주민공람공고

청화아파트 재건축사업

정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

2025. 08.

용 산 구

목 차

Ⅰ 정비구역 지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

1. 계획의 개요 ····· 3
2. 현황분석 ····· 6
3. 계획의 기본구상 ····· 26
4. 부문별 정비계획 ····· 28

2 토지 및 건축물 조서

1. 토지조서 ····· 47
2. 건축물조서 ····· 48

3 기초 조사·확인 내역서 ····· 50

Ⅱ 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업 부문)

1. 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업 부문) ····· 64

Ⅲ 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정조서

1 지구단위계획구역 결정조서 ····· 66

2 도시관리계획에 결정조서 ····· 67

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서 ····· 68

4 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도 ····· 72

Ⅳ 계획설명서

1 계획의 개요 75

2 상위 · 관련계획 및 관련법규 검토 79

3 현황분석 93

4 건축계획(안) 99

5 교통처리에 관한 계획 103

6 경관에 관한 계획 106

7 신속통합기획에 관한 사항 116

Ⅴ 경관성 검토서 130

Ⅵ 교통성 검토서 168

Ⅶ 환경성 검토서 227

Ⅰ

정비구역 지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

2 토지 및 건축물조서

3 기초 조사·확인 내역서

1

정비계획 및 구역지정 신청서

(「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙」 [별지 제1호 서식])

1. 계획의 개요

2. 현황분석

3. 계획의 기본구상

4. 부문별 정비계획

5. 소요사업비 추정

1. 계획의 개요

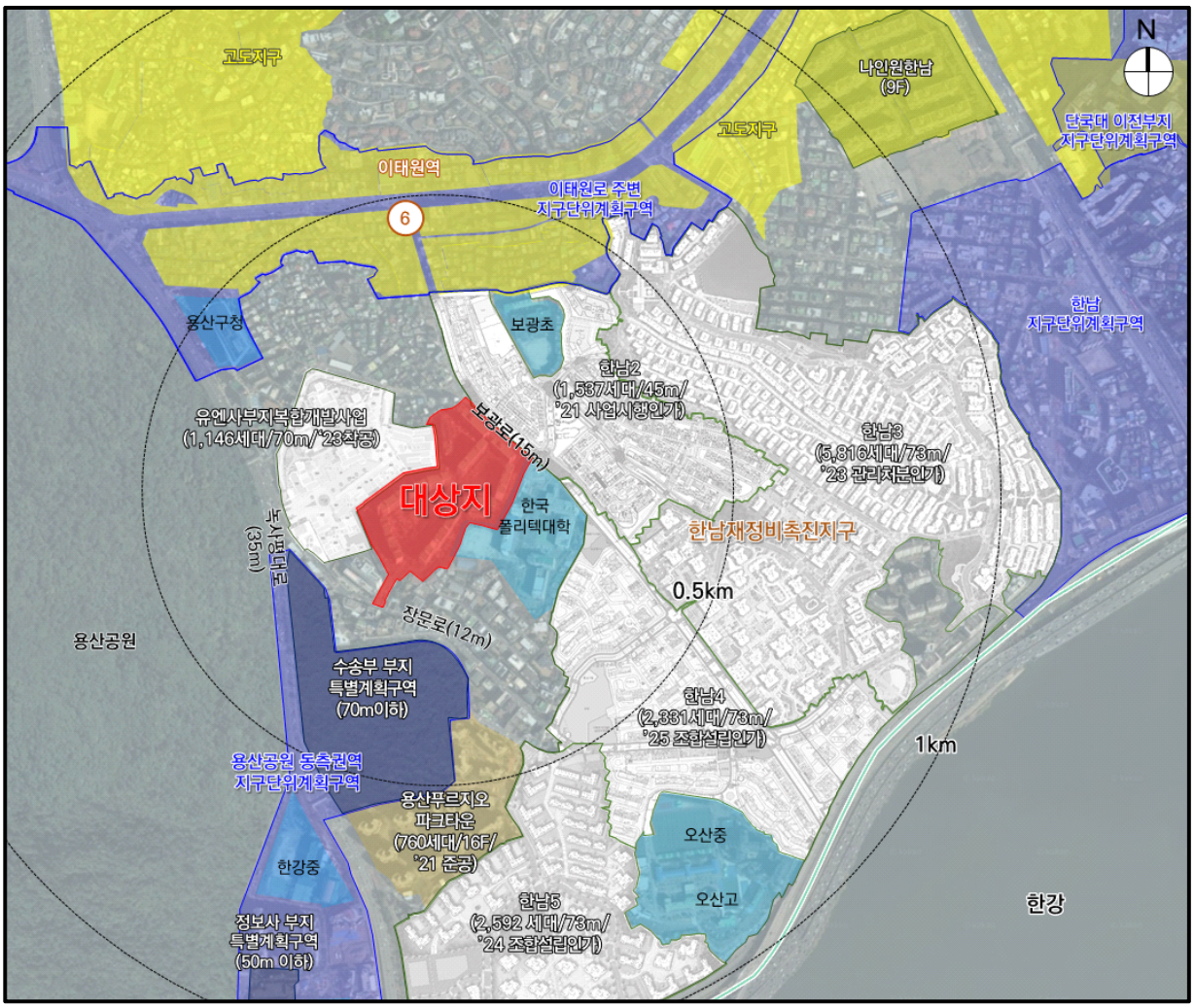
가. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 1982년 9월 사용승인으로, 현재 43년 경과 되어 건축물의 노후도가 심각함에 따라 열악한 주거환경 개선 및 주민들의 삶의 질 향상을 위하여 2040서울도시기본계획, 2030 도시·주거환경정비기본계획 상위 및 관련계획 등을 반영하여 대상지 주변 여건 변화를 수용한 정비계획을 결정하고자 함
- 정비구역 지정을 통하여 계획적·체계적으로 대상지를 관리함으로써, 쾌적한 주거환경을 조성하여 주거 안정에 기여하고 토지이용의 합리화를 도모하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제9조에 의거 정비구역 지정 및 정비계획 수립하고자 함

나. 계획의 범위

- 위 치 : 서울특별시 용산구 이태원동 22-2번지 일원
- 면 적 : 48,806.0㎡
- 도시관리계획 현황 : 제3종일반주거지역

〈 위치도 〉

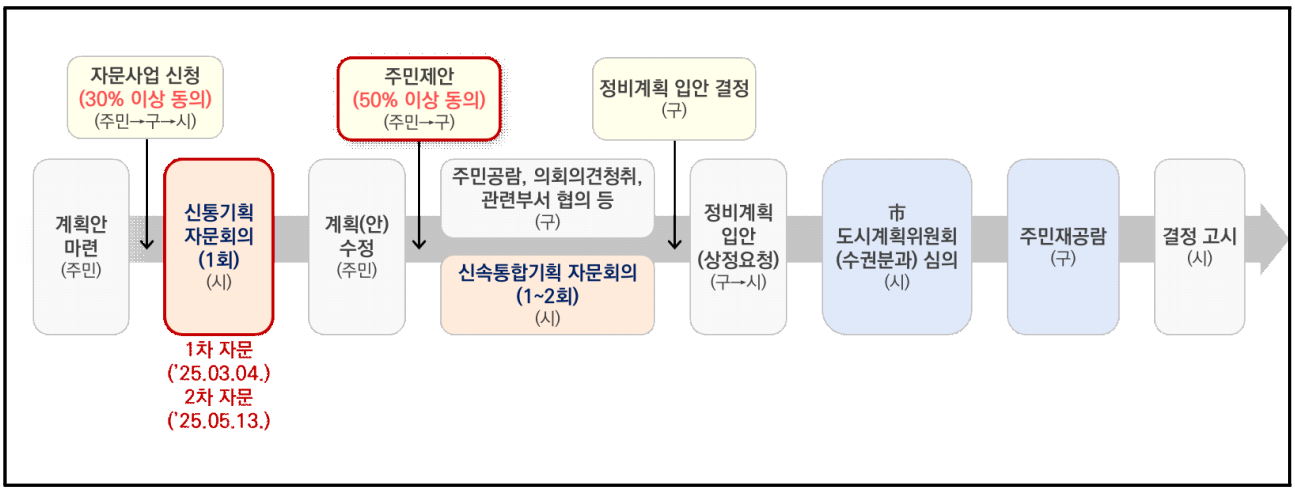


다. 계획의 수립 절차 및 추진현황

1) 정비구역 지정 및 정비계획 수립 절차 (「도시 및 주거환경정비법」에 따른 절차)

정비계획(안) 작성	• 용도지역 계획 • 도시계획시설 계획 등	(법 제9조1항)
정비계획 변경 입안제안 (토지등소유자 → 용산구)	• 토지등소유자 50% 이상 및 토지면적의 2분의1 이상	(법 제14조1항) (조례 제10조1항)
사전검토 (관련부서 협의 등) (용산구)		
주민공람 및 주민설명회 (용산구)	• 지자체 공보에 고시 • 30일 이상 주민공람	(법 제15조1항)
구의회의견청취 (용산구)	• 60일 이내 의견제시	(법 제15조2항)
서울시 상정 (용산구 → 서울시)		(법 제8조5항)
서울시 도시계획위원회 심의 (서울시)		(법 제16조1항)
정비구역 지정 및 정비계획 결정 고시 (서울시)		(법 제16조2항)
국토교통부장관 보고 (서울시)		(법 제16조3항)

2) 신속통합기획 자문사업(Fast-Track) 절차 (서울시 공동주택과-7180, '2024.10.29.)



3) 청화아파트 사업 추진현황

1982. 09. 18.	• 이태원동 청화아파트 사용승인 (43년경과)
2006. 03. 23.	• 서울특별시 2010 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업 부문) 정비예정구역 지정(서고 제2006-95호)
2009. 12. 30.	• 재건축 조합설립추진위원회 승인
2023. 11. 07.	• 청화아파트 안전진단 최종 통과 (조건부 재건축)
2024. 10. 08.	• 신속통합기획 자문사업(Fast - Track) 접수(동의율 41.2%) - 청화아파트 재건축 추진위원회 → 용산구청 주택과
2024. 11. 13.	• 신속통합기획 자문사업(Fast - Track) 신청 - 용산구청 주택과 → 서울시 공동주택과
2025. 03. 04.	• 신속통합기획 자문사업(Fast - Track) 1차 자문
2025. 05. 13.	• 신속통합기획 자문사업(Fast - Track) 2차 자문
2025. 06. 30.	• 청화아파트 재건축 정비계획 (주민)입안 제안(동의율 54.94%)
2025. 07. 17.	• (주민)입안 제안 보완 요청 (용산구 → 추진위)
2025. 07. 25	• 보완 요청에 따른 조치계획 접수 (추진위 → 용산구)

2. 현황분석

가. 주변지역 현황

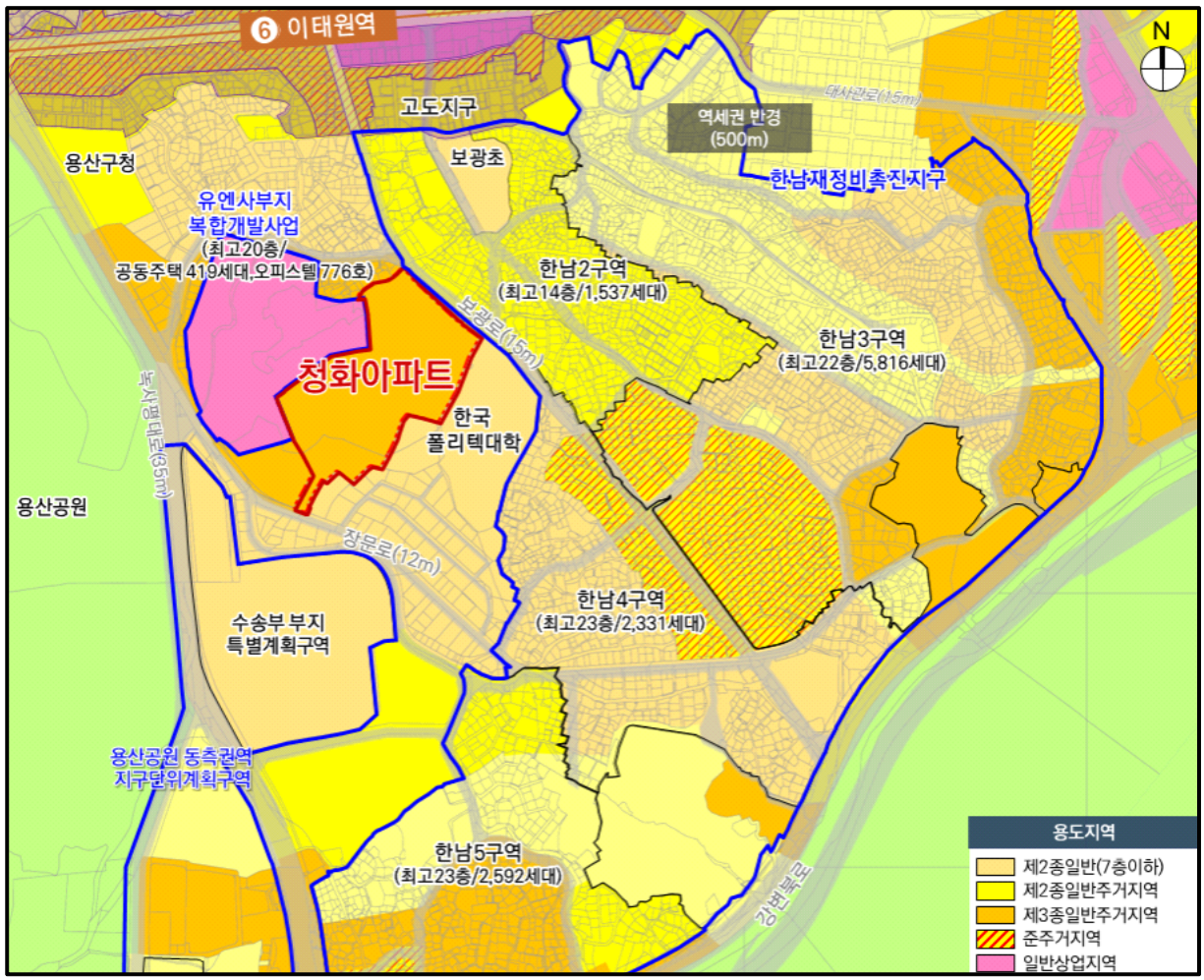
1) 용도지역·지구 현황

- 대상지는 제3종일반주거지역이며, 서측에 연접한 유엔사부지는 제3종일반주거지역에서 일반상업지역으로 상향하였으며, 동측 한남재정비촉진지구는 제1종·2종일반주거지역에서 2종·3종일반주거지역으로 세분 및 일부 준주거지역으로 상향하였음

2) 도시계획시설 현황

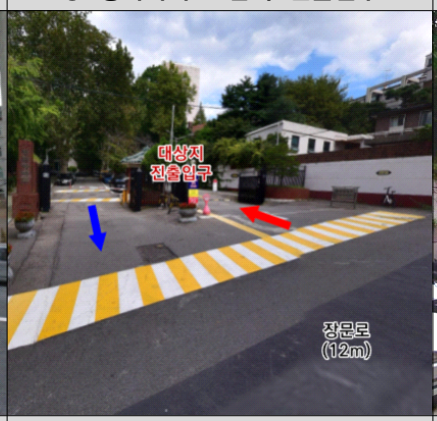
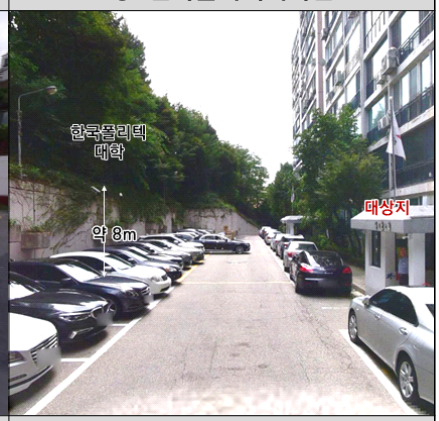
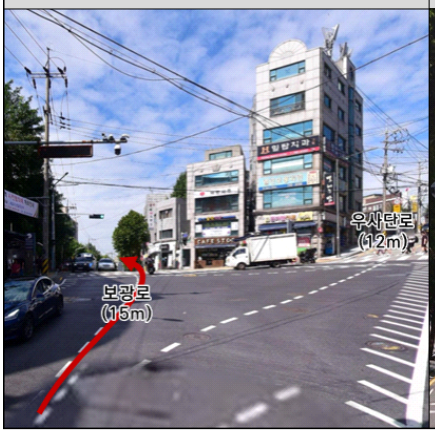
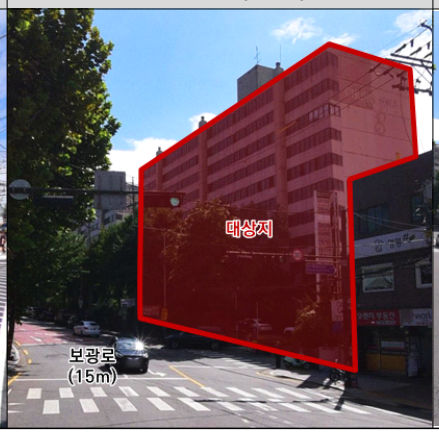
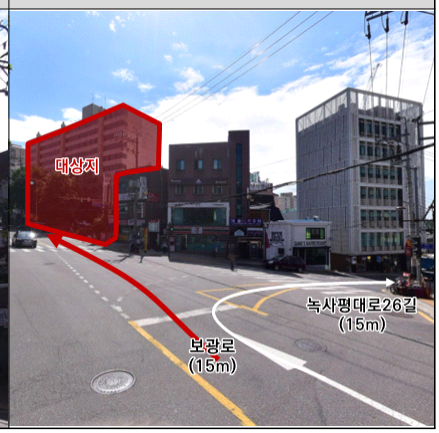
- 대상지 북동측 보광로(15m)와 남서측 장문로(12m)와 접하고 있어 교통접근성이 우수하며, 서측으로 녹사평대로(35m)가 인근 지역의 주요 교통망을 연결함
- 북측 500m 내 이태원역(지하철 6호선) 위치하고 있어 대중교통 접근성이 우수함
- 인근 보광초등학교, 한강중학교 및 한국폴리텍대학 등이 인접하여 교육환경이 우수하며, 용산공원 및 용산구청, 이태원1동 주민센터 등이 입지하고 있음

〈도시관리계획현황도〉



3) 현황 전경사진



① 장문로(12m)	② 청화아파트 남측 진출입구	③ 한국폴리텍대학변
		
④ 청화아파트 북측 진출입구	⑤ 보광로(15m)	⑥ 이태원앤틱가구거리 삼거리
		

나. 정비사업 구역 현황

구 분	용도지역	용도지구	도시계획시설		기 타
			종 류	규 모	
도시관리계획사항	제3종일반주거지역	-	-	-	-

구 분		계	사유지	국·공유지				비 고
				계	국유지	시유지	용산구	
토 지 현 황	면적(㎡)	48,806.0	47,872.0	-	799.0	-	135.0	-
	필지수	13	2	-	9	-	3	-

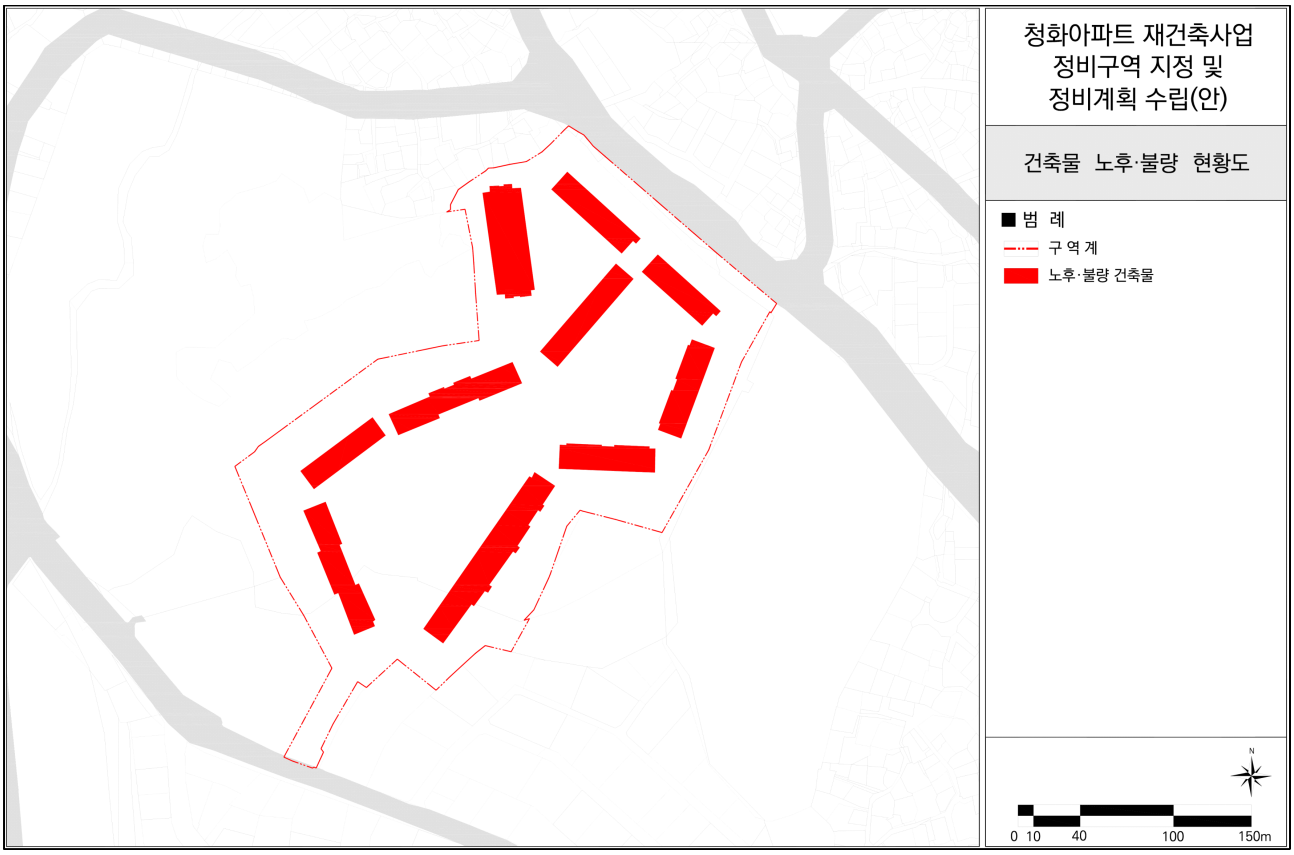
구 분		계	허 가 유 무		용도별 허가유무별						비 고
			유허가	무허가	주 거 용			비 주 거 용			
					소 계	유허가	무허가	소 계	유허가	무허가	
건축물 현 황	동수	10	10	-	9	9	-	1	1	-	-
	호수	51	51	-	50	50	-	1	1	-	

구 분	거 주 가 구			거 주 인 구			권 리 자 (토지등소유자)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지·건축물 소유자	토 지 소유자	건축물 소유자	지상권자
거주자 및 권리자 현 황	578	387	191	1,156	775	381	578	578	-	-	-

주) 인구수는 세대당 2.0인 적용 (용산구통계연보)

1) 건축물의 노후·불량 현황

구 분		노후·불량 비율 (노후·불량 동수/ 총 동수)	노후·불량 등의 유형〈안전진단에 의한 경우〉			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합 계	100.0% (10/10)	10	10	-	-
	철근·철골·철골철근콘크리트 및 강구조	100.0% (10/10)	10	10	-	-
	기타구조 (연와,석조,목조 등)	-	-	-	-	-
존치기간별	합 계	100.0% (10/10)	10	10	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-
	10년 이상 20년 미만	-	-	-	-	-
	20년 이상 30년 미만	-	-	-	-	-
	30년 이상 40년 미만	-	-	-	-	-
	40년 이상	100.0% (10/10)	10	10	-	-
허가별	합 계	100.0% (10/10)	10	10	-	-
	유 허 가	100.0% (10/10)	10	10	-	-
	무 허 가	-	-	-	-	-

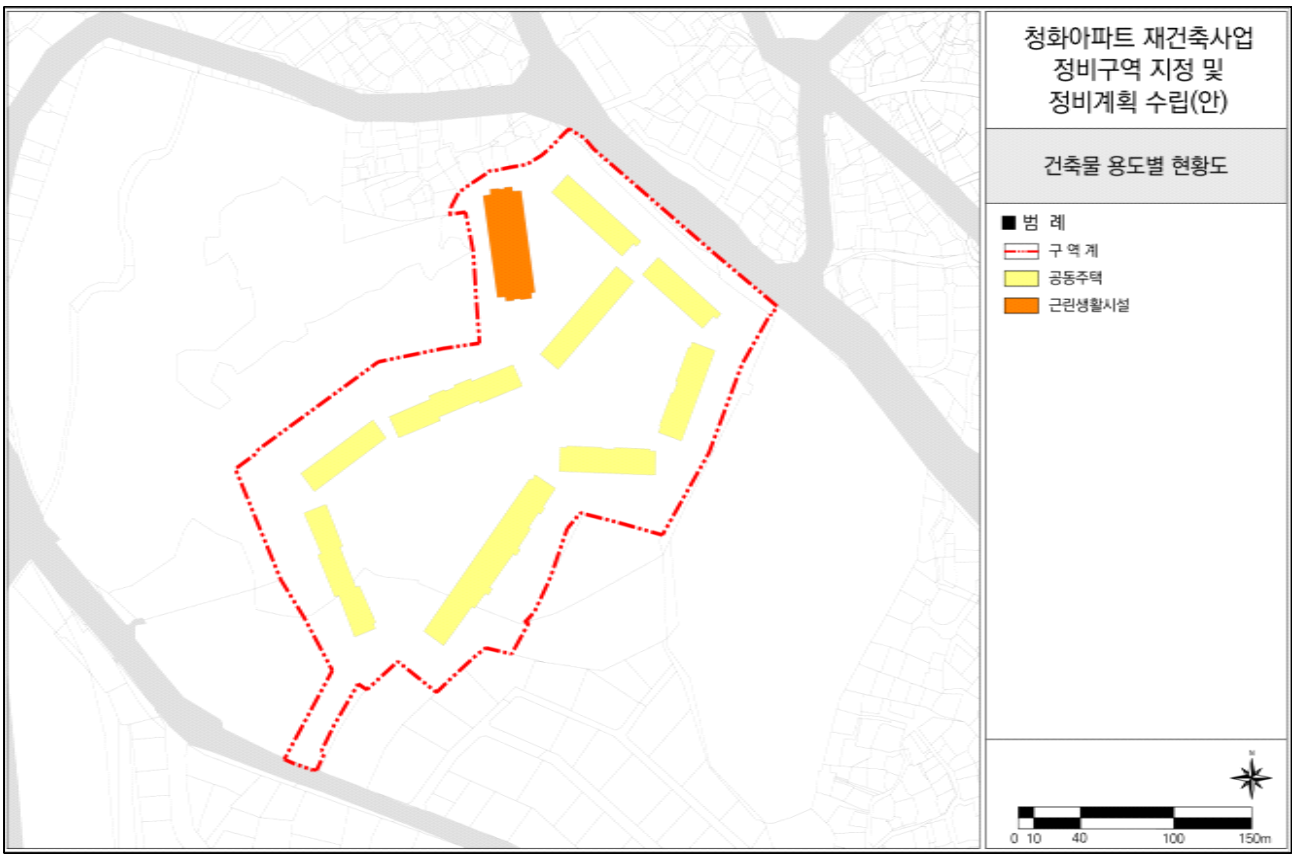


2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)*	
13.6	48,806.0	65	-	50	15	-

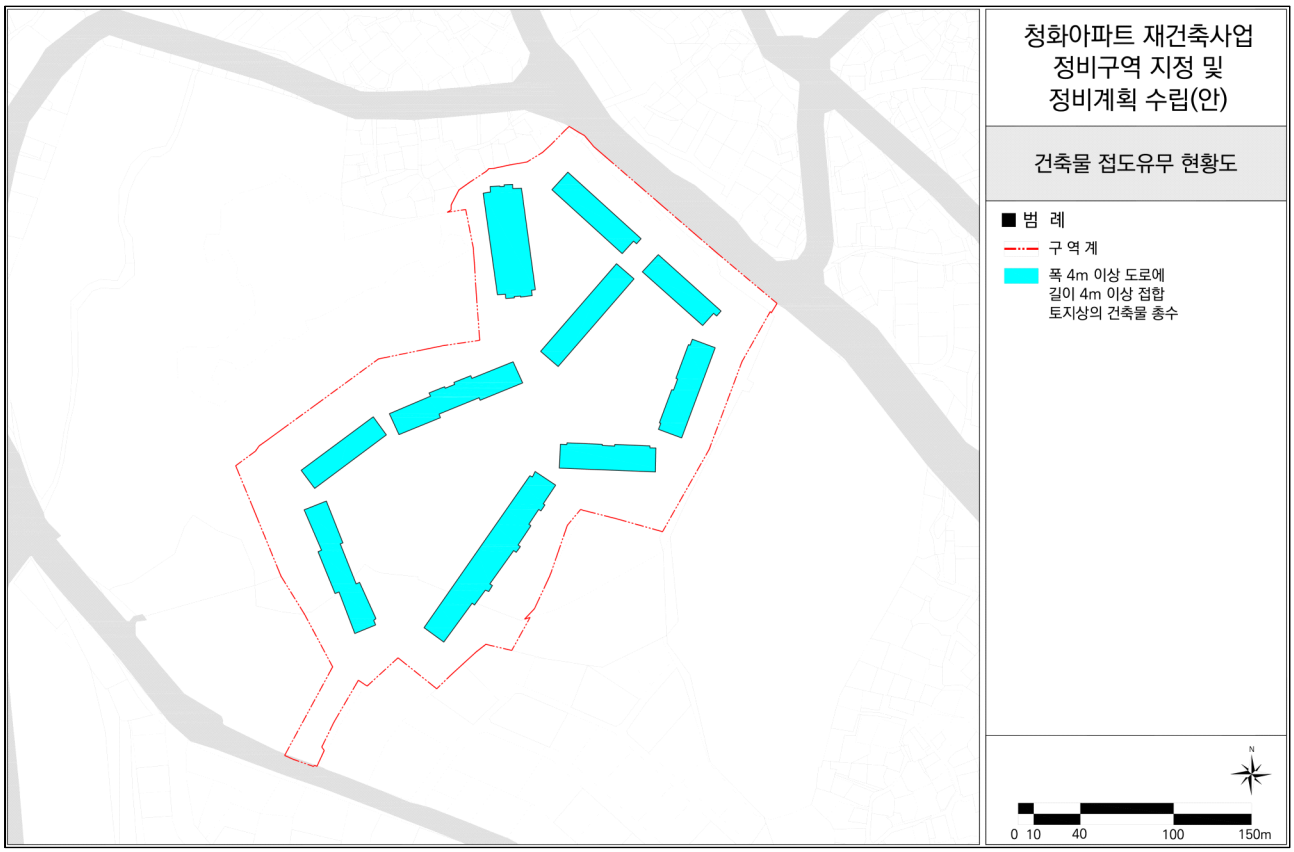
주) 공동주택의 경우 세대수가 가장 많은 층의 소유권이 구분된 1세대를 1동으로 산정

* 비주거용건축물은 건축면적당 90제곱미터를 1동으로 산정 → 기타건축물(상가동) 건축면적 1,387㎡



3) 주택접도율 현황

접도율 (%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
100.0%	10	10	-



4) 과소필지 현황

구분	구역안의 대상 총 토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합계	2	48,806.0	-	-	-
일반토지	2	48,806.0	-	-	-

다. 상위 및 관련계획 검토

1) 상위계획 검토

가) 2040 서울도시기본계획

■ 토지이용계획

계획 방향	기성시가지	• 3도심·7광역중심·12지역중심 - 가능 고도화를 위한 중심지의 고밀·복합 토지이용 강화 - 한강을 중심으로 강남북 수변 거점 활성화를 위한 도시기능 연계 - 필요 시 중심지별 관리계획 수립·운영
		• 지구중심 및 역세권 - 보행일상권의 핵심거점인 역세권을 중심으로 자족 기반 구축을 위한 집약적 토지이용
		• 개발가용지 및 주요 기반시설 - 개발가용지의 선제적·체계적 관리로 지역 활성화 유도 - 주요 기반시설의 입체복합화로 상부 공간 활용 및 단절된 공간 통합·연계
		• 일반지역 - 다양한 지역 특성을 유지하며 점진적 변화 유도
	보존관리 대상지	• 보존관리대상지는 훼손을 최소화하고 보존·복구하여 양호한 자연환경· 경관을 시민과 공유
	경관관리	• 도시 경쟁력과 도시공간의 질적 수준 제고를 위하여 정성적 높이관리체계로 전환 - 자연경관 및 주변 지역과 조화를 이루는 서울시 스카이라인 조성을 원칙으로 도심 속 다양한 열린 공간을 확보하기 위하여 지역 특성에 따른 유연한 방식으로 높이 관리
		• 지역 특성에 따라 다양하고 조화로운 도시경관 및 열린 공간유도
		• 정비지원계획추진과 연계한 공동주택 경관관리방안 마련

■ 단계별 실현전략

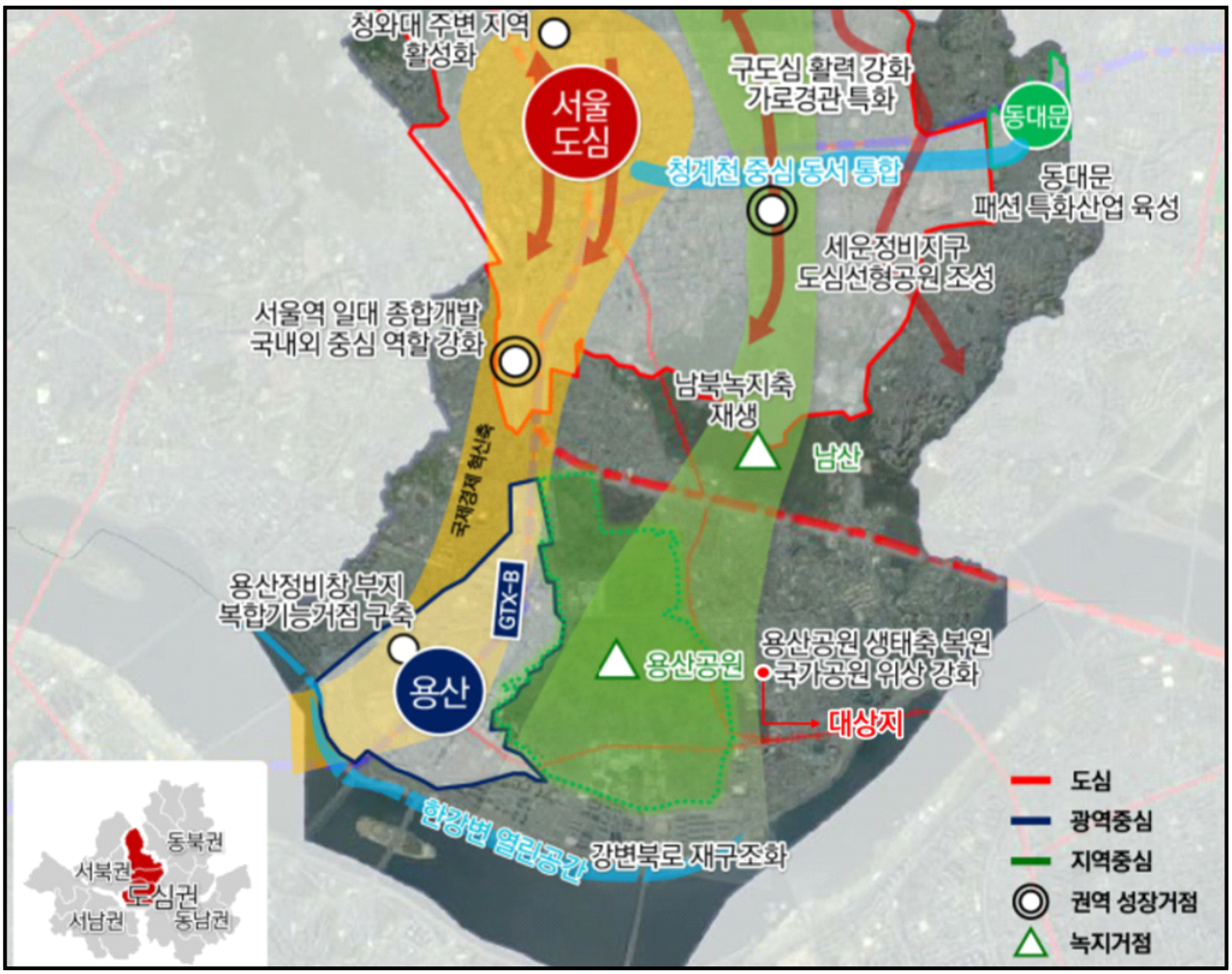
단계별 실현 전략	중·단기적 실현전략	• 급속하게 변화하는 다양한 도시의 모습을 담아내기 위해 경직된 도시계획의 대전환을 추진하며 용도지역제, 스카이라인 관리기준 등의 대대적인 개편
		• 용도 도입의 자율성을 높여 주거·업무·녹지 등 복합적인 기능을 배치함으로써 빠르게 변화하는 미래 도시를 유연하게 담아낼 수 있는 체계 구축
		• 서울 전역에 일률적·정량적으로 적용됐던 '35층 높이기준' 삭제 및 유연하고 정성적인 스카이라인 가이드라인으로 전환
		• 구체적인 층수는 개별 정비계획에 대한 위원회 심의에서 지역 여건을 고려하여 결정함으로써 다양한 스카이라인 창출
		• 시민의 생활변화를 공간에서 수용할 수 있도록 보다 유연하고 다양한 도시 모습을 담아내는 미래형 도시관리체계로 변화하기 위한 '보행일상권' 실현
		• 역세권 중심의 공간구조뿐 아니라 도시계획체계 개편, 경관관리, 생활권계획 등 유기적인 노력
	중·장기적 실현전략	• 전 지구적으로 지대한 영향을 미치고 있는 기후위기에 대한 대응으로 공간계획 및 부문별 전략계획에서 제시한 전략들을 지속적으로 실현
		• 기후변화 대응 및 탄소 중립 도시에 대한 노력은 모든 정책 판단에 있어 우선시되는 이슈가 되어야 하며, 미래세대를 위해서라도 지속적으로 다룸과 동시에 공간계획과의 유기적인 고려 필요
		• 기반시설 입체화와 미래교통 인프라 준비

■ 도심권 발전방향 및 계획과제

발전방향	“첨단과 전통이 공존하는 미래 도심 재탄생”

분야별 계획과제	도시공간	• 서울도심, 지역 특화산업 육성과 정비사업을 연계·추진하여 활력 제고
		• 용산 광역중심, 교통망과 다양한 기능이 집결한 새로운 국가상징거점으로 육성
	주거환경	• 서울도심의 정주성 강화를 위한 다양한 주거유형의 공급추진
		• 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
	지역특화	• 수도 서울을 대표하는 경제·역사·문화도심으로서 서울도심의 기능과 특성 강화
		• 지역정체성을 유지하여 청와대 인근 지역 상권 활성화·녹지 활용 방안 마련

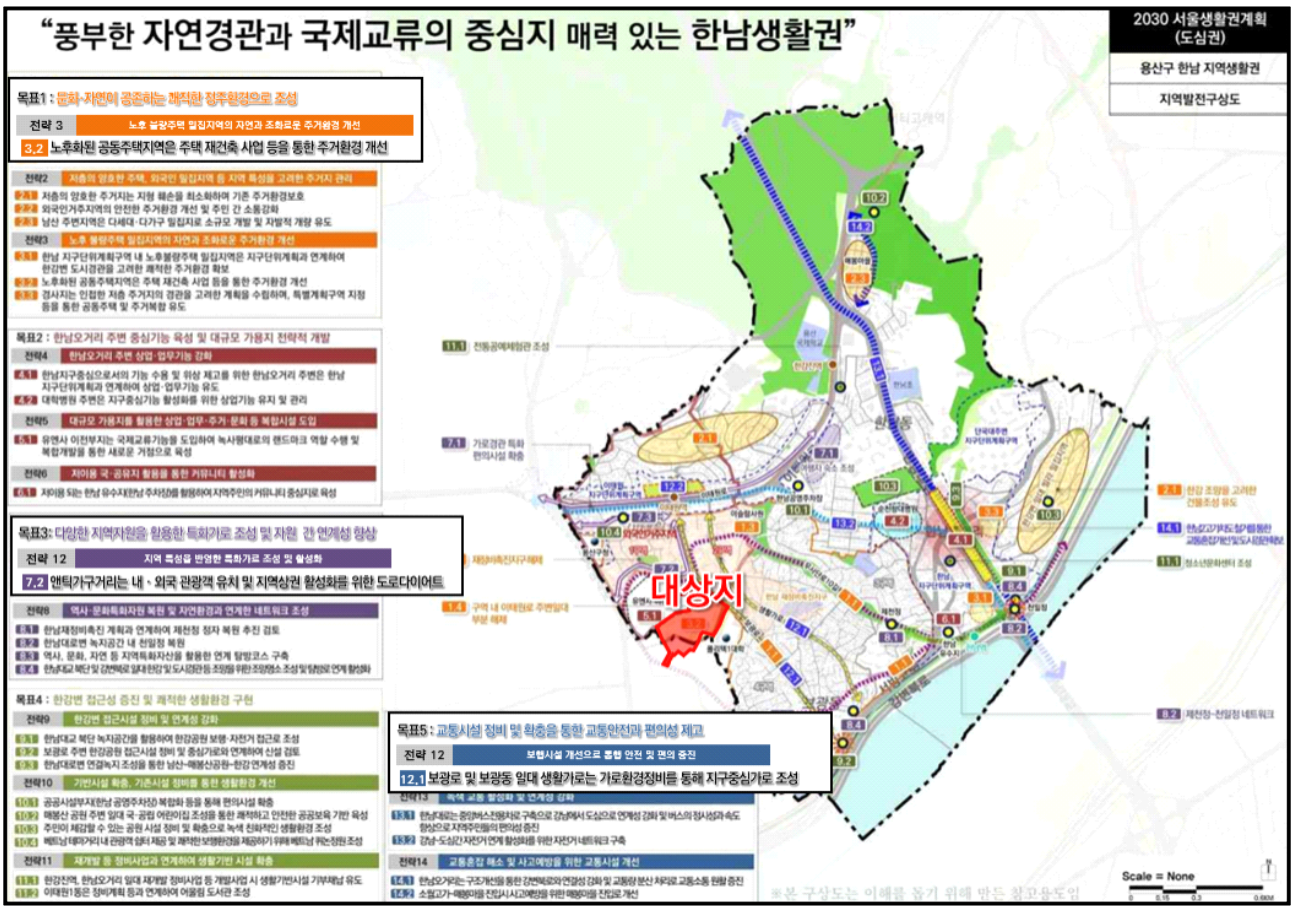
〈도심권 지역발전구상도〉



나) 2030 생활권계획(한남 지역생활권계획)

미래상	“풍부한 자연경관과 국제교류의 중심지 매력 있는 한남 지역생활권”

목표1	• 문화·자연이 공존하는 쾌적한 정주 환경으로 조성
전략1	• 사람과 장소 중심의 지형 순응형 한남지구 육성
전략2	• 저층의 양호한 주택, 외국인 밀집지역 등 지역 특성을 고려한 주거지 관리
전략3	• **노후 불량주택 밀집지역의 자연과 조화로운 주거환경 개선**
목표2	• 한남오거리 주변 중심기능 육성 및 대규모 가용지 전략적 개발
전략4	• 한남오길 주변 상업·업무기능 강화
전략5	• 대규모 가용지를 활용한 상업·업무·주거·문화 등 복합시설 도입
목표3	• 다양한 지역자원을 활용한 특화가로 조성 및 자원 간 연계성 강화
전략6	• 지역 특성을 반영한 특화가로 조성 및 활성화
목표4	• 한강변 접근성 증진 및 쾌적한 생활 환경 구현
전략7	• 한강변 접근시설 정비 및 연계성 강화
전략8	• 기반시설 확충, 기존시설 정비를 통한 생활환경 개선
전략9	• 재개발 등 정비사업과 연계하여 생활기반 시설 확충
목표5	• 교통시설 정비 및 확충을 통한 교통안전과 편의성 제고
전략10	• **보행시설 개선으로 통행 안전 및 편의 증진**
전략11	• 녹색 교통 활성화 및 연계성 강화
전략12	• 교통혼잡 해소 및 사고예방을 위한 교통시설 개선

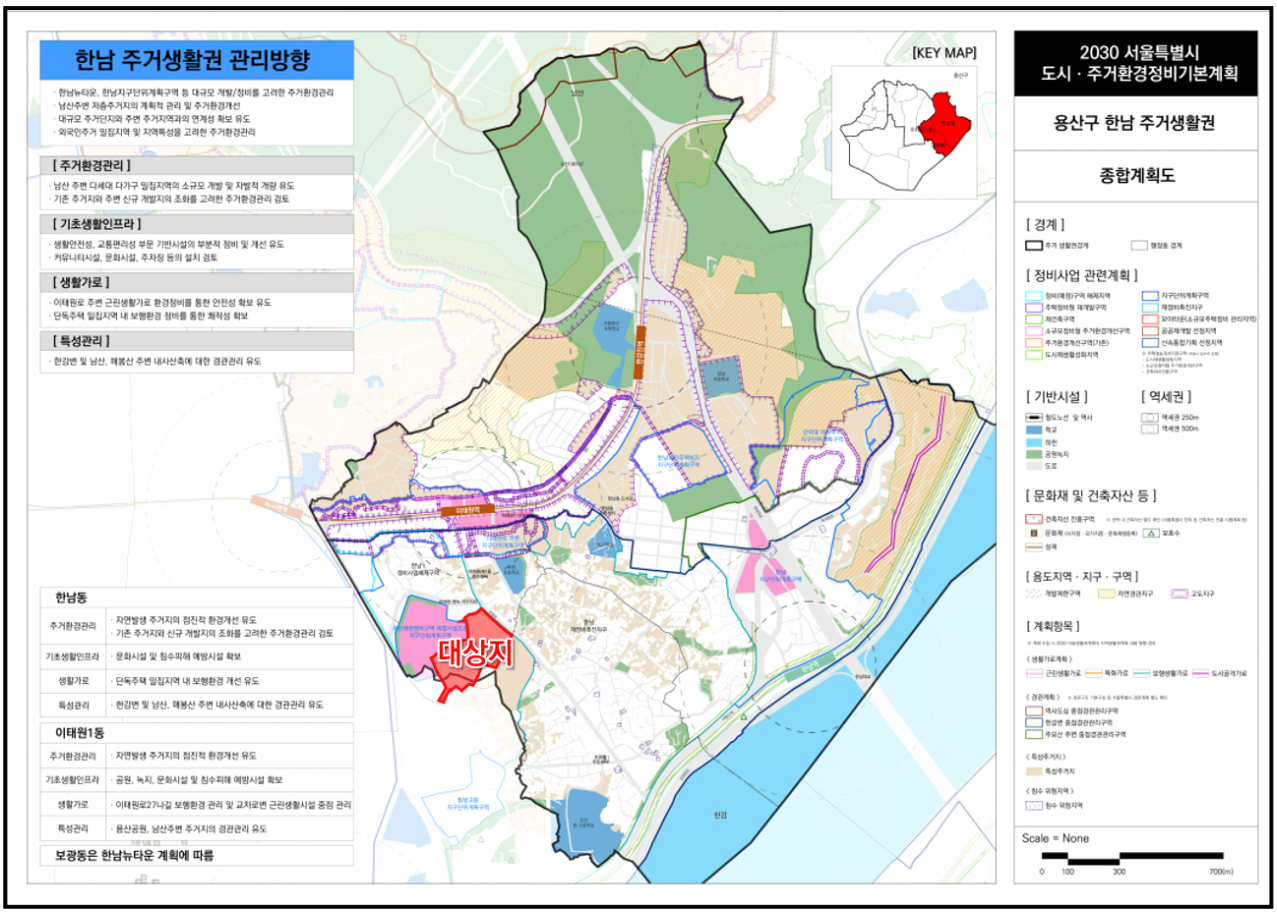


다) 2030 도시 · 주거환경정비기본계획(한남주거생활권)

관리 방향	• 한남뉴타운, 한남지구단위계획구역 등 대규모 개발/정비를 고려한 주거환경관리 • 남산주변 저층주거지의 계획적 관리 및 주거환경개선 • 대규모 주거단지와 주변 주거지역과의 연계성확보 유도 • 외국인주거 밀집지역 및 지역특성을 고려한 주거환경관리

주거환경관리	• 자연발생 주거지의 점진적 환경개선 유도
생활기반시설	• 공원, 녹지, 문화시설 및 침수피해 예방시설 확보
생활가로	• 이태원로27나길 보행환경 관리 및 교차로변 근린생활시설 중점 관리
특성관리	• 용산공원, 남산주변 주거지의 경관관리 유도

〈종합계획도〉

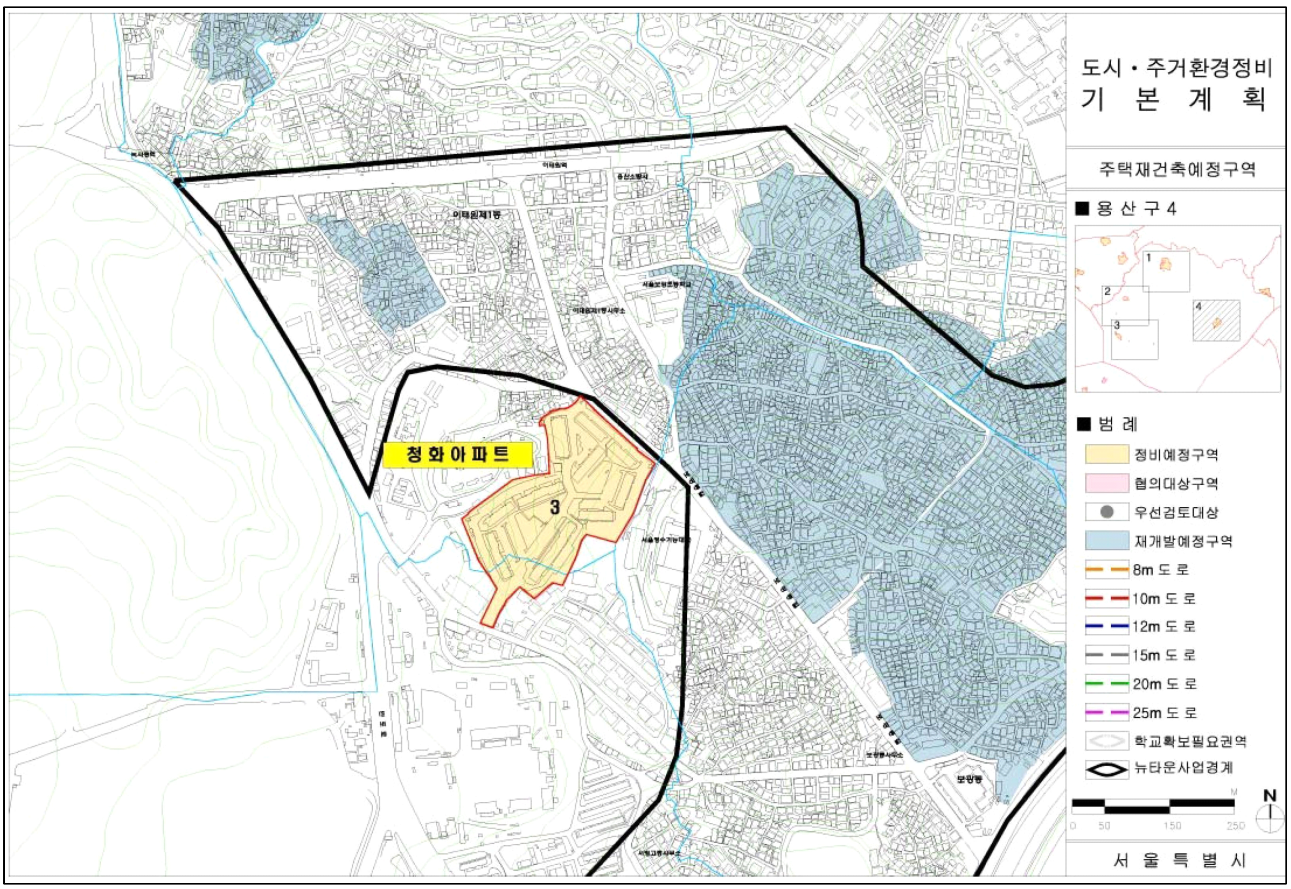


■ 2010 도시 · 주거환경정비기본계획(주택재건축사업 부문)

- 서울특별시고시 제2006-95호(2006.3.23)로 고시된 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업 부문)」상 정비예정구역으로 지정되었음
- 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 상 정비예정구역 결정조서

구 분	구역 번호	동 명	지 번	면적 (ha)	계획 용적률	건폐율	층 수	추진 단계	주택 유형	비 고
기정	1	이태원동	22-2	4.8	210%	50%	-	1	공동	청화아파트

〈 주택재건축예정구역 〉

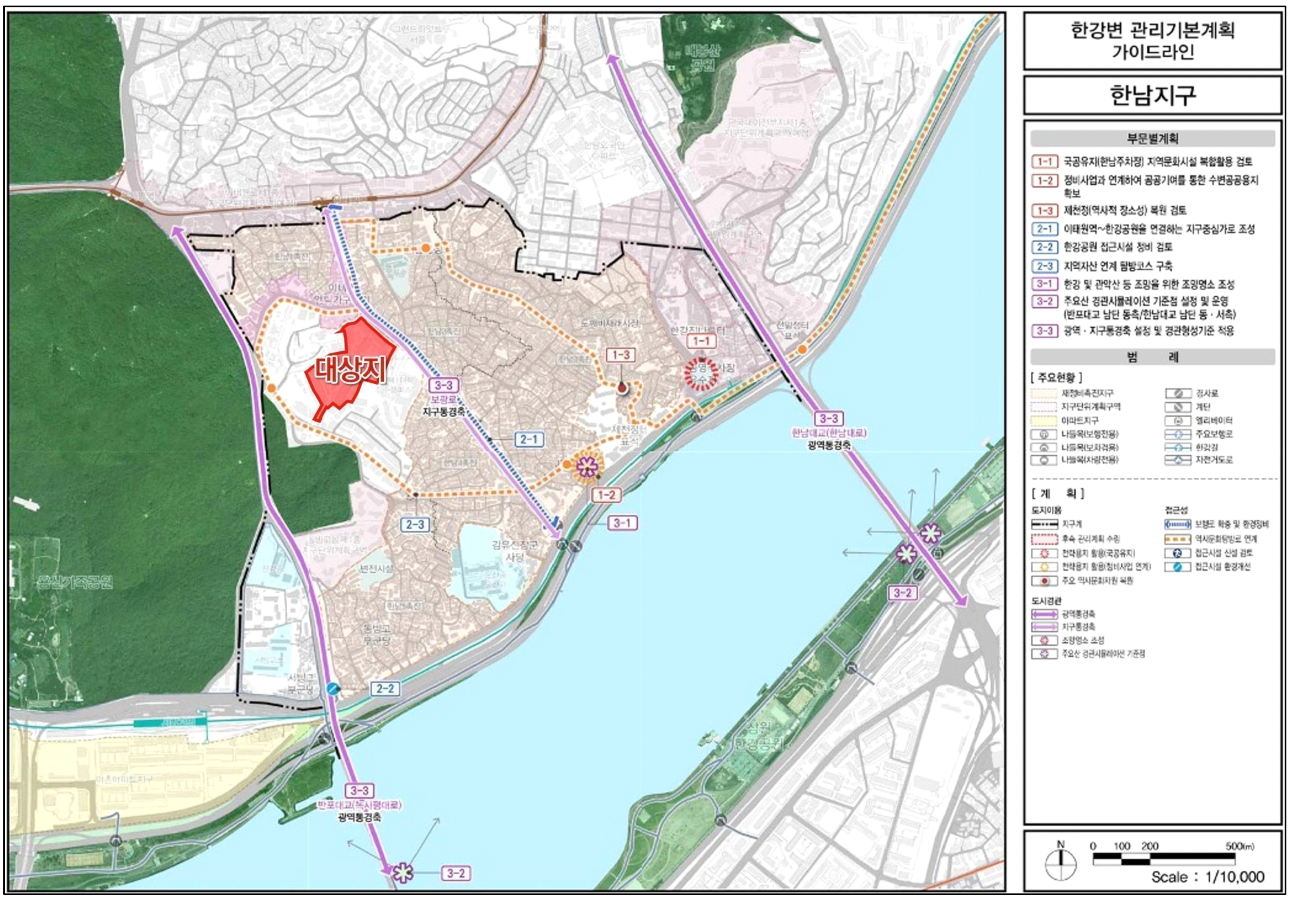


라) 한강변 관리기본계획 가이드라인(2015)

목표	서울의 관광명소인 이태원의 활력이 수변과 만나는 “다국적 수변문화관광지구 조성”

토지이용	• 도심의 배후주거기능 강화 및 이태원의 활력이 수변으로 확장되는 도시 공간 구조
부문별 계획 1	• 수변 공공요지 등의 확충 및 이용
부문별 계획 2	• 구릉지 특성에 맞는 주거지 조성 및 역사적 장소 복원
접근성	• 용산공원, 한강 등과의 보행·녹지네트워크 구축 및 지역자산 간 연계성 강화
부문별 계획 1	• 남북측(이태원역~한강공원) 지구중심가로 조성
부문별 계획 2	• 지역자산 연계 탐방코스 구축
도시경관	• 한강 조망명소 확충 및 역사적 구릉지 경관 창출 도모
부문별 계획 1	• 한강 및 관악산 등 조망을 위한 조망명소 조성
부문별 계획 2	• 남산 등 배후 자연자원으로의 열린 경관 관리
부문별 계획 3	• 광역·지역통경축 설정 및 경관형성기준 적용

〈 한남지구 〉



2) 관련 주변계획 검토

가) 한남재정비촉진지구(서울시고시 제2025-294호)

■ 구역별 재정비촉진계획 요약

구역명	주된 용도	건폐율 (%)	최대 용적률 (%)	최고층수/ 최고높이(m)	세대수	추진단계(연도)	비고
한남2	주상복합, 주거	60이하	202.0	14층/45m	1,537세대	사업시행계획인가(2021)	해발고도 90m이하
한남3			237.0	22층/73m	5,970세대	이주 및 철거(2025)	
한남4			228.0	23층/73m	2,331세대	건축심의(2024)	
한남5			222.3	23층/73m	2,592세대	건축심의(2024)	

■ 한남지구 재정비촉진계획 변경지침(안) (2016.08.)

• 경관계획

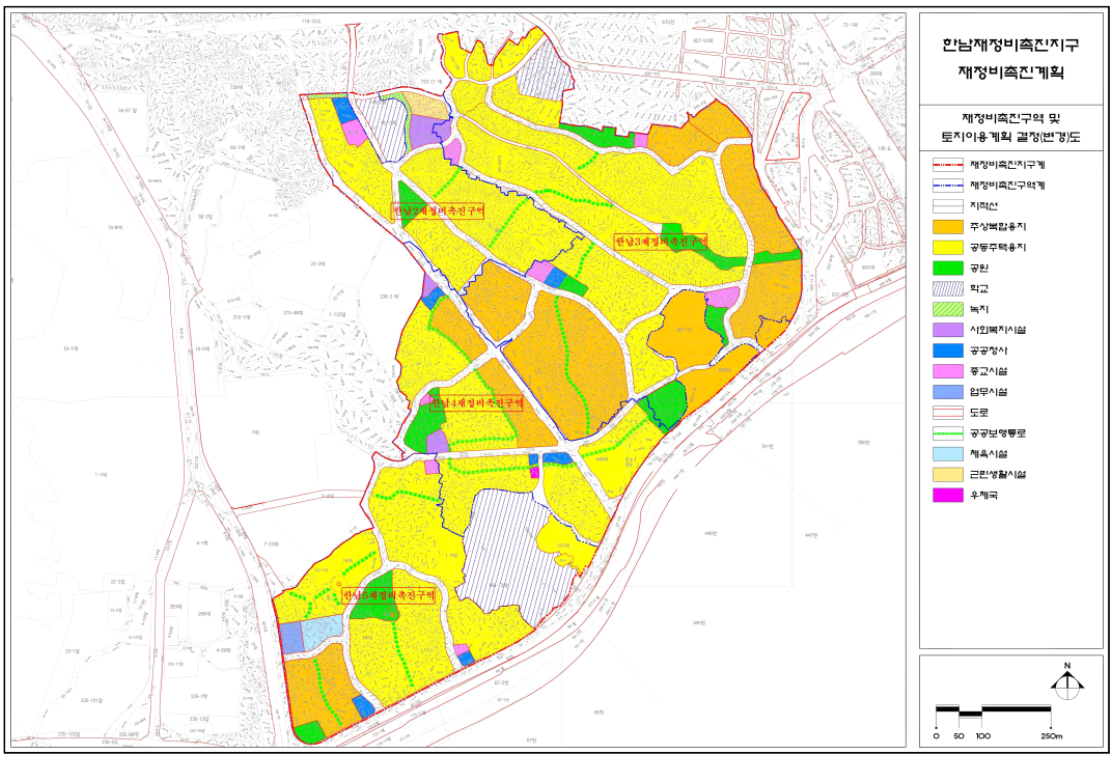
- 구릉지의 특성을 고려한 경관 창출과 남산, 한강을 고려한 높이계획을 수립하여야 한다.
- 남산의 경관 훼손을 최소화하기 위하여 아래 경관기준을 적용하여야 한다.

: 남산 소월길 해발고도 90m이하(부감기준) 및 반포대교 남단에서 남산7부 능선 조망(조망기준) 확보 등을 위한 높이계획을 수립하여야 한다.

: 남산 경관 영향 검토를 위해 반포대교, 한남대교 남단에서 경관 시뮬레이션을 수립하여야 한다.

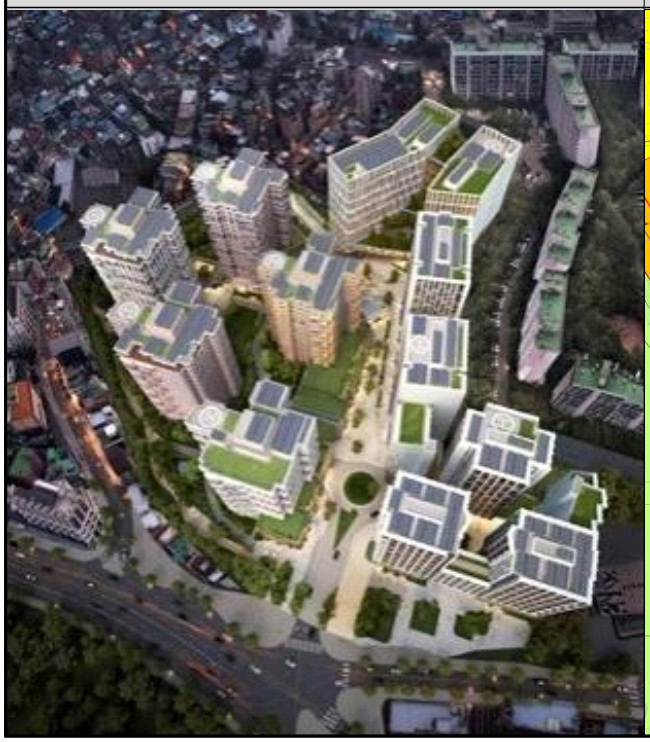
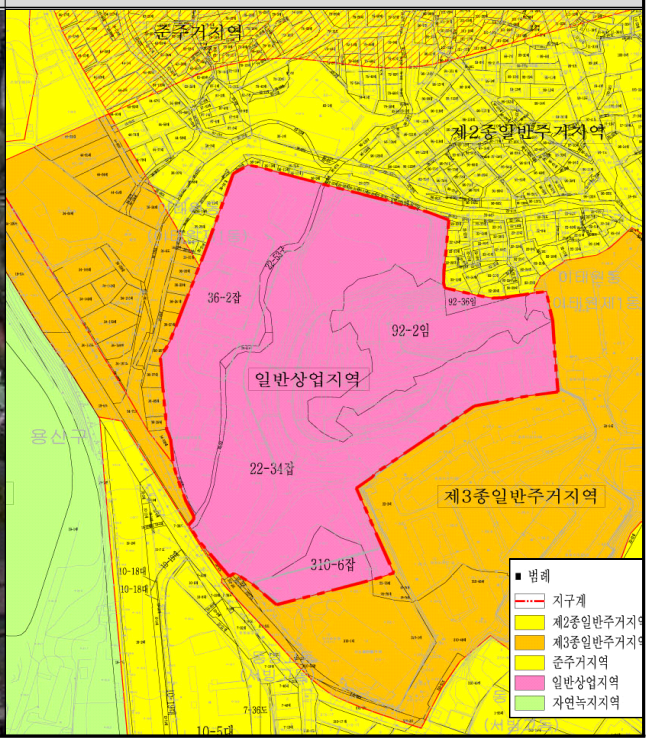
- 한강변에 접한 건축물은 12층 이하로 계획하되, 한남대교에서 한광교회가 바라보이는 지역은 기존 지형이 드러날 수 있도록 5층 이하로 계획하여야 한다.

〈 한남재정비촉진구역 및 토지이용계획 결정도 〉



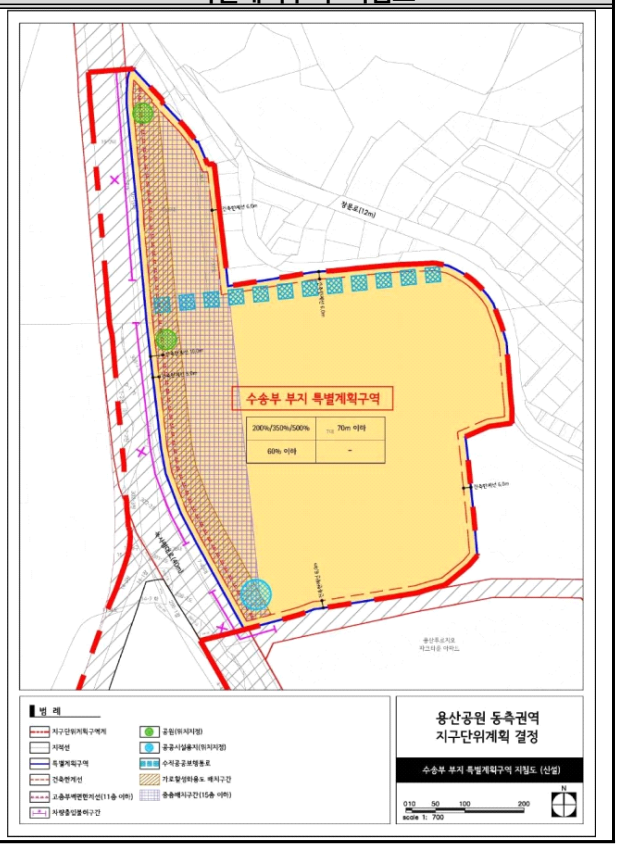
나) 유엔사부지 복합개발사업

구분	주요 결정내용
위치	서울특별시 용산구 이태원동 22-34번지 외 8필지
사업유형	복합시설조성지구 조성사업 (용산공원 조성 특별법)
사업기간	2022.08.16 ~ 2027.02.12
시행면적	51,753㎡
대지면적	44,935㎡
용도지역	일반상업지역 (현황:제3종일반주거지역)
건축면적(건폐율)	25,970㎡(57.79%)
연면적(용적률)	480,230.817㎡(599.98%)
주용도	공동주택(419세대), 오피스텔(776호), 판매시설, 문화 및 집회시설, 근린생활시설, 숙박시설
높이계획	10개동, 지하 7층/지상 20층
사업비	13,812,886,043천원

조감도	용도지역 결정도
	

다) 수송부부지(특별계획구역③) (서울특별시고시 제2024-317호)

구분		주요 결정내용
위치		서울특별시 동빙고동 7일원
면적		77,884.2㎡
용도지역		일반상업지역
높이		최고높이 70m이하 (해발고도 90m 이하)
건축물용도	불허용도	• 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) • 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 위험물 처리시설 등
	전략용도	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 관광숙박시설 업무시설 중 공공업무시설(대사관) 노유자시설 등
건축한계선		• 녹사평대로 변 : 5m, 이면부 : 6m
고층부 벽면한계선		• 녹사평대로 변 : 10m (11층 이상)
공공보행통로		• 동서 간 연계를 위한 수직 공공보행통로 신설(용산공원 진·출입구 등 고려)
건축물 형태		• 용산공원 변 판상형 지양, 고층부 건폐율 디자인 차별화, 조망점 종합검토
건축물 배치		• 반포대교 남·북단 조망점에서 남산의 조망을 위해 중층배치 구간 설정(폭55m) • 녹사평대로변으로 가로활성화용도 배치구간 설정
공공시설 계획		• 25% 이상 • 도로조성 : 녹사평대로변 약 4 ~ 9m 확보, 장문로6길변 약 4m 확보 • 공원 : 위치 및 조성지침 준수(세부개발계획 수립 시 결정) • 공공시설용지 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 시설은 세부개발계획 수립 시 결정
기타		• 이면부로 차량 진·출입 • 녹사평대로변, 장문로6길변 완화차선 및 보도확보 등을 위한 도로확폭

특별계획구역 결정도	특별계획구역 지침도
	

라. 관련법규 검토

1) 도시 및 주거환경정비법

가) 정비구역 지정 및 정비계획 수립에 관한 사항

관련법규	주요내용
정비구역의 지정	**[법 제8조]** ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 "정비구역의 지정권자"라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후 · 불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.
	[시행령 제7조] ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 법 제8조제4항 및 제5항에 따라 별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제8조제1항 및 제5항에 따른 정비계획(이하 "정비계획"이라 한다)을 입안할 수 있다. ② 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 제1항에 따라 정비계획을 입안하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 조사하여 별표 1의 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 하며, 정비계획의 입안 내용을 변경하려는 경우에는 변경내용에 해당하는 사항을 조사 · 확인하여야 한다. 1. 주민 또는 산업의 현황 2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 3. 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 7. 그 밖에 시 · 도조례로 정하는 사항
	[서울시조례 제7조] 1. 거주가구 및 세입자 현황 2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황 3. 토지의 용도 소유자·규모별 현황 4. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황 5. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 6. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 7. 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자(이하 "토지등소유자"라 한다)의 정비구역 지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당한다) 8. 기존 수목의 현황 9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 12. 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다) 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견
	[별표1] 입안기준 2. 재건축사업을 위한 정비계획은 제1호 및 제2호에 해당하지 않는 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 가. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역 나. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역 다. 노후 · 불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역 라. 셋 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시 · 도조례로 정하는 면적 이상인 지역

구 분	주요내용
정비계획의 내용	**[법 제9조]** ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 정비사업을 통하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 "공공지원민간임대주택"이라 한다)을 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 한정한다. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획 (필요한 경우로 한정한다) 12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 **[시행령 제8조]** ③ 법 제9조제1항제12호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 4. 정비사업의 시행방법 5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 6. 정비기반시설의 설치계획 7. 건축물의 건축선에 관한 계획 8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항

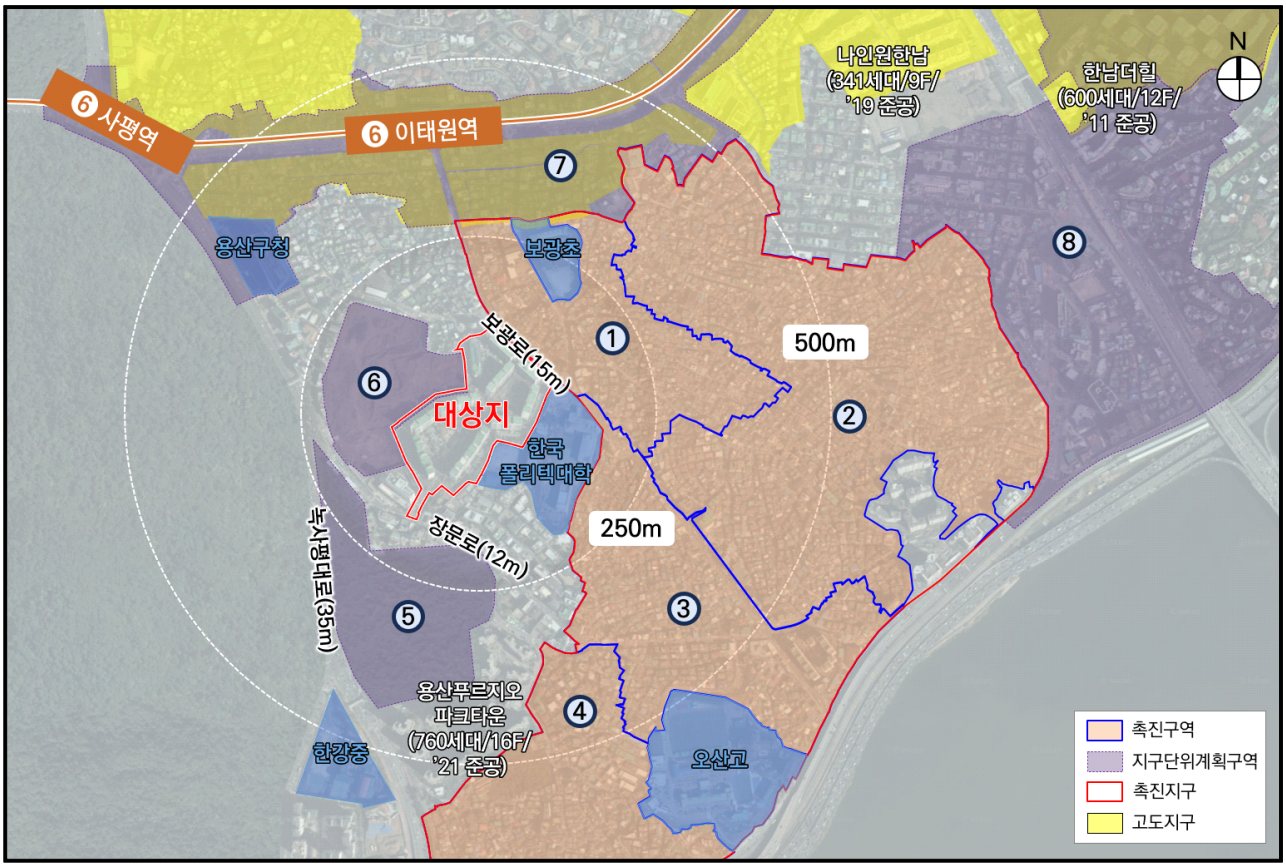
구 분	주요내용
정비계획의 내용	**[서울시조례 제8조]** 1. 가구 또는 획지에 관한 계획 2. 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 "구청장"이라 한다)은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다 3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정한다) 4. 환경성 검토결과 (「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다) 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획 7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다) 8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획
정비계획 입안제안	**[법 제14조]** ① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. 1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 같은 호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우 2. 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우 3. 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우 4. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 제9조제1항제10호 각 목을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우 5. 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우 6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다. 7. 토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우
주민의견 청취등	**[법 제15조]** ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다. ② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.
정비구역 지정 및 정비계획의 결정	**[법 제16조]** ① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. ② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경 결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 있어서는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.

마. 잠재력 및 개발 전망 분석

- 이태원역(6호선) 및 이태원로, 강변북로 등 교통접근성 우수
- 대상지 주변 유엔사부지 복합개발사업(일반상업지역)과 한남재정비촉진지구 내 다수의 재정비촉진구역(재개발사업) 등이 개발 예정으로 쾌적한 주거환경 형성 예상

연번	구분		용도지역(계획대지 기준)	최고층수	용적률(%)	비고
1	한남 재정비 촉진지구	한남2재정비촉진구역	제2종(7층)	14	202.00	사업시행인가
2		한남3재정비촉진구역	제1종, 2종(7층), 3종, 준주거	22	237.00	관리처분인가
3		한남4재정비촉진구역	2종(7층), 준주거	23	228.00	조합설립인가
4		한남5재정비촉진구역	제2종(7층), 2종, 3종, 준주거	23	222.30	조합설립인가
5	지구단위 계획구역	수송부부지특별계획구역	일반상업 (계획시)	-	-	-
6		용산공원정비구역 복합시설조성지구 (유엔사부지 복합개발사업)	일반상업	20	599.98	준공예정
7		한남 지구단위계획구역	-	-	-	-
8		이태원로 주변 지구단위계획구역	-	-	-	-

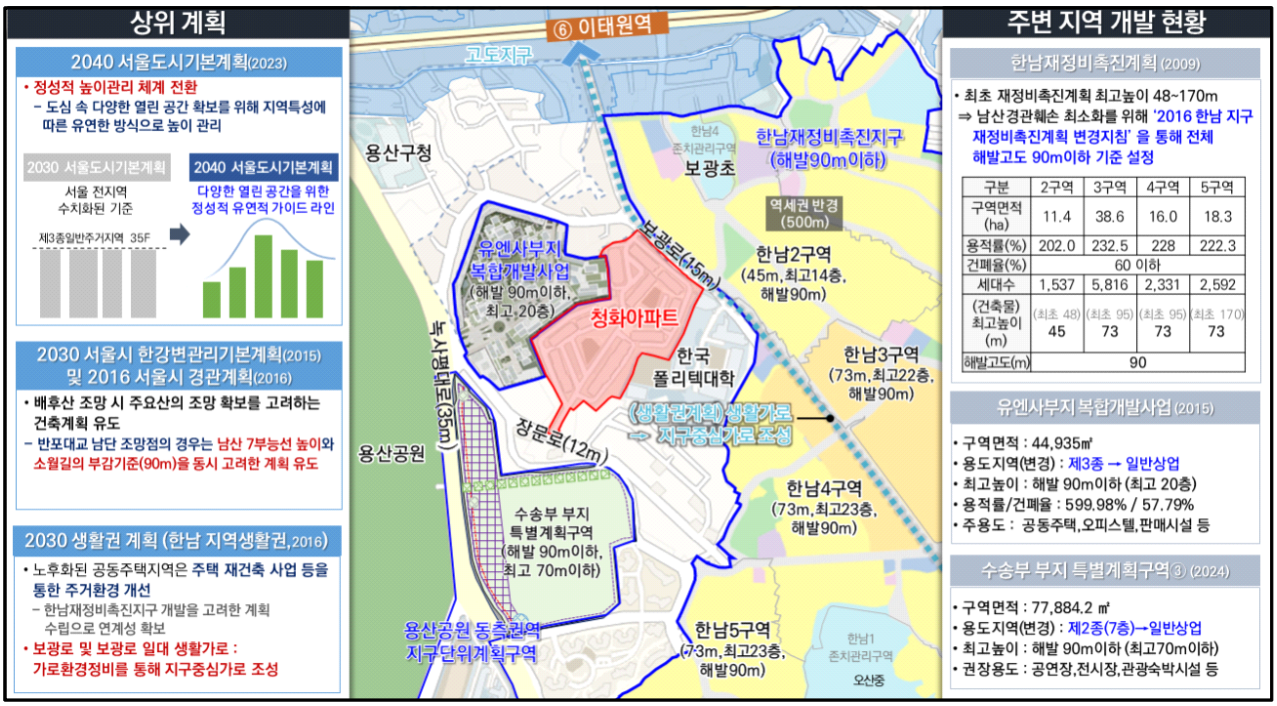
〈 주변지역 개발현황 〉



바. 종합분석

구분	현황분석	계획방향
입지여건	• 500m 내 이태원역(6호선) 위치하고, 강변북로 등의 입지로 교통접근성 우수 • 유엔사부지 복합개발사업 및 한남재정비 촉진지구 등 대규모 개발사업 진행 중 • 남산, 용산공원 등 자연환경 인접	• 대상지 일대 남산 7부 능선 높이와 별도 관련 계획에 따른 소월길의 부감기준을 동시에 고려한 높이계획 유도 • 남산조망 및 인근 개발계획과 연계한 건축배치 계획
토지이용	• 주거중심의 토지이용으로 주민편의시설 등 부족 • 남북방향 급격한 단차 발생	• 관련법에 따른 주민공동이용시설 확보 • 무분별한 절성토를 지양하고 기존 지형을 고려한 지형 순응형 계획 필요
교통여건	• 북측 보광로(15m), 남측 장문로(12m)와 접하고 있으며, 각각의 도로를 통해 차량진출입 가능	• 기존 교통 및 보행체계 최대한 유지하는 방안 검토
건축물	• 안전진단 실시 결과 노후·불량주택에 해당하여 건축물의 개선 시급	• 재건축을 통한 쾌적한 주거단지 조성

〈 주요 현안 검토 〉

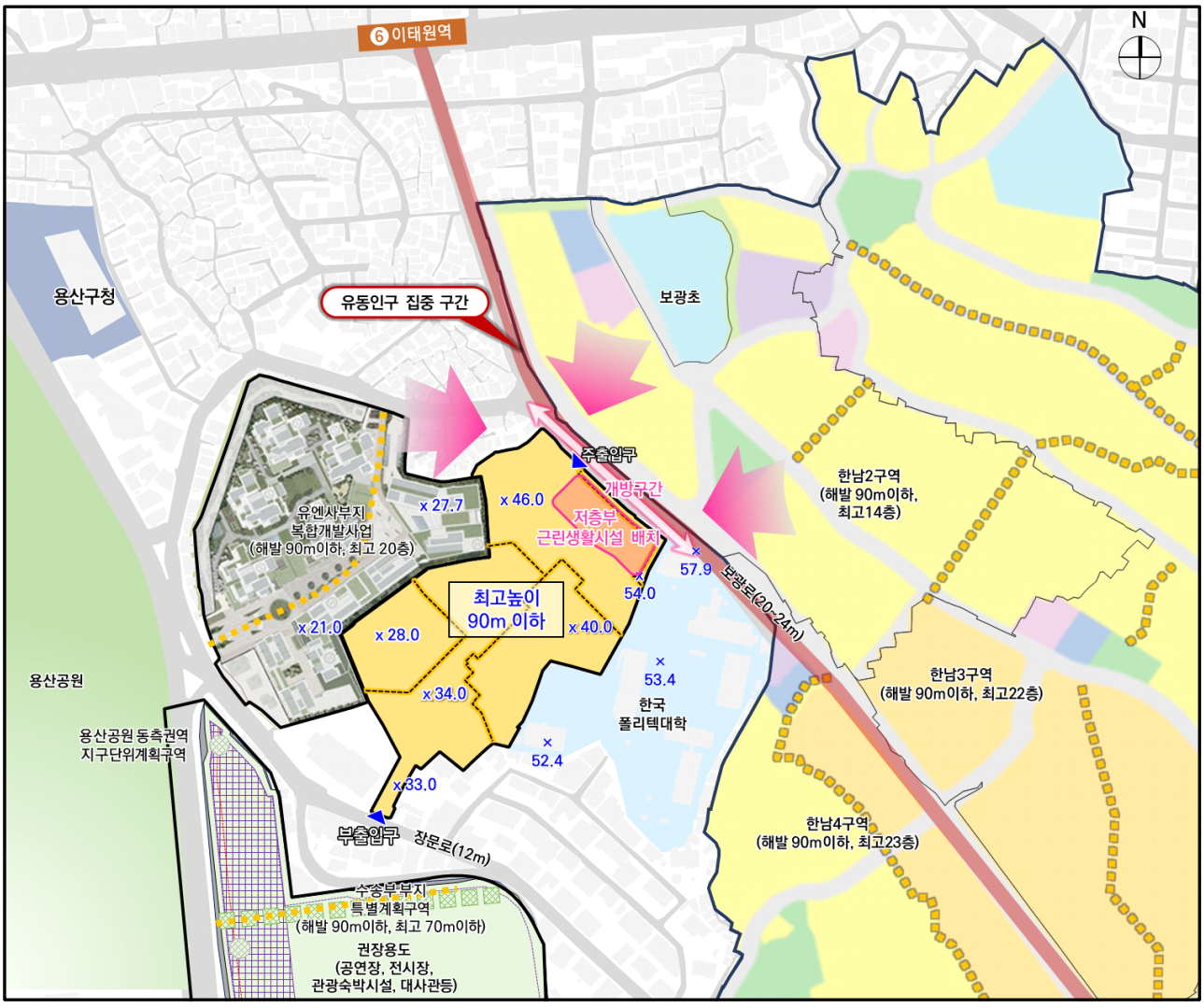


3. 계획의 기본구상

가. 기본방향

구분	기본구상
토지이용계획	• 한남재정비촉진지구, 유엔사부지 등 주변지역을 고려한 계획 수립으로 연계성 확보
건축계획	• 남산 조망을 고려한 스카이라인 형성 및 열린 단지 형성 • 주변지역 높이계획과 정합성 확보를 위해 해발고도 90m 이하 계획 • 보강로변 근린생활시설 배치를 통한 생활가로 활성화 유도 • 대지 형상 및 단차 현황을 고려한 밀도계획 수립
동선계획	• 연접한 도로변으로 열린 공간 확보

〈 기본구상도 〉



나. 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

1) 계획의 인구 및 규모

구분	인구수(인)			세대수(세대)		
	현 황	계 획	증감	현 황	계 획	증감
대상지	1,156	1,358	증) 202	578	679	증) 101

주) 인구수는 세대당 2.0인 적용 (용산구통계연보)

2) 주택공급 지표 설정

가) 주택규모별 계획 설정기준

- 도시 및 주거환경정비법 제10조 및 시행령 제1조의2에 근거한 '정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율'의 제5조2항을 적용

정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 (국토교통부고시 제2024-26호, 2024.1.19.)

제5조(재건축사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율)

① 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호를 충족하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.

1. 조합원에게 분양하는 주택의 주거전용면적의 합이 종전 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적의 합보다 작거나 30퍼센트의 범위에서 클 것

2. 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것

구분	기준
조합원 분양주택 주거전용면적의 합이 종전 주거전용면적의 합보다 작거나 30%범위에서 확대	(종전 주거전용면적) 81,503.93㎡ × 130% = 105,955.11㎡ 이내
조합원 이외 분양주택 85㎡이하	-

나) 주택규모별 계획

구 분	전용면적(㎡)	계획 세대수			구성비(%)	비고
		합계	조합원	분양		
합 계	-	679	578	101	100.0	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하	소 계	101	-	101	14.9	-
	84	101	-	101	14.9	-
85㎡초과	소계	578	578	-	85.1	-
	98	122	122	-	18.0	-
	117	139	139	-	20.5	-
	132	111	111	-	16.3	-
	144	97	97	-	14.3	-
	162	109	109	-	16.1	-

4. 부문별 정비계획

가. 계획의 수립방향

- 기존 경사지 현황을 고려한 지형 순응형 단지 계획
- 남산 조망 경관을 고려한 층수 배치
- 보광로변 저층부 근린생활시설 등 가로활성화용도 도입을 통해 보광로변 가로 활성화 유도

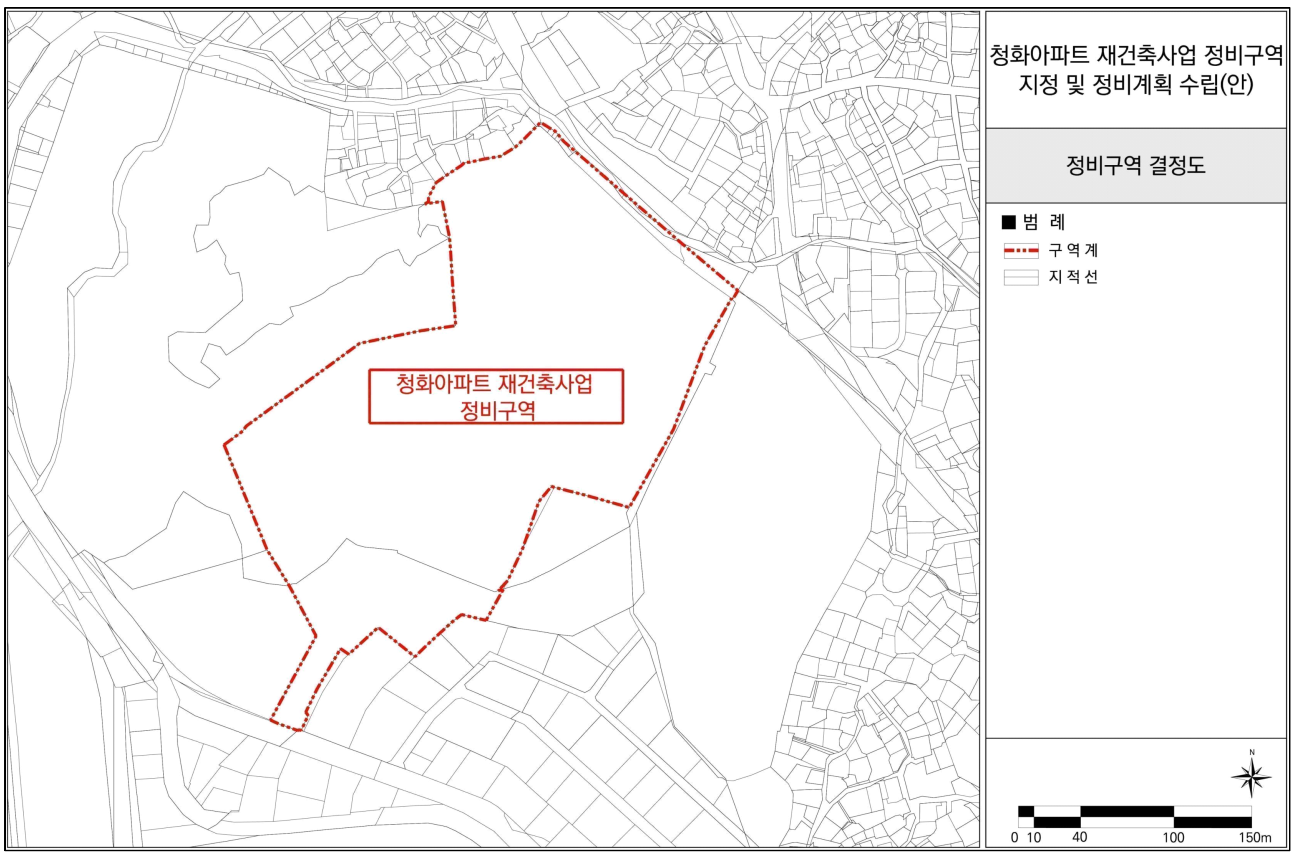
나. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비구역 명칭	위치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	청화아파트 재건축사업 정비구역	용산구 이태원동 22-2 일원	-	증) 48,806.0	48,806.0	-

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비 고
			현황	증감	계획	
법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획 (재건축사업)	구역 지정(변경) 고시가 있는 날로부터 4년 이내	청화아파트 주택재건축정비사업 조합설립추진위원회	578	101	679	-

※「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제8조 제2항에 따라 정비사업 시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정 고시가 있은 날로부터 4년 이내의 범위에서 정함

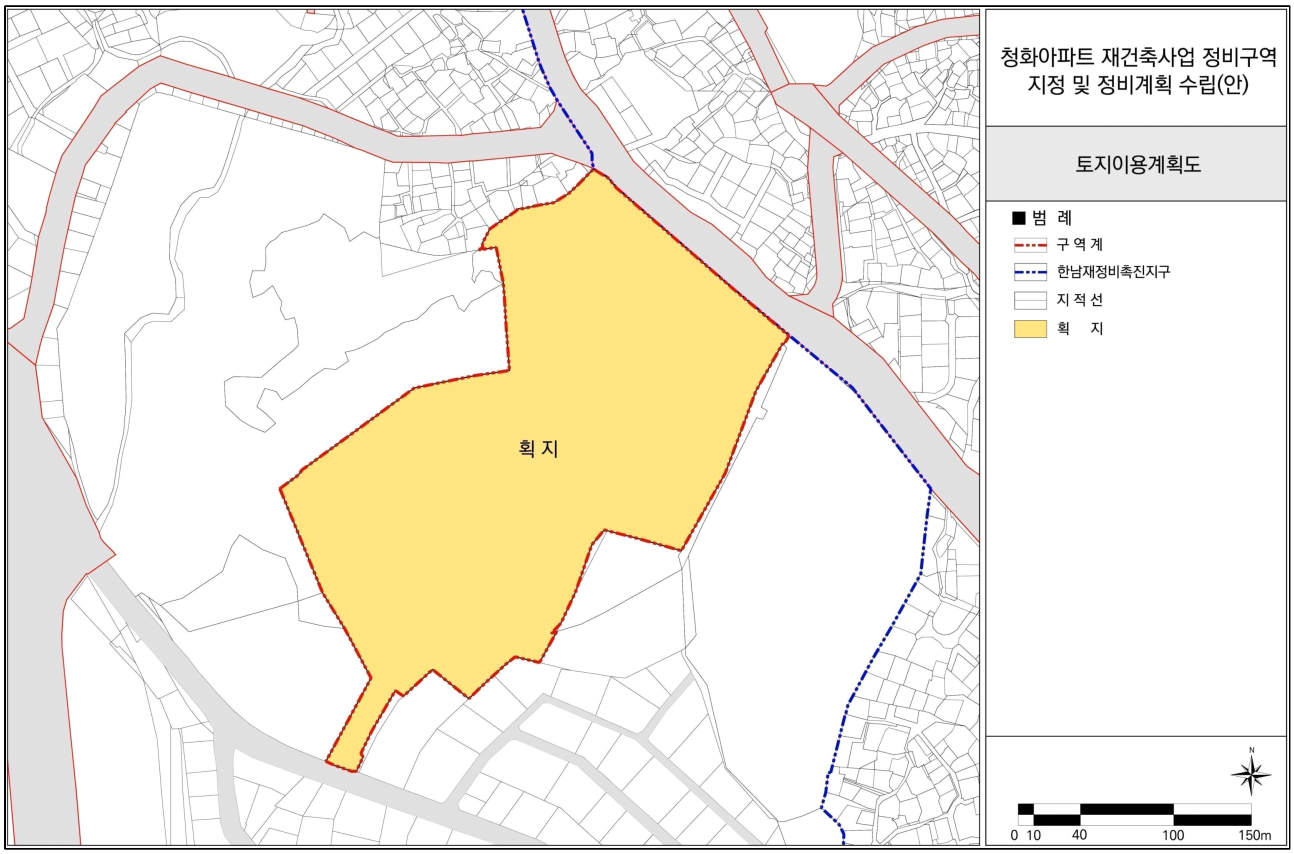
〈 정비구역 결정도 〉



다. 토지이용에 관한 계획

구 분	면적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계	48,806.0	100.0	-
획 지	48,806.0	100.0	공동주택 및 부대복리시설

〈 토지이용계획도 〉



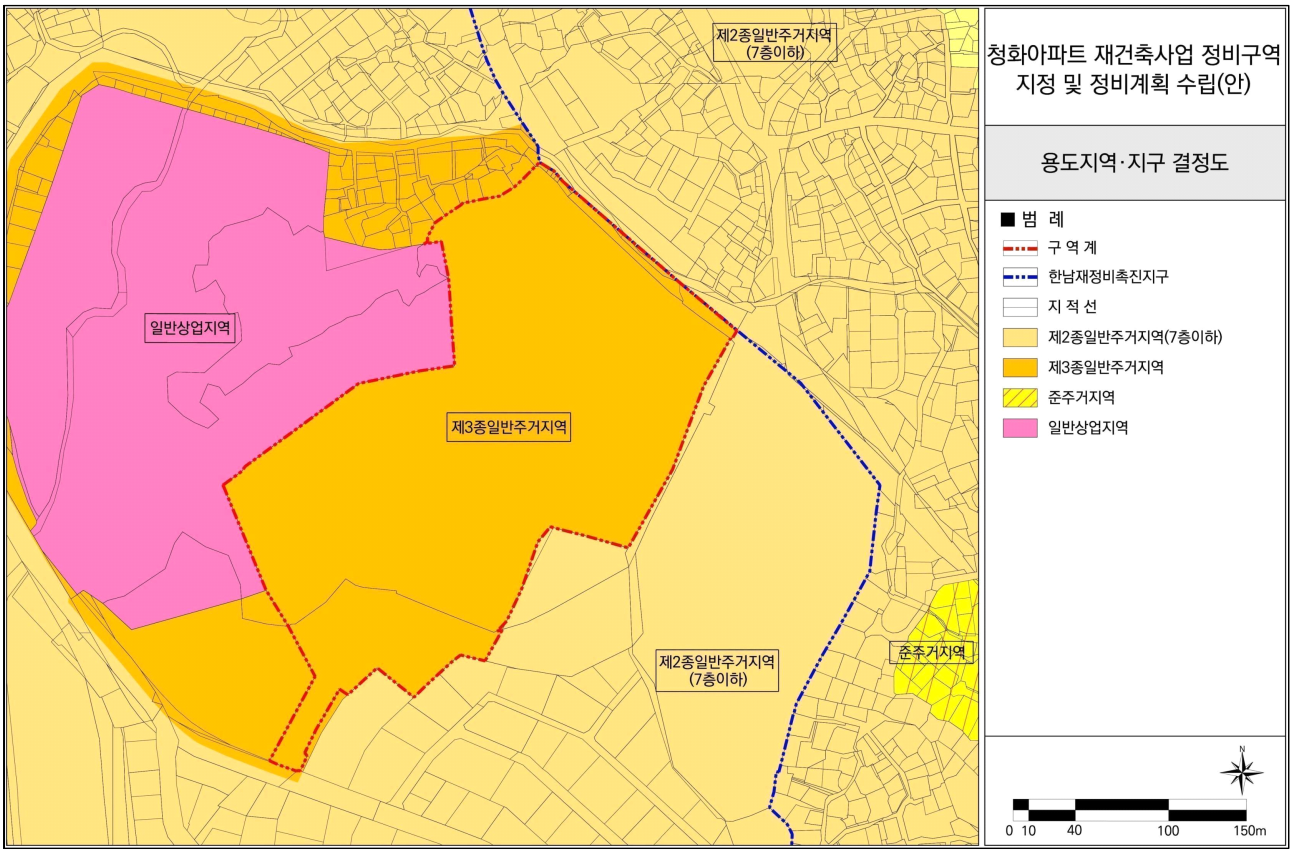
라. 용도지역·지구에 관한 계획

1) 용도지역에 관한 계획

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		48,806.0	-	48,806.0	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	48,806.0	-	48,806.0	100.0	

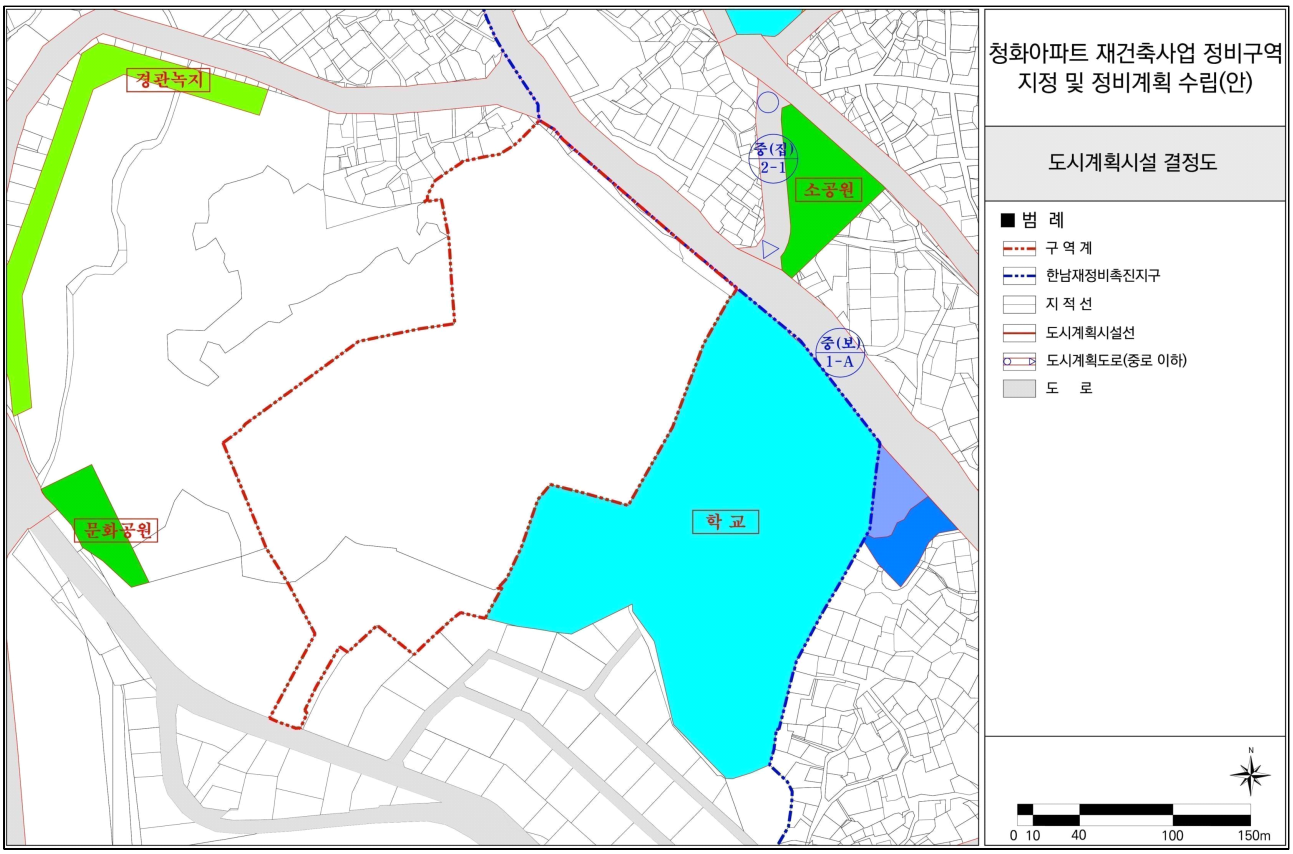
2) 용도지구에 관한 계획 : 해당없음

〈 용도지역 결정도 〉



마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 : 해당사항 없음

〈 도시계획시설 결정도 〉



바. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)	비고
부대시설	관리사무소	획지	82.9	지상
	경비실		40.9	지상
주민 공동 시설 (복리시설)	소계		4,510.7	-
	주민공동시설		1,697.5	지상/지하
	어린이집		363.0	지상
	다함께 돌봄센터		100.0	지상
	경로당		363.0	지상
	작은도서관		189.6	지하
	어린이놀이터		1,070.4	지상
	주민운동시설		217.2	지상
	놀이돌봄시설		510.0	지상

※「서울특별시 주택조례」에 따라 100세대 이상 1,000세대 미만의 경우 주민공동시설을 세대당 2.5㎡ 더한 면적의 1.25배 이상 확보
= (679세대×2.5㎡)×1.25 = 2,121.9㎡ 이상 〈 4,510.7㎡ 계획

※ 향후 정비계획 결정 절차, 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며,「주택건설기준 등에 관한 규정」및 「서울특별시 주택조례」규정에 적합하게 설치하고「건축법」등 관련법령 기준 적용

사. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

1) 기존건축물의 정비 · 개량계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	청화아파트 재건축사업 정비구역	48,806.0	획지	48,806.0	이태원동 22-2 일원	10	-	-	10	-	-

아. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

- 금회 정비구역 지정 시 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정하는 사항으로 지구단위계획에 관한 사항은 Ⅲ. 지구단위계획 결정 참고

자. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율(%)	용적률(%)				높이(m)(층수)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				기준	허용	상한	법적상한	
신설	청화아파트 재건축사업 정비구역	48,806.0	획지	48,806.0	이태원동 22-2 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	210	230	-	-	해발고도 90m이하 (21층)

주택의 규모 및 규모별 건설비율

- 주택공급계획 : 679세대
- 전체 건립 규모(전용면적 기준)
  - 건립비율 :「정비사업의 임대주택 및 주택규모 건설비율 제5조제2항」에 따름
    (기준) 종전 주택 주거전용면적 81,503.93㎡ × 130% = 105,955.11㎡ 이내
    (계획) 조합원 주거전용면적 : 74,824.22㎡ (70.6%)

구분	세대수	비율(%)	비고
합 계	679	100.0	-
60㎡ 이하	-	-	-
60~85㎡ 이하	101	14.9	(일반분양)
85㎡ 초과	578	85.1	(조합원)

심의완화 사항

- 해당사항 없음

건축물의 건축선에 관한 계획

- 건축한계선 (도면 참조)
  - 보광로변 : 대지경계선로부터 8~12m
  - 그 외 지역 : 대지경계선으로부터 3m
- 고층부 벽면한계선 (도면 참조)
  - 보광로변 : 건축한계선으로부터 3m

기타사항

- 장문로변 보차혼용통로 1개소(폭원10m) (도면 참조)
  - 인접필지(동빙고동 310-49)의 차량통행을 위한 것으로 향후 해당필지의 재건축(개발) 완료 또는 진입도로 협의 완료 시 삭제

■ 허용용적률 인센티브 계획

산정내용

- 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 20% = 230%
- 허용용적률 인센티브 항목

구 분		항 목		적용
돌봄시설	기준	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×[조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)]×a *a=0.1이하	5%p	5%p
	적용	• 210%×(510.0㎡/2,121.9㎡)×0.1=5.0%		
우수디자인 및 장수명주택	기준	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 ※ 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	10%p	10%p
	적용	• 남산 조망을 고려한 우수디자인 및 장수명주택 우수등급 적용		
방재안전	기준	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 시설성능개선 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p	5%p
	적용	• 향후 관련위원회 심의 시 안전성능 제시		
합 계		최대 20%p 이내		20%p

※ 허용용적률 인센티브는 향후 건축위원회 심의 등을 통해 확정하며, 건축심의 결과에 따라 변경될 수 있음

차. 교통 및 동선처리계획

구 분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	• 『이태원동 유엔사부지 복합개발 교통영향평가(변경심의:약식), 2022.07』 개선안 반영 - ① 차모터스 앞 교차로 개선안 및 녹사평대로 도로운영계획안 반영
	-	• 『한남2 재정비촉진구역 주택재개발정비사업 교통영향평가(변경심의,2021.05』 개선안 반영 - ② 청화아파트 북측 교차로 개선안 및 보광로 도로운영계획안 반영
	Ⓐ	• 중로 1-A : 한남2재정비촉진계획을 반영한 도로 운영계획 수립
	-	• 장래 주변 교차로 최적 신호 운영방안 제시(4개소)
진출입 동선	Ⓑ	• 사업지 진출입구 설치(2개소)
	-	• 사업지 진출입구 가각부 회전반경 확보(R=6.0m)
보행 및 자전거	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치
	-	• 사업지 내 보광로변 보도형 및 차도형 전면공지 확보 (차도형 전면공지 : B=3.0m, 보도형 전면공지 : B=5.0-12.0m)
	-	• 사업지 내 그 외 구간은 휴식공간형 전면공지 확보(B=3.0m)
	Ⓒ	• 사업지 주변 버스정류장 이설 및 버스정차면 설치
주 차 시 설	-	• 주차계획수립 - 법정주차대수 : 1,303대 - 주차수요대수 : 1,084대 (2030년 원단위법) - 계획주차대수 : 1,394대 (법정대비 109.5%, 수요대비 128.6%)
	-	• 사업지 주변 보광로상 노상주차면 삭제 건의(11면)
교통안전 및 기타	-	• 차량 진출입구 차량경고등 설치(2개소)
	-	• 교통안전시설물 및 노면표시 설치
	-	• 이미지험프 설치(1개소)
	-	• 탈착식 볼라드 설치
	ⓓ	• 장문로변 보차혼용통로 설치(B=10m, L=36.0m)

주) 지점은 교통처리계획도 참조

카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분		계획내용	비고
환경보전		• 현재 지형을 최대한 고려 실시계획 수립시 절성토 균형이 되도록 계획하여 외부 유출, 내부유입을 최소화 • 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 • 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 • 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화	-
재난방지	화재	• 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-
	수해	• 자연토양유지 및 공원 등 녹지·조경 면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한억제	
	교통	• 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 200m 내 보광초등학교 및 한국폴리텍대학교 위치	• 건축(높이)계획은 현황 주동 건축물과 해발고도 차이가 크게 발생되지 않게 계획하였으며, 향후 보광초등학교의 교육환경보호를 위하여 일조영향 등을 고려한 높이(층수)계획을 수립하겠음 • 「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성)에 의거 사업시행계획서에 협의사항을 반영하여 사업시행계획인가를 득하겠음 ※「도시 및 주거환경정비법」 제52조(사업시행계획서의 작성) 및 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조(교육환경보호구역의 설정 등) 및 제9조(교육환경 보호구역에서의 금지행위 등)에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당	-

파. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당사항 없음

하. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
10	9	1	10	10	-

나) 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	578	387	191	1,156	775	381	-
단독주택	-	-	-		-	-	-
공동주택	578	387	191	1,156	775	381	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정

※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황 기준으로 작성

다) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		578	-	-	-	-	578	578	-	-	-
60㎡ 이하	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소계	578	-	-	-	-	578	578	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	194	-	-	-	-	194	194	-	-	-
	135㎡초과	384	-	-	-	-	384	384	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	조합원분양	일반분양	임대주택	비고
합 계		679	578	101	-	-
60㎡ 이하	소 계	-	-	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	-	-	-	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	-	-	-	-	-
60㎡초과~85㎡이하		101	-	101	-	-
85㎡ 초과	소 계	578	578	-	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	372	372	-	-	-
	135㎡초과	206	206	-	-	-

거. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

너. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
추진위 설립되어 계획 수립 중으로 주민들 거주 중	• 펜스 설치 및 유지·관리 • 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 • 방범용 CCTV 설치운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	• 방범용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 • 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	-

더. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	가구	면 적	획지		비 고
			위치	면적(㎡)	
획지	-	-	용산구 이태원동 22-2 일원	48,806.0	공동주택 및 부대복리시설

러. 임대주택 건설에 관한 계획 : 해당사항 없음

머. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

버. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	• 비오톱유형평가도 2등급, 개별비오톱평가도 2등급 및 평가제외등급	• 대상지 내 녹지공간 확보	-
2	생태 네트워크	녹지 · 수생태 연결성 확보	■	• 대상지 남측으로 한강이 위치해 있음	• 대상지 내 녹지계획을 수립	-
3	동 · 식물상	동 · 식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 도로, 공동주택 및 부대복리시설 등 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형 · 지질	지형 · 지질영향 최소화	■	• 표고 24.8~57.2m, 평균 경사도 8.4°의 완만한 경사 지형	• 공사 시 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리 · 수문	자연물순환 유지	■	• 사업대상지는 대부분 불투수비율이 낮은 주거지밀 나지	• 생태면적률 43.93%	-
9	수질	수질오염 방지	■	• 지표 수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	-
11	열	열환경 영향 최소화	-	• 대부분 불투수포장비율이 낮은 주거지, 공원 등 조경수목식재지로 온도가 낮은 편	• 향후 투수포장과 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	■	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	■	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	■	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발, 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	■	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 인근 개발예정지역와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 21층 이하로 계획 • 인접 주거지와 연결되는 안전한 가로 · 세로환경을 조성	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	■	• 해당 사항 없음	• 주변구역과 조화될 수 있도록 휴식공간 계획	-
20	일조	일조 침해 최소화	■	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 최고 지상 21층 이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	■	• 해당 사항 없음	-	-
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	• 해당 사항 없음	-	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	-	-

서. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 향후 대상지 내 분포하는 이식대상 수목을 조사하여 활용가치가 있을 경우 단지 조성 시 대상지 내에 이식하도록 하겠음

어. 인구 및 주택의 수용계획

1) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분	총 계	조합원 분양	일반분양	공공주택	구성비 (%)	비고
합 계	679	578	101	-	100.0	-
60㎡이하	-	-	-	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하	101	-	101	-	14.9	-
85㎡초과	578	578	-	-	85.1	-

저. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 : 해당사항 없음

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

터. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 추산액

<table>
<tr><td>추정비례율</td><td>• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 – 총 지출) / 총 자산 총액 × 100
• 추정비례율 : 64.08%
⇒ (18,026억원 – 5,986억원) / 18,789억원 × 100 = 64.08%
– 총 수입 추정 : 18,026억원
– 총 지출 추정 : 5,986억원
– 종전자산총액 추정 : 18,789억원</td></tr>
<tr><td>개별종전
자산추정액</td><td>※ 유관기관 시세(한국부동산원, KB, 국토교통부 실거래가등) 종합적 고려 산출
※ 아파트外(근린생활시설 등)는 인근 아파트 상가 등의 거래사례(2022년 ~ 2025년)를 조사한 후 위치별·층별·면적별 효용비율 등을 감안하여 개략적으로 추정
• 공동주택 소유자 = 18,174.72억원
• 상가 소유자 = 614.74억원
※ 사업시행계획인가 시 개별물건에 대한 종전자산 감정평가(2인 이상 감정평가 법인 산술 평균액)으로 재산정</td></tr>
<tr><td>추정분담금
산출</td><td>• 추정 분담금 산정방식 = (a)권리자 분양가 추정액 –(b)(종전자산 추정액×추정비례율)
<table>
<tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정 분담금(a–b)</th></tr>
<tr><td>84형</td><td>20.88억</td><td rowspan="6">개별 종전자산 추정액
×추정비례율(64.08%)</td><td rowspan="6">권리자 분양가 추정액
– 추정 권리가액
(+ : 부담 / – : 환급)</td></tr>
<tr><td>98형</td><td>22.45억</td></tr>
<tr><td>117형</td><td>24.93억</td></tr>
<tr><td>132형</td><td>26.27억</td></tr>
<tr><td>144형</td><td>27.31억</td></tr>
<tr><td>162형</td><td>29.40억</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

※ 본 비례율은 개략적으로 추정한 것으로, 사업시행계획인가 및 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

– 이 하 여 백 –

2) 산출근거

■ 아파트 분양수입 산출

주택형	일반분양				조합원분양			
	세대수	단가/공급3.3㎡	세대분양가	분양수입	세대수	단가/공급3.3㎡	세대분양가	분양수입
84	101	65,000	2,198,160	221,998,000	-	-	-	-
98	-	-	-	-	122	61,750	2,088,000	273,890,000
117	-	-	-	-	139	58,810	2,245,000	346,527,000
132	-	-	-	-	111	55,870	2,493,000	291,597,000
144	-	-	-	-	97	52,928	2,627,000	264,907,000
162	-	-	-	-	109	50,576	2,731,000	320,460,000
소계	101	65,000	-	222,014,160	578	53,151	-	1,497,381,000

※ 일반분양 분양가의 경우 분양가상한제 적용받는 지역으로 공급면적 평당 6,500만원을 기준으로 추정

※ 조합원 분양가는 일반분양가의 95% 수준으로 추정

■ 상가 분양수입 : 인근지역 신축아파트 단지 내 상가의 시세, 본건의 원가(상가 종전자산 총액+사업비) 등을 감안하여 개략적으로 추정

(단위 : 천원)

구분	건물면적 (㎡)				연면적당 단가		예상분양수입(천원)
	전유	공용	지하주차장	합계(연면적)	천원/3.3㎡	천원/㎡	
지상	3,481.38	1,123.62	1,500.34	6,105.34	45,153	13,658	83,293,056
소계	3,481.38	1,123.62	1,500.34	6,105.34	45,153	13,658	83,293,056

■ 종후자산 총계

(단위 : 천원)

아파트	근린생활시설	총 계
1,719,379,000	83,293,056	1,802,672,056

※ 상기 분양대상 대지 및 건축물 등(종후자산) 추산액은 개략적으로 추산한 금액이며, 향후 종후자산은 조합원분양신청 만료일을 기준으로 복수의 감정평가법인이 평가한 금액의 평균으로 산정될 예정임.

