주민공람

마장세림아파트 주택재건축

정비구역 및 정비계획(변경) / 지구단위계획(변경)(안)

2026. 04.

성동구

목 차

Ⅰ 정비구역 및 구역계획(변경)신청서

1 정비구역 및 정비계획 결정(변경)(안)

1. 계획의 개요 ····· 2
2. 현황분석 ····· 6
3. 계획의 기본구상 ····· 23
4. 부문별 정비계획 ····· 25

2 토지 및 건축물 조서

1. 토지조서 ····· 64
2. 건축물조서 ····· 65

3 기초 조사 · 확인 내역서 ····· 66

Ⅱ 지구단위계획 결정(변경)(안)

1 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 ····· 78
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 ····· 79
3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 ····· 84

2 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도

Ⅲ 건축계획

1 (기정)건축개요 및 배치도

2 (변경)건축개요 및 배치도

Ⅳ 계획설명서

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적 ····· 112
2. 계획의 범위 ····· 112
3. 정비계획 변경 절차 ····· 114

2 상위계획 및 관련 법규 검토

1. 상위계획 및 관련계획 ····· 116
2. 관련법규 검토 ····· 120

3 현황분석

1. 성동구 현황 ····· 124
2. 대상지 현황 ····· 126
3. 토지 및 건축물 현황 ····· 128

4 부문별 계획

1. 정비구역 결정에 관한 사항 ····· 132
2. 토지이용에 관한 계획 ····· 133
3. 용도지역·지구에 관한 계획 ····· 135
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 및 정비기반 시설의 설치에 관한 계획 ····· 137

5. 가구 및 획지에 관한 계획 ····· 140
6. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 ····· 142
7. 건축물의 배치 등에 관한 계획 ····· 148
8. 공동이용시설 설치계획 ····· 150
9. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 ····· 151
10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 ····· 151
11. 교육환경 보호에 관한 계획 ····· 152
12. 교통처리에 관한 계획 ····· 153
13. 공공주택 건설에 관한 계획 ····· 155
14. 인구 및 주택의 수용계획 ····· 156
15. 환경성검토 총괄표 ····· 157
16. 도시경관에 관한 계획 ····· 158
17. 토지등소유자별 분담금 추산액(추정분담금) 산출근거 ····· 171

Ⅵ 경관성 검토서

Ⅶ 교통성 검토서

Ⅷ 환경성 검토서

■ 별첨

1. 입체공원 사전컨설팅 검토의견에 따른 조치계획
2. 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의(1차)에 따른 조치계획
3. 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의(2차)에 따른 조치계획
4. 관련부서 협의의견에 따른 조치계획

Ⅰ 정비구역 및 구역계획 (변경)신청서

1 정비구역 및 정비계획 결정(변경)(안)

2 토지 및 건축물조서

3 기초 조사 · 확인 내역서

1 정비구역 지정 신청서(「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 시행규칙」 [별지 제1호 서식])

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

1) 계획의 배경

- 대상지는 「서고제2022-278호(2022.06.23.)」에 따라 정비구역으로 지정이 되었으며, 서울시 제16차 도시계획위원회(2021.12.01.) 심의 결과, 향후 정비계획 변경 시 공원지역 필요시설 또는 임대주택 확보를 고려하여 제3종일반주거지역으로의 용도지역 변경 검토가 조건사항으로 제시된 바,
- 이에 따라 본 계획은 「2030 도시주거환경정비기본계획」 등 상위·관련계획 및 「도시 및 주거환경정비법」 개정에 따른 내용 반영하고, 사업성 보정계수 및 입체공원 도입을 통하여 공공성 증대 및 사업성 확보를 위해 정비계획을 변경하고자 함.

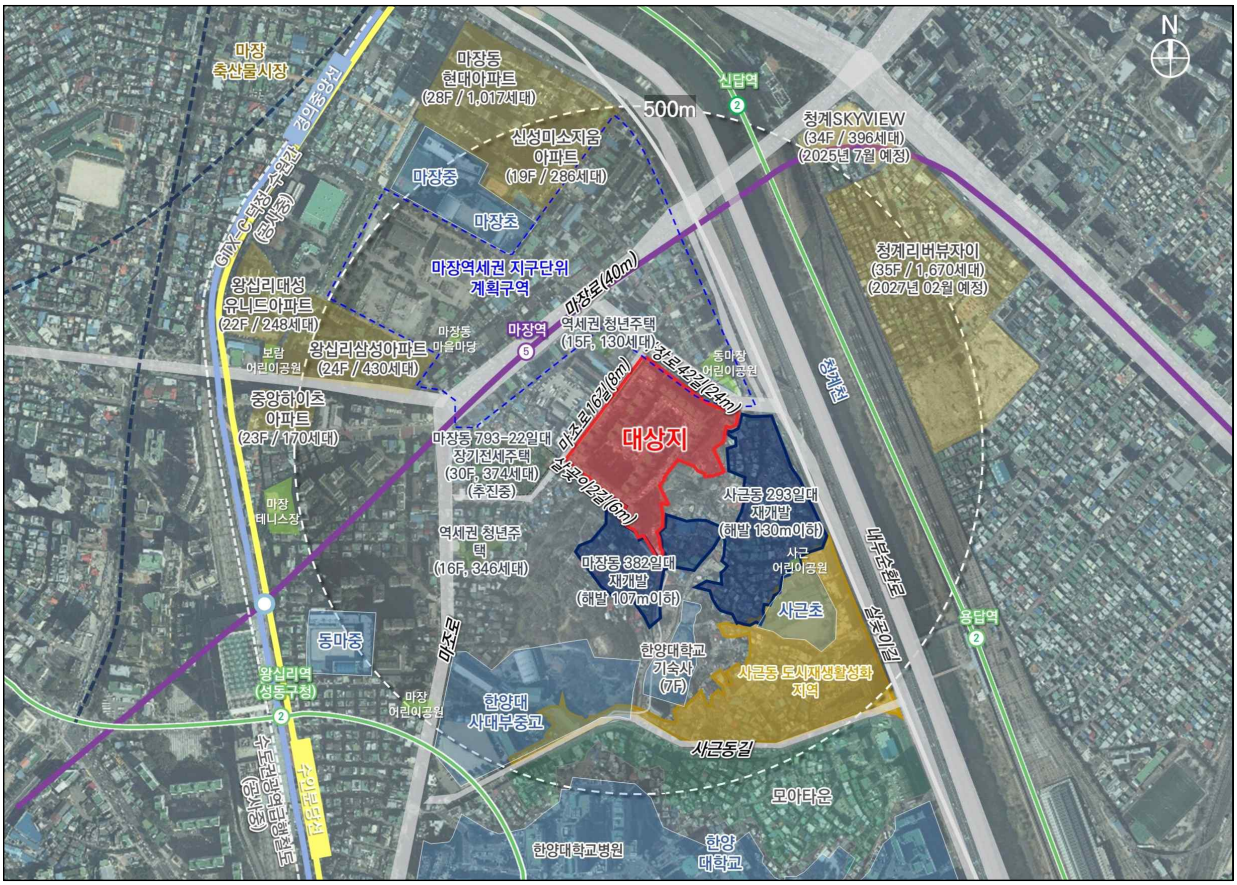
2) 계획의 목적

- 쾌적한 도시경관 및 주거환경 형성
- 계획적·적극적 관리가 가능한 주거지역으로 재편
- 지역특성에 부합하는 환경친화적인 주거단지 조성

나. 계획의 범위

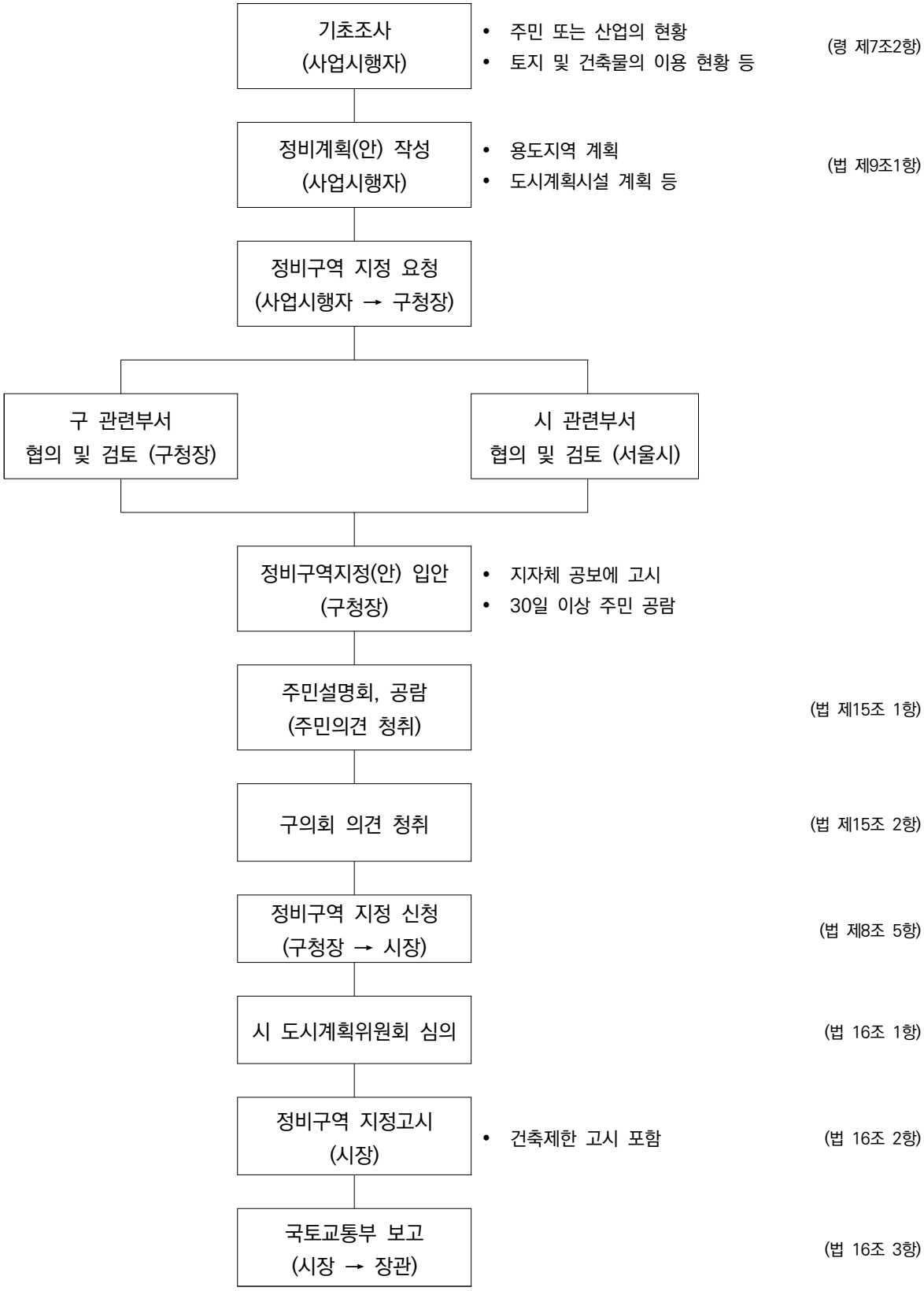
- 위치 : 서울특별시 성동구 마장동 784번지 일대
- 면적 : 38,870.80㎡

〈 위치도 〉


N
마장 축산물시장
마장동 현대아파트 (28F / 1,017세대)
500m
신답역
청계SKYVIEW (34F / 396세대) (2025년 7월 예정)
신성미소지움 아파트 (19F / 286세대)
마장중
마장초
청계리버뷰자이 (35F / 1,670세대) (2027년 02월 예정)
마장역세권 지구단위 계획구역
왕십리대성 유니드아파트 (22F / 248세대)
마장로(40m)
마장동 마을마당
마장역
역세권청년주택 (15F, 130세대)
보람 어린이공원
왕십리삼성아파트 (24F / 430세대)
동마장 어린이공원
청계천
중앙하이츠 아파트 (23F / 170세대)
마조로16길(8m)
장로42길(24m)
대상지
마장동 793-22일대 장기전세주택 (30F, 374세대) (추진중)
마장 테니스장
사근동 293일대 재개발 (해발 130m이하)
역세권 청년주택 (16F, 346세대)
사근 어린이공원
마장동 382일대 재개발 (해발 107m이하)
대부분철교 살곶이길
사근초
마조로
동마중
한양대학교 기숙사 (7F)
왕십리역 (성동구청)
마장 어린이공원
사근동 도시재생활성화 지역
응답역
한양대 사대부중교
사근동길
모아타운
한양대학교병원
한양 대학교

다. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

1) 정비계획 수립 및 정비구역 지정 절차



2) 추진현황

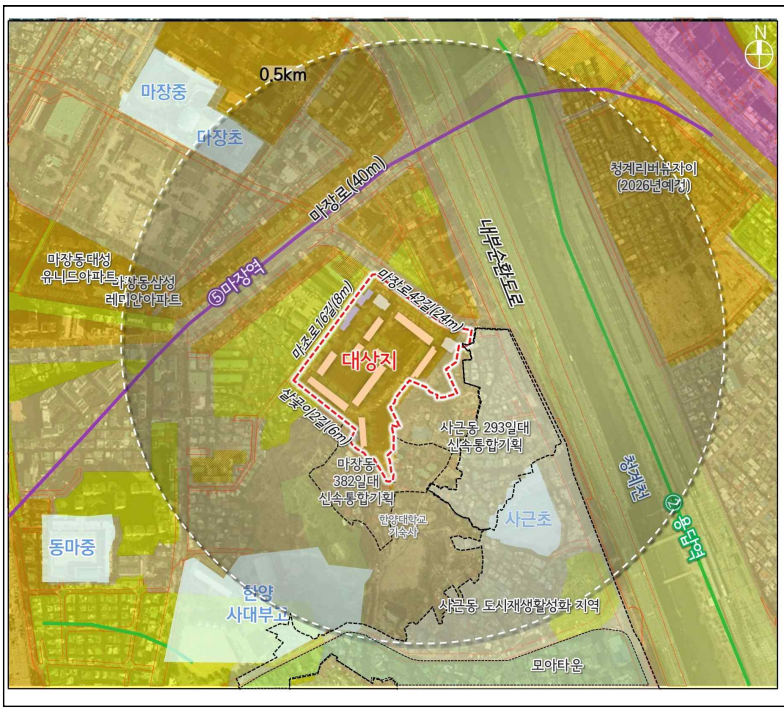
1986. 12.	◦ 마장동 세림아파트 사용승인
2018. 04. 12.	◦ 안전진단 실시 결과(D등급)'조건부 재건축'판정
2022. 06. 23.	◦ 마장세림아파트 주택재건축정비구역 지정/지구단위계획 결정 및 지형도면 고시 (서고 제2022-278호)
2023. 12. 22.	◦ 마장세림아파트 재건축정비사업 조합설립인가
2025. 06. 23.	◦ 마장세림아파트 신속통합기획(Fast-Track) 자문사업 접수 (조합→성동구)
2025. 08. 04.	◦ 입체공원 사전컨설팅 (검토결과 : 입체공원 위치 적정성 및 중복결정으로 재검토 필요)
2025. 08. 19.	◦ 신속통합기획(자문사업) 자문회의 1차
2025. 11. 18.	◦ 신속통합기획(자문사업) 자문회의 2차
2026. 02. 13.	◦ 정비계획 입안 (조합→성동구)
2026. 02. 20. ~ 03. 26.	◦ 관련부서 협의

2. 현황분석

가. 주변지역 현황

- 동측으로 내부순환도로 및 청계천이 위치하여 수변으로의 접근성 및 양호한 조망 보유
- 마장역(5호선)이 북서측에 위치하며, 대상지 반경 1km 이내에 왕십리역이 위치함
- 대상지 남측에는 한양대와 접하고 있고, 대상지 주변으로 재개발사업이 진행중에 있음

〈 종합현황분석도 〉



도시관리계획 현황

- 제2종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제3종일반주거지역

상위·관련계획

- 2040 서울 도시기본계획
- 2030 도시 및 주거환경정비 기본계획

건축물 현황

구분		아파트	연립주택
층수		지하1층/지상15층	지하1층/지상3층
노후도		100.0%	100.0%
현황용적률		187.0%	130.5%
용도	공동주택	9동	2동
	상가	1동	-
	유치원	1동	-
세대수	합계	811세(100.0%)	30세대(100.0%)
	40㎡	211세대(26.0%)	-
	72㎡	360세대(44.4%)	
	84㎡	240세대(29.6%)	

※ 건축물 개수는 건축물대장 기준으로 작성됨

토지 현황

전체 필지수	19필지(38,833.05㎡)
사유지	11필지(37,935.8㎡)
국공유지	8필지(930.25㎡)

나. 정비사업 구역 현황

<table>
<tr><td rowspan="5">도시
계획
사항</td><td colspan="2">용도지역</td><td colspan="2">용도지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td>기타</td></tr>
<tr><td colspan="2">소계</td><td>38,870.80</td><td colspan="2" rowspan="4">-</td><td>종류</td><td>규모</td><td rowspan="4">-</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역</td><td>192.34</td><td rowspan="2">도로</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역(7층이하)</td><td>4,963.21</td></tr>
<tr><td colspan="2">제3종일반주거지역</td><td>33,710.50</td><td rowspan="2">공원</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토지
현황</td><td>구분</td><td>계</td><td>사유지</td><td colspan="3">국·공유지(관리청별)</td><td>비고</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>합계</td><td>서울시</td><td>성동구</td><td></td></tr>
<tr><td>면적(㎡)</td><td>38,870.80</td><td>37,935.80</td><td>930.25</td><td>398.10</td><td>532.15</td><td>-</td></tr>
<tr><td></td><td>필지수</td><td>19</td><td>11</td><td>8</td><td>6</td><td>2</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물
현황</td><td rowspan="2">구분</td><td rowspan="2">계</td><td colspan="2">허가유무</td><td colspan="6">용도별 허가유무</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>유허가</td><td>무허가</td><td colspan="3">주거용</td><td colspan="3">비주거용</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td></td></tr>
<tr><td>동수</td><td>15</td><td>15</td><td>-</td><td>11</td><td>11</td><td>-</td><td>4</td><td>4</td><td>-</td><td rowspan="2">호수는
공동주택
이 포함된
경우 작성</td></tr>
<tr><td></td><td>호수</td><td>83</td><td>83</td><td>-</td><td>11</td><td>11</td><td>-</td><td>4</td><td>4</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">거주자
및
권리자
현황</td><td colspan="3">거주가구</td><td colspan="3">거주인구</td><td colspan="4">권리자(토지등소유자)</td></tr>
<tr><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>토지·
건축물
소유자</td><td>토지
소유자</td><td>건축물
소유자</td></tr>
<tr><td></td><td>841</td><td>538</td><td>303</td><td>1,951</td><td>1,248</td><td>703</td><td>878</td><td>876</td><td>2</td><td>-</td></tr>
</table>

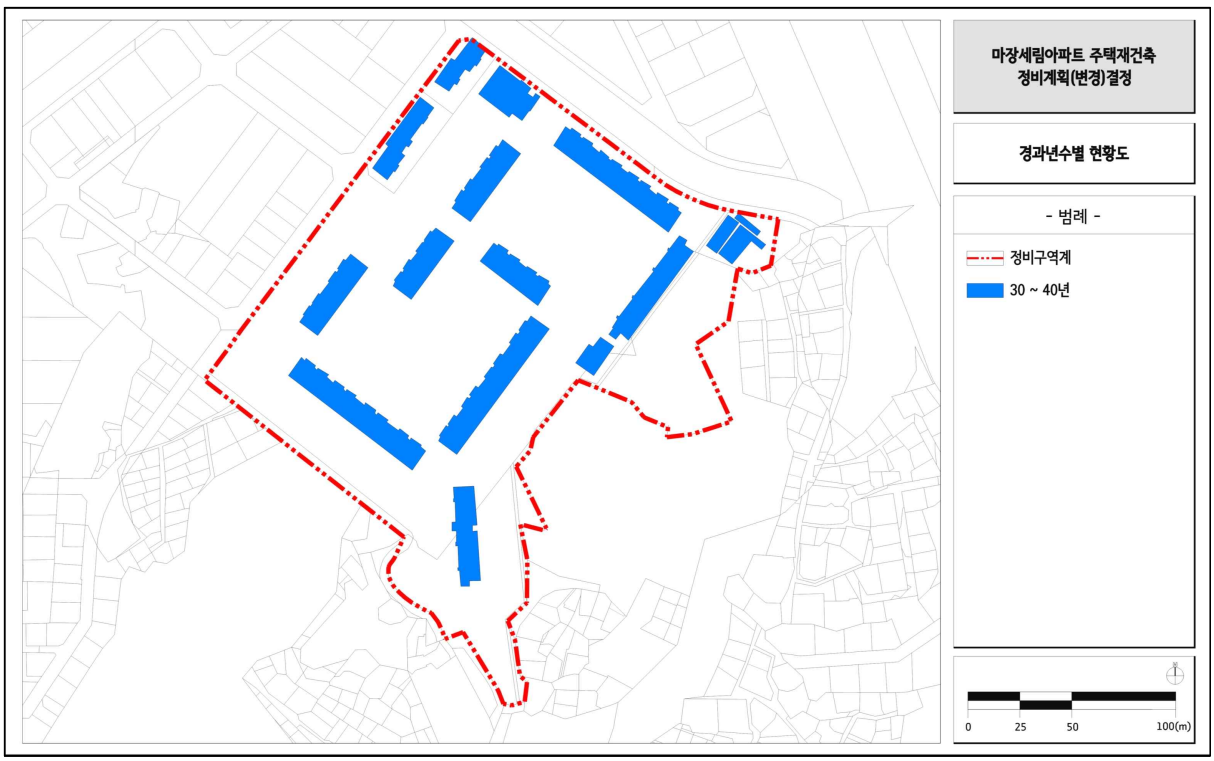
※ 마장동 세대당 인구 1.99인 적용 (성동구 통계연보,2023)

1) 건축물의 노후·불량 현황

- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제4조 및 [별표1]에 의거 노후·불량건축물 산정

구분		노후·불량비율 (노후·불량동수/ 총 동수)	노후·불량 등의 유형 〈안전진단에 의한 경우〉			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합 계	100.0	15	15	-	-
	철근·콘크리트 또는 강구조	86.7	13	13	-	-
	연와 및 석조	-	-	-	-	-
	목조	-	-	-	-	-
	세멘블록조	-	-	-	-	-
	세멘벽돌조	-	-	-	-	-
	조석조	13.3	2	2	-	-
	세멘조	-	-	-	-	-
존치 기간별	합 계	100.0	15	15	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-
	10년 이상 20년 미만	-	-	-	-	-
	20년 이상 30년 미만	-	-	-	-	-
	30년 이상 40년 미만	100.0	15	15	-	-
	40년 이상	-	-	-	-	-
허가별	합 계	100.0	15	15	-	-
	유허가	100.0	15	15	-	-
	무허가	-	-	-	-	-

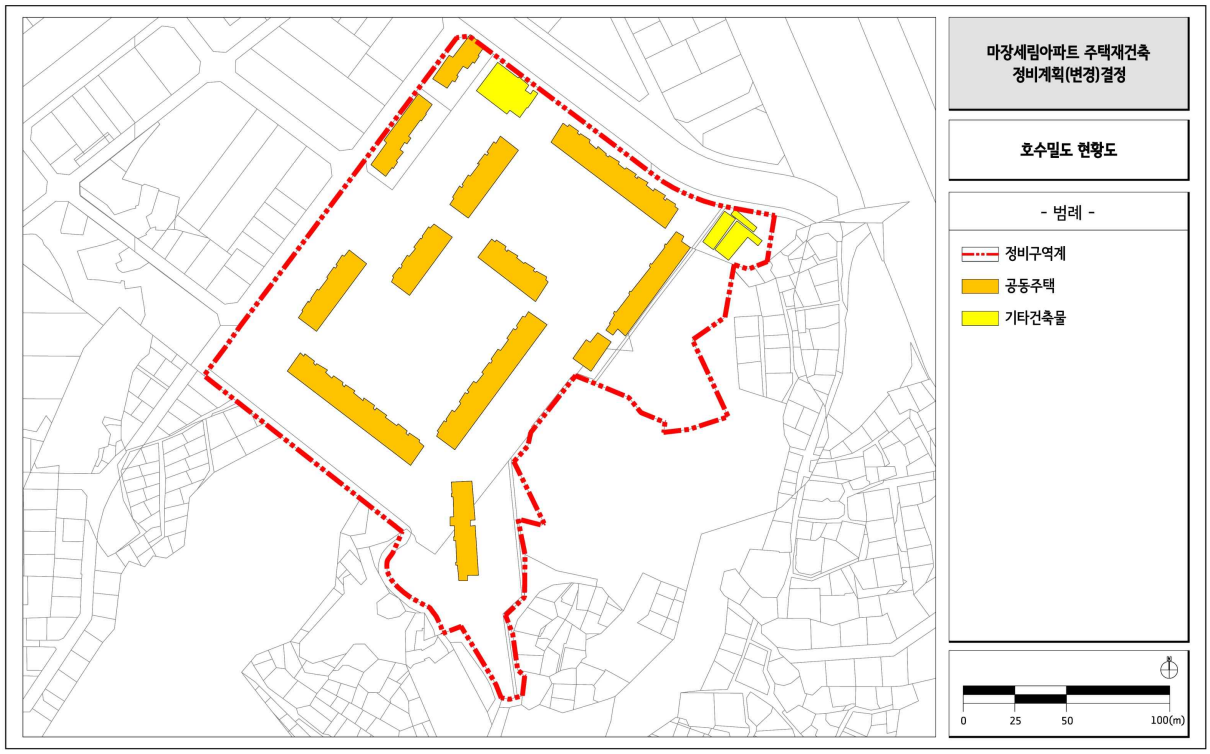
〈건축물 노후불량 현황도〉



2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(호)	
21.7	38,866.05	83	-	65	18	-

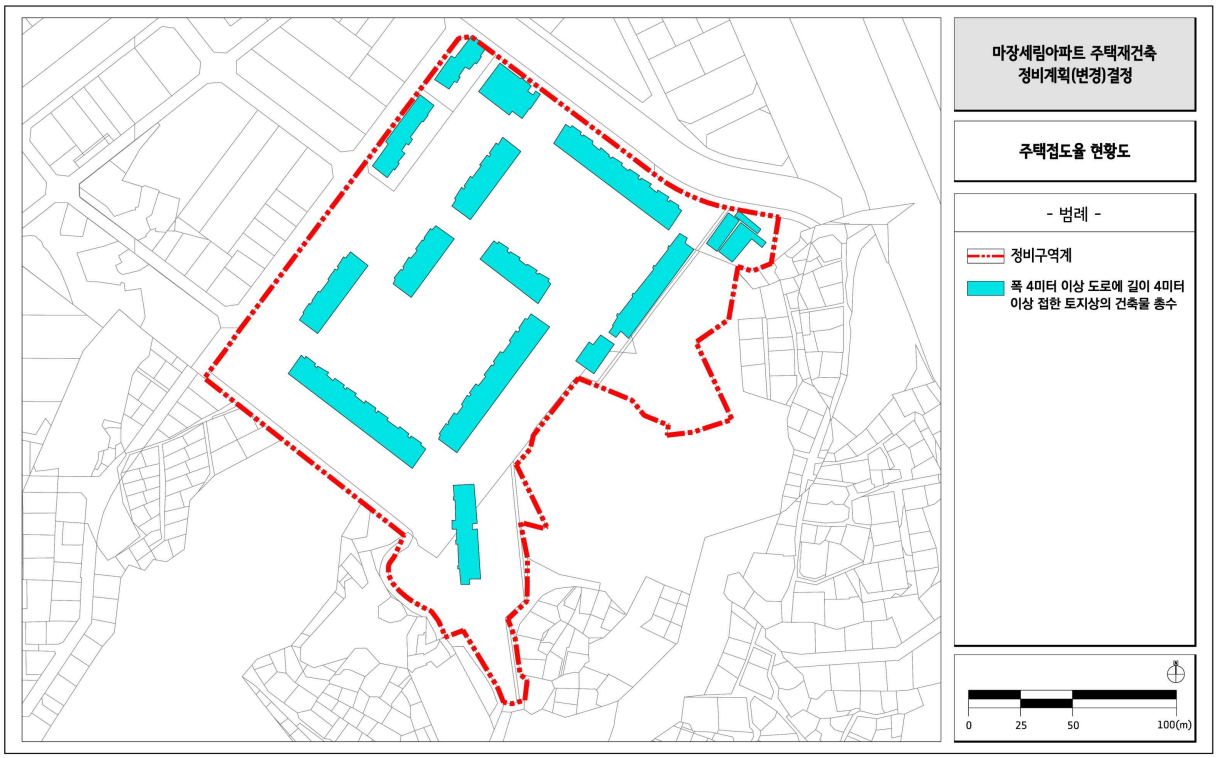
〈호수밀도 현황도〉



3) 주택접도율 현황

접도율 (%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
100	15	15	-

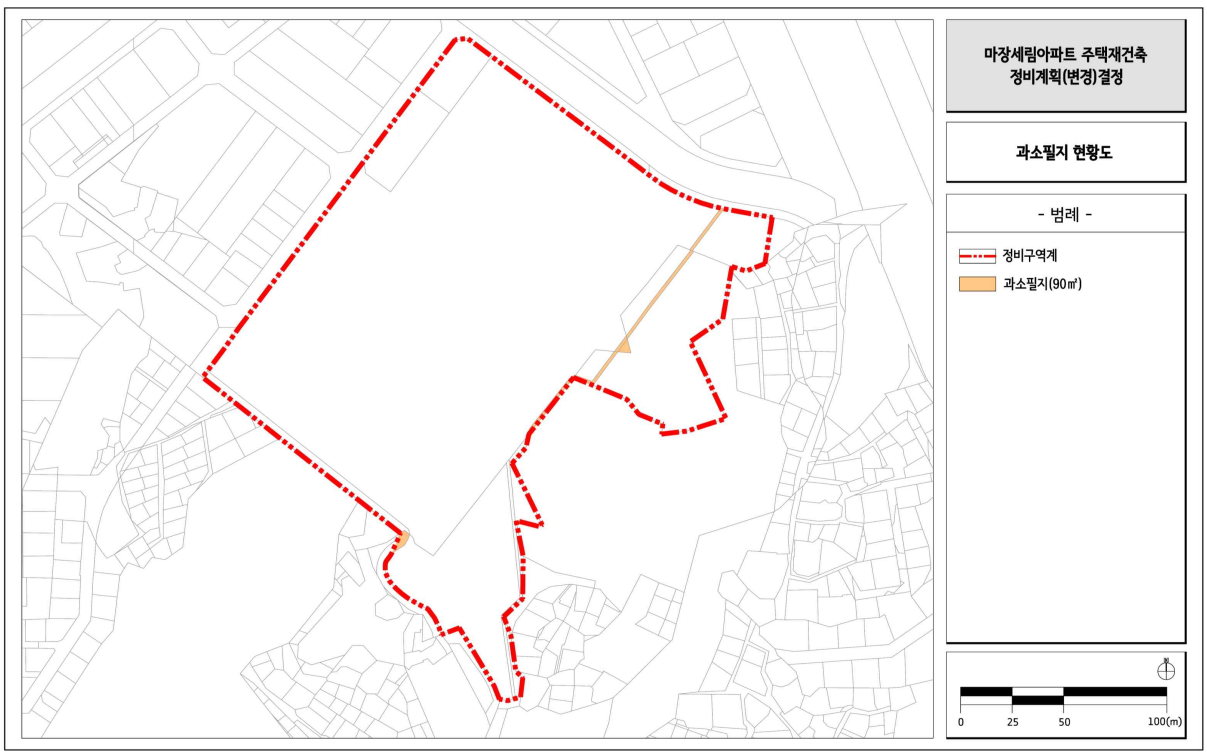
〈주택접도율 현황도〉



4) 과소필지 현황

구분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율(%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합계	19	38.866.05	7	334.20	0.9
일반토지	19	38.866.05	7	334.20	0.9
정비기반 시설토지	-	-	-	-	-

〈과소필지 현황도〉



다. 상위 및 관련계획 검토

1) 상위계획 및 관련계획

가) 2040 서울도시기본계획

■ 토지이용계획

계획 방향	기성시가지	◦ 보행일상권의 핵심거점인 역세권을 중심으로 자족기반 구축을 위한 집약적 토지이용 - 교통수단 간 연계를 강화하여 신속·편리한 대중교통환경과 쾌적한 보행환경을 조성
		◦ 다양한 지역 특성을 유지하며 점진적 변화 유도 - 중심지와 역세권 이외의 기성시가지는 주변 자연경관, 도시조직, 지역 커뮤니티 등을 고려하여 주거 및 산업 환경을 개선·정비할 수 있도록 공공의 역할과 지원을 강조
	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 지역특성에 따른 유연한 방식으로 높이를 관리 - 정비 및 개발 사업 추진 시 위원회 심의 등을 거쳐 지역특성과 대상지별 여건을 고려한 적정 높이 계획을 수립한다.
		◦ 정비지원계획추진과 연계한 공동주택 경관관리방안 마련 - 하나의 거대블록으로 조성되었단 하나의 단지를 여러개 중소블록으로 재구성하여 단지 내 공공보행통로 조성 등 주변 지역과 보행동선이 연계되도록 계획하여 단절성 극복 및 주변 소통 공간 조성

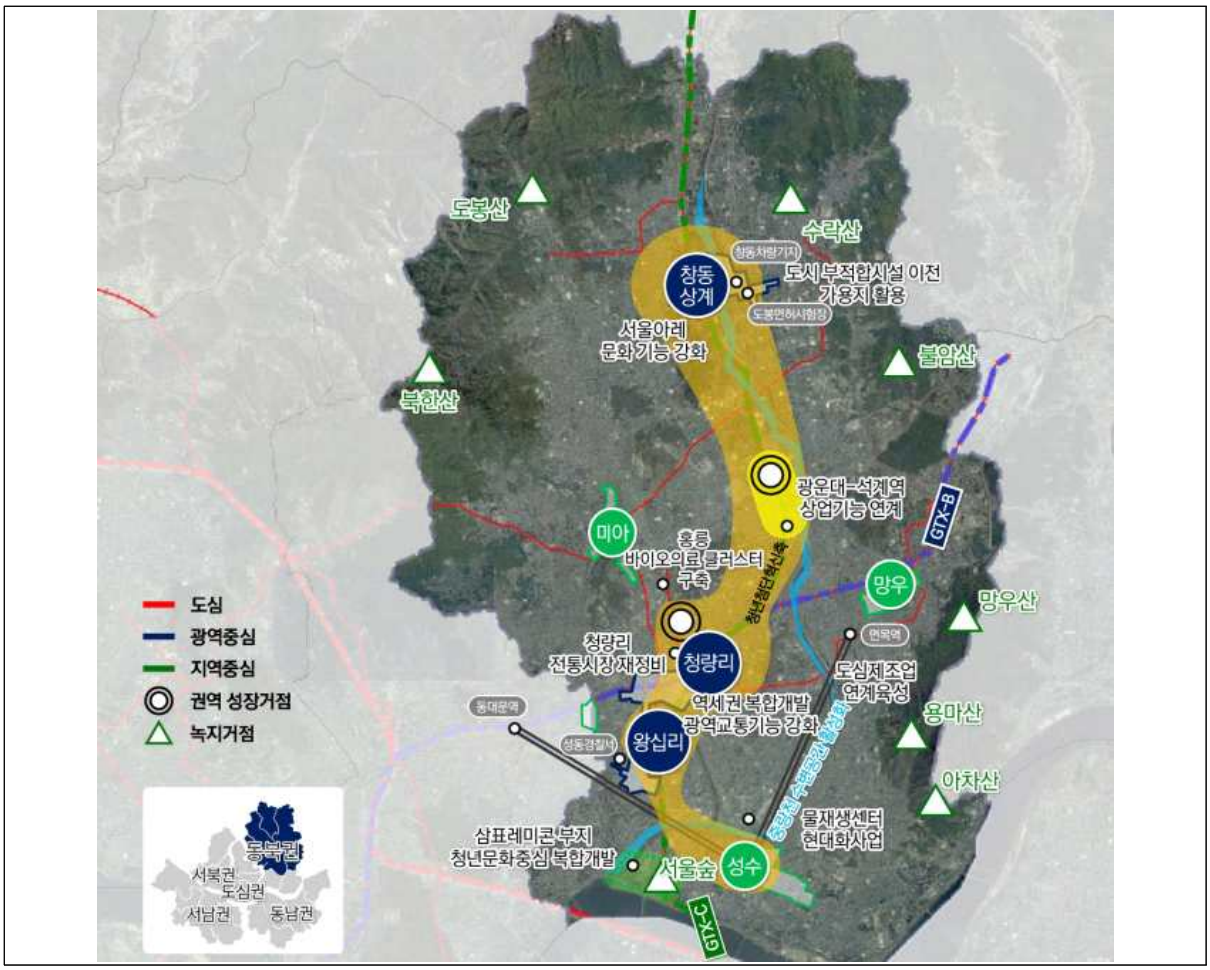
■ 단계별 실현전략

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 일율적·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 공간구조 뿐 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 중립도시에 대한 노력은 모든 정책 판단에 있어 우선시되는 이슈가 되어야 하며, 미래세대를 위해서라도 지속적으로 다룸과 동시에 공간계획과의 유기적인 고려 필요
		◦ 기반시설 입체화와 미래교통 인프라 준비

■ 동북권 발전구상

동북권	
발전 방향	“신성장·교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모”

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

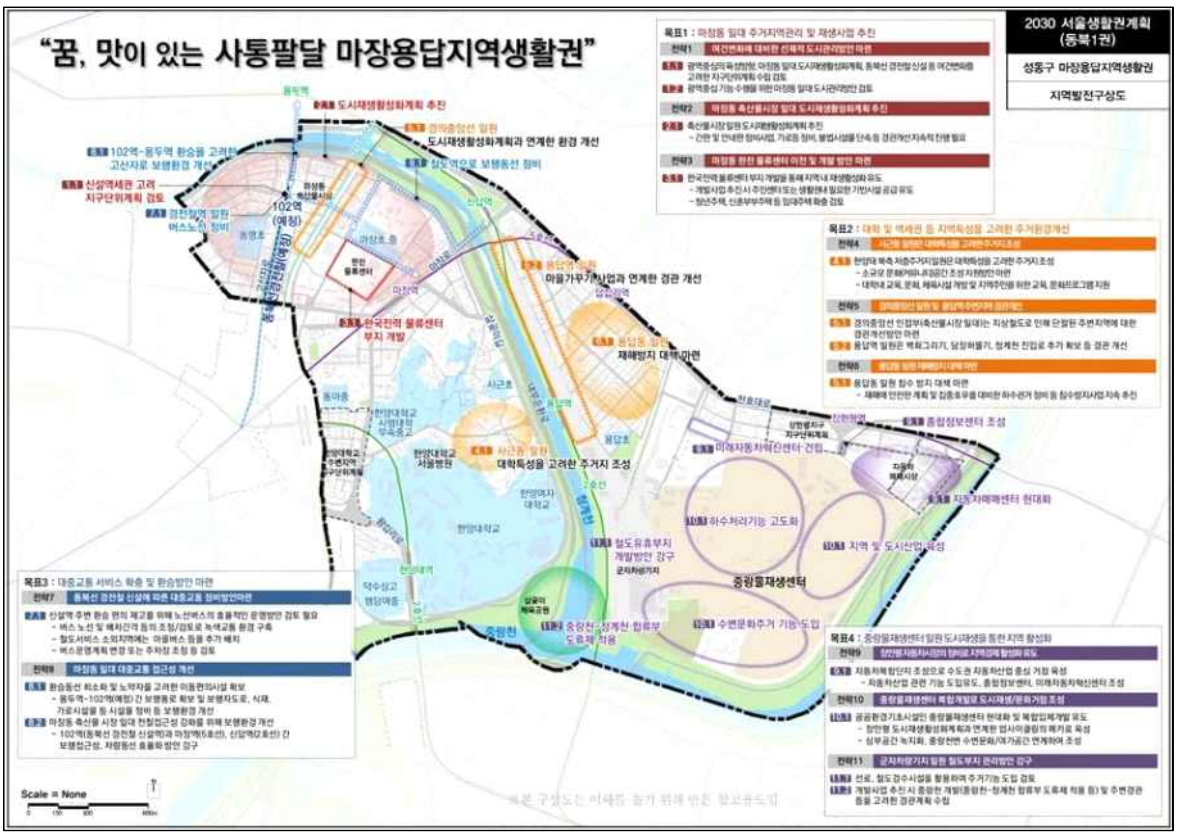


나) 2030 서울생활권계획(마장·용답 지역생활권계획)

마장·용답 지역생활권	
미래상	“꿈, 맛이 있는 사통팔달, 마장·용답 지역생활권”

목표1	◦ **마장동 일대 주거지역관리 및 재생사업 추진**
전략1	◦ 여건변화에 대비한 선제적 도시관리방안 마련
전략2	◦ 마장동 축산물시장 일대 도시재생활성화계획 추진
전략3	◦ 마장동 한전 물류센터 이전 및 개발 방안 마련
목표2	◦ **대학 및 역세권 등 지역특성을 고려한 주거환경 개선**
전략4	◦ 사근동 일원 (한양대 북측 저층주거지 일원)은 대학특성을 고려한 주거지 조성
전략5	◦ 경의중앙선 일원 및 용답역 주변지역 경관 개선
전략6	◦ 용답동 일원 재해방지 대책 마련
목표3	◦ **대중교통 서비스 확충 및 환승방안 마련**
전략7	◦ 동북선 경전철 신설에 따른 대중교통 정비 방안 마련
전략8	◦ 마장동 일대 대중교통 접근성 개선
목표4	◦ **중랑물재생센터 일원 도시재생을 통한 지역 활성화**
전략9	◦ 장안평 자동차시장의 정비로 지역경제 활성화 유도
전략10	◦ 중랑물재생센터 복합개발로 도시재생/문화거점 조성
전략11	◦ 군자차량기지 일원 철도부지 관리방안 강구

〈마장·용답 지역발전구상도〉



다) 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)

마장·용답 주거생활권

관리 방향	◦ 열악한 자연발생 주거지의 환경개선과 노후 주택의 상관관계를 고려한 생활권 관리 ◦ 한양대학교 주변지역 학생임대수요를 고려한 소형주택관리필요

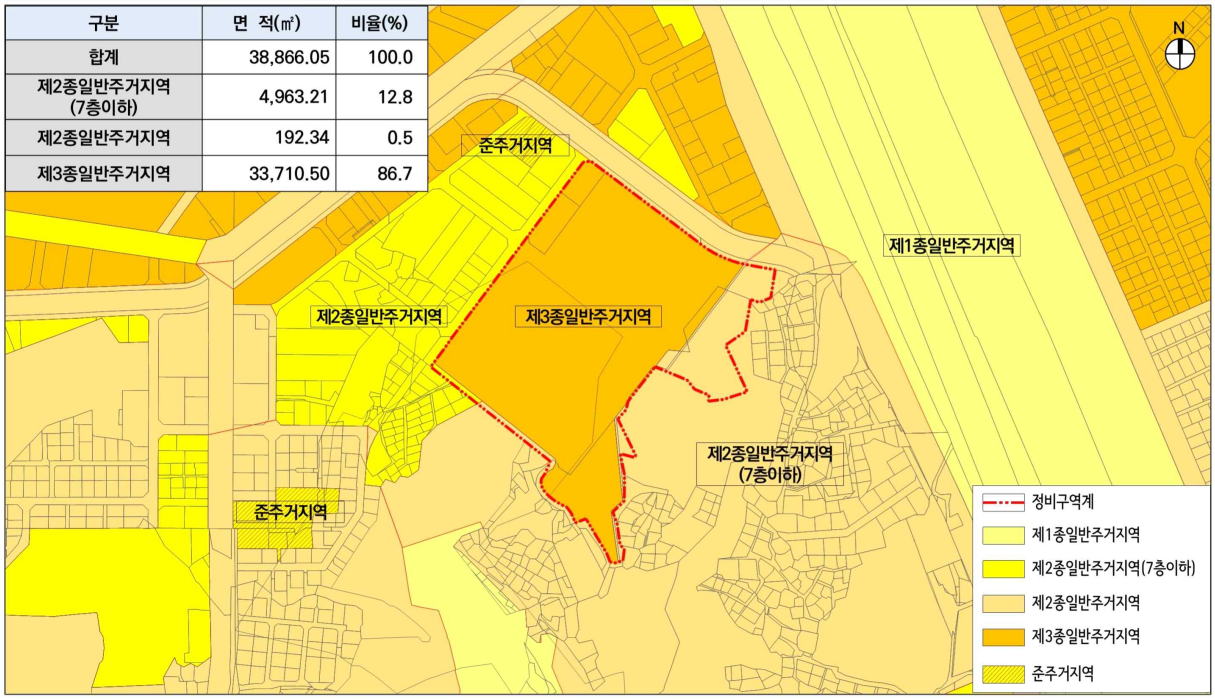
주거환경관리	◦ 주거환경개선을 위한 주거지의 환경관리 유도 ◦ 마장동축산물시장 주변 저층주거지의 주거환경관리유도
기초생활인프라	◦ 협소한 도로로 연계된 자연발생 주거지의 체계적 관리를 위한 계획 작성 ◦ 도시재생활성화계획과 연계한 생활서비스시설 확충 ◦ 재난안전에 대비한 방재시설 설치 ◦ 동북선 경전철 신설에 ᄯᅳ른 대중교콩 정비방안 마련
생활가로	◦ 마장동 축산물시장의 특성을 가진 근린생활가로 환경개선을 유도하며 청계천으로의 연계를 고려한 보행생활가로 관리 ◦ 학교주변 보행생활가로 관리
특성관리	◦ 중랑천 및 청계천을 고려한 경관관리 ◦ 경의중앙선 인접부의 단절된 경관 개선방안 마련

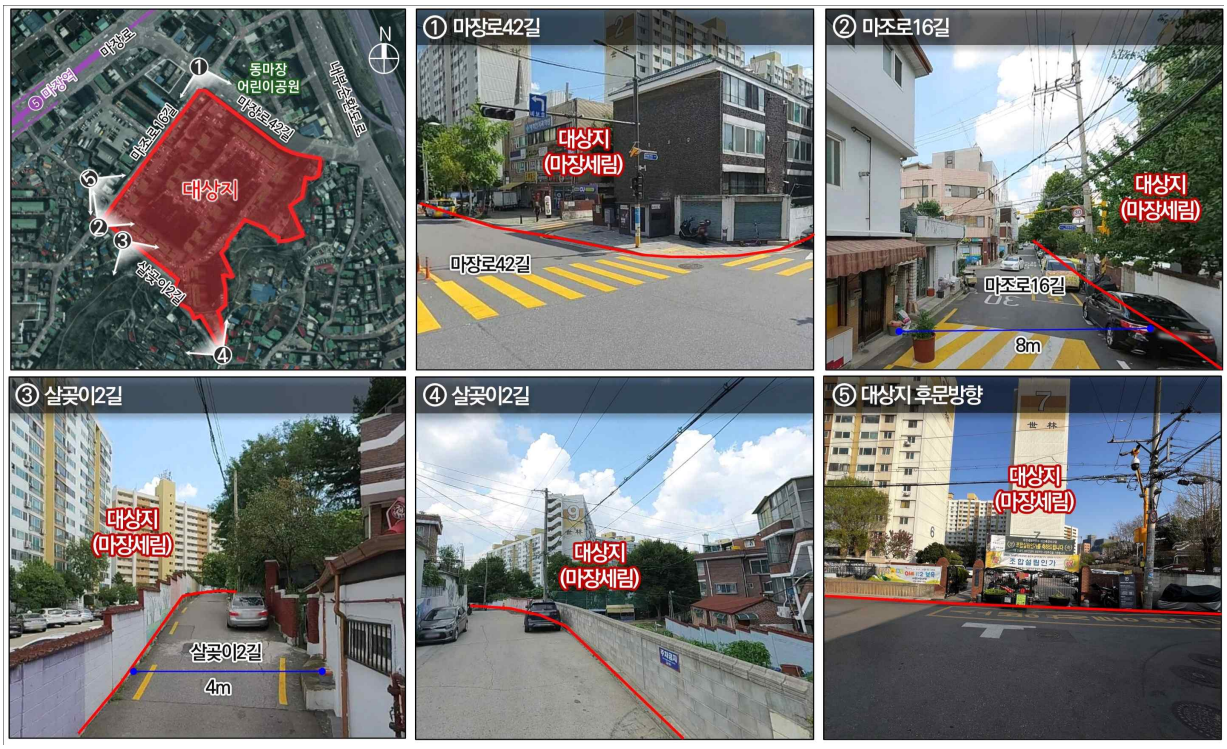


2) 도시관리계획 현황

- 대상지는 제3종일반주거지역이며, 일부 도로 제2종일반주거지역(7층이하)로 구성되어 있음

구분	면 적(㎡)	비율(%)
합계	38,866.05	100.0
제2종일반주거지역 (7층이하)	4,963.21	12.8
제2종일반주거지역	192.34	0.5
제3종일반주거지역	33,710.50	86.7





라. 관련법규 검토

1) 도시 및 주거환경정비법

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

구 분	주요내용
정비구역의 지정	[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
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

구 분	주요내용
정비계획의 내용	[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 [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

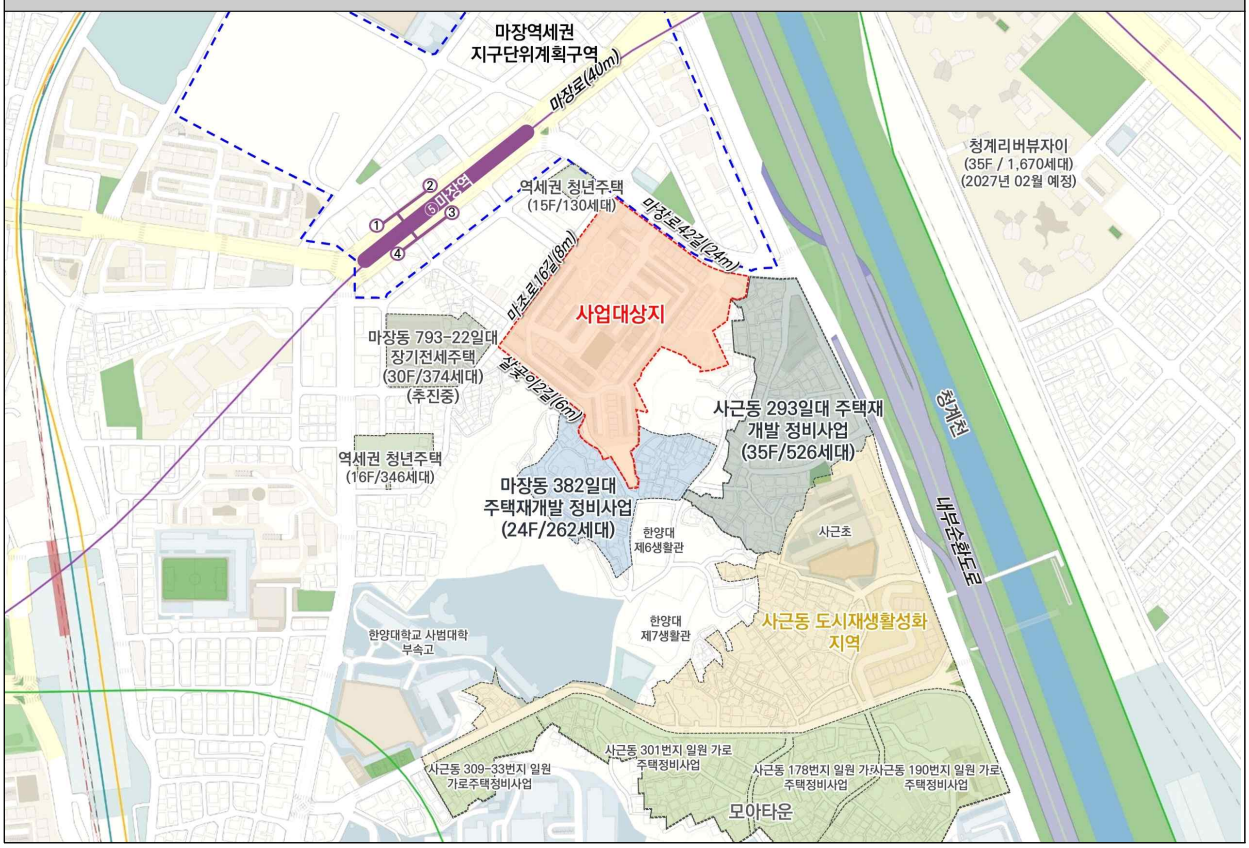
구 분	주요내용
정비계획 입안제안	6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다. 7. 토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우
국민주택 규모 주택건설 비율	[법 제54조] ④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
	[서울시조례 제30조] ① 법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한 용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. ④ 영 제55조제4항제1호 및 제2호에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 다음 각 호와 같다. 2. 법 제66조제2항제1호에 따라 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에 해당하는 면적: 100분의 60 이상 100분의 70 이하 ⑤ 제4항 각 호에 따라 건설하는 국민주택규모 주택 중 공공분양주택은 다음 각 호와 같은 비율로 구성한다. 1. 제4항제1호: 국민주택규모 주택 전부를 공공임대주택으로 건설 2. 제4항제2호: 별표 5와 같다. 단, 제6항에서 정하는 요건을 갖추어야 한다.
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.
정비계획의 결정 및 정비구역 지정	[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 개발전망 분석

- 대상지는 공동주택단지로서 주변으로 주택재개발 및 가로주택정비사업이 추진 중으로 개발 잠재력이 높은 지역임

연번	사업유형	명칭	진행단계
1	재개발	마장동 382일대 주택재개발 정비사업	정비계획 고시('25.08)
2	재개발	사근동 293일대 주택재개발 정비사업	정비계획 공람공고('24.12~'25.01)
3	도시재생	사근동 도시재생 활성화 지역	사근동 맞춤형 생활SOC 조성 계획 수립('24.12)
4	가로주택정비사업	사근동 190-2번지 일대 가로주택정비사업 (모아타운)	공람공고('24.07)
5	역세권 청년주택	마장동 783-5번지 일원 공공지원민간임대주택	입주('25.05)
6	역세권 청년주택	마장동 339-2번지 일원 공공지원민간임대주택	주택건설사업계획 승인 고시('24.12)
7	재개발	마장동 793-22일대 장기전세주택	추진중

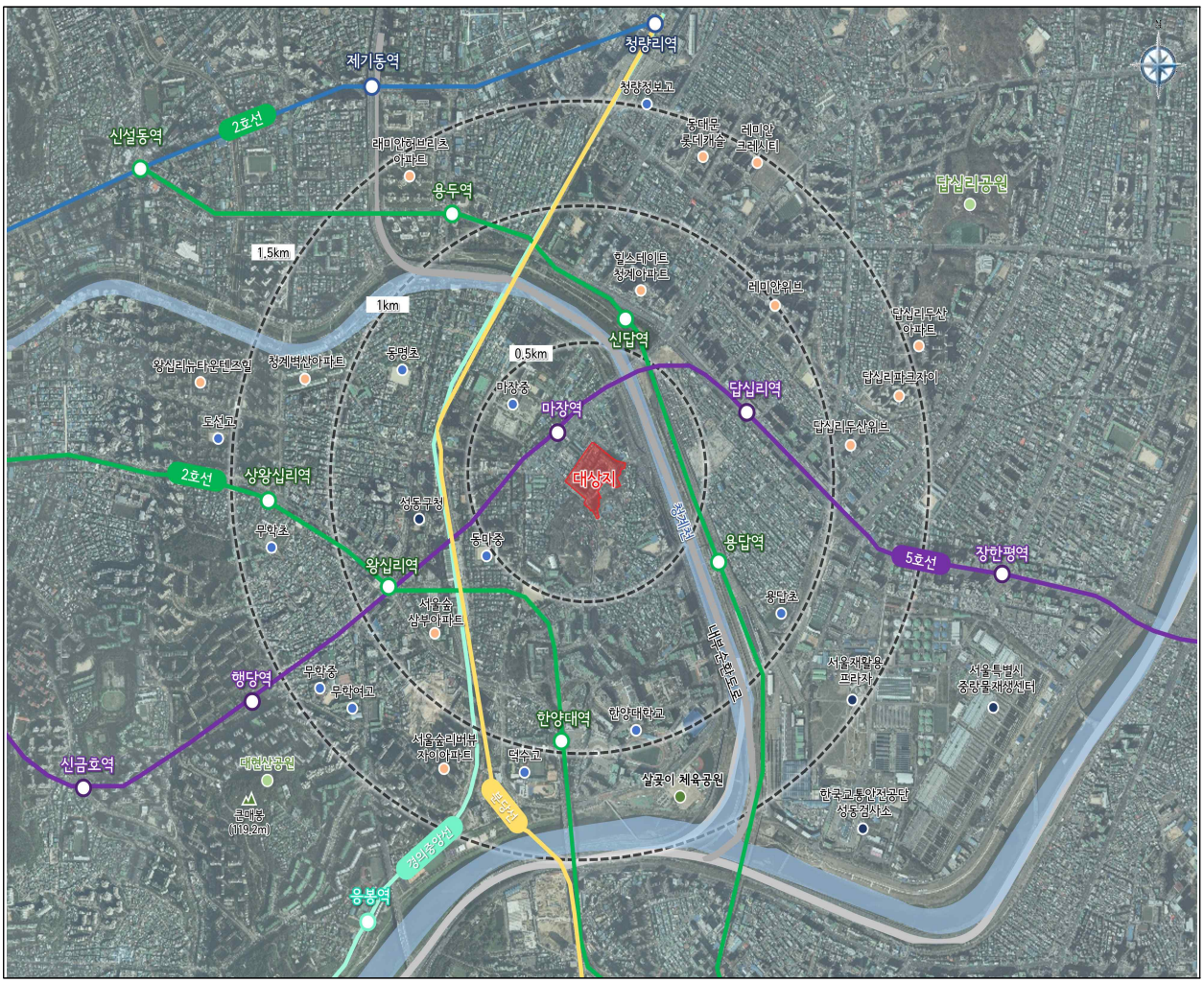
주변 개발 현황도



바. 종합분석

구분	대상지 현황 및 문제점
토지이용	◦ 토지활용 부족으로 인한 도시공간구조 단절
건축물	◦ 안전진단 실시(2018.04.12)한 결과 D등급으로 '조건부 재건축'에 해당하여 건축물의 개선 시급
교통/주차	◦ 단지내 도로폭의 협소 - 보차혼용으로 보행자의 사고위험 상존 ◦ 주차공간의 부족
경관/미관	◦ 노후한 건물외관 등 미관 불량 ◦ 획일적인 디자인으로 이용자의 시각적 만족도 불량
공원/녹지	◦ 녹지 등 휴식공간의 부족 - 건축물 입지 위주의 개발양상

〈현황종합분석도〉



3. 계획의 기본구상

가. 기본방향

- 쾌적한 주거환경조성
  - 지구 내 녹지공간 및 공공시설 등 Open Space 조성
- 지역커뮤니티 활성화
  - 주 동선축 상 Community-Corridor 조성
- 주변 환경과의 조화
  - 통경축 확보 및 주변 기능과의 연계
- 정비사업의 실현성 제고
  - 주민설문조사를 통한 수요방영

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	1,988	2,233	245	999	1,122	405

※ 마장동 세대당 인구 1.99인 적용 (성동구 통계연보,2023)

2) 주택공급 지표 설정

가) 주택규모별 계획 설정기준

- 재건축 정비사업 기준

정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부고시 제2024-26호, 2024.01.19.)
제5조(재건축사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율) ①「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 **재건축사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설**하여야 한다.

사업규모	세대규모		
	60㎡ 이하	60~85㎡ 이하	85㎡ 초과
건설비율	60% 이상		40% 미만

나) 주택규모별 계획

구 분	전용면적 (㎡)	계획 세대수			구성비 (%)	비고
		합계	분양	국민주택규모 주택		
합 계	-	1,122	988	134	100.0	-
60㎡이하	소 계	532	441	91	47.4	-
	49	44	22	22		
	59	488	419	69		
60㎡초과~ 85㎡이하	소 계	585	542	43	52.1	
	74	305	285	20		
	84	280	257	23		
85㎡초과	소 계	5	5	-	0.4	-
	113	5	5	-		

- 이 하 여 백 -

4. 부문별 정비계획

가. 계획의 수립방향

- 주변지역의 토지이용형태와 대상지의 여건을 고려한 쾌적한 주거환경 조성
- 정비사업의 계획기준설정을 통한 효율적인 토지이용 및 개발밀도 설정

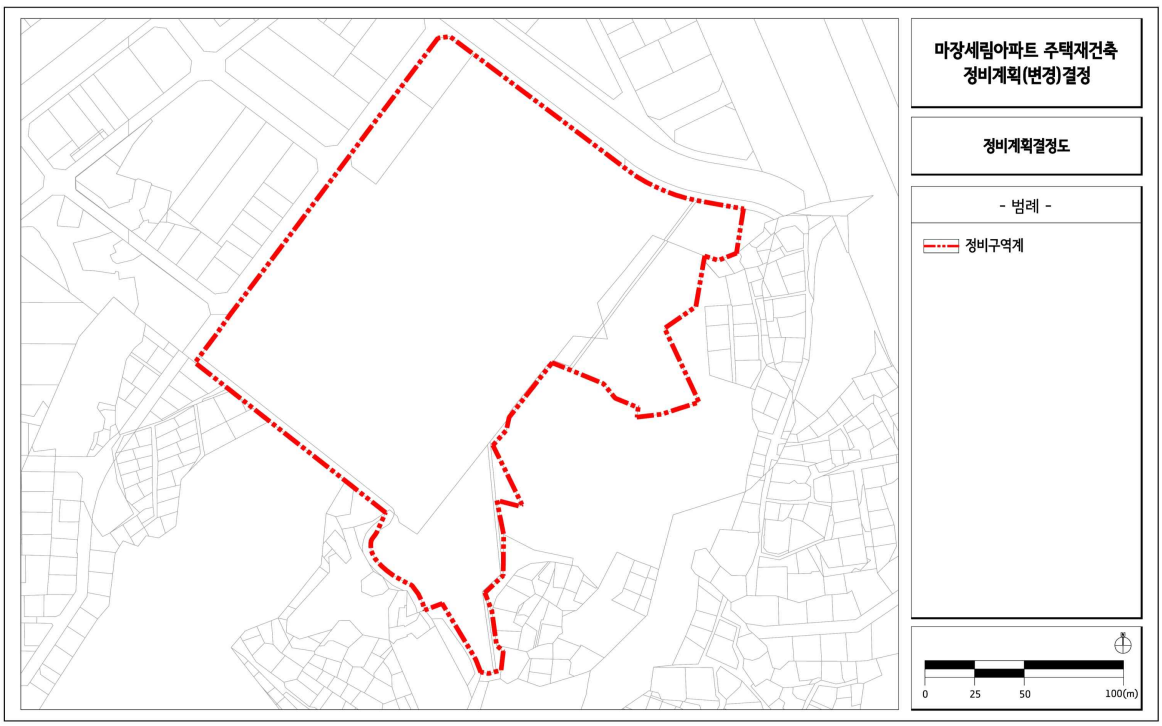
나. 정비사업의 시행에 관한 계획

구 분	정비사업 명칭	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	마장세림아파트 주택재건축사업	성동구 마장동 784번지 일대	38,866.05	증) 4.75	38,870.80	

시행방법	시행예정시기	사업시행 예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수			비고
			기정	변경	변경후	
관리처분방식	정비계획(변경) 고시일로부터 4년 이내	마장세림아파트 주택재건축사업 추진위원회	증: 155세대 현황: 841세대 계획 : 996세대	증 : 126증가 현황 : - 계획 : 126증가	증: 281세대 현황: 841세대 계획 : 1,122세대	

※「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(변경없음)〉



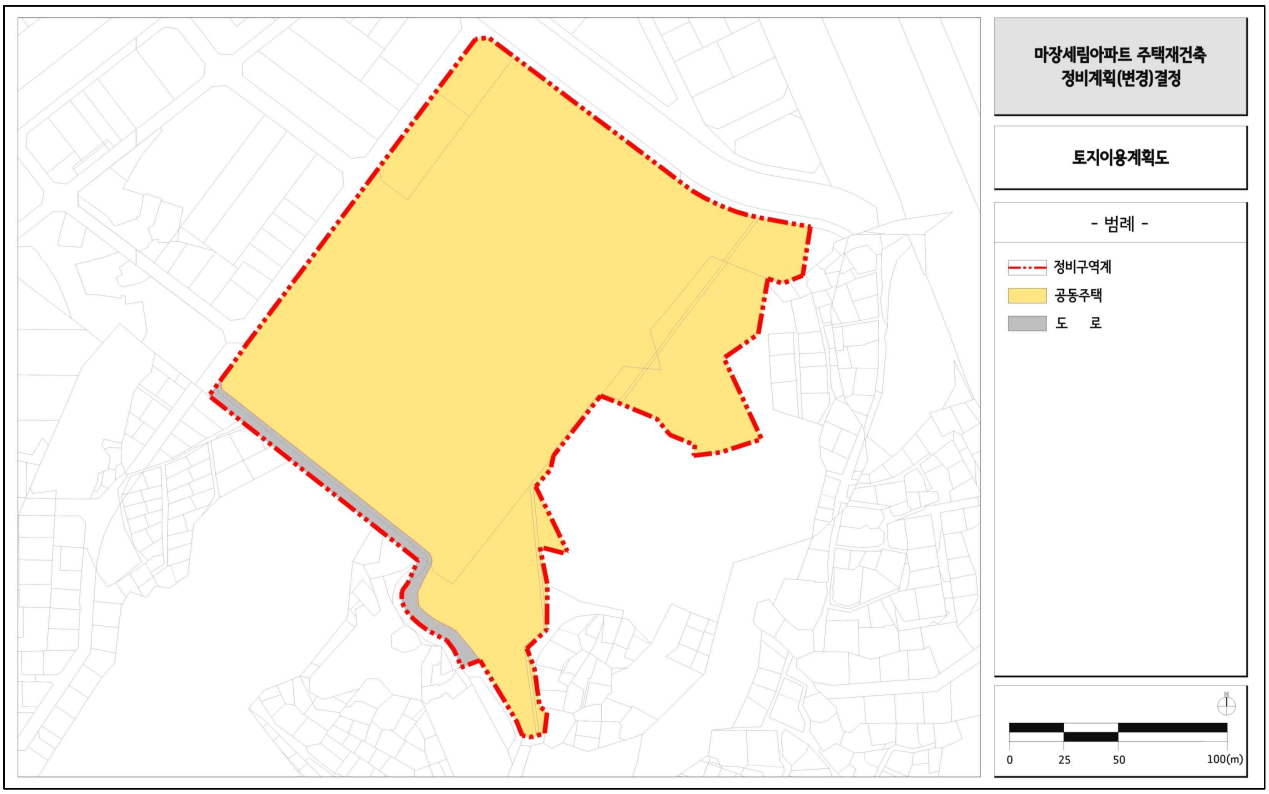
※ 지적측량에 따른 구역면적 변경(38,866.05㎡ → 38,870.80㎡)

다. 토지이용에 관한 계획 : 변경

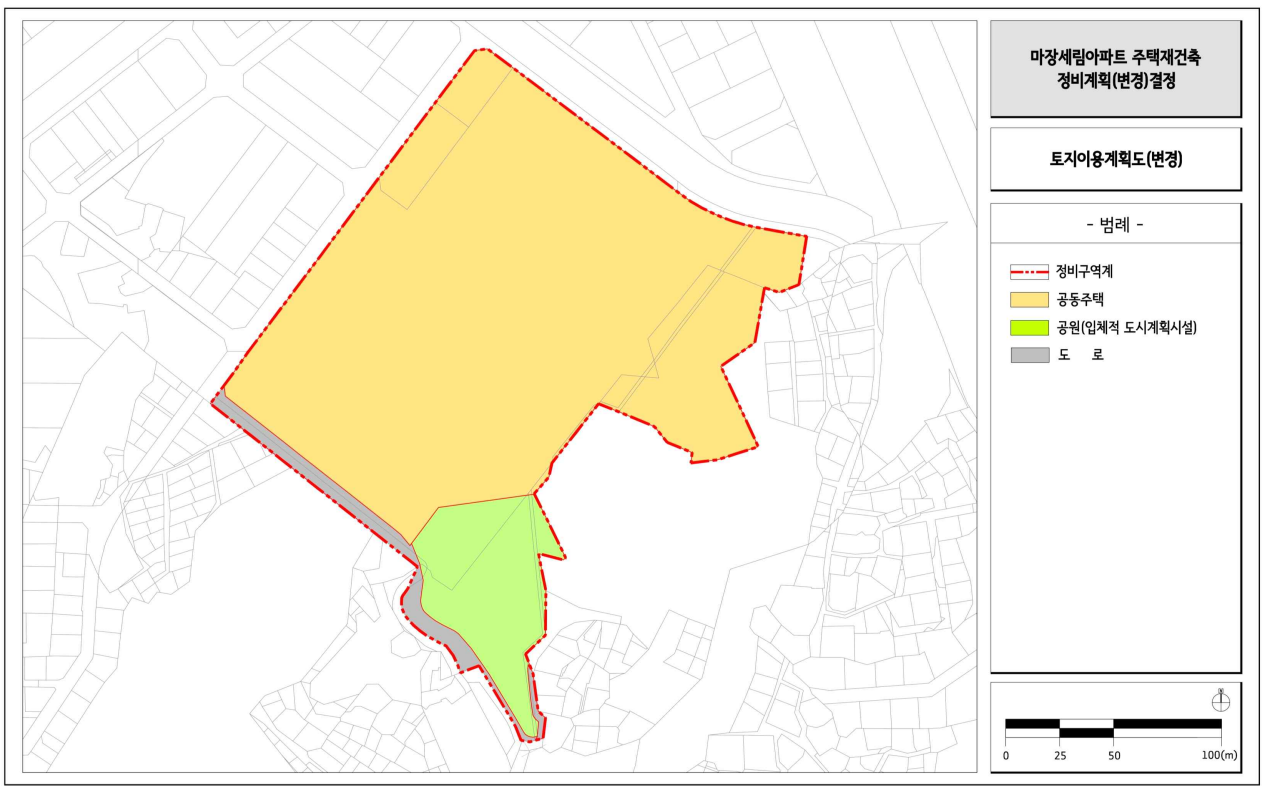
구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		38,866.05	증) 4.75	38,870.80	100.0	-
공동주택용지	획지1	37,667.39	감) 252.89	37,414.50	96.4	입체적결정(공원)
정비기반시설	도로	1,103.46	증) 257.64	1,361.1	3.4	살곶이 2길 확폭
건축법상도로		95.20	-	95.20	0.2	-

- 이 하 여 백 -

〈토지이용계획도(기정)〉



〈토지이용계획도(변경)〉



라. 용도지역·용도지구에 관한 계획 : 변경

1) 용도지역에 관한 계획 : 변경

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		38,866.05	증) 4.75	38,870.80	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	192.34	감) 192.34	-	-	
	제2종일반주거지역(7층이하)	4,963.21	감) 3,506.91	1,456.3	3.7	
	제3종일반주거지역	33,710.50	증) 3,704.00	37,414.5	96.3	

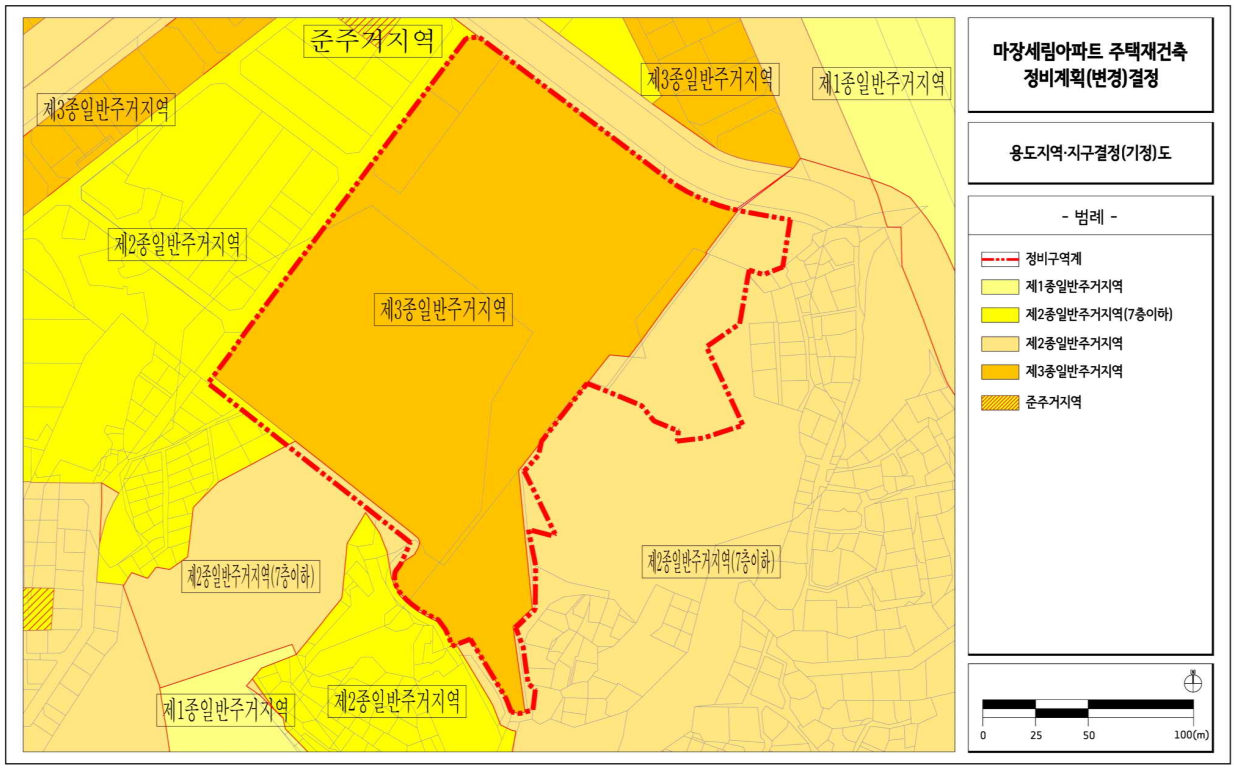
■ 용도지역별 변경 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기 정	변 경		
-	784-4번지	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	192.34	◦ 하나의 기반시설 내 동일 용도지역으로 조정
-	21-2번지 일대	제2종일반주거지역(7층이하)	제3종일반주거지역	3,704.0	◦ 3종일반주거지역으로 종상향
-	376-3번지 일대	제3종일반주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	848.76	◦ 하나의 기반시설 내 동일 용도지역으로 조정
-	376-3번지	제2종일반주거지역(7층이하)	제2종일반주거지역(7층이하)	4.75	◦ 지적측량에 따른 면적 증가

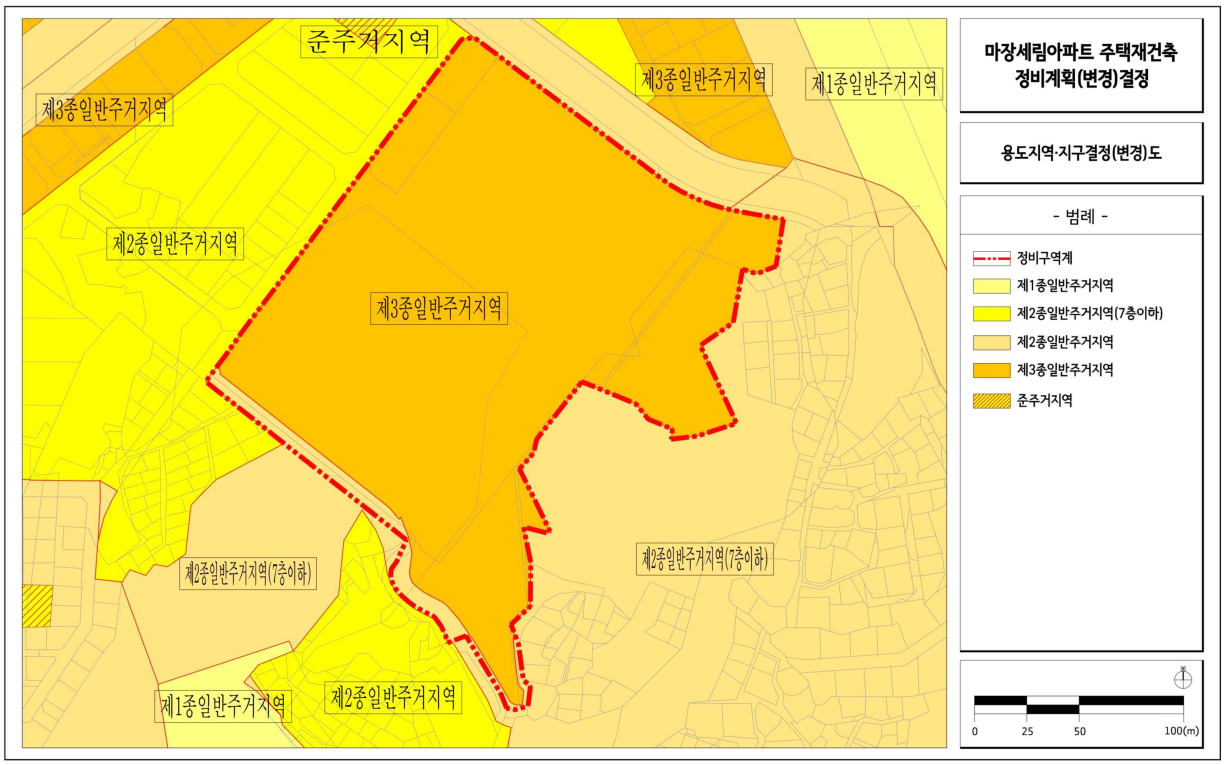
2) 용도지구에 관한 계획

- 해당사항 없음

〈용도지역·지구결정도(기정)〉



〈용도지역·지구결정도(변경)〉



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

1) 교통시설

가) 도로 : 변경

■ 도로 총괄표

구분	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	2	508 (446)	4,140.7 (1,347.5)	-	-	-	2	508 (446)	4,140.7 (1,347.5)	-	-	-
소로	2	508 (446)	4,140.7 (1,347.5)	-	-	-	2	508 (446)	4,140.7 (1,347.5)	-	-	-

■ 도로 결정조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
기정	소로	2	(A)	6~9	국지도로	일반	294 (182)	마장동 809-4	사근동 223	서고 제2022-278호 (2022.06.23.)	
변경	소로	2	(A)	7~10	국지도로	일반	294 (232)	마장동 809-4	사근동 223	-	
기정	소로	2	(B)	8	국지도로	일반	214	마장동 783-3	마장동 360-21	서공고 176호 (1967.11.04.)	

■ 도로 결정사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정 내용	결정사유
소로 2-(A)	소로 2-(A)	- 폭원 증가(6~9 → 7~10m)	◦ 주변 재개발 사업지와 연계에 따른 폭원 일부 확폭하였음

■ 건축법상 도로 계획

구분	폭원(m)	연장(m)	위치		비고
			기점	종점	
기정	3~3.5	35	마장동 385-14	마장동 380 학	-

※ 건축법상 도로의 관리주체는 세림아파트 입주자이며, 사업계획승인 시 도로지정 등 행정절차 이행

나) 주차장 : 폐지

■ 입체적 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	규 모				최초 결정일	비고
					용도	면적(㎡)	건폐율/용적률	수직적 범위		
폐지	Ⓐ	주차장	-	마장동 784 외1	주차장	1,697.7	(지하시설)	지하1층 일부	서고 제2022-278호 (2022.06.23.)	입체적결정 범위 외 비도시계획시설

※ 지하1층 주차장 일부 (수평투영면적 (전용면적) 1,697.7㎡) 입체적 결정

2) 공간시설

가) 공원 : 신설

■ 공원 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	Ⓐ	공원	어린이 공원	마장동 784외3	-	증)4,302.0	4,302.0	-	입체공원

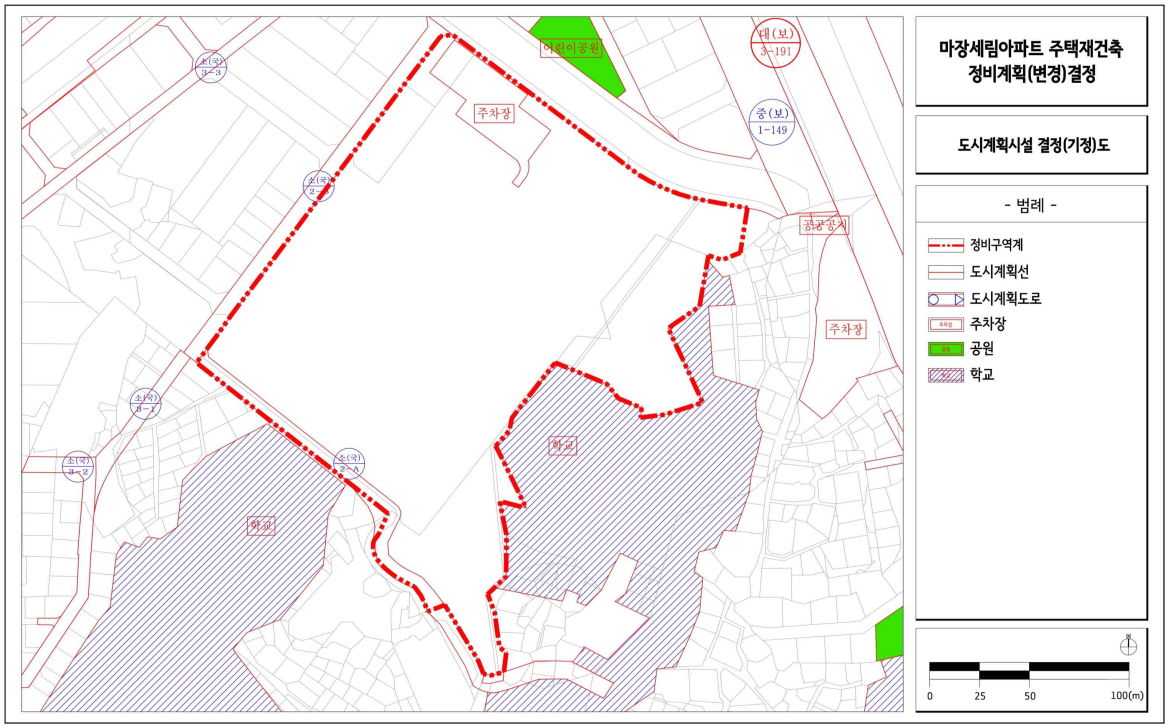
■ 공원 결정 사유서

도면표시번호	공원명	결정 내용	결정사유
Ⓐ	어린이공원	◦ 공원신설 - 면적 : 4,302.0㎡	◦ 대상지 지형단차를 활용하여 지역 필요시설 복합화를 위해 입체공원 신설

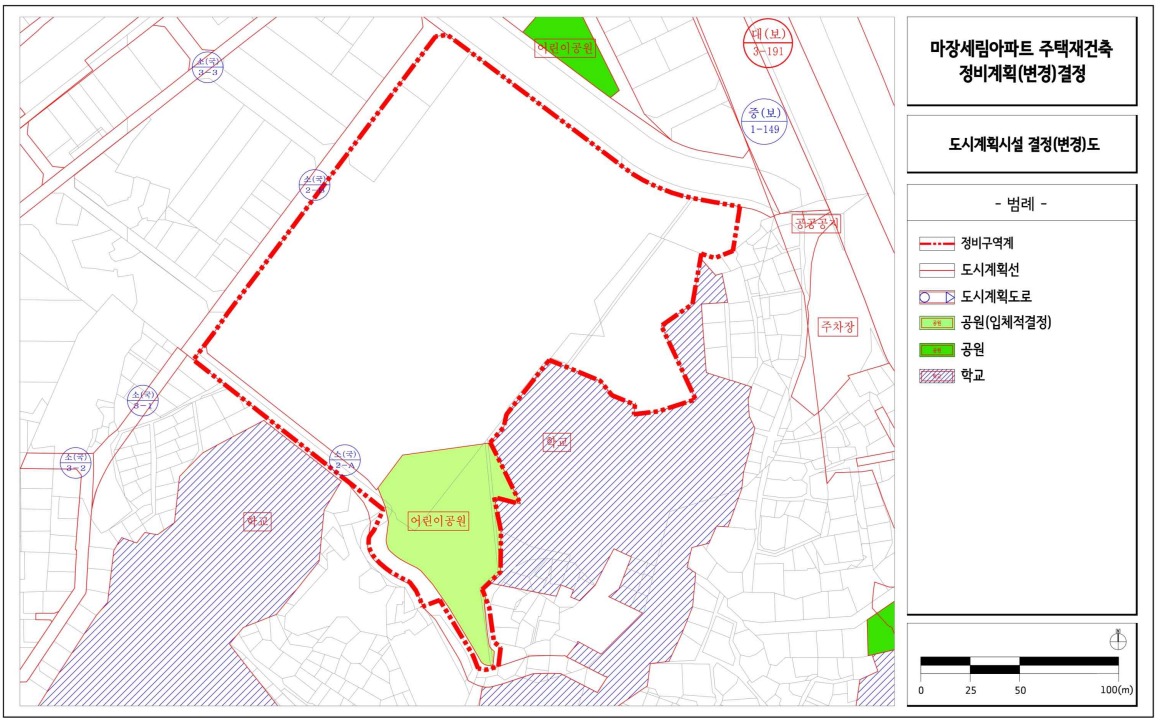
■ 입체적 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

구분	시설명	위치	구분	규모 및 범위	최초결정일	비고
신설	공원	마장동 784외 3	길이(m)	113	-	입체공원
			폭(m)	62		
			수평투영면적(㎡)	4,302.0		

〈도시계획시설 결정도(기정)〉



〈도시계획시설 결정도(변경)〉



바. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의종류	법정기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
공동 이용 시설	경로당	500세대이상 ~ 1,000세대 미만	580.0	600.0	
	어린이집	500세대이상 ~ 1,000세대 미만	580.0	600.0	
	작은도서관	500세대이상 ~ 1,000세대 미만	203.0	210.0	
	주민공동시설	피트니스, 필라스테룸, GX 웰니스 라운지 등	-	2,600.0	
	어린이놀이터	1,000세대 미만 : 200㎡에 세대당 1㎡를 더한 면적	1,285.4	1,300.0	옥외
	주민운동시설	-	-	600.0	옥외
	다함께돌봄센터	66㎡이상 설치	66.0	170.0	
	맘스스테이션	-	-	35.0	
	스카이라운지	-	-	210.0	
	소계	(500㎡+총세대수×2㎡)× 1.25	3,430.0	6,325.0	총량제
부대 시설	관리사무소	10㎡ + (총세대수 - 50) × 0.05㎡이상	63.6	260.0	
	경비실	-	-	60.0	
돌봄시설		공동육아나눔터, 서울형키즈카페 등	-	840.0	지하

사. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비 개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	마장세림 아파트 주택재건축 정비구역	38,866.05	획지1	37,667.39	성동구 마장동 784번지 일대	15	-	-	15	-	-
변경		38,870.80	획지1	37,414.50	성동구 마장동 784번지 일대	15	-	-	15	-	-

아. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 (정비구역 지정·고시의 효력 등)에 의거 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 해당 정비구역 및 정비계획 중「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다(II. 지구단위계획 결정도서 참조)

자. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

■ 기정

<table>
<tr><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">최고 높이</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적 (㎡)</th><th>정비 계획</th><th>예정 법적 상한</th></tr>
<tr><td rowspan="2">마장세림 아파트 주택재건축 정비구역</td><td rowspan="2">38,866.05</td><td rowspan="2">획지1</td><td rowspan="2">37,667.39</td><td rowspan="2">마장동 784번지 일대</td><td rowspan="2">공동주택 및 부대복리시설</td><td>60</td><td>186.00</td><td>-</td><td>최고7층이하 (22m)</td><td>제2종 (7층)</td></tr>
<tr><td>50</td><td>236.71</td><td>276.71</td><td>최고29층 이하 (89m)</td><td>제3종</td></tr>
<tr><td colspan="2">주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="9">◦ 주택공급계획(996세대)
<table>
<tr><th colspan="4">구분</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="4">합계</td><td>996</td><td>100.00</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="10">공동 주택</td><td rowspan="4">소형 (임대)</td><td colspan="2">소계</td><td>81</td><td>8.13</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">60㎡이하</td><td>49㎡형</td><td>20</td><td>2.01</td><td></td></tr>
<tr><td>59㎡형</td><td>40</td><td>4.01</td><td></td></tr>
<tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>74㎡형</td><td>21</td><td>2.11</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">분양</td><td colspan="2">소계</td><td>915</td><td>97.87</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">60㎡이하</td><td>49㎡형</td><td>67</td><td>6.73</td><td></td></tr>
<tr><td>59㎡형</td><td>256</td><td>25.7</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">60㎡~85㎡이하</td><td>74㎡형</td><td>284</td><td>28.58</td><td></td></tr>
<tr><td>84㎡형</td><td>302</td><td>30.32</td><td></td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>98㎡형</td><td>6</td><td>0.6</td><td></td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td colspan="2">심의완화 사항</td><td colspan="9">◦ 용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조제항에 따른 소형주택 건설1)
- 제3종일반주거지역 : 정비계획용적률 : 236.71% → 예정법적상한용적률 : 276.71%
- 제2종일반주거지역(7층이하) : 정비계획용적률 : 186.00%, 건축계획용적률 : 119.69%</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="9">◦ 마조로16길(8m)변 건축한계선 4m
◦ 마장로42길(24.5m)변 건축한계선 3m
◦ 살곶이2길(6m)변 건축한계선 3m ~ 6m
◦ 살곶이2가길(3m~3.5m)변 건축한계선 3m
◦ 인접대지변 건축한계선 3m</td></tr>
<tr><td rowspan="2">기타사항에 관한 계획</td><td>전면공지</td><td colspan="9">◦ 마조로16길(8m)변 건축한계선 4m내 조성 (차도형 전면공지 2m, 보도형 전면공지 2m)
◦ 살곶이2길 (6m)변 일부구간 건축한계선 3m 이내 차도형 전면공지 조성</td></tr>
<tr><td>공공 보행통로</td><td colspan="9">◦ 마장로42변 (북측) ~ 살곶이2길 (남서측) : 폭원 8m 조성
◦ 마조로16길 (서측) ~ 대상지동측 : 폭원 6m 조성</td></tr>
</table>

※ 공공보행통로 : 보행에 지장을 주는 일체의 시설물 설치 금지 및 24시간 상시 개방

■ 변경

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구역구분</th><th colspan="2" rowspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">최고 높이</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적 (㎡)</th><th>정비 계획</th><th>예정 법적 상한</th></tr>
<tr><td>마장세림 아파트 주택재건축 정비구역</td><td>38,870.80</td><td>획지1</td><td>37,414.50</td><td>마장동 784번지 일대</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>50</td><td>239.3</td><td>300.0</td><td>최고39층 이하 (125m)</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="10">◦ 주택공급계획(1,122세대)
<table>
<tr><th colspan="4">구분</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="4">합계</td><td>1,122</td><td>100.0</td><td rowspan="14"></td></tr>
<tr><td rowspan="13">공동주택</td><td rowspan="6">임대</td><td colspan="2">소계</td><td>130</td><td>11.6</td></tr>
<tr><td rowspan="2">60㎡이하</td><td>49㎡형</td><td>22</td><td>2.0</td></tr>
<tr><td>59㎡형</td><td>82</td><td>7.3</td></tr>
<tr><td rowspan="2">60㎡~85㎡이하</td><td>74㎡형</td><td>13</td><td>1.2</td></tr>
<tr><td>84㎡형</td><td>13</td><td>1.2</td></tr>
<tr><td colspan="2">소계</td><td>992</td><td>88.4</td></tr>
<tr><td rowspan="7">분양</td><td rowspan="2">60㎡이하</td><td>49㎡형</td><td>22</td><td>2.0</td></tr>
<tr><td>59㎡형</td><td>406</td><td>36.2</td></tr>
<tr><td rowspan="2">60㎡~85㎡이하</td><td>74㎡형</td><td>292</td><td>26.0</td></tr>
<tr><td>84㎡형</td><td>267</td><td>23.8</td></tr>
<tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>113㎡형</td><td>5</td><td>0.4</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td colspan="2">심의완화 사항</td><td colspan="10">◦ 국민주택규모 건설에 따른 법적상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」제54조) : 상한용적률 239.3% → 법적상한용적률 300.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="10">◦ 마조로16길(8m)변 건축한계선 5m
◦ 마장로42길(24.5m)변 건축한계선 3m
◦ 살곶이2길(6m)변 건축한계선 3m</td></tr>
<tr><td rowspan="2">기타사항에 관한 계획</td><td>전면공지</td><td colspan="10">◦ 마조로16길(8m)변 건축한계선 5m내 조성 (차도형 전면공지 2m, 보도형 전면공지 3m)
◦ 살곶이2길 (7m)변 일부구간 건축한계선 3m 이내 보도형 전면공지 조성
◦ 마장로42길(24m)변 일부구간 건축한계선 3m 이내 보도형 전면공지 조성</td></tr>
<tr><td>공공 보행통로</td><td colspan="10">◦ 마조로16길 (서측) ~ 대상지동측 : 폭원 8m 조성</td></tr>
</table>

※ 공공보행통로 : 보행에 지장을 주는 일체의 시설물 설치 금지 및 24시간 상시 개방

2) 용적률 계획

■ 개발가능 용적률 산정(기정)

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="5">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="6">제종3
일반
주거
지역</td><td rowspan="2">토지
이용
계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지1
(제3종일반주거지역)</td><td rowspan="2">새로 설치하는
정비기반시설</td><td colspan="2">주차장</td></tr>
<tr><td>환산부지면적</td><td>대지지분</td></tr>
<tr><td>33,710.50㎡</td><td>33,139.19㎡</td><td>571.31㎡</td><td>415.72㎡</td><td>398.35㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설
부지
제공면적</td><td colspan="5">◦ 새로 설치하는 기반시설 면적 + 주차장(환산부지면적) + 주차장(대지지분) - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지 내 용도폐지되는 국공유지 면적
= 571.31㎡ + 415.72㎡ + 398.35㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 1,385.38㎡</td></tr>
<tr><td>정비계획
용적률</td><td colspan="5">= 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α(토지) + 0.7 × a(건축물))
= 226% × {1 +(1.3 × 0.02962 + 0.7 × 0.01270)}
= 236.71% 이하
※ α(토지) = 공공시설등(부지토지)제공면적 / 공공시설등(부지토지) 제공 후 부지면적
= (571.31㎡ + 398.35㎡)÷ (33,710.50㎡ - 571.31㎡ - 398.35㎡)
= 0.02962
※ α(건축물) = 공공시설등 부지 건축물(환산부지)제공면적 /공공시설등(부지 토지) 제공 후부지면적
=(415.72㎡)÷ (33,710.50㎡ - 571.31㎡ - 398.35㎡)= 0.01270</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="5">◦ 黍 소형주택 건설에 따른 상한용적률 완화
- 법적상한용적률 = 276.71%이하 → 건축계획상의 용적률 276.71% 적용</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">제2종
일반주거지역
(7층이하)</td><td>구역면적</td><td colspan="2">획지1
(제2종일반주거지역(7층이하))</td><td colspan="2" rowspan="2">◦ 기준용적률 = 170%, 허용용적률 186% → 건축계획상의 용적률 119.69%</td></tr>
<tr><td>4,963.21㎡</td><td colspan="2">4,528.20㎡</td></tr>
</table>

■ 개발가능 용적률 산정(변경)

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">토지이용계획</td><td rowspan="2">구역면적
(㎡)</td><td rowspan="2">대지면적
(㎡)</td><td colspan="3">정비기반시설 등 면적(㎡)</td><td colspan="2">순부담제외면적((㎡)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">소계</td><td>토지</td><td>건축물
환산부지</td><td rowspan="2">계획
기반시설
내
국·공유지</td><td rowspan="2">대지 내
용도폐지
되는
기존기반시
설
국·공유지</td></tr>
<tr><td>도로</td><td>공원
(입체적결정)</td></tr>
<tr><td>38,870.80</td><td>37,414.50</td><td>1,705.3</td><td>1,361.1</td><td>344.2</td><td>502.1</td><td>20.4</td></tr>
<tr><td rowspan="4">획지</td><td>순부담
계획</td><td colspan="7">◦ 정비기반시설등면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
= 1,705.3㎡ - 502.1㎡ - 20.4㎡ = 1,182.8㎡</td></tr>
<tr><td>기준
용적률</td><td colspan="7">◦ 208.0% (제2종7층, 3종 가중평균)</td></tr>
<tr><td>허용
용적률</td><td colspan="7">◦ 208.0% + 22.5%(허용인센티브량) = 230.5%
- 허용인센티브 : 공공보행통로(6.7%) + 돌봄시설(5%) + 방재안전(5%) = 16.7%
- 허용인센티브량 : 사업성보정계수(1.35) × 허용인센티브(16.7%) = 22.5%</td></tr>
<tr><td>상한
용적률</td><td colspan="7">◦ 정비계획용적률 = 허용용적률×{(1+(1.3×가중치×α토지)+(1.2×사업성보정계수×α입체공원)}
= 224.7% x {1+(1.3 x 0.8333 x 0.0224) + (1.2 x 1.35 x 0.0092)} = 233.5%
∴ 233.5%(상한용적률) + 5.8%(허용용적률인센티브 완화량) = 239.3%
<table><tr><td>가중치</td><td>= 기반시설제공부지의 용적률 ÷ 사업부지 용적률
= 190% / 228.02% = 0.8333</td></tr><tr><td>α(토지)</td><td>= 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설 부지 제공 후 나머지 대지 면적
= 838.6㎡ / 37,414.5㎡= 0.0224</td></tr><tr><td>α입체공원</td><td>= 공원설치 환산면적 / 공공시설 부지 제공 후 나머지 대지 면적
= 344.2㎡ / 37,414.5㎡= 0.0092</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="7">◦ 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화
⇒ 상한용적률 239.3% → 법적상한용적률 300.0%</td></tr>
</table>

■ 건축물 기부채납에 관한 사항

구 분			내용	비고
입체공원 설치비용 환산면적	연면적		4,302.0㎡	◦ 조성면적
	표준건축비		909,091원/㎡	◦ 공사비 : 1,000,000원/㎡ (서울시 지속가능한 입체공원설치운영기준 입체공원 조성단가 참고)
	총 공사비		3,910,909,091원	◦ 설치비용 기준(건축비) x 건축연면적
	부지가액		11,922,285원	◦ 2025년 개별공시지가 평균 2배 적용
	환산부지		344.2㎡	
		건축	328.0㎡	◦ 건축비 ÷ 부지가액
		설계	13.0㎡	◦ 설계비 ÷ 부지가액
		감리	3.2㎡	◦ 감리비 ÷ 부지가액

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브량		적용	비고
공공 보행통로	◦ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로등 조성(지역권* 설정) - 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a ※ a = 1이하 - 208%×(1,216.25㎡/37,414.5㎡)×1=6.76% ⇒ 6.7% 적용 ※ 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내	6.7%	1,216.25㎡ 적용
돌봄시설	◦ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동 시설면적 (의무면적))×a ※ a=0.1이하 - 208%×(840㎡/3,430㎡)×0.1=5.1%	5%p	5%	돌봄시설 840㎡확보 (의무면적 : 3,430㎡)
방재안전	◦ 화재소방피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치 개선하는 경우 등 관련 위원회 심의 자문을 통해 적용	5%p	5%	-
합 계	최대 20%p 이내		16.7% 적용	

차. 교통 및 동선처리계획

■ 단기(안)

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	· 사업지 주변 교차로 신호 최적화 제시 : 4개소
	-	· 『서울특별시 성동구 마장동 382-43 주택재개발사업』 반영
	-	· 마장로42길 차로운영계획 재수립 - 2차로 → 3차로(B=25.0 → 28.0m, L=202.0m) - 사업지측 보도형(B=3.0m) 전면공지 확보
	A	- 좌회전차로 설치
	-	· 마조로16길 확폭 및 차로운영계획 재수립 - 1차로 → 2차로(B=8.0 → 14.0m, L=205.0m) - 사업지 외측 거주자우선주차면 삭제 및 보행로 설치 - 사업지측 차도형(B=2.0m)/보도형(B=4.0m) 전면공지 확보 - 마장로40길과 접하는 교차로 정지선 설치
	-	· 살곶이2길 확폭 및 차로운영계획 재수립 - 1차로 → 2차로(B=6.0m → 10.0m, L=111.0m) - 사업지측 보도형(B=3.0m) 전면공지 확보
	-	· 살곶이2길 보도 연속성 확보 및 보도선형 재정비 - B=2.0m, L=122.0m
	B	- 입체공원 하부 인근 안전지대 선형정비
	C	- 입체공원 상부 보행출입구 보도 선형정비
진출입 동선	-	· 사업지 진출입동선체계 수립
	-	· 사업지 교차로 진출입 운영방안 수립 : 진출입구 2개소 - 비신호교차로 운영, 차로운영계획 수립 및 정형화 - 진출입구 회전반경 확보 : R=6.0m
	D	- 진출입구 차단기 및 경고등 설치 : 2개소
보행 및 자전거	-	· 보행단절구간 횡단보도 설치 : 11개소 - 횡단보도 : 10개소(고원식교차로 내 횡단보도 4개소 포함)
	E	- 고원식 횡단보도 : 1개소, 자전거 횡단도 설치 : 2개소
	-	· 입체공원 내 보행출입구 신설 : 2개소
	-	· 사업지 내부 보행동선체계 확보
	-	· 사업지 내 자전거보관소 20개소(200대) 설치 : 정주차대수의 20.7% 확보
주차	-	· 법정주차대수 및 주차수요 - 법정주차 : 1,056대 - 주차수요 : 1,331대 - 계획주차 : 1,683대(법정 대비 159.4%, 수요대비 126.5%)
교통안전 및 기타	-	· 교통안전시설물 설치 - 고원식 교차로 설치 : 1개소 - 차량 진·출입부 경고등 설치 : 2개소 - 반사경 설치 : 2개소 - 이미지험프 설치 : 5개소 - 노면표시 및 교통표지판 설치

■ 장기(안)

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	· 사업지 주변 교차로 신호 최적화 제시 : 4개소
	-	· 『서울특별시 성동구 마장동 382-43 주택재개발사업』, 『사근동 293 일대 주택정비형 재개발 정비계획』 및 『마장역세권 지구단위계획 신규수립 교통영향평가, 2022, (주)지음엔지니어링』 반영
	-	
		· 마장로42길 차로운영계획 재수립
		- 2차로 → 3차로(B=25.0 → 28.0m, L=202.0m)
	A	- 사업지측 보도형(B=3.0m) 전면공지 확보
	-	- 좌회전차로 설치
		· 마조로16길 확폭 및 차로운영계획 재수립
		- 1차로 → 2차로(B=8.0 → 14.0m, L=205.0m)
		- 사업지 외측 거주자우선주차면 삭제 및 보행로 설치
		- 사업지측 차도형(B=2.0m)/보도형(B=4.0m) 전면공지 확보
	-	- 마장로40길과 접하는 교차로 정지선 설치
		· 살곶이2길 확폭 및 차로운영계획 재수립
		- 1차로 → 2차로(B=6.0m → 10.0m, L=111.0m)
	-	- 사업지측 보도형(B=3.0m) 전면공지 확보
		· 살곶이2길 보도 연속성 확보 및 보도선형 재정비
	B	- B=2.0m, L=122.0m
	C	- 입체공원 하부 인근 안전지대 선형정비
		- 입체공원 상부 보행출입구 보도 선형정비
진출입 동선	-	· 사업지 진출입동선체계 수립
	-	· 사업지 교차로 진출입 운영방안 수립 : 진출입구 2개소
		- 비신호교차로 운영, 차로운영계획 수립 및 정형화
		- 진출입구 회전반경 확보 : R=6.0m
	D	- 진출입구 차단기 및 경고등 설치 : 2개소
보행 및 자전거	-	· 보행단절구간 횡단보도 설치 : 11개소
		- 횡단보도 : 10개소(고원식교차로 내 횡단보도 4개소 포함)
	E	- 고원식 횡단보도 : 1개소, 자전거 횡단도 설치 : 2개소
	-	· 입체공원 내 보행출입구 신설 : 2개소
	-	· 사업지 내부 보행동선체계 확보
	-	· 사업지 내 자전거보관소 20개소(200대) 설치 : 정주차대수의 20.7% 확보
주차	-	· 법정주차대수 및 주차수요
		- 법정주차 : 1,056대
		- 주차수요 : 1,331대
		- 계획주차 : 1,683대(법정 대비 159.4%, 수요대비 126.5%)
교통안전 및 기타	-	· 교통안전시설물 설치
		- 고원식 교차로 설치 : 1개소
		- 차량 진·출입부 경고등 설치 : 2개소
		- 반사경 설치 : 2개소
		- 이미지험프 설치 : 5개소
		- 노면표시 및 교통표지판 설치

주 : 지점은 교통처리계획도 참조

카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분		계획내용	비고
도시경관		◦ 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 ◦ 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성유도	
환경보전	자연환경	◦ 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 ◦ 기존구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 ◦ 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱 공간확장	
	생활환경	◦ 도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	◦ 대지환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	◦ 본 계획구역의 입지상 구릉지에 위치하여 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나 집중호우시 구역내로 유입되는 수 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	
	산사태	◦ 사면에 대하여 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면 상·하단에 배수시설 설치 등 을 통한 사면안정과 경관적 처리를 통한 토사의 유출을 방지하고 주변 경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획	
	화재	◦ 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 ◦ 대상지 내 모든 아파트에 대하여 스프링클러와 자동식 소화기를 모든 층에 비치 인화성 건축내장재 사용을 규제하고, 사업완료 후 지속적으로 관리 ◦ 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축	

타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분		계획내용	비고
대기환경	공사시	◦ 비산먼지 - 주 진입로 및 인근 도로 변의 주기적 살수(1일 3회 이상 실시) 하고, 진입로 변 물 흡수 부직포 설치 ※ 살수량 : 1회당 300~400cc/㎡ (풍속 및 일조시간 등을 고려하여 횟수 조정) - 토사운반차량의 토사적재 높이(적재함 상단에서 5cm 이하)도로포장, 화학물처리, 토양안정 물질 투여, 속도조절 등에 대한 관리 및 규제 - 2003년식 이상의 노후건설장비 사용제한하고, 공사차량의 운행시간대 조정 및 불필요한 공회전 금지 ◦ 석면처리계획 -「산업안전보건법」 제38조의4 제1항에 따른 석면함유 건축폐기물은 불침투성 자루에 밀봉하여 석면함 유 스티커 부착 후 지정 장소에 보관하여 처리 - 천장재 석면 제거 작업 시 충분히 살수하고, 바닥시트는 습윤화하여 석면폐기물로서 처리 석면분진은 젖은 걸레 또는 HEPA 필터가 장착된 진공청소기로 세척 후 처리	
	운영시	◦ 대기오염에 강한 수목식재 - 배기가스 및 환경정화 능력이 우수한 수목을 식재하여 주변경관 조화 및 대기질 정화효과 도모 ※ 도로변 : 은행나무, 양버즘나무, 개나리 등, 주택가 : 느티나무, 매화나무 등 ◦ 대기오염 최적방지시설 설치 (필요시) - 도시가스(LNG)보일러설치시대기오염물질최소화를위한저녹스버너(CO70%, NOx50% 이상 저감) 등 최적방지시설 설치	
소음 진동		◦ 소음원 대책 - 주변지역 주민의 소음에 대한 능동적 대처를 위하여 공사 안내표지판 및 공사 실시간 소음현황판 설치 - 소음 및 진동이 우려되는 장비에 방진시설 (고무패드, 진동방지스프링 등) 및 국소방음커버 설치 - 공사 투입인원에 대한 지속적 교육으로 불필요한 충격음 발생 억제 ◦ 건설 공사자 소음관리요령(1993.11, 환경부) 준수 - 공사차량 속도제한(20km 이하) 및 경적 사용 금지 - 차량 이동로 선정 시 학교, 주택 밀집지역 등 소음·진동 피해 예상지역 배제 - 무리한 부하나 불필요한 고속운전 및 공회전, 장비의 급가동 및 과부하 금지 - 야간작업(18:00~06:00)금지, 장비 조합 및 투입시기 조정 ◦ 가설방음판넬 설치 - 부지경계상에 가설방음판넬 설치하여 소음전달경로 차단 - 가설방음판넬의 높이는 최소3m 이상으로 하고 가설방음판넬의 길이는 대상구간 양 끝단에서 가설방 음판넬 높이의 5배 이상이 되도록 설치 ※ 가설방음판넬만으로 저감이 어려울 경우 추가 저감방안 수립 - 가설방음판넬 설치 전, 대상지역 주민의 의견을 수렴하여 미관, 경관적 요소 및 주민통행 등을 고려하여 합리적인 설치방안 강구	
일조		◦ 본 사업에 따른 일조권에는 영향이 미치지 않음	
교통안전		◦ 타워크레인 설치(공사시) - 부지 경계선을 타워크레인이 벗어나지 않도록 배치하여 학생 보행통학로 안전 확보 ◦ 안전시설 - 부지경계에 공사가림막을 설치하여 소음·진동 및 비산먼지, 공사장비로부터 안전 확보 - 기존 어린이보호구역 안내표지판 및 어린이보호 횡단보도 최대한 이용	

파. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획(해당없음)

- 해당사항 없음

하. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역구역의 주택멸실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
15	11	4	15	15	-

나) 거주현황

유형별 주택호수	거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	841	538	303	1,951	1,248	703	2.32인/세대

다) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		841	-	-	-	-	841	811	30	-	-
60㎡ 이하	소계	-	-	-	-	-	211	211	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	211	-	-	-	-	211	211	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	30	-	-	-	-	-	-	30	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		600	-	-	-	-	600	600	-	-	-
85㎡ 초과	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	일반분양	임대주택	비고
합계		1,122	992	130	
60㎡ 이하	소 계	532	428	104	
	30㎡ 이하	-	-	-	
	30㎡~50㎡	44	22	22	
	50㎡~60㎡	488	406	82	
60㎡~85㎡		585	559	26	
85㎡ 초과	소 계	5	5	-	
	85㎡~135㎡	5	5	-	

※ 주택규모는 전용면적 기준으로 산정
※ 정비구역지정 당시 조합원분양·일반분양 구분이 어려운 경우 일반분양으로 표기

거. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

너. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분		계획내용	비고
조경	단지	단지 앞 전면부에 1m이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙부는 지하고 2m이상 교목 식재하여 시야 확보	
	주차장	출구 주변에는 조경수를 지양하고 조명과 조경간의 공간을 충분히 확보하여 시야 확보	
	공공보행통로	공공보행통로 주변에 관목을 설치하고 안쪽으로 교목을 식재하여 공원이용자의 시야확보	
조명	단지	단지 내 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 주차장, 휴게소, 정원등은 조도 15룩스 이상으로 하여 시야 확보	
	주차장	주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함	
	공공보행통로	공공보행통로 주변에 유도등,보행등을 설치하여 입구에서 끝까지 가시권을 확보하여 불안감 감소 보행자전용도로 주변에는 벤치, 조명, 안내표지판 등 주민이용을 활성화 시킬 수 있는 시설물을 배치하여 자연스럽게 주변을 감시할 수 있도록 유도	
자연적 접근통제	단지	주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치 단지 외곽으로는 울타리나 휀스를 설치하여 단지 내 출입을 통제	
	공공보행통로	주 보행로 등에 가로등 보안등을 설치하고 휴게공간 등에 방범용CCTV 설치하여 안정성 확보	
염역성 강화	단지	각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분	
	공공보행통로	대상지 주변여건 등 보행자의 안전성 및 편의성 등을 고려하여 대상지 북남측, 동서측 가로질러 연계하는 8m, 6m 공공보행통로 확보하고 주변지역, 녹지지역으로의 접근성 연계 및 도로포장 패턴변화 등 환경디자인을 통해 분위기 변화 도모	

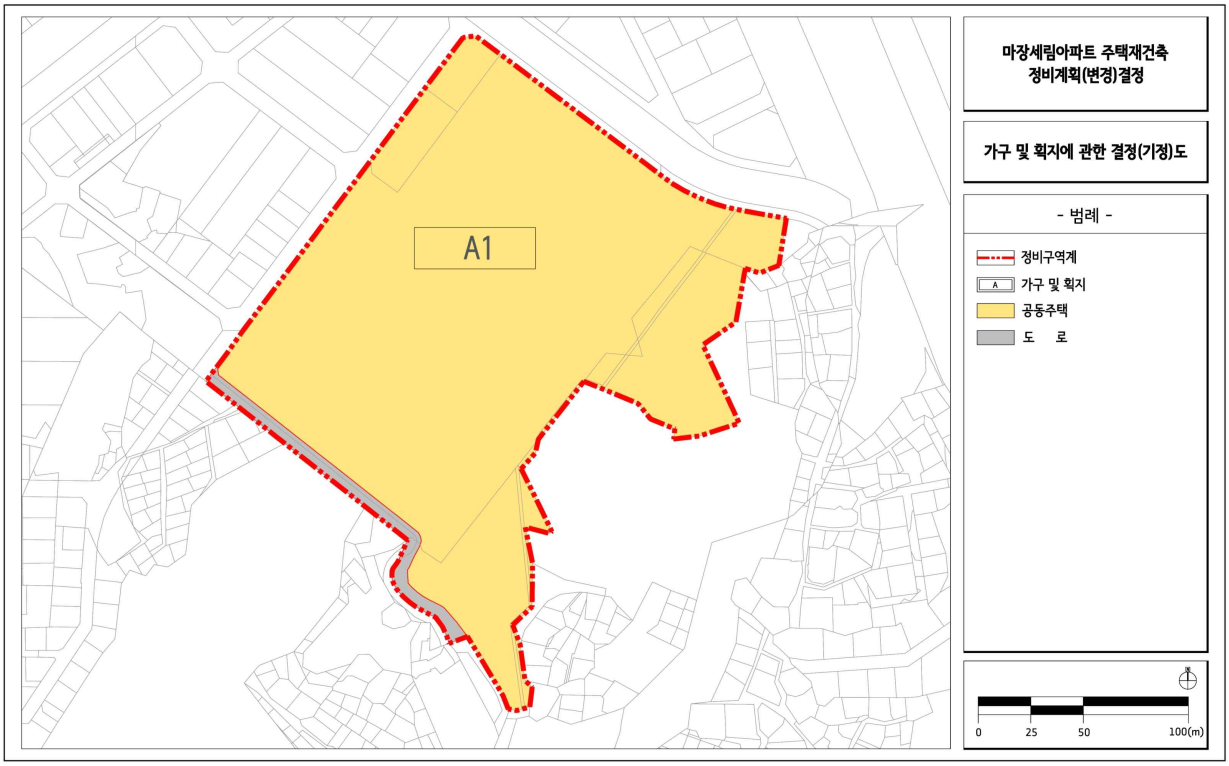
더. 가구 및 획지에 관한 계획

- 양호한 공동주택지의 주거환경을 고려한 획지 및 가구계획 수립
- 합리적인 토지이용 유도 및 실질적이고 효과적인 개발이 가능하도록 계획

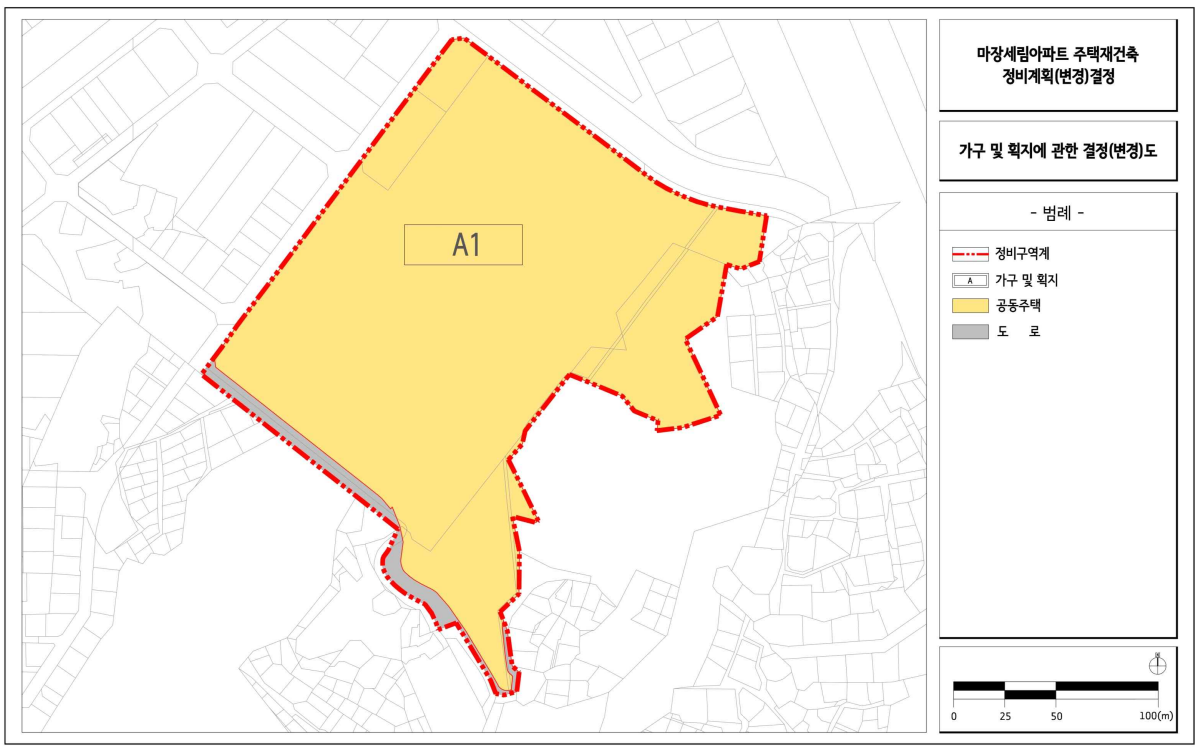
결정 구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	마장세림아파트 주택재건축 정비구역	38,866.05	획지1	37,667.39	마장동 784번지 일원	15	-	-	15	-	-
변경	마장세림아파트 주택재건축 정비구역	38,870.80	획지1	37,414.50	성동구 마장동 784번지 일대	15	-	-	15	-	-

- 이하여백 -

〈가구 및 획지에 관한 결정도(기정)〉



〈가구 및 획지에 관한 결정도(변경)〉



러. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

건립위치	획지면적(㎡)	동수	세대수 (전용85㎡이하)	세대규모(㎡) (공급)	연면적	검토
마장동 784번지 일대	38,870.80 (제3종 : 37,414.50)	MIX	22	68.42㎡	기준 : 11,355.30㎡ 계획 : 11,361.54㎡	적합
			82	84.62㎡		
			13	105.00㎡		
			13	119.42㎡		

머. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

- 이하여백 -

버. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
비오톱 및 동·식물	비오톱 보전 등급 향상 동·식물상 보호	· 비오톱유형평가 : 1~3등급 · 개별비오톱 : 평가제외 및 2등급 · 생태·자연도 3등급 및 2등급	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상 · 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
녹 지 네트워크	녹지 연결성 확보	· 성동구 내 개소 및 면적은 도시공원이 가장 높은 비중을 차지	· 조경녹지를 법정면적 이상 확보토록 계획하고 대상지 내에 주변지역과 연계한 녹지계획 수립 · 대상지 내 녹지공간 확보 및 식재 계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방	-
토 양	토양오염 최소화	· 공사 시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	· 공사시 현장 내 폐유처리 등 금지 및 폐유보관시설 설치시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획	-
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	· 현 지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	자연물순환 유지	· 기 시가화 지역으로 대부분 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용 · 저감 효율이 높은 비점오염저감시설 설치 계획	-
수 질	수질오염 최소화	· 수질오염총량관리 할당 대상사업에 해당 공사 시 토사유출 및 투입인력에 의한 수질오염우려	· 사업시행 시 수질오염총량관리 관련 부서와 사전 협의 · 우기시 공사지양으로 토사유출영향 최소화	-
바람 및 열	바람길 확보	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
대기질 ·악취 (악취제외)	대기오염 최소화	· 사업시행 시 건설장비가동 등에 따른 대기오염우려	· 사업시행 시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립	-
온실가스 ·에너지	에너지절약 효율극대화	· 사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	· 성동구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
소음·진동	규제기준 만족	· 공사시 소음·진동 영향 예상 · 운영시 인근 도로소음 예상	· 가설방음판넬 및 가설휀스 설치 · 저소음, 저진동 장비사용	-

서. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 본 사업지구는 전체가 아파트로 이루어져 있어 단지내 생육상태가 양호한 조경수에 대하여, 추후 사업시행인가 전 구체적인 수목활용 계획을 수립할 예정임.

