중곡4동 신향빌라 재건축사업 정비계획 및 정비구역 지정 변경(안)

2024. 4.

광진구

CONTENTS

중곡4동 신향빌라 재건축사업
정비계획 및 정비구역 지정 변경(안)

■ 정비계획 및 구역지정(변경) 신청 요약서

Ⅰ 정비계획 및 구역지정(변경) 신청서

1. 계획의 개요 1
2. 현황분석 3
3. 계획의 기본구상 20
4. 부분별 정비계획 24
5. 건축계획 49

■ 정비계획 결정(변경)도
■ 건축계획(안)

Ⅱ 기초조사 · 확인 내역서

Ⅲ 지구단위계획 결정

Ⅳ 토지 및 건축물조서

Ⅴ 환경성 검토서

Ⅵ 교통성 검토서

Ⅶ 경관성 검토서



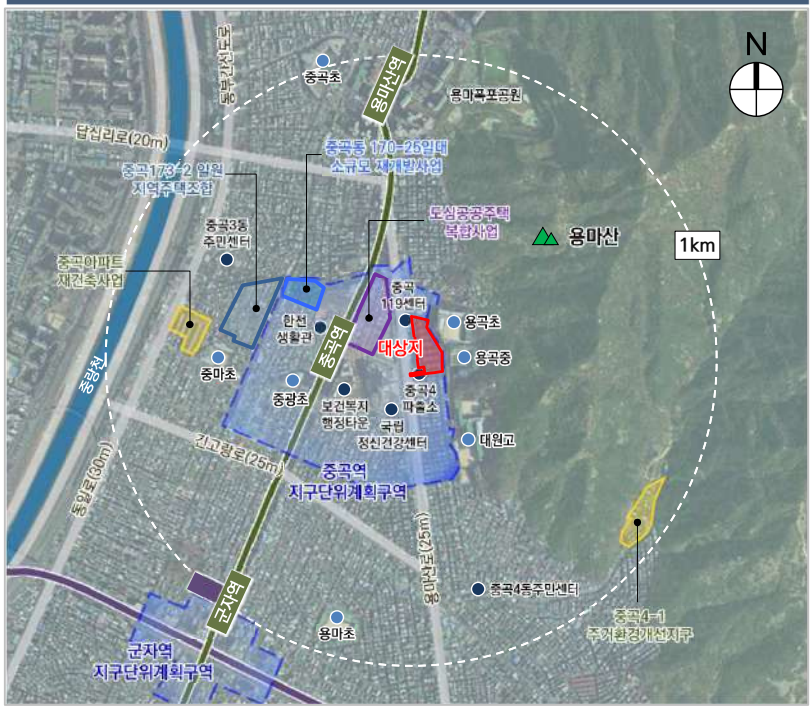
정비계획 및 구역지정(변경) 신청 요약서

중곡4동 신향빌라 재건축사업
정비계획 및 정비구역 지정 변경(안)

2024. 04.

광진구

계획의 개요

상정사유	위치도
광진구 중곡4동 신향빌라 재건축 정비구역에 대하여 용적률 추가 확보 등 정비계획을 변경하고자 함	

위치	• 광진구 중곡동 18-24번지 일대	
면적	• 15,757.8㎡	
용도지역·지구	기정	제2종일반주거지역(7층이하)/조망가로특화경관지구
	변경	제2종일반주거지역(7층이하) 제2종일반주거지역/ 조망가로특화경관지구

주요변경내용

- 원활한 재건축 사업 추진을 위한 변경
  - 층수변경 : 12층 → **20층이하 (용곡초 운동장 일조영향 반영)**
  - 용도지역 상향 : 제2종일반주거지역(7층이하) → **제2종일반주거지역**
  - 밀도상향 : 상한200%이하 → **235%이하**
  - 건축계획변경 : **주거환경개선을 위한 서향배치 지향**

추진경위

날 짜	내 용	비 고
'86.12.13.	• 신향빌라 사용승인	
'12. 09. 27.	• 중곡역지구 지구단위계획 결정	
'17. 04. 12.	• 정밀안전진단 완료(D등급)	
'17. 11. ~ '18. 02.	• 정비계획(안) 수립	
'18. 05. ~ 08.	• 정비계획(안) 관련부서 사전협의(서울시, 광진구, 유관기관)	
'20. 03. 19.	• 정비계획 수립 및 정비구역 지정 신청(광진구 → 서울시)	
'20. 04. 01.	• 도시계획위원회 심의(결과 : 보류)	
'20. 11.	• 신속통합기획 대상지 선정	
'21. 02. 09	• 신속통합기획 자문회의(1차)	
'21. 03. 11	• 신속통합기획 자문회의(2차)	
'21. 11. 17. ~ 12. 29.	• 주민 공람 및 관련부서 협의(서울시, 광진구, 유관기관)	
'22. 02. 10.	• 서울시 도시·건축공동위원회 소위원회 자문	
'22. 03. 07.	• 신속통합기획 도시계획위원회 수권소위원회심의	
'22. 04. 05. ~ 05. 04.	• 재공람	
'22. 06. 02.	• 고시(서울특별시고시 제2022-240호)	

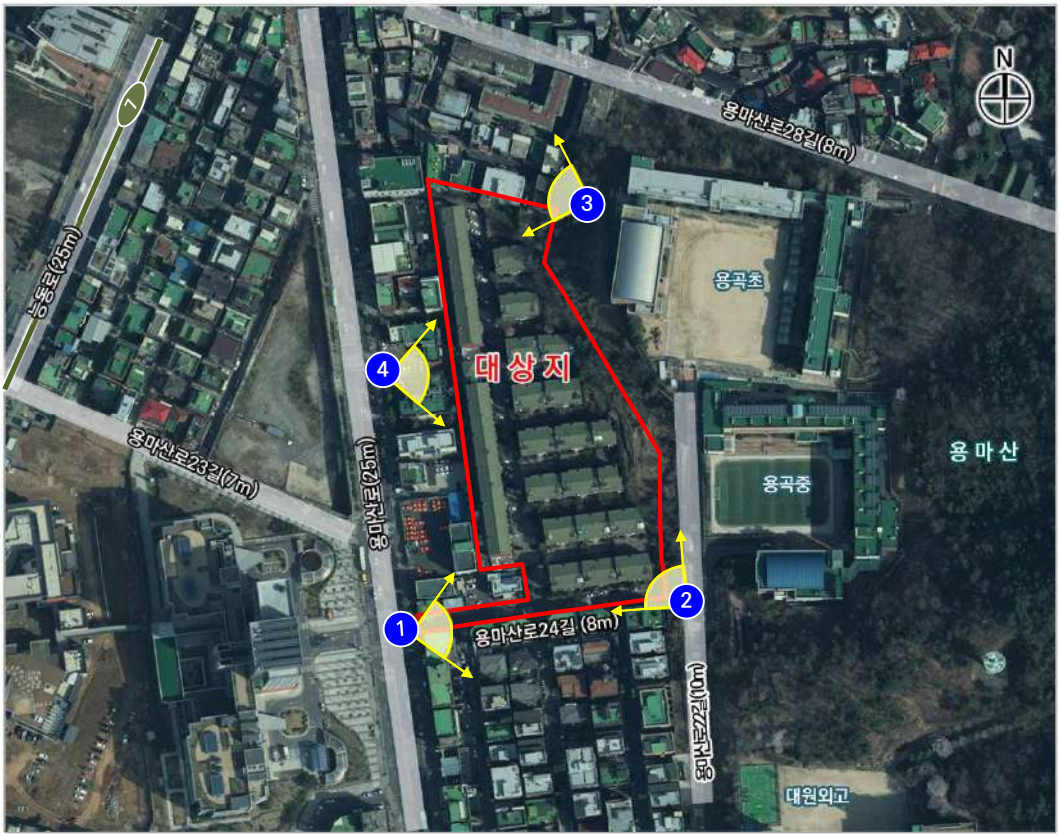
▪ 대상지 전경



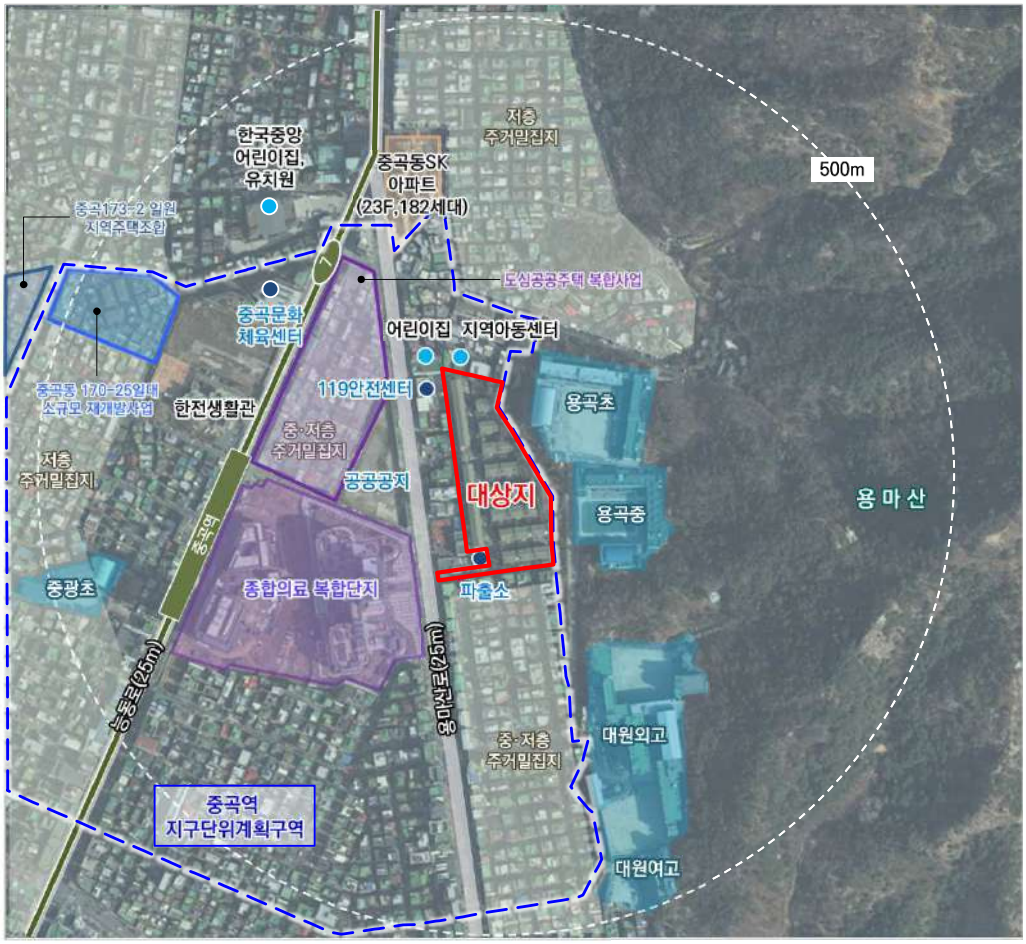








▪ 현황종합분석



토지 소유자 현황

- 전체 필지수 : 2필지
- 사유지 : 2필지

건축물 현황

- 전체동수 : 13동
- 주거용 : 10동
  - 층수 3층
  - 세대수 156세대, 용적률 : 177.5%
  (72.57㎡ 54세대, 73.50㎡ 20세대
  76.38㎡ 40세대, 79.08㎡ 42세대)
- 비주거용 : 관리실 3동

거주자 현황

- 총 가구수 : 156가구
- 가옥주 : 99세대 (63.5%)
- 세입자 : 57세대 (36.5%)

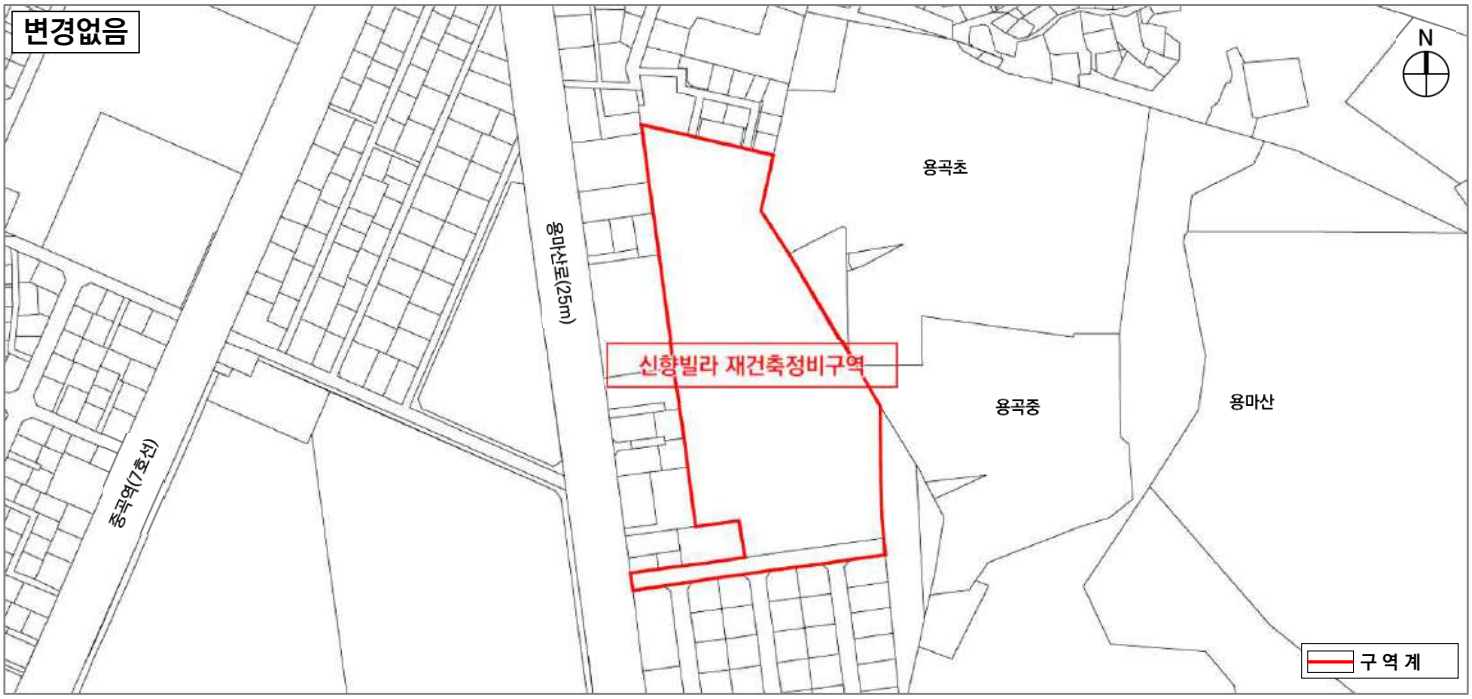
정비구역 지정요건

- 구역 면적 : 적합 (15,757.8㎡)
- 노후·불량 건축물
  - 1986년 준공

주요 계획(안)

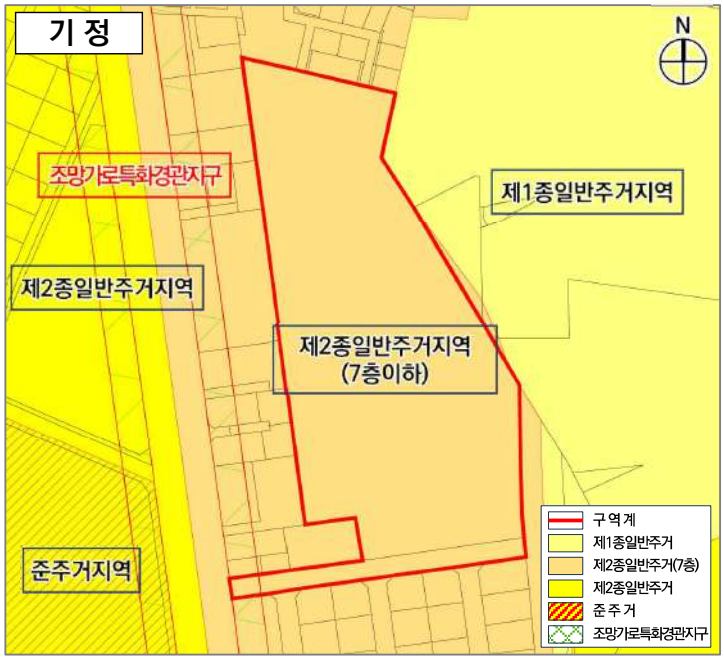
1 정비구역 결정(변경없음)

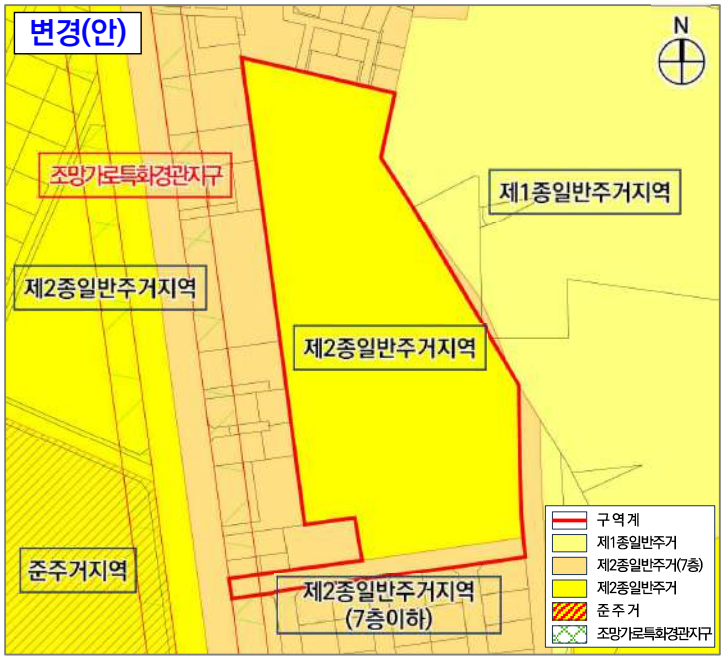
구 역 명	면 적(㎡)			비 고
	기 정	증 감	변 경	
신향빌라 재건축정비구역	15,757.8	-	15,757.8	-



2 용도지역 결정(변경)

구분	면적(㎡)			비율(%)
	기정	증감	변경후	
제2종일반주거지역(7층이하)	15,757.8	감) 14,779.4	978.4	6.2
제2종일반주거지역	-	증) 14,779.4	14,779.4	93.8

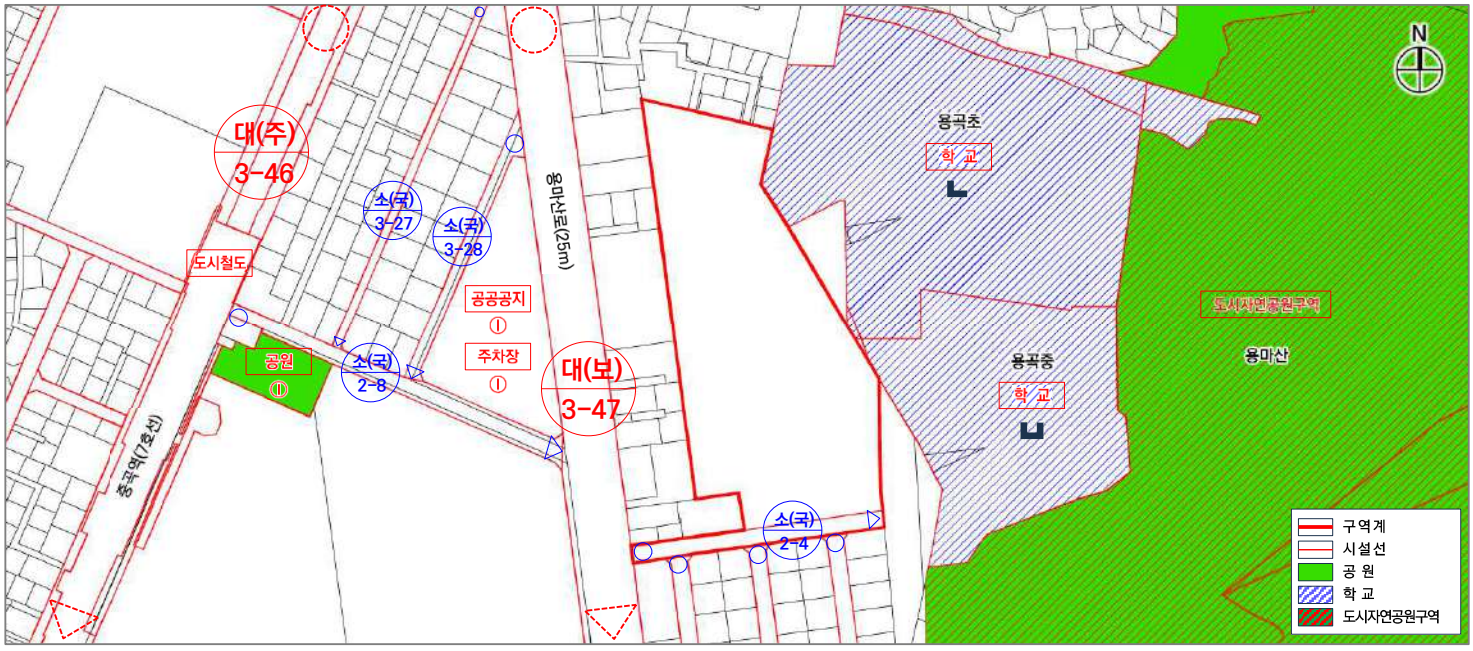




3 기반시설 계획(안)

▪ 도로 결정 조서(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	4	8	국지도로	121	중곡동 18-67	중곡동 18-136	일반도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	구역내 978.4㎡



4 용적률 가이드라인

- 신통기획자문의견을 반영한 공공보행통로 삭제, 허용용적률 인센티브 돌봄센터 계획반영
- 학교통학시 장애인을 위한 승강기 및 브릿지 설치에 대한 공공기여 반영

▪ 자문(안)

	구 분	기준용적률	허용용적률(10%)	상한 용적률(16.6%)	법적상한
대상지 밀도 가이드라인	제2종 일반주거지역	190%	200%(204.8%) • 공공보행통로 : 9.8% - 190%×(762.5㎡/14,779.4) ×1 • 돌봄시설 : 5%	216.6% • 순부담 : 6.6% - 토지: 6.2%+ 시설: 0.4%	240.0% • 최대50%이하 - 국민주택규모:11.7% 임대19세대

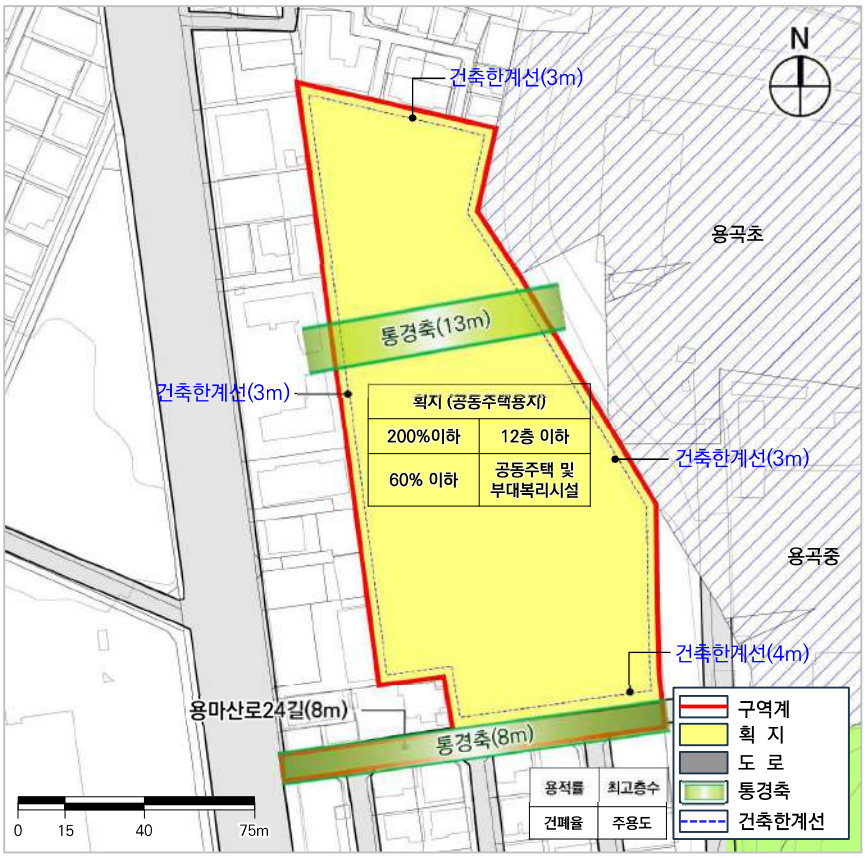
▪ 조치(안)

	구 분	기준용적률	허용용적률(10%)	상한 용적률(16.6%)	법적상한
대상지 밀도 가이드라인	제2종 일반주거지역	190%	195% 돌봄시설 : 5%	211.6% • 순부담 : 6.6% - 토지: 6.2%+ 시설: 0.4%	235.0% • 최대50%이하 - 국민주택규모:11.7% 임대20세대

5 정비계획 변경안

기 정

구 분	계획(안)	
구역면적	15,757.8㎡	
획지면적	14,779.4㎡	
공공시설	계	978.4㎡
	도 로	978.4㎡
주용도	공동주택 및 부대복리시설	
건폐율	60% 이하	
용적률	기 준	170%
	허용	170%
	상 한	184%
	법적상한	200%
순부담	계	978.4㎡
	토지	978.4㎡
	건축물 등	-
	현 금	-
최고높이	최고12층 이하	
건축한계선	• 대지경계선 3m • 용마산로24길변 4m	



변 경

구 분	계획(안)	
구역면적	15,757.8㎡	
획지면적	14,779.4㎡	
공공시설	계	978.4㎡
	도 로	978.4㎡
주용도	공동주택 및 부대복리시설	
건폐율	60% 이하	
용적률	기 준	190%
	허용	195%
	상 한	211.59%
	법적상한	235%
순부담	계	978.4㎡
	토지	978.4㎡
	건축물 등	56.8㎡
	현 금	-
최고높이	최고20층 이하	
건축한계선	• 대지경계선 3m • 용마산로24길변 4m	



6 건축배치에 관한 사항

구 분	건축계획내용					
	당 초 (신통기획)		자 문 (안)		조 치 (안)	
구역면적 / 대지면적	15,757.8㎡ / 14,779.4㎡					
주 용 도	공동주택 및 부대복리시설					
건 폐 율	37.26% (60%이하)		22.21% (60%이하)		31.37%(60%이하)	
용 적 률	200%		240.0%		235%	
연면적	44,831.5㎡		55,465.04㎡		54,739.58㎡	
	지 상	29,503.5㎡	지 상	35,453.96㎡	지 상	34,722.79㎡
	지 하	15,328.0㎡	지 하	20,011.08㎡	지 하	20,016.79㎡
층 수	지상12층		지하3층 ~ 지상20층		지하3층~지상20층	
세 대 수	계 (소형임대)	305(15)	계 (소형임대)	336(19)	계 (소형임대)	329(20)
	전용 46㎡	112(4)	전용 59㎡	48(9)	전용 59㎡	100(10)
	전용 59㎡	66(11)	전용 74㎡	140(10)	전용 74㎡	58(10)
	전용 84㎡	75	전용 84㎡	134	전용 84㎡	157
	전용 102㎡	52	전용 99㎡	14	전용 99㎡	14
주차대수	아파트	398대	아파트	443대	아파트	434대
	상가	-	상가	2대	상가	2대

당 초 (신통기획)



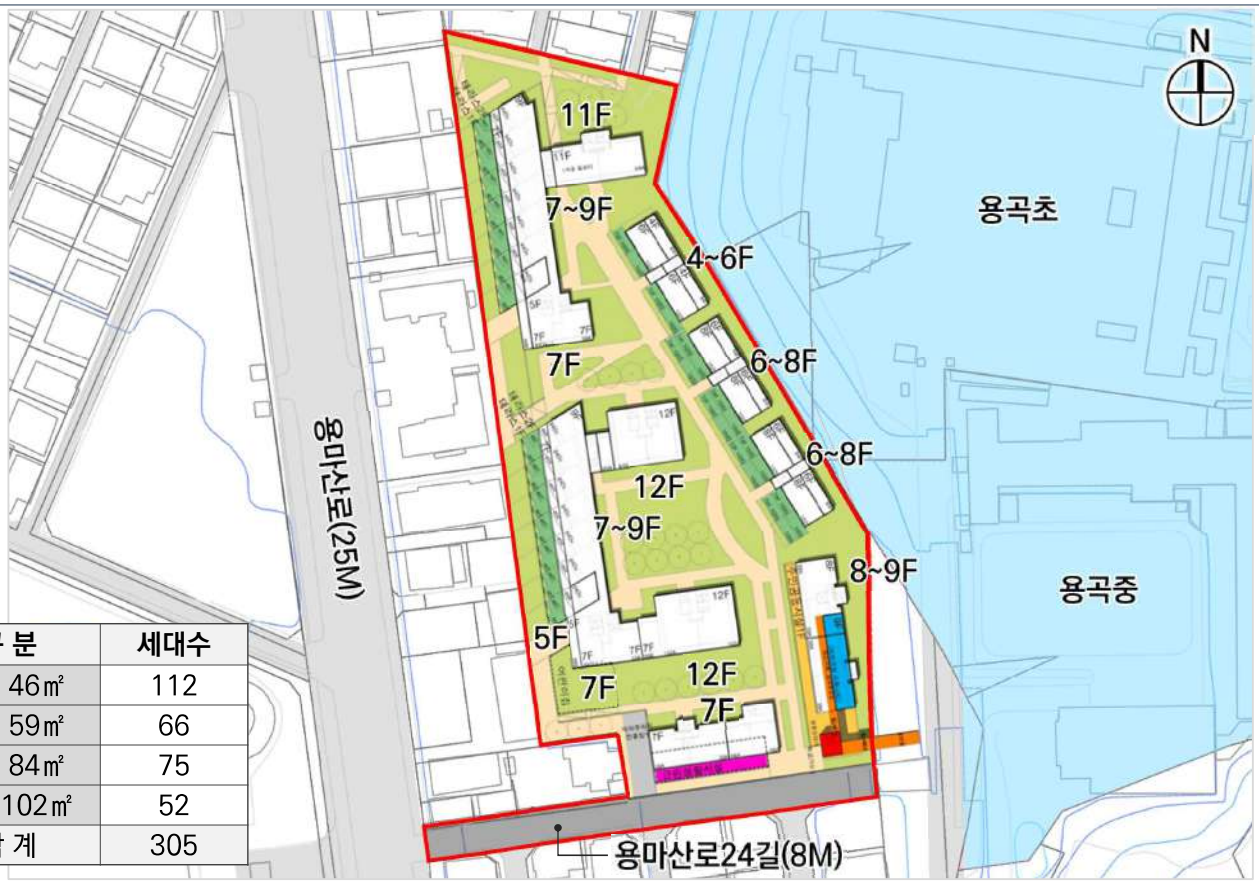
자 문 (안)



조 치 (안)

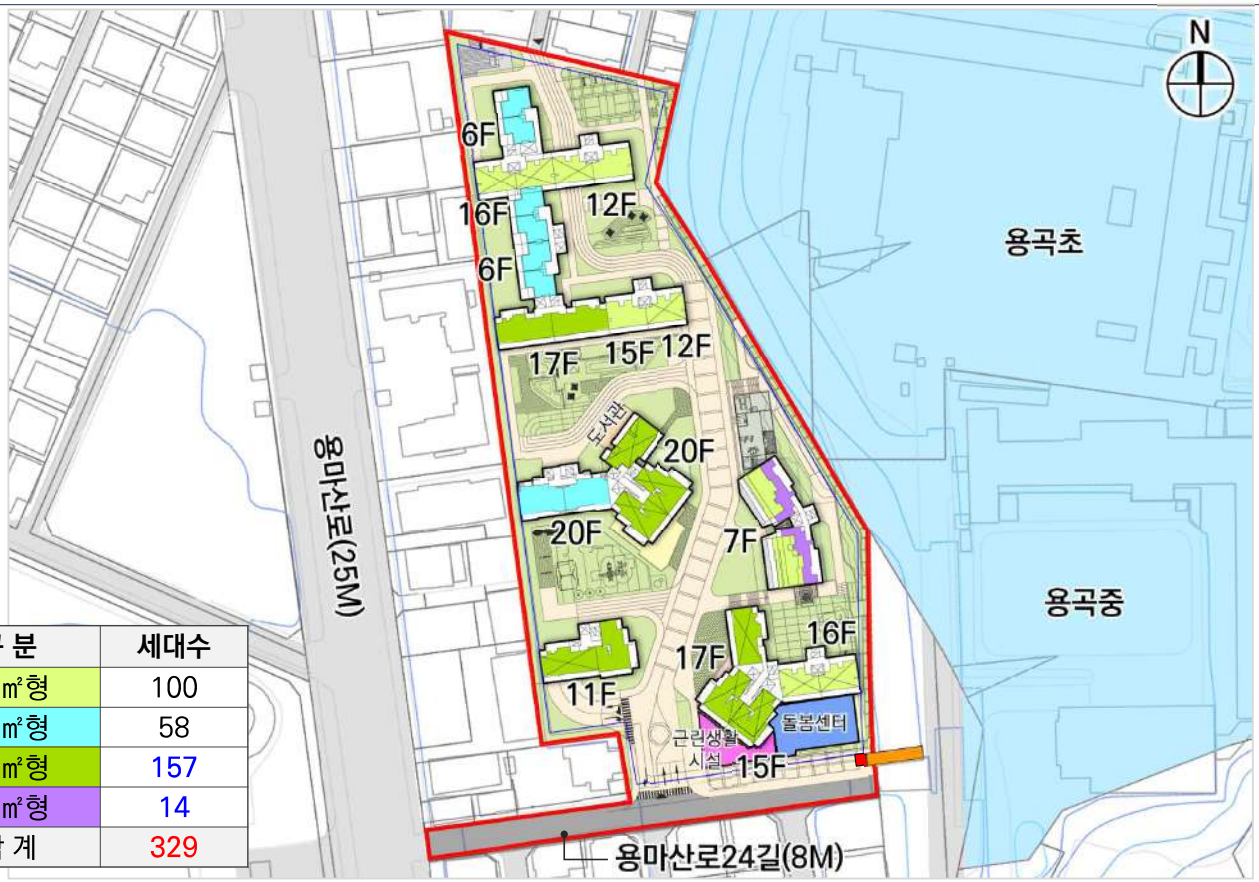


당 초 (신통기획)



구 분	세대수
전용 46㎡	112
전용 59㎡	66
전용 84㎡	75
전용 102㎡	52
합 계	305

자문 조치(안)



구 분	세대수
59㎡형	100
74㎡형	58
84㎡형	157
99㎡형	14
합 계	329

Chap. I



정비계획 및 구역지정(변경) 신청서

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

현실적인 도시발전 전략에 부응하는 구역의 지정	• 도시의 무질서하고 무계획적인 개발을 방지하기 위하여 서울시 도시기본계획의 계획방향을 수용하고, 광진구의 도시발전전략에 부합하는 지역차원의 도시정비 및 기반시설 확충을 전제한 구역지정 필요
도시공간구조변화에 능동적인 도시계획 대처	• 노후화된 공동주택지에 대한 주거환경의 정비 개선 • 기존 건축물의 건축설비 노후화와 거주자의 소득수준 향상 및 생활양식의 변화에 대응하고 주거공간의 정비확대 요구
효율적 토지이용·동선계획 수립	• 주변지역 토지이용에 부합되도록 효율적이고 합리적인 계획수립을 통한 공동주택 정비사업 추진 • 기존도로·이면도로의 체계확립 및 보행자 통행 개선 유도

2. 계획의 범위

공간적 범위

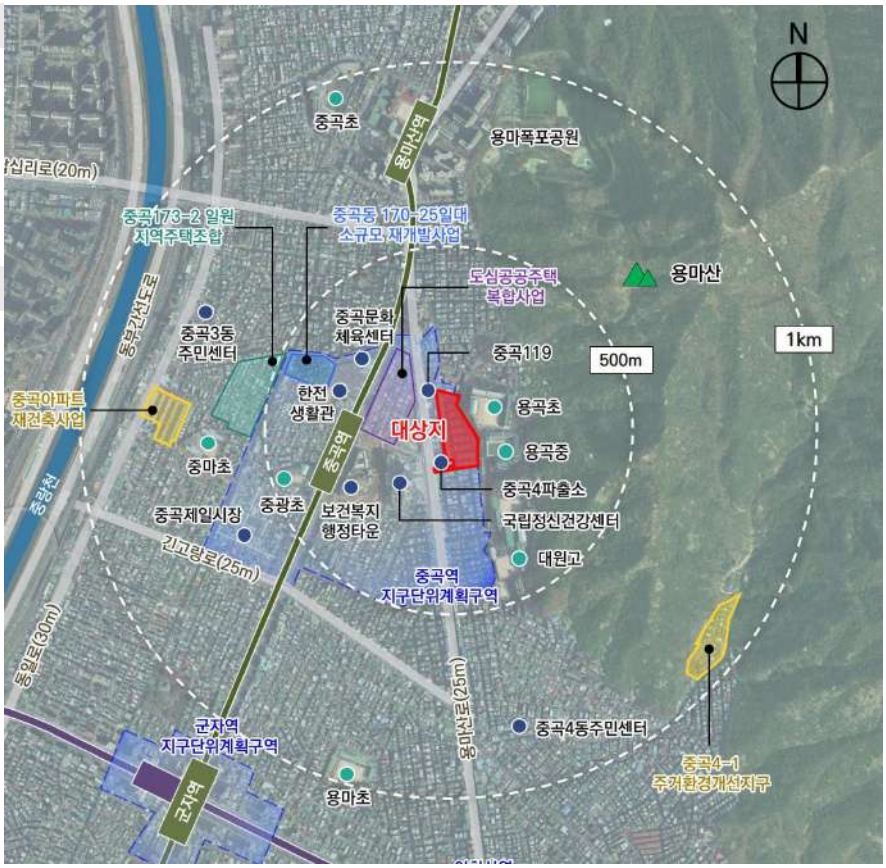
○ 위 치
- 서울시 광진구 중곡4동 18-24번지 일대

○ 면 적 : 15,757.8㎡

시간적 범위

○ 기준년도
- 2023년

○ 목표년도
- 2025년



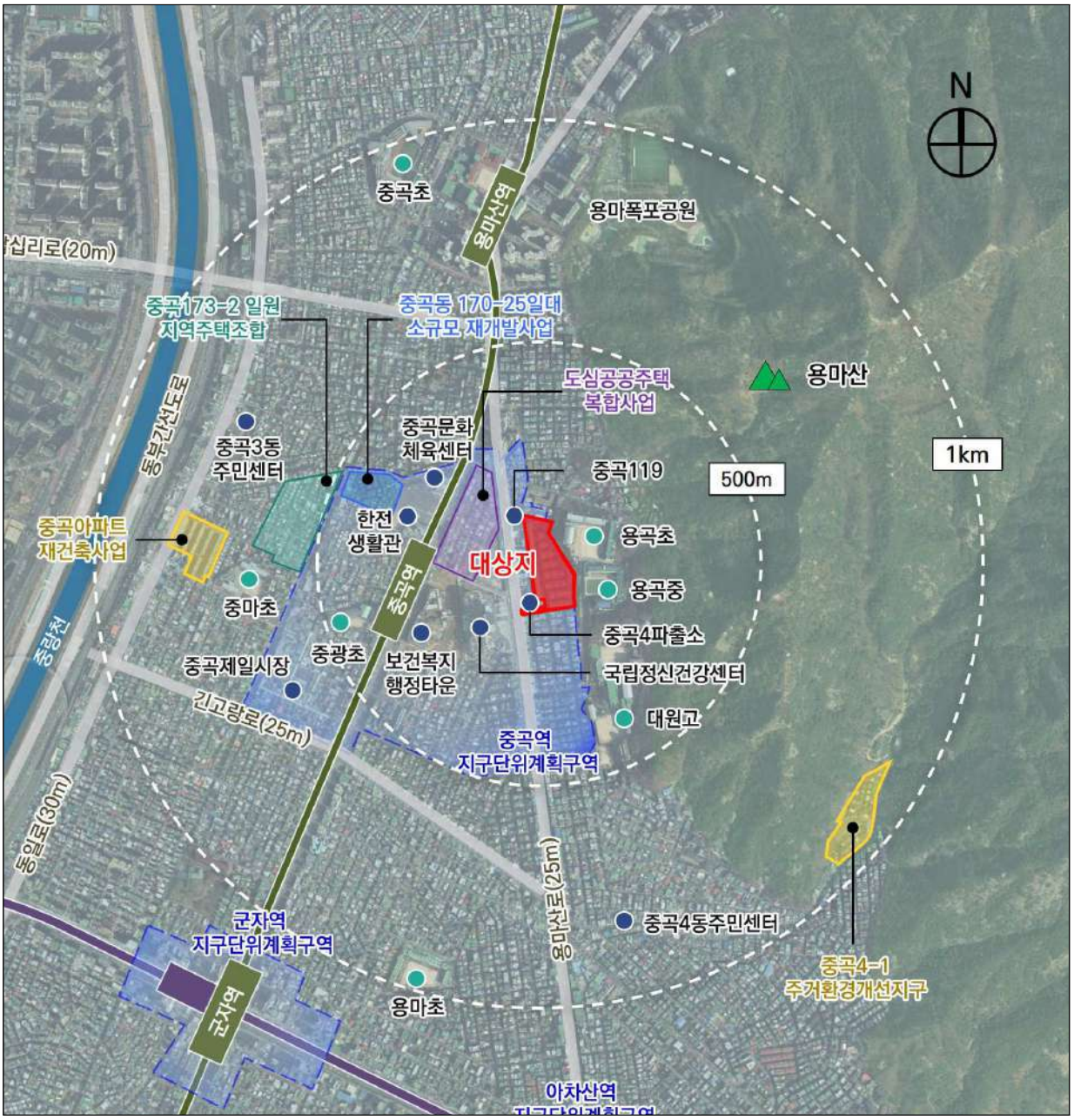
3. 추진현황

1986. 12. 13.	• 신향빌라 사용승인
2012. 09. 27.	• 중곡역지구 지구단위계획 결정
2017. 04. 12.	• 정밀안전진단 완료(D등급)
2017. 11. ~ 2018. 02.	• 정비계획(안) 수립
2020. 03. 19.	• 정비계획 수립 및 정비구역 지정 신청(광진구→서울시)
2020. 04. 01.	• 도시계획위원회 심의(결과 : 보류)
2020. 11.	• 신속통합기획 대상지 선정
2021. 02. 09.	• 신속통합기획 자문회의(1차)
2021. 03. 11.	• 신속통합기획 자문회의(2차)
2021.11.17.~2021.12.29.	• 주민 공람 및 관련부서 협의(서울시, 광진구, 유관기관)
2022. 02. 10.	• 서울시 도시·건축공동위원회 소위원회 자문
2022. 03. 07.	• 신속통합기획 도시계획위원회 수권소위원회심의
2022.04.05.~2022.05.04.	• 재공람
2022. 06. 02.	• 고시(서울특별시고시 제2022-240호)
2023. 11. 28.	• 신향빌라 재건축사업 정비계획변경(안) 신청
2024. 02. 01.	• 중곡역지구 지구단위계획 결정고시
2024. 02. 07.	• 신향빌라 재건축사업 정비계획변경(안) 신속통합기획 자문회의(1차)

2 현황 분석

1. 주변지역 현황

- 대상지 서측으로 용마산로(5차로)의 간선도로와 연접하여 교통이 양호한 지역임
- 지하철7호선 중곡역이 대상지 서측에 위치하여 대중교통의 이용이 용이함
- 대상지와 남서측에 지구단위계획구역이 지정되어 있으며, 주변 재개발 및 재건축사업이 활발히 진행중임



2. 정비사업구역 현황

가. 구역 일반현황 총괄표

<table>
<tr><td rowspan="2">도시관리계획사항</td><td colspan="2">용도지역</td><td colspan="2">용도지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td colspan="2">기 타</td></tr>
<tr><td colspan="2">제2종일반주거지역
(7층이하)
:15,757.8㎡</td><td colspan="2">조망가로특화
경관지구
:124.7㎡</td><td colspan="2">종 류
도로</td><td colspan="2">규 모
소로2류 1개소</td><td>종 류
-</td><td>규 모
-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">토지현황</td><td>구 분</td><td colspan="2">계</td><td>사유지</td><td>국·공유지(관리청별)
계</td><td>국유지</td><td>서울특별시</td><td>광진구</td><td colspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td>면적(㎡)</td><td colspan="2">15,757.8</td><td>15,757.8</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td colspan="2" rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>필지수</td><td colspan="2">2</td><td>2</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물현황</td><td rowspan="2">구 분</td><td rowspan="2">계</td><td colspan="2">허가유무</td><td colspan="3">용도별 허가유무</td><td colspan="3"></td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유허가</td><td rowspan="2">무허가</td><td colspan="3">주거용</td><td colspan="3">비주거용</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td></tr>
<tr><td>동수</td><td>13</td><td>13</td><td>-</td><td>10</td><td>10</td><td>-</td><td>3</td><td>3</td><td>-</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>호수</td><td>157</td><td>157</td><td>-</td><td>156</td><td>156</td><td>-</td><td>1</td><td>1</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">거주자 및 권리자 현황</td><td colspan="3">거주가구</td><td colspan="3">거주인구</td><td colspan="5">권리자(토지등 소유자)</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><td>지상권자</td></tr>
<tr><td>156</td><td>99</td><td>57</td><td>542</td><td>364</td><td>178</td><td>157</td><td>157</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

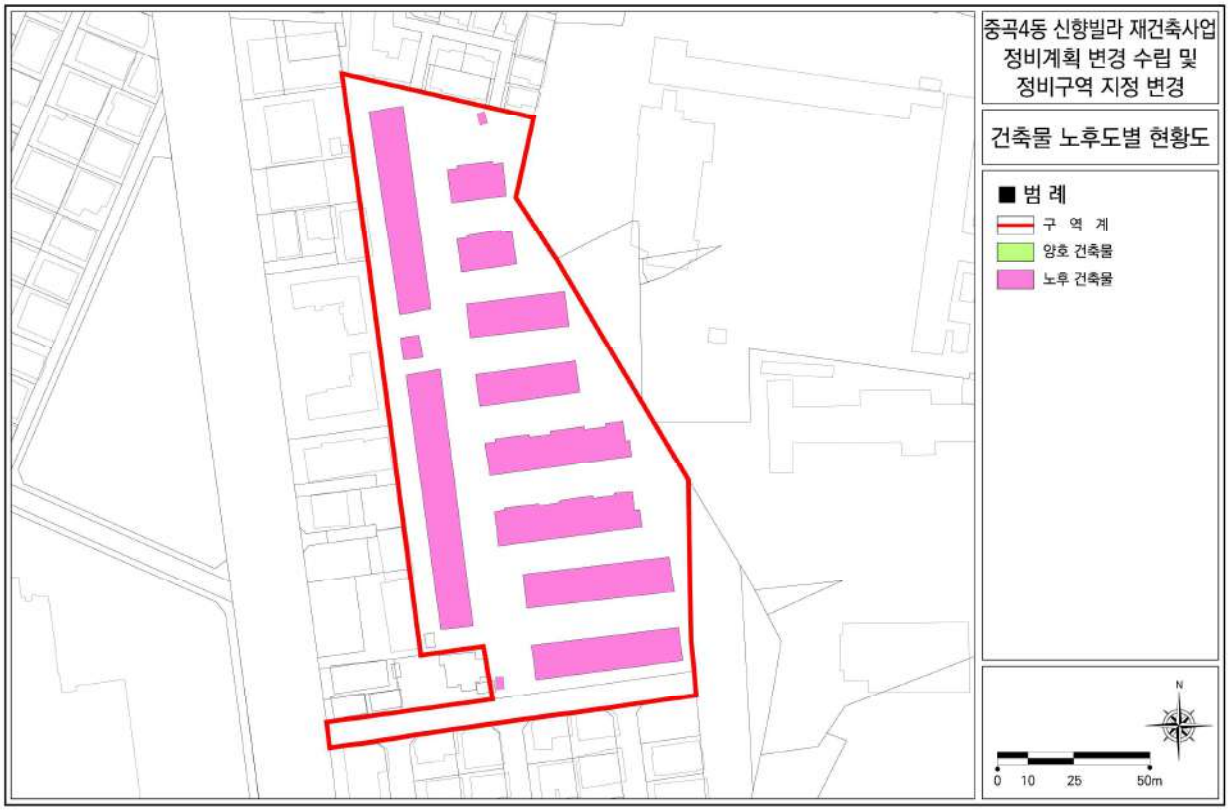
나. 구역지정 요건 현황

※ 중곡4동 신향빌라 정비구역은 서울특별시고시 제2022-240호('22.06.02.)로 정비구역 지정

1) 건축물의 노후·불량 현황

구 분		노후·불량비율 (노후·불량동수 /총동수)(%)	노후·불량 등의 유형(안전진단에 의한 경우)			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합 계	100.0 (13/13)	-	-	-	-
	철근·철골·철골철근콘크리트 및 강구조	84.6 (11/13)	-	-	-	-
	기타구조 (연와, 벽돌, 목조 등)	15.4 (2/13)	-	-	-	-
존치기간별	합 계	100.0 (13/13)	-	-	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-
	10 ~ 20년 미만	-	-	-	-	-
	20 ~ 30년 미만	-	-	-	-	-
	30 ~ 40년 미만	100.0 (13/13)	-	-	-	-
	40년 이상	-	-	-	-	-
	확인불가	-	-	-	-	-
허가별	합 계	100.0 (13/13)	-	-	-	-
	유허가	100.0 (13/13)	-	-	-	-
	무허가	-	-	-	-	-
	확인불가	-	-	-	-	-

【 건축물 노후불량 현황도 】



2) 호수밀도 현황(해당없음)

3) 주택접도율 현황

접도율(%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비 고
7.7	13	1	-

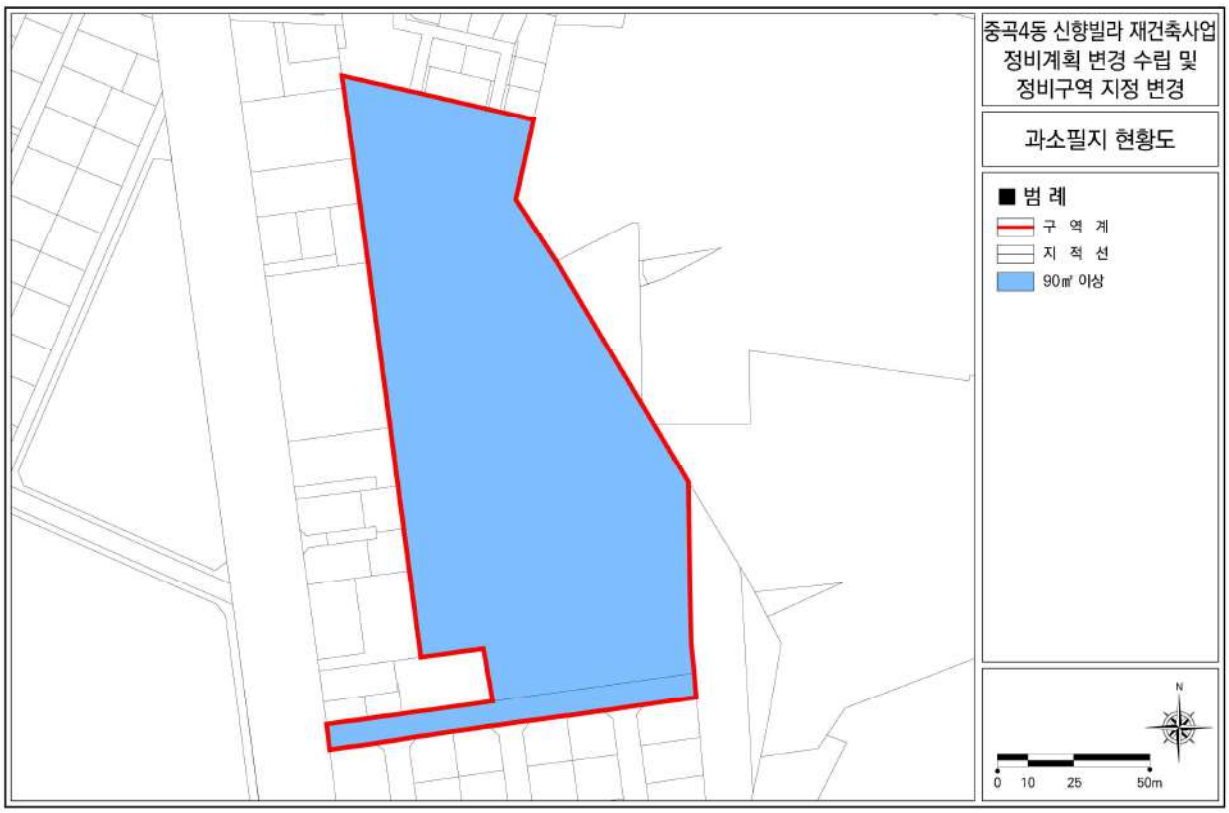
【 건축물 접도유무 현황도 】



4) 과소필지 현황

구 분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율(%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합 계	2	15,757.8	-	-	-

【 과소필지 현황도 】



3. 상위 및 관련계획 검토

가. 2040 서울플랜

▌미래상 – '살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울'

▌핵심이슈 및 계획과제

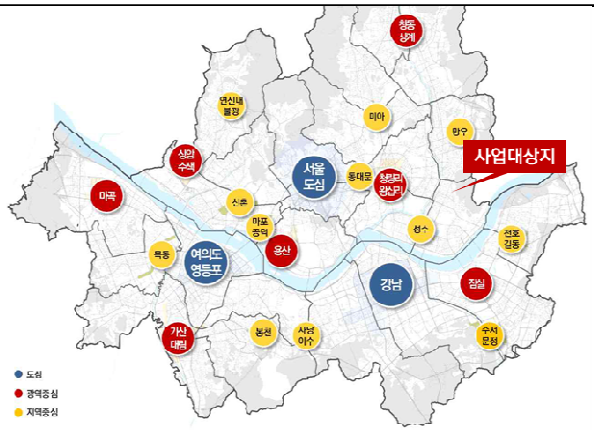
■ **2040 서울시 도시기본계획 : 미래상 – '살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울'**

서울도시기본계획 7대 목표	
어디서나 누릴 수 있는 "삶의 질"	걸어서 누리는 다양한 일상 '보행일상권 조성'
	수변 공간의 삼새력 발굴 '수변중심 공간 재편'
	새로운 도시공간의 창출 '기반시설 입체화'
서울의 성장 견인 "도시경쟁력"	미래성장거점 육성·연계 '중심지 기능 혁신'
	기술발전에 선제적 대응 '미래교통 인프라 구축'
대전환시대 미래 서울의 "가치와 방향"	미래위기를 준비하는 '탄소중립 안전도시 구축'
	도시의 다양한 모습 구현 '도시계획 대전환'

중심지 체계 : 3도심 · 7광역중심 · 12지역중심

광역중심 특성· 육성방향

- 중심지 체계와 광역교통망·대중교통체계·수변·산업거점 연계로 중심지 기능 고도화 지원, 도시계획체계 유연화로 다기능 복합용도 유도
- 용산: 3도심과 용산간 대중교통 연결체계개선 및 국제 ·광역접근성 강화



▌동북권 발전방향 및 계획과제

■ **2040 서울시 도시기본계획 : 동북권**

"신성장·교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모"



도시공간	• 도심 접근성 강화로 광역중심을 신 성장거점으로 발전 유도 • 지역의 내재 자원 적극적 활용, 지역중심 특화발전 도모 • 청년첨단 혁신축을 중심으로 신 산업거점을 육성, 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 강화 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 관광명소 조성 • 우수한 대학 인프라를 활용한 지식산업 클러스터 육성 및 연계 • 스마트기술 도입을 통한 도심 제조업 고도화

나. 2030 서울 생활권계획

▌동북권 중곡 지역생활권 계획과제

자연지형 특성을 고려한 저층주거지 정비·관리



지역발전 구상(1-1)	• 중곡역 일원 능동로변에 국립서울병원과 연계한 의료특화거점 육성
지역발전 구상(1-3)	• 중곡역 지구단위계획구역 내 필요한 생활서비스시설 확충
지역발전 구상(5-2)	• 주민의 자발적 건축물 옥상 녹화를 유도하여 저층 주거지 밀집지역들의 녹지공간 해결
지역발전 구상(5-3)	• 정비사업 등 시행시 중랑천변 경관을 고려한 사업시행으로 주거환경 개선

▌동북권 중곡 생활서비스시설 분석

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

분석 종합

분석결과 (참고사항)

▪ **우선적 시설공급 고려 대상 : 주차장, 노인여가복지시설**

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

- 노인여가복지시설 : 서울시 평균값 대비 1개소 설치 필요, 전역에 걸친 소외지역 분포로 자치구 단위의 단계별 공급/운영계획 수립 필요
- 주차장 : 서울시 지표 대비 약 488면이 부족, 천호대로변을 제외한 생활권 전반에 걸쳐 소외지역 발생하고 중저층 주거지역 주민간의 갈등 및 화재발생에 취약함. 노선변으로 주차환경개선지구 지정, 시장현대화 사업을 통한 주차공간 확보

▪ **주민의견을 고려한 시설공급고려 대상: 공원 도서관**

- 공원 : 서울시 평균값을 초과하여 부족시설에 속하지 않으나, 주민요청시설이고 소외지역이 분포하고 있어 접근성 및 이용성 개선 필요, 중랑천 및 아차산에 대한 접근성을 개선하고, 저층주거지 및 가로환경정비 시 쌈지공원 등 확보로 휴식공간 확대 유도
- 도서관 : 서울시 지표 대비 약 2개소 이내 부족하나 소외지역이 미 발생되고 있어, 신설보다는 기존 시설의 증축 유도

수요분석 | 주민의견분석: 주민참여단의필요시설요구사항파악 | 보행이용분석: 보행자네트워크서비스소외지역파악 | 공급불균형분석: 서울시공급수준지표 평균값대비 부족여부파악

▌경관분야

- 중곡지구중심 : 중곡역 일원 의료서비스 강화를 통한 동북권 내 의료특화의 거점

구 분	내 용
발전방향	◦ 국립서울병원과 연계하여 능동로변 의료특화거점 육성
관리방안	◦ 능동로변 의료특화를 위해 중곡역지구 지구단위계획 재정비 ◦ 화양변전소 부지 개발 추진 ◦ 지역 내 부족한 생활서비스시설 확충

▌용도지역(특성주거지역) 분야

구 분		내 용
주요산	**아차산, 용마산 일대**	◦ 산지 간을 연계하는 그린네트워크 구축 ◦ 양호한 녹지는 주변 산지와 연계한 녹지축 조성 ◦ 자연에너지를 활용한 친환경 건축 유도 ◦ 산지로의 조망을 고려한 건물배치 및 인동간격 확보 ◦ 자연녹지로의 보행접근성 확보
구릉지	**아차산, 용마산 일대**	◦ 자연지형과 조화되는 구릉형 주거유형의 도입 유도 ◦ 구릉지 경관을 고려하여 저층주택 위주의 주택관리 (스카이라인 관리)
기타 관리	**제1종일반 주거지역**	◦ 단독주택 중심의 주거지 보전 ◦ 단독·다세대 밀집주거지역은 주거환경관리사업을 통한 관리방안 마련 ◦ 주거환경관리사업 추진과 연계한 내부 보행로 정비 및 환경개선

【 중곡 지역생활권 공간관리지침도 】



다. 2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획

• 중곡 주거생활권 관리방향

- 다세대/다가구중심의 저층주거지내 주거환경 및 도로체계의 체계적인 개선과 주차 및 문화시설의 조성을 고려한 주거생활권 관리
- 중랑천 지천축 및 용마산 일대 자연경관을 활용한 주거지 특성관리
- 제1종일반주거지역은 고층·과밀화를 지양하고 쾌적한 주거환경 보호

구 분	내 용
주거환경관리	◦ 저층주거지 내 다세대/다가구주택의 정비 유도를 통한 주거환경관리
생활기반시설	◦ 주거생활권 내 공공시설 및 유휴부지를 활용한 생활편의시설 설치 검토 ◦ 주거생활권 내 주차 및 문화시설 설치 검토
생활가로	◦ 군자역 주변 주요 근린생활가로 유지 ◦ 용마산아차산으로 연계되는 보행가로 개선
특성관리	◦ 용마산 주변 외사산축을 고려한 경관관리 ◦ 중랑천 주변 지천축을 고려한 경관관리

라. 서울시 경관기본계획

▌주요산 주변 중점관리구역 계획

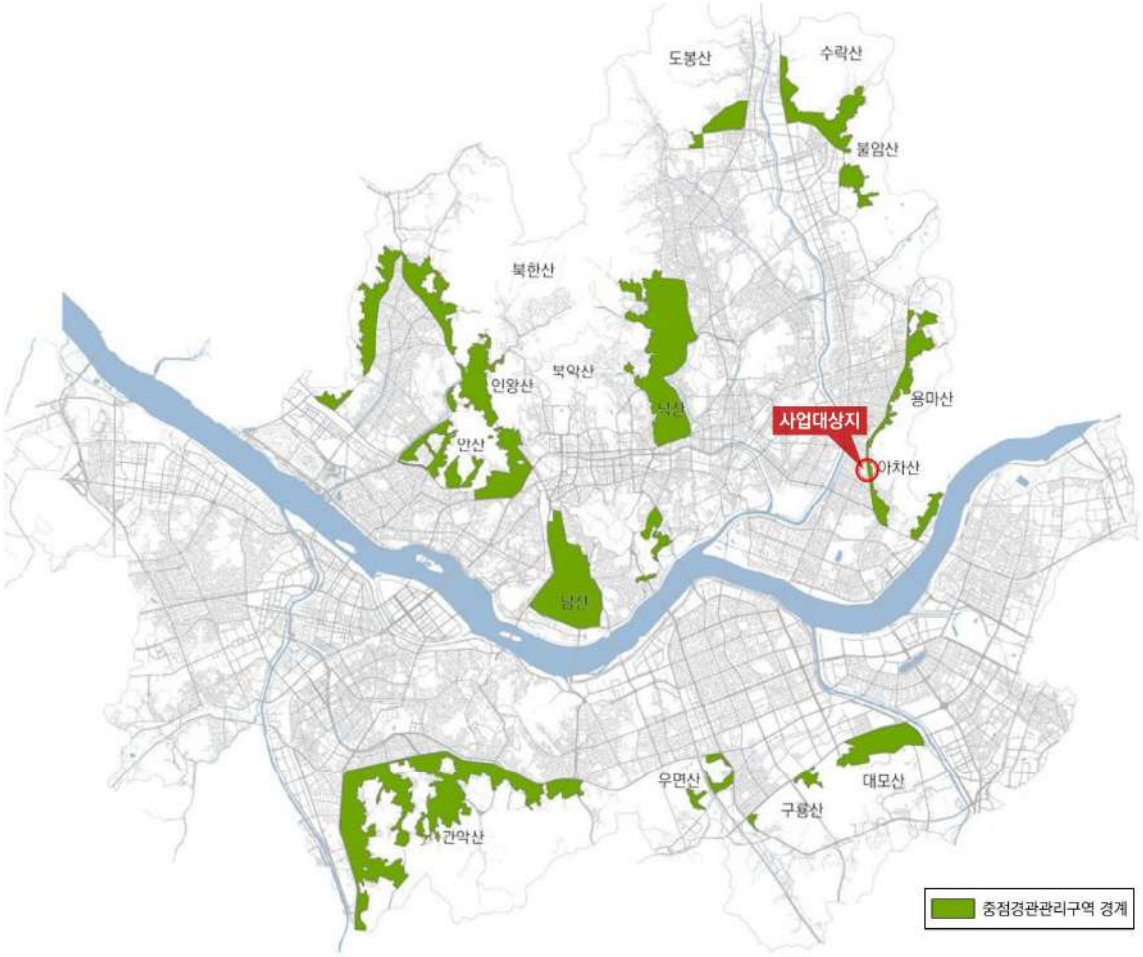
■ **경관목표**

배후 산 조망 및 구릉지 경관을 관리하여
“산 주변 자연경관 및 저층주거지 특성과 조화”

■ **관리방향 및 원칙**

주요산 고유의 자연적 지형특성 보호	주요산 주변 자연녹지의 유지 및 확산	주요산 주변의 저층주거지경관과 조화
		
1. 주요산 주변 구릉지의 지형·지세 보호	2. 주요산 녹지축과 연계한 자연녹지 경관 형성	3. 주요산 주변 주거지 경관특성과 조화를 이루는 개발

【 주요산 주변 중점경관관리구역도 】



▌건축물 경관심의 대상 (서울시 경관조례 제24조(건축물의 경관심의 대상))

① 경관지구 건축물 : 높이 3층 또는 12m 초과, 건폐율 30% 초과하는 건축물

② 경관계획에서 정한 중점경관관리구역 내 건축물

관리구역	경관심의 대상	
	개별 건축물	공동주택
역사도심 중점경관관리구역	5층 이상	모든 층수
한강변 중점경관관리구역	7층 이상	7층 이상
주요산주변 중점경관관리구역	6층 이상	6층 이상

③ 공공건축물 :「건축법」제11조에 따른 허가(협의)대상 공공건축물

- 5층 이상, 연면적 1,000㎡ 이상 또는 시장(산하기관포함)이 시행하는 사업(시건축위원회)
- 도시공원 내 공공건축물은 도시공원위원회

④ 다중이용건축물로서 연면적 5,000㎡ 이상 및 16층 이상의 건축물

- 다중이용건축물 : 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설 중 여객용 시설, 의료시설 중 종합병원 숙박 시설 중 관광숙박시설

마. 중곡역지구 지구단위계획

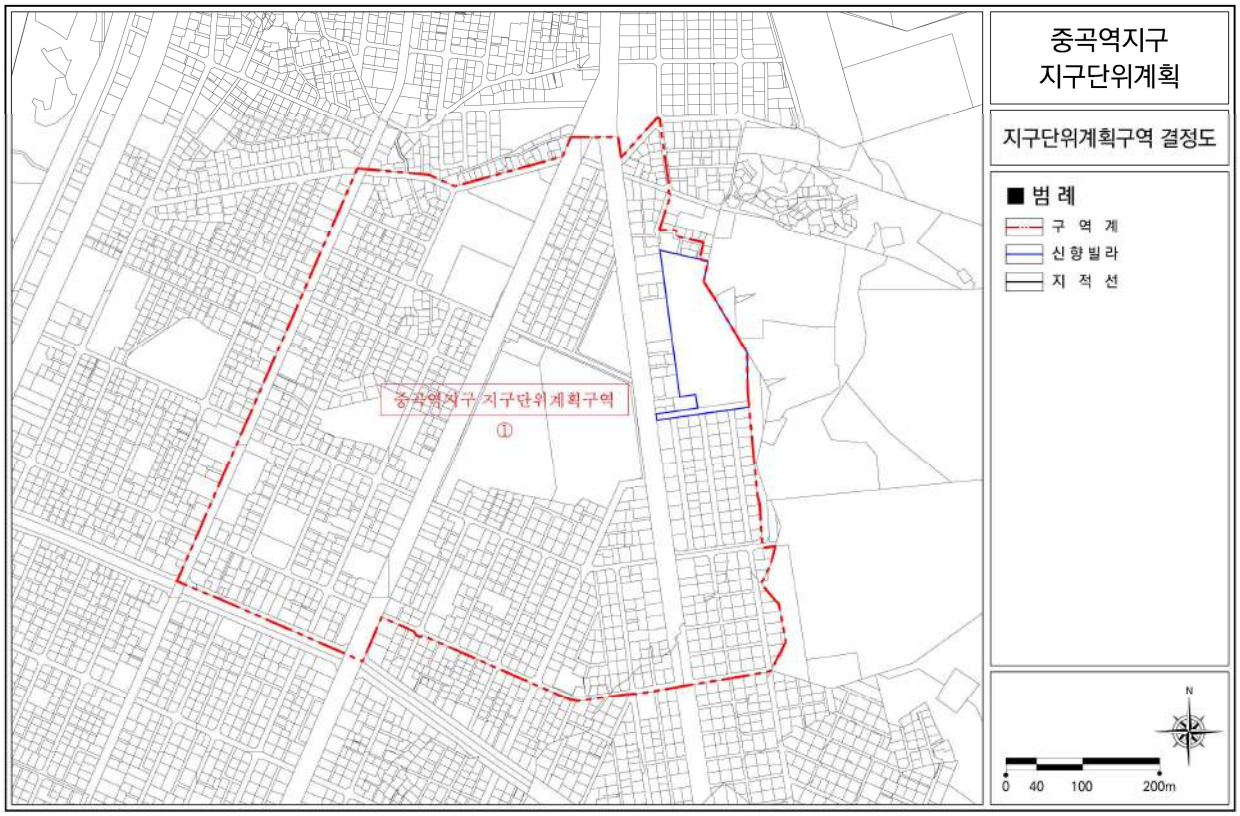
1) 계획의 개요

- 위치 : 서울시 광진구 중곡역 일대
- 면적 : 404,434.9㎡(122,341평)

2) 계획의 목적

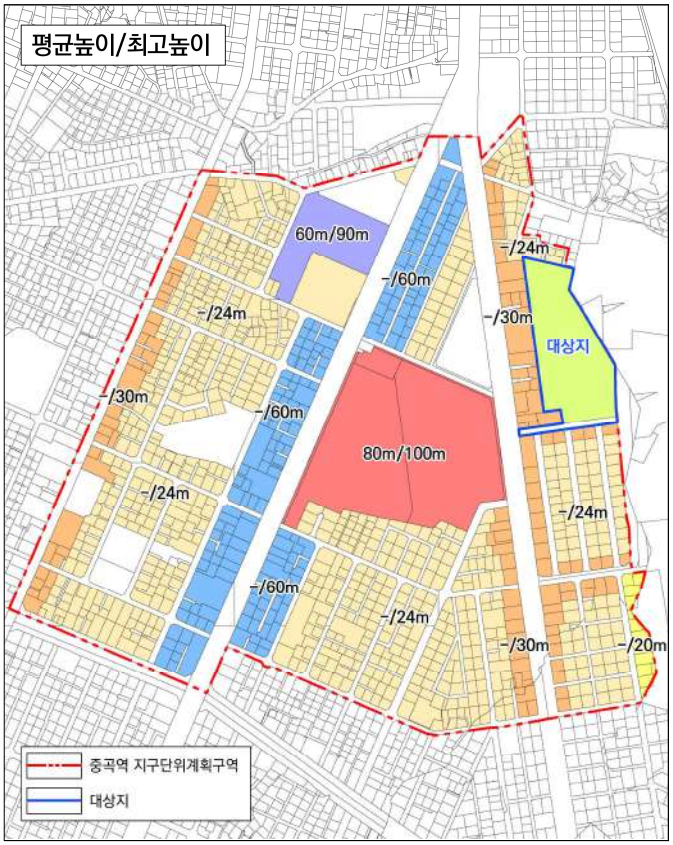
- 종합의료복합단지 조성 등 중곡역 일대를 광진구 지역균형 발전 특화거점으로 육성
- 서울 부도심의 주요 교차점으로 도시기능 회복 및 토지이용 합리화

【 지구단위계획 결정도 】



3) 건축물의 높이

구 분		계획내용
최대개발규모 (이면부)		1,000㎡ 이하 ※기개발지는 최대개발규모를 초과하는 계획적 개발 허용
용도	불허	제2종 근생 중 고시원, 제조업소, 수리점, 게임제공업소
	권장	노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장
용적률	기 준	190%
	허 용	200% ※ 서울시 지구단위계획 수립기준 [공동주택건립형] 기준과 불부합
	상 한	법정 2배
높 이		최고높이 24m

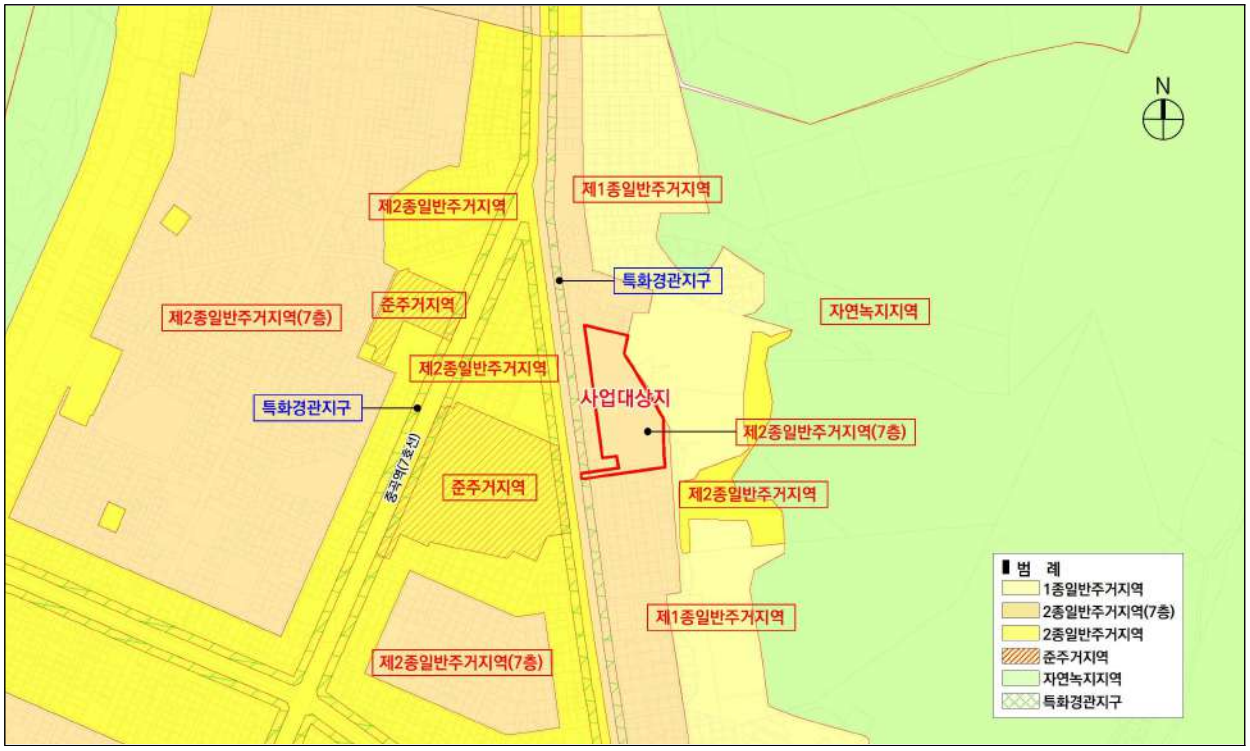


(이 하 여 백)

바. 도시관리계획 현황

• 대상지는 용도지역상 제2종일반주거지역(7층이하)으로 결정되어 있음

【 용도지역 · 지구 현황도 】



• 대상지내 소로2류 1개소가 결정되어 있음

【 도시계획시설 결정 현황도 】



4. 관련법규 검토

▌도시 및 주거환경정비법

구 분		내 용
정 의	법 제2조	1. “정비구역”이란 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제16조에 따라 지정·고시된 구역을 말한다. 2. “정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다. 나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업을 “공공재개발사업”이라 한다. 1) 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(이하 “시장·군수 등”) 또는 제10호에 따른 토지주택공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우 포함)이 제24조에 따른 주거환경개선사업의 시행자, 제25조제1항 또는 제26조제1항에 따른 재개발사업의 시행자나 제28조에 따른 재개발사업의 대행자(이하 “공공재개발사업 시행자”)일 것 2) 건설·공급되는 주택의 전체 세대수 또는 전체 연면적 중 토지등소유자 대상 분양분(제80조에 따른 지분형주택 제외)을 제외한 나머지 주택의 세대수 또는 연면적의 100분의 50 이상을 제80조에 따른 지분형주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택(이하 “공공임대주택”) 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 “공공지원민간임대주택”)으로 건설·공급할 것. 이 경우 주택 수 산정방법 및 주택 유형별 건설비율은 대통령령으로 정한다.
정비계획 입안대상 지역	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 정비계획을 입안할 수 있다. **[별표1] 정비계획의 입안대상지역** 2. 재개발사업을 위한 정비계획은 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 3분의 2(시·도조례로 비율의 10퍼센트포인트 범위에서 증감) 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 이 경우 순환용주택을 건설하기 위하여 필요한 지역을 포함할 수 있다. 가. 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역 나. 노후·불량건축물의 연면적의 합계가 전체 건축물의 연면적의 합계의 3분의 2(시·도조례로 비율의 10퍼센트포인트 범위에서 증감할 수 있다) 이상이거나 건축물이 과도하게 밀집되어 있어 그 구역 안의 토지의 합리적인 이용과 가치의 증진을 도모하기 곤란한 지역 다. 인구·산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역 라. 해당 지역의 최저고도지구의 토지(정비기반시설용지를 제외한다)면적이 전체 토지면적의 50퍼센트를 초과하고, 그 최저고도에 미달하는 건축물이 해당 지역 건축물의 바닥면적합계의 3분의 2 이상인 지역 마. 공장의 매연·소음 등으로 인접지역에 보건위생상 위해를 초래할 우려가 있는 공업지역 또는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 도시형공장이나 공해발생정도가 낮은 업종으로 전환하려는 공업지역 바. 역세권 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 「주택법」 제20조에 따라 토지의 고도이용과 건축물의 복합개발을 통한 주택 건설·공급이 필요한 지역 사. 제1호 라목 또는 마목에 해당하는 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 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항 11. 지구단위계획 내용에 관한 계획(필요한 경우 한정) 12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 ④ 정비계획의 작성기준 및 작성방법은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

<표계속>

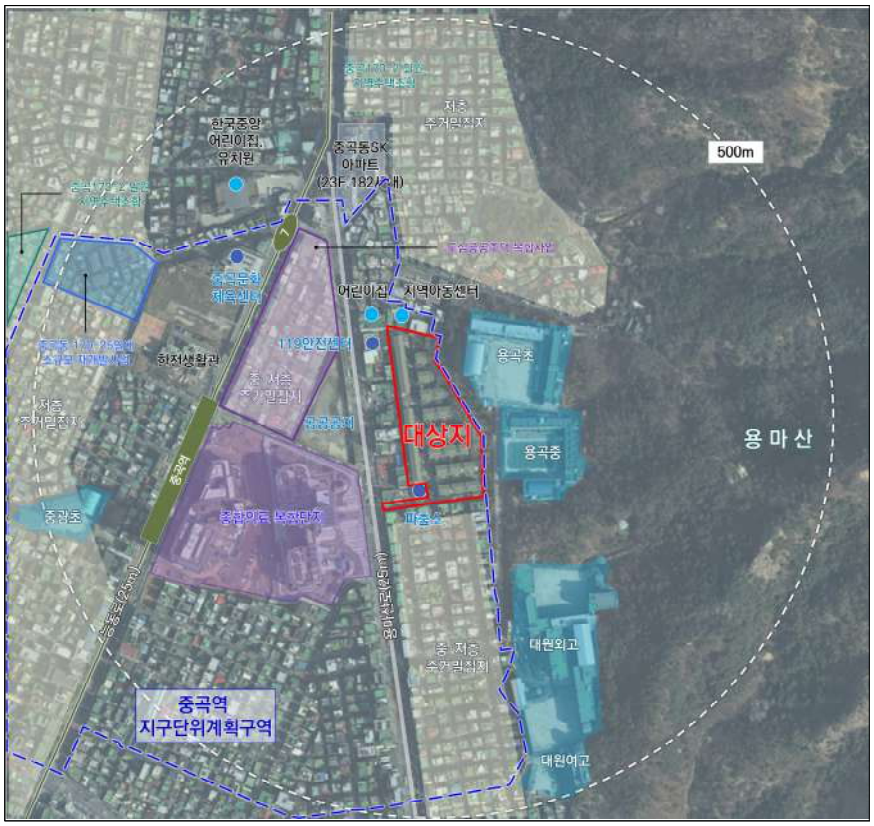
구 분		내 용
정비계획의 내용	시행령 제8조	③ 법 제9조제1항제12호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 4. 정비사업의 시행방법 5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 6. 정비기반시설의 설치계획 7. 건축물의 건축선에 관한 계획 8. 홍수 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
	서울시 조례 제8조	① 영 제8조제3항제11호에서 "그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 가구 또는 획지에 관한 계획 2. 임대주택의 건설에 관한 계획 [자치구청장(이하 "구청장")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(주거환경개선사업 한정) 4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항 준용) 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획 7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업 한정) 8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획
정비계획 입안 제안	법 제14조	① 토지등소유자 (제5호의 경우에는 제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자) 제1항제1호 및 제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자) 제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말함)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. 1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 같은 호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우 2. 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우 3. 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우 4. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 제9조제1항제10호 각 목을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우 5. 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우 6. 토지등소유자(조합원)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 ② 정비계획 입안의 제안을 위한 토지등소유자의 동의, 제안서의 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
	시행령 제12조	① 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안하려는 경우 토지등소유자의 3분의 2 이하 및 토지면적 3분의 2 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상의 동의를 받은 후 시·도조례로 정하는 제안서 서식에 정비계획도서, 계획설명서, 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 정비계획의 입안권자에게 제출하여야 한다. ② 정비계획의 입안권자는 제1항의 제안이 있는 경우에는 제안일부터 60일 이내에 정비계획에의 반영여부를 제안자에게 통보하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 한 차례만 30일을 연장할 수 있다.
	서울시 조례 제10조	① 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 60퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다. ③ 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 때에는 규칙에서 정한 입안 제안 신청서에 영 제12조제1항에 따른 정비계획도서, 계획설명서, 제7조 각 호에 따른 정비계획 입안 시 조사내용 및 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 구청장에게 제출한다. ④ 법 제14조제1항제6호에 따라 정비계획의 변경을 요청하는 경우 직접 동의서를 받는 방법 외에 총회(주민총회 포함)에서 토지등소유자(조합원)의 3분의 2이상 찬성으로 의결될 경우에도 토지등소유자의 3분의 2 이상 동의를 받은 것으로 본다. ⑤ 정비계획의 입안에 따른 토지등소유자의 동의자 수의 산정방법 등은 영 제33조에 따른다.

<표계속>

구 분		내 용
정비계획 입안을 위한 주민의견 청취 등	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. ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다. ④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.
정비계획 결정 및 정비구역 지정·고시	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(변경지정 포함)하거나 정비계획을 결정(변경결정 포함)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다. ③ 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역을 지정·고시한 때에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

(이 하 여 백)

5. 종합현황분석



도시관리계획 현황
• 제2종일반주거지역(7층이하)

상위 · 관련계획
• 청량리·왕십리 광역중심 인접
• 동북권 중곡 지역생활권

건축물 현황	
동 수	13동 주거 10동 / 비주거 3동
노후도	노후불량건축물 100%

토지 현황	
전체 필지수	2필지 (100%)
사유지	2필지 (100%)
국공유지	-

구역지정 요건 ('22.06.02. 정비구역 지정)	
구역면적	적합 (15,757.8) 〈기준 1만㎡〉
노후도	적합 (100%, 13/13) 〈기준 2/3이상 〉

6. 개발여건 종합 · 계획과제 도출



3 계획의 기본구상

1. 기본방향 및 목표

가. 계획의 기본방향

- **노후 주거지역의 정비를 통해 주거환경의 쾌적성 및 도시환경 제고**
  - 주민이 적정규모의 근린생활을 영위할 수 있도록 Human-scale을 고려하여 쾌적한 환경 및 심미적 미관이 조성될 수 있도록 도모
  - 주변지역과의 조화로운 경관 및 외부공간 계획

- **주변 환경과 조화되고 환경친화적인 공동주택단지 조성**
  - 주변지역 환경과 개발 대상지와 조화를 이루는 친환경적인 계획수립을 통하여 안락한 주거환경 조성

- **토지이용의 합리화와 기능 및 미관증진 도모**
  - 주변 도시기능과 연계된 용도 계획 및 밀도설정으로 토지이용의 합리화 유도
  - 개발밀도와 기반시설용량과의 조화 도모
  - 주변지역과 연계한 공공시설 계획 수립

나. 계획의 목표

계획 목표	• 기 결정된 정비계획을 토대로 주변과 조화된 주거정비방안 마련 • 주변 경관 및 지형을 감안한 밀도 재검토를 통하여 사업실현성 및 주거환경 개선 도모

도시공간 구상

지형극복	교통환경	커뮤니티	도시경관	토지이용	건축계획
• 동고서저 단차 극복 부지조성	• 용마산로 접근 도로 계획	• 지역생활 서비스 기능 설치 제공	• 용마산 ~ 용곡초, 중학교 경관 조화 고려	• 소규모 단지 특성 감안 APT부지 최대 확보	• 남향의 단지 배치 및 최고층수 계획 • 지형을 고려한 테라스배치

계획방향

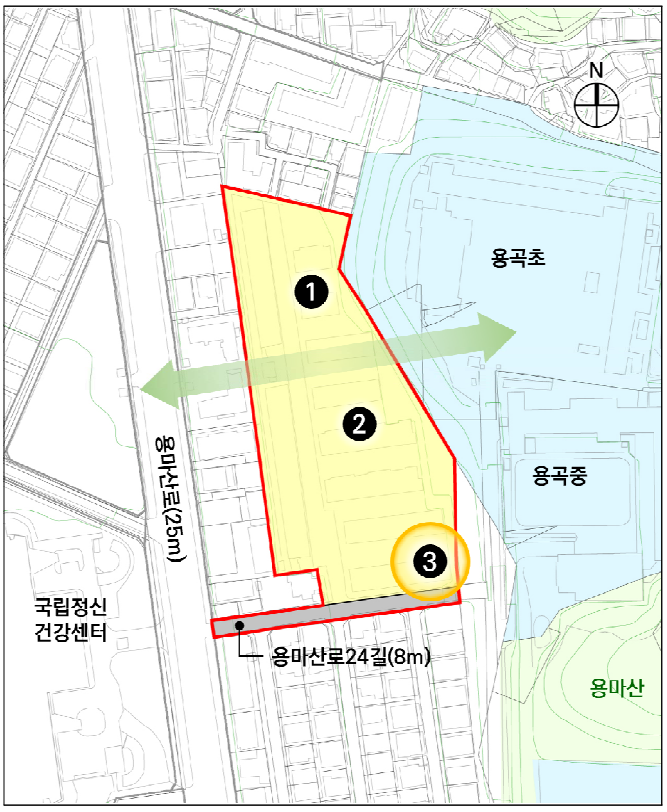
도시공간분석		공간개발구상	
• 중곡역지구 지구단위 계획 내용 반영 필요 • 용마산로(25m) 교통 접근 공간 확보		• 지형에 순응하는 건축배치로 최적 주거 환경 창출 • 서측 중곡역, 보건복지 행정타운을 잇는 보행 개선필요	

2. 정비계획 구상

가. 정비계획 중점 계획요소

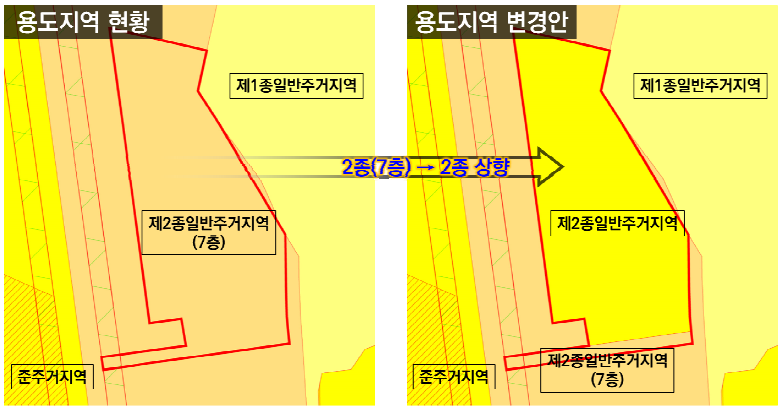
• 사업구역 및 주변지역과 연계한 정비가이드라인 도출 및 적용

구 분	내 용
❶	◦ 용곡초, 용마산과 연계, 통경구간 확보 - 용마산로(25m) → 용곡초간 통경구간 확보 계획 - 용마산과의 opne구간 설정을 통한 경관축 형성
❷	◦ 구릉지 순응형 경관설계 특화배치 - 대상지 지층을 고려한 구릉지 특화배치를 통하여 건축설계 반영 ◦ 일조 영향 최소화(용곡초) 범위 내 건축계획 변경 - 층수 상향 변경
❸	◦ 돌봄시설 설치 - 지역에 필요한 놀이·돌봄시설 설치 및 제공



나. 용도지역 · 밀도체계 구상

• 대상지는 제2종일반주거지역(7층이하)으로써 합리적 토지이용계획수립·주택단지 조성을 위해 용도지역 변경



용도지역		구역면적	획지면적 (공동주택)	용적률 기준			
				기준	허용	상한	법적상한 (초과)
합 계		15,757.8㎡	14,779.4㎡	-	-	-	-
2종 (7층)	2종(7층)	978.4㎡	-	-	-	-	-
	2종	14,779.4㎡	14,779.4㎡	190%	200%	250%	250%

구 분		획 지 (공동주택용지)
용도지역		제2종일반주거지역
건 폐 율		60% 이하
용적률	기 준	190%
	허 용	195%
	상 한	211.56%
	법적상한 (초과)	235%
높 이		최고 20층

3. 계획지표 및 가이드라인 설정

가. 정비계획 가이드라인

구 분	가이드라인	비고
구역계 설정	◦ 기정 정비구역계(`22.06.02.)범위의 합리적 조정 ※ 구역계는 토지등소유자의견 반영하여 최종결정	❶
용도지역	◦ 제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역 (일부지역 제2종일반주거지역으로 상향)	-
순부담률	◦ 6.6% 적용(기정 6.2% → 변경 6.6%)	-
용적률	◦ 기준용적률: 190% ◦ 허용용적률: 195% (2종(7층) 허용인센티브 5% 가중평균) - 인센티브: 5% (돌봄시설) ◦ 건축계획용적률: 234.94% (정비계획상한용적률: 211.56%) ◦ 법적상한용적률: 235.0%	-
층수/높이	◦ 최고층수 20층 이하 -「2030서울플랜」에 따른 제2종일반주거지역 최고높이 적용	-
기반시설	◦ 도로 - 남측(폭원8m) : 보행안전 및 차량의 원활한 소통목적	❷
건축한계선	◦ 토지이용계획선으로부터 3m 이격하여지정 -서울시 건축조례 별표4「대지안의 공지 기준」	❸
전면공지	◦ 구역경계부 건축한계선(3~4m) 계획 - 보행환경개선을 위한 건축한계선에 전면공지 조성	❹
통경구간	◦ 대상지 중앙부 동서방향으로 배치, 폭13m이상 -용마산로(25m)에서 용마산으로의 개방감 확보를 위해 계획	❺
주민공동시설	◦ 주민편의시설 활용 활성화를 위해 주민공동시설 배치	❻
기타	◦ 구역외 보행연계시설(계단 또는 경사로) 설치 -동-서간 보행동선 연속성 유지 및 학교 접근성 향상목적	❼
비고	-	-

【 정비계획 가이드라인 KEYMAP】



나. 건축계획 가이드라인

구 분		가이드라인
열린 단지	기존 도시구조와 주변환경에 순응하는 열린 공간계획	◦ 단지내 외부공간은 개방성을 고려하고 보행자를 배려한 열린 공간으로 계획 ◦ 경사진 대지를 활용한 지형순응형 건축계획
	보행가로를 고려한 공간계획	◦ 단지내, 외 도로의 경계부에는 담장 등의 설치를 지양하고 지역주민과 소통하는 열린 공간으로 계획 ◦ 보행자 위주의 안전하고 편리한 보행 체계로 계획
지속 가능한 친환경 단지	외부공간 및 조경	◦ 주변 현황 등의 외부공간과의 연계성을 고려하여 경사 및 단차를 최소화 ◦ 가로변에 면한 외부공간은 개방성을 고려하고 보행자의 통행에 지장이 없도록 무장애 환경으로 계획 ◦ 단지입구에서 지하주차장 입구까지의 차량동선을 짧게 계획
	커뮤니티시설	◦ 외부보행동선과 연계하여 이용이 활성화 되도록 계획 ◦ 단지 내 보행동선을 중심으로 한 주민공동시설, 휴게공간 등을 계획하여, 지역주민과의 지속적인 교류가 형성되도록 계획 ◦ 근린생활시설은 개방성을 갖도록 전면가로 및 외부공간과 공간적으로 연계되도록 계획
	통경축, 바람길 등을 위한 배치	◦ 용마산로변에서 용곡초등학교 방향의 입체적 통경구간 설정하여 용마산 경관공유 ◦ 주동의 배치는 전체 동이 용마산로변과 평행 또는 직각 방향으로 일률적인 배치가 되지 않도록 계획
	단지 경관	◦ 건축물의 높이 및 규모는 주변과 조화를 이룬 스카이라인(Sky Line)을 형성토록 계획 ◦ 건축물의 저층부 및 고층부는 주변과의 연계된 디자인으로 계획
평면 및 주동의 계획	평면계획	◦ 세대별 주거안정을 위한 사생활 보호 및 일조량, 통풍 등 주거성능이 저하되지 않는 평면구성
	주동형태 및 입면계획	◦ 도시경관을 고려한 층수, 평면 및 단면 등을 다양화한 주동의 형태계획 ◦ 다양한 저층부와 고층부의 매스계획 통해, 입면디자인를 특화하고 입면의 다양성을 높이는 계획
	임대주택 계획	◦ 평면 및 건물 형태 등으로 임대주택과 분양주택이 차별화되지 않도록 혼합(Social Mix) 배치계획
	특별건축구역 계획	◦ 특별건축구역을 전제로 계획 ◦ 특별건축구역의 완화기능 규정을 적용하되, 사생활침해를 고려하여 인동거리를 산정하고, 남향세대 및 일조만족 세대최대화등 주거성능이 저하되지 않도록 계획
기 타		-

4 부분별 정비계획(안)

1. 계획의 수립방향

가. 계획의 목표

- 노후화 인한 열악한 주거환경의 개선
- 도로 등 지역여건을 고려하여 적절한 기반시설 계획
- 주변 개발계획 등과 연계될 수 있는 개발방안 마련

나. 계획의 방향

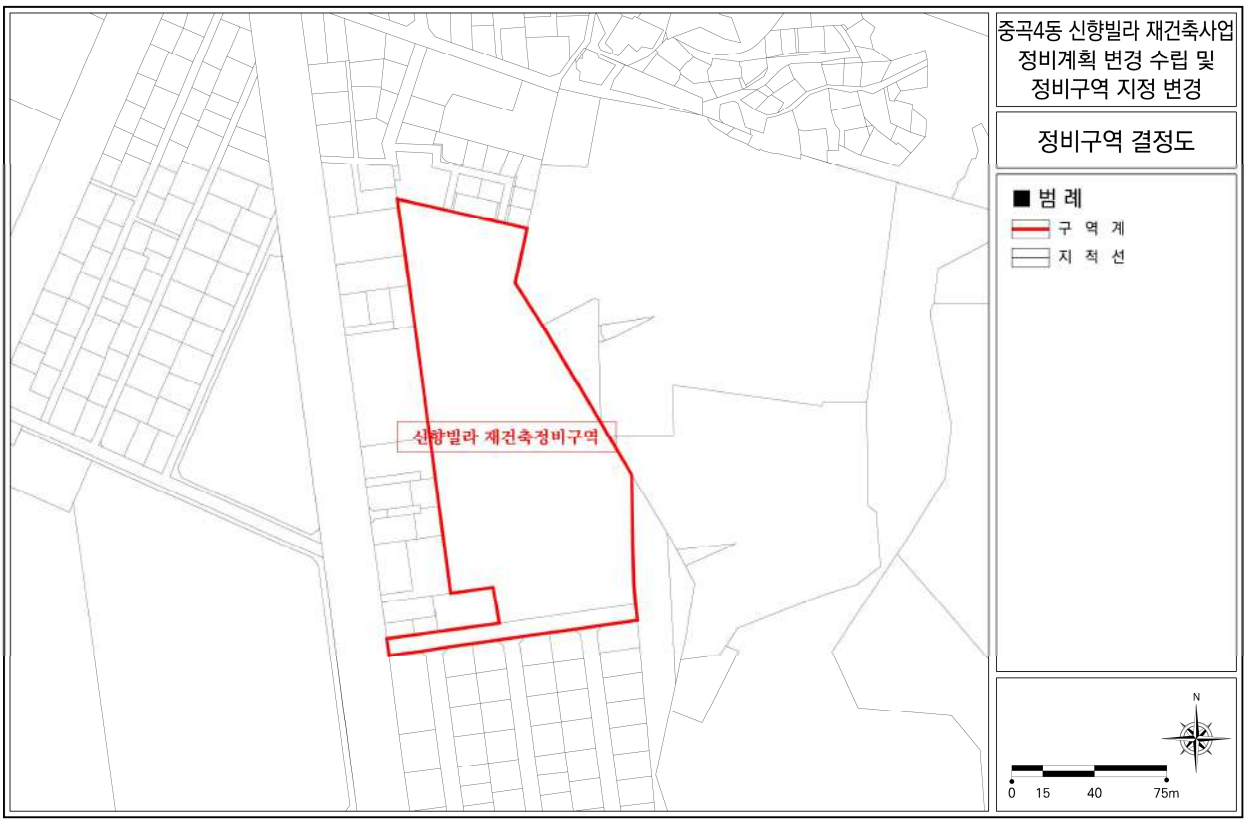
- **내부 주거환경의 쾌적성 증진을 위한 단지 조성**
  - 지역의 정체성 및 커뮤니티 형성을 고려한 주동 및 부대복리시설 배치
  - 단지내부의 차량 및 보행동선체계 분리로 쾌적한 주거단지 조성
- **주어진 조건에서의 환경 및 경관 개선 방안 모색**
  - 주동 배치 및 규모에 있어 주변여건과 조화를 모색하고, 용마산과 연계를 위한 환경친화적인 계획요소를 도입하여 대상지 일대 환경개선에 기여
- **쾌적한 주거환경 조성을 위한 적정 개발밀도 설정**
  - 도시기반시설과 환경의 수용능력을 감안하고 주거환경의 쾌적성을 일정수준 보장하여, 전체적인 도시환경을 보호하기 위해, 기존 가구수의 증가를 최소화하여 적정 개발밀도 산정

2. 정비사업 시행계획

구 분	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
변 경	중곡4동 신향빌라 재건축사업	서울특별시 광진구 중곡동 18-24번지 일대	15,757.8	-	15,757.8	-

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	비고
재건축사업	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내	-	기존 : 156대 계획 : 329세대 증) 173세대	-

【 구역결정도 】


중곡4동 신향빌라 재건축사업
정비계획 변경 수립 및
정비구역 지정 변경
정비구역 결정도
범 례
구 역 계
지 적 선
신향빌라 재건축정비구역
N
0 15 40 75m

(이 하 여 백)

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

• 사업시행인가고시 이전 행해진 토지등소유자별 분담금 추산액으로, 2024.04.09 광진구 추정분담금 검증위원회 심의를 완료하였으며, 실제 종전·종후 감정평가액과는 차이가 있을 수 있음.

가. 분담금 추산액

추 정 비례율

• 추정 비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액(종전자산 추정액) × 100%
• 추정 비례율 : 100.98%

구 분	금액	비 고
종전자산 추정액	126,526,314,240원	사업시행계획인가고시일을 기준으로 감정평가시 변동될 수 있음
예상 총 사업비	157,065,946,934원	용역사항 등에 의하여 비용이 변동될 수 있음
예상 총 분양수입	284,841,306,250원	조합원분양 및 일반분양시점에 따라 변동될 수 있음.
총 사업수익	127,775,359,316원	(예상 총 분양수입 - 예상 총 사업비)

개별 종전 자산 추정액

• 『도시 및 주거환경정비법』 따라 사업시행계획인가의 고시가 있은 날을 기준으로 하여야 하나, 현재 사업시행계획인가 이전으로서 추정분담금 산정시점 현재(2024년 3월 30일)를 기준으로 추정함

구 분	토지	건물	집합건물	합 계
토지등 소유자(A)	-	-	129,265,834,240원	129,265,834,000원
현금청산자 평가금액(B)	2,739,520,000원	-	-	2,739,520,000원
국공유지(C)	-	-	-	0원
종전자산평가금액 (A-B-C)	-2,739,520,000원	0원	129,265,834,240원	126,526,314,240원

추정 분담금 산출

• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 가격 × 추정비례율)
• 세대유형별 추정 분담금 산출자료 참조

‣ 공동주택(아파트)

구 분	전용 면적(㎡)	공급 면적(㎡)	권리자 분양가 추정액(a)	추정권리가액(b)	추정분담금(a-b)
전용59형	59.85	81.29	702,044,000원	개별종전자산가격 × 추정 비례율(100.98%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+: 부담/ -: 환급)
전용74형	74.95	100.79	838,180,000원		
전용84형	84.58	113.42	907,106,000원		
전용99형	99.46	132.60	996,798,000원		

나. 추정 비례율 : 100.98%

$$\frac{\text{총수입[A]} - \text{총사업비[B]}}{\text{종전자산추산액[C]}} \times 100 = \text{추정 비례율}$$

$$\frac{284,841,306\text{천원} - 157,065,947\text{천원}}{126,526,314\text{천원}} \times 100 = \text{추정 비례율 } 100.98\%$$

1) 총 수입 [A]

항 목			금 액 (천원)	비 고
합 계			284,841,306	
분양주택	조합원	156호	142,007,544	
	일반	152호	137,495,969	
임대주택	국민주택규모주택	20호	2,921,200	
기타시설	근린생활시설	228.16㎡	1,509,487	매출부가세 포함
보류지			907,106	서울시 도시 및 주거환경정비법 제44조에 의거 분양대상자의 누락·착오 및 소송등에 대비하기 위하여 법 제79조 제4항에 따른 보류지를 확보

2) 총 사업비 [B]

항 목	금 액 (천원)	비 고
합 계	157,065,947	
공 사 비	125,348,015	
보 상 비	2,876,496	
관 리 비	2,246,511	
설계 · 감리비	5,310,009	
수수료등 기타사업비	7,938,103	
각 종 부 (분) 담 금	1,774,694	
제 세 공 과 금	2,026,490	
금 융 비 용	2,083,902	
예 비 비	7,461,727	

3) 종전자산 추산액 [C] : 126,526,314천원

다. 공사비 및 분양가 변동표

비례율 변화표		변동률	공사비				
			-10%	-5%	100%(기준)	5%	10%
변동률		평균단위단가 (만원/3.3㎡)	6,750	7,125	7,500	7,875	8,250
분양가 (일반분양 기준)	+10%	34,210	133.04%	128.09%	123.13%	118.18%	113.23%
	+5%	32,655	121.97%	117.01%	112.06%	107.11%	102.15%
	100%(기준)	31,100	110.89%	105.94%	**100.98%**	96.03%	91.08%
	-5%	29,545	99.79%	94.83%	89.88%	84.92%	79.97%
	-10%	27,990	88.71%	83.75%	78.80%	73.85%	68.89%

4. 토지이용에 관한 계획

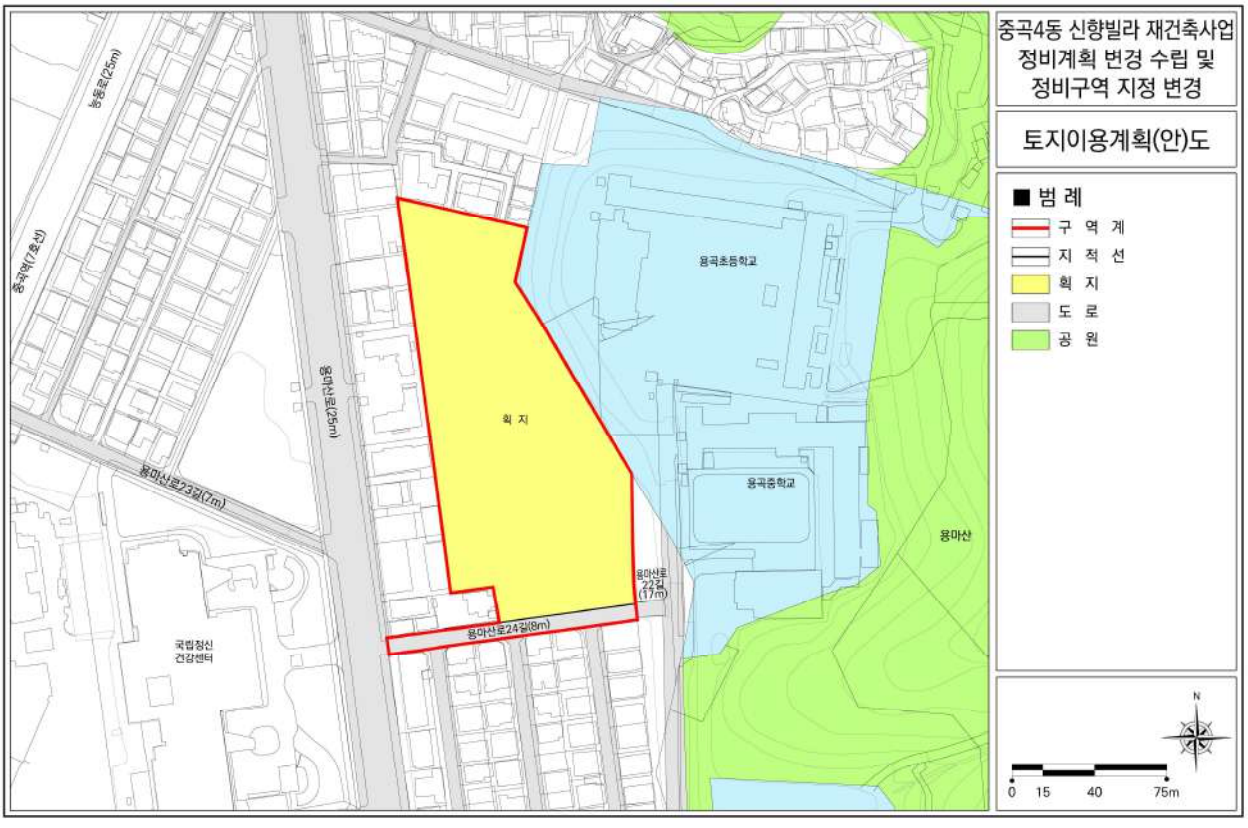
가. 계획의 방향

- 주변지역 토지이용 형태와 대상지 여건을 고려한 주거중심의 토지이용구상, 주민의 편익을 고려한 공동이용시설과 주거공간의 적정한 배치
- 대상지 진출입 및 주변지역의 원활한 차량 및 보행통행을 위하여 대상지 경계부 도로 조성
- 보행환경 개선 및 통학편의시설 확보를 위한 보행연계시설 신설(구역 남동측 경계부)

나. 토지이용계획(안)

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		15,757.8	-	15,757.8	100.0	
정비기반시설 등	소 계	978.4	-	978.4	6.2	
	도 로	978.4	-	978.4	6.2	
획 지		14,779.4	-	14,779.4	93.8	공동주택 및 부대복리시설

【 토지이용계획도 】



5. 용도지역 · 지구에 관한 계획

가. 계획의 방향

• 대상지의 입지여건, 교통 및 도시기반시설, 주변지역 현황 및 개발 잠재력 등을 고려한 도시기본계획상 토지이용계획 기본방향 등을 반영한 용도지역 계획

나. 용도지역 계획(안)

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
주거지역	합 계	15,757.8	-	15,757.8	100.0	
	제2종일반주거지역(7층)	15,757.8	감) 14,779.4	978.4	93.8	
	제2종일반주거지역	-	증) 14,779.4	14,779.4	6.2	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

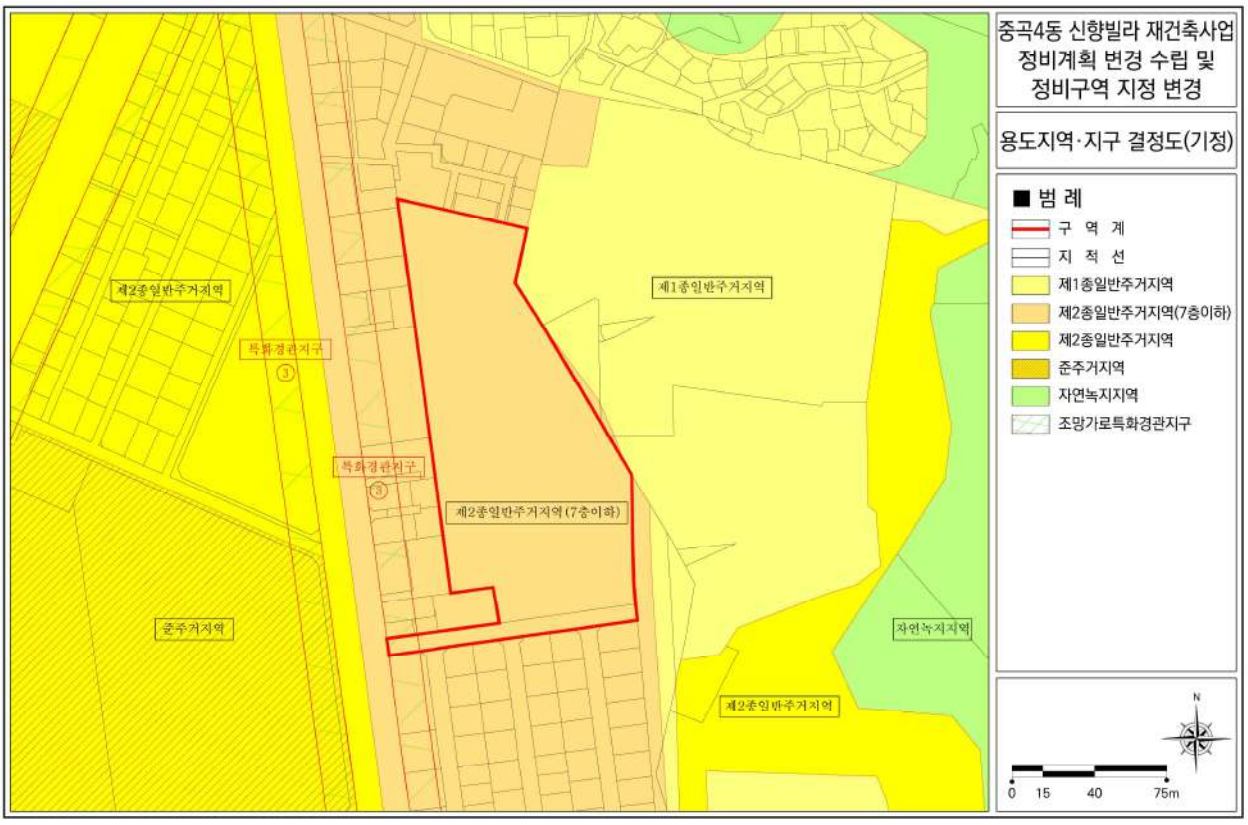
기 정	변 경	면 적(㎡)	변 경 사 유
제2종일반주거지역(7층)	제2종일반주거지역	14,779.4	◦ 지역 여건 및 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 공동주택 획지 용도지역 상향

■ 용도지구 결정(변경) 조서 : 변경없음

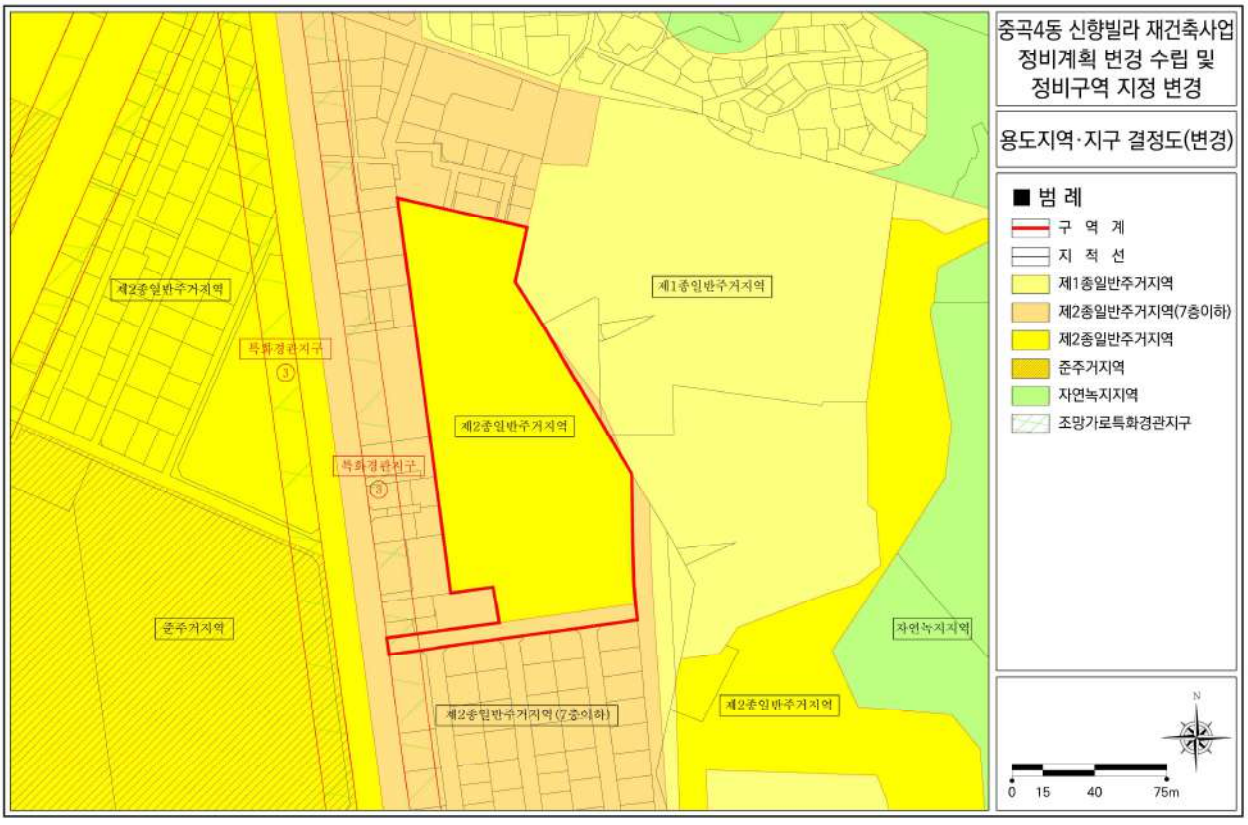
구분	지구명	지구의 세분	위 치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일	비 고
기정	중곡지구	조망가로특화 경관지구	망우사거리~ 중곡동 117-11	154,416 (124.7)	5,300 (8.3)	양측15	1982.4.22. (서고 제164호)	-

※ ( )는 정비구역 내 면적 및 연장임

【 용도지역·지구 결정(기정)도 】



【 용도지역·지구 결정(변경)도 】



6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(변경없음)

가. 도 로

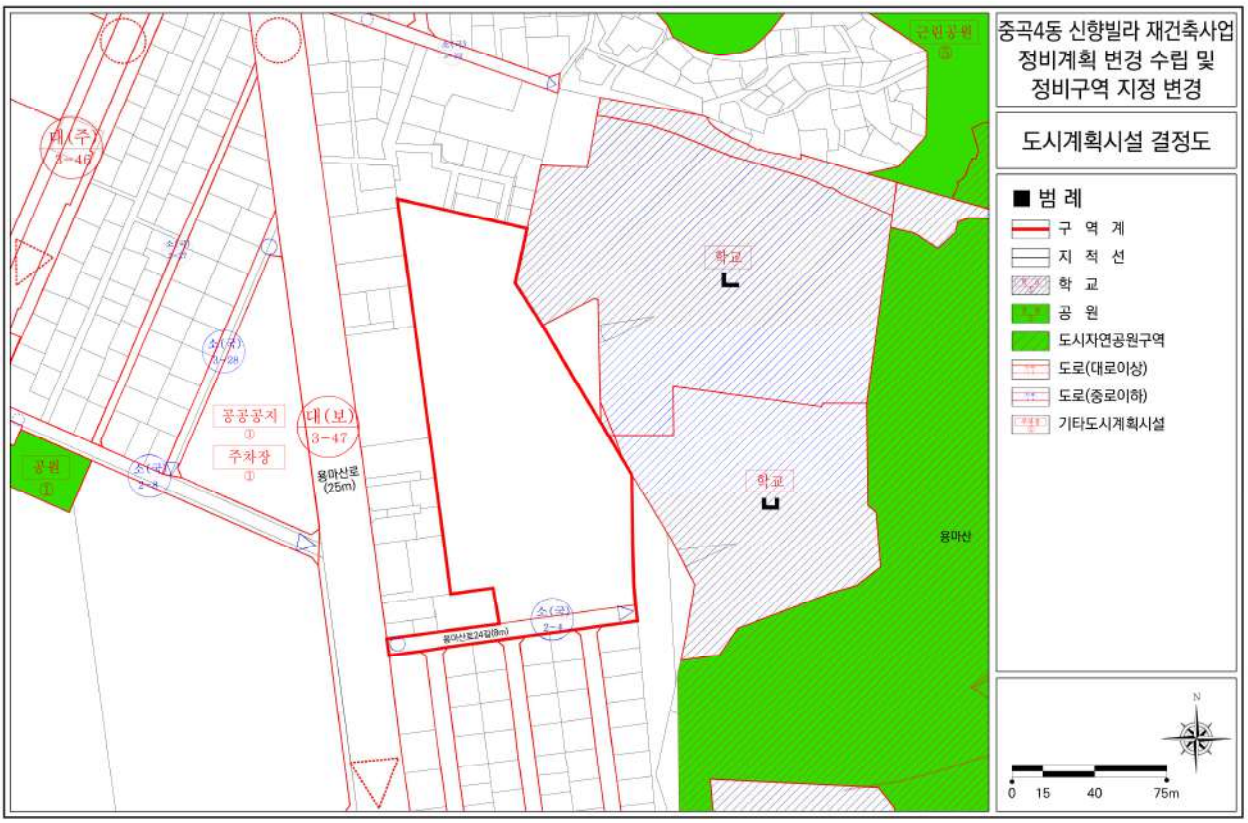
- 원활한 진출입을 위한 주변도로체계의 원활한 소통도모
- 주변지역 여건을 고려한 기존 도로망 개선

■ 도로 결정 조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	4	8	국지 도로	121	중곡동 18-64	중곡동 18-136	보행자 우선 도로	-	1964.1.24. (건고제768호)	-

나. 현금납부에 관한 사항 : 해당없음

【 도시계획시설 결정도 】



7. 공동이용시설 설치 계획(변경)

가. 기본방향

- 지구내 수용인구를 고려하여 필요한 시설의 종류와 규모를 산정
- 주택법 및 주택건설기준등에 관한규정의 기준에 맞춰 시설 조성
- 이용대상자의 편의성과 접근성을 고려하고, 각 시설간 이용상의 연계성을 고려하여 배치
- 어린이놀이터를 단지 내부에 설치하여 단지 내 어린이들의 안전한 놀이장소 제공
- 단지내 주민들의 커뮤니티공간 제공

나. 설치계획

【 공동이용시설 설치계획(기정) 】

시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
			법 정		계획면적(㎡)	
			기 준	면적(㎡)		
합 계		-	100세대 이상 1,000세대 미만 세대수×2.5㎡×1.25	953.1	1,320	
주민공동시설	합 계	-	-	-	1,070	
	경로당	획지	300세대 이상 500세대 미만 155㎡ 이상	155㎡ 이상	160	
	어린이집	획지	300세대 이상 500세대 미만 198㎡ 이상	198㎡ 이상	200	
	어린이놀이터	획지	300세대 이상 1,000세대 미만 200㎡ + (세대수 × 1㎡)	505㎡ 이상	600(옥외)	
	주민운동시설	획지	500세대 미만	-	-	
	작은도서관	획지	300세대 이상 500세대 미만 108㎡ 이상	108㎡ 이상	110	
경비실		획지	50세대 이상 10㎡ + (세대수-50) × 0.05㎡ 이상	22.7㎡ 이상	50	
공공개방커뮤니티시설		획지	-	-	200	

【 공동이용시설 설치계획(변경) 】

시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
			법 정		계획면적(㎡)	
			기 준	면적(㎡)		
합 계		-	100세대 이상 1,000세대 미만 세대수×2.5㎡×1.25	1,028	2,585	
주민공동시설	합 계	-	-	-	2,408	
	경로당	획지	300세대 이상 500세대 미만 198㎡ 이상	198	207	
	어린이집	획지	300세대 이상 500세대 미만 198㎡ 이상	198	207	
	작은도서관	획지	300세대 이상 500세대 미만 108㎡ 이상	108	113	
	입주자회의소 등	획지	-	-	50	
	다함께 돌봄센터	획지	-	-	310	
	주민운동시설	획지	500세대 미만	-	526	
	어린이놀이터	획지	300세대 이상 1,000세대 미만 200㎡ + (세대수 × 1㎡)	536	941(옥외)	
	주민휴게시설	획지	-	-	54	
경비실		획지	-	-	-	
관리사무소		획지	50세대 이상 10㎡ + (세대수-50) × 0.05㎡ 이상	-	177	

※ 서울시 주택조례 제8조의4 및 별표1, 주택건설기준규정 제28조 및 제55조의2
※ 공동이용시설 설치 계획은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 변경 될 수 있음

8. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	신향빌라 재건축 정비구역	15,757.8	획지1	14,779.4	중곡4동 18-24번지	6	-	-	6	-	-

9. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

- 통경구간, 건축한계선 계획은 지구단위계획 수립기준에 의거하여 조성
- 용마산로(25m)에서 용마산으로의 개방감 확보를 위하여 통경구간 계획
- 건축한계선은 대지경계부 3m~4m 이격하여 계획(서울시 건축조례 별표4「대지안의 공지 기준」준수)

구 분	계획내용	조성기준	비고
통경구간 	◦ 단지 상부 동서방향 폭 10m이상	◦ '통경구간'에는 개방감을 확보하기 위하여 지상건축물의 배치를 가급적 제한한다. ◦ '통경구간'은 캐노피, 발코니, 브릿지 등 건축요소에 의해 차폐되지 않도록 한다. ◦ '통경구간'의 위치와 폭은 지침도를 따른다.	
건 축 한계선 	◦ 대지 경계부 3m~4m	◦ '건축한계선'은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되도록 지정한 선을 말한다. ◦ '건축한계선'의 위치와 폭은 지침도를 따른다. ※ 건축선 지정으로 인해 조성되는 공지는 도시계획도로 내 보도와 연계하여 조성한다.	

