주민공람용

자양4동 57-90번지 일대 주택재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

2024. 04.

광진구

CONTENTS

Ⅰ. 정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서 4

2 정비계획 결정도 65

Ⅱ. 지구단위계획 결정(안)

1 지구단위계획 결정조서 86

2 지구단위계획 결정도 97

Ⅲ. 기초조사 조서

1 기초 조사·확인 내역서 114

2 토지조서 및 건축물조서 135

Ⅳ. 계획설명서

1 계획의 개요 161

2 상위·관련계획 및 관련법규 검토 164

3 현황 분석 187

4 계획의 기본구상 193

5 부문별 정비계획 197

6 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 217

Ⅴ. 건축계획(안)

Ⅵ. 교통성 검토서

Ⅶ. 경관성 검토서

Ⅷ. 환경성 검토서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비계획 및 구역지정 신청서

2 정비계획 결정도

본 자료는 도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

1 정비계획 및 구역지정 신청서

도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

1 정비계획 및 구역지정 신청서

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

1) 계획의 배경

- 대상지 내 건축물 노후도가 88.5%로서 노후화된 주거지와 열악한 기반시설의 정비가 시급한 지역으로 도시 및 주거환경 개선을 하고자함
- 정비계획 수립 및 정비구역 지정을 통하여 체계적·계획적인 정비를 하고자 함

2) 계획의 목적

- 계획대상지 및 주변 지역의 도시구조와 조화된 재개발 정비계획의 수립으로 합리적 도시 공간 창출
- 주변의 공원·녹지 등 자연요소와 상호유기적으로 연계될 수 있는 환경친화적인 주거단지 조성
- 효율적인 토지이용 및 합리적인 정비기반시설을 계획하여 주거환경 및 도시미관 개선

나. 계획의 범위

1) 공간적 범위

- 위치 : 서울시 광진구 자양4동 57-90번지 일대
- 면적 : 139,130.0㎡

2) 시간적 범위

- 기 준 년 도 : 2024년
- 목 표 년 도 : 2031년

[위 치 도]



다. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

1) 계획의 수립절차



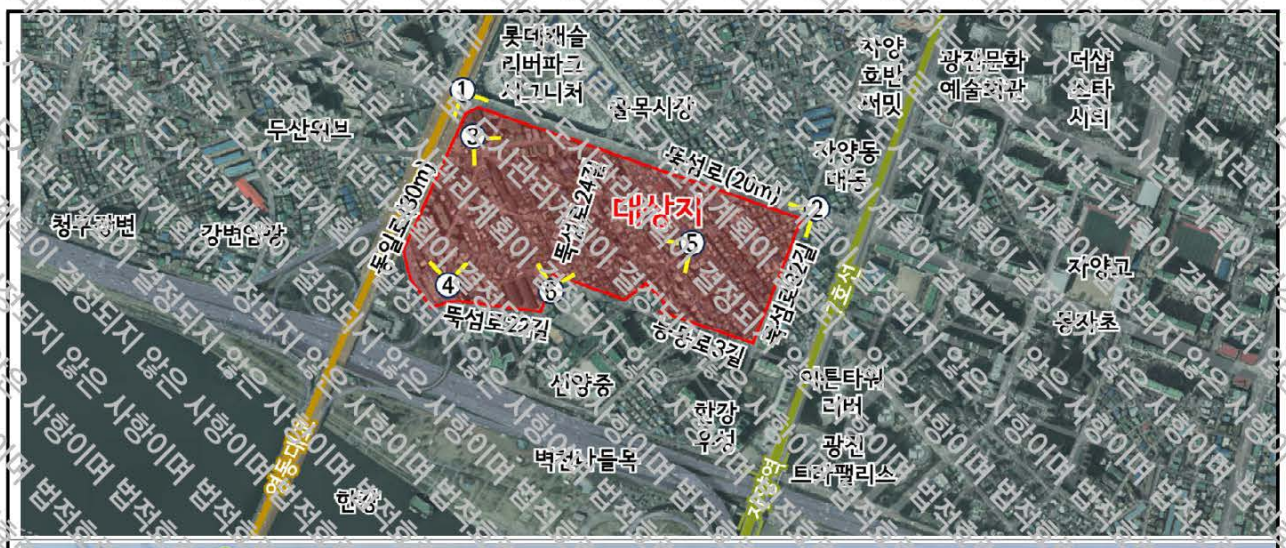
2) 추진현황 (신속통합기획)

일 자	내 용
'22. 10. 27.	• 공모 신청 (동의율 71.84%)
'22. 11. 25	• 후보지 추천 (광진구 → 서울특별시)
'22. 12. 30.	• 신속통합기획 주택재개발 후보지 선정
'23. 04. 06.	• 정비계획 수립 및 정비구역 지정 용역 계약
'23. 04. 18.	• 주민간담회 (사전)
'23. 04. 27.	• 착수 보고
'23. 07. 14.	• 주민 간담회 (초안)
'23. 05. ~ '23. 12.	• MP회의(1~12차) ~ 자문회의(1~8차)
'23. 11. 28.	• 신속통합기획 주민 간담회(1차)
'23. 12. 15.	• 신속통합기획 주민 간담회(2차)
'23. 12. 28	• 신속통합기획 주민설명회
'24. 02. 01.	• 신속통합기획 가이드라인 확정

2. 현황 분석

가. 주변지역 현황

1) 현황 전경사진





① 뚝섬로 방면



② 뚝섬로32길 방면



③ 동일로(신양교회 좌측도로)



④ 뚝섬로22길 방면



⑤ 뚝섬로30가길 방면



⑥ 뚝섬로24길 (골목시장 방면)



나. 정비사업 구역 현황

도시관리계획사항	용도지역	용도지구	도시계획시설		기 타	
			종 류	규 모	종 류	규 모
	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역(7층) 제2종일반주거지역 제3종일반주거지역	-	어린이공원 소공원	253.0 252.0	-	-

토지현황	구 분	계	사유지	국·공유지				비고
				소계	국유지	서울시	광진구	
	면적(㎡)	139,130.0	123,800.9	15,329.1	1,591.9	1,377.9	12,359.3	
	필지수	939	880	59	4	8	47	

건축물현황	구 분	계	허가유무		용도별·허가유무별						비고
			유허가	무허가	주거용			비주거용			
					소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
	동수	698	698	-	594	594	-	104	104	-	
	호수	531	531		477	477		54	54	-	

거주자 및 권리자 현황	거주가구			거주인구			권리자 (토지등소유자)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지·건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상권자
	1,403	364	1,039	2,792	724	2,068	1,511	1,335	130	45	1

※ 토지등소유자는 23년 6월 기준이므로 변경될 수 있음

1) 건축물의 노후·불량 현황

구 분		노후·불량비율 (노후·불량동수 /총 동수)	노후·불량 등의 유형 (안전진단에 의한 경우)			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합 계	88.5%(618/698)	618	618	-	-
	철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	62.8%(135/215)	135	135		-
	기타 구조 (연와, 석조, 목조 등)	100.0%(483/483)	483	483	-	-
존치기간별	합 계	88.5%(618/698)	618	618	-	-
	10년 미만	0% (0/60)	-	-	-	-
	10 ~ 19년	0% (0/4)	-	-	-	-
	20 ~ 29년	78.4(58/74)	58	58	-	-
	30 ~ 39년	100.0%(314/314)	314	314	-	-
	40년 이상	100.0%(246/246)	246	246	-	-
허가별	합 계	88.5%(618/698)	618	618	-	-
	유 허 가	88.5%(618/698)	618	618	-	-
	무 허 가	-	-	-	-	-

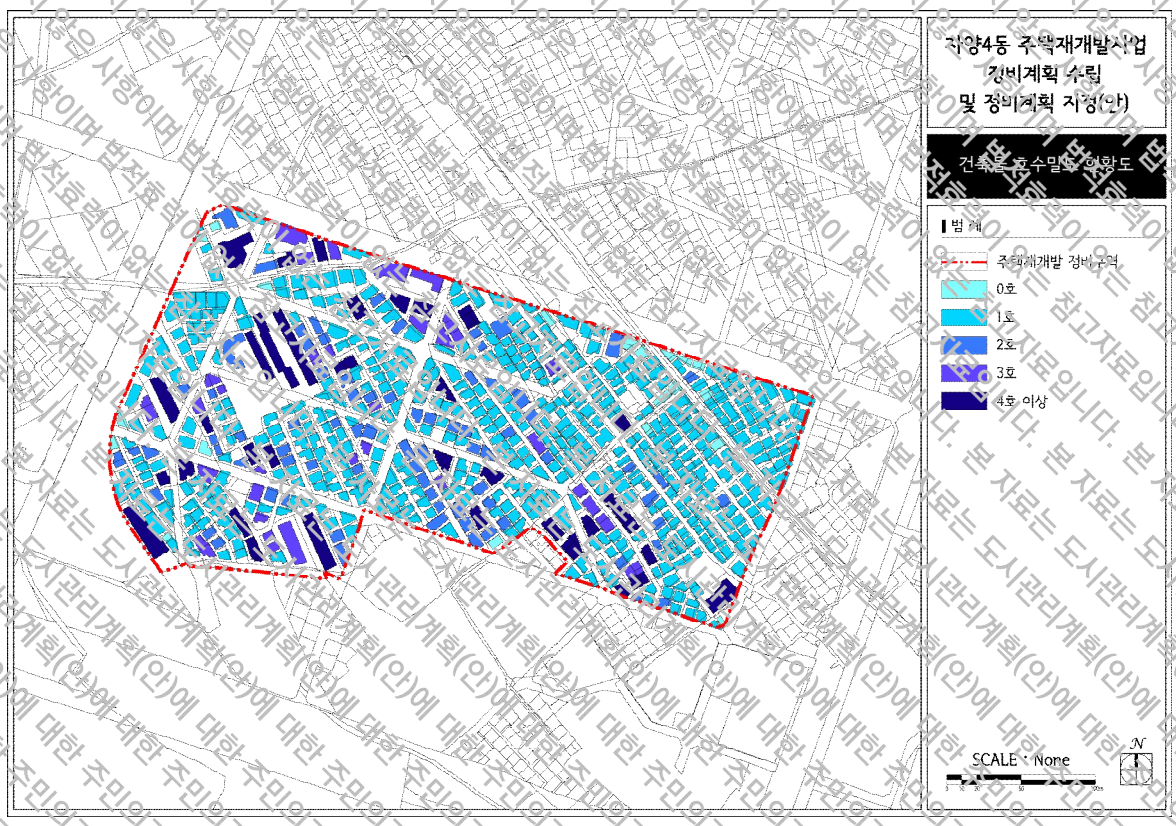
[건축물 노후·불량 현황도]



2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비 고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	
38.17	139,130.0	531	227	250	54	

[건축물 호수밀도 현황도]

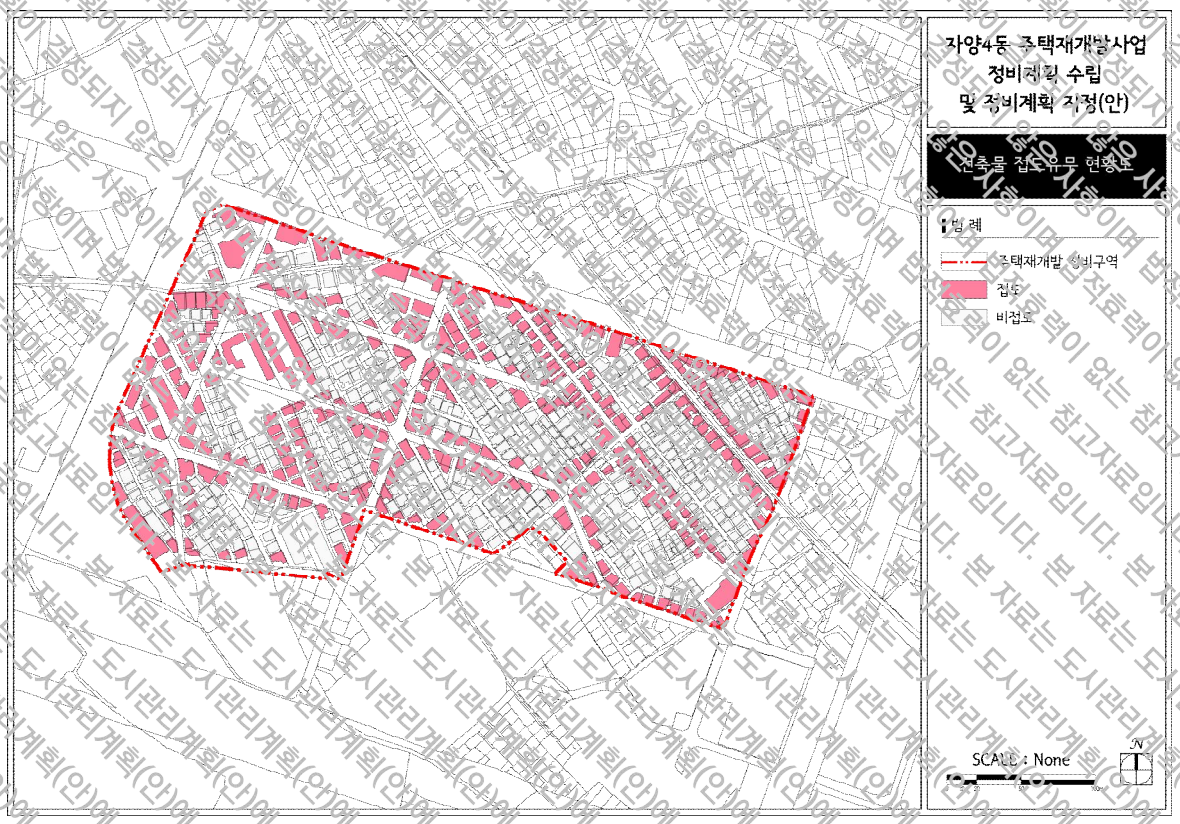


- 이 하 여 백 -

3) 주택접도율 현황

접도율(%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
46.7%	698	326	

[건축물 접도유무 현황도]

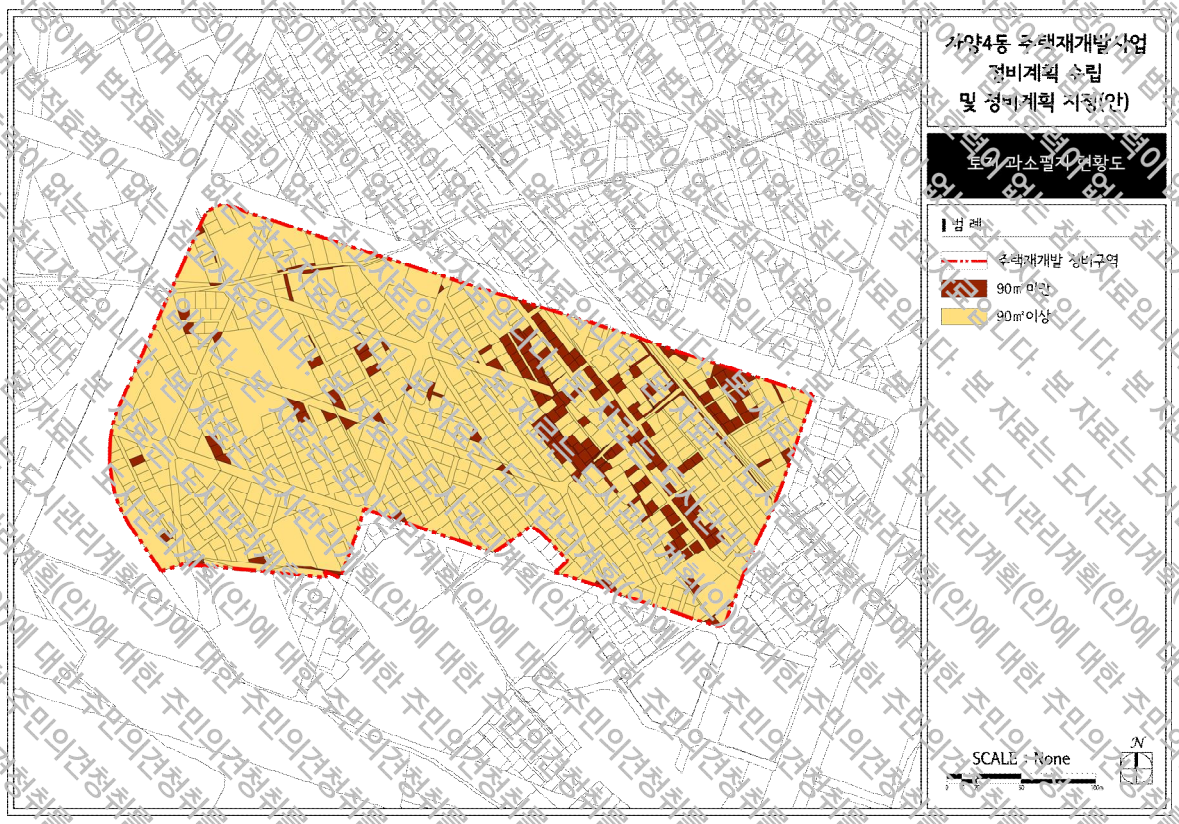


- 이 하 여 백 -

4) 과소필지 현황

구 분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합 계	939	139,130.0	261	13,684.2	27.8%
일반토지	939	139,130.0	261	13,684.2	27.8%

[과소필지 현황도]



- 이 하 여 백 -

다. 상위 및 관련계획 검토

1) 2040 서울시 도시기본계획

- 부문별 전략계획

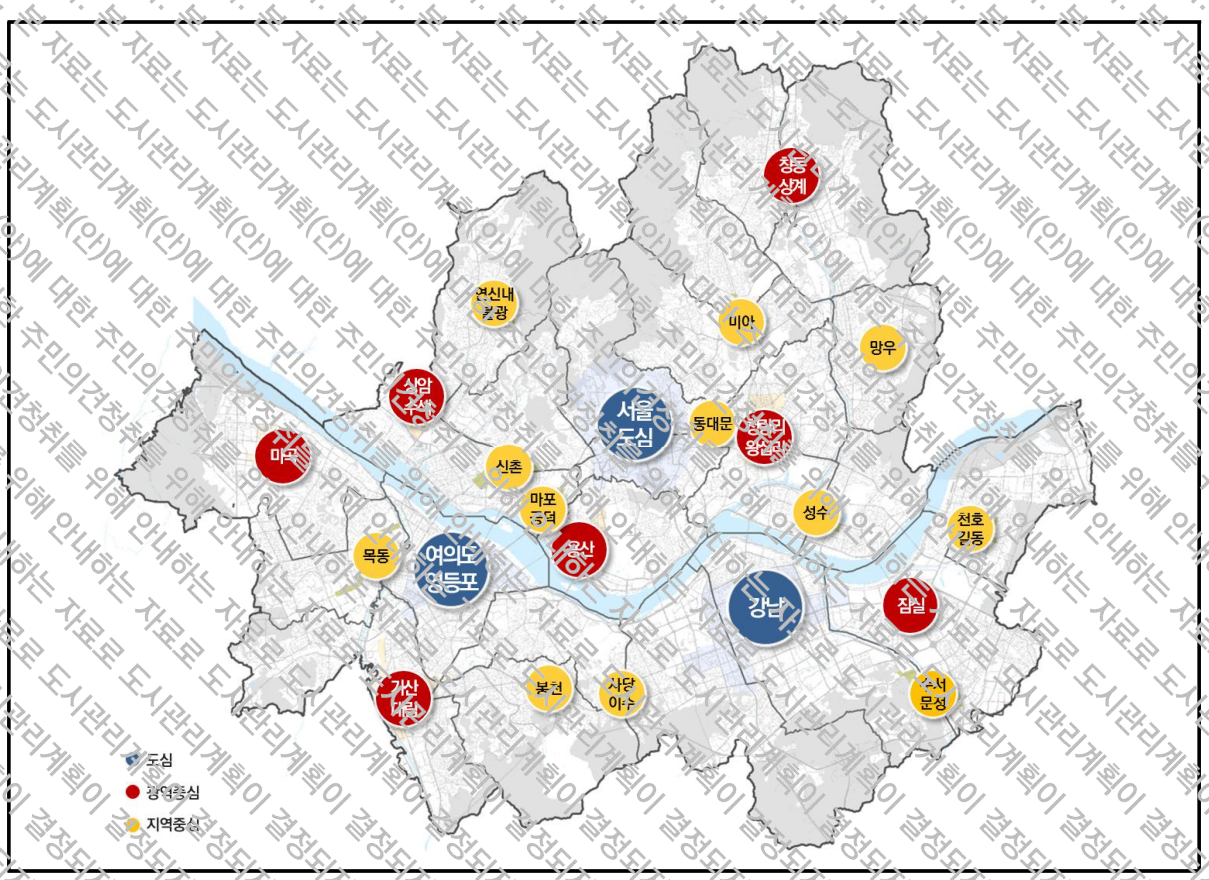
부 문	목 표
주택·정비	• 양질의 주택 공급 확대를 위한 도시계획체계 유연화 및 효율적인 정비사업 유도 • 여유로운 주거생활를 위한 주거복지 서비스 체계 고도화 • 첨단 주거문화 정착을 위한 스마트 주거 기반 마련 • 쾌적한 주거환경을 위한 주민주도 지역공동체 조성
경제·산업	• 서울의 도시경쟁력 강화를 위한 서울형 미래 신산업 육성 • 혁신 창업생태계 구축을 위한 공공지원 강화 및 미래인재 육성 • 글로벌 문화도시 도약을 위한 미래융합형 문화·관광산업 육성 • 공정한 경제환경 조성을 위한 상생협력 생태계 조성
자연·환경	• 2050 탄소중립 실현을 위한 도시 인프라 전환 • 건강한 순환도시 조성을 위한 자립적인 자원순환 체계 구축 • 사람과 자연의 공존을 위한 친환경 생태도시 조성 • 다양한 수변을 경험할 수 있는 수변감성도시 조성
안전·방재	• 기후변화 및 신종 대형재난 대처를 위한 전 방위 방재체계 구축 • 안심하고 일상을 영위하기 위한 생활 속 안전 환경 구축 • 안정적 도시생활을 보장하는 의료복지체계 구축 • 도시재난에 대한 선제적 대응을 위한 기반시설 및 안전관리 고도화
교통·물류	• 미래교통수단과 융합을 위한 선제적 교통환경 구축 • 도시 이동성 효율화를 위한 대중교통 중심의 연결체계 구축 • 스마트 교통·물류체계 구축을 위한 기반시설의 입체적 활용 도모 • 보행자 친화 도시 구축을 위한 안전하고 쾌적한 보행환경 조성
사회·문화	• 시민이 함께 사는 환경을 위한 지역공동체 문화 장착 • 모두의 동등한 생활을 위한 차별 없는 생활환경 조성 • 시민 일상생활의 여유를 위한 생애단계별 지원체계 구축 • 고령사회대응과 세대통합을 위한 사회안전망 구축

정비계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다. 본 자료는 도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

- 중심지 체계

구 분	목 표
3 도심	• 서울도심 • 영등포·여의도 • 강남
7 광역중심	• 용산 • 청량리·왕십리 • 창동·상계 • 상암·수색 • 마곡 • 가산·대림 • 잠실
12 지역중심	• 도심권 : 동대문 • 동북권 : 성수, 망우, 미아 • 서북권 : 연신내·불광, 신촌, 마포·공덕 • 서남권 : 목동, 봉천, 사당·이수 • 동남권 : 수서·문정, 천호·길동
53 지구중심 및 역세권	• 근린생활의 중심이 되는 지역에 지정하고, 생활권계획에서 제시하는 지구중심 기능을 유지하되 지역 여건 변화와 서울시 정책 등에 따라 지구중심의 조정이 필요한 경우 향후 생활권계획 재정비 시 서울시와 협의를 거쳐 조정을 검토할 수 있다.

- 서울시 중심지 체계

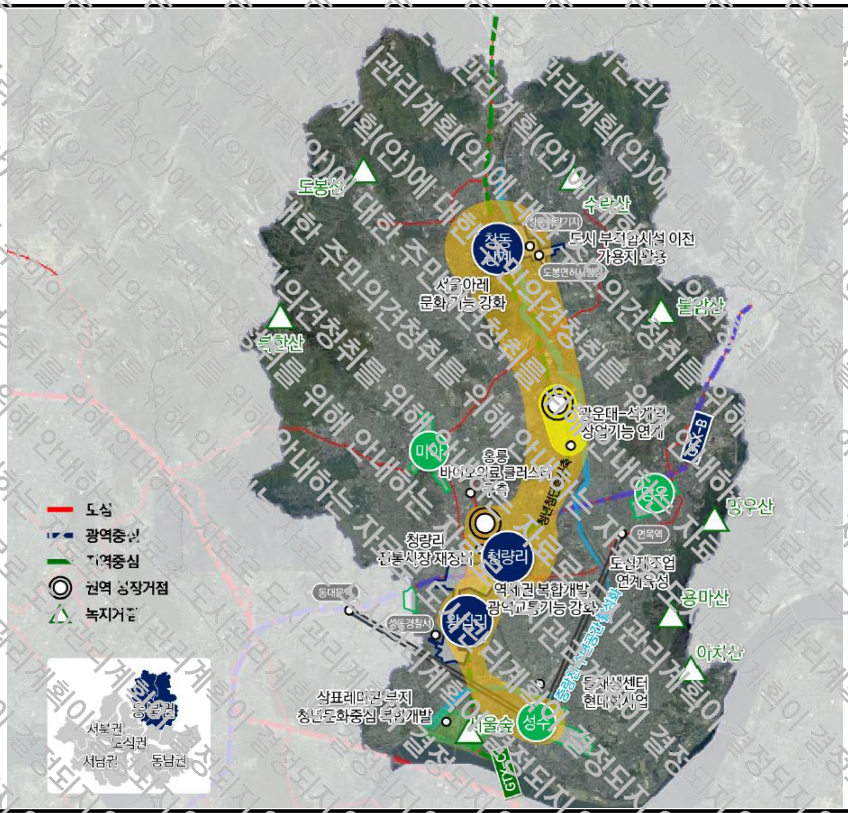


- 권역별 구상 (동북권)

▣ 분야별 계획과제

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

■ 발전 구상



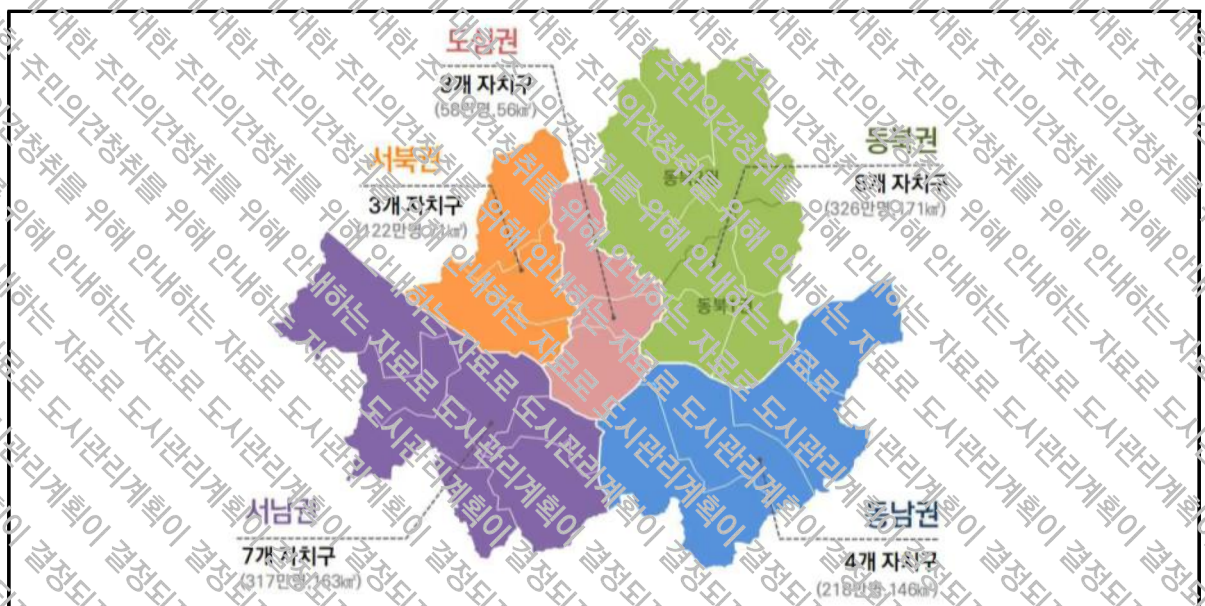
2) 2030 서울생활권계획

- 생활권계획의 개념 · 성격 · 역할

구 분	내 용
개 념	• 통근·통학·쇼핑·여가·친교·업무·공공서비스 등 주민들의 일상적인 생활활동이 이루어지는 공간범위를 말하며, 생활권계획은 생활권을 범위로 주민 요구와 지역 특성에 맞는 생활개선과제를 발굴하고 해결하는 시민 눈높이 계획임. • 또한, 주민이 참여하는 생활밀착형 도시계획으로 생활권역을 대상으로 지역의 특성을 고려하고, 주민들의 다양한 의견을 파악하여 지역의 발전방향과 정책목표, 추진전략 등을 제시하는 계획을 말함.
성 격	• 도시기본계획을 구체화하는 중간단위계획 • 각종 계획을 통합·가이드하는 종합계획 • 시민생활과 밀착된 과정중심의 도시계획
역 할	• 도시기본계획 내용을 생활권단위로 구체화·종합화 • 하위계획 및 관련계획에 대한 지침 제시 • 자치구 발전계획 및 자치구 간 상생발전을 위한 근거 제시 • 주민 참여에 의한 상향식 계획

- 권역생활권의 구분

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



- 지역생활권의 구분

권 역	자치구	지역생활권
도심권 (11)	종로구 (4)	평창·부암, 청운효자·사직, 혜화·이화, 창인·숭인
	중구 (3)	소공·회현, 필동·장충, 신당·황학
	용산구 (4)	청파·원효, 이촌·한강, 후암·용산, 한남
동북권 (36)	성동구 (4)	성수·송정, 왕십리·행당·응봉, 마장·사근·용답, 금호·옥수
	광진구 (4)	중곡, 건대입구, 자양, 구의·광장
	동대문구 (4)	장안, 청량리, 전농·답십리, 이문·휘경
	중랑구 (3)	신내·망우, 면목, 중화·목동
	성북구 (5)	정릉, 장위·석관, 종암·월곡, 성북·동선, 길음
	강북구 (4)	수유, 미아, 번동, 삼각산
	도봉구 (5)	창동, 쌍문, 초안산, 도봉, 방학
	노원구 (7)	노원, 월계, 공릉, 상계, 마들, 중계, 하계
서북권 (14)	은평구 (5)	불광, 연신내, 응암, 진관, 수색
	서대문구 (4)	홍제, 충정, 신촌, 가좌
	마포구 (5)	합정·서교, 성산, 아현, 상암, 용강
서남권 (33)	양천구 (5)	목동1, 목동2, 신월1, 신월2, 신정
	강서구 (6)	화곡1, 화곡2, 발산, 염창, 공항·방화, 마곡
	구로구 (4)	오류·수궁, 구로·신도림, 고척·개봉, 구로디지털단지
	금천구 (3)	독산, 시흥, 가산
	영등포구 (5)	영등포, 당산, 여의도, 신길, 대림
	동작구 (5)	상도, 사당, 노량진, 신대방, 흑석
	관악구 (5)	난곡, 대학, 낙성대, 봉천, 신림
동남권 (22)	서초구 (4)	방배, 양재, 반포, 서초
	강남구 (6)	역삼·논현, 삼성, 압구정·청담, 대치·도곡, 개포·일원, 수서·세곡
	송파구 (7)	가락, 석촌, 송파, 거여·마천, 잠실1, 잠실2, 문정
	강동구 (5)	천호·성내, 암사, 길동·둔촌, 명일·고덕, 강일·상일

3) 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획

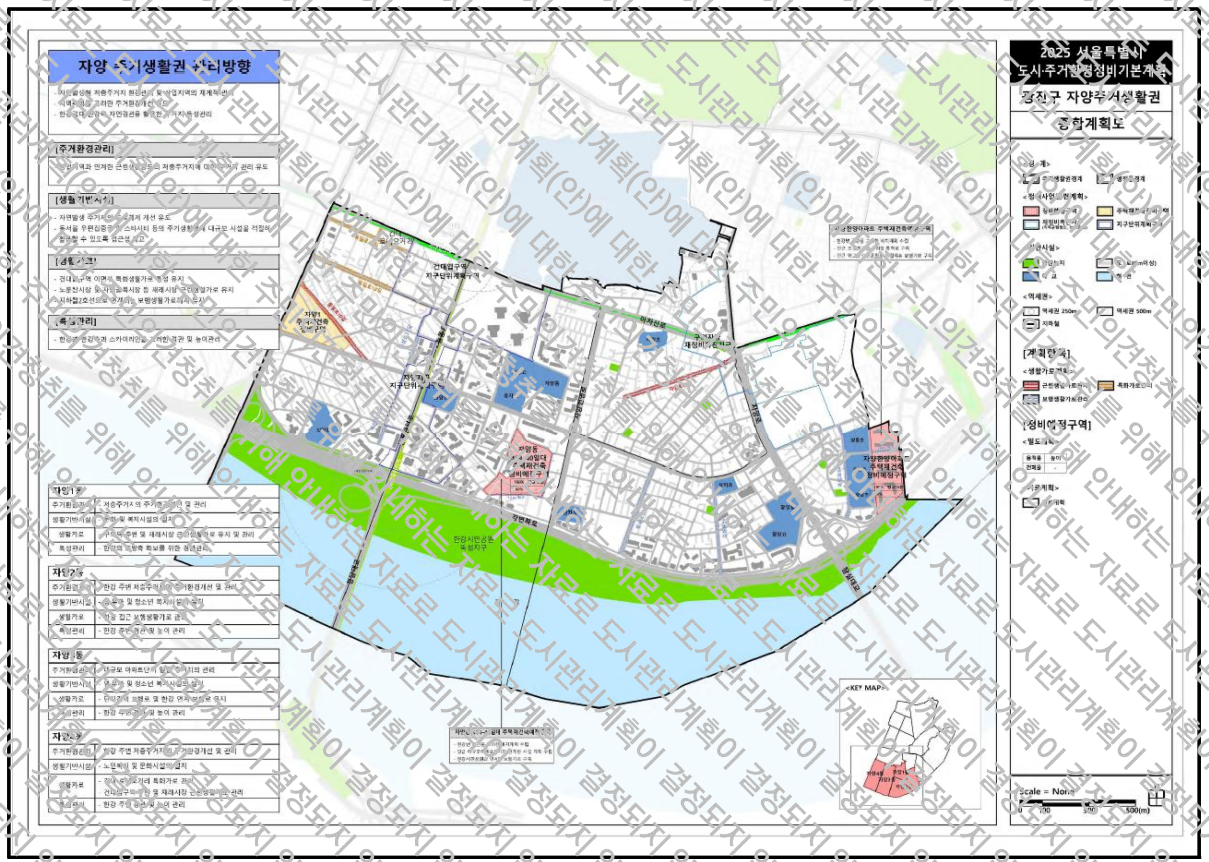
- 비전 및 목표

비 전	목 표
미래가치를 증진하는 지속가능한 주거지 재생	• 정비/보전/관리가 융합된 관리체계 적용 • 생활권단위 정비사업 주거수급 안정화체계 적용 • 정비사업 유형별 체계적 가이드라인 마련
배려와 공존을 통한 사람과 장소중심 주거지 재생	• 다양한 계층 수요 맞춤형 주거공급 확대 • 주민안전이 보장되는 주거환경 구축 • 생활경제 활동의 주거지 내 활력 강화
소통과 지속을 통한 더불어 함께 만들어가는 주거지 재생	• 서울형 주거재생 민관협력 거버넌스 구축 • 주민주도형 자율적 주거환경 개선 확대 • 민관협력형 재원운영 방안 마련

- 주거생활권계획

- 주거지의 종합적 관리를 위한 생활권 단위의 정비·보전·관리방향 제시
- 자연환경/물리적환경을 고려하여 행정동 단위로 구분
- 지역생활권 계획과의 정합성 확보

[광진구 자양주거생활권 종합계획도]



4) 자양4동 57-90번지 일대 신속통합기획 가이드라인

- 신속통합기획 계획원칙

광진구 자양4동 57-90 일대 주택정비형 재개발사업 신속통합기획 계획원칙
- 도시와 자연이 만나는 활력있는 한강생활권 특화단지 -

(원칙1) 한강과 녹지가 어우러진 한강변 공원을 품은 단지

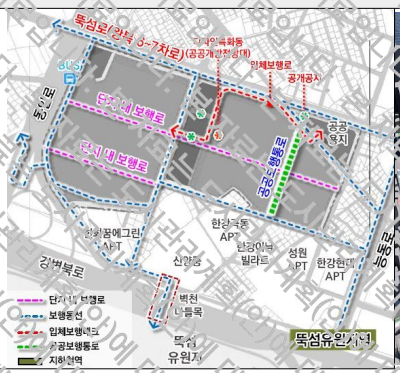


도시와 한강을 잇는 수변·녹지 연결체계로
한강변 특화단지 조성

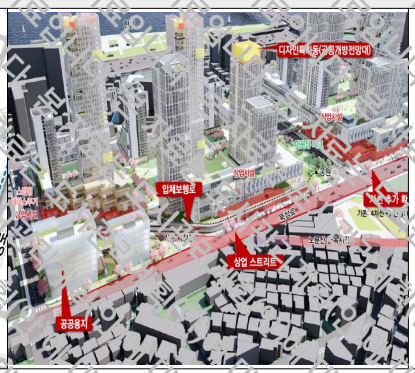


지역주민과 한강을 공유하는
한강전망대 특화디자인 및 활성화 계획

(원칙2) 한강 접근성 강화를 통한 활력있는 생활가로 조성 및 편리한 교통체계



지역주민 및 학생들을 위한 한강
접근로 개선 및 공공보행통로 계획

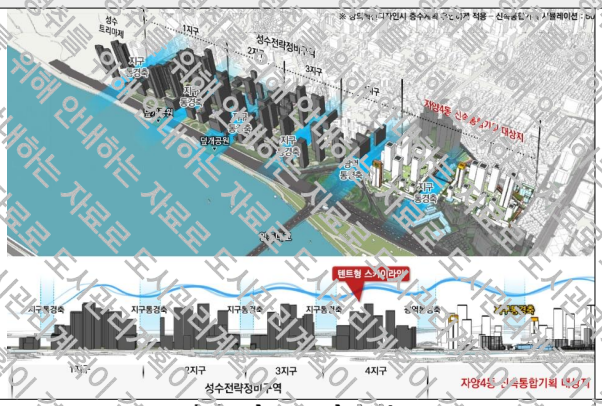


뚝섬로·시장길·생활가로·입체데크 등
활력 있는 생활권 가로 조성

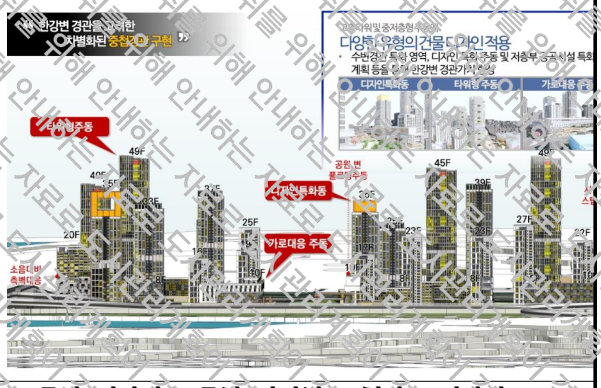


대상지 인접도로 확보를 통한
안전하고 편리한 교통체계 형성

(원칙3) 지역의 새로운 아이덴티티를 형성하는 미래 경관 창출



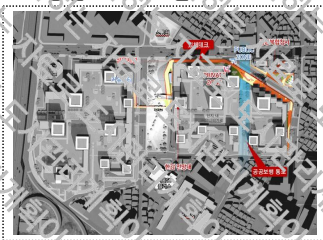
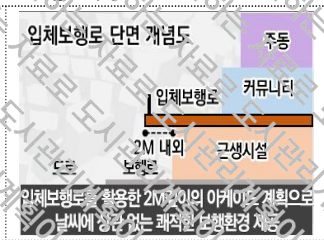
자양·성수로 이어지는
한강변 스카이라인 및 미래경관 구현