■ 총 지출(사업비) 산출

구분	금액(천원)	비고
공사비	487,653,997	주택공사비 9,000천원/3.3㎡(평당) 적용
보상비	19,679,380	
관리비	3,374,070	
설계비	5,030,989	
감리비	8,434,329	
부대경비	39,985,502	
사업비대여금 이자	10,088,700	
예비비	24,382,700	
정비사업비 합계	598,629,667	

■ 공동주택 종전자산가액 추정

(단위 : 천원)

전용면적(㎡)	공급면적(㎡)	세대수/호수	한국부동산원 시세 (2025.05)			KB 부동산시세			공동주택 가격	호별 종전자산 추정가액 평균	종전자산 추정액
			하한가	평균	상한가	하위 평균가	일반 평균가	상위 평균가			
106.12	115.28	194	2,500,000	2,625,000	2,750,000	2,675,000	2,750,000	2,825,000	1,215,000	2,688,000	521,472,000
142.71	154.81	192	3,050,000	3,175,000	3,300,000	3,150,000	3,225,000	3,300,000	1,474,000	3,200,000	614,400,000
174.38	189.16	192	3,400,000	3,525,000	3,650,000	3,475,000	3,575,000	3,650,000	1,825,000	3,550,000	681,600,000
소계		578	-	-	-	-	-	-	-	-	1,817,472,000
상가		7	-	-	-	-	-	-	-	-	61,474,000
합계		585	-	-	-	-	-	-	-	-	1,878,946,000

- 이 하 여 백 -

■ 추정분담금 예시

(단위 : 천원)

주택평형 전용면적(㎡)	예상평균 종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
		비례율	권리가액	주택형	분양가	분담금 추산액	구분
34(106.12)	2,688,000	64.08%	1,722,470	84	2,088,000	365,530	추가분담
				98	2,245,000	522,530	추가분담
				117	2,493,000	770,530	추가분담
				132	2,627,000	904,530	추가분담
				144	2,731,000	1,008,530	추가분담
				162	2,940,000	1,217,530	추가분담
46(142.71)	3,200,000	64.08%	2,050,560	84	2,088,000	37,440	추가분담
				98	2,245,000	194,440	추가분담
				117	2,493,000	442,440	추가분담
				132	2,627,000	576,440	추가분담
				144	2,731,000	680,440	추가분담
				162	2,940,000	889,440	추가분담
57(174.38)	3,550,000	64.08%	2,274,840	84	2,088,000	-186,840	환급
				98	2,245,000	-29,840	환급
				117	2,493,000	218,160	추가분담
				132	2,627,000	352,160	추가분담
				144	2,731,000	456,160	추가분담
				162	2,940,000	665,160	추가분담

※ 상기 분담금 추산액은「도시 및 주거환경정비법」제9조 제1항 제2의2호에 따라 작성시점 현재의 정비계획(안)과 설계 개요를 기준으로 정비구역 지정을 위한 토지등소유자별 분담금 추산액을 개략적으로 추산한 예시이며, 추후 변동될 수 있으며, 분담금은 향후「도시 및 주거환경정비법」제74조에 따라 관리처분계획 수립을 통하여 확정됨.

※ 상기 분담금 추산액은 조합설립인가, 사업시행계획인가, 토지등소유자의 분양신청, 관리처분계획인가의 내용, 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변동될 수 있으며, 변동사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」등)에 의하여 단계별로 고지 예정임

※ 상기 조합원 및 일반분양 세대수에 따른 분양수입은 현재 주택형별 토지등소유자의 수 등을 감안하여 임의적으로 배분한 것으로 향후 조합원 분양신청 결과에 따라 변동될 수 있음.

※ 상기 가액은 소수점 또는 단위 절사 등으로 제곱미터 또는 평당 단가의 차이가 있을 수 있음

퍼. 정비계획 결정도(안)

1) 정비구역 결정도

2) 용도지역·지구 결정도

3) 도시계획시설 결정도

4) 가구 및 획지의 규모 결정도

5) 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 결정도

6) 건축물의 건축선 결정도

7) 정비계획 결정도

청화아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

정비구역 결정도

■ 범 례

구 역 계

지 적 선

청화아파트 재건축사업
정비구역

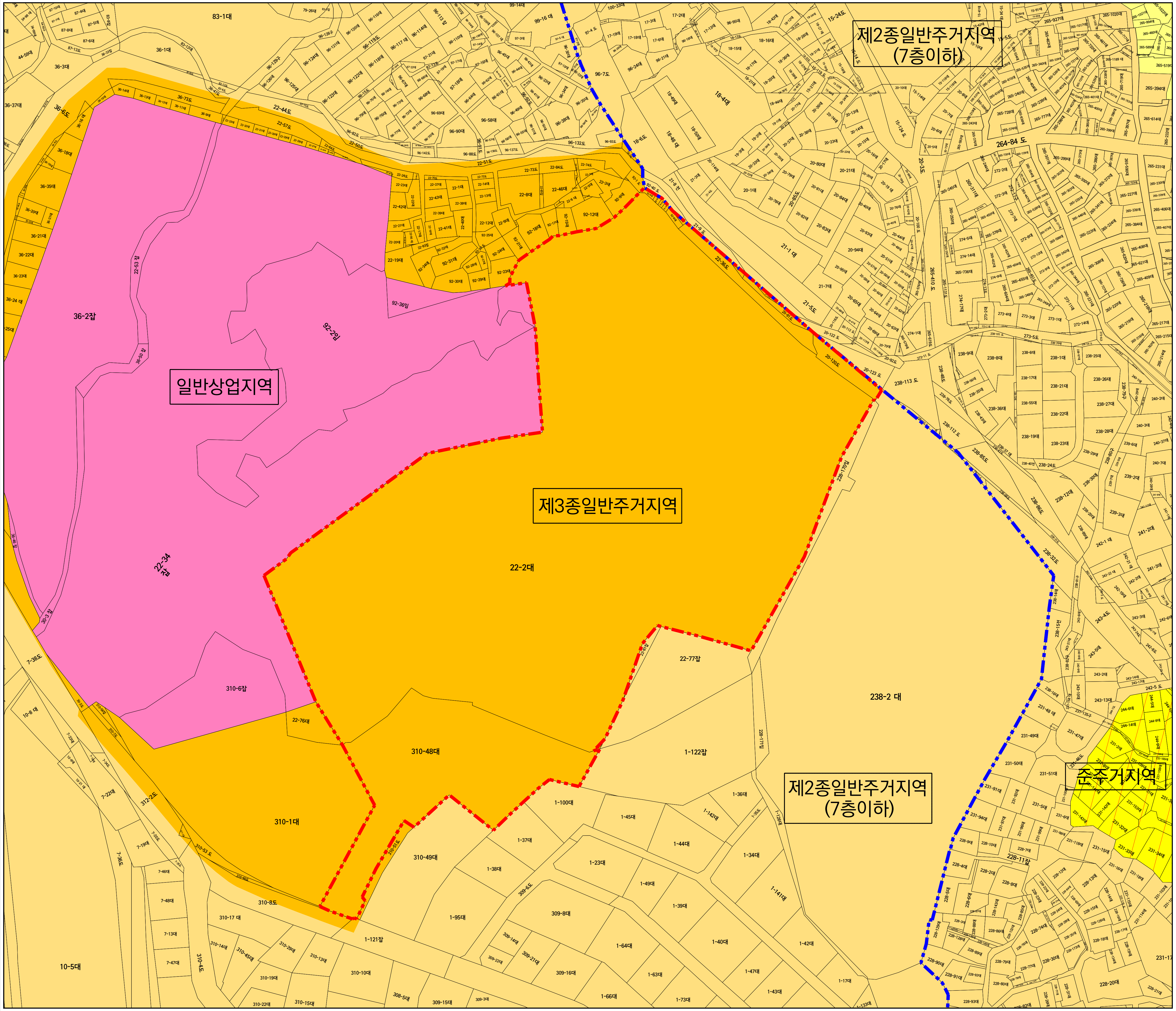
Scale : 1/2,000

N

0 10 40 100 150m

청화아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

용도지역·지구 결정도



■ 범 례

- 구 역 계
- 한남재정비촉진지구
- 지 적 선
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역

Scale : 1/2,000

0 10 40 100 150m

청화아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

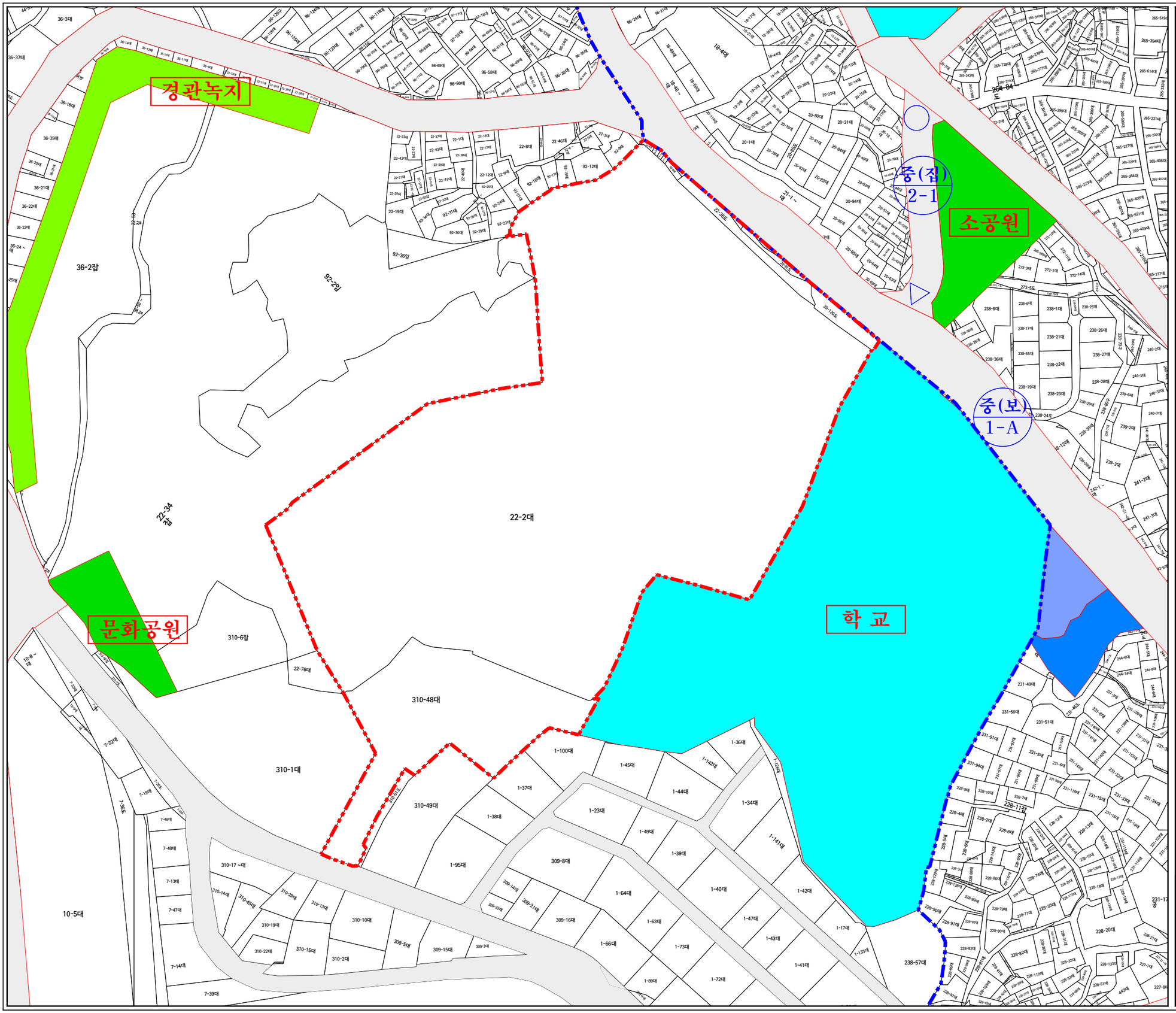
도시계획시설 결정도

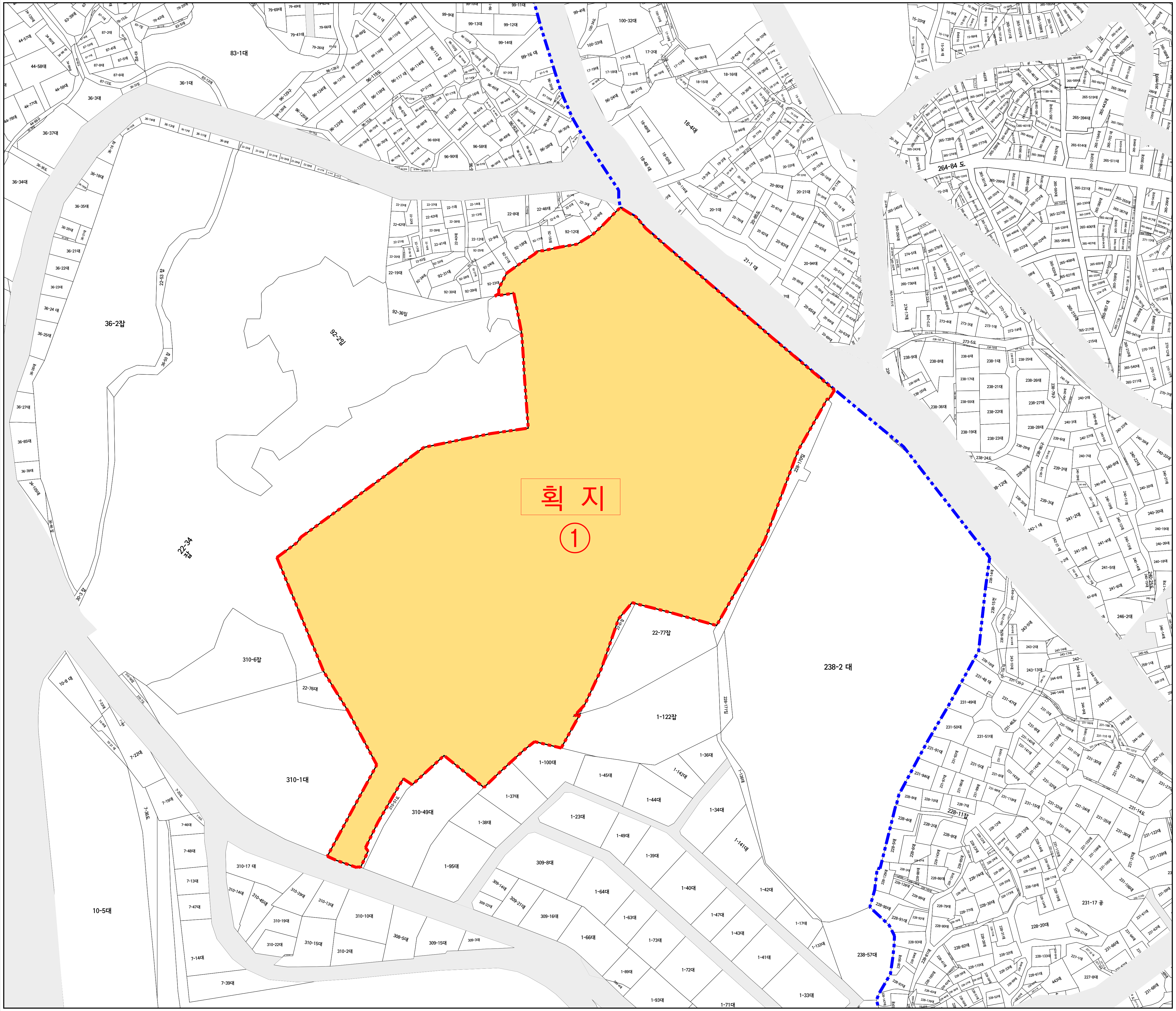
■ 범 례

- 구 역 계
- 한남재정비촉진지구
- 지 적 선
- 도시계획시설선
- 도시계획도로(중로 이하)
- 도 로

N

0 10 40 100 150m





청화아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

가구 및 획지의 규모 결정도

■ 범 례

- 구 역 계
- 한남재정비촉진지구
- 지 적 선
- 획 지 선
- 획 지
- 도 로

Scale : 1/2,000

0 10 40 100 150m

청화아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도

■ 범 례

- 구 역 계
- 한남재정비촉진지구
- 지 적 선
- 획 지 선
- 획 지
- 도 로
- 계획도로

건폐율	주용도
기준용적률/ 허용용적률	최고높이 (층수)

획 지	
50% 이하	공동주택 및 부대복리시설
210%/ 230%	해발 90m (21층 이하)

N

Scale : 1/2,000

0 10 40 100 150m

청화아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

건축물의 건축선 결정도

■ 범 례

- 정비구역
- 한남재정비촉진지구
- 지 적 선
- 획 지 선
- 획 지
- 건축한계선
- 고층부벽면한계선

8~12m

3m

3m

3m

3m

10m

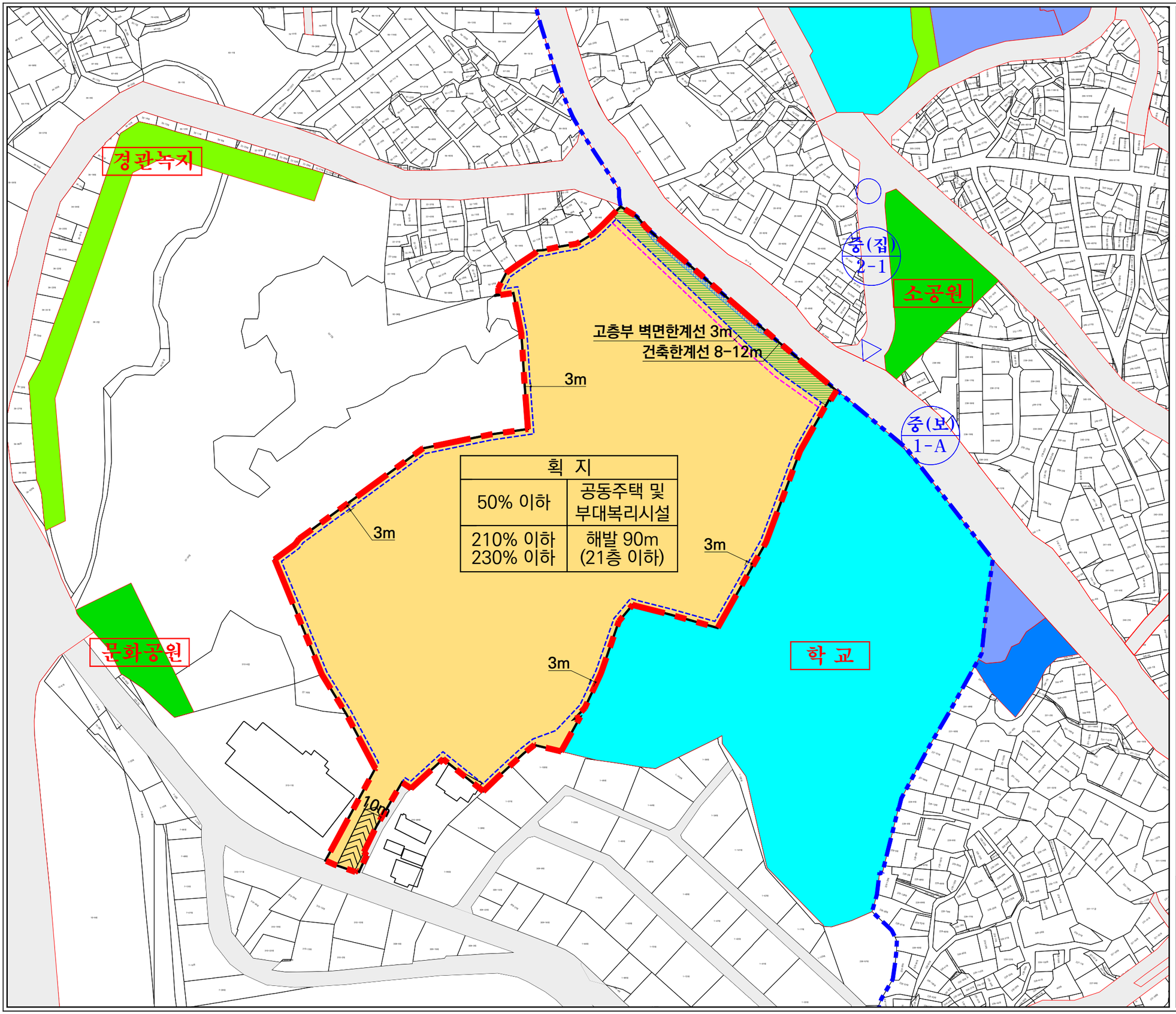
Scale : 1/2,000

N

0 10 40 100 150m

청화아파트 재건축사업 정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

정비계획 결정도



■ 범 례

- 구 역 계
- 한남재정비촉진지구
- 지 적 선
- 도시계획시설선
- 도시계획도로(중로 이하)
- 획 지 선
- 획 지
- 도 로
- 건축한계선
- 고층부벽면한계선
- 보도부속형 전면공지
- 차도부속형 전면공지
- 보차혼용통로

건폐율	주용도
기준용적률/ 허용용적률	최고높이 (층수)

Scale : 1/2,000

N

0 10 40 100 150m

2

토지 및 건축물 조서

(「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙」 [별지 제4호 서식])

1. 토지조서

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용 도
			지 적	편 입					
계	용산구	-	48,806.0	48,806.0	-	-	-	-	-
1	이태원동 22-2	대	42,152.0	42,152.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	공동주택
2	동빙고동 310-48	대	5,720.0	5,720.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	공동주택
3	이태원동 92-4	대	20.0	20.0	제3종일반주거지역	-	-	국유지	도로등
4	이태원동 92-5	대	13.0	13.0	제3종일반주거지역	-	-	국유지	도로등
5	이태원동 92-6	대	10.0	10.0	제3종일반주거지역	-	-	국유지	도로등
6	이태원동 92-7	대	7.0	7.0	제3종일반주거지역	-	-	국유지	도로등
7	이태원동 92-8	대	23.0	23.0	제3종일반주거지역	-	-	국유지	도로등
8	이태원동 92-39	도	6.0	6.0	제3종일반주거지역	-	-	국유지	도로등
9	이태원동 22-36	도	419.0	419.0	제3종일반주거지역	-	-	국유지	도로등
10	이태원동 21-6	도	14.0	14.0	제3종일반주거지역	-	-	공유지	도로등
11	이태원동 20-91	도	101.0	101.0	제3종일반주거지역	-	-	공유지	도로등
12	이태원동 21-2	전	20.0	20.0	제3종일반주거지역	-	-	공유지	도로등
13	이태원동 20-120	도	301.0	301.0	제3종일반주거지역	-	-	국유지	도로등

2. 건축물조서

연번	위치	용도	구조	동수	호수	세대수	준공년도	규 모				노후불량여부	비고
								건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층 수			
										지하	지상		
계	-	12	12	10	50	578	-	8,520.0	94,183.9	-	-	-	-
1	이태원동 22-2, 동빙고동 310-48	공동주택	철근 콘크리트	1	6	72	1982	877.36	12,561.73	1	12	○	1동
2		공동주택	철근 콘크리트	1	8	96	1982	1,425.79	18,159.09	1	12	○	2동
3		공동주택	철근 콘크리트	1	4	48	1982	584.80	7,432.77	1	12	○	3동
4		공동주택	철근 콘크리트	1	6	72	1982	877.36	11,147.48	1	12	○	4동
5		공동주택	철근 콘크리트	1	4	48	1982	712.73	9,079.38	1	12	○	5동
6		공동주택	철근 콘크리트	1	4	48	1982	712.73	9,079.38	1	12	○	6동
7		공동주택	철근 콘크리트	1	5	50	1982	539.51	5,764.00	1	10	○	7동
8		공동주택	철근 콘크리트	1	6	60	1982	637.03	6,822.18	1	10	○	8동
9		공동주택	철근 콘크리트	1	7	84	1982	758.35	9,528.97	1	12	○	9동
10		근린 생활시설	철근 콘크리트	1	-	-	1982	1,387.11	4,601.68	1	3	○	상가

※ 단독주택 수 : 0호, 공동주택 수 : 9개동, 578세대

3

기초 조사·확인 내역서

(「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙」 [별지 제5호 서식])

1. 주민 또는 산업의 현황

	전 체 인 구		가 옥 주		세 입 자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
주 민	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	578	1,156	387	775	191	381	245.9	13.6

	구 분	제 조 업	판 매 업	서 비 스 업	기 타
산 업	계	-	-	-	-
	구성비(%)	-	-	-	-

2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토 지	구 분	전 체 토 지						비 고
		합 계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기 타	
	필지수	13	2	11	-	-	-	-
	면적(㎡)	48,806.0	47,872.0	934.0	-	-	-	-

건 축 물	구 분		동 수			건축면적(㎡)	연면적(㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율(%)		
	구조별	연와조	-	-	-	-	-
		철근콘크리트조	10	10	100.0	8,512.7	94,176.6
		세멘블록조	-	-	-	-	-
		벽돌조	-	-	-	-	-
		스테인레스	-	-	-	-	-
	용도별	다가구주택	-	-	-	-	-
		다세대주택	-	-	-	-	-
		단독주택	-	-	-	-	-
		연립주택	-	-	-	-	-
		공동주택	9	9	90.0	7,125.6	89,574.9
		근린생활시설	1	1	10.0	1,387.1	4,601.6
	경과년수별	10년 미만	-	-	-	-	-
		10~20년 미만	-	-	-	-	-
		20~30년 미만	-	-	-	-	-
		30~40년 미만	-	-	-	-	-
		40년 이상	10	10	100.0	8,512.7	94,176.5
	규모별 (㎡)	30㎡ 미만	-	-	-	-	-
		30~60㎡ 미만	-	-	-	-	-
		60~85㎡ 미만	-	-	-	-	-
		85~115㎡ 미만	-	-	-	-	-
		115~165㎡ 미만	-	-	-	-	-
		165~297㎡ 미만	-	-	-	-	-
		297㎡ 이상	10	10	100.0	8,512.7	94,176.5

가. 토지의 이용 현황

1) 토지 지목별 현황

구 분	계	대지	도로	공원	하천	비고
면적(㎡)	48,806.0	47,945.0	841.0	-	-	20
구성비(%)	100.0	100.0	1.9	-	-	-
필지수(개)	13	2	11	-	-	-
구성비(%)	100.0	98.24	1.72	-	-	0.04

2) 토지의 소유자별 현황

구 분	계	사유지	서울시	구유지	국유지	비고
면적(㎡)	48,806.0	47,872.0	-	135.0	799.0	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	0.3	1.6	-
필지수(개)	13	2	-	3	8	-
구성비(%)	100.0	98.1	-	0.3	1.6	-

3) 토지 규모별 현황

구 분	계	5,000㎡ 미만	5,000~10,000㎡ 미만	10,000㎡ 이상	비고
면적(㎡)	48,806.0	934.0	5,720.0	42,152.0	-
구성비(%)	100.0	1.9	11.9	88.1	-
필지수(개)	13	11	1	1	-
구성비(%)	100.0	84.6	7.7	7.7	-

나. 건축물 이용 현황

1) 건축물 용도별 현황

구분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	업무시설	기타	비고
동수(동)	10	-	9	1	-	-	-
구성비(%)	100.0	-	90.0	10.0	-	-	-

2) 건축물 층수별 현황

구분	계	1층	2~4층	5~9층	10층 이상	비고
동수(동)	10	-	1	-	9	-
구성비(%)	100.0	-	10.0	-	90.0	-

3) 건축물 구조별 현황

구분	계	철근콘크리트	철골콘크리트	철골·철근 콘크리트	강구조	기타구조	비고
동수(동)	10	10	-	-	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-	-	-

4) 건축물 경과년도별 현황

구분	계	10년 미만	10~20년	20~30년	30~40년	40년 이상	비고
동수(동)	10	-	-	-	-	10	-
구성비(%)	100.0	-	-	-	-	100.0	-

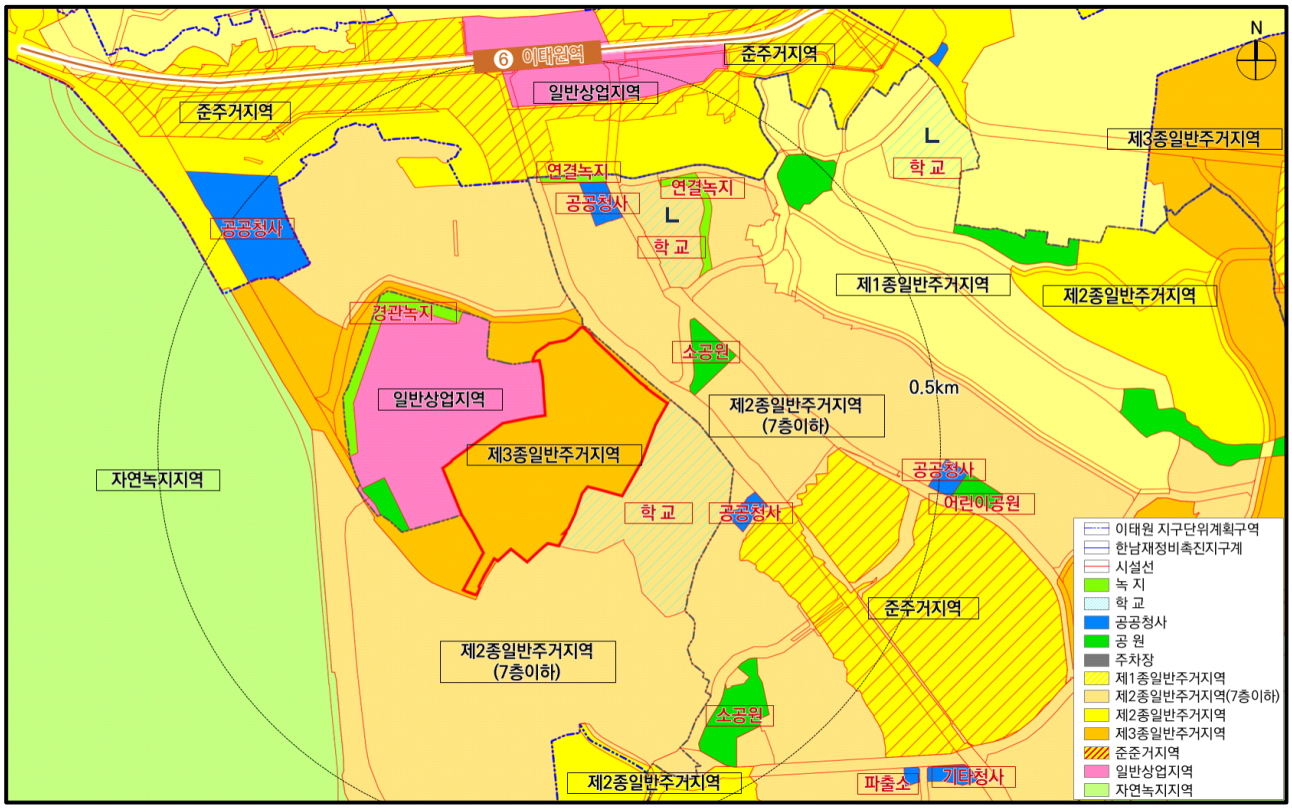
5) 건축물 허가 유무별 현황

구분	계	허가	특정무허가	신발생무허가	비고
동수(동)	10	10	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-

3. 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

- 대상지 북측으로 차량진출입이 가능한 보광로는 한남재정비촉진지구 계획으로 15m에서 20m로 확폭하였으며, 인접한 한남재정비촉진지구 내 소공원 및 공공청사 등 신설 계획을 수립하였음
- 남측으로는 폴리텍대학(학교)와 연접하고, 500m내 용산구청(공공청사)가 위치함

〈 도시관리계획 현황도 〉



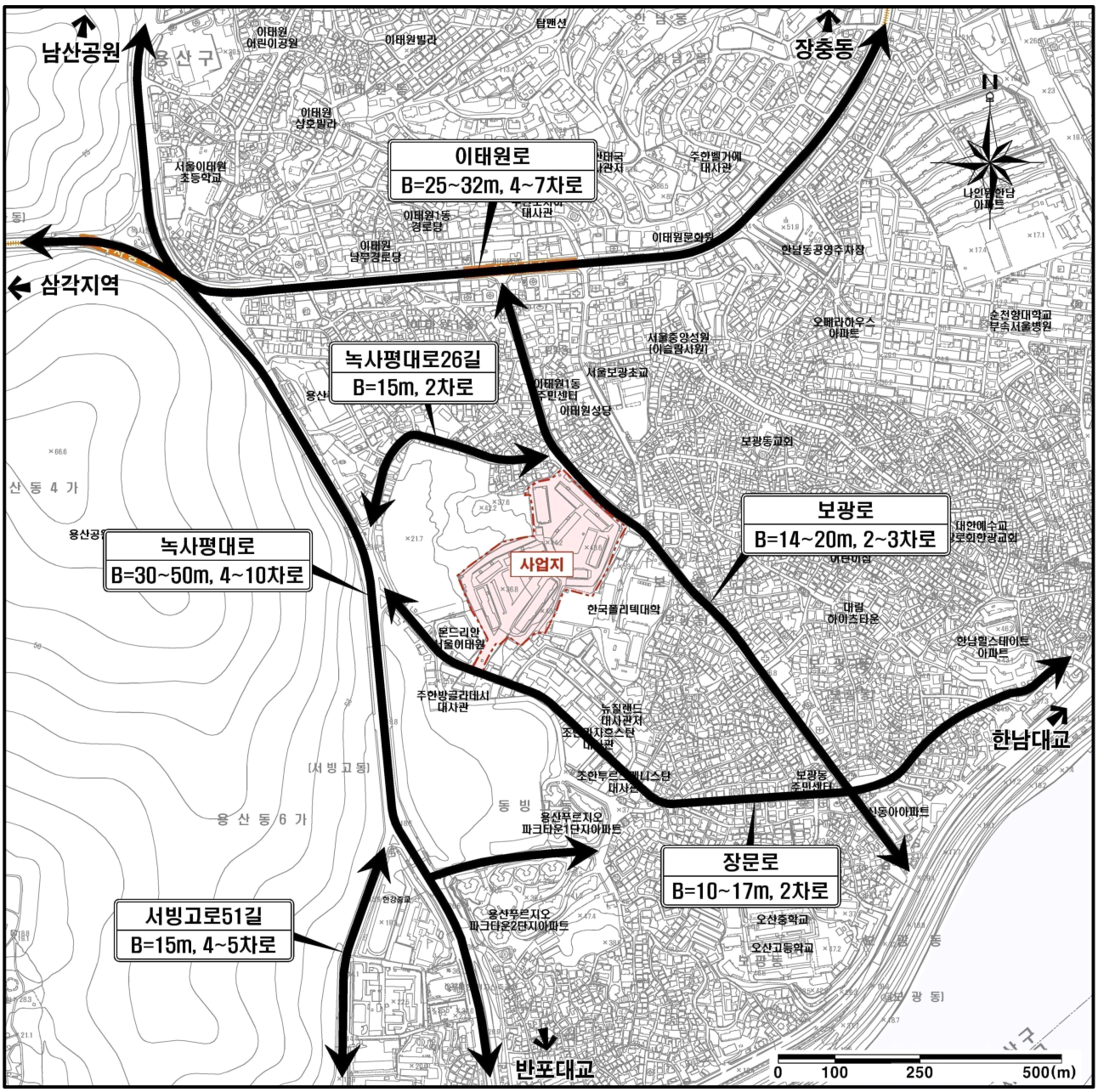
4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

1) 주변지역 가로망 현황

- 북측으로 보광로, 남측으로 장문로와 연접하며 대상지로 차량 진출입이 가능하고, 서측으로 녹사평대로, 북측으로 이태원로 등 간선도로와 연결되어있음

가 로 명		폭 원(m)	차로수(양방향)	가 로 명		폭 원(m)	차로수(양방향)
①	이태원로	25~32	4~7	④	보광로	14~20	2~3
②	녹사평대로	30~50	4~10	⑤	장문로	10~17	2
③	녹사평대로26길	15	2	⑥	서빙고로51길	15	4~5

〈 대상지 주변 가로망 현황 〉



2) 가로 및 교차로 교통량 현황

- 주변 가로의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도가 21.38~28.69km/h로 서비스수준이 " D "로 분석되었음

〈 주변가로 서비스수준 분석결과(2024년, 08~09시) 〉

구 간		연장 (km)	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준
녹사평대로 26길	① 차모터스 앞 교차로 → ② 청화아파트 북측 교차로	0.47	158	21.38	D
보광로	④ 보광동주민센터 동측 교차로 → ② 청화아파트 북측 교차로	0.80	233	28.69	D

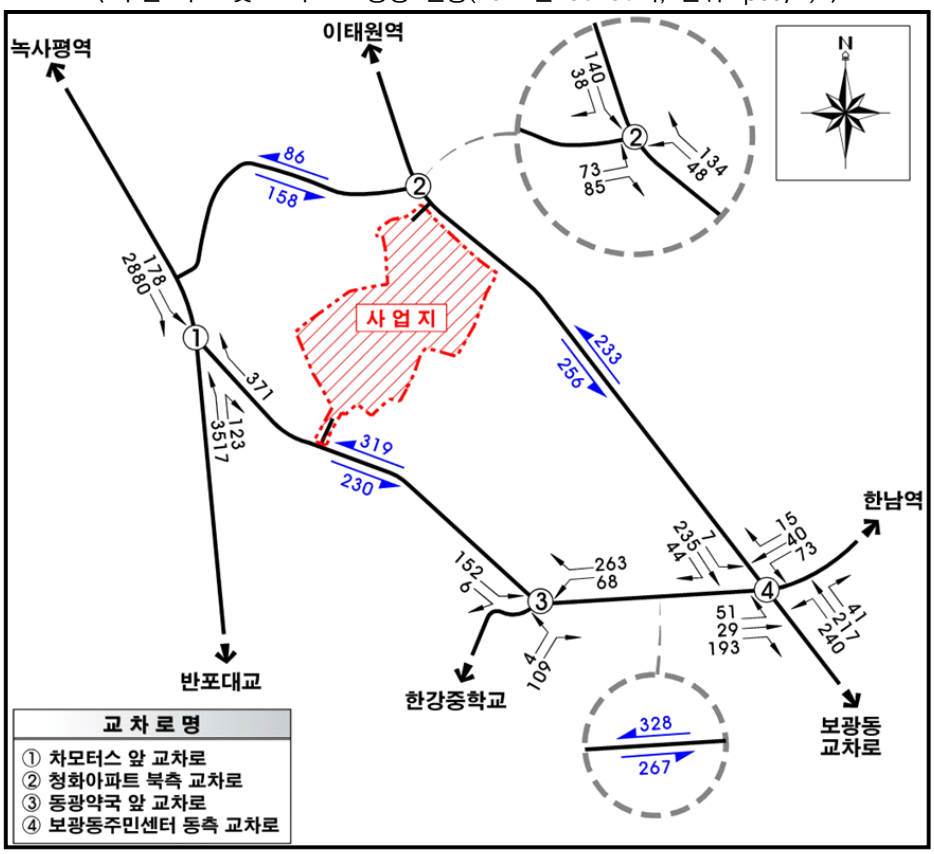
- 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체가 24.3~36.0sec/pcu로 서비스수준 “B”~“C”로 분석되었고 비신호교차로의 평균운영지체가 8.49~12.98sec/pcu로 서비스수준 “A”~“B”로 분석되었음

〈 교차로 서비스수준 분석결과(2024년, 08~09시) 〉

교 차 로 명	교차로 교통량(pcu/h)	평균제어지체/평균운영지체 (sec/pcu)	서비스 수준
① 차모터스 앞 교차로	7,069	24.3	B
② 청화아파트 북측 교차로	518	36.0	C
③ 동광약국 앞 교차로	602	8.49	A
④ 보광동주민센터 동측 교차로	1,184	12.98	B

주 : ③ 동광약국 앞 교차로, ④ 보광동주민센터 동측 교차로는 비신호교차로로 평균운영지체의 값임

〈 주변 가로 및 교차로 교통량 현황(2024년 08~09시, 단위: pcu/h) 〉



5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

- 대상지 내 2필지의 평균 공시지가는 2025년 1월 1일 기준으로 1㎡당 11,500,000원임
- 2025년 01월 기준 공동주택공시가격은 전용 106㎡ 14.1억원~16.6억원, 전용 146㎡ 17.4억원~20.6억원, 전용 178㎡ 22억원~25.4억원이며, 최근 매매 실거래가는 18~37억원으로 형성되어 있음
- 임대차 현황은 전세위주로 형성되어 있으며 최근 전세거래가격 10건 중 최저가는 6.3억원이며, 최고가는 10억원으로 평균 7~8억원정도로 형성되어 있음

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

- 대상지는 2006년 정비예정구역 지정 이후 2009년 조합설립추진위원회가 설립되었으며, 토지등소유자의 동의를 받아 정비구역 지정 및 정비계획 수립을 입안제안하는 사항으로 토지등소유자들에게 재건축사업의 동의를 받았음

7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

- 유 · 무형 문화유적 : 해당사항 없음
- 보호수목 현황 : 해당사항 없음
- 지역 유래

- 용산구 : 서울의 중심부에 위치하고 있으며 남쪽으로는 한강, 북쪽으로는 남산을 경계로 6개의 자치구와 접하고 있으며 한강을 잇는 대교들 중 6개의 한강대교와 경부철도가 용산을 지나고 있어 서울의 도심을 잇는 관문이며 교통의 요충이라 볼 수 있음. 1896년 4월 17일 한성부 용산방으로 시발되어, 광복후인 1945년 10월에 용산구 역소의 명칭이 용산구로 개칭, 1946년 10월 18일부터 서울 특별시 용산구로 개칭되어 오늘에 이르고 있음
- 이태원동 : 조선시대 이태원이라는 역원(숙소)이 있어 붙여진 동명이며, 조선초 한성부 성저십리에 속하였으며, 1914년 경기도 고양군 한지면 이태원리, 1936년 4월 1일 경성부로 편입되어 경성부 이태원정이 되었으며, 1943년 6월 10일 구제도 실시로 용산구 이태원정, 광복 후 1946년 10월 1일 용산구 이태원동으로 개칭되어 오늘에 이름

8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황

구 분	토지등소유자	토지면적
권리유형	토지 및 건축물 소유자	권리자가 소유하고 있는 토지면적
총 소유자수 (동의 토지수)	580명	48,806.00㎡
동의자수 (동의 토지면적)	315명	24,448.54㎡
동의율(%)	54.31%	50.09%

9. 기존수목의 현황

- 향후 대상지 내 분포하는 이식대상 수목을 조사하여 활용가치가 있을 경우 단지 조성 시 대상지 내에 이식하도록 하겠음

10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

- 주민제안 동의요건을 확보하여, 금회 정비구역 지정 및 정비계획 수립 입안 제안하는 사항으로 지속적으로 주민공람 등 의견을 수렴하여 관련 절차를 이행하도록 하겠음

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

가. 주민설문조사 개요

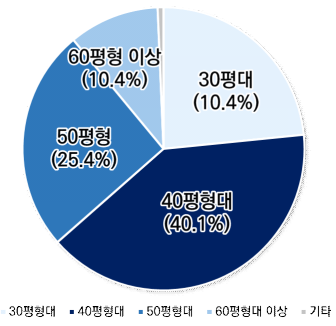
- 대상지 내 토지등소유자를 대상으로 희망평형 및 분담금 납부 의향 등에 대한 설문조사를 실시하였음
  - 설문기간 : 2024년 4월
  - 설문대상 : 578세대의 토지등소유자
  - 응답자 : 299세대 (응답률 52%)

나. 주민설문조사 내용

1) 희망평형

- 응답자 중 40평대 이상이 76%로 대형 평형을 선호하였으며, 40평형대가 40%, 50평형대가 25%, 60평형대 이상이 10%로 순으로 조사되었음

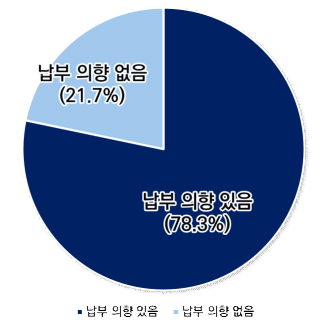
희망평형조사	응답자수(세대)	비율(%)
합계	299	100.0
30평형대	70	23.7
40평형대	120	40.1
50평형대	76	25.4
60평형대 이상	31	10.4
기타	2	0.7



2) 분담금 납부 의향

- 응답자 중 78.3%가 분담금 납부 의향이 있는 것으로 조사되었음

희망평형조사	응답자수(세대)	비율(%)
합계	299	100.0
납부 의향 있음	234	78.3
납부 의향 없음	65	21.7

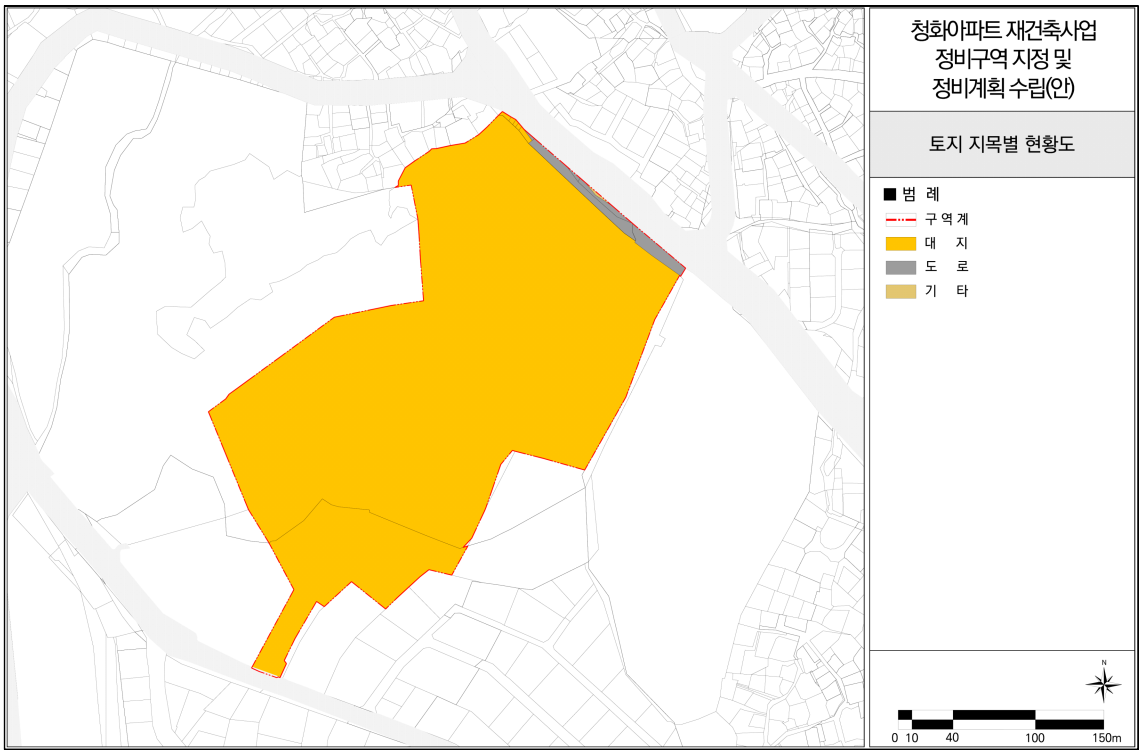


12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 : 해당없음

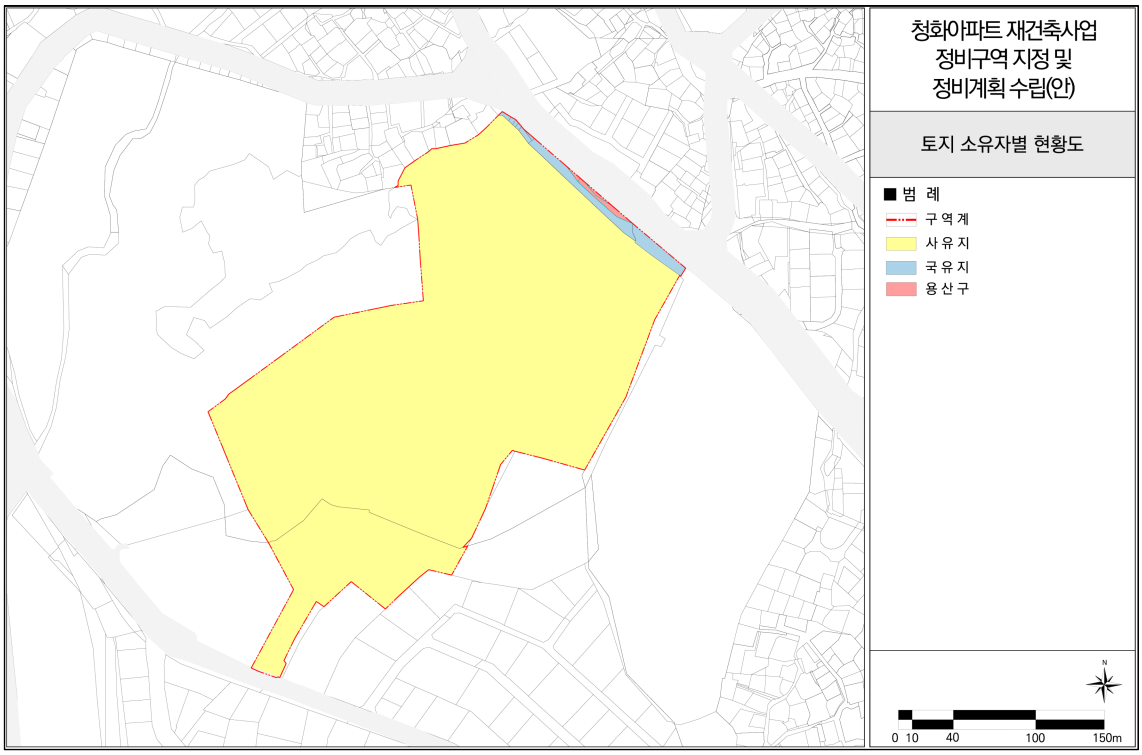
13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 : 해당없음

14. 기초조사 현황도

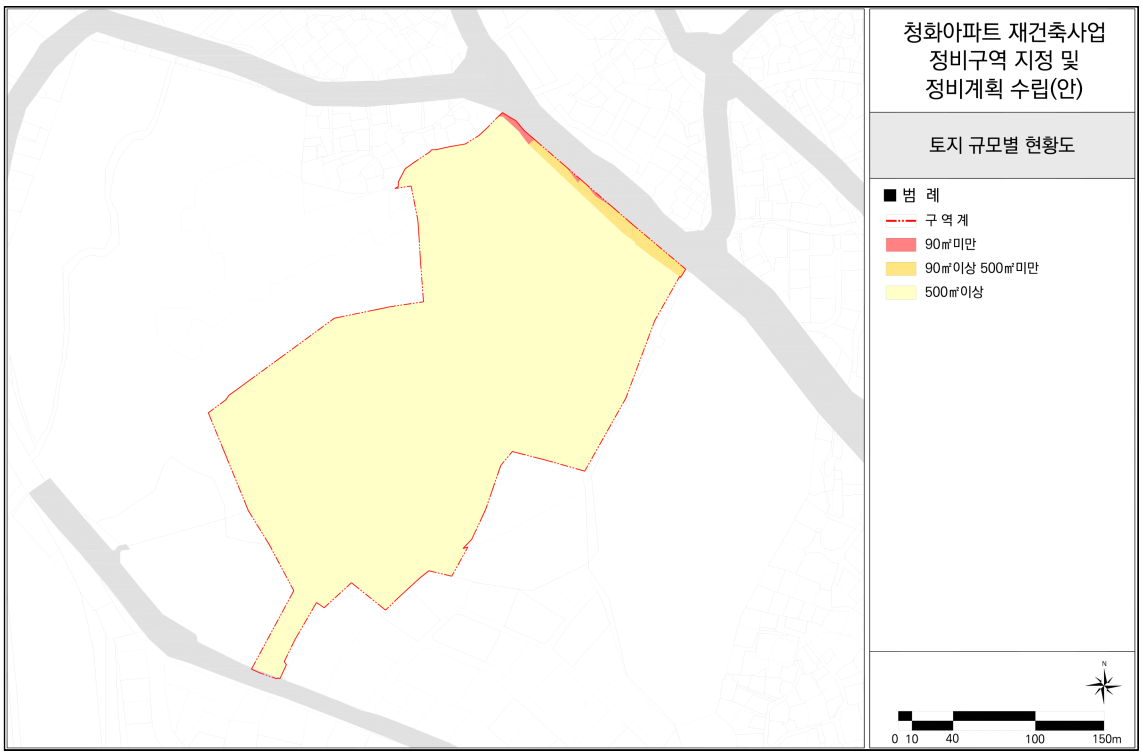
1) 토지 지목별 현황도



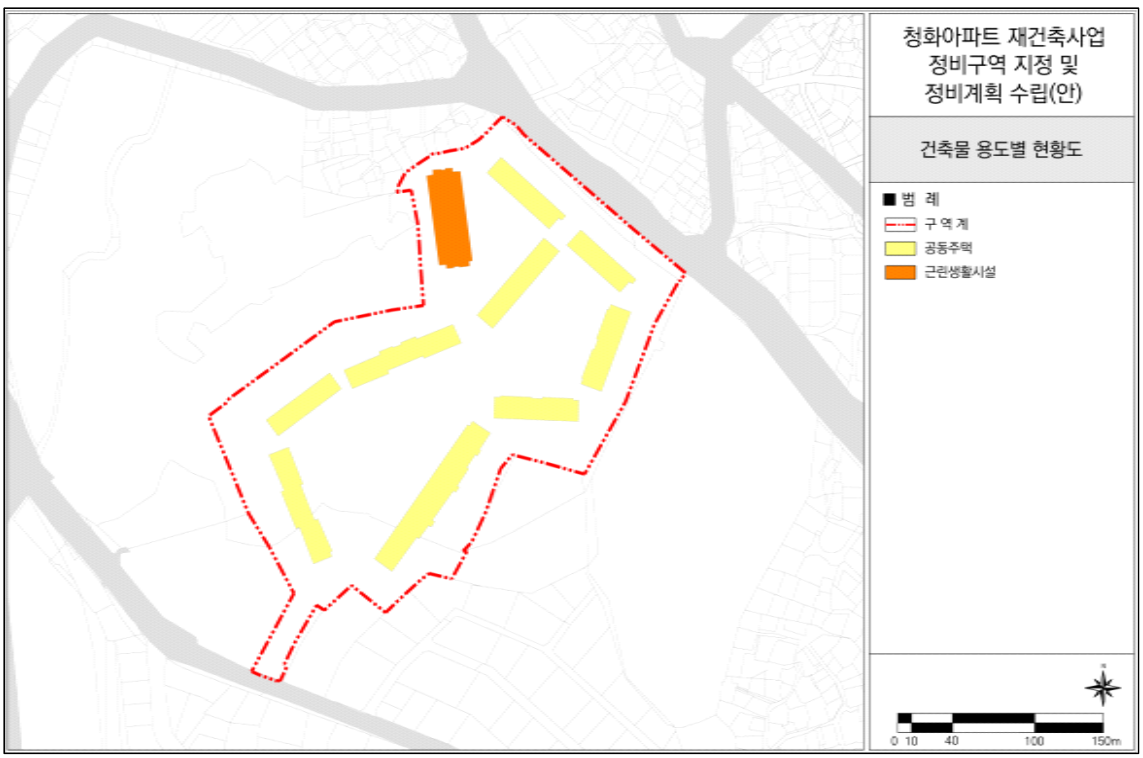
2) 토지 소유자별 현황도



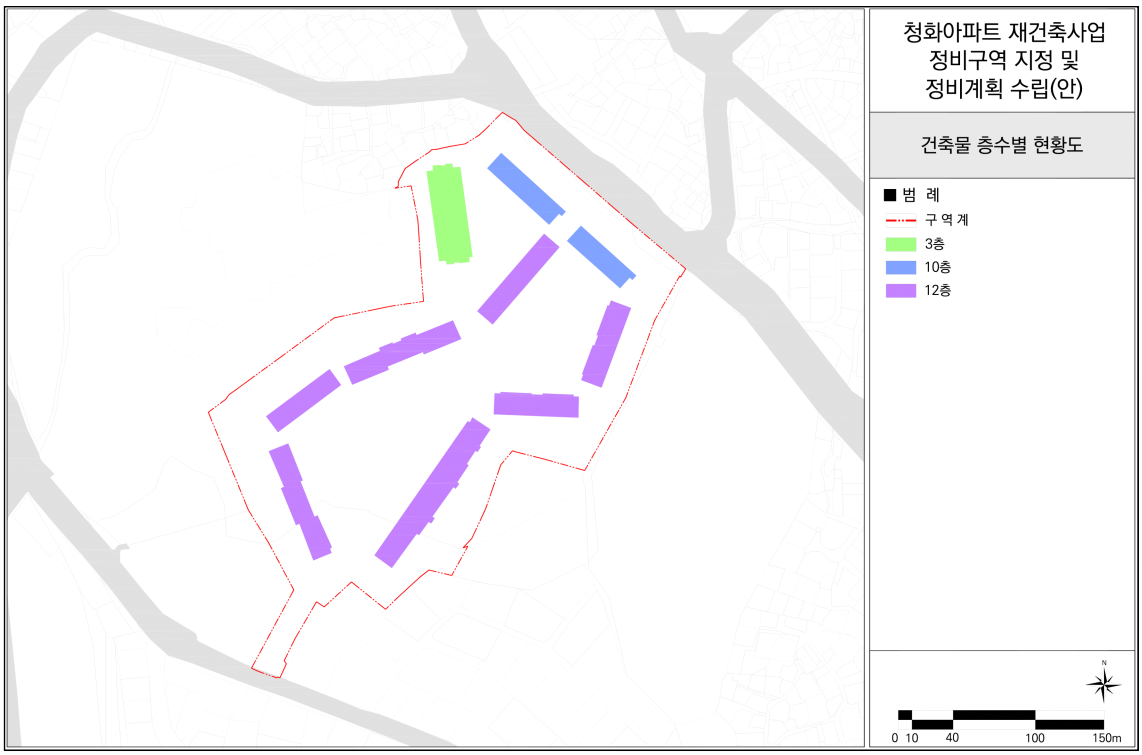
3) 토지 규모별 현황도



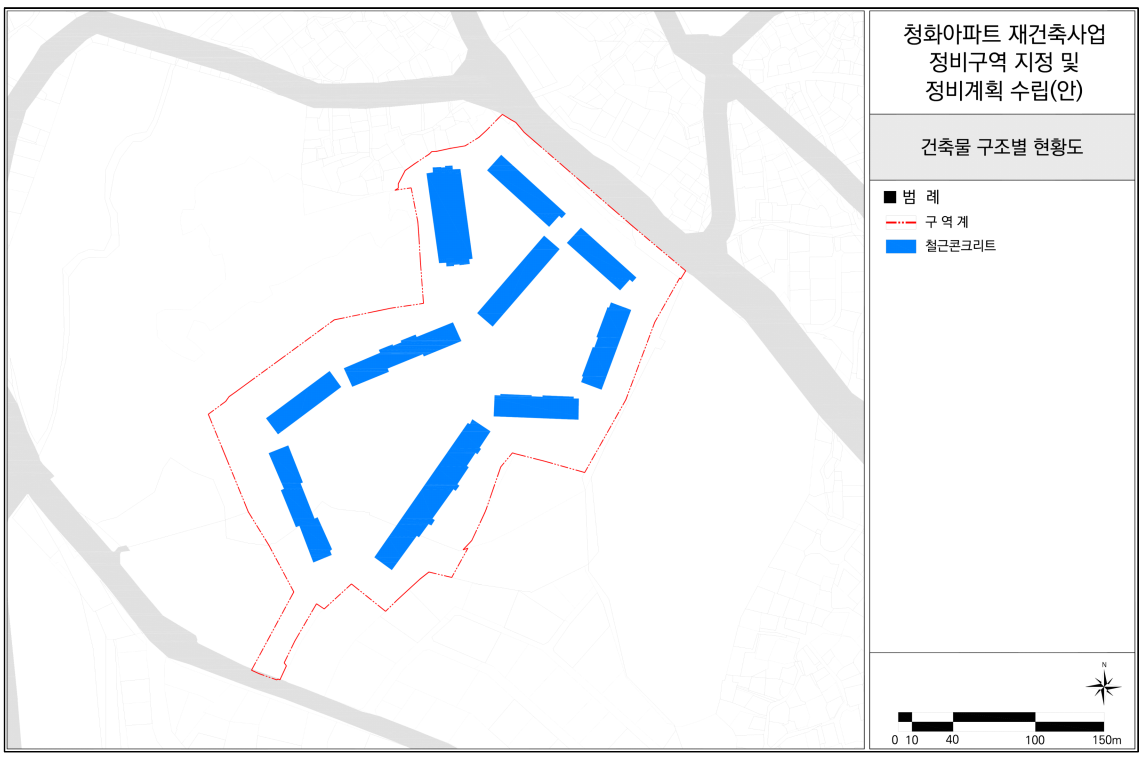
4) 건축물 용도별 현황도



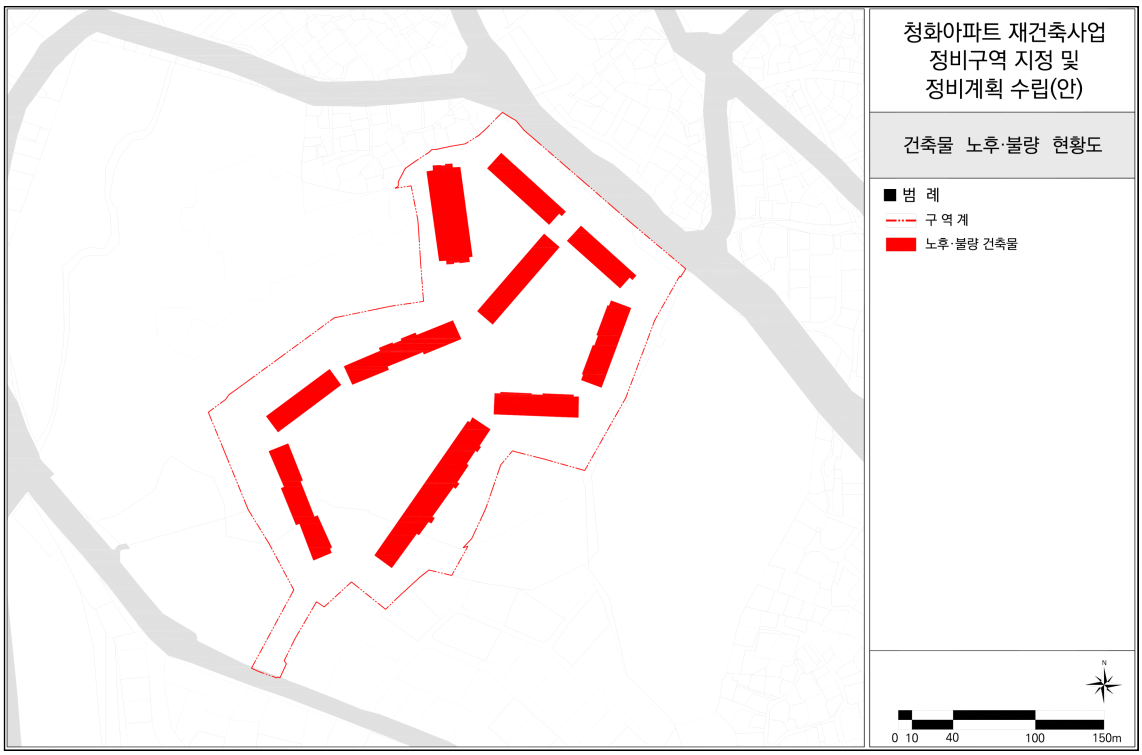
5) 건축물 층수별 현황도



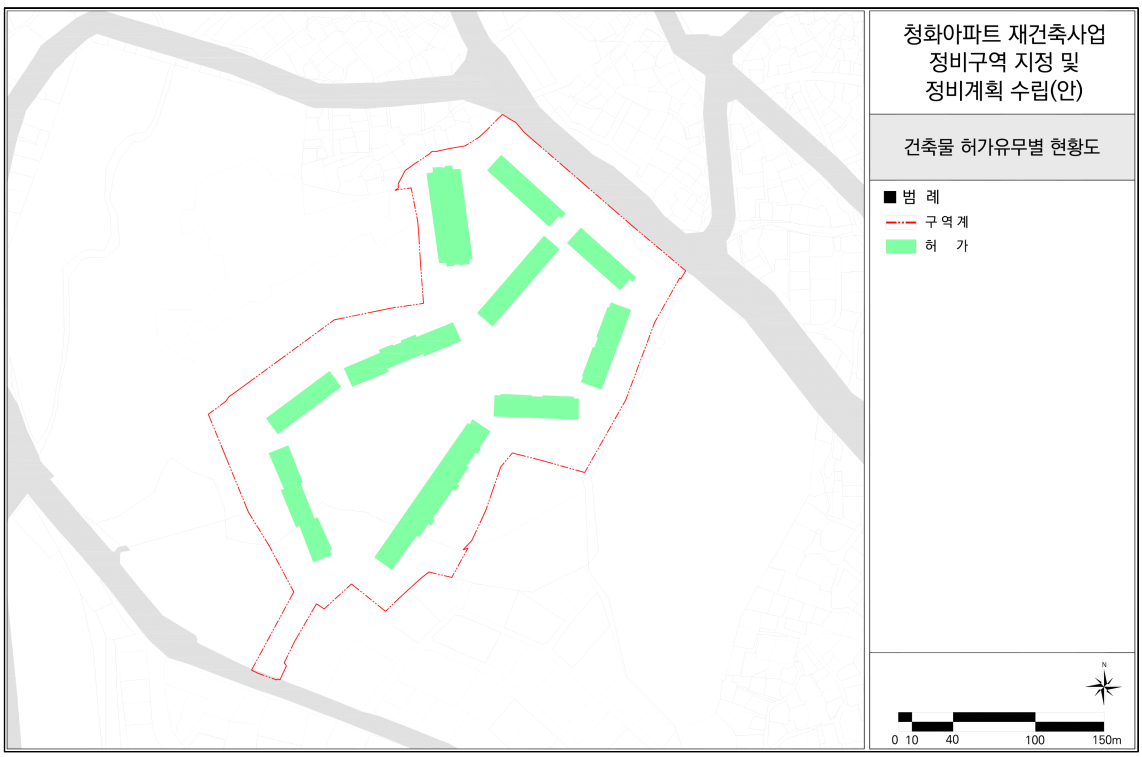
6) 건축물 구조별 현황도



7) 건축물 경과년도별 현황도



8) 건축물 허가유무별 현황도



II

서울특별시 도시·주거환경정비기본계획
(주택재건축사업 부문)

1. 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업부문)

가. 정비구역 현황

- 구 역 명 : 청화아파트 재건축 정비구역
- 위치 : 서울특별시 용산구 이태원동 22-2번지 일원
- 면적 : 48,806.0㎡
- 용도지역 : 제3종일반주거지역

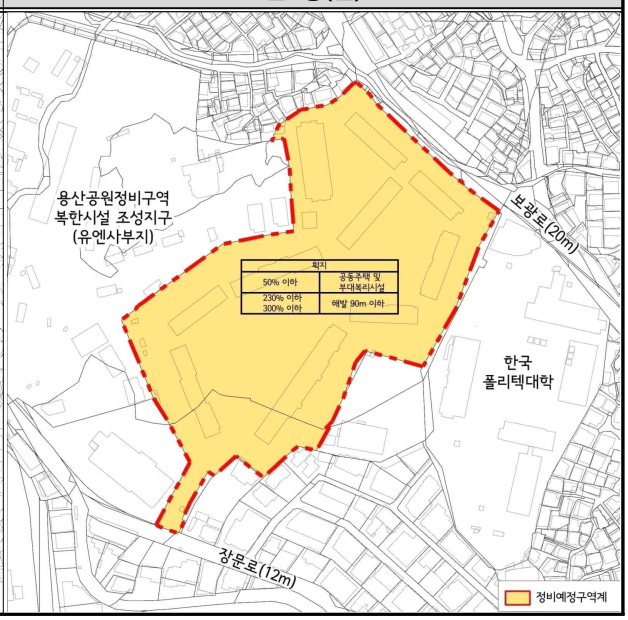
나. 도시·주거환경정비기본계획

- 서울특별시 고시 제2006-95호(2006.03.23.)로 고시된 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업 부문)」 정비예정구역으로 지정되었음
- 금회 정비구역 지정 및 정비계획 수립 내용을 반영한 기본계획 변경

▪ 도시 및 주거환경정비기본계획 결정(변경)조서

구 분	구역 번호	동 명	지 번	면적 (ha)	계획 용적률	건폐율	층 수	추진 단계	주택 유형	비 고
기정	1	이태원동	22-2	4.8	210%	50%	-	1	공동	청화아파트
변경	1	이태원동	22-2	4.9	230%	50%	21	1	공동	청화아파트

※ 연접지역(동빙고동 310-51번지) 제척 및 북측 국공유지 편입에 따른 구역계 변경

기 정	변 경(안)
	

III

지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정조서

1 지구단위계획구역 결정조서

2 도시관리계획에 관한 결정조서

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서

4 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도

1 지구단위계획구역 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정조서

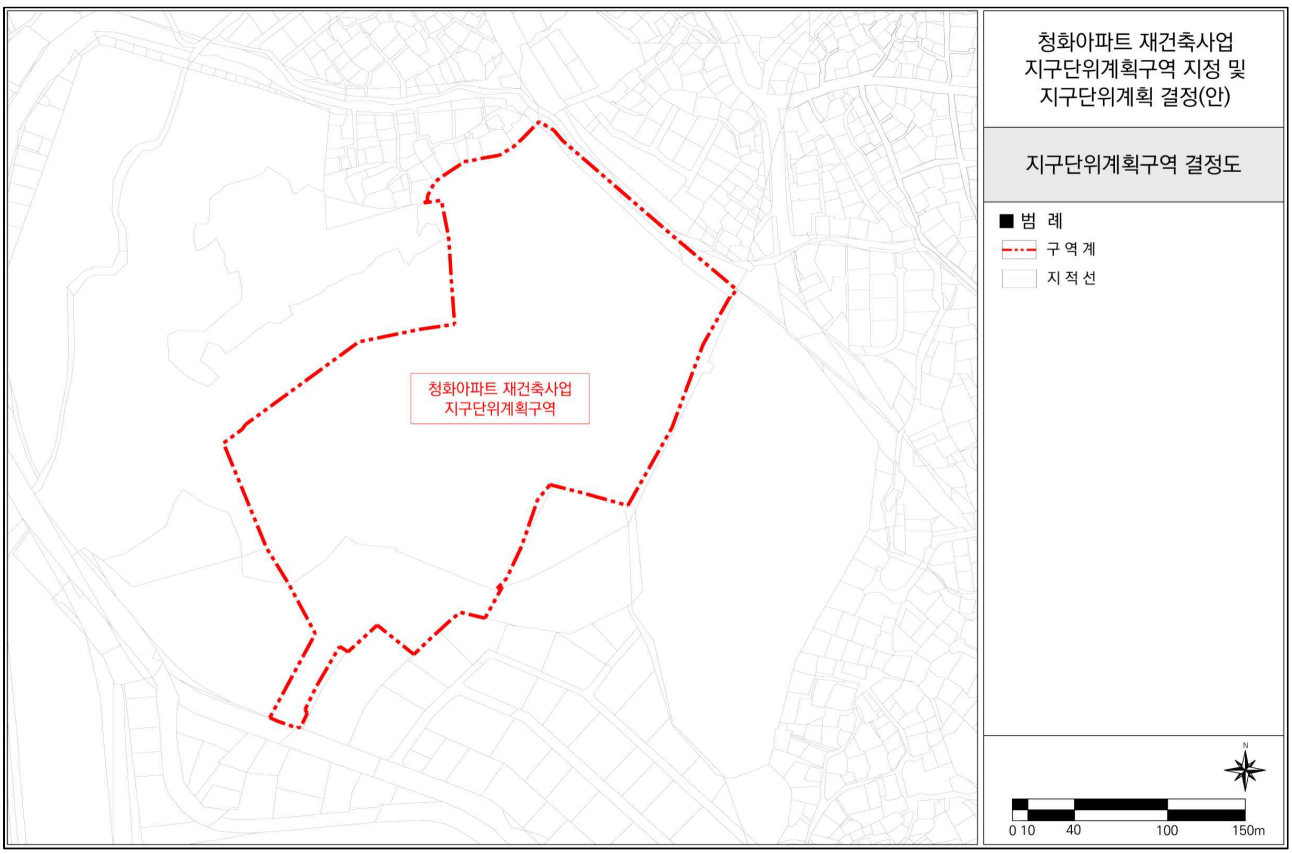
구 분	도면표시번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경 후	
신설	①	청화아파트 재건축사업 지구단위계획구역	용산구 이태원동 22-2 일원	-	증) 48,806.0	48,806.0	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

도면표시번호	구역명	결정내용	결정사유
①	청화아파트 재건축사업 지구단위계획구역	지구단위계획구역 신설	• 재건축사업 시행을 위한 정비구역 지정에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획 결정

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제17조(정비구역 지정·고시의 효력 등) 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 봄

〈 지구단위계획구역 결정도 〉



2 도시관리계획에 관한 결정조서

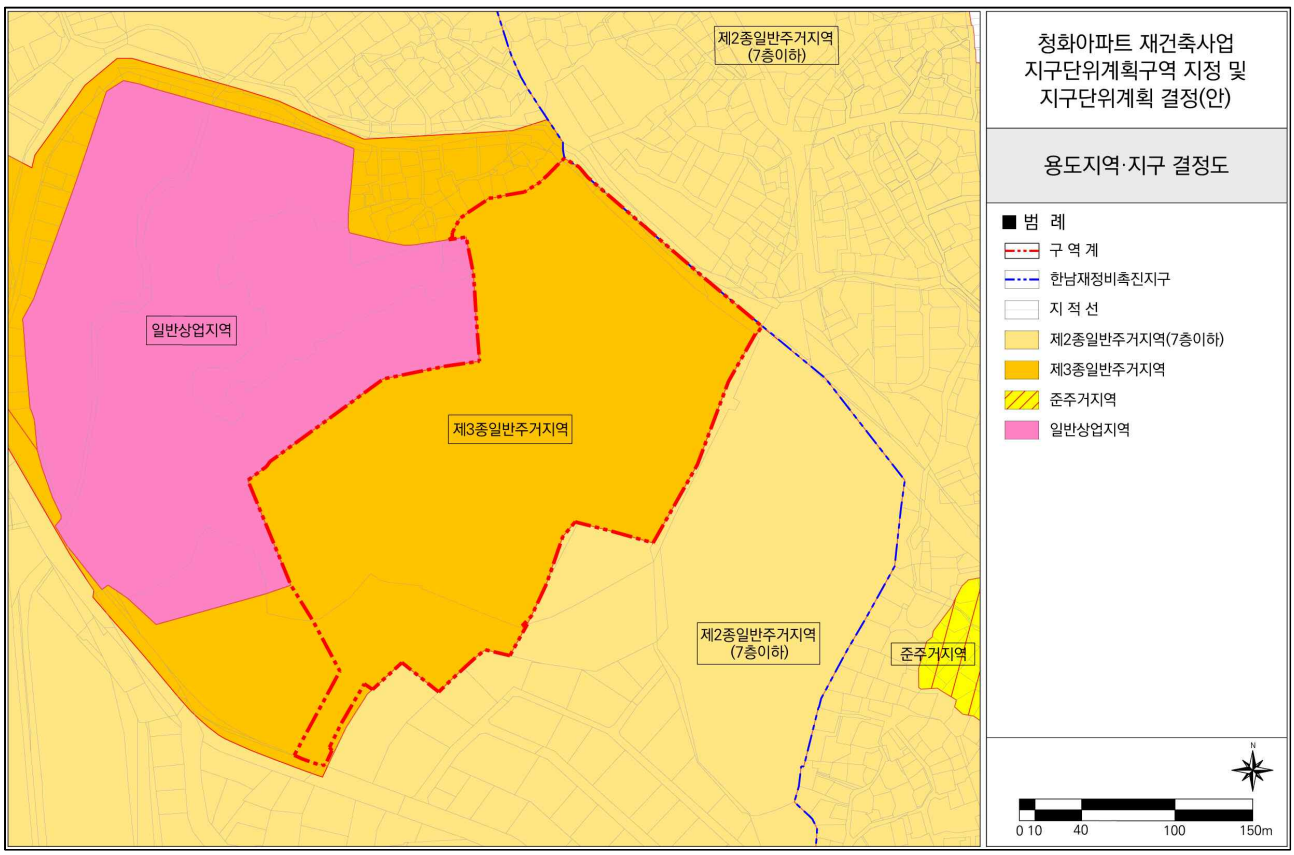
1. 용도지역·지구 결정조서

가. 용도지역 결정조서 : 변경없음

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		48,806.0	-	48,806.0	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	48,806.0	-	48,806.0	100.0	

나. 용도지구 결정조서 : 해당없음

〈 용도지역·지구 결정도 〉



2. 도시계획시설 결정조서 : 해당없음

3 획지 및 건축물 등에 관한 결정조서

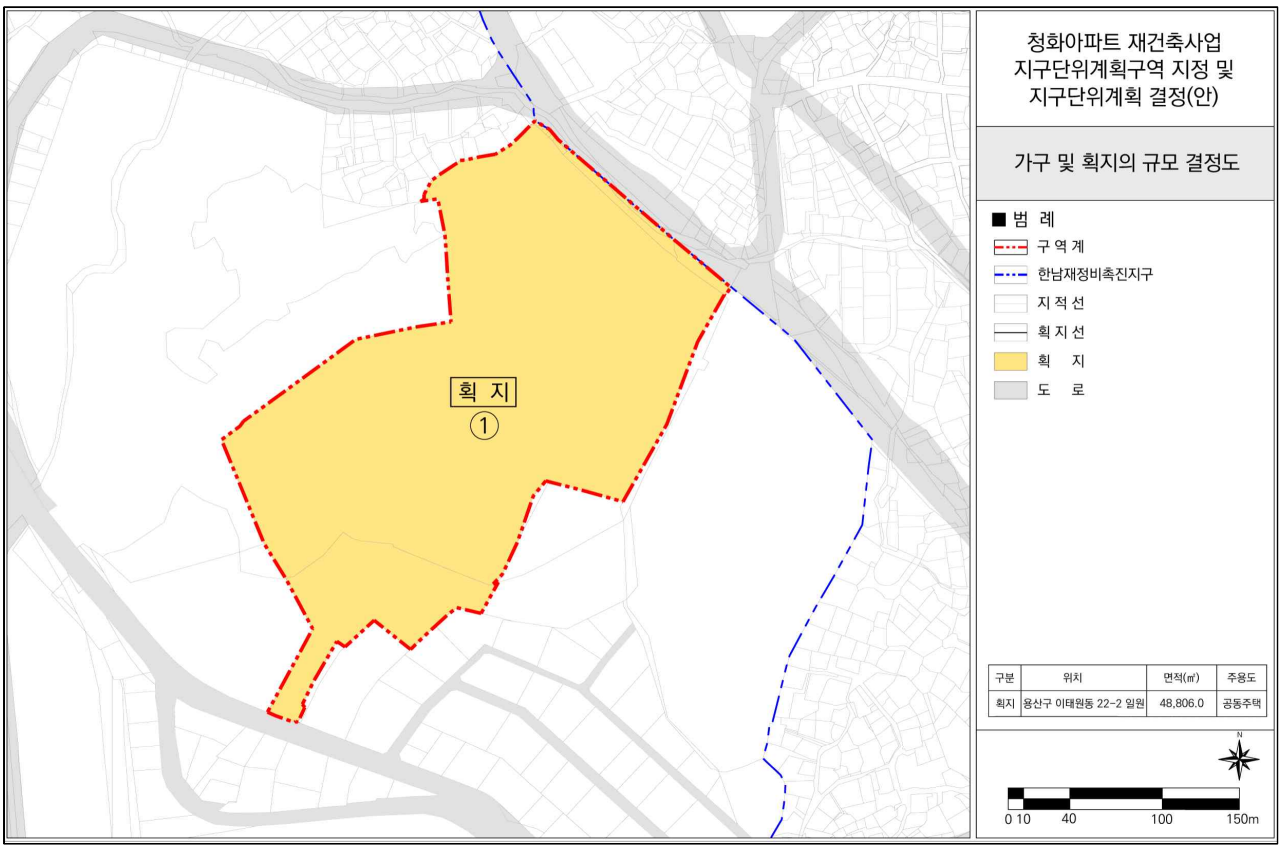
1. 획지에 관한 결정조서

도면번호	가구번호	획 지		비 고
		위 치	면 적(㎡)	
①	-	이태원동 22-2번지 일원	48,806.0	획지

2. 건축물 용도에 관한 결정조서

구 분	위 치	계획내용	비 고
허용 용도	획지	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 • 「주택법」 제2조 제13호 및 14호, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제6조의 부대시설 · 복리시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 제3호 제1종 근린생활시설, 제4호 제2종 근린생활시설	-

〈 가구 및 획지 결정도 〉



3. 건축물 건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

가. 건폐율 계획

구 분	계획내용	비 고
획지	50% 이하	-

나. 용적률 계획

구 분	계획내용				비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	
획지	210%	230%	-	-	-

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브			적 용
	돌봄시설	우수디자인 및 장수명주택	방재안전	
인센티브량	5%p	10%p	5%p	20%p 적용

다. 높이 계획

구 분	계획내용	비 고
획지	해발 90m(21층) 이하	-

4. 건축물 배치·형태 및 경관계획에 관한 결정조서

가. 건축선 계획

구 분	계획내용		비고
획지	건축한계선	• 보광로변 : 대지경계선으로부터 8~12m • 그 외 지역 : 대지경계선으로부터 3m	도면참조
	고층부 벽면한계선	• 보광로변 : 건축한계선으로부터 3m	

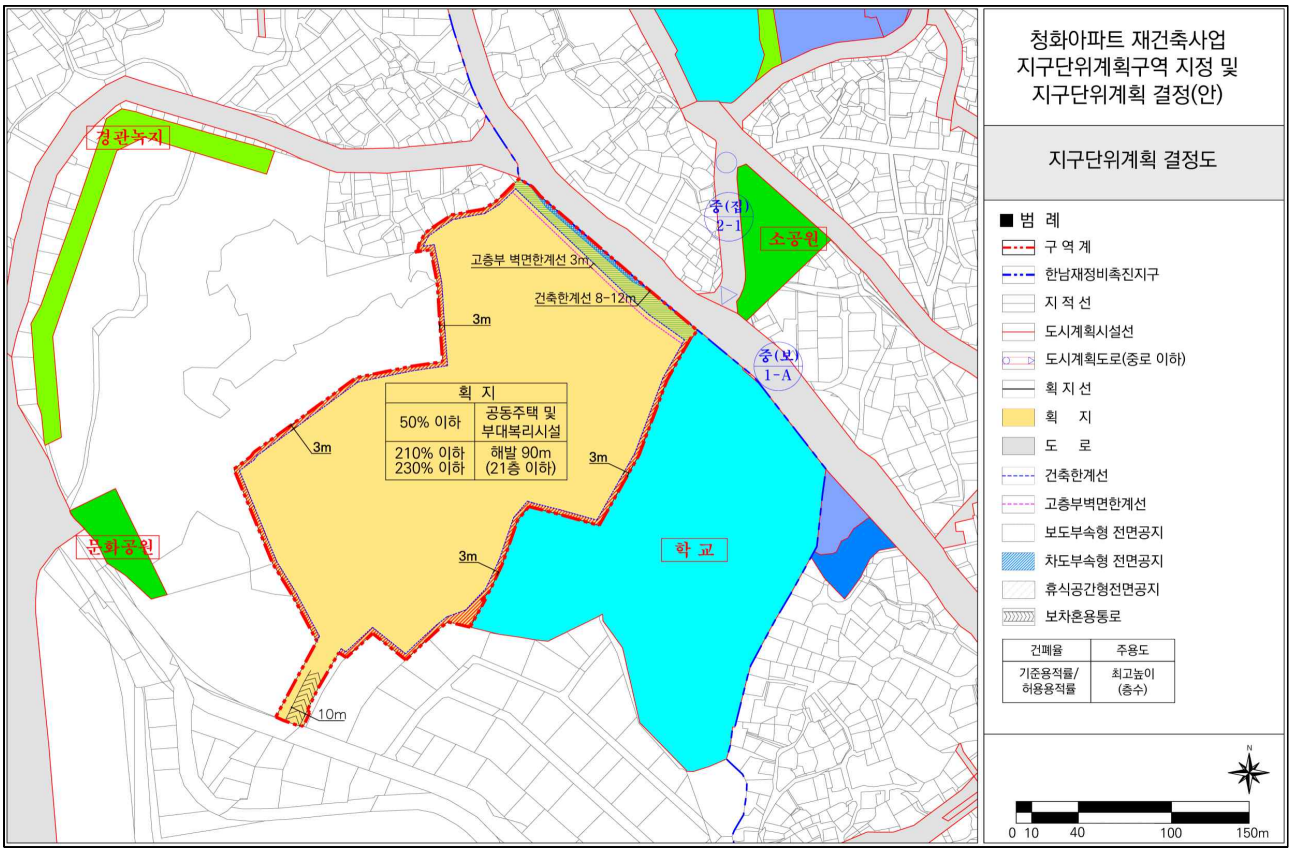
나. 대지 안의 공지 계획

구 분	계획내용		비고
획지	전면공지	• 보광로변 건축한계선 이격구간에서 차로부분은 차도부속형 전면공지 및 보도부분은 보도확장형 전면공지로 조성 • 그 외 건축한계선 3m 이격구간은 휴식공간형 전면공지로 조성 (※ 인접지역과 단차가 발생하는 구간은 조경석 설치 및 자연지반녹지 등 계획)	도면참조
	보차혼용통로	• 장문로변 인접필지 차량통행을 위해 1개소 신설(폭원 10m) - 인접필지(동빙고동 310-49)의 차량통행을 위한 것으로 향후 해당필지의 재건축(개발) 완료 또는 진입도로 협의 완료 시 삭제	

다. 경관계획

구 분	적용위치	계획내용	비고
개방감	획지	• 남산조망을 위하여 남북방향 통경축 확보	-
스카이라인	획지	• 인근 개발계획과 조화되는 스카이라인 형성	-

〈 지구단위계획에 관한 결정도 〉



- 이 하 여 백 -

4 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도

1) 지구단위계획구역 결정도
2) 용도지역·지구 결정도
3) 도시계획시설 결정도
4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정도
5) 지구단위계획 결정도

청화아파트 재건축사업 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정(안)

지구단위계획구역 결정도

■ 범 례

구 역 계

지 적 선

청화아파트 재건축사업
지구단위계획구역

22-2대

22-77잡

310-6잡

22-76대

310-48대

1-122잡

238-2 대

310-1대

310-49대

1-95대

1-121잡

10-5대

238-57대

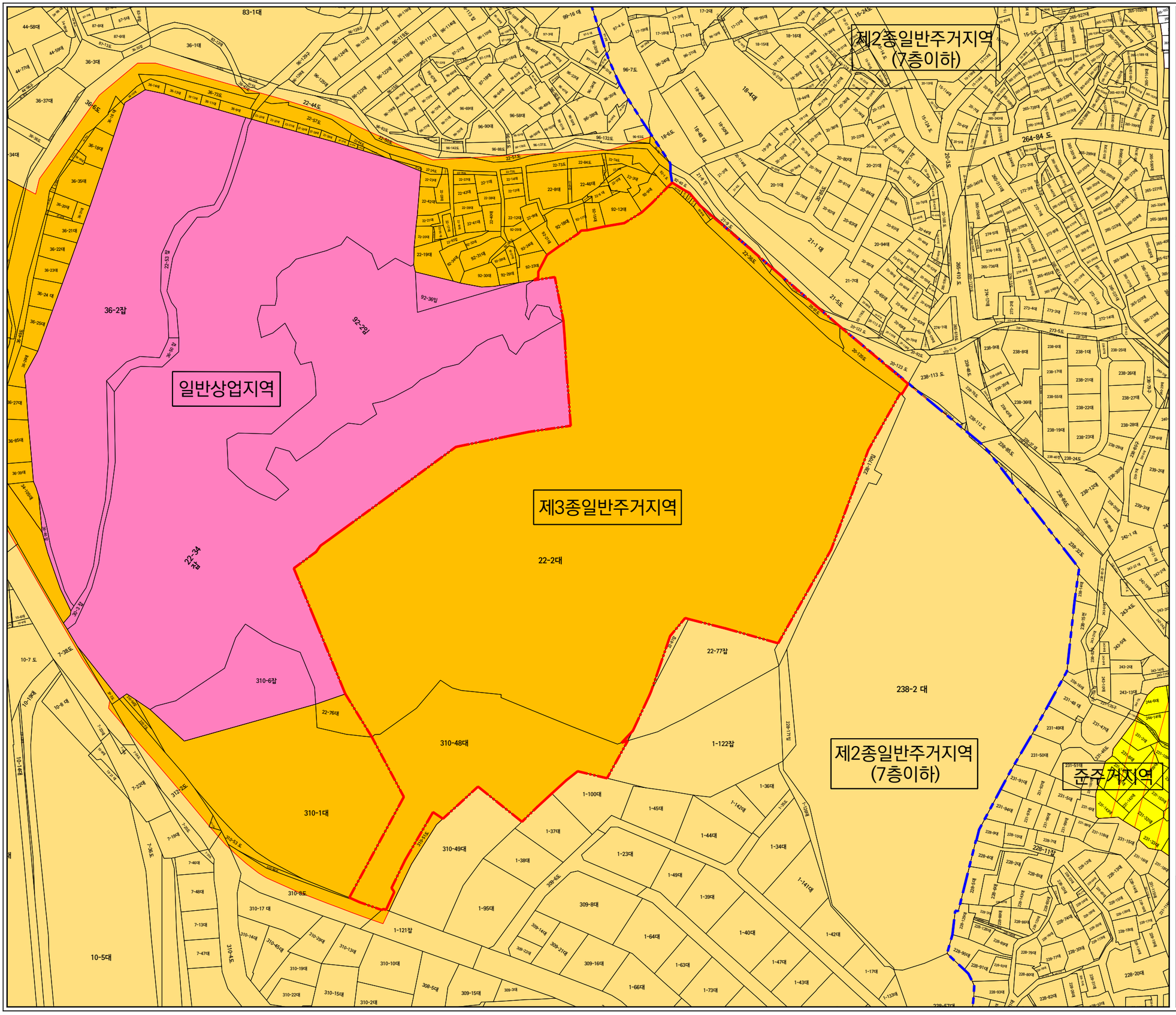
Scale : 1/2,000

N

0 10 40 100 150m

청화아파트 재건축사업 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정(안)

용도지역·지구 결정도



■ 범 례

- 구 역 계
- 한남재정비촉진지구
- 지 적 선
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역

Scale : 1/2,000

N

0 10 40 100 150m

청화아파트 재건축사업 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정(안)

도시계획시설 결정도

■ 범 례

- 구 역 계
- 한남재정비촉진지구
- 지 적 선
- 도시계획시설선
- 도시계획도로(중로 이하)
- 도 로

Scale : 1/2,000

N

0 10 40 100 150m

경관녹지

문화공원

소공원

학 교

중(집) 2-1

중(보) 1-A

36-2잡

92-29임

22-34잡

22-2대

310-6잡

310-48대

310-1대

310-49대

92-36임

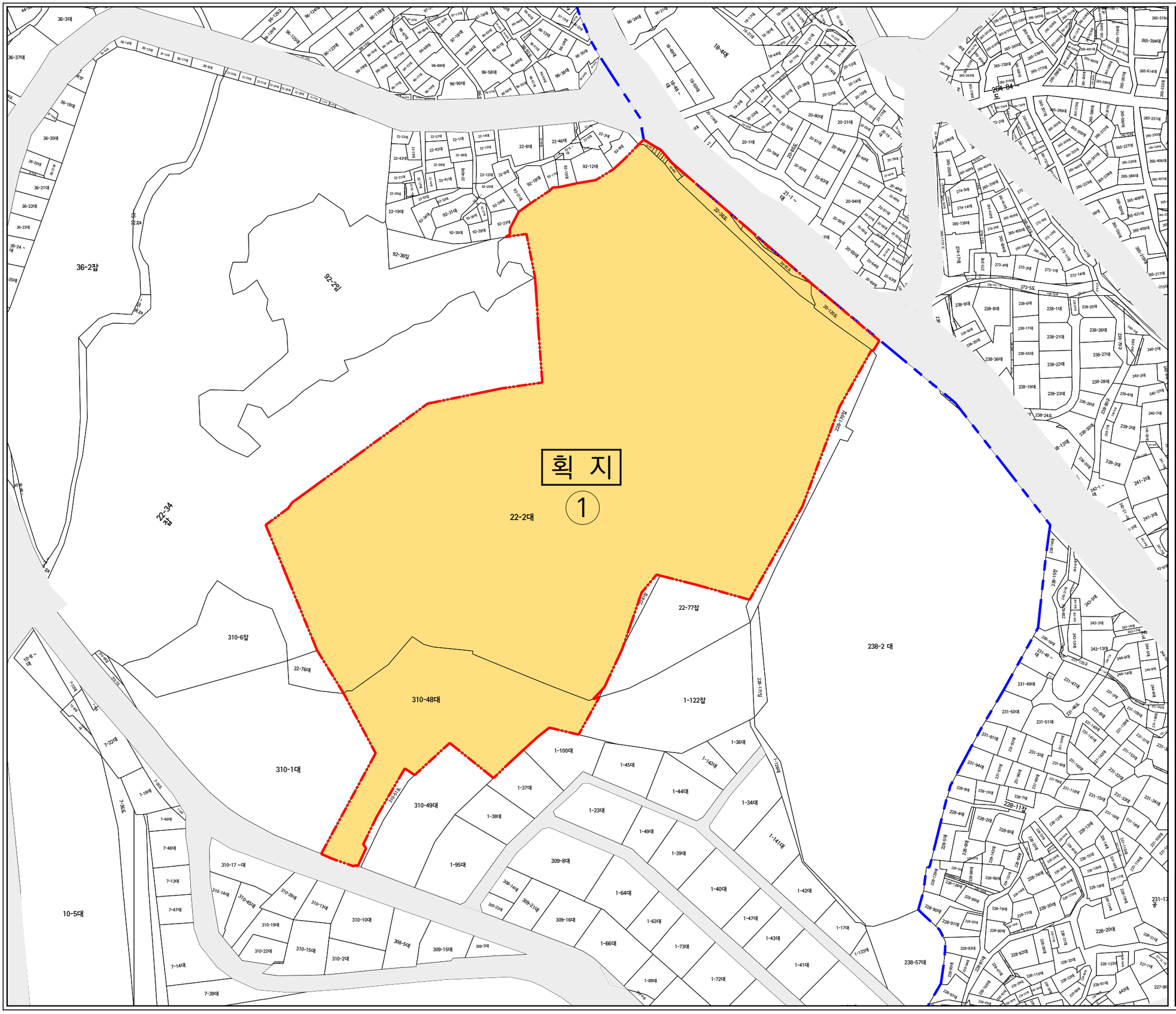
10-5대

238-57대

228-113답

청화아파트 재건축사업 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정(안)

가구 및 획지의 규모 결정도



■ 범 례

- 구 역 계
- 한남재정비촉진지구
- 지 적 선
- 획 지 선
- 획 지
- 도 로

구분	위치	면적(㎡)	주용도
획지	용산구 이태원동 22-2 일원	48,806.0	공동주택

N

0 10 40 100 150m

청화아파트 재건축사업 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정(안)

건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도

획 지	
50% 이하	공동주택 및 부대복리시설
210%/ 230%	해발 90m (21층 이하)

■ 범 례

- 구 역 계
- 한남재정비촉진지구
- 지 적 선
- 획 지 선
- 획 지
- 도 로

건폐율	주용도
기준용적률/ 허용용적률	최고높이 (층수)

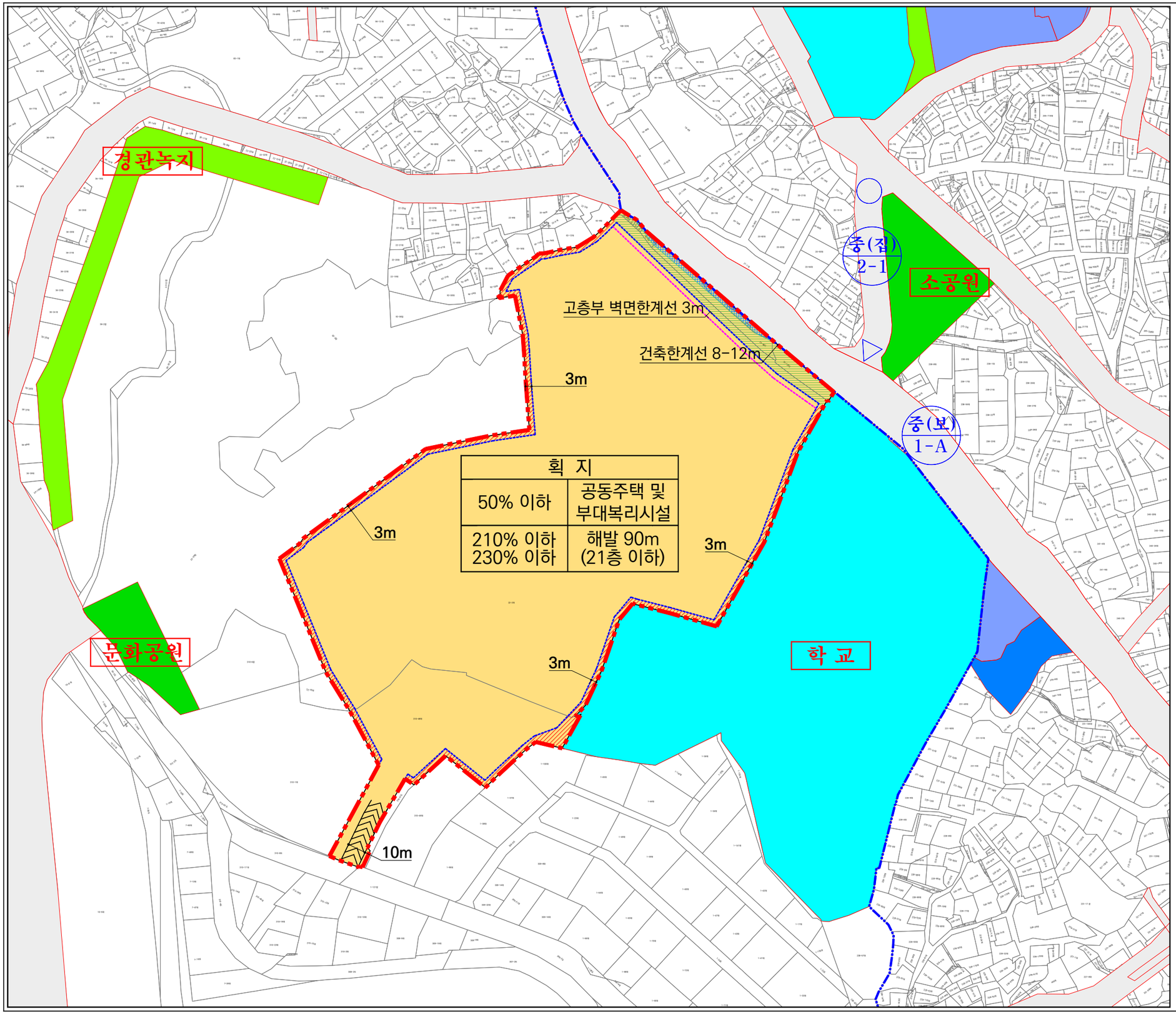
Scale : 1/2,000

N

0 10 40 100 150m

청화아파트 재건축사업 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정(안)

지구단위계획 결정도



■ 범 례

- 구 역 계
- 한남재정비촉진지구
- 지 적 선
- 도시계획시설선
- 도시계획도로(중로 이하)
- 획 지 선
- 획 지
- 도 로
- 건축한계선
- 고층부벽면한계선
- 보도부속형 전면공지
- 차도부속형 전면공지
- 휴식공간형전면공지
- 보차혼용통로

건폐율	주용도
기준용적률/ 허용용적률	최고높이 (층수)

Scale : 1/2,000

N

0 10 40 100 150m

Ⅳ

계획설명서

1 계획의 개요
2 상위·관련계획 및 관련 법규 검토
3 현황 및 여건분석
4 건축계획(안)
5 교통처리에 관한 계획
6 경관에 관한 계획
7 신속통합기획에 관한 사항

1

계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적
2. 계획의 범위
3. 정비계획 변경 절차

1. 계획의 개요

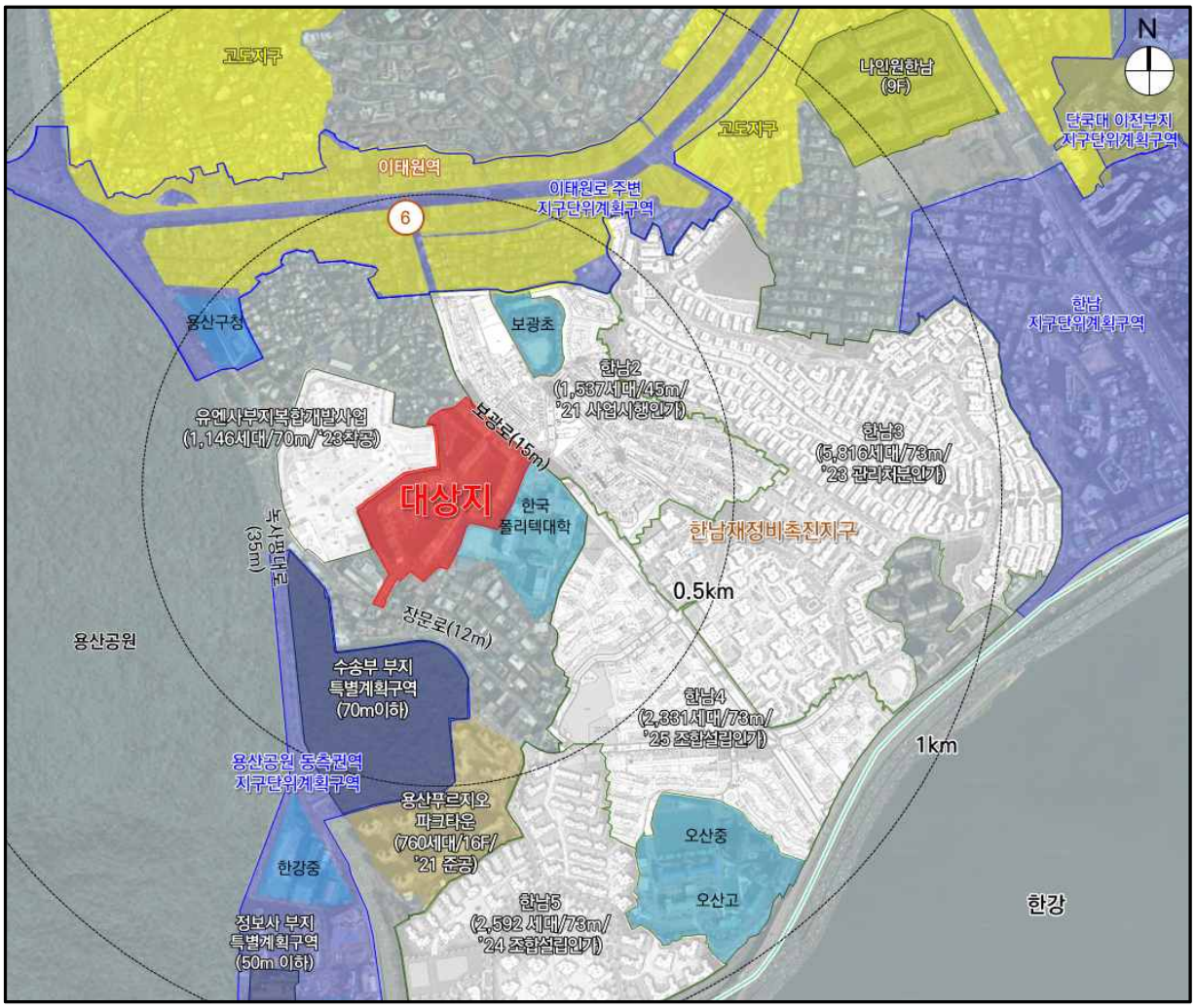
가. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 1982년 9월 사용승인으로, 현재 43년 경과 되어 건축물의 노후도가 심각함에 따라 열악한 주거환경 개선 및 주민들의 삶의 질 향상을 위하여 2040서울도시기본계획, 2030 도시·주거환경정비기본계획 상위 및 관련계획 등을 반영하여 대상지 주변 여건 변화를 수용한 정비계획을 결정하고자 함
- 정비구역 지정을 통하여 계획적·체계적으로 대상지를 관리함으로써, 쾌적한 주거환경을 조성하여 주거 안정에 기여하고 토지이용의 합리화를 도모하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제9조에 의거 정비구역 지정 및 정비계획 수립하고자 함

나. 계획의 범위

- 위 치 : 서울특별시 용산구 이태원동 22-2번지 일원
- 면 적 : 48,806.0㎡
- 도시관리계획 현황 : 제3종일반주거지역

〈위치도〉

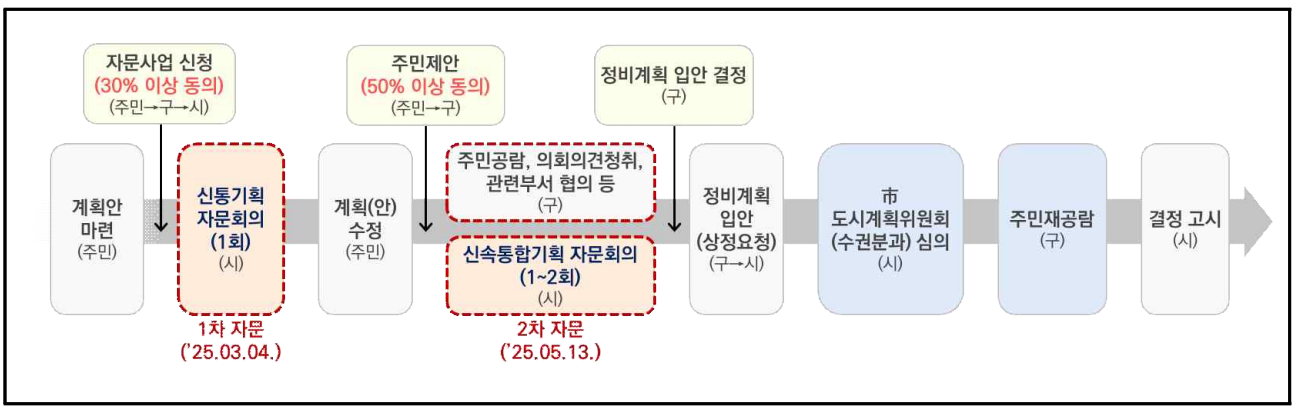


다. 정비계획 변경 절차

1) 정비구역 지정 및 정비계획 수립 절차 (「도시 및 주거환경정비법」에 따른 절차)

정비계획(안) 작성	• 용도지역 계획 • 도시계획시설 계획 등	(법 제9조1항)
정비계획 변경 입안제안 (토지등소유자 → 용산구)	• 토지등소유자 50% 이상 및 토지면적의 2분의1 이상	(법 제14조1항) (조례 제10조1항)
사전검토 (관련부서 협의 등) (용산구)		
주민공람 및 주민설명회 (용산구)	• 지자체 공보에 고시 • 30일 이상 주민공람	(법 제15조1항)
구의회의견청취 (용산구)	• 60일 이내 의견제시	(법 제15조2항)
서울시 상정 (용산구 → 서울시)		(법 제8조5항)
서울시 도시계획위원회 심의 (서울시)		(법 제16조1항)
정비구역 지정 및 정비계획 결정 고시 (서울시)		(법 제16조2항)
국토교통부장관 보고 (서울시)		(법 제16조3항)

2) 신속통합기획 자문사업(Fast-Track) 절차 (서울시 공동주택과-7180, '2024.10.29.)



