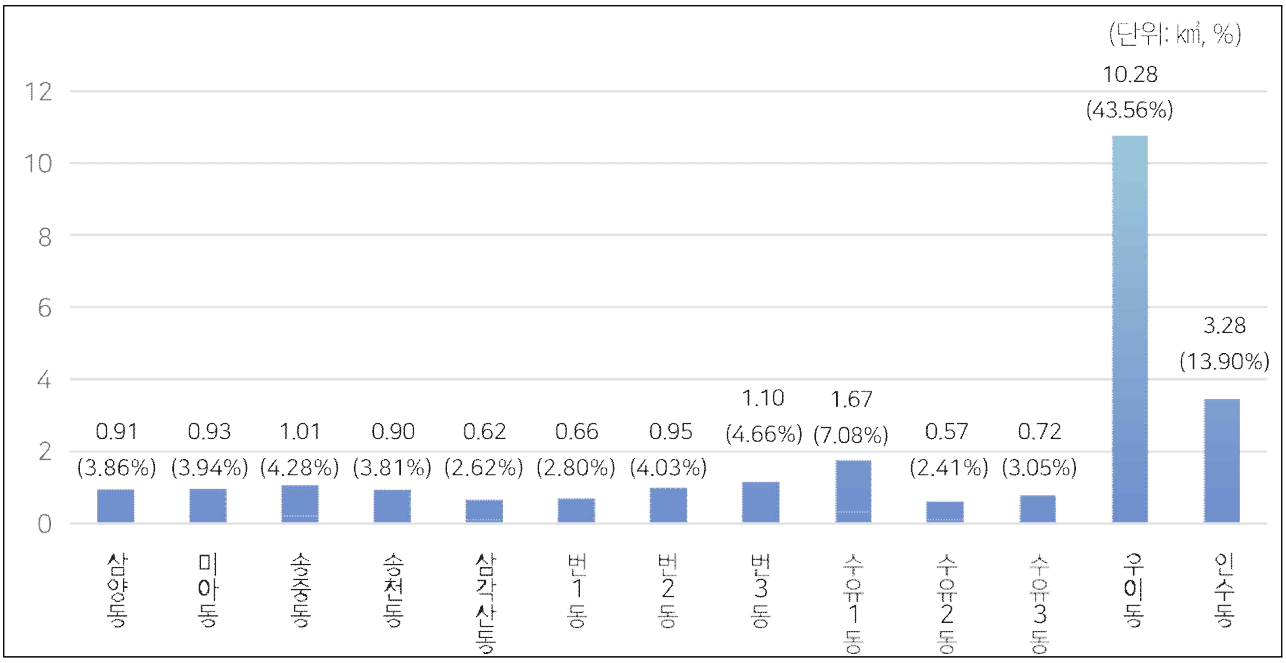


[강북구 행정구역 면적]

구 분	면 적		동(개소)		통(개소)	반(개소)
	(㎢)	구성비(%)	행 정	법 정		
합 계	23.60	100.00	13	4	390	3395
삼양동	0.91	3.86	1	-	37	330
미아동	0.93	3.94	1	1	27	240
송중동	1.01	4.28	1	-	41	358
송천동	0.90	3.81	1	-	42	350
삼각산동	0.62	2.62	1	-	31	259
번1동	0.66	2.80	1	1	27	240
번2동	0.95	4.03	1	-	25	214
번3동	1.10	4.66	1	-	24	233
수유1동	1.67	7.08	1	1	26	220
수유2동	0.57	2.41	1	-	24	215
수유3동	0.72	3.05	1	-	30	248
우이동	10.28	43.56	1	1	24	211
인수동	3.28	13.90	1	-	32	277

주) 강북구 통계연보 2024

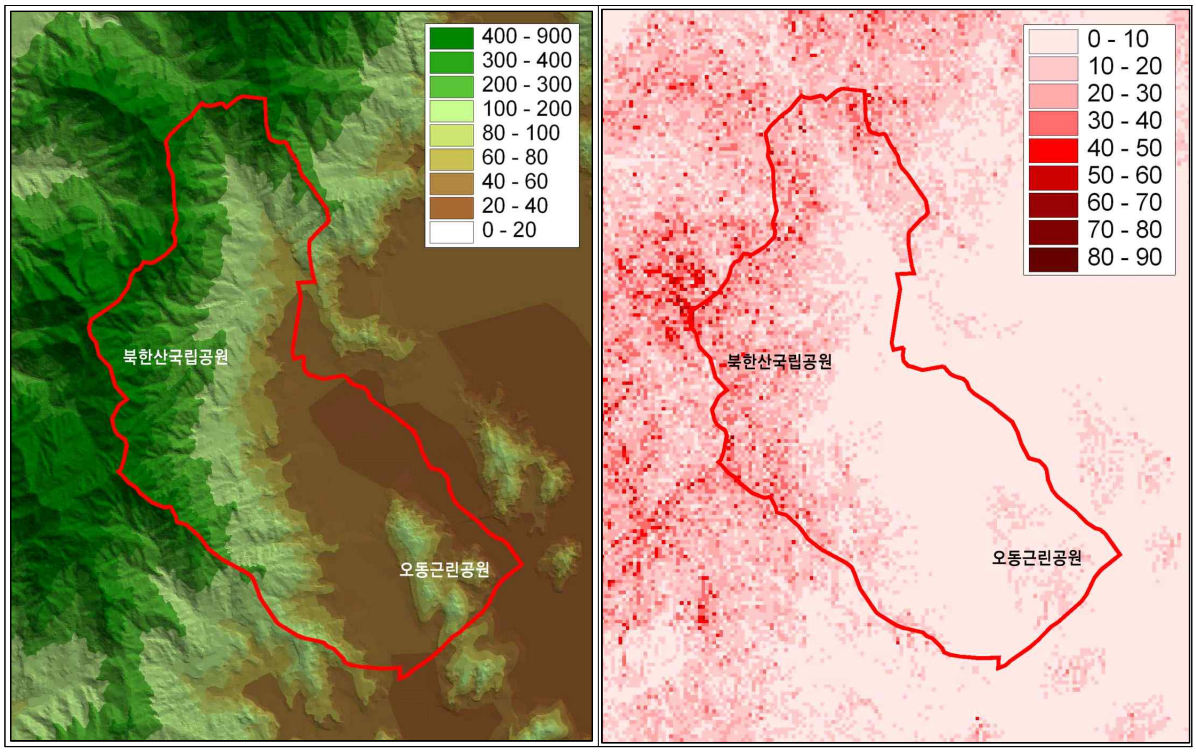
[동별면적]



2) 지리 및 자연현황

- 지형적으로는 서부산지, 중앙저지, 동부산지로 구분
- 북한산(삼각산)국립공원 및 자연경관지구 주변, 오동근린공원 일대에 표고 40m 이상이면서 경사도 10° 이상인 지역이 주로 분포
- 서부의 산지는 태백산맥 철령부근에서 갈라져 서남쪽으로 달리는 광주산맥 지맥의 일부로 이 광주산맥은 서울부근에 이르러 그 높이가 낮아져서 500m내외의 잔구성 산지가 됨
- 삼각산은 서울시 강북구, 도봉구, 성북구, 은평구와 경기도 고양시, 양주시 경계에 걸쳐있는 높이 837m의 산으로 일명 북한산 또는 화산이라고도 불림
- 번동, 오동근린공원 등 관내에 녹지가 많아 도심이 환경공해에 시달리는 것과는 대조적으로 쾌적한 주거환경을 이루고 있음
- 도봉로변 및 수유역 일대, 미아삼거리역 주변, 이면부 주거지 등은 저지대·평지임