어. 인구 및 주택의 수용계획

구분	인구수(인)	세대수(세대)	비고
현황	1,951	841	2.32인/세대
계획	2,233	1,122	1.99인/세대

※ 성동구 통계연보 : 세대당 인구수 1.99 적용

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

처. 정비계획 결정(변경)도

1) 정비구역 결정도 (1/1,000)
2) 용도지역 · 용도지구 결정도 (기정/변경) (1/1,000)
3) 정비기반시설 결정도 (기정/변경) (1/1,000)
4) 가구 및 획지의 규모 결정도 (기정/변경) (1/1,000)
5) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도 (기정/변경) (1/1,000)
6) 건축물의 건축선 결정도 (기정/변경) (1/1,000)
7) 정비계획 결정도 (기정/변경) (1/1,000)

마장세림아파트 주택재건축 정비계획(변경)결정

정비계획결정도

- 범례 -

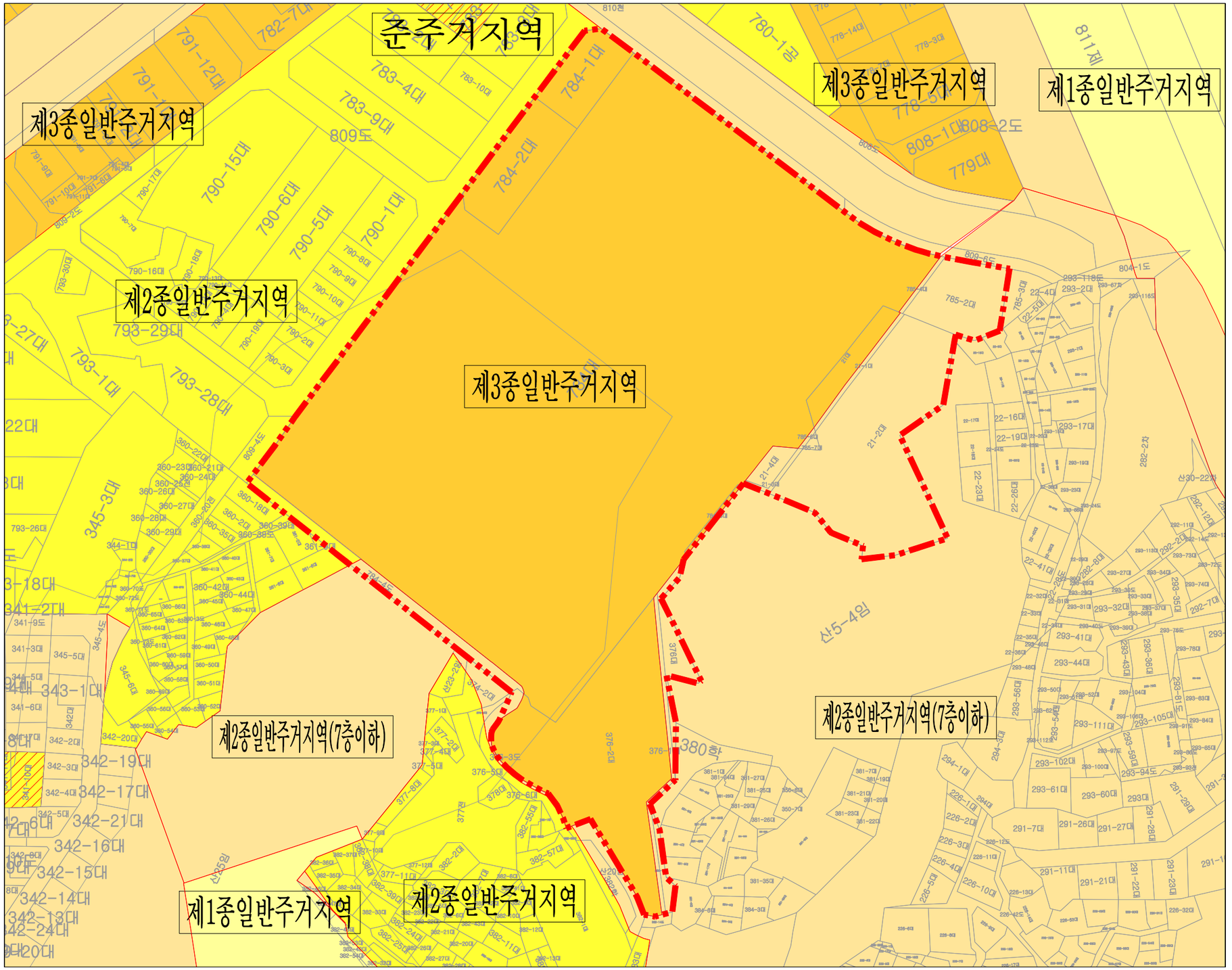
정비구역계

scale : 1/1,500

0 25 50 100(m)

마장세림아파트 주택재건축 정비계획(변경)결정

용도지역·지구결정(기정)도



- 범례 -

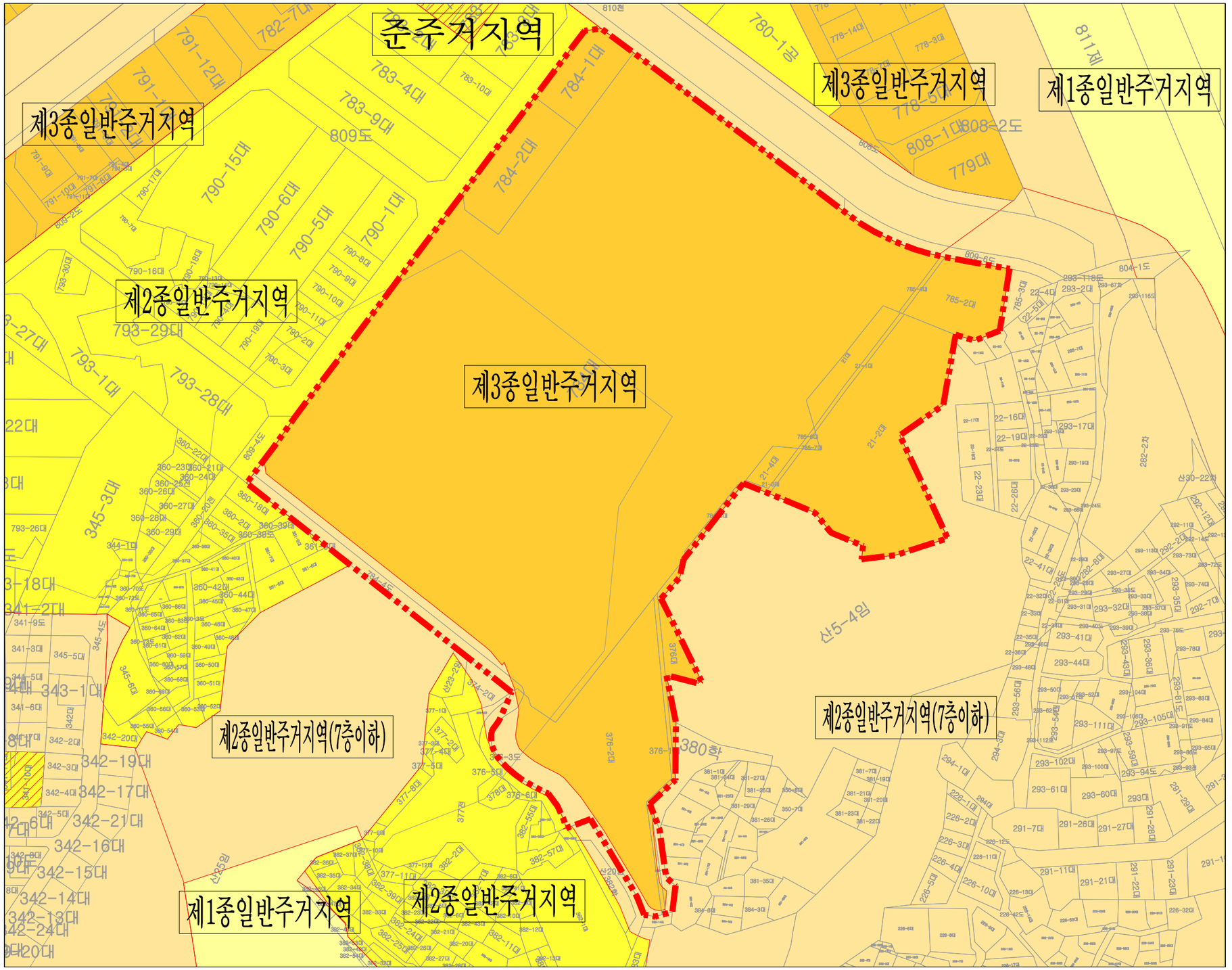
- 정비구역계
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

scale : 1/1,500

0 25 50 100(m)

마장세림아파트 주택재건축 정비계획(변경)결정

용도지역·지구결정도



- 범례 -

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

scale : 1/1,500

0 25 50 100(m)

마장세림아파트 주택재건축 정비계획(변경)결정

도시계획시설 결정(기정)도

- 범례 -

- 정비구역계
- 도시계획선
- 도시계획도로
- 주차장
- 공원
- 학교

scale : 1/1,500

0 25 50 100(m)

마장세림아파트 주택재건축 정비계획(변경)결정

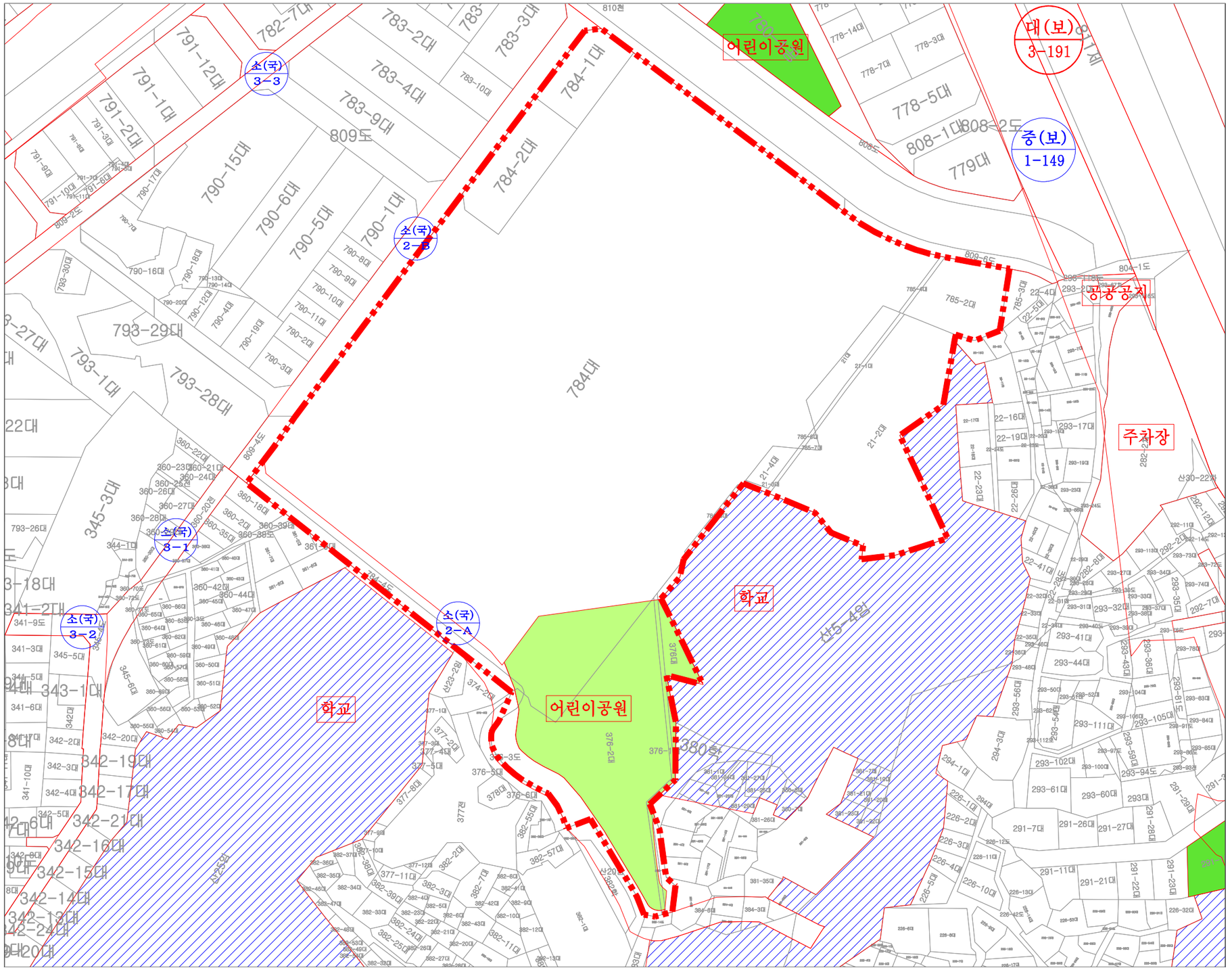
기반시설결정(변경)도

- 범례 -

- 정비구역계
- 도시계획선
- 도시계획도로
- 주차장(입체적결정)
- 공원(입체적결정)
- 학교

scale : 1/1,500

0 25 50 100(m)



마장세림아파트 주택재건축 정비계획(변경)결정

가구 및 획지에 관한 결정(기정)도

- 범례 -

- 정비구역계
- A 가구 및 획지
- 공동주택
- 도 로

A1

784대

784-1대

784-2대

785-2대

785-3대

785-4대

785-7대

785-8대

21-1대

21-2대

21-4대

21-5대

22-4대

22-5대

22-16대

22-19대

22-23대

22-26대

22-41대

779대

778-5대

778-7대

778-14대

778-3대

808-1대

808-2도

809도

809-2도

809-4도

809-6도

808도

811제

804-1도

782-7대

783-2대

783-3대

783-4대

783-9대

783-10대

780-1공

790-15대

790-6대

790-5대

790-1대

790-2대

790-3대

790-4대

790-8대

790-9대

790-10대

790-11대

790-12대

790-16대

790-17대

790-18대

790-19대

790-20대

791-12대

791-1대

791-2대

793-29대

793-1대

793-28대

793-27대

793-26대

22대

345-3대

345-4도

345-5대

345-6대

344-1대

341=2대

341-9도

341-3대

341-5대

341-6대

343-1대

342-19대

342-17대

342-21대

342-16대

342-15대

342-14대

342-13대

342-24대

342-20대

342-2대

342-3대

342-4대

342-5대

342-6대

342-8대

341-10대

360-22대

360-23대

360-21대

360-24대

360-26대

360-27대

360-28대

360-29대

360-20대

360-18대

360-2대

360-39대

360-35대

360-38도

360-42대

360-44대

360-45대

360-46대

360-47대

360-48대

360-49대

360-50대

360-51대

360-52대

361대

산5-4임

산23-2임

산25임

산20-2임

374-2대

376대

376-1대

376-2대

376-5대

376-6대

377-1대

377-2대

377-3대

377-4대

377-5대

377-8대

377-10대

377-11대

377-12대

377-9대

377전

378대

380하

381-1대

381-2대

381-3대

381-4대

381-19대

381-20대

381-21대

381-22대

381-23대

381-25대

381-26대

381-27대

381-29대

381-35대

382-2대

382-3대

382-7대

382-10대

382-11대

382-12대

382-13대

382-55대

382-57대

384-3대

350-3대

350-7대

293-2대

293-17대

293-19대

293-32대

293-35대

293-36대

293-41대

293-44대

293-50대

293-56대

293-111대

293-102대

293-61대

293-60대

293대

293-59대

293-945대

291-7대

291-26대

291-27대

291-28대

291-29대

291-11대

291-21대

291-22대

291-23대

292-2차

292-8대

292-12대

292-7대

산30-22임

226-1대

226-2대

226-3대

226-4대

226-5대

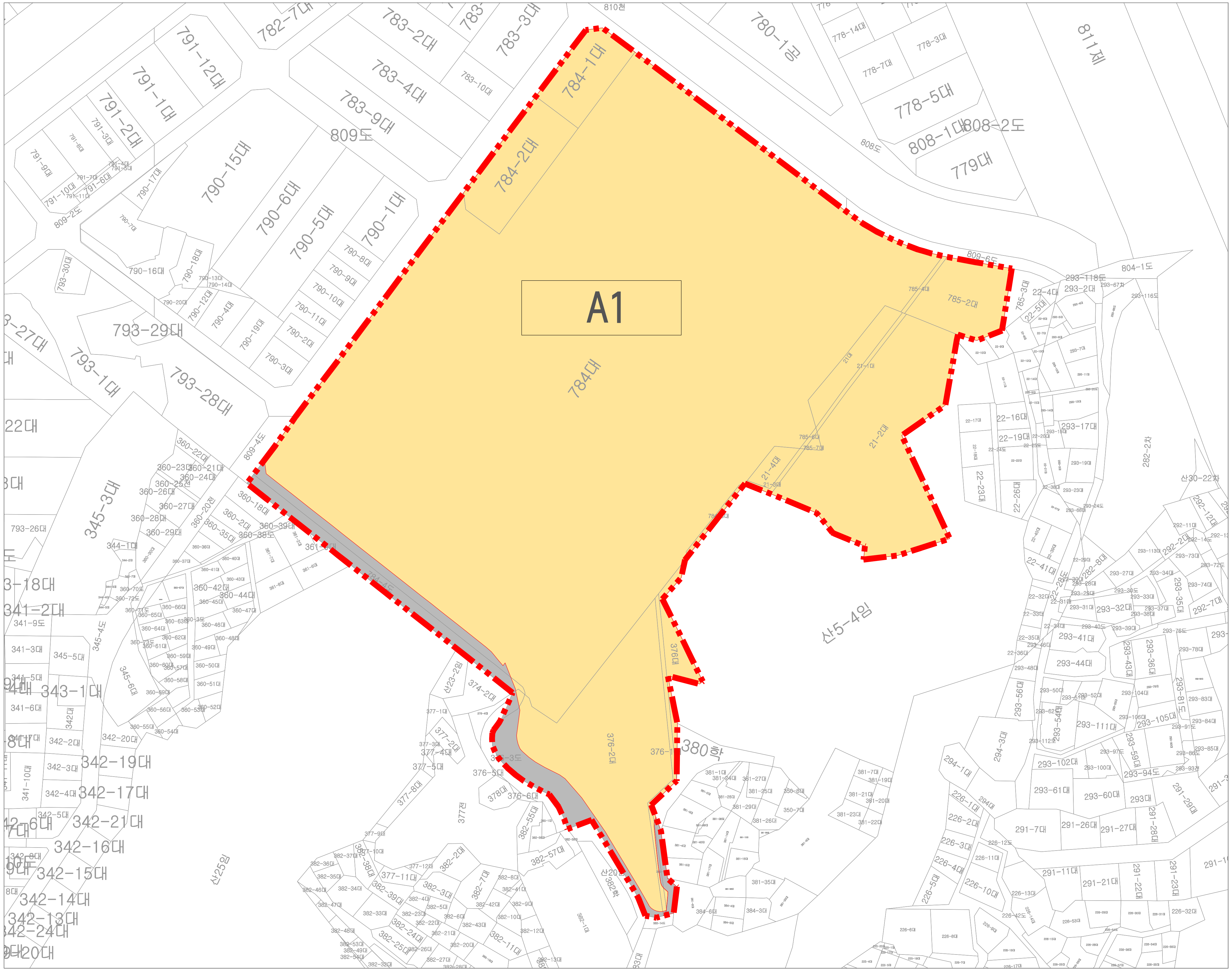
226-10대

294-1대

294-3대

scale : 1/1,500

0 25 50 100(m)



마장세림아파트 주택재건축 정비계획(변경)결정

가구 및 획지에 관한 결정(변경)도

- 범례 -

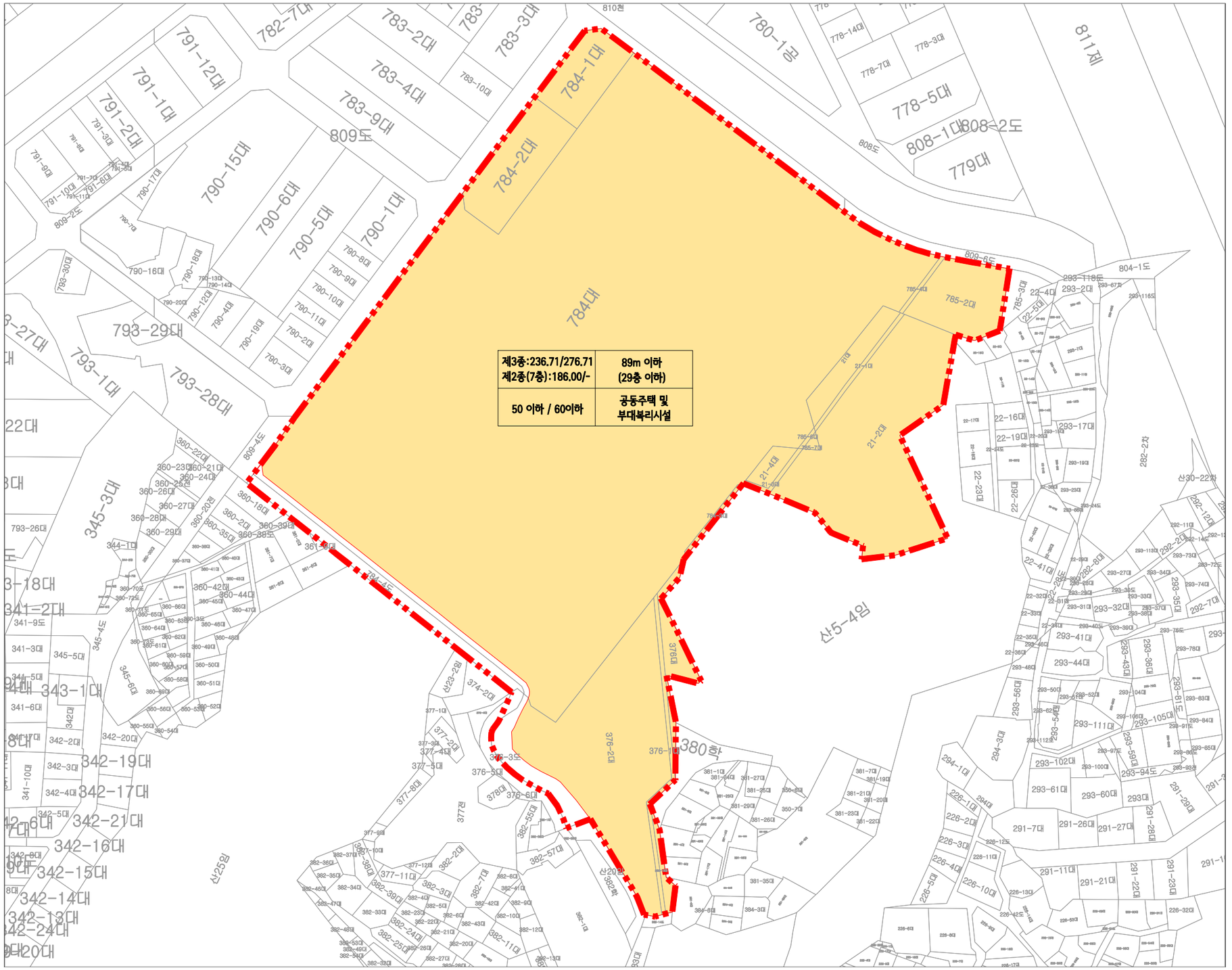
- 정비구역계
- A 가구 및 획지
- 공동주택
- 도　로

scale : 1/1,500

0　25　50　100(m)

마장세림아파트 주택재건축 정비계획(변경)결정

건축물에 대한 용도·건폐율 ·용적률 ·높이에 관한 결정(기정)도



- 범례 -

- 정비구역계
- 획지선
- 주거용지

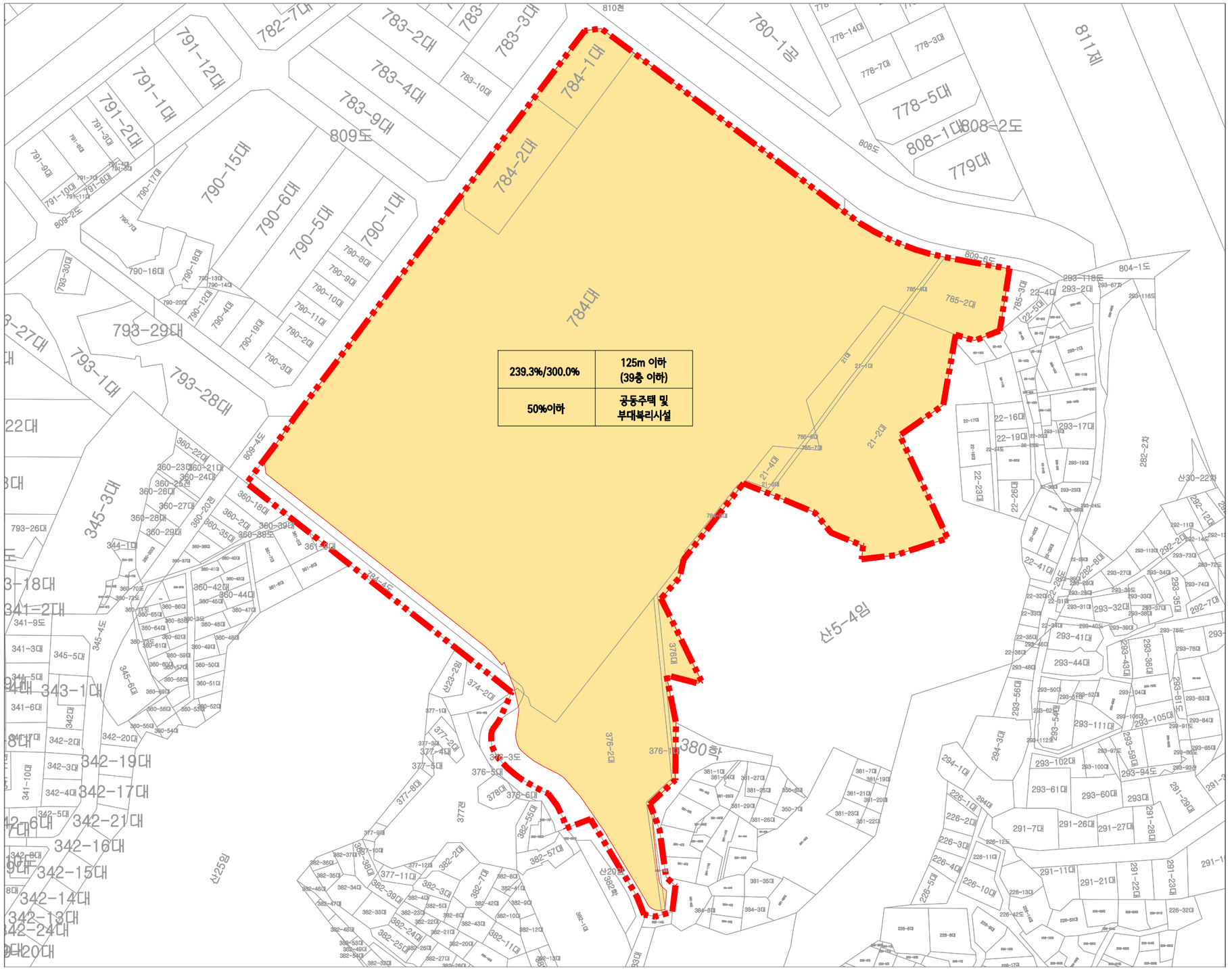
용적률(%) (정비계획/법적상한)	높이(m) (최고층수)
건폐율(%) (제3종/제2종(7층))	주용도

scale : 1/1,500

0 25 50 100(m)

마장세림아파트 주택재건축 정비계획(변경)결정

건축물에 대한 용도·건폐율 ·용적률 ·높이에 관한 결정(변경)도



- 범례 -

- 정비구역계
- 획지선
- 주거용지

용적률(%) (정비계획/법적상한)	높이(m) (최고층수)
건폐율(%) (제3종/제2종(7층))	주용도

scale : 1/1,500

0 25 50 100(m)

마장세림아파트 주택재건축 정비계획(변경)결정

건축물의 건축선 결정(기정)도

- 범례 -

- 정비구역계
- 획지선
- 건축한계선

scale : 1/1,500

0 25 50 100(m)

마장세림아파트 주택재건축 정비계획(변경)결정

건축물의 건축선 결정(변경)도

- 범례 -

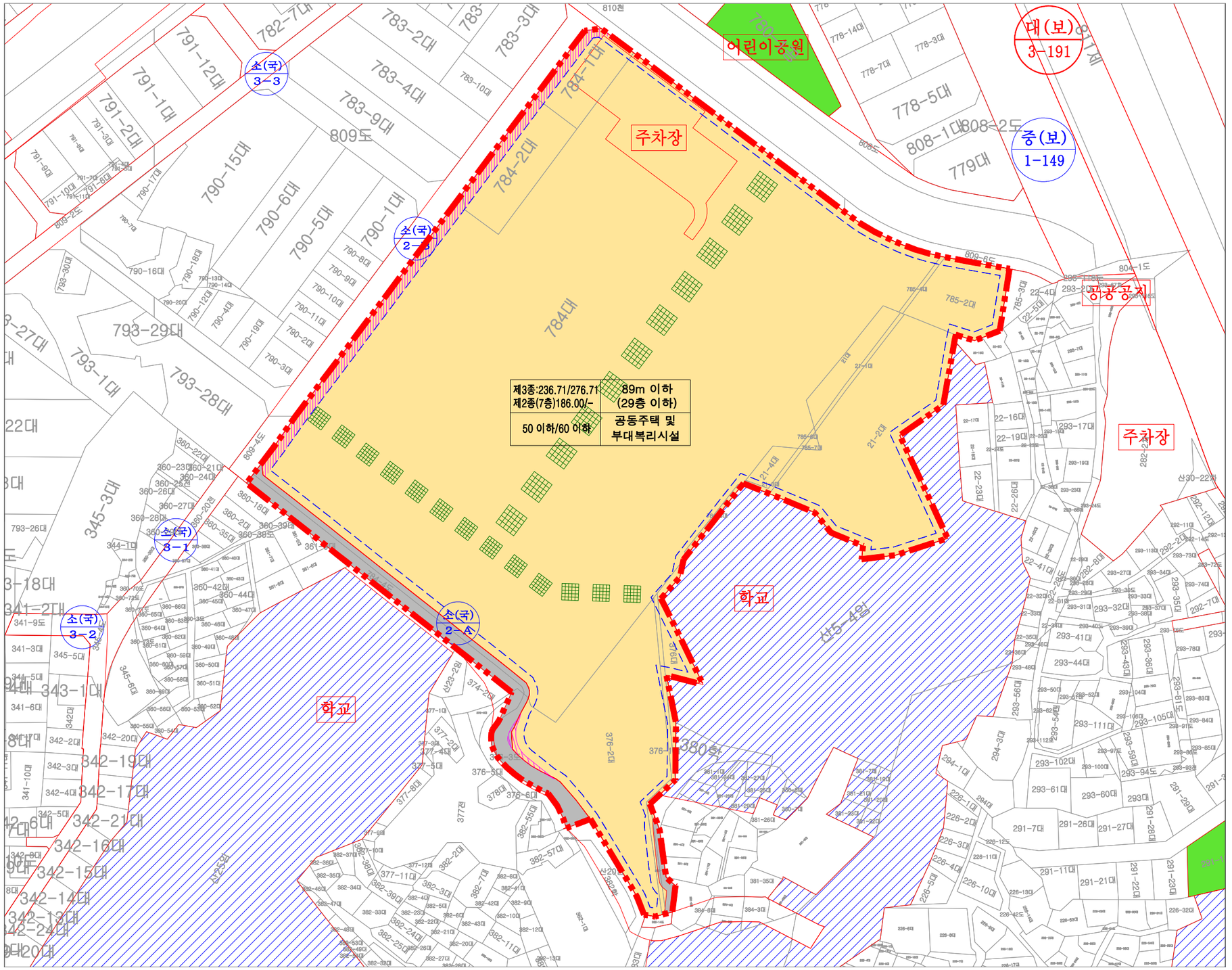
- 정비구역계
- 획지선
- 건축한계선

scale : 1/1,500

0 25 50 100(m)

마장세림아파트 주택재건축 정비계획(변경)결정

정비계획결정(기정)도



- 범례 -

- 정비구역계
- 공동주택
- 도 로
- 도시계획선
- 도시계획도로
- 주차장
- 공원
- 학교
- 건축한계선
- 공공보행통로
- 전면공지

용적률(%) (정비계획/법적상한)	높이(m) (최고층수)
건폐율(%) (제3종/제2종(7층))	주용도

scale : 1/1,500

0 25 50 100(m)

마장세림아파트 주택재건축 정비계획(변경)결정

정비계획결정(변경)도

239.3/300.0	125m 이하 (39층 이하)
50 이하	공동주택 및 부대복리시설

- 범례 -

- 정비구역계
- 공동주택
- 도 로
- 도시계획선
- 도시계획도로
- 공원
- 공원(입체적결정)
- 학교
- 건축한계선
- 공공보행통로
- 전면공지(차도부속형)
- 전면공지(보도부속형)

용적률(%) (정비계획/법적상한)	높이(m) (최고층수)
건폐율(%)	주용도

scale : 1/1,500

0 25 50 100(m)

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

1. 토지조서

연번	위치	지번	지목	면적		용도지역·지구	도시 계획 시설	소유자	용도	비고
				공부상면적	편입면적					
1	마장동	21	대	345.00	345.00	제3종일반주거지역		박민자외 819		
2	마장동	21-1	대	72.00	72.00	제2종일반주거지역 (7층이하)		서울특별시		
3	마장동	21-2	대	2,979.00	2,979.00	제2종일반주거지역 (7층이하)		박민자외 819		
4	마장동	21-3	대	36.00	36.00	제2종일반주거지역 (7층이하)		서울특별시		
5	마장동	21-4	대	137.00	137.00	제2종일반주거지역 (7층이하)		박민자외 819		
6	마장동	376	대	304.00	304.00	제2종일반주거지역 (7층이하)		박민자외 819		
7	마장동	376-1	대	170.00	170.00	제2종일반주거지역 (7층이하)	도로(접함)	서울특별시		
8	마장동	376-2	대	3,282.00	3,282.00	제3종일반주거지역	도로(접함)	박민자외 819		
9	마장동	385-13	대	85.00	85.00	제2종일반주거지역 (7층이하)	도로(접함)	박민자외 819		
10	마장동	784	대	28,441.40	28,441.40	제3종일반주거지역		박민자외 819		
11	마장동	784-1	대	652.40	652.40	제3종일반주거지역		이창근외11		홍일 연립
12	마장동	784-2	대	914.70	914.70	제3종일반주거지역		봉성종외21		
13	마장동	784-3	대	75.00	75.00	제3종일반주거지역		서울특별시		
14	마장동	785-2	대	774.20	774.20	제2종일반주거지역 (7층이하)		박민자외 819		
15	마장동	785-4	대	33.10	33.10	제2종일반주거지역 (7층이하)		서울특별시		
16	마장동	785-6	대	12.00	12.00	제2종일반주거지역 (7층이하)		서울특별시		
17	마장동	785-7	대	21.10	21.10	제2종일반주거지역 (7층이하)		박민자외 819		
18	마장동	784-4	대	496.9	496.9	제2종일반주거지역 (7층이하)		성동구		
19	마장동	376-3	도	276.0	40.0	제2종일반주거지역 (7층이하)		성동구		
합계				39,106.8	38,870.8					

2. 건축물조서

연번	위치	지번	주용도	구조	호수	준공연도	연면적	층수 (지하/지상)	노후여부	비고
1	마장동	784외 16필지	아파트	철근콘크리트	811	86.12.27	10,806.88	1/15	○	
2	마장동			철근콘크리트		86.12.27	6,181.12	1/15	○	
3	마장동			철근콘크리트		86.12.27	5,403.44	1/15	○	
4	마장동			철근콘크리트		86.12.27	7,333.69	1/15	○	
5	마장동			철근콘크리트		86.12.27	5,403.44	1/15	○	
6	마장동			철근콘크리트		86.12.27	6,181.12	1/15	○	
7	마장동			철근콘크리트		86.12.27	11,584.56	1/15	○	
8	마장동			철근콘크리트		86.12.27	11,584.56	1/15	○	
9	마장동			철근콘크리트		86.12.27	5,571.14	1/13	○	
10	마장동		부속	주적조	-	86.12.27	192.75	1/1	○	
11	마장동		상가	철근콘크리트	38	86.12.27	1,990.98	1/3	○	
12	마장동		부속	철근콘크리트	-	86.12.27	874.30	1/1	○	
13	마장동		유치원	주적조	-	87.02.06	303.00	1/1	○	
14	마장동		연립주택	철근콘크리트	30	82.12.15	1,200.20	1/3	○	
15	마장동			철근콘크리트		82.12.15	844.97	1/3	○	

2 기초 조사 · 확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황

주민	전체인구		가옥주		세입자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	841	1,674	538	1,074	303	603	0.04	2.16

산업	구분	제조업	판매업	서비스업	기타
	계	-	-	-	-
	업체수	-	-	-	-

※ 마장동 세대당 인구 1.99인 적용 (성동구 통계연보,2023)

2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토지	구 분	전 체 토 지						비 고
		합 계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기 타	
	필지수	19	11	-	8	-	-	-
	면적(㎡)	38,870.8	37,935.8	-	935.0	-	-	-

건축물	구 분		동 수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율			
	구조별	합계	15	15	100.0	-	-	75,456.15
		연와조	-	-	-	-	-	-
		철근콘크리트조	13	13	86.7	-	-	74,960.40
		조적조	2	2	13.3	-	-	495.75
		벽돌조	-	-	-	-	-	-
	용도별	합계	15	15	100.0	-	-	75,456.15
		주거용	11	11	73.3	-	-	72,095.12
		근린생활	1	1	6.7	-	-	1,990.98
		기타	3	3	20.0	-	-	1,370.05
	경과년수별	합계	15	15	100.0	-	-	75,456.15
		10년 미만	-	-	-	-	-	
		10~20년 미만	-	-	-	-	-	
		20~30년 미만	-	-	-	-	-	
		30~40년 미만	15	15	100.0	-	-	75,456.15
		40년 이상						
	층수별	1~5층						
		6~10층						
		11층 이상						
	허가유무별	허가						
		무허가						

가. 토지의 이용 현황

1) 토지 지목별 현황

구분	계	대	도로	기타	비고
면적(㎡)	38,870.8	38,333.90	536.9	-	-
구성비(%)	100.0	98.6	1.4	-	-
필지수(개)	19	17	2	-	-
구성비(%)	100.0	89.47	10.53	-	-

2) 토지 소유자별 현황

구분	계	사유지	서울시	성동구	국유지 (관리청별)	비고
면적(㎡)	38,870.8	37,935.8	398.10	536.9	-	-
구성비(%)	100.00	97.60	1.02	1.38	-	-
필지수(개)	19	11	6	2	-	-
구성비(%)	100.00	57.89	31.58	10.53	-	-

3) 토지 규모별 현황

구분	계	30㎡ 미만	30~90㎡ 미만	90㎡ 이상	비고
면적(㎡)	38,870.8	33.10	301.10	38,531.85	-
구성비(%)	100.00	0.09	0.77	99.14	-
필지수(개)	19	2	5	12	-
구성비(%)	100.00	10.53	26.31	63.16	-

나. 건축물의 이용 현황

1) 건축물 용도별 현황

구분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	업무시설	연립주택	기타	비고
동수(동)	15	-	9	1	-	2	3	-
구성비(%)	100.0	-	60.00	6.67	-	13.33	20.00	-

2) 건축물 층수별 현황

구분	계	1층	2~4층	5~9층	10층이상	비고
동수(동)	15	3	3	-	9	-
구성비(%)	100.0	20.00	20.00	-	60.00	-

3) 건축물 구조별 현황

구분	계	철근콘크리트	연와조와석조	세맨블록조	조력조	기타구조	비고
동수(동)	15	13	-	-	2	-	-
구성비(%)	100.0	86.67	-	-	13.33	-	-

4) 건축물 경과년수별 현황

구분	계	20년 미만	20 ~ 29년	30 ~ 39년	40년 이상	무허가	비고
동수(동)	15	-	-	15	-	-	-
구성비(%)	100.0	-	-	100.0	-	-	-

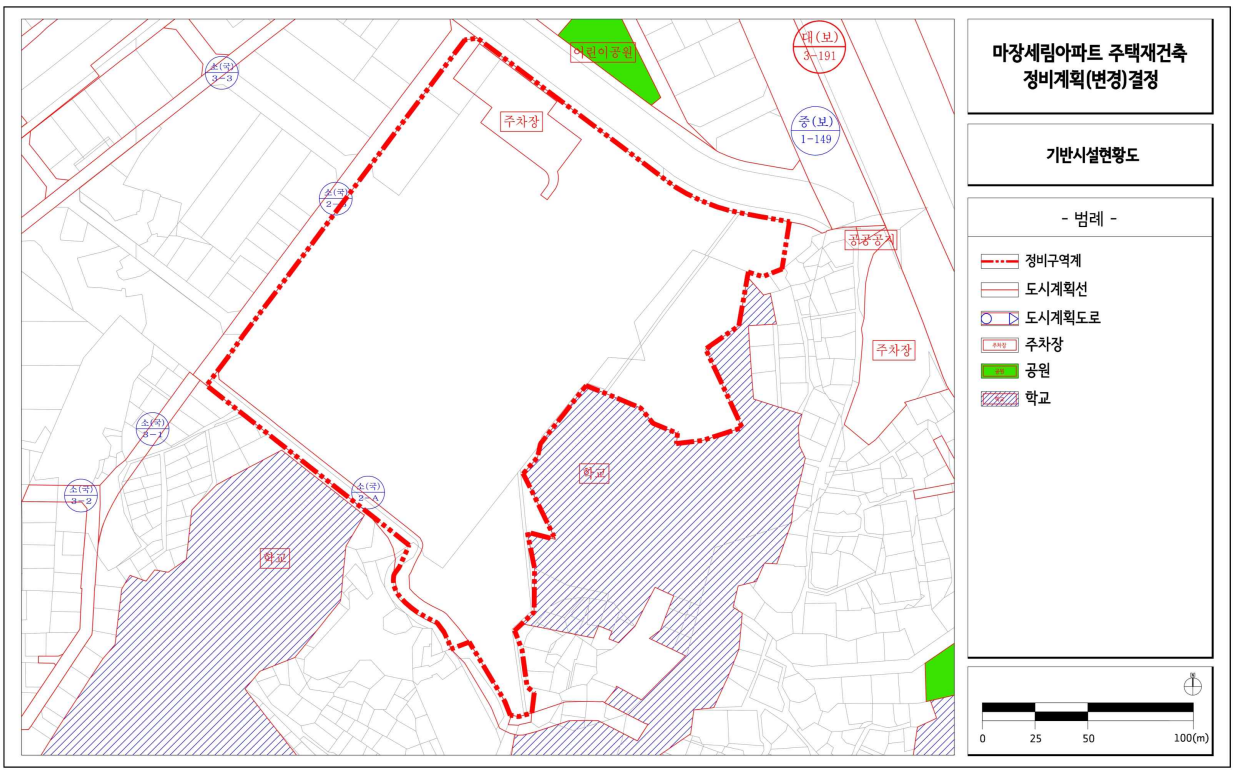
5) 건축물 허가 유무별 현황

구분	계	허가	특정무허가	신발생무허가	비고
동수(동)	15	15	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-

3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

구분	시설명	시설의 종 류	위치		규모			설치시설		
			기점	종점	폭원(m)	연장(m)	면적(㎡)	설치시기	설치근거	설치기관
교통시설	도로	소로 2-(A)	마장동 809-4	마장동 산20	6~9	294 (182)	-	-	-	-
	도로	소로 2-(B)	마장동 783-3	마장동 360-21	8	214	-	-	-	-
	주차장		마장동 784 외1		-	-	1,697.7	-	-	-

〈기반시설현황도〉



4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

가. 가로망

- 본 사업지의 가로망 현황을 살표보면 사업지 남북측으로 마조로16 (6~8m, 1길차로), 마조로(20m, 3차로), 고산자로(30m, 6차로), 마장로(20~40m, 4~8차로)가 위치하고 있고, 사업지 동서측으로 마장로52길(20~40m, 4~8차로), 내부순환도로(25m, 6차로)가 위치하고 있음.
- 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면 아래와 같음

나. 교차로 현황

- 분석 대상 교차로는 총 4개 교차로로서 4지 교차로 2개소, 3지 교차로 3개소, 신호 1개소로 운영중임

▌사업지 주변 교차로 기하구조 및 신호체계 현황

교차로명		형태	신호등설치여부	도류화여부	현시수	신호주기(초)
①	마장동주민센터 교차로	3지	o	o	2현시	170
②	마장동주민센터 앞 교차로	4지	o	x	2현시	70
③	사업지입구 교차로	3지	x	x	비신호	-
④	사근램프앞 교차로	3지	o	x	2현시	120

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

- 계획구역 내 평균 공시지가는 573만원/㎡이며, 공동주택의 가격은 1,750만원/㎡ 내외로 거래되는 것으로 조사됨

구분	지가(만원/㎡)	주택(만원/㎡)	임대차(만원/㎡)	비고
가격	573	1,750	417	-

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
-	관리처분방식	정비계획(변경)고시 일로부터 4년 이내	마장세림아파트 주택재건축정비사업 추진위원회	증) 281세대 (현황 : 841세대 계획 : 1,122세대)	
주민의견	건축물이 노후 불량하여 주거안전에 위협이 되고 있는 바, 주택재건축사업을 통하여 빠른시일 내에 정비계획수립을 진행하여 사업이 시행되기를 희망함				

7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

- 현재 대상지 내에는 지정 문화재나 보호수목이 없는 것으로 확인됨

8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황

- 토지면적의 69.71%, 토지등소유자의 71.435%가 동의함.

가. 토지면적

구분	동의율 (%)	동의대상 총면적(㎡)			동 의 면 적(㎡)			토지신탁 총면적 (㎡)
		계	지상권 비설정토지	지상권 설정토지	계	지상권 비설정토지	지상권 설정토지	
계	69.71	38,870.80	38,870.80	-	27,095.82	27,095.82	-	-
사유지	71.43	37,935.80	37,935.80	-	27,095.82	27,095.82	-	-
국·공유지	-	935.0	935.0	-	-	-	-	-
기타	-	-	-	-	-	-	-	-

나. 토지등소유자

구분 / 권리유형	전체 토지등 소유자	토지 및 건축물소유자	토지소유자수				건축물 소유자수
			계	사유지	국공유지	기타	
총소유자수	878명	876명	-	-	2명	-	-
동의자수	632명	632명	-	-	-	-	-
동의율(%)	72.15	72.15	-	-	-	-	-

9. 기존수목의 현황

- 본 사업지구는 전체가 아파트로 이루어져 있어 단지 내 생육상태가 양호한 조경수에 대하여, 추후 사업시행인가 전 구체적인 수목 활용계획을 수립할 예정임.

10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

- 빠른 시일내 구역지정이 되기를 희망함

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

- 현재의 주택규모와 비슷한 규모의 주택을 분양희망하는 것으로 조사되었으며 이에 따른 분담금 부담 의사가 있음

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

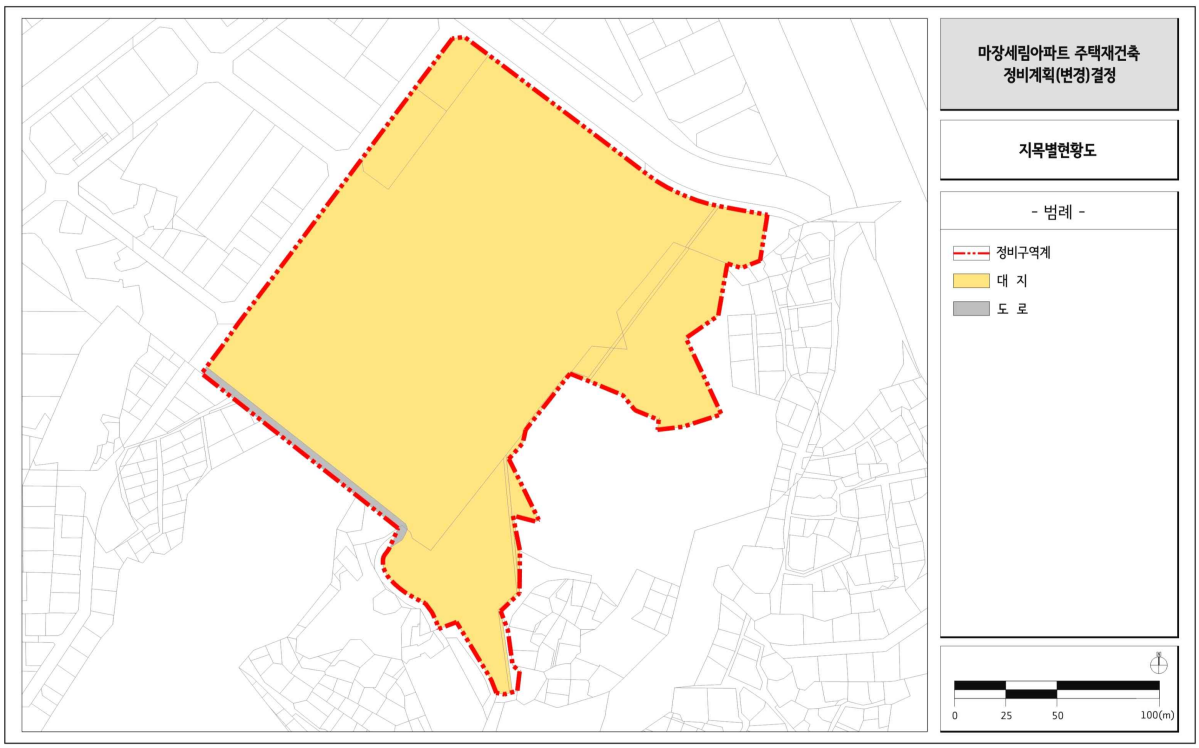
- 임대주택 입주를 희망하는 세입자가 있는 것으로 조사되었으며 국민임대주택 규모의 주택을 원함

13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

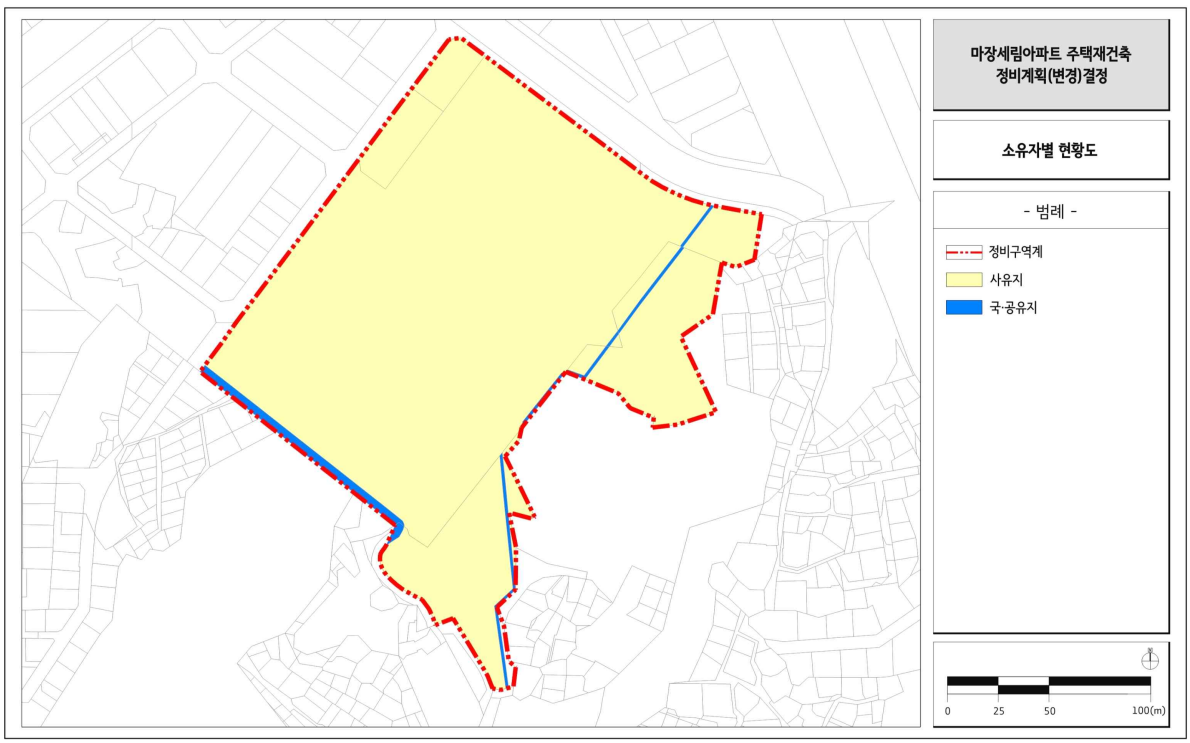
- 해당사항 없음

14. 기초조사 현황도

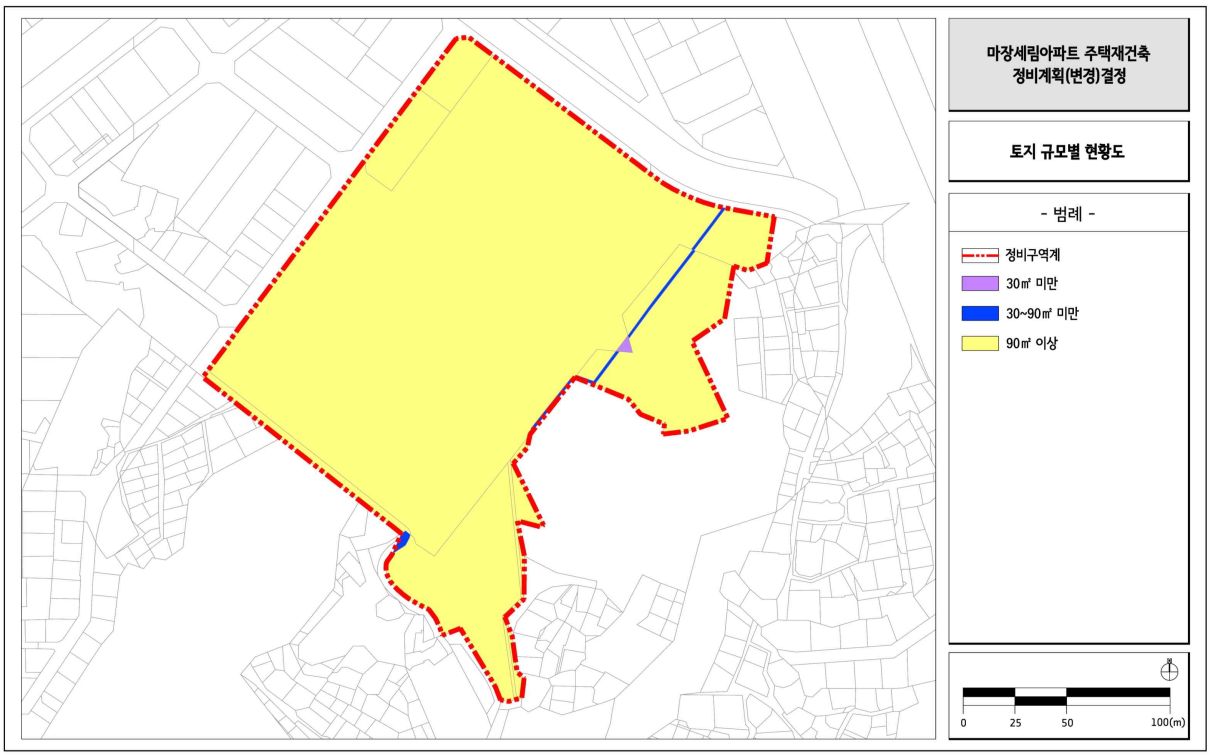
1) 토지 지목별 현황도



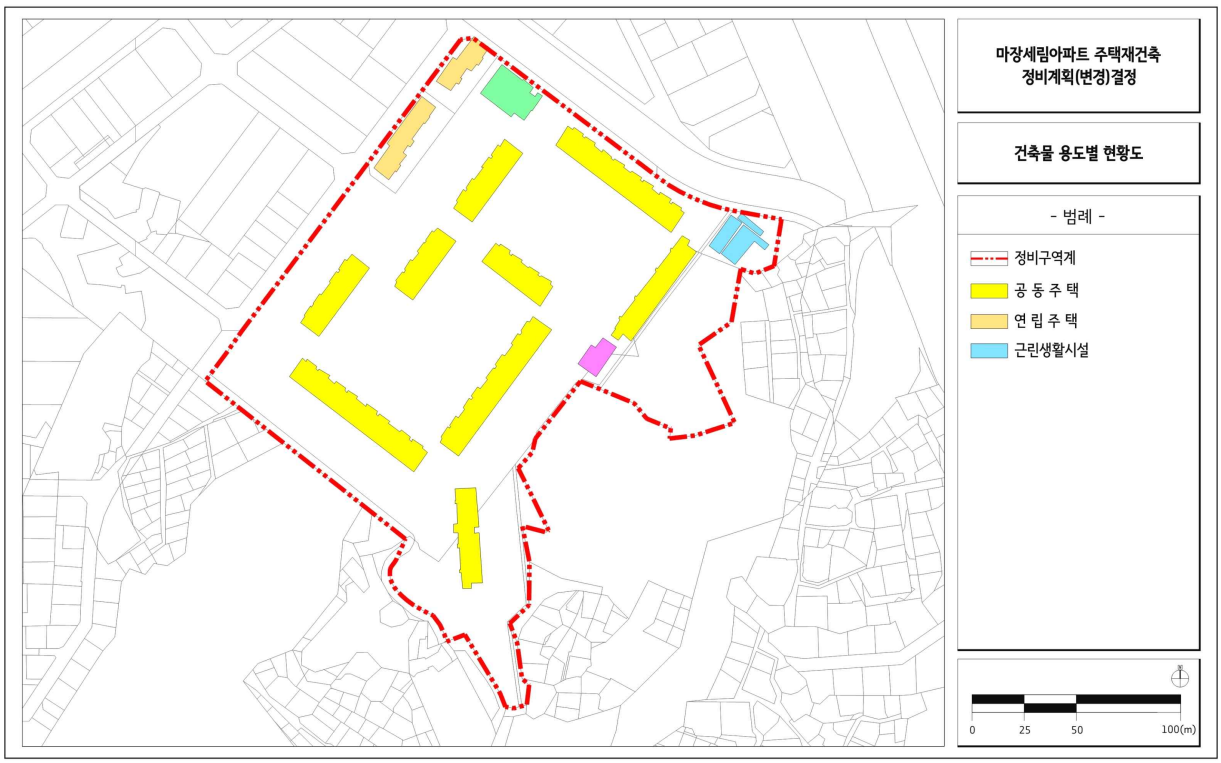
2) 토지 소유자별 현황도



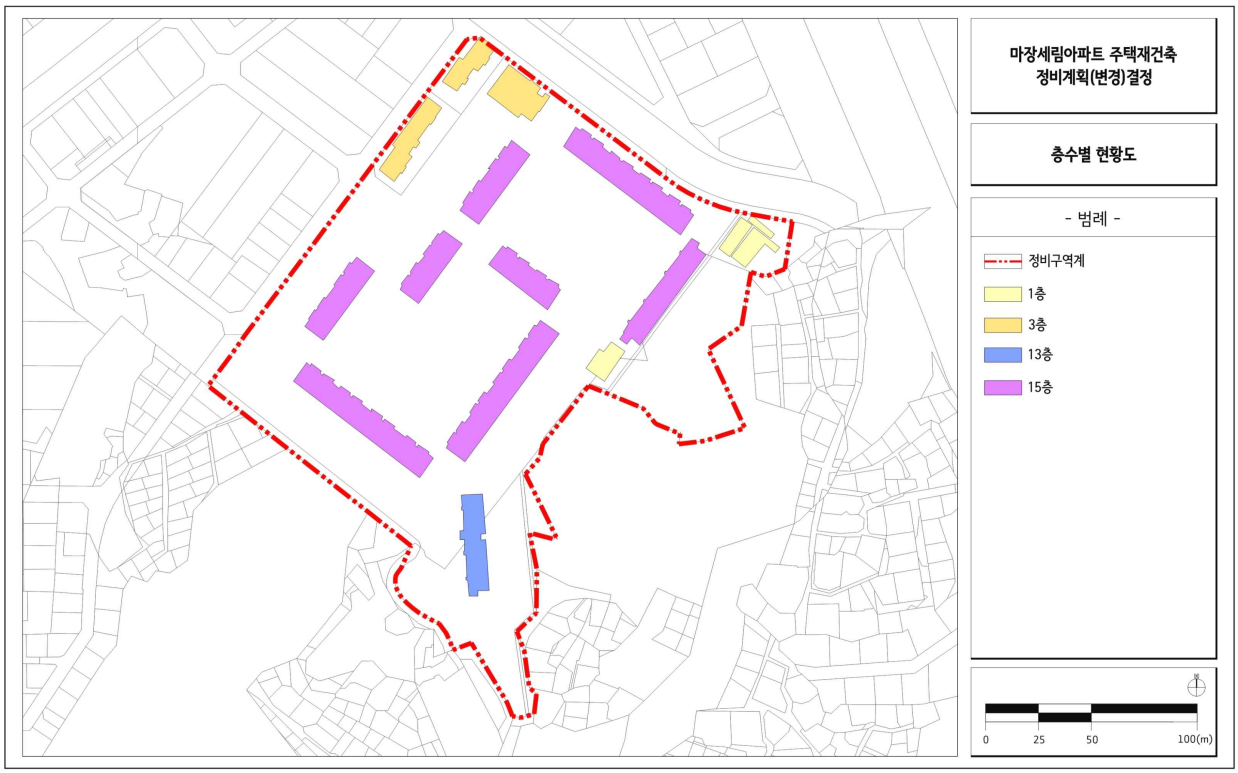
3) 토지 규모별 현황도



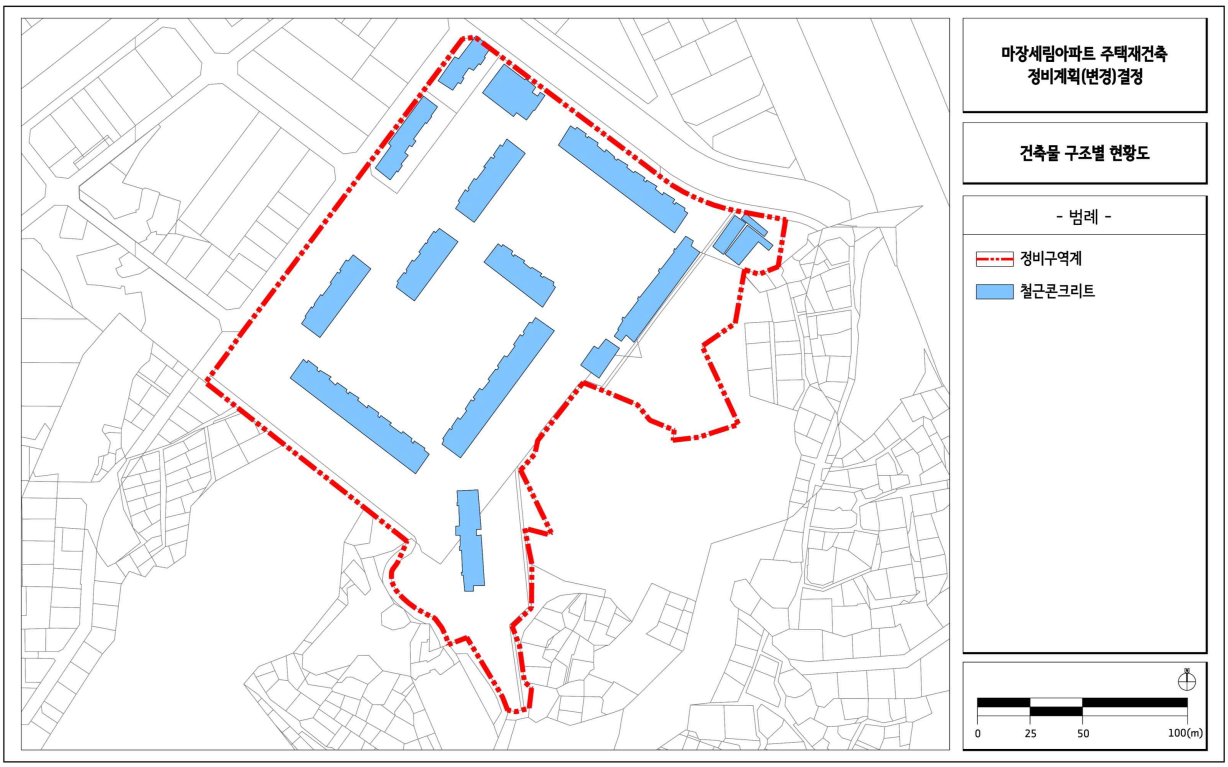
4) 건축물 용도별 현황도



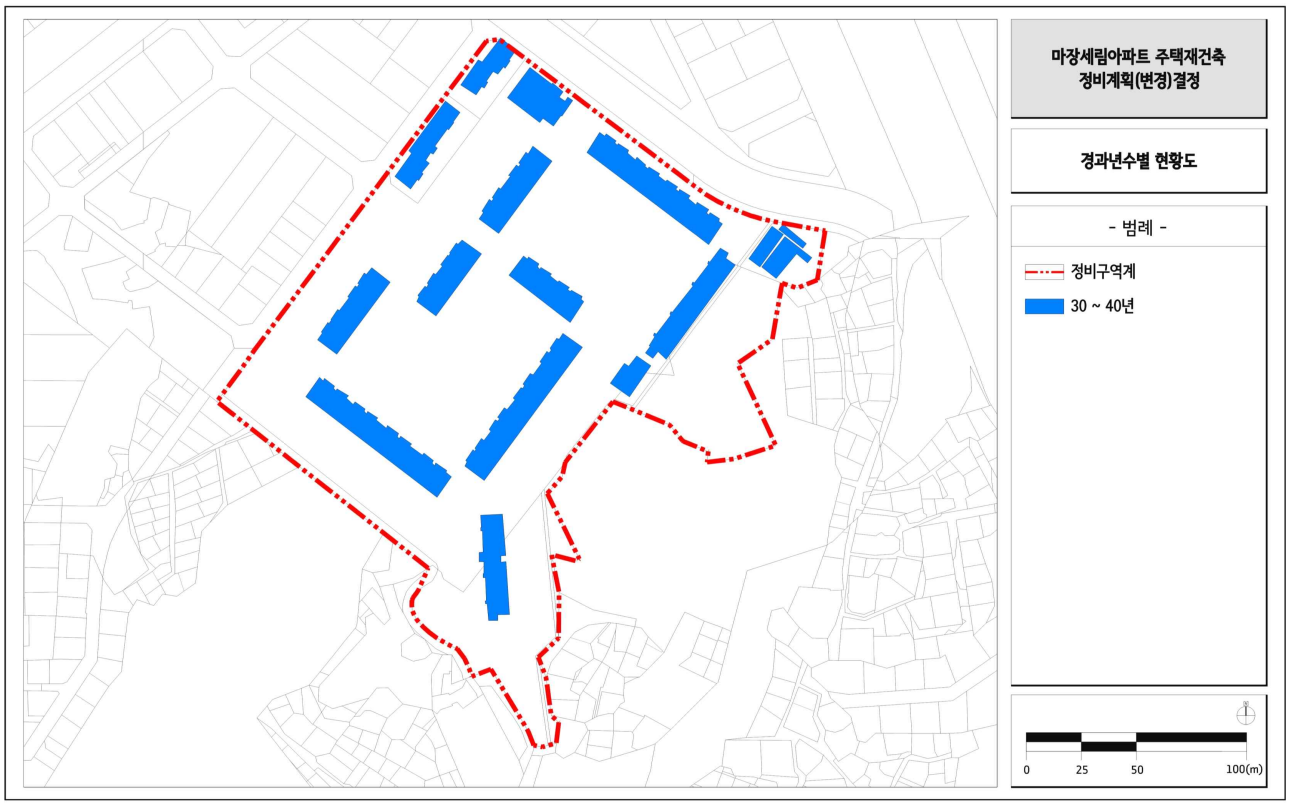
5) 건축물 층수별 현황도



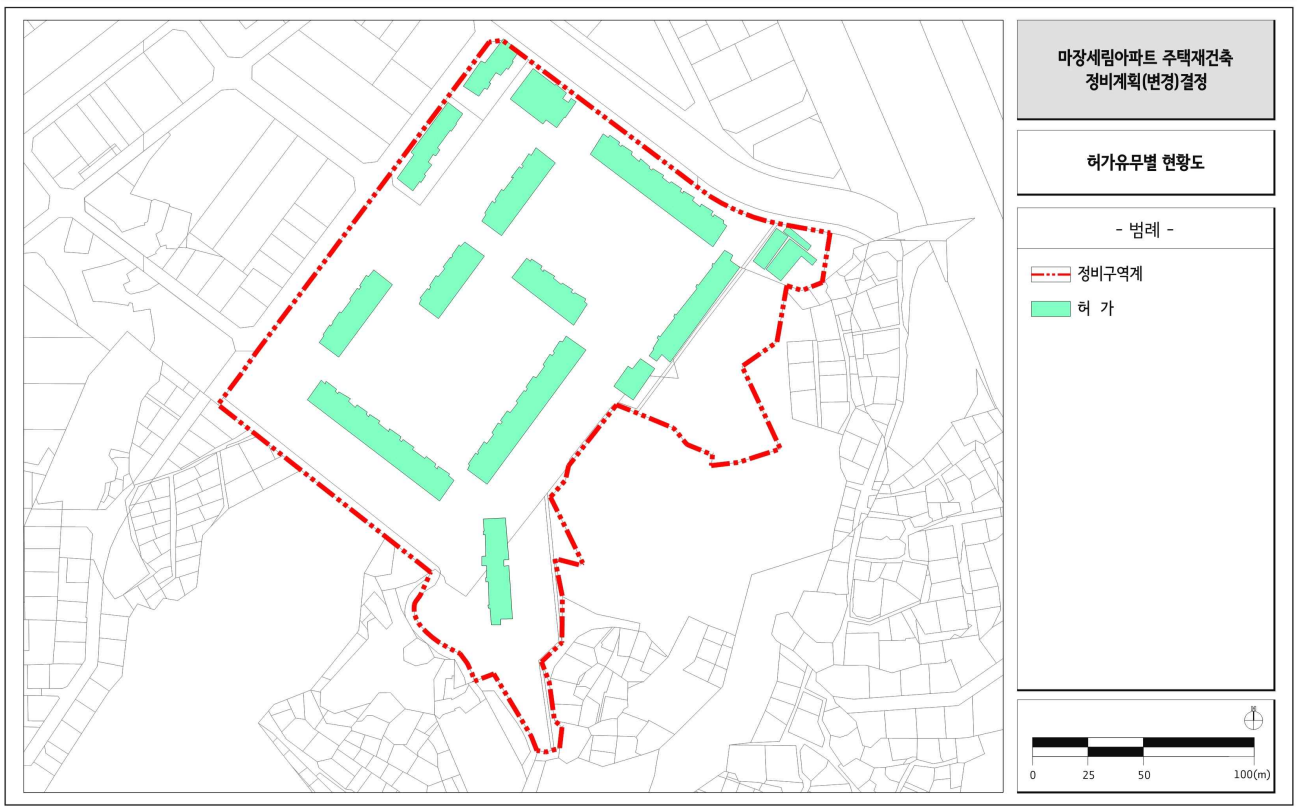
6) 건축물 구조별 현황도



7) 건축물 경과년도별 현황도



7) 건축물 허과유무별 현황도



II 지구단위계획 결정(변경)(안)

(도시 및 주거환경정비법 제17조 관련)

1 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

2 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)도

1 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

1. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

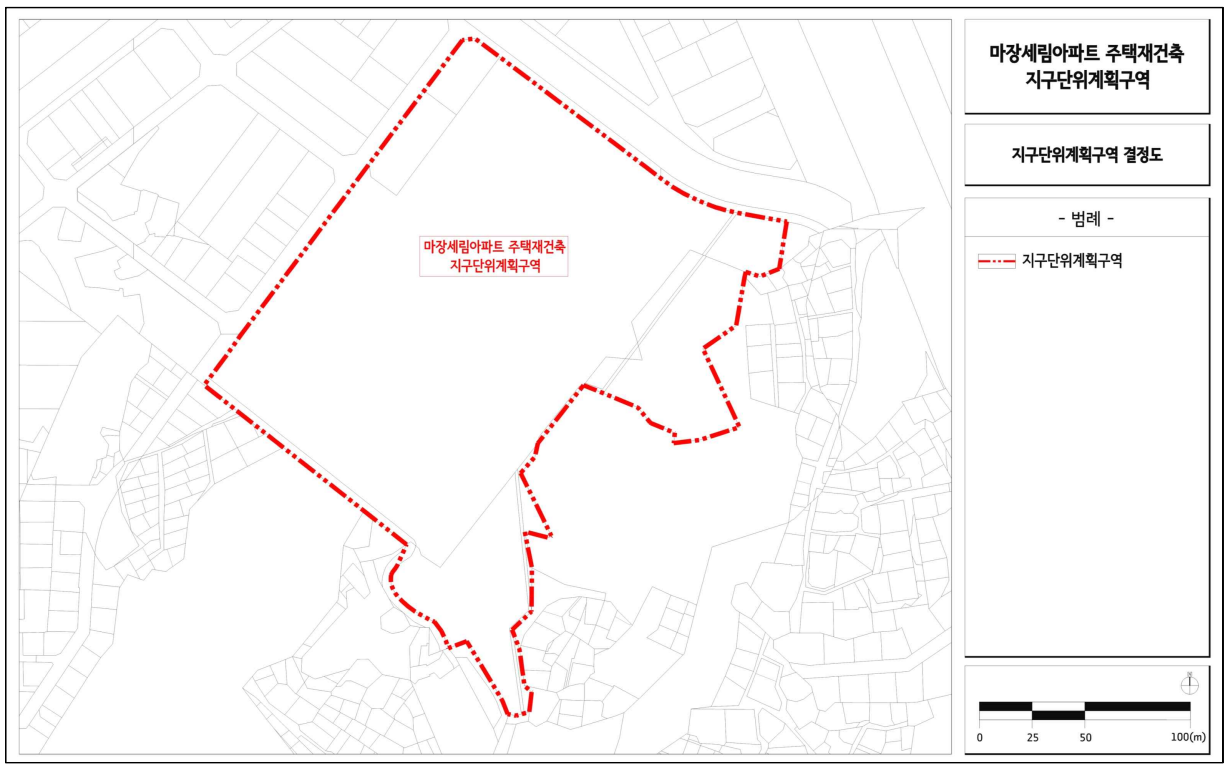
가. 지구단위계획구역 결정조서 : 변경

구 분	지구단위계획구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
변경	마장세림아파트 주택재건축 지구단위계획구역	성동구 마장동 784번지 일대	38,866.05	증) 4.75	38,870.80	최초결정일 (서고제2022-278호, 2022.06.23.)

■ 지구단위계획구역 변경 사유서

도면표시 번호	구역명	면적(㎡)			결정(변경)사유
		기정	변경	변경후	
-	마장세림아파트 주택재건축 지구단위계획구역	38,866.05	증) 4.75	38,870.80	◦ 지적측량 반영에 따른 면적 증가

〈지구단위계획구역 결정도(변경없음)〉



2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

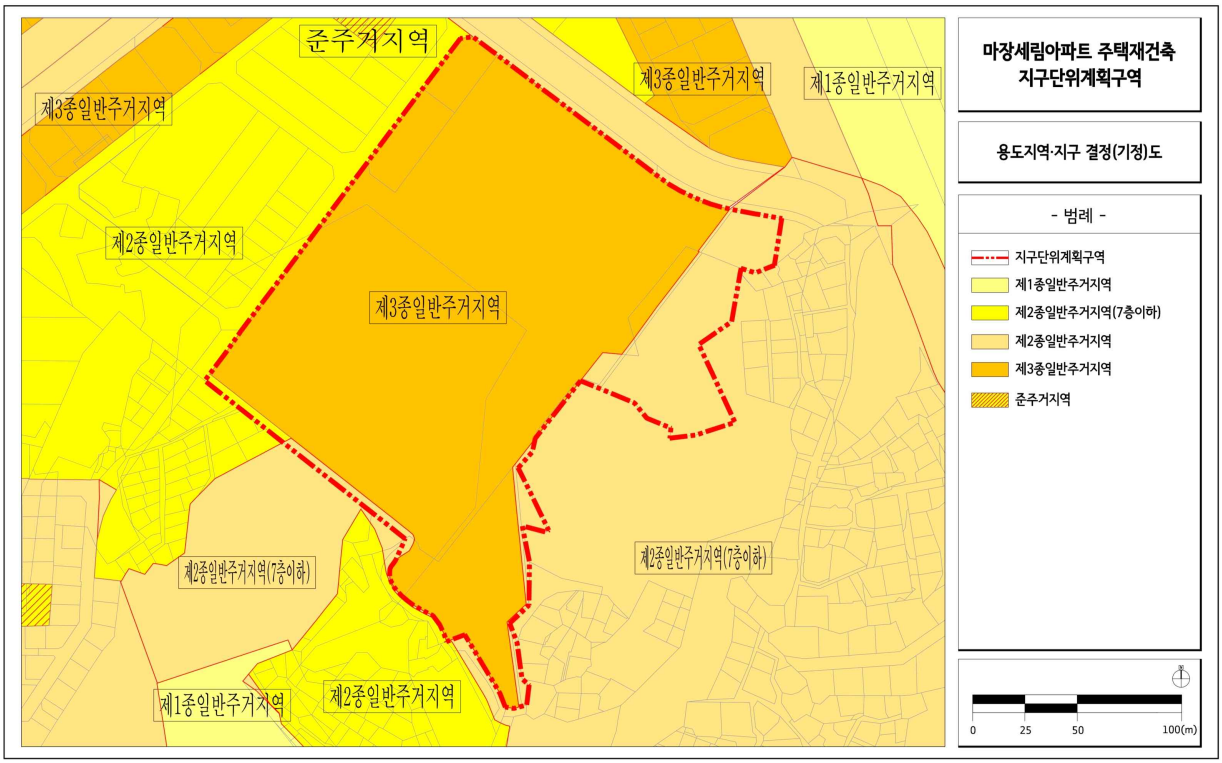
가. 용도지역 결정 조서 : 변경

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		38,866.05	증) 4.75	38,870.80	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역	192.34	감) 192.34	-	-	
	제2종일반주거지역(7층이하)	4,963.21	감) 3,506.91	1,456.3	3.7	
	제3종일반주거지역	33,710.50	증) 3,704.0	37,414.5	96.3	

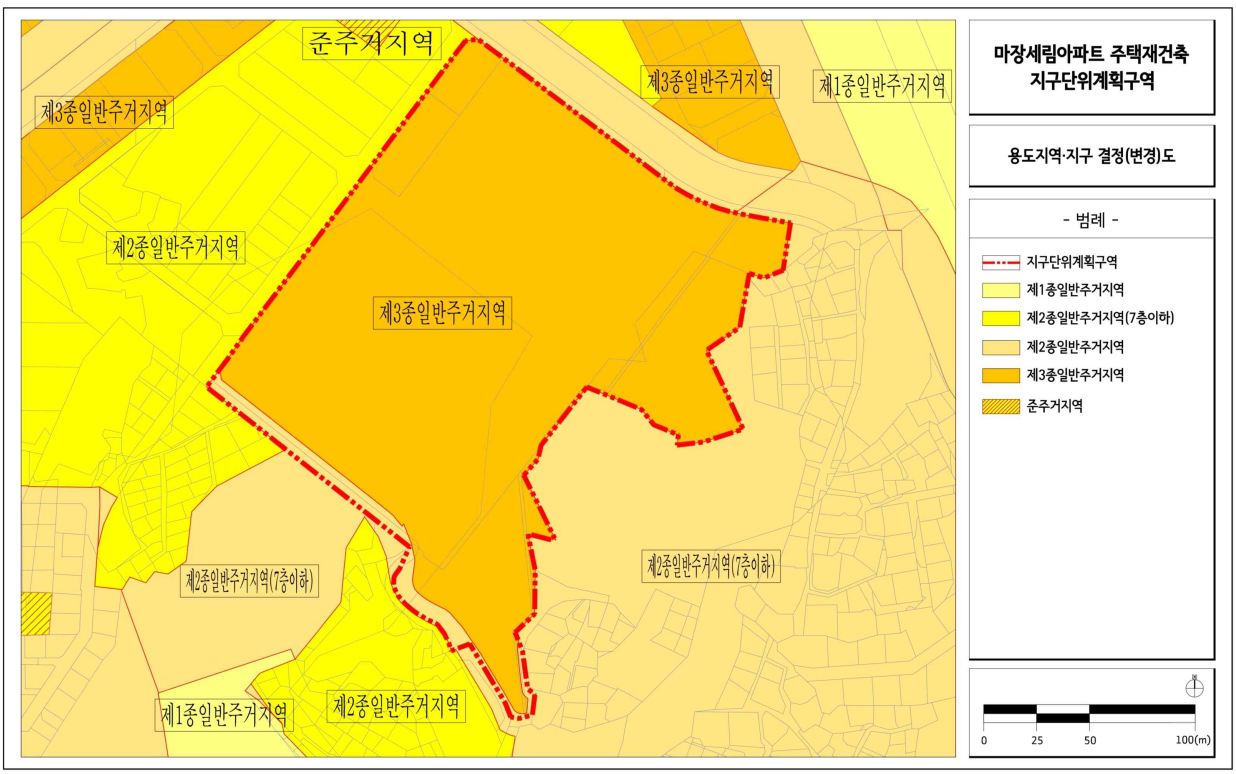
나. 용도지구 결정 조서

- 해당사항 없음

〈용도지역·지구결정도(기정)〉



〈용도지역·지구결정도(변경)〉



다. 도시계획시설에 관한 결정조서

1) 교통시설

가) 도로 : 신설

■ 도로 총괄표

구분	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	2	508 (446)	4,140.7 (1,347.5)	-	-	-	2	508 (446)	4,140.7 (1,347.5)	-	-	-
소로	2	508 (446)	4,140.7 (1,347.5)	-	-	-	2	508 (446)	4,140.7 (1,347.5)	-	-	-

■ 도로 결정조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
기정	소로	2	(A)	6~9	국지도로	일반	294 (182)	마장동 809-4	사근동 223	서고 제2022-278호 (2022.06.23.)	
변경	소로	2	(A)	7~10	국지도로	일반	294 (232)	마장동 809-4	사근동 223	-	
기정	소로	2	(B)	8	국지도로	일반	214	마장동 783-3	마장동 360-21	서공고 176호 (1967.11.04.)	

■ 도로 결정사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정 내용	결정사유
소로 2-(A)	소로 2-(A)	- 폭원 증가(6~9 → 7~10m)	◦ 주변 재개발 사업지와 연계에 따른 폭원 일부 확폭하였음

■ 건축법상 도로 계획

구분	폭원(m)	연장(m)	위치		비고
			기점	종점	
기정	3~3.5	35	마장동 385-14	마장동 380 학	-

※ 건축법상 도로의 관리주체는 세림아파트 입주자이며, 사업계획승인 시 도로지정 등 행정절차 이행

나) 주차장 : 폐지

■ 입체적 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	규 모				최초 결정일	비고
					용도	면적(㎡)	건폐율/용적률	수직적 범위		
폐지	Ⓐ	주차장	-	마장동 784 외1	주차장	1,697.7	(지하시설)	지하1층 일부	서고 제2022-278호 (2022.06.23.)	입체적결정 범위 외 비도시계획시설

※ 지하1층 주차장 일부 (수평투영면적 (전용면적) 1,697.7㎡) 입체적 결정

2) 공간시설

가) 공원 : 신설

■ 공원 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	Ⓐ	공원	어린이 공원	마장동 784외3	-	증)4,302.0	4,302.0	-	입체공원

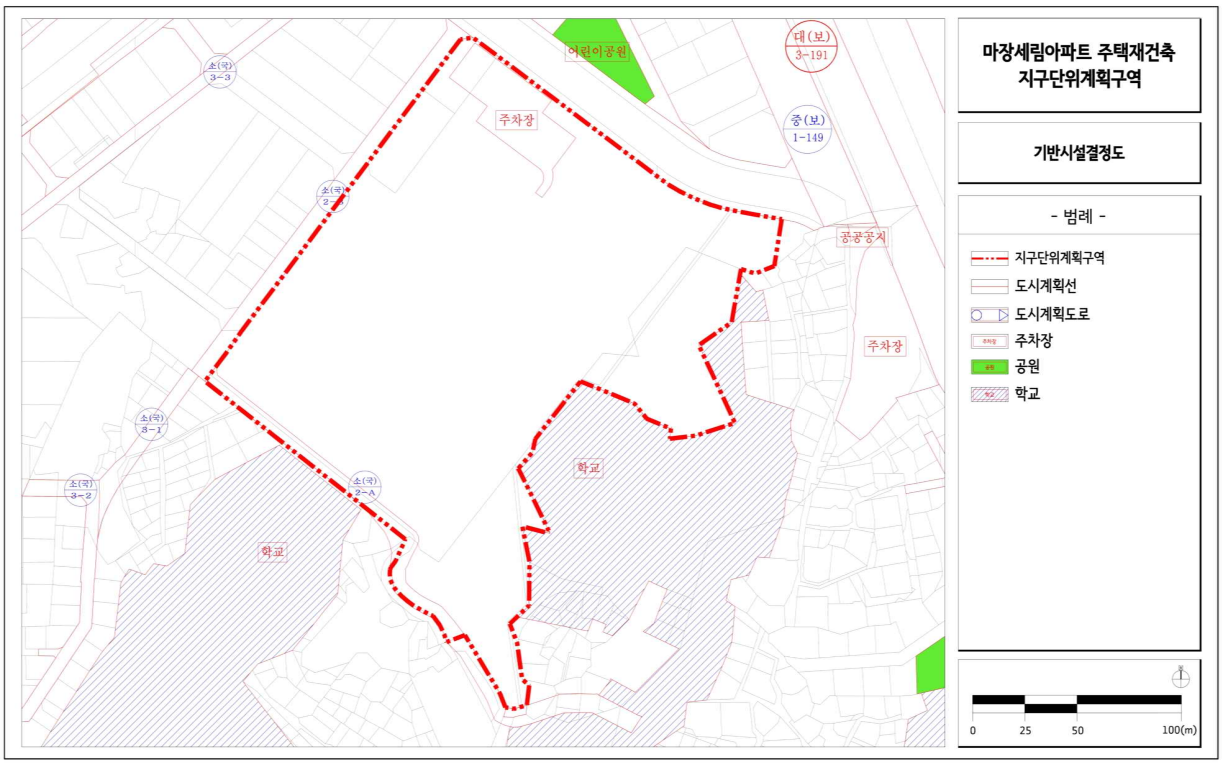
■ 공원 결정 사유서

도면표시번호	공원명	결정 내용	결정사유
Ⓐ	어린이공원	◦ 공원신설 - 면적 : 4,302.0㎡	◦ 대상지 지형단차를 활용하여 지역 필요시설 복합화를 위해 입체공원 신설

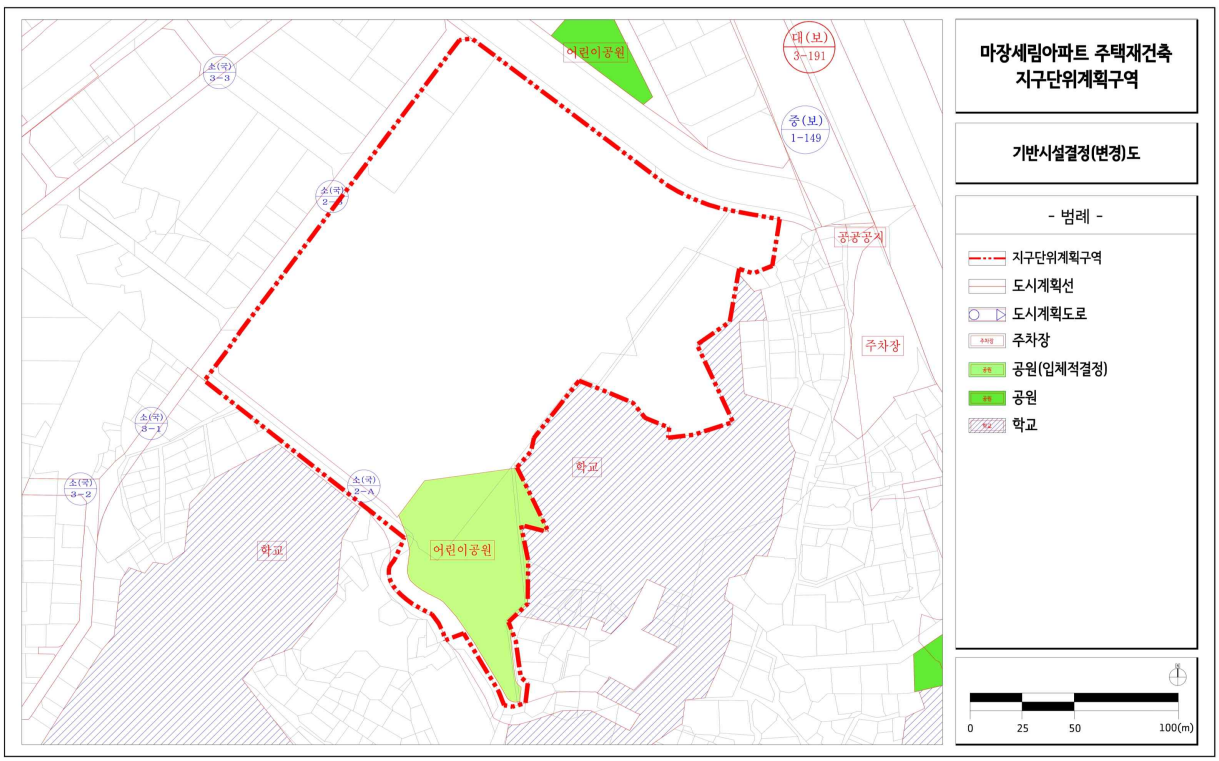
■ 입체적 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

구분	시설명	위치	구분	규모 및 범위	최초결정일	비고
신설	공원	마장동 784외 3	길이(m)	113	-	입체공원
			폭(m)	62		
			수평투영면적 (㎡)	4,302.0		

〈도시계획시설 결정도(기정)〉



〈도시계획시설 결정도(변경)〉



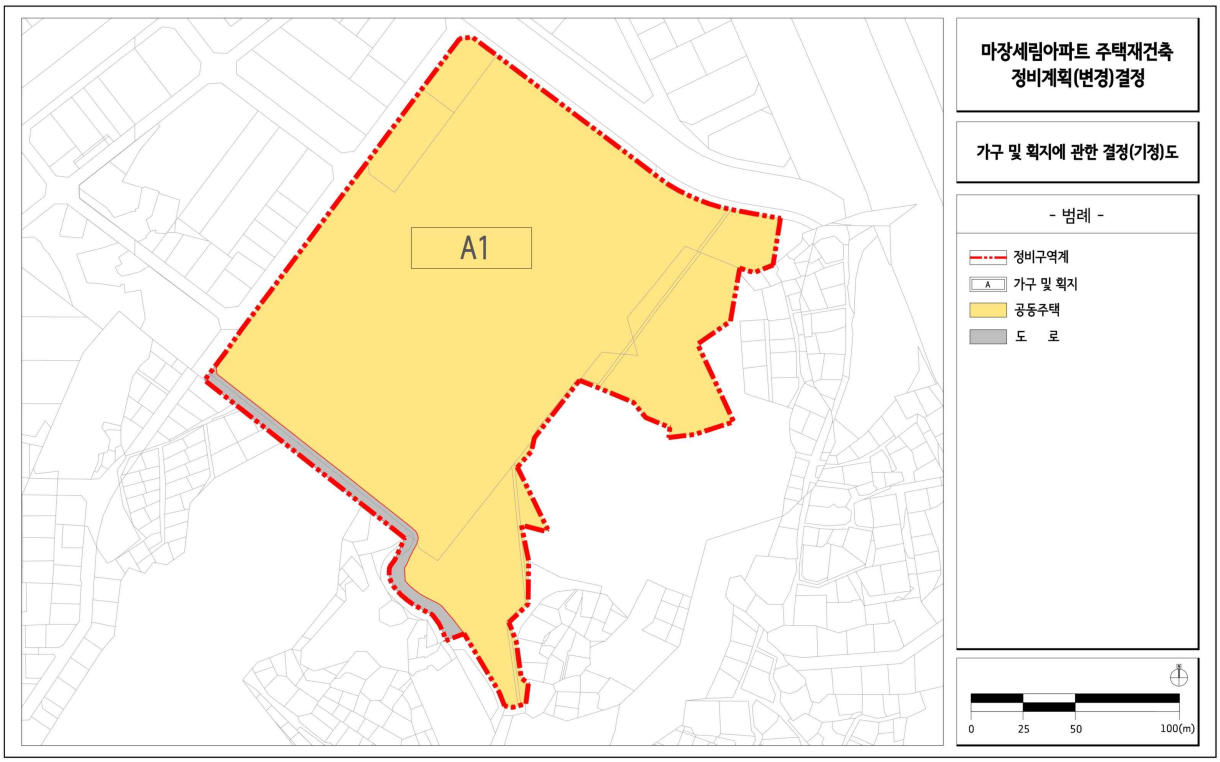
3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

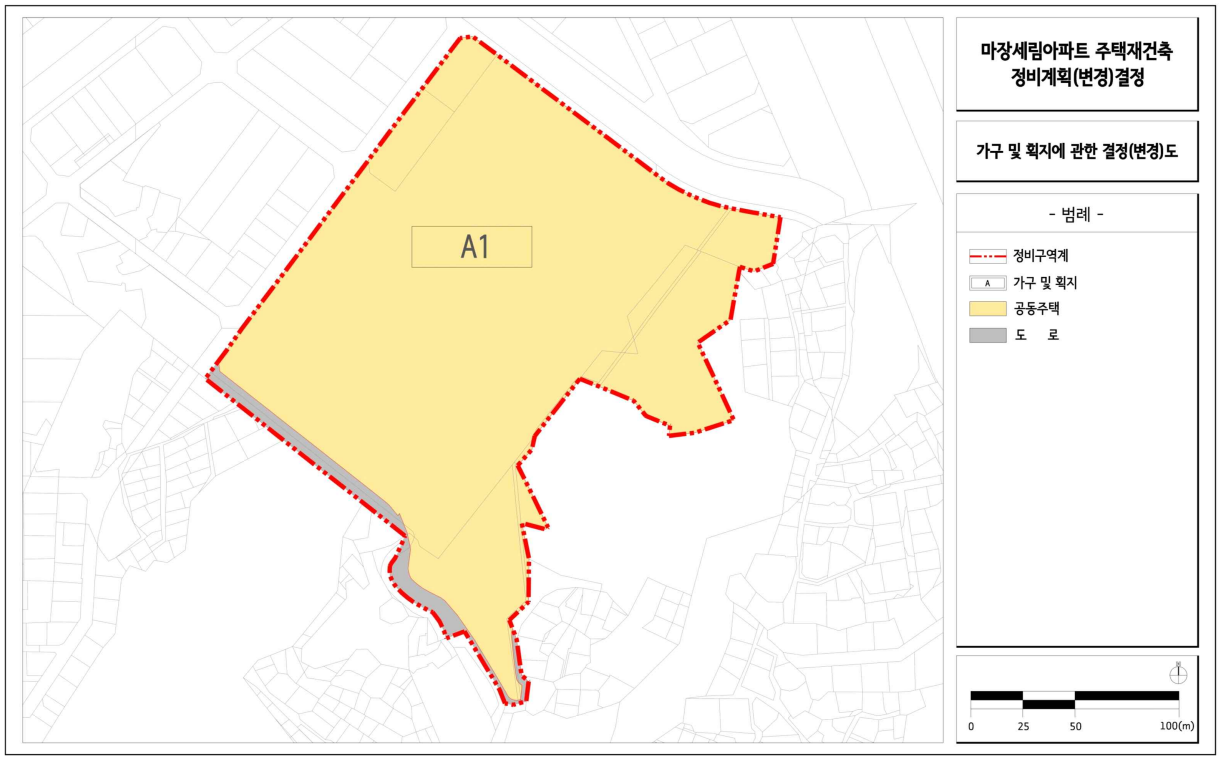
구분	가구	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
변경	소계	37,667.39	감) 252.89	37,414.50	
	획지1	37,667.39	감) 252.89	37,414.50	공동주택 및 부대복리시설

- 이하여백 -

〈가구 및 획지에 관한 결정도(기정)〉



〈가구 및 획지에 관한 결정도(변경)〉



나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서(변경없음)

구분	가구	용도	비고
허용용도	획지1	◦ 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 ◦ 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 ◦ 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 ◦ 건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설	

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율계획(변경)

■ 기정

구분	건폐율	비고
제2종일반주거지역(7층이하)	60%이하	
제3종일반주거지역	50%이하	

※ 제2종일반주거지역(192.34㎡)는 신설되는 도시계획도로 현황 구유지로 용적률계획에서 제외

■ 변경

구분	건폐율	비고
제3종일반주거지역	50%이하	

나) 용적률계획(변경)

구분		용적률				비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
				상한용적률	법적상한용적률	
기정	제2종(7층)	170.00%	186.00%	186.00%	-	-
	제3종	210.00%	226.00%	236.71%	276.71%	-
변경	제3종	208.0%	230.5%	239.3%	300.0%	-

※ (기정)제2종일반주거지역(192.34㎡)는 신설되는 도시계획도로 현황 구유지로 용적률계획에서 제외

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	인센티브					비고
	장수명주택	지능형 건축물	공공보행통로	돌봄시설	방재안전	
기정	10% (우수등급)	6% (4등급)	-	-	-	총 16.0% 적용
변경	-	-	6.7%	5%	5%	총 16.7% 적용

※ 허용용적률 인센티브의 인정여부는 건축위원회 심의를 통하여 확정되며, 건축심의 결과에 따라 정비계획용적률이 변경될 수 있음

■ 상한용적률 인센티브 사항

구분	인센티브		비고
	소형주택 건설	공공시설 기부채납	
기정	40.0%	10.71%	
변경	-	8.8%	

다) 높이계획

■ 기정

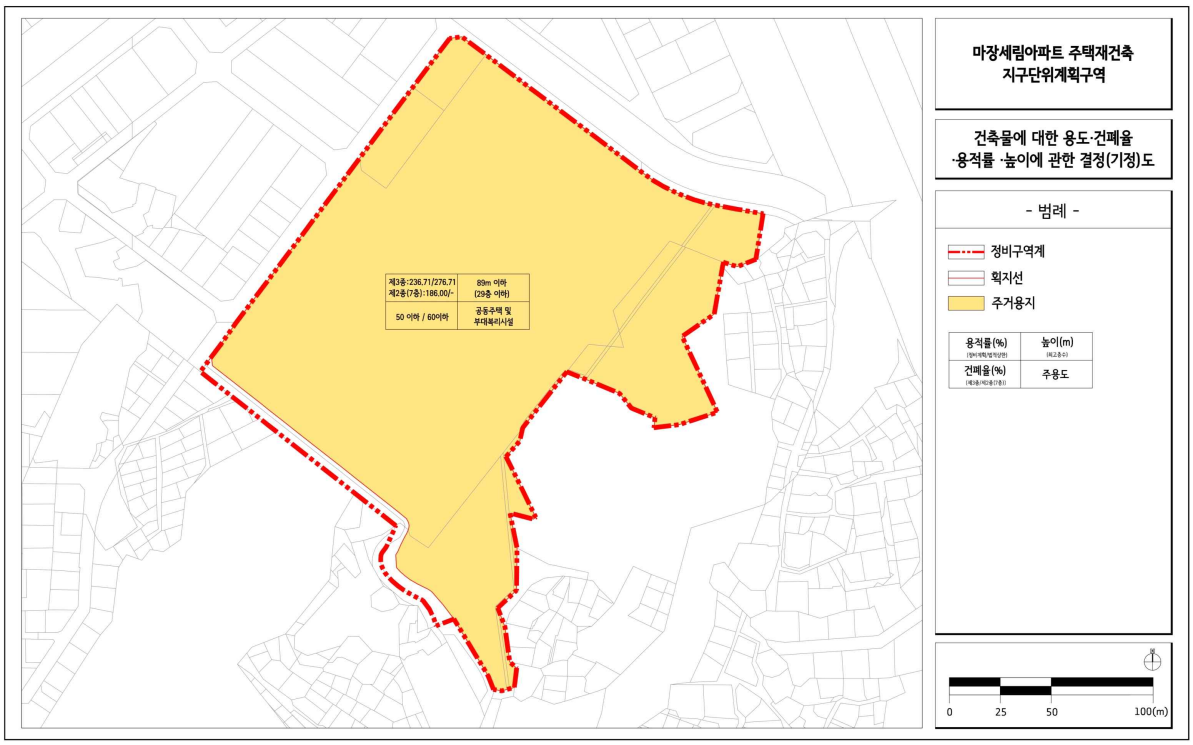
구분	지역	높이	비고
기정	제2종일반주거지역(7층이하)	7층 이하(22m)	서울시 스카이라인 관리원칙 준수
	제3종일반주거지역	29층 이하(89m)	

※ 제2종일반주거지역(192.34㎡)는 신설되는 도시계획도로 현황 구유지로 용적률계획에서 제외

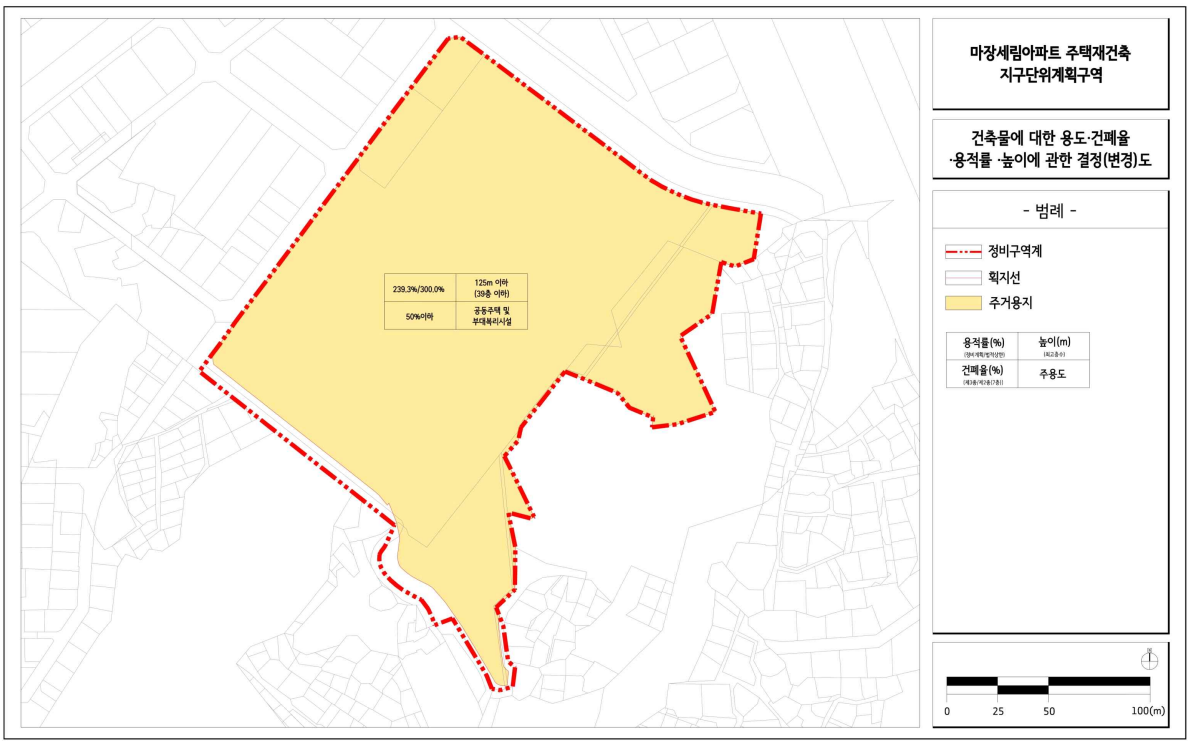
■ 변경

구분	지역	높이	비고
변경	제3종일반주거지역	39층 이하(125m)	서울시 스카이라인 관리원칙 준수

〈건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정도(기정)〉



〈건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정도(변경)〉



다. 건축물 건축선에 관한 계획

■ 기정

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	마조로16길변	◦ 대지경계선으로부터 4m 후퇴
	마장로42번길변	◦ 대지경계선으로부터 3m 후퇴
	살곶이2길변	◦ 대지경계선으로부터 3m ~ 6m 후퇴
	살곶이2가길변	◦ 대지경계선으로부터 3m 후퇴
	인접대지변	◦ 대지경계선으로부터 3m 후퇴

■ 변경

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	마조로16길변	◦ 대지경계선으로부터 5m 후퇴
	마장로42번길변	◦ 대지경계선으로부터 3m 후퇴
	살곶이2가길변	◦ 대지경계선으로부터 3m 후퇴

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	-	◦ 획일적 주동디자인을 지양, 창의적 건축디자인을 통해 인근 층주거지역 및 자연경관과 조화될 수 있는 건축물 배치 및 높이 계획 수립 ◦ 주동 측벽 배치계획으로 인접 도로에서의 열린 시야 확보 ◦ 24m 도로측 근린생활시설 배치로 지역민 이용성 제고
건물 진출입구	-	◦ 24m 도로변 보행출입구 확보 ◦ 8m 도로변 보행출입구 확보

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물 외부형태	-	◦ 건축물의 형태 및 외관은 주변 경관자원의 변화예상을 고려해 특색 있는 경관이 조성되도록 함 ◦ 옥상설비 등의 시각적인 노출을 지양하고 건축물 부속 구조물이나 설비 등은 건축물디자인과 조화를 이루도록 계획함
저층부외관	-	◦ 필로티계획을 통해 개방적인 입면 형성 ◦ 주동 기단부 분절로 고층건축물의 수직적 위압감 완화 및 휴먼스케일의 가로경관 형성
재료 및 색채	-	◦ 주변 환경색채분석을 통해 자연경관 및 건축물과 조화하며, 지역이미지 형성을 위하여 상위계획인'서울색 정립 및 체계화(2008)'에 준하여 색채계획 수립 ◦ 부드럽고 편안한 내추럴 색상을 공동주택 색채의 기본으로 하며 다양한 경관적 요소를 포용할 수 있도록 색채 구성 ◦ 자연과 동화되는 색채적용을 위해 색상조화를 우선 적용하며, 서울의 자연환경이 중저채도에 주로 분포하므로 중저채도의 색상을 적용 ◦ 인접 저층 건축물의 위화감을 저하할 수 있는 건축물 배치 및 색채계획
진입구 처리	-	◦ 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획함 ◦ 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함

3) 경관에 대한 계획

구분	적용위치	계획내용
개방감	대상지 남북방향	◦ 청계천과의 조망권을 고려한 건축물 배치계획으로 단지 중심부 통경축 확보 ◦ 단지 중심부 공공보행통로계획으로 주변 가로체계와 연계되는 동선계획
조명계획	공동주택	◦ 건축물에 장식조명을 연출하는 경우 실내공간에 침투광에 의한 빛 침해가 발생하지 않도록 계획하여 주거공간의 안정감을 확보함
	옥외공간	◦ 옥외공간의 차량동선, 보행동선, 조경녹지 등 공간의 성격에 따라 조명연출의 위계를 설정하고 체계적인 야간경관이 형성되도록 함 ◦ 범죄예방을 고려하여 야간 통행안전성을 확보하고 사각지대가 발생하지 않도록 적정한 위치와 간격으로 조명기구 배치
스카이라인	공동주택	◦ 주변 녹지축 및 청계천 등의 자연경관과 조화로운 스카이라인 ◦ 지나치게 장대한 규모를 지양하고 고층부와 저층부분절을 통하여 휴먼스케일의 위압감을 경감하고 고층부는 시가지경관의 특성을 살릴 수 있는 스카이라인이 형성될 수 있도록 함

마. 기타 사항에 관한 결정(변경)조서

1) 대지 내 공지에 관한 결정(변경)조서

■ 기정

구분	적용유치	계획내용	비고
전면공지	마조로15길(8m)변	◦ 건축한계선으로 조성되는 공간은 차도 및 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 4m(차도형 전면공지 2m, 보도형 전면공지 2m)	
	살곶이2길(6m)변	◦ 건축한계선으로 조성되는 공간은 차도형 전면공지로 조성 - 일부구간 폭원 3m 이내 조성	
	마장로42길(24m)변	◦ 건축한계선으로 조성되는 공간은 차도형 전면공지로 조성 - 일부구간 폭원 3m 이내 조성	
공공보행통로	도면에 표기	◦ 보행활성화를 위해 공공보행통로 지정(2개소) - 위치 및 폭원 : 마장로42변(북측)~살곶이2길 남서측(8m) 마조로16(길 서측) ~ 대상지동측 6m	

※ 공공보행통로 : 보행에 지장을 주는 일체의 시설물 설치 금지 및 24시간 상시 개방

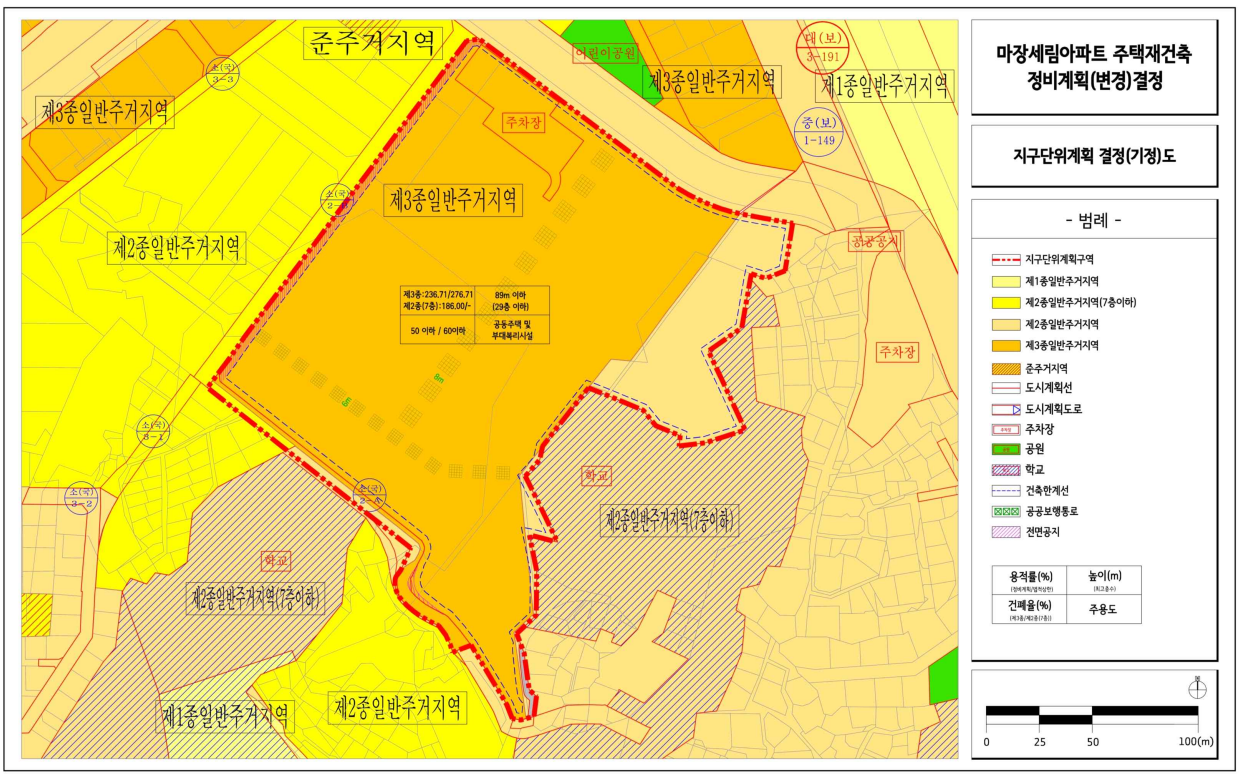
■ 변경

구분	적용유치	계획내용	비고
전면공지	마조로15길(8m)변	◦ 건축한계선으로 조성되는 공간은 차도 및 보도형 전면공지로 조성 - 폭원 5m(차도형 전면공지 2m, 보도형 전면공지 3m)	
	살곶이2길(7m)변	◦ 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형 전면공지로 조성 - 보도형 전면공지 3m	
	마장로42길(24m)변	◦ 건축한계선으로 조성되는 공간은 차도형 전면공지로 조성 - 일부구간 폭원 3m 이내 조성	
공공보행통로	도면에 표기	◦ 보행활성화를 위해 공공보행통로 지정(1개소) - 위치 및 폭원 : 마조로16(길 서측) ~ 대상지동측 8m	

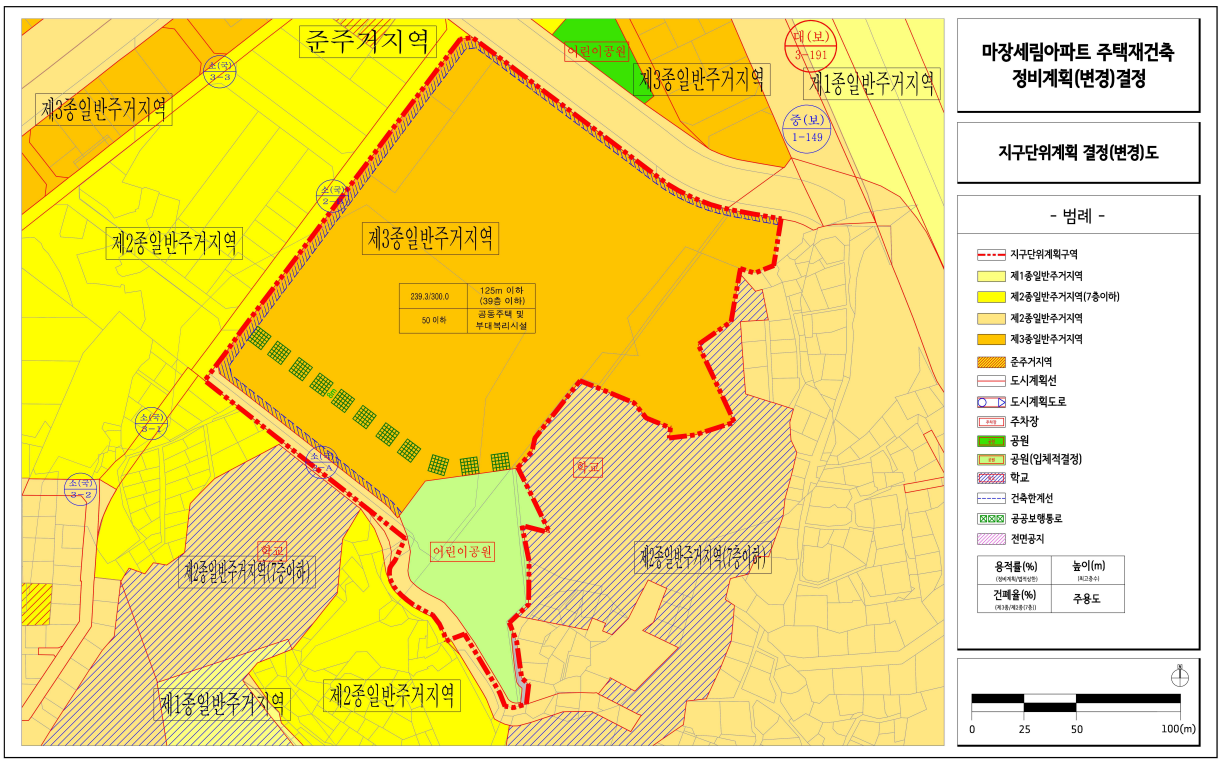
2) 교통처리에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
차량진출입구	마장로42길변	◦ 마장로42길변에서 차량진출입구 1개소 설치
	마조로15길변	◦ 마조로15길변에서 차량진출입구 1개소 설치

〈지구단위계획 결정도(기정)〉



〈지구단위계획 결정도(변경)〉



3) 공공주택건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요 시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택 외관, 마감, 생활환경(채광, 조망) 등을 동일(유사)하게 계획하고 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하며, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 조합원의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨되도록 관리처분계획 등에 반영하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택으로 건설하여야 한다.

가) 주택의 규모별 비율 정비계획

■ 기정

구분	전체 세대수	전체 비율(%)	소형주택 (공공임대)	소형주택(공공임대) 비율(%)	
				전체 세대수 대비	소형주택 비율
합계	996	100.00	81	8.13	100.00
40㎡ 이하	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	87	8.74	20	2.01	24.69
50㎡초과~60㎡이하	296	89.72	40	4.01	49.38
60㎡초과~85㎡이하	607	60.94	21	2.11	25.93
85㎡초과	6	0.60	-	-	-

■ 변경

구분	전체 세대수	전체 비율(%)	소형주택 (공공임대)	소형주택(공공임대) 비율(%)	
				전체 세대수 대비	소형주택 비율
합계	1,122	100.00	130	11.6	100.0
40㎡ 이하	-	-	-	-	-
40㎡초과~50㎡이하	44	3.9	22	2.0	16.9
50㎡초과~60㎡이하	488	43.5	82	7.3	63.1
60㎡초과~85㎡이하	585	52.1	26	2.3	20.0
85㎡초과	5	0.4	-	-	-

※ 상기 주택의 규모 및 규모별 건설비율 등은 관련 규정 범위 내에서 서울특별시 건축위원회에서 조정될 수 있음

2 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)도

1. 지구단위계획구역 결정도(변경없음)

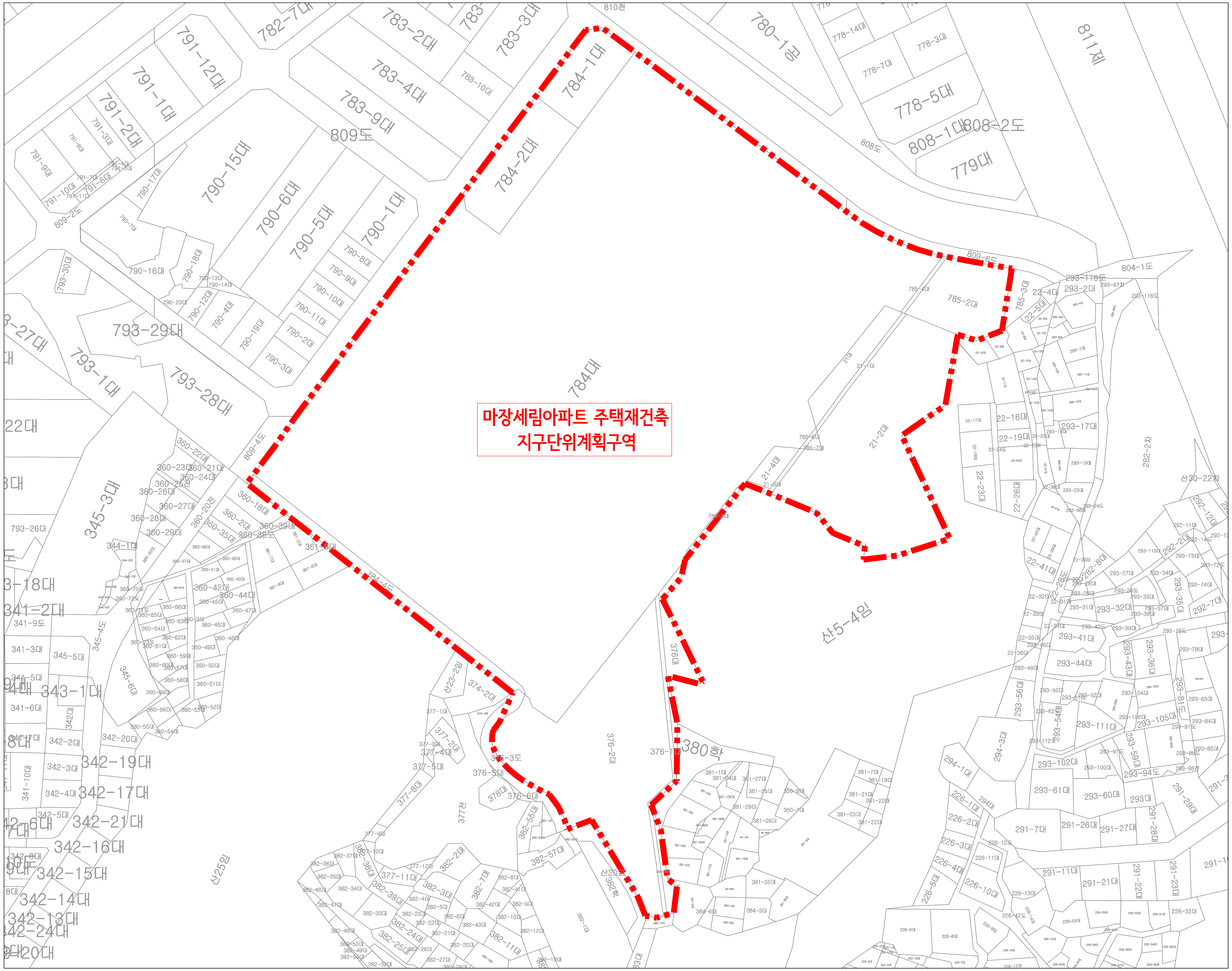
2. 용도지역 · 용도지구 결정도(변경)

3. 정비기반시설 결정도(변경)

4. 가구 및 획지의 규모 결정도(변경)

5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도(변경)

6. 지구단위계획 결정도(변경)



마장세림아파트 주택재건축 지구단위계획구역

지구단위계획구역 결정도

- 범례 -

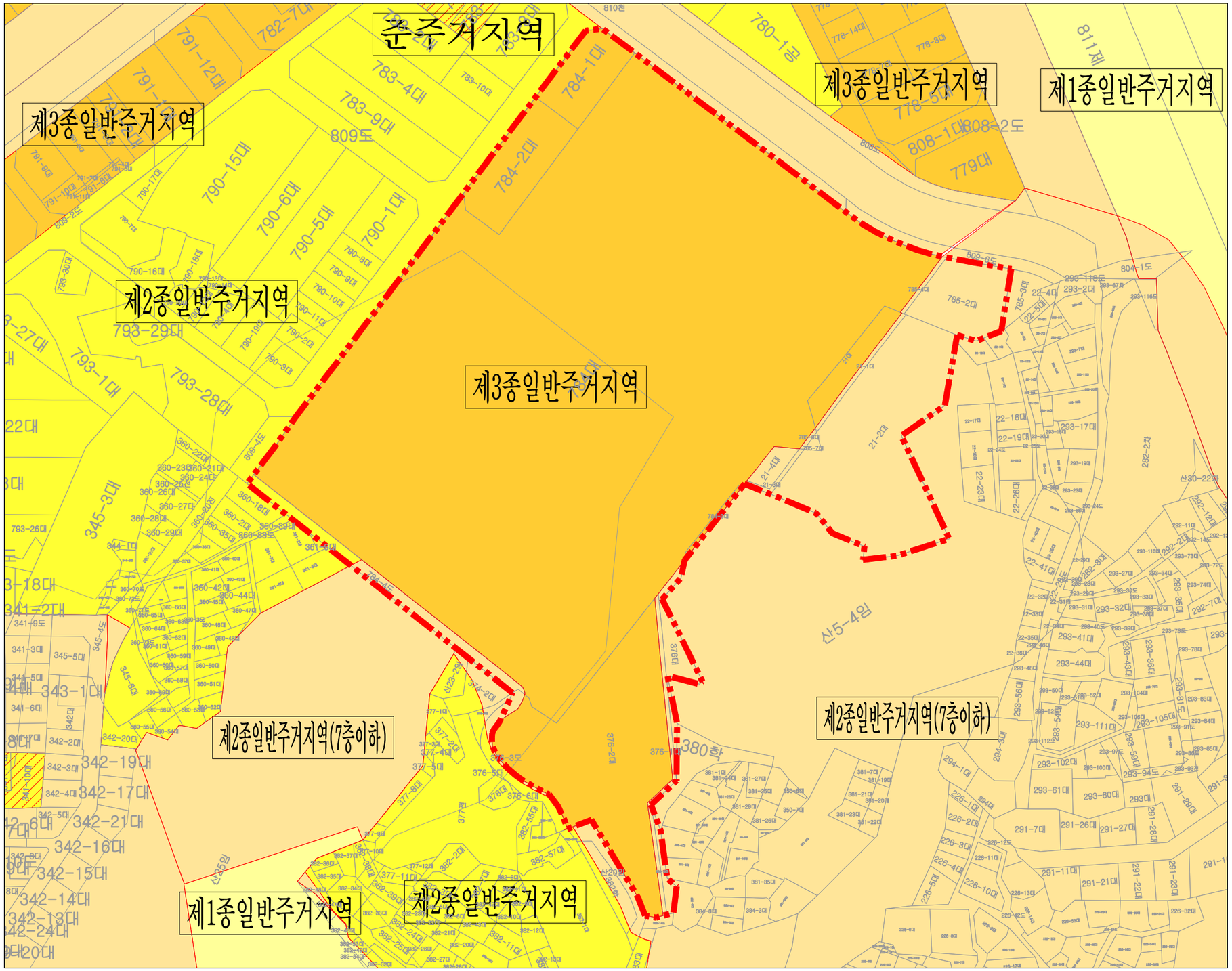
지구단위계획구역

scale : 1/1,500

0 25 50 100(m)

마장세림아파트 주택재건축 지구단위계획구역

용도지역·지구 결정(기정)도



- 범례 -

- 지구단위계획구역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

scale : 1/1,500

0 25 50 100(m)

마장세림아파트 주택재건축 지구단위계획구역

용도지역·지구 결정(변경)도

준주거지역

제3종일반주거지역

제1종일반주거지역

제2종일반주거지역

제2종일반주거지역(7층이하)

제1종일반주거지역

- 범례 -

- 지구단위계획구역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

scale : 1/1,500

0 25 50 100(m)

마장세림아파트 주택재건축 지구단위계획구역

기반시설결정(기정)도

- 범례 -

- 지구단위계획구역
- 도시계획선
- 도시계획도로
- 주차장
- 공원
- 학교

scale : 1/1,500

0 25 50 100(m)

마장세림아파트 주택재건축 지구단위계획구역

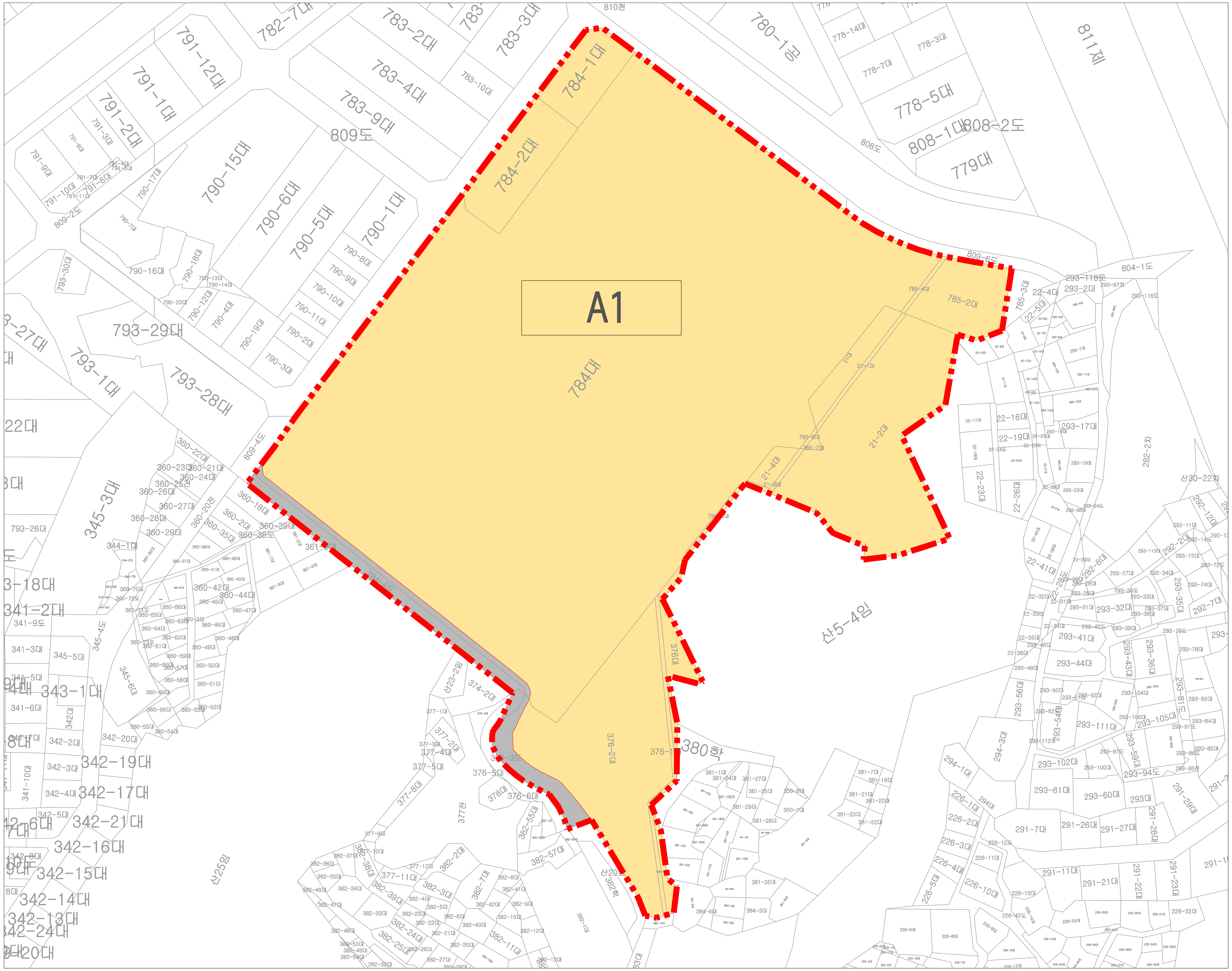
기반시설결정도

- 범례 -

- 지구단위계획구역
- 도시계획선
- 도시계획도로
- 주차장
- 공원(입체적결정)
- 공원
- 학교

scale : 1/1,500

0 25 50 100(m)



마장세림아파트 주택재건축 지구단위계획구역

가구 및 획지에 관한 결정(기정)도

- 범례 -

- 정비구역계
- A 가구 및 획지
- 공동주택
- 도 로

scale : 1/1,500

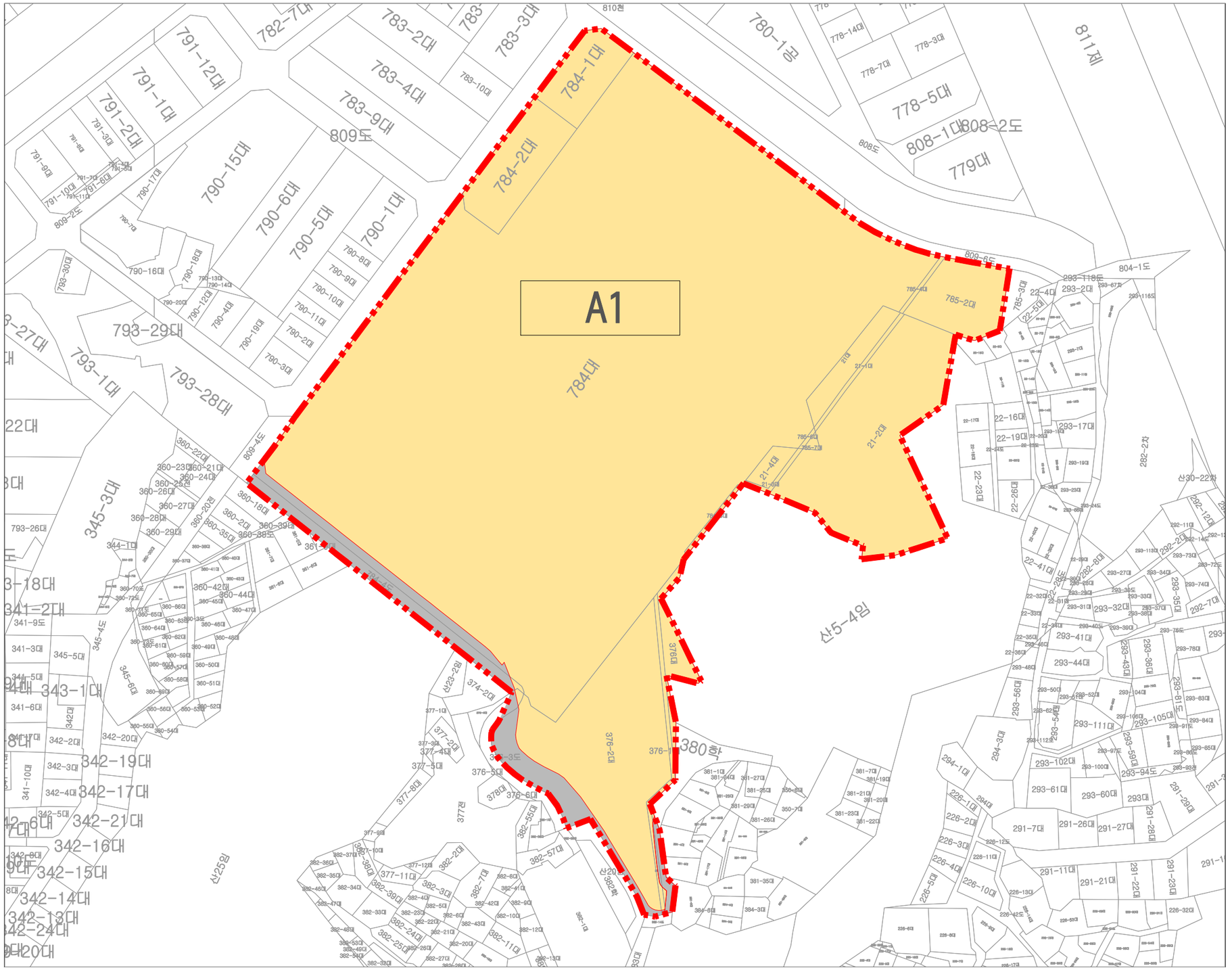
0 25 50 100(m)

마장세림아파트 주택재건축 지구단위계획구역

가구 및 획지에 관한 결정(변경)도

- 범례 -

- 정비구역계
- A 가구 및 획지
- 공동주택
- 도 로



마장세림아파트 주택재건축 지구단위계획구역

건축물에 대한 용도·건폐율 ·용적률 ·높이에 관한 결정(기정)도

제3종:236.71/276.71 제2종(7층):186.00/	89m 이하 (29층 이하)
50 이하 / 60이하	공동주택 및 부대복리시설

- 범례 -

- 정비구역계
- 획지선
- 주거용지

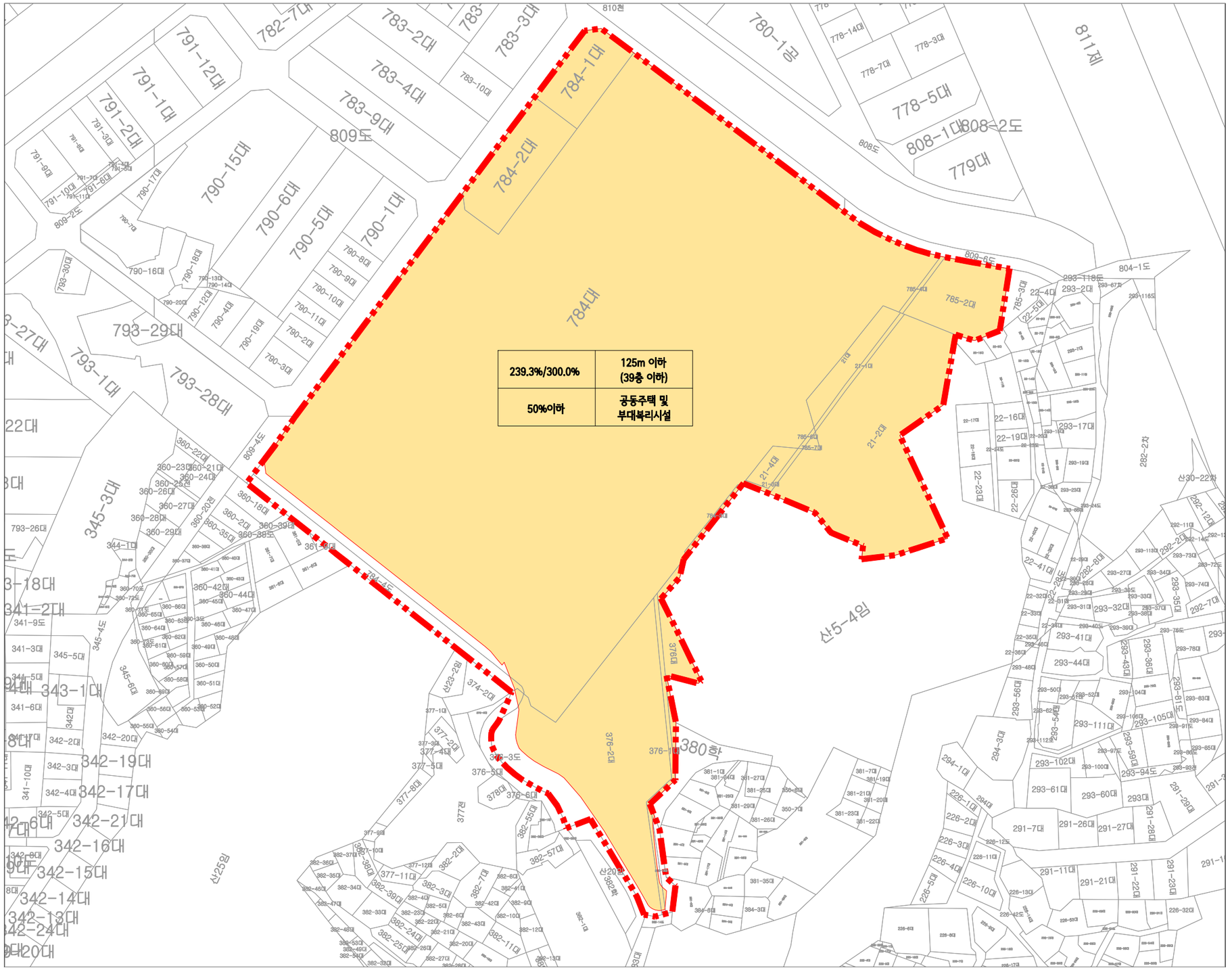
용적률(%) (정비계획/법적상한)	높이(m) (최고층수)
건폐율(%) (제3종/제2종(7층))	주용도

scale : 1/1,500

0 25 50 100(m)