2) 추진현황

1982. 09. 18.	• 이태원동 청화아파트 사용승인 (43년경과)
2006. 03. 23.	• 서울특별시 2010 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업 부문) 정비예정구역 지정(서고 제2006-95호)
2009. 12. 30.	• 재건축 조합설립추진위원회 승인
2023. 11. 07.	• 청화아파트 안전진단 최종 통과 (조건부 재건축)
2024. 10. 08.	• 신속통합기획 자문사업(Fast - Track) 접수(동의율 41.2%) - 청화아파트 재건축 추진위원회 → 용산구청 주택과
2024. 11. 13.	• 신속통합기획 자문사업(Fast - Track) 신청 - 용산구청 주택과 → 서울시 공동주택과
2025. 03. 04.	• 신속통합기획 자문사업(Fast - Track) 1차 자문
2025. 05. 13.	• 신속통합기획 자문사업(Fast - Track) 2차 자문
2025. 06. 30.	• 청화아파트 재건축 정비계획 (주민)입안 제안(동의율 54.94%)
2025. 07. 17.	• (주민)입안 제안 보완 요청 (용산구 → 추진위)
2025. 07. 25	• 보완 요청에 따른 조치계획 접수 (추진위 → 용산구)

2

상위·관련계획 및 관련 법규 검토

1. 상위 및 관련계획 검토

2. 관련 법규 검토

1. 상위 및 관련계획 검토

1) 상위계획 검토

가) 2040 서울도시기본계획

■ 토지이용계획

계획 방향	기성시가지	• 3도심·7광역중심·12지역중심 - 가능 고도화를 위한 중심지의 고밀·복합 토지이용 강화 - 한강을 중심으로 강남북 수변 거점 활성화를 위한 도시기능 연계 - 필요 시 중심지별 관리계획 수립·운영
		• 지구중심 및 역세권 - 보행일상권의 핵심거점인 역세권을 중심으로 자족 기반 구축을 위한 집약적 토지이용
		• 개발가용지 및 주요 기반시설 - 개발가용지의 선제적·체계적 관리로 지역 활성화 유도 - 주요 기반시설의 입체복합화로 상부 공간 활용 및 단절된 공간 통합·연계
		• 일반지역 - 다양한 지역 특성을 유지하며 점진적 변화 유도
	보존관리 대상지	• 보존관리대상지는 훼손을 최소화하고 보존 · 복구하여 양호한 자연환경 · 경관을 시민과 공유
	경관관리	• 도시 경쟁력과 도시공간의 질적 수준 제고를 위하여 정성적 높이관리체계로 전환 - 자연경관 및 주변 지역과 조화를 이루는 서울시 스카이라인 조성을 원칙으로 도심 속 다양한 열린 공간을 확보하기 위하여 지역 특성에 따른 유연한 방식으로 높이 관리
		• 지역 특성에 따라 다양하고 조화로운 도시경관 및 열린 공간유도
		• 정비지원계획추진과 연계한 공동주택 경관관리방안 마련

■ 단계별 실현전략

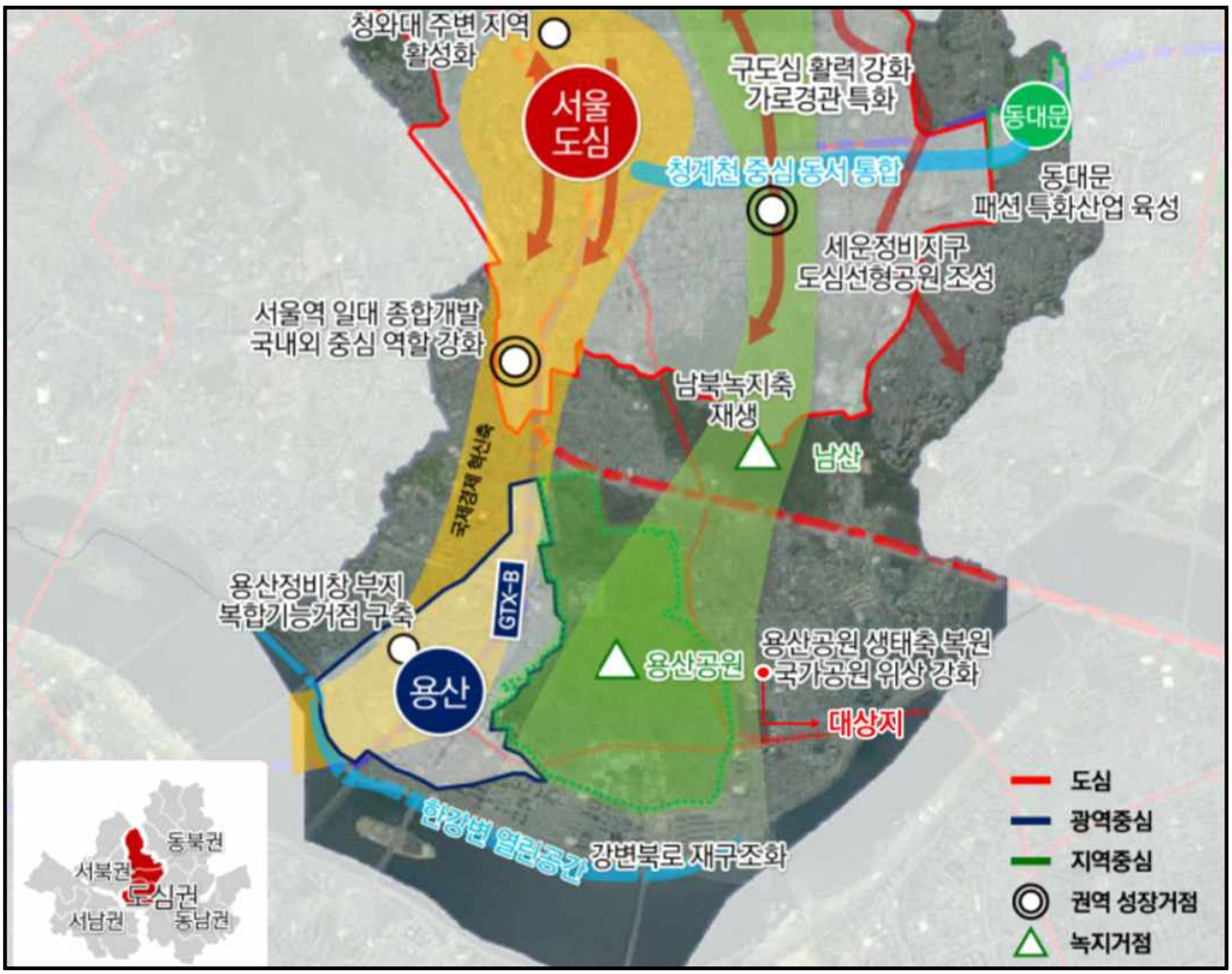
단계별 실현 전략	중·단기적 실현전략	• 급속하게 변화하는 다양한 도시의 모습을 담아내기 위해 경직된 도시계획의 대전환을 추진하며 용도지역제, 스카이라인 관리기준 등의 대대적인 개편
		• 용도 도입의 자율성을 높여 주거·업무·녹지 등 복합적인 기능을 배치함으로써 빠르게 변화하는 미래 도시를 유연하게 담아낼 수 있는 체계 구축
		• 서울 전역에 일률적·정량적으로 적용됐던 '35층 높이기준' 삭제 및 유연하고 정성적인 스카이라인 가이드라인으로 전환
		• 구체적인 층수는 개별 정비계획에 대한 위원회 심의에서 지역 여건을 고려하여 결정함으로써 다양한 스카이라인 창출
		• 시민의 생활변화를 공간에서 수용할 수 있도록 보다 유연하고 다양한 도시 모습을 담아내는 미래형 도시관리체계로 변화하기 위한 '보행일상권' 실현
		• 역세권 중심의 공간구조뿐 아니라 도시계획체계 개편, 경관관리, 생활권계획 등 유기적인 노력
	중·장기적 실현전략	• 전 지구적으로 지대한 영향을 미치고 있는 기후위기에 대한 대응으로 공간계획 및 부문별 전략계획에서 제시한 전략들을 지속적으로 실현
		• 기후변화 대응 및 탄소 중립 도시에 대한 노력은 모든 정책 판단에 있어 우선시되는 이슈가 되어야 하며, 미래세대를 위해서라도 지속적으로 다룸과 동시에 공간계획과의 유기적인 고려 필요
		• 기반시설 입체화와 미래교통 인프라 준비

■ 도심권 발전방향 및 계획과제

발전방향	“첨단과 전통이 공존하는 미래 도심 재탄생”

분야별 계획과제	도시공간	• 서울도심, 지역 특화산업 육성과 정비사업을 연계·추진하여 활력 제고
		• 용산 광역중심, 교통망과 다양한 기능이 집결한 새로운 국가상징거점으로 육성
	주거환경	• 서울도심의 정주성 강화를 위한 다양한 주거유형의 공급추진
		• 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
	지역특화	• 수도 서울을 대표하는 경제·역사·문화도심으로서 서울도심의 기능과 특성 강화
		• 지역정체성을 유지하여 청와대 인근 지역 상권 활성화·녹지 활용 방안 마련

〈도심권 지역발전구상도〉



나) 2030 생활권계획(한남 지역생활권계획)

미래상	“풍부한 자연경관과 국제교류의 중심지 매력 있는 한남 지역생활권”

목표1	• 문화·자연이 공존하는 쾌적한 정주 환경으로 조성
전략1	• 사람과 장소 중심의 지형 순응형 한남지구 육성
전략2	• 저층의 양호한 주택, 외국인 밀집지역 등 지역 특성을 고려한 주거지 관리
전략3	• **노후 불량주택 밀집지역의 자연과 조화로운 주거환경 개선**
목표2	• 한남오거리 주변 중심기능 육성 및 대규모 가용지 전략적 개발
전략4	• 한남오길 주변 상업·업무기능 강화
전략5	• 대규모 가용지를 활용한 상업·업무·주거·문화 등 복합시설 도입
목표3	• 다양한 지역자원을 활용한 특화가로 조성 및 자원 간 연계성 강화
전략6	• 지역 특성을 반영한 특화가로 조성 및 활성화
목표4	• 한강변 접근성 증진 및 쾌적한 생활 환경 구현
전략7	• 한강변 접근시설 정비 및 연계성 강화
전략8	• 기반시설 확충, 기존시설 정비를 통한 생활환경 개선
전략9	• 재개발 등 정비사업과 연계하여 생활기반 시설 확충
목표5	• 교통시설 정비 및 확충을 통한 교통안전과 편의성 제고
전략10	• **보행시설 개선으로 통행 안전 및 편의 증진**
전략11	• 녹색 교통 활성화 및 연계성 강화
전략12	• 교통혼잡 해소 및 사고예방을 위한 교통시설 개선

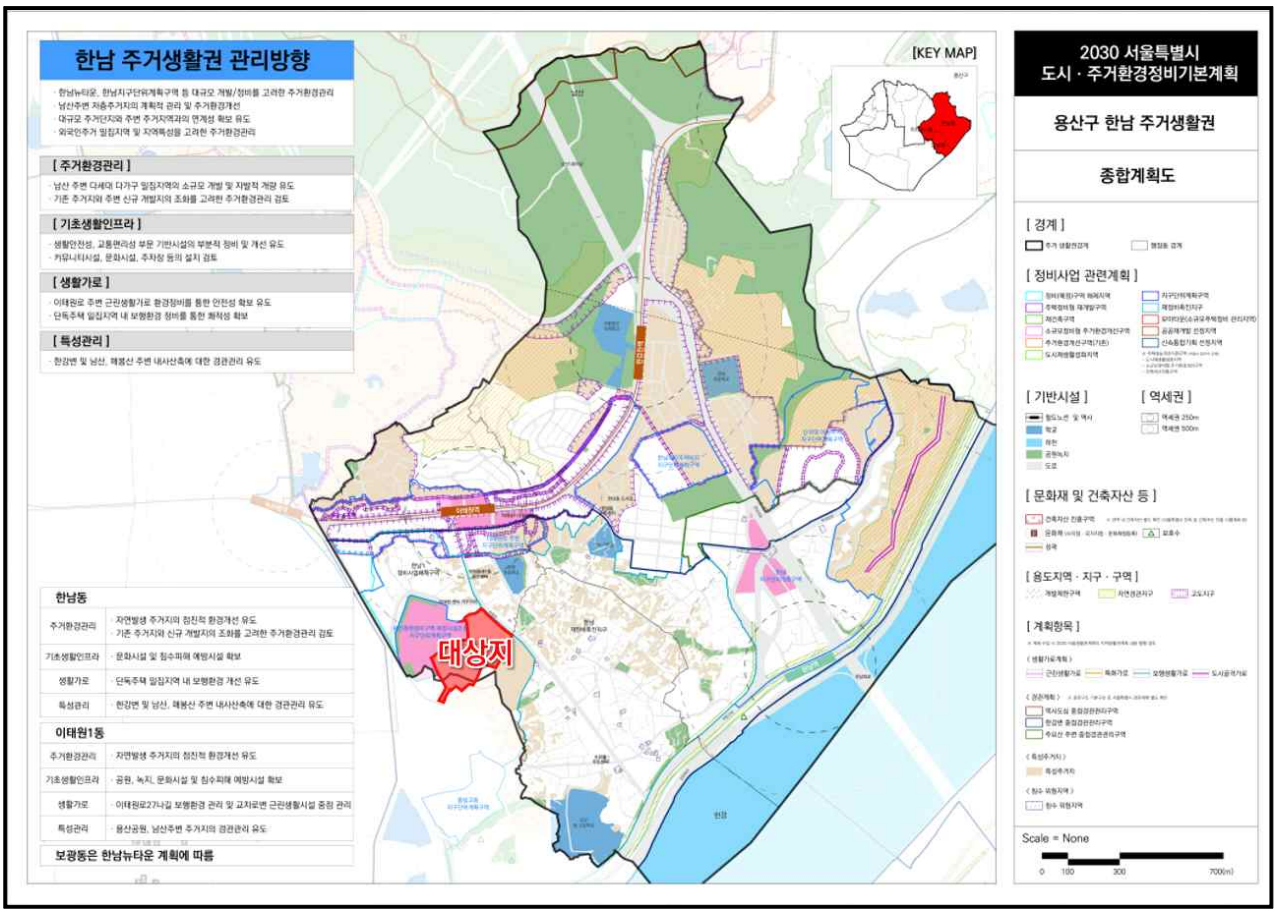


다) 2030 도시 · 주거환경정비기본계획(한남주거생활권)

관리 방향	• 한남뉴타운, 한남지구단위계획구역 등 대규모 개발/정비를 고려한 주거환경관리 • 남산주변 저층주거지의 계획적 관리 및 주거환경개선 • 대규모 주거단지와 주변 주거지역과의 연계성확보 유도 • 외국인주거 밀집지역 및 지역특성을 고려한 주거환경관리

주거환경관리	• 자연발생 주거지의 점진적 환경개선 유도
생활기반시설	• 공원, 녹지, 문화시설 및 침수피해 예방시설 확보
생활가로	• 이태원로27나길 보행환경 관리 및 교차로변 근린생활시설 중점 관리
특성관리	• 용산공원, 남산주변 주거지의 경관관리 유도

〈종합계획도〉

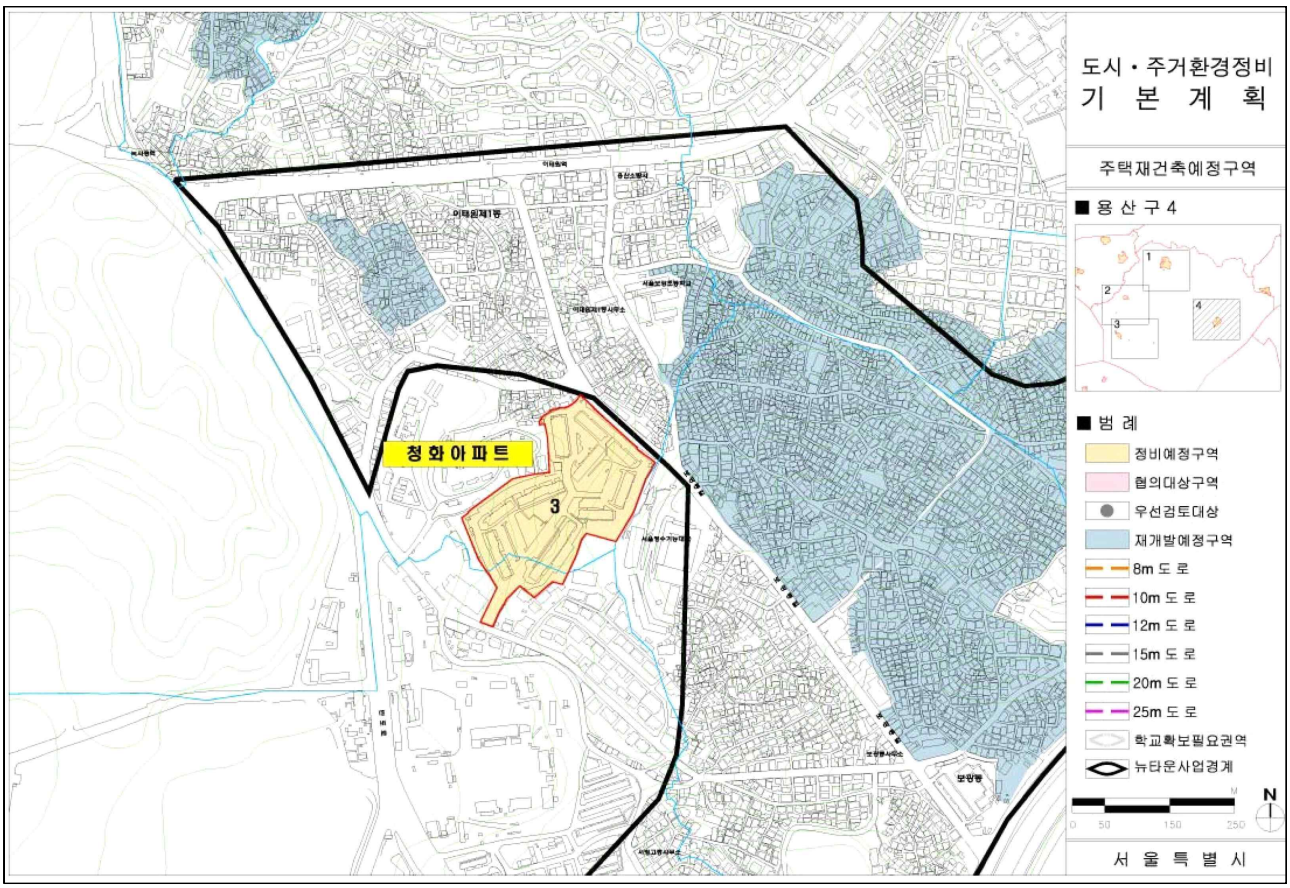


■ 2010 도시 · 주거환경정비기본계획(주택재건축사업 부문)

- 서울특별시고시 제2006-95호(2006.3.23)로 고시된 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주택재건축사업 부문)」상 정비예정구역으로 지정되었음
- 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 상 정비예정구역 결정조서

구 분	구역 번호	동 명	지 번	면적 (ha)	계획 용적률	건폐율	층 수	추진 단계	주택 유형	비 고
기정	1	이태원동	22-2	4.8	210%	50%	-	1	공동	청화아파트

〈 주택재건축예정구역 〉

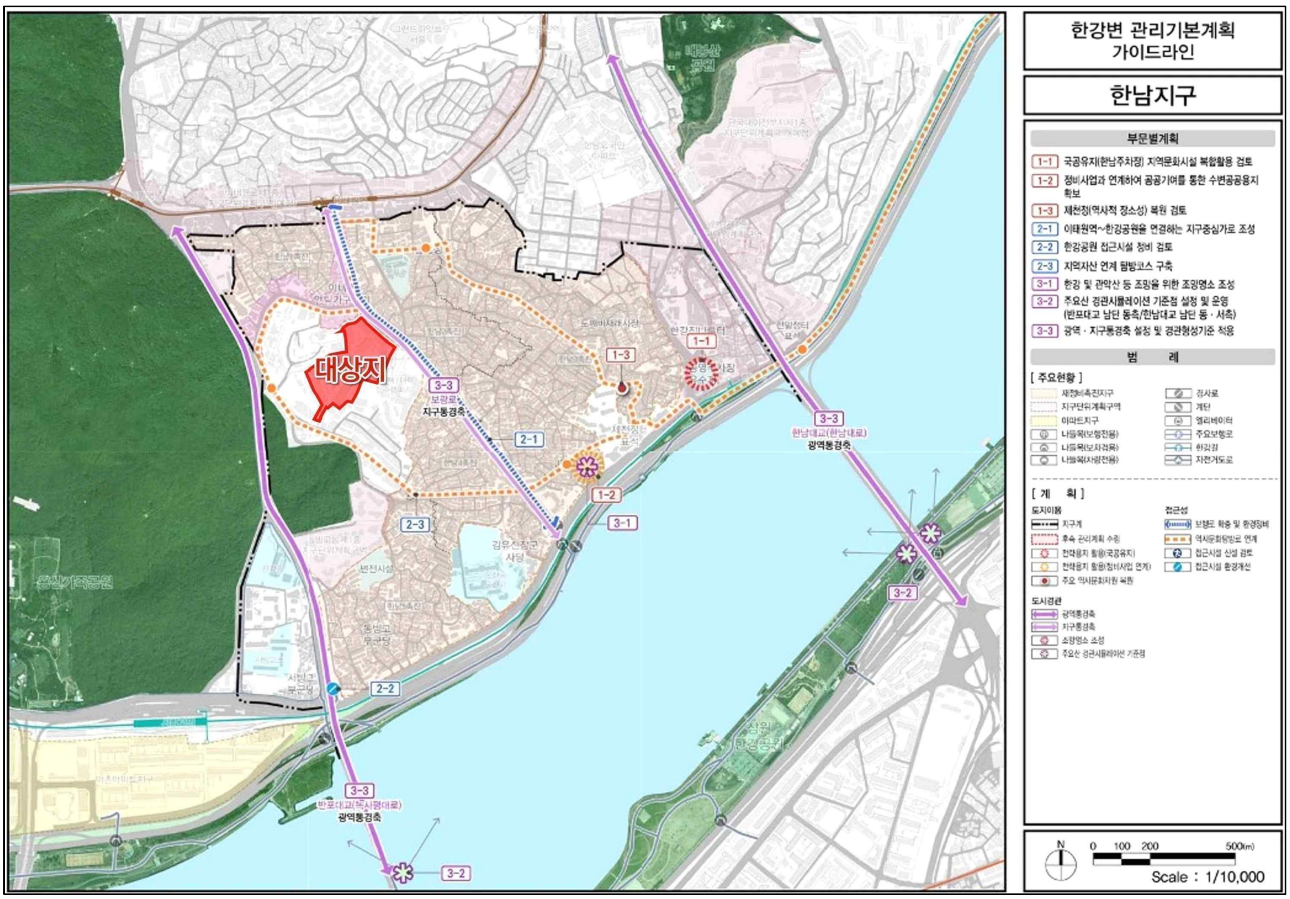


라) 한강변 관리기본계획 가이드라인(2015)

목표	서울의 관광명소인 이태원의 활력이 수변과 만나는 “다국적 수변문화관광지구 조성”

토지이용	• 도심의 배후주거기능 강화 및 이태원의 활력이 수변으로 확장되는 도시 공간 구조
부문별 계획 1	• 수변 공공요지 등의 확충 및 이용
부문별 계획 2	• 구릉지 특성에 맞는 주거지 조성 및 역사적 장소 복원
접근성	• 용산공원, 한강 등과의 보행·녹지네트워크 구축 및 지역자산 간 연계성 강화
부문별 계획 1	• 남북측(이태원역~한강공원) 지구중심가로 조성
부문별 계획 2	• 지역자산 연계 탐방코스 구축
도시경관	• 한강 조망명소 확충 및 역사적 구릉지 경관 창출 도모
부문별 계획 1	• 한강 및 관악산 등 조망을 위한 조망명소 조성
부문별 계획 2	• 남산 등 배후 자연자원으로의 열린 경관 관리
부문별 계획 3	• 광역·지역통경축 설정 및 경관형성기준 적용

〈 한남지구 〉



2) 관련 주변계획 검토

가) 한남재정비촉진지구(서울시고시 제2025-294호)

■ 구역별 재정비촉진계획 요약

구역명	주된 용도	건폐율 (%)	최대 용적률 (%)	최고층수/ 최고높이(m)	세대수	추진단계(연도)	비고
한남2	주상복합, 주거	60이하	202.0	14층/45m	1,537세대	사업시행계획인가(2021)	해발고도 90m이하
한남3			237.0	22층/73m	5,970세대	이주 및 철거(2025)	
한남4			228.0	23층/73m	2,331세대	건축심의(2024)	
한남5			222.3	23층/73m	2,592세대	건축심의(2024)	

■ 한남지구 재정비촉진계획 변경지침(안) (2016.08.)

• 경관계획

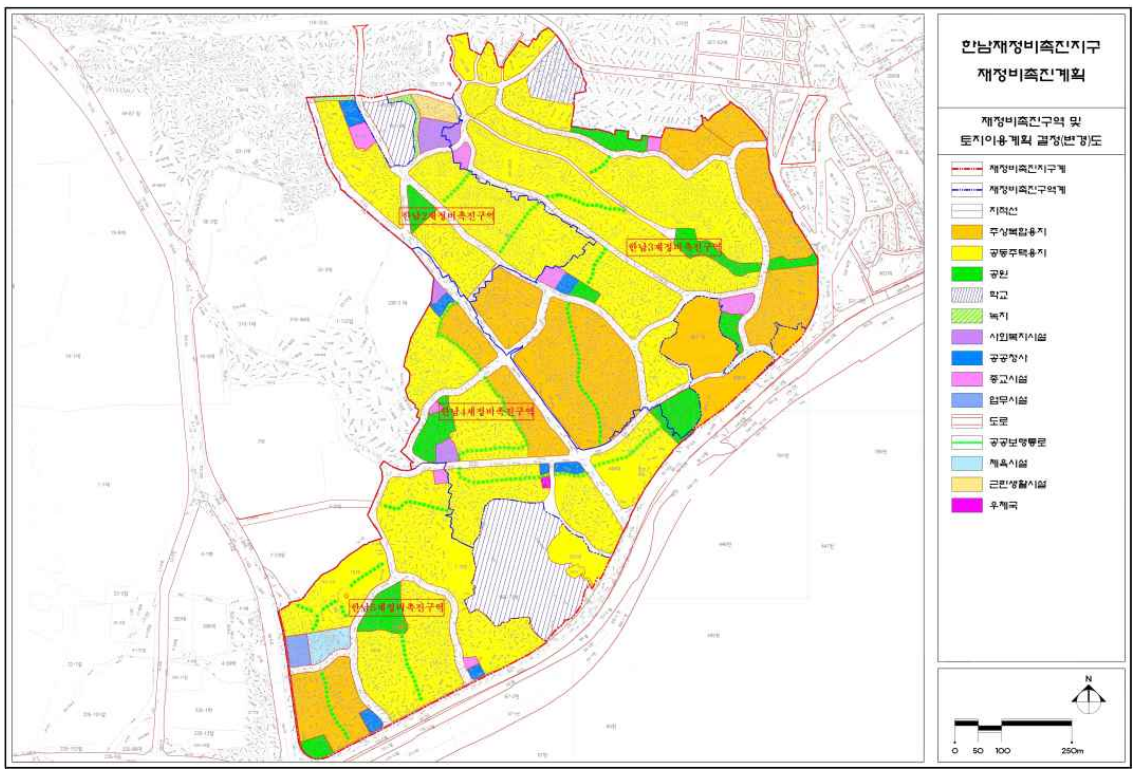
- 구릉지의 특성을 고려한 경관 창출과 남산, 한강을 고려한 높이계획을 수립하여야 한다.
- 남산의 경관 훼손을 최소화하기 위하여 아래 경관기준을 적용하여야 한다.

: 남산 소월길 해발고도 90m이하(부감기준) 및 반포대교 남단에서 남산7부 능선 조망(조망기준) 확보 등을 위한 높이계획을 수립하여야 한다.

: 남산 경관 영향 검토를 위해 반포대교, 한남대교 남단에서 경관 시뮬레이션을 수립하여야 한다.

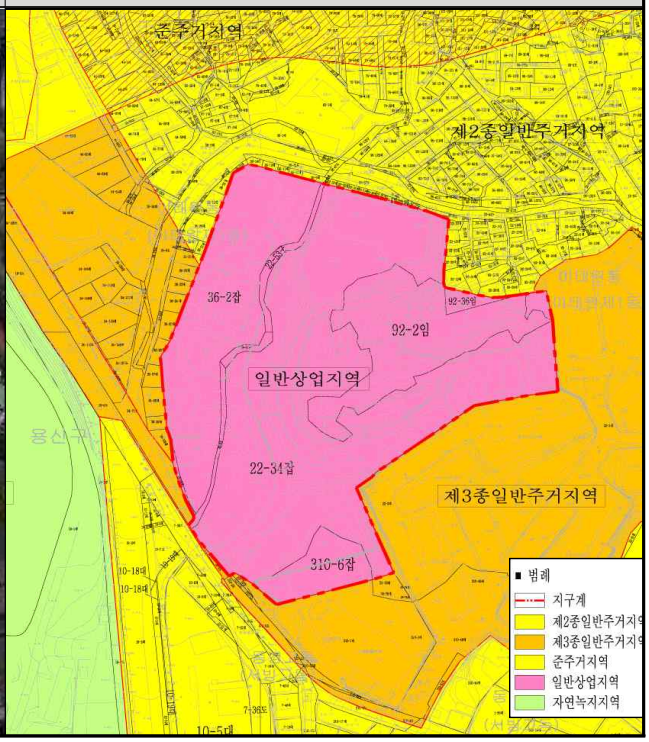
- 한강변에 접한 건축물은 12층 이하로 계획하되, 한남대교에서 한광교회가 바라보이는 지역은 기존 지형이 드러날 수 있도록 5층 이하로 계획하여야 한다.

〈 한남재정비촉진구역 및 토지이용계획 결정도 〉



나) 유엔사부지 복합개발사업

구분	주요 결정내용
위치	서울특별시 용산구 이태원동 22-34번지 외 8필지
사업유형	복합시설조성지구 조성사업 (용산공원 조성 특별법)
사업기간	2022.08.16 ~ 2027.02.12
시행면적	51,753㎡
대지면적	44,935㎡
용도지역	일반상업지역 (현황:제3종일반주거지역)
건축면적(건폐율)	25,970㎡(57.79%)
연면적(용적률)	480,230.817㎡(599.98%)
주용도	공동주택(419세대), 오피스텔(776호), 판매시설, 문화 및 집회시설, 근린생활시설, 숙박시설
높이계획	10개동, 지하 7층/지상 20층
사업비	13,812,886,043천원

조감도	용도지역 결정도
	

다) 수송부부지(특별계획구역③) (서울특별시고시 제2024-317호)

구분		주요 결정내용
위치		서울특별시 동빙고동 7일원
면적		77,884.2㎡
용도지역		일반상업지역
높이		최고높이 70m이하 (해발고도 90m 이하)
건축물용도	불허용도	• 단독주택 및 공동주택(단, 주거복합 제외) • 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 위험물 처리시설 등
	전략용도	• 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 관광숙박시설 업무시설 중 공공업무시설(대사관) 노유자시설 등
건축한계선		• 녹사평대로 변 : 5m, 이면부 : 6m
고층부 벽면한계선		• 녹사평대로 변 : 10m (11층 이상)
공공보행통로		• 동서 간 연계를 위한 수직 공공보행통로 신설(용산공원 진·출입구 등 고려)
건축물 형태		• 용산공원 변 판상형 지양, 고층부 건폐율 디자인 차별화, 조망점 종합검토
건축물 배치		• 반포대교 남·북단 조망점에서 남산의 조망을 위해 중층배치 구간 설정(폭55m) • 녹사평대로변으로 가로활성화용도 배치구간 설정
공공시설 계획		• 25% 이상 • 도로조성 : 녹사평대로변 약 4 ~ 9m 확보, 장문로6길변 약 4m 확보 • 공원 : 위치 및 조성지침 준수(세부개발계획 수립 시 결정) • 공공시설용지 : 위치 및 조성지침 준수, 면적 및 시설은 세부개발계획 수립 시 결정
기타		• 이면부로 차량 진·출입 • 녹사평대로변, 장문로6길변 완화차선 및 보도확보 등을 위한 도로확폭

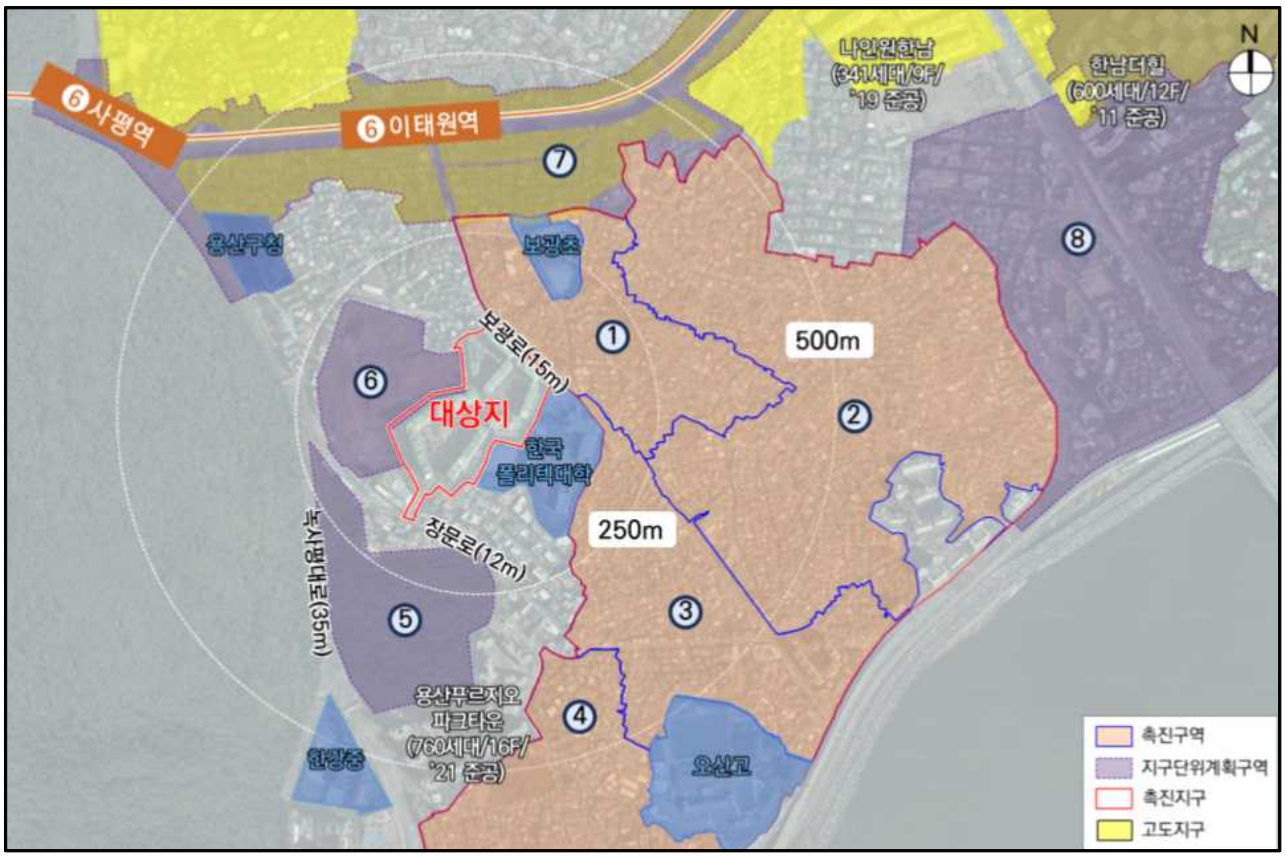
특별계획구역 결정도	특별계획구역 지침도
	

라) 주변 개발 현황

- 이태원역(6호선) 및 이태원로, 강변북로 등 교통접근성 우수
- 대상지 주변 유엔사부지 복합개발사업(일반상업지역)과 한남재정비촉진지구 내 다수의 재정비촉진구역(재개발사업) 등이 개발 예정으로 쾌적한 주거환경 형성 예상

연번	구분		용도지역(계획대지 기준)	최고층수	용적률(%)	비고
1	한남 재정비 촉진지구	한남2재정비촉진구역	제2종(7층)	14	202.00	사업시행인가
2		한남3재정비촉진구역	제1종, 2종(7층), 3종, 준주거	22	237.00	관리처분인가
3		한남4재정비촉진구역	2종(7층), 준주거	23	228.00	조합설립인가
4		한남5재정비촉진구역	제2종(7층), 2종, 3종, 준주거	23	222.30	조합설립인가
5	지구단위 계획구역	수송부부지특별계획구역	일반상업 (계획시)	-	-	-
6		용산공원정비구역 복합시설조성지구 (유엔사부지 복합개발사업)	일반상업	20	599.98	준공예정
7		한남 지구단위계획구역	-	-	-	-
8		이태원로 주변 지구단위계획구역	-	-	-	-

〈 주변지역 개발현황 〉



2. 관련법규 검토

1) 도시 및 주거환경정비법

가) 정비구역 지정 및 정비계획 수립에 관한 사항

관련법규	주요내용
정비구역의 지정	**[법 제8조]** ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 "정비구역의 지정권자"라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후 · 불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다. **[시행령 제7조]** ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 법 제8조제4항 및 제5항에 따라 별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제8조제1항 및 제5항에 따른 정비계획(이하 "정비계획"이라 한다)을 입안할 수 있다. ② 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 제1항에 따라 정비계획을 입안하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 조사하여 별표 1의 요건에 적합한지 여부를 확인하여야 하며, 정비계획의 입안 내용을 변경하려는 경우에는 변경내용에 해당하는 사항을 조사 · 확인하여야 한다. 1. 주민 또는 산업의 현황 2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 3. 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 7. 그 밖에 시 · 도조례로 정하는 사항 **[서울시조례 제7조]** 1. 거주가구 및 세입자 현황 2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황 3. 토지의 용도 소유자·규모별 현황 4. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황 5. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 6. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 7. 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자(이하 "토지등소유자"라 한다)의 정비구역 지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당한다) 8. 기존 수목의 현황 9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 12. 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다) 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 **[별표1] 입안기준** 2. 재건축사업을 위한 정비계획은 제1호 및 제2호에 해당하지 않는 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 가. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역 나. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진할 필요가 있는 지역 다. 노후 · 불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역 라. 셋 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시 · 도조례로 정하는 면적 이상인 지역

구 분	주요내용
정비계획의 내용	**[법 제9조]** ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 정비사업을 통하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 "공공지원민간임대주택"이라 한다)을 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 한정한다. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획 (필요한 경우로 한정한다) 12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 **[시행령 제8조]** ③ 법 제9조제1항제12호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 4. 정비사업의 시행방법 5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 6. 정비기반시설의 설치계획 7. 건축물의 건축선에 관한 계획 8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항

구 분	주요내용
정비계획의 내용	**[서울시조례 제8조]** 1. 가구 또는 획지에 관한 계획 2. 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 3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정한다) 4. 환경성 검토결과 (「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다) 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획 7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다) 8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획
정비계획 입안제안	**[법 제14조]** ① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. 1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 같은 호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우 2. 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우 3. 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우 4. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 제9조제1항제10호 각 목을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우 5. 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우 6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다. 7. 토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우
주민의견 청취등	**[법 제15조]** ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다. ② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.
정비구역 지정 및 정비계획의 결정	**[법 제16조]** ① 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. ② 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경 결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 있어서는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.

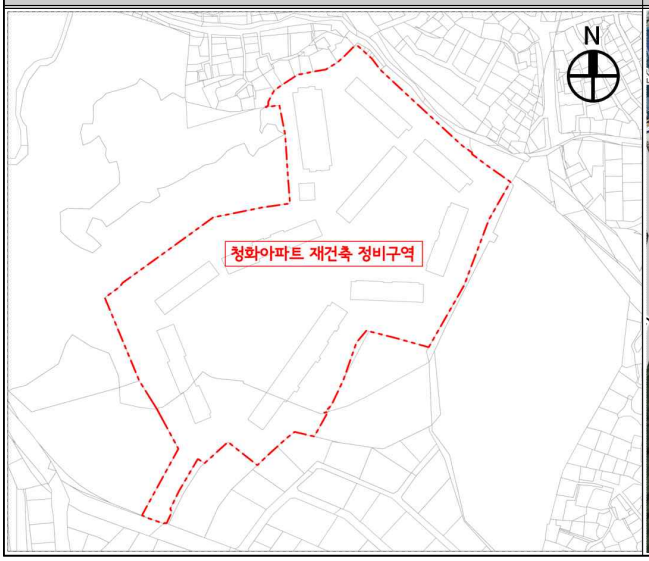
3

현황 및 여건분석

1. 대상지
2. 도시관리계획 현황
3. 토지 및 건축물 현황
4. 2025 도시 · 주거환경정비기본계획
5. 주변개발 현황

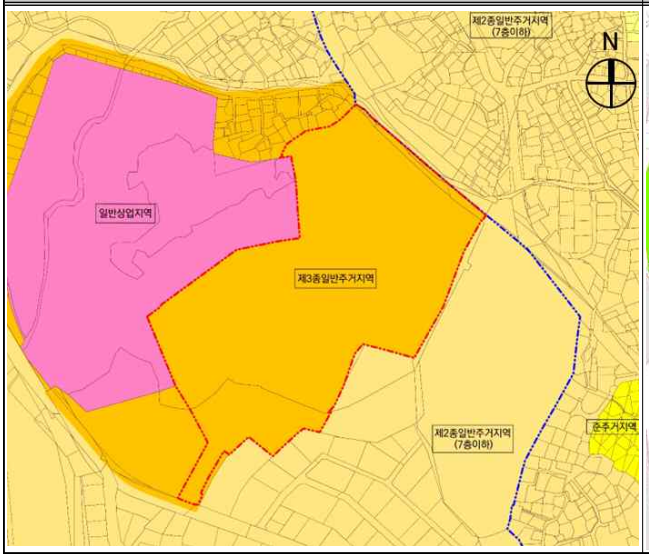
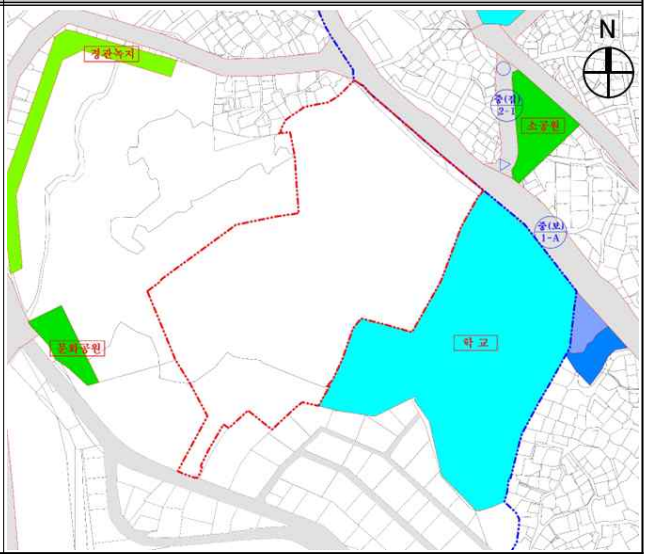
1. 대상지

- 대상지는 용산공원정비구역 복합시설 조성지구와 한남재정비촉진지구와 인접하고 구역 내 10개의 공동주택 및 근린생활시설 등이 위치하고 있음

지적도	전경사진
	

2. 도시관리계획 현황

- 용도지역·지구 : 제3종일반주거지역
- 도시계획시설 : 해당없음

용도지역·지구 현황	도시계획시설 현황
	

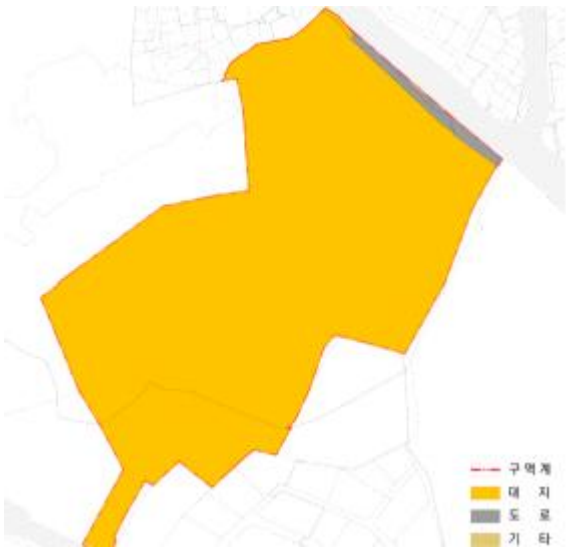
3. 토지 및 건축물 현황

가. 토지현황

1) 토지 지목별 현황도

- 대상지 내 총 2필지 모두 대지로 이루어져 있음

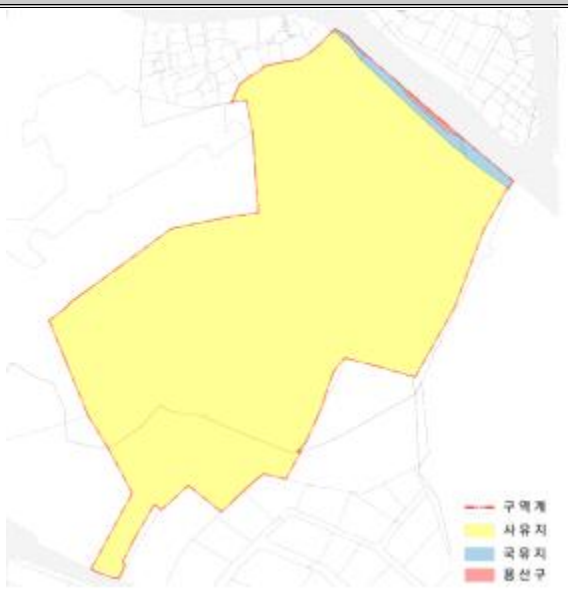
토지 지목별 현황								현황도면
구분	합계	대지	도로	공원	잡종지	철도	기타	
면적(㎡)	48,806	47,945	841.0	-	-	-	20.0	
구성비(%)	100.0	98.2	1.7	-	-	-	0.0	
필지수(개)	13	7	5	-	-	-	1	



2) 토지 소유자별 현황도

- 대상지 내 총 2필지 모두 사유지임

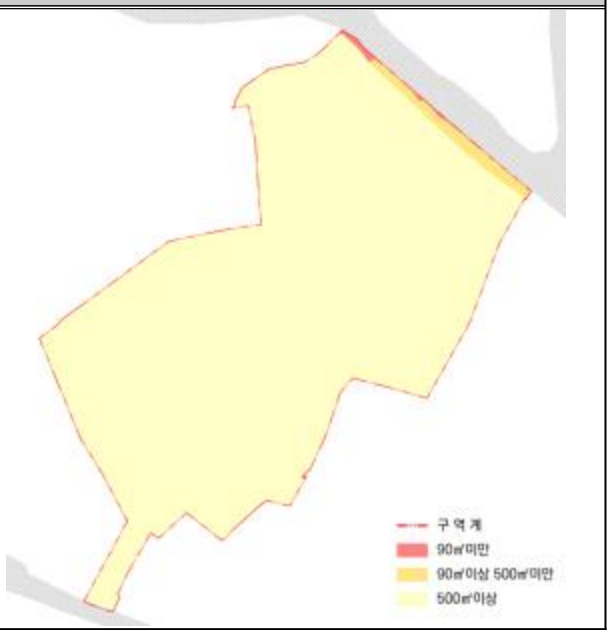
토지 소유자별 현황						현황도면
구분	합계	사유지	서울시	용산구	국유지	
면적(㎡)	48,806	47,872	-	135	799	
구성비(%)	100.0	97.9	-	0.2	1.9	
필지수(개)	13	2	-	3	8	



3) 토지 규모별 현황도

• 대상지 내 13필지 중 2필지가 규모 500㎡ 이상이며, 구역 내 과소필지 3개소 존재

토지 규모별 현황					현황도면
구분	합계	90㎡ 미만	90㎡이상 500㎡미만	500㎡ 이상	
면적 (㎡)	48,806	113	821	47,872	
구성비 (%)	100.0	0.2	1.7	98.1	
필지수 (개)	13	3	8	2	

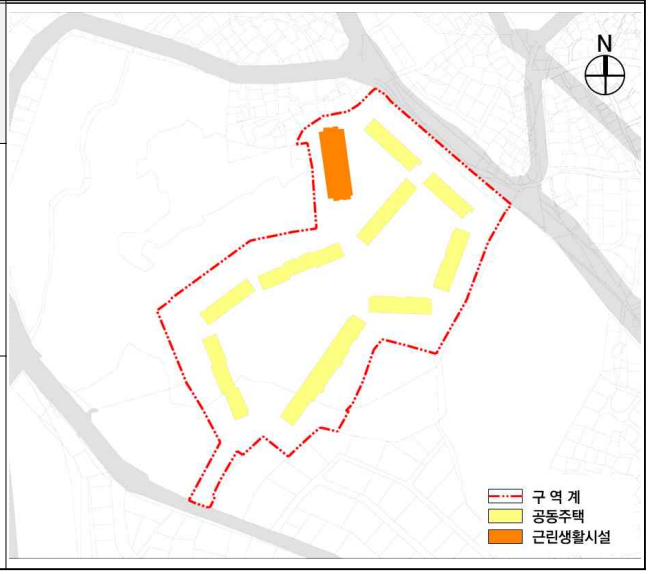


나. 건축물 현황

1) 건축물 용도별 현황도

• 대상지 내 건축물 10동이며, 공동주택 9동, 근린생활시설 1동으로 이루어져 있음

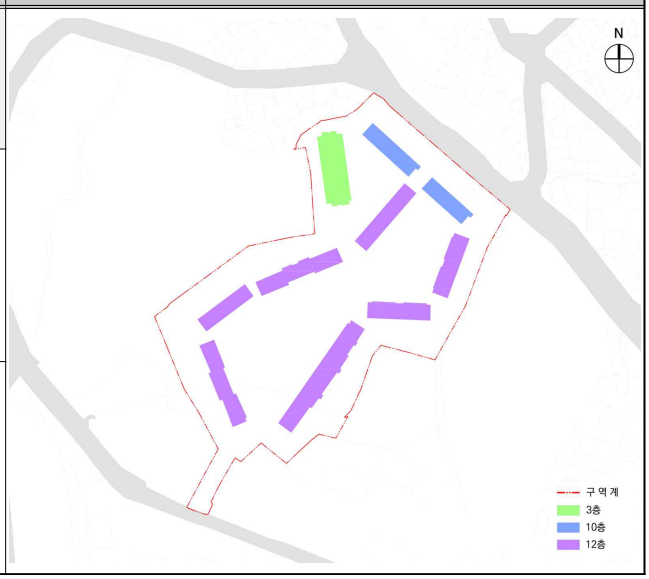
건축물 용도별 현황							현황도면
구분	합계	단독 주택	공동 주택	근린 생활 시설	업무 시설	기타	
동수 (동)	10	-	9	1	-	-	
구성비 (%)	100.0	-	90.0	10.0	-	-	



2) 건축물 층수별 현황도

• 대상지 내 건축물 10동 중 2~4층은 1동, 5~10층 7동, 11층 이상 2동으로 구성되어 있음

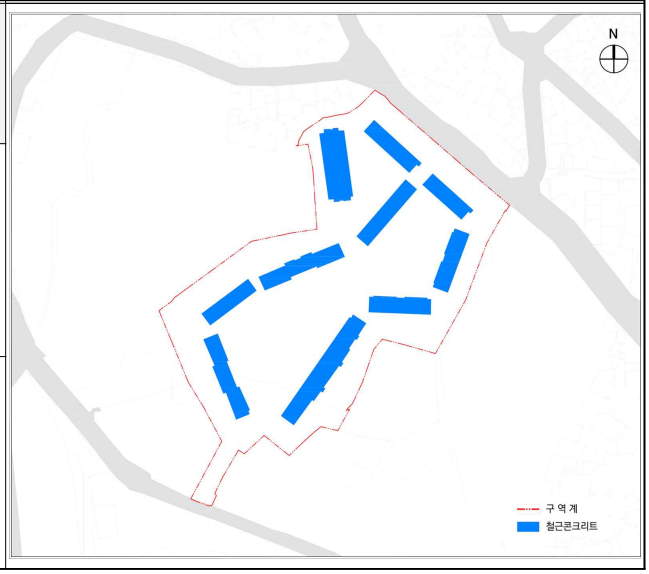
건축물 층수별 현황						현황도면
구분	합계	1층	2~4층	5~10층	11층 이상	
동수 (동)	10	-	1	7	2	
구성비 (%)	100.0	-	10.0	70.0	20.0	



3) 건축물 구조별 현황도

• 대상지 내 건축물 10동 모두 철근콘크리트구조로 구성되어 있음

건축물 구조별 현황							현황도면
구분	계	철근콘크리트	철골콘크리트	철골철근콘크리트	강구조	기타구조	
동수 (동)	12	10	-	-	-	-	
구성비 (%)	100.0	100.0	-	-	-	-	



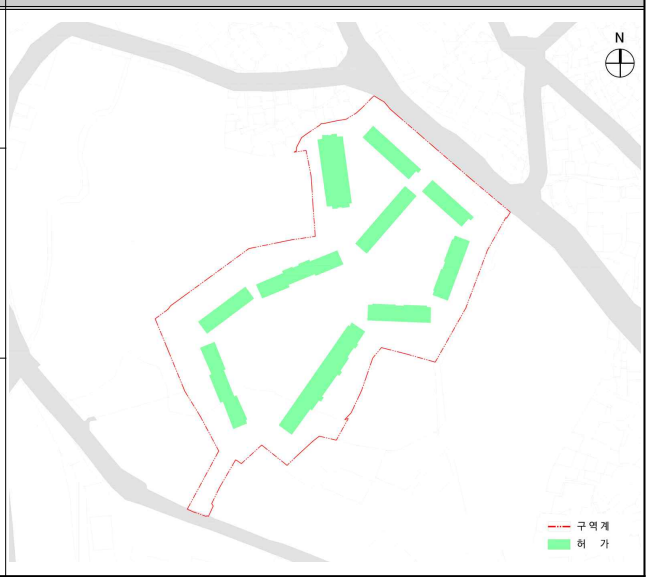
4) 건축물 경과년도별 현황도

• 대상지 내 건축물 10동 모두 40년 이상 노후건축물임

건축물 경과년도별 현황						현황도면
구분	합계	10~20년	20~30년	30~40년	40년 이상	
동수 (동)	10	-	-	-	10	
구성비 (%)	100.0	-	-	-	100.0	

5) 건축물 허가유무별 현황도

• 대상지 내 건축물 10동 모두 유허가 건축물로 무허가 건축물 없음

건축물 허가유무별 현황					현황도면
구분	계	허가	특정 무허가	신발생 무허가	
동수 (동)	10	10	-	-	
구성비 (%)	100.0	100.0	-	-	

4

건축계획(안)

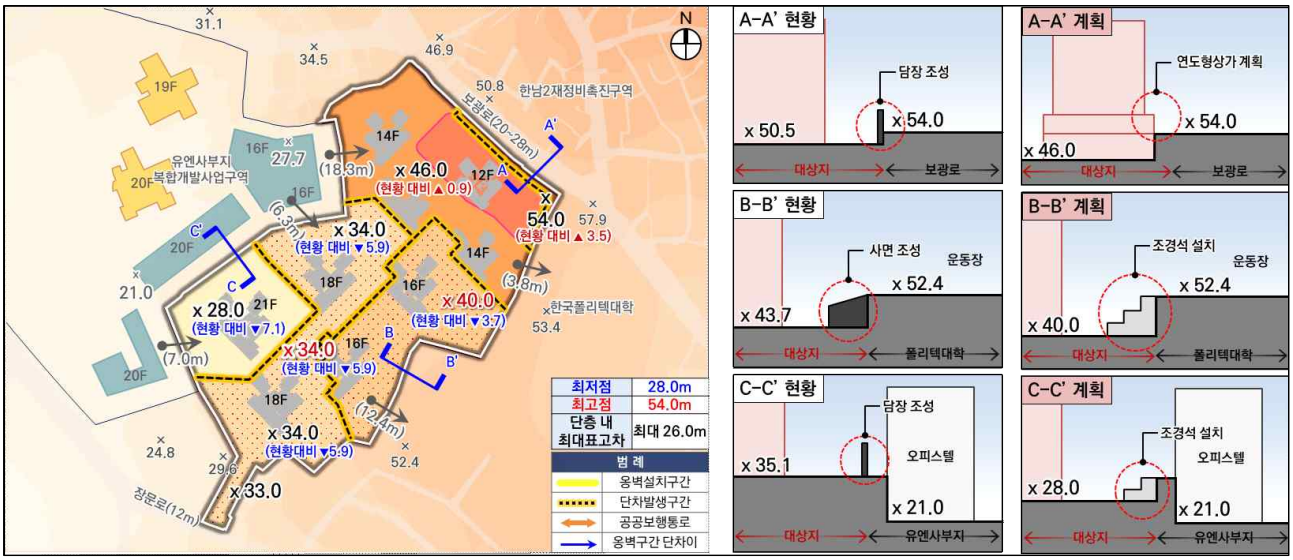
1. 건축개요

구분		계획내용			비고
구역면적		48,806.0㎡			-
대지면적		48,806.0㎡			-
건축면적		12,741.40㎡			-
건폐율		26.11%			50% 이하
용적률		229.84%			230% 이하
용적률산정용 연면적		112,177.58㎡			-
연면적	합계	170,818.47㎡			-
	지상	112,177.58㎡			-
	지하	58,640.89㎡			-
규모		9개동, 지하 4층 ~ 지상 21층			-
세대수	구분	총 세대수	조합원분양	일반분양	-
	소계	679	578	101	-
	60 ~ 85㎡	101	-	101	-
	85㎡ 초과	578	578	-	-
주차대수		1,394대 (공동주택 1,358대 / 근생 36대)			법정 1,303대

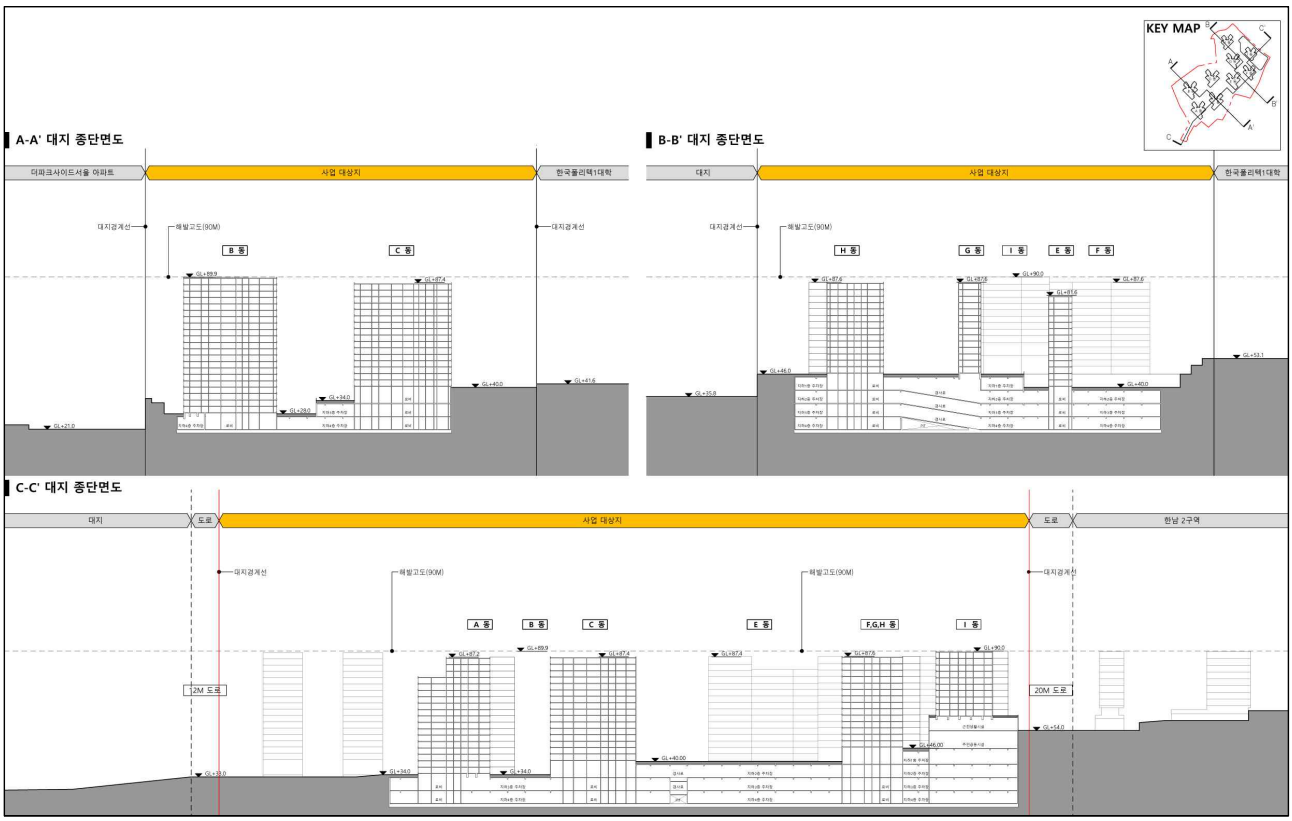
2. 건축배치도



3. 대지조성계획

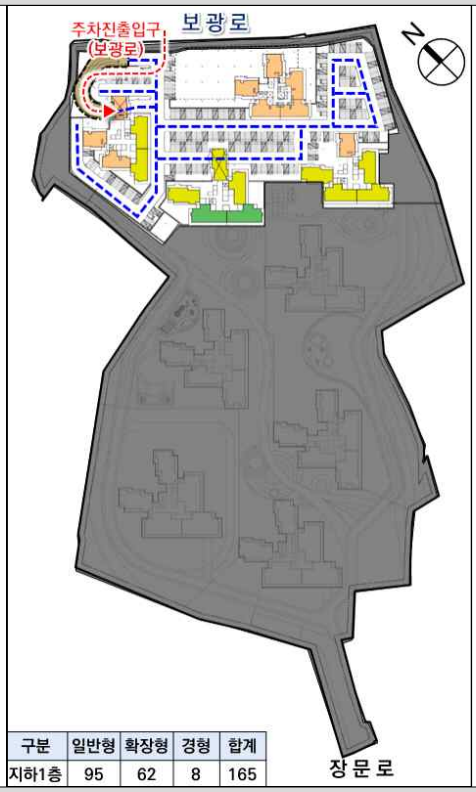


4. 종횡단면도



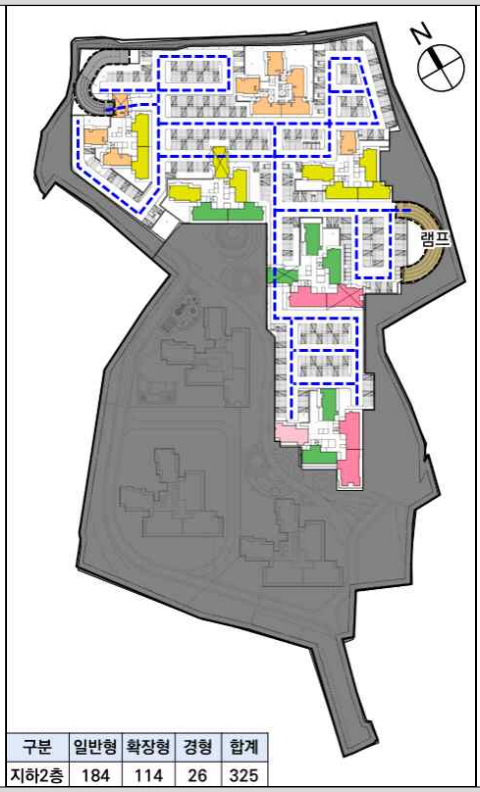
5. 지하주차장 계획

지하 1층 : EL+40m



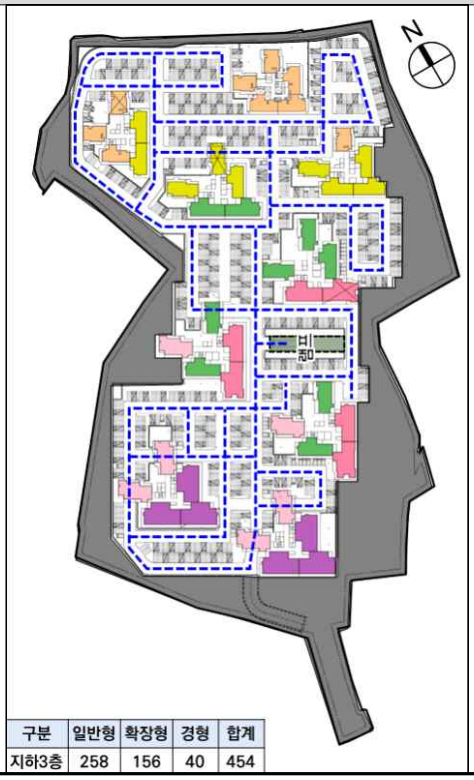
구분	일반형	확장형	경형	합계
지하1층	95	62	8	165

지하 2층 : EL+34m



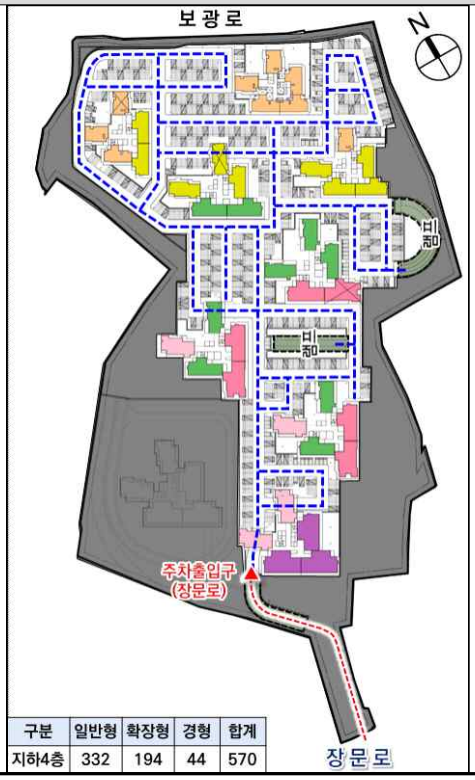
구분	일반형	확장형	경형	합계
지하2층	184	114	26	325

지하 3층 : EL+28m



구분	일반형	확장형	경형	합계
지하3층	258	156	40	454

지하 4층 : EL+22m



구분	일반형	확장형	경형	합계
지하4층	332	194	44	570

6. 건축개요 및 배치도

SITE PLAN / SCALE : 1/1600

청화아파트 재건축 정비사업 공동주택 계획안
PROPOSAL FOR DEVELOPMENT



▣ 범 례 (용적률 : 299.84%)

구 분			세 대 수	비 고
조합 및 분양	84㎡		101 세대	14.87 %
	98㎡		122 세대	17.97 %
	117㎡		139 세대	20.47 %
	132㎡		111 세대	16.35 %
	144㎡		97 세대	14.29 %
	162㎡		109 세대	16.05 %
합 계			679 세대	100.00%

AREA PLAN / SCALE : NONE

청화아파트 재건축 정비사업 공동주택 계획안

PROPOSAL FOR DEVELOPMENT

■ 건축개요 : 해발고도 90M ,230% 확보

사 업 명	청화아파트 재건축정비사업 공동주택 계획안			
대지 위치	서울특별시 용산구 장문로 27 일원			
지역/지구	도시지역, 제3종 일반주거지역, 중점경관관리구역			
용 도	아파트 및 부대복리시설			
토지이용계획	기부채납시설(제척면적)		획지	
	공원		주거용지(공동주택)	48,806.0000 ㎡
	도로		추가획지	
	소계		소계	48,806.0000 ㎡
	합계(구역면적)	48,806.0000 ㎡		
용적률 계획	* 기준용적률 : 210.00% * 허용용적률 : 230.00% * 상한용적률 : 250.00% * 법적상한용적률 : 300.00%			
대지 면적	48,806.0000 ㎡	건축 면적	12,776.8422 ㎡ (3,864.995 평)	
연면적 지상층	112,177.5824 ㎡	건 폐 율	26.18% (법정:50.00% 이하)	
연면적 지하층	58,640.8957 ㎡	용 적 률	229.84% (상한:300.00% 이하)	
연면적 합 계	170,818.4781 ㎡	용적률산정연면적	112,177.5824 ㎡ (33,933.719 평)	
조경 면적	법정(대지면적의 15%)	7,320.9000 ㎡	계획	8,785.0800 ㎡

주차장	구 분	법 정			계획
	아파트	전용 85 ㎡ 초과	65㎡ 당 1대	1,152 대	1,358 대 (세대당 2.00 대)
		전용 85 ㎡ 이하	75㎡ 당 1대	115 대	
		소 계	1,267 대		1,358 대
	근린생활시설	시설면적 134㎡당 1대	4,773.34 /134 =	35.62 대	36 대
	합 계	지상		지하	1,394 대
		법정	1,303 대	계획	1,394 대

구 조	철근CONC 벽식구조	설 비	난방 : 개별난방, 급수 : 부스터방식
규 모	지하 4층, 지상 21층	오수정화시설	부패탱크방법
높 이	-	계 획 높 이	해발고도 90M 이하
층 고	2.90M	진 입 도 로	12M ,20M
비 고			

■ 시설별 면적개요

구 분		법정기준		지하층	지상층	합계	비 고
아 파 트					106,499.7630 ㎡	106,499.7630 ㎡	
부대복리시설	경비실				40.9294 ㎡	40.9294 ㎡	
	관리사무소 등	50세대 이상 설치 10㎡ + (세대수-50)X0.05㎡ 이상	41.4500 ㎡		82.9000 ㎡	82.9000 ㎡	
	MDF / 방재실				122.9900 ㎡	122.9900 ㎡	
	외부계단			32.7152 ㎡		32.7152 ㎡	
	빗물저류시설			356.7304 ㎡		356.7304 ㎡	
	기계실			782.4435 ㎡		782.4435 ㎡	
	전기실, 발전기실			407.3233 ㎡		407.3233 ㎡	
	정화조 관리층			455.1454 ㎡		455.1454 ㎡	
	아파트 주차장			50,246.0000 ㎡		50,246.0000 ㎡	
	지하 세대창고			2,244.6281 ㎡		2,244.6281 ㎡	
	재활용창고			218.4740 ㎡		218.4740 ㎡	
	소 계			54,743.4599 ㎡	246.8194 ㎡	54,990.2793 ㎡	
	주민공동시설 설치기준	100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대당 2.5㎡를 더한 면적x1.25 (세대수X2.5㎡)x1.25	2,121.8750 ㎡			4,510.6600 ㎡	
	주민공동시설			819.5000 ㎡	878.0000 ㎡	1,697.5000 ㎡	
	어린이집	500~1000세대 미만 :330㎡ 이상	330.0000 ㎡		363.0000 ㎡	363.0000 ㎡	
	다함께돌봄센터	전용면적 :66㎡ 이상	66.0000 ㎡		100.0000 ㎡	100.0000 ㎡	
	경로당	500~1000세대 미만 :330㎡ 이상	330.0000 ㎡		363.0000 ㎡	363.0000 ㎡	
	작은도서관	500~1000세대 미만 :158㎡ 이상	158.0000 ㎡	189.6000 ㎡		189.6000 ㎡	
	놀이• 돌봄시설	기준용적률x조성면적(의무면적제외)/대지면적xa(0.1이하)			510.0000 ㎡	510.0000 ㎡	
	어린이 놀이터				1,070.3600 ㎡	1,070.3600 ㎡	연면적 제외
	주민운동시설				217.2000 ㎡	217.2000 ㎡	
	소 계			1,009.1000 ㎡	2,214.0000 ㎡	3,223.1000 ㎡	
아파트 합 계				55,752.5599 ㎡	108,960.5824 ㎡	164,713.1423 ㎡	
근린생활시설	근린생활시설			1,388.0000 ㎡	3,217.0000 ㎡	4,605.0000 ㎡	
	지하주차장			1,332.0000 ㎡		1,332.0000 ㎡	
	기계,전기실등			168.3358 ㎡		168.3358 ㎡	
근린생활시설 합 계				2,888.3358 ㎡	3,217.0000 ㎡	6,105.3358 ㎡	
전체합계				58,640.8957 ㎡	112,177.5824 ㎡	170,818.4781 ㎡	

■ 아파트 공급면적표

구 분		세대수	세대수비율	공급면적						기타공용면적				계약면적	비고
				전용면적	주거공용면적			합계		관리/공동/경로/보육/작은도서관/경비 등	기계/전기실 등 (세대창고포함)	지하주차장	소계		
					벽체공용	계단실 등 공용	소계								
조합 및 분양	84	101	14.87%	84.9956	7.5596	19.2365	26.7961	111.7917	33.817 평	3.0495	4.3270	51.4245	58.8010	170.5927	
	98	122	17.97%	98.5639	8.7988	21.6159	30.4147	128.9786	39.016 평	3.5363	5.0178	59.6337	68.1878	197.1664	
	117	139	20.47%	117.9459	10.1095	22.6543	32.7638	150.7098	45.590 평	4.2317	6.0045	71.3603	81.5965	232.3063	
	132	111	16.35%	132.4190	11.5290	23.8733	35.4023	167.8213	50.766 평	4.7510	6.7413	80.1169	91.6092	259.4305	
	144	97	14.29%	144.6308	12.1756	25.6325	37.8081	182.4389	55.188 평	5.1892	7.3630	87.5053	100.0575	282.4964	
	162	109	16.05%	162.1765	13.9138	27.5796	41.4934	203.6699	61.610 평	5.8187	8.2562	98.1210	112.1959	315.8658	
	소 계	679	100.00%	83,408.7711	7,219.5527	15,871.4392	23,090.9919	106,499.7630	32,216.178 평	2,992.5861	4,246.2452	50,464.4466	57,703.2779	164,203.0409	
합 계		679	100.00%	83,408.7711	7,219.5527	15,871.4392	23,090.9919	106,499.7630	32,216.178 평	2,992.6346	4,246.2707	50,464.4740	57,703.3793	164,203.1423	

* 상기 건축개요는 기본계획상 면적으로 인,허가 및 실시설계 시 변경 될 수 있음.

5

교통처리에 관한 계획

1. 기본방향

- 대상지 차량출입구를 현황과 동일한 보광로 1개소, 장문로 1개소를 동일하게 계획하여 재건축사업으로 인하여 인근 도로에 교통영향이 없도록 계획하였음
- 보광로변 건축한계선 내 전면공지에 보행공간을 충분히 확보하여 보행자의 안정과 쾌적성 확보

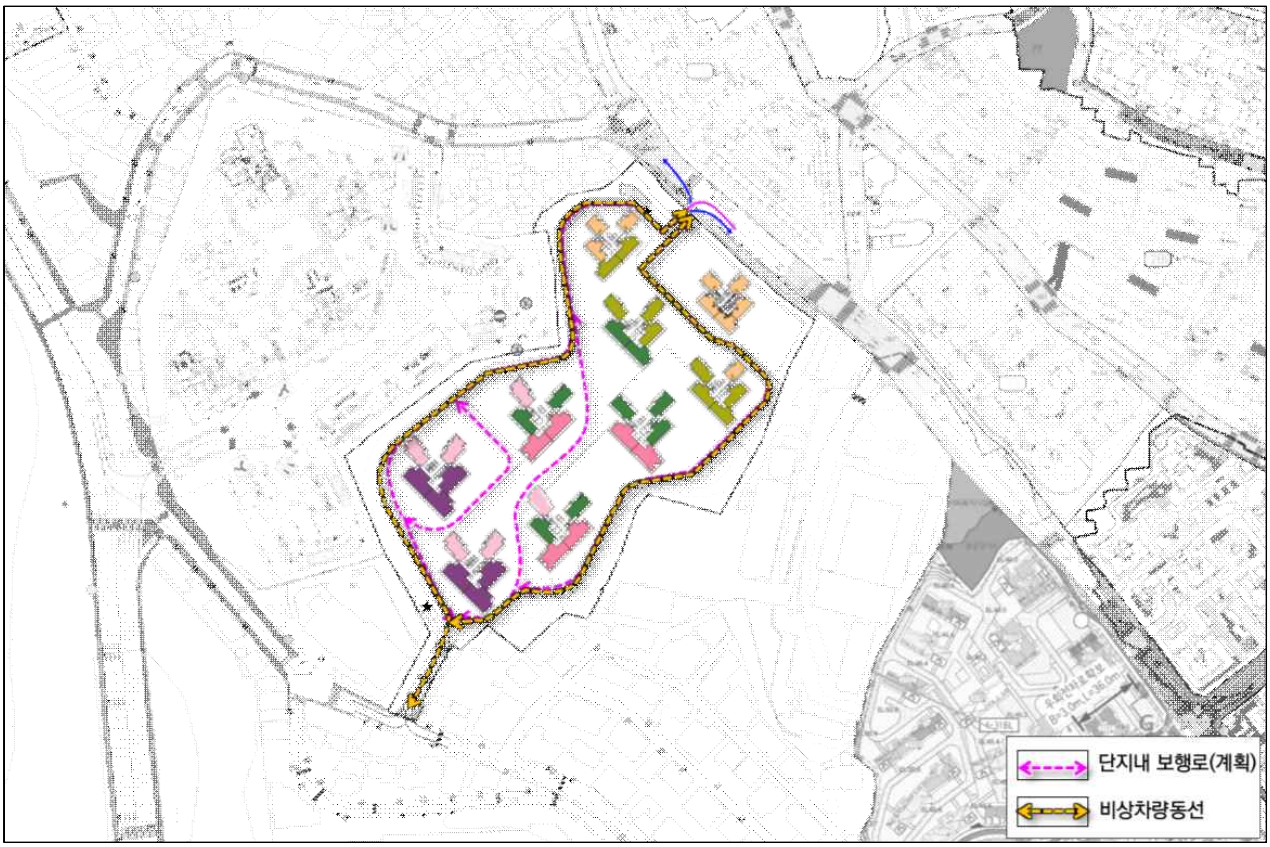
2. 차량동선계획

- 대상지 북측 보광로변 진출입구는 인근 교차로와 교통영향을 고려하여 현황 대비 이격하여 설정
- 대상지 내부 단차가 발생되는 구간은 경사로를 설치하여 비상차량동선 확보

3. 보행동선계획

- 보광로변 보도확장형 전면공지를 통해 충분한 보행공간 확보
- 차량진출입구 및 보행단절지점에 횡단보도를 설치하여 보행동선 연결

〈교통처리계획도〉



4. 교통안전 및 기타계획

구 분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	• 『이태원동 유엔사부지 복합개발 교통영향평가(변경심의:약식), 2022.07』 개선안 반영 - ① 차모터스 앞 교차로 개선안 및 녹사평대로 도로운영계획안 반영
	-	• 『한남2 재정비촉진구역 주택재개발정비사업 교통영향평가(변경심의,2021.05』 개선안 반영 - ② 청화아파트 북측 교차로 개선안 및 보광로 도로운영계획안 반영
	Ⓐ	• 중로 1-A : 한남2재정비촉진계획을 반영한 도로 운영계획 수립
	-	• 장래 주변 교차로 최적 신호 운영방안 제시(4개소)
진출입 동선	Ⓑ	• 사업지 진출입구 설치(2개소)
	-	• 사업지 진출입구 가각부 회전반경 확보(R=6.0m)
보행 및 자전거	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치
	-	• 사업지 내 보광로변 보도형 및 차도형 전면공지 확보 (차도형 전면공지 : B=3.0m, 보도형 전면공지 : B=5.0~12.0m)
	-	• 사업지 내 그 외 구간은 휴식공간형 전면공지 확보(B=3.0m)
	Ⓒ	• 사업지 주변 버스정류장 이설 및 버스정차면 설치
주 차 시 설	-	• 주차계획수립 - 법정주차대수 : 1,303대 - 주차수요대수 : 1,084대 (2030년 원단위법) - 계획주차대수 : 1,394대 (법정대비 109.5%, 수요대비 128.6%)
	-	• 사업지 주변 보광로상 노상주차면 삭제 건의(11면)
교통안전 및 기타	-	• 차량 진출입구 차량경고등 설치(2개소)
	-	• 교통안전시설물 및 노면표시 설치
	-	• 이미지험프 설치(1개소)
	-	• 탈착식 볼라드 설치
	ⓓ	• 장문로변 보차혼용통로 설치(B=10m, L=36.0m)

주) 지점은 교통처리계획도 참조

6

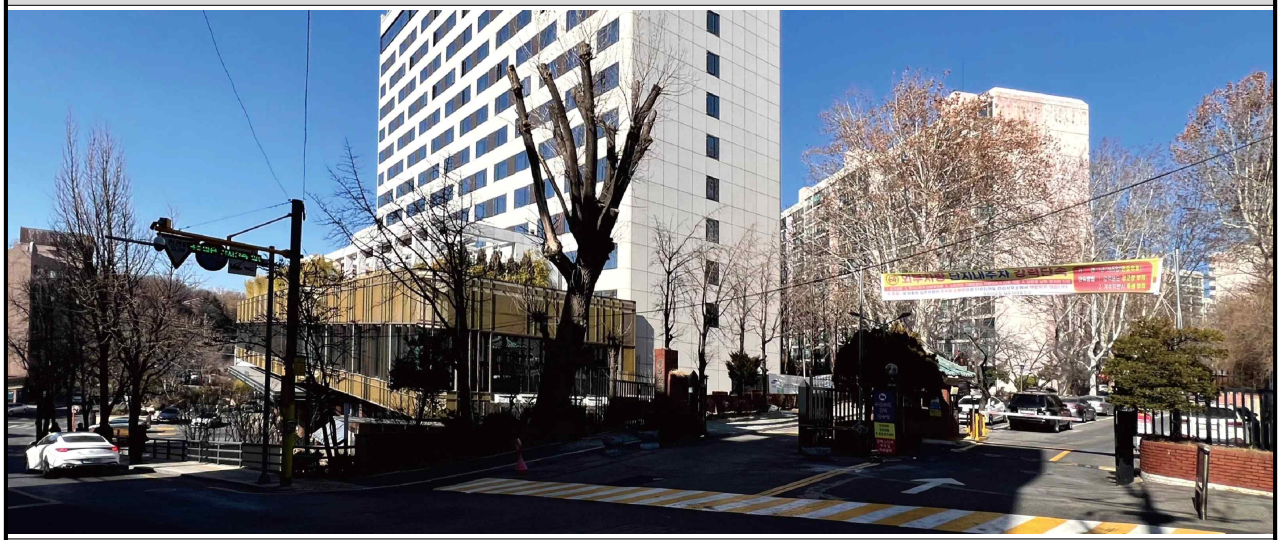
경관에 관한 계획

1. 경관시뮬레이션

가. 경관시뮬레이션-근경

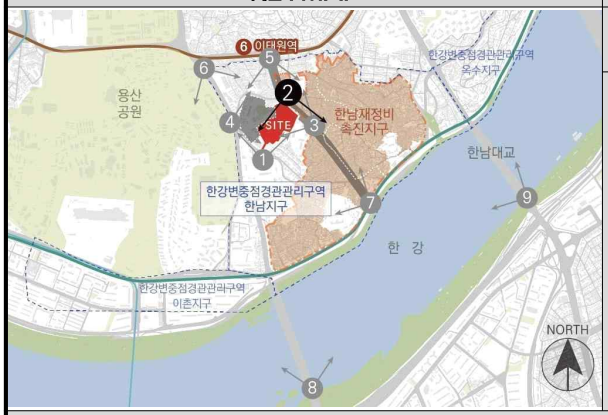
KEYMAP	조망점 1	장문로
	가시거리	남측 약 10m
	분석내용	대상지 부출입구에서의 조망으로 대상지 중저층부 전반이 조망될 것으로 예상됨 입면분절과 색채분리를 통해 시각적 차폐감을 완화하여 열린경관 형성 유도

사업전



사업후



KEYMAP	조망점 2	보광로 북측
	가시거리	북측 약 10m
	분석내용	주요 진입로에서의 조망으로 대상지 중저층부 전반이 조망될 것으로 예상됨 주요 통행로로부터 이격 배치 및 입면 분절 등을 통해 열린경관 형성

사업전

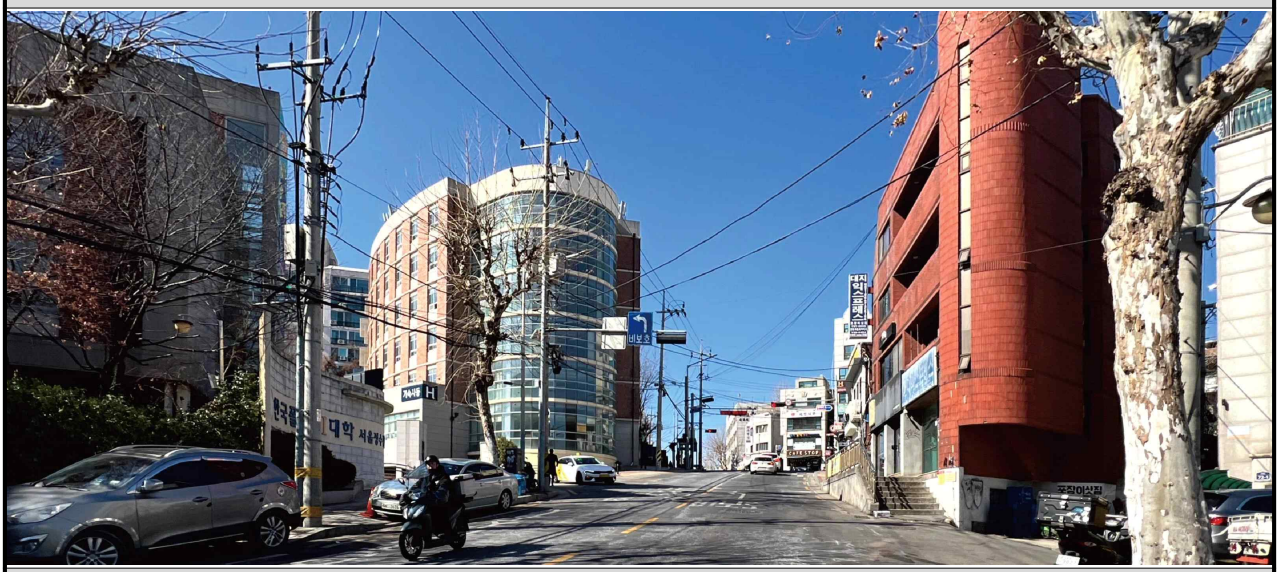


사업후



KEYMAP	조망점 3	폴리텍대학
	가시거리	동측 약 50m
	분석내용	인접 대학교에 의해 대부분 차폐되고 측벽부 일부가 조망될 것으로 예상됨 주변과 어우러지는 색채계획 마련을 통해 자연스러운 경관 연출

사업전



사업후



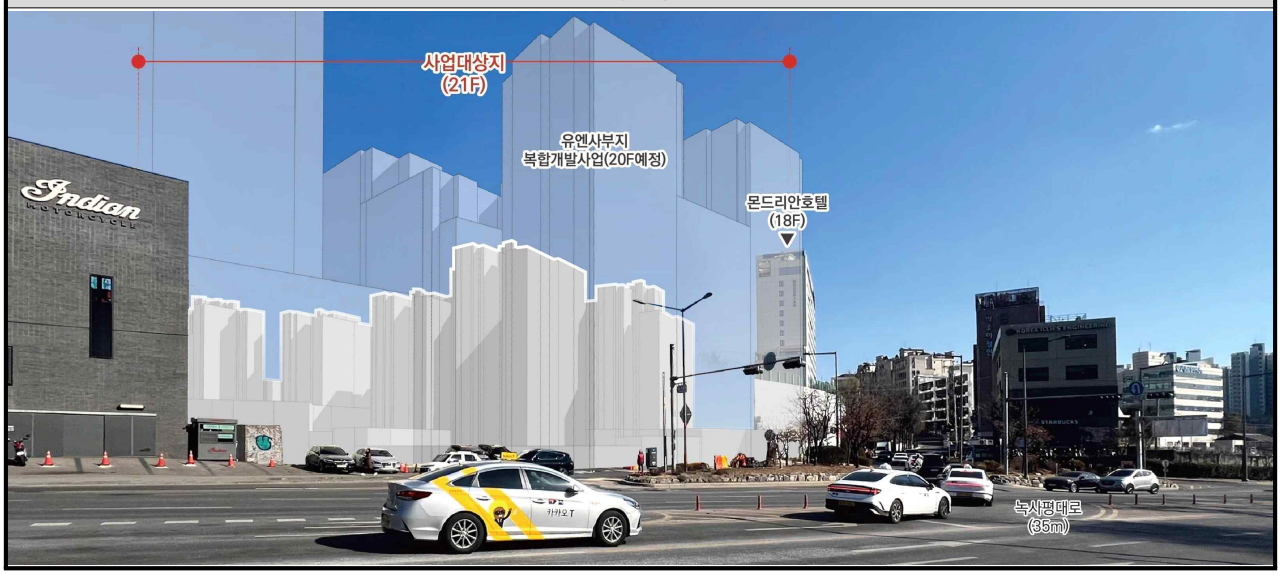
나. 경관시뮬레이션-중경

KEYMAP	조망점 4	녹사평대로
	가시거리	서측 약 190m
	분석내용	인접 보조간선도로에서의 조망으로 인접정비사업에 의해 대상지가 차폐되어 조망되지 않을 것으로 예상됨

사업전



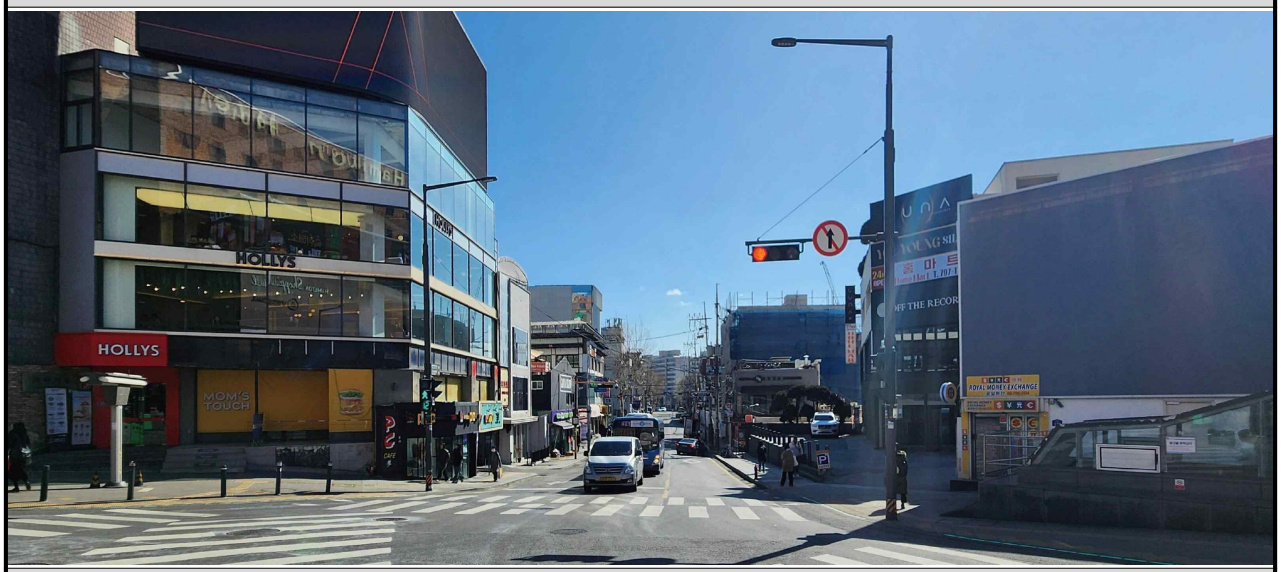
사업후



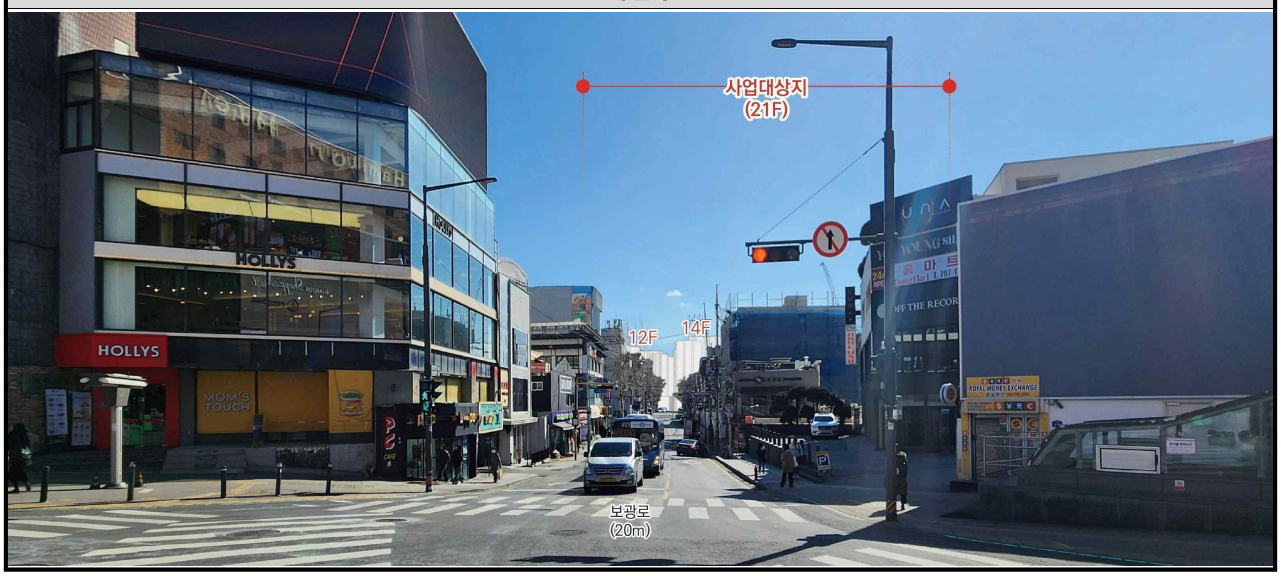
다. 경관시뮬레이션-원경

KEYMAP	조망점 5	이태원역
	가시거리	북측 약 360m
	분석내용	이태원역에서의 조망으로 보광로 중심으로 대상지 중상층부가 조망되며, 주변지역과 자연스러운 스카이라인을 형성 할 것으로 예상됨 과도한 디자인 및 원색의 색채사용을 지양하고 주변과 어우러지는 조화로운 경관 형성 유도

사업전



사업후

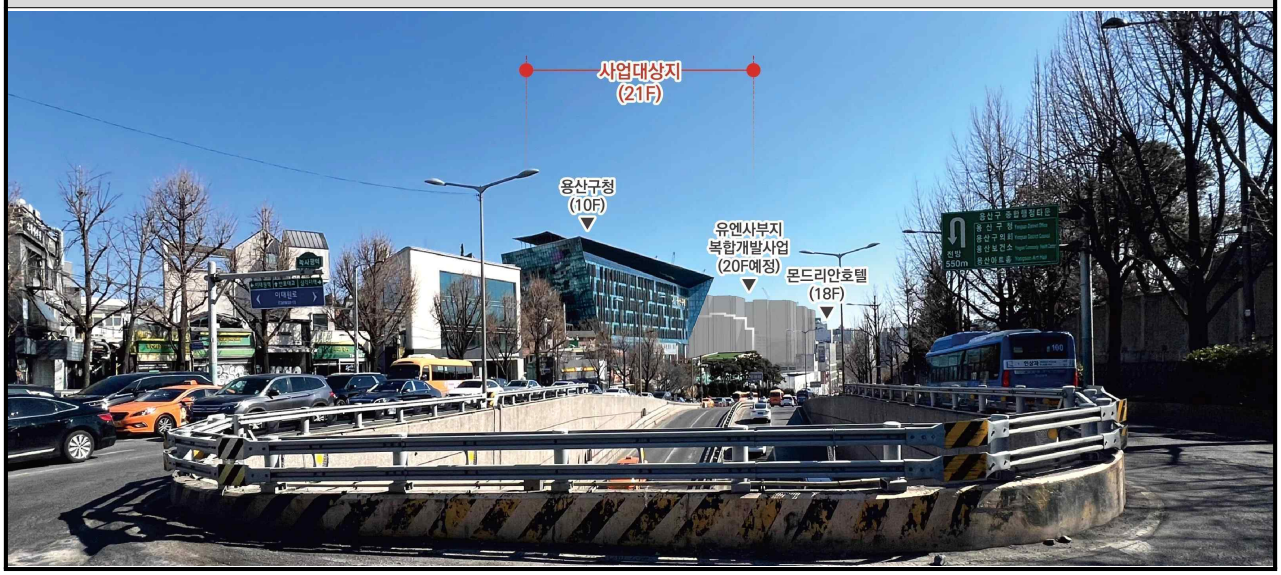


KEYMAP	조망점 6	녹사평역 교차로
	가시거리	북서측 약 650m
	분석내용	녹사평역 교차로에서의 조망으로 인접정비사업에 의해 대상지가 차폐되어 조망되지 않을 것으로 예상됨

사업전

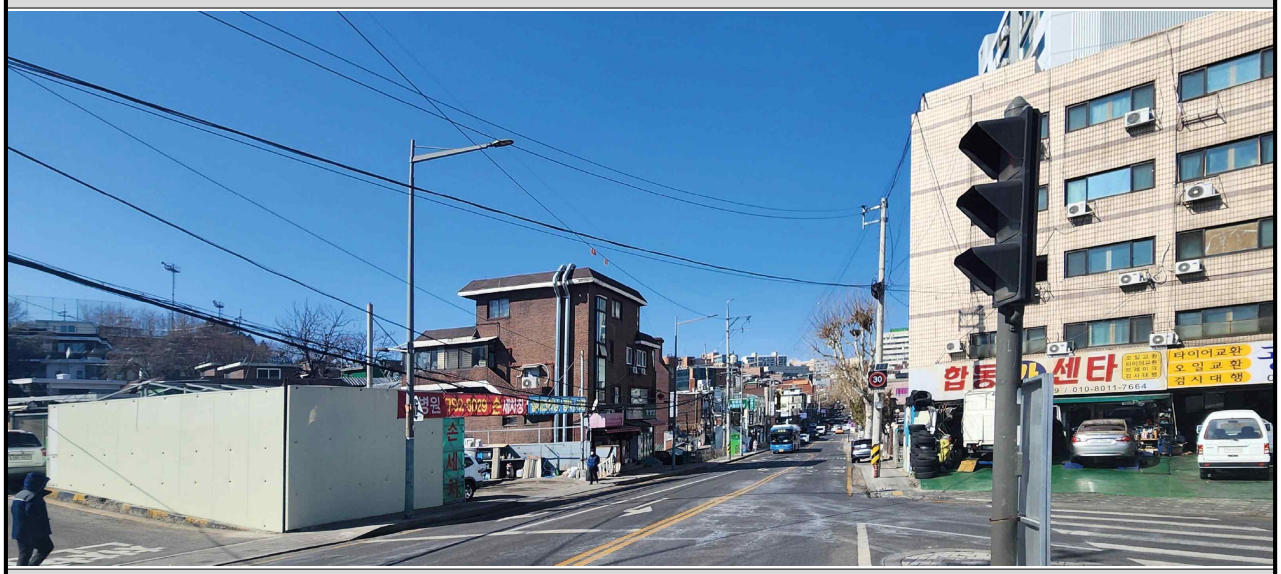


사업후



KEYMAP	조망점 7	보광로
	가시거리	남동측 약 700m
	분석내용	주요통경축인 보광로에서의 조망으로 인접정비사업에 의해 대상지가 차폐되어 조망되지 않을 것으로 예상됨