※ 세부적인 지구단위계획에 관한 상항은 Ⅳ.지구단위계획 결정 부분 참고

10. 건축물에 관한 계획

가. 건축시설계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는
획지구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주된용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th rowspan="2">용적률
(%)</th><th rowspan="2">층수
(층)</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적
(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적
(㎡)</th></tr>
<tr><td>신설</td><td>신향빌라 재건축 정비구역</td><td>15,757.8</td><td>획지1</td><td>14,779.4</td><td>중곡4동
18-24번지
일대</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>60 이하
(31.37)</td><td>235 이하
(234.9)</td><td>최고60m이하
최고20층이하</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td>기정</td><td colspan="6">• 총 건립세대 : 305세대(의무공공임대 15세대)
- 주택건설 85㎡ 이하 : 253세대(83.0%)
- 주택건설 85㎡ 초과 : 52세대(17.0%)</td></tr>
<tr><td>변경</td><td colspan="6">• 총세대수 : 329세대 (국민주택규모임대 20세대)
- 전용면적 60㎡이하 : 100세대
- 전용면적 60㎡초과 ~ 85㎡이하 : 215세대
- 전용면적 85㎡초과 : 14세대
• 주택 규모별 건설계획 : 329세대
<table>
<tr><th>구분</th><th>전용
면적
(㎡)</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th><th>비 고
(국민주택
규모임대)</th></tr>
<tr><td>60㎡이하</td><td>59</td><td>100</td><td>30.4</td><td>10</td></tr>
<tr><td rowspan="2">60㎡초과~85㎡ 이하</td><td>74</td><td>58</td><td>17.6</td><td>10</td></tr>
<tr><td>84</td><td>157</td><td>47.7</td><td>-</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>99</td><td>14</td><td>4.3</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>329</td><td>100.0</td><td>20</td></tr>
</table>
※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음</td></tr>
<tr><td colspan="3">심의완화 사항</td><td colspan="6">• 기준용적률 170% → 190%
• 허용용적률 5% (돌봄시설 등 인센티브 적용)</td></tr>
<tr><td colspan="3">건축물의 건축선에
관한 계획</td><td colspan="6">• 건축한계선 : 3m, 용마산로24길변 4m</td></tr>
<tr><td colspan="3">기타사항</td><td colspan="6">-</td></tr>
</table>

나. 개발가능 용적률 산정

1) 기 정

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="8">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용
계획</td><td>구역면적</td><td>대지면적</td><td>신설
정비기반시설
면적</td><td>신설
정비기반시설내
국·공유지</td><td>대지내
용도폐지되는
기존 기반시설
국·공유지</td><td colspan="3">정비기반시설 외
신설 공공시설 등 면적</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>토지</td><td>건축물
환산부지면적</td></tr>
<tr><td></td><td>15,757.8㎡</td><td>14,779.4㎡</td><td>978.4㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="8">• 순부담면적 = 신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지면적
- 대지내 용도 폐지되는 국공유지
= 978.4㎡ - 0.0㎡ - 0.0㎡ = 978.4㎡(6.2%)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">계획
(기준 및
허용)
용적률</td><td>기준
용적률</td><td colspan="7">• 170%
- 제2종일반주거지역(7층이하)</td></tr>
<tr><td>허용
용적률</td><td colspan="7">• 170%</td></tr>
<tr><td>상한
용적률</td><td colspan="4">• 개발가능용적률
= 허용용적률 × [1 + (1.3×$\alpha_{토지}$×가중치)]
= 170% × (1 + 1.3×00.662)
= 184%</td><td colspan="3">▸α : 공공시설 부지 제공면적 / 공공시설 부지제공 후 면적
- α토지 : 0.0662
= 978.4 / (15,757.8-978.4)
= 978.4 / 14,779.4
= 0.0662</td></tr>
<tr><td>정비계획
용적률</td><td colspan="8">• 184%</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="8">• 200%</td></tr>
</table>

2) 변 경

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="8">산 정 내 용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용
계획</td><td>구역면적</td><td>대지면적</td><td>신설
정비기반시설
면적</td><td>신설
정비기반시설내
국·공유지</td><td>대지내
용도폐지되는
기존 기반시설
국·공유지</td><td colspan="3">정비기반시설 외
신설 공공시설 등 면적</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>토지</td><td>건축물
환산부지면적</td></tr>
<tr><td></td><td>15,757.8㎡</td><td>14,779.4㎡</td><td>978.4㎡</td><td>-</td><td>-</td><td>56.8</td><td>-</td><td>56.8</td></tr>
<tr><td>공공시설
부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="8">• 순부담면적 = 신설 정비기반시설 - 신설 정비기반시설 내 국·공유지면적
- 대지내 용도 폐지되는 국공유지 + 정비기반시설 외 신설 공공시설등 면적
= 978.4㎡ - 0.0㎡ - 0.0㎡ + 56.8㎡ = 1,035.2㎡(6.6%)</td></tr>
<tr><td>공공시설등</td><td>공공시설
설치에
대한
환산부지
면적</td><td colspan="7">• 시설 기부채납 환산부지면적 = 설치비용(원/㎡) / 부지가액(원/㎡)
= 5,000,000 / 8,810,000 = 56.8㎡
설치비용 | 5,000,000원/㎡ | ▹ 원활한 통학을 위한 엘리베이터 설치에 따른 비용적용
부지가액 | 8,810,000원/㎡ | ▹ 구역내 토지 평균공시지가(4,405,000원/㎡, 2023년 기준) × 2</td></tr>
<tr><td rowspan="2">계획
(기준 및
허용)
용적률</td><td>기준
용적률</td><td colspan="7">• 190%
- 정비기본계획상 기준용적률 190%</td></tr>
<tr><td>허용
용적률</td><td colspan="7">• 195%
- 허용용적률 인센티브 5% 적용
⇒ 190% + 5% = 195%</td></tr>
<tr><td>정비계획
용적률</td><td>상한
용적률</td><td colspan="4">• 개발가능용적률
= 허용용적률 × [1 + (1.3×$\alpha_{토지}$×가중치) + (1.2×$\alpha_{건축물}$)
+ (1.0×$\alpha_{현금}$)]
= 195 × (1 + (1.3×0.062360×1) + (1.0×0.003840))
= 211.56%</td><td colspan="3">▸α : 공공시설 부지 제공면적 /
공공시설 부지제공 후 면적
- α토지 : 0.062360
= (978.4-56.8) / (14,779.4-0.0)
- α현금 : 0.003840
= 56.8 / (14,779.4-0.0)</td></tr>
<tr><td>법적상한
용적률</td><td colspan="5">• 235%</td><td colspan="2">향후 서울특별시
도시계획위원회
심의를 통하여 확정</td></tr>
</table>

※ 순부담율 산정 시 '새로 설치하는 기반시설내 국공유지' 및 '대지내 용도폐지 기존 기반시설 국공유지' 면적은 구역내 국공유지 중 무상양여 대상이 아닌 지목상 대지를 제외한 면적임

※ 공공시설등 제공에 관한 사항은 '공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준' 등 관련 기준에 따름

11. 교통 및 동선처리 계획

■ 진출입동선

• 사업지의 원활한 진출입과 본 사업지로의 접근체계, 인접도로 상의 진출입동선을 고려하여 다음과 같이 진출입동선 개선방안 수립

- 소로 2류 (1개 노선) : B=8m, L=121m

■ 대중교통 및 보행개선 대책

• 보행동선의 연속성 및 보행자 안전을 위한 횡단보도 신설

- 사업지 남측 용마산로24길 횡단보도 설치(4개소)

• 자전거 이용객의 편의도모를 위해 자전거보관소 설치(법정주차대수의 20%이상 설치)

- 구체적인 건축계획시 동별 분산 설치, 안내표지판 등 관련시설물 병행 설치

■ 주차시설 개선대책

• 계획주차대수 : 436대

- 관련 법령에 적합한 유형별 주차대수 확보(장애인, 가족배려, 확장형, 전기차 등)

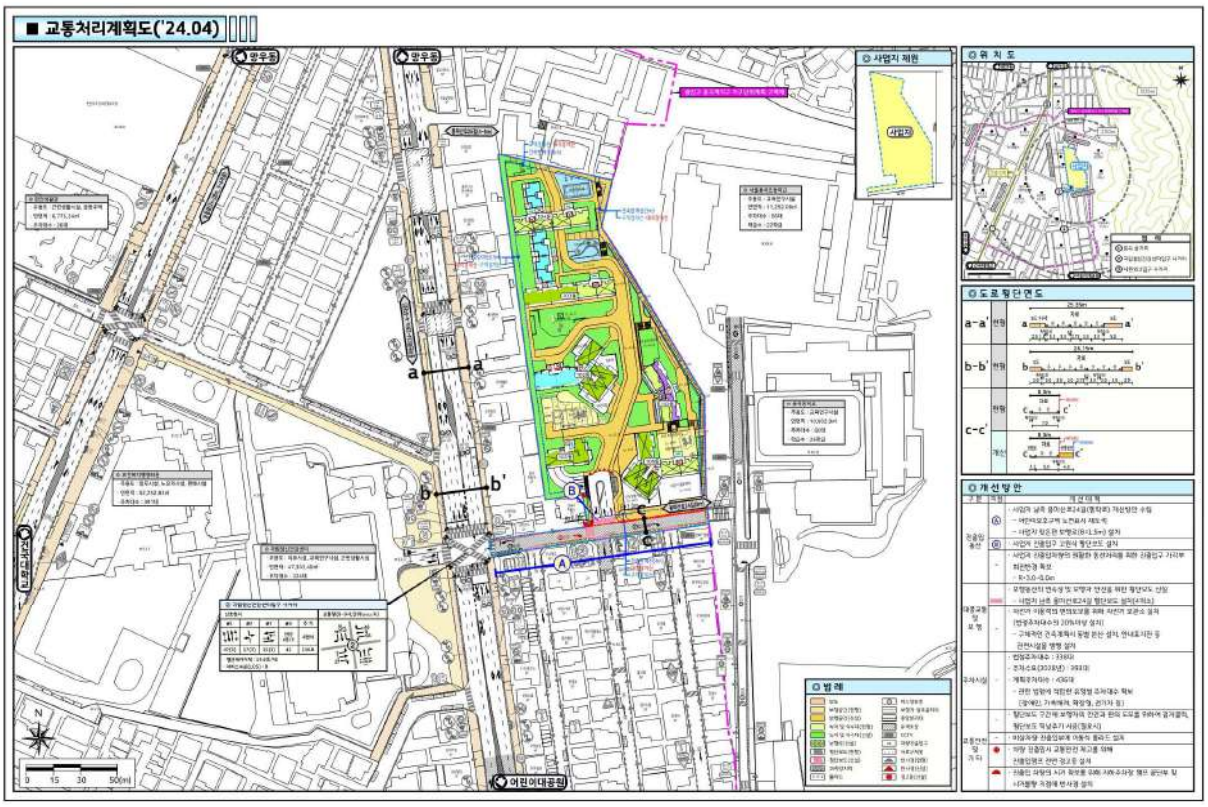
■ 교통안전 및 기타 개선대책

• 횡단보도 구간에 보행자의 안전과 편의 도모를 위하여 점자블럭, 횡단보도 턱낮추기 시공(필요시)

• 비상차량 진출입부에 이동식 볼라드 설치

• 차량 진출입시 교통안전 제고를 위해 진출입램프 전면 경고등 설치

• 진출입 차량의 시거 확보를 위해 지하주차장 램프 끝단부 및 시거불량 지점에 반사경 설치



12. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
도시경관	• 대상지 주위의 주요 조망축에서의 경관이 주변지역과의 부조화 방지를 위하여 스카이라인 등을 고려하여 계획	
환경보전	• 도시생태계 유지 및 환경보호를 위한 풍부한 조경녹지설치 및 에너지절약형 단지계획 기법 채택 • 자연환경: 빗물의 지하침투율이 최대가 되도록 조경면적 최대 반영 - 주변단지와 도로 Level에 맞게 계획 - 녹지면적증가, 지구내 녹지공간조성 및 오픈스페이스 확보 • 생활환경: 스카이라인등을 고려한 계획 - 청정연료(LNG) 사용, 환경정화수종 식재 - 시행후 녹지공간을 확보하여 포장면적의 축소 • 도시계획시행 중 예상되는 환경영향 저감 방안. - 장비 분산투입, 작업장내 차속제한, 저소음·저진동 공사장비 투입, 야간작업 지양	
재난방지	• 화재, 수해 등 주변여건을 고려하여 발생가능한 유형의 재난에 대비하기 위하여 관계법령에 의거한 구체적인 계획을 수립함 • 지반붕괴를 유발하거나 유수기능을 저해하는 무질서한 절·성토의 규제 • 집중호우시를 대비하여 우·오수관로 개량 및 설치계획을 수립 • 단지내의 녹음시설을 통한 수해예방효과를 기대(우수의 침투 및 보수효과) • 건축법 및 주택법의 방화, 소방, 피난 등의 설치 기준을 준수	

13. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

가. 주변 초등학교 현황 (2023.08.기준)

구 분	학생수	교사수	교사1인당 학생수	학급수	학급당 학생수	비고
용곡초	437인	34인	16.8인	22	19.9	공립



나. 교육환경 보호에 관한 계획

▌통학편의시설 주변 학생을 위한 안전시설 설치

- 안전펜스(보행자 방호울타리), 도로표지, 안전표지판 및 험프 등 설치
- 보도는 학생들의 안전 및 통학 시 집중되는 통행량에 대응할 수 있도록 함

안전펜스(보행자 방호울타리) 설치예시



험프 설치예시



14. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택멸실 현황

1) 건축물 동수

구역내 건축물 동수					
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
13	10	3	13	13	-

2) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	156	156	99	57	542	364	178	-
단독주택	-	-	-	-	-	-	-	-
공동주택	156	156	99	57	542	364	178	-

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호, 다가구주택은 가구수별 1호, 단독주택은 실제 거주현황을 기준으로 작성
※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성

3) 대규모, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		156	-	-	-	-	156	-	156	-	-
60㎡ 이하	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~60㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60㎡초과~85㎡이하		156	-	-	-	-	156	-	156	-	-
85㎡ 초과	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과 ~135㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로 작성

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분	계	조합원 분양	일반분양	국민주택규모임대 (법 제54조)
합 계	329	-	153	20
60㎡ 이하	100	-	36	10
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	215	142	117	10
85㎡ 초과	14	14	-	-

15. 세입자 주거대책

가. 주거세입자

- 주거이전비 보상(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제54조)
  - 주거용 건축물의 세입자로서 사업인정고시일등 당시 또는 공익사업을 위한 관계 법령에 따른 고시 등이 있은 당시 해당 공익사업시행지구 안에서 3개월 이상 거주한 자에 대해서는 가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상함
  - 다만, 무허가건축물등에 입주한 세입자로서 그 공익사업지구 안에서 1년 이상 거주한 세입자에 대해서는 주거이전비를 보상함
- 동산이전 보상(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제55조)
  - 이전하여야 하는 동산에 대하여는 이전에 소요되는 비용 및 그 이전에 따른 감손상당액을 보상함
  - 주거용 건축물의 거주자가 해당 공익사업시행지구 밖으로 이사를 하거나 사업시행자가 지정하는 해당 공익사업시행지구 안의 장소로 이사를 하는 경우에는 이사비를 보상함

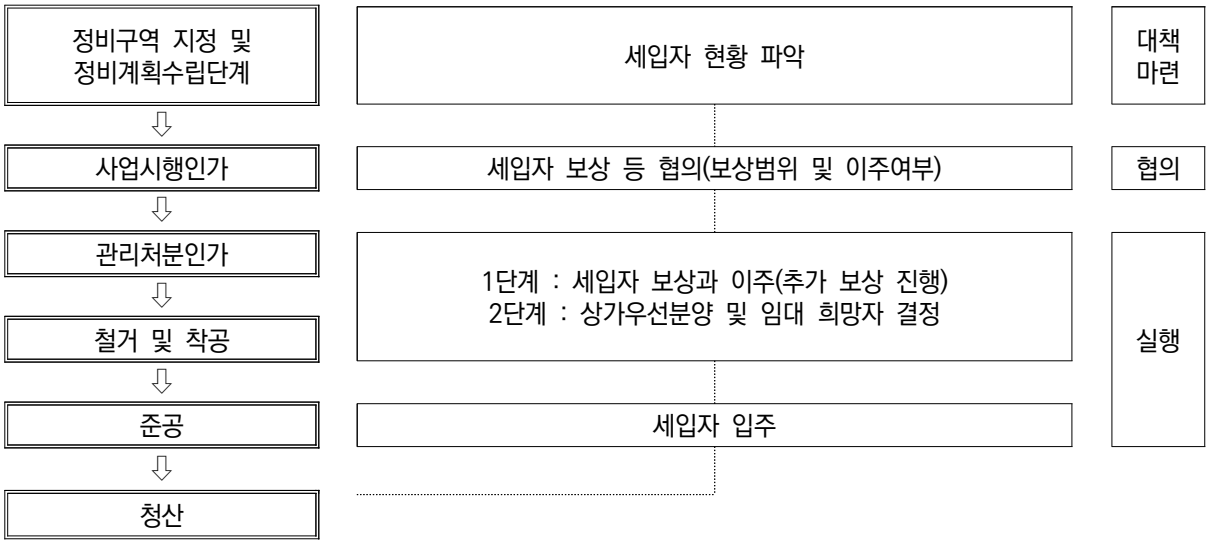
나. 상가세입자

- 보상대상(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제45조)
  - 사업인정고시일등 전부터 적법한 장소에서 인적·물적시설을 갖추고 계속적으로 행하고 있는 영업. (다만, 무허가건축물등에서 임차인이 영업하는 경우에는 그 임차인이 사업인정고시일등 1년 이전부터 사업자등록을 하고 행하고 있는 영업을 말함)
- 보상기준(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제47조)
  - 4개월이내 휴업기간에 해당하는 영업손실에 대하여 보상
- 단계별 상가세입자 대책
  - 1단계 : 철거 전까지 법적기준에 의거하여 보상 후 퇴거협의
  - 2단계 : 상가 우선 분양 및 임대 희망자 우선권 결정 (기존 세입자중 상가의 분양 및 재입주시 우선권을 부여)

다. 추가 손실보상 및 임대상가 건설시 용적률 완화

- 손실보상 기준 이상 보상시 용적률에 관한 특례(「도시 및 주거환경정비법」 제66조)
  - 손실보상의 기준 이상으로 세입자에게 보상을 하는 경우에는 정비구역에 적용되는 용적률의 100분의 125이하의 범위에서 완화 가능

라. 단계별 세입자 대책



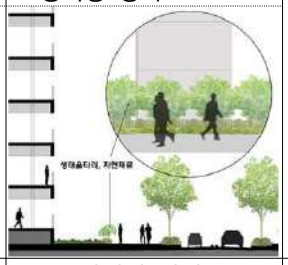
16. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

• 범죄예방 건축기준 등 안전 및 범죄예방 관련규정을 준수하여 세부 단지 설계 및 건축계획 반영

■ 단지내 안전 및 범죄예방을 위한 설계지침

구 분	중점사항 및 실행전략		설 계 지 침
아파트 주출입구	중점사항	접근통제, 영역성	• 단지 출입구는 영역의 위계가 명확하도록 계획 • 출입구는 자연감시가 쉬운 곳에 설치하며, 출입구 개수는 감시가 가능한 범위에서 적정하게 계획 • 자연감시가 낮고 활동인자 유도에 한계가 있는 경우 CCTV 설치 • 출입구 조명은 출입구와 출입구 주변에 연속적으로 배치 • 출입차단기 등 기계정비를 통한 물리적 접근 통제 및 단지 상징물이나 게이트, 출입구 주변 영역적 패턴 적용을 통한 상징적 접근 통제 등 적용
	실행전략	• 영역성 강화 • 시야선 확보 • 적합한 조명사용	
	조성예시		
아파트 주동 출입구	중점사항	접근통제, 영역성	• 주동 출입구는 주변보다 밝은 조명을 설치하여 야간에도 식별이 용이하도록 계획 • 각 주동의 출입구로 들어가는 통로 주변에는 출입자가 쉽게 관찰되도록 높이가 낮은 관목을 설치 • 주동 출입문은 안전유리, 방범필름, 충격센서 등을 설치하고 투명한 재질을 사용하여 내부 상황이 자연스럽게 파악되도록 함 • 경비실이 없는 주동에서는 출입구에 자동방범키, CCTV, 자동출입문 등의 방범설비를 설치하여 외부인의 출입을 통제하고, 방법설비 표지판(경고문구)을 설치
	실행전략	• 영역성 강화 • 시야선 확보 • 적합한 조명사용	
	조성예시		
부대복리 시설	중점사항	접근통제, 영역성	• 부대시설은 주변 공간에서 감시가 될 수 있는 밝고 개방된 공간에 배치 • 단지내 주 보행로와 연계하여 시설물을 설치, 이용빈도를 높혀 부대복리시설을 이용하면서 자연스럽게 주변 감시능력 향상 유도 • 어린이놀이터는 어린이의 이용에 편리하고 일조가 양호한 곳에 배수에 지장이 없으면서, 자연스러운 감시가 이루어질 수 있도록 사람 통행이 많은 장소와 주동 출입구 주변 또는 각 주호에서 내려다 볼 수 있는 곳에 배치
	실행전략	• 영역성 강화	
	조성예시		

<표계속>

구 분	중점사항 및 실행전략		설 계 지 침
경비실	중점사항	접근통제, 자연적 감시	• 경비실은 감시가 필요한 각 방향으로 조망이 가능하도록 하고 시야확보에 지장이 없는 구조로 계획 • 경비실 주변 시설과 조경은 경비실 내에서 외부를 조망할 때 시야를 차단하지 않도록 함 • 경비실 위치는 아파트 단지 주출입구와 주동출입구의 출입자를 효율적으로 감시 할 수 있는 위치에 계획 • 경비실에 고립지역에 대한 방범모니터링 시스템 구축 • 경비실이 없는 고립 또는 사각지대에는 CCTV를 설치
	실행전략	• 분명한 시야선 확보 • 고립 및 사각지역의 개선	
	조성예시		
주차장	중점사항	접근통제, 영역성	• 주차장입구는 도로에서 명확히 보이는 곳에 설치하며, 모든 차량의 출입통제를 위하여 CCTV와 차량출입 차단기를 설치, 야간에도 쉽게 인지할 수 있도록 조명시설 설치 • 차로에는 이동방향과 경로 및 진출입구 등을 바닥에 반드시 표시하고 벽면, 천장 등에도 안내판을 설치 • 지하주차장에는 자연채광과 시야확보가 용이하도록 썬큰, 천창 등 설치를 권장하고, 주차구획은 기둥과 벽면은 가시권을 늘리고 사각지대가 생기지 않도록 배치 • 지하주차장 조명은 눈부심 방지(glare-free) 조명으로 계획
	실행전략	• 영역성 강화	
	조성예시		
조 경	중점사항	자연적 감시, 장소의 이미지	• 단지내 조경은 시야 확보가 가능하여 사람의 출입에 대한 자연감시가 가능하고 숨을 공간이 없도록 계획 • 주거 치임에 이용되지 않도록 건물과 나뭇가지가 1.5m 이상 떨어지도록 식재 • 조명 주변에 식재하는 조경수는 빛을 가지지 않도록 계획 • 단지 주출입구, 부출입구, 주동출입구, 지하주차장 출입구 주변에 식재하는 조경수는 보행자의 시야가 이동하는 동선이 차단되지 않도록 수종을 선택하고 식재함
	실행전략	• 시야 확보 • 적합한 조명의 사용 • 고립 및 사각지역의 개선	
	조성예시		
담 장	중점사항	자연적 감시, 영역성, 적절한 조명의 사용	• 단지 경계부에 영역성 확보를 위하여 담장을 설치하는 경우 투시형 담장, 조경 등을 설치하여 자연감시와 가시성을 확보하고, 사각지대 또는 고립지대가 발생하지 않도록 계획 • 단지 경계부를 시설물 담장 대신 관목이나 수목을 설치하는 경우에는 밀생하는 수종과 사계절 식생하는 수종을 선택하고, 내외부 관찰이 가능하도록 1m~1.5m 이내로 관리
	실행전략	• 시야선 확보 • 적절한 조명의 사용 • 영역성 강화	
	조성예시		
전면공지	중점사항	자연적 감시, 장소의 이미지	• 전면공지는 시야 확보가 가능하여 사람의 출입에 대한 자연감시가 가능하고 숨을 공간이 없도록 계획 • 사각지대 형성을 방지하고 개방감 있는 공간으로 계획, 보행자 안전 확보를 도모하고, 충분한 시야범위를 확보하여 이용자가 진행방향을 확인할 수 있도록 계획 • 야간에도 이용자가 안심하고 이용할 수 있도록 조명의 사각지대가 발생하지 않도록 하고, 안전을 위한 방법용 CCTV 등 설치 권장
	실행전략	• 시야 확보 • 적합한 조명의 사용 • 고립 및 사각지역의 개선	
	조성예시		

17. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

가. 계획방향

- 정비구역 전체를 하나의 가구단위로 설정
- 구역내 합리적인 토지이용계획 수립 및 적정 도시계획(정비기반)시설 확보에 따른 획지계획

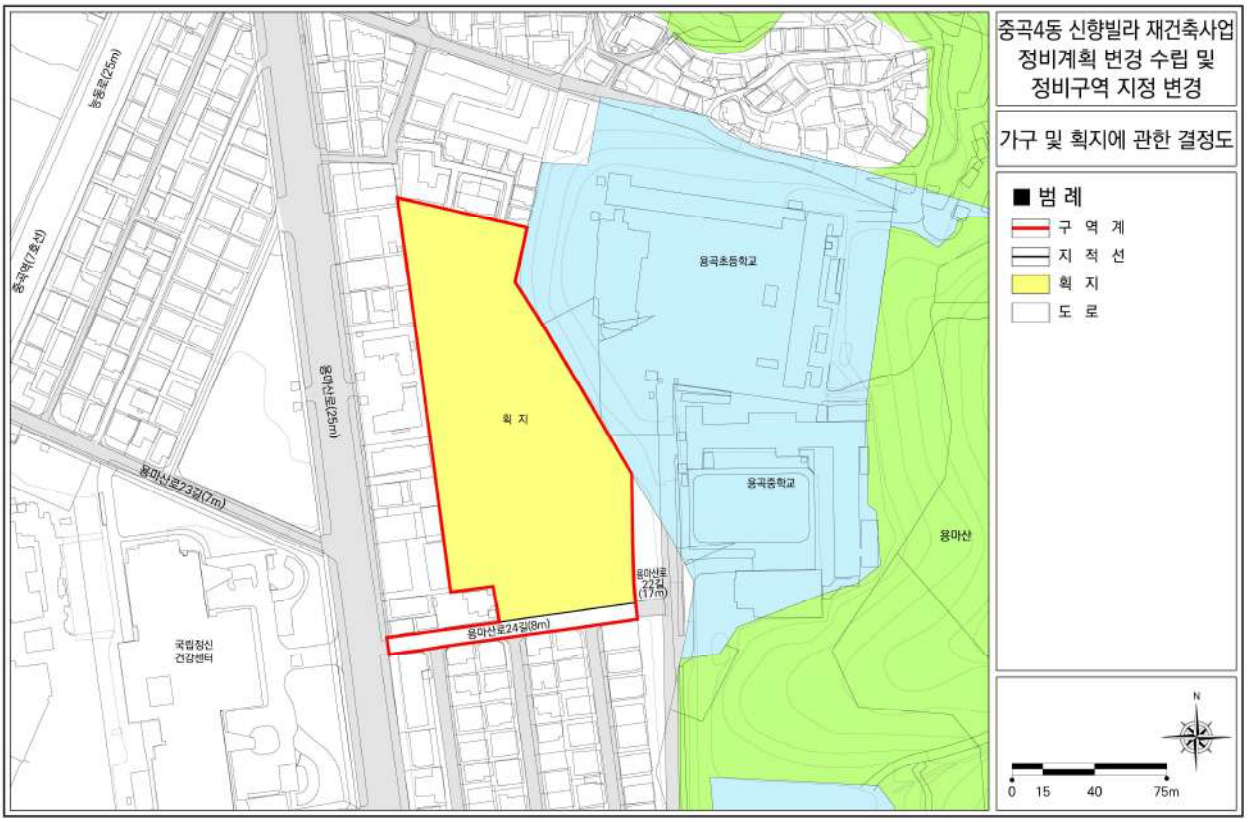
나. 획지계획

- 공동주택 건립을 위한 적정규모의 획지계획

【 가구 및 획지 】

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
기정	중곡동 18-24번지 일대	15,757.8	중곡동 18-24번지	14,779.4	택지1

【 가구 및 획지에 관한 결정도 】



18. 임대주택 및 국민주택의 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 공공주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

가. 국민주택규모 임대 계획

- 법 제54조 제1항에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%에 대하여 국민주택규모 임대주택 건설

■ 법적상한용적률 달성 국민임대주택 건설 계획

구 분		내 용
정비계획용적률		◦ 211.56%
법정상한용적률		◦ 235.0% (건축계획용적률 : 234.94%)
국민임대주택 확보 의무면적	용적률 초과분	◦ 23.38% (234.94% - 211.56%)
	초과 용적률의 50%	◦ 11.69% (23.38% × 50%)
	초과 용적률에 대한 연면적	◦ 1,727.7㎡ 이상 (획지면적 14,779.40㎡ × 11.69%)
국민임대주택 건설 규모		◦ 계획 20세대 ◦ 연면적 1,820.8㎡ (용적률 12.32%) =〉 1,820.8㎡(81.29㎡(24평)×10세대+100.79㎡(30평)×10세대) (≥1,727.7㎡)

19. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연환경	생태면적률	30%	○	•생태면적률 30%이상으로 계획	• 생태면적률 30.92%계획	
	녹지네트워크	녹지평가지표 Ⅰ	○	•녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ로 녹지평가지표 Ⅰ 계획	•법적기준 및 환경성을 고려한 공원 및 녹지계획 수립	
	지형변동	절성토비율 20%미만	○	•절성토를 최소화토록 할 것임	•절성토를 최소화하고, 토량균형을 고려한 계획 수립	
		지형변동비율 30%미만	○	•지형변동율은 미미할 것임	•지형변화를 최소화하며, 목표기준을 고려한 계획 수립	
		지하수위보전	○	•주차장 등 지하공간계획으로 인해 지하수 유출 예상	•지하공간 최소화, 완벽한 차수벽 시공으로 지하수위유지	
	비오톱	5등급	○	•비오톱유형평가 5등급 •개별비오톱 평가제외 등급	•사업시행 시 녹지면적 최대 확보 및 비오톱 조성 계획 수립	
생활환경	일조	-	-	•일조 영향 범위를 최소화할 것임	•건축물내 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립	
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	•건축물입지로 인한 바람길 및 미기상의 변화는 미미할 것으로 판단됨	•바람길을 고려한 건축배치계획 수립	
	에너지	에너지절약계획 수립	○	•향후 에너지사용량 추정	•에너지 절약형 건축물 및 시스템 도입	
		신재생에너지 사용	○	•계획구역에 적합성 여부를 판단하여 도입여부를 검토	•서울시 녹색건축 최우수 등급 설계기준 반영	
	경관	Skyline보전	○	•시설물 배치로 인한 스카이라인의 변화 예상	•건물배치, 형태, 높이계획에 반영	
		조망권 확보	○	•주변 주거지역의 조망권 확보 필요	•주변 토지이용과의 조화를 이룰 수 있는 공간을 구성	
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	•휴식 및 여가공간의 부족 •어린이 놀이터, 휴게공간 등으로 인한 긍정적인 영향이 예상	•옥상녹화, 커뮤니티시설 등을 연결하여 휴식여가공간 조성	
환경영향	폐기물		○	•공사시 생활폐기물 및 분뇨, 폐유, 건설폐기물 발생 •운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	•폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리	
	소음·진동		○	•공사시 장비 투입에 의한 소음 및 진동 발생 •운영시 주변 도로 및 철도에 의한 교통소음 발생이 예상	•가설방음벽 설치 •저소음, 저진동 장비사용 •도로소음 저감시설 설치	

20. 기존 수목의 현황 및 활용계획

• 본 사업대상지는 계획된 공동주택지의 조경식재 수목으로서 사업시행시 양호한 수목은 재식토록함

21. 인구 및 주택의 수용계획

• 정비구역 내 총 계획세대수는 329세대이며 세대당 2.14인을 기준으로 704인을 수용하도록 계획

• 공동주택 규모별 건설비율은 60㎡이하 : 60㎡~85㎡ : 85㎡초과 = 30.4% : 65.3% : 4.3%로 계획

구 분	전용면적(㎡)	세대수(세대)			비율(%)	인구(인)	비고
		소 계	국민임대	분양			
60㎡ 이하	59	100	10	90	30.4	214	-
60㎡ 초과~85㎡ 이하	74	58	10	48	17.6	124	-
	84	157	-	157	47.7	336	-
85㎡ 초과	99	14	-	14	4.3	30	-
합 계		329	20	309	100.0	704	-

※ 인구수는 광진구 인구통계자료 세대당 2.14인 적용(2019 기준)

22. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안

• 해당없음(관리형 주거환경개선사업으로 한정)

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

• 문헌 및 현장조사 결과 현재 구역 내 보전가치가 있는 역사·문화자원은 없으나 사업추진 중 해당 역사·문화자원이 확인될 시 '정비사업 역사유산(흔적)남기기 가이드라인'에 적합하게 「구역 내 옛길, 옛물길 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획」을 수립하겠음

가. 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황

• 해당사항 없음

나. 건축자산 및 한옥 등 역사 · 문화자원 현황

■ **건축자산 및 한옥 현황**

• 대상지내의 건축자산 및 한옥건물 중 보존 가치 있는 건물 없음

■ **옛길 현황**

• 해당사항 없음

다. 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획

• 해당사항 없음

24. 정비계획 결정(변경)도 : 붙임

5 건축계획

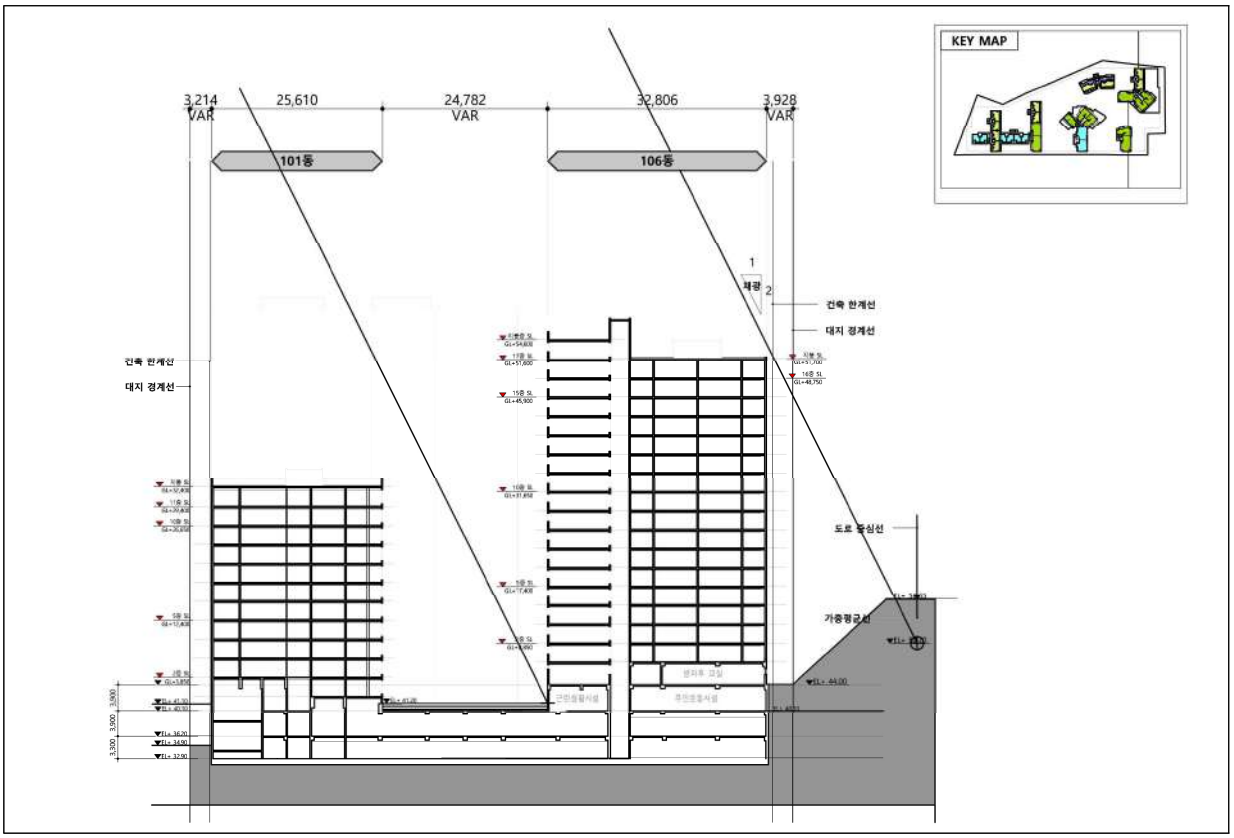
1. 건축개요

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="6">내 용</th></tr>
<tr><td colspan="2">사 업 명</td><td colspan="6">중곡4동 신향빌라 재건축사업</td></tr>
<tr><td colspan="2">대 지 위 치</td><td colspan="6">서울시 광진구 중곡동 18-24</td></tr>
<tr><td colspan="2">지역 / 지구</td><td colspan="6">제2종일반주거지역(7층이하)</td></tr>
<tr><td colspan="2">용 도</td><td colspan="6">공동주택(아파트 및 부대복리시설)</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 축 규 모</td><td colspan="6">지하 3층, 지상 20층</td></tr>
<tr><td colspan="2">도 로 현 황</td><td colspan="6">남:8M, 서:25M</td></tr>
<tr><td colspan="2">대 지 면 적</td><td colspan="6">14,779.40㎡ (4,471 평)</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 축 면 적</td><td colspan="6">4,636.39㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 폐 율</td><td colspan="6">31.37% (법정 60%)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">연면적</td><td>구 분</td><td>주거시설</td><td>근생시설</td><td>소형임대</td><td colspan="3">합계</td></tr>
<tr><td>지상층면적</td><td>32,707.06 ㎡</td><td>144.16 ㎡</td><td>1,871.57 ㎡</td><td colspan="3">34,722.79㎡ (10,503.64 평)</td></tr>
<tr><td>지하층면적</td><td>18,721.78 ㎡</td><td>228.16 ㎡</td><td>1,066.85 ㎡</td><td colspan="3">20,016.79 ㎡ (6,055.08 평)</td></tr>
<tr><td>전체연면적</td><td>51,428.84 ㎡</td><td>372.32 ㎡</td><td>2,938.42 ㎡</td><td colspan="3">54,739.58 ㎡ (16,558.72 평)</td></tr>
<tr><td colspan="2">용적률산정연면적</td><td>32,707.06 ㎡</td><td>144.16 ㎡</td><td>1,871.57 ㎡</td><td colspan="3">34,722.79㎡ (10,503.64 평)</td></tr>
<tr><td colspan="2">용 적 률</td><td>221.30%</td><td>0.98%</td><td>12.66%</td><td colspan="3">234.94% (법정: 235%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">용도별 비율</td><td>93.95%</td><td>0.68%</td><td>5.37%</td><td colspan="3">100.00%</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="6">세대수</td><td colspan="2">TYPE</td><td colspan="4">공동주택</td></tr>
<tr><td colspan="2">24 평형</td><td colspan="4">100 세대 (임대 10세대)</td></tr>
<tr><td colspan="2">30 평형</td><td colspan="4">58 세대 (임대 10세대)</td></tr>
<tr><td colspan="2">34 평형</td><td colspan="4">157 세대</td></tr>
<tr><td colspan="2">40 평형</td><td colspan="4">14 세대</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td colspan="4">329 세대</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">주차대수</td><td rowspan="2">공동주택</td><td>법정주차대수</td><td>336 대</td><td colspan="3">85㎡이하 1/75, 85㎡초과 1/65</td></tr>
<tr><td>계획주차대수</td><td>434 대</td><td colspan="3">법정의 129% 세대당 1.32 대</td></tr>
<tr><td rowspan="2">판매시설
(근생)</td><td>법정주차대수</td><td>1 대</td><td colspan="3">100㎡당 1대</td></tr>
<tr><td>계획주차대수</td><td>2 대</td><td colspan="3">-</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td colspan="4">436대 법정대수 338대 대비 128%계획</td></tr>
</table>

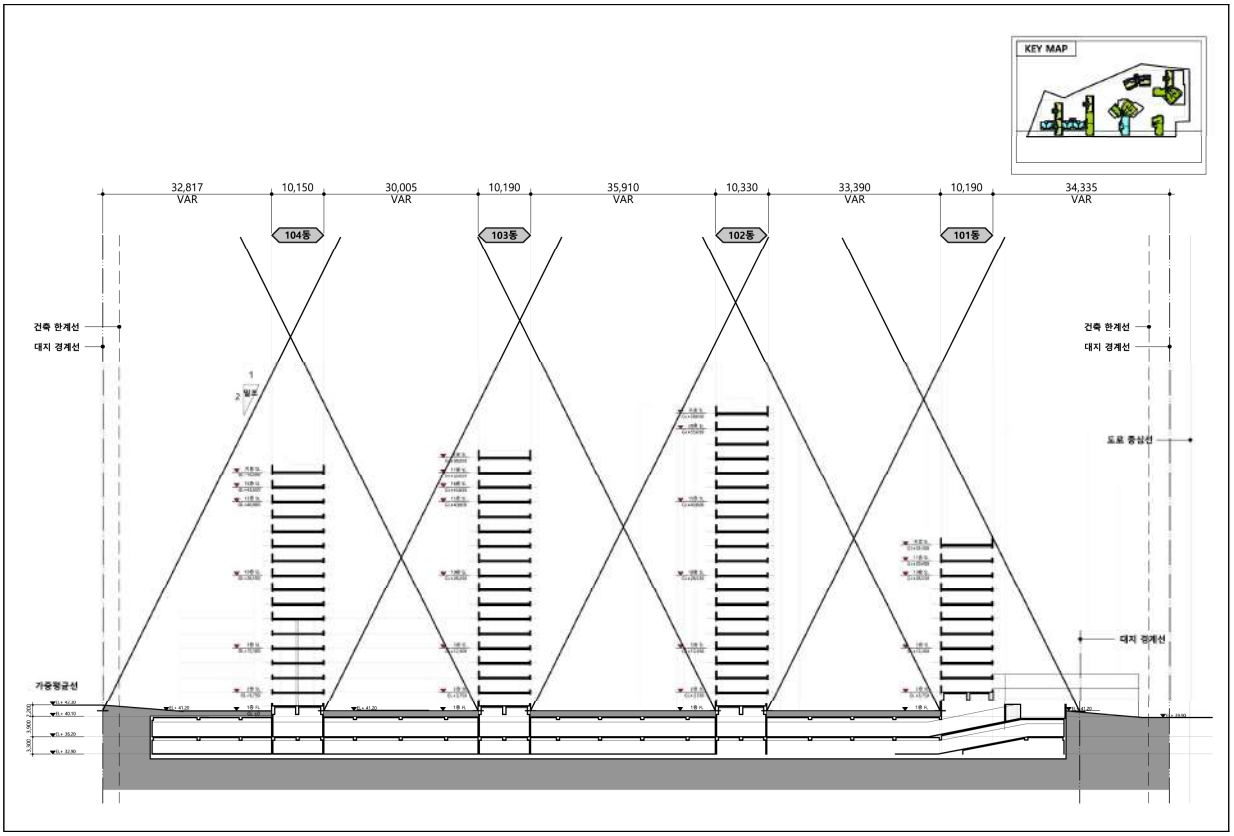
2. 건축배치



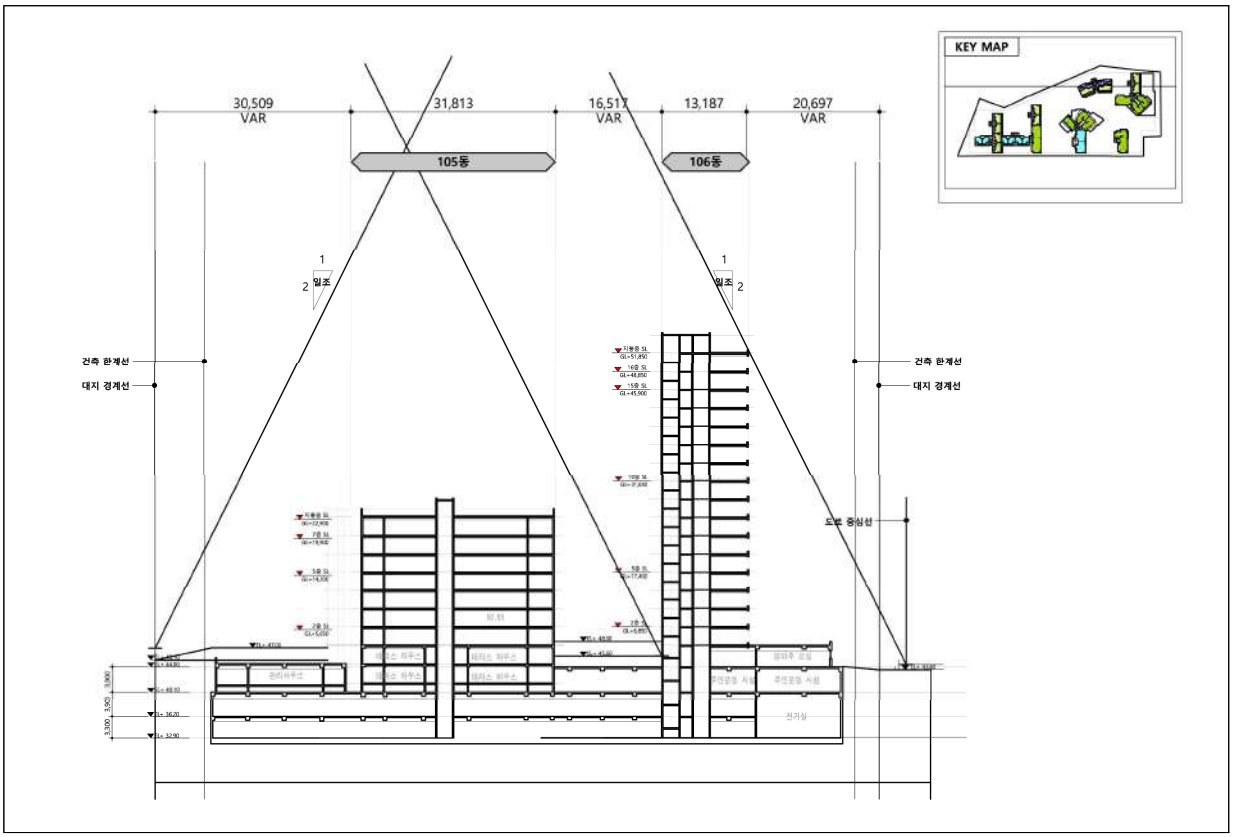
3. 대지종횡단면도 [종단면도]



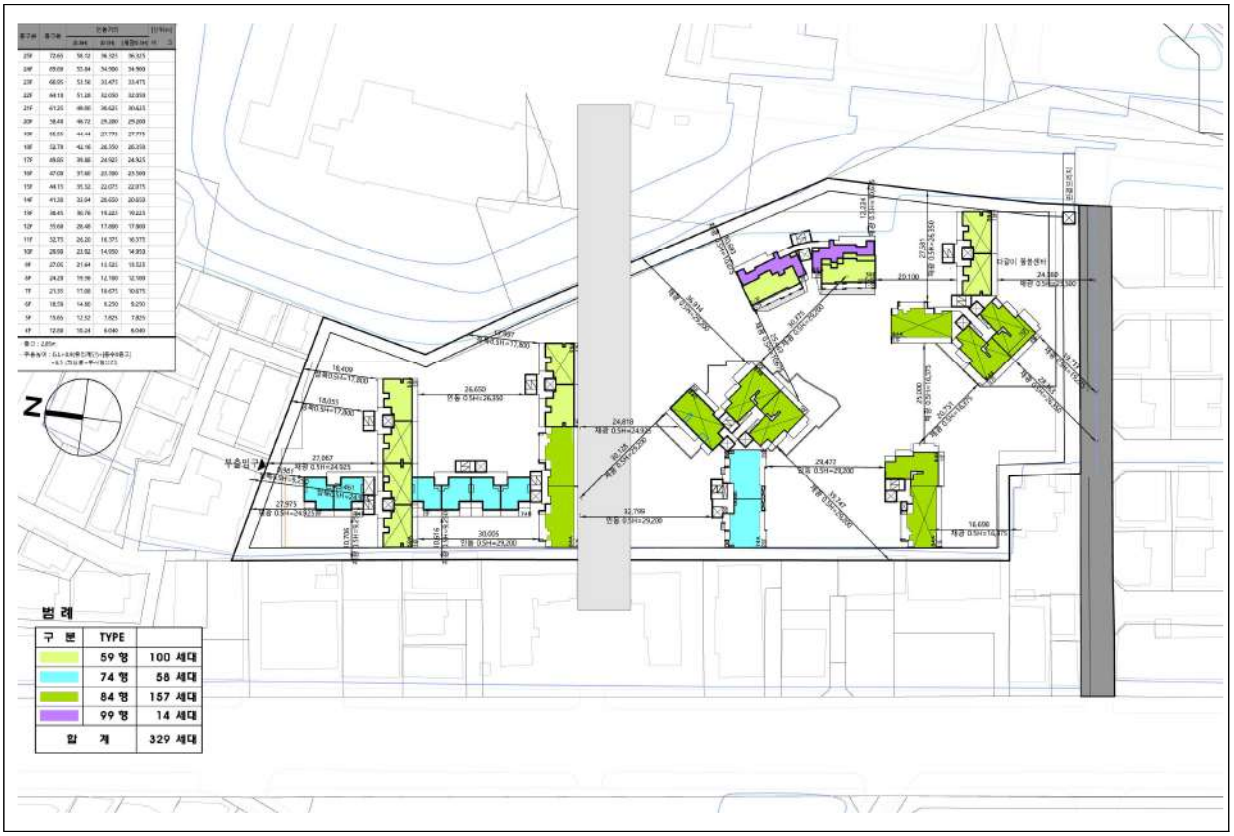
3. 대지종횡단면도 [횡단면도-1]



3. 대지종횡단면도 [횡단면도-2]



4. 인동거리 배치도



5. 생태면적 및 조경면적도



구 분	공간유형	가중치	면적적	환산면적
	자연지반녹지	1.00	1107.39	1107.39
	90cm≤인공지반녹지	0.70	4110.80	2877.56
	투수포장(자연지반)	0.20	895.82	179.16
	투수포장(인공지반)	0.10	4058.56	405.86
	목삼녹화 ≥ 40cm	0.40	–	–
피복유형별 소계			10172.57	4569.97
생태면적률			30.92%	

정비계획 결정도

1) 정비구역 결정도

2) 용도지역 · 지구 결정도(기정/변경)

3) 정비기반시설 및 도시계획시설 결정도

4) 토지이용계획도

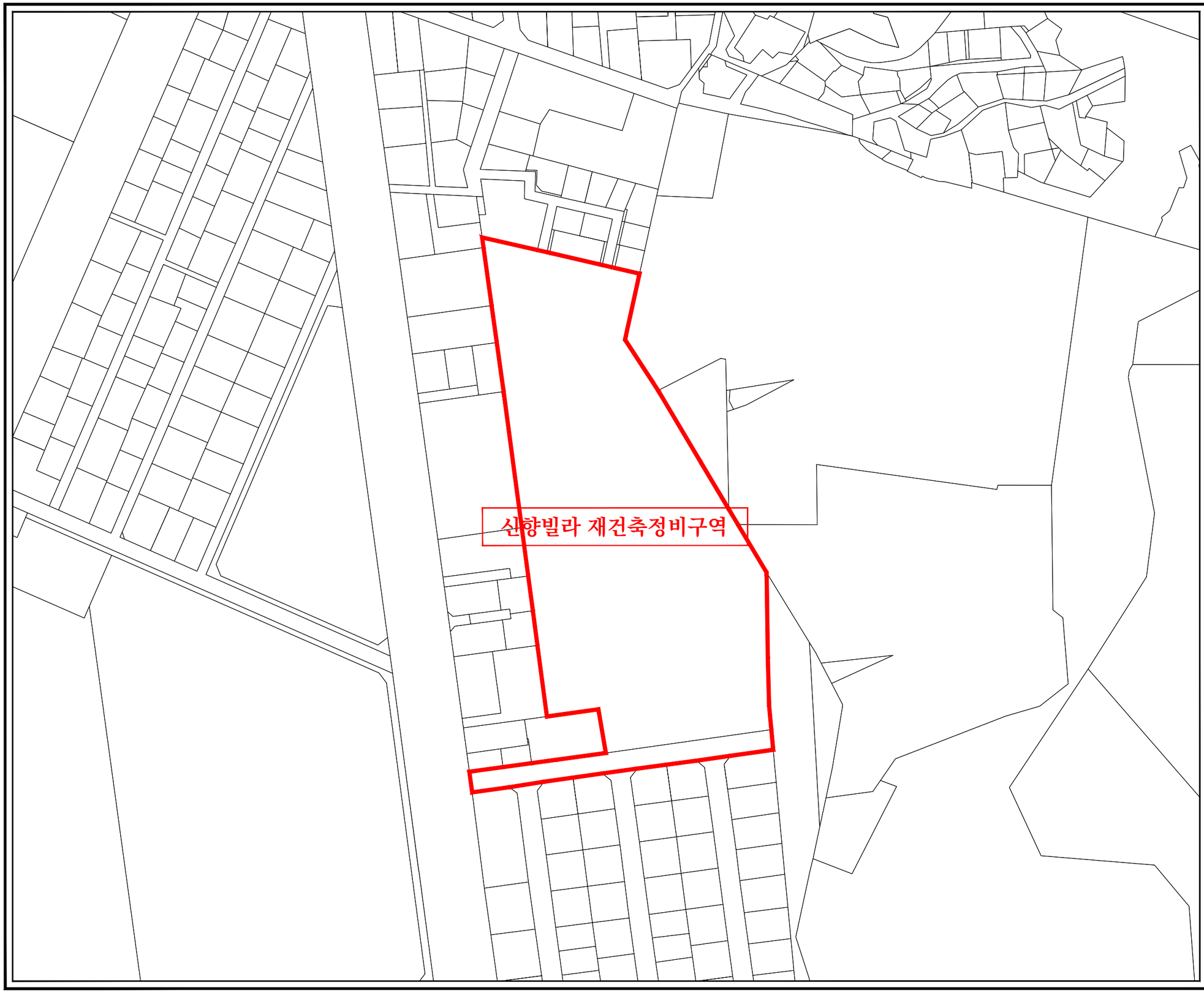
5) 가구 및 획지계획도

6) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도

7) 정비계획결정도(기정/변경)

중곡4동 신향빌라 재건축사업 정비계획 변경 수립 및 정비구역 지정 변경

정비구역 결정도



■ 범 례

구 역 계

지 적 선

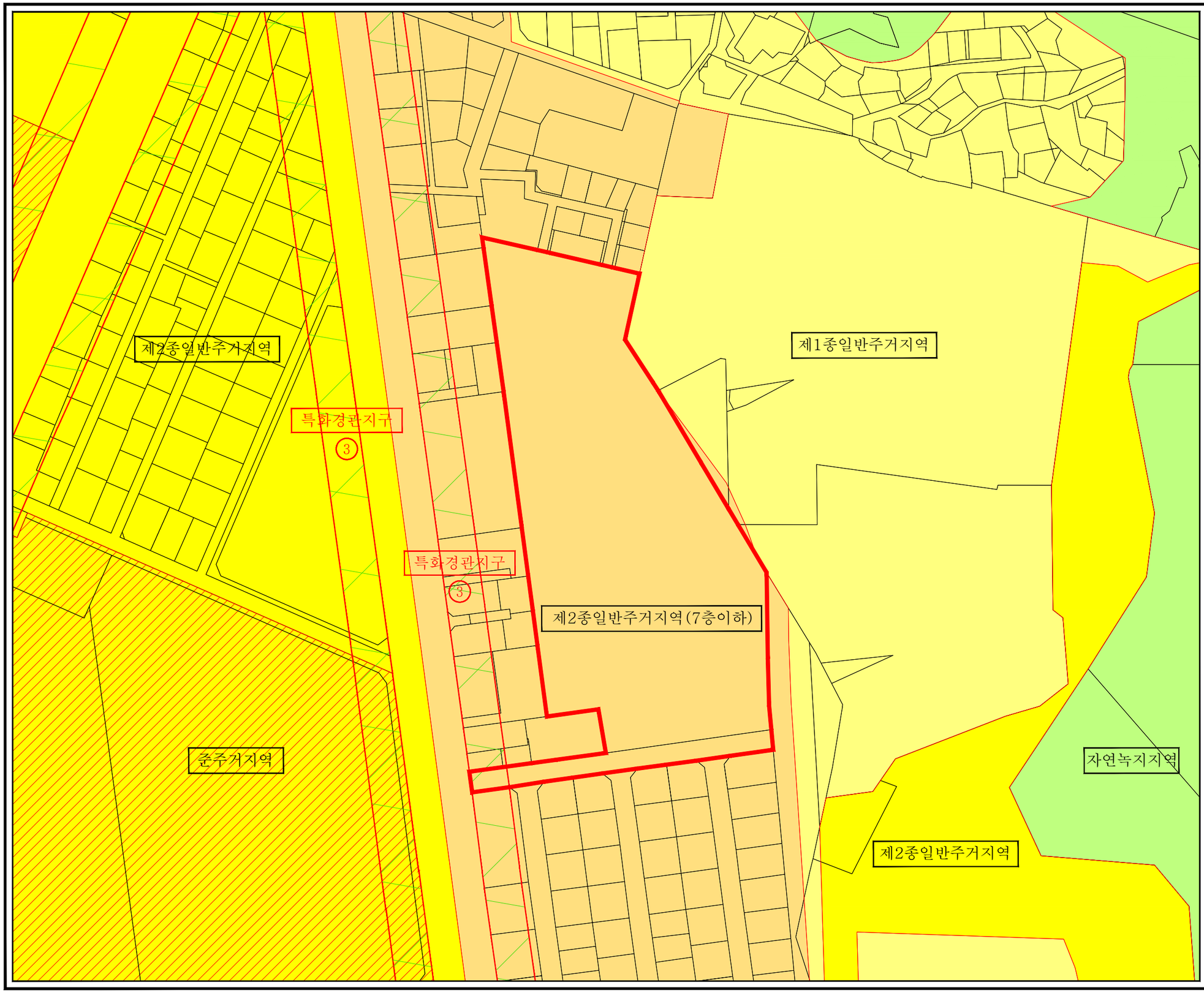
S = 1 / 1,500

N

0 15 40 75m

중곡4동 신향빌라 재건축사업 정비계획 변경 수립 및 정비구역 지정 변경

용도지역·지구 결정도(기정)



■ 범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 준주거지역
- 자연녹지지역
- 조망가로특화경관지구

S = 1 / 1,500

N

0 15 40 75m

중곡4동 신향빌라 재건축사업 정비계획 변경 수립 및 정비구역 지정 변경

용도지역·지구 결정도(변경)

제2종일반주거지역

특화경관지구 ③

제1종일반주거지역

제2종일반주거지역

특화경관지구 ③

준주거지역

제2종일반주거지역(7층이하)

제2종일반주거지역

자연녹지지역

■ 범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 준주거지역
- 자연녹지지역
- 조망가로특화경관지구

S = 1 / 1,500

N

0 15 40 75m

중곡4동 신향빌라 재건축사업 정비계획 변경 수립 및 정비구역 지정 변경

도시계획시설 결정도

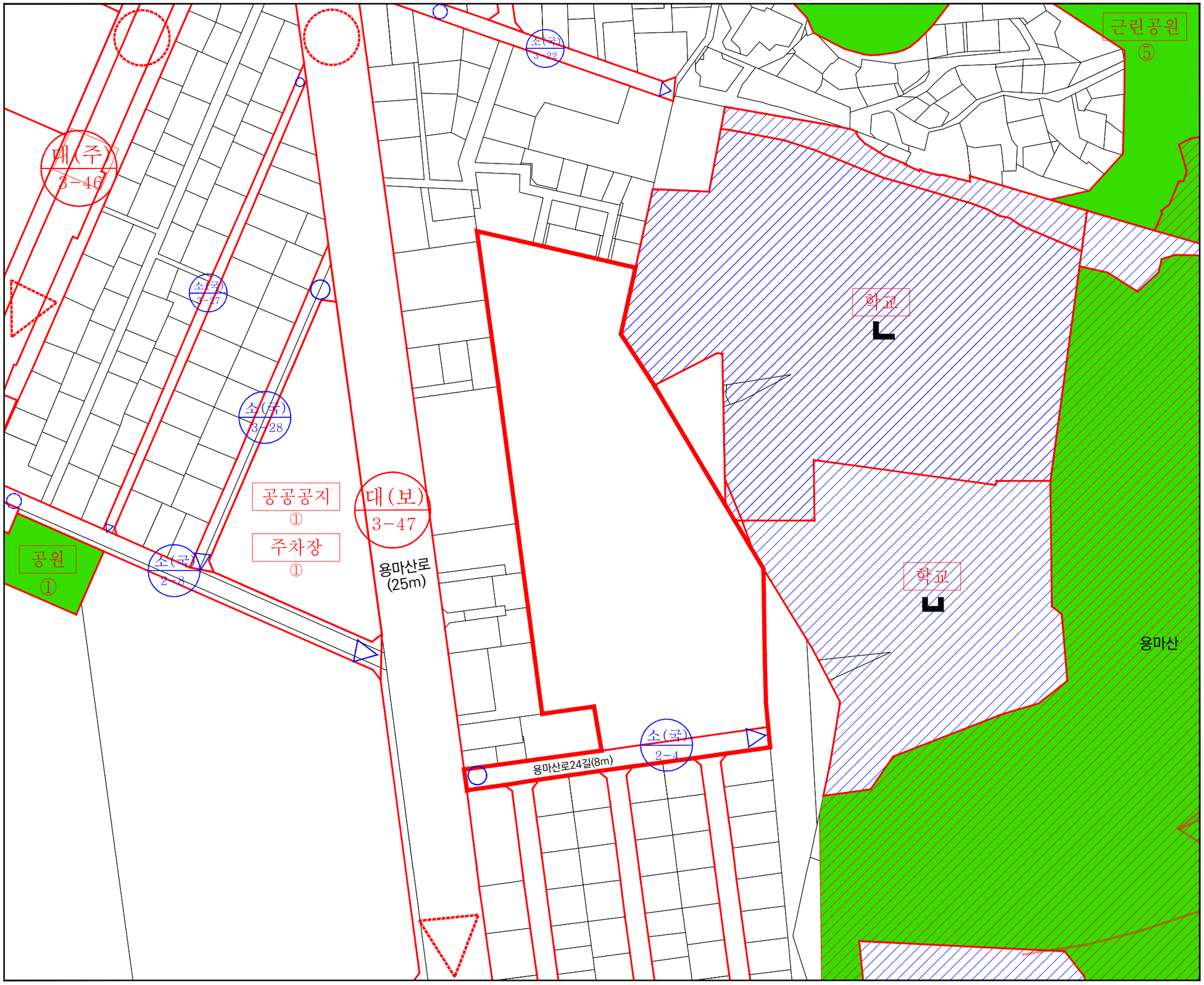
■ 범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 학 교
- 공 원
- 도시자연공원구역
- 도로(대로이상)
- 도로(중로이하)
- 기타도시계획시설

S = 1 / 1,500

N

0 15 40 75m

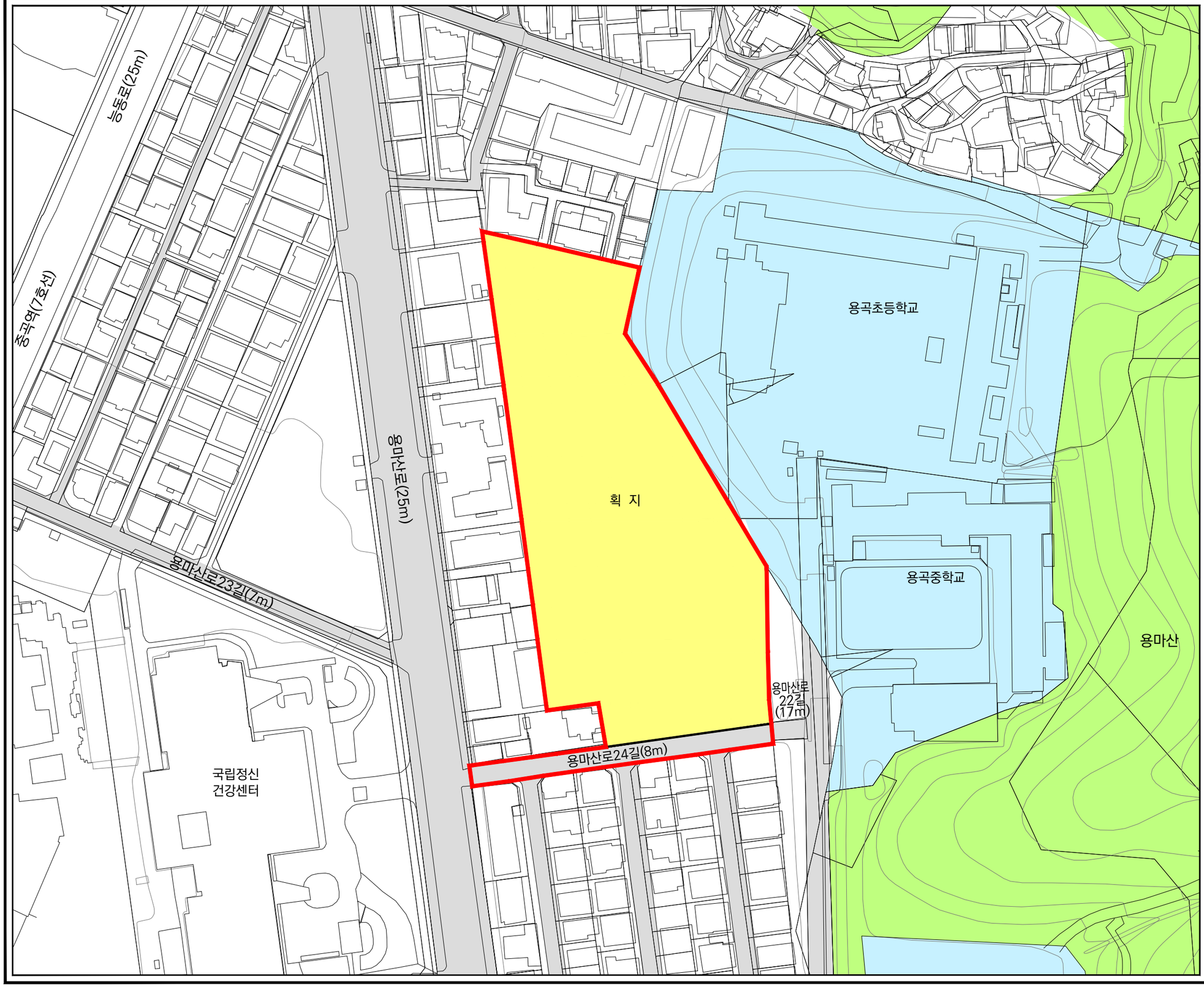


중곡4동 신향빌라 재건축사업 정비계획 변경 수립 및 정비구역 지정 변경

토지이용계획(안)도

■ 범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 획 지
- 도 로
- 공 원



S = 1 / 1,500

N

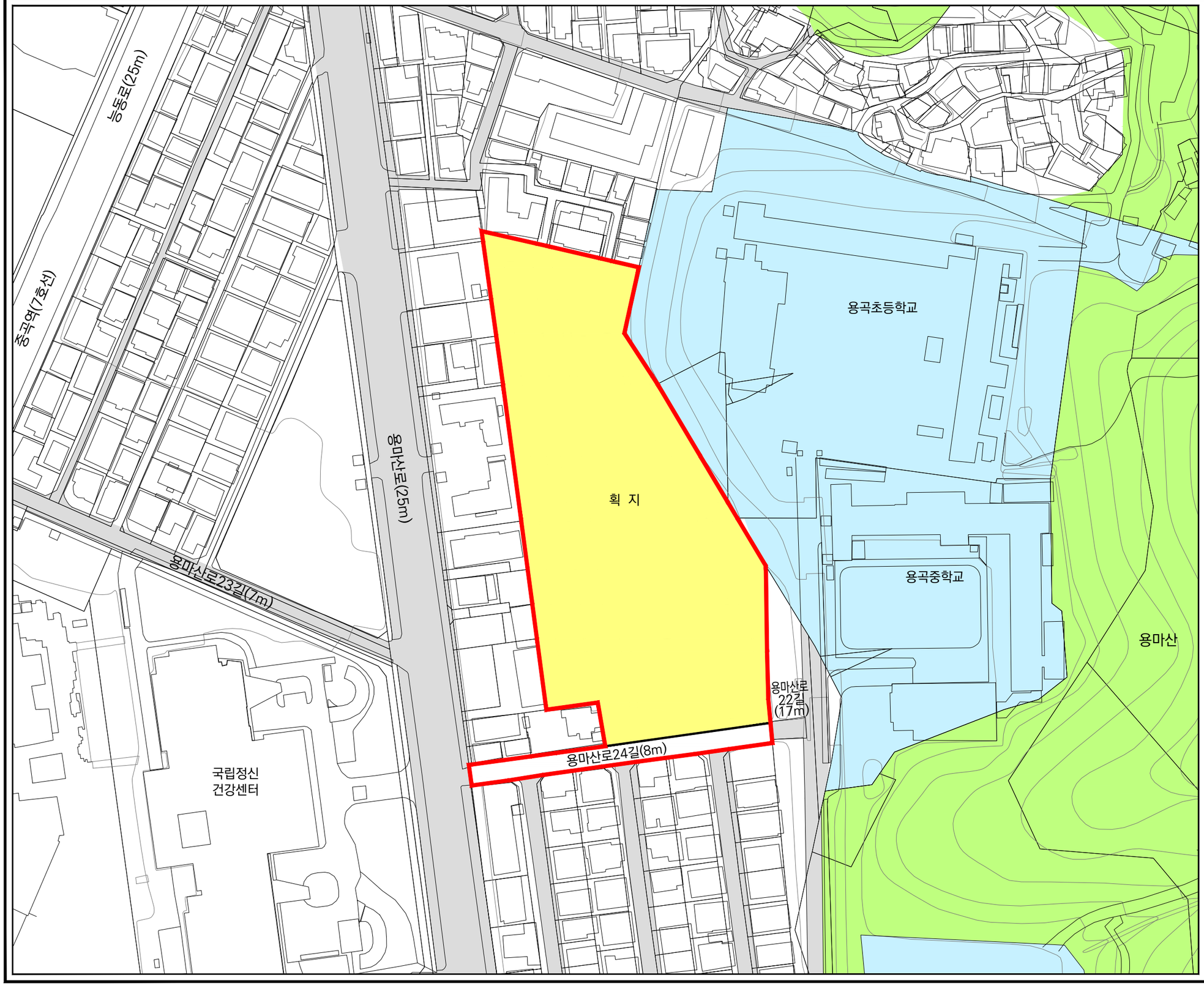
0 15 40 75m

중곡4동 신향빌라 재건축사업 정비계획 변경 수립 및 정비구역 지정 변경

가구 및 획지에 관한 결정도

■ 범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 획 지
- 도 로



S = 1 / 1,500

N

0 15 40 75m

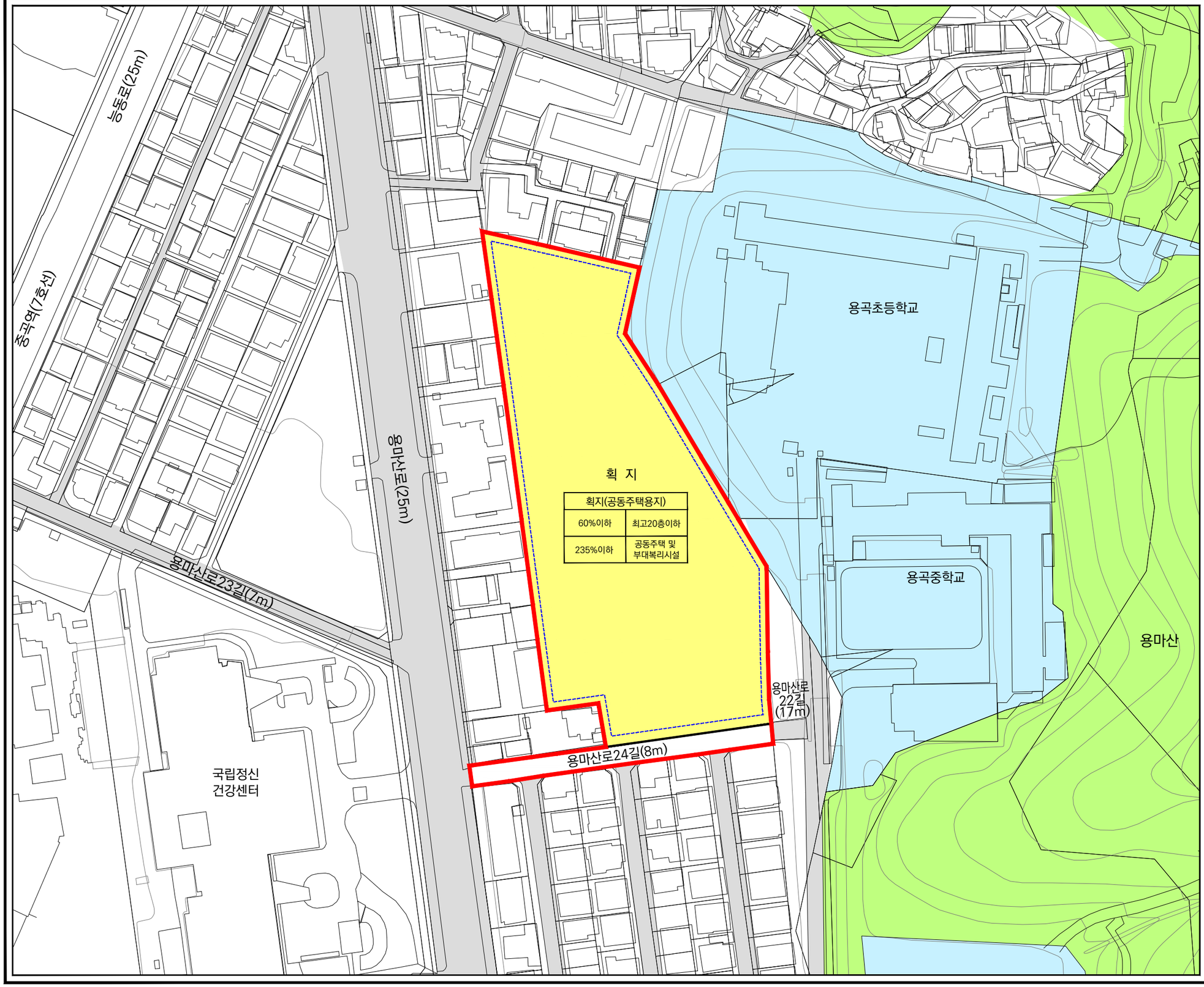
중곡4동 신향빌라 재건축사업 정비계획 변경 수립 및 정비구역 지정 변경

건축물의 주용도·밀도·건축선 등에 관한 결정도

■ 범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 획 지
- 건축한계선

획 지 명	
건폐율	높이/층수
용적률	주용도



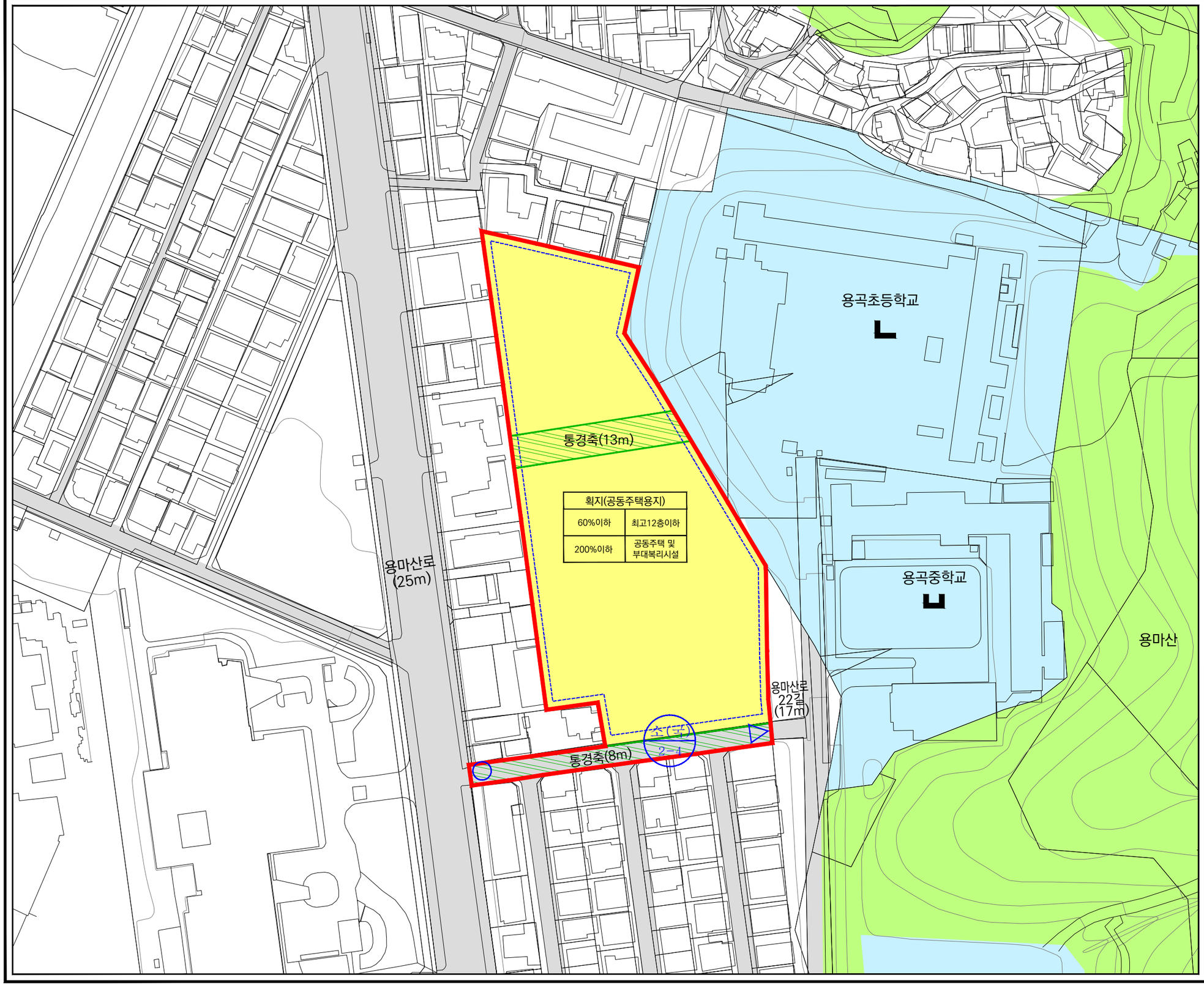
S = 1 / 1,500

N

0 15 40 75m

중곡4동 신향빌라 재건축사업 정비계획 변경 수립 및 정비구역 지정 변경

정비계획결정(기정)도



■ 범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 획 지
- 도 로
- 공 원
- 도로(중로이하)
- 통 경 축
- 건축한계선

획 지 명	
건폐율	높이/층수
용적률	주용도

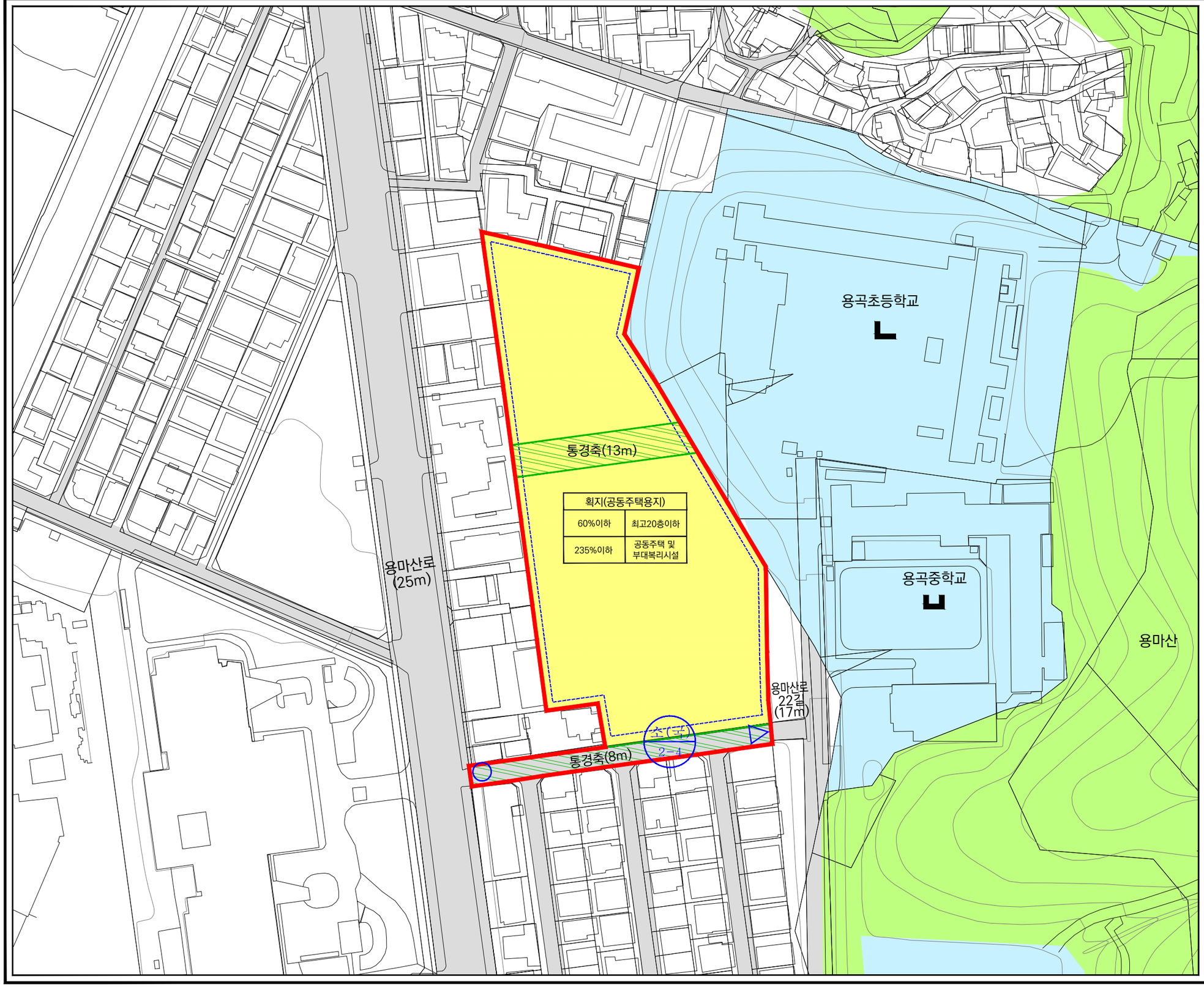
S = 1 / 1,500

N

0 15 40 75m

중곡4동 신향빌라 재건축사업 정비계획 변경 수립 및 정비구역 지정 변경

정비계획결정(변경)도



■ 범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 획 지
- 도 로
- 공 원
- 도로(중로이하)
- 통 경 축
- 건축한계선

획 지 명	
건폐율	높이/층수
용적률	주용도

S = 1 / 1,500

N

0 15 40 75m

건축계획(안)

1) 건축개요

2) 배치도

3) 대지종횡단면도

4) 인동거리 배치도

5) 생태면적율 산출도

■ 대지개요

사 업 명	서울시 광진구 중곡동 18-24번지신향빌라 주택재건축 정비사업				비 고
대 지 위 치	서울시 광진구 중곡동 18-24				
지 역 지 구	제2종 일반주거지역(7층)				
도 로 현 황	20m, 15m, 8m도로에 접함.				
구 분		면 적 (㎡)	(평)	비 율 (%)	
	구역면적	15,757.80	4,766.71	100.00	
택 지	공동주택	14,779.40	4,470.75	93.79	
	근린생활	0.00	0.00	0.00	
	소 계	14,779.40	4,470.75	93.79	
정비기반시설	도 로	978.40	295.96	6.21	
	공원	0.00	0.00	0.00	
	소공원	0.00	0.00	0.00	
	공공시설	0.00	0.00	0.00	
	소 계	978.40	295.96	6.21	
실사용 대지면적	소 계	14,779.40	4,470.75		

■ 건축개요

구 분		조합/분양	재개발임대	근생시설	소형임대	총계
연면적	지상층	32,707.06	0.00	144.16	1,871.57	34,722.79
	지하층	18,721.78	0.00	228.16	1,066.85	20,016.79
	총 계	51,428.84	0.00	372.32	2,938.42	54,739.58
용적율산정면적		32,707.06	0.00	144.16	1,871.57	34,722.79
용적률		221.30%	0.00%	0.98%	12.66%	234.94%
용도별 비율		93.95%	0.00%	0.68%	5.37%	100.00%
건 축 면 적		4,636.39㎡				
건 폐 율		31.37%				
용 도		공동주택 (아파트)				
층수/규모		지하3층/지상20층/5개동(부대시설포함) /60M이하				
구 조		철근콘크리트구조				
주차	구 분	공동주택		근생시설		총 계
	법 정	336.44 대		1.08 대		337.51 대
	계 획	434.00		2.00 대		436.00 대

비 고

1. 기준용적률 190%, 허용용적률 195%, 상한용적률:211.59%, 법적상한용적률235% 이하 적용
2. 주차대수 : 85㎡이하세대당/75 , 85㎡초과 세대당/65대
3. 부대복리시설 : 법정면적의 130% 적용
4. 근린생활시설은 지상1층만 반영

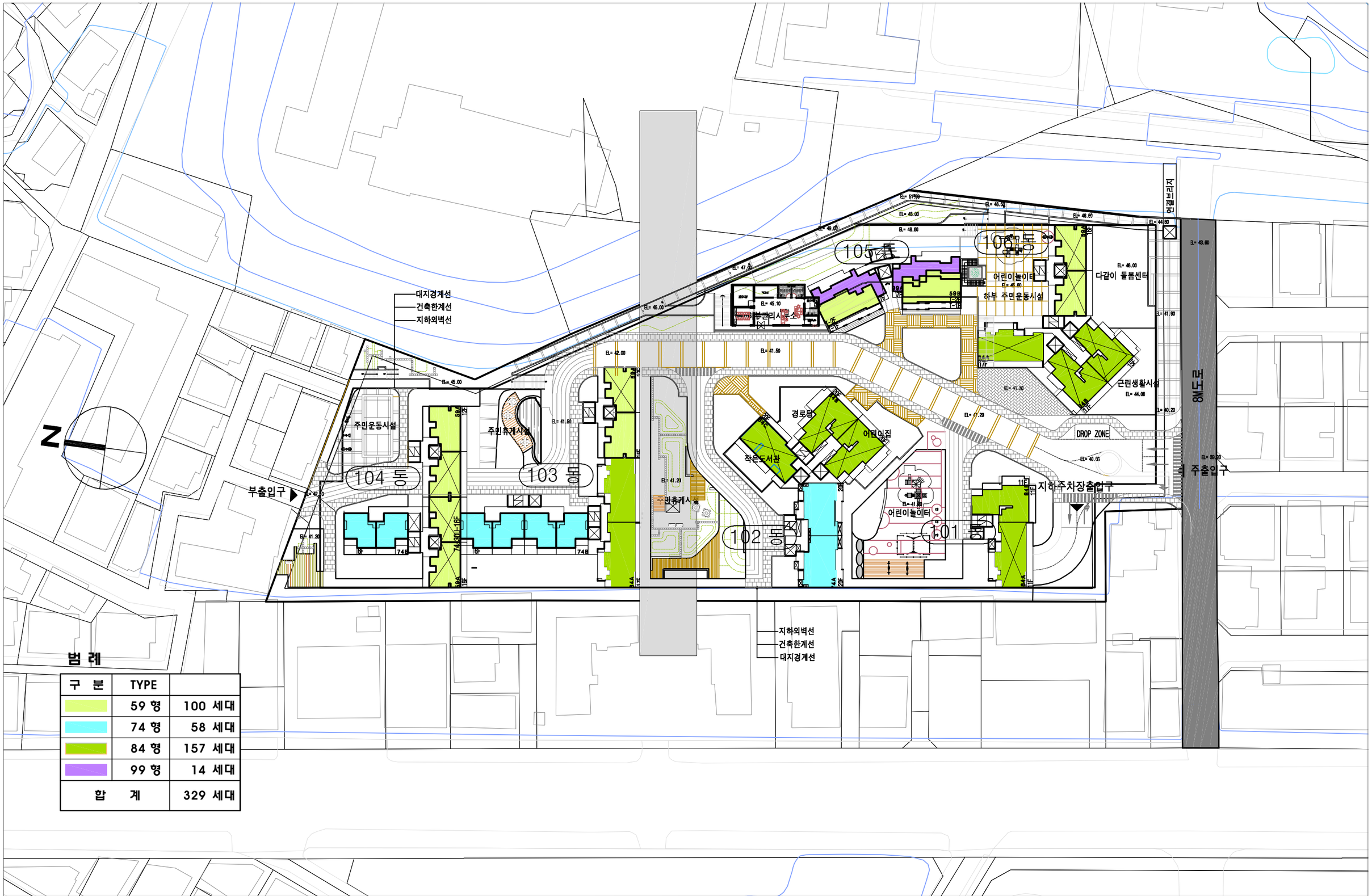
■ 근린생활시설 분양면적표

위치별	근린생활시설(전용)	기타공용	주차장등	분양면적	대지지분
지상2층	0.00	0.00	0.00	**0.00**	0.00
지상1층	144.16	0.00	0.00	**144.16**	64.81
지하1층	0.00	0.00	84.00	**84.00**	0.00
총 계	**144.16**	**0.00**	**84.00**	**228.16**	**64.81**

■ 공동주택 분양면적표

구 분		타 입	세대수	전용면적	주거공용면적			공 급 면 적		기타공용 면적					계약면적		토지지분	비율
					외벽공용	계단실등	소계	㎡	평	지상부대복리	지하부대복리	기계,전기	주차장	소 계	㎡	평		
조합/분양	조합/분양	24 평	90	59.85	5.96	15.48	21.44	**81.29**	24.59	2.25	1.95	1.73	43.68	49.62	**130.91**	39.60	35.56	27.36%
		30 평	48	74.95	6.46	19.38	25.84	**100.79**	30.49	2.82	2.45	2.17	54.70	62.14	**162.93**	49.29	44.09	14.59%
		34 평	157	84.58	6.96	21.88	28.84	**113.42**	34.31	3.18	2.76	2.45	61.73	70.12	**183.54**	55.52	49.61	47.72%
		40 평	14	99.46	7.42	25.72	33.14	**132.60**	40.11	3.74	3.25	2.88	72.59	82.46	**215.06**	65.06	58.01	4.26%
		소 계	**309**	**23,655.60**	**2,043.08**	**6,118.11**	**8,161.19**	**31,816.79**	9,624.58	890.27	772.01	684.02	17,265.75	**19,612.05**	**51,428.84**	15,557.22	**13,918.07**	93.92%
	합 계		**309**	**23655.6**	**2043.08**	**6,118.11**	**8,161.19**	**31,816.79**	9,624.58	890.27	772.01	684.02	17,265.75	19,612.05	**51,428.84**	15,557.22	**13,918.07**	**93.92%**
임대	소형임대	24 평	10	59.85	5.96	15.48	21.44	**81.29**	24.59	2.25	1.95	1.73	43.68	49.62	**130.91**	39.60	35.56	3.04%
		30 평	10	74.95	6.46	19.38	25.84	**100.79**	30.49	2.82	2.45	2.17	54.70	62.14	**162.93**	49.29	44.09	3.04%
		소 계	**20**	**1,348.00**	**124.20**	**348.64**	**472.84**	**1,820.84**	550.80	50.73	43.99	38.98	983.88	1,117.58	**2,938.42**	888.87	**796.51**	**6.08%**
	합 계		**20**	**1,348.00**	**124.20**	**348.64**	**472.84**	**1,820.84**	550.80	50.73	43.99	38.98	983.88	1,117.58	**2,938.42**	888.87	**796.51**	**6.08%**
합 계			**329**	**25,003.60**	**2,167.28**	**6,466.75**	**8,634.03**	**33,637.63**	10,175.38	941.00	816.00	723.00	18,249.63	20,729.63	**54,367.26**	16,446.10	**14,714.59**	**100.00%**

※ 상기 계획은 개발가능규모 검토용으로 세부 계발계획 수립 내용에 따라 변경될수있음.



범 례

구 분	TYPE	
	59 형	100 세대
	74 형	58 세대
	84 형	157 세대
	99 형	14 세대
합 계		329 세대

㈜LK건축사사무소 ARCHITECTS & DESIGN GROUP

광진구 중곡동 신향빌라 주택재건축 정비사업

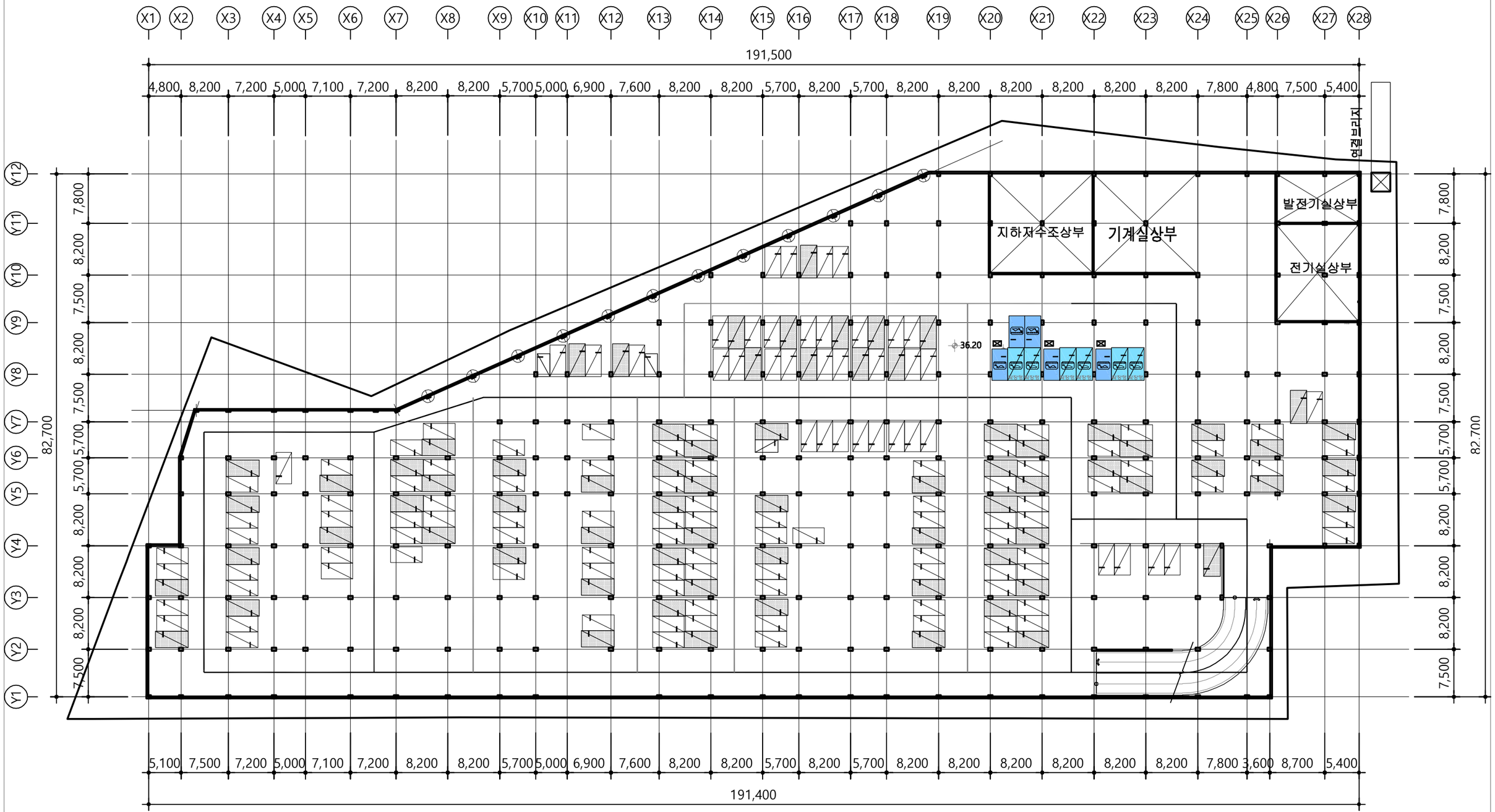
SHEET TITLE

배 치 도

SCALE



㈜LK건축사사무소 ARCHITECTS & DESIGN GROUP	광진구 중곡동 신향빌라 주택재건축 정비사업	SHEET TITLE 지상 1층 ~ 지하1층 평면도	SCALE 1/600(A3)



|주|LK건축사사무소
ARCHITECTS & DESIGN GROUP

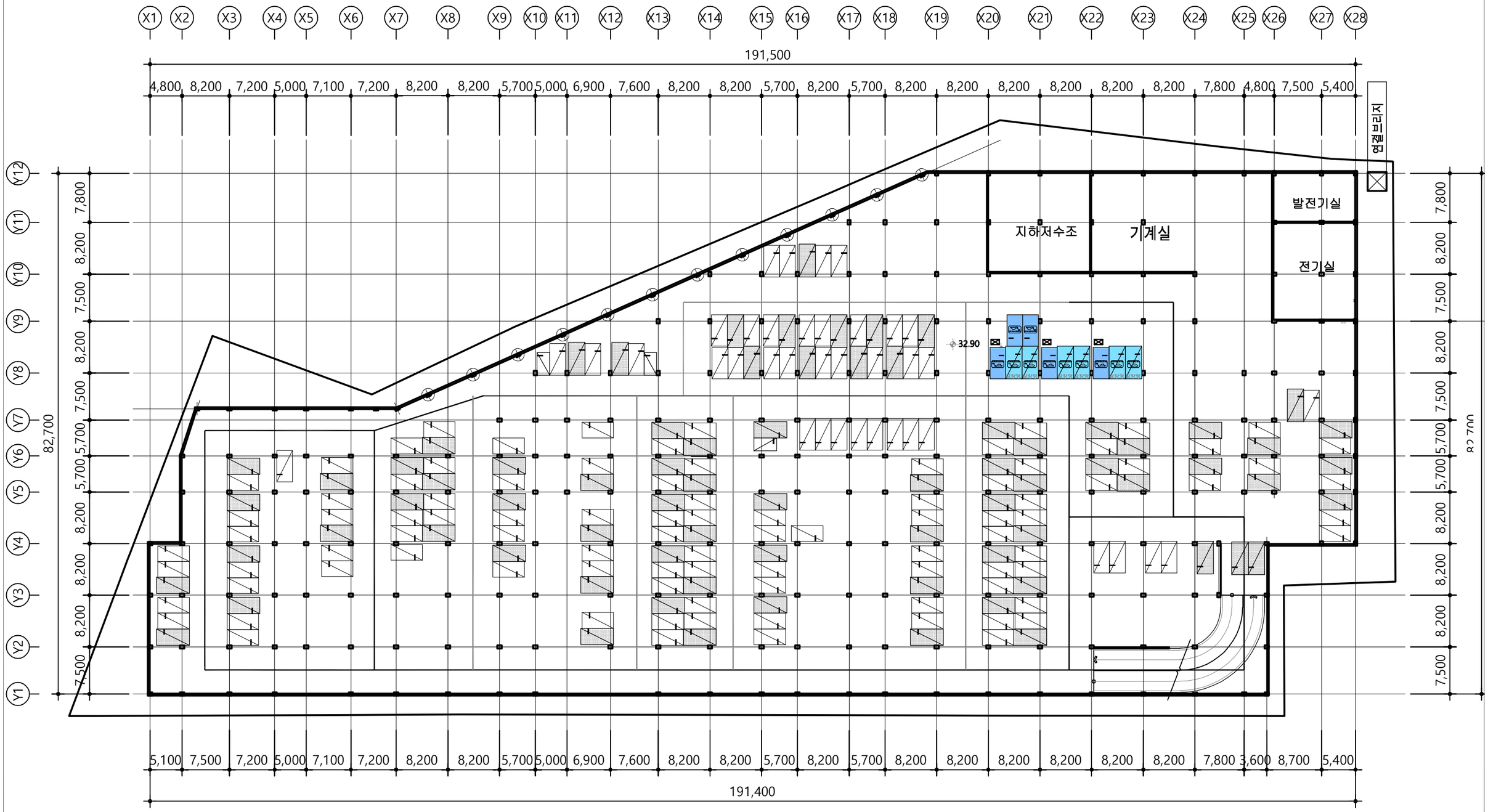
광진구 중곡동 신향빌라 주택재건축 정비사업

SHEET TITLE

지하2층 평면도

SCALE

1/600(A3)



㈜LK건축사사무소 ARCHITECTS & DESIGN GROUP	광진구 중곡동 신향빌라 주택재건축 정비사업	SHEET TITLE 지하3층 평면도	SCALE 1/600(A3)

KEY MAP



32,817 VAR | 10,150 | 30,005 VAR | 10,190 | 35,910 VAR | 10,330 | 33,390 VAR | 10,190 | 34,335 VAR

104동 | 103동 | 102동 | 101동

건축 한계선

대지 경계선

1

2 일조

지붕 SL GL+46,600

16층 SL GL+43,650

15층 SL GL+40,600

10층 SL GL+26,550

5층 SL GL+12,300

2층 SL GL+3,750

1층 FL GL ±0

지붕 SL GL+58,050

17층 SL GL+55,050

16층 SL GL+43,650

15층 SL GL+40,800

10층 SL GL+26,550

5층 SL GL+12,300

2층 SL GL+3,750

1층 FL

20층 SL GL+55,050

15층 SL GL+40,800

10층 SL GL+26,550

5층 SL GL+12,300

2층 SL GL+3,750

1층 FL

지붕 SL GL+32,400

11층 SL GL+29,400

10층 SL GL+26,550

5층 SL GL+12,300

2층 SL GL+3,750

1층 FL

건축 한계선

대지 경계선

도로 중심선

대지 경계선

가중평균선

EL+ 42.30

EL+ 40.10

EL+ 36.20

EL+ 32.90

2,200

3,900

3,300

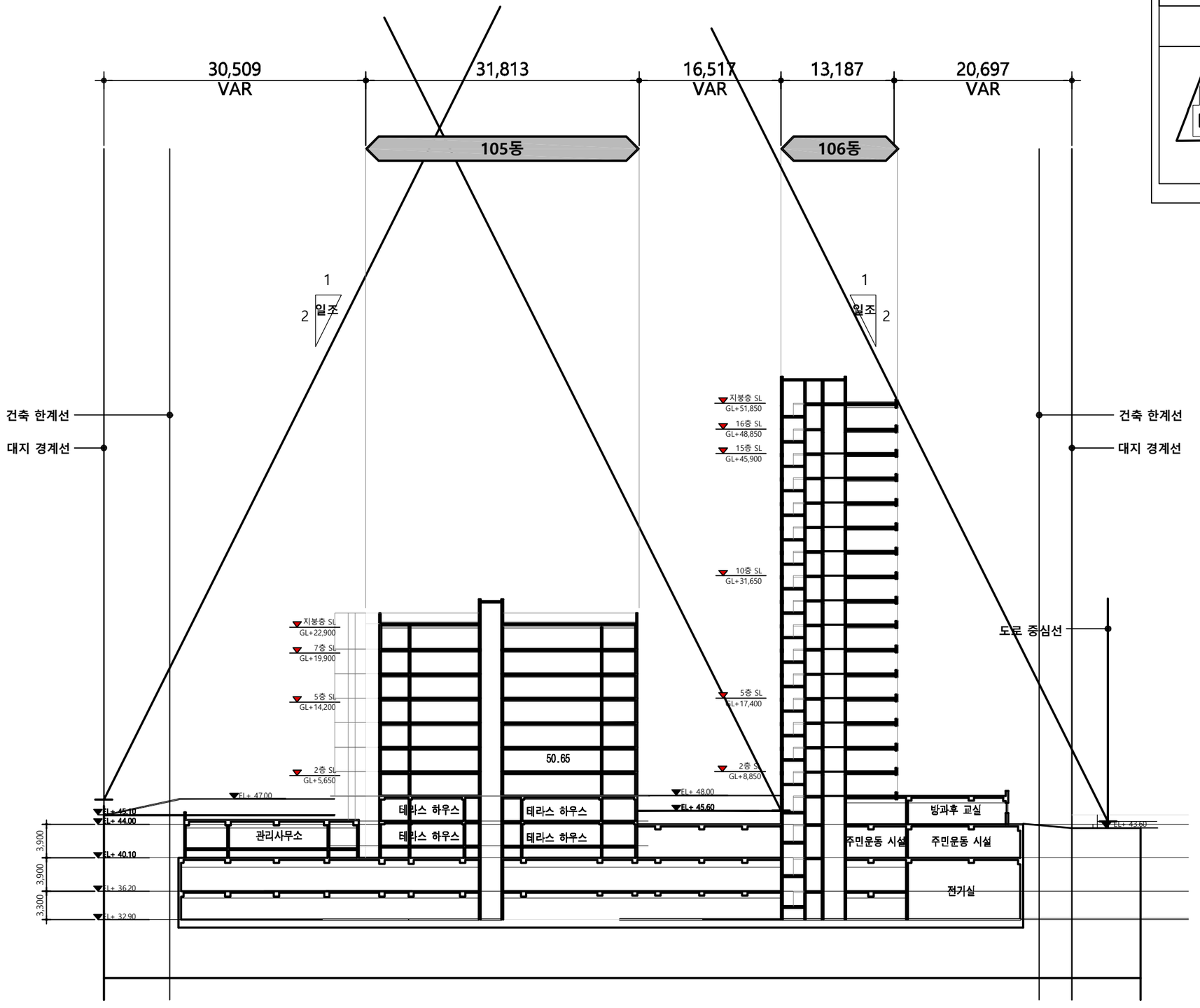
EL+ 41.20

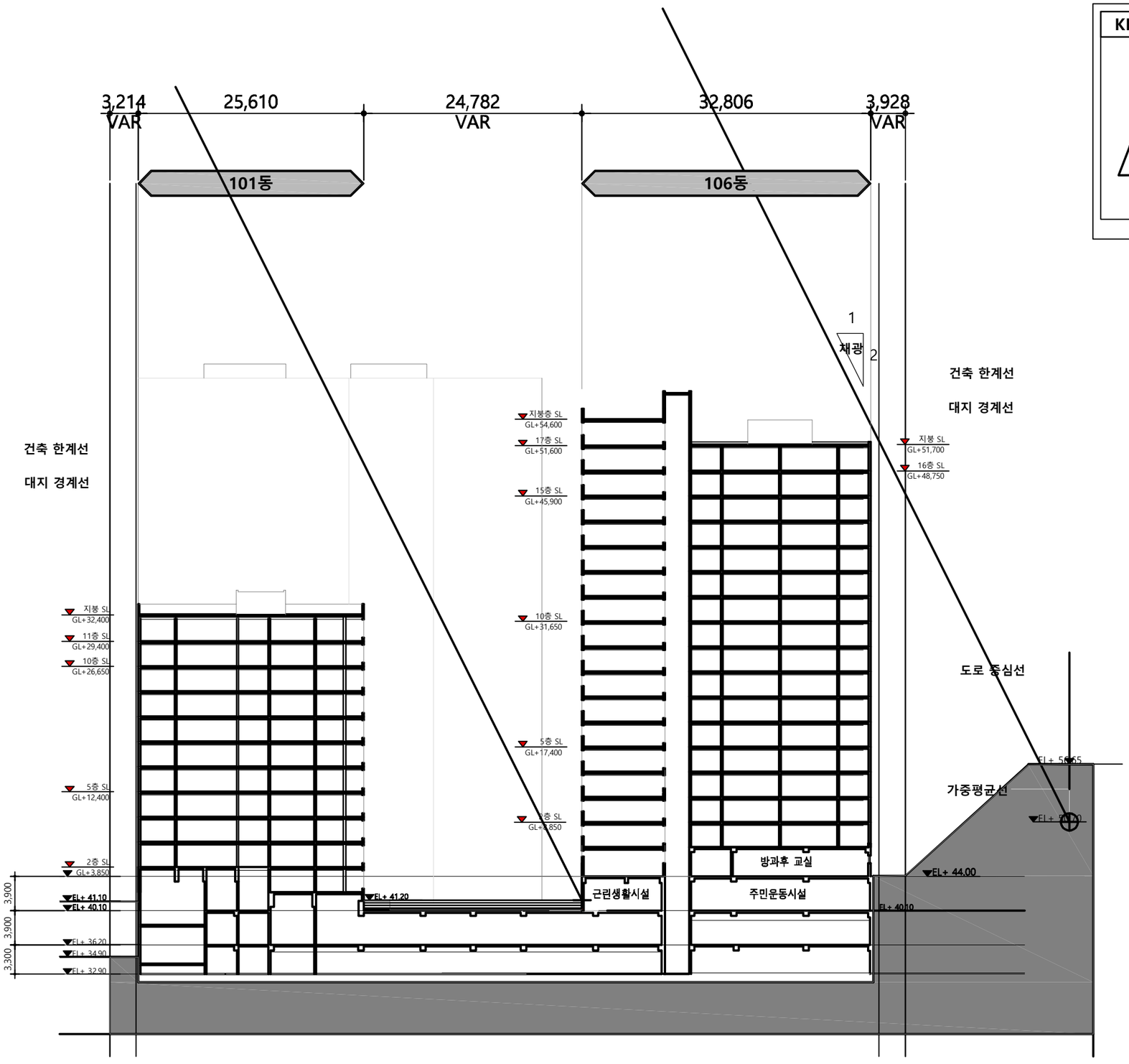
EL+ 41.20

EL+ 41.20

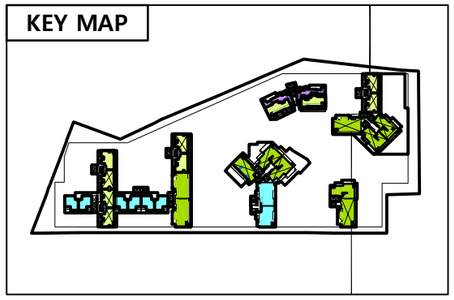
EL+ 39.90

㈜LK건축사사무소 ARCHITECTS & DESIGN GROUP	광진구 중곡동 신향빌라 주택재건축 정비사업	SHEET TITLE 대지 횡 단면도-1	SCALE 1/600(A3)


KEY MAP
30,509
VAR
31,813
16,517
VAR
13,187
20,697
VAR
105동
106동
1
2
일조
1
2
일조
건축 한계선
대지 경계선
건축 한계선
대지 경계선
지붕층 SL
GL+51,850
16층 SL
GL+48,850
15층 SL
GL+45,900
10층 SL
GL+31,650
5층 SL
GL+17,400
2층 SL
GL+8,850
지붕층 SL
GL+22,900
7층 SL
GL+19,900
5층 SL
GL+14,200
2층 SL
GL+5,650
도로 중심선
50.65
EL+ 47.00
EL+ 48.00
EL+ 45.60
EL+ 45.10
EL+ 44.00
EL+ 43.60
EL+ 40.10
EL+ 36.20
EL+ 32.90
3,900
3,900
3,300
관리사무소
테라스 하우스
테라스 하우스
테라스 하우스
테라스 하우스
주민운동 시설
방과후 교실
주민운동 시설
전기실



KEY MAP



㈜LK건축사사무소 ARCHITECTS & DESIGN GROUP	광진구 중곡동 신향빌라 주택재건축 정비사업	SHEET TITLE 대지 종 단면도-1	SCALE 1/500(A3)

▼ 주동의 높이 산정 기준

층구분	층구분	인동거리			[단위:m]
		(0.8H)	(0.5H)	(채광0.5H)	비 고
25F	72.65	58.12	36.325	36.325	
24F	69.80	55.84	34.900	34.900	
23F	66.95	53.56	33.475	33.475	
22F	64.10	51.28	32.050	32.050	
21F	61.25	49.00	30.625	30.625	
20F	58.40	46.72	29.200	29.200	
19F	55.55	44.44	27.775	27.775	
18F	52.70	42.16	26.350	26.350	
17F	49.85	39.88	24.925	24.925	
16F	47.00	37.60	23.500	23.500	
15F	44.15	35.32	22.075	22.075	
14F	41.30	33.04	20.650	20.650	
13F	38.45	30.76	19.225	19.225	
12F	35.60	28.48	17.800	17.800	
11F	32.75	26.20	16.375	16.375	
10F	29.90	23.92	14.950	14.950	
9F	27.05	21.64	13.525	13.525	
8F	24.20	19.36	12.100	12.100	
7F	21.35	17.08	10.675	10.675	
6F	18.50	14.80	9.250	9.250	
5F	**15.65**	**12.52**	**7.825**	**7.825**	
4F	12.80	10.24	6.040	6.040	

- 층고 : 2.85m
- 주동높이 : G.L+0.9(출입계단)+[층수X층고] +0.5 (최상층+투시형난간)

N

부출입구

18,409 정북0.5H=17,800
18,055 정북0.5H=17,800
17,997 정북0.5H=17,800
26,650 인동 0.5H=26,350
27,067 채광 0.5H=24,925
9,981 정북0.5H=9,250
23,461 정북0.5H=24,925
27,975 채광 0.5H=24.925
10,706 채광 0.5H=9,250
10,516 채광 0.5H=9,250
30,005 인동 0.5H=29,200
24,818 채광 0.5H=24,925
30,128 채광 0.5H=29,200
32,799 인동 0.5H=29,200
36,914 채광 0.5H=29,200
10,693 채광 0.5H=10,675
12,224 채광 0.5H=10,675
30,375 채광 0.5H=29,200
25,563 채광 0.5H=10,675
29,472 인동 0.5H=29,200
39,747 채광 0.5H=29,200
27,581 채광 0.5H=26,350
20,100
24,360 채광 0.5H=23,500
19,713 채광 0.5H=19,225
28,263 채광 0.5H=26,350
25,000 채광 0.5H=16,375
20,751 채광 0.5H=16,375
16,698 채광 0.5H=16,375