마장세림아파트 주택재건축 지구단위계획구역

건축물에 대한 용도·건폐율 ·용적률 ·높이에 관한 결정(변경)도



239.3%/300.0%	125m 이하 (39층 이하)
50%이하	공동주택 및 부대복리시설

- 범례 -

- 정비구역계
- 획지선
- 주거용지

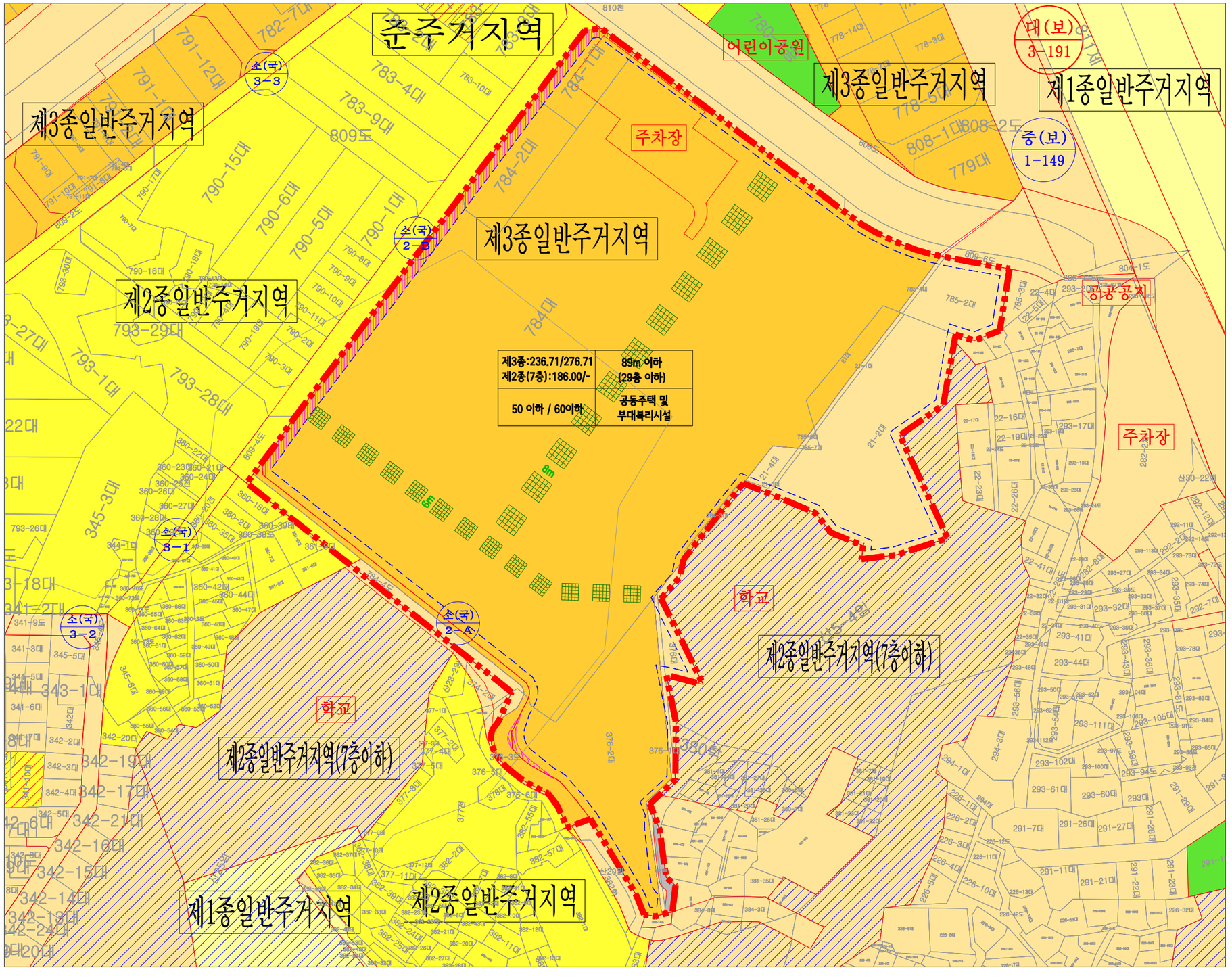
용적률(%) (정비계획/법적상한)	높이(m) (최고층수)
건폐율(%) (제3종/제2종(7층))	주용도

scale : 1/1,500

0 25 50 100(m)

마장세림아파트 주택재건축 지구단위계획구역

지구단위계획 결정(기정)도



- 범례 -

- 지구단위계획구역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 도시계획선
- 도시계획도로
- 주차장
- 공원
- 학교
- 건축한계선
- 공공보행통로
- 전면공지

용적률(%) (정비계획/법적상한)	높이(m) (최고층수)
건폐율(%) (제3종/제2종(7층))	주용도

scale : 1/1,500

0 25 50 100(m)

마장세림아파트 주택재건축 지구단위계획구역

지구단위계획 결정(변경)도

준주거지역

제3종일반주거지역

제1종일반주거지역

제2종일반주거지역

어린이공원

대(보) 3-191

증(보) 1-149

소(국) 3-3

소(국) 2-B

소(국) 3-1

소(국) 2-A

소(국) 3-2

239.3/300.0	125m 이하 (39층 이하)
50 이하	공동주택 및 부대복리시설

학교

제2종일반주거지역(7층이하)

제1종일반주거지역

제2종일반주거지역

- 범례 -

- 지구단위계획구역
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 도시계획선
- 도시계획도로
- 주차장
- 공원
- 학교
- 건축한계선
- 공공보행통로
- 전면공지(차도부속형)
- 전면공지(보도부속형)

용적률(%) (정비계획/법적상한)	높이(m) (최고층수)
건폐율(%) (제3종/제2종(7층))	주용도

scale : 1/1,500

0 25 50 100(m)

Ⅲ 건축계획

1 (기정)건축개요 및 배치도

2 (변경)건축개요 및 배치도

1

(기정)건축개요 및 배치도

▣ 마장세림아파트 주택재건축 정비사업

■ 설계 개요

구분		건축 계획		정비계획	2종(7층)	2종 일반	3종 일반	합계 (가중평균)
사업명		마장세림아파트 주택재건축정비사업	기존현황(세대수)	구역면적	4,963.2 ㎡	192.4 ㎡	33,710.5 ㎡	38,866.05 ㎡
대지	위치	서울시 성동구 마장동 784번지 외 12필지		도로(건축선)	95.20 ㎡	0.00 ㎡	0.00 ㎡	95.20 ㎡
	지역지구	3종일반/2종일반/2종일반(7층이하)	60㎡이하 : 211 85㎡이하 : 600 층일연립 : 30 합계 : 841 세대	기반시설합계	339.75 ㎡	192.40 ㎡	1,385.38 ㎡	1,917.53 ㎡
	구역면적	38,866.05 ㎡		도로	339.75 ㎡	192.40 ㎡	571.31 ㎡	1,103.46 ㎡
	대지면적	37,667.39 ㎡		공영주차장 환산부지	0.00 ㎡	0.00 ㎡	415.72 ㎡	415.72 ㎡
도로 현황		24m, 8m 도로		전용면적	0.00 ㎡	0.00 ㎡	1,697.70 ㎡	1,697.70 ㎡
건물	용도	공동주택 및 부대복리시설		대지지분 (공영주차장)	0.00 ㎡	0.00 ㎡	398.35 ㎡	398.35 ㎡
	구조	철근콘크리트 구조		국공유지	339.75 ㎡	192.40 ㎡	0.00 ㎡	532.15 ㎡
	규모	지상 29층 / 지하 2층 (공동주택 18개동)		순부담면적	0.00㎡	0.00㎡	1,385.38㎡	1,385.38 ㎡
	세대수	996 세대 (임대 : 81 세대)		대지면적(사업부지)	4,528.20 ㎡	0.00 ㎡	33,139.19 ㎡	37,667.39 ㎡
건축면적		9,264.84 ㎡ (2,802.60 평)		기준	170.00%	190.00%	210.00%	204.79%
건폐율		9,264.84 ㎡ ÷ 37,667.39 ㎡ = 24.60%		허용	186.00%	206.00%	226.00%	220.79%
연면적	지상층	98,419.02 ㎡ (29,771.62 평)		정비계획용적률	186.00%	206.00%	236.71%	230.05%
	지하층	62,114.00 ㎡ (18,789.40 평)		예정법적상한	119.69%	-	276.71%	257.83%
	연면적	160,533.02 ㎡ (48,561.02 평)		임대 50%	-	-	20.00%	13.89%
용적률	임대 제외	90,484.13 ㎡ ÷ 37,667.39 ㎡ = 240.22%		연면적	-	-	6,627.63㎡	4,603.83㎡
	임대 포함	97,119.02 ㎡ ÷ 37,667.39 ㎡ = 257.83%		임대 용적률	-	-	20.02%	17.61%

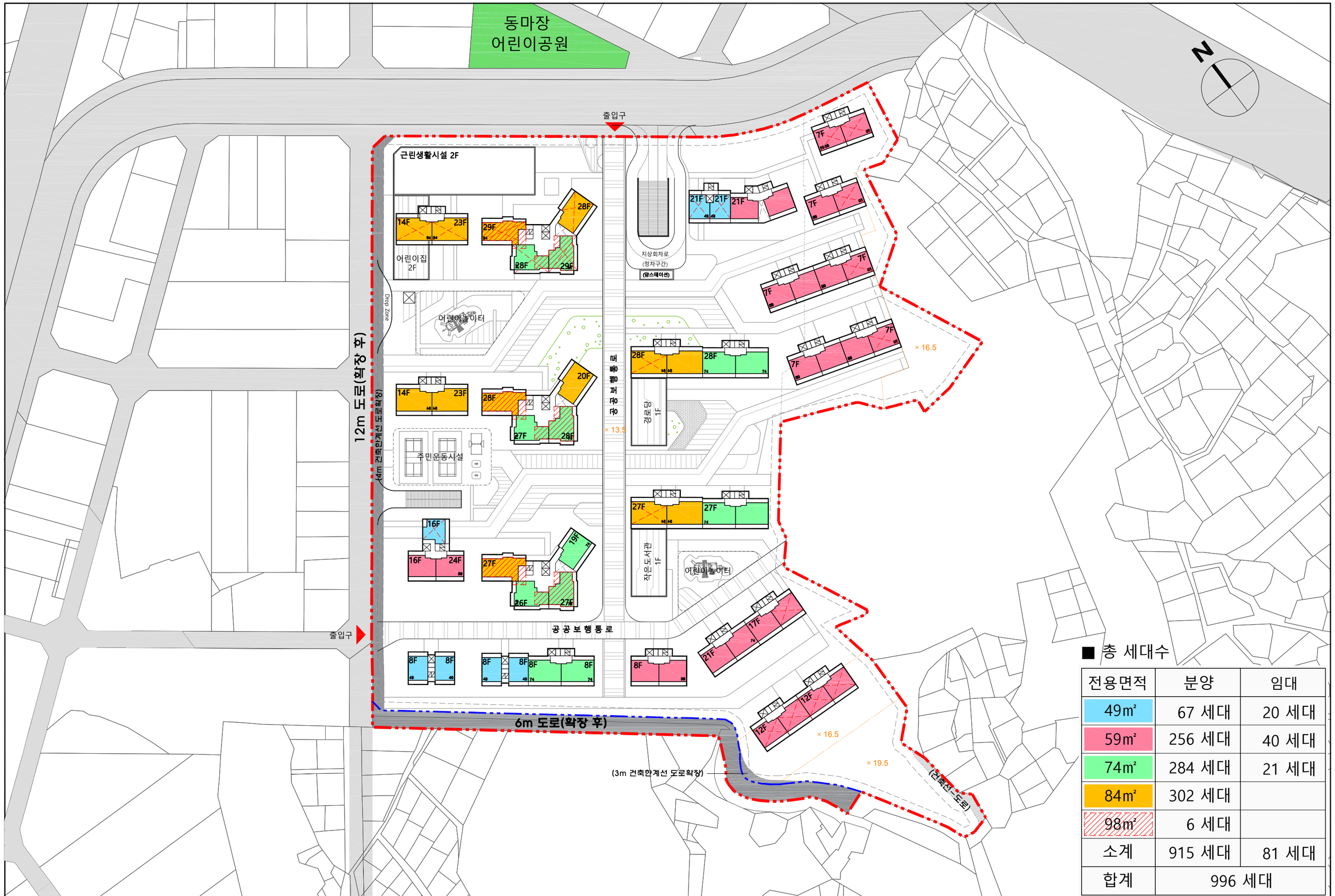
■ 부대/복리시설 개요

구분			법정		계획	비고
부대시설	관리사무소		10㎡ + (총세대수 - 50) × 0.05㎡ = 57.30㎡		250.00㎡	지하, MDF실 포함
	경비실		-		30.00㎡	15㎡ × 2개소
	지하주차장		전용면적 85㎡ 이하 : 75㎡ 당 1대 = 942대	967대	1,553대	세대당 1.5대 + 근린생활시설 15대 + 공영주차 44대
			전용면적 85㎡ 초과 : 65㎡ 당 1대 = 10대			
			근린생활시설 : 134㎡당 1대 = 1,995.0 ÷ 134 = 15대			
	조경		대지면적 × 15% = 5,650.11㎡		5,700.00㎡	생태면적률 : 30% 이상
복리시설	경로당		500세대 이상 ~ 1000세대 미만 : 225.00㎡		300.00㎡	지상(용적률 제외)
	어린이집		500세대 이상 ~ 1000세대 미만 : 330.00㎡		600.00㎡	국공립, 지상(용적률 제외)
	작은도서관		500세대 이상 ~ 1000세대 미만 : 158.00㎡		300.00㎡	지상(용적률 제외)
	다함께돌봄센터		66㎡ 이상		100.00㎡	지상(용적률 제외)
	기타주민공동		-		2,000.00㎡	지하(휘트니스 등)
	어린이놀이터		1000세대 미만 : 200㎡ + (총세대수 × 1.0㎡) = 1,196.00㎡		1,200.00㎡	지상(옥외)
	주민운동시설		-		800.00㎡	지상(옥외)
	계		총세대수 × 2.5㎡ ×1.25 = 3,112.50㎡		5,300.00㎡	주민공동시설 총량제
	근린생활시설	상가	-		1,995.00㎡	지상 1, 2층
		주차장	-		570.00㎡	지하주차장

■ 평형별 면적 개요

단위 : ㎡

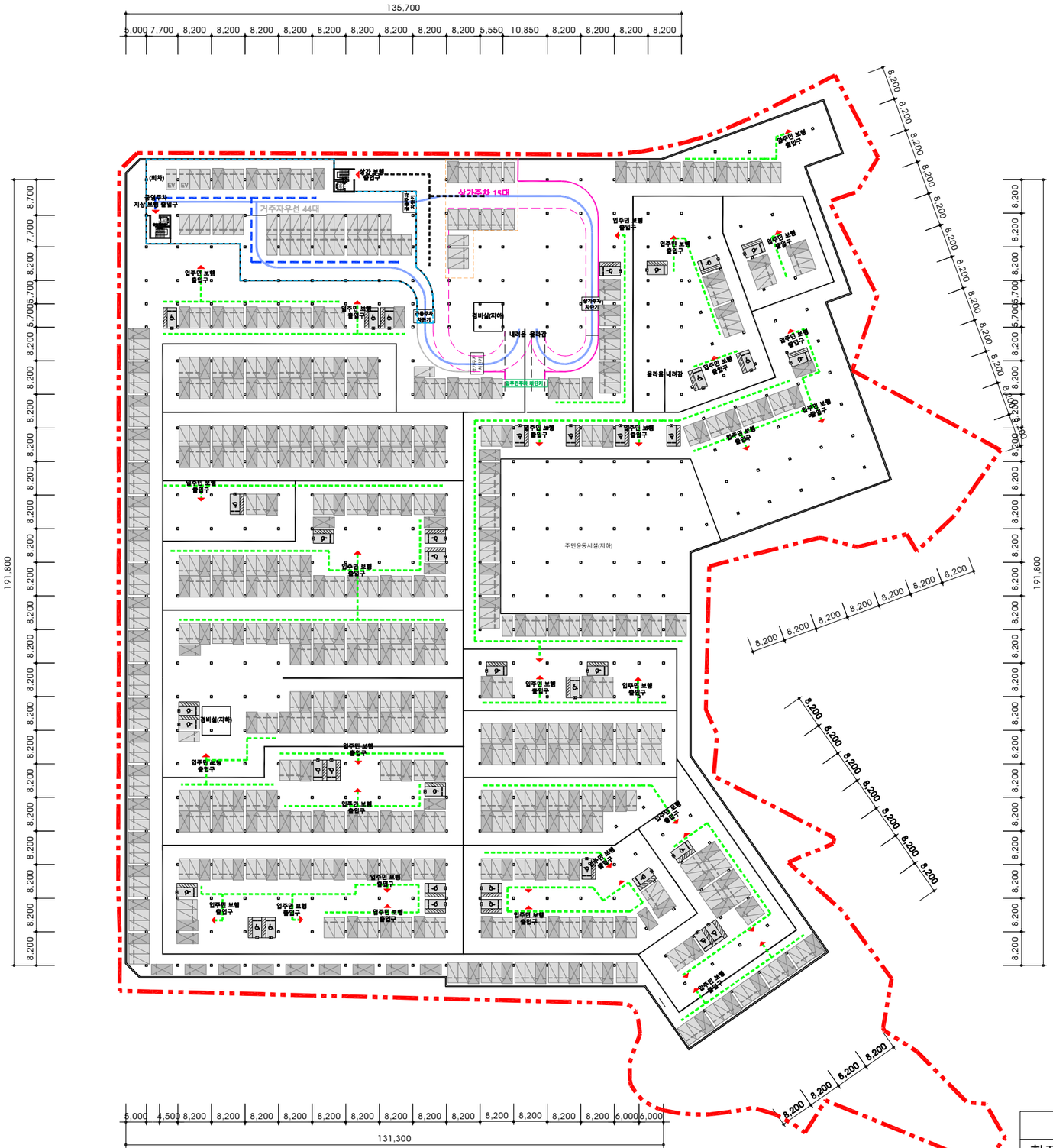
구분	세대수	전용면적	주거공용면적		분양면적	(평)	기타공용면적					세대별 계약면적	(평)	비고 (세대수 비율)
			벽체 공용	코아/복도			관리사무소/경비실	복리시설	기계/전기실	지하주차장				
49 ㎡	67	49.80	3.91	12.80	16.71	66.51	(20.1)	0.20	2.52	0.59	39.72	43.03	109.54	(33.1)	6.7%
59 ㎡	256	59.95	4.71	15.41	20.12	80.07	(24.2)	0.24	3.03	0.72	47.81	51.79	131.86	(39.8)	25.7%
74 ㎡	284	74.95	5.88	19.26	25.14	100.09	(30.2)	0.29	3.79	0.89	59.77	64.75	164.84	(49.8)	28.5%
84 ㎡	302	84.95	6.67	21.83	28.50	113.45	(34.3)	0.33	4.30	1.01	67.75	73.39	186.84	(56.5)	30.3%
98 ㎡	6	98.82	7.76	25.40	33.16	131.98	(39.9)	0.39	5.00	1.18	78.81	85.38	217.36	(65.7)	0.6%
분양 소계	915	66,217.42	5,198.55	17,017.46	22,216.01	88,433.43	(26,750.9)	260.46	3,348.76	790.68	52,809.94	57,209.84	145,643.27	(44,056.8)	91.9%
49 ㎡	20	49.80	3.91	12.80	16.71	66.51	(20.1)	0.20	2.52	0.59	39.72	43.03	109.54	(33.1)	2.0%
59 ㎡	40	59.95	4.71	15.41	20.12	80.07	(24.2)	0.24	3.03	0.72	47.81	51.79	131.86	(39.8)	4.0%
74 ㎡	21	74.95	5.88	19.26	25.14	100.09	(30.2)	0.29	3.79	0.89	59.77	64.75	164.84	(49.8)	2.1%
임대 소계	81	4,967.95	390.08	1,276.86	1,666.94	6,634.89	(2,007.0)	19.54	251.24	59.32	3,962.06	4,292.16	10,927.05	(3,305.4)	8.1%
합계	996	71,185.37	5,588.63	18,294.32	23,882.95	95,068.32	(28,758.0)	280.00	3,600.00	850.00	56,772.00	61,502.00	156,570.32	(47,362.3)	100.0%



■ 총 세대수

전용면적	분양	임대
49㎡	67 세대	20 세대
59㎡	256 세대	40 세대
74㎡	284 세대	21 세대
84㎡	302 세대	
98㎡	6 세대	
소계	915 세대	81 세대
합계	996 세대	

PROJECT NAME	DRAWING TITLE	SCALE	DRAWING NO.
마장세림아파트 주택재건축정비사업	배치도	1/1,200	



구 분	합 계
	입주민 차량동선
	입주민 보행동선
	공영주차장 차량동선
	공영주차장 보행동선

구 분			지하1층	지하2층	합 계
확장주차		2.6 X 5.2	224	298	522
일반주차		2.5 X 5.0	448	533	981
장 애 인		3.3 X 5.0	38	12	50
합 계			710	843	1,553

PROJECT NAME	DRAWING TITLE	SCALE	DRAWING NO.
마장세림아파트 주택재건축정비사업	지하주차장 B1	1/1,200	

(회차)

EV

EV

상가 보행
출입구

상가
코어

공영주차
지상 보행 출입구

공영주차장
코어

거주자우선 44대

공용주차
차단기

상가주차 15대

입주민 보행
출입구

입주민 보행
출입구

공용주차
차단기

경비실(지하)

내려옴 올

상가주차
차단기

입주민주차 차

2

(변경)건축개요 및 배치도

마장세림아파트 재건축정비사업 - (정비계획 변경안 : 300%)

■ 건축개요

구 분	내 용					
사 업 명	마장세림아파트 재건축정비사업 - (정비계획 변경안 : 300%)					
대 지 위 치	서울특별시 성동구 마장동 784번지 외 12필지					
지 역 지 구	도시지역, 제3종일반주거지역					
주 용 도	공동주택					
건 축 규 모	지하3층 / 지상 39층					
주 요 구 조	철근콘크리트구조					
대 지 면 적	정비구역면적		38,870.8 ㎡	(11,758.42평)	100.0%	
	대지면적	제3종	37,414.5 ㎡	(11,318.07평)	96.3%	
	정비기반시설	도로1	1,361.1 ㎡	(411.55평)	3.5%	
		도로2(건축법상 도로)	95.2 ㎡	(28.80평)	0.2%	
		공원	4,302.0 ㎡	(1,301.54평)	11.1%	

용 적 률	299.94% (법적상한용적률 : 300.00%이하) 상한 239.3%	용적률 산정용 연면적	112,221.48 ㎡
건 폐 율	25.49% (법정 : 50%이하)	건 축 면 적	9,536.86 ㎡
임 대 주 택	도정법 시행령 제9조에 따라 1:1 재건축 시 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택은 85㎡ 이하로 건설하여야 하며, 법적상한 용적률에서 정비계획 용적률을 뺀 절반을 임대주택으로 건설하여야 한다.	임대주택 총세대수	130 세대 11.59%

연 면 적	전 체		아파트		근린생활시설	
지 상 층	112,221.48 ㎡	(33,947.00 평)	112,221.48 ㎡	(33,947.00 평)		(.00 평)
지 하 층	72,479.94 ㎡	(21,925.18 평)	72,479.94 ㎡	(21,925.18 평)		(.00 평)
합 계	184,701.42 ㎡	(55,872.18 평)	184,701.42 ㎡	(55,872.18 평)	- ㎡	(.00 평)

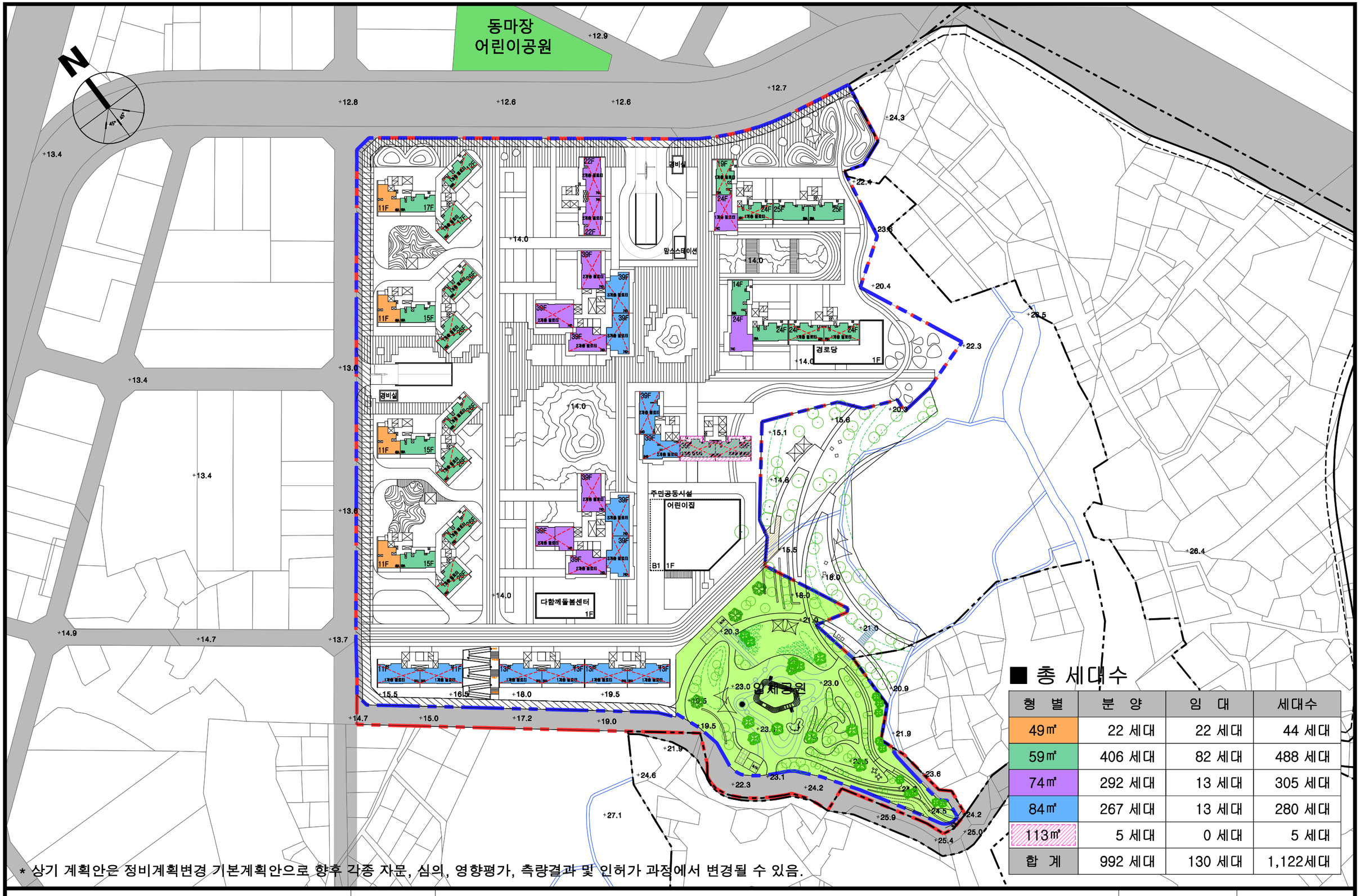
■ 부대복리시설

종 류		법 정		계 획	비 고
진입도로		1,000세대 이상 15M 이상		적합하게 설치	
관리사무소		10+(세대수-50) x 0.05 이상	63.60 ㎡	260.00 ㎡	
경비실		-		60.00 ㎡	
기계실 / 전기실 등		-		1,250.00 ㎡	
조경면적		대지면적 x 15% 이상	5,612.27 ㎡	6,200.00 ㎡	(16.57 %)
주민공동시설	경로당	[1,000세대 ~1,500세대미만] 580.00㎡이상	580㎡	600.00 ㎡	
	어린이집	[1,000세대 ~1,500세대미만] 580.00㎡이상	580㎡	600.00 ㎡	
	작은도서관	[1,000세대 ~1,500세대미만] 203.00㎡이상	203㎡	210.00 ㎡	
	주민공동시설	피트니스, 필라스테룸, GX 웰니스 라운지 등		2,600.00 ㎡	
	어린이놀이터	[1,000세대 이상] 500㎡+세대당 0.7㎡	1,285.40 ㎡	1,300.00 ㎡	옥외
	주민운동시설	-		600.00 ㎡	옥외
	다함께돌봄센터	66㎡이상 설치	66.00 ㎡	170.00 ㎡	
	맘스스테이션			35.00 ㎡	
	스카이커뮤니티			210.00 ㎡	
	총량제 합계	[1,000세대 이상]500+세대수X2X1.25㎡	3,430.00 ㎡	**6,325.00 ㎡**	
돌봄시설		공동육아나눔터, 서울형키즈카페 등		**840.00 ㎡**	지하
주차계획	공동주택	60㎡이하 : 세대당 0.8대 426 대	**1,683 대**		
		60㎡초과 : 세대당 1.0대 590 대			
	합 계	1,016 대	**1,683 대**		

■ 공동주택 분양면적표

유 형(전용)	세대수	비율(%)	전용면적	공용면적			공급면적		부대복리시설	기계/전기실	지하주차장	계약면적	비 고
				벽체	계단실	소계	㎡	평					
49 ㎡형 (임대)	22	1.96%	49.95	4.41	14.05	18.46	68.42	(20.70)	3.55	0.79	42.77	115.53	공공임대 (임대주택)
59 ㎡형 (임대)	82	7.31%	59.96	6.93	17.73	24.66	84.62	(25.60)	4.26	0.95	51.34	141.17	
74 ㎡형 (임대)	13	1.16%	74.92	8.55	21.53	30.08	105.00	(31.76)	5.32	1.19	64.14	175.66	
84 ㎡형 (임대)	13	1.16%	84.83	9.74	24.85	34.59	119.42	(36.13)	6.03	1.35	72.63	199.43	
소계	130	11.59%	8,092.48	903.16	2,365.90	3,269.06	11,361.54	(3,436.87)	574.80	128.65	6,928.62	18,993.61	
49 ㎡형	22	1.96%	49.95	4.41	14.05	18.46	68.42	(20.70)	3.55	0.79	42.77	115.53	
59 ㎡형	406	36.19%	59.96	6.93	17.73	24.66	84.62	(25.60)	4.26	0.95	51.33	141.16	
74 ㎡형	292	26.02%	74.92	8.55	21.53	30.08	105.00	(31.76)	5.32	1.19	64.14	175.66	
84 ㎡형	267	23.80%	84.83	9.74	24.85	34.59	119.42	(36.13)	6.03	1.35	72.63	199.43	
113 ㎡PH형	5	0.45%	113.69	15.52	26.59	42.11	155.80	(47.13)	8.08	1.81	97.34	263.02	
소계	992	88.41%	70,535.83	8,086.97	20,562.14	28,649.11	99,184.94	(30,003.44)	5,010.14	1,121.31	60,391.33	165,707.72	
합계	1,122	100.00%	78,628.31	8,990.13	22,928.04	31,918.17	110,546.48	(33,440.31)	5,584.98	1,250.00	67,319.94	184,701.43	

※ 본 개요는 사업성 검토용으로 각종 심의, 자문, 영향평가, 측량결과 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음.

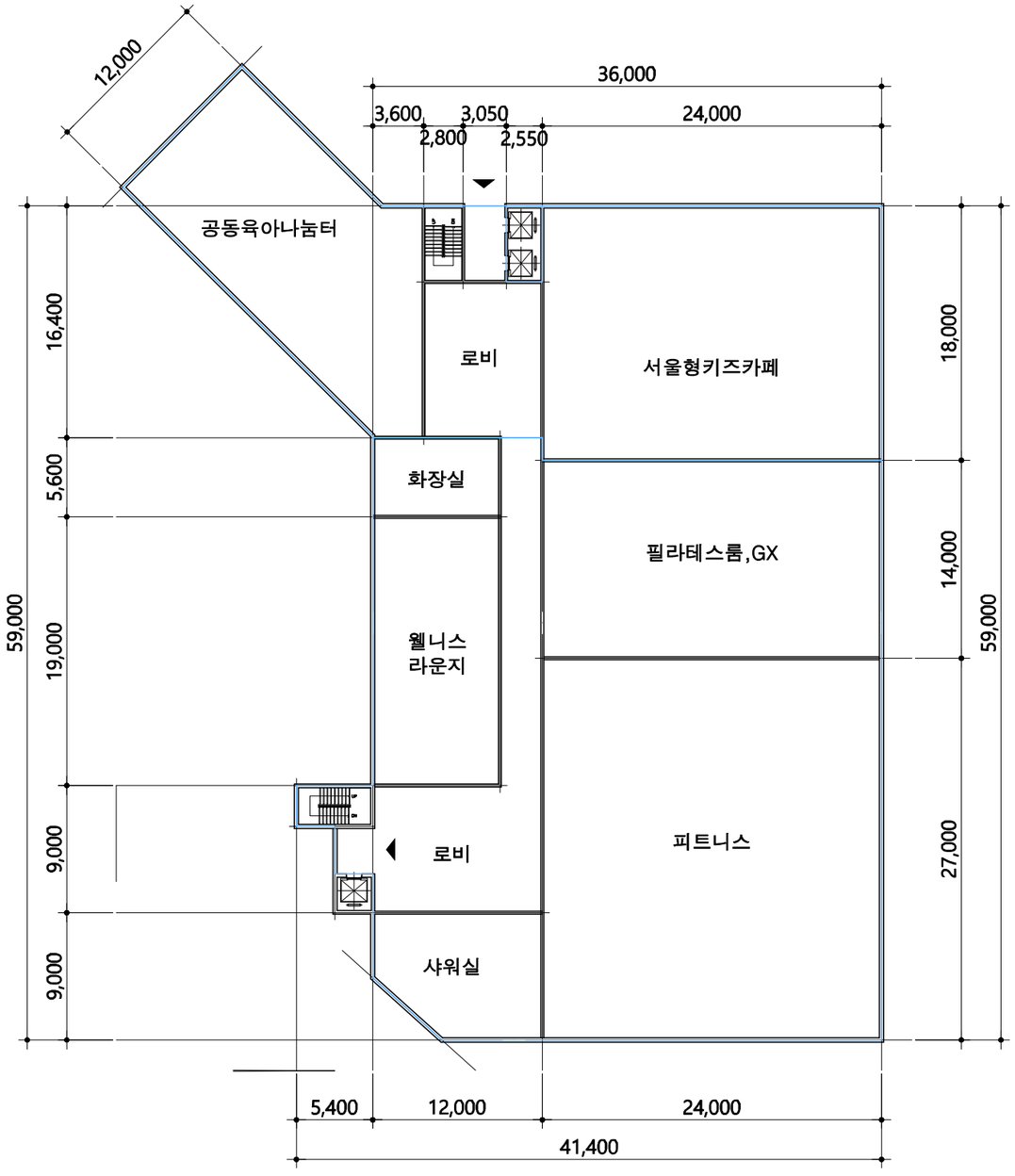


■ 총 세대수

형 별	분 양	임 대	세대수
49㎡	22 세대	22 세대	44 세대
59㎡	406 세대	82 세대	488 세대
74㎡	292 세대	13 세대	305 세대
84㎡	267 세대	13 세대	280 세대
113㎡	5 세대	0 세대	5 세대
합 계	992 세대	130 세대	1,122세대

* 상기 계획안은 정비계획변경 기본계획안으로 향후 각종 자문, 심의, 영향평가, 측량결과 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음.

마장세림아파트 재건축정비사업	도면명	단 지 배 치 도	축 척	A3 : 1/1200



* 상기 계획안은 정비계획변경 기본계획안으로 향후 각종 자문, 심의, 영향평가, 측량결과 및 인허가 과정에서 변경될 수 있음.

마장세림아파트 재건축정비사업	도면명	입체공원 하부 부대시설	축 척	A3 : 1/500

Ⅳ 계획 설명서

1 계획의 개요

2 상위계획 및 관련 법규 검토

3 현황분석

4 부문별 계획

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

- 성동구 마장동 784번지 일대는 건축물 노후화에 따른 거주민의 안전에 문제가 제기되어 2018년 1월~3월까지 실시한 정밀안전진단 결과 “D"등급으로 판정되고,「도시 및 주거환경정비법 시행령」제7조 제1항 관련 [별표1]의 정비계획 수립 대상구역을 충족함에 따라,
- 정비구역 지정을 통하여 계획적·체계적으로 대상지를 관리함으로써, 쾌적한 주거환경을 조성하여 주거안정에 기여하고 토지이용의 합리화를 도모하고자「도시 및 주거환경정비법」제8조 제1항에 의거 정비구역을 지정하고자 함

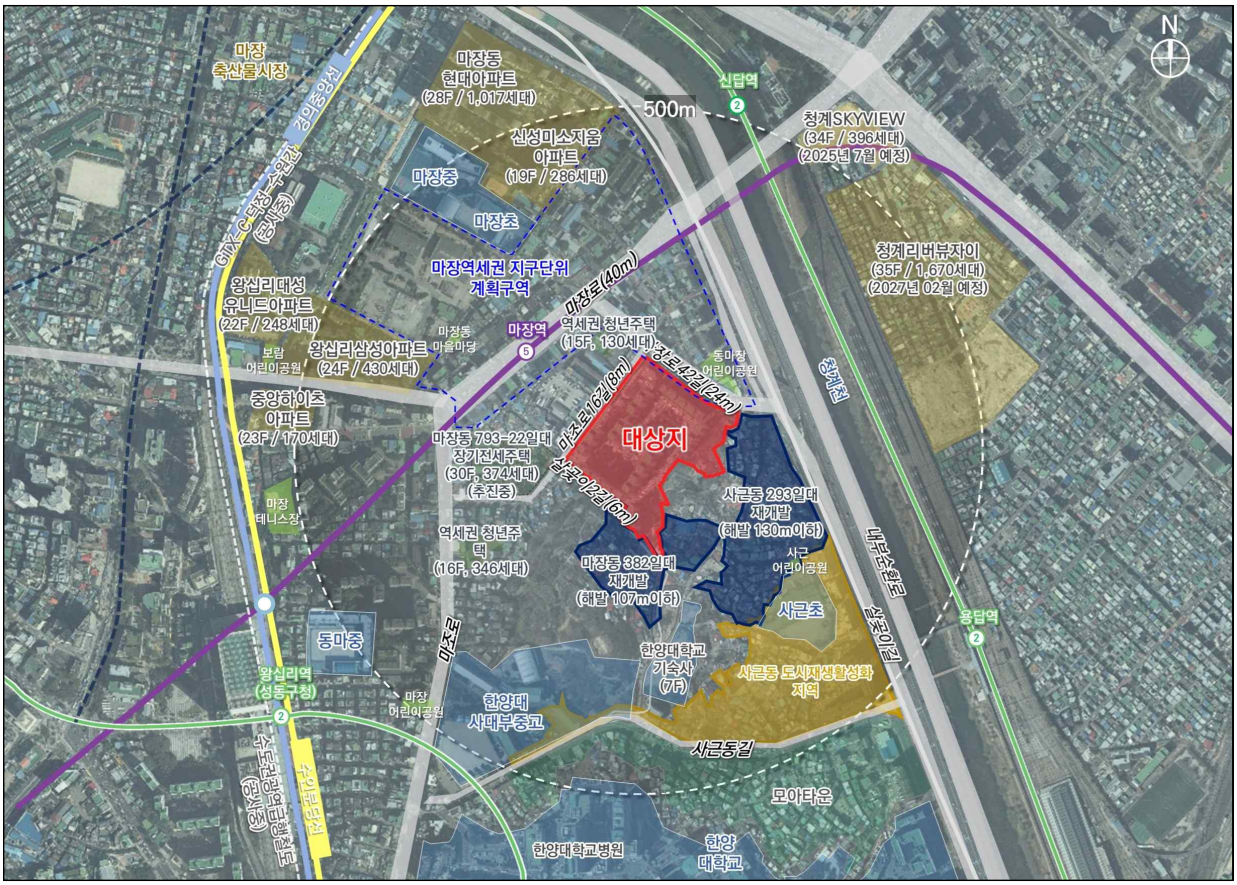
2) 계획의 목적

- 쾌적한 도시경관 및 주거환경 형성
- 계획적·적극적 관리가 가능한 주거지역으로 재편
- 지역특성에 부합하는 환경친화적인 주거단지 조성

2. 계획의 범위

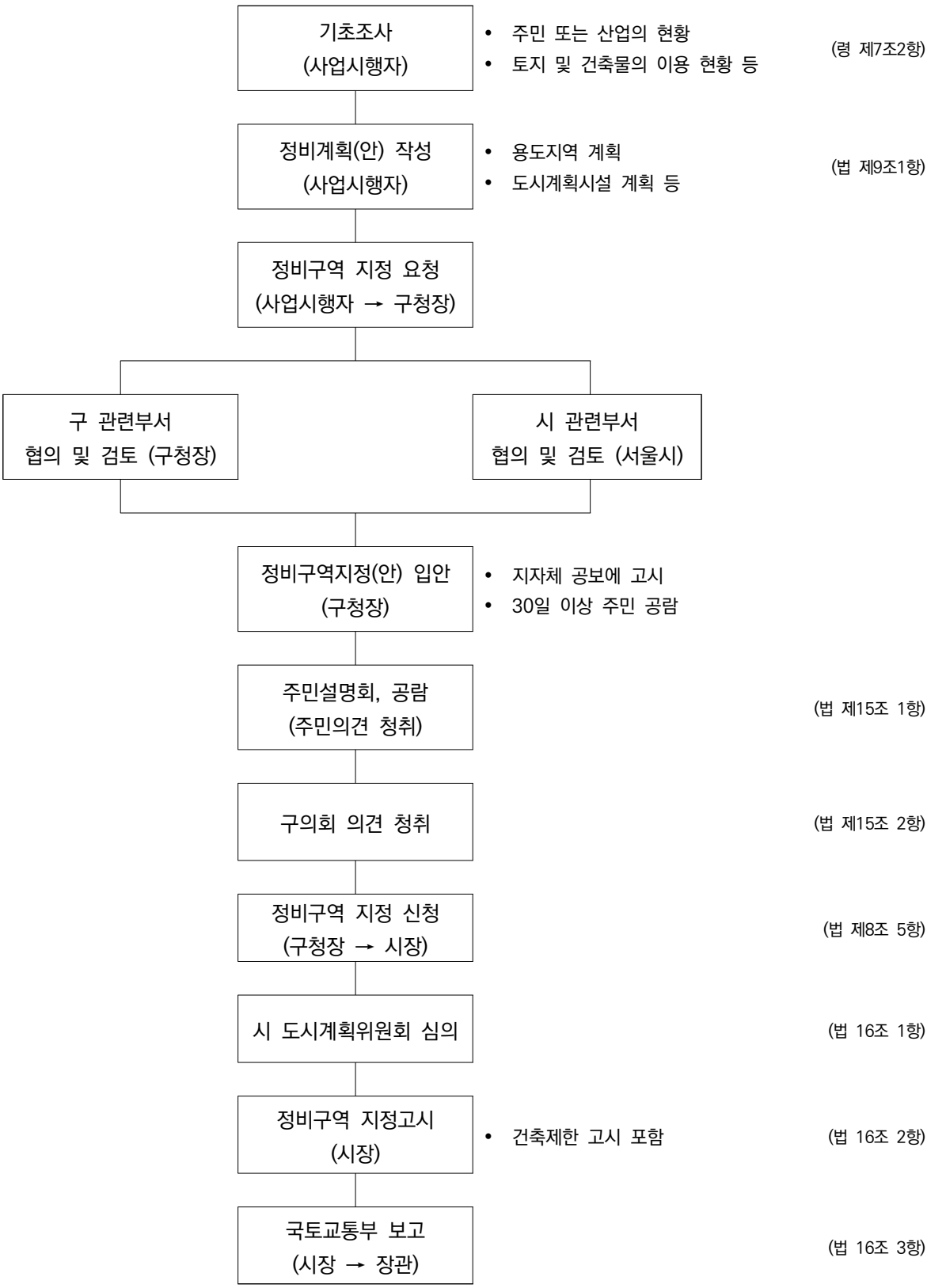
- 위치 : 서울특별시 성동구 마장동 784번지 일대
- 면적 : 38,870.80㎡

〈 위치도 〉


N
마장
축산물시장
마장동
현대아파트
(28F / 1,017세대)
500m
신답역
청계SKYVIEW
(34F / 396세대)
(2025년 7월 예정)
신성미소지움
아파트
(19F / 286세대)
마장중
마장초
청계리버뷰자이
(35F / 1,670세대)
(2027년 02월 예정)
마장역세권 지구단위
계획구역
왕십리대성
유니드아파트
(22F / 248세대)
마장로(40m)
마장동
마을마당
마장역
역세권청년주택
(15F, 130세대)
보람
어린이공원
왕십리삼성아파트
(24F / 430세대)
동마장
어린이공원
청계천
중앙하이츠
아파트
(23F / 170세대)
마조로16길(8m)
장로42길(24m)
대상지
마장동 793-22일대
장기전세주택
(30F, 374세대)
(추진중)
마장
테니스장
사근동 293일대
재개발
(해발 130m이하)
역세권 청년주
택
(16F, 346세대)
사근
어린이공원
마장동 382일대
재개발
(해발 107m이하)
대부분철교
살곶이길
사근초
동마중
마조로
한양대학교
기숙사
(7F)
왕십리역
(성동구청)
마장
어린이공원
사근동 도시재생활성화
지역
응답역
한양대
사대부중교
사근동길
모아타운
한양대학교병원
한양
대학교

3. 정비계획 변경 절차

가. 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경) 절차



나. 추진현황

1986. 12.	◦ 마장동 세림아파트 사용승인
2018. 04. 12.	◦ 안전진단 실시 결과(D등급)'조건부 재건축'판정
2022. 06. 23.	◦ 마장세림아파트 주택재건축정비구역 지정/지구단위계획 결정 및 지형도면 고시 (서고 제2022-278호)
2023. 12. 22.	◦ 마장세림아파트 재건축정비사업 조합설립인가
2025. 06. 23.	◦ 마장세림아파트 신속통합기획(Fast-Track) 자문사업 접수 (조합→성동구)
2025. 08. 04.	◦ 입체공원 사전컨설팅 (검토결과 : 입체공원 위치 적정성 및 중복결정으로 재검토 필요)
2025. 08. 19.	◦ 신속통합기획(자문사업) 자문회의 1차
2025. 11. 18.	◦ 신속통합기획(자문사업) 자문회의 2차
2026. 02. 13.	◦ 정비계획 입안 (조합→성동구)
2026. 02. 20. ~ 03. 26.	◦ 관련부서 협의

2 상위계획 및 관련 법규 검토

1. 상위계획 및 관련계획

가. 2040 서울도시기본계획

1) 토지이용계획

계획 방향	기성시가지	◦ 보행일상권의 핵심거점인 역세권을 중심으로 자족기반 구축을 위한 집약적 토지이용 - 교통수단 간 연계를 강화하여 신속·편리한 대중교통환경과 쾌적한 보행환경을 조성
		◦ 다양한 지역 특성을 유지하며 점진적 변화 유도 - 중심지와 역세권 이외의 기성시가지는 주변 자연경관, 도시조직, 지역 커뮤니티 등을 고려하여 주거 및 산업 환경을 개선·정비할 수 있도록 공공의 역할과 지원을 강조
	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 지역특성에 따른 유연한 방식으로 높이를 관리 - 정비 및 개발 사업 추진 시 위원회 심의 등을 거쳐 지역특성과 대상지별 여건을 고려한 적정 높이 계획을 수립한다.
		◦ 정비지원계획추진과 연계한 공동주택 경관관리방안 마련 - 하나의 거대블록으로 조성되었단 하나의 단지를 여러개 중소블록으로 재구성하여 단지 내 공공보행통로 조성 등 주변 지역과 보행동선이 연계되도록 계획하여 단절성 극복 및 주변 소통 공간 조성

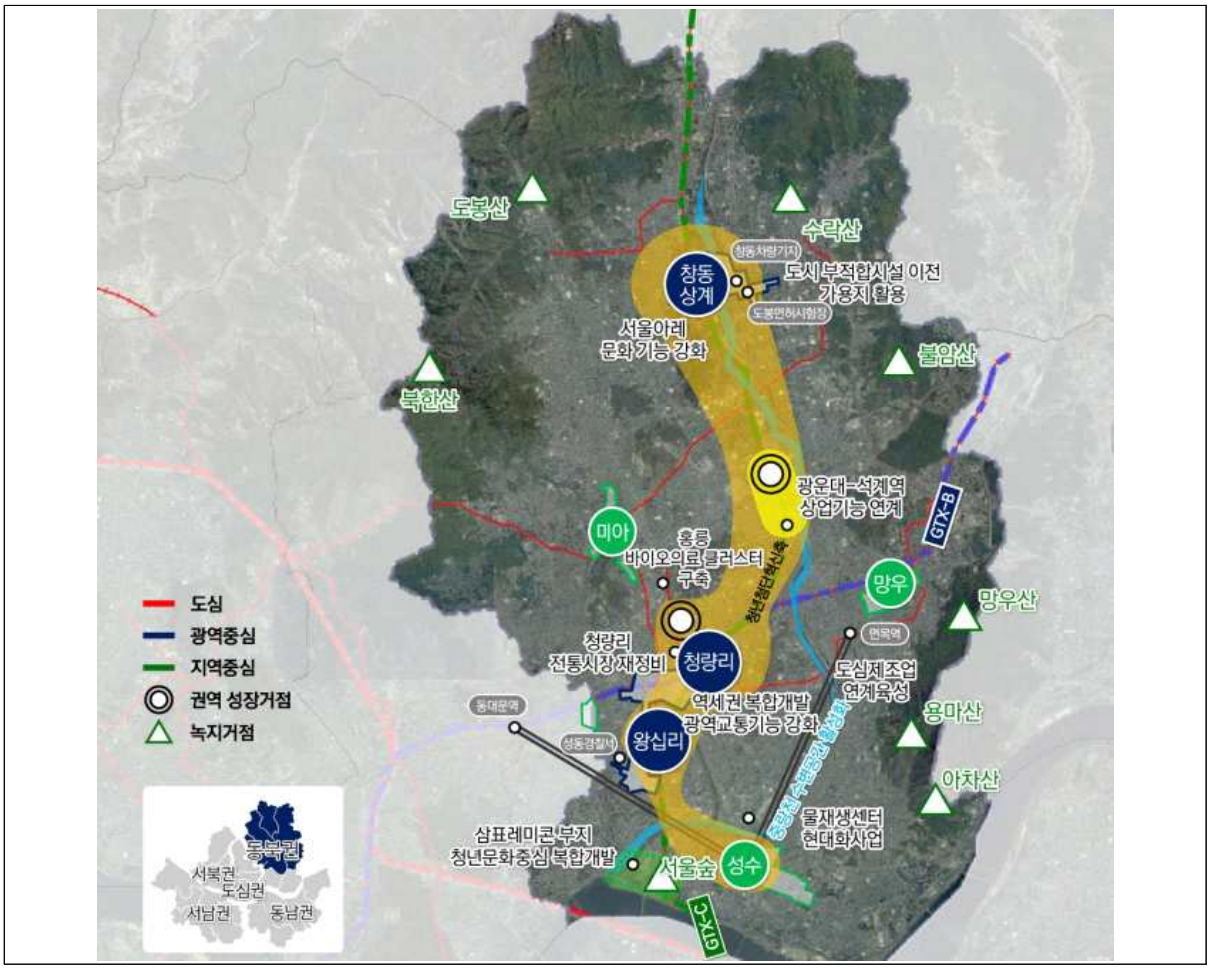
2) 단계별 실현전략

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 일율적·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 공간구조 뿐 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 중립도시에 대한 노력은 모든 정책 판단에 있어 우선시되는 이슈가 되어야 하며, 미래세대를 위해서라도 지속적으로 다룸과 동시에 공간계획과의 유기적인 고려 필요
		◦ 기반시설 입체화와 미래교통 인프라 준비

3) 동북권 발전구상

동북권	
발전 방향	“신성장·교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모”

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



나. 2030 서울생활권계획(마장·용답 지역생활권계획)

마장·용답 지역생활권	
미래상	“꿈, 맛이 있는 사통팔달, 마장·용답 지역생활권”

목표1	◦ **마장동 일대 주거지역관리 및 재생사업 추진**
전략1	◦ 여건변화에 대비한 선제적 도시관리방안 마련
전략2	◦ 마장동 축산물시장 일대 도시재생활성화계획 추진
전략3	◦ 마장동 한전 물류센터 이전 및 개발 방안 마련
목표2	◦ **대학 및 역세권 등 지역특성을 고려한 주거환경 개선**
전략4	◦ 사근동 일원 (한양대 북측 저층주거지 일원)은 대학특성을 고려한 주거지 조성
전략5	◦ 경의중앙선 일원 및 용답역 주변지역 경관 개선
전략6	◦ 용답동 일원 재해방지 대책 마련
목표3	◦ **대중교통 서비스 확충 및 환승방안 마련**
전략7	◦ 동북선 경전철 신설에 따른 대중교통 정비 방안 마련
전략8	◦ 마장동 일대 대중교통 접근성 개선
목표4	◦ **중랑물재생센터 일원 도시재생을 통한 지역 활성화**
전략9	◦ 장안평 자동차시장의 정비로 지역경제 활성화 유도
전략10	◦ 중랑물재생센터 복합개발로 도시재생/문화거점 조성
전략11	◦ 군자차량기지 일원 철도부지 관리방안 강구

〈마장·용답 지역발전구상도〉



다. 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)

마장·용답 주거생활권

관리 방향	◦ 열악한 자연발생 주거지의 환경개선과 노후 주택의 상관관계를 고려한 생활권 관리 ◦ 한양대학교 주변지역 학생임대수요를 고려한 소형주택관리필요

주거환경관리	◦ 주거환경개선을 위한 주거지의 환경관리 유도 ◦ 마장동축산물시장 주변 저층주거지의 주거환경관리유도
기초생활인프라	◦ 협소한 도로로 연계된 자연발생 주거지의 체계적 관리를 위한 계획 작성 ◦ 도시재생활성화계획과 연계한 생활서비스시설 확충 ◦ 재난안전에 대비한 방재시설 설치 ◦ 동북선 경전철 신설에 따른 대중교통 정비방안 마련
생활가로	◦ 마장동 축산물시장의 특성을 가진 근린생활가로 환경개선을 유도하며 청계천으로의 연계를 고려한 보행생활가로 관리 ◦ 학교주변 보행생활가로 관리
특성관리	◦ 중랑천 및 청계천을 고려한 경관관리 ◦ 경의중앙선 인접부의 단절된 경관 개선방안 마련



2. 관련법규 검토

가. 도시 및 주거환경정비법

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

구 분	주요내용
정비구역의 지정	[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
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

구 분	주요내용
정비계획의 내용	[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 [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

구 분	주요내용
정비계획 입안제안	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
국민주택 규모 주택건설 비율	[법 제54조] ④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
	[서울시조례 제30조] ① 법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한 용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. ④ 영 제55조제4항제1호 및 제2호에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 다음 각 호와 같다. 2. 법 제66조제2항제1호에 따라 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에 해당하는 면적: 100분의 60 이상 100분의 70 이하 ⑤ 제4항 각 호에 따라 건설하는 국민주택규모 주택 중 공공분양주택은 다음 각 호와 같은 비율로 구성한다. 1. 제4항제1호: 국민주택규모 주택 전부를 공공임대주택으로 건설 2. 제4항제2호: 별표 5와 같다. 단, 제6항에서 정하는 요건을 갖추어야 한다.
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.
정비계획의 결정 및 정비구역 지정	[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 현황분석

1. 성동구 현황

가. 입지여건

- 동구는 서울특별시의 동부권에 위치하며,서쪽은 중구·동대문구, 남쪽은 한강을 사이로 강남구, 동쪽은 광진구, 북쪽은 중랑구와 접하고 있음.
- 행정동은 왕십리도선동, 왕십리2동, 마장동, 사근동, 행당1·2동, 응봉동, 금호1~4가동, 옥수동, 성수1·2가1~2동, 송정동, 용답동으로 구성되어 있음
- 동고서저의 완만한 지형으로, 금호동·옥수동 일대는 구릉지를 이루고 있으며, 성수동·용답동·마장동 일대는 한강 및 중랑천 인접 평지로 산업·주거 기능이 혼재된 지역임

나. 인구 및 세대

- 성동구 인구는 2019년 308,979인에서 2023년 284,766인으로 지속적으로 감소하는 추세임
- 총 세대수는 2023년 135,838세대이며, 세대당 인구는 2.08인으로 감소하는 추세임

(단위:세대, 인, %)

구 분	인구	인구증가율	세대수	세대당인구	비 고
2019년	308,979	-2.36	135,838	2.22	
2020년	300,505	-2.74	135,870	2.16	
2021년	292,672	-2.61	134,233	2.13	
2022년	288,234	-1.52	133,305	2.11	
2023년	284,766	-1.20	133,089	2.08	

※ 2024 성동구 통계연보

다. 주택

- 주택유형별 현황은 2023년 기준 전체 주택수 91,252호 중 단독주택이 9,345호(59.6%)로 가장 많으며, 다세대주택 37,175호(28.7%), 단독주택 10,625(8.2%) 순으로 나타남

(단위 : 호)

구 분	주택수	단독주택	다가구주택	영업겸용주택	아파트	연립주택	다세대주택	비주거용 건물내주택
2019년	91,037	10,782	2,052	6,899	1,831	67,058	2,021	10,095
2020년	91,329	10,525	1,947	6,759	1,819	67,584	1,990	10,158
2021년	91,033	9,916	1,820	6,337	1,759	68,090	1,976	10,031
2022년	90,740	9,410	1,733	5,966	1,711	68,125	2,058	10,177
2023년	91,252	9,345	1,719	5,930	1,696	68,191	2,017	10,735

※ 2024 성동구 통계연보

라. 기상 · 기후

• 여름에는 북태평양 고기압의 영향으로 월 평균기온이 36.1℃까지 올라가는 무더운 날씨가 이어지고, 겨울에는 시베리아 고기압의 영향으로 -12.9℃까지 강하함

(단위 : 일, ℃, mm, m/s)

구 분	일기일수		기 상 개 황							
	강수	폭풍	기 온					합계 강수량	바 람	
			평균	평균최고	최고극값	평균최저	최저극값		평균풍속	최대순간 풍속
2019년	79	-	13.9	18	39.8	10.3	-16.2	1297.5	2.1	21.6
2020년	90	-	14.5	18.6	37	10.9	-9	976	1.9	27.9
2021년	117	-	14.2	18.2	35	10.9	-11	1567	2	20.6
2022년	83	-	13.7	18.5	36.5	9.6	-18.6	1186.5	2.3	20.9
2023년	93	-	14.5	18.8	36.1	11	-12.9	1727.5	1.9	19.9

주 : 1) 강수: 일강수량 ≥0.1mm인 날, 폭풍 : 일최대풍속 ≥13.9m/s인 날
2) 일별 평균값 : 1일 8회 (03, 06, 09, 12, 15, 18, 21, 24시) 관측값으로 산출
※ 2024 성동구 통계연보

마. 교육시설

• 2023년 기준 성동구 교육시설은 유치원 27개소, 초등학교 22개소, 중학교 14개소, 고등학교 9개소, 대학교 2개소의 교육시설이 입지하고 있음

• 학급당 학생수는 2019년 34.73인에서 2023년 39.4인으로 증가하는 추세를 보이며, 초등학생 20.8인, 중학생 24.1인, 일반 고등학생 25.4인임

• 대상지 주변 500m 이내에 초등학교 2개소(마장초, 사근초), 중학교 1개소(마장중), 고등학교 1개소(한양사대부고), 대학교 1개소(한양대)가 위치하고 있으며, 1km 이내에는 초등학교 6개소(마장초, 사근초, 동명초, 용답초, 답십리초, 신답초), 중학교 2개소(마장중, 숭인중), 고등학교 1개소(한양사대부고), 대학교 1개소(한양대)가 입지하고 있음

(단위 : 개, 명)

구 분	원수	학급(과)수	학생수	교원수	학급당학생수
2019년	87	1,454	50,503	3,158	34.73
2020년	86	1,417	48,806	3,128	34.44
2021년	86	1,407	47,433	3,111	33.71
2022년	86	1,395	43,271	3,068	33.17
2023년	94	1,690	3,502	66,619	39.4
유치원	27	138	254	2,542	18.4
초등학교	22	642	1,024	13,364	20.8
중학교	14	298	616	7,209	24.1
일반고등학교	6	169	385	4,300	25.4
특성화고등학교	3	72	179	1,346	18.6
대학교	2	93	788	28,571	307.2

※ 2024 성동구 통계연보

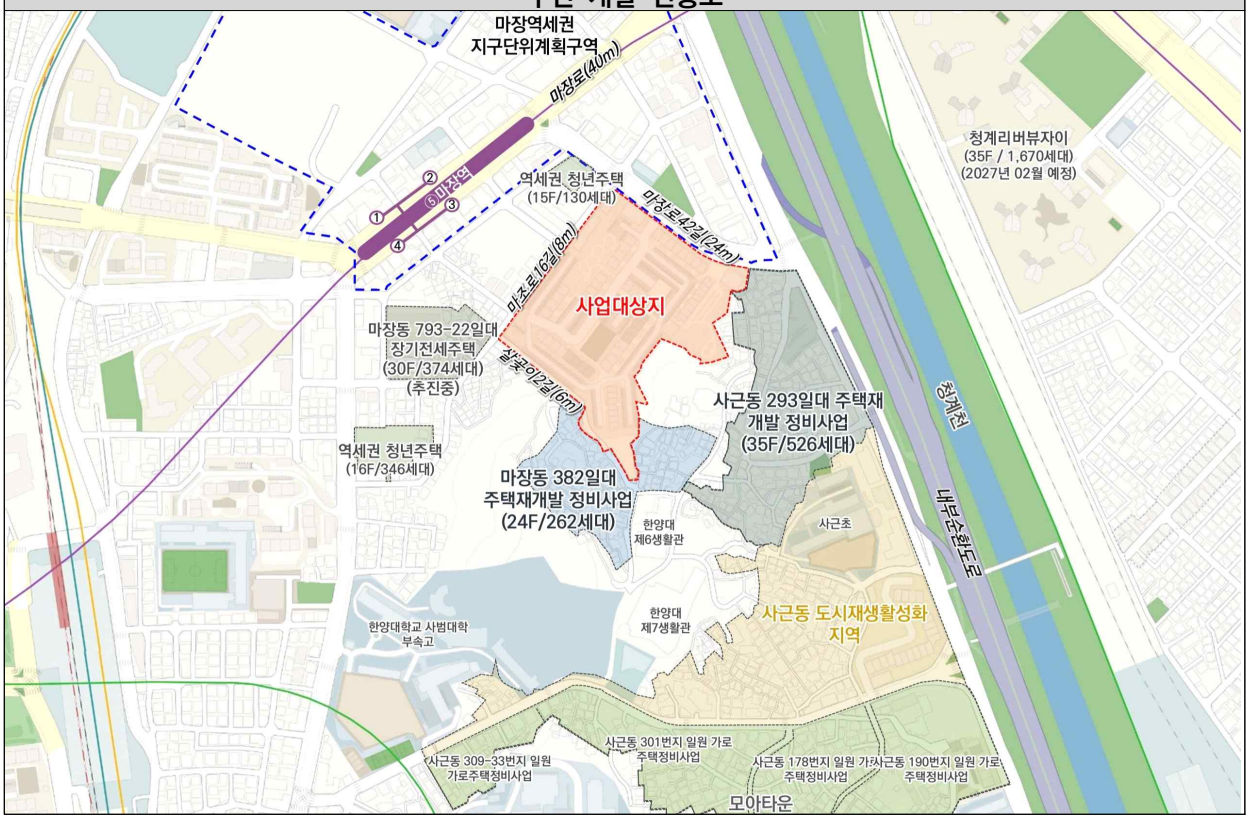
2. 대상지 현황

가. 주변개발 현황

- 대상지는 공동주택단지로서 주변으로 주택재개발 및 가로주택정비사업이 추진 중으로 개발 잠재력이 높은 지역임
- 마장역(5호선)이 인접하고, 대상지 내 삼개로가 관통하여 교통 접근성이 높음
- 반경 500m 내 학교 3개소 및 한강이 위치하고 있는 주거밀집 지역임

연번	사업유형	명칭	진행단계
1	재개발	마장동 382일대 주택재개발 정비사업	정비계획 고시(‘25.08)
2	재개발	사근동 293일대 주택재개발 정비사업	정비계획 공람공고(‘24.12~’25.01)
3	도시재생	사근동 도시재생 활성화 지역	사근동 맞춤형 생활SOC 조성 계획 수립(‘24.12)
4	가로주택정비사업	사근동 190-2번지 일대 가로주택정비사업 (모아타운)	공람공고(‘24.07)
5	역세권 청년주택	마장동 783-5번지 일원 공공지원민간임대주택	입주(‘25.05)
6	역세권 청년주택	마장동 339-2번지 일원 공공지원민간임대주택	주택건설사업계획 승인 고시(‘24.12)
7	재개발	마장동 793-22일대 장기전세주택	추진중

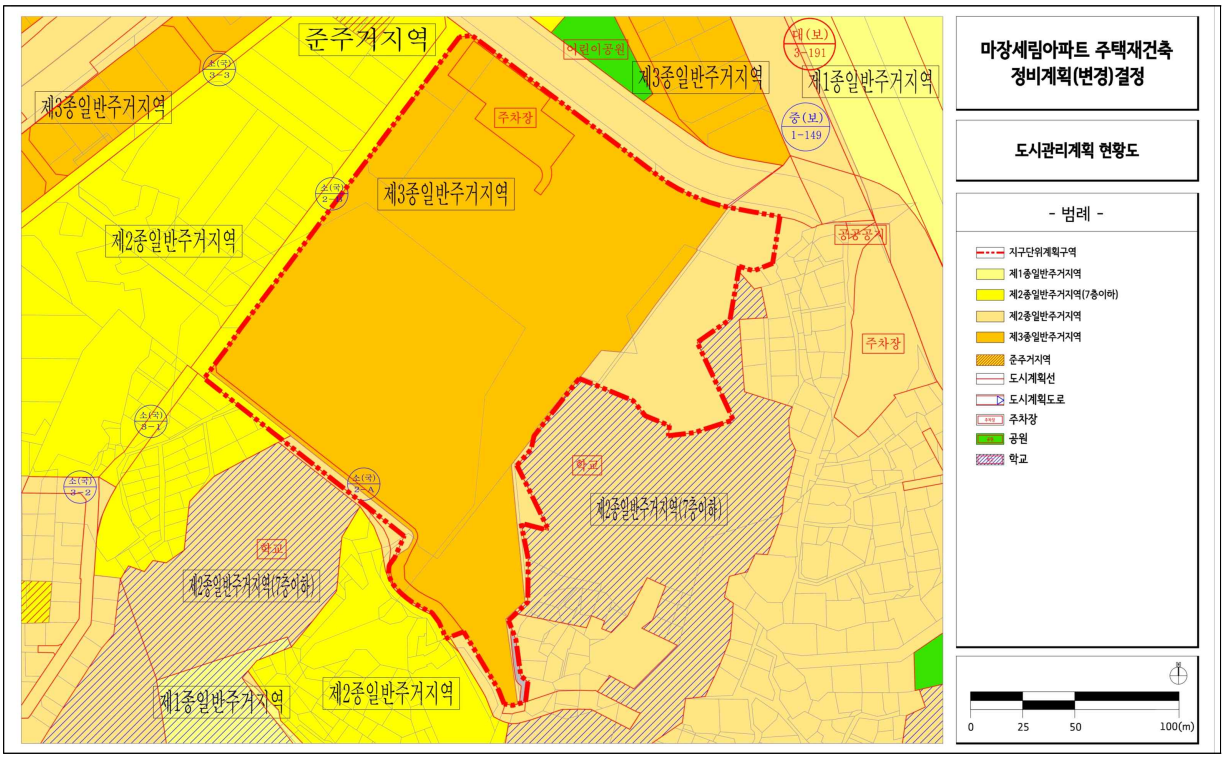
주변 개발 현황도



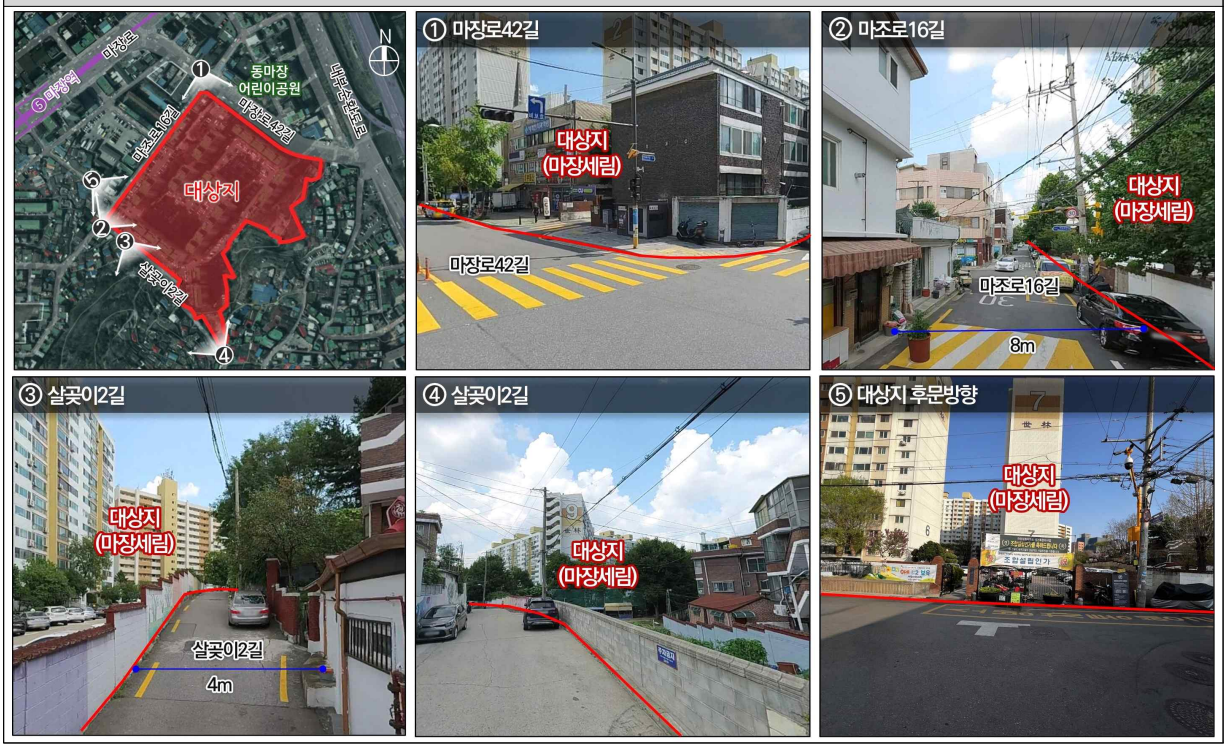
나. 도시관리계획 현황

- 대상지는 제3종일반주거지역이며, 일부 도로 제2종일반주거지역(7층이하)로 구성되어 있음

〈 도시관리계획 현황도 〉



현황



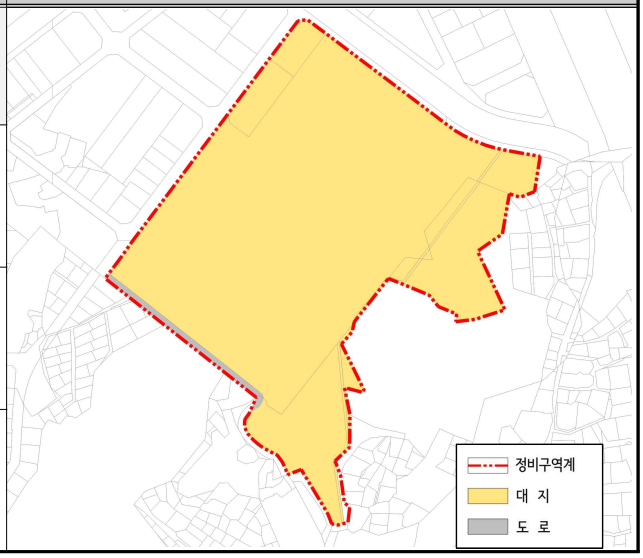
3. 토지 및 건축물 현황

가. 토지현황

1) 토지 지목별 현황도

- 대상지 내 총 22필지 중 5필지가 대지이며 구역내 도로 및 공원 등이 17필지로 구성되어 있음

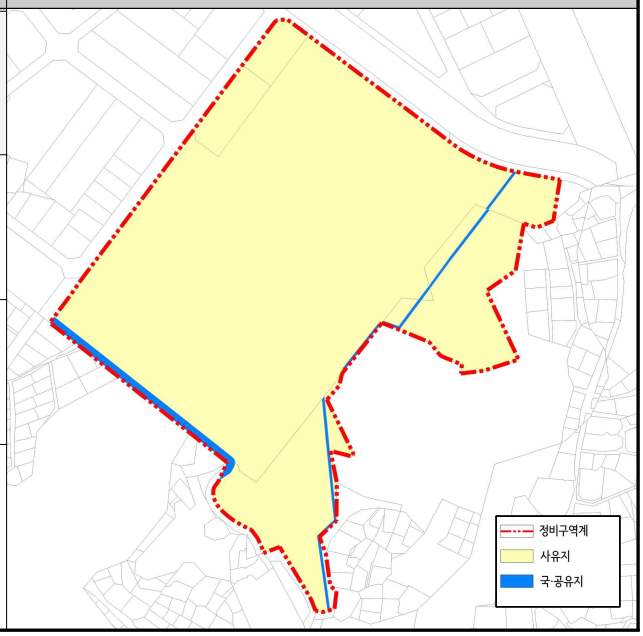
토지 지목별 현황				현황도면
구분	합계	대지	도로	
면적 (㎡)	38,870.8	38,333.90	536.9	
구성비 (%)	100.0	98.6	1.4	
필지수 (개)	19	17	2	



2) 토지 소유자별 현황도

- 대상지 내 총 19필지 중 사유지는 11필지, 성동구 소유 2필지, 서울시 소유 6필지가 존재함

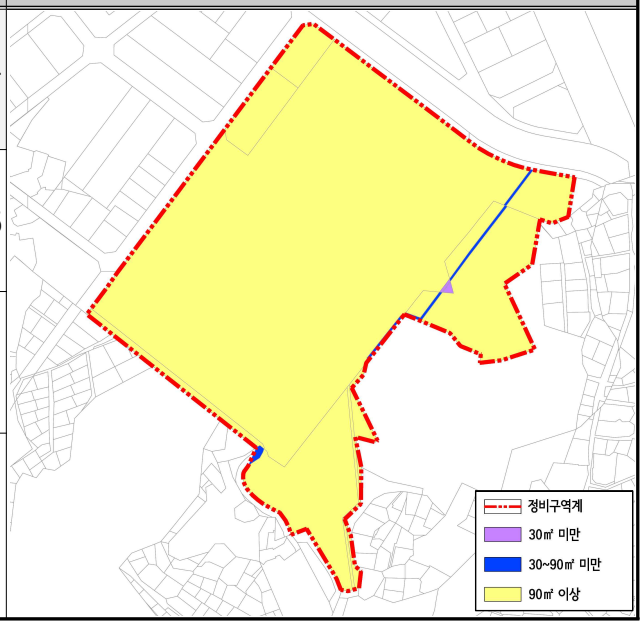
토지 지목별 현황					현황도면
구분	합계	사유지	서울시	성동구	
면적 (㎡)	38,870.8	37,935.8	398.10	536.9	
구성비 (%)	100.0	97.60	1.02	1.38	
필지수 (개)	19	11	6	2	



3) 토지 규모별 현황도

- 대상지 내 19필지 중 12필지가 규모 90㎡ 이상이며, 구역 내 과소필지가 2필지 있음

토지 규모별 현황					현황도면
구분	합계	30㎡ 미만	30~90㎡ 미만	90㎡ 이상	
면적(㎡)	38,870.8	33.10	301.10	38,531.85	
구성비(%)	100.00	0.09	0.77	99.14	
필지수(개)	19	2	5	12	

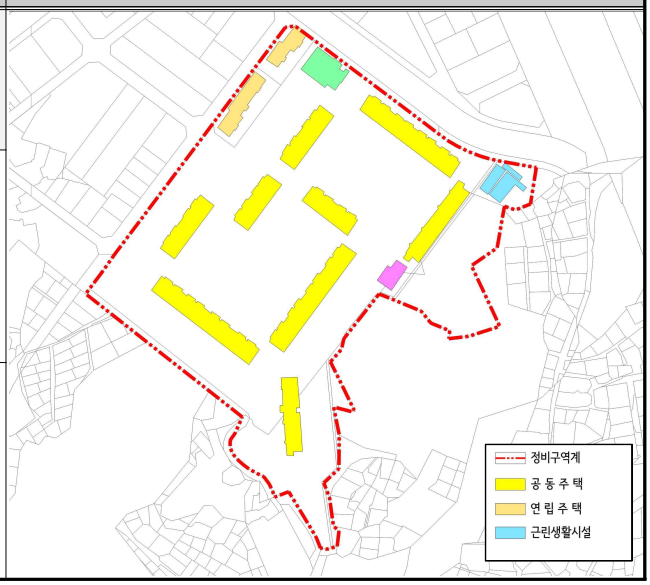


나. 건축물 현황

1) 건축물 용도별 현황도

- 대상지 내 건축물 15동이며, 공동주택 9동, 근린생활시설 1동, 연립주택 2동, 기타 3동으로 이루어져 있음

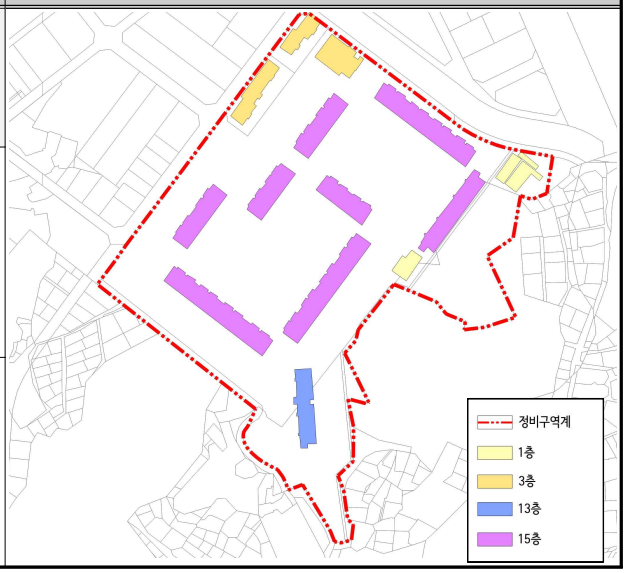
건축물 용도별 현황						현황도면
구분	합계	공동주택	근린생활시설	연립주택	기타	
동수(동)	15	9	1	2	3	
구성비(%)	100.0	60.00	6.67	13.33	20.00	



2) 건축물 층수별 현황도

- 대상지 내 건축물 15동 중 2~4층은 3동, 10층이상 9동으로 구성되어 있음

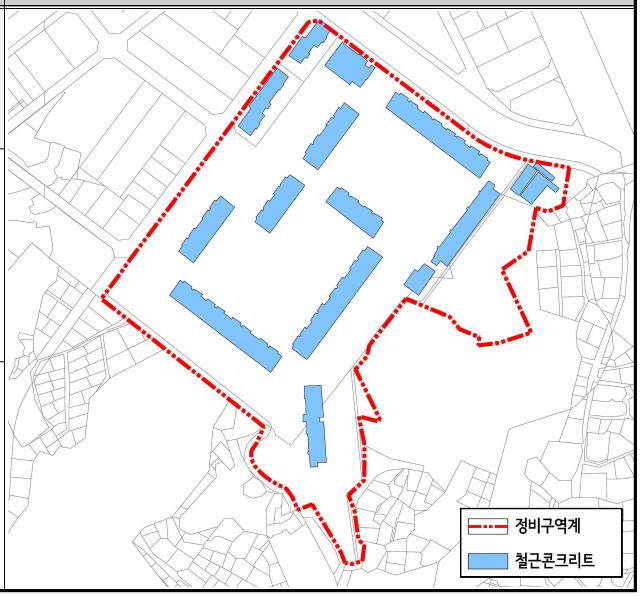
건축물 층수별 현황					현황도면
구분	합계	1~5층	6~10층	11층이상	
동수 (동)	15	3	3	9	
구성비 (%)	100.0	20.00	20.00	60.00	



3) 건축물 구조별 현황도

- 대상지 내 건축물 15동 모두 철근콘크리트 구조임

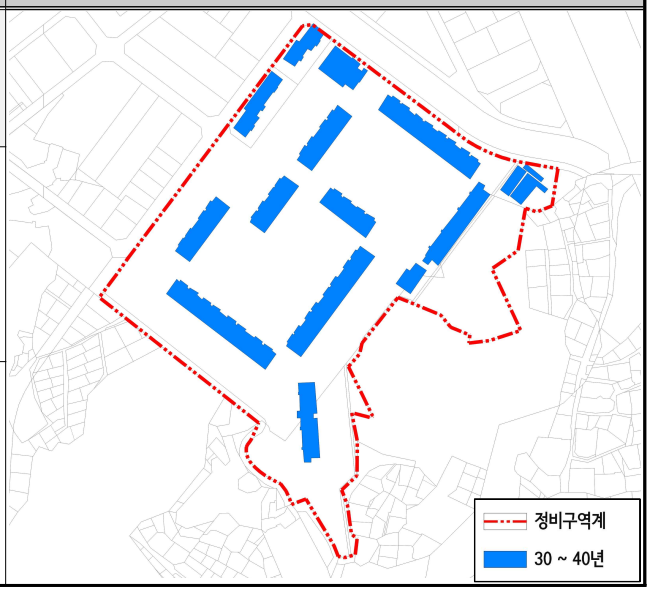
건축물 구조별 현황				현황도면
구분	계	철근 콘크리트	조력조	
동수 (동)	15	13	2	
구성비 (%)	100.0	86.67	13.33	



4) 건축물 경과년도별 현황도

- 건축물 15동 모두 30~39년 미만인 노후건축물임

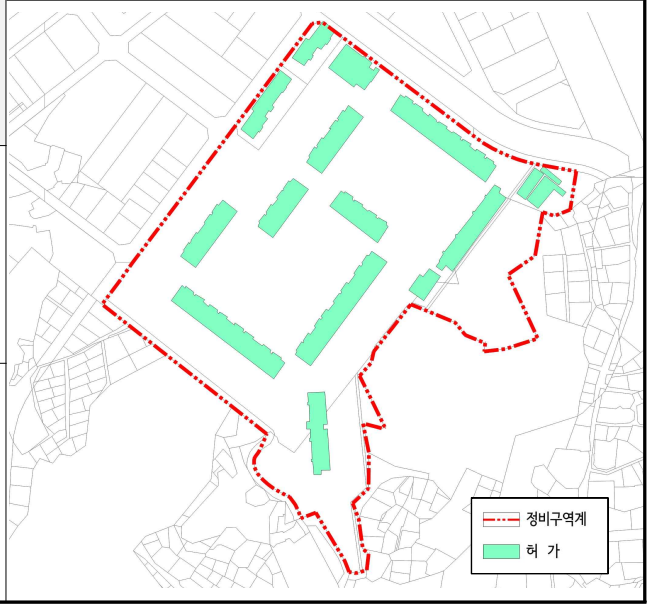
건축물 경과년도별 현황						현황도면
구분	합계	20년미만	20~29년	30~39년	40년 이상	
동수(동)	15	-	-	15	-	
구성비(%)	100.0	-	-	100.0	-	



5) 건축물 허가유무별 현황도

- 대상지 내 건축물 15동 모두 유허가 건축물로 무허가 건축물 없음

건축물 허가유무별 현황					현황도면
구분	계	허가	특정 무허가	신발생 무허가	
동수(동)	15	15	-	-	
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	



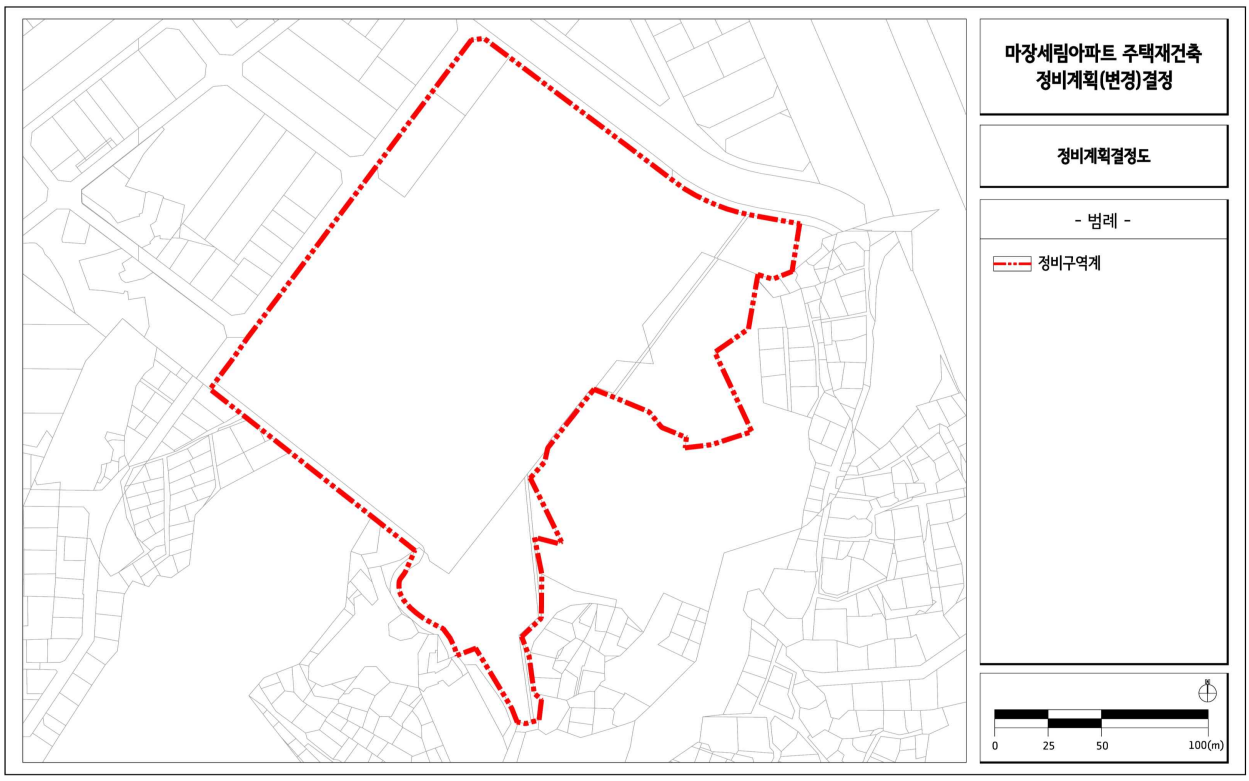
4 부문별 계획

1. 정비구역 결정에 관한 사항

• 정비구역의 면적은 38,870.80㎡로 현황도로인 마조로 등 구역 내 편입

구 분	정비사업 명칭	위치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	마장세림아파트 주택재건축사업	성동구 마장동 784번지 일대	38,866.05	증) 4.75	38,870.80	

〈정비구역 결정도(변경없음)〉



※ 지적측량에 따른 구역면적 변경(38,866.05㎡ → 38,870.80㎡)

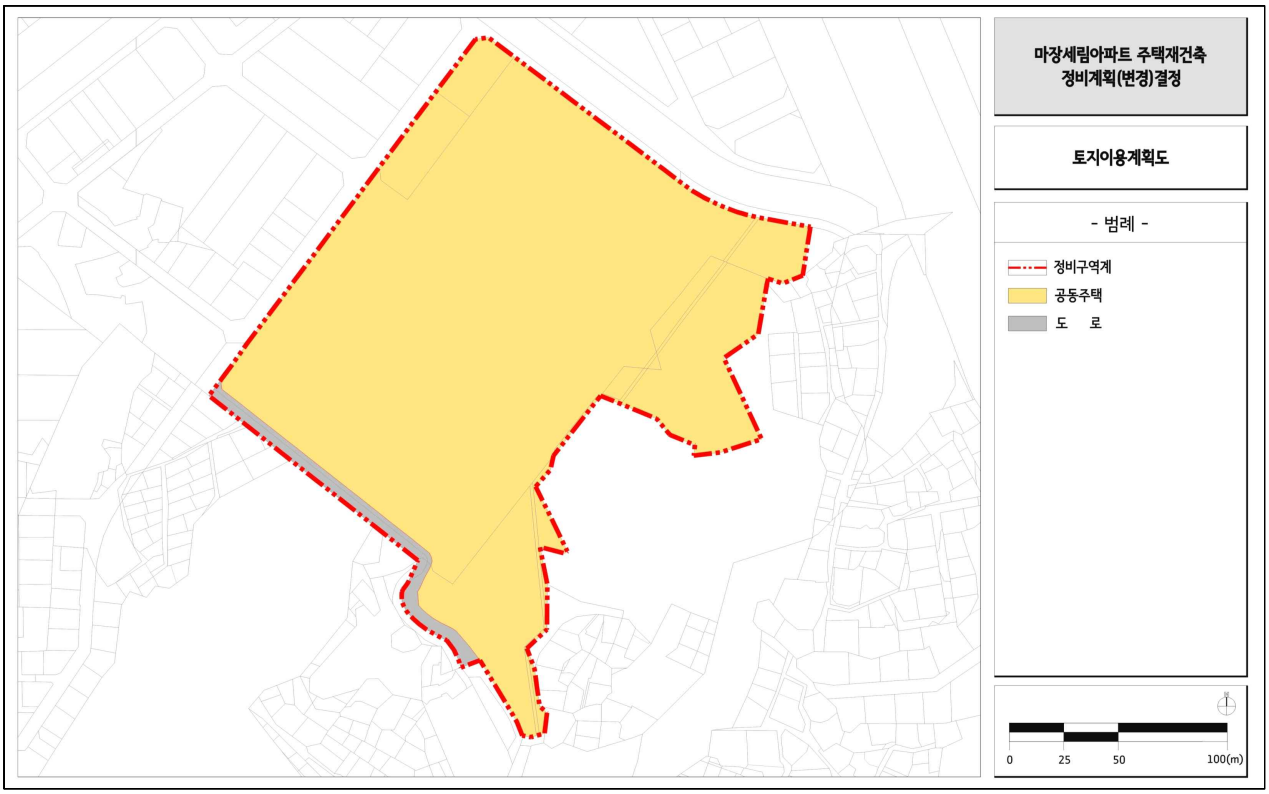
2. 토지이용에 관한 계획 : 변경

- 구역면적 38,870.80㎡ 중 96.4%에 해당하는 면적을 획지로 계획하였으며, 획지에 포함된 입체공원(4,302.0㎡)을 계획하였고, 정비기반시설은 도로(1,361.1㎡)로 계획

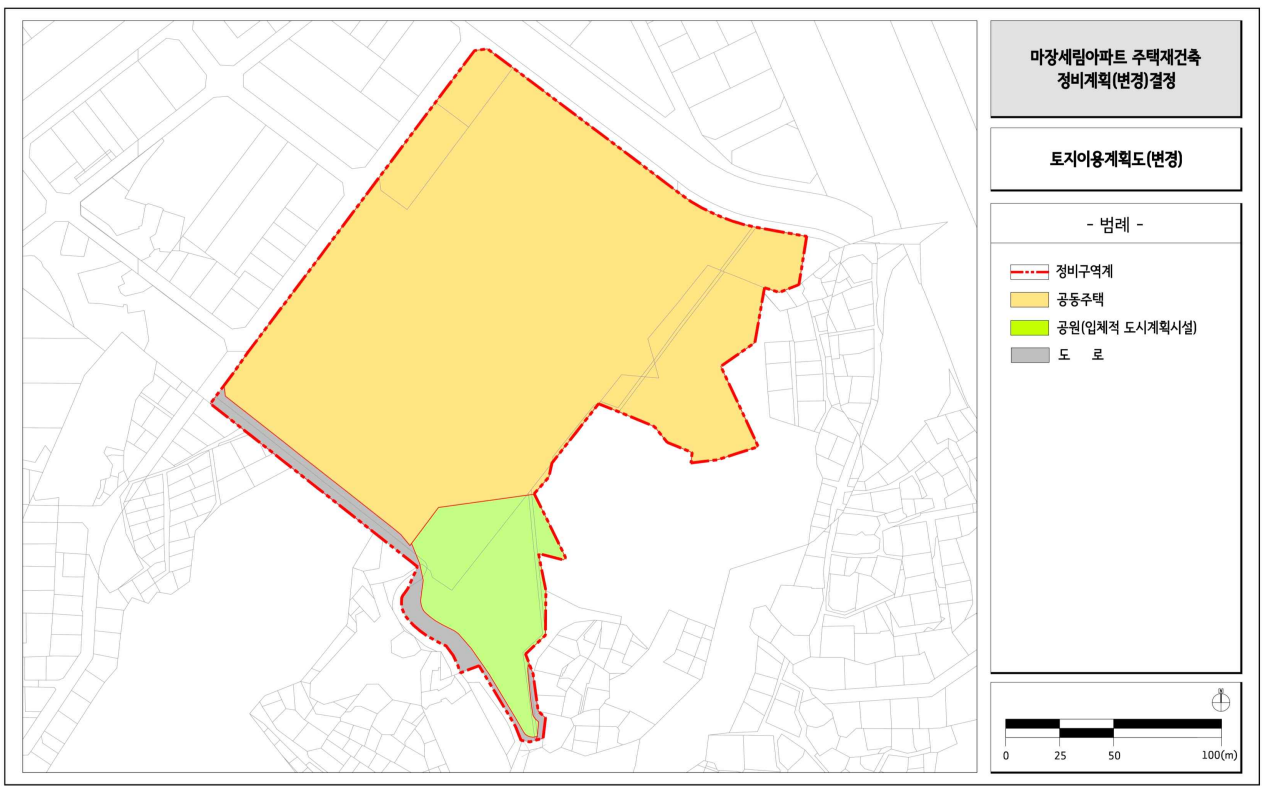
구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		38,866.05	증) 4.75	38,870.80	100.0	-
공동주택용지	획지1	37,667.39	감) 252.89	37,414.50	96.4	입체적결정(공원)
정비기반시설	도로	1,103.46	증) 257.64	1,361.1	3.4	살곶이 2길 확폭
건축법상도로		95.20	-	95.20	0.2	-

- 이하여백 -

〈토지이용계획도(기정)〉



〈토지이용계획도(변경)〉



3. 용도지역·지구에 관한 계획

가. 용도지역 결정 조서(변경)

1) 기본방향

- 용도지역(제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)에 부합하는 토지이용 유도

2) 계획내용

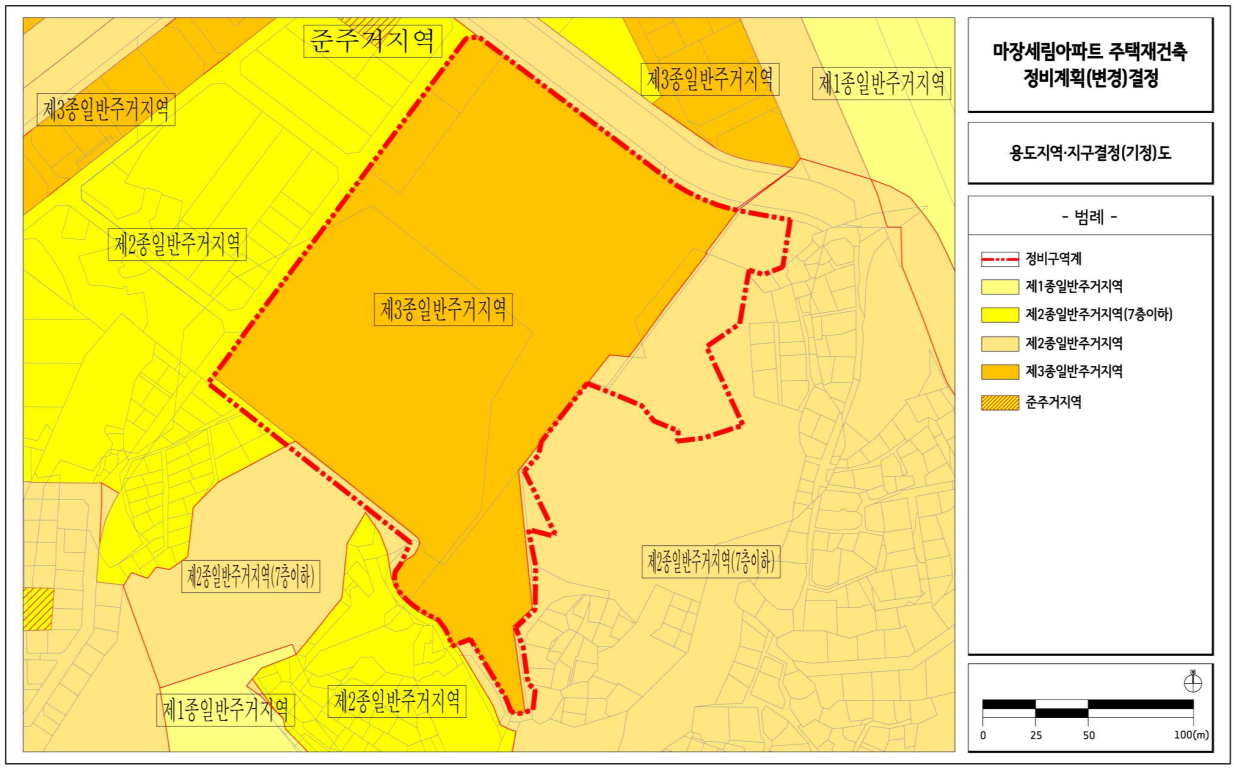
- 대상지 내 제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역이 위치하고 있음
- 공동주택 건립을 위해 획지 내 제2종일반주거지역(7층이하)을 제3종일반주거지역으로 조정
- 새로 설치하는 공원, 녹지 내 제3종일반주거지역은 도시계획시설의 효율적인 관리를 위해 제2종일반주거지역(7층이하)으로 조정

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	증감	변경		
합계		38,866.05	증) 4.75	38,870.80	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	192.34	감) 192.34	-	-	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	4,963.21	감) 3,506.91	1,456.3	3.7	-
	제3종일반주거지역	33,710.50	증)3,704.00	37,414.5	96.3	-

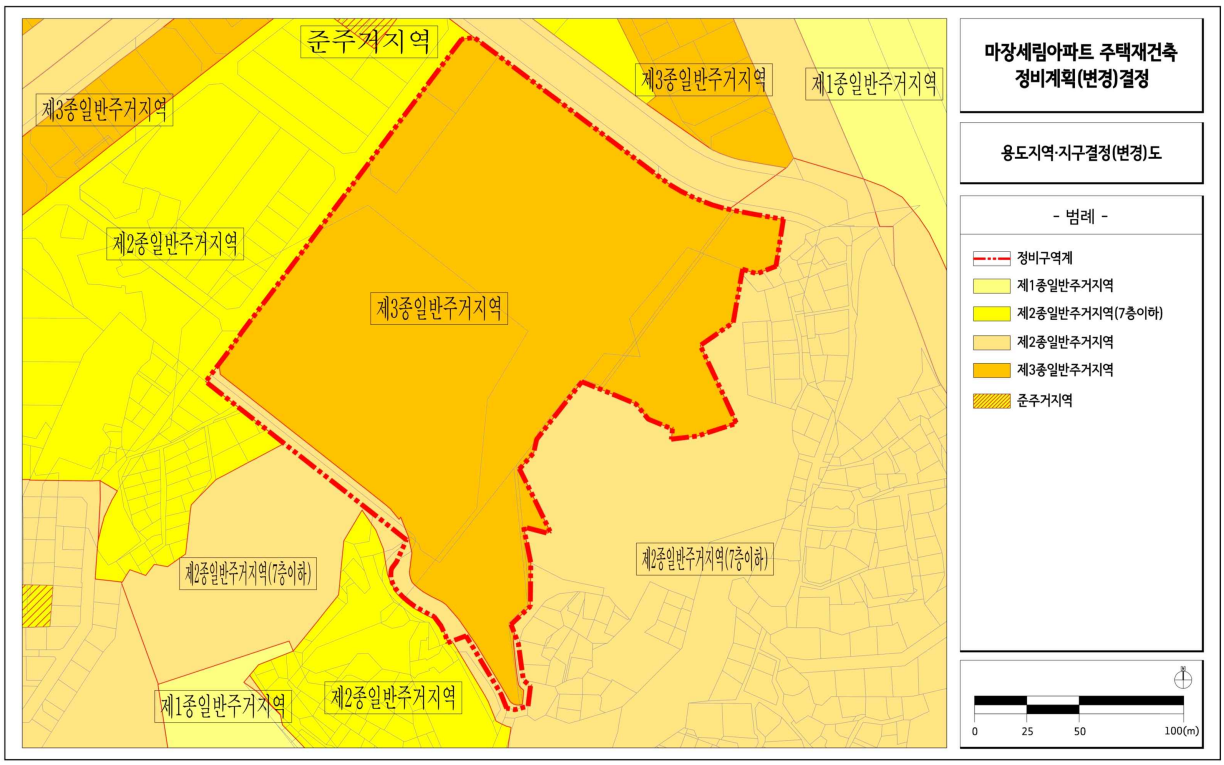
나. 용도지구에 관한 계획

- 해당사항 없음

〈용도지역·지구결정도(기정)〉



〈용도지역·지구결정도(변경)〉



4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 교통시설

1) 도로 : 변경

■ 도로 총괄표

구분	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	2	508 (446)	4,140.7 (1,347.5)	-	-	-	2	508 (446)	4,140.7 (1,347.5)	-	-	-
소로	2	508 (446)	4,140.7 (1,347.5)	-	-	-	2	508 (446)	4,140.7 (1,347.5)	-	-	-

■ 도로 결정조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위치		최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점		
기정	소로	2	(A)	6~9	국지도로	일반	294 (182)	마장동 809-4	사근동 223	서고 제2022-278호 (2022.06.23.)	
변경	소로	2	(A)	7~10	국지도로	일반	294 (232)	마장동 809-4	사근동 223	-	
기정	소로	2	(B)	8	국지도로	일반	214	마장동 783-3	마장동 360-21	서공고 176호 (1967.11.04.)	

■ 도로 결정사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정 내용	결정사유
소로 2-(A)	소로 2-(A)	- 폭원 증가(6~9 → 7~10m)	◦ 주변 재개발 사업지와 연계에 따른 폭원 일부 확폭하였음

■ 건축법상 도로 계획

구분	폭원(m)	연장(m)	위치		비고
			기점	종점	
기정	3~3.5	35	마장동 385-14	마장동 380 학	-

※ 건축법상 도로의 관리주체는 세림아파트 입주자이며, 사업계획승인 시 도로지정 등 행정절차 이행

2) 주차장 : 폐지

■ 입체적 도시계획시설(주차장) 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	규 모				최초 결정일	비고
					용도	면적(㎡)	건폐율/용적률	수직적 범위		
폐지	Ⓐ	주차장	-	마장동 784 외1	주차장	1,697.7	(지하시설)	지하1층 일부	서고 제2022-278호 (2022.06.23.)	입체적결정 범위 외 비도시계획시설

※ 지하1층 주차장 일부 (수평투영면적 (전용면적) 1,697.7㎡) 입체적 결정

나. 공간시설

1) 공원 : 신설

■ 공원 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	Ⓐ	공원	어린이공원	마장동 784외3	-	증)4,302.0	4,302.0	-	입체공원

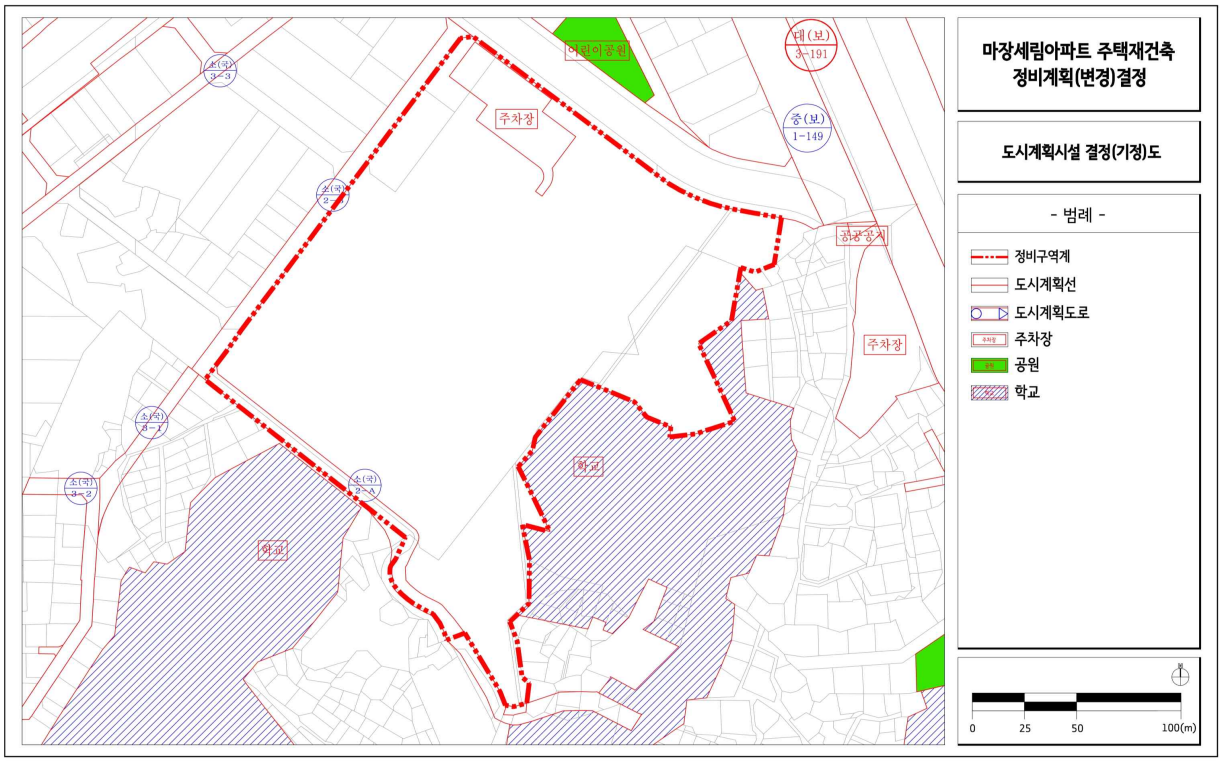
■ 공원 결정 사유서

도면표시번호	공원명	결정 내용	결정사유
Ⓐ	어린이공원	◦ 공원신설 - 면적 : 4,302.0㎡	◦ 대상지 지형단차를 활용하여 지역 필요시설 복합화를 위해 입체공원 신설

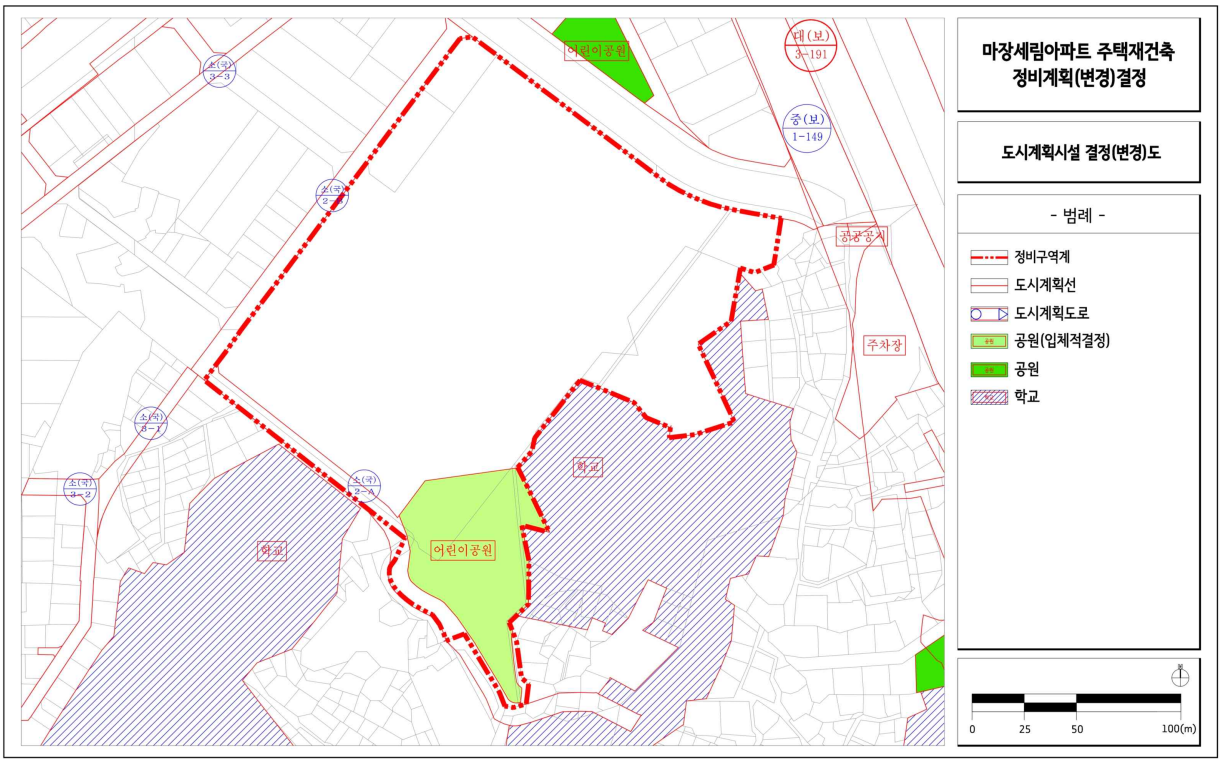
■ 입체적 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

구분	시설명	위치	구분	규모 및 범위	최초결정일	비고
신설	공원	마장동 784외 3	길이(m)	113	-	입체공원
			폭(m)	62		
			수평투영면적(㎡)	4,302.0		

〈도시계획시설 결정도(기정)〉



〈도시계획시설 결정도(변경)〉



5. 가구 및 획지에 관한 계획

가. 기본방향

- 대상지 개발규모와 주변지역 여건을 고려한 공공시설 설치
- 주민들의 삶의 질 향상을 위한 시설 도입 검토

나. 계획내용

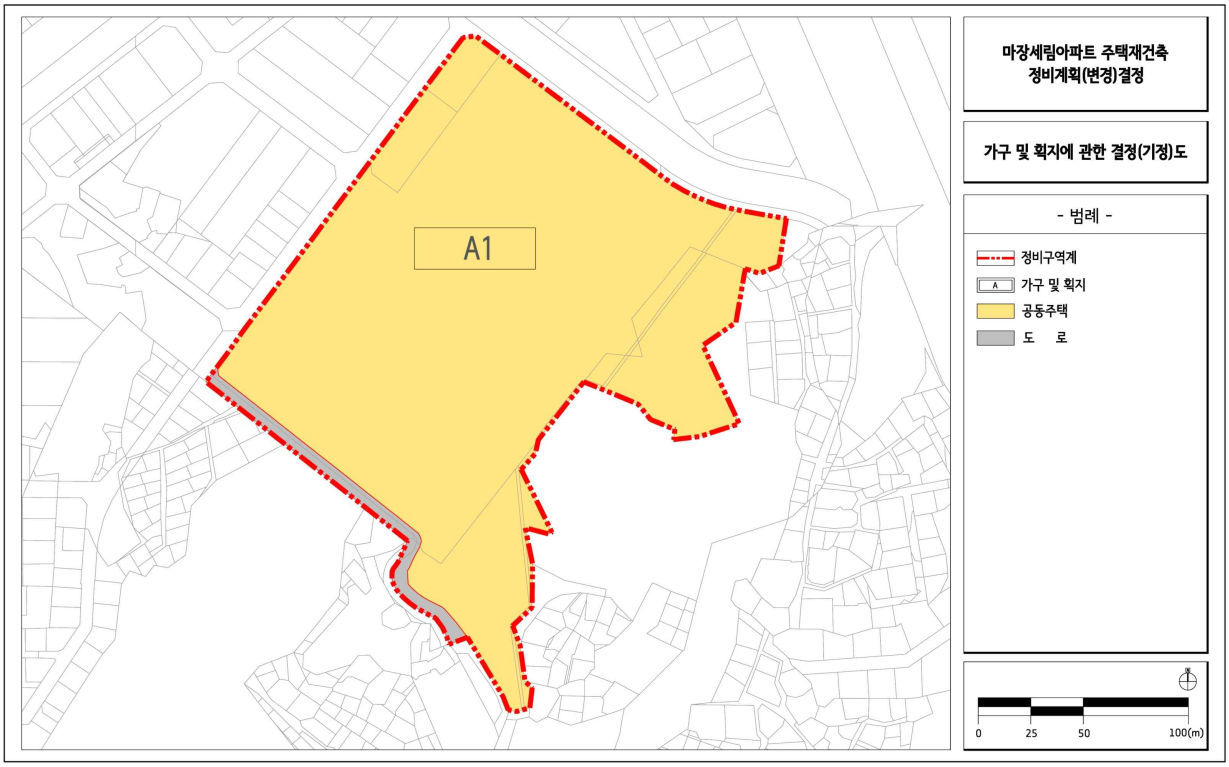
- 양호한 공동주택지의 주거환경을 고려한 획지 및 가구 계획 수립
- 합리적인 토지이용 유도 및 실질적이고 효과적인 개발이 가능하도록 계획

■ 가구 및 획지 결정조서

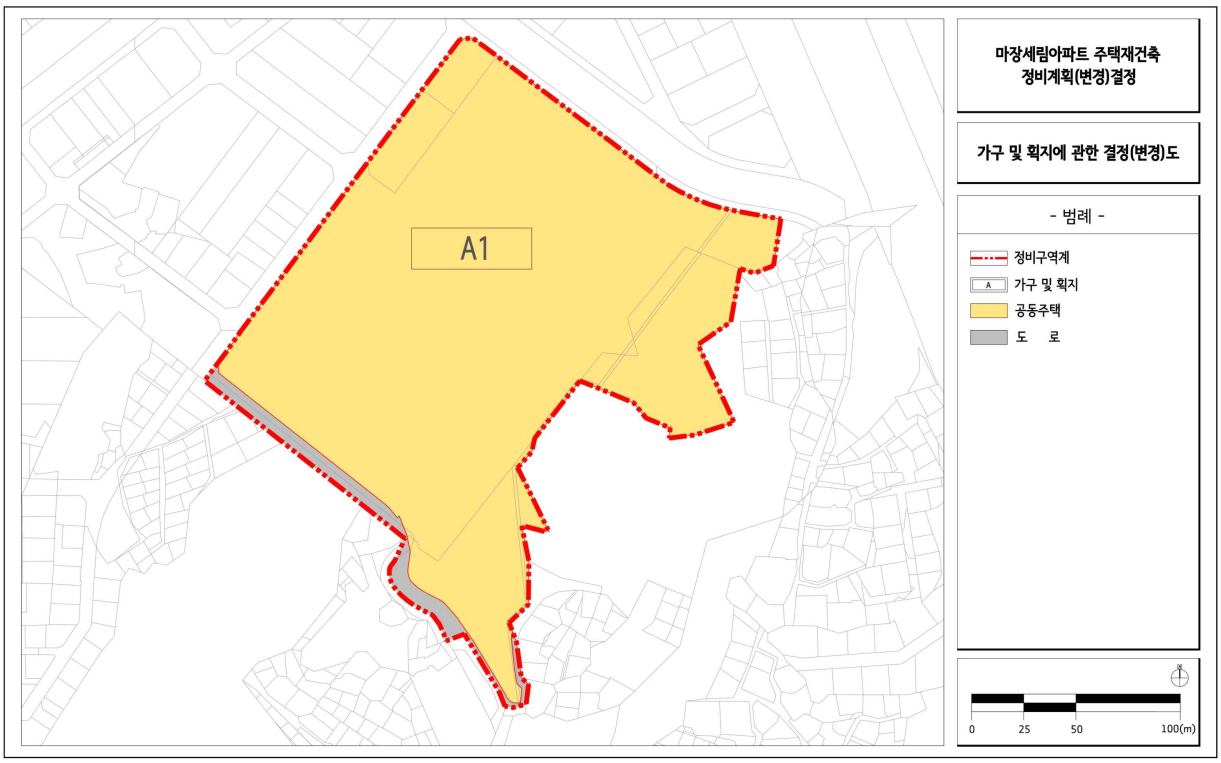
구분	획 지	위치	면적(㎡)	비 고
기정	획지	마장동 784번지 일원	37,667.39	공동주택 및 부대복리시설
변경	획지	마장동 784번지 일원	37,414.50	공동주택 및 부대복리시설

- 이하여백 -

〈가구 및 획지에 관한 결정도(기정)〉



〈가구 및 획지에 관한 결정도(변경)〉



6. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가. 기본방향

- 관련 법규를 준용한 밀도계획 수립
- 도시기반시설 용량을 고려한 적정한 개발밀도 수립
- 인근 지역의 재건축사업 현황 및 개발 예정지를 고려하여 계획

나. 계획내용

1) 용도계획 (변경없음)

구분		가구	용 도	비 고
기정	허용용도	획지	◦ 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 ◦ 건축법시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 ◦ 건축법시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 ◦ 건축법시행령 별표1 제11호 노유자시설	

2) 건폐율 계획

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상 건폐율 기준 준용

구분	지 역	계획내용	비고
기정	제2종일반주거지역(7층이하)	60%이하	
	제3종일반주거지역	50%이하	
변경	제3종일반주거지역	50%이하	

3) 용적률 계획

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」 등 관련 법규 및 기준 내 용적률 기준 준용

구분		용적률				비고
		기준용적률	허용용적률	상한용적률		
				상한용적률	법적상한용적률	
기정	제2종(7층)	170.00%	186.00%	186.00%	-	-
	제3종	210.00%	226.00%	236.71%	276.71%	
변경	제3종	208.0%	230.5%	239.3%	300.0%	

※ (기정)제2종일반주거지역(192.34㎡)는 신설되는 도시계획도로 현황 구유지로 용적률계획에서 제외

■ 기정

<table>
<tr><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">최고 높이</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적 (㎡)</th><th>정비 계획</th><th>예정 법적 상한</th></tr>
<tr><td rowspan="2">마장세림 아파트 주택재건축 정비구역</td><td rowspan="2">38,866.05</td><td rowspan="2">획지1</td><td rowspan="2">37,667.39</td><td rowspan="2">마장동 784번지 일대</td><td rowspan="2">공동주택 및 부대복리시설</td><td>60</td><td>186.00</td><td>-</td><td>최고7층이하 (22m)</td><td>제2종 (7층)</td></tr>
<tr><td>50</td><td>236.71</td><td>276.71</td><td>최고29층이하 (89m)</td><td>제3종</td></tr>
<tr><td colspan="2">주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="9">◦ 주택공급계획(996세대)
<table>
<tr><th colspan="4">구분</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="4"></td><td>996</td><td>100.00</td><td rowspan="14"></td></tr>
<tr><td rowspan="13">공동 주택</td><td rowspan="4">임대</td><td colspan="2">소계</td><td>81</td><td>8.13</td></tr>
<tr><td rowspan="2">60㎡이하</td><td>49㎡형</td><td>20</td><td>2.01</td></tr>
<tr><td>59㎡형</td><td>40</td><td>4.01</td></tr>
<tr><td>60㎡~85㎡이하</td><td>74㎡형</td><td>21</td><td>2.11</td></tr>
<tr><td rowspan="9">분양</td><td colspan="2">소계</td><td>915</td><td>97.87</td></tr>
<tr><td rowspan="2">60㎡이하</td><td>49㎡형</td><td>67</td><td>6.73</td></tr>
<tr><td>59㎡형</td><td>256</td><td>25.7</td></tr>
<tr><td rowspan="2">60㎡~85㎡이하</td><td>74㎡형</td><td>284</td><td>28.58</td></tr>
<tr><td>84㎡형</td><td>302</td><td>30.32</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>98㎡형</td><td>6</td><td>0.6</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td colspan="2">심의완화 사항</td><td colspan="9">◦ 용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조제항에 따른 소형주택 건설1)
- 제3종일반주거지역 : 정비계획용적률 : 236.71% → 예정법적상한용적률 : 276.71%
- 제2종일반주거지역(7층이하) : 정비계획용적률 : 186.00%, 건축계획용적률 : 119.69%</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="9">◦ 마조로16길(8m)변 건축한계선 4m
◦ 마장로42길(24.5m)변 건축한계선 3m
◦ 살곶이2길(6m)변 건축한계선 3m ~ 6m
◦ 살곶이2가길(3m~3.5m)변 건축한계선 3m
◦ 인접대지변 건축한계선 3m</td></tr>
<tr><td rowspan="2">기타사항에 관한 계획</td><td>전면공지</td><td colspan="9">◦ 마조로16길(8m)변 건축한계선 4m내 조성 (차도형 전면공지 2m, 보도형 전면공지 2m)
◦ 살곶이2길 (6m)변 일부구간 건축한계선 3m 이내 차도형 전면공지 조성</td></tr>
<tr><td>공공 보행통로</td><td colspan="9">◦ 마장로42변 (북측) ~ 살곶이2길 (남서측) : 폭원 8m 조성
◦ 마조로16길 (서측) ~ 대상지동측 : 폭원 6m 조성</td></tr>
</table>

※ 공공보행통로 : 보행에 지장을 주는 일체의 시설물 설치 금지 및 24시간 상시 개방

■ 변경

<table>
<tr><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율(%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">최고 높이</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>정비계획</th><th>예정 법적 상한</th></tr>
<tr><td>마장세림 아파트 주택재건축 정비구역</td><td>38,870.80</td><td>획지1</td><td>37,414.50</td><td>마장동 784번지 일대</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>50</td><td>239.3</td><td>300.0</td><td>최고39층 이하 (125m)</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="10">◦ 주택공급계획(1,122세대)
<table>
<tr><th colspan="4">구분</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="4">합계</td><td>1,122</td><td>100.0</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="9">공동주택</td><td rowspan="5">임대</td><td colspan="2">소계</td><td>130</td><td>11.6</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">60㎡이하</td><td>49㎡형</td><td>22</td><td>2.0</td><td></td></tr>
<tr><td>59㎡형</td><td>82</td><td>7.3</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">60㎡~85㎡이하</td><td>74㎡형</td><td>13</td><td>1.2</td><td></td></tr>
<tr><td>84㎡형</td><td>13</td><td>1.2</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">분양</td><td colspan="2">소계</td><td>992</td><td>88.4</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">60㎡이하</td><td>49㎡형</td><td>22</td><td>2.0</td><td></td></tr>
<tr><td>59㎡형</td><td>406</td><td>36.2</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">60㎡~85㎡이하</td><td>74㎡형</td><td>292</td><td>26.0</td><td></td></tr>
<tr><td>84㎡형</td><td>267</td><td>23.8</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">85㎡초과</td><td>113㎡형</td><td>5</td><td>0.4</td><td></td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td colspan="2">심의완화 사항</td><td colspan="10">◦ 국민주택규모 건설에 따른 법적상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조)
: 상한용적률 239.3% → 법적상한용적률 300.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="10">◦ 마조로16길(8m)변 건축한계선 5m
◦ 마장로42길(24.5m)변 건축한계선 3m
◦ 살곶이2길(6m)변 건축한계선 3m</td></tr>
<tr><td rowspan="2">기타사항에 관한 계획</td><td>전면공지</td><td colspan="10">◦ 마조로16길(8m)변 건축한계선 5m내 조성 (차도형 전면공지 2m, 보도형 전면공지 3m)
◦ 살곶이2길 (7m)변 일부구간 건축한계선 3m 이내 보도형 전면공지 조성
◦ 마장로42길(24m)변 일부구간 건축한계선 3m 이내 보도형 전면공지 조성</td></tr>
<tr><td>공공 보행통로</td><td colspan="10">◦ 마조로16길 (서측) ~ 대상지동측 : 폭원 8m 조성</td></tr>
</table>

※ 공공보행통로 : 보행에 지장을 주는 일체의 시설물 설치 금지 및 24시간 상시 개방

2) 용적률 계획

■ 개발가능 용적률 산정(기정)

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="5">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="4">제종3
일반
주거
지역</td><td rowspan="2">토지
이용
계획</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지1
(제3종일반주거지역)</td><td rowspan="2">새로 설치하는
정비기반시설</td><td colspan="2">주차장</td></tr>
<tr><td>환산부지면적</td><td>대지지분</td></tr>
<tr><td>33,710.50㎡</td><td>33,139.19㎡</td><td>571.31㎡</td><td>415.72㎡</td><td>398.35㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설
부지
제공면적</td><td colspan="5">◦ 새로 설치하는 기반시설 면적 + 주차장(환산부지면적) + 주차장(대지지분) - 새로 설치하는 기반시설 내 국공유지 면적 - 대지 내 용도폐지되는 국공유지 면적
= 571.31㎡ + 415.72㎡ + 398.35㎡ - 0㎡ - 0㎡ = 1,385.38㎡</td></tr>
<tr><td>정비계획
용적률</td><td colspan="5">= 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α(토지) + 0.7 × a(건축물))
= 226% × {1 +(1.3 × 0.02962 + 0.7 × 0.01270)}
= 236.71% 이하
※ α(토지) = 공공시설등(부지토지)제공면적 / 공공시설등(부지토지) 제공 후 부지면적
= (571.31㎡ + 398.35㎡)÷ (33,710.50㎡- 571.31㎡ -398.35㎡)
= 0.02962
※ α(건축물) = 공공시설등 부지 건축물(환산부지)제공면적 /공공시설등(부지 토지) 제공 후부지면적
= (415.72㎡)÷ (33,710.50㎡ - 571.31㎡ - 398.35㎡)= 0.01270</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="5">◦ 黍 소형주택 건설에 따른 상한용적률 완화
- 법적상한용적률 = 276.71%이하 → 건축계획상의 용적률 276.71% 적용</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">제2종
일반주거지역
(7층이하)</td><td>구역면적</td><td colspan="2">획지1
(제2종일반주거지역(7층이하))</td><td colspan="2" rowspan="2">◦ 기준용적률 = 170%,
허용용적률 186% →
건축계획상의 용적률 119.69%</td></tr>
<tr><td>4,963.21㎡</td><td colspan="2">4,528.20㎡</td></tr>
</table>

■ 개발가능 용적률 산정(변경)

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">토지이용계획</td><td rowspan="2">구역면적
(㎡)</td><td rowspan="2">대지면적
(㎡)</td><td colspan="3">정비기반시설 등 면적(㎡)</td><td colspan="2">순부담제외면적((㎡)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">소계</td><td>토지</td><td>건축물
환산부지</td><td rowspan="2">계획
기반시설
내
국·공유지</td><td rowspan="2">대지 내
용도폐지
되는
기존기반시설
국·공유지</td></tr>
<tr><td>도로</td><td>공원
(입체적결정)</td></tr>
<tr><td>38,870.8</td><td>37,414.5</td><td>1,705.3</td><td>1,361.1</td><td>344.2</td><td>502.1</td><td>20.4</td></tr>
<tr><td rowspan="4">획지</td><td>순부담
계획</td><td colspan="7">◦ 정비기반시설등면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
= 1,705.3㎡ - 502.1㎡ - 20.4㎡ = 1,182.8㎡</td></tr>
<tr><td>기준
용적률</td><td colspan="7">◦ 208.0% (제2종7층, 3종 가중평균)</td></tr>
<tr><td>허용
용적률</td><td colspan="7">◦ 208.0% + 22.5%(허용인센티브량) = 230.5%
- 허용인센티브 : 공공보행통로(6.7%) + 돌봄시설(5%) + 방재안전(5%) = 16.7%
- 허용인센티브량 : 사업성보정계수(1.35) × 허용인센티브(16.7%) = 22.5%</td></tr>
<tr><td>상한
용적률</td><td colspan="7">◦ 정비계획용적률
= 허용용적률×{(1+(1.3×가중치×α토지)+(1.2×사업성보정계수×α입체공원)}
= 224.7% x {1+(1.3 x 0.8333 x 0.0224) + (1.2 x 1.35 x 0.0092)} = 233.5%
∴ 233.5%(상한용적률) + 5.8%(허용용적률인센티브 완화량) = 239.3%
<table>
<tr><td>가중치</td><td>= 기반시설제공부지의 용적률 ÷ 사업부지 용적률
= 190% / 228.02% = 0.8333</td></tr>
<tr><td>α(토지)</td><td>= 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설 부지 제공 후 나머지 대지 면적
= 838.6㎡ / 37,414.5㎡= 0.0224</td></tr>
<tr><td>α입체공원</td><td>= 공원설치 환산면적 / 공공시설 부지 제공 후 나머지 대지 면적
= 344.2㎡ / 37,414.5㎡= 0.0092</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="7">◦ 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화
⇒ 상한용적률 239.3% → 법적상한용적률 300.0%</td></tr>
</table>

■ 건축물 기부채납에 관한 사항

구 분			내용	비고
입체공원 설치비용 환산면적	연면적		4,302.0㎡	◦ 조성면적
	표준건축비		909,091원/㎡	◦ 공사비 : 1,000,000원/㎡ (서울시 지속가능한 입체공원설치운영기준 입체공원 조성단가 참고)
	총 공사비		3,910,909,091원	◦ 설치비용 기준(건축비) x 건축연면적
	부지가액		11,922,285원	◦ 2025년 개별공시지가 평균 2배 적용
	환산부지		344.2㎡	
		건축	328.0㎡	◦ 건축비 ÷ 부지가액
		설계	13.0㎡	◦ 설계비 ÷ 부지가액
		감리	3.2㎡	◦ 감리비 ÷ 부지가액

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브량		적용	비고
공공 보행통로	◦ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로등 조성(지역권* 설정) - 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a ※ a = 1이하 - 208%×(1,216.25㎡/37,414.5)×1=6.76% ⇒ 6.7% 적용 ◦ ※ 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내	6.7%	1,216.25㎡ 적용
돌봄시설	◦ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동 시설면적 (의무면적))×a ※ a=0.1이하 - 208%×(840㎡/3,430㎡)×0.1=5.1%	5%p	5%	돌봄시설 840㎡확보 (의무면적 : 3,430㎡)
방재안전	◦ 화재소방피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치 개선하는 경우 등 관련 위원회 심의 자문을 통해 적용	5%p	5%	-
합 계	최대 20%p 이내		16.7% 적용	

7. 건축물의 배치 등에 관한 계획

가. 기본방향

• 건축한계선을 지정하여 가로변의 개방감을 확보하여 보행공간의 추가 확보

나. 계획내용

• 보행환경 개선을 위한 간선변 및 이면부 건축한계선 계획

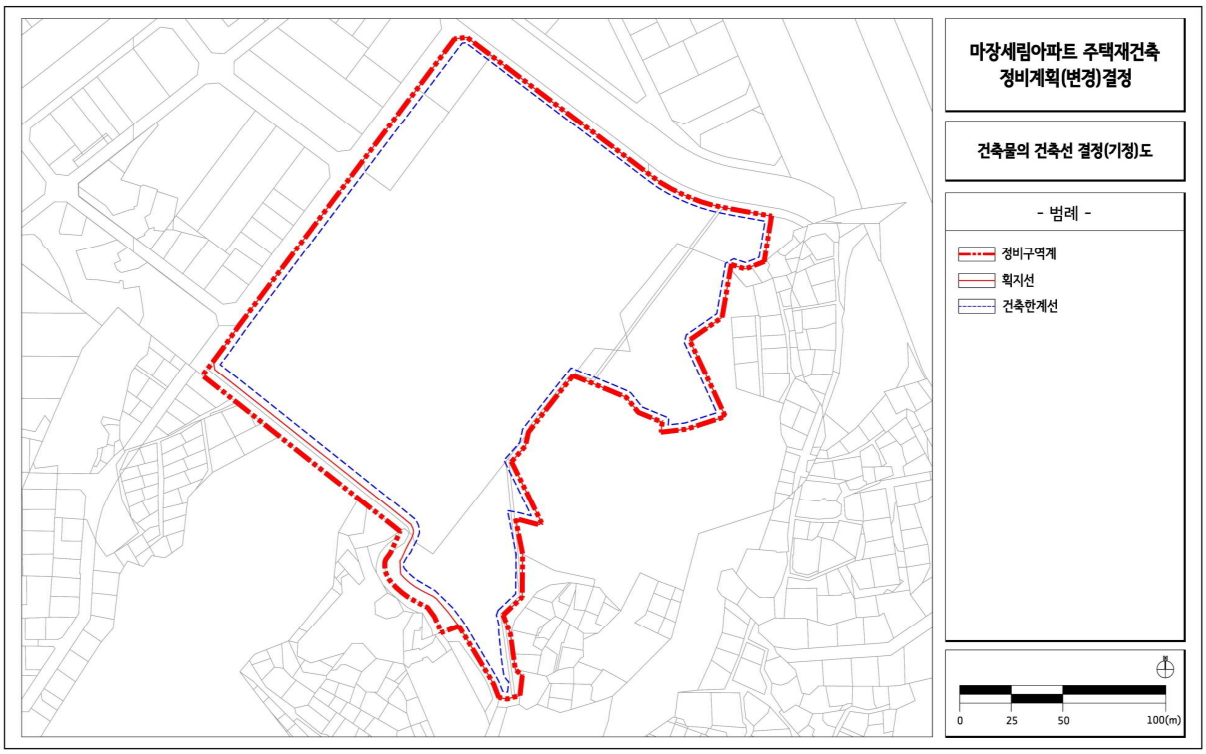
■ 기정

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	마조로16길변	◦ 대지경계선으로부터 4m 후퇴
	마장로42번길변	◦ 대지경계선으로부터 3m 후퇴
	살곶이2길변	◦ 대지경계선으로부터 3m ~ 6m 후퇴
	살곶이2가길변	◦ 대지경계선으로부터 3m 후퇴
	인접대지변	◦ 대지경계선으로부터 3m 후퇴

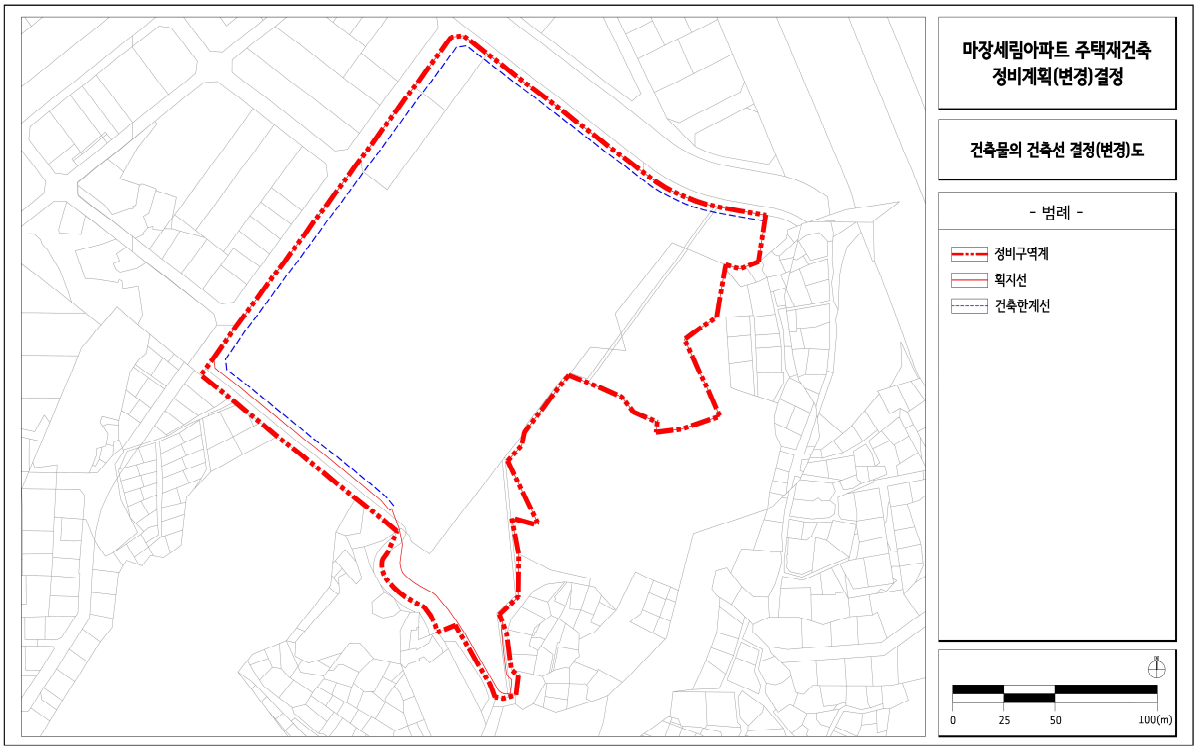
■ 변경

구분	적용위치	계획내용
건축한계선	마조로16길변	◦ 대지경계선으로부터 5m 후퇴
	마장로42번길변	◦ 대지경계선으로부터 3m 후퇴
	살곶이2가길변	◦ 대지경계선으로부터 3m 후퇴

〈건축물의 배치 등에 관한 결정도(기정)〉



〈건축물의 배치 등에 관한 결정도(변경)〉



8. 공동이용시설 설치에 관한 계획

가. 기본방향

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 등 관련 규정에 의거하여 법적기준 이상 설치

나. 계획내용

- 「서울특별시 주택 조례」에 따라 1,000세대 이상의 경우 주민공동시설을 500㎡에 세대당 2㎡ 더한 면적의 1.25를 곱한 면적의 3.7배 이상 확보
  (500㎡+1,122세대x2)x1.25 = 3,430.0이상 〈 6,325.0㎡ 계획
- 향후 정비계획 결정 절차, 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

시설 구분	시설의종류	법정기준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
공동 이용 시설	경로당	500세대이상 ~ 1,000세대 미만	580.0	600.0	
	어린이집	500세대이상 ~ 1,000세대 미만	580.0	600.0	
	작은도서관	500세대이상 ~ 1,000세대 미만	203.0	210.0	
	주민공동시설	피트니스, 필라스테룸, GX 웰니스 라운지 등	-	2,600.0	
	어린이놀이터	1,000세대 미만 : 200㎡에 세대당 1㎡를 더한 면적	1,285.4	1,300.0	옥외
	주민운동시설	-	-	600.0	옥외
	다함께돌봄센터	66㎡이상 설치	66.0	170.0	
	맘스스테이션	-	-	35.0	
	스카이라운지	-	-	210.0	
	소계	(500㎡+총세대수×2㎡)× 1.25	3,430.0	6,325.0	총량제
부대 시설	관리사무소	10㎡ + (총세대수 - 50) × 0.05㎡이상	63.6	260.0	
	경비실	-	-	60.0	
돌봄시설		공동육아나눔터, 서울형키즈카페 등	-	840.0	지하

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가 시 변경될 수 있음

9. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

• 대상지 내 총 15개 건축물 모두 철거 후 신축

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	마장세림아파트 주택재건축 정비구역	38,866.05	획지1	37,667.39	마장동 784번지 일원	15	-	-	15	-	
변경	마장세림아파트 주택재건축 정비구역	38,870.80	획지1	37,414.50	성동구 마장동 784번지 일대	15	-	-	15	-	-

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분		계획내용	비고
도시경관		◦ 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 ◦ 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성유도	
환경보전	자연환경	◦ 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 ◦ 기존구역 내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 ◦ 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱 공간확장	
	생활환경	◦ 도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	◦ 대지환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	◦ 본 계획구역의 입지상 구릉지에 위치하여 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나 집중호우시 구역내로 유입되는 수 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	
	산사태	◦ 사면에 대하여 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면 상·하단에 배수시설 설치 등 을 통한 사면안정과 경관적 처리를 통한 토사의 유출을 방지하고 주변 경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획	
	화재	◦ 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 ◦ 대상지 내 모든 아파트에 대하여 스프링클러와 자동식 소화기를 모든 층에 비치 인화성 건축내장재 사용을 규제하고, 사업완료 후 지속적으로 관리 ◦ 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축	

11. 교육환경 보호에 관한 계획

구분		계획내용	비고
대기환경	공사시	◦ 비산먼지 - 주 진입로 및 인근 도로 변의 주기적 살수(1일 3회 이상 실시) 하고, 진입로 변 물 흡수 부직포 설치 ※ 살수량 : 1회당 300~400cc/㎡ (풍속 및 일조시간 등을 고려하여 횟수 조정) - 토사운반차량의 토사적재 높이(적재함 상단에서 5cm 이하)도로포장, 화학물처리, 토양안정 물질 투여, 속도조절 등에 대한 관리 및 규제 - 2003년식 이상의 노후건설장비 사용제한하고, 공사차량의 운행시간대 조정 및 불필요한 공회전 금지 ◦ 석면처리계획 -「산업안전보건법」 제38조의4 제1항에 따른 석면함유 건축폐기물은 불침투성 자루에 밀봉하여 석면함 유 스티커 부착 후 지정 장소에 보관하여 처리 - 천장재 석면 제거 작업 시 충분히 살수하고, 바닥시트는 습윤화하여 석면폐기물로서 처리 석면분진은 젖은 걸레 또는 HEPA 필터가 장착된 진공청소기로 세척 후 처리	
	운영시	◦ 대기오염에 강한 수목식재 - 배기가스 및 환경정화 능력이 우수한 수목을 식재하여 주변경관 조화 및 대기질 정화효과 도모 ※ 도로변 : 은행나무, 양버즘나무, 개나리 등, 주택가 : 느티나무, 매화나무 등 ◦ 대기오염 최적방지시설 설치 (필요시) - 도시가스(LNG)보일러설치시대기오염물질최소화를위한저녹스버너(CO70%, NOx50% 이상 저감) 등 최적방지시설 설치	
소음 진동		◦ 소음원 대책 - 주변지역 주민의 소음에 대한 능동적 대처를 위하여 공사 안내표지판 및 공사 실시간 소음현황판 설치 - 소음 및 진동이 우려되는 장비에 방진시설 (고무패드, 진동방지스프링 등) 및 국소방음커버 설치 - 공사 투입인원에 대한 지속적 교육으로 불필요한 충격음 발생 억제 ◦ 건설 공사자 소음관리요령(1993.11, 환경부) 준수 - 공사차량 속도제한(20km 이하) 및 경적 사용 금지 - 차량 이동로 선정 시 학교, 주택 밀집지역 등 소음·진동 피해 예상지역 배제 - 무리한 부하나 불필요한 고속운전 및 공회전, 장비의 급가동 및 과부하 금지 - 야간작업(18:00~06:00)금지, 장비 조합 및 투입시기 조정 ◦ 가설방음판넬 설치 - 부지경계상에 가설방음판넬 설치하여 소음전달경로 차단 - 가설방음판넬의 높이는 최소3m 이상으로 하고 가설방음판넬의 길이는 대상구간 양 끝단에서 가설방 음판넬 높이의 5배 이상이 되도록 설치 ※ 가설방음판넬만으로 저감이 어려울 경우 추가 저감방안 수립 - 가설방음판넬 설치 전, 대상지역 주민의 의견을 수렴하여 미관, 경관적 요소 및 주민통행 등을 고려하여 합리적인 설치방안 강구	
일조		◦ 본 사업에 따른 일조권에는 영향이 미치지 않음	
교통안전		◦ 타워크레인 설치(공사시) - 부지 경계선을 타워크레인이 벗어나지 않도록 배치하여 학생 보행통학로 안전 확보 ◦ 안전시설 - 부지경계에 공사가림막을 설치하여 소음·진동 및 비산먼지, 공사장비로부터 안전 확보 - 기존 어린이보호구역 안내표지판 및 어린이보호 횡단보도 최대한 이용	

12. 교통처리에 관한 계획

■ 단기(안)

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	· 사업지 주변 교차로 신호 최적화 제시 : 4개소
	-	· 『서울특별시 성동구 마장동 382-43 주택재개발사업』 반영
	-	· 마장로42길 차로운영계획 재수립 - 2차로 → 3차로(B=25.0 → 28.0m, L=202.0m) - 사업지측 보도형(B=3.0m) 전면공지 확보
	A	- 좌회전차로 설치
	-	· 마조로16길 확폭 및 차로운영계획 재수립 - 1차로 → 2차로(B=8.0 → 14.0m, L=205.0m) - 사업지 외측 거주자우선주차면 삭제 및 보행로 설치 - 사업지측 차도형(B=2.0m)/보도형(B=4.0m) 전면공지 확보 - 마장로40길과 접하는 교차로 정지선 설치
	-	· 살곶이2길 확폭 및 차로운영계획 재수립 - 1차로 → 2차로(B=6.0m → 10.0m, L=111.0m) - 사업지측 보도형(B=3.0m) 전면공지 확보
	-	· 살곶이2길 보도 연속성 확보 및 보도선형 재정비 - B=2.0m, L=122.0m
	B	- 입체공원 하부 인근 안전지대 선형정비
	C	- 입체공원 상부 보행출입구 보도 선형정비
진출입 동선	-	· 사업지 진출입동선체계 수립
	-	· 사업지 교차로 진출입 운영방안 수립 : 진출입구 2개소 - 비신호교차로 운영, 차로운영계획 수립 및 정형화 - 진출입구 회전반경 확보 : R=6.0m
	D	- 진출입구 차단기 및 경고등 설치 : 2개소
보행 및 자전거	-	· 보행단절구간 횡단보도 설치 : 11개소 - 횡단보도 : 10개소(고원식교차로 내 횡단보도 4개소 포함)
	E	- 고원식 횡단보도 : 1개소, 자전거 횡단도 설치 : 2개소
	-	· 입체공원 내 보행출입구 신설 : 2개소
	-	· 사업지 내부 보행동선체계 확보
	-	· 사업지 내 자전거보관소 20개소(200대) 설치 : 정주차대수의 20.7% 확보
주차	-	· 법정주차대수 및 주차수요 - 법정주차 : 1,056대 - 주차수요 : 1,331대 - 계획주차 : 1,683대(법정 대비 159.4%, 수요대비 126.5%)
교통안전 및 기타	-	· 교통안전시설물 설치 - 고원식 교차로 설치 : 1개소 - 차량 진·출입부 경고등 설치 : 2개소 - 반사경 설치 : 2개소 - 이미지험프 설치 : 5개소 - 노면표시 및 교통표지판 설치

■ 장기(안)

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	· 사업지 주변 교차로 신호 최적화 제시 : 4개소
	-	· 『서울특별시 성동구 마장동 382-43 주택재개발사업』, 『사근동 293 일대 주택정비형 재개발 정비계획』 및 『마장역세권 지구단위계획 신규수립 교통영향평가, 2022, (주)지음엔지니어링』 반영
	-	· 마장로42길 차로운영계획 재수립
		- 2차로 → 3차로(B=25.0 → 28.0m, L=202.0m)
	A	- 사업지측 보도형(B=3.0m) 전면공지 확보
	-	- 좌회전차로 설치
		· 마조로16길 확폭 및 차로운영계획 재수립
		- 1차로 → 2차로(B=8.0 → 14.0m, L=205.0m)
		- 사업지 외측 거주자우선주차면 삭제 및 보행로 설치
		- 사업지측 차도형(B=2.0m)/보도형(B=4.0m) 전면공지 확보
	-	- 마장로40길과 접하는 교차로 정지선 설치
		· 살곶이2길 확폭 및 차로운영계획 재수립
		- 1차로 → 2차로(B=6.0m → 10.0m, L=111.0m)
	-	- 사업지측 보도형(B=3.0m) 전면공지 확보
		· 살곶이2길 보도 연속성 확보 및 보도선형 재정비
	B	- B=2.0m, L=122.0m
	C	- 입체공원 하부 인근 안전지대 선형정비
		- 입체공원 상부 보행출입구 보도 선형정비
진출입 동선	-	· 사업지 진출입동선체계 수립
	-	· 사업지 교차로 진출입 운영방안 수립 : 진출입구 2개소
		- 비신호교차로 운영, 차로운영계획 수립 및 정형화
		- 진출입구 회전반경 확보 : R=6.0m
	D	- 진출입구 차단기 및 경고등 설치 : 2개소
보행 및 자전거	-	· 보행단절구간 횡단보도 설치 : 11개소
		- 횡단보도 : 10개소(고원식교차로 내 횡단보도 4개소 포함)
	E	- 고원식 횡단보도 : 1개소, 자전거 횡단도 설치 : 2개소
	-	· 입체공원 내 보행출입구 신설 : 2개소
	-	· 사업지 내부 보행동선체계 확보
	-	· 사업지 내 자전거보관소 20개소(200대) 설치 : 정주차대수의 20.7% 확보
주차	-	· 법정주차대수 및 주차수요
		- 법정주차 : 1,056대
		- 주차수요 : 1,331대
		- 계획주차 : 1,683대(법정 대비 159.4%, 수요대비 126.5%)
교통안전 및 기타	-	· 교통안전시설물 설치
		- 고원식 교차로 설치 : 1개소
		- 차량 진·출입부 경고등 설치 : 2개소
		- 반사경 설치 : 2개소
		- 이미지험프 설치 : 5개소
		- 노면표시 및 교통표지판 설치

주 : 지점은 교통처리계획도 참조

13. 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

가. 기본방향

- 공공주택 공급을 통한 주거안정 및 적정 세대수 공급
- 공공주택의 적극적 확보를 통한 세입자 등의 주거안정 도모

나. 계획내용

- 모든 공공주택은 원칙적으로「공공주택 특별법」제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요 시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」등 관계법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」및「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택 외관, 마감, 생활환경(채광, 조망) 등을 동일(유사)하게 계획하고 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하며, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 조합원의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨되도록 관리처분계획 등에 반영하여야 한다.