[경사분석] **[표고분석]**



3) 기상개황

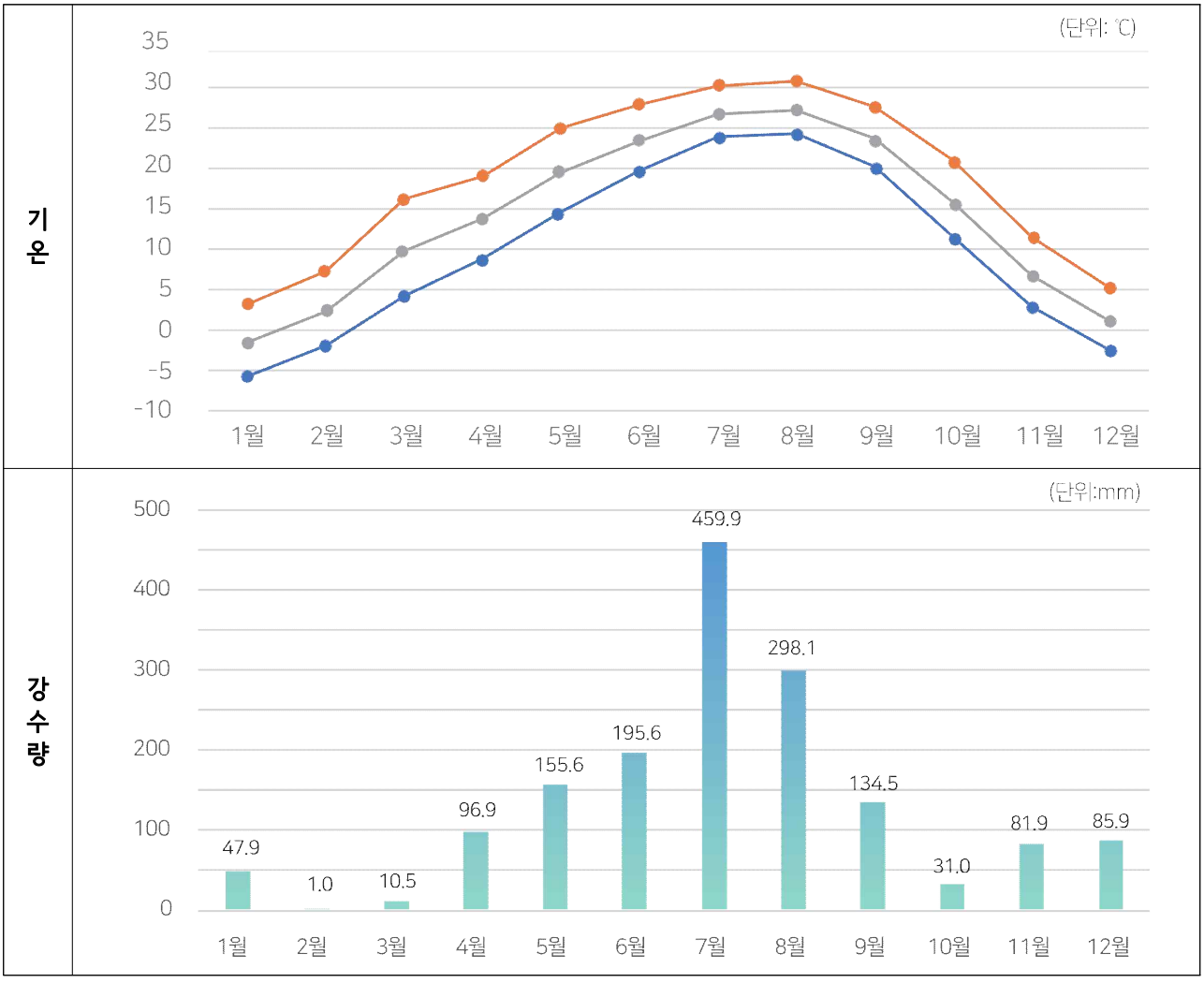
- 5년간 기온 평균최고는 18.6℃, 평균최저는 9.7℃로 2023년 평균기온 14.1℃를 나타냄.
- 강북구의 강수량은 7~8월에 집중되고 있고, 평균풍속은 2.3m/sec을 나타냄

[기상현황]

구분	기 온℃			강수량 (mm)	평균풍속 (m/sec)
	평균	평균최고	평균최저		
2019	13.8	18.9	9.7	942.0	1.8
2020	13.8	18.5	9.8	1 716.0	1.9
2021	14.1	19.0	9.8	1 175.0	1.8
2022	13.2	18.0	9.2	1 775.3	2.4
2023	14.1	18.7	10.0	1 598.8	2.3

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
평균	-1.5	-0.5	8.2	14.9	19.2	23.2	27.6	26.2	22.5	13.6	8.7	-3.7
평균최고	2.8	3.9	12.9	20.5	24.8	27.7	32.4	30.1	27.6	19.2	14.8	9
평균최저	-5.5	-4.6	3.9	10.1	14.0	19.6	24.0	23.2	18.1	9.0	3.6	-7.8

주) 강북구 통계연보, 2024



4) 인구

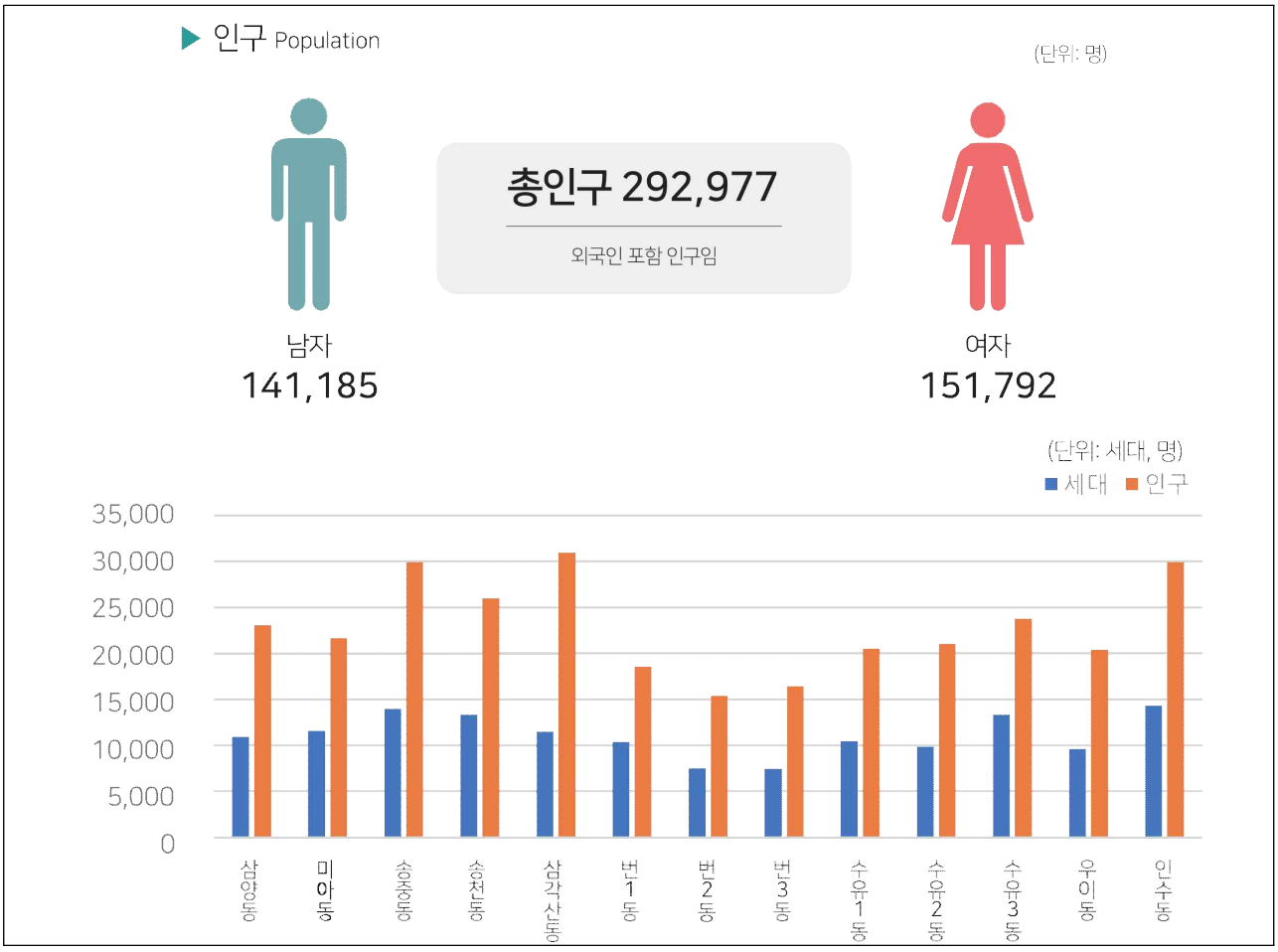
- 강북구 2023년 총인구는 292,977인, 가구 185,712호로 가구당 인구는 2.09임
- 인구는 삼각산동이 30,716인으로 가장 많고 번2동이 14,994인으로 가장 낮음

[인구 및 가구추이]

구 분	세대(세대)	인구			세대당인구	65세이상 고령자	평균연령	인구밀도 (인/㎢)
		계	한국인	등록외국인				
합 계	143,560	292,977	288,113	4,864	2.01	68,617	44.4	292377
삼양동	10,809	22,622	22,408	214	2.07	5,179	47.8	24859
미아동	11,651	21,546	20,853	693	1.79	4,842	47.9	23168
송중동	13,837	29,296	28,623	673	2.07	6,420	47.2	29006
송천동	13,034	25,208	24,755	453	1.9	6,523	50.1	28009
삼각산동	11,515	30,716	30,606	110	2.66	4,945	42.9	49542
번1동	10,168	17,963	17,374	589	1.71	3,799	47.4	27217
번2동	7,427	14,994	14,875	119	2	4,238	50.5	15783
번3동	7,665	16,420	16,354	66	2.13	4,982	50.7	14927
수유1동	10,428	20,200	19,860	340	1.9	4,722	48.0	12096
수유2동	9,779	20,697	20,522	175	2.1	5,320	49.2	36311
수유3동	13,533	23,954	22,995	959	1.7	5,037	47.3	33269
우이동	9,553	20,000	19,815	185	2.07	5,135	49.1	1 946
인수동	14,161	29,361	29,073	288	2.05	7,475	49.0	8 952

주) 강북구 통계연보, 2024

[동별 인구 및 세대]