법곡로근린지
다같이 돌봄센터

범 례

구 분	TYPE	
	59 형	100 세대
	74 형	58 세대
	84 형	157 세대
	99 형	14 세대
합 계		329 세대

|주| LK건축사사무소 ARCHITECTS & DESIGN GROUP

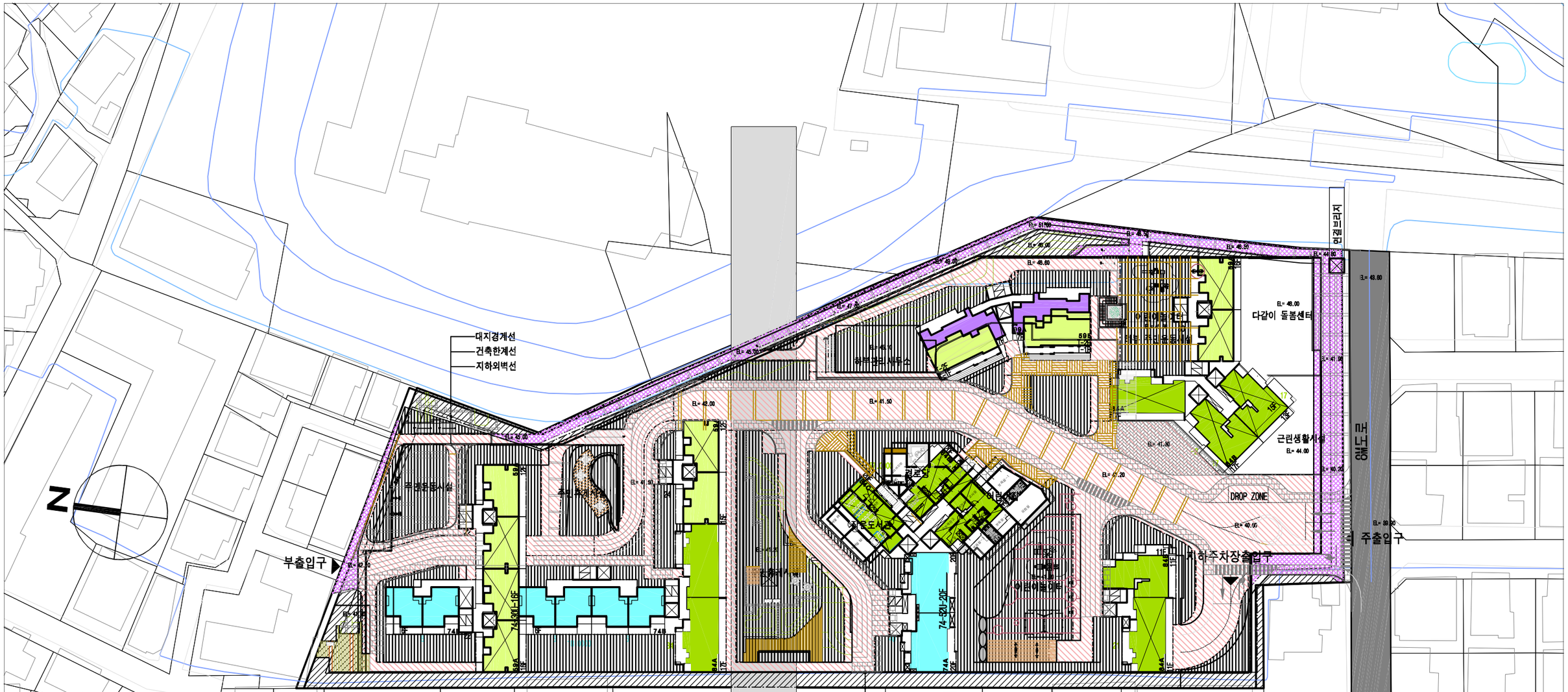
광진구 중곡동 신향빌라 주택재건축 정비사업

SHEET TITLE

인동거리 배치도

SCALE

1/800(A3)



범 례

구 분	공간유형	가중치	원면적	환산면적
	자연지반녹지	1.00	1107.39	1107.39
	90cm≤인공지반녹지	0.70	4110.80	2877.56
	투수포장(자연지반)	0.20	895.82	179.16
	투수포장(인공지반)	0.10	4058.56	405.86
	옥상녹화 ≥ 40cm	0.40	–	–
피복유형별 소계			10172.57	4569.97
생태면적률			30.92%	

조경 개요

대 지 면 적		14,779.40㎡			
면 적 개 요	산 출 근 거	법정면적	계획면적	비 고	
조 경 면 적	대지면적 14,779.40㎡ X 15%이상	2,216.91㎡	2,570.68 ㎡	대지면적의 17.39 %	
식 재 면 적	조경의무면적의 50%이상	1,108.46㎡	1,680.86 ㎡	조경의무면적의 75.82%	
자 연 지 반 면 적	조경의무면적의 10%이상	221.69㎡	889.82 ㎡	조경의무면적의 40.14%	
식 재 개 요	산 출 근 거	법정수량	계획수량	비 고	
교 목	상록교목	443주 X 0.2 =	89주	90 주	
	낙엽교목	2,216.91㎡ X 0.2/㎡ =	443주	450 주	
	소 계		532주	450 주	
지 역 특 성 수	교목(규정 식재수량)의 10% =		53주	55 주	
관 목	상록관목	2,217주㎡ X 20% =	443주	450 주	
	낙엽관목	2,216.91㎡ X 1.0 /㎡=	2,217주	2,220 주	
	소 계		2,660주	2,670 주	
시 설 개 요	산 출 근 거	법정면적	계획면적	비 고	
어린이놀이터	150세대~300세대미만 적정면적설치	-	635.00 ㎡	지역여건 및 단지특성 등을 고려	

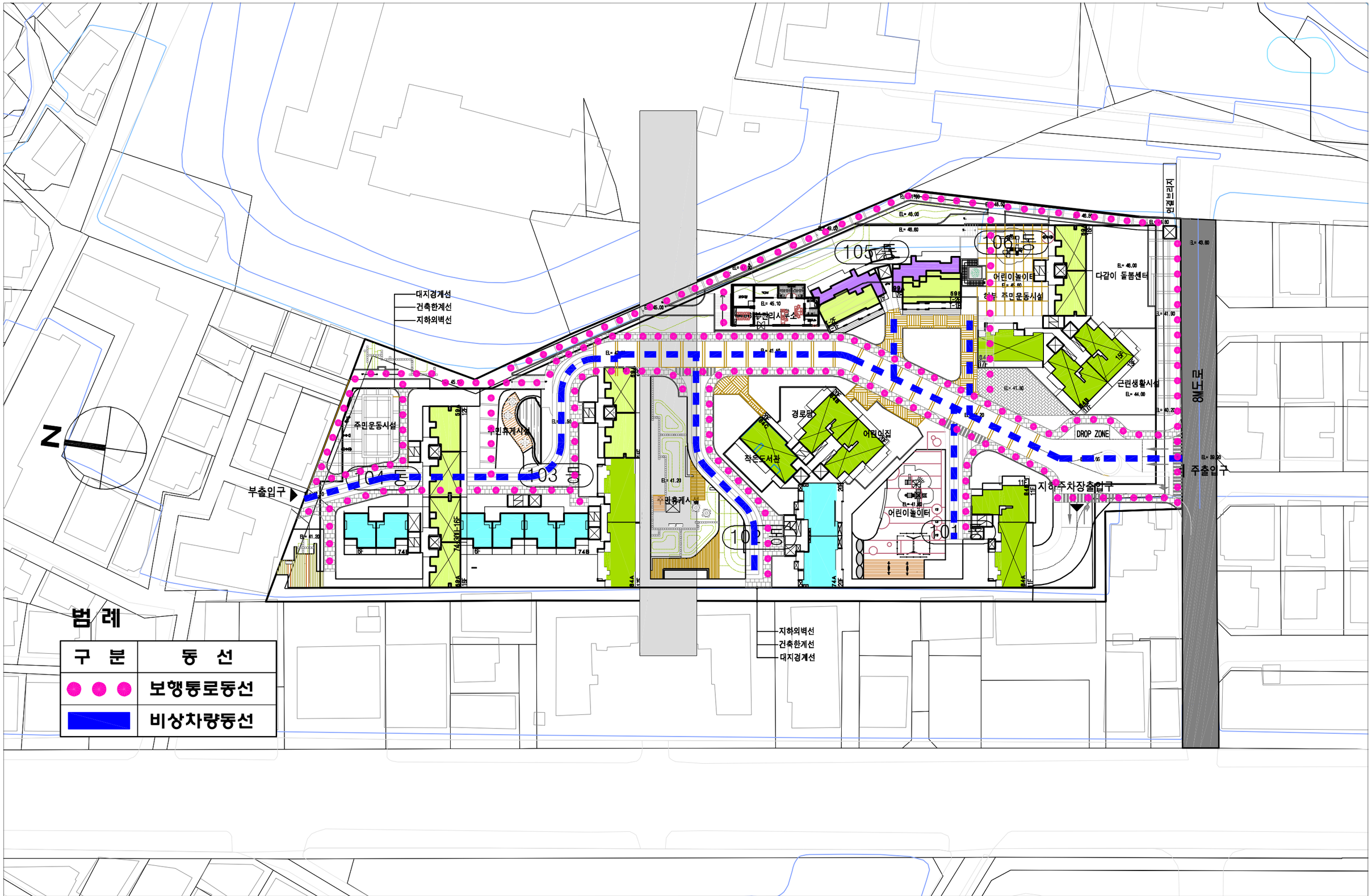
㈜LK건축사사무소
ARCHITECTS & DESIGN GROUP

광진구 중곡동 신향빌라 주택재건축 정비사업

SHEET TITLE

생태면적율 산출도

SCALE 1/800(A3)



범 례

구 분	동 선
● ● ●	보행통로동선
▬	비상차량동선

(주)LK건축사사무소 ARCHITECTS & DESIGN GROUP

광진구 중곡동 신향빌라 주택재건축 정비사업

SHEET TITLE

동선계획도

SCALE

Chap. Ⅱ



기초조사 · 확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황

주 민	전 체 인 구		가 옥 주		세 입 자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	156	542	99	364	57	178	134.5	33.0

산 업	구 분	제 조 업	판 매 업	서 비 스 업	기 타
	사업체 수	-	-	-	-

※ 인구수는 광진구 인구통계자료 세대당 2.14인 적용(2019. 기준)

2. 토지 및 건축물 이용현황

토 지	구 분	전 체 토 지					비 고
		합 계	주거용 건축물	비주거용 건 축 물	나대지	정비기반 시설부지	
	필지수	2	1	-	-	1	-
	면적(㎡)	15,757.8	14,779.4	-	-	978.4	

건 축 물	구 분		동 수			연면적(㎡)	비 고
			전체동수	불량동수	불량비율		
	구조별	계	13	13	100.0	19,610.5	-
		철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	11	11	84.6	19,610.5	-
		기타구조 (연와, 벽돌, 목조, 등)	2	2	15.4	-	-
	용도별	계	13	13	100.0	19,610.5	-
		주 거 용	10	10	76.9	19,403.7	-
		근린생활	-	-	-	-	-
		기 타	3	3	23.1	206.8	-
	경과년수별	계	13	13	100.0	19,610.5	-
		20년 미만	-	-	-	-	-
		20 ~ 30년 미만	-	-	-	-	-
		30 ~ 40년 미만	13	13	100.0	19,610.5	-
		40년 이상	-	-	-	-	-
		기 타	-	-	-	-	-
	규모별 (㎡)	계	13	13	100.0	19,610.5	-
		60㎡ 이하	3	3	23.1	206.8	-
		60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	-	-	-	-	-
		85㎡ 초과	10	10	76.9	19,403.7	-

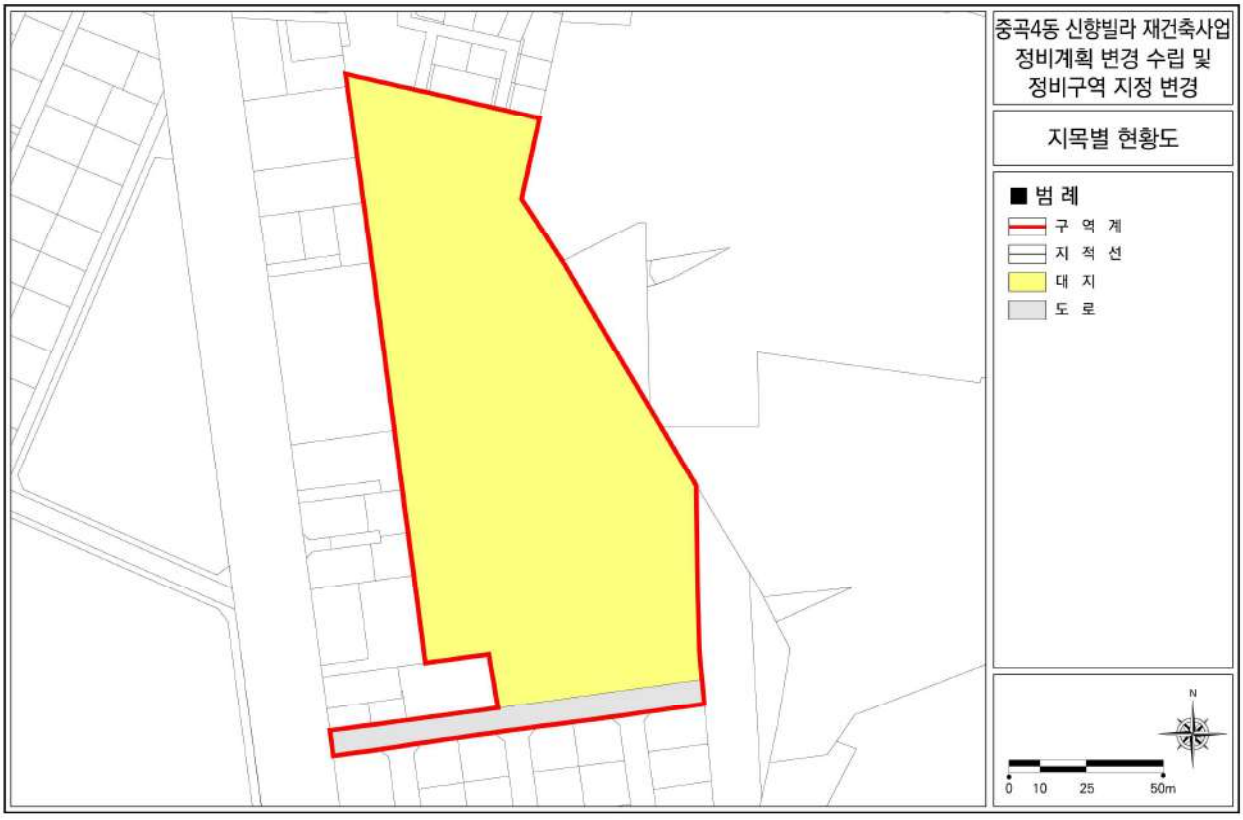
가. 토지의 이용 현황

1) 토지 지목별 현황

• 구역 내 지목별 토지현황을 살펴보면 대지가 93.8%로 계획구역 대부분을 차지

▌지목별 토지이용현황

구분	계	대 지	도 로
필지수(필지)	2	1	1
면적(㎡)	15,757.8	14,779.4	978.4
비율(%)	100.0	93.8	6.2



2) 토지 소유자별 현황

• 구역 내 소유자별 토지현황을 살펴보면 사유지가 100%를 차지

▌소유자별 토지이용현황

구분	계	사유지	국·공유지
필지수(필지)	2	2	-
면적(㎡)	15,757.8	15,757.8	-
비율(%)	100.0	100.0	-



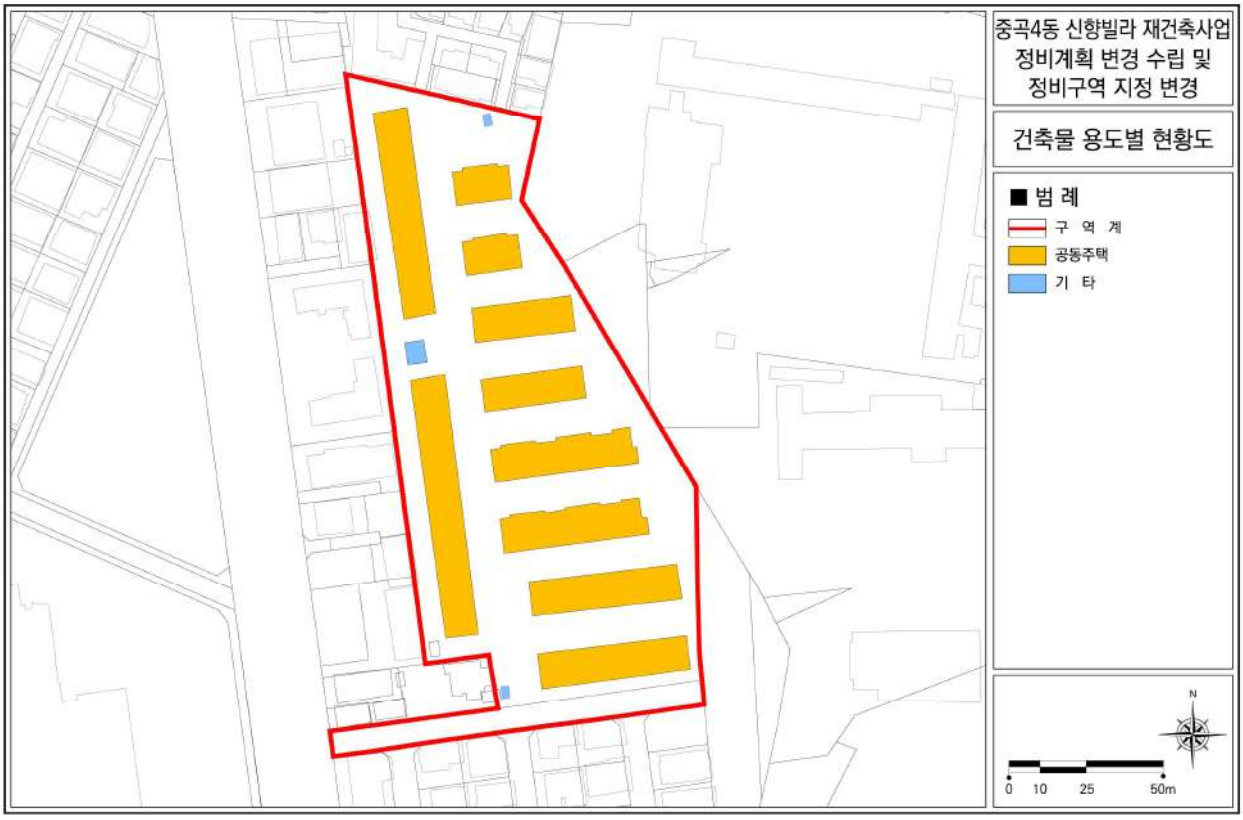
나. 건축물 이용 현황

1) 건축물 용도별현황

• 대상지내 건축물의 용도별 현황은 공동주택이 10개동, 76.9%로 대부분을 차지

▌용도별 토지이용현황

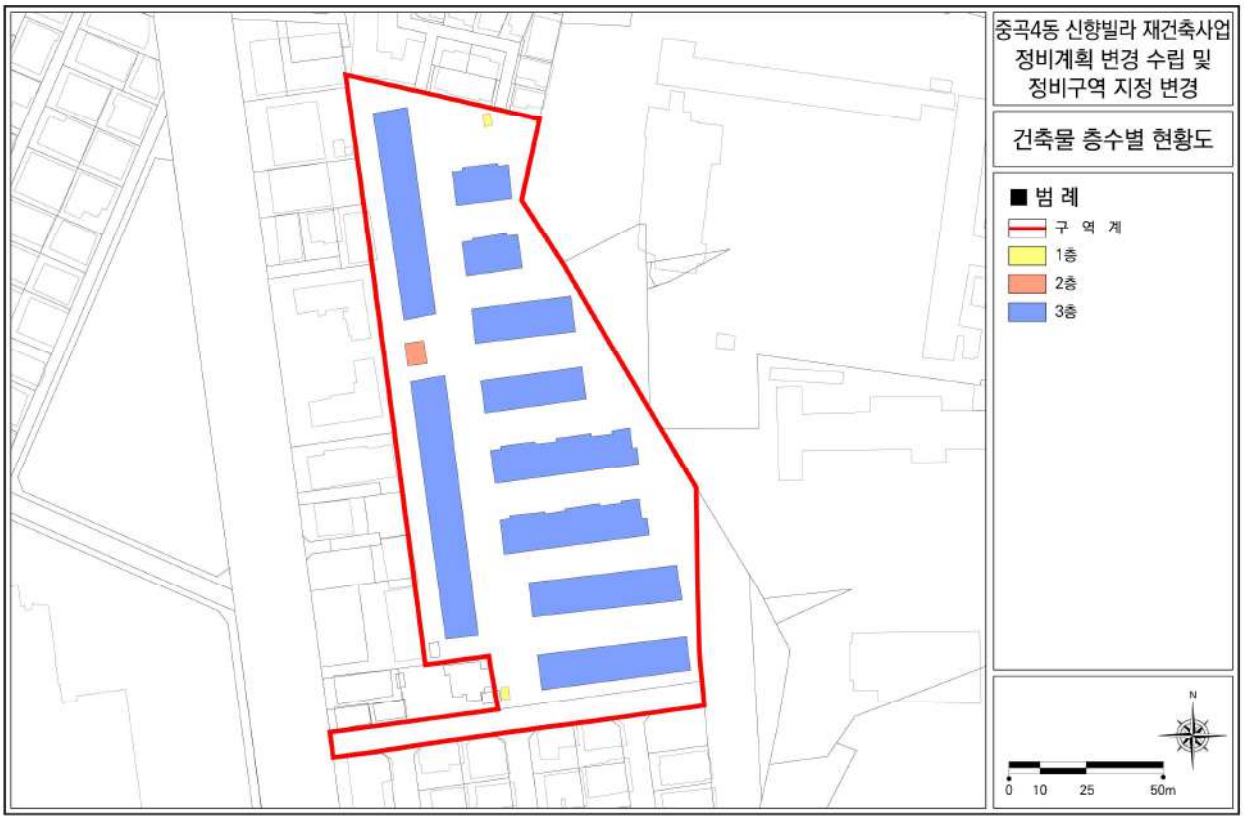
구분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	기타
동수	13	-	10	-	3
구성비(%)	100.0	-	76.9	-	23.1



2) 건축물 층수별 현황

• 대상지내 건축물의 층수별 현황은 3층이하가 100.0%를 차지

구분	계	1층	2층	3층
동수	13	2	1	10
구성비(%)	100.0	15.4	7.7	76.9



3) 건축물 구조별 현황

• 대상지내 건축물의 구조는 철근콘크리트구조가 84.6%로 대부분을 차지

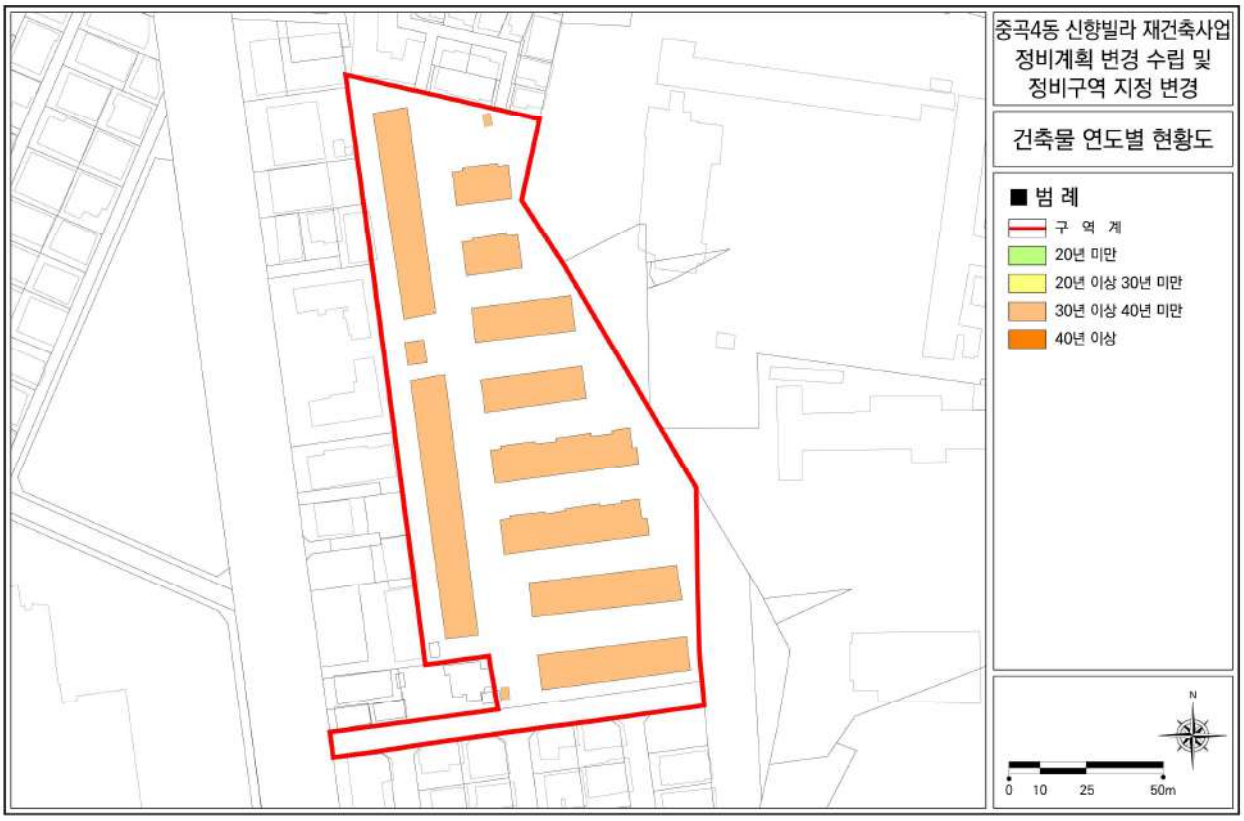
구분	계	철근 콘크리트구조	벽돌구조
동수	13	11	2
구성비(%)	100.0	84.6	15.4



4) 건축물 준공연도별 현황

• 대상지내 건축물 경과연수는 30년 이상 40년 미만 건축물이 100%를 차지

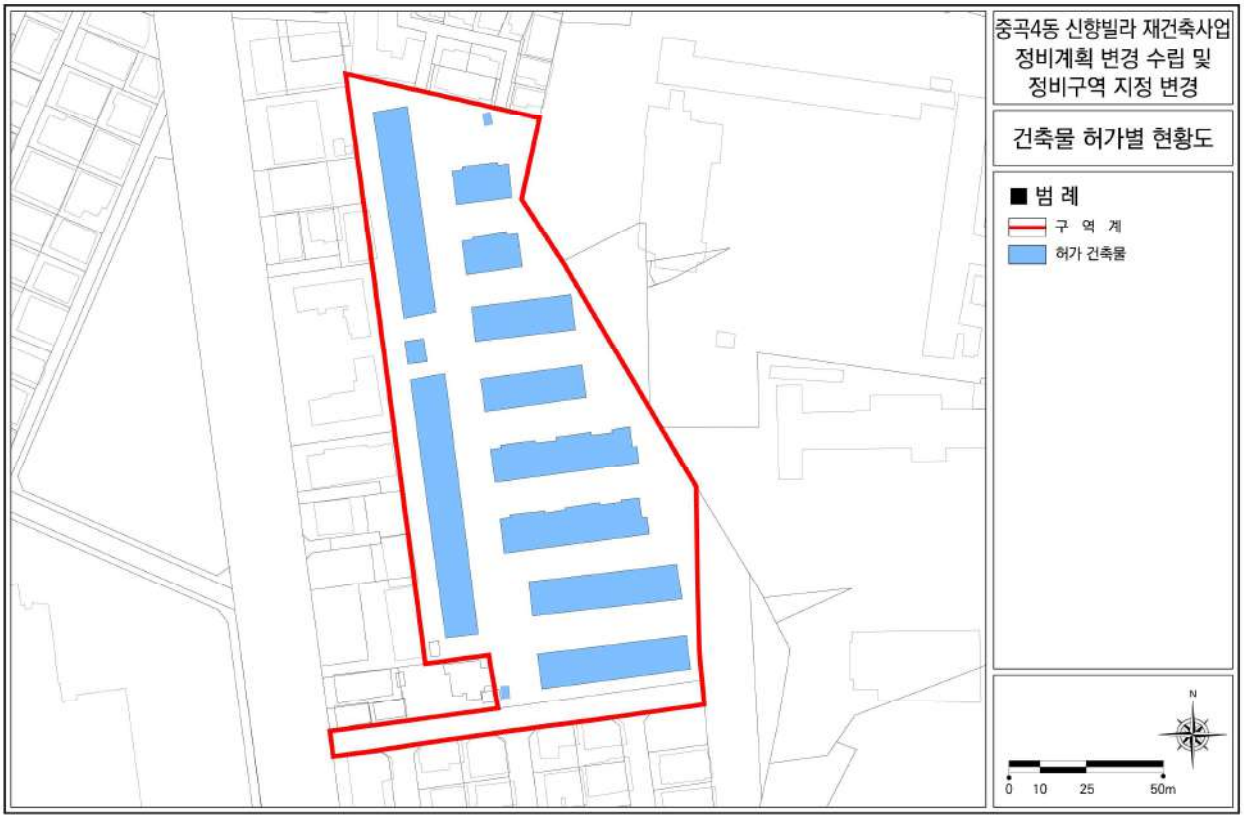
구분	계	20년 미만	20년 이상~30년 미만	30년 이상~40년 미만	40년 이상
동수	13	-	-	13	-
구성비(%)	100.0	-	-	100.0	-



5) 건축물 허가 유무

• 대상지내 건축물 11동 중 허가 건축물이 13동으로 100.0%를 차지

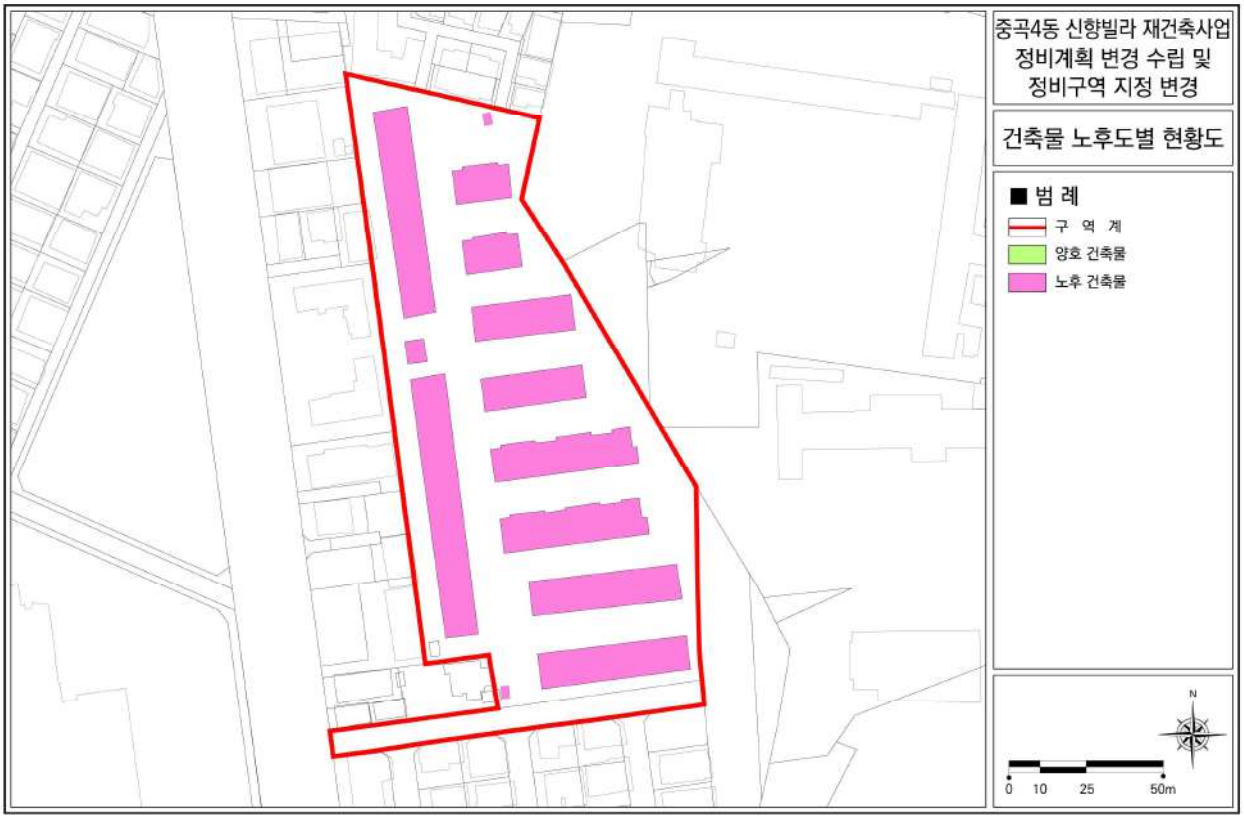
구분	계	유허가	무허가
동수	13	13	-
구성비(%)	100.0	100.0	-



6) 건축물의 노후·불량 현황

• 대상지내 노후·불량 건축물이 100%를 차지

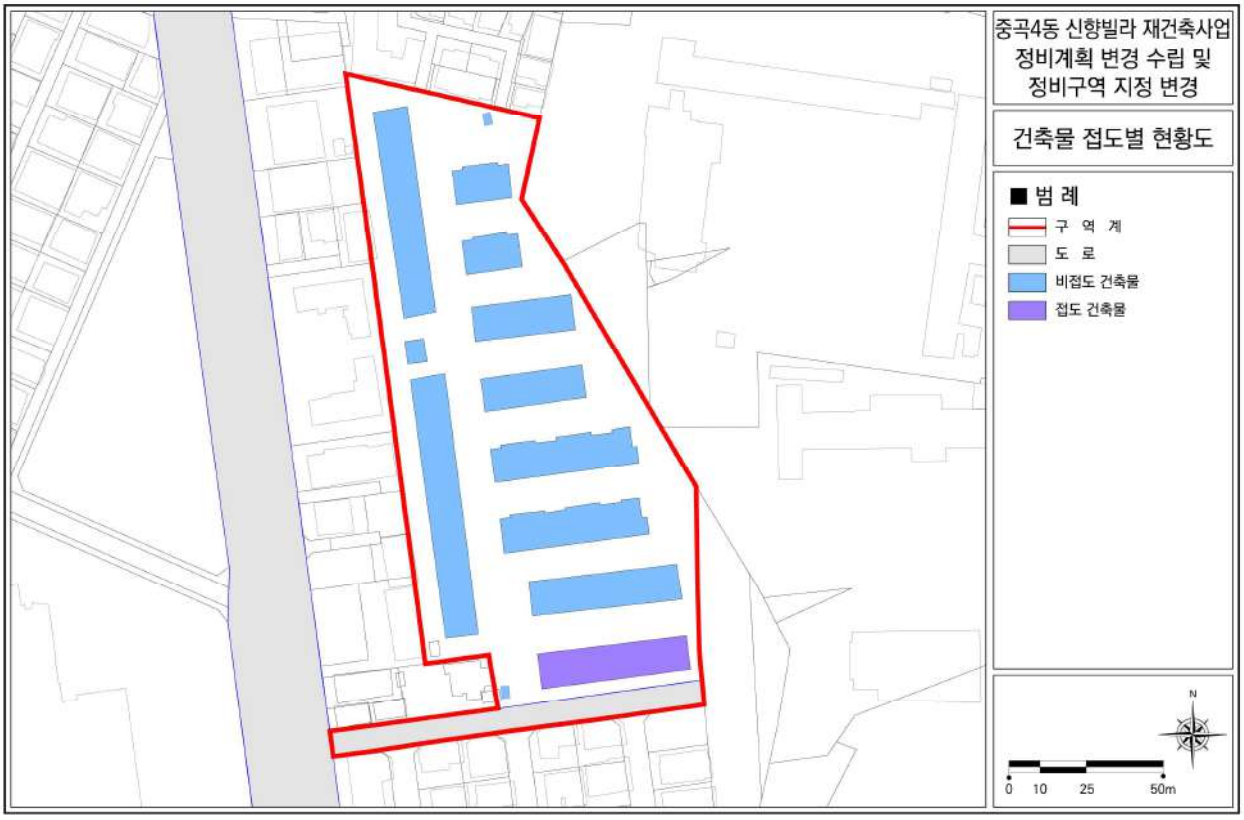
구분	계	노후·불량건축물	양호 건축물
동수	13	13	-
구성비(%)	100.0	100.0	-



7) 건축물의 접도율 현황

• 대상지내 건축물 중 4m이상 도로에 접하는 건축물은 92.3%임

구분	계	4m이상 도로에 접하는 건축물	비접도 건축물
동수	13	1	12
구성비(%)	100.0	7.7	92.3

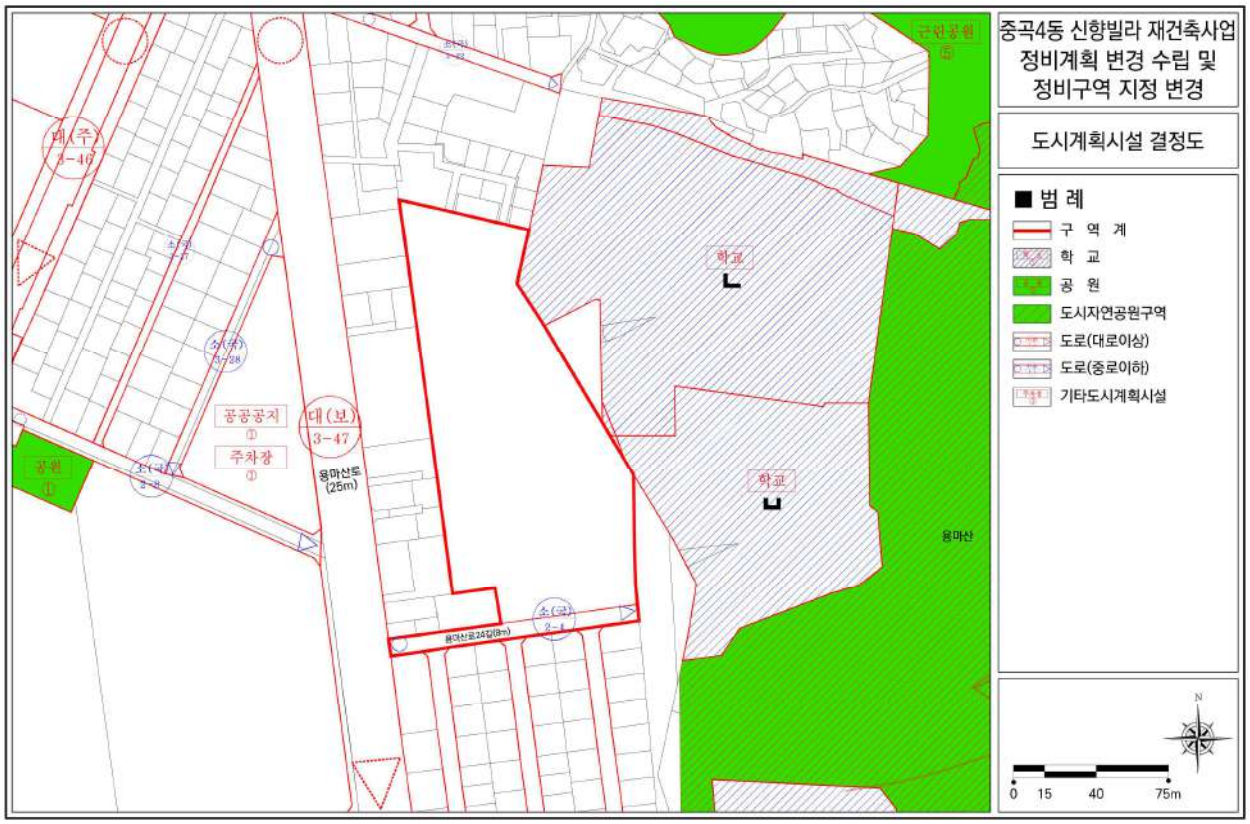


3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치 현황

가. 도시계획시설(도로) 결정 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	소로	2	4	8	국지 도로	121	중곡동 18-64	중곡동 18-136	보행자 우선도로	-	1964.1.24. (건고제768호)	-

【 도시계획시설 결정 현황도 】



4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

가. 주변 가로망 현황

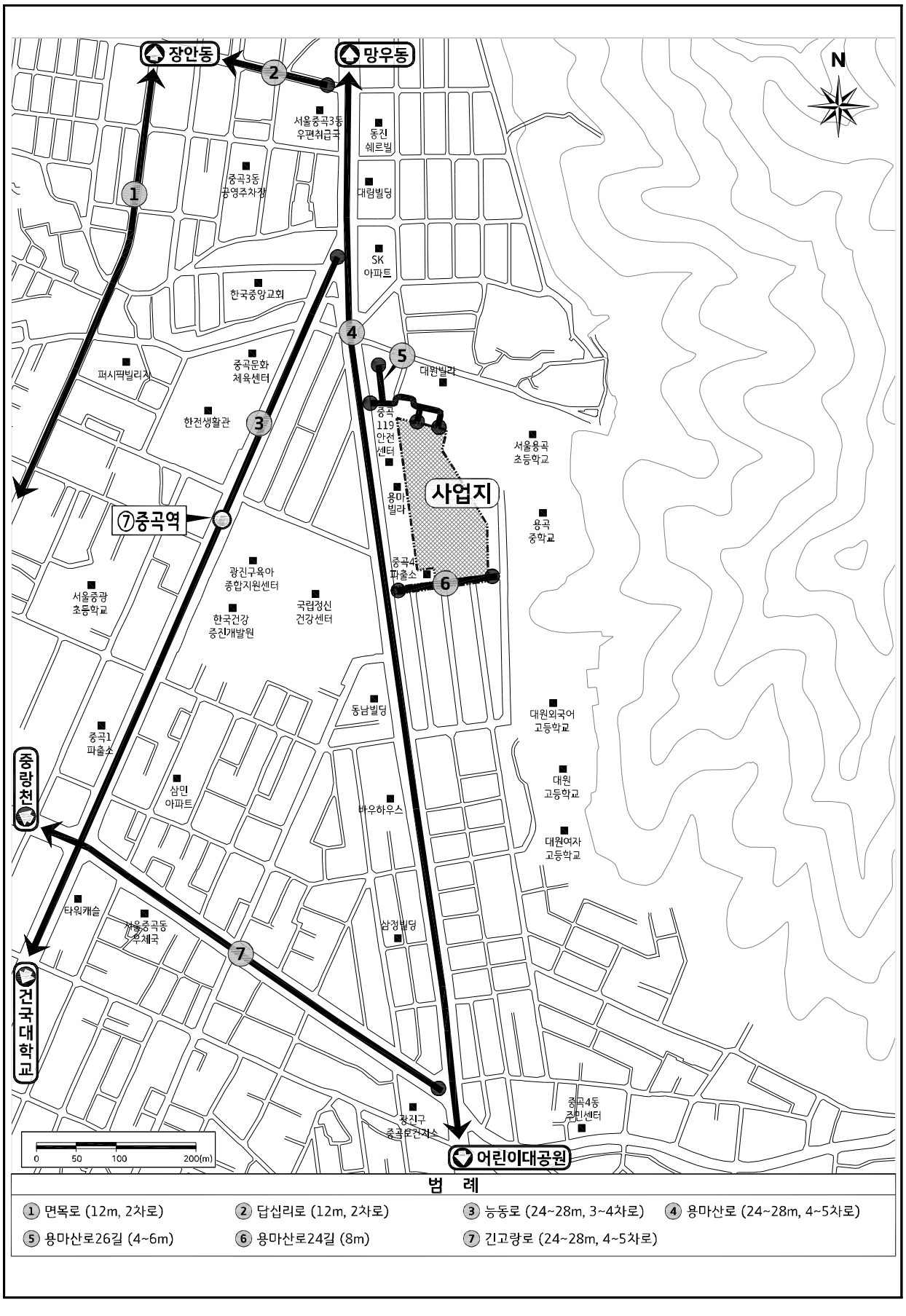
- 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면, 사업지 서측 용마산로(24~28m, 4~5차로)는 남북 방향(망우동~어린이대공원)간, 사업지 북측 답십리로(12m, 2차로)는 동서 방향(동대문구~광진구)간을 연계하고 있음.
- 본 사업지로의 진출입은 용마산로24길(8m)을 통해 가능하며, 그 외 사업지 주변 가로망 현황은 다음과 같음.

【 사업지 주변지역 가로망 현황 】

가 로 명		구 간		폭 원 (m)	차로수 (왕복)
		기 점	종 점		
①	면목로	광진구 군자동 48-59	중랑구 상봉동 101-14	12	2
②	답십리로	동대문구 전농동 621-1	중랑구 면목동 1341-10	12	2
③	능동로	광진구 자양동 824	광진구 중곡동 169-80	24~28	3~4
④	용마산로	광진구 중곡동 93-10	중랑구 신내동 산52-11	24~28	4~5
⑤	용마산로26길	중곡동 18-13	중곡동 18-18	4~6	-
⑥	용마산로24길	중곡동 18-29	중곡동 18-59	8	-
⑦	긴고랑로	중곡동 238-5	중곡동 143-146	24~28	4~5

자료 : 도로명주소 안내시스템(http://juso.go.kr) 및 직원 현장조사.

【 사업지 주변지역 가로망 현황도 】



5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

가. 공시지가 현황

• 정비구역 내 2023.01. 기준 공시지가를 분석한 결과, 1㎡당 300만원 초과 토지가 전체필지수의 90.9%를 차지하는 것으로 조사되었음

공시지가(㎡/만원)	면적(㎡)	필지수(필지)	비율(%)	비 고
100 이하	-	-	-	-
100 초과 ~ 200 이하	978.4	1	9.1	-
200 초과 ~ 300 이하	-	-	-	-
300 초과 ~ 400 이하	-	-	-	-
400 초과	14,779.4	1	90.9	-
기 타	-	-	-	-
합 계	15,757.8	2	100.0	-

나. 건축물 가격

• 정비구역 내 2023.01. 기준 개별주택가격을 분석한 결과, 4억원 초과가 10개동으로 100%를 차지하고 있음.

개별주택가격(원)	건축물수(동)	비율(%)	비 고
1억 이하	-	-	-
1억 초과 ~ 2억 이하	-	-	-
2억 초과 ~ 3억 이하	-	-	-
3억 초과 ~ 4억 이하	-	-	-
4억 초과	10	100.0	-
합 계	10	100.0	-

※ 자료 : 한국부동산원 개별주택가격열람(무허가주택 제외)

6. 정비사업 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

• 사업대상지인 중곡동 18-24번지 신향빌라는 건축물이 준공된지 20년이상 경과되어 건축물이 노후화되고 내부공간이 협소하며, 도시미관, 토지이용, 건축물 등의 효용성이 현저하게 낙후되어 생활불편이 가중되고 있음

• 이에 따라 기 수립된 정비계획 변경을 통하여 경제성을 제고하고, 신속한 추진코자 함

7. 정비구역 안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

가. 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황

- 해당사항 없음

나. 지역유래

- 중곡동 동명은 능동과 면목동 중간에 있어 가운데말, 간뎃말, 또는 한자음으로 중곡리라고 한 데서 유래되었다.
- 1914년 고양군 독도면 중곡리로 불리다가, 1949년 서울특별시 성동구 중곡리로 되었으며, 1950년 서울특별시조례 제10호에 의해 중곡동으로 바뀌었다.
- 1995년 광진구가 신설되면서 법률 제4805호에 의해 성동구 중곡4동에서 광진구 중곡4동으로 개편되었다.

8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황

- 별도첨부

9. 기존 수목의 현황

- 본 사업대상지는 계획된 공동주택지의 조경식재 수목으로서 사업시행시 양호한 수목은 재식토록함

10. 기초 조사 현황도(붙임)

중곡4동 신향빌라 재건축사업
정비계획 변경 수립 및 정비구역 지정 변경

지목별 현황도

■ 범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 대 지
- 도 로

N

S = 1 / 1,500

0 15 40 75m

중곡4동 신향빌라 재건축사업
정비계획 변경 수립 및 정비구역 지정 변경

소유자별 현황도

■ 범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 사 유 지

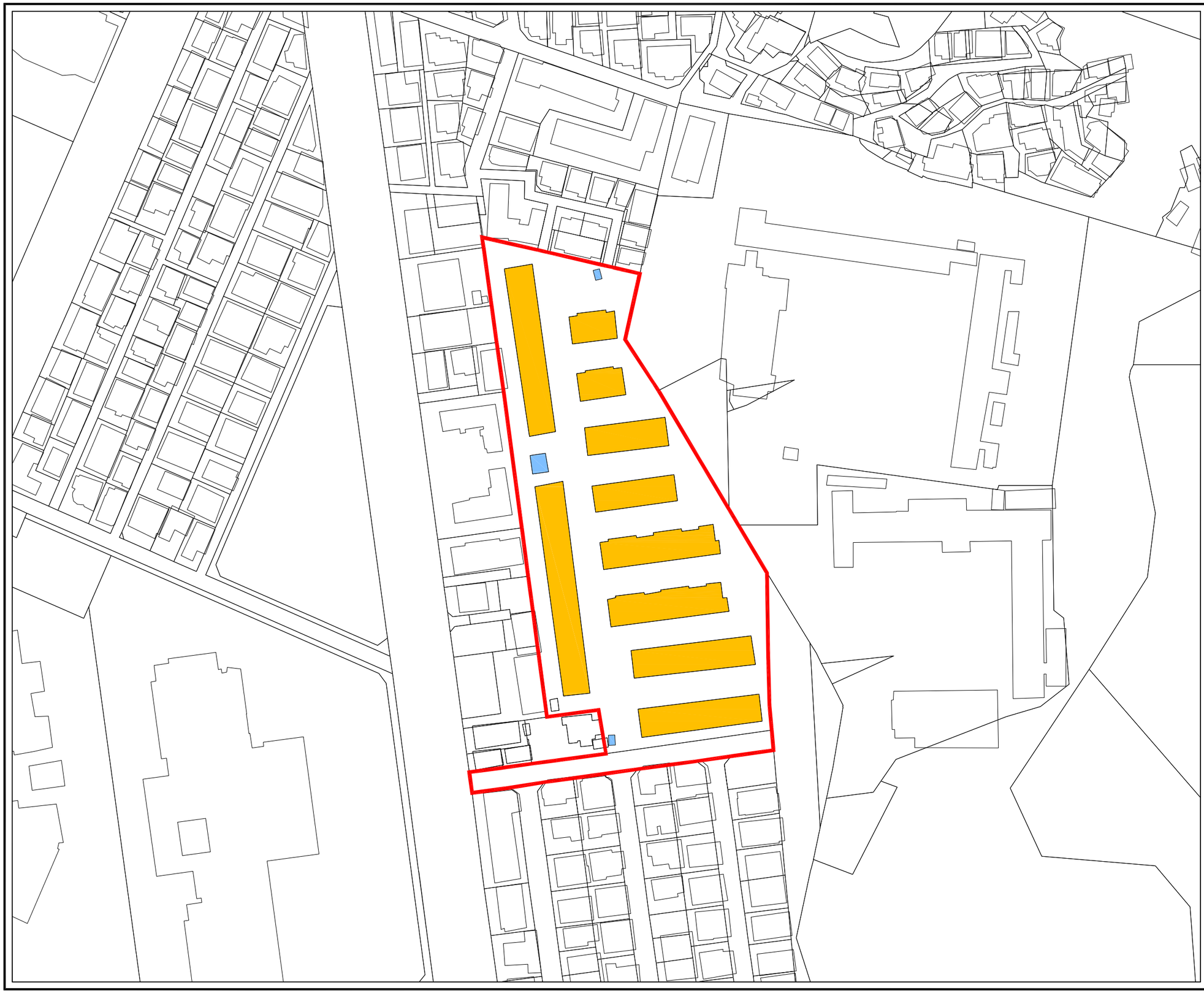
N

S = 1 / 1,500

0 15 40 75m

중곡4동 신향빌라 재건축사업
정비계획 변경 수립 및 정비구역 지정 변경

건축물 용도별 현황도



■ 범 례

- 구 역 계
- 공동주택
- 기 타

S = 1 / 1,500

N

0 15 40 75m

중곡4동 신향빌라 재건축사업
정비계획 변경 수립 및 정비구역 지정 변경

건축물 층수별 현황도

■ 범 례

- 구 역 계
- 1층
- 2층
- 3층

S = 1 / 1,500

0 15 40 75m

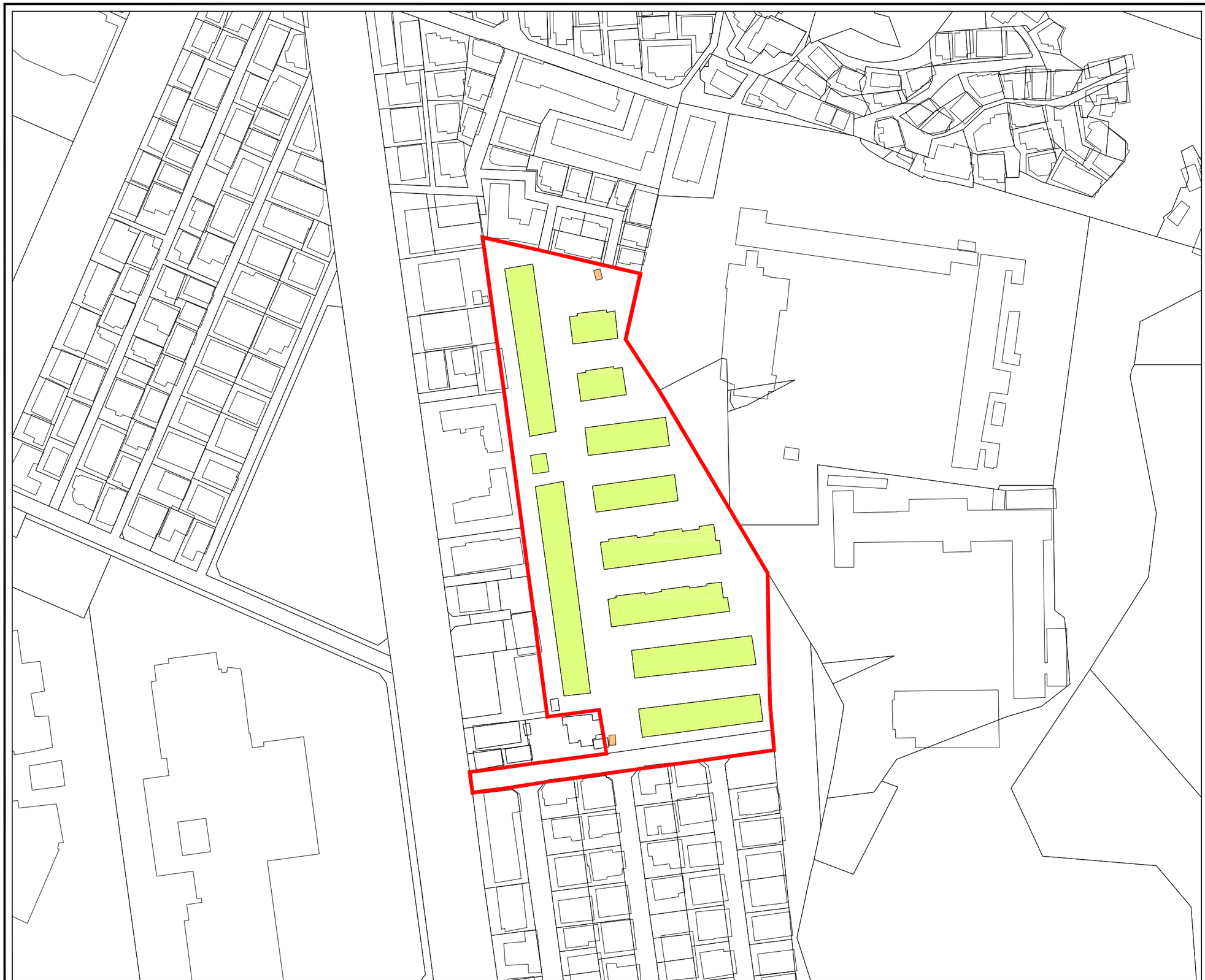
N

중곡4동 신향빌라 재건축사업
정비계획 변경 수립 및 정비구역 지정 변경

건축물 구조별 현황도

■ 범 례

- 구 역 계
- 철근콘크리트구조
- 벽돌구조



S = 1 / 1,500

N

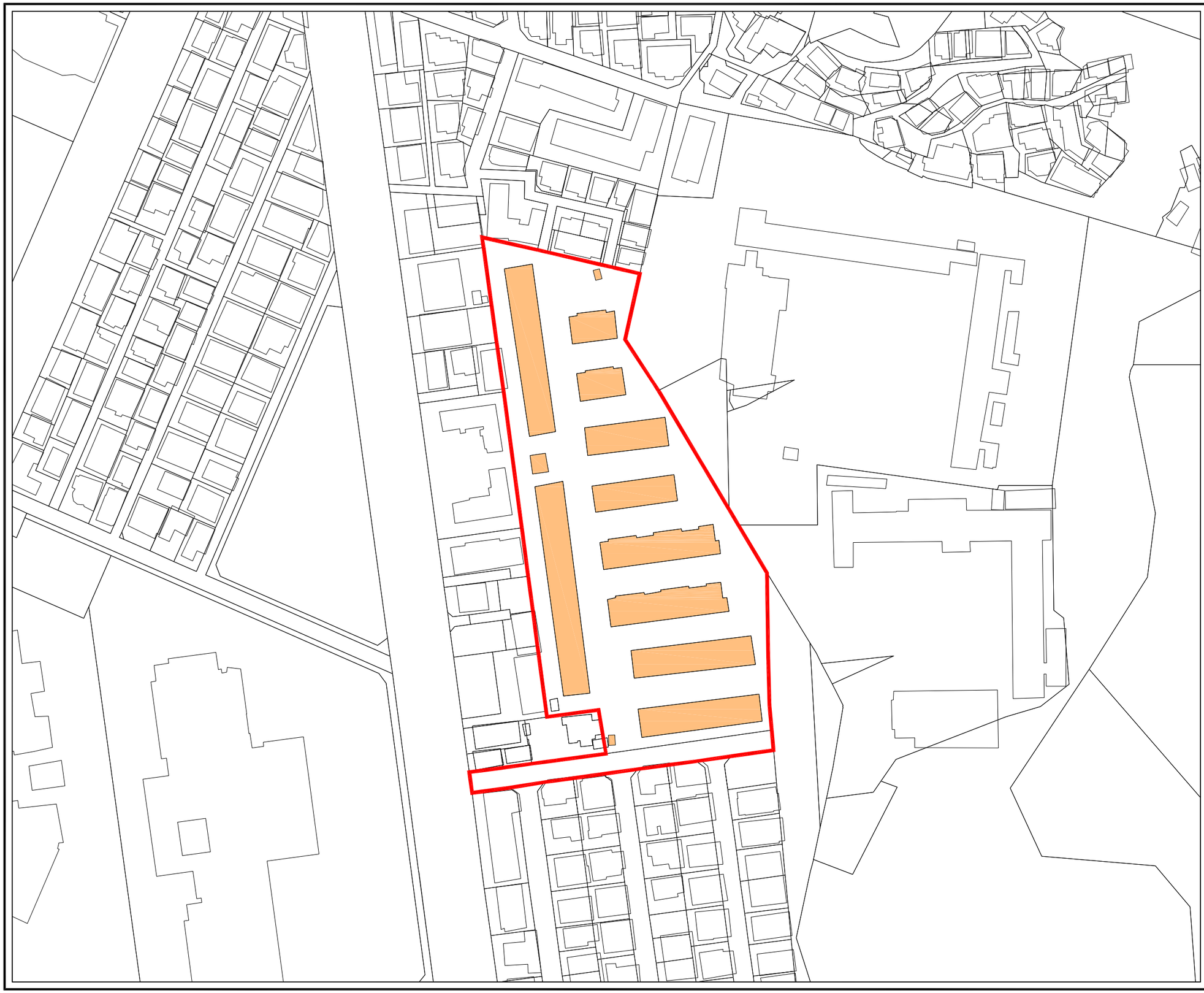
0 15 40 75m

중곡4동 신향빌라 재건축사업
정비계획 변경 수립 및 정비구역 지정 변경

건축물 연도별 현황도

■ 범 례

- 구 역 계
- 20년 미만
- 20년 이상 30년 미만
- 30년 이상 40년 미만
- 40년 이상



S = 1 / 1,500

N

0 15 40 75m

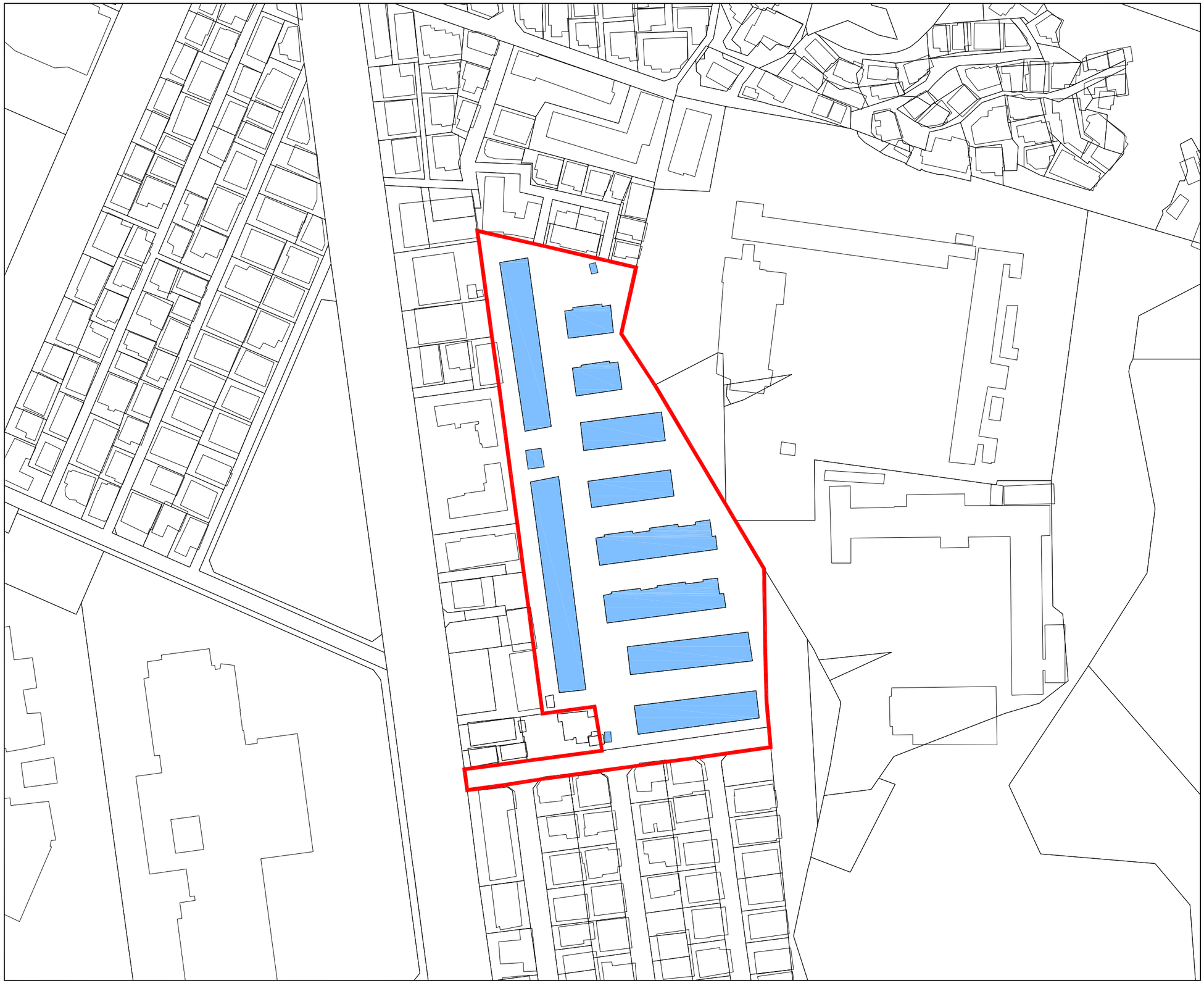
중곡4동 신향빌라 재건축사업
정비계획 변경 수립 및 정비구역 지정 변경

건축물 허가별 현황도

■ 범 례

구 역 계

허가 건축물



S = 1 / 1,500

N

0 15 40 75m

중곡4동 신향빌라 재건축사업
정비계획 변경 수립 및 정비구역 지정 변경

건축물 노후도별 현황도

■ 범 례

- 구 역 계
- 양호 건축물
- 노후 건축물

S = 1 / 1,500

N

0 15 40 75m

중곡4동 신향빌라 재건축사업
정비계획 변경 수립 및 정비구역 지정 변경

건축물 접도별 현황도

■ 범 례

- 구 역 계
- 도 로
- 비접도 건축물
- 접도 건축물

S = 1 / 1,500

N

0 15 40 75m

Chap. Ⅲ



지구단위계획 결정

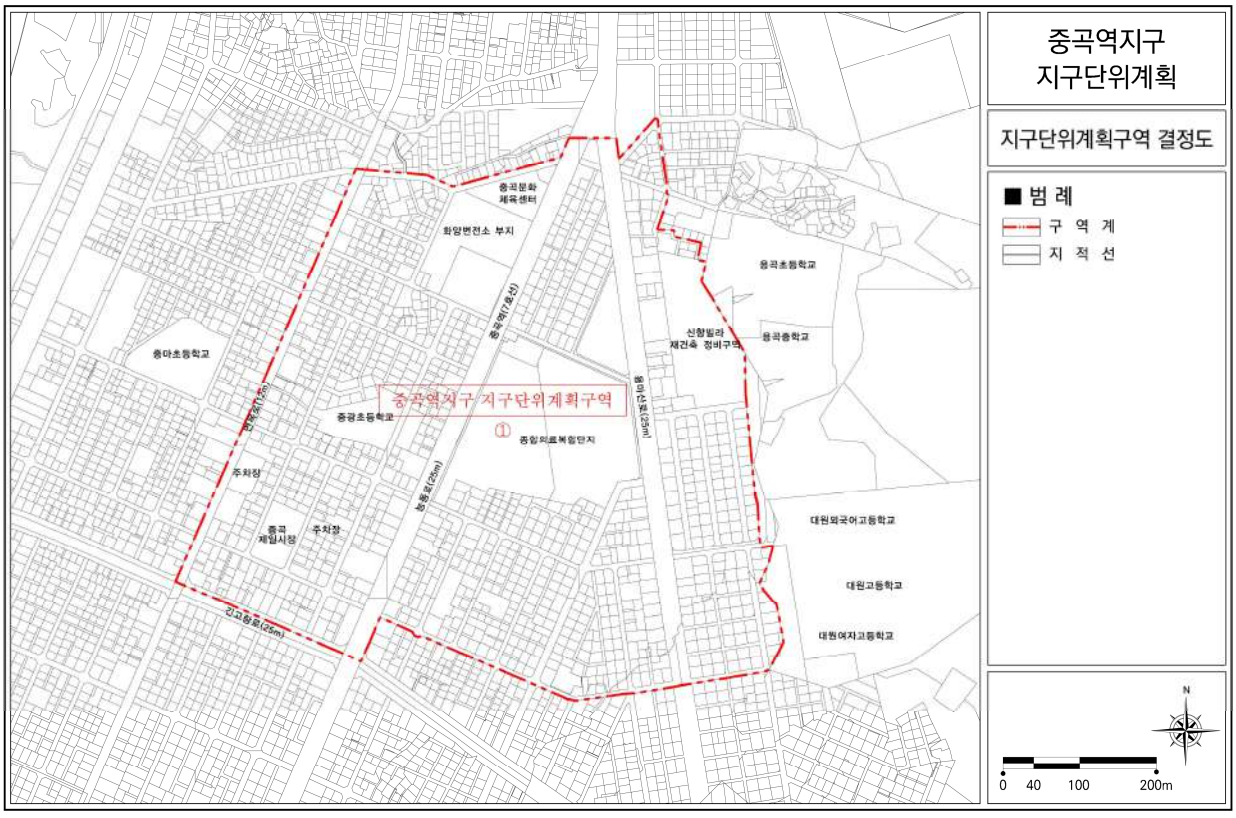
1 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서(변경없음)

구 분	구역명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
기 정	중곡역지구 지구단위계획구역	광진구 중곡역 일대	404,434.9	-	404,434.9	2012.9.27. (서고 제2012-257호)	-

【 지구단위계획구역 결정도 】



2. 토지이용에 관한 계획

가. 용도지역에 관한 결정(변경) 조서

구 분		면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
주거지역	합 계	404,434.9	-	404,434.9	100.0	
	제1종일반주거지역	3,399.4		3,399.4	0.8	
	제2종일반주거지역(7층)	211,612.4	감) 14,779.4	196,833.0	48.7	
	제2종일반주거지역	139,745.8	증) 14,779.4	154,525.2	38.2	
	준주거지역	49,677.3	-	49,677.3	12.3	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

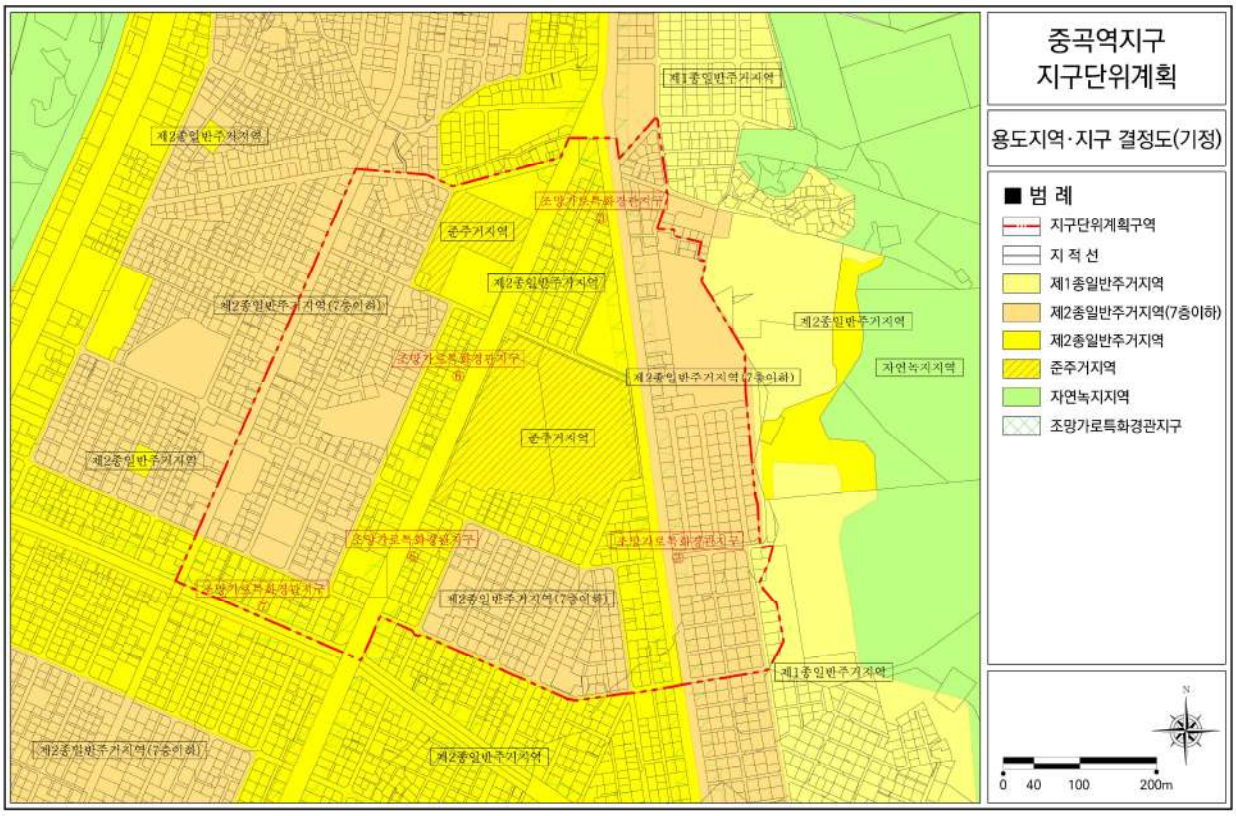
기 정	변 경	면 적(㎡)	변 경 사 유
제2종일반주거지역(7층)	제2종일반주거지역	14,779.4	◦ 지역 여건 및 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 공동주택 획지 용도지역 상향

나. 용도지구에 관한 결정조서(변경없음)

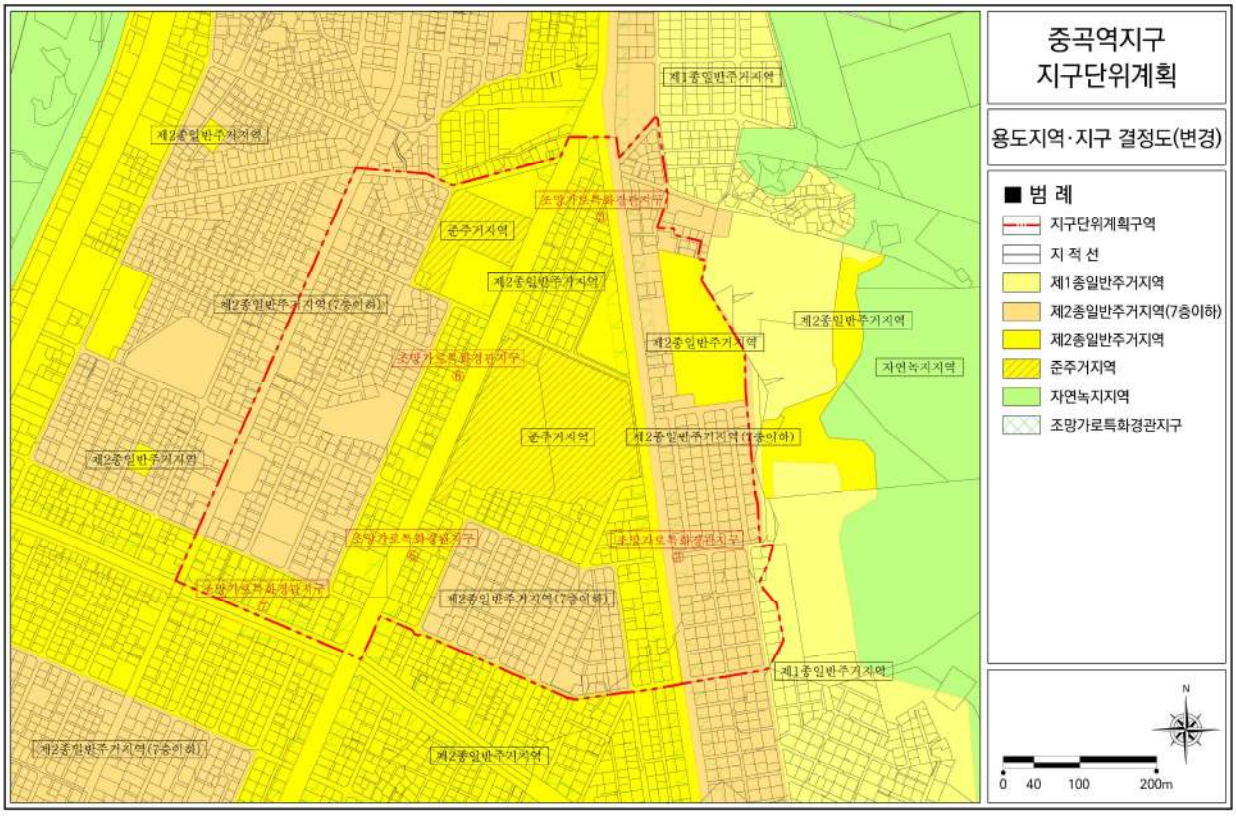
구분	도면표시번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적(㎡)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일	비 고
기정	3	용마산길	조망가로 특화경관 지구	망우사거리~ 중곡동117-11 (중곡동 150-72~ 중곡동 297-8)	154,416 (10,581)	5,300 (772)	양측15	2019.4.18 (서고제2019-19호)	
기정	6	능동로	조망가로 특화경관 지구	용곡삼거리~ 중곡동647-15 (용마사거리~ 중곡동168-1)	36,545 (10,757)	1,300 (720)	양측15	〃	
기정	7	긴고랑로	조망가로 특화경관 지구	동곡삼거리~ 중곡사거리 (중곡1동사거리~ 중곡동40-13)	31,286 (4,284)	1,100 (288)	양측15	〃	

※ ( )는 지구단위계획구역 내 면적 및 연장임

【 용도지역·지구 결정(기정)도 】



【 용도지역·지구 결정(변경)도 】



다. 도시계획시설 결정 조서(변경없음)

1) 도로 결정 조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	46	35~48 (28)	주간선 도로	3,750 (677)	중곡동 169	성수동2가 72	일반 도로	-	1973.2.28 (건고제73호)	능동로
기정	대로	3	47	25~28 (25~28)	보조간선 도로	4,500 (721)	능동 (광로5)	면목동 (대3-42)	일반 도로	-	1976.7.19 (건고제109호)	용마산로
기정	중로	3	57	12	집산 도로	1,120 (525)	송정동 62-5	군자동 80-1	일반 도로	-	1976.12.9 (서고제334호)	면목로
기정	소로	1	1	10	국지 도로	175 (72)	중곡동 297-15	중곡동 296-1	일반 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	1	2	10	국지 도로	312	중곡동 28-1	중곡동 34-8	일반 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	용마산로 21길
기정	소로	1	3	10	국지 도로	111	중곡동 521-11	중곡동 771-2	보행자 우선 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	용마산로 22길
기정	소로	2	1	8~10 (10)	국지 도로	261 (15)	중곡동 168-1	중곡동 170-24	일반 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	2	2	8	국지 도로	458	중곡동 167-13	중곡동 164-5	일반 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	2	3	8	국지 도로	29	중곡동 29-56	중곡동 29-55	일반 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	2	4	8	국지 도로	121	중곡동 18-67	중곡동 18-136	보행자 우선 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	용마산로24길
기정	소로	2	5	8	국지 도로	173	중곡동 18-87	중곡동 18-76	일반 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	2	6	8	국지 도로	173	중곡동 18-111	중곡동 18-100	일반 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	2	7	8	국지 도로	173	중곡동 18-136	중곡동 18-124	일반 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	2	8	6~10 (8~10)	국지 도로	172 (159)	중곡동 29-70	중곡동 266-2	일반 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	용마산로23길

※ ( )는 지구단위계획구역 내 연장 및 임시도로 번호임

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	1	6	국지 도로	111	중곡동 170-25	중곡동 170-12	일반 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	3	2	6	국지 도로	226	중곡동 167-1	중곡동 172-59	일반 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	능동로53길
기정	소로	3	3	6	국지 도로	48	중곡동 167-4	중곡동 167-19	일반 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	3	4	6	국지 도로	170	중곡동 172-16	중곡동 172-54	일반 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	3	5	6	국지 도로	48	중곡동 166-41	중곡동 166-17	보행자 우선 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	능동로49길
기정	소로	3	6	6	국지 도로	170	중곡동 220-27	중곡동 193-52	보행자 우선 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	능동로49길
기정	소로	3	7	6	국지 도로	48	중곡동 165-10	중곡동 165-33	일반 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	3	8	6	국지 도로	170	중곡동 221-45	중곡동 230-10	일반 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	3	9	6~8 (8)	국지 도로	130 (112)	중곡동 170-2	중곡동 171-20	일반 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	3	10	6	국지 도로	173	중곡동 193-1	중곡동 193-41	일반 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	3	11	6	국지 도로	154	중곡동 221-47	중곡동 221-9	일반도로, 보행자 우선 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	긴고랑로11길
기정	소로	3	12	6	국지 도로	154	중곡동 230-1	중곡동 230-8	일반 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	3	14	6	국지 도로	212	중곡동 31-1	중곡동 34-1	보행자 우선 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	능동로50길
기정	소로	3	15	6	국지 도로	212	중곡동 31-38	중곡동 34-8	일반 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	3	16	6	국지 도로	153	중곡동 31-3	중곡동 31-41	일반 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	3-	17	6	국지 도로	153	중곡동 32-9	중곡동 32-26	일반 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	3	18	6	국지 도로	153	중곡동 33-43	중곡동 33-33	일반 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	-

※ ( )는 지구단위계획구역 내 연장 및 임시도로 번호임

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	19	6	국지 도로	87	중곡동 24-2	중곡동 35-47	보행자 우선 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	능동로50길
기정	소로	3	20	6	국지 도로	182	중곡동 150-107	중곡동 35-12	일반 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	3	21	6	국지 도로	159	중곡동 35-65	중곡동 150-153	일반 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	3	22	6	국지 도로	134 (63)	중곡동 297-15	중곡동 180-2	보행자 우선 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	용마산로28길
기정	소로	3	23	6	국지 도로	81	중곡동 296-7	중곡동 296-45	일반 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	3	24	6	국지 도로	102	중곡동 150-72	중곡동 150-422	일반 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	3	25	6	국지 도로	154	중곡동 271-2	중곡동 150-422	일반 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	3	26	6	국지 도로	154	중곡동 23-1	중곡동 150-47	일반 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	3	27	4	국지 도로	198	중곡동 29-29	중곡동 29-41	일반 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	-
기정	소로	3	28	6	국지 도로	131	중곡동 29-7	중곡동 29-16	일반 도로	-	1964.1.24 (건고제768호)	용마산로25길

※ ( )는 지구단위계획구역 내 연장 및 임시도로 번호임

2) 철도 결정 조서

■ 철도 결정조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	연장(m)	규 모	최 초 결정일	비 고
기정	-	철도	도시철도 (7호선)	도봉구 도봉동 16일대 ~ 구로구 온수동 산2-1 일대	43,760.0	B=10~30m, L=43.76km	-	중곡역 (7호선)

■ 철도 부대시설 결정조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	연장(m)	최초 결정일	비 고
기정	-	철도	도시철도 (정거장)	중곡동 273-2	4,925.7	1991.7.15. (건고 제399호)	중곡역 (7호선)
기정	-	철도	도시철도 환기구	중곡동 166-14 앞	363.0	1992.12.14. (서고 1992-420호)	-

3) 주차장 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비 고
기정	①	주차장	중곡동 29-1	4,875.0	2012.9.27 (서고 제2012-257호)	중복결정 지상:공공공지
기정	②	주차장	중곡동221-6	695.0	2009.1.2 (광진구고시 제2008-55호)	노외주차장
기정	③	주차장	중곡동230-12	1,757.4	1999.4.27 (광진구고시 제1999-13호)	노외주차장

4) 공원 결정 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증(감)	변 경		
기정	①	공원	소공원	중곡동 30-1	1,276.7	-	1,276.7	-	-

5) 공공공지 결정 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	증(감)	변 경		
기정	①	공공공지	중곡동 29-1	4,875.0	-	4,875.0	-	중복결정 지하:주차장

6) 시장 결정 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비 고
기정	①	시장	-	중곡동 229-5번지 외 1필지	3,796.3	1973.8.18. (건고 제61호)	중곡제일 골목시장 (광성시장)

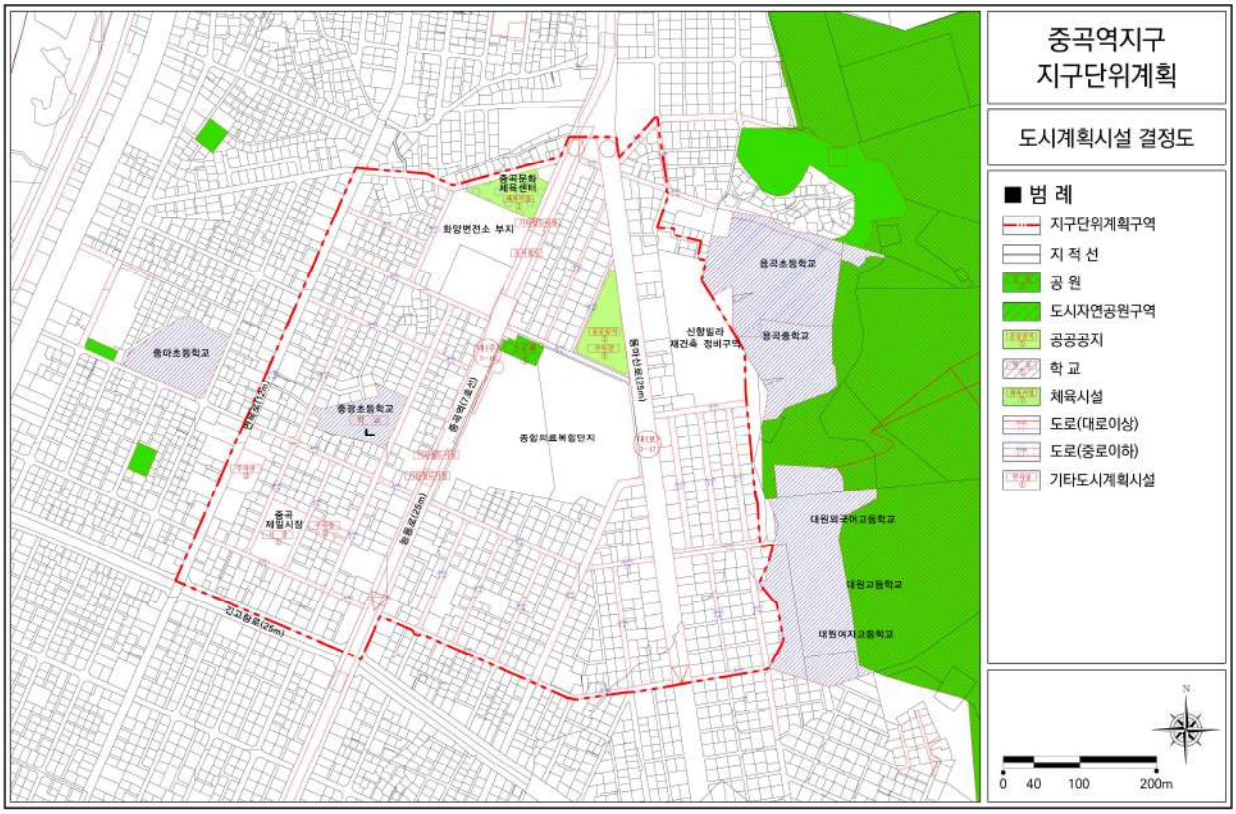
7) 학교 결정 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증(감)	변 경		
기정	①	학교	초등학교	중곡동 220-22일대	5,616.6	-	5,616.6	1982.2.4. (서고 제50호)	중광 초등학교

8) 체육시설 결정 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	증(감)	변 경		
기정	①	체육 시설	-	중곡동 168-8	3,690.0	-	3,690.0	2004.12.27. (서고 제2004-422호)	중곡문화 체육센터

【 도시계획시설 결정도 】



3. 획지 및 건축물 등에 관한 계획

가. 가구 및 획지에 관한 계획

1) 가구 결정조서(변경없음)

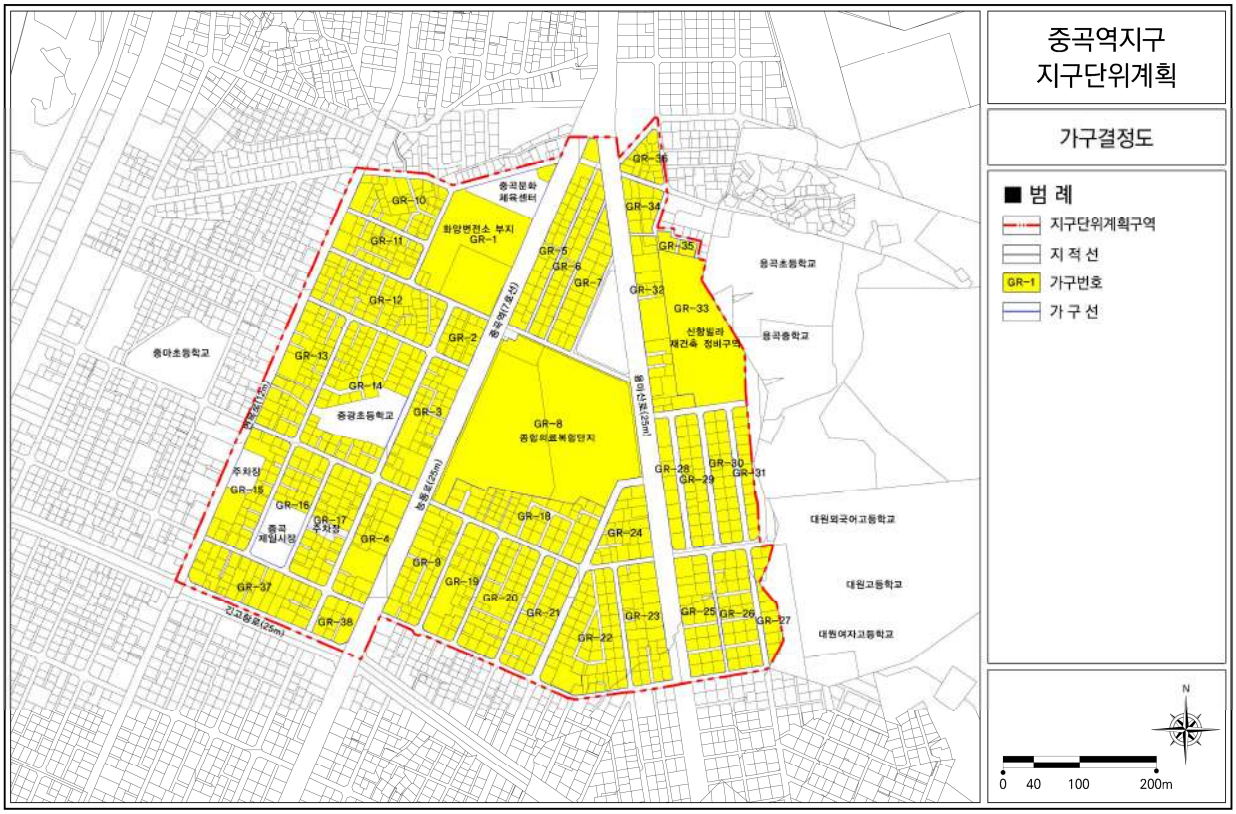
■ 주거지역

구 분	가구번호	위 치	가구면적(㎡)	비 고
기정	GR-1	중곡동 168-1 일대	15,301.3	제2종일반주거지역/준주거지역
기정	GR-2	중곡동 167-1 일대	3,086.3	제2종일반주거지역
기정	GR-3	중곡동 166-1 일대	8,452.3	제2종일반주거지역
기정	GR-4	중곡동165-1 일대	7,462.7	제2종일반주거지역
기정	GR-5	중곡동 16 일대	6,153.3	제2종일반주거지역
기정	GR-6	중곡동 29-29 일대	5,118.6	제2종일반주거지역
기정	GR-7	중곡동 29-3 일대	5,614.5	제2종일반주거지역
기정	GR-8	중곡동 30-1 일대	39,028.2	제2종일반주거지역/준주거지역
기정	GR-9	중곡동 31-1 일대	7,612.9	제2종일반주거지역
기정	GR-10	중곡동170-1 일대	7,184.4	제2종일반주거지역(7층)
기정	GR-11	중곡동 171-1 일대	5,534.4	제2종일반주거지역(7층)
기정	GR-12	중곡동 172-1 일대	10,870.7	제2종일반주거지역(7층)
기정	GR-13	중곡동 193-1 일대	9,741.1	제2종일반주거지역(7층)
기정	GR-14	중곡동 220-1 일대	13,161.2	제2종일반주거지역(7층)
기정	GR-15	중곡동 230-1 일대	6,861.9	제2종일반주거지역(7층)
기정	GR-16	중곡동 229-1 일대	3,730.2	제2종일반주거지역(7층)
기정	GR-17	중곡동 221-1 일대	7,442.5	제2종일반주거지역(7층)
기정	GR-18	중곡동 30-2 일대	11,175.3	제2종일반주거지역
기정	GR-19	중곡동 32-1 일대	6,761.8	제2종일반주거지역(7층)
기정	GR-20	중곡동 33-1 일대	8,369.0	제2종일반주거지역(7층)
기정	GR-21	중곡동 34-1 일대	7,290.7	제2종일반주거지역(7층)
기정	GR-22	중곡동 35-1 일대	12,345.4	제2종일반주거지역(7층)
기정	GR-23	중곡동 24-1 일대	7,951.8	제2종일반주거지역
기정	GR-24	중곡동 28-1 일대	5,400.7	제2종일반주거지역
기정	GR-25	중곡동 21-1 일대	7,058.4	제2종일반주거지역(7층)
기정	GR-26	중곡동 23-1 일대	7,109.2	제2종일반주거지역(7층)
기정	GR-27	중곡동 271-1 일대	2,723.8	제1종일반주거지역
기정	GR-28	중곡동 18-67 일대	3,098.7	제2종일반주거지역(7층)
기정	GR-29	중곡동 18-76 일대	5,187.1	제2종일반주거지역(7층)
기정	GR-30	중곡동 18-100 일대	5,186.9	제2종일반주거지역(7층)
기정	GR-31	중곡동 18-124 일대	2,886.6	제2종일반주거지역(7층)
기정	GR-32	중곡동 18-19 일대	8,194.8	제2종일반주거지역(7층)
기정	GR-33	중곡동 18-24	14,779.4	제2종일반주거지역(7층)
기정	GR-34	중곡동 18-1 일대	2,767.9	제2종일반주거지역(7층)
기정	GR-35	중곡동 18-2 일대	1,406.8	제2종일반주거지역(7층)
기정	GR-36	중곡동 297-1 일대	2,380.9	제2종일반주거지역(7층)
기정	GR-37	중곡동 241-30일대	9,646.8	제2종일반주거지역
기정	GR-38	중곡동 164-1일대	2,644.8	제2종일반주거지역

■ 공공용지

구 분	가구번호	위 치	가구면적(㎡)	비 고
기정	GR-1	중곡동 168-8대	3,690.0	중곡문화체육센터
기정	GR-8	중곡동 30-75대	187.6	중곡역
기정	GR-8	중곡동 30-77대	35.8	중곡역
기정	GR-8	중곡동 29-1대	5,348.8	공공공지(주차장)
기정	GR-14	중곡동 220-22학	5,616.6	중광초등학교
기정	GR-15	중곡동 230-12차	1,757.4	주차장
기정	GR-16	중곡동 229-5대	2,242.6	중곡시장
기정	GR-16	중곡동 229-15대	1,553.7	중곡시장
기정	GR-17	중곡동 221-6차	695.0	주차장

【 가구 결정도 】

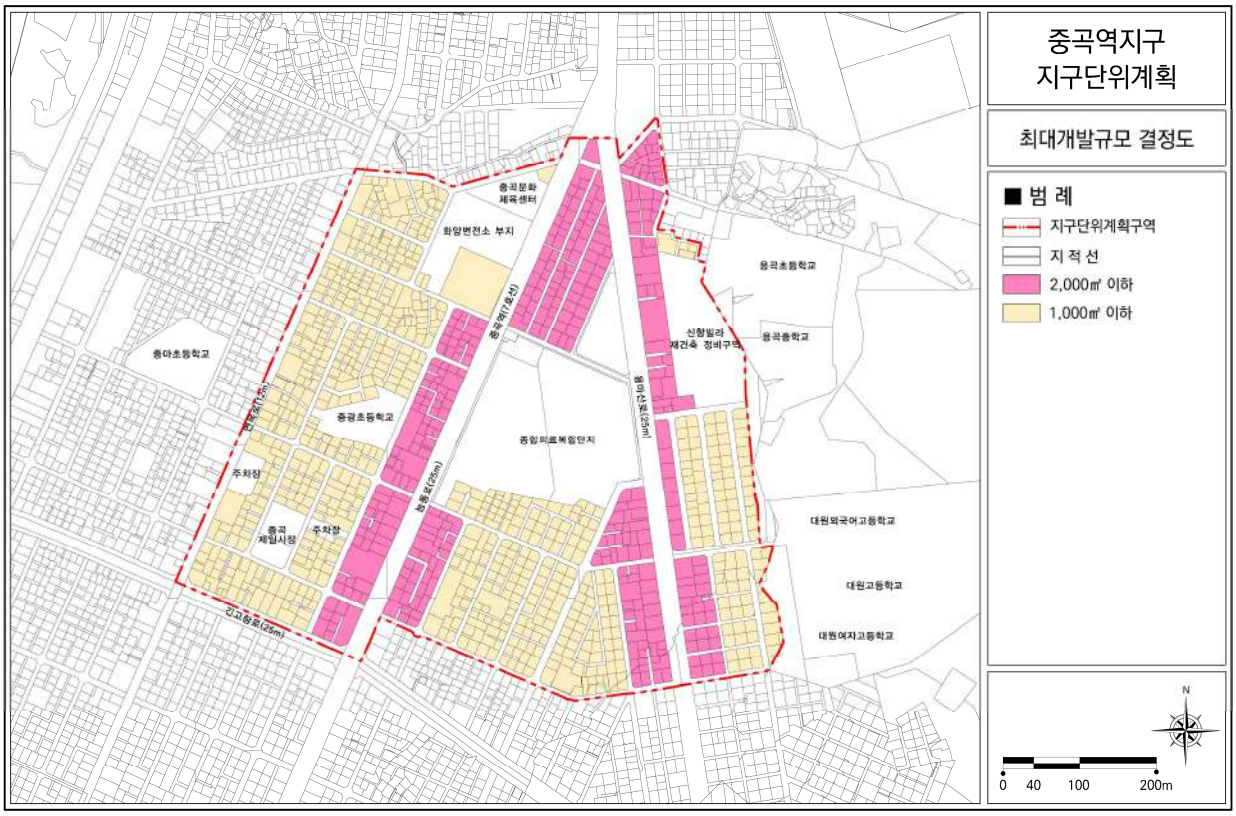


2) 대지규모 결정조서(변경없음)

■ 주거지역

구 분	규 모	비 고
간선부	2,000㎡	능동로 및 용마산로변 일대
이면부	1,000㎡	배후주거지역

【 최대개발규모 결정도 】



3) 획지 결정조서

■ 특별계획가능구역 및 공동개발 계획(변경없음)

구 분		적 용 대 상	계 획 내 용	비 고
특별계획 가능구역		◦ 능동로변 (3개소 - 11,538.6.0㎡) ◦ 의료복합단지 남측 (1개소 - 17,955.0㎡)	◦ 능동로변 및 의료복합단지 남측에 적정개발규모 유도 및 기반시설 확보 등을 위해 계획된 일단의 지역으로 향후 별도의 도시관리계획절차를 거쳐 특별계획구역으로 지정할 수 있도록 계획	◦ 용도지역 상향시 20%이상 공공기여
공동 개발	지정	◦ 기 공동개발 필지, 건축물 및 동일소유 필지	◦ 주변 지역과의 연속성 확보 및 획지 정형화 유도 ◦ 지역 위계에 부합하고 특정용도 입지가 가능하도록 적정개발 규모 확보	-
	권장	◦ 과소필지 및 적정개발 유도가 필요한 필지		
자율적 공동개발		◦ 일반주거지역 (특별계획구역, 특별계획가능구역 제외)	◦ 주변과 연계된 적정개발규모 유도 제외 대상 1. 부정형(요철형, 과소형)대지 발생시 2. 세장비(장단변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우 3. 차량진·출입 불가능 대지를 발생시킬 우려가 있는 경우	-
공동개발 (특별지정) 가능구역		◦ 용마산로 동측변 (40,448.4㎡)	◦ 아차산자락의 구릉지 저층주거지 특성을 유지하면서, 지역 내 부족한 기반시설 및 보행·녹지공간을 확충·유도할 수 있도록 공동개발(특별지정)가능구역 계획 ※ 공동개발(특별지정)가능구역 내 2필지 이상 주민동의 등에 따라 공동개발(특별지정) 제안 시 구 도시·건축공동위원회 자문(경미한 변경 절차)을 통해 공동개발(특별지정) 결정	-

■ 획지 및 필지의 규모와 조성에 관한 결정조서(변경없음)

구분	가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
기정	GR-1	1	168-2대	9,497.2	9,497.2	특별계획구역	-
	GR-2	1	167-1대	165.6	634.7	공동개발(권장)	특별계획 가능구역
			167-11대	152.4			
			167-21대	316.7			
		2	167-2대	151.4	876.3	공동개발(권장)	
			167-3대	152.4			
			167-4대	163.6			
			167-6대	108.4			
			167-7대	91.9			
			167-8대	93.6			
			167-9대	115.0			
		3	167-5도	78.3	1,575.3	-	
			167-12도	73.7			
			167-13대	138.8			
			167-14대	130.9			
			167-15대	129.9			
			167-16대	160.3			
			167-17대	170.9			
			167-18대	158.0			
			167-19대	153.4			
			167-20대	133.9			
			167-22대	130.2			
			167-23대	117.0			
	GR-3	1	166-3대	127.3	763.0	공동개발(지정) / 공동개발(권장)	특별계획 가능구역
			166-4대	533.9			
			166-34대	101.8		-	
			166-6대	165.3	406.9	공동개발(권장)	
			166-30대	105.1			
			166-31대	136.5			
			166-7대	160.3	565.3	공동개발(권장)	
			166-8대	186.8			
			166-28대	108.4			
			166-29대	109.8			
			166-1대	142.8	1,841.1	-	
			166-2대	95.5			
			166-5대	121.7			
			166-21대	113.7			
			166-22대	117.4			
			166-23대	112.4			
			166-24대	98.5			
			166-25대	104.5			
			166-26대	103.1			

구분	가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용		비고
기정	GR-3	1	166-27도	246.3	1,841.1	-		특별계획 가능구역
			166-32대	92.2				
			166-33대	111.1				
			166-46대	103.5				
			166-47대	104.5				
			166-48대	123.0				
			166-49도	50.9				
		2	166-9대	199.0	679.1	공동개발(권장)		특별계획 가능구역
			166-10대	117.4				
			166-11대	103.5				
			166-38대	115.7				
			166-39대	143.5				
			166-12대	182.5	378.5	공동개발(권장)		
			166-42대	196.0				
			166-13대	1,002.6	1,438.2	공동개발 (지정)	공동개발 (권장)	
			166-35대	172.2				
			166-36대	133.2				
			166-37대	130.2		-		
			166-15대	182.8	399.0	공동개발(지정)		
			166-41대	216.2				
			166-19대	1,086.3	1,981.2	-		
			166-16대	156.4				
			166-17대	312.4				
			166-40도	47.6				
			166-43대	196.0				
			166-44대	182.5				
	GR-4	1	165-1대	186.4	783.1	공동개발(권장)		-
			165-2대	596.7				
		2	165-3대	330.6	970.2	공동개발(권장)		-
			165-5대	380.5				
			165-6대	259.1				
		3	165-9대	376.2	394.0	공동개발(지정)		-
			165-10대	133.6				
		4	165-35대	173.9	683.7	-	공동개발 (권장)	-
			165-14대	224.1		공동개발 (지정)		
			165-28대	169.9				
	GR-5	1	29-56대	515.0	663.4	공동개발(권장)		-
			29-57대	148.4				
		2	29-58대	149.1	303.8	공동개발(권장)		-
			29-82대	154.7				
		3	29-59대	224.1	377.8	공동개발(권장)		-
			29-81대	153.7				
		4	29-60대	224.1	364.3	공동개발(권장)		-
			29-80대	138.2				

구분	가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
기정	GR-5	5	29-61대	116.9	259.7	공동개발(권장)	-
			29-79대	142.8			
		6	29-62대	233.1	373.6	공동개발(권장)	
			29-77대	140.5			
		7	29-78대	142.1	258.9	공동개발(권장)	
			29-91대	116.8			
		8	29-63대	135.2	391.4	공동개발(권장)	-
			29-76대	256.2			
		9	29-64대	137.5	534.2	공동개발(권장)	-
			29-65대	146.8			
			29-75대	249.9			
		10	29-66대	154.7	404.6	공동개발(권장)	-
			29-74대	249.9			
		11	29-67대	181.2	349.1	공동개발(권장)	-
			29-73대	167.9			
		12	29-68대	187.8	543.5	공동개발(권장)	-
			29-71대	147.4			
			29-72대	208.3			
		13	29-69대	153.1	538.9	공동개발(권장)	-
			29-70대	385.8			
	GR-8	1	29-1대	4,875.0	46,257.7	특별계획구역	-
			29-2도	494.4			
			29-92대	473.8			
			30-1대	19,561.3			
			30-78도	694.5			
			30-79공	1,276.7			
			30-80대	18,190.8			
			30-81도	691.2			
	GR-9	1	31-1대	162.6	534.5	공동개발(권장)	-
			31-6대	371.9			
		2	31-7대	227.8	454.2	공동개발(지정)	-
			31-8대	226.4			
		3	31-9대	158.0	869.1	공동개발(권장)	-
			31-11대	165.3			
			31-36대	545.8			
		4	31-21대	166.9	674.0	공동개발(권장)	-
			31-22대	166.9			
			31-23대	171.6			
			31-24대	168.6			
		5	31-10대	252.2	826.7	공동개발(권장)	-
			31-19대	199.0			
			31-20대	166.6			
			31-25대	208.9			

구분	가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용		비고
기정	GR-9	6	31-37대	126.3	666.2	공동개발(권장)		-
			31-38대	398.7				
			31-40대	141.2				
	GR-10	1	170-1대	99.5	267.4	공동개발(지정)		-
			170-41대	167.9				
		2	170-3대	110.4	240.6	공동개발(지정)		-
			170-4대	130.2				
		3	170-11대	92.2	210.9	공동개발(지정)		-
			170-13대	118.7				
		4	170-16대	83.6	207.2	공동개발(권장)		-
			170-17대	123.6				
	GR-11	1	171-23대	84.6	203.9	공동개발(지정)		-
			171-25대	119.3				
		2	171-15대	158.7	321.0	공동개발(지정)		-
			171-37대	162.3				
	GR-12	1	172-8대	102.8	183.1	공동개발(권장)		-
			172-11대	80.3				
		2	172-20대	74.0	248.2	공동개발(권장)		-
			172-21대	88.6				
			172-22대	85.6				
		3	172-24대	87.3	171.3	공동개발(권장)		-
			172-26대	84.0				
		4	172-27대	168.3	252.9	공동개발(권장)		-
			172-29대	84.6				
		5	172-30대	84.3	176.5	공동개발(권장)		-
			172-31대	92.2				
		6	172-44대	106.1	110.7	공동개발(권장)		-
			172-60대	4.6				
	GR-13	1	193-26대	232.7	505.1	공동개발(권장)		-
			193-59대	272.4				
		2	193-32대	229.8	409.7	공동개발(권장)	공동개발(권장)	-
			193-62도	13.6				
			193-63도	4.0				
			193-68도	1.7				
			193-33대	155.2		공동개발(지정)		
			193-69도	5.4				
		3	193-47대	99.8	758.0	공동개발(지정)	공동개발(권장)	-
			193-48대	82.0				
			193-49대	290.2		공동개발(권장)		
			193-50대	286.0				
	GR-14	1	220-13대	92.2	177.8	공동개발(권장)		-
			220-14대	85.6				
		2	220-15대	78.0	377.2	공동개발(지정)		-
			220-16대	79.7				

구분	가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
기정	GR-14	2	220-69대	108.8	377.2	공동개발(지정)	-
			220-70대	110.7			
		3	220-18대	82.0	168.9	공동개발(권장)	-
			220-19대	86.9			
		4	220-39대	134.2	140.1	공동개발(권장)	-
			220-89대	5.9			
		5	220-45대	143.8	227.8	공동개발(권장)	-
			220-46대	84.0			
		6	220-63대	172.2	344.4	공동개발(지정)	-
			220-64대	172.2			
	GR-15	1	230-8대	252.9	501.8	공동개발(지정)	-
			230-37대	248.9			
		3	230-13대	736.3	925.7	공동개발(권장)	-
			230-14대	189.4			
	GR-17	1	221-7대	159.0	339.2	공동개발(지정)	-
			221-51대	180.2			
		2	221-41대	159.3	318.6	공동개발(지정)	-
			221-42대	159.3			
	GR-19	1	32-6대	148.8	317.4	공동개발(지정)	-
			32-20대	168.6			
	GR-20	1	33-6대	111.7	218.8	공동개발(지정)	-
			33-7대	107.1			
		2	33-21대	84.6	166.3	공동개발(권장)	-
			33-22대	81.7			
		3	33-37대	252.5	444.3	공동개발(지정)	-
			33-69대	191.8			
		4	33-47대	144.1	287.9	공동개발(지정)	-
			33-50대	143.8			
		5	33-60대	162.3	329.6	공동개발(지정)	-
			33-61대	167.3			
	GR-21	1	34-39대	140.2	314.1	공동개발(지정)	-
			34-40대	173.9			
	GR-22	1	35-2대	144.1	257.1	공동개발(지정)	-
			150-153대	113.0			
		2	35-8대	127.9	137.0	공동개발(권장)	-
			35-71대	9.1			
		3	35-66대	194.4	239.4	공동개발(지정)	-
			150-417대	45.0			
	GR-23	1	24-1대	151.1	261.5	공동개발(지정)	-
			24-35대	110.4			
		2	24-8대	390.4	820.9	공동개발(지정)	-
			24-10대	127.3			
			24-11대	83.6			
			24-19대	172.6			

구분	가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
기정	GR-23	2	150-288대	17.0	820.9	공동개발(지정)	-
			150-289도	7.0			
			152-1대	23.0			
		3	24-9대	218.8	395.3	공동개발(지정)	-
			24-30대	176.5			
		4	150-104대	324.0	430.4	공동개발(지정)	-
			150-290대	106.4			
		5	150-151대	66.0	225.0	공동개발(권장)	-
			152-5대	159.0			
	GR-25	1	21-1대	230.7	3,847.9	공동개발(특별지정) 가능구역	-
			21-2대	231.1			
			21-3대	238.0			
			21-4대	292.2			
			21-5대	43.3			
			21-7대	8.3			
			21-8대	123.3			
			21-9대	357.4			
			21-10대	241.0			
			21-11대	600.7			
			21-15대	196.9			
			21-16대	197.0			
			21-17대	175.2			
			150-58대	212.0			
			150-60대	238.8			
			150-61대	231.0			
			150-62대	231.0			
		2	150-63대	231.0	1,384.0	공동개발(특별지정) 가능구역	-
			150-64대	231.0			
			150-65대	231.0			
			150-66대	231.0			
			150-67대	231.0			
			150-68대	229.0			
		3	150-69대	229.0	1,382.0	공동개발(특별지정) 가능구역	-
			150-70대	231.0			
			150-71대	231.0			
			150-72대	231.0			
			150-73대	231.0			
			150-74대	229.0			
	GR-26	1	23-1대	181.8	2,384.3	공동개발(특별지정) 가능구역	-
			23-2대	185.1			
			23-3도	52.2			
			23-4대	134.5			
			150-14대	318.1			
			150-17대	245.6			

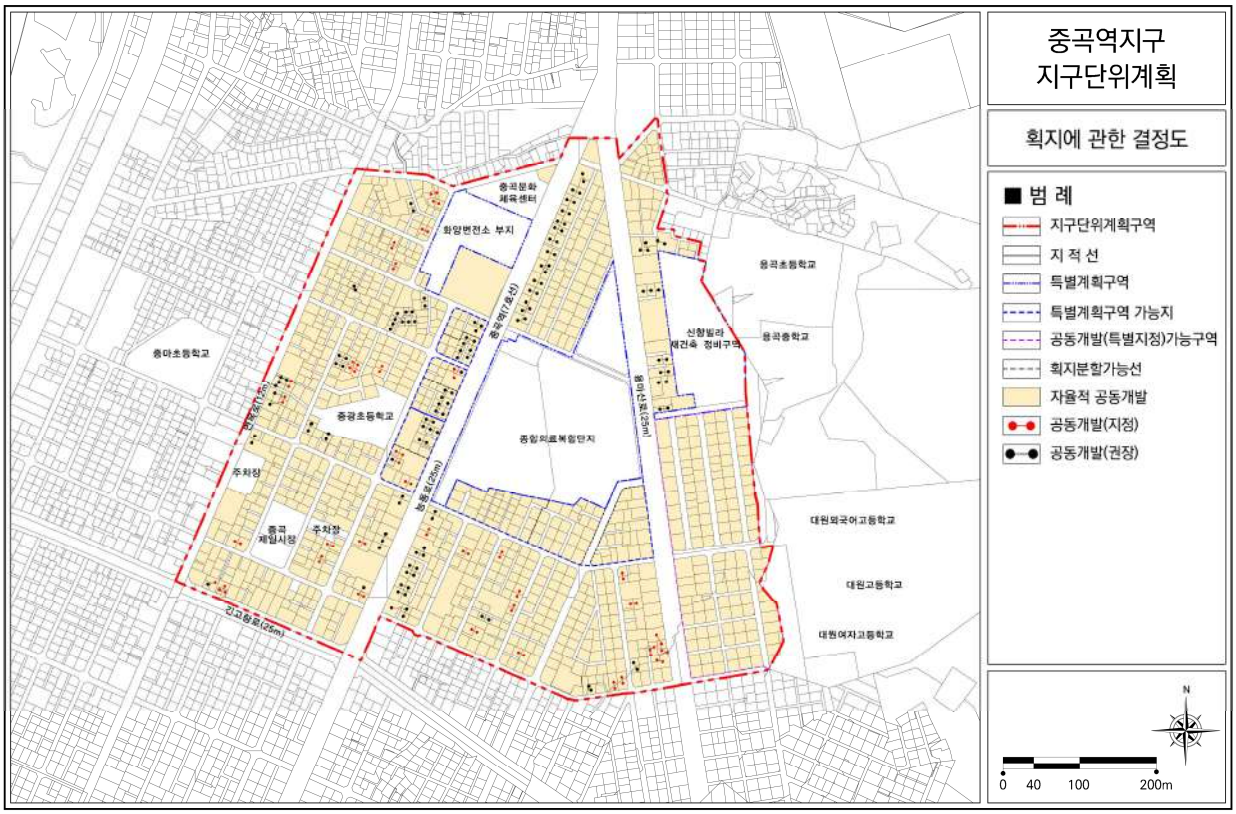
구분	가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
기정	GR-26	1	150-18대	231.0	2,384.3	공동개발(특별지정) 가능구역	-
			150-19대	36.0			
			150-20대	213.5			
			150-21대	231.0			
			150-22대	231.0			
			284대	324.5			
		2	150-32대	231.0	1,382.0	공동개발(특별지정) 가능구역	-
			150-33대	231.0			
			150-34대	229.0			
			150-35대	231.0			
			150-36대	231.0			
			150-37대	229.0			
		3	150-38대	231.0	1,386.0	공동개발(특별지정) 가능구역	-
			150-39대	231.0			
			150-40대	231.0			
			150-41대	231.0			
			150-42대	231.0			
			150-43대	231.0			
		4	150-44대	231.0	1,386.0	공동개발(특별지정) 가능구역	-
			150-45대	231.0			
			150-46대	231.0			
			150-47대	231.0			
			150-48대	231.0			
			150-49대	231.0			
	GR-27	1	150-23대	81.4	2,723.8	공동개발(특별지정) 가능구역	-
			150-24대	195.0			
			150-25대	301.0			
			150-27대	314.0			
			150-28대	317.0			
			150-29대	258.0			
			150-30대	237.4			
			150-31대	88.0			
			150-286대	77.6			
			150-422대	8.0			
			271-1대	204.0			
			271-2대	196.4			
			271-3대	269.8			
			271-4대	176.2			
	GR-28	1	18-67대	686.6	3,098.7	공동개발(특별지정) 가능구역	-
			18-69대	337.5			
			18-70대	337.5			
			18-71대	337.5			
			18-72대	337.5			
			18-73대	337.5			

구분	가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용	비고
기정	GR-28	1	18-74대	337.5	3,098.7	공동개발(특별지정) 가능구역	-
			18-75대	387.1			
	GR-29	1	18-76대	218.2	5,187.1	공동개발(특별지정) 가능구역	-
			18-77대	215.9			
			18-78대	215.9			
			18-79대	144.0			
			18-81대	215.9			
			18-82대	144.0			
			18-84대	215.9			
			18-85대	215.9			
			18-86대	215.9			
			18-87대	217.5			
			18-88대	216.2			
			18-89대	215.9			
			18-90대	215.9			
			18-91대	215.9			
			18-92대	215.9			
			18-93대	215.9			
			18-94대	215.9			
			18-95대	215.9			
			18-96대	215.9			
			18-97대	215.9			
			18-98대	215.9			
			18-99대	217.2			
			18-148대	143.9			
			18-149대	143.9			
			18-150대	143.9			
			18-151대	143.9			
	GR-30	1	18-100대	217.2	5,186.9	공동개발(특별지정) 가능구역	-
			18-101대	215.9			
			18-102대	215.9			
			18-103대	215.9			
			18-104대	215.9			
			18-105대	215.9			
			18-106대	144.0			
			18-108대	215.9			
			18-109대	215.9			
			18-110대	215.9			
			18-111대	216.9			
			18-112대	215.2			
			18-113대	215.9			
			18-114대	215.9			
			18-115대	216.2			
			18-116대	216.2			

구분	가구번호	연번	위치	필지면적(㎡)	획지면적(㎡)	계획내용		비고
기정	GR-30	1	18-117대	216.2	5,186.9	공동개발(특별지정) 가능구역		-
			18-118대	216.2				
			18-119대	216.2				
			18-120대	216.2				
			18-121대	216.2				
			18-122대	216.2				
			18-123대	217.2				
			18-152대	143.9				
			18-153대	143.9				
	GR-31	1	18-124대	228.1	2,886.6	공동개발(특별지정) 가능구역		-
			18-125대	210.6				
			18-126대	211.6				
			18-127대	213.2				
			18-128대	212.2				
			18-129대	208.6				
			18-130대	213.2				
			18-131대	216.9				
			18-132대	222.8				
			18-133대	221.5				
			18-134대	231.1				
			18-135대	239.3				
			18-136대	257.5				
	GR-32	1	18-19대	363.6	804.6	공동개발(권장)		-
			18-49대	243.3				
			18-50대	197.7				
		2	18-22대	205.6	581.5	공동개발(권장)		-
			18-55대	175.2				
			18-65대	200.7				
		3	18-26대	168.9	424.1	공동개발(권장)		-
			18-54대	255.2				
		4	18-27대	387.1	1,396.0	공동개발(권장)		-
			18-56대	584.8				
			18-61대	168.9				
			18-62대	255.2				
		5	18-29대	99.2	184.7	공동개발(권장)		-
			18-146대	85.5				
	GR-35	1	18-45대	561.6	580.8	공동개발(권장)		-
			18-47대	19.2				
	GR-37	3	241-24대	62.5	576.9	공동개발(지정)	공동개발(권장)	-
			241-25대	49.3				
			241-26대	146.4				
			241-27대	233.1				
			241-28대	85.6		-		

※ 조서에 표기되지 않은 필지는 민간부문 시행지침 제8조 자율적 공동개발 적용 원칙에 따라 단독개발 및 공동개발이 가능함

【 획지에 관한 결정도 】



〈이하여백〉

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 불허용도 계획(변경없음)