■ 공공주택(법적상한용적률 완화) 확보계획

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">◦ 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상
◦ 공공목적의 공공주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률
(정비계획 용적률)</td><td colspan="5">◦ 239.3% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률
(건축계획 용적률)</td><td colspan="5">◦ 300.0% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공주택
산출근거</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">◦ 300.0% - 239.3% = 60.7%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="5">◦ 60.7% × 50% = 30.35%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적(지상층)</td><td colspan="5">◦ 37,414.5㎡(대지면적) × 30.35% = 11,355.30㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="7">공공주택 확보계획
(법적상한용적률 완화)</td><td colspan="2">세대규모</td><td rowspan="2">세대수</td><td rowspan="2">연면적(㎡)</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>공급면적</td></tr>
<tr><td>49㎡형</td><td>68.42</td><td>22</td><td>1,505.24</td><td>획지</td></tr>
<tr><td>59㎡형</td><td>84.62</td><td>82</td><td>6,938.84</td><td>획지</td></tr>
<tr><td>74㎡형</td><td>105.00</td><td>13</td><td>1,365.00</td><td>획지</td></tr>
<tr><td>84㎡형</td><td>119.42</td><td>13</td><td>1,552.46</td><td>획지</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>130</td><td>11,361.54</td><td>〉11,355.30㎡</td></tr>
</table>

■ 주택의 규모별 비율(정비계획)

구 분	세대수				구성비 (%)	비고
	총계	조합원분양 및 일반분양	공공주택			
			소계	국민주택규모 주택		
합 계	1,122	992	130	130	100.0%	-
60㎡이하	532	428	104	104	47.4%	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하	585	559	26	26	52.1%	-
85㎡초과	5	5	-	-	0.4%	-

14. 인구 및 주택의 수용계획

구분	인구수(인)	세대수(세대)	비고
현황	1,951	841	2.32인/세대
계획	2,233	1,122	1.99인/세대

※ 마장동 세대당 인구 1.99인 적용 (성동구 통계연보,2023)

15. 환경성검토 총괄표

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
비오톱 및 동·식물	비오톱 보전등급 향상 동·식물상 보호	· 비오톱유형평가 : 1~3등급 · 개별비오톱 : 평가제외 및 2등급 · 생태·자연도 3등급 및 2등급	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상 · 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
녹 지 네트워크	녹지 연결성 확보	· 성동구 내 개소 및 면적은 도시공원이 가장 높은 비중을 차지	· 조경녹지를 법정면적 이상 확보토록 계획하고 대상지 내에 주변지역과 연계한 녹지계획 수립 · 대상지 내 녹지공간 확보 및 식재 계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방	-
토 양	토양오염 최소화	· 공사 시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	· 공사시 현장 내 폐유처리 등 금지 및 폐유보관시설 설치시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획	-
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	· 현 지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	자연물순환 유지	· 기 시가화 지역으로 대부분 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용 · 저감 효율이 높은 비점오염저감시설 설치 계획	-
수 질	수질오염 최소화	· 수질오염총량관리 할당 대상사업에 해당 공사 시 토사유출 및 투입인력에 의한 수질오염우려	· 사업시행 시 수질오염총량관리 관련 부서와 사전 협의 · 우기시 공사지양으로 토사유출영향 최소화	-
바람 및 열	바람길 확보	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
대기질 ·악취 (악취제외)	대기오염 최소화	· 사업시행 시 건설장비가동 등에 따른 대기오염우려	· 사업시행 시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립	-
온실가스 ·에너지	에너지절약 효율극대화	· 사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	· 성동구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
소음·진동	규제기준 만족	· 공사시 소음·진동 영향 예상 · 운영시 인근 도로소음 예상	· 가설방음판넬 및 가설휀스 설치 · 저소음, 저진동 장비사용	-

16. 도시경관에 관한 계획

가. 기본방향

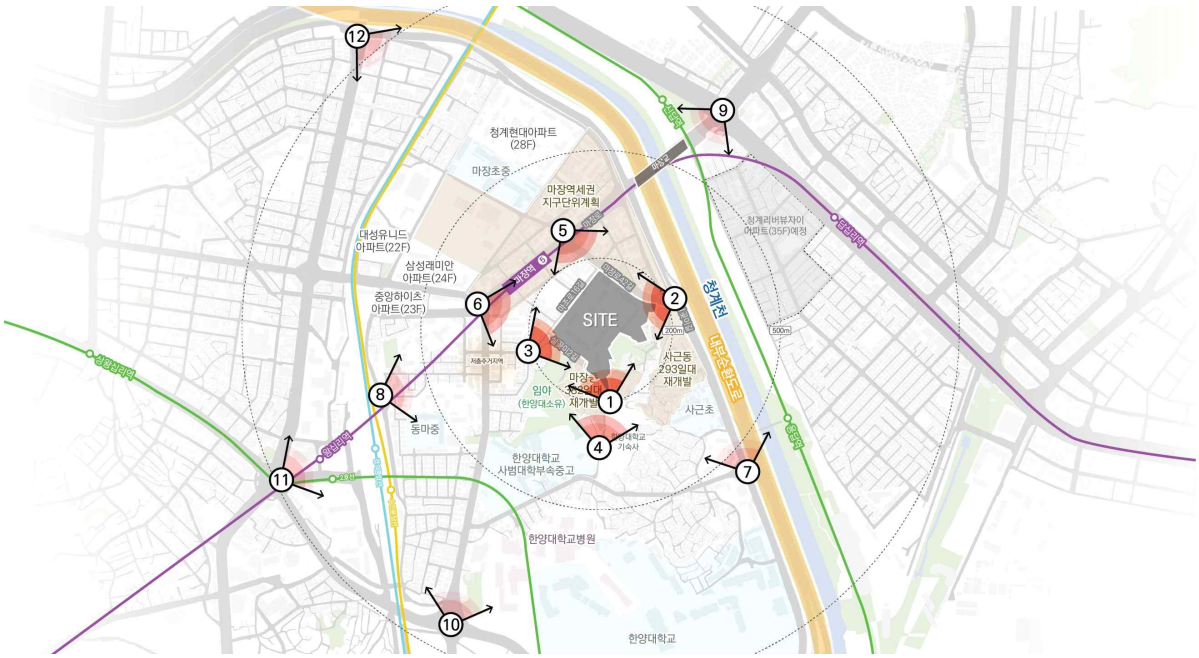
- 대상지 및 주변지역에 대한 문헌조사를 바탕으로 현장조사를 실시하였으며, 이에 현장확인을 통하여 주요 조망점에 대한 적정성을 판단 후 근경, 중경, 원경으로 구분하여 조망점을 선정함
- 경관변화에 따른 영향을 검토하는 기준이 되는 조망점 선정을 위하여 조사된 경관자원의 분포 특성과 경관적 가치, 거리, 조망 방향 등을 판단하여 조망점을 선정
- 지명도가 높고 많은 사람들이 이용하는 공공장소나 공원, 문화공간 등 오픈스페이스가 조성된 장소, 대상지 주변지역을 통과하는 주요 도로와 주요시설을 중심으로 선정

나. 조망점 선정 및 위치도

구분		거리	위치
근경	1	남측 약 5m	살곶이2길
	2	동측 약 60m	사근램프 앞 교차로
	3	서측 약 70m	마조로 16길
중경	4	남측 약 110m	한양대학교 기숙사 앞
	5	북서측 약 125m	마장동주민센터 삼거리
	6	서측 약 195m	마장역 삼거리

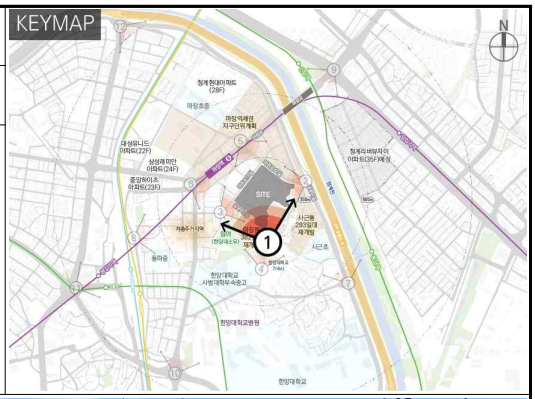
구분		거리	위치
원경	7	남동측 약 415m	사근삼거리
	8	남서측 약 480m	왕십리역 진입로
	9	북동측 약 490m	신답역사거리
	10	남서측 약 740m	한양대병원 교차로
	11	남서측 약 840m	왕십리역 교차로
	12	북서측 약 885m	서울시설공단 교차로

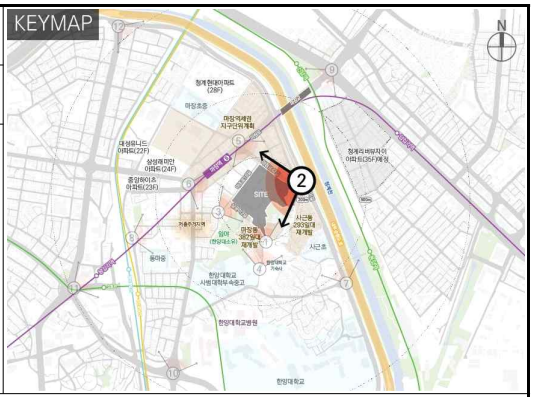
〈 조망위치도 〉

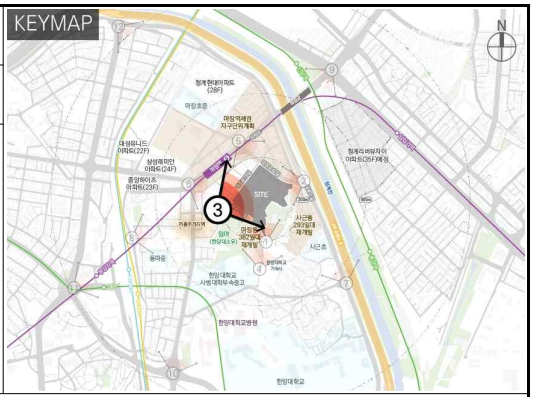


다. 경관시뮬레이션

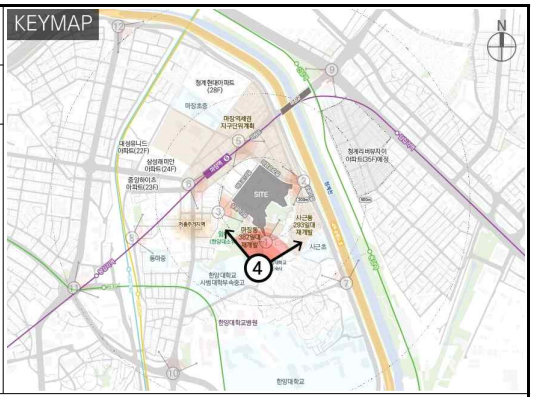
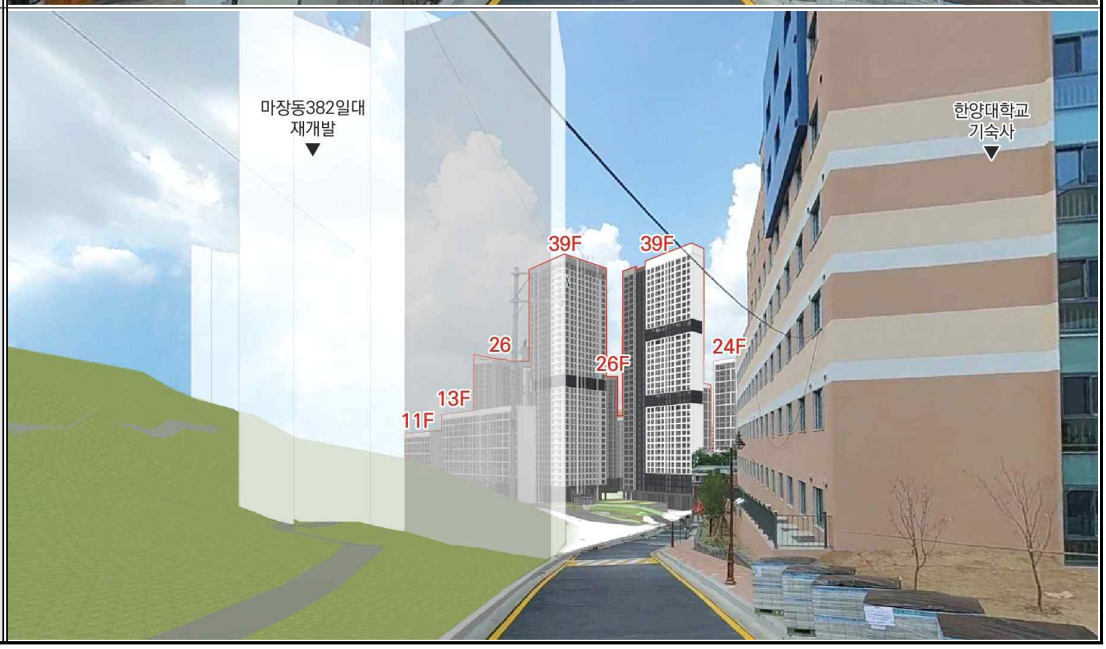
1) 근경

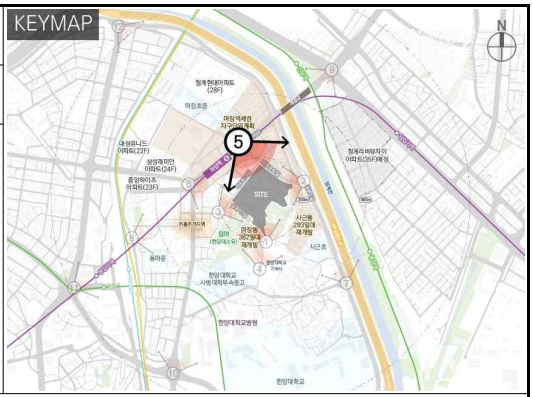
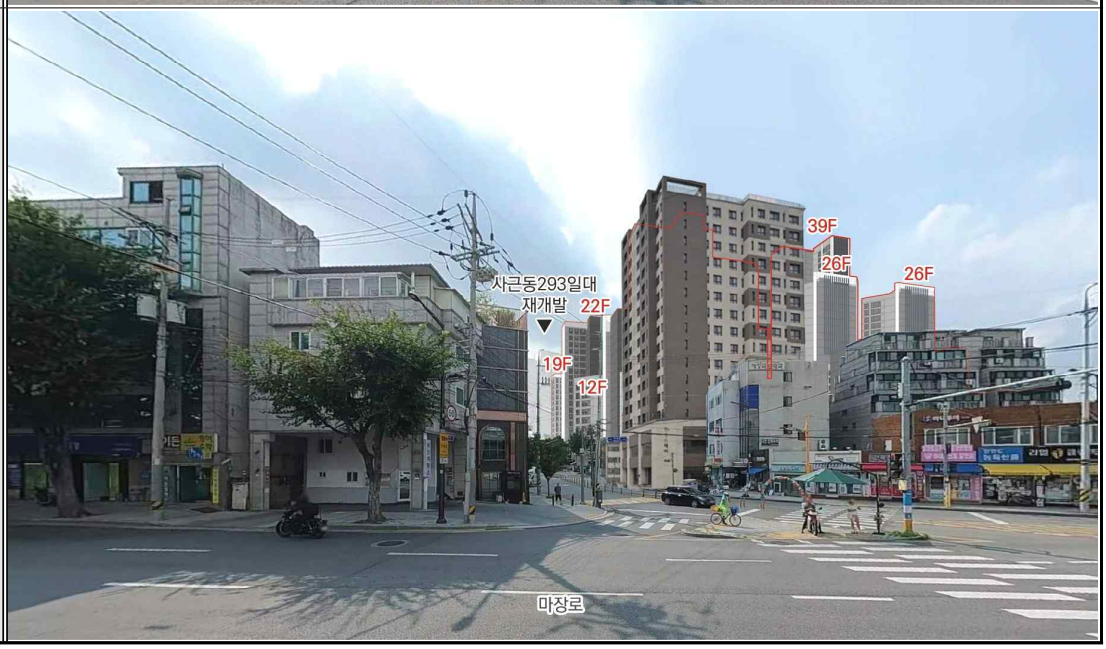
<table>
<tr><td>조망점1</td><td>살곶이 2길</td><td rowspan="3"> 
</td></tr>
<tr><td>조망거리</td><td>남측 약 5m 지점</td></tr>
<tr><td>검토내용</td><td>대상지 내 공원이 함께 조망되며 좌측 마장동
382일대 재개발지역이 위치함
주변 지역 및 인접 개발지역을 고려한
공원계획으로 부족한 공원녹지를 확보함으로
보행자의 시각적 개방감과 쾌적한 가로경관 형성</td></tr>
<tr><td>사업전</td><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>사업후</td><td colspan="2"> 
</td></tr>
</table>

조망점2	사근램프 앞	KEYMAP 
조망거리	동측 약 60m 지점	
검토내용	대상지 저층부는 기존 식재에 차폐되며 중,상층부 전반이 조망됨 입면 및 색채계획과 옥탑부 특화계획을 통하여 외부로부터 접근 시 인지성과 상징성을 제고하는 경관계획을 수립하고 차폐감을 완화하도록 함	
사업전		
사업후		

조망점3	마조로 16길	KEYMAP 
조망거리	서측 약 70m 지점	
검토내용	인접 저층주거지역과 함께 조망되며 중심부에서 경계부로 낮아지는 층수 및 배치계획으로 보행자의 시각적 위압감 및 차폐감 완화	
사업전		
사업후		

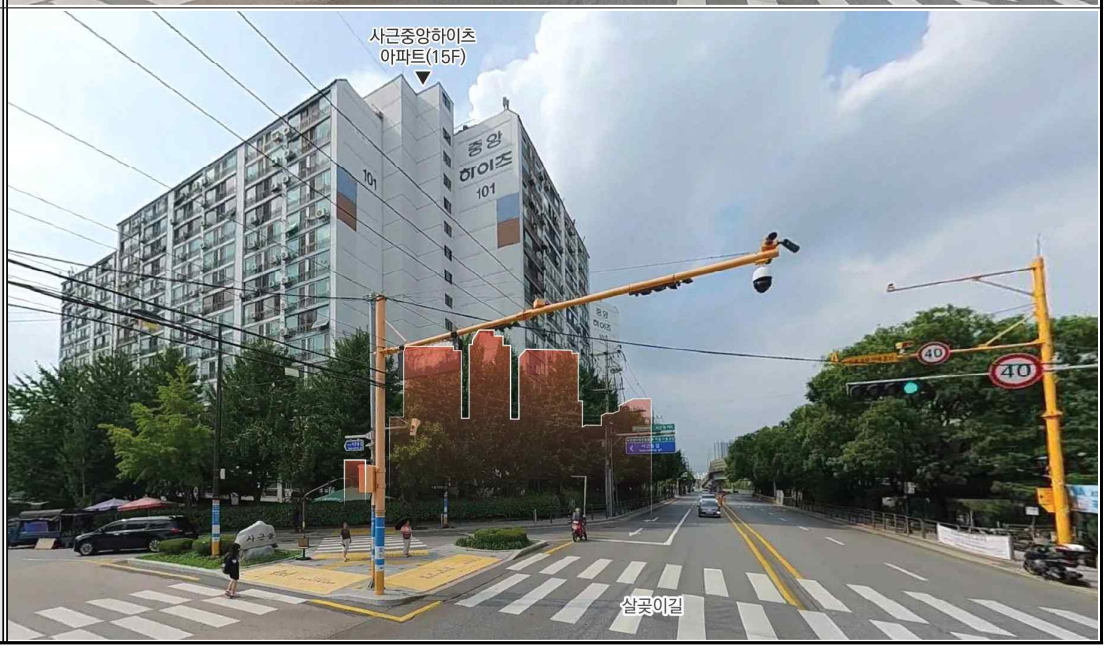
2) 중경

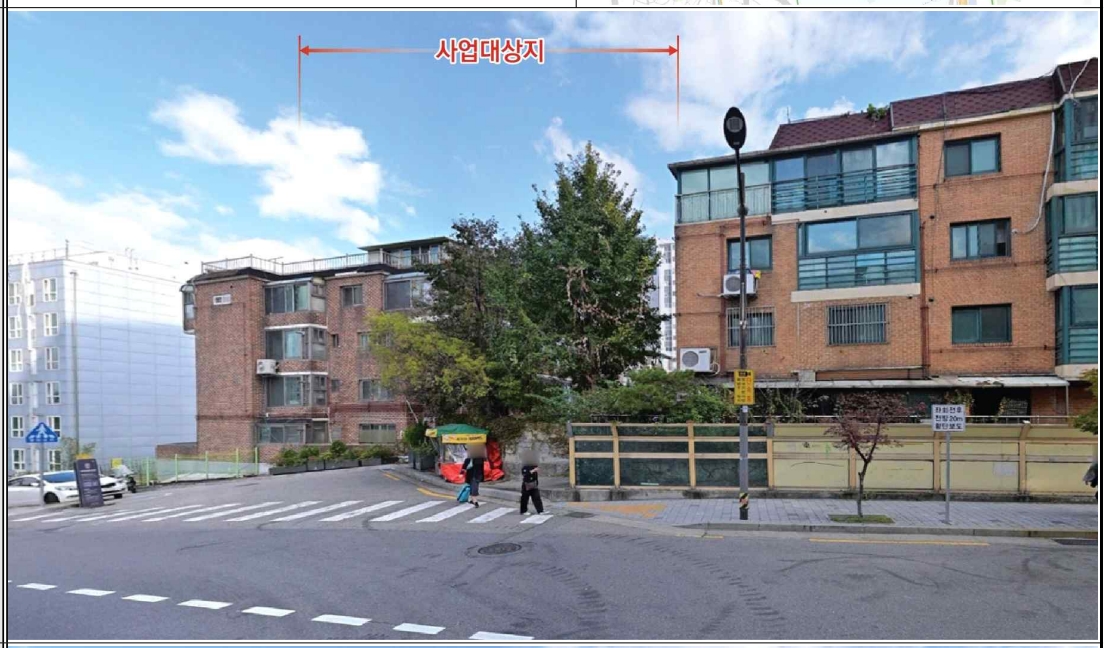
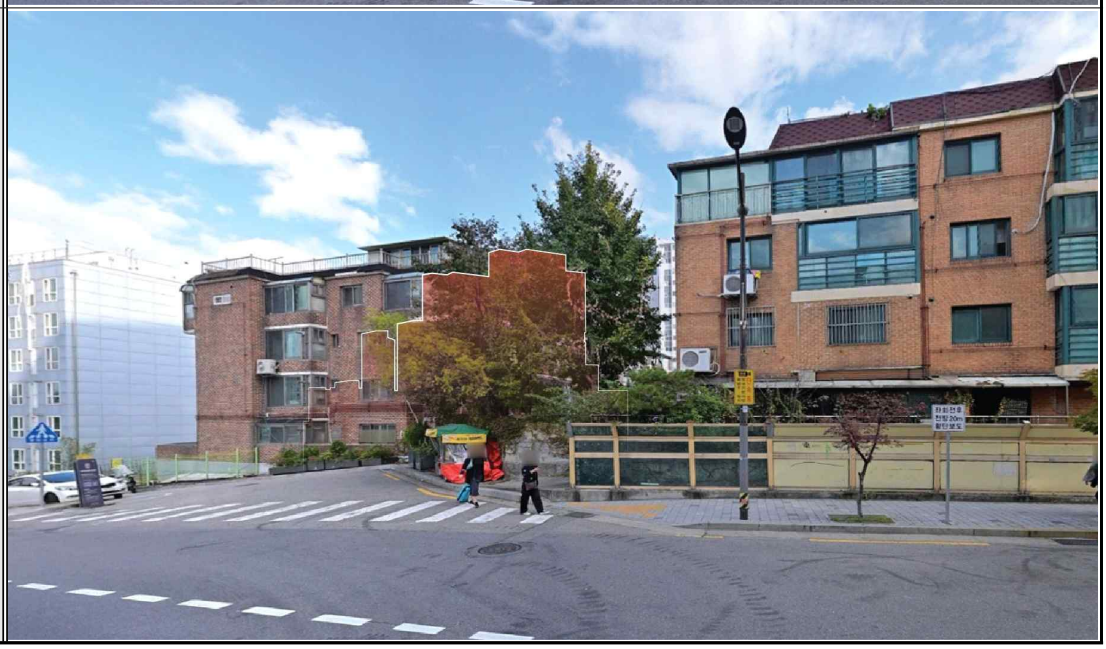
조망점4	한양대학교 기숙사 앞	KEYMAP 
조망거리	남측 약 110m 지점	
검토내용	추후 인접 재개발지역이 개발되면서 대상지 일부가 차폐될 것으로 예상되며, 입면분절 및 색채계획 등 주변과 조화로운 계획으로 시각적 위압감 및 차폐감 완화 필요	
사업전		
사업후		

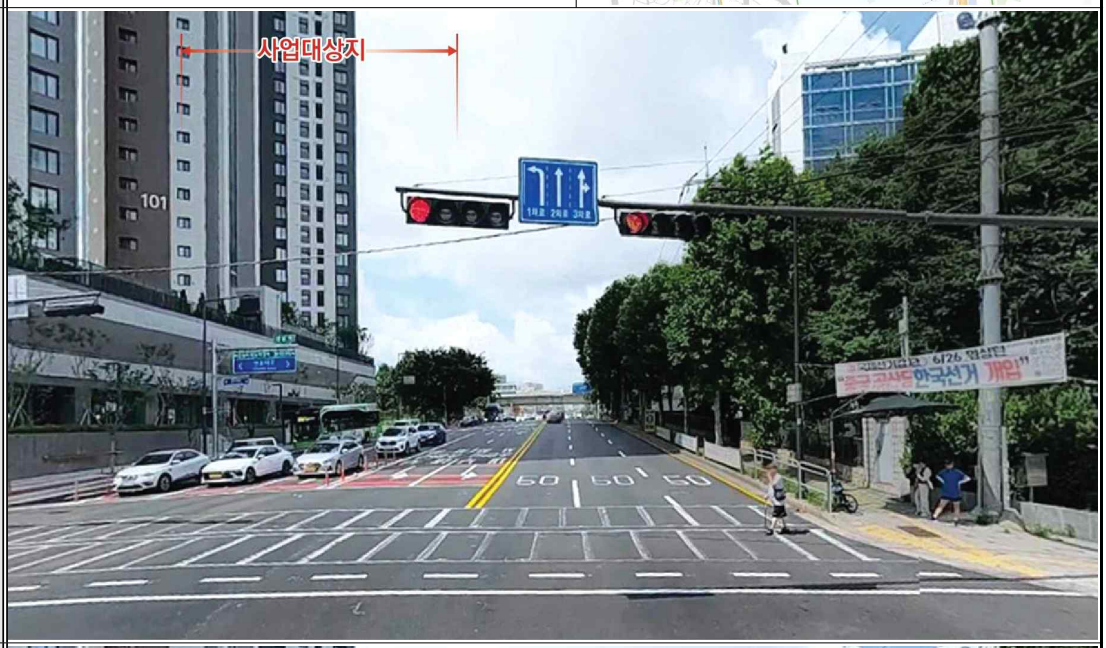
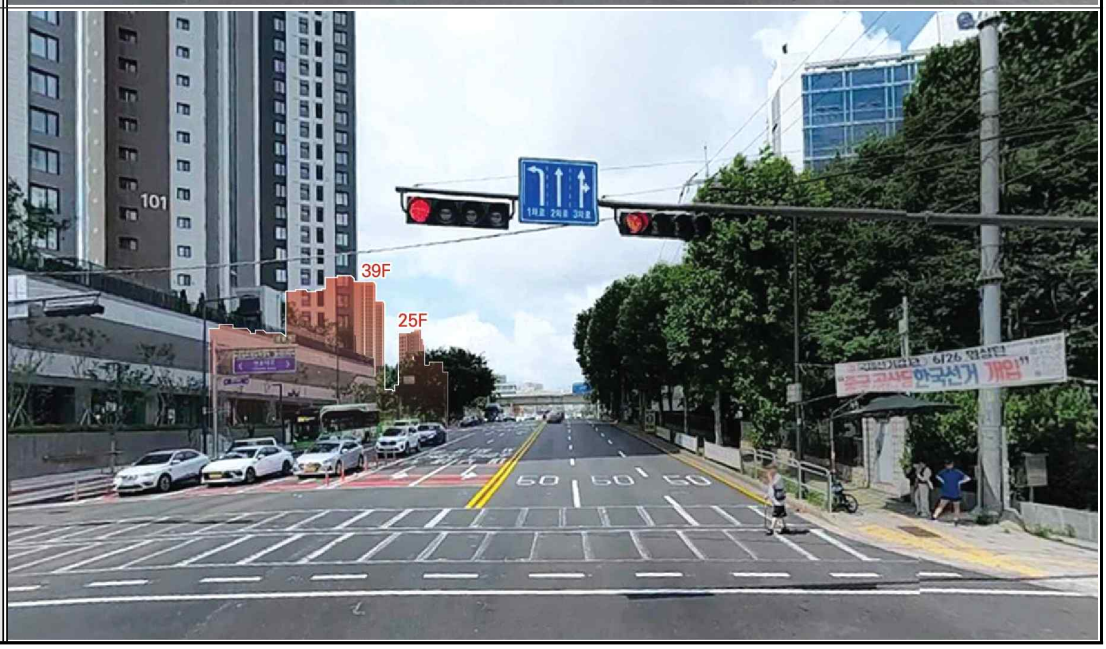
조망점5	마장동 주민센터 삼거리	KEYMAP 
조망거리	북서측 약 125m 지점	
검토내용	기존 건축물 배후로 대상지가 일부 차폐되어 조망되며, 주변 건축물과의 조화로운 색채 및 입면계획을 통해 조화로운 도시이미지를 제고하는 경관계획 수립	
사업전		
사업후		

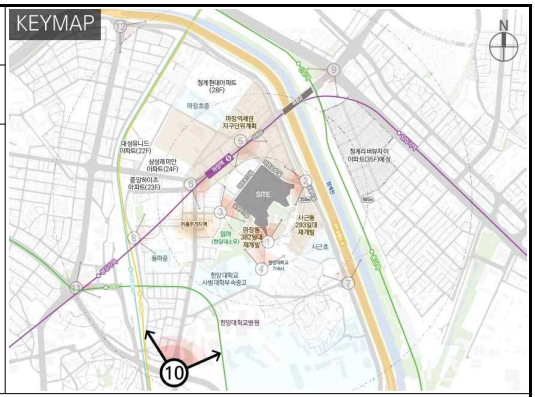
조망점6	마장역 삼거리	KEYMAP
조망거리	서측 약 195m 지점	
검토내용	마장역 삼거리에서 바라본 조망으로 기존 건축물들 배후로 저층부는 차폐되어 조망됨 마장역 부근으로 다수의 시점이 발생하는 지점으로 조화로운 형태 및 입면계획을 통해 기도심에 어우러진 경관을 형성하도록 계획	
사업전		
사업후		

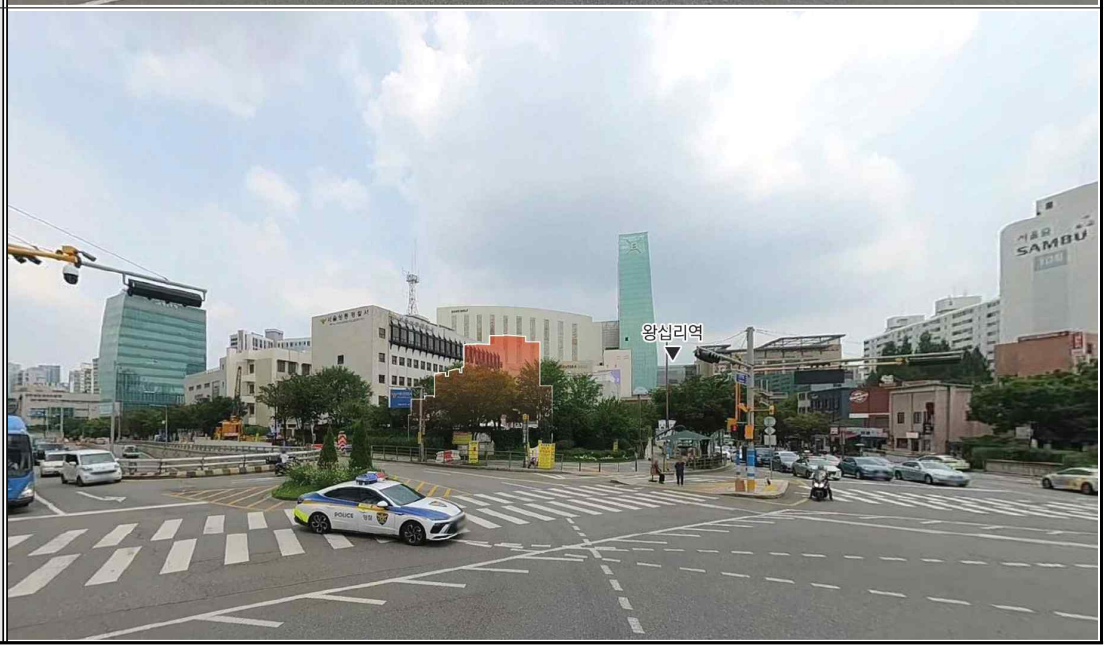
3) 원경

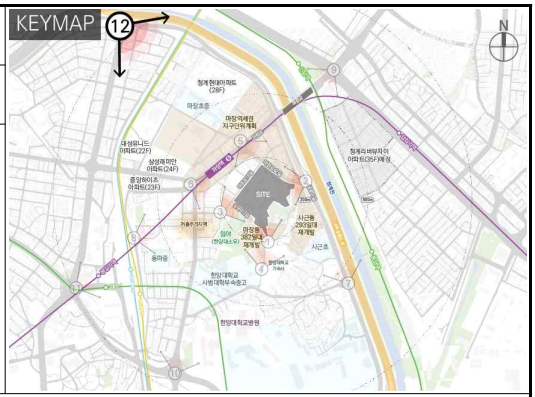
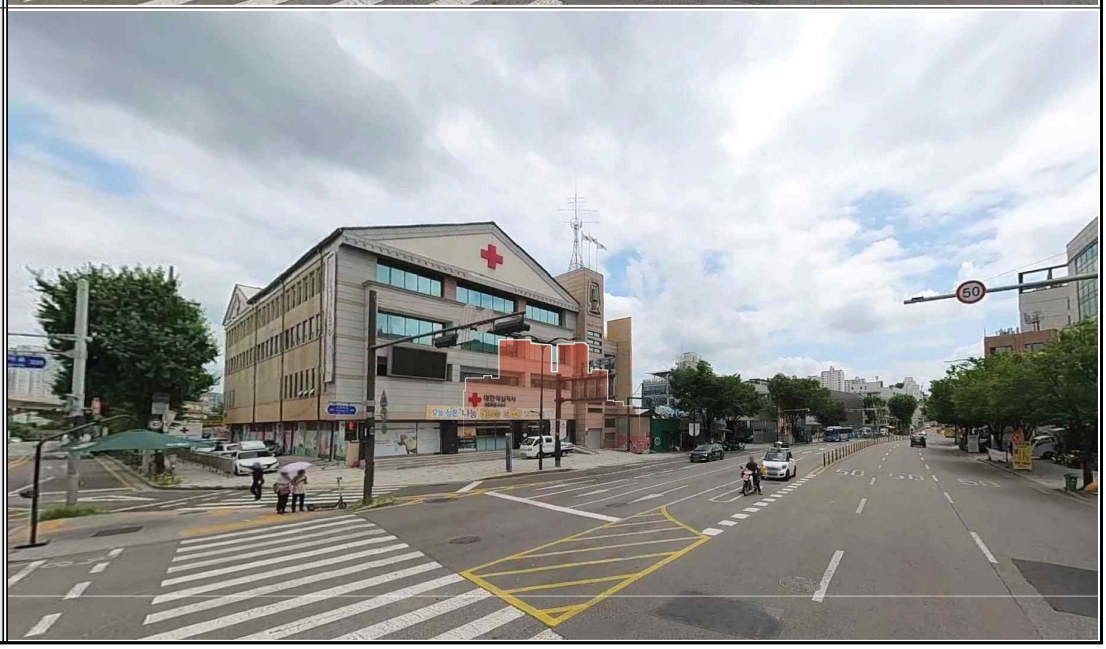
조망점7	사근삼거리	KEYMAP
조망거리	남동측 약 415m 지점	
검토내용	원경인 사근삼거리에서 조망시 인접 공동주택에 의해 차폐되어 경관적 변화는 없을 것으로 예상됨	
사업전		
사업후		

조망점8	왕십리역 진입로	KEYMAP
조망거리	남서측 약 480m 지점	
검토내용	본 지점에서 조망시 기존 건축물에 의해 차폐되며 경관적 변화는 없을 것으로 예상됨	
사업전		
사업후		

조망점9	신답역 교차로	KEYMAP
조망거리	북동측 약 490m 지점	
검토내용	신답역 교차로에서 바라본 조망으로 기존 건축물에 의해 일부 차폐되어 조망됨 주변과 어우러진 색채 및 입면계획을 통해 상징적인 도시경관계획 유도	
사업전		
사업후		

조망점10	한양대병원 교차로	
조망거리	남서측 약 740m 지점	
검토내용	원경인 한양대병원 교차로에서 조망시 가로변 식재 및 기존 건축물에 의해 차폐되어 상층부 일부만 조망될 것으로 예상됨 주변 경관과 인접 개발지를 고려한 조화로운 경관계획 마련이 요구됨	
사업전		
사업후		

조망점11	왕십리역 교차로 앞	KEYMAP
조망거리	남서측 약 840m 지점	
검토내용	원경인 왕십리역 교차로 앞에서 바라본 조망으로 왕십리역 배후에 대상지가 위치하나 차폐되어 경관적 변화는 없을 것으로 예상됨	
사업전		
사업후		

조망점12	서울시설공단 교차로	
조망거리	북서측 약 885m 지점	
검토내용	기존건축물에 의해 차폐되어 경관적 변화는 미미할 것으로 예상됨	
사업전		
사업후		

17. 토지등소유자별 분담금 추산액(추정분담금) 산출근거

가. 종전 토지 및 건축물 총추산액 : 1,041,156,224천원

- 아파트는 부동산 시세조회(KB부동산, 한국부동산원. 206년 2월 기준) 및 최근 실거래가 등을 고려하여 개략적으로 추정
- 아파트外(근린생활시설 등)는 본건 아파트 내 상가 및 인근 아파트 상가 등의 거래사례 및 평가전례 등을 조사한 후 위치별·층별·면적별 효용비율 등을 감안하여 개략적으로 추정

(단위 : 천원)

구분			건물면적(㎡) 공급	건물면적(㎡) 전용	세대수	평균시세 (2026년 2월 2일 기준) 한국부동산원 (천원)	평균시세 (2026년 2월 2일 기준) KB부동산 (천원)	종전자산 (세대평균)	종전자산추산액
아파트			40.86	61.11	211	900,000	930,000	915,000	193,065,000
			72.84	90.06	360	1,190,000	1,245,000	1,217,500	438,300,000
			84.93	103.02	240	1,375,000	1,375,000	1,375,000	330,000,000
		합계			811	-	-	-	961,365,000
아파트外	세부용도	층		전용면적(평균)/연면적(㎡)	호수	-	-	종전자산 (호평균)	종전자산추산액
	근린생활시설	1층		33.75	8	-	-	1,463,750	11,710,000
		2층		59.40	5	-	-	1,461,800	7,309,000
		3층		53.77	5	-	-	1,321,200	6,606,000
		지층		38.30	20	-	-	830,050	16,601,000
	유치원			303.00	1	-	-	12,947,224	12,947,224
	흥일연립	가동		52.83	12	-	-	853,000	10,236,000
		나동		50.02	18	-	-	799,000	14,382,000
	합계				69	-	-	-	79,791,224
종전자산 총계					880	-	-	-	1,041,156,224

※ 상기 종전 토지 및 건축물 추산액은 개략적으로 추산한 금액이며, 토지등소유자의 종전자산은 향후 사업시행계획 인가고시일을 기준으로 시장·군수 등이 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등과 조합총회의 의결로 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등이 평가한 금액의 산술평균으로 산정될 예정임.

나. 분양대상 대지 및 건축물 등(종후자산) 총추산액 : 1,452,902,620천원

1) 종후 아파트

- 일반분양가 - 인근 신축아파트 시세수준, 실거래가 등을 고려하여 일반분양가를 평균 55,000천원/3.3㎡(59기준 54,348천원/3.3㎡)로 추정하였으며, 주택형별 격차율은 인근 신축아파트 주택형별 격차율 참작하여 적용
- 조합원분양가 - 주택형별 일반분양가의 약 90% 수준에서 조합원분양가로 적용

(단위 : 천원)

주택형	일반분양				조합원분양			
	세대수	단가/공급3.3㎡	세대분양가	분양수입	세대수(보류지)	단가/공급3.3㎡	세대분양가	분양수입
49.95㎡	22	58,125	1,203,030	26,466,660	-	-	-	-
59.96㎡	82	54,322	1,390,480	114,019,360	316+(8)	48,890	1,251,400	405,453,600
74.92㎡	-	-	-	-	292	46,445	1,475,200	430,758,400
84.83㎡	-	-	-	-	267	45,957	1,660,200	443,273,400
113.69㎡	-	-	-	-	5	58,668	2,765,000	13,825,000
소계	**104**	**55,000**	**-**	**140,486,020**	**888**	**47,175**	**-**	**1,293,310,400**

- 국민주택규모주택(기부채납 外) 매각수입 - 공공건설임대주택 표준건축비(국토교통부고시 제2023-64호)로 추정

(단위 : 천원)

주택형	세대수	면적 / 세대 (㎡)		세대당 예상가격				예상 매각수입
		지상	지하	지상	지하	샷시부분	소계	
59.96㎡	22	68.42	47.11	80,311	34,838	3,775	118,924	2,616,300
74.92㎡	82	84.62	56.55	96,399	40,586	4,531	141,516	11,604,300
84.83㎡	13	105	70.66	119,616	50,713	5,622	175,951	2,287,400
113.69㎡	13	119.42	80.01	136,043	57,423	6,394	199,860	2,598,200
소계	**130**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**19,106,200**

- 종후 아파트 소계 : 1,452,902,620천원 (= 140,486,020 + 1,293,310,400 + 19,106,200)

2) 종후자산 총계

(단위 : 천원)

아파트	근린생활시설	총 계
1,452,902,620	-	1,452,902,620

※ 상기 분양대상 대지 및 건축물 등(종후자산) 추산액은 개략적으로 추산한 금액이며, 향후 종후자산은 분양신청기간 만료일을 기준으로 시장·군수 등이 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등과 조합총회의 의결로 선정·계약한 1인 이상의 감정평가법인등이 평가한 금액의 산술평균으로 산정될 예정임.

다. 총 사업비 추산액 : 580,000,000천원

(단위 : 천원)

항 목	금 액(천원)	포함 내용
공사비	462,092,800	◦ 건축공사비(8,000천원/3.3㎡)(부가세 제외), 공사비 부가세, 정비기반 시설공사 등 포함
보상비	11,200,000	◦ 손실보상 등
관리비	7,850,000	◦ 조합운영비, 각종소송비 등
설계비	6,231,700	◦ 건축설계비, 설계비 부가세 등
설계감리비	10,700,000	◦ 건축, 소방, 전기통신 감리비 등
외주용역비	21,403,257	◦ 정비사업전문관리, 감정평가, 교통영향평가, 환경영향평가, 민원처리비, 보존등기비 등
각종분담금	1,992,052	◦ 광역교통시설, 학교용지, 상하수도, 도시가스, 지역난방부담금 등
제세공과금	10,300,000	◦ 법인세 등
예비비	31,645,917	◦ 직접공사비의 7.0% 적용
항목별 사업비계	**563,415,726**	
대여금이자	16,584,273	◦ 연5.00%, 36개월 대여 기간 추정
중도금이자	-	◦ 개별부담으로 사업비에서 제외
이주비이자	-	◦ 개별부담으로 사업비에서 제외
총합계	**580,000,000**	
원/㎡	3,140,204	-
원/3.3㎡	10,381,000	-

※ 상기 추산액은 금회 정비계획(안)과 개략적인 설계 개요에 기반하여 개략적으로 추산한 사업비로서 향후 물가상승률, 시공사와의 공사비 계약내용, 사업진행속도 등에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별로 고지될 예정임

라. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액

1) 추정비례율 및 토지등소유자 유형별 추정권리가액

- 비례율 = (분양대상 대지 및 건축물 등 총추산액-총 사업비) ÷ 종전 토지 및 건축물 총추산액 × 100%
  = (1,452,902,620천원 - 580,000,000천원)÷ 1,041,156,224천원 × 100% ≒ 83.84%
- 토지등소유자 유형별 추정권리가액 = 종전자산 추산액 × 추정비례율(83.84%)

2) 분담금 추산액 예시

(단위 : 천원)

구분	전용면적(㎡)	예상평균 종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
			비례율	권리가액	주택형	분양가	분담금 추산액	구분
아파트	40.86 (18평형)	915,000	83.84%	767,136	49.95 (20평형)	1,082,700	315,564	추가분담
					59.96 (25평형)	1,251,400	484,264	추가분담
					74.92 (31평형)	1,475,200	708,064	추가분담
					84.83 (36평형)	1,660,200	893,064	추가분담
					113.69 (47평형)	2,765,000	1,997,864	추가분담
	72.84 (27평형)	1,217,500	83.84%	1,020,752	49.95 (20평형)	1,082,700	61,948	추가분담
					59.96 (25평형)	1,251,400	230,648	추가분담
					74.92 (31평형)	1,475,200	454,448	추가분담
					84.83 (36평형)	1,660,200	639,448	추가분담
					113.69 (47평형)	2,765,000	1,744,248	추가분담
	84.93 (31평형)	1,375,000	83.84%	1,152,800	49.95 (20평형)	1,082,700	-70,100	환급
					59.96 (25평형)	1,251,400	98,600	추가분담
					74.92 (31평형)	1,475,200	322,400	추가분담
					84.83 (36평형)	1,660,200	507,400	추가분담
					113.69 (47평형)	2,765,000	1,612,200	추가분담

구분	전용면적(㎡)	예상평균 종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
			비례율	권리가액	주택형	분양가	분담금 추산액	구분
연립	50.02	799,000	83.84%	670,000	49.95 (20평형)	1,082,700	412,700	추가분담
					59.96 (25평형)	1,251,400	581,400	추가분담
					74.92 (31평형)	1,475,200	805,200	추가분담
					84.83 (36평형)	1,660,200	990,200	추가분담
					113.69 (47평형)	2,765,000	2,095,000	추가분담
	52.83	853,000	83.84%	715,000	49.95 (20평형)	1,082,700	367,700	추가분담
					59.96 (25평형)	1,251,400	536,400	추가분담
					74.92 (31평형)	1,475,200	760,200	추가분담
					84.83 (36평형)	1,660,200	945,200	추가분담
					113.69 (47평형)	2,765,000	2,050,000	추가분담

구분	전용면적(㎡)	예상평균 종전자산	추정권리가액		예상분양가		분담금 추산액	
			비례율	권리가액	주택형	분양가	분담금 추산액	구분
상가	1층	1,463,750	83.84%	1,227,208	49.95 (20평형)	1,082,700	-144,508	환급
					59.96 (25평형)	1,251,400	24,192	추가분담
					74.92 (31평형)	1,475,200	247,992	추가분담
					84.83 (36평형)	1,660,200	432,992	추가분담
					113.69 (47평형)	2,765,000	1,537,792	추가분담
	2층	1,461,800	83.84%	1,225,573	49.95 (20평형)	1,082,700	-142,873	환급
					59.96 (25평형)	1,251,400	25,827	추가분담
					74.92 (31평형)	1,475,200	249,627	추가분담
					84.83 (36평형)	1,660,200	434,627	추가분담
					113.69 (47평형)	2,765,000	1,539,427	추가분담
	3층	1,321,200	83.84%	1,107,694	49.95 (20평형)	1,082,700	-24,994	환급
					59.96 (25평형)	1,251,400	143,706	추가분담
					74.92 (31평형)	1,475,200	367,506	추가분담
					84.83 (36평형)	1,660,200	552,506	추가분담
					113.69 (47평형)	2,765,000	1,657,306	추가분담
	지하1층	830,050	83.84%	695,914	49.95 (20평형)	1,082,700	386,786	추가분담
					59.96 (25평형)	1,251,400	555,486	추가분담
					74.92 (31평형)	1,475,200	779,286	추가분담
					84.83 (36평형)	1,660,200	964,286	추가분담
					113.69 (47평형)	2,765,000	2,069,086	추가분담

Ⅵ 경관성검토서

1 검토의 개요

2 현황 및 상위계획검토

3 경관현황검토

4 경관계획검토

5 조망분석

1 검토의 개요

1. 검토의 목적

가. 경관현황 조사분석

- 사업지구형성으로 인한 영향이 예측되는 주변 지역의 경관자원 현황조사 및 분석을 통한 특성파악

나. 경관변화 및 영향검토

- 사업지구개발로 인한 주변지역 경관변화 및 영향정도 파악과 경관영향예측을 통한 저감방안 모색
- 사업지구 개발 시 요소별 경관기본계획수립을 통하여 바람직한 경관창출을 유도하고, 개발로 인한 경관 악영향 최소화를 통하여 쾌적한 경관 형성

2. 검토의 범위

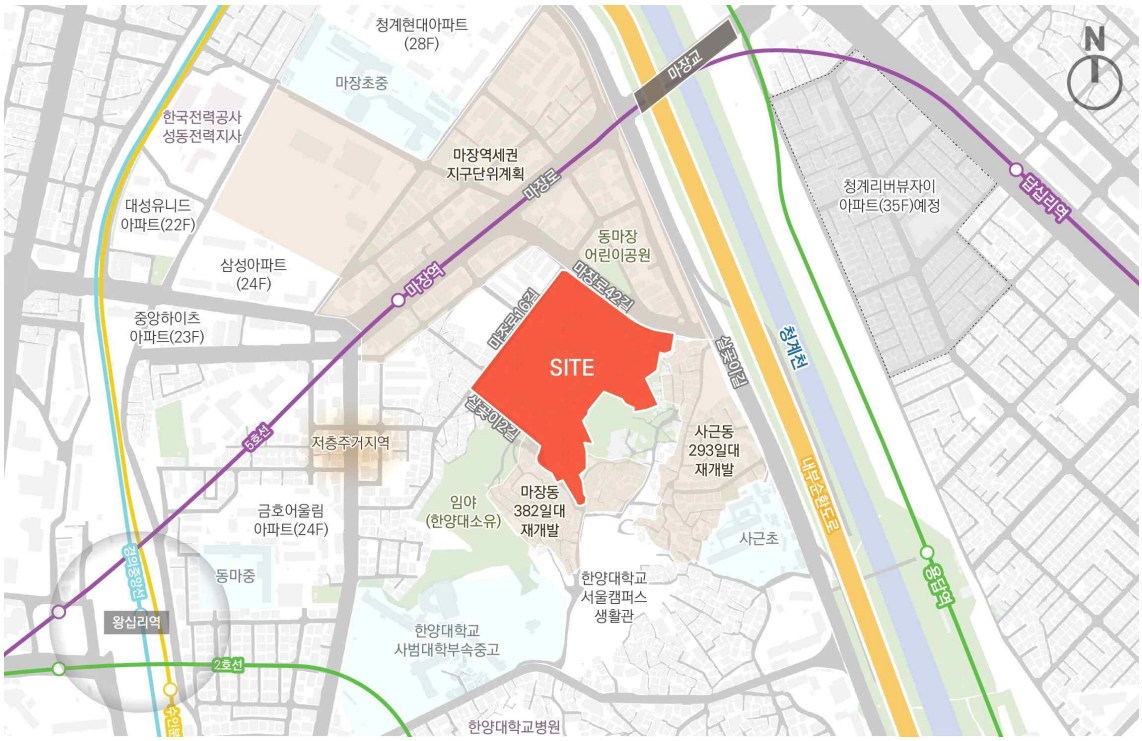
가. 공간적 범위

- 위치 : 서울특별시 성동구 마장동 784번지 일대
- 면적 : 38,870.80㎡

나. 내용적 범위

- 사업지구와 주변지역 경관현황조사 및 분석과 그에 따른 경관계획 수립
- 관련계획검토 및 현황분석, 경관계획, 조망분석, 경관시뮬레이션

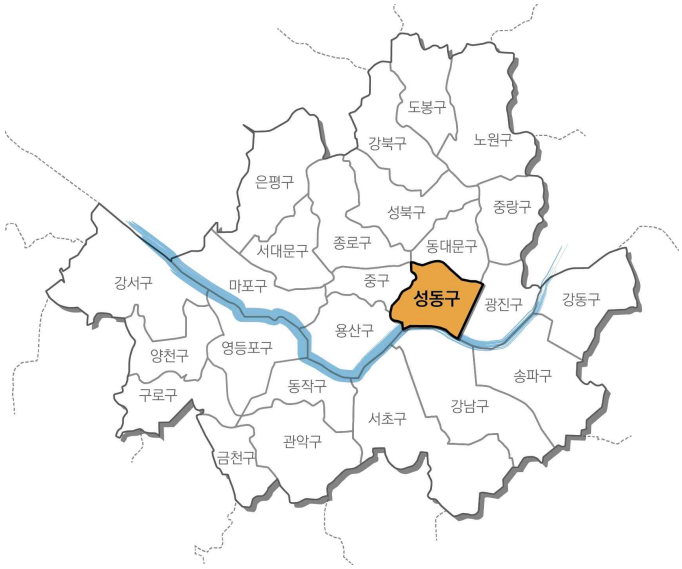
〈 위치도 〉



2 현황 및 상위계획검토

1. 지역현황

가. 성동구 현황



- 동호대교, 성수대교를 축으로 강남과 강북을 연결하는 교통의 요충지로 지하철 2,3,5호선과 경의중앙선, 수인분당선의 다섯 개 노선이 통과함
- 면적은 16.799km² 로 서울시 면적의 2.8%를 차지함
- 성동구는 서울에서 가장 긴 수변을 접하고 있으며 생산과 유통, 주거기능을 갖춘 복합형 도시

〈 성동구 상징이미지 〉

구새-참매	구꽃-개나리	구나무-느티나무
		

비전브랜드	심볼
더불어행복한 스마트포용도시 성동	성동구 스마트포용도시 무지개색상과 성동구의 지형적 형태를 따르면서 동별 각 지역이 조화롭게 더불어 삶을 이루는 성동구를 상징

2. 상위 및 관련계획 검토

가. 2040 서울도시기본계획

■ 미래상 및 7대 목표

서울의 미래상
“살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울”

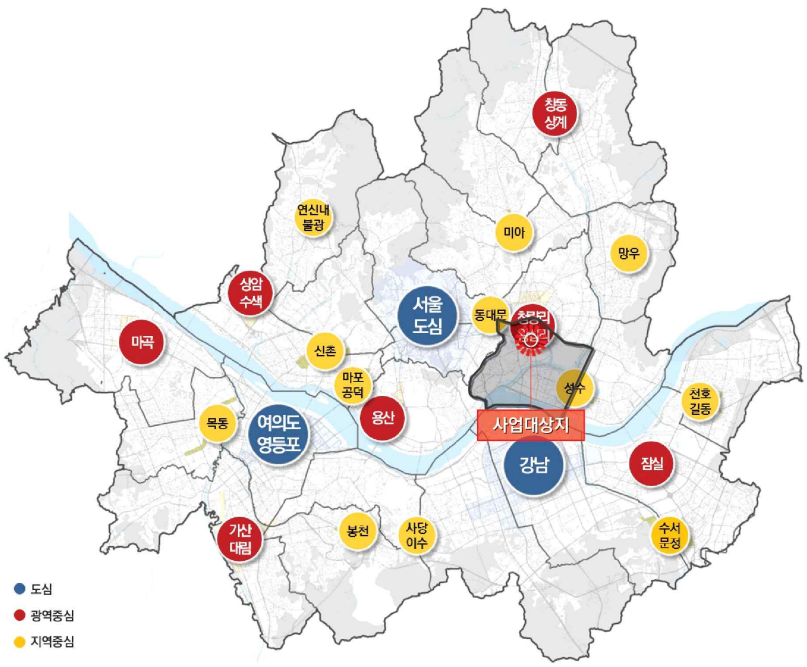
구분	7대 목표	
어디서나 누릴 수 있는 “삶의 질”	1	걸어서 누리는 다양한 일상, ‘보행일상권 조성’
	2	수변 공간의 잠재력 발굴, ‘수변 중심 공간 재편’
	3	새로운 도시공간의 창출, ‘기반시설 입체화’
서울의 성장 견인 “도시경쟁력”	4	미래성장거점 육성·연계 ‘중심지 기능 혁신’
	5	기술발전에 선제적 대응, ‘미래교통 인프라 구축’
대전환시대 미래 서울의 “가치와 방향”	6	미래위기를 준비하는 ‘탄소중립 안전도시 구축’
	7	도시의 다양한 모습 구현, ‘도시계획 대전환’

■ 도시공간구조

- 7광역중심의 특성 및 육성방향

중심지명	특성 및 육성방향
청량리·왕십리	◦ 지역균형발전을 선도하는 동북권 혁신산업·문화 중심지 - 남북 교류협력 및 유라시아 철도물류 거점 형성을 위한 기반 마련 - 청량리는 업무기능을, 왕십리는 상업·업무·문화 중심기능을 강화 ◦ 청량리 철도 상부의 입체적 활용 추진, 혁신 공간 기반 조성 - 청량리 철도 상부 입체복합개발 추진, 홍릉R&D와 기능 연계성 강화

〈 서울시 중심지 체계 〉

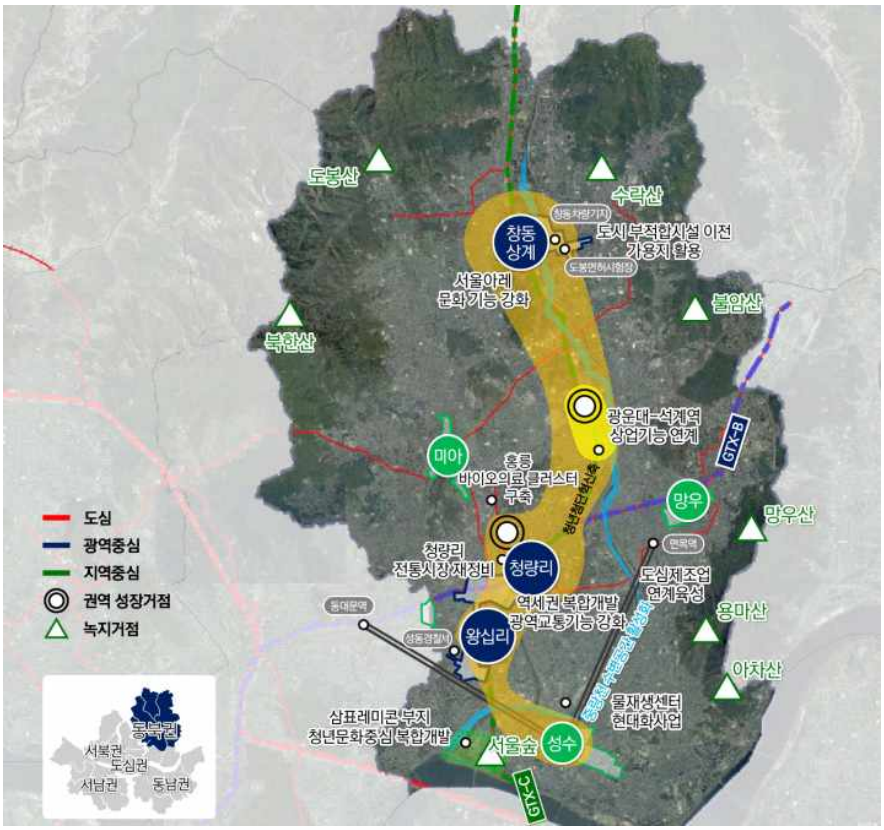


■ 생활권계획

• 생활권의 공간범위는 도심권, 동북권, 서북권, 서남권, 동남권 등 5대 권역(대 생활권)으로 구분하며 대상지는 동북권에 해당됨

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

〈 동북권 발전구상 〉



나. 서울특별시 경관계획

■ 경관미래상



■ 경관구조설정 및 기본구상

경관구조	기본구상
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

다. 관련법규 검토

■ 경관법 (2025.10.1.)

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

〈 경관법 주요내용 〉

장	구분	조항	주요내용
제 1장	총칙	◦ 목적, 정의, 경관관리의 기본원칙, 국가 및 지방자치단체 등의 책무, 다른 법과의 관계	◦ 경관자원의 보전·관리 및 형성에 관한 제도적 근거 확보
제 2장	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
제 3장	경관사업	◦ 경관사업의 대상 등 ◦ 경관사업추진협의체 ◦ 경관사업에 대한 재정지원 등	◦ 경관조성을 위한 경관사업의 시행
제 4장	경관협정	◦ 경관협정의 체결 ◦ 경관협정운영회의 설립 ◦ 경관협정의 인가·변경·폐지·준수 및 승계·지원	◦ 주민의 참여를 유도하는 경관협정 제도의 도입
제 5장	경관심의	◦ 사회기반시설 사업의 경관심의 ◦ 개발사업의 경관심의 ◦ 건축물의 경관심의	◦ 경관의 보전 · 관리 및 형성을 위한 심의
제 6장	경관 위원회	◦ 경관위원회의 설치 ◦ 경관위원회의 기능 ◦ 경관위원회의 구성·운영	◦ 경관의 보전·관리 및 형성을 위한 심의 및 자문

■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2026.1.2.)

• 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 경관관련 내용 〉

구분	법률(26.1.2)	시행령(25.10.2)
광역도시계획	경관계획에 관한 사항 (제12조-①-4)	-
도시·군기본계획	경관에 관한 사항 (제19조-①-8)	- 필요한 경우에는 도시·군 기본 계획도서의 별책으로 작성할 수 있음 (제16조-8)
도시·군관리계획	경관지구의 지정 (제37조-①-1)	- 경관지구 지정 (자연·시가지·특화)(제31조-②-1) - 자연, 시가지, 특화 이외에 추가적으로 세분(특화 경관지구의 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)

■ 서울특별시 경관조례(2025.9.29.)

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

〈 서울특별시 경관조례 관련내용 〉

조	구분	주요내용
제 7조	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
제 9조	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 경관현황검토

1. 대상지 경관현황

가. 자연경관현황

- 대상지는 청계천과 인접한 입지로 수변녹지, 산책로 등 도시형 하천경관을 형성함
- 청계천을 따라 선형 녹지축이 형성되며 이는 인근 지역과의 녹지 연속성 확보
- 대상지 반경 2km이내에 남측으로는 중랑천이 위치해 있음

〈 자연경관 현황사진 〉

청계천	중랑천
	

나. 인문경관현황

- 중, 저층주거지와 근린생활이 다수 입지한 위치로 주거 중심지에 속함
- 한양대학교 캠퍼스 및 다수의 교육시설이 인접해있고, 마장역, 내부순환도로와 인접한 위치에 있어 외부로부터의 접근성이 양호함
- 대상지 주변으로 개발예정지들이 다수 입지해있으며 추후 경관적 변화가 클 것으로 예상됨

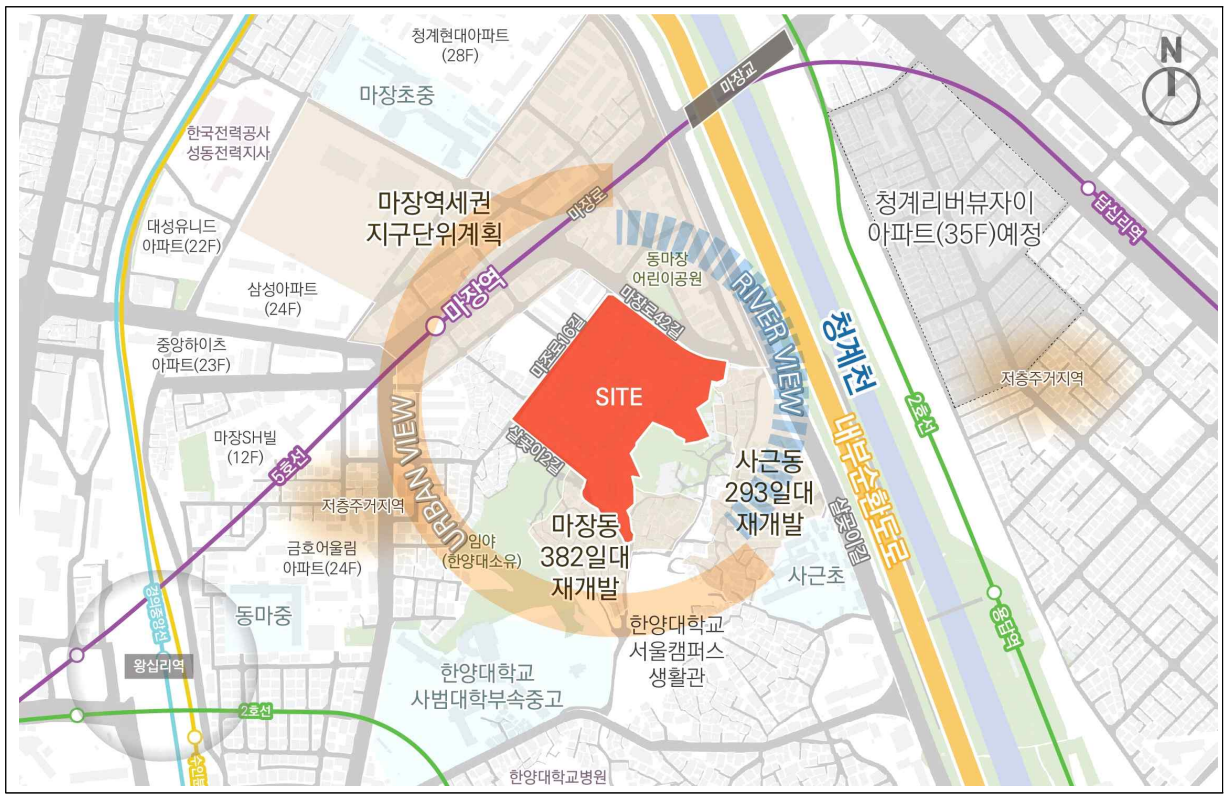
〈 인문경관 현황사진 〉

한양대학교	청계리버뷰자이(27.02예정)	한양사대부고
		

2. 경관현황 종합분석

- 청계천의 수변 자연경관과 주거, 교통 중심의 인문경관이 복합적으로 형성된 지역으로 교육시설의 인접성 및 역세권 접근성 등이 용이하지만 내부순환도로로 인한 시각 및 환경적 저해요소가 경관적 영향을 끼칠 것으로 예상됨
- 주변 개발사업지들을 고려한 배치 및 규모 계획으로 조화로운 도시경관 형성이 요구됨

〈 경관현황 분석도 〉



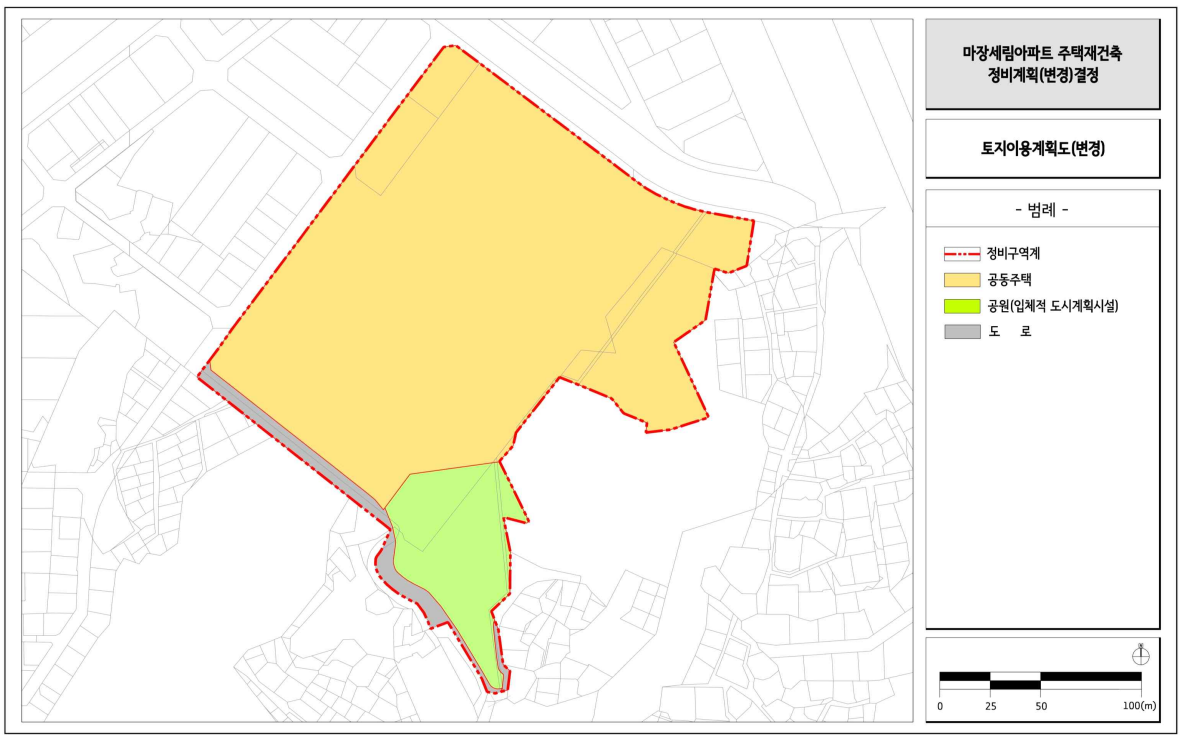
- 이 하 여 백 -

4 경관계획검토

1. 토지이용에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		38,870.80	100.0	-
공동주택용지	획지1	37,414.50	96.4	입체적결정(공원)
정비기반시설	도로	1,361.1	3.4	살곶이 2길 확폭
건축법상도로		95.20	0.2	-

〈 토지이용계획도 〉



2. 건축물 계획

가. 기본방향

- 주변 지역의 건축물 배치, 형태 및 규모와의 연계성을 고려하고 도로, 공원 등 도시기반시설의 수용여건에 부합하는 적정 밀도 설정을 통해 과도한 경관 위압감이 생기지 않도록 계획함
- 도시 전체의 경관이미지 형성 측면을 고려하여, 스카이라인 및 공간 인지의 명확성을 확보하고 대상지가 주변 환경 속에서 인식 가능한 식별성을 가질 수 있도록 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 대상지 내에 보다 쾌적한 오픈스페이스를 확보할 수 있도록 계획

주용도	용도지역	건폐율	용적률
공동주택	도시지역, 제 3종 일반주거지역	25.49%	299.94%

다. 건축물 높이에 관한 계획

- 구역 내의 중심성 및 다채로운 도시경관 확보를 위한 적정 높이 설정
- 건축물의 높이는 용도지역에 허용되는 범위 내에서 계획하고, 계획구역 및 주변의 안정적인 도시스카이라인 유지와 다양하고 조화로운 도시경관 창출을 도모할 수 있도록 계획

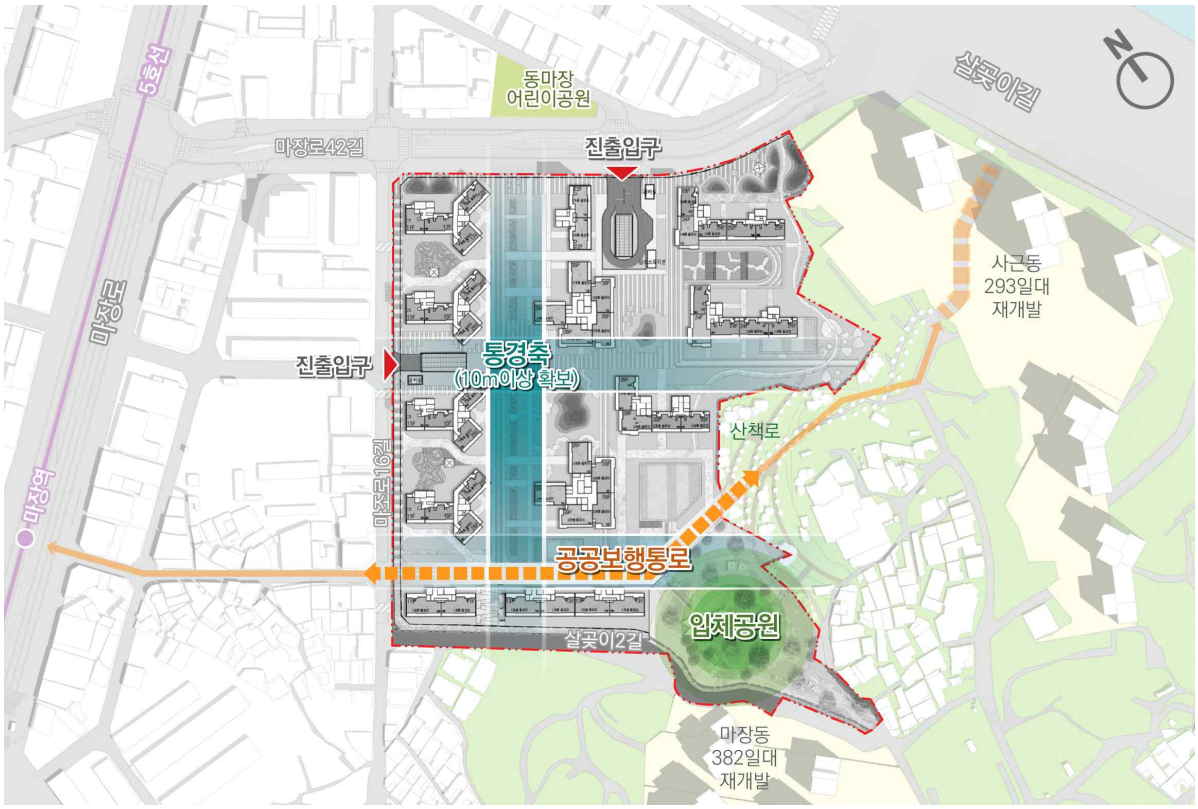
구분	최저층수	최고층수	비고
공동주택	11층	39층	-

라. 건축물 배치 및 형태계획

1) 배치계획

- 주변지역과 입지적 특성을 고려하여 단지 내 중심부에는 고층 주동을 배치해 상징성과 인지성 강화
- 시각통로를 확보하는 배치계획을 통해 시각적 차폐감 및 군집경관 최소화
- 인접 개발지역과의 연계 및 안전한 보행가로 경관을 위한 배치계획
- 사업대상지의 위치와 특성, 보행자와 이용객의 접근성을 고려하여 구역 내 공원 및 시설 배치
- 적절한 건축계획 수립 등을 통해 주변 지역과의 조화를 도모하고 기반시설 정비

〈 건축물 배치계획 〉



2) 입면 및 형태계획

- 획일적인 입면디자인을 지양하고 입면분할을 통한 다양하고 조화로운 형태계획 권장
- 다양한 모듈 및 수직, 수평적 분절요소를 통해 시각적 위압감 완화
- 상층부는 주동과 시각적 연속성을 이루며 원경에서의 인지성 및 상징성 제고를 위한 디자인 권장
- 옥상설비기기 등 경관불량요소는 건축물 전면에서 보이지않도록 설치

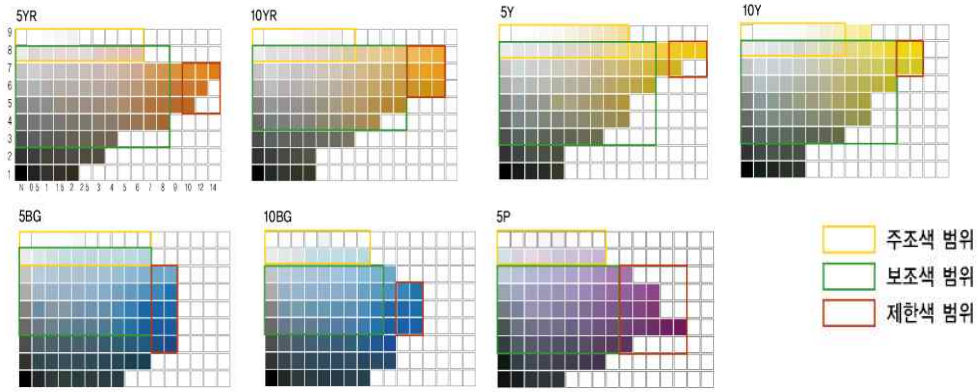
〈 입면 및 형태계획 예시 〉



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

〈 시가지경관 권장색채 사용범위 〉

구분	주요내용
색채적용 기본방향	- 다양성이 보여지는 공간으로, 주변공간과 연계하여 역동적이고 활기찬 이미지 연출
권장재료	- 석재, 목재, 유리, 금속, 노출콘크리트, 타일, 벽돌
권장배색	- 동일조화, 유사조화, 무채색조화, 반대색조화
권장색채 사용범위	- 주조색 : 명도 8이상, 채도 7이하의 5Y~10Y 계열, 5BG~10BG 계열, 5YR~10YR 계열 5P, 10G, 10PB, 5RP 계열 - 보조색 : 명도 2~9, 채도 9이하의 5Y~10Y 계열, 5BG~10BG 계열, 5YR~10YR 계열 5P, 10G, 10PB, 5RP 계열 - 강조색 : 원색제한 

※ 서울색정립 및 체계화(2008.05)에 준하여 작성

〈 색채계획 예시 〉



4) 야간경관계획

- 빛공해방지법 및 서울시 도시 빛 기본계획에 준하여 눈부심 없이 기준에 맞는 조, 휘도를 확보하고 서울시의 이미지와 특성에 맞는 야간환경을 조성함
- 실내조명을 활용하여 원경에서 건축물 전체가 인식될 수 있도록하고 건축물의 외형, 볼륨감 및 높이를 강조하는 야간경관 연출을 권장함
- 가로등 및 볼라드, 수목등, 저층부 측벽조명 등 건축물과 가로시설물을 이용한 안전한 야간보행환경 계획 수립을 권장함

〈 빛 방사 허용기준 〉

측정기준	적용시간	기준값	조명환경관리구역				단위
			제 1종	제 2종	제 3종	제 4종	
발광표면휘도	해진 후 60분~ 해 뜨기 전 60분	평균값	5이하		15이하	25이하	cd/㎡
		최대값	20이하	60이하	180이하	300이하	

※ 인공조명에 의한 빛공해 방해법 시행규칙[별표 1] 빛방사 허용기준(제6조 제1항 관련)에 준하여 작성

〈 오픈스페이스 조명기준 〉

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

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

※ KS조도기준 (KS A 3011)에 준하여 작성

〈 야간경관계획 예시 〉



3. 녹지계획

가. 기본방향

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

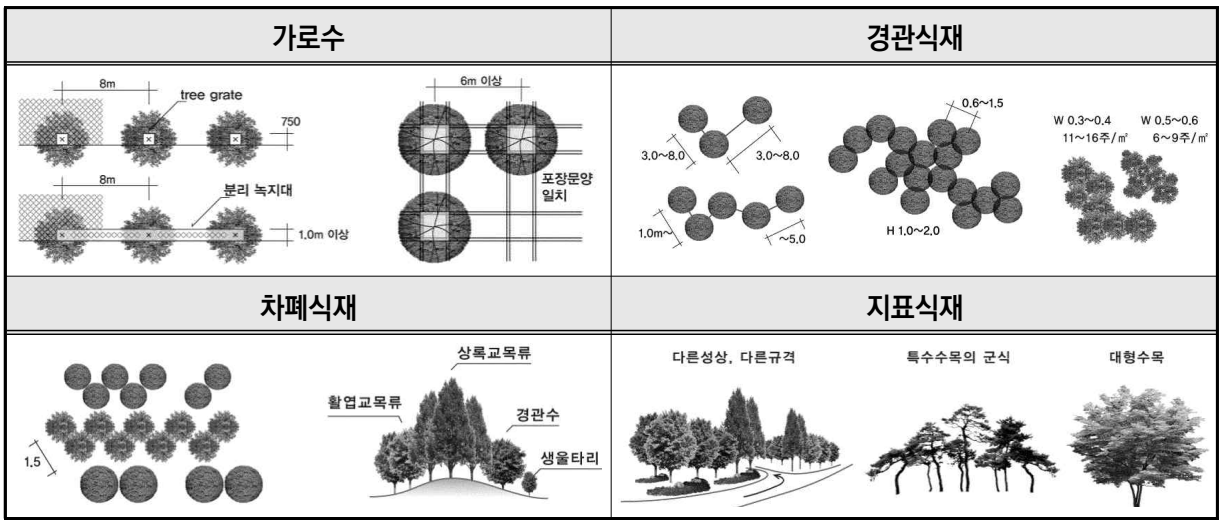
나. 조경계획

- 가로경관에서의 이용자들이 시간대별, 계절별, 공간별로 변화를 체험할 수 있도록 수종 선정 및 조경식재 계획을 수립하도록 함
- 단지 경계부를 따라 관목과 교목계획을 수립, 차폐기능 및 인공감 완화 기능을 적용하여 주변 보차도 이용자들에게 위압감을 최소화할 수 있도록 함

다. 식재계획

- 녹음식재, 지표식재, 차표식재, 경관식재 등 다양한 식재방식을 통하여 각각의 공간적 특성 및 주변지형을 고려한 식재계획
- 주거지 보호 및 경관 영향 저감을 위해 상록교목 및 활엽 교목을 밀식
- 이용자들이 시간, 계절, 공간별로 경관의 변화를 느낄 수 있도록 수종 선정의 다양화 추구
- 공간의 특성 및 기능에 따라 식재패턴의 변화를 주어 다양한 시각적 경험을 유도함
- 수목식재 시 도로시설물(교통표지판, 가로 장치물, 도로안내판 등)을 차폐하지 않도록 식재하며, 도로와 포장여건을 고려하여 자연스럽고 아름다운 경관유도
- 커뮤니티시설 주변은 관상가치가 높은 식재를 계획하여 주민휴식공간으로 활용하고 가로변 녹음 증대를 도모함

〈식재방안〉

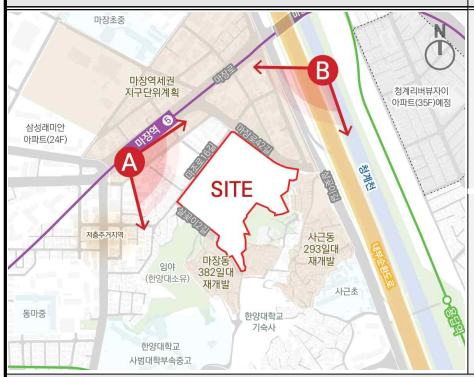


4. 스카이라인계획

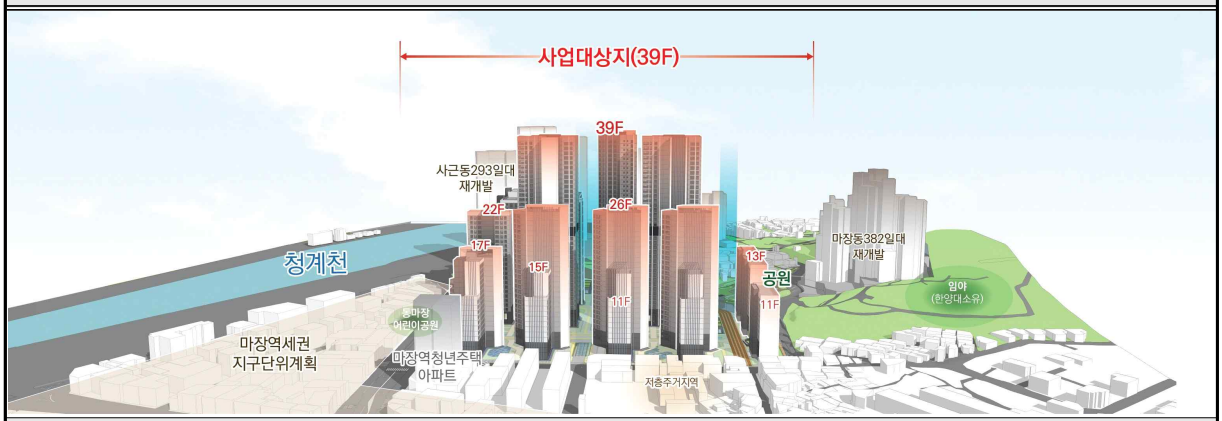
가. 기본방향

- 주변 경관자원을 고려한 스카이라인계획
- 단지 중심부에 고층주동을 배치하여 주변 현황과 어우러지는 조화로운 도시스카이라인 형성
- 다양한 높낮이의 층수계획을 통한 단지 내 리듬감있는 스카이라인 형성

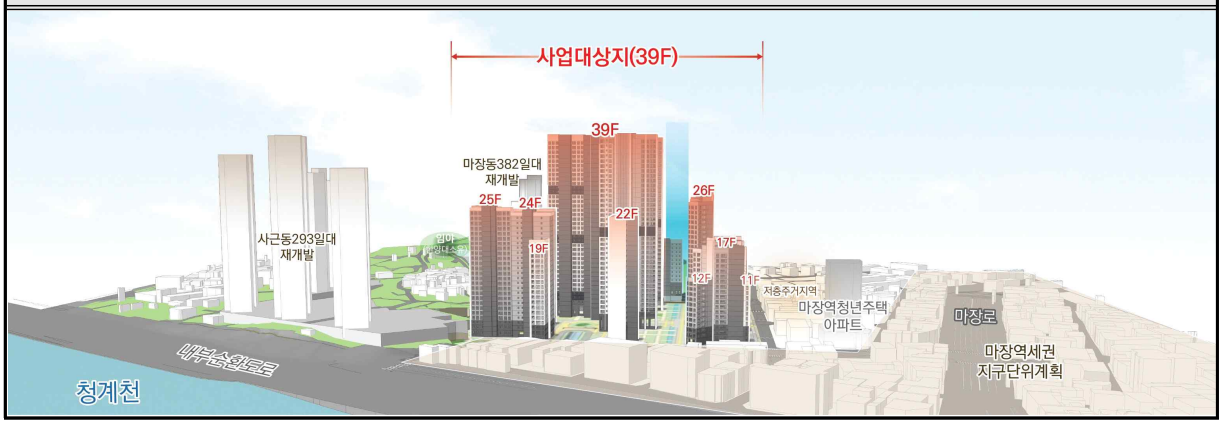
나. 스카이라인 검토

KEYMAP	분석내용	
	A-A’	사업대상지 중심에서 경계부로 낮아지는 층수 및 배치계획으로 변화감있는 다채로운 도시이미지 형성
	B-B’	기존의 단조로운 이미지를 탈피하고 입체적인 배치 및 형태계획으로 주변과 조화로운 스카이라인 형성

A-A’



B-B’



5. 경관기본구상

가. 기본방향 및 목표

1) 기본방향

- 경관계획은 조망경관과 가로경관으로 구성되어야하며 도로의 결절점, 공원, 학교 등의 공공장소와 교량, 육교 등 시야가 확보되어있는 장소를 조망점으로 선정하여 조망점의 공공성, 조망시야 확보의 가능성, 조망 형태의 우수성 등을 판단

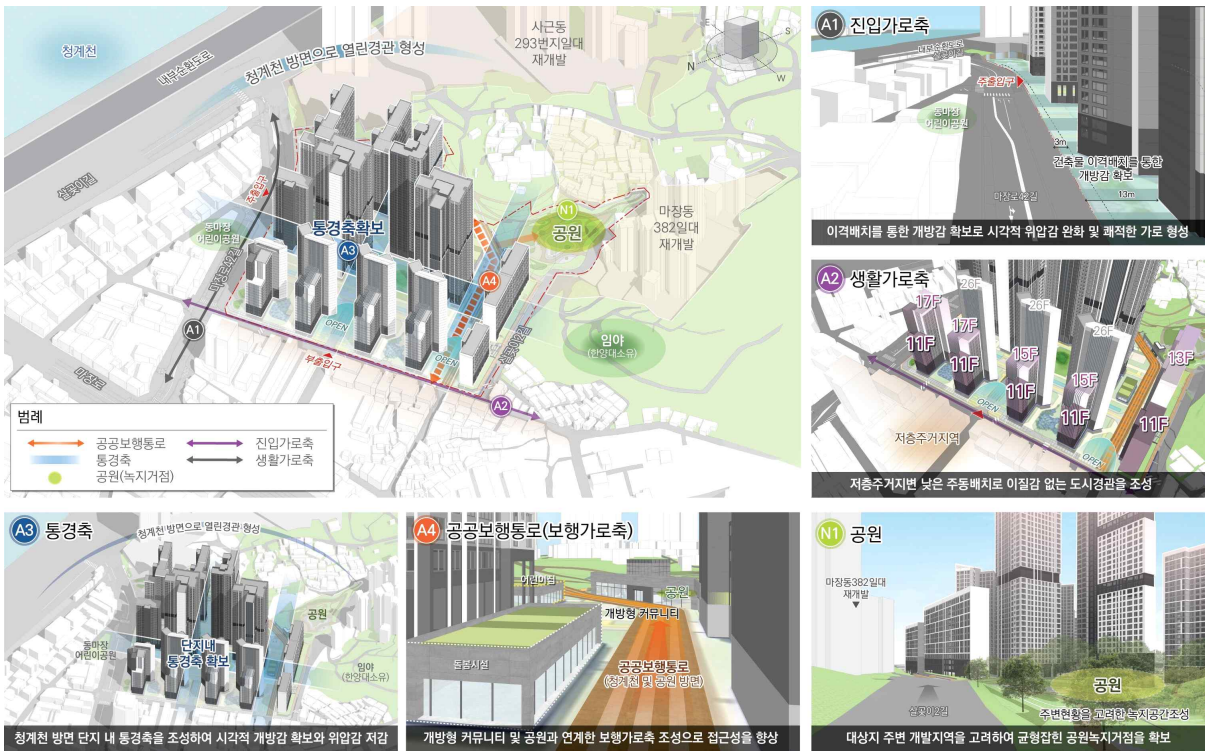
2) 조망경관

- 대상지 주변의 자연 및 인문조망의 구조분석을 통해 주요 조망점 및 통경축을 설정하고 그에 따른 조화로운 조망경관계획 유도
- 자연조망점은 자연으로의 개방감을, 인문조망점은 도시적 어매니티를 최우선으로 고려하여 선정
- 주변 개발지역에 대응하는 건축물의 입면 및 형태계획

3) 가로경관

- 기존 가로특성을 고려하여 경관가로축을 설정하고, 특성에 맞는 공간 및 시설 배치로 조화로운 공간구조 설정
- 가로경관의 특성에 맞추어 보행자 중심의 가로경관을 조성하고 가로에 면하고 있는 건축물의 휴먼스케일을 고려한 다양한 계획을 통해 쾌적하고 활력있는 보행환경 조성

나. 경관기본구상도



5 조망분석

1. 조망분석

가. 조망분석의 전제

1) 조망의 개념

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

구분	개념
근경	- 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 100m 이내에 위치한 간선도로 및 교차로 등 주요가로에서 조망
중경	- 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 100~300m 이내에 위치한 공원, 주요시설 등 사람들의 통행이 많은 지점에서의 조망
원경	- 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 300m 이상 되는 위치의 전망대 등에서 조망

2) 조망의 구성요소

- 일정한 지점(조망지점)에서 가시될 수 있는 물리적인 시각적 요소를 조망자원이라하며 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 하며, 조망자는 지역주민과 관광객을 포함
- 장소로서의 조망점(주요시설지 조망점) : 일상생활에서 시선이 모이는 장소인 역전, 상점가, 공원, 광장 중에서 조망이 양호한 지점
- 이동동선상의 조망점(가로조망점) : 통행량이 많은 간선도로, 통근 및 통학로 등 이동상에 보이는 조망이 중되는 곳으로 설정

3) 조망권역에 따른 평가내용

구분	평가내용	개념
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 심미성, 통일성, 조화성 여부
중경	지역주민의 조망권 확보	- 전망, 통경, 차경 등의 다양한 조망형태 확보 여부
	주변환경과의 조화	- 대상지의 용도별 개발유형에 따른 건축물의 높이, 규모 등 적절성 여부
	주변 개발계획에 따른 경관변화에의 대응	- 주변 여건 변화에 따른 과업 대상지의 장소성
원경	지역경관의 수준 향상	- 지역경관의 정체성을 고려한 랜드마크 조성의 필요성 - 지역경관 내에서 대상지의 인지성
	도시 스카이라인 보존	- 도시 스카이라인의 저해성 여부

나. 조망점 선정

1) 조망점 선정기준

- 대상지 및 주변지역에 대한 문헌조사를 바탕으로 현장조사를 실시하였으며, 이에 현장확인을 통하여 주요 조망점에 대한 적정성을 판단 후 근경, 중경, 원경으로 구분하여 조망점을 선정함
- 경관변화에 따른 영향을 검토하는 기준이 되는 조망점 선정을 위하여 조사된 경관자원의 분포 특성과 경관적 가치, 거리, 조망 방향 등을 판단하여 조망점을 선정
- 지명도가 높고 많은 사람들이 이용하는 공공장소나 공원, 문화공간 등 오픈스페이스가 조성된 장소, 대상지 주변지역을 통과하는 주요 도로와 주요시설을 중심으로 선정

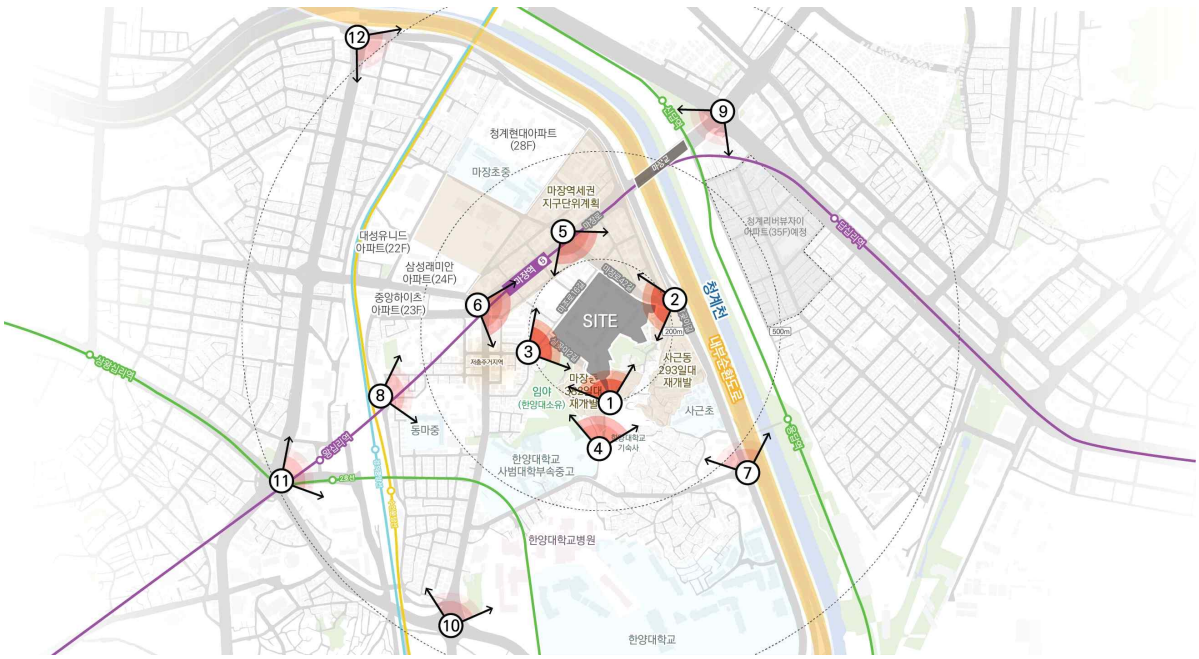
2) 조망점 선정 및 위치도

구분		거리	위치
근경	1	남측 약 5m	살곶이2길
	2	동측 약 60m	사근램프 앞 교차로
	3	서측 약 70m	마조로 16길
중경	4	남측 약 110m	한양대학교 기숙사 앞
	5	북서측 약 125m	마장동주민센터 삼거리
	6	서측 약 195m	마장역 삼거리

구분		거리	위치
원경	7	남동측 약 415m	사근삼거리
	8	남서측 약 480m	왕십리역 진입로
	9	북동측 약 490m	신답역사거리
	10	남서측 약 740m	한양대병원 교차로
	11	남서측 약 840m	왕십리역 교차로
	12	북서측 약 885m	서울시설공단 교차로

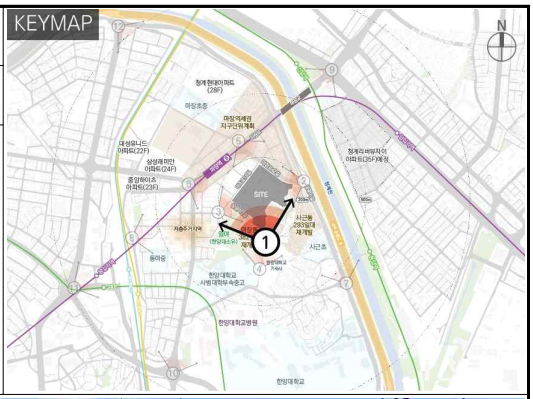
※ 거리기준은 조망점 인접 사업지 경계로부터 직선거리로 설정

〈 조망위치도 〉

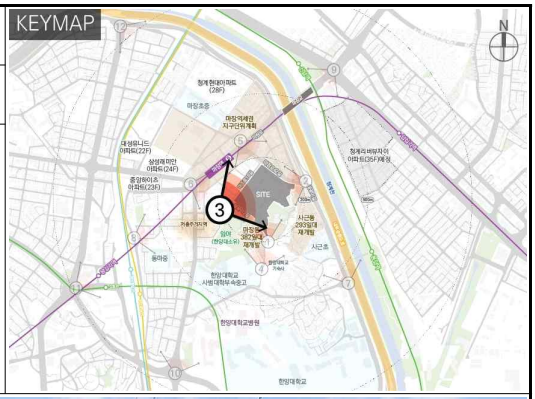


다. 경관시뮬레이션

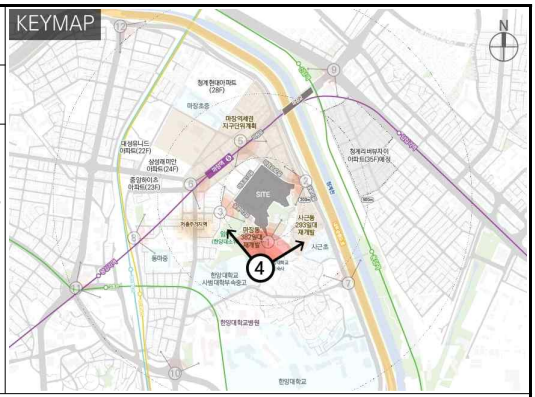
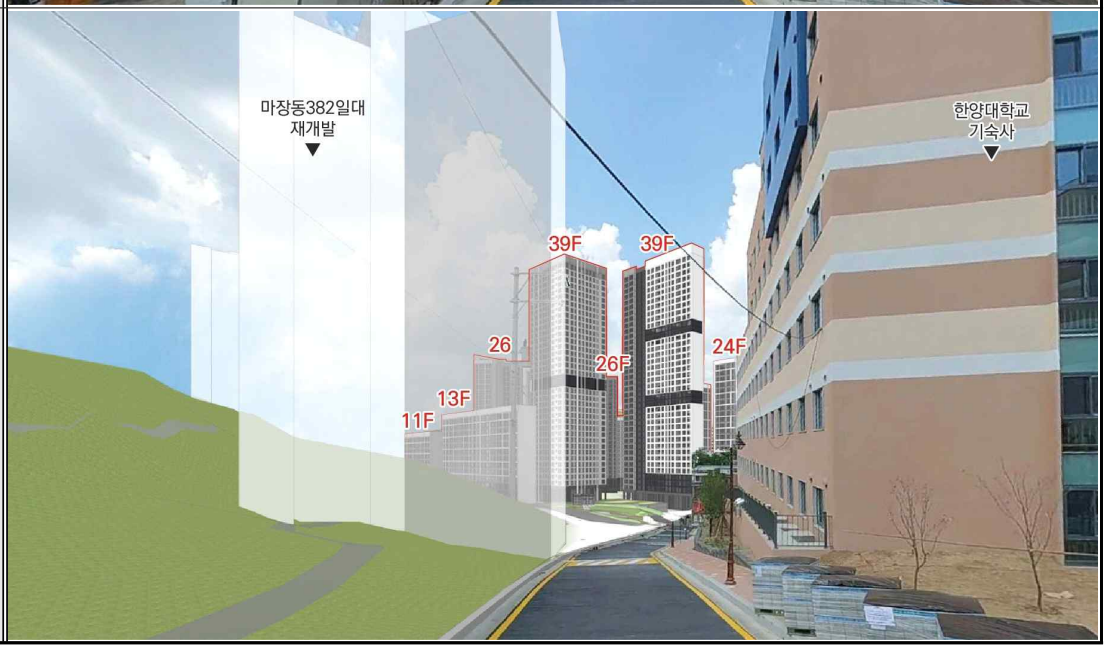
1) 근경

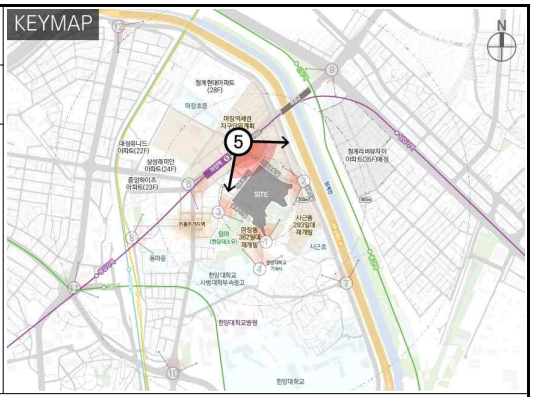
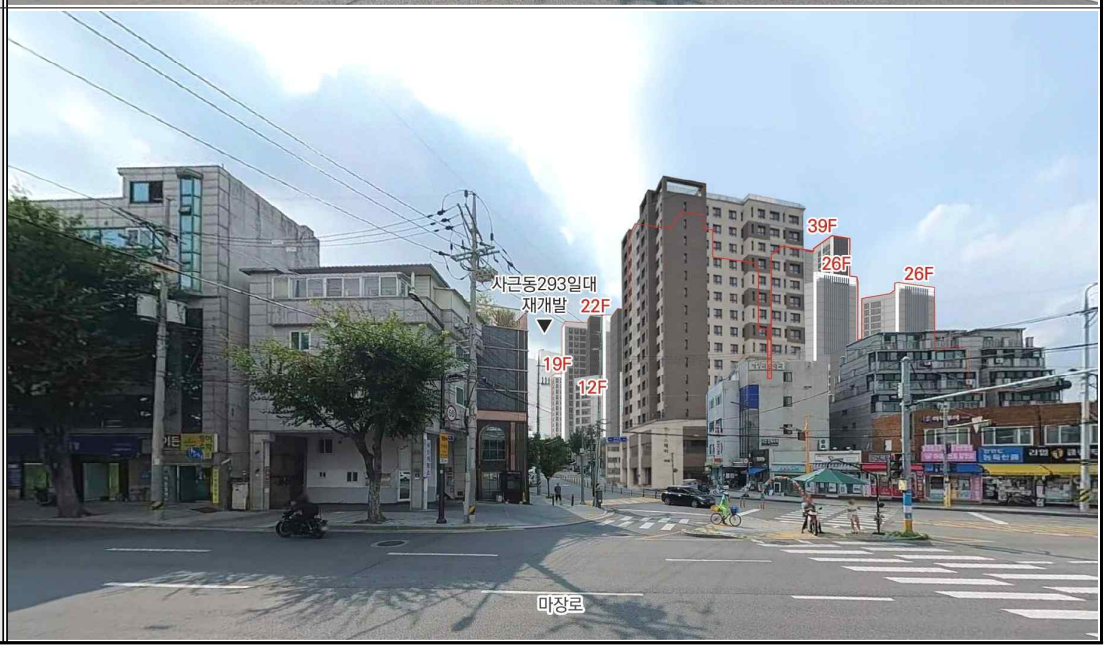
<table>
<tr><td>조망점1</td><td>살곶이 2길</td><td rowspan="3"> 
</td></tr>
<tr><td>조망거리</td><td>남측 약 5m 지점</td></tr>
<tr><td>검토내용</td><td>대상지 내 공원이 함께 조망되며 좌측 마장동
382일대 재개발지역이 위치함
주변 지역 및 인접 개발지역을 고려한
공원계획으로 부족한 공원녹지를 확보함으로
보행자의 시각적 개방감과 쾌적한 가로경관 형성</td></tr>
<tr><td>사업전</td><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td>사업후</td><td colspan="2"> 
</td></tr>
</table>

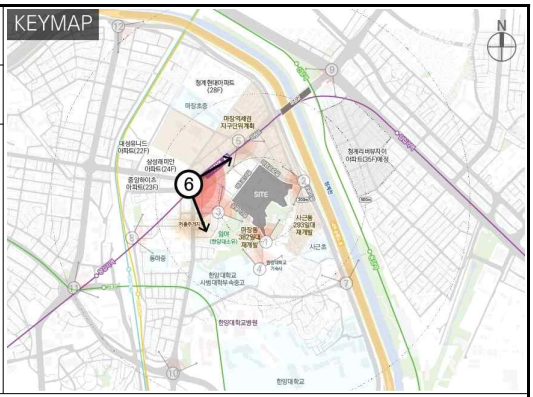
조망점2	사근램프 앞	KEYMAP
조망거리	동측 약 60m 지점	
검토내용	대상지 저층부는 기존 식재에 차폐되며 중,상층부 전반이 조망됨 입면 및 색채계획과 옥탑부 특화계획을 통하여 외부로부터 접근 시 인지성과 상징성을 제고하는 경관계획을 수립하고 차폐감을 완화하도록 함	
사업전		
사업후		

조망점3	마조로 16길	
조망거리	서측 약 70m 지점	
검토내용	인접 저층주거지역과 함께 조망되며 중심부에서 경계부로 낮아지는 층수 및 배치계획으로 보행자의 시각적 위압감 및 차폐감 완화	
사업전		
사업후		

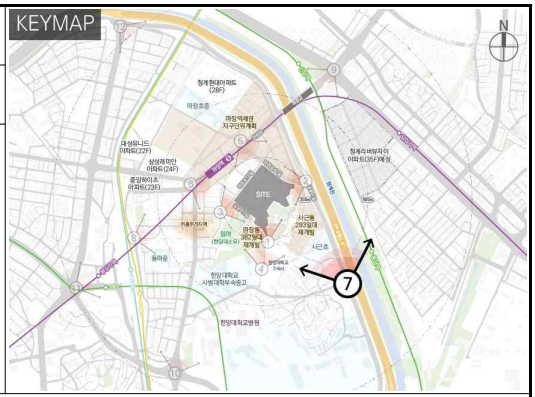
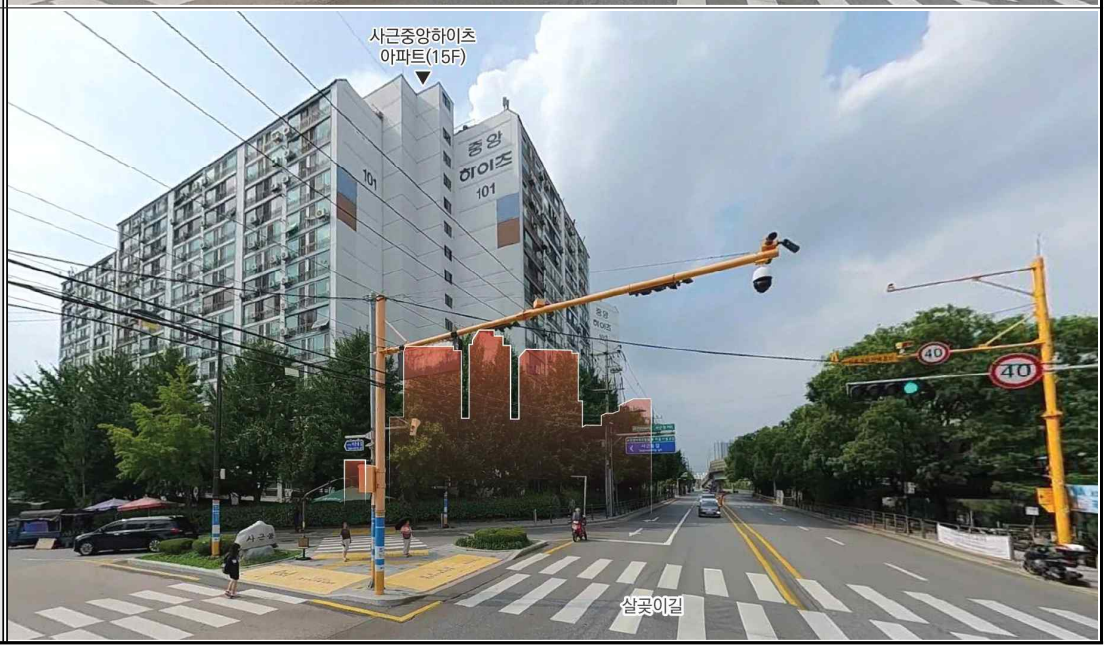
2) 중경

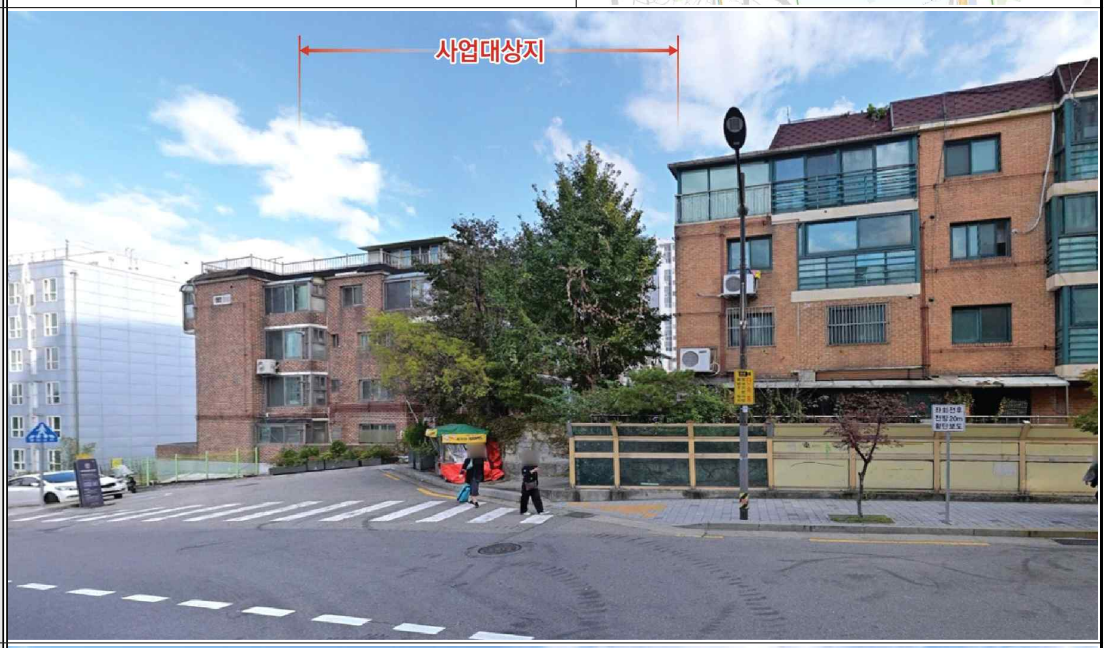
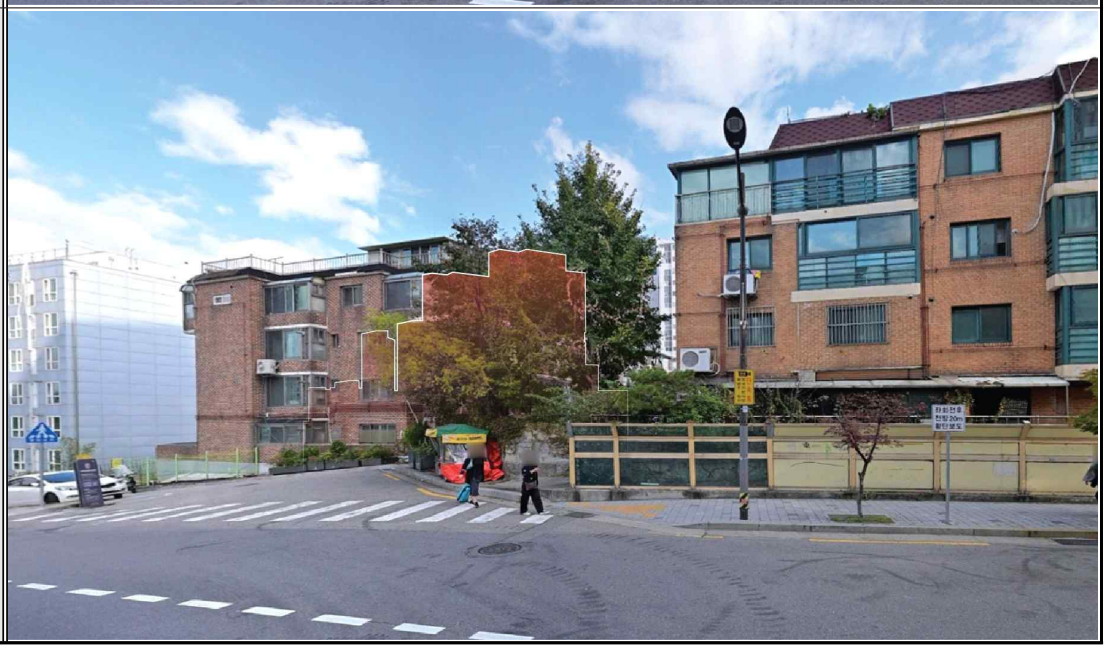
조망점4	한양대학교 기숙사 앞	
조망거리	남측 약 110m 지점	
검토내용	추후 인접 재개발지역이 개발되면서 대상지 일부가 차폐될 것으로 예상되며, 입면분절 및 색채계획 등 주변과 조화로운 계획으로 시각적 위압감 및 차폐감 완화 필요	
사업전		
사업후		