사업전



사업후



KEYMAP	조망점 8	반포대교 남단
	가시거리	남측 약 1.7km
	분석내용	주요산 경관시뮬레이션 기준점인 반포대교 남단에서의 조망으로 한남5 재정비사업에 의해 차폐되어 조망되지 않을 것으로 예상됨

사업전



사업후

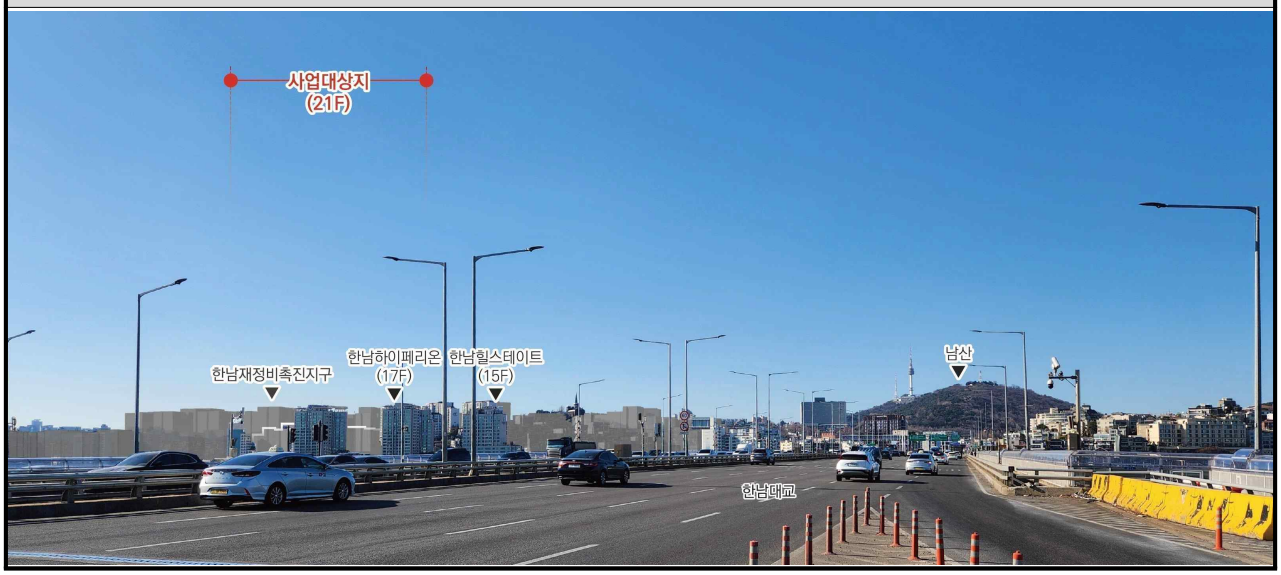


KEYMAP	조망점 9	한남대교 남단
	가시거리	남동측 약 1.7km
	분석내용	주요산 경관시뮬레이션 기준점인 한남대교 남단에서의 조망으로 향후 정비사업에 의해 대상지가 차폐되어 조망되지 않을 것으로 예상됨

사업전



사업후



7

신속통합기획에 관한 사항

1. 신속통합기획 1차 자문회의

■ **자문일시 : 2025. 03. 04.(화)**

■ **자문의견 및 조치계획**

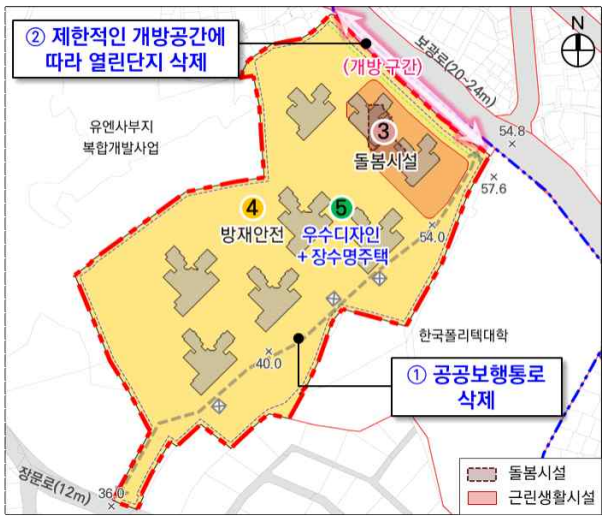
연번	자문의견	조치계획	비고
1	• 허용용적률 인센티브 항목 중 공공보행통로, 열린단지는 그 타당성 및 필요성 검토	• 인센티브 항목은 지형에 따른 실효성 및 타당성을 고려하여 공공보행통로 및 열린 단지는 삭제하고, 남산 조망 경관영향을 고려하여 우수디자인+장수명주택(15%), 돌봄시설(4.3%), 방재안전(5%)로 조정하였음	반영 [별첨1]
2-1	▶ 높이계획 관련		
	• 유엔사부지 복합개발사업, 한남재정비촉진사업, 용산공원 동측권역 지구단위계획 등과 연계하여 종합적으로 검토	• 대지형태·인접구역 지형차 및 주변 개발계획(해발고도) 등을 고려하여, 계획 대지레벨 및 건축물 높이를 조정하였음 - 해발고도 : 100.9~112.7m → 90.0~105.0m - 계획지반고 : 33.5~54.0m → 28.0~54.0m	반영 [별첨2]
2-2	• 현재 계획이 건폐율에 여유가 있는 바, 남산과 한강에서 바라보는 경관의 2가지 측면에서 높이는 해발고도 90m이하를 원칙으로 하고 이를 초과하여 계획할 경우 그 필요성 제시	• 남산 주변지역 고도지구 완화(최대 20~28m 이하까지 완화, 정비사업 시 최대 45m 범위 내 완화)의 여건변화와 한강에서 바라보는 남산조망(7부능선 가시율)을 종합적으로 고려하여 높이계획을 검토하였음	반영 [별첨3]
3	• 건축 배치는 단차를 이용하여 주변 지반을 고려한 계획 등 전반적 조정	• 인접구역(유엔사부지) 지형차를 고려하여 일부 계획지반고(최대 6m) 하향 조정하고, 한남2구역 최고높이를 고려하여 보광로변 계획 높이 조정하였음	반영 [별첨4]

별첨1 허용용적률 인센티브 관련

▶ 허용용적률 인센티브 항목 변경

- 허용용적률 인센티브 항목은 지형에 따른 실효성 및 타당성을 고려하여 공공보행통로 및 열린단지 삭제하고, 남산 조망 경관영향을 고려하여 우수디자인+장수명주택 신설
  - 1차자문(안) : 공공보행통로(10%), 열린단지(5%), 돌봄시설(4.3%), 방재안전(5%) = 총 20%
  - 조치(안) : 우수디자인+장수명주택(15%), 돌봄시설(4.3%), 방재안전(5%) = 총 24.3% → 20% 적용

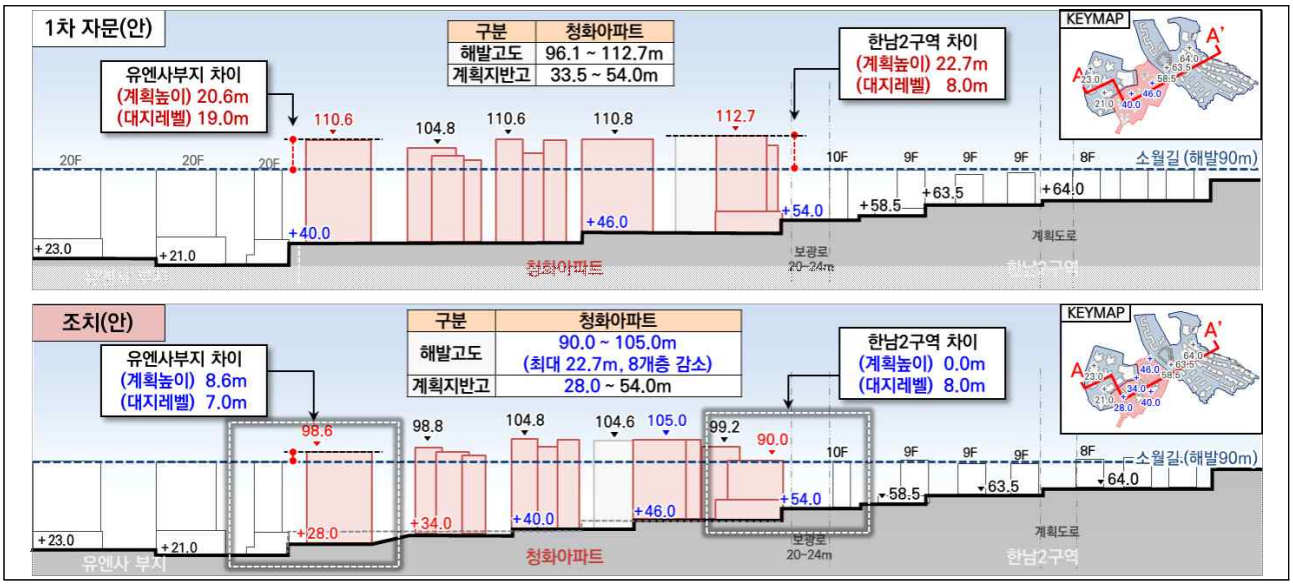
구분	항목	1차 자문(안)	조치(안)
1	공공보행통로	10%	삭제 (공공보행통로 실효성등을 고려하여 삭제)
2	열린단지	5%	삭제 (지형적 특성에 의해 개방공간 제한으로 삭제)
3	돌봄시설	4.3% (면적 : 463.0㎡)	좌동
4	방재안전	5%	좌동
5	우수디자인 + 장수명주택	-	15% (대체 확보) (남산 조망 경관 고려)
합계	-	24.3% ⇒ 20% 적용	24.3% ⇒ 20% 적용



별첨2 주변단지 계획을 고려한 높이계획

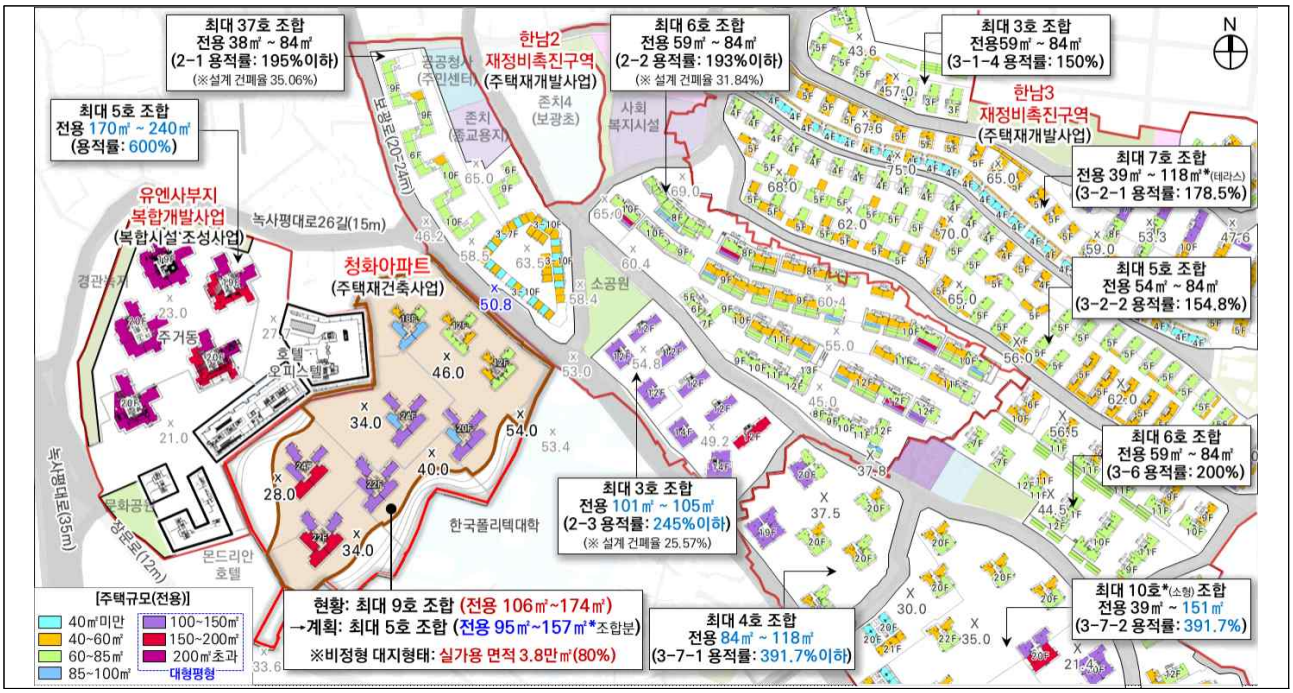
▶ 인근지역(구역)과의 스카이라인(단면) 검토

- 대지형태·인접구역 지형차 및 주변 개발계획(해발고도) 등을 고려하여, 계획 대지레벨 및 건축물 높이 조정
  - 해발고도 : (1차자문안) 100.9 ~ 112.7m → (조치안) 90.0 ~ 105.0m
  - 계획지반고 : (1차자문안) 33.5 ~ 54.0m → (조치안) 28.0 ~ 54.0m



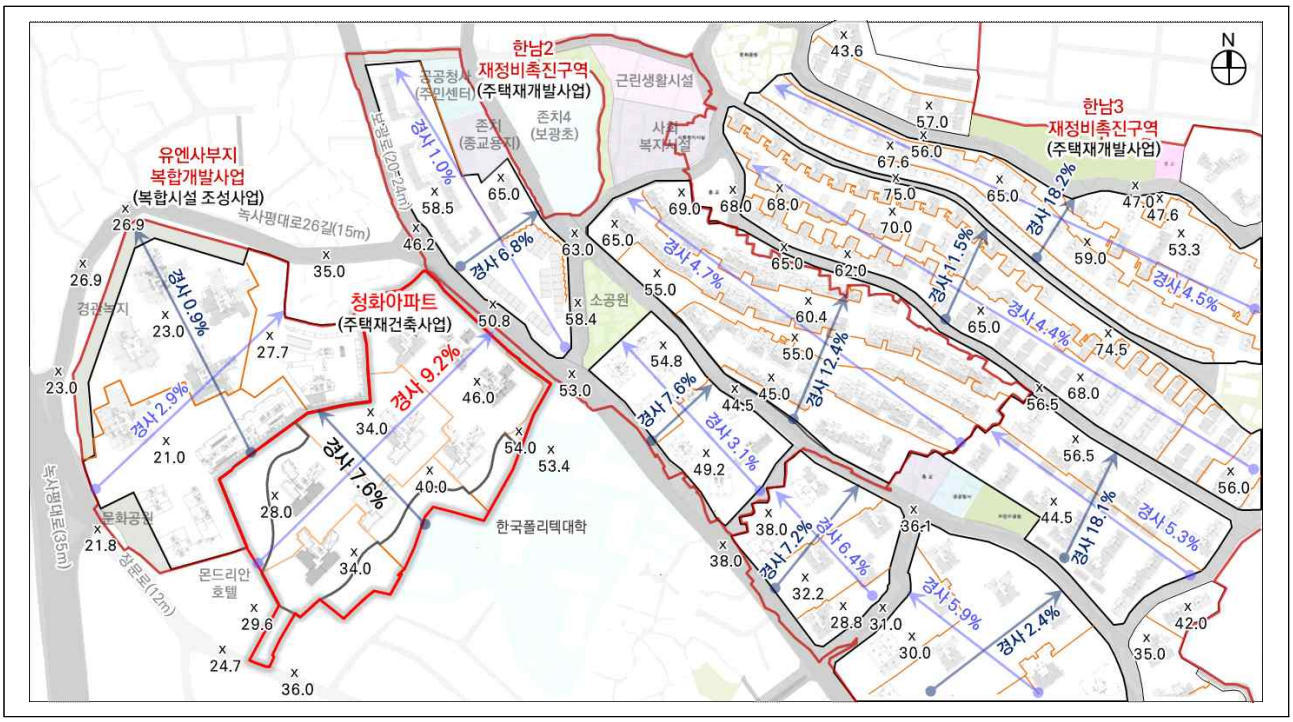
▶ 인접지역(구역) 및 대상지 건축계획(용적률·주택규모) 비교

• 유엔사부지 및 한남2·3구역 등 인근지역과 유사한 용적률·주택규모를 고려한 주동형태 및 배치계획 수립



▶ 인접지역(구역) 및 대상지 지형(경사도) 검토

• 인접구역 지형을 고려한 대지레벨 계획 (※청화아파트 주변 획지 대비 종·횡단경사 모두 높음)



※ 주변단지 계획 비교 검토

구분		유엔사부지	한남2구역	한남3구역	청화아파트
사업방식		복합시설조성사업	재개발사업	재개발사업	재건축사업
구역면적		5.1만㎡	11.4만㎡	38.6만㎡	4.7만㎡
대지면적		4.4만㎡	8.2만㎡	29.3만㎡	4.7만㎡ (가용대지 3.8만㎡)
용도지역 (법상 밀도)		제3종 → 일반상업(상향) (용적률 600%) (건폐율 50%)	제2종(7층) (용적률 250%) (건폐율 50%)	제1종·제2종(7층)·제3종 ·준주거(일부상향) (용적률 263.9%) (건폐율 58.4%)	제3종 (용적률 300%) (건폐율 50%)
계획용적률 (설계용적률)		600%이하 (100%달성) (건축 599.98%)	202%이하 (81%달성) (건축 195.42%)	232.5%이하 (88% 달성) (건축 232.47%)	240%이하 (80% 달성) (건축 239.55%)
설계건폐율		57.79%	32.14%	42.09%	24.30% (체감 30.20%)
높이		최고20층 (해발90m이하)	최고14층(45m) (해발90m이하)	최고22층(73m) (해발90m이하)	최고24층(70m) (해발105m이하)
주택 규모 (평형구성)		60㎡이하 (-) 60~85㎡이하 (-) 85㎡초과 (100%)	60㎡이하 (42.6%) 60~85㎡이하 (38.8%) 85㎡초과 (18.6%)	60㎡이하 (51.8%) 60~85㎡이하 (31.9%) 85㎡초과 (16.3%)	60㎡이하 (3.2%) 60~85㎡이하 (12.8%) 85㎡초과 (84.0%)
경사도	종단경사	0.9%	평균 8.9%	평균 11.4%	7.6%
	횡단경사	2.9%	평균 2.9%	평균 6.3%	9.2%
주택공급계획 (일반분양/임대)		공동주택419세대 (오피스텔 776호) (※100% 분양)	총1,537세대 (일반분양 393세대, 26%) (임대 238세대, 15%)	총5,816세대 (일반분양 1,060세대, 18%) (임대 876세대, 15%)	총728세대 (일반분양 116세대, 16%) (임대 34세대, 5%)

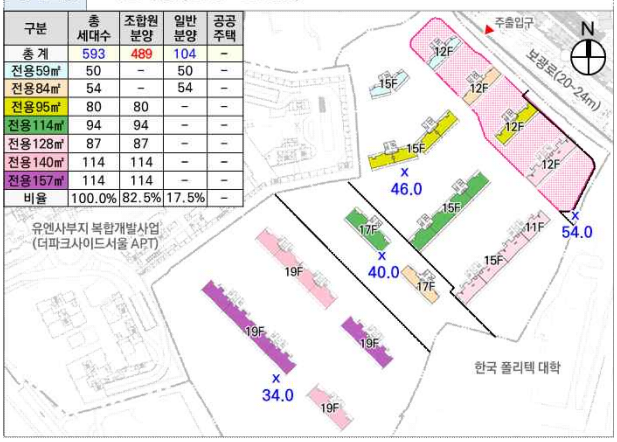
※ 다양한 건축배치(안) 검토

- 지형 단차를 이용한 주동형태 및 해발고도 90m 조정 시, 조합원 물량 및 용적률 확보 어려움

남서 및 남동 채광(안)

밀도계획	• 건폐율 24.2%(체감 30.4%) / 용적률 203.01% / 최고층수 19층
해발고도	• 78.9 ~ 90.0m
세대수	• 총 609세대 (공공 -세대) (※ 조합원 578세대 확보 불가)
대지조성	• 4단 구성 (34.0 ~ 54.0m)

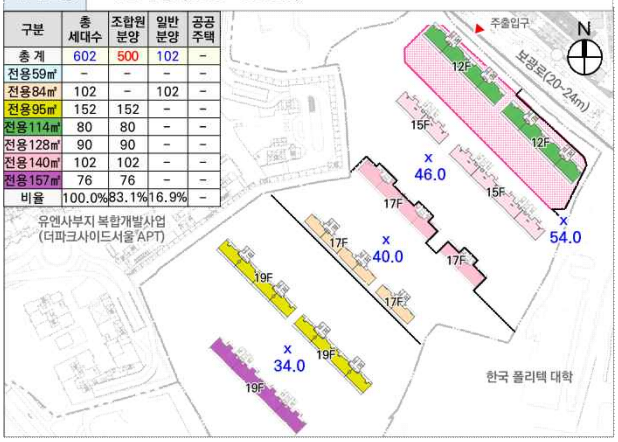
구분	총 세대수	조합원 분양	일반 분양	공공 주택
총 계	593	489	104	-
전용59㎡	50	-	50	-
전용84㎡	54	-	54	-
전용95㎡	80	80	-	-
전용114㎡	94	94	-	-
전용128㎡	87	87	-	-
전용140㎡	114	114	-	-
전용157㎡	114	114	-	-
비율	100.0%	82.5%	17.5%	-



남서 채광(안)

밀도계획	• 건폐율 23.7%(체감 29.3%) / 용적률 200.87% / 최고층수 19층
해발고도	• 90.0m
세대수	• 총 602세대 (공공 -세대) (※ 조합원 578세대 확보 불가)
대지조성	• 4단 구성 (34.0 ~ 54.0m)

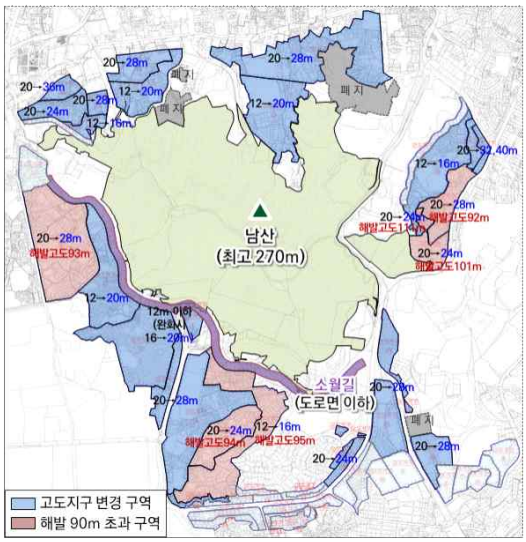
구분	총 세대수	조합원 분양	일반 분양	공공 주택
총 계	602	500	102	-
전용59㎡	-	-	-	-
전용84㎡	102	-	102	-
전용95㎡	152	152	-	-
전용114㎡	80	80	-	-
전용128㎡	90	90	-	-
전용140㎡	102	102	-	-
전용157㎡	76	76	-	-
비율	100.0%	83.1%	16.9%	-



별첨3	남산조망을 고려한 높이계획

▶ 남산주변 여건 변화 (고도지구 완화:서고 2024-317호, '2024.6.27.)

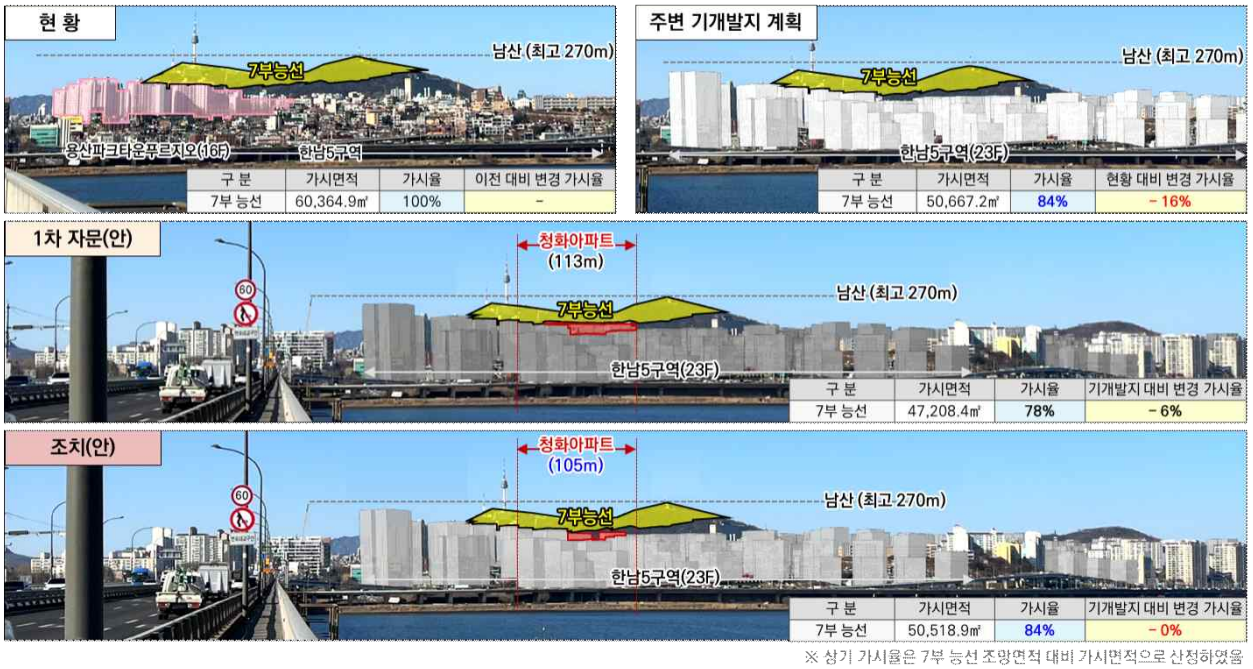
• 남산 주변 고도지구 완화 등 여건변화와 한강에서 바라보는 남산 조망(7부능선 가시율)을 고려하여 높이계획 검토



구분		남산주변 고도지구	청화아파트 1차 자문(안)	청화아파트 조치(안)
지반	최저	(현황) 27 ~ 73m	(계획) 33.5m	28.0 (▼ 5.5m)
	최고	(현황) 39 ~ 119m	(계획) 54.0m	54.0
	평균	(현황) 33 ~ 87m	-	-
건축물 높이완화 시 해발고도		(평균 지반 기준) 61 ~ 111m*	-	-
정비사업 추진 시 (최대 45m 이내 완화)		(평균 지반 기준) 106 ~ 156m	113m	105m (▼ 8.0m)
90m 초과높이 (상승률)		21m (23%)	23m (26%)	15m (▼ 8.0m) (17%) (▼ 9%)

▶ 남산(7부능선) 경관 시뮬레이션 검토

주변 기개발지 계획(한남5구역) 대비 7부능선 가시율 저감 최소화 (- 0%)



※ 상기 가시율은 7부 능선 조망면적 대비 가시면적으로 산정하였음

▶ 남산조망(반포대교 남단) 영향의 주변단지 종합 검토



구분 (사업유형)	높이계획	해발고도90m (소월길 부감기준)	7부능선	
			정량적 (높이 초과)	정성적 (조망 가시율)
① 용산푸르지오 파크타운 (주택건설사업계획)	최고16층(해발 87.6m) (평균12~14층이하) (※준공기준)	준수	7부능선 초과 (6m)	현황(가시율 기준) (※최초대비 8%차폐)
				
② 유엔사부지 (복합개발사업)	최고20층(70m이하) (해발90m이하) (※착공)	준수	7부능선 이내	조망 준수 (가시율 100%)
			(용산푸르지오 파크타운에 의해 차폐)	
③ 한남5촉진구역 (재개발사업)	최고23층(73m이하) (해발 90m이하)	준수	7부능선 초과 (15.4m)	조망 16% 차폐 (가시율 84%)
				
④ 청화아파트(안) (재건축사업)	최고24층(70m이하) (해발 105m이하)	초과	7부능선 이내	추가 차폐 없음 (가시율 84%)
				

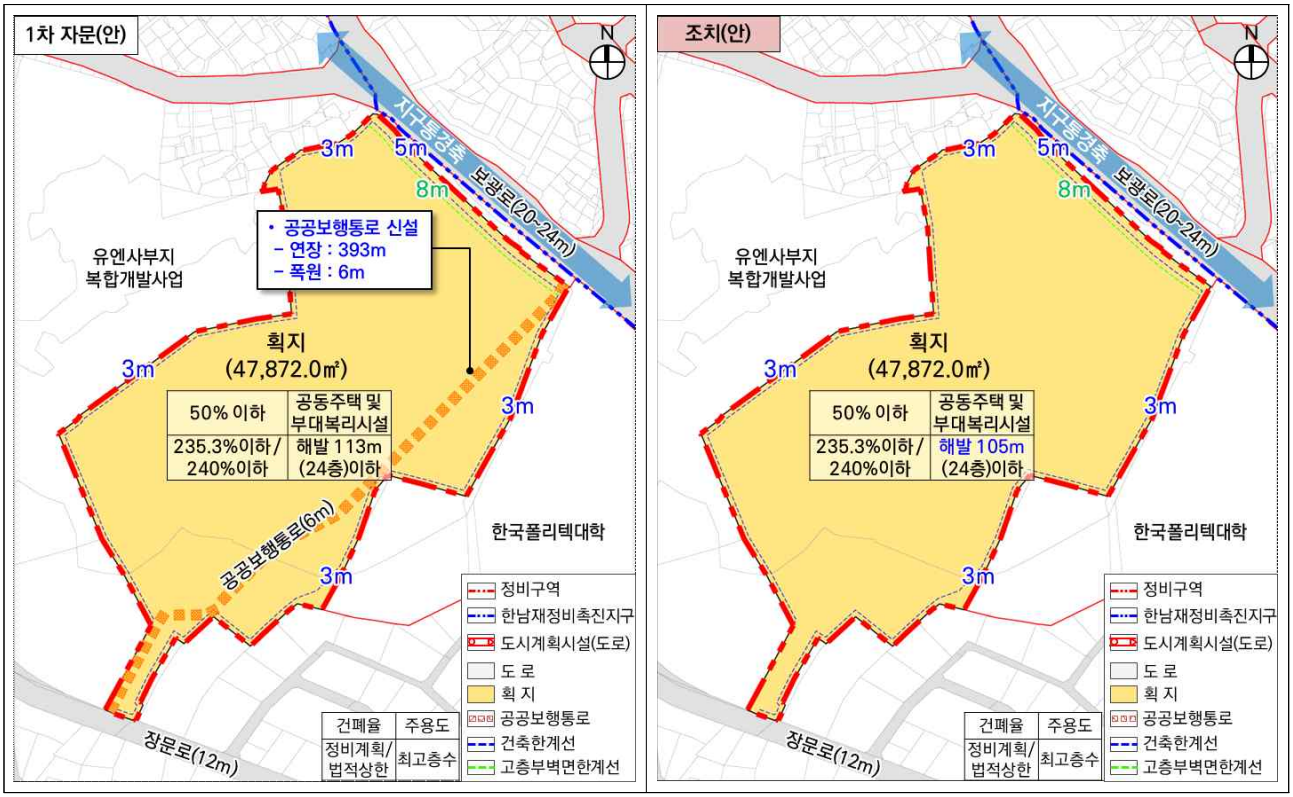
별첨4 지형순응형 계획지반고 및 배치계획

- 대상지 서측 : 유엔사부지 지형차를 고려하여 계획지반고 일부를 하향 조정(최대 6m)
- 대상지 동측 : 한남2구역 최고높이를 고려하여 보광로변 계획높이 조정





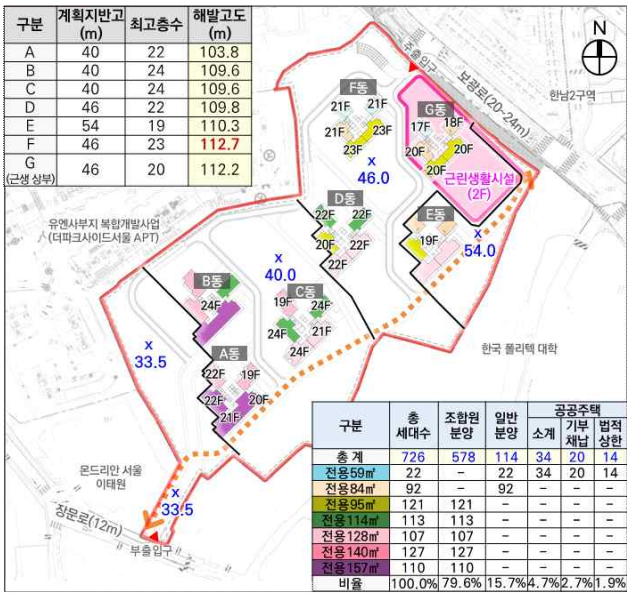
※ 정비계획(안) 비교



※ 건축계획(안) 비교

1차 자문(안) : 해발 113m 이하	
밀도계획	• 건폐율 24.7% / 용적률 239.66% / 최고층수 24층
해발고도	• 103.8 ~ 112.7m (90m 초과동 : 7동(100%))
세대수	• 총 726세대 (공공 34세대) (※기부채납 20세대, 법적상한 14세대)
단지조성	• 4단 구성 (33.5 ~ 54.0m)

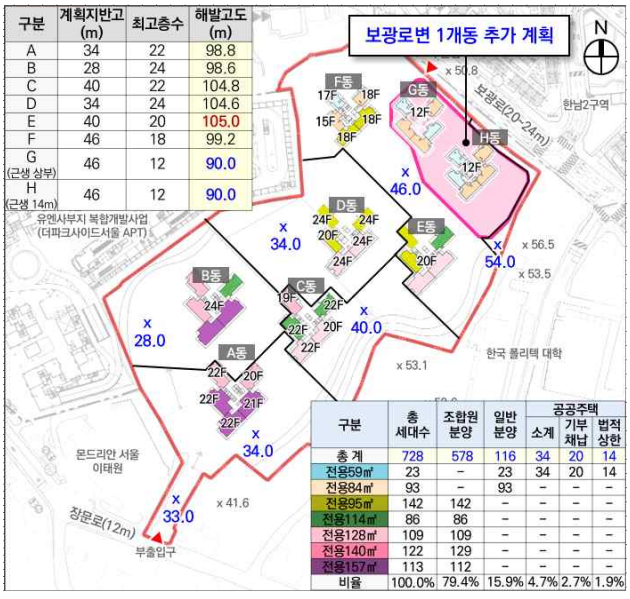
구분	계획지반고 (m)	최고층수	해발고도 (m)
A	40	22	103.8
B	40	24	109.6
C	40	24	109.6
D	46	22	109.8
E	54	19	110.3
F	46	23	112.7
G (근생 상부)	46	20	112.2



구분	총 세대수	조합원 분양	일반 분양	공공주택		
				소계	기부 채납	법적 상한
총 계	726	578	114	34	20	14
전용59㎡	22	–	22	34	20	14
전용84㎡	92	–	92	–	–	–
전용95㎡	121	121	–	–	–	–
전용114㎡	113	113	–	–	–	–
전용128㎡	107	107	–	–	–	–
전용140㎡	127	127	–	–	–	–
전용157㎡	110	110	–	–	–	–
비율	100.0%	79.6%	15.7%	4.7%	2.7%	1.9%

조치(안) : 해발 105m 이하	
밀도계획	• 건폐율 24.2% / 용적률 239.55% / 최고층수 24층
해발고도	• 90.0 ~ 105.0m (90m 초과동 : 6동(75%))
세대수	• 총 728세대 (공공 34세대) (※기부채납 20세대, 법적상한 14세대)
단지조성	• 5단 구성 (28.0~54.0m)

구분	계획지반고 (m)	최고층수	해발고도 (m)
A	34	22	98.8
B	28	24	98.6
C	40	22	104.8
D	34	24	104.6
E	40	20	105.0
F	46	18	99.2
G (근생 상부)	46	12	90.0
H (근생 14m)	46	12	90.0



구분	총 세대수	조합원 분양	일반 분양	공공주택		
				소계	기부 채납	법적 상한
총 계	728	578	116	34	20	14
전용59㎡	23	–	23	34	20	14
전용84㎡	93	–	93	–	–	–
전용95㎡	142	142	–	–	–	–
전용114㎡	86	86	–	–	–	–
전용128㎡	109	109	–	–	–	–
전용140㎡	122	129	–	–	–	–
전용157㎡	113	112	–	–	–	–
비율	100.0%	79.4%	15.9%	4.7%	2.7%	1.9%

2. 신속통합기획 2차 자문회의

■ **자문일시 : 2025. 05. 13.(화)**

■ **자문의견 및 조치계획**

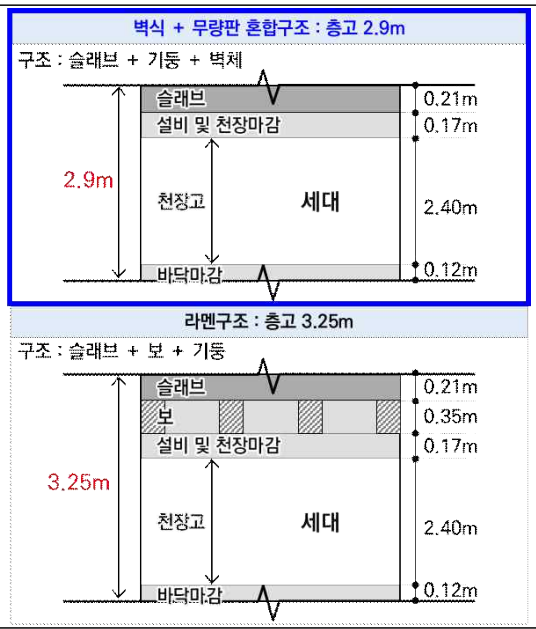
연번	자문의견	조치계획	비고
1	▶ 허용용적률 인센티브 항목		
	• 장수명주택 인증 관련 층고등 세밀한 검토 필요	• 가변성이 좋은 혼합구조(벽식+무량판)를 적용하여 적정 층고 2.9m로 계획	반영 [별첨5]
	• 지역 수요를 감안한 돌봄시설의 필요성 검토	• 보광로남측 연접 저층주거지를 고려한 개방형 보육시설 계획 유지	반영 [별첨5]
2-1	▶ 높이계획 관련		
	• 해발고도 90m를 준수한 한남 재정비촉진사업, 유엔사 부지 복합개발사업 등 주변 개발계획을 고려할 때 90m 초과에 대한 논리가 부족하므로 90m를 준수하고 건폐율 증가 등 건축 배치를 조정하는 계획 필요	• 대상지 인근 한남 재촉지구, 유엔사 등 개발계획을 고려하여 건축물 해발고도를 90m로 계획 - 해발고도 : 90m ~ 105m →90m - 최고층수: 24층 →21층	반영 [별첨6]
2-2	• 지하주차장 계획, 주변 지반 고려 등 세밀한 검토를 통해 단지 내 적정한 단차 조정 필요	• 주변 지반을 고려하여 현황대비 과도한 단차가 발생하지 않도록 계획지반고 계획을 수립 - 보광로변 : 연도형상가 계획 - 유엔사 및 폴리텍대학 : 적정단차계획 수립 하여 조경석 설치	반영 [별첨6]
3-1	▶ 교통 관련		
	• 주출입구 위치가 보광로북측 교차로와 근접하므로 이격 필요	• 보광로변주출입구는 교차로에서 69m 이격하여 적정 이격거리를 확보 - 출입구 이격거리 : (현황) 24m → (계획) 69m	반영 [별첨7]
3-2	• 주변 개발계획을 고려하여 보광로 교통처리 용량의 적정성 검토 필요	• 보광로는한남지구 개발계획에 따라 교통량이 증가되나, 도로 확폭및 차로수증가로 인하여 서비스 수준은 현황 대비 개선	반영 [별첨7]

별첨5 허용용적률 인센티브 관련

▶ 우수디자인 및 장수명 주택

- 가변성이 좋은혼합구조(벽식+무량판)를 적용하여 적정 층고2.9m로 계획하였으며, 장수명주택 및 우수디자인에 관한 사항은 향후 통합심의시 면밀하게 검토하여 제시하겠음 → " 허용용적률 인센티브 항목 유지 "

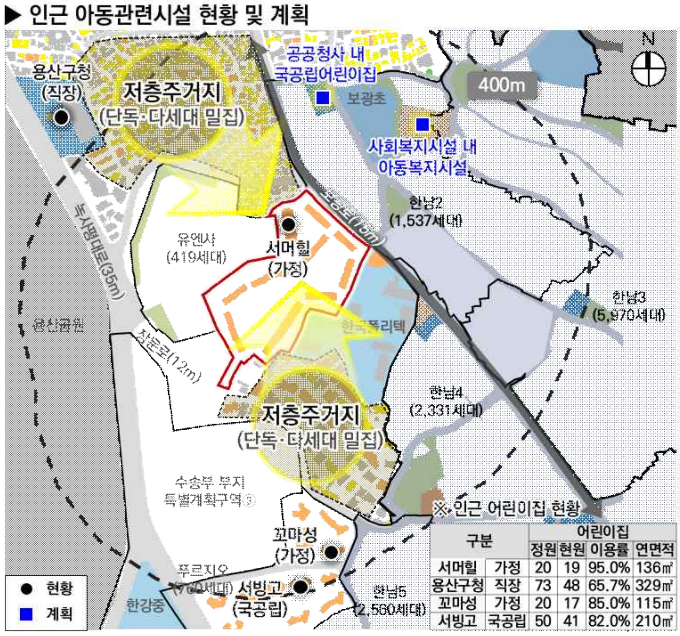
항 목		인센티브 (최대 20%p)	적용
공공보행통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권*설정)	10%p 이내	(1차 자문의견)
열린단지	• 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성 (지형도면고시)	5%p 이내	(1차 자문의견)
BF인증	• 장애물 없는 생활환경 인증	5%p 이내	(지형차로 인해 어려움)
돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) = 210% × (510.0㎡/2,122.0㎡) × 0.1 = 5.05% *국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p 이내	5% (유지) [보광로변 개방형 돌봄시설]
고령 서비스 시설	• 지역에 필요한 고령서비스시설(노인복지시설등) 설치 및 제공(무상임대)	5%p 이내	-
층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상	5%p 이내	-
친환경 건축물	• ① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) 에너지효율 1++ 3%(6%),에너지효율 1+ 1.5%(3%) • ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%) ※ 친환경 항목 및 인센티브량은 서울특별시 녹색건축물 설계기준 등 관련기준 변경 시 연동 ※ ①, ② 중복적용 가능(단, ①, ② 동일 세부항목은 상한/ 허용에 동시 적용 불가) ※ 법률·정책상 의무화시 미적용	7.5%p (15%p 이내) ※(최) 보장계수를 적용했을 때 최대 인센티브 안내타이틀	-
우수디자인 + 장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p 이내	10% (유지)
수변친화 공간조성	• 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성	5%p	-
방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 시설성능개선 또는 저류지 설치 시 ※ 기준 : 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련위원 심의·자문을 통해 적용	5%p 이내	5% (유지)
역사문화 보전	• 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현)등 (위원회가 인정시)	3%p	해당없음
지역특화	• 도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략시설 등 (위원회가 인정시)	5%p 이내	해당없음
합계	최대 20%p 이내		20% 적용



▶ 돌봄시설 설치계획

- 한남재정비촉진지구 외 보광로남측(대상지 연접 저층주거지 밀집)주거지역 수요를 고려하여, 단지 내 돌봄시설 개방을 통해 보육시설 수요량 충족

▶ 인근 아동관련시설 현황 및 계획



※ 인근 어린이집 현황

구분		어린이집 정원	현원	이용률	연면적
서머힐	가정	20	19	95.0%	136㎡
용산구청	직장	73	48	65.7%	329㎡
꼬마성	가정	20	17	85.0%	115㎡
서빙고	국공립	50	41	82.0%	210㎡

▶ 생활권계획 : 생활서비스시설 검토

- 우선적 시설공급 고려 대상 : 보육시설
- 공급불균형 분석 결과 : 도서관, 청소년아동복지시설, 보육시설 부족

구분		공원	주차장	도서관	노인여가복지시설	청소년아동복지시설	보육시설	공공체육시설
정성분석	주민의견분석	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 필요시설 (중·소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 필요시설 (중규모)
정량분석	보행이용분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생
	공급불균형분석	충분	충분	부족	충분	부족	부족	충분

■ 대상지 내 돌봄(보육)시설 계획(안)

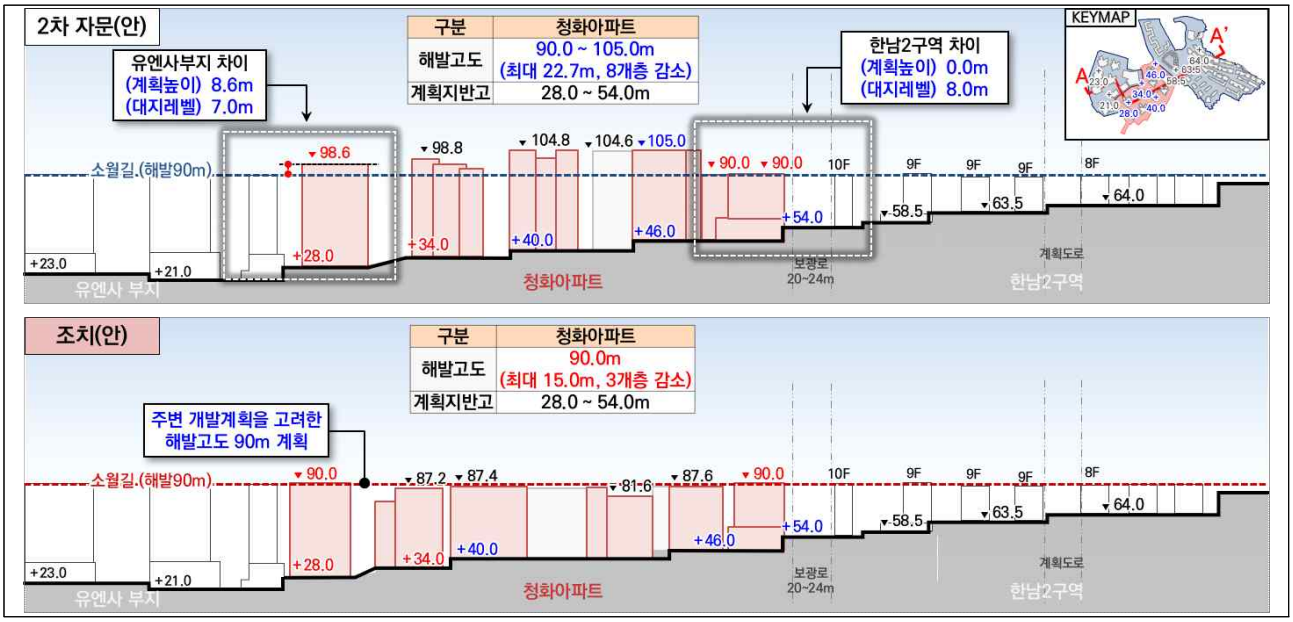
구분	위치
용도	서울형키즈카페, 실내형어린이놀이터 등
위치	보광로변 지상부
면적	510.0㎡
비고	공공개방, 타 보육시설과 연계 배치



별첨6	높이계획 관련

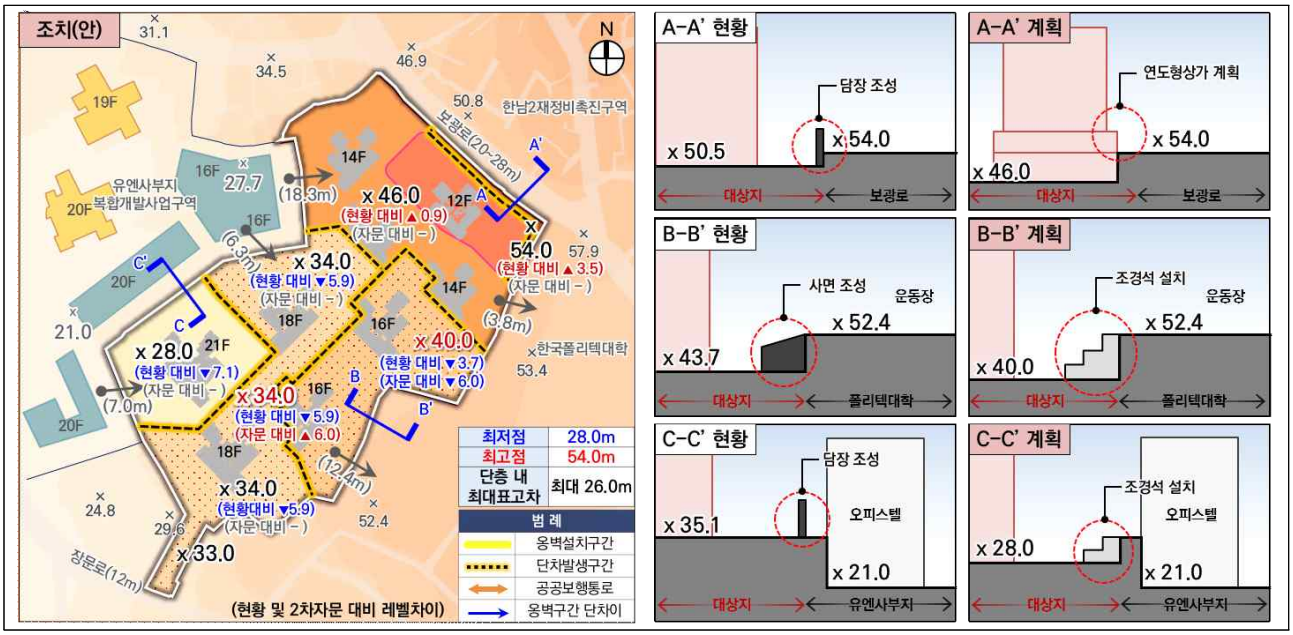
▶ 해발고도 90m 이하로 조정

- 대상지 인근 한남 재촉지구, 유엔사 등 개발계획을 고려하여 건축물 해발고도를 90m로 조정하였음
  - 해발고도 : 90m ~ 105m →90m
  - 최고층수 : 24층 →21층

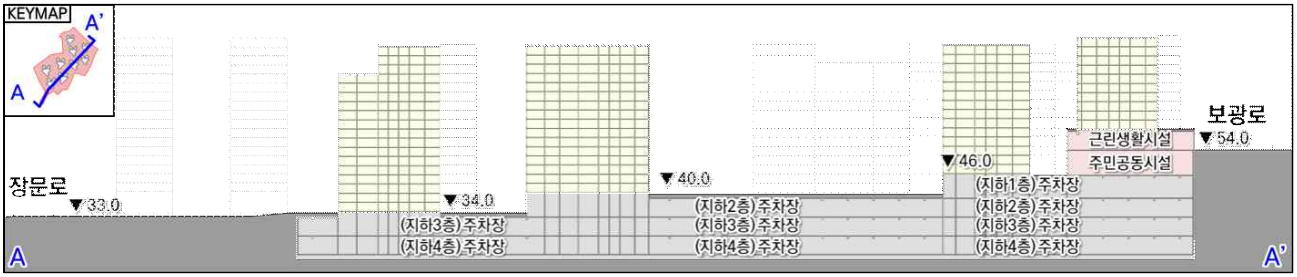


▶ 지형순응형 지반고 계획

- 주변 지반을 고려하여 현황대비 과도한 단차가 발생하지 않도록 계획지반고 계획을 수립하였음
  - 보광로변 : 연도형 상가 계획
  - 유엔사 및 폴리텍대학 : 적정 단차계획 수립하여 조경석설치

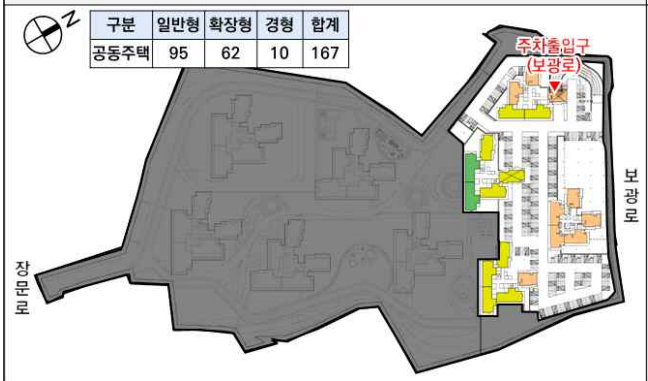


▶ 단차를 고려한 지하주차장 계획 수립



지하 1층 : EL+40.0m

구분	일반형	확장형	경형	합계
공동주택	95	62	10	167



지하 2층 : EL+34.0m

구분	일반형	확장형	경형	합계
공동주택	186	114	22	322



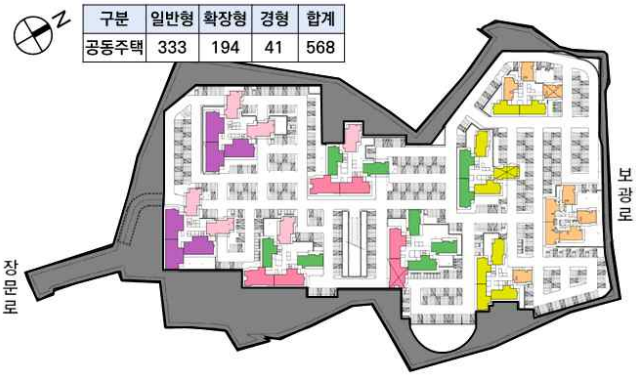
지하 3층 : EL+28.0m

구분	일반형	확장형	경형	합계
공동주택	259	156	36	451



지하 4층 : EL+22.0m

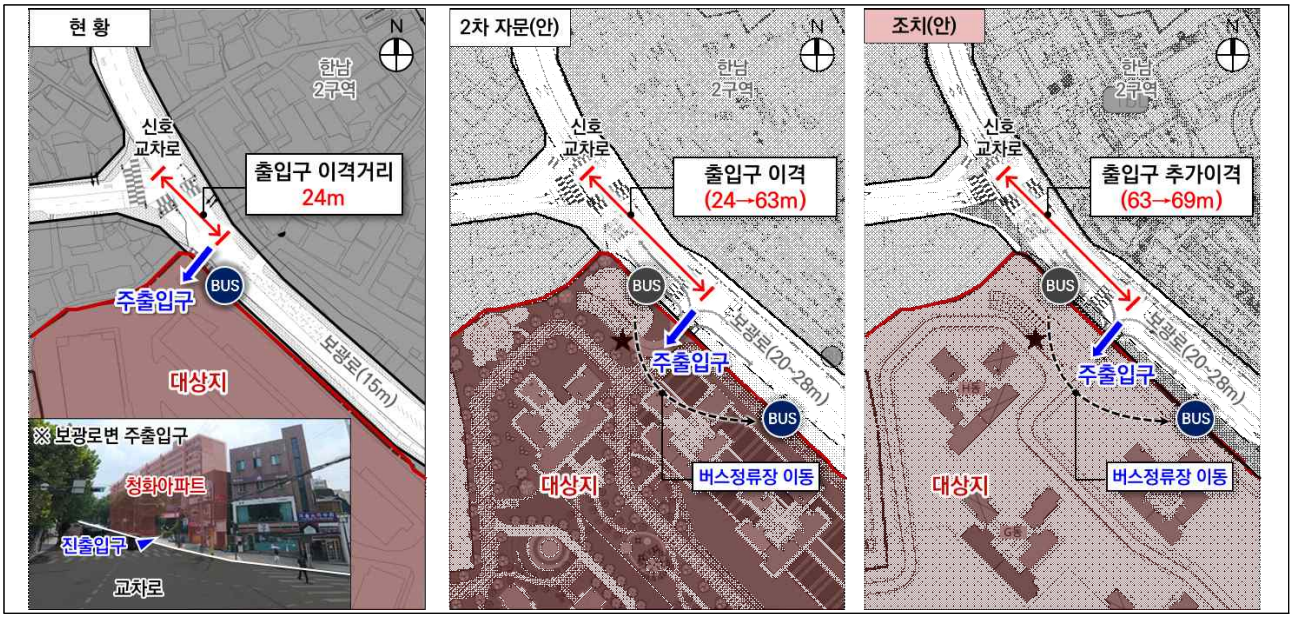
구분	일반형	확장형	경형	합계
공동주택	333	194	41	568



별첨7	교통 관련

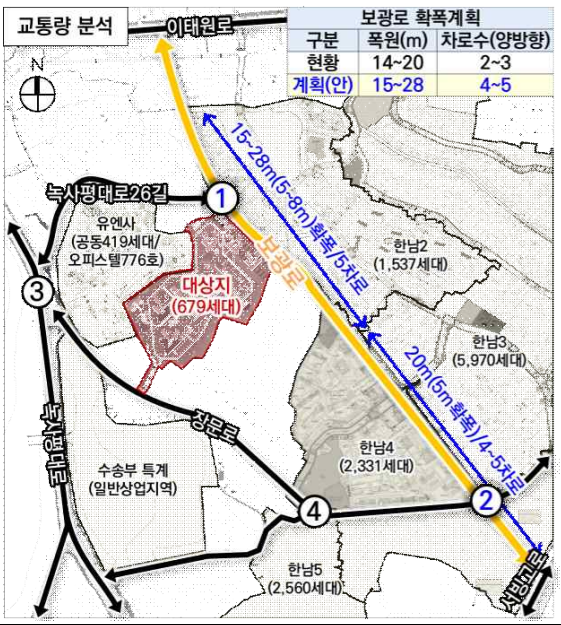
▶ 주출입구 이격

- 보광로변 주출입구는 교차로에서 69m 이격하여 적정 이격거리를 확보하였음
  - 출입구 이격거리: (현황) 24m → (계획) 69m



▶ 교통처리 용량의 적정성 검토

- 보광로는 한남지구 개발계획에 따라 교통량이 증가되나, 도로 확폭및 차로 수 증가로 인하여 서비스 수준은 현황 대비 개선
  - 보광로: (폭원) 14~20m → 15~28m, (차로) 2~3차로 → 4~5차로, (서비스 수준) D → C~D



▶ 가로구간 교통량 및 서비스분석

※ 교통량 : pcu/h, 평균통행속도 km/h

도로	가로구간	현황			미시행시(2030년도)			사업시행시(2030년도)		
		교통량	평균통행속도	서비스수준	교통량	평균통행속도	서비스수준	교통량	평균통행속도	서비스수준
보광로	① → ②	265	28.40	D	518	25.43	D	520	25.43	D
	② → ①	233	28.69	D	707	30.05	C	717	29.95	C
녹사평대로 26길	① → ③	86	21.17	D	106	29.51	C	106	29.51	C
	③ → ①	158	21.38	D	255	28.99	D	255	28.99	D

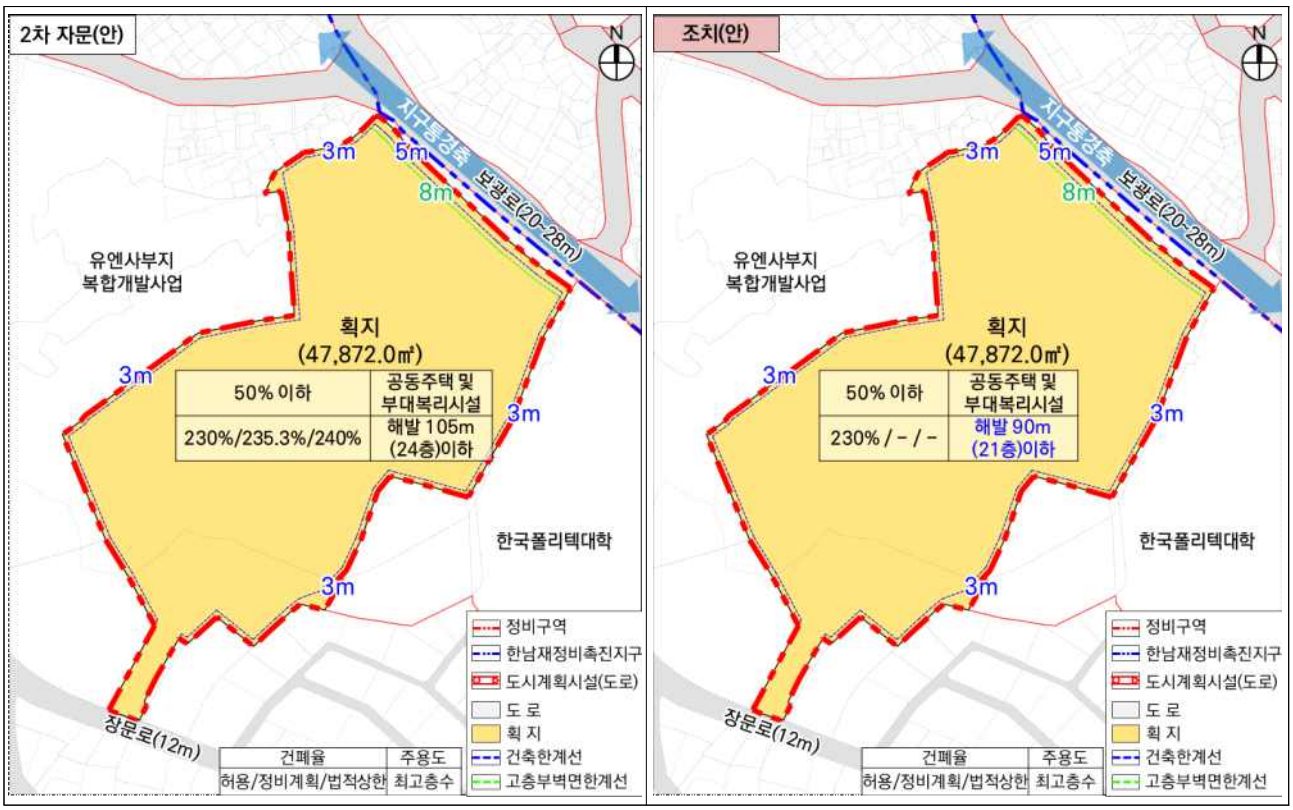
▶ 교차로 교통량 및 서비스분석

※ 교통량 : pcu/h, 평균제어지체 sec/pcu

교차로명	현황			미시행시(2030년도)			사업시행시(2030년도)		
	교차로 교통량	평균 제어지체	서비스 수준	교차로 교통량	평균 제어지체	서비스 수준	교차로 교통량	평균 제어지체	서비스 수준
① 청화아파트 북측 교차로	518	36.0	C	1,329	17.3	B	1,354	17.9	B
② 보광동주민센터 동측 교차로	1,184	12.98	B	2,346	88.9	E	2,358	94.0	E
③ 차모터스 앞 교차로	7,069	24.3	B	8,209	55.0	D	8,243	57.1	D
④ 동광약국 앞 교차로	602	8.49	A	716	15.1	A	728	16.0	B

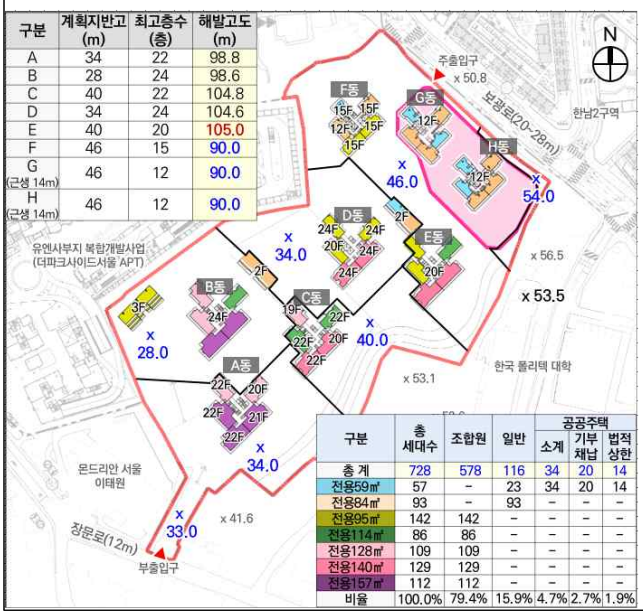
※ 사업 미시행시 : 인근 유엔사, 한남지구 등은 개발되나, 대상지는 현황 유지 시

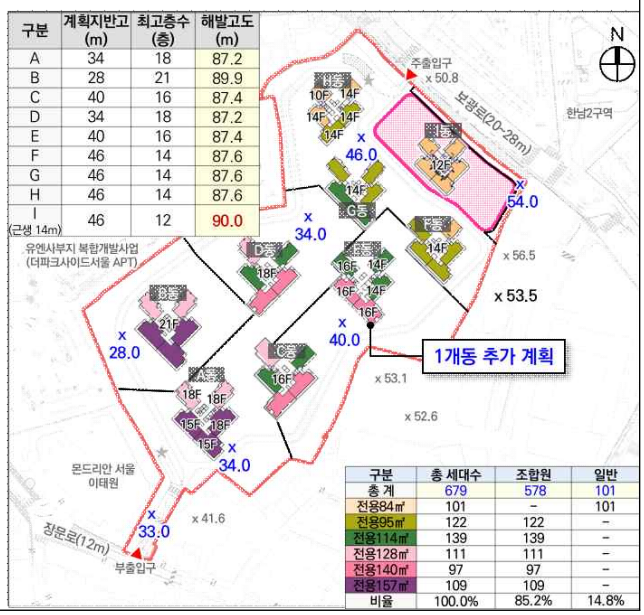
※ 정비계획(안) 비교



※ 건축계획(안) 비교

구분	대지면적	건축면적	건폐율	연면적	용적률	규모	대지조성	세대수 (분양/공공)
2차 자문(안)	47,872.0㎡	12,559.5㎡	26.24%	177,175.3㎡ (114,678.5㎡/62,496.7㎡)	239.55%	최고 24층/105m (8개동)	28~54m (5단조성)	728세대 (694/34)
조치(안)	47,872.0㎡	12,741.4㎡	26.62%	168,686.6㎡ (110,100.3㎡/58,586.3㎡)	229.99%	최고 21층/90m (9개동)	28~54m (5단조성)	679세대 (679/-)





V

경관성 검토서

1 검토의 개요

1. 검토의 목적

가. 경관현황 조사 분석

- 사업지구 형성으로 인한 영향이 예측되는 주변 지역의 경관자원 현황조사 및 분석을 통한 특성 파악

나. 경관변화 및 영향검토

- 사업지구개발로 인한 주변지역 경관변화 및 영향 정도 파악 및 경관영향 예측을 통한 저감방안 모색
- 사업지구 개발 시 요소별 경관 기본계획수립을 통한 바람직한 경관 창출 유도와 개발로 인한 경관 악영향 최소화를 통한 쾌적한 경관 형성

2. 검토의 범위

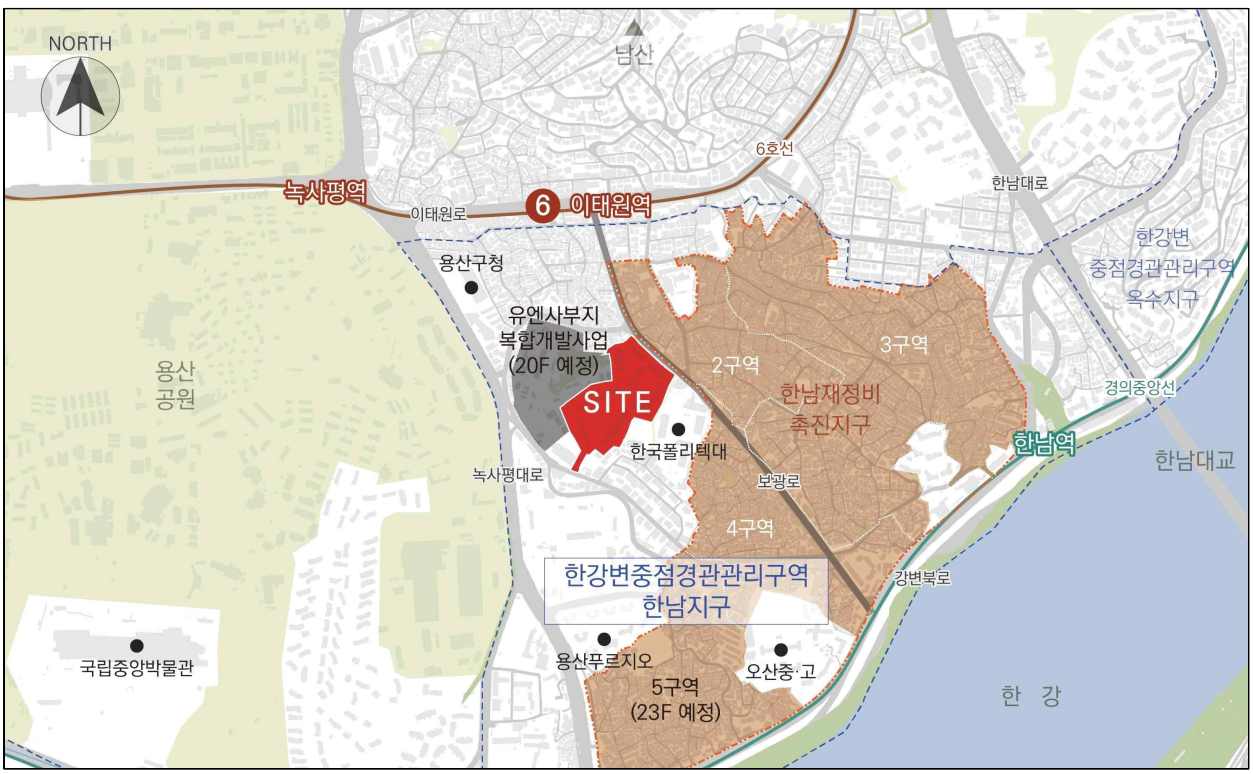
가. 공간적 범위

- 위　　치 : 서울특별시 용산구 이태원동 22-2번지 일대
- 면　　적 : 48,806㎡

나. 내용적 범위

- 사업지구와 주변지역 경관 현황조사 및 분석과 그에 따른 경관계획 수립
- 관련계획검토, 경관현황분석, 경관계획, 조망분석, 경관시뮬레이션

〈 위치도 〉



2 현황 및 상위계획 검토

1. 지역현황



- 용산구는 한반도 중서부에 있는 서울시 중부에 위치
- 동측 성동구, 서측 마포구, 남측 동작구, 북측 중구와 접하고 있음
- 면적은 21.87㎢로 서울시 면적의 3.61%를 차지함
- 용산구는 관내 중심에 용산공원이 위치하고 북측으로 남산, 남측으로 한강과 접하여 자연자원이 풍부함
- 남측으로 강변북로가 통과하고, 남북축으로 1호선과 4호선, 동서축으로 경인중앙선과 6호선이 통과하여 교통이 편리

〈 용산구 상징이미지 〉

<table>
<tr><td>  </td><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>구조 - 비둘기</td><td>구화 - 장미</td><td>구목 - 소나무</td></tr>
<tr><td>새로운 변화 행복한 용산</td><td>용산의 대내외적인 새로운 변화의 시대를 맞아 국가의 중심으로서의 용산의 가치와 위상을 높이고, 사회적 약자를 존중하고 구민 모두가 행복한 용산의 미래를 구민과 함께 만들겠다는 의미</td><td></td><td>녹색은 남산 청색은 한강 붉은 원과 타원은 솟아오르는 태양을 의미하며, 각각 용산구민의 진취적 기상과 풍요로운 용산, 서울의 중심인 용산을 상징</td></tr>
<tr><td colspan="2">브랜드슬로건 및 캐치프레이즈</td><td colspan="2">휘장</td></tr>
</table>

2. 상위 및 관련계획 검토

가. 2040 서울도시기본계획

1) 계획목표

- 미래상 : 살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울

2) 핵심이슈별 목표

핵심이슈	목표
어디서나 누릴 수 있는 "삶의 질"	1. 걸어서 누리는 다양한 일상, '보행일상권 조성' 2. 수변 공간의 잠재력 발굴, '수변 중심 공간 재편' 3. 새로운 도시공간의 창출, '기반시설 입체화'
서울의 성장 견인 "도시 경쟁력"	4. 미래성장거점 육성 및 연계, '중심지 기능 혁신' 5. 기술발전에 선제적 대응, '미래교통 인프라 구축'
대 전환시대 미래서울의 "가치와 방향"	6. 미래위기를 준비하는, '탄소중립 안전도시 구축' 7. 도시의 다양한 모습 구현, '도시계획 대전환'

3) 공간구조계획

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

4) 생활권계획

- 생활권의 공간범위는 도심, 동북, 서북, 서남, 동남생활권 등 5개 권역(대생활권)으로 구분하며 대상지는 도심권에 해당됨

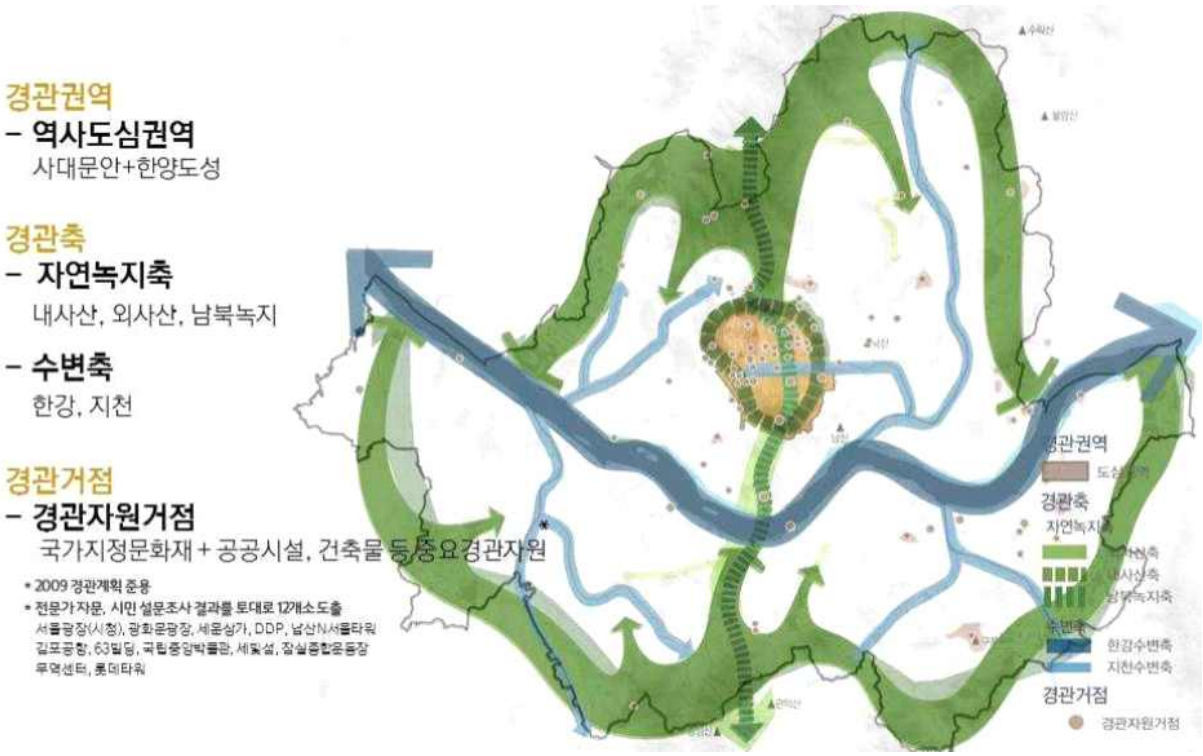
"첨단과 전통이 공존하는 미래 도심 재탄생"	
도시공간	◦ 서울도심, 지역 특화산업 육성과 정비사업을 연계·추진하여 활력 제고 ◦ 서울역 및 주변지역의 종합개발로 국내외 중심 역할 강화 ◦ 용산 광역중심, 교통망과 다양한 기능이 집결한 새로운 국가상징거점으로 육성 ◦ 신규 역세권을 중심으로 새로운 중심지 육성
주거환경	◦ 서울도심의 정주성 강화를 위한 다양한 주거유형의 공급 추진 ◦ 서울도심의 노후 주거환경 개선을 위한 공공 지원 강화 및 규제 완화 ◦ 서울도심 주거지의 역사적 특성 보전과 지역특성을 고려한 기능 강화
기반시설	◦ 경부선 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

나. 서울특별시 경관계획

1) 경관미래상



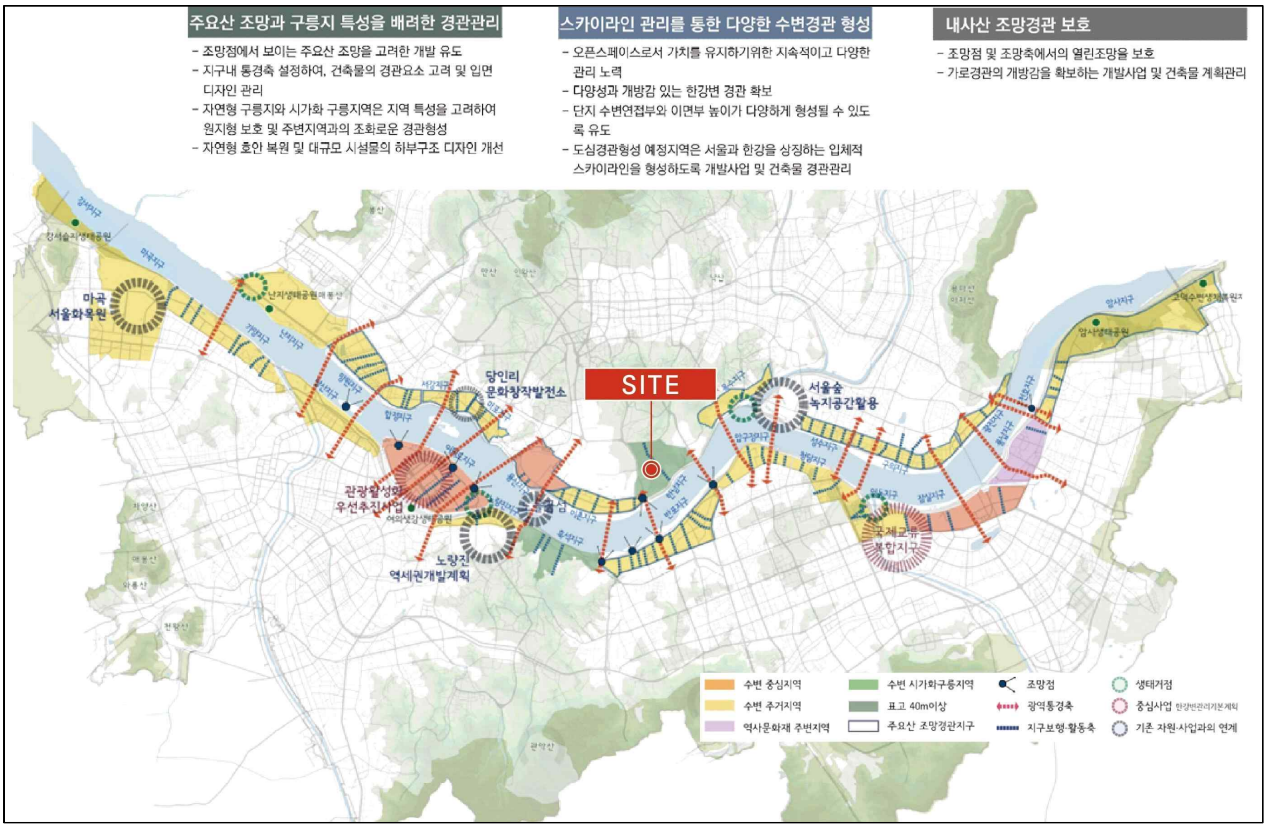
2) 경관구조 설정



3) 경관구조별 기본 구상

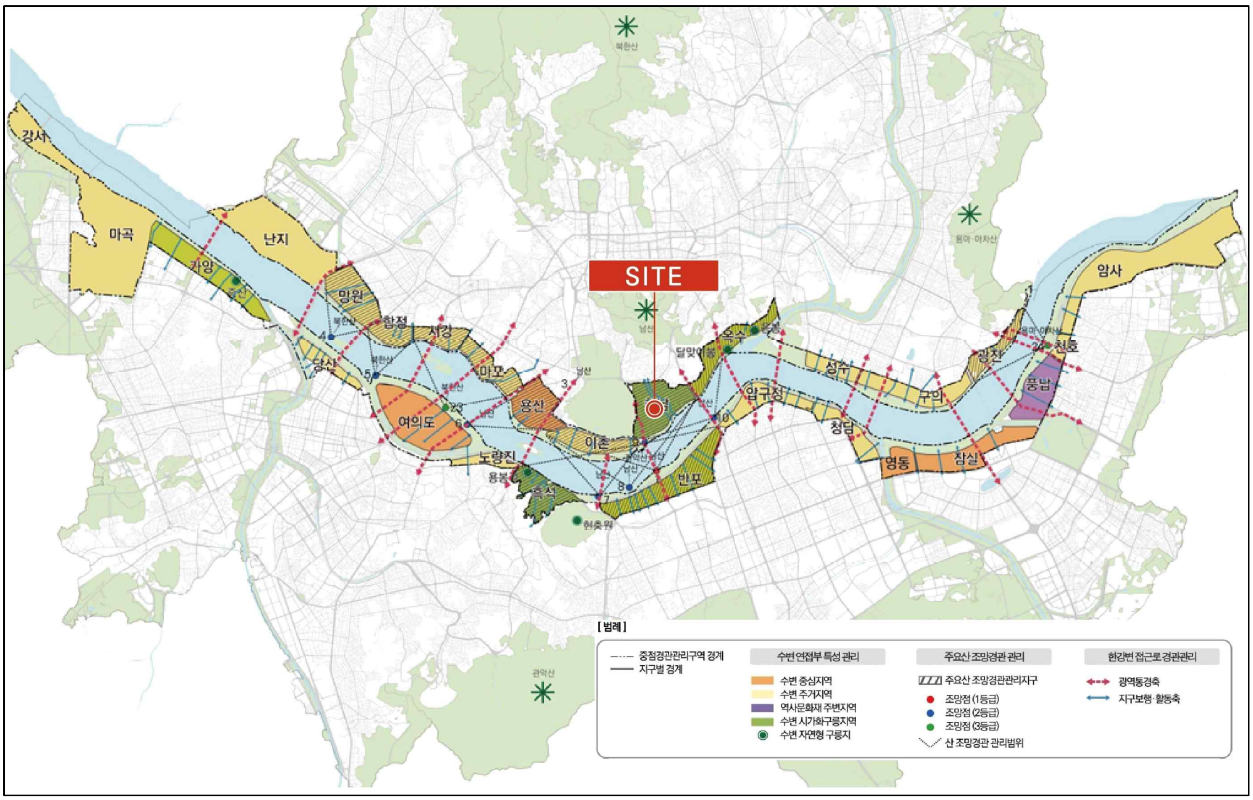
경 관 구 조	기 본 구 상
역사도심권역	◦ 한양도성 및 문화재 주변 역사경관특성 관리 ◦ 주요 업무상업지, 청계천변 가로공간 활력 제고 ◦ 내사산 주변 저층주거지 자연경관특성 관리 및 조망보호
자연녹지축	◦ 구릉지의 자연성 및 경관특성 유지 ◦ 내·외사산 등 주변지역과 연계하여 시가지 녹지네트워크 구축 ◦ 하천 및 시가지에서 배후산 조망확보
수변축	◦ 수변 자연성 보호 및 연접지역 경관자원과 연계관리 ◦ 수변 경관특성과 조화로운 주변지역 개발 관리 ◦ 수변의 열린조망경관 형성 및 배후산 조망확보
경관자원거점	◦ 문화재 및 문화적 보존가치 밀집지역의 역사성 유지관리 ◦ 중요경관자원의 상징성 유지를 위한 주변지역 경관관리

〈 수변축-한강축 〉



4) 한강변 중점경관관리구역 계획

〈 한강변 중점경관관리구역 기본구상도 〉



가) 관리 목표 및 방향

· 경관목표

대안부에서 수변 원경을 관리하여
“도시성과 자연성이 공존하는, 다채로운 수변경관”

· 경관방향 및 원칙



1. 주변과 조화를 이루는 건축물 경관 유도
2. 수변 중심지역의 상징적 이미지 강화
3. 수변 주거지역의 변화감 있는 경관 확보
4. 수변 역사문화재와 조화되는 경관 관리



5. 대안부에서 조망되는 주요산 조망경관 확보
6. 수변 구릉지의 지형적 경관특성 보호



7. 한강변 접근가로변의 열린시야 확보 및 보행환경 개선
8. 전망공간 조성으로 수변 조망기회 확대

나) 관리 원칙

· 지구별 관리원칙

지구	원칙 ① 주변과 조화를 이루는 건축물 경관유도	원칙 ② 수변 중심지역의 상징적 이미지 강화	원칙 ③ 수변 주거지역의 변화감 있는 경관 확보	원칙 ④ 수변 역사문화재와 조화되는 경관관리	원칙 ⑤ 대안부에서 조망되는 주요산 조망경관 확보	원칙 ⑥ 수변 구릉지의 지형적 경관특성 보호	원칙 ⑦ 한강변 접근가로변 열린시야 확보 및 보행환경 개선	원칙 ⑧ 전망공간 조성으로 수변 조망기회 확대
한남 지구	O		O		O(남산)	O	O	

■ 관리원칙 1 l 주변과 조화를 이루는 건축물 경관 유도

· 질서 있는 수변경관 형성을 위해 주변과 조화로운 입면계획 유도

- 수변 첫 번째 건축물은 대안부에서의 조망을 고려하여 전면 및 측면에 대해 우수한 입면계획을 유도하되, 지나친 색채 사용 또는 폐쇄적 입면계획을 지양하여 주변 건축물과의 부조화 발생을 최소화

〈 수변 첫 번째 건축물은 전체적으로 질서있는 디자인 〉



- 수변 첫 번째 건축물은 간선도로(올림픽대로, 강변북로) 상에서 수변경관과 함께 건축물의 근경이 조망되므로 주변 건축물의 입면폭, 저층부 높이, 벽면선에 의해 형성되는 가로벽 등을 고려하여 입면 계획

〈 간선도로에 면하는 건축물은 주변과 조화되는 입면계획 〉



- 이면부 건축물은 대안부에서 조망시 상층부 또는 옥탑부가 조망되므로 수변에서 조망되는 도시의 실루엣에 영향을 주는 상층부 및 옥탑부에 대해 우수한 입면계획 및 건축물 전체적으로 조화로운 입면계획 유도

〈 이면부 건축물은 상층부 및 옥탑부에 대한 입면계획 〉

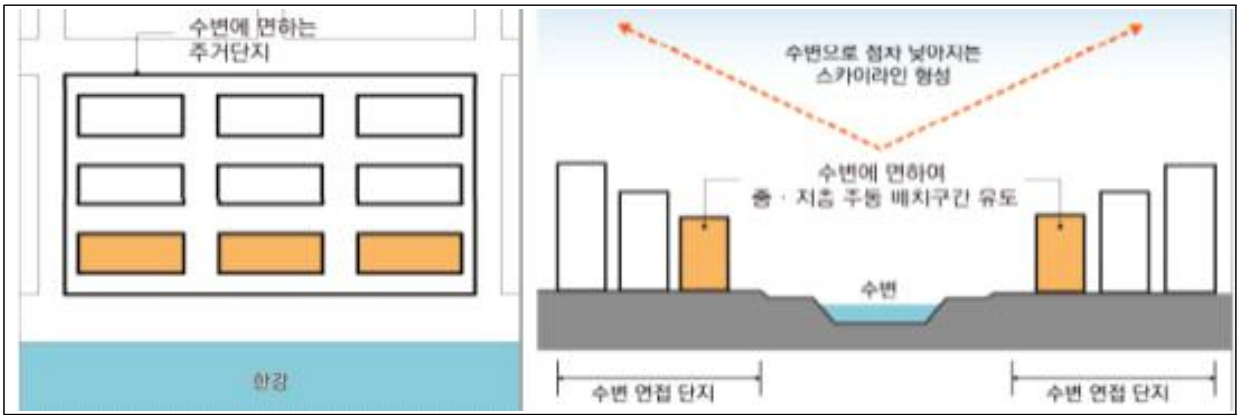


■ 관리원칙 3 | 수변 주거지역의 변화감 있는 수변경관 형성

· 주거단지 계획 시 수변을 향해 점차 낮아지는 스카이라인 계획 유도

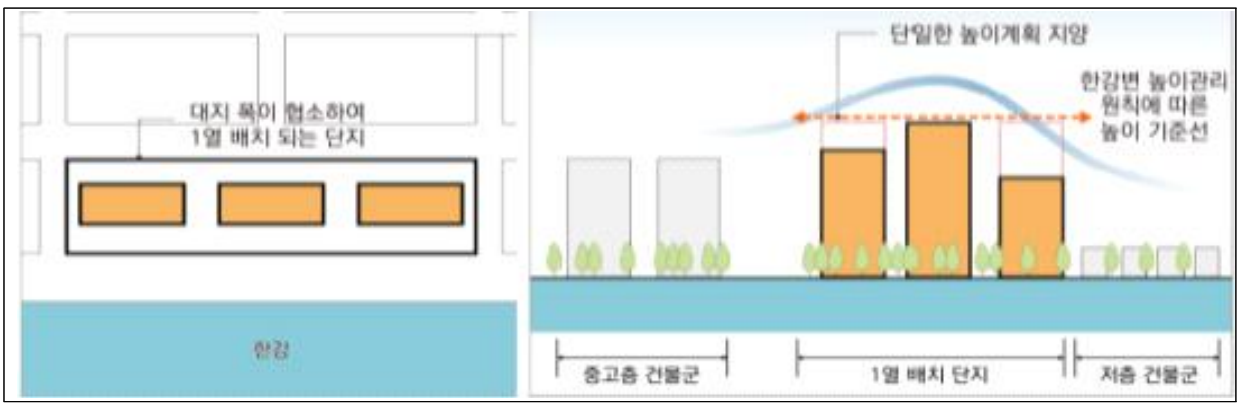
- 한강변에서 대안부 조망시 건축물이 중첩되어 형성하는 입체적 경관을 형성하기 위해, 수변에 면하는 주거단지는 수변에 면하여 중·저층 주동 배치구간 설정을 유도하고 수변으로 점차 낮아지는 높이계획을 유도

〈 수변으로 점차 낮아지는 스카이라인 계획 예시도 〉



- 대지 폭이 협소하여 한강변을 따라 주동이 1열 배치되는 주거단지는 변화감 있는 수변경관 형성을 위해 주변지역을 고려하는 층 변화를 유도하여 단일한 높이계획을 지양

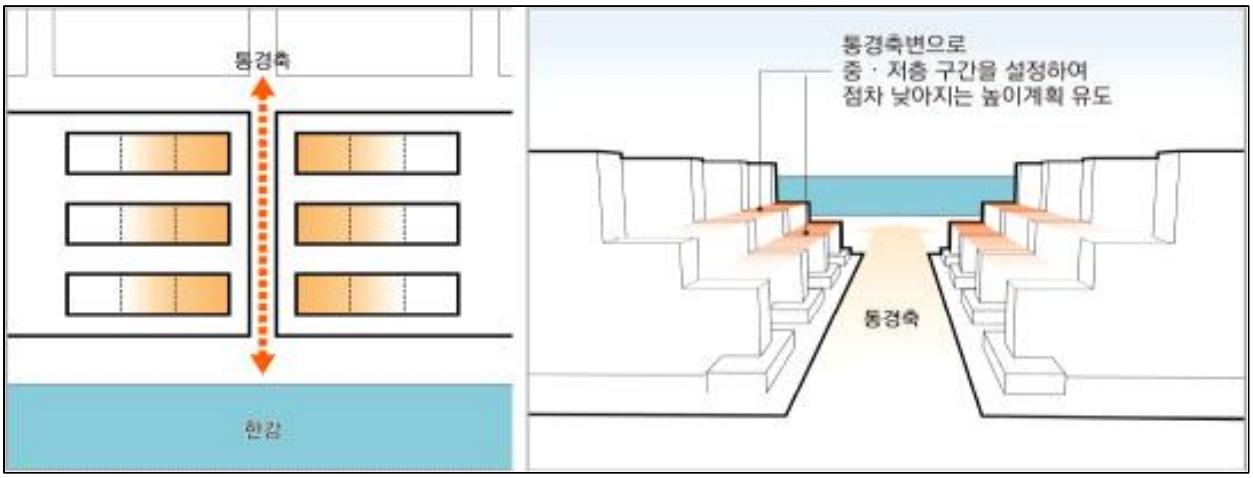
〈 층 변화를 유도하여 단일한 높이계획을 지양하는 스카이라인 계획 예시도 〉



· 한강으로의 열린 시야 확보를 위해 통경축 변에 중·저층 높이계획 유도

- 통경축에 면한 주거단지는 통경축 연접부에 중·저층 주동 배치구간을 설정하여 통경축변으로 점차 낮아지는 높이계획을 유도

〈 통경축으로 점차 낮아지는 높이계획 예시도 〉

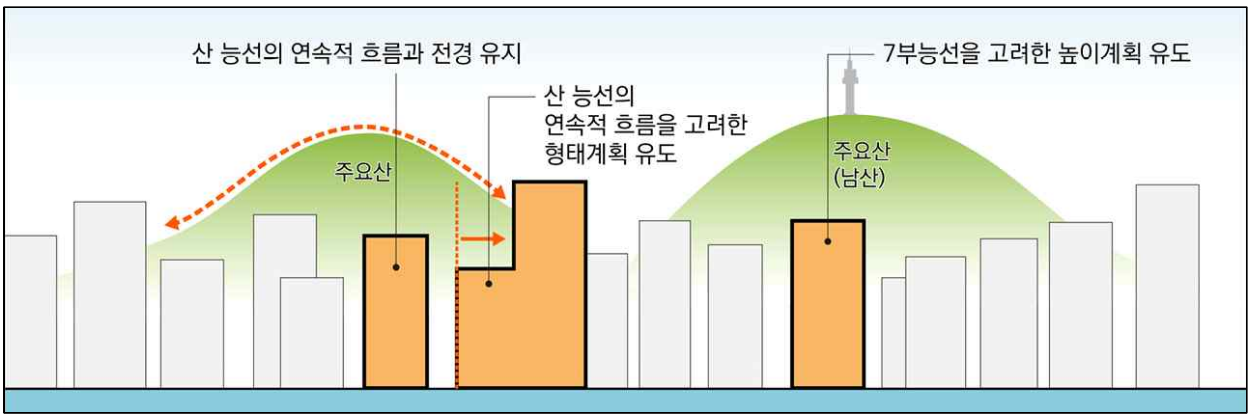


■ 관리원칙 5 | 대안부에서 조망되는 주요산 조망경관 관리

· 배후산 조망 시 주요산의 조망 확보를 고려하는 건축 계획 유도

- 수변 중심지역에 해당하는 경우, 중심지역으로서의 상징적 스카이라인을 조성하되, 해당 조망점에서 주요산으로의 시각적 통경축을 고려한 배치, 형태, 규모계획을 유도 한다. 도시경관 배후에 조망되는 주요산이 남산인 경우, 남산으로 열린 경관을 계획하되, 반포대교 남단 상부(동측) 조망점의 경우(한남지구)는 남산 7부능선 높이와 별도 관련계획에 따른 소월길의 부감기준을 동시에 고려한 계획을 유도한다.

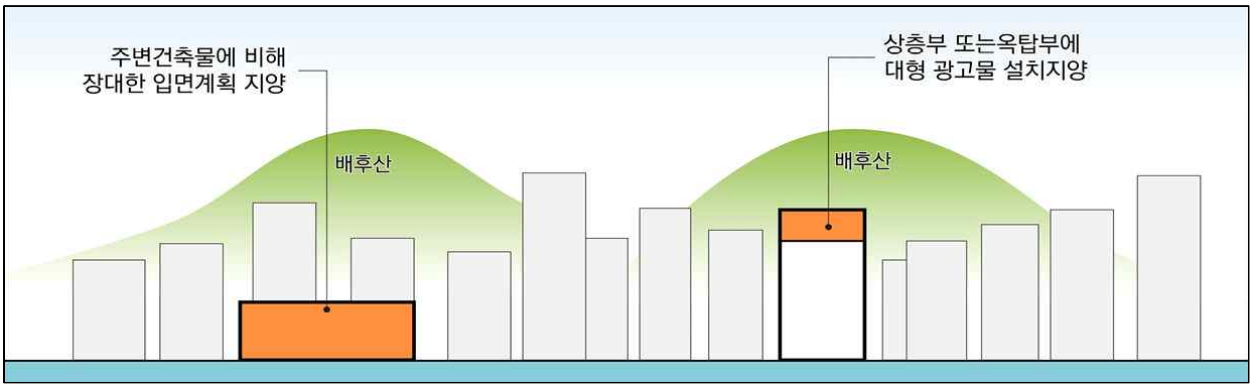
〈 도시경관 배후 주요산 조망확보를 고려한 높이 및 형태계획 예시도 〉



· 배후산 조망 시 산 조망을 방해하는 장대한 입면과 대형광고물 설치 지양

- 배후산과 함께 조망되는 주변 건축물에 비해 장대한 입면계획을 지양하고 옥외광고물은 산조망을 고려하여 입면계획 시 통합계획 하도록 하며, 건축물 상층부 또는 옥탑부에 대형 광고물 설치를 지양한다.

〈 산조망과 부조화되는 장대한 입면과 대형광고물 설치 지양 예시도 〉

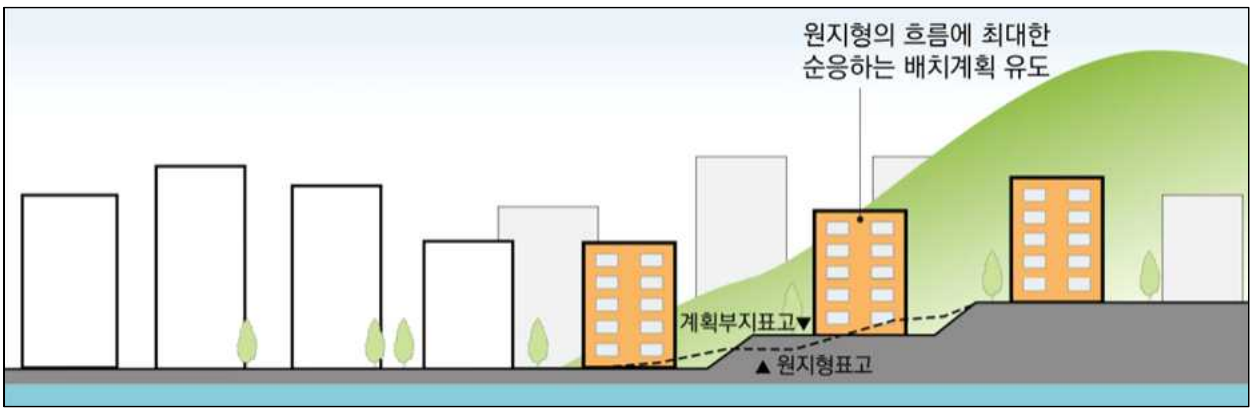


■ 관리원칙 6 | 수변 구릉지의 지형적 경관특성 보호

· 과도한 절·성토를 지양하여 구릉지 원지형을 최대한 보호하는 배치계획 유도

- 구릉지 연접지역과 구릉지역 내 건축물은 고유의 지형·지세를 적극적으로 활용하여 계단형, 테라스형 등 원지형의 흐름에 최대한 순응하는 배치계획을 유도하고 주변대지 및 도로와의 고저차가 최소화 되도록 한다.

〈 지형에 순응하는 배치계획 〉

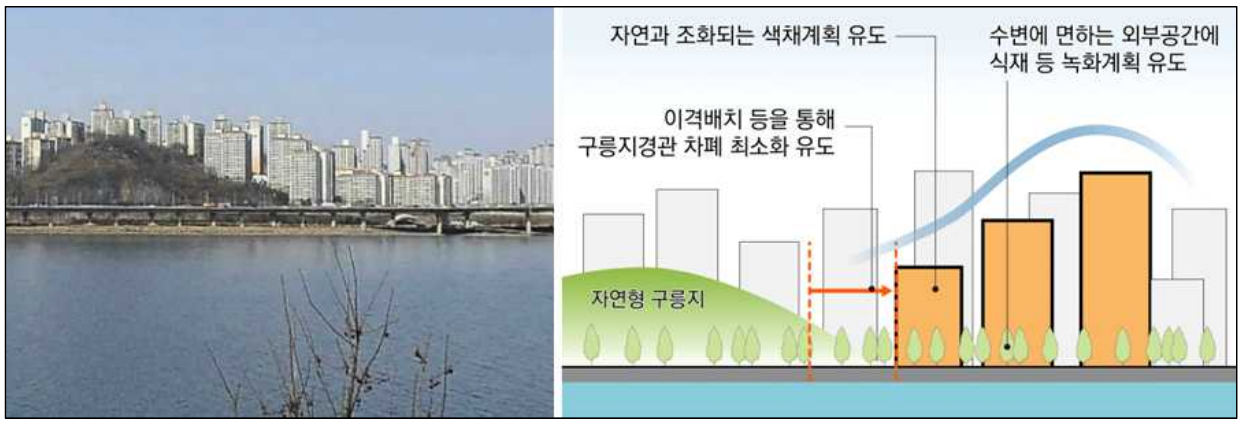




· 자연형 구릉지 연접부지는 구릉지 경관을 배려하는 배치 및 녹화계획을 유도

- 자연형 구릉지에 면하는 건축물은 수변에서 조망 시 건축물에 의해 자연형 구릉지 경관에 대한 조망 차폐가 최소화 되도록 자연형 구릉지에서 이격하여 배치하고 자연과 조화되는 색채계획을 유도한다.
- 수변에서 조망되는 구릉지 경관이 연속될 수 있도록 수변에 면하는 외부공간에 식재 등을 활용하여 녹화하도록 한다.

〈 수변에서 조망되는 자연형 구릉지 경관 확보를 위한 배치 및 녹화계획 예시도 〉



- 자연형 구릉지에 면하여 단지 조성 시, 자연형 구릉지의 자연경관이 연접 지역으로 확장될 수 있도록 단지 내 외부공간에 식재계획을 통한 녹지축 형성 및 옥상녹화, 벽면녹화 등 녹화계획을 유도한다.

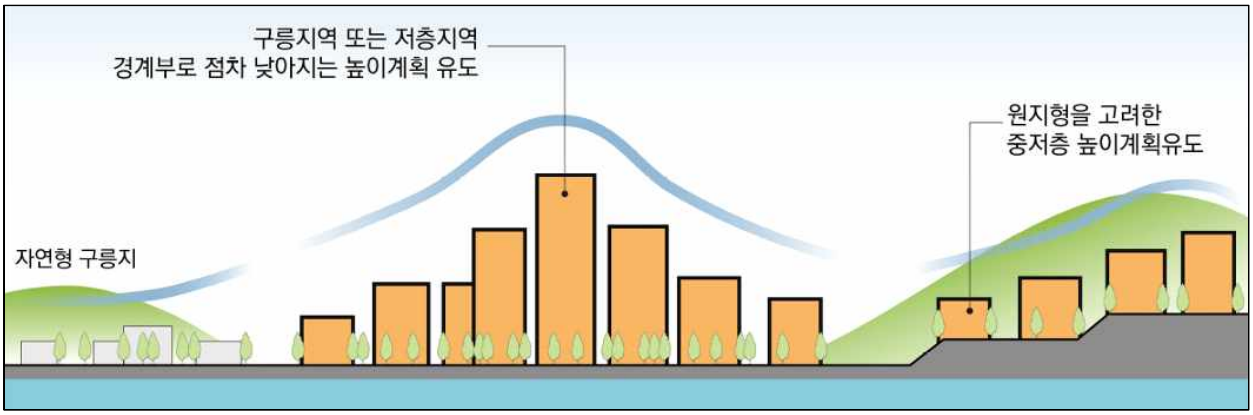
〈 자연형 구릉지와 연결되는 연접부지 외부공간에 대한 녹화계획 유도 〉



· 시가화 구릉 지역은 전체적으로 조화로운 경관 형성을 위해 주변 지역을 고려하는 규모 및 형태계획 유도

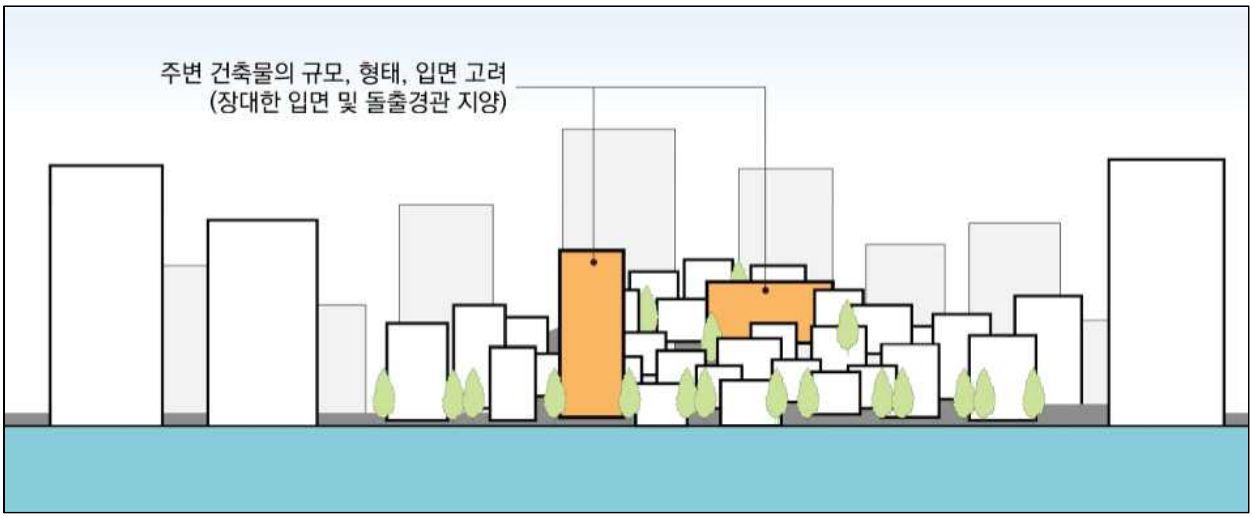
- 시가화 구릉 지역 내 부지에서 원지형을 고려하되 중·저층의 높이 계획을 유도하며, 지형 차로 인해 연접 지역으로의 위압감이 발생하지 않도록 한다.

〈 원지형과 주변지역을 고려한 스카이라인 계획 예시도 〉



- 시가화 구릉 지역 범위 내 건축물은 수변에서 점차 높아지는 지형 특성에 의해 별도의 스카이라인 계획 없이도 건축물에 의한 중첩 경관이 형성되므로, 전체적으로 조화로운 시가지 경관 형성을 고려하여 주변 건축물에 비해 장대한 규모, 형태, 입면 폭 및 돌출경관이 발생하지 않도록 한다.