5) 주택종류별 현황

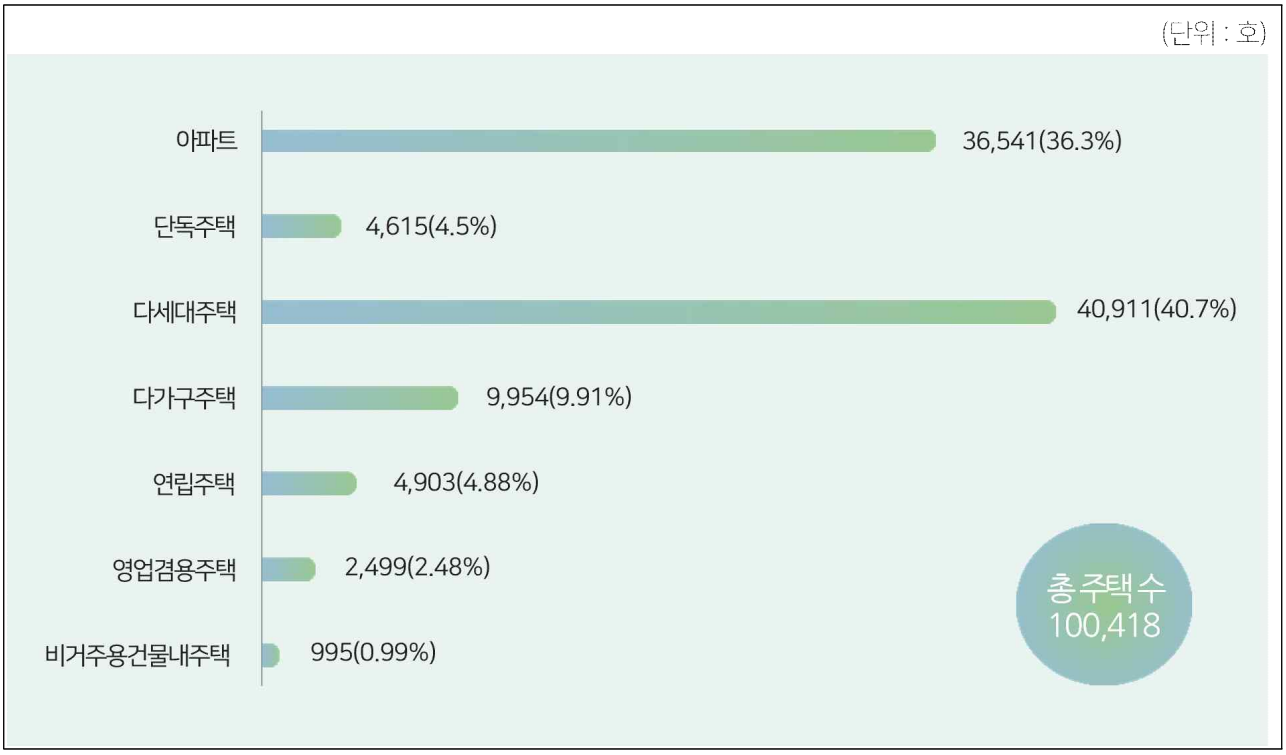
- 2023년 강북구내 가구수는 총 100,418호이며, 다세대주택이 40,911호로 가장 많이 분포하고 있으며 그 다음으로 아파트가 36,541호 분포 하고 있음

[주택종류별 현황]

구분	합계	주택수(호)				
		단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내주택
2020	97,452	17,557	34,733	4,789	39,331	1,042
2021	97,840	17,261	34,875	4,834	39,859	1,011
2022	99,477	17,134	35,997	4,867	40,483	996
2023	100,418	17,068	36,541	4,903	40,911	995

주) 강북구 통계연보, 2024

[주택현황]



6) 토지이용

① 지목별 현황

- 2023년 강북구의 총면적은 23,600,408㎡이며, 지목별로 살펴보면 임야가 12,515,402㎡로서 전체면적의 53.03%를 차지하고 있으며, 대지 6,676,603㎡(28.29%), 도로 2,004,414㎡(8.49%)를 차지하고 있음

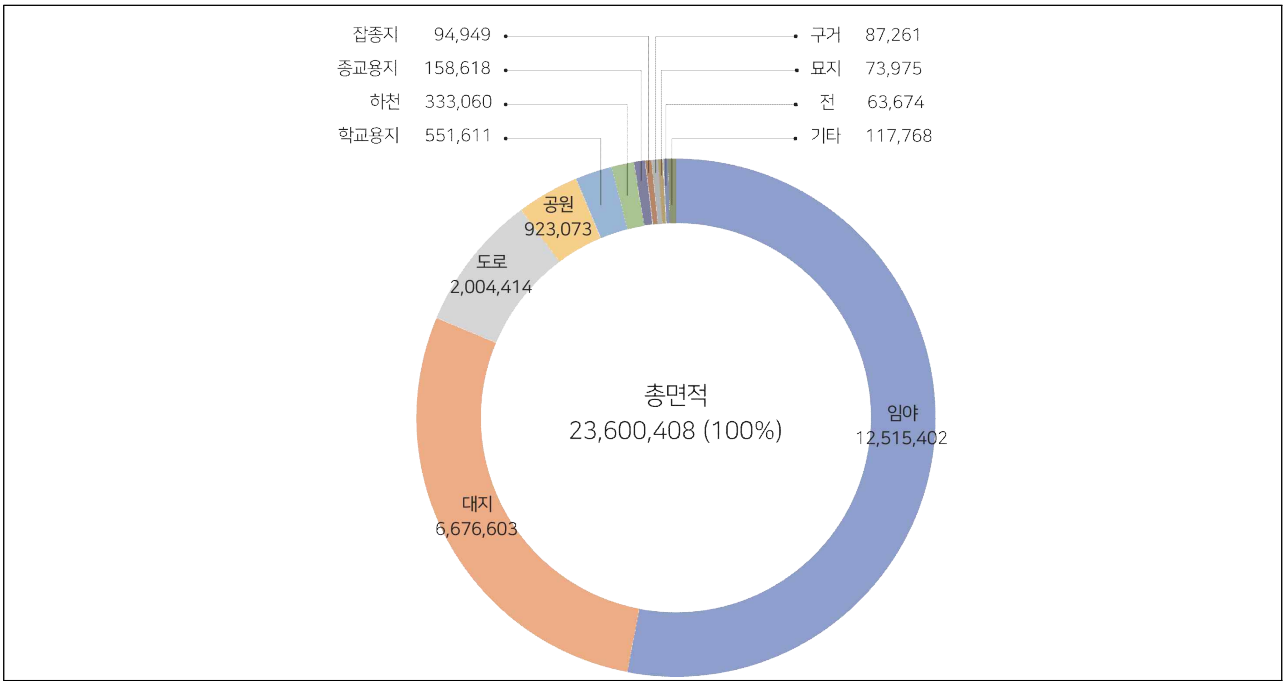
[지목별 토지이용현황]

구분	계	전	답	임야	대지	철도	제방	하천	구거	유지	수도용지
면적(㎡)	23,600,408	63,674	30,067	12,515,402	6,676,603	4,323	65	333,060	87,261	2,092	22,944
구성비(%)	100.00	0.27	0.13	53.03	28.29	0.02	0.00003	1.41	0.37	0.01	0.10

구분	공원	공장용지	학교용지	주차장	주유소용지	창고용지	도로	유원지	종교용지	묘지	잡종지
면적(㎡)	923,073	4,290	551,611	28,025	16,211	192	2,004,414	9,554	158,618	73,975	94,949
구성비(%)	3.91	0.02	2.34	0.12	0.07	0.0001	8.49	0.04	0.67	0.31	0.40

주) 강북구 통계연보, 2024

[지목별 토지현황]



② 용도지역 현황

구 분									
용도지역 총합계	주거지역						상업지역		녹지지역
	소계	일반주거지역				준주거	일반	근린	자연
		제1종	제2종(7층)	제2종	제3종				
23,636,019	10,890,430	2,840,961	4,242,062	1,028,274	2,348,401	430,732	273,635	7,114	12,464,840

주) 강북구 통계연보, 2024

나. 대상지 여건분석

1) 표고

- 사업대상지 평균표고는 45m, 최저표고는 41m, 최고표고는 50.0m임

[표고분석도]



2) 경사

- 사업대상지 평균경사는 2.5 °, 최저경사는 0.5 °, 최고경사는 5.2 °임

[경사분석도]



[현 황 사 진]

항공사진



① 서측 솔매로50길(8m)



② 구역내 노후불량 저층 건축물



③ 북측 솔매로 (12m)



④ 구역내 협소한 도로 및 노후 건축물



⑤ 동측 솔매로54길 (6m)



⑥ 남측 도봉로50길 (8m)