특화 디자인을 통한 다양한 유형의 주거타입으로
다채로운 한강변 경관 창출

- 정비계획(지구단위계획) 가이드라인

구분	내용
정비구역계	○ 2022년 12월 재개발 후보지 공모 선정 시 구역계를 준용 ※ 최종 구역계는 정비계획 입안과정에서 토지 등 소유자 의견을 반영하여 조정 가능
용도지역	○ 공공주택부지 : 제1종, 제2종, 제2종7층 일반주거지역 → 제3종일반주거지역
공공시설 등	○ 도로 - 뚝섬로 : 원활한 교통처리를 위해 왕복4~5차로 → 왕복6~7차로 확폭 - 동일로 : 자전거도로 설치를 위해 55m → 56m 확폭 - 뚝섬로24길 : 세대수 증가를 고려한 원활한 교통처리를 위해 8m → 16m로(3차로) 확폭 획지로의 진출입과 기존 남측 주거지 및 공공시설로의 통행권 보호를 위해 뚝섬로24길 유지 및 확폭 · 공동주택 획지 간 지하주차장 연결 통로를 위해 도로 일부 입체적 결정(2개소) · 도로설계는 평탄구간으로 계획하고, 보행 안전을 고려해 고원식 횡단보도, 과속방지턱 설치 등 속도저감 계획 수립 - 뚝섬로22길 : 획지로의 진출입을 위해 6~7m → 12m(2차로)로 확폭 ※ 종교용지(신앙교회) 출입을 위해 북측 일부구간 존치(6m) 능동로3길 : 획지로의 진출입 및 제척부지를 고려해 7m → 12~18m(2~4차로) 확폭 - 뚝섬로32길 : 획지로의 진출입을 위해 9m → 15~19m(이면도로→3차로)로 조성 - 뚝섬로30길 : 공공청사 진출입을 위해 7m → 12m(2차로)로 조성 ○ 공원 - 중앙공원 신설 · 「서울시 경관계획」, 「한강변 관리 기본계획」 등 상위계획과의 정합성을 고려한 지구 통경축 확보 및 도시와 한강을 잇는 수변·녹지 연결체계 구성 · 중앙공원으로 단절된 공동주택 획지 간 지하 연결통로 설치를 위해 공개공지(2개소, 지하연결통로 폭과 동일)를 지정하고, 공원과 일체적으로 조성할 수 있도록 향후 공원 세부시설조성계획 및 공동주택 건축계획에 반영 ○ 녹지 - 영동대교 북단 IC변 대기오염·소음 등을 완화하고, 성수전략정비구역의 녹지 체계와의 정합성을 고려 ○ 공공공지 - 주민 휴식공간 및 향후 필요시 도로 확보 등 공공용도의 토지이용을 위한 공공공지 신설 ○ 공공시설 등 - 대중교통 접근성을 고려해 구역 북동측에 공공시설 클러스터 조성 · 공공청사 ① : 파출소 (구역 내 시설 대체조성) 공공청사 ② : 산업인력공단 (구역 내 시설 대체조성) · 공공용지 : 자양4동 주민센터 및 공공목적의 토지이용을 위한 공공용지 확보 (향후 건축계획 수립 시 공공건축물 계획은 설계공모를 원칙으로 관계기관·부서 협의를 통해 추진하고, 공공보행통로 시점부에 공개공지를 조성해 보행자의 개방감을 확보) ※ 구역 외 한강접근로 가로환경 개선은 공공재원(광진구)으로 조성 ※ 향후 필요시 공공시설 등의 종류 및 규모는 관계부서 수요조사 결과 및 신속통합기획 취지를 고려하여 정비계획 입안·결정과정에서 최종 결정
용적률	○ 기준/허용 용적률은 용도지역별 가중평균 적용 - 기준용적률 192.07% 이하 - 허용용적률 203.24% 이하 ○ 상한용적률(공공시설 등 기부채납 상한용적률 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 법적상한용적률) - 상한용적률① 245% 내외 - 상한용적률② (법적상한) 300% 이하: 상한①~상한②(법적)까지 증가 용적률의 1/2은 공공주택으로 확보(「도시정비법」 제54조, 「서울시 도시정비조례」제30조) ※ 소형주택(60㎡ 이하) 확보 시 기준용적률 20% 상한 가능 ※ 용적률 체계는 도시·주거환경정비기본계획에 따르며 정비계획 입안·결정 과정에서 최종 확정

주택공급	○ 계획세대수 2,950 세대 내외 ※ 주택공급계획은 정비계획 입안과정에서 주민 수요조사를 통해 변경 가능 ※ 공공주택은 주택정책실 협의를 통해 세대수 및 평형 규모 결정
층수/높이	○ 창의혁신디자인 시 높이계획 유연하게 적용 ※ 창의혁신 디자인: 경관, 조망, 저층부 개방, 입면특화 설계(개방형 커뮤니티 시설, 필로티/보이드 공간 조성, 조망특화 등)등 ※ 높이계획은 자양~성수로 이어지는 한강변 스카이라인을 고려하여 계획 - 신속통합기획 시뮬레이션(안) ▸ 최고층수 50층 내외 ▸ 동일로변 광역통경축, 지구통경축을 고려한 덴트형 스카이라인 계획 수립 ▸ 성수 전략정비구역, 자양 지구단위계획 등 인근 개발사업의 건축계획과 연계하여 조화로운 높이계획 수립
건축한계선	○ 동일로변(광역통경축) : 10m 이상 - 「한강변 관리 기본계획」과의 정합성을 고려해 광역통경축변 건축한계선 지정 - 필요시 가로변 소음, 대면 등 완화를 위해 건축한계선 내 녹화 및 보행공간 조성 가능 ○ 뚝섬로24길(지구통경축) : 5m 이상 - 한강가는길 조성을 위한 가로변 개방감 확보 및 미래 확장성 고려 ○ 뚝섬로22길 : 3~20m 이상 - 뚝섬로22길에서 동일로로 이어지는 보행동선 활성화 및 가로변 개방감 확보 ○ 그 외 대지경계선으로부터 3m 이상 ※ 건축한계선은 정비계획 지침도에 따름
보행동선계획	○ 공공보행통로(6m 이상) - 한강으로의 접근 및 신양중학교 통학동선을 고려하여 남-북방향의 공공보행통로 조성 ○ 단지내 보행동선 - 단지내에서 동일로까지 이어지는 동-서간 단지 내 보행축 2개소 이상 계획
차량출입구	○ 획지①-1 - 주출입구 : 뚝섬로24길 차량출입구 1개소 설치 - 부출입구 : 뚝섬로22길 차량출입구 1개소 설치 ○ 획지①-2 - 주출입구 : 능동로3길 차량출입구 1개소 설치 - 부출입구 : 뚝섬로32길 차량출입구 1개소 설치 ※ 교통처리계획은 정비계획 지침도에 따르며, 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경될 수 있음
근린생활시설 및 주민공동시설	○ 뚝섬로 및 뚝섬로30길변 가로활성화구간(근린생활시설 배치)(권장) - 자양 생활권 중심인 뚝섬로와 뚝섬로30길(현 노유시장길) 활성화 ○ 동일로변 가로활성화 구간(근린생활시설 배치)(권장) - 향후 강남북 업무·상업 중심축의 연결 및 동일로변 소음 등 완화를 고려 ○ 공원변 개방형 커뮤니티시설 배치구간(권장) - 한강가는길 활성화를 위해 중앙공원변으로 개방형 커뮤니티시설을 배치하고, 뚝섬로(획지①-2), 뚝섬로30길로 이어지는 입체보행데크 조성(공원과 보행으로 자연스럽게 연결되도록 랜드스케이프 디자인 적용)    ○ 공원변으로 디자인혁화동을 배치하고, 최상층에 지역주민과 함께 한강을 조망할 수 있는 한강 전망대(근린생활시설, 공공개방 커뮤니티) 설치

기 타	○ 종교시설(획지②)은 현재 위치에 존치하되, 대도계획을 통해 도지 정형화 - 현재 교회 주차장으로 이용되고 있는 자양동 202-4번지를 포함해 대토 - 대토는 1:1 원칙으로 하되, 정비계획 수립 과정에서 이해당사자 간 협의를 통해 조정 가능

<정비계획 지침도>



- 건축계획 가이드라인

구분	내용
특별건축구역 지정	○ 창의적 건축물 디자인을 위하여, 특별건축구역을 전제로 계획 ○ 특별건축구역 적용에 따른 인동거리 완화 등은 주거유형 다양화, 경관성, 일조, 프라이버시 등 주거성능이 개선되도록 계획
단지배치계획	○ 남북간의 지구통경축(공원 및 뚝섬로24길) 및 동서간 보행통경축을 확보하는 단지배치 계획 수립 ○ 공원, 한강, 주변 도시와 보행 접근성 등을 충분히 확보할 수 있도록 열린 단지로 계획 ※ 주변과 경계를 허물고 소통하는 「감성디자인 가이드라인」 원칙 적용
스카이라인 및 경관계획	○ 「서울시 경관계획」, 「한강변 관리 기본계획」 등 상위계획과의 정합성을 고려해 남북간의 광역통경축, 지구통경축을 확보하고, 이를 고려한 경관계획 수립 - 성수전략정비구역, 자양특별계획구역 등 인근 개발사업의 건축계획과 연계하여 조화로운 높이계획 수립 - 광역통경축 및 지구통경축 주변은 낮고 단지 내부로 높아지는 텐트형 스카이라인 형성 ○ 동서방향의 단지 내 보행 통경축 조성 등으로 주변지역으로 열린단지 계획 ○ 고층의 타워형 주동, 중저층의 가로대응형 주동, 경관특화 디자인 주동 등 특화디자인을 통한 다양한 유형의 주거타입으로 다채로운 한강변 경관 창출
외부공간 및 가로계획	[한강접근로 개선] ○ 동일로변 건축한계선(10M)은 녹지와 보행로가 조화된 가로로 조성(권장) ○ 뚝섬로24길은 보행 안전을 고려해 고원식 횡단보도, 과속방지턱 설치 등 속도저감 계획 수립 ○ 구역외의 뚝섬로24길에서 벽천나들목 구간은 보행자 우선의 가로환경개선을 통해 안전한 한강가는 길 조성(※공공재원(광진구)으로 조성) [입체보행로계획(권장)] ○ 보행 안전을 위해 뚝섬로24길을 횡단하는 보행육교 설치 가능 ○ 공공시설 클러스터~뚝섬로30길~뚝섬로~중앙공원으로 이어지는 아케이드형 입체보행로를 설치를 권장하고, 공원과 입체보행로의 자연스러운 연계가 가능한 입체적 레벨계획 수립 [단지보행로계획] ○ 남북방향 공공보행통로 외에 주변지역과 연결되는 동서방향의 단지 내 보행동선체계를 구축(향후 성수전략정비구역과 생활권 연결 고려)
건축계획	○ 중앙공원 주변으로 디자인특화동을 배치하고, 동일로변으로 경관특화디자인을 권장, 지역의 아이덴티티가 되는 차별화된 경관 구현 ○ 뚝섬로30길(노유시장길)에 스텝테라스형 주거 등 위압감을 주지 않는 가로 대응 특화디자인(권장) ○ 테라스형, 복층형, 홈오피스형 등 다양한 유형의 주동계획 및 영역별 차별화된 입면 디자인 적용(권장)
근린생활시설 및 공동이용시설	○ 뚝섬로 및 뚝섬로30길변에 근린생활시설 배치를 권장, 맞은편 공공시설 클러스터와 유기적으로 연결되는 아케이드, 일체보행데크 등 저층부 디자인 특화 ○ 동일로변으로 근린생활시설 배치를 권장, 연도형 상가와 건축한계선 내 녹화·보행 구간이 조화될 수 있도록 조성 ○ 공원변 개방형 커뮤니티시설을 배치(권장)하고, 저층부가 열린 플로팅매스(예시)를 계획, 보행동선의 연속성과 공원의 개방감 확보 ○ 디자인특화동 최상층에 지역주민과 함께 한강을 조망할 수 있는 한강 전망대(근린생활시설, 공공개방 커뮤니티)(권장) 및 별도 접근동선 계획
기타시설계획	○ 중앙공원으로 단절된 공동주택 획지 간 지하 연결통로 설치를 위해 공개공지(2개소, 지하연결통로 폭과 동일)를 지정하고, 공원과 일체적으로 조성할 수 있도록 향후 공원 세부시설조성계획 및 공동주택 건축계획에 반영 ○ 공공용지 건축계획 수립 시 공동주택 입체보행로와의 연계성을 고려하고, 공공청사①,②와 지하주차장 통합계획(권장)

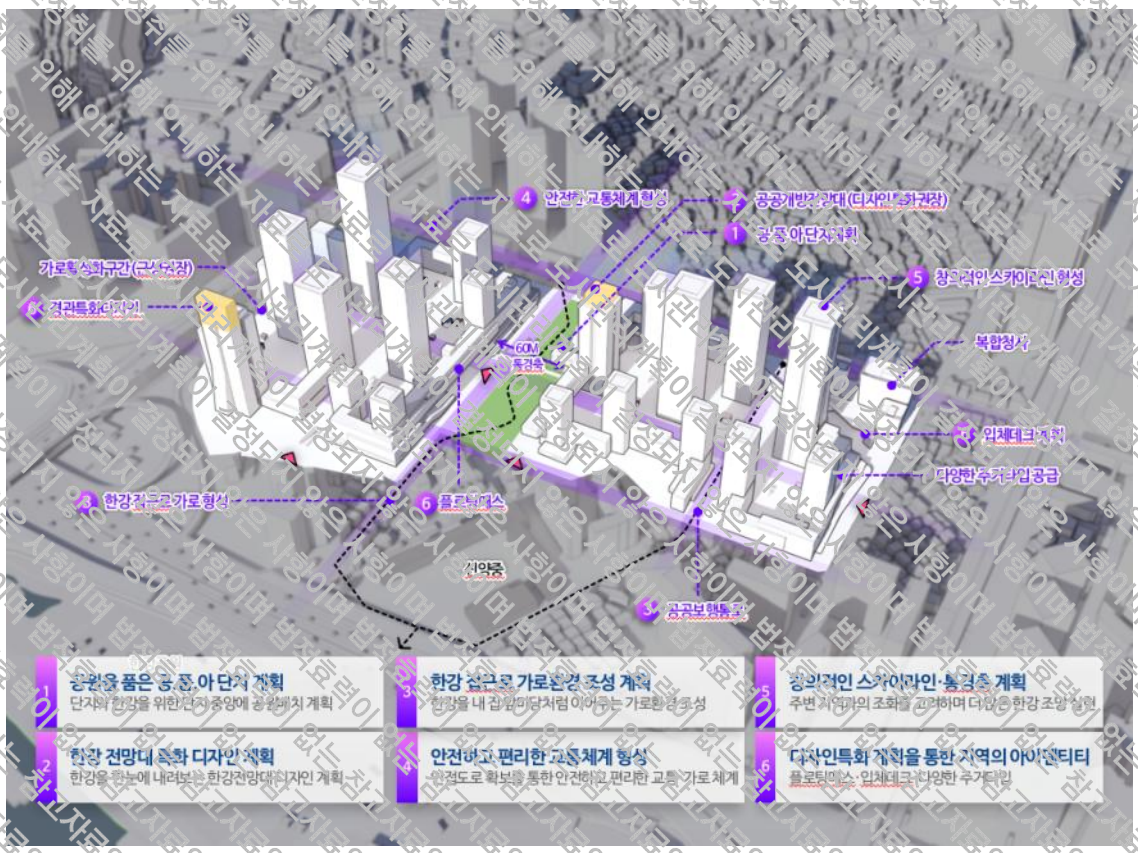
<배치도(예시)>



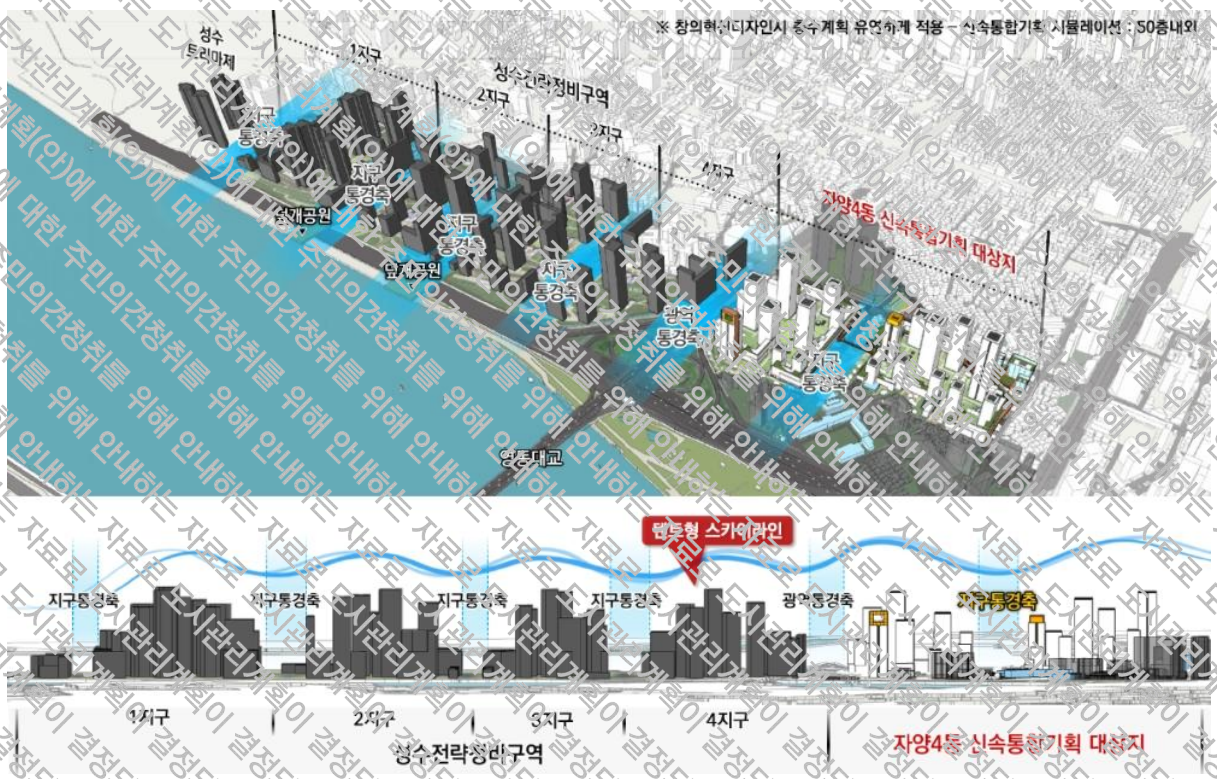
※ 본 계획안은 예시(안)으로 정비계획 입안 과정에서 변경될 수 있음

주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

<신속통합기획 종합구상도>



< 경관계획(안) > 자양~성수로 이어지는 스카이라인 및 미래 경관계획



< 배치계획(안) > 도시와 한강을 잇는 녹지 및 보행체계로 한강생활권 특화단지 조성



< 가로활성화계획(안) > 지역상권과 한강을 잇는 활력있는 생활가로 조성



▸ **신속통합기획은 정비계획 수립단계에서 서울시가 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인을 제시하고, 신속한 사업추진을 지원하는 공공지원계획임**

① 지역특성에 맞춰 도시계획 규제를 유연하게 적용 ② 신속한 계획 결정 지원 ③ 주민과 적극 소통

▸ **신속통합기획 가이드라인은 도시계획위원회 수권분과위원회 사전자문을 거친 내용으로 정비계획 입안 및 위원회 심의과정에서 계획의 취지가 일관되게 유지될 수 있도록 하며, 원팀에서 사업시행까지 전 과정을 책임관리함**

- 신속통합기획 가이드라인은 여건변화(관련법규 및 지침 변경 등) 및 계획의 공공성이 인정되는 경우 일부 변경할 수 있음
- 신속통합기획 가이드라인 변경이 필요한 경우, 신속통합기획과(신속통합기획가(MP), 도시계획위원회 수권자문단 등 포함) 협의를 거치는 것을 원칙으로 함
- 정비계획 수립 시 2040 서울 도시기본계획, 2030 도시·주거환경정비기본계획 등 관련규정을 준수하고, 상위·관련계획, 법령·기준 변경에 따라 필요시 원팀 검토회의를 거쳐 변경 내용을 적용

- 이 하 여 백 -

라. 관련법규 및 지침 검토

1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 주요 내용

구 분	내 용
법 제1조 (목적)	○ 이 법은 국토의 이용·개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 한다.
법 제2조 (정의)	• "지구단위계획"이란 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획을 말한다. • "도시·군계획사업"이란 도시·군관리계획을 시행하기 위한 다음 각 목의 사업을 말한다. 다. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업
법 제36조 및 시행령 제30조(용도지역), 제84조(건폐율), 제85조(용적률)	• 주거지역: 거주의 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 필요한 지역 - 제1종일반주거지역 : 저층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역 - 제2종일반주거지역 : 중층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역 - 제3종일반주거지역 : 중고층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역 • 건폐율 : 제1종,제2종일반주거지역 60% 이하 / 제3종일반주거지역 50% 이하 • 용적률 : 제1종일반주거지역 200% 이하 / 제2종일반주거지역 250%이하 제3종일반주거지역 300% 이하
법 제51조 (지구단위계획구역의 지정 등)	• 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다. - 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따라 지정된 정비구역
법 제52조 (지구단위계획의 내용)	• 지구단위계획구역의 지정목적을 이루기 위하여 지구단위계획에는 다음 각 호의 사항 중 제2호와 제4호의 사항을 포함한 둘 이상의 사항이 포함되어야 한다. - 용도지역이나 용도지구를 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항 - 기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항 - 대통령령으로 정하는 기반시설의 배치와 규모 - 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획 - 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도 - 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획 - 환경관리계획 또는 경관계획 - 보행안전 등을 고려한 교통처리계획 - 그 밖에 토지 이용의 합리화, 도시나 농·산·어촌의 기능 증진 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

2) 「도시 및 주거환경정비법」 주요 내용

구 분	내 용
법 제1조 (목적)	• 이 법은 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적으로 한다.
법 제2조 (정의)	• "정비구역"이란 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제16조에 따라 지정·고시된 구역을 말한다. • "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
법 제8조 (정비구역의 지정)	• 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다. • 제1항에도 불구하고 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우에는 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정할 수 있다. • 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있다. • 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접 제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있다. • 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장·광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다.
시행령 제7조 별표1 (정비계획의 입안대상지역)	• 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. 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

구 분	내 용
시행령 제7조 별표1 (정비계획의 입안대상지역)	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 주택건설·공급이 필요한 지역 사. 제1호 라목 또는 마목에 해당하는 지역
법 제9조 및 시행령 제8조 (정비계획의 내용)	• 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. - 정비사업의 명칭 - 정비구역 및 그 면적 - 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 - 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 - 공동이용시설 설치계획 - 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 - 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 - 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 - 세입자 주거대책 - 정비사업시행 예정시기 - 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제1호에 따른 주택임대관리업자에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획 - 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

구 분	내 용
법 제14조 (정비계획의 입안 제안)	• 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. - 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우
시행령 제12조 (정비계획의 입안 제안)	• 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. • 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.
법 제15조 (정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)	• 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다. • 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다. • 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다
법 제16조 (정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시)	• 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. • 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 시·도지사 고시 등에 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다. • 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역을 지정·고시한 때에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

3) 「서울시 도시 및 주거환경정비 조례」 주요 내용

구 분	내 용
조례 제1조 (목적)	• 이 조례는 「도시 및 주거환경정비법」, 같은 법 시행령 및 같은 법 시행규칙에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.
조례 제2조 (정의)	• "호수밀도"란 건축물이 밀집되어 있는 정도를 나타내는 지표로서 정비구역 면적 1헥타르당 건축되어 있는 건축물의 동수를 말하고 다음 각 목의 기준에 따라 산정한다. 가. 공동주택 및 다가구주택은 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로서 건축물 대장 기준으로 세대(다가구주택은 가구, 이하 이목에서는 같다)수가 가장 많은 층의 1세대를 1동으로 보며, 나머지 층의 세대수는 계상하지 않는다. 나. 신발생무허가건축물은 건축물 동수 산정에서 제외한다. 다. 정비구역의 면적 중 존치되는 공원 또는 사업이 완료된 공원 및 존치되는 학교 면적을 제외한다. 라. 단독주택을 건축물 준공 후 다세대주택 또는 다가구주택으로 변경한 경우에는 변경 전의 건축물 동수에 따라 산정한다. 마. 준공업지역에서 정비사업으로 기존 공장의 재배치가 필요한 경우에는 정비구역 면적 중 공장용지 및 공장 건축물은 제외하고 산정한다. 바. 비주거용건축물은 건축면적당 90제곱미터를 1동으로 보며, 소수점 이하는 절사하여 산정한다. • "과소필지"란 토지면적이 90제곱미터 미만인 토지를 말한다. • "주택접도율"이란 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제7조제1항 관련 별표 1 제1호 마목에 따른 정비기반시설의 부족여부를 판단하기 위한 지표로서 폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 대지의 건축물의 총수를 정비구역 내 건축물 총수로 나눈 비율을 말한다. 다만, 연장 35미터 이상의 막다른 도로의 경우에는 폭 6미터로 한다.
조례 제7조 (정비계획 입안 시 조사·확인 내용)	• 영 제7조제2항제7호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. - 거주가구 및 세입자 현황 - 도시관리계획상 토지이용계획 현황 - 토지의 용도 소유자·규모별 현황 - 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황 - 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 - 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 - 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자의 정비구역 지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당한다) - 기존 수목의 현황 - 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 - 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 - 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 - 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

구 분	내 용
조례 제8조 (정비계획의 내용 등)	·영 제8조제3항제11호에서 "그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. - 가구 또는 획지에 관한 계획 - 임대주택의 건설에 관한 계획 - 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정한다) - 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다) - 기존 수목의 현황 및 활용계획 - 인구 및 주택의 수용계획 - 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다) - 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획
조례 제10조 (정비계획의 입안 제안)	·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. ·관리형 주거환경개선사업의 경우에는 제1항에도 불구하고 해당 지역 토지등소유자의 과반수 동의를 받아 구청장에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. ·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. ·법 제14조제1항제6호에 따라 정비계획의 변경을 요청하는 경우 직접 동의서를 받는 방법 외에 총회(주민총회를 포함한다)에서 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다)의 3분의 2이상 찬성으로 의결될 경우에도 토지등소유자의 3분의 2 이상 동의를 받은 것으로 본다. ·정비계획의 입안에 따른 토지등소유자의 동의자 수의 산정방법 등은 영 제33조에 따른다.
조례 제30조 (국민주택규모 주택 건설비율 등)	·법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. ·법 제55조제4항에 따라 인수한 장기공공임대주택의 임차인 자격 및 입주자 선정에 관한 사항은 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 시행규칙」에서 정할 수 있다. ·법 제101조의5 제2항에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한초과용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다. ·법 제101조의6 제2항에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 법 제101조의6 제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다.

4) 도시계획시설 입체복합화 검토업무 매뉴얼 (시설계획과,2022.8)

구 분	내 용
목적	◦본 매뉴얼은 시설총괄부서(시설계획과 등 도시관리계획 변경 결정 부서), 개별시설 관리부서(주차계획과, 문화시설과 등), 도시관리계획 입안 부서(자치구도시계획과 등), 사업시행 주체 등 이해관계자와 도시계획시설 입체·복합화 사업 추진을 위한 검토 과정을 지원하고 이에 참고하기 위해 작성되었다. • 도시계획시설 입체·복합화는 공공성 강화, 다양성 확보, 정책 및 지역수요 실현을 목표로 한다.
입체·복합화 대상	• 본 매뉴얼은 기존 도시계획시설의 기능 고도화 및 현대화를 목적으로입체·복합화 추진이 적합한 전체 도시계획시설을 대상으로 한다. 이외에도 서울시 정책목표 달성을 위해 전략적인 활용이 필요하다고판단되는 도시계획시설을 대상으로 할 수 있다. - 기존에 건축물이 있는 도시계획시설은 노후도가 30년 이상이면서 구조및 안전상 개선이 필요하거나 기능적으로 저이용되는 경우에 입체·복합화검토를 권장한다. - 부지 중심의 도시계획시설은 평면적 도시계획시설의 복합적 활용을 통해대상 도시계획시설 부지의 효율적인 이용을 도모할 수 있는 경우로서건축물의 신축을 전제로 하여 입체·복합화 검토를 권장한다. • 본 매뉴얼에서 대상시설은 입체·복합화 사업을 추진하고자 하는 기존도시계획시설을 의미한다. - 중복결정을 통해 대상시설에 도입하는 도시계획시설을 '복합시설'이라고정의한다. - 공간적범위 결정을 통해 대상시설에 도입되는 비도시계획시설을 '복합용도'라고 정의한다. - 또한 입체·복합화를 통해 대상시설과 복합시설 또는 복합용도가 결합된전체 건축물(시설)을 '입체·복합시설'로 표현한다.
입체·복합화 결정방식	• 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」(이하「도시계획시설규칙」) 및 「국토의계획 및 이용에 관한 법률」(이하「국토계획법」)에서 도시계획시설의 입체·복합화를 규정하고 있으며결정방식에는 중복결정, 공간적범위 결정, 입체적 결정이 있다. 본 매뉴얼은 도시계획시설 부지를전제로 하는 중복결정과 공간적범위 결정을 대상으로한다. 비도시계획시설 부지를 전제로 하는 입체적 결정은 제외한다. - 중복결정은 둘 이상의 도시계획시설을 같은 토지에 함께 결정하는 방식으로, 평면적 또는 수직적으로 구분된다. - 공간적범위 결정은 기존 도시계획시설 부지에 비시설의 복합개발을 허용하는 방식으로, 도시계획시설 부지가 공공재임을 감안하여 서울시 정책목표 달성, 지역활성화 등을 고려하여 판단하여야한다. 또한 도시계획시설의 적정한 공간적범위 및 비시설에 의한 이용 장애 등과 관련하여 시설총괄부서와 사전협의를 거쳐야 한다. - 단, 「도시계획시설규칙」및「도시계획시설 중복·복합화 운용기준 개선(2021)」(이하「운용기준」)에 따라 공공문화체육시설의 경우 중복결정을 필수로 검토해야 한다. 또한「운용기준」에 따라 공원과 녹지는 공간적범위 결정을 허용하지 않는다.

중복결정 (시설 + 시설)	공간적범위 결정 (시설에 비시설 결합)	입체적 결정 (비시설에 시설 결정)
도시계획시설규칙 제3조	도시계획시설규칙 제4조	국토계획법 시행령 제61조



마. 잠재력 및 개발전망 분석

1) 대상지 잠재력

• 토지이용, 교통, 공원·녹지, 지형 등의 분석 결과, 개발가능성이 높은 지역 여건으로 인해 잠재력이 우수한 지역임

구 분	내 용
토지이용	• 성수전략정비구역, 자양1재건축, 모아타운 등으로 인해 이 지역 일대 도시정비 및 도시 구조 변화 예상 • 한강변 인근으로 우수한 입지조건 보유
교 통	• 인근 영동대교 및 지하철 2호선·7호선 등의 풍부한 교통여건 • 대상지 모든 면을 둘러싼 가로망 형성으로 편리한 교통체계
공원·녹지	• 뚝섬유원지·서울숲, 서울어린이대공원 등 자연자원 풍부 • 대상지 북측 재건축사업으로 조성 예정인 소공원과 연계 가능
지 형	• 표고차 5.3m, 전체 3° 미만의 경사로 평탄한 지형

2) 개발전망 분석

요 소	개 발 전 망
토지이용	• 주변개발과의 연계를 통한 도시정비 시너지 효과 기대 • 한강 변 특화단지 계획으로서 발전 가능성 기대
교 통	• 지하철, 간선도로와 인접하여 교통 인프라 우수 • 대상지 인접도로의 차선·도로폭 확장계획을 통한 교통여건 개선 예정으로, 교통여건 개선 기대
공원·녹지	• 인근 자연자원 및 공원과 연계한 계획 수립으로 오픈스페이스 확대 및 연계성 강화
지 형	• 평탄한 지형을 활용하여 편리한 보행자 동선 체계 및 무장애 보행동선 구축 가능

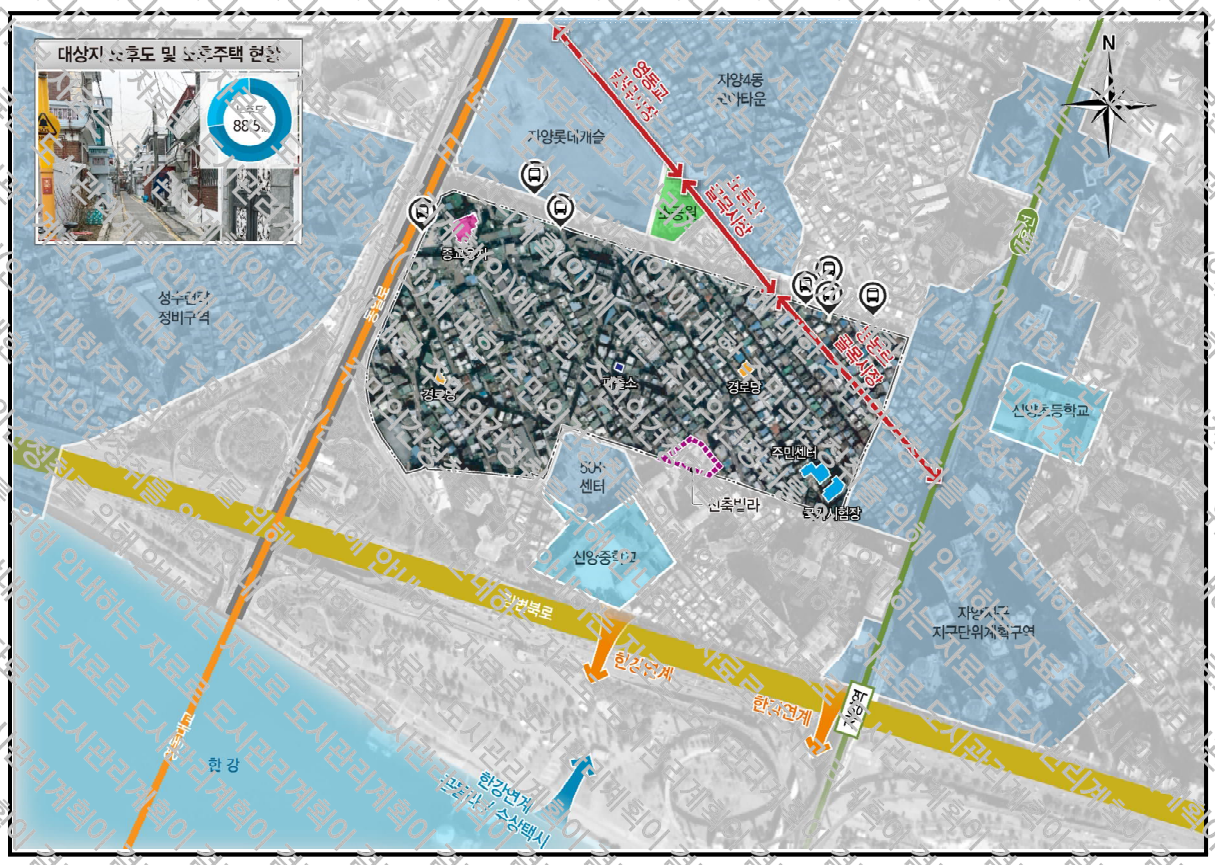
- 이 하 여 백 -

바. 종합분석

1) 종합분석

구 분	내 용
Strength	• 일부역세권 및 간선도로 인접으로 편리한 대중교통 환경 및 한강 접근성 우수 • 평지로 이루어져 지형차에 의한 제약 없음
Weakness	• 현금청산자 등으로 인한 제척 구역 발생으로 구역계 부정형 • 다수의 대토(존치) 시설 입지 및 시장·대형교회 입지
Opportunity	• 우수한 교통여건과 입지로 개발후 지역발전 기대 • 단차가 없는 평지형으로서 보행환경 및 오픈스페이스의 효율적 조성 가능
Threat	• 구역 부정형에 따른 일체적 기반시설 확보의 어려움 • 골목시장 및 대규모 종교시설이 위치하여 사업진행 시 협상 필요