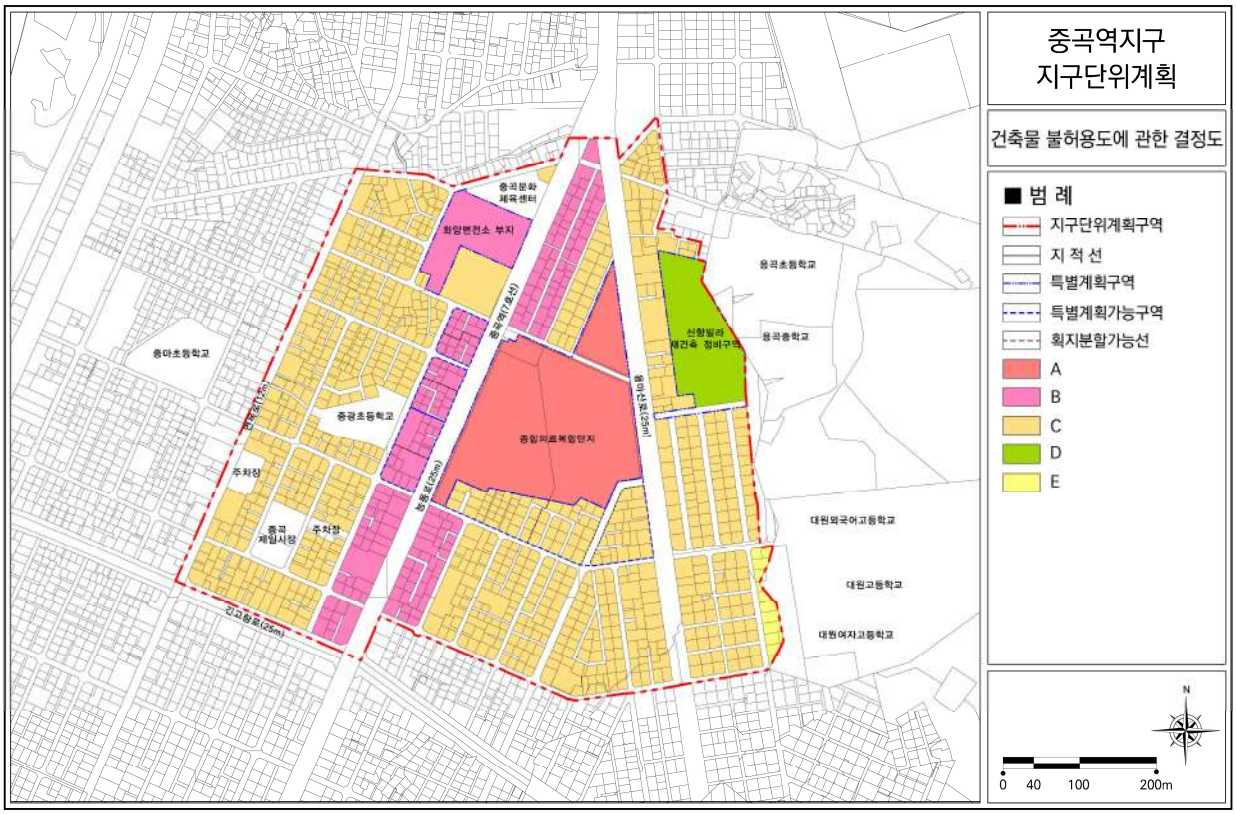
- 능동로변 성격이나 경관상 저해시설의 제한 유도
- 주거지역 보호차원에서 지역여건 부합하지 않은 용도의 입지 제한

■ 불허용도 결정 조서

구 분	분 류	용도지역	불허용도	비 고
기 정	공통사항		◦ 운동시설 중 철탑이 있는 골프연습장 ◦ 공장 ◦ 창고시설 ◦ 위험물저장 및 처리시설(주유소 제외) ◦ 자동차 관련시설(주차장, 세차장 제외) ◦ 동식물관련시설	-
	A	준주거지역	◦ 단독주택 ◦ 공동주택 ◦ 제2종근린생활시설 중 안마시술소(유사시설 포함) ◦ 제2종근린생활시설 중 제조업소 ◦ 문화 및 집회시설의 집회장 중 마권장외발매소, 마권전화 투표소 ◦ 숙박시설	국립서울병원부지 특별계획구역
	B	준주거지역	◦ 단독주택 ◦ 공동주택(단, 주거복합 제외) ◦ 근린생활시설 중 안마시술소(유사시설 포함), 제조업소 ◦ 문화 및 집회시설 중 마권장외발매소, 마권전화 투표소 ◦ 숙박시설 (단, 관광숙박시설 중 관광호텔, 한국전통호텔 제외)	화양변전소부지 특별계획구역
		제2종일반주거지역	◦ 제2종근린생활시설 중 고시원, 제조업소, 수리점, 게임제공업소 ◦ 문화 및 집회시설의 집회장 중 마권장외발매소, 마권전화 투표소	능동로변
	C	제2종일반주거지역 (7층이하)	◦ 제2종근린생활시설 중 고시원, 제조업소, 수리점, 게임제공업소	-
	D	제2종일반주거지역 (7층이하) → 제2종일반주거지역	◦ 허용용도 이외의 용도	신향빌라 재건축 정비구역
	E	제1종일반주거지역	◦ 근린생활시설 중 장의사 ◦ 교육연구시설(도서관 제외)	-

※「건축법 시행령」별표1 적용
※ 주거복합 : 20세대 이상의 공동주택과 주거용 외의 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함)
※ 특별계획가능구역은 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립시 해당 계획지침 적용

【 건축물 불허용도에 관한 결정도 】



〈이하여백〉

2) 건축물의 권장 및 허용용도 계획(변경없음)

■ 권장용도 결정 조서

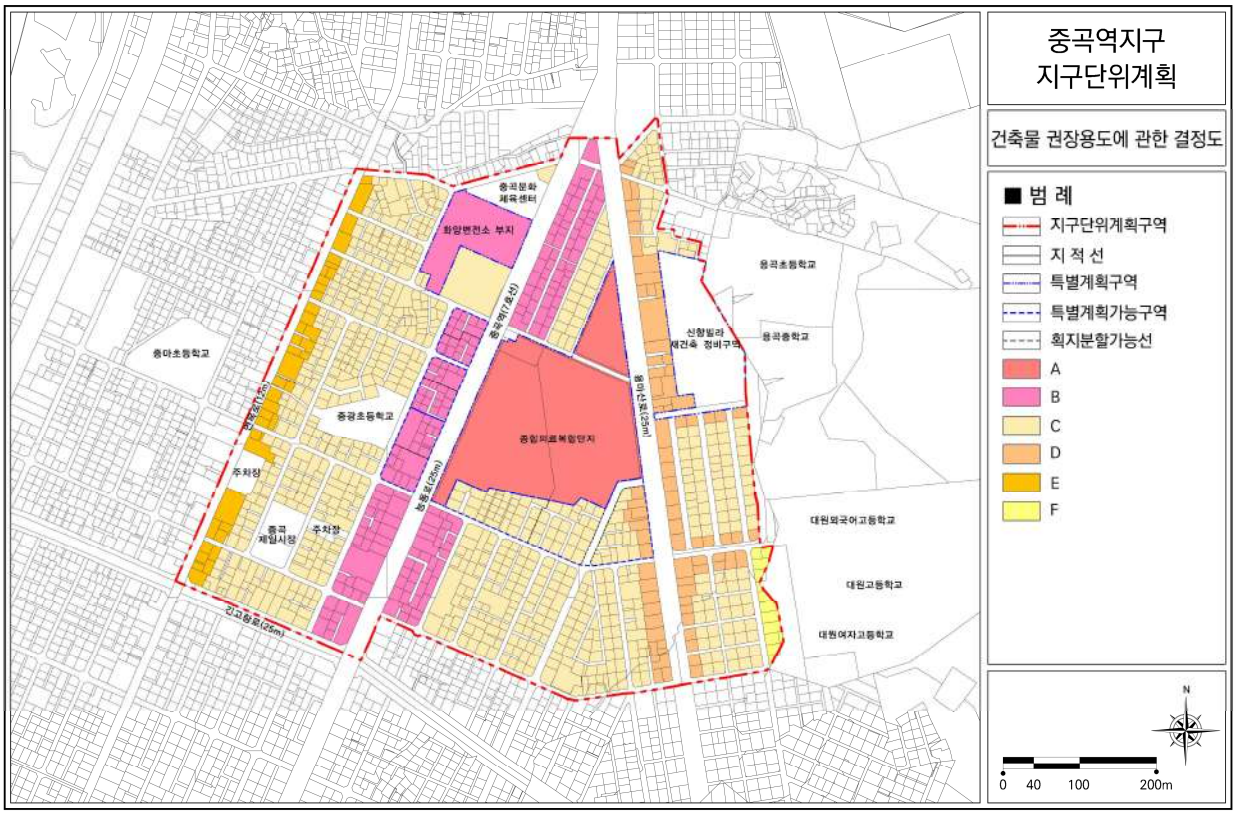
구 분	분 류	용도지역	허용용도	비 고
기 정	A	준주거지역	◦ 의료시설 ◦ 판매시설 ◦ 업무시설(오피스텔 제외) ◦ 교육 및 연구시설 ◦ 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장, 집회장	국립서울병원부지 특별계획구역
기 정	B	준주거지역, 제2종일반주거지역	◦ 의료시설(격리병원 제외) ◦ 판매시설 ◦ 업무시설(오피스텔 제외) ◦ 교육 및 연구시설 ◦ 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장, 집회장 ◦ 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 ◦ 관광숙박시설 중 관광호텔, 한국전통호텔	화양변전소부지 특별계획구역, 능동로변
기 정	C	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역 (7층이하)	◦ 교육 및 연구시설 ◦ 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장, 집회장 ◦ 근린생활시설 중 학원, 서점, 독서실	-
기 정	D	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역 (7층이하)	◦ 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 ◦ 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장	신향빌라 재건축 정비구역 제외
기 정	E	제2종일반주거지역 (7층이하)	◦ 의료시설(격리병원 제외) ◦ 제1종근린생활시설 중 의약품판매점, 한의원, 침술원 등 ◦ 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설	면목로 간선변
기 정	F	제1종일반주거지역	◦ 근린생활시설 중 학원, 서점, 독서실	-

※「건축법 시행령」별표1 적용
※ 관광숙박시설 도입시 적용되는 상한용적률의 완화는 관광숙박시설 연면적 비율에 대해서만 완화 적용함
※ 특별계획가능구역은 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립시 해당 계획지침 적용

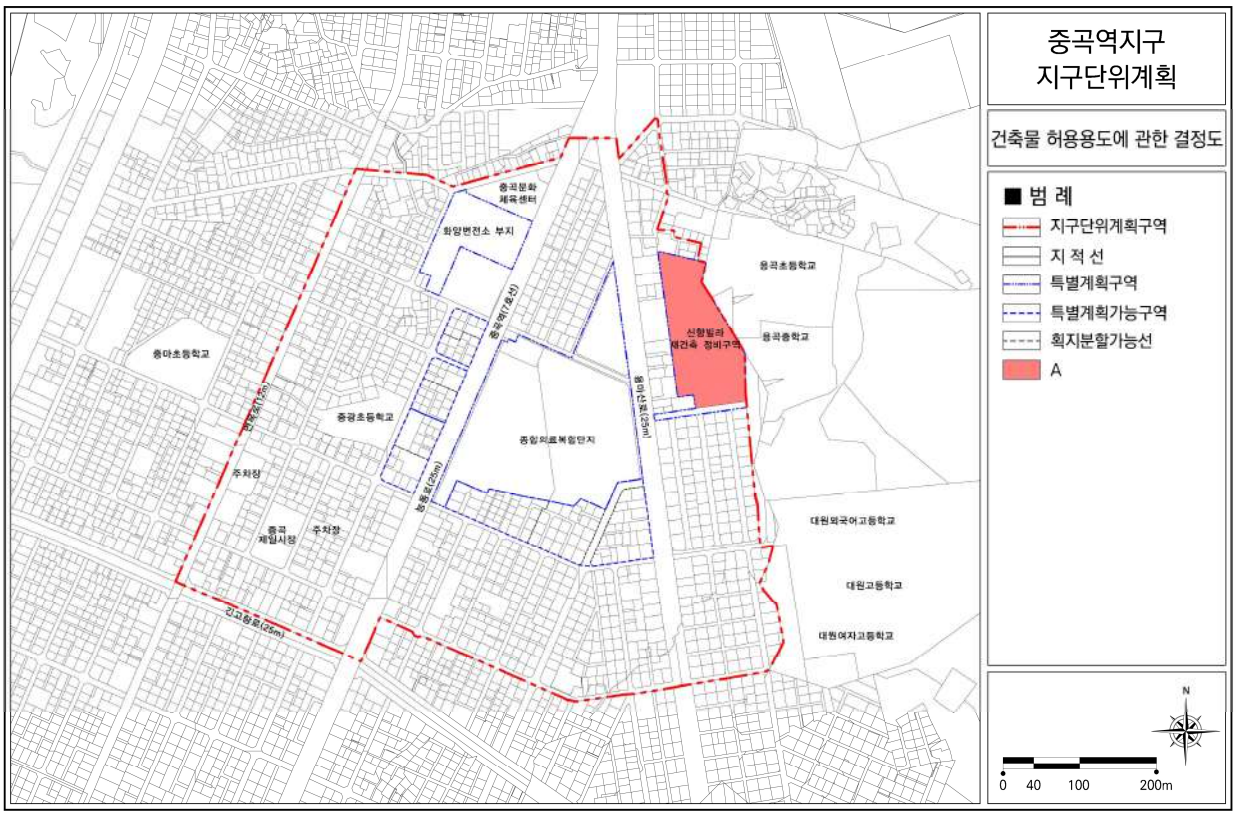
■ 허용용도 결정 조서

구 분	분 류	용도지역	허용용도	비 고
기 정	A	제2종일반주거지역	◦ 공동주택 및 부대·복리시설	신향빌라 재건축 정비구역

【 건축물 권장용도에 관한 결정도 】



【 건축물 허용용도에 관한 결정도 】



3) 건축물의 개발밀도 (건폐율, 용적률, 높이)

■ 건폐율계획

구 분	명 칭	용도지역	건 폐 율	비 고
신설	획지 (공동주택용지)	제2종일반주거지역(7층)	60% 이하	-
		제2종일반주거지역	60% 이하	-

■ 용적률계획

구 분	분 류	용도지역	용 적 률			비 고
			기 준	허 용	상 한	
기정	D	제2종일반주거지역(7층이하)	170%	190%	250%이하	신향빌라 재건축 정비구역
변경	D	제2종일반주거지역	190%	200%	250%이하	

※ 용적률D는 신향빌라 재건축 정비구역에 대하여 「2025 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」에 따른 용적률 체계 적용

■ 허용용적률 인센티브 항목 및 내용(변경)

구 분				유 형 1 (일반주거지역)	유 형 2 (특별계획구역)	비 고
규제형 (50%이내)	획지계획	공동개발 (지정/권장)	준수시	기준용적률 × 0.03	-	-
	대지내공지	건축한계선	전면공지	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.3	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 1.0	-
		벽면한계선	준수시	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.2	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.5	-
	대지내통로	공공보행통로/보차혼용통로	조성시	기준용적률 × (제공면적/대지면적) ×α ※ 피로티형 α=0.25, 개방형 α=0.4	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α ※ 피로티형 α=1.0, 개방형 α=1.2	-
	주차계획	공동주차통로 및 출입구	준수시	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.2	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × 0.2	-
유도형 (30%이상)	대지내공지	공개공지	조성형태, 규모 준수시	기준용적률 ×{(설치면적-의무면적)/대지면적} × α ※ 피로티형 α=0.3, 개방형 α=0.5	기준용적률 × {(설치면적-의무면적)/대지면적} × α ※ 피로티형 α=1.2, 개방형 α=1.5	-
		쌈지형공지	조성형태, 규모준수시	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α ※ 피로티형 α=0.3, 개방형 α=0.5	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α ※ 피로티형 α=1.2, 개방형 α=1.5	-
		침상형공지	조성형태, 규모준수시	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α ※ 피로티형 α=0.5, 개방형 α=0.8	기준용적률 × (제공면적/대지면적) × α ※ 피로티형 α=1.5, 개방형 α=2.0	-
	건축물용도	권장용도	설치시	기준용적률 × (권장용도 면적/ 주차장을 제외한 건축연면적) × 0.3	기준용적률 × (권장용도 면적/주차장을 제외한 건축연면적) × 1.0	-
		특정층 개방		-	기준용적률 × (설치면적/해당층 바닥면적) × 1.0	◦ 일반인에게 개방이 가능한구조에 한함
	도시경관	지하철 및 지중화시설 건축물내 설치		-	기준용적률 × 0.2	-

구 분				유 형 1 (일반주거지역)	유 형 2 (특별계획구역)	비 고
의무형 (20% 이상)	친환경계 획	자연지반 보존	보존시	기준용적률 × (보존면적÷대지면적) × 0.2	기준용적률 × (보존면적÷대지면적) × 0.3	-
		옥상 녹화	준수시	기준용적률 × (녹화면적÷대지면적) × 0.1	기준용적률 × (녹화면적÷대지면적) × 0.2	◦ 녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용
		녹색 주차장, 투수성 포장	준수시	기준용적률 × (설치면적÷대지면적) × 0.05	기준용적률 × (설치면적÷대지면적) × 0.1	-
		중수도 시설 설치	준수시	기준용적률 × 0.03	기준용적률 × 0.05	◦ 총 사용량의 10%이상 처리시설 설치시 적용 ◦ 관련법상 의무시설인 경우 제외
		빗물 이용 시설 설치	준수시	기준용적률 × 0.03	기준용적률 × 0.05	◦ 빗물저류이용시설 용량(ton) 및 물침투시설 설계침투량(ton/hr)의 합이 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상
		신재생 에너지 사용	준수시	기준용적률 × 0.03	기준용적률 × 0.05	◦ 건축공사비의 1% 이상 또는 총에너지 사용량의 1% 이상 부담
		에너지 절약 계획 도입	1등급	기준용적률 × 0.05	기준용적률 × 0.08	-
			2등급	기준용적률 × 0.03	기준용적률 × 0.05	-

※ 의무형 인센티브 친환경 계획 항목은 해당 유형에서 정한 인센티브량(20%)에 미달하는 경우에도 유도형과 규제형 인센티브 항목준수를 통하여 부족한 의무형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음

※ 유도형 인센티브 여러 항목 중 한 항목의 유도형 인센티브의 100분의 50이내에서 적용

※ 전층 권장용도는 권장용도로 사용되는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20% 이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)인 경우 권장용도로 수용한 것으로 인정함

※ 공동개발(지정/권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 토지소유자가 자발적으로 공동개발 시에는 구도시계획위원회 심의에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여

※ 건축법 제46조에 의한 건축선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선보다 추가하여 후퇴한 부분에 한하여 인센티브 부여(단, 이 경우 추가되는 건축한계선에 대하여는 지구단위계획 결정 절차를 거쳐야 함)

※ 조경면적 등 타법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없음

※ 의무형 인센티브는 해당 유형에서 정한 인센티브량(20%)을 초과하여 계획한 경우에는 규제형과 유도형의 인센티브 미달량에 대하여 의무형 인센티브로 대체하여 적용 가능

※ 특정층 개방이라 함은 1층, 옥상층 또는 도로, 보도에서 직접 출입 및 연계 가능한 지하층, 2층이상의 옥외공간을 일반인에게 상시 개방하는 것으로 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계상할 수 없음

※ 능동로변 특별계획구역 가능지는 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립시 유형 2를 적용하여 인센티브 산정함

■ 지구단위계획 수립기준 공동주택 허용용적률 인센티브 적용

구 분	인센티브 (허용 용적률 유형 3)	
공공보행통로 (보차혼용통로)	◦ 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권* 설정) - 기준 : 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내
열린단지	◦ 단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형상가 등 열린 단지*로 조성 (지형도면 고시) - 기준 : 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	5%p
공개공지	◦ 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 - 기준:기준용적률×[조성면적(의무면적제외)/대지면적]×a ※a=1이하 「서울특별시 건축조례」 제26조에 따른 설치기준 준수 시 / 실내형 공개공지 포함	5%p 이내
돌봄시설	◦ 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) - 기준 : 놀이·돌봄시설을 전체 주민공동시설(의무면적)의 1/5이상 설치 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p
방재안전	◦ 화재 · 소방 · 피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 - 기준 : 시설 성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p
기반시설 등 정비	◦ 사업구역 주변 환경정비(도로, 공원, 통학로 등/주택단지와 직접 관련된 시설) - 기준 : 기준용적률×(환산부지면적*/대지면적)×a ※a=1이하 * 환산부지면적 : 정비비용/사업지 대지가액 (市기부채납 인센티브 운영기준 준용)	5%p 이내
지역특화	◦ 감성디자인 등 정책사업, 지역 맞춤형 항목 신설 가능 - 기준 : 지역여건에 맞는 항목 및 산정방식 신설(위원회에서 인정시)	10%p 이내(합산)
합 계	최대 20%p 이내	

▶ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	명 칭	인센티브 열린단지 조성	비 고
신설	획지 (공동주택용지내 제2종일반주거지역)	5.0%	-

※ 허용용적률 인센티브 사항은 획지내 제2종일반주거지역에 한하여 적용

■ 허용용적률 인센티브 사항

구분	유형 4 (공동개발(특별지정)가능구역)				비 고
(A) 허용용적률 1.1배 완화 (2개 충족)	의무사항	A-1	주차장 조성시	◦ 법정주차대수 10%이상 공유주차장 설치(최소 1대 이상)	용마산로22길·24길변에 면하지 않는 필지에 한함
		A-2	보행 및 휴게공간	◦ 전면공지(건축한계선)을 통한 보행·차량 통행공간 조성시(추가1m 이상)	용마산로22길·24길변에 면한 필지에 한함
	선택사항	A-2	보행 및 휴게공간	◦ 전면공지(건축한계선)을 통한 보행·차량 통행공간 조성시(추가1m 이상)	-
		A-3	건축품질향상 및 안전시설 설치시	◦ 공용CCTV, 소화전 설치시(사각지역이 없이 최소 3개소 이상) ◦ 조경 의무대상 면적 제외한 추가 녹화 조성시 (대지면적의 5%이상)	-
		A-4	생활SOC시설 도입시	◦ 공간제공 협약 체결시 : 증가하는 용적률의 50% - 어린이, 청소년 등 학생을 위한 공간(최소 33㎡ 이상)	-
(B) 허용용적률 1.2배 완화 (A+1개 충족)	선택사항	B-1	주차장 조성시	◦ 법정주차대수 20%이상 공유주차장 설치(최소 2대 이상)	-
		B-2	보행 및 휴게공간	◦ 소공원 조성시(대지면적의 5% 이상, 최소면적 25㎡)	-

※ A+B 모두 충족에 한하여 「서울특별시 도시계획조례 시행규칙」 제2조의 상한용적률 인센티브를 허용용적률의 1.2배 이하의 범위 내에서 적용

※ 자치구 도시건축공동위원회 자문(경미한 변경)을 통해 사업계획 및 인센티브 계획 검토하여 최종 결정함

내 용 \ 항 목				유 형 5 (능동로변 및 종합의료복합단지 남측 특별계획가능구역)	비 고
중점형 (30% 이상)	대지내 공지	건축한계선	전면공지	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×1.2	-
	건축물 용도	권장용도	설치시	기준용적률×(권장용도면적/연면적)×1.5	-
계획유도 (70% 이내)	대지내 공지	공개공지	조성형태, 규모 준수시	기준용적률×{(설치면적-의무면적)/대지면적}×α ※ 필로티형=1.0, 개방형=1.3	-
		쌈지형 공지	조성형태, 규모 준수시	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α ※ 필로티형=1.0, 개방형=1.3	-
		침상형 공지	조성형태, 규모 준수시	기준용적률×{(조성면적-의무면적)/대지면적}×α ※ 필로티형=1.2, 개방형=1.5	-
	도시 경관	지하철 및 지중화시설 건축물내 설치		기준용적률×0.5	-
	친환경 계획	자연지반 보존	보존시	기준용적률×(보존면적/연면적)×0.15	-
		옥상녹화	준수시	기준용적률×(녹화면적/연면적)×0.1	녹화면적은 대지면적의 20%까지만 허용
		녹색 주차장	준수시	기준용적률×(설치면적/연면적)×0.05	-
		녹색 건축자재	준수시	기준용적률×0.04	주요 건축부재 6개 중 2개 이상 녹색건축자재 제품을 해당 부재 총 사용량의 50% 이상 사용한 경우
		생태 면적률	준수시	기준용적률×(생태면적률 인정면적/ 대지면적)×0.04	관련법령상 의무사항은 미적용 자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장과 중복적용 불가

※ 허용용적률 산출 : 기준용적률 + Σ(각 항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률

※ 중점형 인센티브 항목은 해당 유형에서 정한 인센티브량(30%이상)에 미달하는 경우에도 계획유도형 인센티브 항목 준수를 통하여 부족한 중점형 인센티브의 대체 적용은 인정하지 않음

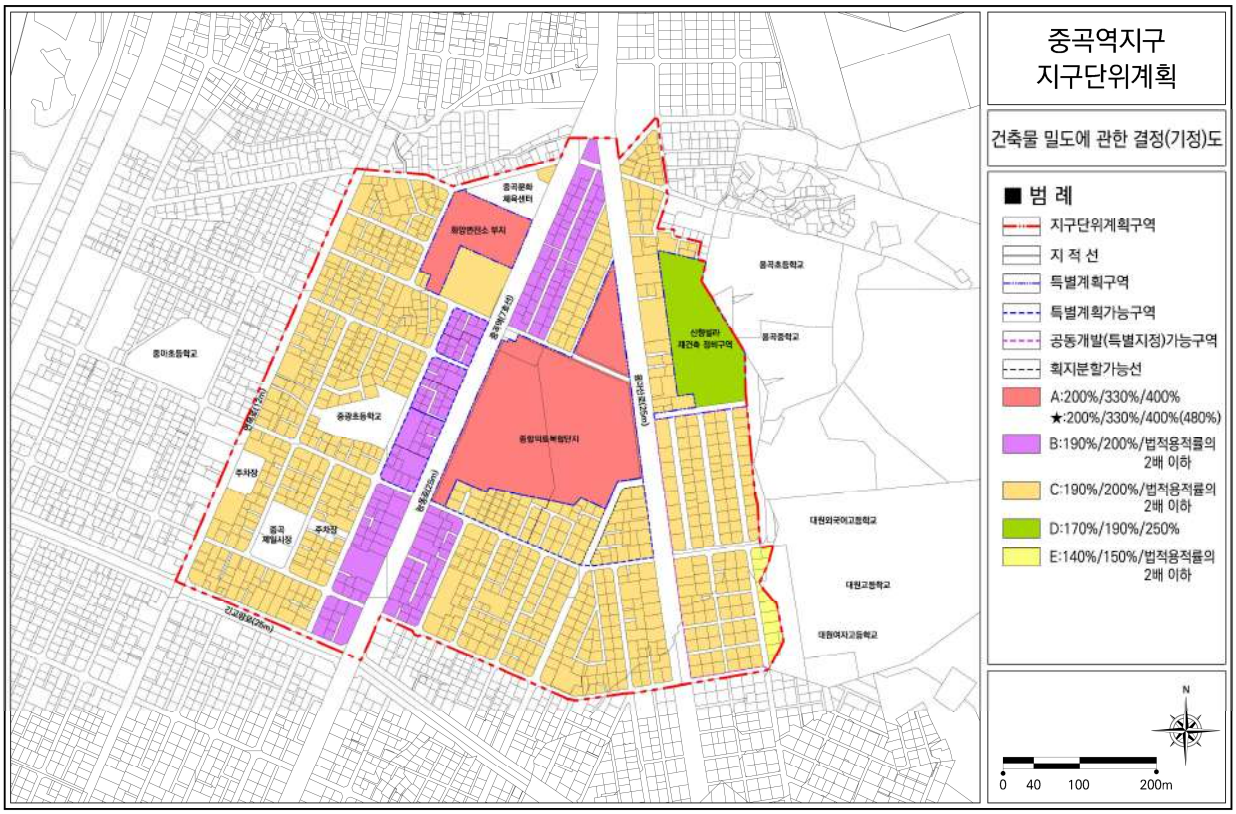
※ 전층 권장용도는 권장용도로 사용되는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 20%이상(바닥면적 산정시 주차장 면적 및 공용면적 제외)인 경우 권장용도로 수용한 것으로 인정함

※ 건축법 제46조에 의한 건축선 후퇴부분은 인센티브 산정에서 제외하며, 본 지구단위계획에서 제시한 건축한계선보다 추가하여 후퇴한 부분에 한하여 인센티브 부여(단, 이 경우 추가되는 건축한계선에 대하여는 지구단위계획 결정 절차를 거쳐야 함)

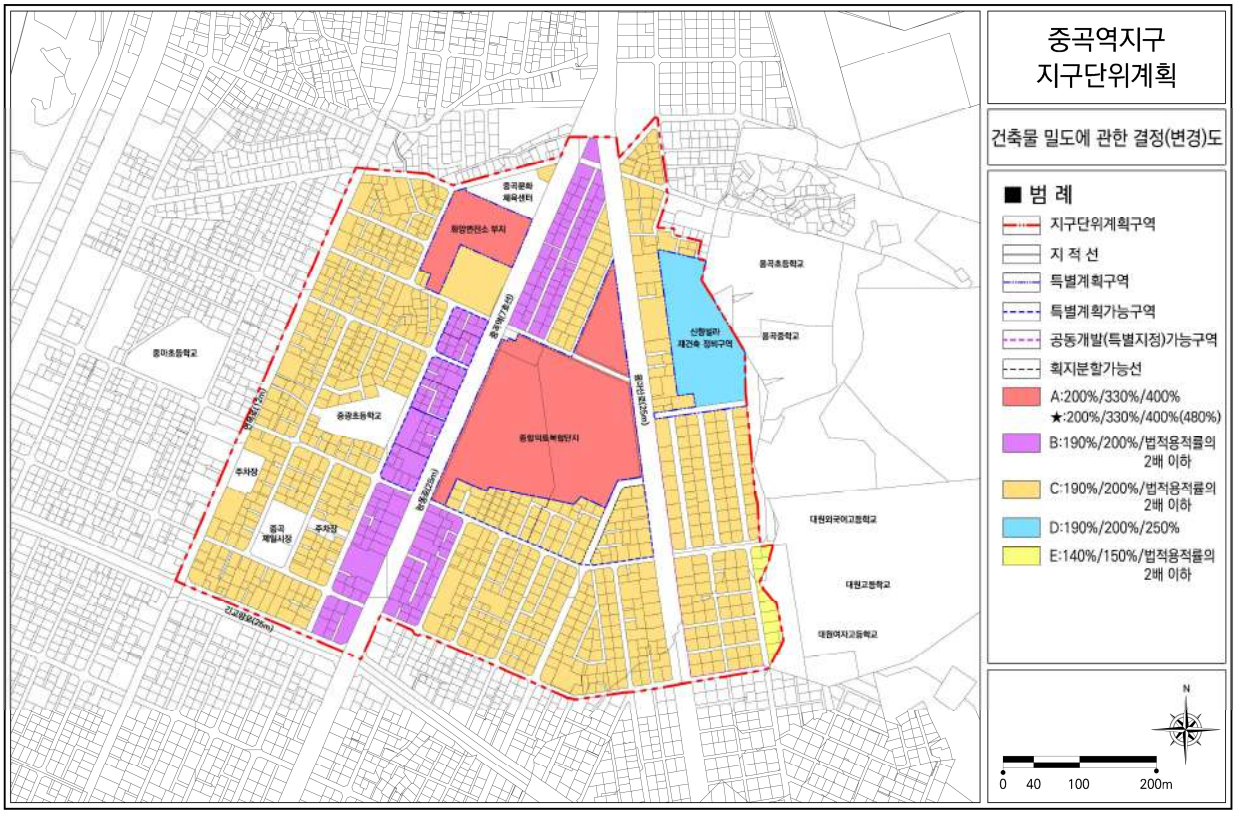
※ 공동개발(지정/권장)에 관한 인센티브 부여는 본 지구단위계획 결정일 당시 계획이 수립된 대지에 한하여 적용하며, 토지소유자가 자발적으로 공동개발시에는 구도시·건축공동위원회 심의에서 인정하는 경우에 한하여 인센티브를 추가로 부여

※ 조경면적 등 타법령에서 의무적으로 조성하도록 하는 사항은 인센티브를 부여할 수 없으며, 유사한 계획요소가 중복되는 경우 인센티브 적용은 유리한 하나의 항목을 적용할 수 있으나 중복하여 계산할 수 없음

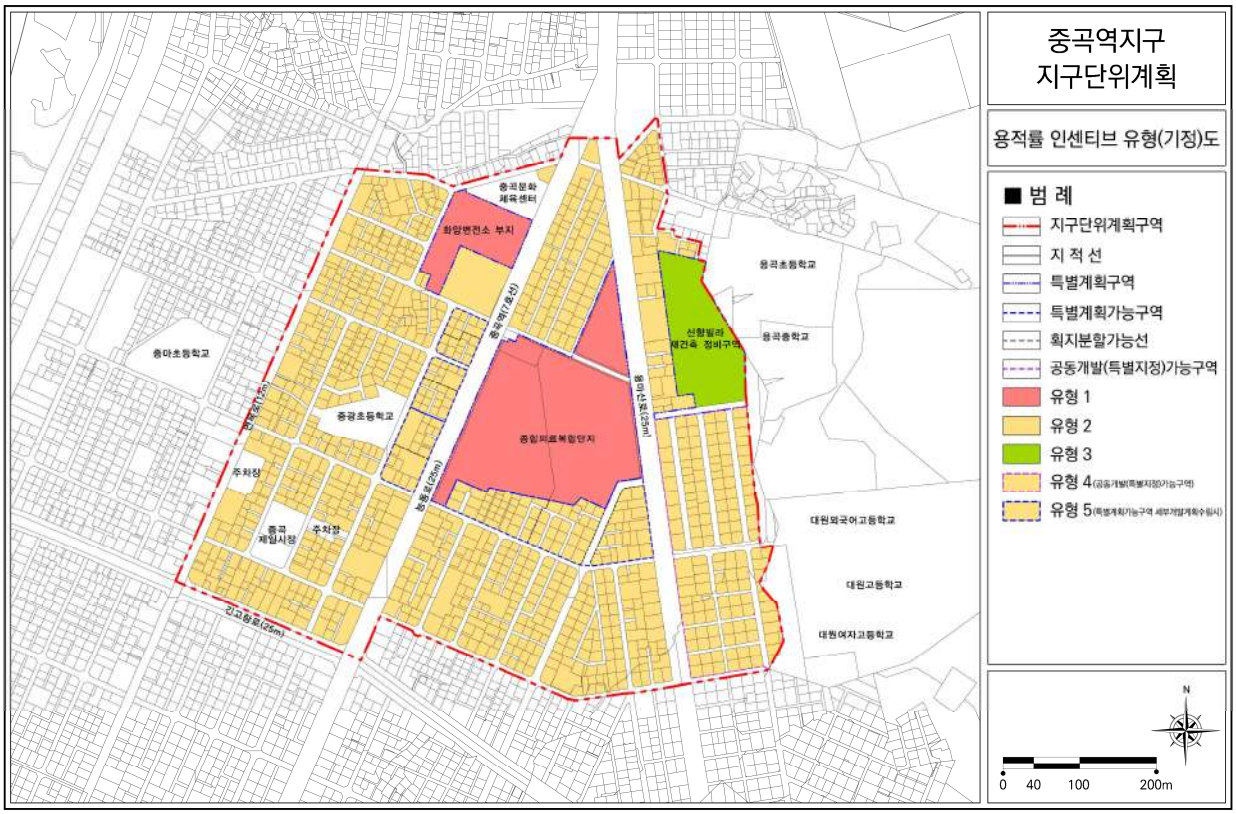
【 건축물의 밀도에 관한 결정(기정)도 】



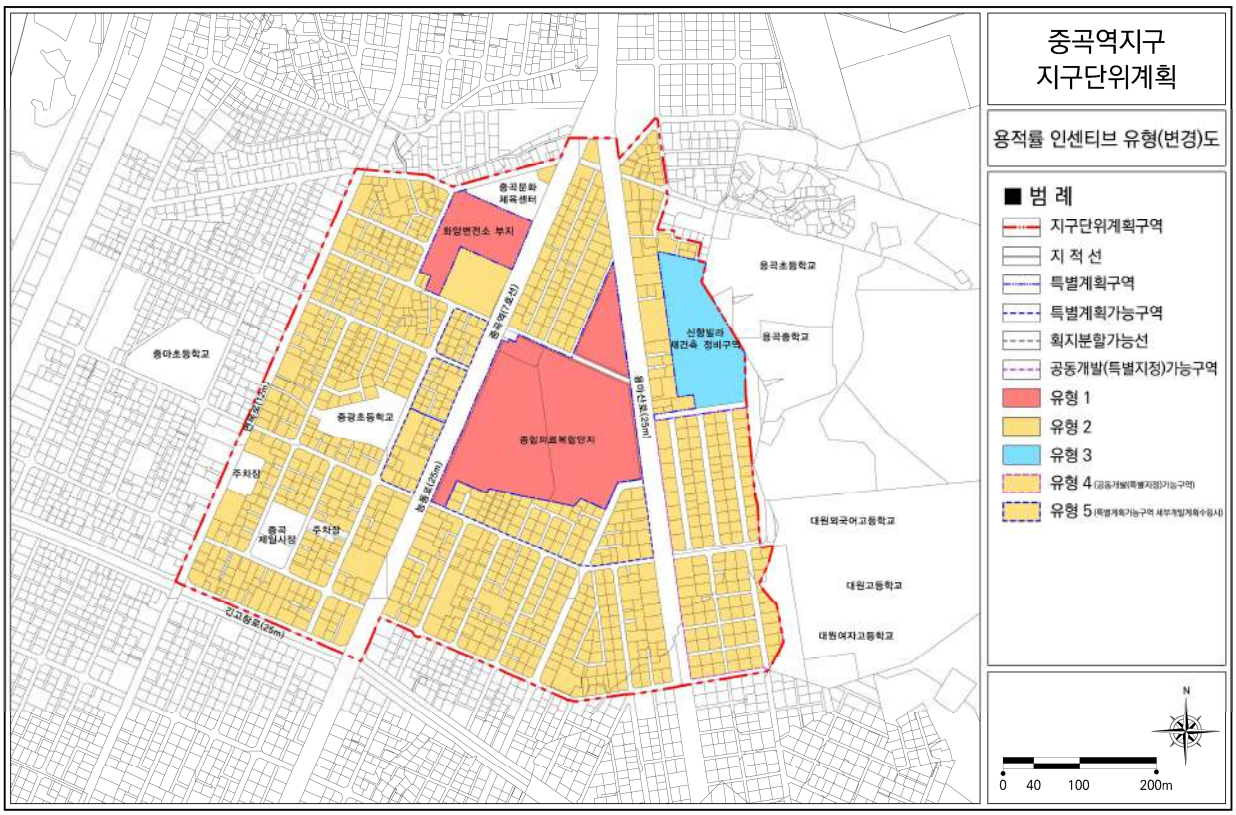
【 건축물의 밀도에 관한 결정(변경)도 】



【 용적률 인센티브 유형(기정)도 】



【 용적률 인센티브 유형(변경)도 】

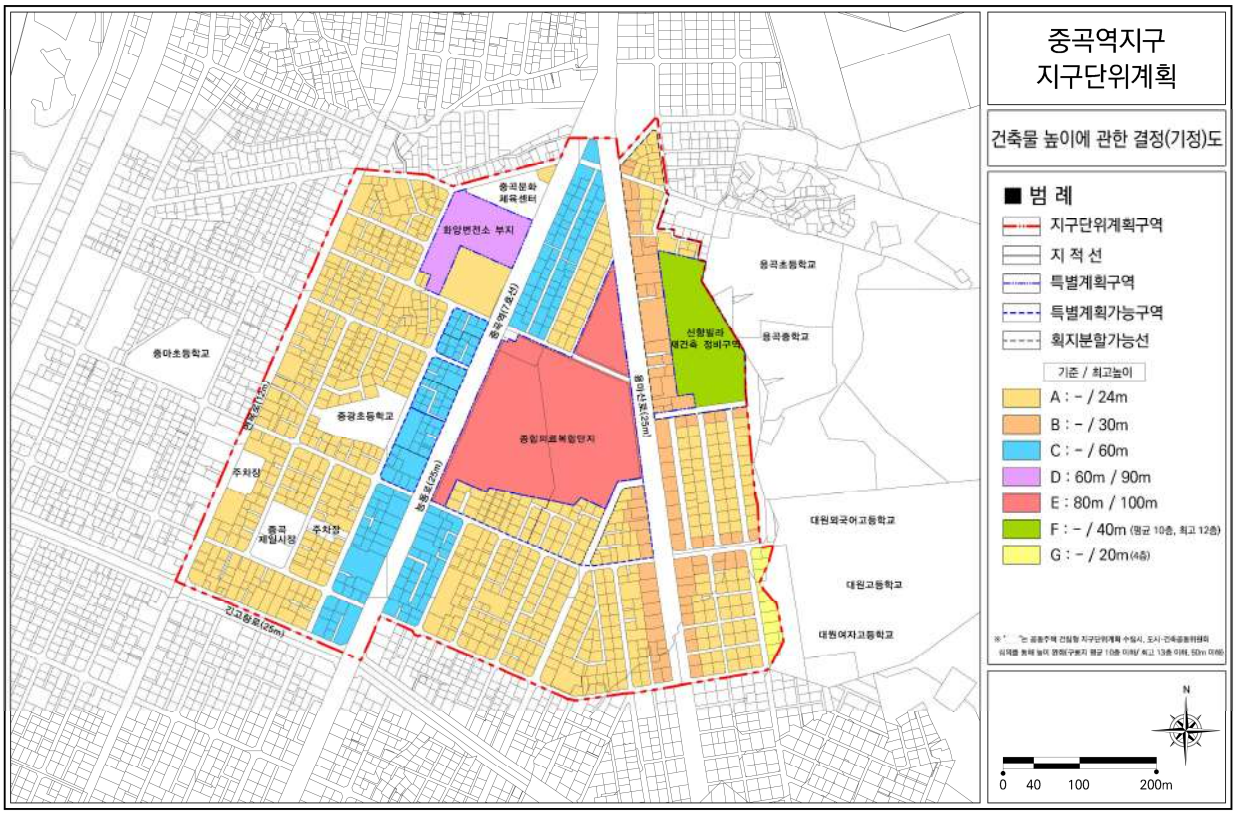


■ 높이계획(변경)

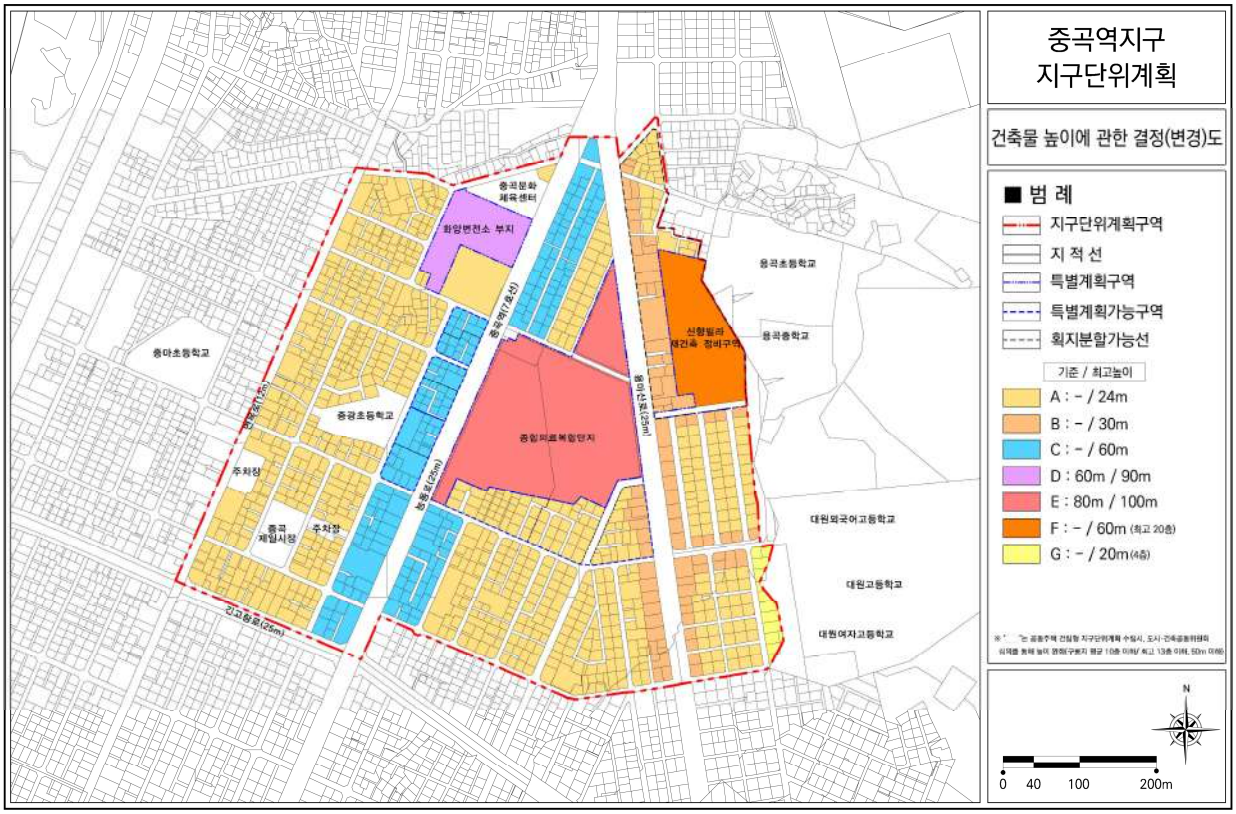
구 분	분 류	용도지역	높이기준	비 고
기정	A	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층)	24m	배후주거지역
기정	B	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층)	30m	용마산로변
기정	C	제2종일반주거지역	60m	능동로변
기정	D	준주거지역	90m	화양변전소부지 특별계획구역
기정	E	준주거지역	100m	국립서울병원부지 특별계획구역
기정	F	제2종일반주거지역(7층)	최고 40m 이하, 최고 12층 이하	신향빌라 재건축 정비구역
변경	F	제2종일반주거지역	최고 60m 이하, 최고 20층 이하	신향빌라 재건축 정비구역
기정	G	제1종일반주거지역	20m (4층이하)	-

〈이하여백〉

【 건축물의 높이에 관한 결정(기정)도 】



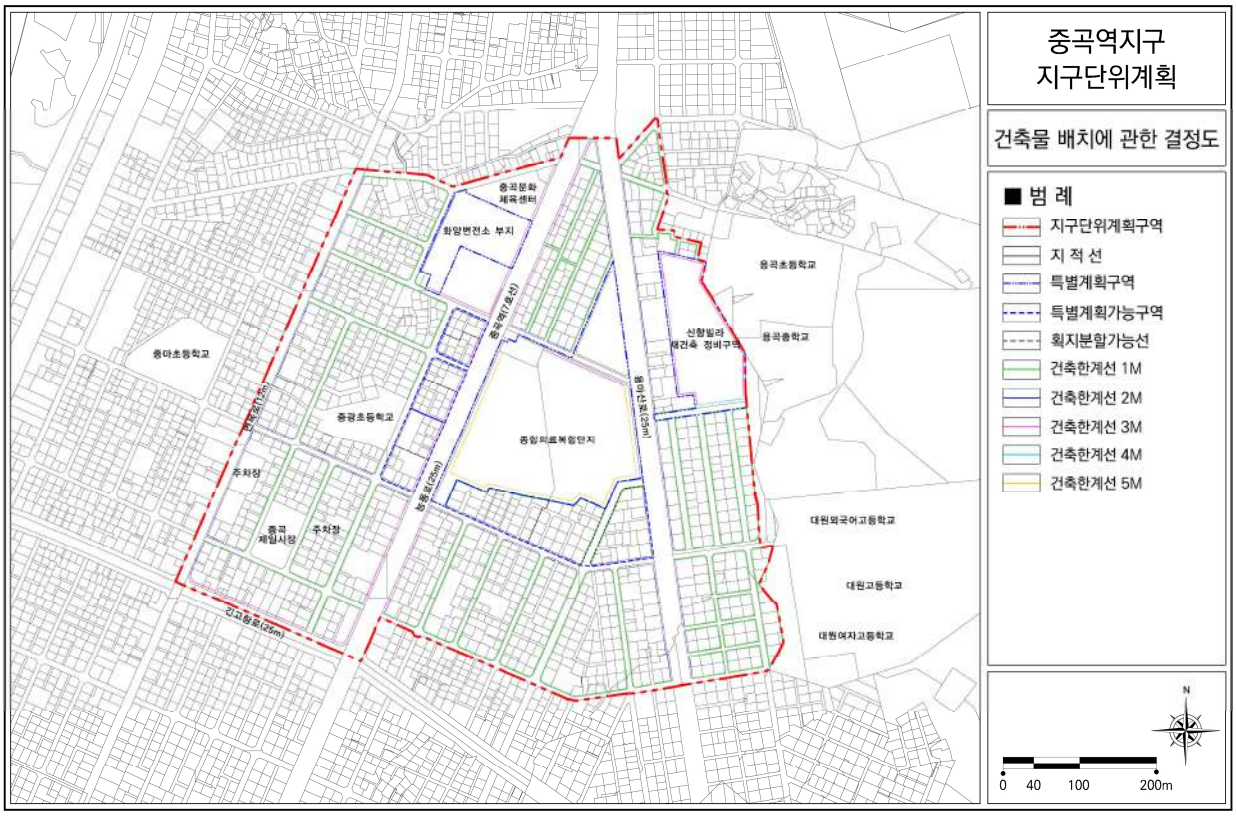
【 건축물의 높이에 관한 결정(변경)도 】



다. 건축물의 배치에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용	비 고
건축한계선	용마산로 24길	◦ 대지 경계선으로부터 3m~4m 후퇴	도면 참고

【 건축물의 배치에 관한 결정도 】



라. 경관계획

1) 건축물의 배치, 형태 및 외관에 관한 계획

구 분	적용위치	계획내용	비고
주동배치	공동주택 아파트	◦ 주동의 배치는 주요 도로변에서 조망을 고려하여 계획 ◦ 시각적으로 개방된 통로 및 바람길 확보 권장 ◦ 평면 및 건물 형태 등으로 임대주택과 분양주택이 차별화되지 않도록 혼합(Social Mix) 배치계획	
입면계획		◦ 도시경관을 고려한 층수, 평면 및 단면 등을 다양화한 주동의 형태계획 ◦ 주동의 형태에 따른 입면디자인 다양화 계획 ◦ 건축물의 저층부 및 고층부는 주변과의 연계된 디자인으로 계획	
주민공동시설	주민공동시설	◦ 주민편의시설 활용 활성화를 위해 가급적 단지 진입부 및 중앙부에 주민공동시설을 배치하고 일조 및 주민활동을 고려하여 계획 ◦ 단지 내 보행동선을 중심으로 한 주민공동시설, 휴게공간 등을 계획하여 지역주민과의 지속적인 교류가 형성되도록 계획	
기 타	공동주택 아파트	◦ 세대별 주거안정을 위한 사생활 보호 및 통풍이 원활한 평면구성 ◦ 일조가 확보되는 곳은 벽면일체형 태양광패널(BIPV) 설치 권장	

2) 경관에 관한 계획

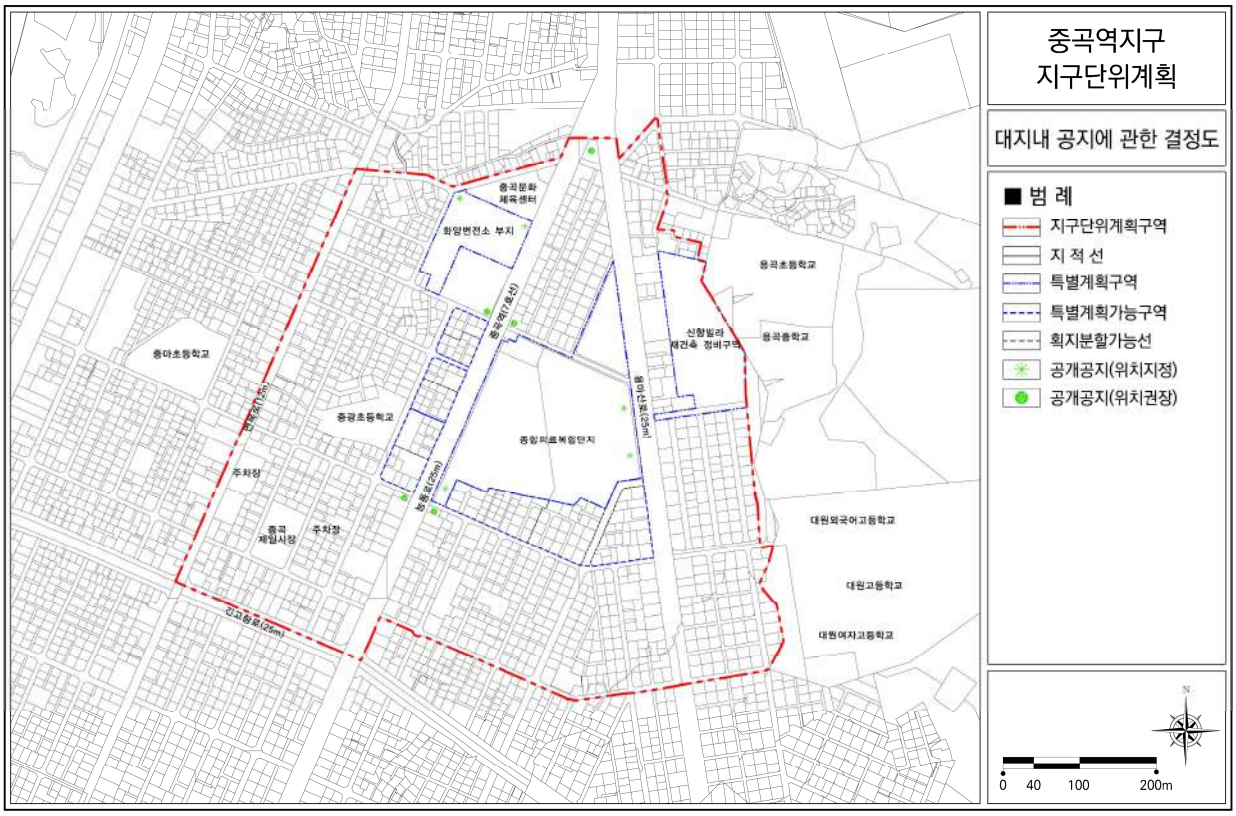
구 분	적용위치	계획내용	비고
개방감	경계부	◦ 주요 간선도로변인 용마산로(25m)에서 용마산으로의 개방감이 확보되도록 통경을 고려한 계획 ◦ 대상지 동서방향으로 폭원 8m, 13m 이상 각 1개소 계획	
외부공간 및 조경	단지 내부	◦ 단지내·외부공간은 개방성을 고려하고 보행자를 배려한 열린 공간으로 계획 ◦ 단지내·외 도로의 경계부에는 담장 등의 설치를 지양하고 지역주민과 소통하는 열린 공간으로 계획 ◦ 보행자 위주의 안전하고 편리한 보행 체계로 계획 ◦ 주변 현황 등의 외부공간과의 연계성을 고려하여 경사 및 단차를 최소화 ◦ 가로변에 면한 외부공간은 개방성을 고려하고 보행자의 통행에 지장이 없도록 무장애 환경으로 계획 ◦ 외부공간의 바닥포장재료, 패턴 등은 주변과 조화롭게 계획 ◦ 단지입구에서 지하주차장 입구까지의 차량동선을 짧게 계획	
스카이라인	공동주택 아파트	◦ 건축물의 높이 및 규모는 주변과 조화를 이룬 스카이라인(SkyLine)을 형성토록 계획	

마. 기타사항에 관한 계획

1) 대지내 공지에 관한 계획

구분	항 목	적용목표	적용대상 및 적용기준	비 고
기정	전면공지	◦ 가로보행 환경제고 ◦ 일체적 보행공간 확보 및 조성	◦ 건축한계선이 지정된 대지 ◦ 보도·도로 연접형 ◦ 공원 녹지형	-
	공개공지	◦ 가로보행 환경개선 ◦ 가로변 및 역세권 보행자 휴게공간 확보	◦ 건축법상 설치 대상 필지 ◦ 가로변 연접형 공지 형태로 조성 위치 권장 ◦ 중곡역 출입구변 ◦ 도로결절부 및 가각부	지정 : 5개소 권장 : 5개소
	쌈지형공지	◦ 이면부 주거환경 개선 및 휴게공간 확보	◦ 건축법상 공개공지 설치 미대상 필지	-
	침상형공지	◦ 지하철역과 연계한 역세권 보행자 휴게공간 확보	◦ 지하철과 연계 가능한 필지 중곡역 주변필지	

【 대지내 공지에 관한 결정도 】



2) 교통처리계획에 관한 계획

■ 교통처리에 관한 계획

구 분	적용위치	계 획 내 용	비 고
차량출입구	소로2-4	◦ 대상지 진출입부 1개소 계획	-

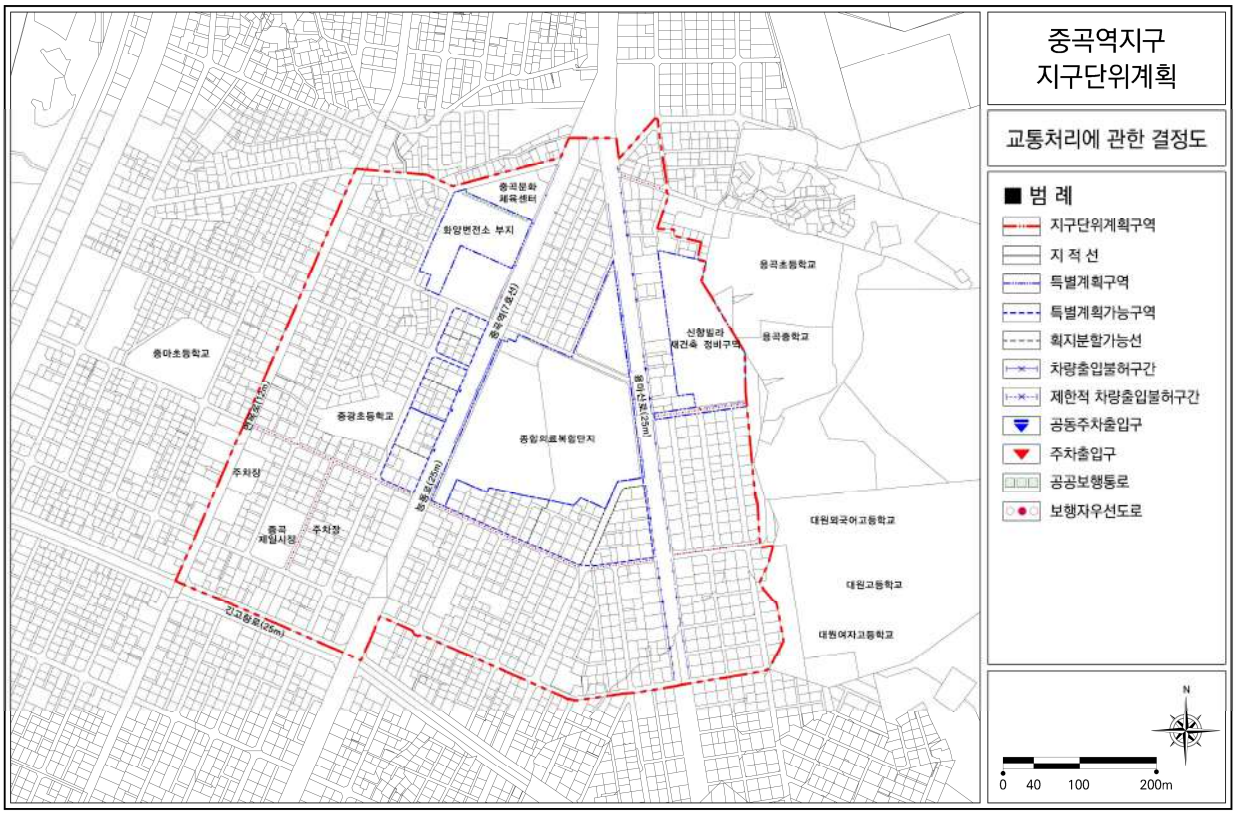
■ 차량출입불허구간 및 제한적 차량출입불허구간에 관한 계획(변경없음)

구 분	항 목	적용대상	비 고
기정	차량출입 불허구간	주요 간선도로변 (능동로변, 용마산로변)	◦ 간선도로(능동로, 용마산로)변 및 이면도로 (용마산로24번길)변 차량출입불허구간 계획
기정	제한적 차량출입 불허구간	간선도로변 일부구간	◦ 이면도로로부터 차량진출입이 불가능한 경우 차량출입허용 계획

■ 보행자우선도로에 관한 계획(변경없음)

구 분	도면표시 번호	위 치	계획내용	비 고
기정	-	중곡동 18-75 일대 (용마산로22길)	◦ B = 10.0m, L = 115.0m	-
기정	-	중곡동 18-29 일대 (용마산로24길)	◦ B = 8.0m, L = 120.0m	신향빌라 재건축 정비구역
기정	-	중곡동 18-1 일대 (용마산로28길)	◦ B = 6.0m, L = 63.0m	-
기정	-	중곡동 275-4 일대 (능동로49길, 50길)	◦ B = 6.0m, L = 519.0m	-
기정	-	중곡동 221-15일대 (긴고랑로 11길)	◦ B = 6.0m, L = 154.0m	-

【 교통처리에 관한 결정도 】



〈이하여백〉

3) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연환경	생태면적률	30%	○	•생태면적률 30%이상으로 계획	• 생태면적률 30.92%계획	
	녹지네트워크	녹지평가지표 Ⅰ	○	•녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ로 녹지평가지표 Ⅰ계획	•법적기준 및 환경성을 고려한 공원 및 녹지계획 수립	
	지형변동	절성토비율 20%미만	○	•절성토를 최소화토록 할 것임	•절성토를 최소화하고, 토량균형을 고려한 계획 수립	
		지형변동비율 30%미만	○	•지형변동율은 미미할 것임	•지형변화를 최소화하며, 목표기준을 고려한 계획 수립	
		지하수위보전	○	•주차장 등 지하공간계획으로 인해 지하수 유출 예상	•지하공간 최소화, 완벽한 차수벽 시공으로 지하수위유지	
	비오톱	5등급	○	•비오톱유형평가 5등급 •개별비오톱 평가제외 등급	•사업시행 시 녹지면적 최대 확보 및 비오톱 조성 계획 수립	
생활환경	일조	-	-	•일조 영향 범위를 최소화할 것임	•건축물내 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립	
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	•건축물입지로 인한 바람길 및 미기상의 변화는 미미할 것으로 판단됨	•바람길을 고려한 건축배치계획 수립	
	에너지	에너지절약계획 수립	○	•향후 에너지사용량 추정	•에너지 절약형 건축물 및 시스템 도입	
		신재생에너지 사용	○	•계획구역에 적합성 여부를 판단하여 도입여부를 검토	•서울시 녹색건축 최우수 등급 설계기준 반영	
	경관	Skyline보전	○	•시설물 배치로 인한 스카이라인의 변화 예상	•건물배치, 형태, 높이계획에 반영	
		조망권 확보	○	•주변 주거지역의 조망권 확보 필요	•주변 토지이용과의 조화를 이룰 수 있는 공간을 구성	
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	•휴식 및 여가공간의 부족 •어린이 놀이터, 휴계공간 등으로 인한 긍정적인 영향이 예상	•옥상녹화, 커뮤니티시설 등을 연결하여 휴식여가공간 조성	
환경영향	폐기물		○	•공사시 생활폐기물 및 분뇨, 폐유, 건설폐기물 발생 •운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	•폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법 처리	
	소음·진동		○	•공사시 장비 투입에 의한 소음 및 진동 발생 •운영시 주변 도로 및 철도에 의한 교통소음 발생이 예상	•가설방음벽 설치 •저소음, 저진동 장비사용 •도로소음 저감시설 설치	

4) 임대주택 및 국민주택의 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 공공주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 공공주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 공공주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

■ 법적상한용적률 달성 국민임대주택 건설 계획

구 분		내 용
정비계획용적률		◦ 211.56%
법정상한용적률		◦ 235.0% (건축계획용적률 : 234.94%)
국민임대주택 확보 의무면적	용적률 초과분	◦ 23.38% (234.94% - 211.56%)
	초과 용적률의 50%	◦ 11.69% (23.38% × 50%)
	초과 용적률에 대한 연면적	◦ 1,727.7㎡ 이상 (획지면적 14,779.40㎡ × 11.69%)
국민임대주택 건설 규모		◦ 계획 20세대 ◦ 연면적 1,820.8㎡ (용적률 12.32%) =〉 1,820.8㎡(81.29㎡(24평)×10세대+100.79㎡(30평)×10세대) (≥1,727.7㎡)

마. 지구단위계획 운영지침

- 통경구간, 건축한계선 계획은 지구단위계획 수립기준에 의거하여 조성
- 용마산로(25m)에서 용마산으로의 개방감 확보를 위하여 통경구간 계획
- 건축한계선은 대지경계부 3m이격하여 계획(서울시 건축조례 별표4「대지안의 공지 기준」 준수)

구 분	계획내용	조성기준	비고
통경구간	◦ 단지 상부 동서방향 폭 10m이상	◦ '통경구간'에는 개방감을 확보하기 위하여 지상건축물의 배치를 가급적 제한한다. ◦ '통경구간'은 캐노피, 발코니, 브릿지 등 건축요소에 의해 차폐되지 않도록 한다. ◦ '통경구간'의 위치와 폭은 지침도를 따른다.	
건 축 한계선	◦ 대지 경계부 3m~4m	◦ '건축한계선'은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되도록 지정한 선을 말한다. ◦ '건축한계선'의 위치와 폭은 지침도를 따른다. ※ 건축선 지정으로 인해 조성되는 공지는 도시계획도로 내 보도와 연계하여 조성한다.	

4. 특별계획구역에 관한 계획

• 대규모 블록단위 개발로 체계적이고 효율적인 토지이용계획

■ 특별계획구역 결정조서(변경없음)

구 분	도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	비고
기 정	ⓐ	특별계획구역 ⓐ (국립서울병원부지 특별계획구역)	광진구 중곡동 30-1 일대	46,266.5	-
기 정	ⓑ	특별계획구역 ⓑ (화양변전소부지 특별계획구역)	광진구 중곡동 168-2	9,497.2	-
기 정	ⓒ	특별계획구역 ⓒ (신향빌라 재건축 특별계획구역)	광진구 중곡동 18-24	15,757.8	-

■ 특별계획가능구역 결정조서(변경없음)

구 분	도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)	비고
기 정	①	특별계획가능구역 ①	광진구 중곡동 167-1 일대	3,086.3	GR-2 (능동로)
기 정	②	특별계획가능구역 ②	광진구 중곡동 166-1 일대	3,576.3	GR-3 (능동로)
기 정	③	특별계획가능구역 ③	광진구 중곡동 166-9 일대	4,876.0	GR-3 (능동로)
기 정	④	특별계획가능구역 ④	광진구 중곡동 30-49 일대	17,955.0	GR-18,24 (의료복합단지 남측)

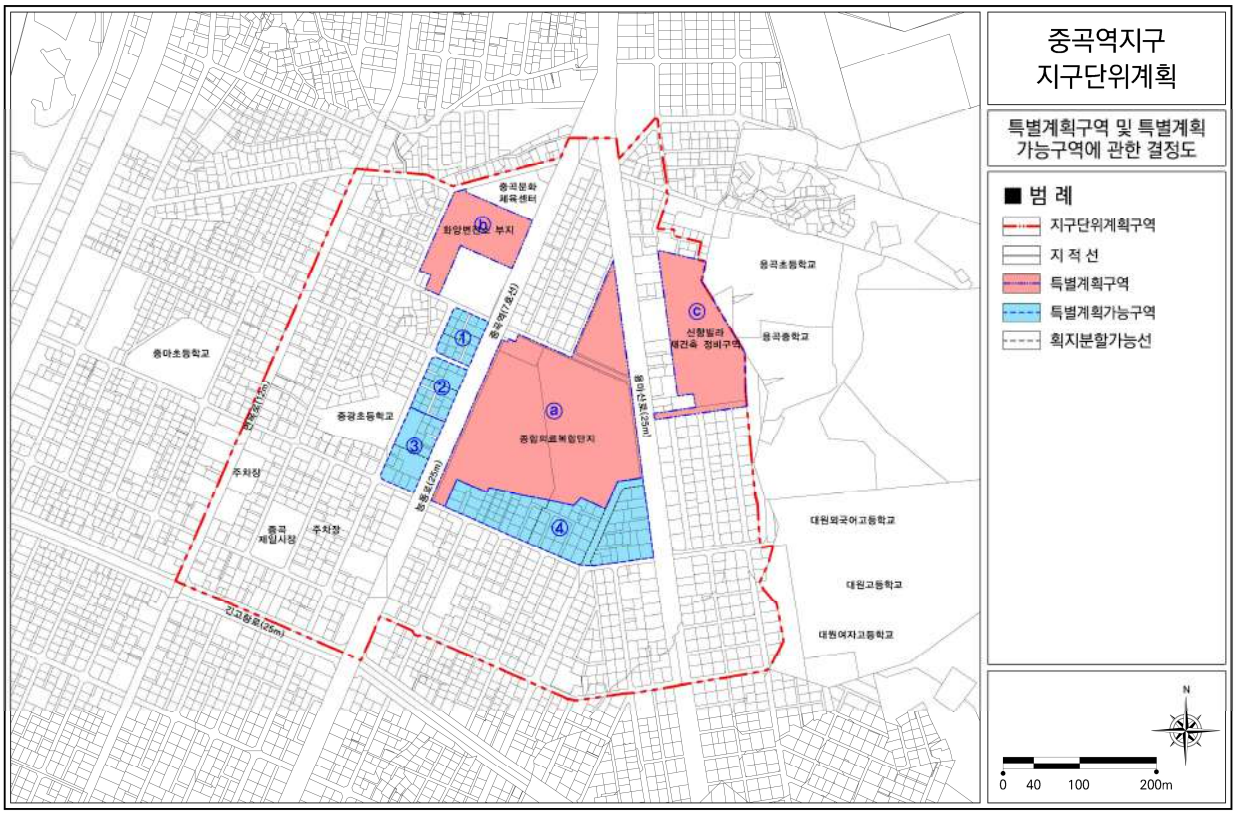
■ 특별계획구역 ⓐ(국립서울병원부지 특별계획구역) 계획지침(변경없음)

■ 특별계획구역 ⓑ(화양변전소부지 특별계획구역) 계획지침(변경없음)

■ 능동로변 특별계획가능구역 계획지침(변경없음)

■ 종합의료복합단지 남측 특별계획가능구역(변경없음)

【 특별계획구역 및 특별계획가능구역에 관한 결정도 】



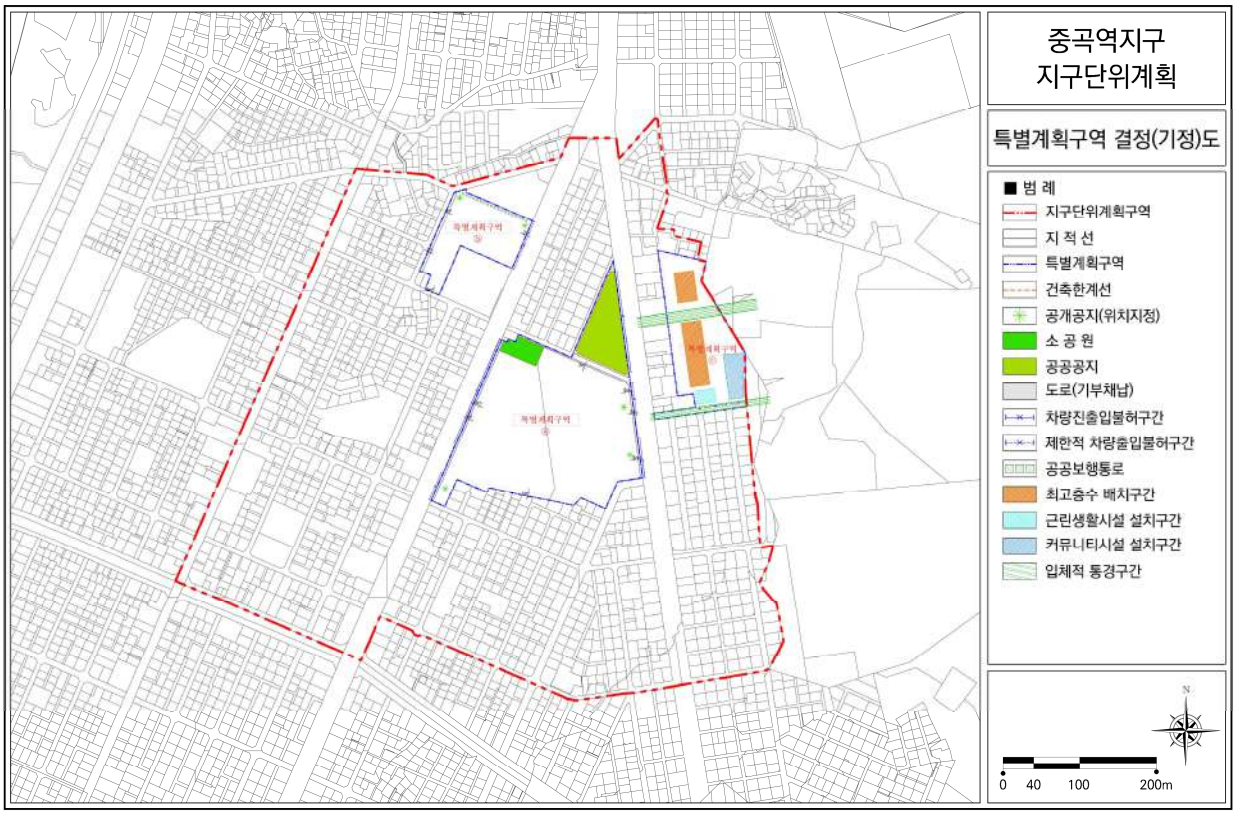
〈이하여백〉

■ 특별계획구역 ⓒ(신향빌라 재건축 특별계획구역) 계획지침(변경)

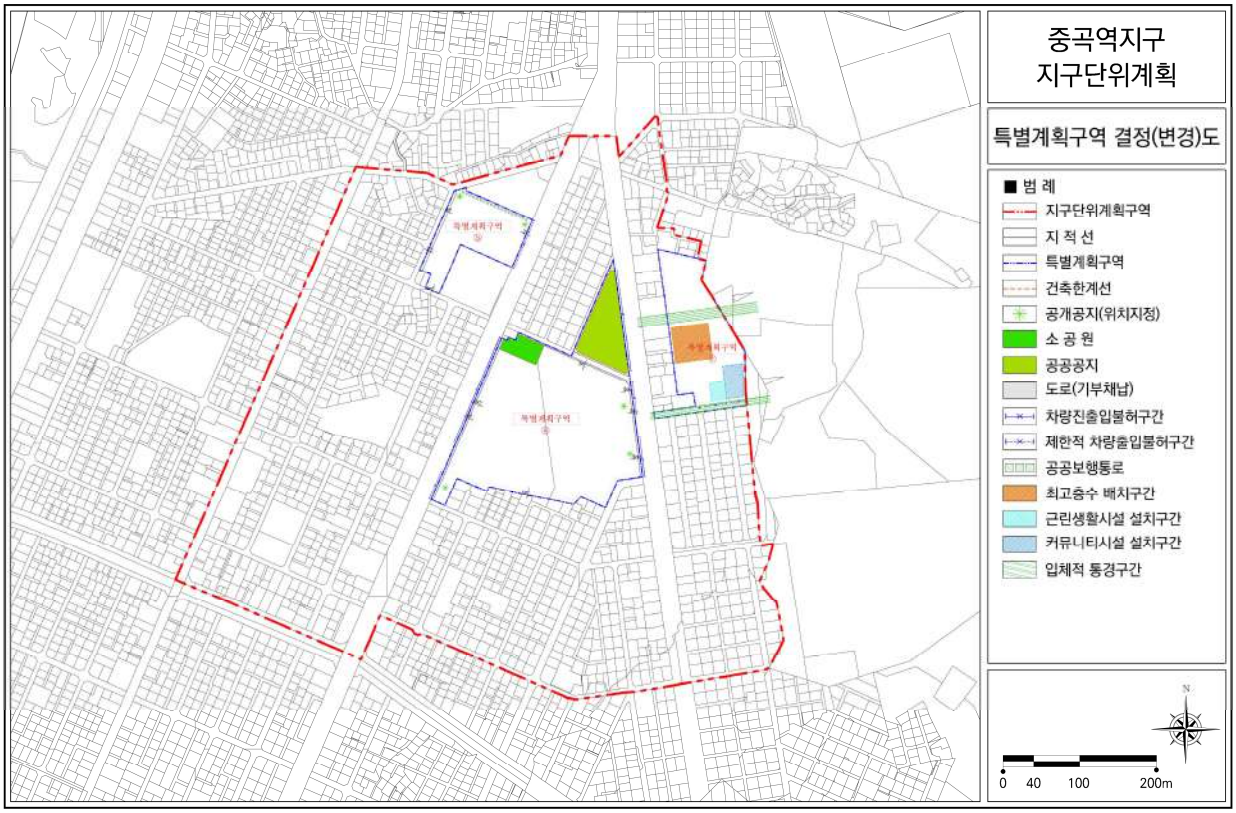
구 분		계 획 지 침	비 고
토지이용		◦ 노후·불량건축물이 밀집한 공동주택지에 대해 주거환경을 개선하고 주민들의 삶의 질 향상을 위한 공동주택 계획	-
면적		◦ 15,757.8㎡(획지:14,779.4㎡/ 도로:978.4㎡)	-
용도지역		◦ 제2종일반주거지역(7층), 제2종일반주거지역	-
기반시설		◦ 학교통학시, 장애인을 위한 엘리베이터 및 브릿지 등을 대상지 내 계획	◦ 기반시설 설치 및 조성은 사업시행자가 부담
건축 용도	불허 용도	◦ 허용용도 이외의 용도	-
	허용 용도	◦ 공동주택 및 부대·복리시설	-
밀도	건폐율	◦ 60%이하	-
	기준/허용 / 상한용적률	◦ 190%이하 / 195%이하 ◦ 상한용적률 = 허용용적률×[1+(1.3×α토지×가중치)+(1.2×α건축물)+ (1.0×α현금)] = 195 × (1 + (1.3×0.062360×1) + (1.0×0.003840)) = **211.56%**	◦「2025 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획」에 따른 용적률 체계 적용
	법적상한	◦ 235%이하	
	인센티브	◦ 용적률 인센티브 '유형3' 준용 - 돌봄시설 5% 적용	-
기준 / 최고높이		◦ - / 60m이하(최고 20층 이하)	◦ 완화 내용 준수시 최고높이 적용
건축물 배 치	건 축 한계선	◦ 대지경계선으로부터 3.0m ◦ 용마산로24길변으로부터 4.0m	◦ 보행공간, 유효한 전면 공지확보
	건축물 형 태	◦ 학교통학로 EV 조성(공공기여) ◦ 개방형시설 배치구간 - 용마산로24길 및 학교변에 공공개방 커뮤니티 시설을 배치 ◦ 근린생활시설 배치구간 - 용마산로24길변에 근린생활시설을 설치	◦ 배치구간은 지침도를 따름
대지내 공 지	전면공지	◦ 건축한계선이 지정된 대지에 조성 - 도로연접형	◦ 용마산로24길 4m 공지 - 도로연접형(보도형)
기 타	차량출입 불허구간	◦ 용마산로24길변에 지정	-
	입체적 통경구간	◦ 용마산로변에서 용곡초등학교 방향으로 입체적 통경구간 설정하여 용마산 경관 공유 ◦ 입체적 통경구간은 가급적 건축배치를 지양하고, 건축물 배치시 용곡초등학교 운동장 레벨(+68.5m) 이하로만 가능	-
	보행동선	◦ 남측 보행출입구는 용마산로22길과 위치를 맞춰서 연결	◦ 보행출입구에 건축물배치 지양
운영기준		◦ 기반시설의 설치 및 조성은 사업시행자 부담을 원칙으로 함 ◦ 건축물 시설 기부채납을 하고자 하는 경우, 자치구에서 필요로 하는 시설로 계획함 ◦ 본 특별계획구역 계획지침 내용 변경에 대한 타당성이 인정될 경우에는 세부개발계획 수립시 조정이 가능함	

※ 개별법(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 따라 변경 가능

【 특별계획구역에 관한 결정(기정)도 】



【 특별계획구역에 관한 결정(기정)도 】



2 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도면

1. 지구단위계획구역 결정도
2. 용도지역·지구 결정도(기정/변경)
3. 도시계획시설 결정도
4. 가구 결정도
5. 최대개발규모 결정도
6. 획지에 관한 결정도
7. 건축물 불허용도에 관한 결정도
8. 건축물 권장용도에 관한 결정도
9. 건축물 허용용도에 관한 결정도
10. 건축물 밀도에 관한 결정도(기정/변경)
11. 용적률 인센티브 유형도(기정/변경)
12. 건축물 높이에 관한 결정도(기정/변경)
13. 건축물 배치에 관한 결정도
14. 대지내 공지에 관한 결정도
15. 교통처리에 관한 결정도
16. 특별계획구역 및 특별계획가능구역에 관한 결정도
17. 특별계획구역에 관한 결정도(기정/변경)

중곡역지구
지구단위계획

지구단위계획구역 결정도

■ 범 례

구 역 계

지 적 선

중곡역지구 지구단위계획구역

①

중곡문화
체육센터

화양변전소 부지

중곡역(7호선)

중마초등학교

중광초등학교

중마로(12m)

주차장

중곡
제일시장

주차장

능동로(25m)

긴고랑로(25m)

종합의료복합단지

중마산로(25m)

신향빌라
재건축 정비구역

용곡초등학교

용곡중학교

대원외국어고등학교

대원고등학교

대원여자고등학교

S = 1 / 4,000

N

0 40 100 200m

중곡역지구
지구단위계획

용도지역·지구 결정도(기정)

■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지 적 선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 준주거지역
- 자연녹지지역
- 조망가로특화경관지구

S = 1 / 4,000

0 40 100 200m

N

제2종일반주거지역

제1종일반주거지역

조망가로특화경관지구 ③

준주거지역

제2종일반주거지역

제2종일반주거지역(7층이하)

조망가로특화경관지구 ⑥

제2종일반주거지역(7층이하)

자연녹지지역

제2종일반주거지역(7층이하)

준주거지역

제2종일반주거지역

조망가로특화경관지구 ⑤

조망가로특화경관지구 ④

조망가로특화경관지구 ②

조망가로특화경관지구 ①

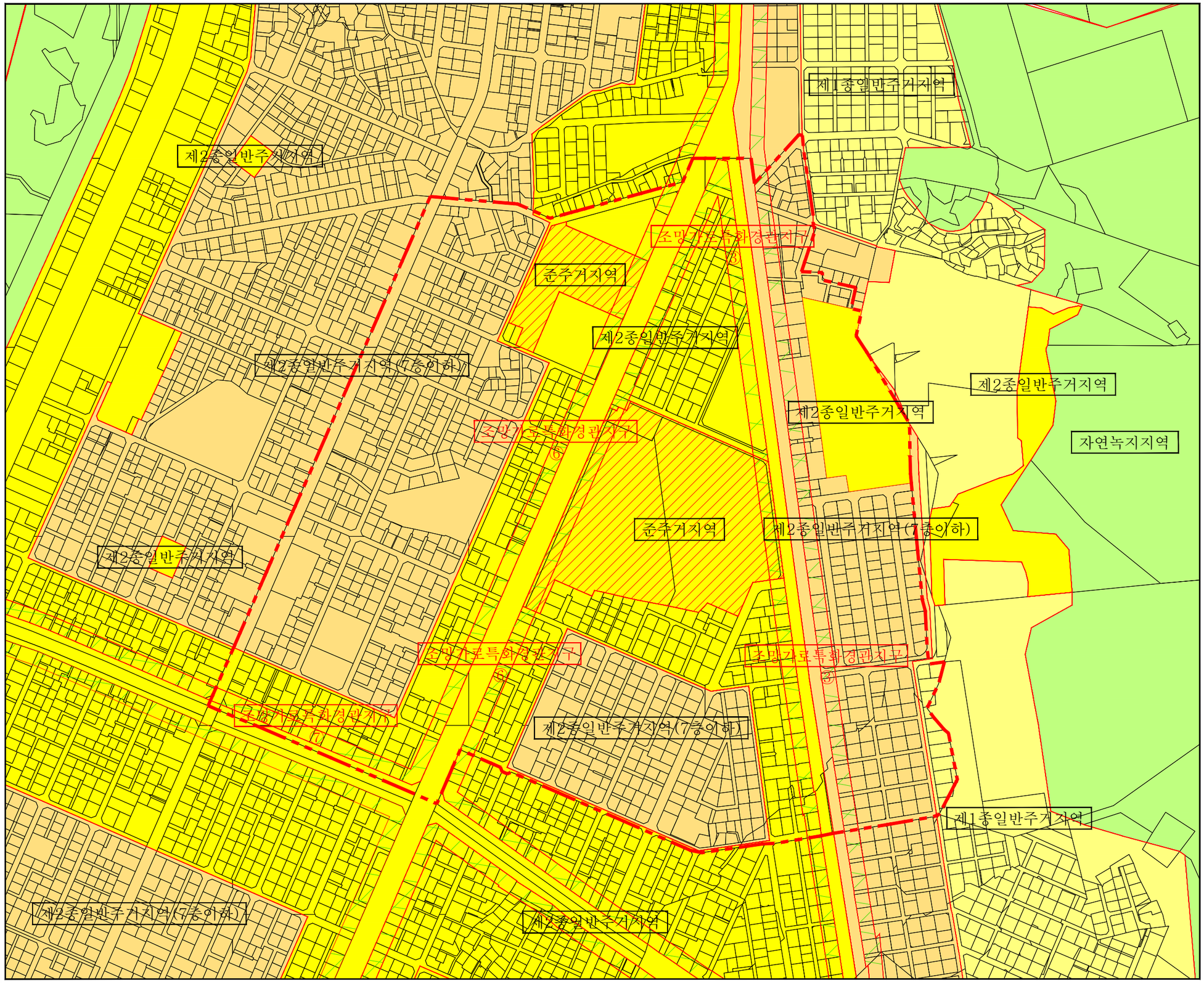
제2종일반주거지역(7층이하)

제1종일반주거지역

제2종일반주거지역

중곡역지구
지구단위계획

용도지역·지구 결정도(변경)



■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지 적 선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 준주거지역
- 자연녹지지역
- 조망가로특화경관지구

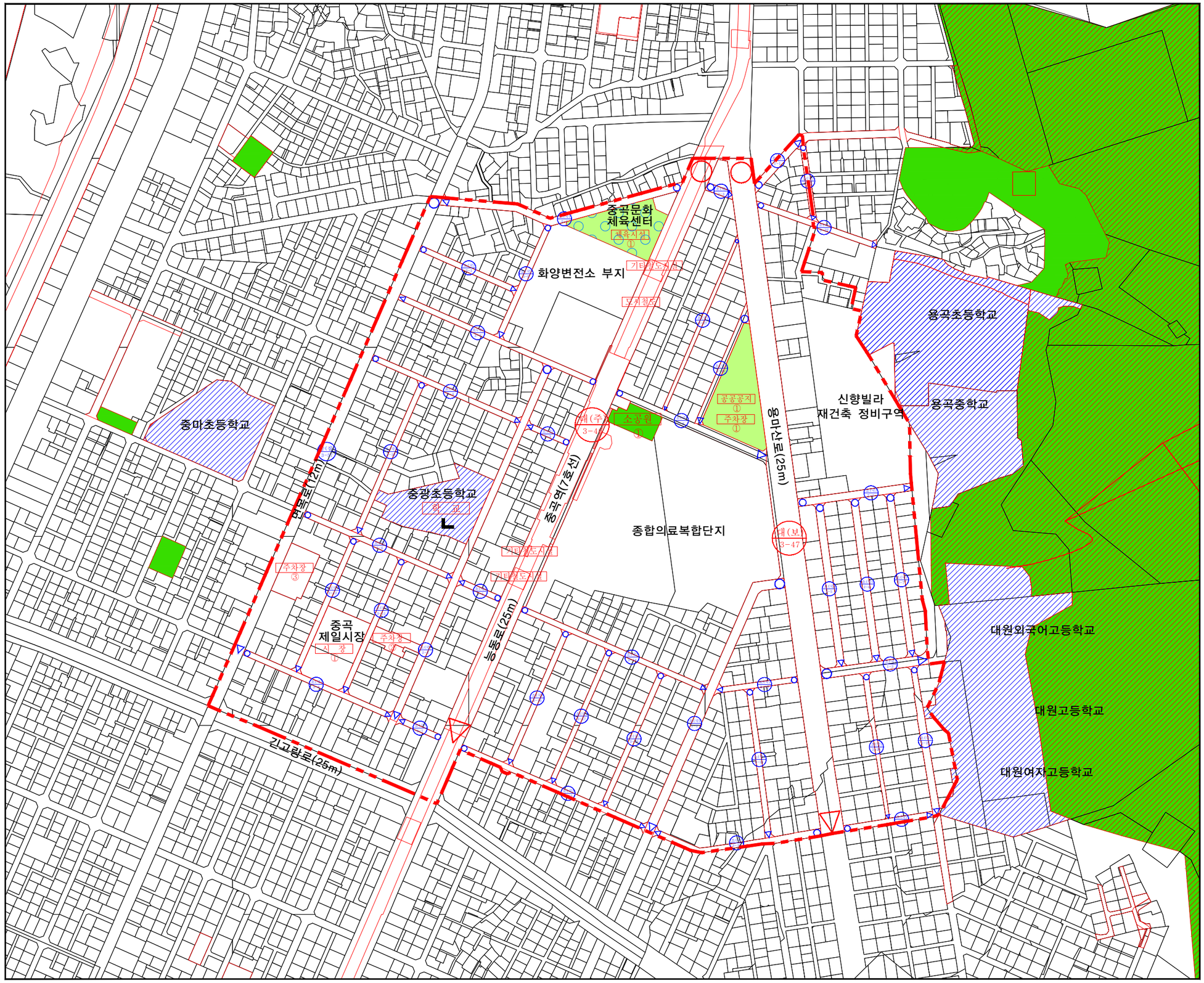
N

S = 1 / 4,000

0 40 100 200m

중곡역지구
지구단위계획

도시계획시설 결정도



■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지 적 선
- 공 원
- 도시자연공원구역
- 공공공지
- 학 교
- 체육시설
- 도로(대로이상)
- 도로(중로이하)
- 기타도시계획시설

S = 1 / 4,000

N

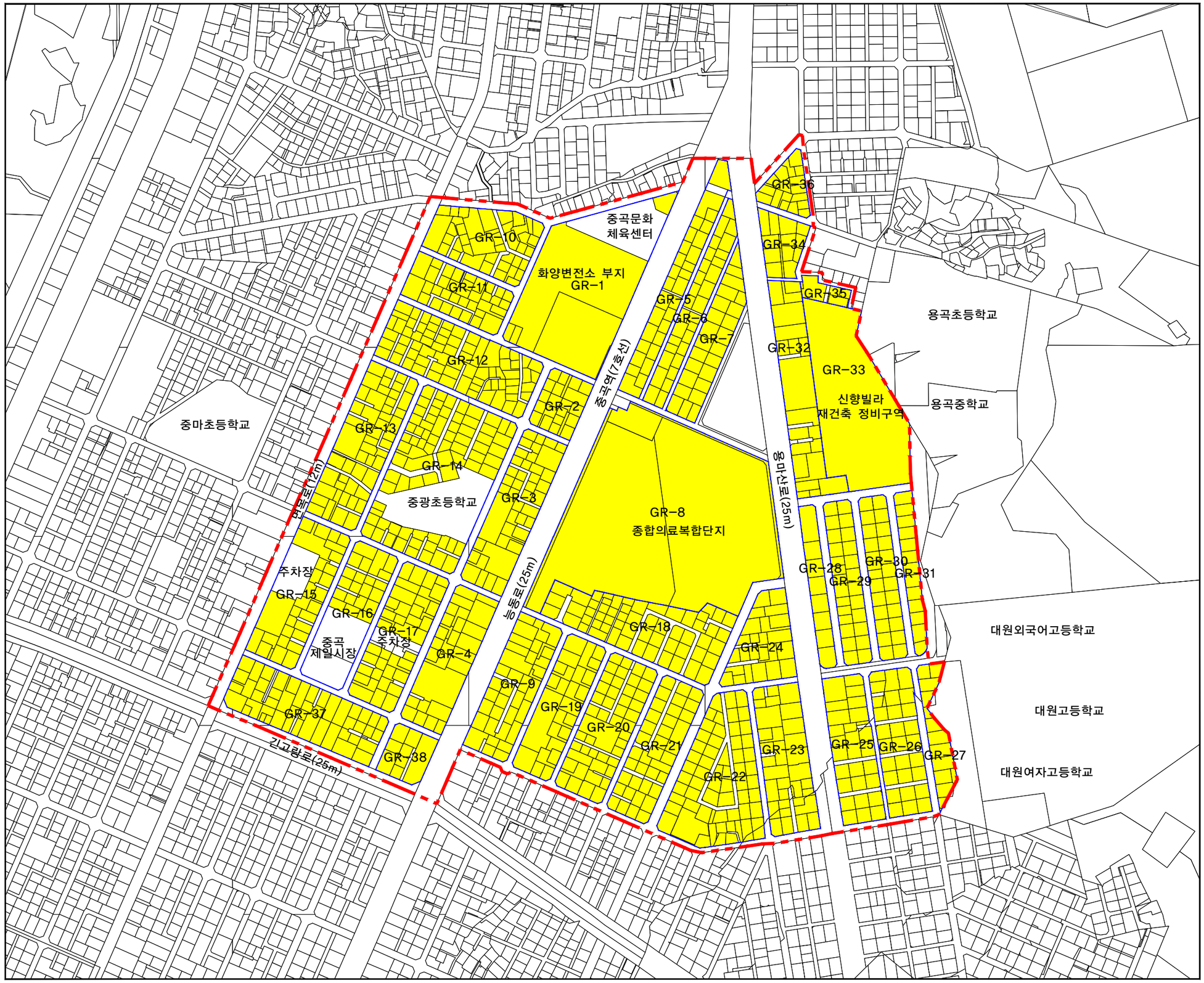
0 40 100 200m

중곡역지구
지구단위계획

가구결정도

■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지 적 선
- GR-1 가구번호
- 가 구 선



S = 1 / 4,000

N

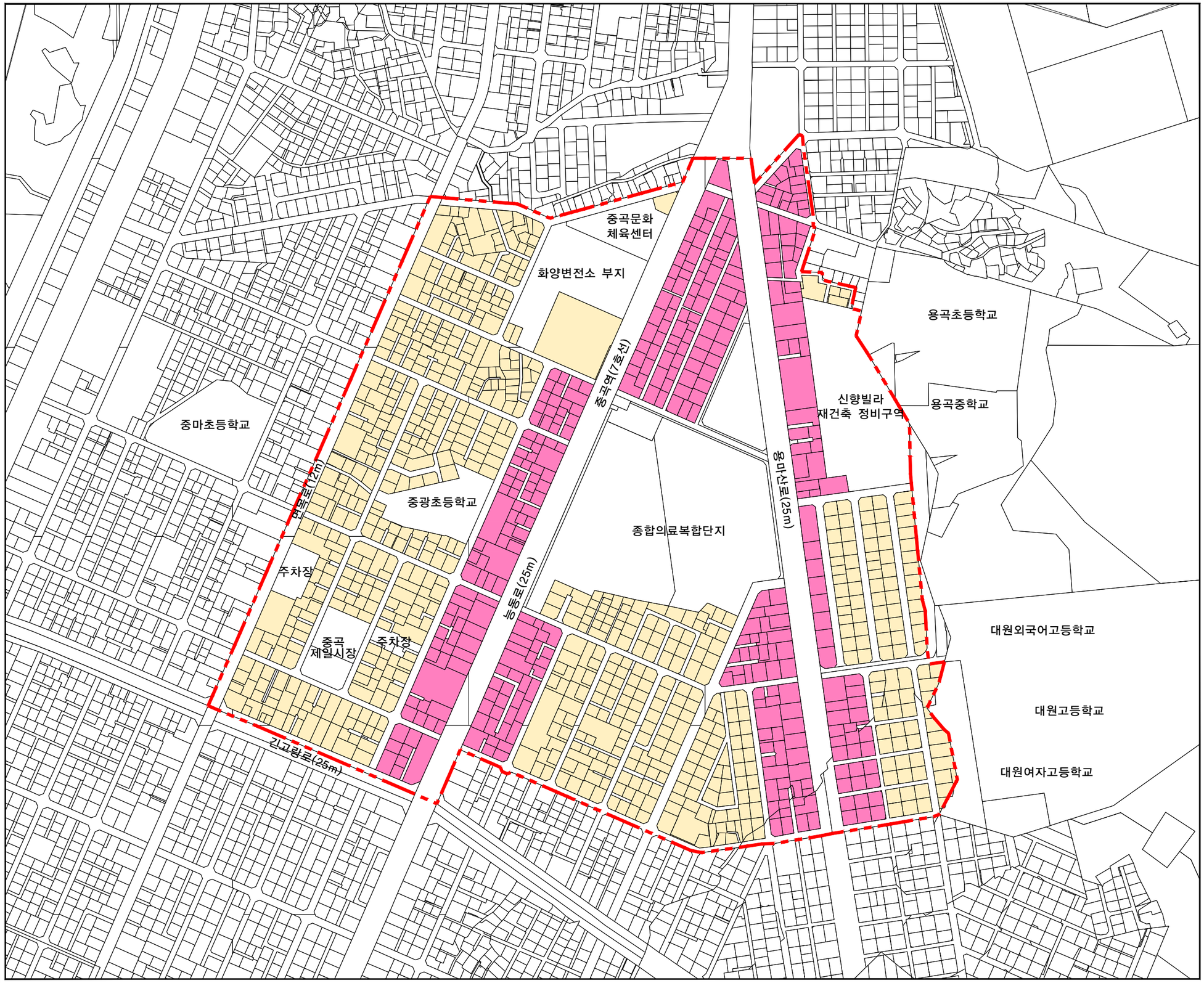
0 40 100 200m

중곡역지구
지구단위계획

최대개발규모 결정도

■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지 적 선
- 2,000㎡ 이하
- 1,000㎡ 이하



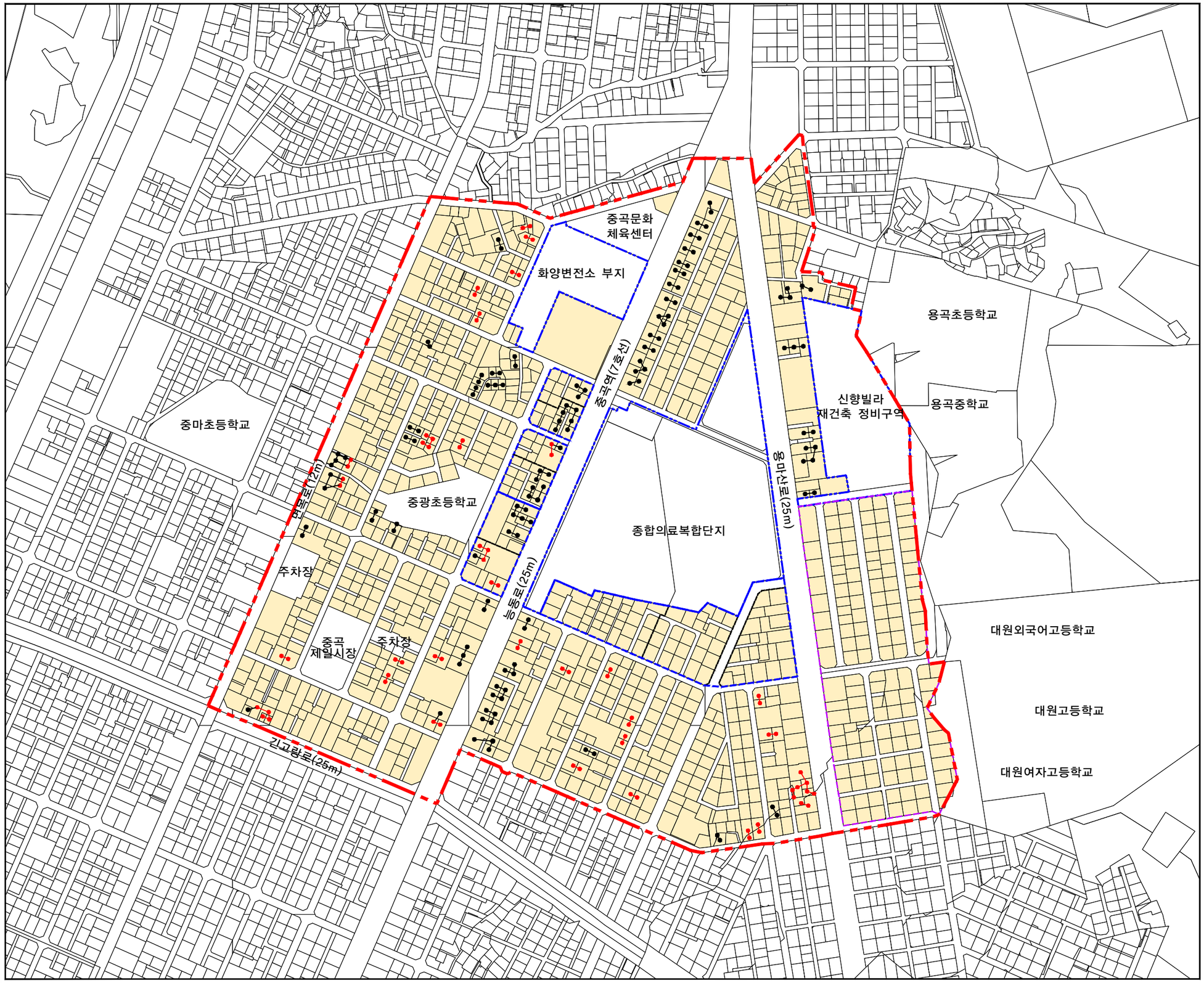
N

S = 1 / 4,000

0 40 100 200m

중곡역지구
지구단위계획

획지에 관한 결정도



■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지 적 선
- 특별계획구역
- 특별계획구역 가능지
- 공동개발(특별지정)가능구역
- 획지분할가능선
- 자율적 공동개발
- 공동개발(지정)
- 공동개발(권장)

S = 1 / 4,000

N

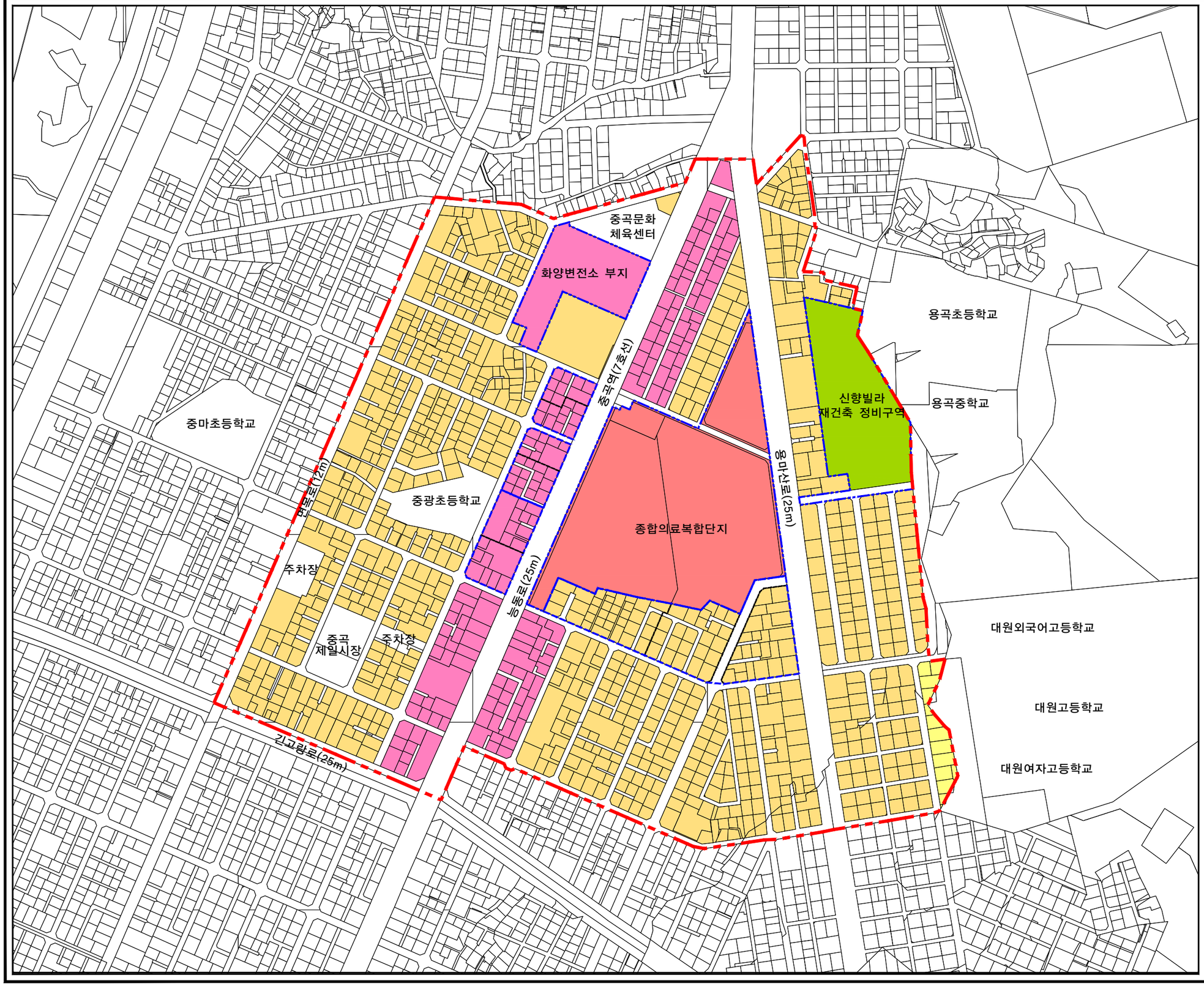
0 40 100 200m

중곡역지구
지구단위계획

건축물 불허용도에 관한 결정도

■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지 적 선
- 특별계획구역
- 특별계획가능구역
- 획지분할가능선
- A
- B
- C
- D
- E



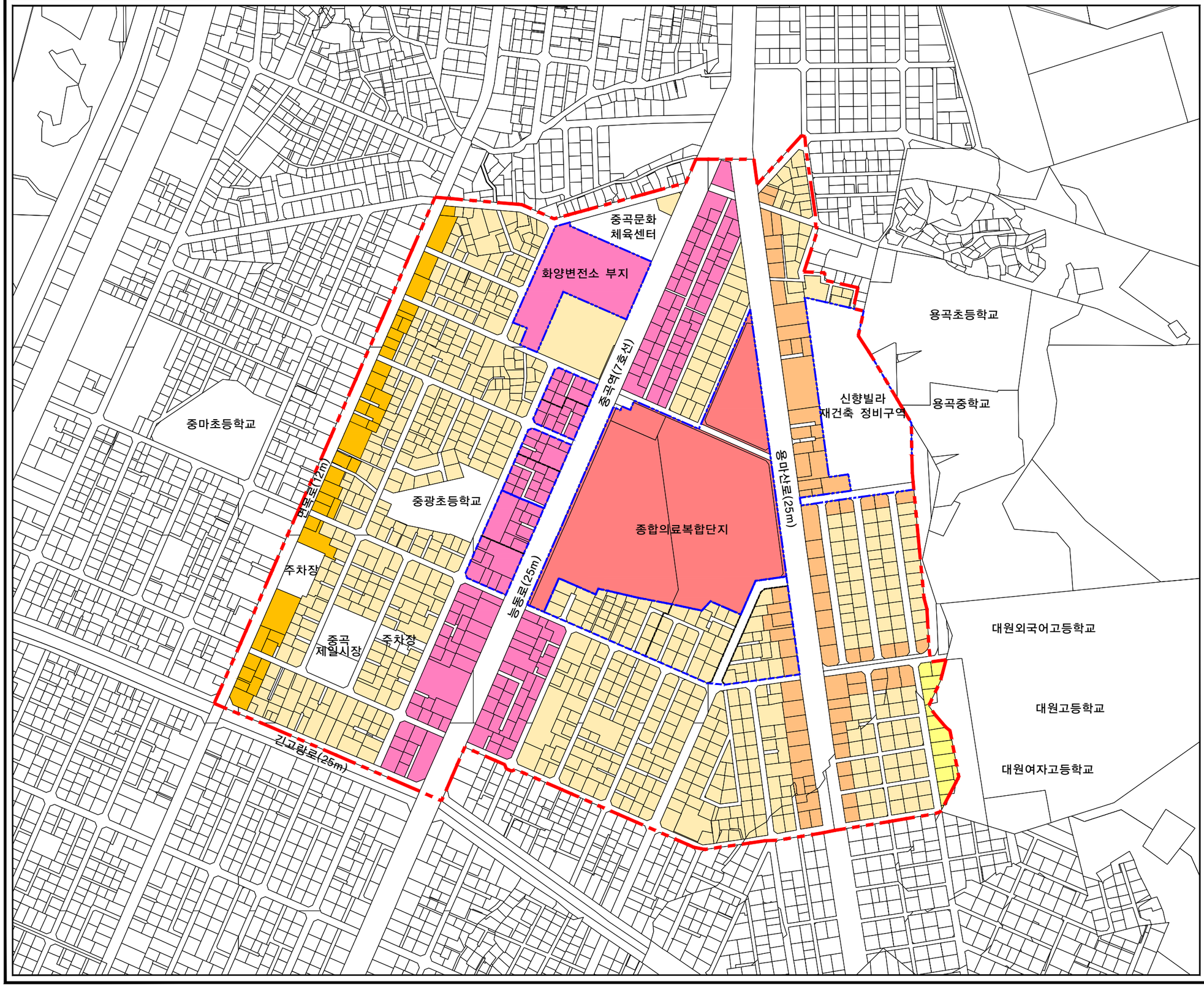
S = 1 / 4,000

N

0 40 100 200m

중곡역지구
지구단위계획

건축물 권장용도에 관한 결정도



■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지 적 선
- 특별계획구역
- 특별계획가능구역
- 획지분할가능선
- A
- B
- C
- D
- E
- F

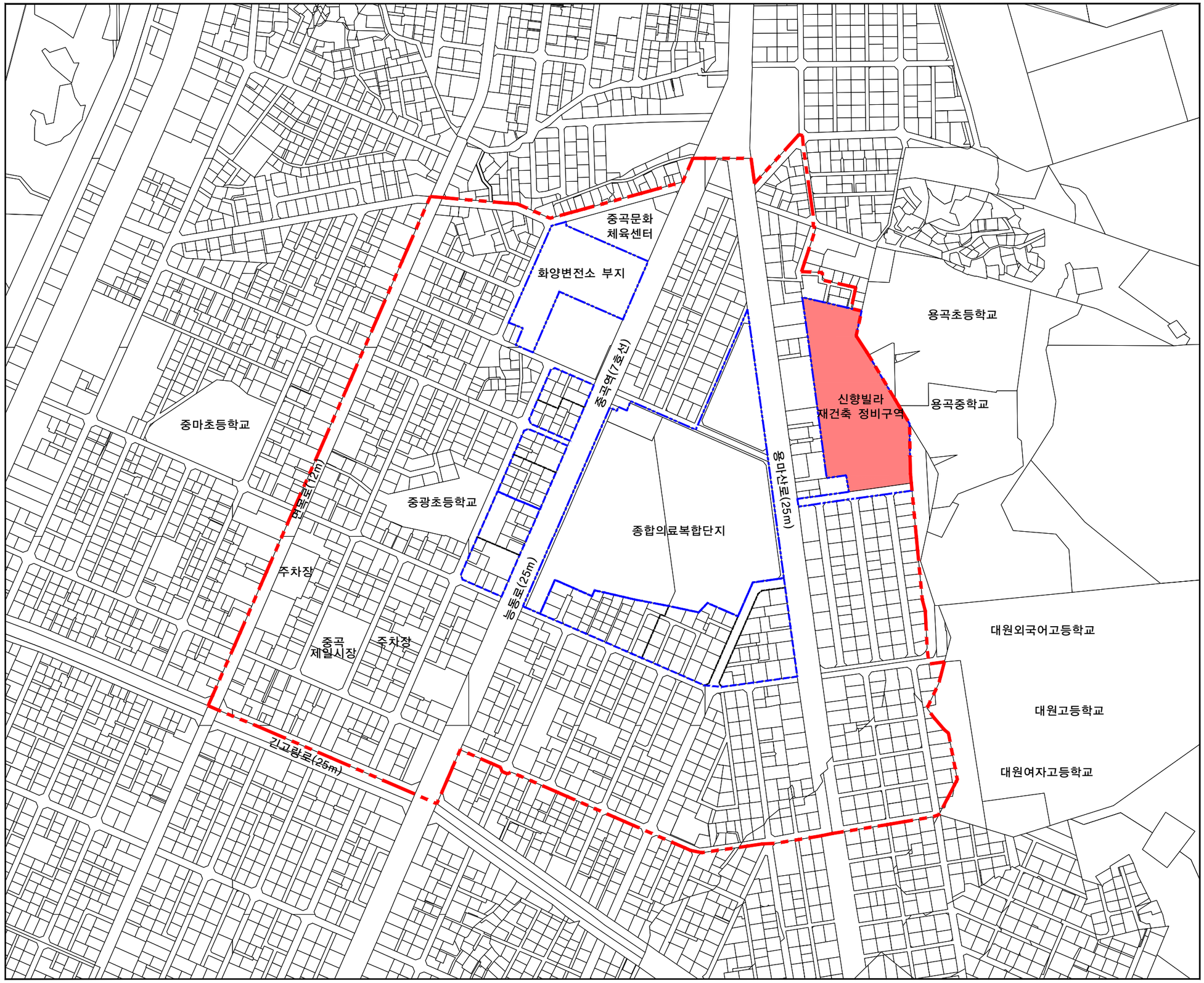
S = 1 / 4,000

N

0 40 100 200m

중곡역지구
지구단위계획

건축물 허용용도에 관한 결정도



■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지 적 선
- 특별계획구역
- 특별계획가능구역
- 획지분할가능선
- A

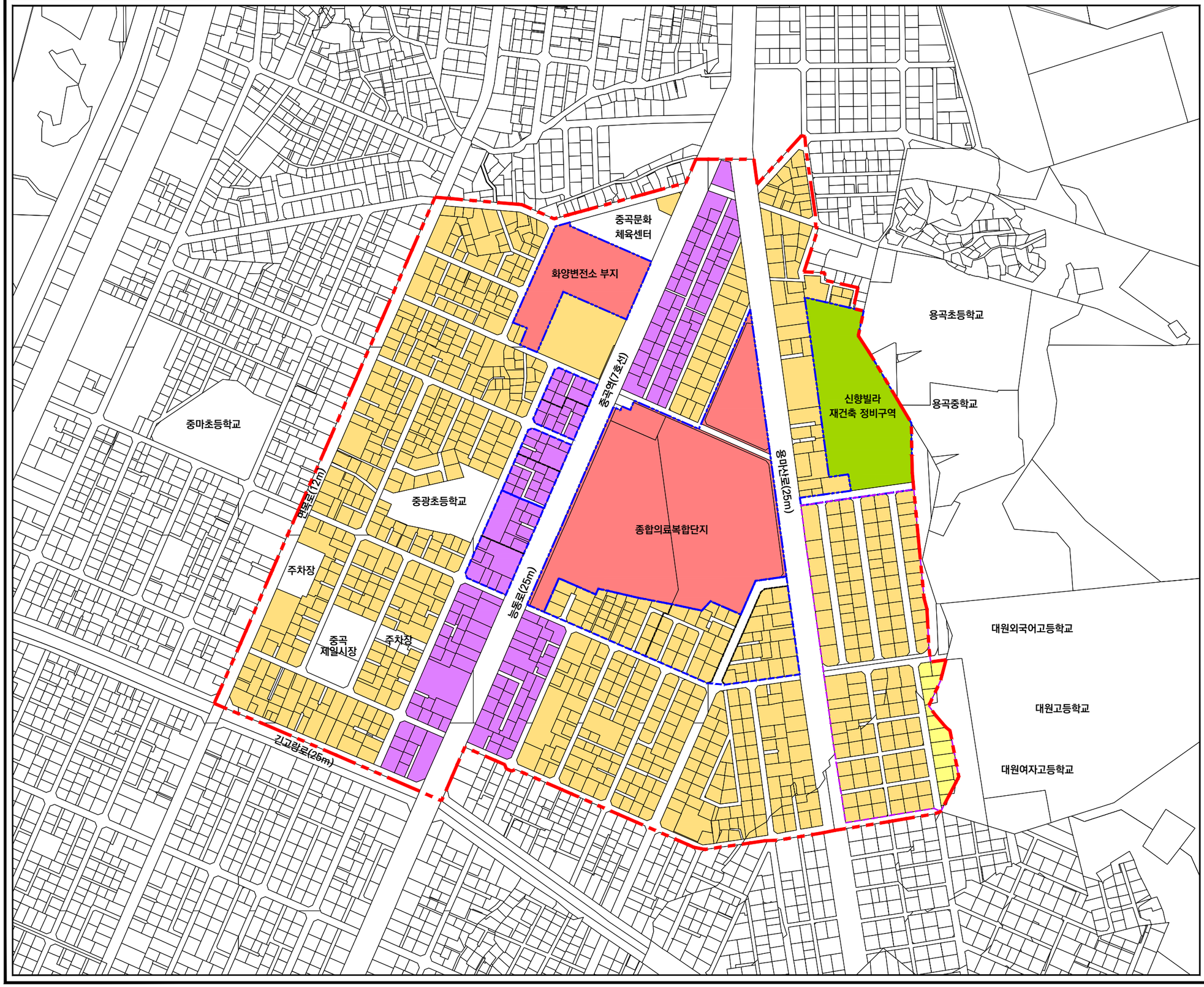
N

S = 1 / 4,000

0 40 100 200m

중곡역지구
지구단위계획

건축물 밀도에 관한 결정(기정)도



■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지 적 선
- 특별계획구역
- 특별계획가능구역
- 공동개발(특별지정)가능구역
- 획지분할가능선
- A:200%/330%/400%
  ★:200%/330%/400%(480%)
- B:190%/200%/법적용적률의 2배 이하
- C:190%/200%/법적용적률의 2배 이하
- D:170%/190%/250%
- E:140%/150%/법적용적률의 2배 이하