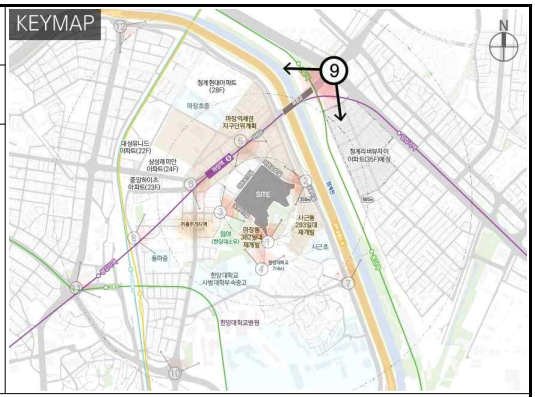
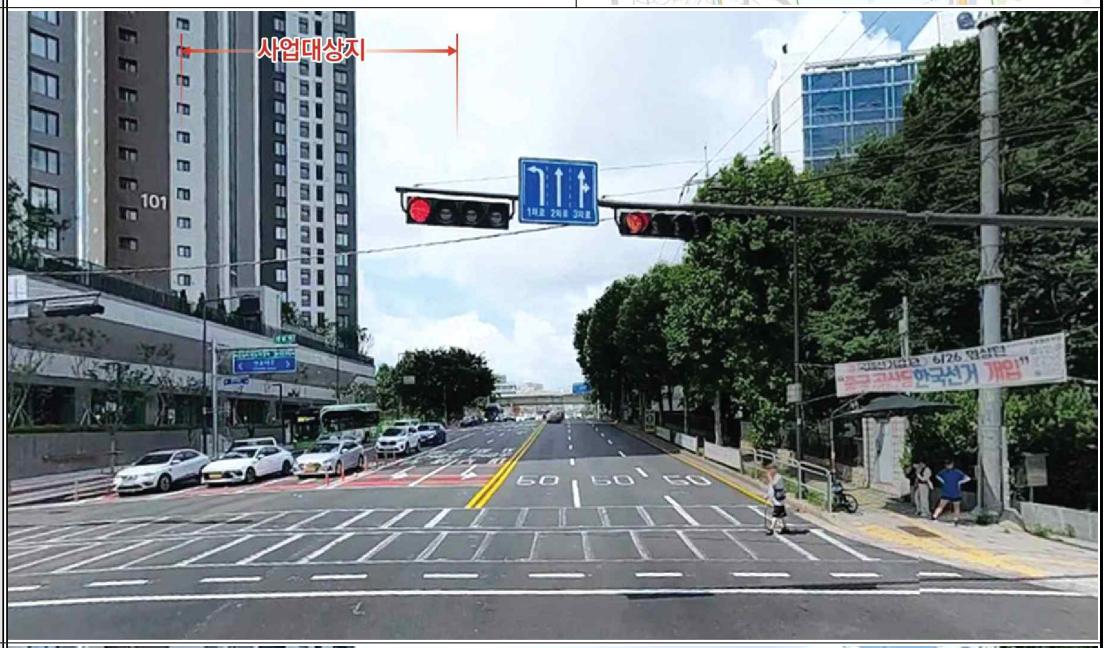
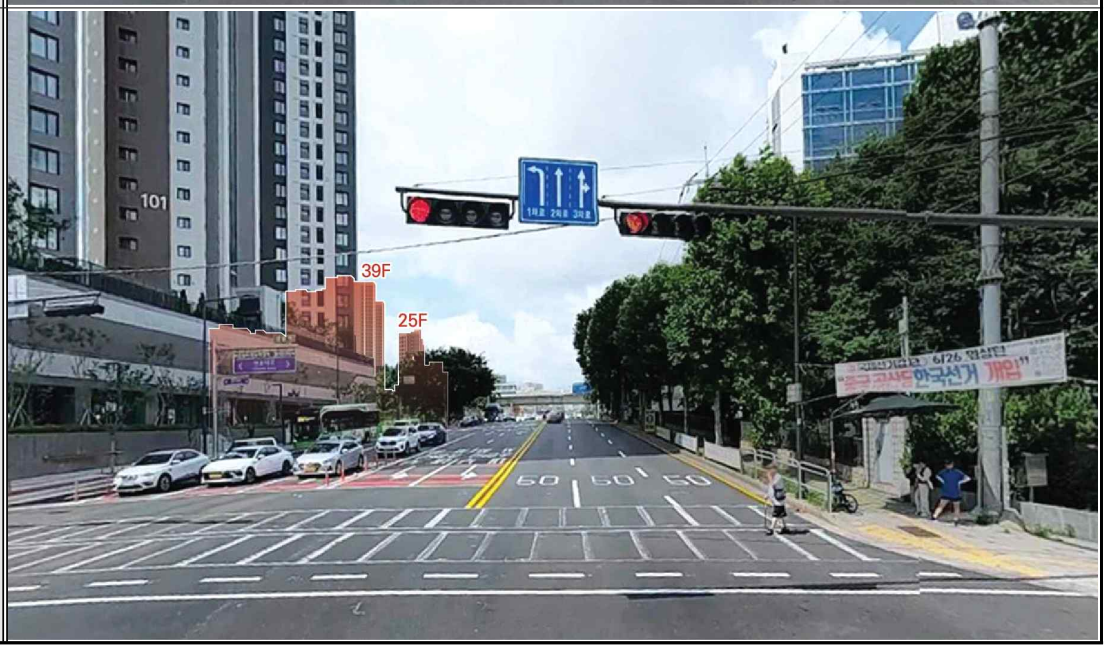
조망점5	마장동 주민센터 삼거리	KEYMAP 
조망거리	북서측 약 125m 지점	
검토내용	기존 건축물 배후로 대상지가 일부 차폐되어 조망되며, 주변 건축물과의 조화로운 색채 및 입면계획을 통해 조화로운 도시이미지를 제고하는 경관계획 수립	
사업전		
사업후		

조망점6	마장역 삼거리	
조망거리	서측 약 195m 지점	
검토내용	마장역 삼거리에서 바라본 조망으로 기존 건축물들 배후로 저층부는 차폐되어 조망됨 마장역 부근으로 다수의 시점이 발생하는 지점으로 조화로운 형태 및 입면계획을 통해 기도심에 어우러진 경관을 형성하도록 계획	
사업전		
사업후		

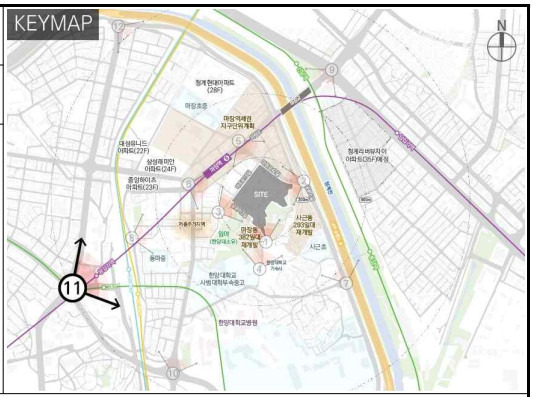
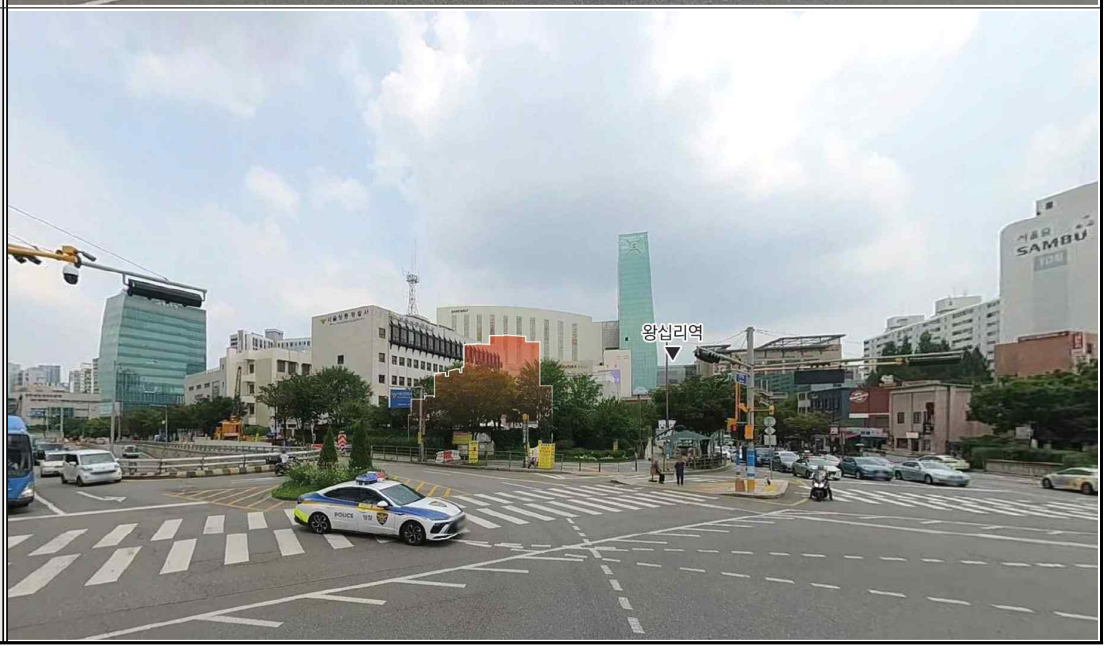
3) 원경

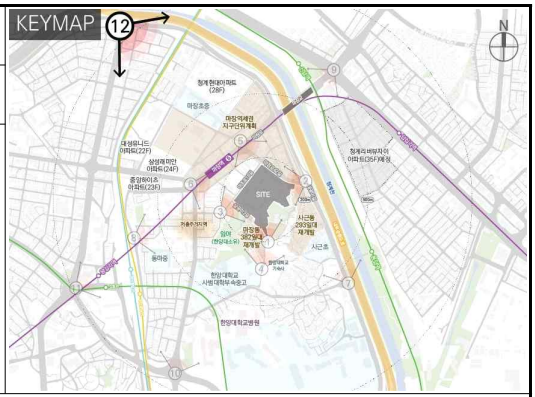
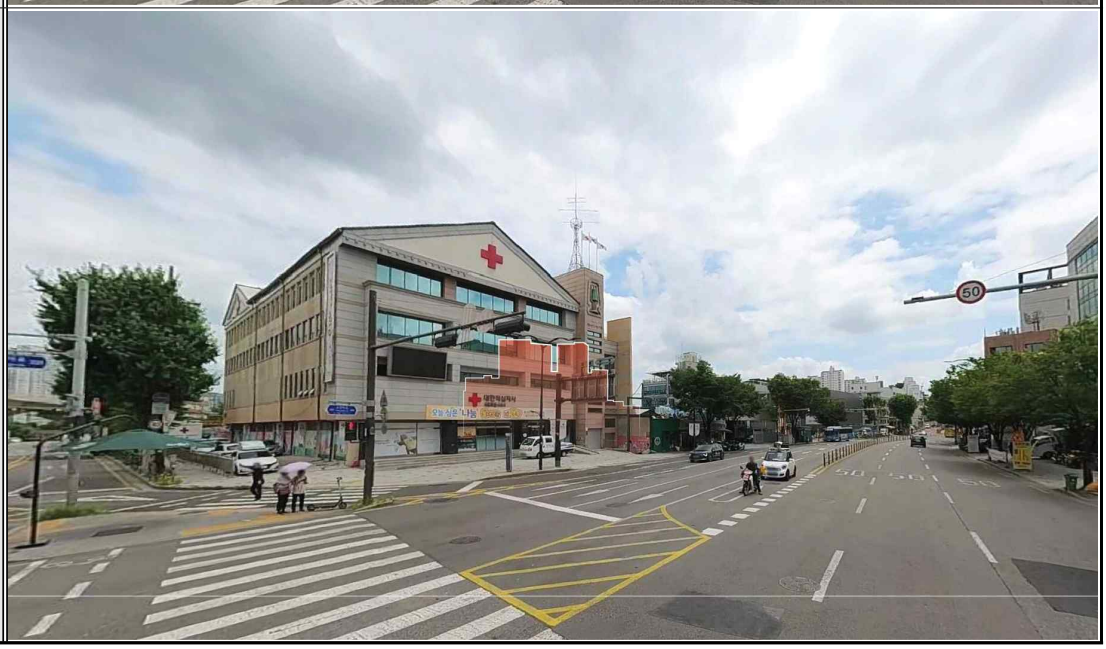
조망점7	사근삼거리	
조망거리	남동측 약 415m 지점	
검토내용	원경인 사근삼거리에서 조망시 인접 공동주택에 의해 차폐되어 경관적 변화는 없을 것으로 예상됨	
사업전		
사업후		

조망점8	왕십리역 진입로	KEYMAP
조망거리	남서측 약 480m 지점	
검토내용	본 지점에서 조망시 기존 건축물에 의해 차폐되며 경관적 변화는 없을 것으로 예상됨	
사업전		
사업후		

조망점9	신답역 교차로	
조망거리	북동측 약 490m 지점	
검토내용	신답역 교차로에서 바라본 조망으로 기존 건축물에 의해 일부 차폐되어 조망됨 주변과 어우러진 색채 및 입면계획을 통해 상징적인 도시경관계획 유도	
사업전		
사업후		

조망점10	한양대병원 교차로	KEYMAP
조망거리	남서측 약 740m 지점	
검토내용	원경인 한양대병원 교차로에서 조망시 가로변 식재 및 기존 건축물에 의해 차폐되어 상층부 일부만 조망될 것으로 예상됨 주변 경관과 인접 개발지를 고려한 조화로운 경관계획 마련이 요구됨	
사업전		
사업후		

조망점11	왕십리역 교차로 앞	KEYMAP 
조망거리	남서측 약 840m 지점	
검토내용	원경인 왕십리역 교차로 앞에서 바라본 조망으로 왕십리역 배후에 대상지가 위치하나 차폐되어 경관적 변화는 없을 것으로 예상됨	
사업전		
사업후		

조망점12	서울시설공단 교차로	
조망거리	북서측 약 885m 지점	
검토내용	기존건축물에 의해 차폐되어 경관적 변화는 미미할 것으로 예상됨	
사업전		
사업후		

Ⅶ 교통성 검토서

1 분석의 개요

2 교통환경 조사분석

3 장래 교통수요 예측

4 사업시행으로 인한 개선방안

1 분석의 개요

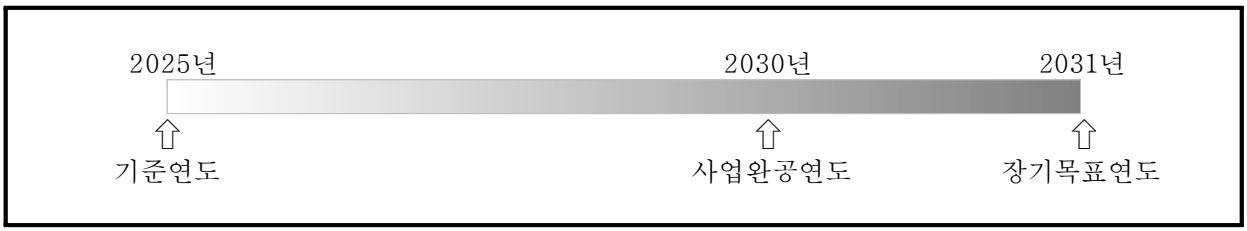
1. 분석의 목적

- 본 분석은 서울특별시 성동구 마장동 784번지 외 16필지 제2종일반주거지역 지정된 곳으로 주택재건축 정비사업이며, 사업시행으로 인한 교통량을 예측하고, 시설 입지에 따른 유발교통량이 주변 가로에 미치는 교통영향을 검토하여, 주변가로의 합리적인 교통처리방안을 수립하는데 그 목적이 있음

2. 분석의 범위

가. 시간적 범위

- 기준연도 : 2025년
- 목표연도 : 2031년(사업완료 후 1년)



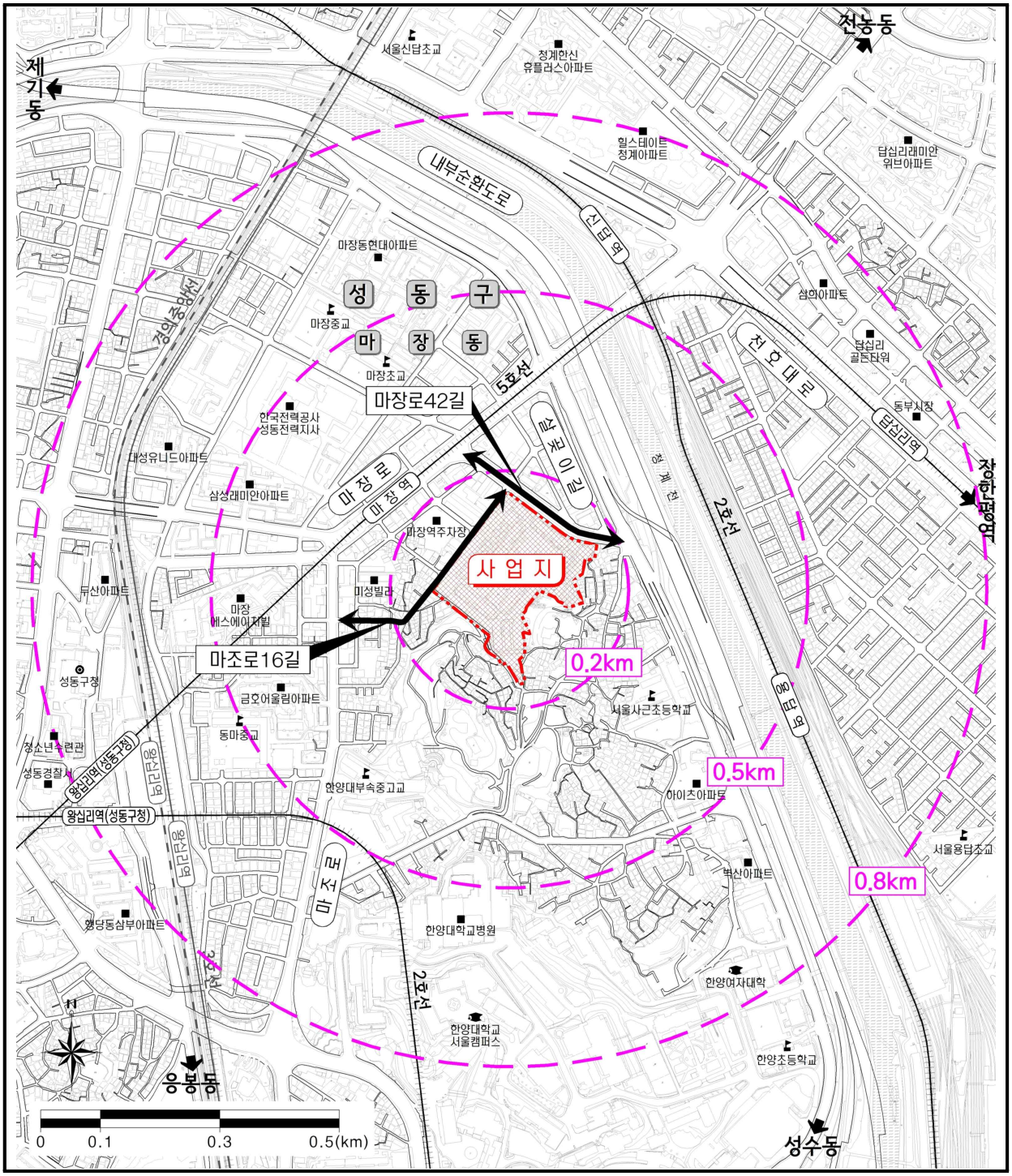
나. 공간적 범위

- 위치 : 서울특별시 성동구 마장동 784번지 외 16필지

주 요 항 목	내 용		
1. 서 론	가. 사업의 개요	나. 위치도	다. 건축계획
2. 교통현황조사 및 분석	가. 사업의 개요	나. 교통소통 현황	다. 상위계획 검토
3. 장래 교통수요	가. 도시교통지표 검토	나. 교통수요 예측	다. 주차수요 예측
4. 개선방안	가. 개선방안		

- 본 사업지는 서울특별시 성동구 마장동 784번지 일원에 위치하며 사업지 북측으로 마장로42길, 동서측으로는 마조로 16길과 접하고 있음

〈 사업지 위치도 〉



다. 사업의 개요

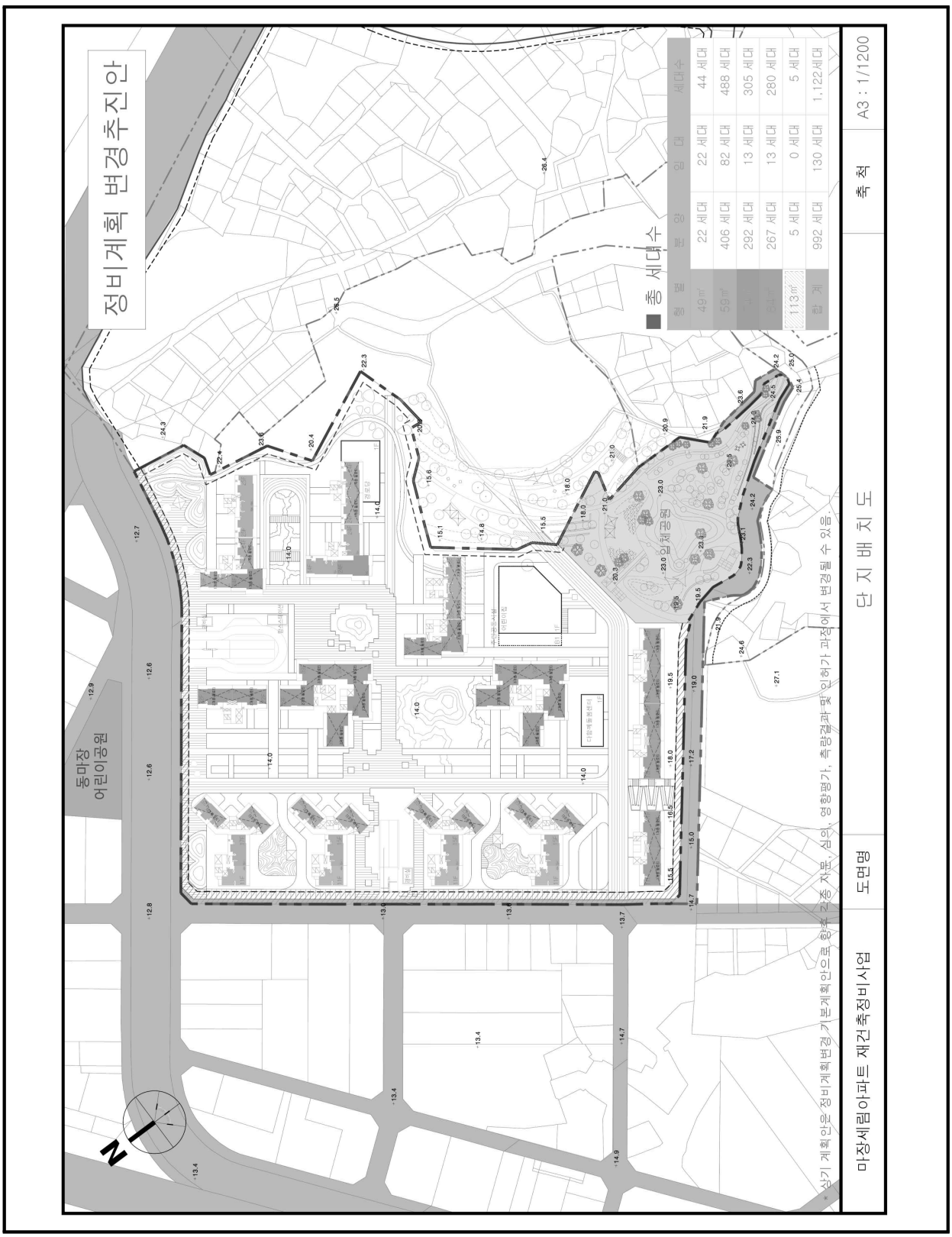
• 본 사업지는 서울특별시 성동구 마장동 784번지일원에 위치한 마장세림아파트를 재건축하는 정비사업으로, 마장세림아파트 재건축정비사업의 사업개요는 다음과 같음

구 분			내 용			
사 업 명			마장세림아파트 재건축정비사업			
사 업 지 위 치			서울특별시 성동구 마장동 784번지 외 12필지			
용도지역지구			도시지역, 제3종일반주거지역			
용 도			공동주택			
대 지 면 적			38,870.8㎡			
건축규모	건축면적		9,536.86㎡			
	연면적	지하	72,479.96㎡			
		지상	112,221.48㎡			
		합계	184.701.42㎡			
	건 폐 율		25.49%			
	용 적 률		299.94%			
	세 대 수		1,122세대			
	규 모		지하3층, 지상39층			
주차규모	법정주차		1,056대			
	주차수요		1,331대(목표년도 2031년 기준)			
	계획주차		1,683대 (법정대비 159.4%, 수요대비 126.5%)			
발생교통량 (2031년 기준, 대/시, 대/일)			구 분	유입	유출	계
			사업지 및 주변가로첨두시	90	428	518
			1일	1,927	1,927	3,854

주 : 사업지 및 주변가로첨두시는 08:00~09:00임

라. 건축계획

〈 배치도 〉


정비계획 변경추진안
총 세대수
동마장 어린이공원
N
마장세림아파트 재건축정비사업
도면명
단 지 배 치 도
축 척
A3 : 1/1200

2 교통환경 조사분석

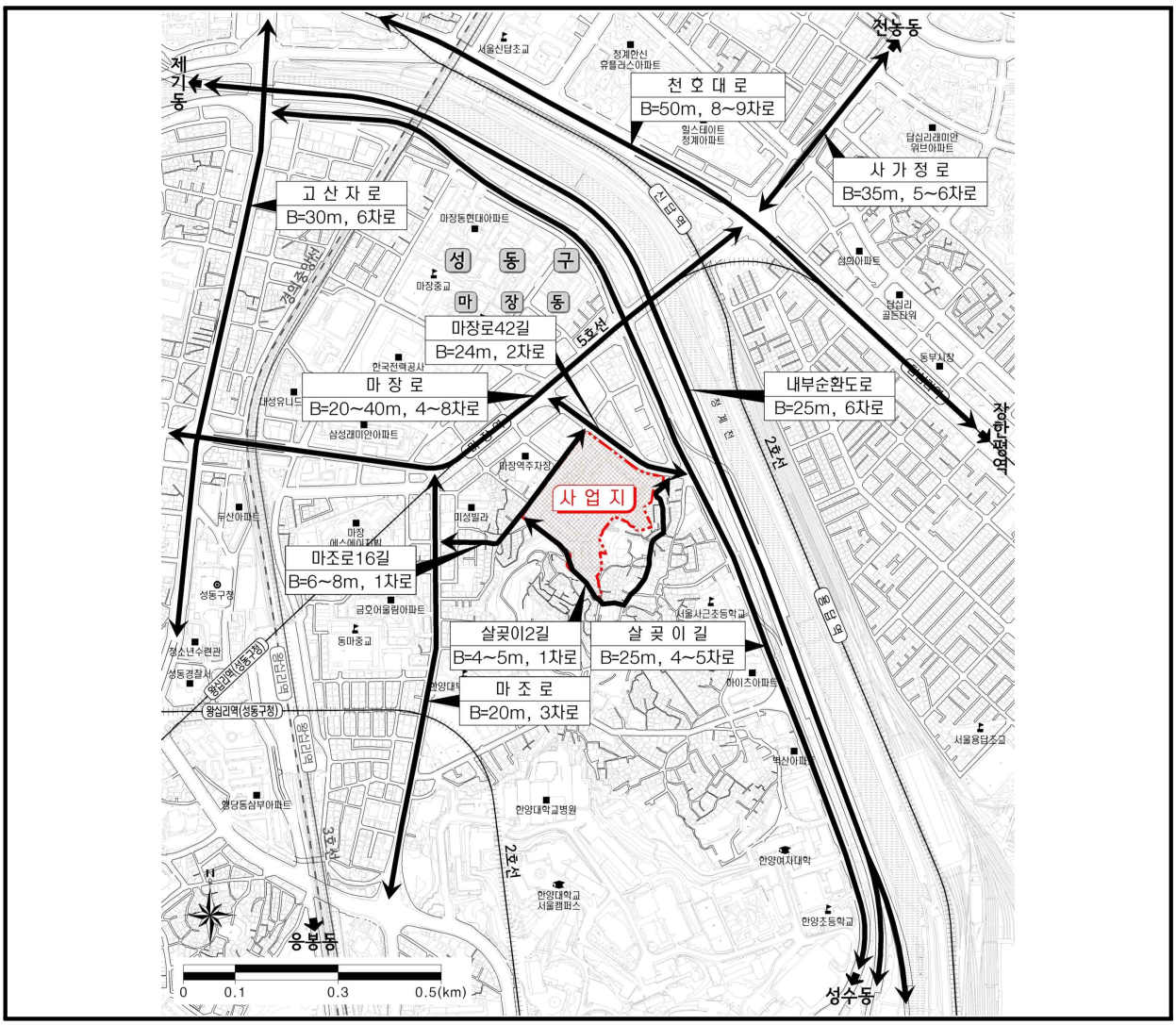
1. 교통환경 현황

가. 교통환경 조사개요

1) 가로망 체계 현황

- 본 사업지의 가로망 현황을 살펴보면 사업지 주변에는 마조로16길과 마장로42길(24m, 2차로), 살곶이2길이 접하고 있음
- 사업지 주변 주요도로는 남북측으로 마조로(20m, 3차로), 고산자로(30m, 6차로), 가 위치하고 있고, 사업지 동서측으로 , 내부순환도로(25m, 6차로)와 마장로(20~40m, 4~8차로)이가 위치하고 있음
- 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면 아래와 같음

〈 가로망도 〉

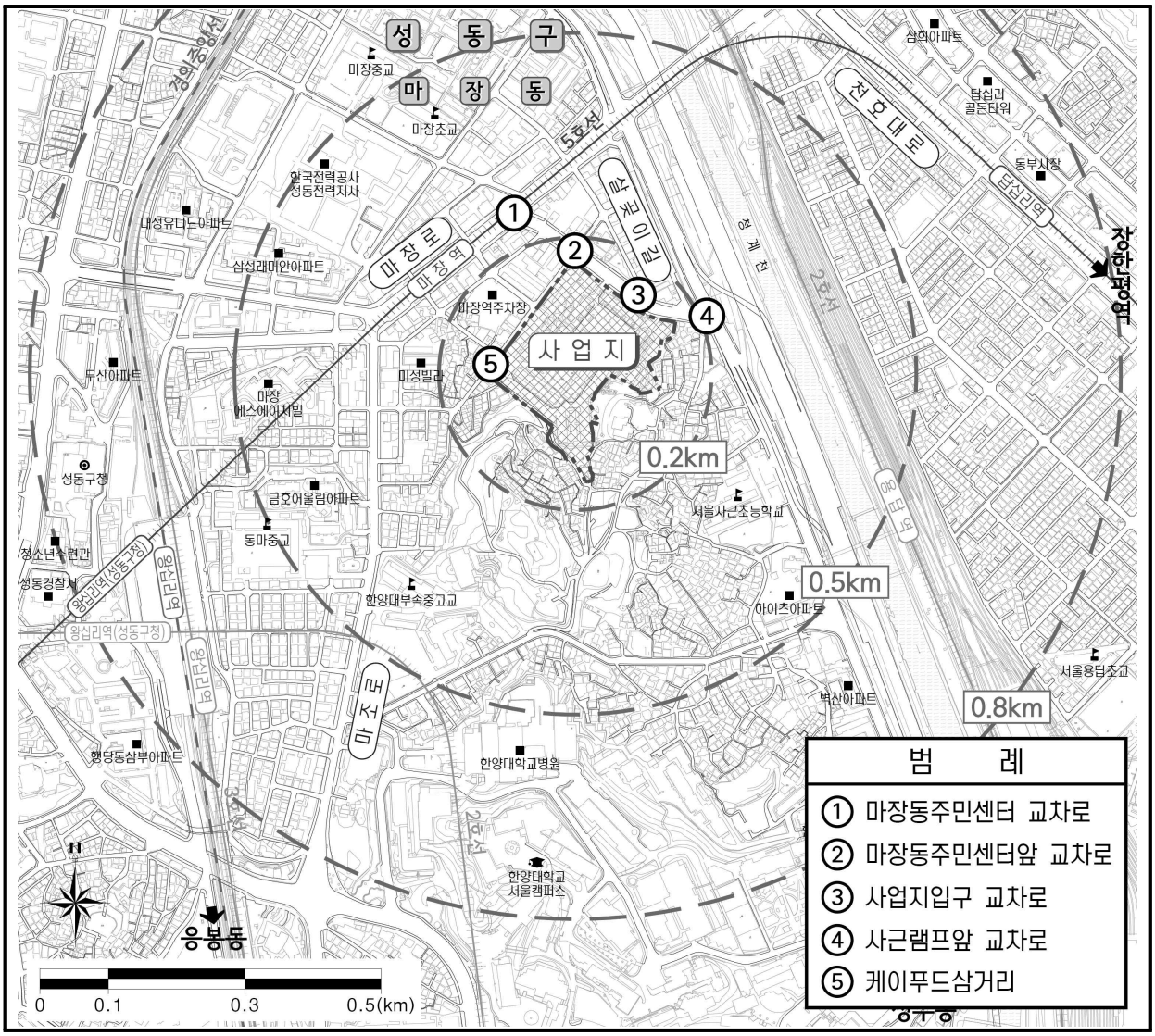


2) 주변 교차로 현황

- 분석 대상 교차로는 총 6개 교차로로서 4지 교차로 1개소, 3지 교차로 5개소로 신호 3개소로 운영중임

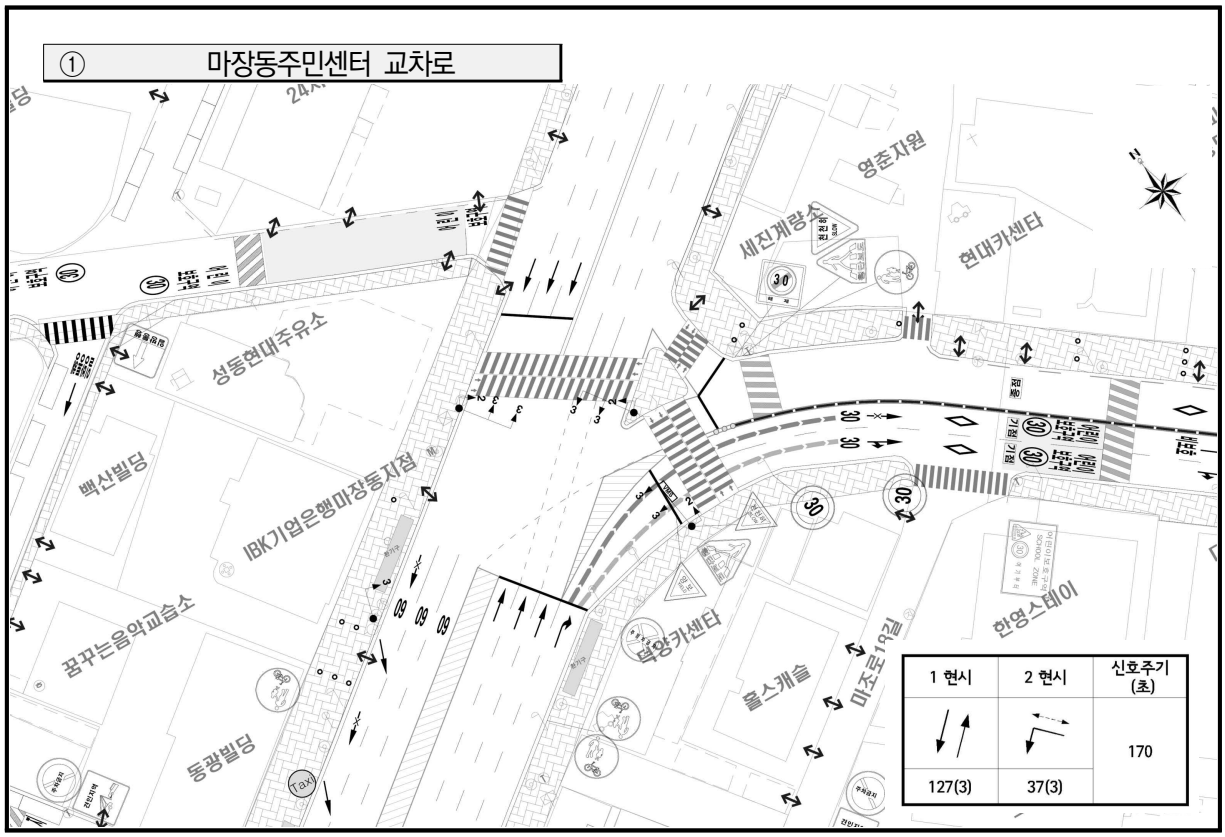
교차로명	형태	신호등설치여부	도류화여부	현시수	신호주기(초)
① 마장동주민센터 교차로	3지	O	O	2현시	170
② 마장동주민센터 앞 교차로	4지	O	X	2현시	70
③ 사업지 정문(기존)	3지	X	X	비신호	-
④ 사근램프앞 교차로	3지	O	X	2현시	120
⑤ 케이푸드 삼거리	3지	X	X	비신호	-
Ⓐ 사업지입구 교차로	3지	X	X	비신호	-

〈 교차로 위치도 〉

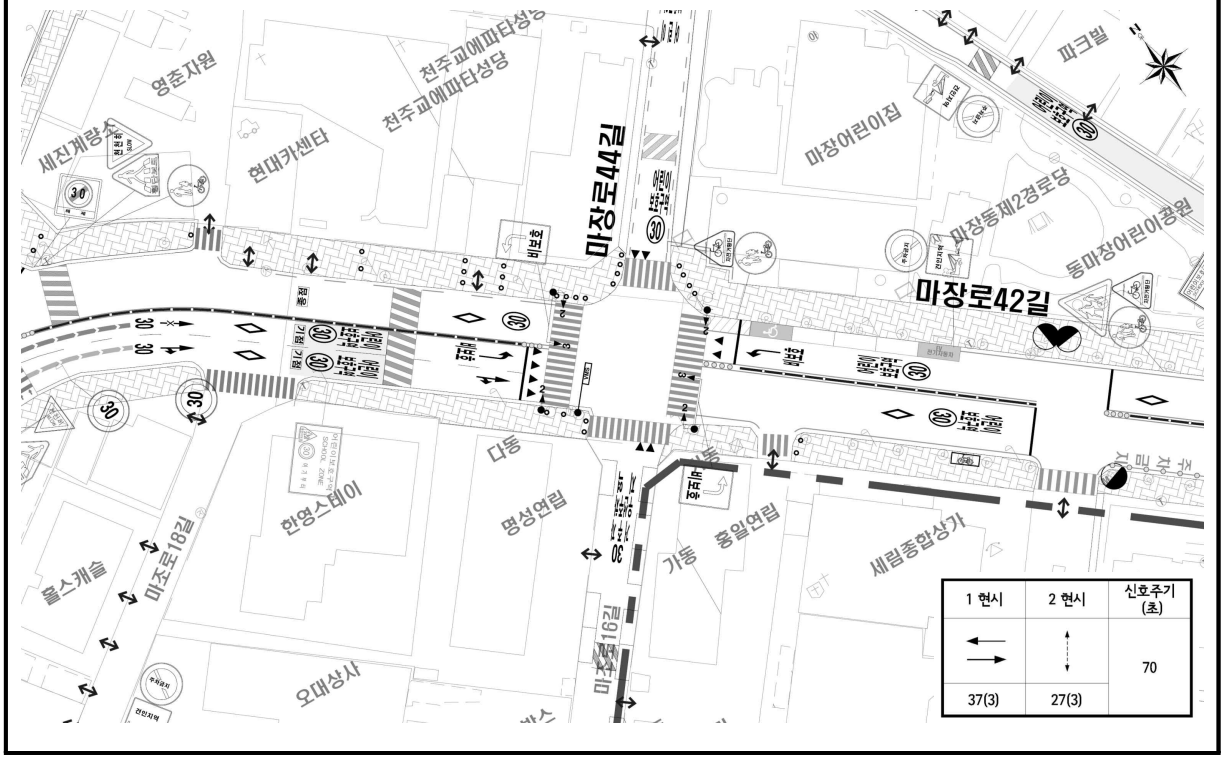


3) 교차로 기하구조 및 신호체계운영 현황

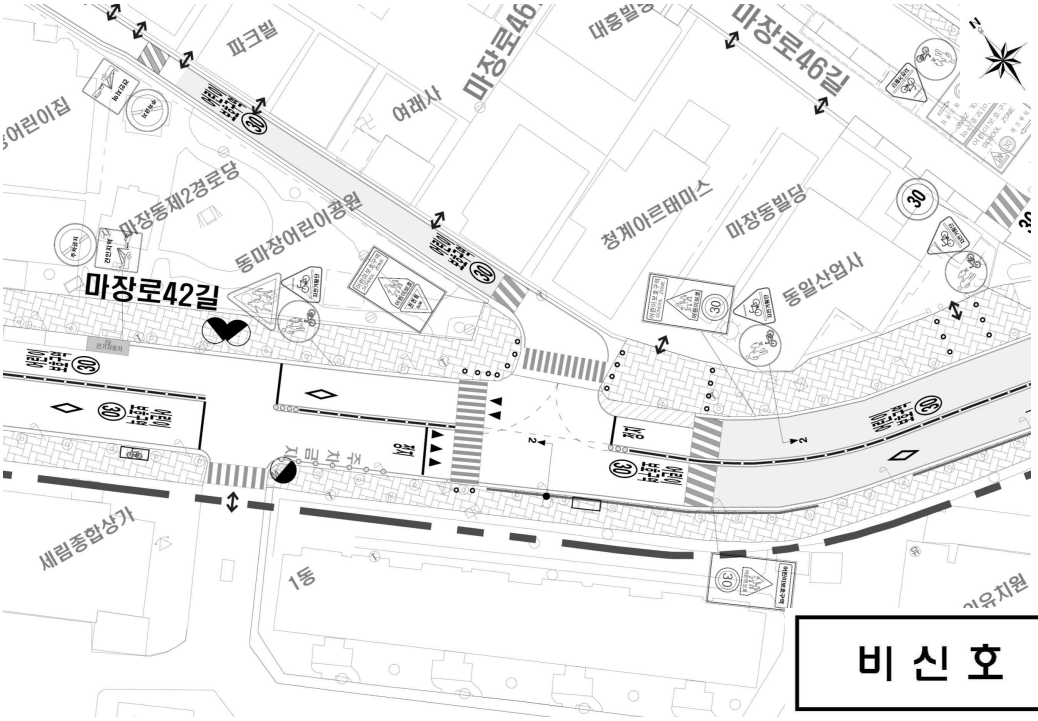
① 마장동주민센터 교차로



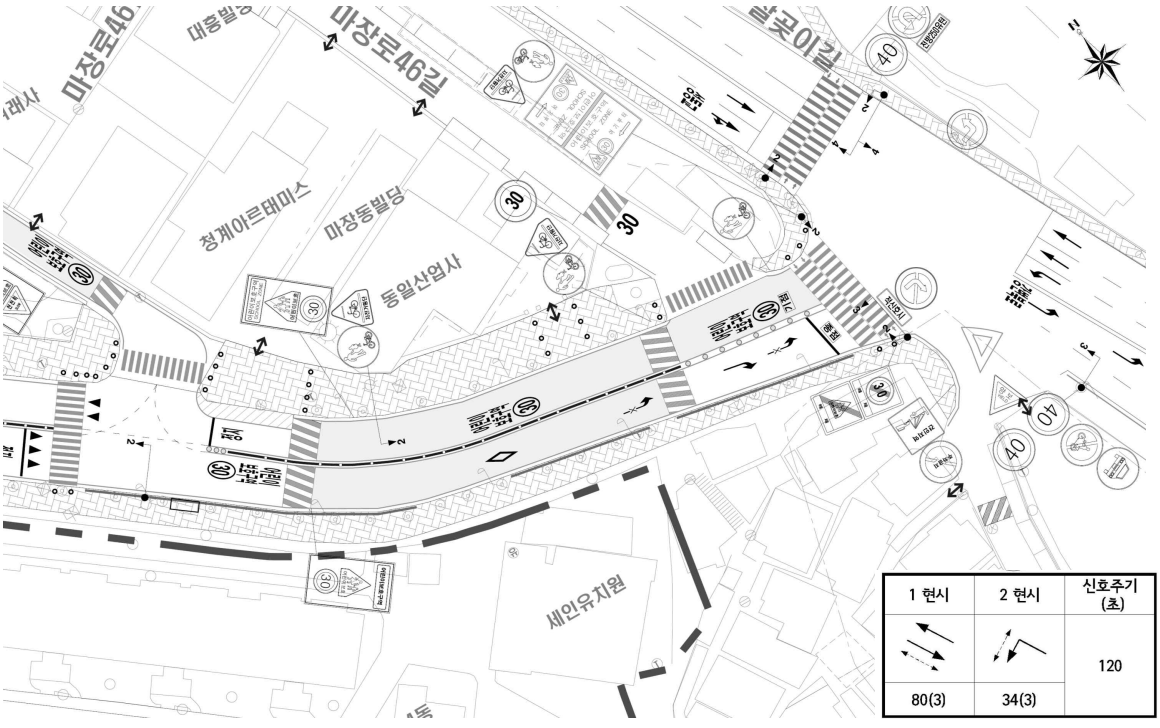
② 마장동주민센터 앞 교차로

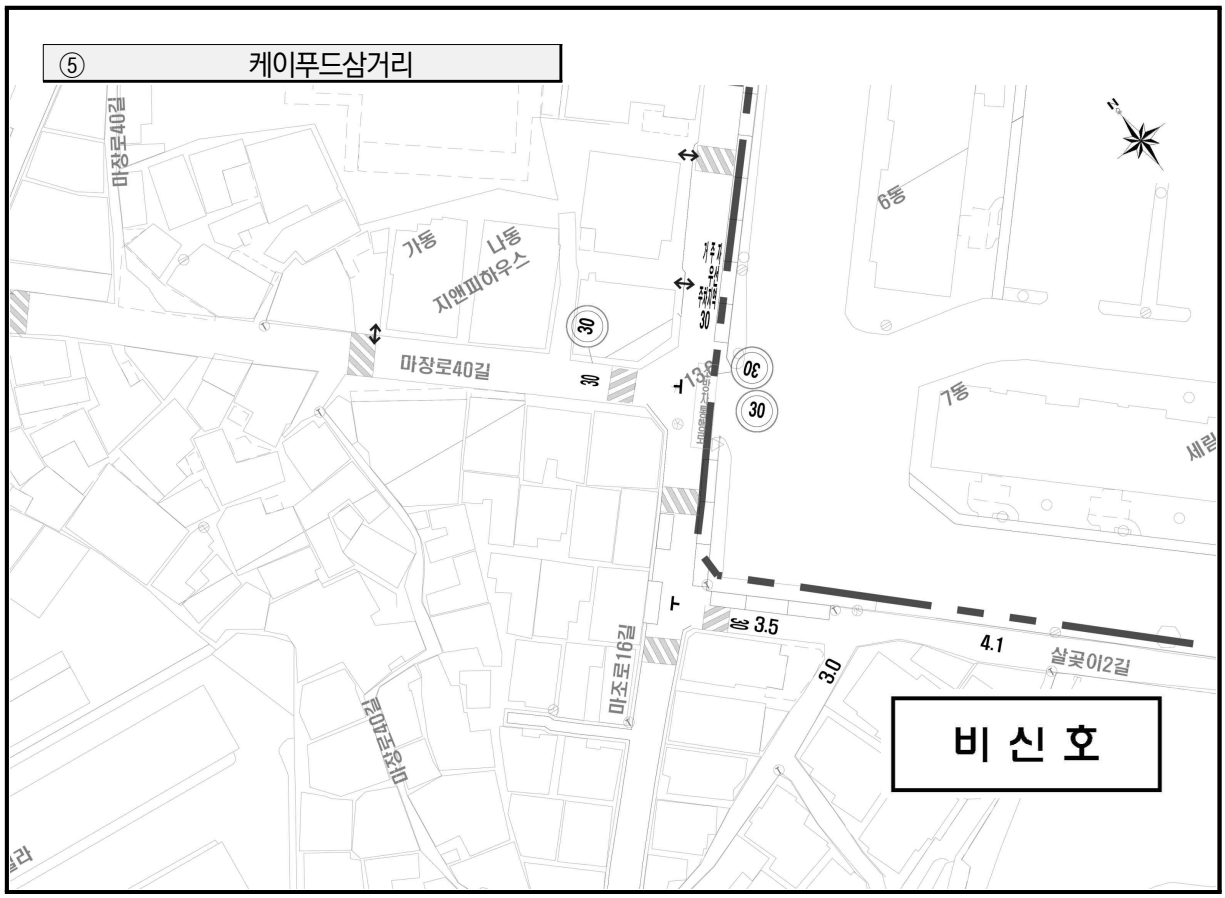


③ 사업지입구 교차로



④ 사근램프앞 교차로



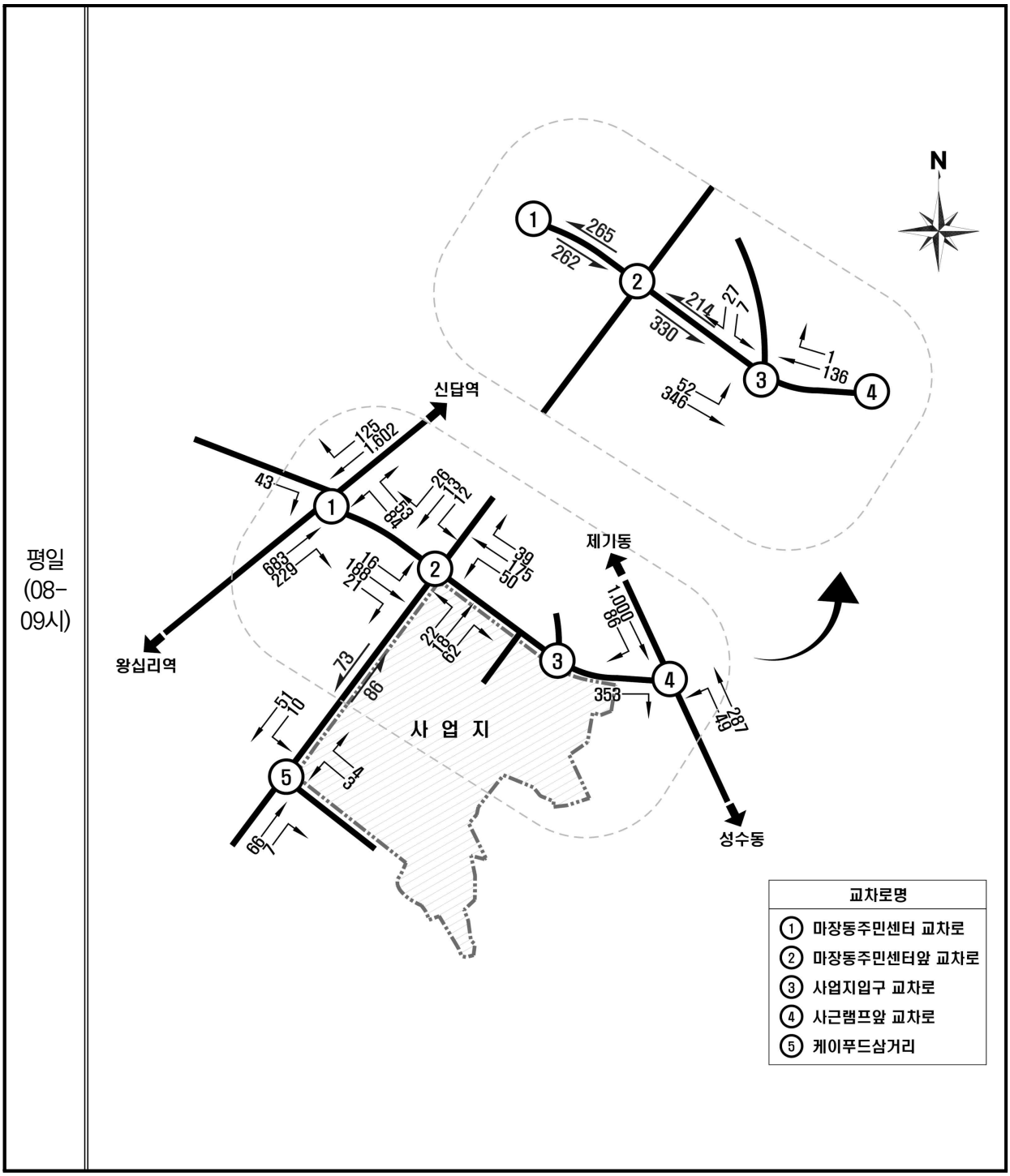

⑤ 케이푸드삼거리
마장로40길
가동
나동
지앤피하우스
마장로40길
30
30
30
30
6동
7동
세림
3.5
4.1
3.0
살곶이2길
마조로16길
마조로40길
비 신 호

2. 교통소통 현황

가. 가로 및 교차로 교통현황

- 가로 및 교차로 교통량 조사를 분석한 결과, 첨두일은 평일, 차량이 가장 많이 통과하는 첨두시간대는 08:00~09:00시로 분석됨

〈현황 가로 및 교차로 교통량(pcu/h)〉

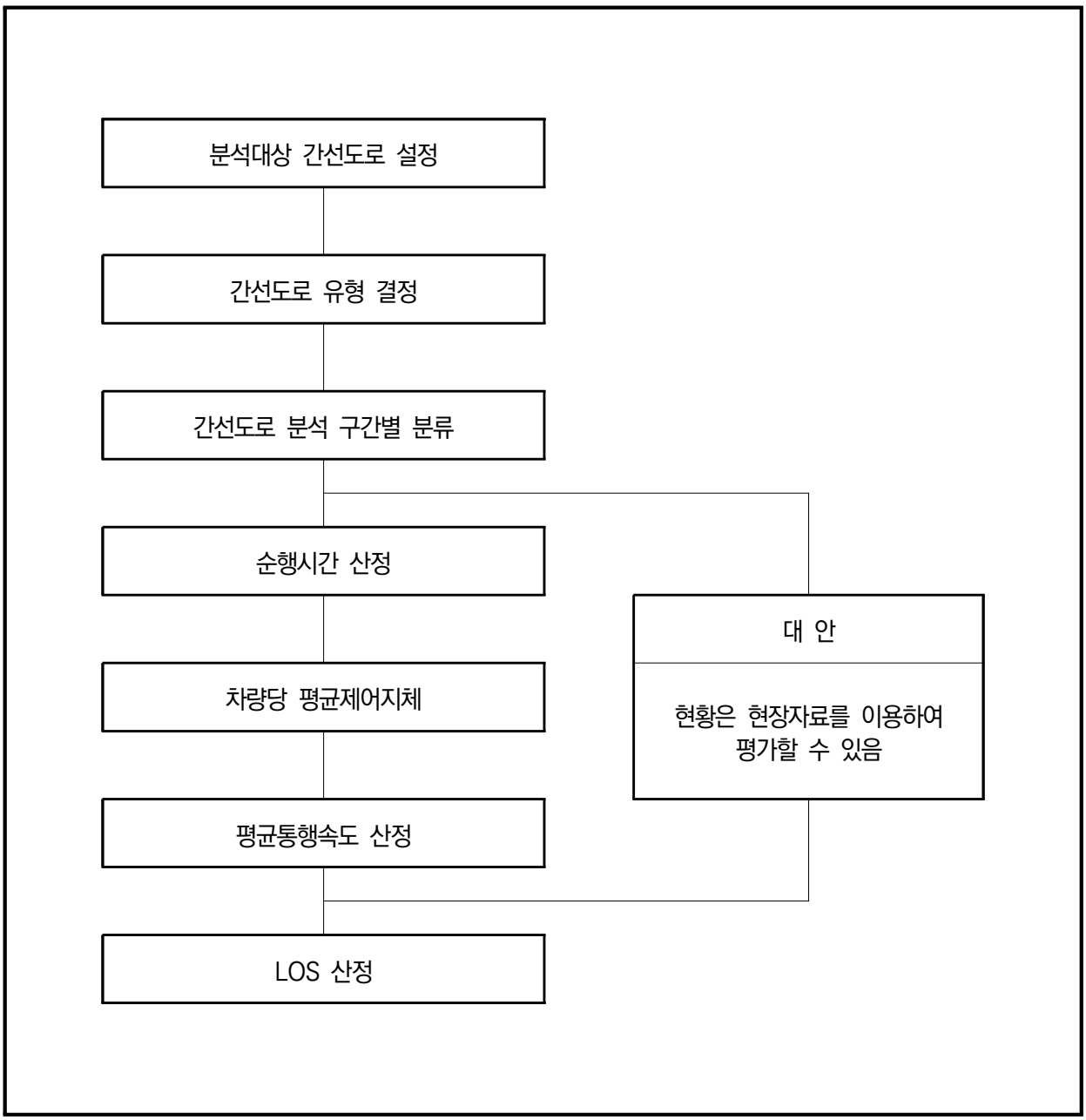


나. 교통소통분석

1) 가로구간 서비스수준 분석방법

- 간선도로상의 차량운행은 도로의 주변 환경, 차량간의 상호작용, 교통신호 등과 같은 주요소에 의해 영향을 받으며, 이러한 주요소를 분석함으로써 도로의 용량과 사용자에게 제공하는 서비스수준을 결정함
- 도시 및 교외간선도로의 서비스수준을 나타내는 효과척도(M.O.E)로 『도로용량편람(국토교통부, 2013)』에서 제시하는 평균통행속도(Average Travel Speed)를 사용하여 분석하였음
- 평균통행속도의 산정은 주행시간과 교차로 접근지체 및 구간거리로부터 구할 수 있으며, 『도로용량편람 (국토교통부, 2013)』에서 제시한 과정을 통해 분석하였음

〈 간선도로 서비스수준 분석과정 〉



〈 간선도로 서비스수준 기준 〉

구분	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
자유속도 범위(kph)	85~75	75~65	65~55
자유속도 기준(kph)	80		
서비스수준	평균통행속도(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

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

2) 가로구간 서비스수준 분석 결과

- 도시 및 교외간선도로 분석결과를 살펴보면, 통행속도 '32.41~55.15km/h', 서비스수준 "A~C"로 분석되었음

〈 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 〉

가로	구 간			구간 길이 (km)	도로 유형	교통량 (pcu/h)	통행 속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)
마장로 42길	① 마장동 주민센터 교차로	→	② 마장동 주민센터 앞 교차로	1.11	Ⅲ	227	29.22	C
	② 마장동 주민센터 앞 교차로	→	① 마장동 주민센터 교차로	1.11	Ⅲ	180	21.93	D
	② 마장동 주민센터 앞 교차로	→	③ 사업지입구 교차로	1.10	Ⅲ	262	29.09	C
	③ 사업지입구 교차로	→	② 마장동 주민센터 앞 교차로	1.10	Ⅲ	265	28.65	D
	③ 사업지입구 교차로	→	④ 사근램프앞 교차로	1.17	Ⅲ	308	23.63	D
	④ 사근램프앞 교차로	→	③ 사업지입구 교차로	1.17	Ⅲ	200	29.68	C

주 : 주변가로 첨두시는 08~09시임

- 이면도로 분석결과를 살펴보면, V/C "0.18~0.22"로 분석되었음

〈 이면도로 서비스수준 분석결과 〉

가 로	구 간			교통량 (pcu/h)	용량 (C)	V/C
마조로 16길	② 마장동 주민센터 앞 교차로	→	⑤ 케이푸드 삼거리	73	400	0.18
	⑤ 케이푸드 삼거리	→	② 마장동 주민센터 앞 교차로	86	400	0.22

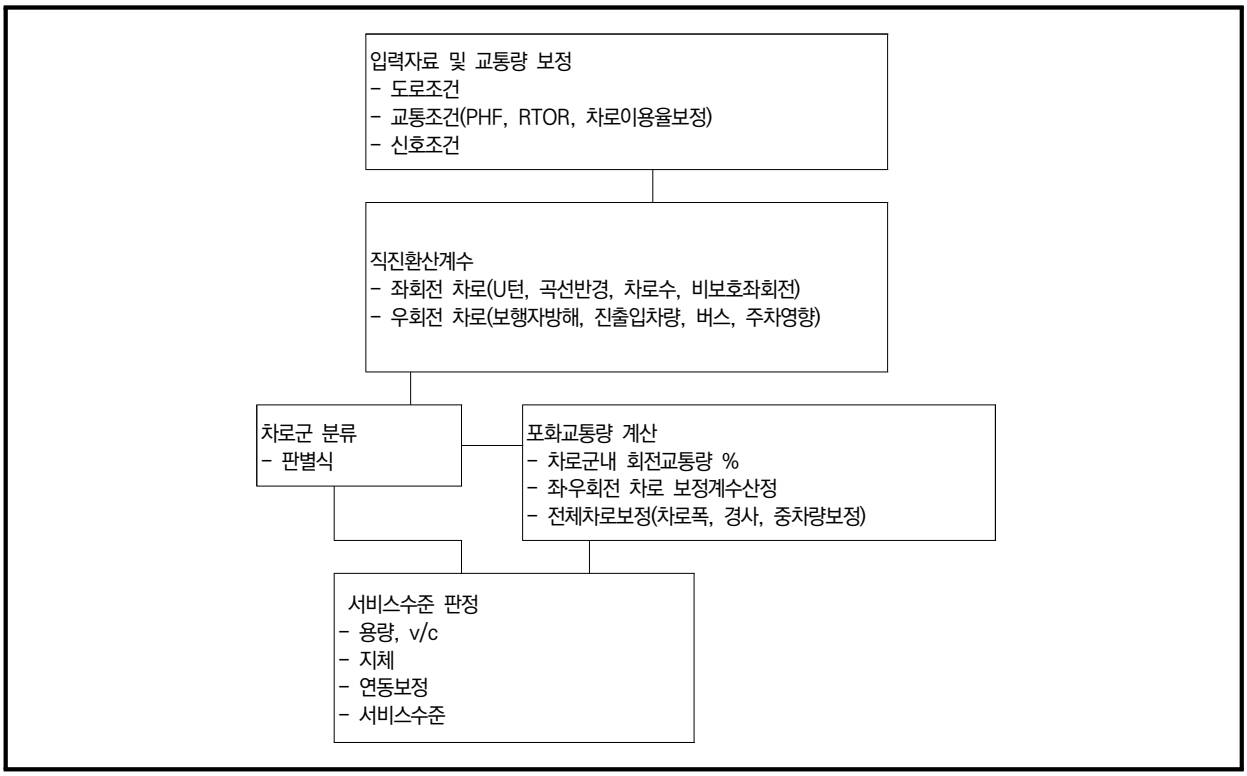
주 : 주변가로 첨두시는 08~09시임

다. 교차로교통량 및 서비스수준 분석

1) 신호교차로 서비스수준 분석 방법

- 운영분석(Operational Analysis)은 교통량, 신호시간 및 교차로의 기하구조가 주어지고 지체 및 서비스 수준을 구하는 분석으로서 신호교차로 분석에서 가장 기본이 되며 간단한 분석임
- 신호교차로 서비스수준 분석의 효과척도는 차량당 제어지체로서 「도로용량편람, 2013, 국토교통부」에서 제시하는 분석방법을 사용하여 서비스 수준을 분석하였으며 분석방법의 기본적인 계산절차와 입력자료는 다음과 같음

〈 신호교차로 분석과정 〉



■ 제어지체당 서비스수준

서비스 수준	차량당 제어지체
A	≤ 15초
B	≤ 30초
C	≤ 50초
D	≤ 70초
E	≤ 100초
F	≤ 220초
FF	≤ 340초
FFF	〉340초

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

2) 비신호교차로 서비스수준 분석 방법

- 비신호교차로는 교차로에서 직진, 좌회전, 우회전하는 각 방향별 교통류가 신호등에 의하여 통제되면서 통행권을 부여받지 못하고, 양보·정지 등의 교통제어 방법이나 운전자들의 판단과 통행 우선순위에 의하여 통행권을 부여받으면서 통과하는 교차로 지점을 말함. 비신호교차로의 효과척도(M.O.E)는 평균통행속도를 사용하였으며 자세한 분석과정은『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시한 방법에 따름
- 양방향정지 교차로의 용량 및 서비스수준은 총 8단계로 수행되며, 효과척도(M.O.E)는 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시한 교차로의 운영지체 값에 의하여 판정하였음.

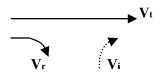
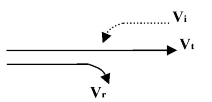
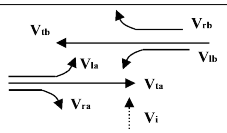
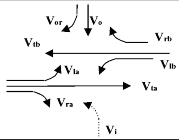
① 자료 입력 과정(1단계)

- 각 방향별 교통량을 조사하고, 전체 방향별 교통량 중 승용차 이외의 중차량에 대하여 승용차 환산계수를 적용하여 승용차 환산교통량을 구함. 여기서, 승용차 이외의 중차량에 대한 승용차 환산계수는 일괄적으로 1.8을 적용함.

② 상충교통류 산정(2단계)

- 일반적으로 상충교통류 산정은 진입 차로별, 각 이동류별 특성에 따라 다른 방법으로 산정됨. 각 이동류에 대한 상충교통류의 산정은 다음 그림에 제시된 식에 따라 산정됨

■ 상충교통류의 정의 및 계산

주 이동류	상충교통류, Vci	형태
1. 우회전(부도로)	1/2(Vr)** + Vt*	
2. 좌회전(주도로)	Vr*** + Vt	
3. 직 진(부도로)	1/2(Vra)** + Vta + Vla + Vrb + Vtb + Vlb	
4. 좌회전(부도로)	1/2(Vra)** + Vta + Vla + Vrb + Vtb + Vlb + Vo + Vor	

자료 :『도로용량편람, 2013, 국토교통부』〈그림 10-5, p.465〉

주 : 상충교통류를 산정하기 위해 기준이 되는 이동류 i(vph), 접근로 i에 대한 우회전 상충교통량(vph)
접근로 i에 대한 직진 상충교통량(vph), 접근로 i에 대한 좌회전 상충교통량(vph)

* Vt 는 우측방향 차로의 교통량을 말한다.

** 주도로의 우회전차로가 제공된 곳에서는 Vr 또는 Vra를 상충에서 배제한다.

*** 부도로의 우회전 반경이 넓거나 또는 이 이동류가 정지/양보로 제어가 되는 곳에서는 Vr(유형 2), Vra, 및 Vrb (유형 4)는
상충에서 배제한다. Vrb는 주도로가 차로가 다차로인 경우 상충에서 배제된다.

③ 임계간격 및 추종시간 산정(3단계)

- 다음 표를 이용하여 각 이동류의 임계간격과 추종시간을 결정함

■ 상충교통류의 정의 및 계산

구분	임계간격(sec)				추종시간(sec)			
	주방향		부방향		주방향		부방향	
	좌회전	좌회전	직진	우회전	좌회전	좌회전	직진	우회전
1×1형태	4.2	4.6	4.5	3.7	2.5	3.0	2.7	2.8
2×1형태	4.9	5.2	5.4	4.4	2.5	3.0	2.7	2.8

④ 이동류의 잠재용량 산정(4단계)

- 임계간격과 추종시간을 다음 식에 대입하여 이동류의 잠재용량을 산정함

$$c_{p,x} = v_{c,x}\frac{e^{-v_{c,x}t_{c,x}/3600}}{1-e^{-v_{c,x}t_{f,x}/3600}}$$

여기에서, $C_{p,x}$ = 이동류 x의 잠재용량(vph)
$v_{c,x}$ = 이동류 x에 대한 상충교통류율
$t_{c,x}$ = 이동류 x에 대한 임계간격
$t_{f,x}$ = 이동류 x에 대한 추종시간

⑤ 저항계수 산정(5단계)

교통량과 잠재용량을 이용하여 저항계수를 산정한다. 다음 식을 이용하여 수요에 따른 용량을 구하고, 그 값을 아래 식에 대입하여 저항계수를 산정함.

수요에 따른 용량비 = (v_i/c_{pi})

여기에서, C_{pi} = 이동류 il에 대한 잠재용량(vph)
v_i = 이동류 i의 교통량

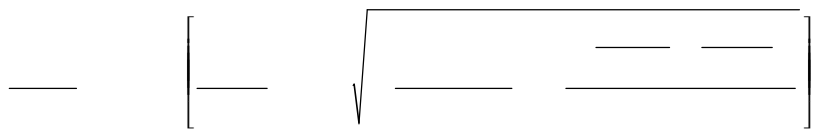
⑥ 차로배분용량 산정(6단계)

- 같은 차로를 이용하는 이동류에 대하여 차로배분 용량을 다음 식에 대입하여 산정함

여기에서, = 배분된 차로의 용량(pcph)
= 좌회전 차로에 배분된 교통량 또는 교통류율(pcph)
= 직진 차로에 배분된 교통량 또는 교통류율(pcph)
= 우회전 차로에 배분된 교통량 또는 교통류율(pcph)
= 차로에 배분된 좌회전 이동 용량(pcph)
= 차로에 배분된 직진 이동 용량(pcph)
= 차로에 배분된 우회전 이동 용량(pcph)

⑦ 운영지체 산정(7단계)

- 각 변수 값을 적용하여 운영 지체 값을 산정함



여기서, D = 총평균지체(초/대)
= 이동류 x의 교통량(대/시)
= 이동류 x의 용량(대/시)
T = 분석기간(시간)(15분 분석기간인 경우는 0.25)

■ 양방향정지 교차로의 서비스수준

서비스 수준	평균운영지체(초/대)
A	≤ 15초
B	≤ 30초
C	≤ 50초
D	≤ 70초
E	≤ 100초
F	≤ 220초
FF	≤ 340초
FFF	〉 340초

자료 : 도로용량편람, 2013, 국토교통부

3) 교차로 서비스수준 분석 결과

- 사업지 주변 신호교차로를 분석한 결과, 평균제어지체가 9.6~20.3초/대, 서비스 수준 "A~B"로 분석됨

■ 사업지 주변 신호교차로 서비스수준 분석결과

교 차 로 명	교 통 량 (pcu/h)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
① 마장동주민센터 교차로	2,819	9.6	A
② 마장동주민센터 앞 교차로	643	10.9	A
④ 사근램프앞 교차로	1,775	20.3	B

주 : 주변가로 첨두시는 08~09시임

- 사업지 주변 비신호교차로를 분석한 결과, 교차로 총 지체가 8.14~9.57초/대, 서비스 수준 "A"로 분석됨

■ 사업지 주변 비신호교차로 서비스수준 분석결과

교 차 로 명	교 통 량 (pcu/h)	운영지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
③ 사업지입구 교차로	558	9.57	A
⑤ 케이푸드 삼거리	138	8.14	A

주 : 주변가로 첨두시는 08~09시임

3 장래 교통수요 예측

1. 사업미시행시 교통수요 예측

가. 사업미시행시 교통소통 분석

- 장래 도시권 전체의 교통수요를 예측하는 목적은 과거의 추세와 연계된 성장패턴을 예측하고 교통개선정책에 이를 반영하는 것이며, 나아가 국지적으로 시행되는 사업이 미치는 영향을 검토하고, 사업시행시에 추가로 발생되는 교통수요와 비교를 통하여 본 교통성검토 및 교통처리계획 수립의 타당성과 개선사항을 검증하는 것임

- 따라서, 교통수요의 예측은 합리적인 방법으로 수행이 되어야 하며, 통행자의 특성과 도시활동지표, 사업지 주변지역의 특성이 충분히 고려되는 종합적인 예측이 요구됨

- 일반적으로 교통성검토서 교통수요예측은 교통영향분석 및 교통개선대책 수립에 대한 분석 목표연도를 기준으로 사업을 시행하지 않았을 경우와 사업을 시행하였을 경우에 대하여 사업지구 및 그 주변지역 일대의 교통측면의 영향을 비교・분석하는 일련의 과정임

- 사업미시행시 교통수요예측은 본 교통영향분석 대상 시설은 건설되지 않았다고 전제하에 주변개발사업과 도시성장을 고려하여 사업지구 주변 가로 및 교차로 교통량을 예측하는 것임

- 먼저 각 교통영향을 분석하기 위해 시간적 범위를 설정하였는데 사업완료(2030년)후 1년(2031년)을 목표년도로 하여 교통영향을 분석하였음

- 교통영향의 분석을 위해 먼저 사업미시행시에 주변지역의 자연증가 및 주변지역 개발에 따른 가로 및 교차로교통량을 주변가로에 배분시켜 이것이 미치는 영향을 분석하였음

- 본 교통성검토서에서는『2023년 국가교통조사 및 분석 전국 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업 보완갱신, 2025.01, 수도권교통본부』에서 제시된 서울시 교통 지표를 토대로 각 목표연도별 교통량을 예측하였음

나. 장래교통 수요예측

- 서울특별시의 장래 목적별 통행량을 살펴보면, 목표연도인 2031년에 30,994,463통행으로 예측되어, 연평균 -0.32%의 감소율을 보일 것으로 예측되었음

■ 서울특별시 장래 목적별 통행수요 예측

(단위 : 통행/일, %)

구 분		2025년	2030년	2031년*	2035년	연평균증가율(%) '25-'31
통행량	귀가	10,736,090	10,651,786	10,616,524	10,476,639	-0.19%
	출근	4,875,994	4,693,625	4,646,107	4,460,799	-0.80%
	등교	1,113,705	974,351	952,994	872,149	-2.56%
	업무	2,810,514	2,818,369	2,813,658	2,794,890	0.02%
	기타	12,056,129	12,009,730	11,965,180	11,788,630	-0.13%
	합계	31,592,432	31,147,861	30,994,463	30,393,107	-0.32%
구성비	귀가	33.98	34.19	34.26	34.46	0.14%
	출근	15.43	15.07	14.99	14.68	-0.48%
	등교	3.53	3.13	3.07	2.87	-2.30%
	업무	8.90	9.05	9.08	9.20	0.33%
	기타	38.16	38.56	38.60	38.79	0.19%
	합계	100.00	100.00	100.00	100.00	0.00%

자료 :『2023년 국가교통조사 및 분석 전국 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업 보완갱신, 2025.01, 수도권교통본부』
주 : *는 본 과업연도 보정치

다. 장래 수단통행 예측

- 장래 수단별 통행량을 살펴보면, 연평균 -0.32%(´25~´31년)의 증가율을 보일 것으로 예측되었음

■ 서울특별시 장래 수단별 통행수요 예측

(단위 : 통행/일, %)

구 분		2025년	2030년	2031년*	2035년	연평균증가율(%) '25-'31
총 수단 통행	승용차	7,000,262	6,924,643	6,892,327	6,764,565	-0.26%
	택시	740,300	712,339	708,744	694,540	-0.72%
	버스	3,513,581	3,397,291	3,378,783	3,305,753	-0.65%
	지하철/철도	4,897,144	4,953,760	4,933,782	4,854,674	0.12%
	버스+지하철	1,573,428	1,602,027	1,598,890	1,586,401	0.27%
	도보/기타	13,867,717	13,557,800	13,482,851	13,187,174	-0.47%
	합계	31,592,432	31,147,860	30,995,377	30,393,107	-0.32%

자료 :『2023년 국가교통조사 및 분석 전국 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업 보완갱신, 2025.01, 수도권교통본부』
주 : *는 본 과업 목표연도 보정치

라. 장래통행수요

- 서울특별시 목적통행을 살펴보면, 2031년 30,994,463 통행으로 예측되었으며 연평균증가율('25~'31년 : -0.32%)은 다음과 같음
- 한편, 인구 1인당 목적통행은 목표연도 2031년에 3.51회/일로 예측되었으며 연평균증가율('25~'31년 : 0.24%)은 다음과 같음

■ 서울특별시 장래 1일 총통행량 예측

구 분	2025년	2030년	2031년*	2035년	연평균증가율(%)
					'25-'31
인구(인)	9,124,337	8,864,472	8,823,988	8,663,893	-0.56%
목적통행(통행/일)	31,592,432	31,147,861	30,994,463	30,393,107	-0.32%
수단통행(통행/일)	31,592,432	31,147,860	30,995,377	30,393,107	-0.32%
인구1인당 목적통행(회/일)	3.46	3.51	3.51	3.51	0.24%
인구1인당 수단통행(회/일)	3.46	3.51	3.51	3.51	0.24%

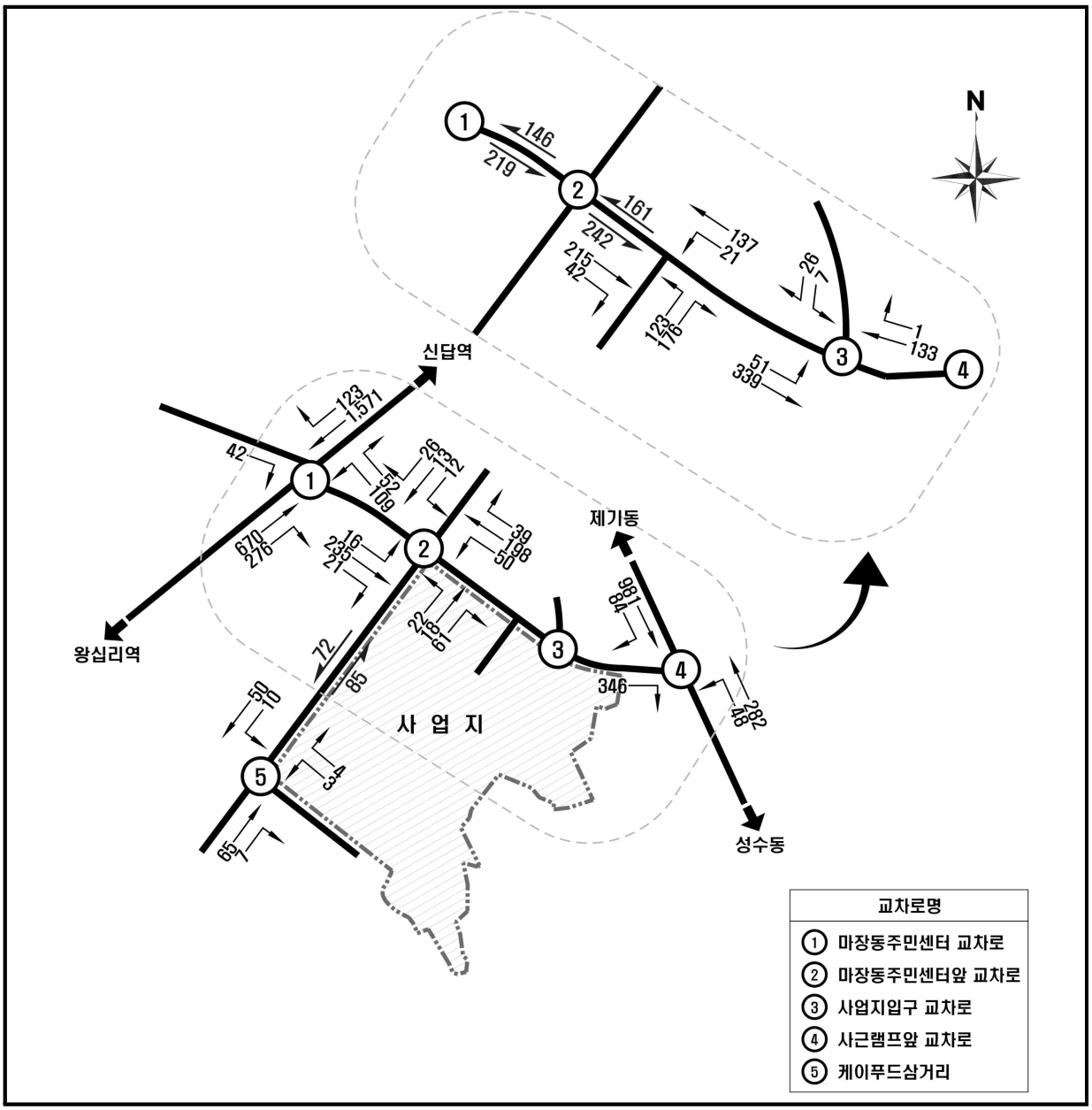
자료 : 『2023년 국가교통조사 및 분석 전국 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업 보완갱신, 2025.01, 수도권교통본부』
주 : *는 본 과업 목표연도 보정치

마. 사업미시행시 교통수요 예측 및 분석

1) 장래 사업지 주변가로 자연증가 교통량 예측

- 본 사업지구 주변의 장래 교통량은 본 사업이 시행되지 않더라도 자동차 보유대수의 증가와 개인통행량의 증가, 주변지역의 개발, 교통체계의 변화 등으로 인하여 크게 변화할 것으로 판단됨
- 따라서, 본 교통성검토서에서는 장래 교통수요를 타당성 있게 예측분석하기 위하여 다음과 같은 과정을 통하여 장래 사업미시행시 교통수요를 예측하였음
- 본 사업지는 『마장역세권 지구단위계획』 과 인접하여 『마장역세권 지구단위계획 교통영향평가,2018.12』에서 장래 토지이용 변화에 따른 교통체계 변화를 종합적으로 고려하여 제시한 개선안 및 첨두시 교통량을 수용하는 것에 전제를 두었음

〈 사업 미시행시 교통량(2031년, 평일 08:00~09:00시, pcu/h 〉



3) 사업미시행시 간선도로 및 교차로 서비스 수준

① 가로구간 서비스수준 분석 결과

- 도시 및 교외간선도로 분석결과를 살펴보면, 통행속도 32.11~55.15km/h, 서비스수준 "A~C"로 분석되었음

〈 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 〉

가로	구 간	구간 길이 (km)	도로 유형	교통량 (pcu/h)	통행 속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)
마장로 42길	① 마장동 주민센터 교차로 → ② 마장동 주민센터 앞 교차로	1.11	Ⅲ	274	28.69	D
	② 마장동 주민센터 앞 교차로 → ① 마장동 주민센터 교차로	1.11	Ⅲ	203	21.66	D
	② 마장동 주민센터 앞 교차로 → ③ 사업지 입구 교차로	1.10	Ⅲ	349	29.01	C
	③ 사업지 입구 교차로 → ② 마장동 주민센터 앞 교차로	1.10	Ⅲ	223	28.19	D
	③ 사업지 입구 교차로 → ④ 사근램프앞 교차로	1.17	Ⅲ	327	23.61	D
	④ 사근램프앞 교차로 → ③ 사업지 입구 교차로	1.17	Ⅲ	209	29.67	C

주 : 주변가로 첨두시는 08~09시임

- 이면도로 분석결과를 살펴보면, V/C "0.18~0.22"로 분석되었음

〈 이면도로 서비스수준 분석결과 〉

가 로	구 간	교통량 (pcu/h)	용량 (C)	V/C
마조로 16길	② 마장동 주민센터 앞 교차로 → ⑤ 케이푸드 삼거리	58	400	0.18
	⑤ 케이푸드 삼거리 → ② 마장동 주민센터 앞 교차로	50	400	0.22

주 : 주변가로 첨두시는 08~09시임

② 교차로 서비스수준 분석 결과

- 사업지 주변 신호교차로를 분석한 결과, 평균제어지체가 10.0~20.5초/대, 서비스 수준 "A~B"로 분석됨

■ 사업지 주변 신호교차로 서비스수준 분석결과 (2031년 미시행시)

교 차 로 명	교 통 량 (pcu/h)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
① 마장동주민센터 교차로	2,843	10.0	A
② 마장동주민센터 앞 교차로	708	11.1	A
④ 사근램프앞 교차로	1,741	20.5	B

주 : 주변가로 첨두시는 08~09시임

- 사업지 주변 비신호교차로를 분석한 결과, 교차로 총 지체가 8.15~11.30초/대, 서비스 수준 "A"로 분석됨

■ 사업지 주변 비신호교차로 서비스수준 분석결과 (2031년 미시행시)

교 차 로 명	교 통 량 (pcu/h)	운영지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
③ 사업지입구 교차로	713	11.30	A
⑤ 케이푸드 삼거리	138	8.15	A

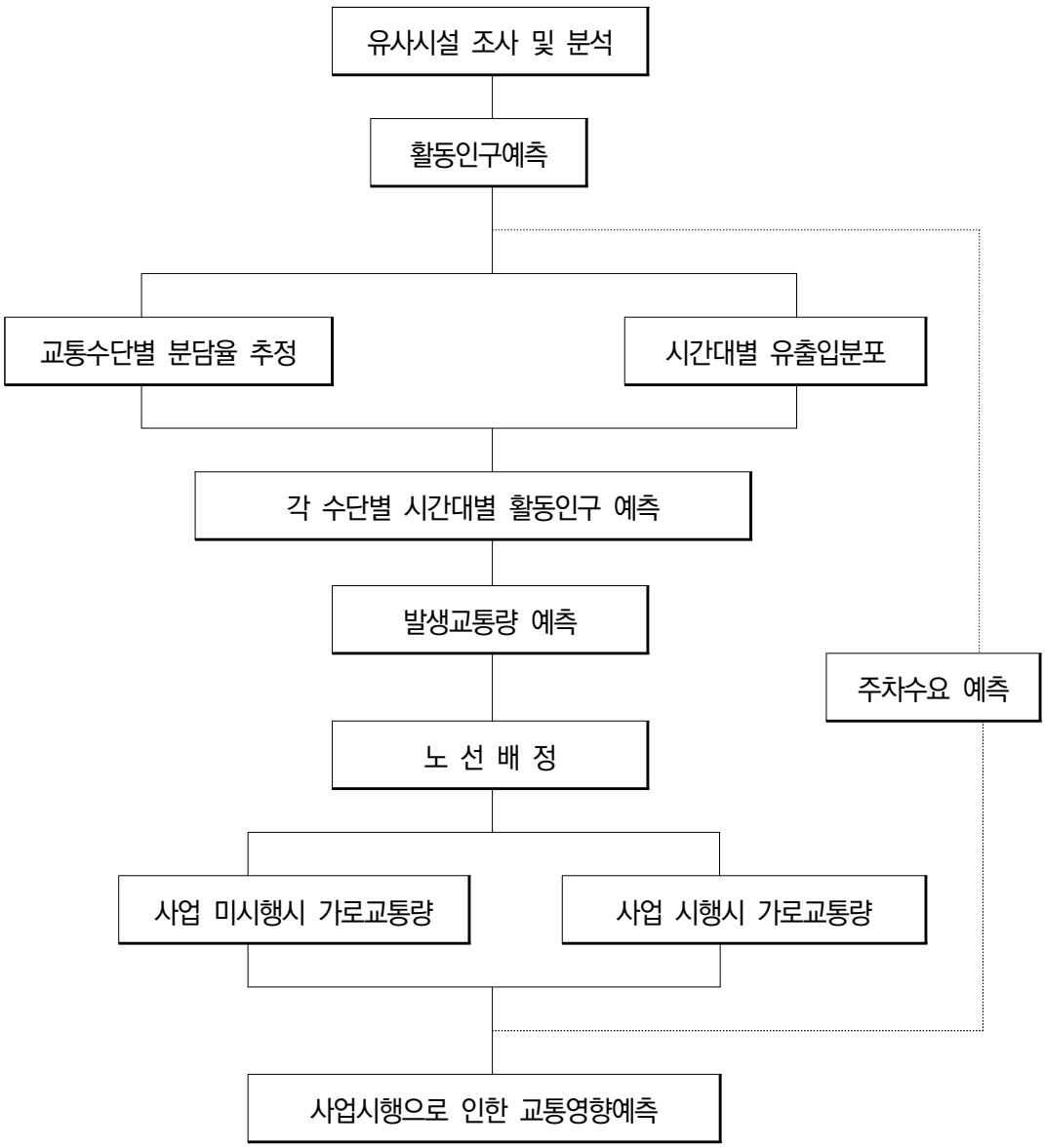
주 : 주변가로 첨두시는 08~09시임

2. 사업시행시 교통수요 예측

가. 접근방법

- 본 분석의 목적은 본 사업의 시행에 따라 발생하는 제반 교통상의 문제점을 분석함으로써 과업 대상지의 내부 및 주변지역 교통상의 문제점을 해소할 수 있는 대책을 수립하는데 있으므로 교통상의 영향을 분석하기 위하여 본 사업의 시행으로 인해 유발되는 교통수요를 도출·분석하여야 하며, 이 과정은 다음과 같음

〈 사업 시행시 교통수요예측의 흐름도 〉



나. 사업시행시 교통수요예측

1) 사업지 발생교통량 예측

- 장래 목표년도별 총활동인구는 『2023년 국가교통조사 및 분석 전국 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업 보완갱신, 2025.01, 수도권교통본부』에서 제시하고 있는 목적통행 증가율 -0.32%('25~'31년)를 적용하여 예측하였으며, 그 결과 목표년도의 총 활동인구는 5,271인/일로 예측되었음
- 위와 같은 방법으로 산출된 활동인구 원단위를 적용하여 예측한 사업지 장래 총 활동인구는 다음과 같음

■ 사업지 장래 총 활동인구 예측(2031년)

(단위 : 인/일)

구분		세대수/연면적(㎡)	원단위(인/세대,1000㎡)		활동인구(인)		
			상주인구	방문인구	상주인구	방문인구	계
공동주택	주거1	44 세대	3.06	0.94	135	40	175
	주거2	488 세대	3.35	1.00	1,635	479	2,114
	주거3	585 세대	3.39	1.06	1,983	608	2,591
	주거4	5 세대	3.86	1.13	19	6	25
	주거합계	1,122 세대	-	-	3,772	1,133	4,905
계		1,122 세대	-	-	3,772	1,133	4,905

2) 시간대별 통행발생량 예측

- 활동인구의 시간대별 유출입 통행분포는 하루 중 가장 집중율이 높은 첨두시간대를 파악하기 위한 과정이며, 이 과정에서 필요한 시간대별 유출입 통행 분포비율은 현장조사 자료를 활용하였음

■ 용도별 시간대별 유출입 분포비

(단위 : %)

구분	공동주택							
	통근		통학		기타		방문인구	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00이전	-	9.0	0.7	6.2	0.5	0.5	-	-
07:00-08:00	0.8	30.5	4.1	34.9	0.5	3.1	0.5	-
08:00-09:00	1.1	38.0	6.2	44.5	3.1	5.7	2.2	1.6
09:00-10:00	1.1	9.8	1.4	8.9	4.2	7.8	4.9	3.3
10:00-11:00	0.8	4.1	-	2.7	4.7	7.3	7.7	6.0
11:00-12:00	0.4	2.3	0.7	0.7	6.3	7.8	9.4	7.8
12:00-13:00	0.4	0.8	3.4	0.7	7.2	8.9	9.4	8.2
13:00-14:00	1.1	0.8	3.4	0.7	9.4	8.9	10.0	9.3
14:00-15:00	1.5	0.3	4.8	0.7	9.4	9.4	11.0	10.0
15:00-16:00	2.6	0.3	6.8	-	10.4	8.9	10.4	10.4
16:00-17:00	4.1	0.8	11.0	-	10.4	8.3	9.9	11.0
17:00-18:00	7.5	0.8	13.7	-	8.9	7.3	8.2	9.3
18:00-19:00	22.2	1.1	15.1	-	9.4	6.3	6.6	8.2
19:00-20:00	25.9	0.8	13.0	-	7.3	5.2	4.9	7.1
20:00-21:00	18.8	0.3	8.2	-	4.7	2.6	3.3	5.0
21시 이후	11.7	0.3	7.5	-	3.6	2.0	1.6	2.8
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

■ 용도별 시간대별 유출입 통행량(2031년)

(단위 : 통행/시)

구분	공동주택								합계	
	상근인구						방문인구			
	통근		통학		기타					
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00 이전	0	261	11	100	11	11	0	0	22	372
07:00~08:00	23	885	66	564	11	65	6	0	106	1,514
08:00~09:00	32	1,102	100	719	65	120	25	18	222	1,959
09:00~10:00	32	284	23	144	88	164	56	37	199	629
10:00~11:00	23	119	0	44	99	154	87	68	209	385
11:00~12:00	12	67	11	11	132	164	107	88	262	330
12:00~13:00	12	23	55	11	151	187	106	93	324	314
13:00~14:00	32	23	55	11	198	187	113	105	398	326
14:00~15:00	44	9	78	11	198	198	125	113	445	331
15:00~16:00	74	9	110	0	219	187	117	119	520	315
16:00~17:00	119	22	178	0	219	175	112	125	628	322
17:00~18:00	218	23	221	0	187	154	93	105	719	282
18:00~19:00	644	32	244	0	198	133	75	93	1,161	258
19:00~20:00	751	23	210	0	154	109	56	80	1,171	212
20:00~21:00	545	9	132	0	99	55	37	57	813	121
21시 이후	339	9	121	0	76	42	18	32	554	83
계	2,900	2,900	1,615	1,615	2,105	2,105	1,133	1,133	7,753	7,753

다. 교통수단분담

- 교통수단 선택과정은 통행량을 교통수단, 즉 차량으로 전환하는 단계로서, 이 단계에서는 각 교통수단별 분담율이 필요함
- 교통수단 분담율은 『2023년 국가교통조사 및 분석 전국 여객 기·종점통행량(O/D) 현행화 공동사업 보완갱신, 2025.01, 수도권교통본부』상의 수단별 통행량을 기초로 수단분담율을 예측하여 적용하였음
- 교통수단별 분담율의 연평균증가율을 적용한 사업지 장래 목표연도 교통수단 분담율 예측 결과는 다음과 같음

■ 장래 목표연도 사업지 교통수단 분담율 예측(2031년)

(단위: %)

구분				승용차	택시	버스	지하철	도보 및 기타	계
2031년	주거시설	상주인구	통근	36.5	4.8	19.4	30.8	8.5	100.0
			통학	11.1	2.6	24.2	27.4	34.7	100.0
			기타	29.7	6.1	19.8	29.9	14.5	100.0
		방문인구		26.5	8.0	19.9	26.0	19.6	100.0

1) 시간대별 수단별 활동인구 예측

- 시간대별 활동인구에 목표년도별 교통수단분담율을 적용하여 장래 목표년도인 2031년의 교통수단별 통행량을 예측한 결과는 다음과 같음

■ 시간대별, 수단별 발생 통행량 추정(2031년)

(단위 : 통행/시)

구분	승용차		택시		버스		지하철		기타		계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	4	110	2	16	5	77	6	111	5	58	22	372
07:00~08:00	20	405	4	61	24	321	30	447	28	280	106	1,514
08:00~09:00	49	522	10	80	48	415	63	577	52	365	222	1,959
09:00~10:00	55	178	12	30	41	130	57	186	34	105	199	629
10:00~11:00	61	112	14	22	41	78	60	112	33	61	209	385
11:00~12:00	73	98	17	21	52	66	74	96	46	49	262	330
12:00~13:00	83	90	20	20	67	63	91	90	63	51	324	314
13:00~14:00	107	93	24	21	81	65	114	93	72	54	398	326
14:00~15:00	117	93	26	22	91	66	127	94	84	56	445	331
15:00~16:00	135	90	29	21	108	62	149	90	99	52	520	315
16:00~17:00	158	93	33	22	132	64	180	92	125	51	628	322
17:00~18:00	184	82	35	19	151	56	208	80	141	45	719	282
18:00~19:00	341	76	55	17	238	51	344	74	183	40	1,161	258
19:00~20:00	358	62	55	14	238	42	349	60	171	34	1,171	212
20:00~21:00	253	35	39	8	165	24	243	34	113	20	813	121
21시 이후	165	24	25	6	114	16	165	24	85	13	554	83
계	2,163	2,163	400	400	1,596	1,596	2,260	2,260	1,334	1,334	7,753	7,753

2) 교통수단별 발생교통량 예측

- 장래 본 사업대상지의 발생 교통량은 교통수단별로 추정된 통행발생량을 차량당 평균재차인원을 적용하여 차량대수로 환산할 수 있는데 본 사업시행으로 인한 발생교통량중 대중교통수단인 버스는 이미 그 노선과 배차시간이 고정되어 있어 본 교통성 검토에서는 제외하였음
- 따라서 본 사업대상지의 유출입 차량별 평균재차인원은 승용차와 택시에 한해 적용하였으며 인근지역의 유사시설 문헌조사를 활용하여 용도별 승용차 및 택시의 재차인원 적용하였음

■ 차종별 평균재차인원

(단위 : 인/대)

구분	승용차		택 시	
	상근	방문	상근	방문
공동주택	1.41	1.47	1.45	1.53

- 이상에서 분석한 평균재차인원을 적용하여 시간대별 발생교통량을 예측한 결과 2031년 사업지 및 주변가로 첨두시(08~09시)에 유출입이 각각 90대/시, 428대/시로 예측되었음

■ 발생교통량 예측결과

(단위 : 대)

구분	2031년					
	승용차		택시		계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	3	78	11	11	14	89
07:00~08:00	15	289	42	42	57	331
08:00~09:00	35	373	55	55	90	428
09:00~10:00	39	127	21	21	60	148
10:00~11:00	43	79	15	15	58	94
11:00~12:00	51	69	14	14	65	83
12:00~13:00	59	63	14	14	73	77
13:00~14:00	74	65	16	16	90	81
14:00~15:00	82	67	18	18	100	85
15:00~16:00	95	63	20	20	115	83
16:00~17:00	112	65	22	22	134	87
17:00~18:00	131	58	24	24	155	82
18:00~19:00	243	53	38	38	281	91
19:00~20:00	255	44	38	38	293	82
20:00~21:00	180	24	27	27	207	51
21시 이후	117	17	18	18	135	35
계	1,534	1,534	393	393	1,927	1,927

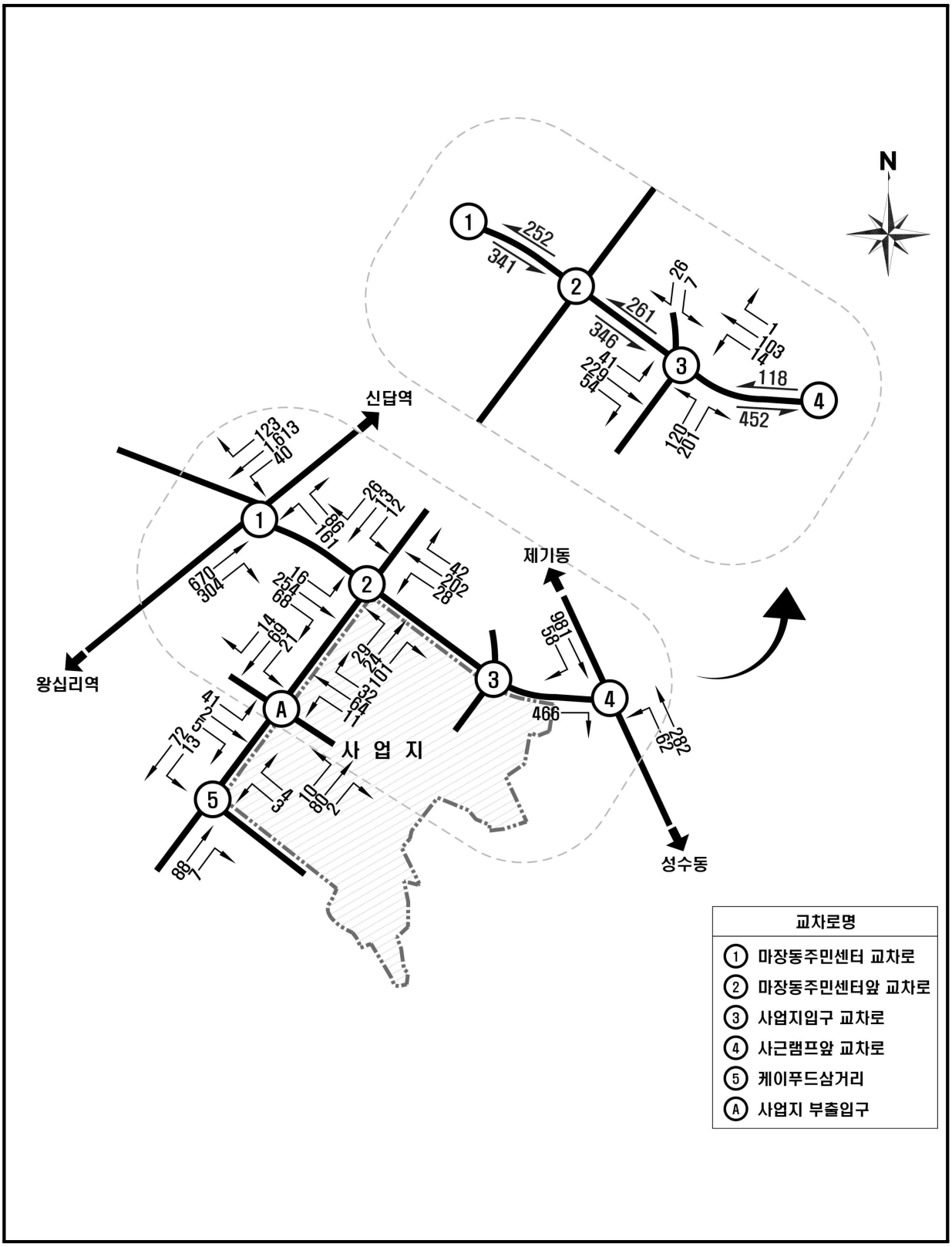
주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임

라. 통행배분

- 통행배분은 4단계 교통수요예측 기법 중 마지막 단계로서 통행발생, 통행분포, 수단분담 과정을 통하여 도출된 교통수단별 시간대별 발생교통량을 교통망(Network)상의 각 링크(Link)에 부하시키는 작업으로 이는 교통주체가 교통망의 흐름을 보고 판단하여 선택한 경로상의 각 링크 교통량을 예측하는 것임
- 이러한 예측된 발생교통량을 주변가로에 배분하는 과정에 있어서 본 교통성검토와 같이 비교적 소규모지역을 대상으로 하는 경우에는 다음과 같은 3가지 방법을 적용
  - 첫째, 대상지역의 유출입 교통량 중 75% 가량의 높은 비율이 유출입할 것으로 보이는 지리적 지역(Geographical Area)을 설정하여 추정된 발생교통량을 최소시간경로(Minimum Time Path)에 의해 배정하는 방법
  - 둘째, 대상지역 주변의 기존에 이용되고 있는 시설물을 선정하여 이 시설의 유출입 차량의 방향별 이 용율을 추출하여 대상지역의 추정된 발생교통량을 조정된 방향별 차량접근경로에 따라 배정해 주는 방법
  - 셋째, 대상지역 주변에 유사한 용도의 기존 시설물이 없거나, 최소시간경로에 따른 전량 혹은 비배정방법(All or Nothing Assignmet Method) 등이 대상지역의 가로이용 특성과 잘 부합되지 않을 경우, 대상지역내 가로의 차량이용율을 그대로 적용하는 것이 현실적인 발생교통량의 배정방법으로 이용되고 있음
- 상기에서 예시한 교통량 배분방법의 선택의 타당성은 현실적인 지역내의 가로이용 특성을 얼마나 잘 반영할 수 있는지의 여부에 달려있음
- 따라서 본 교통성검토서에서의 통행배분은 소규모 지역에 대해 비교적 간략하게 배분교통량을 추정하는 방법을 적용한 바, 통행분포((Trip Distribution)에서 예측된 각 방향별 통행분포비를 토대로 최소시간경로(Minimum Time Path) 배분기법을 이용하였음
- 이는 사업지의 활동인구가 주로 이용할 것이라 판단되는 주요 도로의 접근거리, 통행여건 등을 감안하여 최소시간 경로(Minimum Time Path)를 산정하여 통행배분을 수행하는 과정으로서 본 교통성검토에서는 통행분포 과정에서 제시하고 있는 방향별 접근비율을 적용하여 방향별 교통량을 도출함

마. 사업시행시 교통량예측 및 분석

〈 사업 시행시 교통량(2031년, 평일 08~09시, pcu/h 〉



1) 사업시행시 주변 가로구간서비스수준 분석결과

① 가로구간 서비스수준 분석 결과

• 도시 및 교외간선도로 분석결과를 살펴보면, 통행속도 '26.47~56.99km/h', 서비스수준 "A~D"로 분석되었음

〈 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 〉

가 로	구 간	구간 길이 (km)	도로 유형	교통량 (pcu/h)	통행 속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)
마장로 42길	① 마장동 주민센터 교차로 → ② 마장동 주민센터 앞 교차로	1.11	Ⅲ	341	29.98	C
	② 마장동 주민센터 앞 교차로 → ① 마장동 주민센터 교차로	1.11	Ⅲ	252	26.47	D
	② 마장동 주민센터 앞 교차로 ③ 사업지입구 교차로	1.10	Ⅲ	346	29.89	C
	③ 사업지입구 교차로 ② 마장동 주민센터 앞 교차로	1.10	Ⅲ	261	27.61	D
	③ 사업지입구 교차로 → ④ 사근램프앞 교차로	1.17	Ⅲ	118	29.78	C
	④ 사근램프앞 교차로 → ③ 사업지입구 교차로	1.17	Ⅲ	452	29.56	C

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임
시행시 도시 및 교외간선도로 서비수수준 분석 결과는 최적화 신호 기준임

• 이면도로 분석결과를 살펴보면, V/C "0.21~0.38"로 분석되었음

〈 이면도로 서비스수준 분석결과 〉

가 로	구 간	교통량 (pcu/h)	용량 (C)	V/C
마조로 16길	② 마장동 주민센터 앞 교차로 → Ⓐ 사업지 부출입구	105	400	0.26
	Ⓐ 사업지 부출입구 → ② 마장동 주민센터 앞 교차로	153	400	0.38
	Ⓐ 사업지 부출입구 ⑤ 케이푸드 삼거리	85	400	0.21
	⑤ 케이푸드 삼거리 Ⓐ 사업지 부출입구	92	400	0.23

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임

② 교차로 서비스수준 분석 결과

- 사업지 주변 신호교차로를 분석한 결과, 평균제어지체가 11.8~33.7초/대, 서비스 수준 "A~C"로 분석됨

■ 사업지 주변 신호교차로 서비스수준 분석결과 (2031년 시행시)

교 차 로 명	교 통 량 (pcu/h)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
① 마장동주민센터 교차로	2,997	16.6	A
② 마장동주민센터 앞 교차로	813	11.8	A
③ 사업지입구 교차로	796	29.2	B
④ 사근램프앞 교차로	1,848	33.7	C

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임
시행시 신호교차로 서비수수준 분석 결과는 최적화 신호 기준임

- 사업지 주변 비신호교차로를 분석한 결과, 교차로 총 지체가 8.23~8.42초/대, 서비스 수준 "A"로 분석됨

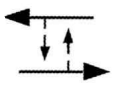
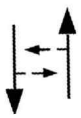
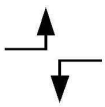
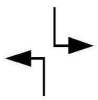
■ 사업지 주변 비신호교차로 서비스수준 분석결과 (2031년 시행시)

교 차 로 명	교 통 량 (pcu/h)	운영지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
Ⓐ 사업지 부출입구	350	8.42	A
⑤ 케이푸드 삼거리	186	8.23	A

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임

③ 교차로 신호주기 개선안

■ 신호운영 개선안

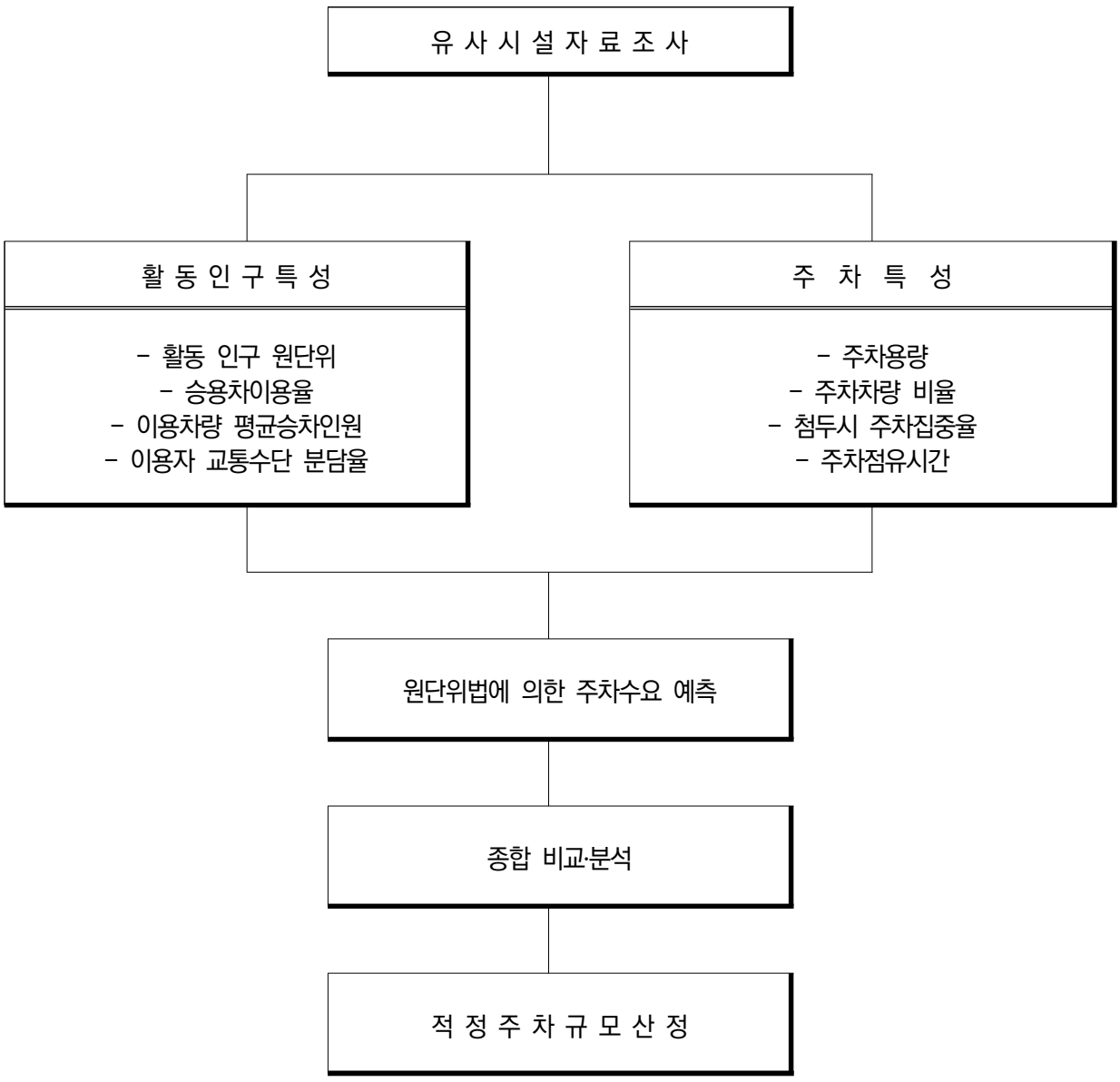
지점	신호현시				주기
	1현시	2현시	3현시	4현시	
① 마장동주민센터 교차로				-	170초
	114(3)	22(3)	25(3)		
② 마장동주민센터 앞 교차로			-	-	70초
	40(3)	24(3)			
③ 사업지입구 교차로				ALL-RED	120초
	59(3)	15(3)	19(3)	15(3)	
④ 사근램프앞 교차로			-	-	120초
	96(3)	18(3)			

3. 주차수요 예측

가 접근 방법

- 주차수요 분석은 주차장법에 따라 건축 설계시 적용되는 부설주차장 설치기준을 이용 법정주차대수를 산정하고, 주차수요추정방법에 의하여 산정된 주차대수와 비교·분석하여 적정주차수요를 제시
- 주차발생을 분석하기 위한 이론적 모형은 지금까지 개발되어 적용되고 있는 방법을 중심으로 고찰하였는데, 본 분석에서는 법정주차대수와 주차발생원단위법에 의한 주차수요를 비교· 분석하여 장래의 적정주차수요의 규모를 결정하는 방법을 취함
- 주차수요 예측의 수행과정은 다음과 같음

〈 주차수요 예측 수행도 〉



나. 주차 수요 산정

1) 법정 주차 수요 산정

- 본 분석대상 사업지의 법정주차대수를 산정하기 위하여 「주택건설기준 등에 관한 규정 제27조 1항, 2020.1.7」의 설치기준 및 『서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2020.7.16, 서울특별시』의 설치기준을 적용

■ 공동주택 주차장 설치기준(주택건설기준 등에 관한 규정, 2020.1.7)

주택의 규모별 (전용면적 : ㎡)	설치기준(대/㎡)			
	*서울특별시	광역시 및 수도권내 시지역	시지역 및 수도권의 군지역	기타지역
85㎡ 이하	1/75	1/85	1/95	1/110
85㎡ 초과	1/65	1/70	1/75	1/85

주 : *부분은 본 분석에서 사용된 주차장 설치기준임

자료 : 주택건설기준 등에 관한 규정, 일부개정 2020.1.7 , 국토교통부

■ 부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준(2020.7.16)

시설물	설치기준
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 관리 조례, 2020.7.16, 서울특별시

- 법적설치기준에 의거하여 본 사업지의 공동주택과 근생시설 법정주차대수를 산정한 결과 본 사업지에서 확보하여야 할 법정주차대수는 총 1,056면으로 분석되었음

■ 법정주차대수 산정결과

(단위 : 대)

용 도		용도별규모		산정기준			법정주차주차대수(대)			적용치
		세대수/ 연면적(㎡)	주차산정 연면적(㎡)	면적	세대	조례	면적	세대	조례	
공동주택 (분양)	49	44	2,197.80	75	0.7	0.8	29.3	30.8	35.2	35.2
	59	488	29,260.48	75	0.7	0.8	390.1	341.6	390.4	390.4
	74	305	22,850.60	75	1.0	1.0	304.7	305.0	305.0	305.0
	84	280	23,752.40	75	1.0	1.0	316.7	280.0	280.0	316.7
	113	5	568.45	65	1.0	1.0	8.7	5.0	5.0	8.7
합 계		1,122	78,629.73	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1,056.0

다. 주차발생 원단위에 의한 주차수요 예측

- 원단위법을 이용한 주차수요 추정시 주차발생에 영향을 미치는 변수로 주차발생 원단위와 주차이용효율이 있으며, 주차발생 원단위 용도별 건물 연상면적당 주차발생 원단위에 대한 조사 결과치를 토대로 추정함

■ 주차발생 원단위법 추정식

주차발생원단위법	
공 식	————
변 수 설 명	Pd : 주차 면수(면) U : 주차발생 원단위(첨두시 1,000㎡ 당, 세대당 주차발생량(대) F : 주차 대상 면적(㎡) e : 주차 이용효율 여기서, $\frac{\text{주차이용대수} \quad \text{주차점유시간}}{\text{주차용량}}$

- 각 시설의 주차원단위 산정은 유사시설의 문헌조사를 통해 도출된 주차원단위자료를 검토하여 가중평균치를 적용함
- 주차발생원단위법에 의해 사업지의 장래 목표연도별 주차수요를 예측한 결과 목표연도인 2031년 총 1,331대로 나타남

■ 주차발생 원단위법에 의한 주차수요 예측결과(2031년)

구분		새대수/연면적(㎡)	원단위(대/1,000㎡)	이용효율	주차수요(대)
공동주택	주거1	44 세대	0.90	1.00	39.6
	주거2	488 세대	1.12	1.00	546.6
	주거3	585 세대	1.26	1.00	737.1
	주거4	5 세대	1.51	1.00	7.6
	소계	1,122 세대	0.00	-	1,331.0
합계		-	-	-	1,331.0

라. 주차수요 종합검토

- 본 분석의 비교·분석결과, 본 사업지의 계획주차 대수인 1,683대는 법정주차대수 1,056대와 비교하여 159.4%, 주차수요대수 1,331대와 비교하여 126.5%가 확보되는 것으로 나타남

■ 주차수요 종합검토

(단위 : 대)

구 분	법정주차대수	주차수요	계획주차대수	비 고
합 계	1,056대	1,331대	1,683대	• 법정의 159.4% • 수요의 126.5%

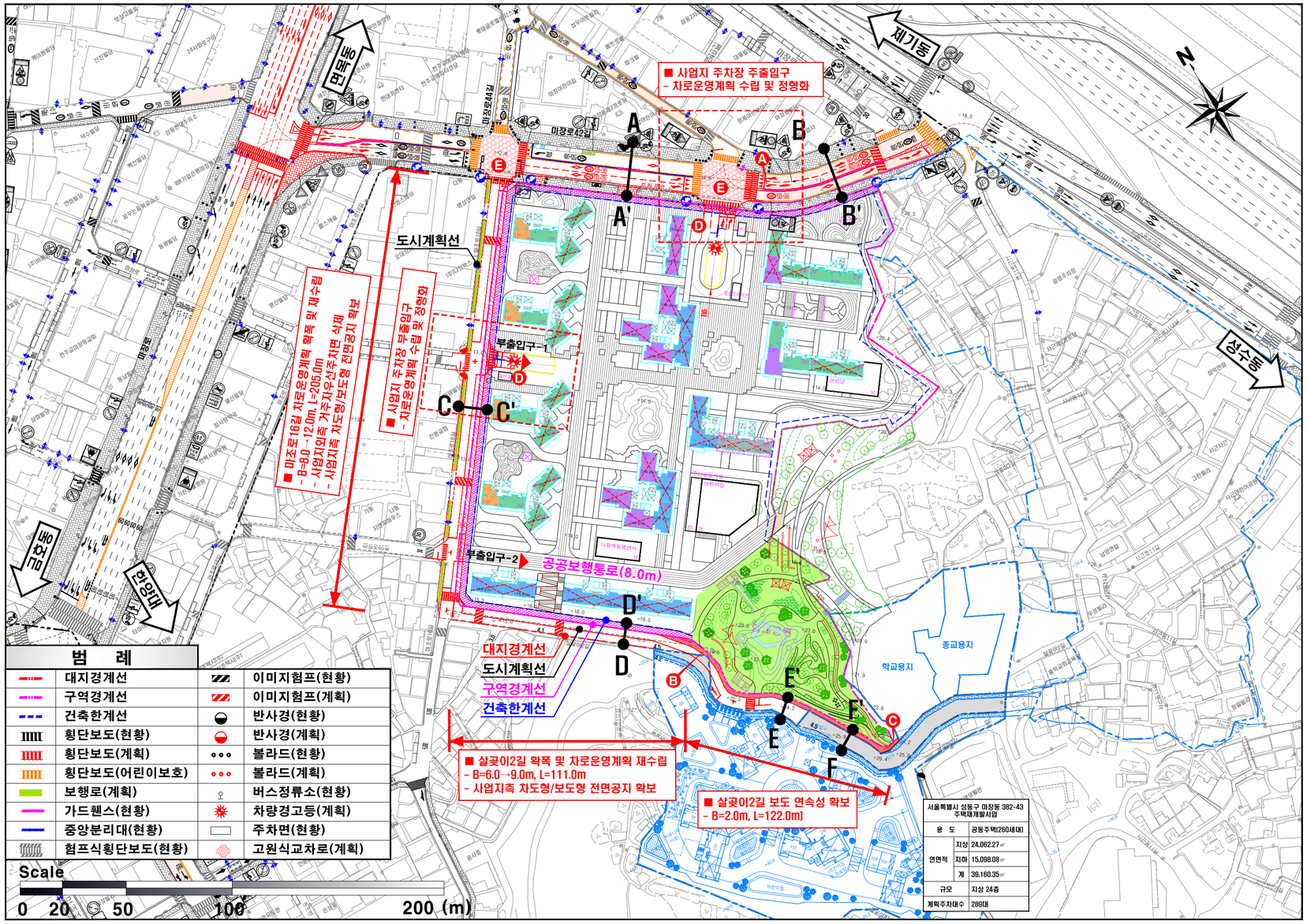
4 사업시행으로 인한 개선방안 - 단기안

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	· 사업지 주변 교차로 신호 최적화 제시 : 4개소
	-	· 『서울특별시 성동구 마장동 382-43 주택재개발사업』 반영
	-	· 마장로42길 차로운영계획 재수립 - 2차로 → 3차로(B=25.0 → 28.0m, L=202.0m) - 사업지측 보도형(B=3.0m) 전면공지 확보
	A	- 좌회전차로 설치
	-	· 마조로16길 확폭 및 차로운영계획 재수립 - 1차로 → 2차로(B=8.0 → 14.0m, L=205.0m) - 사업지 외측 거주자우선주차면 삭제 및 보행로 설치 - 사업지측 차도형(B=2.0m)/보도형(B=4.0m) 전면공지 확보 - 마장로40길과 접하는 교차로 정지선 설치
	-	· 살곶이2길 확폭 및 차로운영계획 재수립 - 1차로 → 2차로(B=6.0m → 10.0m, L=111.0m) - 사업지측 보도형(B=3.0m) 전면공지 확보
	-	· 살곶이2길 보도 연속성 확보 및 보도선형 재정비 - B=2.0m, L=122.0m
	B	- 입체공원 하부 인근 안전지대 선형정비
	C	- 입체공원 상부 보행출입구 보도 선형정비
진출입 동선	-	· 사업지 진출입동선체계 수립
	-	· 사업지 교차로 진출입 운영방안 수립 : 진출입구 2개소 - 비신호교차로 운영, 차로운영계획 수립 및 정형화 - 진출입구 회전반경 확보 : R=6.0m
	D	- 진출입구 차단기 및 경고등 설치 : 2개소
보행 및 자전거	-	· 보행단절구간 횡단보도 설치 : 11개소 - 횡단보도 : 10개소(고원식교차로 내 횡단보도 4개소 포함)
	E	- 고원식 횡단보도 : 1개소, 자전거 횡단도 설치 : 2개소
	-	· 입체공원 내 보행출입구 신설 : 2개소
	-	· 사업지 내부 보행동선체계 확보
	-	· 사업지 내 자전거보관소 20개소(200대) 설치 : 정주차대수의 20.7% 확보
주차	-	· 법정주차대수 및 주차수요 - 법정주차 : 1,056대 - 주차수요 : 1,331대 - 계획주차 : 1,683대(법정 대비 159.4%, 수요대비 126.5%)
교통안전 및 기타	-	· 교통안전시설물 설치 - 고원식 교차로 설치 : 1개소 - 차량 진·출입부 경고등 설치 : 2개소 - 반사경 설치 : 2개소 - 이미지험프 설치 : 5개소 - 노면표시 및 교통표지판 설치

4 사업시행으로 인한 개선방안 - 장기안

구분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	-	· 사업지 주변 교차로 신호 최적화 제시 : 4개소
	-	· 『서울특별시 성동구 마장동 382-43 주택재개발사업』, 『사근동 293 일대 주택정비형 재개발 정비계획』 및 『마장역세권 지구단위계획 신규수립 교통영향평가, 2022, (주)지음엔지니어링』 반영
	-	
		· 마장로42길 차로운영계획 재수립
		- 2차로 → 3차로(B=25.0 → 28.0m, L=202.0m)
	A	- 사업지측 보도형(B=3.0m) 전면공지 확보
	-	- 좌회전차로 설치
		· 마조로16길 확폭 및 차로운영계획 재수립
		- 1차로 → 2차로(B=8.0 → 14.0m, L=205.0m)
		- 사업지 외측 거주자우선주차면 삭제 및 보행로 설치
		- 사업지측 차도형(B=2.0m)/보도형(B=4.0m) 전면공지 확보
	-	- 마장로40길과 접하는 교차로 정지선 설치
		· 살곶이2길 확폭 및 차로운영계획 재수립
		- 1차로 → 2차로(B=6.0m → 10.0m, L=111.0m)
	-	- 사업지측 보도형(B=3.0m) 전면공지 확보
		· 살곶이2길 보도 연속성 확보 및 보도선형 재정비
	B	- B=2.0m, L=122.0m
	C	- 입체공원 하부 인근 안전지대 선형정비
		- 입체공원 상부 보행출입구 보도 선형정비
진출입 동선	-	· 사업지 진출입동선체계 수립
	-	· 사업지 교차로 진출입 운영방안 수립 : 진출입구 2개소
		- 비신호교차로 운영, 차로운영계획 수립 및 정형화
		- 진출입구 회전반경 확보 : R=6.0m
	D	- 진출입구 차단기 및 경고등 설치 : 2개소
보행 및 자전거	-	· 보행단절구간 횡단보도 설치 : 11개소
		- 횡단보도 : 10개소(고원식교차로 내 횡단보도 4개소 포함)
	E	- 고원식 횡단보도 : 1개소, 자전거 횡단도 설치 : 2개소
	-	· 입체공원 내 보행출입구 신설 : 2개소
	-	· 사업지 내부 보행동선체계 확보
	-	· 사업지 내 자전거보관소 20개소(200대) 설치 : 정주차대수의 20.7% 확보
주차	-	· 법정주차대수 및 주차수요
		- 법정주차 : 1,056대
		- 주차수요 : 1,331대
		- 계획주차 : 1,683대(법정 대비 159.4%, 수요대비 126.5%)
교통안전 및 기타	-	· 교통안전시설물 설치
		- 고원식 교차로 설치 : 1개소
		- 차량 진·출입부 경고등 설치 : 2개소
		- 반사경 설치 : 2개소
		- 이미지험프 설치 : 5개소
		- 노면표시 및 교통표지판 설치

■ 교통처리계획도(단기안)

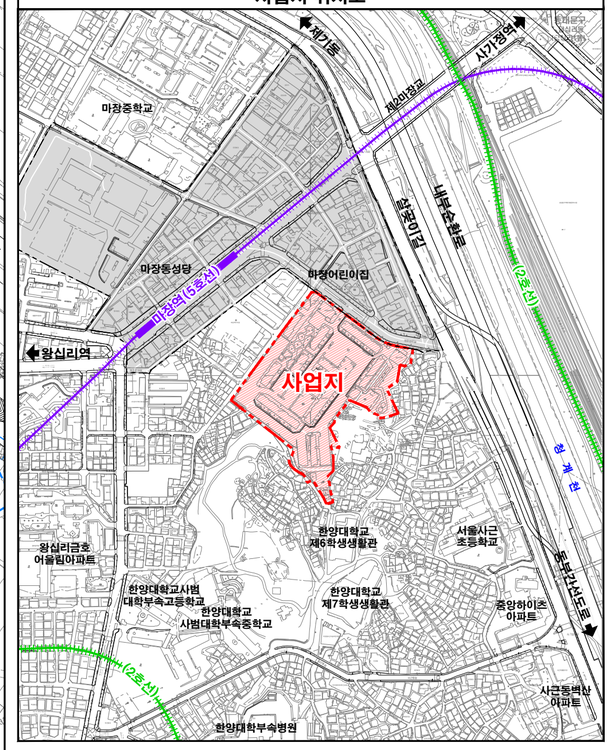


범 례

	대지경계선		이미지험프(현황)
	구역경계선		이미지험프(계획)
	건축한계선		반사경(현황)
	횡단보도(현황)		반사경(계획)
	횡단보도(계획)		볼라드(현황)
	횡단보도(어린이보호)		볼라드(계획)
	보행로(계획)		버스정류소(현황)
	가드휀스(현황)		차량경고등(계획)
	중앙분리대(현황)		주차면(현황)
	험프식횡단보도(현황)		고원식교차로(계획)

Scale 0 20 50 100 200 (m)

사업지 위치도

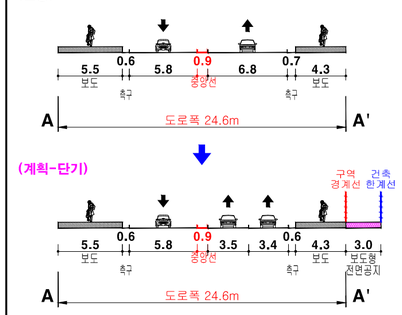


교통처리방안

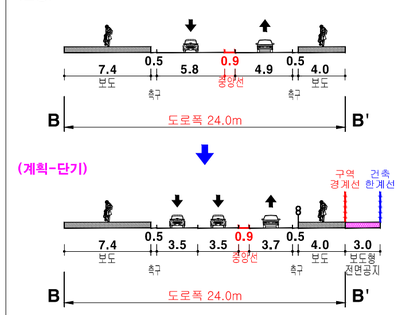
구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	· 사업지 주변 교차로 신호 최적화 제시 : 4개소
	-	· 『서울특별시 성동구 마장동 382-43 주택재개발사업』 반영
	-	· 마장로42길 차로운영계획 재수립
		- 2차로 → 3차로(B=25.0 → 28.0m, L=202.0m)
		- 사업지측 보도영(B=3.0m) 전면공지 확보
	Ⓐ	- 좌회전차로 설치
	-	· 마조로16길 확폭 및 차로운영계획 재수립
		- 1차로 → 2차로(B=8.0 → 14.0m, L=205.0m)
		- 사업지 외측 거주자우선주차면 삭제 및 보행로 설치
		- 사업지측 차도영(B=2.0m)/보도영(B=4.0m) 전면공지 확보
		- 마장로40길과 접하는 교차로 정지선 설치
	-	· 살곶이2길 확폭 및 차로운영계획 재수립
		- 1차로 → 2차로(B=6.0m → 10.0m, L=111.0m)
		- 사업지측 보도영(B=3.0m) 전면공지 확보
	-	· 살곶이2길 보도 연속성 확보 및 보도선형 재정비
		- B=2.0m, L=122.0m
	Ⓑ	- 입체공원 하부 인근 안전지대 선형정비
	Ⓒ	- 입체공원 상부 보행출입구 보도 선형정비
진출입 동선	-	· 사업지 진출입동선체계 수립
	-	· 사업지 교차로 진출입 운영방안 수립 : 진출입구 2개소
		- 비신호교차로 운영, 차로운영계획 수립 및 정형화
		- 진출입구 회전반경 확보 : R=6.0m
	Ⓓ	- 진출입구 차단기 및 경고등 설치 : 2개소
보행 및 자전거	-	· 보행단절구간 횡단보도 설치 : 11개소
		- 횡단보도 : 10개소(고원식교차로 내 횡단보도 4개소 포함)
	Ⓔ	- 고원식 횡단보도 : 1개소, 자전거 횡단도 설치 : 2개소
	-	· 입체공원 내 보행출입구 신설 : 2개소
	-	· 사업지 내부 보행동선체계 확보
주차	-	· 사업지 내 자전거보관소 20개소(200대) 설치 : 정주차대수의 20.7% 확보
	-	· 법정주차대수 및 주차수요
		- 법정주차 : 1,056대
		- 주차수요 : 1,331대
		- 계획주차 : 1,683대(법정 대비 159.4%, 수요대비 126.5%)
교통안전 및 기타	-	· 교통안전시설물 설치
		- 고원식 교차로 설치 : 1개소
		- 차량 진 · 출입부 경고등 설치 : 2개소
		- 반사경 설치 : 2개소
		- 이미지험프 설치 : 5개소
		- 노면표시 및 교통표지판 설치

도로 횡단면도

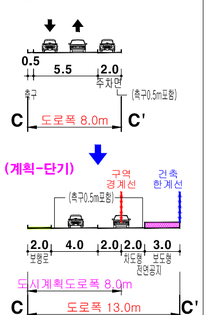
■ A-A' (현황)



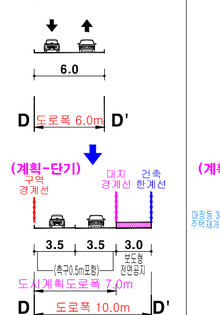
■ B-B' (현황)



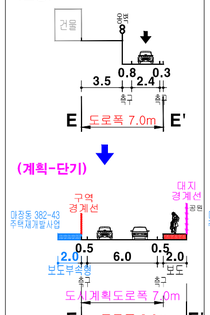
■ C-C' (현황)



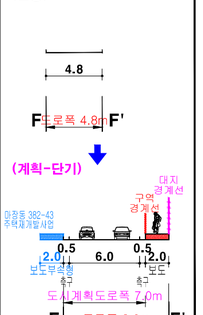
■ D-D' (현황)



■ E-E' (현황)

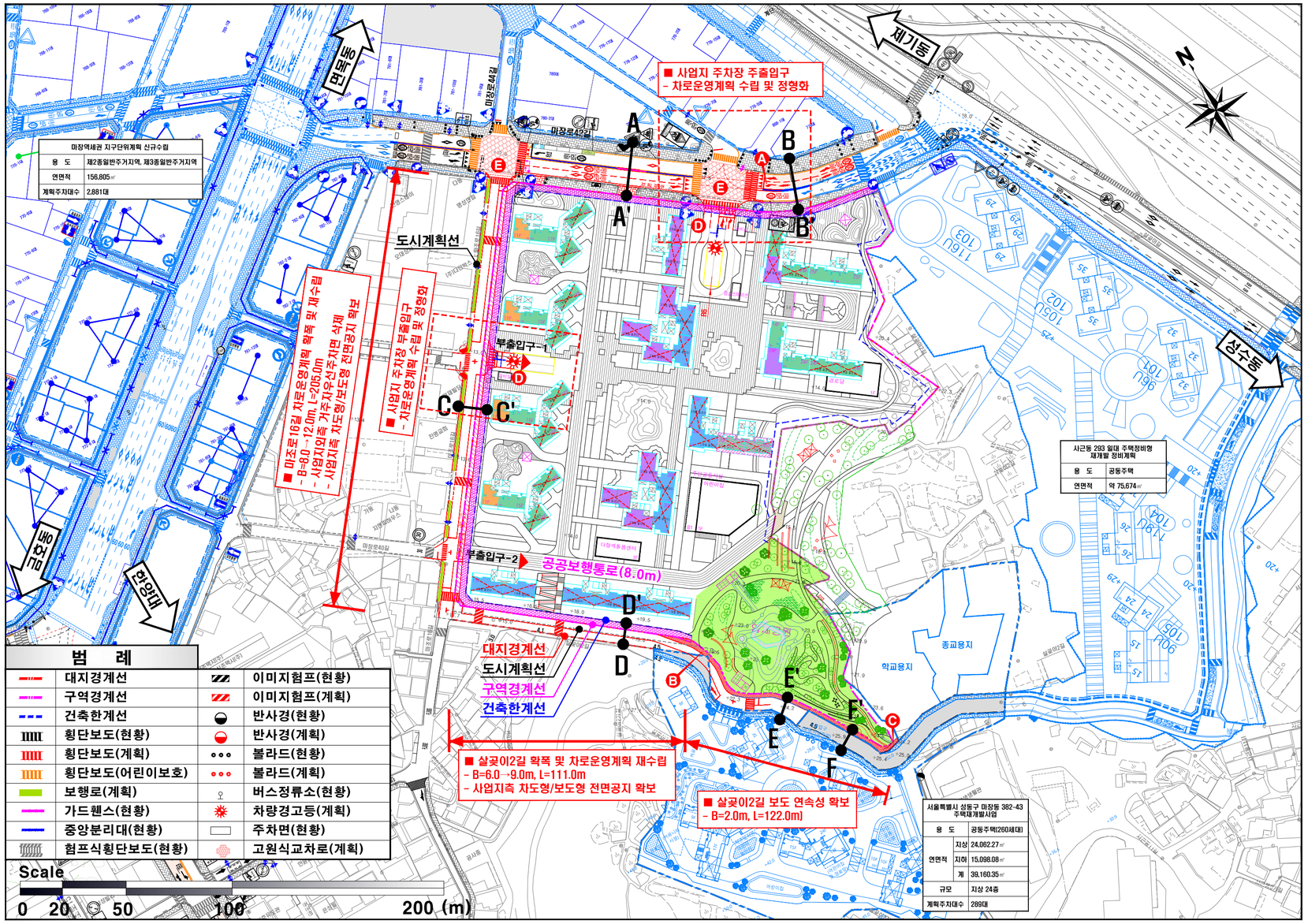


■ F-F' (현황)

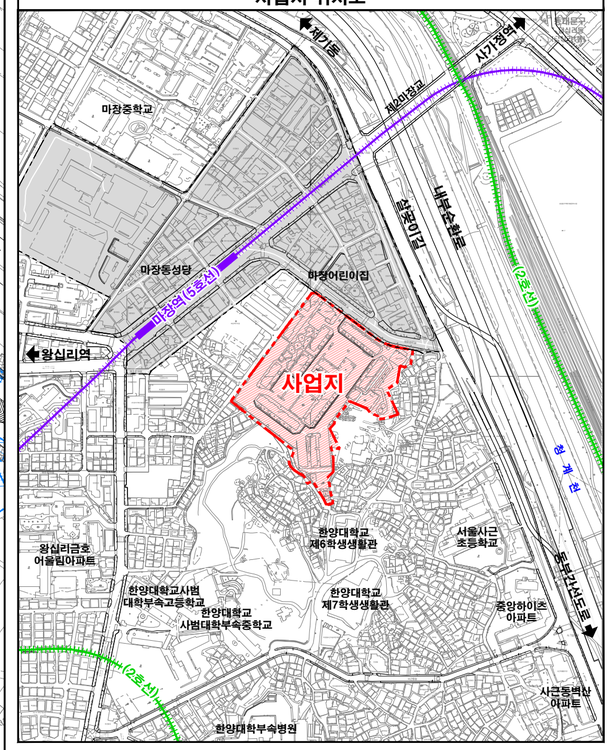


※주] 도로 폭원 및 단면 계획은 추후경계측량 결과에 따라 변경될 수 있음.