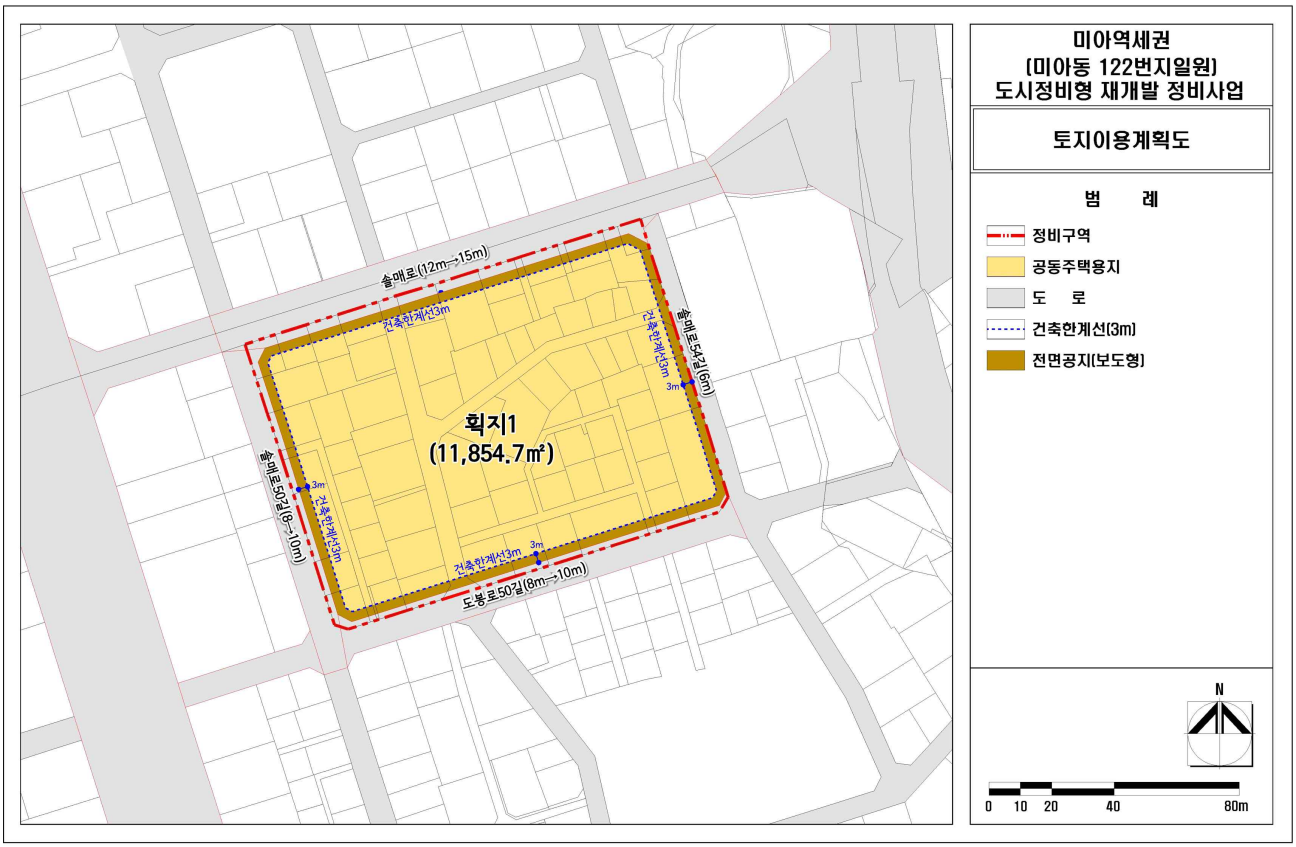
3. 부문별 계획

가. 토지이용계획

- 지속가능한 개발을 위하여 친환경 공동주택용지로 계획함
- 진입로 확보 및 차량·보행 여건 개선을 위해 도로 확폭

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		-	증)12,775.9	12,775.9	100.0	-
정 비 기 반 시 설 등	소 계	-	증)921.2	921.2	7.2	-
	도 로	-	증)921.2	921.2	7.2	-
획 지	소 계	-	증)11,854.7	11,854.7	92.8	-
	획지 1	-	증)11,854.7	11,854.7	92.8	-

[토지이용계획(안)도]



나. 용도지역에 관한 계획

- 사업대상지는 제2종일반주거지역(7층이하) 임
- 1차 역세권에 해당하는 공동주택용지는 준주거지역으로 변경 계획

[역세권 장기전세주택 건립 운영 기준」 [별표 2] 1.]

구 분	용도지역 변경 기준
1차역세권 (반경 350m 이내)	• 준주거지역까지 변경 할수 있음

1) 용도지역 결정(변경)조서

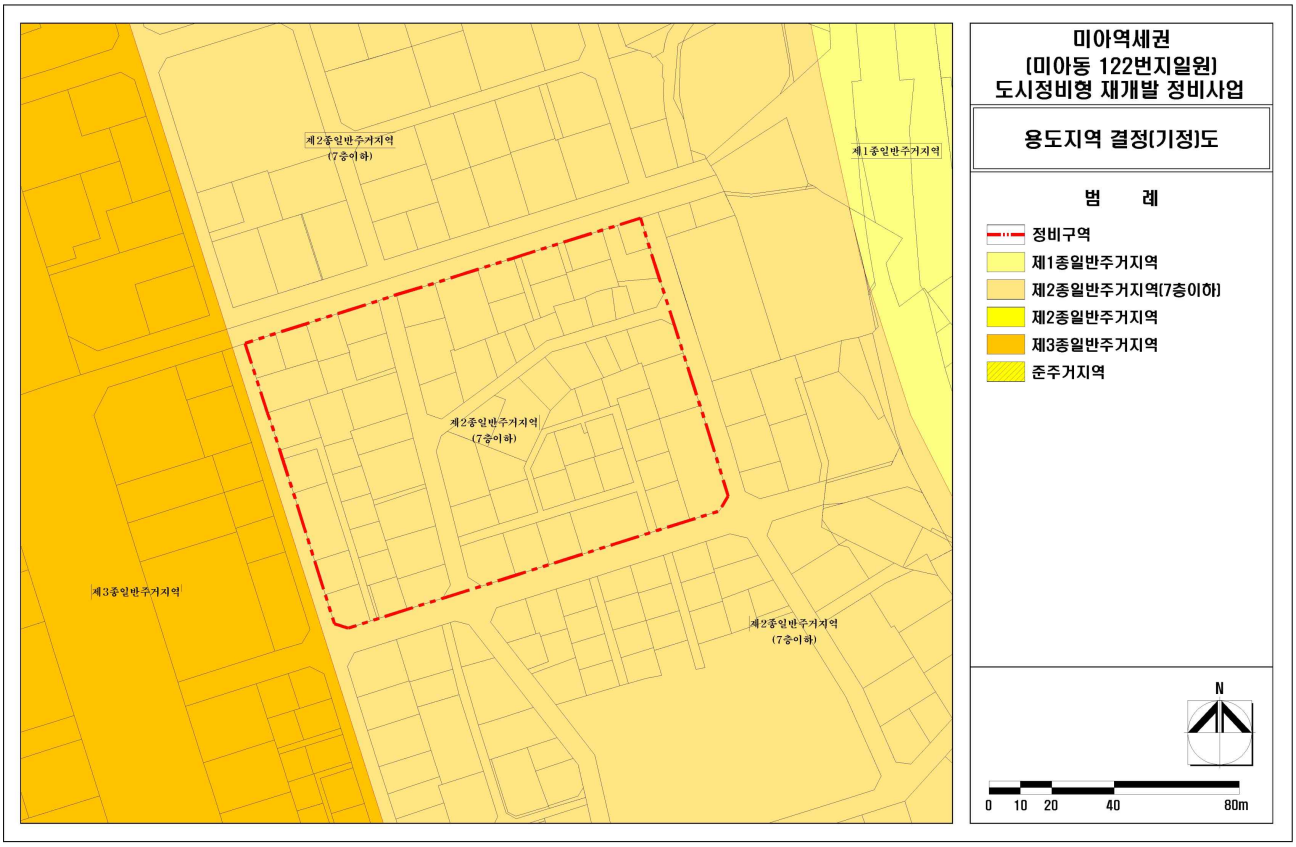
구 분		면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		12,775.9	-	12,775.9	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층)	12,775.9	감)11,854.7	921.2	7.2	-
	준주거지역	-	증)11,854.7	11,854.7	92.8	-

■ 용도지역별 변경사유서

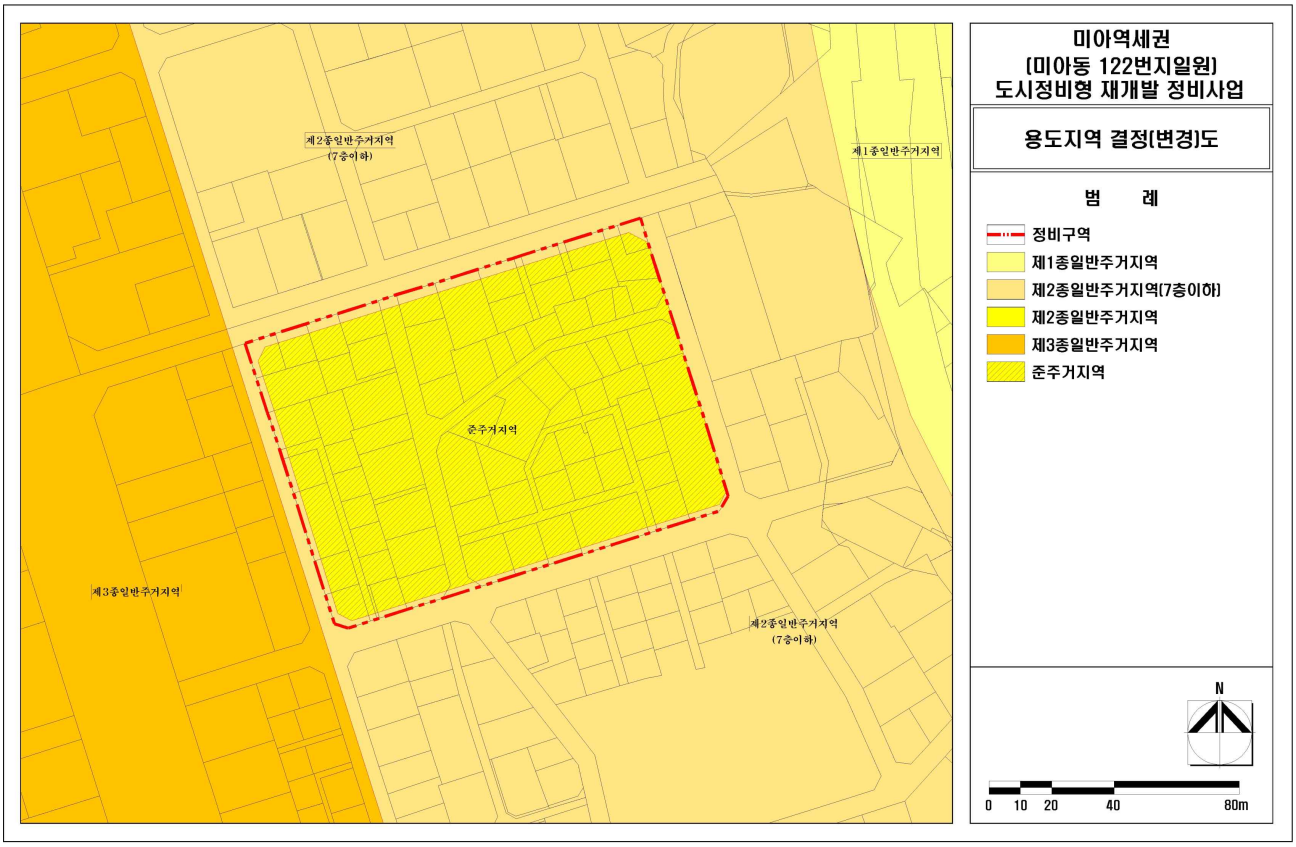
도면표시번호	위치	용 도 지 역		면 적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
-	강북구 미아동 122번지 일원	제2종 일반주거지역 (7층이하)	준주거지역	11,854.7	500% 이하	• 미아역(4호선)으로부터 1차역세권에 포함되는 지역으로 역세권 활성화 및 장기전세주택 건립에 따른 용도지역 변경