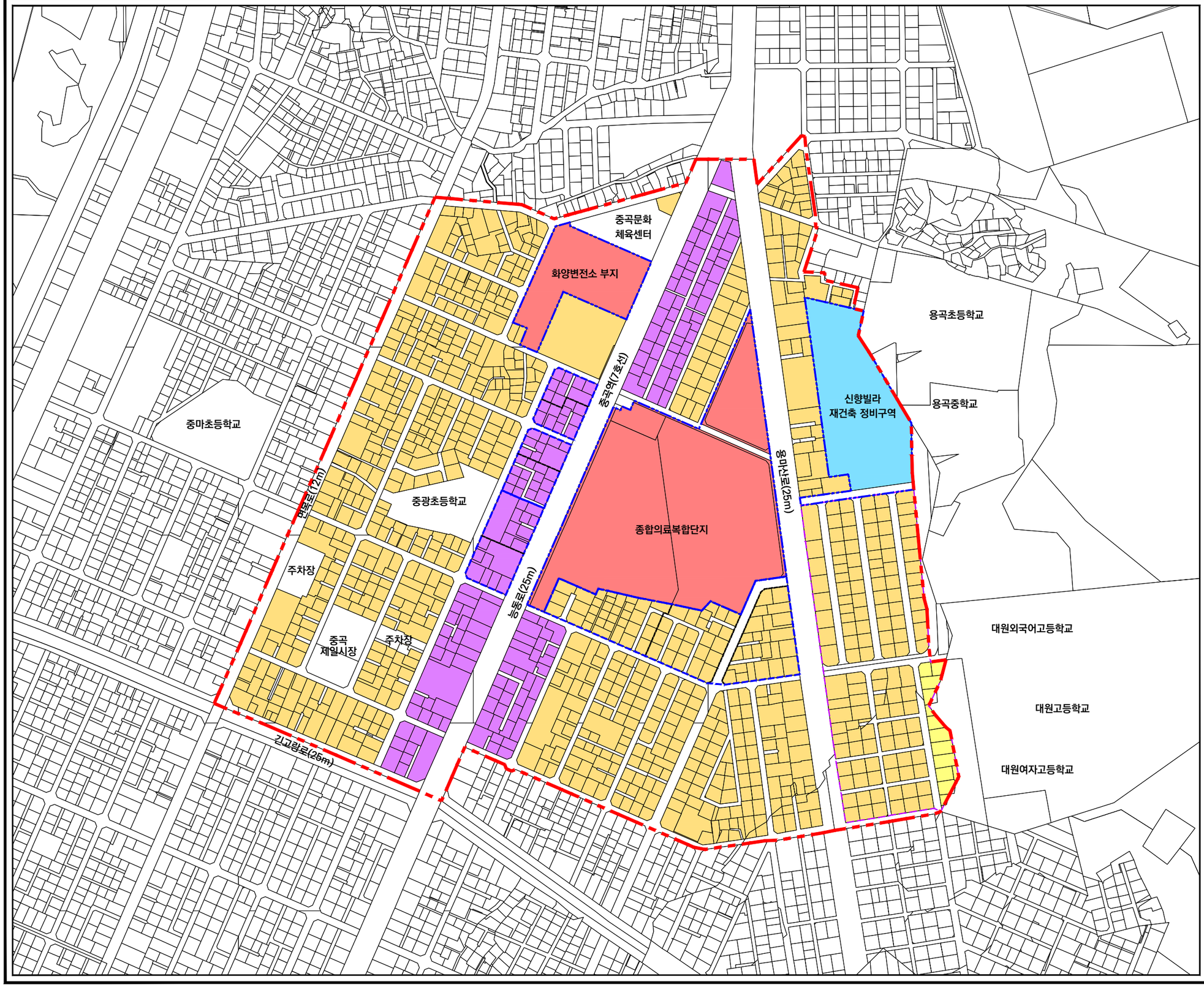
S = 1 / 4,000

N

0 40 100 200m

중곡역지구
지구단위계획

건축물 밀도에 관한 결정(변경)도



■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지 적 선
- 특별계획구역
- 특별계획가능구역
- 공동개발(특별지정)가능구역
- 획지분할가능선
- A:200%/330%/400%
  ★:200%/330%/400%(480%)
- B:190%/200%/법적용적률의 2배 이하
- C:190%/200%/법적용적률의 2배 이하
- D:190%/200%/250%
- E:140%/150%/법적용적률의 2배 이하

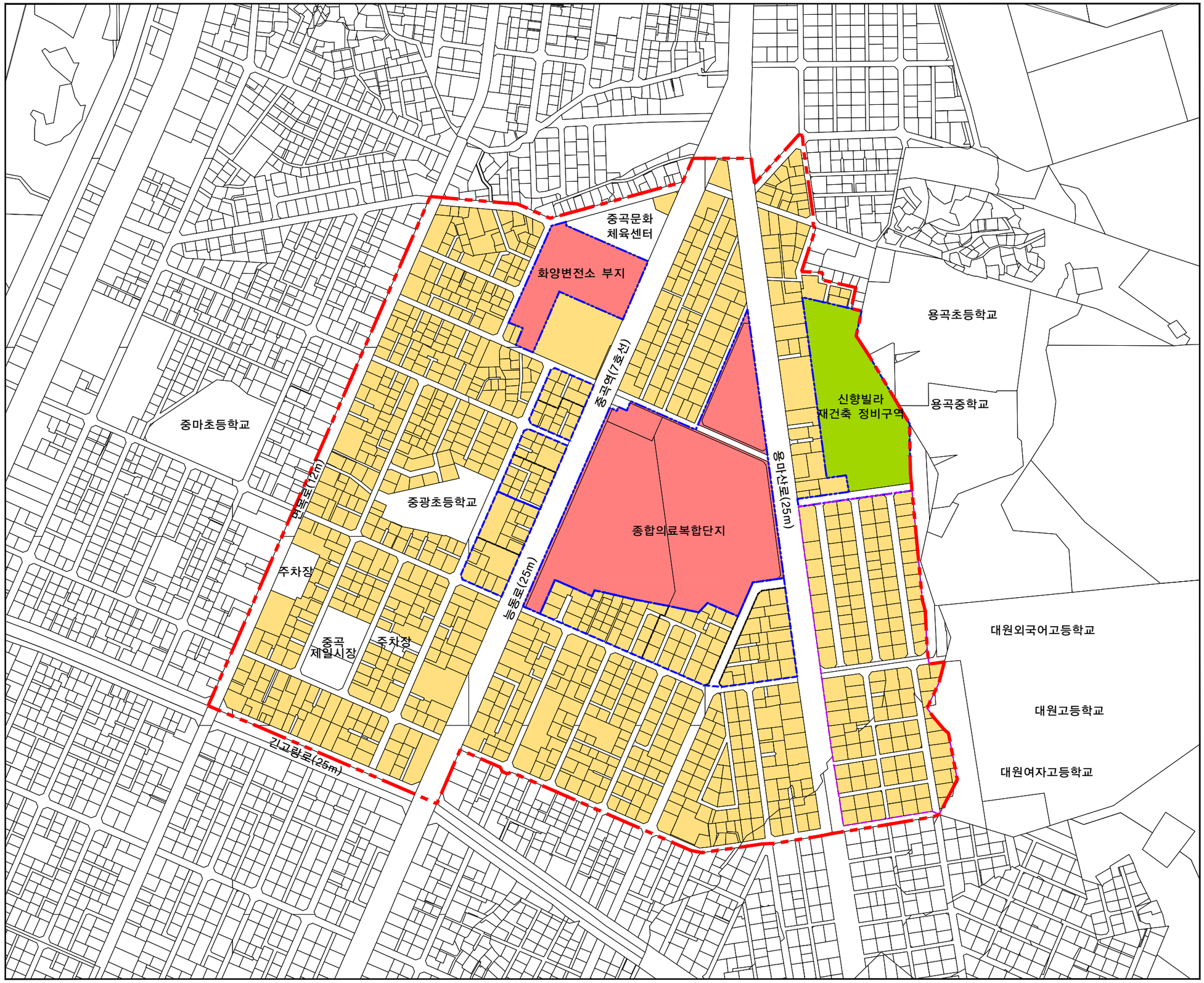
S = 1 / 4,000

N

0 40 100 200m

중곡역지구
지구단위계획

용적률 인센티브 유형(기정)도



■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지 적 선
- 특별계획구역
- 특별계획가능구역
- 획지분할가능선
- 공동개발(특별지정)가능구역
- 유형 1
- 유형 2
- 유형 3
- 유형 4(공동개발(특별지정)가능구역)
- 유형 5(특별계획가능구역 세부개발계획수립시)

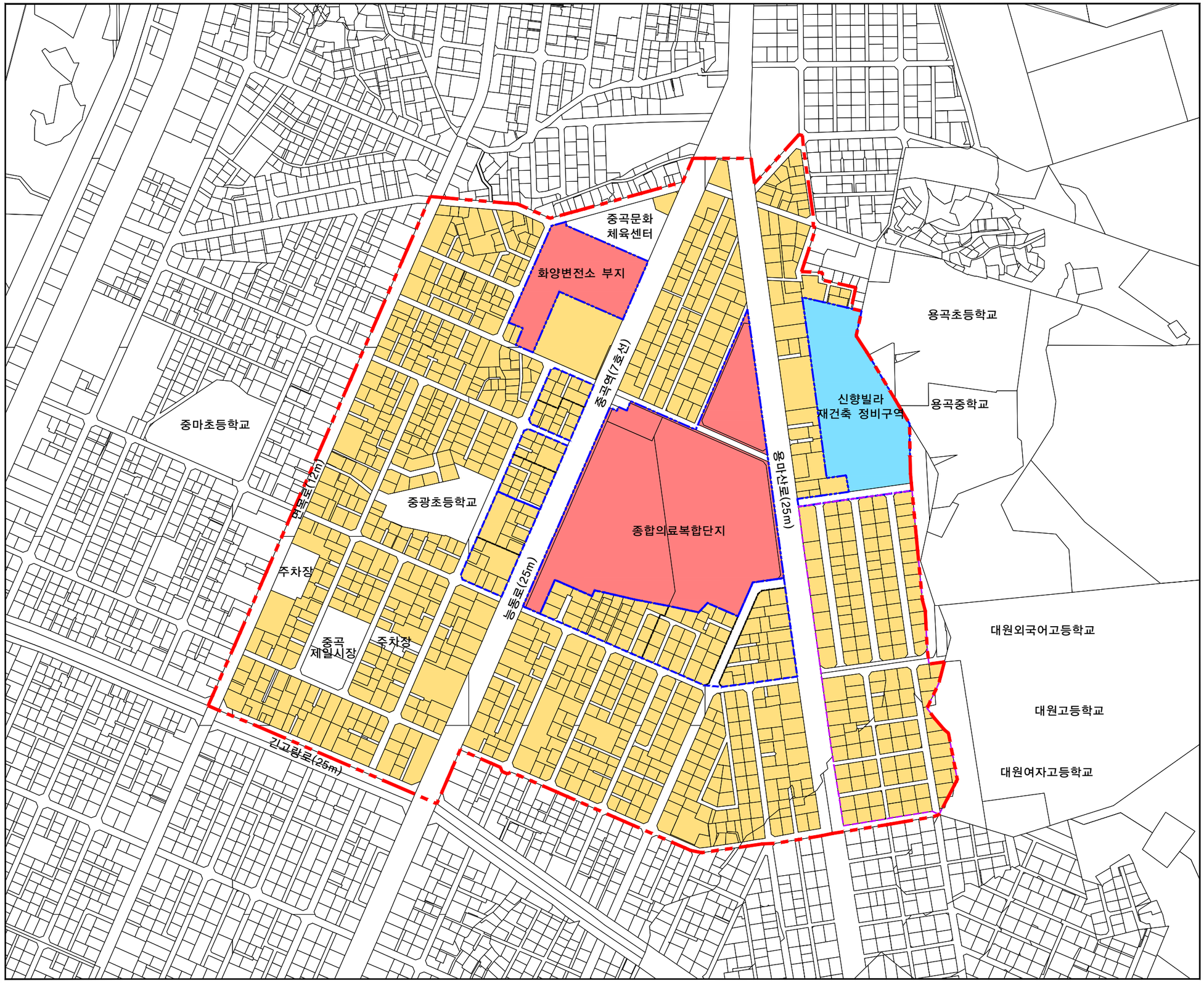
S = 1 / 4,000

N

0 40 100 200m

중곡역지구
지구단위계획

용적률 인센티브 유형(변경)도



■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지 적 선
- 특별계획구역
- 특별계획가능구역
- 획지분할가능선
- 공동개발(특별지정)가능구역
- 유형 1
- 유형 2
- 유형 3
- 유형 4 (공동개발(특별지정)가능구역)
- 유형 5 (특별계획가능구역 세부개발계획수립시)

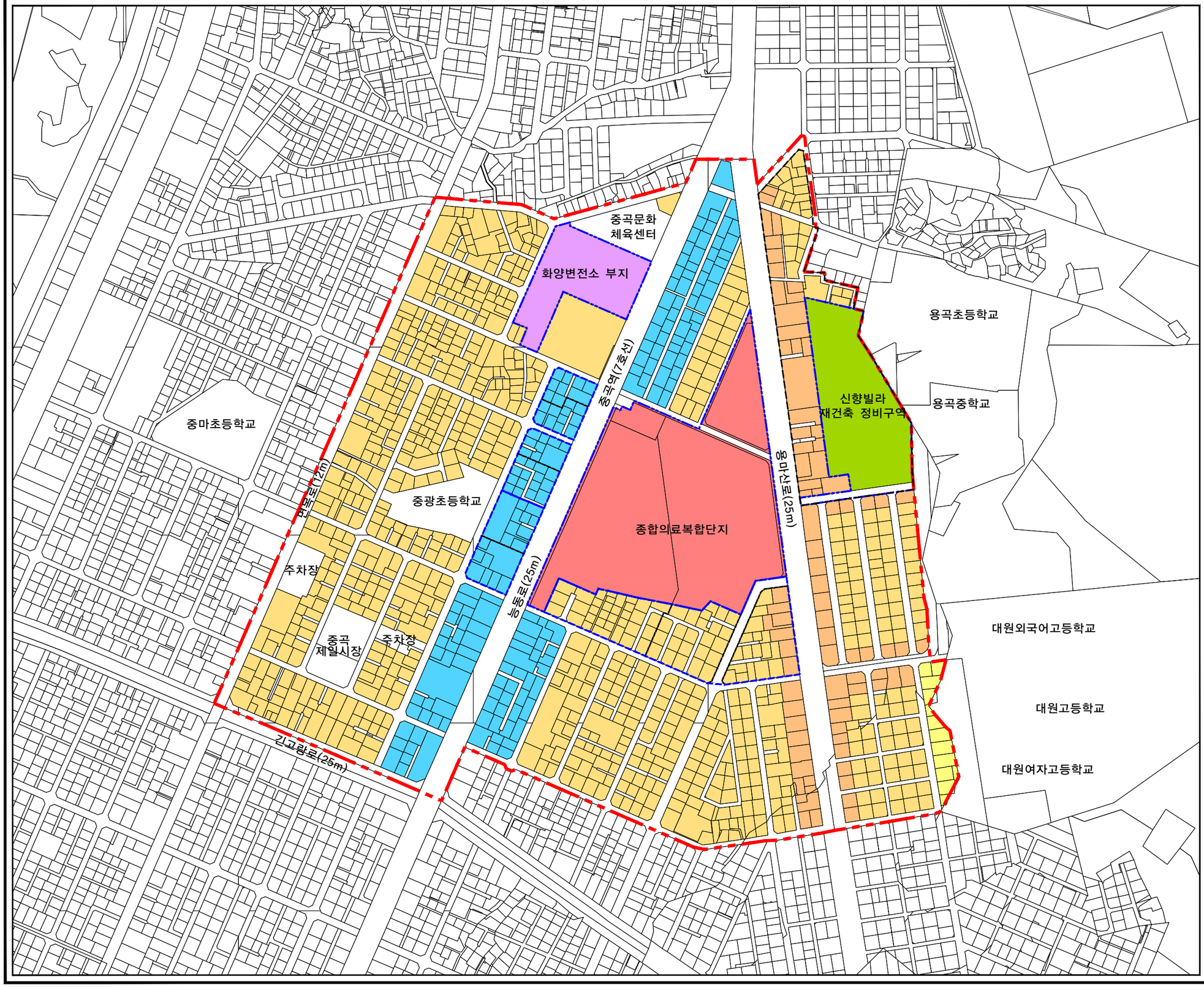
S = 1 / 4,000

N

0 40 100 200m

중곡역지구
지구단위계획

건축물 높이에 관한 결정(기정)도



■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지 적 선
- 특별계획구역
- 특별계획가능구역
- 획지분할가능선

기준 / 최고높이	
A	– / 24m
B	– / 30m
C	– / 60m
D	60m / 90m
E	80m / 100m
F	– / 40m (평균 10층, 최고 12층)
G	– / 20m (4층)

※ "[ ]"는 공동주택 건립형 지구단위계획 수립시, 도시·건축공동위원회 심의를 통해 높이 완화(구릉지 평균 10층 이하/ 최고 13층 이하, 50m 이하)

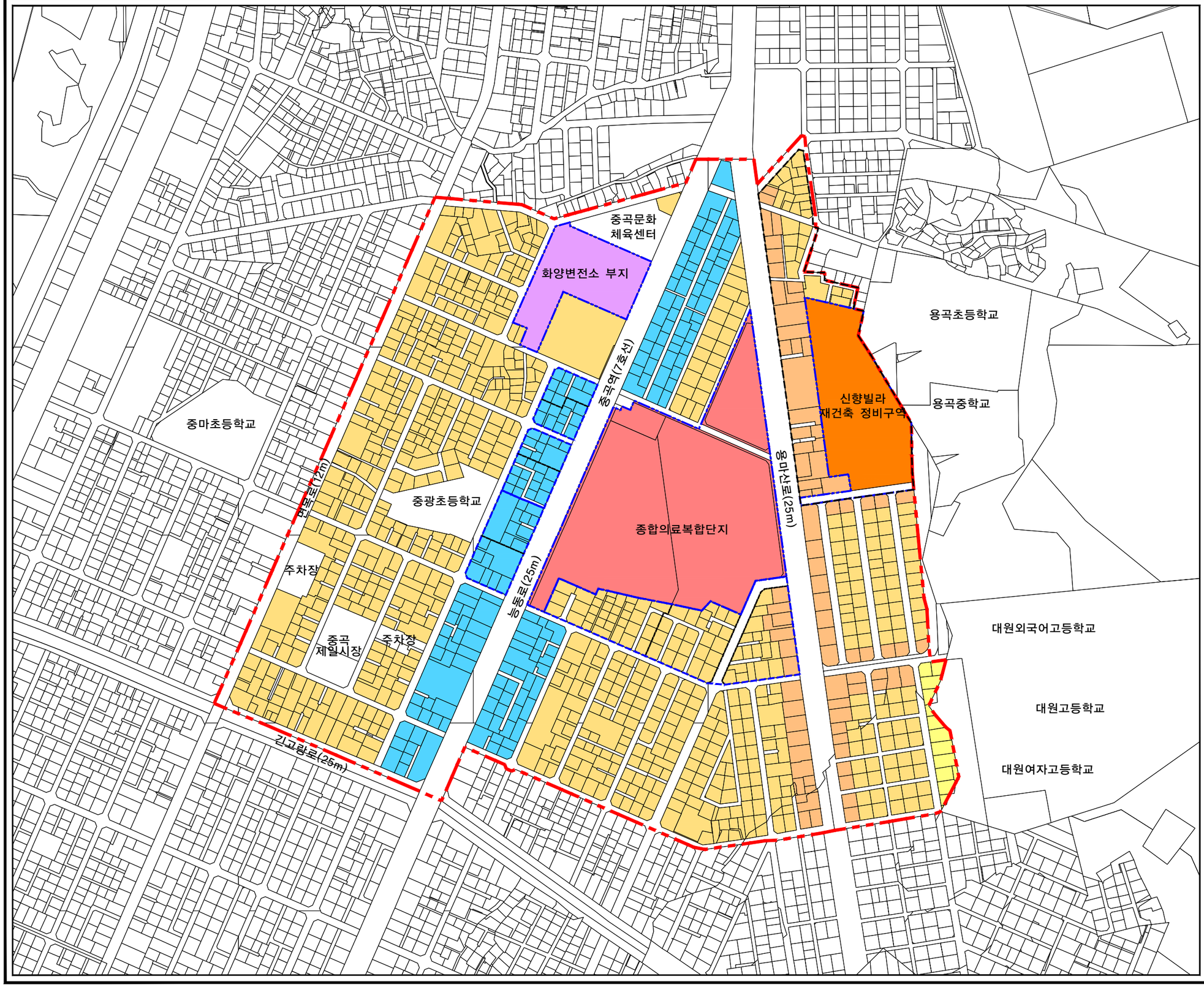
S = 1 / 4,000

N

0 40 100 200m

중곡역지구
지구단위계획

건축물 높이에 관한 결정(변경)도



■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지 적 선
- 특별계획구역
- 특별계획가능구역
- 획지분할가능선

기준 / 최고높이	
A	– / 24m
B	– / 30m
C	– / 60m
D	60m / 90m
E	80m / 100m
F	– / 60m (최고 20층)
G	– / 20m (4층)

※ "[ ]"는 공동주택 건립형 지구단위계획 수립시, 도시·건축공동위원회 심의를 통해 높이 완화(구릉지 평균 10층 이하/ 최고 13층 이하, 50m 이하)

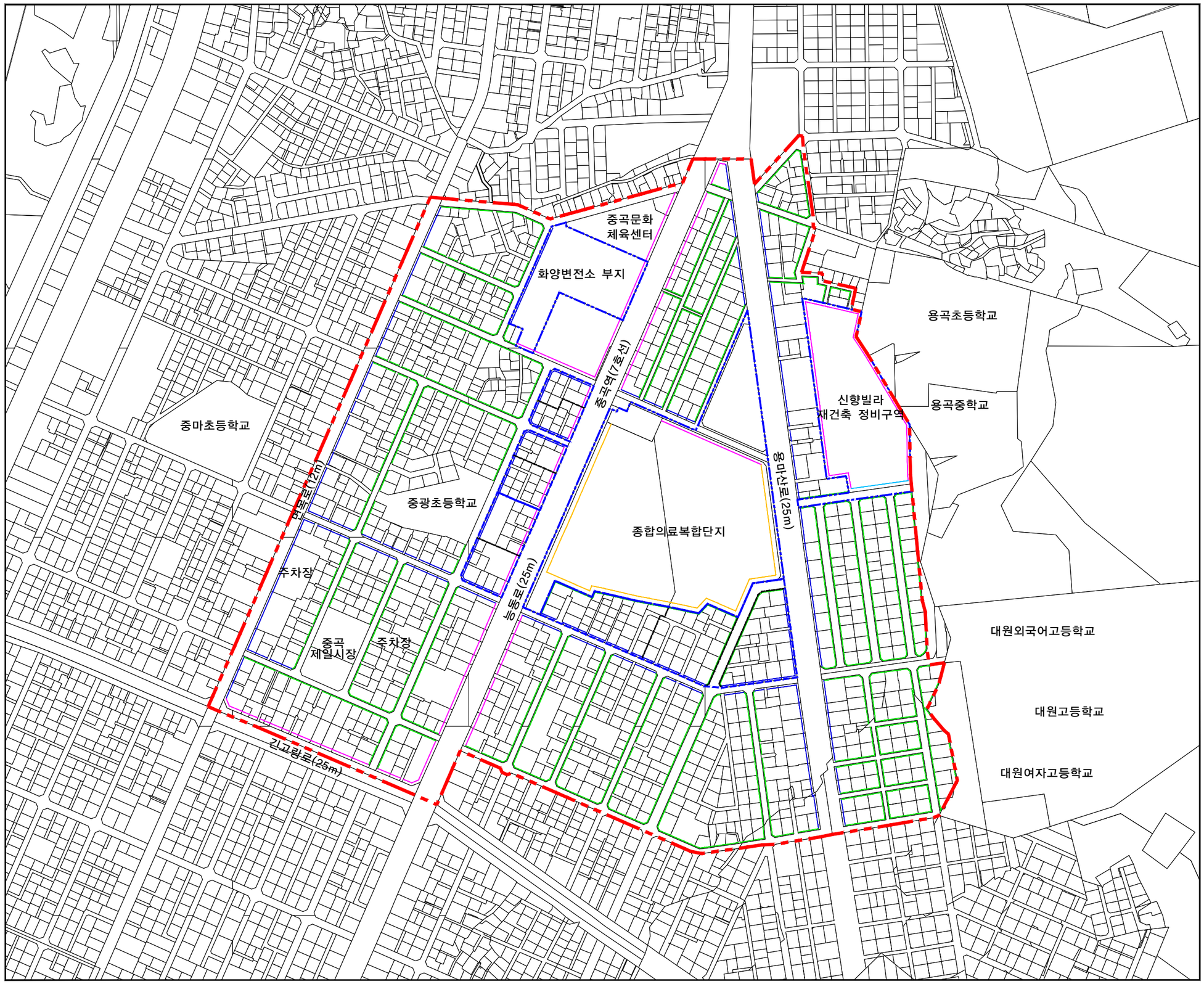
S = 1 / 4,000

N

0 40 100 200m

중곡역지구
지구단위계획

건축물 배치에 관한 결정도



■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지 적 선
- 특별계획구역
- 특별계획가능구역
- 획지분할가능선
- 건축한계선 1M
- 건축한계선 2M
- 건축한계선 3M
- 건축한계선 4M
- 건축한계선 5M

S = 1 / 4,000

N

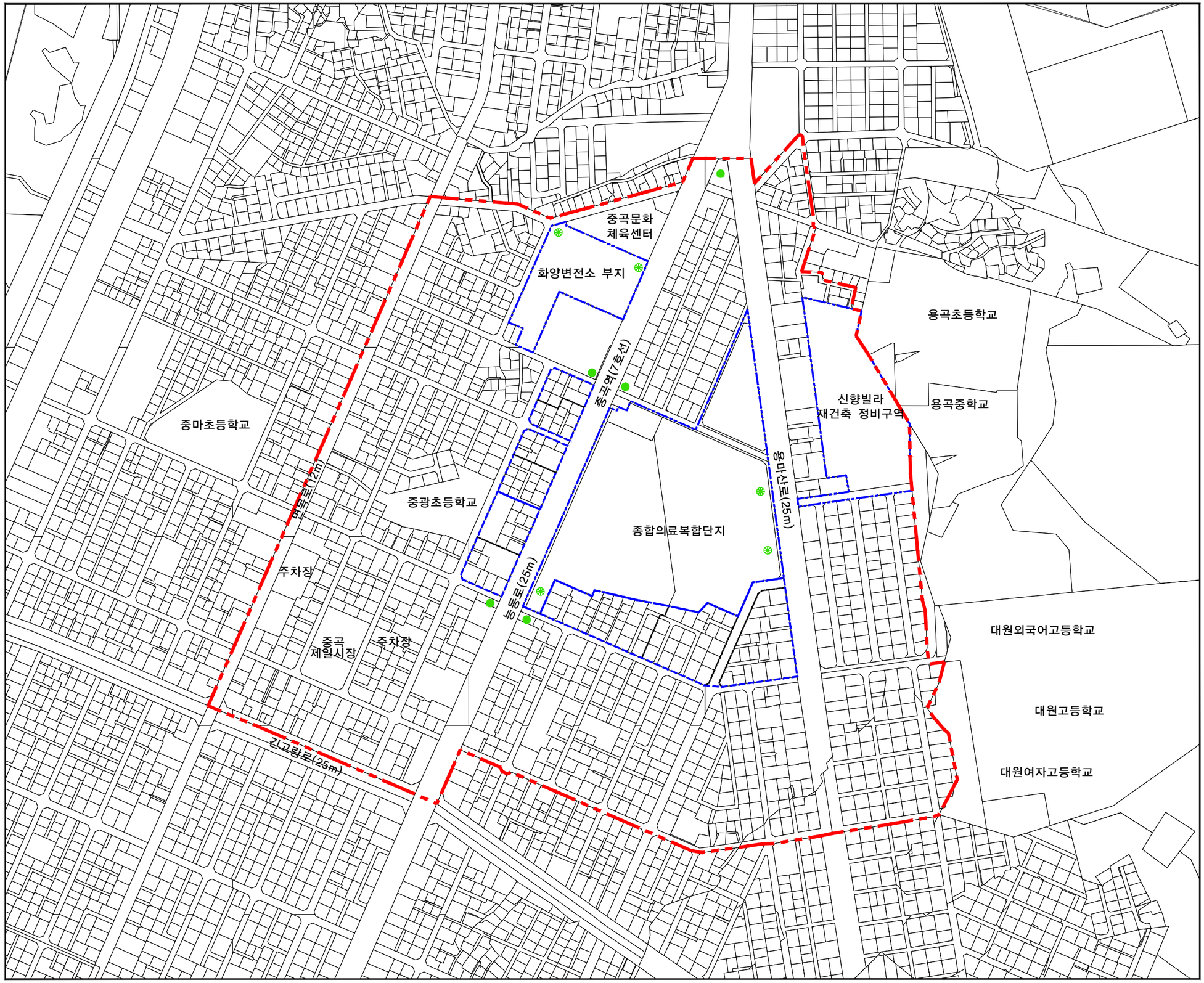
0 40 100 200m

중곡역지구
지구단위계획

대지내 공지에 관한 결정도

■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지 적 선
- 특별계획구역
- 특별계획가능구역
- 획지분할가능선
- 공개공지(위치지정)
- 공개공지(위치권장)



S = 1 / 4,000

0 40 100 200m

중곡역지구
지구단위계획

교통처리에 관한 결정도

■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지 적 선
- 특별계획구역
- 특별계획가능구역
- 획지분할가능선
- 차량출입불허구간
- 제한적 차량출입불허구간
- 공동주차출입구
- 주차출입구
- 공공보행통로
- 보행자우선도로

S = 1 / 4,000

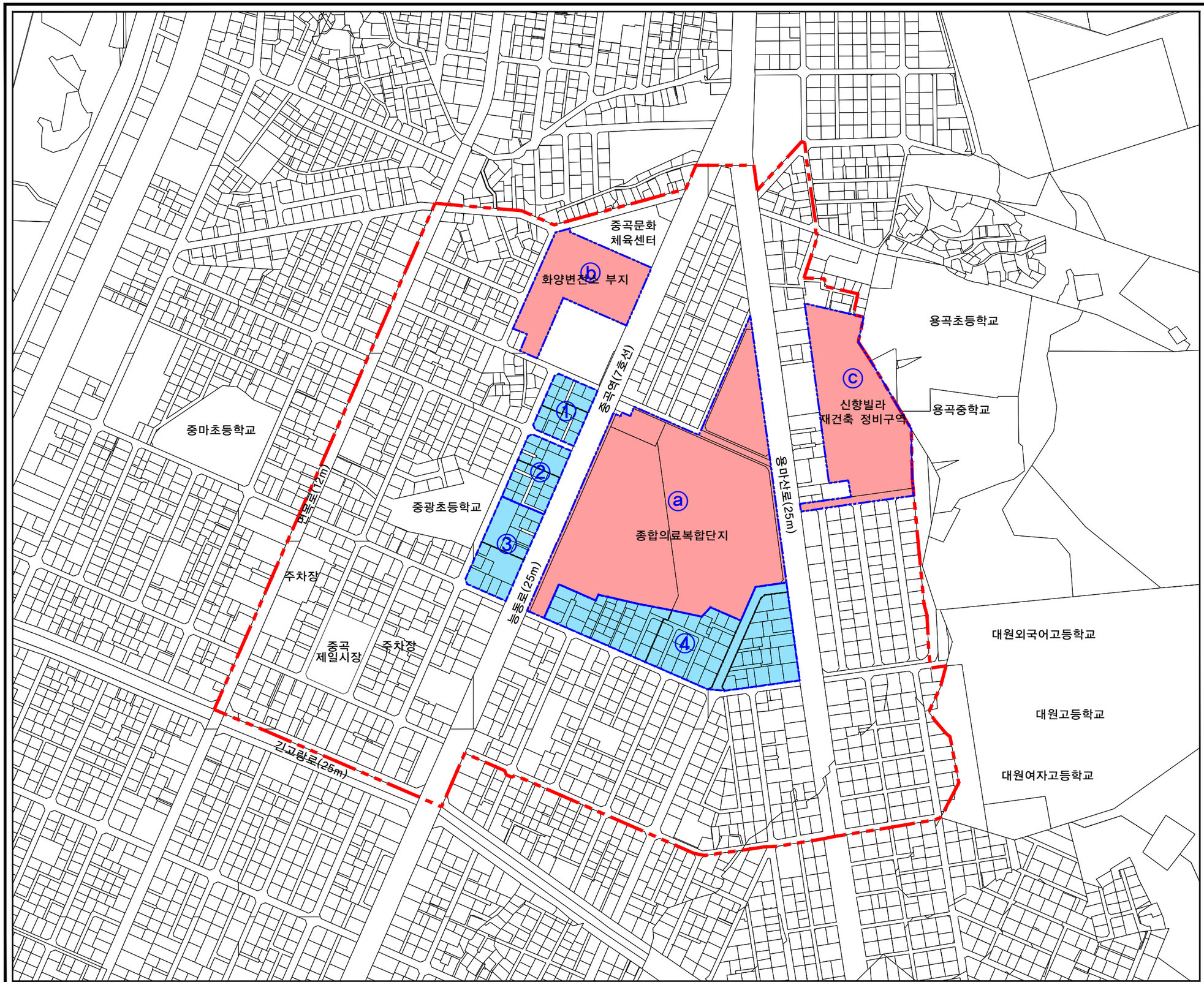
N

0 40 100 200m

중곡문화
체육센터
화양변전소 부지
중마초등학교
중광초등학교
종합의료복합단지
주차장
중곡
제일시장
주차장
신향빌라
재건축 정비구역
용곡초등학교
용곡중학교
대원외국어고등학교
대원고등학교
대원여자고등학교
중곡역(7호선)
능동로(25m)
아차산로(25m)
광나루로(25m)
긴고랑로(25m)

중곡역지구
지구단위계획

특별계획구역 및 특별계획 가능구역에 관한 결정도



■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지 적 선
- 특별계획구역
- 특별계획가능구역
- 획지분할가능선

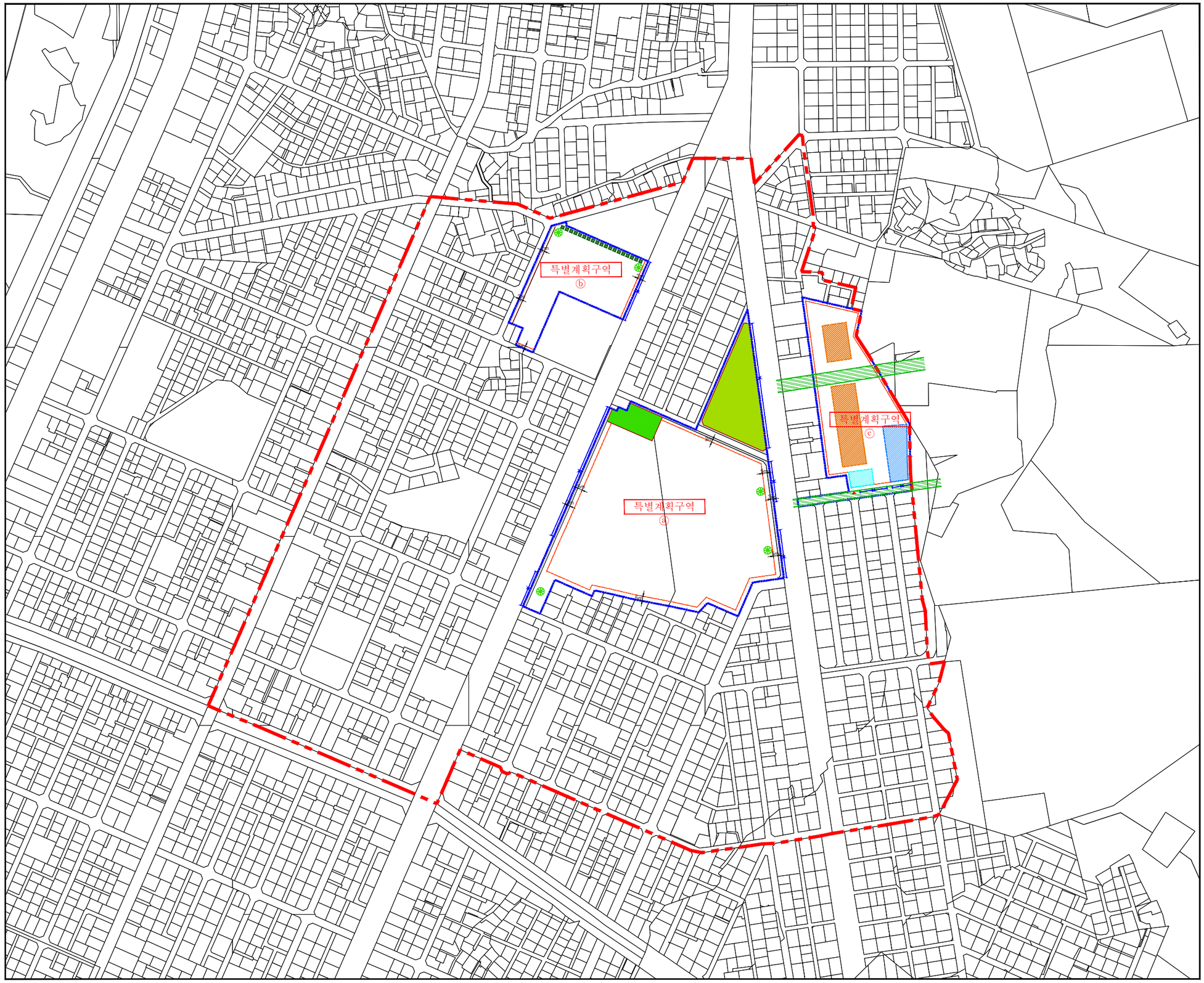
N

S = 1 / 4,000

0 40 100 200m

중곡역지구
지구단위계획

특별계획구역 결정(기정)도



■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지 적 선
- 특별계획구역
- 건축한계선
- 공개공지(위치지정)
- 소 공 원
- 공공공지
- 도로(기부채납)
- 차량진출입불허구간
- 제한적 차량출입불허구간
- 공공보행통로
- 최고층수 배치구간
- 근린생활시설 설치구간
- 커뮤니티시설 설치구간
- 입체적 통경구간

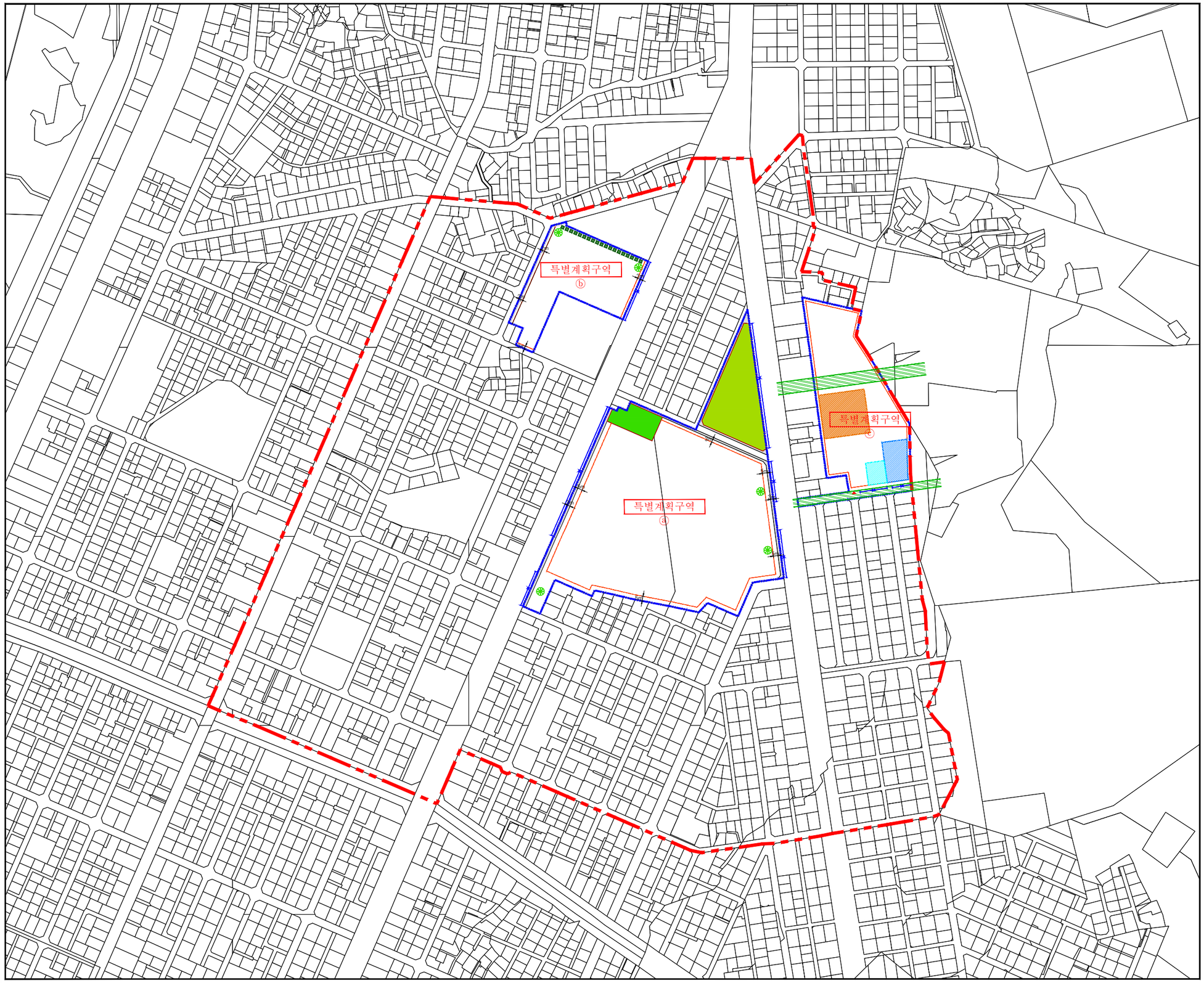
S = 1 / 4,000

N

0 40 100 200m

중곡역지구
지구단위계획

특별계획구역 결정(변경)도



■ 범 례

- 지구단위계획구역
- 지 적 선
- 특별계획구역
- 건축한계선
- 공개공지(위치지정)
- 소 공 원
- 공공공지
- 도로(기부채납)
- 차량진출입불허구간
- 제한적 차량출입불허구간
- 공공보행통로
- 최고층수 배치구간
- 근린생활시설 설치구간
- 커뮤니티시설 설치구간
- 입체적 통경구간

S = 1 / 4,000

N

0 40 100 200m

Chap. Ⅳ



토지 및 건축물 조서

1. 토지 조서

연번	위치		지목	면적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유구분	용도
	행정구역	지번		지적	편입					
계	-	-	-	19,985.0	15,757.8	-	-	-	-	-
1	중곡동	18-24	대	14779.4	14,779.4	제2종일반주거지역(7층이하)	특화경관지구	도로(접합)	사유지	공동주택
2	중곡동	18-137	도로	5205.6	978.4	제2종일반주거지역(7층이하)	특화경관지구	도로(저촉)	사유지	도로

2. 건축물 조서

연번	위 치		용 도	구 조	동수	호수	세대수	준공년도	규 모			노후·불량여부	비고
	소재지	지번							건축면적	연면적	층수(지하/지상)		
-	-	-	-	-	13	72	156	-	-	-	-	-	-
1	중곡동	18-24	공동주택	철근콘크리트구조	1	6	18	1986	498.06	2,351.88	1/3	노후	
2	중곡동	18-24	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	18	1986	498.06	2,350.26	1/3	노후	
3	중곡동	18-24	공동주택	철근콘크리트구조	1	8	15	1986	437.39	2,094.49	1/3	노후	
4	중곡동	18-24	공동주택	철근콘크리트구조	1	10	15	1986	437.39	2,090.79	1/3	노후	
5	중곡동	18-24	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	12	1986	332.04	1,569.92	1/3	노후	
6	중곡동	18-24	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	12	1986	332.04	1,568.84	1/3	노후	
7	중곡동	18-24	공동주택	철근콘크리트구조	1	6	6	1986	171.42	827.25	1/3	노후	
8	중곡동	18-24	공동주택	철근콘크리트구조	1	6	6	1986	171.42	825.77	1/3	노후	
9	중곡동	18-24	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	24	1986	627.36	2,544.24	1/3	노후	
10	중곡동	18-24	공동주택	철근콘크리트구조	1	6	30	1986	784.2	3,180.30	1/3	노후	
11	중곡동	18-24	기타	철근콘크리트구조	1	6	-	1986	26.1	206.76	1/2	노후	
12	중곡동	18-24	기타	철근콘크리트구조	1	4	-	1986	-	-	0/1	노후	
13	중곡동	18-24	기타	철근콘크리트구조	1	4	-	1986	-	-	0/1	노후	

Chap. V



환경성 검토서

목 차

제1장 환경성검토 총괄표 ····· 1

제2장 계획의 개요 ····· 2

2.1 계획의 목적 ····· 2

2.2 계획의 내용 ····· 2

제3장 지역개황 ····· 9

제4장 환경성검토 항목·범위 등의 설정(스코핑) ····· 18

4.1 검토항목 및 범위 설정 ····· 19

제5장 자연생태환경분야 ····· 20

5.1 비오톱 ····· 20

5.2 녹지 및 동 · 식물상 ····· 24

제6장 생활환경분야 ····· 31

6.1 토지이용 ····· 31

6.2 토양 및 지형 ····· 37

6.3 물순환 ····· 43

6.4 수질 ····· 48

6.5 바람 및 미기후 ····· 57

6.6 대기질 ····· 61

6.7 친환경적 자원순환 ····· 67

6.8 에너지 ····· 72

6.9 소음·진동 ····· 74

6.10 휴식 및 여가공간 ····· 78

6.11 일조장해 ····· 81

제1장 환경성검토 총괄표

검토항목		목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연환경	생태면적률	30%	○	▪ 생태면적률 30%이상으로 계획	▪ 생태면적률 30.92% 계획	
	녹지네트워크	녹지평가지표Ⅰ	○	▪ 녹지면적Ⅲ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅲ로 녹지평가지표Ⅰ계획	▪ 법적기준 및 환경성을 고려한 공원 및 녹지계획 수립	
	지형변동	절성토비율 20%미만	○	▪ 절성토를 최소화토록 할 것임	▪ 절성토를 최소화하고, 토량균형을 고려한 계획 수립	
		지형변동 비율 30%미만	○	▪ 지형변동율은 미미할 것임	▪ 지형변화를 최소화하며, 목표기준을 고려한 계획 수립	
		지하수위보전	○	▪ 주차장 등 지하공간계획으로 인해 지하수 유출 예상	▪ 지하공간 최소화, 완벽한 차수벽 시공으로 지하수위유지	
	비오톱	5등급	○	▪ 비오톱유형평가 5등급 ▪ 개별비오톱 평가제외 등급	▪ 사업시행 시 녹지면적 최대 확보 및 비오톱 조성 계획 수립	
생활환경	일조	–	–	▪ 일조 영향 범위를 최소화할 것임	▪ 건축물내 충분한 일조시간을 확보하도록 계획 수립	
	바람 및 미기후	바람길 확보	○	▪ 건축물입지로 인한 바람길 및 미기상의 변화는 미미할 것으로 판단됨	▪ 바람길을 고려한 건축배치계획 수립	
	에너지	에너지절약계획 수립	○	▪ 향후 에너지사용량 추정	▪ 에너지 절약형 건축물 및 시스템 도입	
		신재생에너지 사용	○	▪ 계획구역에 적합성 여부를 판단하여 도입여부를 검토	▪ 서울시 녹색건축 최우수 등급 설계기준 반영	
	경관	Skyline보전	○	▪ 시설물 배치로 인한 스카이라인의 변화 예상	▪ 건물배치, 형태, 높이계획에 반영	
		조망권 확보	○	▪ 주변 주거지역의 조망권 확보 필요	▪ 주변 토지이용과의 조화를 이룰 수 있는 공간을 구성	
	휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대확보	○	▪ 휴식 및 여가공간의 부족 ▪ 어린이 놀이터, 휴게공간 등으로 인한 긍정적인 영향이 예상	▪ 옥상녹화, 커뮤니티시설 등을 연결하여 휴식여가공간 조성	
환경영향	폐기물		○	▪ 공사시 생활폐기물 및 분뇨, 폐유, 건설폐기물 발생 ▪ 운영시 생활폐기물 및 분뇨 발생	▪ 폐기물처리계획 및 관련 법령에 의한 적법처리	
	소음·진동		○	▪ 공사시 장비 투입에 의한 소음 및 진동 발생 ▪ 운영시 주변 도로 및 철도에 의한 교통소음 발생이 예상	▪ 가설방음벽 설치 ▪ 저소음, 저진동 장비사용 ▪ 도로소음 저감시설 설치	

제2장 계획의 개요

2.1 계획의 배경 및 목적

○ 현실적인 도시발전 전략에 부응하는 구역의 지정

－도시의 무질서하고 무계획적인 개발을 방지하기 위하여 서울시 도시기본계획의 계획방향을 수용하고, 광진구의 도시발전전략에 부합하는 지역차원의 도시정비 및 기반시설 확충을 전제한 민간제안 구역지정 필요

○ 도시생활환경의 질적개선 제고

－21세기 선진적 도시환경창출을 위한 도시정책변화에 부응하고 물량적 도시개발 위주의 도시정책에서 탈피

－도시 및 주거환경 정비법에 의거하여 효율적이고 합리적이며, 도시의 질적 환경을 개선할 수 있는 구체적이고 상세한 주택정비형재개발계획 수립

○ 도시공간구조변화에 능동적인 도시계획 대처

－노후화된 단독주택지에 대한 주거환경의 정비 개선

－기존 건축물의 건축설비 노후화와 거주자의 소득수준 향상 및 생활양식의 변화에 대응하고 주거공간의 정비확대 요구

○ 효율적 토지이용 동선계획 수립

－주변지역 토지이용에 부합되도록 효율적이고 합리적인 계획수립을 통해 공동 주택재개발사업을 추진

－이면도로의 체계확립 및 통행에 불편을 초래하는 것을 개선

2.2 계획의 내용

○ 계　획　명 : 중곡4동 신향빌라 재건축사업

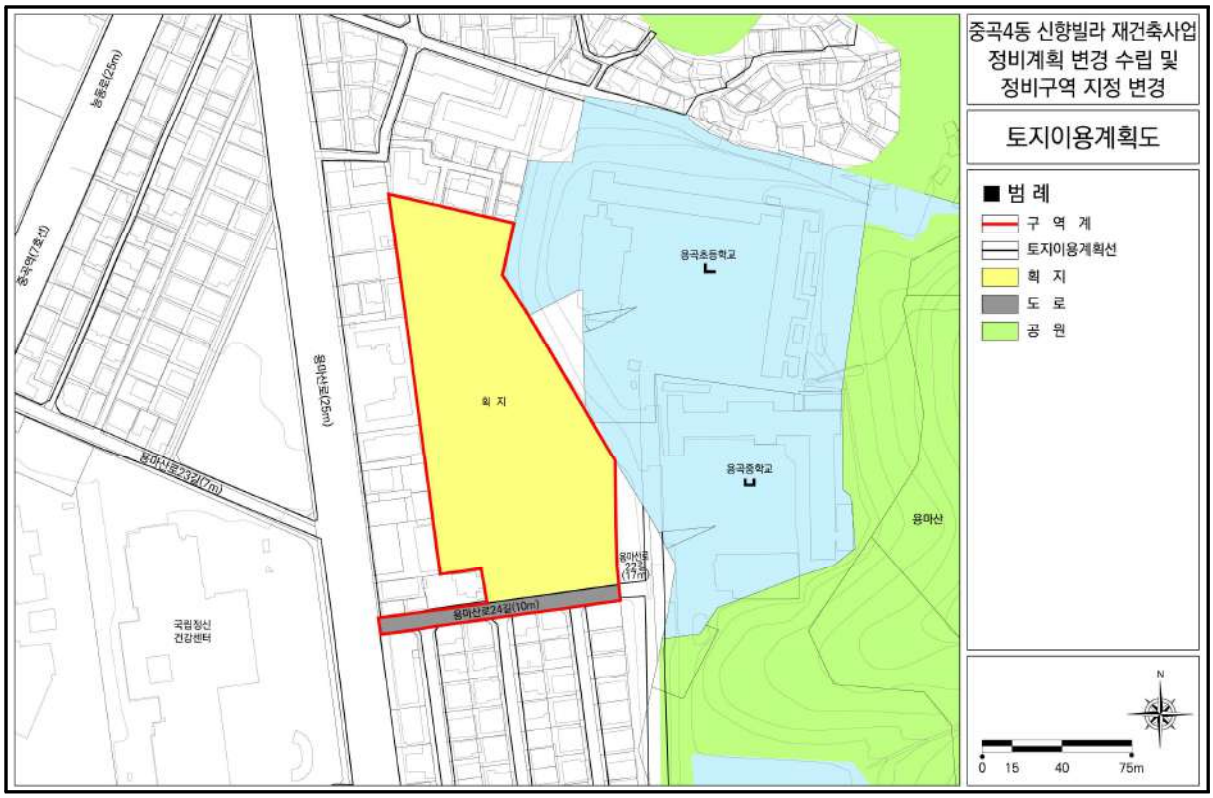
○ 위　　치 : 서울특별시 광진구 중곡동 18－24번지

○ 면　　적 : 15,757.8㎡

○ 목 표 년 도 : 2025년

○ 토지이용계획

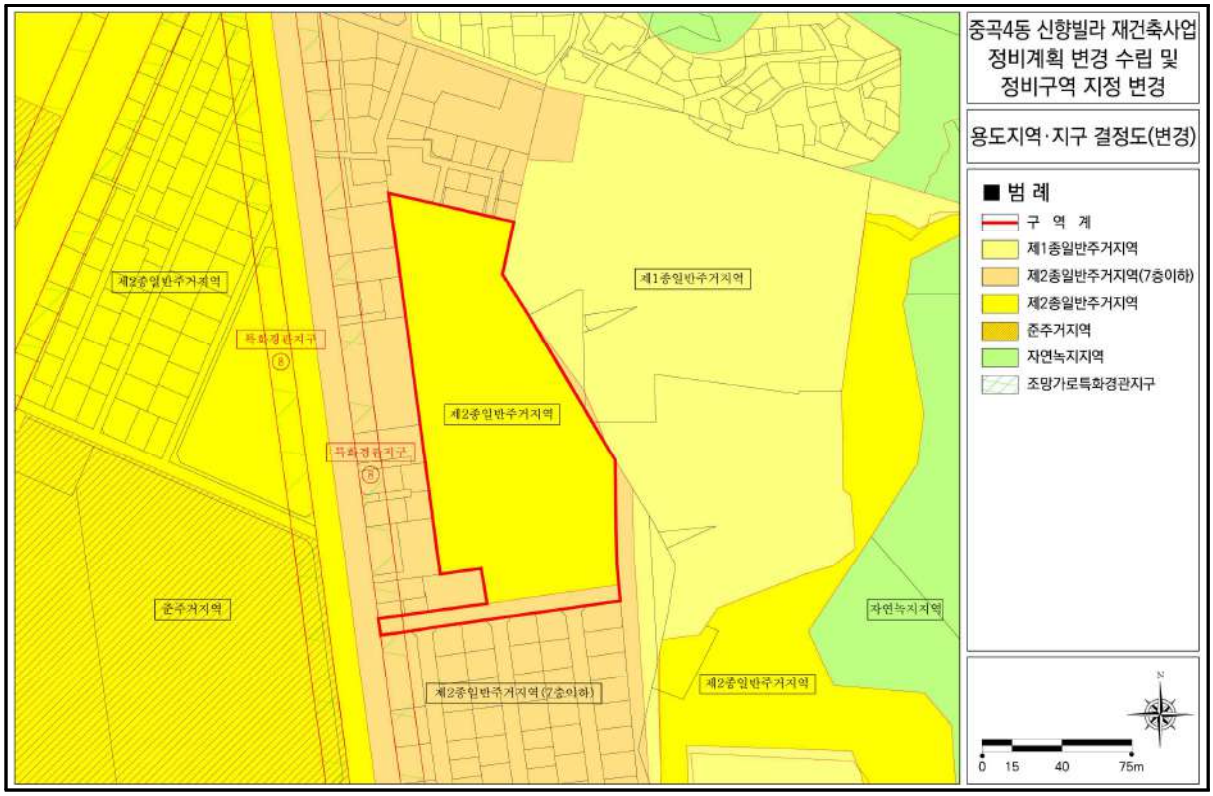
구 분	명 칭	면 적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		15,757.8	-	15,757.8	100.0	
정비 기반시설 등	소 계	978.4	-	978.4	6.2	
	도 로	978.4	-	978.4	6.2	
획 지		14,779.4	-	14,779.4	93.8	공동주택 및 부대복리시설



(그림 2-1) 토지이용계획도

○ 용도지역계획

구 분		면 적 (㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
주거지역	합 계	15,757.8	-	15,757.8		
	제2종일반주거지역(7층)	15,757.8	감) 14,779.4	978.4		
	제2종일반주거지역	-	증) 14,779.4	14,779.4		



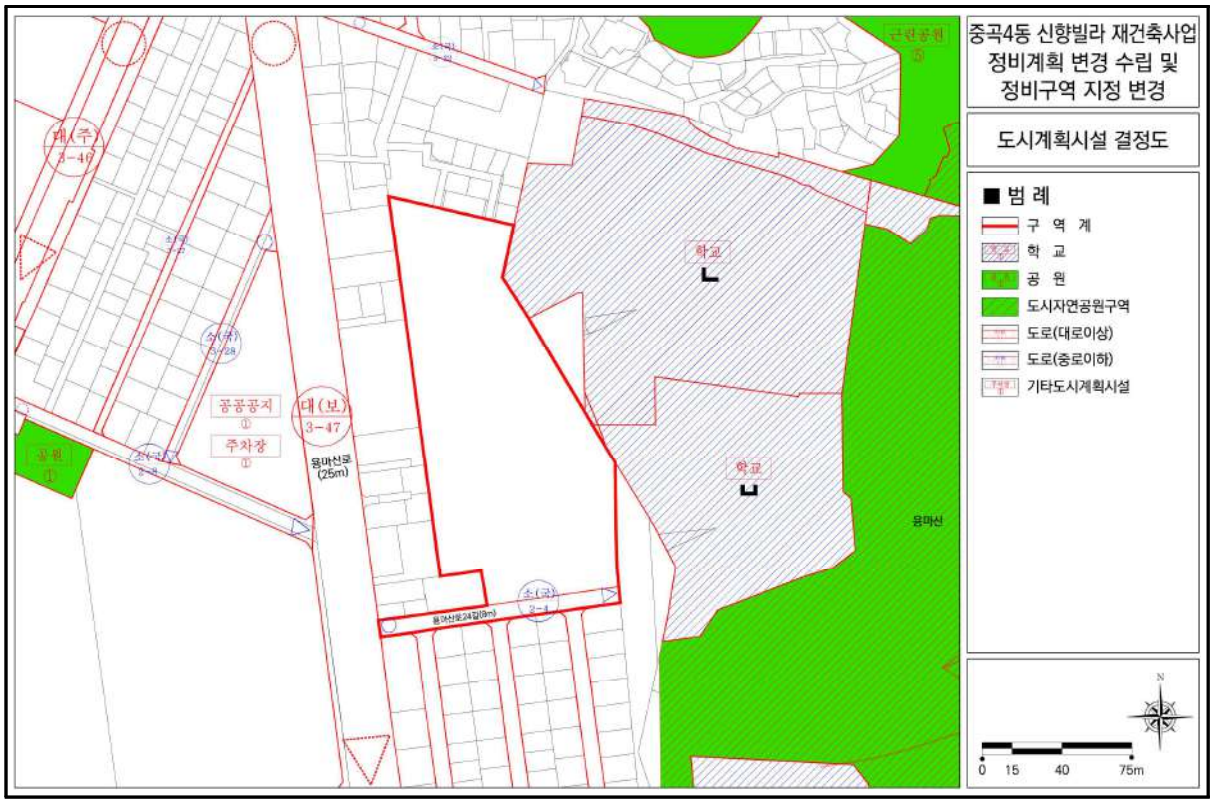
(그림 2-2) 용도지역 결정도

○ 세부계획

－도로

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	4	8	국지 도로	121	중곡동 18－64	중곡동 18－136	일반 도로	－	1964.1.24. (건고제768호)	－

주) (　)는 정비구역 내 연장 및 임시도로 번호임



(그림 2－3) 도시계획시설 결정도

- 공동이용시설 설치 계획

【 공동이용시설 설치계획(기정) 】

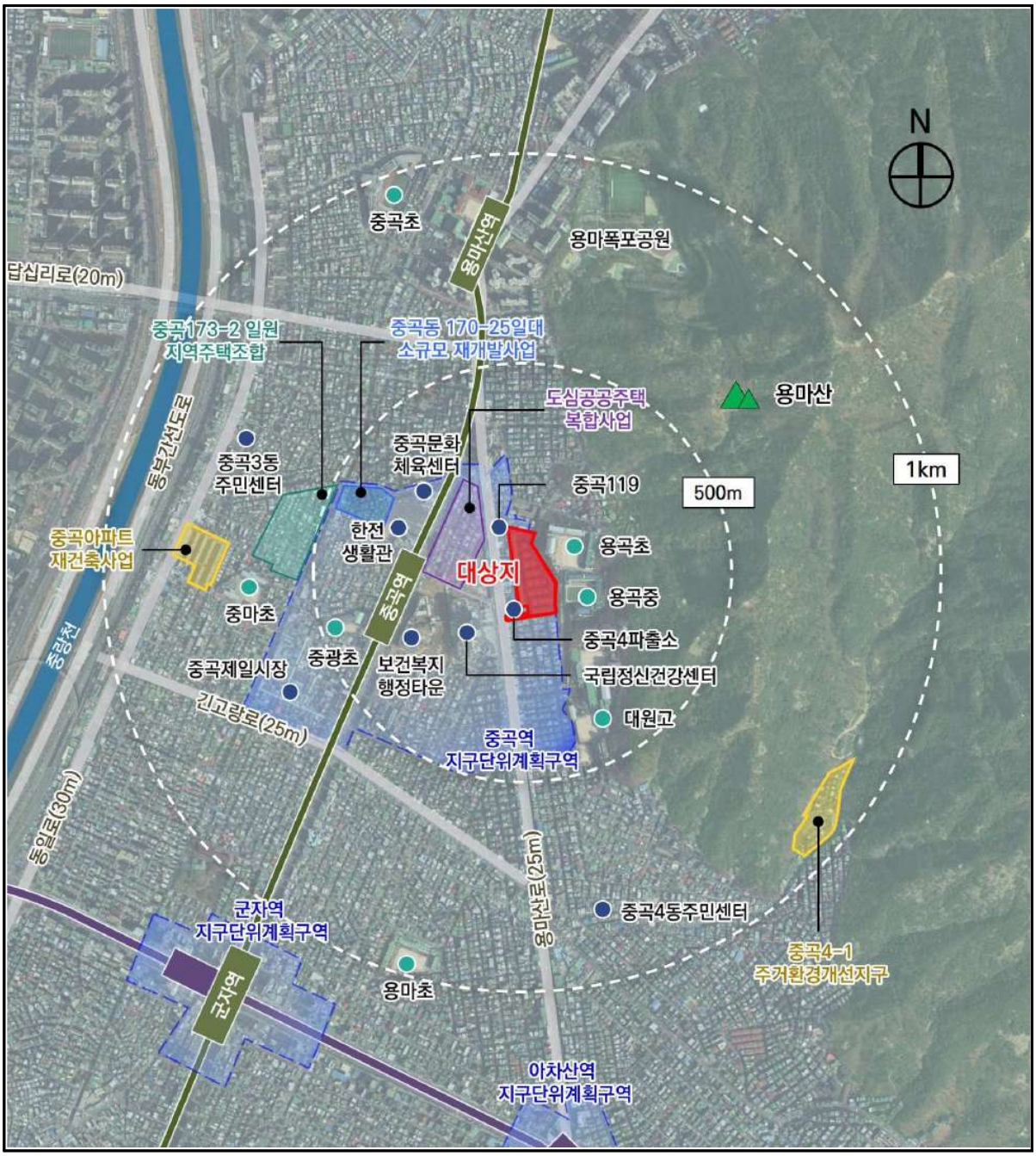
시설의 종류		위 치	면 적(㎡)			비 고
			법 정		계획면적(㎡)	
			기 준	면적(㎡)		
합 계		-	100세대 이상 1,000세대 미만 세대수×2.5㎡×1.25	953.1	1,320	
주민공동시설	합 계	-	-	-	1,070	
	경로당	획지	300세대 이상 500세대 미만 155㎡ 이상	155㎡ 이상	160	
	어린이집	획지	300세대 이상 500세대 미만 198㎡ 이상	198㎡ 이상	200	
	어린이놀이터	획지	300세대 이상 1,000세대 미만 200㎡ + (세대수 × 1㎡)	505㎡ 이상	600(옥외)	
	주민운동시설	획지	500세대 미만	-	-	
	작은도서관	획지	300세대 이상 500세대 미만 108㎡ 이상	108㎡ 이상	110	
경비실		획지	50세대 이상 10㎡ + (세대수-50) × 0.05㎡ 이상	22.7㎡ 이상	50	
공공개방커뮤니티시설		획지	-	-	200	

【 공동이용시설 설치계획(변경) 】

시설의 종류		위치	면 적(㎡)			비 고
			법 정		계획면적(㎡)	
			기 준	면적(㎡)		
합 계		-	100세대 이상 1,000세대 미만 세대수×2.5㎡×1.25	1,028	2,558	
주민공동시설	합 계	-	-	-	2,408	
	경로당	획지	300세대 이상 500세대 미만 198㎡ 이상	198	207	
	어린이집	획지	300세대 이상 500세대 미만 198㎡ 이상	198	207	
	작은도서관	획지	300세대 이상 500세대 미만 108㎡ 이상	108	113	
	입주자회의소 등	획지	-		50	
	다함께 돌봄센터	획지	-		310	
	주민운동시설	획지	500세대 미만	-	526	
	어린이놀이터	획지	300세대 이상 1,000세대 미만 200㎡ + (세대수 × 1㎡)	536	941(옥외)	
	주민휴게시설		-	-	54	
경비실		획지	-		-	
관리사무소		획지	50세대 이상 10㎡ + (세대수-50) × 0.05㎡ 이상		177	

－건축시설계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주된용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th rowspan="2">용적률
(%)</th><th rowspan="2">층수
(층)</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적
(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적
(㎡)</th></tr>
<tr><td>신설</td><td>신향빌라 재건축 정비구역</td><td>15,757.8</td><td>획지1</td><td>14,779.4</td><td>중곡4동
18-24번지 일대</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>60 이하
(31.37)</td><td>235 이하
(234.9)</td><td>최고60m이하
최고20층이하</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td>기정</td><td colspan="6">• 총 건립세대 : 305세대(의무공공임대 15세대)
－ 주택건설 85㎡ 이하 : 253세대(83.0%)
－ 주택건설 85㎡ 초과 : 52세대(17.0%)</td></tr>
<tr><td>변경</td><td colspan="6">• 총세대수 : 329세대 (국민주택규모임대 20세대)
－ 전용면적 60㎡이하 : 100세대
－ 전용면적 60㎡초과 ~ 85㎡이하 : 215세대
－ 전용면적 85㎡초과 : 14세대
• 주택 규모별 건설계획 : 329세대
<table>
<tr><th>구분</th><th>전용
면적
(㎡)</th><th>세대수(세대)</th><th>비율(%)</th><th>비 고
(국민주택
규모임대)</th></tr>
<tr><td>60㎡이하</td><td>59</td><td>100</td><td>30.4</td><td>10</td></tr>
<tr><td rowspan="2">60㎡초과~85㎡ 이하</td><td>74</td><td>58</td><td>17.6</td><td>10</td></tr>
<tr><td>84</td><td>157</td><td>47.7</td><td>－</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>99</td><td>14</td><td>4.3</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">합 계</td><td>329</td><td>100.0</td><td>20</td></tr>
</table>
※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음</td></tr>
<tr><td colspan="3">심의완화 사항</td><td colspan="7">• 기준 170% → 190%
• 허용용적률 10%완화(공공보행통로 등 인센티브 적용)</td></tr>
<tr><td colspan="3">건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="7">• 건축한계선 : 3m, 용마산로24길변 4m</td></tr>
<tr><td colspan="3">기타사항</td><td colspan="7">－</td></tr>
</table>



(그림 2-5) 사업지구 위치도

제3장 지역개황

3.1 일반현황

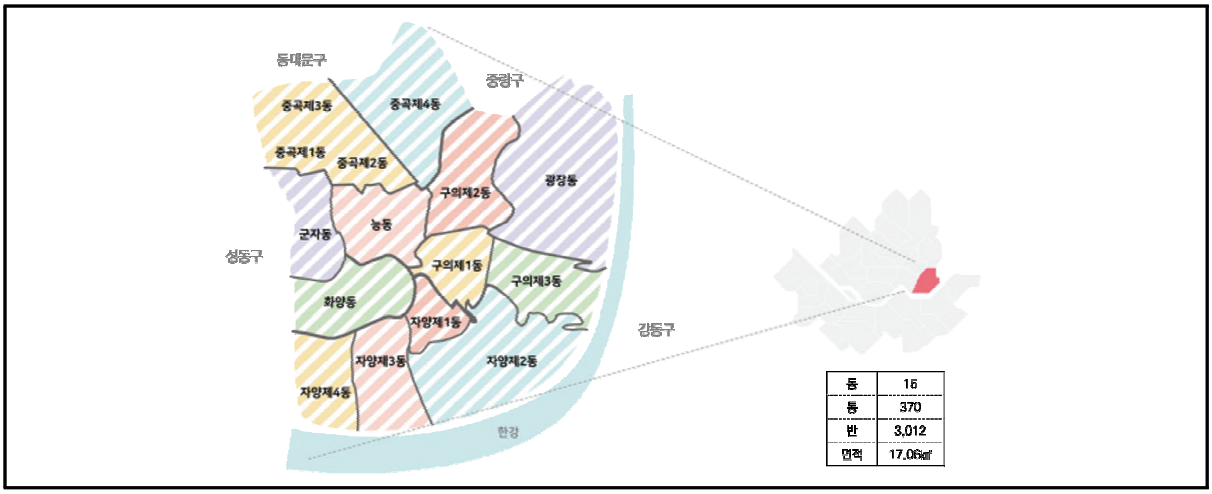
○ 광진구는 서울시의 동측에 위치하여 면적은 17.06㎢로써 서울시 전체면적의 2.82%를 차지하고, 북쪽으로 중랑구, 동대문구, 남쪽은 강남구, 송파구, 서쪽은 성동구, 동쪽은 강동구, 구리시와 경계를 이루고 있음

○ 광진구는 발전 잠재력이 높은 지역이며, 워커힐, 테크노마트, 리틀엔젤스예술회관 등 문화 관광자원이 풍부한 멋과 흥을 내며, 지하철 2호선, 5호선, 7호선이 관통하고 동서울터미널, 잠실대교, 잠실철교, 올림픽대교, 천호대교, 광진교 등 7개의 교량이 연결된 교통의 요충지로 동부서울의 관문임

<표 3-1> 광진구의 경·위도상 위치

소재지	단	경도와 위도의 극점		연장거리
		지 명	극 점	
서울특별시 광진구 자양로 117	동 단	광진구 광장동	동경 127° 07' 05" 북위 37° 33' 20"	동서간 약 5.2km
	서 단	광진구 자양동	동경 127° 03' 30" 북위 37° 31' 35"	
	남 단	광진구 자양동	동경 127° 05' 00" 북위 37° 31' 10"	남북간 약 5.7km
	북 단	광진구 중곡동	동경 127° 06' 10" 북위 37° 34' 15"	

자료 : 통계연보, 2022, 광진구



(그림 3.1-1) 광진구 위치도

3.2 토지이용현황

3.2.1 지목별 토지이용현황

○광진구의 지목별 토지이용 현황을 살펴보면 총 면적 17.06㎢ 중 대지가 6.98㎢(40.91%)로 가장 많은 지목을 차지하고 있는 것으로 조사되었으며, 하천 2.52㎢(14.77%), 도로 2.5㎢(14.65%) 등을 차지하고 있는 것으로 조사되었음

<표 3-2> 지목별 토지이용 현황

(단위 : 면적㎢, 비율%)

구 분		계	전	답	임 야	대지	도 로	하 천	구 거	기 타
광진구	면 적	17.06	0.04	2.48	0.00	6.98	2.50	2.52	0.07	0.00
	구성비	100	0.24	14.54	0.00	40.91	14.65	14.77	0.41	0.00

자료 : 통계연보, 2022, 광진구
주) 기타 : 과수원, 목장용지, 공장용지, 학교용지, 주차장, 주유소용지, 창고용지, 제방, 유지, 양어장, 수도용지, 공원, 체육용지, 유원지, 종교용지, 사적지, 묘지, 잡종지 등

3.2.2 용도별 토지이용 현황

가. 용도지역

○광진구의 용도별 토지이용 현황을 살펴보면 총 면적 17,075,115㎡ 중 도시지역이 17,075,115㎡(100.00%)로 차지하고 있는 것으로 조사되었음

<표 3-3> 용도지역 현황

(단위 : ㎢, %)

구 분	합계	도시지역					비도시지역
		주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정	
면 적	17,075,115	11,596,961	203,281	-	5,274,873	-	-
구성비	100.0	67.92	1.19	-	30.89	-	-

자료 : 통계연보, 2022, 광진구

나. 사업지구 용도지역

구 분		면 적 (㎡)			비 율(%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
주거지역	합 계	15,757.8	-	15,757.8	100.0	-
	제2종일반주거지역(7층)	15,757.8	감) 14,779.4	978.4	100.0	-
	제2종일반주거지역	-	증) 14,779.4	14,779.4		

3.3 환경관련 지구·지역 지정현황

3.3.1 야생생물 보호구역 지정 현황

○서울특별시의 야생생물 보호구역 지정현황을 조사한 결과, 총 10개소가 지정되어 있으며, 사업지구가 위치한 광진구에는 없는 것으로 조사됨.

<표 3-4> 야생생물 보호구역 현황

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

자료 : 서울특별시 홈페이지(서울의 자연생태 2021년 12월 기준)

3.3.2 자연공원 현황

○서울특별시의 자연공원은 1개소가 지정되어 있으며, 사업지구가 위치한 광진구에는 자연공원으로 지정되어 있는 곳이 없는 것으로 조사됨.

<표 3-5> 자연공원 현황

자연공원명	시도별 면적(㎢)	총면적(㎢)	지정일
북한산국립공원	서울특별시(37.345), 경기도(39.577)	76.922	1983.04.02

자료 : 2018 국립공원기본통계, 국립공원관리공단

3.3.3 생태·경관 보전지역 현황

○서울특별시에는 총 17개소의 생태·경관 보전지역이 지정되어 있으며, 이중 사업지구가 위치한 광진구에 지정되어 있는 생태·경관 보전지역은 없는 것으로 조사됨.

<표 3-6> 야생생물 보호구역 현황

지역명	위치	면적 (㎢)	특징	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. (2013.07.04.)
방이동	송파구 방이동 439-2 일대	0.059	도시지역의 습지	2002.04.15. (2005.11.24.)
탄천	송파구 가락동 및 강남구 수서동	1.151	도심속의 철새도래지	2002.04.15
진관내동	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 661 일대 (고덕수변 생태복원지 ~ 하남시계)	0.320	다양한 자생종 번성 제비, 물총새 등 보호종을 비롯한 다양한 조류서식	2004.10.20. (2007.12.27)
청계산 원터골	서초구 원지동 산4-15 일대	0.146	갈참나무를 중심으로 낙엽활엽수군집 분포	2004.10.20
헌인릉	서초구 내곡동 산13-1 일대	0.057	다양한 자생종 번성	2005.11.24
남산	중구 예장동 산5-6 일대 용산구 이태원동 산1-5 일대	0.705	신갈나무군집 발달 남산 소나무림 지역	2006.07.27. (2007.12.27.)
불암산 삼육대	노원구 공릉동 산223-1 일대	0.204	서어나무군집 발달	2006.07.27
창덕궁후원	종로구 와룡동 2-71 일대	0.441	갈참나무군집 발달	2006.07.27
봉산	은평구 신사동 산93-16	0.073	팥배나무림 군락지	2007.12.27
인왕산	서대문구 홍제동 산1-1 일대	0.258	기암과소나무가 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	희양목군락 자생지	2009.11.26
백사실계곡	종로구 부암동 산115-1 일대	0.133	생물다양성 풍부	2009.11.26

자료 : 생태·경관보전지역 지정 현황('18.5월 기준), 2018, 환경부

3.3.4 습지보호구역 현황

○서울특별시에는 습지보호구역으로 람사르습지 1개소가 지정되어 있으며, 사업지구가 위치한 광진구에는 없는 것으로 조사됨.

<표 3-7> 습지보호구역 현황

지역명 (등록명)	위치	면적(㎢)	등록일자	비고
한강밤섬 (Han River-Bamseom Islets)	서울특별시 영등포구 여의도동	0.273	2012.06.20	람사르습지

자료 : 습지보호지역 지정 및 람사르습지 등록 현황(2018년 1월 기준), 환경부

3.3.5 상수원보호구역 현황

○광진구에는 상수원보호구역이 위치하지 않는 것으로 조사됨.

<표 3-8> 상수원보호구역 현황

광역시도	시군	보호구역명	지정면적(천㎡)	취수장명
서울특별시	서울특별시	잠실	6,453	암사, 자양, 풍납, 구의, 인천풍납, 성남, 일산(수공)

자료 : 상수원보호구역 지정 현황(2022년 12월 기준), 2023, 환경부

3.3.6 기타 환경관련 지구·지역 현황

○광진구에는 수산자원보호구역, 백두대간보호지역, 산림유전자원보호림, 수변구역, 특정도서지역, 대기보전특별대책지역, 팔당·대청호 상수원 수질보전 특별대책지역 등은 분포하지 않는 것으로 조사됨.

3.4 환경기준 적용지역 지정현황

3.4.1 폐수배출허용기준을 위한 지역지정현황

○서울특별시는 「배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역지정 규정(환경부고시 제2007-107호)」에 의거 "나" 지역으로 조사됨.

<표 3-9> 배출허용기준(폐수)적용지역 지정 현황

지역명	청 정	가	나
서울특별시	-	-	전역

자료 : 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정 규정, 환경부고시 제2007-107호

3.4.2 저황유 공급 및 사용지역

○ 서울특별시는 황 0.1% 이하의 경유, 황 0.3% 이하의 중유(LSWR 포함) 공급·사용지역으로 지정되어 있는 것으로 조사됨.

<표 3-10> 저황유 공급 및 사용지역 지정현황

구 분	경유	중유(LSWR 포함)	비 고
서울특별시	황 0.1% 이하	황 0.3% 이하	-

자료 : 대기환경보전법 시행령 [별표 10의 2], 2018, 대통령령 제28583호

3.5 환경피해 유발시설물 현황

3.5.1 환경오염물질 배출시설 현황

○ 광진구구 관내에는 대기오염물질 배출시설 79개소, 수질오염물질 배출시설 17개소, 소음·진동 배출시설 40개소로 총 136개소의 환경오염물질 배출시설이 분포하고 있는 것으로 조사됨.

<표 3-11> 환경오염물질 배출시설 현황

(단 위 : 개소)

구분	대 기 (가스·먼지·매연 및 악취)						수 질(폐수)						소음 진동
	계	1종	2종	3종	4종	5종	계	1종	2종	3종	4종	5종	
광진구	79	34	-	-	-	17	17	45	-	-	-	4	40

자료 : 통계연보, 2022, 광진구

3.5.2 도로 현황

○ 광진구의 도로현황은 아래표와 같이 총 연장 324,662m, 포장률 100.0%이며, 이 중 일반국도 10,320m, 특별시도 314,342m로 조사됨.

<표 3-12> 도로 현황

구 분	계 (m)	포장 (m)	미포장 (m)	포장률 (%)	미개통 (m)
광진구	324,662	324,662	-	100.0	-
고속도로	-	-	-	-	-
일반국도	10,320	10,320	-	100.0	-
특별시도	314,342	314,342	-	100.0	-

자료 : 통계연보, 2022, 광진구

3.5.3 산업·농공단지 현황

○ 서울특별시에는 국가산업단지 1개소 일반산업단지 3개소가 위치하는 것으로 조사되었으며, 사업지구가 속한 광진구구에 위치하지 않는 것으로 조사됨.

<표 3-13> 산업단지 및 농공단지 현황

단지명	조성상태	총면적 (천㎡)	입주업체수 (개소)	가동업체 (개소)	종업원수 (명)
서울디지털	완료	1,925	13,272	12,112	107,164
서울온수	완료	158	196	196	1,151
마곡	조성중	1,124	200	131	25,872
강동	미개발	78	-	-	-

자료 : 한국산업단지현황(2023년 1분기), 2023, 한국산업단지공단

3.6 환경기초시설 현황

3.6.1 공공하수처리시설

○ 서울특별시에는 총 4개소의 공공하수처리시설이 위치하고 있으며, 총 시설용량은 4,980천㎥/일로 조사됨.

○ 이중 광진구에는 공공하수처리시설이 위치하지 않는 것으로 조사됨.

<표 3-14> 공공하수처리시설 현황

시설명	소재지	시설용량 (천㎥/일)	처리방법	방류수역		
				지류	본류	수계
난지	경기도 고양시 덕양구 대덕로 426	860	MLE, A2O	한강	한강	한강
중랑물재생센터	서울특별시 성동구 자동차시장 3길 64	1,590	표준활성슬러지법, MLE, SBAF	중랑천	한강	한강
서남	서울특별시 강서구 양천로 201	1,630	MLE, 4 stage-BNR	한강	한강	한강
탄천	서울특별시 강남구 개포로 625	900	MLE	탄천	한강	한강

자료 : 2021 하수도통계, 2022, 환경부

3.6.2 분뇨처리시설

○서울특별시에 분포하는 분뇨처리시설은 총 3개소가 위치하고 있으며, 총 시설용량 12,500/㎥일로 조사됨.

<표 3-15> 분뇨처리시설 현황

시설명	소재지	시설용량 (㎥/일)	처리공법	연계처리장명	연계처리량 (㎥/일)
난지	경기도 고양시 덕양구 대덕로 426	4,500.0	물리적, 생물학적	난지물재생센터	3,756.4
중랑	서울특별시 성동구 자동차시장 3길 64	4,000.0	물리적	중랑물재생센터	4,244.0
서남	서울특별시 강서구 양천로 201	4,000.0	중력 농축	서남물재생센터	3,422.6

자료 : 2021 하수도통계, 2022, 환경부

3.6.3 폐기물 매립시설

○서울특별시에서 발생하는 매립폐기물은 인천시 서구 백석동에 위치한 수도권매립지에 매립하고 있는 것으로 조사됨.

<표 3-16> 폐기물 매립시설 현황

위 치	총 매립지 면적 (㎡)	총 매립 용량 (㎥)	기매립량(㎥) (2021년까지 누적)	잔여매립 가능량(㎥)	매립 후 이용계획
인천광역시 서구 백석동 58	15,277,337	389,329,000	162,962.356	126,366,664	공원 등

자료 : 2021 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2022, 환경부

3.6.4 폐기물 소각시설

○서울특별시에는 5개소(시설용량 2,898ton/일)가 위치하고 있는 것으로 조사되었으며, 이 중 사업지구가 속한 광진구에는 위치하지 않는 것으로 조사됨.

<표 3-17> 폐기물 소각시설 현황

시·군·구	소재지	시설용량 (ton/일)	소각방식	2021년 처리량(ton)
노원구	노원구 덕릉로70길 99(상계동)	800	화격자식	175,034.3
은평구	진관동 83-6	48	가스화용융식	14,149.5
마포구	하늘공원로 86	750	회전로식	172,572.8
양천구	목동 900	400	화격자식	100,296.4
강남구	남부순환로 3318	900	화격자식	247,907.3

자료 : 2021 하수도통계, 2022, 환경부

3.7 주요 보호시설물 현황

3.7.1 문화재 현황

○ 광진구에는 국가지정문화재 21점을 비롯하여 시지정문화재 6점, 등록문화재 3점 등 총 30점의 문화재가 분포하고 있는 것으로 조사됨.

<표 3-18> 문화재 현황

(단위:개)

구 분	총계	국가지정문화재						시지정문화재					문화재 자료	등록 문화재
		계	국보	보물	사적및 명승	천연 기념물	중요무형 문화재	계	유형 문화재	기념물	민속 문화재	무형 문화재		
광진구	30	21	1	2	2	-	16	6	3	1	1	1	-	3

자료 : 통계연보, 2022, 광진구

3.7.2 취·정수장

○ 서울특별시에서 운영하는 취수시설은 총4개소로 조사되었으며, 총 시설용량은 6,160,000㎥/일로 조사되었음

○ 서울특별시에서 운영하는 정수시설은 총 6개소이며, 총 시설용량은 4,800,000㎥/일로 조사되었음.

<표 3-19> 취수장 및 정수장 현황

취수장				
취수장명	소재지 주소	시설용량 (㎥/일)	일평균취수량 (㎥/일)	연간총취수량 (㎥/년)
강북	경기도 남양주시 와부읍 경강로 682	2,300,000	889,232	3324,569,696
암사	서울특별시 강동구 암사동 산1	1,710,000	996,587	363,754,297
자양	서울특별시 광진구 자양동 701	1,450,000	588,007	214,622,733
풍납	서울특별시 송파구 풍납동 419	700,000	139,326	160,354,150

정수장				
정수장명	소재지 주소	시설용량 (㎥/일)	처리방법	급수구역
강북	경기도 남양주시 고산로 171	1,000,000	급속여과 + 고도처리	노원구외9개구
광암	경기도 하남시 서하남로 293	400,000	급속여과 + 고도처리	송파구외1개구
구의	광진구 광나루로 571	500,000	급속여과 + 고도처리	광진구외6개구
뚝도	성동구 왕십리로 27	700,000	고도처리	종로구외6개구
암사	강동구 아리수로 131	1,600,000	급속여과 + 고도처리	강동구외9개구
영등포	영등포구 노들로 11	600,000	급속여과 + 막여과 + 고도처리	양천구외3개구

자료 : 2021 상수도통계, 2022, 환경부

제4장 환경성검토 항목·범위 등의 결정(스코핑)

○본 사업은 서울특별시 광진구 18-24번지에 공동주택 및 방수설비를 건설하는 사업임.

○사업지구는 주거지역으로 환경적으로 민감하거나 사회·경제적 가치가 있는 지역·지구 등은 없는 것으로 조사되었으며, 사업시행으로 인해 사업지구 및 주변지역에 자연생태환경, 생활환경, 사회경제환경에 미치는 영향정도를 파악하였음.

<표 4-1> 사업의 환경영향요소 추출

검토항목 \ 단계		공사단계	운영단계
자연생태환경	생태네트워크	-	○
	동·식물상	-	○
	자연환경자산	-	○
	비오톱	-	○
생활환경	토지이용	-	○
	토양	-	-
	지형·지질	▲	-
	수질(지표·지하)	-	○
	물순환	-	-
	바람 및 미기후	-	▲
	대기질·미세먼지	-	○
	악취	-	○
	온실가스	-	▲
	친환경적 자원순환	-	▲
	에너지	-	▲
	소음·진동	▲	▲
	경관	-	○
	휴식 및 여가공간	-	○
	일조	-	▲
	보행친화공간	-	○
	전파장해	-	○
사회경제환경	인구	-	○
	주거	-	○
	산업	-	○
범례	◎ : 개발후 상당히 좋아진다. ○ : 개발후 비교적 긍정적이다. △ : 개발후 긍정적이나 효과는 미약하다.	▲ : 개발후 악영향이 있으나 미약하다. ◆ : 개발후 악영향이 다소 있다. ● : 개발후 악영향이 크다 - : 영향없음.	

4.1 검토항목 및 범위 설정

○ 검토항목

- 기본 검토항목 : 물순환, 토지이용, 비오톱
- 선택 검토항목 : 녹지 및 동·식물상, 토양, 지형·지질, 수질, 바람 및 미기후, 대기질, 친환경적 자원순환, 에너지, 소음·진동, 휴식 및 여가공간, 일조장해

○ 검토방법 및 범위설정

<표 4.1-1> 검토방법 및 범위설정

검토항목 \ 단계		검토방법	범위
자연생태환경	생태네트워크	도시생태현황도 조사	사업지구 및 주변지역
	동·식물상	전국자연환경조사보고서 및 문헌조사	사업지구 및 주변지역
	자연환경자산	문헌조사	사업지구 및 주변지역
	비오톱	도시생태현황도 조사	사업지구 및 주변지역
생활환경	토지이용	문헌조사 및 현지조사	사업지구 및 주변지역
	토양	문헌조사 및 현지조사	사업지구
	지형·지질	문헌조사 및 현지조사	사업지구 및 주변지역
	수질(지표·지하)	문헌조사	사업지구 및 주변지역
	물순환	원단위를 이용한 산정	사업지구 및 주변지역
	바람 및 미기후	통계자료	사업지구 및 주변지역
	대기질·미세먼지	통계자료	사업지구 및 주변지역
	악취	문헌조사 및 현지조사	사업지구 및 주변지역
	온실가스	통계자료	사업지구 및 주변지역
	친환경적 자원순환	문헌조사 및 현지조사	서울특별시 광진구
	에너지	통계자료	사업지구 및 주변지역
	소음·진동	문헌조사	사업지구 및 주변지역
	경관	문헌조사 및 현지조사	사업지구 및 주변지역
	휴식 및 여가공간	문헌조사	사업지구 및 주변지역
	일조	문헌조사	사업지구 및 주변지역
	보행친화공간	문헌조사	사업지구 및 주변지역
	전파장해	문헌조사	사업지구 및 주변지역

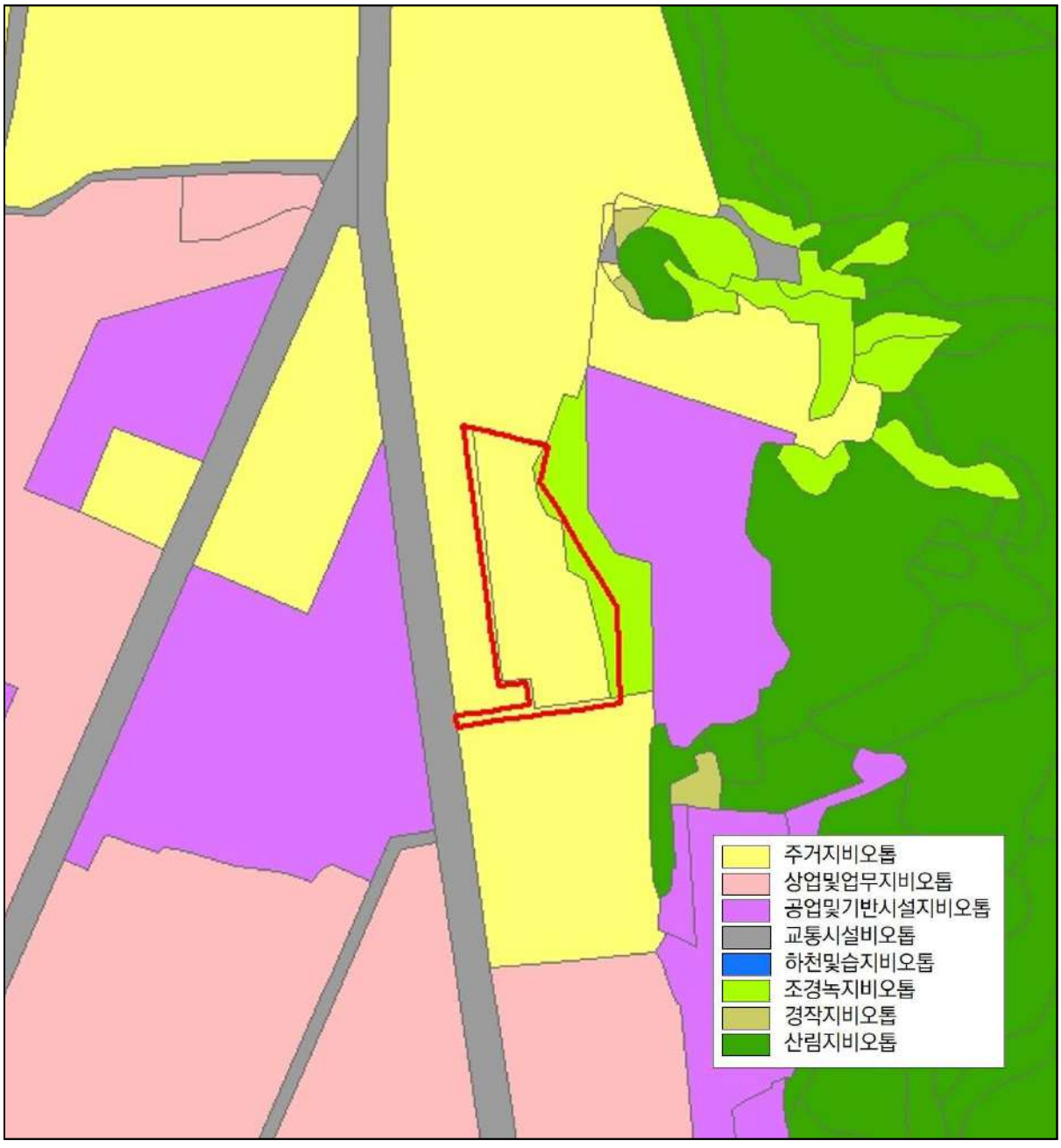
제5장 자연환경분야

5.1 비오톱

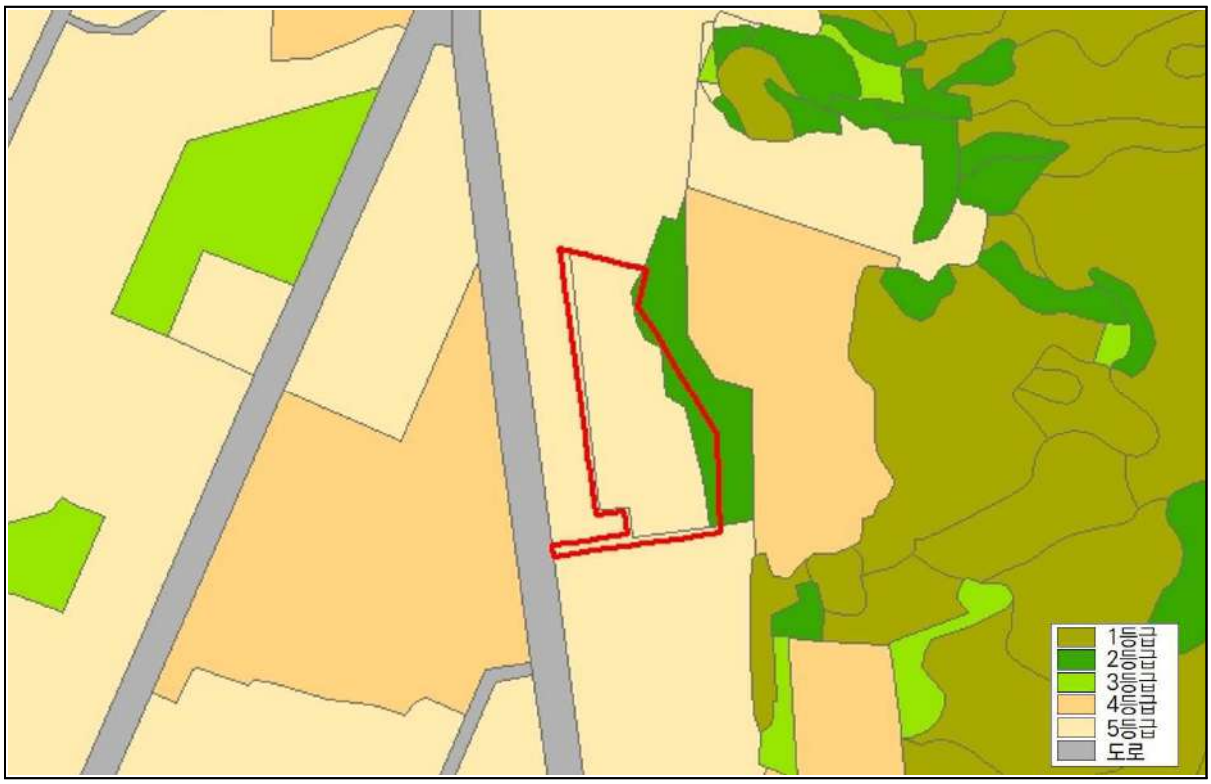
가. 현황

○본 사업지구는 서울특별시 도시생태현황도상 상업 및 업무지 비오톱 유형으로 구성되어 있으며, 비오톱유형평가도 4등급에 해당하는 지역임.

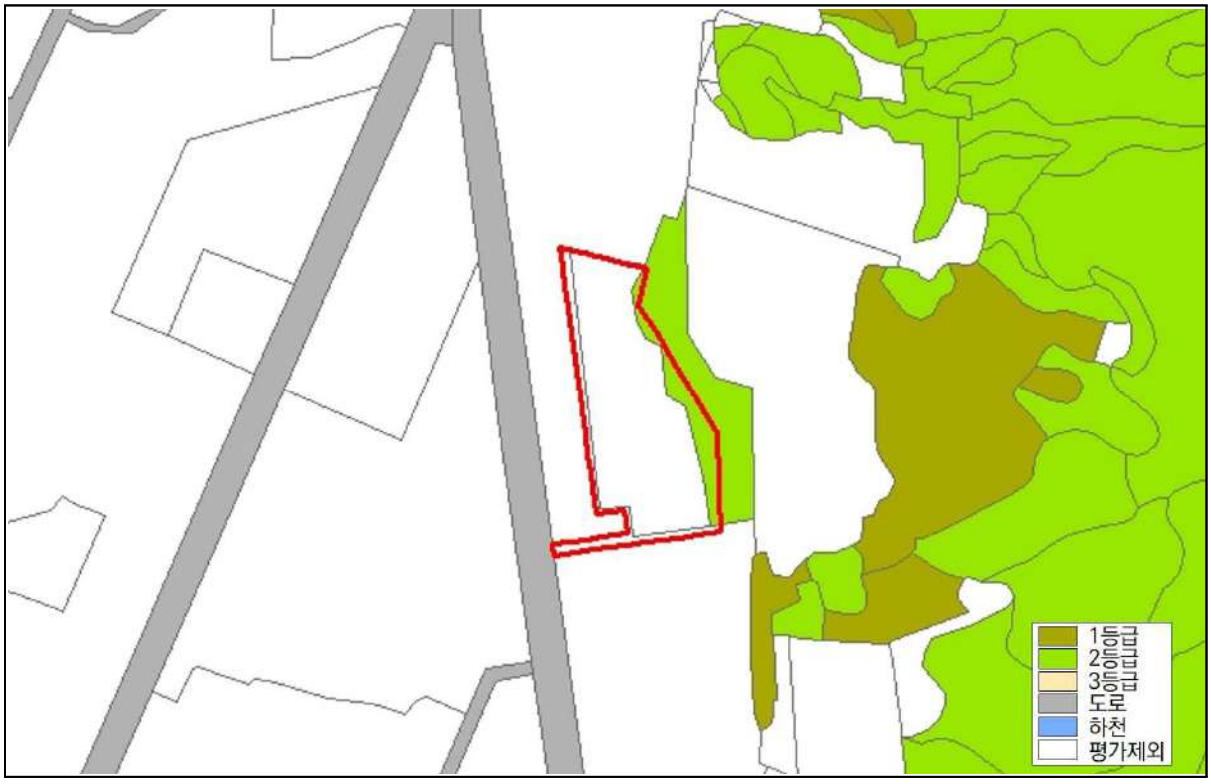
○개별비오톱 평가도 상 평가제외등급이며, 현존식생도상 시가화지역으로 조사됨.



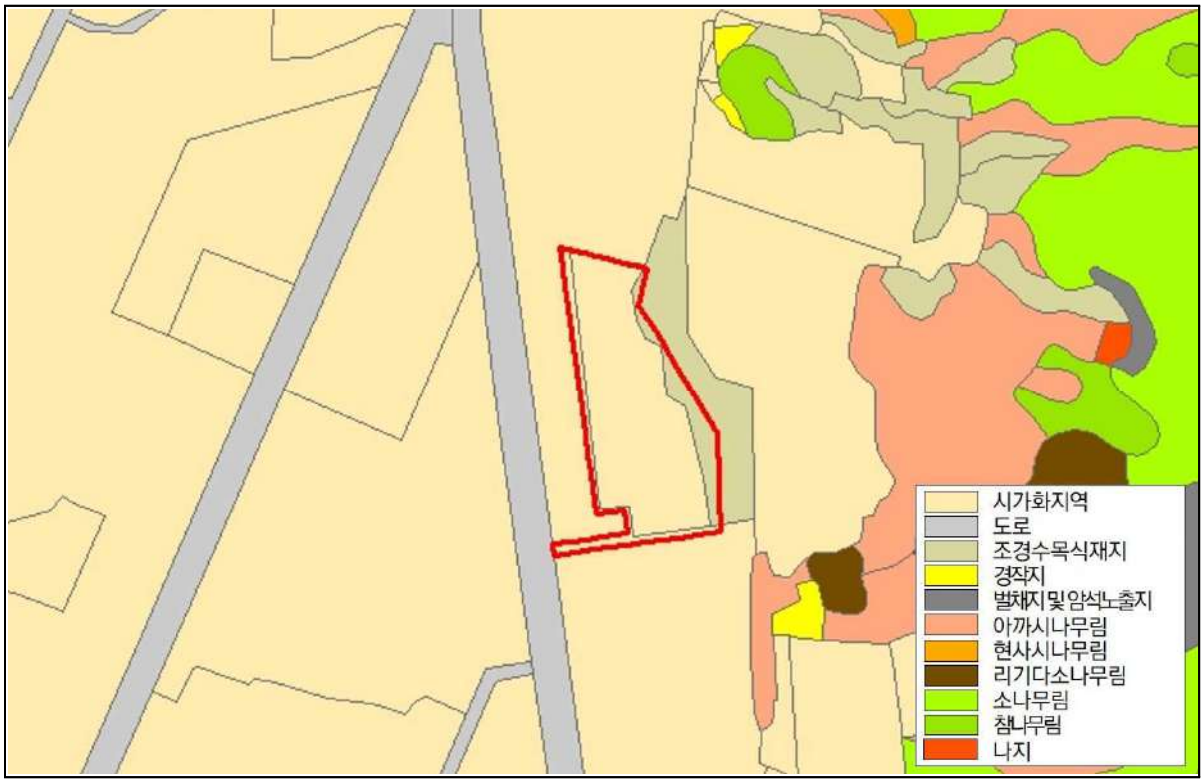
(그림 5.1-1) 사업지구 비오톱유형도



(그림 5.1-2) 사업지구 비오톱유형평가도



(그림 5.1-3) 사업지구 개별 비오톱유형현황도



(그림 5.1-4) 사업지구 현존식생도

<표 5.1-1> 서울특별시 비오톱유형평가 등급의 구분

평가등급	기 준
1등급 (11개 유형)	▪ 대상지 전체에 대해 절대적으로 보전이 필요한 비오톱 유형 – 습지, 하천변 녹지 등을 비롯하여 산림비오톱이 대부분 포함됨.
2등급 (16개 유형)	▪ 대상지 전체에 대해 보전을 우선해야 하는 비오톱 유형 – 조경수목식재지, 논, 밭, 과수원, 5~10층의 불투수성포장 비율이 낮은 공동주택지 등
3등급 (24개 유형)	▪ 대상지 일부지역에 대해서는 보전을 우선하고 잔여지역은 토지이용제한이 필요한 비오톱 유형 – 불투수포장비율이 낮은 공동주택지, 유수지, 배수지 등
4등급 (6개 유형)	▪ 대상지 일부 토지에 대한 토지이용제한이 필요한 비오톱 유형 – 불투수포장비율이 높은 공동주택지 등
5등급 (4개 유형)	▪ 부분적으로 개선이 필요한 비오톱 유형 – 불투수포장비율이 높은 상업업무지, 공업지 등

자료) 도시생태현황도 정비, 2005.2, 서울특별시

<표 5.1-2> 개별비오톱 평가 등급의 구분

평가등급	기 준
1등급	특별히 보호가치가 있는 비오톱(보전)
2등급	보호할 가치가 있는 비오톱(보호 및 복원)
3등급	현재로서는 한정적인 가치를 가지는 비오톱(복원)

자료) 도시생태현황도 정비, 2005.2, 서울특별시

나. 영향예측

○본 사업지구는 상업 및 업무지이며 비오톱 유형평가도상 4등급으로 구성되어 있어 녹지공간 확충이 필요한 것으로 조사됨.

○ 따라서 사업시행 시 구역 내 생태적 기능을 할 수 있도록 녹지공간 형성을 유도함.

다. 비오톱 조성방안

○사업시행 시 녹지면적을 최대로 확보하고, 비오톱 조성을 고려한 조경계획 및 옥상녹화 등의 계획수립을 통해 사업지구 내 생태적 기능이 이뤄질 수 있도록 비오톱 조성방안이 필요함.

○사업시행 시 식재계획 등 비오톱 조성을 위한 계획 수립시 목표종을 설정하며, 목표종에 대한 식이식물 식재, 초화류, 관목, 교목이 어울어진 다층구조 식재 및 주변지역과 연계성을 고려한 수목선정 및 식재가 필요함.

5.2 녹지 및 동·식물상

가. 현황

1) 조사항목

가) 식물상

○ 현존식생도 현황

○ 생태·자연도 현황

나) 동물상

○ 육상동물상(포유류, 조류, 양서·파충류, 육상곤충류)

○ 문화재청 지정 천연기념물, 환경부 지정 멸종위기 야생생물

다) 문헌조사

○ 제4차 전국자연환경조사 377053, 2014, 국립생태원

2) 조사범위

○ 사업지구 및 주변지역

3) 조사방법

○ 동·식물상의 현황조사는 문헌조사를 바탕으로 보호가치가 있는 동·식물이 분포하는 지역을 파악한 후 각 분류군별 특성을 고려하여 조사를 실시함.

4) 조사결과

가) 식물상 및 식생

(1) 식물상

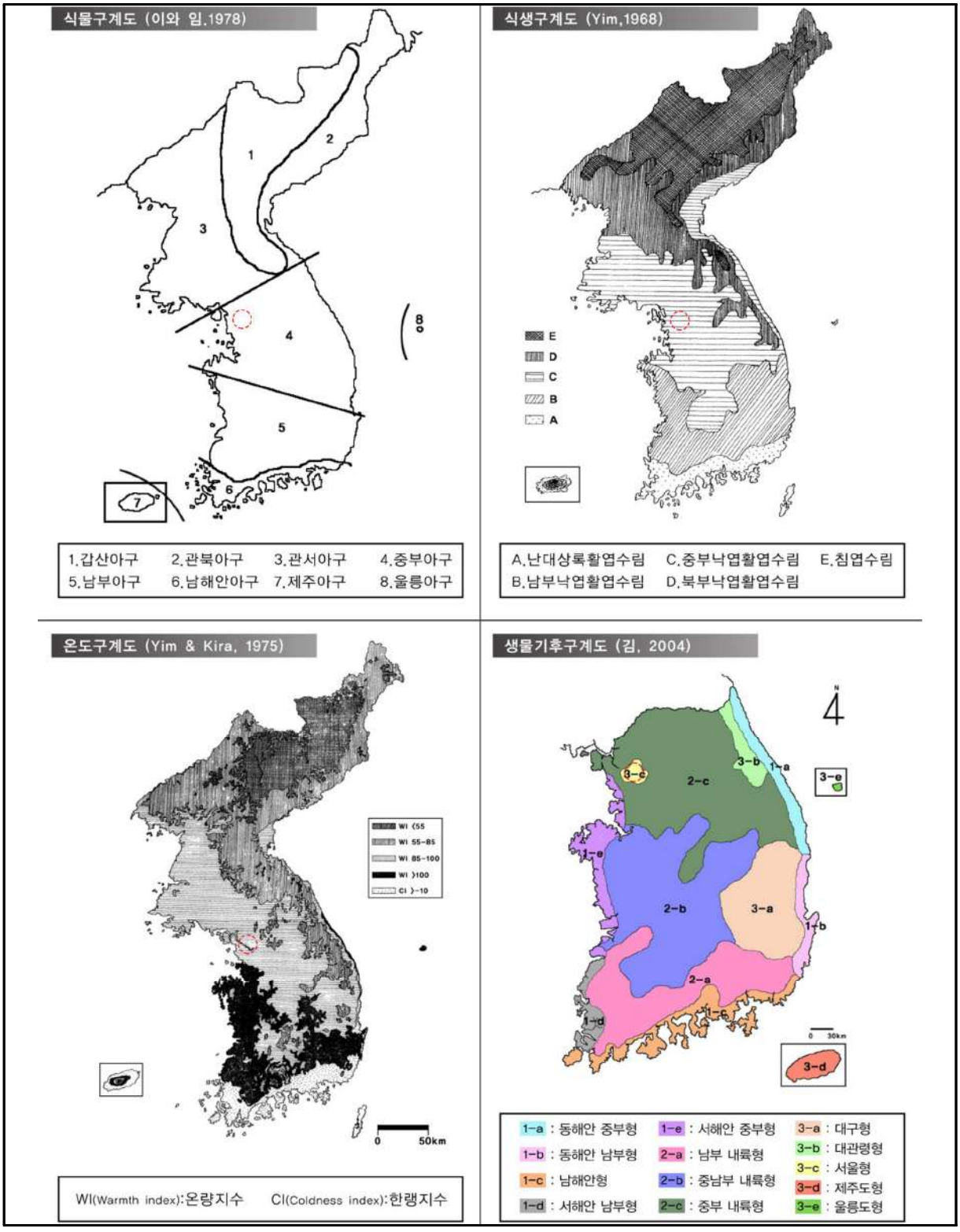
○ 문헌조사 결과 사업지구가 위치한 서울특별시 광진구 중곡동 일원은 도엽번호 “성동 377053”에 위치하고 있으며, 문헌은 제4차 전국자연환경조사 “성동(377053)의 식물상” 의 자료를 인용함.

○ 문헌조사 결과 조사지역 내 자생하는 관속식물은 총 63과 132속 29변종 7품종 129종 총 165분류군이 확인됨.

○ 생태계교란야생식물은 돼지풀, 서양등골나물 2종이 확인됨.

(2) 조사지역의 구계 현황

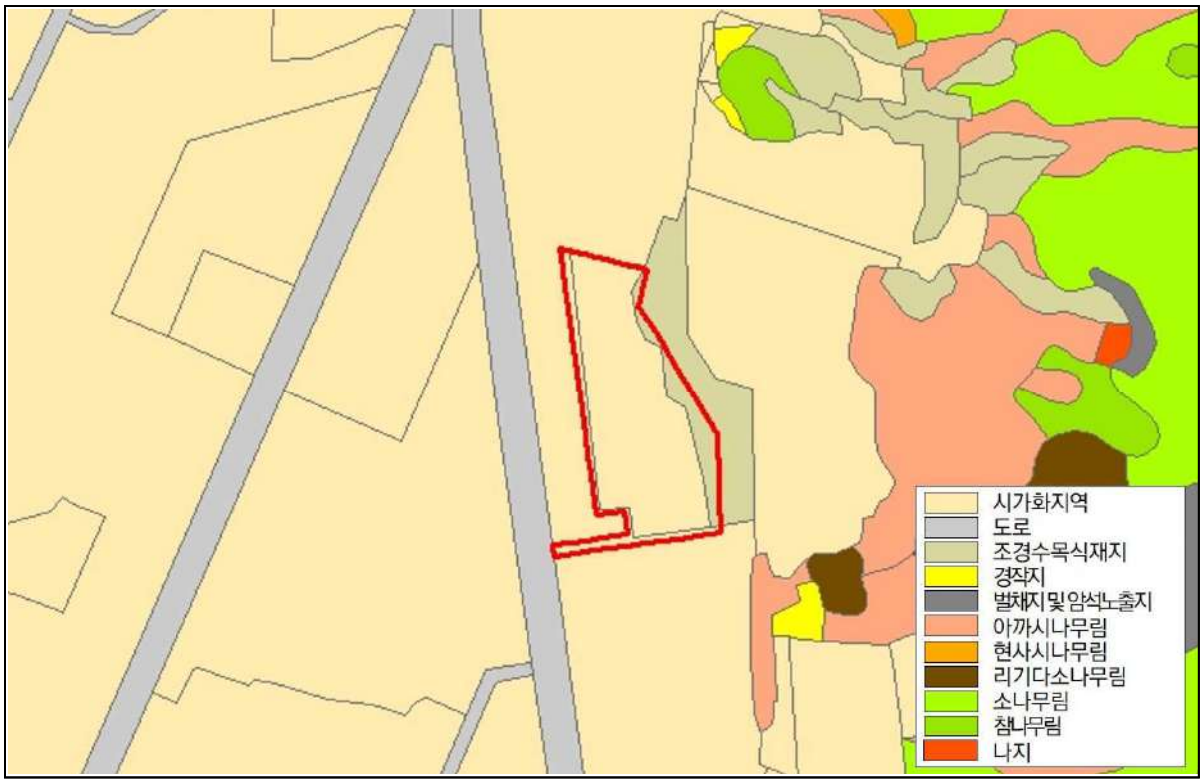
○본 사업지구가 위치한 서울특별시 광진구 중곡동 일원은 중부낙엽활엽수림에 위치하며, 식물구계지리학상으로 중부아구(Lee & Yim, 1978)에 속함.



(그림 5.2-1) 한반도의 구계도(○ : 사업지구)

(3) 현존식생현황

○ 사업지구는 현존식생도상 시가화지역에 해당함



(그림 5.2-2) 사업지구 현존식생도

(4) 생태·자연도 현황

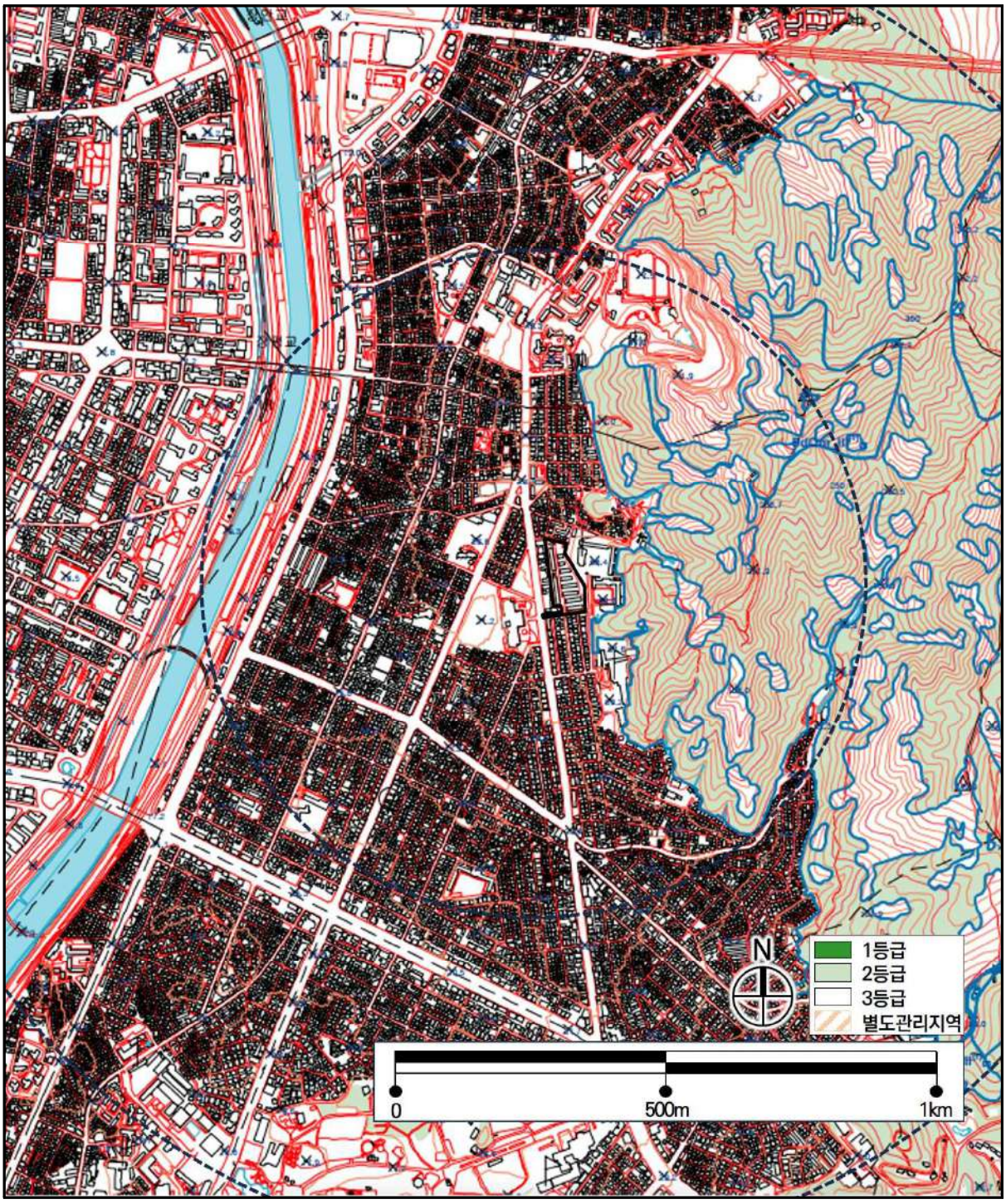
○ 생태·자연도는 자연환경현황도와 기존의 식생도, 임상도 및 녹지자연도를 활용하여 자연환경을 생태적 가치, 자연성, 경관적 가치 등에 따라 3등급화 하여 작성한 것으로 멸종위기 야생동·식물의 서식지·도래지로서 중요하거나 생물다양성이 풍부한 지역을 보전하고, 다양한 생태계를 대표할 수 있는 지역, 생태계의 표본 지역, 지형 또는 학술적 가치연구 및 자연적 경관보전을 위해 보전이 필요한 지역 등을 파악하기 위하여 작성한 것임. 따라서 이를 참조하여 본 사업지구의 입지를 선정하는데 위의 사항에 대한 해당 여부 및 기준 등을 파악하는데 활용하였음.