■ 교통처리계획도(장기안)



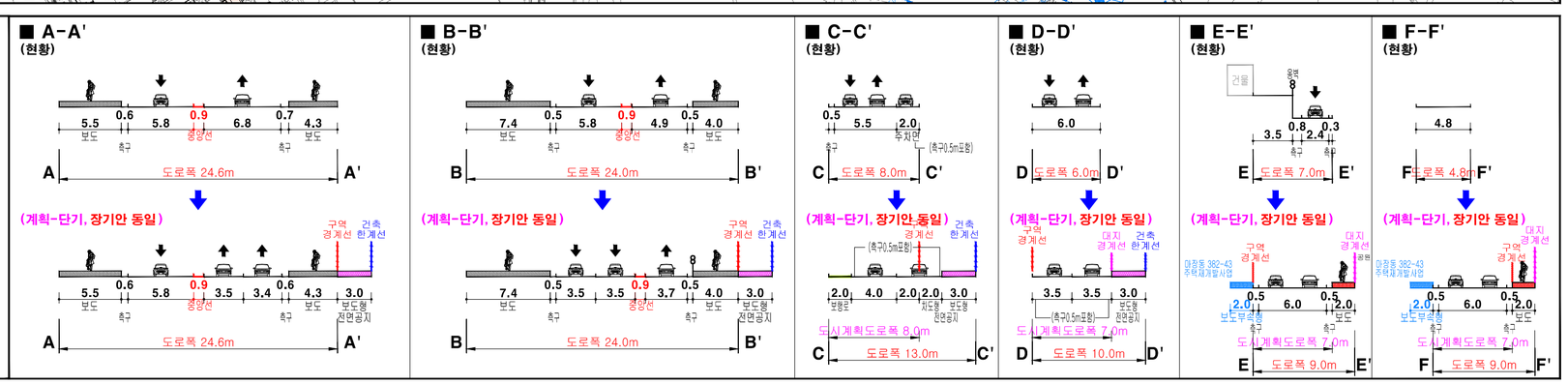
사업지 위치도



교통처리방안

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	–	· 사업지 주변 교차로 신호 최적화 제시 : 4개소
	–	· 『서울특별시 성동구 마장동 382-43 주택재개발사업』, 『사근동 293 일대 주택정비형 재개발 정비계획』 및 『마장역세권 지구단위계획 신규수립 교통영향평가, 2022, (주)지음엔지니어링』 반영
	–	· 마장로42길 차로운영계획 재수립 - 2차로 → 3차로(B=25.0 → 28.0m, L=202.0m) - 사업지측 보도형(B=3.0m) 전면공지 확보
	Ⓐ	- 좌회전차로 설치
	–	· 마조로16길 확폭 및 차로운영계획 재수립 - 1차로 → 2차로(B=8.0 → 14.0m, L=205.0m) - 사업지 외측 거주자우선주차면 삭제 및 보행로 설치 - 사업지측 차도형(B=2.0m)/보도형(B=4.0m) 전면공지 확보 - 마장로40길과 접하는 교차로 정지선 설치
	–	· 살곶이2길 확폭 및 차로운영계획 재수립 - 1차로 → 2차로(B=6.0m → 10.0m, L=111.0m) - 사업지측 보도형(B=3.0m) 전면공지 확보
	–	· 살곶이2길 보도 연속성 확보 및 보도신형 재정비 - B=2.0m, L=122.0m
	Ⓑ	- 입체공원 하부 인근 안전지대 선형정비
	Ⓒ	- 입체공원 상부 보행출입구 보도 선형정비
진출입 동선	–	· 사업지 진출입동선체계 수립
	–	· 사업지 교차로 진출입 운영방안 수립 : 진출입구 2개소 - 비신호교차로 운영, 차로운영계획 수립 및 정형화 - 진출입구 회전반경 확보 : R=6.0m
보행 및 자전거	Ⓓ	- 진출입구 차단기 및 경고등 설치 : 2개소
	–	· 보행단절구간 횡단보도 설치 : 11개소 - 횡단보도 : 10개소(고원식교차로 내 횡단보도 4개소 포함)
	Ⓔ	- 고원식 횡단보도 : 1개소, 자전거 횡단도 설치 : 2개소
	–	· 입체공원 내 보행출입구 신설 : 2개소
	–	· 사업지 내부 보행동선체계 확보
	–	· 사업지 내 자전거보관소 20개소(200대) 설치 : 정주차대수의 20.7% 확보
주차	–	· 법정주차대수 및 주차수요 - 법정주차 : 1,056대 - 주차수요 : 1,331대
교통안전 및 기타	–	- 계획주차 : 1,683대(법정 대비 159.4%, 수요대비 126.5%) · 교통안전시설물 설치 - 고원식 교차로 설치 : 1개소 - 차량 진 · 출입부 경고등 설치 : 2개소 - 반사경 설치 : 2개소 - 이미지험프 설치 : 5개소 - 노면표시 및 교통표지판 설치

도로 횡단면도



※주] 도로 폭원 및 단면 계획은 추후경계측량 결과에 따라 변경될 수 있음.

Ⅷ 환경성 검토서

1 지역개황

2 환경성검토 항목 · 범위 등의 결정(스코핑)

3 항목별 검토 결과

1 지역개황

1. 총괄표

구 분	관련법규	조사결과	비 고
1. 환경관련 지역 · 지구 · 구역 지정현황			
· 대기관리권역	· 대기관리권역의 · 대기환경개선에 관한 특별법	· 서울특별시 전역이 대기관리권역으로 지정되어 있음	-
· 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정	· 물환경보전법(환경부고시 제2007-107호)	· 서울특별시 전역이 "나"지역으로 지정되어 있음	-
· 청정연료 등의 사용에 관한 지역지정	· 대기환경보전법	· 서울특별시는 경유 황함유 기준 0.1% 이하, 중유 황함유 기준 0.3% 이하 공급 및 사용지역임	-
· 상수원보호구역	· 수도법	· 서울특별시 내 1개소 지정되어 있으며, 성동구에는 해당사항 없음	-
· 수변구역	· 한강수계상수원수질개선 및 주민지원등에 관한법률	· 해당사항 없음	-
· 수질오염총량관리지역		· "한강H"단위유역에 속함	-
· 야생생물보호구역	· 야생생물 보호 및 관리에 관한 법률	· 서울특별시 내 6개소 지정되어 있으며, 성동구에는 해당사항 없음	-
· 자연공원	· 자연공원법	· 서울특별시 내 1개소 지정되어 있으며, 성동구에는 해당사항 없음	-
· 생태·경관보전지역	· 자연환경보전법	· 서울특별시 내 18개소 지정되어 있으며, 성동구에는 해당사항 없음	-
· 생태계변화관찰 지역		· 해당사항 없음	-
· 생태자연도		· 사업대상지는 3등급 및 2등급 권역에 포함되어 있음	-
· 습지보호지역	· 습지보전법	· 해당사항 없음	-
· 습지주변관리지역			
· 산림유전자원보호림	· 산림자원의 조성 및 관리에관한 법률		

구 분	관련법규	조사결과	비 고
2. 환경피해 유발시설물 현황			
· 환경오염물질 배출시설		· 성동구 내 대기 199, 수질 217, 소음 · 진동 48개소의 배출시설이 위치함	-
· 교통시설		· 성동구 내 총 연장은 408,339m이며, 일반국도 10,320m, 특별시도 398,019m로 조사됨	-
· 산업단지		· 해당사항 없음	-
3. 주요 보호대상시설물 현황			
· 취수장		· 서울특별시 내 4개소 위치하며, 성동구에는 위치하지 않음	-
· 정수장		· 서울특별시 내 6개소 위치하며, 성동구에는 1개소가 위치하는 것으로 조사됨	-
· 문화재 및 유적		· 국가지정문화유산 1점, 시지정문회유산 25점, 문화유산자료 3점, 등록문화유산 3개 총 32점의 문화재가 지정되어 있는 것으로 조사됨	-
· 천연기념물		· 해당사항 없음	-
4. 환경기초시설 현황			
· 공공하수처리시설		· 서울특별시 내 4개소 위치하며, 성동구에는 중랑물재생센터가 위치하는 것으로 조사됨	-
· 폐기물 공공기타(소각, 매립 제외)시설		· 서울특별시 내 25개소 위치하며, 성동구에는 성동구자원회수센터가 위치하는 것으로 조사됨	-
· 분뇨처리시설 현황		· 서울특별시 내 3개소 위치하며, 성동구에는 1개소가 위치하는 것으로 조사됨	-
· 폐기물 매립시설 현황		· 현재 수도권매립지 제3매립장을 사용하고 있는 것으로 조사됨	-
· 폐기물 소각시설 현황		· 서울특별시 내 5개소 위치하며, 성동구에는 폐기물공공소각시설이 위치하지 않는 것으로 조사됨	-
5. 환경배려시설 현황			
· 교육시설 현황		· 성동구 내 교육시설은 94개소 위치함	-
· 의료시설 현황		· 성동구 내 의료시설은 478개소 위치함	-

2. 입지 현황

- 서울특별시 성동구는 강북지역의 남측에 위치하며 동측으로 광진구, 서측으로 중구와 용산구, 남쪽으로 한강, 북측으로 동대문구와 접하고 있음
- 서울특별시 성동구는 서울의 큰 하천인 중랑천, 청계천의 유역이 인접하고 교통과 상업의 중심지로 자리 잡혔으며, 경의중앙선과 서울지하철 2, 3, 5호선, 분당선이 통과하고 있어 서울 동북부의 강북, 강남을 연결하는 교통 중심 지역임

구청소재지	단	경도와 위도의 극점		연장거리
		지 명	극 점	
서울특별시 성동구 고산자로 270 (성동구청)	동 단	서울특별시 성동구 송정동 99-51	북위 37° 33′ 23″ 동경 127° 04′ 22″	동서간 6.017㎞
	서 단	서울특별시 성동구 옥수동 산5-141	북위 37° 32′ 31″ 동경 127° 00′ 26″	
	남 단	서울특별시 성동구 성수2가 825	북위 37° 31′ 31″ 동경 127° 03′ 22″	남북간 5.140㎞
	북 단	서울특별시 성동구 용답동 177	북위 37° 34′ 12″ 동경 127° 02′ 24″	

※ 자료 : 제39회(2023년 기준) 성동통계연보(성동구, 2025. 02)

3. 토지이용 현황

가. 지목별 토지이용

- 서울특별시 성동구의 지목별 토지이용 현황을 조사한 결과, 전체 면적 16,820,149㎡ 중 대지가 6,244,651㎡(37.13%)로 가장 많은 비중을 차지하고, 하천 3,745,667㎡(22.27%), 도로 2,277,891㎡(13.54%), 학교용지 954,166㎡(5.67%), 임야 257,420㎡(1.53%) 순으로 조사됨

구 분	계	대지	하천	도로	학교용지	임야	기타
면 적(㎡)	16,820,149	6,244,651	3,745,667	2,277,891	954,166	257,420	3,340,354
구성비(%)	100.00	37.13	22.27	13.54	5.67	1.53	19.86

※ 자료 : 제39회(2023년 기준) 성동통계연보(성동구, 2025. 02)
※ 주 : 성동구의 기타는 전, 답, 과수원, 목장용지, 공장용지, 주차장, 주유소용지, 창고용지, 철도용지, 제방, 구거, 유지, 수도용지, 공원, 체육용지, 유원지, 종교용지, 사적지, 묘지, 잡종지 등이 포함되어 있음

나. 용도별 토지이용

• 서울특별시 성동구의 용도지역별 현황을 조사한 결과, 전체 면적 16,804,426㎡ 중 주거지역 9,931,728㎡(59.10%), 녹지지역 4,332,406㎡(25.78%), 공업지역 2,051,234㎡(12.21%), 상업지역 489,058㎡(2.91%), 순으로 조사됨

구 분	계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정
면 적(㎡)	16,804,426	9,931,728	489,058	2,051,234	4,332,406	-
구성비(%)	100.00	59.10	2.91	12.21	25.78	-

※ 자료 : 제39회(2023년 기준) 성동통계연보(성동구, 2025. 02)

4. 환경관련 지역지구의 지정현황

• 기후에너지환경부 홈페이지, 성동구 통계연보 등의 문헌조사 결과, 사업대상지가 위치한 성동구의 환경관련 지역·지구 지정현황은 다음과 같음

가. 대기환경규제지역 및 대기관리권역

• 서울특별시 전역은「대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법」제2조제1호 및 동법 시행령 제2조 [별표1]에 의거하여 대기관리권역으로 지정되어 있음

나. 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정

• 서울특별시 전역은「배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역지정, 기후에너지환경부고시 제2007-107호」에 의거하여 "나"지역에 해당하는 것으로 조사됨

구 분	"청정"지역	"가"지역	"나"지역
서울특별시	-	-	전 역

※ 자료 : 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정, 기후에너지환경부 고시 2007-107호

다. 청정연료 등의 사용에 관한 지역지정

• 서울특별시 전역은 「대기환경보전법 제41조 및 같은 법 시행령 제40조 [별표10의2]」에 의거하여 저유황유 공급 및 사용지역에 해당되며, 황 함유율 0.1%이하의 경유, 황 함유량 0.3%이하의 중유(LSWR 포함)를 공급·사용해야 하는 지역임

• 황함유량 0.3% 이하 중유(LSWR 포함) 공급·사용지역

시·도별	공급·사용지역
특별시 및 광역시	서울특별시, 부산광역시, 대구광역시, 인천광역시, 울산광역시, 광주광역시, 대전광역시

※ 자료 : 대기환경보전법 시행령 [별표 10의2] [개정 2025.06.30.], 기후에너지환경부

라. 상수원보호구역

- 서울특별시에는 총 1개소의 상수원보호구역이 지정·관리되고 있으며, 사업대상지 남동측으로 약 6.0km 이격하여 있음

〈 상수원보호구역 지정현황 〉

보호 구역명	보호구역 (개소)	지정면적 (㎢)	소재지	이격거리	최초지정일
잠 실	1	6.45	서울특별시 광진, 강동, 송파구 잠실수중보 상류 하천구역	6.0km	1995.03.20

※ 자료 : 상수원보호구역 지정현황(기후에너지환경부, 2024)

마. 수질오염총량지역

- 사업대상지 및 마장동 일원은 “한강H” 단위 유역에 속하는 것으로 조사됨



바. 야생생물 보호구역

- 서울특별시에는 총 6개소의 야생생물 보호구역이 지정되어 있으며, 성동구에는 위치하지 않는 것으로 조사됨

〈 야생생물보호구역 지정현황 〉

보호구역	위 치	지정면적(㎢)	지정일	관리기관
우면산 야생생물보호구역 (두꺼비 서식지)	서초구 우면동 산34-1 외 1필지	0.018	2007.12.20	서초구
수락산 야생생물보호구역 (고란초 자생지)	노원구 상계동 산153-1 일대	0.031	2008.12.26	노원구
진관 야생생물보호구역 (양서 · 파충류 서식지)	은평구 진관동 산53-1외 66필지	0.079	2010.12.23	은평구
난지 한강공원 야생생물보호구역 (양서 · 파충류 서식지)	마포구 상암동 469-121 일대	0.056	2013.3.14	한강사업본부
중랑천상류 야생생물보호구역 (표범장지뱀 서식지)	노원구 상계동 853-3 일원	0.023	2016.5.12	노원구
노을공원 야생생물보호구역 (맹꽁이 서식지)	마포구 상암동 478-1 일원	0.023	2020.11.26	서부공원 녹지사업소

※ 자료 : 자연생태 보호 현황(25.1월 기준), 2025, 서울특별시

사. 자연공원

- 서울특별시에는 총 1개소의 자연공원(북한산 국립공원)이 지정되어 있으며, 성동구에는 위치하지 않는 것으로 조사됨

〈 국립공원 지정현황 〉

공원명	위 치	면 적	지정일
북한산 국립공원	서울, 경기	77.334㎢	1983.4.2

※ 자료 : 국립공원 지정현황(기후에너지환경부, 2025 .04)

아. 생태 · 경관보전지역

- 서울특별시에는 총 18개소의 생태 · 경관보전지역이 지정되어 있으며, 성동구에는 위치하지 않는 것으로 조사됨

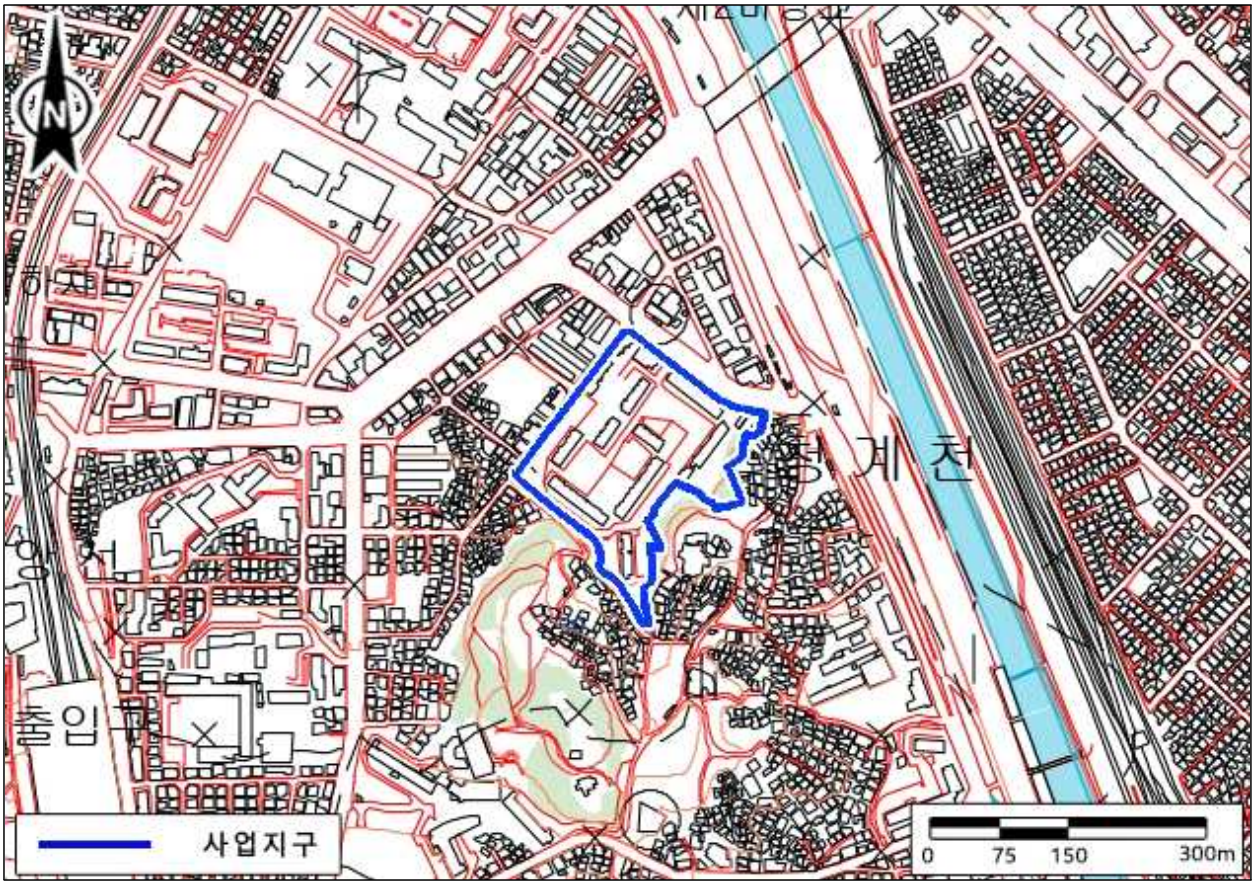
〈 생태·경관보전지역 지정현황 〉

지역명	위 치	면 적 (㎢)	특 징	지정일자 (변경일자)
한강밤섬	영등포구 여의도동 84-4 및 마포구 당인동 314	0.279	철새도래지, 서식지	1999.08.10
둔촌동	강동구 둔촌동 211	0.030	도시지역의 자연습지	2000.03.06 (`13.07.04확대)
방이동	송파구 방이동 439-2 일대	0.059	도시지역의 습지	2002.04.15 (`05.11.24확대)
탄 천	송파구 가락동 및 동대문구 수서동	1.151	도심 속의 철새도래지	2002.04.15
진관동	은평구 진관동 282-1 일대	0.017	도시지역의 자연습지	2002.12.30
암사동	강동구 624-1 일대	0.127	도시지역의 하천습지	2002.12.30
고덕동	강동구 고덕동 396 일대 강동구 강일동 661일대 (고덕수변 생태복원지~하남시계)	0.320	다양한 자생종 번성 제비, 물총새 등 보호종을 비롯한 다양한 조류서식	2004.10.20. (`07.12.27확대)
청계산 원터골	서초구 원지동 산4-15번지 일대	0.146	갈참나무를 중심으로 낙엽활엽수군집 분포	2004.10.20
헌인릉	서초구 내곡동 산13-1 일대	0.057	다양한 자생종 번성	2005.11.24
남 산	중구 예장동 산5-6 일대 용산구 이태원동 산1-5일대	0.705	신갈나무군집 발달 남산 소나무림 지역	2006.07.27. (2007.12.27)
불암산 삼육대	노원구 공릉동 산223-1일대	0.204	서어나무군집 발달	2006.07.27
창덕궁후원	서울 종로구 와룡동 2-71일대	0.441	갈참나무군집 발달	2006.07.27
봉 산	서울 은평구 신사동 산93-16	0.073	팥배나무림 군락지	2007.12.27
인왕산	서대문구 홍제동 산1-1일대	0.258	기암과 소나무가 잘 어우러지는 수려한 자연경관	2007.12.27
성내천하류	송파구 방이동 88-6 일대	0.070	도심속 자연하천	2009.11.26
관악산	관악구 신림동 산56-2 일대	0.748	회양목군락 자생지	2009.11.26
백사실계곡	종로구 부암동 산 115-1 일대	0.132	생물다양성 풍부	2009.11.26
한강강서	서울 강서구 개화동 168-2 일대	0.283	도심속 자연하천 생물다양성 풍부	2024.12.26

※ 자료 : 생태 · 경관보전지역 지정현황(2024.12월 기준)(기후에너지환경부, 2025. 07)

마. 생태자연도 현황

- 사업대상지는 생태자연도상 대부분 3등급 권역에 속하며, 일부 2등급 권역이 분포하는 것으로 조사됨



바. 환경피해 유발시설물 현황

1) 환경오염물질 배출시설

- 성동구에는 대기오염 배출시설 199개소, 수질오염 배출시설 217개소, 소음 · 진동 배출시설 48개소로 총 464개소가 위치하는 것으로 조사됨

〈 환경오염물질 배출시설 현황 〉

구 분	총 계	대 기(가스, 먼지, 매연, 악취)						수 질(폐수)						소음 · 진동
		계	1종	2종	3종	4종	5종	계	1종	2종	3종	4종	5종	
성동구	464	199	4	-	2	38	161	217	-	1	1	3	212	48

※ 자료 : 제39회(2023년 기준) 성동통계연보(성동구, 2025. 02))

2) 교통시설

- 성동구 도로현황은 총 연장 408,339m 중 일반국도 10,320m, 특별시도 398,019m로 조사됨
- 지하철는 사업대상지 북서측으로 5호선 마장역이 약 120m 이격하여 위치하는 것으로 조사됨

〈 도로 현황 〉

구 분		합 계	일반국도	특별시도
계	연 장	408,339	10,320	398,019
	면적	3,024,659	298,002	2,726,657
포 장	연 장	408,339	10,320	398,019
	면적	3,024,659	298,002	2,726,657
미포장		-	-	-

※ 자료 : 1. 제39회(2023년 기준) 성동통계연보(성동구, 2025. 02)
2. 연장 단위는 m, 면적 단위는 ㎡임

3) 사업대상지 주변 가로망 현황

- 사업대상지 북서측으로 마장로, 지하구간 마장역(5호선), 북측으로 마장로42길, 동측으로 살곶이길 및 내부순환도로, 남측으로 살곶이2길이 위치하는 것으로 조사됨

사. 주요 보호대상시설물 현황

1) 취 · 정수장 현황

- 서울특별시에는 취수장 4개소, 정수장 6개소가 위치하고 있으며, 취수장은 위치하지 않으나, 성동구에는 정수장 1개소(뚝도)가 위치하고 있는 것으로 조사됨

〈 취수장 현황 〉

취수장명	위 치	시설용량 (톤/일)	일평균 취수량(㎥/일)	공급정수장
암 사	서울특별시 강동구 아리수로 131	1,710,000	893,424	암사 정수장
자 양	서울특별시 광진구 자양동	800,000	641,039	뚝도, 구의 정수장
풍 납	서울특별시 송파구 올림픽로41길 108	700,000	399,369	영등포 정수장
강 북	경기도 남양주시 와부읍 경강로 682	2,300,000	962,627	강북, 구의, 뚝도 정수장

※ 자료 : 2024 상수도 통계(기후에너지환경부, 2026)

〈 정수장 현황 〉

정수장명	위 치	시설용량 (㎥/일)	일평균생산량 (㎥/일)	급수지역
강 북	경기도 남양주시 고산로 171	1,000,000	790,125	중랑구 등 11개구
광 암	경기도 하남시 서하남로 293	400,000	219,983	송파구 등 2개구
구 의	서울특별시 광진구 광나루로 571	500,000	314,344	광진구 등 4개구
뚝 도	서울특별시 성동구 왕십리로 27	700,000	440,944	종로구 등 7개구
암 사	서울특별시 강동구 아리수로 131	1,600,000	889,756	강동구 등 9개구
영등포	서울특별시 영등포구 노들로 11	600,000	392,893	동대문구 등 4개구

※ 자료 : 2024 상수도 통계(기후에너지환경부, 2026)

2) 국가유산 지정현황

- 성동구에는 국가지정문화유산 1개, 시지정유산 25개, 문화유산자료 3개, 국가등록문화유산 3개로 총 32개의 국가유산가 지정되어 있는 것으로 조사됨

〈 지정문화유산 현황 〉

구 분	지정문화유산													등록문화유산
	총계	국가지정문화유산							시지정문화유산					문화유산자료	
		소계	국보	보물	사적	천연기념물	국가민속문화유산	중요무형문화유산	소계	유형문화유산	기념물	민속문화유산	무형문화유산		국가등록문화유산
2023	32	1	-	1	-	-	-	-	25	24	-	1	-	3	3

※ 자료 : 제39회(2023년 기준) 성동통계연보(성동구, 2025. 02)

아. 환경기초시설 현황

1) 하수종말처리시설

- 서울특별시에는 공공하수처리시설 총 4개소가 위치하고 있으며, 성동구에는 중랑물재생센터가 위치하는 것으로 조사됨

〈 공공하수처리시설 현황 〉

시설명	소재지	시설용량 (500㎥/일)	유입하수량 (500㎥/일)	방류수역(지류)		
				지 류	본 류	수 계
중랑물재생센터	서울특별시 성동구 용답동 247-6	1,590,000	1.282.331.8	한 강	중랑천	한강 서울
난지물재생센터	경기도 고양시 덕양구 현천동 692-2	860,000	608,797.7	한 강	한 강	한강 서울
탄천물재생센터	서울특별시 강남구 일원동 58	900,000	741,285.5	한 강	탄 천	한강 서울
서남물재생센터	서울특별시 강서구 마곡동 74	1,630,000	1,481,834.8	한 강	한 강	한강 서울

※ 자료 : 2024 하수도 통계(기후에너지환경부, 2025. 07)

2) 분뇨처리시설

• 서울특별시에는 총 3개소의 분뇨처리시설 위치하고 있으며, 성동구에는 1개소 위치하는 것으로 조사됨

〈 분뇨발생 및 처리현황 〉

시설명	소재지	시설용량 (㎥/일)	처리량 (㎥/일)	방류수역	
				지 류	수 계
중 랑	서울특별시 성동구 용답동 247-6	4,000	4,636.1	중랑천	한 강
난 지	경기도 고양시 덕양구 현천동 262-2	4,500	3,317.8	한 강	한 강
서 남	서울특별시 강서구 마곡동 74	4,000	4,046.8	한 강	한 강

※ 자료 : 2024 하수도 통계(기후에너지환경부, 2025. 07)

3) 폐기물 매립시설

• 서울특별시에는 매립장이 없으며, 매립쓰레기는 전량 인천광역시 서구에 위치한 수도권매립지 제3매립장으로 운반 처리되고 있는 것으로 조사됨

〈 폐기물 매립시설 현황(수도권매립지 제3매립장) 〉

위 치	부지면적(㎡)	매립면적(㎡)	매립용량(ton)	사용기간
인천광역시 서구 오류왕길동	1,033,000	830,000	18,190,000	2018.09~

※ 자료 : 수도권매립지관리공사홈페이지

4) 소각시설

• 서울특별시에는 총 5개소의 소각시설이 위치하고 있으며, 성동구에는 소각시설이 위치하지 않는 것으로 조사됨

〈 소각시설 현황 〉

소재지		시설용량(톤/일)	소각방식	운영방식	2024년 처리량(톤)
노원구	덕릉로70길 99	800	일반소각	연속식	161,216.3
은평구	통일로 1053	48	고온용융	연속식	13,749.8
마포구	하늘공원로 86	750	일반소각	연속식	170,881.0
양천구	안양천로 1121	400	일반소각	연속식	103,031.5
강남구	남부순환로 3318	900	일반소각	연속식	243,237.5

※ 자료 : 2024 전국 폐기물 발생 및 처리현황(기후에너지환경부, 2025. 12)

5) 폐기물 공공기타(소각, 매립 제외)시설

• 서울특별시에는 총 25개소의 공공기타(소각, 매립 제외)시설이 위치하고 있으며, 성동구에는 폐기물 공공기타(소각, 매 제외)시설이 1개소가 위치하는 것으로 조사됨

〈 폐기물 공공기타(소각, 매립 제외)시설 현황 〉

시설명	소재지	시설용량 (ton/일)	1일평균 가동시간 (시간)	2024년 처리량 (ton/년)
성동구 자원회수 센터	서울특별시 성동구 송정동 78-1	70.0	8	15,238.0

※ 자료 : 2024 전국 폐기물 발생 및 처리현황(기후에너지환경부, 2025. 12)

자. 환경적인 배려를 필요로 하는 시설 현황

1) 교육시설

• 성동구 내 교육시설 조사결과는 다음과 같음

〈 교육시설 현황 〉

(단위 : 개)

구 분	소 계	유치원	초등학교	고등학교	전문대학	대학교	대학원	기타
계	94	28	21	11	8	1	1	1

※ 자료 : 제39회(2023년 기준) 성동통계연보(성동구, 2025. 02)

2) 의료기관

• 성동구 내 의료시설 조사결과, 의료시설 478개소가 위치하는 것으로 조사됨

〈 의료기관 현황 〉

(단위 : 개소)

소 계	종합 병원	병 원	의원	특수병원	요양병원	치과병원	한방병원	한의원	조산소	부속의원
478	1	5	245	-	3	128	-	96	-	-

※ 자료 : 제39회(2023년 기준) 성동통계연보(성동구, 2025. 02)

2 환경성검토 항목 · 범위 등의 결정(스코핑)

1. 기본 검토항목

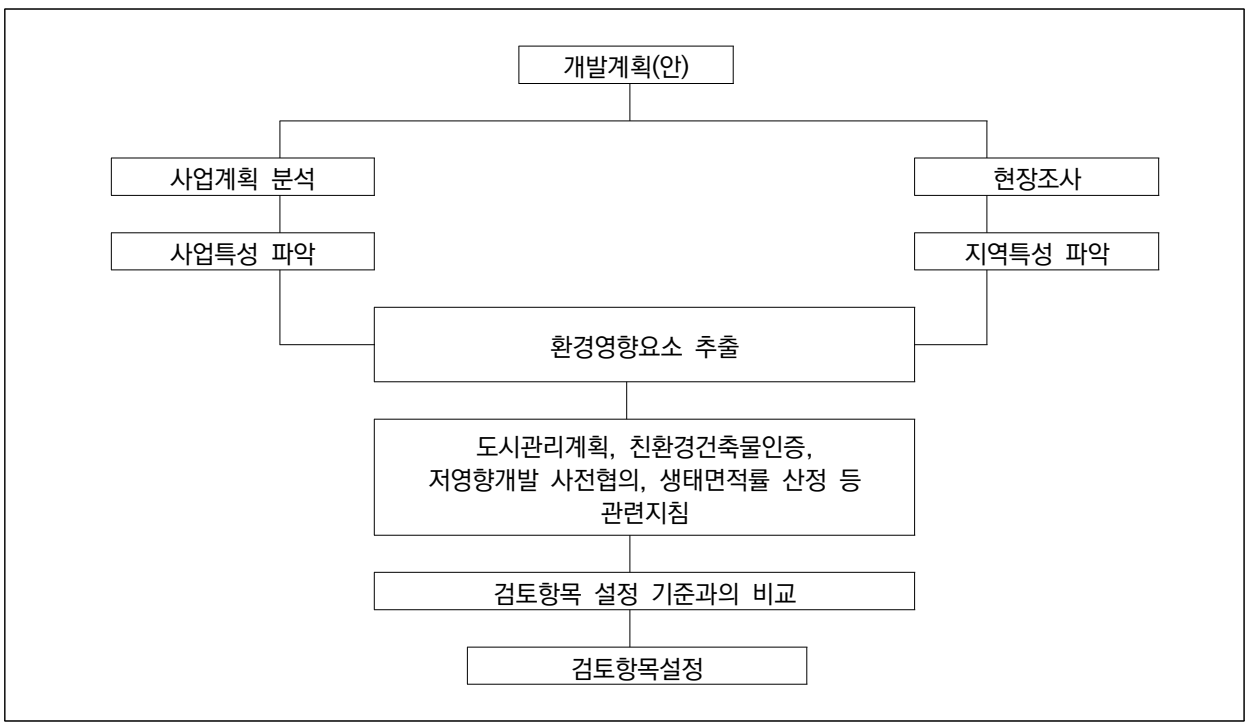
- 관련 지침에 따라 모든 도시관리계획에 대하여 검토하도록 규정된 비오톱, 토지이용, 물순환 항목에 대하여 실시하였음

2. 선택 검토항목

- 환경성검토 지침상에 구분하고 있는 자연생태환경 2항목, 생활환경 9개 항목을 대상으로 공사단계 및 운영단계로 구분하여 검토항목에 대한 영향요인과 영향요소의 행렬식 대조표를 작성함
- 작성된 행렬식 대조표를 토대로 영향요소, 영향정도, 영향범위 등을 종합적으로 판단하여 영향이 미미하고 일시적이거나 불가피한 사항으로 정책적이거나 긍정적 면을 갖는 항목에 대해서는 검토항목에서 제외함

3. 검토항목의 설정

- 공사 중 및 공사 후 전단계에 걸쳐 자연환경의 보전, 생활환경의 쾌적성에 영향을 미칠 것으로 예상되는 환경영향요소를 추출하였으며, 사업대상지 및 주변 인접영향권을 포함하여 장·단기적인 환경요소 중 환경에 미칠 영향과 중요도가 큰 항목에 대해서는 중점적으로 검토할 수 있도록 하였음
- 금회 계획시행으로 인해 환경적 영향이 예상되는 사업대상지 및 주변지역에 대해 입지적 범위를 고려한 후 주요 환경 항목별로 환경성검토 범위를 설정하였음



검토항목		검 토 방 법	범 위	검토여부
자연생태환경	비오톱 및 동·식물	· 도시생태현황도 현황, 현존식생도 및 생태자연도 현황	사업대상지 및 주변지역	○
	녹지 네트워크	· 사업시행에 따른 영향 예측 및 사업대상지 조경계획	사업대상지 및 주변지역	○
생활환경	토양	· 사업대상지 인근 토양 측정망 및 토지이용이력, 토양오염실태조사	사업대상지 및 주변지역	○
	지형·지질	· 지형 및 지질현황, 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안	사업대상지 및 주변지역	○
	물순환	· 도시계획관련자료, 통계자료 및 현장조사	사업대상지 및 주변수계	○
	수질	· 통계자료를 이용하여 사업대상지 및 주변지역 현황조사	사업대상지 및 주변수계	○
	바람 및 열	· 기온(평균, 최고, 최저), 상대습도, 강수량, 일조량, 풍속, 바람장미도 현황	사업대상지 및 주변지역	○
	대기질·악취 (악취제외)	· 사업대상지 주변현황 및 사업시행 시 오염물질 배출량 발생 영향예측 및 저감대책 · 악취 항목의 경우 해당 계획으로 인하여 발생하는 악취는 없을 것으로 판단되어 검토항목에서 제외	사업대상지 및 주변지역	○
	온실가스·에너지	· 사업시행 온실가스 배출량 및 저감대책	사업대상지 및 주변지역	○
	친환경적 자원순환	· 관내 폐기물 처리 현황, 생활폐기물 발생 및 처리 현황, 분뇨발생 및 처리현황, 공사 시 및 운영 시 예측, 저감방안	사업대상지	○
	소음·진동	· 소음 측정망 자료, 투입장비에 따른 이격거리별 소음도 예측, 운영시 저감대책	사업대상지 및 주변지역	○

3 항목별 검토결과

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
비오톱 및 동·식물	비오톱 보전 등급 향상 동·식물상 보호	· 비오톱유형평가 : 1~3등급 · 개별비오톱 : 평가제외 및 2등급 · 생태·자연도 3등급 및 2등급	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상 · 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
녹 지 네트워크	녹지 연결성 확보	· 성동구 내 개소 및 면적은 도시공원이 가장 높은 비중을 차지	· 조경녹지를 법정면적 이상 확보토록 계획하고 대상지 내에 주변지역과 연계한 녹지계획 수립 · 대상지 내 녹지공간 확보 및 식재 계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방	-
토 양	토양오염 최소화	· 공사 시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	· 공사시 현장 내 폐유처리 등 금지 및 폐유보관시설 설치시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획	-
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	· 현 지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	자연물순환 유지	· 기 시가화 지역으로 대부분 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용 · 저감 효율이 높은 비점오염저감시설 설치 계획	-
수 질	수질오염 최소화	· 수질오염총량관리 할당 대상사업에 해당 공사 시 토사유출 및 투입인력에 의한 수질오염우려	· 사업시행 시 수질오염총량관리 관련 부서와 사전 협의 · 우기시 공사지양으로 토사유출영향 최소화	-
바람 및 열	바람길 확보	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
대기질 ·악취 (악취제외)	대기오염 최소화	· 사업시행 시 건설장비가동 등에 따른 대기오염우려	· 사업시행 시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립	-
온실가스 ·에너지	에너지절약 효율극대화	· 사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	· 성동구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
소음·진동	규제기준 만족	· 공사시 소음·진동 영향 예상 · 운영시 인근 도로소음 예상	· 가설방음판넬 및 가설휀스 설치 · 저소음, 저진동 장비사용	-

1. 자연생태환경

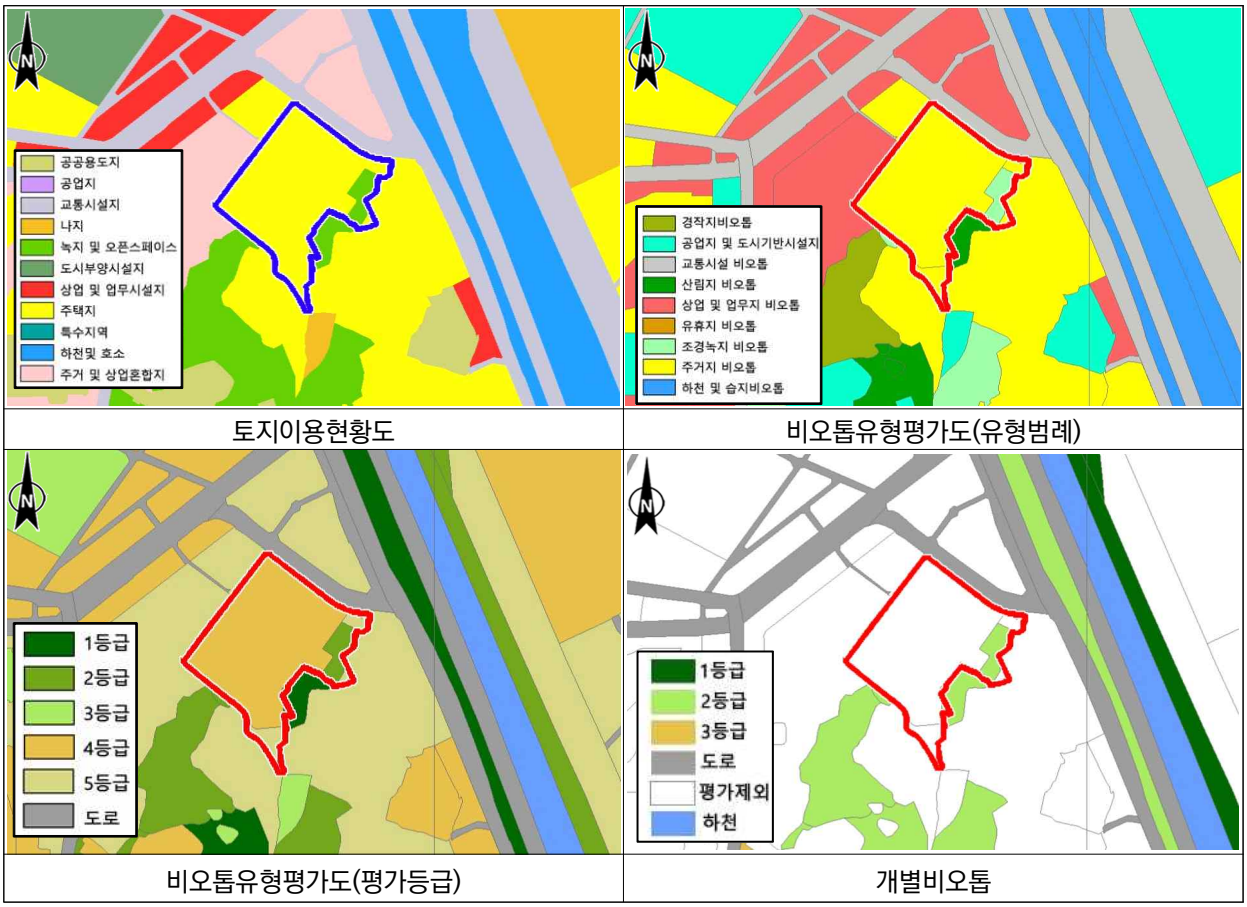
가. 비오톱 및 동·식물상

1) 현황

가) 비오톱 현황

- 「2020 도시생태 현황도」를 토대로 현황 조사한 결과는 다음과 같음
- 본 사업대상지는 토지이용현황도상 주택지, 녹지 및 오픈스페이스로 조사됨
- 비오톱유형도상 주거지비오톱, 조경녹지비오톱, 산림지비오톱으로 조사됨
- 비오톱유형평가도상 사업대상지는 1등급 및 2등급, 3등급지로 조사됨
- 개별비오톱평가도상 평가제외지역 및 2등급지로 조사됨

〈 도시생태현황도 〉

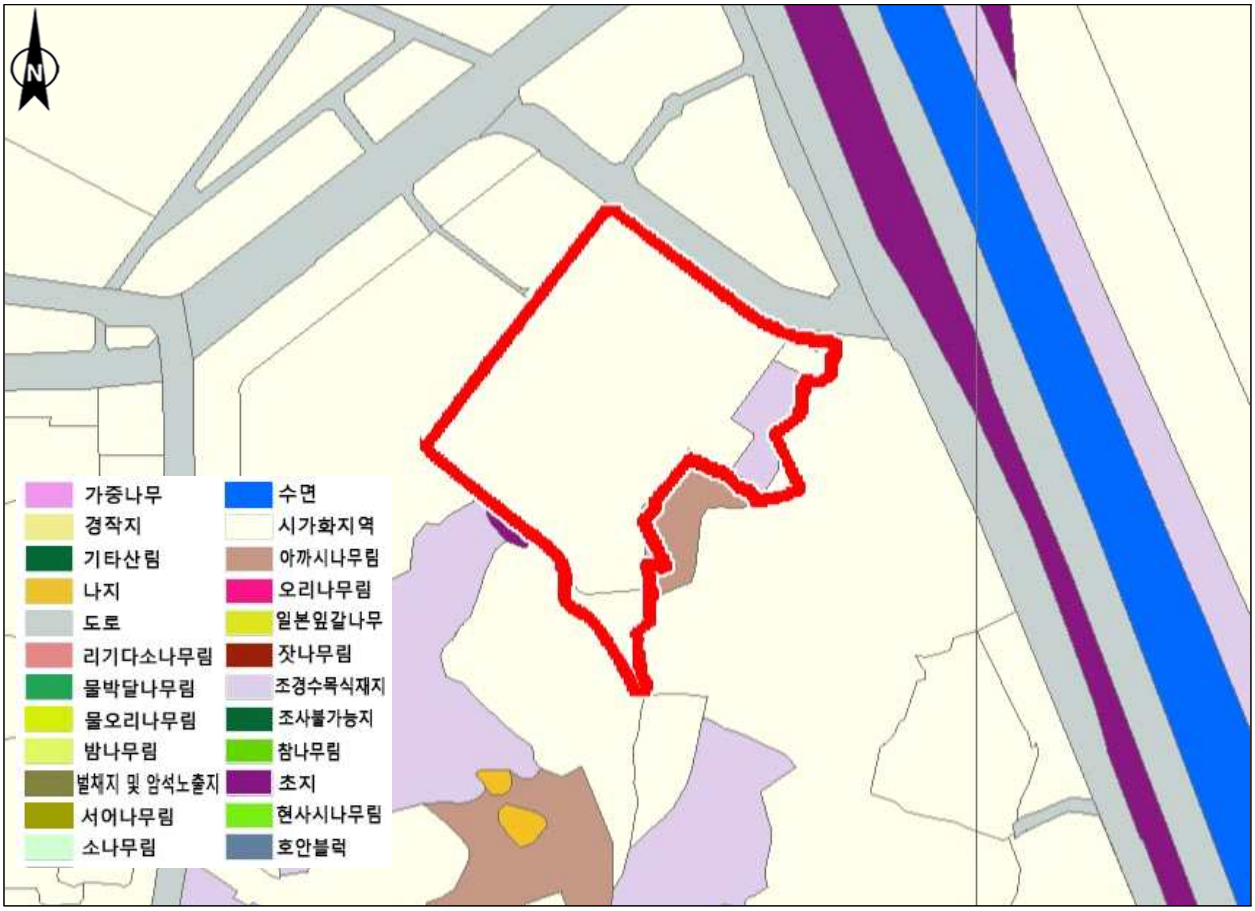


토지이용현황도	비오톱유형평가도(유형범례)
비오톱유형평가도(평가등급)	개별비오톱

나) 식생 및 식물상(현존식생도)

- 사업대상지 내 식생 및 식물상 파악을 위해 「2020 도시생태현황도」의 현존식생도를 검토하였음
- 현존식생도 검토 결과, 본 사업대상지는 시가화 지역, 조경수목식재지로 확인되었으며, 주변지역 또한 유사한 생태 환경을 가지고 있는 것으로 조사됨

〈 현존식생도 〉



다) 동물상

- 동물상 문헌조사는 환경부의 제5차 전국자연환경조사(2022)를 바탕으로 검토하였으며, 사업대상지가 포함된 성동-E5 도엽의 동물상 조사 현황을 살펴본 결과, 조류 총 28종으로 조사됨
- 포유류, 양서·파충류, 육상곤충의 경우, E5 도엽은 조사지역에 포함되지 않아 E5 도엽에서 별도로 확인된 종은 없음
- 문헌조사시 둔전-E5 도엽에서 법정보호종(멸종위기 야생생물 및 천연기념물)은 발견되지 않았으며, 서울시보호종인 오색딱다구리 1종이 확인됨
- 문헌조사시 관찰된 종은 대부분 사업대상지에서 다소 이격되어 위치한 하천, 산림지역 일대에서 발견된 것으로 확인됨

〈 문헌조사시 확인된 동물상 현황 〉

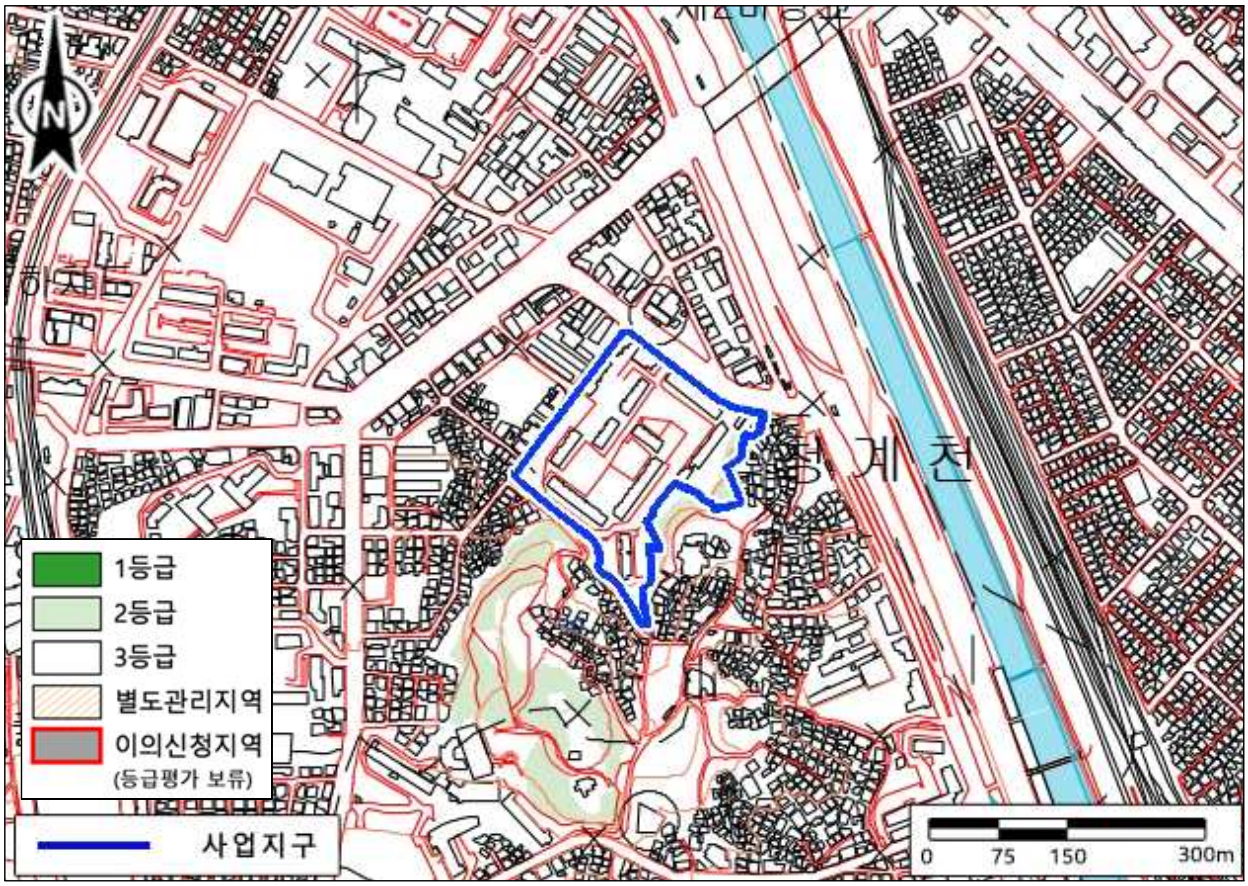
구 분	문헌조사		보호종
	주요출현종	종 수	
포유류	-	-	-
조 류	논병아리, 왜가리, 물닭, 집비둘기, 까치, 박새, 굴뚝새, 큰부리까마귀 등	28	오색딱다구리(서)
양서·파충류	-	-	-
육상곤충	-	-	-

※ 자료 : 제5차 전국자연환경조사 (둔전-E5), 2022, 환경부(포유류, 조류, 양서·파충류, 육상곤충)
※ 주 : 서울시보호종

라) 생태·자연도

• 사업대상지는 생태자연도상 대부분 3등급 권역에 속하며, 일부 2등급 권역이 분포하는 것으로 조사됨

〈 생태·자연도 〉



마) 자연환경자산

• 자연공원

- 서울특별시에는 총 1개소의 자연공원(북한산 국립공원)이 지정되어 있으며, 성동구에는 위치하지 않는 것으로 조사됨

〈 자연공원 지정현황 〉

공원명	위 치	면 적	지정일
북한산 국립공원	서울, 경기	77.334㎢	1983.4.2

※ 자료 : 국립공원 지정현황(기후에너지환경부, 2025 .04)

- 서울특별시에는 총 1개소의 상수원보호구역이 지정·관리되고 있으며, 사업대상지 남동측으로 약 6.0km 이격하여 있음

〈 상수원보호구역 지정현황 〉

보호 구역명	보호구역 (개소)	지정면적 (㎢)	소재지	이격거리	최초지정일
잠 실	1	6.45	서울특별시 광진, 강동, 송파구 잠실수중보 상류 하천구역	6.0km	1995.03.20

※ 자료 : 상수원보호구역 지정현황(기후에너지환경부, 2024)

- 서울특별시에는 총 6개소의 야생생물 보호구역이 지정되어 있으며, 성동구에는 위치하지 않는 것으로 조사됨

〈 야생생물보호구역 지정현황 〉

보호구역	위 치	지정면적(㎢)	지정일	관리기관
우면산 야생생물보호구역 (두꺼비 서식지)	서초구 우면동 산34-1 외 1필지	0.018	2007.12.20	서초구
수락산 야생생물보호구역 (고란초 자생지)	노원구 상계동 산153-1 일대	0.031	2008.12.26	노원구
진관 야생생물보호구역 (양서·파충류 서식지)	은평구 진관동 산53-1외 66필지	0.079	2010.12.23	은평구
난지 한강공원 야생생물보호구역 (양서·파충류 서식지)	마포구 상암동 469-121 일대	0.056	2013.3.14	한강사업본부
중랑천상류 야생생물보호구역 (표범장지뱀 서식지)	노원구 상계동 853-3 일원	0.023	2016.5.12	노원구
노을공원 야생생물보호구역 (맹꽁이 서식지)	마포구 상암동 478-1 일원	0.023	2020.11.26	서부공원 녹지사업소

※ 자료 : 자연생태 보호 현황(25.1월 기준), 2025, 서울특별시

• 서울특별시에는 총 18개소의 생태·경관보전지역이 지정되어 있으며, 성동구에는 위치하지 않는 것으로 조사됨

〈 생태·경관보전지역 지정현황 〉

지역명	위 치	면 적 (㎢)	특 징	지정일자 (변경일자)
한강밤섬	영등포구 여의도동 84-4 및 마포구 당인동 314	0.279	철새도래지, 서식지	1999.08.10
둔촌동	강동구 둔촌동 211	0.030	도시지역의 자연습지	2000.03.06 (`13.07.04확대)
방이동	송파구 방이동 439-2 일대	0.059	도시지역의 습지	2002.04.15 (`05.11.24확대)
탄 천	송파구 가락동 및 동대문구 수서동	1.151	도심 속의 철새도래지	2002.04.15
진관동	은평구 진관동 282-1 일대	0.017	도시지역의 자연습지	2002.12.30
암사동	강동구 624-1 일대	0.127	도시지역의 하천습지	2002.12.30
고덕동	강동구 고덕동 396 일대 강동구 강일동 661일대 (고덕수변 생태복원지~하남시계)	0.320	다양한 자생종 번성 제비, 물총새 등 보호종을 비롯한 다양한 조류서식	2004.10.20. (`07.12.27확대)
청계산 원터골	서초구 원지동 산4-15번지 일대	0.146	갈참나무를 중심으로 낙엽활엽수군집 분포	2004.10.20
헌인릉	서초구 내곡동 산13-1 일대	0.057	다양한 자생종 번성	2005.11.24
남 산	중구 예장동 산5-6 일대 용산구 이태원동 산1-5일대	0.705	신갈나무군집 발달 남산 소나무림 지역	2006.07.27. (2007.12.27)
불암산 삼육대	노원구 공릉동 산223-1일대	0.204	서어나무군집 발달	2006.07.27
창덕궁후원	서울 종로구 와룡동 2-71일대	0.441	갈참나무군집 발달	2006.07.27
봉 산	서울 은평구 신사동 산93-16	0.073	팥배나무림 군락지	2007.12.27
인왕산	서대문구 홍제동 산1-1일대	0.258	기암과 소나무가 잘 어우러지는 수려한 자연경관	2007.12.27
성내천하류	송파구 방이동 88-6 일대	0.070	도심속 자연하천	2009.11.26
관악산	관악구 신림동 산56-2 일대	0.748	회양목군락 자생지	2009.11.26
백사실계곡	종로구 부암동 산 115-1 일대	0.132	생물다양성 풍부	2009.11.26
한강강서	서울 강서구 개화동 168-2 일대	0.283	도심속 자연하천 생물다양성 풍부	2024.12.26

※ 자료 : 생태·경관보전지역 지정현황(2024.12월 기준)(기후에너지환경부, 2025. 07)

• 천연기념물 현황

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 성동구의 천연기념물 조사 결과, 「자연유산법」 제11조에 의한 천연기념물은 분포하지 않는 것으로 확인됨

2) 영향예측

가) 공사시

- 사업대상지는 주택지로이며, 개별비오톱 평가제외, 생태·자연도 3등급 권역으로 확인됨에 따라, 사업시행으로 인한 영향은 크지 않을 것으로 예상되나, 일부 2등급 권역의 훼손이 불가피함
- 공사시 사업대상지는 일시적으로 나지화 될 것으로 예상되나, 본 사업대상지 및 주변지역은 이미 시가화지역임에 따라, 비오톱 변화로 인한 영향은 크지 않을 것으로 사료됨
- 사업대상지는 도심권역 내 형성된 시가화지역으로 상수원보호구역, 야생생물보호구역, 생태·경관보전지역 등은 분포하지 않음에 따라, 보전이 필요한 지역에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨
- 사업대상지 내 조경수목이 분포하고 있으나, 현존식생도 및 식생보전등급상 별도 보전이 필요한 식생 및 녹지의 분포는 확인되지 않아, 식생의 직접적인 훼손은 미미할 것으로 판단됨
- 공사시 사업대상지 내 분포하는 조경수목의 훼손이 예상되며, 사업시행시 발생하는 비산먼지 등의 영향과 환경변화로 인해 인접 녹지 및 동물상에 일시적인 간섭 영향이 발생할 수 있을 것으로 사료됨

나) 운영시

- 조경계획에 의거하여 사업대상지 내 녹지공간을 최대한 확보하고 다양한 교목 및 관목, 지피·초화류의 식재계획 수립을 통해 다채로운 녹지공간을 형성하여 사업시행 전보다 생물서식환경에 긍정적인 영향을 미쳐 생물다양성 증진 등의 효과가 예상됨
- 조경계획 시행 시 사업대상지의 공간적 특성을 고려하여 공간유형별 특색있는 조경계획을 수립하고 자연지반녹지 및 옥상녹화 등 다양한 녹지공간 확보를 통한 생물 서식적 측면에서의 생물종 유입이 예상됨
- 사업대상지 내 녹지공간 확보 및 생물 서식공간 조성 등 기존 녹지공간과 연계한 체계적인 조경계획 수립을 통해 향후 생물다양성 증진 등의 효과가 기대됨
- 본 사업시행을 통해 사업대상지 내 조경수종 및 녹지의 면적 증가가 예상되며, 녹지 확보를 통한 비오톱 및 생태적 기능의 향상이 예상됨

3) 저감방안

가) 공사시

- 사업대상지 내 주변지역과 연계한 각 공간적 속성을 반영하고 체계적인 조경계획을 수립하여 충분한 비오톱을 확보할 계획임
- 조경계획 시 「서울시 미세먼지 저감을 위한 권장수종」을 참고하여 대기오염에 내성이 강한 수목 및 유실수 등을 권장 식재토록하여 생물의 먹이원 및 서식지 역할을 할 수 있도록 식재계획을 수립토록 함
- 사업대상지는 대규모 산림 및 녹지공간이 부족한 시가화지역으로 동물상의 출현 빈도는 낮을 것으로 예상되나, 추후 사업시행시 다양한 녹지공간을 최대한 확보하여 단절되었던 생태축 형성으로 소형동물의 서식공간을 조성할 계획임
- 사업시행시 「국립환경과학원, 산림청 보도자료(조류의 먹이식물 173종)」의 조류 먹이자원과 지속적인 곤충류의 유입을 위해 개회시기(봄~가을)를 고려한 식재 수종을 선정할 계획임

- 사업시행시 생물상에 미치는 일시적인 영향 방지를 위해 비산먼지, 소음·진동 등에 대한 적절한 저감 대책을 수립할 계획임
- 식재계획시 교목, 관목, 지피·초화류의 다층식재를 계획하여 생물서식공간 제공 및 생물다양성 증진을 도모하고 지역 및 생태적 특성을 고려하여 사업대상지 주변 녹지공간의 수종과 연계토록 계획함
- 조경수종은 수목의 수형, 생활형, 색채, 계절적 특색과 조경수종의 번식력, 증식력의 강도, 식재지역에 대한 생리·생태적인 환경조건을 충족시킬 수 있는 수목을 선택하여 식재토록 함

나) 운영시

- 사업시행을 통해 사업대상지의 체계적인 조경계획을 수립하고 조경녹지공간 등을 조성하여 충분한 비오톱 확보를 계획토록 함
- 사업대상지 내 조경녹지공간 및 식재수종 유지·관리를 통해 생물 서식적 측면에서의 서식공간이 유지·증대될 수 있도록 계획을 수립토록 함
- 사업대상지 내 녹지공간과 다층식재 계획을 통해 주변과의 완충적 기능과 소형동물의 서식공간을 제공토록 함
- 조경녹지공간 조성을 통해 기존 단절된 주변 녹지간 연결성을 확보하고 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 유지토록 함

나. 녹지네트워크

1) 현황

가) 토지이용계획

- 성동구에는 대기오염 배출시설 199개소, 수질오염 배출시설 217개소, 소음 · 진동 배출시설 48개소로 총 464개소가 위치하는 것으로 조사됨

〈 환경오염물질 배출시설 현황 〉

구 분	총 계	대 기(가스, 먼지, 매연, 악취)						수 질(폐수)						소음 · 진동
		계	1종	2종	3종	4종	5종	계	1종	2종	3종	4종	5종	
성동구	464	199	4	-	2	38	161	217	-	1	1	3	212	48

※ 자료 : 제39회(2023년 기준) 성동통계연보(성동구, 2025. 02))

• 주변 공원 및 녹지공간

- 서울특별시 성동구의 용도지역별 현황을 조사한 결과, 전체 면적 16,804,426㎡ 중 주거지역 9,931,728㎡(59.10%), 녹지지역 4,332,406㎡(25.78%), 공업지역 2,051,234㎡(12.21%), 상업지역 489,058㎡(2.91%), 순으로 조사됨

〈 도시관리계획 현황 〉

구 분	계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정
면 적(㎡)	16,804,426	9,931,728	489,058	2,051,234	4,332,406	-
구성비(%)	100.00	59.10	2.91	12.21	25.78	-

※ 자료 : 제39회(2023년 기준) 성동통계연보(성동구, 2025. 02)

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 성동구의 공원 지정현황은 다음과 같음

〈 공원1 지정현황 〉

구 분	합 계	도 시 공 원							기타 공원2)
		도시자연공원	근린공원	어린이공원	소공원	문화공원	체육공원	가로공원	
면적(천㎡)	3,086	73	984	56	17	90	3	9	1,855
개소	105(1)	1	10(1)	32	16	2	1	3	40

※ 자료 : 제39회(2023년 기준) 성동통계연보(성동구, 2025. 02)
※ 주 : 1. 조성기준이며, 공원수의 ( )내는 타구지역에 포함된 숫자임
※ 주 : 2. 유원지, 한강시민공원, 마을마당 포함

나) 생태면적률

• 도시의 과밀개발과 불투수포장면적의 증가는 도시열섬현상과 도시홍수 등 심각한 도시환경 문제의 원인이 되고 있어 도시관리계획 수립 시 토양의 자연순환기능을 내포한 친환경 계획이 수립되도록 생태면적률 기준을 마련함

• 본 사업시행 시 「서울특별시 생태면적률 운영지침(2025.05.21.)」에 의거하여 건축물 사업 기준인 생태면적률 35% 이상으로 계획토록 하겠음

2) 영향예측 및 저감방안

• 사업시행으로 인한 녹지구간 단절 등의 발생을 최소화하기 위하여 저감대책이 필요함

• 사업시행에 따른 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등을 계획하여 생태면적률 법적 기준을 만족토록 함

• 생태징검돌(Stepping stone) 개념의 녹지 연결성 및 녹지체계를 고려하여 사업대상지 내 조경 녹지공간 확보 및 식재계획 수립을 통해 주변에 형성된 녹지 및 생태지역과의 단절을 최소화 하여야 함

• 사업대상지 내 생태공간을 확보하여 인접한 생태지역과 단절을 예방하고 주변지역과 어우러지는 녹지공간이 되도록 조경녹지 등을 계획함으로써 녹지 활용도 측면에서 더욱 개선될 것으로 판단됨

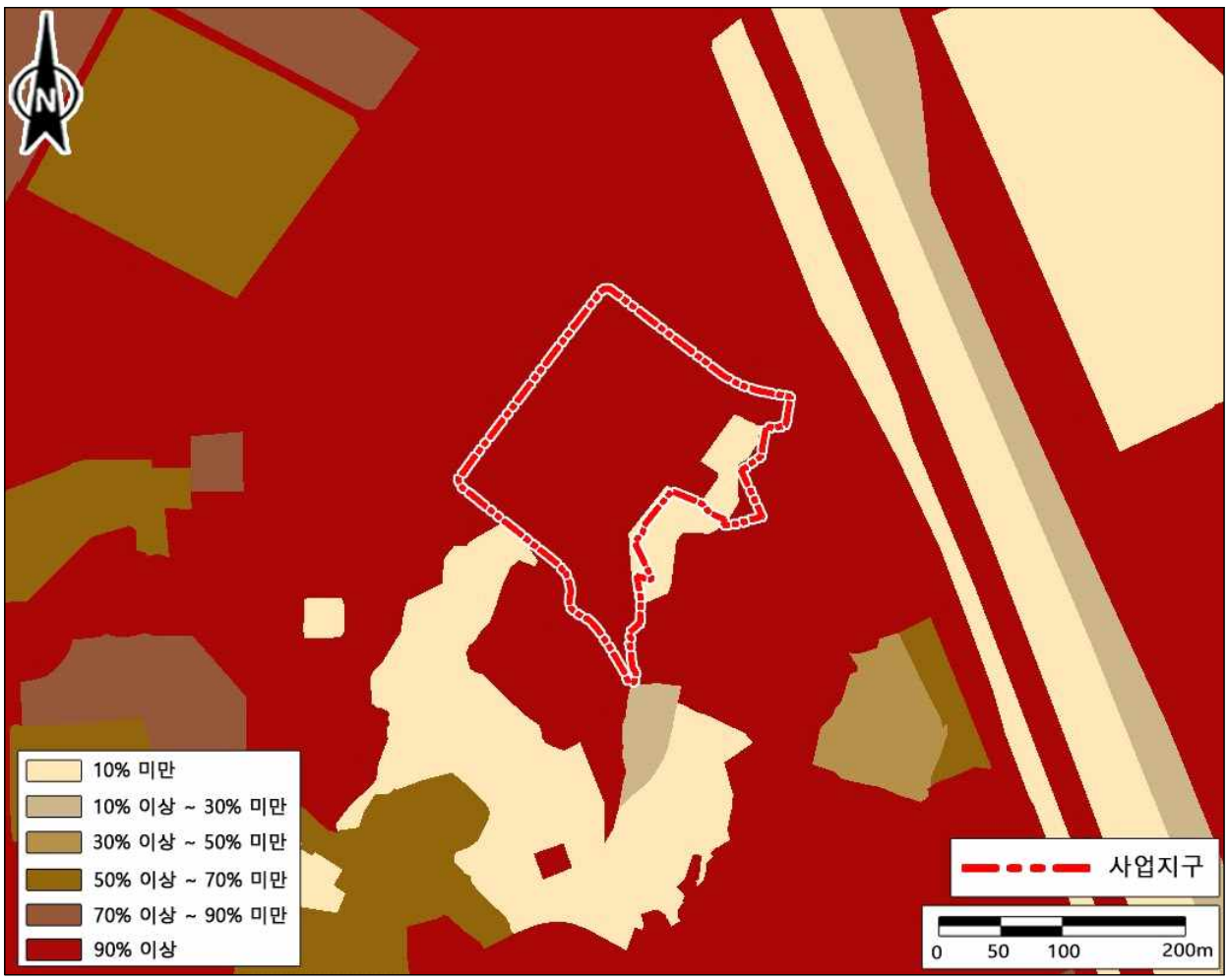
2. 생활환경

가. 토양

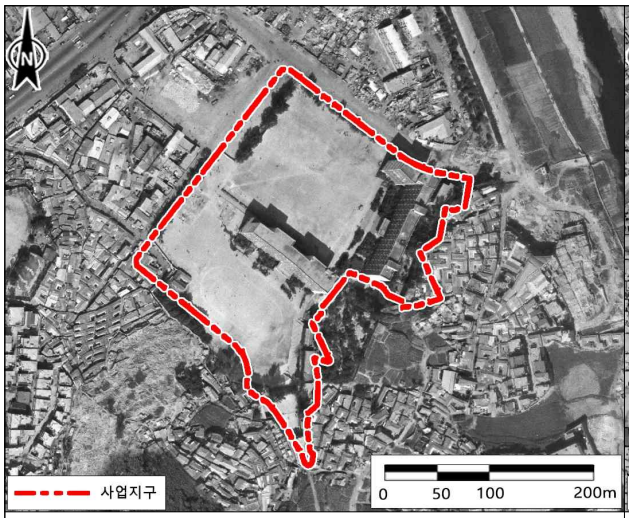
1) 현황

- 토양포장율
  - 토양포장(토양피복) 현황도상 사업대상지는 대부분 포장율이 90%이상 확인되었으나, 일부 10%미만이 분포하는 것으로 조사됨
- 토양오염시설 분포여부 및 토양오염 이력조사
  - 사업대상지 현장 및 자료조사를 통해 토양오염물질(22종)을 생산·운반·저장·취급·가공 또는 처리하는 시설물 분포여부를 조사한 결과, 사업대상지 내 특정토양오염관리대상시설은 분포하지 않는 것으로 확인되었음
  - 토양오염유발시설 유무를 분석하기 위하여 과거 문헌자료 및 위성사진을 살펴본 결과 사업대상지는 1989년대부터 주거지역으로 조성되었으며, 사업대상지 내 정화조 이외의 토양오염유발시설은 없는 것으로 조사되었음

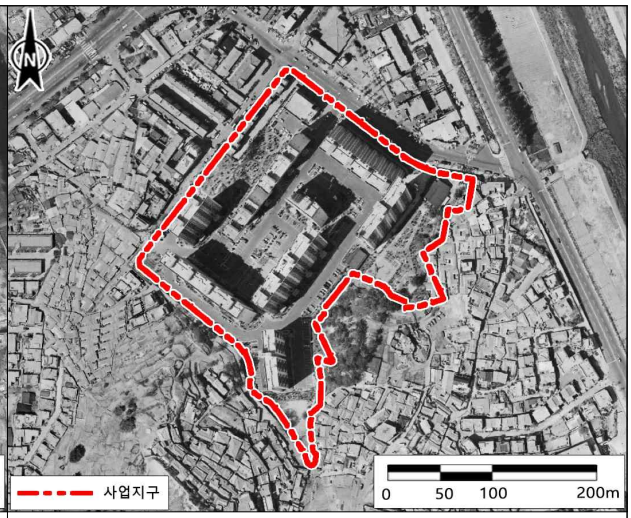
〈 토양포장(토양피복) 현황도 〉



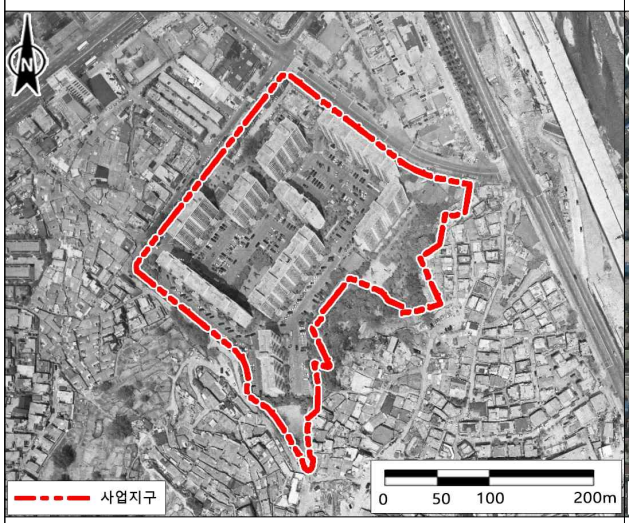
〈 위성지도 현황 〉



1978



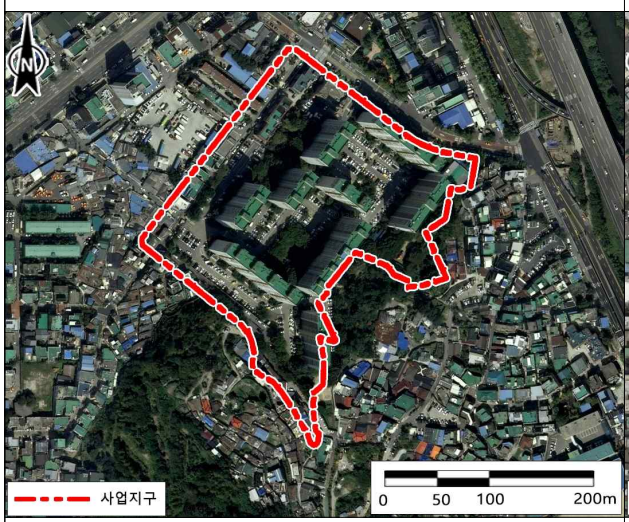
1989



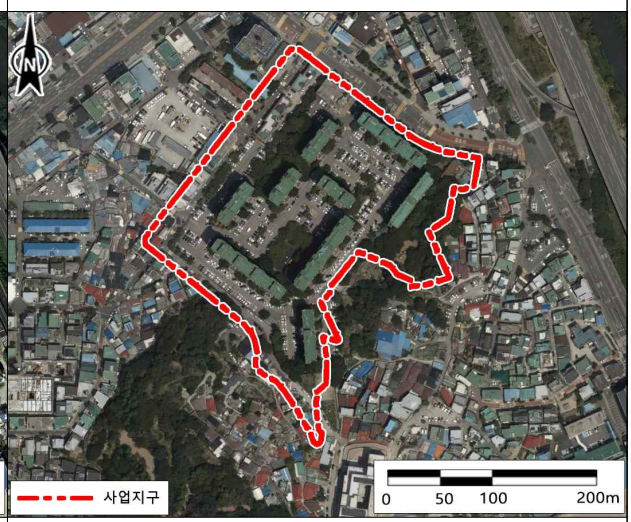
1996



2008



2016



2023

- 토양측정망 조사
  - 사업대상지가 위치한 서울특별시 성동구에는 한강유역환경청에서 운영하는 토양오염 측정망 3개소가 위치하고 있으며, 토양오염 우려기준 및 대책기준을 초과하지 않는 것으로 조사됨
  - 서울특별시 성동구 토양측정망 데이터는 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr) 자료를 참고하여 조사함

〈 토양측정망 조사지점 〉

년도	조사지점	고유명칭	주 소	지역	지목	면적(㎡)
2023	SA-②-194	금호성동	서울특별시 성동구 금호동2가 511	1지역	학교용지	15,426.9
	SK-③-296	동이로군자	서울특별시 성동구 송정동 93-24	2지역	대지	73
	SA-⑦-356	성동성수	서울특별시 성동구 성수동1가 22-27	1지역	학교용지	24,609

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

〈 토양측정망 조사결과 〉

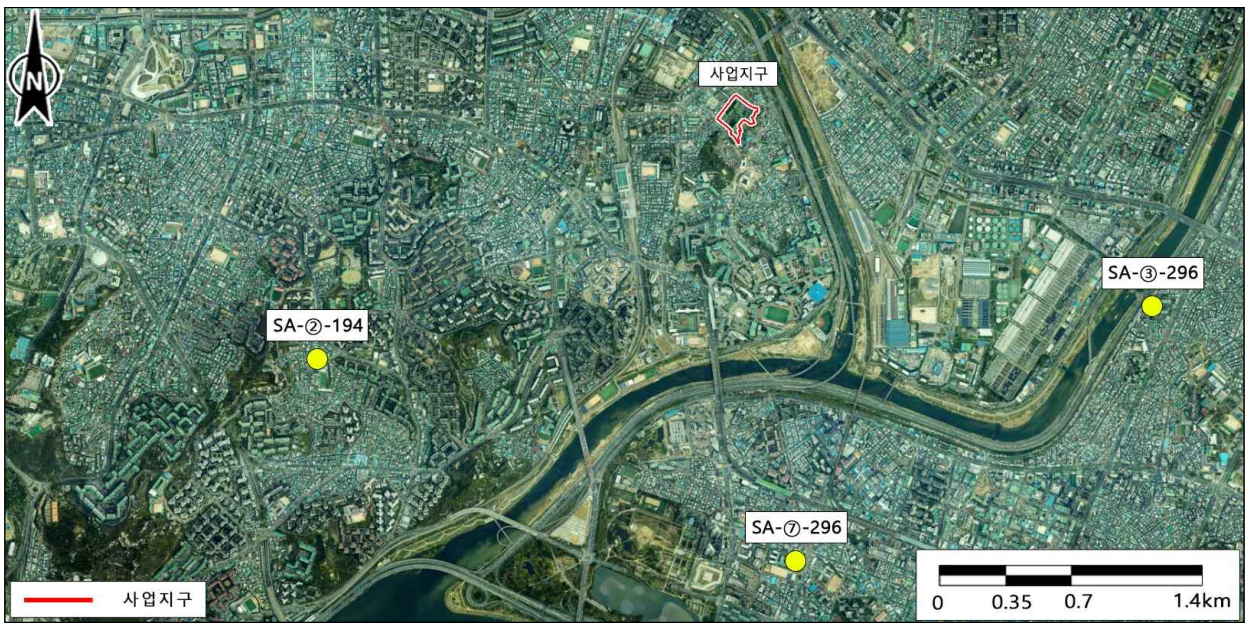
(단위: ㎎/㎏)

조사지점	Cd	Cu	As	Hg	Pb	Zn	Ni	불소
SA-②-194	0.21	18	2.21	0.02	35.6	67.7	8.6	-
SK-③-296	0	24.6	3.63	0.03	18.6	97.6	14.1	357
SA-⑦-356	0	2.7	0	0	16.2	53	2.6	-

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

※ 주 : Cr+6, 유기인, PCBs, 시안, 페놀, 벤젠, 톨루엔, 에틸벤젠, 크실렌, TPH, TCE, PCE, 벤조(a)피렌, 1,2-디클로로에탄은 불검출

〈 토양측정망 위치도 〉



• 토양오염실태조사

- 사업대상지와 인접한 환경부 및 국립환경과학원 토양오염 실태자료를 조사한 결과, 서울특별시 성동구 내에는 총 6개소가 위치하고 있으며, 이 중 동명고물상에서 Zn(아연) 항목이 토양오염우려기준(1지역)을 초과하는 것으로 조사됨
- 서울특별시 성동구 토양측정망 데이터는 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr) 자료를 참고하여 조사함

〈 토양오염실태조사지점 〉

조사지역 종류	지점명칭	지 목	지 역	시료번호	시료깊이(m)
산업단지 및 공장지역	(주)성원애드피아	공장용지	3지역	135-1-1	0-0.3
원광석·고철 등의 보관·사용지역	동명고물상	대지(2지역)	2지역	137-1-1	0-4
지하수 오염지역	서울탁주성동연합제조장	대지(2지역)	2지역	139-1-1	0-4
교통관련시설지역	S-OIL아이콘주유소	대지(2지역)	2지역	140-1-1	0-3
산업단지 주변 등의 주거지역	(주)이마트 성수점	대지(2지역)	2지역	144-1-1	0-4
어린이 놀이시설지역	용답초등학교	학교용지	1지역	145-1-1	0-0.15

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

〈 토양오염실태조사결과 〉

지점명칭	Cd	Cu	As	Hg	Pb	Zn	Ni	F	페놀	TPH
(주)성원애드피아	2.87	99.1	5.11	0.1	33.5	197.5	39.4	143	0	-
동명고물상	2.36	92.4	17.4	0.81	133.1	575.4	12	-	-	-
서울탁주성동연합제조장	2.46	33.4	12.35	0.66	31.4	111	20.5	326	0.13	56
S-OIL아이콘주유소	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
(주)이마트 성수점	2.01	39.6	7.15	0.03	26.5	78.6	18.5	293	0.02	-
용답초등학교	2.07	45.3	2.94	0.04	20.2	128.6	15.2	-	-	-

※ 자료 : 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr)
※ 주 : 1. Cr6+, 유기인, PCBs, 시안, 벤젠, 톨루엔, 에틸벤젠, TCE, PCE, 벤조(a)피렌, 1,2-디클로로에탄, 다이옥신은 불검출 또는 미분석
2. ▭ : 토양오염 우려기준 초과 농도(토양오염 우려기준(1지역) 초과 항목)

〈 토양오염 우려기준 및 대책기준(제1조의5, 제20조 관련) 〉

(단위: ㎎/㎏)

물 질	1지역		2지역		3지역	
	우려기준	대책기준	우려기준	대책기준	우려기준	대책기준
카드뮴(Cd)	4	12	10	30	60	180
구리(Cu)	150	450	500	1,500	2,00	6,000
비소(As)	25	75	50	150	200	600
수은(Hg)	4	12	10	30	20	60
납(Pb)	200	600	400	1,200	700	2,100
6가크롬	5	15	15	45	40	120
아연(Zn)	300	900	600	1,800	2,000	5,000
니켈(Ni)	100	300	200	600	500	1,500
불소(F)	400	800	400	800	800	2,000
유기인화합물	10	-	10	-	30	-
폴리클로리네이티드비페닐	1	3	4	12	12	36
시안	2	5	2	5	120	300
페놀	4	10	4	10	20	50
벤젠	1	3	1	3	3	9
톨루엔	20	60	20	60	60	180
에틸벤젠	50	150	50	150	340	1,020
크실렌	15	45	15	45	45	135
석유계총탄화수소(TPH)	500	2,000	80	2,400	2,000	6,000
트리클로로에틸렌(TCE)	8	24	8	24	40	120
테트라클로로에틸렌(PCE)	4	12	4	12	25	75
벤조(a)피렌	0.7	2	2	6	7	21
1.2-디클로로에탄	5	15	7	20	70	210

※ 자료 :「토양환경보전법 시행규칙」[별표3]

비고.

1. 1지역 :「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전·답·과수원·목장용지·광천지·대(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제8호가목 중 주거의 용도로 사용되는 부지만 해당한다)·학교용지·구거(溝渠)·양어장·공원·사적지·묘지인 지역과「어린이놀이시설 안전관리법」 제2조제2호에 따른 어린이 놀이시설(실외에 설치된 경우에만 적용한다) 부지
2. 2지역 :「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 임야·염전·대(1지역에 해당하는 부지 외의 모든 대를 말한다)·창고용지·하천·유지·수도용지·체육용지·유원지·종교용지 및 잡종지(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제28호가목 또는 다목에 해당하는 부지만 해당한다)인 지역
3. 3지역 :「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 공장용지·주차장·주유소용지·도로·철도용지·제방·잡종지(2지역에 해당하는 부지 외의 모든 잡종지를 말한다)인 지역과「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제1호가목부터 마목까지에서 규정한 국방·군사시설 부지
4.「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제48조에 따라 취득한 토지를 반환하거나「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」 제12조에 따라 반환공여구역의 토양 오염 등을 제거하는 경우에는 해당 토지의 반환 후 용도에 따른 지역 기준을 적용한다.
5. 벤조(a)피렌 항목은 유독물의 제조 및 저장시설과 폐받침목을 사용한 지역(예: 철도용지, 공원, 공장용지 및 하천 등)에만 적용한다.

2) 영향예측

- 공사 시

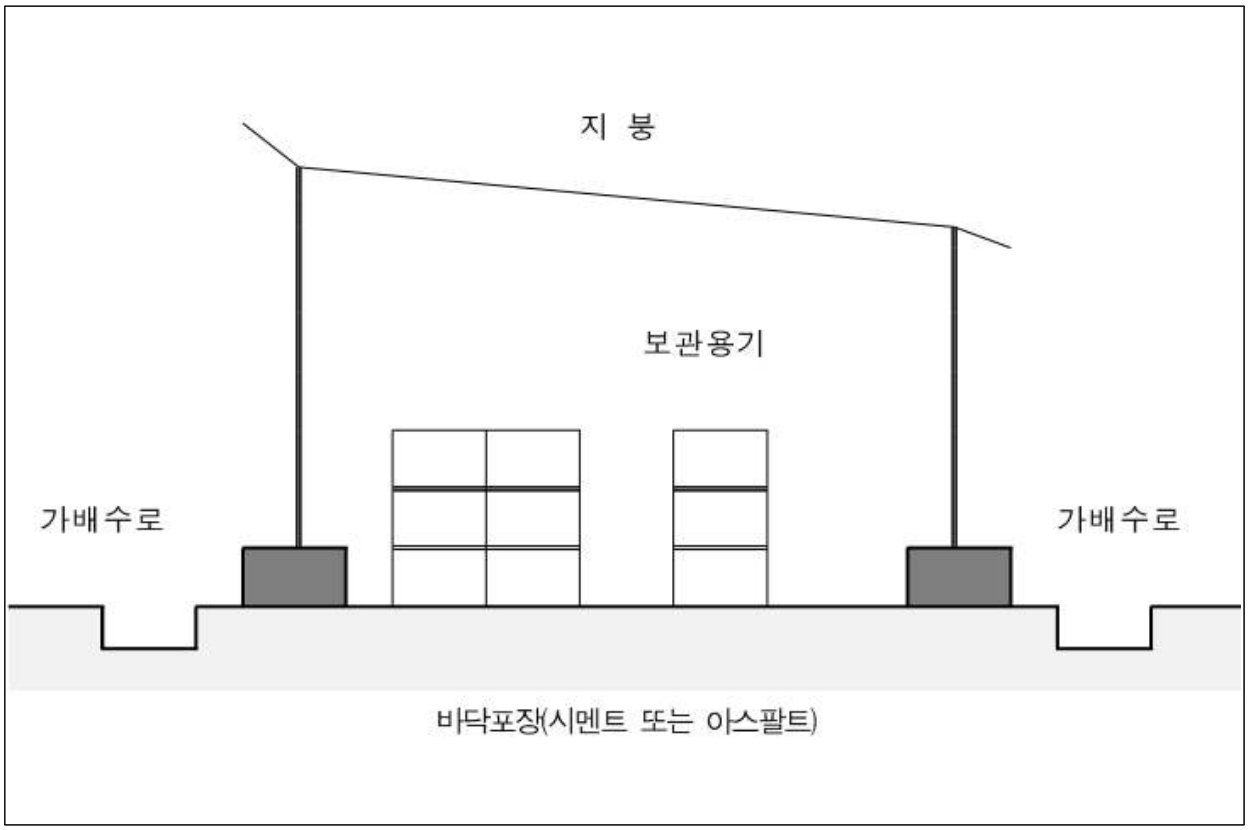
- 사업대상지 내 공사 시 투입되는 건설장비의 윤활유 교체시 작업장 주변의 유류 및 폐윤활유의 유출 등으로 국부적인 토양오염이 우려되므로 별도의 저감시설 등을 설치하여야 할 것으로 판단됨
- 사업대상지 내 공사인부에 의해 발생되는 생활폐기물 및 분뇨 등이 토양에 무단 투기될 경우 토양오염 유발 가능성이 있으므로 관리대책이 필요할 것으로 판단됨

3) 저감방안

- 공사 시

- 공사 시 현장에서의 국부적으로 토양오염을 유발할 수 있는 폐윤활유 및 폐유처리 교환을 금지하고, 인근 정비업체에서 장비의 정기적 점검·정비를 실시하되 부지 내 불가피하게 폐유보관시설을 설치하는 경우에는 일정량을 수집한 후 전량 전문처리업체에 위탁 처리할 계획임
- 또한, 사업대상지 내 폐유보관소 설치시 강우에 의한 우수의 유입을 차단할 수 있도록 지붕과 벽면을 설치하는 등 폐유는 보관용기에 보관할 것임

〈 폐유보관시설(예시) 〉



나. 지형·지질

1) 현황

- 사업대상지는 서울특별시 성동구 마장동 784번지 일대로 동측으로 청계천, 서측으로 마장역(5호선)이 위치하고 있음
- 국토환경성평가지도(http://webgis.neins.go.kr)를 이용하여 조사한 결과, 사업대상지 및 주변지역은 경사도는 대부분 5°미만이 포함되며 표고는 10m미만이 분포하는 것으로 조사됨

〈 표고 및 경사현황도 〉

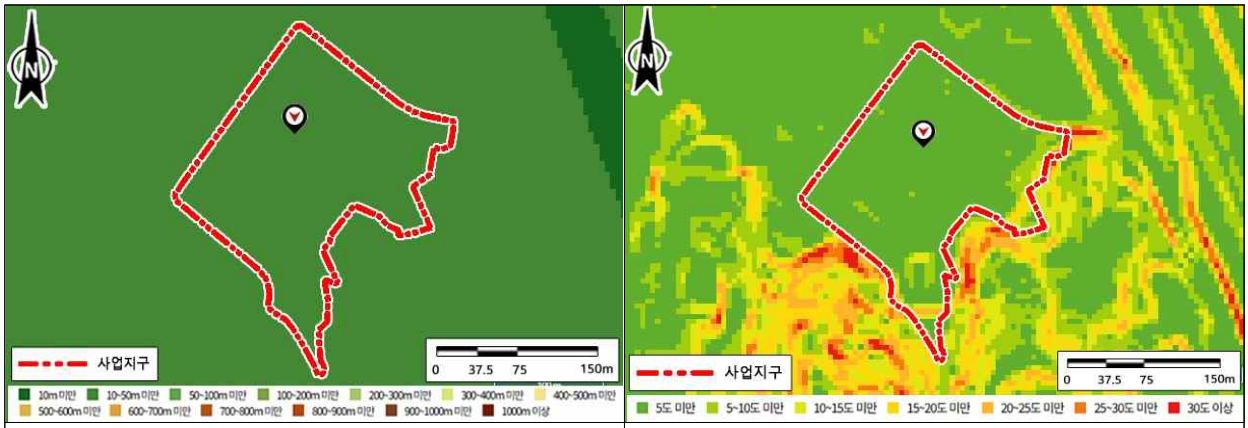


표 고 | 경 사

- 사업대상지 및 주변지역의 주요 지질현황을 파악하기 위하여 한국지질자원연구원 「수치 지질도(1/50,000)」를 기본으로 지질 개황을 조사하였음
- 사업대상지 및 주변지역의 지질 개황을 조사한 결과, 충적층 및 대보화강암 서울화강암이 분포하는 것으로 조사됨

〈 지질도 〉



2) 영향예측

가) 지형의 변화

- 사업시행에 따른 부지정지를 위한 공사가 진행되면 일부 지형의 변화가 발생할 것으로 예상되나, 대상지는 시가화지역으로 평탄한 지대에 위치하므로 사업으로 인한 지형변화는 크지 않을 것으로 예상됨

나) 토공량

- 대상지 건축물의 기초 및 지하층 터파기 공사에 따른 토공량은 대부분 터파기시 발생되는 토량으로, 사토량 발생의 적절한 처리대책이 요구됨

다) 굴착에 따른 인접구조물의 침하평가

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

3) 저감방안

가) 흙막이공법 선정 및 인접 지반의 침하대책 수립

- 인근 주변 지역의 영향을 고려하여 저소음, 저진동 등 흙막이 공법 선정
- 굴착에 따른 흙막이 벽체의 변위 발생 및 지하수 유출을 최소화할 수 있는 공법 선정
- 지질 및 지반보고서의 토질 특성을 분석하여 흙막이 공법 적용
- 시공 난이도와 경제성을 고려한 안정적인 방안 수립
- 흙막이 공사시 굴착공사에 따른 영향을 최소화하기 위하여 정보화 시공을 실시할 계획이며, 특히 중요 구간에 계측기를 설치하여 계측관리 및 분석 작업을 수행토록 하고, 이를 FeedBack하여 즉각적으로 현장에 반영할 수 있도록 계획함

나) 지반침하 및 지하수위 모니터링 계획

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

다) 사토처리계획

- 공사시 사토가 발생할 경우 우선적으로 성토재가 필요한 타 공사장으로 이송·처리하되, 공사 착공시까지 인접한 서울특별시 관내 공사 현장과의 협의를 거쳐 사토를 반출함으로써 토사운반 동선의 단축과 함께 비산먼지로 인한 환경상의 영향을 최소화토록 함
- 단, 토사반입지역의 불가피한 사유로 인한 사토반입이 불가할 경우 건설폐기물 수집운반 업체를 통하여 중간처리업체에 전량 위탁처리한 후, 수도권매립지로 이송하여 복토재로 활용하거나 매립처리토록 함
- 국내에서 운영되고 있는 온라인상의 흙처리 시스템 중 이용가능한 온라인시스템은 국토교통부에서 운영하는 「토석정보공유시스템(http://eis.kiscon.net)」으로 이를 활용하여 대상지 주변 지역의 공사시기, 공사물량 등을 파악하고 발생 토량을 처리토록 함

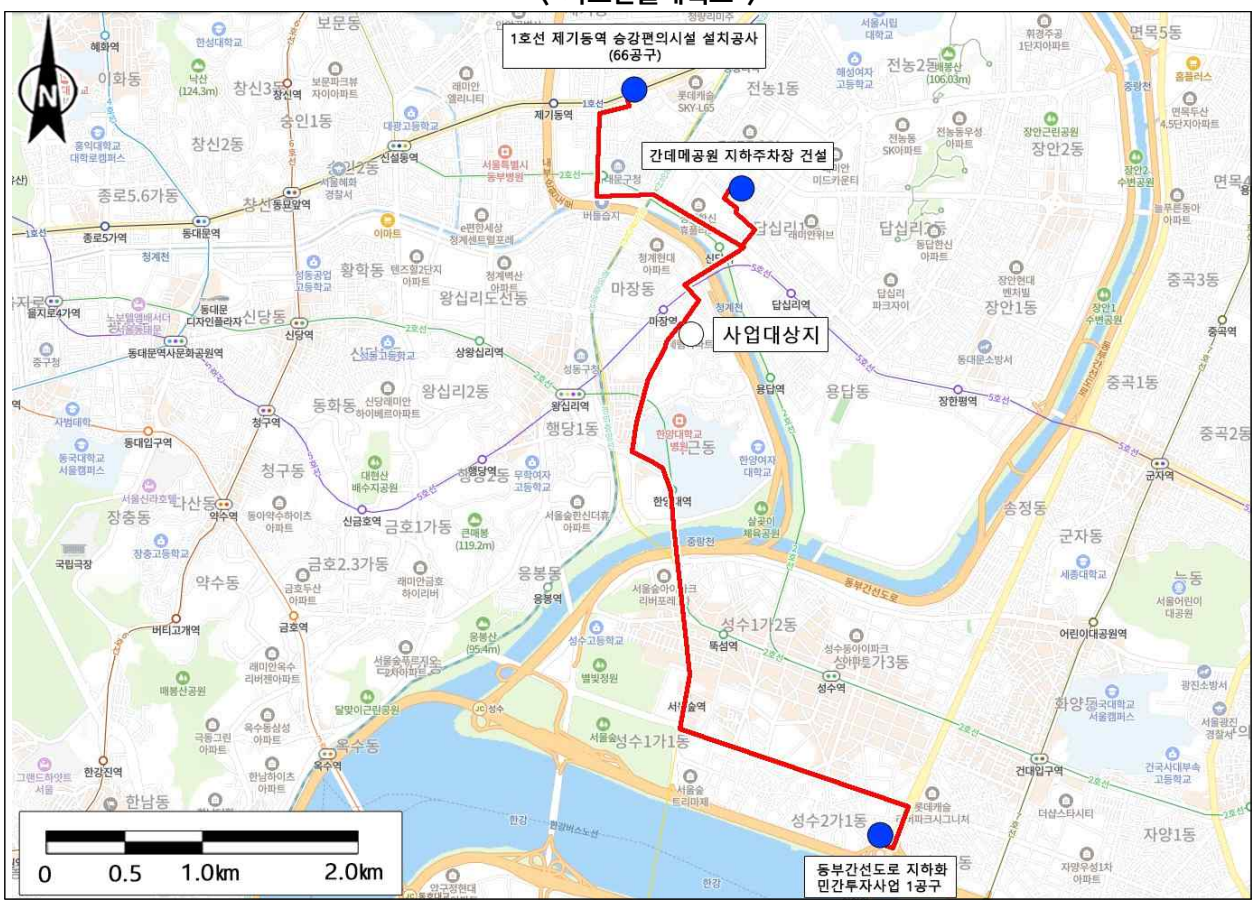
• 국내에서 운영되고 있는 온라인상의 흙처리 시스템 중 이용가능한 온라인시스템은 국토교통부에서 운영하는 「토석정보공유시스템(http://eis.kiscon.net)」으로 이를 활용하여 대상지 주변 지역의 공사시기, 공사물량 등을 파악하고 발생 토량을 처리토록 함

〈 주변 사토장 현황 〉

사 업 명	위 치	반입기간	반입물량(㎥)	용 도
1호선 제기동역 승강편의시설 설치공사(66공구)	서울 동대문구 제기동 65	2026-10-01~ 2026-12-31	120	되메우기용
간데메공원 지하주차장 건설	서울 동대문구 답십리동 471	2026-07-01~ 2026-08-31	2,121	되메우기용
동부간선도로 지하화 민간투자사업 1공구	서울 성동구 성수동2가 204-16	2027-01-01~ 2029-04-30	180,879	되메우기용

※ 자료 : 토석정보공유시스템(http://www.tocycle.com/)

〈 사토반출계획도 〉

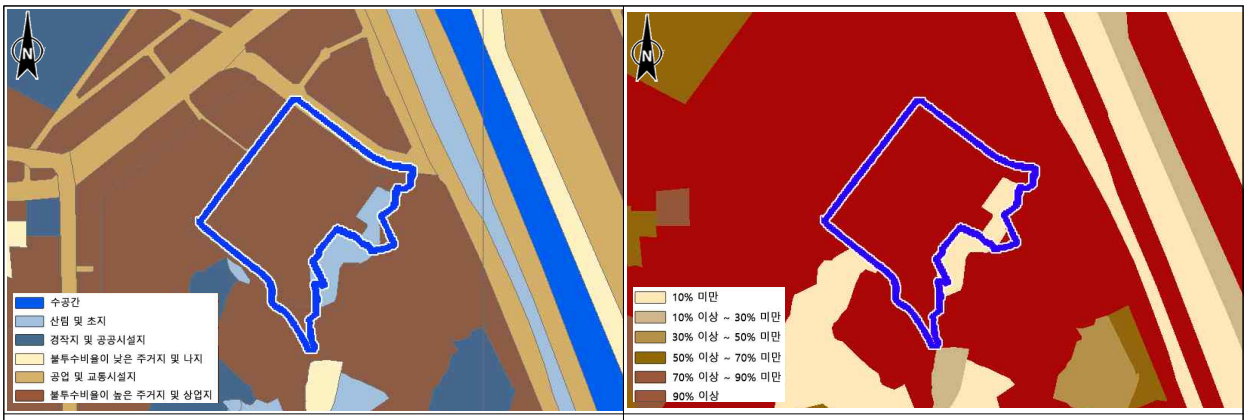


다. 물순환

가) 현황

- 물순환 현황도
  - 물순환 현황도 상 사업대상지는 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지, 산림 및 초지로 조사됨
- 불투수토양포장 현황도
  - 불투수토양포장 현황도상 사업대상지는 90%이상, 10%미만으로 조사됨

〈 물순환 현황도 및 불투수토양포장 현황도 〉



물순환 현황도	불투수토양포장 현황도

나) 영향예측

- **공사시**
  - 향후 사업대상지 공사시 지표면이 나지 형태로 변화가 예상되어, 공사시 강우로 인하여 지표면의 토사가 유출될 것으로 예상됨
  - 공사시 우수유출량 산정을 위해 일반적으로 사용빈도가 가장 높은 합리식을 적용하여 산정함

〈 합리식 〉

———

  - 유출계수는 사업대상지 전체가 일시에 나지화 되는 것으로 가정하여 공정별 기초유출계수의 표준치 '공지'의 유출계수 최대값 0.3을 적용함

〈 공종별 기초유출계수의 표준치 〉

공 종 별	유 출 계 수	공 종 별	유 출 계 수
지 붕	0.85~0.95	공 지	0.10~0.30
도 로	0.80~0.90	잔디수목이 많은 공원	0.05~0.25
기타불투수면	0.75~0.85	경사가 완만한 산지	0.20~0.40
수 면	1.00	경가사 급한 산지	0.40~0.60

※ 자료 : 2040 하수도정비기본계획 보고서, 2024. 12, 서울특별시

- 강우강도(I)는 「도로배수시설 설계 및 관리지침, 2020, 국토해양부」를 참고하였으며, 강우강도 적용시 사업대상지가 위치하는 서울지점의 자료를 활용하였으며, 확률년수 30년 빈도, 강우지속시간 “인구밀도가 큰 지역” 5분을 적용하여 221.5mm/hr를 적용함

〈 유입시간의 표준값 〉

국내에 일반적으로 사용되고 있는 유입시간		미 국 토 목 학 회	
인구밀도가 큰 지역	5분	완전포장 및 하수도가 완비된 밀집지역	5분
인구밀도가 적은 지역	10분		
간선오수관로	5분	비교적 경사도가 적은 발전지구	10~15분
지선하수관로	7~10분		
평균	7분	평지의 주택지구	20~30분

※ 자료 : 2040 하수도정비기본계획 보고서, 2024. 12, 서울특별시

〈 서울지점의 확률강우강도 〉

ARI(yr)	5	10	15	20	30	40	50	60	90	120
2	133.3	96.2	80.7	71.4	60.2	53.2	48.2	44.4	36.7	31.7
3	148.8	108.7	92	82.1	70.1	62.5	57	52.7	43.9	38
5	166.7	122.8	104.8	94.2	81.2	72.9	66.8	62	51.8	45.1
10	188.1	140.3	120.9	109.4	95.2	85.9	79.1	73.6	61.9	53.9
20	209.6	157.1	136.1	123.8	108.5	98.4	90.9	84.8	71.5	62.3
30	221.5	166.9	145.1	132.2	116.2	105.6	97.7	91.2	77	67.2
50	237.1	179.2	156.2	142.7	125.9	114.7	106.2	99.2	84	73.3
70	247.8	187.2	163.4	149.5	132.1	120.5	111.7	104.5	88.5	77.3
80	251.4	190.3	166.2	152.1	134.6	122.9	113.9	106.6	90.3	78.9

※ 자료 : 도로배수시설 설계 및 관리지침, 2020, 국토해양부

- 따라서, 사업대상지 공사시 우수유출량 산정결과, 0.691㎥/sec로 산정됨

〈 우수유출량 산정결과 〉

구 분	배수유역면적(ha)	유출계수(C)	강우강도(I, ㎜/hr)	우수유출량(30년 빈도)(㎥/sec)
사업대상지	3.7428	0.3	221.5	0.691

- 또한, 사업대상지 공사시 토사유출량 및 SS유출농도 산정을 위해 토사유출원단위, 토사단위중량, 우수유출량(30년 빈도)을 적용하여 산정한 결과, 토사유출량 8.00on/일, SS유출농도 13.400mg/L로 산정됨

〈 토사유출량 및 SS유출농도 산정시 적용계수 〉

구 분	배수유역면적 (ha)	토사유출원단위 (㎥/ha·년)	토사단위중량 (ton/㎥)	우수유출량(30년 빈도) (㎥/sec)
사업대상지	3.7428	300	2.6	0.691

〈 토사유출량 및 SS유출농도 산정식 〉

◉ 토사유출량(ton/일) = $\frac{\text{면적(ha)} \times \text{토사유출원단위(㎥/ha·년)} \times \text{토사단위중량(ton/㎥)}}{365\text{(일/년)}}$

◉ SS유출농도(mg/L) = $\frac{\text{토사유출량(ton/일)} \times 10^{9}\text{(mg/ton)}}{\text{우수유출량(㎥/sec)} \times 86{,}400\text{(sec/일)} \times 10^{3}\text{(L/㎥)}}$

〈 토사유출량 및 SS유출농도 산정결과(30년 빈도) 〉

구 분	토사유출량(ton/일)	SS유출농도(mg/L)
사업대상지	8.00	13.400

- 공사시 투입인력에 의한 오수가 발생할 것으로 예상되나, 사업대상지 내 건축물 공사시 예상되는 총 직접노무비 산정이 어려워 유사사업을 참고하여 투입인원을 산정한 결과, 29인으로 산정되며, 오수발생량을 산정한 결과, 약 3.96㎥/일로 예측됨
- 현장사무실 내 식당 오수발생량 산정시 상주인원은 3급식, 비상주인원은 1급식으로 가정함

〈 공사시 투입인원 산출결과 〉

구 분	현장사무소 면적(㎡)			숙 소(㎡)	합 계
	감리, 감독자	수 급 자	소 계		
면적(㎡)②	150	200	350	180	530
투입인원(인)	11①	15	26	14	29
산정식 : n = 0.075 × 현장사무소 면적(㎡)③					

※ 자료 : 1, ② 현장사무소 규모의 경우, 「2025 건설공사 표준품셈, 2024. 12, 국토교통부·한국건설기술연구원」참고
2, ③ 산정식의 경우, 「건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2024-108호」참고

※ 주 : ① 감리, 감독자 인원(11인)은 상주인원으로서 숙소인원(14인)에 이미 포함되어 있으므로 전체 인원수 산정시 제외

〈 공사시 현장투입인력 오수발생량 산정 〉

구 분		투입인력 (인)	원단위	발생량 (㎥/일)	BOD농도 (㎎/L)	부하량 (㎏/일)	비 고
합계		29①	-	3.96	-	0.74	-
식당	소계	29	-	0.86	-	0.29	-
	상주	14	15L/인·급식	0.63	330	0.21	3급식
	비상주	15	15L/인·급식	0.23	330	0.08	1급식
작업소		350㎡	5.0L/㎡	1.75	100	0.18	제조업소
숙소		180㎡	7.5L/㎡	1.35	200	0.27	다중주택

※ 자료 : 건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2024-108호

※ 주 : ① 작업소 인원 및 숙소 인원은 투입인력을 활동장소에 따라 분류한 것이므로 총 현장투입인력은 상주인원 + 비상주인원임

• 운영시

- 운영시 사업대상지 내 계획인구로 인한 급수 및 오수가 발생할 것으로 예상됨에 따라 적절한 저감방안이 요구됨
- 또한, 강우시 사업대상지 내 비점오염원에 의한 비점오염물질이 발생이 예상됨에 따라 적절한 저감방안이 요구됨

다) 저감방안

• 공사시

- 토공사시 토사유출 영향을 최소화하기 위해 가능한 우기를 피해 공사를 시행토록 할 계획임
- 또한, 공사진행에 따라 가배수로 및 침사지, 비닐덮개 등을 설치하여 주변 관거 등에 토사가 직접 유입되지 않토록 할 계획임
- 침사지는 임시침사지로 계획하되, 강우 전·후 점검을 통해 퇴적된 토사를 주기적으로 준설하여 침사지 기능을 항상 유지토록 할 계획임

〈 가배수로 및 침사시 설치사진(예시) 〉



- 앞서, 공사시 30년 빈도 우수유출량, 입자의 침전속도(0.021m/sec), 여유율 20%를 고려하여 침사지 면적을 산정하고, 유효수심(1.5m)를 고려하여 침사지 용량을 예측한 결과, 침사지 면적 40.0㎡, 침사지 용량 60.0㎥로 산정됨
- 다만, 침사지 규모 및 위치는 현장여건에 따라 변경될 수 있음

〈 침사지 면적 및 용량 산정식 〉

◉ 침사지 면적(㎡) = 우수유출량(㎥/sec) ÷ 입자의 침전속도(m/sec) × 1.2(여유율 20%)
◉ 침사지 용량(㎥) = 침사지 면적(㎡) × 유효수심(m)

〈 침사지 규모 〉

구 분	우수유출량(30년 빈도) (㎥/sec)	입자의 침전속도 (m/sec)	여유율	침사지 면적 (㎡)	유효수심 (m)	침사지 용량 (㎥)
사업대상지	0.691	0.021	20%	40.0	1.5	60.0

- 공사시 투입인력에 의한 발생되는 오수(약 3.96㎥/일)는 이동식화장실(간이화장실) 설치 및 주변 시설 이용 등 현장여건을 고려하여 계획토록하고, 발생오수는 전량 위탁처리 할 계획임

• 운영시

- 운영시 사업대상지 내에서 발생하는 우수에 대하여 기존우수관거를 통해 인근 공공하수관거로 배제하여 처리토록 할 계획이며, 비점오염원 저감 및 물순환 건전성 확보 등 비점오염물질로 인한 영향을 최소화토록 하기위해「환경영향평가시 저영향개발(LID)기법 적용 매뉴얼, 2013. 07, 환경부」등 관련 매뉴얼을 감안하여 저영향개발(LID:Low Impact Development)기법을 반영하고, 저감효율이 높은 비점오염저감시설을 설치토록 할 계획임
- 도시의 과밀개발과 불투수포장 면적의 증가는 도시열섬현상과 도시홍수 등 심각한 도시환경 문제의 원인이 되고 있어 도시관리계획 수립시 토양의 자연순환기능을 내포한 친환경 계획이 수립되도록 '서울특별시 생태면적률 운영지침, 2023'에 따른 생태면적률을 확보토록 하겠음
- 운영시 상수의 경우, 공급은 경제적이고 효율적인 상수원의 확보와 충분한 공급을 위해 기존의 배수지에서 공급되고 있는 주변의 상수관거에서 공급받을 계획임
- 운영시 사업대상지 내에서 발생하는 오수에 대하여 기존오수관거를 통해 인근 공공하수관거로 배제하여 처리토록 할 계획임

라. 수질

1) 현황

가) 상수원보호구역

• 서울특별시에는 총 1개소의 상수원보호구역이 지정·관리되고 있으며, 사업대상지 남동측으로 약 6.0km 이격하여 위치하고 있음

〈 상수원보호구역 지정현황 〉

보호 구역명	보호구역 (개소)	지정면적 (㎢)	소재지	이격거리	최초지정일
잠 실	1	6.45	서울특별시 광진, 강동, 송파구 잠실수중보 상류 하천구역	6.0km	1995.03.20

※ 자료 : 상수원보호구역 지정현황(기후에너지환경부, 2024)

나) 습지보호구역 현황

• 사업대상지가 위치한 서울특별시 성동구에는 습지보호구역이 없는 것으로 조사됨

다) 수변구역 현황

• 사업대상지가 위치한 서울특별시 성동구에는 수변구역이 없는 것으로 조사됨

라) 수질보전 특별대책지역 현황

• 사업대상지가 위치한 서울특별시 동대문구에는 수질보전 특별대책지역이 없는 것으로 조사됨

마) 생태·경관보전지역

• 서울특별시에는 총 18개소의 생태 · 경관보전지역이 지정되어 있으며, 성동구에는 위치하지 않는 것으로 조사됨

〈 생태·경관보전지역 지정현황 〉

지역명	위 치	면 적 (㎢)	특 징	지정일자 (변경일자)
한강밤섬	영등포구 여의도동 84-4 및 마포구 당인동 314	0.279	철새도래지, 서식지	1999.08.10
둔촌동	강동구 둔촌동 211	0.030	도시지역의 자연습지	2000.03.06 (`13.07.04확대)
방이동	송파구 방이동 439-2 일대	0.059	도시지역의 습지	2002.04.15 (`05.11.24확대)
탄 천	송파구 가락동 및 동대문구 수서동	1.151	도심 속의 철새도래지	2002.04.15
진관동	은평구 진관동 282-1 일대	0.017	도시지역의 자연습지	2002.12.30
암사동	강동구 624-1 일대	0.127	도시지역의 하천습지	2002.12.30
고덕동	강동구 고덕동 396 일대 강동구 강일동 661일대 (고덕수변 생태복원지~하남시계)	0.320	다양한 자생종 번성 제비, 물총새 등 보호종을 비롯한 다양한 조류서식	2004.10.20. (`07.12.27확대)
청계산 원터골	서초구 원지동 산4-15번지 일대	0.146	갈참나무를 중심으로 낙엽활엽수군집 분포	2004.10.20
헌인릉	서초구 내곡동 산13-1 일대	0.057	다양한 자생종 번성	2005.11.24
남 산	중구 예장동 산5-6 일대 용산구 이태원동 산1-5일대	0.705	신갈나무군집 발달 남산 소나무림 지역	2006.07.27. (2007.12.27)
불암산 삼육대	노원구 공릉동 산223-1일대	0.204	서어나무군집 발달	2006.07.27
창덕궁후원	서울 종로구 와룡동 2-71일대	0.441	갈참나무군집 발달	2006.07.27
봉 산	서울 은평구 신사동 산93-16	0.073	팥배나무림 군락지	2007.12.27
인왕산	서대문구 홍제동 산1-1일대	0.258	기암과 소나무가 잘 어우러지는 수려한 자연경관	2007.12.27
성내천하류	송파구 방이동 88-6 일대	0.070	도심속 자연하천	2009.11.26
관악산	관악구 신림동 산56-2 일대	0.748	회양목군락 자생지	2009.11.26
백사실계곡	종로구 부암동 산 115-1 일대	0.132	생물다양성 풍부	2009.11.26
한강강서	서울 강서구 개화동 168-2 일대	0.283	도심속 자연하천 생물다양성 풍부	2024.12.26

※ 자료 : 생태 · 경관보전지역 지정현황(2024.12월 기준)(기후에너지환경부, 2025)

바) 하천 현황

- 사업대상지 동측으로 약 130m 이격하여 청계천(지방하천), 남측으로 1,100m 이격하여 중계천(지방하천)이 위치하는 것으로 조사됨

〈 하천 현황 〉

본류	1지류	2지류	3지류	4지류	기종점	유로연장(㎞)	유역면적(㎢)
한강	-	-	-	-	기점 : 강원도 정선군 여량면 송천 합류점 종점 : 경기도 김포시 월곶면 용강리유도 31m 산정부터 남북으로 그은 직선	489.7	34,267.7 (북한면적 포함)
한강	중랑천	-	-	-	기점 : 경기도 의정부 장암동 시도경계선 최북단에서 동서로 그은 직선 종점 : 서울시 성동구 금호동 한강(국가) 합류점	36.44	296.87
한강	중랑천	청계천	-	-	기점 : 서울시 종로구 서린동 148번지 종점 : 서울시 성동구 용답동 중랑천(국가) 합류점	14.41	50.02

※ 자료 : 2023 한국하천일람(기후에너지환경부, 2024. 11)

〈 수계도 및 수질측정망 위치도 〉



사) 지표수질 현황

- 환경부에서 운영 중인 「물환경정보시스템(http://water.nier.go.kr)」의 수질측정망 중 사업대상지를 기준으로 상·하류의 조사를 위해 수질측정망 '청계천2', 청계천3 및 '중랑천6'에 대한 지표수질을 조사함
- 수질측정망을 활용한 2025년 기준 수질현황 조사결과, 「환경정책기본법 시행령」 [별표1] 환경기준에 제시된 하천의 생활환경 BOD 기준 '청계천2' Ib(좋음)~II(약간좋음)등급, '청계천3' Ib(매우좋음)~II(약간좋음)등급 및 '중랑천6' Ib(좋음)~VI(약간나쁨)인 것으로 조사됨

〈 수질측정망 조사결과(2025년) 〉

측정망	조사 일시	pH (-)	DO (mg/L)	BOD (mg/L)	COD (mg/L)	SS (mg/L)	T-N (mg/L)	T-P (mg/L)	TOC (mg/L)	총대장균군 (군수/100mL)
청계천2	1월	7.9	13.3	0.8	1.8	1	2.705	0.002	1.4	360
	2월	7.9	14	1	1.4	1.1	2.792	0.004	1.4	210
	3월	7.7	12.3	1	2.3	2.4	2.99	0.007	1.7	2200
	4월	7.9	11.6	1.4	2.9	5.4	2.205	0.012	1.5	1500
	5월	7.9	10.4	0.7	2	3.1	2.123	0.007	1.6	7300
	6월	8.1	9.8	0.7	2.5	4.1	1.951	0.009	1.5	2100
	7월	7.6	8.1	1.2	3.8	10.8	2.145	0.012	1.9	11000
	8월	7.8	8	0.5	3.3	2.3	2.34	0.013	1.9	8500
	9월	7.8	8.1	1	2.3	2.1	2.774	0.025	1.7	25000
	10월	7.7	8.7	0.5	1.9	1.1	2.969	0.014	1.4	23000
	11월	7.9	10.6	0.3	1.9	1.4	3.128	0.006	1.3	1300
청계천3	1월	8.2	14.5	0.8	1.7	1.3	2.793	0.005	1.4	210
	2월	8	15.1	1	1.7	0.9	2.848	0.008	1.5	600
	3월	7.8	12.1	3	3.4	3.6	3.668	0.075	2.5	21000
	4월	8.3	12.6	1.7	3.3	6.3	2.186	0.024	1.7	1000
	5월	7.9	9.5	1.3	2.7	4.7	2.147	0.041	2.1	10000
	6월	8.7	10.4	1.1	4.4	13.8	1.724	0.03	2	3000
	7월	8	8.7	1.3	3.7	5.1	1.571	0.036	2.3	5000
	8월	6.6	7.7	1.5	4.8	9.4	1.881	0.061	2.8	4000
	9월	7.3	8.9	1.8	4.2	8.5	4.143	0.2	2.6	11000
	10월	7.3	7.1	1.1	3.5	10.4	3.015	0.105	2	50000
	11월	8.2	11.1	0.6	2.1	2.3	3.254	0.028	1.5	2700
중랑천6	1월	6.9	10.6	3.7	6.1	4.5	15.965	0.063	4.9	7000
	2월	6.7	11.1	2.4	7.6	5.5	17.533	0.115	5	4000
	3월	6.8	9.5	4	7.9	9.2	14.655	0.116	5.4	83000
	4월	6.9	9.1	2.9	8.7	7.9	15.626	0.114	5.2	14000
	5월	6.8	8.1	1.5	7.6	9.3	15.367	0.117	5	45000
	6월	7.2	7.7	4.1	8.1	8.4	12.309	0.097	4.7	37000
	7월	6.9	7.4	3.5	6.1	5.7	13.103	0.084	4.3	30000
	8월	7	7.2	6.9	6.9	15.1	11.938	0.107	4.4	22000
	9월	6.8	6.4	5.1	5.3	7.8	10.851	0.152	3.6	45000
	10월	6.8	6.8	2.4	4.8	9.1	8.919	0.156	2.8	83000
	11월	6.8	9.2	4.4	5.4	4.6	11.824	0.098	3.9	29000

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

〈 하천 생활환경 기준 〉

등 급		상 태 (캐릭터)	기 준								
			수소 이온 농도 (pH)	생물 화학적 산소 요구량 (BOD) (㎎/L)	화학적 산소 요구량 (COD) (㎎/L)	총유기 탄소량 (TOC) (㎎/L)	부유 물질량 (SS) (㎎/L)	용존 산소량 (DO) (㎎/L)	총인 (T-P) (㎎/L)	대장균군 (군수/100mL)	
										총 대장균군	분원성 대장균군
매우 좋음	Ia		6.5~8.5	1 이하	2 이하	2 이하	25 이하	7.5 이상	0.02 이하	50 이하	10 이하
좋음	Ib		6.5~8.5	2 이하	4 이하	3 이하	25 이하	5.0 이상	0.04 이하	500 이하	100 이하
약간 좋음	II		6.5~8.5	3 이하	5 이하	4 이하	25 이하	5.0 이상	0.1 이하	1,000 이하	200 이하
보통	III		6.5~8.5	5 이하	7 이하	5 이하	25 이하	5.0 이상	0.2 이하	5,000 이하	1,000 이하
약간 나쁨	IV		6.0~8.5	8 이하	9 이하	6 이하	100 이하	2.0 이상	0.3 이하	-	-
나쁨	V		6.0~8.5	10 이하	11 이하	8 이하	쓰레기 등이 떠 있지 않을 것	2.0 이상	0.5 이하	-	-
매우 나쁨	VI		-	10 초과	11 초과	8 초과	-	2.0 미만	0.5 초과	-	-

비고 1, 등급별 수질 및 수생태계 상태

가. 매우 좋음: 용존산소(溶存酸素)가 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 주지 않으며, 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 해당 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 해당 등급보다 높은 등급의 용도로도 사용할 수 있음

※ 자료 : 환경정책기본법 시행령 [별표 1]

아) 지하수질 현황

• 「2024 지하수측정연보, 2024. 12, 환경부/한국수자원공사」를 참고하여 사업대상지가 위치하는 서울특별시 동대문구 지하수질 측정망 4개소에 대한 지하수질을 조사한 결과, 측정망 4개소 모두 「지하수법 시행규칙」 [별표9]에 제시된 지하수(생활용수) 기준에 따른 지하수 수질기준을 만족하는 것으로 조사되었음

〈 지하수질 측정망 지점 〉

지점코드	측정소 위치	용 도	음용여부	비 고
A-4-a-1-01	서울특별시 성동구 행당동	생활	비음용	-
A-4-b-1-02	서울특별시 성동구 옥수동	생활	비음용	-
A-4-c-1-01	서울특별시 성동구 행당동	생활	비음용	-
A-4-d-1-01	서울특별시 성동구 성수동1가	공업	비음용	-