- 이 하 여 백 -

[용도지역 결정(기정)도]



[용도지역 결정(변경)도]



다. 도시계획시설에 관한 계획

- 기정 수유토지구획정리사업지구(1969.06.19.)로 관리하던 도로를 기정 도시계획시설 도로로 결정하여 체계적으로 관리
- 진입로 확보 및 차량·보행 여건 개선을 위해 도로 확폭

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

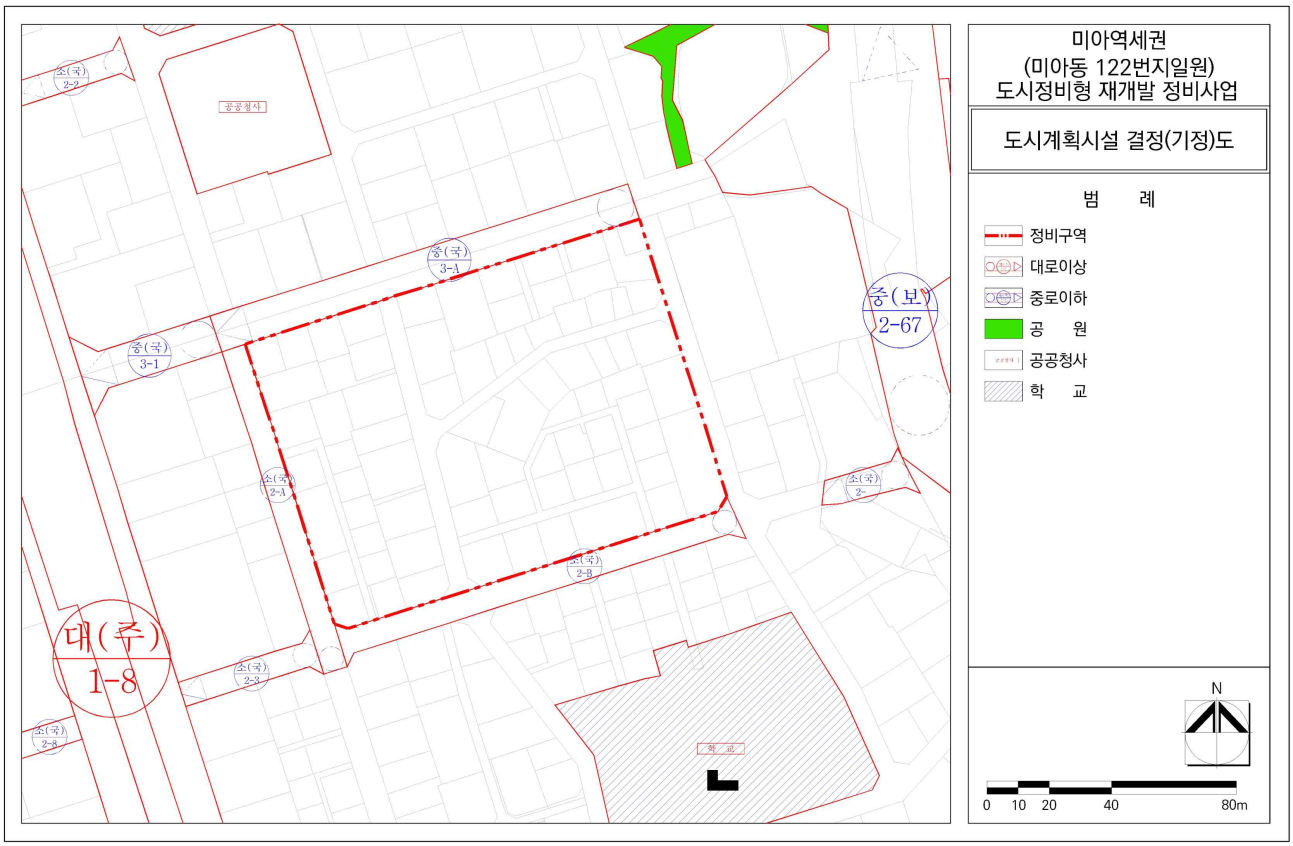
구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	A	12	국지도로	140	미아동 122-1	미아동 197-13	일반도로	-	수유토지구획정리사업지구 서울특별시고시제1969-141호 (1969.06.19.)	-
변경	중로	2	A	15	국지도로	140	미아동 122-1	미아동 197-13	일반도로	-	-	-
기정	소로	2	A	8	국지도로	108	미아동 125-22	미아동 121-18	일반도로	-	수유토지구획정리사업지구 서울특별시고시제1969-141호 (1969.06.19.)	-
변경	소로	1	A	10	국지도로	105	미아동 125-22	미아동 121-18	일반도로	-	-	-
기정	소로	2	B	8	국지도로	126	미아동 124-1	미아동 125-14	일반도로	-	수유토지구획정리사업지구 서울특별시고시제1969-141호 (1969.06.19.)	-
변경	소로	1	B	10	국지도로	126	미아동 124-1	미아동 125-14	일반도로	-	-	-

※ 사업대상지는 수유토지구획정리사업지구이므로 기존 현황도로를 기정도로로 조서를 작성함

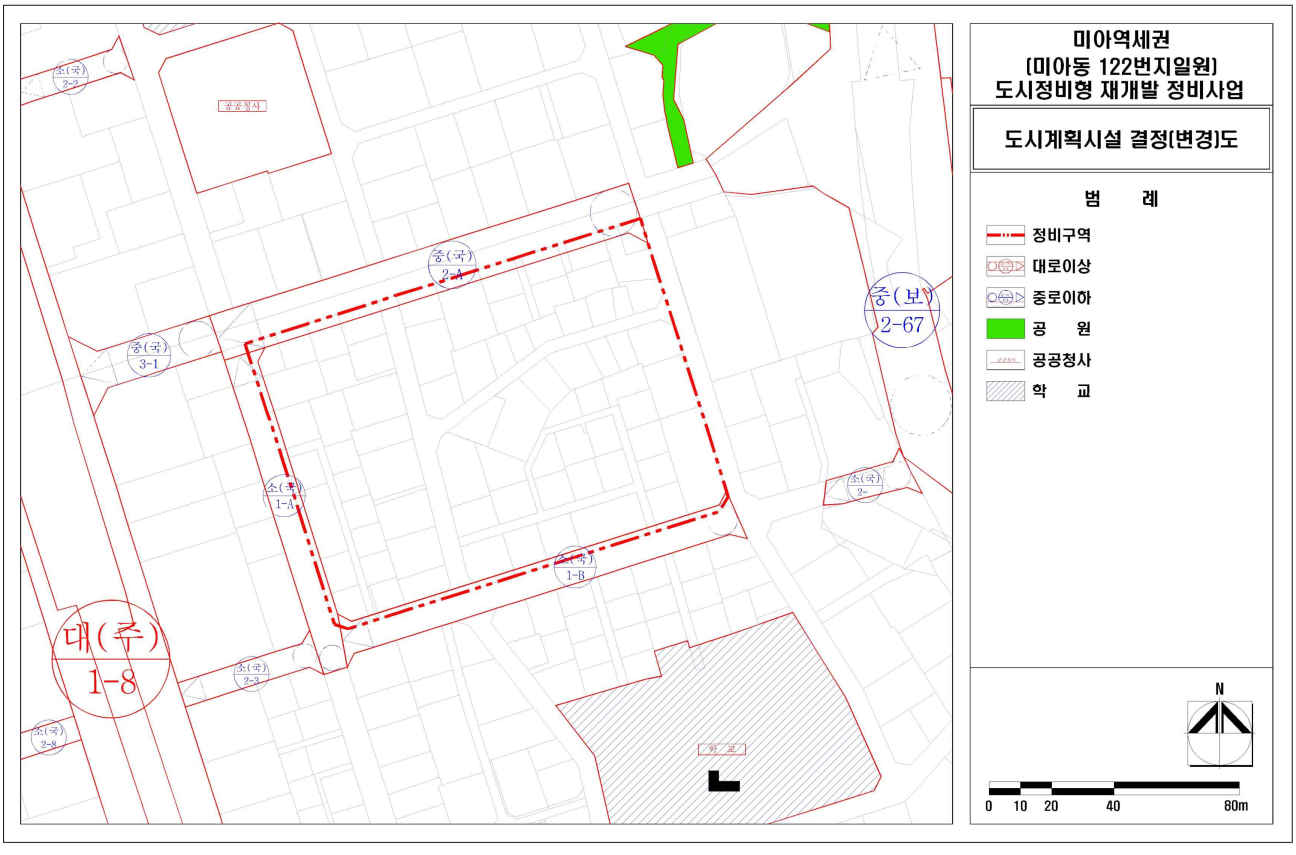
■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로3-A	중로2-A	• 확폭 12m→15m	• 사업구역에 포함되는 도로 3m확폭
소로2-A	소로1-A	• 확폭 8m→10m	• 사업구역에 포함되는 도로 2m확폭
소로2-B	소로1-B	• 확폭 8m→10m	• 사업구역에 포함되는 도로 2m확폭