2) 현황 종합 분석도



3. 계획의 기본구상

가. 기본 방향

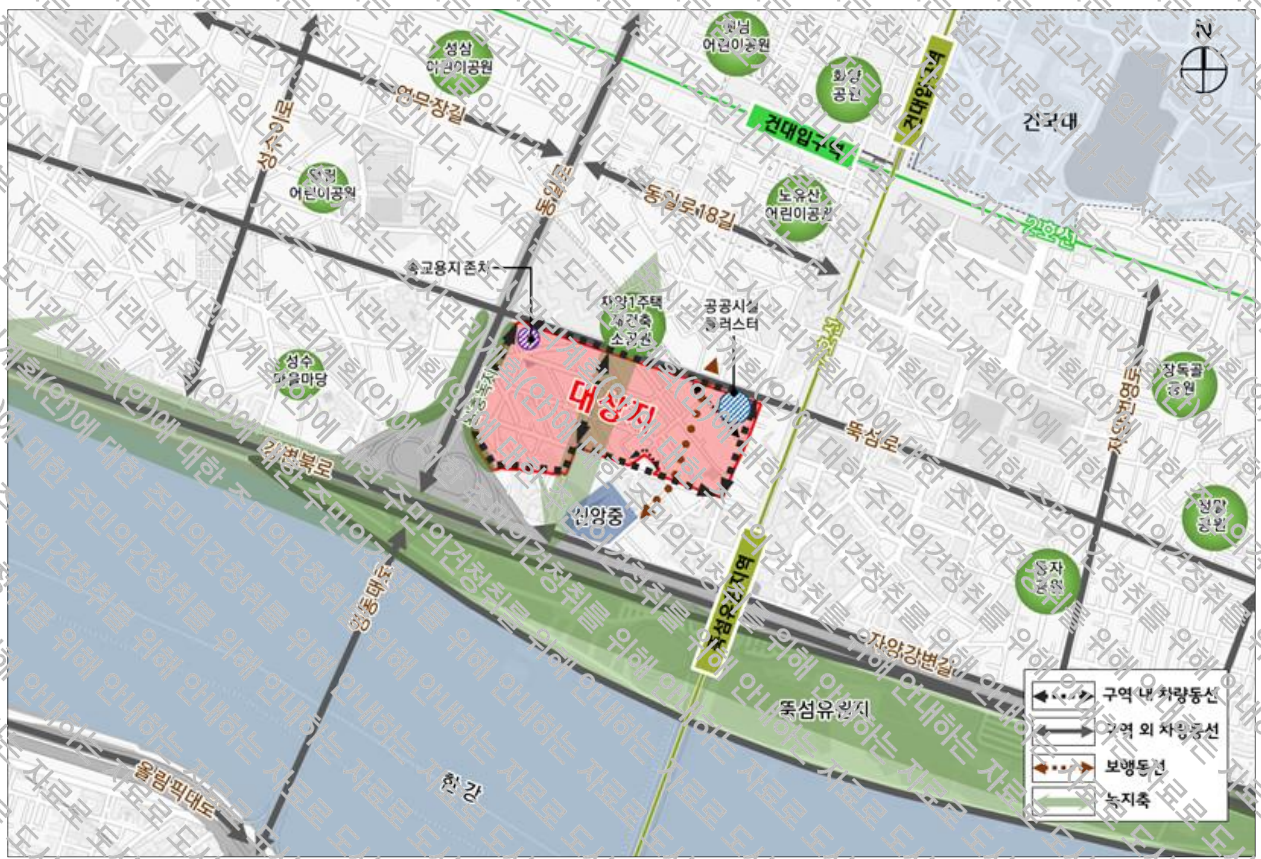
1) 계획의 목표

- 상위 관련 계획에 부합하며 주변 지역과 조화되는 정비계획 수립
- 미래 주변환경 변화에 대응하는 유연한 계획수립

2) 계획의 방향

- 입지특성에 따른 보도, 보행자통행로 등의 네트워크 활성화
- 토지이용의 효율화를 위한 최적의 계획지침 도출 및 합리적인 건축배치로 주민생활여건 개선
- 오픈스페이스 등의 적정배분으로 쾌적한 주거환경 창출
- 주변지역 주민을 위해 공공에 기여할 수 있는 계획요소 도입

[정비계획 기본 구상도]



나. 주요 계획지표 설정

1) 계획의 인구

구 분	세대수	인구수	세대당위(인/세대)	비 고
현 황	1,403세대	2,792인	1.99인	현재 거주인구 산출
계 획	2,951세대	7,673인	2.6인	서울시 2025 평균가구원수
증 · 감	1,548세대	4,881인	-	-

※ 세대당위는 광진구 인구통계자료 적용 (2022년 기준)

2) 계획의 규모

- 현재의 개발 현황과 미래의 삶의 질이 고려된 장래 변화에 대응한 말도 계획 수립
- 주변 도시계획시설 및 정비기반시설 등 기본 인프라를 고려한 계획
- 주변 지역의 개발말도 추세와 경관적 조화 고려

3) 주택 공급 지표 설정

정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 (국토교통부고시 제2022-720호)
• 주택규모별 건설비율 - 85㎡ 이하 : 총 건설 세대수의 60% 이상

다. 개발 기본구상

1) 토지이용구상

- 기본방향

- 대상지의 입지적 특성, 주변 지역의 개발 여건 및 토지이용 변화를 고려하여 토지이용의 효율화를 도모
- 주변 지역에 부족한 공공시설 확보 및 접근성을 고려하여 적정 배치
- 주변 자연자원 및 개발계획 등과 연계하여 합리적 토지이용 구상

- 토지이용구상

- 대상지 자연지형과 주변 현황을 고려한 주거 및 녹지 공간의 적정 배분
- 대상지 북측변에 공공시설을 배치하고, 접근성 향상을 위해 기존 현황도로 유지
- 자양1 재건축구역의 공원과 한강공원을 잇는 공원·녹지축 구상

2) 교통 · 동선체계 구상

- 기본 방향

- 정비구역의 규모와 계획인구 및 발생 교통량 등을 종합적으로 고려하여 계획 수립
- 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치에 관한 규칙」 및 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」에 적합하게 계획
- 차량동선과 분리된 보행동선체계를 설정하여 지상부에 쾌적한 보행공간 조성
- 대상지 개발에 따른 통행 차량과 주변 지역의 교통처리 효율성 제고로 가로변 교통저해요소 최소화

- 교통 · 동선체계 구상

- 차량 진출입구 4개소를 설치하여 단지 진·출입 교통량 분산
- 인접도로 확폭을 통해 안전하고 편리한 교통 가로체계 형성
- 주변 사업지 연계를 위한 외부 뚝섬로 확장 계획으로 원활한 교통체계 형성
- 단지 내 보행로 및 공공보행통로 설치를 통한 보행동선 연계
- 기존 종교용지(존치)의 진출입을 위한 도로 존치 및 신축빌라(제척)의 진출입을 위한 도로 신설

3) 공원 · 녹지 구상

- 기본 방향

- 광진구 공원·녹지 체계와 정합성 유지 및 기존 공원 및 녹지 공간 등과 연계하여 공원·녹지 네트워크 구축
- 타 단지들과의 상호연계 및 주민 접근성을 고려한 공원·녹지 계획으로 이용의 활성화 도모
- 휴식공간 및 녹지는 주변 자연환경 · 경관과의 연속성을 고려하여 배치하고 소음차단이나 공해방지를 위하여 충분한 식재계획 유도
- 연접부 공원과 연계한 공원계획 등 오픈스페이스와 보행 network의 연계조성

- 공원 · 녹지 구상

- 대상지 북측에 위치한 공원계획과 남측에 뚝섬유원지와 연계하여 선형의 녹지축을 형성하고 주변 주민의 접근성을 고려한 위치에 배치
- 지상부에 녹지공간을 최대한 확보하여, 쾌적하고 자연 친화적인 단지로 조성
- 동일로변 완충녹지 확보로 영동대교 북단변 대기오염·소음 완화를 위한 쾌적한 주거환경 조성
- 단지 중심에 오픈스페이스 조성을 통한 주민 커뮤니티 활성화

4. 부문별 정비계획

가. 계획의 목표

- 상위 관련 계획에 부합하며 주변 지역과 조화되는 정비계획 수립
- 미래 주변환경 변화에 대응하는 유연한 계획수립

나. 계획의 수립방향

- 현재의 개발 현황과 미래의 삶의 질이 고려된 장래 변화에 대응한 밀도 계획 수립
- 주변 도시계획시설 및 정비기반시설 등 기본 인프라를 고려한 계획
- 주변 지역의 개발밀도 추세와 경관적 조화 고려

다. 정비사업의 시행에 관한 계획

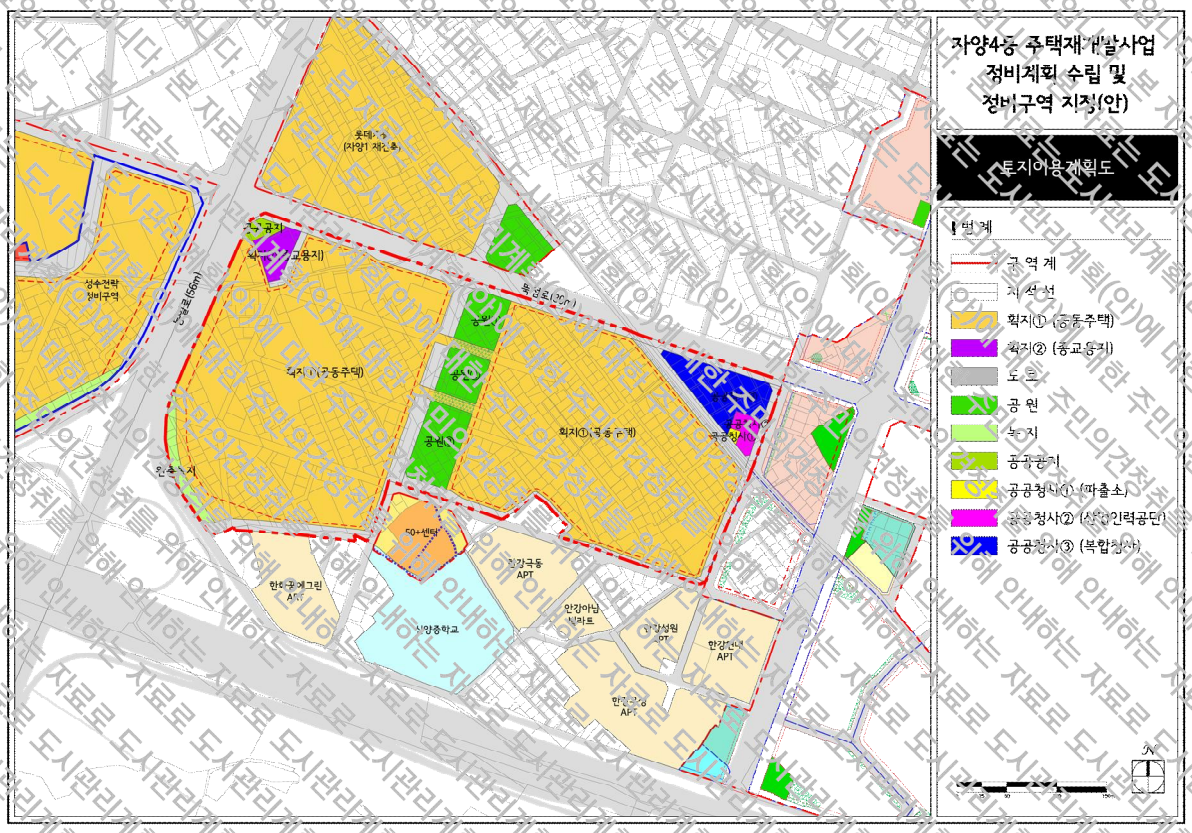
구분	정비사업 명칭	위 치	면 적	비고
신규	자양4동 57-90번지 일대 주택재개발사업	광진구 자양4동 57-90번지 일대	139,130.0㎡	
시행방법	**시행예정시기**	**사업시행예정자**	**정비사업 시행으로 증가예상 세대수**	**비고**
도시정비법 제74조에 의거발은 관리처분계획에 따름	구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내	-	1,548세대	

- 이 하 여 백 -

다. 토지이용에 관한 계획

구 분	명 칭	면 적 (㎡)	구성비 (%)	비 고
합 계		139,130.0	100.0	
정비기반시설	소 계	29,966.7	21.5	
	도 로	15,483.6	11.1	
	공 원 ①	2,236.0	1.6	
	공 원 ②	1,957.0	1.4	
	공 원 ③	3,519.0	2.5	
	녹 지	1,278.0	0.9	
	공공공지	546.1	0.4	
	공공청사 ①	122.0	0.1	파출소
	공공청사 ②	823.0	0.6	산업인력공단
	공공청사 ③	3,992.0	2.9	복합청사
획 지	소 계	109,163.3	78.5	
	획 지 ①	107,716.3	77.4	공동주택
	획 지 ②	1,447.0	1.1	종교용지

[토지이용계획도]



라. 용도지역·용도지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경) 조서

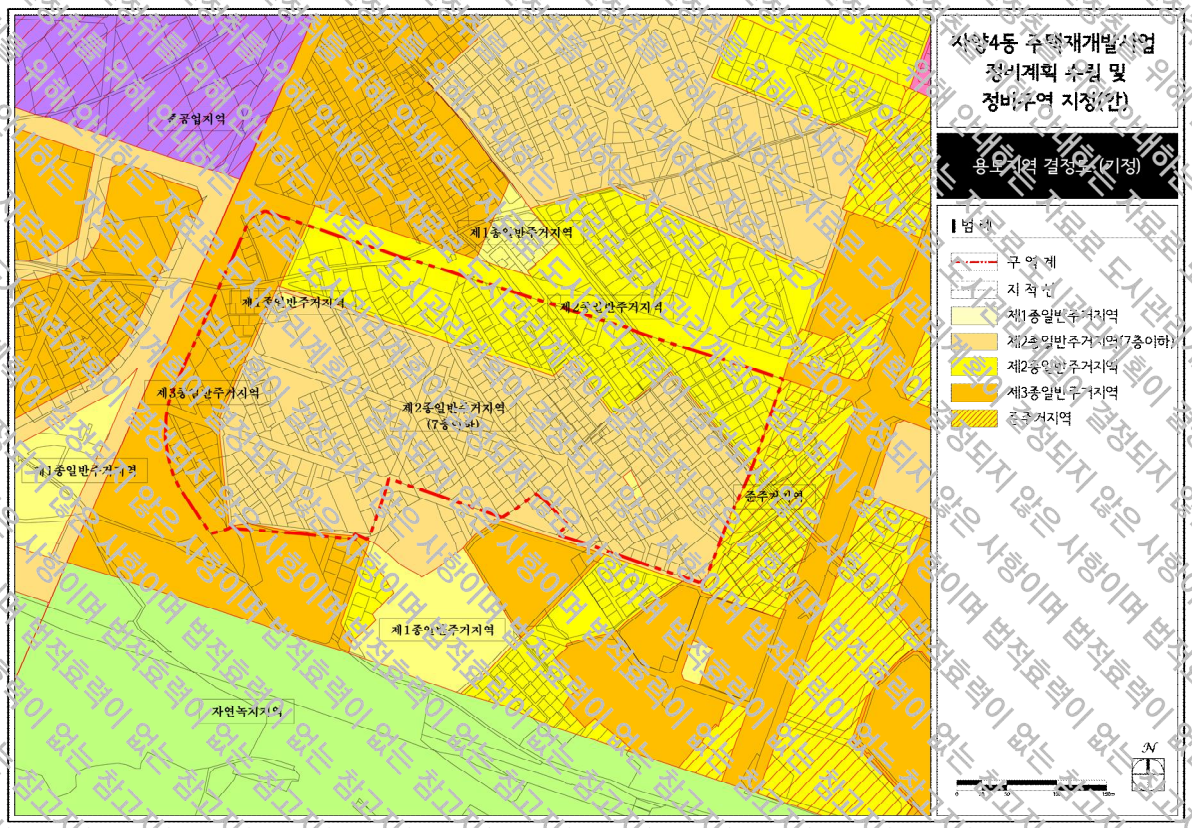
구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		가 정	변 경	변경 후		
합 계		139,130.0	-	139,130.0	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	505.0	감) 505.0	-	-	
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	88,430.8	감) 75,178.5	13,252.3	9.5	
	제2종일반주거지역	32,794.8	감) 23,974.9	8,819.9	6.3	
	제3종일반주거지역	17,399.4	증) 99,658.4	117,057.8	84.2	

■ 변경 사유서

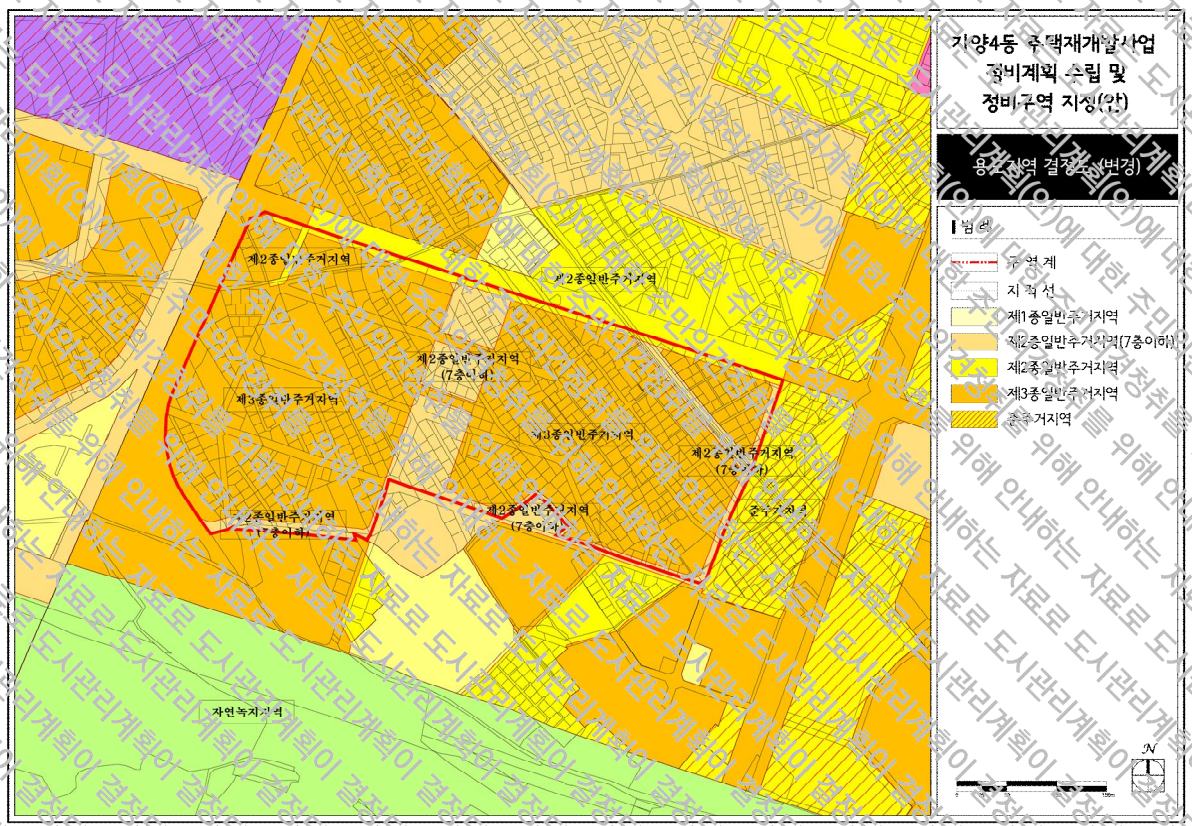
위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	가 정	변 경		
자양동 199-4번지 일대	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	505.0㎡	• 정비사업 완료후 용도지역의 일체적 관리를 위하여 대상지내 일부지역을 제3종일반주거지역으로 변경
자양동 200번지 일대	제2종일반 주거지역(7층이하)	제3종일반 주거지역	75,178.5㎡	• 정비사업 완료후 용도지역의 일체적 관리를 위하여 대상지내 일부지역을 제3종일반주거지역으로 변경
자양동 199번지 일대	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	23,974.9㎡	• 정비사업 완료후 용도지역의 일체적 관리를 위하여 대상지내 일부지역을 제3종일반주거지역으로 변경

- 이 하 여 백 -

【 용도지역 결정(기정)도 】



【 용도지역 결정(변경)도 】



주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

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

1) 도 로

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	23	30~39	주간선	6,500	중랑구 면목동 (대1-15)	성동구 성수동 (중1-183)	일반 도로		건고738 (63.12.24)	도로폭원확장
변경	대로	2	23	30~40	주간선	6,500	중랑구 면목동 (대1-15)	성동구 성수동 (중1-183)	일반 도로		건고738 (63.12.24)	
기정	중로	1	183	20	보조 간선	3,800	성수동1가 658-335	자양동 139-10	일반 도로	-	서고131호 (78.3.29))	도로폭원확장
변경	대로	2	183	27~30	보조 간선	3,800	성수동1가 658-335	자양동 139-10	일반 도로	-	서고131호 (78.3.29))	
기정	소로	2	1	8	국지 도로	440	자양동 553-517	자양동 65-1	일반 도로	-	서고750 (88.9.20)	도로폭원확장
변경	중로	2	1	8~15	국지 도로	440 (175)	자양동 553-517	자양동 65-1	일반 도로	-	서고750 (88.9.20)	
기정	소로	3	163	6	국지 도로	318	자양동 238-10	자양동 210-45	일반 도로	-	서고3 (69.1.18)	연장축소 및 종점변경
변경	소로	3	163	6	국지 도로	68	자양동 238-10	자양동 156	일반 도로	-	서고3 (69.1.18)	
기정	소로	3	137	8	국지 도로	374	자양동 52-201	자양동 853-3	일반 도로	-	서고3 (69.1.18)	도로폭원 확장 및 도로 일부 사유지 대 입체적 결정
변경	중로	2	137	8~16	국지 도로	374 (252)	자양동 52-201	자양동 853-3	일반 도로		서고3 (69.1.18)	
기정	소로	3	①	8	국지 도로	160	자양동 191-1	자양동 57-157	일반 도로	-	-	도로폭원확장
변경	중로	3	①	12	국지 도로	160	자양동 191-1	자양동 57-157	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	②	8	국지 도로	565	자양동 210-22	자양동 74-10	일반 도로	-	-	도로폭원확장 및 연장축소
변경	중로	2	②	8~18	국지 도로	320	자양동 57-66	자양동 74-10	일반 도로	-	-	
신설	중로	1	ⓐ	12	국지 도로	160	자양동 553-276	자양동 48-15	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	ⓑ	4	국지 도로	98	자양동 57-53	자양동 57-95	일반 도로	-	-	-

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	3	③	4	국지도로	26	자양동 56-15	자양동 55-14	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	④	4	국지도로	60	자양동 55-8	자양동 54-11	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	⑤	8	국지도로	120	자양동 52-104	자양동 52-106	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	⑥	4	국지도로	95	자양동 51-42	자양동 51-125	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	⑦	6	국지도로	122	자양동 47-1	자양동 52-106	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	⑧	4	국지도로	112	자양동 58-89	자양동 78-24	일반도로	-	-	-

※ ( )는 구역 내 도로 연장임

※ 도로번호 ①,ⓐ는 임시번호이며, 기종점도 임의로 작성하였음

- 이 하 여 백 -

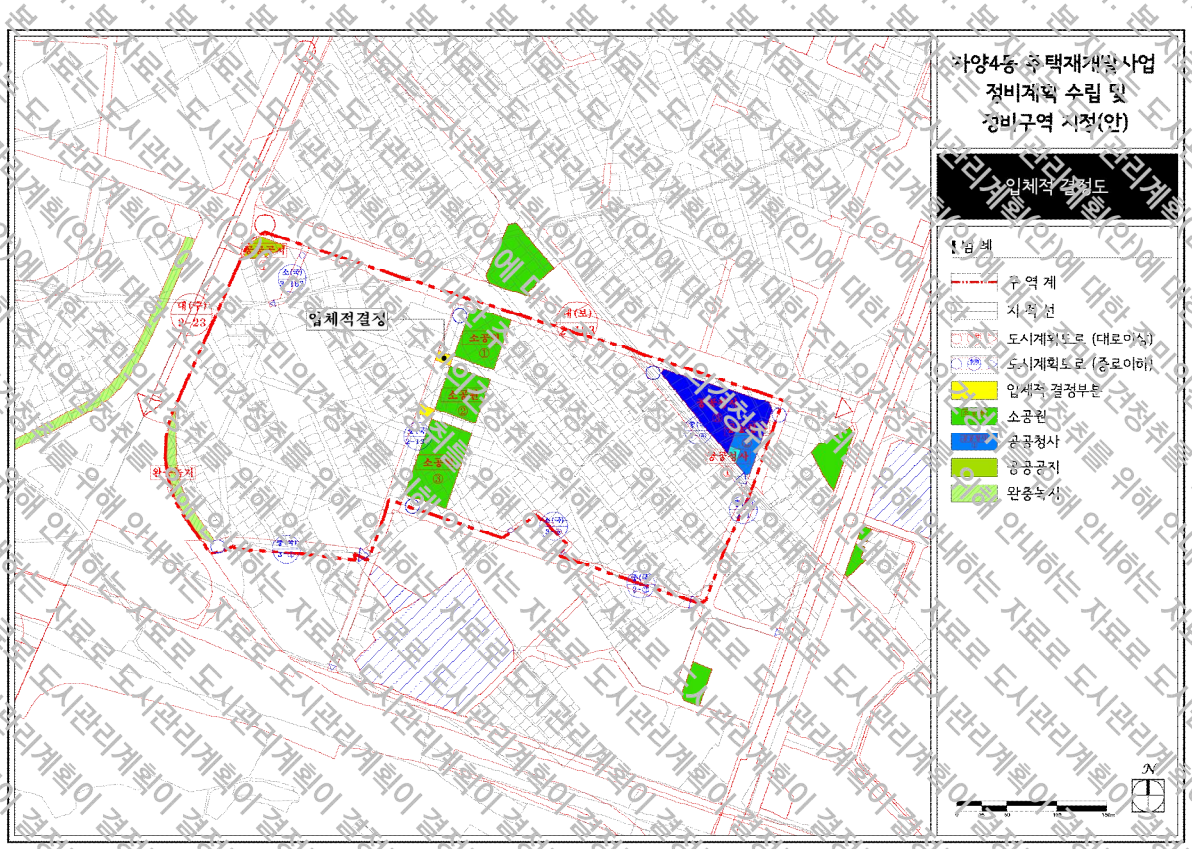
■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 2-23	대로 2-23	• 도로 확폭 - B = 39m → 40m (증 1m)	• 자전거 도로 설치를 위해 위해 구역내 도로 확폭
중로 1-183	대로 2-183	• 도로 확폭 - B = 20m → 27~30m (증 7~10m)	• 대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로확폭
소로 3-1	중로 3-1	• 도로 확폭 - B = 8m → 8~15m (증 7m)	• 대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로확폭
소로 3-163	소로 3-163	• 연장 축소 - L = 318m → 63m (감 255m)	• 종교용지 진출입을 위해 기존도로 일부 존치
소로 3-137	중로 2-137	• 도로 확폭 - B = 8m → 8~16m (증 8m)	• 대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로확폭 • 도로의 일체적 결정·설치를 위해 사유지 내 일부 입체적 결정
소로 3-①	중로 3-①	• 도로 확폭 - B = 8m → 12m (증 4m)	• 대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로확폭
소로 3-②	중로 2-②	• 변경 - B = 8m → 8~18m (증 8m) - L = 565m → 320m (증 245m)	• 대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로확폭
-	중로1-ⓐ	• 신설 - B = 12m - L = 160m	• 대상지 내 공공청사 진출입을 위해 도로 신설
-	소로 3-ⓑ	• 신설 - B = 4m - L = 98m	• 제척부지의 진출입을 위해 현황도로 존치
소로 3-③	-	• 폐지	• 정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로 3-④	-	• 폐지	• 정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로 3-⑤	-	• 폐지	• 정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로 3-⑥	-	• 폐지	• 정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로 3-⑦	-	• 폐지	• 정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로 3-⑧	-	• 폐지	• 정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지

2) 도시계획시설(도로) 입체적 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 세 분	위 치	구분	기정	변경	변경후	비 고
변경	중로2-137	도로	자양동 56-1 일대	길이	-	증)10m	10m	도시계획도로의 입체적 결정·설치를 위해 사유지 내 일부 도로 입체적 결정
				폭	-	증)16m	16m	
				높이 (해수면기준)	-	E.L. : +11.16m~ 13.30m	E.L. : +11.16m~ 13.30m	
			자양동 52-169 일대	길이	-	증)10m	10m	
				폭	-	증)16m	16m	
				높이 (해수면기준)	-	E.L. : +11.16m~ 13.30m	E.L. : +11.16m~ 13.30m	

[입체적 결정도]



3) 공 원

구분	도면표시번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡) 기 정	변 경	변경 후	최초 결정일	비 고
폐지	-	성화공원	어린이공원	자양동 199-4번지	253.0	감) 253.0	-	서고시141호 (95.5.20)	-
폐지	-	기타공원	소공원	자양동 52-80번지	252.0	감) 252.0	-	-	미개설
신설	①	소공원	소공원	자양동 52-6번지 일대	-	증) 2,236.0	2,236.0	-	신설
신설	②	소공원	소공원	자양동 52-163번지 일대	-	증) 1,967.0	1,967.0	-	신설
신설	③	소공원	소공원	자양동 56-9번지 일대	-	증) 3,519.0	3,519.0	-	신설

※ 도면표시번호 (①,②,③)은 임시번호로 작성하였음

■ 공원 변경 사유서

도면표시번호	공 원 명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	성화공원	• 공원 폐지	• 단지내부에 위치하여 이용접근성이 열악한 어린이공원 폐지
	기타공원	• 공원 폐지	• 미개설 공원 폐지
①	소공원	• 공원 신설	• 지역주민의 이용성 및 공원의 효용성을 고려하여 대상지 북측공원 및 한강 가는 길과 연계하는 소공원 신설
②	소공원	• 공원 신설	• 지역주민의 이용성 및 공원의 효용성을 고려하여 대상지 북측공원 및 한강 가는 길과 연계하는 소공원 신설
③	소공원	• 공원 신설	• 지역주민의 이용성 및 공원의 효용성을 고려하여 대상지 북측공원 및 한강 가는 길과 연계하는 소공원 신설

4) 녹 지

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡) 기 정	변 경	변경 후	최초 결정일	비 고
신설	①	완충녹지	완충녹지	자양동 191-1번지 일대	-	증) 1,278.0	1,278.0	-	

※ 도면표시번호 (①)은 임시번호로 작성하였음

■ 녹지 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	완충녹지	• 완충녹지 신설 - A = 1,278.0㎡	• 영동대교 북단변 대기오염·소음 완화를 위한 완충녹지 신설

5) 공공공지

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡) 기정	면적(㎡) 변경	면적(㎡) 변경 후	최초 결정일	비고
신설	①	공공공지	공공공지	자양동 236-13번지 일대	-	증) 546.1	546.1	-	

※ 도면표시번호 (①)은 임시번호로 작성하였음

■ 공공공지 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
①	공공공지	• 공공공지 신설 - A = 546.1㎡	• 주민 휴식공간 및 사거리변 오픈스페이스 확보 등을 위해 신설

6) 공공청사

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡) 기정	면적(㎡) 변경	면적(㎡) 변경 후	최초 결정일	비고
신설	①	공공청사	파출소	자양동 553-141번지 일대	-	증) 122.0	122.0	-	-
신설	②	공공청사	산업인력공단	자양동 553-231번지 일대	-	증) 823.0	823.0	-	-
신설	③	공공청사	복합청사	자양동 553-276번지 일대	-	증) 3,992.0	3,992.0	-	-

※ 도면표시번호 (①,②,③)은 임시번호로 작성하였음

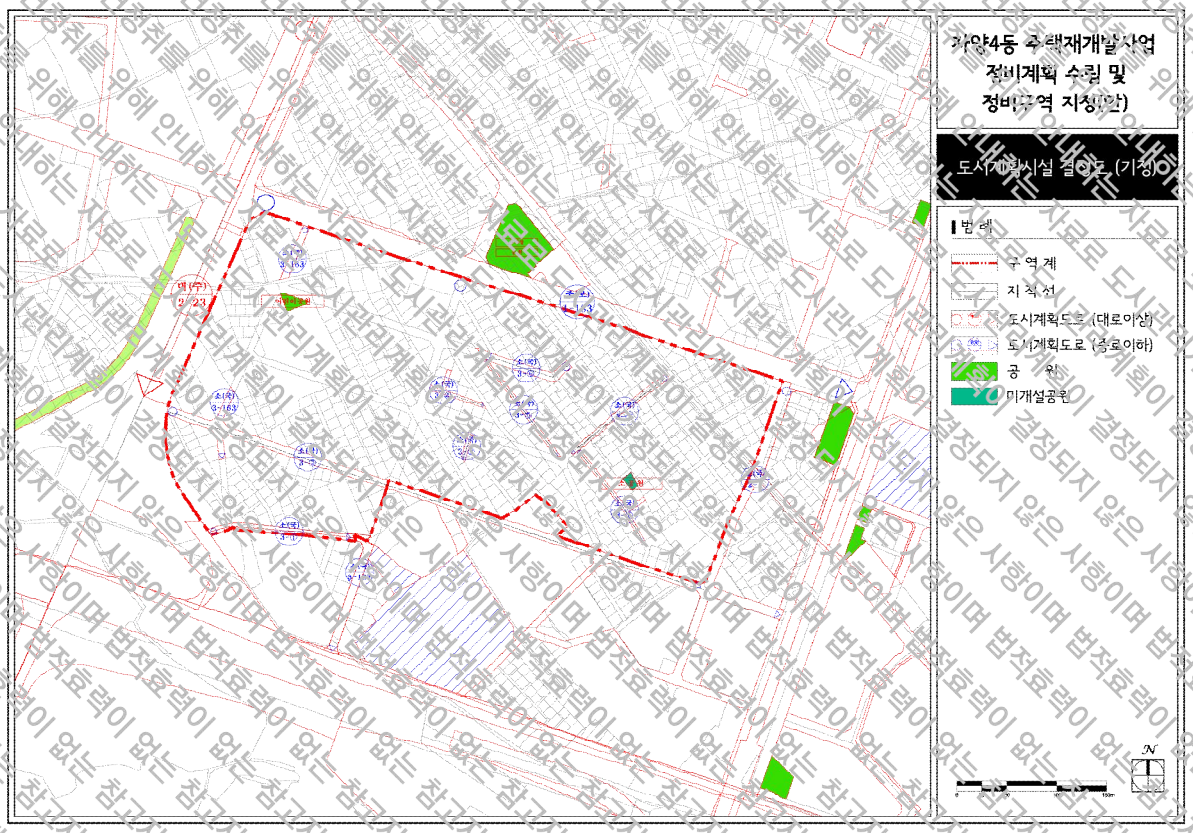
■ 건축범위 결정 조서

시설명	건폐율	용적률	높이	비고
공공청사①	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역
공공청사②	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역
공공청사③	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역

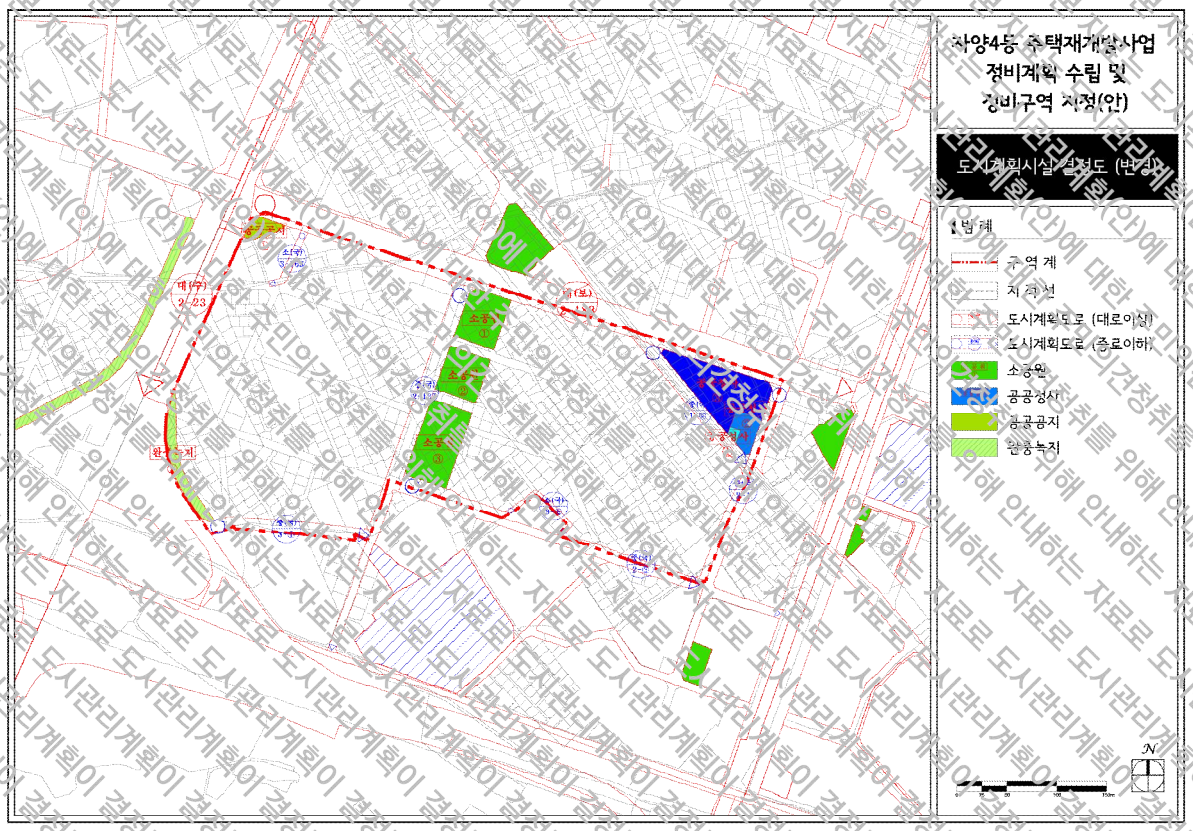
■ 공공청사 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
①	공공청사	• 공공청사 신설 - A = 122.0㎡	• 대상지 내 파출소의 이전 계획
②	공공청사	• 공공청사 신설 - A = 823.0㎡	• 대상지 내 산업인력공단의 이전 계획
③	공공청사	• 공공청사 신설 - A = 3,992.0㎡	• 대상지 내 자양4동 주민센터 이전계획 및 주민 편의를 위한 복합시설 계획

[도시계획시설 결정(기정)도]



[도시계획시설 결정(변경)도]



바. 공동이용시설 설치계획

1) 설치계획

시설의 종류		위 치	법정기준	법적면적	계획면적	비고
관리사무소		획지1	10㎡+(50세대를 넘는 매 세대×0.05㎡)	155.05㎡	300.00㎡	-
경 비 실			-	-	100.00㎡	-
경로당			1,500세대 이상	500.00㎡	600.00㎡	-
어린이집			1,500세대 이상	725.00㎡	850.00㎡	-
어린이놀이터			-	-	2,678.64㎡	옥외시설
주민운동시설			-	-	1,151.85㎡	옥외시설
다함께 돌봄센터			500세대 이상	66.00㎡	300.00㎡	-
작은도서관			1,500세대 이상	298.00㎡	450.00㎡	-
주민공동시설	소계		(500㎡ + 세대수 × 2㎡) × 1.25	5,925.00㎡	7,850.00㎡	-
	한강전망대		-	-	300.00㎡	공공개방
	공공개방 커뮤니티		-	-	2,100.00㎡	공공개방
	기타		-	-	5,450.00㎡	-
근린생활시설			-	-	9,478.00㎡	-
총 계					23,758.49㎡	-

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, "주택건설기준등에 관한 규정"에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

2) 「서울특별시 주택 조례」에서 정하고 있는 주민공동시설

제8조의 4(주민공동시설)

① 100세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」제55조의2 제1항에 따라 다음 각 호에서 산정한 면적 이상의 주민공동시설을 설치하여야 한다.