○ 사업지구는 생태·자연도 3등급권역으로 주변지역 반경 1.0㎞이내 1등급권역은 위치하지 않으며, 1km내에 2등급인 용마산이 위치하고 있어 자연환경의 보전 및 개발 ·이용에 따른 훼손의 최소화를 해야함

<표 5.2-1> 생태·자연도 등급별 구분기준

권역	권역별 구분기준	관리기준
1등급	▪ 야생생물 보호 및 관리에 관한 법률 제2조제2호에 따른 멸종위기야생생물의 주된 서식지·도래지 및 주요 생태축 또는 주요 생태통로가 되는 지역 ▪ 생태계가 특히 우수하거나 경관이 특히 수려한 지역 ▪ 생물의 지리적 분포한계에 위치하는 생태계 지역 또는 주요 식생의 유형을 대표하는 지역 ▪ 생물다양성이 특히 풍부하고 보전가치가 큰 생물자원이 존재·분포하는 지역 ▪ 자연원시림 또는 이에 가까운 산림 및 고산초원 ▪ 자연상태 또는 이에 가까운 하천·호소 또는 강하구	자연환경의 보전 및 복원
2등급	▪ 1등급 권역에 준하는 지역 – 완충보전지역 : 1등급 기준에 준하는 지역으로서 장차 보전의 가치가 있는 지역 또는 1등급 권역의 외부지역으로서 1등급 권역의 보호를 위하여 필요한 지역 – 완충관리지역 : 2등급권역 중 완충보전지역을 제외한 지역	자연환경의 보전 및 개발·이용에 따른 훼손 최소화
3등급	▪ 1등급 권역, 2등급 권역 및 별도관리지역으로 분류된 지역외의 지역으로서 개발 또는 이용의 대상이 되는 지역 – 개발관리지역 : 개발 또는 이용의 대상이 되는 지역이나 부분적으로 관리가 필요한 지역 – 개발허용지역 : 3등급 권역중 개발관리지역을 제외한 지역	체계적인 개발 및 이용
별도관리지역	▪ 「산림보호법」 제7조제1항의 규정에 따른 산림보호구역 ▪ 「자연공원법」 제2조제1호의 규정에 따른 자연공원 ▪ 「문화재보호법」 제25조에 따라 천연기념물로 지정된 구역(보호구역 포함) ▪ 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제27조제1항에 따른 야생생물특별보호구역과 동법 제33조제1항에 따른 야생생물보호구역 ▪ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의 규정에 따른 수산자원보호구역(해양에 포함되는 지역 제외) ▪ 「습지보전법」 제8조제1항의 규정에 따른 습지보호지역(연안습지보호지역 제외) ▪ 「백두대간보호에 관한 법률」 제6조의 규정에 따른 백두대간보호지역 ▪ 「자연환경보전법」 제12조의 규정에 따른 생태·경관보전지역 ▪ 「자연환경보전법」 제24조의 규정에 따른 시·도 생태·경관보전지역	

자료 : 자연환경보전법, 환경부



(그림 5.2-3) 사업지구 및 주변지역의 생태·자연도

나. 사업시행으로 인한 영향예측

1) 식물상

○사업지구는 대부분 상업 및 주거지로 구성되어 있어, 사업시행에 식생 훼손 등 식물상 변화는 적을 것으로 예상됨.

○공사시 차량 및 장비 운행으로 발생하는 먼지, 매연 및 각종 오염물질들에 의한 일시적인 영향이 예상되나, 자연상태에서 오염물질은 대기중으로 확산되므로 주변지역의 식생에 미치는 영향은 극히 적을 것으로 판단됨.

○공사후 공원, 녹지, 조경식재 지역 등에 초본류 및 귀화식물의 유입이 예상됨.

2) 동물상

○사업지구 및 주변지역은 대부분 주거지역으로 서울특별시 및 환경부 지정 야생보호동물은 분포치 않는 것으로 조사됨.

다. 저감방안

1) 식물상

가) 토사유출 및 비산먼지 발생 저감

○사업시행으로 인하여 발생하는 비산먼지 및 대기오염 물질로 인해 주변 가로수 등 식재종에 영향이 예상되므로 공사시 토공작업 구간에 주기적인 살수를 실시하여 비산먼지의 발생을 저감함으로써 주변지역에 미치는 영향을 최소화 함.

나) 환경친화적인 조경식재 계획

○주변지역의 자연환경과 조화가 되며, 사업지구에 입지할 시설물의 특성에 부합하는 조경수를 적절한 위치에 배치하여 식재할 계획임.

2) 동물상

○사업지구 및 주변지역에 서식하는 동물들에 대한 공사시 일시적인 영향을 최소화하기 위하여 다음과 같은 저감방안을 수립토록 함.

가) 저소음·저진동 장비 투입

○공사시 장비소음에 의한 영향이 불가피한 바, 장비 투입시 저소음·저진동 장비를 투입토록 하여 주변지역 동물들에게 미치는 영향을 최소화할 계획이며, 그 외에

공사차량의 속도제한, 공사장비 분산투입 등의 소음관련 대책을 수행토록 할 계획임.

나) 야간공사 지양

○ 야행성의 습성을 지닌 포유류, 곤충류에 미치는 영향을 최소화하기 위하여 불필요한 조명과 소음 등을 자제하고 야간작업을 최대한 자제하여 야행성 야생동물들에게 피해가 미치지 않도록 할 계획임.

(이 하 여 백)

제6장 생활환경분야

6.1 토지이용

가. 현황

1) 조사항목

○지목별 토지이용 현황

○용도별 토지이용 현황

2) 조사범위

○서울특별시 광진구

3) 조사방법

○문헌조사 및 현지조사

4) 조사결과

가) 지목별 토지이용 현황

○사업지구는 전체면적 15,757.8㎡ 중 대지가 14,779.4㎡(93.8%)로 가장 넓은 면적을 차지하고 있으며, 도로가 978.4㎡(6.2%)임

<표 6.1-1> 지목별 토지이용 현황

(단위 : 면적㎡, 비율%)

구 분		대	도로	합계
광진구 중곡동 18-4번지 일대	면 적	14,779.4	978.4	15,757.8
	구성비	93.8	6.2	100.0

나) 토지 소유자별 현황

○사업지구 내 토지 소유자별 현황은 사유지가 15,757.8㎡(100.0%)로 대상지 전부를 차지하는 것으로 조사됨.

<표 6.1-2> 토지 소유자별 현황

(단위 : ㎡, %)

구 분	기획재정부	서울특별시	광진구	사유지	합계
면 적	-	-	-	15,757.8	15,757.8
구성비	-	-	-	100.0	100.0

다) 건축물의 용도별 현황

○사업지구 내 건축물의 용도별 현황은 공동주택이 76.9%로 대부분을 차지함.

<표 6.1-3> 건축물 용도 현황

(단위 : 개소, %)

구 분	계	공동주택	기타용도시설
동 수	13	10	3
구성비	100.0	76.9	23.1

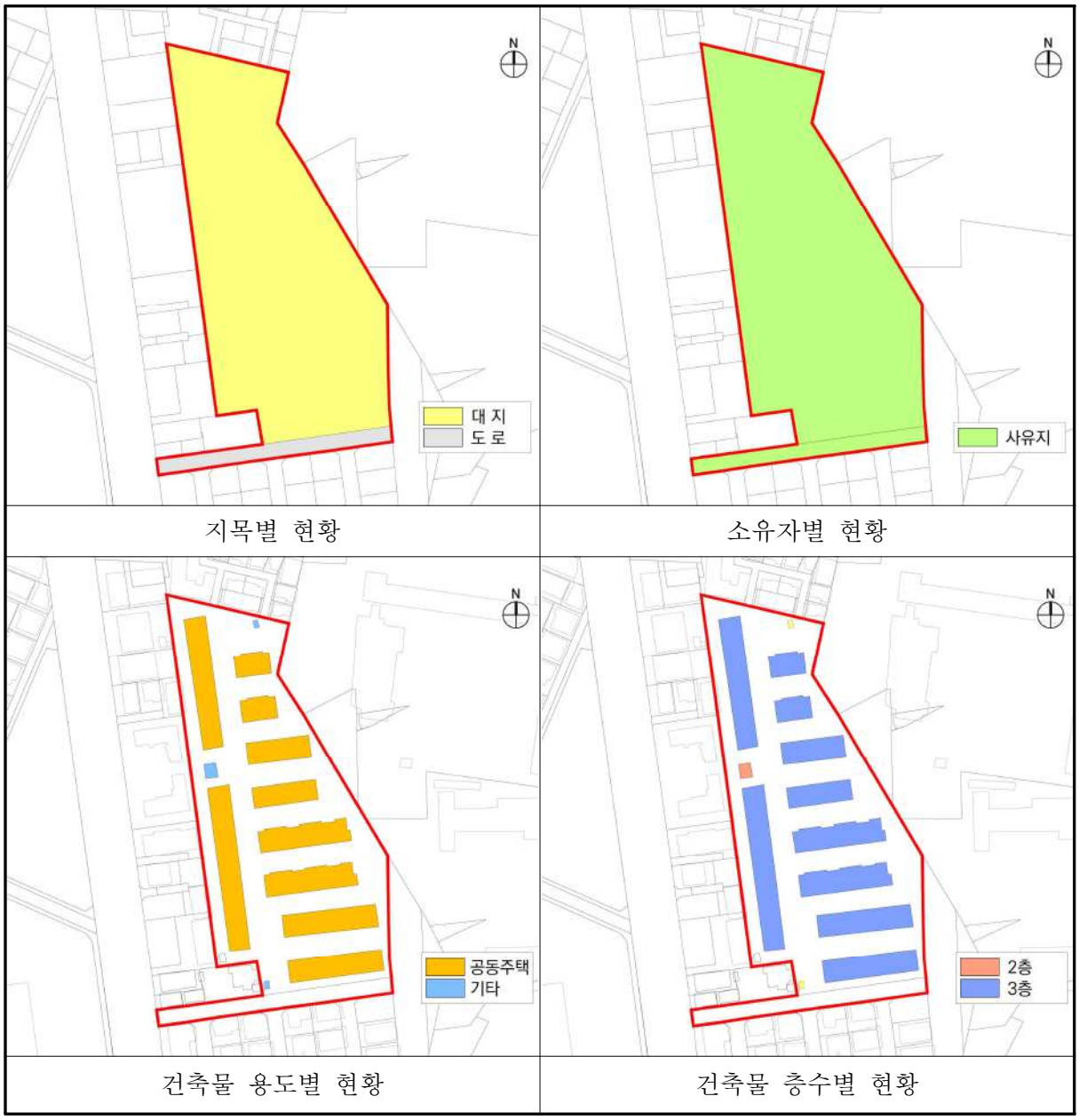
라) 건축물의 층수별 현황

○사업지구 내 건축물의 층수별 현황은 3층이 76.9%로 대부분을 차지함.

<표 6.1-4> 건축물 층수 현황

(단위 : 개소, %)

구 분	계	1층	2층	3층
동 수	13	2	1	10
구성비	100.0	15.4	7.7	76.9



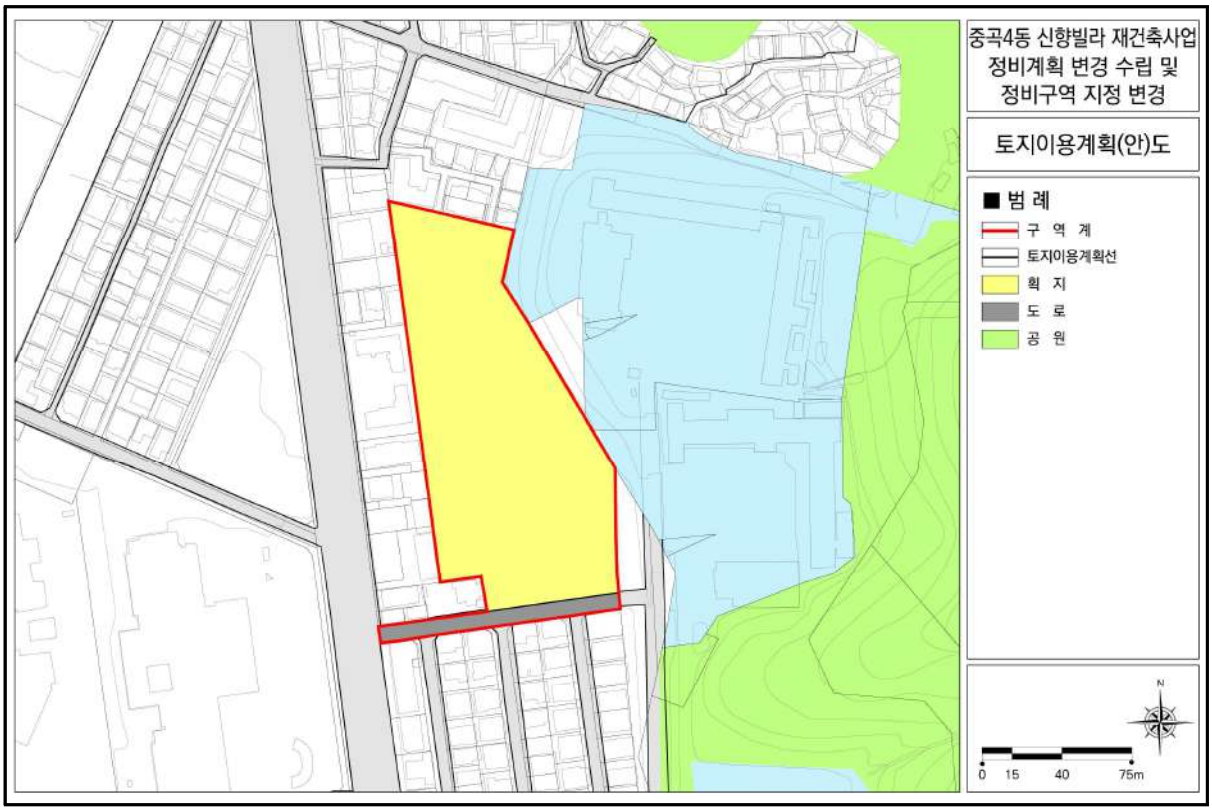
(그림 6.1-1) 사업지구내 토지 및 건축물 용도 현황

다. 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

1) 토지이용계획

<표 6.1-5> 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비율(%)	비 고
합 계		15,757.8	100.0	
정비 기반시설 등	소 계	978.4	6.2	
	도 로	978.4	6.2	
획 지		14,779.4	93.8	공동주택 및 부대복리시설



(그림 6.1-2) 토지이용계획도

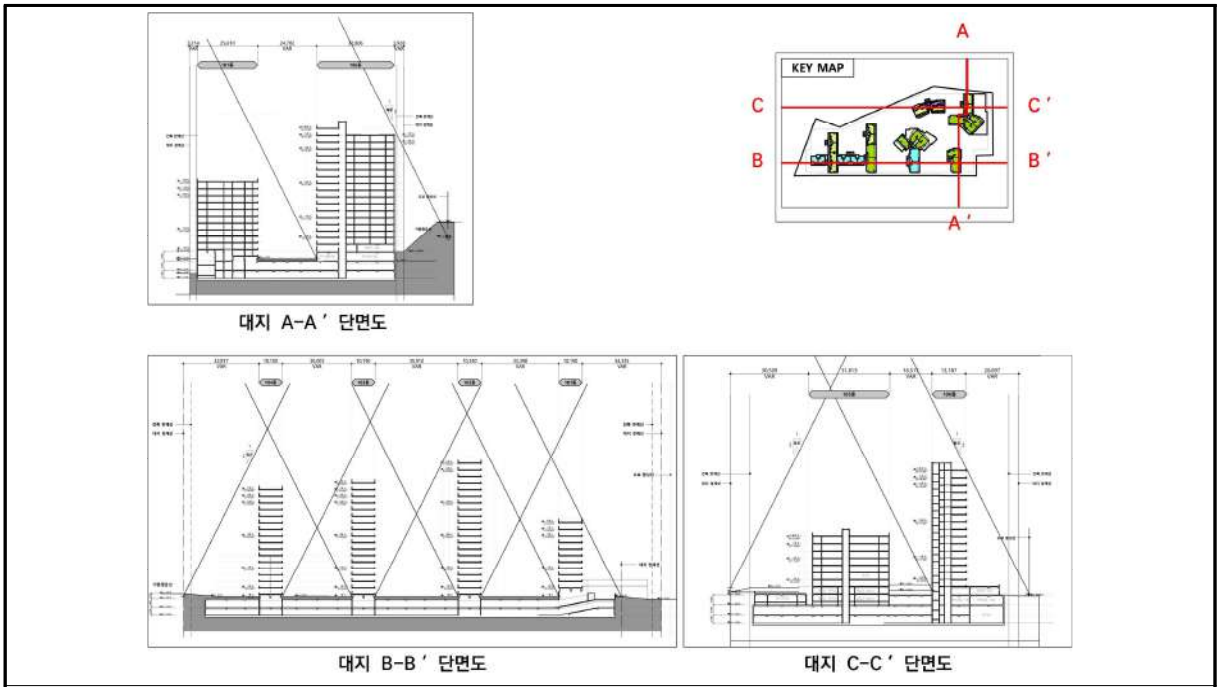
2) 건축배치



배치도(안)

주) 본 배치도는 심의 및 설계의 진행에 따라 변경될 수 있음

(그림 6.1-3) 배치도(안)



종·횡단면도

주) 본 종·횡단면도는 심의 및 설계의 진행에 따라 변경될 수 있음

(그림 6.1-4) 종·횡단면도(안)

3) 저감방안

○주변지역과 연계한 쾌적한 주거환경 확보

○조경계획 및 통학로 구상

○보행동선 및 자전거도로계획 구상

○단지 내 녹지계획 구상

(이 하 여 백)

6.2 토양 및 지형

가. 현황

1) 조사항목

○ 지형분석

○ 지질현황

2) 조사범위

○ 사업지구 및 주변지역

3) 조사방법

○ 문헌조사, 지형도, 지질도 및 현지조사 등을 통한 분석

4) 조사결과

가) 지형·지세

○ 계획지구가 위치하는 광진구는 서울특별시의 중북부에 위치한 자치구로, 북측으로 중랑구, 동대문구, 남쪽으로 강남구, 송파구, 서측으로 성동구, 동측으로 강동구 및 구리시와 맞닿아 있으며, 동고서저의 지형으로 이루어져 있음

○ 현재 계획지구는 대부분의 주거시설이 위치하고 있는 시가지 지역이며, 구릉지로 나타남

나) 지형적 특징

○ 사업지구가 위치하는 서울시는 한강을 중심으로 강북과 강남으로 나뉘며, 강북의 중앙에는 동서남북으로 각각 낙산(110.9m), 인왕산(338.2m), 남산(232.1m), 북악산(342.4m) 등이 위치해 각각의 산들이 능선으로 연결되어 분지형태의 지형을 이루고 있음

○ 서울의 북측 경계선은 북한산(836.5m), 도봉산(739.5m), 남장대(715.7m), 인수봉(604m) 등 600m 이상의 높은 봉우리의 산들이 위치해 있음.

○ 사업지구 주변의 산계는 동측으로 용마산(348.5m)이 위치하고 있으며, 주변 수계를 살펴보면 부지 서측의 중랑천이 남측으로 유하하여 청계천과 합류하여 한강으로 유입되고 있음.

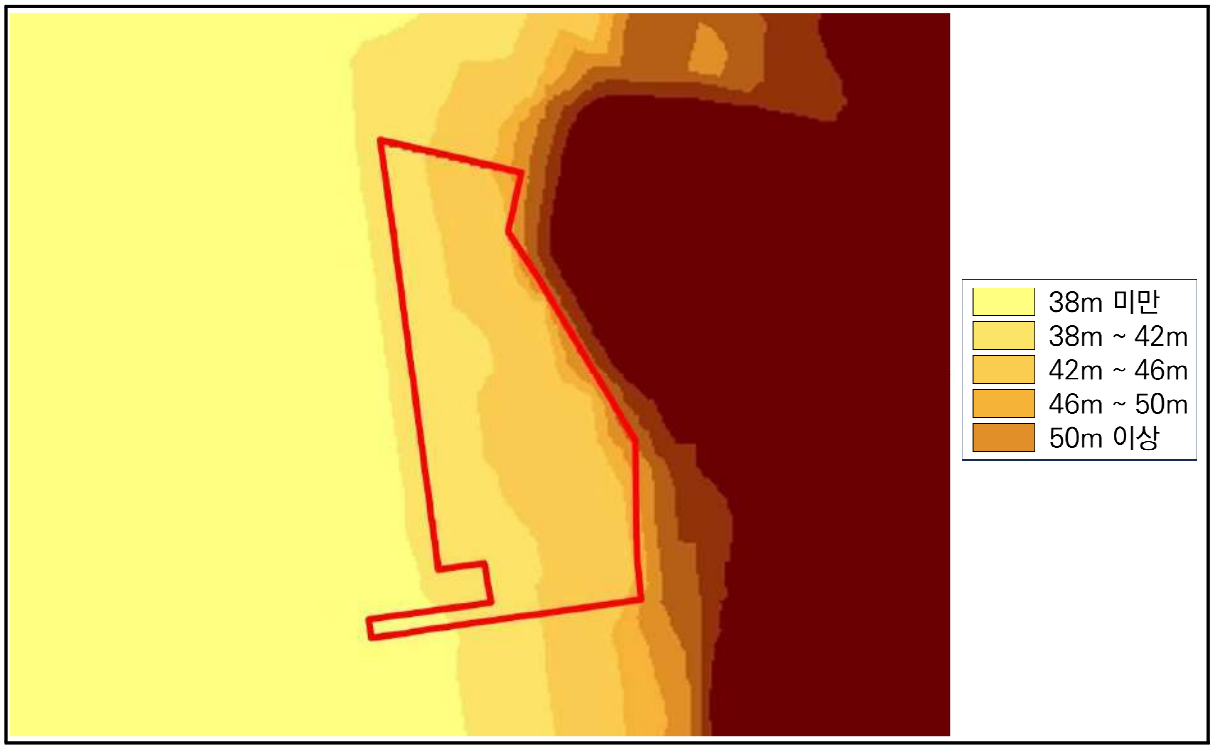
다) 표고 · 경사 분석

(1) 표고분석

○ 계획지구의 표고 분석결과, 표고 46m 이하가 전체면적의 90.8%(14,303.8㎡)을 차지하고 있으며, 최고표고 55.2m, 최저표고 34.7m로 분석되었음

<표 6.2-1> 표고 분석 결과

구 분	38m 미만	38 ~ 42m	42 ~ 46m	46 ~ 50m	50m 이상	합 계
면 적(㎡)	283.2	6,169.7	7,850.8	931.9	522.2	15,757.8
비율(%)	1.8	39.2	49.8	5.9	3.3	100.0



(그림 6.2-1) 표고 분석도

(2) 경사분석

○ 계획지구의 경사 분석결과, 경사도 14°미만 지역이 88.3%(13,907.1㎡)인 지형으로 평균경사는 약 8.1°로 형성되어 있음

<표 6.2-2> 경사 분석 결과

구 분	14˚ 미만	14˚ ~ 28˚	28˚ ~ 42˚	42˚ ~ 56˚	56˚ 이상	합 계
면 적(㎡)	13,907.1	579.4	912.8	323.4	35.1	15,757.8
비율(%)	88.3	3.7	5.8	2.0	0.2	100.0



(그림 6.2-2) 경사 분석도

라) 보호지역 현황

○ 사업지구 및 주변지역을 중심으로 “자연경관적·학술적·문화적·역사적·예술적” 보존가치가 있는 지형·지질 및 지형경관 현황을 각종 문헌을 참조하여 조사한 결과, 서울특별시에는 보존가치가 있는 지형·지질로 2개소가 존재하는 것으로 조사되었으나, 사업지구가 위치한 광진구 관내에는 위치하지 않는 것으로 조사됨.

- 지질·광물 문화재 자원 조사 보고서, 문화재청, 2001.10
- 보존가치가 있는 지형·지질의 대상설정에 관한 연구, 한국환경정책·평가연구원, 2003.12
- 한국의 지질노두 150선, 한국지질자원연구원, 2004.12

<표 6.2-3> 지역별 조사 결과 천연기념물 대상

도 별	명 칭	유 형	조사결과				비 고
			국가지정	시, 도 지정	문화재 자료	가치 없음	
서울·경기도	서울 불암산 화강암 등	지형·지질일반	●				
	서울 인왕산 선바위 풍화혈	지형·지질일반	●				★
	연천 궁신교 고토양층과 베개용암	지형·지질일반	●				
	연천 은대리 고토양층, 베개용암 및 주상절리	지형·지질일반		●			
	연천 선아두리교 현무암 주상절리	지질구조	●				
	연천 장진교 현무암 주상절리	지질구조		●			
	포천 냉정리 옹장굴	천연동굴		●			
	소 계		4	3			7개소

주) ★ : 천연기념물로의 지정이 시급히 요망되는 것
자료 : 보존가치가 있는 지형·지질의 대상설정에 관한 연구, 2003, 한국환경정책·평가연구원, p49

마) 주요 산줄기 현황

○서울특별시는 백두대간 보호지역으로 지정된 곳이 없는 것으로 조사됨.

○사업지구 주변에 위치한 주요 정맥과의 이격거리는 한북정맥이 24.5㎞, 한남정맥이 사업지구 남서측 약 27.5㎞ 이격되어 위치하고 있는 것으로 조사됨.

나. 사업시행으로 인한 영향예측

1) 지형의 변화

○사업지구 내 공동주택의 설치계획으로 부지 평탄화 작업과 도로, 건축물 부대시설과 같은 건축물의 조성 등으로 인한 지형상의 변화는 불가피할 것으로 예상됨.

2) 토사유출

○사업지구의 부지정지 공사시 절·성토 공사가 이루어지므로, 강우로 인한 토사유출로 주변 도로 등의 오염이 예상되며, 이에 따른 영향을 최소화하기 위한 저감대책의 수립이 필요할 것으로 판단됨.

3) 비옥토 발생

○사업지구는 시가화지역으로 비옥토 발생량은 많지 않을 것으로 판단되나, 부득이하게 발생하여 보관장소 및 보관방법이 적절하지 못한 경우 바람에 의한 비산 및 강우시 우수와 함께 유출되어 유실될 수 있으므로, 이에 대한 적절한 저감대책이 필요할 것으로 판단됨.

4) 토양포장율의 변화

○사업완료 후 사업지구가 공동주택 및 부대 복리시설 조성 등에 따라 토양 포장비율 변화가 예상되나, 포장면적의 변화는 크지 않을 것으로 판단됨.

○현재 : 공동주택

○변화 : 공동주택 및 부대 복리시설 조성 (조경녹지 조성)

다. 저감방안

1) 지형변화의 최소화 및 효율적 토공계획

○공사시 현 지형을 최대한 고려하여 토지이용계획을 수립하고 주변 경관 및 자연지형을 최대한 활용한 토지이용계획 및 시설물 설치계획을 수립하여 지형훼손을 최소화 할 계획임.

○사업지구 내에서 발생되는 토공량은 최대한 내부에 활용하도록 하겠으나, 부득이하게 발생되는 토사는 인근 지역의 타개발사업과 연계하여 반출하도록 하겠으며,

토석정보공유시스템(TOCYCLE)을 이용하여 토사운반차량의 최단 운반거리를 고려한 후 처리할 계획임.

2) 토사유출 방지대책

○ 토목공사 완료즉시 나대지를 안정화시키며, 식재작업 등을 우선적으로 실시함.

○ 공사는 단계적으로 공사를 시행하며 강우시에는 나출지에 임시비닐막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지함.

○ 영향예측에서 언급한 바와 같이 강우로 인한 토사유출방지를 위해 가배수로 및 간이침사지 등을 설치하여 토사유출로 인하여 인근지역에 미치는 영향을 최소화하도록 함.

○ 사업지구 내·외각에서 발생하는 우수는 배수로를 설치하여 기존의 맨홀에 연결시켜 배수가 원활이 배수될 수 있도록 할 계획임.

3) 비옥토 활용방안

○ 비옥토(절토)는 공사초기단계에 미리 제거한 후 현장여건에 맞추어 공사장 내의 일정 장소에 보관할 계획임.

○ 임시 보관장소에 보관한 비옥토는 사면식재 및 조경공사 등에 재활용할 계획임.

○ 비옥토 보관방법

○ 적치시 비산먼지의 발생 또는 하기 강우시 토사유출이 우려되므로 비옥토더미에 주기적으로 물을 뿌려주고, 하단부를 P.E매트로 덮어 토사가 유출되지 않도록 함.

○ 비옥토 보관기간은 녹지조성시기 등을 고려하여 최소로 계획함으로서 장기보관으로 인한 비옥토 유실을 최소화토록 함.

4) 토양오염 유발요인 및 방지대책

○ 공사시 각종 건설 장비의 운용에 따라 발생하는 폐유, 폐윤활유, 세척제 등이 작업장 부근에 무단 투기되는 경우, 토양 침투로 인한 토양오염의 유발이 예상되며, 이를 방지하기 위하여 건설장비 투입시 윤활유 교체는 인근정비업소를 이용함.

○ 부득이한 사정으로 인해 사업지구 내에서 윤활유를 교체할 경우 교체 즉시 전문처리업체에 위탁 처리하여 공사시 토양오염을 예방함.

6.3 물순환

가. 사업시행으로 인한 영향예측

○운영시 토지이용계획의 변경으로 인해 물순환 및 생태면적률의 변화가 예상됨.

1) 우수유출량

○우수유출량 산정은 합리식을 이용하였고, 산정인자는 사업지구 면적과 지표상태, 경사도 등의 지형을 고려하여 산정함.

합리식 : Q = 1/360 × C × I × A			
Q : 우수유출량(㎥/sec)	C : 유출계수	I : 강우강도(㎜/hr)	A : 배수면적(ha)

가) 유출계수(C)

○본 사업은 공동주택 및 기반시설(도로)을 조성하는 사업으로 공동주택 14,779.4㎡, 기반시설 978.4㎡로 계획함.

<표 6.3-1> 토지이용계획(안)

구분		면적(㎡)	비율(%)
계		15,757.8	100.0
공동주택		14,779.4	93.8
기반시설	도로	978.4	6.2

<표 6.3-2> 토지이용별 유출계수 표준치

표면형태	유출계수	표면형태	유출계수
지 붕	0.85~0.95	공 지	0.10~0.30
도 로	0.80~0.90	잔디,수목이 많은공원	0.05~0.25
기타 불투수면	0.75~0.85	경사가 완만한 산지	0.20~0.40
수 면	1.00	경사가 급한 산지	0.40~0.60

자료 : 환경부제정 하수도시설기준, 한국상하수도협회, 2011

나) 강우강도(I)

○ 확률강우량도 활용시스템(www.k-idf.re.kr, 국토교통부 한국확률강우량정보)에 의거하여 서울특별시의 재현기간 10년, 지속시간 10분의 강우강도 140.3mm/hr를 적용함.

<표 6.3-3> 강우강도

재현기간(년)	지속시간당 강우강도(mm/hr)							
	5min	10min	15min	20min	30min	40min	50min	60min
2	133.3	96.2	80.7	71.4	60.2	53.2	48.2	44.4
3	148.8	108.7	92.0	82.1	70.1	62.5	57.0	52.7
5	166.7	122.8	104.8	94.2	81.2	72.9	66.8	62.0
10	188.1	140.3	120.9	109.4	95.2	85.9	79.1	73.6
20	209.6	157.1	136.1	123.8	108.5	98.4	90.9	84.8
30	221.5	166.9	145.1	132.2	116.2	105.6	97.7	91.2
50	237.1	179.2	156.2	142.7	125.9	114.7	106.2	99.2
70	247.8	187.2	163.4	149.5	132.1	120.5	111.7	104.5
80	251.4	190.3	166.2	152.1	134.6	122.9	113.9	106.6
100	257.4	195.3	170.9	156.6	138.7	126.7	117.5	110.0
200	278.8	211.5	185.7	170.6	151.7	138.9	129.0	120.9

자료 : 확률강우량도 활용시스템(www.k-idf.re.kr, 국토교통부 한국확률강우량정보)

다) 배수구역

○ 배수구역은 사업시행에 따른 우수유출변화량을 예측하기 위하여 사업지구를 대상으로 함.

라) 우수유출량 산정

○ 배수구역 특성에 따라 산정된 유출계수, 강우강도, 배수면적을 적용한 결과, 운영시 사업지구에서 0.41㎥/sec의 우수가 유출될 것으로 산정됨.

<표 6.3-4> 우수유출량 산정 결과

구 분	면적(ha)	유출계수	강우강도(㎜/hr)	우수유출량(㎥/sec)	적용
공동주택	1.0125	0.95	140.3	0.37	지붕
도로	0.0845	0.90		0.03	도로
계	4.4878	-		0.41	-

주) 유출계수는 각 용도별 최대값을 적용

2) 생태면적률

가) 생태면적률 평가기준

○ 「서울특별시 생태면적률 운영지침(안), 2016. 04, 도시계획국」에 제시된 기준에 따라 환경성검토기준 공동주택(개발면적 660㎡ 이상)을 적용하여 생태면적률 30%를 기준으로 검토함.

<표 6.3-5> 생태면적률 평가기준

구 분	생태면적률	비 고
환경성검토기준	30%	공동주택(개발면적 660㎡ 이상)
사업대상지 평가기준	14,779.4㎡	대지면적 : 14,779.4㎡

나) 생태면적률 산정결과

○ 「서울특별시 생태면적률 운영지침(안), 2016. 04, 도시계획국」에 제시된 기준에 따라 생태면적률을 산정함.

▨ 생태면적률 산정식
○ 생태면적률 $= \frac{\text{피복유형별 환산면적} + \text{식재유형별 환산면적}}{\text{전체 면적}} \times 100$
○ 피복유형 환산면적 = 자연순환기능 면적 = $\sum$(피복유형별 면적 × 가중치)
○ 식재유형 환산면적 = 식재특성 면적 = $\sum$(식재개체수 × 환산면적 × 가중치)

자료 : 서울특별시 생태면적률 운영지침(안), 2016. 04, 도시계획국

○ 사업지구의 생태면적률 산정결과, 4,569.97㎡(30.92%)로 공동주택(개발면적 660㎡ 이상) 기준인 30%를 만족하는 것으로 검토됨.

다) 생태면적률 산정결과

<표 6.3-6> 생태면적률 평가기준 적용시 만족여부 검토

구 분	생태면적률	비 고
평가기준	30%	공동주택(개발면적 660㎡ 이상)
사업대상지 평가기준	14,779.4㎡	대지면적 : 14,779.4㎡
생태면적률 산정결과	4,569.97㎡	30.92%
만족여부	○	-

<표 6.3-7> 생태면적률 산정표

구 분		가중치	산출면적 (㎡)	가용치 적용면적 (㎡)	비고
자연지반녹지		1.0	1,107.39	1,107.39	
수공간	투수가능	1.0	-	-	
	차수	0.5	-	-	
인공지반 녹지	토심 90cm 이상	0.7	4,110.80	2,877.56	
	토심 90cm 미만	0.5	-	-	
옥상녹화	토심 40cm 이상	0.6	-	-	
	토심 40cm 미만	0.4	-	-	
부분포장		0.5	-	-	
벽면녹화		0.3	-	-	
전면투수포장		0.2	895.82	179.16	
틈새투수포장		0.1	4,058.56	405.86	
저류/침투시설 연계면		0.1	-	-	
포장면		0.0	-	-	
합계		-	10,172.57	4,569.97	

라) 생태면적률산정도



구 분	공간유형	가중치	면면적	환산면적
	자연지반녹지	1.00	1107.39	1107.39
	90cm≤인공지반녹지	0.70	4110.80	2877.56
	투수포장(자연지반)	0.20	895.82	179.16
	투수포장(인공지반)	0.10	4058.56	405.86
	옥상녹화 ≥ 40cm	0.40	–	–
피복유형별 소계			10172.57	4569.97
생태면적률			30.92%	

나. 저감방안

○사업지구 내 조경면적을 확보하여 우수유출량을 최소화하도록 할 계획임.

– 이 하 여 백 –

6.4 수질

가. 현황

1) 하천 및 주변 수계 현황

○ 서울특별시에는 4개소의 국가하천이 위치하고 있으며, 사업지구 인근에는 중랑천이 서측으로 900m 이격되어 위치하는 것으로 조사됨.

<표 6.4-1> 사업지구 주변 하천 현황

구분	하천명	기점·종점	유로 연장 (㎞)	유수의 계통(수계)			
				본류	제1 지류	제2 지류	제3 지류
국가 하천	한강	서울 강동구 하일동(시도경계) 서울 강서구 개화동(시도경계)	40.19	한강			
	중랑천	도봉구 도봉동(시도경계) 성동구 금호동(한강 합류)	20.81	한강	중랑천		
	안양천	금천구 시흥동(시도경계) 영등포구 양평동(한강합류)	13.95	한강	안양천		
	아라천	강서구 개화동(한강분기점) 강서구 개화동(시도경계)	0.22	아라천			

자료 : 하천이력관리시스템(http://rhms.river.go.kr)

2) 취·정수장 현황

○ 서울특별시에서 운영하는 취수시설은 총4개소로 조사되었으며, 총 시설용량은 6,160,000㎥/일로 조사되었음.

○ 서울특별시에서 운영하는 정수시설은 총 6개소이며, 총 시설용량은 4,800,000㎥/일로 조사되었음.

<표 6.4-2> 취수장 현황

취수장명	소재지 주소	시설용량 (㎥/일)	일평균취수량 (㎥/일)	연간총취수량 (㎥/년)
강북	경기도 남양주시 와부읍 경강로 682	2,300,000	889,232	324,569,696
암사	서울특별시 강동구 암사동 산1	1,710,000	996,587	363,754,297
자양	서울특별시 광진구 자양동 701	1,450,000	588,007	214,622,733
풍납	서울특별시 송파구 풍납동 419	700,000	439,326	160,354,150

자료 : 2021 상수도통계, 2022, 환경부

<표 6.4-3> 정수장 현황

정수장명	소재지 주소	시설용량 (㎥/일)	처리방법	급수구역
강북	경기도 남양주시 고산로 171	1,000,000	급속여과 + 고도처리	노원구외9개구
광암	경기도 하남시 서하남로 293	400,000	급속여과 + 고도처리	송파구외1개구
구의	광진구 광나루로 571	500,000	급속여과 + 고도처리	광진구외6개구
뚝도	성동구 왕십리로 27	700,000	고도처리	종로구외6개구
암사	강동구 아리수로 131	1,600,000	급속여과 + 고도처리	강동구외9개구
영등포	영등포구 노들로 11	600,000	급속여과 + 막여과 + 고도처리	양천구외3개구

자료 : 2021 상수도통계, 2022, 환경부

3) 수질관련 지구·지역 지정 현황

가) 상수원보호구역 현황

○서울특별시 상수원보호구역 지정현황을 조사한 결과 잠실상수원보호구역 1개소가 위치하고 있음.

<표 6.4-4> 상수원보호구역 현황

관리기관	보호구역명	지정면적(㎢)	지정거리(m)	지정폭(m)	취수장명
서울특별시	잠실	6.453	10,200	250~1,250	암사, 자양, 풍납, 구의, 성남, 일산(수공)

자료 : 상수원보호구역 지정현황(2017년 기준), 환경부

다) 배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역 현황

○ 「배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정 규정, 환경부고시 제2007호-107호」에 의하면, 본 사업지구는 “나” 지역으로 조사됨.

<표 6.4-5> 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정 현황

지역별 / 행정구역		청정지역	“가”지역	“나”지역
서울특별시	전 역	-		전 역

자료 : 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정 규정, 환경부고시 제2007-107호

4) 환경기초시설 현황

가) 공공하수처리시설 현황

○ 광진구에는 중랑 하수처리구역에 포함되며, 서울시에는 총 4개소 시설용량 4,980천㎥/일의 공공하수처리시설이 위치하고 있는 것으로 조사됨.

<표 6.4-6> 공공하수처리시설 현황

시설명	소재지	시설용량 (천㎥/일)	처리방법	방류수역		
				지류	본류	수계
난지	경기도 고양시 덕양구 대덕로426	860	MLE, A_2O	한강	한강	한강
중랑물재생센터	서울특별시 성동구 자동차시장3길64	1,590	표준활성슬러지법, MLE, SBAF	중랑천	한강	한강
서남	서울특별시 강서구 양천로201	1,630	MLE, 4 stage-BNR	한강	한강	한강
탄천	서울특별시 강남구 개포로625	900	MLE	탄천	한강	한강

자료 : 2021 상수도통계, 2022, 환경부

나) 분뇨처리시설 현황

○ 서울특별시에는 3개소의 분뇨처리시설이 위치하고 있으며, 총 시설용량은 12,500㎥/일로 조사됨.

<표 6.4-7> 분뇨처리시설 현황

시설명	소재지	시설용량 (㎥/일)	처리공법	연계처리장명	처리량 (㎥/일)
난지	경기도 고양시 덕양구 현천동 692-2	4,500.0	물리적, 생물학적	난지물재생센터	4,391.9
중랑	서울특별시 성동구 용답동 247-6	4,000.0	물리적	중랑물재생센터	3,667.9
서남	서울특별시 강서구 마곡동 74	4,000.0	중력 농축	서남물재생센터	3,993.1

자료 : 2021 상수도통계, 2022, 환경부

나. 사업시행으로 인한 영향예측

1) 공사시 우수유출량(Q) 산정

○강우시 절·성토 등 원지형이 변형되는 지역에서 발생하는 우수유출량은 일반적으로 4㎢이하의 소유역에 일반적으로 사용하는 합리식을 적용하여 산정함.

합리식 : Q = 1/360 × C × I × A			
Q : 우수유출량(㎥/sec)	C : 유출계수	I : 강우강도(㎜/hr)	A : 배수면적(ha)

가) 유출계수(C)

○유출계수는 사업지구의 지형 및 지표면 형태, 토질, 강우형태 등 여러 요인에 따라 달라지나, 일반적으로 공사시 나지화되므로 사업지구 유출계수는 공지의 최대 유출계수 0.3을 적용함.

<표 6.4-8> 토지이용도별 기초유출계수의 표준값

표면형태	유출계수	표면형태	유출계수
지 붕	0.85~0.95	공 지	0.10~0.30
도 로	0.80~0.90	잔디, 수목이 많은 공원	0.05~0.25
기타 불투수면	0.75~0.85	구배가 완만한 산지	0.20~0.40
수 면	1.00	구배가 급한 산지	0.40~0.60

자료 : 하수도시설기준, 2011, 환경상하수도협회

나) 강우강도(I)

○「확률강우량도 활용시스템(www.k-idf.re.kr, 국토교통부 한국확률강우량정보)」에 의거하여 서울특별시의 재현기간 10년, 지속시간 10분을 적용한 결과 140.3㎜/hr의 강우강도가 산정됨.

<표 6.4-9> 강우강도

재현기간(년)	지속시간당 강우강도(㎜/hr)							
	5min	10min	15min	20min	30min	40min	50min	60min
2	133.3	96.2	80.7	71.4	60.2	53.2	48.2	44.4
3	148.8	108.7	92.0	82.1	70.1	62.5	57.0	52.7
5	166.7	122.8	104.8	94.2	81.2	72.9	66.8	62.0
10	188.1	140.3	120.9	109.4	95.2	85.9	79.1	73.6
20	209.6	157.1	136.1	123.8	108.5	98.4	90.9	84.8
30	221.5	166.9	145.1	132.2	116.2	105.6	97.7	91.2
50	237.1	179.2	156.2	142.7	125.9	114.7	106.2	99.2
70	247.8	187.2	163.4	149.5	132.1	120.5	111.7	104.5
80	251.4	190.3	166.2	152.1	134.6	122.9	113.9	106.6
100	257.4	195.3	170.9	156.6	138.7	126.7	117.5	110.0
200	278.8	211.5	185.7	170.6	151.7	138.9	129.0	120.9

주) 경위도는 서울특별시의 경위도 적용
자료 : 확률강우량도 활용시스템(www.k-idf.re.kr, 국토교통부 한국확률강우량정보)

다) 배수구역(A)

○ 사업시행으로 인한 우수유출변화량을 예측하기 위하여 사업지구를 배수구역으로 설정하였음.

라) 우수유출량(Q) 산정

○ 배수구역 특성에 따라 산정된 유출계수, 강우강도, 배수면적을 적용한 결과, 0.18 ㎥/sec의 우수가 유출될 것으로 산정됨.

<표 6.4-10> 우수유출량 산정

배수유역	배수면적(A)		유출계수 (C)	강우강도 (I, ㎜/hr)	우수유출량 (Q, ㎥/sec)	비 고
	㎡	ha				
사업지구	15,757.8	1.576	0.3	140.3	0.18	-

2) 토사유출량 산정

○ 강우시 절·성토 지역에서 발생된 토사가 하천으로 직유입될 경우, 하천의 부유물질(SS) 농도를 증가시키게 되어 수생태계에 악영향을 미칠 것으로 예측됨.

토사유출량 산정식
토사유출량(ton/일) = 배수면적(ha)×토사유출량원단위(300㎥/ha·년)×토사 단위중량(2.65ton/㎥)÷365

가) 배수구역

○ 배수구역은 우수유출량 산정시 설정한 사업지구를 적용함.

나) 토사유출량 원단위

○ 공사시 편입부지는 나지화되므로 나지·황폐지의 토사유출량 원단위의 중간값(300㎥/ha·년)을 적용함.

<표 6.4-11> 지표상태에 따른 토사유출량 원단위

지표의 상태	토사유출량(㎥/ha·년)	두 께(㎜)	비 고
나지, 황폐지 등	200 ~ 400	20 ~ 40	-
벌지, 초지 등	15	1.5	-
채벌지 등	2	0.2	-
보통의 임지	1	0.1	-
주거지	0.5	0.05	-

자료 : 골프사업년감(일본사방시설 설계기준), 1974, 정강현

다) 토사유출량 산정

○ 강우시 배수유역에 대해 토사유출량 원단위 300㎥/ha·년, 토사 단위중량 2.65ton/㎥을 적용한 결과, 토사유출량은 2.44ton/일(28.2g/sec)로 산정됨.

<표 6.4-12> 토사유출량 산정

배수유역	배수면적		토사유출원단위 (㎥/ha·년)	토사 단위중량 (ton/㎥)	토사유출량		비 고
	㎡	ha			ton/일	g/sec	
사업지구	15,757.8	1.576	300	2.65	3.43	28.2	-

3) 현장인력에 의한 오수발생량 산정

○ 공사시 투입인력은 “2019 건설공사표준품셈, 국토교통부·한국건설기술연구원”에 제시된 공사금액별 현장사무소 및 숙소 등의 면적에 1인당 가설물 기준면적을 적용하여 산정하였음.

○ 공사금액에 따른 현장사무소 총 소요면적은 500㎡(감독·감리자 200㎡ + 수급자 300㎡)이며, 현장사무소 규모에 따른 예상공사인원을 산정한 결과 1일 평균 투입인력은 52인으로 산정됨.

○ 상주인원은 건설공사표준품셈에 제시된 숙소의 가설물 기준면적을 고려하여 14인으로 산정하였음.

<표 6.4-13> 현장사무소 등의 규모

직접노무비	현장사무소 (㎡)		기자재 창고 (㎡)	숙 소 (㎡)	비 고
	감리·감독자	수급자			
90~150억	200	300	120	260	0

자료 : 2019 건설공사 표준품셈, 국토교통부·한국건설기술연구원

<표 6.4-14> 사무소 및 숙소 근로자수 산정

구 분	현장사무소(전체인원)			숙소(상주인원)	비상주인원
	계	감독·관리자	수급자		
면적	-	200[1)]	300[1)]	260[1)]	-
인원산정식	-	N=0.075A[2)]	N=0.075A[2)]	N=0.038A,연면적[3)]	전체인원-상주인원
투입예상인원	38	15	23	9	29

자료 : 1. 2019 건설공사 표준품셈, 국토교통부·한국건설기술연구원
2. 환경부고시 제2018-153호 중 일반사무소
3. 환경부고시 제2018-153호 중 기숙사

<표 6.4-15> 건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정기준

분류번호	건축물 용도			오수발생량	
				1일 오수발생량	BOD농도(㎎/L)
1	주거시설	공동주택	기숙사	7.5L/㎡	200
3	판매 및 영업시설	음식점	부대급식시설	30L/인	330
7	업무시설	일반업무시설	사무소	15L/㎡	100

자료 : 건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2018-153호

○현장사무소 면적을 토대로 「건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2018-153호」에 제시된 각 건축물의 원단위를 적용하여 현장사무소에서 발생하는 오수량을 산정한 결과, 14.4㎥/일(2.0kg-BOD/일)이 발생할 것으로 산정됨.

<표 6.4-16> 현장사무소 오수발생량 산정

구 분	규모 (㎡, 인)	오수발생원단위	오수발생량 (㎥/일)	BOD농도 (㎎/L)	BOD 부하량 (kg/일)
현장사무실	300㎡	15L/㎡	9.01	100	0.90
숙소	300㎡	7.5L/㎡	4.51	200	0.90
식당	38인	30L/인	0.03	330	0.01
계	-	-	13.55	-	1.81

자료 : 건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2018-153호

4) 운영시

○운영시 사업지구 상주 인원 및 방문인구에 의해 급수, 오수의 발생이 예상됨.

다. 저감방안

1) 공사인부에 의한 오수처리대책

○현장 투입인력에 의하여 발생되는 오수가 무처리되어 수계에 직접 유입될 경우 수질에 악영향을 줄 수 있으므로, 현장사무소 내에서 발생되는 오수처리는 인근 오수관거에 연결하여 공공처리시설로 연계처리 하는 방안을 우선적으로 강구할 것이며, 연계처리 불가시 현장사무소 부지 내에 물리적, 생물학적으로 침전·분해 등의 과정을 거치게 되는 1일 발생오수량에 대하여 적정 이상의 유효용적을 가진 오수처리시설을 설치할 계획임.

2) 토사유출 저감대책

○사업지구 공사시 토공작업구간에서 강우로 인한 토사유출 영향을 최소화하기 위하여 다음과 같은 저감방안을 실시할 계획임.

○공사시 토공작업구간에서의 토사유출은 강우로 인해 기인하는 것이므로, 토공이 동이 많은 공정은 가급적 우기(6~8월)를 피하여 실시토록 함.

○ 토사유출이 예상되는 구간(흙깎기·쌓기 구간)은 가급적 장기간 노출되는 것을 방지하기 위해 1일 토공계획을 세워 잔토 발생을 최소화하며, 장기간 노출이 불가피할 경우에는 흙깎기·쌓기 사면의 적정구배 조정 후 조기에 사면보호공법을 도입하여 토사유출을 최소화하도록 함.

○ 흙깎기·쌓기 구간에는 가마니나 비닐덮개를 씌우고, 부직포를 포설하여 강우시 토사유출을 억제함.

○ 흙깎기·쌓기 구간의 하류부에는 침사지를 설치하여 유출된 우수 내 포함되어 있는 토사를 제거토록 하며, 침사지내에 침적된 토사는 주기적으로 제거, 자연건조 후 흙쌓기재 등으로 활용함.

3) 운영시

가) 급수계획

○ 장래개발에 따른 수요량 증가에 능동적으로 대처할 수 있는 공급계획 수립

○ 기준에 부합되는 시설계획과 누수, 단수 방지 및 유지관리 극대화

○ 경제성과 유지관리를 고려하여 조건에 부합되는 적정규모의 시설물 계획

나) 오수 처리계획

○ 공동주택 개발에 따른 입주시기와 맞추어 처리될 수 있도록 관계부서와 협의하여 사업지구에서 발생되는 오수 전량을 연계처리 할 수 있도록 계획 수립

다) 우수 처리계획

○ 오·우수 완전분류식 관거계획 수립

○ 본 사업지구의 우수처리계획은 지형을 감안하여 자연유하토록 계획 수립

6.5 바람 및 미기후

가. 현황

○ 사업지구의 기상현황을 파악하기 위하여 사업지구에서 가장 인접한 서울기상청의 기상자료를 이용하여 기온, 강수량, 풍속·풍향, 일조량, 현상일수, 풍향별 최대풍속 등의 기상요소를 조사함.

<표 6.5-1> 기상관측지점 일람표

지점명	북 위	동 경	H(m)	H_b(m)	h_t(m)	h_a(m)	h_r(m)
서울	37° 34′	126° 58′	85.5	86.2	1.5	10.0	0.2

주) H : 노장의 해발높이 (Height of observation field above mean sea level)
H_b : 수은기압계의 해발높이 (Height of mercurial barometer above mean sea level)
h_t : 온도계의 지상높이 (Height of thermometer above the ground)
h_a : 풍속계의 지상높이 (Height of anemometer above the ground)
h_r : 우량계의 지상높이 (Height of raingauge above the ground)

1) 기상종합분석

○ 10년간 평균기온은 13.25℃, 평균최고는 36.21℃, 평균최저는 -14.71℃로 조사되었으며, 평균강수량은 1,201.78㎜, 평균습도는 60.67%, 평균 풍속은 2.34m/s로 조사됨.

<표 6.5-2> 기상종합 분석표

구 분	기 온(℃)			강수량	풍 속	상대습도	일조시간
	평 균	최 고	최 저	(mm)	(m/sec)	(%)	(hr)
2013년	12.48	33.90	-16.40	1,403.80	2.77	59.95	2,418.70
2014년	13.34	35.80	-13.20	808.90	2.66	62.87	2,432.30
2015년	13.55	36.00	-13.00	792.10	2.68	59.80	2,579.30
2016년	13.55	36.60	-18.00	991.70	2.28	59.10	2,497.80
2017년	12.99	35.40	-12.60	1,233.20	2.21	57.71	2,621.80
2018년	12.92	39.60	-17.80	1,284.10	1.73	57.38	2,609.10
2019년	13.52	36.80	-10.90	891.30	1.96	56.74	2,545.60
2020년	13.24	35.40	-12.90	1,651.10	2.38	63.23	2,263.70
2021년	13.68	36.50	-18.60	1,186.50	2.31	65.51	2,196.10
2022년	13.22	36.10	-13.70	1,775.10	2.37	64.44	2,325.20
연 간	13.25	36.21	-14.71	1,201.78	2.34	60.67	2,448.96

자료 : 기상연보, 2013~2022, 기상청

2) 기온

○ 월별 평균기온은 여름철인 7월에 28.1℃로 가장 높고, 겨울철인 1월에 -2.4℃로 가장 낮게 나타남.

<표 6.5-3> 월별 기온

(단위 : ℃)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
최 고	13.9	17.4	22.9	28.2	30.8	31.6	36.5	33.7	30.3	28.8	21.3	13.3
최 저	−18.6	−10.6	−1.2	3.1	7.3	13.3	19.6	18.1	16.0	1.3	−3.7	−15.5
평 균	−2.4	2.7	9.0	14.2	17.1	22.8	28.1	25.9	22.6	15.6	8.2	6.0

자료 : 기상연보, 2021, 기상청

3) 강수량

○ 월별 강수량은 여름철인 8월에 211.2㎜로 가장 많은 강수량을 나타내고 있고, 겨울철인 2월에 가장 적은 7.1㎜인 것으로 나타남.

<표 6.5-4> 월별 강수량

(단위 : ㎜)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
강수량	25.9	7.1	110.9	150.8	183.1	104.6	168.3	211.2	131.0	57.0	62.4	7.9

자료 : 기상연보, 2021, 기상청

4) 상대습도

○ 월별 평균습도는 7월이 73%로 가장 높았으며, 12월 62%로 가장 낮은 것으로 나타남.

<표 6.5-5> 월별 평균습도

(단위 : %)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
습 도	58	56	63	54	68	73	71	74	71	70	68	62

자료 : 기상연보, 2021, 기상청

5) 평균풍속

○ 사업지구가 위치한 지역의 바람현황을 파악하기 위하여 서울기상청의 최근 10년간 기상자료(기상연보, 2012~2021년)를 조사한 결과 평균 풍속은 2.4m/sec, 평균속도 최대는 3, 4월의 2.8m/sec, 최저는 9, 10월의 2.2m/sec인 것으로 조사됨.

<표 6.5-6> 평균 풍속

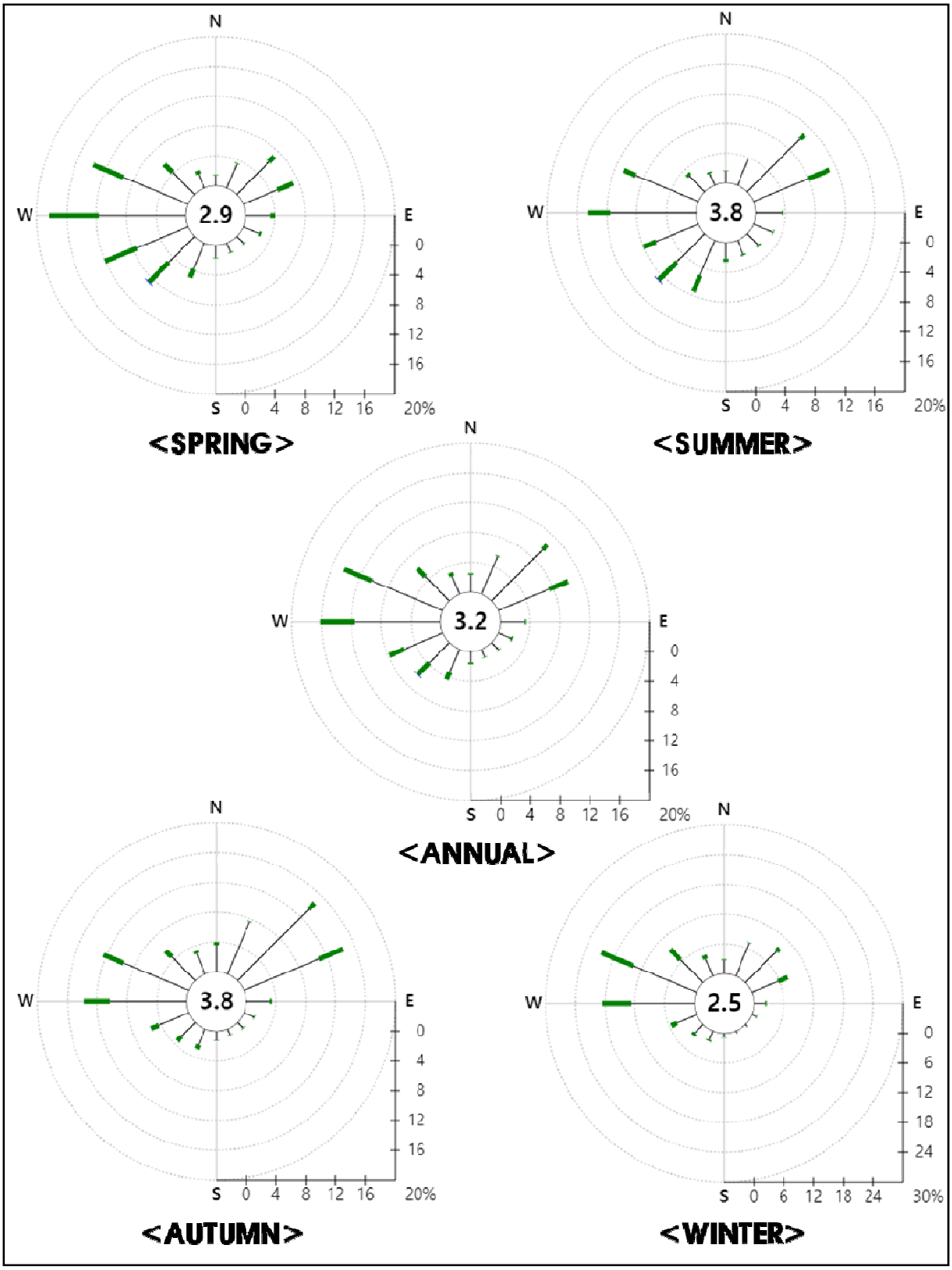
구 분	봄			여 름			가 을			겨 울			평 균
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	
서 울 기 상 청	2.6	2.7	2.5	2.3	2.4	2.3	2.2	1.9	2.3	2.3	2.3	2.6	2.4
	2.6			2.3			2.1			2.4			

주 : 기상연보, 2012~2021, 기상청

<표 6.5-7> 계절 및 풍향별 최대풍속 및 발생빈도

풍속	~0.4	0.5~3.3	3.4~7.9	8.0~13.8	합계
N	0	2.3	0.2	0	2.5
NNE	0	5.5	0.1	0	5.6
NE	0	9.7	0.9	0	10.6
ENE	0	7.5	2.7	0	10.2
ENE	0	3.2	0.3	0	3.5
ESE	0	1.9	0.2	0	2.1
SE	0	1.3	0.1	0	1.4
SSE	0	1.1	0.1	0	1.2
S	0	1.5	0.2	0	1.7
SSW	0	3.3	1.1	0	4.4
SW	0	3.8	2.2	0.1	6
WSW	0	5.6	2.2	0	7.8
WSW	0	11.5	4.7	0	16.2
WNW	0	10.4	4	0	14.4
NW	0	4.6	1.5	0	6
NNW	0	2.6	0.5	0	3.1
TOTAL	3.2	75.7	21	0.1	100
CLAM	3.2				

주 : 기상연보, 2012~2021, 기상청


N
W
E
S
2.9
0 4 8 12 16
20%
<SPRING>
3.8
<SUMMER>
3.2
<ANNUAL>
3.8
<AUTUMN>
2.5
0 6 12 18 24
30%
<WINTER>

6.6 대기질

가. 현황

1) 서울시 온실가스 배출량

○서울시의 연도별(1996~2004) 온실가스(CO2, CH4, NO2) 배출량을 살펴보면 이산화탄소와 아산화질소의 경우, 경제침체와 회복에 따라 배출량은 각각 증감 경향을 보이며, 메탄의 배출량은 지속적인 감소추세를 보임

<표 6.6-1> 서울특별시 연도별 온실가스 배출량

구 분	이산화탄소 (CO_2)	메탄 (CH_4)	아산화질소 (NO_2)	1인당 에너지 소비량 (TOE/인)	1인당 CO_2 (톤/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

나. 사업시행으로 인한 영향예측

1) 건설장비 가동시 배기가스 배출

○공사가 진행될 경우 발생하는 대기오염물질은 주로 먼지와 질소산화물이며, 이는 건설장비의 투입과 건설공사의 진행에 의해 주로 발생함.

○공사시 투입되는 장비는 주로 덤프트럭, 굴삭기 등의 운용(연료사용)에 의해 먼지 및 질소산화물이 배출되며, 토공 및 정지공시 영향이 가장 큼.

2) 건설장비 이동에 의한 비산먼지 발생

○토공시에 투입되는 장비는 각종 작업의 수행·이동에 의해 먼지가 발생하며, 사업지구 내에서 발생하는 먼지는 장비의 이동에 의한 발생뿐만 아니라 바람에 의해 노체에서 날리는 부분도 있음.

○사업지구 주변은 현재 주거시설 및 상업시설 등이 위치하고 있어 공사시 저감대책 수립이 필요함.

3) 토사의 상·하적시 비산먼지 발생

○토공사시 토사의 이동을 위한 상·하적 작업시 비산먼지 발생이 예상되며, 이는 일반적으로 토사의 수분함량, 바람의 세기, 토사의 실트(silt)함량 등에 영향을 받음.

4) 운영시

○사업지구 운영시 난방 및 취사용 연료사용, 내부 이용차량에 의한 배기가스 발생이 예상됨.

다. 저감방안

1) 공사시 대기오염 저감방안

○본 사업은 『대기환경보전법 시행규칙 제61조 별표15』에 의한 비산먼지 발생사업이므로 공사시 날림먼지의 발생에 의한 주변지역의 피해를 최소화하기 위하여 적절한 저감대책(세륜·세차시설, 살수실시, 풍속에 따른 공사진행여부 판단 등)을 공종별 현장의 여건에 맞게 수립할 계획임.

<표 6.6-2> 공사 단계별 비산먼지 저감대책

공 종	발생원	저 감 대 책
사전준비	-	▪ 기존 건축물 철거전 사업지구 경계 가설방음판넬+방진망 설치
철거공사	구조물 파쇄	▪ 구조물 파쇄면에 고압살수 실시
토공사	터파기공	▪ 이동식 살수설비를 사용하여 살수 실시 ▪ 풍속이 평균초속 8m 이상시 작업중지
	굴착공	▪ 이동식 살수설비를 사용하여 살수 실시 ▪ 외부 진출시 세륜·세차시설 및 덮개이용 ▪ 단지내 공사도로 가포장 실시 / 현장내 저속운행 ▪ 구내 도로에 정기적인 살수(비포장시) 및 물세척 실시(포장시)
건축공사	거푸집공	▪ 정리 및 청결유지 ▪ 운반정리의 단순화로 먼지발생 억제
	콘크리트 타설공	▪ 정리 및 청결유지 / 타설시 가림판을 설치
	레미콘 및 자재운반	▪ 현장내 저속운행 / 장비 청결 유지 ▪ 외부진출시 세륜·세차후 현장 출발 ▪ 구내 도로에 정기적인 살수(비포장시) 및 물세척 실시(포장시)
배수공사	레미콘 및 자재운반	▪ 정리 및 청결 유지 / 공사장비 저속운행
되메우기 공사	-	▪ 이동식 살수설비를 사용하여 살수 실시 / 현장내 저속운행 ▪ 외부 진출시 세륜·세차시설 및 덮개이용 ▪ 구내 도로에 정기적인 살수(비포장시) 및 물세척 실시(포장시)
포장공사	레미콘 및 자재운반	▪ 정밀시공으로 먼지발생 요소 억제 ▪ 골재 하차시 필요하면 방진막 사용 / 필요시 살수 설비사용

가) 공사차량의 제한 및 규제

○ 공사장 출입구에 적재적정여부를 통제하는 환경전담요원을 고정배치

○ 운행차량의 적재물 적재시 상단 5cm 이하까지만 적재

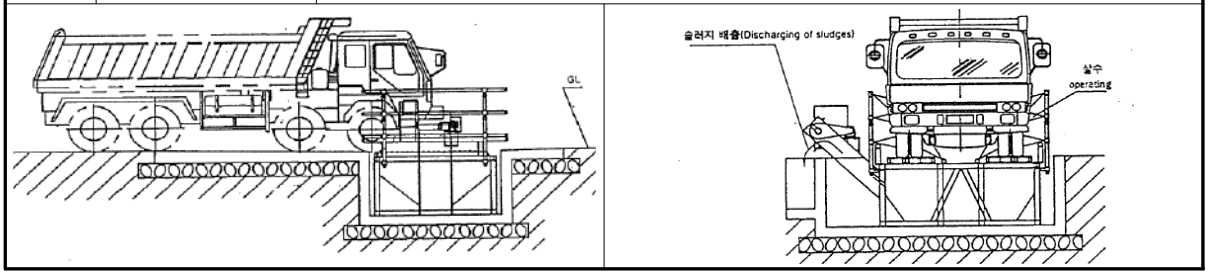
○ 운행차량의 적재물 적재후 덮개로 덮어서 운행

나) 세륜·세차시설의 설치

○ 공사차량 운행시 토사의 도로유입에 따른 날림먼지 발생을 방지하기 위하여 『비산먼지 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 기준(대기환경보전법 시행규칙 제62조 제4항 별표 16)』에 의거 사업지구 진출입로에 세륜·세차(살수)시설을 설치토록 계획

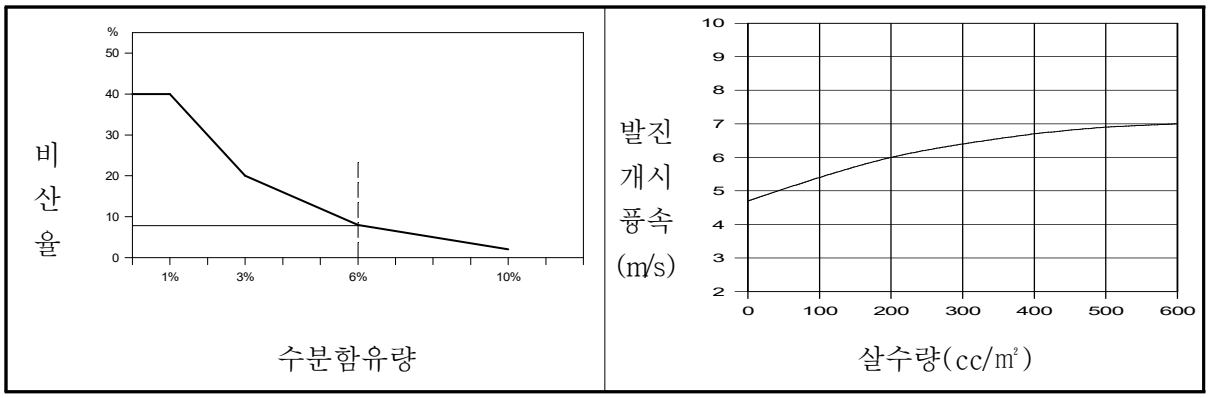
<표 6.6-3> 세륜·측면 살수시설

세륜시설	수조의 넓이	▪ 수송차량의 1.2배 이상
	수조의 깊이	▪ 20cm 이상
	수조의 길이	▪ 운반차량 전장의 2배 이상
	수조의 관리	▪ 수조수순환(재순환)을 위한 침전조 및 배관을 설치하거나 물을 연속적으로 흘러 보낼 수 있는 시설을 설치(수조의 탁도가 10도 이하로 유지관리) ▪ 주기적인 침전슬러지(모래, 진흙 등) 청소
측면살수시설	살 수 높 이	▪ 수송차량의 바퀴부터 적재함 하단부까지 살수
	살 수 길 이	▪ 운반차량 전장의 1.5배이상
	살 수 방 법	▪ 양측에서 동시에 살수가능한 자동 또는 반자동
	수 압	▪ 3kg/㎠이상



다) 주기적인 살수

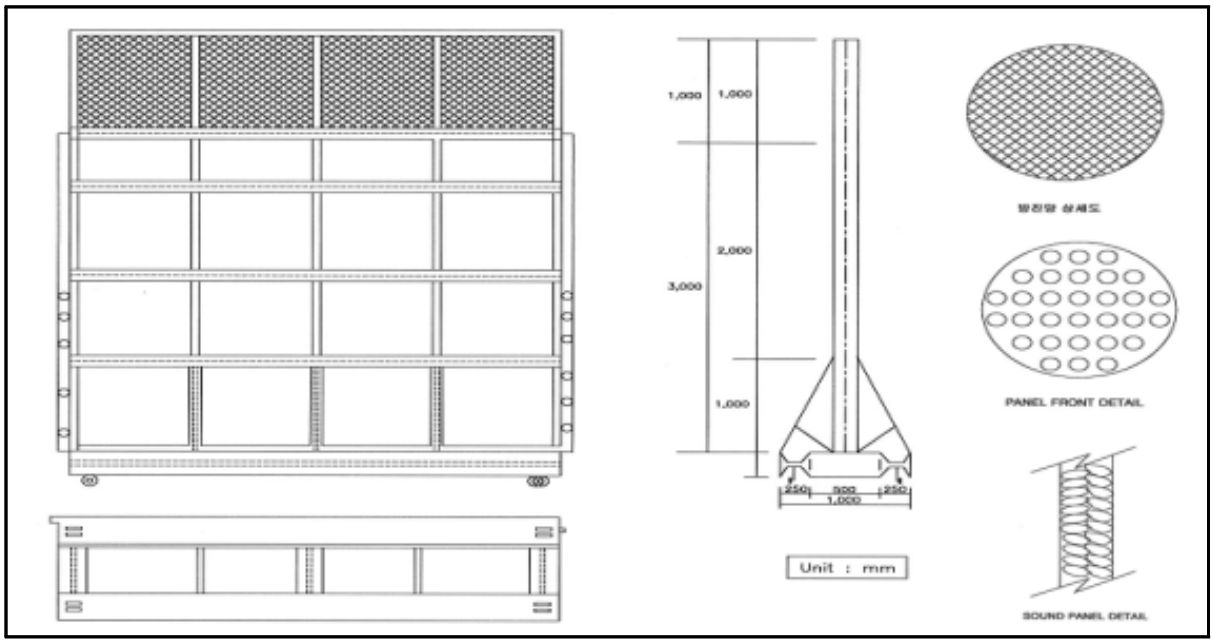
○ 공종을 고려하여 수시로 살수할 수 있도록 살수차를 배치하고 살수량은 공사장내 토량 이동이 많은 작업장 및 주거지역 인근을 중심으로 살수 실시



(그림 6.6-1) 공사시 살수효과

라) 방진망의 설치

○ 토공사시 주발생원인 공사장비 주변으로 방진망 설치 계획



(그림 6.6-2) 방진망 설치 모식도

2) 운영시 대기오염 저감방안

가) 대기질 관리계획

○ 대기오염정도를 낮추기 위하여 청정연료사용 확대(저유황 유류 사용 및 도시가스의 공급 등)

나) 공원 및 녹지 계획

○ 운영시 취사 및 난방에 의한 대기오염도가 증가할 것으로 판단되므로, 보다 쾌적한

주거지를 조성하기 위하여 사업지구 내에 공원·녹지를 최대한 확보토록 계획할 것이며, 식재수송은 황산화물(SOx)이나 자동차 배기가스에 흡착능력과 견디는 힘이 강한 수종을 선정·식재하여 향후 대기오염을 최소화하는데 기여토록 할 계획임.

다) 환경정화 수목 식재

○사업지구 내에서 발생되는 오염물질을 저감하기 위하여 공원 및 조경식재지역 내 대기오염물질에 적응력이 강하며, 정화능력이 높은 환경정화 수목을 식재할 계획임.

<표 6.6-4> 수종별 정화능력

(단위 : ppm)

수 종		SO_2	NO_2	CO	PM-10	비 고
활엽수	능수버들	0.168	0.054	0.122	0.051	•SO_2, NO_2 접촉농도 : 0.4ppm •CO_2접촉농도 : 10ppm •수종별 10~15년생 수목1주가 정화시킬 수 있는 오염물질량
	양버즘나무	0.120	0.504	0.066	0.123	
	은단풍나무	0.235	0.158	0.099	0.058	
	가중나무	0.288	0.183	0.101	0.027	
	은행나무	0.237	0.0091	0.083	0.030	
침엽수	소나무	0.013	0.005	0.008	0.019	
	곰솔	0.039	0.010	0.012	0.020	
	잣나무	0.024	0.010	0.015	0.034	
	리기다소나무	0.015	0.004	0.006	0.029	
	테다소나무	0.022	0.015	0.023	0.066	
	일본전나무	0.055	0.017	0.020	0.020	

<표 6.6-5> 수종별 대기오염물질 흡착능력

수 종		TSP	SO_2	NO_2	CO	비고
활	능 수 버 들	50.5	0.168	0.054	0.122	
	양 버 즘 나 무	123.2	0.120	0.054	0.066	
엽	은 단 풍 나 무	57.9	0.235	0.158	0.199	
	가 중 나 무	26.7	0.288	0.183	0.101	• SO_2, NO_2 폭로
수	은 행 나 무	29.9	0.237	0.091	0.083	농도 : 0.4ppm
침	소 나 무	19.2	0.013	0.005	0.008	
	곰 솔	20.1	0.039	0.010	0.012	• CO 폭로농도
엽	잣 나 무	34.3	0.024	0.010	0.015	: 10ppm
	리기다 소나무	28.8	0.015	0.004	0.006	
수	태 다 소 나 무	65.9	0.022	0.015	0.023	
	일 본 전 나 무	20.1	0.055	0.107	0.020	

자료 : 생물의 환경오염물질 정화능에 관한 연구, 1988, 국립환경연구원

<표 6.6-6> 환경정화수 선정시 고려사항

고 려 사 항	내 용
식재지역의 오염상태	▪ 식재지역의 오염정도 외에 오염발생의 빈도를 고려한다.
기후·풍토에 대한 적응력	▪ 식재지역의 기온, 습도, 광량 등 기후조건과 토양의 습도, 양분 등 토양조건에 적응력이 높아야 생장상태, 생산량 등이 뛰어나 최적의 정화능력이 유지된다.
주변생태계와의 조화	▪ 환경보전림이나 광범위한 공원주변의 잠재식생을 고려하지 않으면, 경쟁, 번식 등에서 불리한 영향을 받을 수 있다.
식재공간의 확보 가능성	▪ 식재공간은 식재 후 정상적인 성장을 보장하기 위하여 충분히 검토되어야 한다. 즉, 지상부의 전선, 신호등, 간판, 안내·홍보판 등과 지하부의 건물 기초부분, 전화선 통로, 상하수도관 등은 뿌리의 활착과 나무가지의 퍼짐에 영향을 줄 뿐만 아니라, 각 건물과 시설 등의 기능유지에도 영향을 줄 수 있다.
사후관리 가능성	▪ 환경정화수를 식재한 후 나무 주변에 안전망과 보호판 설치, 적절한 가지치기, 비료주기, 소독작업 등 사후관리가 지속적으로 이루어지지 않으면 환경정화수 식재목표를 달성할 수 없다.
주변환경과의 조화	▪ 환경정화수는 대부분 도시, 공단 등 생활환경에 식재될 수 있으며 생활환경에는 관공서, 회사, 병원, 도로, 주차장, 백화점, 상점 그리고 신호등, 간판, 전선 등 각종 안내판과 시설들이 있다. 환경정화수는 이러한 건물과 시설들의 기능에 방해가 되지 않도록 조화를 이루어야 한다.
지역주민의 선호도	▪ 지역사회에 식재된 나무들은 그 지역사회의 이미지를 가장 먼저 나타내는 기능을 한다. 각 지역사회의 고유한 전통이나 기능들로 인해 그 곳 주민이나 생활인들이 선호하는 나무들이 있을 수 있다. 이를 고려한다면, 식재후 환경정화수 관리·보호 등에 큰 도움을 기대할 수도 있다.

자료 : 환경정화시 고려사항, 2002. 2. 환경부 홈페이지

6.7 친환경적 자원순환

가. 현황

1) 조사항목

○ 생활폐기물 관리구역 지정 현황

○ 폐기물 발생 및 처리 현황

○ 분뇨발생 및 처리시설 현황

○ 폐기물 처리시설 현황

5) 조사범위

○ 사업지구가 위치한 광진구 일원

6) 조사방법

○ 현지조사 및 문헌조사

7) 조사결과

가) **생활폐기물 관리구역 지정 현황**

○ 광진구의 전체 행정구역 17.06㎢이 생활폐기물 관리구역으로 지정·관리되고 있으며, 1인당 폐기물 발생량은 0.64㎏/인·일로 조사됨.

<표 6.7-1> 생활폐기물 관리구역 지정 현황

구 분	전체행정구역		생활폐기물 관리구역		발생량 (톤/일)	1인 1일 발생량 (kg/인·일)	생활폐기물 관리구역 지정율(%)
	면적(㎢)	인구(명)	면적(㎢)	인구(명)			
광진구	17.06	352,627	17.06	352,627	422.5	0.64	100.0

자료 : 전국 폐기물 발생 및 처리현황(2021년도), 2022, 환경부

나) **생활폐기물 발생 현황**

○ 광진구는 재활용 53,431톤/년, 소각 18,018.9톤/년, 매립 10,459.0톤/년 순으로 처리하는 것으로 조사됨.

<표 6.7-2> 생활폐기물 발생현황(종류별)

(단위 : 톤/년)

구 분		총 계	가연성	불연성	재활용 가능자원 분리배출	남은음식물류 배출
발 생 량		81,909.8	31,136.0	1,825.9	21,361.9	27,586.0
처리방법	재활용	53,431.9	4,484.0	0.0	21,361.9	27,586.0
	소각	18,018.9	16,863.6	1,155.3	0.0	0.0
	매립	10,459.0	9,788.4	670.6	0.0	0.0

자료 : 전국 폐기물 발생 및 처리현황(2021년도), 2022, 환경부

3) 분뇨발생 현황

○ 광진구의 분뇨 발생량은 416kl/일로 나타났고, 1인당 분뇨발생량은 1.80L/일로 조사됨.

<표 6.7-3> 분뇨발생 및 수거 현황

구분	인구(명)	발생량(kl/일)			처리대상량(kl/일)			처리제외 (정화조·오수 처리오니)	1인발생량 (L/인·일)
		계	수거식 분뇨	정화조·오수처리 오니	계	수거식 분뇨	정화조·오수처리 오니		
광진구	352,627	416	1	415	416	1	415	-	1.180

주) 광진구 인구는 「전국 폐기물 발생 및 처리 현황(2021년도), 2022, 환경부」의 인구 적용(352,627인)
자료 : 통계연보, 2022, 광진구

나. 사업시행으로 인한 영향예측

1) 공사시

가) 투입인력에 의한 생활폐기물 발생량 및 분뇨 발생량

○ 공사시 투입되는 현장인력은 "5.4 수질"에서 산정한 현장인력을 적용함.

○ 현장인력을 광진구의 1인 1일 생활폐기물 및 분뇨 발생원단위에 적용한 결과, 생활폐기물 24.3kg/일, 분뇨 44.8L/일이 발생할 것으로 산정됨.

<표 6.7-4> 현장근무인력의 생활계폐기물 및 분뇨 발생량 산정

구 분	현장근무인원	원단위	발생량
생활계폐기물	38인	0.640kg/인·일	24.3kg/일
분 뇨		1.180L/인·일	44.8L/일

나) 폐유발생량 예측

○공사시 투입되는 장비에 의한 폐유의 발생이 예상됨.

다) 건설폐기물

○기존 시설물(구조물 및 포장면 등) 철거에 따른 건설 폐기물 발생이 예상되므로 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법 제8조의 배출자 등의 의무」에 따라 적법하게 처리하며 건설폐기물 수거·운반 및 중간처리업체에 전량 위탁·처리하여 건설폐기물 무단 방치로 인한 2차적인 오염을 방지토록 할 계획임.

2) 운영시

가) 생활폐기물 발생량

○운영시 사업지구 상주 인원 및 방문인구에 의해 생활폐기물이 발생될 것으로 예상됨.

나) 분뇨 발생

○운영시 사업지구 상주 인원 및 방문인구에 의해 분뇨가 발생될 것으로 예상됨.

다. 저감방안

1) 공사시

가) 생활폐기물

○공사시 현장사무소에서 발생되는 종이류, 캔류, 병류, 플라스틱류 등은 수집함을 설치하여 주기적으로 분리수거하여 재활용을 원칙으로 하고, 재활용이 불가능한 소량의 폐재류(종이조각, 목재조각, 기타)는 위탁처리토록 할 것임.

○생활폐기물은 광진구의 쓰레기 처리계획에 의거 처리하고, 발생되는 생활폐기물이 건설폐기물과 함께 배출되지 않도록 현장내 작업인부에 대해서 철저히 교육을 실시할 계획임.



(그림 6.7-1) 공사시 용도별 분리수거함 예시도

나) 분뇨

○ 공사시 공사인력에 의해 발생되는 분뇨는 현장사무소 및 공사현장에 간이화장실을 설치하고 주기적으로 수거하여 위생처리장에서 처리토록 할 계획임.

다) 폐유

○ 공사시 투입되는 건설장비는 장비점검을 철저히 한 후 사용하고, 공사장비의 정비, 오일교환 및 세척은 지정된 정비업소를 이용하거나, 지정된 장소에서 실시토록 할 계획임.

○ 기계고장 및 수리 등의 불가피하게 현장에서 정비시, 폐유 및 유분이 함유된 폐기물은 작업장내 폐유저장소에 수거용기를 비치하여 전량 수거, 적법한 절차에 따라 위탁업체에 처리함으로써 공사시 투입장비에 의해 발생되는 폐유로 인한 영향이 없도록 할 계획임.

<표 6.7-5> 지정폐기물(폐유 등) 보관표지

<table>
<tr><td rowspan="5">
</td><td colspan="2">지정폐기물 보관표지</td></tr>
<tr><td>① 폐기물의 종류 :</td><td>② 보관가능용량 : 톤</td></tr>
<tr><td colspan="2">③ 관리책임자 :</td></tr>
<tr><td colspan="2">④ 취급시 주의사항
○보관시 :
○운반시 :</td></tr>
<tr><td colspan="2">⑤ 운반예정장소 :</td></tr>
</table>

라) 건설폐기물 처리대책

○ 발생하는 건설폐기물을 단계별 해체공사 작업을 통하여 야적장으로 폐기물이 운반되기 이전에 발생되는 폐기물이 성상별로 분리선별하고 폐기물의 성상별 반출을 용이하게 하기 위하여 현장에 적정한 장소를 선정하여 야적장을 마련하고 분류·적치할 계획임.

2) 운영시

가) 폐기물 처리계획

○ 계획인구에 의하여 발생되는 생활폐기물을 적정 처리하여 토양오염, 지하수 오염, 악취 등 2차 오염과 관리소홀로 인한 파리, 모기 등의 해충과 쥐 등의 설치류의 서식을 사전에 예방하고, 폐기물의 효율적인 처리와 환경오염을 적극 방지하기 위하여 발생원으로부터 분리수거, 보관, 최종처리 등에 절차를 기하여 주변지역에 미치는 영향이 없도록 계획하였음.

나) 분리수거 및 운반계획

○ 폐기물 수거함의 설치는 토지이용계획의 특성 및 규모 등을 고려하여 사업지구내에 적절히 분산·배치하되 캔류, 병류, 종이류 등의 재활용폐기물 분리 실시

다) 재활용보관시설 설치계획

○ 발생되는 종이류와 캔류, 병류 등의 재활용폐기물은 분리수거 후 재활용보관시설에 일시 저장한 후 한국자원재생공사나 고물수집상, 재활용업체 등에 매각처리

라) 음식물 처리계획

○ 운영시 발생하는 음식물폐기물은 폐기물관리법 시행규칙 제14조 관련 별표5 [폐기물의 수집. 운반. 보관. 처리에 관한 구체적 기준 및 방법]에 따라 처리토록 하며, 광진구 폐기물처리계획과 연계하여 처리할 계획임.

바) 분뇨 처리대책

○ 건설대상지 내 운영과정에서 발생하는 분뇨는 광진구 하수처리계획에 의거 처리하도록 하겠음.

6.8 에너지

가. 현황

○ 광진구의 도시가스 이용현황을 조사한 결과 가정용 도시가스(95.7%)가 가장 많이 사용되고 있는 것으로 조사되었음.

<표 6.8-1> 광진구 도시가스 이용 현황

구분	합계	가정용	일반용	업무용	산업용	열병합	수송용
광진구(개소)	182,281	174,438	6,432	1,355	40	16	-
백분율(%)	100.0	95.7	3.6	0.7	0.0	0.0	-

자료 : 통계연보, 2022, 광진구

○ 서울특별시는 현재 「청정연료 등의 사용에 관한 고시(환경부고시 제2007-180호)」에 의거 LNG 및 저황유 공급·사용지역으로 지정되어 있는 바, 본 사업지구에서는 도시가스(LNG)를 사용연료로 계획하였으며, 설계단계에서 에너지 절약형 단지·건축물 설계기법을 최대한 반영하도록 하겠음.

<표 6.8-2> 업무용 또는 발전시설의 연료사용 기준

대상지역	보일러 용량의 합	사 용 연 료
서울특별시	2톤 이상	청정연료

자료 : 청정연료 등의 사용에 관한 고시 제2007-180호, 2007, 환경부

나. 영향예측

○ 본 계획은 중곡동 재건축구역 내에 공동주택을 신축하는 사업으로 사업시행 후 이용인구 증가로 에너지수요의 증가가 예상됨.

○ 서울특별시는 현재 『대기환경보전법 시행령 제40조 별표 10의2』 및 『대기환경보전법 시행령 제43조 별표 11의3』에 의거 LNG 및 저황유 공급·사용지역으로 지정되어 있어, 본 계획구역에서도 청정연료(LNG)를 사용토록 계획하였으며, 에너지 절약형 단지·건축물 설계기법을 최대한 반영토록 하겠음.

다. 저감방안

○ 본 사업시행으로 인하여 에너지 사용이 예상되므로 아래와 같은 저감방안을 수립하여 계획구역 건축물에 대해 적용토록 할 계획임.

1) 에너지절약을 위한 공간계획 및 건축재료 계획

○건축물 설계단계에서 에너지절약형 단지·건축물 설계기법을 최대한 반영하고, 친환경건축자재 사용, 에너지 효율을 높일 수 있는 재료를 사용하도록 할 계획임.

2) 에너지절약형 설비 및 고효율 설비기기 도입계획

○건축물의 에너지절약설계기준(국토교통부고시 제2017-881호)」에 의거하여 향후 건축 설계시 고효율 조명기기, 절수기기 등 에너지 절약 제품을 적극 반영토록 할 계획임.

(이 하 여 백)

6.9 소음·진동

가. 현황

○ 사업지구는 서울특별시 광진구 중곡4동 18-24번지 일원에 위치하고 있으며, 주변 도로(용마산로, 용마산로24길)를 이용하는 차량이 주 소음·진동원으로 조사됨.

○ 광진구 주변 소음현황은 국가소음정보시스템 소음진동 측정망을 인용 제시하였으며 광진구에 소음측정망이 분포하지 않아 가장 인접한 중랑구 측정망의 자료를 활용함.

1) 조사항목

○소음도 및 진동레벨 현황

2) 조사결과

가) 소음도

○소음측정 결과, 주간평균 46~70dB(A), 야간평균 41~67dB(A)로 조사되어 소음환경기준 일반지역 "다"지역 기준(주간 65dB(A), 야간 55dB(A))을 만족하는 것으로 조사됨.

<표 6.9-1> 소음측정결과

구 분	지역	측정연도	분기	주 간					야 간		
				1회	2회	3회	4회	평 균	1회	2회	평 균
중앙슈퍼마켓 사거리	일반	2019	3/4	53	55	55	59	**55**	53	55	**54**
			4/4	58	55	59	57	**57**	59	56	**58**
		2020	1/4	55	56	54	57	**55**	51	46	**48**
			2/4	52	59	63	53	**57**	64	50	**57**
면목6동 나윤빌라 앞	일반	2019	3/4	52	55	53	59	**55**	45	38	**42**
			4/4	50	43	45	51	**47**	41	40	**40**
		2020	1/4	49	42	44	48	**46**	41	41	**41**
			2/4	55	53	58	55	**55**	63	40	**51**
면목성당 앞	일반	2019	3/4	53	59	57	58	**57**	51	50	**50**
			4/4	62	54	57	52	**56**	47	46	**46**
		2020	1/4	59	47	58	59	**56**	48	41	**45**
			2/4	62	56	58	55	**58**	52	38	**45**
면목1동사무소 앞	도로	2019	3/4	69	69	68	69	**69**	67	65	**65**
			4/4	67	67	67	69	**67**	67	67	**67**
		2020	1/4	68	64	68	67	**67**	67	66	**67**
			2/4	65	65	69	72	**68**	68	66	**67**
복개천도로 앞	도로	2019	3/4	69	68	68	68	**69**	67	66	**66**
			4/4	68	69	68	69	**68**	66	68	**67**
		2020	1/4	68	66	65	66	**66**	68	66	**67**
			2/4	69	71	70	72	**70**	68	67	**67**

나. 사업시행으로 인한 영향예측

1) 공사시 소음

○구체적인 공사계획이 없어 공정 및 장비의 산정이 어려운 바, 예상되는 공정 및 건설장비를 적용하여 소음도를 예측함.

○따라서 본 사업의 시행시 투입장비에 의한 소음은 각 공정에서 공사장비가 동시에 가동되었을 경우로 가정하여 최대소음을 예측함.

○건설대상지 소음기준은 생활소음 대상지역 중 주거지역에 해당되는 생활소음규제기준인 주간 65dB(A)를 적용함.

○소음발생지점인 사업지구의 합성소음도는 78.8dB(A)로 예측되었으며, 이격거리별 예측소음도는 토공사시 73m 이내 지역에서 생활소음규제기준(주간 65dB(A))을 초과하는 것으로 나타남.

○따라서 공사시에는 소음점 및 수음점의 지형에 의한 회절감쇠치 등을 고려하여 가설방음판넬 등을 설치하여 사업지구 주변 주거지 및 상가시설 등에 미치는 소음영향을 최소화할 계획임.

<표 6.9-2> 합성소음도 및 이격거리별 소음도

구 분	장 비 명	소음도 (dB(A))	투입 대수	합성소음도 (dB(A))	이격거리별 소음도(dB(A))				
					50m	70m	73m	90m	100m
토 공 및 정지공	굴 삭 기	76.5	1	78.8	68.3	65.4	65.0	63.2	62.3
	덤프트럭	74.9	1						

자료 : 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경연구원

2) 공사시 진동

○공사시 투입이 예상되는 건설장비의 공정별, 이격거리별 예측진동레벨을 예측한 결과, 공사시 5.7m 이내 지역에서 생활진동규제기준(주간 65dB(V))을 초과하는 것으로 나타남.

<표 6.9-3> 이격거리별 진동도

구 분	장 비 명	진동레벨 (dB(V))	투입 대수	합 성 진동레벨	이격거리별 진동도(dB(V))				
					7m	10m	20m	30m	40m
토 공 및 정지공	굴 삭 기	39.9	1	63.1	63.6	61.1	56.2	53.3	51.3
	덤프트럭	63.1	1						

자료 : 1. 사업장 소음의 방지대책에 관한 연구(Ⅰ), 1992, 국립환경연구원
2.건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경연구원

2) 운영시 소음

○사업지구 주변 도로 및 철도에 의한 교통소음의 영향이 예상됨.

다. 저감방안

1) 공사시 소음

○건설장비 가동 및 공사 진행에 따른 소음을 효율적으로 저감하기 위하여 사업지구 경계부에 가설방음벽을 설치할 계획임.

○작업시간대는 조석 및 심야시간대와 같이 주변지역이 정온한 시간대에는 소음발생 작업은 피하고, 가급적 주간(07:00～18:00)에 실시토록 함.

○공사장 주변 영향예상지역으로부터 멀리 떨어져 공사를 시행하며, 공사장 경계변 가까이에서의 장비 집중투입 및 동시가동을 금지

○소음발생정도가 크거나 집중될 소지가 있을 경우에는 사전에 주변 지역주민에게 알려 협조를 요청하여 원활한 공사가 이루어질 수 있도록 함.

○운반차량의 주행속도를 20㎞/hr 이내로 제한하고 경적사용 금지, 불필요한 급발진 및 급정지와 공회전 등을 금하도록 함.

○규제기준 등을 고려하여 가능한 한 저소음 건설기계나 적정용량의 건설기계를 사용하여 소음진동을 저감토록 함.

2) 공사시 진동

○건설진동의 방지대책에는 건설공사의 상황에 따라 발생원대책(저진동 기계사용 등), 전파경로대책(거리확보, 방진구, 방진벽설치 등), 수진측대책(탄성지지, 강성

변경 등) 등이 있음.

○ 이 중 전파경로대책 및 수진측대책은 기술적으로 시행이 어려울 뿐만 아니라 저감효과산정에 대한 연구가 많이 이루어지지 않아서 현장에서 주로 발생원대책인 진동발생이 적은 공법 및 기계를 사용하는 방법을 사용하고 있는 실정임.

○ 공사장비에 의한 소음·진동을 저감하기 위하여 상기한 바와 같이 공사강도를 조정토록 하되, 가능한한 저진동 건설기계를 사용하며 공사시행시 주민에게 공사에 대한 사전설명과 함께 이해를 도모하여 공사장비가동으로 인한 영향을 최소화토록 계획함.

○ 진동도가 큰 건설장비는 심야나 이른 아침을 제외한 주간에만 가동토록 하고, 가급적 발생기간을 단축하도록 공사계획을 수립.

○ 불필요한 고속운전 및 공회전을 삼가 진동발생요소를 최대한 줄이도록 계획

○ 공사장비를 공종별로 분산·교체 투입하여 동시투입에 의한 진동상승효과를 최대한 억제토록 함.

○ 부지정지시 공사장비가 투입되는 장소의 지반을 평탄하게 하여 진동발생요소를 최대한 줄이도록 계획

○ 공사장비의 불량에 의한 진동이 발생하지 않도록 철저한 장비점검 및 정비실시

3) 운영시

○ 사업지구 주변으로 도로 및 철도와 인접하여 있으므로 다음과 같은 저감방안을 강구하여 민원이 발생하지 않도록 하겠음.

○ 창문이 이중창의 밀폐 구조일때는 15~25dB(A) 이상의 차음효과가 있으므로 가능한 창문구조는 이중창으로 설치

○ 지구 진출입로 차량 운행시 경적사용금지

○ 사업지구 내 진출입로에 교통안전시설 설치

6.10 휴식 및 여가공간

가. 현황

1) 공원시설

○ 광진구의 공원 현황을 조사한 결과 총 68개소, 3,460천㎡로 조사되었으며, 어린이공원 34개소, 소공원 13개소, 근린공원 1개소, 문화공원 1개소, 기타공원 18개소, 도시자연공원구역 1개소가 위치하는 것으로 조사됨.

<표 6.10-1> 공원 현황

(단위 : 천㎡)

구 분	합 계		자연공원		도시공원														기타공원	
					소계		도시자연공원구역		어린이공원		소공원		근린공원		문화공원		가로공원			
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
광진구	68	3,460	-	-	50	2,934	1	2,098	34	41	13	15	1	838	1	3	-	-	18	466

자료 : 통계연보, 2022, 광진구

2) 문화공간

○ 광진구의 문화공간은 공연시설 18개소, 전시실 3개소, 지역문화복지시설 9개소, 문화보급전수시설 1개소 등 총 31개소로 조사됨.

<표 6.10-2> 문화공간 현황

(단위 : 개소)

구 분	총계	공연시설			전시실	지역문화복지시설				문화보급전수시설
		공공공연장	민간공연장	영화관	박물관	문예회관	종합복지회관	다목적체육시설	청소년수련시설	문화원
광진구	31	3	10	5	3	1	3	4	1	1

자료 : 통계연보, 2022, 광진구

3) 체육시설

○ 광진구 관내 체육시설은 아래 표와 같이 공공체육시설 107개소, 신고체육시설은 334개소로 총 451개소가 위치하고 있는 것으로 조사됨.

<표 6.10-3> 체육시설 현황

(단위 : 개소)

계	공공체육시설								
	축구장	야구장	테니스장	간이 운동장	체육관	게이트볼장	수영장	롤러스케이트장	기타
107	3	1	3	76	6	2	5	1	10
계	신고체육시설								
	종합 체육시설	수영장	체육도장	골프 연습장	체력 단련장	당구장	썰매장	무도학원	
334	2	5	51	77	95	103	1	-	

자료 : 통계연보, 2022, 광진구

4) 문화재

○ 광진구에는 국가지정문화재 21점을 비롯하여 시지정문화재 6점, 등록문화재 3점 등 총 30점의 문화재가 분포하고 있는 것으로 조사됨.

<표 6.10-4> 문화재 현황

(단위 : 점)

구 분	총계	지 정 문 화 재										등록문화재
		국 가 지 정 문 화 재					시 지 정 문 화 재				문화재자료	
		계	국보	보물	사적및 명승	중요무형 문화재	계	유형 문화재	기념물	민속문화재		
광진구	30	21	1	2	2	16	6	3	1	1	-	3

자료 : 통계연보, 2022, 광진구

5) 생태자연도 현황

○ 사업지구를 중심으로 생태자연도 현황을 조사한 결과 사업지구를 포함하여 주변 도심지역은 3등급으로 조사됨(“4.2 녹지 및 동·식물상” 참고).

나. 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

○사업지구는 소규모 근린생활시설 및 빌라 등 주거시설이 밀집한 지역으로 특별한 휴양 및 여가공간이 없음.

○공동주택부지에 운동시설, 휴게공간, 어린이 놀이터 등 복지시설을 계획함에 따라 사업시행으로 인해 거주민의 휴양 및 여가시설에 긍정적인 영향이 예상됨

(이 하 여 백)

6.11 일조장해

가. 현황

1) 지목별 토지이용현황

○ 광진구는 전체면적 17.06㎢중 대지가 6.98㎢(40.91%)로 가장 넓은 면적을 차지하고 있으며, 하천, 도로, 임야 등의 순으로 조사됨.

<표 6.11-1> 지목별 토지이용 현황

(단위 : 면적㎢, 비율%)

구 분		계	전·답	임 야	공 장	대 지	도 로	하 천	구 거	유 지	기 타
광진구	면 적	17.06	0.04	2.48	0.00	6.98	2.50	2.52	0.07	0.00	2.47
	구성비	100	0.24	14.54	0.00	40.91	14.65	14.77	0.41	0.00	14.48

자료 : 통계연보, 2022, 광진구
주) 기타 : 과수원, 목장용지, 공장용지, 학교용지, 주차장, 주유소용지, 창고용지, 제방, 양어장, 수도용지, 공원, 체육용지, 유원지, 종교용지, 사적지, 묘지, 잡종지 등

2) 월별 및 계절별 일조시간 현황

○ 사업대상지가 위치한 지역의 일조시간을 파악하기 위하여 서울기상청의 최근 10년간 기상자료(기상연보 2012~2021년)를 조사한 결과 연간 총 일조시간은 2,444.9hr이며 계절별 일조시간은 봄 584.6hr, 여름 451.1hr, 가을 482.3hr, 겨울 454.7hr로 조사되었으며, 일조시간이 최고인 달은 5월(221.1hr), 최저인 달은 7월(125.6hr)로 조사됨.

<표 6.11-2> 월별 일조시간 현황

(단위 : hr)

구 분	총 계	봄			여름			가을			겨울		
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
서울 기상청	1,972.6	185.5	177.9	221.1	188.6	125.6	136.9	167.1	186.2	129.0	145.8	154.3	154.6
		584.6			451.1			482.3			454.7		

자료 : 기상연보, 2008~2017, 기상청

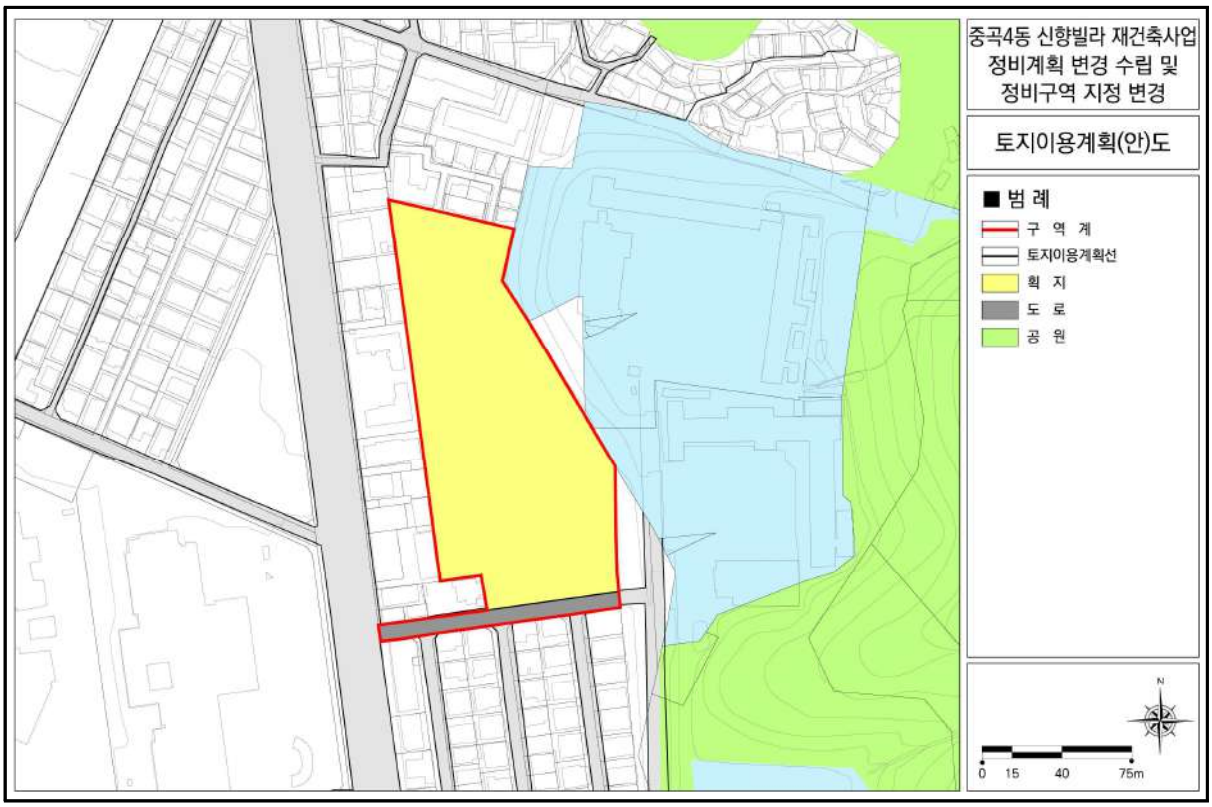
나. 사업시행으로 인한 영향 예측

1) 토지이용계획

○사업지구 토지이용계획을 살펴보면 전체면적 15,757.8㎡ 중 획지가 14,779.4㎡으로 전체의 93.8%를 나타내며, 기반시설은 978.4㎡로 6.2%로 계획함.

<표 6.11-3> 토지이용계획

구 분	시 설	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
획 지		14,779.4	93.8	공동주택
기반시설	소 계	978.4	6.2	
	도 로	978.4	6.2	
총 계		15,757.8	100.0	



(그림 6.11-1) 토지이용계획도

2) 일조환경고찰

○ 일조장해란 태양광선이 가지는 자외선의 건강효과, 일조효과 등 여러 효과 중 각종 시설물 및 지형 등의 요인으로 발생하는 태양의 그림자로 주변 거주자들이 일조의 방해를 받는 현상을 말함.

○ 일조권 침해여부를 판단하는 기준으로 건축법 시행령 및 서울고등법원(1996)의 판례가 사용되며 그 기준은 다음과 같음.

<표 6.11-4> 일조피해 기준

구분	내 용
건축법 시행령	제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 아니한다. <개정 2009. 7. 16., 2013. 5. 31., 2015. 7. 6.> 2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다
판 례 판 결 (서울고법 1996.3.29, 선고 94나11806, 판결 : 확정)	<경인지역의 공동주택에 있어 불법행위가 성립되기 위한 일조권 침해 정도> 건축관계 법령에 규정된 일조권 등의 확보를 위한 높이제한 규정, 이웃나라 일본의 규정과 실무와의 대비 등을 고려하여 볼 때 경인지역에 있어서의 아파트와 같은 공동주택의 경우에는 동지일을 기준으로 9시부터 15시까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보되는 경우 또는 동지일을 기준으로 8시에서 16시까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어서 최소한 4시간 정도 확보되는 경우에는 이를 수인하여야 하고, 그 두 가지 중 어느 것에도 속하지 아니하는 일조 저해의 경우에는 수인한도를 넘는다고 봄이 상당하다

3) 계획지구 주변 일조환경 평가

○ 본 사업시행으로 인한 주변지역의 일조영향을 검토하기 위하여 계획지구 주변 현황을 살펴보면, 계획지구 동측에는 학교가 위치해 있고, 서측으로는 중곡역인 7호선이 지나고 있음

○ 본 사업시행으로 인한 일조영향을 우려되는 지역은 동측에 위치한 학교시설로 예상되나, 피해기준을 초과하여 미치는 일조영향은 경미할 것으로 판단됨.

다. 저감방안

○ 향후 건축물 세부 설계 시 건축법「제61조, 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한」 건축법 시행령「제86조, 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한」과 서울특별시 건축 조례「제35조, 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한」에 따라 건축하도록 함으로써 일조장해의 영향을 최소화하겠음.

<표 6.11-5> 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(건축법 제61조)

구 분	건축물의 높이제한 규정
건축법	제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조(日照) 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. <개정 2013.5.10> 1. 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우 2. 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우 ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제1항에도 불구하고 건축물의 높이를 정남(正南)방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 할 수 있다. <개정 2011.5.30, 2014.1.14, 2014.6.3, 2016.1.19, 2017.2.8> 1. 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구인 경우 2. 「주택법」 제15조에 따른 대지조성사업지구인 경우 3. 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」 제11조에 따른 지역개발사업구역인 경우 4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조, 제7조의2 및 제8조에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우 5. 「도시개발법」 제2조제1항제1호에 따른 도시개발구역인 경우 6. 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 정비구역인 경우 7. 정북방향으로 도로, 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우 8. 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우나 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우 ④ 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

<표 6.11-6> 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(건축법시행령 제86조)

구 분	건축물의 높이제한 규정
건축법 시행령	제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북(正北) 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다. <개정 2015. 7. 6., 2023. 9. 12.> 1. 높이 10미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상 2. 높이 10미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상 ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. <신설 2015. 7. 6., 2016. 5. 17., 2016. 7. 19., 2017. 12. 29.> 1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역 안의 대지 상호간에 건축하는 건축물로서 해당 대지가 너비 20미터 이상의 도로(자동차·보행자·자전거 전용도로를 포함하며, 도로에 공공공지, 녹지, 광장, 그 밖에 건축미관에 지장이 없는 도시·군계획시설이 접한 경우 해당 시설을 포함한다)에 접한 경우 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역, 같은 법 제37조제1항제1호에 따른 경관지구 나. 「경관법」 제9조제1항제4호에 따른 중점경관관리구역 다. 법 제77조의2제1항에 따른 특별가로구역 라. 도시미관 향상을 위하여 허가권자가 지정·공고하는 구역 2. 건축협정구역 안에서 대지 상호간에 건축하는 건축물(법 제77조의4제1항에 따른 건축협정에 일정 거리 이상을 띄어 건축하는 내용이 포함된 경우만 해당한다)의 경우 3. 건축물의 정북 방향의 인접 대지가 전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도지역에 해당하는 경우 ③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 아니한다. <개정 2009. 7. 16., 2013. 5. 31., 2015. 7. 6.> 1. 건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것 2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다. 가. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상

<표 6.11-6> 계 속

구 분	건축물의 높이제한 규정
건축법 시행령	나. 가목에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 높은 건축물(높은 건축물을 중심으로 마주보는 두 동의 축이 시계방향으로 정동에서 정서 방향인 경우만 해당한다)의 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 10미터 이상으로서 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상 다. 가목에도 불구하고 건축물과 부대시설 또는 복리시설이 서로 마주보고 있는 경우에는 부대시설 또는 복리시설 각 부분 높이의 1배 이상 라. 채광창(창넓이가 0.5제곱미터 이상인 창을 말한다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8미터 이상 마. 측벽과 측벽이 마주보는 경우[마주보는 측벽 중 하나의 측벽에 채광을 위한 창문 등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터 이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함한다)를 설치하는 경우를 포함한다]에는 4미터 이상 3. 제3조제1항제4호에 따른 주택단지에 두 동 이상의 건축물이 법 제2조제1항제11호에 따른 도로를 사이에 두고 서로 마주보고 있는 경우에는 제2호가목부터 다목까지의 규정을 적용하지 아니하되, 해당 도로의 중심선을 인접 대지경계선으로 보아 제1호를 적용한다. ④ 법 제61조제3항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 높이"란 제1항에 따른 높이의 범위에서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 정하여 고시하는 높이를 말한다. <개정 2014. 10. 14., 2015. 7. 6.> ⑤ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제4항에 따라 건축물의 높이를 고시하려면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 미리 해당 지역주민의 의견을 들어야 한다. 다만, 법 제61조제3항제1호부터 제6호까지의 어느 하나에 해당하는 지역인 경우로서 건축위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 10. 14., 2015. 7. 6., 2016. 5. 17.> ⑥ 제1항부터 제5항까지를 적용할 때 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 다음 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택은 인접 대지경계선과 그 반대편 대지경계선의 중심선)을 인접 대지경계선으로 한다. <개정 2009. 7. 16., 2014. 11. 11., 2015. 7. 6., 2016. 5. 17.> 1. 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시공원 중 지방건축위원회의 심의를 거쳐 허가권자가 공원의 일조 등을 확보할 필요가 있다고 인정하는 공원은 제외한다), 도로, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 유수지, 자동차 전용도로, 유원지 2. 다음 각 목에 해당하는 대지 가. 너비(대지경계선에서 가장 가까운 거리를 말한다)가 2미터 이하인 대지 나. 면적이 제80조 각 호에 따른 분할제한 기준 이하인 대지 3. 제1호 및 제2호 외에 건축이 허용되지 아니하는 공지

<표 6.11-6> 계 속

구 분	건축물의 높이제한 규정
건축법 시행령	⑦ 제1항부터 제5항까지의 규정을 적용할 때 건축물(공동주택으로 한정한다)을 건축하려는 하나의 대지 사이에 제6항 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 제6항 각 호의 시설 또는 부지를 기준으로 마주하고 있는 해당 대지의 경계선의 중심선을 인접 대지경계선으로 할 수 있다. <신설 2018. 9. 4.> [전문개정 2008. 10. 29.]

<표 6.11-7> 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(서울시 건축조례 제35조)

구 분	건축물의 높이제한 규정
서울시 건축 조례	제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① 영 제86조제1항에 따라 전용주거지역이나 일반주거지역에서 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리는 다음 각 호와 같다. <개정 2013. 3. 28., 2015. 10. 8., 2018. 7. 19., 2023. 12. 29.> 1. 삭제 <2013. 3. 28.> 2. 높이 10미터 이하인 부분 : 인접대지 경계선으로부터 1.5미터 이상 3. 높이 10미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 해당 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1 이상 ② 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」 제31조제1항에 따라 건축되는 복합형 상가건축물의 높이 제한의 산정을 위한 배수기준은 다음 각 호와 같다. <개정 2015. 10. 8., 2018. 7. 19.> 1. 일반주거지역 : 3배 2. 준주거지역 : 4배 3. 준공업지역 : 4배 ③ 영 제86조제3항 각 호 외의 부분 단서에 따른 다세대주택의 경우 영 제86조제3항제1호에도 불구하고 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리는 1미터 이상으로 한다. <개정 2015. 10. 8., 2018. 7. 19.> ④ 영 제86조제3항제2호가목 및 나목에 따라 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 호의 거리 이상으로 한다. <개정 2018.7.19., 2020.3.26., 2020.7.16., 2020.12.31., 2022.10.17.> 1. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상 2. 제1호에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 높은 건축물의 주된 개구부의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상 3. 삭제 <2022. 10. 17.> 4. 제1호부터 및 제2호에도 불구하고 「주택법 시행령」 제10조에 따른 도시형 생활주택 중 단지형다세대주택은 4미터 이상으로서 0.25배 이상 5. 삭제 <2022. 10. 17.> [전문개정 2009. 11. 11.]

Chap. VI



교통성 검토서

〈 목 차 〉

제1장 사업의 개요 ····· 1

1.1 사업지 위치 ····· 1

1.2 사업개요 ····· 2

제2장 교통환경 조사분석 ····· 3

2.1 교통시설 현황 ····· 3

2.2 주변가로 및 교차로 교통량 현황 ····· 14

2.3 서비스수준 분석 ····· 15

2.4 토지이용 현황 ····· 27

2.5 주변지역개발계획 현황 ····· 28

2.6 교통시설설치계획 및 교통관련계획 ····· 31

제3장 교통수요 예측 ····· 41

3.1 사업미시행시 교통수요 예측 ····· 41

3.2 사업미시행시 교통소통 분석 ····· 44

3.3 사업시행시 교통수요 예측 ····· 45

3.4 사업시행시 교통소통 분석 ····· 56

3.5 사업시행 전·후 주변가로 및 교차로 영향 분석 ····· 57

3.6 주차장 계획 ····· 58

제4장 사업시행으로 인한 교통개선대책 ····· 61

4.1 교통개선대책 ····· 61

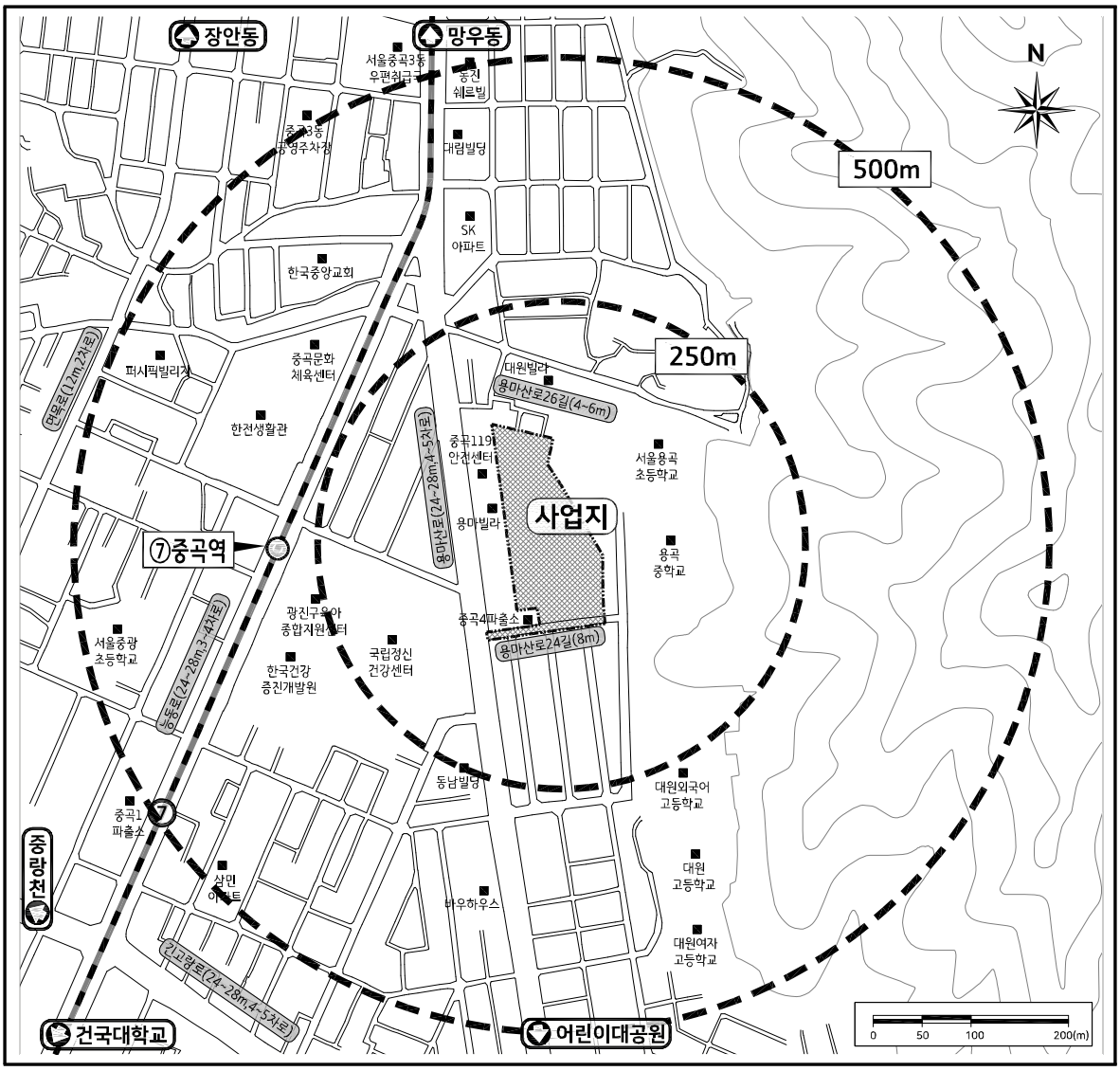
4.2 교통처리계획도 ····· 62

제1장 사업의 개요

1.1 사업지 위치

- 본 사업지는 서울특별시 광진구 중곡동 18-24번지 일원에 위치하며, 도시계획상 제2종일반주거지역(7층 이하), 지구단위계획구역으로 지정되어 있음.