〈 주변 건축물의 규모, 형태, 입면을 고려하여 부조화 발생 지양 예시도 〉

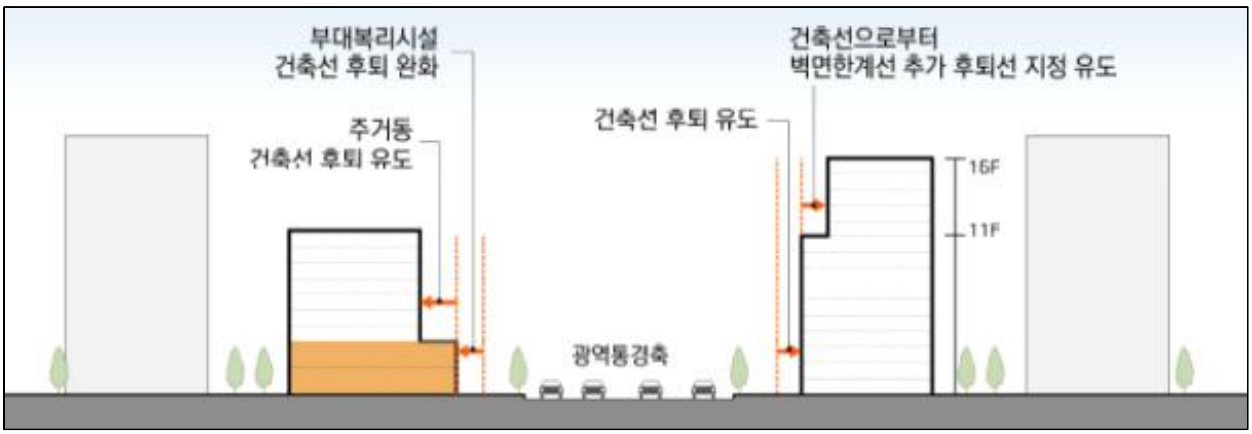


■ 관리원칙 7 I 한강변 접근가로에서의 열린 시야 확보 및 보행환경 개선

· 광역통경축이 설정된 가로는 한강으로의 열린 시야 확보를 고려한 건축선 계획 유도

- 광역통경축 가로에 면하는 건축물은 가로변에서 되도록 건축선을 후퇴하여 한강변으로 열린 조망 확보를 유도하되, 15층 이상의 건축물의 경우 11층 이상부터 벽면선이 추가 후퇴되도록 유도
- 단지 조성 시에는 저층부에 부대복리시설을 계획하는 경우 가로의 연속성을 고려하여 배치

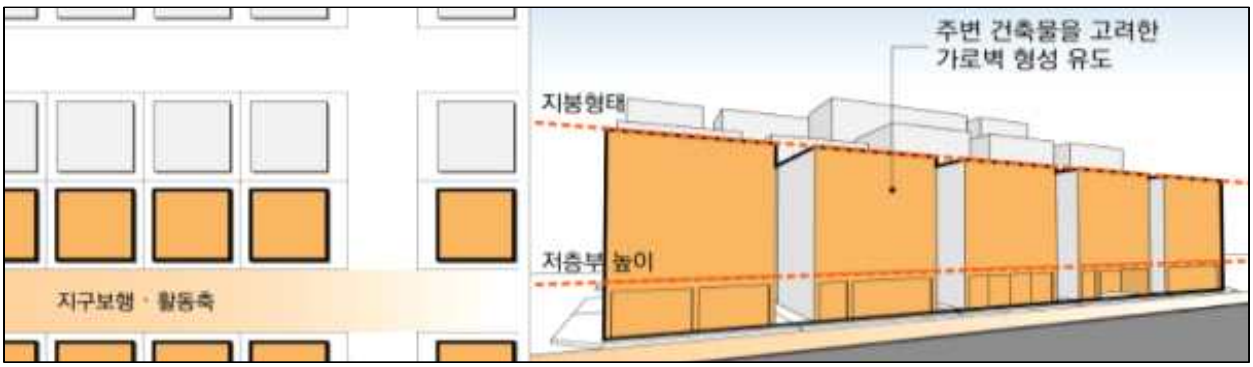
〈 광역통경축 가로변에서의 한강변으로 열린 조망확보를 고려한 건축선 계획 예시도 〉



· 지구보행, 활동축 설정 가로는 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서 있는 건축계획 유도

- 지구 보행·활동축 가로에 면하는 건축물은 우수한 입면 디자인 계획을 유도하여 디자인의 다양성은 존중하되, 주변 건축물의 가로벽, 저층부 높이, 지붕형태 등의 경관요소를 고려한 형태 및 입면계획을 유도

〈 지구보행, 활동축 가로에서 연속적 가로경관 확보를 고려하는 건축계획 예시도 〉



- 단지 조성 시에는 가로에 면하여 근린생활시설, 커뮤니티 시설 및 조경시설들을 배치

〈 지구보행, 활동축 가로에서 연도형 근린생활시설 계획 예시도 〉



- 지구보행·활동축 가로에 면하는 외부공간은 주차공간, 옹벽, 담장 설치를 가능한 지양하되 불가피한 경우 친환경 소재 포장 및 식재 차폐를 유도하여 쾌적한 보행가로환경을 조성

〈 보행, 활동축 가로변에 옹벽, 담장 설치 지양 및 주차공간 식재로 차폐 유도 〉



3. 관련 법규 검토

가. 경관법(2019.3.14.)

• 경관법은 체계적인 도시경관 관리를 위해 아름답고 쾌적하며 지역특성을 나타내는 국토환경 및 지역환경의 조성을 목적으로 하고 있으며 주요 내용은 다음 표와 같음.

〈 경관법 주요 내용 〉

장	구분	조항	주요내용
제1장	총칙	◦ 목적, 정의, 경관관리의 기본원칙, 국가 및 지방자치단체 등의 책무, 다른 법과의 관계	◦ 경관자원의 보전·관리 및 형성에 관한 제도적 근거 확보
제2장	경관계획	◦ 경관정책기본계획의 수립 등 ◦ 경관계획의 수립권자 및 대상지역 ◦ 경관계획 수립의 제안 ◦ 경관계획의 내용 ◦ 경관계획의 수립 또는 변경을 위한 기초조사 ◦ 공청회 및 지방의회의 의견청취 ◦ 경관계획의 수립절차 ◦ 경관계획의 승인 ◦ 경관지구의 지정 및 관리 ◦ 경관계획의 정비	◦ 경관의 보전·관리 및 형성을 위한 경관계획의 수립
제3장	경관사업	◦ 경관사업의 대상 등 ◦ 경관사업추진협의체 ◦ 경관사업에 대한 재정지원 등	◦ 경관조성을 위한 경관사업의 시행
제4장	경관협정	◦ 경관협정의 체결 ◦ 경관협정운영회의 설립 ◦ 경관협정의 인가·변경·폐지·준수 및 승계·지원	◦ 주민의 참여를 유도하는 경관 협정제도의 도입
제5장	경관심의	◦ 사회기반시설 사업의 경관 심의 ◦ 개발사업의 경관 심의 ◦ 건축물의 경관 심의	◦ 경관의 보전·관리 및 형성을 위한 심의
제6장	경관위원회	◦ 경관위원회의 설치 ◦ 경관위원회의 기능 ◦ 경관위원회의 구성·운영	◦ 경관의 보전·관리 및 형성을 위한 심의 및 자문

나. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2024.8.7.)

• 국토의 이용 및 개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 하고 있으며 주요 내용은 다음 표와 같음

〈 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 경관 관련 내용 〉

구분	법률	시행령
광역도시계획	경관계획에 관한 사항 (제12조-①-4)	-
도시·군기본계획	경관에 관한 사항 (제19조-①-8)	◦ 필요한 경우에는 도시·군기본계획도서의 별책으로 작성할 수 있음 (제16조-8)
도시·군관리계획	경관지구 지정 (제37조-①-1)	◦ 경관지구의 지정 (자연·시가지·특화)(제31조-②-1) ◦ 자연, 시가지, 특화 이외에 추가적으로 세분 (특화경관지구의 세분을 포함)하여 지정할 수 있음(제31조-③)
지구단위계획	지구단위계획에서의 경관계획 내용 (제52조-①-6)	-
개발행위 허가관련	개발행위허가 제한 (제63조-①-2)	◦ 도시경관계획수립 (도시지역) ◦ 일반경관지구 (경관지구 행위제한 -용도, 건폐율, 높이,규모제한) ◦ 경관지구계획수립 (경관지구)

다. 서울특별시 경관 조례(2024.5.20.)

• 경관법 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 하며, 주요 내용은 다음 표와 같음

〈 서울특별시 경관 조례 경관 관련 내용 〉

조	구분	주요내용
제7조	경관계획의 내용	1. 가로, 광장, 수변공간 등 공공공간의 경관관리에 관한 사항 2. 문화시설, 체육시설, 주민편의시설 등 공공건축의 경관관리에 관한 사항 3. 교량, 송전탑 등 거대구조물의 경관관리에 관한 사항 4. 색채 및 재료 등 경관디자인에 관한 사항 5. 야간경관 관리에 관한 사항 6. 지역의 고유한 자연경관의 보전 및 관리에 관한 사항 7. 지역의 고유한 역사문화 경관의 보전 및 관리에 관한 사항 8. 도시재생활성화지역, 문화재보호구역, 서울 한양도성축·수변축·자연녹지축 경관관리구역 등 특정 경관관리구역의 경관관리에 관한 사항 9. 그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 사항
제9조	경관사업의 대상	1. 도시경관 관련 교육·홍보 등 경관인식을 개선하기 위한 사업 2. 도시경관의 기록화 사업 3. 도시의 주요 공간 및 시설물 설치·관리를 위한 경관사업 4. 그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 사업

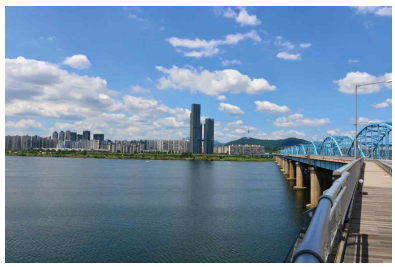
3 경관 현황 검토

1. 대상지 경관현황

가. 자연경관 현황

- 대상지는 남측과 북측으로 각각 서울 주요 자연경관자원인 한강과 남산이 위치함
- 또한, 서측으로 개발예정의 용산공원과 인접하여 자연경관자원이 풍부함

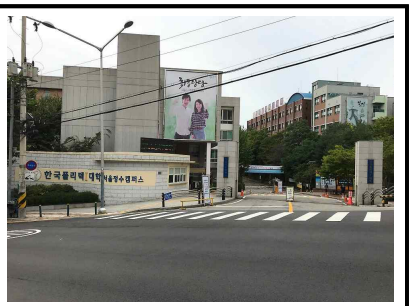
〈 자연경관 현황사진 〉

		
한강	남산	용산공원

나. 인문경관 현황

- 대상지 북측으로 6호선 이태원역이 인접하여 위치하여 있음
- 대상지 동남측으로 한남재정비촉진지구가 지정되어 있어 재정비사업이 활발히 진행
- 대상지 남측으로 교육시설인 한국폴리텍대가 위치하여 있음

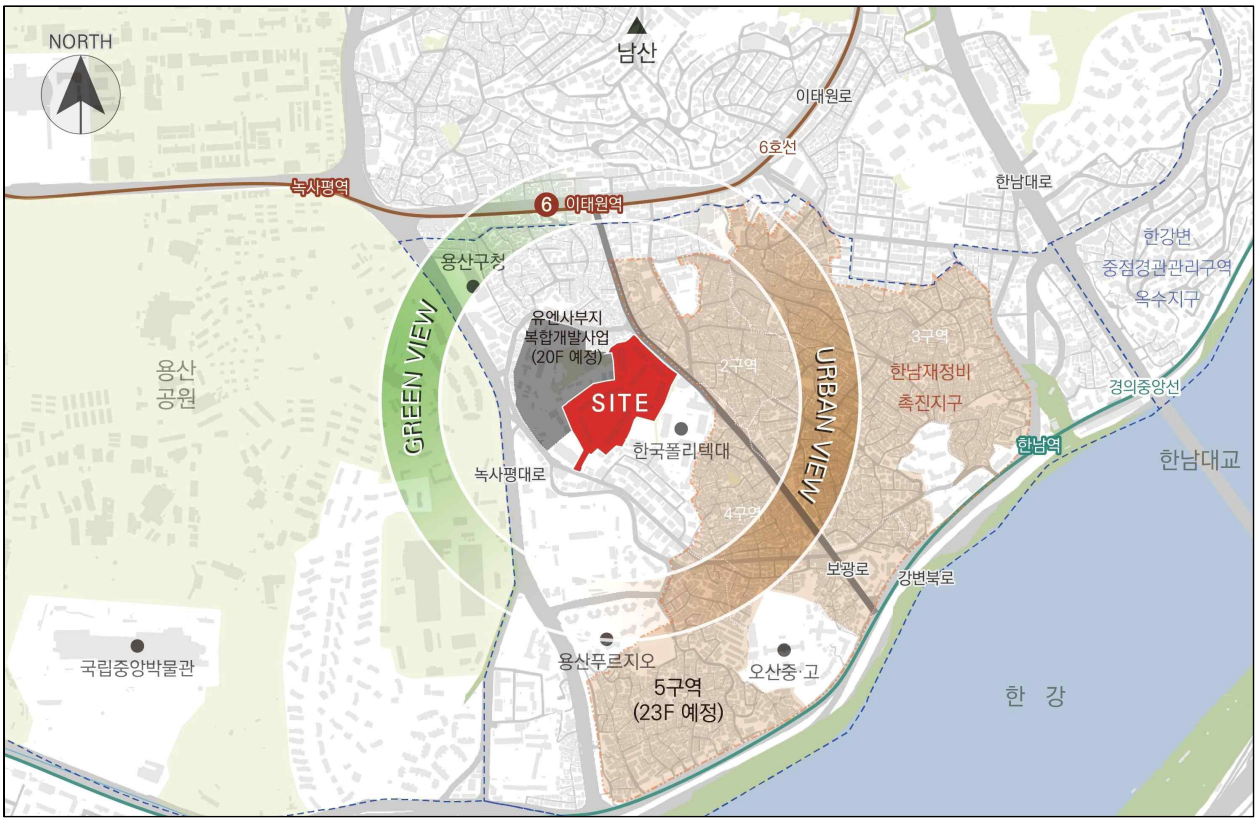
〈 인문경관 현황사진 〉

		
이태원역	한남재정비촉진지구	교육시설(한국폴리텍대)

2. 경관현황 종합분석

- 대상지는 서울시 주요 경관자원인 한강과 남산이 각각 남측과 북측에 인접하여 위치하며, 서측으로 개발예정인 용산공원이 위치하여 자연경관 자원이 풍부함
- 이러한 지리적 위치에 따라 대상지는 한강변 중점경관관리구역 한남지구에 해당함으로써 사업시행 시 해당 가이드라인 반영 및 자연경관자원을 고려한 경관계획 마련 필요
- 또한, 대상지 주변으로 한남재정비촉진지구가 지정되어 있고, 유엔사부지복합개발사업 등의 재정비사업이 활발히 진행되고 있어 주변지역과 어우러지는 경관계획 마련이 필요

〈 경관현황 종합분석도 〉



- 이하여백 -

4 경관계획 검토

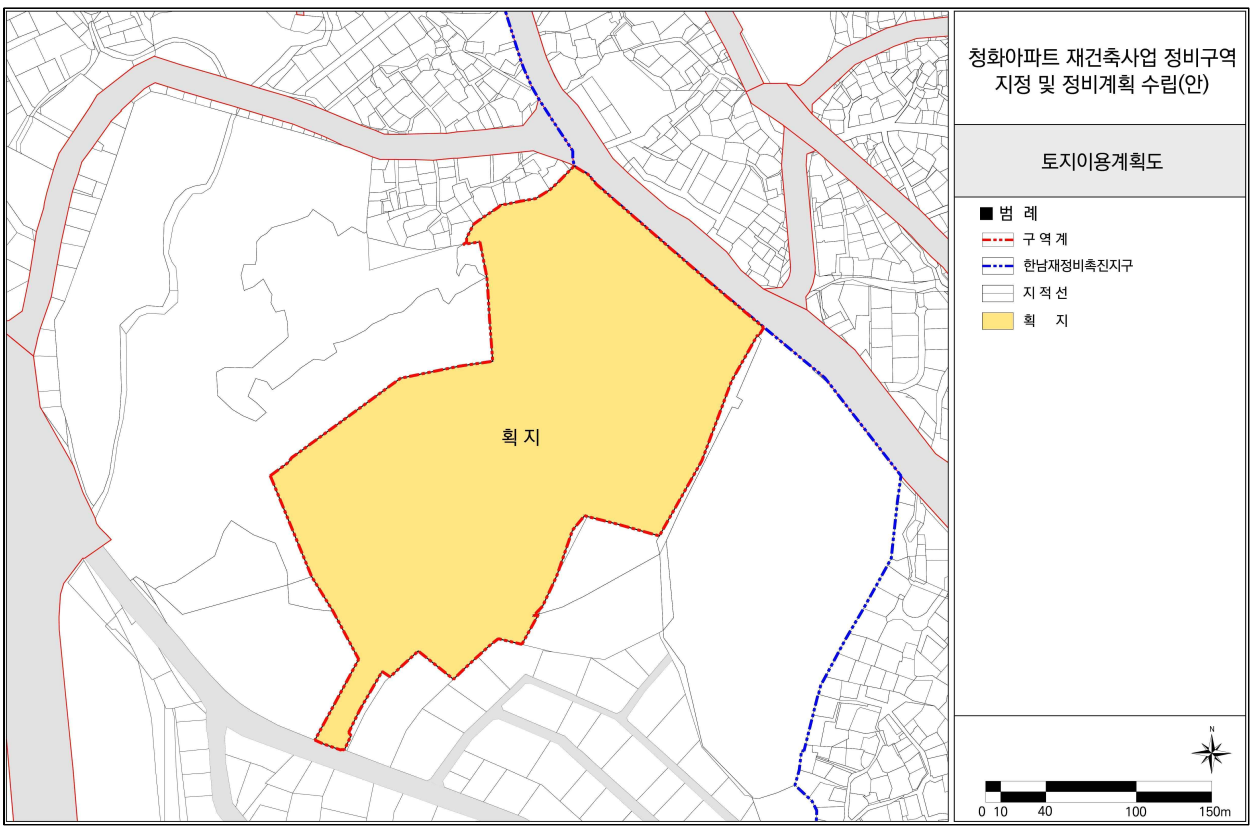
1. 토지이용계획

- 주변지역의 현황을 고려하여 주변환경 및 지형에 조화되는 계획 수립
- 환경친화적 주거단지 조성을 위한 적정밀도를 유지하며 효율적·경제적인 토지이용계획 수립
- 계획구역 내·외 경관 및 스카이라인을 고려한 계획수립

〈 토지이용계획표 〉

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계	48,806.0	100	
획 지	48,806.0	100	공동주택 및 부대복리시설

〈 토지이용계획도 〉



2. 건축물계획

가. 기본방향

- 주변 자연경관과 조화를 이루는 친환경 주거경관 형성 유도
- 주변지역 건축물 배치, 형태, 규모 등을 고려하여 도시기반시설 용량에 부합되는 밀도 설정
- 도시전체의 이미지 확보 측면을 감안, 식별성 확보가 가능한 밀도계획 수립

나. 건폐율 및 용적률 계획

- 건축물의 용도계획에 부합되는 건폐율을 적용하되 공동주택용지의 단지 내 개방감 및 리듬감을 확보할 수 있도록 계획하며, 공동주택단지에서 동별 인동간격, 전면 건축선 후퇴, 조경확보면적의 기준, 옥외주차장의 확보규정 등을 고려하여 계획
- 주변지역 개발현황 및 계획구역의 입지적 특성과 도시 스카이라인 등을 고려하고 아파트 단지 내에 보다 쾌적한 오픈스페이스를 확보할 수 있도록 계획

주용도	용도지역	건폐율	용적률
공동주택 및 부대복리시설	제3종일반주거지역	26.11%	229.84%

다. 건축물 높이에 관한 계획

- 구역 내의 중심성 및 양호한 도시경관 확보를 위한 적정 높이 설정
- 높이계획은 당해 용도지역에 허용되는 범위 내에서 계획
- 건축물의 높이는 계획구역 및 주변의 안정적인 도시 스카이라인 유지와 다양하고 조화로운 도시경관 창출을 도모할 수 있도록 계획

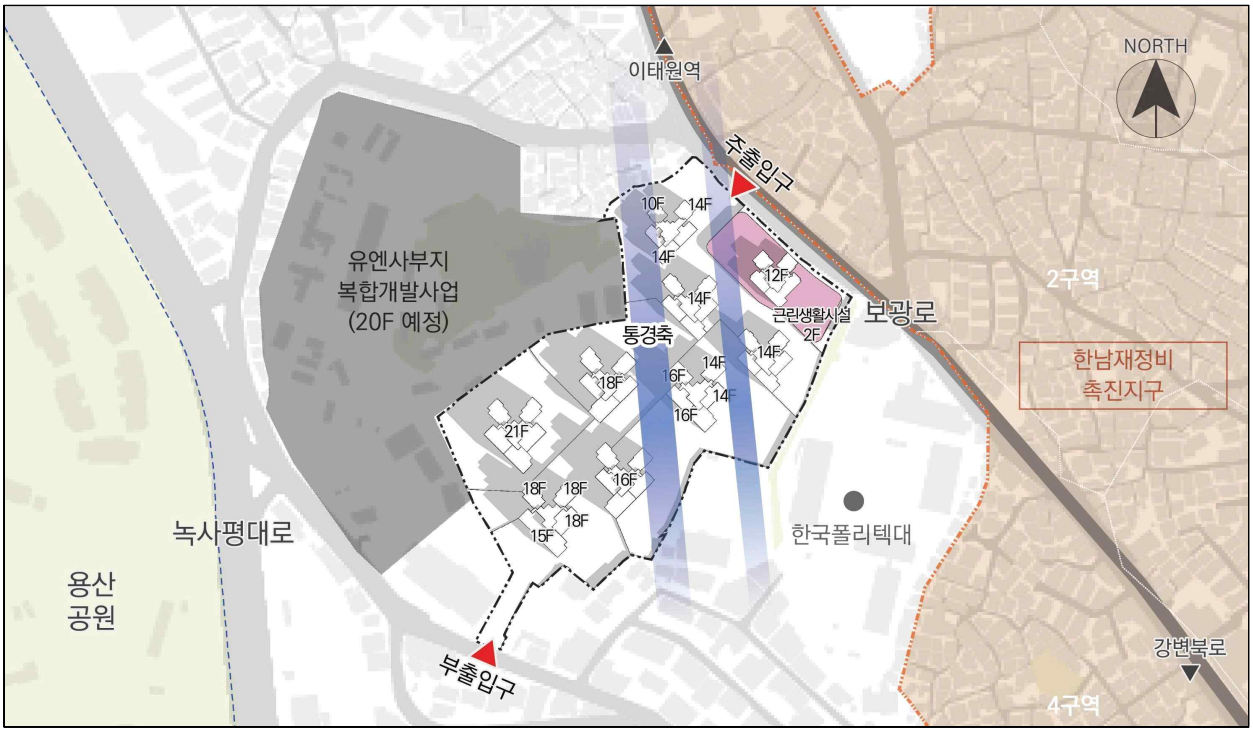
구분	최저층수	최고층수	비고
공동주택 및 부대복리시설	10층	21층	-

라. 건축물 배치 및 형태

1) 건축물 배치계획

- 경계부 중,저층 주동배치를 통해 인접 경관자원으로의 조망권을 보전하고 단지 내 중심부 고층 주동배치를 통해 상징성 및 인지성 제고
- 시각통로를 확보하는 주동배치를 통해 차폐감 최소화
- 인접개발단지와의 보행연계 및 안전한 보행가로경관을 위한 공공보행통로 배치계획
- 사업대상지의 위치 및 특성을 고려하여 대상지 인접 도로 주변 오픈스페이스 조성을 고려하여 배치하고 보행자 및 이용객의 접근성 고려

〈 건축물 배치계획 〉



2) 건축물 입면 및 형태계획

- 획일적인 주거동의 외관디자인을 지양하고, 다양하고 조화로운 형태미를 담기 위해 입면분할 계획
- 건축물 입면은 다양한 모듈 및 수직·수평적 분절요소를 통해 시각적 위압감 완화
- 건축물 상층부는 주동과 시각적 연속성을 이루며 투명한 소재사용을 통해 시각적 위압감 완화 및 원경에서의 인지성 및 상징성 제고
- 옥상에 설비기기 등 경관불량요소는 건축물 전면에서 보이지 않도록 설치

〈 건축물 입면 및 형태계획 〉

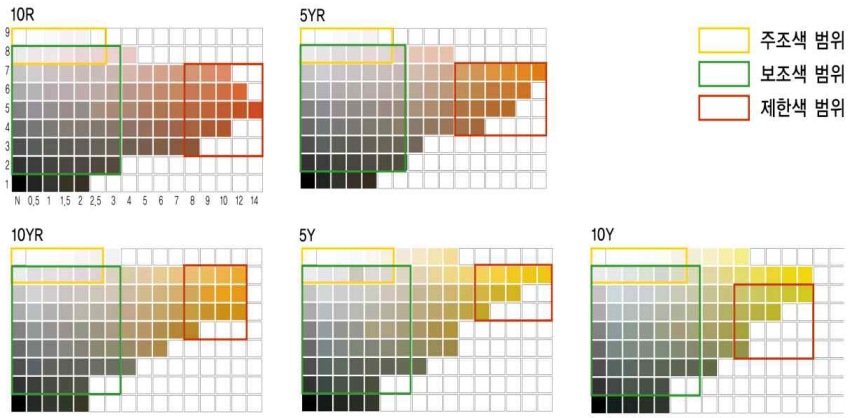


3) 색채계획

- 서울시 색채가이드라인을 준수하여 지역이미지와 어우러진 색채계획 수립
- 원경에서는 대상지 전체의 색상이 일관성있게 보여야하고, 중경에서는 인접 건축물 혹은 자연경관과 조화를 이루며, 근경에서는 공간의 특성을 고려한 색채계획이 되어야 함
- 녹지 및 주거지 등 주변 경관과의 조화가 되도록 내추럴하고 점잖은 이미지의 색채 적용

〈 수변경관 권장색채 사용 범위 〉

※ 서울색 정립 및 체계화(2008.05)에 준하여 작성

구분	적용
색채적용 기본방향	◦ 도시와 생활에 조화로운 친수도시로 여유가 느껴지는 색채이미지 연출
권장재료	◦ 자연소재의 외장재, 석재, 목재, 유리 사용 ◦ 광택이 있는 소재 사용을 제한(스틸 등)
권장배색	◦ 동일조화, 유사조화, 무채색조화
권장색채 사용범위	◦ 주조색 : 명도 8이상, 채도 3이하의 10R~10Y계열 ◦ 보조색 : 명도2~9채도 4이하의 10R~10Y계열 ◦ 강조색 : 원색제한 

〈 색채계획 예시 〉



4) 야간경관계획

- 서울시 야간경관 가이드라인을 적용하여 눈부심 없이 기준에 맞는 조· 휘도를 확보하고 서울시의 이미지와 특성에 맞는 야간환경을 조성함
- 건축물 전체가 인식이 가능하도록 원경에서는 실내조명을 활용하여 건축물의 외형과 구조 및 높이를 강조한 야간경관을 연출할 수 있도록 계획함
- 가로등 및 볼라드, 수목등, 저층부 측벽조명등 건축물과 가로시설물을 이용한 안전한 야간보행환경 계획수립

〈 빛 방사 허용기준 〉

※ 서울특별시 빛공해 방지 및 좋은 빛 형성관리 조례 시행규칙 [별표 2] 빛방사 허용기준 등에 준하여 작성

구분	적용 시간	기준값	조명환경 관리구역					단위
			제1종	제2종	제3종	제4종		
						준공업	상업	
발광표면 휘도	해진 후 60분~ 해뜨기 전 60분	평균값	5 이하		15 이하	20 이하	25 이하	cd/㎡
		최대값	20 이하	60 이하	180 이하	240 이하	300 이하	

〈 오픈스페이스 조명기준 〉

※ KS조도기준(KS A 3011)에 준하여 작성

구분	장소	권장조도(lx) 최저-표준-최고
건물	입구	30-40-60
	통로	30-40-60
공원	전반	6-10-15
	주된장소	15-20-30
정원	길, 집 밖, 층계	6-10-15
	강조한 나무, 꽃밭, 석조공원	30-40-60
	배경-관목, 나무, 담장, 벽	15-20-35
	전반조명	3-4-6

〈 야간경관예시 〉



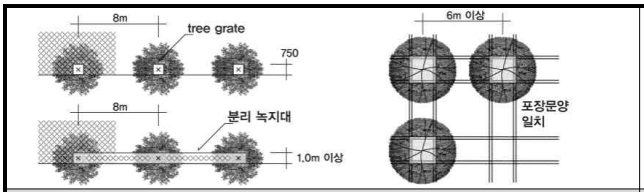
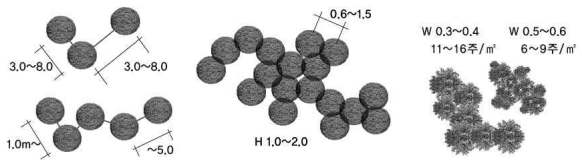
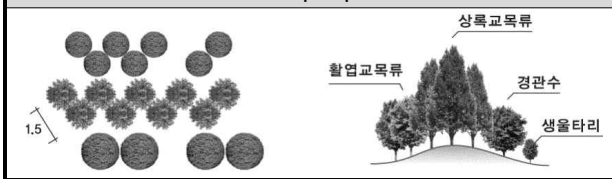
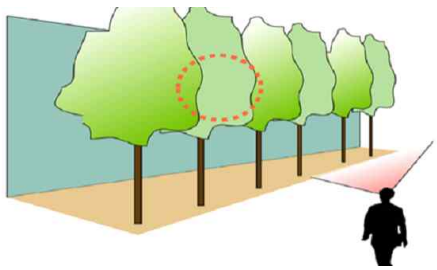
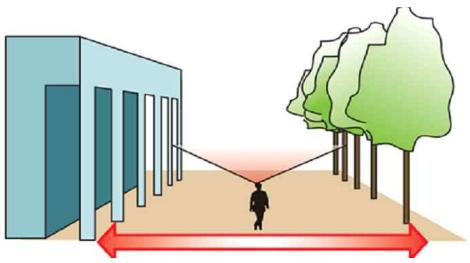
3. 녹지계획

가. 녹지계획

- 기존 해당부지의 자연환경 보전을 원칙으로 하되, 부득이 개발로 경관이 훼손된 곳은 주변 경관과 조화를 이루도록 조경계획을 수립하도록 함
- 부지 조성 시 발생되는 절토사면은 비탈면 기울기 등에 따라 녹화공법을 선정하거나 조경식재를 계획하여 자연에 가까운 경관을 조성하도록 함
- 도로변 등에 녹지를 계획하여 주거환경을 보호하며 친환경적인 경관을 조성하도록 함

나. 조경계획

- 가로경관에서 이용자들이 시간대별, 계절별, 공간별로 변화를 체험할 수 있도록 수종 선정 및 조경식재 계획을 수립하도록 함
- 기존 해당부지의 자연환경 보전을 원칙으로 하되, 부득이 개발로 경관이 훼손된 곳은 주변 경관과 조화를 이루도록 조경계획을 수립함
- 단지 경계부를 따라 관목과 교목계획을 수립, 차폐기능 및 인공감 완화 기능을 적용하여 주변 보·차도 이용자들에게 위압감을 최소화할 수 있도록 함

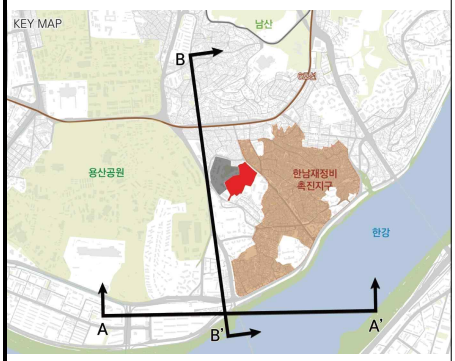
<table>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>가로수</td><td>경관식재</td></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>차폐식재</td><td>지표식재</td></tr>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>가로녹시율 증가로 근경의 위압감 완화</td><td>폭넓은 보도 확보로 건축물의 위압감 완화</td></tr>
<tr><td>•녹시율 확보 및 건축물 차폐기능을 유도하여 고층건축물의 위압감을 보행자 시점에서 차단
•가로환경개선 및 경관 완충의 역할 기대</td><td>•건물 이격 배치하여 시야의 확보 및 보행자 시점에서의 건축물 위압감 완화
•환경적 측면에서는 가로환경이 개선되어 쾌적한 환경의 조성이 가능</td></tr>
</table>

4. 스카이라인 계획

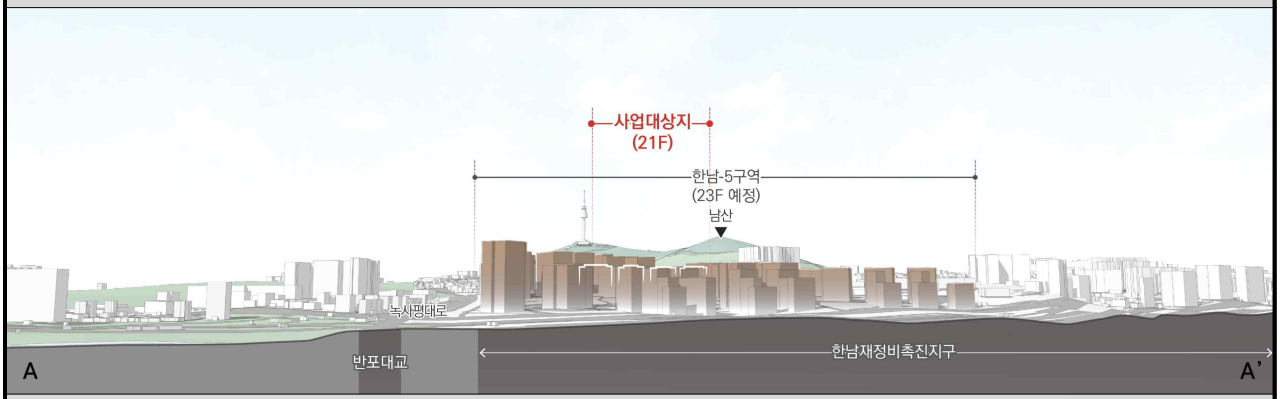
가. 기본방향

- 주변 개발계획을 고려한 높이 및 규모계획을 통해 주변과 어우러지는 조화로운 스카이라인 형성
- 다양한 높낮이의 층수계획을 통한 리듬감 있는 스카이라인 형성

나. 스카이라인 검토

KEYMAP	분석내용
	◦ A-A' | 주요 경관자원인 남산과 인접 정비사업을 고려한 높이계획으로 한강변 자연스러운 스카이라인 형성 ◦ B-B' | 대상지 주변 경관자원을 고려한 높이계획으로 남산에서 한강으로 이어지는 조화로운 스카이라인 형성

A-A'



B-B'



5. 경관기본구상

가. 기본방향 및 목표

- 경관계획은 조망경관과 가로경관으로 구성되어야 하며 도로의 결절점, 공원, 학교 등의 공공장소와 교량, 육교 등 시야가 확보되어있는 장소를 조망점으로 선정하여 조망점의 공공성, 조망 시야 확보의 가능성, 조망형태의 우수성 등을 판단

1) 조망경관

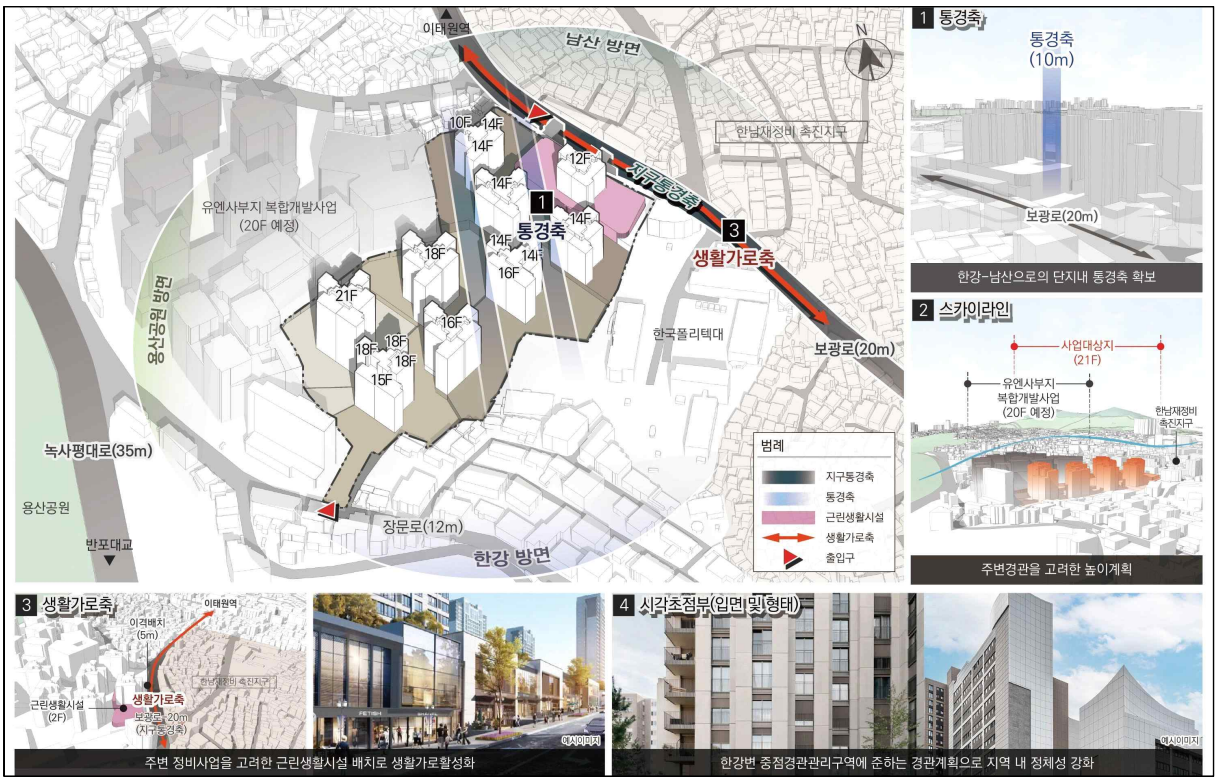
- 대상지의 자연 및 인공조망의 구조 분석을 통해 주요 조망점 및 통경축을 설정하고 그에 따라 조화로운 조망경관 계획
- 자연조망점은 자연으로의 개방감을, 인공 조망점은 도시적 어매니티를 최우선으로 고려해 선정
- 주변 개발지역에 대응하는 건축물의 입면 및 형태계획

2) 가로경관

- 가로경관의 특성에 맞추어 보행자 중심의 가로경관을 조성하고 가로에 면하고 있는 건축물의 다양한 계획을 통해 쾌적하고 활력있는 보행환경을 조성
- 생활가로축과 진입가로축에 면한 진입부 특화 및 인접 개발지와 주변 환경을 고려한 배치계획으로 기존의 도시흐름과 연계된 가로 활성화

나. 경관기본구상

〈 경관계획 기본구상도 〉



5 조망분석

1. 조망분석의 전제

가. 조망의 개념

• 관찰자가 존재하고 있는 시점을 중심으로 펼쳐져 있는 공간의 크기를 가늠할 때 시거리 지표를 활용하며, 관찰자 앞에 배열되어있는 대상의 시각적 크기에 의하여 그 공간의 규모를 파악

구분	개 념
근 경	◦ 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 100m 이내에 위치한 간선도로 및 교차로 등 주요가로에서 조망
중 경	◦ 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 100~200m에 위치한 공원, 광장, 주요 시설 등 사람들의 통행이 많은 지점에서 조망
원 경	◦ 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 200m 이상 되는 위치의 전망대 등에서 조망

나. 조망의 구성요소

• 일정한 지점(조망지점)에서 가시될 수 있는 물리적인 시각적 요소를 조망자원이라고 하며, 조망자원 중 일정한 기준에 의해 조망될 가치가 있는 조망요소로 분류된 것을 조망대상이라 함

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

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

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

다. 조망권역에 따른 평가내용

구분	평 가 내 용	평 가 기 준
근경	가로경관의 쾌적성 확보	◦ 가로경관의 연속성과 쾌적성, 편의성 여부 ◦ 보행자의 심리적 안정성
	인접 건축물과의 영향을 고려한 공간적 질 향상	◦ 주변 인공구조물과의 통일성과 조화성 여부 ◦ 대상지 건축물의 디테일에 대한 심미성과 통일성, 조화성여부
중경	지역주민의 조망권확보	◦ 전망, 통경, 차경 등의 다양한 조망형태 확보 여부
	주변환경과의 조화	◦ 대상지의 용도별 개발유형에 따른 건축물의 높이, 규모 등의 적절성 여부
	주변 개발계획에 따른 경관변화에의 대응	◦ 주변 여건 변화에 따른 과업대상지의 장소성
원경	지역경관의 수준 향상	◦ 지역경관의 정체성을 고려한 랜드마크 조성의 필요성 ◦ 지역경관 내에서 과업대상지의 인지성
	도시스카이라인 보존	◦ 도시스카이라인의 저해성 여부

2. 조망점 선정

가. 조망점 선정기준

- 대상지 및 주변지역에 대한 문헌조사를 바탕으로 현장조사를 실시하였으며, 이에 현장 확인을 통하여 주요 조망점에 대한 적정성을 판단 후 근경, 중경, 원경으로 구분하여 조망점을 선정함
- 경관변화에 따른 영향을 검토하는 기준이 되는 조망점 선정을 위하여 조사된 경관자원의 분포특성과 경관적 가치, 거리, 조망방향 등을 판단하여 조망점을 선정
- 지명도가 높고 많은 사람들이 이용하는 공공장소나 공원, 문화 공간 등 오픈스페이스가 조성된 장소, 대상지 주변지역을 통과하는 주요도로와 주요시설을 중심으로 선정
- 특별한 경관을 조망할 수 있는 장소나 가장 좋은 조망기회를 제공하는 장소 위주로 선정
- 대상지의 분위기를 인식할 수 있도록 일정거리가 확보되어 있는 장소로 선정

나. 조망점 선정 및 위치도

구분	조망점	거리	위치	비고
근경	1	10m	장문로	
	2	10m	보광로 북측	
	3	50m	폴리텍대학	
중경	4	190m	녹사평대로	
원경	5	360m	이태원로	
	6	650m	녹사평역 교차로	
	7	700m	보광로 남측	
	8	1.7km	반포대교 남단	
	9	1.7km	한남대교 남단	

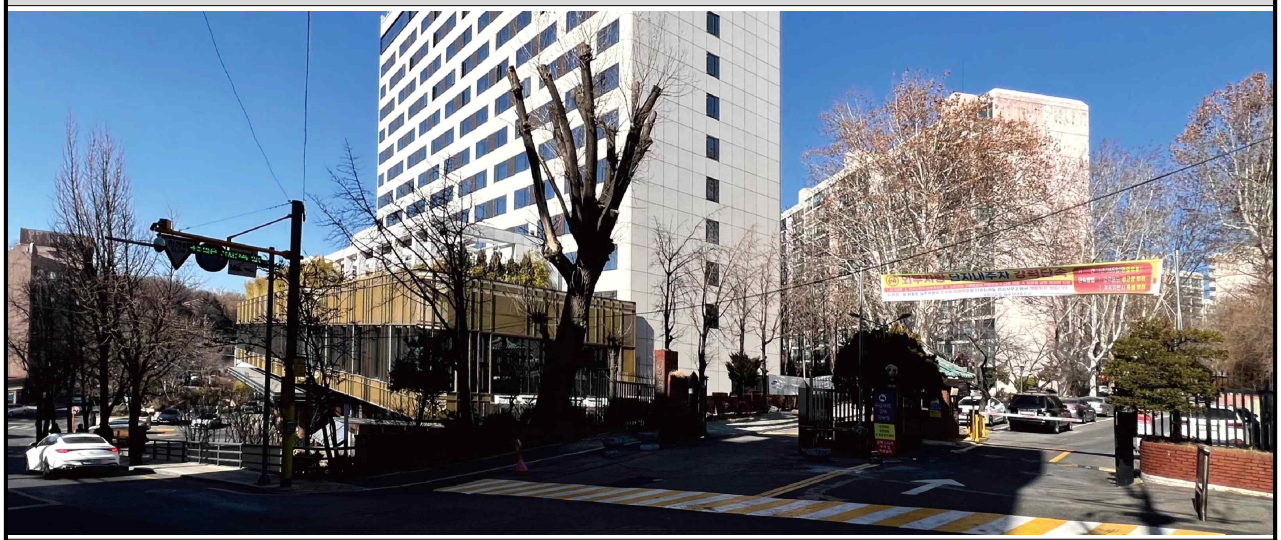
〈 조망점 위치도 〉

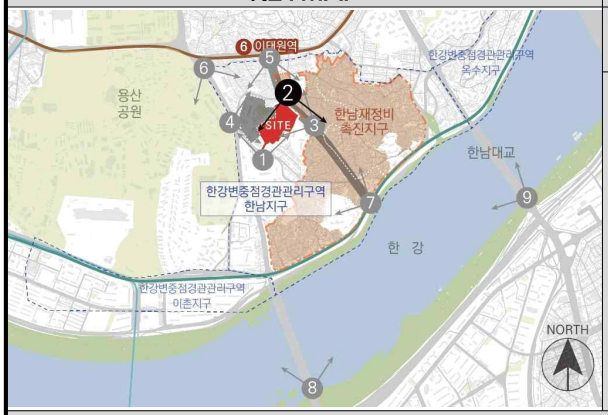


3. 경관시뮬레이션

가. 경관시뮬레이션-근경

<table>
<tr><th>KEYMAP</th><th>조망점 1</th><th>장문로</th></tr>
<tr><td rowspan="2"> 
</td><td>가시거리</td><td>남측 약 10m</td></tr>
<tr><td>분석내용</td><td>대상지 부출입구에서의 조망으로 대상지 중저층부 전반이 조망될 것으로 예상됨

입면분절과 색채분리를 통해 시각적 차폐감을 완화하여 열린경관 형성 유도</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업전</td></tr>
<tr><td colspan="3">  </td></tr>
<tr><td colspan="3">사업후</td></tr>
<tr><td colspan="3"> 
</td></tr>
</table>

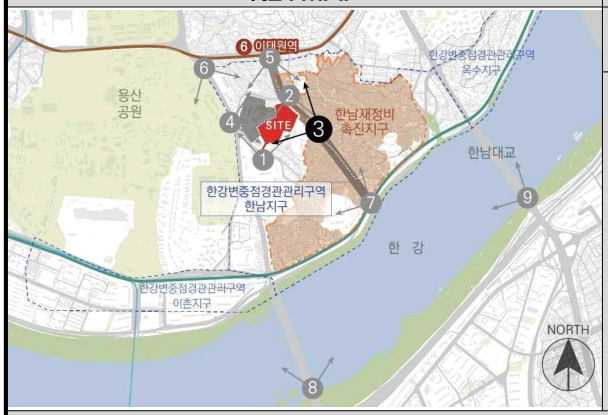
KEYMAP	조망점 2	보광로 북측
	가시거리	북측 약 10m
	분석내용	주요 진입로에서의 조망으로 대상지 중저층부 전반이 조망될 것으로 예상됨 주요 통행로로부터 이격 배치 및 입면 분절 등을 통해 열린경관 형성

사업전

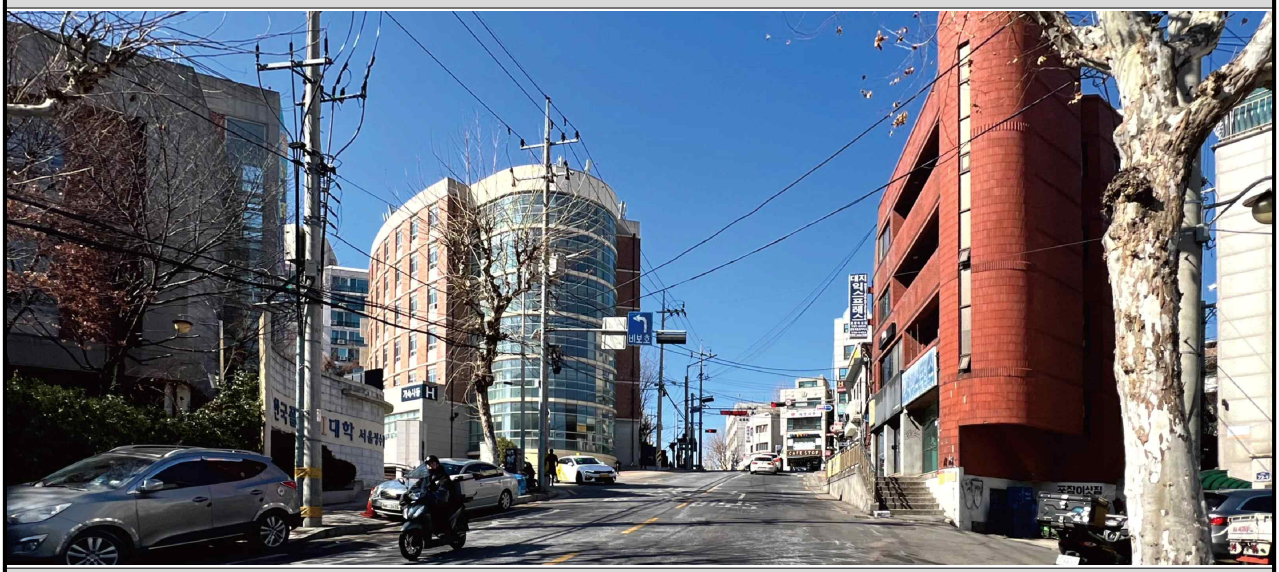


사업후



KEYMAP	조망점 3	폴리텍대학
	가시거리	동측 약 50m
	분석내용	인접 대학교에 의해 대부분 차폐되고 측벽부 일부가 조망될 것으로 예상됨 주변과 어우러지는 색채계획 마련을 통해 자연스러운 경관 연출

사업전



사업후



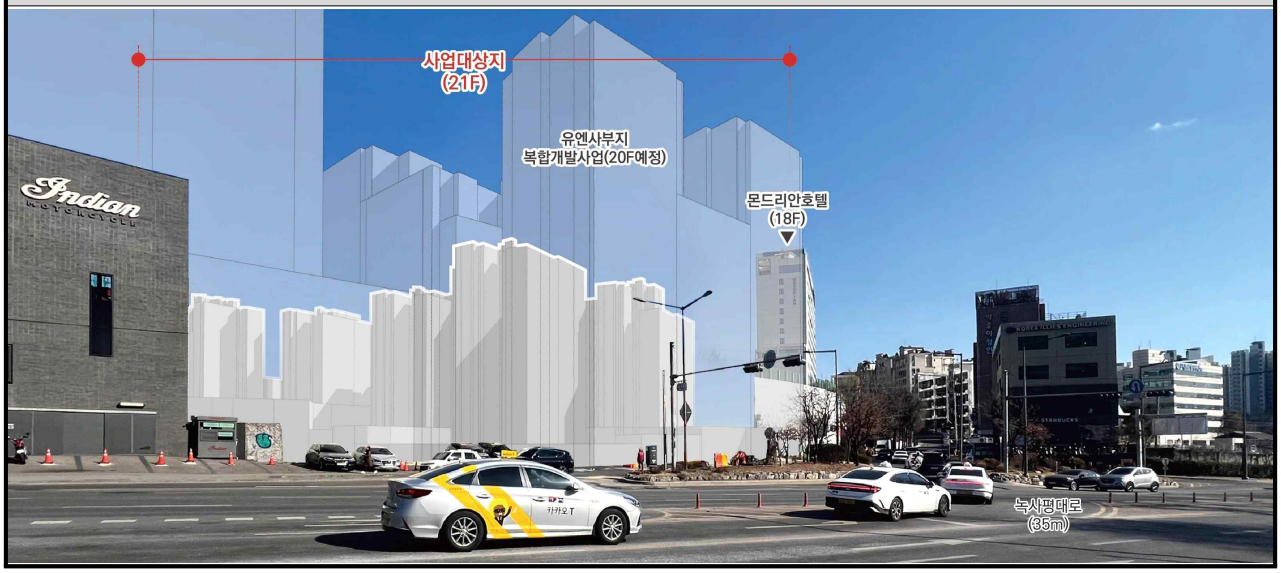
나. 경관시뮬레이션-중경

KEYMAP	조망점 4	녹사평대로
	가시거리	서측 약 190m
	분석내용	인접 보조간선도로에서의 조망으로 인접정비사업에 의해 대상지가 차폐되어 조망되지 않을 것으로 예상됨

사업전



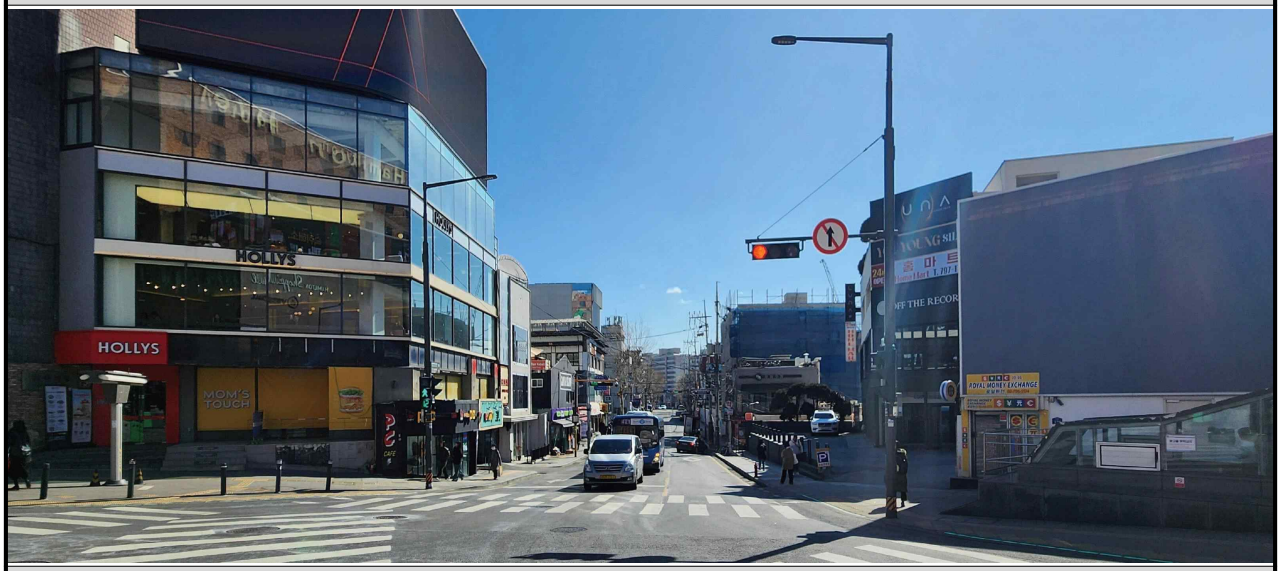
사업후



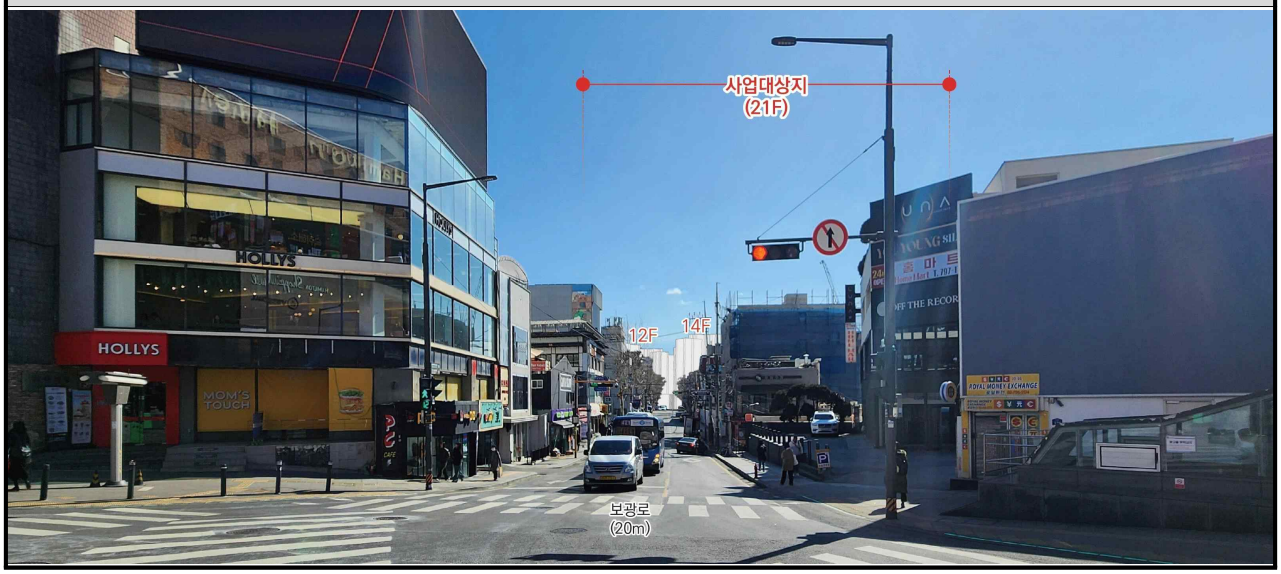
다. 경관시뮬레이션-원경

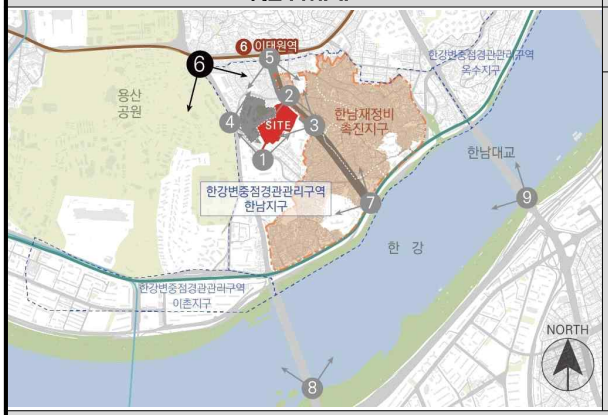
KEYMAP	조망점 5	이태원역
	가시거리	북측 약 360m
	분석내용	이태원역에서의 조망으로 보광로 중심으로 대상지 중상층부가 조망되며, 주변지역과 자연스러운 스카이라인을 형성 할 것으로 예상됨 과도한 디자인 및 원색의 색채사용을 지양하고 주변과 어우러지는 조화로운 경관 형성 유도

사업전



사업후

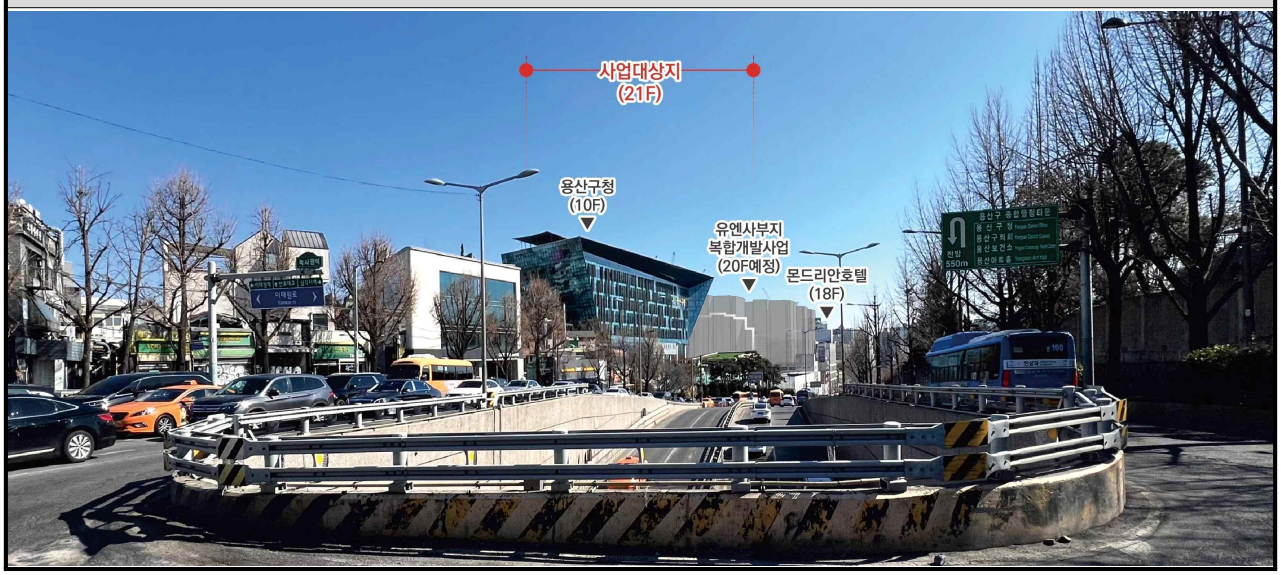


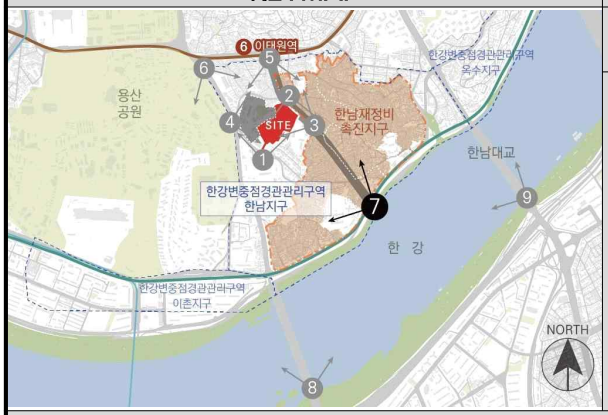
KEYMAP	조망점 6	녹사평역 교차로
	가시거리	북서측 약 650m
	분석내용	녹사평역 교차로에서의 조망으로 인접정비사업에 의해 대상지가 차폐되어 조망되지 않을 것으로 예상됨

사업전

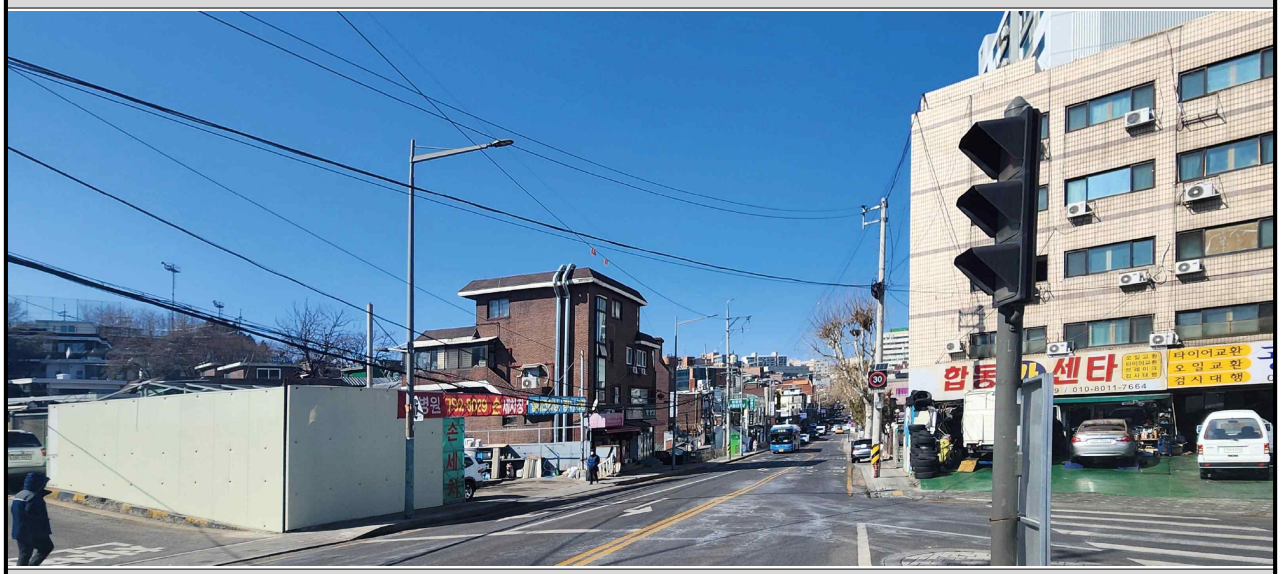


사업후



KEYMAP	조망점 7	보광로
	가시거리	남동측 약 700m
	분석내용	주요통경축인 보광로에서의 조망으로 인접정비사업에 의해 대상지가 차폐되어 조망되지 않을 것으로 예상됨

사업전



사업후



KEYMAP	조망점 8	반포대교 남단
	가시거리	남측 약 1.7km
	분석내용	주요산 경관시뮬레이션 기준점인 반포대교 남단에서의 조망으로 한남5 재정비사업에 의해 차폐되어 조망되지 않을 것으로 예상됨

사업전



사업후

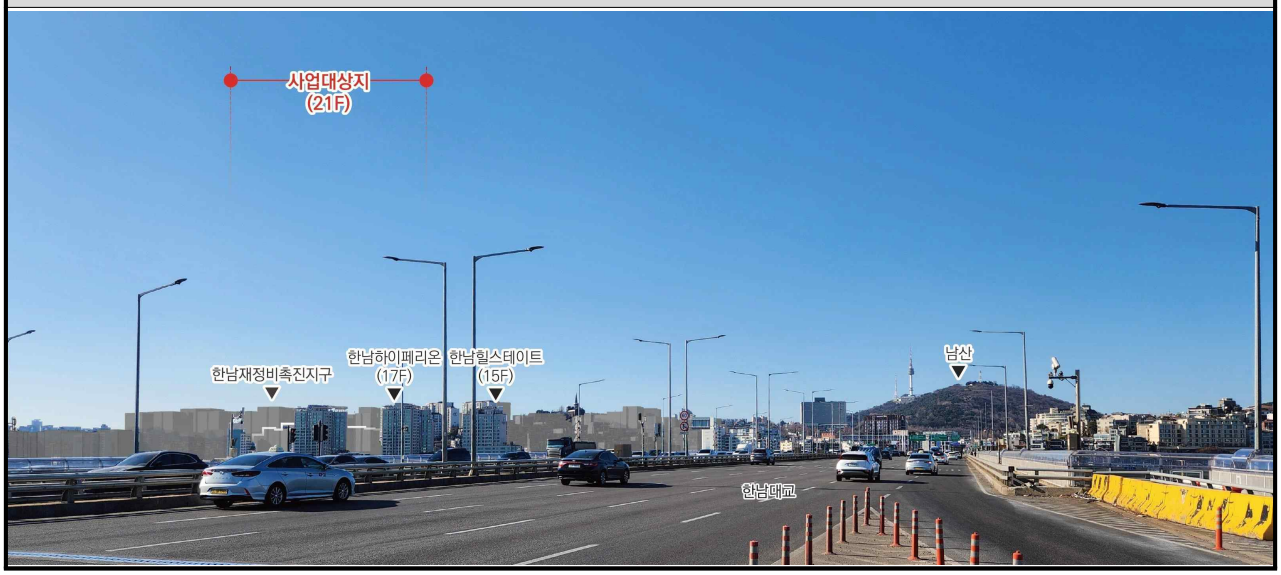


KEYMAP	조망점 9	한남대교 남단
	가시거리	남동측 약 1.7km
	분석내용	주요산 경관시뮬레이션 기준점인 한남대교 남단에서의 조망으로 향후 정비사업에 의해 대상지가 차폐되어 조망되지 않을 것으로 예상됨

사업전



사업후



VI

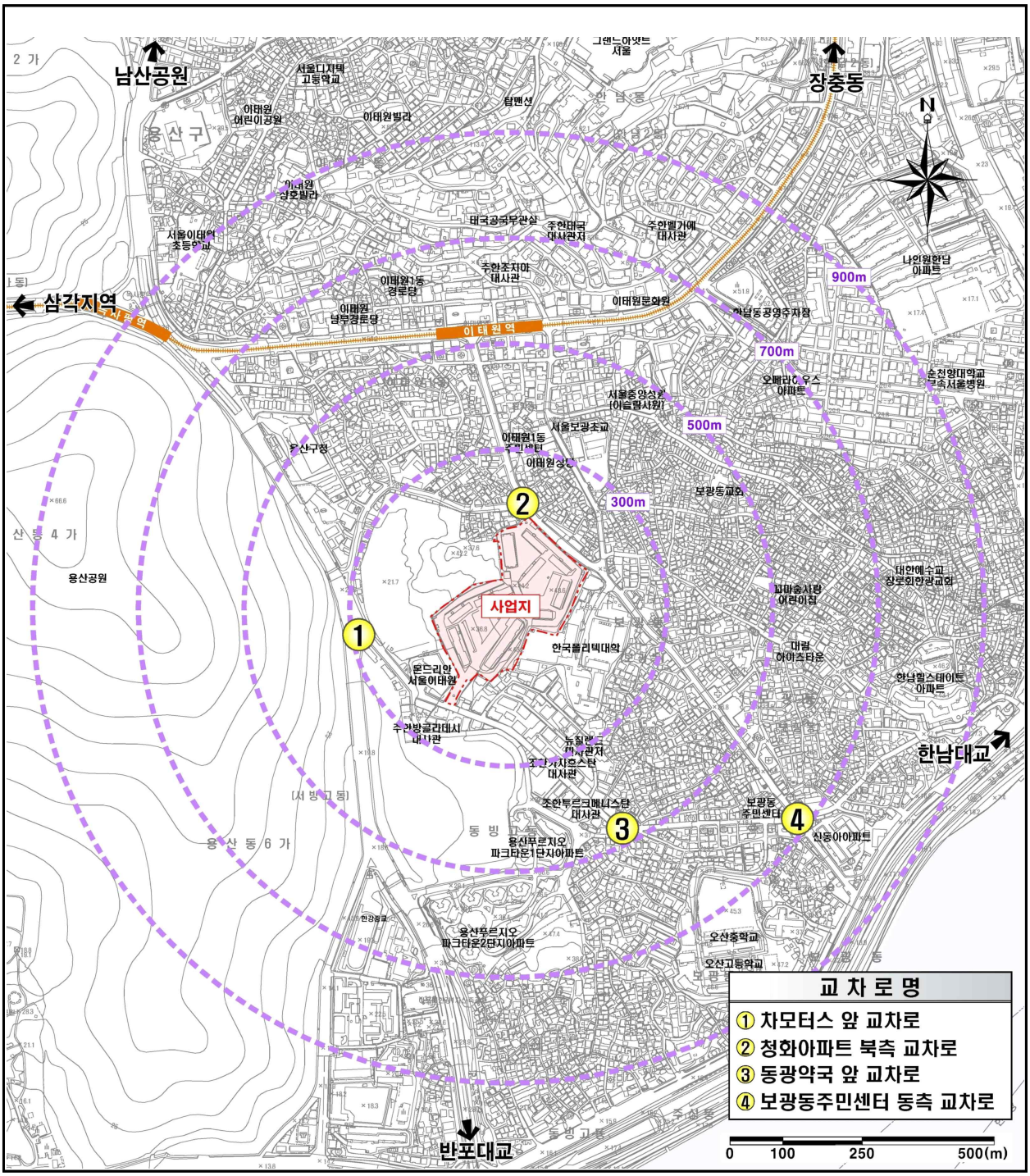
교통성 검토서

1. 계획의 개요

가. 사업지 위치

■ 본 사업지는 행정구역상 서울특별시 용산구 장문로 27 일원 위치하고 있으며, 도시계획상 제3종 일반주거지역으로 지정되어 있음

〈 대상지 위치도 〉



나. 사업의 개요

1) 사업개요

구 분		내 용
대 지 위 치		서울특별시 용산구 장문로 27 일원
지 역 지 구		도시지역, 제3종 일반주거지역, 중점경관관리구역
사 업 기 간		~ 2029년
용 도		아파트 및 부대복리시설, 근린생활시설
세 대 수		679세대
규 모		지하 4층, 지상 21층
건축 규모	구역면적	48,806.0㎡
	건축면적	12,741.40㎡
	연면적	170,818.48㎡ (지상층 : 112,177.58㎡, 지하층 : 58,640.89㎡)
	건폐율	26.11%
	용적률	229.84%
주 차	법 정	1,303대
	수 요	1,084대
	계 획	1,394대 (법정대비 109.5%, 수요대비 128.6%)

구 분(2030년)		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
사업 미시행시	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	21	200	33	33	54	233	287
	1일 발생교통량(대/일)	946	946	276	276	1,222	1,222	2,444
사업 시행시	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	22	230	37	37	59	267	326
	1일 발생교통량(대/일)	1,068	1,068	310	310	1,378	1,378	2,756
순수 발생교통량	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	1	30	4	4	5	34	39
	1일 발생교통량(대/일)	122	122	34	34	156	156	312

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임

2) 면적개요

[획지별 분양면적표]

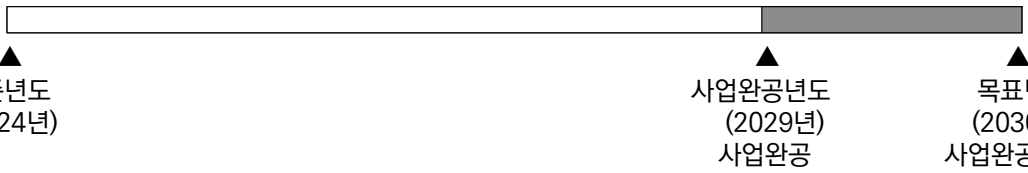
구 분			세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	기타공용 면적(㎡)	지하주차장 (㎡)	계약면적 (㎡)
공동주택	조합 및 분양	84 TYPE	101	84.9956	26.7961	111.7917	7.3765	51.4245	170.5927
		98 TYPE	122	98.5639	30.4147	128.9786	8.5541	59.6337	197.1664
		117 TYPE	139	117.9459	32.7638	150.7098	10.2362	71.3603	232.3063
		132 TYPE	111	132.4190	35.4023	167.8213	11.4923	80.1169	259.4305
		144 TYPE	97	144.6308	37.8081	182.4389	12.5522	87.5053	282.4964
		162 TYPE	109	162.1765	41.4934	203.6699	14.0749	98.1210	315.8658
	계		679	83,408.7711	23,090.9919	106,499.7630	7,238.9053	50,464.4466	164,203.0409
근린생활시설			-	4,605.0000	-	4,605.0000	168.3358	1,332.0000	6,105.3358
합계			679	88,013.7711	-	111,104.7630	7,407.2411	51,796.4740	170,818.4781

2. 교통분석의 범위 및 교통현황

가. 교통분석의 범위

1) 시간적 범위

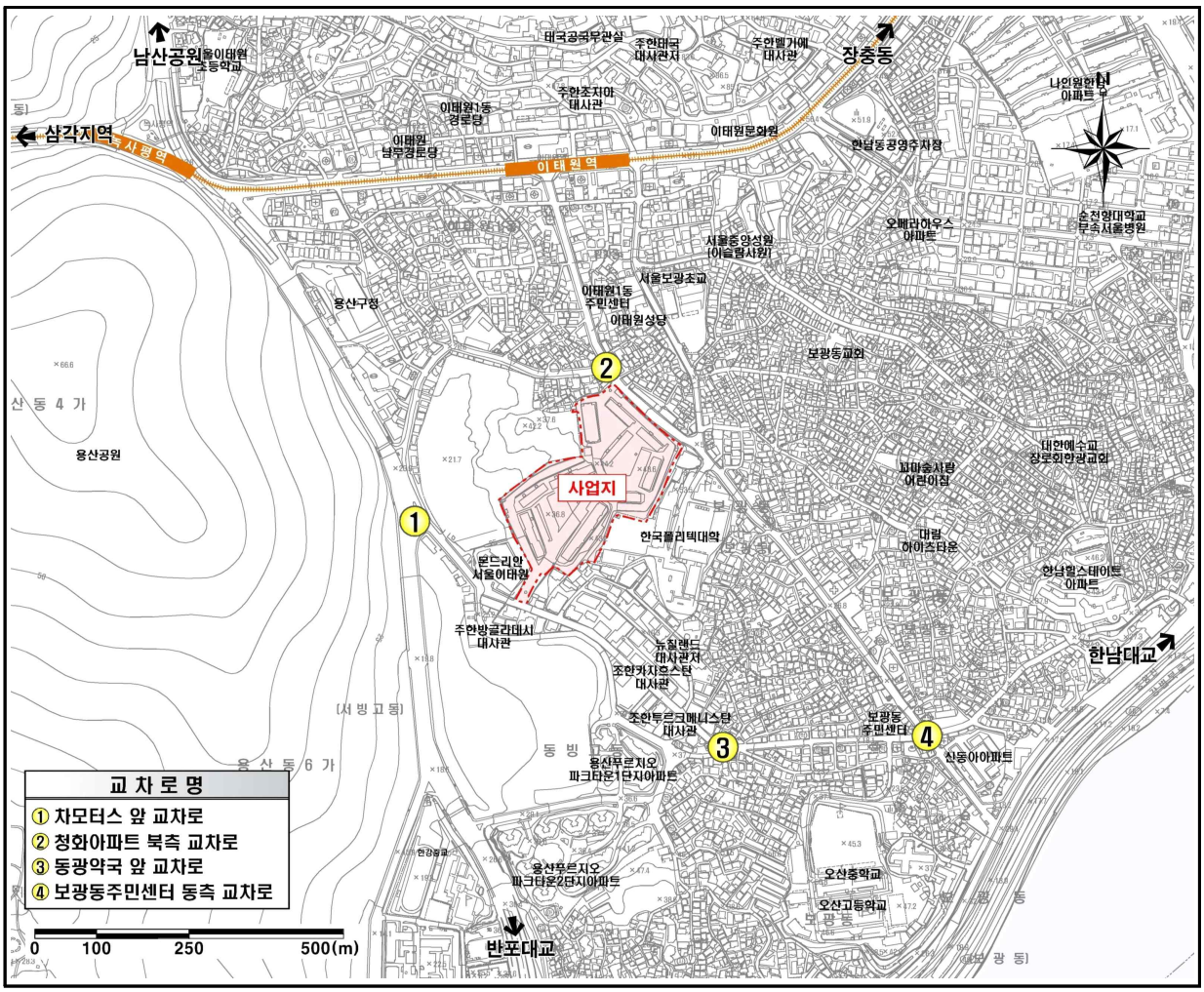
■ 시간적으로는 2024년을 기준으로 사업완공 후 1년을 분석대상 시점으로 설정하였으며, 사업완공 1년 후인 2030년을 목표년도로 설정하였음



2) 공간적 범위

■ 본 사업지를 중심으로 직·간접적으로 영향을 받을 것으로 예상되는 4개 교차로 및 주요 가로로 둘러싸인 지역을 영향권으로 설정하였음

〈 공간적 범위도 〉



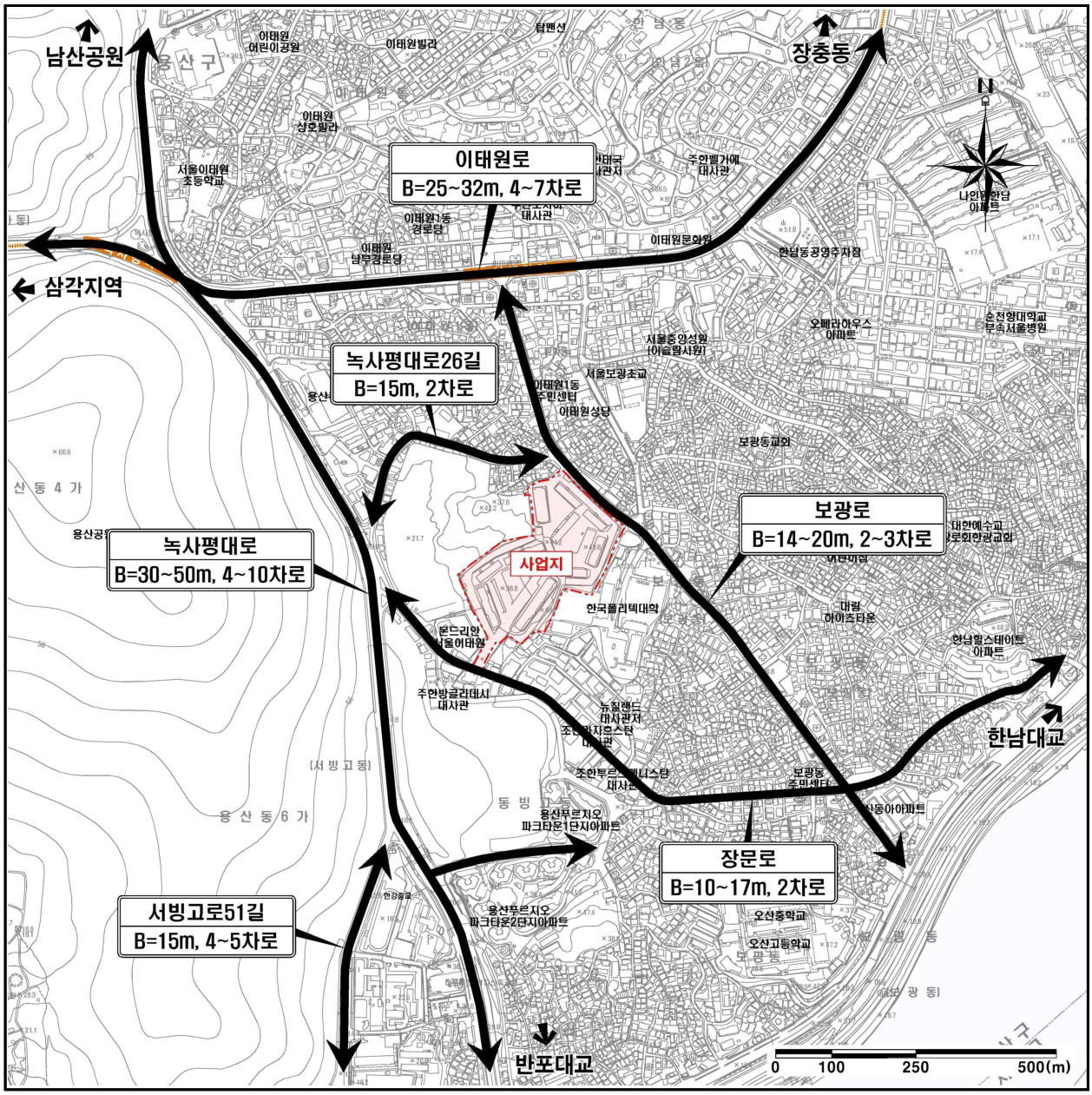
나. 가로망 현황

■ 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면, 사업지 서측으로 녹사평대로(B=30~50m, 4~10차로) 북측에 이태원로(B=25~32m, 4~7차로)와 위치하고 있으며, 보광로(B=14~20m, 2~3차로) 및 장문로(B=10~17m, 2차로)를 통해 차량진출입이 이루어지고 있음

[사업지 주변 가로망 현황]

가 로 명		폭 원(m)	차로수(양방향)	가 로 명		폭 원(m)	차로수(양방향)
①	이태원로	25~32	4~7	④	보광로	14~20	2~3
②	녹사평대로	30~50	4~10	⑤	장문로	10~17	2
③	녹사평대로26길	15	2	⑥	서빙고로51길	15	4~5

〈 사업지 주변 가로망도 〉

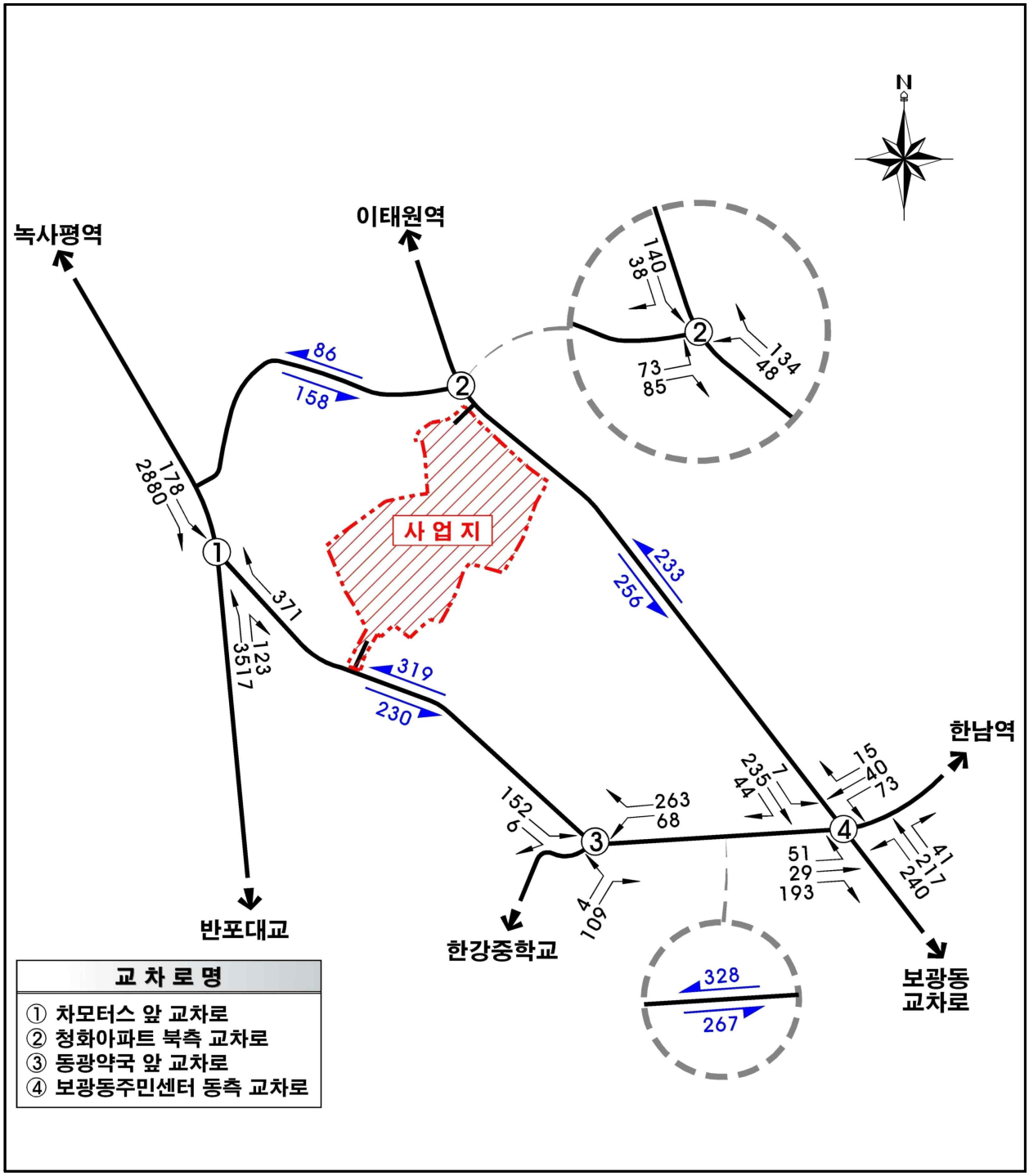


다. 교통소통 현황

1) 가로 및 교차로 교통량 현황

■ 사업지 주변의 첨두일 및 첨두시를 결정하기 위하여 본 분석에서는 사전조사 및 문헌조사를 실시한 결과, 첨두시는 08시~09시로 조사되었으며, 첨두시 교통량 현황은 다음과 같음

〈 주변 가로 및 교차로 교통량 현황(2024년 08~09시, 단위: pcu/h) 〉



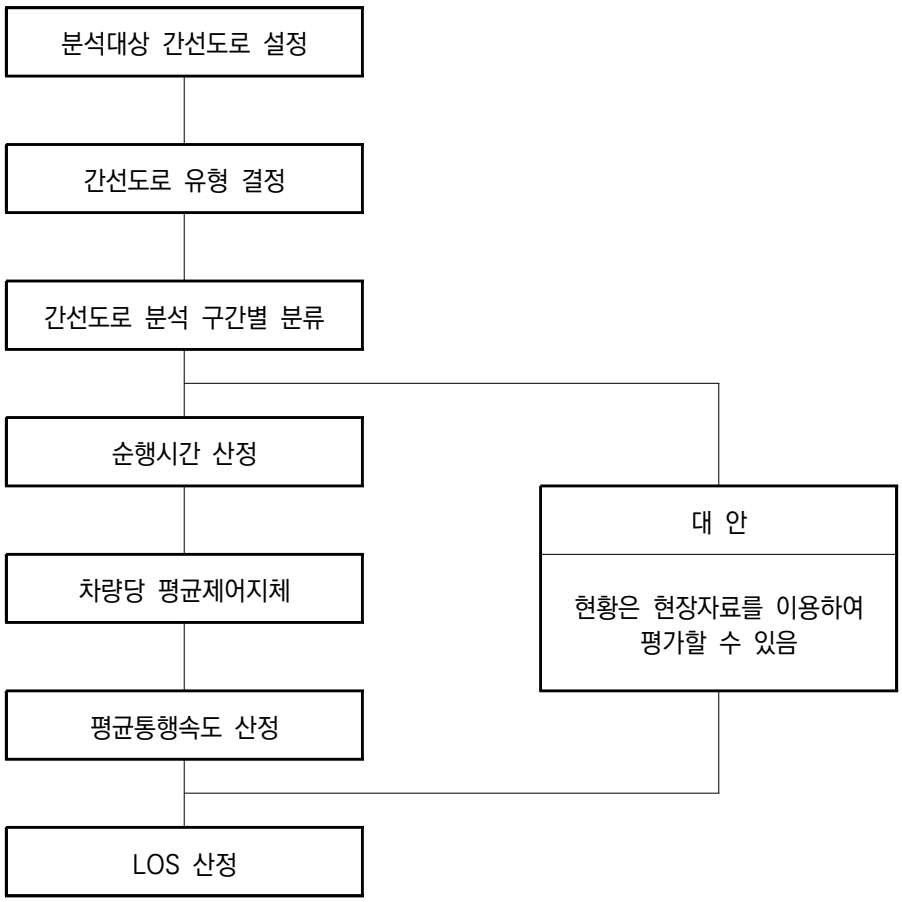
3. 교통소통분석 기준

가. 가로구간 서비스수준 분석 기준

■ 간선도로상의 차량운행은 도로의 주변 환경, 차량간의 상호작용, 교통신호 등과 같은 주요소에 의해 영향을 받으며, 이러한 주요소를 분석함으로써 용량결정 및 사용자에게 제공하는 서비스수준을 결정함

■ 도시 및 교외간선도로의 서비스수준을 나타내는 효과척도(M.O.E)로서 「도로용량편람, 국토교통부, 2013」에서 제시하는 평균통행속도(Average Travel Speed)를 효과척도로 사용하여 분석하였음

■ 평균통행속도의 산정은 주행시간과 교차로 접근지체 및 구간거리로부터 구할 수 있으며, 「도로용량편람, 국토교통부, 2013」에서 제시한 과정을 통해 분석하였음



〈 간선도로 서비스수준 분석과정 〉

1) 분석대상 간선도로의 설정(1단계)

■ 분석대상 간선도로의 위치와 총 연장을 정확하게 규정함

2) 간선도로 유형 결정(2단계)

■ 도로의 기능과 설계수준, 도로여건에 따라 간선도로의 유형을 구분한다. 모든 경우에 있어서 간선도로는 우선 기능과 설계수준에 따라 분류한 다음 도로여건에 따라 분류함

① 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석방법

〈 서비스수준 분석표 〉

구분		기 능 적 분 류		
		고규격	중간규격	저규격
이동성		매우중요	중요	보통
접근관리수준		고	중	저
연결도로		고속도로 도시고속도로 도시부 연결도로	주요간선도로	집산도로
주요통행목적		장거리통과교통	도시부접근교통	도시부내부교통
구분		설 계 수 준 분 류		
		고 규 격	중 간 규 격	저 규 격
진출입로 설치밀도		저	중	고
km당 신호교차로수		2개 이하	1~3개	2개 이상
자유속도(kph)		≤ 85	≤ 75	≤ 65
보행자밀도		저	중	고
주변개발정도		저	중	고
구분		도로여건범주		
		양 호	보 통	
차로수	고규격	링크 편도 4차로 이상	링크 편도 3차로	
	저규격/중간규격	링크 편도 3차로 이상	링크 편도 2차로	

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

〈 도로구분과 도로여건에 따른 간선도로 유형 〉

도로구분 \ 도로여건	양 호	보 통
고규격	Ⅰ	Ⅰ
중간규격	Ⅰ	Ⅱ
저규격	Ⅱ	Ⅲ

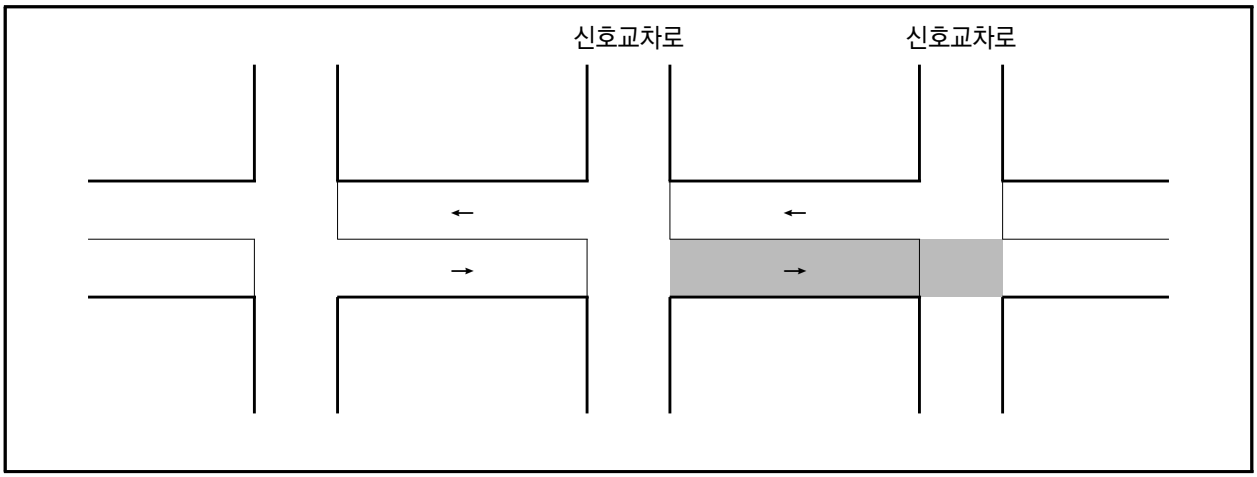
자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

3) 간선도로 분석구간별 분류(3단계)

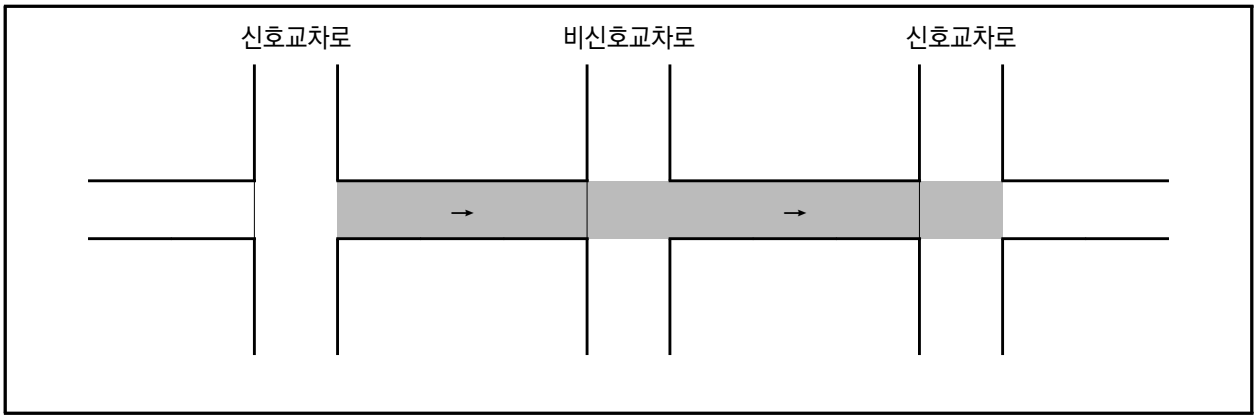
■ 도로의 분석 기본단위는 구간인데, 신호교차로에서 다음 신호교차로까지 한 방향의 길이를 말함

■ 만약 동일한 동급의 간선도로에서 두 개 이상의 연속된 구간의 구간길이, 자유속도, 속도제한 그리고 주변의 토지이용도가 비슷하다면 하나의 구간으로 분석함

■ 아래의 그림은 간선도로 구간 설정시 양방향 통행도로, 일방통행도로의 구간설정 개념을 도식화함



〈 양방통행도로의 분석구간 개념도 〉



〈 일방통행도로의 분석구간 개념도 〉

4) 순행시간 산정(4단계)

■ 순행시간(주행시간)이란 어떤 구간을 통행하는데 있어서 신호등으로 인한 가·감속 지체와 정지지체의 영향을 받지 않고 주행하는 시간을 의미하며, 주행속도는 자유속도보다 낮은 값을 갖음

■ 또한, 분석구간의 주행속도를 산정하기 위해서는 간선도로 유형, 분석구간 길이, 측면마찰 정도를 알아야 함

〈 km당 구간 순행시간 〉

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

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

〈 노변마찰 정도 설정 기준 〉

도로유형	Ⅰ유형		Ⅱ유형		Ⅲ유형	
노변마찰 / 노변마찰요인	대	소	대	소	대	소
버스정류장 수(개/km)	> 2	≤ 2	> 2	≤ 2	> 2	≤ 2
진출입로 수(개/km)	> 2	≤ 2	> 3	≤ 3	> 4	≤ 4

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

5) 교차로 접근지체 산정(5단계)

■ 간선도로 평가에 사용하기 위한 지체는 평균제어지체임

$$d = d_1 \times PF \times f_{cw} + d_2 + d_3$$

여기서,

d = 차량당 평균제어지체(sec/veh)

d_1 = 연동보정된 균일제어지체(sec/veh)

d_2 = 임의 도착과 과포화를 나타내는 증분지체

PF = 연동계수

f_{cw} = 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수

d_3 = 추가지체(sec/veh)

■ 균일지체, 증분지체, 연동계수, 추가지체 산정식은 다음과 같음

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

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

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

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

$$= \frac{3600\,Q_b}{c} \quad \text{(유형 III)}$$

여기서,

T = 분석기간의 길이(h)

C = 신호주기(s)

g = 유효녹색시간(s)

X = 해당 차로군의 포화도

c = 분석기간 중 해당 차로군의 용량

x = 교통량/용량 비(v/c)

Q_b = 분석 시점에 존재하는 초기차량대수(vph)

V = 분석기간 중 해당 차로군의 도착교통량(vph)

6) 평균통행속도 산정(6단계)

■ 간선도로의 평균통행시간 산정시 간선도로 구간의 순행시간과 교차로 총 접근지체를 알아야 함

$$\text{평균통행속도} = \frac{3600 \times \text{구간길이}}{km\text{당 순행시간} \times \text{구간길이} + \text{교차로총접근지체}}$$

여기서,

평균통행속도 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 평균통행속도(kph)

구간길이 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 연장(km)

km당 순행시간 = 간선도로 전체 또는 일부 구간의 km당 총 순행시간(sec/pcu)

교차로 총접근지체 = 간선도로 전체 또는 일부 구간으로 분석대상범위내의 모든 교차로에서의 총 접근지체(s)

3600 = 속도를 kph로 환산하기 위한 환산계수

7) 서비스수준 평가(7단계)

■ 간선도로의 유형과 평균통행속도를 이용하여 서비스수준을 평가하는 단계로서 간선도로에서의 서비스수준 분석기준은 다음과 같음

〈 간선도로의 서비스수준 기준 〉

간선도로유형	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
자유속도 범위(kph)	85 ~ 75	75 ~ 65	65 ~ 55
자유속도 기준(kph)	80	70	60
서비스수준	평 균 통 행 속 도 (kph)		
A	≥ 67	≥ 60	≥ 49
B	≥ 51	≥ 46	≥ 39
C	≥ 37	≥ 33	≥ 29
D	≥ 28	≥ 25	≥ 20
E	≥ 21	≥ 18	≥ 12
F	≥ 10	≥ 10	≥ 8
FF	≥ 6	≥ 6	≥ 5
FFF	< 6	< 6	< 5

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

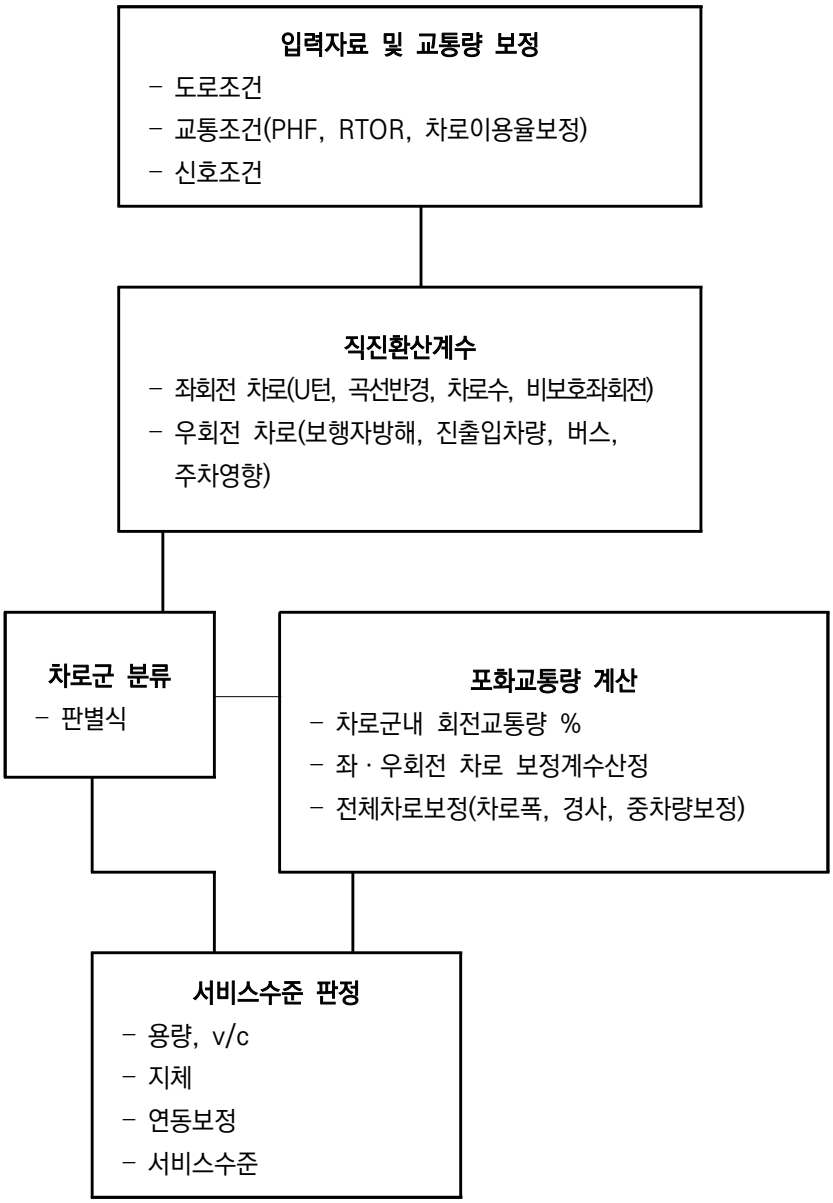
나. 교차로 서비스수준 분석 기준

1) 신호교차로 분석방법

■ 신호교차로에서 서비스수준의 평가기준으로 사용되는 지체는 분석기간 동안의 차량당 평균제어지체로 나타남

■ 차량당 평균제어지체란 분석기간에 도착한 차량들이 교차로에 진입하면서부터 교차로를 벗어나서 제 속도를 낼 때까지 걸린 추가적인 시간손실의 평균값을 말한다. 또 여기에는 이전에 교차로를 다 통과하지 못한 차량으로 인해 분석기간 동안에 도착한 차량이 받는 추가지체도 포함됨

■ 신호교차로 서비스수준 분석은 도로용량편람의 기준을 적용하고 KHCS 프로그램을 이용하여 분석·평가하였음



〈 신호교차로 분석과정 〉

① 입력자료 및 교통량 보정(1단계)

■ 도로, 교통, 신호조건에 관한 현황자료를 정리하고, 첨두 시간교통류율을 환산, 차로이용율 보정, 우회전 교통량 보정이 이 과정에서 이루어짐

② 좌회전차로, 우회전차로의 직진환산계수 산정(2단계)

■ 모든 회전차로 및 노변차로는 교통류 내부 및 외부마찰에 의해 이동효율이 감소함

■ 좌회전 차로는 내부마찰이 거의 대부분이며, 우회전차로는 내부마찰 및 외부마찰을 같이 받음

③ 차로군 분류(3단계)

■ 한 접근로에서 동일한 현시에 진행하는 이동류들의 차로이용률이 다를 수 있으며, 따라서 차로별 서비스수준도 다름

■ 이용률이 같은 이동류끼리 묶어서 몇 개의 차로군으로 분류하고 분석도 이 차로군별로 함

■ 차로군 분류

㉠ 전용 좌회전 차로 또는 별도 차로군

㉡ 접근로 차로수(전용 좌회전차로 제외)가 1개이면 하나의 통합차로군

㉢ $V_{STL} > V_{LF}$ 이고, $V_{STR} > V_{RF}$ 이면 : 직진, 좌·우회전 모두 하나의 통합차로군

㉣ $V_{STL} < V_{LF}$ 이면 : 실질적 전용 좌회전차로군

$V_{STR} < V_{RF}$ 이면 : 실질적 전용 우회전차로군

㉤ $V_{STL} > V_{LF}$ 이면 : 직진과 좌회전 통합차로군

$V_{STR} > V_{RF}$ 이면 : 직진과 우회전 통합차로군

여기서, V_{LF} : 공용 좌회전차로에서 첫 좌회전 앞에 도착하는 직진차량 대수(vph)

V_{RF} : 공용 좌회전차로에서 첫 좌회전 앞에 도착하는 직진차량 대수(vph)

V_{STL} : 공용 좌회전차로를 이용하는 직진차량의 교통량(vph)

V_{STR} : 공용 우회전차로를 이용하는 직진차량의 교통량(vph)

④ 포화교통량 계산(4단계)

■ 포화교통류율은 조사지점마다 각각의 조건이 다르기 때문에 일정하지 않음

■ 따라서 분석에 사용할 포화교통류율을 직접 현장에서 조사하는 것이 바람직하지만, 이는 어디까지나 현재의 주어진 도로조건과 교통조건에서의 운영분석에서만 타당성을 갖음

■ 장래의 도로 및 교통조건에서의 운영분석 또는 설계분석 및 계획분석 등 많은 부분에서 합리적인 절차에 따라 포화교통류율 값을 사용함

■ 포화교통류율 산정식은 다음과 같음

$$S_i = S_0 \times N_i \times f_{LT}(\text{또는 } f_{RT}) \times f_w \times f_g \times f_{HV}$$

여기서, S_i : 차로군 i의 포화교통류율(vphg)
S_0 : 기본포화교통류율(2,200pcphgpl)
N_i : i차로군의 차로수
f_{LT}, f_{RT} : 좌·우회전차로 보정계수(직진의 경우 1.0)
f_w : 차로폭 보정계수
f_g : 접근로 경사 보정계수
f_{HV} : 중차량 보정계수

⑤ 서비스수준 판정(6단계)

■ 서비스 수준은 다음 단계를 거쳐 산정함

ⅰ) 각 차로군별 용량 및 v/c비 계산

ⅱ) 초기 대기차량(Q_b)이 없으면

㉠ 균일지체(d_1)

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

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

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

여기서, Q_b : 초기대기차량대수(대) d_1 : 균일지체(초/대)
C : 주기(초) g : 해당 차로군에 할당된 유효녹색시간(초)
X : 해당 차로군의 포화도 R : 적색신호시간(초)
y : 교통량비(flow ratio)(=v/s) T : 분석시간 길이(초)
S : 해당 차로군의 포화교통량(vphg)

㉡ 증분지체(d_2)

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

여기서, d_2 : 임의도착 및 분석기간 안에서의 과포화 영향을 나타내는 증분지체
T : 분석기간 길이(시간)
X : 해당 차로군의 포화도
c : 해당 차로군의 용량(vph)

ⅲ) 초기 대기차량(Q_b)이 있으면

㉠ Q_b와 $(1-X)cT$를 비교하여 CASE Ⅰ, Ⅱ, Ⅲ 중 선택

㉡ 증분지체(d_2)

㉢ 추가지체(d_3)

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

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

$$= \frac{3600 Q_b}{c} \qquad \text{(유형 Ⅲ일 때)}$$

여기서, d_3 : 추가지체(분석기간 이전에 잔류한 과포화 대기행렬도 인한 지체)

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

c : 분석기간 중에 해당 차로군의 용량(vph)

V : 분석기간 중에 차로군의 도착교통량(vph)

ⅳ) 연동계수(PF)를 적용하여 제어지체 계산

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

여기서, d : 차량당 평균제어지체(초/대)

d_1 : 균일 제어지체(초/대)

PF : 신호연동에 의한 연동보정계수

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

ⅴ) 차로군별 지체를 교통량에 관해서 가중평균하여 접근로의 평균지체를 계산하고, 서비스수준 판정

ⅵ) 접근로별 지체를 교통량에 관해서 가중평균하여 교차로 전체의 평균지체계산 및 서비스수준 판정

〈 신호교차로 서비스수준 분석기준 〉

서비스수준	차량당 제어지체
A	≤ 15초/대
B	≤ 30초/대
C	≤ 50초/대
D	≤ 70초/대
E	≤ 100초/대
F	≤ 220초/대
FF	≤ 340초/대
FFF	> 340초/대

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

2) 비신호교차로 분석방법

■ 본 분석에서 서비스수준을 분석하기 위해 설정한 사업지 내부 주요 교차로가 신호등 미설치 교차로 분석대상으로『도로용량편람, 국토교통부, 2013』을 사용하여 그 소통능력을 평가하고자 하였으며, 그 내용을 살펴보면 다음과 같음

1) 무통제 교차로

비신호교차로에서 접근하는 모든 방향에 동등하게, 먼저 진입한 차량에게 우선권이 주어지는 교차로를 말한다.