1. 100세대 이상 1,000세대 미만 : 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적 X 1.25
2. 1,000세대 이상 : 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 X 1.25

② 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2 제6항에 의거 필수적으로 설치해야 하는 주민공동시설별 세부면적 기준은 별표에 따른다. 다만, 인근 지역의 시설설치 현황 등을 고려할 때 사업계획승인권자가 설치할 필요가 없다고 인정하는 시설은 설치하지 아니할 수 있다.

③ 1,000세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2 제4항에 따른 주민공동시설에 다음 각 호의 시설을 포함할 수 있다.

1. 재가노인복지시설(단, 「노인복지법」제38조제1항제2호에 해당하는 시설을 말한다.)
2. 장애인복지시설(단, 「장애인복지법」제58조제1항제2호에 해당하는 시설 중, 장애인 주간보호시설을 말한다.)

사. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획 (동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	광진구 자양4동 57-90번지 일대 주택재개발사업	139,130.0	획지	107,716.3	광진구 자양4동 57-90번지 일대	698	1	-	697	-	-

아. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

- II. 지구단위계획 결정(안) 참조

자. 건축물에 관한 계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법적상한		
신설	광진구 자양4동 57-90번지 일대 주택재개발사업	139,130.0	획지	107,716.3	광진구 자양4동 57-90번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	270.07% 이하	299.97% 이하	150m이하 (49층이하)	
			종교용지	1,477.0	광진구 자양4동 236-156번지 일대	종교용지	관련 법규에 의함				
			공공청사 ①	122.0	광진구 자양동 553-141번지 일대	공공청사	관련 법규에 의함				
			공공청사 ②	823.0	광진구 자양동 553-231번지 일대	공공청사	관련 법규에 의함				
			공공청사 ③	3,992.0	광진구 자양동 553-276번지 일대	공공청사	관련 법규에 의함				
주택의 규모 및 규모별 건설 비율	◀ 국민주택규모(85㎡이하) 주택을 전체세대수의 80%이상 건립 (82.7%)										
	건립규모				세대수		비율(%)				
	합 계				2,951 (557)		100.0				
	85㎡ 이하	60㎡ 이하			1,590 (491)		53.9				
		60㎡ ~ 85㎡ 이하			851 (66)		28.8				
	85㎡ 초과				510 (-)		17.3				
	- 국민주택규모 주택 건설 : 초과용적률의 50% 이상 (163세대)										
심의완화 사항	■ 국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조) : 법적상한용적률 299.97%										
건축물의 건축선에 관한 계획	■ 동일로변 : 대지경계선으로부터 10m ■ 뚝섬로24길변 : 대지경계선으로부터 5m ■ 뚝섬로22길변 : 대지경계선으로부터 3m ~ 20m ■ 그 외 : 대지경계선으로부터 3m										

▣ 용적률 계획

구 분	산 정 내 용					
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로이 설치하는 기반시설 면적		신설 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지
			토지 정비기반시설	건축물 기부채납 환산부지면적		
	139,130.0㎡	107,716.3㎡	28,208.7㎡	7,990.1㎡	3,835.6㎡	9,004.5㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = (29,966.7㎡-1,758.0㎡[1]) + 7,990.1㎡ - 3,835.6㎡ - 9,004.5㎡ = 23,358.7㎡					
기준용적률	• 기준용적률 = 211.97% (소형임대주택 확보로 기준용적률 20% 상향)					
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + β = 211.97% + 11.18% = 223.15% ※ β = 허용용적률 인센티브 항목 (총 11.18% 적용)					
상한용적률	• 상한용적률 (정비계획용적률) = 허용용적률 × {1+1.3×α(토지)×가중치+0.7×α(건축물)} = 223.15% × {(1+1.3×0.14268×0.8538) +(0.7×0.07418)} = 270.07%			• α(토지) = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 ⇒ (28,208.7㎡ - 12,840.1㎡) ÷ 107,716.3㎡ = 0.14268 • α(건축물) = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 후 대지면적 ⇒ 7,990.1㎡ ÷ 107,716.3㎡ = 0.07418 • 가중치 = 공공시설 제공부지의 허용용적률 ÷ 사업부지의 허용용적률 = 190.61% / 223.25% = 0.8538		
법적상한 용적률	• 국민주택규모의 주택 건설에 따른 상한용적률 완화					
	• 법적상한용적률 = 299.97%(계획 기준) 이하			• 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정		

※ [1] 기존 공공시설 대토부지면적

■ 허용용적률 세부내용

구 분	인센티브		
공공보행통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1이하 = 211.97%×(948.0/107,716.3) ×1 = 1.8%	1.8%	11.18%
열린단지	• 단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형 상가 등 열린 단지로 조성 - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회가 인정시) = 5.0%	5.0%	
공개공지	• 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1이하 = 211.97%×(2,228.0/107,716.3) ×1 = 4.38%	4.38%	
합 계	11.18%		11.18% 적용

- 공공보행통로 계획
  - 보행자 및 차량의 안전을 위해 통로 입구에서 출구까지 시야가 확보되어야 함
  - 한강으로의 접근 및 신양중학교 통학동선을 고려하여 남-북 방향의 공공보행통로 조성
  - 공공청사 ③내 공개공지와 연결하여 공공보행통로 조성하여 효율성 및 편의성을 도모함



- 열린단지 계획
  - 공공보행통로, 학교가는길 및 단지내로 진출입 부분은 시각적으로 열린단지 조성
  - 시각적으로 열린 단지는 단지 경계에 담장을 설치하지 않으며 수목식재 또는 구조물 등을 설치하더라도 1.5m 아하로 하여 보행자의 시각이 차폐되지 않도록 조성
  - 공공개방커뮤니티, 공동이용시설 및 근린생활시설 배치구간에는 개방공간 조성
  - 개방공간은 단차 장애물 없이 보행을 통해 단지 내부로 접근할 수 있도록 조성



- 공개공지 계획
  - 지역주민 이용이 편리한 장소인 교차로 및 공원 인근에 설차하여 일반시민 누구나 쉽게 이용할수 있도록 개방
  - 바람통로과 최대한 확보되도록 유입구가 될 수 있는 공간인 교차로 및 공원 인근에 배치
  - 보행자의 접근이 용이하도록 넓은 도로변에 접하도록 계획하였음



차. 교통 및 동선처리계획

구 분	지 점	개 선 방 안
사업지구의 외부	-	▪ 주변 분석대상 교차로 최적신호운영(4개소)
	-	▪ 「광진구 5개지구 제1종지구단위계획(재정비)」 교통영향분석 개선대책, 2010.4, 주언지 아림」 교통개선안 반영
	-	▪ 「성수전략정비구역 4지구 주택재개발정비사업 교통영향평가(약식), 2017.9, (주)도시미래종합기술공사」 교통개선안 반영
	-	▪ 사업지 주변도로 확장에 따른 교차로 기하구조 개선 - ①, ②, ③, ⑤, ⑥번 교차로
	Ⓐ	▪ 사업지 북측 뚝섬로(대로2-183호선) 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=20.0~23.0m(왕복 4~5차로) → B=27.0~30.0m(왕복 6~7차로)
	Ⓑ	▪ 사업지 남북관통도로 뚝섬로 24길(중로2-137호선) 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=8.0m(이면도로) → B=12.0~16.0m(왕복 2~3차로)
	Ⓒ	▪ 사업지 1BL 남측 뚝섬로22길(중로3-①호선) 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=7.0m(이면도로) → B=12.0m(왕복 2차로)
	Ⓓ	▪ 사업지 2BL 남측 능동로3길(중로2-②호선) 확폭 및 차로운영계획 수립(제척부지 제외) - B=7.0m(이면도로) → B=12.0~18.0m(왕복 2~4차로)
	Ⓔ	▪ 사업지 동측 뚝섬로32길(중로2-1호선) 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=8.0m(이면도로) → B=15.0m(왕복 3차로)
	Ⓕ	▪ 사업지 북동측 뚝섬로30길(중로1-ⓐ호선) 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=7.0m(이면도로) → B=12.0m(왕복 2차로)
	Ⓖ	▪ 사업지 서측 동일로 확폭 : B=55.0m → B=56.0m
	-	▪ 1BL 동서관통도로 동일로2길 폐쇄
사업지구의 내부	-	▪ 1BL 진출입구 2개소 계획 - 남북관통도로 뚝섬로24길 주출입구 설치(진입2차로, 진출2차로) 및 비신호교차로 운영 - 남측 뚝섬로22길 부출입구 설치(진입1차로, 진출1차로) 및 비신호교차로 운영
	-	▪ 2BL 진출입구 2개소 계획 - 남측 능동로3길 주출입구 설치(진입2차로, 진출2차로) 및 비신호교차로 운영 - 동측 뚝섬로32길 부출입구 설치(진입2차로, 진출2차로) 및 비신호교차로 운영
	-	▪ 뚝섬로30길 공공청사 차량진출입계획 수립
	-	▪ 뚝섬로 연계 종교시설 차량진출입계획 수립
	-	▪ 단지 내 통학차량 정차공간 설치 : 4개소(1BL 주출입구 2개소, 2BL 부출입구 2개소) - 통학차량 정차공간 연계 회차로 설치
대중교통, 자전거 및 보행	-	▪ 사업지 북측 뚝섬로 확장에 따른 버스정류장 이설 : 2개소
	-	▪ 사업지 주변 보도설치 계획 사업지 북측 뚝섬로 : 사업지측 편측도로 설치 B=4.0m - 사업지 남북관통도로 뚝섬로24길 : 양측보도 B=2.5m - 사업지 1BL 남측 뚝섬로22길 : 사업지측 편측도로 설치 B=2.5m - 사업지 2BL 남측 능동로3길 : 사업지측 편측도로 설치 B=2.5m - 사업지 동측 뚝섬로32길 : 사업지측 편측도로 설치 B=2.5m - 사업지 북동측 뚝섬로30길 : 양측보도 B=2.5m
	-	▪ 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 : 25개소(고원식 횡단보도 6개소 포함)
	-	▪ 단지 내 공공보행통로 6.0m 설치
	-	▪ 단지 내 보행연계를 위한 횡단보도 설치 : 2개소(고원식)
주차	-	▪ 법정주차대수 : 3,241대
	-	▪ 주차수요 : 3,442대(2032년, 일단위법)
	-	▪ 계획주차대수 : 4,533대 - 법정대비 139.9%, 주차수요 대비 131.7% - 세대당 1.50대
교통안전 및 기타	-	▪ 사업지 차량진출입 교차로 유색포장 설치 : 2개소
	-	▪ 차량 과속방지 시설 설치 : 8개소
	-	▪ 지하주차장 램프 진출입부 차량경고등 설치 - 지상부 : 4개소
	-	▪ 교통안전표지판 설치 : 4개소
	-	▪ 도로확장에 따른 교통안전시설물 재설치
	-	▪ 기타 노면표시 설치

※ 지점은 교통처리계획도 참조

카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계 획 내 용	비 고
환경보전	자연환경	• 절성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 기존 구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장	
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료(LNG) 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	• 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나, 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치하고 우수집중구간 발생시 저류조 설치 등 우수로 인한 피해방지 검토	
	산사태	• 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지	
	화 재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 교육환경 현황	교육환경 보호에 관한 계획		비고
대상지 남측 신양중 및 대상지 동측 신양초 인접	공사시 소음	• 「공사장 소음·진동 관리지침서」(2007, 환경부)에 준하여 공사를 시행 • 저소음, 적정용량의 건설기계를 선택하여 소음·진동 저감	
	일조	• 일조 권고치 기준에 적합하게 건축계획 수립	
	통학로	• 단지내 공공보행통로 등 보행동선을 확보하여 단지내 및 주변 지역 학생들에게 최단 거리의 안전한 통학로 제공	

파. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획

• 해당사항 없음

하. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

■ 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유 허 가	무 허 가
698	594	104	698	698	-

■ 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구 수			구역내 거주 인구 수			비 고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	1,403	364	1,039	2,792	724	2,068	
단독주택	585	277	308	1,164	551	613	
공동주택	818	87	731	1,628	173	1,455	

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정
※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성

■ 규모별·유형별 거주현황

구 분		계	공동주택				단독주택
			소 계	아파트	연립	다세대	
합 계		1,403	818	116	129	573	585
60㎡ 이하	소계	272	12	7	2	3	260
	30㎡이하	19	0	-	-	-	19
	30㎡초과~50㎡이하	156	7	4		3	149
	50㎡초과~60㎡이하	97	5	3	2	-	92
60㎡초과~85㎡이하		285	57	16	0	41	228
85㎡ 초과	소계	846	749	93	127	529	97
	85㎡초과~135㎡이하	244	159	40	2	117	85
	135㎡초과	602	590	53	125	412	12

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성
※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분 (전용면적)		계	분 양	의무임대주택	국민주택규모 주택	비 고
합 계		2,951	2,394	394	163	-
60㎡ 이하		1,590	1,099	394	97	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		851	735	-	66	-
85㎡ 초과	소 계	510	510	-	-	-
	85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하	356	356	-	-	-
	135㎡ 초과	154	154	-	-	-

※ 추후 변경될 수 있음

거. 세입자 주거대책

1) 임대주택 및 공공임대주택 확보

○ 서울시 도시 및 주거환경정비조례 제10조 의한 주택재개발사업의 임대주택 건설비율은 세대수의 15퍼센트 또는 연면적의 10퍼센트 이상의 394세대를 임대주택으로 건설

○ 초과용적률에 대하여 국민주택규모의 주택건설에 의한 소형임대주택 163세대 확보

2) 우선 입주자격 부여

○ 정비구역 지정을 위한 공람공고일 3개월 이전부터 계속 거주하고 있는 무주택 세대주 임대주택 우선입주 자격부여

3) 실현방안

○ 사업시행인가시 「도시 및 주거환경정비법 제52조」에 의거 세입자의 주거 및 이주대책 수립을 통해 반영

너. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

1) CPTED 설계 적용

○ 범죄예방을 위해 공간 구조론과 범죄 예방학을 응용한 CPTED 원리를 다양하게 설계전략으로 전환하여 적용

⇒ CPTED(Crime Prevention Through Environmental Design) : 도시환경이 범죄에 대한 방어적인 기능을 갖도록 디자인하여 범죄 발생 가능성을 줄이고 도시민들이 범죄에 대한 두려움을 덜 느끼고 안전감을 인식토록 하는 도시조성 전략

2) 적용 내용

○ 도로 및 단지내 도로의 분명한 시야선 확보

• 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화

• 산책길을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보

• 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앰

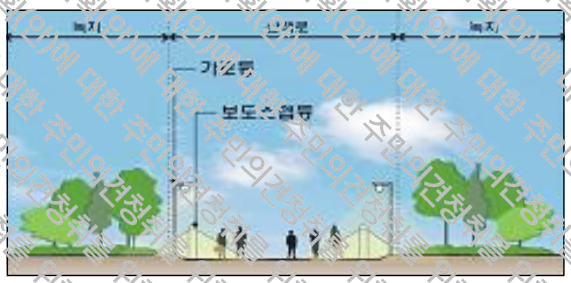
• 내부가 관찰 가능하도록 조성 등

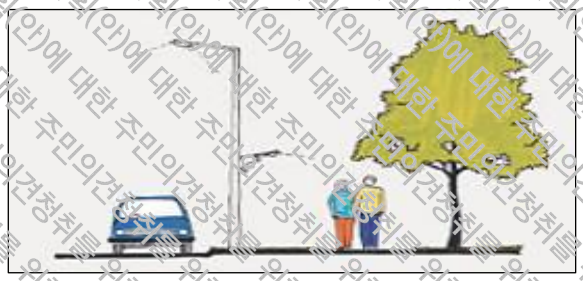


○ 도로 및 단지내 도로의 적합한 조명등 사용

• 적절한 조명은 범죄에 대한 두려움을 제거하고, 범죄를 예방할 수 있는 가장 중요한 요소이므로 어둠이 없는 적합한 조명설계

• 가로등은 차도뿐만 아니라 인도와 함께 비추는 디자인으로 설계하여 시민들이 마음 놓고 밤거리를 걸을 수 거리 조성





○ 고립지역 및 사각지대 개선

• 단지내 자연적 감시가 용이하도록 설계

• 안전사각지대에 비상벨 스위치 설치 및 CCTV설치

○ 동 주출입구 쾌적한 설계

• 출입구는 전면 유리 설치 및 CCTV를 설치하여 감시가 가능하도록 설계

○ 지하주차장 설계

- 여성우선 주차구획 설치
- CCTV설치를 통한 안전한 공간 조성
- 조명의 적정조도 확보

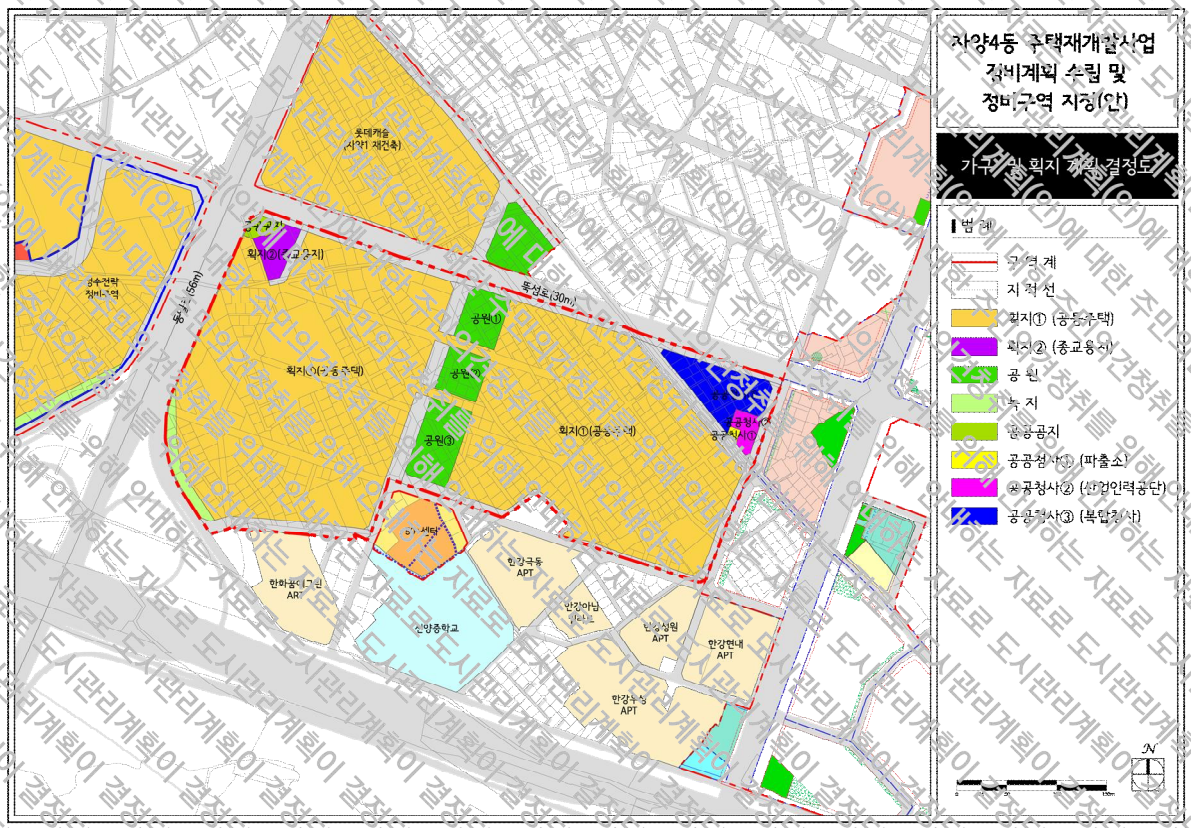
○ 보행자 도로

- 경사로에 미끄럼방지재 설치
- 통행편의 및 안전확보를 위하여 보도턱을 낮게 시공

더. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
소 계		109,163.3	-	109,163.3	-
획지	①	107,716.3	자양동 57-90번지 일대	107,716.3	획지① (공동주택 및 부대복리시설)
	②	1,447.0	자양동 236-156번지 일대	1,447.0	획지② (종교용지)

[가구 및 획지 계획 결정도]



러. 소형주택, 재개발의무 임대주택 및 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

- 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택은 동일(유사)한 규모와 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산 되도록 건설하고, 임대주택의 선정은 공개추첨의 방법으로 선정하여야 한다. 다만, 구역의 특성에 따라 해당 위원회에서 인정하는 경우에 그에 따른다.

1) 소형주택계획

- 서울특별시 고시 제2010-97호 (2010.03.18.) 에 의해 기준용적률 20% 상향으로 늘어난 용적률 해당 분은 주택 규모 60㎡(전용면적) 이하로 건설

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="5">내 용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td colspan="2">기준</td><td colspan="5">기준용적률 20% 증가 시 상향되는 용적률을 60㎡(전용면적) 이하로 공급</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">완화용적률</td><td>정비계획용적률
(기준용적률 211.97%
적용 시 용적률)</td><td>기준용적률
192.07%
적용 시 용적률</td><td colspan="3">재개발 용적률 완화(소형주택)</td><td></td></tr>
<tr><td>270.07%</td><td>245.98%</td><td>24.09%</td><td>24.09%</td><td>-</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">소형주택 건설면적</td><td colspan="5">• 대지면적(107,716.3㎡) × 24.09% = 25,948.86㎡ 이상</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">소형주택
건설규모</td><td>세대수</td><td colspan="5">• 392세대</td><td></td></tr>
<tr><td>공급
면적</td><td colspan="2">• 29,930.3㎡
> 25,948.86㎡</td><td colspan="3">• 142세대×60.90㎡(전용면적 39.90㎡) = 8,647.8㎡
• 250세대×85.13㎡(전용면적 59.90㎡) = 21,282.5㎡</td><td></td></tr>
</table>

정비계획용적률 (기준용적률 211.97% 적용 시 용적률)	기준용적률 192.07% 적용 시 용적률	증가용적률	소형(분양)주택계획
270.07%	245.98%	24.09%	392세대

2) 재개발 의무 임대주택 계획

- 「재개발사업의 임대주택 및 규모별 건설비율」(서울시고시 제2022-493호(2022.12.12.))에 따라 재개발사업 임대주택은 세대수의 15% 또는 연면적의 10% 건설, 임대주택의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하 규모로 임대주택 건설
- 법 제54조 제1항에 따라 정비계획 초과용적률 적용으로 증가된 세대수는 제외

구 분		세대수 (세대)	비 고
총 세대수		2,951세대	
법적상한용적률 적용에 따른 세대수		326세대	
의무임대주택 세대수		394세대	(2,951-326) × 15% = 393.75세대
의무임대주택	계	394세대 (100%)	
	40㎡ 이하	258세대 (65.5%)	임대주택의 30% 이상 (394×30% = 118.2≤258) 총 세대수의 5% 이상 (2,625×5% = 131.25≤258)
	40㎡초과 ~ 50㎡이하	-	
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	136세대 (34.5%)	
	60㎡초과 ~ 80㎡이하	-	
	80㎡초과	-	

3) 국민주택규모 주택 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설

법적상한용적률(건축계획)		• 299.97% 이하 (건축심의에서 최종 결정)
상한용적률		• 270.07%
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• 299.97% - 270.07% = 29.90%
	증가된 용적률의 50%	• 29.90% × 50% = 14.95% • 107,716.3㎡ × 14.95% = 16,103.59㎡
	의무 연면적	• 16,103.59㎡ 이상

국민주택규모 주택 확보계획 (건축위원회 심의에서 최종결정)

전용면적	공급면적	세대수	연면적	비 고
59.90㎡	85.13㎡	97세대	8,257.61㎡	
89.90㎡	119.79㎡	66세대	7,906.14㎡	
합 계		163세대	16,163.75㎡	> 16,103.59㎡

머. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 (주거환경개선사업으로 한정)

- 해당사항 없음

버. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	충족여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	관련 페이지 (환경성검토서 참고)
1.1 비오톱	비오톱 보전등급 향상	○	• 비오톱유형평가:5등급 • 개별비오톱평가:평가제외	• 녹지면적 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	30~34
1.2 생태네트워크	녹지 수생태 연결성 확보	○	• 계획대상지 남측으로 한강과 뚝섬한강공원, 북동측으로 건국대학교가 위치	• 대상지 북측에 위치한 공원계획과 남측에 한강공원과 연계하여 남측 및 동측에 녹지를 배치하여 선형의 녹지축 형성	35~36
1.3 동·식물상	동·식물상 보호	○	• 현존식생:시가화지역 • 생태자연도:3등급	• 저소음·저진동 장비 투입 • 야간공사 지양	37~42
2.1 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 더블역세권으로 대중교통 환경 및 한강 접근성 우수 • 다양한 생활편의시설 입지 • 대규모 시장 및 종교시설 위치	• 종합적인 토지이용계획 수립	43~48
2.2 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 표고 13~15m : 83.7% • 경사 0~3° : 94.5%	• 현지형을 고려하여 지형변화 최소화	49~52
3.1 물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	• 생태면적률 기준:30% • 비물분담량 5.5㎜/hr	• 생태면적률 30%이상 수립 • 필요대책량 735.5㎥/hr	53~59
3.2 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 우수유출량:3.11㎥/sec • 토사유출농도:111.6㎎/L • 공사시 오수량:4.5㎥/일	• 침사지 및 가배수로 설치 • 공사시 발생 오수는 인근 숙박시설 및 식당 이용 • 운영시 발생 오수는 서남물재생센터 연계처리	60~73
4.1 바람	바람길 확보	○	• 주풍량:서(W)풍	• 바람길을 고려한 건축계획	74~78
4.2 열	열환경 영향 최소화	-	• 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지, 불투수포장비율이 높은 기반시설지	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	79
4.3 대기질	대기오염 최소화	○	• 공사시 건설장비에 의한 대기오염물질 발생 • 운영시 난방, 취사연료 사용과 차량이용에 따른 대기오염물질 발생	• 세륜·세차시설 설치 • 방진망 설치 및 살수 실시 • 대상지 내 청정연료 사용, 녹지 계획 수립, 환경친화수목 식재	80~86
5.1 친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생	• 재활용 및 위탁처리 • 광진구 폐기물 처리계획에 따라 처리	87~91
5.2 에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	• 에너지 수요 증가 예상	• 에너지절약형 및 고효율 설비 도입계획 수립	92~93

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	관련 페이지 (환경성검토서 참고)
5.3 소음·진동	소음·진동 영향 최소화	○	• 공사시 건설장비에 의한 소음 및 진동 발생 • 운영시 도로 이용차량에 의한 소음 및 진동 발생	• 가설방음관넬 설치 • 야간 공사 시양 및 장비 분산 투입 • 경관녹지 및 공원 조성 등	94~102
5.4 경관	주변 경관과의 조화	○	• 한강 및 한강고속부지와 연접하고 있어 수변경관에 대한 열린 배치, 조화로운 높이 등의 계획 요구(한강변 중점경관 관리구역) • 주변 공원, 한강과의 연계를 고려한 통경축 형성 필요	• 주변 환경 및 색상과 조화로운 경관 디자인 (색채 등) 적용 • 외부 공간 및 건축물 등의 야간 경관 계획 수립	103~127
5.5 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	• 인근지역의 기존 녹지공간과 연결되어 입주민들의 잘 높은 휴식 및 여가공간 이용 예상	• 주변의 공원과 연결하여 휴식 및 여가공간 조성	128~130
5.6 일조	일조 침해 최소화	○	• 건축물 신축에 따른 일조장해 예상	• 건축물 배치 및 층수 조정으로 일조 침해 최소화	131~136
5.7 보행친화공간	보행친화형 도시 조성	○	• 좁은 폭, 보차혼용도로, 불법주차 등 한강 자양역 접근로 열악 • 대상지 진·출입 도로연결 문제 발생	• 한강으로의 접근 및 건양중학교 통학동선을 고려하여 남-북 방향의 공공보행통로 조성	137

서. 기존 수목의 현황 및 활용계획

기존수목 현황	활 용 계 획	비 고
대상지 내 일부 간헐적인 조경수목 분포	• 이식이 불가능한 수목에 관하여 공사장 내 임시적 치장을 지정하여 지상부와 뿌리분을 분리하여 건량 수거하여 임목 폐기물 업체 위탁처리 예정	

어. 인구 및 주택의 수용계획

1) 현황 가구수 및 인구수

유형별 주택 호수		거주 가구 수			구역내 거주 인구 수			비 고
		소계	가옥수	세입자	소계	가옥수	세입자	
계	1,403	1,403	364	1,039	2,792	724	2,068	
단독주택	585	585	277	308	1,164	551	613	
공동주택	818	818	87	731	1,628	173	1,455	

2) 계획 가구수 및 인구수

구 분	계 획		비 고
	세대수(세대)	인구수(인)	
계	2,951	7,673	
60㎡ 이하	1,590	4,134	
60㎡ ~ 85㎡	851	2,213	
85㎡ 초과	510	1,326	

주) 계획 인구수는 서울시 2025 평균가구원수 2.6인 적용

저. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 (주거환경개선사업으로 한정)

- 해당사항 없음

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

- 해당사항 없음

터. 정비계획 결정(변경)도

- 별도 첨부

5. 소요 사업비 추정(주거환경개선사업으로 한정)

- 해당사항 없음

2 정비계획 결정도

- 정비구역 결정도
- 용도지역·지구 결정(기정/변경)도
- 토지이용계획도
- 도시계획시설 결정(기정/변경)도
- 가구 및 획지의 규모 결정도
- 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도
- 정비계획 결정도

도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다. 본 자료는 도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

자양4동 주택재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

정비구역 결정도

범 례

구 역 계

지 적 선

재개발정비구역

SCALE : 1 / 3,000

0 25 50 100 150m

N

주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

자양4동 주택재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

용도지역 결정도 (가상)

준공업지역

제1종일반주거지역

제2종일반주거지역

제3종일반주거지역

제2종일반주거지역 (7층이하)

제1종일반주거지역

제1종일반주거지역

준주거지역

제1종일반주거지역

자연녹지지역

범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

SCALE : 1 / 3,000

0 25 50 100 150m

N

본 자료는 도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적 효력이 없는 참고자료입니다.

자양4동 주택재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

용도지역 결정도 (변경)

제2종일반주거지역

제2종일반주거지역

제2종일반주거지역 (7층이하)

제3종일반주거지역

제3종일반주거지역

제2종일반주거지역 (7층이하)

제2종일반주거지역 (7층이하)

제2종일반주거지역 (7층이하)

준주거지역

자연녹지지역

범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

SCALE : 1 / 3,000

0 25 50 100 150m

N

본 자료는 도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적 효력이 없는 참고자료입니다.

자양4동 주택재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

도시계획시설 결정도 (지적)

범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 도시계획도로 (대로이상)
- 도시계획도로 (중로이하)
- 공 원
- 미개설공원

SCALE : 1 / 3,000

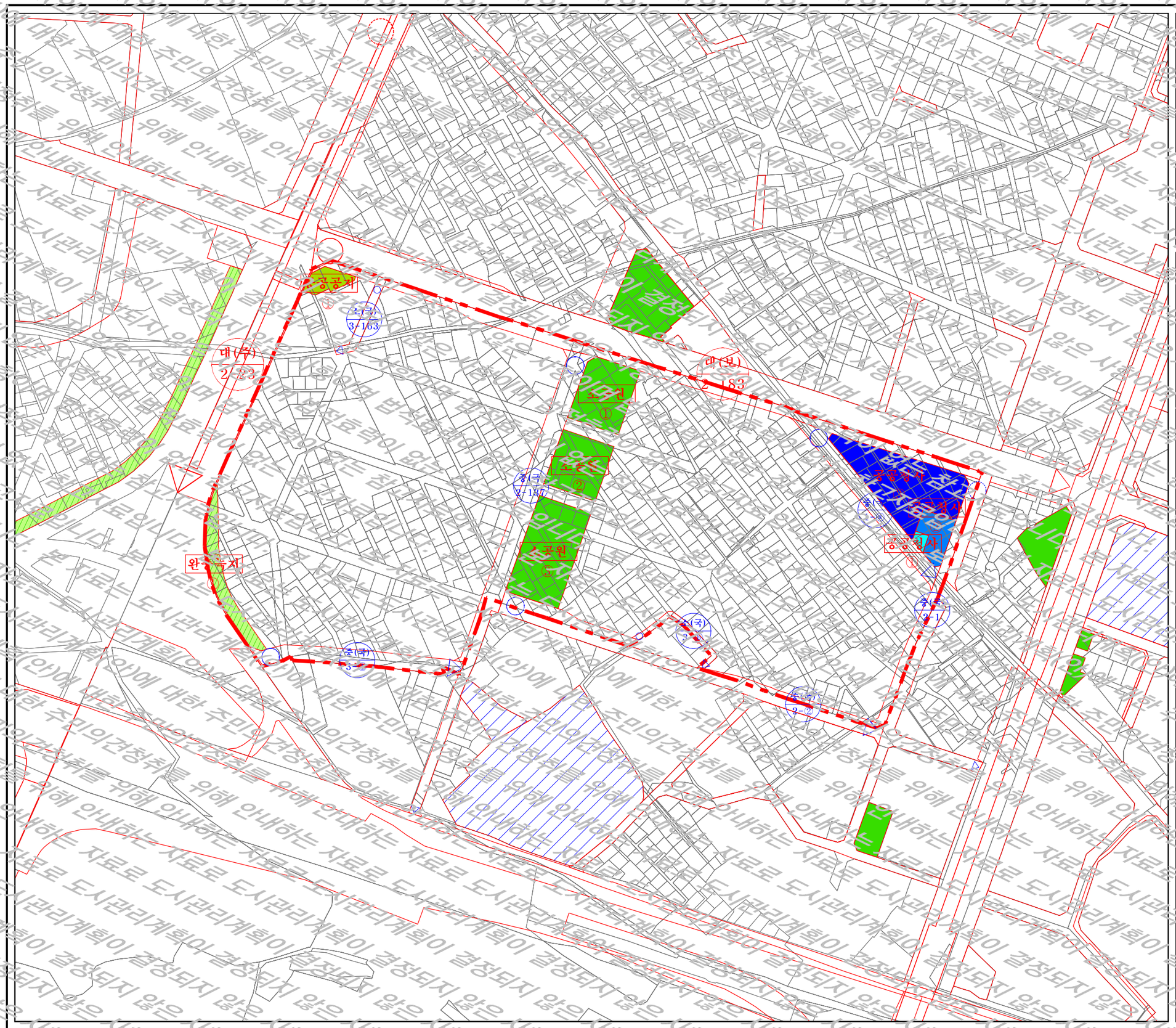
0 25 50 100 150m

N

주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적 효력이 없는 참고자료입니다. 본 자료는 도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적 효력이 없는 참고자료입니다.

자양4동 주택재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

도시계획시설 결정도 (변경)



범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 도시계획도로 (대로이상)
- 도시계획도로 (중로이하)
- 소공원
- 공공청사
- 공공공지
- 완충녹지

SCALE : 1 / 3,000

0 25 50 100 150m

N

도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적 효력이 없는 참고자료입니다.