[도시계획시설 결정(기정)도]



[도시계획시설 결정(변경)도]



라. 공동이용시설의 설치에 관한 계획

- 구역내 수용인구를 고려하여 필요한 시설의 종류와 규모를 선정
- 「주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정」에 부합되는 시설 조성
- 이용자의 편의성과 접근성을 고려하고, 각 시설간 이용상의 연계성을 고려하여 배치

1) 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의8 종 류	위 치	면 적(㎡)			비 고(㎡)
			기 정	변 경	변경후	
신설	경로당	획지1	-	증)330.0	330.0	-
	어린이집		-	증)330.0	330.0	-
	어린이놀이터		-	증)810.0	810.0	-
	작은도서관		-	증)158.0	158.0	-
	다함께돌봄센터		-	증)70.0	70.0	-
	주민운동시설		-	증)270.0	270.0	-
	기타 주민공동시설		-	증)300.0	300.0	
	합계		-	증)2,268.0	2,268.0	-

주) 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) ⇒ 100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대당 2.5㎡를 더한 면적 X 1.25
⇒ 595세대 × 2.5㎡ × 1.25㎡ = 1,859.4㎡이상(의무면적)

- 이 하 여 백 -

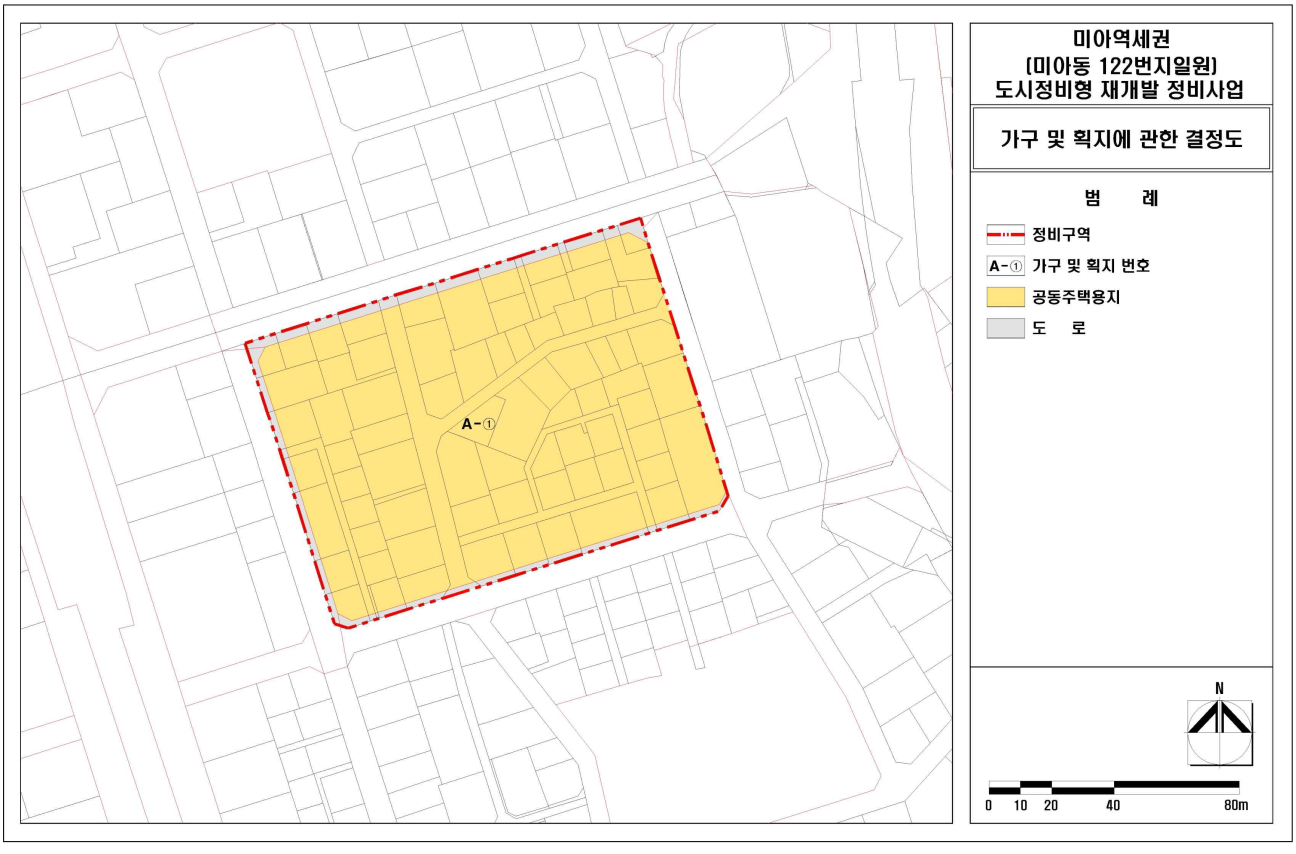
마. 가구 및 획지에 관한 계획

- 용도지역 및 주변개발 추세를 반영하여 합리적인 가구 및 획지 규모 결정
- 가구내 토지이용의 효율성을 높이고 계획밀도를 수용 할 수 있는 규모로 계획
- 통행패턴, 보행의 안전성, 쾌적성 등 동선계획을 고려한 가구계획
- 공동개발을 유도하여 공동주택건설의 단위사업으로의 효율성을 극대화

1) 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

구 분	가 구	면 적	획 지			비 고
			구분	위 치	면 적	
신설	미아역세권 장기전세주택 도시정비형 재개발사업	12,775.9	1	강북구 미아동 122번지 일원	11,854.7	공동주택 및 부대복리시설

[가구 및 획지의 규모 결정(안)도]



바. 건축물 등에 관한 계획

- 정비구역의 지정목적, 강북구의 정책, 용도지역 등과 주변지역의 토지이용현황 .계획구역의 특성을 고려하여 현실적이고 효율적인 건축물의 용도를 선택하여, 주변환경과 조화를 이룰수 있도록 계획
- 기존의 토지이용 및 주변의 토지이용 특성을 반영하여 공동주택 및 부대복리시설 주용도로 설정
- 건축한계선을 지정하여 가로변의 개방감을 확보하고 대지내공지로(보도형) 보행공간 확보

1) 용도 계획

- 공동주택용지인 획지1은「건축법 시행령」별표1 제2호의 공동주택으로 결정

2) 건폐율 계획

- 공동주택용지 획지1은「서울특별시 도시계획 조례」준주거지역 건폐율인 60%이하로 결정

3) 용적률 계획

- 공동주택용지 획지1은「역세권 장기전세주택 건립 운영 기준」[별표 2] 기준에 따라 기준용적률 및 정비계획용적률은 217.3%, 법적상한용적률 465.1%로 계획하고 초과용적률의 1/2을 장기전세주택(85㎡이하)으로 건설