2) 양방향정지 교차로(Two-way stop controlled)

비신호교차로에서 주도로의 차량이 통행을 완료할 때까지의 시간간격동안 부도로에서 진입하는 모든 차량과 주도로에서 좌회전하는 차량이 기다려야하는 교통통제 기법을 이용하는 지점을 말한다.

3) 전방향정지 교차로(All-way stop controlled)

모든 접근로에 정지표지가 있는 교차로에서 차량의 진행 여부가 도로의 통행 우선순위와 진입하는 다른 차량에 영향을 받는 교차로 지점을 말한다.

4) 로터리식 교차로

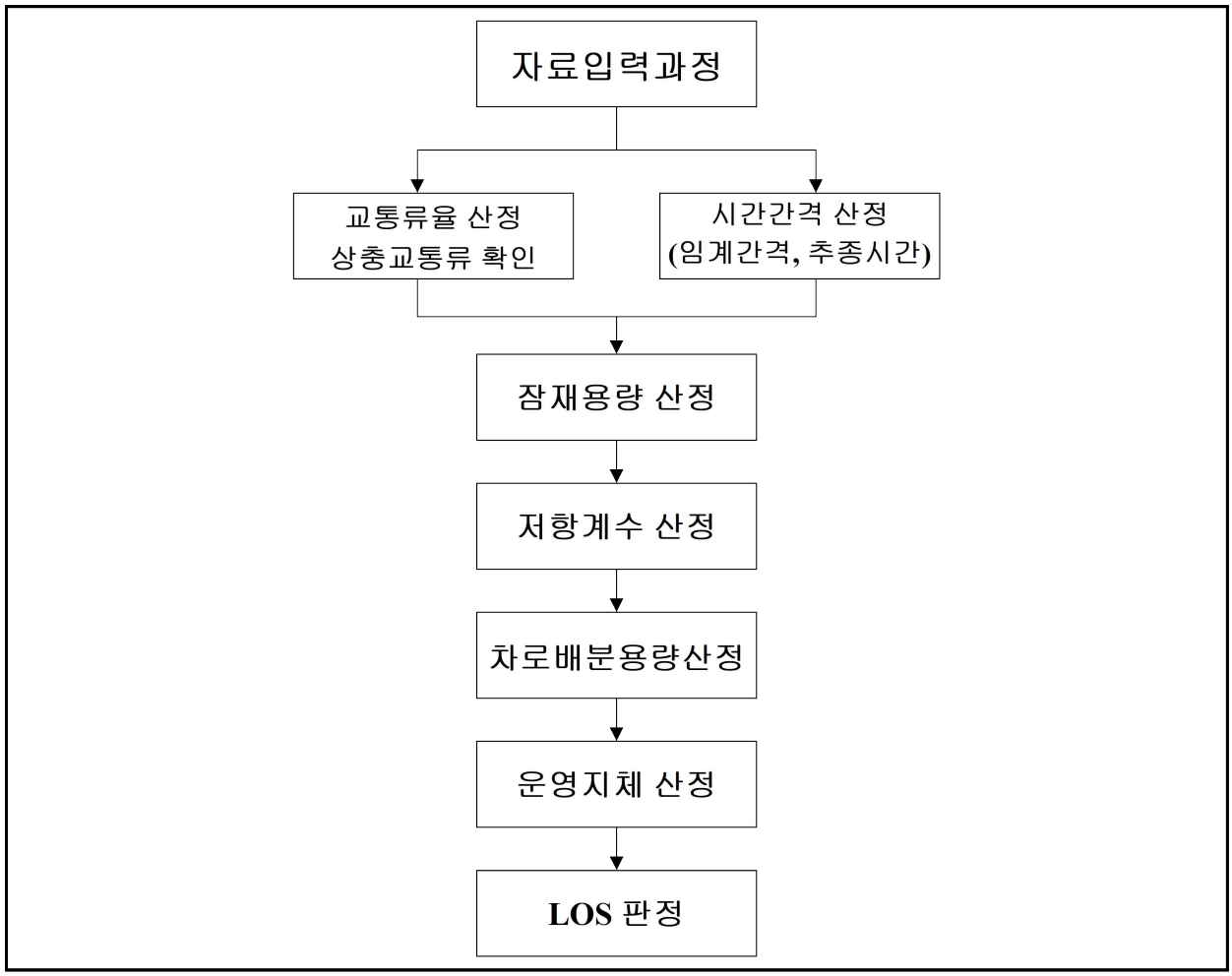
교차점이 중앙에 교통섬을 설치하여 차량이 그 주위를 돌아가면서 교통흐름을 처리하는 도류식 교차로 지점을 말한다.

■ 본 사업지의 비신호 교차로는 위의 4가지 중 양방향정지 교차로에 해당된다. 이에 따라 양방향정지 교차로의 분석방법을『도로용량편람, 국토교통부, 2013』을 사용하여 살펴보면 다음과 같음

■ **양방향정지 교차로 서비스수준 분석방법**

◦ 양방향정지 교차로의 용량 및 서비스수준은 총 8단계로 수행된다. 그 단계는 자료입력과정, 상충교통류 산정, 시간간격 산정, 이동류의 잠재용량 산정, 저항계수 산정, 차로배분용량 산정, 운영지체 산정, 서비스수준 판정의 과정으로 양방향정지 교차로의 분석이 이루어짐

[양방향정지 교차로의 분석과정]



◦ 서비스수준은 위의 과정에 의해 계산된 교차로의 운영지체 값에 의하여 다음 표를 이용하여 결정됨

[양방향정지 교차로의 서비스수준]

서비스수준	평균운영지체(sec/pcu)
A	≤ 10
B	≤ 15
C	≤ 25
D	≤ 35
E	≤ 50
F	> 50

자료 : 도로용량편람, 국토교통부, 2013

■ 주변 가로의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도가 21.38~28.69km/h로 서비스수준이 "D"로 분석되었음

[주변가로 서비스수준 분석결과(2024년, 08~09시)]

구 간		연장 (km)	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준
녹사평대로 26길	① 차모터스 앞 교차로 → ② 청화아파트 북측 교차로	0.47	158	21.38	D
보광로	④ 보광동주민센터 동측 교차로 → ② 청화아파트 북측 교차로	0.80	233	28.69	D

■ 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체가 24.3~36.0sec/pcu로 서비스수준 “B”~“C”로 분석되었고 비신호교차로의 평균운영지체가 8.49~12.98sec/pcu로 서비스수준 “A”~“B”로 분석되었음

[교차로 서비스수준 분석결과(2024년, 08~09시)]

교 차 로 명	교차로 교통량(pcu/h)	평균제어지체/평균운영지체 (sec/pcu)	서비스 수준
① 차모터스 앞 교차로	7,069	24.3	B
② 청화아파트 북측 교차로	518	36.0	C
③ 동광약국 앞 교차로	602	8.49	A
④ 보광동주민센터 동측 교차로	1,184	12.98	B

주 : ③ 동광약국 앞 교차로, ④ 보광동주민센터 동측 교차로는 비신호교차로로 평균운영지체의 값임

4. 주변 교통관련계획

가. 주변개발계획

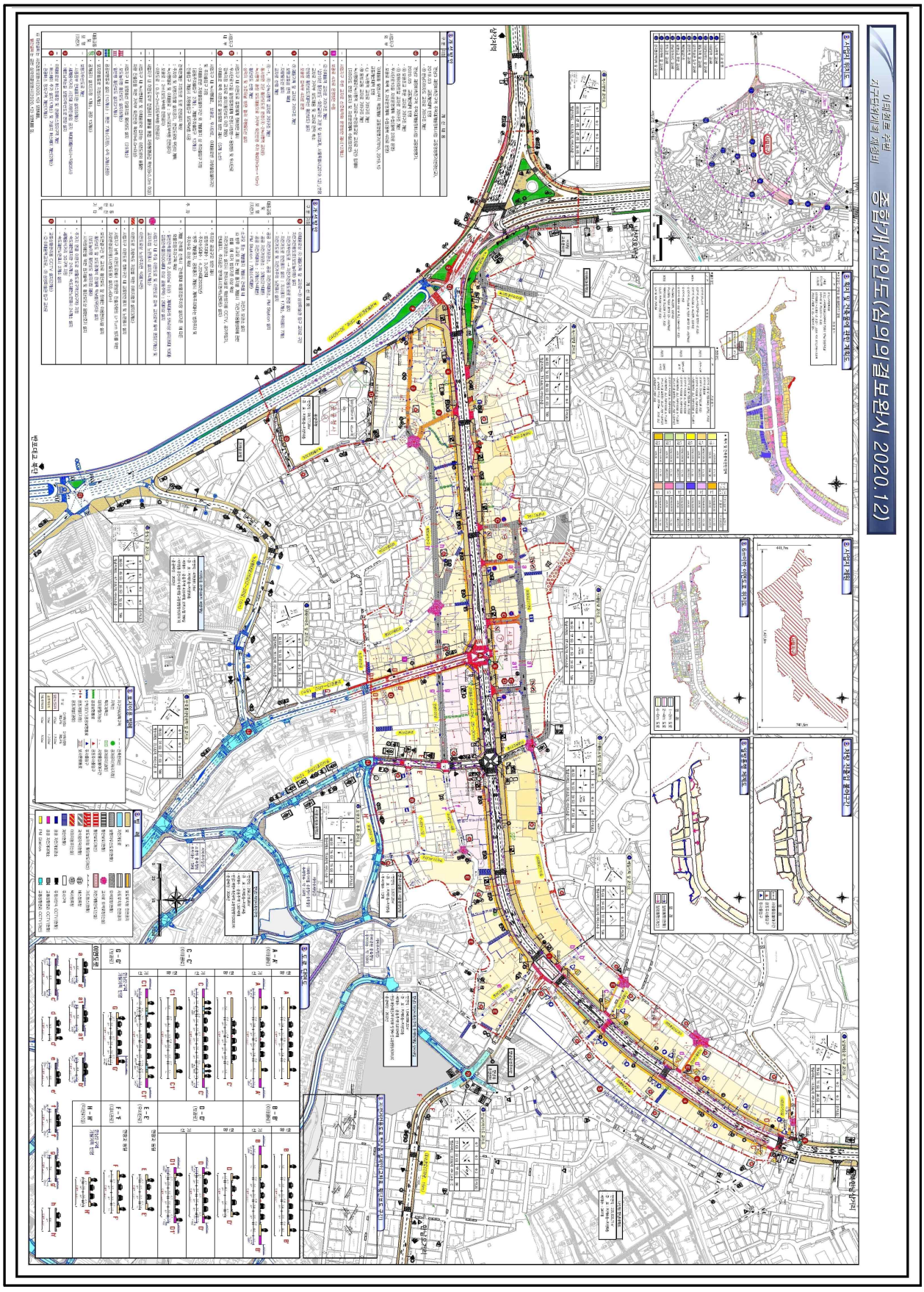
1) 이태원로 주변 지구단위계획 재정비 교통영향평가

구 분			내 용
인허가 관련법규			「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조 및 제30조 제1항에 따른 도시지역 내 지구단위계획에 관한 도시·군 관리계획의 결정
사 업 명			이태원로 주변 지구단위계획 재정비
사 업 지 위 치			서울특별시 용산구 이태원동, 한남동 일원
사 업 기 간			2020년~2027년
사 업 부 지 면 적			274,628.7㎡(100.0%)
건축규모	주거지역	제1종 전용주거지역	879.0㎡(0.32%)
		제1종 일반주거지역	22,704.0㎡(8.27%)
		제2종 일반주거지역	98,271.6㎡(35.78%)
		제3종 일반주거지역	108.0㎡(0.04%)
		준주거지역	124,738.1㎡(45.42%)
	일반상업지역		27,868.0㎡(10.15%)
	자역녹지지역		60.0㎡(0.02%)
주차규모	법 정 주 차		3,912대
	주 차 수 요		4,224대(2032년, 주차원단위법)
	계 획 주 차		향후 개별필지, 공동필지 개발시 계획주차는 법정주차 및 주차수요 이상 확보

구 분 (대/시, 대/일)				승용차		택시		합계		
				유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
교통수요	총 발생 교통량	사업지 및 주변가로 첨두시	2028년	1,178	1,670	390	390	1,568	2,060	3,628
			2032년	1,169	1,659	386	386	1,555	2,045	3,600
		1일 발생교통량	2028년	14,815	14,815	4,649	4,649	19,464	19,464	38,928
			2032년	14,705	14,705	4,615	4,615	19,320	19,320	38,640
	순수 발생 교통량	사업지 및 주변가로 첨두시	2028년	219	528	92	92	311	620	931
			2032년	217	525	92	92	309	617	926
		1일 발생교통량	2028년	3,905	3,905	1,335	1,335	5,240	5,240	10,480
			2032년	3,868	3,868	1,335	1,335	5,203	5,203	10,406

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 18:00~19:00시임
자료 :『이태원로 주변 지구단위계획 재정비 교통영향평가』, 2020.12, ㈜태승알엔디

〈 이태원로 주변 지구단위계획 재정비 교통영향평가 종합개선안도 〉



2) 이태원동 유엔사부지 복합개발 교통영향평가(변경심의:약식)

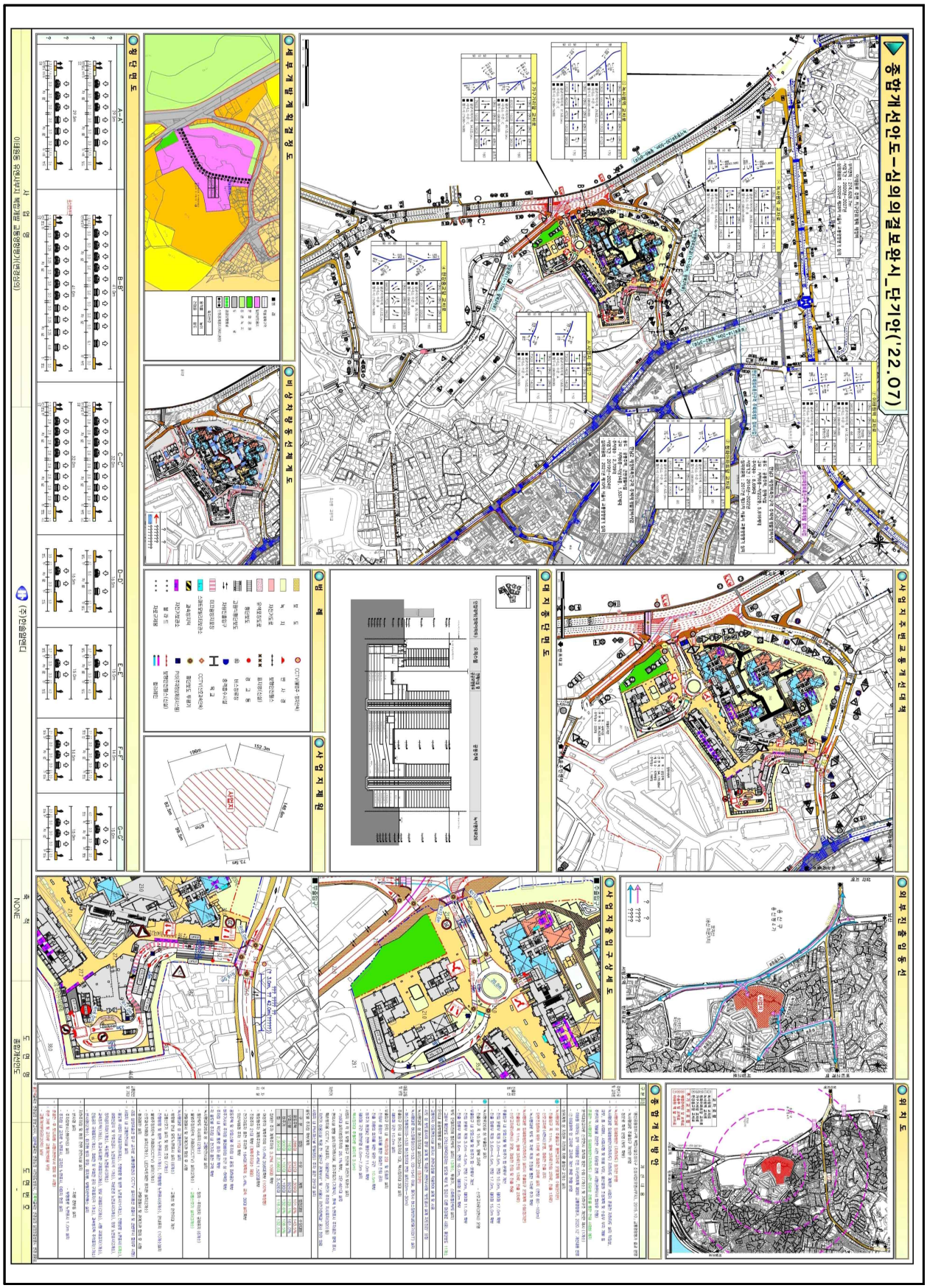
구 분			내 용
사 업 명			이태원동 유엔사부지 복합개발
대 지 위 치			서울특별시 용산구 이태원동 22-34번지 일원
사 업 기 간			2019년 ~ 2026년
지 역 지 구 현 황			주거시설, 업무시설, 판매시설, 공공기여시설
주 용 도			일반상업지역, 지구단위계획구역
인 허 가 근 거 법			공동주택, 업무시설, 판매시설, 숙박시설, 문화및집회시설
건축규모	대 지 면 적		44,935.000㎡
	건 축 면 적		25,970.000㎡
	연면적	지상	269,602.860㎡
		지하	210,859.780㎡
		합계	480,462.640㎡
	건 폐 율		57.79%(법정 : 60%)
	용 적 율		599.98%(법정 : 600%)
	건 축 규 모		지하7층 ~ 지상20층, 공동주택 420세대, 오피스텔 726실
주차계획	법 정 주 차		2,904대 (공동주택 1,288대, 오피스텔 716대, 비주거 900대)
	주 차 수 요		2,586대 (공동주택 912대, 오피스텔 574대, 비주거 1,100대)
	계 획 주 차		계획대수 : 총 3,426대(공동주택 1,309대, 오피스텔 924대, 비주거 1,193대) - 법정주차의 118.0%, 주차수요의 132.5% 규모 확보 - 장애인주차 109대 확보(계획대수의 3.2%) - 확장형주차 1,522대 확보(계획대수의 44.4%) - 여행주차 358대 확보(계획대수의 10.5%, 100% 확장형 설치) - 임산부주차 17대 확보 - 전기차 충전 주차 184대(계획의 5.4%, 급속 39대 설치) 확보 - 조업주차 21대 확보(계획주차대수 제외)

교통수요	구분 (pcu/시, pcu/일)		승용차		택시		합계		
			유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
	평일	사업지첨두시	406	343	106	92	512	435	947
		주변가로첨두시	200	292	88	79	288	371	659
		1일	3,522	3,522	963	963	4,485	4,485	8,970
	휴일	사업지첨두시	436	447	113	114	549	561	1,110
		주변가로첨두시	446	397	102	85	548	482	1,030
		1일	4,434	4,434	1,146	1,146	5,580	5,580	11,160

주 : 평일 사업지첨두시는 18:00 ~ 19:00시, 주변가로첨두시는 08:00 ~ 09:00시 이며, 휴일 사업지첨두시는 18:00 ~ 19:00시, 주변가로첨두시는 15:00 ~ 16:00시임

자료 : 『이태원동 유엔사부지 복합개발 교통영향평가(변경심의:약식)』, 2022.07, ㈜한솔알앤디

〈 이태원동 유엔사부지 복합개발 교통영향평가(변경심의:약식) 종합개선안도 〉

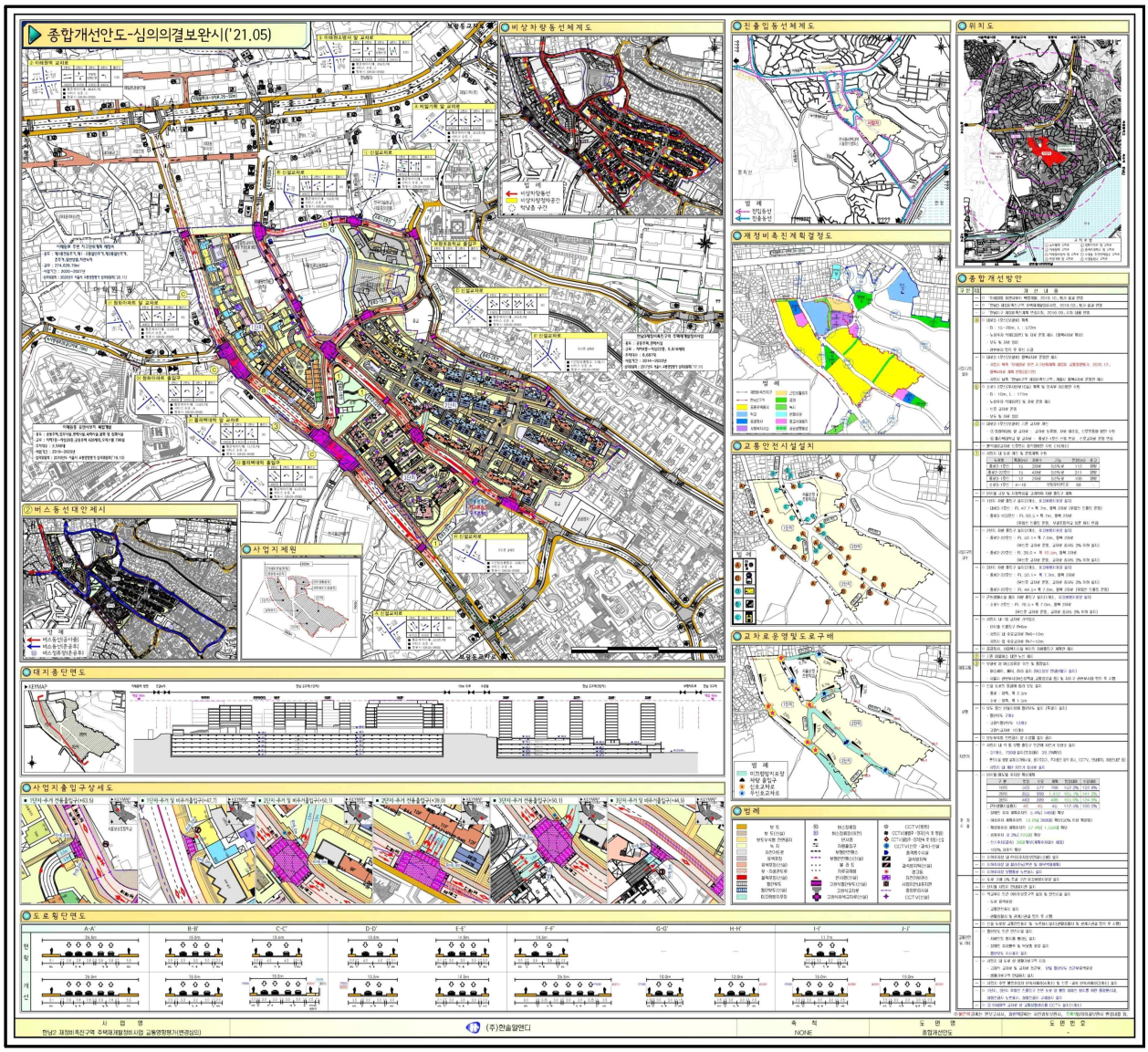


3) 한남2 재정비촉진구역 주택재개발정비사업 교통영향평가(변경심의)

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th colspan="8">내 용</th></tr>
<tr><td colspan="3">사 업 명</td><td colspan="8">한남2 재정비촉진구역 주택재개발정비사업</td></tr>
<tr><td colspan="3">대 지 위 치</td><td colspan="8">서울시 용산구 이태원동 일대</td></tr>
<tr><td colspan="3">사 업 기 간</td><td colspan="8">2019년 ~ 2024년</td></tr>
<tr><td colspan="3">지 역 · 지 구</td><td colspan="8">제2종일반주거지역</td></tr>
<tr><td colspan="3">주 용 도</td><td colspan="8">공동주택, 근린생활시설</td></tr>
<tr><td colspan="3">인 허 가 근 거 법</td><td colspan="8">도시 및 주거환경정비법</td></tr>
<tr><td rowspan="7">건축규모</td><td colspan="2">대 지 면 적</td><td colspan="8">82,821.90㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 축 면 적</td><td colspan="8">25,862.57㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">연면적</td><td>지상</td><td colspan="8">163,175.97㎡</td></tr>
<tr><td>지하</td><td colspan="8">174,568.96㎡</td></tr>
<tr><td>합계</td><td colspan="8">337,744.93㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 폐 율</td><td colspan="8">31.23% (법정 60%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">용 적 율</td><td colspan="8">197.02% (법정 200%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 축 규 모</td><td colspan="8">지하 6층 ~ 지상 14층, 1,537세대</td></tr>
<tr><td rowspan="3">주차계획</td><td colspan="2">법 정 주 차</td><td colspan="8">1,861대</td></tr>
<tr><td colspan="2">주 차 수 요</td><td colspan="8">2,010대</td></tr>
<tr><td colspan="2">계 획 주 차</td><td colspan="8">계획대수 : 총 2,709대
- 법정주차의 145.6%, 주차수요의 134.8% 규모 확보
- 장애인주차 146대 확보(계획대수의 5.4%)
- 확장형주차 1,554대(계획대수의 57.4%)
- 여성일반주차 68대(계획대수의 2.5%)
- 여성확장형주차 300대(계획대수의 11.1%)
- 조업주차 49대</td></tr>
<tr><td rowspan="8">교통수요</td><td colspan="2" rowspan="2">구분
(pcu/시, pcu/일)</td><td colspan="2">승용차</td><td colspan="2">택시</td><td colspan="3">합계</td></tr>
<tr><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td><td>유입</td><td>유출</td><td>계</td></tr>
<tr><td rowspan="3">2025년</td><td>주변가로첨두시</td><td>95</td><td>364</td><td>22</td><td>74</td><td>117</td><td>438</td><td>555</td></tr>
<tr><td>사업지첨두시</td><td>348</td><td>142</td><td>86</td><td>48</td><td>434</td><td>190</td><td>624</td></tr>
<tr><td>1일</td><td>2,370</td><td>2,371</td><td>660</td><td>660</td><td>3,030</td><td>3,031</td><td>6,061</td></tr>
<tr><td rowspan="3">2029년</td><td>주변가로첨두시</td><td>95</td><td>364</td><td>22</td><td>74</td><td>117</td><td>438</td><td>555</td></tr>
<tr><td>사업지첨두시</td><td>346</td><td>142</td><td>86</td><td>48</td><td>432</td><td>190</td><td>622</td></tr>
<tr><td>1일</td><td>2,348</td><td>2,349</td><td>659</td><td>659</td><td>3,007</td><td>3,008</td><td>6,015</td></tr>
<tr><td colspan="3">진 출 입 구 수</td><td colspan="8">2개소</td></tr>
</table>

주 : 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시, 사업지 첨두시는 18:00~19:00시임
자료 :『한남2 재정비촉진구역 주택재개발정비사업 교통영향평가(변경심의)』, 2021.05, ㈜한솔알앤디

〈 한남2 재정비촉진구역 주택재개발정비사업 교통영향평가(변경심의) 종합개선안도 〉

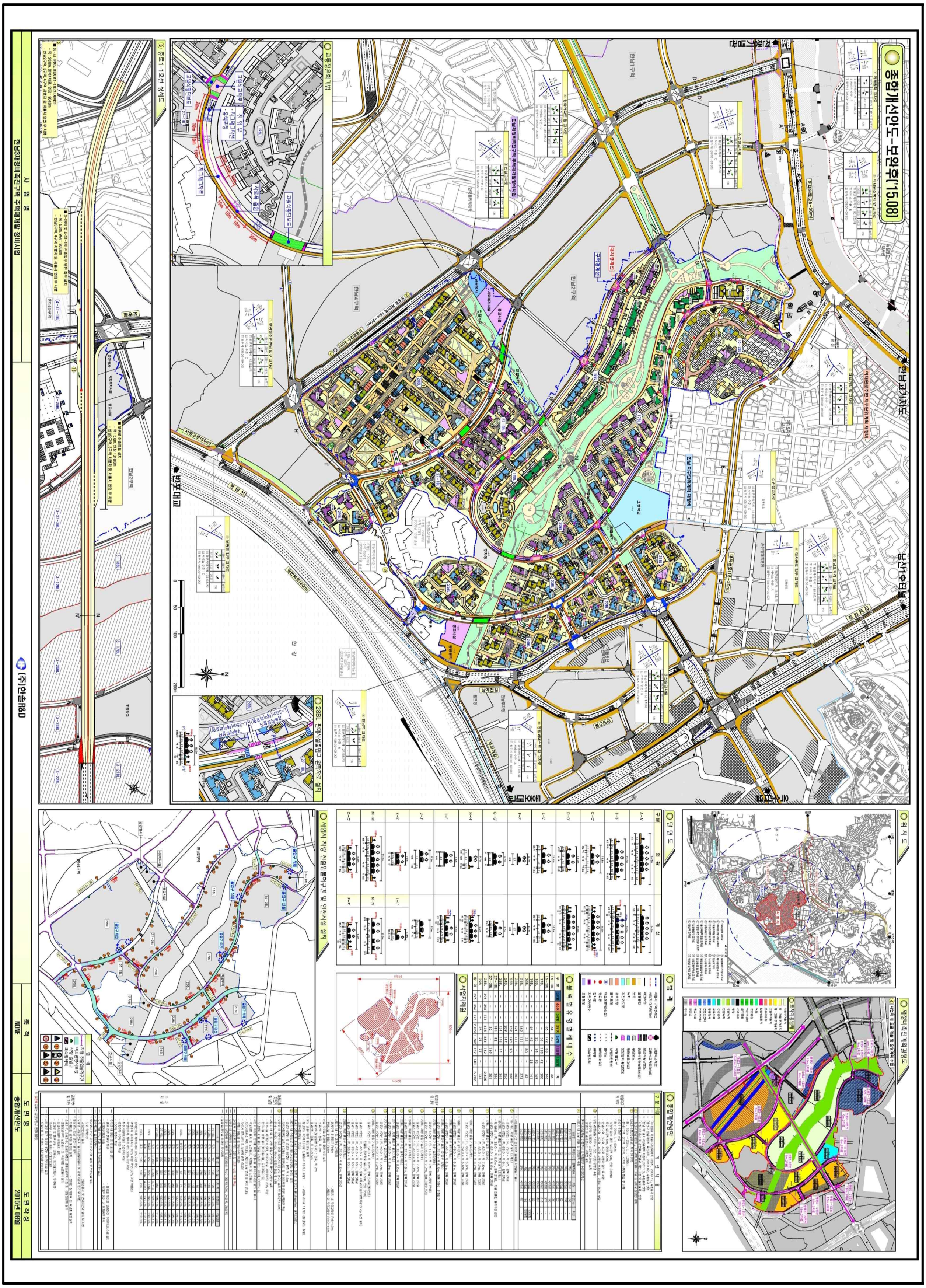


4) 한남3 재정비촉진구역 주택재개발정비사업 교통영향평가

구 분			내 용						
사 업 명			한남3 재정비촉진구역 주택재개발정비사업						
대 지 위 치			서울시 용산구 이태원로 22-26(한남동) 일대						
사 업 기 간			2014년 ~ 2017년						
지 역 · 지 구			제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역						
주 용 도			공동주택, 판매시설						
건축규모	대 지 면 적		280,467.00㎡						
	건 축 면 적		123,162.83㎡						
	연면적	지상	645,612.39㎡						
		지하	329,411.15㎡						
		합계	975,023.54㎡						
	건 폐 율		43.91%						
	용 적 율		230.19%						
	건 축 규 모		지하 4층, 최고 21층, 5,696세대						
주차계획	법 정 주 차		6,885대						
	주 차 수 요		7,764대						
	계 획 주 차		계획대수 : 총 8,589대 - 법정주차의 124.7% 규모 확보 - 주차수요(2022년)의 110.6% 규모 확보 - 장애인주차 계획대수의 3% 이상 확보 - 확장형주차 계획대수의 30% 이상 확보 - 여행주차 계획대수의 10% 이상 확보 - 비주거시설용 조업주차 확보						
교통수요	구분 (pcu/시, pcu/일)		승용차		택시		합계		
			유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
	2018년	사업지 및 주변가로첨두시	236	1,637	49	289	285	1,926	2,211
		1일	7,861	7,861	1,733	1,733	9,594	9,594	19,188
	2022년	사업지 및 주변가로첨두시	237	1,654	49	290	286	1,944	2,230
		1일	7,926	7,926	1,740	1,740	9,666	9,666	19,332

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임
자료 :『한남3 재정비촉진구역 주택재개발정비사업 교통영향평가』, 2015.08, ㈜한솔알앤디

〈 한남3 재정비촉진구역 주택재개발정비사업 교통영향평가 종합개선안도 〉

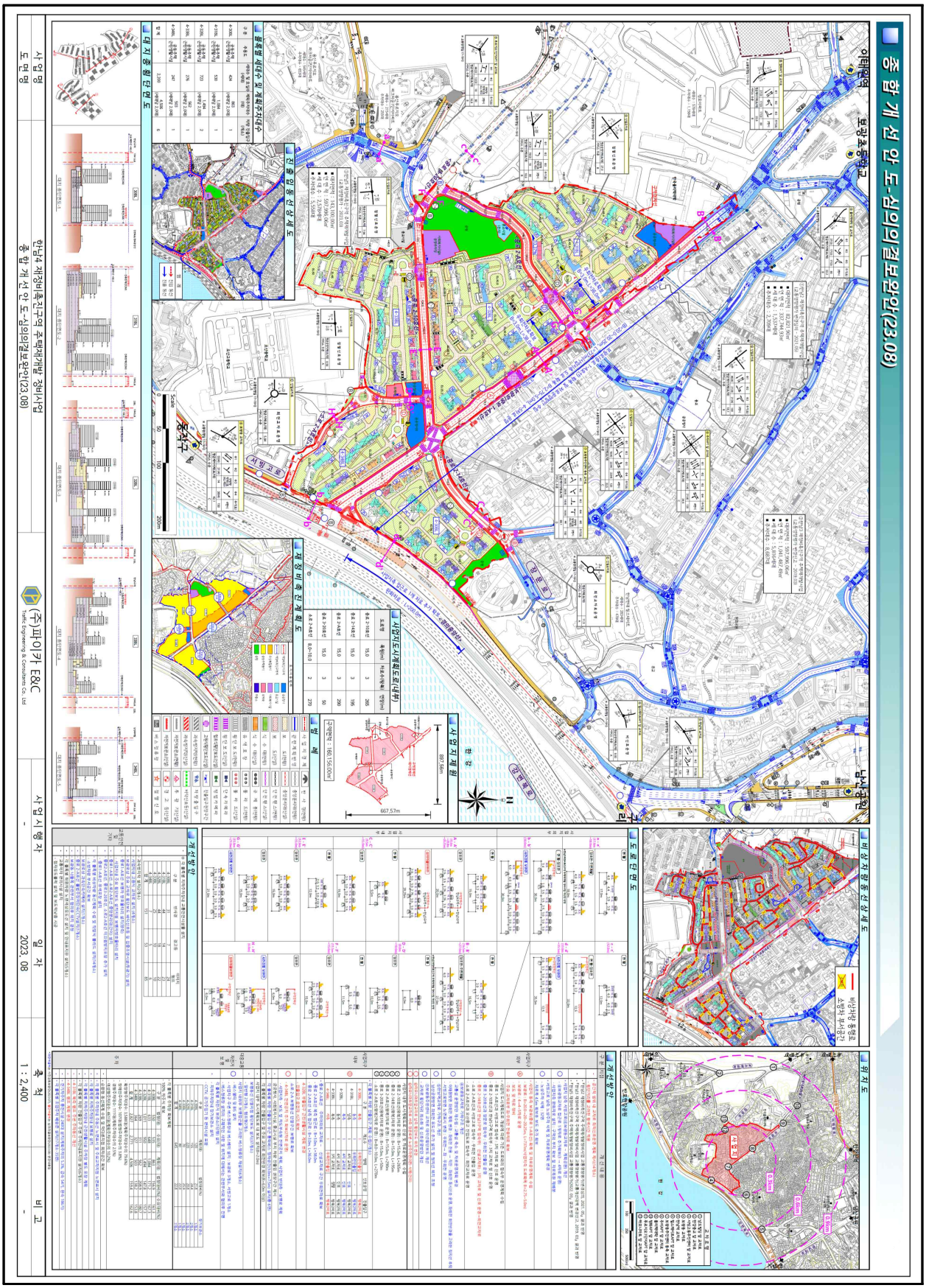


5) 한남4 재정비촉진구역 주택재개발 정비사업 교통영향평가

구 분		내 용													
사 업 명		한남4 재정비촉진구역 주택재개발 정비사업													
대 지 위 치		서울특별시 용산구 보광동 일대													
지 역 · 지 구		준주거지역, 제2종 일반주거지역													
인허가 관련 법률		도시 및 주거환경정비법													
사 업 기 간		~ 2030년													
용 도		공동주택 및 부대복리시설													
구역면적	대지면적	30BL		31BL		32BL		33BL		34BL		계			
		18,683.00㎡		27,252.00㎡		33,356.00㎡		20,950.00㎡		15,400.00㎡		115,641.00㎡			
	전체구역면적	160,156.00㎡													
건축면적		35,905.76㎡													
연면적	지상	250,345.53㎡													
	지하	255,784.05㎡													
	합계	506,129.58㎡													
건 폐 율		31.05%(법정 60%)													
용 적 율		214.47%(법정 226.31%)													
규 모		지하7층 ~ 지상22층, 2,200세대, 5개 BL(53개동)													
차량진출입구수		6개소													
주차계획	법정주차	2,827대													
	주차수요	2,771대(2031년 기준, 주차원단위법)													
	계획주차	4,506대(공동주택 4,400대(세대당 2.0대), 비주거시설 106대, 자주식 100%) -법정의 159.4%, 주차수요의 162.6% -확장형주차 3,575대 설치(계획주차의 79.3%) -장애인주차 108대 설치(법정주차의 3.8%) -여성우선주차 460대 설치(확장형 460대, 계획주차의 10.2%) -전기차주차 237대 설치(계획주차의 5.3%, 완속 183기, 급속 54기) -경형주차 126대 설치(계획주차의 2.8%) -조업주차대수: 18개소(37대) 별도 확보													
발생교통량	구분 (대/시, 대/일)	승용차		택시		합계			승용차		택시		합계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
	주변가로첨두시	289	138	67	42	356	180	536	295	141	66	42	361	183	544
	사업지 첨두시	79	581	21	100	100	681	781	81	591	21	99	102	690	792
	1일 발생교통량	3,006	3,006	709	709	3,715	3,715	7,430	3062	3062	600	600	3,662	3,662	7,324

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임
자료 :『한남4 재정비촉진구역 주택재개발 정비사업 교통영향평가』, 2023.08, ㈜파이카이엔씨

〈 한남4 재정비촉진구역 주택재개발 정비사업 교통영향평가 종합개선안도 〉



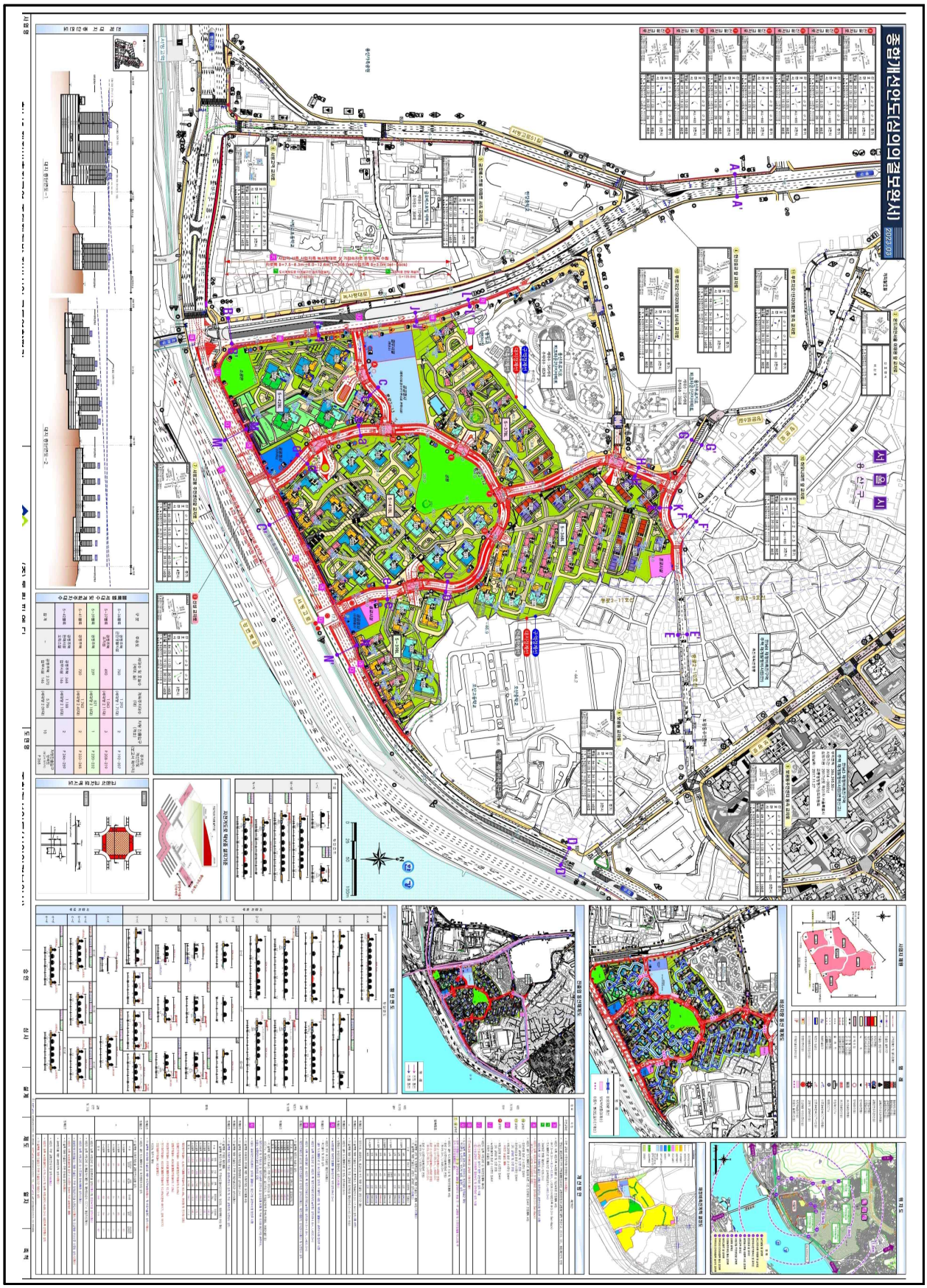
6) 한남5 재정비촉진구역 주택재개발 정비사업 교통영향평가

구 분		내 용
사 업 명		한남5 재정비촉진구역 주택재개발 정비사업 교통영향평가
인허가관련법규		도시 및 주거환경정비법
대 지 위 치		서울특별시 용산구 동빙고동 60번지 일원
지 역 · 지 구		제2종, 제3종 일반주거지역, 준주거지역
용 도		공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설, 판매시설, 업무시설(오피스텔), 유치원
사 업 기 간		2021년 ~ 2029년
규 모		지하5층 ~ 지상21층, 2,572세대, 5개 블록(56개동)
진 · 출입구개수		10개소
대 지 면 적		141,186.00㎡(전체구역면적 : 183,707.00㎡)
건축규모	건 축 면 적	42,632.95㎡
	건축연면적	627,579.78㎡
	건 폐 율	30.20%
	용 적 률	222.22%
주차계획	법 정 주 차	3,622대
	주 차 수 요	3,367대(2030년, 원단위법, 일요일)
	계 획 주 차	계획주차대수: 5,786대(공동주택: 5,388대(세대당 2.09대), 비주거시설: 398대) - 법정주차대수 대비 159.9% 확보 - 주차수요대수 대비 171.9% 확보 - 확장형 주차대수: 4,827대 확보(계획주차대수의 83.4%, 여성형 및 전기차 포함) - 장애인 주차대수: 198대 확보(법정주차대수의 5.5%) - 경형 주차대수: 405대 확보(계획주차대수의 7.0%) - 여성형 주차대수: 618대 확보(계획주차대수의 10.7%) - 전기차 주차대수: 622대 확보(계획주차대수의 10.8%)(완속 461기, 급속 161기) - 조업 주차대수: 82대(별도) 확보

발생교통량 (대/시, 대/일)		평일							일요일						
		승용차		택시		합계			승용차		택시		합계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
2030년	주변가로첨두시	330	159	71	71	401	230	631	289	270	70	70	359	340	699
	사업지 첨두시	83	641	117	117	200	758	958	353	312	84	84	437	396	833
	1일 발생교통량	3,418	3,418	1,005	1,005	4,423	4,423	8,846	3,494	3,494	918	918	4,412	4,412	8,824
2034년	주변가로첨두시	326	157	69	69	395	226	621	284	263	67	67	351	330	681
	사업지 첨두시	82	632	117	117	199	749	948	345	306	83	83	428	389	817
	1일 발생교통량	3,362	3,362	986	986	4,348	4,348	8,696	3,430	3,430	816	816	4,246	4,246	8,492

주 : 주변가로 첨두시는 평일(17:00~18:00시), 일요일(14:00~15:00시), 사업지 첨두시는 평일(08:00~09:00시), 일요일(16:00~17:00시)임
자료 :『한남5 재정비촉진구역 주택재개발 정비사업 교통영향평가』, 2023.03, ㈜동림피엔디

〈 한남5 재정비촉진구역 주택재개발 정비사업 교통영향평가 종합개선안도 〉



5. 교통수요예측

가. 사업미시행시 교통수요예측

1) 예측방법 및 기본가정

■ 사업미시행시 교통수요예측은 본 사업시설이 건설되지 않았다는 전제하에 주변개발사업과 도시성장을 고려하여 사업지 주변 가로 및 교차로 교통량을 예측하는 것임

■ 먼저, 각 교통영향을 분석하기 위해 시간적 범위를 설정하였는데 사업완공년도(2029년)를 기준으로, 사업완료 후 1년(2030년)을 목표년도로 하여 사업지 주변 교통영향을 분석하였음

■ 장래 사업미시행시 교통량은 사업지 주변 활동인구의 통행패턴의 변화에 의하여 결정되므로, 본 분석에서는 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 OD 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』에서 제시한 서울시 수단통행 증가율을 토대로 장래 자연증가 교통량을 예측하였음

■ 또한, 교통영향의 분석은 사업미시행시에 주변지역의 자연증가 및 주변지역 개발에 따른 가로 및 교차로 교통량을 주변가로에 배분시켜 미치는 영향을 분석하여야 하므로, 본 분석에서는 본 사업지가 속한 서울시의 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 OD 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』에서 제시된 지표를 토대로 각 목표년도별 자연증가된 교통량을 예측하는 한편, 사업지 주변의 장래 개발계획을 반영하여 사업미시행시 장래 주변가로 및 교차로 교통량을 예측하였음

2) 서울시 장래 도시지표 전망

■ 교통수요예측과 가장 밀접한 도시성장지표 인구와 자동차 보유대수를 들 수 있다. 인구는 도시권의 규모와 성장잠재력을 판단하는 기준이며, 자동차 보유대수는 도시권의 경제력과 생활수준을 나타내는 주요 지표로서 이들은 교통정책을 입안하는데 직접적인 영향을 미치는 요소임

■ 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 OD 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』에서 예측한 장래 서울시 인구수, 종사자수, 취업자수, 학생수 예측 결과를 살펴보면 본 분석년도인 2024년 인구수 9,399,511인으로 나타났으며, 장래 2030년에는 인구수 9,155,502인으로 예측됨

[서울시 인구수 및 승용차보유대수 예측]

구 분	2019년	2024년*	2025년	2030년	2035년	연평균증가율(%) ('24-'30)
인구수(인)	9,639,541	9,399,511	9,352,227	9,155,502	8,953,738	-0.44
종사자수(인)	5,210,936	5,407,979	5,448,273	5,420,988	5,272,457	0.04
취업자수(인)	4,614,933	4,638,768	4,643,550	4,501,166	4,292,473	-0.50
학생수(인)	1,394,340	1,278,853	1,256,930	1,141,385	1,077,055	-1.88

자료 : 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 OD 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』
주 : *는 분석연도 및 목표연도에 맞게 보정한 수치임

■ 서울시의 총 목적통행량을 살펴보면, 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 OD 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』에서 제시한 서울관련 통행량을 기준으로 2024년 25,505,309통행/일에서 장래 2030년에 25,079,687통행/일로 -0.28%의 연평균 증가율을 보이는 것으로 예측됨

■ 통행목적별 구성비는 장래 2030년에 가정기반 통근통행이 49.04%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 가정기반 기타통행 19.40%, 통학통행 7.86%, 비가정기반 업무통행 7.75% 순으로 예측됨

[서울시 목적별 통행량 예측]

구 분			2019년	2024년*	2025년	2030년	2035년	연평균증가율(%) ('24-'30)
통행량 (통행)	가정기반	통근	11,978,274	12,434,348	12,527,626	12,297,780	11,840,828	-0.18
		통학	2,716,375	2,254,330	2,171,816	1,971,002	1,826,484	-2.21
		학원	915,171	776,593	751,505	680,868	619,293	-2.17
		쇼핑	1,627,858	1,698,773	1,713,323	1,764,590	1,790,224	0.64
		기타	4,765,767	4,843,185	4,858,819	4,865,484	4,824,545	0.08
	비가정기반	업무	1,811,669	1,929,481	1,953,947	1,944,216	1,890,983	0.13
		쇼핑	233,381	236,107	236,656	229,279	222,396	-0.49
		기타	1,196,461	1,332,492	1,361,500	1,326,467	1,287,002	-0.08
	계		25,244,957	25,505,309	25,575,193	25,079,687	24,301,755	-0.28
구성비 (%)	가정기반	통근	47.44	48.75	48.98	49.04	48.71	-
		통학	10.76	8.84	8.49	7.86	7.52	-
		학원	3.63	3.04	2.94	2.71	2.55	-
		쇼핑	6.45	6.66	6.70	7.04	7.37	-
		기타	18.88	18.99	19.00	19.40	19.85	-
	비가정기반	업무	7.18	7.57	7.64	7.75	7.78	-
		쇼핑	0.92	0.93	0.93	0.91	0.92	-
		기타	4.74	5.22	5.32	5.29	5.30	-
	계		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-

자료 : 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 OD 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』
주 : *는 분석연도 및 목표연도에 맞게 보정한 수치임

■ 서울시의 총 수단통행량을 살펴보면, 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 OD 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』에서 제시한 통행량을 기준으로 2024년 25,515,141통행/일에서 장래 2030년에 25,079,687통행/일로 -0.29%의 연평균 증가율을 보이는 것으로 예측됨

■ 도보/기타를 제외한 수단 통행량 중 현재 승용차의 수단분담률이 가장 많은 비율을 차지하고 있으며, 장래 2030년에 승용차의 수단분담률이 23.24%로 가장 높은 비율을 차지할 것으로 예측됨

[서울시 수단별 통행량 예측]

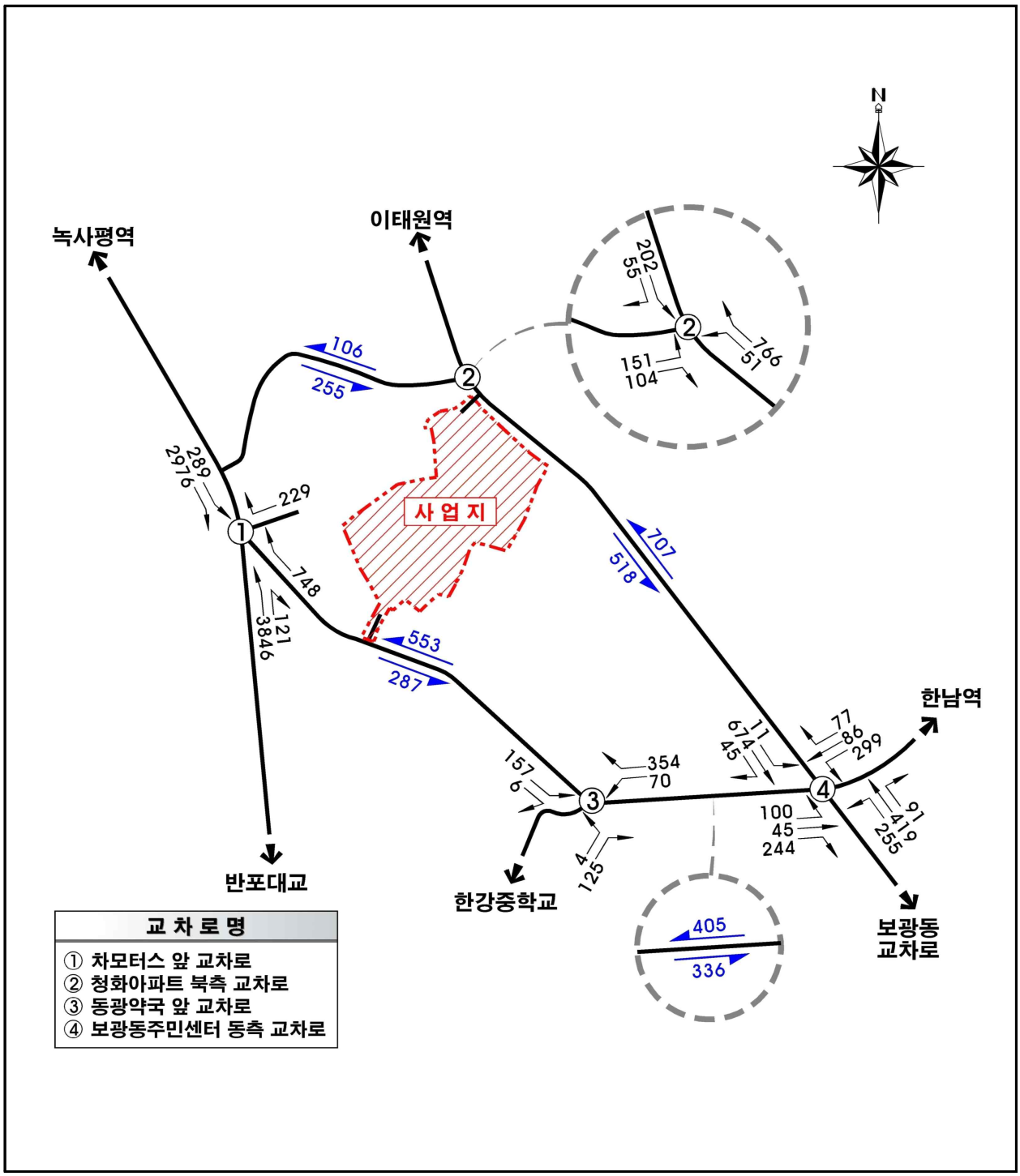
구 분		2019년	2024년*	2025년	2030년	2035년	연평균증가율(%) ('24-'30)
통행량 (통행)	도보/기타	7,603,929	7,300,560	7,241,354	7,002,017	6,764,065	-0.69
	승용차	5,912,084	5,963,301	5,973,597	5,829,325	5,699,858	-0.38
	택시	1,676,255	1,697,599	1,701,901	1,651,357	1,605,241	-0.46
	버스	3,905,499	3,926,204	3,930,358	3,847,935	3,721,988	-0.34
	지하철	4,403,097	4,728,115	4,795,942	4,801,546	4,627,553	0.26
	버스+지하철	1,744,079	1,899,362	1,932,040	1,947,507	1,883,050	0.42
	합계	25,244,943	25,515,141	25,575,193	25,079,687	24,301,755	-0.29
분담율 (%)	도보/기타	30.12	28.62	28.32	27.92	27.83	-
	승용차	23.42	23.37	23.36	23.24	23.45	-
	택시	6.64	6.65	6.65	6.58	6.61	-
	버스	15.47	15.39	15.37	15.34	15.32	-
	지하철	17.44	18.53	18.75	19.15	19.04	-
	버스+지하철	6.91	7.44	7.55	7.77	7.75	
	합계	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	

자료 : 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 OD 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』
주 : *는 분석연도 및 목표연도에 맞게 보정한 수치임

3) 사업미시행시 주변 교통량 예측

■ 장래 사업미시행시 교통수요예측에서 자연증가에 의한 교통량 예측은 상위계획의 장래 수단통행의 연평균 증가율을 따르는 것이 타당하다고 판단되어 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 OD 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』에서 제시한 증가율을 본 사업의 목표년도에 맞게 보정한 -0.29%(2024년~2030년)를 증가율로 적용하였음

〈 장래 사업미시행시 교통량도(2030년 08~09시, 단위 : pcu/h) 〉



■ 장래 사업미시행시 주변 가로의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도가 18.65~30.05km/h로 서비스수준이 "C"~"E"로 분석되었음

[장래 사업미시행시 주변가로 서비스수준 분석결과(2030년, 08~09시)]

구 간		연장 (km)	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준
녹사평대로 26길	① 차모터스 앞 교차로 → ② 청화아파트 북측 교차로	0.47	255	28.99	D
보광로	② 청화아파트 북측 교차로 → ④ 보광동주민센터 동측 교차로	0.80	518	25.43	D
	④ 보광동주민센터 동측 교차로 → ② 청화아파트 북측 교차로	0.80	707	30.05	C
장문로	① 차모터스 앞 교차로 → ③ 동광약국 앞 교차로	0.60	287	27.16	D
	③ 동광약국 앞 교차로 → ① 차모터스 앞 교차로	0.60	553	20.18	D
	③ 동광약국 앞 교차로 → ④ 보광동주민센터 동측 교차로	0.33	336	18.65	E
	④ 보광동주민센터 동측 교차로 → ③ 동광약국 앞 교차로	0.33	405	21.28	D

주 : 1) ① 차모터스 앞 교차로는 『이태원동 유엔사부지 복합개발 교통영향평가(변경심의:약식), 2022.07, ㈜한솔알앤디』의 개선방안을 반영하여 분석하였음
2) ② 청화아파트 북측 교차로는 『한남2 재정비촉진구역 주택재개발정비사업 교통영향평가(변경심의), 2021.05, ㈜한솔알앤디』의 개선방안을 반영하여 분석하였음
3) ③ 동광약국 앞 교차로, ④ 보광동주민센터 동측 교차로는 『한남4 재정비촉진구역 주택재개발 정비사업 교통영향평가(변경심의), 2023.08, ㈜파이카이엔씨』의 개선방안을 반영하여 분석하였음

■ 장래 사업미시행시 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체가 16.0~88.9sec/pcu로 서비스수준 “B”~“E”로 분석되었음

[장래 사업미시행시 교차로 서비스수준 분석결과(2030년, 08~09시)]

교 차 로 명	교차로 교통량(pcu/h)	평균제어지체(sec/pcu)	서비스 수준
① 차모터스 앞 교차로	8,209	55.0	D
② 청화아파트 북측 교차로	1,329	17.6	B
③ 동광약국 앞 교차로	716	16.0	B
④ 보광동주민센터 동측 교차로	2,346	88.9	E

주 : 1) ① 차모터스 앞 교차로는 『이태원동 유엔사부지 복합개발 교통영향평가(변경심의:약식), 2022.07, ㈜한솔알앤디』의 개선방안을 반영하여 분석하였음
2) ② 청화아파트 북측 교차로는 『한남2 재정비촉진구역 주택재개발정비사업 교통영향평가(변경심의), 2021.05, ㈜한솔알앤디』의 개선방안을 반영하여 분석하였음
3) ③ 동광약국 앞 교차로, ④ 보광동주민센터 동측 교차로는 『한남4 재정비촉진구역 주택재개발 정비사업 교통영향평가(변경심의), 2023.08, ㈜파이카이엔씨』의 개선방안을 반영하여 분석하였음

나. 사업시행시 교통수요예측

1) 통행발생

■ 통행발생은 4단계 수요예측 방법 중 1단계로서 본 사업의 시행으로 인한 활동인구를 예측하여 이를 통행량으로 환산하는 단계임

■ 본 사업의 시행으로 인하여 발생되는 활동인구는 상주/상근인구와 방문/이용인구로 구분되며, 본 분석에서는 장래 사업의 통행발생량을 예측하기 위해 우선적으로 용도별 면적을 분석하고 현재 정상적으로 운영되고 있는 유사시설에 대한 문헌조사를 통해 활동인구의 원단위를 산정하였으며, 이를 토대로 본 사업지의 활동인구를 추정하였음

[면적개요]

구 분			세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	기타공용 면적(㎡)	지하주차장 (㎡)	계약면적 (㎡)
공동주택	조합 및 분양	84 TYPE	101	84.9956	26.7961	111.7917	7.3765	51.4245	170.5927
		98 TYPE	122	98.5639	30.4147	128.9786	8.5541	59.6337	197.1664
		117 TYPE	139	117.9459	32.7638	150.7098	10.2362	71.3603	232.3063
		132 TYPE	111	132.4190	35.4023	167.8213	11.4923	80.1169	259.4305
		144 TYPE	97	144.6308	37.8081	182.4389	12.5522	87.5053	282.4964
		162 TYPE	109	162.1765	41.4934	203.6699	14.0749	98.1210	315.8658
	계		679	83,408.7711	23,090.9919	106,499.7630	7,238.9053	50,464.4466	164,203.0409
근린생활시설			-	4,605.0000	-	4,605.0000	168.3358	1,332.0000	6,105.3358
합계			679	88,013.7711	-	111,104.7630	7,407.2411	51,796.4740	170,818.4781

■ 사업미시행 및 시행시 활동인구 예측시 사업지와 유사한 시설의 문헌조사를 통하여 세대당 활동인구 원단위를 가중평균하여 적용하였음

[활동인구 원단위]

구 분			세대수(세대) /연면적(㎡)	활동인구(인)		원단위 (인/세대, 인/1,000㎡)	
				상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용
공동주택	주거3	잠실주공 5단지	3,930	14,580	4,637	3.71	1.18
		한남동 리첸시아	151	553	169	3.66	1.12
		마포래미안푸르지오	1,458	5,526	1,560	3.79	1.07
		래미안목동아델리체	848	2,892	899	3.41	1.06
		적용치	-	-	-	**3.69**	**1.14**
	주거4	송파호반베르디움더퍼스트	220	893	262	4.06	1.19
		용산센트럴파크 해링턴 스퀘어	1,072	4,267	1,308	3.98	1.22
		마포래미안푸르지오	499	1,916	539	3.84	1.08
		목동힐스테이트	154	604	169	3.92	1.10
		적용치	-	-	-	**3.95**	**1.17**
	주거5	신구블레스밸리	104	436	130	4.19	1.25
		용산시티파크2단지	156	627	211	4.02	1.35
		마포래미안푸르지오	26	100	31	3.83	1.18
		아크로리버파크	264	1,085	312	4.11	1.18
		적용치	-	-	-	**4.09**	**1.24**
근린생활시설		한남동 리첸시아	1,758.04	54	527	30.72	299.95
		마포래미안푸르지오	1,333.19	43	416	32.14	312.08
		래미안목동아델리체	3,294.26	88	915	26.80	277.61
		가든리체프라자	6,301.25	159	2,625	25.23	416.51
		적용치	-	-	-	**27.12**	**353.32**

자료 : 문헌자료

[사업지 1일 활동인구 예측(사업미시행시)]

구 분	세대수(세대) /연면적(㎡)	활동인구(인/일)		
		상주/상근	방문/이용	합계
공동주택	578	2,337	691	3,028
근린생활시설	4,601.68	125	1,599	1,724
합 계	-	2,462	2,290	4,752

[사업지 1일 활동인구 예측(사업시행시)]

구 분		세대수(세대) /연면적(㎡)	원단위 (인/세대, 인/1,000㎡)		활동인구(인/일)		
			상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용	합계
공동주택	주거3	101	3.69	1.14	373	113	486
	주거4	261	3.95	1.17	1,031	300	1,331
	주거5	317	4.09	1.24	1,297	386	1,683
	계	679	-	-	2,701	799	3,500
근린생활시설		4,773.34	27.12	353.32	129	1,659	1,788
합 계		-	-	-	2,830	2,458	5,288

■ 본 사업시행으로 발생하는 공동주택 상주인구의 경우 활동인구의 경우 「2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 OD 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원」에서 제시한 1인당 목적통행수를 적용, 공동주택 방문인구의 경우 1인당 2.0통행/일을 적용하여 예측하였음

[장래 목표연도별 1일 총 통행량 예측(사업미시행시)]

구 분	세대수(세대) /연면적(㎡)	총 통행량(통행/일)		
		상주/상근	방문/이용	합계
공동주택	578	6,404	1,382	7,786
근린생활시설	4,601.68	250	3,198	3,448
합 계	-	6,654	4,580	11,234

주 : 상주인구의 1인당 목적통행횟수는 2.74(통행/일), 방문인구는 2.0(통행/일)을 적용함

[장래 목표연도별 1일 총 통행량 예측(사업시행시)]

구 분		세대수(세대) /연면적(㎡)	총 통행량(통행/일)		
			상주/상근	방문/이용	합계
공동주택	주거3	101	1,022	226	1,248
	주거4	261	2,826	600	3,426
	주거5	317	3,554	772	4,326
	계	679	7,402	1,598	9,000
근린생활시설		4,773.34	258	3,318	3,576
합 계		-	7,660	4,916	12,576

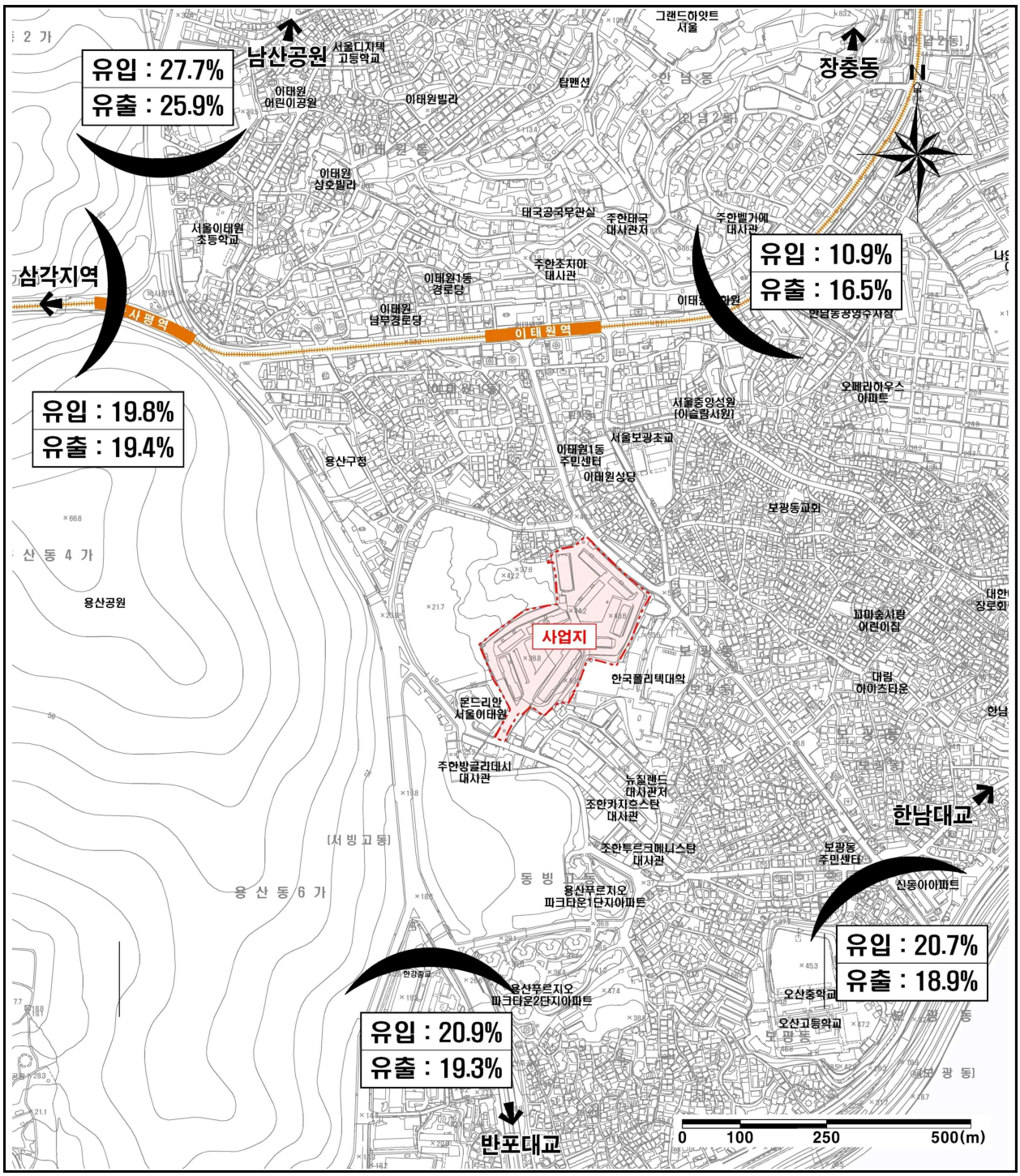
주 : 상주인구의 1인당 목적통행횟수는 2.74(통행/일), 방문인구는 2.0(통행/일)을 적용함

2) 통행분포

■ 통행분포란 발생교통량 예측단계에서 추정된 각 존의 발생과 도착의 통행단을 연결하여 존간의 통행량을 추정하는 단계임

■ 본 분석에서는 유사시설 조사를 통해 본 사업지로의 각 방향별 분포비를 산출하였으며, 이에 따라 방향별 유출입 분포를 산정하여 그 결과를 사업시행시 유발교통량 배분시 적용하였음

〈 통행분포도 〉



3) 수단분담

■ 교통수단의 선택과정은 본 사업지에서 발생하는 장래 수단별 통행량을 추정하기 위한 단계로, 활동인구의 장래 통행량을 각 교통수단별로 배분하여 수단별 통행량을 예측할 수 있음

■ 본 분석에서 유사시설의 문헌조사를 통하여 수단분담율을 도출하였으며, 추정된 수단분담율은 아래와 같음

[유사시설 교통수단분담율 조사결과]

(단위 : %)

구 분		승용차	택시	버스	도시철도	기타	합계
공동주택	통 근	34.9	5.9	24.0	27.8	7.4	100.0
	통 학	33.9	5.8	23.7	29.7	6.9	100.0
	기 타	10.3	4.0	33.6	29.1	23.0	100.0
	방 문	29.7	7.6	26.9	27.6	8.2	100.0
근린생활시설	상 근	18.9	5.3	29.2	38.0	8.6	100.0
	이 용	18.2	5.1	28.5	40.2	8.0	100.0

자료 : 문헌조사자료

■ 본 사업지구의 장래 목표년도별 수단분담율은 유사시설조사를 통하여 도출된 수단분담율을 기준으로 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 OD 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』에서 제시한 수단분담율의 연평균 증가율을 적용하여 산출하였음

■ 수단분담율의 연평균 증가율을 적용하여 사업지 장래 교통수단분담률 예측 결과는 다음과 같음

[장래 수단분담율 예측 결과]

(단위 : %)

구 분		승용차	택시	버스	도시철도	기타	합계
공동주택	통 근	34.6	5.8	23.8	28.6	7.2	100.0
	통 학	33.5	5.7	23.5	30.6	6.7	100.0
	기 타	10.2	4.0	33.4	30.0	22.4	100.0
	방 문	29.4	7.5	26.7	28.4	8.0	100.0
근린생활시설	상 근	18.6	5.2	28.8	38.9	8.5	100.0
	이 용	17.9	5.0	28.1	41.1	7.9	100.0

■ 상기에서 예측한 각 목표년도 수단분담율과 앞에서 예측된 총 통행량 예측결과를 토대로 본 사업지의 교통수단별 유출입 통행량을 추정한 결과는 다음과 같음

[장래 시간대별·수단별 유출입 통행량(사업미시행시)]

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구 분	승용차		택 시		버 스		도시철도		기 타		합 계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	9	93	2	16	11	71	12	85	4	25	38	290
07:00-08:00	11	247	3	43	19	188	24	224	8	62	65	764
08:00-09:00	30	286	9	50	53	220	64	265	22	73	178	894
09:00-10:00	34	115	10	23	54	109	66	130	22	40	186	417
10:00-11:00	40	76	12	17	62	87	77	105	24	33	215	318
11:00-12:00	45	58	13	15	68	81	83	98	26	33	235	285
12:00-13:00	50	52	14	16	79	80	97	97	31	32	271	277
13:00-14:00	63	50	17	14	91	79	110	95	35	33	316	271
14:00-15:00	73	58	19	17	102	91	122	110	41	37	357	313
15:00-16:00	79	57	20	16	108	91	127	107	45	38	379	309
16:00-17:00	102	60	25	17	128	95	152	114	51	39	458	325
17:00-18:00	140	55	30	16	149	87	180	104	56	36	555	298
18:00-19:00	219	52	43	15	200	82	242	100	70	32	774	281
19:00-20:00	215	48	41	14	188	75	226	93	66	28	736	258
20:00-21:00	161	36	30	10	137	57	165	71	48	22	541	196
21시 이후	94	22	17	6	79	35	96	45	27	13	313	121
합 계	1,365	1,365	305	305	1,528	1,528	1,843	1,843	576	576	5,617	5,617

[장래 시간대별·수단별 유출입 통행량(사업시행시)]

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구 분	승용차		택 시		버 스		도시철도		기 타		합 계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	10	107	2	19	12	82	14	98	5	28	43	334
07:00-08:00	11	285	3	50	21	216	26	259	9	72	70	882
08:00-09:00	33	330	10	58	57	253	69	304	24	84	193	1,029
09:00-10:00	38	131	11	26	59	124	71	147	24	46	203	474
10:00-11:00	45	85	12	19	68	97	83	117	26	38	234	356
11:00-12:00	49	64	14	17	75	90	90	107	30	37	258	315
12:00-13:00	55	58	16	16	86	89	104	106	35	36	296	305
13:00-14:00	70	55	19	16	100	87	120	104	40	36	349	298
14:00-15:00	81	64	21	18	114	100	134	119	46	42	396	343
15:00-16:00	88	63	23	18	120	99	141	116	50	42	422	338
16:00-17:00	115	67	27	19	143	105	169	123	58	44	512	358
17:00-18:00	158	60	34	17	168	96	201	113	64	40	625	326
18:00-19:00	251	57	49	16	227	90	272	108	80	38	879	309
19:00-20:00	245	52	47	15	213	82	256	100	75	31	836	280
20:00-21:00	185	39	34	11	156	62	187	77	54	23	616	212
21시 이후	107	24	20	7	90	37	109	48	30	13	356	129
합 계	1,541	1,541	342	342	1,709	1,709	2,046	2,046	650	650	6,288	6,288

4) 교통수단별 발생교통량 예측

■ 상기에서 예측된 수단별 통행량은 Trip의 의미를 가지고 있으므로 이를 발생교통량으로 전환하기 위해서는 각 수단별 평균재차인원을 적용하여야 하나 도보 및 기타통행은 실제 가로에 영향을 미치지 못하고 지하철과 버스는 노선과 배차간격이 정해져 있으므로 제외하였음

■ 본 분석에서는 승용차/택시에 대해서만 유발교통량을 산출하였으며, 사업목표년도가 단기적이기 때문에 장래에도 평균재차인원은 변하지 않는다고 전제하였음

■ 본 사업시행으로 인한 발생교통량은 활동인구에 차종별 평균재차인원을 적용하여 예측하게 되는데, 본 사업에서 평균재차인원의 산정은 문헌조사 자료를 이용하여 도출하였으며, 그 결과는 다음과 같음

[교통수단별 평균승차인원]

(단위 : 인/대)

구 분		승 용 차	택 시
공 동 주 택	상 주 인 구	1.43	1.55
	방 문 인 구	1.44	1.56
근 린 생 활 시 설	상 근 인 구	1.45	1.40
	이 용 인 구	1.49	1.50

자료 : 문헌조사자료

[장래 시간대별 발생교통량 예측(사업미시행시)]

(단위 : 대/시, 대/일)

구 분	승 용 차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	6	65	10	10	16	75	91
07:00-08:00	7	173	28	28	35	201	236
08:00-09:00	21	200	33	33	54	233	287
09:00-10:00	23	80	15	15	38	95	133
10:00-11:00	28	52	11	11	39	63	102
11:00-12:00	32	40	10	10	42	50	92
12:00-13:00	34	36	10	10	44	46	90
13:00-14:00	43	34	11	11	54	45	99
14:00-15:00	50	40	13	13	63	53	116
15:00-16:00	54	39	13	13	67	52	119
16:00-17:00	71	41	16	16	87	57	144
17:00-18:00	97	38	20	20	117	58	175
18:00-19:00	153	35	28	28	181	63	244
19:00-20:00	149	33	27	27	176	60	236
20:00-21:00	113	25	20	20	133	45	178
21시 이후	65	15	11	11	76	26	102
합 계	946	946	276	276	1,222	1,222	2,444

주 : 1) 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임
2) 유출입이 동시간대에 일어나는 택시는 Back Haul 교통량(귀로교통량)으로 환산하였음

[장래 시간대별 발생교통량 예측(사업시행시)]

(단위 : 대/시, 대/일)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	7	75	12	12	19	87	106
07:00-08:00	8	200	32	32	40	232	272
08:00-09:00	22	230	37	37	59	267	326
09:00-10:00	26	92	17	17	43	109	152
10:00-11:00	30	59	12	12	42	71	113
11:00-12:00	34	44	11	11	45	55	100
12:00-13:00	37	40	11	11	48	51	99
13:00-14:00	48	37	12	12	60	49	109
14:00-15:00	56	44	14	14	70	58	128
15:00-16:00	61	43	15	15	76	58	134
16:00-17:00	79	45	18	18	97	63	160
17:00-18:00	110	41	22	22	132	63	195
18:00-19:00	175	39	32	32	207	71	278
19:00-20:00	171	36	30	30	201	66	267
20:00-21:00	129	27	22	22	151	49	200
21시 이후	75	16	13	13	88	29	117
합 계	1,068	1,068	310	310	1,378	1,378	2,756

주 : 1) 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임
2) 유출입이 동시간대에 일어나는 택시는 Back Haul 교통량(귀로교통량)으로 환산하였음

[장래 시간대별 발생교통량 예측(순수발생교통량)]

(단위 : 대/시, 대/일)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	1	10	2	2	3	12	15
07:00-08:00	1	27	4	4	5	31	36
08:00-09:00	1	30	4	4	5	34	39
09:00-10:00	3	12	2	2	5	14	19
10:00-11:00	2	7	1	1	3	8	11
11:00-12:00	2	4	1	1	3	5	8
12:00-13:00	3	4	1	1	4	5	9
13:00-14:00	5	3	1	1	6	4	10
14:00-15:00	6	4	1	1	7	5	12
15:00-16:00	7	4	2	2	9	6	15
16:00-17:00	8	4	2	2	10	6	16
17:00-18:00	13	3	2	2	15	5	20
18:00-19:00	22	4	4	4	26	8	34
19:00-20:00	22	3	3	3	25	6	31
20:00-21:00	16	2	2	2	18	4	22
21시 이후	10	1	2	2	12	3	15
합 계	122	122	34	34	156	156	312

주 : 1) 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임
2) 유출입이 동시간대에 일어나는 택시는 Back Haul 교통량(귀로교통량)으로 환산하였음

■ 본 사업의 시행으로 인한 발생교통량을 요약하면, 목표년도인 2030년에 사업시행시 사업지 및 주변 가로 첨두시의 발생교통량은 유입 59대/시, 유출 267대/시이고 1일 발생교통량은 유출·입 각각 1,378대/일로 예측되었고, 순수발생교통량은 유입 5대/시, 유출 34대/시이고 1일 발생교통량은 유출·입 각각 156대/일로 예측되었음

[장래 2030년 발생교통량 예측 종합]

(단위 : 대/시, 대/일)

구 분		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
사업 미시행시	사업지 및 주변가로 첨두시	21	200	33	33	54	233	287
	1일 발생교통량	946	946	276	276	1,222	1,222	2,444
사업 시행시	사업지 및 주변가로 첨두시	22	230	37	37	59	267	326
	1일 발생교통량	1,068	1,068	310	310	1,378	1,378	2,756
순수 발생교통량	사업지 및 주변가로 첨두시	1	30	4	4	5	34	39
	1일 발생교통량	122	122	34	34	156	156	312

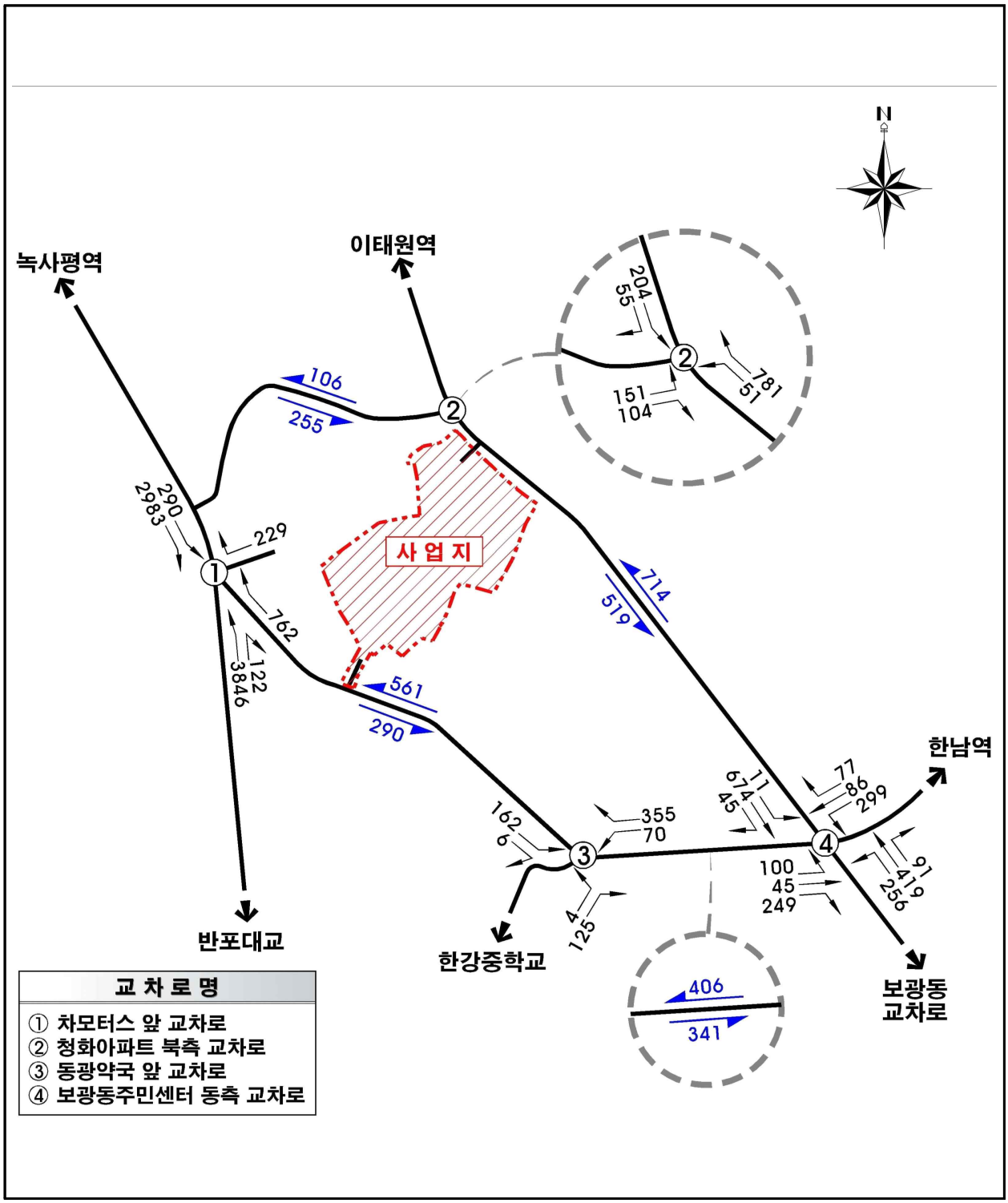
주 : 사업지 및 주변 가로 첨두시는 08~09시임

- 이 하 여 백 -

5) 장래 사업시행시 교통량 및 서비스수준 분석 결과

■ 본 사업의 시행으로 인한 발생교통량이 주변 가로에 미치는 영향을 분석하기 위해서, 예측된 사업지 및 주변 가로 첨두시의 발생교통량을 배분한 2030년 장래 사업시행시 교통량은 다음과 같음

〈 장래 사업시행시 교통량도(2030년 08~09시, 단위 : pcu/h) 〉



■ 장래 사업시행시 주변가로의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도가 18.65~29.98km/h로 서비스수준이 "C"~"E"로 분석되었음

[장래 사업시행시 주변가로 서비스수준 분석결과(2030년, 08~09시)]

구 간		연장 (km)	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준
녹사평대로 26길	① 차모터스 앞 교차로 → ② 청화아파트 북측 교차로	0.47	255	28.99	D
보광로	② 청화아파트 북측 교차로 → ④ 보광동주민센터 동측 교차로	0.80	519	25.43	D
	④ 보광동주민센터 동측 교차로 → ② 청화아파트 북측 교차로	0.80	714	29.98	C
장문로	① 차모터스 앞 교차로 → ③ 동광약국 앞 교차로	0.60	290	27.12	D
	③ 동광약국 앞 교차로 → ① 차모터스 앞 교차로	0.60	561	20.05	D
	③ 동광약국 앞 교차로 → ④ 보광동주민센터 동측 교차로	0.33	341	18.65	E
	④ 보광동주민센터 동측 교차로 → ③ 동광약국 앞 교차로	0.33	406	21.27	D

주 : 1) ① 차모터스 앞 교차로는 『이태원동 유엔사부지 복합개발 교통영향평가(변경심의:약식), 2022.07, ㈜한솔알앤디』의 개선방안을 반영하여 분석하였음
2) ② 청화아파트 북측 교차로는 『한남2 재정비촉진구역 주택재개발정비사업 교통영향평가(변경심의), 2021.05, ㈜한솔알앤디』의 개선방안을 반영하여 분석하였음
3) ③ 동광약국 앞 교차로, ④ 보광동주민센터 동측 교차로는 『한남4 재정비촉진구역 주택재개발 정비사업 교통영향평가(변경심의), 2023.08, ㈜파이카이엔씨』의 개선방안을 반영하여 분석하였음

■ 장래 사업시행시 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체가 16.0~93.8sec/pcu로 서비스수준 "B"~"E"로 분석되었음

[장래 사업시행시 교차로 서비스수준 분석결과(2030년, 08~09시)]

교 차 로 명	교차로 교통량(pcu/h)	평균제어지체(sec/pcu)	서비스수준
① 차모터스 앞 교차로	8,232	57.0	D
② 청화아파트 북측 교차로	1,346	17.8	B
③ 동광약국 앞 교차로	722	16.0	B
④ 보광동주민센터 동측 교차로	2,352	93.8	E

주 : 1) ① 차모터스 앞 교차로는 『이태원동 유엔사부지 복합개발 교통영향평가(변경심의:약식), 2022.07, ㈜한솔알앤디』의 개선방안을 반영하여 분석하였음
2) ② 청화아파트 북측 교차로는 『한남2 재정비촉진구역 주택재개발정비사업 교통영향평가(변경심의), 2021.05, ㈜한솔알앤디』의 개선방안을 반영하여 분석하였음
3) ③ 동광약국 앞 교차로, ④ 보광동주민센터 동측 교차로는 『한남4 재정비촉진구역 주택재개발 정비사업 교통영향평가(변경심의), 2023.08, ㈜파이카이엔씨』의 개선방안을 반영하여 분석하였음

6. 주차수요예측

가. 법정주차대수 산정

■ 주차장법 시행령 제6조(부설주차장 설치기준)에 의하면 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 부설주차장의 설치에 대하여 기준을 제시하고 있으며, 일정 범위 내에서 지방자치단체의 조례로 강화할 수 있게 되어 있음

■ 본 사업지는 『서울특별시 주차장 설치 및 관리조례』 제20조제1항 부설주차장 설치기준[별표2] 및 『주택건설기준 등에 관한 규정』의 제27조에 의거하여 법정주차를 산정하였음

[주차장 설치기준]

면적기준(대/㎡)					세대기준(대/세대)	
규 모 (전용면적)	특별시	광역시 및 수도권내시지역	시지역 및 수도권외시지역	기타지역	규 모 (전용면적)	설치기준
85㎡이하	1 / 75	1 / 85	1 / 95	1 / 110	60㎡이하	0.7
85㎡초과	1 / 65	1 / 70	1 / 75	1 / 85	60㎡초과	1.0
※ 원룸형 주택은 세대당 주차대수가 0.6대(세대당 전용면적이 30㎡ 미만인 경우에는 0.5대) 이상이 되도록 주차장을 설치해야함						

자료 : 주택건설기준 등에 관한 규정 제27조

[부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준]

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

자료 : 서울특별시 주차장 설치 및 관리조례 제20조제1항 관련 [별표2]

■ 위의 설치기준에 의거하여 본 사업지의 법정주차대수를 산정한 결과, 본 사업지에서 확보해야 할 법정주차대수는 총 1,273대로 분석되었음

[법정주차대수 산정]

(단위: 대, ㎡)

구 분		세대수(세대)	전용면적(㎡)	법정주차 산정면적	설치기준		산정대수		적용
					면적	세대	면적	세대	
공동주택	84 TYPE	101	94.9956	8,584.56	75	0.8	114.5	101.0	114.5
	98 TYPE	122	98.5639	11,711.158	75	1.0	180.2	122.0	180.2
	117 TYPE	139	117.9459	15,982.998	65	1.0	245.9	139.0	245.9
	132 TYPE	111	132.4190	14,318.023	65	1.0	220.3	111.0	220.3
	144 TYPE	97	144.6308	13,676.544	65	1.0	210.4	97.0	210.4
	162 TYPE	109	162.1765	17,221.531	65	1.0	264.9	109.0	264.9
	계	679	-	-	-	-	-	-	1,236.2 (≒1,237)
근린생활시설		-	-	4,773.336	134㎡당 1대		35.6		35.6
합 계		-	-	-	-		-		1,272.6 (≒1,273)

나. 주차발생원단위법에 의한 주차수요 예측

■ 주차발생 원단위법은 기존 유사시설물에 대한 용도별 건물연면적당 주차발생원단위에 대한 조사결과치를 토대로 수요를 추정함

■ 각 시설의 주차원단위 산정은 유사시설 문헌자료에 의한 원단위를 가중평균하여 적용하였으며, 공동주택의 주차이용효율은 야간박차의 개념으로 해석할 수 있기 때문에 주차이용효율을 1.0을 적용하였고, 근린생활시설에 대해서는 『교통영향평가제도 시행방안에 관한 연구』에서 권고하는 0.8~0.9의 중간값인 0.85를 적용하였음

[유사시설 주차발생 원단위]

구 분			세대수(세대) /연면적(㎡)	주차발생 원단위 (인/세대, 인/1,000㎡)
공동주택	주거3	잠실주공 5단지	3,930	1.29
		한남동 리첸시아	151	1.27
		마포래미안푸르지오	1,458	1.24
		래미안목동아델리체	848	1.18
		적용치	-	**1.26**
	주거4	송파호반베르디움더퍼스트	220	1.50
		용산센트럴파크 해링턴 스퀘어	1,072	1.53
		마포래미안푸르지오	499	1.58
		목동힐스테이트	154	1.37
		적용치	-	**1.53**
	주거5	신구블레스밸리	104	1.61
		용산시티파크2단지	156	1.69
		마포래미안푸르지오	26	1.66
		아크로리버파크	264	1.73
		적용치	-	**1.69**
근린생활시설		한남동 리첸시아	1,758.04	7.22
		마포래미안푸르지오	1,333.19	7.53
		래미안목동아델리체	3,294.26	7.23
		가든리체프라자	6,301.25	8.77
		적용치	-	**8.03**

자료 : 문헌자료

[주차발생원단위법에 의한 주차수요 추정결과]

구 분		세대수/연면적(㎡)	주차수요 원단위(대/세대)	주차수요(대)
공동주택	주거3	101	1.23	124.2
	주거4	261	1.50	391.5
	주거5	317	1.65	523.1
	소계	679	-	1,038.8 (≒1,039)
근린생활시설		4,773.34	7.85	44.1 (≒45)
합계		-	-	1,084

다. 주차수요예측 종합

■ 본 사업지의 법정주차대수는 1,273대, 최종목표년도인 2030년 원단위법에 의한 주차수요가 1,084대, 계획주차대수는 1,394대로 주차수요대비 128.6%를 확보하였음

[주차수요예측 종합]

법정주차(대)	원단위법(대)	계획주차(대)	비 고
	2030년		
1,273	1,084	1,394	법정대비 109.5% 수요대비 128.6%

7. 사업시행으로 인한 문제점 및 개선방안

가. 주변 가로 및 교차로

1) 사업시행으로 인한 문제점

■ 본 사업의 시행으로 인하여 발생되는 첨두시 교통량을 사업지 주변가로에 각 방향별로 배분하여 목표년도의 미시행시와 시행시의 교통량을 비교하여 보면 각 교차로의 사업시행으로 인한 교통영향을 파악할 수 있음

■ 장래 2030년 사업시행시 주변가로의 평균통행속도는 0.01~0.13km/h 감소하고, 주변 교차로의 경우 신호교차로의 평균제어지체가 0.2~4.9sec/pcu 증가하는 것으로 분석되었음

[주변가로의 평균통행속도의 변화(2030년, 08~09시)]

구 간		평균통행속도(km/h)		서비스 수준	비고 (②-①)
		미시행시(①)	시행시(②)		
녹사평대로 26길	① 차모터스 앞 교차로 → ② 청화아파트 북측 교차로	28.99	28.99	D → D	-
보광로	② 청화아파트 북측 교차로 → ④ 보광동주민센터 동측 교차로	25.43	25.43	D → D	-
	④ 보광동주민센터 동측 교차로 → ② 청화아파트 북측 교차로	30.05	29.98	C C	▽ 0.07
장문로	① 차모터스 앞 교차로 → ③ 동광약국 앞 교차로	27.16	27.12	D → D	▽ 0.04
	③ 동광약국 앞 교차로 → ① 차모터스 앞 교차로	20.18	20.05	D → D	▽ 0.13
	③ 동광약국 앞 교차로 → ④ 보광동주민센터 동측 교차로	18.65	18.65	E → E	-
	④ 보광동주민센터 동측 교차로 → ③ 동광약국 앞 교차로	21.28	21.27	D → D	▽ 0.01

[교차로 서비스수준의 변화(2030년, 08~09시)]

교 차 로 명	평균제어지체(sec/pcu)		서비스수준	비고 (②-①)
	미시행시(①)	시행시(②)		
① 차모터스 앞 교차로	55.0	57.0	D → D	▲ 2.0
② 청화아파트 북측 교차로	17.6	17.8	B → B	▲ 0.2
③ 동광약국 앞 교차로	16.0	16.0	B → B	-
④ 보광동주민센터 동측 교차로	88.9	93.8	E → E	▲ 4.9

2) 개선방안 및 개선효과

■ 본 사업의 시행으로 인한 교통소통의 악화 및 안전사고의 위험성을 최소화하기 위한 개선방안을 제시하였으며, 그 구체적인 내용은 다음과 같음

■ 장래 사업지 주변 교차로의 교통소통 능력 향상을 위해 최적신호 운영방안을 제시하였음

[교차로 신호 최적화]

교차로명 \ 구분		현시 방법 및 시간(초)					주기(초)
		Φ1	Φ2	Φ3	Φ4	Φ5	
① 차모터스 앞 교차로	녹사평역 / 유엔사부지 / 반포대교 / 청화아파트				-	-	160
		89(3)	26(3)	36(3)	-		
② 청화아파트 북측 교차로	이태원역 / 용산동4가 / 반포대교북단				-	-	80
		37(3)	17(3)	17(3)	-	-	
③ 동광약국 앞 교차로	녹사평역 / 한남동 / 반포대교			보행신호	-	-	80
		40(3)	12(3)	22	-	-	
④ 보광동주민센터 동측 교차로	이태원역 / 동빙고동 / 한남동 / 반포대교북단					보행신호	180
		37(4)	37(4)	15(4)	31(4)	44	

[신호 최적화시 서비스수준 변화]

교차로명	평균제어지체(sec/pcu)		증감	서비스수준 변화
	2030년 사업시행시	신호최적화시		
① 차모터스 앞 교차로	57.0	46.8	▽ 10.2	D ⇒ C
② 청화아파트 북측 교차로	17.8	17.8	-	B ⇒ B
③ 동광약국 앞 교차로	16.0	14.6	▽ 1.4	B ⇒ A
④ 보광동주민센터 동측 교차로	93.8	89.3	▽ 4.5	E ⇒ E

나. 진출입동선

1) 사업시행으로 인한 문제점

■ 사업지의 차량진출입구는 주변 도로의 기능 및 위계, 주변 건축물의 차량진출입구 위치, 인접 교차로와의 적정 이격거리 확보 및 상충 최소화 등을 고려한 위치 결정이 필요함

2) 개선방안

■ 본 사업지의 차량진출입구는 사업지로의 접근성, 주변 건축물과의 관계 등을 고려하여 2개소를 계획하였으며, 진출입 가각부의 회전반경을 R=6.0m로 확보하여 원활한 진출입을 도모하였음

다. 보행, 횡단 및 대중교통

1) 사업시행으로 인한 문제점

■ 본 사업시행으로 인한 보행경로 단절 및 보행편의를 위한 보행시설 설치가 필요함

■ 사업지 주변 보광로 확장으로 버스정류장 이설이 요구됨

2) 개선방안

■ 본 사업시행에 따라 설치되는 차량진출입구부 및 보행동선 단절지점에 횡단보도를 설치하여 보행동선이 연계될 수 있도록 하였으며, 사업지 내 건축한계선 지정을 통한 보도형 전면공지(B=3.0m)를 확보하여 보행편의를 도모하였음

■ 도시계획 시설도로 변경에 따라, 사업지 주변 보광로 확장으로 인해 기존 버스정류장을 이설하였고, 버스정차면을 확보하여, 버스 통행에 대한 편의를 제고하였음

라. 주차

1) 사업시행으로 인한 문제점

■ 『주차장법』, 『서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례』 등의 관련 규정에 적합한 적정주차면 설치가 요구됨

2) 개선방안

■ 본 사업지의 법정주차대수는 1,303대, 최종목표년도인 2030년 원단위법에 의한 주차수요가 1,084대로 예측되었으며, 계획주차대수 1,394대는 법정주차대비 109.5%, 주차수요대비 128.6% 수준으로 주차수급상 큰 문제는 없을 것으로 판단됨

마. 교통안전 및 기타

1) 사업시행으로 인한 문제점

■ 사업지 내·외부 안전사고 예방을 위한 안전시설 설치가 요구됨

2) 개선방안

■ 주차장 진출입구부에 차량경고등 2개소를 설치하였음

■ 사업지 주변으로 교통안전시설물 및 노면표시 설치하였음

바. 개선방안

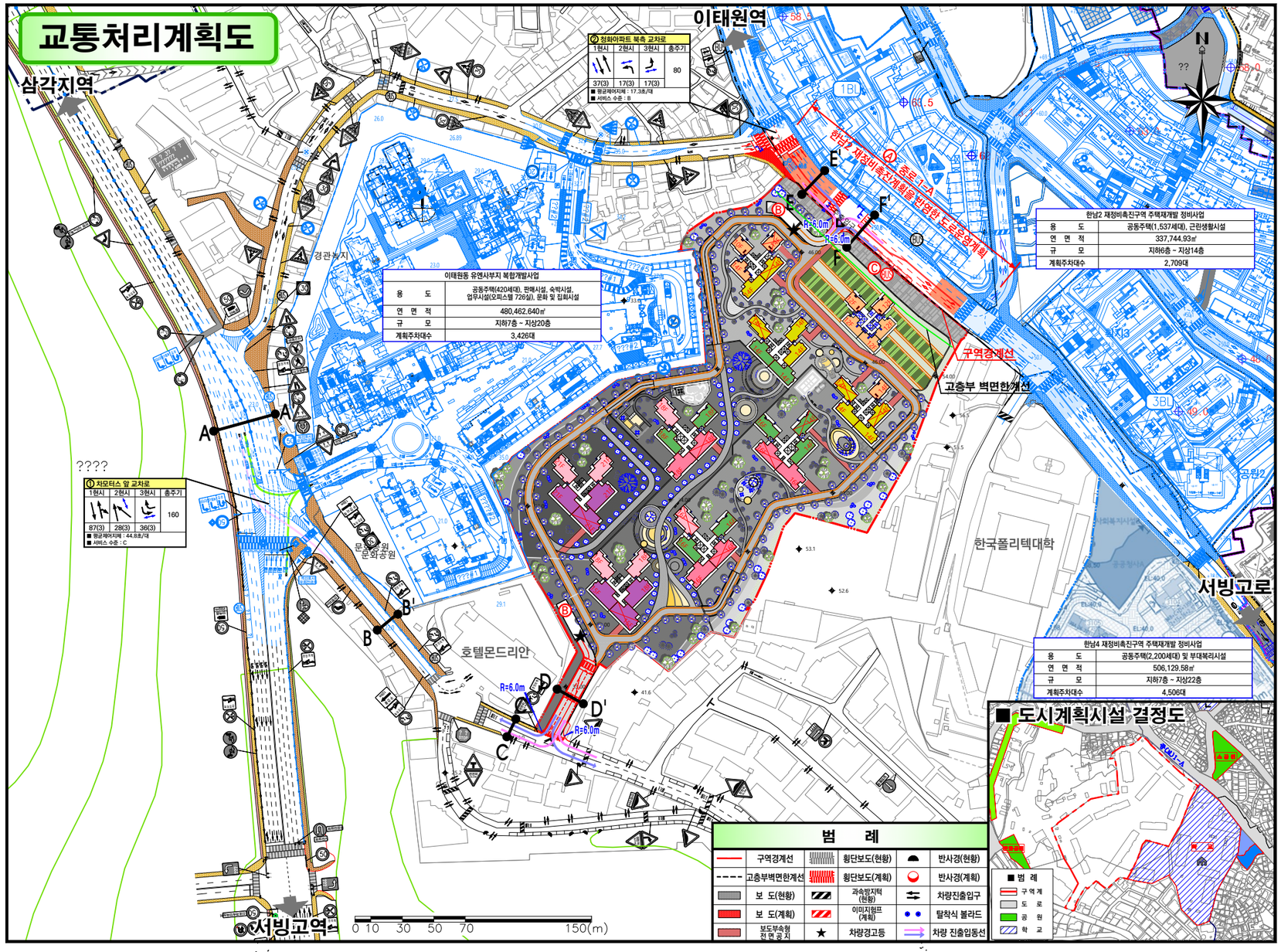
■ 각 부문별 개선방안 적용으로 인한 개선효과는 다음과 같음

[개선방안]

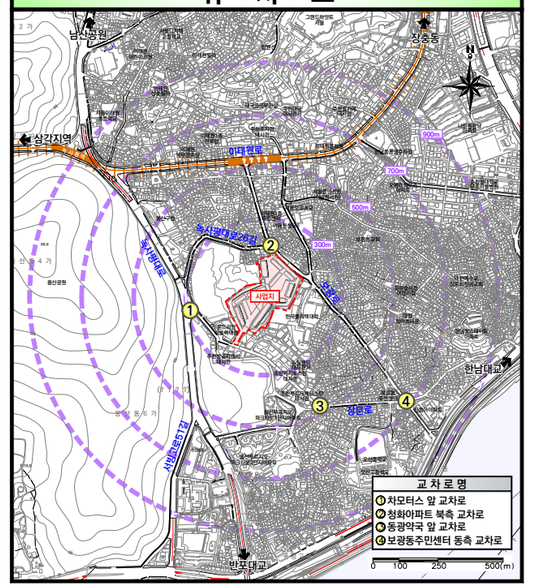
구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	◦『이태원동 유엔사부지 복합개발 교통영향평가(변경심의:약식), 2022.07』개선안 반영 - ① 차모터스 앞 교차로 개선안 및 녹사평대로 도로운영계획안 반영
	-	◦『한남2 재정비촉진구역 주택재개발정비사업 교통영향평가(변경심의), 2021.05』개선안 반영 - ② 청화아파트 북측 교차로 개선안 및 보광로 도로운영계획안 반영
	-	◦『한남4 재정비촉진구역 주택재개발 정비사업 교통영향평가(변경심의), 2023.08』개선안 반영 - ③ 동광약국 앞 교차로, ④ 보광동주민센터 동측 교차로 개선안 및 장문로 도로운영계획안 반영
	Ⓐ	◦ 중로 1-A : 한남2 재정비촉진계획을 반영한 도로운영계획 수립
	-	◦ 주변 교차로 최적신호운영방안 제시 (4개소)
진출입 동선	Ⓑ	◦ 차량 진출입구 설치(2개소)
	-	◦ 차량 진출입구 가각부 회전반경 확보 (R=6.0m)
보행, 횡단 대중교통	-	◦ 보행동선 단절지점 횡단보도 설치
	-	◦ 사업지 내 보광로변 보도형 및 차도형 전면공지 확보 (차도형 전면공지 B=3.0m, 보도형 전면공지 : B=5.0~12.0m)
	-	◦ 사업지 내 그 외 구간은 휴식공간형 전면공지 확보(B=3.0m)
	ⓒ	◦ 사업지 주변 버스정류장 이설 및 버스정차면 설치
주 차 시 설	-	◦ 주차계획수립 - 법정주차대수 : 1,303대 - 주차수요대수 : 1,084대 (2030년 원단위법) - 계획주차대수 : 1,394대 (법정대비 109.5%, 수요대비 128.6%)
	-	◦ 사업지 주변 보광로상 노상주차면 삭제 건의 (11면)
교통안전 및 기타	-	◦ 차량 진출입구 차량경고등 설치(2개소)
	-	◦ 교통안전시설물 및 노면표시 설치
	-	◦ 사업지내 이미지험프 설치 (1개소)
	-	◦ 사업지내 탈착식 볼라드 설치
	ⓓ	◦ 장문로변 보차혼용통로 설치(B=10.0m, L=36.0m)

주 : 각 지점은 교통처리계획도 참조

교통처리계획도



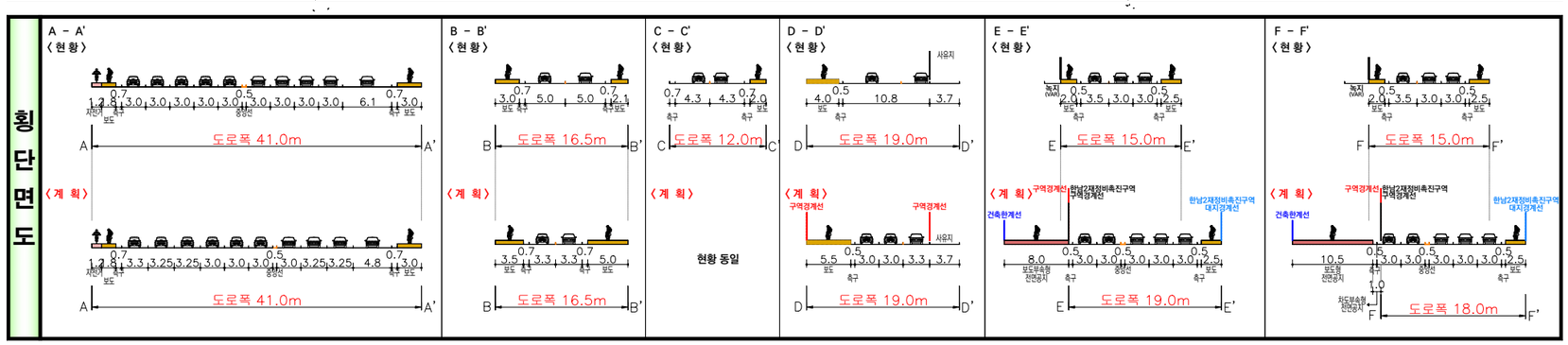
위 치 도



개 선 방 안

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	· 『이태원동 유엔사부지 복합개발 교통영향평가 (변경심의:약식), 2022.07』 개선안 반영 - ① 차모터스 앞 교차로 개선안 및 녹사평대로 도로운영계획안 반영
	-	· 『한남2 재정비촉진구역 주택재개발정비사업 교통영향평가 (변경심의), 2021.05』 개선안 반영 - ② 청화아파트 북측 교차로 개선안 및 보광로 도로운영계획안 반영
	Ⓐ	· 중로 1-A : 한남2 재정비촉진계획을 반영한 도로운영계획 수립
	-	
	-	· 장래 주변 교차로 최적 신호 운영방안 제시(4개소)
진출입 동선	Ⓑ	· 차량 진출입구 설치(2개소)
	-	· 차량 진출입구 가각부 회전반경 확보(R=6.0m)
보행 및 횡단	-	· 보행동선 단절지점 횡단보도 설치
	-	· 사업지 내 보광로변 차도부속형 및 보도형 전면공지 확보 (차도형 전면공지 B=3.0m, 보도형 전면공지 : B=5.0~12.0m)
	-	· 사업지 내 그 외 구간은 휴식공간형 전면공지 확보(B=3.0m)
	Ⓒ	· 사업지 주변 버스정류장 이설 및 버스정차면 설치
주차시설	-	· 주차계획수립 - 법정주차대수 : 1,302대 - 주차수요대수 : 1,105대(2030년 원단위법) - 계획주차대수 : 1,394대 (법정대비 107.1%, 수요대비 126.2%)
	-	· 사업지 주변 보광로상 노상주차면 삭제 건의(11면)
교통안전 및 기타	-	· 차량 진출입구 차량경고등 설치(2개소)
	-	· 교통안전시설물 및 노면표시 설치
	-	· 사업지내 이미지험프 설치(1개소)
	-	· 사업지내 탈착식 볼라드 설치
	Ⓓ	· 장문로변 보차혼용통로 설치(B=10.0m, L=36.0m)

횡단면도



Ⅶ

환경성 검토서

청화아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 스코핑

1. 사업개요

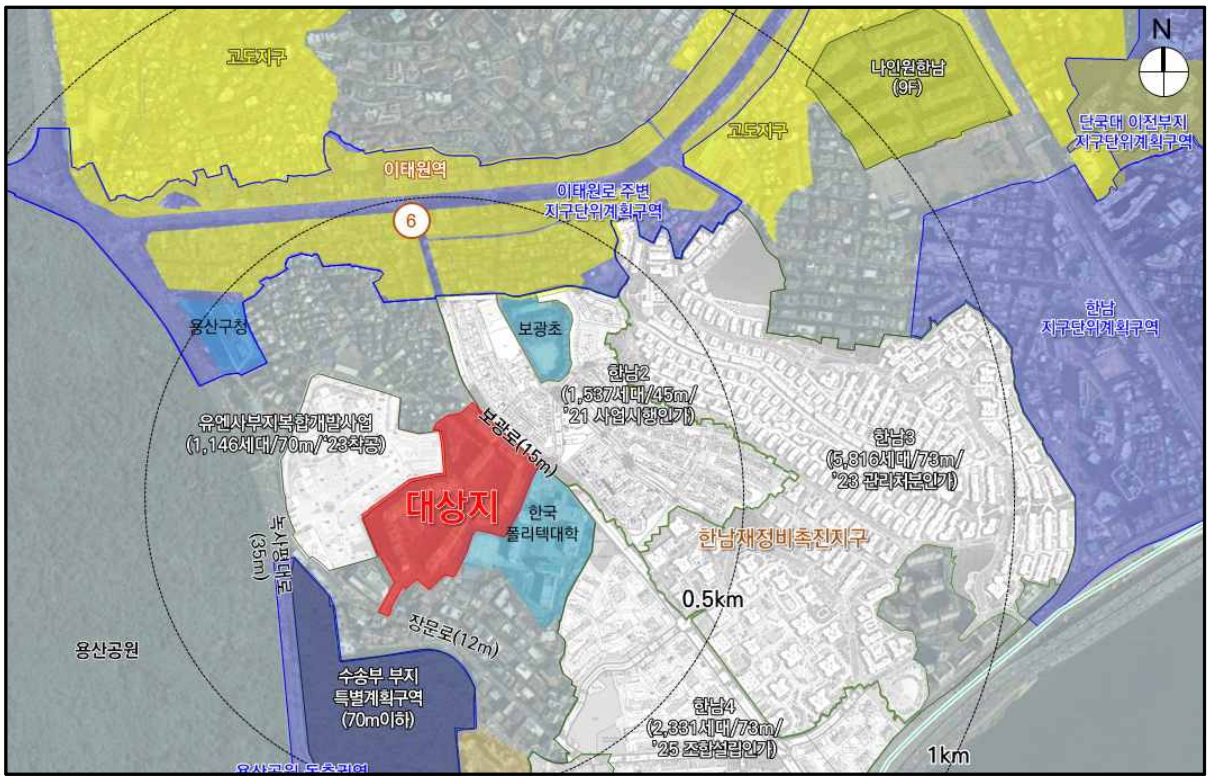
가. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 1982년 9월 준공으로, 현재 43년 경과 되어 건축물의 노후도가 심각함에 따라 열악한 주거환경 개선 및 주민들의 삶의 질 향상을 위하여 2040서울도시기본계획, 2030 도시·주거환경정비기본계획 상위 및 관련계획 등을 반영하여 대상지 주변 여건 변화를 수용한 정비계획을 결정하고자 함
- 정비구역 지정을 통하여 계획적·체계적으로 대상지를 관리함으로써, 쾌적한 주거환경을 조성하여 주거 안정에
  기여하고 토지이용의 합리화를 도모하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제9조에 의거 정비구역 지정 및 정비계획 수립하고자 함.