자양4동 주택재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

가구 및 획지 계획 결정도

범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 획지① (공동주택)
- 획지② (종교용지)
- 공 원
- 녹 지
- 공공공지
- 공공청사① (파출소)
- 공공청사② (산업인력공단)
- 공공청사③ (복합청사)

SCALE : 1 / 3,000

0 25 50 100 150m

N

도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다. 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

자양4동 주택재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 결정도

범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 획지 (공동주택)
- 획지 (종교용지)
- 공 원
- 녹 지
- 공공공지
- 파출소
- 산업인력공단
- 건축한계선
- 공개공지
- 공공보행통로

법정상한 용적률 / 정비계획 용적률	최고높이 (층 이하)
건폐율	주된용도

SCALE : 1 / 3,000

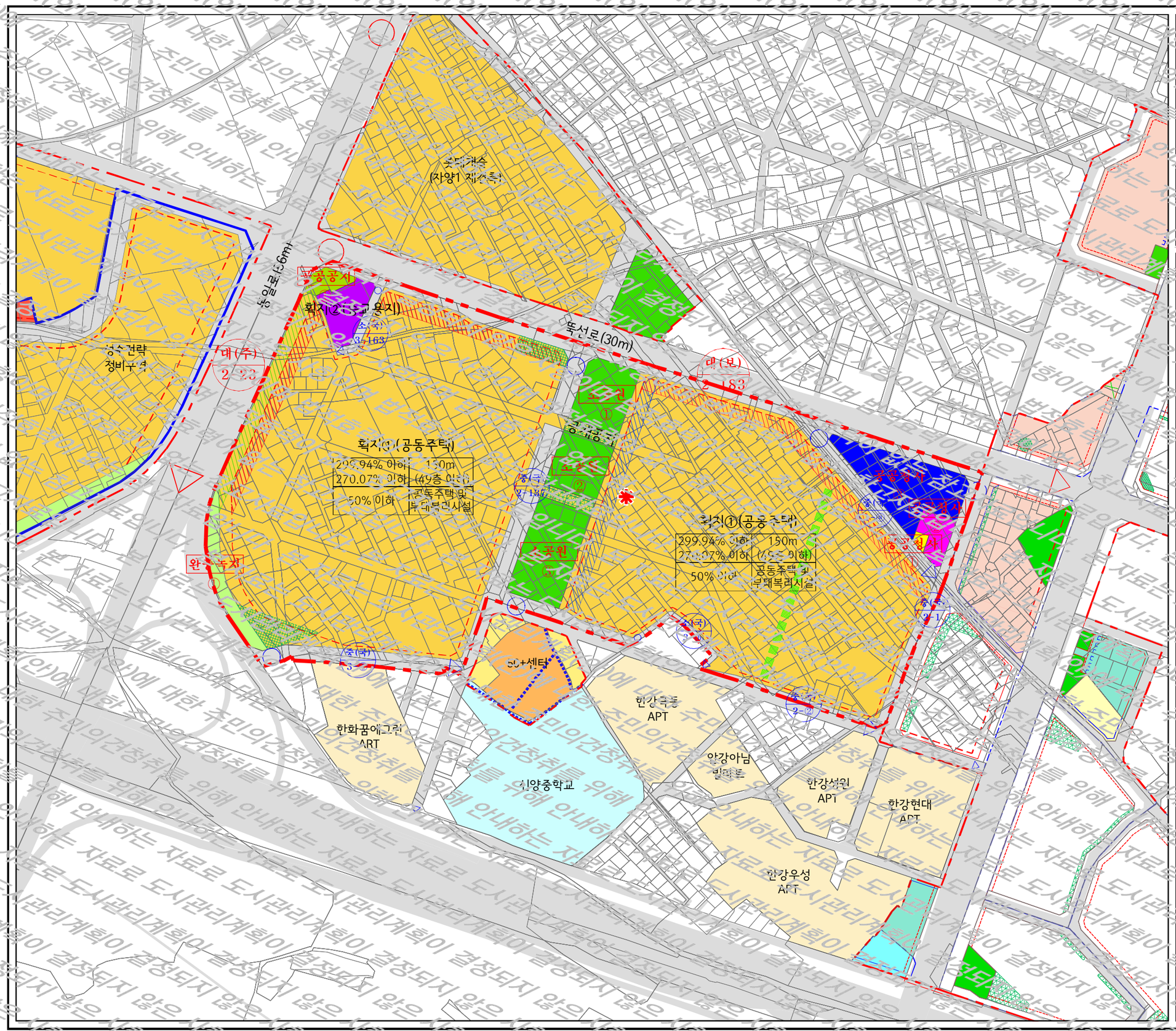
0 25 50 100 150m

N

정비계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

자양4동 주택재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

정비계획참정도



범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 획지① (공동주택)
- 획지② (종교용지)
- 도 로
- 공 원
- 녹 지
- 공공공지
- 공공청사①
- 공공청사②
- 공공청사③
- 건축한계선
- 공개공지
- 공공보행통로
- 단지내녹화구간
- 가로활성화구간
- 개방형커뮤니티설치권장구간
- 디자인특화동(공공개방선망대)

법정상한 용적률	최고높이
정비계획 용적률	(층 이하)
건폐율	주된용도

SCALE : 1 / 3,000

0 25 50 100 150m

N

Ⅱ. 지구단위계획 결정(안)

1. 지구단위계획 결정조서
2. 지구단위계획 결정도

본 자료는 도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

1 지구단위계획 결정(안)

도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

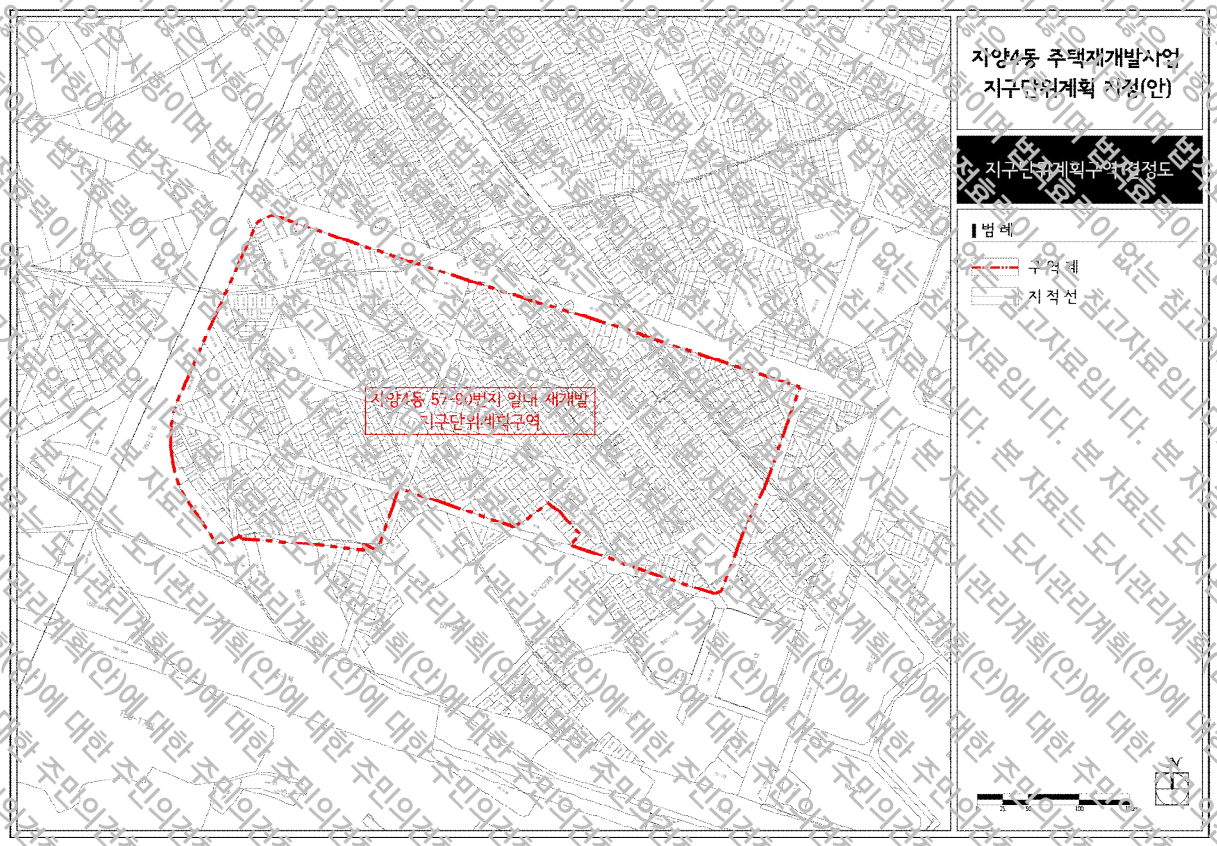
1 지구단위계획 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적 (㎡)	비 고
신규	자양4동 57-90번지 일대 주택재개발 지구단위계획구역	광진구 자양4동 57-90번지 일대	139,130.0	

[지구단위계획구역 결정도]



- 이 하 여 백 -

2. 용도지역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

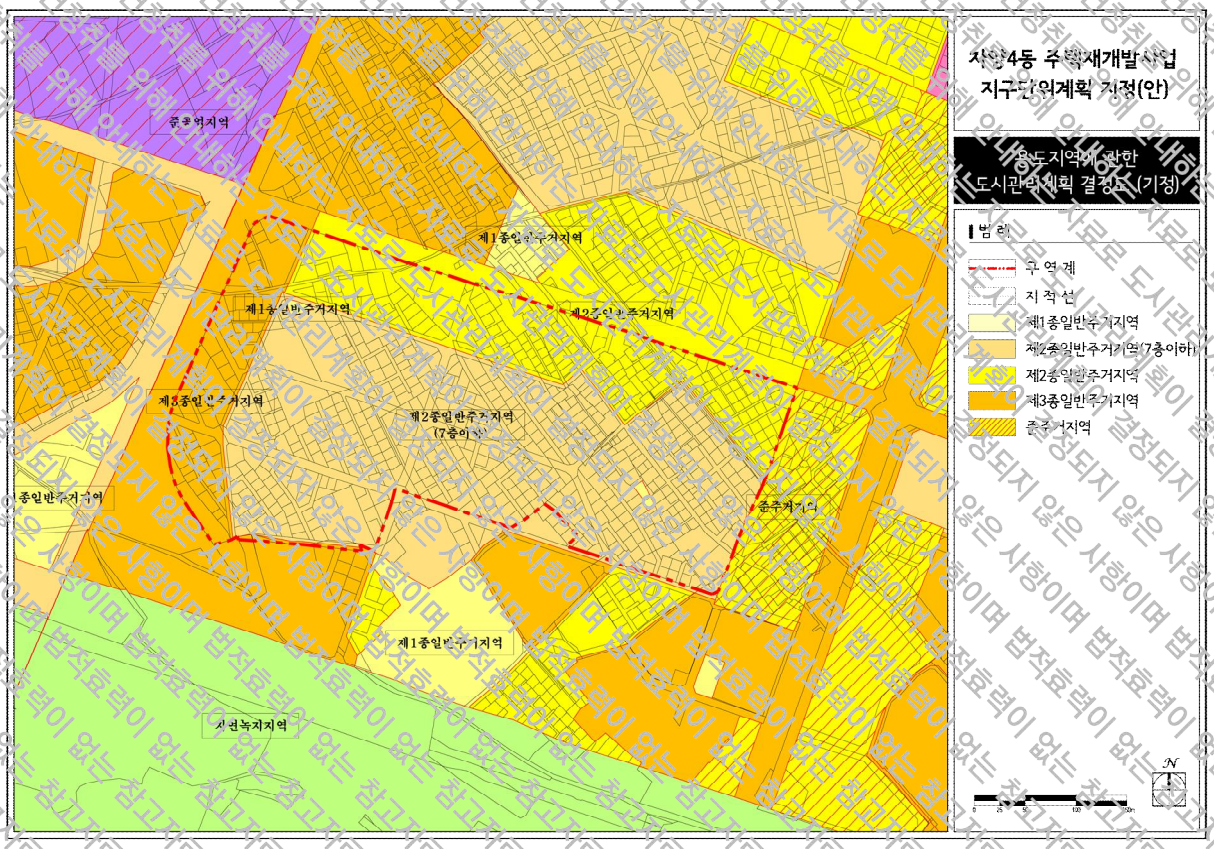
구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		139,130.0	-	139,130.0	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	505.0	감) 505.0	-	-	
	제2종일반주거지역 (7층 이하)	88,430.8	감) 75,178.5	13,252.3	13.1	
	제2종일반주거지역	32,794.8	감) 23,974.9	8,819.9	2.7	
	제3종일반주거지역	17,399.4	증) 99,659.4	117,057.8	84.2	

■ 변경 사유서

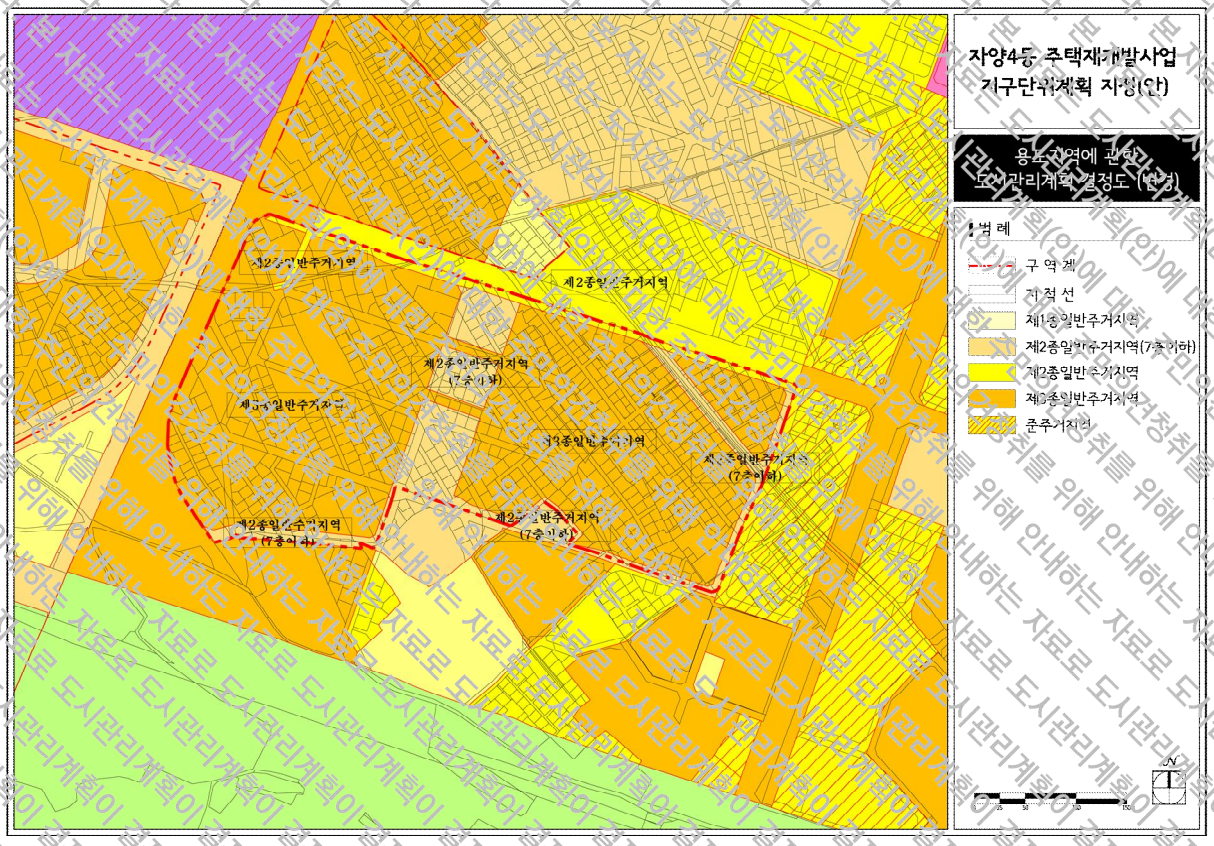
위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
	기 정	변 경		
자양동 199-4번지 일대	제1종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	505.0㎡	• 정비사업 완료후 용도지역의 일체적 관리를 위하여 대상지내 일부지역을 제3종일반주거지역으로 변경
자양동 200번지 일대	제2종일반 주거지역(7층이하)	제3종일반 주거지역	75,178.5㎡	• 정비사업 완료후 용도지역의 일체적 관리를 위하여 대상지내 일부지역을 제3종일반주거지역으로 변경
자양동 199번지 일대	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	23,974.9㎡	• 정비사업 완료후 용도지역의 일체적 관리를 위하여 대상지내 일부지역을 제3종일반주거지역으로 변경

-이 하 여 백-

[용도지역에 관한 도시관리계획 결정(기정)도]



[용도지역에 관한 도시관리계획 결정(변경)도]



본 자료는 도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 도시계획시설(도로) 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	2	23	30~39	주간선	6,500	중랑구 면목동 (대1-15)	성동구 성수동 (중1-183)	일반 도로		건고738 (63.12.24)	도로폭원확장
변경	대로	2	23	30~40	주간선	6,500	중랑구 면목동 (대1-15)	성동구 성수동 (중1-183)	일반 도로		건고738 (63.12.24)	
기정	중로	1	183	20	보조 간선	3,800	성수동1가 658-335	자양동 139-10	일반 도로	-	서고131호 (78.3.29))	도로폭원확장
변경	대로	2	183	27~30	보조 간선	3,800	성수동1가 658-335	자양동 139-10	일반 도로	-	서고131호 (78.3.29))	
기정	소로	2	1	8	국지 도로	440	자양동 553-517	자양동 65-1	일반 도로	-	서고750 (88.9.20)	도로폭원확장
변경	중로	2	1	8~15	국지 도로	440 (175)	자양동 553-517	자양동 65-1	일반 도로	-	서고750 (88.9.20)	
기정	소로	3	163	6	국지 도로	318	자양동 238-10	자양동 210-45	일반 도로	-	서고3 (69.1.18)	연장축소 및 종점변경
변경	소로	3	163	6	국지 도로	68	자양동 238-10	자양동 156	일반 도로	-	서고3 (69.1.18)	
기정	소로	3	137	8	국지 도로	374	자양동 52-201	자양동 853-3	일반 도로	-	서고3 (69.1.18)	도로폭원 확장 및 도로 일부 사유지 내 입체적 결정
변경	중로	2	137	8~16	국지 도로	374 (252)	자양동 52-201	자양동 853-3	일반 도로	-	서고3 (69.1.18)	
기정	소로	3	①	8	국지 도로	160	자양동 191-1	자양동 57-157	일반 도로	-	-	도로폭원확장
변경	중로	3	①	12	국지 도로	160	자양동 191-1	자양동 57-157	일반 도로	-	-	
기정	소로	3	②	8	국지 도로	565	자양동 210-22	자양동 74-10	일반 도로	-	-	도로폭원확장 및 연장축소
변경	중로	2	②	8~18	국지 도로	320	자양동 57-66	자양동 74-10	일반 도로	-	-	
신설	중로	1	ⓐ	12	국지 도로	160	자양동 553-276	자양동 48-15	일반 도로	-	-	-
신설	소로	3	ⓑ	4	국지 도로	98	자양동 57-53	자양동 57-95	일반 도로	-	-	-

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
폐지	소로	3	③	4	국지도로	26	자양동 56-15	자양동 55-14	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	④	4	국지도로	60	자양동 55-8	자양동 54-11	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	⑤	8	국지도로	120	자양동 52-104	자양동 52-106	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	⑥	4	국지도로	95	자양동 51-42	자양동 51-125	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	⑦	6	국지도로	122	자양동 47-1	자양동 52-106	일반도로	-	-	-
폐지	소로	3	⑧	4	국지도로	112	자양동 58-89	자양동 78-24	일반도로	-	-	-

※ ( )는 구역 내 도로 연장임

※ 도로번호 ①,ⓐ는 임시번호이며, 기종점도 임의로 작성하였음

- 이 하 여 백 -

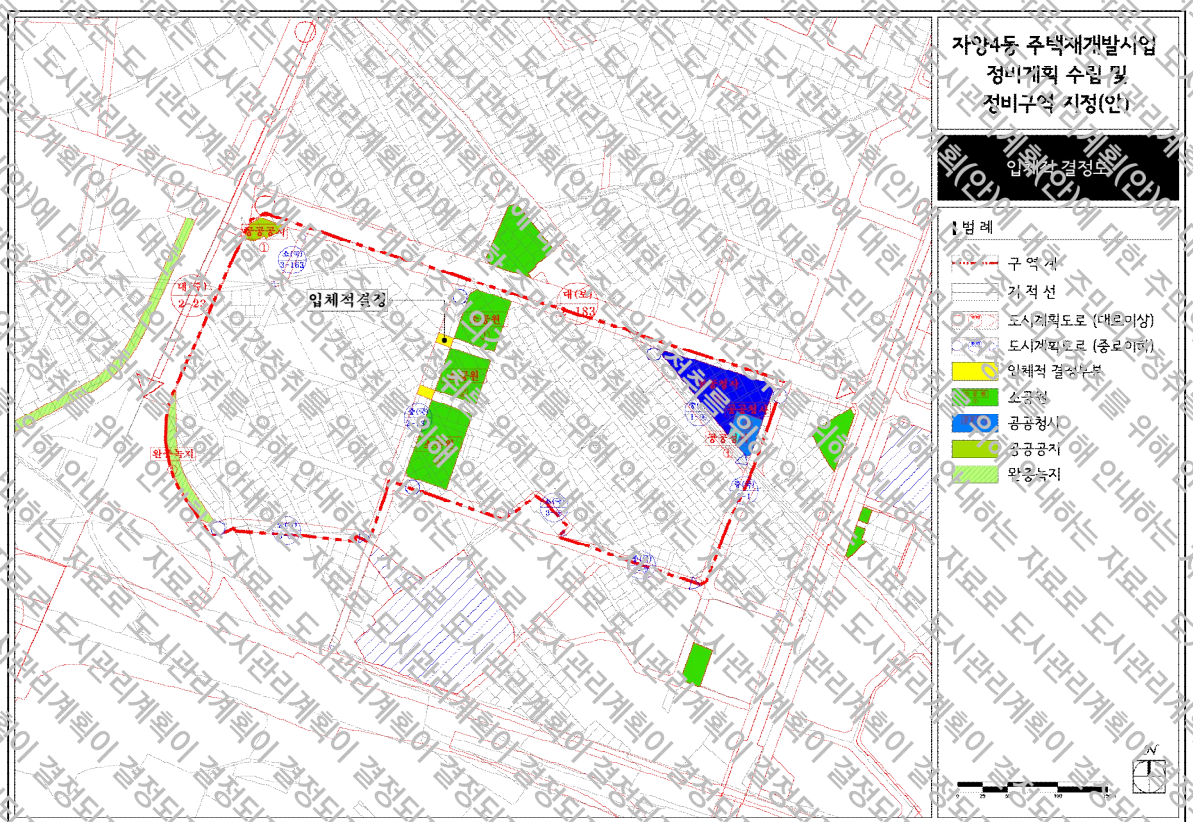
■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 2-23	대로 2-23	• 도로 확폭 - B = 39m → 40m (증 1m)	• 자전거 도로 설치를 위해 위해 구역내 도로 확폭
중로 1-183	대로 2-183	• 도로 확폭 - B = 20m → 27~30m (증 7~10m)	• 대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로확폭
소로 2-1	중로 2-1	• 도로 확폭 - B = 8m → 8~15m (증 7m)	• 대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로확폭
소로 3-163	소로 3-163	• 연장 축소 - L = 318m → 63m (감 255m)	• 중교용지 진출입을 위해 기존도로 일부 존치
소로 3-137	중로 2-137	• 도로 확폭 - B = 8m → 8~16m (증 8m)	• 대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로확폭 • 도로의 일체적 결정·설치를 위해 사유지 내 일부 일체적 결정
소로 3-①	중로 3-①	• 도로 확폭 - B = 8m → 12m (증 4m)	• 대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로확폭
소로 3-②	중로 2-②	• 변경 - B = 8m → 8~18m (증 8m) - L = 565m → 320m (증 245m)	• 대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로확폭
-	중로1-ⓐ	• 신설 - B = 12m - L = 160m	• 대상지 내 공공청사 진출입을 위해 도로 신설
-	소로 3-ⓑ	• 신설 - B = 4m - L = 93m	• 제척부지의 진출입을 위해 현황도로 존치
소로 3-③	-	• 폐지	• 정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로 3-④	-	• 폐지	• 정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로 3-⑤	-	• 폐지	• 정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로 3-⑥	-	• 폐지	• 정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로 3-⑦	-	• 폐지	• 정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로 3-⑧	-	• 폐지	• 정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지

2) 도시계획시설(도로:지하도로) 입체적 결정(변경)조서

구분	시설명	시설의 세 분	위 치	구분	기정	변경	변경후	비 고
변경	중로2-137	도로	자양동 56-1 일대	길이	-	증)10m	10m	도시계획도로의 입체적 결정·실치를 위해 사유지 내 일부 도로 입체적 결정
				폭	-	증)16m	16m	
				높이 (해수면기준)	-	E.L. : +11.16m~ 13.30m	E.L. : +11.16m~ 13.30m	
			자양동 52-169 일대	길이	-	증)10m	10m	
				폭	-	증)16m	16m	
				높이 (해수면기준)	-	E.L. : +11.16m~ 13.30m	E.L. : +11.16m~ 13.30m	

[입체적 결정도]



나. 도시계획시설(공원) 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
폐지	-	성화공원	어린이공원	자양동 199-4번지	253.0	감) 253.0	-	서고시141호 (95.5.20)	-
폐지	-	기타공원	소공원	자양동 52-80번지	252.0	감) 252.0	-	-	미개설
신설	①	소공원	소공원	자양동 52-6번지 일대	-	증) 2,236.0	2,236.0	-	신설
신설	②	소공원	소공원	자양동 52-163번지 일대	-	증) 1,967.0	1,967.0	-	신설
신설	③	소공원	소공원	자양동 56-9번지 일대	-	증) 3,519.0	3,519.0	-	신설

※ 도면표시번호 (①,②,③)은 임시번호로 작성하였음

■ 공원 변경 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
-	성화공원	• 공원 폐지	• 단지내부에 위치하여 이용접근성이 열악한 어린이공원 폐지
-	기타공원	• 공원 폐지	• 미개설 공원 폐지
①	소공원	• 공원 신설	• 지역주민의 이용성 및 공원의 효용성을 고려하여 대상지 북측공원 및 한강 가는 길과 연계하는 소공원 신설
②	소공원	• 공원 신설	• 지역주민의 이용성 및 공원의 효용성을 고려하여 대상지 북측공원 및 한강 가는 길과 연계하는 소공원 신설
③	소공원	• 공원 신설	• 지역주민의 이용성 및 공원의 효용성을 고려하여 대상지 북측공원 및 한강 가는 길과 연계하는 소공원 신설

다. 도시계획시설(녹지) 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	①	완충녹지	완충녹지	자양동 191-1번지 일대	-	증) 1,278.0	1,278.0	-	

※ 도면표시번호 (①)은 임시번호로 작성하였음

■ 녹지 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
①	완충녹지	• 완충녹지 신설 - A = 1,278.0㎡	• 영동대교 북단변 대기오염·소음 완화를 위한 완충녹지 신설

라. 도시계획시설(공공공지) 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	①	공공공지	공공공지	자양동 236-13번지 일대	-	증) 546.1	546.1	-	

※ 도면표시번호 (①)은 임시번호로 작성하였음

■ 공공공지 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
①	공공공지	• 공공공지 신설 - A = 546.1㎡	• 주민 휴식공간 및 사가리변 오픈스페이스 확보 등을 위해 신설

마. 도시계획시설(공공청사) 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경 후		
신설	①	공공청사	파출소	자양동 553-141번지 일대	-	증) 122.0	122.0	-	-
신설	②	공공청사	산업안전공단	자양동 553-231번지 일대	-	증) 823.0	823.0	-	-
신설	③	공공청사	복합청사	자양동 553-276번지 일대	-	증) 3,992.0	3,992.0	-	-

※ 도면표시번호 (①,②,③)은 임시번호로 작성하였음

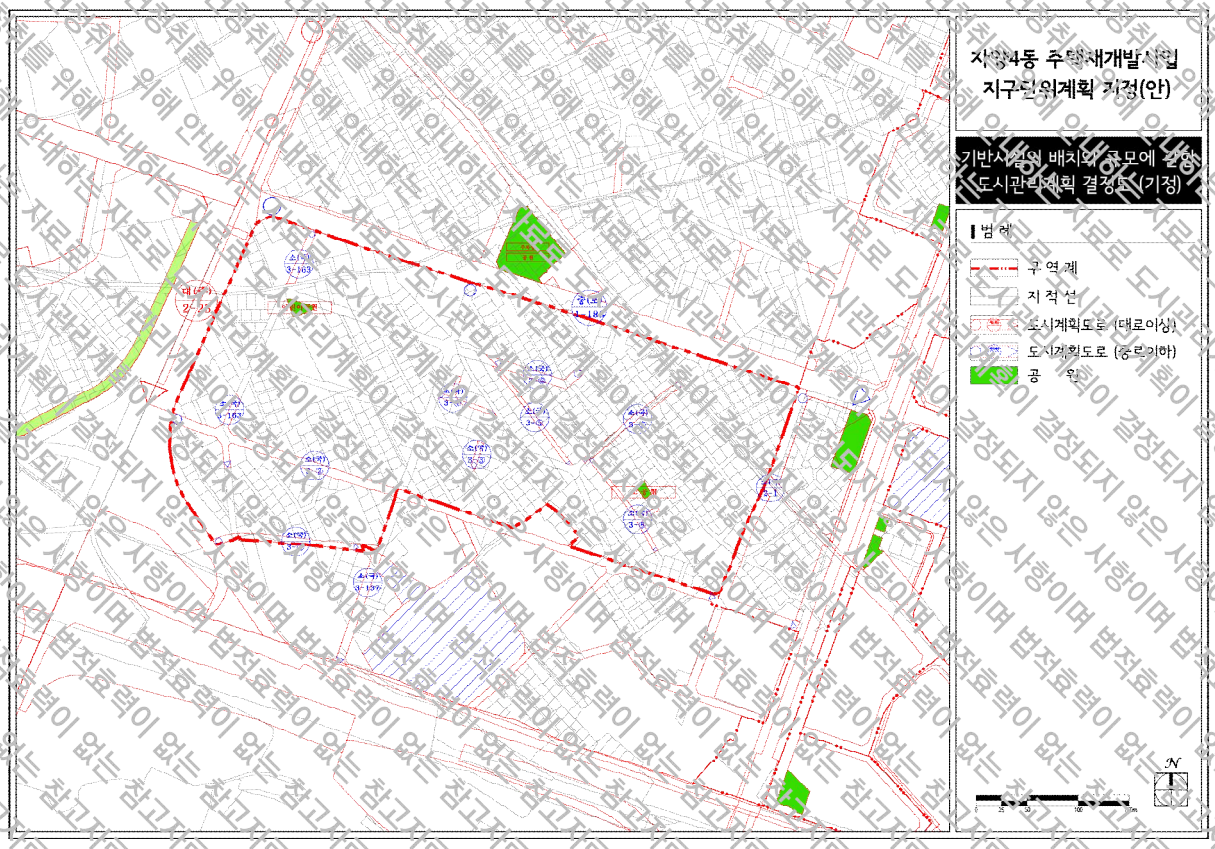
■ 건축범위 결정 조서

시설명	건폐율	용적률	높이	비고
공공청사①	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역
공공청사②	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역
공공청사③	50% 이하	250% 이하	-	제3종일반주거지역

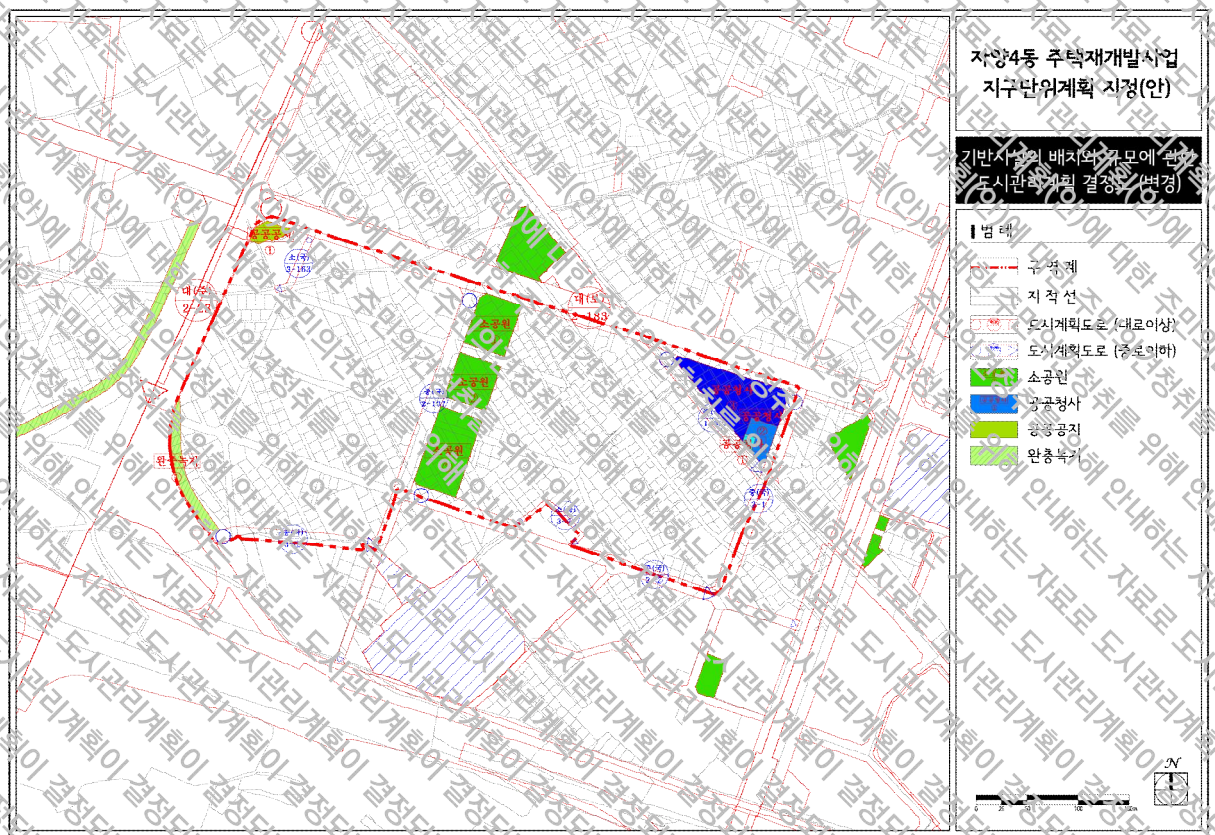
■ 공공청사 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경 내용	변경 사유
①	공공청사	• 공공청사 신설 - A = 122.0㎡	• 대상지 내 파출소의 이전 계획
②	공공청사	• 공공청사 신설 - A = 823.0㎡	• 대상지 내 산업인력공단의 이전 계획
③	공공청사	• 공공청사 신설 - A = 3,992.0㎡	• 대상지 내 자양4동 주민센터 이전계획 및 주민 편의를 위한 복합시설 계획

[기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(기정)도]



[기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)도]

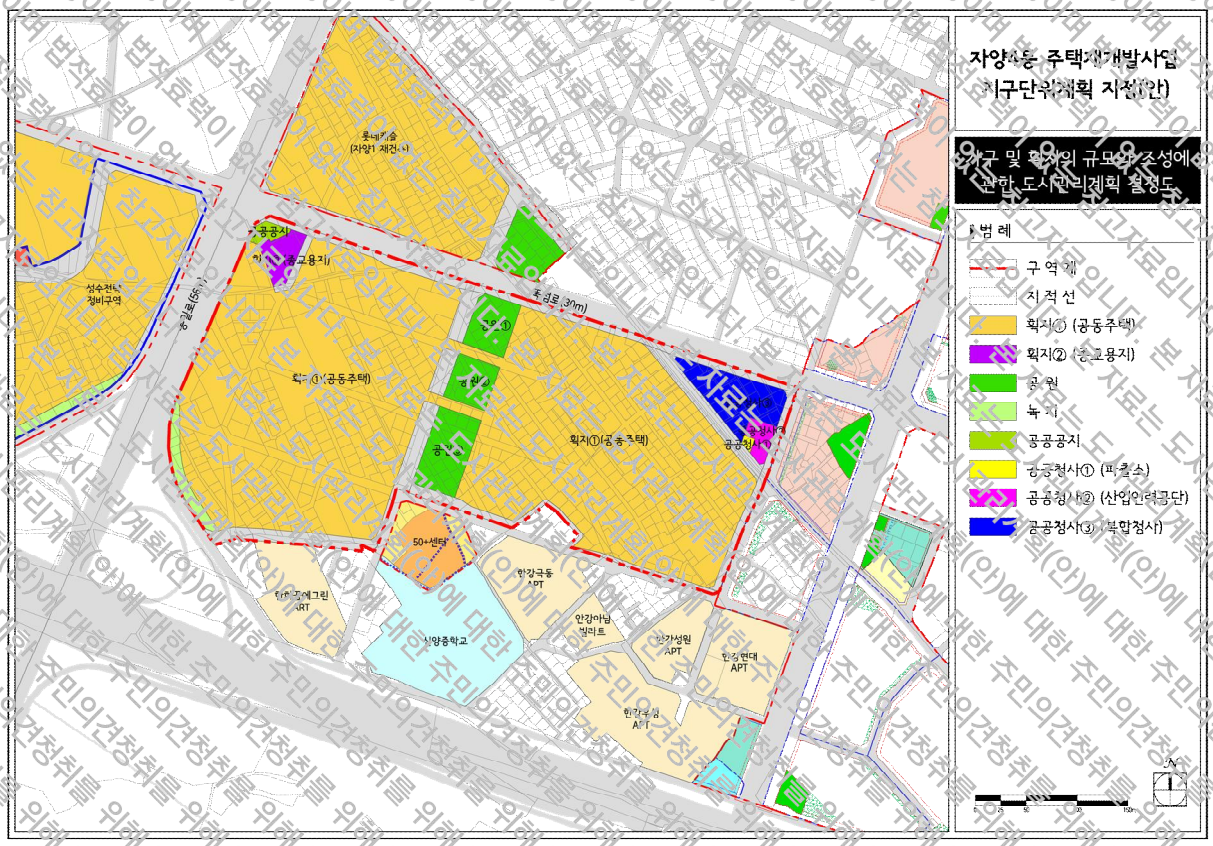


4. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
소 계		109,163.3	-	109,163.3	-
획지	①	107,716.3	자양동 57-90번지 일대	107,716.3	획지① (공동주택 및 부대복리시설)
	②	1,447.0	자양동 236-156번지 일대	1,447.0	획지② (종교용지)

[가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정도]



- 이 하 여 백 -

5. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 결정 조서

가. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·건축선에 관한 결정 조서

1) 획지1 (공동주택)

도면번호	위치	구분	계획내용
-	획지①	용도	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택 • 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조의 부대시설 및 복리시설
		건폐율	• 50% 이하
		용적률	• 기준용적률 211.97% • 허용용적률 223.15% • 상한용적률 270.07% 이하 • 법적상한용적률 299.97% 이하
		높이	• 창의혁신디자인 시 높이계획 유연하게 적용 가능(창의혁신 디자인 여부는 도시건축 관련 위원회 심의 등을 거쳐 서울시 관련 절차에 따라 최종 결정) • 최고층수 50층 내외
		건축한계선	• 동일로변 : 대지경계선으로부터 10m • 뚝섬로24길변 : 대지경계선으로부터 5m • 뚝섬로22길변 : 대지경계선으로부터 3m ~ 20m • 그 외 : 대지경계선으로부터 3m
		배치	• 가로 활성화 구간 (뚝섬로 및 뚝섬로30길변) - 차양 생활권 중심인 현 노유시창길변에 근린생활시설 배치 • 가로 활성화 구간 (동일로변) - 향후 강남북 업무·상업 중심축의 연결 및 동일로변 소음 등 완화를 고려해 배치 • 커뮤니티시설 배치구간 - 한강가는길 활성화를 위해 중앙공원변으로 개방형 커뮤니티시설을 배치하고, 뚝섬로(획지①-2), 뚝섬로30길로 이어지는 입체보행데크 조성(공원과 보행으로 자연스럽게 연결되도록 랜드스케이프 디자인 적용) • 공원변으로 디자인특화동을 배치하고, 최상층에 지역주민과 함께 한강을 조망할 수 있는 한강 전망대(근린생활시설, 공공개방 커뮤니티) 설치