4) 높이 계획

- 공동주택용지 획지1은 주변지역과의 스카이라인등을 고려하여 에 따라 최고층수를39층 112m이하로 결정

5) 건축선 계획

- 공동주택용지 획지1은 가로변의 개방감및 쾌적한 보행환경 조성을 위해 도로경계부에 건축한계선 3m 지정

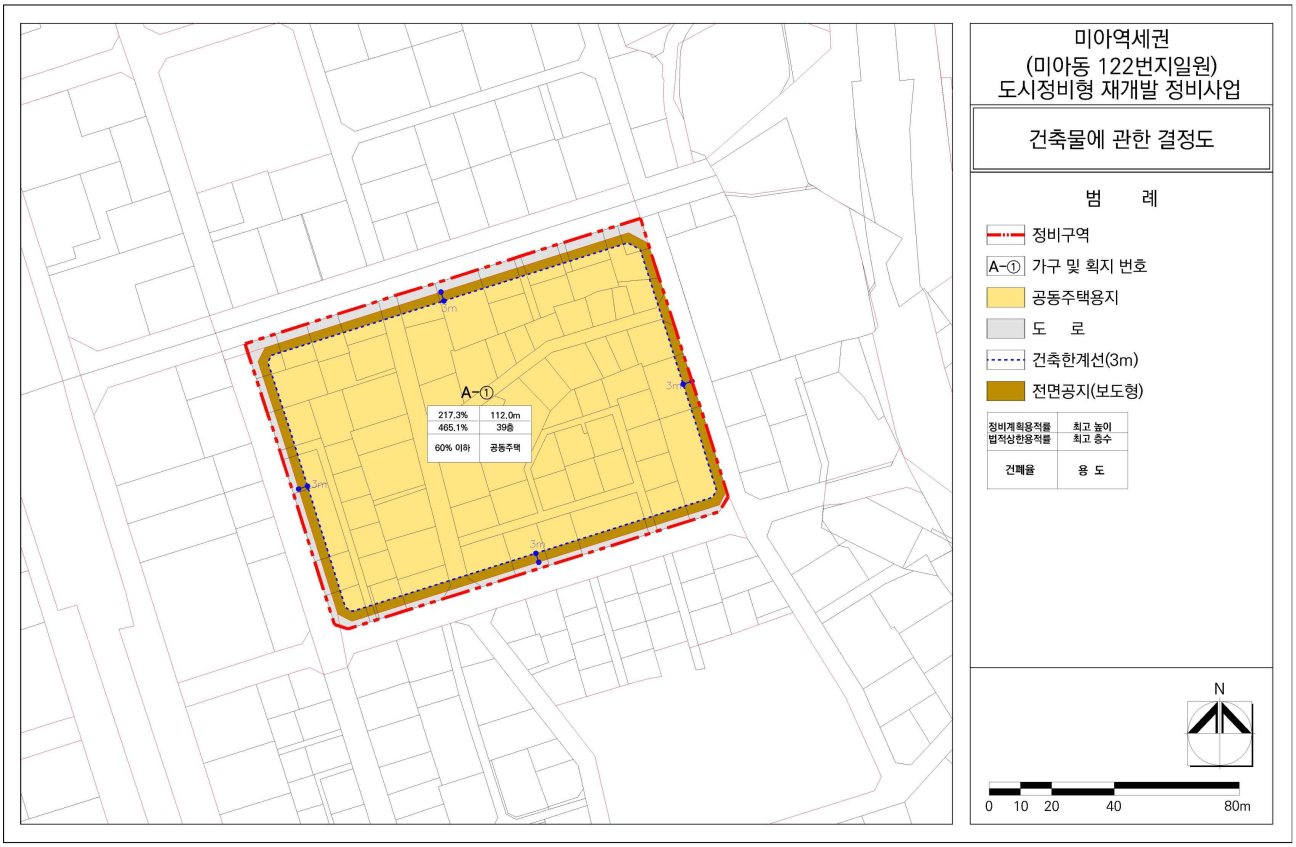
6) 대지내공지

- 건축한계선에 보도형 전면공지를 설치하여 보행공간 확보

6) 건축물의 용도·건폐율·용적률·건축선 등에 관한 결정(변경)조서

구분	위치	구 분	계 획 내 용
신설	획지1	주용도	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 • 「주택법」 제2조 제13호의 부대시설 • 「주택법」 제2조 제14호의 복리시설
		건폐율	• 60% 이하
		용적률	• 465.1%
		높 이	• 112m
		건축선	• 건축한계선 : 도로 경계로 부터 3m
		대지내공지	• 보도형 전면공지 건축한계선3m

[건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 결정(안)도]



■ 정비계획 용적률 적용체계

구분	1차 역세권					2차 역세권			역세권
현재 용도지역	제2종 일반주거 (7층이하 포함)	제3종 일반주거	제2종 일반주거 (7층이하 포함)	제3종 일반주거	준주거	제2종 일반주거 (7층이하 포함)	제3종 일반주거	준주거	준공업
변경 후 용도지역	제3종일반주거		준주거			제3종 일반주거		준주거	준공업
기준용적률	190 (210)	210 (230)	190 (210)	210 (230)	300 (320)	190 (210)	210 (230)	300 (320)	210 (230)
상한(정비계획) 용적률	250	250	250	250	400	250	250	400	250
법적상한 용적률	300		500(비중심지) ~ 700(중심지)*			300	300	500	400

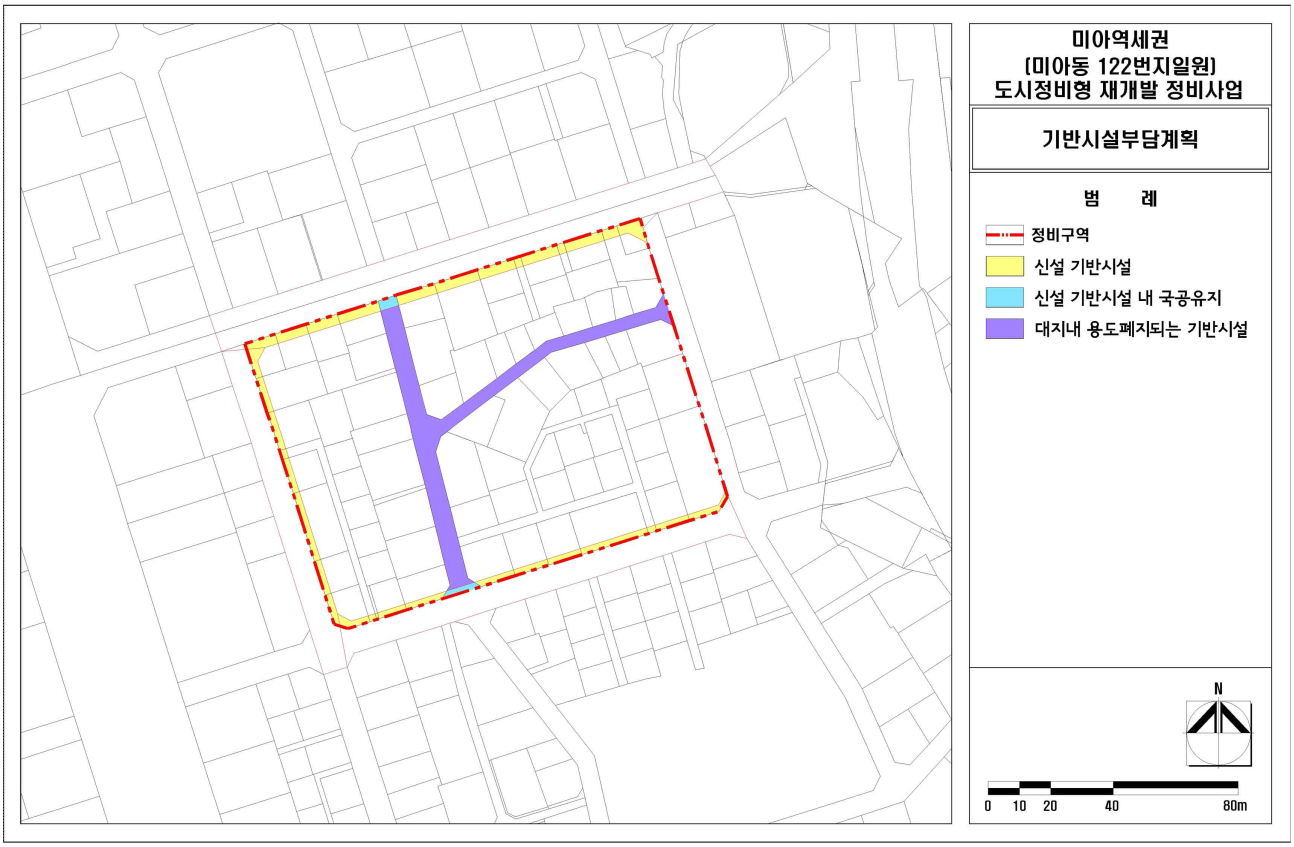
■ 개발가능(상한)용적률 산정

구 분	산 정 내 용					
토지이용 계 획	계(㎡) (구역면적)	획지(㎡)	정비기반시설 등(㎡)			
		공동주택	Ⓐ 신설되는 정비기반 시설 (도로)	Ⓑ 신설 정비 기반시설내 기존 국공유지	Ⓒ 대지내 용도폐지되는 정비기반시설	Ⓓ 유상매입
	12,775.9	11,854.7	921.2	42.1	931.8	52.7
용적률 인센티브 제공면적(순부담)	• 토지기부채납 Ⓔ = Ⓐ - Ⓑ - Ⓒ + Ⓓ = 0㎡					
기준용적률 완화	• 기준용적률 = 190% + 20% + 7.3% = 217.3%		• 60㎡이하소형주택에따른 용적률 완화 = 258.3% ÷ 465.1% = 55.5% > 20% 소형주택용적률: 30,624.9㎡÷11,854.7㎡×100 = 258%			
			• 지가에 대한 보정값 = 6,302,982 ÷3,650,673 = 1.73 = 7.3% (2025년 서울시 평균공시지가 ÷사업부지 평균지가(지목 상 대지면적)			
상한용적률 산정	• 상한용적률 = 기준용적률×(1+1.3×가중치×a토지) = 217.3%×(1+1.3×0×0) = 217.3%		• 토지기부채납이 0㎡이므로 가중치 및 a토지= 0			

■ 국·공유지 조서

연번	위치	지목	면적(㎡)		토지이용계획			소유자
			지적	편입	합계	공동주택	도로	
1	미아동229-22	도로	17,452.3	973.9	973.9	931.8	42.1	강북구

[기반시설 부담계획]



- 이 하 여 백 -

사. 기타사항에 관한 계획

1) 보행동선에 관한 사항

- 주보행동선과 내부의 오픈스페이스와 유기적으로 연계되는 보행동선 계획
- 주민의 보행활동이 발생할 지점의 연결동선을 계획하여 각동으로의 접근과 단지내 편의시설의 이용이 가능하도록 함.
- 단지내 도로와 보행로가 교차하는 지점은 보행자의 통행이 차량통행 보다 우선하는 구조로 조성

2) 차량동선에 관한 사항

- 단지내 차량동선을 분리 시켜 보행 활동의 단절 및 저해요소를 최소화하고, 차량흐름의 침해를 방지할 수 있도록 계획
- 주차시설은 지하로 계획하여 지상으로는 최소한의 긴급차량동선만 계획
- 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치 설치

3) 국민주택규모 주택의 건설에 관한 사항

- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조제4항에 따라 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 함
- 「도시 및 주거환경정비법」 제55조제4항에 따라 국민주택규모 주택의 공급가격은 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 봄
- 인수된 국민주택규모 주택은 대통령령으로 정하는 장기공공임대주택으로 활용하여야 함 다만, 토지등소유자의 부담 완화 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 인수된 국민주택규모 주택을 장기공공임대주택이 아닌 임대주택으로 활용할 수 있음

가) 장기전세주택 건설 계획

건립위치	부지면적(㎡)		동수	세대수	세대규모(전용/공급)		연면적(공급면적)
					59.95㎡/81.06㎡	84.99㎡/115.11㎡	
획지1	기준	완화된 용적률의 1/2 14,688.0㎡이상 (123.9%이상)	사회혼합 (Social mix)	156세대	96세대	60세대	14,688.36㎡
	계획	14,688.36㎡ (123.9%)					

[주택 규모별 건설비율]