나. 계획의 내용

- 계획명 : 청화아파트 재건축정비사업 공동주택 계획안
- 위치 : 서울특별시 용산구 이태원동 22-2번지 일원
- 면적 : 48,806.0㎡

[위치도]



환경성검토 총괄표

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	• 비오톱유형평가도 3, 2등급, 개별비오톱평가도 2등급 및 평가제외등급	• 대상지 내 녹지공간 확보	-
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	■	• 대상지 남측으로 한강이 위치해 있음	• 대상지 내 녹지계획을 수립	-
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 도로, 공동주택 및 부대복리시설 등 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	■	• 표고 24.8~57.2m, 평균 경사도 8.4°의 완만한 경사 지형	• 공사 시 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형 변화 발생	-
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	■	• 사업대상지는 대부분 불투수비율이 낮은 주거지 밀 나지	• 생태면적률 43.93%	-
9	수질	수질오염 방지	■	• 지표 수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 향후 세부 계획 시 바람방향을 고려한 건축물 배치, 녹지 수목 식재 통한 미기후 개선	-
11	열	열환경 영향 최소화	-	• 대부분 불투수포장비율이 낮은 주거지, 공원 등 조경수목식재지로 온도가 낮은 편	• 향후 투수포장과 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	■	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	■	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영 시 생활 및 분뇨폐기물 발생	• 분리수거 및 재활용을 통한 폐기물 발생 감량	-
16	에너지	에너지절약/ 효율 극대화	■	• 지역 에너지 소비현황 조사, 난방, 취사, 전력 사용으로 인한 에너지 이용량 증가	• 향후 에너지 절약형 설비기기 도입, 신재생에너지 검토 예정	-
17	소음 · 진동	소음 · 진동 최소화	■	• 공사 시 장비투입에 따른 공사장 소음 유발, 운영 시 교통소음으로 인한 영향	• 공사 중 가설방음판넬, 저소음저진동 장비 사용, 녹지 완충공간 조성	-
18	경관	주변경관과의 조화	■	• 시가화된 지역으로 인공경관이 주를 이룸	• 인근 개발예정지역와 조화로운 스카이라인 형성을 유도해 지상 21층 이하로 계획 • 인접 주거지와 연결되는 안전한 가로 · 세로환경을 조성	-
19	휴식 및 여가공간	양질의 휴식, 여가공간 확보	■	• 해당 사항 없음	• 주변구역과 조화될 수 있도록 휴식공간 계획	-
20	일조	일조 침해 최소화	■	• 연평균 및 월별, 계절별 일조 시간 검토	• 최고 지상 21층 이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	■	• 해당 사항 없음	• -	-
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	• 해당 사항 없음	• -	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	• -	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	• -	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	• -	-

환 경 성 검 토 서

제1장 계획의 개요

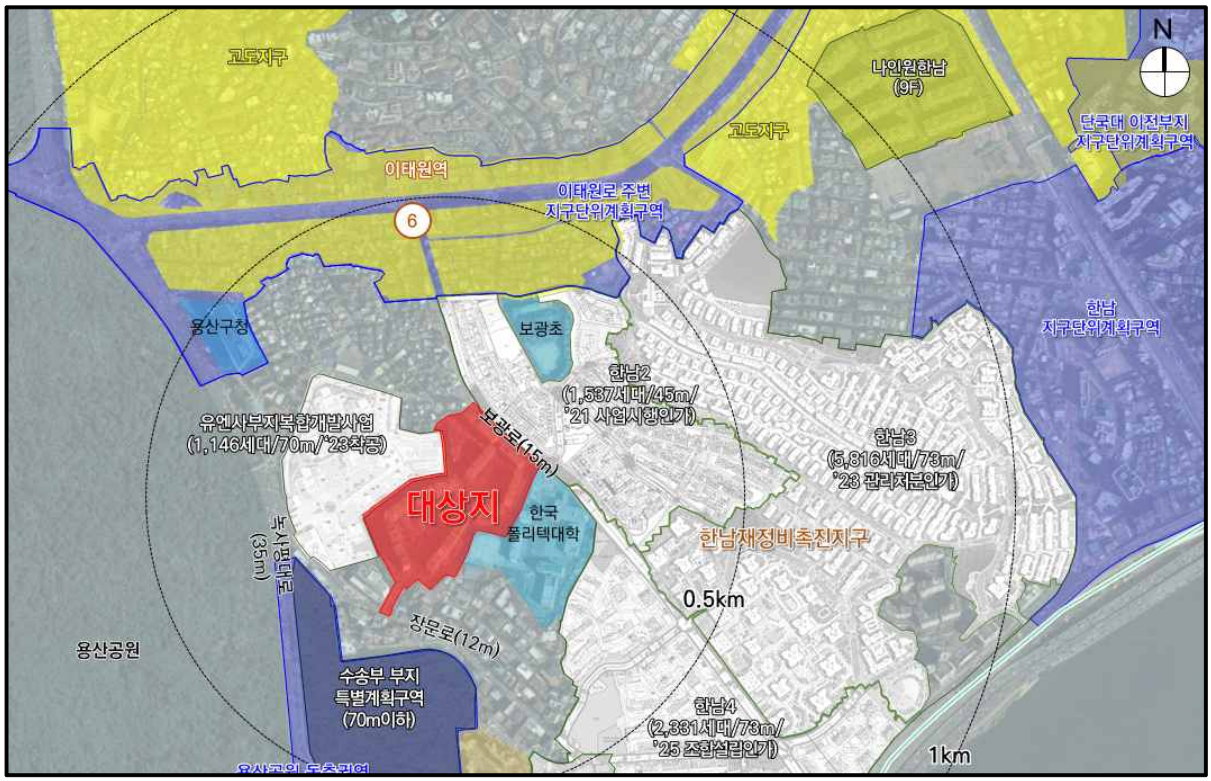
1. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 1982년 9월 준공으로, 현재 43년 경과 되어 건축물의 노후도가 심각함에 따라 열악한 주거환경 개선 및 주민들의 삶의 질 향상을 위하여 2040서울도시기본계획, 2030 도시·주거환경정비기본계획 상위 및 관련계획 등을 반영하여 대상지 주변 여건 변화를 수용한 정비계획을 결정하고자 함
- 정비구역 지정을 통하여 계획적·체계적으로 대상지를 관리함으로써, 쾌적한 주거환경을 조성하여 주거 안정에 기여하고 토지이용의 합리화를 도모하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 및 제9조에 의거 정비구역 지정 및 정비계획 수립하고자 함

2. 계획의 내용

- 계획명 : 청화아파트 재건축정비사업 공동주택 계획안
- 위치 : 서울특별시 용산구 이태원동 22-2번지 일원
- 면적 : 48,806.0㎡

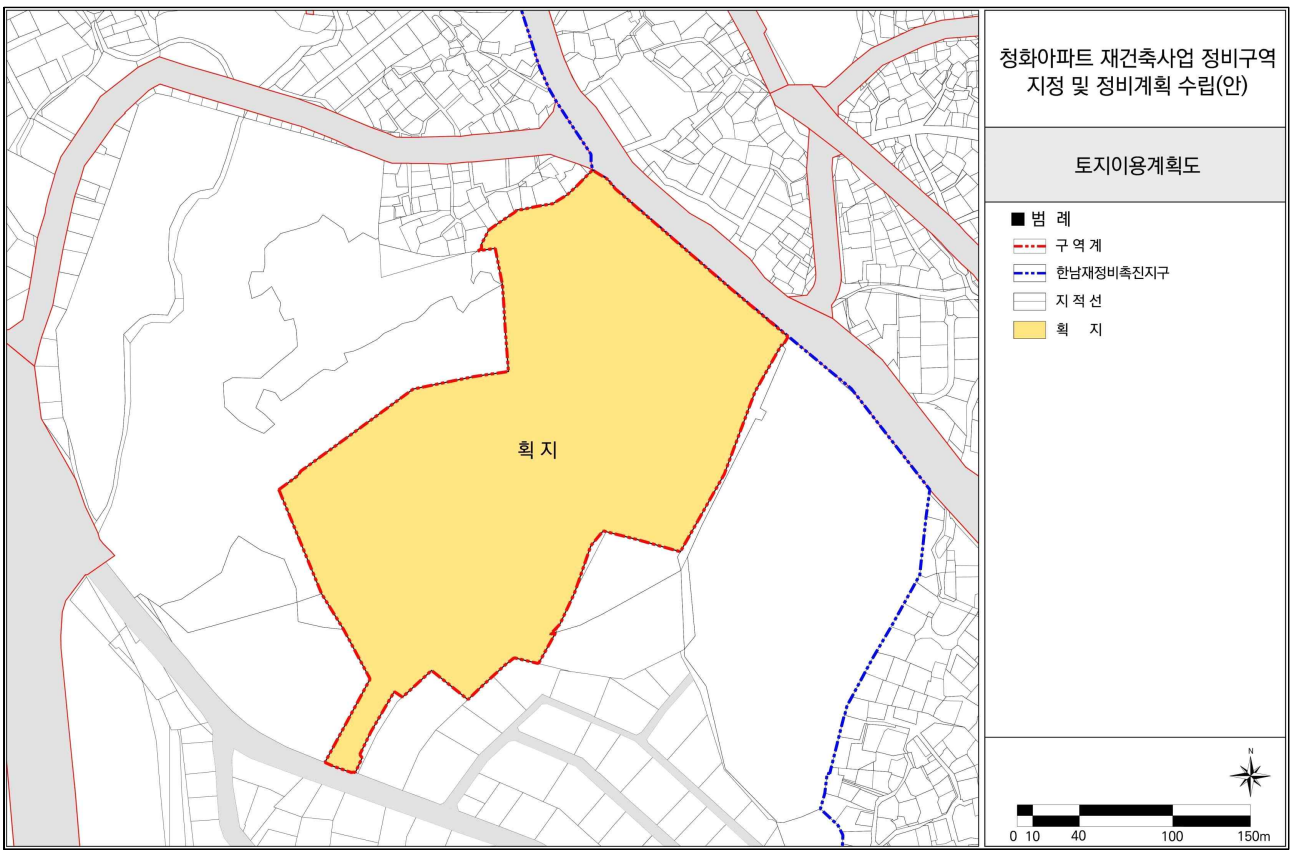
[위 치 도]



■ 계 획 내 용

구 분	면적(㎡)	비율(%)	비고
총 계	48,806.0	100.0	-
획지	48,806.0	100.0	공동주택 및 부대복리시설

[토지이용계획도]



[설계개요]

<table>
<tr><td colspan="2">사업명</td><td colspan="5">청화아파트 재건축정비사업 공동주택 계획안</td></tr>
<tr><td colspan="2">대지위치</td><td colspan="5">서울특별시 용산구 장문로 22 일원</td></tr>
<tr><td rowspan="2">지역
지구</td><td>국계법</td><td colspan="5">도시지역, 제3종일반주거지역, 중점경관관리구역</td></tr>
<tr><td>다른
법령</td><td colspan="5">-</td></tr>
<tr><td colspan="2">실사용 대지면적</td><td colspan="2">48,806.0㎡</td><td colspan="3">-</td></tr>
<tr><td colspan="2">기반시설면적</td><td colspan="2">-</td><td colspan="3">-</td></tr>
<tr><td colspan="2">전체 면적</td><td colspan="2">48,806.0㎡</td><td colspan="3">-</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축면적</td><td colspan="2">12,741.40㎡</td><td>건폐율</td><td colspan="2">26.11% (법정:50%)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">연
면
적</td><td>지상</td><td colspan="2">112,177.58㎡</td><td>용적률</td><td colspan="2">229.84% (법적상한:230%)</td></tr>
<tr><td>지하</td><td colspan="2">58,640.90㎡</td><td rowspan="2">용적률 산정
연면적</td><td colspan="2" rowspan="2">112,177.58㎡</td></tr>
<tr><td>계</td><td colspan="2">170,818.48㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">건물규모</td><td colspan="5">지하4층, 지상21층</td></tr>
<tr><td colspan="2">세대수</td><td colspan="5">679 세대</td></tr>
<tr><td colspan="2">부대복리시설</td><td>3,223.10㎡</td><td rowspan="2">조경면적</td><td>법정</td><td colspan="2">7,320.90㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">근린생활시설</td><td>6,105.33㎡</td><td>계획</td><td colspan="2">8,785.00㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">주차
대수</td><td>법정</td><td colspan="3">1,303대</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td>계획</td><td colspan="3">1,394대</td><td colspan="2">세대당 2.0대</td></tr>
</table>

[배치도]


N
경관녹지
더파크사이드서울 아파트
문화공원
몬드리안 서울 이태원
12m 도로
부출입구
주출입구
20m 도로
소공원
한국폴리텍1대학
A동
B동
C동
D동
E동
F동
G동
H동
I동
▣ 범 례 (용적률 : 229.99%)
구 분
세 대 수
비 고
조합 및 분양
84㎡ 101 세대 14.87 %
95㎡ 122 세대 17.97 %
114㎡ 139 세대 20.47 %
128㎡ 111 세대 16.35 %
140㎡ 97 세대 14.29 %
157㎡ 109 세대 16.05 %
합 계 679 세대 100.00%

- 이 하 여 백 -

제2장 지역개황

1. 일반현황

- 용산구는 남쪽으로는 한강을, 북쪽으로 남산을 경계로 6개 자치구와 접하고 있으며, 한강을 잇는 대교들 중 6개의 한강대교와 경부철도가 용산을 지나고 있음.
- 지나가는 지하철 노선으로 서울 지하철 6호선이 있음.
- 대상지는 서울시 용산구 이태원동 22-2번지 일원으로, 북동측 보광로와 남서측 장문로와 접하고 있으며, 서측으로 녹사평대로가 연결되어 있어 차량에 의한 교통 접근성이 매우 높은 지역임.

[용산구 지리적 좌표 위치]

구청 소재지	단	경도와 위도의 극점		연장거리
		지명	극점	
서울특별시 용산구 녹사평대로 150	동단	한남동 785	북위 37° 36′16″35 동경 127° 00′58″63	동서간 4.09㎞
	서단	청암동 170	북위 37° 36′10″44 동경 126° 56′50″20	
	남단	이촌동 387	북위 37° 35′34″23 동경 127° 58′40″3	남북간 4.37㎞
	북단	후암동 447	북위 37° 38′42″63 동경 127° 58′40″34	

[자료] 제38회 용산구 통계연보(2023년 말 기준), 2024, 용산구

2. 토지이용현황

가. 지목별 토지이용현황

- 대상지가 위치한 용산구는 총면적 21.87㎢ 중 46.14%(10.09㎢)가 대지로 구성되어 있으며, 그 외 도로 11.52%(2.52㎢), 임야 7.32%(1.60㎢) 등으로 분포하고 있음.

[지목별 토지이용 현황]

구분		합계	전	답	임야	대지	도로	철도용지	공원	기타
용산구	면적(㎢)	21.87	0.04	-	1.60	10.09	2.52	1.21	0.14	6.27
	비율(%)	100.00	0.18	-	7.32	46.14	11.52	5.53	0.64	28.67

[주] 기타 : 제방, 하천, 구거, 유지, 수도용지, 학교용지, 주차장, 주유소용지, 창고용지, 체육용지, 종교용지, 사적지, 묘지, 잡종지

[자료] 제38회 용산구 통계연보(2023년 말 기준), 2024, 용산구

나. 용도지역별 토지이용 현황

■ 용산구의 용도지역은 총 21.89㎢ 중 주거지역 55.64%(12.18㎢), 녹지지역 38.56%(8.44㎢), 상업지역 5.80%(1.27㎢)으로 구성되어 있는 것으로 조사되었음.

[용도지역별 토지이용 현황]

구분		총계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정
용산구	면적(㎢)	21.89	12.18	1.27	-	8.44	-
	구성비(%)	100.00	55.64	5.80	-	38.56	-

[자료] 제38회 용산구 통계연보(2023년 말 기준), 2024, 용산구

3. 환경관련 지구·지역 지정현황

가. 생태·경관보전지역 지정현황

■ 서울특별시 용산구는 「자연환경보전법」 제12조 규정에 의해 지정된 '생태·경관보전지역'이 없는 것으로 조사되었음.

나. 상수원보호구역 지정현황

■ 서울특별시 용산구는 「상수원보호구역 지정 현황, 환경부」 에 따른 '상수원보호구역'으로 지정되어 있는 곳은 없는 것으로 조사되었음.

다. 수변구역 및 수질보전 특별대책지역 지정현황

■ 서울특별시는 「4대강 수계별 수변구역 지정·고시현황」 에 따른 '수변구역' 및 「팔당·대청호 상수원 수질보전 특별대책 지역 지정 및 특별종합대책(환경부고시 제2025-46호)」에 따른 '특별대책지역'으로 지정되어 있지 않은 것으로 조사되었음.

라. 폐수배출시설 설치제한 지역 지정현황

■ 서울특별시는 「한강유역 폐수배출시설 설치제한을 위한 대상지역 및 시설지정(한강유역환경청고시 제2025-102호)」 에 따른 폐수배출시설 설치제한 지역에 해당하지 않은 것으로 조사되었음.

마. 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역

■ 서울특별시 용산구는 전역이 배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역 중 '나'지역에 해당하는 것으로 조사되었음.

[배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정현황]

지역명	'청정'지역	'가'지역	'나'지역
용산구	-	-	전역

[자료] 배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역지정규정(환경부 고시 제2007-107호)

바. 오염총량관리지역 현황

- 용산구는 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률 시행규칙」에 따른 한강 수계 수질오염총량관리 지역에 해당하며, 용산구 이태원동 22-2번지 일원은 '한강I' 단위유역에 속하는 것으로 조사되었음.

사. 자연공원 지정현황

- 용산구는 「자연공원법」 제2조 규정에 의한 '자연공원(국립, 도립, 군립)'으로 지정된 공원이 없는 것으로 조사되었음.

아. 대기관리권역 지정현황

- 서울특별시는 「대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법 시행령」 [별표 1] 대기관리권역(제2조 관련) 규정에 의해 '대기관리권역'으로 지정되어 있는 것으로 조사되었음.

[대기관리권역]

지역구분	지역범위
서울특별시	전 지역

[자료] 대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법 시행령 [별표 1]

자. 야생생물 보호구역 지정현황

- 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제33조 규정에 의해 용산구는 '야생생물보호구역'이 없는 것으로 조사되었음.

차. 습지보호지역 및 람사르습지 등록현황

- 용산구는 「습지보호지역 지정현황, 환경부」 및 「람사르습지 등록현황, 환경부」 의 규정에 의한 '습지보호지역 및 람사르습지지역'에 포함되어 있지 않은 것으로 조사되었음.

카. 특별관리해역 관리구역 현황

- 대상지가 위치한 용산구 이태원동 22-2번지 일원은 「특별관리해역 연안오염총량관리 기본방침」에 따른 연안오염총량관리 관리구역에 해당되지 않은 것으로 조사되었음.

4. 환경기준 및 생태자연도

가. 환경기준

[대기 환경기준]

항목	단위	구분	대기질 환경기준	서울시 대기질 환경기준	측정방법
아황산가스 (SO_2)	ppm	연평균	0.02이하	*0.01이하*	자외선형광측정법
		24시간평균	0.05이하	*0.04이하*	
		1시간평균	0.15이하	*0.12이하*	
일산화탄소 (CO)	ppm	8시간평균	9이하	*9이하*	비분산적외선 분석법
		1시간평균	25이하	*25이하*	
이산화질소 (NO_2)	ppm	연평균	0.03이하	*0.03이하*	화학발광법
		24시간평균	0.06이하	*0.06이하*	
		1시간평균	0.10이하	*0.10이하*	
미세먼지 (PM-10)	㎍/㎥	연평균	50이하	*50이하*	베타선흡수법
		24시간평균	100이하	*100이하*	
미세먼지 (PM-2.5)	㎍/㎥	연평균	15이하	*15이하*	중량농도법 또는 이에 준하는 자동 측정법
		24시간평균	35이하	*35이하*	
오존 (O_3)	ppm	8시간평균	0.06이하	*0.06이하*	자외선광도법
		1시간평균	0.10이하	*0.10이하*	
납(Pb)	㎍/㎥	연평균	0.5이하	*0.5이하*	원자흡광광도법
벤젠	㎍/㎥	연평균	5이하	*5이하*	가스크로마토그래프법

[주] 1. 1시간 평균치는 999천분위수(千分位數)의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니되고 8시간 및 24시간 평균치는 99백분위수의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니된다.
2. 미세먼지는(PM-10) 입자의 크기가 10㎛ 이하인 먼지를 말한다.
3. 미세먼지는(PM-2.5)는 입자의 크기가 2.5㎛ 이하인 먼지를 말한다.

[자료] 1. 환경정책기본법 시행령 [별표 1] 환경기준
2. 서울특별시 환경기본조례 [별표 1] 환경기준

[하천수질 환경기준]

구분	등급		상태 (캐릭터)	기준								
				수소 이온 농도 (pH)	생물화학적 산소요구량 (BOD) (㎎/L)	화학적 산소요구량 (COD) (㎎/L)	총유기 탄소량 (TOC) (㎎/L)	부유 물질량 (SS) (㎎/L)	용존 산소량 (DO) (㎎/L)	총인 (TP) (㎎/L)	대장균군 (군수/100㎖)	
											총 대장균군	분원성 대장균군
생활환경	매우 좋음	Ia		6.5~8.5	1이하	2이하	2이하	25이하	7.5 이상	0.02 이하	50 이하	10 이하
	좋음	Ib		6.5~8.5	2이하	4이하	3이하	25이하	5.0 이상	0.04 이하	500 이하	100 이하
	약간 좋음	II		6.5~8.5	3이하	5이하	4이하	25이하	5.0 이상	0.1 이하	1,000 이하	200 이하
	보통	III		6.5~8.5	5이하	7이하	5이하	25이하	5.0 이상	0.2 이하	5,000 이하	1,000 이하
	약간 나쁨	IV		6.0~8.5	8이하	9이하	6이하	100이하	2.0 이상	0.3 이하	-	-
	나쁨	V		6.0~8.5	10이하	11이하	8이하	쓰레기 등이떠있지 아니할 것	2.0 이상	0.5 이하	-	-
	매우 나쁨	VI		-	10초과	11초과	8초과	-	2.0 미만	0.5 초과	-	-
사람의 건강보호	기준값 (㎎/L)		카드뮴(Cd) : 0.005이하 비소(As) : 0.05이하 시안(CN) : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.01) 수은(Hg) : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.001) 유기인 : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.0005) 납(Pb) : 0.05이하 6가크롬(Cr^{6+}) : 0.05이하 음이온계면활성제(ABS) : 0.5이하 사염화탄소 : 0.004이하 폴리크로리네이티드비페닐(PCB) : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.0005)						1,2-디클로로에탄 : 0.03이하 테트라클로로에틸렌(PCE) : 0.04이하 디클로로메탄 : 0.02이하 벤젠 : 0.01이하 클로로포름 : 0.08이하 디에틸헥실프탈레이트(DEHP) : 0.008이하 안티몬 : 0.02이하 1,4-다이옥세인 : 0.05이하 포름알데히드 : 0.5이하 헥사클로로벤젠 : 0.00004이하				

비고) 1. 등급별 수질 및 수생태계 상태

가. 매우 좋음 : 용존산소가 풍부하고 오염물질이 없는 청정상태의 생태계로 여과·살균 등 간단한 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음.

나. 좋음 : 용존산소가 많은 편이고 오염물질이 거의 없는 청정상태에 근접한 생태계로 여과·침전·살균 등 일반적인 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음.

다. 약간 좋음 : 약간의 오염물질은 있으나 용존산소가 많은 상태의 다소 좋은 생태계로 여과·침전·살균 등 일반적인 정수처리 후 생활용수 또는 수영용수로 사용할 수 있음.

라. 보통 : 보통의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 일반 생태계로 여과, 침전, 활성탄 투입, 살균 등 고도의 정수처리 후 생활용수로 이용하거나 일반적 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

마. 약간 나쁨 : 상당량의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 생태계로 농업용수로 사용하거나, 여과, 침전, 활성탄 투입, 살균 등 고도의 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

바. 나쁨 : 다량의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 생태계로 산책 등 국민의 일상생활에 불쾌감을 유발하지 아니하며, 활성탄 투입, 역삼투압 공법 등 특수한 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

사. 매우 나쁨 : 용존산소가 거의 없는 오염된 물로 물고기가 살기 어려움.

아. 용수는 당해 등급보다 낮은 등급의 용도로 사용할 수 있음.

자. 수소이온농도(pH) 등 각 기준항목에 대한 오염도 현황, 용수처리방법 등을 종합적으로 검토하여 그에 맞는 처리방법에 따라 용수를 처리하는 경우에는 당해 등급보다 높은 등급의 용도로도 사용할 수 있음.

[자료] 환경정책기본법 시행령 [별표1]

[소음 환경기준]

지 역 구 분	적용대상지역	기준(Leq dB(A))	
		낮(06:00 ~ 22:00)	밤(22:00 ~ 06:00)
일 반 지 역	'가' 지역	50	40
	'나' 지역	55	45
	'다' 지역	65	55
	'라' 지역	70	65
도로변 지역	'가' 및 '나' 지역	65	55
	'다' 지역	70	60
	'라' 지역	75	70

[비고]

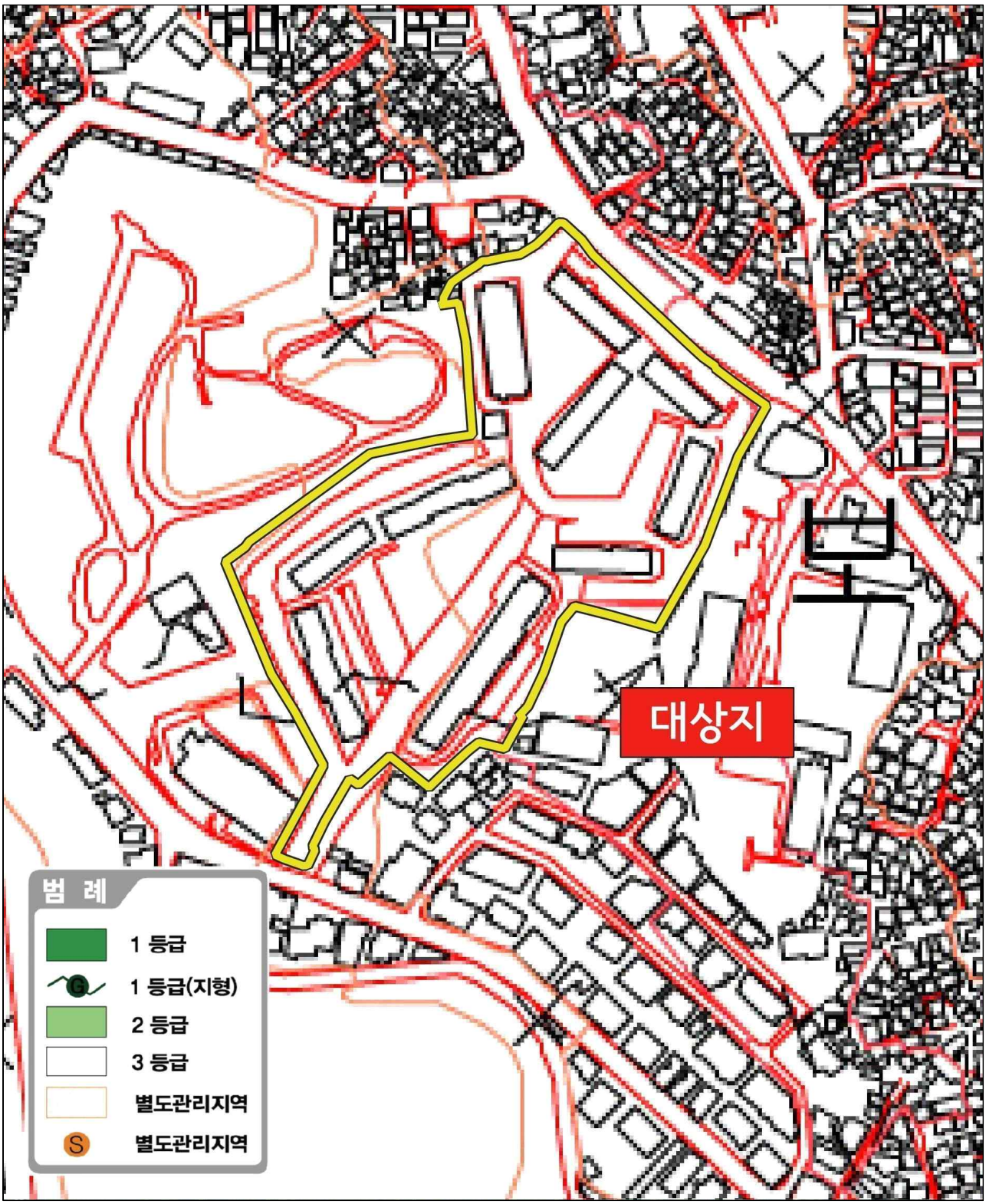
1. 지역구분별 적용대상지역의 구분은 다음과 같다.
   가. '가'지역
      1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호라목에 따른 녹지지역
      2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제2호가목에 따른 보전관리지역
      3)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제3호 및 제4호에 따른 농림지역 및 자연환경보전지역
      4)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호가목에 따른 전용주거지역
      5)「의료법」 제3조제2항제3호마목에 따른 종합병원의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
      6)「초·중등교육법」 제2조 및「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
      7)「도서관법」 제2조제4호에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
   나. '나'지역
      (1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항의 규정에 의한 관리지역 중 생산관리지역
      (2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조의 규정에 의한 주거지역 중 일반주거지역 및 준주거지역
   다. '다'지역
      (1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호나목에 따른 상업지역 및 같은 항 제2호다목에 따른 계획관리지역
      (2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호다목에 따른 준공업지역
   라. '라'지역
      (1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호가목 및 나목에 따른 전용공업지역 및 일반공업지역
2. '도로'란 자동차(2륜자동차를 제외한다)가 한 줄로 안전하고 원활하게 주행하는 데에 필요한 일정 폭의 차선이 2개 이상 있는 도로를 말한다.
3. 이 소음환경기준은 항공기소음, 철도소음 및 건설작업 소음에는 적용하지 않는다.

[자료] 환경정책기본법 시행령 [별표1] 환경기준

나. 생태자연도

■ 생태자연도는 1~3등급으로 나누어지며, 1등급은 생태적으로 보호가치가 높은 지역, 2등급은 완충지역 및 보호가치가 있는 지역, 3등급은 이용가능 지역 및 별도관리 지역으로 구분됨. 본 대상지가 위치하고 있는 용산구 이태원동 22-2번지 일원은 3등급으로 조사되었음.

[생태자연도]



5. 환경피해 유발시설물

가. 환경오염물질 배출시설 현황

- 용산구의 환경오염물질 배출시설은 총 116개소로 조사되었으며, 대기오염물질 배출시설이 72개소, 수질오염물질 배출시설 44개소로 조사되었음.

[환경오염물질 배출시설 현황 (단위 : 개소)]

구 분	총계	대기(가스, 먼지, 매연 및 악취)						수질(폐수)						소음
		계	1종	2종	3종	4종	5종	계	1종	2종	3종	4종	5종	진동
용산구	116	72	-	-	1	39	32	44	-	-	2	-	42	-

[자료] 제38회 용산구 통계연보(2023년 말 기준), 2024, 용산구

나. 도로 현황

- 본 대상지가 위치한 용산구 도로 현황은 총연장 281,073m 중 100.0%가 포장된 것으로 조사되었음.
- 대상지는 보광로에 인접해 있고, 서측으로는 녹사평대로가 위치하고 있음.

[도로 현황 (단위 : m)]

지 역	도 로	연 장	포 장	포장율(%)	미포장	미개통
용산구	합 계	281,073	281.073	100.0	-	-
	고 속 도 로	-	-	-	-	-
	일 반 국 도	5,980	5,980	100.0	-	-
	특 별 시 도	275,093	275,093	100.0	-	-

[자료] 제38회 용산구 통계연보(2023년 말 기준 기준), 2024, 용산구

6. 주요보호대상 시설물

가. 취수장 및 정수장

- 대상지가 위치한 서울특별시 용산구 소재의 취수장 및 정수장은 위치하지 않는 것으로 조사되었음.

나. 천연기념물

- 용산구의 경우 천연기념물이 지정되어 있지 않은 것으로 조사되었음.

다. 보호수

- 서울특별시에는 237본의 보호수가 지정되어 있으며 대상지가 위치한 용산구에는 19본의 보호수가 지정되어 있는 것으로 조사되었음.

라. 국가유산

■ 용산구에는 국가지정유산 410점과 시지정유산 13점 등의 국가유산이 분포하는 것으로 조사되었음.

[국가유산 현황]

구 분	총 계	지정유산														등록문화재	
		국가지정유산								시지정유산					문화유산 자료	국가 등록 문화유산	시 등록 문화유산
		소 계	국보	보물	사적	명승	천연 기념물	국가 민속 문화 유산	국가 무형 문화 유산	소 계	유형 문화 유산	기념물 및 자연 유산	민속 문화 유산	무형 유산			
용산구	454	410	95	305	3	-	-	-	-	13	11	1	1	-	-	24	7

[자료] 제38회 용산구 통계연보(2023년 말 기준), 2024, 용산구

7. 환경기초시설

가. 폐기물 매립시설 현황

■ 현재 서울특별시에 위치한 폐기물 매립장은 없는 것으로 조사되었으며, 서울특별시에서 발생하는 매립 대상 폐기물은 인천시의 수도권매립지에서 처리되는 것으로 조사되었음.

[매립시설 현황]

명 칭	소 재 지	총 매립 면적 (천㎡)	총 매립 용량 (천㎥)	사용기간(년)
수도권매립지	인천광역시 서구 백석동 58	15,277	289,329	1992 ~ 종료시

[자료] 2023 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부 · 한국환경공단

나. 폐기물 소각시설 현황

■ 서울특별시에 위치한 폐기물 소각시설은 총 5개소이며, 대상지가 위치한 용산구에는 존재하지 않는 것으로 조사되었음.

[소각시설 현황]

지역	소 재 지	시설용량 (톤/일)	소각방식	운영방식	2023년도 처리량(톤)
서울 특별시	노원구 덕릉로 70길 99	800	일반소각	연속식	158,687
	은평구 통일로 1053	48	고온용융	연속식	13,214
	마포구 하늘공원로 86	750	일반소각	연속식	175,354
	양천구 안양천로 1121	400	일반소각	연속식	104,409
	강남구 남부순환로 3318	900	일반소각	연속식	235,025

[자료] 2023 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부 · 한국환경공단

다. 하수처리시설 현황

■ 서울특별시에 위치한 공공하수처리시설은 총 4개소로 조사되었으며, 대상지가 위치한 용산구에는 존재하지 않는 것으로 조사되었음.

[공공하수처리시설 현황]

시설 명계	소재지	시설용량 (m^3/일)	처리 방법	방류수역		
				수계	지류	세부단위 구역
난지	경기도 고양시 덕양구 현천동 692-2	860,000.0	중력침전법, 표준활성슬러지법,MLE, A2O	한강	한강	한강본류
중랑물 재생센터	서울특별시 성동구 용답동 247-6	1,590,000.0	표준활성슬러지법, A2O, MLE, SBAF	한강	중랑천	한강본류
서남	서울특별시 강서구 마곡동 74	1,630,000.0	기타, 표준활성슬러지법, MLE, 4stage-BNR	한강	한강	한강본류
탄천	서울특별시 강남구 일원동 580	900,000.0	표준활성슬러지법, MLF	한강	탄천	한강본류

[자료] 2023 하수도통계, 2024, 국가하수도정보시스템

라. 분뇨처리시설 현황

■ 서울특별시에 위치한 분뇨처리시설은 총 3개소로 조사되었으며, 대상지가 위치한 용산구에는 존재하지 않는 것으로 조사되었음.

[분뇨처리시설 현황]

시설 명계	소재지	시설용량 (m^3/일)	처리 방법	방류수역			
				수계	지류	중권역	소권역
난지	경기 덕양구 현천동 262-2	4,500	물리적, 생물학적	한강	한강	한강서울	한강본류
중랑 물재생센터	성동구 용답동 247-6	4,000	물리적	한강	중랑천	한강서울	한강본류
서남	강서구 마곡동 74	4,000	물리적	한강	한강	한강서울	한강본류

[자료] 2023 하수도통계, 2024, 국가하수도정보시스템

제3장 자연생태환경

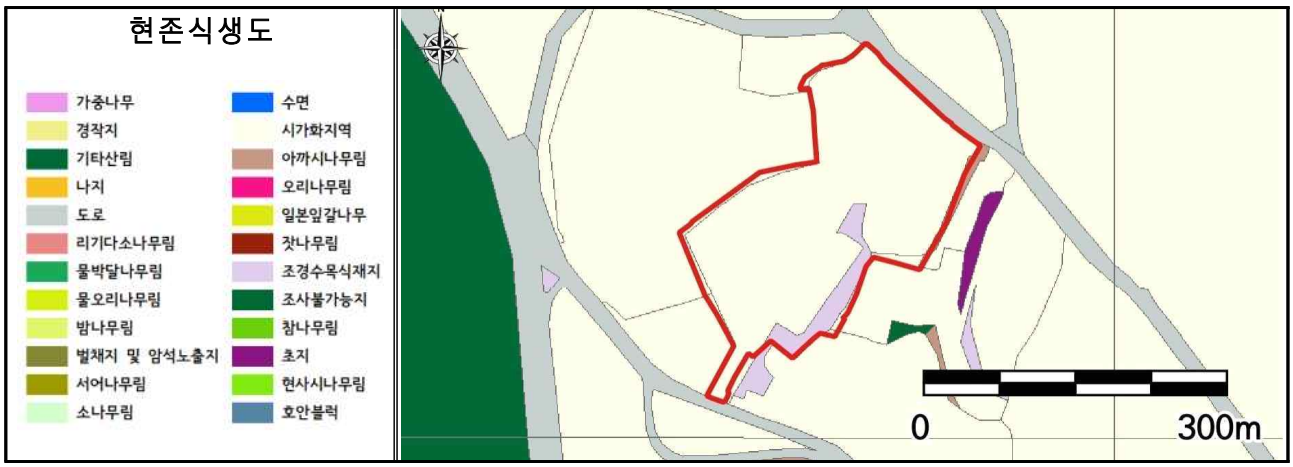
1. 비오톱

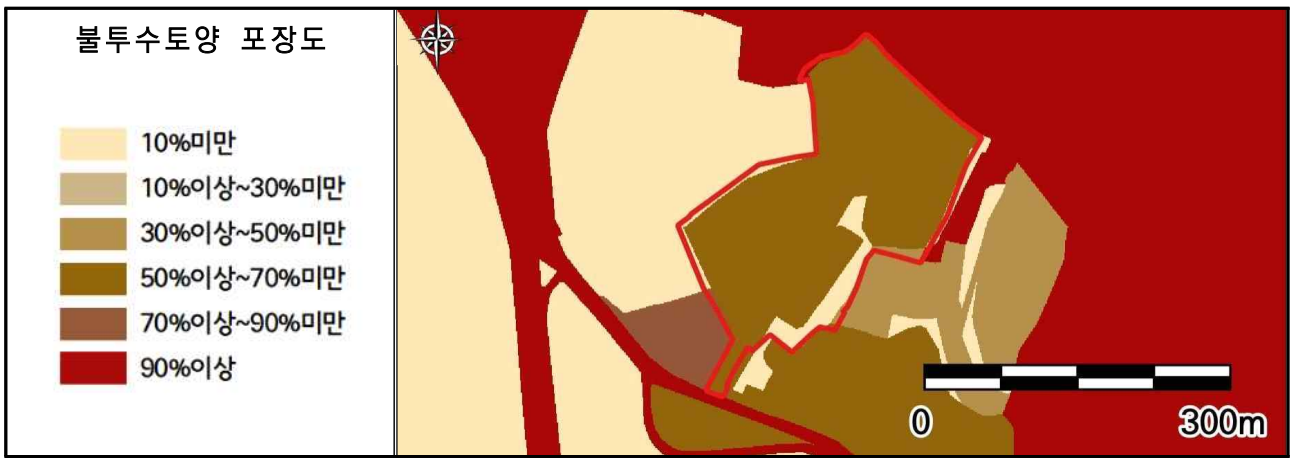
가. 토지유형 현황

- 대상지는 주택지, 녹지 및 오픈스페이스로 구성되어 있으며, 불투수토양 포장도 50~70%, 10% 미만의 시가화지역 및 조경수목식재지로 조사됨.

[토지유형 현황]







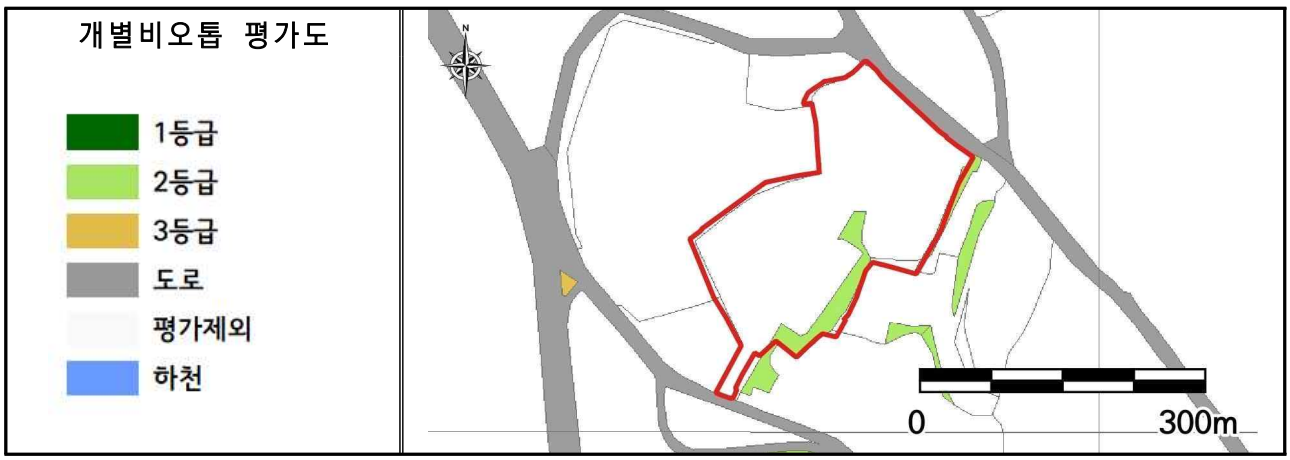
나. 비오톱 유형 및 평가

- 비오톱이란 특정한 식물과 동물이 하나의 생활공동체 즉 군집을 이루어 지표상에서 다른 곳과 명확히 구분되는 하나의 서식지를 말함.
- 숲, 가로수, 습지, 하천, 화단 등 야생생물이 서식하고 이동하는데 도움이 되는 공간으로 도심에 존재하는 다양한 인공물이나 자연물로 지역 생태계 향상에 기여하는 작은생물서식공간이며, 도심 곳곳에 만들어지는 비오톱은 단절된 생태계를 연결하는 역할을 함.
- 대상지의 비오톱 유형을 검토한 결과 주거지 및 조경녹지 비오톱으로 조사되었으며, 도시생태현황도에서 도시화한 비오톱유형 평가도는 3등급 및 일부 2등급, 개별비오톱 평가도는 평가제외구역 및 일부 2등급으로 조사됨.

[비오톱유형 및 평가도]







나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

■ 대상지 내부는 자연환경이 우수하거나 보전할 필요성이 있는 지역은 없으며, 일부 조경식재지는 인위적인 이용강도가 크고 생물서식지로서 기능이 현저히 낮아 서식지의 훼손 등은 없을 것으로 예상됨.

■ 비오톱의 변화

- 대상지는 주거지 비오톱이며, 토지이용계획 시 주택용지를 계획함에 따라 사업시행 시 조경녹지 비오톱이 추가되나 큰 변화는 없을 것으로 예상됨.

■ 녹지계획

- 사업시행으로 인해 조경식재 등 조화로운 녹지공간을 조성
- 다양한 녹지의 확보 및 열섬화 방지 등을 도모하여, 보다 쾌적한 주거 공간으로 조성
- 대상지의 조경녹지에는 인공적 식재보다는 자연성을 갖추어 수목을 밀도 있게 식재
- 주변 현황을 분석하여 주변 자연환경과 조화될 수 있는 식재수종을 선택
- 전통 수종을 식재로 선택하여 이용자 및 외부로부터의 시각적 친근감 유도
- 체계적인 조경계획을 수립하여 토지이용의 효용성 증진

- 이 하 여 백 -

2. 생태네트워크

가. 현 황

1) 일반현황

- 본 대상지는 행정구역상 서울특별시 용산구 이태원동 22-2번지 일원에 위치하고 있으며, 대상지는 제3종일반주거지역으로 이용 중임.
- 대상지 및 인근지역은 도심에 위치하고 있으며, 생태네트워크는 대상지 남측으로 한강이 위치하고 있음.

[주변지역 생태네트워크 현황]



나. 녹지네트워크 검토

- 대상지 남측으로 한강이 위치하고 있고 서측으로는 용산공원이 위치하고 있음
- 대상지 내부는 주거지 및 상업시설 로 공원 및 녹지가 빈약하므로 사업시행 시 부지 내 조경으로 녹지네트워크 형성을 유도할 계획임.

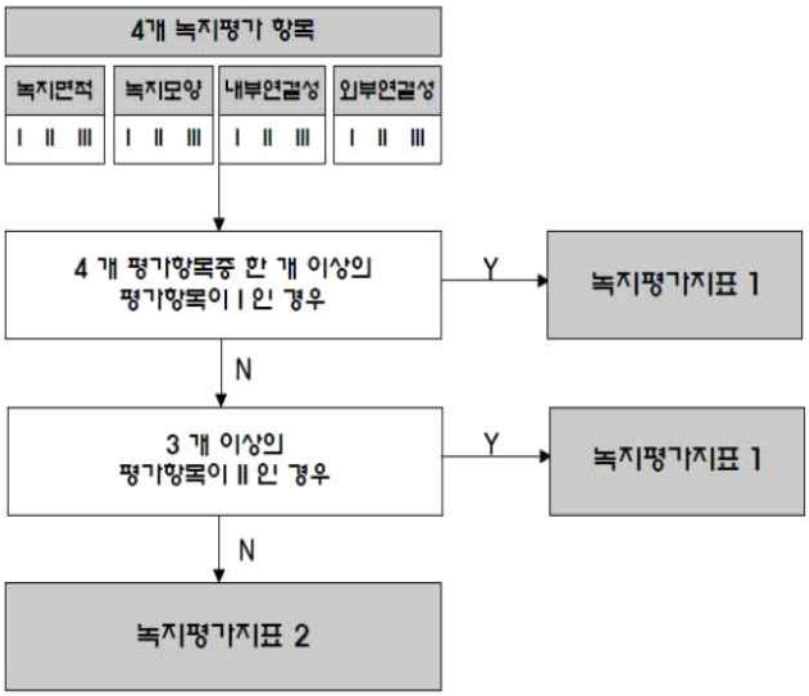
[녹지평가]

구분	평가내용
녹지면적	녹지 총면적 : 21,029.72㎡, 최대녹지(획지 내 인공지반 녹지) : 11,130.59㎡ = 11,130.59㎡ / 21,029.72㎡ * 100 = **52.92%**

[녹지평가지표]

평가기준		가치기준	평가내용	비고
녹지면적		Ⅰ	50% 이상	녹지 총 면적에서 최대녹지 면적이 차지하는 비율
		Ⅱ	44% 이상 50% 미만	
		Ⅲ	44% 미만	
녹지모양		Ⅰ	1.67 미만	녹지모양의 불규칙한 정도를 SI(Shape Index)로 나타냄
		Ⅱ	1.67이상 1.72 미만	
		Ⅲ	1.72 이상	
녹지 연결성	내부	Ⅰ	2개 이상	계획구역 내 녹지들간의 연결성으로 일정거리 이내에서 녹지 cluster를 이루는 경우, 계획구역 내부 녹지공간에 통로를 조성한 경우
		Ⅱ	1개	
		Ⅲ	없음	
	외부	Ⅰ	2개 이상	계획구역 내부녹지와 계획구역 외부녹지 사이에 통로를 조성한 경우
		Ⅱ	1개	
		Ⅲ	없음	

[녹지평가지표 달성기준]



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

제4장 토지환경

1. 토지이용

가. 토지이용 현황

1) 지목별 토지이용현황

■ 대상지가 위치한 용산구는 총면적 21.87㎢ 중 46.14%(10.09㎢)가 대지로 구성되어 있으며, 그 외 도로 11.52%(2.52㎢), 임야 7.32%(1.60㎢) 등으로 분포하고 있음.

[지목별 토지이용 현황]

구분		합계	전	답	임야	대지	도로	철도용지	공원	기타
용산구	면적(㎢)	21.87	0.04	-	1.60	10.09	2.52	1.21	0.14	6.27
	비율(%)	100.00	0.18	-	7.32	46.14	11.52	5.53	0.64	28.67

[주] 기타 : 제방, 하천, 구거, 유지, 수도용지, 학교용지, 주차장, 주유소용지, 창고용지, 체육용지, 종교용지, 사적지, 묘지, 잡종지

[자료] 제38회 용산구 통계연보(2023년 말 기준), 2024, 용산구

2) 용도지역별 토지이용 현황

■ 용산구의 용도지역은 총 21.89㎢ 중 주거지역 55.64%(12.18㎢), 녹지지역 38.56%(8.44㎢), 상업지역 5.80%(1.27㎢)으로 구성되어 있는 것으로 조사되었음.

[용도지역별 토지이용 현황]

구분		총계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정
용산구	면적(㎢)	21.89	12.18	1.27	-	8.44	-
	구성비(%)	100.00	55.64	5.80	-	38.56	-

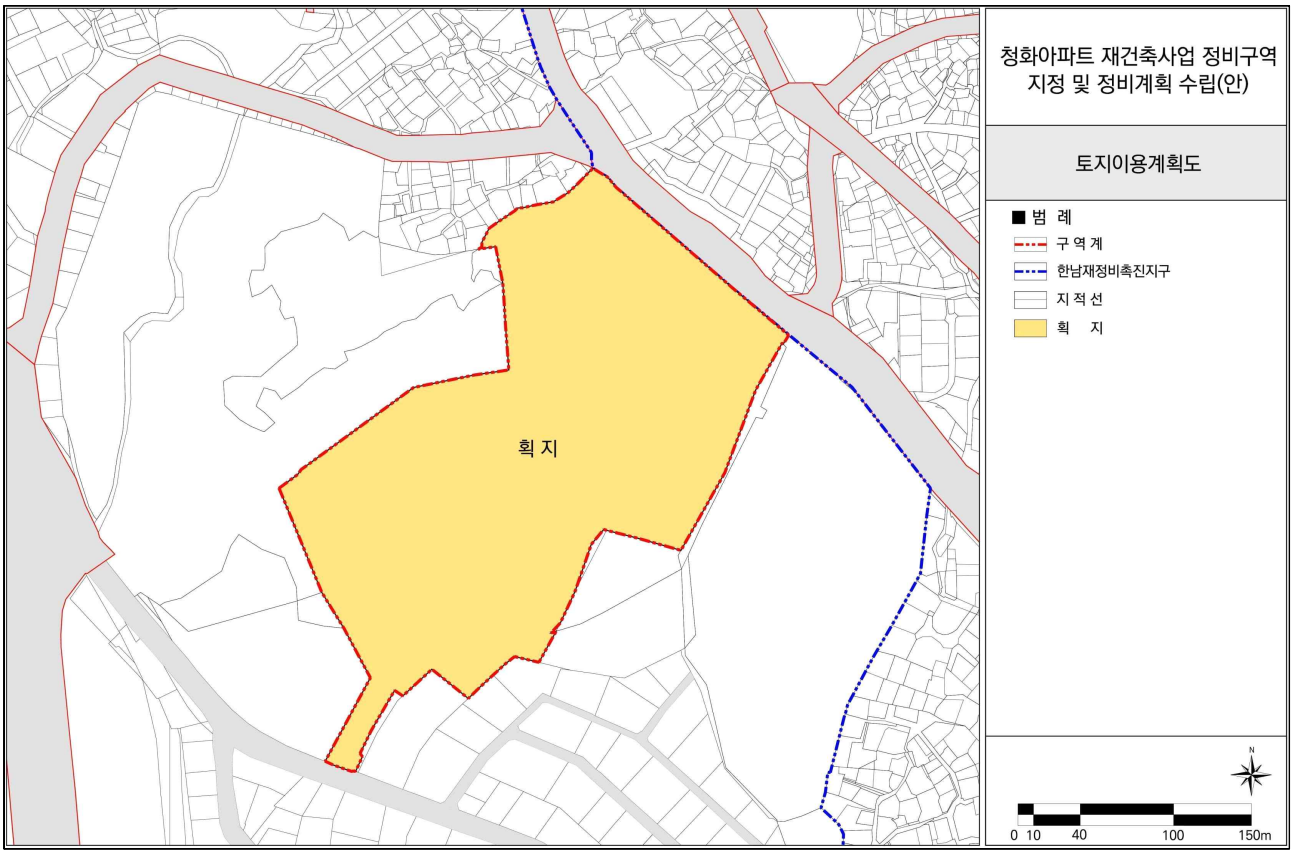
[자료] 제38회 용산구 통계연보(2023년 말 기준), 2024, 용산구

나. 토지이용계획

[토지이용계획]

구 분	면적(㎡)	비율(%)	비고
총 계	48,806.0	100.0	-
획지	48,806.0	100.0	공동주택 및 부대복리시설

[토지이용계획도]



2. 지형 · 지질

가. 현 황

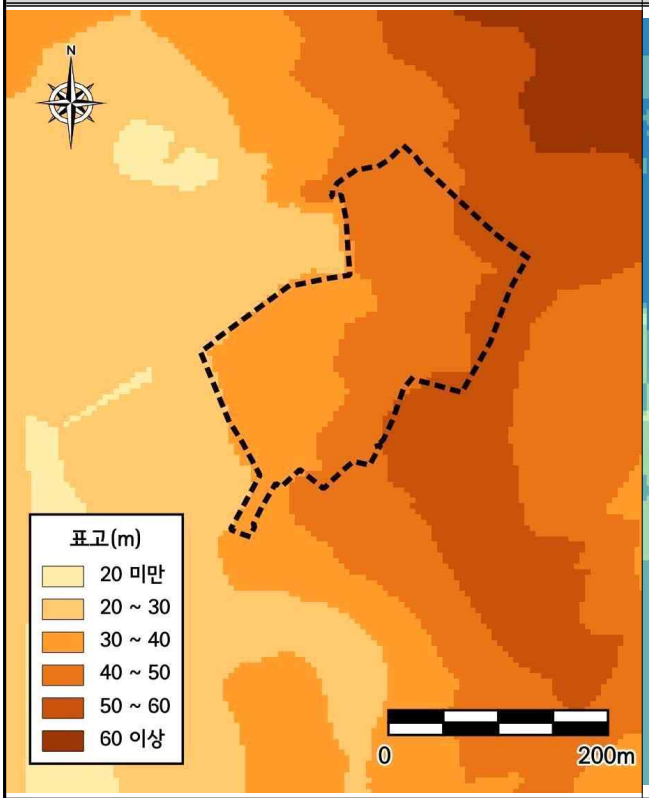
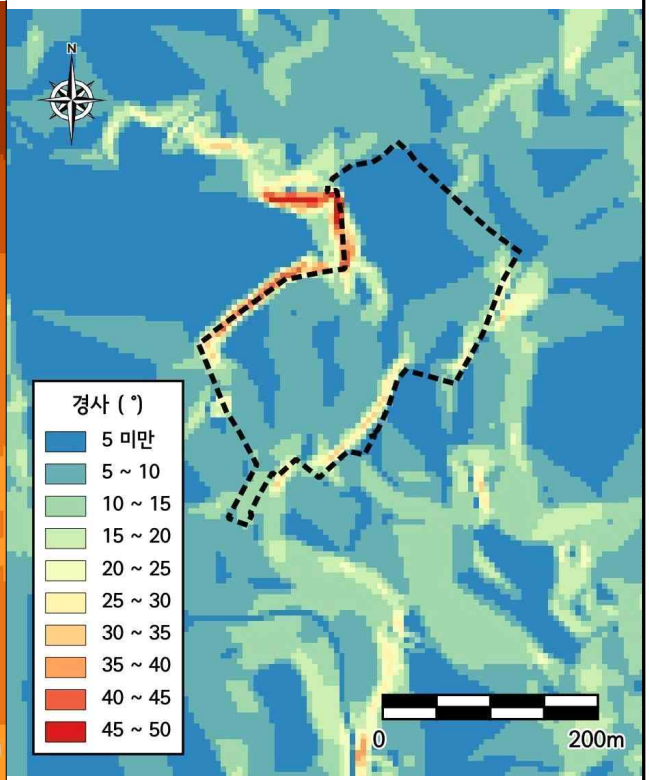
1) 지형현황

- 대상지가 입지한 이태원동의 경우, 대부분 주거지, 근린생활시설 및 교육시설이 위치하고 있음.
- 대상지와 인접하게 용산구청 및 서울보광초등학교, 한국폴리텍대학이 위치하고 있으며, 서측으로 용산공원이 위치하고 있음.

2) 표고 및 경사분석

- 대상지의 최저표고는 24.8m, 최고표고는 57.2m, 평균 표고는 42.7m로 조사됨.
- 대상지 대부분은 10도 미만의 경사를 나타내고 있으며, 평균 경사도는 8.4°로 조사됨.

[표고 및 경사분석]

표고현황	경사현황
	

구분	평균표고	최고표고	최저표고	구분	평균경사도	최대경사도	최저경사도
대상지	41.7m	50.5m	33.0m	대상지	8.4°	47.80°	0.00°

3) 지질현황

■ 지질현황도를 통해 대상지 및 주변지역의 지질검토 결과 호상 흑운모 편마암으로 조사됨.

[지질 현황]



나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

■ 지형 변화 및 절·성토 균형

- 본 대상지는 현재 주거지, 근린생활시설 등으로 이용되고 있는 평탄한 지형이므로 사업의 시행 시 부지정지 공사로 인한 지형변화는 크지 않을 것으로 판단되며, 공사 계획에 따른 공사 시 절·성토 작업으로 인해 부분적인 지형 변화가 예상됨.
- 사업의 시행 시 본 대상지에서 발생되는 잔여토 또는 부족토는 서울시 및 수도권역에 사용되는「토석정보공유시스템, http://soilbank.seoul.go.kr」과 연계하여 처리할 수 있도록 계획함.
- 부지정지 및 터파기 시 사면이 발생할 경우에는 적절한 사면구배와 사면처리를 통하여 사업시행으로 인한 영향을 최소화 할 계획임.

■ 사면 안정화 대책

- 사업시행으로 인해 사면이 발생할 경우에는 적절한 사면구배와 사면처리를 통하여 사업시행으로 인한 영향을 최소화하도록 할 계획임.

■ 토사유출방지

- 공사 시 우수유출로 인한 토양침식, 토사유출 방지를 위하여 가능한 우기를 피해서 공사를 시행할 계획임.
- 사면 발생지역은 법면 상단에 측구를 설치하여 도수로에 연결, 자연배수를 유도하며, 강우가 예상될 경우 사면에는 비닐이나 거적 등을 포설하여 토사유출로 인한 영향이 미치지 않도록 할 계획임.

제5장 물환경

1. 수질

가. 현 황

1) 수계 현황

가) 하천 현황

- 대상지 주변의 수계분포를 보면 대상지 남측으로 한강이 흐르는 것으로 조사되었음.
- 한편, 한강서울은「중권역별 물환경 목표기준(환경부고시 제2018-6호)」에 제시한 바와 같이, 목표기준 Ⅰb등급인 것으로 조사되었음.

[하 천 현 황]

하천명	유수의 계통(수 계)				하천 등급	기 점	종 점
	본 류	1지류	2지류	3지류			
한 강	한강	-	-	-	국가	강동구 하일동	강서구 개화동

[자료] 2023년 한국하천일람(2023.12.31기준), 2024, 국토교통부 한강홍수통제소

[중권역별 물환경 목표기준]

대권역명	중권역명	목 표 기 준		생물이해등급	어류생물지수
한 강	한강서울	좋음	Ⅰb	매우좋음 ~ 좋음	A, B

비고
1. 연간 275일이상 유지되는 저수위보다 높은 수위에서 달성·유지되어야할 목표기준임
2. 각 중권역의 대표지점은「물환경보전법」제9조의2제1항에 따라 환경부장관이 고시한 물환경측정망 운영계획에 따름
3. 생물이해등급 중 "수생태계 특성"은『환경정책기본법』시행령의 '수질 및 수생태계 상태별 생물학적 특성이해표'의 생물등급에 따르며, "어류생물지수"는 '생물측정망 조사 및 평가지침(국립환경과학원공고 제2016-372호)'의 어류생물지수(FAI) 평가등급에 따름

※ 어류생물지수(FAI) 평가등급

평가지표	고려요소	평가등급				
		매우좋음(A)	좋음(B)	보통(C)	나쁨(D)	매우나쁨(E)
어류생물지수 (FAI)	국내종의 종수 및 개체수, 민감종수, 내성종수, 잡식종수, 비정상종수 등	80이상 100이하	60이상 80미만	40이상 60미만	20이상 40미만	0이상 20미만

4. 호소기준의 각 호소는 하천기준의 각 중권역에서 제외됨
5. 각 중권역 대표지점의 목표기준 달성여부 평가는『물환경 목표기준 평가 규정(환경부고시 제2018-6호)』에 따라 생물학적산소요구량(BOD) 및 총인(T-P) 항목에 대해 각각 평가하며, 중권역 대표지점별 수질측정 보고자료의 연간산술평균값으로 평가함
6. 각 중권역 대표지점의 목표기준 달성기간은『제2차 물환경관리 기본계획』기간과 같이 2025년까지로 함
7. 향후 대권역 계획 수립 시 오염원 변화 및 지점 변경 등 물환경 정책 추진 여건과 세부 추진방향을 반영하여 일부 지점 목표기준을 조정할 수 있음

[자료] 중권역별 물환경 목표기준(환경부고시 제2018-6호)

2) 수자원 이용현황

가) 취수장 현황

■ 서울특별시에서 운영하고 있는 취수시설은 총 4개소로 조사되었으며, 총 시설용량은 5,510,000m^3/일인 것으로 조사되었음.

[취수장 현황]

구 분	소재지	설계시설 용량 (㎥/일)	일평균 취수량 (㎥/일)	공급 정수장
강북	경기도 남양주시 와부읍 경강로 682	2,300,000	973,628	강북, 구의, 뚝도
암사	서울특별시 강동구 암사동 산1	1,710,000	902,645	암사
자양	서울특별시 광진구 자양동 701	800,000	586,516	구의, 뚝도
풍납	서울특별시 송파구 풍납동 419	700,000	400,868	영등포

[자료] 2023 상수도통계, 2024, 환경부

나) 정수장 현황

■ 서울특별시에서 운영하는 정수시설은 총 6개소이며, 시설용량은 총 4,800,000m^3/일인 것으로 조사되었음.

[정수장 현황]

구 분	위 치	시설용량 (m^3/일)	처리방식	급수구역	관련 취수장
강북	경기 남양주시 고산로 171	1,000,000	급속여과+AOP+GAC	중랑구외 10개구	강북
광암	경기 하남시 서하남로 293	400,000	급속여과+AOP+GAC	송파구외 1개구	팔당(광역취수장)
구의	서울 광진구 광나루로 571	500,000	급속여과+AOP+GAC	광진구외 3개구	강북+자양
뚝도	서울 성동구 왕십리로 27	700,000	급속여과+AOP+GAC	종로구외 6개구	강북+자양
암사	서울 강동구 아리수로 131	1,600,000	급속여과+AOP+GAC	강동구외 8개구	암사
영등포	서울 영등포구 노들로 11	600,000	급속여과+막여과(MF) +GAC	양천구외 3개구	풍납

[자료] 2023 상수도통계, 2024, 환경부

3) 지구 · 지역 지정 현황

가) 상수원보호구역 지정현황

■ 서울특별시 용산구는 「상수원보호구역 지정 현황(2024년 12월 기준), 환경부」 에 따른 '상수원보호구역'으로 지정되어 있는 곳은 없는 것으로 조사되었음.

나) 수변구역 및 수질보전 특별대책지역 지정현황

■ 서울특별시는 「4대강 수계별 수변구역 지정 · 고시현황」 에 따른 '수변구역' 및 「팔당 · 대청호 상수원 수질보전 특별대책 지역 지정 및 특별종합대책(환경부고시 제2025-46호)」에 따른 '특별대책지역'으로 지정되어 있지 않은 것으로 조사되었음.

다) 폐수배출시설 설치제한 지역 지정현황

■ 서울특별시는 「한강유역 폐수배출시설 설치제한을 위한 계획지구역 및 시설지정(한강유역환경청 고시 제2025-102호)」 에 따른 폐수배출시설 설치제한 지역에 해당하지 않은 것으로 조사되었음.

라) 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역

■ 용산구는 전역이 배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역 중 '나'지역에 해당하는 것으로 조사되었음.

[배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정현황]

지역명	'청정'지역	'가'역	'나'지역
용산구	-	-	전역

[자료] 배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역지정규정(환경부 고시 제2007-107호)

마) 오염총량관리지역 현황

■ 용산구는 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률 시행규칙」 에 따른 한강 수계 수질오염총량관리 지역에 해당하며, 용산구 이태원동 22-2번지 일대는 "한강I" 단위유역에 속하는 것으로 조사되었음

4) 수질 현황

가) 지표수질 현황

- 대상지가 위치한 서울특별시 용산구의 하천 현황을 파악하기 위하여 '보광의 측정망 자료를 이용하여 용산구의 하천수질 현황을 조사하였음.
- 2024년도 '보광'의 수질은 pH 7.5, DO 9.5㎎/L(Ⅰa 등급), BOD 2.2㎎/L(Ⅱ등급), COD 4.9㎎/L(Ⅱ등급), SS 10.0㎎/L(Ⅰa 등급), T-N 3.739㎎/L, T-P 0.059㎎/L(Ⅱ등급), TOC 2.4㎎/L(Ⅰb 등급)로 조사되었음.

[수질측정망 위치]

측정소명	주소	대권역	중권역	조사기관
보광	서울특별시 용산구 한남동	한강	한강서울	한강물환경연구소

[자료] 물환경정보시스템(http://water.nier.go.kr)

[수질 현황]

조사시기	조 사 항 목							
	pH	DO (mg/L)	BOD (mg/L)	COD (mg/L)	SS (mg/L)	T-N (mg/L)	T-P (mg/L)	TOC (mg/L)
2024년	7.5	9.5	2.2	4.9	10.0	3.739	0.059	2.4

[자료] 물환경정보시스템(http://water.nier.go.kr)

[하천수질 환경기준]

구분	등급		상태 (캐릭터)	기준								
				수소 이온 농도 (pH)	생물 화학적 산소 요구량 (BOD) (㎎/L)	화학적 산소요구량 (COD) (㎎/L)	총유기 탄소량 (TOC) (㎎/L)	부유 물질량 (SS) (㎎/L)	용존 산소량 (DO) (㎎/L)	총인 (TP) (㎎/L)	대장균군 (군수/100㎖)	
											총 대장균군	분원성 대장균군
생활환경	매우 좋음	Ia		6.5~8.5	1이하	2이하	2이하	25이하	7.5 이상	0.02 이하	50 이하	10 이하
	좋음	Ib		6.5~8.5	2이하	4이하	3이하	25이하	5.0 이상	0.04 이하	500 이하	100 이하
	약간 좋음	II		6.5~8.5	3이하	5이하	4이하	25이하	5.0 이상	0.1 이하	1,000 이하	200 이하
	보통	III		6.5~8.5	5이하	7이하	5이하	25이하	5.0 이상	0.2 이하	5,000 이하	1,000 이하
	약간 나쁨	IV		6.0~8.5	8이하	9이하	6이하	100이하	2.0 이상	0.3 이하	-	-
	나쁨	V		6.0~8.5	10이하	11이하	8이하	쓰레기 등이 떠있지 아니할 것	2.0 이상	0.5 이하	-	-
	매우 나쁨	VI		-	10초과	11초과	8초과	-	2.0 미만	0.5 초과	-	-
사람의 건강보호	기준값 (㎎/L)		카드뮴(Cd) : 0.005이하 비소(As) : 0.05이하 시안(CN) : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.01) 수은(Hg) : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.001) 유기인 : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.0005) 납(Pb) : 0.05이하 6가크롬(Cr^{6+}) : 0.05이하 음이온계면활성제(ABS) : 0.5이하 사염화탄소 : 0.004이하 폴리크로리네이티드비페닐(PCB) : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.0005)						1,2-디클로로에탄 : 0.03이하 테트라클로로에틸렌(PCE) : 0.04이하 디클로로메탄 : 0.02이하 벤젠 : 0.01이하 클로로포름 : 0.08이하 디에틸헥실프탈레이트(DEHP) : 0.008이하 안티몬 : 0.02이하 1,4-다이옥세인 : 0.05이하 포름알데히드 : 0.5이하 헥사클로로벤젠 : 0.00004이하			

비고) 1. 등급별 수질 및 수생태계 상태

가. 매우 좋음 : 용존산소가 풍부하고 오염물질이 없는 청정상태의 생태계로 여과·살균 등 간단한 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음.

나. 좋음 : 용존산소가 많은 편이고 오염물질이 거의 없는 청정상태에 근접한 생태계로 여과·침전·살균 등 일반적인 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음.

다. 약간 좋음 : 약간의 오염물질은 있으나 용존산소가 많은 상태의 다소 좋은 생태계로 여과·침전·살균 등 일반적인 정수처리 후 생활용수 또는 수영용수로 사용할 수 있음.

라. 보통 : 보통의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 일반 생태계로 여과, 침전, 활성탄 투입, 살균 등 고도의 정수처리 후 생활용수로 이용하거나 일반적 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

마. 약간 나쁨 : 상당량의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 생태계로 농업용수로 사용하거나, 여과, 침전, 활성탄 투입, 살균 등 고도의 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

바. 나쁨 : 다량의 오염물질로 인하여 용존산소가 소모되는 생태계로 산책 등 국민의 일상생활에 불쾌감을 유발하지 아니하며, 활성탄 투입, 역삼투압 공법 등 특수한 정수처리 후 공업용수로 사용할 수 있음.

사. 매우 나쁨 : 용존산소가 거의 없는 오염된 물로 물고기가 살기 어려움.

아. 용수는 당해 등급보다 낮은 등급의 용도로 사용할 수 있음.

자. 수소이온농도(pH) 등 각 기준항목에 대한 오염도 현황, 용수처리방법 등을 종합적으로 검토하여 그에 맞는 처리방법에 따라 용수를 처리하는 경우에는 당해 등급보다 높은 등급의 용도로도 사용할 수 있음.

[자료] 환경정책기본법 시행령 [별표1] 환경기준

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사 시

- 공사가 이루어지는 부지를 중심으로 공사 시 강우로 인한 부유토사의 유출에 의하여 인근 주변 수계에 영향을 미칠 것으로 예상되며, 대상지 내 설치 예정인 현장사무소 및 작업인부에 의한 생활오수의 발생이 예상됨.

가) 우수유출량 산정

- 강우 시 공사 지역에서 발생하는 우수유출량은 소유역에 일반적으로 사용되는 합리식을 적용하여 산정하였음.

[우수유출량 산정식]

우수유출량 (Q) : $\frac{1}{360}CIA\ (m^3/s)$ …… 합리식
Q : 우수유출량(㎥/s)　　C : 유출계수 I : 강우강도 (㎜/hr)　　A : 배수면적 (ha)

- 유출계수는 집수면적내의 지표상태, 경사 등에 의하여 결정되므로 현재부지의 지형, 강우 시 유출흐름 등을 고려하여 배수구역을 구분하였음.
- 배수구역의 특성에 따라 자연배수를 감안하였으며, 배수구역은 공사 시 나지화 되므로 공지의 최대치인 0.3을 적용하였음.

[공종별 유출계수 표준치]

공종별	유출계수	공종별	유출계수
지붕	0.85~0.95	**공지**	**0.10~0.30**
도로	0.80~0.90	잔디, 수림이 많은 공원	0.05~0.25
기타 불투수면	0.75~0.85	경사가 완만한 산지	0.20~0.40
수면	1.0	구배가 급한 산지	0.40~0.60

[자료] 하수도시설기준, 2011, 한국상하수도협회

- 강우강도는 「기후변화를 고려한 도시방재성능 목표 설정 방안 연구, 2010.11, 소방방재청」에 제시된 통합형 확률강우강도식을 적용하였으며, 서울특별시 지역의 계수를 적용함.

[강우강도 산정식]

강우강도 $I(t,T)=\dfrac{a+b\ln\dfrac{T}{t^n}}{c+d\ln\dfrac{\sqrt{T}}{t}+\sqrt{t}}$ …… 합리식
I : 강우강도 (㎜/hr)　　t : 지속시간(min)　　T : 재현기간(year) a, b, c, d, n은 지역별 결정 상수

[자료] 기후변화를 고려한 도시방재성능 목표 설정 방안 연구, 2010. 11, 소방방재청

[강우강도 지역계수]

구 분	지 역 계 수				
	a	b	n	c	d
서울특별시	-27.5153	107.2041	-0.678979	-0.732797	0.023396

[자료] 기후변화를 고려한 도시방재성능 목표 설정 방안 연구, 2010. 11, 소방방재청

■ 유입시간은 우리나라에서 일반적으로 사용되는 유입시간 중 인구밀도가 평균의 유입시간인 7분, 강우빈도는 집중호우를 대비하여 재현기간 30년을 적용한 결과, 강우강도는 251.02㎜/hr로 나타남.

[유입시간의 표준치]

국 내 일 반		미 국 토 목 학 회	
인구밀도가 큰 지역	5분	완전포장 및 지하도가 완비된 지역	5분
인구밀도가 적은 지역	10분		
평 균	**7분**	비교적 경사도가 적은 발전부지	10~15분
간 선 오 수 관 선	5분		
지 선 오 수 관 선	7~10분	평지의 주택부지	20~30분

■ 대상지 배수유역 내에서 발생되는 우수유출량은 1.00㎥/s로 예측됨.

[우수유출량 산정]

배수구역 면적 A(ha)	유출계수 C	강우강도 I(㎜/hr)	우수유출량 (㎥/s)
4.88	0.30	251.02	1.02

나) 토사유출량 산정

■ 배수구역 토사유출량의 산정은 단위면적 당 배출원단위(일본 사방시설 설계기준)를 이용하여 추정하였으며, 유출원단위는 사업지역 중 개발지역은 나지·황폐지의 유출원단위 평균치인 300㎥/ha·년을 적용하였음.

[토사유출량 산정식]

우수유출량 (Q) : $\frac{1}{365}A \cdot S \cdot C$ (톤/일) …… 합리식
A : 면적 (ha)　　S : 토사유출 원단위(㎥/ha·yr) C : 토사단위중량(ton/㎥)

[토사유출량 원단위]

토지상태	토사유출량 (㎥/ha · yr)	두께 (㎜)	토지상태	토사유출량 (㎥/ha · yr)	두께 (㎜)
나지, 황폐지	**200-400**	20-40	택벌지	2	0.2
개발지, 초지	15	1.5	보통의임야	1	0.1

■ 대상지 배수유역 내에서 공사 시 우수로 인해 발생되는 토사유출량은 7.28ton/일로 예측됨.

[토사유출량 산정]

구　　분	면 적(A) (ha)	토사유출량원단위(S) (㎥/ha·년)	토사단위중량(C) (ton/㎥)	토사유출량 (ton/일)
배수구역	4.88	300	1.85	7.42

[주] 토사단위중량은 자갈섞인토사의 단위중량 1,700~2,000kg의 평균치인 1,850㎏을 적용
[자료] 건설공사표준품셈, 2024, 국토교통부 · 한국건설기술연구원

다) 토사유출에 따른 SS 가중농도

■ 강우 시 우수유출량과 토사유출량을 토대로 공사 시 유출되는 토사로 인해 우수의 부유물질(SS) 농도는 약 84.6㎎/L가 가중될 것으로 예측됨.

[SS 가중농도 산정]

구　　분	우수유출량 (㎥/s)	토사유출량 (ton/일)	SS 가중농도 (㎎/L)	비　　고
배수구역	1.02	7.42	72.69	-

2) 운영 시

가) 용수공급 계획

- 향후 본 대상지 내 계획인구에 따른 충분한 양의 용수공급이 필요할 것으로 예상됨.

나) 우·오수처리 계획

- 본 대상지는 운영 시 우수배제 계획 및 계획인구의 용수사용에 따른 오수처리 계획의 수립이 | 예상됨.

다. 저감방안

1) 공사 시

- 대상지의 공사로 인한 강우 시 발생되는 토사의 유출로 인해 인근 주거지 및 하천에 미치는 영향을 최소화하기 위하여 가급적 우기를 피하여 공사 실시
- 가배수로를 설치하여 부지 외곽에서 유입되는 우수를 차단
- 토사유출과 세굴방지를 위해 배수로의 하류부에 유속감속물을 설치
- 공사 전 배수구역 하단에 침사지를 설치토록 하여 토사유출로 인한 영향을 최소화할 수 있도록 침사지를 계획
- 절·성토사면 발생 시 그린망이나 거적덮개를 설치하고 조기녹화를 실시하여 사전에 우수유출을 저감
- 공사 시 공사인부에 의해 발생되는 오수는 기존 하수 관로를 이용하여 연계처리

2) 운영 시

- 상수도 계획
  - 용수공급은 안정적이며 위생적인 용수공급을 위하여 상위계획과 연계한 상수도 공급계획을 단계적으로 추진하며, 각종 개발계획을 고려한 용수공급계획을 수립
  - 용수공급의 원활한 운영을 위한 시설 및 지원강화와 용수사용의 절약을 병행하여 보다 효율적인 용수이용을 추구할 계획이며, 대상지 내 상수관로를 설치하여 주변 도로에 설치되어 있는 기존 상수관로를 통해 공급받을 계획
- 우수 계획
  - 우수배수방식은 자연유하식을 원칙으로 하며 대상지 내에 우수관로를 설치하여 주변 도로에 설치되어 있는 기존 우수관로에 연결하여 처리
- 하수도 계획
  - 하수관거는 자연유하식으로 계획하며, 우수와 오수를 분류하여 처리하는 완전분류식을 원칙으로 함.
  - 본 대상지에서 발생되는 오수는 오수관로를 설치하여 도로에 설치되어 있는 기존 하수관로에 연결하여 처리할 계획

2. 물순환, 수리·수문

가. 물환경

■ 대상지는 대부분 불투수비율이 낮은 주거지 및 나지로 조사됨.

[물환경 공간유형도]



나. 생태면적률

1) 생태면적률 평가기준

○ 「서울특별시 생태면적률 운영지침, 2025. 05. 서울특별시 도시계획국」에 제시된 기준의 공동주택 부분을 적용하여 생태면적률 30% 이상 만족 여부를 검토함.

[건축유형별 생태면적률 적용기준]

건축유형	적용기준	비 고
일반주택(개발면적 660㎡ 미만)	20%이상	-
공동주택(개발면적 660㎡ 이상)	**30%이상**	**적용**
일반건축물(업무, 판매, 공장 등)	20%이상	-
유통업무설비, 방송통신시설, 종합의료시설, 교통시설(주차장, 자동차정류장, 운전학원)	20%이상	-
공공·문화체육시설 및 공공기관이 건설하는 시설 또는 건축물	30%이상	-
녹지지역 시설 및 건축물	50%이상	-

[자료] 서울특별시 생태면적률 운영지침, 2025. 05, 서울특별시 도시계획국

2) 생태면적률 산정

○「서울특별시 생태면적률 운영지침, 2025. 05, 서울특별시 도시계획국」에 제시된 기준에 따라 생태면적률을 산정하였는지 검토하였음.

[생태면적률 산정]

생태면적률 산정식
생태면적률 = $\frac{\text{피복유형별환산면적} + \text{식재유형별환산면적}}{\text{전체면적}} \times 100$
피복유형 환산면적 = 자연순환기능면적 = Σ(피복유형별 면적 x 가중치) 식재유형 환산면적 = Σ(식재개체수 x 환산면적 x 가중치)

[자료] 서울특별시 생태면적률 운영지침, 2025. 05, 서울특별시 도시계획국

[생태면적률 평가기준 적용 시 최소 생태면적]

구 분	해당면적(㎡)	생태면적률 적용기준(%)	생태면적률 기준 만족 최소면적(㎡)	본 사업 생태면적(㎡)
대상지	48,806.0	30% 이상	14,641.8	21,029.72

[주] 해당면적(㎡)은 토지이용계획상 획지(주택용지)에 해당하는 면적임.

[피복유형 구분 및 가중치]

피복유형			가중치	설명	사례
1		자연지반녹지	1.0	자연지반이 손상되지 않은 녹지 식물상과 동물상의 개발 잠재력 보유	자연 상태의 지반을 가진 녹지
2		수공간 (투수기능)	1.0	자연지반 기초 위에 조성되고, 투수기능을 가지는 수공간	투수기능을 가지는 생태연못 등
			바닥에 차수시설이 설치되어 있는 수공간의 경우 가중치 0.5		
3		인공지반녹지 ≥ 90㎝	0.7	토심이 90㎝이상인 인공지반 상부 녹지	지하주차장 상부, 지하실 상부 녹지
			토심이 90㎝미만인 경우 가중치 0.5(단, 최소토심 40㎝ 이상)		
4		옥상녹화 ≥ 40㎝	0.6	토심이 40㎝이상인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	혼합형 녹화옥상시스템 중량형 녹화옥상시스템
			토심이 40㎝미만인 경우 가중치 0.4(단, 최소토심 20㎝ 이상)		
5		투수포장	0.4	자연지반 위에 조성되고 공기와 물이 투과되는 포장, 식물생장 필수	잔디블록, 목판 또는 판석 부분포장
			포장재의 투수율은 0.01㎝/sec를 확보 미식재 면적이 50%이상인 경우 가중치 0.2, 불투수포장은 가중치 0.0		
6		벽면녹화	0.3	창이 없는 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 최대 10m 높이까지만 산정(단, 최소토심 20㎝ 이상)	벽면이나 옹벽녹화 공간
7		침투시설 연계면	0.1	지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 일시적 저류시설과 연계된 면	녹화가 되어 있지 않은 옥상 중 침투시설과 연계된 공간

[자료] 서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 [별표 3의 2] 생태면적률 산정방법, 시행 2022.09.26

[식재유형 구분 및 가중치]

식재유형			개체당 환산면적	가중치	설명	대표수종
8		0.3m≤수고<1.5m	0.1㎡/주수	0.1	수고 0.3m이상 1.5m미만인 관목, 지피초화의 경우 산정 제외	철쭉류, 개나리, 영산홍
		1.5m≤수고<4m	0.3㎡/주수		수고 1.5m이상 4m미만인 대관목 및 소교목	관목 : 산수유, 애기동백
						교목 : 무궁화, 라일락
					관목일 경우 환산면적 0.15㎡ 적용	
		4m≤수고	3㎡/주수		수고 4m이상인 대교목	소나무, 향나무, 잣나무, 주목, 느티나무, 청단풍, 메타세쿼이아, 은행나무
					낙엽교목으로 B>12cm or R>15cm 이거나, 상록교목으로 W>2m 인 경우 2주 인정	
					낙엽교목으로 B>18cm or R>20cm 이거나, 상록교목으로 W>3m 인 경우 4주 인정	
					낙엽교목으로 B>25cm or R>30cm 이거나, 상록교목으로 W>5m 인 경우 8주 인정	

[비고] 1. 인공지반에 설치되는 수공간, 투수포장의 경우는 인공지반 가중치(0.7 또는 0.5)를 해당 공간유형별 가중치에 곱하여 산정함.
2. 해당 수고의 대나무를 식재할 경우 환산면적의 10%만 인정
3. 식재유형 생태면적률은 피복유형 생태면적률의 20%까지만 인정
[주] B : 흉고직경, R : 근원직경, W : 수관폭
[자료] 서울특별시 도시계획 조례 시행규칙 [별표 3의 2] 생태면적률 산정방법

3) 저영향 개발 계획

(가) 저영향개발 사전협의(LID) 대상

○ 본 대상지는 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례」제11조에 따른 빗물 관리시설 설치 대상사업 중 주거 부지에 공동주택을 조성하는 사업으로 빗물관리시설 도입 및 빗물의 표면 유출을 최소화하는 등의 저영향개발 계획을 수립하여야 함.

○ 본 대상지는 공동주택으로써 기준시설별 빗물분담량은 5.5mm/hr를 적용하여야 함.

[건축유형별 생태면적률 적용기준]

구 분	공공 · 교육	공원 · 녹지	교통 · 기반	민간(대규모)	민간(소규모)	비 고
빗물분담량 (mm/hr)	6.0	7.5	5.0	**5.5**	3.5	-

[주1] 복합단지 및 도시개발(재개발)사업 등은 토지이용계획에 따른 해당 분담량 적용
[주2] 민간(대규모) : 500㎡이상, 민간(소규모) : 500㎡미만
[자료1] 빗물분담량 및 빗물분담량 적용을 위한 평균포화투수계수 고시(서울특별시고시 제2014-14호)
[자료2] 저영향개발 사전협의제도 안내, 2016.09, 서울특별시 물순환정책과

(나) 빗물분담량에 따른 필요대책량 산정

○ 본 대상지의 필요대책량은 428.09㎡/hr로 산정되었음.

[빗물분담량에 다른 필요대책량 산정식]

빗물분담량	대책면적	비 고
7.5mm/hr	부지면적-[지면기준 녹지면적x(0.4)] 적용	-
6.0mm/hr	부지면적-[지면기준 녹지면적x(0.5)] 적용	-
5.5~5.0mm/hr	**부지면적-[지면기준 녹지면적x(0.6)] 적용**	**적용**
3.5mm/hr	부지면적-[지면기준 녹지면적] 적용	-

[빗물분담량에 다른 필요대책량 산정]

$$필요대책량 = [202,688.90m^2 - 72,963.79m^2 \times 0.6] \times 5.5 \div 1000$$

[토지이용별 빗물분담량 및 필요대책량]

구 분	토지이용면적 (㎡)	녹지면적 (㎡)	대책면적 (㎡)	빗물분담량 (mm/hr)	필요대책량 (㎡/hr)
민간(대규모)	48,806.0	8,276.70	11,130.59	5.5	428.09

[주] 녹지면적은 자연지반녹지, 인공지반녹지의 계획면적임.

나. 저감방안

1) 생태면적률

○ 대상지 내 조경면적을 확보하여 우수유출량을 최소화하도록 할 계획임.

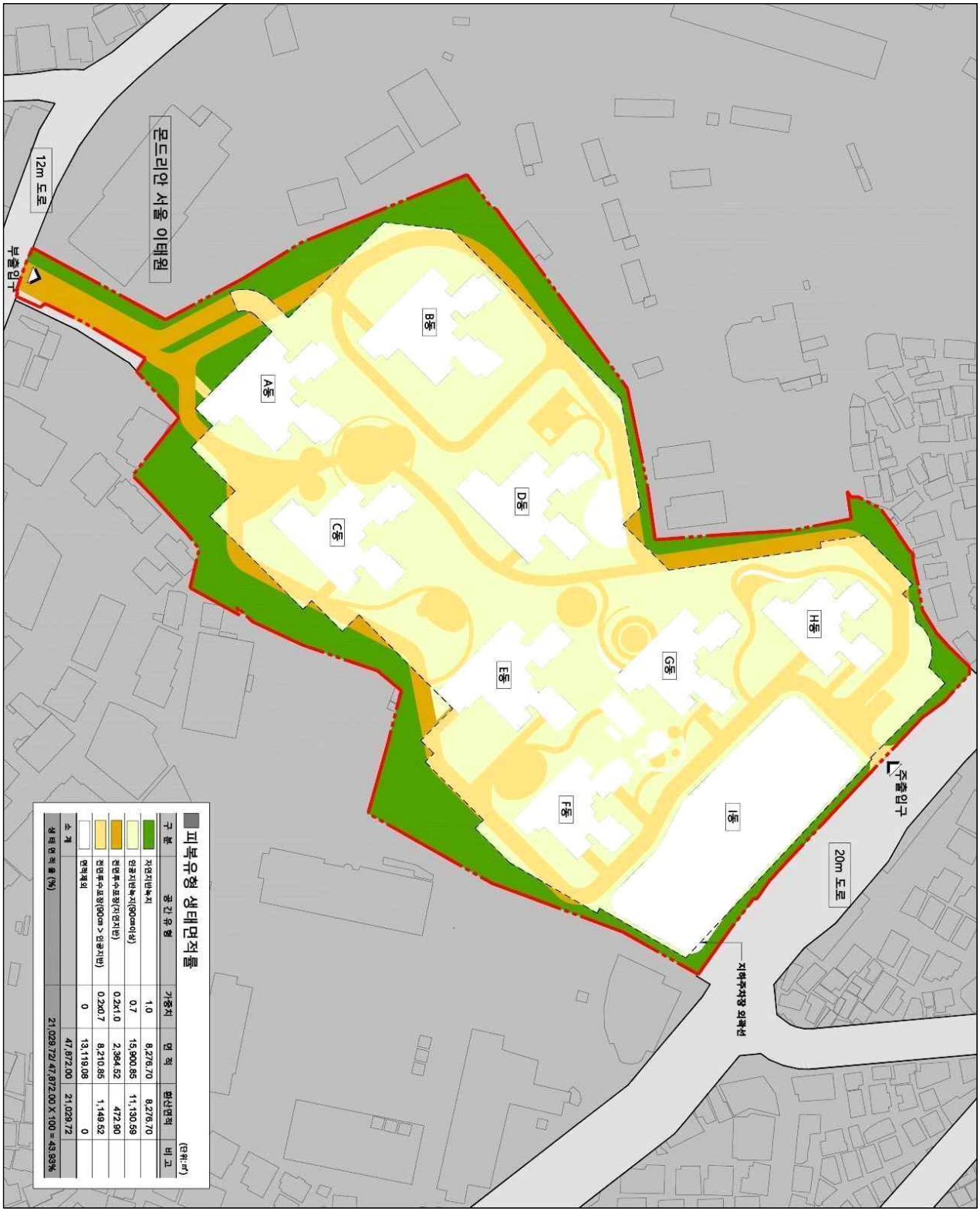
○ 현재 생태면적 21,029.72㎡(생태면적률 43.09%) 확보로 적용기준에 만족하였음.

[피복유형별 생태면적]

구분	피복유형		가중치	계획면적 (㎡)	환산면적 (㎡)	비고
	자연지반녹지		1.0	8,276.70	8,276.70	-
	인공지반녹지	90cm≥토심	0.7	15,900.85	11,130.59	-
	전면투수포장	자연지반	0.2*1.0	2,364.52	472.90	-
	전면투수포장	90cm≥인공지반	0.2*0.7	8,210.85	1,149.52	-
합 계			-	24,177.55	21,029.72	-
대지면적			-	48,806.0		-
생태면적률			21,029.72÷48,806.0*100=**43.09%**			-

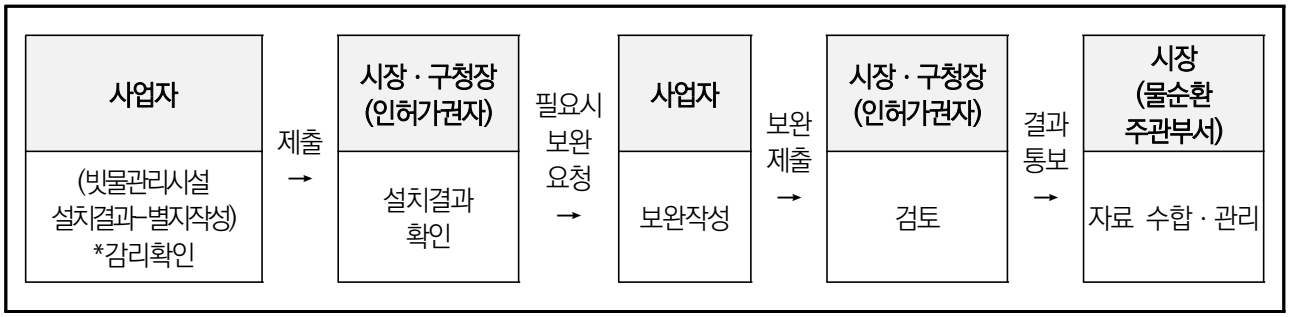
[주] 대지는 획지의 면적을 적용함

[생태 면적도]


몬드리안 서울 이태원
12m 도로
북측입구
A동
B동
C동
D동
E동
F동
G동
H동
I동
주출입구
20m 도로
지하주차장 외곽선
피복유형 생태면적률
(단위:㎡)
구 분 | 공 간 유 형 | 가중치 | 면 적 | 환산면적 | 비 고
지면녹지 | 1.0 | 8,276.70 | 8,276.70
인공지반녹지(90cm이상) | 0.7 | 15,900.85 | 11,130.59
전면투수포장(지면지반) | 0.2x1.0 | 2,364.52 | 472.90
전면투수포장(90cm > 인공지반) | 0.2x0.7 | 8,210.85 | 1,149.52
면적제외 | 0 | 13,119.08 | 0
소 계 | | 47,872.00 | 21,029.72
생태면적률(%) | 21,029.72/47,872.00 X 100 = 43.93%

2) 저영향개발 사전협의(LID) 제출

○ 대상지의 저영향개발 사전협의(LID)는 별도의 협의절차를 이행하여야 하며, 필요대책량 대비 설치 대책량이 충분하도록 투수포장, 침투측구, 침투트렌치 등의 침투시설의 계획을 수립하여야 함.



제6장 기후대기환경

1. 바람, 열

가. 현 황

1) 기상개황

■ 본 대상지가 위치한 지역의 기상현황을 파악하기 위하여 서울기상대의 과거 10년간(2014년~2023년)의 기상개황을 조사한 결과 다음과 같이 나타남

[기 상 개 황]

구분 / 년별	기 온 (°C)			강수량 (mm)	상대습도 (%)	일조시간 (hr)	평균풍속 (m/sec)	주풍향 (16방위)
	평 균	최 고	최 저					
2014	13.3	35.8	-13.2	808.9	62.9	2,432.3	2.7	W
2015	13.6	36.0	-13.0	792.1	59.8	2,579.3	2.7	W
2016	13.6	36.6	-18.0	991.7	59.1	2,497.8	2.3	W
2017	13.0	35.4	-12.6	1,233.2	57.7	2,621.8	2.2	W
2018	12.9	39.6	-17.8	1,284.1	57.4	2,609.1	1.7	WNW
2019	13.5	36.8	-10.9	891.9	56.7	2,545.6	2.0	WNW
2020	13.2	35.4	-12.9	1,651.1	63.2	2,263.7	2.4	W
2021	13.7	36.5	-18.6	1,186.5	65.5	2,196.1	2.3	NE
2022	13.2	36.1	-13.7	1,775.1	64.4	2,325.2	2.4	W
2023	14.0	35.8	-17.3	1,598.8	66.6	2,224.0	2.3	NE
전 년	13.4	39.6	-18.6	1,221.3	61.3	2,429.5	2.3	W

[자료] 기상연보(2014~2023년), 기상청

2) 월별 풍향 및 풍속

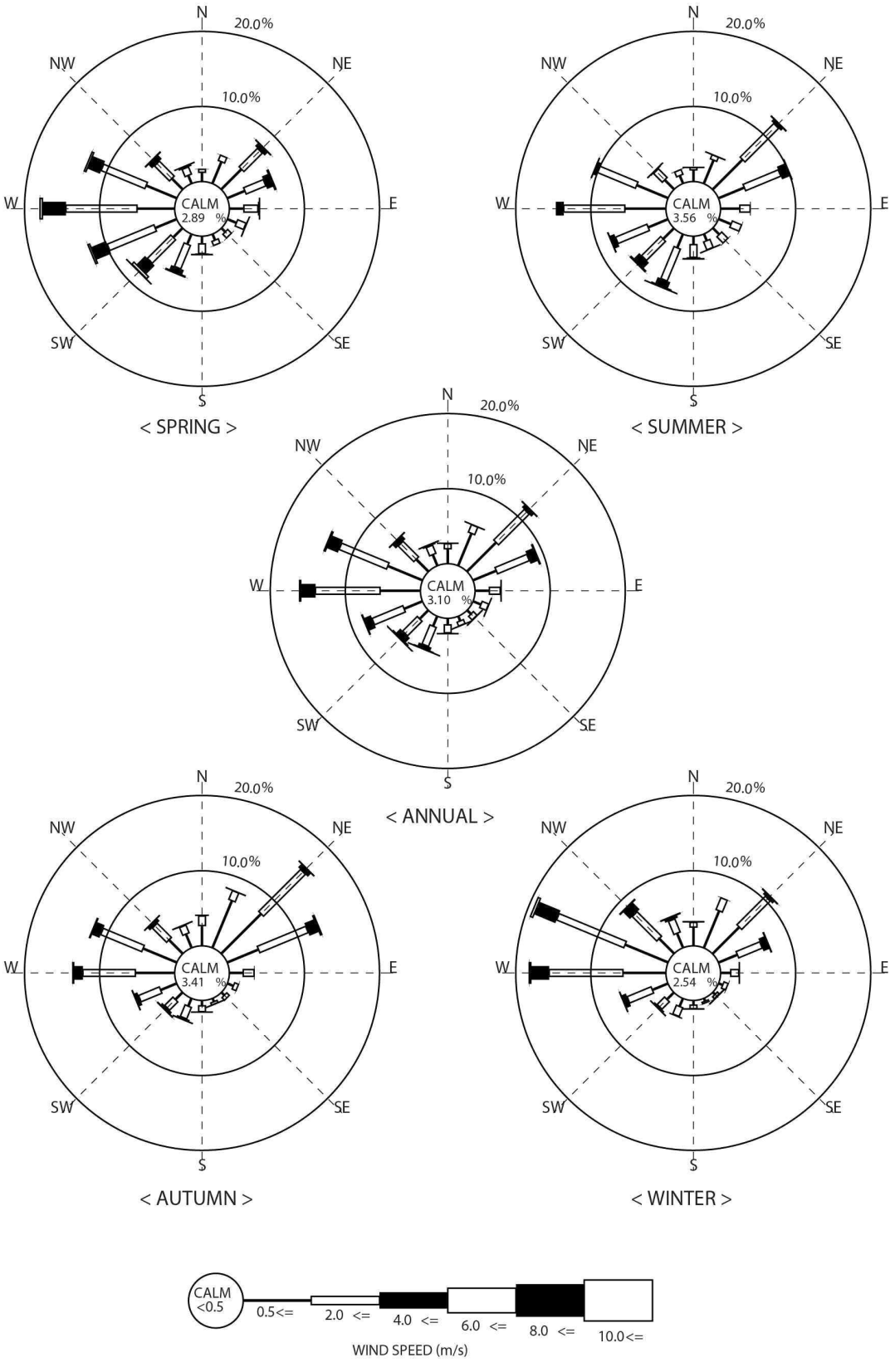
■ 서울기상대의 지난 10년간 평균 풍속은 2.3m/s로서 발생빈도는 서풍(W)이 주풍향으로 조사되었음

[월별 풍속 및 주풍향]

월별 / 구분	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	평균
평균풍속 (m/s)	2.3	2.5	2.5	2.6	2.5	2.2	2.2	2.1	2.1	2.1	2.2	2.3	2.3
주풍향 (16방위)	WNW	W	W	W	W	W	W	NE	NE	NE	W	WNW	W

[자료] 기상연보(2014~2023년), 기상청

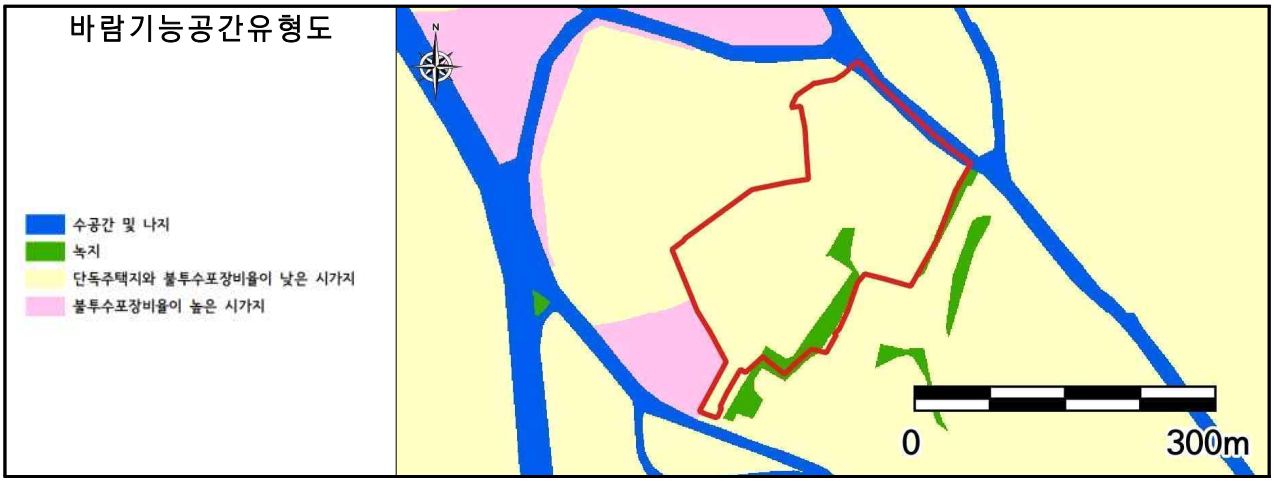
[바 람 장 미 도]


N
20.0%
NW
NE
10.0%
W
E
CALM
2.89 %
SW
SE
S
< SPRING >
N
20.0%
NW
NE
10.0%
W
E
CALM
3.56 %
SW
SE
S
< SUMMER >
N
20.0%
NW
NE
10.0%
W
E
CALM
3.10 %
SW
SE
S
< ANNUAL >
N
20.0%
NW
NE
10.0%
W
E
CALM
3.41 %
SW
SE
S
< AUTUMN >
N
20.0%
NW
NE
10.0%
W
E
CALM
2.54 %
SW
SE
S
< WINTER >
CALM
<0.5
0.5<=
2.0 <=
4.0 <=
6.0 <=
8.0 <=
10.0<=
WIND SPEED (m/s)

3) 바람기능 현황

■ 대상지의 바람기능공간유형은 단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지, 녹지로 조사됨.