- 사업지 서측에 용마산로(B=24~28m, 4~5차로)가 남북방향간으로 지나고 있으며, 사업지 서측 300m 지점에 중곡역(7호선)이 위치하고 있음.



〈 사업지 위치도 〉

1.2 사업개요

〈 사업개요 〉

구 분		내 용		
일반 개요	사 업 명	서울시 광진구 중곡동 18-24번지신향빌라 주택재건축 정비사업		
	사업지위치	서울특별시 광진구 중곡동 18-24번지 일원		
	사업기간	2024년~2027년		
	지역·지구	제2종일반주거지역(7층 이하)		
	용도	공동주택(아파트)		
	진출입구수	1개소		
건축 개요	대지면적	14,779.40㎡		
	건축면적	4,636.39㎡		
	연면적	54,739.58㎡(지상층 : 34,722.79㎡, 지하층 : 20,016.79㎡)		
	세대수	329세대		
	규모	지하3층~지상20층		
	건폐율	31.37%		
	용적률	234.94%		
주차 시설	법정주차대수	338대(공동주택 337대, 근린생활시설 1대)		
	주차수요(2028년)	393대(공동주택 391대, 근린생활시설 2대)		
	계획주차대수	·계획주차대수 : 436대(공동주택 434대, 근린생활시설 2대) - 법정주차의 128.99% 확보 - 주차수요의 110.94% 확보		
발생 교통량 (pcu/h, pcu/일)		유입	유출	계
사업지 및 주변가로 첨두시		9	112	121
1일 발생량		467	467	934

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 8시~9시임.

제2장 교통환경 조사분석

2.1 교통시설 현황

가. 가로망 현황

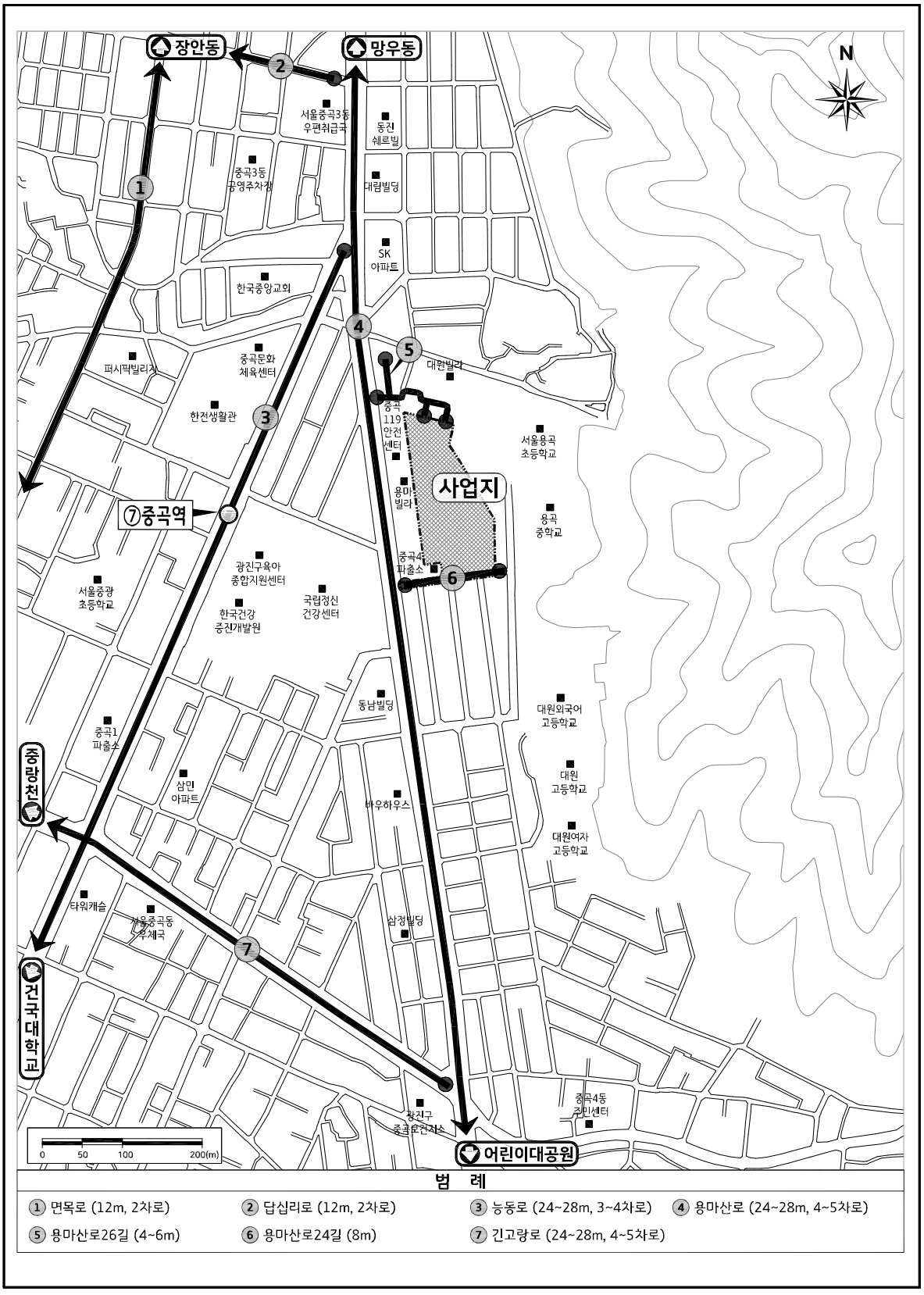
o 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면, 사업지 서측 용마산로(24~28m, 4~5차로)는 남북 방향(망우동~어린이대공원)간, 사업지 북측 답십리로(12m, 2차로)는 동서 방향(동대문구~광진구)간을 연계하고 있음.

o 본 사업지로의 진출입은 용마산로24길(8m)을 통해 가능하며, 그 외 사업지 주변 가로망 현황은 다음과 같음.

〈 사업지 주변지역 가로망 현황 〉

가 로 명	구 간		폭 원 (m)	차로수 (왕복)
	기 점	종 점		
① 면 목 로	광진구 군자동 48-59	중랑구 상봉동 101-14	12	2
② 답 십 리 로	동대문구 전농동 621-1	중랑구 면목동 1341-10	12	2
③ 능 동 로	광진구 자양동 824	광진구 중곡동 169-80	24~28	3~4
④ 용 마 산 로	광진구 중곡동 93-10	중랑구 신내동 산52-11	24~28	4~5
⑤ 용마산로26길	중곡동 18-13	중곡동 18-18	4~6	-
⑥ 용마산로24길	중곡동 18-29	중곡동 18-59	8	-
⑦ 긴 고 랑 로	중곡동 238-5	중곡동 143-146	24~28	4~5

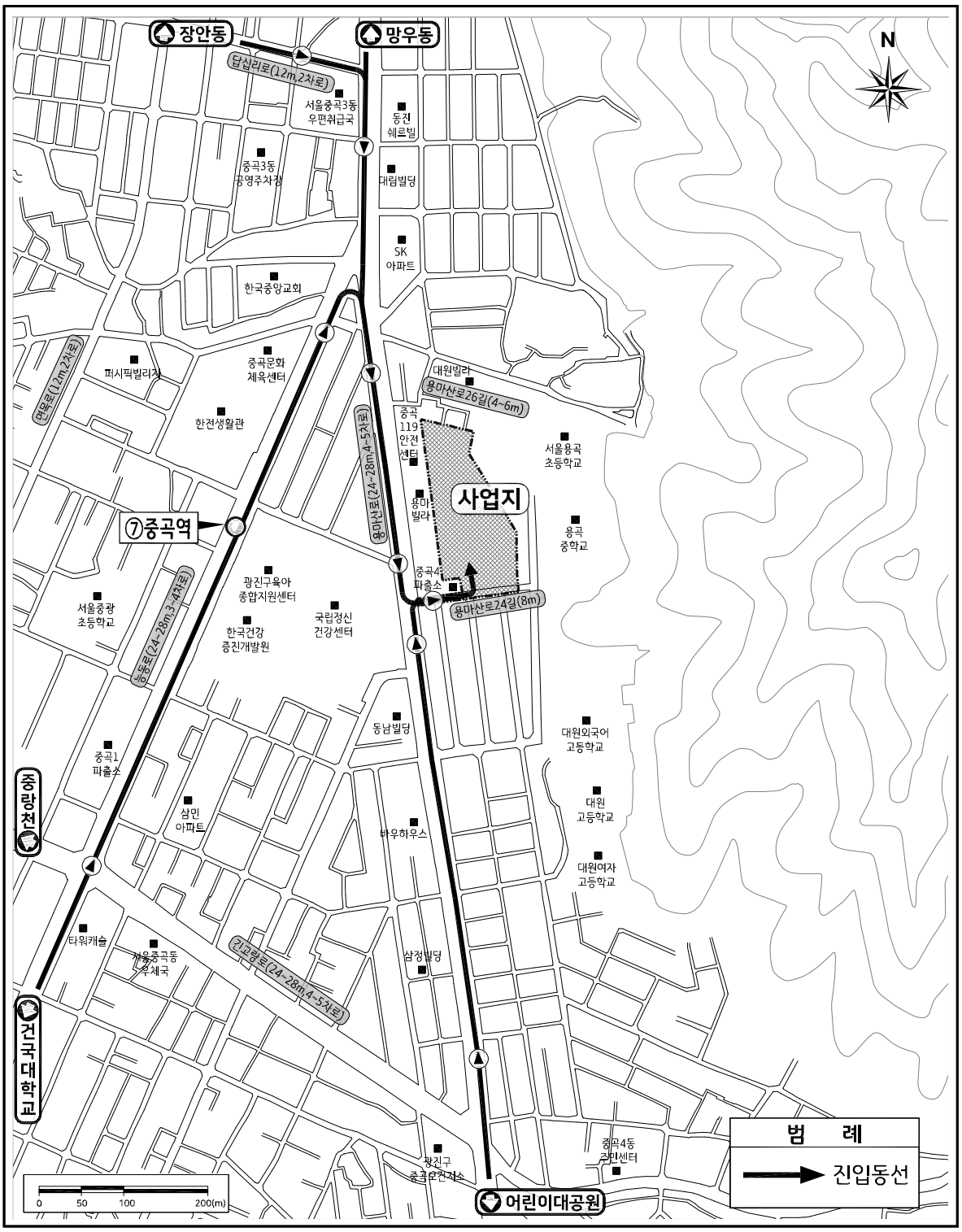
자료 : 도로명주소 안내시스템(http://juso.go.kr) 및 직원 현장조사.



〈 사업지 주변 가로망 현황도 〉

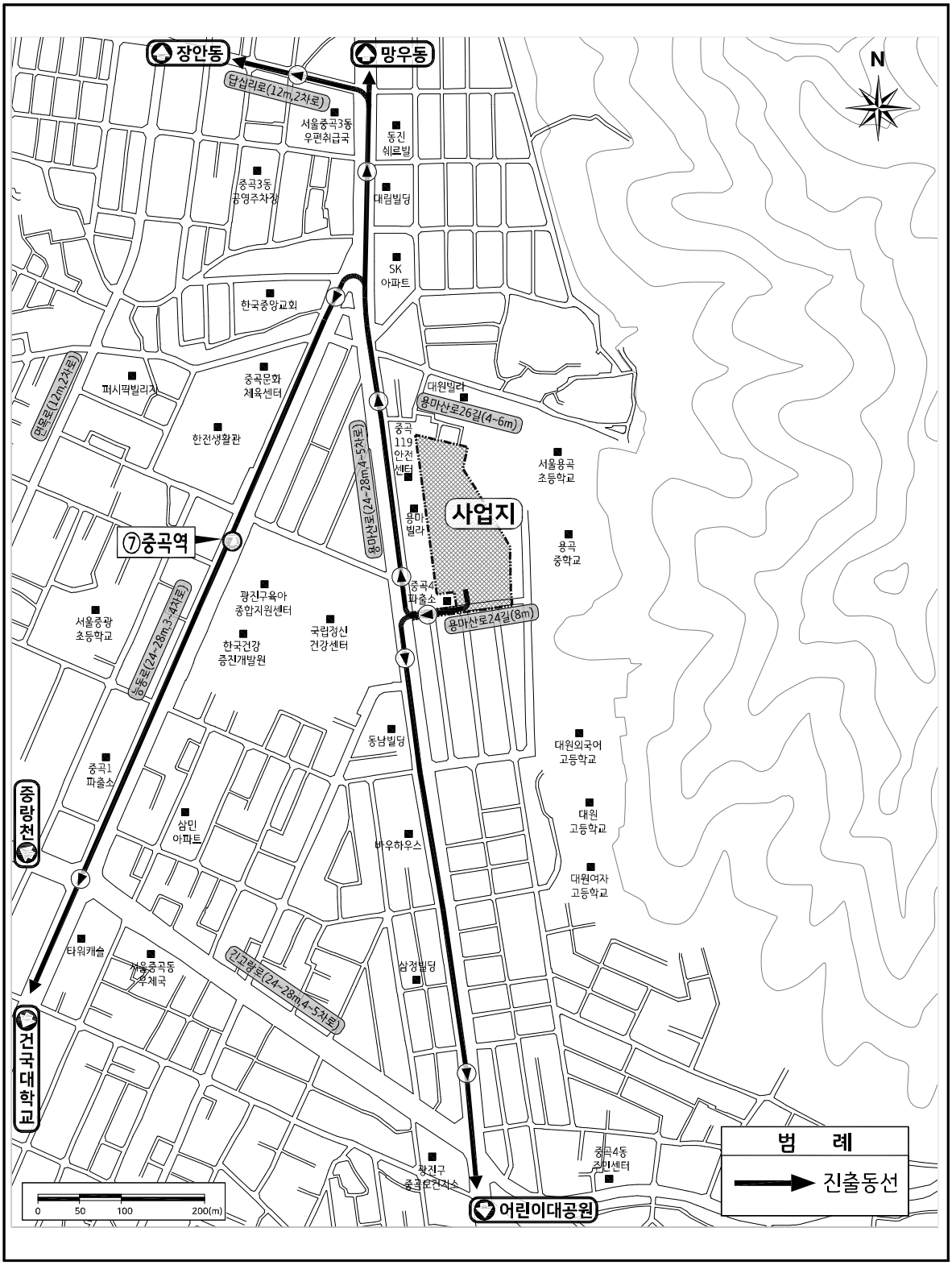
나. 외부 동선체계 현황

(1) 진입 동선체계



〈 사업지 외부 동선체계 현황도(진입) 〉

(2) 진출 동선체계



〈 사업지 외부 동선체계 현황도(진출) 〉

다. 교차로 기하구조 및 신호체계 현황

o 본 검토에서는 본 사업의 시행으로 인한 영향이 직·간접적으로 미칠 것으로 예상되는 사업지 주변 3개 교차로를 분석대상 교차로로 설정하였음.

o 교차로 기하구조는 교차로 서비스수준 결정을 위한 변수들로 작용하며 이에 따른 교차로 분석시 변수적용의 타당성을 위해 다음과 같은 사항들을 조사하였음.

- 신호등 설치 여부 및 신호 현시, 주기
- 신호등 위치 및 종류
- 가각 전제 여부 및 반경
- 노상주차 및 버스정류장, 택시정류장 설치여부
- 차로수 및 차로폭
- 보도폭 및 보도시설물 설치현황
- 노면 마킹 및 안전표지판 설치 현황
- 교차로 도류화 여부
- 횡단보도 폭원 및 위치

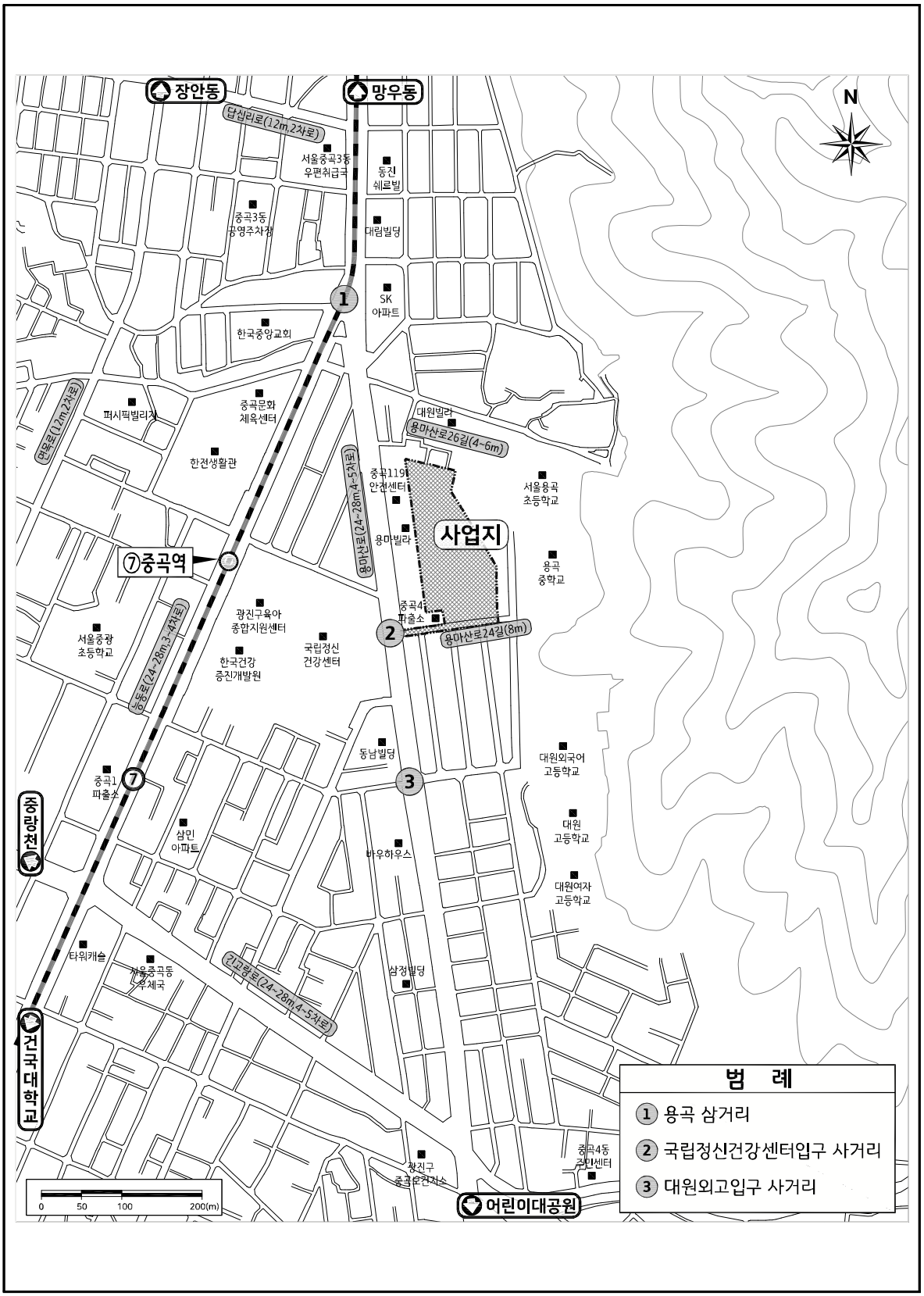
o 본 검토에서 분석대상 교차로 3개소는 모두 신호교차로로 운영되고 있으며, ①용곡삼거리는 3지 교차로이며, ② 국립정신건강센터입구 사거리와 ③대원외고입구 사거리는 4지 교차로 형태임.

o 분석대상 교차로의 신호운영체계 및 기하구조 현황은 아래와 같음.

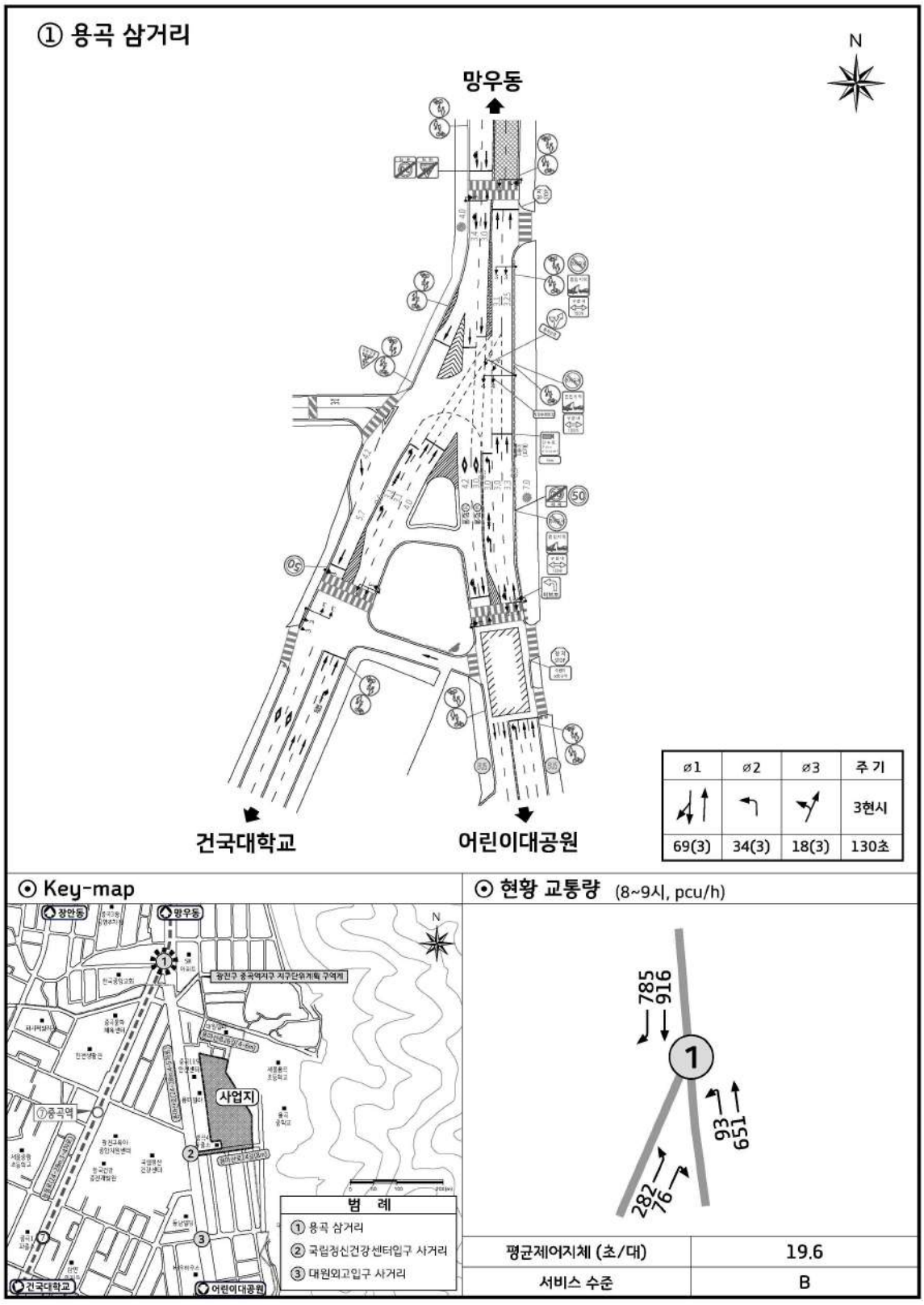
〈 분석대상 교차로 기하구조 및 신호체계 현황 〉

교 차 로 명	형태	가각정리	횡단보도	신호등	현시수	주기	비고
① 용 곡 삼 거 리	3지	정리	9개소	설치	3현시	130초	-
② 국립정신건강센터입구 사거리	4지	정리	6개소	설치	4현시	130초	-
③ 대 원 외 고 입 구 사 거 리	4지	정리	6개소	설치	3현시	130초	-

자료 : 본사 현장조사치, 2023.11

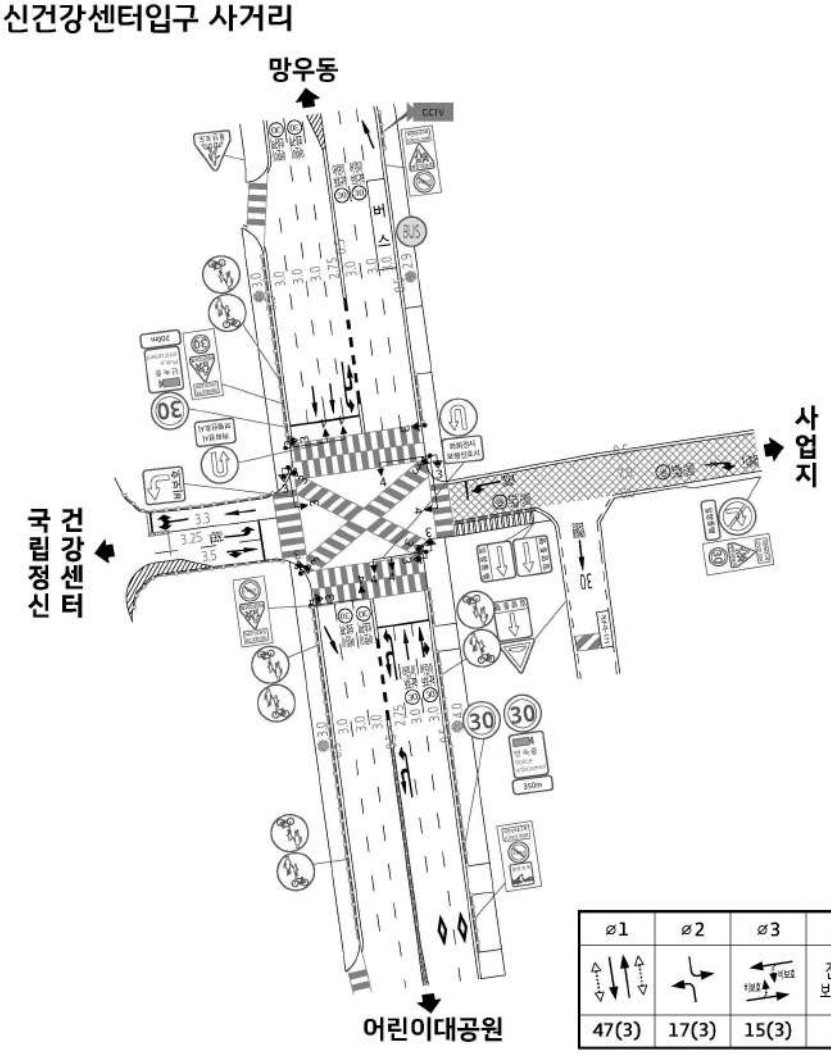


〈 분석대상 교차로 key-map 〉



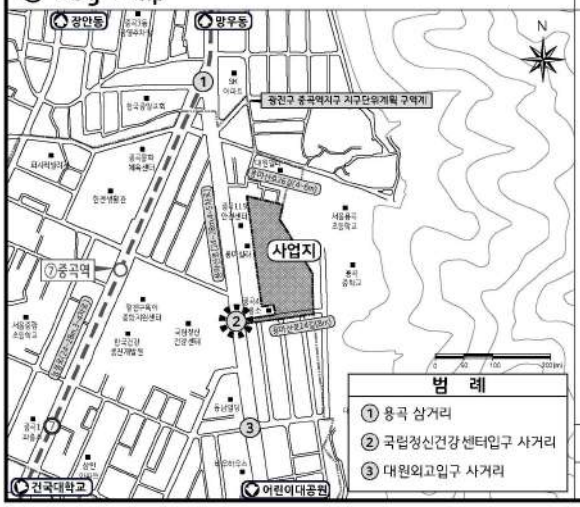
〈 분석대상 교차로 기하구조 및 신호체계 현황 〉

② 국립정신건강센터입구 사거리

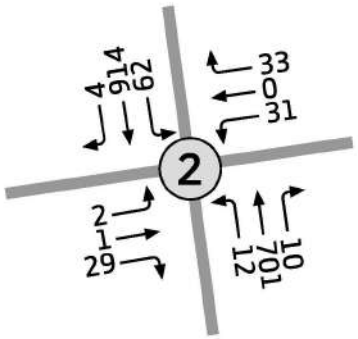


ø1	ø2	ø3	ø4	주 기
			전방향 보행신호	4현시
47(3)	17(3)	15(3)	42	130초

⊙ Key-map

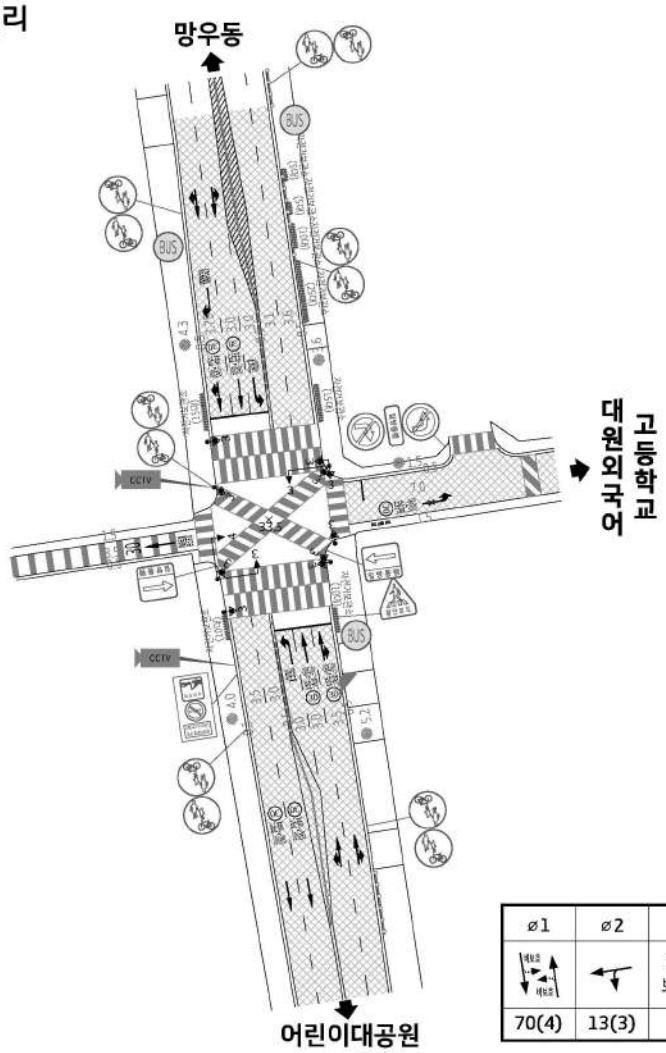


⊙ 현황 교통량 (8~9시, pcu/h)



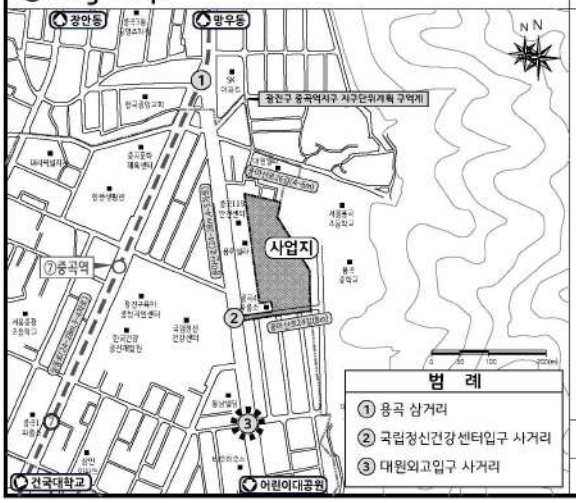
평균제어지체 (초/대)	34.2
서비스 수준	C

③ 대원외고입구 사거리

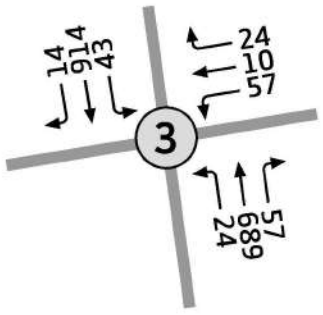


ø1	ø2	ø3	주 기
		전방향 보행신호	3현시
70(4)	13(3)	40	130초

⊙ Key-map



⊙ 현황 교통량 (8~9시, pcu/h)



평균제어지체 (초/대)	19.7
서비스 수준	B

라. 대중교통 운행 현황

(1) 버스 운행 현황

〈 사업지 주변 버스 운행현황 〉

구 분	노선 번호	기 점	종 점	배차간격(분)	첫차시간(분)	막차시간(분)
마을버스	광진02	긴고랑	군자역	18	06:00	22:20
	광진03	용암사입구	강변역	7	05:55	23:15
	광진04	중곡아파트	강변역	9	06:00	22:35
간선버스	240	중랑공영차고지	신사역사거리	13	04:00	22:50
	320	복정역환승센터	중랑구청	9	04:00	23:00
	N62(심야)	양천공영차고지	면목동차고지	15~20	23:40	01:10
지선버스	2012	중랑공영차고지	동대문역사문화공원	11	04:00	22:40
	2227	중랑차고지	광장동	11	04:20	22:40
	2311	중랑차고지	문정동	12	04:00	22:30
	4212	남태령역	중곡역	8	04:00	23:00
광역버스	9403	구미동차고지	중곡역	18	05:00	00:00

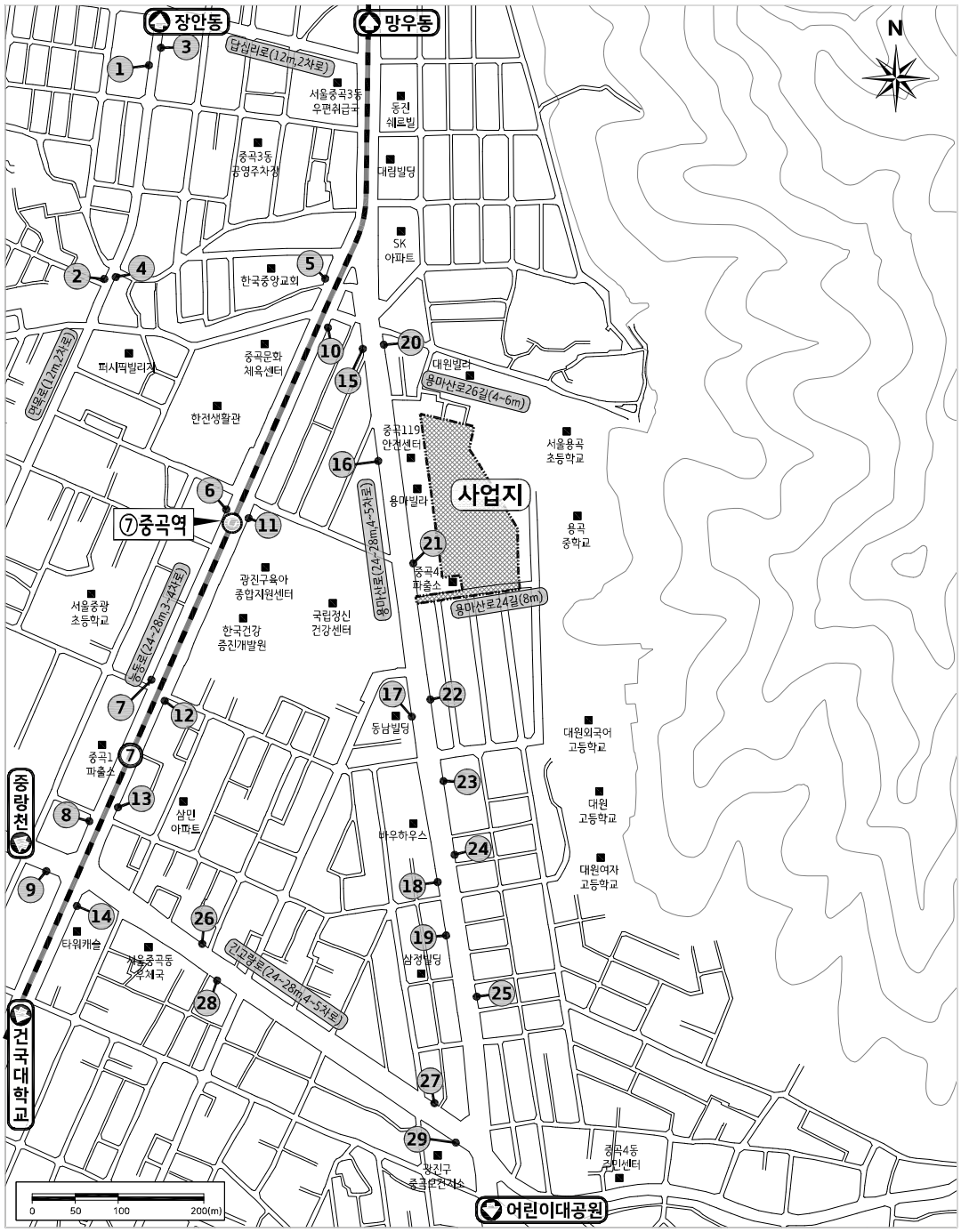
자료 : 서울시 교통정보시스템(https://topis.seoul.go.kr)

(2) 지하철 운행 현황

〈 사업지 주변 지하철 운행현황 〉

역명	노선	종착역	첫차		막차	
			평일	토요일/공휴일	평일	토요일/공휴일
중곡역 (7호선)	상행	장암	05:35	05:35	23:59	23:26
		도봉산	05:54	06:25	00:29	23:45
		수락산	09:06	-	09:06	23:55
		태릉입구	-	-	00:47	-
	하행	건대입구	-	-	00:53	00:07
		청담	-	-	00:35	23:50
		내방	-	-	23:54	23:37
		신풍	-	-	00:19	23:25
		온수	07:36	06:26	00:04	23:14
		석남	05:44	05:44	23:44	22:51

자료 : 서울메트로(http://seoulmetro.co.kr)

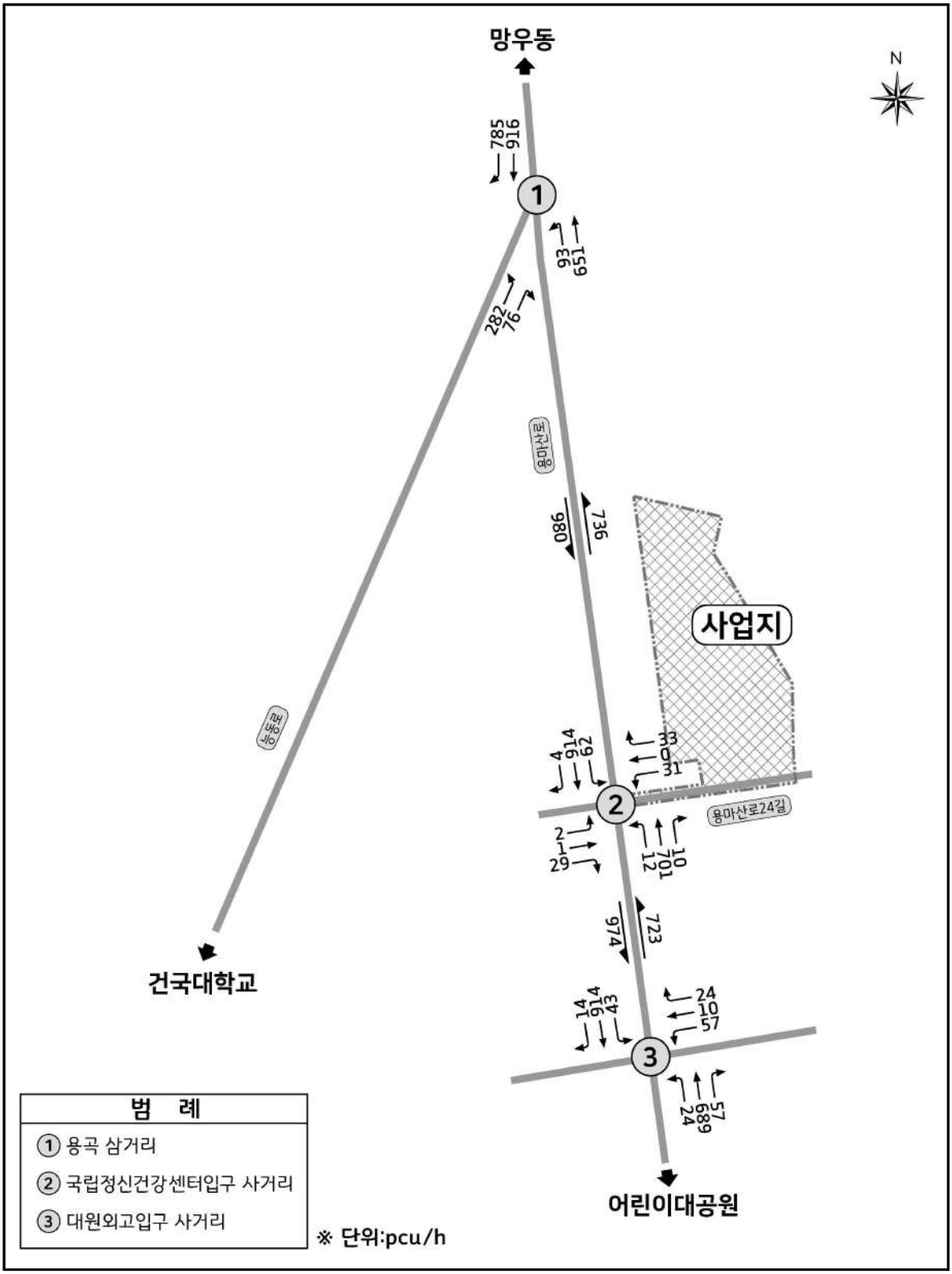


범례

구분	노선	구분	노선
①~②	마을 : 광진04 / 간선 : 240 / 지선 : 2311, 4212	⑱	간선 : 320 / 지선 : 2012, 2227
③~④	간선 : 240 / 지선 : 2311	⑲	마을 : 광진03
⑤	간선 : N62(심야)	⑳	간선 : 320 / 지선 : 2012 / 광역 : 9403
⑥~⑧	간선 : N62(심야) / 광역 : 9403	㉑	마을 : 광진03
⑨	지선 : 2311, 4212	㉒	간선 : 320 / 지선 : 2012 / 광역 : 9403
⑩~⑬	간선 : N62(심야) / 지선 : 2227, 4212	㉓	마을 : 광진03
⑭	마을 : 광진02	㉔	간선 : 320 / 지선 : 2012 / 광역 : 9403
⑮	마을 : 광진03 / 간선 : 320 / 지선 : 2012, 2227	㉕	마을 : 광진03
⑯	마을 : 광진03	㉖~㉗	마을 : 광진04 / 지선 : 2227
⑰	마을 : 광진03 / 간선 : 320 / 지선 : 2012, 2227	㉘~㉙	마을 : 광진02, 광진04

〈 사업지 주변지역 대중교통 운행현황도 〉

2.2 주변가로 및 교차로 교통량 현황



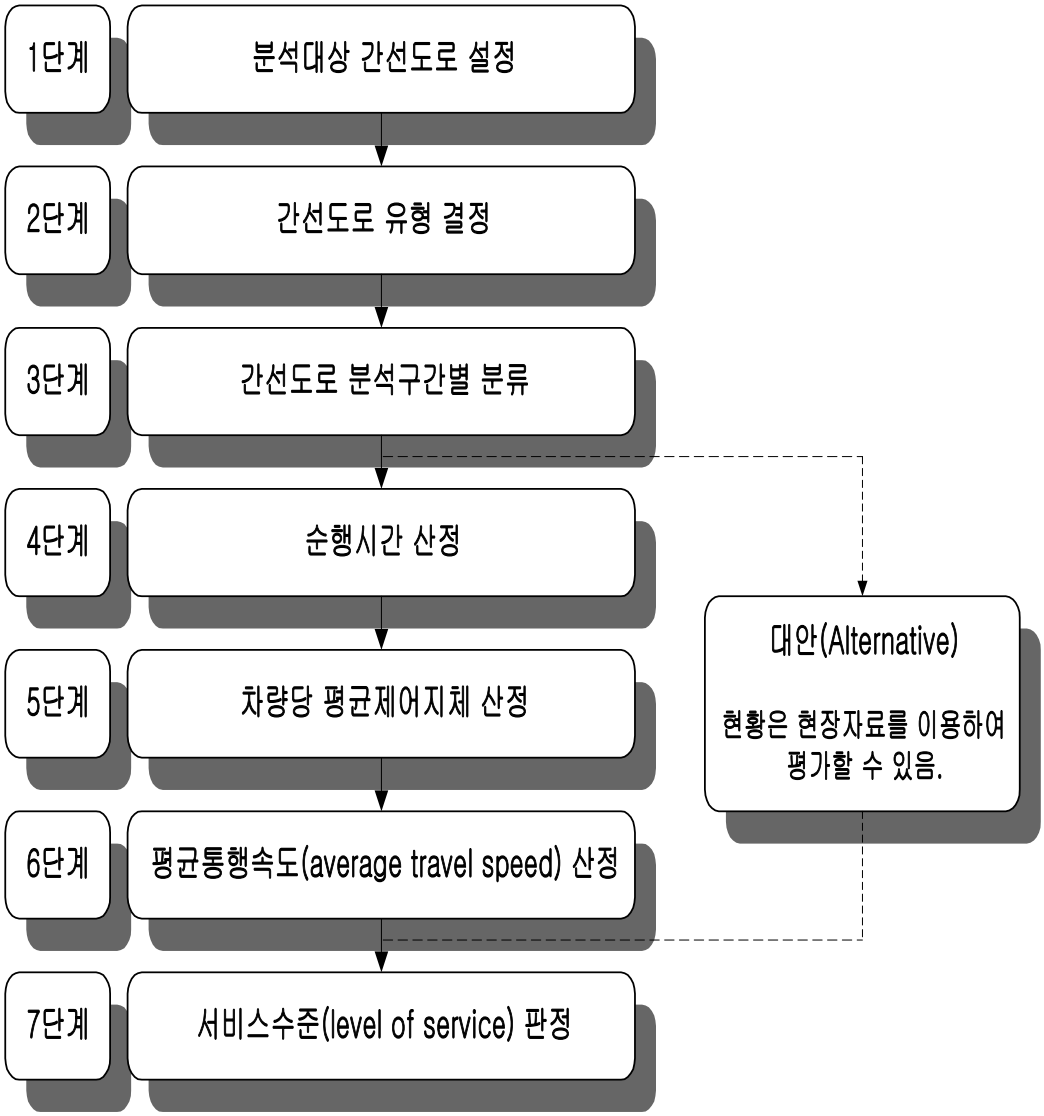
〈 사업지 주변 가로구간 및 교차로 교통량 현황(2023년 8시~9시, pcu/h) 〉

2.3 서비스수준 분석

가. 가로구간 서비스수준 분석

(1) 간선도로 서비스수준 분석 방법

o 본 평가에서는 도시 간선도로의 가로구간 서비스수준을 분석하기 위하여『도로용량편람 2013, 국토교통부』에서 제시하는 간선도로 가로구간의 서비스수준(평균통행속도) 분석방법을 이용하였으며, 분석과정은 다음과 같음.



〈 · 간선도로 서비스수준 분석과정도 〉

■ 1단계 : 분석대상 간선도로 설정

○ 분석할 간선도로의 위치(location)와 연장(length)을 정확하게 규정하고, 간선도로에 영향을 주는 기하구조 등의 물리적 조건과 교통운영, 주변환경 등 교통조건에 관한 모든 자료를 조사·수집하여야 함.

○ 또한, 분석하여야 할 간선도로의 연장이 충분한가, 아니면 추가구간을 고려할 것인가 여부도 검토해야 함.

■ 2단계 : 간선도로 유형 결정

○ 『도로용량편람 2013, 국토교통부』에서는 도로의 기능과 설계수준, 그리고 도로여건에 따라 간선도로의 유형을 구분하는데, 모든 경우에 있어서 간선도로는 우선 기능과 설계수준을 고규격, 중간규격, 저규격으로 분류한 다음 도로여건을 양호와 보통으로 구분하여 분류하게 됨.

〈 자유속도 〉

도로구분 \ 도로여건	양호	보통
고 규 격	80	80
중간규격	80	70
저 규 격	70	60

자료 : 『도로용량편람 2013, 국토교통부』

〈 간선도로 유형 설정 〉

구분		기능적 분류		
		고규격	중간규격	저규격
이동성		매우 중요	중요	보통
접근 관리수준		고	중	저
연결도로		고속도로 도시고속도로 도시부 연결국도	주요간선도로	집산도로
주요 통행목적		장거리 통과교통	도시부 접근교통	도시부 내부교통
구분		설계수준 분류		
		고규격	중간규격	저규격
도로 접근밀도		저	중	고
km당 신호교차로수		2개 이하	1~3개 이하	2개 이상
자유속도(kph)		≤85	≤75	≤65
보행자 밀도		저	중	고
주변 개발정도		저	중	고
구분		도로여건범주		
		양호	보통	
차로수	고규격	링크 편도 4차로 이상	링크 편도 3차로 이상	
	저규격/중간규격	링크 편도 3차로 이상	링크 편도 2차로	

자료 : 『도로용량편람 2013, 국토교통부』

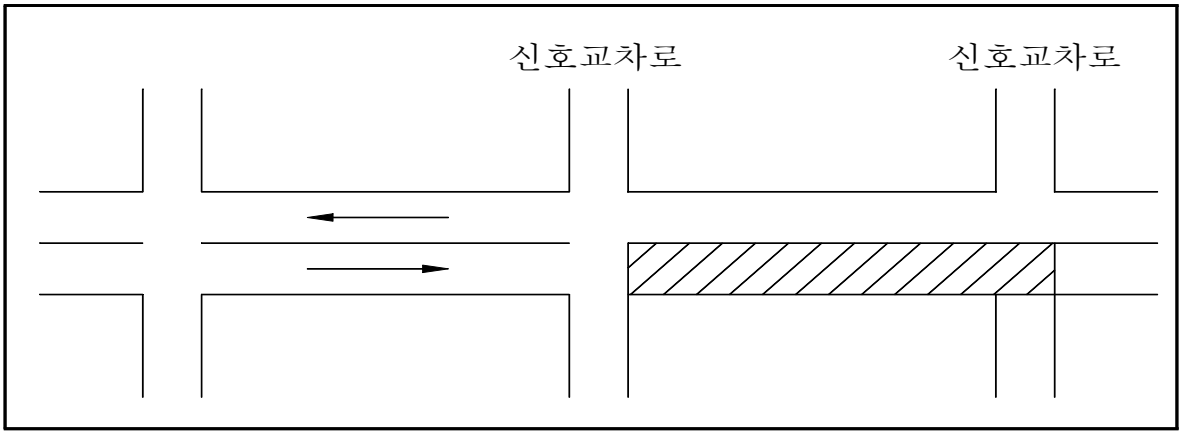
〈 도로구분과 도로여건에 따른 간선도로 유형 〉

도로여건 / 도로구분	양호	보통
고규격	Ⅰ	Ⅰ
중간규격	Ⅰ	Ⅱ
저규격	Ⅱ	Ⅲ

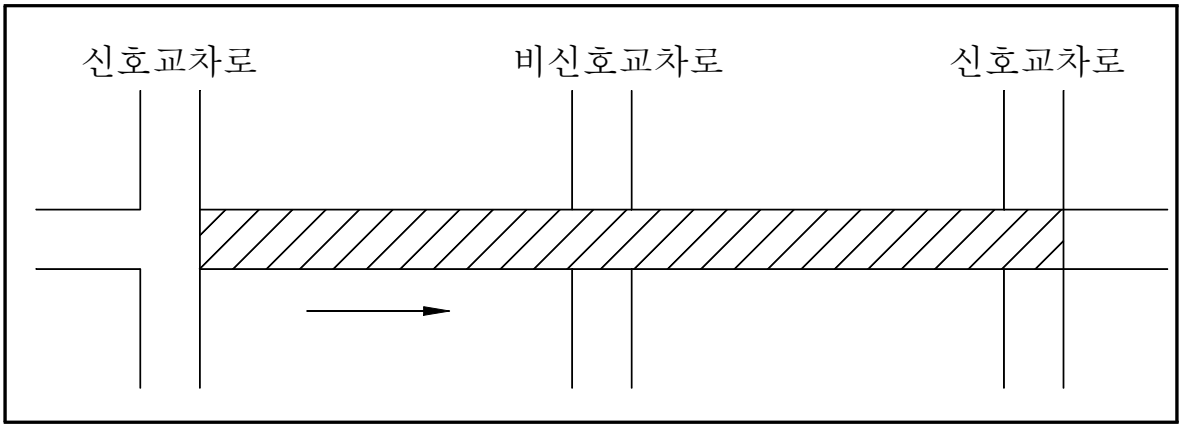
자료 :『도로용량편람 2013, 국토교통부』

■ 3단계 : 간선도로 분석구간별 분류

○ 간선도로의 기본단위는 구간인데 신호교차로에서 다음 신호교차로까지의 한방향의 길이를 의미하며, 간선도로의 구간 설정시 양방 및 일방통행도로의 구간설정개념을 도식화하면 다음과 같음.



〈 양방통행 도로의 분석구간 개념도 〉



〈 일방통행 도로의 분석구간 개념도 〉

■ 4단계 : 순행시간 산정

o 차량들은 무리를 이루어서 이동하거나 측면 마찰을 받게 되면 속도가 떨어지게 되며, 이는 어떤 구간을 달릴 때 교통류의 차량상호간 내부마찰과 도로변 주·정차, 버스정류장, 접근 세가로에서의 유입 교통 등으로 인한 측면 마찰의 영향을 받아 속도는 떨어지게 됨.

o 이때, 신호등으로 인한 가·감속지체와 정지지체의 영향을 받지 않으며 순행하는 속도를 순행속도로 볼 수 있으며 순행속도는 자유속도보다 낮은 값을 가지게 됨.

o 『도로용량편람 2013, 국토교통부』에서 제시한 각 도로유형별 km당 순행시간은 다음 표와 같음.

〈 km당 구간 순행시간 〉

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

자료 :『도로용량편람 2013, 국토교통부』

〈 노변마찰 정도 설정 기준 〉

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

자료 :『도로용량편람 2013, 국토교통부』

■ 5단계 : 교차로 평균제어지체 산정

o 전체 간선도로 또는 구간속도를 계산하기 위해서는 각 교차로의 지체가 필요하며, 간선도로 평가에 사용하기 위한 지체는 차량당 평균 제어 지체임.

o 차량당 평균 제어 지체는 연동 보정된 균일 제어 지체와 임의 도착과 과포화를 나타내는 증분 지체와 추가 지체로 나누어지며 계산식은 다음과 같음.

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

d = 차량당 평균제어지체(sec/veh)
PF = 연동계수
d_1 = 연동보정된 균일제어지체(sec/veh)
f_{cw} = 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수
d_2 = 임의 도착과 과포화를 나타내는 증분지체
d_3 = 추가지체(spv)

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

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

$$d_3 = \frac{1800\,Q_b^2}{cT(c-V)} \quad (\text{유형}1)$$

$$d_3 = \frac{3600Q_b}{c} - 1800T(1-X) \quad (\text{유형}2)$$

$$d_3 = \frac{3600Q_b}{c} \quad (\text{유형}3)$$

여기서,

T = 분석기간의 길이(h)
c = 분석기간중 해당차로군의 용량
C = 신호주기(s)
x = 교통량/용량 비(v/c)
g = 유효 녹색시간(s)
Q_b = 분석 시점에 존재하는 초기차량대수(vph)
X = 해당 차로군의 포화도
V = 분석 기간중 해당 차로군의 도착교통량(vph)

o 추가지체 d_3 가 존재하는 경우를 3가지 유형으로 구분해 보면 다음과 같음.

- 유형 Ⅰ : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이내에 도착하는 모든 교통량을 처리하고 분석기간 이후에는 대기차량이 남지 않는 경우
- 유형 Ⅱ : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다는 줄어든 경우
- 유형 Ⅲ : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간이 지난 후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다 늘어난 경우

〈 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수(fcw) 〉

횡단보도의 수(개)		0	1	2이상
보정계수(fcw)	비연동인 경우	1.0	1.0	1.1
	연동인 경우	1.0	1.1	1.2

자료 : 『도로용량편람 2013, 국토교통부』

$$TVO = \frac{(T_c - Offset)}{C}$$

여기서,

TVO = 옵셋 편의율

T_c = 상류부 교차로 정지선에서 분석 교차로 정지선 구간에서 신호에 의한 가속, 감속, 정지 등의 영향을 받지 않는 구간속도와 링크길이로부터 구한 시간(s)

C = 간선도로의 연동에 필요한 공통주기(s)

$offset$ = 상류부 교차로와 분석교차로간의 연속진행방향 녹색신호 시작시간의 차이(s) 주기보다 적은 값 사용

〈 고정신호 연동계수(PF) 〉

옵셋 편의율 (TVO)	녹색시간비율(g/C)								
	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9
0.0	1.04	0.86	0.76	0.71	0.71	0.73	0.78	0.86	1.06
0.1	0.62	0.56	0.54	0.55	0.58	0.64	0.72	0.81	0.92
0.2	1.04	0.81	0.59	0.55	0.58	0.64	0.72	0.81	0.92
0.3	1.04	1.11	0.98	0.77	0.58	0.64	0.72	0.81	0.92
0.4	1.04	1.11	1.20	1.14	0.94	0.73	0.72	0.81	0.92
0.5	1.04	1.11	1.20	1.31	1.30	1.09	0.83	0.81	0.92
0.6	1.04	1.11	1.20	1.31	1.43	1.47	1.22	0.81	0.92
0.7	1.04	1.11	1.20	1.31	1.43	1.56	1.63	1.27	0.92
0.8	1.04	1.11	1.20	1.31	1.43	1.47	1.58	1.76	1.00
0.9	1.04	1.11	1.15	1.08	1.06	1.09	1.17	1.32	1.59
1.0	1.03	1.01	0.89	0.80	0.74	0.71	0.71	0.81	1.08

자료 : 『도로용량편람 2013, 국토교통부』

o 연동이 되지 않는 고정신호 교차로 또는 부 도로 방향 접근로와 전용 좌회전 차로군, 전용 우회전 차로군 등은 도착형태와 무관하게 보정계수를 1.0으로 함.

○ 감응식신호의 경우에는 미국 HCM의 방법을 준용하여 기술함.

- 형태 1 : 밀집된 차량군이 적색신호가 시작될 때 교차로에 도착하게 되는 경우로, 가장 나쁜 차량군 형태임.
- 형태 2 : 밀집된 차량군이 적색신호의 중간에 도착하게 되는 경우 분산된 차량군이 적색신호 전반에 걸쳐 도착하는 경우로, 형태 1보다는 좋은 상태이지만 여전히 나쁜 차량군 상태임.
- 형태 3 : 전체적으로 무작위적인 도착 상태를 의미함. 이 경우는 적색과 녹색신호 전반에 걸쳐 분산되어 도착하거나 또는 연동교차로간의 거리가 멀어서 연동효과가 사라진 경우로, 이 상태가 평균적인 상태임.
- 형태 4 : 밀집된 차량군이 녹색신호 중간에 도착할 때 또는 녹색신호 전반에 걸쳐 분산된 차량군이 도착할 때를 의미하며, 이 경우는 보편적으로 좋은 차량군 상태임.
- 형태 5 : 밀집된 차량군이 녹색신호가 시작될 때 도착하는 경우를 말하며, 이 상태가 가장 좋은 차량군 상태임.

〈 감응신호 연동계수(PF) 〉

신호종류	진행방향	v/c비	도착형태				
			1	2	3	4	5
감응신호	직 진	≤0.6	1.54	1.08	0.85	0.62	0.40
	우회전	0.8	1.25	0.98	0.85	0.71	0.50
	동시신호좌회전	1.0	1.16	0.94	0.85	0.78	0.61
반감응신호	주방향도로	≤0.6	1.85	1.35	1.00	0.72	0.42
	직진, 우회전	0.8	1.50	1.22	1.00	0.82	0.53
	동시신호좌회전	1.0	1.40	1.18	1.00	0.90	0.65
	부방향도로	≤0.6	1.48	1.18	1.00	0.86	0.70
	직진,우회전	0.8	1.20	1.07	1.00	0.98	0.89
	동시신호좌회전	1.0	1.12	1.04	1.00	1.00	1.00
전 용 좌 회 전			1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

자료 :『도로용량편람 2013, 국토교통부』

■ 6단계 : 평균통행속도 산정

○ 평균통행속도(Average Travel Speed)는 구간별 또는 전체 간선도로에 대해 계산하여야 하며, 산정식은 다음과 같음.

$$\text{평균통행속도} = \frac{3{,}600 \times \text{구간길이}}{\text{km당순행시간} \times \text{구간길이} + \text{교차로평균제어지체}}$$

여기서,

평균통행속도 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 평균통행속도(kph)
구간길이 = 간선도로 전체 또는 일부구간의 연장(km)
km당 순행시간 = 지정된 지역 모든 구간에서의 총 주행시간(초)
교차로 평균제어지체 = 분석대상범위내의 모든 교차로에서의 평균제어지체
3,600 = 속도를 kph로 환산하기 위한 계수

■ 7단계 : 서비스수준 판정

○ 간선도로 서비스수준 평가기준은 『도로용량편람, 국토해양부, 2013』의 기준을 적용하였으며, 그 내용은 다음 표와 같음.

〈 간선도로의 서비스수준 기준 〉

구 분	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
자유속도 범위 (kph)	85~75	75~65	65~55
자유속도 기준 (kph)	80	70	60
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
FFF	<6	<6	<5

자료 : 『도로용량편람 2013, 국토교통부』

(2) 가로구간 서비스수준 분석 결과

〈 가로구간 서비스수준 분석 결과(2023년, 8시~9시) 〉

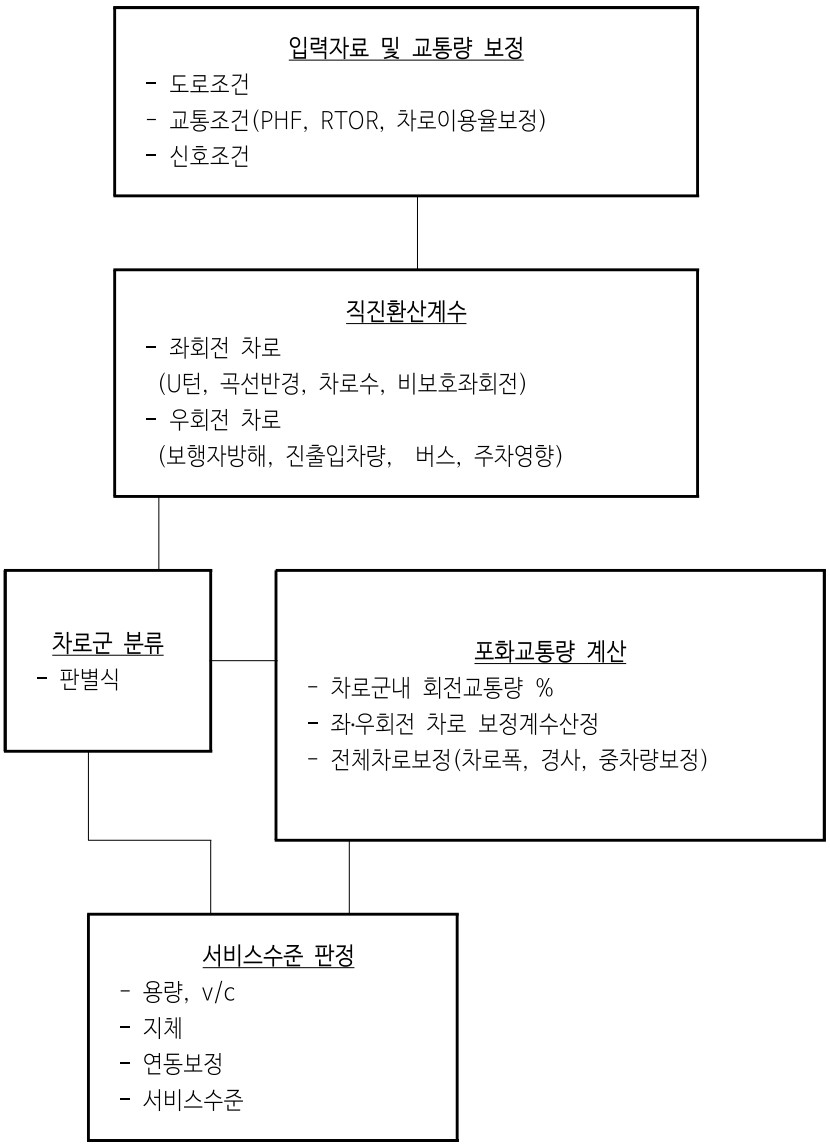
구 분		거리 (km)	도로 유형	km당 순행 시간	평균 제어 지체 (초/대)	평균 통행 속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)
용마산로	① 용 곡 삼 거 리 → ② 국립정신건강센터입구 사거리	0.42	Ⅲ	27.3	20.2	31.8	C
	② 국립정신건강센터입구 사거리 → ③ 대 원 외 고 입 구 사 거 리	0.17	Ⅲ	14.5	16.4	19.8	E
	③ 대 원 외 고 입 구 사 거 리 → ② 국립정신건강센터입구 사거리	0.17	Ⅲ	14.5	19.2	18.2	E
	② 국립정신건강센터입구 사거리 → ① 용 곡 삼 거 리	0.42	Ⅲ	27.3	3.3	49.4	A

나. 교차로 서비스수준 분석

(1) 신호교차로 서비스수준 분석방법

○ 신호교차로 서비스수준 분석의 일반적인 효과척도는『도로용량편람 2013, 국토교통부』에서 제시하고 있는 차량당 평균제어지체이며, 평균제어지체는 각 차로군별로 계산된 값을 각 접근로별로 종합하고, 또 각 접근로별의 지체를 종합하여 교차로 전체에 대한 평균지체값을 계산해야 함.

○ 신호교차로의 서비스수준 분석과정을 도식화하면 다음과 같음.



〈 신호교차로 분석과정도 〉

○ 본 검토에서는『도로용량편람 2013, 국토교통부』에서 제시하고 있는 포화교통류율 보정과정을 이용하여 포화교통류율을 보정하였으며, 그 결과를 각 신호교차로의 서비스수준을 분석시 적용하였음.

○『도로용량편람 2013, 국토교통부』에서 제시하고 있는 포화교통류율 보정과정은 다음과 같음.

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

여기서,

S_i : 차로군 i의 포화교통류율(vphg)
S_0 : 기본포화교통류율(2,200 pcphgpl)
N_i : i 차로군의 차로수
f_{LT} : 좌회전 차로 보정계수(직진의 경우는 1.0)
f_{RT} : 우회전 차로 보정계수(직진의 경우는 1.0)
f_w : 차로폭 보정계수
f_g : 접근로 경사 보정계수
f_{HV} : 중차량 보정계수

○『도로용량편람 2013, 국토교통부』에서 제시하고 있는 차량 당 평균제어지체를 구하는 식은 다음과 같음.

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

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

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

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

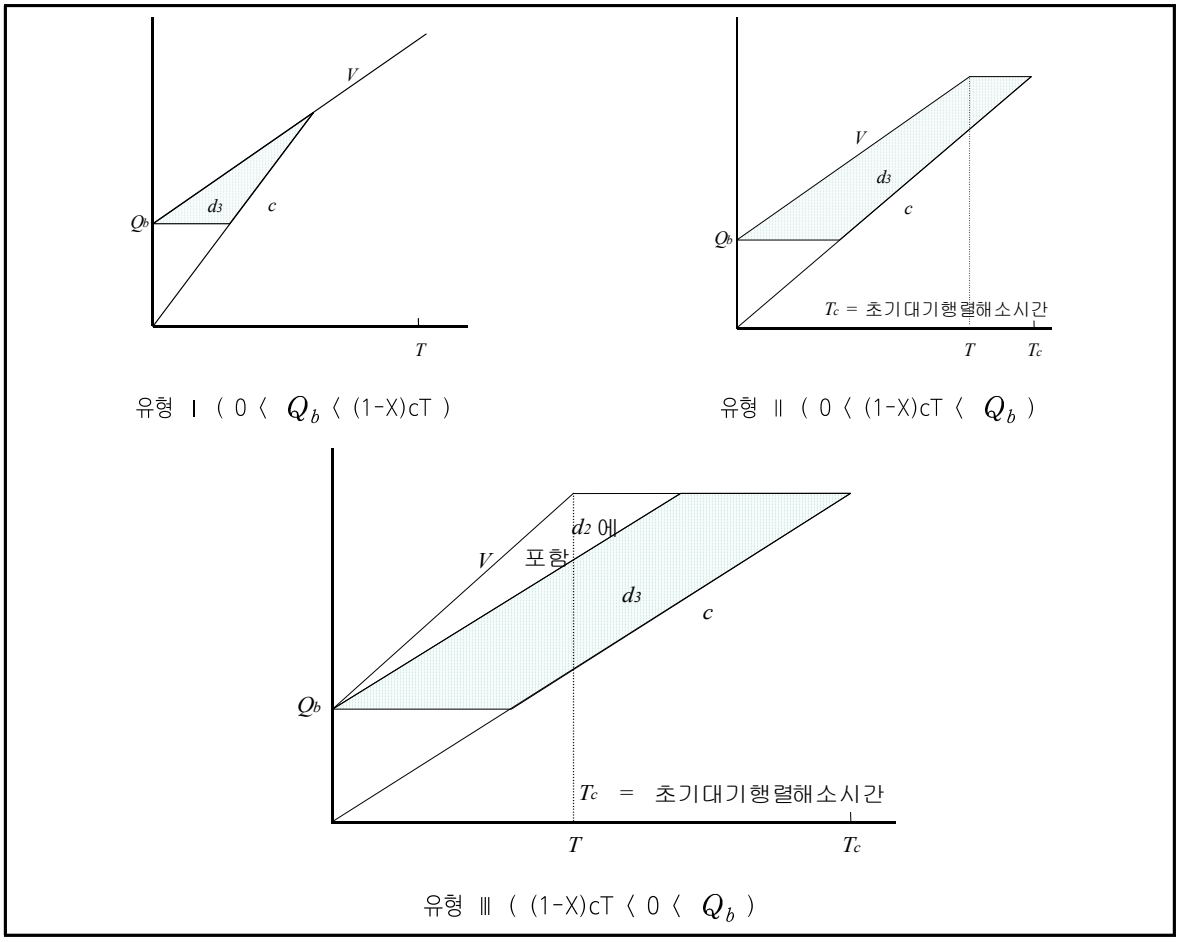
여기서,

d : 차량 당 평균제어지체(초/대)
d_1 : 균일 제어지체(초/대)
d_2 : 임의도착과 과포화를 나타내는 증분지체로서, 분석기간 바로 앞 주기 끝에 잔여차량이 없을 경우(초/대)
d_3 : 추가지체로서, 분석기간 이전에 잔류한 과포화 대기행렬로 인한 지체(초/대)
PF : 신호연동에 의한 연동보정계수
Q_b : 초기 대기차량 대수(대)
T : 분석시간 길이(시간)
X : 해당 차로군의 포화도
g : 해당 차로군에 할당된 녹색시간비
C : 주기(초)
c : 분석기간 중의 해당 차로군의 용량(vph)
V : 분석기간 중의 해당 차로군의 도착교통량(vph)

○ 신호교차로 분석시 초기 대기차량의 영향을 받게 되는데, 분석기간 시작 전에 대기차량이 있으면 분석기간 초기에 도착한 차량은 대기행렬을 이루고, 이 대기차량들이 방출되는 동안 분석기간에 도착한 차량은 추가적인 지체를 해야함.

○ 따라서, 분석 시작시점에 대기차량이 없으면 이 추가지체는 고려할 필요가 없음.

○『도로용량편람 2013, 국토교통부』에서는 추가지체 d3 가 존재하는 경우를 다음과 같은 3가지 유형으로 구분하고 있음.



〈 추가지체(d3)의 모형 〉

o 『도로용량편람 2013, 국토교통부』에서 제시한 세가지 유형별 추가지체의 모형식은 다음과 같음.

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

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

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

여기서,

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

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

c = 분석기간 중의 해당 차로군의 용량(vph)

V = 분석기간 중의 해당 차로군의 도착교통량(vph)

o 한편, 본 검토의 분석대상 교차로에서는 추가지체가 발생하지 않으므로 초기 대기차량의 영향을 고려하지 않았으며, 『도로용량편람 2013, 국토교통부』의 기준이 적용된 KHCM 2008을 사용하여 교차로 지체를 산정하였음.

o 이러한 방법을 통해 산정한 교차로 지체는 『도로용량편람 2013, 국토교통부』의 기준에 적용하여 서비스수준을 판단하였으며, 『도로용량편람 2013, 국토교통부』에서 제시하고 있는 신호교차로의 서비스수준은 다음과 같음.

〈 교차로 서비스수준 평가기준 〉

서비스수준	교통류 상태	차량당 제어지체
A	대부분의 차량이 녹색시간 동안에 도착하므로 정지함이 없이 진행	≤15초
B	일반적으로 연속진행 상태가 좋음	≤30초
C	녹색신호에 도착해도 정지하거나 통과 못할수도 있음	≤50초
D	상당히 혼잡한 상태로서 한주기 이상 대기	≤70초
E	운전자로서 받아들일수 있는 최대의 지체한계로서 한주기 이상 소요	≤100초
F	과포화 상태로서 도착교통량이 용량을 초과	≤220초
FF	심각한 과포화 상태로서 평균적으로 2~3주기 소요	≤340초
FFF	극도로 혼잡한 상황으로서 3주기 이상 소요	>340초

자료 : 『도로용량편람 2013, 국토교통부』

(2) 교차로 서비스수준 분석결과

〈 신호교차로 서비스수준 분석 현황(2023년, 8시~9시) 〉

신호교차로	분석교통량[1)] (pcu/h)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
① 용 곡 삼 거 리	2,950	19.6	B
② 국립정신건강센터입구 사거리	1,895	34.2	C
③ 대 원 외 고 입 구 사 거 리	1,928	19.7	B

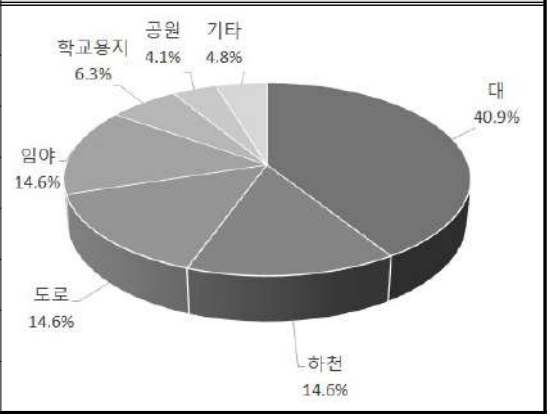
주 : 1) 첨두시간계수(PHF : Peak Hour Factor)를 적용한 분석 교통량임.

2.4 토지이용 현황

2.4.1 지목별 토지이용현황

o 지목별 토지이용현황을 살펴보면, 2021년 기준 총면적 17.1㎢ 중 대가 7.0㎢로 40.9%를 차지하고 있으며, 다음으로 하천, 도로, 임야가 2.5㎢(14.6%)씩을 차지하고 있음.

〈 광진구 지목별 토지이용현황 〉

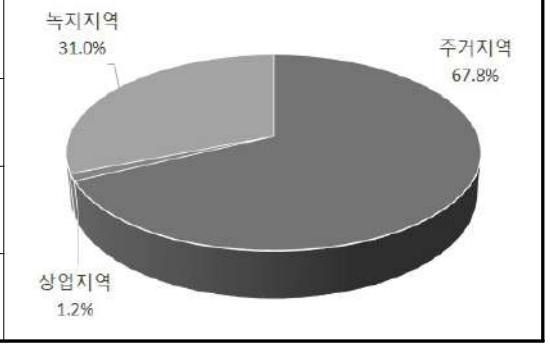
구 분	면적(㎢)	비율(%)	그래프
대	7.0	40.9	
하천	2.5	14.6	
도로	2.5	14.6	
임야	2.5	14.6	
학교용지	1.1	6.4	
공원	0.7	4.1	
기타	0.8	4.8	
합계	17.1	100.0	

자료 : 2022년 광진통계연보(www.gwangjin.go.kr)

2.4.2 용도지역·지구 현황

o 용도지역 지정현황을 살펴보면, 2021년 기준 총면적 17.1㎢ 중 주거지역이 11.6㎢(67.8%)로 가장 많은 부분을 차지하고 있으며, 다음으로는 녹지지역 5.3㎢(31.0%), 상업지역 0.2㎢(1.2%) 순으로 나타남.

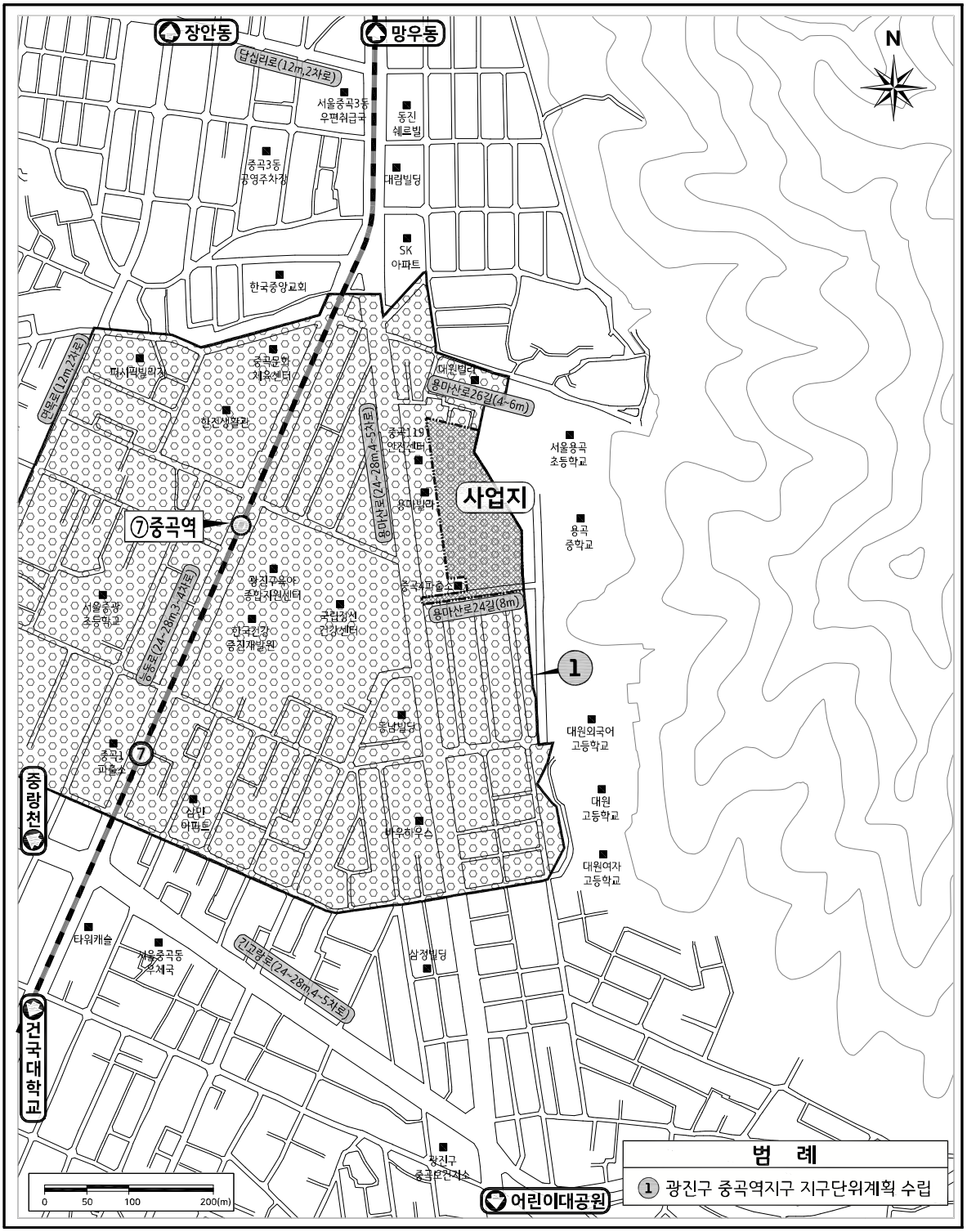
〈 광진구 용도지역 지정현황 〉

구 분	면적(㎢)	비율(%)	그래프
주거지역	11.6	67.8	
상업지역	0.2	1.2	
녹지지역	5.3	31.0	
계	17.1	100.0	

자료 : 2022년 광진통계연보(www.gwangjin.go.kr)

2.5 주변지역개발계획 현황

2.5.1 주변지역개발계획



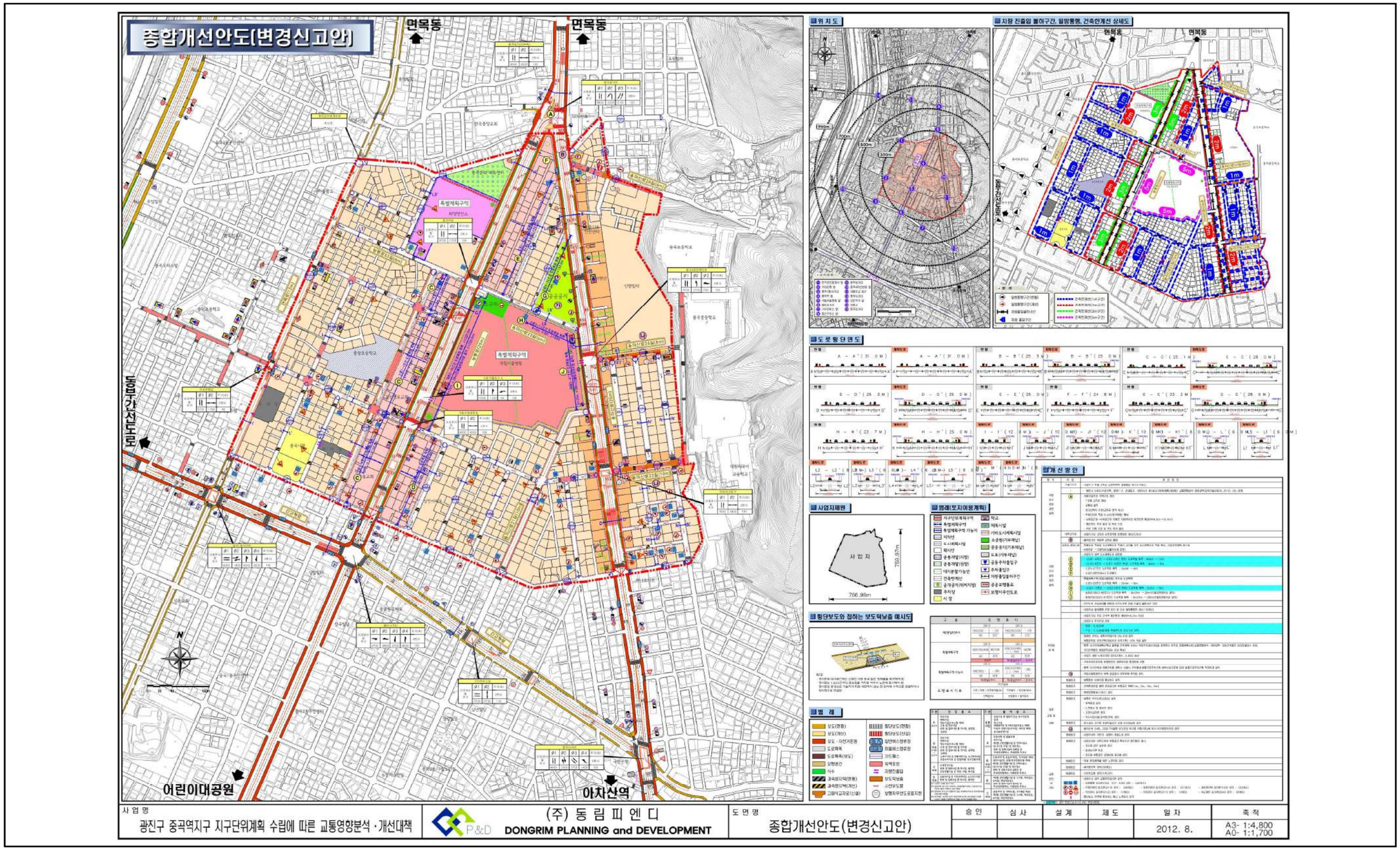
〈 주변지역개발계획 위치도 〉

가. 광진구 중곡역지구 지구단위계획 수립

<table>
<tr><th>구 분</th><th>사 업 내 용</th></tr>
<tr><td>사 업 명</td><td>광진구 중곡역지구 지구단위계획 수립</td></tr>
<tr><td>사 업 지 위 치</td><td>서울특별시 광진구 중곡동 30번지 일원</td></tr>
<tr><td>사 업 시 행 자</td><td>광진구
서울특별시 광진구 자양로
Tel : 02-450-1114</td></tr>
<tr><td>평 가 대 행 자</td><td>㈜동림피엔디
서울특별시 송파구 문정동 42-6 현윤B/D 5F
Tel : 070-7117-6757</td></tr>
<tr><td>사 업 기 간</td><td>2011년 ~ 2016년</td></tr>
<tr><td>지 역 · 지 구 현 황</td><td>제2종일반주거지역, 지구단위계획구역</td></tr>
<tr><td>주 용 도</td><td>의료시설, 판매시설, 업무시설(오피스텔 제외), 교육 및 연구시설, 문화 및 집회시설</td></tr>
<tr><td>대 지 면 적</td><td>392,337.0㎡</td></tr>
<tr><td>허 용 용 적 율</td><td>
<table>
<tr><th colspan="2">용도지역</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">일반
주거지역</td><td>제2종
(12층)</td><td>190%이하</td><td>200%이하</td><td>법정용적률의
2배이하</td><td>능동로변
개별건축시</td></tr>
<tr><td>제2종</td><td>190%이하</td><td>200%이하</td><td>법정용적률의
2배이하</td><td>배후주거지역
개별건축시</td></tr>
<tr><td colspan="2">준주거지역</td><td>200%이하</td><td>330%이하</td><td>400%이하
(480%이하)</td><td>국립서울병원
특별계획구역</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">제2종 일반주거(12층)
→ 준주거지역</td><td>200%이하</td><td>330%이하</td><td>400%이하
(480%이하)</td><td>화양변전소 특별계획구역
세부개발계획수립시</td></tr>
<tr><td>200%이하</td><td>330%이하</td><td>400%이하
(480%이하)</td><td>능동로변 특별계획구역
가능지 세부개발계획수립시</td></tr>
</table>
주 1)화양변전소 부지는 세부개발계획 수립시 용도지역 상향을 전제로 용적률 체계 적용
2)특별계획구역 가능지는 향후 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립시 공공기여 등을 고려하여 용도지역 변경에 따라 적용
3)준주거지역의 경우, 권장용도 중 관광숙박시설 도입시( )의 상한용적률 적용(국립서울병원부지 제외)
</td></tr>
<tr><td>법 정 주 차 대 수</td><td>8,822대</td></tr>
<tr><td>주차수요(2021년)</td><td>7,328대</td></tr>
<tr><td>계 획 주 차 대 수</td><td>- 장애인 주차는 계획주차대수의 3% 이상 설치
- 여행주차장 주차구획(여성우선 주차구획) 10% 이상 설치
- 지구단위계획구역내 개별필지 건축시 주차장 확보(교통영향분석·개선대책 대상건축물은 심의의결대수 이상, 기타건축물은 법정주차대수 이상 확보)</td></tr>
</table>

발생교통량 (대/시, 대/일)	2017년							2021년						
	승용차		택시		합계			승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계	유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
사업지첨두시	1,302	1,132	263	220	1,565	1,352	2,917	1,283	1,116	255	213	1,538	1,329	2,867
주변가로첨두시	1,112	835	282	219	1,394	1,054	2,448	1,102	830	275	215	1,377	1,045	2,422
1일 발생량	13,157	13,157	2,932	2,932	16,089	16,089	32,178	12,997	12,997	2,854	2,854	15,851	15,851	31,702

주 : 주변가로 첨두시는 8~9시이며, 사업지 첨두시는 15~16시임.
자료 : 『광진구 중곡역지구 지구단위계획 수립에 따른 교통영향분석·개선대책〈교통개선대책 변경신고 : 변경허용 인정범위내〉, 2012. 8』, ㈜동림피엔디



〈『광진구 중곡역지구 지구단위계획 수립에 따른 교통영향분석·개선대책〈교통개선대책 변경신고 : 변경허용 인정범위내〉, 2012. 8』, 종합개선안도 〉

2.6 교통시설설치계획 및 교통관련계획

2.6.1 교통관련계획

가. 서울특별시 도시교통정비 기본계획(2014.12, 서울특별시)

(1) 교통정책 비전 및 정책방향

- 서울시 교통정책비전을 “승용차에 의존하지 않아도 편리하게 생활할 수 있는 서울”로 설정
- 비전을 달성하기 위하여 사람, 공유, 환경을 핵심가치로 설정하고, 그에 대응하는 11대 약속(정책방향) 설정
- 더불어 교통정책 추진시 반드시 고려해야하는 6가지 원칙을 설정하여 변화하는 사회환경 변화에 교통정책이 함께 대응

(2) 교통정책 추진전략

① 선순환 구조의 서울교통 추진

- 시민참여 기반의 승용차 이용억제, 문화정책을 통한 보행·자전거 위상강화, 지속적인 대중교통 활성화 정책이 서로 어울리며 선순환 교통정책 구조를 형성

② 교통수단간 위계정립

- 대중교통체계는 도시철도가 중심이 되고 버스는 이를 지원하는 기능으로 재편
- 택시는 대중교통을 지원하고, 목적지를 직결 운행하는 고급 교통수단으로 위상 정립
- 보행 및 자전거는 지구내에서 통행우선권을 갖는 주교통 수단으로 위상 강화
- 승용차는 우선적·절대적 수단에서, 합리적 판단에 의한 선택적 수단으로 위상조정

(3) 교통정책 추진체계

① 정책의 시민참여 강화

- ‘강력한 정책의지’와 ‘시민의 적극적 참여’를 통해 시민과 함께 만드는 교통정책 추진
- 시민, 전문가 주도형 정책 거버넌스 시스템 구축
- 시민의 정책 모니터링 강화

(4) 부분별 추진계획

① 도시철도

〈 도시철도 부문 추진시책 〉

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

o 대심도 급행서비스 도입

- 서울시 도시철도 중 최대 혼잡구간인 2호선 남부 구간에 대심도로 철도를 추가 건설하여 급행서비스를 제공함으로써, 2호선 혼잡도를 개선

- 2호선 순환선의 첨두시 평균 혼잡도가 196%이며, 특히 2호선 순환선의 남부 신림~선릉구간에 통행량이 집중되어 혼잡도가 더 높음

- 2호선 오류~잠실 구간에 대심도 건설 후 장기적으로는 송도 및 동탄으로 연결(GTX 송도선 및 KTX 수서~동탄선과 연결)하여, 광역거점 연결 강화 및 경인간 간선축 용량 증대 등의 효과를 창출

〈 급행서비스 도입 연차별 추진계획 〉

구분	광역철도 연장 및 급행서비스 제공			대심도 급행서비스 도입
2014년	광역철도 1개 노선 건설 (~2020년)	광역철도 1개 노선 건설	-	-
2015년			-	-
2016년			-	-
2017년			-	-
2018년			-	-
2019년			광역철도 1개 노선 연장 (~2024년)	-
2020년		-		-
2021년		-		-
2022년~2031년	광역철도 신규 노선 타당성 정기적 재검토			2호선 대심도 급행철도 건설(2020년~2027년)

② 버스

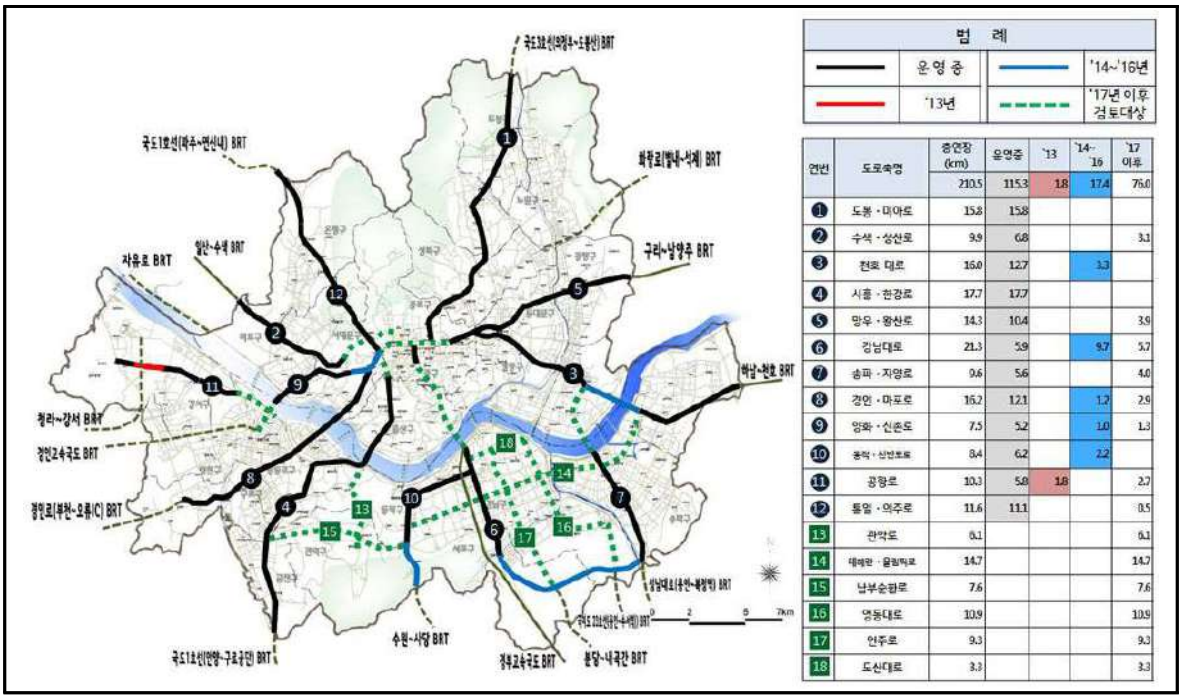
〈 버스 부문 추진시책 〉

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

③ 중앙버스전용차로제 현황 및 계획

〈 서울시 중앙버스전용차로 설치계획 〉

도로축		총연장(km)	운영중 연장(km)	계획중 연장(km)	
				2014년~2016년	2017년 이후
①	도봉·미아로	15.8	15.8	-	-
②	수색·성산로	9.9	6.8	-	3.1
③	천호대로	16.0	12.7	3.3	-
④	시흥·한강로	17.7	17.7	-	-
⑤	망우·왕산로	14.3	10.4	-	3.9
⑥	강남대로	21.3	5.9	9.7	5.7
⑦	송파·자양로	9.6	5.6	-	4.0
⑧	경인·마포로	16.2	12.1	1.2	2.9
⑨	양화·신촌로	7.5	5.2	1.0	1.3
⑩	동작·신반포로	8.4	6.2	2.2	-
⑪	공항로	10.3	5.8	1.8	2.7
⑫	통일로	11.6	11.1	-	0.5
⑬	관악로	6.1	2017년 이후 검토대상	-	6.1
⑭	테헤란·올림픽로	14.7		-	14.7
⑮	남부순환로	7.6		-	7.6
⑯	영동대로	10.9		-	10.9
⑰	언주로	9.3		-	93
⑱	도산대로	3.3		-	3.3
계		210.5	115.3	19.2	76.0



〈 중앙버스전용차로제 및 BRT 설치 계획도 〉

나. 서울특별시 교통정비중기계획(2010.6, 서울시)

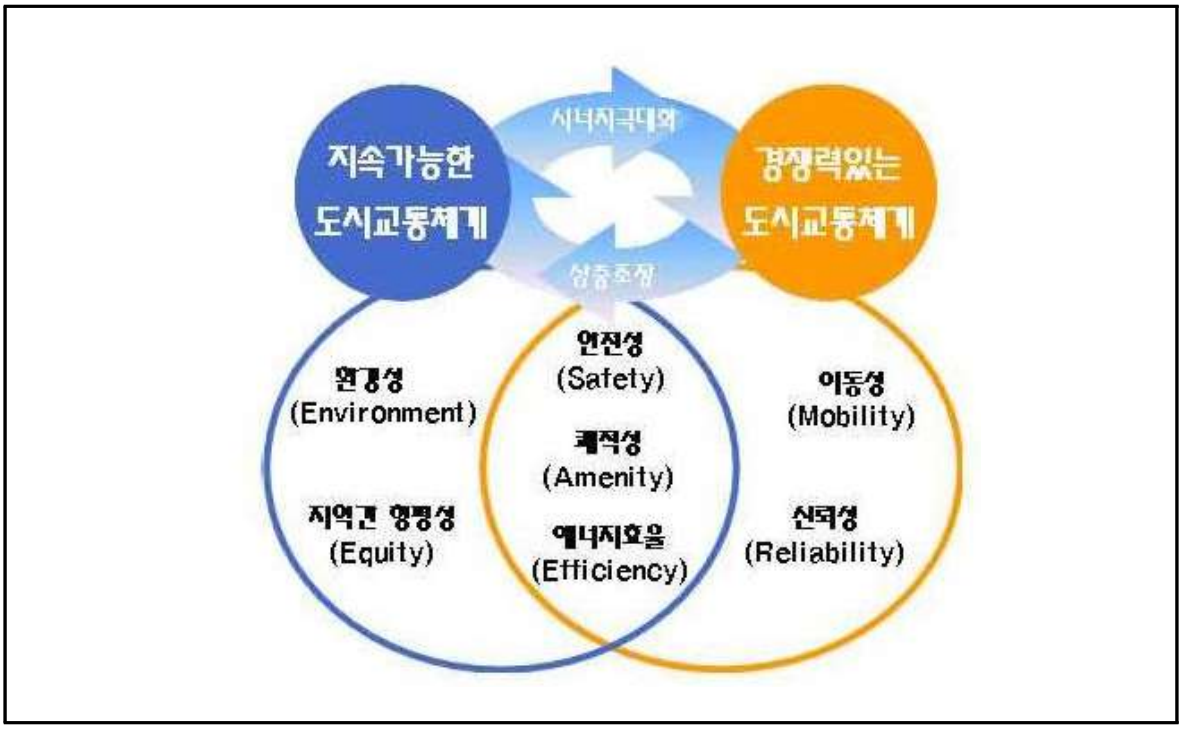
(1) 계획의 목적

- 본 계획은 2021년 서울시 교통정비 중기계획을 수립하는 것으로서, 1단계 단기목표년도 2016년, 2단계 중기목표년도 2021년, 장기목표년도를 2031년으로 설정하여 장래 교통여건을 종합적으로 전망하고자 함

- 이를 토대로 체계화된 중장기계획을 수립함으로써 장래 변화되는 교통여건에 능동적으로 대처하는 구체적인 실천계획(Action plan)을 수립하는 데 목적을 둠

- 지속가능한 도시교통체계와 경쟁력 있는 도시교통체계간의 상충조정 및 시너지극대화로 목표를 보다 구체화하고 체계적인 틀로 개편할 수 있을 것으로 기대됨

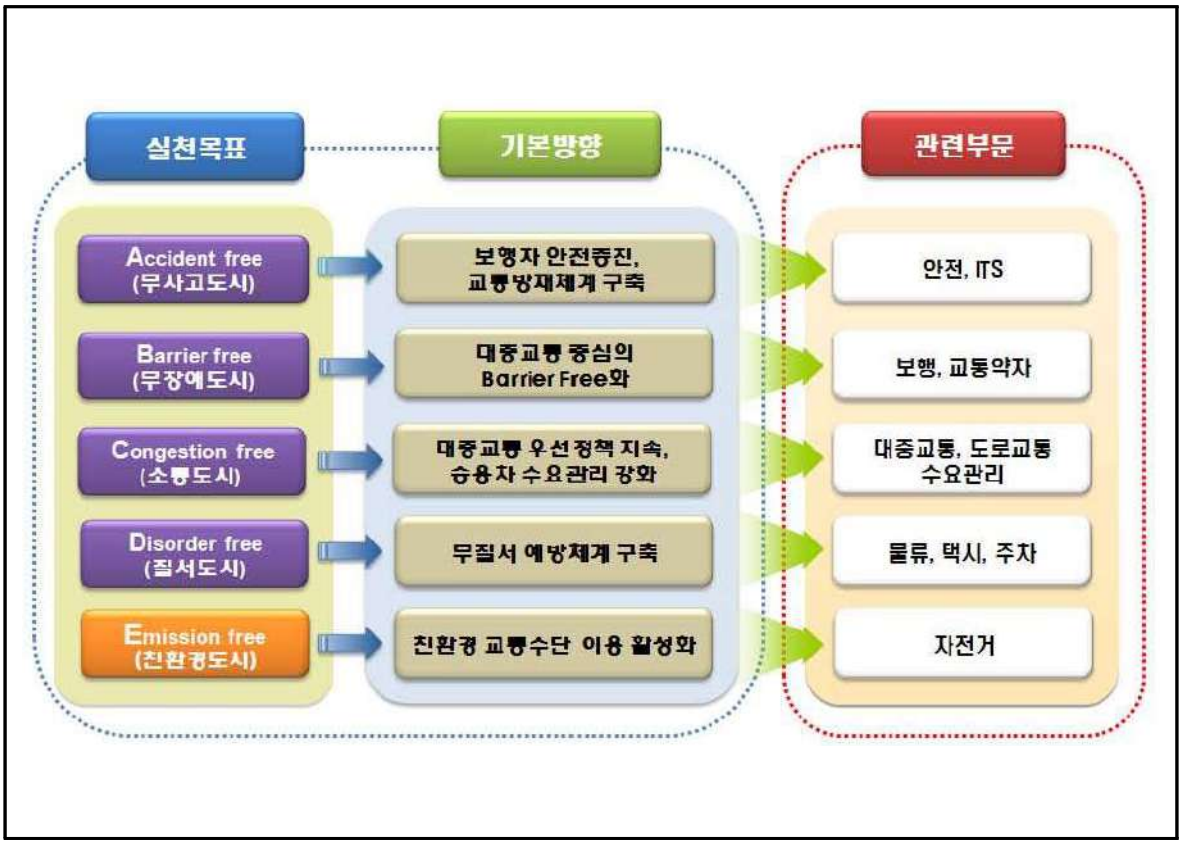
- 또한, 교통 부문 탄소배출량 저감에 따른 청정개발체계(CDM) 사업의 추진근거로 활용하고자 함



(2) 계획의 범위

지역적 범위	1차 범위	서울시 행정구역(인구 1,042만명, 면적 605㎢)
	2차 범위	서울시 교통권역(인구 1,567만명, 면적 2,500㎢)
시간적 범위	기준년도	2006년(자료수집 가능년도)
	목표년도	단기 2016년, 중기 2021년, 장기 2031년

(3) 실천목표 및 기본방향



(4) 광역교통

〈 축별 교통진단 및 개선대책(단기+장기안 총괄) 〉

도로축	진 단	개 선 방 향
의정부축	대중교통 이용률 낮음	버스+도시철도 서비스 개선 및 공급
구리축	도시철도 이용률 낮음	도시철도 서비스 공급 개선 필요
	버스이용률 낮음	버스 서비스 개선
하남축	철도서비스의 부재로 인한 버스 이용률 높음	도시철도 서비스 제공
성남축	대중교통 이용률 낮음	도시철도 서비스 공급 개선 필요
	현재 도로 혼잡 계획인구 규모가 큼	도로 공급 필요
과천축	버스, 지하철의 이용률 높음	대중교통 기존 이용자에 대한 서비스 개선
안양, 광명축	대중교통 이용률이 높으며 특히 버스위주로 이용	도시철도 공급으로 버스와 균형 확보 버스기존 이용자의 서비스 증대
부천축	도시철도 이용률 높음	도시철도 서비스 증대
김포축	철도서비스의 부재	철도 서비스 제공
	버스이용률 낮음	버스서비스 개선
	현재 도로혼잡 계획인구 규모가 큼	도로 공급 필요
고양축	대중교통 이용률 낮음	도시철도 공급 서비스 개선
	현재 도로 혼잡 계획인구 규모가 큼	도로 공급 필요

〈 교통축별 구체적 광역 BRT 확충계획(단기+장기안) 〉

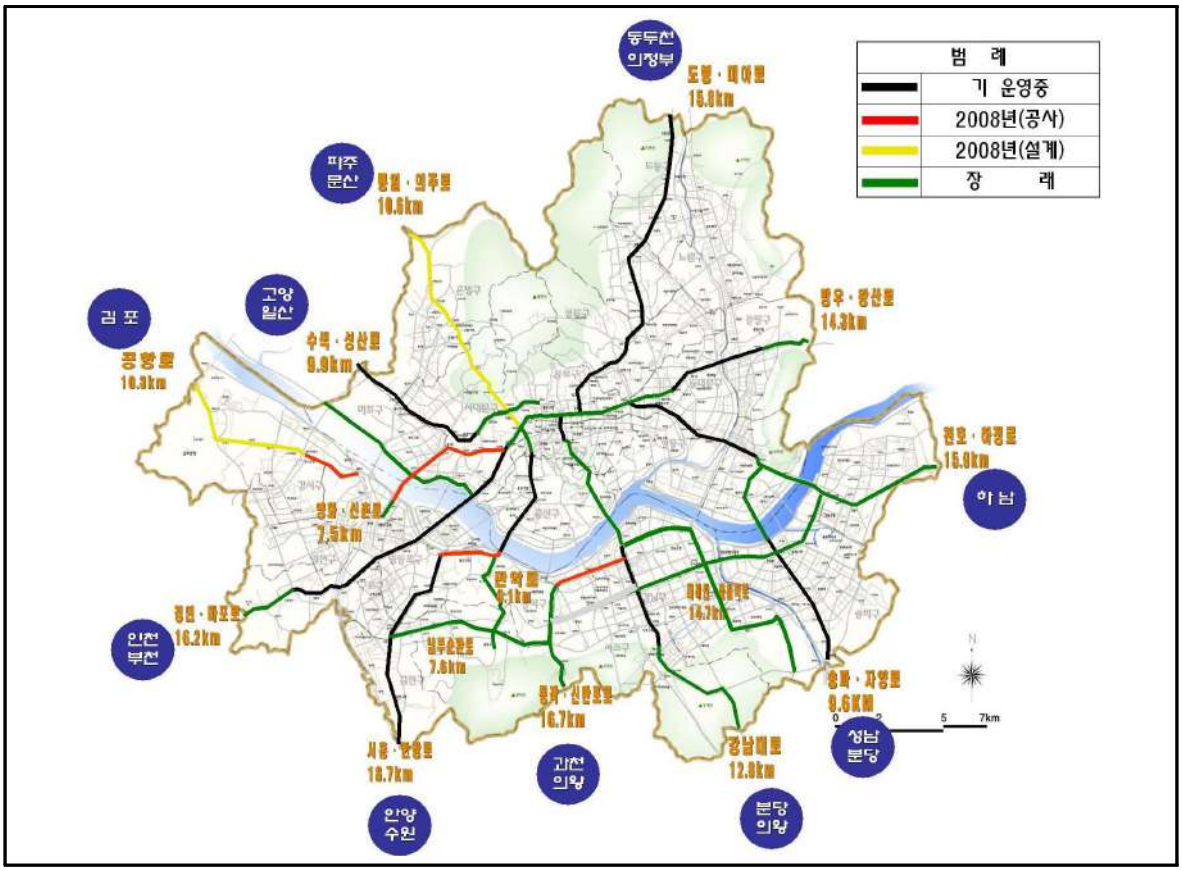
구 분	계 획 명
의 정 부 축	국도3호선(의정부-도봉산역), 서울-동두천(아천IC-민락IC-신북IC)
구리축	서울-춘천(강원IC-미사IC-화도IC), 경춘국도(남양주-구리-청량리)
하남축	천호대로(하남-천호-아차산역)
성남축	분당-내곡 도시고속도로,성남대로(죽전-분당-잠실역), 국지도23호서(용인-수서역)
과천축	수원-사당(수원-의왕-서울시계)
안양 · 광명축	국도1호선(안양-구로공단역), 서울-안산(서안산IC-금천IC-성산대교)
부천축	청라-강서(청라지구~효성-마곡), 경인로(인천-부척-신도림), 경인고속도로(서인천IC-부척IC-신월IC)
김포축	국도48호선(김포-가양-당산역), 서울-강화(누산IC-행주대교)
고양축	서울-문산(파주IC-원당JCT-향동IC), 동일로(파주-서대문역), 수색로(고양-연희IC)
기타	자유로-강변북로(문발-토평IC), 올림픽대로(행주대교-반포대교-강일IC)

(5) 대중교통

o 서울시 중앙버스전용차로는 총 8개 노선으로 73.5km 연장에 걸쳐 설치 · 운영중이며 양화 · 신촌로, 공항로, 동작 · 신반포로 등에 신설 및 연장할 계획

〈 중앙버스전용차로 운영계획 총괄 〉

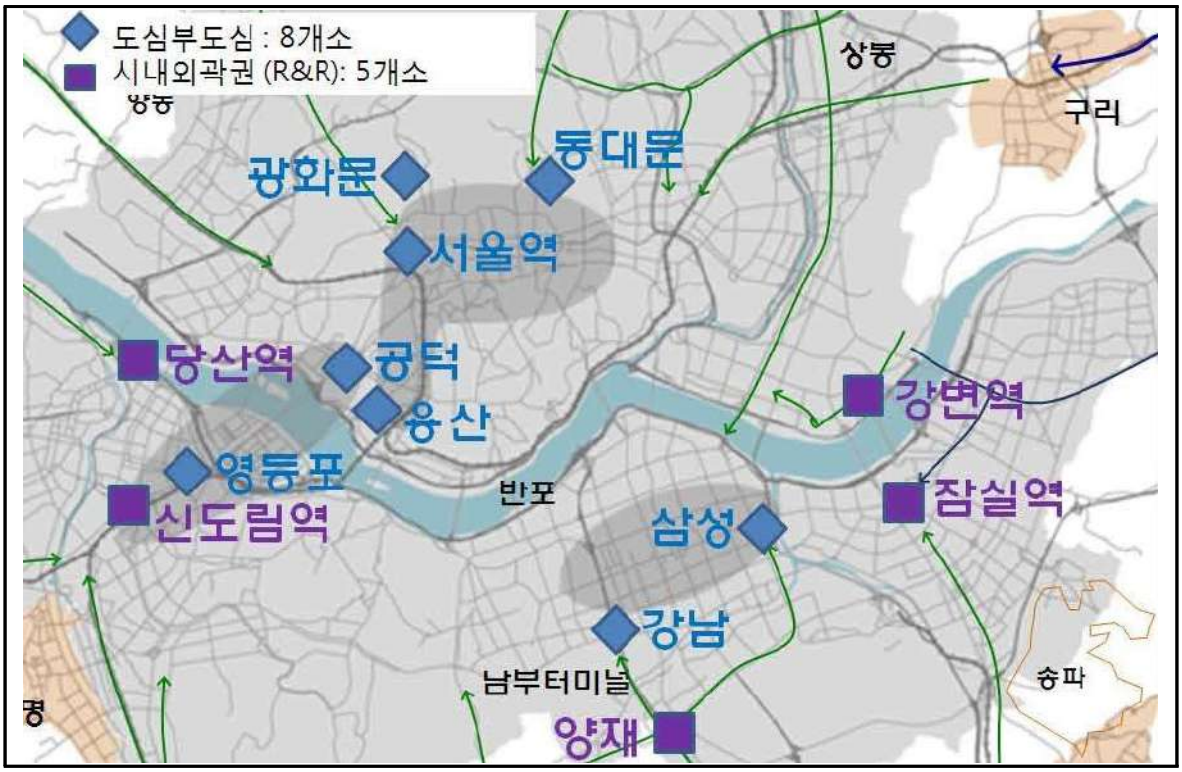
도 로 축	연장(km)	구 간
계	214.7	-
1. 도봉 · 미아로	15.8	의정부시계~수유역~혜화~종로4가
2. 수색 · 성산로	9.9	고양시계~수색전철역~이대후문~광화문사거리
3. 천호 · 하정로	15.9	상일IC~아차산역~신답철교~신설동로터리
4. 시흥 · 한강로	18.7	안양시계~구로디지털역~한강대교~서울역남단
5. 망우 · 왕산로	14.3	구리시계~청량리역~흥인지문~세종로
6. 강남대로	12.8	내곡IC~강남역~한남대교~종로2가
7. 송파 · 자양로	9.6	성남시계~문정역~잠실대교남단
8. 경인 · 마포로	16.2	부천시계~구로역~마포대교~아현삼거리
9. 양화 · 신촌로	7.5	경인고속입구~양화대교~신촌역~이대전철역
10. 동작 · 신반포로	8.4	과천시계~이수교차로~논현역
11. 공항로	10.3	김포공항~강서구청~양화교
12. 통일 · 의주로	10.6	고양시계~홍제고가~서대문사거리
13. 관악로	6.1	서울대입구~한강대교
14. 테헤란 · 올림픽로	14.7	동작대로~천호사거리
15. 강변북로	12.8	고양시계~구리시계
16. 남부순환로	7.6	시흥IC~사당역
17. 영동대로	10.9	성남시계~삼성역~영동대교남단
18. 언주로	9.3	내곡IC~도산공원
19. 도산대로	3.3	영동대교북단~신사역



〈 중앙버스전용차로 현황 및 계획 총괄 〉

〈 대중교통 추진시책 총괄 〉

구분	단 기 시 책	중·장기시책
버스	o 서울시 중앙버스차로제 공급계획 추진 o 강남지역 중앙버스차로제 공급 및 버스서비스 확충 o 버스노선의 합리적인 조정 o 버스 서비스 향상 및 고급화 o 심야시간 대중교통 서비스 증대 o 커뮤니티 버스 활성화	o 서울시 중앙버스차로제 추가공급계획 추진
도시철도	o 7개 경전철 사업 조기 추진 o 기존 지하철 노선 연장 건설 o 지하철 5호선 상일동역~고덕차량기지 사이 역 신설 추진 o 위례-도심간 철도 건설 o 위례신도시 내부 신교통수단 도입	o Network Reshuffle을 통한 서울시 간선철도망 정비 검토 o 기존선 보완을 통한 도심·부도심 연계 철도망 정비 o 도심 순환선 구축 o 도시철도 시스템 개량으로 선로 용량 증대
환승시설	o 시내외곽/도심·부도심 환승센터 설립 o 도시철도 환승 인프라 개혁	o -
도시재생	o T.O.D 정책 추진 o 인간중심의 도심교통체계 구축	· 도심재생을 지원하는 노면전차 복원
기타	o 대중교통 운영 합리화 o 대중교통 정보 시스템의 완성 o 대중교통 연계 보행 정비	-



〈 시내외곽, 도심 · 부도심 환승센터 입지 〉

(6) 도로·수상 교통

〈 기존 도시고속도로 이용 효율화를 위한 JC/IC정비 사업 〉

구 분	추 진 내 용	소요예산(백만원)
2009년	ㅇ 내부순환로~성산대교 연결램프 설치	500
	ㅇ 방화대교 남단 접속도로 건설	9,941
	ㅇ 신내 IC개설 및 구리시계간 도로개설	16,760
2010년	ㅇ 내부순환로~성산대교 연결램프 설치	4,956
	ㅇ 여의하류 IC~여의상류 IC 진출입체계 정비사업	3,620
	ㅇ 월계교IC~중랑교 IC 진출입체계 정비사업	12,870
	ㅇ 한남대교 북단IC 정비	2,800
	ㅇ 한남대교 남단IC 정비	1,600
2011년	ㅇ 내부순환로~성산대교 연결램프 설치	4,957
	ㅇ 청담IC~올림픽대교남단IC 진출입체계 정비사업	2,310
	ㅇ 반포IC~서초IC 진출입체계 정비사업	2,070
2012년	ㅇ 묵동IC 정비사업	1,700
	ㅇ 반포대교북단IC 정비사업	2,500
2013년	ㅇ 양화대교남단IC 정비사업	8,400
	ㅇ 동작대교남단IC 정비사업	6,500
2014년	ㅇ 반포대교남단IC 정비사업	5,500
	ㅇ 영동대교남단IC 정비사업	2,200
2015년	ㅇ 탄천IC 정비사업	6,150
	ㅇ 수서IC 정비사업	650

(7) 주차

○ 추진내용

- 광역권과 도시내를 연결하는 대중교통 이용을 위한 환승주차장의 연계성 미약한 곳이 존재
- 환승주차장의 확대 및 복합 시설화를 도모

○ 추진시책

- Community Parking 사업도입(주거지 주차환경지구 개선)

○ 추진내용

- Green Parking 사업을 지속
- 주거지에 블록별 주차공급 관리를 시행
- 주거지에 주차 빌딩을 공급

○ 추진방법

- 주차장 확보율이 낮은 지역을 우선 시행하며, 뉴타운 계획이 있는 경우, 사업 시행 순서를 조정

〈 Community Parking 사업 추진계획(안) 〉

구 분	1차	2차	3차	4차	5차
해당 구	중구, 서초구, 강남구, 금천구	용산구, 성동구, 양천구, 강서구, 구로구, 관악구	중랑구, 강북구, 마포구, 동작구, 송파구, 영등포	종로구, 성북구, 은평구, 서대문, 강동구, 동대문	도봉구, 노원구, 광진구

(8) 보행

○ 횡단보도 확충 및 정비

- 지하보도 등 기존 횡단시설의 이용불편으로 미원 제기 건수가 많은 곳, 장애인 편의 시설과 횡단보도 연계가 필요한 지역, 청도역, 터미널 등 다중이용시설의 이용이 불편한 지역, 자전거, 버스정류소 등 다시설과의 수단연계가 필요한 지역, 횡단보행 사고가 집중 발생되는 지역을 고려하여 자치구별 111개소의 횡단보도를 연차별 확충 및 정비

〈 자치구별 횡단보도 확충 및 정비 대상 〉

구청	지점수	구청	지점수	구청	지점수	구청	지점수	구청	지점수
종로구	16	동대문	3	노원구	-	강서구	3	관악구	6
중구	2	중랑구	9	은평구	-	구로구	4	서초구	14
용산구	11	성북구	4	서대문	3	금천구	-	강남구	12
성동구	-	강북구	4	마포구	1	영등포	-	송파구	8
광진구	7	도봉구	3	양천구	1	동작구	-	강동구	-

제3장 교통수요 예측

3.1 사업미시행시 교통수요 예측

3.1.1 접근방법

- 장래 교통수요를 예측하는 목적은 과거의 추세와 연계된 장래 통행패턴을 예측하고 교통개선정책에 이를 반영하고 나아가 국지적으로 시행되는 사업이 해당 지역의 교통체계에 미치는 영향을 검토하여 사업의 타당성과 개선사항을 검증하기 위함임.