건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	국민주택규모주택		
			세대수	비율(%)	전체세대수대비 비율(%)
합 계	595	100.0	156	100.0	26.7
60㎡이하	399	67.1	96	60.4	16.1
60㎡초과~85㎡이하	196	32.9	60	39.6	10.6
85㎡초과	0	0.0	-	-	-

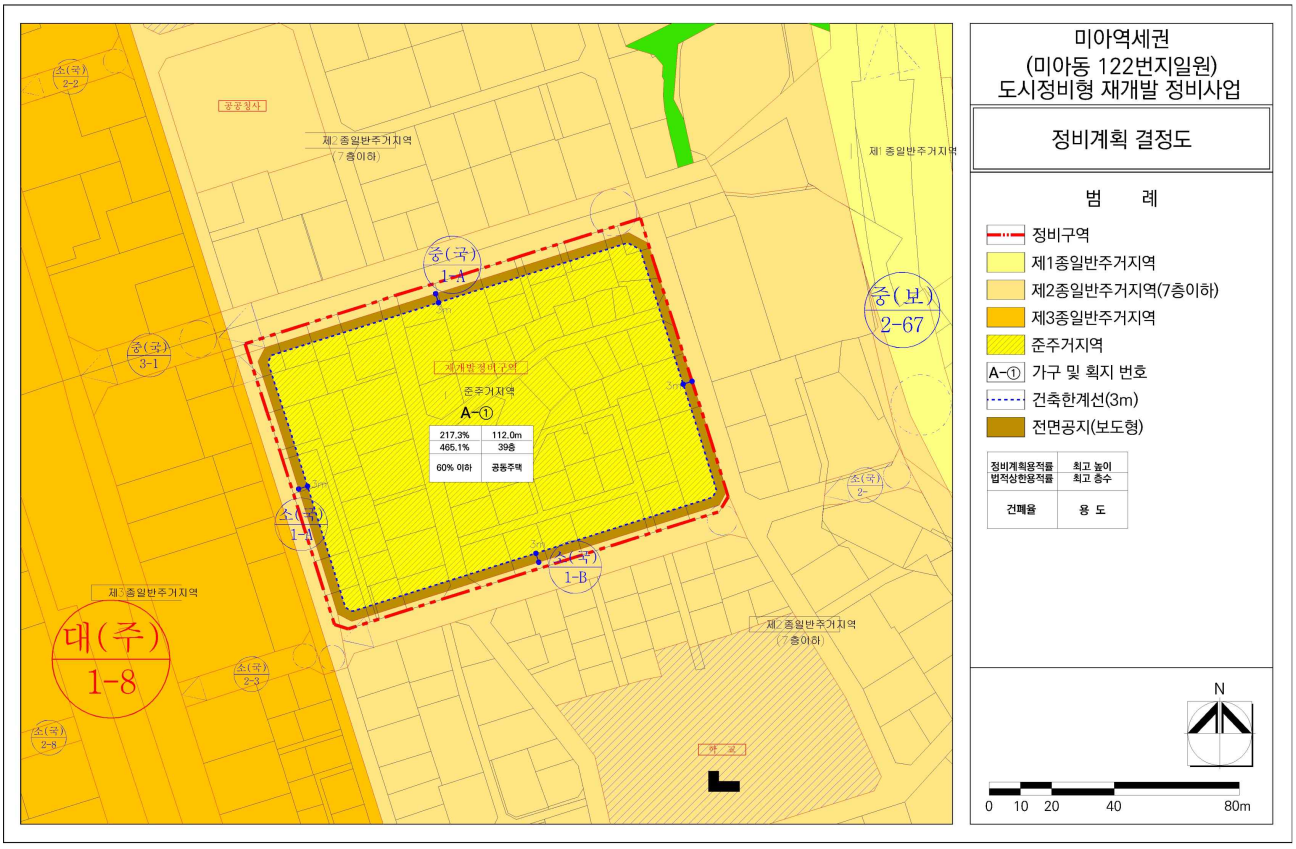
나) 임대주택 건설 계획

- 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적(「도시 및 주거환경정비법」 제54조제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수 또는 면적은 제외)의 15%를 임대주택으로 건설
- 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 주거전용면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택으로 건설

건립위치	부지면적(㎡)	동수	세대수	세대규모(전용)		연면적(공급면적)
				39㎡	59㎡	
획지1	-	사회혼합 (Social mix)	43세대	25세대	18세대	2,819.23㎡
				58.1%	41.9%	12.15%

주1) 서울특별시고시 제2022-493호재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(2022.12.12)
⇒ 595세대(전체) - 312대(초과용적률 증가세대) = 283세대 X 15% = 42.45세대 이상
주2) 연면적의 비율은 초과용적률 증가세대를 제외한 아파트 공급면적의 합계 23,799.93㎡기준

[정비계획 결정(안)도]



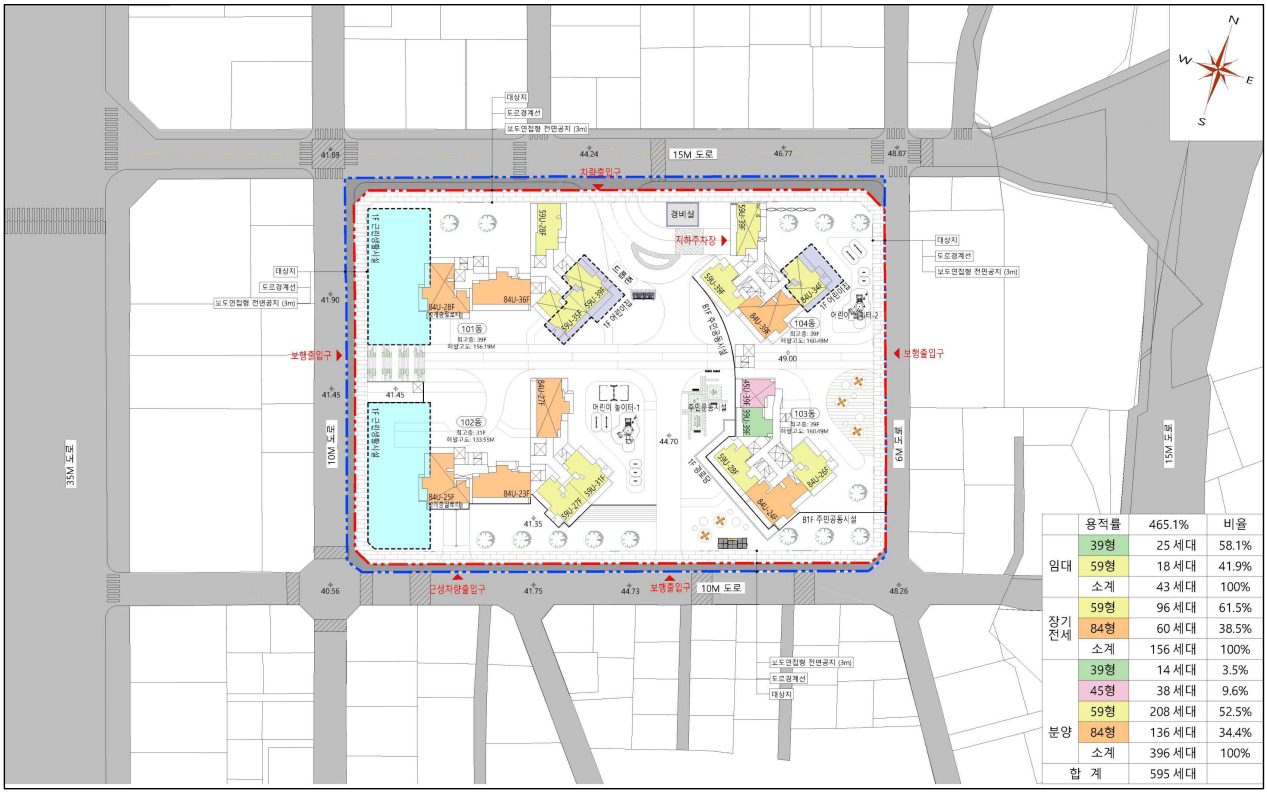
- 이 하 여 백 -

4. 건축계획(안)

가. 건축개요

구 분	내 용				
구 역 면 적(㎡)	12,775.9				
대 지 면 적(㎡)	11,854.7				
용 도	공동주택, 부대복리시설				
구 조	철근콘크리트 라멘조				
건 축 면 적(㎡)	5,862.2				
연 면 적(㎡)	전 체		지상층		지하층
	86,066.06		55,136.26		30,929.80
건 폐 율(%)	49.45				
용 적 률(%)	465.1				
세 대 수	구 분	합계	분양주택	임대주택	장기전세주택
	계	595(100.0%)	396	43	156
	60㎡이하	399(67.1%)	260	43	96
	60㎡초과~ 85㎡이하	196(32.9%)	136	-	60
	85㎡초과	0(0.0%)	-	-	-
층수 / 규모	지하5층 ~ 지상39층(건물높이:111.49m, 해발고도포함:160.49m) / 4개동				
주 차 대 수	827대 (법정 : 595대)				

[건축배치도]



		용적률	465.1%	비율
임대	39형	25 세대	58.1%	
	59형	18 세대	41.9%	
	소계	43 세대	100%	
장기전세	59형	96 세대	61.5%	
	84형	60 세대	38.5%	
	소계	156 세대	100%	
분양	39형	14 세대	3.5%	
	45형	38 세대	9.6%	
	59형	208 세대	52.5%	
	84형	136 세대	34.4%	
	소계	396 세대	100%	
합 계		595 세대		

5

첨부1. 경관성 검토서

5

첨부2. 환경성 검토서

5

첨부3. 교통성 검토서

5

첨부4. 토지등소유자별 분담금