2) 획지2 (종교시설)

도면번호	위치	구분	계획내용
-	획지②	용도	• 건축법시행령 별표1 의 종교시설 및 제2종근린생활시설 중 종교집회장
		건폐율	• 관련법규에 의함
		용적률	
		높이	
		건축선	

2) 공공청사

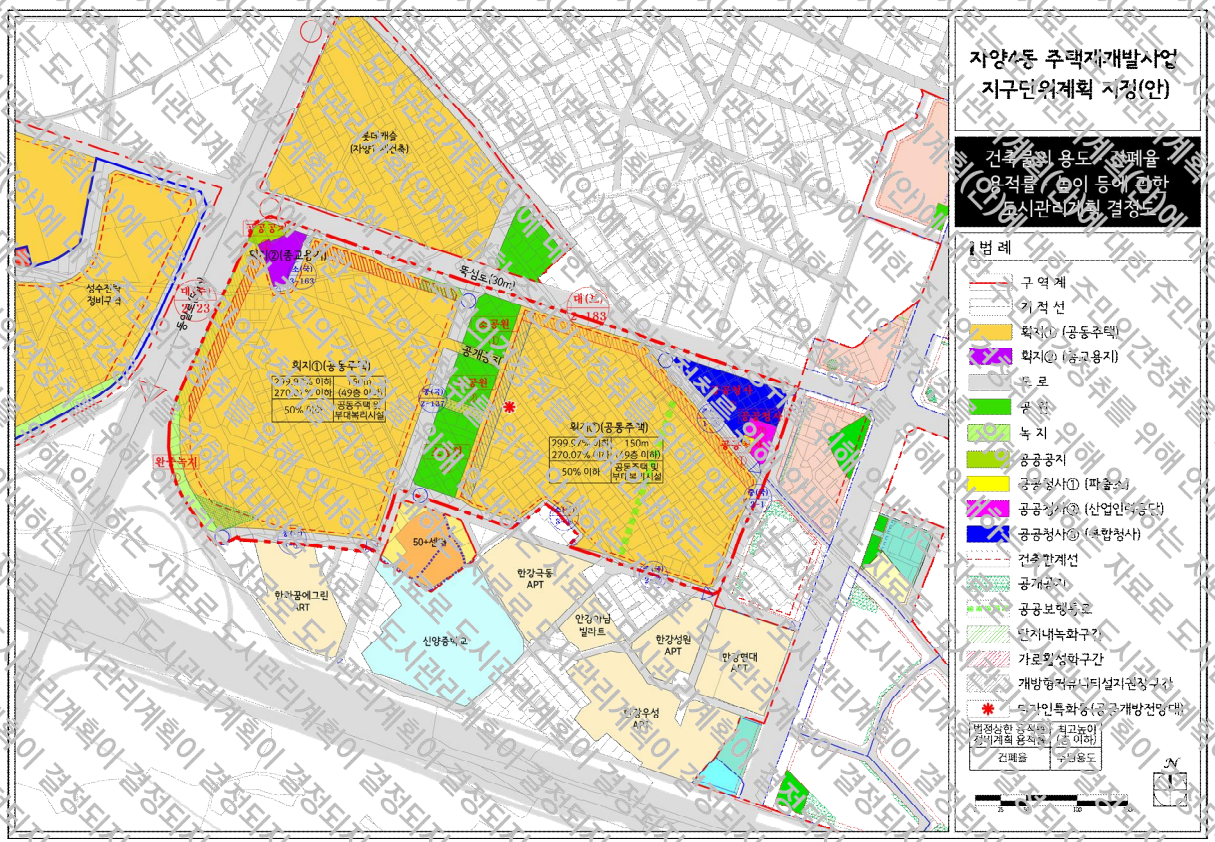
도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용
-	공공청사	용도	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제2조의 공공문화체육시설 중 공공청사
		건폐율	• 관련법규에 의함
		용적률	
		높 이	
		건축선	

나. 기타 사항에 관한 결정 조서

1) 대지내 공지에 관한 결정 조서

도면번호	구 분	위 치	계 획 내 용
-	공공보행통로	• 도면에 표기	• 보행활성화를 위해 공공보행통로 지정 - 남·북간 공공보행통로 폭원 : 6m 이상
-	공개공지	• 뚝섬로24길변	• 지역주민 이용이 편리한 장소인 교차로 및 공원 인근에 설치하여 일반시민 누구나 쉽게 이용할수 있도록 개방
-		• 자양장변길변로	• 지역주민 이용이 편리한 장소인 교차로 및 공원 인근에 설치하여 일반시민 누구나 쉽게 이용할수 있도록 개방
-		• 자양동 56-1 일대	• 지역주민 이용이 편리한 장소인 교차로 및 공원 인근에 설치하여 일반시민 누구나 쉽게 이용할수 있도록 개방
-		• 자양동 52-169 일대	• 지역주민 이용이 편리한 장소인 교차로 및 공원 인근에 설치하여 일반시민 누구나 쉽게 이용할수 있도록 개방

[건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정도]



2 지구단위계획 결정도

- 지구단위계획구역 결정도
- 용도지역에 관한 도시관리계획 결정(기정/변경)도
- 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(기정/변경)도
- 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정도
- 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정도

도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

자양4동 주택재개발사업 지구단위계획 지정(안)

지구단위계획구역 결정도

범 례

구 역 계

지 적 선

자양4동 37-90번지 일대 재개발 지구단위계획 구역

SCALE : 1 / 3,000

0 25 50 100 150m

N

도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

자양4동 주택재개발사업 지구단위계획 지정(안)

용도지역에 관한 도시관리계획 결정도 (기정)

준공업지역

제1종일반주거지역

제2종일반주거지역

제3종일반주거지역

제2종일반주거지역 (7층이하)

제2종일반주거지역

제3종일반주거지역

준주거지역

제1종일반주거지역

자연녹지지역

범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

SCALE : 1 / 3,000

0 25 50 100 150m

N

본 자료는 도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적 효력이 없는 참고자료입니다.

자양4동 주택재개발사업 지구단위계획 지정(안)

용도지역에 관한 도시관리계획 결정도 (변경)

범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

SCALE : 1 / 3,000

0 25 50 100 150m

N

본 자료는 도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없습니다.



자양4동 주택재개발사업 지구단위계획 지정(안)

기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정도 (기정)

범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 도시계획도로 (대로 이상)
- 도시계획도로 (중로 이하)
- 공 원

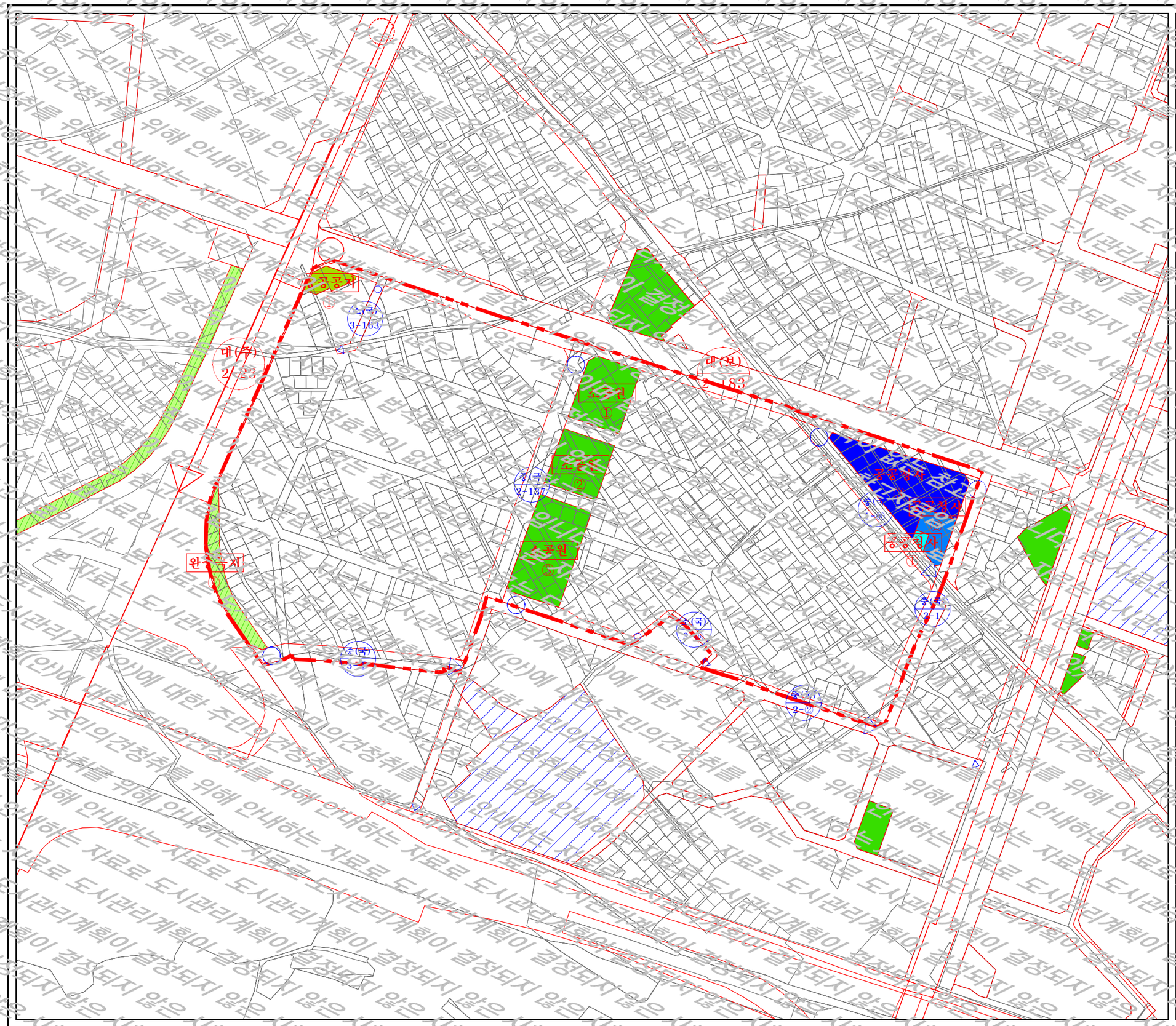
SCALE : 1 / 3,000

0 25 50 100 150m

본 자료는 도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

자양4동 주택재개발사업 지구단위계획 지정(안)

기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정도 (변경)



범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 도시계획도로 (대로이상)
- 도시계획도로 (중로이하)
- 소공원
- 공공청사
- 공공공지
- 완충녹지

SCALE : 1 / 3,000

0 25 50 100 150M

N

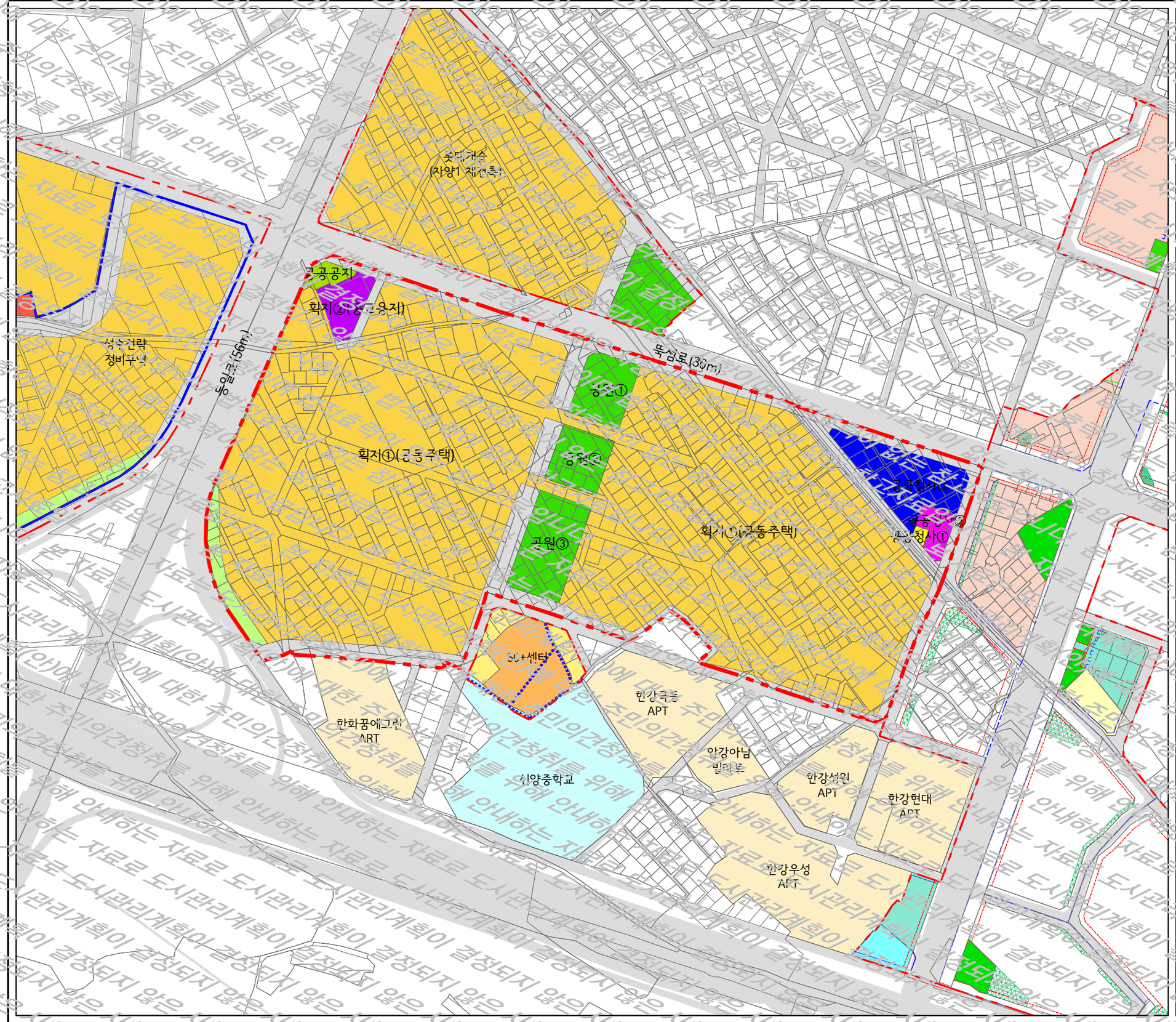
도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적 효력이 없는 참고자료입니다.

자양4동 주택재개발사업 지구단위계획 지정(안)

가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정도

범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 획지① (공동주택)
- 획지② (종교용지)
- 공 원
- 녹 지
- 공공공지
- 공공청사① (파출소)
- 공공청사② (산업인력공단)
- 공공청사③ (복합청사)



SCALE : 1 / 3,000

N

0 25 50 100 150m

자양4동 주택재개발사업 지구단위계획 지정(안)

건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정도

범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 획지① (공동주택)
- 획지② (준공용지)
- 도 로
- 공 원
- 녹 지
- 공공공지
- 공공청사① (파출소)
- 공공청사② (산업인력공단)
- 공공청사③ (복합청사)
- 건축한계선
- 공개공지
- 공공보행통로
- 단절배녹화구간
- 가로활성화구간
- 재방형커뮤니티설지권장구간
- 디자인특화동(공공개방전망대)

법정상한 용적률 / 정비계획 용적률	최고높이 (층 이하)
건폐율	주된용도

SCALE : 1 / 3,000

0 25 50 100 150M

N

획지①:공동주택)

299.97% 이하	150m
270.07% 이하	(49층 이하)
50% 이하	공동주택 및 부대복리시설

획지①(공동주택)

299.97% 이하	150m
270.07% 이하	(49층 이하)
50% 이하	공동주택 및 부대복리시설

공공공지
획지②(준공용지)
소(주) 3-163
뚝섬로(30m)
대(분) 2-183
대(분) 2-23
중로 1-187
소공원 ①
소공원 ②
공공청사
중(국) 3-1
중(국) 3-2
중(국) 2-1
중(국) 2-2
완충녹지
SH센터
한화꿈에그린 ART
신양중학교
한강극동 APT
한강아남 빌라트
한강선원 APT
한강현대 APT
한강우성 APT
선수전략 정비구역
동일로
돗대개슨 (자양1 재건축)

Ⅲ 기초조사 조서

1 기초 조사·확인 내역서

2 토지조서 및 건축물조서

도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다. 본 자료는 도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

1 기초 조사 · 확인 내역서

도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

1 기초 조사·확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황

주 민	전체인구		가 옥 주		세 입 자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	1,403	2,792	364	724	1,039	2,068	200.68	69.50

산 업	구 분	제조업	판매업	서비스업	기 타
	계	2	92	1	-
	업 체 수	2	92	1	-

2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토지	구 분	전체토지						비 고
		합계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반시설 시설부지	기 타 (현황도로)	
	필지수	939	633	106	66	43	91	
	면적(㎡)	139,130.0	84,481.0	22,822.0	4,597.9	9,451.9	17,777.2	

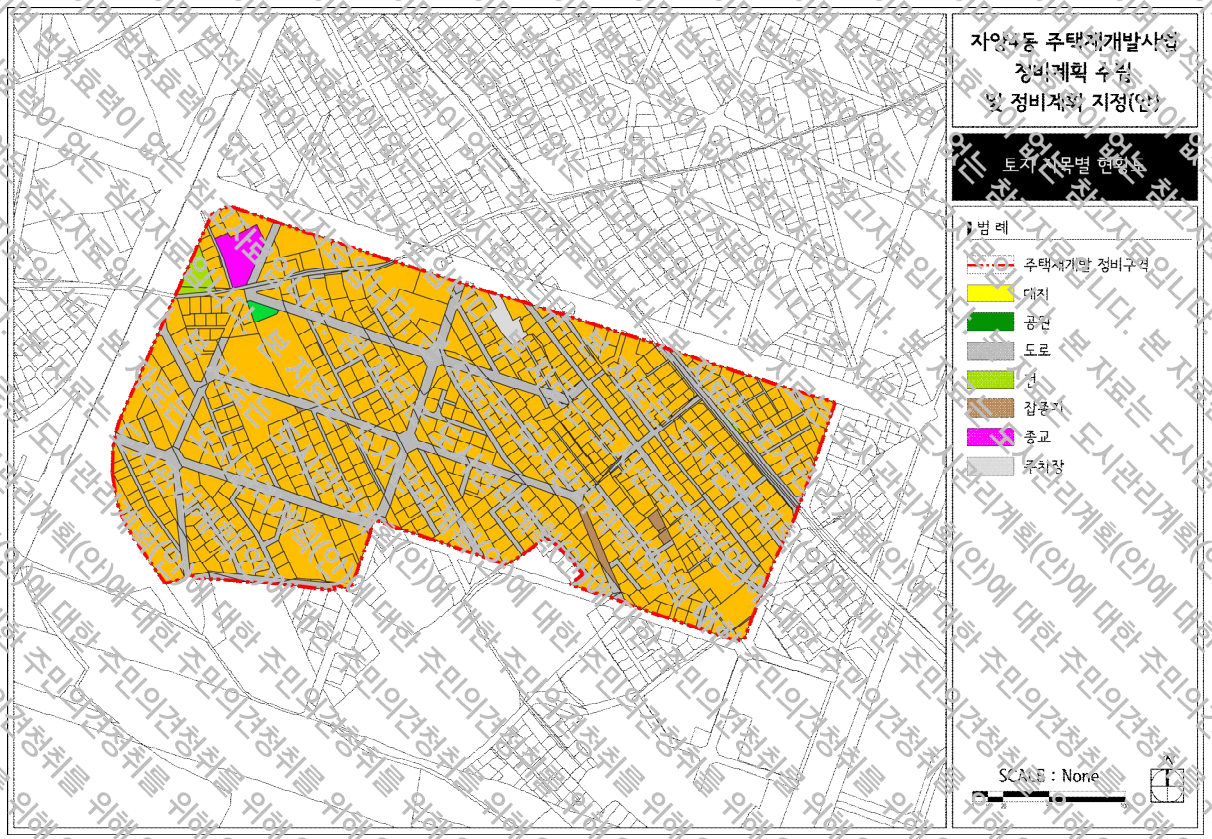
건축물	구 분		동 수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율			
	구조별	계	698	618	88.5	69.5	56,089.81	175,730.06
		철근·철골 철근콘크리트 및 강구조	215	135	62.8	387.0	24,635.55	94,461.37
		기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	483	483	100.0	580.0	31,454.26	81,268.69
	용도별	계	698	618	88.5	69.5	56,089.81	175,730.06
		주 거 용	594	528	88.9	859.0	44,406.78	129,697.85
		업 무 용	2	1	50.0	6.0	715.61	3,225.49
		근린생활	91	81	89.0	79.0	8,410.17	33,642.53
		기 타	11	8	72.7	23.0	2,557.25	9,164.19
	경과년수별	계	698	618	88.5	69.5	56,089.81	175,730.06
		10년 미만	60	-	0	181.0	8,043.18	26,781.06
		10 ~ 19년	4	-	0	7.0	260.68	935.01
		20 ~ 29년	74	58	78.4	119.0	7,246.17	28,361.75
		30 ~ 39년	314	314	100.0	357.0	19,820.13	71,411.12
		40년 이상	246	246	100.0	303.0	20,719.65	48,541.12
	규모별 (㎡)	계	698	618	88.5	69.5	56,089.81	175,730.06
		30 미만	21	20	95.2	19.0	498.70	2,031.45
		30 ~ 60 미만	253	251	99.2	269.0	11,831.89	33,331.85
		60 ~ 85 미만	247	230	93.1	287.0	17,268.91	48,683.3
		85 ~ 115 미만	84	69	82.1	117.0	8,141.51	27,059.19
		115 ~ 165 미만	52	29	55.8	107.0	7,110.64	24,727.20
		165 ~ 330 미만	29	9	31.0	93.0	5,647.21	19,982.17
		330 이상	12	10	83.3	75.0	5,590.95	19,914.9

가. 토지의 이용 현황

1) 토지 지목별 현황

구분	계	대지	공원	도로	잡종지	전	종교용지	주차장	비고
면적 (㎡)	139,130.0	109,377.9	253.0	26,064.1	706.0	781.0	1,305.0	643.0	
구성비 (%)	100.0	78.6	0.2	18.7	0.5	0.6	0.9	0.5	
필지수 (개)	939	812	1	113	6	5	1	1	
구성비 (%)	100.0	78.7	0.2	18.7	0.5	0.6	0.9	0.4	

[토지 지목별 현황도]

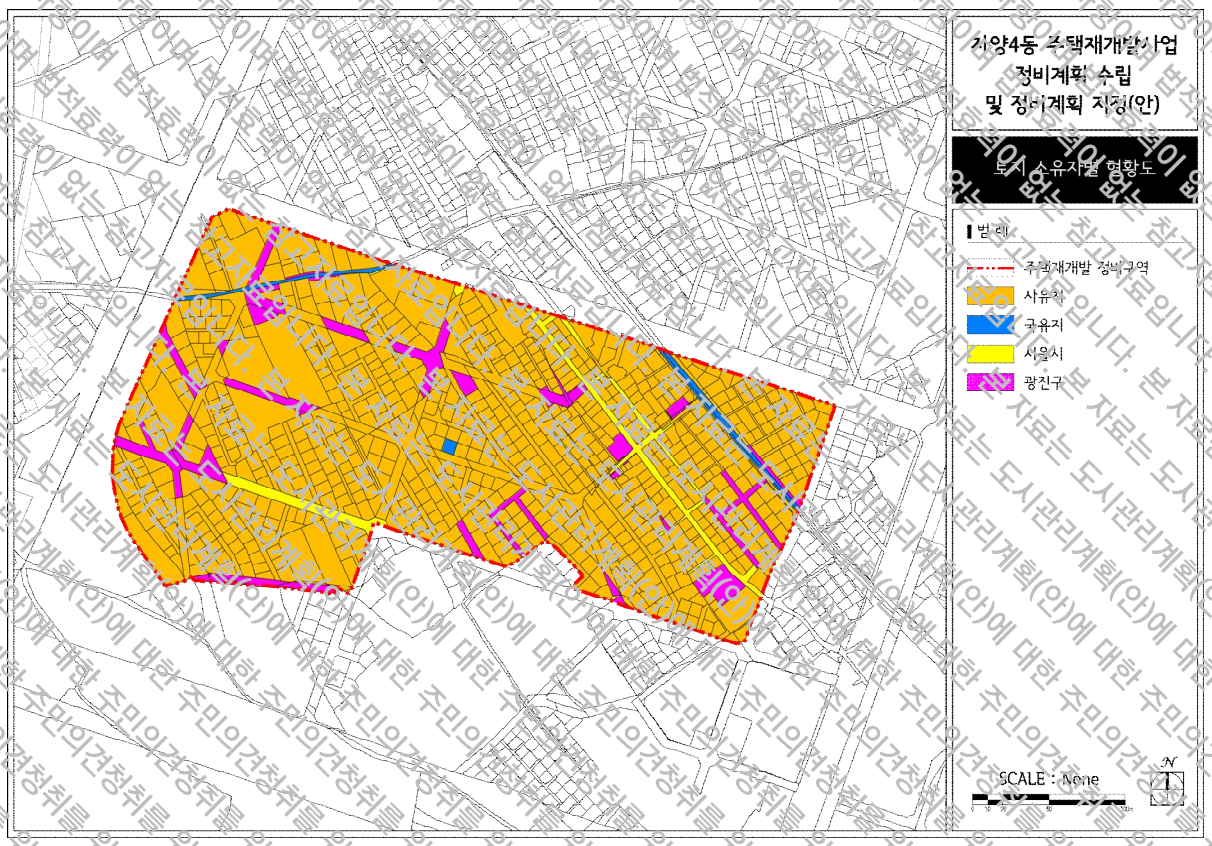


- 이 하 여 백 -

3) 토지의 소유자별 현황

구분	계	사유지	국유지	서울시	광진구	비고
면적(㎡)	139,130.0	123,800.9	1,591.9	1,377.9	12,359.3	
구성비(%)	100.0	89.0	1.1	1.0	8.9	
필지수(개)	939	880	4	8	47	
구성비(%)	100.0	93.7	0.4	0.9	5.0	

[토지 소유자별 현황도]

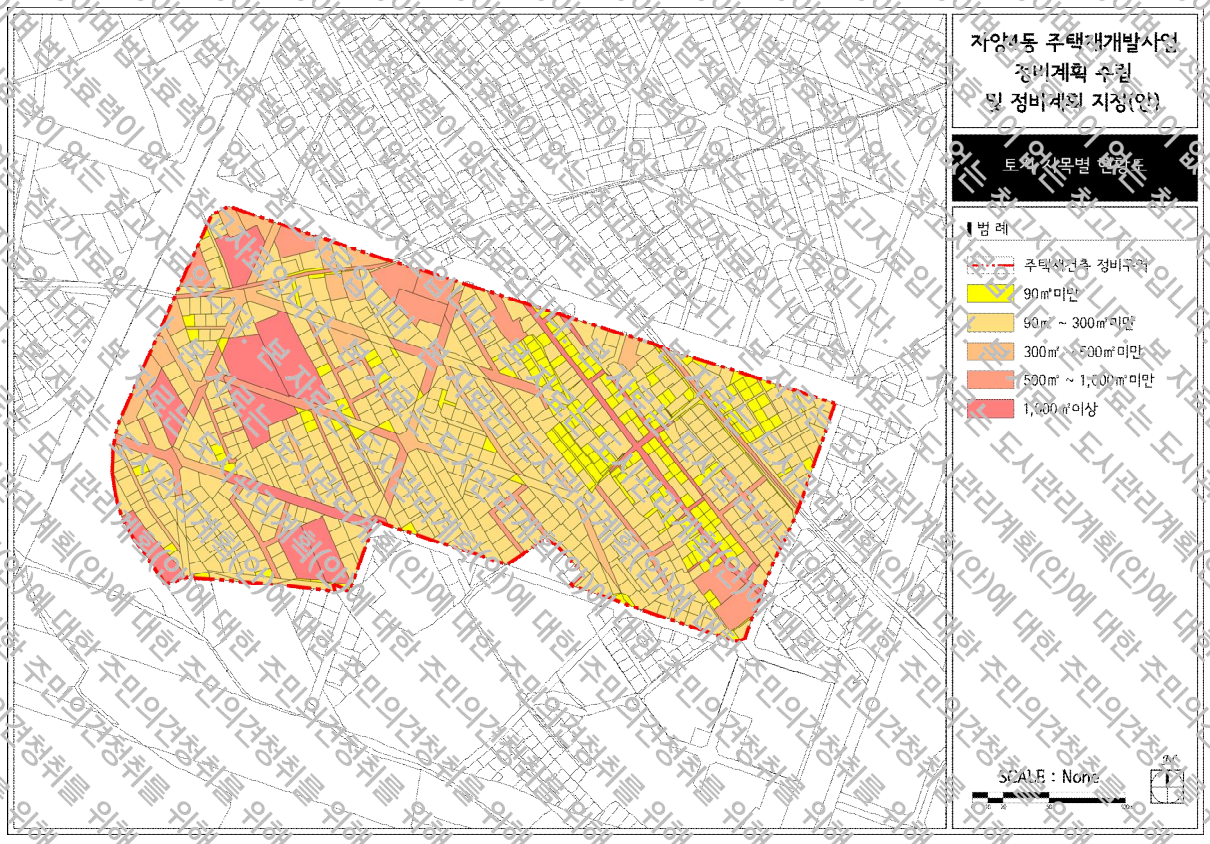


- 이 하 여 백 -

3) 토지 규모별 현황

구분	계	90㎡ 미만	90㎡~300㎡미만	300㎡~500㎡미만	500㎡~1,000㎡미만	1,000㎡ 이상	비고
면적(㎡)	139,130.0	13,633.4	85,083.6	10,408.0	13,488.0	16,517.0	
구성비(%)	100.0	9.8	61.2	7.5	9.7	11.8	
필지수(개)	939	260	616	27	21	15	
구성비(%)	100.0	27.7	65.6	2.9	2.2	1.6	

[토지 규모별 현황도]



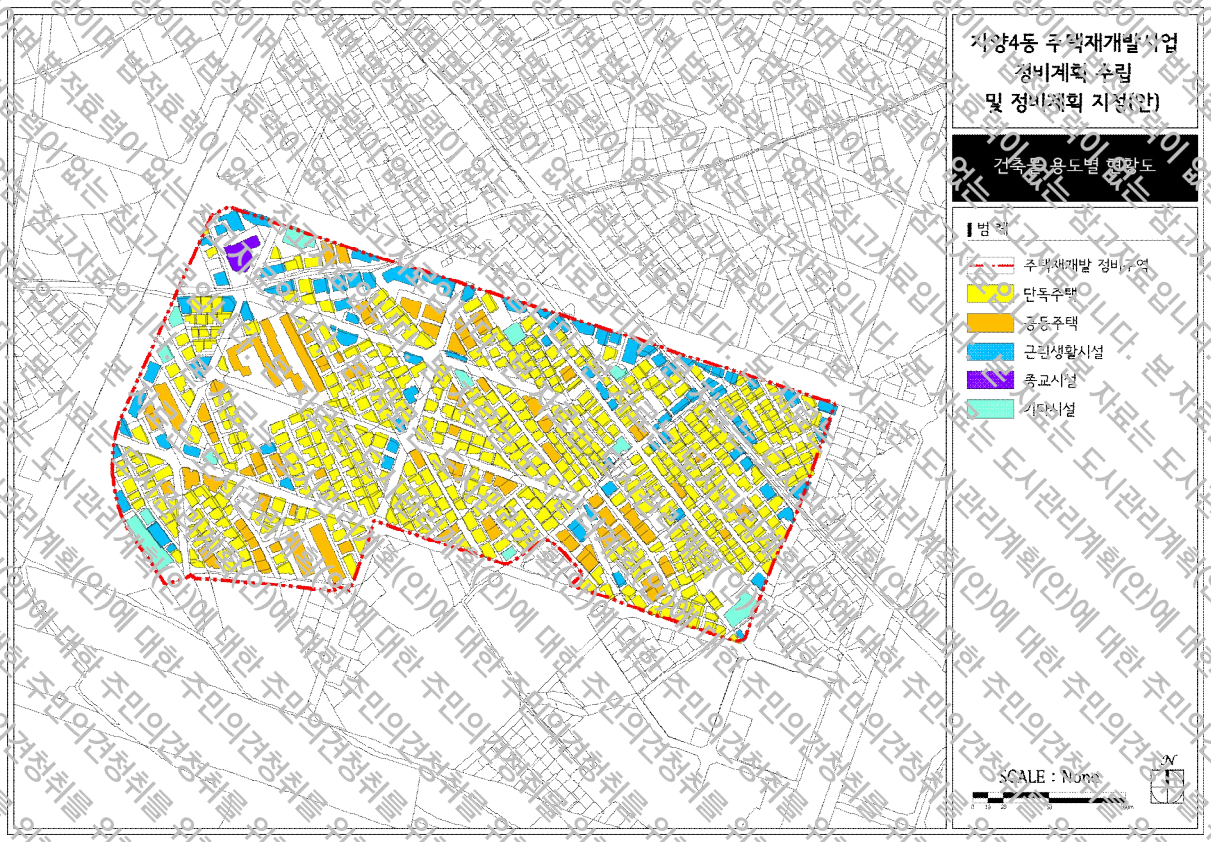
- 이 하 여 백 -

가. 건축물 이용 현황

1) 건축물 용도별 현황

구분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	종교시설	기 타	비 고
동수(동)	698	525	69	91	1	12	
구성비(%)	100.0	75.2	9.9	13.1	0.1	1.7	

[건축물 용도별 현황도]

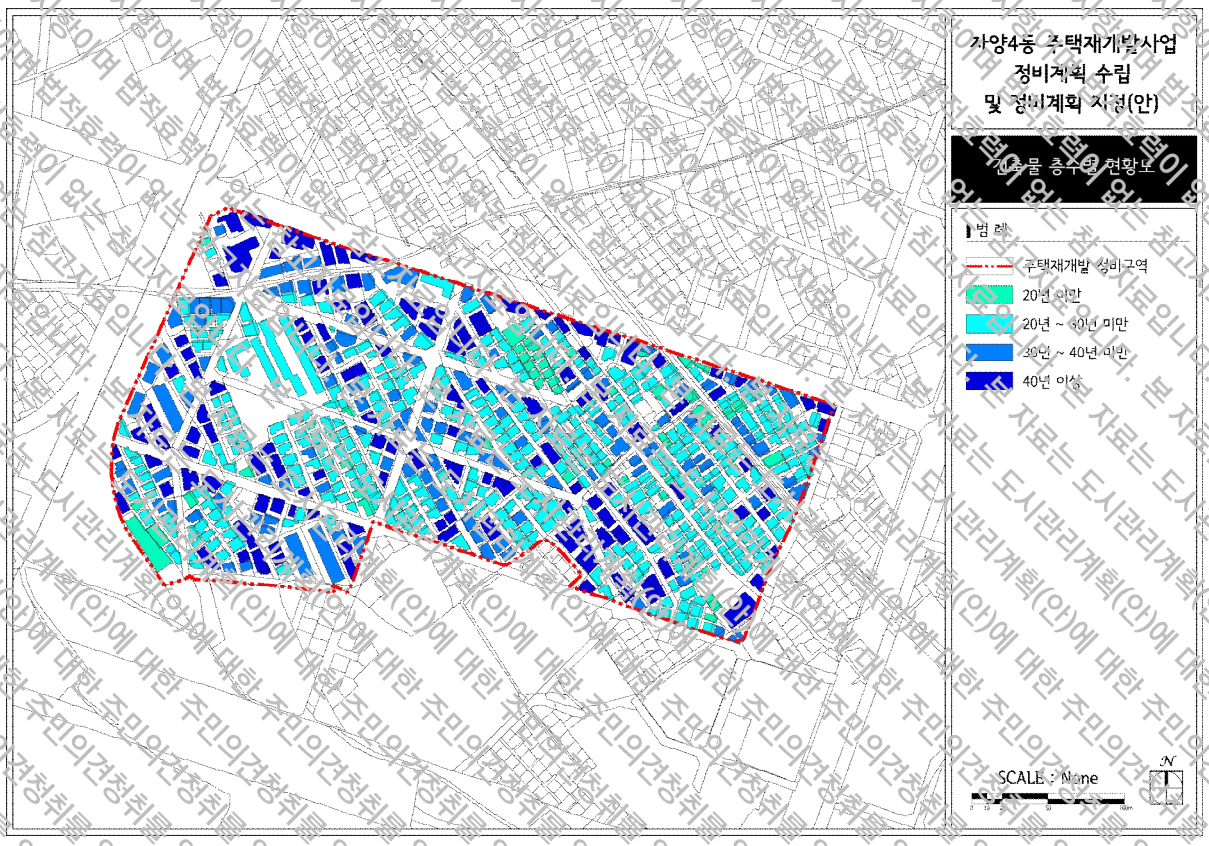


- 이 하 여 백 -

2) 건축물 층수별 현황

구 분	계	1층	2층	3층	4층이상	비 고
동수(동)	698	50	394	128	126	
구성비(%)	100.0	7.2	56.4	18.3	18.1	

[건축물 층수별 현황도]