※ 자료 : 2024 지하수측정연보(기후에너지환경부/한국수자원공사, 2024.12)

〈 지하수질 측정망 조사결과 〉

지점코드		pH	총대장균군 (군수/100mL)	NO3-N (mg/L)	Cl- (mg/L)	Cr (mg/L)
A-4-a-1-01	상반기	6.5	불검출	8.4	117.6	불검출
	하반기	6.4	1	8.2	100.1	
A-4-b-1-02	상반기	6.6	1,000	12.7	55.3	불검출
	하반기	6.0	불검출	4.0	8.4	
A-4-c-1-01	상반기	6.7	불검출	2.1	176.3	불검출
	하반기	6.9	34	1.4	168.0	0.004
A-4-d-1-01	상반기	7.0	불검출	0.4	72.2	불검출
	하반기	6.9	0.7	66.6		
기준치(일반지역)		5.8~8.5	5,000 이하	20 이하	250 이하	0.05 이하

※ 자료 : 2024 지하수측정연보(기후에너지환경부/한국수자원공사, 2024.12)
※ 주 : Cd, As, CN, Hg, 다이아지논, 파라티온, 페놀, 납, 1.1.1-TCE, PCE, TCE, 벤젠, 톨루엔, 에틸벤젠, 크실렌은 미불검출

〈 지하수의 수질기준(제41조 관련) 〉

(단위 : mg/L)

항목 \ 이용목적별		생활용수	농 · 어업용수	공업용수
일반오염 물질 (4개)	수소이온농도(pH)	5.8 ~ 8.5	6.0 ~ 8.5	5.0 ~ 9.0
	총대장균군	5,000 이하 (군수/100mL)	-	-
	질산성질소	20 이하	20 이하	40 이하
	염소이온	250 이하	250 이하	500 이하
특정유해 물질 (16개)	카드뮴	0.01 이하	0.01 이하	0.02 이하
	비소	0.05 이하	0.05 이하	0.1 이하
	시안	0.01 이하	0.01 이하	0.2 이하
	수은	0.001 이하	0.001 이하	0.001 이하
	다이아지논	0.02 이하	0.02 이하	0.02 이하
	파라티온	0.06 이하	0.06 이하	0.06 이하
	페놀류	0.005 이하	0.005 이하	0.01 이하
	납	0.1 이하	0.1 이하	0.2 이하
	크롬	0.05 이하	0.05 이하	0.1 이하
	트리클로로에틸렌	0.03 이하	0.03 이하	0.06 이하
	테트라클로로에틸렌	0.01 이하	0.01 이하	0.02 이하
	1.1.1-트리클로로에탄	0.15 이하	0.3 이하	0.5 이하
	벤젠	0.015 이하	-	-
	톨루엔	1 이하	-	-
	에틸벤젠	0.45 이하	-	-
	크실렌	0.75 이하	-	-

※ 자료 :「지하수법 시행규칙」[별표9]

자) 수질오염물질 총량관리지역

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 성동구 마장동 5784번지 일대는「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」제8조에 의한 수질오염총량관리 단위유역 '한강H에 포함됨

〈 수질오염총량관리 단위유역도(한강H) 〉



2) 영향예측 및 저감방안

- 향후 사업시행으로 인한 비점오염물질이 발생하여 주변지역 및 하천에 미치는 영향은 없을 것으로 예상되나, 비점오염물질로 인한 영향을 최소화토록 하기위해「환경영향평가시 저영향개발(LID)기법 적용 매뉴얼, 2013. 07, 환경부」 등 관련 매뉴얼을 감안하여 저영향개발(LID:Low Impact Development)기법을 반영하고 현장여건, 토지이용, 처리효율 등을 고려하여 사업대상지 내 영향이 예상되는 지역을 대상으로 적절한 비점오염 저감시설을 설치하여 비점오염원 저감 및 물순환 건전성 확보 등 비점오염물질로 인한 영향을 최소화토록 할 계획임

마. 바람 및 열

1) 현황

- 사업시행으로 인한 환경영향을 파악하고 다른 환경목적의 여향예측을 위한 기초자료로 사용하기 위해 사업대상지와 가장 인접한 서울기상대의 최근 10년간(2016~2025) 기상자료를 분석함
- 서울기상대의 최근 10년간 연간 기상현황을 분석한 결과 기온 13.6℃, 상대습도 62.4%, 강수량 1,350.6㎜, 일조시간 2,365.1hr, 풍속 2.2m/s로 조사됨

〈 서울기상대 기상개황 〉

구분 / 년도	기온(℃)	상대습도 (%)	강수량 (mm)	일조 (hr)	풍속(m/sec)	
					평균	최대
2015	13.6	60.0	792.1	2,580.3	2.7	11.1
2016	13.6	59.2	991.7	2,497.8	2.3	9.0
2017	13.0	57.8	1,233.2	2,606.3	2.2	8.5
2018	12.9	57.5	1,284.1	2,580.7	1.7	8.8
2019	13.5	56.8	891.3	2,542.2	2.0	11.8
2020	13.2	63.4	1,651.1	2,263.7	2.4	9.8
2021	13.7	65.7	1,186.5	2,190.1	2.3	10.6
2022	13.2	64.4	1,775.3	2,325.2	2.4	9.9
2023	14.1	66.8	1,598.8	2,224.0	2.3	9.3
2024	14.9	66.0	1,311.4	2,231.9	2.3	9.1
평 균	13.6	61.8	1,271.6	2,404.2	2.3	9.8

※ 자료 : 기상청 기상자료 개방포털(http://data.kma.go.kr/)

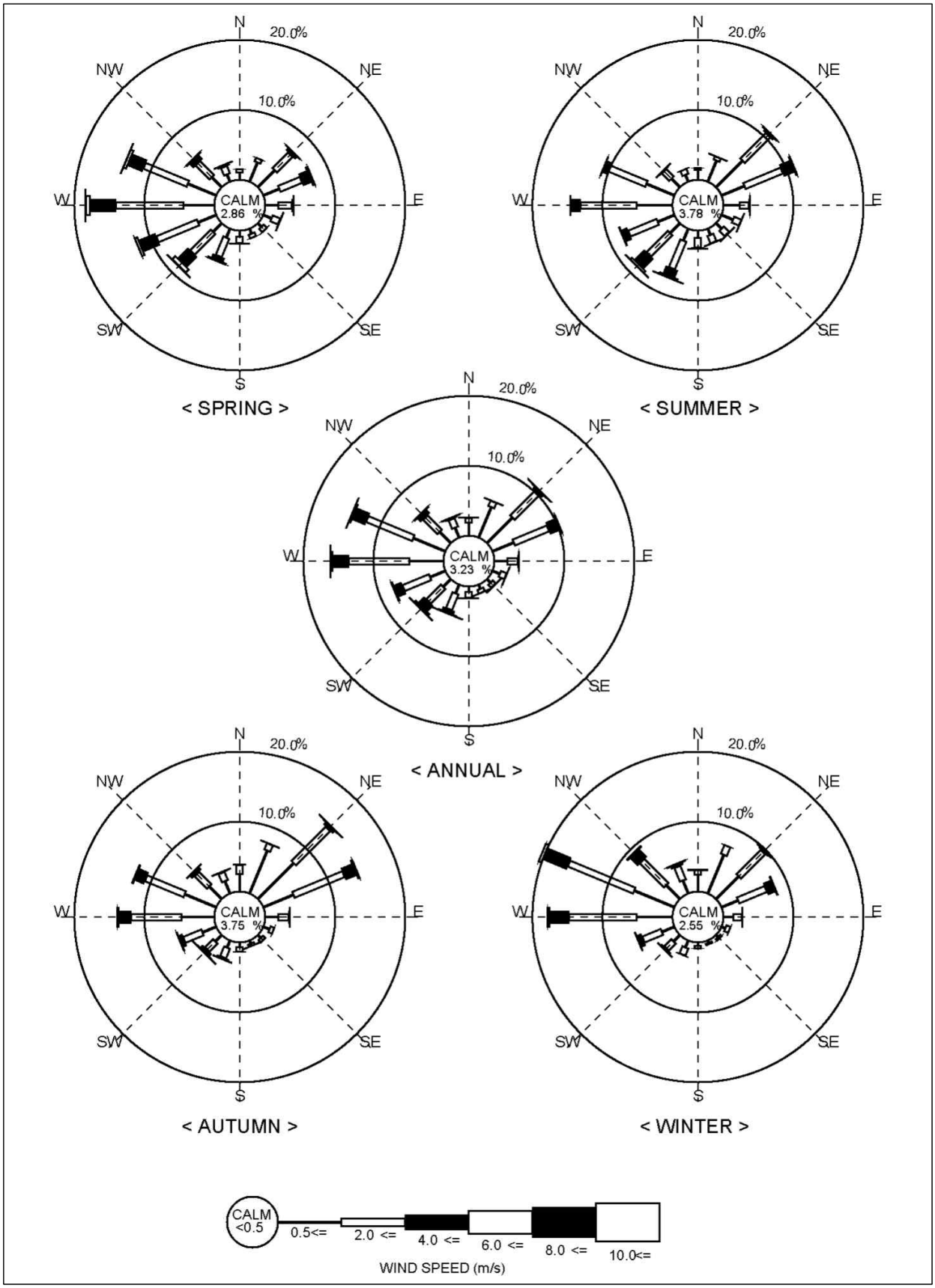
- 평균풍속은 2.3m/s이며, 월별 풍속은 3월이 2.7m/s로 가장 높았고 10~11월이 2.0m/s로 가장 낮은 것으로 조사됨
- 계절별로는 봄에 2.5m/s로 가장 높았고, 가을에 2.1m/s로 가장 낮은 것으로 조사됨

〈 월별 풍속 〉

구 분	평 균	봄			여 름			가 을			겨 울		
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
서 울	2.3	2.7	2.4	2.4	2.2	2.5	2.1	2.3	2.0	2.0	2.2	2.3	2.6
		2.5			2.3			2.1			2.4		

※ 자료 : 기상청 기상자료개방포털(https://data.kma.go.kr/)

〈 바람장미도 〉


N
NE
E
SE
S
SW
W
NW
20.0%
10.0%
CALM
2.86 %
< SPRING >
CALM
3.78 %
< SUMMER >
CALM
3.23 %
< ANNUAL >
CALM
3.75 %
< AUTUMN >
CALM
2.55 %
< WINTER >
CALM
<0.5
0.5<=
2.0 <=
4.0 <=
6.0 <=
8.0 <=
10.0<=
WIND SPEED (m/s)

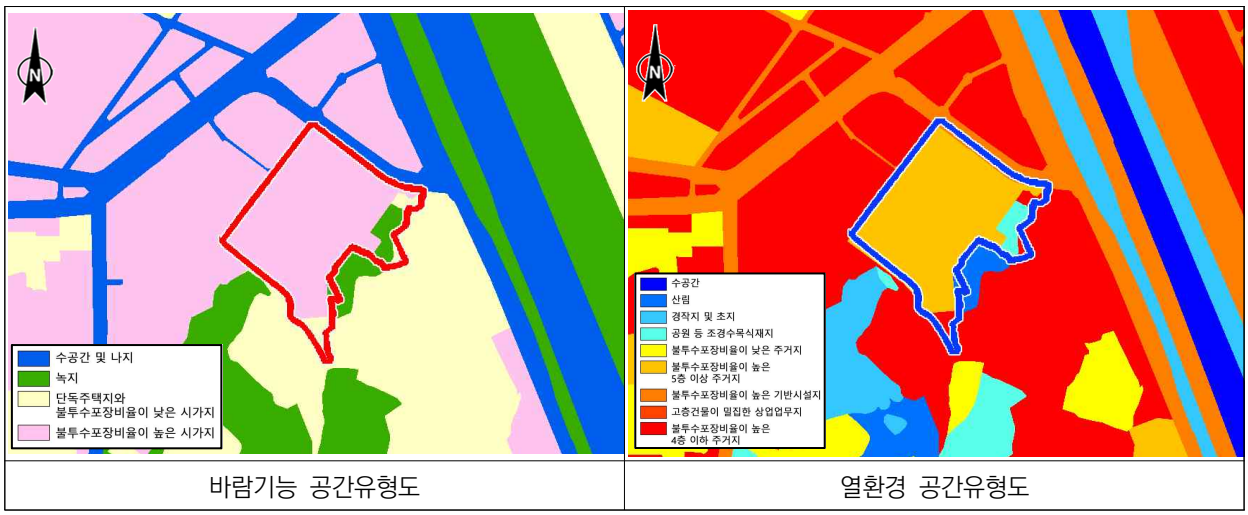
- 바람

- 사업대상지는 현재 바람기능 공간유형도 상 녹지와 불투수포장비율이 높은 시가지, 단독주택지와 불투수토양비율이 낮은 시가지로 조사됨

- 열 환경

- 사업대상지는 열 환경 공간유형도 상 불투수포장비율이 높은 5층이상 주거지, 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지, 공원 등 조경수목식재지, 산림으로 조사됨

〈 바람 및 열환경 현황 〉



바람기능 공간유형도	열환경 공간유형도

2) 영향예측

- 본 사업대상지는 시가지화지역으로 인근으로 청계천이 위치하고 있으며, 사업시행에 따라 자연지반녹지, 인공지반녹지 등의 조성으로 법적 기준을 만족토록 할 계획임

3) 저감방안

- 바람

- 사업대상지는 현재 건축물이 위치하며 바람기능 공간유형도상 불투수포장비율이 낮은 시가지로 사업시행 시 투수포장을 최대한 확보할 계획이며, 주변에 위치한 조경 및 공원녹지 등 인근 녹지를 연계한 녹지계획을 수립하여 단지 내부로 최대 바람이 유입될 수 있는 건축설계를 검토하여 반영하도록 하겠음

- 추후 기상자료를 검토하여 바람길 등을 고려한 배치계획 수립 및 조경녹지 조성 등을 통해 주변 녹지와 연결하여 도심으로 찬공기가 확실될 수 있도록 조성할 계획임

- 열 환경

- 사업대상지는 현재 아파트가 위치하고 있고, 주변으로 상업 및 주거시설이 밀집한 지역으로 이루어져 있어 계획시행 시 사업대상지 내 투수포장을 최대한 확보할 계획임

- 열환경 개선 효과를 높이기 위해 건물에 옥상녹화 등을 적용을 고려할 계획임

- 열환경 개선효과가 있는 수종을 참고하여 온도 및 탄소저감효과가 있는 수종을 식재하여 보행환경 개선을 할 계획임

〈 열환경 개선효과가 있는 수종 〉

구 분	열환경 개선효과 수종
초 본	튤립나무, 회화나무, 느티나무, 단풍나무, 팽나무 등
관 목	화살나무, 쥐똥나무, 명자나무, 산수국, 낙상홍, 철쭉류, 회양목, 사철나무, 무궁화 등
교 목	구절초, 붓꽃, 노루오줌, 돌양지꽃, 옥잠화, 잔디, 바위연꽃, 민들레, 해국, 꼬리풀, 꽃범의꼬리, 패랭이, 섬초롱 등

※ 자료 : 2015, 국토교통과학기술진흥원/ 2014, 농촌진흥청

바. 대기질

1) 현황

가) 대기관리권역 지정현황

• 본 사업대상지가 위치한 서울특별시의 대기관리권역 지정현황을 조사한 결과, 대기관리권역 지정현황에 해당하는 것으로 조사됨

〈 대기관리권역 지정현황 〉

권 역	지 역 구 분	지 역 범 위
수도권	서울특별시	전 지역
	인천광역시	옹진군(옹진군 영흥면은 제외한다)를 제외한 지역
	경기도	수원시, 고양시, 성남시, 용인시, 부천시, 안산시, 남양주시, 안양시, 화성시, 평택시, 의정부시, 시흥시, 파주시, 김포시, 광명시, 광주시, 군포시, 오산시, 이천시, 양주시, 안성시, 구리시, 포천시, 의왕시, 하남시, 여주시, 동두천시, 과천시

※ 자료 : 대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법 시행령 제2조 관련 [별표1]

• 대기질 현황

- 사업대상지와 가장 인접한 지역의 자동측정망은 북측으로 약 1.6km 이격하여 동대문구 측정소(서울 동대문구 홍릉로1)가 위치하고 있으며, 최근 1년간(2025년 1월~12월) 자동측정망 데이터 값을 조사한 결과, 전 항목이 대기환경기준을 만족하는 것으로 조사됨

〈 대기질 측정소 조사결과(동대문구 측정소) 〉

구 분		PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	NO2 (ppm)	O3 (ppm)	SO2 (ppm)	CO (ppm)
2025년	1월	35	22	0.034	0.015	0.003	0.645
	2월	32	21	0.029	0.021	0.003	0.568
	3월	49	20	0.028	0.030	0.003	0.496
	4월	52	22	0.027	0.038	0.003	0.508
	5월	32	15	0.023	0.038	0.003	0.425
	6월	34	18	0.024	0.049	0.003	0.486
	7월	22	12	0.017	0.031	0.003	0.364
	8월	26	17	0.019	0.038	0.003	0.398
	9월	17	9	0.018	0.029	0.003	0.367
	10월	24	13	0.024	0.020	0.003	0.456
	11월	29	16	0.028	0.017	0.003	0.523
	12월	32	17	0.029	0.016	0.003	0.577
평 균		32	17	0.025	0.028	0.003	0.484
환경정책 기본법		100/일	35/일	0.06/일	0.1/hr	0.04/일	25/hr
서울특별시 대기환경기준		100/일	35/일	0.06/일	0.1/hr	0.04/일	25/hr

※ 자료 : 에어코리아(http://www.airkorea.or.kr)

2) 영향예측

가) 공사시

- 향후 도시관리계획 수립 후 사업대상지 내 단위개발계획 시행 시 부지정지 작업, 토사이동, 건설장비 가동 및 이동에 따른 오염물질(PM-10, PM-2.5, NO_2 등) 발생 등으로 대기오염물질 농도 증가가 예상되며, 주거시설 등의 대기환경에 영향이 예상됨에 따라 영향예측을 수행함
- 현 단계에서는 공사시 발생하는 토공 물량이 정해지지 않아 건설장비(백호우), 운반장비(덤프트럭) 투입대수는 각 1대씩으로 가정함

(1) 건설장비(백호우) 가동에 의한 오염물질 배출량

- 공사시 건설장비(백호우) 가동에 의한 오염물질 배출량 산정 결과, PM-10 0.0052g/sec, PM-2.5 0.0046g/sec, NO_2 0.0952g/sec로 산정됨

〈 건설장비(백호우) 오염물질 배출계수 〉

장비명	출력구간(P)	적용연식	배출계수(g/kWh)		
			PM-10	PM-2.5	NOx
백호우 (굴삭기)	75≤P[130	2009년 1월 이후	0.190	0.175	3.540

※ 자료 : 국가대기오염물질배출량 산정방법 편람(Ⅵ), 2023, 국가미세먼지정보센터
※ 주 : PM-2.5는 PM-10 기준 92% 분율로 배출계수를 적용

〈 건설장비(백호우) 배출량 〉

구 분	대수 (대)	정격출력 (kW)	출력비율	배출계수(g/kWh)			배출량(g/sec)		
				PM-10	PM-2.5	NOx	PM-10	PM-2.5	NO_2
백호우	2	100.8	0.48	0.190	0.175	3.540	0.0052	0.0046	0.0952
산정식	건설기계 배출량(E) = ΣN x HP x LF x EF E:배출량(kg/년), N:보유대수(대), HP:평균정격출력(kW), LF:평균출력비율(0.48), EF:배출계수(kg/kWh-대)								
산정과정	PM-10	2대 × 100.8kW × 0.48 × 0.190g/kWh = 9.1930g/hr = 0.0052g/sec							
	PM-2.5	2대 × 100.8kW × 0.48 × 0.175g/kWh = 8.4672g/hr = 0.0046g/sec							
	NO_2	2대 × 100.8kW × 0.48 × 3.540g/kWh = 171.2793g/hr = 0.0952g/sec							

※ 자료 : 국가대기오염물질배출량 산정방법 편람(Ⅵ), 2023, 국가미세먼지정보센터
※ 주 : NOX→NO_2 전환율 100% 적용(환경영향평가서 작성 및 검토 매뉴얼, 2017, KEI)

(2) 덤프트럭에 의한 오염물질 배출량

• 공사시 덤프트럭에 의한 오염물질 배출량 산정 결과, PM-10 0.0020g/sec, PM-2.5 0.0018g/sec, NO2 0.3054g/sec로 산정됨

〈 덤프트럭 오염물질 배출계수 〉

장비명	배출계수(g/km)				비고(연식)
덤프트럭	PM-10	0.2125×V(-0.4650)	V : 평균차속 k : 먼지분율(0.92)	0.0528	2010.10~ 2014
	PM-2.5	k×0.2125×V(-0.4650)		0.0485	
	NOx	40.3729×V(-0.5386)		8.0418	

※ 자료 : 국가대기오염물질배출량 산정방법 편람(Ⅵ), 2023, 국가미세먼지정보센터
※ 주 : 평균차속(V)는 장내 이동속도를 고려하여 20km/hr로 설정

〈 덤프트럭 오염물질 배출량 〉

구 분	투입대수 (대)	연료사용량 (L/hr)	1L당 운행거리 (km/L)	배출계수(g/km)			배출량(g/sec)		
				PM-10	PM-2.5	NOx	PM-10	PM-2.5	NO_2
덤프트럭	2	15.9	4.3	0.0528	0.0485	8.0418	0.0020	0.0018	0.3054
산정식	덤프트럭 배출량(E) = 투입대수(대) x 연료사용량(L/hr) x 운행거리(km/L) x 배출계수(g/km)								
산정과정	PM-10	2대 × 15.9L/hr x 4.3km/L × 0.0528g/km = 3.6078g/hr = 0.0020g/sec							
	PM-2.5	2대 × 15.9L/hr x 4.3km/L × 0.0485g/km = 3.3159g/hr = 0.0018g/sec							
	NO2	2대 × 15.9L/hr x 4.3km/L × 8.0418g/km = 549.8179g/hr = 0.3054g/sec							

※ 자료 : 1, 2024 건설공사 표준품셈, 2023. 한국건설기술연구원
2, 국가대기오염물질배출량 산정방법 편람(Ⅵ), 2023, 국가미세먼지정보센터
3, 2013년 자동차 연비 자기인증적합조사 결과 발표, 2014, 국토교통부 (현대 트라고엑시언트 적용)
※ 주 : NO_X→NO_2 전환율 100% 적용(환경영향평가서 작성 및 검토 매뉴얼, 2017, KEI)

(3) 공사시 총 오염물질 배출량

• 공사시 건설장비 및 덤프트럭 가동에 의한 오염물질 배출량 산정결과, PM-10의 경우 0.0072g/sec, PM-2.5의 경우 0.0064g/sec, NO_2의 경우 0.4006g/sec로 예측됨

〈 공사시 오염물질 배출량 산정결과 〉

(단위 : g/sec)

구 분		건설장비 가동에 의한 배출량	덤프트럭 가동에 의한 배출량	총 배출량
공사시	PM-10	0.0052	0.0020	0.0072
	PM-2.5	0.0046	0.0018	0.0064
	NO_2	0.0952	0.3054	0.4006

나) 운영시

• 운영시 이동오염원(유발교통량) 및 고정오염원(에너지 사용)에 의한 대기질 영향이 다소 증가할 것으로 예상됨에 따라 녹지조성, 에너지 절약계획 등 적정 저감방안 수립이 필요할 것으로 판단됨

다) 저감방안

• 공사시

- 「대기환경보전법」제43조, 동법 시행규칙 제58조4항 [별표 14] 규정에 의거 공사시 사업대상인근의 비산먼지 발생을 억제하기 위하여 주기적인 세륜·세차시설, 살수실시, 비산방진망, 차속제한 등 공사 단계별 저감대책 수립으로 민원발생 최소화하겠음

(1) 공정별 대기오염 물질 저감계획

• 사업대상지 내 공정별 발생원을 분류하고 그에 따른 저감 대책을 수립하기 위해 공정을 철거전, 철거공사, 토공사, 건축공사 등으로 분류하였음

〈 공정별 발생원 및 저감대책 〉

공 정	발생원	저 감 대 책
철거전	사전준비	· 건물 철거전 사업대상지 경계에 비산방진망 설치
철거공사	구조물 파쇄	· 구조물 파쇄면에 고압살수 실시 · 관련 규정에 의거 석면 처리 · 노후 차량 사용 제한 및 공회전 금지
토공사	부지조성 및 터파기	· 이동식 살수설비를 사용하여 살수 실시 · 차량 진출시 세륜세차시설 이용 및 차량 덮개 실시 · 현장 내 차량운행속도 규제(20km/hr 이하) · 노후 차량 사용 제한 및 공회전 금지 · 토사 등 분체상 물질 야적시 방진덮개 설치 · 토사 상·하적시 풍속 8m/s 이상일 경우에는 작업을 중지
건축공사	콘크리트 타설공 레미콘 및 자재운반	· 현장 내 차량운행속도 규제(20km/hr 이하) · 이동식 살수설비를 사용하여 살수 실시 · 노후 차량 사용 제한 및 공회전 금지 · 차량 진출시 세륜세차시설 이용 · 외벽 도장시 건물벽면에 비산방진막 설치

(2) 주기적인 살수 실시

• 살수효과 : 미국 EPA 자료에 의하면 1일 2회의 살수로 비산먼지 발생량의 약 50% 이상 저감효과가 있음(자료 : 대기오염배출계수(II), 1993, 환경처)

• 살수구간 : 공사시 차량 주 진입로 및 작업구간 등

• 살수횟수 : 살수량은 1회당 300~400cc/㎡ 정도로 하며 풍속, 일조시간 등을 고려하여 살수횟수를 조정, 비산먼지의 발생을 최소화 할 계획임

〈 살수차량 운영계획 〉

구 분	내 용	
종류/적재량	16㎘ 탱크로리 / 13.6톤	
살수량	300~400cc/㎡·회	
살수횟수	1일 2회이상 주기적인 살수	
운행지역	사업대상지 내 공사현장 및 인접도로	

(3) 세륜세차시설 설치

- 설치위치 : 공사시 토량 이동 및 연계도로 상황을 고려하여 공사차량 주요 진·출입로에 설치(현장여건에 따라 설치위치 조정)
- 설치규격 :「대기환경보전법 시행규칙」제58조4항 [별표 14] 규정에 의거 설치토록 함

〈 세륜·세차시설 설치기준 〉

구 분	내 용
세륜시설	수조의 넓이 : 수송차량의 1.2배이상 수조의 깊이 : 20cm이상 수조의 길이 : 운반차량 전장의 2배이상 수조의 청정도 : 탁도 10이하로 유지 차량은 수조내에서 3회이상 전·후진 통과
세차시설	살수높이 : 수송차량의 바퀴부터 적재함 하단부까지 살수 살수길이 : 운반차량 전장의 1.5배이상 수압 : 3㎏/㎠이상

(4) 친환경 건설기계 사용

- 공사시 건설장비의 노후에 따른 대기오염무질 배출을 살펴본 결과, 모델이 신형에 가까울수록 오염물질을 적게 배출하는 경향을 나타냄
- 공사장 내 건설기계는 대기오염물질 배출허용기준을 만족하는 친환경 건설기계를 사용토록 하겠음

(5) 공사차량 속도규제

- 사업대상지 내에서 공사차량의 주행속도를 10~20㎞/hr로 제한할 경우, 비산먼지의 저감효과는 80% 이상을 기대할 수 있으므로 차량운행속도를 제한하여 비산먼지의 발생을 저감할 수 있음
- 토량 운반차량에 대해서는 차량덮개를 설치 후 운행하여야 함

(6) 비산방진막 설치

• 공사시 바람에 의해 비산되는 먼지가 주변지역으로 확산되는 것을 방지하기 위해 공사계획, 지형여건, 주변시설물 분포여부, 가설방음판넬 설치계획 등을 고려하여 필요 시 방진막을 설치토록 하겠음

(7) 기타 저감대책

- 적재물은 적재함 상단으로부터 수평 5cm 이하까지만 적재하며 적재함에 덮개를 설치
- 토사 상·하적시 풍속 8m/s 이상일 경우에는 작업을 중지
- 토사 야적시 방진덮개 설치
- 건설장비의 불필요한 엔진 공회전 금지
- 공사차량에 의한 도로변에 침적된 먼지의 경우 사업대상지 외부 살수 운영 및 인력에 의한 청소로 인해 재비산 방지

• 운영시

- 현재 단계애서는 개발계획이 수립되지 않아 세부적인 저감방안을 제시하기 어려우나 추후 세부계획 수립 시 본 사업으로 인한 대기질 영향을 최소화하기 위하여 사업대상지 내 대기오염물질 정화 등의 효과를 가진 수종을 식재토록 계획하겠음

〈 대기오염물질 정화 수종 〉

구 분	상 록	낙 엽
우 수	가문비나무, 곰솔, 구상나무, 소나무, 스트로브잣나무, 잣나무, 주목, 회양목, 버지니아소나무, 삼나무, 편백, 향나무, 화백, 눈향나무, 비자나무 등	갈참나무, 느티나무, 낙우송, 덜꿩나무, 병꽃나무, 산철쭉, 참조팝나무, 해당화, 국수나무, 고광나무, 자귀나무, 밤나무, 쉬나무, 낙우송 등
양 호	가시나무, 녹나무, 담팥수, 동백나무, 금목서, 호랑가시나무, 소철, 식나무 등	단풍나무, 고추나무, 괴불나무, 대왕참나무, 마가목, 뽕나무, 산사나무, 상수리나무, 아그배나무, 왕벚나무, 이팝나무, 채진목, 팥배나무, 조팝나무, 황매화 등
권 장	까마귀쪽나무, 후피향나무, 백량금, 사철나무, 은목서, 팔손이, 치자나무 등	나래회나무, 안개나무, 산수유 화살나무, 풍년화, 호두나무, 눈향나무 등

※ 자료 : 미세먼지 저감능력이 높은 수종(2023.01), 국립산림과학원

사. 온실가스

1) 현황

가) 국가 온실가스 배출량

- 2021년도 국가 온실가스 총 배출량은 676.6백만tonCO_2eq이며, 이는 1990년도 총 배출량 292.1백만tonCO_2eq에 비해 약 131.6% 증가한 것으로 조사됨

〈 국가연도별 온실가스 배출량 및 증감률 〉

(단위 : 백만tonCO_2eq)

구 분		1990	1995	2000	2005	2010	2015	2018	2019	2020	2021	증감률(%)	
												1990년 대비	전년 대비
CO_2	배출량	252.0	384.3	443.7	498.2	594.4	633.0	663.0	641.8	598.0	617.8	145.2	3.3
	비중(%)	86.3	88.6	88.3	88.7	90.7	91.6	91.4	91.8	91.4	91.3		
CH_4	배출량	30.2	28.9	27.9	27.5	27.8	27.3	28.0	27.2	27.0	27.3	-9.8	0.8
	비중(%)	10.4	6.7	5.5	4.9	4.2	4.0	3.9	3.9	4.1	4.0		
N_2O	배출량	8.7	14.0	17.6	22.0	12.5	13.0	14.3	14.2	14.3	14.8	69.6	3.7
	비중(%)	3.0	3.2	3.5	3.9	1.9	1.9	2.0	2.0	2.2	2.2		
HFCs	배출량	1.0	5.1	8.4	6.7	8.1	7.9	9.3	6.9	6.7	7.9	706.9	19.0
	비중(%)	0.3	1.2	1.7	1.2	1.2	1.1	1.3	1.0	1.0	1.2		
PFCs	배출량	NO, NE	0.063	2.2	2.8	2.3	1.5	3.2	3.0	3.4	3.6	1,318,596.6	7.0
	비중(%)	-	0.01	0.4	0.5	0.3	0.2	0.4	0.4	0.5	0.5		
SF_6	배출량	0.2	1.5	2.8	4.3	10.1	8.5	7.2	6.1	5.1	5.2	2,890.1	1.5
	비중(%)	0.1	0.3	0.6	0.8	1.5	1.2	1.0	0.9	0.8	0.8		
총배출량 (LULUCF 제외)		292.1	433.8	502.7	561.5	655.1	691.3	725.0	699.2	654.4	676.6	131.6	3.4
비중(%)		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		

※ 자료 : 2023년 국가 온실가스 인벤토리보고서, 2024, 환경부 온실가스종합정보센터

※ 주 : 1, PFCs는 최초 통계가 수집된 1992년도를 기준으로 증감률을 계산

※ 주 : 2, LULUCF 분야를 포함한 순배출량에 대한 분석은 2.2절 온실가스별 배출 및 흡수 추이 분석을 참고한다

※ 주 : 3, NO(Not Occurring): 국내에 배출·흡수가 발생하는 해당 활동 및 공정이 없는 경우

※ 주 : 4, NE(Not Estimated): 배출·흡수활동 및 공정이 있으나 산정하지 아니하는 경우

나) 서울특별시 온실가스 배출량(직접배출 기준)

- 서울특별시 2022년 온실가스 총 배출량(직접배출 기준)은 20,727천tonCO_2eq이며, 이는 총 배출량 기준 2005년 30,171천tonCO_2eq, 2021년 21,475천tonCO_2eq로 점차 감소한 것으로 조사되었음

〈 서울특별시 온실가스별 배출량(직접배출 기준) 〉

(단위 : 천tonCO_2eq)

구 분	2005년		2021년		2022년	
	배출량	비율(%)	배출량	비율(%)	배출량	비율(%)
CO_2	26,316	87.22	19,154	89.19	18,565	89.60
CH4	2,374	7.87	749	3.49	622	3.00
N_2O	505	1.67	234	1.09	229	1.10
HFCs	958	3.18	1,327	6.18	1,304	6.30
SF_6	18	0.06	11	0.05	7	0.00
합계	30,171	100.00	21,475	100.00	20,727	100.00

※ 자료 : 서울시 온실가스 인벤토리 보고서(2022년 기준), 2024, 서울특별시

다) 서울특별시 용도별 전력 사용량

- 서울특별시 2023년 전력 사용량은 49,218,956MWh로 조사되었으며, 서비스업 및 기타 전력사용량이 59.5%로 가장 많으며, 가정용 29.9%, 공공용 7.7%, 산업용 2.9% 순으로 사용되는 것으로 조사됨

〈 서울특별시 전력사용량 〉

(단위 : MWh)

구 분	합 계	가정용	공공용	서비스업 및 기타	산업용
2018	47,810,210	13,766,796	3,718,778	28,584,165	1,740,471
2019	47,167,205	13,499,066	3,697,299	28,337,213	1,633,627
2020	45,787,926	13,982,706	3,432,231	26,860,179	1,512,810
2021	47,295,805	14,656,127	3,575,378	27,499,009	1,565,291
2022	48,788,677	14,550,105	3,701,630	29,004,080	1,532,863
2023	49,218,956 (100.0%)	14,692,966 (29.9%)	3,801,000 (7.7%)	29,277,202 (59.5%)	1,447,788 (2.9%)

※ 자료 : 2024 서울시 통계연보(2023년 기준), 2024, 서울특별시

라) 서울특별시 가스공급량

• 서울특별시 2023년 가스 공급량은 도시가스 3,948,951천㎥, 프로판 110,699ton, 부탄 425,666ton으로 조사됨

〈 서울특별시 가스공급량 〉

(단위 : 개소)

구 분	도시가스		프로판		부탄	
	판매소 수	판매량(1,000㎥)	판매소 수	판매량(ton)	판매소 수	판매량(ton)
2018	5	4,613,975	87	147,422	87	548,809
2019	5	4,295,797	84	143,411	84	537,191
2020	5	4,180,226	83	1,004.518	83	471,887
2021	5	4,603,447	80	130,981	80	458,785
2022	5	4,345,315	75	124,316	75	445,060
2023	5	3,948,951	70	110,699	70	425,666

※ 자료 : 2024 서울시 통계연보(2023년 기준), 2024, 서울특별시

마) 서울특별시 배출원별 온실가스 배출량

• 서울특별시의 배출원별 온실가스(CO_2, CH_4, N_2O) 배출량을 살펴보면 전체적으로 경제침체와 회복에 따라 배출량은 증감 경향을 보이는 것으로 조사되었음

〈 서울특별시 배출원별 온실가스 배출량 〉

(단위 : ton/년)

구 분	이산화탄소 (CO_2)	메탄 (CH_4)	아산화질소 (N_2O)	1인당 에너지 소비량(TOE/인)	1인당 CO_2 (ton/인)
1996	32,432,653	221,469	2,977	1.09	3.10
1998	28,458,151	119,226	2,642	0.98	2.76
2000	28,771,253	179,952	2,638	1.05	2.91
2002	28,350,004	163,807	3,036	1.00	2.76
2004	25,633,725	148,268	3,053	0.92	2.49

※ 자료 : 서울시 온실가스 저감목표 수립 및 이행계획 평가, 2006, 서울시정개발연구원

2) 영향예측

- 에너지 절약 설계 기준에 의거 건물 내 에너지 절감 설비 시설을 설치 계획하여 기존 건물에 비해 에너지 사용량을 절감토록 함
- 시설물 도입시 에너지절약형 설계기법을 최대한 반영하고, 친환경 건축자재 사용, 에너지 효율을 높일 수 있는 재료를 사용토록 할 계획임
- 에너지 사용으로 인한 대기질 영향 및 온실가스의 증가를 줄이기 위하여 연료사용은 청정 연료를 사용토록 함
- 사업시행시, 공동주택 계획에 따른 공사장비 투입으로 연료사용량이 증가할 것으로 예상되며 이에 따른 온실가스 배출량이 일시적으로 증가할 것으로 판단됨
- 사업시행 후, 난방 및 급탕, 전력소요량 등이 증가할 것으로 예측되어 이로 인한 온실가스 배출량이 증가할 것으로 사료됨

3) 저감방안

- 사업시행 후 녹지공간을 확보하고, 조경 식재 계획의 수립을 통하여 식생의 이산화탄소 저장 및 흡수가 가능토록 할 계획임
- 녹색건축물 인증 및 LED 조명기구를 사용할 계획임
- 에너지 절약 설계 기준에 의거 건물 내 에너지 절감 설비 시설을 설치 계획하여 기존 건물에 비해 에너지 사용량을 절감할 계획임
- 에너지 사용으로 인한 대기질 영향 및 온실가스의 증가를 줄이기 위하여 연료사용은 청정연료를 사용할 계획임
- 운영시 조경녹지공간을 계획하여 사업시행 전보다 증가토록 계획하였으며, 조경식재시 배기가스에 강하고 환경정화능력이 강한 수종을 식재토록 하여 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 할 계획임

아. 친환경적 자원순환

1) 현황

가) 생활폐기물 발생현황

- 서울특별시 성동구의 생활폐기물 관리구역 지정현황 조사 결과, 서울특별시 성동구는 전 지역이 생활폐기물 관리구역으로 지정되어 있는 것으로 조사됨

〈 생활폐기물 관리구역 현황 〉

구 분	전체 행정구역		생활폐기물 관리구역		비 고
	면적(㎢)	인구(인)	면적(㎢)	인구(인)	
성동구	16.86	281,289	16.86	281,289	-

※ 자료 : 2024 전국폐기물 발생 및 처리현황(기후에너지환경부, 2024)

- 생활폐기물 발생 및 처리현황
  - 서울특별시 성동구의 생활폐기물(가정) 발생 및 처리현황 조사결과, 서울특별시 성동구의 생활폐기물(가정) 발생량은 99,391.5톤/년으로 재활용 63,060.7톤/년(63.45%), 소각 30,156.2톤/년(30.34%), 매립 6,174.6톤/년(6.21%)의 비율로 처리되는 것으로 조사됨

〈 생활폐기물 발생 및 처리현황 〉

구 분			발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)					
				재활용			소 각	매 립	기 타
				소 계	물질 재활용	에너지 회수			
총 계			99,391.5	63,060.7	63,059.9	0.8	30,156.2	6,174.6	0.0
종량제 방식 등 혼합 배출	소 계		41,069.3	4,738.5	4,738.5	0.0	30,156.2	6,174.6	0.0
	가연성	소 계	38,170.7	4,738.5	4,738.5	0.0	27,874.5	5,557.7	0.0
		폐지류	8,438.5	0.0	0.0	0.0	6,660.9	1,777.6	0.0
		폐합성수지류	14,832.7	360.0	360.0	0.0	12,908.9	1,563.8	0.0
		폐고무류	250.0	0.0	0.0	0.0	197.3	52.7	0.0
		폐섬유류	498.9	0.0	0.0	0.0	393.8	105.1	0.0
		음식물류 폐기물	1,132.7	0.0	0.0	0.0	894.1	238.6	0.0
		폐목재류	4,627.3	4,378.5	4,378.5	0.0	196.4	52.4	0.0
		기타	8,390.6	0.0	0.0	0.0	6,623.1	1,767.5	0.0
	불연성	소계	2,874.7	0.0	0.0	0.0	2,262.8	611.9	0.0
		폐금속류	994.5	0.0	0.0	0.0	785.0	209.5	0.0
		폐유리류	919.4	0.0	0.0	0.0	725.7	193.7	0.0
		폐토사류	84.3	0.0	0.0	0.0	66.5	17.8	0.0
		폐타일 및 도자기류	60.8	0.0	0.0	0.0	48.0	12.8	0.0
		연탄재	7.9	0.0	0.0	0.0	0.0	7.9	0.0
		기타	807.8	0.0	0.0	0.0	637.6	170.2	0.0
	건설 폐재류	건설폐재류 (공사장생활폐기물)	23.9	0.0	0.0	0.0	18.9	5.0	0.0
	기타(배출불명등)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

※ 자료 : 2024 전국폐기물 발생 및 처리현황(기후에너지환경부, 2025)

〈 생활폐기물 발생 및 처리현황 〉

구 분			발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)					
				재활용			소 각	매 립	기 타
				소 계	물질 재활용	에너지 회수			
재활용 가능 자원 분리 배출	소계		32,058.6	32,058.6	32,057.8	0.8	0.0	0.0	0.0
	폐지류	종이팩	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		기타	10,444.7	10,444.7	10,444.7	0.0	0.0	0.0	0.0
	고철류		369.4	369.4	369.4	0.0	0.0	0.0	0.0
	금속캔		783.3	783.3	783.3	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐합성수지류	비닐류	5,867.1	5,867.1	5,867.1	0.0	0.0	0.0	0.0
		발포 수지류	441.6	441.6	440.8	0.8	0.0	0.0	0.0
		PET병	1,454.1	1,454.1	1,454.1	0.0	0.0	0.0	0.0
		기타	3,437.3	3,437.3	3,437.3	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐고무류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐유리병류		2,281.9	2,281.9	2,281.9	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐의류		690.1	690.1	690.1	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐섬유류		2,201.4	2,201.4	2,201.4	0.0	0.0	0.0	0.0
	조명폐기물		20.3	20.3	20.3	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐전지류		44.3	44.3	44.3	0.0	0.0	0.0	0.0
	영농폐기물	농약용기류	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐비닐	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐식용유		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐전기전자제품		748.1	748.1	748.1	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐가구류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기타		47.5	47.5	47.5	0.0	0.0	0.0	0.0
	재활용 잔재물		3,227.5	3,227.5	3,227.5	0.0	0.0	0.0	0.0
음식물 폐기물 분리배출			26,263.6	26,263.6	26,263.6	0.0	0.0	0.0	0.0

※ 자료 : 2024 전국폐기물 발생 및 처리현황(기후에너지환경부, 2025)

나) 사업장비배출시설계폐기물 발생 및 처리현황

• 서울특별시 성동구의 사업장비배출시설계폐기물 발생 및 처리현황 조사결과, 총 발생량은 59,853.5톤/년이며, 재활용 57,504.4톤/년(96.08%), 소각 287.5톤/년(0.48%), 기타 2,061.6톤/년(3.44%)의 비율로 처리되는 것으로 조사됨

〈 사업장비배출시설계 폐기물 발생 및 처리현황 〉

구 분				발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)					
					재활용			소 각	매 립	기 타
					소 계	물질 재활용	에너지 회수			
총 계				59,853.5	57,504.4	22,978.1	34,526.3	287.5	0.0	2,061.6
종량제 방식 등 혼합 배출	소 계			134.0	0.0	0.0	0.0	134.0	0.0	0.0
	가연성	소 계		121.4	0.0	0.0	0.0	121.4	0.0	0.0
		폐지류		28.3	0.0	0.0	0.0	28.3	0.0	0.0
		폐합성수지류		37.8	0.0	0.0	0.0	37.8	0.0	0.0
		폐고무류		1.9	0.0	0.0	0.0	1.9	0.0	0.0
		폐섬유류		3.9	0.0	0.0	0.0	3.9	0.0	0.0
		음식물류 폐기물		8.0	0.0	0.0	0.0	8.0	0.0	0.0
		폐목재류		2.1	0.0	0.0	0.0	2.1	0.0	0.0
		기 타		39.4	0.0	0.0	0.0	39.4	0.0	0.0
	불연성	소 계		12.6	0.0	0.0	0.0	12.6	0.0	0.0
		폐금속류		2.5	0.0	0.0	0.0	2.5	0.0	0.0
		폐유리류		3.1	0.0	0.0	0.0	3.1	0.0	0.0
		폐토사류		0.4	0.0	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0
		폐타일 및 도자기류		0.3	0.0	0.0	0.0	0.3	0.0	0.0
		연탄재		0.7	0.0	0.0	0.0	0.7	0.0	0.0
		기 타		5.6	0.0	0.0	0.0	5.6	0.0	0.0
혼합 배출 외 분리 배출	소 계			58,507.3	56,292.1	21,765.8	34,526.3	153.6	0.0	2,061.6
	가연성	소 계		47,571.7	47,386.5	12,860.2	34,526.3	153.6	0.0	31.6
		폐지류	종이팩	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
			기 타	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐합성수지류		12,618.4	12,461.2	11,850.2	611.1	125.6	0.0	31.6
		폐고무류		54.6	54.6	54.6	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐섬유류	폐의류	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
			기 타	28.0	0.0	0.0	0.0	28.0	0.0	0.0
		폐목재류(폐가구 등)		34,866.1	34,866.1	952.3	33,913.8	0.0	0.0	0.0
		폐식용유		4.6	4.6	3.1	1.5	0.0	0.0	0.0
		유기성오니류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	불연성	소 계		8,235.2	6,205.3	6,205.3	0.0	0.0	0.0	2,030.0
		폐금속류	금속캔류	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
			고 철	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
			기 타	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐유리류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		조명폐기물		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐토사류 및 폐콘크리트류		2,030.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2,030.0
		폐타일 및 폐도자기조각		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		연소잔재물(연탄재 등)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐전지류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		무기성오니류		6,205.3	6,205.3	6,205.3	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐전기전자제품류			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기 타			2,700.4	2,700.4	2,700.4	0.0	0.0	0.0	0.0
음식물 폐기물 분리배출				1,212.3	1,212.3	1,212.3	0.0	0.0	0.0	0.0

※ 자료 : 2024 전국폐기물 발생 및 처리현황(기후에너지환경부, 2025)

다) 사업장배출시설계폐기물 발생 및 처리현황

- 서울특별시 성동구의 사업장배출시설계폐기물 발생 및 처리현황 조사결과, 총 발생량은 111,943.2톤/년이며, 재활용 75,959.7톤/년(67.86%), 소각 3,014.3톤/년(2.69%), 매립 52.3톤/년(0.05%), 기타 32,916.9톤/년(29.41%)의 비율로 처리되는 것으로 조사됨

〈 사업장배출시설계 폐기물 발생 및 처리현황 〉

구 분			발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)					
				재활용			소 각	매 립	기 타
				소 계	물질재활용	에너지회수			
총 계			111,943.2	75,959.7	75,392.5	567.2	3,014.3	52.3	32,916.9
가연성	소 계		97,200.7	61,882.1	61,314.9	567.2	3,011.3	0.0	32,307.3
	폐지류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐목재류		279.3	233.2	152.9	80.4	46.1	0.0	0.0
	폐섬유류		35.6	35.6	35.6	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐합성수지류		2,351.3	2,351.3	2,351.3	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐합성고무류		67.7	67.7	67.7	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐전기전자제품류		59.8	59.8	59.8	0.0	0.0	0.0	0.0
	유기성 오니류	폐수처리오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		공정오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		정수처리오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		하수처리오니	91,279.0	58,971.6	58,484.8	486.8	0.0	0.0	32,307.3
	동식물성잔재물		162.7	162.7	162.7	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐식용유		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기 타		2,965.2	0.0	0.0	0.0	2,965.2	0.0	0.0
불연성	소 계		14,742.5	14,077.6	14,077.6	0.0	3.0	52.3	609.5
	광재류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	연소잔재물		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	소각재		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	분진류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐주물사 및 폐사		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐금속류	고 철	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		비 철	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐석재폐콘크리트류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐석고및폐석회		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐촉매		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐흡착제및폐흡수제		13.3	0.0	0.0	0.0	3.0	10.3	0.0
	유리도자기편류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	무기성 오니류	폐수처리오니	51.0	0.0	0.0	0.0	0.0	22.3	28.7
		공정오니	19.7	0.0	0.0	0.0	0.0	19.7	0.0
		정수처리오니	12,398.1	12,398.1	12,398.1	0.0	0.0	0.0	0.0
		하수처리오니	1,677.0	1,677.0	1,677.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기 타		583.3	2.5	2.5	0.0	0.0	0.0	580.8

※ 자료 : 2024 전국폐기물 발생 및 처리현황(기후에너지환경부, 2025)

라) 건설폐기물 발생 및 처리현황

• 서울특별시 성동구의 건설폐기물 발생 및 처리현황 조사결과, 성동구의 건설폐기물 발생량은 751,280.8톤/년이며, 재활용 751,215.3톤/년(99.99%), 소각 65.5톤/년(0.01%)으로 처리되는 것으로 조사됨

〈 건설폐기물 발생 및 처리현황 〉

폐기물 종류			발생량 (ton/년)	총 계(ton/년)					
				재활용			소 각	매 립	기 타
				소 계	물질 재활용	에너지 회수			
총 계			751,280.8	751,215.3	725,830.7	25,384.6	65.5	0.0	0.0
가연성	폐목재		26,293.1	26,293.1	913.6	25,379.5	0.0	0.0	0.0
	폐합성수지류		7,981.1	7,915.6	7,910.5	5.1	65.5	0.0	0.0
	폐섬유		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐벽지		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
불연성	건설폐재류	폐콘크리트	479,244.1	479,244.1	479,244.1	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐아스팔트콘크리트	61,993.3	61,993.3	61,993.3	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐벽돌	216.3	216.3	216.3	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐블럭	320.2	320.2	320.2	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐기와	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		건설폐토석	45,950.7	45,950.7	45,950.7	0.0	0.0	0.0	0.0
	건설오니		130.3	130.3	130.3	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐금속류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐유리		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐타일 및 폐도자기		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
가연성·불연성 혼합	폐보드류		227.5	227.5	227.5	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐판넬		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	혼합건설폐기물		128,924.2	128,924.2	128,924.2	0.0	0.0	0.0	0.0
기 타			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

※ 자료 : 2024 전국폐기물 발생 및 처리현황(기후에너지환경부, 2025)

마) 사업장지정폐기물 발생 및 처리현황

- 서울특별시 성동구의 지정폐기물 발생 및 처리현황 조사결과, 성동구의 사업장지정폐기물 발생량은 3,464.0톤/년으로 재활용 2,237.2톤/년(64.58%), 소각 871.1톤/년(25.15%), 매립 156.2톤/년(4.51%), 기타 199.6톤/년(5.76%)의 비율로 처리되는 것으로 조사됨

〈 사업장지정폐기물 발생 및 처리현황 〉

구 분	폐기물 종류	발생량 (ton/년)	총 계(ton/년)					
			재활용			소 각	매 립	기 타
			소 계	물질재활용	에너지회수			
성동구	소 계	3,464.0	2,237.2	588.8	1,648.4	871.1	156.2	199.6
	공정오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	광 재	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기타 폐유기용제	325.4	106.9	2.2	104.8	218.5	0.0	0.0
	분 진	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	소각재	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	수은폐기물	0.3	0.3	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0
	안정화 또는 고형화처리물	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	천연방사성제품폐기물	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐내화물 및 폐도자기조각	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐농약	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐 산	562.3	426.5	426.5	0.0	0.0	0.0	135.8
	폐석면	190.0	0.0	0.0	0.0	0.0	131.4	58.6
	폐수처리오니	24.8	0.0	0.0	0.0	0.0	24.8	0.0
	폐알칼리	10.3	5.2	5.2	0.0	0.0	0.0	5.2
	폐 유	2,324.0	1,698.3	154.7	1,543.6	625.8	0.0	0.0
	폐유독물	18.8	0.0	0.0	0.0	18.8	0.0	0.0
	폐주물사 및 폐사	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐촉매	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐페인트 및 폐락카	8.0	0.0	0.0	0.0	8.0	0.0	0.0
	폐합성고무	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐합성수지	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐흡착제 및 폐흡수제	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	할로겐족유기용제	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	PCB함유폐기물	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

※ 자료 : 2024 전국폐기물 발생 및 처리현황(기후에너지환경부, 2025)

바) 공공소각시설 현황

- 성동구의 소각시설 현황 조사결과, 성동구 내 공공소각시설은 위치하지 않는 것으로 조사됨

사) 매립시설 현황

- 성동구의 매립시설 현황 조사결과, 성동구 내 매립시설은 위치하지 않는 것으로 조사됨

아) 기타처리시설 현황

- 성동구의 폐기물 공공기타(소각, 매립 제외)시설 조사결과, 성동구 내 폐기물 공공기타시설은 1개소가 위치하는 것으로 조사됨

〈 폐기물 공공기타시설 현황 〉

구 분	시설명	소 재 지	허가(승인)일	시설용량 (ton/일)	1일평균가동시간 (시간)	2024년 처리량 (ton/년)
성동구	성동구 자원회수센터	서울시 성동구 가람길 111	2018.09.21	70.0	8	15,238.0

※ 자료 : 2024 전국폐기물 발생 및 처리현황(기후에너지환경부, 2025)

2) 영향예측 및 저감방안

가) 공사 시

- 생활폐기물은 분리수거를 실시한 후 적법하게 처리할 계획임
- 분뇨는 이동식화장실을 설치하여 전량 위탁처리 할 계획임
- 교육, 홍보 등을 통해 쓰레기 투기를 금지하고 작업장에 분리수거함을 설치하여 종류별, 성상별로 분리수거한 후 재활용 가능한 폐기물은 재활용하고, 그 외 폐기물은 지자체 폐기물조례 및 폐기물처리방침에 따라 처리
- 건축물의 신축·철거시 발생하는 건축 폐기물은 「폐기물관리법」 및 「건설폐기물 처리기준 및 방법 등에 관한 업무처리지침」에 따라 처리할 계획임
- 배출자는 공사현장에서 건설폐기물을 보관해야 하는 경우 적정하게 보관될 수 있도록 분류체계에 따라 보관시설을 설치하여야 함
- 공사장비의 정비, 오일교환 및 세척은 지정된 정비업소를 이용하거나 지정된 장소에서 실시
- 이동성이 없는 장비나 정비소까지의 운행이 용이하지 않을 경우에는 폐유저장소를 설치하여 수집·보관, 폐기물 처리업자에게 위탁처리 할 계획임
- 폐유저장소의 바닥은 Panel 등을 이용하여 용기가 지면에 직접 접촉되지 않도록 하고 적치장 주변에 가배수로를 설치, 지붕을 덮어 빗물에 의해 유류가 주변지역에 확산되는 것을 방지

나) 운영 시

- 운영 시 발생하는 생활폐기물 중 종이류, 플라스틱, 금속류, 유리류 등 대부분이 재활용 가능한 폐기물이기 때문에 분리수거함을 설치하여 수거한 후, 재생처리업자 등에게 처리하며, 잔여분에 대해서는 성동구 폐기물 처리계획에 따라 위탁처리할 계획임
- 운영 시 사업대상지 내 이용인구에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생이 예상됨

8) 소음 및 진동

가) 현황

- 본 대상지는 서울특별시 성동구 마장동 784번지 일대에 위치하고 있으며, 주변 도로(마조로16길, 마장로42길, 살곶이길 및 내부순환도로 등)를 이용하는 차량이 주 소음·진동원으로 조사됨
- 성동구 주변 소음현황은 국가소음정보시스템 소음·진동 측정망을 인용 제시하였음
- 소음측정망 : 서울특별시 성동구 성수동1가

〈 환경소음측정망 측정 데이터 〉

측정지점	지 역	측정 연도	분 기	주 간					야 간		
				1회	2회	3회	4회	평 균	1회	2회	평 균
성수종로약국	일반	2025	1/4	64.0	65.3	64.2	63.5	64.3	60.1	56.4	58.3
			2/4	64.2	65.7	66.2	63.9	65.0	59.1	54.9	57.0
			3/4	64.5	66.0	63.9	63.5	64.5	59.2	55.9	57.6
현대자동차 동부사업소 앞	일반	2025	1/4	62.7	64.7	64.8	63.1	63.8	60.3	55.1	57.7
			2/4	63.9	64.4	64.7	63.0	64.0	60.3	53.5	56.9
			3/4	63.1	65.2	65.6	61.1	63.8	59.6	54.8	57.2
우란문화재단	일반	2025	1/4	61.2	64.2	62.6	61.4	62.4	59.6	57.2	58.4
			2/4	62.8	66.9	65.4	64.3	64.9	63.0	59.6	61.3
			3/4	62.8	66.4	64.9	65.1	64.8	61.5	57.1	59.3
제일빌딩	도로	2025	1/4	64.2	66.5	66.5	66.6	66.0	63.7	62.2	63.0
			2/4	64.6	68.3	66.1	67.7	66.7	66.0	60.1	63.1
			3/4	63.8	67.5	65.8	66.1	65.8	64.6	58.7	61.7
대림창고 앞	도로	2025	1/4	65.7	65.0	64.4	64.1	64.8	60.3	56.9	58.6
			2/4	65.6	65.5	64.9	65.6	65.4	62.6	58.2	60.4
			3/4	63.6	64.2	63.4	62.7	63.5	60.3	57.9	59.1

※ 자료 : 국가소음정보시스템(http://www.noiseinfo.or.kr)

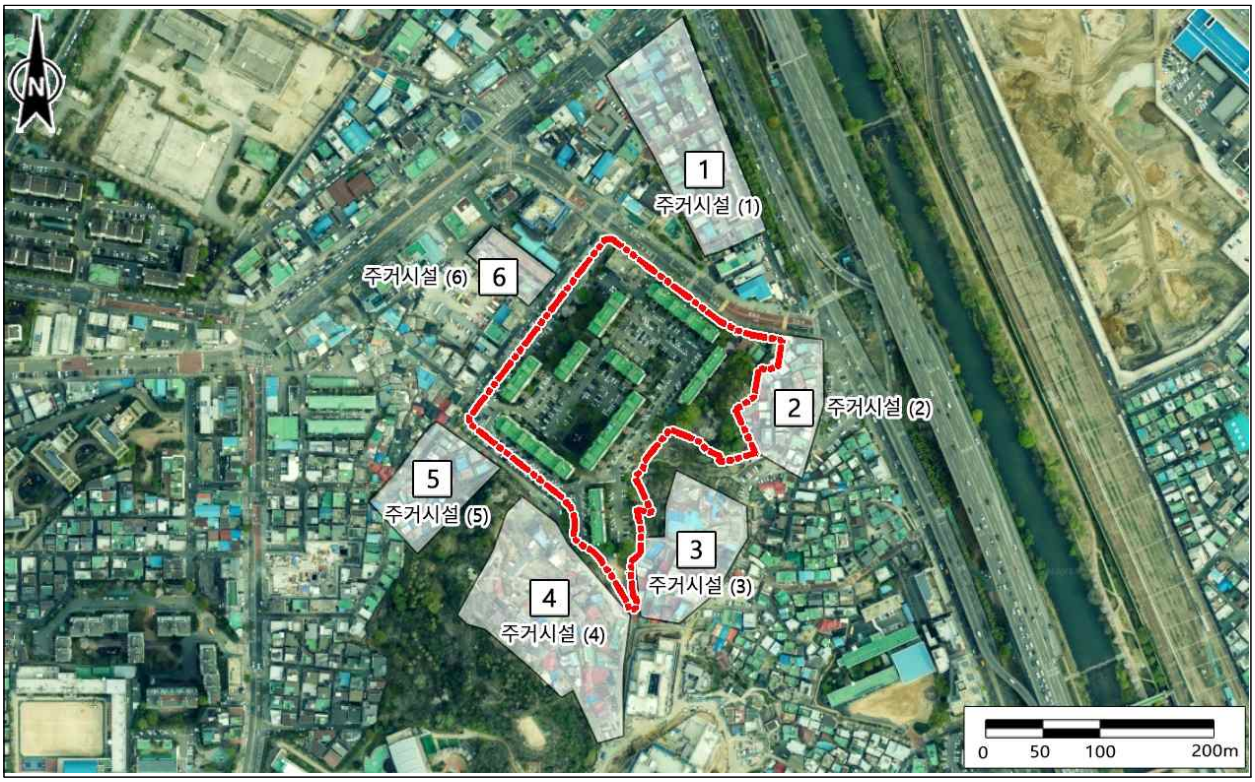
나) 정온시설 분포 현황

- 본 사업대상지 공사시 소음·진동 피해가 예상되는 정온시설 현황을 조사하였으며, 조사결과 사업대상지 인근으로 주거시설 및 교육시설이 분포하고 있는 것으로 조사됨

〈 정온시설 현황 〉

구 분		이격거리	용도지역	비 고
1	주거시설 (1)	26.9m	일반주거지역	주거시설
2	주거시설 (2)	4.1m		
3	주거시설 (3)	7.4m		
4	주거시설 (4)	2.4m		
5	주거시설 (5)	4.0m		
6	주거시설 (6)	14.3m		

〈 정온시설 분포현황도 〉



다) 영향예측

• 공사 시

(1) 건설장비 투입에 의한 소음·진동 영향예측

- 계획시행으로 인한 공사 시 예상되는 소음원으로 절·성토작업이 이루어지는 준비공 및 토공, 배수·건축공 및 포장공 등에 사용되는 백호우, 덤프트럭 등 각종 기계류의 엔진음, 마찰음 및 충격음 등이 있음
- 이러한 소음은 한정된 지역에서 일시적인 현상이나, 소음도가 높은 충격음이므로 주변지역에 큰 영향을 미칠 수 있음
- 공사 시 가장 많은 장비가 투입되는 터파기 및 부지정지시를 기준으로 투입장비를 선정하여 소음·진동도를 예측하였음
- 소음도를 산출한 결과, 생활소음규제기준(주거시설)이 65dB(A)임을 고려, 소음영향권은 공사 지역으로부터 74m까지 영향을 미치는 것으로 예측됨

〈 투입장비에 따른 이격거리별 소음도 〉

공 종	장 비 명	소음도 (15m)	장비 대수	합 성 소음도	이격거리별 소음도(dB(A))				
					25m	74m	125m	234m	300m
공 사 시	덤 프 트 럭	74.9	1	78.8	74.3	64.9	60.4	54.9	52.8
	백 호 우	76.5	1						

※ 자료 : 국가소음정보시스템(http://www.noiseinfo.or.kr)
※ 주 : 합성소음도는 장비(소음원)로부터 15m 이격거리에서 조사한 소음도임

(2) 건설장비에 의한 정온시설 예측소음

- 공사 시 건설장비 투입에 따른 인근 정온시설에 미치는 영향을 검토한 결과 사업대상지와 인접한 정온시설에서 소음 목표기준을 초과하는 것으로 예측되었음
- 이에 따라, 공사 시 소음목표기준을 초과하는 정온시설에 대하여 저감대책 수립이 요구됨

〈 공사시 정온시설 예측소음도 〉

구 분	정온시설	이격거리	예측소음도[dB(A)]	목표기준[dB(A)]
1	주거시설 (1)	26.9m	71.5	65.0
2	주거시설 (2)	4.1m	87.9	
3	주거시설 (3)	7.4m	82.7	
4	주거시설 (4)	2.4m	92.5	
5	주거시설 (5)	4.0m	88.1	
6	주거시설 (6)	14.3m	77.0	

※ 주 : 1, 이격거리는 사업대상지 경계로부터 정온시설까지의 최단거리
2. ▭ : 목표기준을 상회한 지점임

• 운영 시

- 운영 시 주 소음발생원은 방문·이용객의 차량으로 인한 소음 피해가 예상됨에 따라 저감대책이 필요할 것으로 예상됨

라) 저감방안

• 공사 시

(1) 일반적인 소음·진동 저감방안

- 공사시 주변지역에 미치는 소음의 영향을 최소화하기 위해 “공사장 소음·진동 관리 지침서(2008, 환경부)”를 준수하여 공사를 시행하고, 작업차량 운전자의 수시교육을 통하여 공사장내의 운행속도를 20km/hr 이내로 제한하며 경적사용 및 불필요한 고속운전과 공회전을 금지할 계획임
- 가능한 저소음 및 저진동 장비를 사용할 계획임
- 소음원이 되는 건설장비의 효율적 투입과 적정배치의 공정관리 실시함
- 저진동 장비투입, 지역주민에게 사전 공지 후 협조를 얻어 공사시행 할 계획임

(2) 가설방음판넬 설치

- 소음목표기준을 초과하는 사업대상지 인근 정온시설에 대하여 가설방음판넬을 설치하여 공사 시 소음의 영향 최소화할 계획이며, 가설방음판넬 설치 후 목표기준을 초과할 경우 이동식 방음벽을 설치하여 소음을 저감하도록 하겠음

〈 가설방음판넬 설치 후 예측소음도 〉

구 분	정온시설	저감대책	이격거리	예측소음도[dB(A)]		목표기준 [dB(A)]
				저감 전	저감 후	
1	주거시설 (1)	가설방음판넬 H=10.0m	26.9m	71.5	58.4	65.0
2	주거시설 (2)		4.1m	87.9	75.7	
3	주거시설 (3)		7.4m	82.7	71.8	
4	주거시설 (4)		2.4m	92.5	80.4	
5	주거시설 (5)		4.0m	88.1	77.4	
6	주거시설 (6)		14.3m	77.0	66.3	

※ 주 : 1. 이격거리는 사업대상지 경계로부터 정온시설까지의 최단거리
2. ▭ : 목표기준을 상회한 지점임

〈 공기주입형 이동식방음벽(예시) 〉



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

〈 운영 시 저감대책 〉

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

별첨.

1 입체공원 사전컨설팅 검토의견에 따른 조치계획

2 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의(1차)에 따른 조치계획

3 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의(2차)에 따른 조치계획

4 관련부서 협의의견에 따른 조치계획

1. 입체공원 사전컨설팅 검토의견에 따른 조치계획

▌ 컨설팅일자 : 2025. 07. 18.

- 검토결과 : 입체공원 위치 적정성 및 중복결정으로 재검토 필요

구분	검토의견	조치계획	비고
도시계획 상임기획과	• 입체공원 설치계획은「지속가능한 입체공원 설치 운영기준」상 계획 및 조성기준과의 정합성을 검토하고, 기정 공영주차장의 위치 변경은 수요 및 접근성 측면에서 적정성 검토 필요	• 본 대상지의 입체공원은 단지 내 지형의 단차를 활용하여 지역 필요시설 복합화가 용이한 지역에 계획하였으며,「지속가능한 입체공원 설치 운영기준」상 계획 및 조성기준과의 정합성을 검토하여 제시하였음 • 당초 획지 내 입체적 결정된 공영주차장은 주변 저층주거지의 개발 현황 및 거주자우선주차장 현황 등을 고려하여 위치를 변경하여 신설되는 공원과 복합화를 통해 토지이용의 효율성을 도모하였으며, 주차장 출입구 별도 설치 및 연면적(주차대수) 증가를 통해 공공성을 강화하였음	부분반영 [첨부1,2]
시설계획과	• 당초 대상지 내 도시계획시설(주차장)의 입체적 결정 사항은 주변 저층 주거지 지역의 주차난의 해소를 목적으로 계획되었던 바, 주요 도로 및 저층 주거지와의 접근성 등을 고려하여 검토바람		
	• 입체공원은 연접한 주요가로에서 충분히 인지할 수 있는 곳에 입지하여야 하며, 공공성 확보가 어려운 사각지대 또는 자투리 공간에 계획하는 것은 지양하여야 함 • 대상지 주변은 기반시설(공원) 확보가 필요한 지역으로 어린이공원 및 공영주차장 계획은 입체적 결정이 아닌 중복결정을 통해 기부채납하는 것이 바람직함	• 대상지 일대는 통계상으로 기조성된 공원·녹지 면적이 부족한 것으로 나타나나, 주민들은 주로 인접한 청계천의 다양한 운동기구와 산책로를 이용하여 휴식 및 여가활동을 하고 있으며, 대상지 북측 동마장어린이공원이 기조성되어 있어 공원·녹지의 기능은 충분하다고 할 수 있음 • 또한, 대상지와 접한 임야(한양대 소유)에는 산책로가 조성되어 있어 주민들의 편의를 제공하며, 한양대 세부시설조성계획(서고 제2018- 302호) 상 임야 일부는 녹지보존구역으로 지정되어 있어 녹지는 유지될 것으로 보임 • 주변 공원서비스 소외지역을 고려하여 신설되는 공원은 대상지 남측에 배치함에 따라 인접한 임야의 산책로와 연계가 가능하며, 대상지 남동측에 추진 중인 마장동 382 일대 및 사근동 293 일대 재개발사업, 사근동 도시재생활성화지역 등에 거주하는 거주민이 많아 공원 접근성 및 이용편의성 측면에서 공원 위치는 적정할 것으로 판단됨 • 아울러, 어린이공원 및 돌봄시설을 복합화하여 인근에 있는 사근초등학교와 연계 및 지역 내 부족한 돌봄시설 및 놀이시설을 확보하였음	미반영 [첨부2,3]
공원조성과	• 대상지 주변에 동마장어린이공원(1,090.9㎡) 및 주변 임야 일부가 있으나, 기조성된 공원녹지 면적이 충분하다고 보기 어려우며, 임야는 사립대학교 소유부지로 공공의 지속적 사용이 담보되기 어려움 • 또한, 대상지 주변 마장동 382 일대 및 사근동 293 일대에 신속통합기획이 진행되고 있어 향후 공영주차장 등 도시기반시설의 충분한 확보가 예상되며, 오히려 공원 수요는 더욱 증가할 것으로 보임 (※ 위 두 사업은 공원녹지 의무확보 면적 대상에 해당되지 않을 것으로 예상됨) • 입체공원은 부지의 입체적 활용을 통해 도시기능을 복합화하고, 창의적 디자인이 반영된 획기적인 공원 조성이 가능한 곳에 입지해야 하나, 해당 사업은 입체공원 결정을 통한 부지의 입체적 활용이 유리하다고 보기 어려우므로, 입체공원 결정은 바람직하지 않다고 판단됨 • 아울러, 해당 공원 위치는 현황 산책로로 이용하고 있는 주변 임야와의 연계는 가능하지만, 접근성이 매우 떨어져 일반 주민의 이용에 상당한 제약이 있어 공공성 확보에 불리하며, 또한, 부정형의 공원 형상으로 공원 시설 배치의 효율성이 떨어지므로, 부지 외곽 도로변에 인접하게 장방형 또는 정방형으로 개별 공원을 조성하여 이용도와 편의성을 증진시킴이 바람직할 것으로 판단됨		

구분	검토의견	조치계획	비고
공동주택과	• 주변 재개발 사업지 및 저층주거지 공원 접근성 및 현재 마조로16길(8m)에 위치한 거주자 우선 주차구역을 사용하는 주민 거주지 등을 고려하여 입체공원 입지 여건 적합성 검토 필요	• 주변 공원서비스 소외지역 및 주변 거주민(주변 재개발 사업지 및 저층주거지 등)의 공원 접근성을 고려하여 대상지 남측에 공원을 계획하였으며, 어린이공원 및 돌봄시설을 복합화하여 인근에 있는 사근초등학교와 연계 및 지역 내 부족한 돌봄시설 및 놀이시설을 확보하였음 • 또한, 당초 획지 내 입체적 결정된 공영주차장은 주변 저층주거지의 개발 현황 및 거주자우선주차장 현황 등을 고려하여 위치를 변경하여 신설되는 공원과 복합화를 통해 토지이용의 효율성을 도모하였으며, 주차장 출입구 별도 설치 및 연면적(주차대수) 증가를 통해 공공성을 강화하였음	부분반영 [첨부2,3]

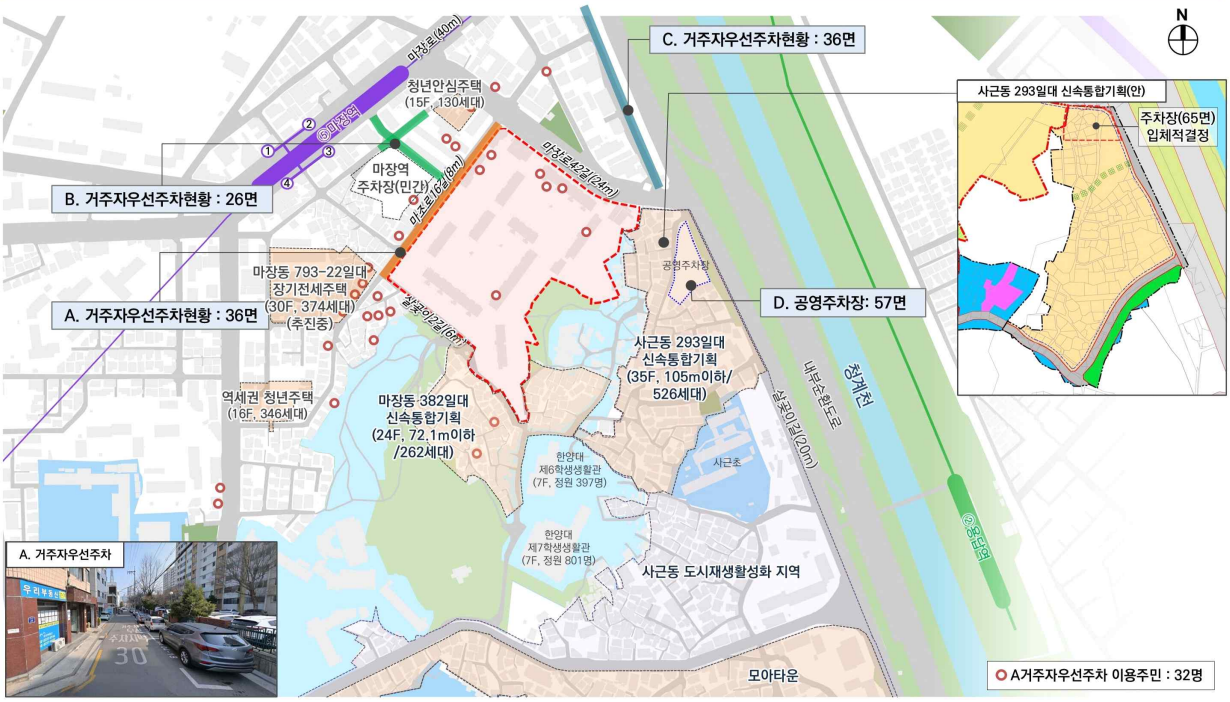
첨부1 입체공원 조성기준과의 정합성을 검토

■ 입체공원 입지 기준 검토

구분			적합	내용
계획 기준	입지기준	• 도로,철도 등으로 단절되어 보행 및 녹지의 연결이 필요한 지역 • 지형의 단차 활용 등 지역시설 복합화가 용이한 지역 • 토지여건상 자연지반 공원 확보가 어려운 지역	적합	지형의 단차 활용 등 지역시설 복합화가 용이함
	면적	• 3,000㎡ 이상 (주택건설사업 공원 확보 기준 고려)	적합	면적 4,353.5㎡ 계획
	폭원	• 30m 이상	적합	도로와 접하는 폭원 약 62m
	형태	• 장방형 및 정방형 권장	부적합	복합시설은 정방형 계획
	공원녹지 확보기준	• 입체적 결정 시 의무확보 공원 인정 비율 80%	적합	의무확보 공원 면적 : 4,353.5㎡ x 80% = 3,482.2㎡ - 법적 의무확보 면적 : 1,146세대 x 3㎡ = 3,438.0㎡
설치 기준	접근성	• 입체공원 둘레의 20% 접도 여부	적합	전체 둘레 353m 중 172m(48.7%) 도로에 접함
	개방성	• 입체공원 상부 상시 개방 여부	적합	상시개방
	인지성	• 인접 지면으로부터 단차 8m 이내 권장	적합	-
	토심기준	• 토심 2.0m 이상(단,구조물은 1.0m 이상 완화 가능) • 교목의 주당 체적 6㎥ 이상	적합	-
	건조공간 (건축물형)	• 건조 및 작업공간 조성 (※대안이 있는 경우 공동자문단 자문 통해 예외 가능)	적합	-

첨부2 거주자 우선주차 현황

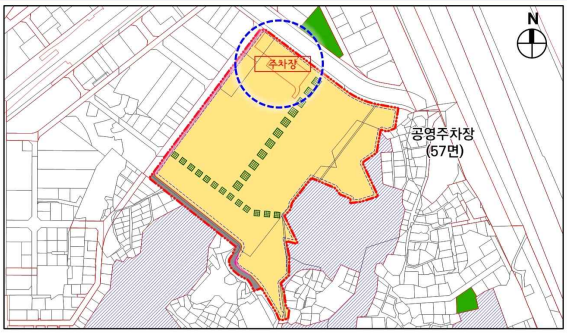
마장로42길 주변으로 공영주차장 다수 분포



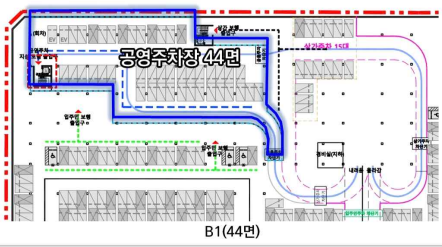
첨부2 주차장 계획(안)

획지 내 입체적 결정 된 주차장 위치를 변경하여 신설되는 공원과 복합화 조성
주차장 출입구 별도 설치 및 주차대수 증가를 통해 공공성 강화

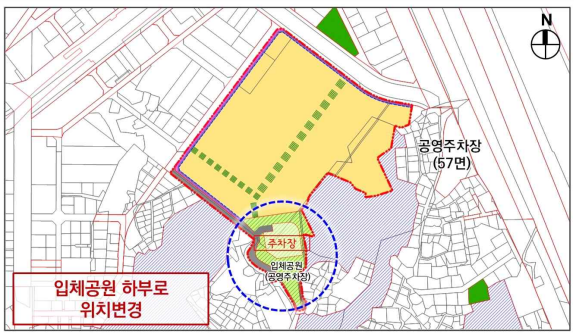
기정



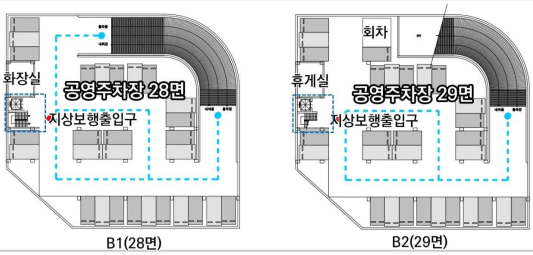
평면도(예시)_주차면 44면



변경(안)



평면도(예시)_주차면 57면

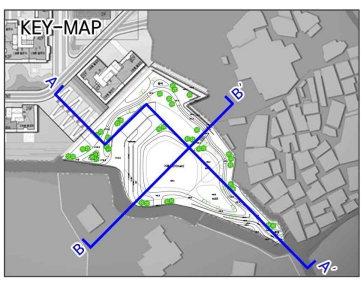


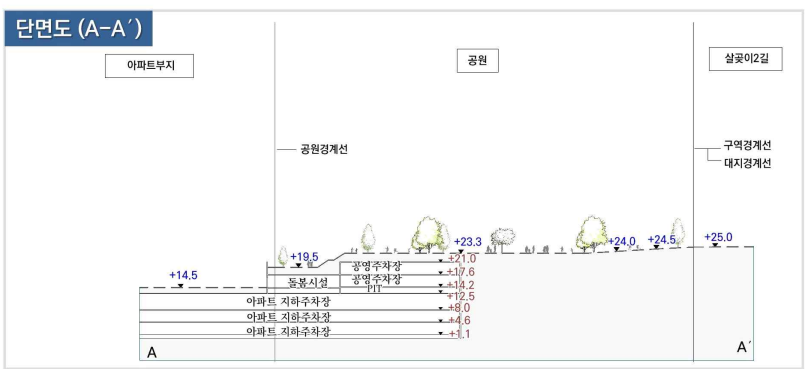
첨부3 대상지 주변 공원·녹지 현황

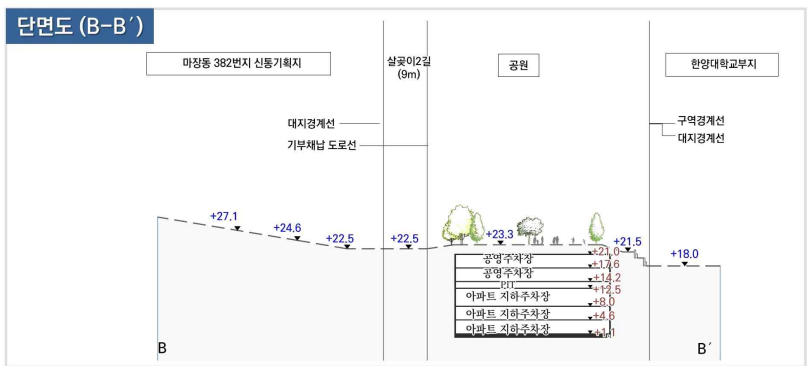


첨부3 조성예시

■ 입체공원 및 공영주차장 단면도(예시)







2. 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의(1차)에 따른 조치계획

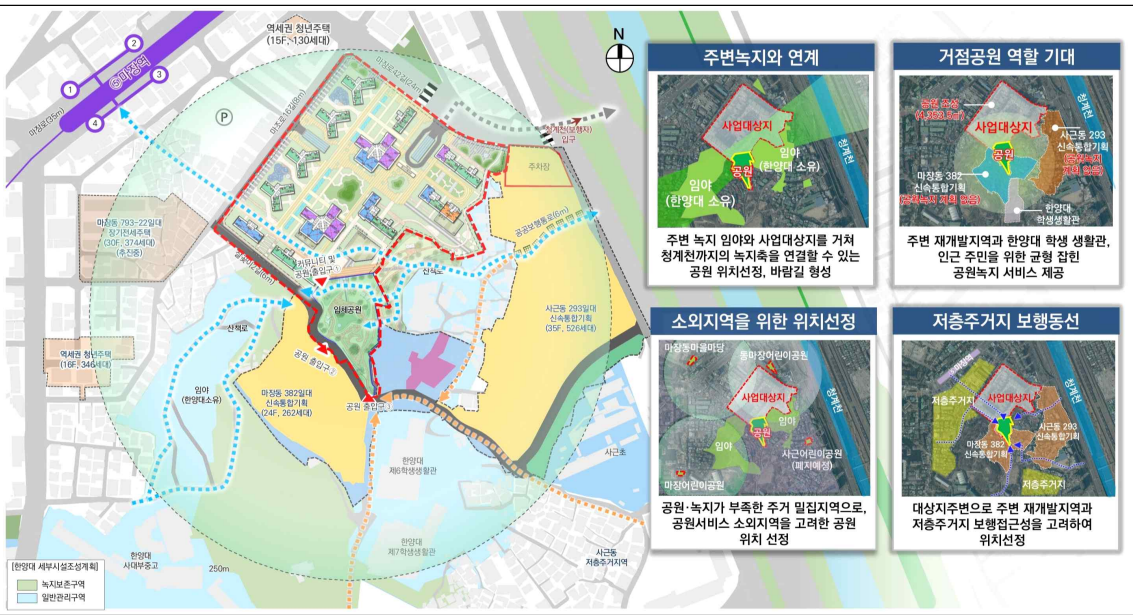
▌ 자문일자 : 2025. 08. 19.

❑ 자문의견 및 조치계획

구분	자문의견	조치계획	비고
도시 · 건축 분야	• 입체공원은 인근 재개발 사업지 및 저층주거지 공원 접근성을 고려하여 위치적정성 재검토하고 활성화 될 수 있도록 구체적인 계획안 제시	• 인근 재개발사업지 및 저층주거지 공원 접근성을 고려하여 거점공원이 될 수 있도록 중심부에 배치하였으며, 한양대와 협의를 통해 인접한 임야 산책로와 연계 조성하여 공원이 활성화 될 수 있도록 계획하였음	반영 [첨부1]
	• 마장역에서 기존 한양대 소유 산책로까지 연결되는 공공보행통로는 유지하되, 마장로 42길로 연결되는 공공보행통로 필요성 재검토	• 마장역에서 기존 한양대 소유 산책로까지 연결되는 공공보행통로는 주변지역과의 보행연계를 위해 유지하였고, 마장로42길과 연결되는 공공보행통로는 주변지역과의 연계·활용성이 부족하여 제외하였음	반영 [첨부2]
	• 건축계획은 현재 주변 개발현황을 고려하여 일조침해 여부 등을 확인하고 주변 지형경관을 고려한 주동배치 및 높이 계획(스카이라인) 검토	• 주변지역의 일조권 등을 고려하여 저층주거지 인접부 주동형태(판상형→탑상형) 및 층수(37F→25F)를 조정하였으며, 주변지역을 고려하여 스카이라인 계획 및 통경축을 확보하였음	반영 [첨부3]
	• 지형 계획은 현황 - 기정 정비계획 - 변경 정비계획 비교하여 제시	• 지형계획은 '현황 - 기정 정비계획 - 변경 정비계획'으로 비교하여 제시하였음	반영 [첨부4]
교통 분야	• 입체공원 하부 공용주차장 설치는 인근 주차수급률등을 면밀히 파악하여 위치 필요성 등 재검토	• 주변 공영주차장 현황 및 개발사업을 고려한 주차수요 산정 결과, 본 사업구역 내 계획된 공영주차장(44면)을 제외하여도 공영주차장 이용자(대기자 포함)의 주차장 공급은 가능할 것으로 판단되어 공영주차장은 삭제하였음	반영 [첨부5]
	• 마조로16길 차량출입구는 마장로에서 진입하는 차량이 바로 진입할 수 있도록 위치 조정	• 마조로16길 차량출입구는 마장로에서 진입하는 차량이 바로 진입할 수 있도록 진출입구 위치를 조정하였음	반영 [첨부6]
	• 살곶이2길 도로는 마장동 382번지 주택재개발 사업 연계하여 도로 선형 유지	• 살곶이2길 도로는 마장동 382번지 주택재개발사업과 연계하여 도로 폭원(B=9.0m, 전면공지 포함)을 유지하였음	반영 [첨부7]

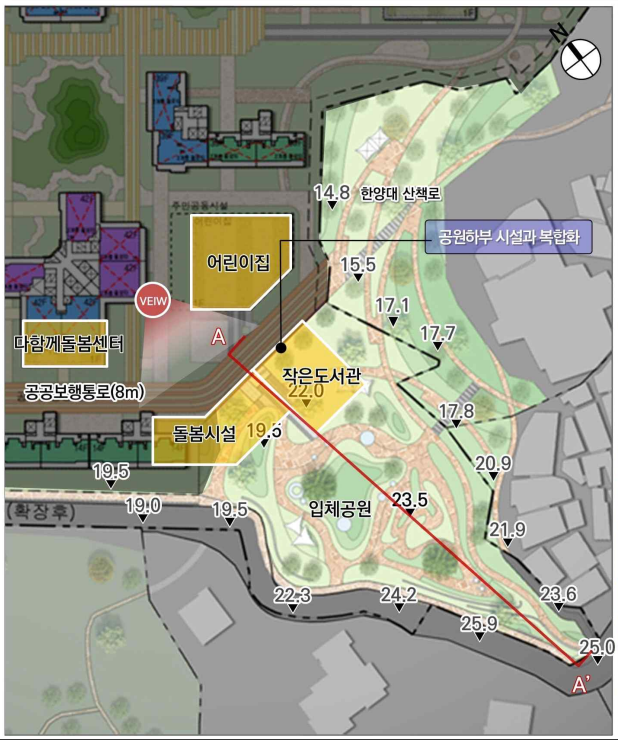
첨부1	입체공원 계획

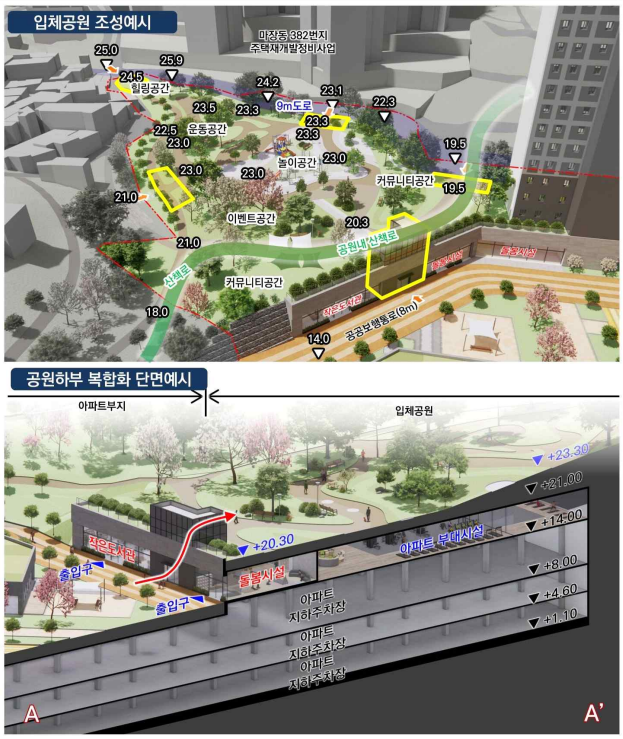
자문의견	조치계획	비고
• 입체공원은 인근 재개발 사업지 및 저층주거지 공원 접근성을 고려하여 위치적정성 재검토하고 활성화 될 수 있도록 구체적인 계획안 제시	• 인근 재개발사업지 및 저층주거지 공원 접근성을 고려하여 거점공원이 될 수 있도록 중심부에 배치하였으며, 한양대와 협의를 통해 인접한 임야 산책로와 연계 조성하여 공원이 활성화 될 수 있도록 계획하였음	반영

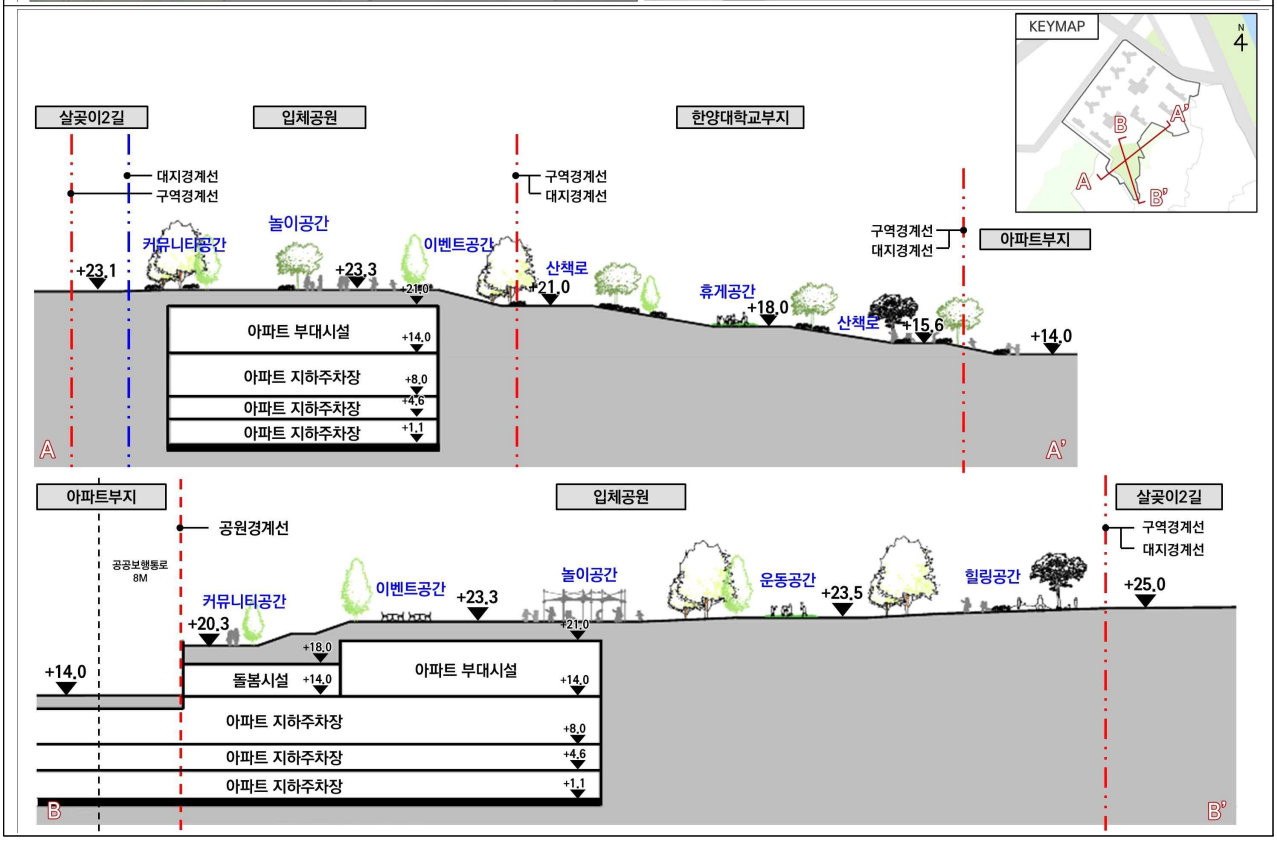




공원 하부에 인근 지역주민을 위한 개방형 커뮤니티시설(돌봄시설, 작은도서관)을 복합화하여 부족한 생활SOC시설 공급을 통해 공공성 강화 도모

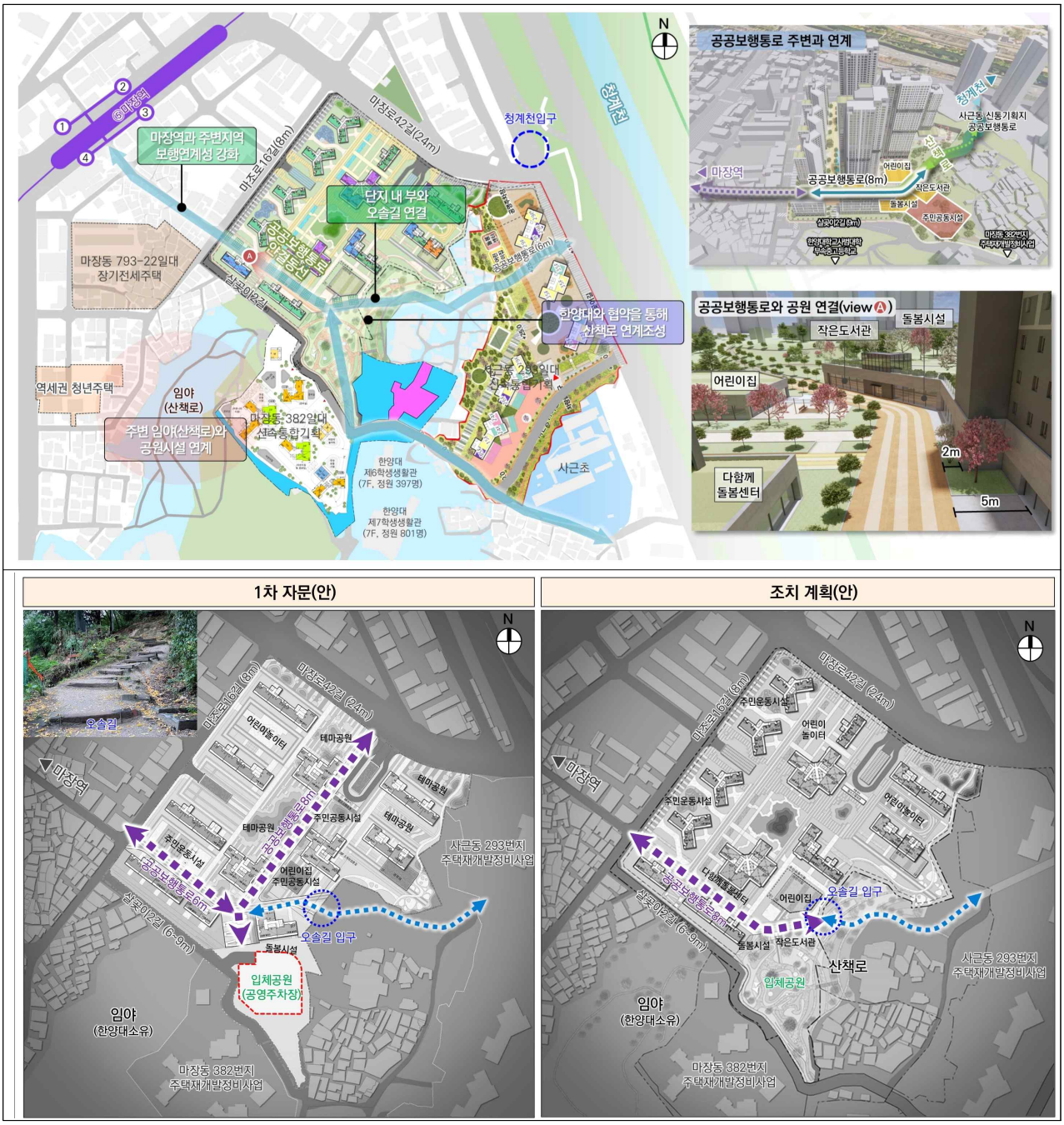






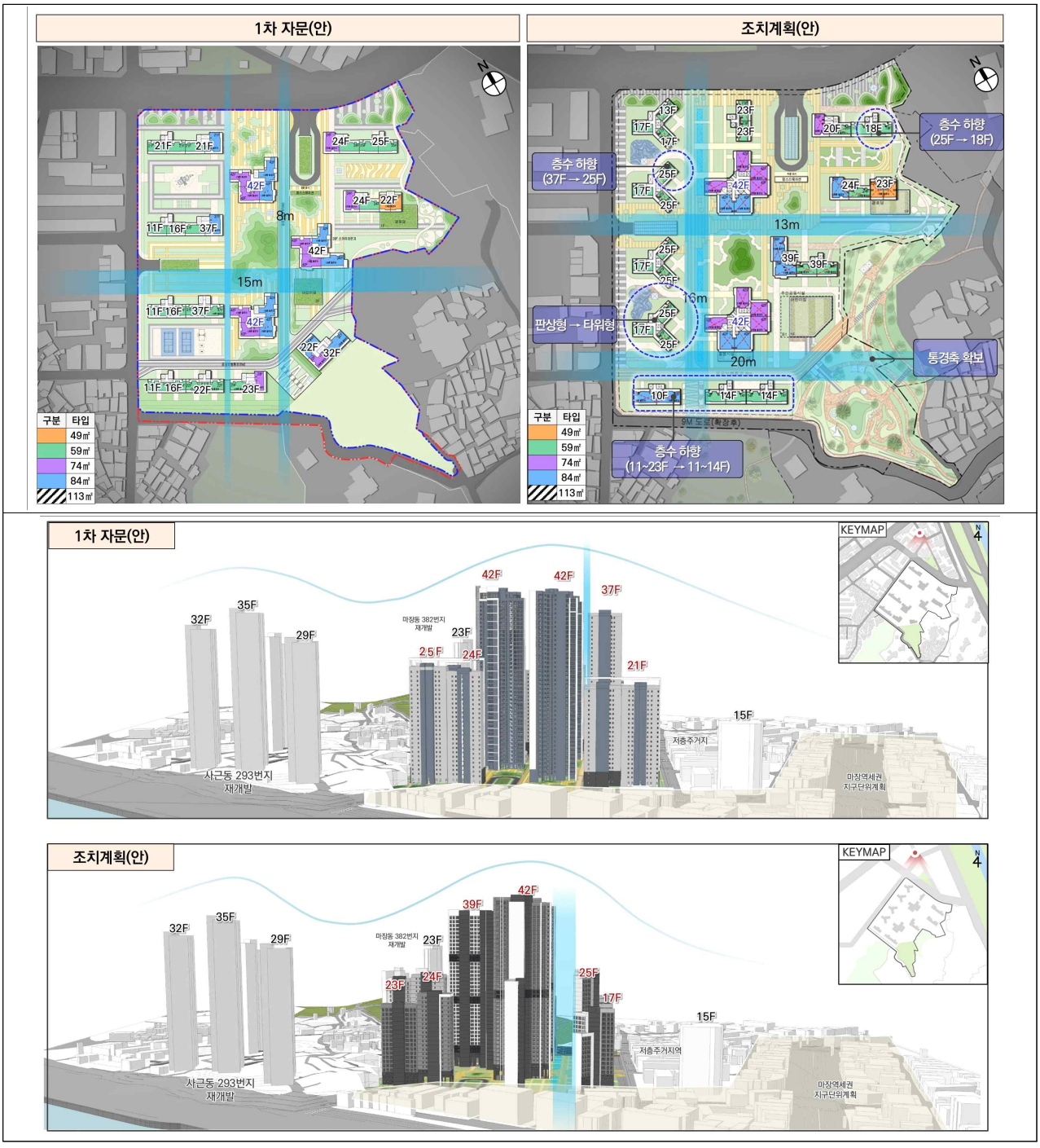
첨부2	공공보행통로 계획

자문의견	조치계획	비고
• 마장역에서 기존 한양대 소유 산책로까지 연결되는 공공보행통로는 유지하되, 마장로42길로 연결되는 공공보행통로 필요성 재검토	• 마장역에서 기존 한양대 소유 산책로까지 연결되는 공공보행통로는 주변지역과의 보행연계를 위해 유지하였고, 마장로42길과 연결되는 공공보행통로는 주변지역과의 연계·활용성이 부족하여 제외하였음	반영

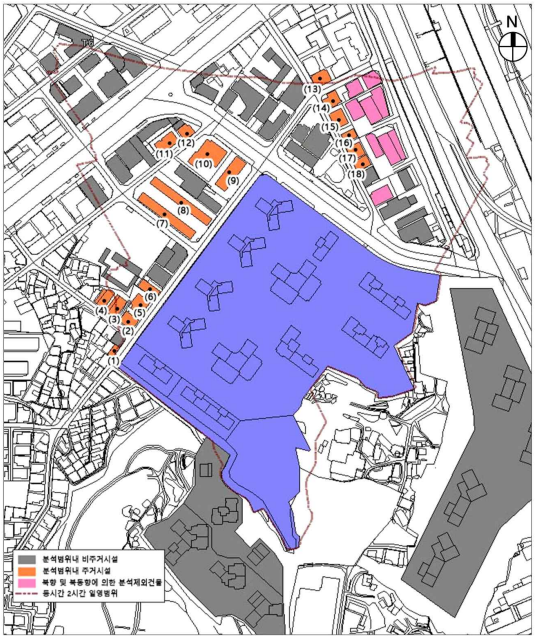


첨부3	건축계획

자문의견	조치계획	비고
• 건축계획은 현재 주변 개발현황을 고려하여 일조침해 여부 등을 확인하고 주변 지형경관을 고려한 주동배치 및 높이 계획(스카이라인) 검토	• 주변지역의 일조권 등을 고려하여 저층주거지 인접부주동형태(판상형→탑상형)및 층수(37F→25F)를 조정하였으며, 주변지역을 고려하여 스카이라인 계획 및 통경축을 확보하였음	반영

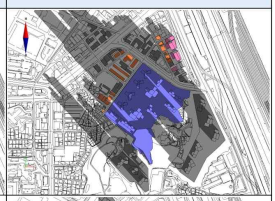
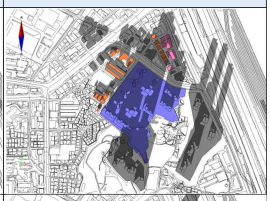
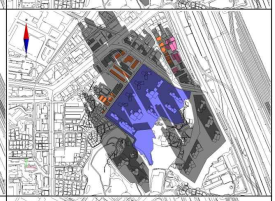
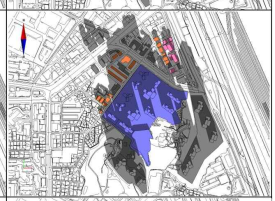
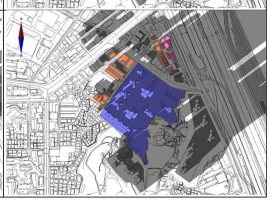


사업시행으로 인한 주변 저층주거지의 수인한도 침해는 없는 것으로 나타남



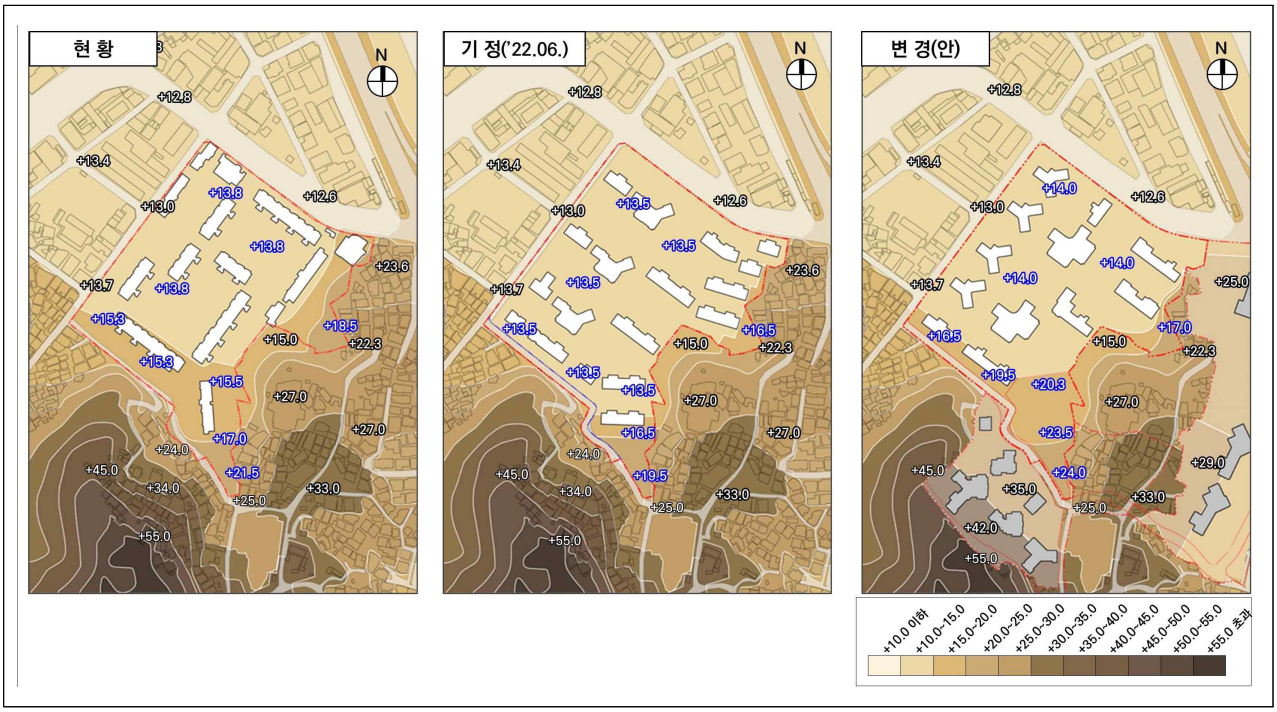
일조기준(동지기준 09:00~15:00, 6시간 중 연속2시간
또는 동지기준 08:00~16:00, 8시간 중 총 4시간 만족)
※일조 수인한도에 대한 판결(서울고법 1996.3.29. 선고94나11806)에 근거함

측정 대상	사업시행 전		사업시행 후		일조시간 변동		수인한도 침해여부
	총 일조 (08~16)	연속일조 (09~15)	총 일조 (08~16)	연속일조 (09~15)	총 일조 시간변동	연속일조 시간변동	
1	6:24:53	4:17:08	6:54:32	4:17:08	(+)0:29:39	-	없음
2	6:21:29	5:21:29	5:05:41	3:46:46	(-)1:15:48	(-)1:34:43	없음
3	6:38:06	5:28:48	6:44:57	5:15:55	(+)0:06:51	(-)0:12:53	없음
4	6:51:09	5:43:30	7:04:11	5:38:22	(+)0:13:02	(-)0:05:08	없음
5	5:29:54	4:26:47	6:22:36	4:55:06	(+)0:52:42	(+)0:28:19	없음
6	0:11:31	0:11:31	0:52:31	0:52:31	(+)0:41:00	(+)0:41:00	없음
7	6:08:53	5:08:53	4:41:03	3:24:12	(-)1:27:50	(-)1:44:41	없음
8	6:17:42	5:06:05	3:59:33	2:57:42	(-)2:18:09	(-)2:08:23	없음
9	6:04:59	4:50:12	3:21:02	2:00:04	(-)2:43:57	(-)2:50:08	없음
10	7:33:00	6:00:00	6:01:43	4:37:27	(-)1:31:17	(-)1:22:33	없음
11	7:19:44	6:00:00	4:58:06	3:42:45	(-)2:21:38	(-)2:17:15	없음
12	2:41:14	2:41:14	2:41:14	2:41:14	-	-	없음
13	6:52:04	5:20:06	5:55:56	2:19:53	(-)0:56:08	(-)3:00:13	없음
14	6:39:24	5:06:17	4:25:37	2:18:31	(-)2:13:47	(-)2:47:46	없음
15	6:52:48	5:03:54	3:46:34	2:03:36	(-)3:06:14	(-)3:00:18	없음
16	5:53:58	4:53:58	2:36:57	2:16:42	(-)3:17:01	(-)2:37:16	없음
17	5:54:15	4:34:08	3:07:54	2:30:38	(-)2:46:21	(-)2:03:30	없음
18	4:02:06	3:03:25	2:38:56	2:22:01	(-)1:23:10	(-)0:41:24	없음

구분	사업시행 전	사업시행 후	구분	사업시행 전	사업시행 후
09:00			13:00		
10:00			14:00		
11:00			15:00		
12:00			16:00		

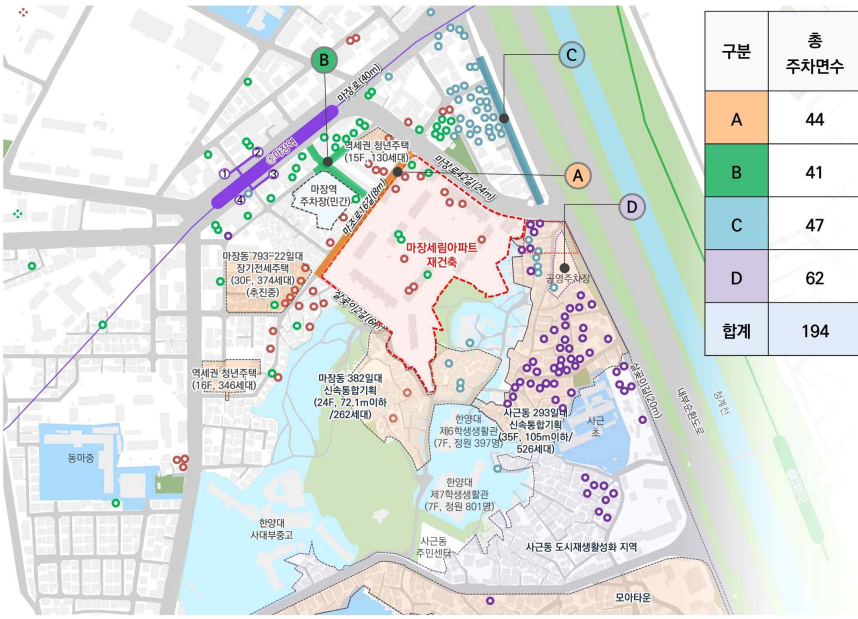
첨부4	지형계획 비교

자문의견	조치계획	비고
• 지형 계획은 현황 – 기정 정비계획 – 변경 정비계획 비교하여 제시	• 지형계획은 '현황 – 기정 정비계획 – 변경 정비계획'으로 비교하여 제시하였음	반영



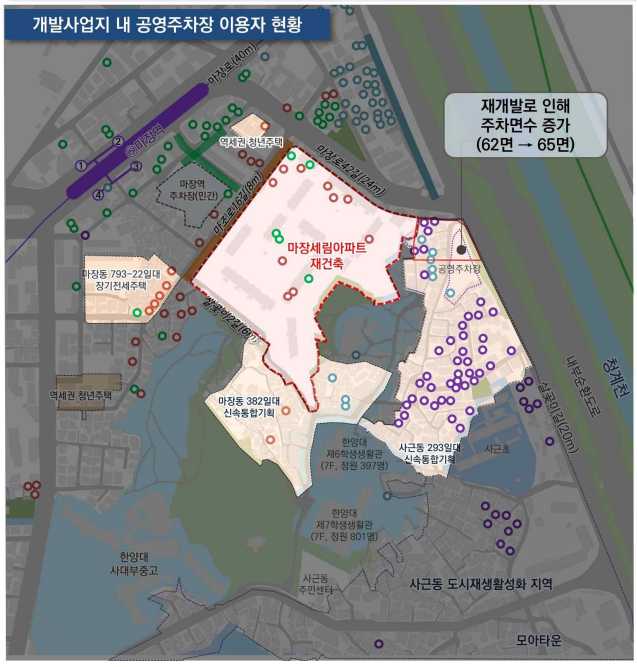
첨부5	공영주차장 필요성 검토

자문의견	조치계획	비고
• 입체공원 하부 공용주차장 설치는 인근 주차수급률등을 면밀히 파악하여 위치 필요성 등 재검토	• 주변 공영주차장 현황 및 개발사업을 고려한 주차수요 산정 결과, 본 사업구역 내 계획된 공영주차장(44면)을 제외하여도 공영주차장 이용자(대기자 포함)의 주차장 공급은 가능할 것으로 판단되어 공영주차장은 삭제하였음	반영



구분	총 주차면수	신청자		
			배정자	미 배정자
A	44	55	44	11
B	41	42	41	1
C	47	53	47	6
D	62	90	62	28
합계	194	240	194	46

개발사업으로 인해 주차수요가 감소함에 따라 사업구역 내 계획 공영주차장(44면)을 제외하여도 인근 공영주차장 이용자에 대한 주차 공급 가능



▶ 개발사업지 내 공영주차장 이용자 현황

구분	개발사업 명칭	이용자 수
1	마장세림아파트 재건축	15
2	사근동 293 일대 재개발	50
3	마장동 382 일대 재개발	5
4	역세권 청년주택	1
5	마장동 793-22 일대 장기전세주택	6
합계		77

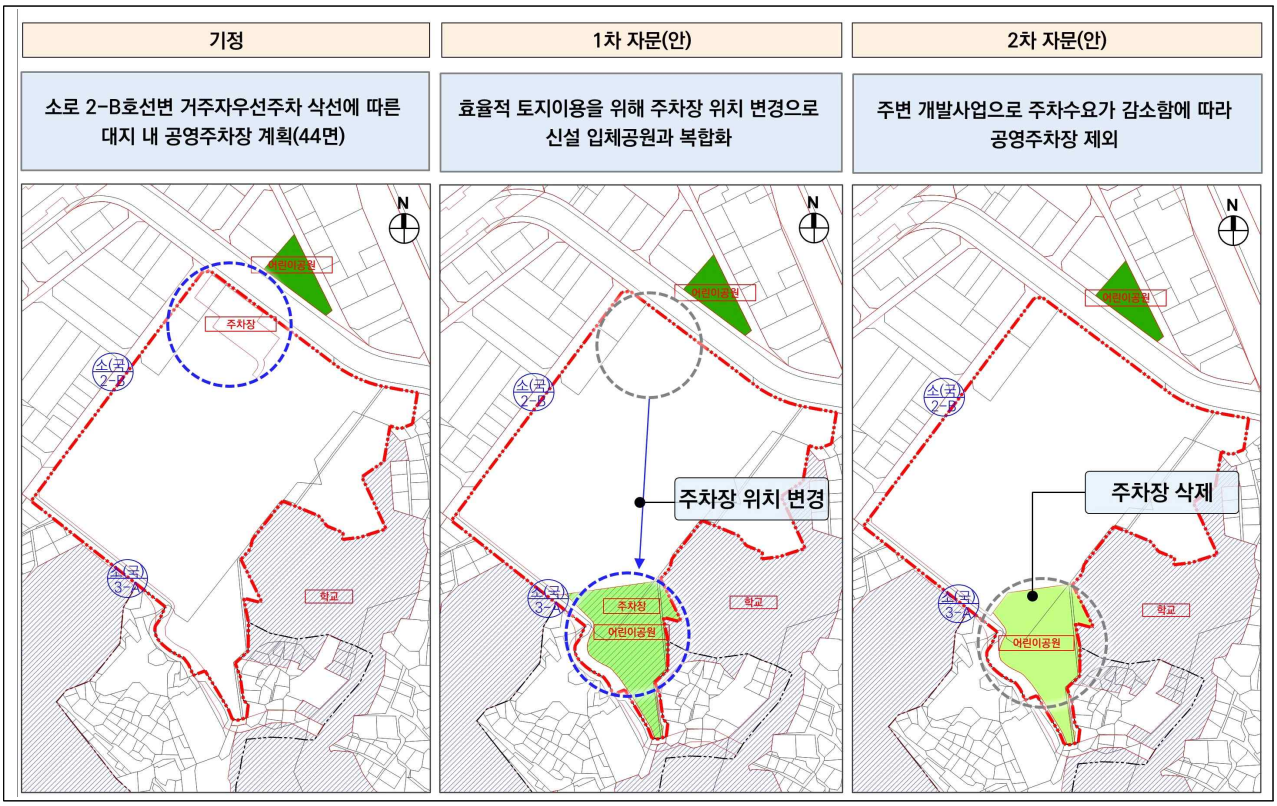
▶ 주변 개발사업을 고려한 주차수요 산정

- 개발사업지 내 공영주차장 이용자 제외
- 사근동 293 일대 재개발사업으로 인한 주차면수 증가(62 → 65)
- 현재 공영주차장 신청 경쟁률(1.24)을 고려하여 향후 대기수요 산정

구분	내용	비고
ⓐ 총 주차면수	197	현 주차면(194) + 증가 주차면(3)
ⓑ 개발사업으로 인한 제외 이용자 수	77	-
ⓒ 예상 이용자 수	149	ⓓ×1.24(경쟁률)
ⓓ 예상 배정자 수	120	ⓐ - ⓑ
ⓔ 예상 대기자 수	29	ⓒ - ⓓ

주변 공영주차장 현황 및 개발사업으로 제외되는 주차수요 고려 시 본 사업구역 대지 내 계획된 공영주차장(44면)을 제외하여도 예상 이용자에 대한 주차 공급 가능

※ 총 주차면 수 - 예상 이용자 수 - 사업구역 내 계획 공영주차장 = 197 - 149 - 44 = 4 (여유 주차면)


기정
소로 2-B호선변 거주자우선주차 삭선에 따른 대지 내 공영주차장 계획(44면)
주차장
어린이공원
학교
소(국) 2-B
소(국) 3-A
N
1차 자문(안)
효율적 토지이용을 위해 주차장 위치 변경으로 신설 입체공원과 복합화
주차장 위치 변경
주차장
어린이공원
학교
2차 자문(안)
주변 개발사업으로 주차수요가 감소함에 따라 공영주차장 제외
주차장 삭제
어린이공원
학교

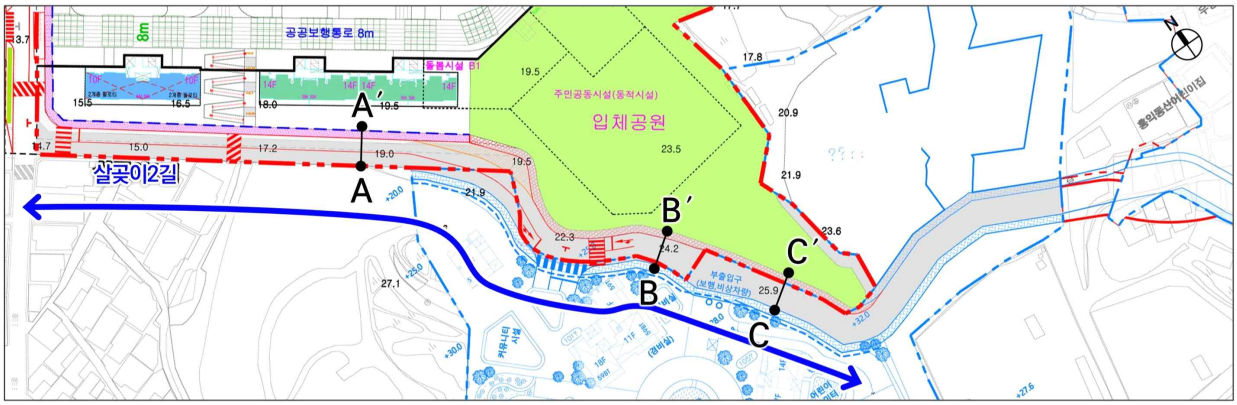
첨부6	차량출입구 위치 조정

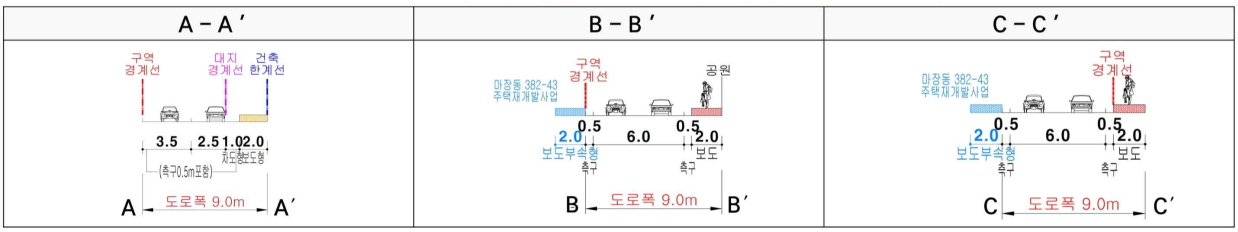
자문의견	조치계획	비고
• 마조로16길 차량출입구는 마장로에서 진입하는 차량이 바로 진입할 수 있도록 위치 조정	• 마조로16길 차량출입구는 마장로에서 진입하는 차량이 바로 진입할 수 있도록 진출입구 위치를 조정하였음	반영



첨부7	살곶이2길 도로선형 유지

자문의견	조치계획	비고
• 살곶이2길 도로는 마장동 382번지 주택재개발 사업 연계하여 도로 선형 유지	• 살곶이2길 도로는 마장동 382번지 주택재개발사업과 연계하여 도로 폭원(B=9.0m, 전면공지 포함)을 유지하였음	반영





3. 신속통합기획(Fast-Track) 자문회의(2차)에 따른 조치계획

▌ 자문일자 : 2025. 11. 18.