- 따라서 교통수요 예측은 합리적인 방법으로 수행되어야 하며, 통행자의 특성과 도시활동지표, 사업지 주변지역의 특성 등이 충분히 고려되는 종합적인 예측이어야 함.

- 교통성검토에서의 교통수요 예측은 검토대상 사업에 대한 분석연도를 기준으로 사업을 시행하지 않았을 경우에 비해, 사업을 시행하였을 경우에 추가로 발생되는 교통수요를 예측하여 사업지 및 주변지역에 미치는 교통영향을 분석하는 일련의 과정임.

- 본 사업은 서울특별시 광진구 중곡동 18-24번지 일원에 위치한 기존 신향빌라 연립주택(156세대, 지하1층~지상3층)을 공동주택(아파트) 329세대(지하3층~지상20층)로 재건축하는 사업으로, 본 검토의 시간적 범위는 2023년을 기준연도로 사업 완공예정년도(2027년)의 1년 후인 2028년을 목표연도로 설정하였음.

- 사업미시행시 교통수요 예측은 본 검토대상 사업이 시행되지 않는다는 전제하에 주변지역의 도시성장지표 및 주변개발계획을 고려하여 주변가로 및 교차로의 장래 교통량을 예측하는 것으로 상위계획에서 제시한 도시성장지표 및 주변 교통부문 개발계획 등을 고려할 필요가 있음.

- 이에, 본 과업에서는 서울특별시의 도시성장지표 및 통행특성을 반영하기 위하여『2021년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 서울특별시·인천광역시·경기도』에서 제시된 지표를 토대로 장래목표연도(2028년) 교통수요를 예측하였음.

가. 장래 사회경제지표 예측

○ 『2021년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 서울특별시·인천광역시·경기도』에서 제시하고 있는 장래 서울특별시 인구지표는 다음과 같음.

〈 서울특별시 장래 인구지표 예측 〉

구 분	2019년	2023년*	2025년	2028년*	2030년	연평균증가율	
						'19~'25	'25~'30
인구(인)	9,535,732	9,343,214	9,248,418	9,129,876	9,051,693	-0.51	-0.43
종사자수(인)	546,500	574,543	589,100	594,961	598,900	1.26	0.33
취업자수(인)	4,614,933	4,633,991	4,643,550	4,557,588	4,501,166	0.10	-0.62
수용학생수(인)	1,394,340	1,301,159	1,256,930	1,186,271	1,141,385	-1.71	-1.91

자료 : 「2021년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 서울특별시·인천광역시·경기도」
주 : *는 본 과업의 목표연도에 맞추어 보정한 수치임.

나. 서울특별시 장래 목적별 통행량 예측

○ 『2021년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 서울특별시·인천광역시·경기도』에서 제시하고 있는 서울특별시의 장래 목적별 통행수요는 다음과 같음.

〈 서울특별시 장래 목적별 통행수요 예측 〉

구 분			2019년	2023년*	2025년	2028년*	2030년	연평균증가율(%)	
								'19~'25	'25~'30
통행량 (만통행/일)	가정 기반	통근	1,122	1,142	1,152	1,130	1,116	0.44	-0.62
		통학	260	2,210	204	191	183	-4.01	-2.11
		학원	88	76	71	67	64	-3.43	-2.00
		쇼핑	159	163	165	166	167	0.60	0.27
		기타	462	465	466	462	459	0.18	-0.31
		소계	2,091	2,091	2,058	2,017	1,990	-0.26	-0.67
	비가정 기반	업무	181	193	199	198	198	1.57	-0.10
		쇼핑	23	24	24	24	24	0.65	-0.55
		기타	120	122	123	121	120	0.49	-0.53
		소계	324	339	346	343	341	1.11	-0.28
	합계		2,415	2,429	2,404	2,360	2,332	-0.07	-0.61
분담율 (%)	가정 기반	통근	46.46	46.99	47.90	47.89	47.88	0.51	-0.01
		통학	10.78	9.10	8.47	8.09	7.85	-3.94	-1.51
		학원	3.64	3.15	2.97	2.84	2.76	-3.33	-1.46
		쇼핑	6.58	6.70	6.85	7.04	7.16	0.67	0.89
		기타	19.11	19.13	19.40	19.58	19.70	0.25	0.31
		소계	86.58	86.06	85.59	85.45	85.35	-0.19	-0.06
	비가정 기반	업무	7.50	7.94	8.27	8.40	8.49	1.64	0.53
		쇼핑	0.97	0.99	1.01	1.01	1.01	0.68	0.00
		기타	4.95	5.02	5.12	5.14	5.14	0.56	0.08
		소계	13.42	13.94	14.41	14.55	14.65	1.19	0.33
	합계		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-	-

자료 : 「2021년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 서울특별시·인천광역시·경기도」
주 : *는 본 과업의 목표연도에 맞추어 보정한 수치임.

다. 서울특별시 장래 수단별 통행량 예측

o 『2021년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 서울특별시·인천광역시·경기도』에서 제시한 서울특별시 수단별 통행수요는 다음과 같음.

〈 서울특별시 장래 수단별 통행수요 예측 〉

구 분		2019년	2023년*	2025년	2028년*	2030년	연평균증가율(%)	
							`19~`25	`25~`30
통행량 (만통행/일)	도보/자전거	771	774	776	763	754	0.11	-0.57
	기타수단	368	368	376	372	370	0.36	-0.32
	승용차	497	497	556	561	564	1.89	0.29
	택시	228	228	257	260	262	2.02	0.39
	버스	177	177	180	176	174	0.28	-0.68
	지하철	715	715	678	664	655	-0.88	-0.69
	버스+지하철	151	151	155	153	151	0.44	-0.52
	계	2,907	2,910	2,978	2,949	2,930	0.40	-0.32
분담율 (%)	도보/자전거	26.52	26.61	26.06	25.86	25.74	-0.29	-0.25
	기타수단	12.66	12.64	12.63	12.63	12.63	-0.04	0.00
	승용차	17.10	17.08	18.67	19.02	19.25	1.47	0.61
	택시	7.84	7.83	8.63	8.82	8.94	1.61	0.71
	버스	6.09	6.08	6.04	5.98	5.94	-0.14	-0.33
	지하철	24.60	24.57	22.77	22.52	22.35	-1.28	-0.37
	버스+지하철	5.19	5.19	5.20	5.17	5.15	0.03	-0.19
	계	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-	-

자료 : 「2021년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 서울특별시·인천광역시·경기도」
주 : *는 본 과업의 목표연도에 맞추어 보정한 수치임.

라. 서울특별시 목적별 장래지표 요약

o 『2021년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 서울특별시·인천광역시·경기도』에서 제시한 서울특별시 목적별 장래지표는 다음과 같음.

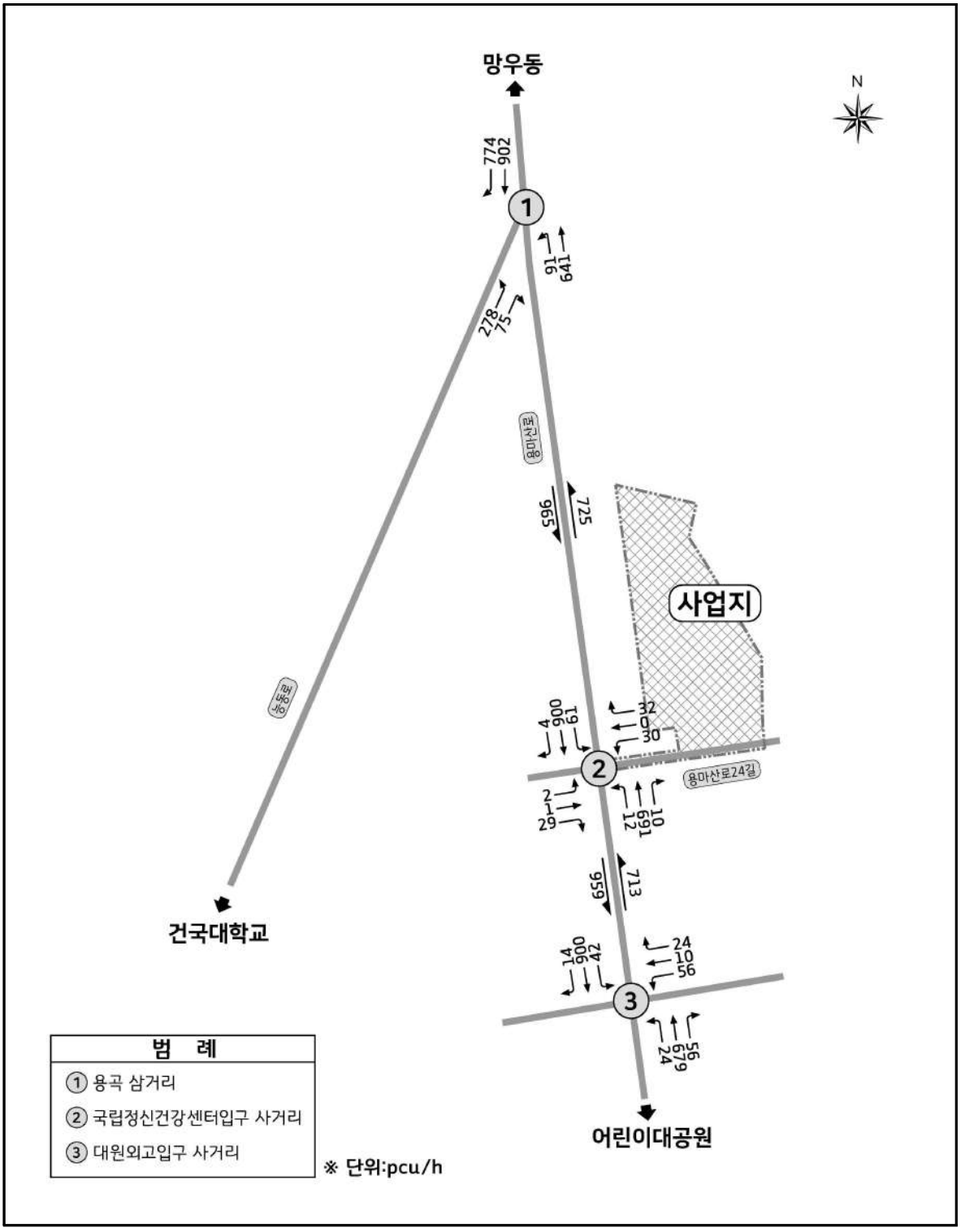
〈 서울특별시 목적별 장래지표 요약 〉

구 분	2019년	2023년*	2025년	2028년*	2030년	연평균증가율	
						`19~`25	`25~`30
인구(인)	9,535,732	9,343,214	9,248,418	9,129,876	9,051,693	-0.51	-0.43
목적통행(천통행/일)	24,148	24,294	23,989	23,603	23,262	-0.07	-0.61
1인당 목적통행(천통행/인/일)	2.53	2.60	2.59	2.59	2.57	0.46	-0.15

자료 : 「2021년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 서울특별시·인천광역시·경기도」
주 : *는 본 과업의 목표연도에 맞추어 보정한 수치임.

3.2 사업미시행시 교통소통 분석

가. 사업미시행시 교통량



〈 사업미시행시 가로 및 교차로 교통량(2028년, 8시~9시, pcu/h) 〉

나. 사업미시행시 가로구간 서비스수준 분석

〈 사업미시행시 가로구간 서비스수준 분석 결과(2028년, 8시~9시) 〉

구 분		거리 (km)	도로 유형	km당 순행 시간	평균 제어 지체 (초/대)	평균 통행 속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)
용마 산로	① 용 곡 삼 거 리 → ② 국립정신건강센터입구사거리	0.42	Ⅲ	27.3	20.1	31.9	C
	② 국립정신건강센터입구사거리 → ③ 대 원 외 고 입 구 사 거 리	0.17	Ⅲ	14.5	16.3	19.9	E
	③ 대 원 외 고 입 구 사 거 리 → ② 국립정신건강센터입구사거리	0.17	Ⅲ	14.5	19.2	18.2	E
	② 국립정신건강센터입구사거리 → ① 대 원 외 고 입 구 사 거 리	0.42	Ⅲ	27.3	3.3	49.4	A

다. 사업미시행시 교차로 서비스수준 분석

〈 사업미시행시 교차로 서비스수준 분석(2028년, 8시~9시) 〉

구 분	교통량 (pcu/h)	분석교통량[1] (pcu/h)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
① 용 곡 삼 거 리	2,761	2,907	19.6	B
② 국립정신건강센터입구사거리	1,772	1,866	34.1	C
③ 대 원 외 고 입 구 사 거 리	1,805	1,900	19.7	B

주 : 1) 첨두시간계수(PHF : Peak Hour Factor)를 적용한 분석 교통량임.

3.3 사업시행시 교통수요 예측

3.3.1 접근방법

o 본 과업은 서울특별시 광진구 중곡동 18-24번지 일원에 위치한 기존 신향빌라 연립주택(156세대, 지하1층~지상3층)을 공동주택(아파트) 329세대(지하3층~지상20층)로 재건축하는 사업으로, 본 과업의 시행에 따라 발생하는 교통상의 문제점을 종합적으로 예측·분석하여, 사업지내·외부의 영향을 최소화하고, 불필요한 교통유발요인을 제거하여 사업지 주변을 정비할 수 있는 대책을 수립하는데 목적이 있음.

o 통행수요 예측 방법에는 교통과 사회·경제적 특성간의 상호관계를 하나의 모형으로 만들어 예측하는 회귀분석(Regression Analysis)방법과 교통수요 발생과 관련 된 요소들을 유사집단으로 구분하고, 교통수요 발생원단위에 의해 통행량을 예측하는 유사집단분석(Category Analysis) 방법이 있는데, 본 과업에서는 유사집단분석에 의한 원단위법을 적용하여 본 사업지의 용도별 발생교통량을 예측하였음.

o 본 과업에서는 사업시행으로 인해 발생하는 교통량이 주변지역 교통소통 및 시설에 미치는 영향을 체계적으로 분석하기 위해 다음의 진행과정을 설정하였음.

① 기존 유사시설에 대한 문헌조사자료 통해 세대 및 단위연면적(1,000㎡)당 상주, 상근인구 및 방문, 이용인구 원단위 가중평균치를 적용하여 장래 발생되는 1일 총 활동인구를 예측

② 장래 서울특별시 1인당 목적통행횟수와 용도 특성에 따른 1인당 2통행을 적용하여 장래 1일 총 통행량 예측

③ 유사시설에 대한 현장조사를 통해 1일 총 활동인구의 시간대별 유출입 분포비와 교통수단분담율, 승용차 및 택시의 평균재차인원을 각 용도별로 산출하여 장래목표연도의 시간대별 발생교통량 예측

④ 첨두시 발생교통량을 주변가로의 장래 교통량 변화추세를 고려하여 가로별 배분

⑤ 사업지 주변가로 및 교차로의 장래 자연증가 교통량에 주변지역 개발계획에 따른 발생교통량을 수용하여 본 사업의 사업미시행시로 분석하고, 여기에 사업지 발생교통량을 가로별로 배분하여 사업시행시 가로 및 교차로의 서비스수준을 분석하였으며, 이를 사업미시행시와 비교·분석하여 영향정도를 판단

o 본 과업에서는 주변가로 첨두시(08시~09시)를 기준으로 주변 교차로 서비스수준 및 가로구간 서비스수준 분석을 수행하였음.

o 본 검토의 교통수요 예측과정을 도식화하면 다음과 같음.



〈 사업시행시 교통수요 예측과정 〉

3.3.2 통행발생(Trip Generation)

가. 활동인구 예측

(1) 활동인구 원단위 추정

o 1일 활동인구 예측을 위해서는 공동주택 단위 세대당 상주·방문인구 및 근린생활시설 단위 연면적(1,000㎡)당 상근·이용인구 원단위를 추정하는 과정이 필요함.

o 이에, 본 과업에서는 각 용도별로 문헌자료를 적용하였으며, 2023년 이전 자료의 경우에는 『2021년 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 서울특별시·인천광역시·경기도』에서 제시하고 있는 비가정기반 목적통행량의 연평균 증가율(`19년~`25년 : 1.11%)을 적용하였음.

〈 활동인구 원단위 추정 〉

구 분		시 설 명	세대수(세대), 연면적(㎡)	활동인구 원단위(인/세대, 인/1,000㎡)	
				상주/상근	방문/이용
공동주택	주거2	1 답십리두산위브	228	3.57	1.02
		2 미륭아파트	105	3.30	1.02
		3 e편한세상송파센트럴아파트	305	3.49	1.09
		적 용 치	-	3.49	1.05
	주거3	1 답십리두산위브	252	3.81	1.15
		2 미륭아파트	255	3.75	1.02
		3 가락아남아파트	179	4.06	1.09
		적 용 치	-	3.85	1.09
	주거4	1 답십리두산위브	36	3.95	1.23
		2 가락우창아파트	144	4.00	1.06
		3 e편한세상송파센트럴아파트	119	4.13	1.17
		적 용 치	-	4.05	1.12
근린생활시설		1 신창비바패밀리	2,924.72	32.14	275.89
		2 미륭아파트	1,021.34	32.00	327.17
		4 서울숲행당푸르지오	1,835.17	30.51	286.73
		적 용 치	-	31.60	288.39

주 : 원단위는 본 사업의 기준연도에 맞춰 보정한 수치임
자료 : 1)『답십리 자동차부품상가 도시정비형 재개발 정비사업 교통영향평가, 2022.10, ㈜교우엔지니어링』
2)『가락1차현대아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2022.01, ㈜세종코퍼레이션』
3)『가락상아1차아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2021.02, ㈜내일이엔시』
4)『응봉제1구역 주택재건축 정비사업 교통영향평가, 2021.01, 보광토탈이엔지㈜』

(2) 장래목표년도 1일 총 활동인구 예측

○ 본 과업에서 공동주택 상주인구 및 근린생활시설 상근인구의 경우 장래목표연도의 원단위를 기준연도(2023년)와 동일하게 적용하였으며, 공동주택 방문인구와 근린생활시설 이용인구는 상위계획인 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 서울특별시·인천광역시·경기도』에서 제시하고 있는 비가정기반 목적통행량의 연평균 증가율(`19년~`25년 : 1.11%, `25년~`30년 : -0.28%)을 적용하였음.

〈 장래목표연도(2028년) 사업지 1일 총 활동인구 예측 〉

구 분		세대수(세대), 연면적(㎡)	활동인구 원단위 (인/세대, 인/1,000㎡)		1일 총 활동인구 (인/일)		
			상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용	계
공동주택	주거2	100	3.49	1.06	349	106	455
	주거3	215	3.85	1.1	828	237	1,065
	주거4	14	4.05	1.14	57	16	73
	소계	329	-	-	1,234	359	1,593
근린생활시설		144.16	31.6	292.34	5	42	47
계		-	-	-	1,239	401	1,640

(3) 장래 총 통행량 예측

○ 장래 사업지의 발생교통량을 예측하기 위해서는 활동인구를 통행량으로 전환하는 과정이 필요하며, 공동주택 상주인구에 대해서는 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 서울특별시·인천광역시·경기도』에서 제시하고 있는 서울특별시의 1인당 목적통행횟수(2028년 2.59통행/일/인)을 적용하고, 공동주택 방문인구 및 근린생활시설의 상근·이용인구는 통행특성을 감안하여 2.0통행/인/일을 적용하였음.

〈 장래목표연도(2028년) 사업지 1일 총 통행량 예측 〉

구 분		세대수(세대), 연면적(㎡)	1일 총 통행량(통행/일)		
			상주/상근	방문/이용	계
공동주택	주거2	100	904	212	1,116
	주거3	215	2,146	474	2,620
	주거4	14	148	32	180
	소계	329	3,198	718	3,916
근린생활시설		144.16	10	84	94
계		-	3,208	802	4,010

나. 시간대별 유출입통행량 예측

(1) 시간대별 유출입 분포비

〈 활동인구의 시간대별 유출입 분포비 〉

(단위 : %)

구 분	공동주택								근린생활시설			
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구	
	통근		통학		기타							
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
7시 이전	-	10.5	-	10.0	0.4	1.6	-	-	5.2	-	-	-
7시~8시	-	32.0	-	36.1	1.5	4.9	0.5	0.2	21.2	-	0.9	1.5
8시~9시	-	38.7	-	42.9	4.0	6.9	2.9	1.2	39.8	-	2.6	2.5
9시~10시	-	11.3	-	8.4	4.2	6.2	5.6	3.3	22.1	-	4.3	3.7
10시~11시	-	4.7	-	2.4	4.5	6.9	7.3	5.1	10.4	-	5.4	4.7
11시~12시	0.1	1.5	-	0.3	5.6	7.6	8.6	7.0	1.1	-	7.7	6.7
12시~13시	0.1	0.3	0.5	-	7.0	7.7	8.5	8.3	0.4	-	8.7	8.3
13시~14시	0.2	0.2	3.1	-	8.0	7.8	10.2	9.0	-	-	8.1	8.6
14시~15시	0.5	0.1	4.5	-	9.6	9.1	11.8	10.6	-	-	8.5	8.3
15시~16시	1.9	0.1	7.0	-	10.5	9.1	10.9	10.9	-	-	8.8	8.6
16시~17시	4.1	0.1	12.3	-	11.1	9.0	10.0	11.4	-	1.1	9.0	8.7
17시~18시	8.7	0.2	17.0	-	9.7	7.9	8.6	9.8	-	5.1	9.8	9.7
18시~19시	24.4	0.3	19.4	-	9.0	6.2	7.2	8.8	-	15.2	10.3	10.4
19시~20시	26.9	0.2	17.0	-	8.0	5.1	5.1	7.1	-	24.5	8.4	9.2
20시~21시	21.4	0.1	12.2	-	4.8	3.1	2.5	5.3	-	38.0	5.4	6.6
21시 이후	12.0	-	7.3	-	2.6	1.2	0.6	2.4	-	16.2	2.4	2.9
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

자료 : 문헌자료

(2) 용도별·시간대별 유출입통행량 예측

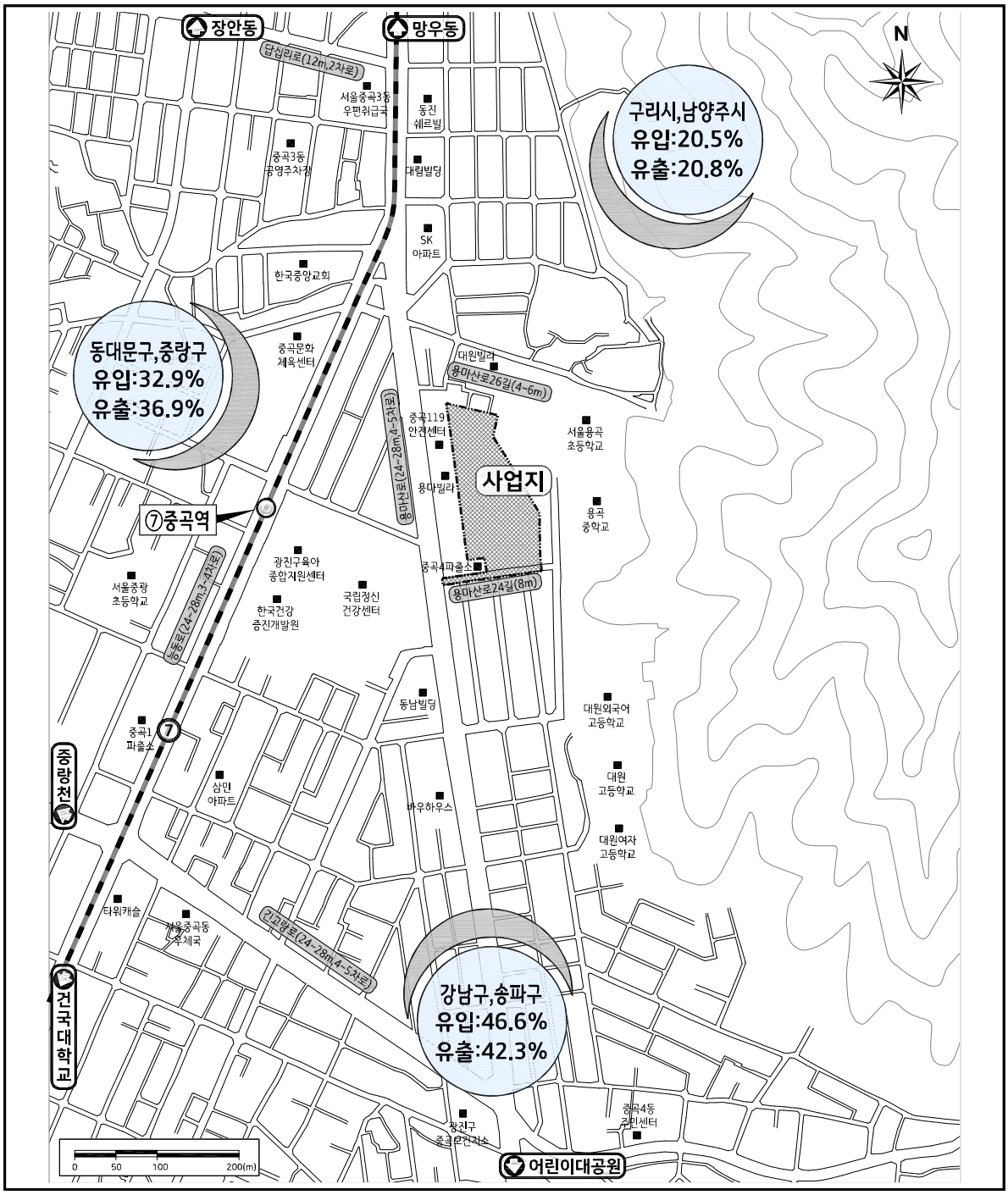
〈 사업지 용도별·시간대별 유출입통행량 예측(2028년) 〉

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구 분	공동주택								근린생활시설			
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구	
	통근		통학		기타							
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
7시 이전	-	97	-	24	2	7	-	-	-	-	-	-
7시~8시	-	298	-	86	6	21	2	1	1	-	-	1
8시~9시	-	361	-	103	17	29	10	4	2	-	1	1
9시~10시	-	105	-	20	18	26	20	12	1	-	2	1
10시~11시	-	44	-	6	19	30	26	18	1	-	2	2
11시~12시	-	14	-	1	24	32	31	25	-	-	3	3
12시~13시	-	3	1	-	30	33	31	30	-	-	4	3
13시~14시	2	1	7	-	34	33	36	32	-	-	3	4
14시~15시	4	1	11	-	41	39	42	38	-	-	4	3
15시~16시	18	1	17	-	45	39	39	39	-	-	4	4
16시~17시	38	1	29	-	47	38	36	41	-	-	4	4
17시~18시	81	1	41	-	41	34	31	35	-	-	4	4
18시~19시	228	2	46	-	38	26	26	31	-	1	4	4
19시~20시	251	2	41	-	34	22	18	25	-	1	4	4
20시~21시	199	1	29	-	20	13	9	19	-	2	2	3
21시 이후	111	-	18	-	11	5	2	9	-	1	1	1
계	932	932	240	240	427	427	359	359	5	5	42	42

3.3.3 통행분포(Trip Distribution)

o 본 과업에서는 『2021년 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 서울특별시·인천광역시·경기도』에서 제시하고 있는 서울특별시의 O-D 구축자료를 이용하여 각 방향별 통행분포비를 도출하고 그 결과에 의해 본 사업지 발생교통량을 가로에 배분하였음.



〈 사업지 외부 방향별 통행분포비 〉

3.3.4 통행배분

가. 사업시행시 발생교통량 통행배분

o 분포교통량을 교통 네트워크(network) 속의 흐름을 보고 교통주체의 경로 선택에 의한 네트워크의 각 링크(link)상의 교통량을 예측하는 작업을 통행배분이라고 함.

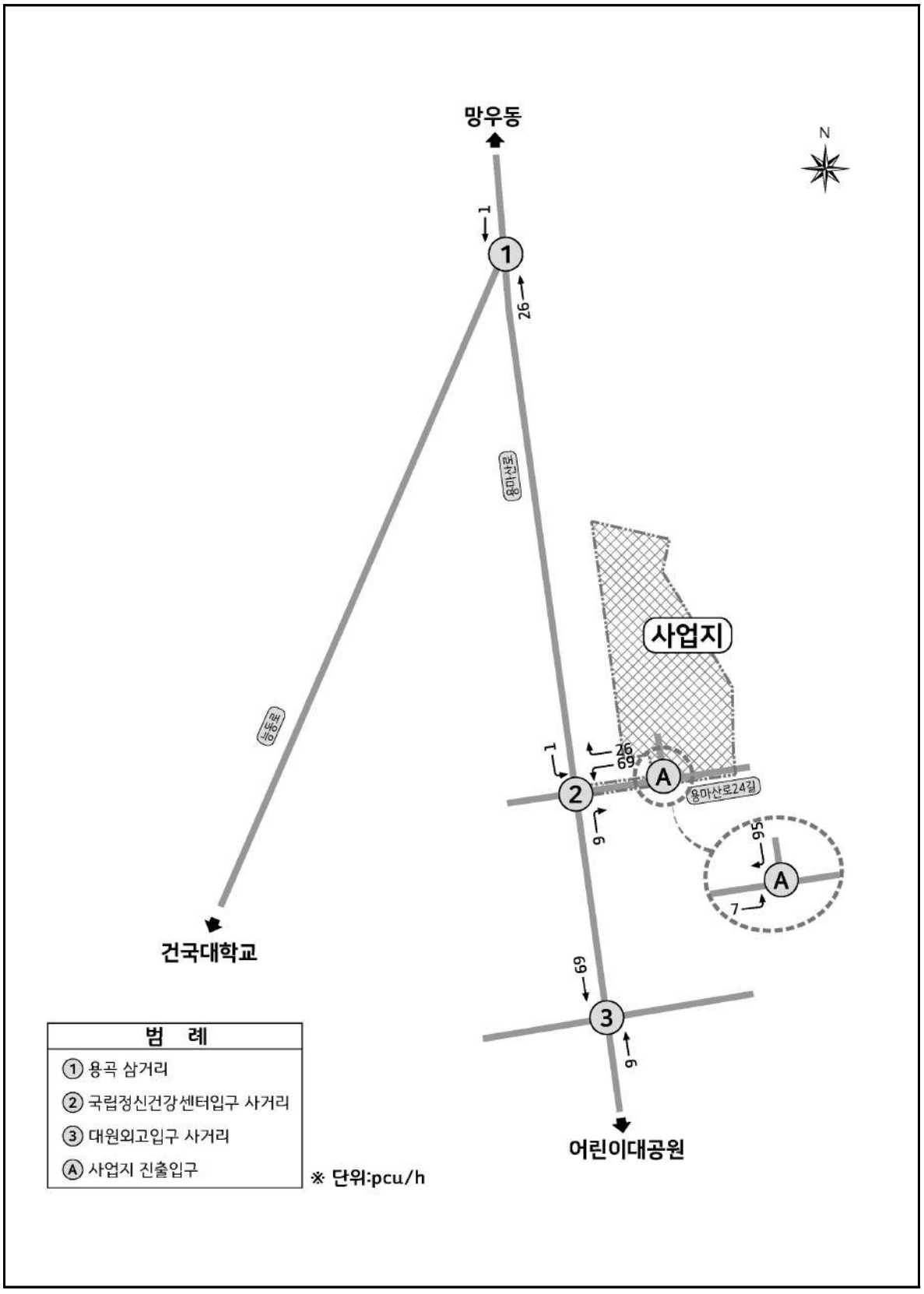
o 본 사업시행으로 인한 발생교통량이 주변 가로에 미치는 영향을 분석하기 위해서는 예측된 첨두시 발생교통량을 사업지구 주변 가로에 배분하는 과정을 거치게 됨.

o 본 사업지와 같이 비교적 소규모인 지역에 일반적으로 도시권 전체에 대한 배분교통량 예측에 사용되는 기법을 적용하는 것은 죤구분, OD교통량 추정 등의 어려움이 있으며, 배분작업에 시간과 비용이 많이 소요되는 등의 문제점이 있으므로, 소규모 지역에 대해 비교적 간략하게 배분교통량을 추정하는 방법으로는 다음과 같은 방법이 있음.

- 대상지역 유출입 교통량의 비율이 높을 것으로 예상되는 통행분포 지역에 최소시간경로(Minimum Time Path)에 의해 배분하는 방법
- 대상지역 주변 유사시설의 차량의 방향별 분포비율을 조사하여 사업대상지에서 발생될 교통량을 유사시설의 방향별 분포비율에 따라 배분하는 방법
- 대상지역 주변 지역에 유사한 용도의 기존 시설물이 없거나 최소시간경로에 따른 배분방법 등이 대상지역의 가로 이용특성과 잘 부합되지 않을 경우에 현실적인 배분방법으로 대상지역 주변 가로의 차량이용율을 적용하는 방법

o 본 과업에서는 통행분포(Trip Distribution) 과정에서 예측된 각 방향별 통행분포비를 토대로 가로배분 기법중의 하나인 최단경로 통행배정기법으로 가로에 배분하였음.

o 유발교통량의 가로배분 결과를 교차로의 회전방향별로 부하한 접근강도 및 사업시행으로 인한 장래목표연도 배분교통량 및 사업시행시 교통량은 다음 그림과 같음.



〈 장래목표연도(2028년) 발생교통량 배분량도(8시~9시, pcu/h) 〉

3.3.5 수단분담(Modal Split)

가. 교통수단분담율 예측

o 교통수단분담율 예측과정은 통행량을 차량단위로 전환하는 단계로서 이 단계에서는 통행량의 차량 교통량화를 위한 변수로서 각 교통수단별 분담율과 재차인원이 필요하며, 이러한 변수를 환산하기 위해 본 과업에서는 문헌조사자료를 적용하였음.

〈 교통 수단분담율 현황 〉

(단위 : %)

구 분			승용차	택시	버스	지하철	도보/기타	계
공동주택	상주인구	통근	33.4	5.6	23.4	31.2	6.5	100.0
		통학	10.7	3.9	30.6	28.8	26.1	100.0
		기타	29.0	8.6	25.5	27.0	10.1	100.0
	방문인구		28.2	9.0	23.1	26.9	12.9	100.0
근린생활시설	상주인구		26.2	7.5	26.2	29.5	10.7	100.0
	방문인구		21.1	6.6	19.2	23.4	29.8	100.0

자료 : 문헌자료

o 사업지 장래 교통수단분담율은 위에서 도출된 교통수단분담율 현황을 기준으로 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 서울특별시·인천광역시·경기도』에서 제시한 장래 교통수단별 분담율의 연평균증가율을 적용하여 예측하였음.

〈 서울특별시 장래 수단별 통행수요 예측 〉

(단위 : 만통행/일)

구 분	2019년	2023년*	2025년	2028년*	2030년	연평균증가율(%)	
						'19~'25	'25~'30
도보/자전거	771	774	776	763	754	0.11	-0.57
기타수단	368	368	376	372	370	0.36	-0.32
승용차	497	497	556	561	564	1.89	0.29
택시	228	228	257	260	262	2.02	0.39
버스	177	177	180	176	174	0.28	-0.68
지하철	715	715	678	664	655	-0.88	-0.69
버스+지하철	151	151	155	153	151	0.44	-0.52
계	2,907	2,910	2,978	2,949	2,930	0.40	-0.32

자료 :「2021년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 서울특별시·인천광역시·경기도」
주 : *는 본 과업의 목표연도에 맞추어 보정한 수치임.

〈 장래목표연도(2028년) 교통수단분담율 예측 〉

(단위 : %)

구 분			승용차	택시	버스	지하철	도보/기타	계
공동주택	상주인구	통근	32.70	5.40	23.20	32.50	6.2	100.0
		통학	10.5	3.8	30.5	30.1	25.1	100.0
		기타	28.5	8.4	25.3	28.2	9.6	100.0
	방문인구		27.7	8.9	23.0	28.1	12.3	100.0
근린생활시설	상주인구		25.7	7.4	25.9	30.7	10.3	100.0
	방문인구		21.0	6.5	19.2	24.4	28.9	100.0

나. 시간대별·교통수단별 유출입통행량 예측

〈 시간대별·수단별 유출입 통행량 예측(2028년) 〉

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구 분	승용차		택시		버스		지하철		도보/기타		계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
7시 이전	1	36	-	7	-	31	1	41	-	13	2	128
7시~8시	3	113	-	21	1	101	4	129	1	43	9	407
8시~9시	9	138	2	26	6	124	9	158	4	52	30	498
9시~10시	11	47	3	10	11	40	11	51	5	16	41	164
10시~11시	12	29	4	7	13	24	13	31	6	9	48	100
11시~12시	17	21	5	5	14	19	15	22	7	8	58	75
12시~13시	18	20	6	6	16	16	19	19	7	8	66	69
13시~14시	22	20	6	6	22	16	22	20	10	8	82	70
14시~15시	26	23	8	6	26	21	29	21	13	10	102	81
15시~16시	32	23	8	6	31	20	36	24	16	10	123	83
16시~17시	40	23	10	7	39	20	45	24	20	10	154	84
17시~18시	52	21	12	6	49	18	61	21	24	8	198	74
18시~19시	98	18	19	5	84	15	108	19	33	7	342	64
19시~20시	102	15	20	4	84	14	110	15	32	6	348	54
20시~21시	76	11	15	3	62	9	82	12	24	3	259	38
21시 이후	42	3	8	1	34	4	46	4	12	3	142	15
계	561	561	126	126	492	492	611	611	214	214	2,004	2,004

다. 사업지 발생교통량 예측

(1) 평균 재차인원 산정

- 본 사업지 활동인구의 유출입분포 및 수단분담율에 따른 발생교통량을 예측하기 위해서는 교통수단별 활동인구를 각 수단별 평균재차인원으로 나누어 실제 교통량 규모를 재산출하는 과정이 필요함.

- 본 과업에서는 유사시설에 대한 문헌조사자료를 통하여 승용차와 택시의 평균재차인원을 산정하였으며, 대중교통수단인 버스의 경우 사업지 이용자의 이용여부에 관계없이 정규노선을 운행하기 때문에 사업시행에 따른 발생교통량과는 무관하므로 본 과업에서는 버스, 도보 및 기타수단에 대한 유발교통량은 제외하였음.

〈 유사시설 차종별 재차인원 〉

구 분		평균재차인원(인/대)	
		승 용 차	택 시
공동주택	상주인구	1.45	1.55
	방문인구	1.50	1.58
근린생활시설	상근인구	1.47	1.51
	이용인구	1.49	1.56

자료 : 문헌자료

(2) 사업지 발생교통량 예측 요약

〈 사업지 시간대별 발생교통량 〉

(단위 : pcu/h, pcu/일)

구 분	승용차		택시		계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
사업지 및 주변가로 첨두시	7	95	2	17	9	112	121
1일 발생량	386	386	81	81	467	467	934

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08시~09시임.

(3) 사업지 발생교통량 예측

〈 사업지 시간대별 발생교통량 〉

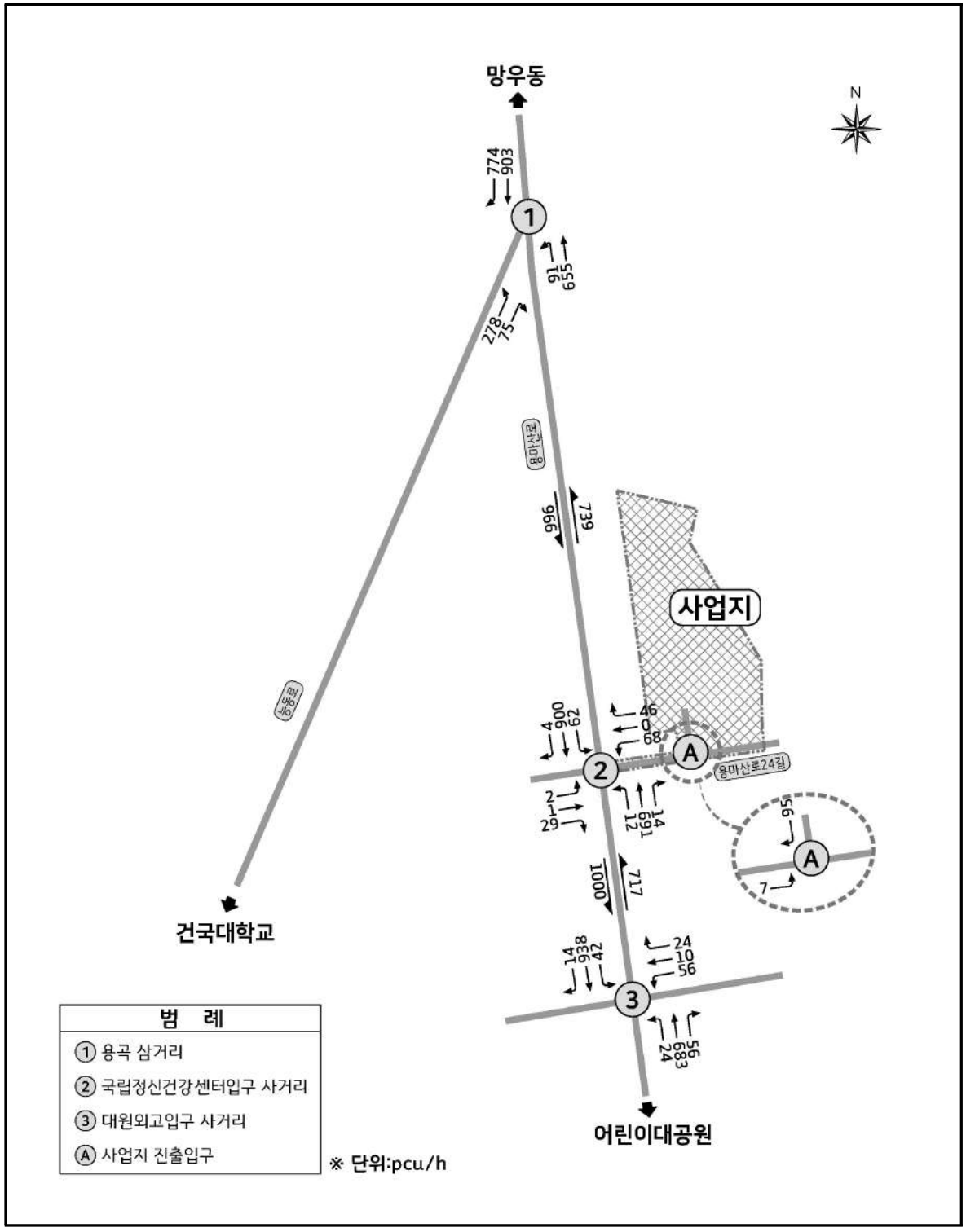
(단위 : pcu/h, pcu/일)

구분 / 시간대	승용차		택시		계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
7시 이전	1	25	-	5	1	30	31
7시~8시	2	78	0	13	2	91	93
8시~9시[1)]	7	95	2	17	9	112	121
9시~10시	7	32	2	7	9	39	48
10시~11시	8	19	2	4	10	23	33
11시~12시	11	14	3	3	14	17	31
12시~13시	13	13	4	4	17	17	34
13시~14시	16	13	4	4	20	17	37
14시~15시	18	16	5	4	23	20	43
15시~16시	22	17	5	4	27	21	48
16시~17시	28	17	7	4	35	21	56
17시~18시	36	15	8	4	44	19	63
18시~19시	67	12	12	3	79	15	94
19시~20시	69	11	12	2	81	13	94
20시~21시	52	7	10	2	62	9	71
21시 이후	29	2	5	1	34	3	37
계	386	386	81	81	467	467	934

주 : 1) 사업지 및 주변가로 첨두시

3.4 사업시행시 교통소통 분석

가. 사업시행시 가로 및 교차로 교통량



〈 사업시행시 가로 및 교차로 교통량(2028년, 8시~9시, pcu/h) 〉

나. 사업시행시 가로구간 서비스수준 분석

〈 사업시행시 가로구간 서비스수준 분석 결과(2028년, 8시~9시) 〉

구 분		거리 (km)	도로 유형	km당 순행 시간	평균 제어 지체 (초/대)	평균 통행 속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)
용마 산로	① 용 곡 삼 거 리 → ② 국립정신건강센터입구사거리	0.42	Ⅲ	27.3	20.1	31.9	C
	② 국립정신건강센터입구사거리 → ③ 대 원 외 고 입 구 사 거 리	0.17	Ⅲ	14.5	16.6	19.7	E
	③ 대 원 외 고 입 구 사 거 리 → ② 국립정신건강센터입구사거리	0.17	Ⅲ	14.5	19.2	18.2	E
	② 국립정신건강센터입구사거리 → ① 대 원 외 고 입 구 사 거 리	0.42	Ⅲ	27.3	3.3	49.4	A

다. 사업시행시 교차로 서비스수준 분석

〈 사업시행시 분석대상 신호교차로 서비스수준 분석(2028년, 8시~9시) 〉

신호교차로	교통량 (pcu/h)	분석교통량[1] (pcu/h)	평균제어지체 (초/대)	서비스수준 (LOS)
① 용 곡 삼 거 리	2,776	2,923	19.6	B
② 국립정신건강센터입구사거리	1,829	1,925	34.9	C
③ 대 원 외 고 입 구 사 거 리	1,847	1,944	19.8	B

주 : 1) 첨두시간계수(PHF : Peak Hour Factor)를 적용한 분석 교통량임.
①수서경찰서 앞 교차로는 최적화한 현시를 적용하여 분석한 값임.

3.5 사업시행 전·후 주변가로 및 교차로 영향 분석

가. 사업시행 전·후 교차로 지체도 변화

〈 사업시행 전·후 교차로 서비스수준 분석 비교(2028년, 8시~9시) 〉

신호교차로	평균제어지체(초/대)			서비스수준(LOS)
	미시행〈Ⓐ〉	시행〈Ⓑ〉	증감〈Ⓑ-Ⓐ〉	
① 용 곡 삼 거 리	19.6	19.6	-	B → B
② 국립정신건강센터입구사거리	34.1	34.9	+0.8	C → C
③ 대 원 외 고 입 구 사 거 리	19.7	19.8	+0.1	B → B

3.6 주차장 계획

가. 법정주차대수 산정

○ 본 사업지의 법정주차대수 산정은『서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 2023.12.29.』제20조 관련 [별표2] '부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준(제20조제1항 관련)' 및『주택건설기준 등에 관한 규정, 2024.1.2.』제27조를 준용하여 산정하였음.

〈 부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준(제20제제1항 관련) 〉

구 분	설치기준(대/㎡)
3. 제1종 근린생활시설 (`제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	○ 시설면적 134㎡당 1대
5. 다가구주택, 공동주택(외국공관안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 오피스텔	○「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조 제1항에 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 30제곱미터 이하인 경우에는 0.5대, 60제곱미터 이하인 경우 0.8대)이상으로 한다.

자료 :『서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례, 2023.12.29.』[별표 2] 부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준

〈 주택건설기준 등에 관한 규정의 부설주차장의 설치기준(제27조제1항 관련) 〉

주택의 규모 (전용면적 : ㎡)	주차장설치기준(대/㎡)				주차장설치기준(대/세대)	
	특별시	광역시 및 수도권내의 시지역	시지역 및 수도권내의 군지역	기타지역	전용면적(㎡)	설치기준
85이하	1/75	1/85	1/95	1/110	60이하	0.7대/세대
85초과	1/65	1/70	1/75	1/85	60초과	1대/세대

자료 :『주택건설기준 등에 관한 규정, 2024.1.2.』제27조 제1항 1호

○ 상기 기준에 따라 산정한 본 사업지의 법정주차대수는 338대(공동주택 337대, 근린생활시설 1대)로 산정되었음.

〈 사업지 법정주차대수 산정 〉

구분		세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	법정주차 산정면적(㎡)	산정기준		법정주차(대)		
					면적기준	세대기준	면적기준	세대기준	적용대수
공동주택	24평	100	59.85	5,985.00	1/75	0.8	79.8	80.0	336.2 ≒ 337
	30평	58	74.95	4,347.10	1/75	1.0	58.0	58.0	
	34평	157	84.58	13,279.06	1/75	1.0	177.1	157.0	
	39평	14	99.46	1,392.44	1/65	1.0	21.4	14.0	
	소계 ·	329		25,003.60	-	-	336.2	309.0	
근린생활시설				144.16		1/134		1.1	1
합계									338

나. 주차발생 원단위법에 의한 주차수요 예측

○ 주차발생 원단위법은 기존 건축물에 대한 용도별 세대수 및 건축연면적당 원단위 조사 결과치를 토대로 수요를 추정하는데, 첨두시간의 주차발생대수와 주차시설의 이용효율이 장래 변화하지 않는다는 가정 하에서 장래의 주차수요를 추정하는 방법으로 산출모형은 다음과 같음.

〈 주차발생원단위법 산출 모형 〉

공 식	변 수 설 명
$Pd = \frac{U \times F}{100 \times e}$	Pd : 주차 면수(면) U : 주차발생 원단위(첨두시 1,000㎡당, 세대당 주차발생량) F : 주차 대상 연면적(㎡) 및 세대수 e : 주차 이용효율 여기서, $e = \frac{\text{주차이용대수} \times \text{주차점유시간}}{\text{주차용량} \times 12}$

○ 주차발생 원단위 추정 과정에서 문헌조사자료가 본 사업의 현장조사시점인 2023년 이전인 경우 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 서울특별시·인천광역시·경기도』에서 제시하는 서울특별시 승용차 수단통행의 연평균증가율(`19년~`25년 : +0.11%)을 적용하여 보정하였음.

〈 주차발생 원단위 추정 〉

(단위 : 대/세대, 대/1,000㎡)

구 분		시 설 명	세대수(세대), 연면적(㎡)	주차발생 원단위	현장조사시점	보정 원단위
공동주택	주거2	1 답십리두산위브	228	1.11	2022	1.11
		2 미륭아파트	105	1.10	2021	1.10
		3 e편한세상송파센트럴아파트	305	1.20	2020	1.20
		적 용 치	-	-	-	1.15
	주거3	1 답십리두산위브	252	1.22	2022	1.22
		2 미륭아파트	255	1.20	2021	1.20
		3 가락아남아파트	179	1.25	2020	1.25
		적 용 치	-	-	-	1.22
	주거4	1 답십리두산위브	36	1.49	2022	1.49
		2 가락우창아파트	144	1.31	2021	1.31
		3 e편한세상송파센트럴아파트	119	1.51	2020	1.51
		적 용 치	-	-	-	1.41
근린생활시설		1 신창비바패밀리	2924.72	8.55	2022	8.56
		2 미륭아파트	1,021.34	6.90	2021	6.91
		4 서울숲행당푸르지오	1,835.17	7.41	2020	7.43
		적 용 치	-	-	-	7.91

주 : 원단위는 본 사업의 기준연도에 맞춰 보정한 수치임
자료 : 1)『답십리 자동차부품상가 도시정비형 재개발 정비사업 교통영향평가, 2022.10, ㈜교우엔지니어링』
2)『가락1차현대아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2022.01, ㈜세종코퍼레이션』
3)『가락상아1차아파트 재건축정비사업 교통영향평가, 2021.02, ㈜내일이엔시』
4)『응봉제1구역 주택재건축 정비사업 교통영향평가, 2021.01, 보광토탈이엔지㈜』

○ 장래목표연도별 주차발생 원단위는 상위계획인『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 서울특별시·인천광역시·경기도』에서 제시하는 서울특별시 승용차 수단통행의 연평균증가율(`19년~`25년 : 0.11%, `25년~`30년 : -0.57%)을 적용하였음.

○ 주차발생에 영향을 미치는 변수인 주차이용효율을 적용하기 위해 공동주택은 야간 박차개념으로 해석하여 1.00으로 적용하였고, 근린생활시설은『교통영향평가제도 시행방안에 관한 연구, 교통개발연구원(KOTI)』에서 권고하는 값인 0.90를 적용하였음.

〈 주차발생원단위법에 의한 주차수요 추정결과(2028년) 〉

구분		세대수(세대), 연면적(㎡)	주차발생원단위 (대/세대, 대/1,000㎡)	주차 이용효율	주차수요(대)
공동주택	주거2	100	1.13	1.0	113
	주거3	215	1.20	1.0	258
	주거4	14	1.39	1.0	20
	소계	329	-	-	391
근린생활시설		144.16	7.79	0.9	2
합계		-	-	-	393

다. 주차수요 종합검토

〈 주차수요 종합검토(2028년) 〉

구 분	법정주차(대)	주차수요(대)	계획주차(대)	확보비율(%)	
				법정기준	수요기준
공동주택	337	391	434	128.99	110.94
근린생활시설	1	2	2		
합계	338	393	436		

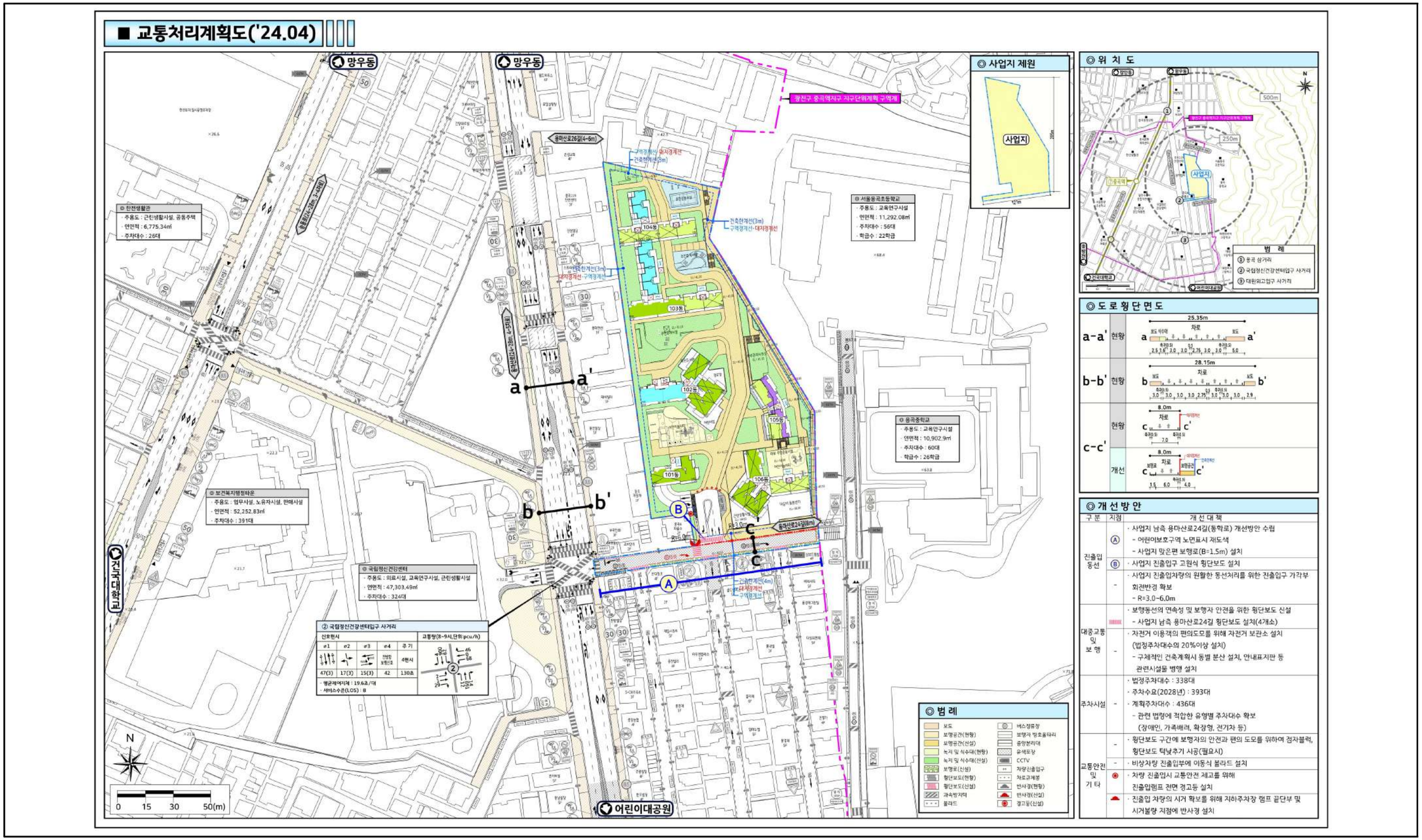
제4장 사업시행으로 인한 교통개선대책

4.1 교통개선대책

구분	지점	개 선 방 안
진출입 동선	Ⓐ	· 사업지 남측 용마산로24길(통학로) 개선방안 수립 - 어린이보호구역 노면표시 재도색 - 사업지 맞은편 보행로(B=1.5m) 설치
	Ⓑ	· 사업지 진출입구 고원식 횡단보도 설치
	-	· 사업지 진출입차량의 원활한 동선처리를 위한 진출입구 가각부 회전반경 확보 - R=3.0~6.0m
대중교통 및 보행	-	· 보행동선의 연속성 및 보행자 안전을 위한 횡단보도 신설 - 사업지 남측 용마산로24길 횡단보도 설치(4개소)
	-	· 자전거 이용객의 편의도모를 위해 자전거보관소 설치(법정주차대수의 20%이상 설치) - 구체적인 건축계획시 동별 분산 설치, 안내표지판 등 관련시설물 병행 설치
주차시설	-	· 법정주차대수 : 338대 · 주차수요(2028년) : 393대 · 계획주차대수 : 436대 - 관련 법령에 적합한 유형별 주차대수 확보(장애인, 가족배려, 확장형, 전기차 등)
교통안전 및 기타	-	· 횡단보도 구간에 보행자의 안전과 편의 도모를 위하여 점자블럭, 횡단보도 턱낮추기 시공(필요시)
	-	· 비상차량 진출입부에 이동식 볼라드 설치
	-	· 차량 진출입시 교통안전 제고를 위해 진출입램프 전면 경고등 설치
	-	· 진출입 차량의 시거 확보를 위해 지하주차장 램프 끝단부 및 시거불량 지점에 반사경 설치

주 : 지점은 교통처리계획도 참조

4.2 교통처리계획도


■ 교통처리계획도('24.04)
망우동
사업지 제원
사업지
위 치 도
500m
250m
사업지
건국대학교
어린이대공원
범 례
① 중곡 삼거리
② 국립정신건강센터 사거리
③ 대원외고입구 사거리
도 로 횡 단 면 도
a-a' 현황
25.35m
차로
b-b' 현황
28.15m
차로
c-c' 현황
8.0m
차로
개선
8.0m
차로
보행공간
개선 방 안
구분 지점 개 선 대 책
진출입 동선
· 사업지 남측 용마산로24길(동학로) 개선방안 수립
- 어린이보호구역 노면표시 제도색
- 사업지 맞은편 보행로(B=1.5m) 설치
· 사업지 진출입구 고원식 횡단보도 설치
· 사업지 진출입차량의 원활한 동선처리를 위한 진출입구 가각부 회전반경 확보
- R=3.0~6.0m
대중교통 및 보행
· 보행동선의 연속성 및 보행자 안전을 위한 횡단보도 신설
- 사업지 남측 용마산로24길 횡단보도 설치(4개소)
· 자전거 이용객의 편의도모를 위해 자전거 보관소 설치 (법정주차대수의 20%이상 설치)
- 구체적인 건축계획시 동별 분산 설치, 안내표지판 등 관련시설물 병행 설치
주차시설
· 법정주차대수 : 338대
· 주차수요(2028년) : 393대
· 계획주차대수 : 436대
- 관련 법령에 적합한 유형별 주차대수 확보 (장애인, 가족배려, 확장형, 전기차 등)
교통안전 및 기 타
· 횡단보도 구간에 보행자의 안전과 편의 도모를 위하여 점자블럭, 횡단보도 턱낮추기 시공(필요시)
· 비상차량 진출입부에 이동식 볼라드 설치
· 차량 진출입시 교통안전 제고를 위해 진출입램프 전면 경고등 설치
· 진출입 차량의 시거 확보를 위해 지하주차장 램프 끝단부 및 시거불량 지점에 반사경 설치
범 례
보도
보행공간(현황)
보행공간(신설)
녹지 및 식수대(현황)
녹지 및 식수대(신설)
보행로(신설)
횡단보도(현황)
횡단보도(신설)
과속방지턱
볼라드
버스정류장
보행자 방호울타리
중앙분리대
운석도장
CCTV
차량진출입구
차로규제봉
반사경(현황)
반사경(신설)
경고등(신설)
한전생활관
· 주용도 : 근린생활시설, 공동주택
· 연면적 : 6,775.34㎡
· 주차대수 : 26대
보건복지행정타운
· 주용도 : 업무시설, 노유자시설, 판매시설
· 연면적 : 52,252.83㎡
· 주차대수 : 391대
국립정신건강센터
· 주용도 : 의료시설, 교육연구시설, 근린생활시설
· 연면적 : 47,303.49㎡
· 주차대수 : 324대
서울동곡초등학교
· 주용도 : 교육연구시설
· 연면적 : 11,292.08㎡
· 주차대수 : 56대
· 학급수 : 22학급
동곡중학교
· 주용도 : 교육연구시설
· 연면적 : 10,902.9㎡
· 주차대수 : 60대
· 학급수 : 26학급
② 국립정신건강센터 사거리
신호현시
ø1 ø2 ø3 ø4 주 기
47(3) 17(3) 15(3) 42 130초
· 평균제어지체 : 19.6초/대
· 서비스수준(LOS) : B
교통량(8~9시,단위:pcu/h)
N
0 15 30 50(m)
105동
104동
103동
102동
101동
106동
용마산로24길(8m)
용마산로26길(4~6m)
A
B
C

Chap. Ⅶ



경관성 검토서

목 차 Contents

1. 사업의 개요 1
- 1 계획의 배경 및 목적 1
- 2 계획의 범위 및 내용 1

2. 현황조사 및 분석 2
- 1 관련법규검토 2
- 2 관련계획 검토 9
- 3 경관현황 분석 10
- 4 경관종합 분석 및 과제도출 12

3. 경관계획 13
- 1 경관방향 설정 13
- 2 목표의 설정 14
- 3 전략의 수립 14
- 4 조망점 선정 16

4. 경관기본구상 20
- 1 경관 기본방향 설정 20

5. 경관시뮬레이션 분석 21
- 1 관련용어의 개념 21
- 2 적용계획 기준 22
- 3 장소별 경관설정 23
- 4 경관시뮬레이션 분석 24

6. 분석결과 및 종합 31

1. 사업의 개요

1 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

- 도시의 무질서하고 무계획적인 개발을 방지하기 위하여 서울시 도시기본계획의 계획방향을 수용하고, 광진구의 도시발전전략에 부합하는 지역차원의 도시정비 및 기반시설 확충을 전제한 구역지정 필요
- 노후화된 공동주택지에 대한 주거환경의 정비 개선을 통한 경관 및 미관개선
- 기존 건축물의 건축설비 노후화와 거주자의 소득수준 향상 및 생활양식의 변화에 대응하고 주거공간의 정비확대 요구
- 대상지는 중곡역 지구단위계획구역내에 위치하고 있으며, 주요 산 주변 중점경관관리구역에 위치하고 있음

나. 계획의 목적

- 도로의 결절점, 공원 학교 등의 공공장소와 교량, 육교, 하천변 등 시야가 확보되어 있는 장소를 조망점으로 선정하여 조망점의 공공성, 조망시야 확보의 가능성, 조망형태의 우수성 등을 판단
- 경관 Simulation 분석을 통하여 개발에 따른 도시 및 지역의 Amenity에 끼치는 부정적 영향을 최소화
- 경관, 일조, 바람 등의 영향을 검토·분석하여 주변지역에 대한 영향을 최소화하고 도시환경을 향상시키는 방향을 도출

2 계획의 범위 및 내용

가. 경관계획의 범위

- 공간적 범위 : 사업명 : 중곡4동 신향빌라 재건축정비사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정
  위 치 : 광진구 중곡4동 18-24번지 일원
  면 적 : 15,757.8㎡

나. 경관계획의 내용

- 자연환경을 최대한 고려한 인공환경의 경관계획으로 상징성 및 조망성을 부여
- 주변경관의 조화를 유도하고 경관적 아이덴티티 부여
- 주변을 고려한 조화로운 지구의 스카이라인 조성
- 적정 높이의 건축물 계획 및 입면 디자인을 통한 지역의 랜드마크 경관 창출
- 주요 보행축 형성으로 쾌적한 보행경관 조성

2. 현황조사 및 분석

1 관련법규검토

가. 관련법규 검토

1) 경관법

구분	개념
경관계획의 수립권자 및 대상지역 (법 제7조)	① 다음 각 호의 자는 관할구역에 대하여 경관을 보전·관리 및 형성하기 위한 계획(이하 "경관계획"이라 한다)을 수립하여야 한다. 1. 시·도지사 2. 인구 10만명을 초과하는 시[「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조제2항에 따른 행정시(이하 "행정시"라 한다)는 제외한다. 이하 같다]의 시장 3. 인구 10만명을 초과하는 군(광역시 관할구역에 있는 군은 제외한다. 이하 이 조 제2항 및 제4항에서 같다)의 군수 ② 인구 10만명 이하인 시·군의 시장·군수, 행정시장, 구청장등 또는 경제자유구역청장은 관할구역에 대하여 경관계획을 수립할 수 있다. ③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사, 시장·군수, 행정시장, 구청장 등 또는 경제자유구역청장은 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·도,시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다), 행정시 또는 경제자유구역청의 관할구역에 걸쳐 있는 지역을 대상으로 공동으로 경관계획을 수립할 수 있다. ④ 도지사는 시장·군수가 요청하거나 그 밖에 필요하다고 인정하는 경우에는 둘 이상의 시 또는 군의 관할구역에 걸쳐 있는 지역을 대상으로 경관계획을 수립할 수 있다.
경관계획 수립의 제안 (법 제8조)	① 주민(경관계획의 수립에 따른 이해관계자를 포함한다)은 제7조에 따라 경관계획을 수립할 수 있는 자에게 제안 내용을 첨부하여 경관계획의 수립을 제안할 수 있다. ② 제1항에 따라 경관계획의 수립을 제안받은 자는 그 처리 결과를 제안자에게 알려야 한다. ③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 경관계획의 제안, 제안서의 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
경관계획의 내용 (법 제9조)	① 경관계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 도지사가 수립하는 경관계획에는 제4호부터 제11호까지의 사항을 생략할 수 있고, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사, 시장·군수, 행정시장, 구청장등 또는 경제자유구역청장이 수립하는 경관계획에는 제5호부터 제9호까지 및 제11호의 사항을 생략할 수 있다. 1. 경관계획의 기본방향 및 목표에 관한 사항 2. 경관자원의 조사 및 평가에 관한 사항 3. 경관구조의 설정에 관한 사항

구분	개념
경관계획의 내용 (법 제9조)	4. 중점적으로 경관을 보전·관리 및 형성하여야 할 구역(이하 "중점경관관리구역"이라 한다)의 관리에 관한 사항 5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제1호에 따른 경관지구(이하 "경관지구"라 한다)의 관리 및 운용에 관한 사항 6. 제16조에 따른 경관사업의 추진에 관한 사항 7. 제19조에 따른 경관협정의 관리 및 운영에 관한 사항 8. 경관관리의 행정체계 및 실천방안에 관한 사항 9. 자연 경관, 시가지 경관 및 농산어촌 경관 등 특정한 경관 유형 또는 건축물, 가로(街路), 공원 및 녹지 등 특정한 경관 요소의 관리에 관한 사항 10. 경관계획의 시행을 위한 재원조달 및 단계적 추진에 관한 사항 11. 그 밖에 경관의 보전 · 관리 및 형성에 관한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항 ② 경관계획이 이미 수립된 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도(이하 "시·도"라 한다)의 관할구역에서 수립하는 시·군·구·행정시·경제자유구역청의 경관계획은 해당 시·도의 경관계획에 부합되어야 하며, 시·군·구·행정시·경제자유구역청의 경관계획 내용과 시·도의 경관계획의 내용이 다른 경우 시·도의 경관계획이 우선한다. ③ 시·도지사, 시장·군수, 행정시장, 구청장등 또는 경제자유구역청장(이하"시·도지사등"이라 한다)은 경관계획을 수립하는 경우에는 이미 수립된 다른 법률에 따른 경관 관련 계획에 부합되게 하여야 하고, 경관계획이 수립된 이후 다른 법률에 따른 경관 관련 계획을 수립하는 경우에는 이미 수립된 경관계획에 부합되게 하여야 한다. ④ 경관계획은 도시·군기본계획(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시·군기본계획을 말한다. 이하 같다)에 부합되어야 하며, 경관계획의 내용과 도시·군기본계획의 내용이 다른 경우 도시·군기본계획이 우선한다. ⑤ 국토교통부장관은 경관계획의 수립기준 등에 관하여 대통령령으로 정하는바에 따라 관계 중앙행정기관의 장과 공동으로 정하여 고시하여야 한다.
공청회 및 지방의회 의견청취 (법 제11조)	① 시·도지사등은 경관계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 미리 공청회를 개최하여 주민 및 관계 전문가 등의 의견을 들어야 하며, 공청회에서 제시된 의견이 타당하다고 인정할 때에는 경관계획에 반영하여야 한다. ② 제1항에 따른 공청회 개최에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한다. ③ 시·도지사등은 경관계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 해당 지방의회(행정시 및 경제자유구역청의 경우에는 행정시 및 경제자유구역청이 소속한 지방자치단체의 의회를 말한다. 이하 이 항에서 같다)의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 특별한 사유가 없으면 30일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 그 기한 내에 의견을 제출하지 아니하면 의견이 없는 것으로 본다.

구분	개념
공청회 및 지방의회 의견청취 (법 제11조)	④ 도지사는 제7조제4항에 따라 경관계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는관계 시장·군수의 의견을 듣기 위하여 기한을 명시하여 경관계획안을 관계 시장·군수에게 보내야 한다. ⑤ 제4항에 따라 경관계획안을 받은 시장·군수는 명시된 기한까지 그 경관계획안에 대한 의견을 도지사에게 제출하여야 하며, 그 기한 내에 의견을제출하지 아니하면 의견이 없는 것으로 본다.
경관계획의 수립절차 (법 제12조)	① 시·도지사 또는 시장·군수는 경관계획을 수립하거나 변경하는 경우에는 환경부장관 등 관계 행정기관의 장과 미리 협의한 후 제29조제1항에 따라 해당 시·도지사 또는 시장·군수 소속으로 설치하는 경관위원회의 심의를거쳐야 한다. ② 제1항에 따라 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제출하여야 하며, 그 기간 내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로 본다. ③ 시·도지사 또는 시장·군수는 경관계획을 수립하거나 변경하였을 경우에는 관계 행정기관의 장에게 관계 서류를 보내야 하며, 대통령령으로 정하는 바에 따라 공고하고 주민이 열람할 수 있도록 하여야 한다.
개발사업의 경관심의 (법 제27조)	①「도시개발법」제2조제1항제2호에 따른 도시개발사업 등 대통령령으로 정하는 개발사업을 시행하려는 자는 개발사업에 따른 지구의 지정이나 사업계획의 승인 등을 받기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다. ② 제1항에 따른 경관위원회의 심의기준은 환경 관계 법률에 따른 환경성평가와 중복되지 아니하도록 국토교통부장관이 환경부장관과 협의하여 고시한다. ③ 제1항의 개발사업 중 대통령령으로 정하는 규모 이상의 개발사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사항을 포함하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 사전경관계획을 수립하여 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 개발사업의 계획에 다음 각 호의 사항이 포함되어 있는 경우에는 사전경관계획을 수립한 것으로 본다. 1. 경관계획의 기본방향 및 목표에 관한 사항 2. 주변 지역의 경관 현황에 관한 사항 3. 경관 구조의 설정에 관한 사항 4. 건축물, 가로, 공원 및 녹지 등 주요 경관 요소를 통한 도시공간구조의 입체적 기본구상에 관한 사항 ④ 제3항에 따라 사전경관계획을 수립(같은 항 각 호 외의 부분 단서에 따라 사전경관계획을 수립한 것으로 보는 경우를 포함한다)하여 경관위원회의 심의를 받으려는 자는 우수한 경관을 창출하기 위하여 필요한 경우 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게「건축법」제71조제1항에 따른 특별건축구역 지정 신청을 요청할 수 있다. 이 경우 특별건축구역 지정 신청을 요청 받은 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.

2) 서울특별시 경관조례

구분	개념
경관계획 수립 제안서의 처리절차 (제6조)	① 「경관법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제2조제4항에 따라 경관계획의 수립을 제안하려는 자는 별지 제1호 서식에 따라 제안서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장에게 제출 하여야 한다. 1. 경관계획제안서 가. 제안의 개요 나. 경관계획의 목적 및 기본방향 다. 경관자원의 조사 및 평가결과 라. 경관형성의 전망 및 대책 등 경관계획의 내용 마. 경관계획의 시행을 위한 재원조달 및 단계적 추진에 관한 사항 2. 경관현황분석도 3. 경관기본구상도 4. 경관계획도 및 경관시뮬레이션 5. 그 밖에 경관계획 제안의 타당성을 입증하는 서류 등 ② 제1항에 따른 경관계획 수립의 제안서를 받은 시장은 다음 각 호의 사항을 검토하여야 한다. 1. 경관계획의 필요성 여부 2. 경관계획 내용의 적정성 여부 3. 도시기본계획 등 상위계획 및 관련 계획과의 부합성 및 기존에 수립된 경관계획과의 연계성 여부 4. 다른 법령에의 위반여부 5. 재원조달 가능성 여부 6. 그 밖에 경관계획과 관련하여 필요한 사항 ③ 시장은 제안서에 제1항 각 호의 서류가 첨부되지 아니하였거나 미비한 경우에는 제안한 자로 하여금 이를 보완하도록 요청할 수 있다. ④ 시장은 제출된 제안서와 관련하여 관련 기관 및 서울특별시 자치구청장에게 의견 또는 관련 자료를 요청할 수 있다.
경관계획의 내용 (법 제7조)	법 제9조제11호의 규정에 따른 경관의 보전·관리 및 형성에 관한 사항은 다음 각 호의 사항을 포함한다. 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

3) 개발사업의 경관심의

• 경관심의 대상 및 심의시기 (경관법시행령제19조제1항 및 제4항 관련별표)

- 대상사업: 시행령 별표1의 개발사업으로서 대상지역 면적이 30,000㎡ 이상
- 심의시기

▸ 시행령별표 : 각종개발사업의 승인·수립·결정·확정전 또는 각종 구역 지구의 지정 전

▸ 지침3-2-1 : 도시계획위원회(도시재정비위원회) 심의에 앞서 실시 또는 다른 위원회와 공동으로 심의하는 것을 원칙

구분	경관심의 대상 개발사업	심의 시기
도시의 개발	「공공주택 특별법」 제2조제3호가목에 따른 공공주택지구조성사업	「공공주택 특별법」 제17조에 따른 공공주택지구계획의 승인 전
	「도시개발법」제2조제1항제2호에 따른 도시개발사업	「도시개발법」 제3조에 따른 도시개발구역의 지정 전. 다만, 「도시개발법」 제4조제1항 단서에 따라 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획을 수립하는 경우에는 개발계획의 수립 전을 말한다.
	「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제2호에 따른 정비사업(주거환경개선사업은 제외한다)	「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정 전
	「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제2호에 따른 재정비촉진사업	「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제12조에 따른 재정비촉진계획의 결정 전

• 경관심의기준 (지침 3-3-1)

- 개발사업의 경관 심의 시에는 다음의 사항을 중심으로 계획의 경관 측면의 적정성과 타당성을 검토하며, 사업의 특성 및 지역 여건 등을 고려하여 별도의 세부 심의기준을 정할 수 있다.

(1) 경관현황조사 및 분석
대상지와 주변 경관자원 및 경관특성에 대한 분석

(2) 경관계획의 기본방향 및 목표
경관의 보전·관리·형성에 관한 기본방향, 목표 및 전략

(3) 경관기본구상
토지이용 및 가로체계 등 공간의 골격 설정 및 각 공간별 계획 방향

(4) 주요 경관요소의 계획방향

▸ 건축물, 가로, 공원 및 녹지, 스카이라인 등의 계획방향

▸ 야간경관, 색채, 공공시설물, 옥외 광고물 등의 계획방향 필요시 그 밖의 사항

• 경관심의주체 (조례 제25조)

- 국토계획법 제113조에 해당하는 사항 : 시 도시계획위원회 (도시계획과)
- 도시재정비촉진법 제34조에 해당하는 사항 : 도시재정비위원회 (재정비촉진사업과)

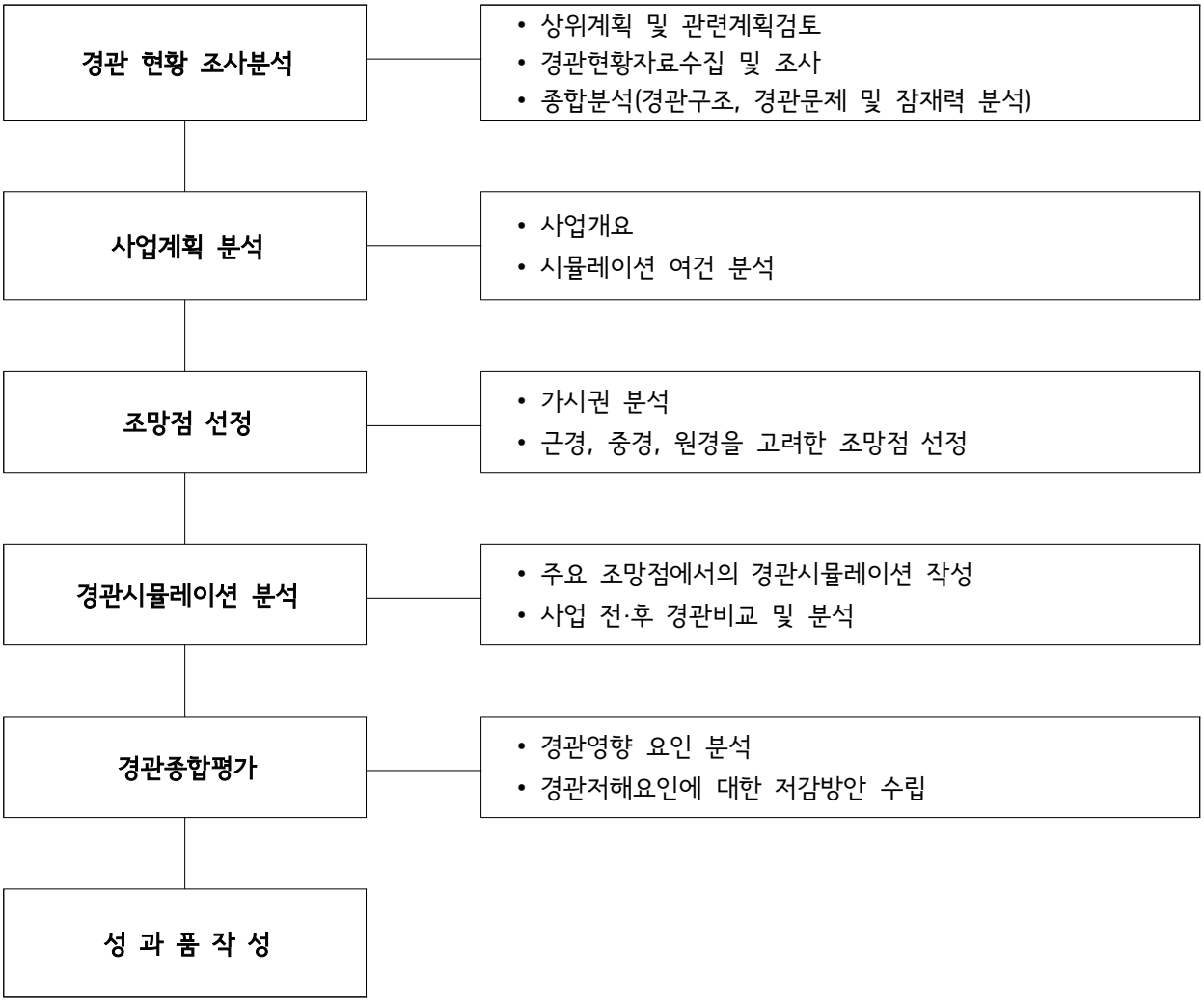
4) 대상지 검토결과

• 대상지 면적은 15,757.8㎡로 개발사업 경관심의기준 면적 30,000㎡을 초과하지 않아 개발사업에 따른 경관심의 대상이 아니나, 향후 건축심의 시 대상지는 주요 산 주변 중점경관관리구역에 해당하는바 건축물에 따른 경관심의는 득하여야 함

5) 경관성 검토

- 경관성검토는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제25조 제2항 및 도시·군관리계획수립지침 제6장 도시·군관리계획도서의 작성기준 제2절에 의해 도시·군관리계획을 입안할 때 도시·군관리계획도서를 보조하는 계획설명서에 첨부함
- 경관성 검토는 각종 개발계획에 따른 경관변화를 예측하여 사업시행시 주변 경관에 미치는 영향 등을 검토하여, 경관 및 자연훼손을 최소화하는 방안을 도출 하는데 목적이 있다. 이는 표준품셈 산정이 책정되어 있지 않은 제11절 도시경관내의 시설경관계획 내용과 같으며, 시설경관계획은 단위시설 및 개별건축에 대한 경관성검토 및 경관계획수립을 말하며 구체적인 경관지침 및 경관개발사업 요소가 포함된다

【경관성검토 추진절차】



2 관련계획 검토

가. 서울시 경관계획

구분	경관계획의 목표
2016 서울특별시 경관계획	01. 서울 고유의 자연과 녹지를 향유할 수 있는 친근한 자연녹지공간 02. 도시적 매력과 자연성이 조화되는 새로운 수변 경관 03. 옛 서울의 기억과 새로운 문화가 어우러지는 다채로운 역사문화경관 04. 도시와 가로의 특성이 살아있는 활력있는 시가지경관



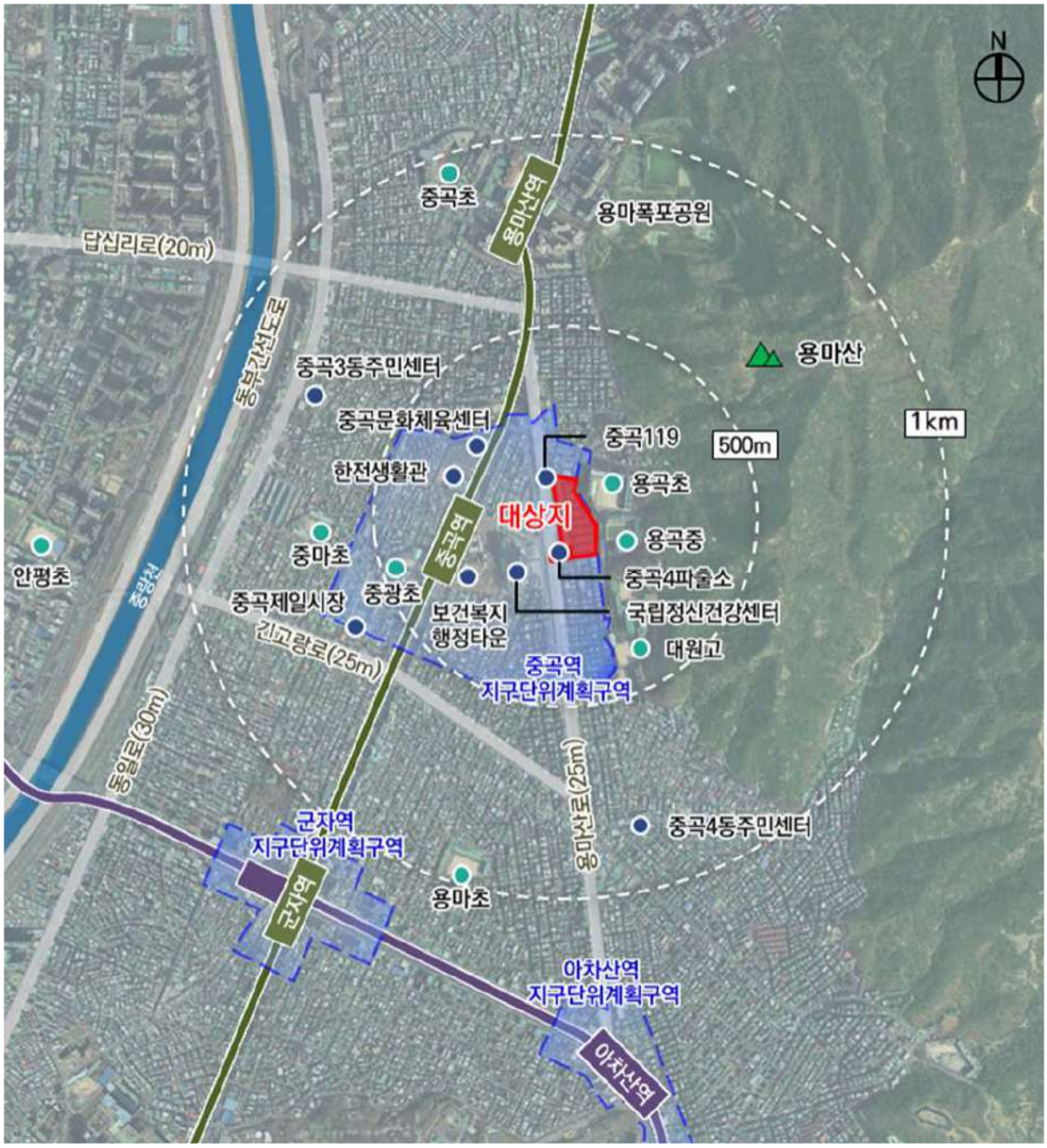


3 경관현황 분석

가. 경관현황

- 서측 용마산로(25m), 긴고랑로(25m)가 위치하고 있음
- 대상지 서측에는 7호선 중곡역이 위치하고 있음
- 중곡역 지구단위계획구역내 대상지가 포함되어 있으며, 주거경관, 자연경관이 주를 이루고 있음
- 대상지 동, 남측으로 용곡초교, 용곡중, 대원외고 등이 위치하고 있으며, 대상지 북, 서측으로 최고 23층의 중곡SK아파트와 최고20층의 보건복지행정타운이 위치하고 있음

<대상지 주변현황>



나. 경관자원 및 특성분석

1) 경관자원 현황

- 대상지 서측 1km내 중랑천이 위치하며, 동측에 용마산이 위치하고 있음
- 공원시설로는 대상지 북측으로 용마폭포공원 및 북서측 광진장미공원 등이 위치하고 있음

〈 자연 경관 현황 〉

용마산	용마폭포공원	광진장미공원
		

2) 주변지역 시설 및 개발현황

- 주변 주요시설로는 대원외고 및 용곡초·중교가 학교시설로 위치하고 있으며, 중곡문화체육센터, 국립정신건강센터 등이 대상지 주변에 위치하고 있음
- 역사자원으로 용마산 고구려유적이 동측 용마산에 위치하고 있음
- 주변 주거경관으로는 중곡동SK아파트(23F)가 북측에 위치하고 있으며, 저층시가지경관이 주를 이루고 있음

〈 인문·역사 경관 현황 〉

대원외고	국립정신건강센터	용마산고구려유적
		

3) 도로망 현황

- 사업대상지 주요교통으로 용마산로(25m)가 위치하고 있으며, 남측 용마산로24길(8m), 동측 용마산로22길(10m)이 위치하고 있음
- 지하철 7호선 중곡역이 대상지 반경 300m내 위치하고 있음

〈 교통 현황 〉

용마산로	용마산로22길	중곡역
		

4 경관종합 분석 및 과제도출

- 대상지는 중곡역 지구단위계획구역 내 위치, 연접한 북측을 제외한 남, 서측에 저층주택들이 입지하여 있으며, 주요 경관현황으로 주거경관을 형성하고 있음
- 대상지 서측으로 용마산로가 위치하고 7호선 중곡역 등이 300m내 위치하고 있으며 대상지 남측에 용마산로24길이 위치하고 있음
- 대상지 주변 주요 경관자원으로는 용마산이 위치하고 있어 상위계획상 외사산 산림녹지축에 위치 용마산을 고려한 통경축을 형성하여 개방감을 확보하고 용마산로 및 용마산로24길의 가로경관을 고려한 건축물 계획을 수립하며 주변과 조화되는 스카이라인 계획을 수립할 필요가 있음

경관종합분석

① 용마산로변에서 용마산 조망을 고려한 통경축 설정
② 구릉지 지형특성에 걸맞는 건축배치계획
③ 구역내외부 필요 생활SOC 확충
④ 학교 통학로 연계 공공시설 도입으로 공공성 강화



3. 경관계획

1 경관방향 설정

가. 경관형성의 기본시점

1) 조망되는 대상으로서의 경관조성 시점

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

2) 조망하는 주체(인간)로서의 경관조성 시점

- 다양성 : 아름다움에 대한 평가는 인간의 가치관에 따라 다르며, 일률적으로 결정하기 어려움
- 생활성 : 미술품과 같이 정적으로 감상되는 것이 아니라 일상생활에 밀착된 경관시점이 중요
- 참여성 : 각 주체에 따라 경관형성에 참여해 성과를 거두어 공동작품을 얻는 것이 중요함

나. 경관구조

- 도시경관은 도시를 직접 구성하는 수목, 물 등의 자연적 요소와 건축물, 공작물 등의 물리적 시설이 시각에 비춰지는 풍경이 주가 되고, 도시의 제반활동이나 시민생활을 반영한 분위기, 문화적 향기, 심상풍경 등 시각 이외의 영역과도 밀접하게 관련됨
- 즉, 경관은 자연, 경제, 정치, 사회, 문화의 총체적 결합에 의해 시대성, 지역성을 반영하여 종합적으로 형성되고, 경관형태(물적구성)와 경관상(심적구성)이 상호작용하여 표현됨
- 따라서 바람직한 도시경관형성을 위해서는 시각에 의한 경관파악(물적 형태)과 더불어 심리적 작용(심적 이미지)을 종합하여 파악하는 것이 필요함

다. 계획수립 시 경관관련 고려사항

- 종합적이고 일체감 있는 축 형성 및 계획방향 제시
- 여건에 맞는 건축물, 가로 및 공공공간 복합적 계획
- 미래지향적인 관점에서 구역의 입체적 체험기능
- 주요 요소들 중심의 구역수준에 적합, 특색 있는 계획
- 상징적요소의 배치 및 공원, 녹지별 이미지 부여
- 근경과 원경에서 주변과 조화될 수 있는 조망점 설정
- 건축물 형태, 색채, 스카이라인 등에 대한 방향제시
- 옥외광고물에 대한 계획지침을 제시
- 다른 부문별 계획과 연계하여 검토, 수립
- 시뮬레이션을 통한 조망권 경관분석 요구

2 목표의 설정

가. 경관계획

- 경관계획은 조망경관과 가로경관으로 구성하여야 하며, 도로의 결절점, 공원 학교 등의 공공장소와 교량, 육교 등 시야가 확보되어 있는 장소를 조망점으로 선정하여 조망점의 공공성, 조망시야 확보의 가능성, 조망형태의 우수성 등을 판단

나. 조망경관

- 대상지의 자연 및 인공조망구조 분석을 통해 주요 조망점 및 통경축(View Corridor)을 설정하고 그에 따라 조화롭고 친밀감 있는 조망경관을 계획
- 자연조망점은 자연으로의 개방감을, 인공조망점은 도시적 어매니티를 최우선으로 고려해 선정

다. 가로경관

- 가로경관 구간은 용마산로, 용마산로24길로 구성
- 가로 경관은 각 구간의 특성에 맞추어 보행자 중심의 가로경관을 조성하고 가로에 면하고 있는 건축물의 다양한 계획을 통해 쾌적하고 활력 있는 보행환경을 조성

라. 경관계획 체크리스트

- 광진구 중곡4동 18-24번지 일원 재건축사업의 실질적이고 효율적인 경관개선을 위하여 제안된 권역별 경관기본설계지침 및 체크리스트 준수

3 전략의 수립

가. 기본방향

- 대상지의 사업시행 이전 및 사업시행후의 경관변화 및 영향을 분석하기 위해 컴퓨터 시뮬레이션 및 합성사진을 전제로 주변지역과의 경관상 부조화를 검토
- 대상지의 조망이 가능한 주요 가로 및 오픈스페이스 지점을 선정하여 경관분석
- 대상지의 전체조망이 가능한 근경·중경 분석

나. 조망점 선정 방법

1) 주요 조망대상 선정

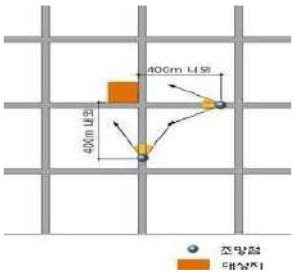
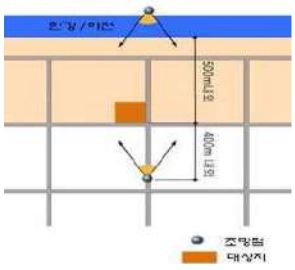
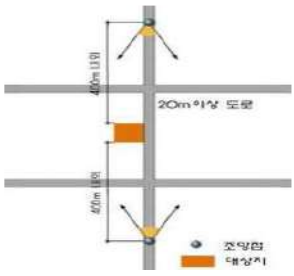
- 대표성을 가지거나 중요한 가치를 지닌 상징적인 장소
- 공간의 성격 및 기능적 측면에서 많은 사람들에 의하여 이용되는 곳
- 많은 사람들이 알고 있으며 긍정적 이미지가 형성되어 있어 인지도가 높은 곳

〈 주요 조망대상 및 예시 〉

구분	주요대상	경관자원
자연경관	구릉지 녹 지	• 내사산(북악산, 낙산, 남산, 인왕산), **외사산(북한산, 아차산, 관악산)** 및 기타 주요산(안산) • 서울숲, 어린이대공원, 근린공원 등
	하 천	• 한강 및 연접부 • 중랑천, 안양천, 홍제천, 탄천, 청계천 등 지천 및 연접부
역사문화경관	문화재	• 고궁, 왕릉 등의 지정문화재 • 근 · 현대문화유산 등 보존가치가 있는 대상
	성 곽	• 한양도성, 숭례문, 흥인지문 등
도시경관	도시명소	• 성곽마을, 한옥마을, 대학문화거리 등
	랜드마크	• 상징가로, 시청광장, DDP, 남산타워 등

2) 조망점 선정 방법

- 이용특성, 경관특성 및 변화, 시설물 입지 등을 고려한 예비 조망점 선정
- 예비 조망점 선정 후 현장조사와 결과예측에 따라 최종 조망점을 선정하고 위치도 작성 및 선정사유 제시
- 한강변에 위치한 대상지는 반드시 한강 건너편에서 대상지를 조망하는 경관시뮬레이션을 실시하여 개발에 따른 스카이라인 변화를 명확하게 표현
- 다양한 방향에서 지역경관의 모습을 파악할 수 있도록 각 방위와 거리에서 동심원으로 근경, 중경, 원경을 기본으로 선정하고 위치도에 표시
- 주변에 역사 문화재 등 주요 경관대상이 있는 경우 그 경관대상에서 대상지를 바라보는 조망점 선정
- 간선가로, 산책로변, 학교정문, 공원, 광장, 진입로, 전망대, 랜드마크, 문화재, 교량, 주요 조망대상 등

연결도로에서 2개소 이상	한강 건너편에서 조망	접근 이동경로(양방향)	역사, 문화재에서 조망
			

3) 조망점 높이 설정 방법

- 조망점 높이 기준은 사람의 보행 눈높이를 기준으로 작성하고 특히 진입로의 위치에서는 건축물에 대한 시각적 가시가 가능하도록 조망점 선정
- 필요한 경우 사람의 눈높이 이상에서 바라본 경관도 추가 제시하고 그 조망점의 위치 및 높이를 표시
- 대상지를 바라본 조망점에서 대상지와의 관측 거리를 표시

4 조망점 선정

가. 조망점 선정 기준

- 경관계획을 위한 조망점 선정은 최소한 2군데 이상 선정하되, 선정시 조망에 의한 경관의 연속성 및 위치성, 방향성 등이 파악될 수 있는 위치 선정
- 조망점은 대상지의 근경 · 중경 · 원경으로 구분하여 선정하되, 지역적 특성에 따라 동일하게 적용할 수 없는 점을 고려하여 지명도가 높고 많은 사람들이 이용하는 공공장소나 공원, 문화공간 등 오픈스페이스가 조성된 장소를 조망점으로 선정함

< 조망점 선정 >

구분	N.O	위 치	거 리(m)	비 고
근경 (50~100m)	1	대상지 서측 국립정신건강센터 정문	20	
	2	대상지 남측 용마산로22길 용곡중학교 정문	50	
중경 (100~200m)	3	대상지 북측 용마산로30길 교차부	200	
	4	대상지 서측 중곡역1번 출구앞	180	
원경 (200~500m)	5	대상지 북측 용곡삼거리	300	
	6	대상지 남측 용마산로 - 용마산로16길 교차부	400	



나. 조망점별 대상지 분석

조망점 1





- 대상지 서측 국립정신건강센터 정문에서 바라본 근경으로 사업대상지는 용마산로 가로변 건물 배후로 일부 가시 되고 있음
- 종합의료복합단지로서 유동인구가 많고 전면으로 대상지로 진입되는 주도로가 형성되는 곳으로서 조망빈도가 높을 것으로 예상됨
- 향후 사업시행인가 후 대상지의 공동주택이 일부 가시되며, 향후 경관변화 예상됨

조망점 2





- 대상지 남측 용마산로22길의 용곡중학교 정문에서 대상지방면으로 조망되어지는 근경으로 현재 전면의 녹지공간의 차폐수목으로 인하여 대상지는 비가시 되고 있음
- 용곡중학교 및 용고촉등학교의 출입문이 위치하는 곳으로 초·중학생의 등하교 등 조망빈도가 높은 지점
- 학생 및 학부모 등의 이동이 많아 조망빈도가 높을 것으로 예상되며, 사업시행 후 전면의 차폐 녹지 뒤로 대상지가 조망될 것으로 예상됨

조망점 3




- 대상지 북측 용마산로30길 교차부에서 조망되어지는 중경으로 전면에 연립주택단지가 위치하여 현재 사업대상지 건축물은 비가시 됨
- SK아파트 및 연립주택과 어린이집이 위치하고 있는 이면도로변 주요 교차로지점으로 주민의 이동 많을 것으로 예상되는 지점임
- 전면의 연립주택으로 인하여 현재는 비가시 되나 향후 사업시행인가 후 경관변화가 예상됨

조망점 4




- 대상지 서측 중곡역 1번출구가 위치하는 능동로에서 대상지 방면으로 조망되어지는 중경으로 전면의 상업건물로 인해 현재 사업대상지 건축물은 비가시 됨
- 7호선인 중곡역 출입구가 위치하고 있는 주요 교차로로 지하철을 이용하는 시민 및 종합의료복합단지를 이용하는 사람으로 인하여 조망빈도가 높은 지점임
- 중곡역1번출구는 오픈공간으로서 사업시행인가 후 대상지의 건축물에 대한 조망여부 확인필요

조망점 5





- 대상지 북측 용곡삼거리에서 조망되어지는 원경으로 전면으로 SK아파트 및 가로변 건축물에 의하여 대상지는 비가시 됨
- 용마산로 및 능동로가 연결되는 주요가로부로서 차량 및 주민의 이동이 많아 조망빈도가 높은 지점
- 사업시행인가 후 대상지 건축물이 용만산로 전면의 상업건물 배후로 위치하여 조망여부 확인필요

조망점 6





- 대상지 남측 용마산로 - 용마산로16길 교차부에서 대상지 방면으로 바라본 원경으로 전면으로 용마산로변 상업건물이 조망되고 있는 지점
- 대원여고 및 대원고등학교의 정문과 연결되는 도로이며, 국립정신건강센터가 위치하는 용마산로로서 차량 및 대원여고 및 고등학교를 등하교하는 학생등 사람의 집중도가 높은 지점으로 주로 동적조망이 이루어지는 지점임
- 사업시행인가 후 대상지 건축물이 용마산로변 상업건물 등으로 인한 조망여부 확인필요

4. 경관기본구상

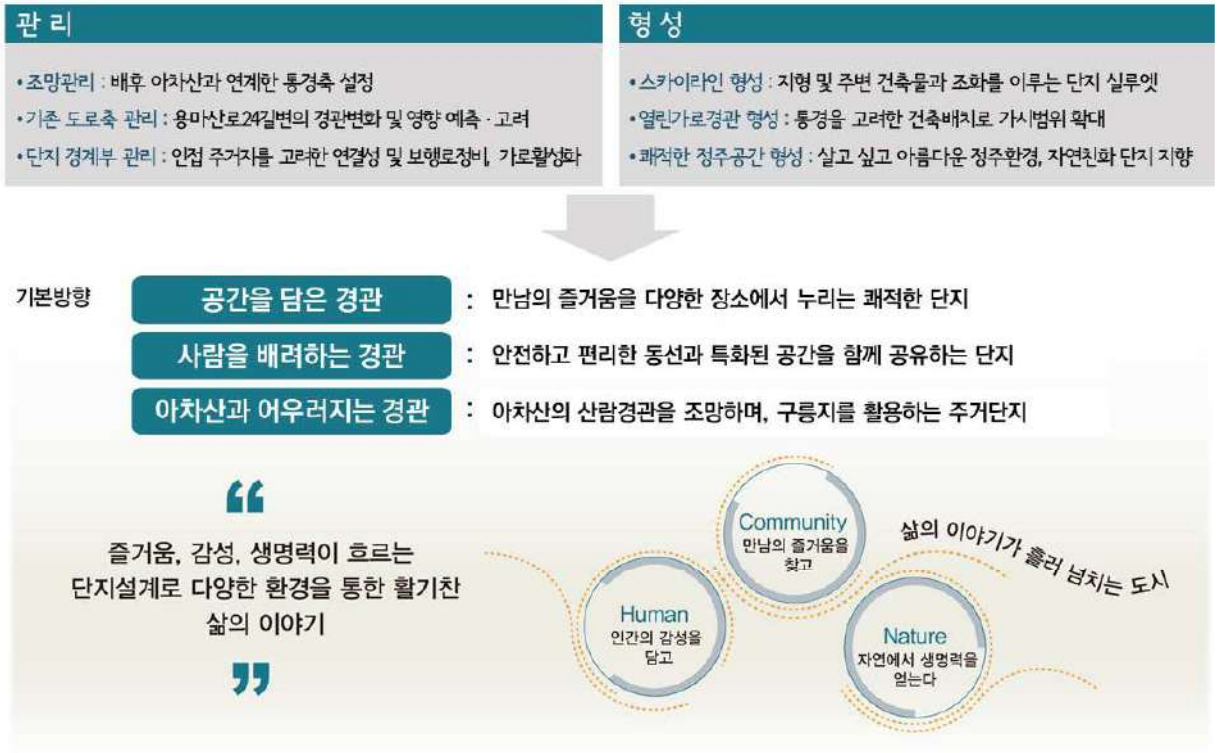
1 경관 기본방향 설정

가. 기본방향 및 목표

1) 경관의 특성화 유도

- 계획구역의 동질적 경관형성과 위치적 잠재력에 따라 주변지역과 구분되고 특성을 지닌 경관이 형성되도록 유도
- 주변자연 · 인문 경관을 고려한 건축물 스카이라인/균형 있는 배치를 통한 통경축 계획
- 건축물의 효율적인 공간 조성 및 형태, 색채 계획으로 주변경관과 조화로운 경관형성

2) 기본방향





5. 경관시뮬레이션 분석

1 관련용어의 개념

가. 조망의 유형

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

나. 조망자원과 조망대상

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

다. 조망점(View Point)

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

라. 시각회랑(Visual Corridor)

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

2 적용계획 기준

가. 시뮬레이션 작성기준

구 분	기 준 사 항
작성기준	• 주요 경관대상을 포함 • 불가피한 경우를 제외하고는 눈높이 시점을 기준으로 작성(단, 조감도는 제외) • 각 시뮬레이션과 배경사진은 동일한 조망점에서 동일한 렌즈규격을 사용하여 촬영 및 작성
작성대상	• 주요 조망대상별 권역 내에 계획구역이 위치한 경우 • 계획구역의 규모가 커서 중경에서의 경관 검토로는 주변지역과 경관상 문제점을 파악할 수 없는 경우

나. 조망점 선정기준

구 분		조망점 선정기준	비고
조망경관	자연조망점	• 차량 및 보행의 교통발생이 빈번하여 시각적 노출도가 높은 지점을 조망점으로 선정	—
	인공조망점	• 대상지에 진입하는 2곳의 진입거점과 건축물을 조망하는 조망점 선정	—
가로경관 조망점		• 대상지와 접하는 가로경관을 조망하는 조망점 선정	—

다. 조망점 선정기준

• 조망점 선정의 경우 서울시 개발사업에 따른 경관심의 중 조망거리의 내용을 적용

〈 조망거리에 따른 경관범위 〉

구분	근 경	중 경	원 경
경관내용	경관대상의 세부적 요소의 형태를 육안으로 구별 가능한거리의 경관	경관대상의 세부적인 요소의 형태 구별은 어렵지만 대략적인 윤곽의 식별이 가능한 거리의 경관	세부요소의 구분은 불가능하며 산의 윤곽, 스카이라인 등에 의해서 경관을 인식하게 되는 정도 거리의 경관
경관범위	각각의 경관요소들의 특성이 보여지는 경관범위	가구 또는 블록별 경관 특성이 나타나는 경관 범위	도시 스카이라인, 도시의 상징성 등이 나타나는 경관 범위
경관거리	50m~100m 이내	100m ~ 200m	200m~ 500m

3 장소별 경관설정

가. 조망대상의 선정

- 조망경관의 경우 동측의 아차산과 저층주거단지 등과 함께 대상지 주변 Sky Line 및 가로경관 중심 분석
- 가로경관 조망의 대상은 대상지 서측의 용마산로, 남측의 용마산로22길변 중심 분석

나. 조망점 선정

- 조망점 선정은 도심의 특성상 기존 건물로 인해 상호간의 조망이 잘 이루어지지 않는 점을 고려하여, 비교적 기 건축물에 의한 시각차폐가 이루어지지 않는 지역을 위주로 설정하였음
- 통행이 빈번이 이루어지거나 대상지로의 입구성이 강조되는 가로를 중심으로 설정하였음

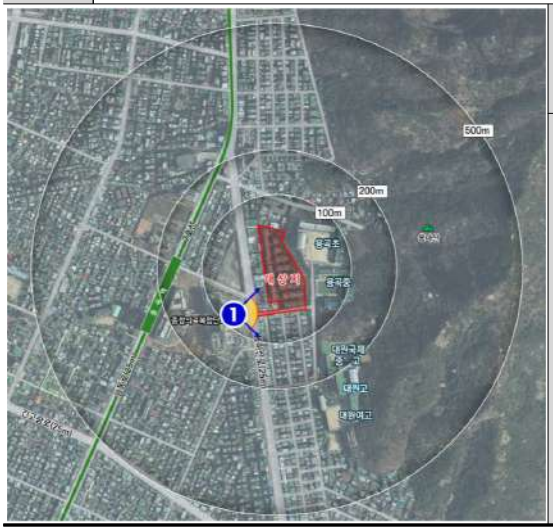
조망점	조망위치	거리(m)	선정사유	분 류
1	대상지 서측 국립정신건강센터 정문	20	• 대상지 전면으로 주요 시설군인 국립정신건강센터가 위치하고 있어 시설을 이용하는 이용객 등으로 인하여 조망빈도가 높은 지점	근경
2	대상지 남측 용마산로22길 용곡중학교 정문	50	• 초 · 중교의 정문이 위치하고 있는 주요 도로이며, 학생 및 보호자의 등하교 등으로 조망빈도가 높은 지점	근경
3	대상지 북측 용마산로30길 교차부	200	• SK아파트 및 인접한 연립건물 등 주거단지가 밀집하는 이면부 교차부로서 조망빈도가 높은 지점	중경
4	대상지 서측 중곡역1번 출구앞	180	• 주요 교통수단인 지하철7호선의 출구가 위치하는 곳으로서 조망빈도가 높은 지점	중경
5	대상지 북측 용곡삼거리	300	• 용마산로 및 능동로가 연결되는 주요 교차부로 차량 및 주변에 거주하는 주민의 집중이 높은 지점	원경
6	대상지 남측 용마산로 - 용마산로16길 교차부	400	• 대원여고 및 대원고교의 주진입가로가 위치하는 교차부로서 학생 및 차량의 이동이 많아 조망빈도가 높은 지점	원경

4 경관시뮬레이션 분석

가. 경관시뮬레이션

【조망점1】

구분	현황 및 시뮬레이션
시행전	
시행후	



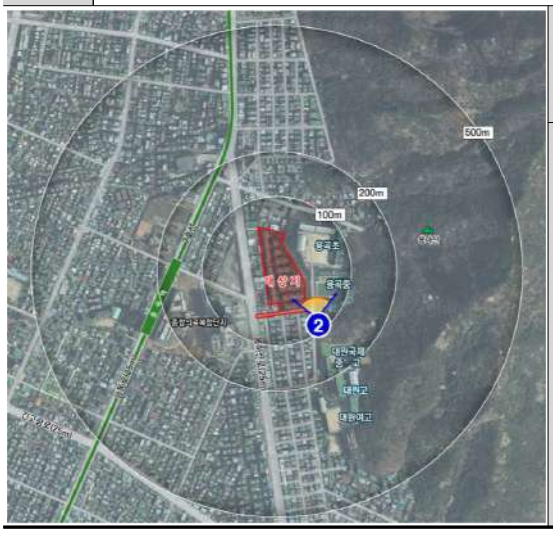
현황	위치	시거리	분류
	대상지 서측 국립정신건강센터 정문	20	근경

분석

- 대상지 서측 국립정신건강센터 정문에서 바라본 전경으로 대상지와 연접한 병원시설에서 조망이 이루어지는 곳임
- 전면의 용마산로 가로변건축물 배후로 대상지 중 · 상층 일부가 조망될 것으로 예상됨
- 향후 경관변화가 높은 지점이며, 주변 건축물과의 조화를 고려한 건축물 입면특화 및 색채계획 검토가 요구됨

【조망점2】

구분	현황 및 시뮬레이션
시행전	
시행후	



현황	위치	시거리	분류
	대상지 남측 용마산로22길 용곡중학교 정문	50	근경

분석

- 대상지 남측 용마산로22길 용곡중학교 정문에서 바라본 전경으로 학생통학로 등 유동인구가 많은 지점
- 용마산로22길변 좌측으로 대상지 중 · 상층 일부가 조망될 것으로 예상됨
- 향후 경관변화가 예상되며, 인접한 상업 건물 및 공동주택과 함께 조화를 이룰 수 있도록 대상지 건축물 입면 및 높이, 색채계획 검토가 요구됨

【조망점3】

구분	현황 및 시뮬레이션
시행전	
시행후	



현황	위치	시거리	분류
	대상지 북측 용마산로30길 교차부	200	중경

분석

- 대상지 북측 용마산로30길 교차부에서 바라본 전경으로 저층주거지 및 상업건물 이용객이 많은 지점
- 전면의 용마산로28가길 배후로 대상지 건축물 중 · 상층 일부가 조망될 것으로 예상됨
- 향후 경관변화가 예상되며, 인접한 저층주거지와 함께 조화를 이룰 수 있도록 대상지 건축물 높이계획 검토가 요구됨

【조망점4】

구분	현황 및 시뮬레이션
시행전	
시행후	



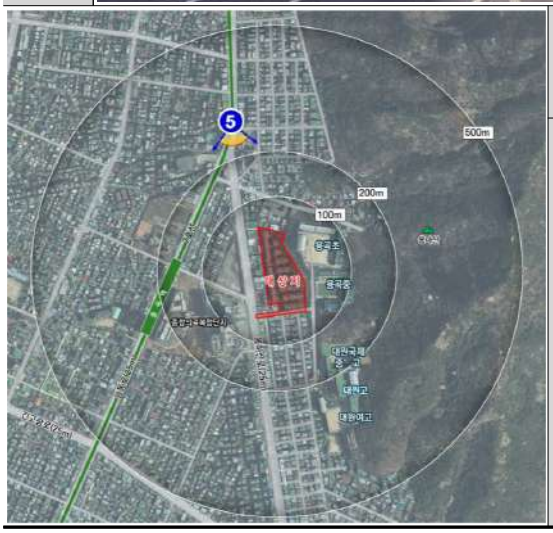
현황	위치	시거리	분류
	대상지 서측 중곡역1번 출구앞	180	중경

분석

- 대상지 서측 중곡역 1번 출구에서 바라본 전경으로 인근 병원 및 상업건물, 전철이용객 등 이동이 많은 곳으로 조망빈도가 높은 지점
- 전면의 능동로변 상업건물로 인해 대상지 중 · 상층 일부만 조망될 것으로 예상됨
- 향후 경관변화가 예상되며, 인접한 상업 건물 및 배후 용마산과 함께 조화를 이룰 수 있도록 대상지 건축물 입면 및 높이, 색채계획 검토가 요구됨

【조망점5】

구분	현황 및 시뮬레이션
시행전	
시행후	



현황	위치	시거리	분류
	대상지 북측 용곡삼거리	300	원경

분석

- 대상지 북측 용곡삼거리에서 바라본 전경으로 공동주택 거주민 및 차량이동 이동이 많은 지점
- 용마산로변 중곡SK아파트, 가로변 건축물로 인해 대상지의 건축물 중 · 상층 일부만 조망될 것으로 예상됨
- 향후 가로경관변화가 예상되며 대상지의 건축물 형태 및 높이계획을 통한 조화로운 계획이 요구됨

【조망점6】

구분	현황 및 시뮬레이션
시행전	
시행후	



현황	위치	시거리	분류
	대상지 남측 용마산로-용마산로16길 교차부	400	원경

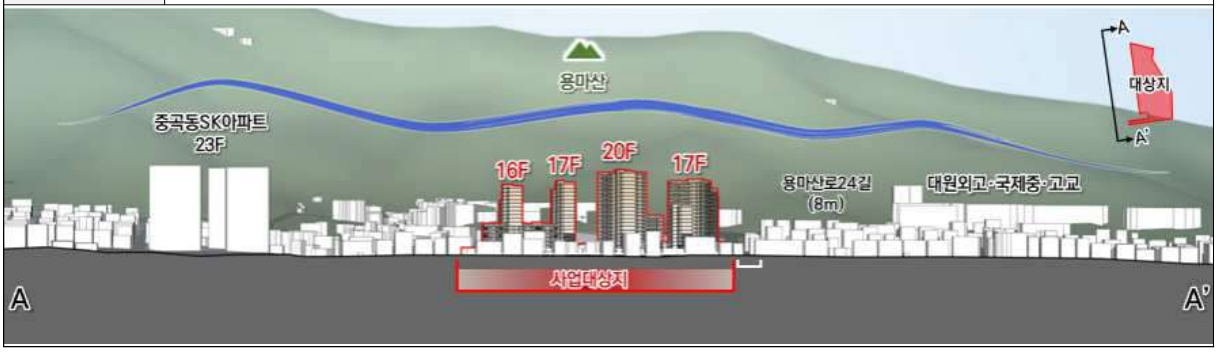
분석

- 대상지 남측 용마산로-용마산로16길 교차부에서 바라본 전경으로 차량이동 이동이 많은 지점
- 대상지방면 건축물 배후로 대상지 건축물은 비가시 될 것으로 예상됨
- 향후 경관변화는 없을 것으로 예상됨

마. 스카이라인 분석

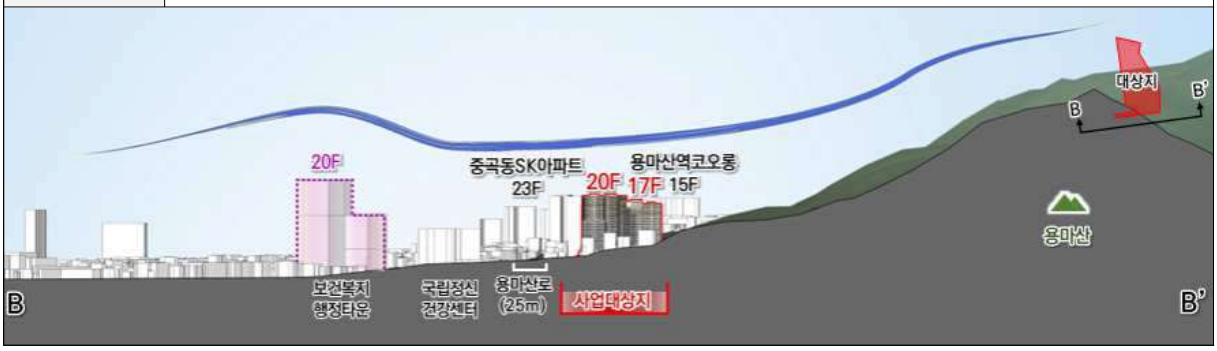
1) 남북축 스카이라인

사업시행후	• 계획대상지를 중심으로 북측으로 중곡동SK아파트 등 중 · 고층공동주택이 위치해 있으며, 남측으로 저층시가지 등 건축물이 형성되고 있는 상황으로 용마산 능선과 연접한 공동주택, 저층건축물의 높이를 고려하여 주변과 조화 · 리듬감있는 스카이라인 형성



2) 동서측 스카이라인

사업시행후	• 계획대상지를 중심으로 서측에는 보건복지행정타운 등 중층 이상의 건축물이 위치해 있으며, 대상지 동측으로는 용마산 능선이 위치하여 주변과 조화되는 건축물 높이 계획 및 스카이라인이 형성



6. 분석결과 및 종합

가. 분석의 결과

분석의 결과
• 대상지 주변 다수 공동주택 및 저층시가지가 입지하고 있어 향후 건축물 높이 등을 고려한 경관계획이 필요하며, 향후 사업시행 시 중 · 고층 건물 배치로 인한 경관변화가 예상됨
• 고층배치로 인하여 대상지내에 외부공간이 확보되며, 주변 건축물과 조화로운 경관형성
• 용마산로 등 보행로 및 차도에서 가로경관 조성이 예상되며, 주변 건축물 및 용마산 능선과의 조화로운 스카이라인 계획을 검토
• 주변 중곡동SK아파트, 보건복지행정타운 등 중 · 고층건축물과 함께 사업시행 후 리듬감있는 스카이라인이 형성될 것으로 예상함

나. 분석의 종합

- 주변의 주거군 및 중곡역, 용마산로 등 교통 및 인구의 집중이 되는 곳으로 인문자원이 풍부하며, 용마산이 대상지 우측에 입지하여 향후 자연경관축 형성이 가능함
- 대상지와 인접하여 국립정신건강센터, 중곡동SK아파트 등 중 · 고층건축물이 입지하여 있으며, 주변 저층시가지 및 학교 등이 위치하여 높이에 따른 경관영향을 고려하여 고층의 건축물 계획 수립을 통하여 건축물의 입면차폐를 줄이는 계획도 충분히 고려해볼 만할 것으로 판단됨
- 사업시행 후 현대화된 건축형태로 인하여 인접한 건축물과 함께 자연스러운 도시경관을 형성하는 긍정적 효과를 나타냄