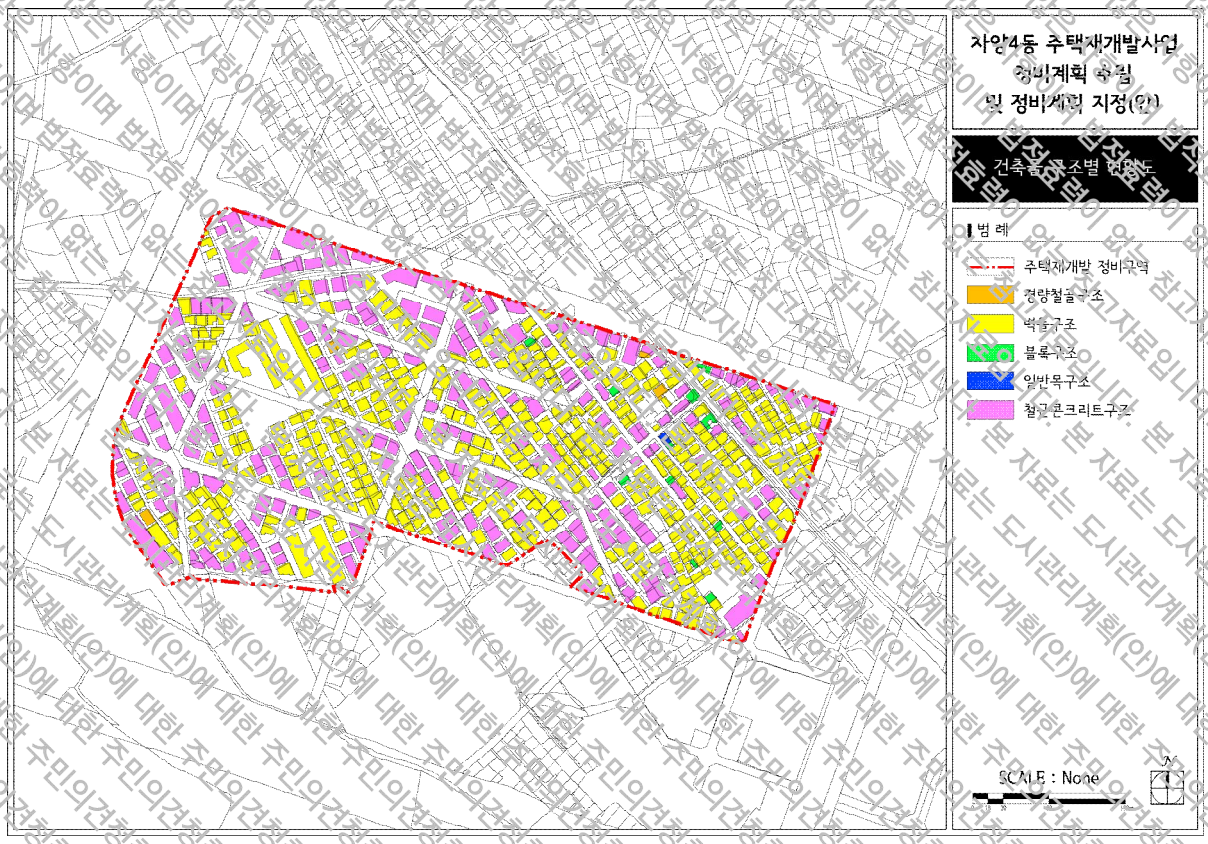


- 이 하 여 백 -

3) 건축물 구조별 현황

구 분	계	경량철골구조	벽돌구조	블록구조	일반목구조	철근콘크리트구조	비 고
동수(동)	698	4	471	11	1	211	
구성비(%)	100.0	0.6	67.5	1.6	0.1	30.2	

[건축물 구조별 현황도]

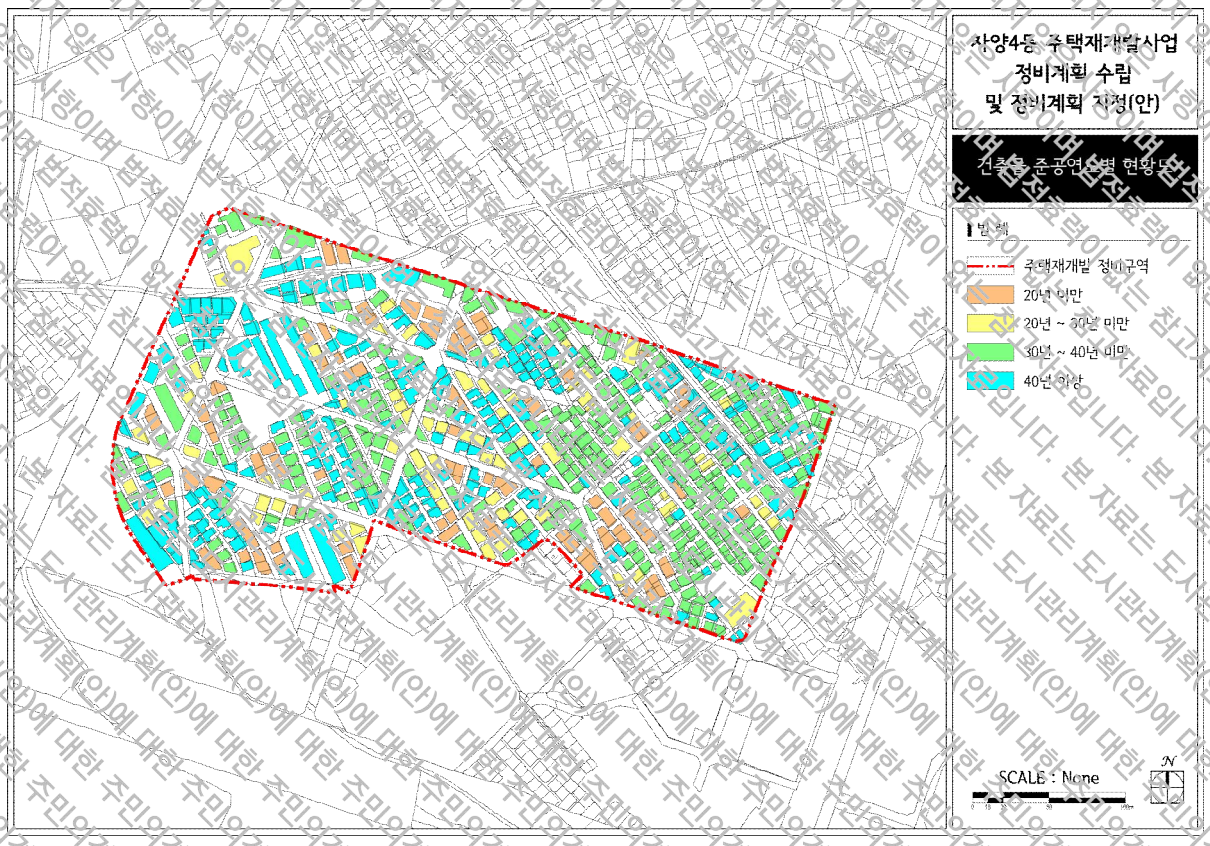


- 이 하 여 백 -

4) 건축물 준공연도별 현황

구 분	계	20년 미만	20년이상~30년미만	30년이상~40년미만	40년 이상	비 고
동수(동)	698	64	74	314	246	
구성비(%)	100.0	9.2	10.6	45.0	35.2	

[건축물 준공연도별 현황도]

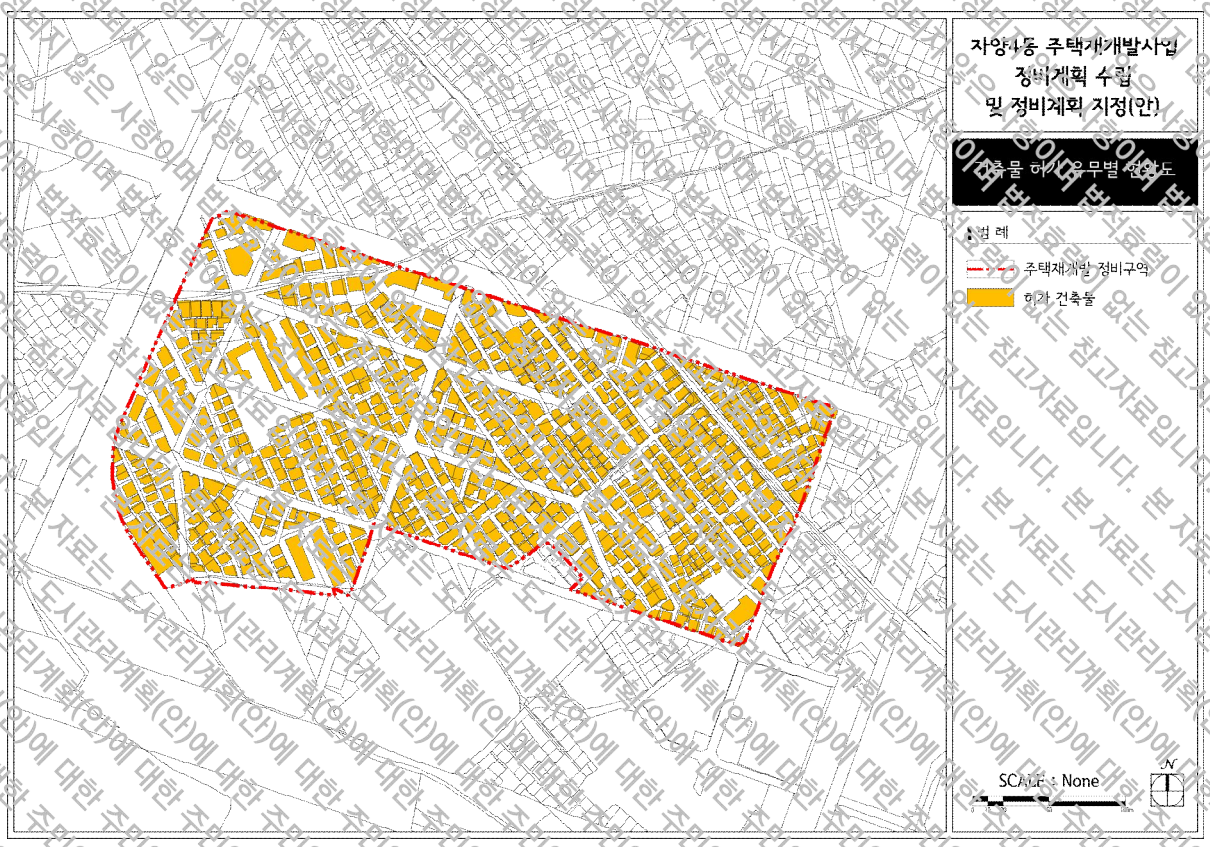


- 이 하 여 백 -

5) 건축물 허가 유무별 현황

구 분	계	허가	특정무허가	신발생무허가	비 고
동수(동)	698	698	-	-	
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	

[건축물 허가 유무별 현황도]



- 이 하 여 백 -

3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

가. 도시계획시설(도로) 현황

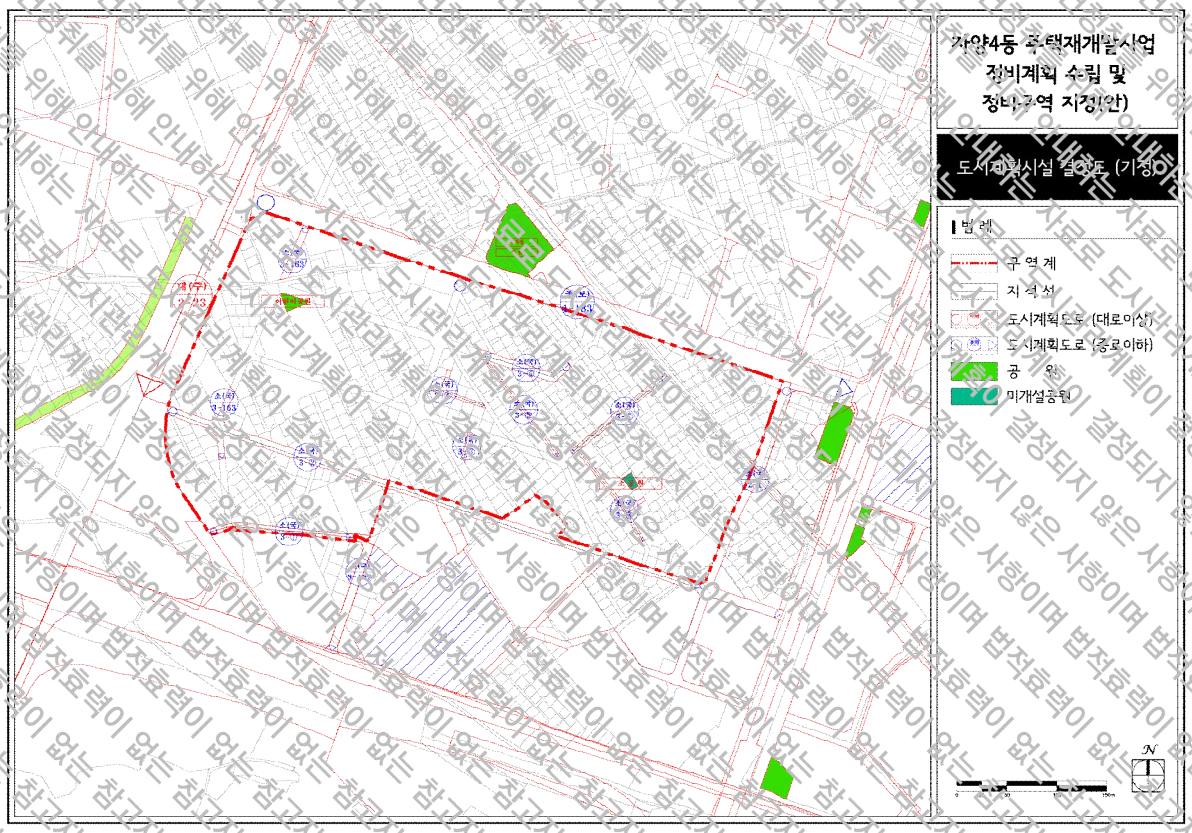
구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
설치	대로	2	23	30~39	주간선	6,500	중랑구 면목동 (대1-15)	성동구 성수동 (중1-183)	일반도로		건고738 (63.12.24)	-
설치	중로	1	183	20	보조간선	3,800	성수동1가 658-335	자양동 139-10	일반도로	-	서고131호 (78.3.29))	-
설치	소로	2	1	8	국지도로	440	자양동 553-517	자양동 65-1	일반도로	-	서고750 (88.9.20)	-
설치	소로	3	163	6	국지도로	318	자양동 238-10	자양동 210-45	일반도로	-	서고3 (69.1.18)	-
설치	소로	3	139	8	국지도로	374	자양동 52-201	자양동 853-3	일반도로	-	서고3 (69.1.18)	-
설치	소로	3	①	8	국지도로	160	자양동 191-1	자양동 57-157	일반도로	-	-	-
설치	소로	3	②	8	국지도로	565	자양동 210-22	자양동 74-10	일반도로	-	-	-
설치	소로	3	③	4	국지도로	26	자양동 56-15	자양동 55-14	일반도로	-	-	-
설치	소로	3	④	4	국지도로	60	자양동 55-8	자양동 54-11	일반도로	-	-	-
설치	소로	3	⑤	8	국지도로	120	자양동 52-104	자양동 52-106	일반도로	-	-	-
설치	소로	3	⑥	4	국지도로	95	자양동 51-42	자양동 51-125	일반도로	-	-	-
설치	소로	3	⑦	6	국지도로	122	자양동 47-1	자양동 52-106	일반도로	-	-	-
설치	소로	3	⑧	4	국지도로	112	자양동 58-89	자양동 78-24	일반도로	-	-	-

※ 도로번호 ①는 임시번호이며, 기종점도 임의로 작성하였음

나. 도시계획시설(공원) 현황

구분	도면표시번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최초결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
설치	-	성화공원	어린이공원	자양동 199-4번지	253.0	감) 253.0	-	서고시141호 (95.5.20)	-
미설치	-	기타공원	소공원	자양동 52-80번지	253.0	감) 253.0	-		-

[도시계획시설 현황도]



- 이 하 여 백 -

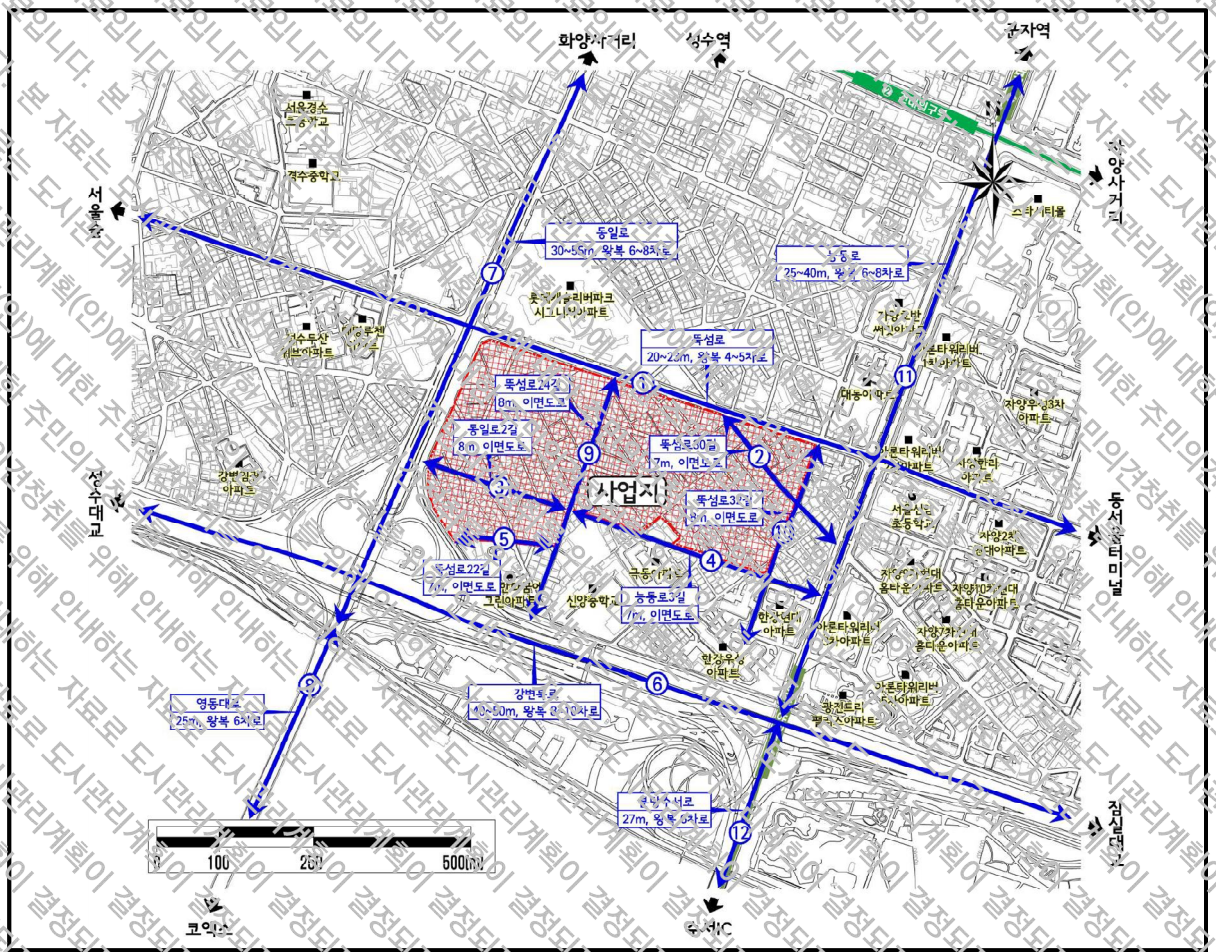
4. 정비구역 및 주변 지역의 교통상황

- 주변의 가로망 현황을 살펴보면, 본 사업지와 인접하여 북측으로 뚝섬로(20~23m, 왕복 4~5차로), 동측으로 뚝섬로32길(8m, 이면도로), 남측으로 능동로3길(7m, 이면도로), 뚝섬로22길(7m, 이면도로), 뚝섬로24길(8m, 이면도로), 서측으로 동일로(30~55m, 6~8차로)가 위치하고 있다.

가. 사업지 주변 가로망 현황

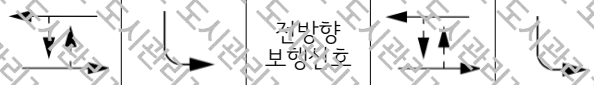
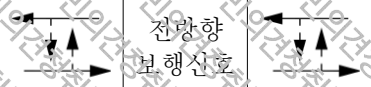
가 로 명			차로수(왕복)	폭원(m)	비고
동서방향	①	뚝섬로	4~5	20~23	사업지 북측도로
	②	뚝섬로30길	이면도로	7	-
	③	동일로2길	이면도로	8	-
	④	능동로3길	이면도로	7	사업지 남측도로
	⑤	뚝섬로22길	이면도로	7	사업지 남측도로
	⑥	강변북로	8~10	40~50	-
남북방향	⑦	동일로	6~8	30~55	사업지 서측도로
	⑧	영동대로	6	25	-
	⑨	뚝섬로24길	이면도로	8	사업지 남측도로
	⑩	뚝섬로32길	이면도로	8	사업지 동측도로
	⑪	능동로	6~8	25~40	-
	⑫	분당수서로	6	27	-

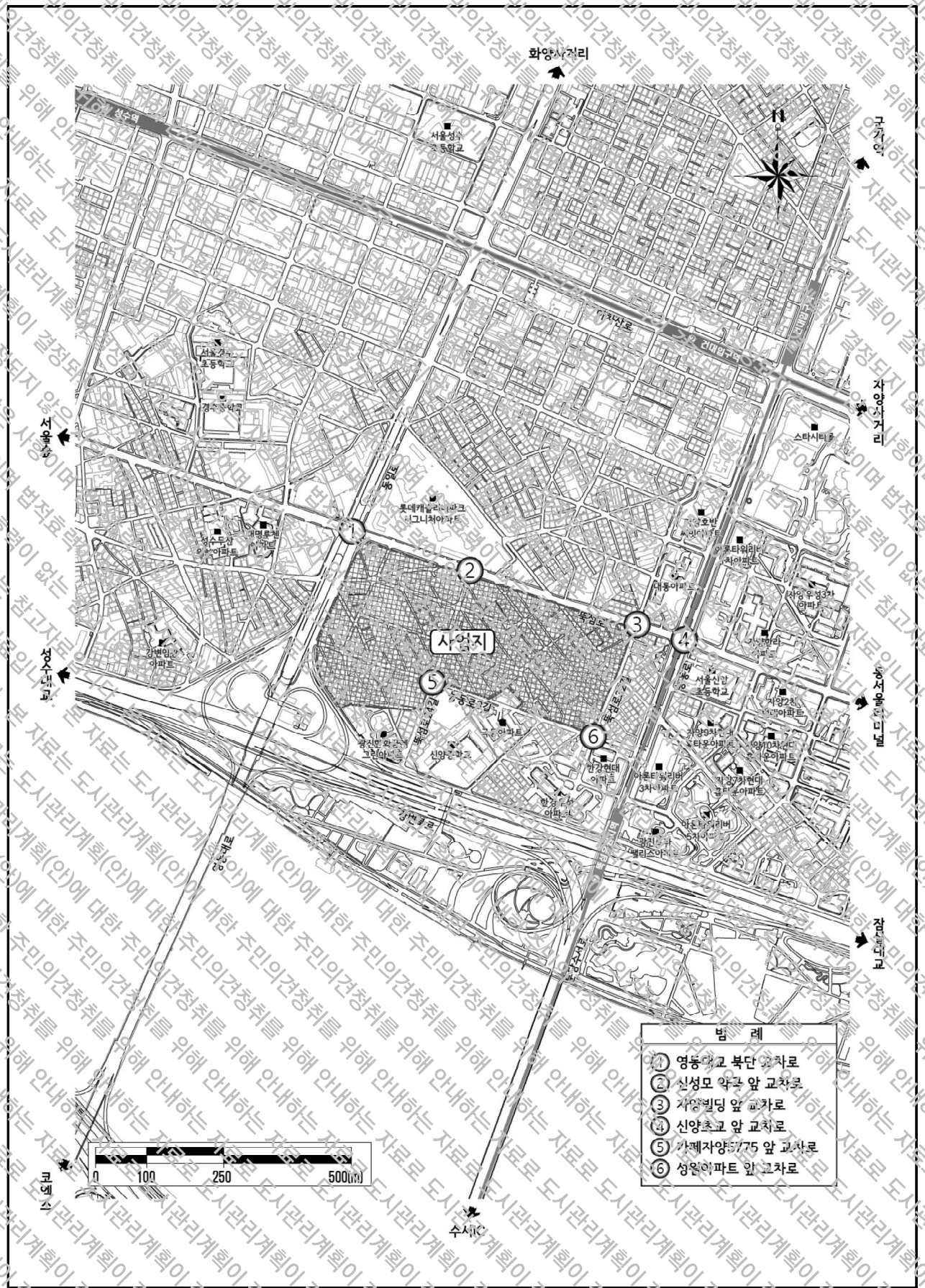
[주변지역 가로망 현황도]



나. 사업지 주변 교차로 현황

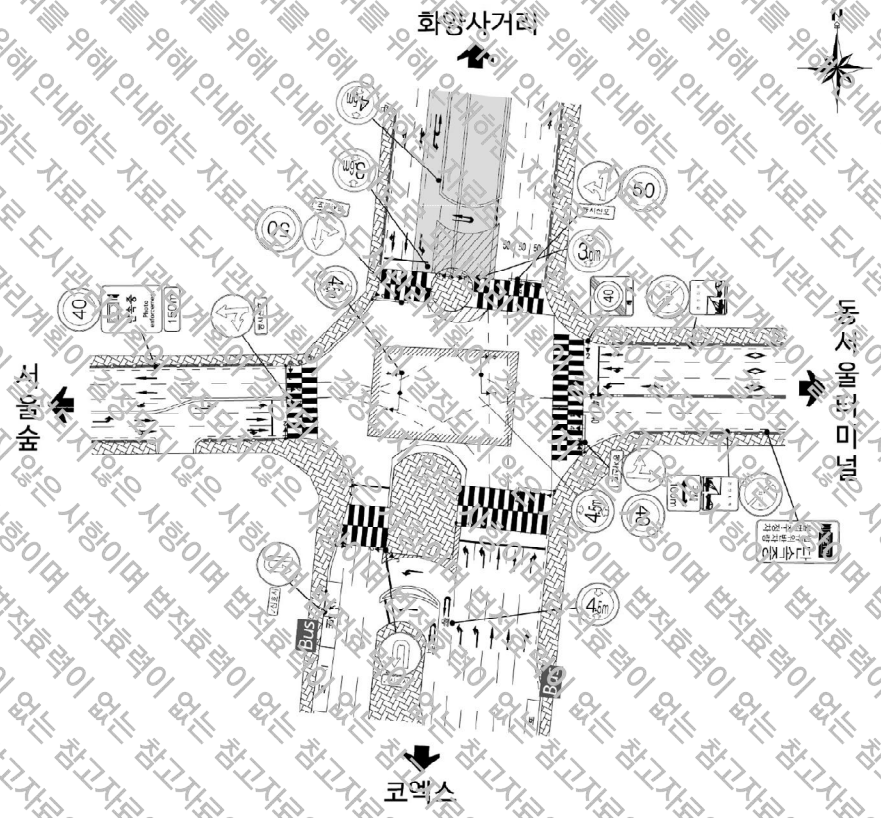
교 차 로 명	교차로 형태	신호등유무	횡단보도 설치여부	신호주기 (초)	현 시
① 영동대교 북단 교차로	4지	O	O	150	4현시
② 신성모 약국 앞 교차로	4지	O	O	70	3현시
③ 자양빌딩 앞 교차로	4지	O	O	170	4현시
④ 신양초교 앞 교차로	4지	O	O	170	4현시
⑤ 카페자양5775 앞 교차로	4지	X	X	비신호	
⑥ 성원아파트 앞 교차로	4지	X	X	비신호	

교차로명	신호현시(초)						주기 (초)
	Ø1	Ø2	Ø3	Ø4	Ø5	Ø6	
① 영동대교 북단 교차로					–	–	4현시
	36(4)	31(4)	27(4)	40(4)	-	-	150
② 신성모 약국 앞 교차로			전방향 보행신호			전방향 보행신호	6현시
	23(3)	12(3)	29	23(3)	12(3)	29	140
③ 자양빌딩 앞 교차로	전방향 보행신호		전방향 보행신호		–	–	4현시
	33	42(3)	44	45(3)	-	-	170
④ 신양초교 앞 교차로					–	–	4현시
	30(3)	42(3)	41(3)	45(3)	-	-	170

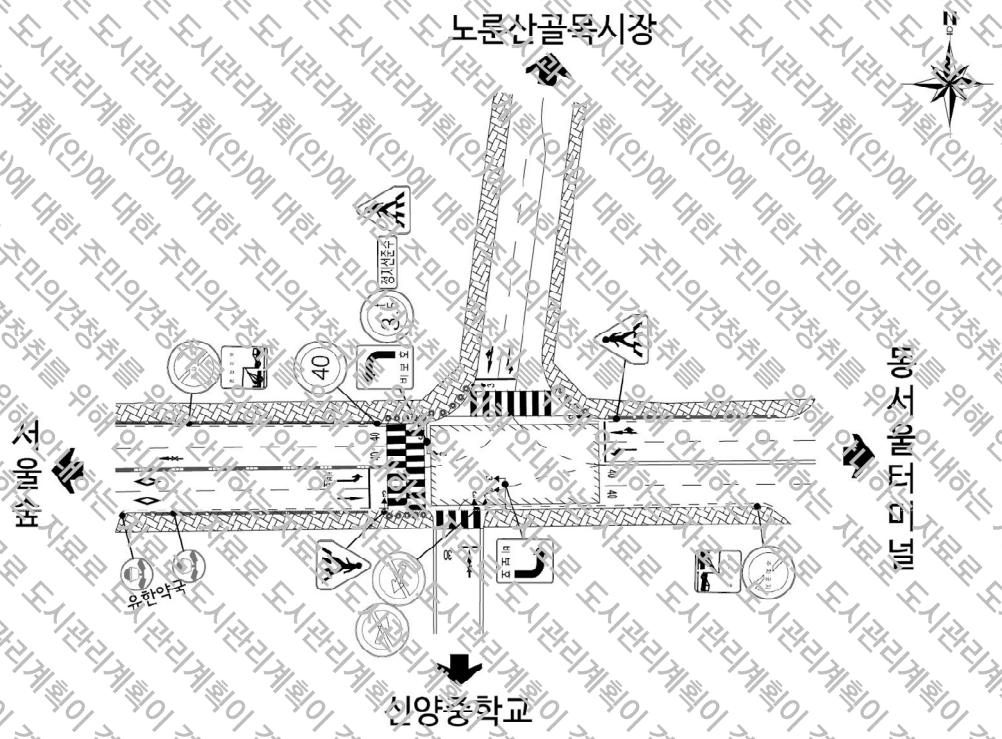


[분석대상 교차로 Key-map]

① 영동대교 북단 교차로

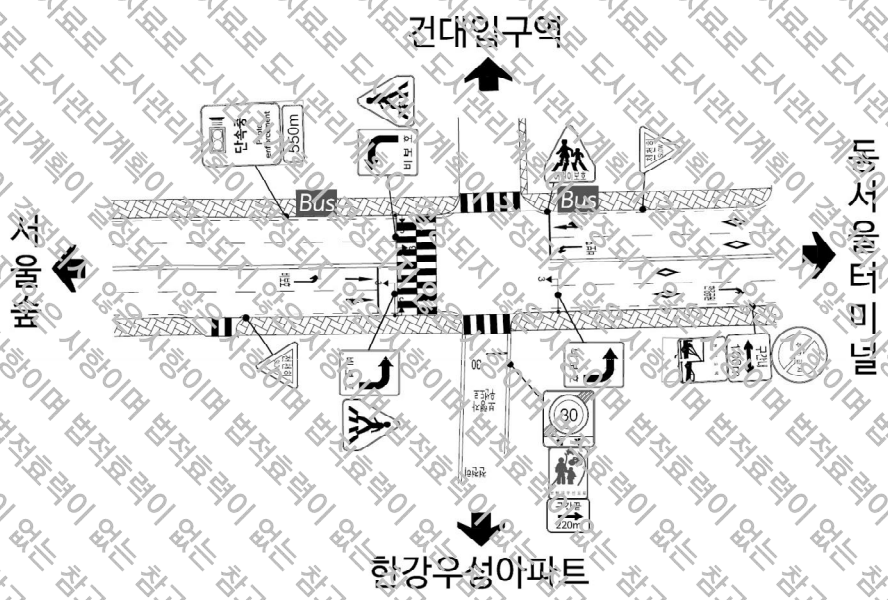


② 신성모 약국 앞 교차로

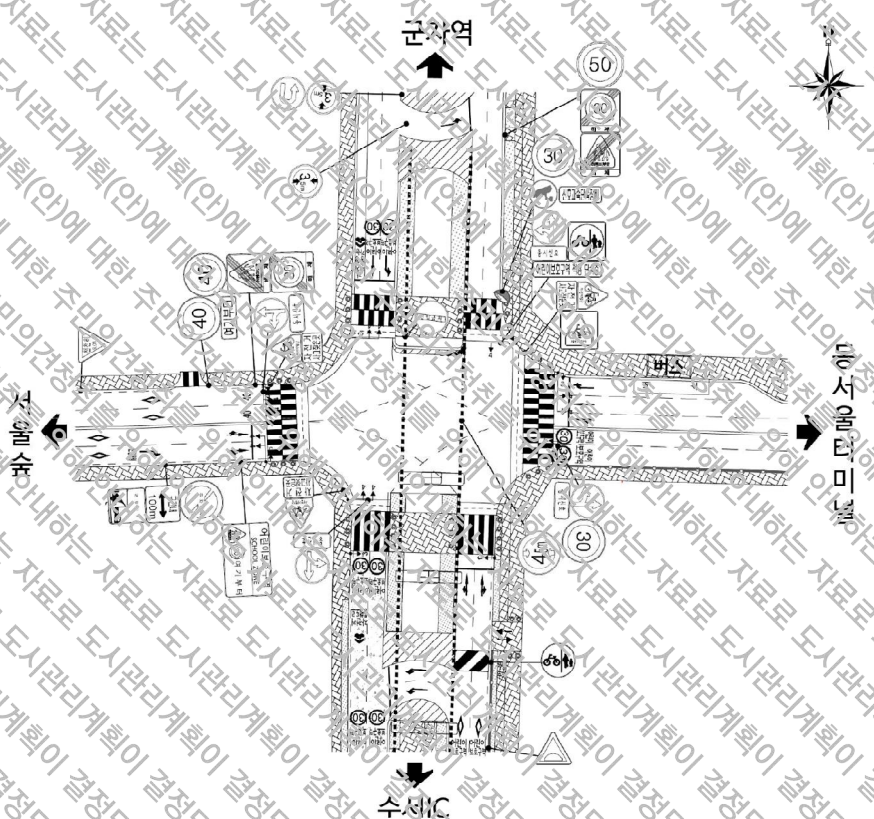


주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다. 본 자료는 도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

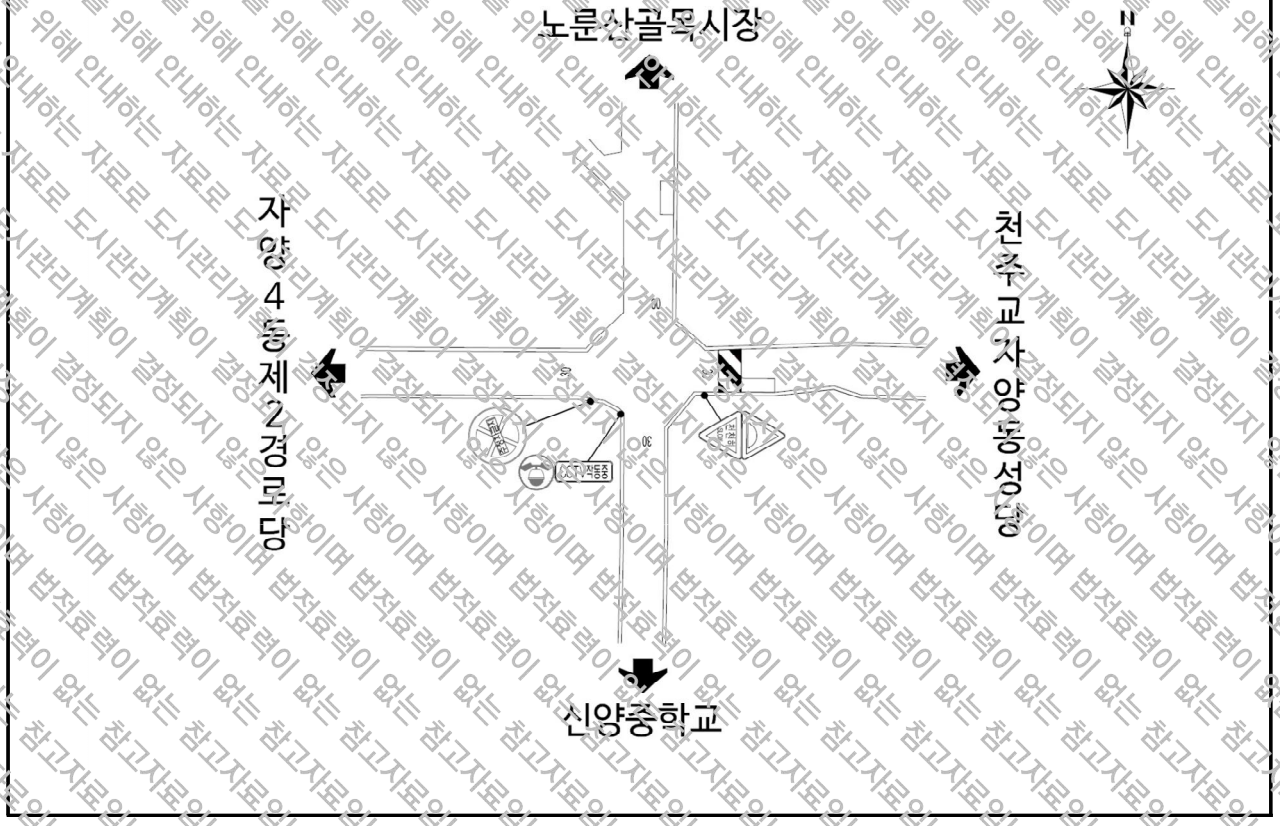
③ 자양빌딩 앞 교차로



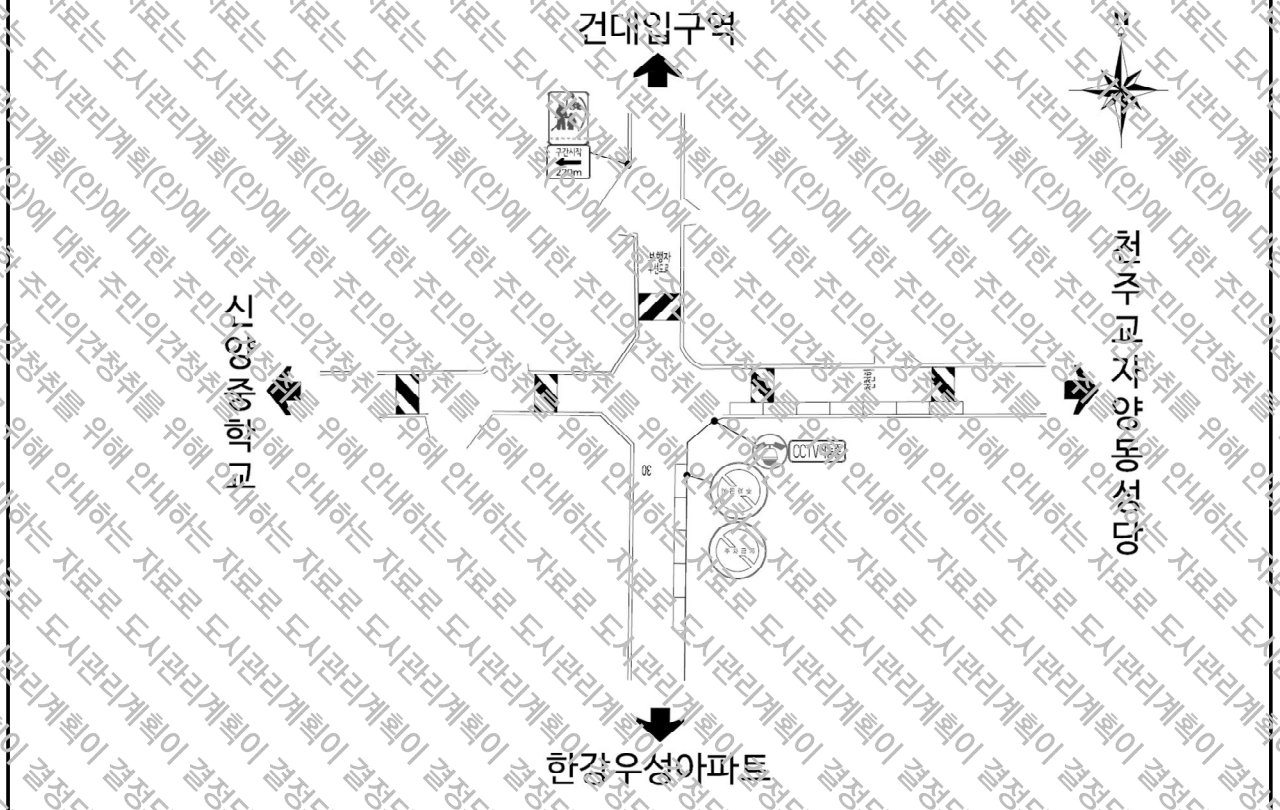
④ 신양초교 앞 교차로



⑤ 카페자양5775 앞 교차로



⑥ 성원아파트 앞 교차로



주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

가. 토지 임대차 현황

• 정비구역 내 2023.01. 기준 공시지가를 분석한 결과, 1㎡당 300만원 초과 토지가 전체필지수의 80.0%를 차지하는 것으로 조사되었음

공시지가(㎡/만원)	면적(㎡)	필지수(필지)	비율(%)	비 고
100 이하	-	-	-	
100 초과 ~ 200 이하	25,974.70	116	18.7	
200 초과 ~ 300 이하	1,761.30	12	1.3	
300 초과 ~ 400 이하	5,460.00	54	3.9	
400 초과	105,934.00	757	76.1	
합 계	139,130.00	939	100.0	