[바람기능공간유형도]



4) 열기능 현황

■ 대상지는 불투수포장비율이 낮은 주거지, 공원 등 조경수목식재지로 조사됨.

[열환경 공간유형도]



나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

- 본 대상지는 지상 21층 이하로 계획되어 있으며, 고층 시설물 배치에 따른 대상지 및 주변지역에 대한 바람길(주풍향 서풍)의 차단 등과 같이 주민의 생활환경과 직결된 기상요소에 대한 영향이 예상됨.
- 건물의 입지로 풍하 방향의 풍속 증가, 신축건물에 부딪힌 기류가 좌우로 갈라져 인접도로 및 건물사이를 따라 진행, 건물에 의한 건물 뒤편으로 풍속이 크게 약화된 와류 생성 등의 영향이 예상됨.
- 대상지 내부 건축물 배치는 바람길과 녹지축, 통경축 등을 종합적으로 고려하고, 바람이 원활히 통과할 수 있도록 할 계획임.
- 조경녹지에 수목 식재후의 경우에는 식재 전에 비해 두드러진 개선효과는 볼 수 없으나, 대상지 내의 풍속(수치적 해석)이 경미하나마 적은 양으로 감소될 것으로 예상되므로 본 대상지 내 녹지를 확보함으로써 풍속의 변화를 최소화하고, 대기정화수종 및 향토수종 등 적합한 수정을 선정하여 수목을 식재함으로써 미기후에 미치는 영향을 최소화할 계획임.

2. 대기질, 미세먼지

가. 현황

1) 조사항목

- 본 대상지가 위치한 서울특별시 용산구 일원의 대기질 현황농도 조사는 인근에 위치한 용산구 측정소에서 측정한 자료를 인용 · 분석하였음.

2) 대기질 조사 범위

- 측정소 위치 : 서울특별시 용산구 이태원로 224-19 한남로 복합문화센터
- 조사기간 : 2023년 월별 측정 농도
- 조사항목 : PM-10, PM-2.5, O_3, NO_2, CO, SO_2

[대기오염측정망 위치]

측정소명	측정소 위치	비고
용산구	서울특별시 용산구 이태원로 224-19 한남로 복합문화센터	도시대기

[자료] Airkorea, 한국환경공단

3) 조사결과

- 용산구 측정소의 2023년 월별 대기오염도 현황 조사 결과 연평균 농도는 PM-10 40㎍/㎥, PM-2.5 21㎍/㎥, O_3 0.031ppm, NO_2 0.022ppm, CO 0.5ppm, SO_2 0.003ppm으로 조사되었음.

[대기오염도 현황]

구 분 \ 항 목		PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	O_3 (ppm)	NO_2 (ppm)	CO (ppm)	SO_2 (ppm)
2023년	1월	48	25	0.017	0.028	0.6	0.003
	2월	47	31	0.023	0.029	0.6	0.003
	3월	71	31	0.033	0.030	0.6	0.004
	4월	68	24	0.039	0.020	0.4	0.003
	5월	42	21	0.043	0.019	0.4	0.003
	6월	30	19	0.053	0.016	0.3	0.003
	7월	28	19	0.040	0.017	0.4	0.003
	8월	24	16	0.034	0.016	0.4	0.003
	9월	23	13	0.031	0.017	0.4	0.003
	10월	30	15	0.025	0.024	0.5	0.003
	11월	30	16	0.022	0.023	0.5	0.003
	12월	35	19	0.017	0.031	0.6	0.003
평 균		40	21	0.031	0.022	0.5	0.003

[자료] Airkorea, 한국환경공단

[대기 환경기준]

항목	단위	구분	대기질 환경기준	서울시 대기질 환경기준	측정방법
아황산가스 (SO_2)	ppm	연평균	0.02이하	*0.01이하*	자외선형광측정법
		24시간평균	0.05이하	*0.04이하*	
		1시간평균	0.15이하	*0.12이하*	
일산화탄소 (CO)	ppm	8시간평균	9이하	*9이하*	비분산적외선 분석법
		1시간평균	25이하	*25이하*	
이산화질소 (NO_2)	ppm	연평균	0.03이하	*0.03이하*	화학발광법
		24시간평균	0.06이하	*0.06이하*	
		1시간평균	0.10이하	*0.10이하*	
미세먼지 (PM-10)	㎍/㎥	연평균	50이하	*50이하*	베타선흡수법
		24시간평균	100이하	*100이하*	
미세먼지 (PM-2.5)	㎍/㎥	연평균	15이하	*15이하*	중량농도법 또는 이에 준하는 자동 측정법
		24시간평균	35이하	*35이하*	
오존 (O_3)	ppm	8시간평균	0.06이하	*0.06이하*	자외선광도법
		1시간평균	0.10이하	*0.10이하*	
납(Pb)	㎍/㎥	연평균	0.5이하	*0.5이하*	원자흡광광도법
벤젠	㎍/㎥	연평균	5이하	*5이하*	가스크로마토그래프법

[주] 1. 1시간 평균치는 999천분위수(千分位數)의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니되고 8시간 및 24시간 평균치는 99백분위수의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니된다.
2. 미세먼지는(PM-10) 입자의 크기가 10㎛ 이하인 먼지를 말한다.
3. 미세먼지는(PM-2.5)는 입자의 크기가 2.5㎛ 이하인 먼지를 말한다.

[자료] 1. 환경정책기본법 시행령 [별표 1] 환경기준
2. 서울특별시 환경기본조례 [별표 1] 환경기준

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사 시

- 대상지에서 사업이 시행될 경우 부지정지, 터파기 및 건축 등의 공사 시에는 먼지 및 기타 대기오염 물질 발생이 예상되며, 이를 저감하기 위한 대책 수립이 요구됨.
- 대기오염물질 발생원
  - 건설장비의 가동에 따른 배출오염물질(PM-10, PM-2.5, SO_2, NO_2 등) 배출
  - 건설장비 이동에 따른 비산먼지(PM-10, PM-2.5) 발생
  - 토사의 하역 및 야적 시 바람에 의한 비산먼지(PM-10, PM-2.5) 발생

2) 운영 시

- 대상지의 운영 시에는 난방 및 취사 연료사용에 따른 배기가스와 획지별 교통량에 따른 차량 배기가스 발생이 예상됨.
- 그 외 불투수 포장 등 토양포장율 변화에 따른 노면 비점오염물질의 재비산, 도시열섬 현상 및 대기오염물질 정체 현상 등으로 인한 영향이 예상됨.

가) 난방연료

- 신축 건축물의 난방면적에 따른 난방열부하는「집단에너지 사업계획서 작성기준, 산업통산자원부고시 제2018-202호」에 제시되어 있는 난방 면적비와「에너지사용계획 협의업무 운영규정, 한국에너지공단」에 제시되어 있는 단위난방부하(㎉/㎡·hr)를 적용하여 산정함

[용도별 난방면적 비율]

구 분	세부 내역	난방면적비(%)
주택	아파트, 연립, 주상복합(주거부분)	80
상업시설	근린·일반·중심상업, 주상복합(주거제외) 등	70
업무시설	업무시설, 도시지원시설등	84
복지시설	노유자시설 등	100
열공급설비	열공급설비	84

[자료] 집단에너지 사업계획서 작성기준(산업통산자원부고시 제2018-202호)

[주택의 단위난방부하 기준]

구 분	난방면적(㎡)	단위난방부하(㎉/㎡·hr)			
		A	B	C	D
아 파 트	85초과	41.9	38.6	**35.2**	33.0
	60~85이하	43.0	39.4	**36.2**	33.7
	60이하	44.7	41.1	37.6	35.2
연립주택	85초과	44.1	40.3	37.1	34.5
	85이하	46.9	42.8	39.5	36.8

[주] A : 세종·양주·철원파주·남양주·예천·아산지역,
B : 안동·고양·춘천·대전·용인·안산·의정부·영월·서산·원주·경주·김포·의왕·순천·오산·이천·구리·하남·과천·전주·충주·수원·진주·구미·청주·평택지역,
C : 속초·화성·강릉·천안·대구·서울·시흥·군산·성남·안양·울진·울산·광명·인천·부천·광주·군포지역,
D : 포항·김해·양산·부산·여수·목포·창원지역,
상기 이외의 지역은 인근지역을 기준으로 적용하고 제주도는 따로 정함
[자료] 집단에너지 사업계획서 작성기준, 산업통산자원부고시 제2018-202호

[건축물의 단위난방부하 및 급탕부하 (단위 : kcal/㎡·hr)]

건 물 용 도	단위난방부하		단위 급탕부하	비 고
	A	B		
공동주택	-	-	15	단위난방부하는 〈주택의 단위난방부하 기준〉 참조
근린생활시설	**86**	**110**	**5**	**관리사무소, 사회복지관, 아파트형공장 포함**
근린공공시설	89	110	7	동사무소, 소방파출소, 파출소, 우체국 등
종교시설	115	135	2	
노유자시설	**86**	**105**	**7**	**유치원, 노인정**
의료시설	105	125	25	병원 급 이하
교육연구시설	89	115	5	학교, 교육원, 직업훈련소
업무시설(일반 · 공공)	**86**	**115**	**7**	
숙박시설	89	110	45	
판매시설	98	120	5	
위락시설(특수목욕탕)	110	120	80	목욕장이외의 시설은 판매시설기준 적용
관람집회시설	115	135	2	
전시시설	115	135	2	

[주] 1. A : 라디에이터, 콘벡터 및 팬코일유니트(FCU)가 주 난방인 경우 적용
2. B : 공기조화기(AHU 등)가 주 난방인 경우 적용
[자료] 집단에너지 사업계획서 작성기준(산업통산자원부고시 제2018-202호)

- 본 대상지 내 주택, 판매시설 및 근린생활시설의 전용면적을 고려한 난방연료(도시가스(LNG) 가정) 사용량을 예측함.
- 대상지는 제3종일반주거지역으로 건폐율 26.11%, 용적률 229.84%로 계획되어 있으며 최대용적률 적용 시 연료 사용량은 414.99㎥/hr로 예상됨.

[최대난방부하 및 난방 연료 사용량 산정]

구분		세대수	전용 면적 (㎡)	난방면적 (㎡)	단위난방 부하(kcal/ ㎡·hr)	최대난방 부하량 (kcal/hr)	연료 사용량 (㎥/hr)
공동 주택	84형	101	85.00	8,584.56	36.20	310,760.91	33.82
	98형	122	98.56	12,024.80	35.20	423,272.81	46.06
	117형	139	117.95	16,394.48	35.20	577,085.70	62.79
	132형	111	132.42	14,698.51	35.20	517,387.52	56.30
	144형	97	144.63	14,029.19	35.20	493,827.40	53.74
	162형	109	162.18	17,677.24	35.20	622,238.80	67.71
부대 복리 시설	경비실	-	-	40.93	115.00	4,706.88	0.51
	관리 사무소	-	-	82.90	110.00	9,119.00	0.99
	주민 공동시설	-	-	1,697.50	110.00	186,725.00	20.32
노유자 시설	경로당	-	-	363.00	105.00	38,115.00	4.15
	어린이집	-	-	363.00	105.00	38,115.00	4.15
	놀이 돌봄시설	-	-	510.00	105.00	53,550.00	5.83
	다함께 돌봄센터	-	-	100.00	105.00	10,500.00	1.14
공공 시설	작은 도서관	-	-	189.60	115.00	21,804.00	2.37
근린생활시설		-	-	4,605.00	110.00	506,550.00	55.12
합 계		679	-	91,360.70	-	3,813,758.02	414.99

[비고] 1. 난방면적은 전용면적*세대수를 적용함
2. 단위난방부하 : 공동주택은 아파트(C), 경비실, 작은도서관은 업무시설(B), 관리사무소, 주민공동시설, 근린생활시설은 근린생활시설(B), 경로당, 어린이집, 놀이돌봄시설, 다함께돌봄센터는 노유자시설(B) 적용
3. LNG 발열량 : 9,190kcal/㎥

[자료] 에너지법 시행규칙 [별표] 에너지열량 환산기준(제5조제1항 관련)

[대기오염물질 배출계수]

연료명	대기오염물질 배출계수(g/kg)			비고
	먼지	황산화물	질소산화물	
액화천연가스(LNG)	0.03	0.01	3.70	(난방)

[자료] 대기환경보전법 시행규칙 [별표 10]

[난방연료 사용에 따른 오염물질 배출량]

연료명	연료사용량 (㎥/hr)	대기오염물질 배출량(kg/hr)			비고
		먼지	황산화물	질소산화물	
LNG	414.99	0.01006	0.00335	1.24028	-

[주] 환산계수 : 액화천연가스(1㎏=1.238㎥)
[자료] 대기환경보전법 시행규칙 [별표 10]

나) 취사연료

- 대상지 운영 시 주택, 판매시설 및 근린생활시설에서 취사연료 사용에 따른 대기오염물질의 발생이 예상됨.

다) 이동배출원에 의한 오염물질 배출

- 대상지 운영 시 공동주택, 판매시설 및 근린생활시설을 이용하는 차량들로 인해 오염물질의 배출이 예상됨.

라) 온실가스

- 대상지에서 배출되는 온실가스의 예측은 운영 시 사용되는 액화천연가스(LNG)량, 전기사용량 등을 기준으로 CO2, CH4, N2O 배출량을 토대로 산출함.
- 난방연료 사용에 따른 온실가스 배출량
  - 2006년 IPCC 가이드라인에 따른 온실가스별 배출계수와 에너지원별 순발열량 자료를 이용하여 CO_2, CH_4, N_2O에 대한 배출량을 산정하고 온실효과 가스의 지구온난화 계수를 이용하여 온실가스량(CO_2e)으로 환산함

① 연료사용량을 순발열량으로 환산
순발열량(TJ) = 연료사용량(L, kg, ㎥) × 해당연료 순발열량(MJ/L, kg. ㎥) / 10^6
② 연료의 온실가스 배출계수 곱함
온실가스(CO_2, CH_4, N_2O) = 순발열량(TJ) × 배출계수(kg/TJ)

[온실가스의 지구온난화 계수]

온실가스	지구온난화 계수	배출원의 예
이산화탄소(CO_2)	1	건설기계가동, 자동차 운행, 환기소 가동 등
메탄(CH_4)	21	연료사용, 자동차 주행 등
아산화질소(N_2O)	310	연료사용, 자동차 주행 등

[자료] 온실가스 항목의 효율적 환경영향평가 방안, 2009.07, 환경부

-CO_2 7,851.732ton/년, CH_4 0.70ton/년, N_2O 0.01ton/년으로 나타나 가스를 온실가스(CO_2e)로 환산하면 총 7,851.73tonCO_2e/년이 배출되는 것으로 나타남.

[온실가스 배출량 산정]

구 분	LNG 발열량 (MJ/㎥)	온실가스 배출계수 (㎏/TJ)	온실가스 배출량 (ton/년)	온난화계수	총 배출량 (ton CO_2e)
CO_2	38.5	56,100	7,851,729.32	1	7,851.73
CH_4	38.5	5	0.70	21	14.70
N_2O	38.5	0.1	0.01	310	4.34
CO_2e	-	-	-	-	7,870.76

• 운영 시 LNG 사용량 : 3,107,083.53N㎥/년
• LNG의 온실가스 배출계수
  - CO_2 : 56,100 ㎏/TJ
  - CH_4 : 5 ㎏/TJ
  - N_2O : 0.1 ㎏/TJ

• 온실가스 배출량 산정결과
  - CO_2(ton/년) = 3,635,315.32N㎥/년× 38.5MJ/N㎥ / 10^6 × 56,100㎏/TJ / 1,000,000,000 = 7,851.732ton/년
  - CH_4(ton/년) = 3,635,315.32N㎥/년× 38.5MJ/N㎥ / 10^6 × 5 ㎏/TJ / 1,000,000,000 = 0.70ton/년
  - N_2O(ton/년) = 3,635,315.32N㎥/년× 38.5MJ/N㎥ / 10^6 × 0.1 ㎏/TJ / 1,000,000,000 = 0.01ton/년
  - CO_2e(ton/년) = 7,851.73CO_2(ton/년) × 1 + 0.70CH_4(ton/년) × 21 + N_2O(ton/년) × 310
    = 7,851.73CO_2e(ton/년)

[자료 1] 에너지법 시행규칙 [별표] 에너지열량 환산기준(제5조제1항 관련)
[자료 2] 온실가스 목표관리 운영 등에 관한 지침 [별표] 2006 IPCC 국가 인벤토리 가이드라인 기본 배출계수(제91조제1항 관련)

■ 전력사용에 따른 온실가스 배출량 산정

- 대상지 내 전력사용량은 산정하기 위하여 「2017년도 에너지 총조사 보고서, 2018, 산업통상자원부」 의 주택단위 및 기타시설 단위 전력사용량을 기준으로 적용하였으며, 대상지 내 계획을 근거로 산정한 결과 8,961,309.87㎾h/년으로 예측되었음.

[전력사용량 예측]

구 분	전력사용면적(㎡)	단위전력량(㎾h/㎡ · 년)	전력사용량(㎾h/년)
주택	164,203.14	50.50	8,292,258.69
부대복리시설	1,821.33	199.90	364,083.75
노유자시설	1,336.00	199.90	267,066.40
공공시설	189.60	199.90	37,901.04
근린생활시설	4,605.00	199.90	920,539.50
합 계	172,155.07	-	8,961,309.87

[주] 1. 전력사용면적은 공급면적 및 그 밖의 공용면적의 합계인 총 계약면적임
2. 공동주택의 단위전력량은 아파트의 평균값을 적용
3. 판매시설 및 근린생활시설의 단위전력량은 상가의 난방면적당 에너지소비량을 적용
[자료1] 온실가스 항목의 효율적 환경영향평가 방안
[자료2] 2017년도 에너지 총조사 보고서, 2018, 산업통상자원부

■ 온실가스 배출량 산정결과

-본 사업시행 완료 후 사용되는 전기사용량에 따라 배출되는 온실가스 배출량을 산정한 결과 연간 4,175.97tonCO_2e/년이 배출될 것으로 예측되었음.

- 운영시 전력사용량 : 8,961,309.87㎾h/년
- E = Q × EF
  - Q : 외부에서 공급받은 전력 사용량(㎿h)
  - EF : 전력 배출계수, 0.466 (tCO_2e/㎿h)
- 전력사용에 따른 CO_2배출량 산정

  8,961,309.87㎾h/년 × 0.466tCO_2 / 1,000㎾h = 4,175.97CO_2e/년

[자료] 온실가스 항목 환경영향평가 가이드라인 교육교재, 2011, 환경부

■ 온실가스 총 배출량 산정결과

- 본 사업시행에 따라 고정배출원에 의해 배출되는 CO_2e량은 난방 · 취사 등에 의해 7,851.73tonCO_2e/년, 전기사용에 의해 4,175.97tonCO_2e/년으로 총 12,027.7tonCO_2e/년이 배출될 것으로 예측됨

다. 저감방안

1) 공사 시

■ 「대기환경보전법」 제43조 및 동법 시행규칙 제58조4항에 관련한 [별표 14] '비산먼지 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 기준'에 준하여 세륜 · 측면살수시설, 살수, 방진망, 진입도로 포장, 차속제한 등의 저감대책을 수립하고, 장비의 효율적인 투입 및 관리체계를 확립하여 비산먼지 등의 발생을 최소화할 계획임.

가) 공사차량 관리

■ 공사차량의 통행과 토사적치로 인한 비산먼지의 영향이 예상되므로 토사운반 차량은 흙더미 위에 덮개를 씌워 운반

■ 공사장에 적치한 토사가 인접지역으로 유입되지 않도록 청소원 배치

■ 공사장 내에서의 차량속도는 20㎞/h로 규제

나) 세륜 · 측면살수시설 설치

■ 사업시행으로 인하여 실제 공사가 이루어지는 공사부지 출입구에 세륜 · 측면살수시설 설치

■ 공사장 내에서 묻은 먼지를 완전히 제거한 후 통과할 수 있도록 계획

[세륜 · 측면살수시설]

구 분	자동식 세륜시설	수조를 이용한 세륜시설
대기환경보전법상 세륜시설 기준	◦ 금속지지대에 설치된 롤러에 차바퀴를 닿게 한 후 전력 또는 차량의 동력을 이용하여 차바퀴를 회전시키는 방법 또는 이와 동등하거나 그 이상의 효과를 지닌 자동살수장치를 이용하여 차바퀴에 묻은 흙 등을 제거할 수 있는 시설 설치	◦ 수조의 넓이 : 수송차량의 1.2배이상 ◦ 수조의 깊이 : 20㎝이상 ◦ 수조의 길이 : 수송차량 전장의 2배 이상 ◦ 수조수 순환을 위한 침전조 및 배 관을 설치하거나, 물이 연속적으로 흘러 보낼 수 있는 시설 설치
측면살수시설 (공 통)	◦ 살 수 높 이 : 운반차량의 바퀴부터 적재함 하단부까지 ◦ 수조의 길이 : 운반차량 전장의 1.5배 이상 ◦ 수압 : 3㎏/㎠ 이상	
특 징	◦ 최소의 면적으로 설치가능(8㎡) ◦ 고장이 없고, 이동이 쉬워 누구나 편하게 사용가능 ◦ 완벽한 세륜, 세차가 가능	◦ 과다한 면적필요(40㎡) ◦ 고정 토목공사로 재사용 불가 ◦ 세척수 사용으로 2차공해 유발 ◦ 완벽한 세륜·세차미비
적 용	적 용 (■)	-

[자료] 대기환경보전법 시행규칙 [별표 14]

다) 주기적인 살수 및 진입도로 선포장

- 사업시행 시 차량출입에 의한 먼지 발생이 주변지역에 영향을 미치는 것을 방지하기 위하여 공사장 진입로 입구에 주기적인 살수 실시
- 진입도로 선포장을 실시함으로써 비산먼지로 인한 영향을 최소화

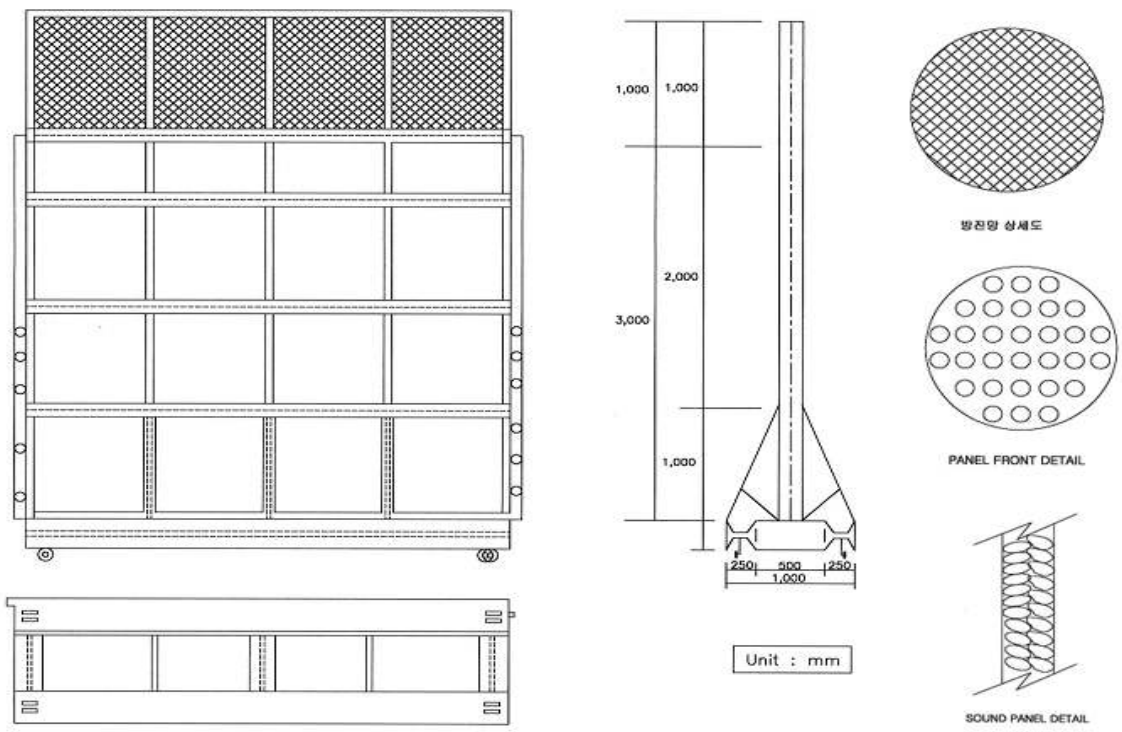
[살수차량 운영계획]

종 류	적재량 (TON)	대수 (대)	살수횟수 (회/일)	운 행 지 역	저 감 효 과
16ton 탱크로리	13.6	1	2회 이상	대상지 내부 및 진입로	비산먼지 발생량의 58%

라) 비산 방진망 설치

- 실제 공사 진행 시 주변 정온시설에 피해가 발생할 것으로 예상되는 경우 현장여건에 따라 비산 방진망을 설치하여 주변에 미치는 영향을 최소화할 계획임.

[비산방진망]



마) 기타 공사 시 저감방안

- 작업대기시간대의 공사차량의 공회전 금지
- 공사 시 노후 건설기계 사용을 자제하도록 하며, 부득이하게 노후건설장비 투입 시 건설장비 사용 현황을 관리
- 정온시설 인근 공사 시 장비 집중투입을 억제하며 효율적인 작업공정 수립
- 발생되는 배출가스의 원활한 대기확산을 위하여 이른 아침, 야간에 작업 지양
- 공사 진행 중 대기오염경보가 발령되거나, 사업부지 인근 대기자동측정소의 농도가 악화될 경우 비산먼지의 추가적인 발생을 억제하기 위하여 공사를 일정시간 중단하여 사업부지 주변 피해대상지점에 미치는 영향을 최소화

2) 운영 시

가) 대기오염물질 및 온실가스 배출량 저감

- 대상지의 사용연료는 청정연료를 사용하고 에너지 절감 등을 통해 대기오염물질과 온실가스 배출량을 저감할 수 있도록 계획 수립
  - 향후 구체적인 계획이 수립되는 실시설계 시 온실가스 배출 저감을 위한 에너지 절약 건축물 설치계획(절전·절수기, LED 조명 사용, 고효율 단열재 사용 등) 및 신재생에너지 설비 도입 등을 적극적으로 검토할 계획임.
  - 한계자원인 토지, 화석연료 등의 소비를 최소화하고 이들을 효율적으로 이용할 수 있는 방안 검토하여 온실가스 감축과 자원절약형 개발 및 관리 추진

나) 녹지계획

- 대상지 내 녹지(조경녹지 및 완충녹지 등) 면적을 최대한 확보하고, 식재계획을 수립하여 온실가스 저감
- 환경 정화 능력이 강한 수종을 대상지 및 진입도로 변에 식재하는 조경계획을 수립하여 정화효과를 기대할 수 있도록 할 계획임.

[환경 정화수종]

구 분		오염농도가 높은 곳에 알맞은 수종	오염농도가 심하지 않은 곳에 알맞은 수종
전국 분포	교 목	은행, 튜립, 양버즘, 은단풍, 가죽, 상수리, 졸참, 참느릅나무	느티, 팽, 오동, 배롱, 밤, 백목련, 벚, 서어, 칠엽수, 회화, 감, 때죽, 층층, 자두나무
	관 목	무궁화, 개나리, 낙상홍, 라일락, 산수유	매화, 박태기, 자목련
남부 지방 분포	교 목	소귀나무, 가시나무류, 태산목, 녹나무, 후박나무, 먼나무, 아왜나무	
	관 목	꽝꽝나무, 사철나무, 광나무, 협죽도, 차나무, 팔손이	

[자료] 식물사회학적 이론에 의한 생태모델숲 조성기법, 2007, 한국환경정책 · 평가연구원

[대기오염 정화수종]

구 분	수 종
SO_2에 내성이 강한 수종	라일락, 광나무, 팽나무, 박태기나무
SO_2에 내성이 약한 수종	벽오동나무, 무궁화, 병꽃나무, 대추나무, 산사나무, 모과나무, 미선나무
SO_2에 감수성이 강한 수종	미선나무, 조팝나무, 모과나무, 들메나무, 산사나무, 병꽃나무, 아왜나무, 마가목
SO_2에 감수성이 낮은 수종	라일락, 광나무, 박태기나무
대기중 황 축적성이 높은 수종	가죽나무, 양버즘나무, 은단풍나무, 산철쭉, 느티나무, 개나리, 벽오동나무, 자작나무, 조팝나무, 층층나무, 낙상홍, 백당나무, 산사나무
대기오염정화수종	자작나무, 가중나무, 양버즘나무, 수원포프라, 두충나무, 느티나무, 황금포도, 박태기나무, 광나무

[자료] 식물사회학적 이론에 의한 생태모델숲 조성기법, 2007, 한국환경정책 · 평가연구원

제7장 기타

1. 일 조

- 일조란 태양광선이 구름이나 안개로 가려지지 않고 지상을 비치는 일을 말하며, 실제로 태양이 지상을 비친 시간을 일조시간이라고 함.
- 일조장해는 건축물이나 건조물이 직사 일사를 차폐해서 그 주변 거주자의 생활이나 동식물의 생육에 부적합한 영향을 주는 상태를 말함.

가. 현 황

1) 연평균 일조시간

- 대상지가 위치한 지역의 일조시간을 파악하기 위하여 서울기상대의 최근 10년간 기상자료(기상연보 2014~2023년)를 조사한 결과 연평균 총 일조시간은 2,429.5hr로 조사되었음.

[연평균 일조시간 (단위 : hr)]

구분	연도	일조시간	연도	일조시간	연도	일조시간
서울 기상대	2014년	2,432.3	2018년	2,609.1	2022년	2,325.2
	2015년	2,579.3	2019년	2,545.6	2023년	2,224.0
	2016년	2,497.8	2020년	2,263.7	평균	2,429.5
	2017년	2,621.8	2021년	2,196.1		

[자료] 기상연보(2014~2023년), 기상청

2) 월별·계절별 일조시간

- 월평균 일조시간이 최고인 달은 5월(264.1hr), 최저인 달은 7월(162.1hr)로 조사되었으며, 계절별 일조시간은 봄 721.1hr, 여름 547.9hr, 가을 593.3hr, 겨울 567.1hr로 조사되었음.

[월별·계절별 일조시간 (단위 : hr)]

구 분	총 계	봄			여 름			가 을			겨 울		
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
서 울 기상대	2,449.0	229.6	227.4	264.1	214.8	162.1	171.0	200.8	219.7	172.9	180.8	195.3	191.0
		721.1			547.9			593.3			567.1		

[자료] 기상연보(2014~2023년), 기상청

나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

- 우리나라 지리적 특성상 일영은 시간별로 북서→북→북동 방향으로 발생하게 되며, 대상지는 최고층수 21층 이하로 계획되어 있음.
- 일조권 침해여부를 판단하는 기준으로는 '동지일을 기준으로 09:00부터 15:00까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보되는 경우 또는 동지일을 기준으로 08:00부터 16:00까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어 4시간 이상 확보되는 경우에는 일조권의 침해가 수인한도 내라고 할 것'이라는 법원의 일조권 분쟁 사건의 판례가 사용되고 있어 이를 준수할 계획임.

[일조시간 확보 기준]

구 분	내 용	비고
법원 판례①	• 동지일 기준 9시부터 15시 사이에 연속 2시간 이상 또는 8 부터 16시 사이에 총 4시간 이상 일조시간이 확보 되지 않으면 일조권 피해에 해당	
법원 판례②	• **동지일을 기준으로 09:00부터 15:00까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보**되는 경우 또는 **동지일을 기준으로 08:00부터 16:00까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어 4시간 이상 확보되는 경우**에는 일조권의 침해가 수인한도 내라고 할 것이고, 위 두 가지 중 어느 곳에서 속하지 아니하는 경우에는 일조권의 침해가 수인한도를 초과한다고 봄이 상당하다.	
학교적용 일조기준	• 교육환경보호에 관한 법률 시행규칙 [별표1] 평가 대상별 평가 기준 제1호라목2) 교지(「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 교지는 제외한다)에 동짓날을 기준으로 다음의 일조시간이 확보될 것 가) 교사 - 8시부터 16시까지 중 총 4시간 이상의 일조시간이 확보되거나, 비고 제3호에 따른 기준시간 중 연속하여 2시간 이상의 일조시간이 확보될 것 나) 옥외 체육장 - 8시부터 16시까지 중 총 2시간 이상의 일조시간이 확보되거나, 비고 제3호에 따른 기준시간 중 연속하여 1시간 이상의 일조시간이 확보될 것 비고)3. 제1호라목2)가) 및 나)에 따른 기준시간은 유치원 또는 초등학교의 경우 9시부터 13시까지, 중학교의 경우 9시부터 14시까지, 고등학교의 경우 9시부터 15시까지로 한다.	

[자료] 1. 법원 판례① : 서울고등법원(1996.03.29. 선고 94나11806, 판결
2. 법원 판례② : 서울동부지법(2004.02.12. 선고 2002가합2919, 판결
3. 학교적용 일조기준 : 교육환경 보호에 관한 법률 시행규칙 [별표 1]

[일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정]

구 분	건축물의 높이제한 규정	비고
건축법	제61조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조(日照) 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. 1. 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우 2. 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우 ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제1항에도 불구하고 건축물의 높이를 정남(正南)방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 할 수 있다. 1.「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구인 경우 2.「주택법」 제15조에 따른 대지조성개발행위변경신청지인 경우 3.「지역 개발 및 지원에 관한 법률」 제11조에 따른 지역개발사업구역인 경우 4.「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조, 제7조의2 및 제8조에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우 5.「도시개발법」 제2조제1항제1호에 따른 도시개발구역인 경우 6.「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 정비구역인 경우 7. 정북방향으로 도로, 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우 8. 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우나 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우 ④ 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.	
건축법 시행령	제86조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북(正北) 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다. 1. 높이 9미터 이하인 부분 : 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상 2. 높이 9미터를 초과하는 부분 : 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상	

[일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정]

구 분	건축물의 높이제한 규정	비 고
건축법 시행령	② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. 1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역 안의 대지 상호간에 건축하는 건축물로서 해당 대지가 너비 20미터 이상의 도로(자동차·보행자·자전거 전용도로를 포함하며, 도로에 공공공지, 녹지, 광장, 그 밖에 건축미관에 지장이 없는 도시·군계획시설이 접한 경우 해당 시설을 포함한다)에 접한 경우 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역, 같은 법 제37조 제1항제1호에 따른 경관지구 나. 「경관법」 제9조제1항제4호에 따른 중점경관관리구역 다. 법 제77조의2제1항에 따른 특별가로구역 라. 도시미관 향상을 위하여 허가권자가 지정·공고하는 구역 2. 건축협정구역 안에서 대지 상호간에 건축하는 건축물(법 제77조의4제1항에 따른 건축협정에 일정 거리 이상을 띄어 건축하는 내용이 포함된 경우만 해당한다)의 경우 3. 건축물의 정북 방향의 인접 대지가 전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도지역에 해당하는 경우 ③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 아니한다. 1. 건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것 2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다. 가. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상 나. 가목에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 남쪽 방향(마주보는 두 동의 축이 남동에서 남서 방향인 경우만 해당한다)의 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 남쪽을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분의 높이의 0.4배(도시형 생활주택의 경우에는 0.2배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상이고 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상	

[일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정]

구 분	건축물의 높이제한 규정	비 고
건축법 시행령	다. 가목에도 불구하고 건축물과 부대시설 또는 복리시설이 서로 마주보고 있는 경우에는 부대시설 또는 복리시설 각 부분 높이의 1배 이상 라. 채광창(창넓이가 0.5제곱미터 이상인 창을 말한다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8미터 이상 마. 측벽과 측벽이 마주보는 경우[마주보는 측벽 중 하나의 측벽에 채광을 위한 창문 등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터 이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함한다)를 설치하는 경우를 포함한다]에는 4미터 이상 3. 제3조제1항제4호에 따른 주택단지에 두 동 이상의 건축물이 법 제2조제1항제11호에 따른 도로를 사이에 두고 서로 마주보고 있는 경우에는 제2호 가목부터 다목까지의 규정을 적용하지 아니하되, 해당 도로의 중심선을 인접 대지경계선으로 보아 제1호를 적용한다. ④ 법 제61조제3항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 높이"란 제1항에 따른 높이의 범위에서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 정하여 고시하는 높이를 말한다. ⑤ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제4항에 따라 건축물의 높이를 고시하려면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 미리 해당 지역주민의 의견을 들어야 한다. 다만, 법 제61조제3항제1호부터 제6호까지의 어느 하나에 해당하는 지역인 경우로서 건축위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다. ⑥ 제1항부터 제5항까지를 적용할 때 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 다음 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택은 인접 대지경계선과 그 반대편 대지경계선의 중심선)을 인접 대지경계선으로 한다. 1. 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시공원 중 지방건축위원회의 심의를 거쳐 허가권자가 공원의 일조 등을 확보할 필요가 있다고 인정하는 공원은 제외한다), 도로, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 유수지, 자동차 전용도로, 유원지 2. 다음 각 목에 해당하는 대지 가. 너비(대지경계선에서 가장 가까운 거리를 말한다)가 2미터 이하인 대지 나. 면적이 제80조 각 호에 따른 분할제한 기준 이하인 대지 3. 제1호 및 제2호 외에 건축이 허용되지 아니하는 공지 ⑦ 제1항부터 제5항까지의 규정을 적용할 때 건축물(공동주택으로 한정한다)을 건축하려는 하나의 대지 사이에 제6항 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 제6항 각 호의 시설 또는 부지를 기준으로 마주하고 있는 해당 대지의 경계선의 중심선을 인접 대지경계선으로 할 수 있다.	

[서울시 건축조례(제35조)]

구 분	건축물의 높이제한 규정	비고
서울시 건축조례	제35조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① 영 제86조제1항에 따라 전용주거지역이나 일반주거지역에서 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리는 다음 각 호와 같다. 1. 삭제 2. 높이 9미터 이하인 부분 : 인접대지 경계선으로부터 1.5미터 이상 3. 높이 9미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 해당 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1 이상 ②「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」 제31조제1항에 따라 건축되는 복합형 상가건축물의 높이 제한의 산정을 위한 배수기준은 다음 각 호와 같다. 1. 일반주거지역 : 3배 2. 준주거지역 : 4배 3. 준공업지역 : 4배 ③ 영 제86조제3항 각 호 외의 부분 단서에 따른 다세대주택의 경우 영 제86조제3항제1호에도 불구하고 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리는 1미터 이상으로 한다. ④ 영 제86조제3항제2호가목 및 나목에 따라 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 호의 거리 이상으로 한다. 1. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상. 단,「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 의한 가로주택정비사업과 소규모재건축사업에 한하여 같은 대지에서 한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보는 형태로 건축하는 경우에는 해당 건축위원회의 심의를 거쳐 0.5배 이상 2. 제1호에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 남쪽방향의 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부의 방향이 남쪽을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분 높이의 0.6배 이상, 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상 3. 제1호 및 제2호에도 불구하고 조화롭고 창의적인 건축디자인을 계획하여 위원회에서 인정하는 경우 벽면의 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상(다만, 시 위원회 심의대상으로 한정한다) 4. 제1호부터 제3호까지에도 불구하고「주택법 시행령」 제10조에 따른 도시형 생활주택 중 단지형다세대주택은 4미터 이상으로서 0.25배 이상 5. 그 밖에 법령이나 이 조례에서 따로 정하지 아니한 경우 0.5배 이상	

2. 에너지

가. 현황

1) 전력 사용현황

- 서울특별시의 용도별 전력사용량을 조사한 결과 서비스업에서 59.5%로 가장 높은 점유율을 보이고 있으며, 가정용 29.9%, 공공용 7.7%, 산업용 2.9% 순으로 조사되었음.
- 본 대상지가 위치한 용산구에서는 서비스업 53.1%, 가정용 28.0%, 공공용 17.8%, 산업용 1.1% 순으로 조사되었음.

[용도별 전력사용량]

구분		합계	가정용	공공용	서비스업	산업용
서울특별시	전력사용량(㎿h)	49,218,956	14,692,966	3,801,000	29,277,202	1,447,788
	점유율(%)	100.0	29.9	7.7	59.5	2.9
용산구	전력사용량(㎿h)	1,514,990	423,938	269,875	804,402	16,776
	점유율(%)	100.0	28.0	17.8	53.1	1.1

[자료] 제64회 서울통계연보(2023.12.31기준), 2024, 서울특별시

2) 도시가스 이용현황

- 서울특별시의 도시가스 이용현황을 조사한 결과 가정용 94.3%, 일반용 4.0%, 업무용 1.6% 순으로 조사되었음
- 본 대상지가 위치한 용산구에서는 가정용 92.2%, 일반용 5.3%, 업무용 2.2% 순으로 조사되었음.

[도시가스 이용현황]

구분		합계	가정용	일반용	업무용	산업용	열병합	수송용
서울특별시	현황(개소)	4,711,774	4,444,048	186,797	77,673	2,406	819	31
	비율(%)	100.0	94.3	4.0	1.6	0.1	0.0	0.0
용산구	현황(개소)	120,962	111,555	6,458	2,711	164	74	-
	비율(%)	100.0	92.2	5.3	2.2	0.1	0.1	-

[주] 가정용 : 취사/난방겸용 및 취사전용이 합쳐진 수치임
[자료] 제64회 서울통계연보(2023.12.31기준), 2024, 서울특별시

3) 석유류 소비량

■ 서울특별시 전체 석유류 소비량은 총 28,352천배럴로 조사되었으며, 본 대상지가 위치한 용산구는 243천배럴을 소비하는 것으로 나타났음. 용산구 소비량 중 휘발유가 47.3%를 차지하고 있으며, 경유 43.2%, LPG 6.6%를 차지하는 것으로 조사되었음.

[석유류 소비량]

구분		합계	휘발유	등유	경유	벙커C유	LPG	기타
서울특별시	소비량(천배럴)	28,352	8,582	259	6,224	-	6,002	7,285
	비율(%)	100.0	30.3	0.9	22.0	-	21.2	25.6
용산구	소비량(천배럴)	243	115	4	105	-	16	3
	비율(%)	100.0	47.3	1.6	43.2	-	6.6	1.3

[주] 기타는 경질중유, 중유, 용제, 항공유, 부생연료유 등 포함
[자료] 제64회 서울통계연보(2023.12.31기준), 2024, 서울특별시

4) 신재생에너지 생산량

■ 서울특별시에서 생산되는 신재생에너지는 총 317,023toe로 조사되었으며, 폐기물, 바이오, 연료전지, 태양광 등을 이용하여 생산되고 있음.

[신재생에너지 생산량]

구분		합계	태양열	태양광	바이오	풍력	수력	연료전지	폐기물	지열	해양
서울특별시	생산량(toe)	317,023	503	65,697	89,647	46	81	71,483	69,477	20,070	-
	비율(%)	100.0	0.2	20.7	28.3	0.0	0.0	22.5	21.9	6.4	-

[주] 단위 toe(Tonnage of Oil Equivalent)는 각종 에너지의 열량을 석유 1톤당 열량값인 107Kcal로 환산한 것임
[자료] 제64회 서울통계연보(2023.12.31기준), 2024, 서울특별시

5) 에너지 소비량

■ 서울특별시 최종 에너지 소비량은 다음 표와 같이 13,227천toe이며, 석유와 도시가스, 전력 소비량이 대부분을 차지하고 있는 것으로 조사되었음

[에너지 소비량]

구분		공급권역내 소비량	석탄	석유	도시가스	전력	열에너지	신재생 및 기타
서울특별시	소비량(천toe)	13,227	28	4,119	4,094	4,196	514	276
	비율(%)	100.0	0.2	31.1	31.0	31.7	3.9	2.1

[주] 1인당 소비량 = 공급권역내 소비량/공급권역 내 인구수*1,000
[자료] 제64회 서울통계연보(2023.12.31기준), 2024, 서울특별시

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 연료사용량(난방연료)

■ 신축 건축물의 난방면적에 따른 난방열부하의 산출은 「집단에너지 사업계획서 작성기준(산업통상자원부고시 제2018-202호)」에 제시되어 있는 단위난방부하(kcal/㎡ · hr)를 적용하였음.

[용도별 난방면적 비율]

구 분	세부 내역	난방면적비(%)
주택	아파트, 연립, 주상복합(주거부분)	80
상업시설	근린·일반·중심상업, 주상복합(주거제외) 등	70
업무시설	업무시설, 도시지원시설등	84
복지시설	노유자시설 등	100
열공급설비	열공급설비	84

[자료] 집단에너지 사업계획서 작성기준(산업통산자원부고시 제2018-202호)

[주택의 단위난방부하 기준]

구 분	난방면적(㎡)	단위난방부하(㎉/㎡·hr)			
		A	B	C	D
아 파 트	85초과	41.9	38.6	35.2	33.0
	60~85이하	43.0	39.4	36.2	33.7
	60이하	44.7	41.1	37.6	35.2
연립주택	85초과	44.1	40.3	37.1	34.5
	85이하	46.9	42.8	39.5	36.8

[주] A : 세종·양주·철원파주·남양주·예천·아산지역,
B : 안동·고양·춘천·대전·용인·안산·의정부·영월·서산·원주·경주·김포·의왕·순천·오산·이천·구리·하남·과천·전주·충주·수원·진주·구미·청주·평택지역,
C : 속초·화성·강릉·천안·대구·서울·시흥·군산·성남·안양·울진·울산·광명·인천·부천·광주·군포지역,
D : 포항·김해·양산·부산·여수·목포·창원지역,
상기 이외의 지역은 인근지역을 기준으로 적용하고 제주도는 따로 정함
[자료] 집단에너지 사업계획서 작성기준, 산업통산자원부고시 제2018-202호

[건축물의 단위난방부하 및 급탕부하 (단위 : ㎉/㎡·hr)]

건 물 용 도	단위난방부하		단위 급탕부하	비 고
	A	B		
공동주택	-	-	15	단위난방부하는 〈주택의 단위난방부하 기준〉 참조
근린생활시설	**86**	**110**	**5**	**관리사무소, 사회복지관, 아파트형공장 포함**
근린공공시설	89	110	7	동사무소, 소방파출소, 파출소, 우체국 등
종교시설	115	135	2	
노유자시설	**86**	**105**	**7**	**유치원, 노인정**
의료시설	105	125	25	병원 급 이하
교육연구시설	89	115	5	학교, 교육원, 직업훈련소
업무시설(일반 · 공공)	**86**	**115**	**7**	
숙박시설	89	110	45	
판매시설	98	120	5	
위락시설(특수목욕탕)	110	120	80	목욕장이외의 시설은 판매시설기준 적용
관람집회시설	115	135	2	
전시시설	115	135	2	

[주] 1. A : 라디에이터, 콘벡터 및 팬코일유니트(FCU)가 주 난방인 경우 적용
2. B : 공기조화기(AHU 등)가 주 난방인 경우 적용
[자료] 집단에너지 사업계획서 작성기준(산업통산자원부고시 제2018-202호)

- 본 대상지 내 주택, 판매시설 및 근린생활시설의 전용면적을 고려한 난방연료(도시가스(LNG) 가정) 사용량을 예측함.
- 대상지는 제3종일반주거지역으로 건폐율 26.62%, 용적률 229.99%로 계획되어 있으며 최대용적률 적용 시 연료 사용량은 414.99㎥/hr로 예상됨.

[최대난방부하 및 난방 연료 사용량 산정]

구분		세대수	전용 면적 (㎡)	난방면적 (㎡)	단위난방 부하(㎉/㎡·hr)	최대난방 부하량 (㎉/hr)	연료 사용량 (㎥/hr)
공동 주택	84형	101	85.00	8,584.56	36.20	310,760.91	33.82
	98형	122	98.56	12,024.80	35.20	423,272.81	46.06
	117형	139	117.95	16,394.48	35.20	577,085.70	62.79
	132형	111	132.42	14,698.51	35.20	517,387.52	56.30
	144형	97	144.63	14,029.19	35.20	493,827.40	53.74
	162형	109	162.18	17,677.24	35.20	622,238.80	67.71
부대 복리 시설	경비실	-	-	40.93	115.00	4,706.88	0.51
	관리 사무소	-	-	82.90	110.00	9,119.00	0.99
	주민 공동시설	-	-	1,697.50	110.00	186,725.00	20.32
노유자 시설	경로당	-	-	363.00	105.00	38,115.00	4.15
	어린이집	-	-	363.00	105.00	38,115.00	4.15
	놀이 돌봄시설	-	-	510.00	105.00	53,550.00	5.83
	다함께 돌봄센터	-	-	100.00	105.00	10,500.00	1.14
공공 시설	작은 도서관	-	-	189.60	115.00	21,804.00	2.37
근린생활시설		-	-	4,605.00	110.00	506,550.00	55.12
합 계		679	-	91,360.70	-	3,813,758.02	414.99

[비고] 1. 난방면적은 전용면적*세대수를 적용함
2. 단위난방부하 : 공동주택은 아파트(C), 경비실, 작은도서관은 업무시설(B), 관리사무소, 주민공동시설, 근린생활시설은 근린생활시설(B), 경로당, 어린이집, 놀이돌봄시설, 다함께돌봄센터는 노유자시설(B) 적용
3. LNG 발열량 : 9,190kcal/㎥

[자료] 에너지법 시행규칙 [별표] 에너지열량 환산기준(제5조제1항 관련)

다. 에너지 저감대책

1) 일반사항

- 자원절약형 개발 및 관리
  - 한계자원인 토지와 화석연료 등의 소비를 최소화하고 이들을 효율적으로 이용할 수 있는 토지이용 방안 검토
  - 충분한 녹지조성, 투수성 포장재료의 사용 및 자연지반의 확대 등을 통해 도시 열섬현상을 최대한 억제하고, 실시설계 시 에너지 효율관리방안을 충분히 검토하여 실용 가능한 에너지 절약형 건축계획 수립
- 신재생에너지 설비 검토
  - 태양열, 풍력, 지열 등 신재생에너지원을 확보할 수 있는 잠재력을 분석하고 에너지 절감을 위한 신재생에너지 등 환경친화적 에너지의 공급 및 사용을 위한 대책을 검토할 계획임

2) 건축물의 에너지 절약

- 대상지 내 에너지 절약형 건축을 유도하기 위해 열부하 감소, 에너지 기기의 효율증대, 에너지 수송 시스템에 대한 동력부하감소 등과 에너지 공급설비의 경우 건물 자동제어 시스템 채택을 충분히 검토하여 불필요한 에너지 사용제한 및 절약이 이루어지도록 본 사업에 도입 가능한 에너지 절약 시스템을 건축물 실시설계 시 최대한 반영할 계획임.
  - 에너지 절약형 재료사용 및 설비 아이템, 신자재 적용
  - 자연요소를 극복 및 활용한 입면, 형태 계획을 유도(자연환기 및 자연채광창 등)
  - 건축물의 열손실 방지 고려한 계획
- 에너지사용 효율의 극대화를 위한 고효율 기자재 제품의 구입
- 절전 · 절수기, 에너지 절약형 조명기기 사용, 고효율 단열재 사용 등 에너지 절약을 위하여 기준에 적합한 설비를 도입

[고효율 에너지인증대상기자재 및 적용범위(제3조 관련)]

기 자 재	적 용 범 위
1. 산업·건물용 가스보일러	• 발생열매구분에 따라 증기보일러는 정격용량 20T/h이하, 최고사용압력 0.98MPa{10.0kg/㎠} 이하의 것 또한 온수보일러는 2,000,000㎉/h이하 최고사용압력 0.98MPa {10.0kg/㎠} 이하의 것으로 연료는 가스를 사용하는 것.
2. 펌 프	• 토출구경의 호칭지름이 2,200mm이하인 터보형 펌프
3. 스크류 냉동기	• 응축기, 부속냉매배관 및 제어장치 등으로 냉동 사이클을 구성하는 스크류 냉동기로서 KS B 6275에 따라 측정한 냉동능력이 1,512,000㎉/h{1,758.1㎾, 500USRT} 이하인 것
4. 무정전전원장치	1) 단상 : 단상 50kVA이하는 KS C 4310 규정에서 정한 교류 무정전전원장치 중 온라인 방식인 것으로 부하감소에 따라 인버터 작동이 정지되는 것 2) 삼상 : 삼상 300kVA이하는 KS C 4310 규정에서 정한 교류 무정전전원장치 중 온라인 방식인 것. 단, 부하감소에 따라 인버터 작동이 정지되지 않아도 됨
5. 인버터	• 전동기 부하조건에 따라 가변속 운전이 가능하여 에너지를 절감하기 위한 인버터로 최대용량 220㎾ 이하의 것
6. 직화흡수식 냉온수기	• 가스, 기름을 연소하여 냉수 및 온수를 발생시키는 직화흡수식 냉온수기로서 정격난방능력 2,466㎾(2,121,000㎉/h), 정격냉방능력 2,813㎾(800USRT) 이하의 것
7. 원심식 송풍기	• 압력비가 1.3 이하 또는 송출압력이 30kPa 이하인 직동·직결 및 벨트 구동의 원심식 송풍기(이하, 송풍기 또는 팬이라 한다)로서, 그 크기는 임펠러의 깃 바깥지름이 160mm에서 1,800mm까지에 적용하며, 건축물과 일반공장의 급기·배기·환기 및 공기조화용 등으로 사용하는 것
8. 터보압축기	• 압력비가 1.3 초과 또는 송출압력이 30kPa를 초과하는 전동기 구동방식의 터보형압축기
9. LED 유도등	• LED(Light Emitting Diode)를 광원으로 사용하는 유도등
10. 항온항습기	• 항온항습기 중 정격냉방능력이 6㎾{5160kcal/h} 이상 35㎾{30100kcal/h} 이하인 것
11. 고기밀성단열문	• 건축물 중 외기와 접하는 곳에 사용되는 문으로서 KS F 2297 규정에 의한 열관류율이 1.2W/(㎡·K)이하이며, 기밀성 등급의 통기량이 1등급(1㎥/h·㎡) 이하인 것
12. 가스히트펌프	• 도시가스 또는 액화석유가스를 연료로 사용하는 가스 엔진에 의해서 증기 압축 냉동 사이클의 압축기를 구동하는 히트 펌프식 냉·난방 기기이며, 실외기 기준 정격 냉방 능력이 23㎾ 이상인 것
13. 전력저장장치 (ESS)	• 전지협회의 배터리에너지저장장치용 이차전지 인증을 취득한 '이차전지'를 이용하고, 스마트그리드협회 표준 'SPS-SGSF-025-4 전기저장 시스템용 전력변환장치의 성능시험 요구사항'에 따른 안전성능시험을 완료한 PCS(Power conditioning system)로 제작한 전력저장장치. 단, 절연변압기는 포함하지 않음. 이 기준에서 정한 전력저장장치의 정격 및 적용 범위는 정격 출력(㎾)으로 연속하여 부하에 공급할 수 있는 시간은 2 시간 이상인 것

기 자 재	적 용 범 위
14. 최대수요전력 제어장치	• 최대수요전력제어에 시용되는 최대수요전력제어장치와 이와 함께 사용되는 주변 장치(전력량 인출 장치, 동기 접속 장치, 외부 릴레이 장치, 원격 제어 장치, 모니터링 소프트웨어)에 대하여 규정하며, 제어전원은 AC 110V ~ 220V 및 DC 110V ~ 125V를 포함하는 Free volt, 통신방식은 RS232C, RS485, 및 Ethernet 통신이 모두 가능해야 하고, 직접 제어하는 접점(10A, 250V)이 8개 이상이고, 사용소비전력은 20W 이하인 것
1 5 . 문 자 간 판 용 LED모듈	• 문자 간판에 사용되는 DC 50V 이하의 LED 모듈(광원)
16. 냉방용 창유리필름	• 건축물의 창유리에 붙여 건물 냉방효과를 높이기 위한 태양열 차폐용 필름으로서 KS L 2514 규정에 의한 가시광선 투과율이 50% 이상이며, KS L 2514 규정에 의한 태양열 취득률이 0.5 이하인 것. 단, KS F 2274의 WX-A시험조건에서 500시간 경과 후 KS A 0063에서 정하는 색차에서 3 이상의 색 변화가 없는 것
17. 가스진공 온수보일러	• 보일러 내부가 진공상태를 유지하며 온수를 발생하는 보일러로서, 연료는 가스를 사용하며 정격 난방용량 200만Kcal/Hr이하, 급탕용량 200만Kcal/Hr이하인 것
18.중온수 흡수식 냉동기	• 중저온의 가열용 온수를 1중 효용형의 가열원으로 사용하는 정격 냉동능력이 2,813㎾ (800 USRT) 이하인 중온수 흡수식냉동기로 중온수 1단 흡수식냉동기와 보조사이클을 추가한 중온수 2단 흡수식냉동기를 포함
19.전기자동차충전 장치	• KS C IEC 61851-23 또는 KC 61851-23에서 규정하는 전기자동차 전도성(Conductive) 직류 충전장치로서, 전기용품 및 생활용품 안전관리법에 따라 KC인증을 득한 것
20. 등기구	1) 실내용 LED등기구 • AC 220V, 60Hz에서 일체형 또는 내장형 광원으로 사용하는 등기구 2) 실외용 LED등기구 • AC 220V, 60Hz에서 일체형 또는 내장형 광원으로 사용하는 등기구 3) PLS등기구 • 1000V 이하의 ISM 대역 마이크로파 에너지를 이용하는 700W 또는 1000W 등기구 4) 초정압방전램프용등기구 • AC 220V, 60Hz에서 사용하는 150W 이하의 등기구 5) 무전극 형광램프용 등기구 • AC 220V, 60Hz에서 사용하는 무전극 형광램프용 등기구
21. LED램프	1) 직관형 LED램프(컨버터외장형) • 램프전력이 22W 이하이고 KC60061-1에 규정된 G13 캡과 KC20001에 규정된 D12 캡을 사용하는 직관형 LED램프(컨버터 외장형)와 이 램프를 구동시키는 LED컨버터를 포함 2) 형광램프 대체형 LED 램프(컨버터내장형) • 이중 캡 및 단일 캡 형광램프를 대체하여 호환사용이 가능한 컨버터 내장형 LED램프(G13캡을 사용하는 형광램프 20W, 32W, 40W 대체형 LED램프, 2G11캡을 사용하는 형광램프 36W, 55W 대체형 LED램프)
22. 스마트LED 조명시스템	• 스마트LED조명시스템은 LED램프/등기구를 스마트 센서와 스마트제어장치를 통하여 다양한 기능의 제어를 할 수 있도록 하나의 시스템으로 구성되어야하며, 각 기능별 최소 1개 이상의 기능이 복합적으로 구현되어야 한다.

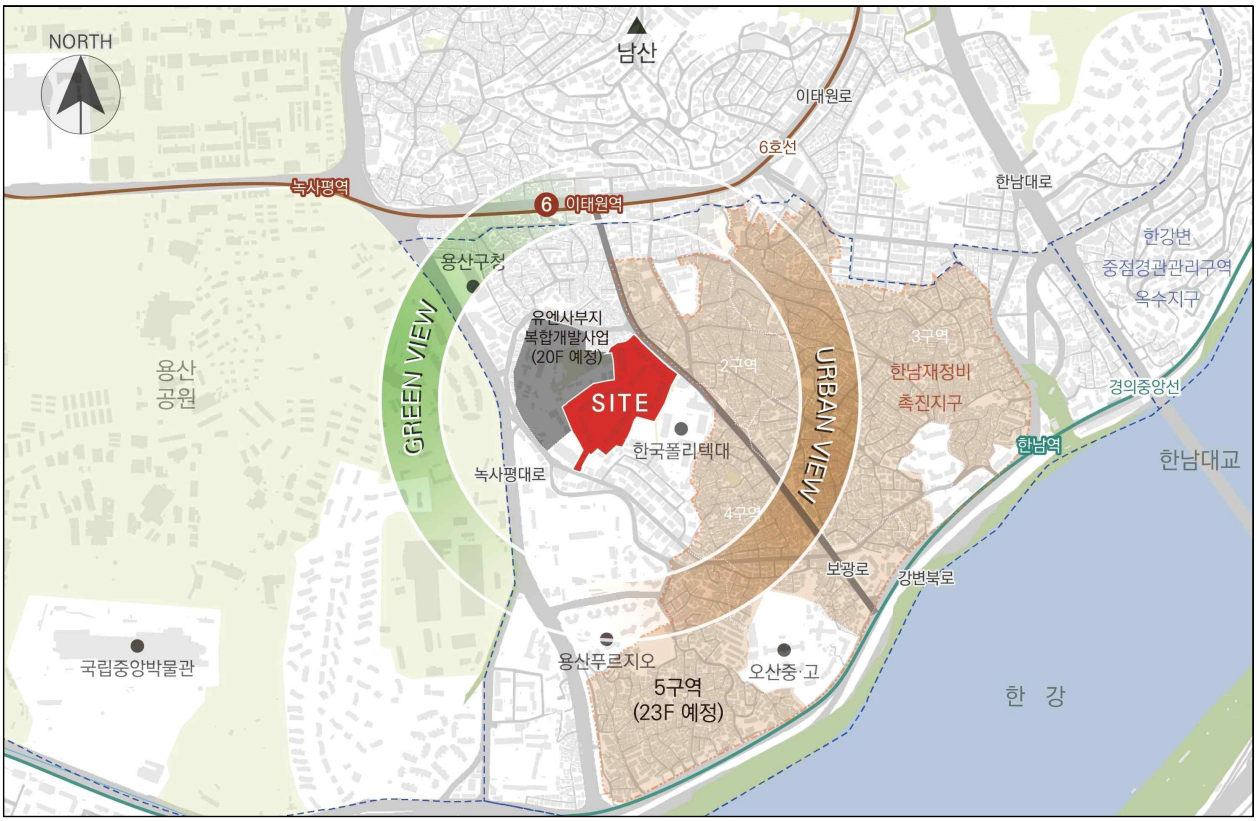
[자료] 고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정(산업통상자원부고시 제2021-166호)

3. 경관

가. 현황

- 대상지는 서울시 주요 경관자원인 한강과 남산이 각각 남측과 북측에 인접하여 위치하며, 서측으로 개발예정인 용산공원이 위치하여 자연경관 자원이 풍부함
- 이러한 지리적 위치에 따라 대상지는 한강변 중점경관관리구역 한남지구에 해당함으로써 사업시행 시 해당 가이드라인 반영 및 자연경관자원을 고려한 경관계획 마련 필요
- 또한, 대상지 주변으로 한남재정비촉진지구가 지정되어 있고, 유엔사부지복합개발사업 등의 재정비 사업이 활발히 진행되고 있어 주변지역과 어우러지는 경관계획 마련이 필요

[현황종합분석도]

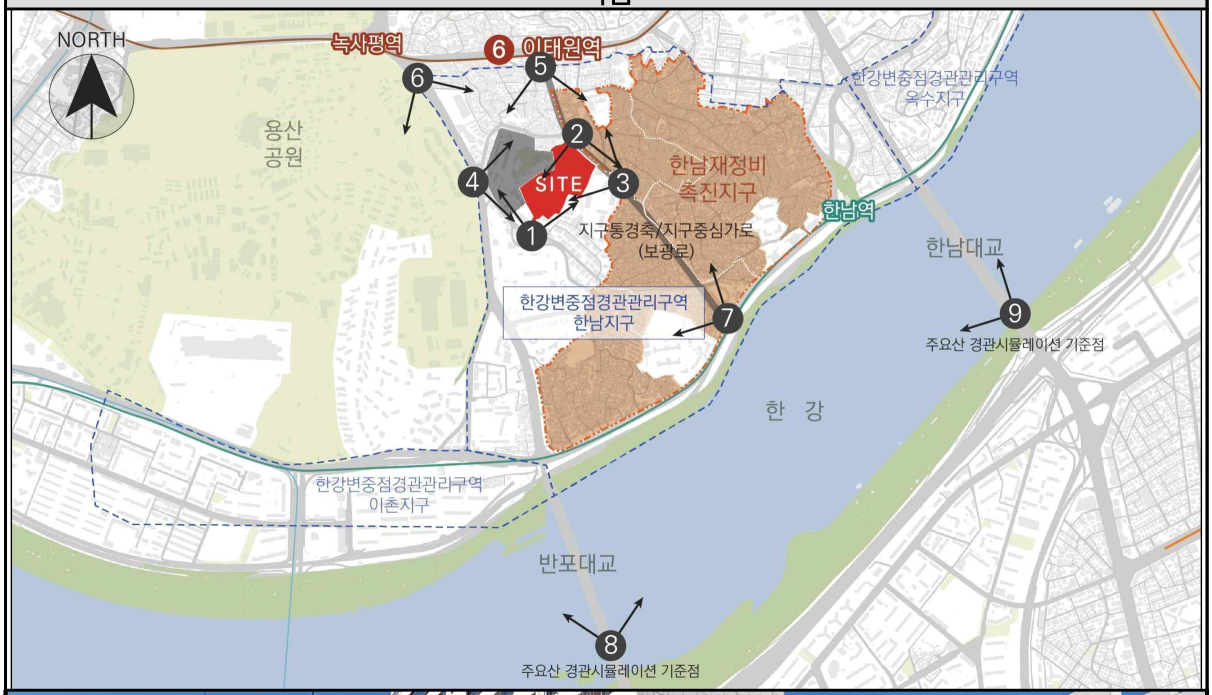


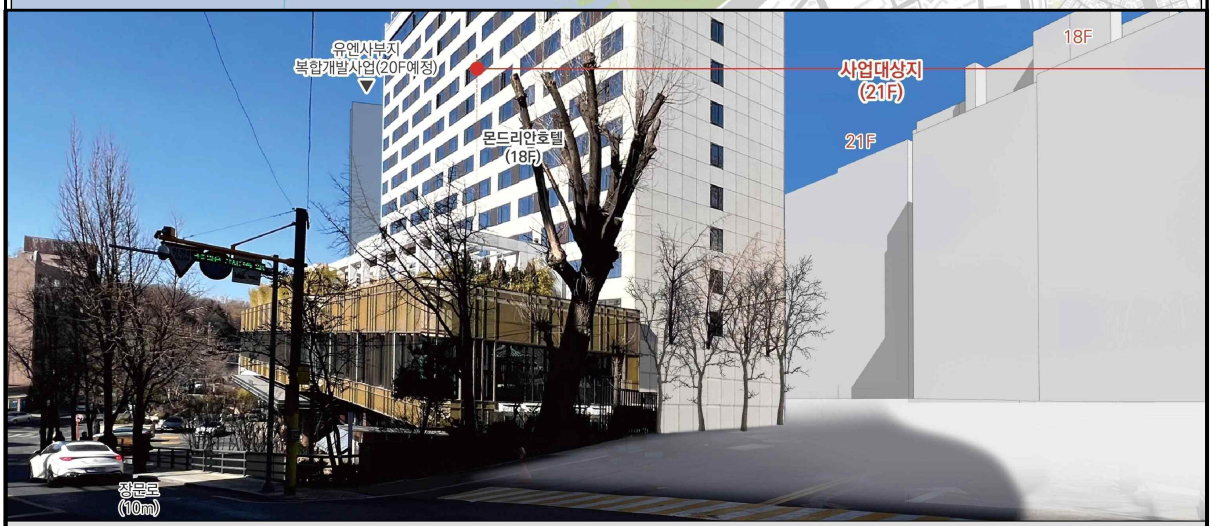
나. 경관 계획

- 대상지는 도심지에 위치하여 계획시행으로 인하여 큰 경관적 변화는 없을 것으로 예상됨.
- 주변의 비슷한 규모의 개발지역과 조화로운 스카이라인 및 경관 형성이 기대됨

[시행 후 주변지역 경관]

키맵





조망점 ①

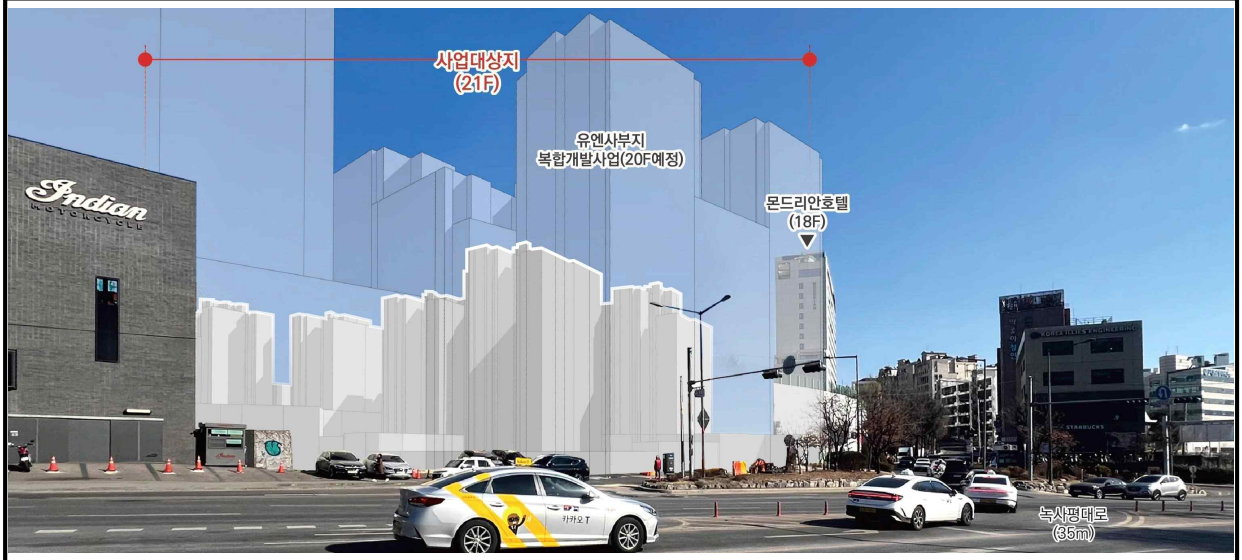


조망점 ②

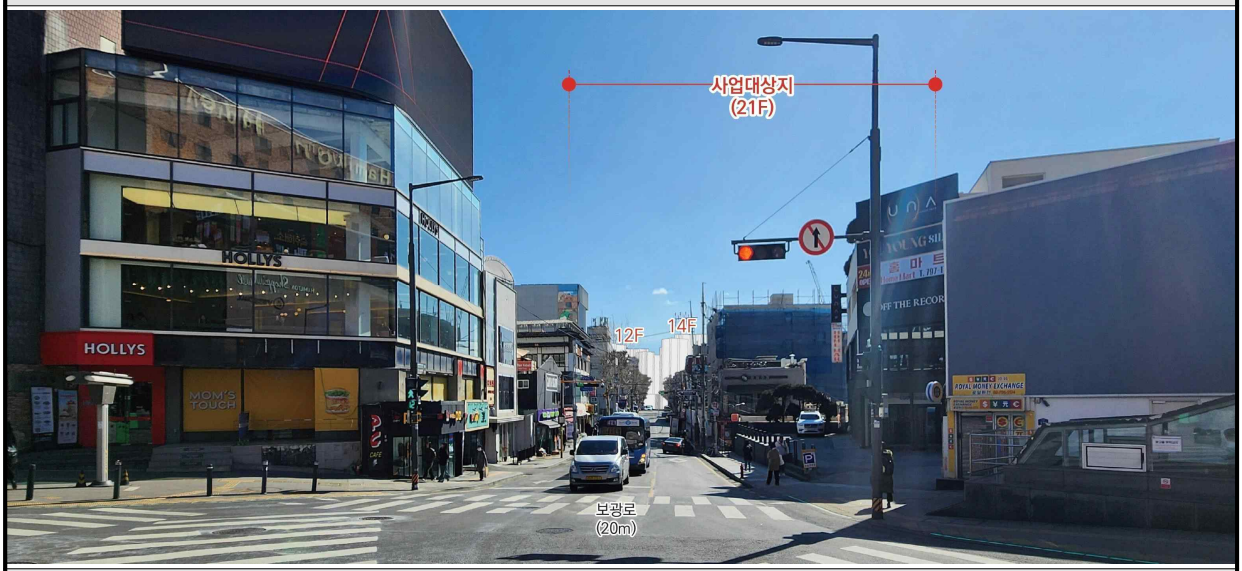
[시행 후 주변지역 경관]



조망점 ③

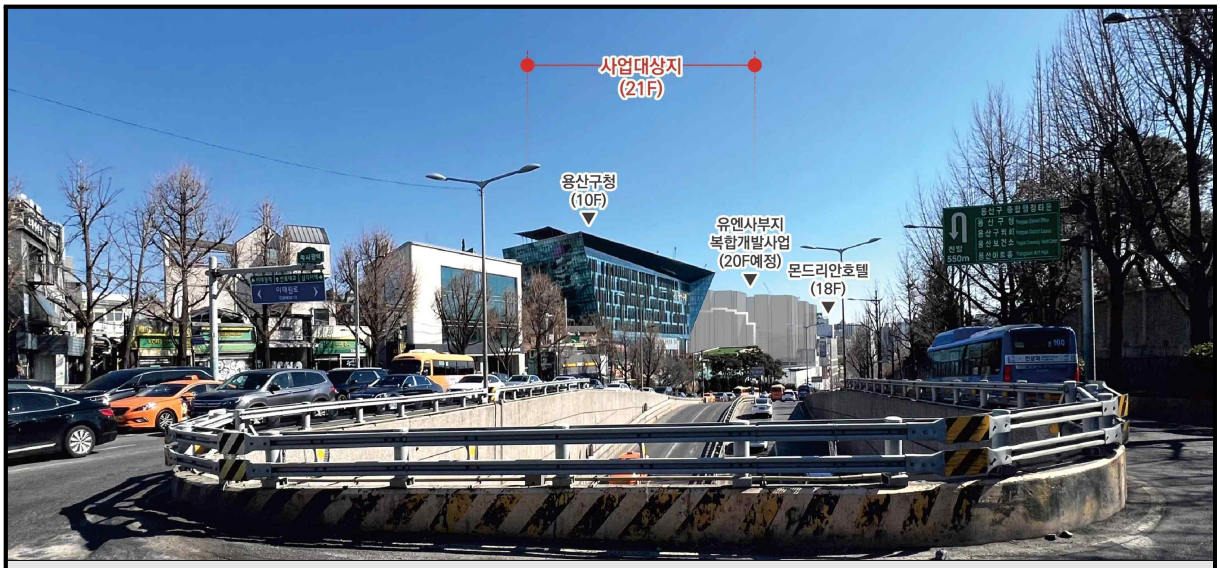


조망점 ④



조망점 ⑤

[시행 후 주변지역 경관]



조망점 ⑥



조망점 ⑦



조망점 ⑧

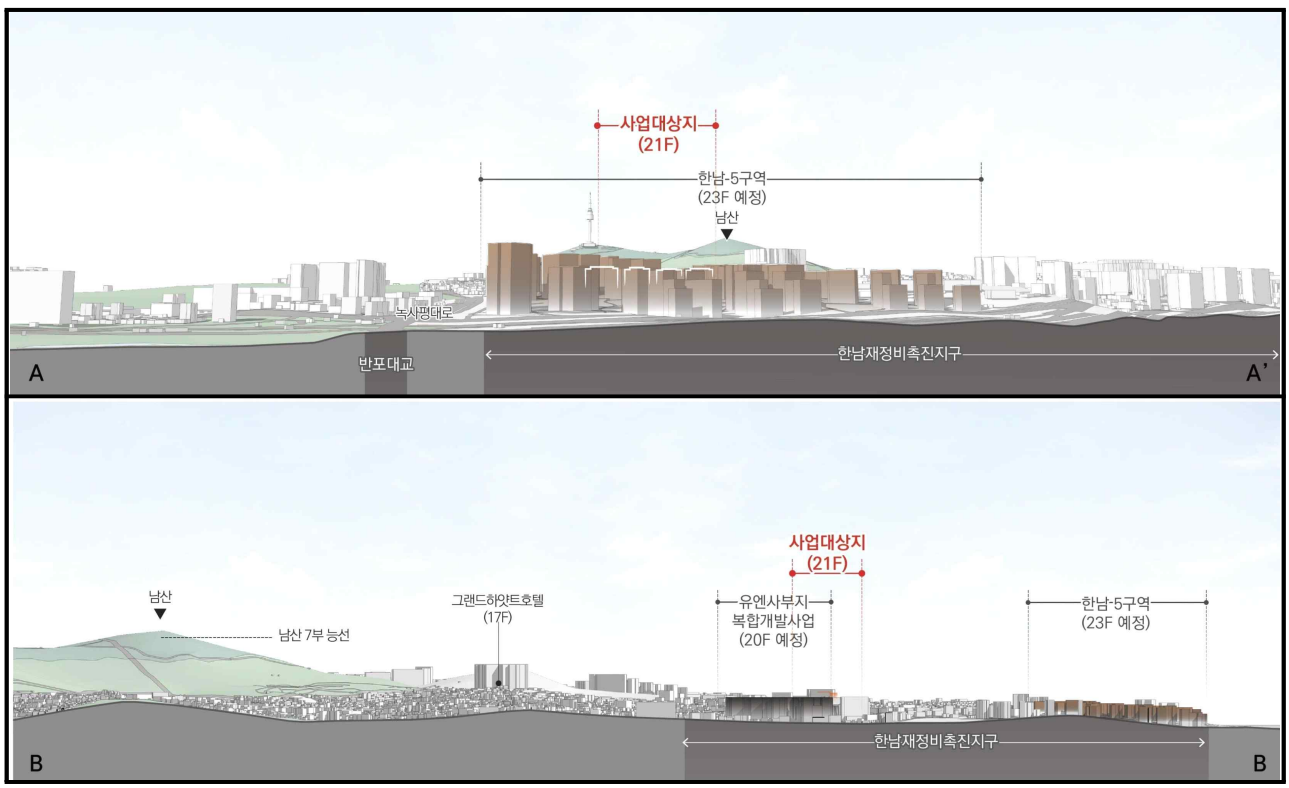


조망점 ⑨

다. 스카이라인 계획

- 주변 개발계획을 고려한 높이 및 규모계획을 통해 주변과 어우러지는 조화로운 스카이라인 형성
- 다양한 높낮이의 층수계획을 통한 리듬감 있는 스카이라인 형성

[스카이라인 계획]



4. 휴식·여가공간 및 보행친화공간

가. 현황

- 대상지는 서울시 주요 경관자원인 한강과 남산이 각각 남측과 북측에 인접하여 위치하며, 서측으로 개발예정인 용산공원이 위치하여 자연경관 자원이 풍부함
- 이러한 지리적 위치에 따라 대상지는 한강변 중점경관관리구역 한남지구에 해당함으로써 사업시행 시 해당 가이드라인 반영 및 자연경관자원을 고려한 경관계획 마련 필요
- 또한, 대상지 주변으로 한남재정비촉진지구가 지정되어 있고, 유엔사부지복합개발사업 등의 재정비 사업이 활발히 진행되고 있어 주변지역과 어우러지는 경관계획 마련이 필요

나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

1) 녹지구상 방안

- 기존 해당부지의 자연환경 보전을 원칙으로 하되, 부득이 개발로 경관이 훼손된 곳은 주변 경관과 조화를 이루도록 조경계획을 수립하도록 함
- 부지 조성 시 발생되는 절토사면은 비탈면 기울기 등에 따라 녹화공법을 선정하거나 조경식재를 계획하여 자연에 가까운 경관을 조성하도록 함
- 도로변 등에 녹지를 계획하여 주거환경을 보호하며 친환경적인 경관을 조성하도록 함

3) 조경계획 방안

- 가로경관에서 이용자들이 시간대별, 계절별, 공간별로 변화를 체험할 수 있도록 수종 선정 및 조경식재 계획을 수립하도록 함
- 기존 해당부지의 자연환경 보전을 원칙으로 하되, 부득이 개발로 경관이 훼손된 곳은 주변 경관과 조화를 이루도록 조경계획을 수립함
- 단지 경계부를 따라 관목과 교목계획을 수립, 차폐기능 및 인공감 완화 기능을 적용하여 주변 보·차도 이용자들에게 위압감을 최소화할 수 있도록 함

5. 폐기물

가. 현황

1) 생활폐기물 관리구역 현황

■ 용산구의 생활폐기물 관리구역 현황을 조사한 결과는 다음과 같이 조사됨.

[생활폐기물 관리구역 현황]

구분	전체행정구역			생활폐기물관리구역현황			생활폐기물관리구역 지정율	
	면적(㎢)	인 구(명)	동(읍·면)수	면적(㎢)	인 구(명)	동(읍·면)수	면적비(%)	인구비(%)
용산구	21.87	227,106	16	21.87	227,106	16	100.0	100.0

[자료] 2023년 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부 · 한국환경공단

2) 폐기물 발생 및 처리현황

가) 생활폐기물

■ 대상지가 위치한 용산구의 생활폐기물 발생 및 처리현황을 조사한 결과 총 생활폐기물은 2,594.8ton/일이며, 1인당 배출량은 11.12㎏/인 · 일, 처리방법으로는 재활용 49,732.0ton/년, 소각 30,793.2ton/년, 매립 4,979.3ton/년이 처리되고 있는 것으로 조사됨.

[생활폐기물 발생 및 처리현황]

구분	청소구역 내 인구	배출량 (ton/일)	1인당 배출량 (㎏/인·일)	처리량 (ton/일)	처리방법(ton/년)				
					구 분		총계	혼합 배출	분리 배출	음식물
용산구	233,284	2,594.8	11.12	2,594.8	처리방법	총 계	85,504.5	38,499.1	26,762.5	20,242.9
						재활용	49,732.0	2,726.6	26,762.5	20,242.9
						소 각	30,793.2	30,793.2	-	-
						매 립	4,979.3	4,979.3	-	-
						기 타	-	-	-	-

[자료] 제38회 용산구 통계연보(2023년말 기준), 2024, 용산구
[자료] 2023년 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부 · 한국환경공단

나) 건설폐기물

■ 용산구의 건설폐기물 발생 및 처리현황은 총 발생량 409,385.7ton/년으로 조사됨.

[건설폐기물 발생 및 처리현황]

구 분		발 생 량 (ton/년)	처리방법(ton/년)			
			불연성	가연성	가연성·불연성	기타
발 생 량		409,385.7	336,225.2	2,542.7	70,599.2	18.6
용산구	매 립	-	-	-	-	-
	소 각	1,028.7	-	1,010.1	-	18.6
	재활용	408,356.9	336,225.2	1,532.5	70,599.2	-

[자료] 2023년 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부 · 한국환경공단

다) 분뇨

■ 분뇨발생 및 처리현황

- 본 대상지가 위치한 용산구 분뇨발생량은 다음과 같이 분뇨발생량은 414㎥/일로 1인 1일 발생량은 1.78L/인 · 일인 것으로 조사되었음.

[분뇨발생 및 처리현황]

지 역	수거구역내 인 구(인)	발생량(㎥/일)			1인1일 발생량 (L/인·일)	처리량(㎥/일)		
		계	수거 분뇨	정화조, 오니		계	수거분뇨	정화조, 오니
용산구	233,284	414	3	411	1.78	414	3	411

[자료] 제38회 용산구 통계연보(2023년말 기준), 2024, 용산구

■ 분뇨처리시설 현황

- 용산구 내에는 분뇨처리시설이 위치하고 있지 않는 것으로 조사되었으며, 발생되는 분뇨는 전처리 후 난지물재생센터에서 처리하는 것으로 조사됨.

[분뇨처리시설 현황]

명 칭	위 치	시설 용량 (㎥/일)	처리방법	방류수역			
				지류	본류	수계	소권역
난지 물재생센터	경기도 고양시 덕양구 현천동 262-2	4,500	물리적, 생물학적	한강	한강	한강 서울	한강 본류

[자료] 2023 하수도통계, 2024, 국가하수도정보시스템

라) 폐기물 처리시설 현황

■ 매립시설

- 용산구에서 발생하는 쓰레기는 인천광역시 서구 백석동 58번지 일원에 위치한 수도권 매립지에서 처리되고 있는 것으로 조사되었음.

[매립시설 현황]

명 칭	소 재 지	총매립 면적(천㎡)	총매립 용량(천㎥)	사용기간(년)
수도권	인천광역시 서구 백석동 58	15,277	289,329	1992 ~ 종료 시

[자료] 2021년 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2022, 환경부 · 한국환경공단

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사 시

■ 공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생

- 건설현장 사무실 및 작업인력에 의해 생활폐기물과 분뇨의 발생이 예상되며, 이를 적정처리 할 수 있는 방안 필요

■ 공사 시 투입장비로 인한 폐유 발생

- 장비종류에 따라 다소 차이가 있으나 투입장비로 인한 폐유가 발생할 것으로 예상됨.
- 공사장비에 의한 폐유발생량은 「건설표준품셈, 2022, 한국건설기술연구원」에 제시된 투입장비의 종류, 장비의 운영시간 등을 고려하여 산정하며, 현재 구체적인 설계 자료가 없으므로 일반적인 투입장비를 선정하여 폐유발생량을 총 6.87L/일으로 예측함.

[폐유 발생량]

공 종	장비명	장비규격	장비대수 (대)	주연료 (L/hr)	잡재료 (주연료의 %)	폐유발생량 (L/일)
준비공 및 토 공	굴삭기	0.7㎥	1	11.6	22	2.04
	덤프트럭	15ton	1	15.9	38	4.83
합 계			2	-	-	6.87
폐 유 산 정 방 법			연료사용량 × 투입대수 × 1일 작업시간 × 잡재료 × 10%			

[주] 1일 작업시간 : 8hr 기준
[자료] 건설공사표준품셈, 2022, 국토교통부 · 한국건설기술연구원

■ 훼손수목으로 인한 임목폐기물 발생

- 개발계획 시행 시 대상지 내 편입되는 식물군락이 불가피하게 훼손될 것으로 예상되며, 본 대상지는 대부분 시가화 된 지역으로 산림식생 분포지역은 없으나 일부 식재 수목 등의 훼손으로 임목폐기물의 발생이 예상됨.

■ 건축폐기물 발생

- 본 대상지 공사 시 기존의 지장물 철거로 인한 폐건축재 폐기물 발생이 예상되며 이에 대한 적절한 대책이 요구됨.

2) 운영 시

■ 사업시행 후 운영 시 계획인구에 따른 생활폐기물 및 분뇨의 발생이 예상되며, 적절한 처리대책이 요구됨.

다. 저감방안

1) 공사 시

■ 공사 시 발생되는 폐기물은 공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨, 공사 장비에 의한 폐유, 훼손 수목으로 인한 임목폐기물, 건설폐기물 등으로 예상되며, 발생폐기물을 종류별 위탁·처리하는 것을 원칙으로 하여 각각의 처리대책을 다음과 같이 수립하였음.

■ 생활폐기물 처리대책

- 공사인부에 의해 발생되는 생활폐기물 중 재활용이 가능한 종이류, 고철류, 의류 및 원단류 등의 폐기물은 재활용가능자원의 분리수거 등에 관한 지침에 따라 분리수거하며, 기타 재활용이 불가능한 폐기물은 별도로 수거한 후 관할 지자체의 폐기물 처리계획에 따라 처리할 계획임.

■ 분뇨 처리 대책

- 공사 작업장 주변에 이동식 간이화장실을 설치하여 전량 위탁·처리 할 계획임.

■ 투입 장비에 의한 폐유 처리 대책

- 공사 시 투입장비에서 발생되는 폐유는 주로 폐윤활유이며, 무단방치 시 토양오염은 물론 인근 하천에 심각한 수질오염을 일으킬 수 있는 원인이 되므로 투입 공사 장비에 대하여 가동 전 철저하게 점검을 실시토록 할 것임.
- 공사장비의 정비, 오일 교환 및 세척은 지정된 정비업소를 이용하거나 지정된 장소에서만 실시토록 하고, 이동성이 없는 장비나 정비소까지의 운행이 용이하지 않을 경우에는 폐유 저장소를 설치하여 공드럼에 수집 보관하고 일정량이 모아지면 폐기물 처리업자에게 위탁처리 할 계획임.
- 폐유저장소의 바닥은 Panel 등을 이용하여 용기가 지면에 직접 접촉되지 않도록 하고 적치장 주변에 가배수로를 설치토록 하며, 측면에 포장을 하고 지붕을 덮어 빗물에 의해 유류가 주변지역에 확산되는 것을 방지토록 할 계획임.

■ 훼손 수목으로 인한 임목폐기물 처리 대책

- 공사 중 발생하는 임목폐기물은 폐기물의 분류상 사업장 일반폐기물에 포함되며, 이들 폐기물은 원칙적으로 재활용하거나 소각처리 하고, 발생하는 임목폐기물 중 재활용 후 남은 것은 전문처리업체 등을 통하여 위탁처리 하도록 되어있음.

■ 건설폐기물 처리대책

- 공사 시 발생하는 폐기물은 재활용, 매립처분 및 위탁처리 대상으로 분리· 보관토록 하며, 건설폐기물의 처리 및 재활용 관련 업무처리지침을 준용하여 전문 처리업체에 위탁 처리토록 할 계획임.

2) 운영 시

- 운영 시 발생하는 폐기물은 폐기물의 자원화 및 감량화를 기본방침으로 하여 발생원별로 폐기물의 종류에 따라 분리수거한 후 지자체의 폐기물 처리계획에 따라 처리할 계획임.
- 수거 · 운반계획
  - 쓰레기 분리수거함을 불연성, 재활용으로 분류하여 사업지구 내에 분산 배치하도록 한다. 음식물 쓰레기는 별도 수거하여 전문업체에 위탁 처리하도록 하며 재활용품은 일정장소에 임시보관함을 설치 후 수거토록 함.
- 최종처리계획
  - 기타 소각 및 매립대상 폐기물(가연성, 불연성)은 지자체 쓰레기 처리계획에 의거 반출하여 처리하도록 하며 임시 보관중인 재활용품은 일정 주기로 자원재생공사 및 기타전문재활용 업체에 매각 처리하여 자원화 될 수 있도록 함.

[폐기물 분리수거함 분류 및 처리 계획]

구 분	분 류	폐기물 종류	처리계획
불연성폐기물	캔 류	각종 캔류	재 활 용
	유 리 류	병류	재 활 용
가연성폐기물	종 이 류	신문, 종이팩, 포장지 등	재 활 용
	합성수지류	플라스틱, 비닐류 등	재 활 용
	음 식 물 류	음식물, 채소류 등	위탁처리
	일반폐기물류	재활용이 불가능한 매립대상 폐기물	위탁처리

6. 소음·진동

가. 현황

■ 본 대상지는 서울시 용산구 이태원동 22-2번지 일원으로 현재 주거지, 상업시설 등이 위치하고 있으며 주변지역은 주거지, 상업시설, 공공시설, 지하철역 등이 위치하며 주변으로 녹사평대로, 보광로, 강변북로가 위치함.

■ 본 대상지 주변지역의 환경소음 측정치는 환경소음 측정망자료에서 대상지와 인접한 크라운호텔 앞의 자료를 인용·분석하였음.

[환경소음 측정망 위치]

측정망	측정지점	주소	법적	용도	비고
중앙	크라운호텔 앞	서울특별시 용산구	가	전용주거지역	-

[자료] 국가소음정보시스템(http://www.noiseinfo.or.kr)

2) 환경소음 측정결과

■ 전용주거지역에서 주간은 평균 79~81dB(A), 야간 평균 77~79dB(A)로 조사됨.

[환경 소음 측정치 현황]

구 분		용산구 이태원동 크라운호텔 앞 전용주거지역 '가' 지역(dB(A))							
		주간					야간		
		9시	12시	16시	20시	평균	23시	1시	평균
2024년	1분기	80.981	78.878	80.843	80.245	80	79.101	76.576	78
	2분기	78.1	78.6	79.1	78.6	79	78.3	75.4	77
	3분기	79.5	78.9	84.1	80.369	81	80.2	76.8	79
	4분기	79.936	78.962	78.619	78.516	79	79.058	75.447	77

[자료] 국가소음정보시스템(http://www.noiseinfo.or.kr)

[소음 환경기준]

지 역 구 분	적용대상지역	기준(Leq dB(A))	
		낮(06:00 ~ 22:00)	밤(22:00 ~ 06:00)
일 반 지 역	'가' 지역	50	40
	'나' 지역	55	45
	'다' 지역	65	55
	'라' 지역	70	65
도로변 지역	'가' 및 '나' 지역	65	55
	'다' 지역	70	60
	'라' 지역	75	70

[비고]

1. 지역구분별 적용대상지역의 구분은 다음과 같다.
   가. '가'지역
      1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호라목에 따른 녹지지역
      2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제2호가목에 따른 보전관리지역
      3)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제3호 및 제4호에 따른 농림지역 및 자연환경보전지역
      4)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호가목에 따른 전용주거지역
      5)「의료법」 제3조제2항제3호마목에 따른 종합병원의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
      6)「초·중등교육법」 제2조 및「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
      7)「도서관법」 제2조제4호에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
   나. '나'지역
      (1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항의 규정에 의한 관리지역 중 생산관리지역
      (2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조의 규정에 의한 주거지역 중 일반주거지역 및 준주거지역
   다. '다'지역
      (1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호나목에 따른 상업지역 및 같은 항 제2호다목에 따른 계획관리지역
      (2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호다목에 따른 준공업지역
   라. '라'지역
      (1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호가목 및 나목에 따른 전용공업지역 및 일반공업지역
2. '도로'란 자동차(2륜자동차를 제외한다)가 한 줄로 안전하고 원활하게 주행하는 데에 필요한 일정 폭의 차선이 2개 이상 있는 도로를 말한다.
3. 이 소음환경기준은 항공기소음, 철도소음 및 건설작업 소음에는 적용하지 않는다.

[자료] 환경정책기본법 시행령 [별표1] 환경기준

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사 시

■ 현재 세부적인 토공량 및 사업계획이 수립되어 있지 않아, 공사 시 일반적인 투입장비를 선정하여 부지정지 작업 시 발생되는 소음 · 진동도를 예측함.

가) 건설소음

■ 공사 시 투입장비에 의한 합성소음도를 산출한 결과, 단기간에 가장 많은 장비가 투입되는 토공의 소음도가 높게 산출됨에 따라 토공을 기준으로 주변지역에 미치는 소음의 영향을 점음원 거리감쇠식을 적용하여 예측함.

◎ 점음원의 거리감쇠공식

◦ $SPL = SPL_0 - 20\log\frac{r}{r_0}$

◎ 합성소음도 산출공식

◦ $SPL = 10 \times log(\sum_{i=1}^{n} 10^{SPL_i/10})$

- SPL : 기준지점(r)에서 소음도 (dB(A))
- SPL_0 : 예측지점(r0)에서의 소음도 (dB(A))
- SPL_i : 각 장비별 발생소음도 (dB(A))
- r : 소음원으로부터 예측지점까지의 거리(m)
- r_0 : 소음원으로부터 측정지점까지의 거리(15m)

■ 소음도 산출결과, 공사 시 주거지역 등의 생활소음규제기준(공사장)이 주간 65dB(A)임을 고려할 때 소음영향권은 공사지역으로부터 70m이내 지역에 영향을 미치는 것으로 예측됨.

[공사 시 공종별 합성소음도]

공 종	장비명	장비대수	장비규격	소음도(15m)	합성소음도(dB(A))
준비공 및 토 공	굴삭기	1	0.7㎥	73.4	77.2
	덤프트럭	1	15ton	74.9	

[주] 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경과학원

[공사 시 이격거리별 소음도]

이격거리	20m	40m	50m	70m	80m	90m	100m
소음도(dB(A))	74.7	68.7	66.7	63.8	62.7	61.6	60.7

[주] 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경과학원

나) 건설진동

■ 공사 시 투입장비에 의한 진동도는 환경진동의 저감대책에 관한 조사연구(Ⅰ)(1995, 국립환경연구원) 자료의 진동원 거리감쇠식과 합성진동레벨 산출공식을 적용하여 예측함.

◎ 진동원의 거리감쇠공식

◦ $VL = VL_0 - 20\log(\frac{r}{r_0})^N$

◎ 합성진동레벨 산출공식

◦ $VL_0 = 10 \times log(\sum_{i=1}^{n} 10^{VL_i/10})$

- VL : 기준지점(r)에서 진동레벨 (dB(V))
- VL_0 : 예측지점(r0)에서의 진동레벨 (dB(V))
- VL_i : 각 장비별 발생진동레벨 (dB(V))
- r : 소음원으로부터 예측지점까지의 거리(m)
- r_0 : 소음원으로부터 측정지점까지의 거리(15m)
- N : 기하감쇠정수(0.81, 건설 기계류별 진동의 거리감쇠에 따른 기하감쇠정수 평균치)

■ 공사 시 합성진동레벨이 높은 토공에 투입되는 장비를 기준으로 주변지역의 진동레벨을 예측한 결과 생활진동규제기준(주간)이 65dB(V)임을 고려해 볼 때, 진동영향권은 공사 지역으로 부터 4m 이내 지역에 영향을 미치는 것으로 예측됨.

[공사 시 공종별 합성진동도]

공 종	장비명	장비대수	진동레벨(15m)	합성진동레벨(dB(V))
준비공 및 토 공	굴삭기	1	21.3	27.3
	덤프트럭	1	26.1	

[공사 시 이격거리별 진동레벨]

이격거리	4m	5m	6m	7m	8m	10m
진동레벨(dB(V))	36.6	35.0	33.7	32.7	31.7	30.2

[생활소음 규제기준 (단위 : dB(A))]

대상 지역	소음원 \ 시간대별		아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주간 (07:00~18:00)	야간 (22:00~05:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락부지·주거개발진흥부지 및 관광·휴양개발진흥부지, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역에 있는 학교·종합병원·공공도서관	확성기	옥외설치	60 이하	65 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	50 이하	55 이하	45 이하
	공장		50 이하	55 이하	45 이하
	사업장	동일 건물	45 이하	50 이하	40 이하
		기타	50 이하	55 이하	45 이하
	공사장		60 이하	65 이하	50 이하
나. 그 밖의 지역	확성기	옥외설치	65 이하	70 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	60 이하	65 이하	55 이하
	공장		60 이하	65 이하	55 이하
	사업장	동일 건물	50 이하	55 이하	45 이하
		기타	60 이하	65 이하	55 이하
	공사장		65 이하	70 이하	50 이하

[비고]

1. 소음의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 따른 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제기준치는 생활소음의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장 소음규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계·장비를 사용하는 작업시간이 1일 3시간 이하일 때는 +10dB을, 3시간 초과 6시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파소음의 경우 주간에만 규제기준치(광산의 경우 사업장 규제기준)에 +10dB을 보정한다.
6. 삭제 〈2019.12.31.〉
7. 공사장의 규제기준 중 다음 지역은 공휴일에만 -5dB을 규제기준치에 보정한다.
   가. 주거지역
   나. 「의료법」에 따른 종합병원, 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「도서관법」에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 직선거리 50m 이내의 지역
8. "동일 건물"이란 「건축법」 제2조에 따른 건축물로서 지붕과 기둥 또는 벽이 일체로 되어 있는 건물을 말하며, 동일 건물에 대한 생활소음 규제기준은 다음 각 목에 해당하는 영업을 행하는 사업장에만 적용한다.
   가. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제10조제1항제2호에 따른 체력단련장업, 체육도장업, 무도학원업 및 무도장업
   나. 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률」제2조에 따른 학원 및 교습소 중 음악 교습을 위한 학원 및 교습소
   다. 「식품위생법 시행령」 제21조제8호다목 및 라목에 따른 단란주점영업 및 유흥주점영업
   라. 「음악산업진흥에 관한 법률」제2조제13호에 따른 노래연습장업
   마. 「다중이용업소 안전관리에 관한 특별법 시행규칙」 제2조제4호에 따른 콜라텍업

[자료] 소음·진동관리법 시행규칙 [별표 8]

[생활진동 규제기준 (단위 : dB(V))]

시간대별 / 대상 지역	주 간 (06:00~22:00)	심 야 (22:00~06:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구·주거개발진흥지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역에 소재한 학교·종합병원·공공도서관	65 이하	60 이하
나. 그 밖의 지역	70 이하	65 이하

[비고]
1. 진동의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 대한 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제기준치는 생활진동의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장의 진동 규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계·장비를 사용하는 작업시간이 1일 2시간 이하일 때는 +10dB을, 2시간 초과 4시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파진동의 경우 주간에만 규제기준치에 +10dB을 보정한다.

[자료] 소음·진동관리법 시행규칙 [별표 8]

[교사 내의 소음기준 (학교보건법 시행규칙 [별표 4])]

소음기준	교사내의 소음은 55dB(A) 이하로 할 것

[자료] 학교보건법 시행규칙 [별표 4] 폐기물 및 소음의 예방 및 처리기준

2) 운영 시

- 본 사업완료 후 운영 시 대상지 주변 도로를 운행하는 차량에 의한 도로교통소음의 영향이 예상되어 향후 세부적인 계획이 수립되는 실시설계 단계에서 주변 정온시설에 미치는 영향을 검토할 계획임.

다. 저감방안

1) 공사 시

- 일반적인 개발사업의 저감방안을 제시하여 향후 개발이 수반되는 사업시행 시 주변에 미치는 영향을 최소화 할 계획이다.
- 관련법의 준수
  - 공사장 소음·진동 관리지침서를 준수하여 공사 시행, 관리
  - 「소음 · 진동관리법」 제22조에 따른 특정 공사에 해당할 경우 사전신고 실시
  - 작업차량 운전자의 수시교육을 통한 공사장 내 운행속도 20㎞/h 이내로 제한
  - 경적사용 및 불필요한 고속운전과 공회전 금지
- 공정관리
  - 가급적 야간작업(조석 및 심야시간대)을 억제하고 주간에만 작업을 실시
  - 가능한 저소음 건설기계 및 적정용량의 기계를 사용
  - 장비불량에 따른 소음·진동의 발생억제를 위해 충분한 장비 정비 및 점검 실시
  - 소음원이 되는 건설장비의 효율적 투입과 적정배치의 공정 관리 및 공정별 최소한의 장비투입
- 엔진방음 커버 설치
  - 엔진방음 커버 설치 시 4dB(A)의 소음저감 효과가 있는 것으로 조사되어 필요시 건설장비에 엔진 방음 커버 설치
- 가설방음판넬 설치
  - 실제 개발사업이 이루어질 때 소음피해를 최소화하고 미관상의 악영향을 최소화하기 위하여 대상지 경계선에 차음효과를 충분히 갖춘 제품 중 현장여건에 따라 적용
- 건설장비의 진동 저감방안
  - 저진동 공법 및 저진동 기계의 채택
  - 각 공정별 장비의 효율적인 투입으로 진동발생 최대한 억제
  - 진동음의 발생이 큰 장비 투입 시 지역주민에게 사전 공지 후 작업 실시
  - 공사 중 진동영향이 우려될 시, 즉시 공사중지 후 적절한 조치

2) 운영 시

- 도로교통소음에 대한 소음원, 전파경로, 수음점별 저감대책은 아래 표와 같이 소음의 발생 및 전파 특성 가지고 기술적 측면과 행정적 측면으로 구분되어지며, 향후 개발시 대상지 현장여건에 적합한 기술적측면 및 행정적 측면의 저감대책을 시행하여 정온시설에 미치는 소음영향을 최소화 할 계획임
- 대상지 내 진·출입차량은 저속운행 될 수 있도록 대상지 내 차량 속도를 저속으로 운행할 수 있는 방지턱 등의 교통통제시설을 설치하여 차량속도 제한을 통한 소음영향을 최소화할 계획임.
- 대상지 주변 현장여건을 고려하여 실시설계 단계에 대상지 주변에 완충기능 녹지 등 식재 공간을 조성하여 주변지역의 경관과 조화가 이루어질 수 있도록 계획하고 친근감과 안정감을 높여줄 뿐만 아니라 거주자의 휴양과 정서생활을 향상시키기 위한 공간으로 조성할 계획임.

[교통소음 저감대책]

구 분	저 감 대 책	
	기술적 측면	행정적 측면
음원대책	· 음원특성의 결정 · 음원의 방사파워레벨 · 음원의 지향특성 · 노반설계 · 구조 및 설계	· 용도지역 지정 · 교통흐름의 조절 · 교통소음의 한도 강화
전달경로 대책	· 방음벽 설치 · 수림대 조성 · 성토 및 절토 ·방음터널 · 완충녹지 및 방음둑 설치	· 배치 및 건축계획 (교통시설변 건축물 한계선 적용) · 조경계획(방음둑 및 수림대 조성)
수음점 대책	· 건물외벽재료 규제 · 이중창 설치(차음성 향상) · 건물배치 및 공간배치 · 건축공간의 흡음설계	· 토지용도의 적정화 -교통시설변 일정거리내 토지용도 제한 -완충녹지 확보