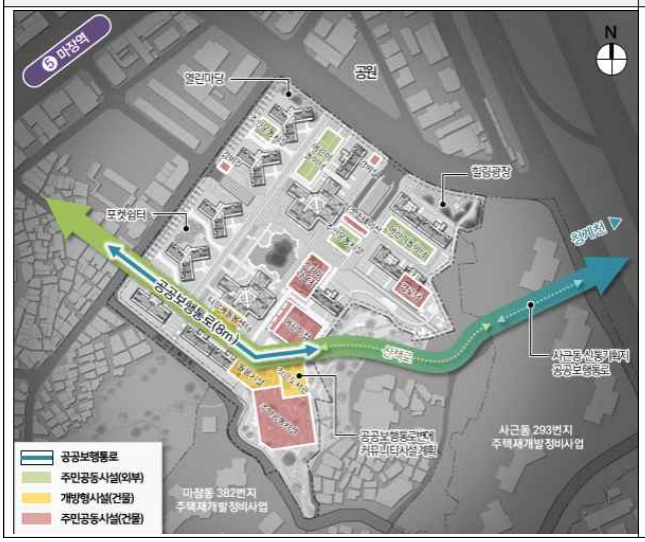
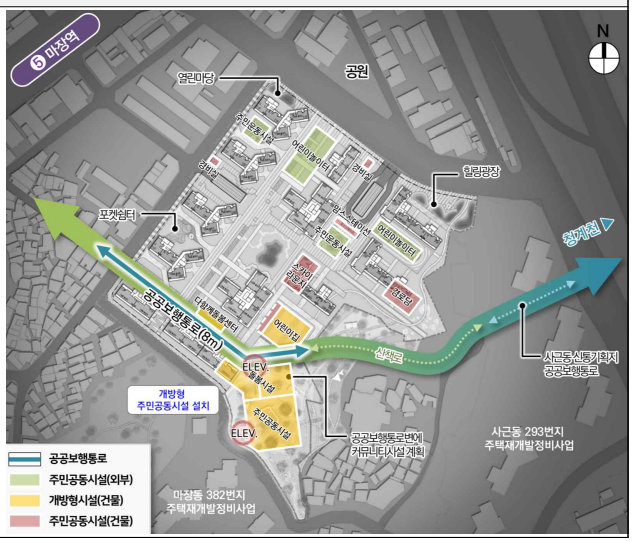
❑ 자문의견 및 조치계획

- 아래 의견 반영하여 3차 자문 시행

구분	자문의견	조치계획	비고
도시·건축 분야	• 인근 임야(녹지보전구역) 및 산책로를 연계한 입체공원 계획의 구체적인 일정 및 시기 등 실행 방안 제시	• 인근 임야 및 산책로를 연계한 입체공원 계획은 임야 소유자인 한양대학교와 협의 중에 있으며, 구체적인 일정 및 시기 등 실행방안은 지속적인 협의를 통해 제시하겠음	반영
	• 입체공원의 인지성을 높일 수 있도록 주택단지와 입체공원, 주변도로의 보행연결성을 재검토하고, 공원 하부 복합화 시설은 공원 활성화 및 지역주민과 공유할 수 있는 용도로 재검토	• 주택단지와 입체공원, 주변도로의 보행연결성을 고려하여 주택단지 공공보행통로변 및 살곶이2길변에 엘리베이터 등을 설치하였으며, • 입체공원 하부에는 돌봄시설 및 체육시설을 계획하여 공원 활성화 및 지역주민과 공유할 수 있는 개방형 시설로 조정하였음	반영 [첨부1]
	• 대상지 지형 현황 및 주변여건을 고려할 때 허용용적률 중 열린단지 계획은 제외	• 허용용적률 중 열린단지 계획은 제외하였음	반영 [첨부2]
	• 건축계획은 주동별 연속 6세대 이상 계획은 지양하고, 주변 개발현황 고려하여 주동배치 및 높이계획 재검토	• 주동별 연속 6세대 이상 계획은 5세대 이하로 변경하였고, 주변 개발현황 등을 고려하여 최고층수는 42층→39층으로 조정하였음	반영 [첨부3]
교통 분야	• 마조로16길의 보행 환경 개선을 위하여 보도형 전면공지 확폭 검토	• 마조로16길의 보행 환경 개선을 위하여 보도부속형 전면공지를 1m 확폭하였음 - 건축한계선 : 4m(차도형 2m, 보도형 2m) → 5m(차도형 2m, 보도형 3m)	반영 [첨부4]
	• 살곶이2길 차도형 공지는 향후 사용성, 관리성을 고려하여 시설 결정 검토	• 살곶이2길 도시계획도로(소로3-A호선) 폭원을 1m 확폭하였고, 기 계획한 차도부속형 전면공지(폭 1m)는 보도부속형 전면공지로 변경하였음 - 소로3-A호선 : B = 6m → 7m, 증) 1m	반영 [첨부5]

첨부1	입체공원 접근성 및 하부시설 용도 검토

자문의견	조치계획
• 입체공원의 인지성을 높일 수 있도록 주택단지와 입체공원, 주변도로의 보행 연결성을 재검토하고, 공원 하부 복합화 시설은 공원 활성화 및 지역주민과 공유할 수 있는 용도로 재검토	• 주택단지와 입체공원, 주변도로의 보행 연결성을 고려하여 주택단지 공공보행통로변 및 살곶이2길 변에 엘리베이터 등을 설치하였으며, • 입체공원 하부에는 돌봄시설 및 체육시설을 계획하여 공원 활성화 및 지역주민과 공유할 수 있는 개방형 시설로 조정하였음

2차 자문(안)	조치(안)
	

첨부2	허용용적률 중 열린단지 계획 제외

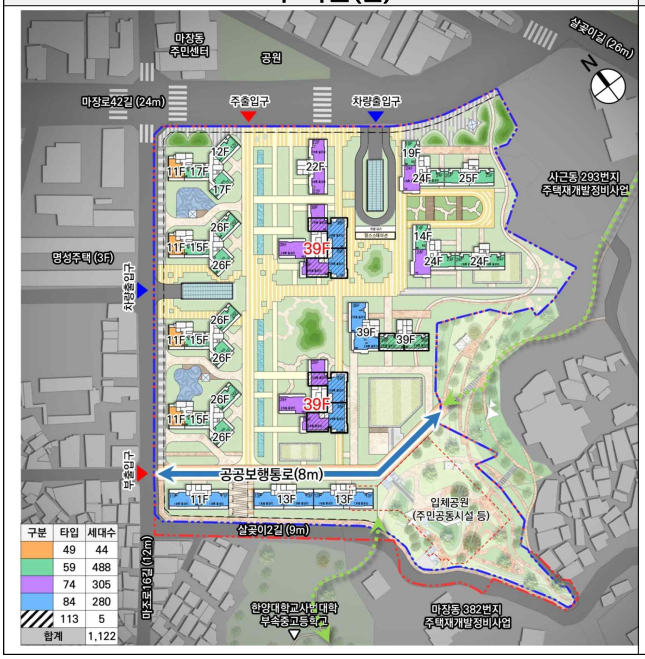
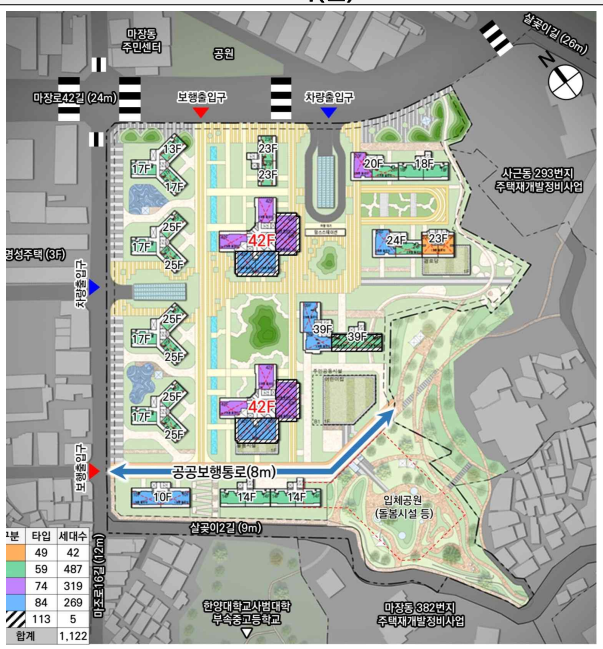
자문의견	조치계획
• 대상지 지형 현황 및 주변여건을 고려할 때 허용용적률 중 열린단지 계획은 제외	• 허용용적률 중 열린단지 계획은 제외하였음

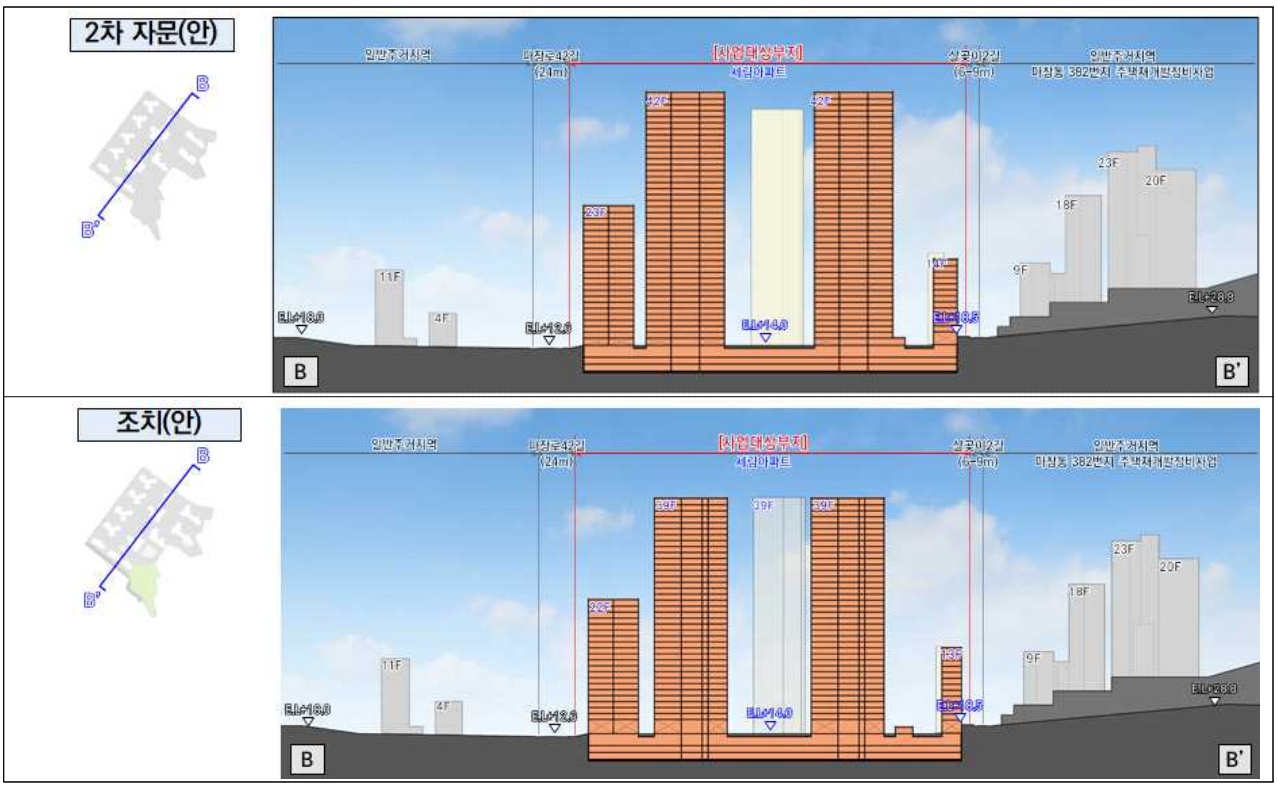
구 분		인센티브량		적용	비고
2차 자문(안)	공공보행통로	◦ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로등 조성(지역권* 설정) - 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a ※ a = 1이하 - 208%×(1,271㎡/37,465.0㎡)×1=7.06% ※ 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내	7%	1,271㎡ 적용
	돌봄시설	◦ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동 시설면적 (의무면적))×a ※ a=0.1이하 - 208%×(540㎡/3,430㎡)×0.1=3.3%	5%p 이내	3%	돌봄시설 540㎡확보 (의무면적 : 3,430㎡)
	열린단지	◦ 개방공간 조성 : 개방이 필요한 구간은 단차·장애물 없이 보행을 통해 단지 내부로 접근 가능하도록 조성 ◦ 시각적으로 열린단지: 단지외곽 담장 미 설치, 수목 식재 또는 구조물 설치가 필요한 경우 높이 1.5m 이하	5%p 이내	5%	-
	방재안전	◦ 화재소방피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치 개선하는 경우 등 관련 위원회 심의 자문을 통해 적용	5%p	5%	-
	합 계	최대 20%p 이내		**20.0% 적용**	

구 분		인센티브량		적용	비고
조치(안)	공공보행통로	◦ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로등 조성(지역권* 설정) - 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a ※ a = 1이하 - 208%×(1,210.6㎡/37,428.1㎡)×1=6.73% ⇒ 6.7% 적용 ※ 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내	6.7%	1,210.6㎡ 적용
	돌봄시설	◦ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동 시설면적 (의무면적))×a ※ a=0.1이하 - 208%×(840㎡/3,430㎡)×0.1=5.1%	5%p 이내	5%	돌봄시설 840㎡확보 (의무면적 : 3,430㎡)
	방재안전	◦ 화재소방피난안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치 개선하는 경우 등 관련 위원회 심의 자문을 통해 적용	5%p 이내	5%	-
	합 계	최대 20%p 이내		**16.7% 적용**	

첨부3	주동배치 및 높이계획 검토

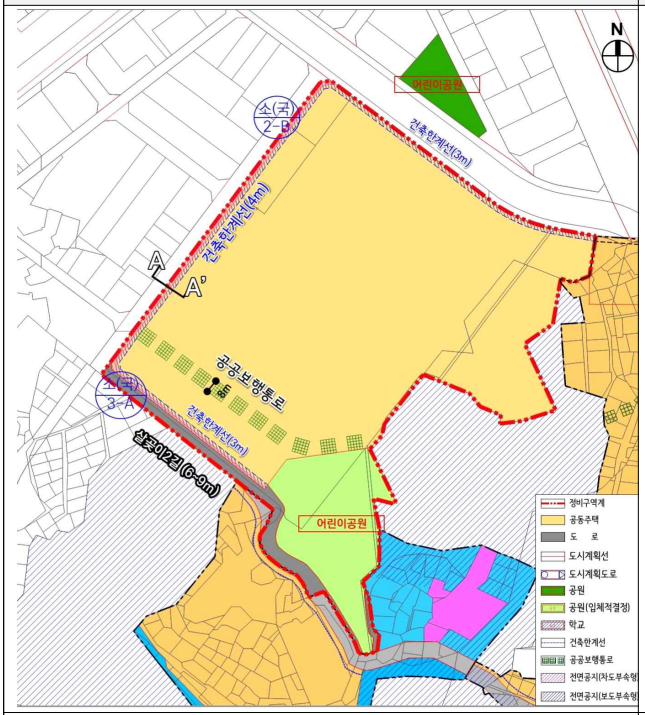
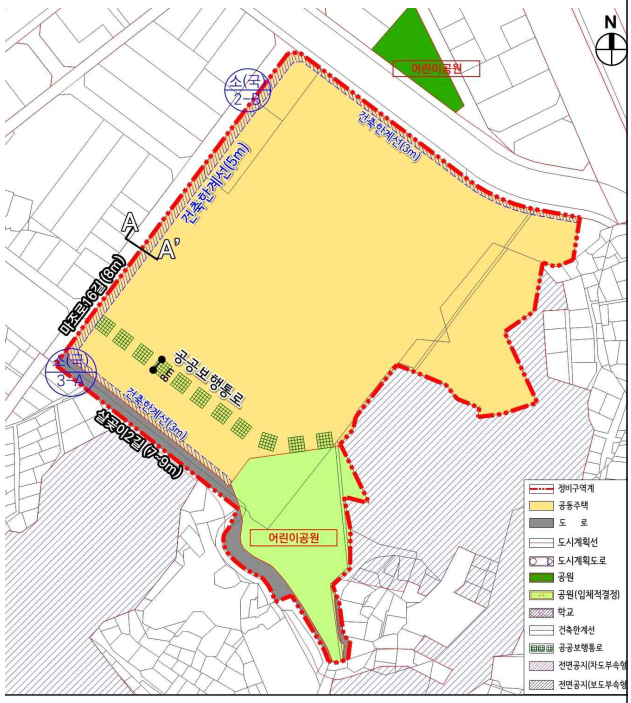
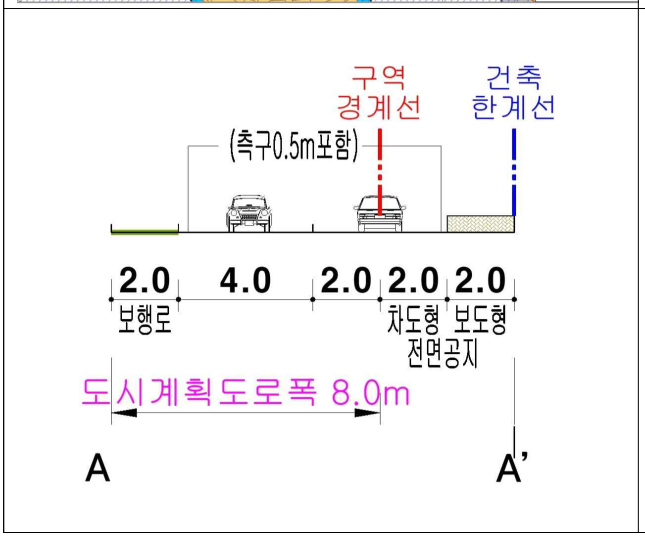
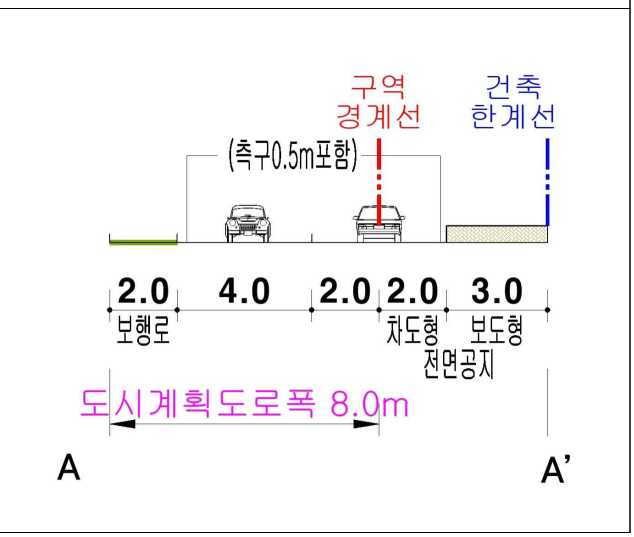
자문의견	조치계획
• 건축계획은 주동별 연속 6세대 이상 계획은 지양하고, 주변 개발현황 고려하여 주동배치 및 높이계획 재검토	• 주동별 연속 6세대 이상 계획은 5세대 이하로 변경하였고, 주변 개발현황 등을 고려하여 최고층수는 42층→39층으로 조정하였음

2차 자문(안)	조치(안)
	



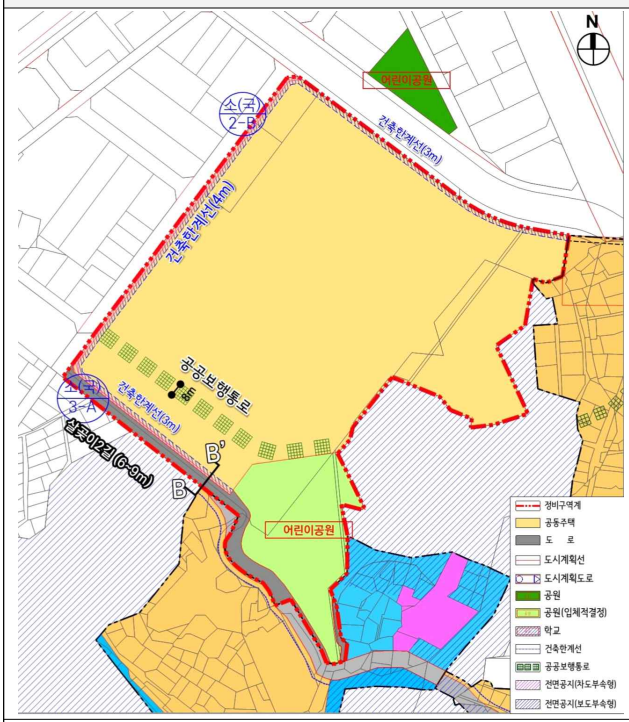
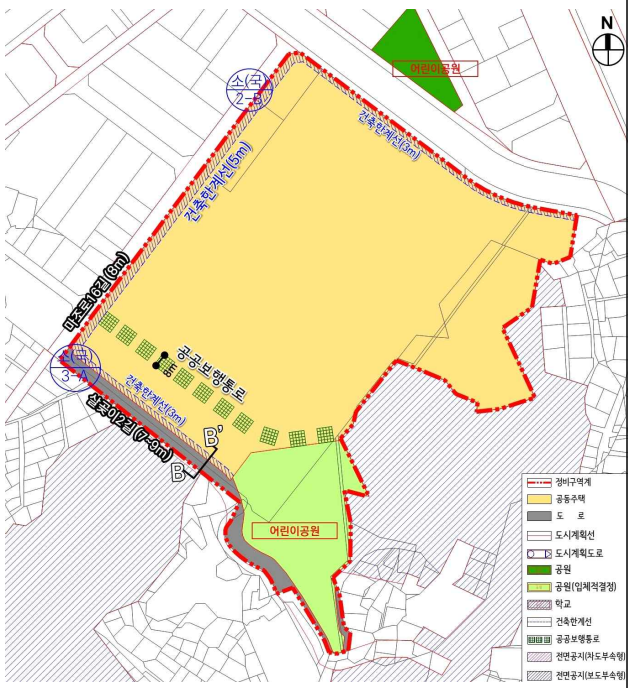
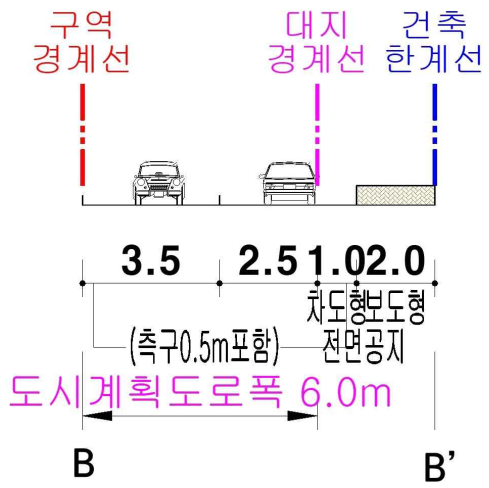
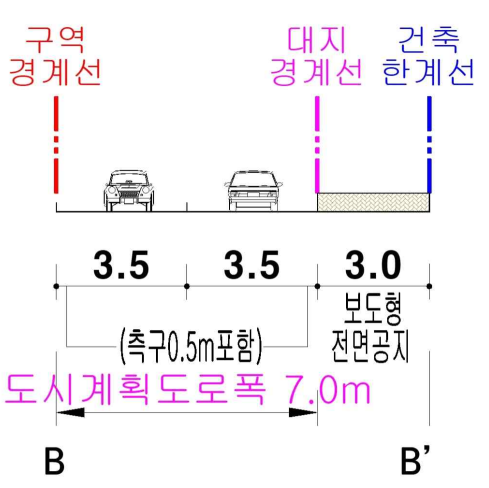
첨부4	마조로16길 보도형 전면공지 확폭 검토

자문의견	조치계획
• 마조로16길의 보행 환경 개선을 위하여 보도형 전면공지 확폭 검토	• 마조로16길의 보행 환경 개선을 위하여 보도부속형 전면공지를 1m 확폭하였음 - 건축한계선 : 4m(차도형 2m, 보도형 2m) → 5m(차도형 2m, 보도형 3m)

2차 자문(안)	조치(안)
	
	

첨부5	살곶이2길 차도형 공지 변경 검토

자문의견	조치계획
• 살곶이2길 차도형 공지는 향후 사용성, 관리성을 고려하여 시설 결정 검토	• 살곶이2길 도시계획도로(소로3-A호선) 폭원을 1m 확폭하였고, 기 계획한 차도부속형 전면공지(폭 1m)는 보도부속형 전면공지로 변경하였음 - 소로3-A호선 : B = 6m → 7m, 증) 1m

2차 자문(안)	조치(안)
	
	

4. 관련부서 협의 따른 조치계획

▌ 협의일자 : 2026. 02. 20 ~ 2026. 03. 26.

❑ 서울시

<table>
<tr><th>구분</th><th>협의의견</th><th>조치계획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="5">공동
주택과</td><td>• 사업성 보정계수는 기본계획 고시 이후의 최초 정비계획 변경(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정하는 바, 2025년 공시지가로 사업성 보정계수를 재산정할 것</td><td>• 사업성 보정계수는 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 2025년 공시지가로 재산정하였음
- 사업성 보정계수 : 1.27 → 1.35</td><td>반영
[첨부1]</td></tr>
<tr><td>• 국·공유지 중 종래 정비기반시설 해당 여부를 면밀히 검토하여 순부담계획 및 상한 용적률 재산정할 것</td><td>• 국·공유지 중 종래 정비기반시설에 해당하지 않는 면적은 무상양도에서 제외하여 순부담 및 상한용적률을 재산정하였음</td><td>반영
[첨부2]</td></tr>
<tr><td>• 공공보행통로는 상시 개방하고 준공 이후 임의 차단 등으로 이용에 불편을 주는 사례가 발생하지 않도록 지속성 담보 방안을 검토할 것</td><td>• 공공보행통로는 상시 개방하고 준공 이후 임의 차단 등으로 이용에 불편을 주는 사례가 발생하지 않도록 지역권 설정을 등기에 명시하겠으며, 단지 내부 보도와 공공보행통로의 마감재, 색상, 패턴 등을 차별화하여 조성하겠음</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>• 공공(임대)주택 공급면적 및 계획세대수는 우리 시 임대주택과와 협의하여 적정성을 검토할 것</td><td>• 공공(임대)주택 공급면적 및 계획세대수는 서울시 임대주택과 협의의견을 반영하여 전용 74㎡ 및 84㎡ 일부를 활용하여 전용 59㎡로 공급토록 변경하였음
<table>
<tr><th>구분</th><th>협의(안)</th><th>조치(안)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>49㎡</td><td>22세대</td><td>22세대</td><td>-</td></tr>
<tr><td>59㎡</td><td>69세대</td><td>82대</td><td>증)13세대</td></tr>
<tr><td>74㎡</td><td>20세대</td><td>13세대</td><td>감)7세대</td></tr>
<tr><td>84㎡</td><td>23세대</td><td>13세대</td><td>감)6세재</td></tr>
<tr><td>합계</td><td>134세대</td><td>130세대</td><td>감)4세대</td></tr>
</table></td><td>반영</td></tr>
<tr><td>• 공동주택과-18649호(2025. 11. 24.)와 관련 2025년 제47회 신속통합기획 자문회의(2차) 결과 반영할 것</td><td>• 2025년 제47회 신속통합기획 자문회의(2차) 결과를 반영하여 3차 자문을 시행하도록 하겠음</td><td>반영</td></tr>
<tr><td rowspan="2">임대
주택과</td><td>• 「도시 및 주거환경정비법」제54조에 따른 국민주택규모 주택과 관련하여 다음 사항에 대해서 검토하여 주시기 바람
- 전용면적 74㎡형 및 84㎡형 공동주택 일부를 활용하여 전용면적 59㎡형 공동주택을 공급하는 계획에 대해서 검토하여 주시기 바람</td><td>• 국민주택규모주택 전용 74㎡ 및 84㎡의 일부를 활용하여 전용 59㎡로 공급토록 변경하였음
<table>
<tr><th>구분</th><th>협의(안)</th><th>조치(안)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>49㎡</td><td>22세대</td><td>22세대</td><td>-</td></tr>
<tr><td>59㎡</td><td>69세대</td><td>82대</td><td>증)13세대</td></tr>
<tr><td>74㎡</td><td>20세대</td><td>13세대</td><td>감)7세대</td></tr>
<tr><td>84㎡</td><td>23세대</td><td>13세대</td><td>감)6세재</td></tr>
<tr><td>합계</td><td>134세대</td><td>130세대</td><td>감)4세대</td></tr>
</table></td><td>반영</td></tr>
<tr><td>• 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면 타입 구</td><td>• 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 시 관련 법규 및 지침에 따라 검토하여 반영토록 하</td><td>추후
반영</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구분</th><th>협의의견</th><th>조치계획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td></td><td>분없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 공개추첨 계획서를 작성하여 우리 시(임대주택과)와 관리처분계획 (변경)수립 전 사전 협의를 하여야 함
- 공개추첨 대상 : 주택 전체(조합원 포함)
- 공개추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께
• 향후 자치구에서는 공공주택의 공개추첨 이행 여부 확인 후 일반분양 공고가 진행될 수 있도록 조치하여 주시기 바람</td><td>고, 관리처분계획 수립 전 재협의하겠음</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>공공주택은 소셜믹스 원칙이 유지되도록 배치 계획을 수립하시기 바람
• 공공주택은 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하여야 함
※ 공공주택은 발코니 확장이 원칙임</td><td>• 공공주택은 분양주택과의 소셜믹스를 위하여 동·호수 분산 배치하였으며, 공공주택과 분양주택 간 차별이 없도록 시공하겠음</td><td>추후 반영</td></tr>
<tr><td></td><td>• 공공주택 134세대는 장기전세주택으로 공급 예정</td><td>• 공공주택은 장기전세주택으로 공급하겠음</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>도로 관리과</td><td>[보도관리팀]
• 조성 시 관련 기준(조례 · 지침 등) 준수
관련 기준(조례 · 지침 등)
도로(보도) 횡·종단경사 기준 준수[보도설치 및 관리지침(국토교통부)]
- 횡단경사 기준 : 1/50(2%) 이하
※ 단, 상황에 따라 최대 4%
- 종단경사 기준 : 1/18(5%) 이하
※ 단, 상황에 따라 최대 8%
- 보도 및 사업대지 간 단차 0cm
- 보도 내 횡단경사 연속성 확보 (부분경사 지양)
- 도로(보도)와 접한 전면공지 등 건축후퇴공간(한계구간) 계획시「보도설치 및 관리지침」종·횡단경사 기준 준수</td><td>• 향후 보도 조성 시 관련규정을 준수하여 쾌적하고 안전한 보행 환경을 조성하도록 하겠음</td><td>추후 반영</td></tr>
</table>

구분	협의의견	조치계획	비고
	가로시설물 정비계획 수립[서울시 가로 설계·관리 매뉴얼(서울특별시)] - 유효보도 최소 폭 2m 이상 확보 준수 - 보행환경 위해 가로시설물(유효보도 폭 미확보) 지중화 및 이설 등 정비 - 정비구간 내 한전·통신주가 있을 경우, 보행안전 확보를 위해 지중화 추진 - 지주형 가로시설물 신설·정비 시 통합정비 ※ 보행환경 위해 가로시설물 : 가공배전선로, 환기구, 한전 지상기기 등 ※ 지주형 가로시설물 : 신호등, 교통표지판, 가로등, CCTV 등 - 보도에 가로수 설치시 유효보도 폭 2m 확보 등 식재기준 준수 · 가로수 설치 후 유효보도 폭 2m 확보 준수 ※ 가로수 보호틀 형상·규격 고려 · 횡단보도 앞 반경 5m 이내 식재 금지 등		
	교통약자 이동편의시설 신설·정비계획 수립 및 설치기준 준수 [교통약자 이동편의 증진법(국토교통부) - 점자블록, 넓은 보행로, 경사로 등 시설물 - BF(Barrier Free) 인증 계획(공원 등) 수립 ※ 공공시설물 대상		
	보도굴착 통제기간 준수 (당해년도 12월 ~ 익년 2월)		
	보도공사 실시설계 및 착공 전 '보도공사 설계지도 점검' 도로관리과 사전 협의 및 의뢰 ※ 특별시도 보도공사에 한함		
	도로(보도) 투수포장 단면 적용 - 투수블록 투수성능 품질기준 적용 ※ 기준일 : 사업시행인가일 ▶ ~ '26. 2. : 투수성능 지속성 검증시험 '3등급' 이상 ▶ '26. 3. ~ : 투수성능 지속성 검증시험 '2등급' 이상		
	보도공사 설계·시공 매뉴얼(Ver3.0) 준수 ※ 매뉴얼 내려받기 경로 市누리집→분야별정보(안전)→도시안전→보도관리→보도블록 자료실(링크)		
	[보도환경팀] • 보도위 차량진출입로 설치시 「서울시 보도횡단 차량진출입로 허가지침」 준수(포장재, 횡단경사 등) ※ 市 홈페이지 - 분야별정보(안전) - 도시안전 - 보도관리 - 보도블록 자료실	• 향후 보도위 차량 진출입로 설치 시 「서울시 보도횡단 차량진출입로 허가지침」을 준수하도록 하겠음	추후 반영
	[도로안전시설팀] • 주택법 제42조 및 주택건설기준 규정 제9조에 따른 소음방지대책 수립 및 이행 철저 • 소음방지대책으로 설치된 방음시설은 공동주	• 향후 관련규정을 준수하여 소음방지대책을 수립하고, 공동주택 입주민의 쾌적한 주거환경 조성을 위해 소음 저감 시설을 철저히 시	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
	택 부지 내에 설치되어야 하며, 공동주택에서 관리(기부채납 예정부지내 설치불가) • 소음방지대책은 소음진동관리법에 명시된 방음시설(방음림·둑, 방음벽)로 선정	공하도록 하겠음	
시설계획과	[도시계획시설 관련] • 입체공원 사전컨설팅(2025.7.) 결과에 따라 입체공원 위치 적정성에 대해 검토 의견을 통보하였으나 이에 대한 정비계획 상 조치계획이 미흡한 것으로 보이는 바, 「지속가능한 입체공원 설치 운영기준」에 따른 입지기준 재검토 필요. (입체공원은 연접한 주요 가로에서 충분히 인지할 수 있는 곳에 배치 및 계획하여야 하며, 입체공원의 공공성 및 활용성 등을 고려하여 장방형 권장)	• 본 대상지의 입체공원은 단지 내 지형의 단차를 활용하여 지역 필요시설 복합화가 용이한 지역에 계획하였으며, • 주변 공원서비스 소외지역을 고려한 위치 선정으로 균형 있는 공원서비스를 제공하였고, 인근 재개발사업지 및 저층주거지 공원 접근성을 고려하여 거점공원이 될 수 있도록 블록 중심부에 배치하였으며, 한양대와 협의를 통해 인접한 임야 산책로와 연계 조성하여 공원이 활성화 될 수 있도록 계획하였음 • 또한, 어린이공원 및 돌봄시설을 복합화하여 인근에 있는 사근초등학교와 연계 및 지역 내 부족한 돌봄·놀이공간을 확보하였음	미반영 [첨부3]
	[환경성검토 관련] • 「서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침」 1-4-1. 검토대상에 따라「도시관리계획 중 국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이 규정하고 있는 환경성검토 제외대상 이외에는 모두 환경성검토 대상임 • 다만, 도시관리계획 입안 시 이미 「환경정책기본법」에 의한 환경영향평가, 전략환경영향평가, 소규모 환경영향평가를 실시한 경우, 이를 '도시관리계획 환경성검토'로 사용할 수 있도록 규정되어 있음 • 따라서, 환경성 검토대상에 포함될 경우, '서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침(2025)'을 참고하여 환경성검토서를 작성하고, 서울시 도시계획 업무포털(UPIS) 환경성검토 관리서비스에 등재하여 항목별 관련 부서 협의 필요.(등재후 관련부서에 협의 요청 공문 발송) • 환경성검토 협의 내용에 대한 반영 결과를 서울시 도시계획 업무포털(UPIS) 환경성검토 관리서비스에 등록하여 관리	• 서울시 도시계획 업무포털(UPIS) 환경성검토 관리서비스에 등재하여 항목별 관련 부서 협의 및 환경성검토 협의 내용에 대한 반영 결과를 서울시 도시계획 업무포털(UPIS) 환경성검토 관리서비스에 등록하여 관리하겠음	반영
공원조성과	• 해당 안건은 입체공원 사전컨설팅 시 재검토 필요한 사안으로 결정된 바, 재검토 의견을 보완하여 사전컨설팅 주관부서와 재이행 여부 협의 필요	입체공원 사전컨설팅(2025.08) 검토결과를 보완하여 신속통합기획 자문회의를 2차례(1차 '25.08.19, 2차 '25.11.18) 거친 후 자문의견을 조치하여 정비계획 변	부분반영

구분	협의의견	조치계획	비고
		경(안)을 입안 제안하였으며, 사전컨설팅 주관부서와 협의결과, 공원 위치 변경없이는 사전컨설팅 재이행이 불필요하다고 하는 바, 관련부서 협의의견을 검토·반영하여 향후 신속통합기획 3차 자문회의를 이행하겠음	
조경과	[가로수에 관한 사항] 마장로42길은 전면공지(B=3.0m)를 충분히 활용하여 해당노선의 가로수와 동일 수종의 교목을 2열로 식재하여 풍성한 녹음과 그늘을 제공할 것 마조로16길은 전면공지(B=5.0m)에 가로수와 유사한 형태로 교목을 1열로 식재하고 가로정원(띠녹지)를 조성하여 풍성한 녹음을 제공할 것 살곶이2길 보도 계획 시 가로수와 띠녹지 조성 공간을 확보하고, 이와 연계된 전면공지(B=3.0m)에도 동일 수종의 교목을 1열 식재하여 연속성 있는 풍성한 녹음 공간을 조성할 것 ※ 가로수 수종은 성동구 공원녹지과와 사전협의하여 '서울특별시 도시숲 등의 조성·관리 심의위원회' 심의 등 사전절차 이행	• 향후 조성 시 전면공지를 활용하여 해당노선의 가로수와 유사한 형태로 교목을 식재하여 풍성한 녹음과 그늘을 제공하도록 하겠음	추후 반영
	[공공보행통로에 관한 사항] • 공공보행통로 양옆으로 가로수 기능을 할 수 있는 교목(대경목)을 2열로 식재하여 가로수길 같은 터널효과를 가짐으로써 녹음과 그늘을 즐길 수 있도록 할 것	• 향후 공공보행통로 조성 시 양옆으로 가로수 기능을 할 수 있는 교목(대경목)을 2열로 식재하여 녹음과 그늘을 제공하도록 하겠음	추후 반영
	[수목 식재계획] • 계획수립 시 기존 수목 현황조사를 통해 경관이 우수하고 하자발생이 적은 수목 등은 최대한 재활용(이식), 기증(기부) 계획을 수립하여 사업시행 시 적극 이행 ※ 필요 시 해당 자치구(성동구 공원녹지과)와 사전에 협의하여 추진	향후 사업시행계획 수립 시 기존 수목 현황조사를 통해 경관이 우수하고 하자발생이 적은 수목 등은 최대한 재활용(이식), 기증(기부) 계획 수립 후 적극 이행하도록 하겠음	추후 반영
	수목식재 시 수종의 다양화(상록관목 및 낙엽관목 등) 검토 및 반영 필요	향후 수목식재 시 수종의 다양화 검토 및 반영하겠음	추후 반영
	차량의 이동 등으로 인해 발생하는 미세먼지를 저감시켜 쾌적한 생활환경 조성을	• 향후 사업시행계획 수립 시 쾌적한 생활환경 조성을 위해 도로변과 인접한 식재	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
	위해 도로변과 인접한 식재계획은 '서울시 미세먼지 저감 권장수종' 참조 (정원도시 서울 누리집 - 자료실 - 공원자료실, "서울 매력식물 400"p.113)	계획은 '서울시 미세먼지 저감 권장수종'을 참조하여 적용하도록 하겠음	
	사업부지 내 조경계획 시 건물 그림자로 인한 일조권 부족으로 수목 생육불량 현상이 발생하지 않도록 현장 여건 충분히 검토 필요	향후 사업시행계획 수립 시 사업부지 내 수목생육불량 현상이 발생하지 않도록 현장여건을 충분히 검토하도록 하겠음	추후 반영
	가로변 및 건물 입구 주변 녹지는 관목 군식 식재보다는 '서울시 매력가든 디자인 가이드라인'및 대표사례 참조하여 계획	• 향후 사업시행계획 수립 시 가로변 및 건물 입구 주변 녹지는 관련 가이드라인 및 사례를 참조하여 계획하도록 하겠음	추후 반영
	[입체녹화 관련] 옥상녹화 관련 세부사항은 「서울시 옥상녹화 가이드라인」 등 반영 설계 (정원도시 서울 누리집 - 자료실 - 공원자료실 - 일반자료실 참조) 옥상녹화 시 휴식공간과 조경공간이 분리되지 않고 조화를 이루며 이용자 편의 및 향후 유지관리를 위해 현장여건을 충분히 반영한 이동 동선 및 통로 확보 옥상녹화 태양광 시설 하부 식재시 「옥상녹화와 태양광 발전설비 병행 설치 및 유지관리를 위한 가이드라인(한국건설기술연구원)」 참조 기후변화 대응과 도심 경관 향상을 위해 현재 계획된 옥상녹화 외에도 옹벽, 방음벽, 담장 등 인공구조물 전면부 벽면녹화 추가 조성에 대한 검토 필요 - "도시구조물 벽면녹화 기법","그린커튼(Green Curtain) 조성지침" 등 참고 (서울시 홈페이지 - 분야별정보 - 환경 - 조경 - 조경자료식 참조) 옥상녹화 관련하여 식재는 볼륨감 있고 변화감 있는 식재패턴을 적용하여 풍성한 녹지공간을 조성할 수 있도록 검토 필요	• 향후 사업시행계획 수립 시 옥상녹화 관련 세부사항은 「서울시 옥상녹화 가이드라인」 및 「옥상녹화와 태양광 발전설비 병행 설치 및 유지관리를 위한 가이드라인(한국건설기술연구원)」 등 관련규정을 참조하여 검토 후 설계하도록 하겠음	추후 반영
	[기타사항] • 조경 공간 및 세부사항은 「조경기준」 제4조(조경면적의 산정), 제5조(조경면적의 배치) 및 관련 법령, 조례 등 규정 준수 - 소나무류는 「소나무재선충병 방제특별법」 규정을 준수하시기 바람 - 평의자, 파고라 등 신규 설치 시"서울우수공	• 향후 사업시행계획 수립 시 조경 공간 및 세부사항은 관련법령 등을 준수하도록 하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
	공디자인 인증제품"참고 • 가로수 및 띠녹지 조성계획을 수립하고 성동구(공원녹지과)와 협의하여 '서울특별시 도시숲 등의 조성·관리 심의위원회'의 가로수 심의 이행		
	• 도로 신규 개설 및 선형 변경 시 그 도로의 가로수를 조성·유지하여야 하며, 도로의 계획 또는 설계 단계에서부터 가로수를 조성할 공간을 확보하여야 함(「도시숲 등의 조성 및 관리에 관한 법률」제12조 제5항)	• 향후 도로 신규 개설 및 선형 변경 시 그 도로의 가로수를 유지하겠음	추후 반영
	• 통합심의 및 사업시행계획인가(변경) 시에는 우리 부서에서 제출한 의견을 반영하여 계획 수정 후 재협의토록 할 것	• 향후 통합심의 및 사업시행계획인가(변경) 시 재협의하겠음	추후 반영
물재생계획과	[하수관로 분야] 다음 사항에 대하여 공공하수도 정비계획을 수립하여 사업 추진단계별(정비계획 수립 → 사업시행 인가 → 준공 등)로 공공하수도 관리청인 자치구 하수도 관리부서와 협의 후 시행할 것 - 정비구역 내 공공하수도 이설 및 철거(폐공) - 사업대상지에 영향을 미치는 인근 지역의 하수관로에 대하여 시설상태를 조사하고 노후불량관로(파손, 균열, 열화 등)는 개량 정비 ※ 사업대상지 주변 하수관로 GIS 상 매설년도 1900년도 표기 관로는 매설년도 미상인 관로로써 자치구 치수과 협의 시 관로 조사 CCTV 영상 및 보고서 제출하여 정비대상 선정 협의 - 사업 시행으로 인한 우·오수 발생량 변화로 공공하수관로 통수능에 영향을 미치는 경우 수리검토에 따른 공공하수도 신설 및 개량	• 향후 사업시행으로 인한 우·오수 발생량 변화로 공공하수관로 통수능에 영향을 미치는 경우 수리검토서 및 하수도 개량·신설계획(안)을 수립하여 사업시행계획 승인 전 협의하겠음	추후 반영
	사업지 주변 하수도 설계·시공 및 배수설비와 관련된 사항은 「하수도 설계기준(2025, 환경부)」, 「2040 하수도정비 기본계획(2024, 서울시)」, 「하수도분야 업무편람(2025, 서울시)」등 관련 규정을 준수하고, 「서울특별시 방재성능목표 공표(서울시공고 제2022-3495호, '22. 12. 29.)」를 참고하여 공공하수도 관리청과 협의 후 처리할 것	• 향후 사업시행계획 수립 시 관련규정을 준수하여 성동구 하수도 관리부서와 협의하겠음	추후 반영
	「하수도법」 제27조에 따라 배수설비 설치 및 변경 시 공공하수도 관리청 신고 및 준공검사 절차를 이행할 것	향후 배수설비 설치 및 변경 시 관련규정에 따라 공공하수도 관리청 신고 및 준공검사 절차를 이행하겠음	추후 반영
	「하수도법」 제11조 및 제16조 규정에 따라 사업지 주변 공공하수도 신설·폐지 시 인허가 절차를 이행하고, 공사 완료 후	• 향후 관련규정에 따라 사업지 주변 공공하수도 시설·폐지 시 인허가 절차를 이행하고, 공사완료 후 관련규정에 따라 사	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
	공공하수도에 대해 「하수도법」제15조 규정에 따라 사용개시 공고 이행 및 시설물 인계를 철저히 할 것	용개시 공고 이행 및 시설물 인계를 철저히 하도록 하겠음	
	• 사업준공 전 개량 또는 신설되는 공공하수도의 경우 측량을 실시하고 성과심사를 받아 서울특별시 하수도전산관리시스템 서버에 GIS DB를 탑재하고, 폐지되는 공공하수도 시설은 삭제할 것	• 향후 사업준공 전 공공측량 실시 및 성과심사를 받아 GIS DB를 탑재하고, 폐지되는 공공하수도 시설은 삭제하도록 하겠음	추후 반영
	[하수악취 분야] 「하수도법」 제11조 및 제16조 규정에 따라 사업지 주변 공공하수도 신설·폐지 시 인허가 절차를 이행하고, 공사 완료 후 공공하수도에 대해 「하수도법」제15조 규정에 따라 사용개시 공고 이행 및 시설물 인계를 철저히 할 것	• 향후 사업지 주변 공공하수도 신설·폐지 시 인허가 절차를 이행하고, 공사 완료 후 사용개시 공고 및 시설물 인계를 철저히 이행하겠음	추후 반영
	200인조 이상 강제배출 정화조를 설치할 때는 서울시 정화조 악취저감장치 모니터링 시스템을 연계하여 설치할 것(동의서 제출 및 권고사항)	• 향후 200인조 이상 강제배출 정화조를 설치할 때는 서울시 정화조 악취저감장치 모니터링 시스템을 연계하여 설치하겠음	추후 반영
	1,000인조 이상 자연유하 정화조를 설치할 때는「개인하수처리시설 업무편람 (환경부, 2023. 6., 48~49p)」에 따라 여과조 상단에 공기공급장치 등을 설치할 것 (권고사항)	• 향후 1,000인조 이상 자연유하 정화조를 설치할 때는 관련 업무편람에 따라 여과조 상단에 공기공급장치 등을 설치하겠음	추후 반영
	중대재해처벌법 관련 사고예방을 위해 정화조 관리실은「개인하수처리시설 업무편람 (환경부, 2023. 6., 44~45p)」 아래사항을 적극 반영할 것(권고사항) - 정화조 관리실 진출입 계단 설치(사다리 지양) - 정화조 관리실 출입문 및 내부공간 높이 2m 이상 확보 - 정화조 관리실이 지하2층보다 깊은 경우 청소용 고정 배관 설치(3인치 스테인리스)	• 향후 중대재해예방처벌법 관련 사고예방을 위해 정화조 관리실 진출입 계단 설치, 내부공간 높이 2m 이상 확보, 지하 2층보다 깊은 경우 청소용 고정 배관 설치 등 관련 업무편람의 권고사항을 적극 반영하도록 하겠음	추후 반영
물재생 시설과	• 「오염총량관리 기본방침」 제29조에 의거하여 사업시행계획인가 단계전에 수질오염 총량 검토서를 첨부하여 재협의 바람	• 향후 사업시행계획인가 전 수질오염 총량 검토서를 첨부하여 재협의하겠음	추후 반영
수변 감성 도시과	[공통사항] 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는	• 향후 사업시행계획인가 시 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
	영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)과 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영 - 물순환 및 물재이용 관련 계획 요소는 사업의 초기(구상)단계에서부터 반영을 고려하여 효과성과 실효성이 확보될 수 있도록 하여야 함 - 사업지 내 발생하는 유출지하수 등의 물자원은 사업대상지 내·외 관리용수, 친수용수로 재이용하거나, 인접한 하천의 유지용수로 활용하여 하수도로 배출이 최소화 되도록 계획	인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)과 유휴물자원 활용체계를 계획에 반영하도록 하겠음	
	[빗물관리] "서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례"제8조, 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물, 20세대 이상 공동주택, 도시공원의 조성사업 등은 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업인·허가전 해당 자치구 물순환 주관부서와 사전협의하여야 함 ※ 서울시 홈페이지 - 환경 - 자료실 - 물관리 에서 '저영향개발 사전협의제도' 참조 ※ 자치구 물순환 주관부서는 저영향개발 사전협의(인·허가) 및 설치결과(사용승인)를 물순환 통합관리시스템에 입력하여야함. - 개발구역내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장, 식생형 시설 등 빗물관리시설 설치 ※ 각 빗물관리시설은 적정 집수면적을 확보하여 빗물이 적절히 유입되도록 설계되어야 함 - 빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정내용을 제시하고 물순환 주관부서로	향후 사업시행계획인가 시 관련법규 검토 후 해당하는 경우 반영하겠음	추후 반영

<table>
<tr><th>구분</th><th>협의의견</th><th>조치계획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td></td><td>제출
<table><tr><th>구 분</th><th>공공·교육</th><th>공원·녹지</th><th>교통·기반</th><th>민간(대규모)</th><th>민간(소규모)</th></tr><tr><td>빗물분담량(mm/hr)</td><td>6.0</td><td>7.5</td><td>5.0</td><td>5.5</td><td>3.5</td></tr></table>※ 민간시설의 대규모 : 대지면적 500㎡ 이상, 소규모 : 대지면적 500㎡ 미만
- 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류·침투가 이루어질 수 있도록 계획(보도·노면보다 낮게 설치)
-「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 개발구역내 유출지하수 활용 방안을 마련하고, 빗물관리시설과 연계 운영하여 물순환과 물환경에 미치는 영향을 최소화 하도록 계획
※ 대지면적 10,000㎡이상 대규모 개발사업의 경우 “서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례” 제9조에 따라 사전협의 전 3명 이상의 관계 전문가에게 저영향개발 계획의 적정성에 대해서 자문을 받아야 함(서울시 수변감성도시과에서 자문 및 최종 협의까지 진행)</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>[물재이용]
″물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률″ 제8조에 해당하는 경우 빗물이용시설을 설치하고, ″물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률″ 제9조 및 ″서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례″ 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치 할 것</td><td>• 향후 ″물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률″ 제8조에 해당시 빗물이용시설을 설치하고, ″물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률″ 제9조 및 ″서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례″ 제6조에 해당할 경우 중수도를 설치 하도록 하겠음.</td><td>추후 반영</td></tr>
<tr><td></td><td>[토양]
다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 실시하여야 함
1. 토양오염관리대상시설(석유류 제조·저장시설, 유해화학물질 제조·저장시설, 송유관시설 및 기타 유사시설 등)
2. 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제1호 규정)
3. 국방군사시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지 및 그 주변지역(국방군사시설 사업에 관한 법률 제2조제1항 규정)
4. 기타(난방유 저장탱크 등)
• 토양환경보전법 제11조(토양오염의 신고 등)에 따라 사업시행(공사)과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신</td><td>• 향후 사업시행(공사) 과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 성동구청장에게 신고하고, 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리하겠음</td><td>추후 반영</td></tr>
</table>

구분	협의의견	조치계획	비고
	고해야하며, 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치할 것 - 토양환경보전법 제15조3(오염토양의 정화)에 따라 정화대책 수립 제시 토양오염우려기준 및 대책기준은 '25. 8월 개정된 「토양환경보전법 시행규칙」 [별표 3] 및 [별표 7]의 기준에 따라 작성하여야 함		
	[지하수] • 지하수위는 「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리 ※ 주요내용 - 지하수위 일·누적 변화량 계측은 1일 1회로 하며, 관리기준은 일 변화량 0.5m 이내, 누적 변화량은 관리수위* 이내로 관리 (매뉴얼 p. 5~17) * 관리수위는 설계 시 굴착에 따른 지하수위 강하량으로 설정 - 지하수위 일 변화량이 0.5m를 초과 또는 누적 변화량이 8m를 초과하는 등의 경우 인·허가 기관 또는 발주청에 즉시 보고 (매뉴얼 p. 8~9, 14~15)	• 향후 지하수위는 「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리하도록 하겠음	추후 반영
	• 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출(계측 시작부터 계측 종료시까지) ※ 지하수위 측정데이터는 반드시 아래의 엑셀 양식으로 작성 후 자치구 및 서울시로 별도 송부 - 매뉴얼 및 측정데이터 작성양식은 물순환 정보 공개시스템 (http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드 [홈페이지 접속 → 열린마당 → 자료실 → 번호 5(매뉴얼), 6(엑셀 양식)]	• 향후 지하수위 이하 구간 굴착을 포함되는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우, 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출하겠음	추후 반영
	• 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의 • 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토 ※ 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드	• 향후 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의하겠으며, • 사업설계 단계부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토하겠음	추후 반영

<table>
<tr><th>구분</th><th>협의의견</th><th>조치계획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td></td><td>라인」 주요내용
- 유출지하수 유출량별 이용방안 (1일 발생량 기준)
<table><tr><th>구분</th><th>활용방안</th></tr><tr><td>50톤 이하</td><td>생활용수(건축물 기타용수), 소규모 조경용수(수변시설)</td></tr><tr><td>51~ 100톤</td><td>도로수변시설(실개천 등), 소방용수, 도로청소용수, 분수용수, 거점집수시설, 공사용수 등</td></tr><tr><td>101~ 150톤</td><td>거점집수시설, 하천유지용수, 대규모 조경용수(인공하천 등), 공사용수 등</td></tr><tr><td>151~ 300톤</td><td>100평 이하 면적 건물 냉난방용수, 하천유지용수, 대규모 조경용수(인공하천 등), 공사용수 등</td></tr><tr><td>301~ 1,000톤</td><td>중형 건물 냉난방용수, 하천유지용수</td></tr><tr><td>1,000톤 이상</td><td>대형 건물 냉난방용수, 하천유지용수</td></tr></table>- 유출지하수 주변 입지별 이용방안
<table><tr><th>구분</th><th>활용방안</th></tr><tr><td>활용 가능한 대형건축물 주변</td><td>건물 생활용수, 냉난방용수</td></tr><tr><td>산업단지</td><td>다용도 급수전 공급</td></tr><tr><td>하천 인근 (500m 이내)</td><td>하천유지용수 또는 조경용수 활용 후 하천유지용수로 이용</td></tr><tr><td>대규모개발지역</td><td>공사용수, 민방위급수시설</td></tr><tr><td>주거지역</td><td>단지 내 조경용수, 냉난방용수, 민방위급수시설</td></tr><tr><td>소방서 인근, 구청 인근</td><td>소방용수, 도로청소용수</td></tr></table>- 매뉴얼 및 측정데이터 작성양식은 물순환정보 공개시스템(http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드[홈페이지 접속 → 열린마당 → 자료실 → 게시물 번호 9]</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>[물놀이형 수경시설]
「물환경보전법」제61조의2(물놀이형 수경시설의 신고 및 관리)에 따라 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출할 것</td><td>• 향후 물놀이형 수경시설을 설치·운영 할 경우 관련법령에 따라 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출하겠음</td><td>추후 반영</td></tr>
<tr><td>재산 관리과</td><td>• 개발사업 내 행정재산 용도폐지 절차 개선계획(행정1부시장제2555호, 2024.12.20.)에 의거하여 행정목적을 상실한 행정재산에 대해선 결정고시 전 용도폐지를 완료해야 하므로 각 재산관리관은 ‘개발사업지 내 시유지 처분계획’을 제출하여 주시고 기한 내 제출하지 않을 경우 용도폐지</td><td>• 향후 사업 구역 내 행정목적을 상실한 행정자산에 대해선 관련규정에 따라 적합하게 처리하겠음</td><td>추후 반영</td></tr>
</table>

구분	협의의견	조치계획	비고
	불필요 재산으로 간주할 예정이오니 적극 협조하여 주시기 바람		
도시계획상임기획과	• 살곶이2길변 도로조성계획(7~9m)는 통학로로 활용되는 바, 보행환경 개선 및 어린이 보행안전 확보 측면에서 도시계획시설(도로) 내 양측보도 확보방안 검토 필요	• 현재 살곶이2길은 보차혼용도로(폭 4~5m)로써 '마장동 382번지 일대 재개발구역' 등 지역 주민들의 원활한 차량통행 및 보행안전을 위해 폭원을 확폭하여 보차분리(폭 7~10m)를 통해 차량 및 보행환경을 개선하였음	부분반영
	• 건축법에 따른 도로(93.2㎡, 3~3.5m) 조성계획은 연접지역에 대한 향후 개발 및 관리방안 등을 고려하여 필요성 검토	• 대상지 남측 건축법상 도로는 현재 도로에 접한 필지의 주민들이 이용 중임에 따라 유지하였으며, 향후 마장동 381-6번지 일대의 구체적인 개발 및 관리방안 마련 시 필요성 등을 검토하여 조치하겠음	추후반영
	• 입체공원 결정계획은 '입체공원 사전컨설팅 결과('25.08)' 및 '제1·2차 신속통합기획 자문사업 자문회의' 결과를 고려하여 적정성 검토 필요	입체공원은 '입체공원 사전컨설팅(2025.08)' 검토결과를 보완하여 신속통합기획 자문회의를 2차례(1차 '25.08.19, 2차 '25.11.18) 거친 후 자문의견을 조치하여 정비계획 변경(안)을 입안 제안하였으며, 향후 신속통합기획 3차 자문회의를 이행하겠음	반영
	• 상한용적률(235.22%) 산정 시 가중치(0.8025)는 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준('25.03)'과의 정합성 검토 필요	• 상한용적률은 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준('25.03)'에 따라 산정하였음	반영 [첨부2]
	• 마장로 42길변 교통처리계획은 기 심의된 '사근동 293번지 주택정비형 재개발사업 ('26.03)'상 교통처리계획과 연계하여 정합성 검토 필요	• 마장로 42길변 교통처리계획은 사근동 293번지 재개발사업의 교통처리계획과 연계하여 제시하였음	반영 [첨부4]
	• 대지조성계획은 연접 도로변 대지레벨과 연계하여 구체적으로 제시하고, 저층부 입면계획 등 제시 필요	• 대지조성계획은 연접 도로변 대지레벨과 연계하여 제시하였고, 저층부 입면계획 등을 제시하였음	반영 [첨부5]
	• 대상지는 경관법에 따른 경관심의 대상에 해당하는 바, 대상지 주변 개발사업과 연계하여 주요 경관점에서의 경관시뮬레이션 계획 제시 필요	• 마장동 382번지 일대 재개발사업 등 대상지 주변 개발사업과 연계하여 주요 조망점에서의 경관시뮬레이션을 기 제시하였음	반영
도시계획과	• 공공기여시설(입체공원) 지하층 주민공동시설의 배치 현황을 고려하여 입체공원의 축소 검토바랍니다.	• 입체공원 하부 시설(돌봄시설 및 체육시설)의 배치 및 용도는 추후 변동될 수 있으며, 하나의 공원으로 관리·운영될 수 있도록 공원 전체를 입체공원으로 계획하였음	미반영
	• 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(일부개정 2025.3.18.)에 따라 용도지역 변경이 수반된 바, 감정평가에 따른 부지가액 산정 등 관련 규정을 적용·검토하시기 바랍니다.	• 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(일부개정 2025.3.18.)에 따라 부지가액은 공시지가의 2배를 적용하여 산정하였으며, 향후 사업시행계획 인가 시 감정평가에 따른 부지가액을 산정하여 반영하겠음	추후반영

❑ 성동구

구분	협의의견	조치계획	비고
문화체육과	• 매장유산 조사 필요지역으로 사업 시행 전(착공 전) 국가유산청에 등록된 매장 유산 조사기관을 선정하여 매장유산 표본조사를 반드시 실시하고, 그 결과보고서를 국가유산청에 제출하여 국가유산청의 완료조치 통보를 받은 후 사업을 시행하기 바람	• 향후 사업시행 전(착공 전) 매장유산 표본조사를 실시하고, 그 결과보고서를 국가유산청에 제출하여 국가유산청의 완료조치 통보를 받은 후 사업을 시행하도록 하겠음	추후 반영
	• 아울러, 최근 매장유산 발굴현장에서 안전관리 소홀로 인한 안전사고가 발생함에 따라 매장유산 발굴현장 안전관리 강화 대책을 붙임과 같이 안내 드리오니 반드시 준수하여 주시기 바람 1) 트렌치 굴착 안전강화 - 발굴현장 트렌치 굴착깊이가 1.5m이상인 경우 흙막이 벽체를 설치, 굴착면 경사 준수 또는 계단식 굴착 등 안전조치 강화 등 조치를 취할 것 → 발굴결과 보고서에 트렌치 안전조치 사진을 필수적으로 촬영 제출*할 것 * 2024.7.29.일 이후 실시되는 모든 표본 및 시굴조사 - 발굴현장 굴착 시, 반드시 위험성 평가를 실시하고 굴착 시 예상되는 위험성에 대한 재해 예방 대책을 수립할 것 → 위험성 평가 미실시 기관은 수시 안전점검 등을 통해 주의처분 실시 - 트렌치 조사의 경우 반드시 안전관리감독자가 동반·감독을 실시하고, 조사요원 및 작업인원에 대한 교육을 강화할 것 2) 풍수해 대비 안전관리 강화 - 장마철(우기) 등 풍수해를 대비하여, 호우 및 태풍 등 기상특보 시, 해당지역에 대해 풍수해 이후 표본·시굴조사 일시 중지(2~3일 중지) ※ 풍수해 이후 표본·시굴조사 시, 트렌치 굴착면 및 사면의 붕괴위험이 높음 → 안전취약 시기에 각 지역별 수시(불시)점검 및 현장 조치 예정	• 향후 매장유산 발굴현장에서 안전관리 강화 대책을 준수하도록 하겠음	추후 반영
장애인복지과	• 장애인등편의법 시행령 및 시행규칙에 따라 세부기준을 포함한 관련 법령을 준수하여 계획하시기 바랍니다. - 해당 건축물의 용도는 편의시설 설치 대상시설이며, 정비구역 지정 및 정비계획수립 이후 사업계획승인 등 관련법령에 따른 인허가가 필요할 것으로 사료되므로 해당 주무부서(주택과(건축과)	• 향후 관련법령을 준수하여 계획하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
	또는 도시계획과)에서는 적합성 확인을 위한 별도 협의 요청이 필요합니다. - 공동주택(아파트-300세대이상)의 편의시설 의무 설치시설 종류: 주출입구접근로 / 장애인전용주차구역(3% 이상) / 주출입구높이차제거 / 일반출입구(문) / 복도 및 통로 / 장애인용승강기 / 장애인등 이용이 가능한 화장실-일반사항, 대변기, 소변기, 세면대 / 경보피난설비		
청소행정과	• 본 사업은 대규모 신축 사업으로 「하수도법」에 따른 개인하수처리시설 설치 대상이며, 현재 계획 수립 단계의 설계안은 향후 변동 가능성이 높으므로 구 체적인 시설 용량 및 공법은 건축허가 단계에서 별도 협의하여야 함	• 향후 사업시행계획인가 시 재협의하겠음	추후 반영
기후에너지과	[소음·진동관리법 제22조 제1항의 규정에 의거] • 특정장비 5일 이상 사용 시 공사시행 전까지 특정공사 사전신고를 이행한 후 공사를 시행하여야 함 • 소음·진동규제법 방음벽의 성능 및 설치기준에 적합하도록 설치할 것	• 향후 관련법령을 준수하여 적합하게 처리하겠음	추후 반영
	[소음·진동관리법 제21조 제2항의 규정에 의거] • 사업장의 냉·난방 등의 공조설비(EHP 등) 실외기 및 환기덕트 토출구가 인접시설 방향으로 배치하지 않도록 하고, 배출되는 소음으로 인접 주민에게 피해를 끼치지 않도록 위치변경 또는 방음시설 설치로 생활소음 규제기준 준수 • 규제기준[주거지역(피해자 위치기준): 주간 55dB, 야간 45dB, 준공업지역 또는 상업지역: 주거지역 기준+10dB] 초과 시 과태료 및 행정처분(최대 중지명령)	• 향후 관련법령을 준수하여 적합하게 처리하겠음	추후 반영
	[대기환경보전법 제43조 제1항의 규정에 의거] • 비산먼지 발생사업 신고 대상 사업일 경우 사업시행 전까지 신고를 이행한 후 공사를 시행하여야 함 • 대기환경보전법 규정에 따른 비산먼지의 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치를 준수할 것 • 노후 건설기계를 사용하지 않거나 해당 기계에 대해 저공해조치를 할 것 - 총 공사금액 100억원 이상 관급공사장, 市 발주 건설공사장 (의무) - 노후 건설기계 사용제한이 없는 연면적 1만㎡ 이상 공사장 (권고)	• 향후 관련법령을 준수하여 적합하게 처리하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
	구분 / 사용제한 및 저공해조치 대상 도로용3종 건설기계 / '05년 이전 배출허용기준으로 제작된 것 (덤프트럭, 콘크리트 믹서·펌프 트럭) 비도로용2종 건설기계 / '04년 이전 배출허용기준으로 제작된 것(지게차, 굴착기)		
	[전기공사업법 제24조에 의거] • 공사업자는 전기공사 현장의 눈에 잘 띄는 곳에 시공자, 전기공사의 내용, 그 밖에 기후에너지환경부령으로 정하는 사항을 기재한 표기 게시할 것	• 향후 관련법령을 준수하여 적합하게 처리하겠음	추후 반영
	[대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법 제35조제3항에 의거] • 가정용 1종보일러(친환경콘덴싱보일러) 설치 의무화	• 향후 관련법령을 준수하여 적합하게 처리하겠음	추후 반영
	[환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률 시행령 제18조의6, 제18조의7의 규정에 의거] • 주차장법에 따른 주차단위구획의 총수가 50대 이상(993대)인 건축물로 총주차대수의 100분의 20이상의 범위에서 전용주차구역(20면) 및 충전시설(20대) 설치 ※ 충전시설의 개수가 10개 이상인 경우 1개 이상은 급속충전시설로 설치 - 서울특별시 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 조례 제7조의4 • 지하 주차장의 충전시설은 진출입로/경사로 인근 등 설치, 화재 대응·방지 기능이 있는 충전시설 설치	• 향후 관련법령을 준수하여 적합하게 처리하겠음	추후 반영
	[신축공동주택 실내공기질 자가측정 및 공고(100세대 이상)] 근거법령 : 실내공기질 관리법 제9조 및 시행규칙 제6조, 7조 • 신축공동주택의 실내공기질 자가측정 및 보고서 제출 - 실내공기질 측정결과보고서 성동구청에 제출 및 실내공기질 관리 종합정보망 입력 - 제출기한: 입주 7일전 • 실내공기질 측정결과 보고서 공고 - 공고기간 : 입주7일전부터 60일간 - 공고위치 : 관리사무소 입구 게시판, 각 동 출입문, 시공자의 인터넷 홈페이지	• 향후 관련법령을 준수하여 적합하게 처리하겠음	추후 반영
	[신축공동주택 실내공기질 오염도 검사 및 현장점검(100세대 이상)] • 근거법령 : 실내공기질 관리법 제13조 및 시행규칙 제14조	• 향후 관련법령을 준수하여 적합하게 처리하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
	• 오염도검사 일정 등 협의를 위하여 준공예정일 1~2개월 전 사전 통보 - 오염도 검사 결과 및 기준초과 주택은 공동주택의 명칭 공개 - 점검기관 : 성동구 맑은환경과 - 검사기관 : 서울특별시 보건환경연구원 * 신축공동주택 오염도 검사 측정관련 안내사항 참고		
	[신축공동주택 환경오염물질 방출기준 초과 건축 자재 사용 점검] • 근거법령 : 실내공기질 관리법 제11조 • 환경오염물질 방출 기준 초과 건축자재 사용 확인 여부를 위한 실내재료 마감표 등 제출 - 적용대상 자재 : 접착제, 페인트, 실란트,퍼티,벽지,바닥재, 표면가공 목질판상 제품 - 제출서류 : 1. 실내재료마감표, 2. 오염물질 방출 여부 확인대상 건축자재 목록 3. 환경표지 인증서 등 오염물질 방출 여부 확인 가능 증빙자료	• 향후 관련법령을 준수하여 적합하게 처리하겠음	추후 반영
	[어린이활동공간 확인검사 시행] 근거법령 : 환경보건법 제 23조 및 시행규칙 제11조의2 어린이활동공간을 신축한 경우 완공(사용승인 준공 후 아님) 후 30일 이내확인 검사 실시 - 검사기관 : 환경유해인자 시험·검사기관	• 향후 관련법령을 준수하여 적합하게 처리하겠음	추후 반영
도시 계획과	• 도시계획시설 소로3-(A)에 대하여 향후 주변 지역 개발지연 및 미개발 시 연속성 등에 대한 조치방안 마련이 필요하며, 서울특별시 제2025-479(2025. 8. 28.)호로 도로명 등이 변경되었으므로 검토하여 반영	• 도시계획시설 소로3-(A)에 대하여 도로명은 소로2-(A)로 변경하였고, 주변 재개발사업과 연계하여 도로 폭원을 계획하였으며, 향후 주변지역 개발지연 및 미개발 시 조치방안을 마련하겠음	반영
토지 관리과	• 도시관리계획 결정(변경) 시 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조 및 「지역· 지구등의 지형도면 작성에 관한 지침」 제6조, 제9조 및 제12조에 따라 고시된 지형도면 등 전산파일(dwg)을 고시일(효력발생일) 2주전까지 공문 제출하여, 고시일에 맞춰 토지이용계획 확인서상 원활한 등재될 수 있도록 협조	• 향후 도시관리계획 결정(변경)고시 시 지형도면 등 전산파일(dwg)을 고시일 2주전까지 공문 제출하여, 고시일에 맞춰 토지이용계획확인서상 원활한 등재될 수 있도록 협조하도록 하겠음	추후 반영
교통 행정과	• 마장로42길 등 주변 도로, 교통시설, 지장물 등을 조사 반영한 현황도 작성 • 현황을 반영한 주변 미개발시 단기안, 마장역세권 지구단위계획을 반영한 장기안으로 구분하여 교통처리계획 수립	• 마장로42길 등 주변 도로, 교통시설, 지장물 등을 조사 반영한 현황도를 작성하였으며, • 현황을 반영한 주변 미개발시 단기안, 마장역세권 지구단위계획을 반영한 장기안으로 구분하여 교통처리계획을 수립하였음	반영 [첨부6]
	• 차량 주출입구는 마장역세권지구단위계획을	• 차량 주출입구는 마장역세권지구단위계획을	반영

구분	협의의견	조치계획	비고
	반영하여 마장로44길, 마장로42길 접속교차로를 정형화된 4지교차로로 계획	반영하여 마장로44길, 마장로42길 접속교차로를 정형화된 4지교차로로 계획하였음	[첨부7]
	• 사업지내 출입구, 주차장 폭원 표기, 가각부 회전 반경 표기 • 차량 주출입구, 부출입구 주차관제(차단기) 계획하고 경비실은 자상1층 주출입구 부근으로 계획, 위치 표기	• 사업지 내 출입구 및 가각부 회전반경을 표기하였으며, • 차량 주출입구, 부출입구에 주차관제(차단기)를 설치하였고, 경비실은 자상1층으로 계획하고 위치 표기하였음	반영 [첨부7]
	• 공원하부 시설물을 포함한 사업지 내 차량, 보행자 동선 계획 제시	• 공원하부 시설물(돌봄시설 및 체육시설)은 주변 지역주민들의 연계를 위해 공원 및 공공보행통로에서 직접 진입할 수 있는 동선을 계획하였으며, • 공원하부 시설물을 포함한 사업지 내 보행 동선 계획을 제시하였음	반영 [첨부8]
	• 「교통안전법」, 「장애인 · 노인 · 임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 등 관련 규정 준수	• 「교통안전법」, 「장애인 · 노인 · 임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 등 관련 규정을 준수하여 계획하겠음	반영
	• 살곶이2길, D-D'와 E-E' 단면 구간 사이의 안전지대를 보도로 계획 • 살곶이2길 안전지대 공원으로 조성, 입체공원 동남측 끝단부를 도로로 변경하는 등의 방안으로 도로선형 개선 방안 강구	• 살곶이2길, D-D'와 E-E' 단면 구간 사이의 안전지대를 보도로 계획하였으며, • 입체공원 동남측 끝단부를 보도로 변경하여 보행 연속성을 확보하고 도로선형을 개선하였음	반영 [첨부9]
	• 보행 연속성 확보 될 수 있도록 보행 동선 단절 지점 횡단보도는 미설치하고, 보도 (보행로)간 횡단보도는 신규 설치	• 보행 연속성을 확보할 수 있도록 보행 동선 단절 지점의 횡단보도를 삭제하고, 보도 간 횡단보도를 신규 설치하였음	반영 [첨부10]
	• 전신주, 통신주, 보안등, 가로수, 기타 지장물은 차도 및 보도의 유효폭이 최대한 확보될 수 있도록 관련부서(기관)와 협의 후 사용승인 전까지 이전 설치	• 전신주, 통신주, 보안등, 가로수, 기타 지장물은 차도 및 보도의 유효폭이 최대한 확보될 수 있도록 관련부서(기관)와 협의 후 사용승인 전까지 이전 설치하겠음	추후 반영
	• 마조로40길과 마조로16길 접속부는 중앙선 절선, 정지선 신설로 교차로로 계획	• 마조로40길 및 마조로16길의 접속부는 중앙선을 절선하고, 정지선을 신설하여 교차로로 계획하였음	반영 [첨부10]
	• 관련규정, 도로 여건에 따라 안전표지(교통, 노면), 반사경, 미끄럼방지포장, 보행자방호울타리, 과속방지턱(원호형, 가상형 구분표기) 등의 시설 설치	• 관련규정, 도로 여건에 따라 안전표지(교통, 노면), 반사경, 미끄럼방지포장, 보행자방호울타리, 과속방지턱(원호형, 가상형 구분표기) 등의 시설을 설치하겠음	반영 [첨부6]
	• 사업지 외부 교통개선사항에 대하여는 사용승인 신청 12개월 전 우리부서와 사전협의 후성동경찰서(서울경찰청) 교통안전 심의를 이행하고 우리부서 및 각 시설 관리부서와 공사 세부사항 등에 대해 별도협의 후 공사 시행	• 사업지 외부 교통개선사항에 대하여는 사용승인 신청 12개월 전 성동구 교통행정과와 사전협의 후 성동경찰서(서울경찰청) 교통안전 심의를 이행하고 담당부서 및 각 시설 관리부서와 공사 세부사항 등에 대해 별도협의 후 공사 시행하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
교통지도과	• 기존 도시계획시설(주차장) 결정조서에 지하1층 거주자우선주차구획 44면 계획 되어 준공시 기부채납하는 건이 있었으나, 이번 정비구역 및 정비계획 수립 변경안에 주차장을 폐지할 것으로 계획되었음 • 사업지 주변 저층주거지역의 주차난이 심각한 실정으로 기존 계획대로 주차장을 유지해 줄 것을 요청함	• 신속통합기획 1차 자문의견에 따라 주변 공영주차장 현황 및 개발사업을 고려한 주차수요 산정 결과, 본 사업구역 내 계획된 공영주차장(44면)을 제외하여도 공영주차장 이용자(대기자 포함)의 주차장 공급은 가능할 것으로 판단되어 공영주차장은 삭제하였음	미반영 [첨부11]
정보통신과	• 자가정보통신망: 해당 지역 경계 및 지역 내에 행정온라인서비스에 필요한 통신시설(성동구 광대역 자가정보통신망)을 성동구청에서 자체 설치·운영하고 있음에 따라 同시설의 철거 및 이설 또는 지중화 공사 발생 시 모든 공사는 선조치 후 재건축사업 진행이 가능하며, 공사에 따른 소요비용은 원인자부담 공사로 시행됨을 알려드립니다. • CCTV: 성동구청에서 설치·운영하는 CCTV시설물 일부가 재건축 사업부지 경계 및 지역 내에 위치해 있으며, 재건축 사업수행으로 인해 해당시설물의 철거 및 이설이 필요한 경우 소요비용은 사업시행자(원인자부담)가 확보하여 조치해 주시기 바랍니다. 재건축사업 완료 후 CCTV 설치 시 지중구간에 따른 굴착 미허가(2년) 및 지중 구간 추가 설치에 따른 사업비 과다 발생으로 주민들의 요구를 수용할 수 없는 상황이므로 조합에서 계획수립 시 입주민의 안전사고 예방을 위해 외곽 진출입구, 주변 교차로 등에 전기/통신 배관을 지중 매입하고 방범 CCTV 기부채납을 적극 검토해 주시기 바랍니다. 또한, CCTV 장비 규격은 사전 협의하여 주시기 바랍니다. • 준공: 감리대상 건축물로 통신감리 배치 후 준공 전 감리결과보고서를 제출하여 정보통신 사용전검사를 필하여 주시기 바랍니다.	• 향후 자가정보통신망 및 CCTV 시설물에 대하여 관련규정에 따라 적합하게 처리하겠음	추후 반영
토목과	• 소로 3-(A) 도로 폭 7~9m가 확보될 수 있도록 조치 요함 • 차도형 전면공지는 추후 유지관리를 고려하여 기부체납 등 검토	• 소로 2-(A) 도로는 폭 7~10m가 확보되도록 기 계획하였으며, • 소로 2-(B) 내 계획된 차도형 전면공지는 기 결정(서울시고시 제2022-278호, '22.06.23)된 사항으로 양측 보도 확보를 위해 부득이하게 차도형 전면공지로 계획한 사항임	부분 반영
	• 기 협의의견 준수 요망 [토목과-3502(2019.3.29.)호, 토목과-10331(2020.8.24.)호, 토목과-12377(2020.10.7.)호]	• 기 협의의견을 준수하도록 하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
치수과	• 기 회신한 협의조건 이행(치수과-3606호, '19. 3.21. / 치수과-13011호, '20. 8.19.)	• 기 협의의견을 준수하도록 하겠음	추후 반영
	• 재해영향평가 등 관련절차 이행 대상일 경우 협의	• 향후 관련법령에 따라 검토 후 반영하겠음	추후 반영
	• 사업대상지 인근 지역의 하수관로에 대하여 시설상태를 조사하고 노후 불량관로(파손, 균열, 열화 등)는 개량 정비할 것(하수관로 조사 결과는 CCTV 영상 및 보고서 제출)	• 향후 하수관로 시설상태를 조사하여, 노후 불량관로는 개량 정비하고 조사결과 보고서 제출하도록 하겠음	추후 반영
	• 도로, 건축물 등 조성계획과 연계하여 공공하수시설물(신설, 이설 등) 정비계획 수립	• 향후 도로, 건축물 등 조성계획과 연계하여 공공하수시설물 정비계획 수립하도록 하겠음	추후 반영
	• 사업 시행으로 인한 우·오수 발생량 변화로 공공하수관로 통수능에 영향을 미치는 경우 수리검토 결과에 따라 공공하수도 신설 및 개량할 것	• 향후 우·오수 발생량 변화로 공공하수관로 통수능에 영향을 미치는 경우 수리검토 결과에 따라 공공하수도 신설 및 개량하도록 하겠음	추후 반영
	• 방재성능목표 확보, 하수도 시설기준 등 하수도 분야 제반사항 협의 필요.	• 향후 방재성능목표 확보, 하수도 시설기준 등 하수도 분야 제반사항에 대해 협의하도록 하겠음	추후 반영

❑ 외부기관

구분	협의의견	조치계획	비고
동부수도사업소	• 급수가능(사업시행인가협의 시 별도 급수협의 요망)	• 향후 사업시행계획인가 시 재협의하겠음	추후 반영
성동광진교육청	• 본 재건축정비사업 입주에 따른 유발 학생은 인근 초·중학교를 통해 기존 학교시설로 수용 가능할 것으로 판단됨 • 다만, 향후 세대수 증가, 주택 면적 구성 변경 등 개발계획이 변경될 경우 유발 학생수가 증가할 수 있으므로, 변동 사항 발생 시에는 우리 교육지원청과 사전 협의 필요	• 향후 세대수 증가, 주택 면적 구성 변경 등 개발계획이 변경 시 성동광진교육청과 사전 협의하도록 하겠음	추후 반영
	[행정지원과] • 본 사업지는 「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조제1항제4호에 의거 교육환경평가 승인 대상임 ※ 마장세림아파트 주택재건축정비사업 사업 규모: 지하3층, 지상39층 / 연면적 184,701㎡ ※ 교육환경평가 심의 대상: 학교 또는 교육환경보호구역에서 정비사업 건축행위(21층 이상 또는 연면적 10만 제곱미터 이상)를 추진하는 경우(학교설립예정지 포함) 교육환경평가서 제출 기한은 「교육환경 보호에 관한 법률 시행령」 제16조제5항에 따라 사업시행계획인가 신청 예정일 60일 전으로 규정하고 있으나, 개발계획 단계에서 교육환경 평가를 실시하여 향후 분쟁 소지를 사전 방지할 필요 있음	• 향후 관련법령에 따라 교육환경평가서를 제출하고 승인받도록 하겠음	추후 반영
	[학교통합지원과] • 해당 사업지는 서울사근초등학교, 서울마장초등학교, 마장중학교와 인접한 보호구역으로 학생 통학에 대한 안전이 필요함 - 외곽지 둘레 보행로를 학생 등하굣길로 이용할 것으로 예상되는 바 정비구역 및 정비계획 수립(변경)(안)(p.90)에 따라 3m 이상의 공공보행통로 확보 필요함	• 외곽지 둘레 보행로와 연결되는 사업대상지 내 공공보행통로는 8m로 기 계획하였음	반영
	• 교육환경 보호에 관한 계획(p.151)에 통학안전관련 세부 계획이 없어 통학안전에 관한 검토를 할 수 없으므로 이후 「교육환경 보호에 관한 법률 시행규칙」 제2조(평가 대상별 평가 기준)의 평가 기준을 토대로 교육환경평가서 계획 추가 제출이 필요함 * 평가 대상별 평가 기준: (통학안전)해당 계획 또는 사업 등을 위한 공사로 인해, 학생의 통학에	• 향후 관련법령에 따라 교육환경평가서를 제출하고 승인받도록 하겠음	추후 반영

구분	협의의견	조치계획	비고
	지장 또는 위험이 발생하지 않을 것 등		
	[평생교육건강과] • 공사 시 교지 내 대기는 「환경정책기본법」 제12조 제2항에 따른 환경기준에 적합하도록 하여야 함 * 석면해체·제거 작업이 진행되는 동안에는 매일 주변 대기 중 석면농도를 측정하여 비산되는 석면이 기준에 초과되지 않도록 관리	• 향후 공사 시 교지 내 대기는 관련법령에 따라 환경기준에 적합하도록 처리하겠음	추후 반영
	• 실제 공사 중 또는 공사 완료 후 발생될 수 있는 악취가 「악취방지법」 제7조제1항에 따른 악취배출 허용기준 이내일 것	• 향후 실제 공사 중 또는 공사 완료 후 발생될 수 있는 악취는 관련법령에 따라 적합하도록 처리하겠음	추후 반영
	• 공사 시 교지 내 소음·진동은 「환경 정책기본법」 제12조제2항 및 동법 시행령 제2조, 「소음·진동관리법」 제21조제2항에 따른 규제기준에 적합하고, 교사 내 소음이 55dB 이하로 유지되어야 함 • 추후 교육환경보호구역 내 금지행위 및 시설을 사업 부지 내 설치하고자 하는 경우, 절대보호구역에서는 설치가 불가하며 상대보호구역에서는 성동광진교육지원청 교육환경보호위원회의 심의를 거쳐 학습과 교육환경에 나쁜 영향을 주지 않는다고 인정받은 경우에 한하여 설치가 가능함	• 향후 공사 시 교지 내 소음·진동은 관련법령에 따라 적합하도록 하겠으며, • 추후 교육환경보호구역 내 금지행위 및 시설을 사업 부지 내 설치하고자 하는 경우 관련법령에 따라 적합하도록 처리하겠음	추후 반영
성동 소방서	• 소방접근성 강화: 4개 항목, 소방시설(화재안전기준) 강화적용: 16개 항목, 피 난·방화시설 강화적용: 15개 항목, 공사장 소방안전관리 강화: 2개 항목(“붙임” 참조)	• 향후 사업시행계획인가 시 관련규정에 따라 검토 후 반영하겠음	추후 반영

첨부1	사업성 보정계수 재산정

협의(안)

■ 사업성 보정계수

▶ 사업성 보정계수 = 공시지가 보정계수 + α + β　　※ 범위 : 1.00 ~ 2.00

공시지가 보정계수	대지면적 보정계수	세대밀도 보정계수	사업성 보정계수
1.27	0	0	1.27

1) 공시지가 보정계수

▶ 공시지가 보정계수 = 서울시 평균 공시지가 / 대상지 평균 공시지가

서울시 평균 공시지가 (원/㎡) 2024년기준(2025.01.02.)	대상지 평균 공시지가 (원/㎡)	공시지가 보정계수
7,274,646	5,731,862	1.27

조치(안)

■ 사업성 보정계수

▶ 사업성 보정계수 = 공시지가 보정계수 + α + β　　※ 범위 : 1.00 ~ 2.00

공시지가 보정계수	대지면적 보정계수	세대밀도 보정계수	사업성 보정계수
1.35	0	0	1.35

1) 공시지가 보정계수

▶ 공시지가 보정계수 = 서울시 평균 공시지가 / 대상지 평균 공시지가

서울시 평균 공시지가 (원/㎡) 2025년기준(2026.02.26.)	대상지 평균 공시지가 (원/㎡)	공시지가 보정계수
8,043,979	5,961,142	1.35

※ 서울특별시 공고 제2026-526호(2026.02.26.)

첨부2	순부담 및 상한용적률 재산정

■ 협의(안)

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">토지이용계획</td><td rowspan="3">구역면적
(㎡)</td><td rowspan="3">대지면적
(㎡)</td><td colspan="3">정비기반시설 등 면적(㎡)</td><td colspan="2">순부담제외면적((㎡)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">소계</td><td>토지</td><td>건축물
환산부지</td><td rowspan="2">계획
기반시설 내
국·공유지</td><td rowspan="2">대지 내
용도폐지
되는
기존기반
시설
국·공유지</td></tr>
<tr><td>도로</td><td>공원
(입체적결정)</td></tr>
<tr><td>38,870.80</td><td>37,428.10</td><td>1,706.6</td><td>1,347.5</td><td>359.1</td><td>845.6</td><td>75.0</td></tr>
<tr><td rowspan="4">획지</td><td>순부담
계획</td><td colspan="7">◦ 정비기반시설등면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
= 1,706.6㎡ - 845.6㎡ - 75.0㎡ = 786.0㎡</td></tr>
<tr><td>기준
용적률</td><td colspan="7">◦ 208.01% (제2종7층, 3종 가중평균)</td></tr>
<tr><td>허용
용적률</td><td colspan="7">◦ 208.01% + 21.25%(허용인센티브량) = 229.26%
- 허용인센티브 : 공공보행통로(6.7%) + 돌봄시설(5%) + 방재안전(5%) = 16.7%
- 허용인센티브량: 사업성보정계수(1.27) × 허용인센티브(16.7%) = 21.25%</td></tr>
<tr><td>상한
용적률</td><td colspan="7">◦ 정비계획용적률 =
허용용적률×{(1+(1.3×가중치×α토지)+(1.2×사업성보정계수×α입체공원)}
= 224.74% x {1+(1.3 x 0.8025 x 0.0114) + (1.2 x 1.27 x0.0096)} = 230.7%
∴ 230.7%(상한용적률) + 4.52%(허용용적률인센티브 완화량) = 235.22%
<table><tr><td>가중치</td><td>= 기반시설제공부지의 용적률 ÷ 사업부지 용적률
= 183.0% / 228.01% = 0.8025</td></tr><tr><td>α(토지)</td><td>= 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설 부지 제공 후 나머지 대지 면적
= 426.9㎡ / 37,428.1㎡= 0.0114</td></tr><tr><td>α입체공원</td><td>= 공원설치 환산면적 / 공공시설 부지 제공 후 나머지 대지 면적
= 359.1㎡ / 37,428.1㎡= 0.0096</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="7">◦ 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화
⇒ 상한용적률 235.22% → 법적상한용적률 300.0%</td></tr>
</table>

구 분			내용	비고
입체공원 설치비용 환산면적	연면적		4,315.6㎡	조성면적
	표준건축비		909,091원/㎡	공사비 : 1,000,000원/㎡ (서울시 지속가능한 입체공원설치운영기준 입체공원 조성단가 참고)
	총 공사비		3,923,272,727원	설치비용 기준(건축비) x 건축연면적
	부지가액		11,463,724원	2024년 개별공시지가 평균 2배 적용
	환산부지		359.1㎡	
		건축	342.2㎡	건축비 ÷ 부지가액
		설계	13.6㎡	설계비 ÷ 부지가액
		감리	3.3㎡	감리비 ÷ 부지가액

구분			면적(㎡)		
			2종7층	2종	3종
정비기반시설	①토지	소계	1,155.16	192.34	-
		공원	-	-	-
		도로	1,155.16	192.34	-
	②국공유지		653.26	192.34	75.0
	합계(①-②)		501.9	0	-75.0
	합계		426.9		

구분	기반시설			사업부지
	2종7층	2종	3종	3종
용적률	190%	210%	230%	228%
면적	501.9㎡	-	-75㎡	37,428.1㎡
가중평균	183.0%			228.01%
가중치	183.0% ÷ 228.01% = 0.8025			

■ 조치(안)

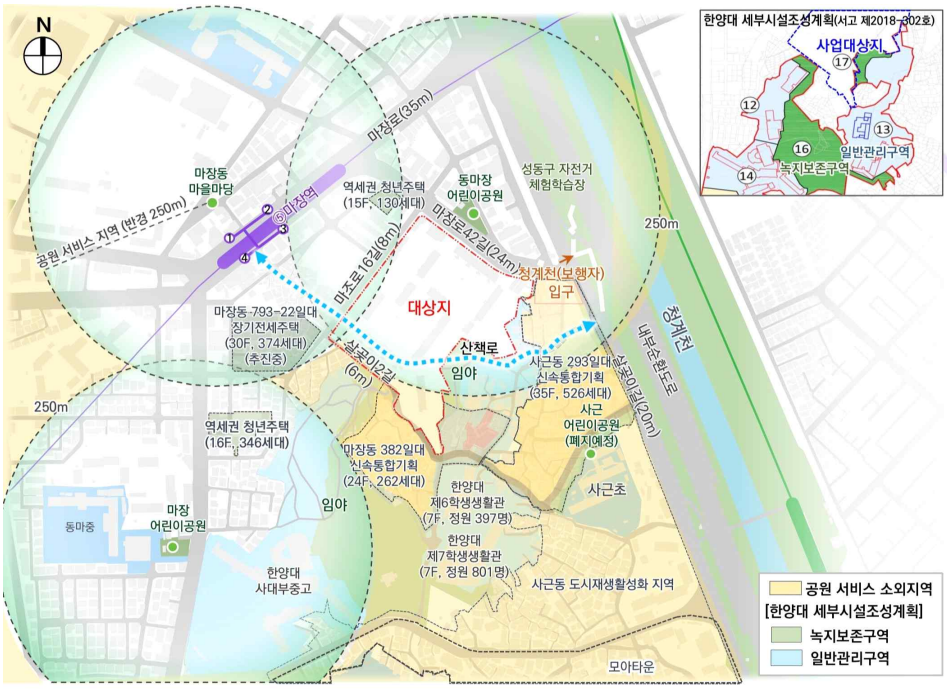
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">토지이용계획</td><td rowspan="3">구역면적
(㎡)</td><td rowspan="3">대지면적
(㎡)</td><td colspan="3">정비기반시설 등 면적(㎡)</td><td colspan="2">순부담제외면적((㎡)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">소계</td><td>토지</td><td>건축물
환산부지</td><td rowspan="2">계획
기반시설 내
국·공유지</td><td rowspan="2">대지 내
용도폐지
되는
기존기반
시설
국·공유지</td></tr>
<tr><td>도로</td><td>공원
(입체적결정)</td></tr>
<tr><td>38,870.8</td><td>37,414.5</td><td>1,705.3</td><td>1,361.1</td><td>344.2</td><td>502.1</td><td>20.4</td></tr>
<tr><td rowspan="4">획지</td><td>순부담
계획</td><td colspan="7">◦ 정비기반시설등면적 - 새로 설치할 정비기반시설 내 국·공유지 면적 - 획지 내 용도폐지 되는 기존 기반시설 국·공유지
= 1,705.3㎡ - 502.1㎡ - 20.4㎡ = 1,182.8㎡</td></tr>
<tr><td>기준
용적률</td><td colspan="7">◦ 208.0% (제2종7층, 3종 가중평균)</td></tr>
<tr><td>허용
용적률</td><td colspan="7">◦ 208.0% + 22.5%(허용인센티브량) = 230.5%
- 허용인센티브 : 공공보행통로(6.7%) + 돌봄시설(5%) + 방재안전(5%) = 16.7%
- 허용인센티브량 : 사업성보정계수(1.35) × 허용인센티브(16.7%) = 22.5%</td></tr>
<tr><td>상한
용적률</td><td colspan="7">◦ 정비계획용적률
= 허용용적률×{(1+(1.3×가중치×α토지)+(1.2×사업성보정계수×α입체공원)}
= 224.7% x {1+(1.3 x 0.8333 x 0.0224) + (1.2 x 1.35 x 0.0092)} = 233.5%
∴ 233.5%(상한용적률) + 5.8%(허용용적률인센티브 완화량) = 239.3%
<table><tr><td>가중치</td><td>= 기반시설제공부지의 용적률 ÷ 사업부지 용적률
= 190% / 228.0% = 0.8333</td></tr><tr><td>α(토지)</td><td>= 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설 부지 제공 후 나머지 대지 면적
= 838.6㎡ / 37,414.5㎡= 0.0224</td></tr><tr><td>α입체공원</td><td>= 공원설치 환산면적 / 공공시설 부지 제공 후 나머지 대지 면적
= 344.2㎡ / 37,414.5㎡= 0.0092</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="7">◦ 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화
⇒ 상한용적률 239.3% → 법적상한용적률 300.00%</td></tr>
</table>

구 분			내용	비고
입체공원 설치비용 환산면적	연면적		4,302.0㎡	조성면적
	표준건축비		909,091원/㎡	공사비 : 1,000,000원/㎡ (서울시 지속가능한 입체공원설치운영기준 입체공원 조성단가 참고)
	총 공사비		3,910,909,091원	설치비용 기준(건축비) x 건축연면적
	부지가액		11,922,285원	2025년 개별공시지가 평균 2배 적용
	환산부지		344.2㎡	
		건축	328.0㎡	건축비 ÷ 부지가액
		설계	13.0㎡	설계비 ÷ 부지가액
		감리	3.2㎡	감리비 ÷ 부지가액

구분			면적(㎡)		
			2종7층	2종	3종
정비기반시설	①토지	소계	1,168.76	192.34	-
		공원	-	-	-
		도로	1,168.76	192.34	-
	②국공유지		330.16	192.34	-
	합계(①-②)		838.6	0	-
	합계		838.6		

구분	기반시설			사업부지
	2종7층	2종	3종	3종
용적률	190%	210%	230%	228%
면적	838.6㎡	-	-	37,414.5㎡
가중평균	190%			228%
가중치	190% ÷ 228% = 0.8333			

첨부3 입체공원 위치 적정성 검토



공원 서비스 소외지역을 고려한 위치 선정 필요

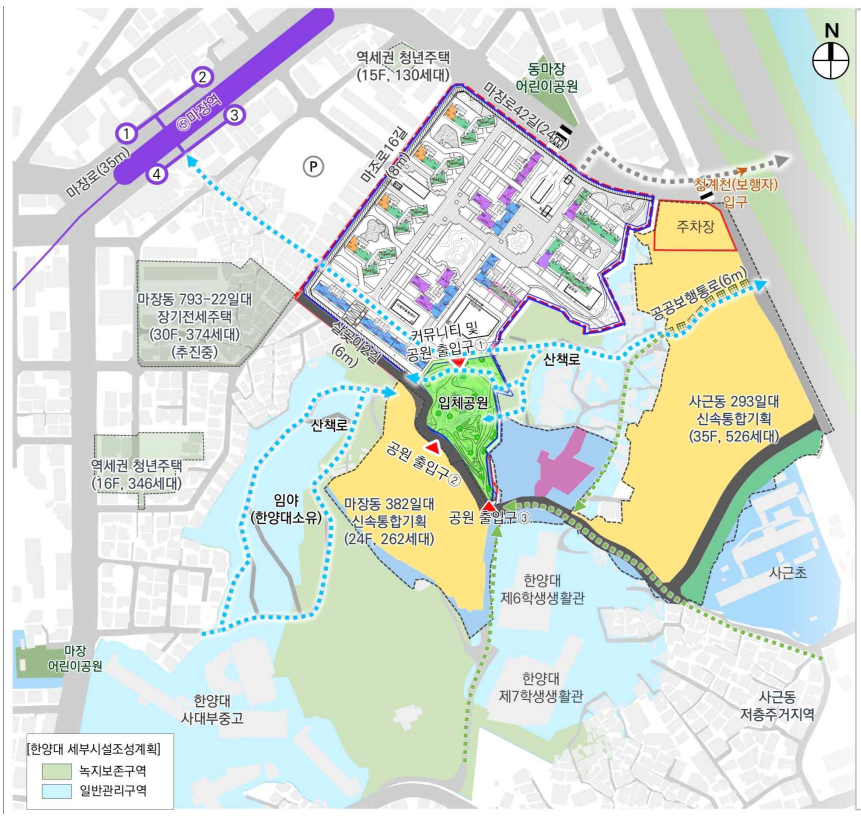
- 단지 남측 저층주거지 등 공원 서비스 소외지역을 고려한 공원 위치 선정으로 균형 있는 공원 서비스 제공 필요

한양대 소유 임야 산책로 정비 및 연계 조성 필요

- 단지와 접한 한양대 소유 임야(녹지 보전구역)는 방치되어 있어 미관· 경관상 저해로 정비가 필요하며, 산책로 등 연계로 이용편의 도모 필요







공원 서비스 소외지역을 고려한 위치 선정

- 공원 서비스 소외지역 및 저층주거지, 재개발구역 등을 고려한 위치 선정으로 많은 지역주민이 이용할 수 있도록 하여 균형 있는 공원 서비스 제공

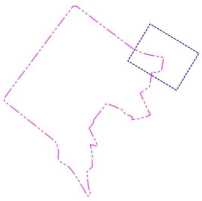
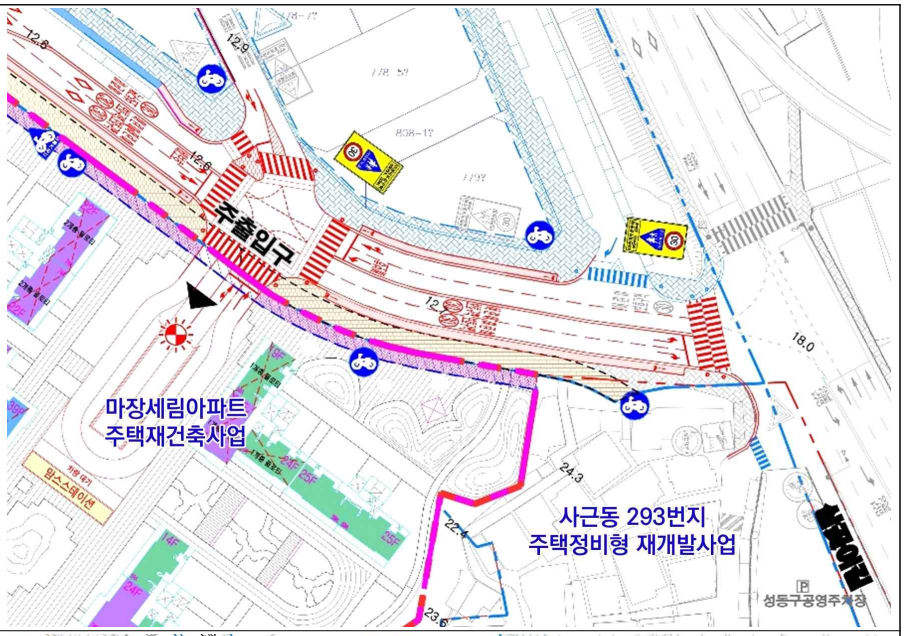
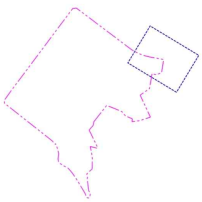
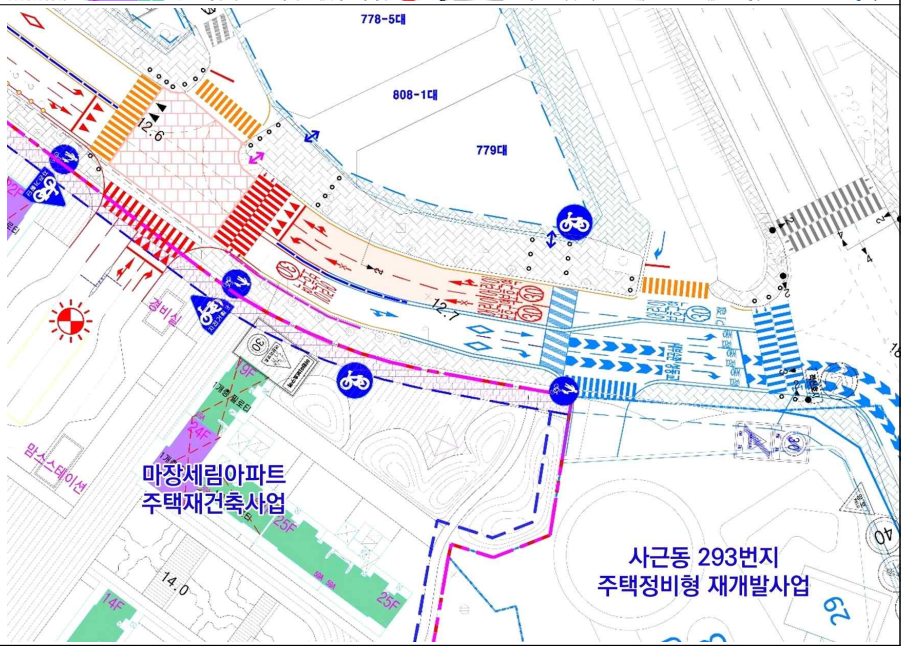
한양대 소유 임야 산책로 정비 및 연계 조성

- 한양대와 협의를 통해 임야 산책로 등을 연계하여 통합된 어린이공원 조성
- 임야 산책로 정비 등을 통해 단지 내 계획된 공공보행통로와 연계로 마장역 접근성 강화

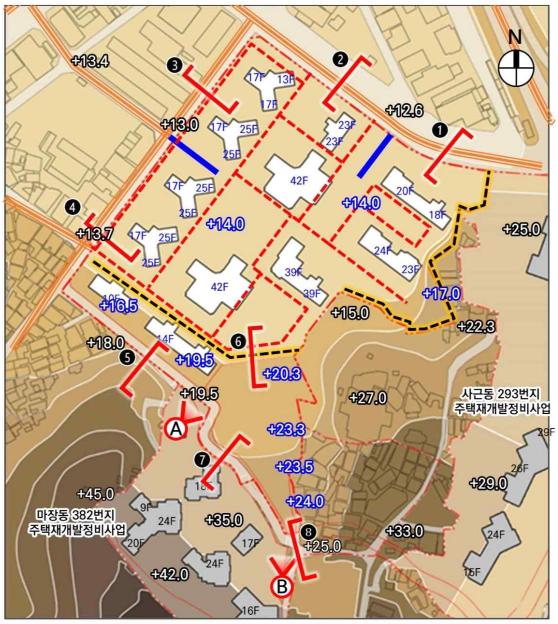
사근초 인접 배치로 돌봄·놀이공간 제공

- 사근초등학교 인접 배치로 학생들의 이용 편의 도모 및 돌봄·놀이공간 제공
- 사근동 293 일대 재개발사업으로 인한 사근어린이공원 폐지에 따른 대체시설 확보

첨부4	사근동 293번지 교통처리계획 연계

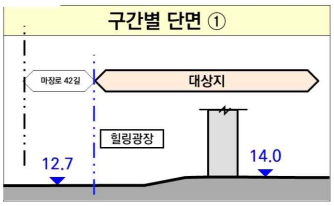
협의(안)	key-map 	
조치(안)	key-map 	

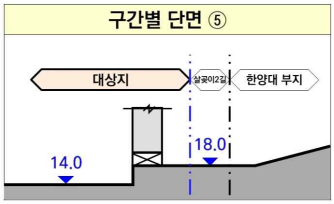
첨부5 대지조성계획 및 입면계획

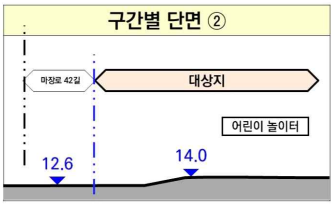


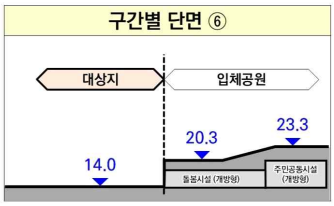


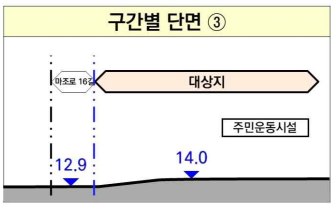


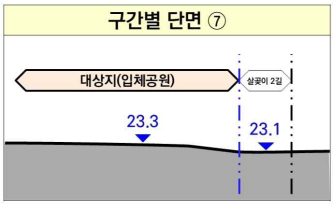


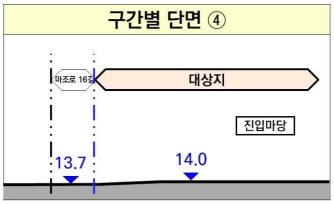


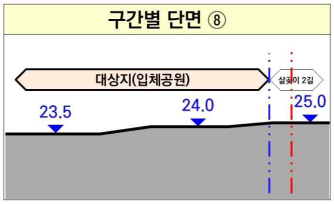




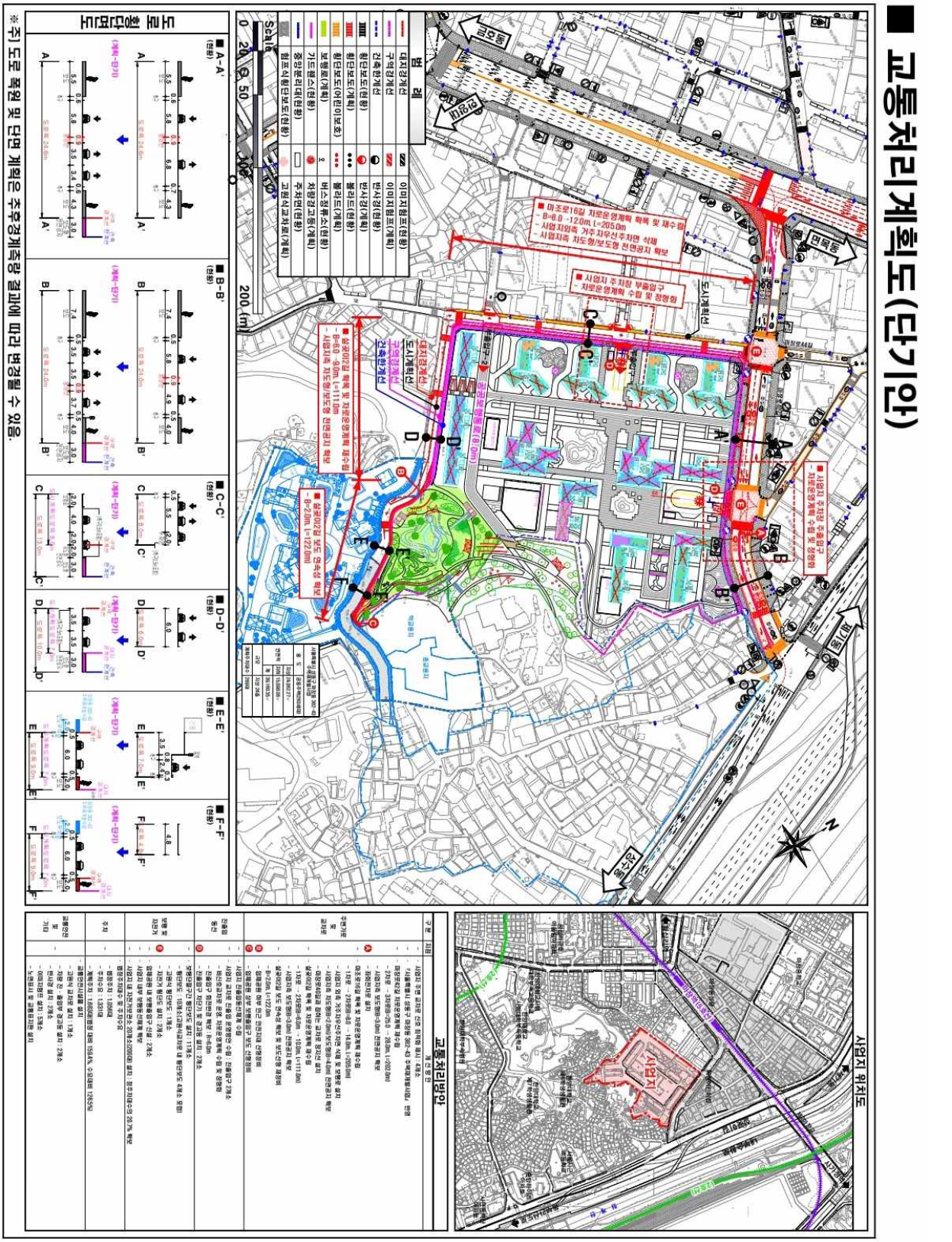




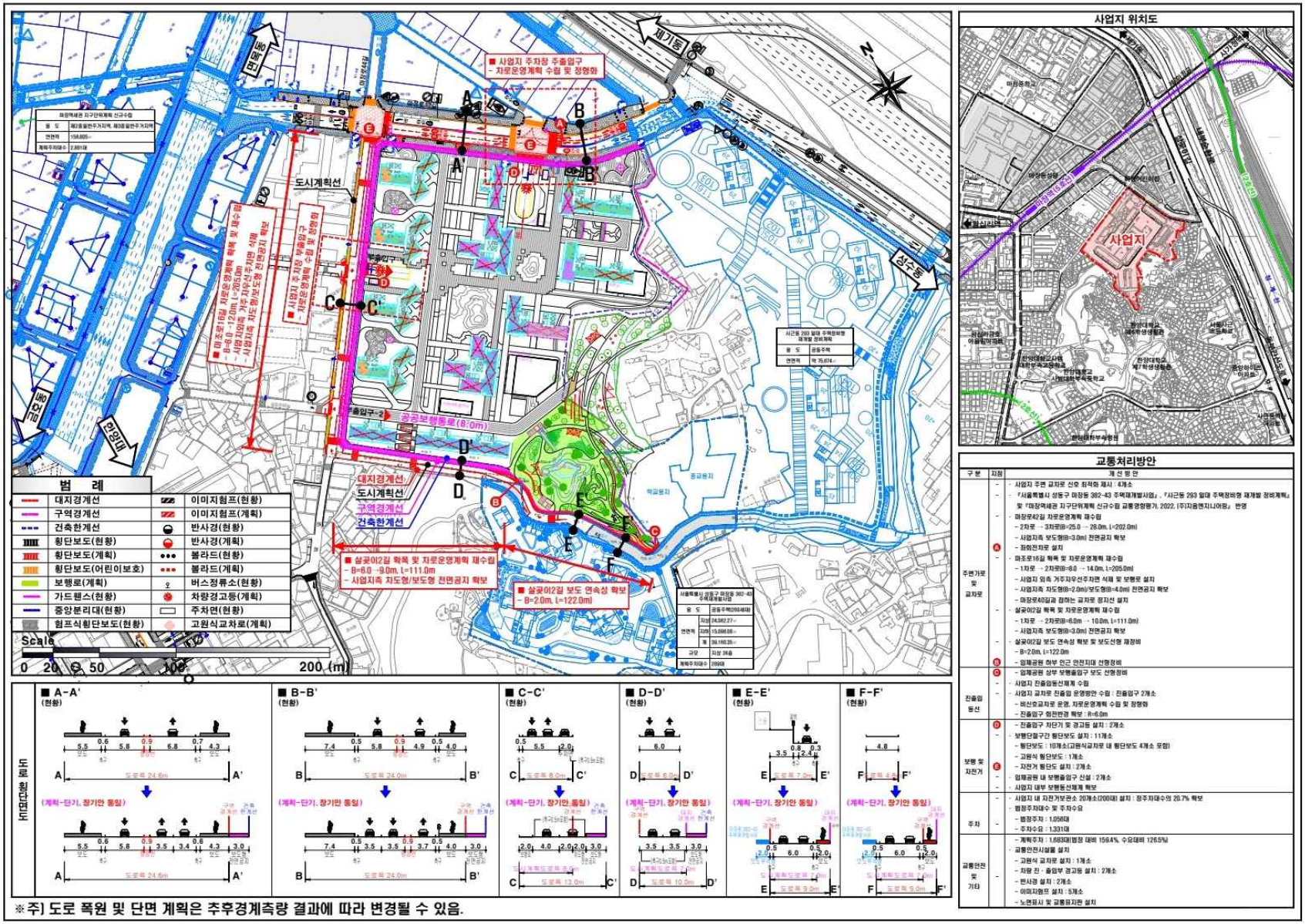




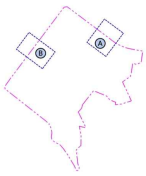
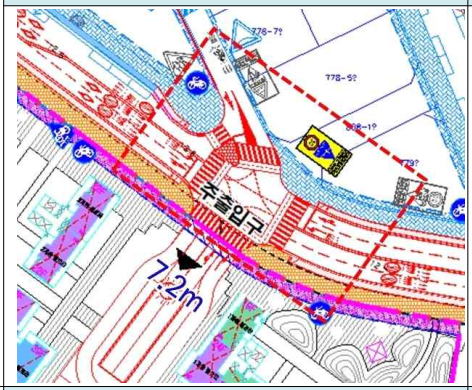
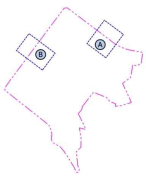
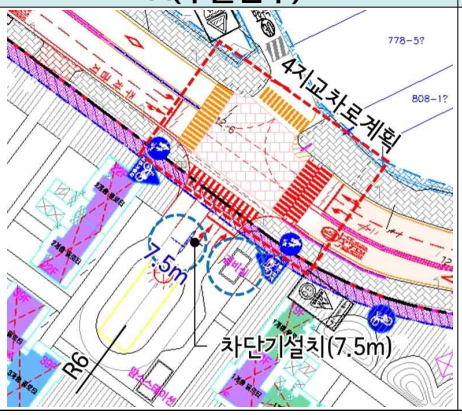
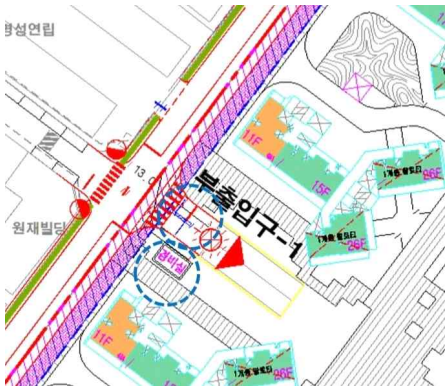
첨부6	교통처리계획도(단기안, 장기안)



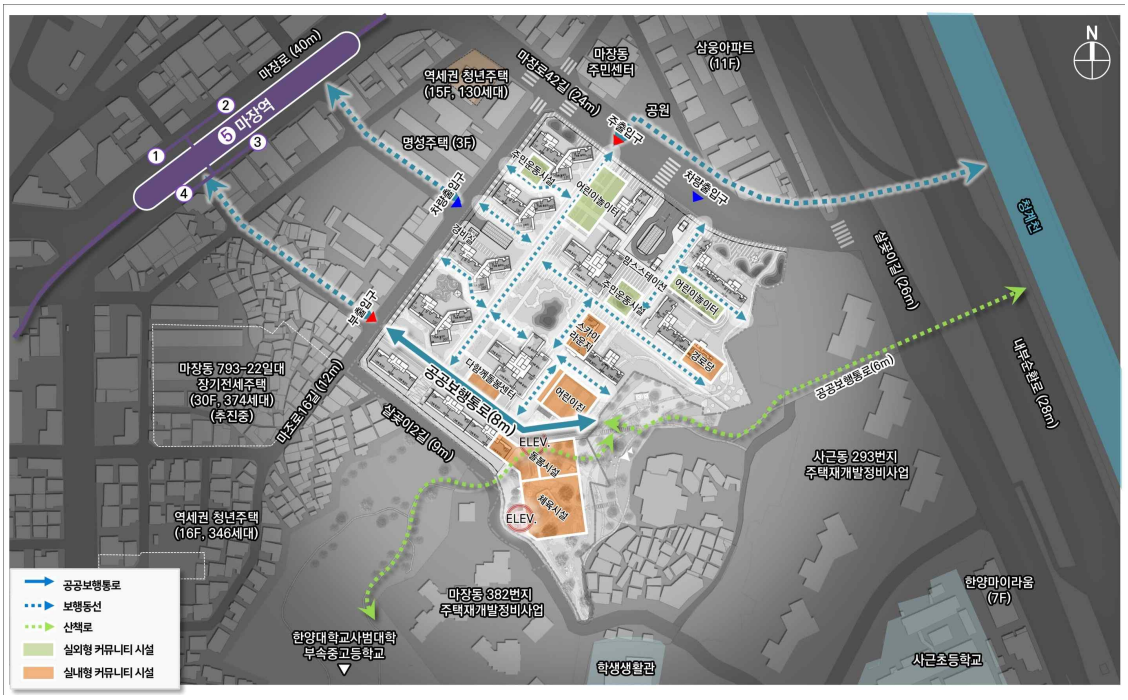
■ 교통처리계획도(장기안)


■ 사업지 주차장 주출입구
- 차로운영계획 수립 및 정영화
■ 마조로16길 차로운영계획 확폭 및 차로수 재조정
- B=8.0 ~12.0m, L=205.0m
- 사업지측 거주자우선주차면 삭제
- 사업지측 차도형/보도형 전면공지 확보
■ 사업지 주차장 부출입구
- 차로운영계획 수립 및 정영화
■ 삼공이2길 확폭 및 차로운영계획 재수립
- B=6.0 ~9.0m, L=111.0m
- 사업지측 차도형/보도형 전면공지 확보
■ 삼공이2길 보도 연속성 확보
- B=2.0m, L=122.0m
공공보행통로(8.0m)
대지경계선
도시계획선
구역경계선
건축한계선
범 례
대지경계선
구역경계선
건축한계선
횡단보도(현황)
횡단보도(계획)
횡단보도(어린이보호)
보행로(계획)
가드펜스(현황)
중앙분리대(현황)
철프식횡단보도(현황)
이미지험프(현황)
이미지험프(계획)
반사경(현황)
반사경(계획)
볼라드(현황)
볼라드(계획)
버스정류소(현황)
차량경고등(계획)
주차면(현황)
고원식교차로(계획)
Scale
0 20 50 100 200 (m)
사업지 위치도
사업지
교통처리방안
구분
지점
개선 방안
주변가로 및 교차로
진출입 동선
보행 및 자전거
주차
교통안전 및 기타
■ A-A' (현황)
■ B-B' (현황)
■ C-C' (현황)
■ D-D' (현황)
■ E-E' (현황)
■ F-F' (현황)
(계획-단기, 장기안 동일)
※주] 도로 폭원 및 단면 계획은 추후경계측량 결과에 따라 변경될 수 있음.

첨부7	정형화된 4지교차로 계획, 차단기 및 경비실 위치 표기

	key-map	A(주출입구)	B(부출입구)
협의(안)			
조치(안)			

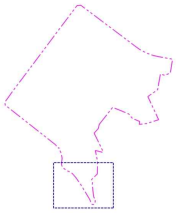
첨부8	보행자 동선계획

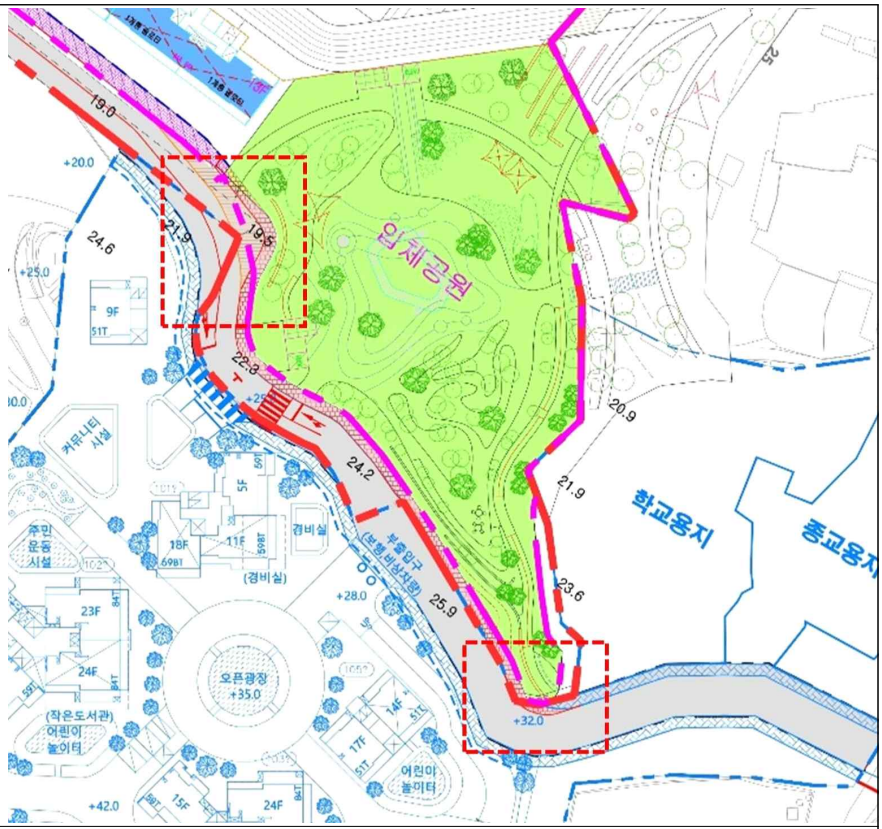


첨부9	살곶이2길 안전지대 보도 계획 및 도로선형 개선

협의(안)

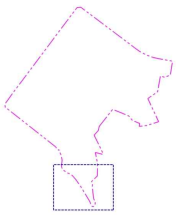
key-map

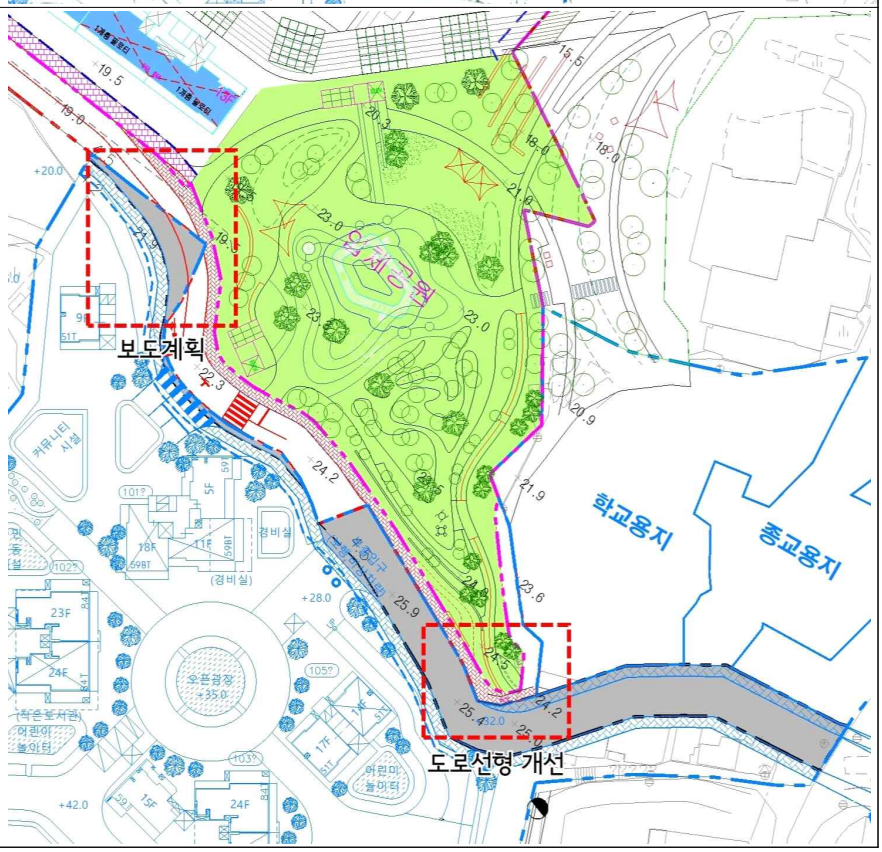




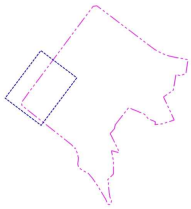
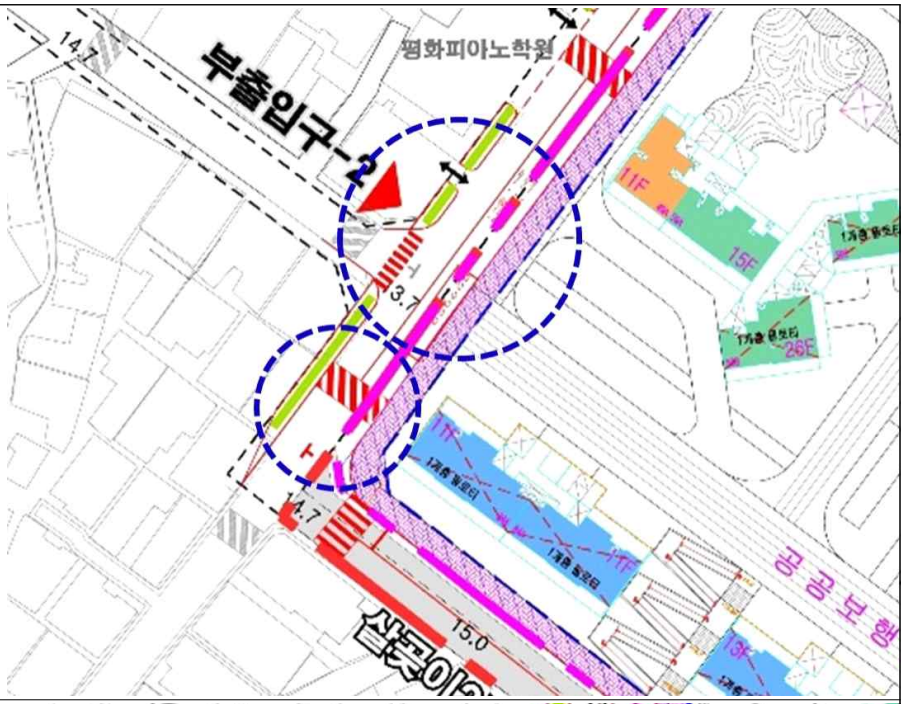
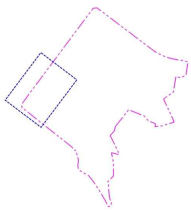
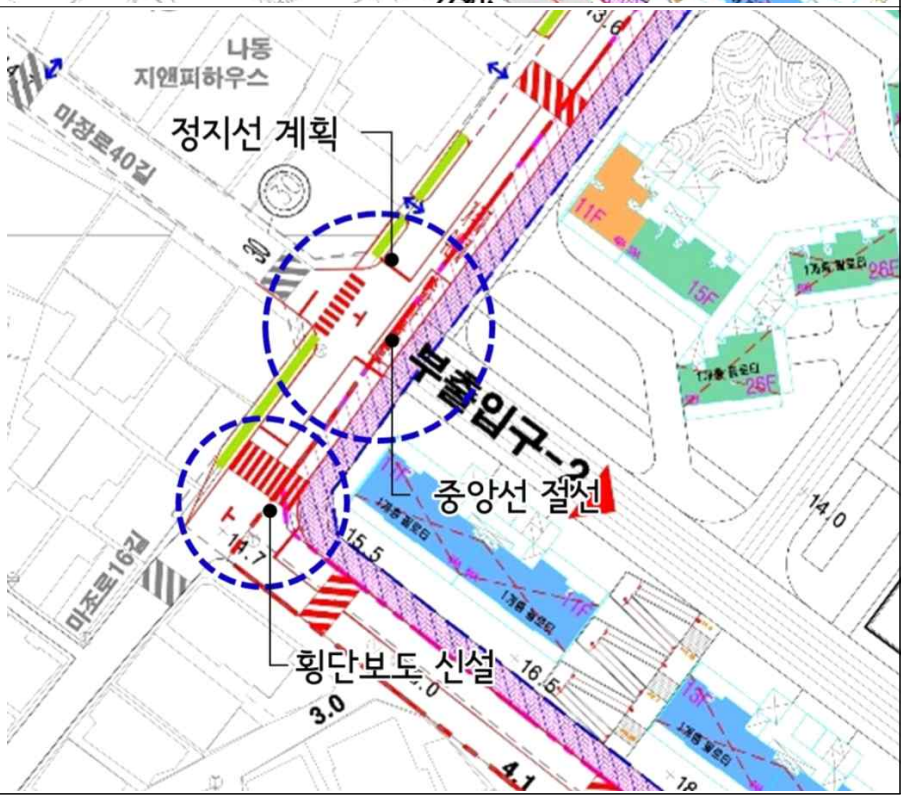
조치(안)

key-map





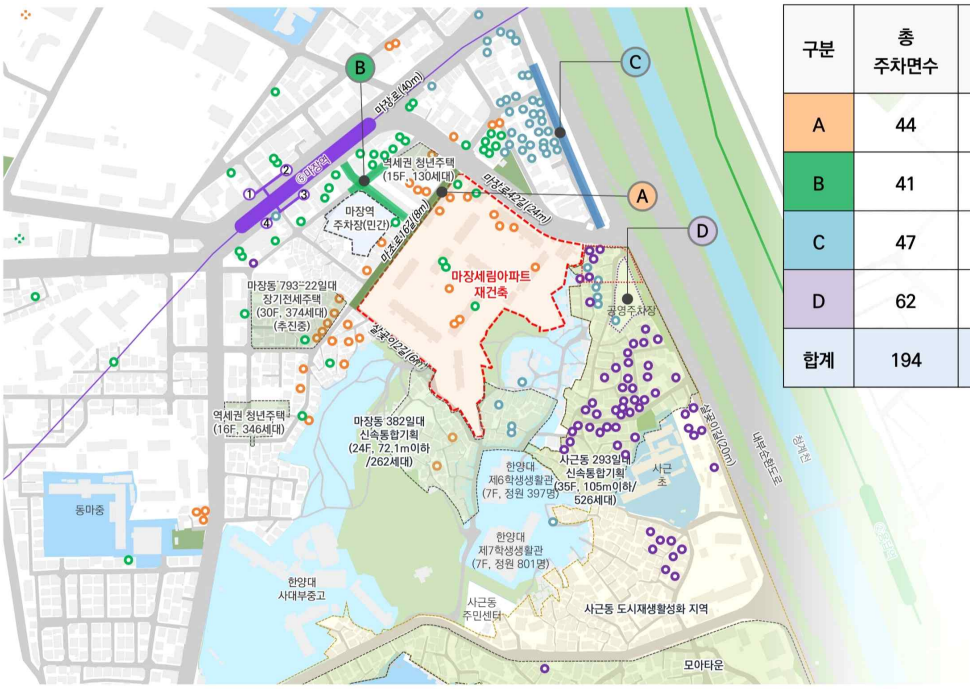
첨부10	횡단보도 신규설치, 마조로16길 중앙선 절선, 정지선 신설

<table>
<tr>
<td>협의(안)</td>
<td>key-map
  </td>
<td> 
</td>
</tr>
<tr>
<td>조치(안)</td>
<td>key-map
  </td>
<td> 
</td>
</tr>
</table>

첨부11	공영주차장 현황

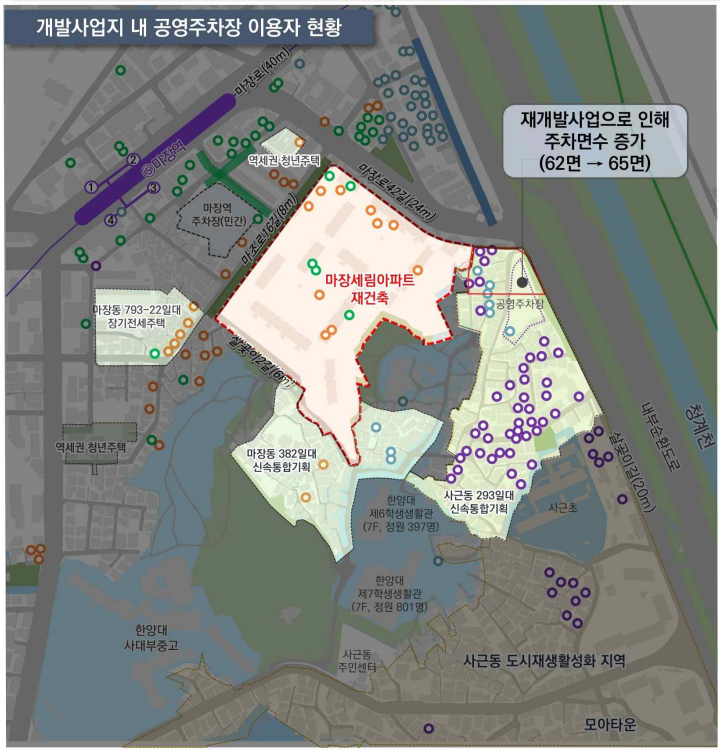
■ 신속통합기획 1차 자문회의('25.08.19.) 의견 및 조치계획

구분	자문의견	조치계획	비고
5	• 입체공원 하부 공용주차장 설치는 인근 주차수급률 등을 면밀히 파악하여 위치 및 필요성 등 재검토	• 주변 공영주차장 현황 및 개발사업을 고려한 주차수요 산정 결과, 본 사업구역 내 계획된 공영주차장(44면)을 제외하여도 공영주차장 이용자(대기자 포함)의 주차장 공급은 가능할 것으로 판단되어 공영주차장은 삭제하였음	



구분	총 주차면수	신청자		
			배정자	미 배정자
A	44	55	44	11
B	41	42	41	1
C	47	53	47	6
D	62	90	62	28
합계	194	240	194	46

개발사업으로 인해 주차수요가 감소함에 따라 사업구역 내 계획 공영주차장(44면)을 제외하여도 인근 공영주차장 이용자에 대한 주차 공급 가능



▶ 개발사업지 내 공영주차장 이용자 현황

구분	개발사업 명칭	이용자 수
1	마장세림아파트 재건축	15
2	사근동 293 일대 재개발	50
3	마장동 382 일대 재개발	5
4	역세권 청년주택	1
5	마장동 793-22 일대 장기전세주택	6
합계		77

▶ 주변 개발사업을 고려한 주차수요 산정

- 개발사업지 내 공영주차장 이용자 제외
- 사근동 293 일대 재개발사업으로 인한 주차면수 증가(62 → 65)
- 현재 공영주차장 신청 경쟁률(1.24)을 고려하여 향후 대기수요 산정

구분	내용	비고
ⓐ 총 주차면수	197	현 주차면(194) + 증가 주차면(3)
ⓑ 개발사업으로 인한 제외 이용자 수	77	-
ⓒ 예상 이용자 수	149	ⓓ×1.24(경쟁률)
ⓓ 예상 배정자 수	120	ⓐ - ⓑ
ⓔ 예상 대기자 수	29	ⓒ - ⓓ

주변 공영주차장 현황 및 개발사업으로 제외되는 주차수요 고려 시 본 사업구역 대지 내 계획된 공영주차장(44면)을 제외하여도 예상 이용자에 대한 주차 공급 가능

※ 총 주차면 수 - 예상 이용자 수 - 사업구역 내 계획 공영주차장 = 197 - 149 - 44 = 4 (여유 주차면)