나. 건축물 임대차 현황

• 정비구역 내 2023.01. 기준 공시지가를 분석한 결과, 건축면적 1㎡당 1,600만원 초과 건축물이 전체건축물수의 94.5%를 차지하는 것으로 조사되었음

공시지가(㎡/만원)	건축면적(㎡)	건축물 수(동)	비율(%)	비 고
4,000 이하	919.26	13	1.9	
4,000 초과 ~ 8,000 이하	1,890.18	11	1.6	
8,000 초과 ~ 12,000 이하	590.68	8	1.1	
12,000 초과 ~ 16,000 이하	708.54	6	0.9	
16,000 초과	51,981.15	660	94.5	
합 계	56,089.81	698	100.0	

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

가. 시행계획 및 시행방법

- 사업시행자 : 자양4동 주택재개발추진위원회(예정)
- 사업 방법 : 도시정비법 제74조에 의한 받은 관리처분계획에 따름

나. 주민의견

- 정비계획 수립 및 정비구역 지정 시 정비사업의 원활한 진행이 가능하도록 적극 협조
- (가칭) 준비위원회 구성 및 운영중

다. 경제적 타당성 전망

<table>
<tr><td>추정비례율</td><td colspan="3">• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 x 100%
• 추정비례율 : 109.63% → (3,840,033,360천원-1,977,910,206천원)÷1,698,546,857천원
• 총수입 추정 : 3,840,033,360천원
• 총지출 추정 : 1,977,910,206천원
• 종전자산 총액 추정 : 1,698,546,857천원</td></tr>
<tr><td>개별종전자산
추정액</td><td colspan="3">• 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인
• 공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격(2023) × 보정률(2.50)
※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함
• 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액
- 토지 = 개별공시지가(2023) × 토지면적 × 보정률(2.40)
- 건물 = 개략단가 × 연면적
※ 건물의 개략단가는 경과연수 30년 기준 평균 약130만원/3.3㎡ 추정</td></tr>
<tr><td rowspan="7">추정분담금
산출</td><td colspan="4">• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)</td></tr>
<tr><td colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</td><td>추정 권리가액(b)</td><td>추정분담금(a-b)</td></tr>
<tr><td>전용 39㎡ 형</td><td>801,444천원</td><td rowspan="5">개별 종전자산 추정액 ×
추정비례율(109.63%)</td><td rowspan="5">권리자 분양가 추정액
- 추정권리가액
(+ : 부담 / - : 환급)</td></tr>
<tr><td>전용 59㎡ 형</td><td>1,089,664천원</td></tr>
<tr><td>전용 84㎡ 형</td><td>1,433,886천원</td></tr>
<tr><td>전용108㎡ 형</td><td>1,702,015천원</td></tr>
<tr><td>전용140㎡ 형</td><td>2,156,308천원</td></tr>
</table>

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변동될 수 있음

7. 정비구역 안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

가. 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황

• 해당사항 없음

나. 지역유래

• 아차산과 한강을 접한 지리적 특성으로 고구려 평원왕의 사위로 유명한 온달장군과 평강공주의 지고한 사랑을 간직한 아차산을 중심으로 고구려, 백제, 신라가 서로 뺏고 뺏기는 각축장이었으며, 광나루와 뚝섬나루는 예로부터 많은 사람이 오가던 교통의 요충지로 각 지방의 산물과 문화가 집산되어 번성하던 곳이었습니다. 조선시대에는 넓은 구릉과 벌판에 펼쳐져 있는 말 목장이 유유히 흐르는 한강과 조화를 이루는 멋진 풍경으로 낙천정과 화양정이 세워져 많은 귀족과 묵객들이 머물며 서정을 읊던 아름답고 풍요로운 지역이었습니다.

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

• 해당사항 없음

9. 기존 수목의 현황

기존수목 현황	활 용 계 획	비 고
대상지 내 일부 간헐적인 조경수목 분포	• 이식이 불가능한 수목에 관하여 공사장 내 임시적 치장을 지정하여 지상부와 뿌리분을 분리하여 전량 수거하여 임목 폐기물 업체 위탁처리 예정	

10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

• 정비계획 변경 및 정비구역 지정 시 정비사업의 원활한 시행이 가능하도록 적극 협조

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

• 향후 주택재개발추진위원회 또는 조합 구성 이후 조사 예정

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

• 향후 주택재개발추진위원회 또는 조합 구성 이후 조사 예정

13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 (「도시 및 주거환경정비법」 제31조제4항)

• 도시계획위원회 심의 전까지 조사 예정

2 토지 및 건축물조서

도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

1. 토지조서

일련	위치			지목	면적(㎡)		용도지역	도시계획시설	소유주	용도	비고
	법정동	본번	부번		지적면적	건일면적					
939필지					151,476.50	139,130.00					
1	자양동	43	13	도로	1,760.00	107.60	제2종일반주거지역		사유지	도로	
2	자양동	43	40	도로	3,045.00	2,668.80	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 준주거지역	도로	구유지	도로	
3	자양동	45	2	대	182.00	182.00	제2종일반주거지역		사유지	기타	
4	자양동	45	5	도로	1,528.00	6.30	제2종일반주거지역		사유지	도로	
5	자양동	45	6	대	127.00	127.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
6	자양동	45	13	대	381.00	381.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
7	자양동	45	16	대	221.00	221.00	제2종일반주거지역		사유지	나대지	
8	자양동	45	17	대	145.00	145.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
9	자양동	45	18	대	155.00	155.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
10	자양동	45	20	대	250.00	250.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
11	자양동	45	23	도로	10.00	10.00	제2종일반주거지역		사유지	도로	
12	자양동	45	33	대	2.00	2.00	제2종일반주거지역		사유지	나대지	
13	자양동	45	34	대	279.00	279.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
14	자양동	45	35	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
15	자양동	45	36	대	175.00	175.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
16	자양동	45	37	대	56.00	56.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
17	자양동	45	38	대	60.00	60.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
18	자양동	45	39	대	60.00	60.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
19	자양동	45	40	대	63.00	63.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
20	자양동	45	41	대	66.00	66.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
21	자양동	45	42	대	70.00	70.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
22	자양동	45	43	대	66.00	66.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
23	자양동	45	44	대	73.00	73.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
24	자양동	45	45	대	76.00	76.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
25	자양동	45	46	대	79.00	79.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
26	자양동	46	1	대	177.00	177.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
27	자양동	46	2	대	150.00	150.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
28	자양동	46	3	대	127.00	127.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
29	자양동	46	4	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
30	자양동	46	5	대	79.00	79.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
31	자양동	46	6	대	96.00	96.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
32	자양동	46	7	대	132.00	132.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
33	자양동	46	8	대	171.00	171.00	제2종일반주거지역		사유지	나대지	
34	자양동	46	9	대	82.00	82.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
35	자양동	46	10	대	152.00	152.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
36	자양동	46	11	대	57.00	57.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
37	자양동	46	12	대	151.00	151.00	제2종일반주거지역		구유지	근린생활시설	
38	자양동	46	13	대	91.00	91.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
39	자양동	46	14	도로	116.00	116.00	제2종일반주거지역,제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지	도로	
40	자양동	46	15	대	88.00	88.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
41	자양동	46	19	대	106.00	106.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
42	자양동	46	20	대	110.00	110.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
43	자양동	46	21	도로	40.00	40.00	제2종일반주거지역		사유지	도로	
44	자양동	46	22	대	76.00	76.00	제2종일반주거지역		사유지	나대지	
45	자양동	46	24	대	21.00	21.00	제2종일반주거지역		사유지	나대지	
46	자양동	46	25	대	19.00	19.00	제2종일반주거지역		사유지	나대지	
47	자양동	46	26	대	18.00	18.00	제2종일반주거지역		사유지	나대지	
48	자양동	46	27	대	13.00	13.00	제2종일반주거지역		사유지	나대지	
49	자양동	46	28	대	20.00	20.00	제2종일반주거지역		사유지	나대지	
50	자양동	46	29	대	80.00	80.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
51	자양동	46	30	대	175.00	175.00	제2종일반주거지역		사유지	나대지	
52	자양동	46	31	대	67.00	67.00	제2종일반주거지역		사유지	나대지	
53	자양동	46	32	대	40.00	40.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
54	자양동	46	33	대	53.00	53.00	제2종일반주거지역		사유지	공동주택	
55	자양동	46	34	대	60.00	60.00	제2종일반주거지역		사유지	공동주택	
56	자양동	46	35	대	53.00	53.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
57	자양동	46	36	대	129.00	129.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
58	자양동	46	37	대	66.00	66.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
59	자양동	46	38	대	63.00	63.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
60	자양동	46	39	대	69.00	69.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
61	자양동	46	40	대	155.00	155.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
62	자양동	46	41	대	73.00	73.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
63	자양동	46	42	대	69.00	69.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
64	자양동	46	43	대	127.00	127.00	제2종일반주거지역		사유지	공동주택	
65	자양동	46	44	도로	2.00	2.00	제2종일반주거지역		사유지	도로	
66	자양동	46	45	대	1.00	1.00	제2종일반주거지역	도로	사유지	도로	
67	자양동	46	46	대	1.00	1.00	제2종일반주거지역		사유지	나대지	
68	자양동	46	47	대	31.00	31.00	제2종일반주거지역	도로	구유지	도로	
69	자양동	46	48	대	18.00	18.00	제2종일반주거지역	도로	사유지	도로	
70	자양동	46	49	대	6.00	6.00	제2종일반주거지역	도로	사유지	도로	

71	자양동	46	50	대	6.00	6.00	제2종일반주거지역	도로	사유지	도로	
72	자양동	47	1	대	95.00	95.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
73	자양동	47	2	대	103.00	103.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
74	자양동	47	3	대	103.00	103.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
75	자양동	47	4	대	103.00	103.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
76	자양동	47	5	대	103.00	103.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
77	자양동	47	6	대	98.00	98.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	근린생활시설	
78	자양동	47	7	대	99.00	99.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
79	자양동	47	8	대	106.00	106.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
80	자양동	47	9	대	106.00	106.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
81	자양동	47	10	대	106.00	106.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
82	자양동	47	11	대	106.00	106.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
83	자양동	47	12	대	104.00	104.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
84	자양동	47	13	도로	119.00	119.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
85	자양동	47	14	대	98.00	98.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
86	자양동	47	15	대	89.00	89.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
87	자양동	47	16	대	99.00	99.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
88	자양동	47	17	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
89	자양동	47	18	대	126.00	126.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
90	자양동	47	19	대	69.00	69.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
91	자양동	47	20	대	69.00	69.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
92	자양동	47	25	대	119.00	119.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
93	자양동	47	27	대	96.00	96.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
94	자양동	47	28	대	66.00	66.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
95	자양동	47	29	대	17.00	17.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	나대지	
96	자양동	47	30	대	16.00	16.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	나대지	
97	자양동	47	31	대	16.00	16.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	나대지	
98	자양동	47	32	대	16.00	16.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	나대지	
99	자양동	47	33	대	16.00	16.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	나대지	
100	자양동	47	34	대	14.00	14.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	나대지	
101	자양동	47	35	대	132.00	132.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
102	자양동	47	36	대	43.00	43.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	근린생활시설	
103	자양동	47	37	대	46.00	46.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
104	자양동	47	38	대	99.00	99.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
105	자양동	47	39	대	93.00	93.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
106	자양동	47	40	대	148.00	148.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
107	자양동	47	41	대	73.00	73.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
108	자양동	47	42	대	76.00	76.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
109	자양동	47	43	대	69.00	69.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
110	자양동	47	44	대	69.00	69.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
111	자양동	47	45	대	76.00	76.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	근린생활시설	
112	자양동	47	46	대	66.00	66.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
113	자양동	47	47	대	162.00	162.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
114	자양동	47	48	대	43.00	43.00	제2종일반주거지역(7층이하)		법인	단독주택	
115	자양동	47	49	대	135.00	135.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
116	자양동	47	50	대	83.00	83.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
117	자양동	47	51	대	15.00	15.00	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지	도로	
118	자양동	47	52	도로	3.00	3.00	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지	도로	
119	자양동	47	53	대	11.00	11.00	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지	도로	
120	자양동	47	54	대	17.00	17.00	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지	도로	
121	자양동	48	1	대	149.00	149.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
122	자양동	48	3	도로	137.00	137.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
123	자양동	48	4	대	127.00	127.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	근린생활시설	
124	자양동	48	5	대	158.00	158.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	근린생활시설	
125	자양동	48	6	대	139.00	139.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
126	자양동	48	7	도로	833.00	833.00	제2종일반주거지역(7층이하)		구유지	도로	
127	자양동	48	8	대	109.00	109.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
128	자양동	48	9	대	102.00	102.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
129	자양동	48	10	대	152.00	152.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
130	자양동	48	11	대	136.00	136.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
131	자양동	48	12	대	139.00	139.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
132	자양동	48	13	대	145.00	145.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
133	자양동	48	14	대	143.00	143.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
134	자양동	48	15	대	186.00	186.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	근린생활시설	
135	자양동	48	16	대	155.00	155.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
136	자양동	48	17	대	122.00	122.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
137	자양동	48	18	대	122.00	122.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
138	자양동	48	19	대	129.00	129.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
139	자양동	48	20	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
140	자양동	48	21	대	112.00	112.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
141	자양동	48	22	대	112.00	112.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
142	자양동	48	23	대	155.00	155.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
143	자양동	48	24	대	112.00	112.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
144	자양동	48	25	대	99.00	99.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
145	자양동	48	26	대	99.00	99.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	

146	자양동	48	27	대	102.00	102.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
147	자양동	48	28	대	99.00	99.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
148	자양동	48	29	대	122.00	122.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
149	자양동	48	43	대	18.00	18.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	근린생활시설	
150	자양동	48	44	대	17.00	17.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	나대지	
151	자양동	48	45	대	21.00	21.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	나대지	
152	자양동	48	46	대	19.00	19.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	나대지	
153	자양동	48	47	대	12.00	12.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	나대지	
154	자양동	48	55	대	185.00	185.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	근린생활시설	
155	자양동	48	56	대	129.00	129.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
156	자양동	48	57	대	79.00	79.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
157	자양동	48	58	대	72.00	72.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
158	자양동	48	59	대	89.00	89.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
159	자양동	48	60	대	40.00	40.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
160	자양동	48	61	대	73.00	73.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
161	자양동	48	62	대	76.00	76.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
162	자양동	48	63	대	93.00	93.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
163	자양동	48	64	대	79.00	79.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
164	자양동	48	65	대	79.00	79.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
165	자양동	48	66	대	79.00	79.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
166	자양동	48	67	대	76.00	76.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
167	자양동	48	68	대	83.00	83.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
168	자양동	48	69	대	76.00	76.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
169	자양동	48	70	대	79.00	79.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
170	자양동	50	2	대	169.00	169.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
171	자양동	50	3	대	41.00	41.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	나대지	
172	자양동	50	4	대	60.00	60.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
173	자양동	50	5	대	73.00	73.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	나대지	
174	자양동	50	7	대	169.00	169.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
175	자양동	50	9	대	7.00	7.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	나대지	
176	자양동	50	10	대	146.00	146.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
177	자양동	50	12	대	9.00	9.00	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	구유지	도로	
178	자양동	50	14	대	44.00	44.00	제2종일반주거지역(7층이하)		구유지	나대지	
179	자양동	50	15	대	18.00	18.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	나대지	
180	자양동	50	16	대	5.00	5.00	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지	도로	
181	자양동	50	17	대	7.00	7.00	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	구유지	도로	
182	자양동	50	18	대	33.00	33.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	나대지	
183	자양동	50	19	대	75.00	75.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
184	자양동	50	20	대	149.00	149.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
185	자양동	50	21	대	106.00	106.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
186	자양동	50	22	대	66.00	66.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
187	자양동	50	24	대	113.00	113.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
188	자양동	50	25	대	46.00	46.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
189	자양동	50	26	대	63.00	63.00	제2종일반주거지역(7층이하)		법인	나대지	
190	자양동	50	27	대	17.00	17.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	나대지	
191	자양동	50	29	대	181.00	181.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
192	자양동	50	30	대	99.00	99.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	근린생활시설	
193	자양동	50	31	대	73.00	73.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
194	자양동	50	32	대	33.00	33.00	제2종일반주거지역(7층이하)		구유지	나대지	
195	자양동	50	33	대	9.00	9.00	제2종일반주거지역(7층이하)		구유지	나대지	
196	자양동	50	34	대	4.00	4.00	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지	도로	
197	자양동	51	1	대	33.00	33.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	나대지	
198	자양동	51	2	대	46.00	46.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
199	자양동	51	3	대	79.00	79.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
200	자양동	51	4	대	86.00	86.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
201	자양동	51	5	대	86.00	86.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
202	자양동	51	6	대	76.00	76.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
203	자양동	51	7	대	63.00	63.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
204	자양동	51	8	대	47.00	47.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
205	자양동	51	9	도로	3.00	3.00	제2종일반주거지역		구유지	도로	
206	자양동	51	10	도로	98.00	98.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
207	자양동	51	11	대	85.00	85.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
208	자양동	51	12	도로	194.00	194.00	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)	도로	구유지	도로	
209	자양동	51	13	도로	18.00	18.00	제2종일반주거지역		구유지	도로	
210	자양동	51	14	대	59.00	59.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
211	자양동	51	15	대	66.00	66.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
212	자양동	51	16	대	66.00	66.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
213	자양동	51	17	대	66.00	66.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
214	자양동	51	18	대	76.00	76.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
215	자양동	51	21	도로	21.00	21.00	제2종일반주거지역(7층이하)		구유지	도로	
216	자양동	51	26	도로	22.00	22.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
217	자양동	51	28	도로	1.00	1.00	제2종일반주거지역(7층이하)		구유지	도로	
218	자양동	51	29	대	269.00	269.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
219	자양동	51	30	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역		법인	단독주택	
220	자양동	51	31	대	106.00	106.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	

221	자양동	51	32	대	76.00	76.00	제2종일반주거지역			사유지	근린생활시설	
222	자양동	51	33	대	132.00	132.00	제2종일반주거지역			사유지	단독주택	
223	자양동	51	34	대	83.00	83.00	제2종일반주거지역			사유지	단독주택	
224	자양동	51	35	대	106.00	106.00	제2종일반주거지역			사유지	공동주택	
225	자양동	51	36	대	96.00	96.00	제2종일반주거지역			사유지	공동주택	
226	자양동	51	37	대	112.00	112.00	제2종일반주거지역			사유지	단독주택	
227	자양동	51	38	도로	10.00	10.00	제2종일반주거지역			구유지	도로	
228	자양동	51	39	도로	136.00	136.00	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)	도로		구유지	도로	
229	자양동	51	40	도로	69.00	69.00	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)	도로		구유지	도로	
230	자양동	51	41	대	64.00	64.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	나대지	
231	자양동	51	42	대	119.00	119.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
232	자양동	51	43	대	69.00	69.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
233	자양동	51	44	대	104.00	104.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
234	자양동	51	45	대	153.00	153.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
235	자양동	51	46	대	124.00	124.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
236	자양동	51	47	대	283.00	283.00	제2종일반주거지역(7층이하)			구유지	기타	
237	자양동	51	48	도로	1.00	1.00	제2종일반주거지역(7층이하)			구유지	도로	
238	자양동	52	1	대	267.00	267.00	제2종일반주거지역			사유지	근린생활시설	
239	자양동	52	2	대	391.00	391.00	제2종일반주거지역			법인	근린생활시설	
240	자양동	52	3	대	235.00	235.00	제2종일반주거지역			사유지	근린생활시설	
241	자양동	52	5	주차장	643.00	643.00	제2종일반주거지역			사유지	기타	
242	자양동	52	6	대	110.00	110.00	제2종일반주거지역			사유지	근린생활시설	
243	자양동	52	7	대	69.00	69.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
244	자양동	52	8	대	139.00	139.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택	
245	자양동	52	9	대	119.00	119.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
246	자양동	52	10	대	182.00	182.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	근린생활시설	
247	자양동	52	12	대	92.00	92.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
248	자양동	52	13	대	61.00	61.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
249	자양동	52	15	도로	88.00	88.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
250	자양동	52	16	대	102.00	102.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
251	자양동	52	17	대	77.00	77.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	근린생활시설	
252	자양동	52	18	대	109.00	109.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
253	자양동	52	19	대	73.00	73.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
254	자양동	52	20	대	69.00	69.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
255	자양동	52	21	대	89.00	89.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
256	자양동	52	22	대	139.00	139.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
257	자양동	52	23	대	73.00	73.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
258	자양동	52	24	대	87.00	87.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
259	자양동	52	25	대	96.00	96.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
260	자양동	52	27	대	63.00	63.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
261	자양동	52	29	대	138.00	138.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
262	자양동	52	30	대	76.00	76.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
263	자양동	52	31	대	76.00	76.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
264	자양동	52	32	대	83.00	83.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
265	자양동	52	33	대	4.00	4.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	나대지	
266	자양동	52	34	대	5.00	5.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	나대지	
267	자양동	52	35	대	77.00	77.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
268	자양동	52	36	대	80.00	80.00	제2종일반주거지역(7층이하)			법인	단독주택	
269	자양동	52	37	대	80.00	80.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
270	자양동	52	38	대	80.00	80.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
271	자양동	52	39	대	3.00	3.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	나대지	
272	자양동	52	40	대	91.00	91.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
273	자양동	52	41	대	86.00	86.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
274	자양동	52	42	도로	80.00	80.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	도로	
275	자양동	52	43	대	84.00	84.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
276	자양동	52	44	대	3.00	3.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	나대지	
277	자양동	52	65	대	839.00	839.00	제2종일반주거지역			사유지	근린생활시설	
278	자양동	52	77	대	131.00	131.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택	
279	자양동	52	78	대	132.00	132.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택	
280	자양동	52	79	대	119.00	119.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
281	자양동	52	80	잡종지	141.00	141.00	제1종일반주거지역	공원		사유지	공원	
282	자양동	52	81	잡종지	93.00	93.00	제1종일반주거지역			사유지	나대지	
283	자양동	52	82	대	96.00	96.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
284	자양동	52	83	대	102.00	102.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
285	자양동	52	84	대	129.00	129.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
286	자양동	52	85	대	93.00	93.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
287	자양동	52	86	대	122.00	122.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택	
288	자양동	52	87	대	102.00	102.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택	
289	자양동	52	88	도로	529.00	529.00	제2종일반주거지역(7층이하)	도로		사유지	도로	
290	자양동	52	89	대	166.00	166.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택	
291	자양동	52	91	대	238.00	238.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택	
292	자양동	52	92	대	119.00	119.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택	
293	자양동	52	93	대	119.00	119.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택	
294	자양동	52	94	대	119.00	119.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
295	자양동	52	95	대	119.00	119.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	

296	자양동	52	96	대	119.00	119.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
297	자양동	52	97	대	232.00	232.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
298	자양동	52	98	대	245.00	245.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
299	자양동	52	99	대	132.00	132.00	제2종일반주거지역(7층이하)		법인	단독주택	
300	자양동	52	100	대	132.00	132.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
301	자양동	52	101	대	174.00	174.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
302	자양동	52	103	도로	129.00	129.00	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
303	자양동	52	104	대	139.00	39.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
304	자양동	52	105	대	129.00	129.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
305	자양동	52	106	대	112.00	112.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
306	자양동	52	107	도로	271.00	271.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
307	자양동	52	109	대	112.00	112.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
308	자양동	52	110	대	109.00	109.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
309	자양동	52	111	대	109.00	109.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
310	자양동	52	112	대	109.00	109.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
311	자양동	52	113	대	109.00	109.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
312	자양동	52	114	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
313	자양동	52	115	대	112.00	112.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
314	자양동	52	116	대	112.00	112.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
315	자양동	52	117	대	109.00	109.00	제2종일반주거지역(7층이하)		법인	단독주택	
316	자양동	52	118	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
317	자양동	52	120	대	232.00	232.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
318	자양동	52	121	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
319	자양동	52	122	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
320	자양동	52	123	도로	476.00	476.00	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지	도로	
321	자양동	52	124	도로	929.00	929.00	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지	도로	
322	자양동	52	125	대	106.00	106.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
323	자양동	52	128	대	169.00	169.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
324	자양동	52	131	대	109.00	109.00	제2종일반주거지역		사유지	공동주택	
325	자양동	52	132	대	109.00	109.00	제2종일반주거지역		사유지	공동주택	
326	자양동	52	133	대	106.00	106.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
327	자양동	52	134	대	109.00	109.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
328	자양동	52	135	대	112.00	112.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
329	자양동	52	136	대	106.00	106.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
330	자양동	52	137	도로	36.00	36.00	제2종일반주거지역		사유지	도로	
331	자양동	52	138	대	109.00	109.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
332	자양동	52	139	대	106.00	106.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
333	자양동	52	140	대	109.00	109.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
334	자양동	52	141	대	89.00	89.00	제2종일반주거지역		사유지	나대지	
335	자양동	52	142	대	109.00	109.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
336	자양동	52	149	대	232.00	232.00	제2종일반주거지역		사유지	공동주택	
337	자양동	52	150	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역		사유지	공동주택	
338	자양동	52	151	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
339	자양동	52	153	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
340	자양동	52	154	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
341	자양동	52	155	대	99.00	99.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
342	자양동	52	156	대	106.00	106.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
343	자양동	52	157	대	212.00	212.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
344	자양동	52	159	대	89.00	89.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
345	자양동	52	160	대	113.00	113.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
346	자양동	52	161	도로	871.00	871.00	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
347	자양동	52	162	대	185.00	185.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	근린생활시설	
348	자양동	52	163	대	119.00	119.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
349	자양동	52	164	대	169.00	169.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
350	자양동	52	165	대	149.00	149.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
351	자양동	52	166	대	169.00	169.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
352	자양동	52	167	대	188.00	188.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
353	자양동	52	168	대	188.00	188.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
354	자양동	52	169	대	192.00	192.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
355	자양동	52	170	도로	122.00	122.00	제2종일반주거지역		사유지	도로	
356	자양동	52	171	대	182.00	182.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
357	자양동	52	172	대	172.00	172.00	제2종일반주거지역		사유지	공동주택	
358	자양동	52	175	도로	175.00	175.00	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
359	자양동	52	176	대	149.00	149.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
360	자양동	52	177	도로	30.00	30.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
361	자양동	52	178	대	139.00	139.00	제2종일반주거지역		사유지	공동주택	
362	자양동	52	179	대	112.00	112.00	제2종일반주거지역		사유지	공동주택	
363	자양동	52	181	대	152.00	152.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
364	자양동	52	182	대	198.00	198.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
365	자양동	52	183	대	102.00	102.00	제2종일반주거지역		사유지	공동주택	
366	자양동	52	184	대	102.00	102.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
367	자양동	52	185	대	33.00	33.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	나대지	
368	자양동	52	186	대	132.00	132.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
369	자양동	52	189	대	192.00	192.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	근린생활시설	
370	자양동	52	191	도로	20.00	20.00	제2종일반주거지역		사유지	도로	

371	자양동	52	193	대	256.00	256.00	제2종일반주거지역		사유지	공동주택	
372	자양동	52	196	도로	320.00	320.00	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)		구유지	도로	
373	자양동	52	197	대	363.00	363.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	근린생활시설	
374	자양동	52	200	대	860.00	860.00	제2종일반주거지역		사유지	공동주택	
375	자양동	52	201	대	682.00	682.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
376	자양동	52	203	대	232.00	232.00	제2종일반주거지역		사유지	공동주택	
377	자양동	52	206	도로	3.00	3.00	제2종일반주거지역		사유지	도로	
378	자양동	52	207	대	308.00	308.00	제2종일반주거지역		법인	근린생활시설	
379	자양동	52	208	도로	23.00	23.00	제2종일반주거지역		구유지	도로	
380	자양동	52	209	잡종지	18.00	18.00	제2종일반주거지역		시유지	나대지	
381	자양동	52	210	도로	6.00	6.00	제2종일반주거지역		법인	도로	
382	자양동	52	212	도로	43.00	43.00	제2종일반주거지역		구유지	도로	
383	자양동	52	214	대	192.00	192.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
384	자양동	52	216	대	170.00	170.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
385	자양동	52	217	대	218.00	218.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
386	자양동	52	218	대	143.00	143.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
387	자양동	52	219	대	23.00	23.00	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지	도로	
388	자양동	52	220	도로	24.00	24.00	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지	도로	
389	자양동	52	221	대	6.00	6.00	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지	도로	
390	자양동	52	222	대	19.00	19.00	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지	도로	
391	자양동	52	224	대	1.00	1.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
392	자양동	52	226	대	26.00	26.00	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지	도로	
393	자양동	52	227	대	31.00	31.00	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지	도로	
394	자양동	52	228	도로	11.00	11.00	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지	도로	
395	자양동	52	229	도로	16.00	16.00	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지	도로	
396	자양동	53	1	대	99.00	99.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
397	자양동	53	8	도로	208.00	208.00	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
398	자양동	53	9	대	254.00	254.00	제2종일반주거지역(7층이하)		구유지	기타	
399	자양동	53	11	대	112.00	112.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
400	자양동	53	12	대	112.00	112.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
401	자양동	53	13	대	112.00	112.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
402	자양동	53	14	대	112.00	112.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
403	자양동	53	15	대	112.00	112.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
404	자양동	53	16	대	112.00	112.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
405	자양동	53	17	대	112.00	112.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
406	자양동	53	18	대	112.00	112.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
407	자양동	53	19	대	112.00	112.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
408	자양동	53	20	대	159.00	159.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
409	자양동	53	21	도로	460.00	460.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
410	자양동	53	22	도로	188.00	188.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
411	자양동	53	23	대	136.00	136.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
412	자양동	53	25	대	132.00	132.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
413	자양동	53	26	대	126.00	126.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
414	자양동	54	1	대	122.00	122.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
415	자양동	54	2	도로	251.00	251.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
416	자양동	54	3	대	119.00	119.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
417	자양동	54	4	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
418	자양동	54	5	대	115.00	115.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
419	자양동	54	6	도로	63.00	63.00	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지	도로	
420	자양동	54	7	대	142.00	142.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
421	자양동	54	8	대	119.00	119.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
422	자양동	54	9	대	112.00	112.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
423	자양동	54	10	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
424	자양동	54	11	대	132.00	132.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
425	자양동	54	12	도로	136.00	136.00	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지	도로	
426	자양동	54	13	대	119.00	119.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
427	자양동	54	14	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
428	자양동	54	15	대	126.00	126.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
429	자양동	54	16	대	89.00	89.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
430	자양동	54	17	대	126.00	126.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
431	자양동	54	18	대	132.00	132.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
432	자양동	54	19	대	136.00	136.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
433	자양동	54	20	대	139.00	139.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
434	자양동	54	21	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
435	자양동	54	22	대	149.00	149.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
436	자양동	54	23	대	102.00	102.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
437	자양동	55	1	도로	122.00	122.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
438	자양동	55	3	도로	192.00	192.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
439	자양동	55	5	대	109.00	109.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
440	자양동	55	6	도로	129.00	129.00	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지	도로	
441	자양동	55	8	대	159.00	159.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
442	자양동	55	9	대	119.00	119.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
443	자양동	55	11	대	132.00	132.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
444	자양동	55	12	대	122.00	122.00	제2종일반주거지역(7층이하)		국유지	나대지	
445	자양동	55	14	대	102.00	102.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	

446	자양동	55	15	대	96.00	96.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
447	자양동	55	16	도로	116.00	116.00	제2종일반주거지역(7층이하)	도로	사유지	도로	
448	자양동	55	19	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
449	자양동	55	20	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
450	자양동	56	1	대	132.00	132.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
451	자양동	56	2	대	142.00	142.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	근린생활시설	
452	자양동	56	3	대	129.00	129.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
453	자양동	56	4	대	165.00	55.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
454	자양동	56	5	대	126.00	126.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
455	자양동	56	6	대	122.00	122.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
456	자양동	56	7	대	106.00	106.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
457	자양동	56	8	도로	444.00	444.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
458	자양동	56	9	대	182.00	182.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
459	자양동	56	10	대	132.00	132.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
460	자양동	56	11	대	136.00	136.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
461	자양동	56	12	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
462	자양동	56	13	대	106.00	106.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
463	자양동	56	14	도로	250.00	250.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
464	자양동	57	3	대	1,073.00	1,073.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
465	자양동	57	4	대	149.00	149.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
466	자양동	57	5	대	185.00	185.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
467	자양동	57	6	대	159.00	159.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
468	자양동	57	7	대	224.00	224.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
469	자양동	57	9	대	24.00	24.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
470	자양동	57	10	대	18.00	18.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
471	자양동	57	13	도로	126.00	126.00	제2종일반주거지역(7층이하)		법인	도로	
472	자양동	57	19	도로	611.00	611.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
473	자양동	57	20	대	73.00	73.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
474	자양동	57	21	대	156.00	156.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
475	자양동	57	24	대	110.00	110.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
476	자양동	57	25	대	162.00	162.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
477	자양동	57	26	대	166.00	166.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	근린생활시설	
478	자양동	57	27	대	162.00	162.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	근린생활시설	
479	자양동	57	28	대	142.00	142.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
480	자양동	57	29	대	136.00	136.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
481	자양동	57	30	도로	109.00	109.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
482	자양동	57	31	대	119.00	119.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
483	자양동	57	32	대	119.00	119.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
484	자양동	57	33	도로	133.00	133.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
485	자양동	57	34	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
486	자양동	57	35	대	109.00	109.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
487	자양동	57	36	대	99.00	99.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
488	자양동	57	37	대	109.00	109.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
489	자양동	57	38	대	139.00	139.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
490	자양동	57	39	대	110.00	110.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
491	자양동	57	40	대	110.00	110.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
492	자양동	57	41	도로	136.00	136.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
493	자양동	57	42	대	110.00	110.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
494	자양동	57	43	대	100.00	100.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
495	자양동	57	44	대	90.00	90.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
496	자양동	57	46	도로	53.00	53.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
497	자양동	57	48	대	152.00	152.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
498	자양동	57	49	대	169.00	169.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
499	자양동	57	50	대	149.00	149.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
500	자양동	57	51	대	149.00	149.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
501	자양동	57	52	대	165.00	165.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
502	자양동	57	53	대	162.00	162.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	기타	
503	자양동	57	54	도로	489.00	489.00	제2종일반주거지역(7층이하)		구유지	도로	
504	자양동	57	55	대	122.00	122.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
505	자양동	57	56	대	126.00	126.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
506	자양동	57	57	대	129.00	129.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
507	자양동	57	58	대	132.00	132.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
508	자양동	57	59	대	119.00	119.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
509	자양동	57	62	대	99.00	99.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
510	자양동	57	63	대	109.00	109.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
511	자양동	57	64	대	112.00	112.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
512	자양동	57	65	대	112.00	112.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
513	자양동	57	66	대	119.00	119.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
514	자양동	57	68	대	142.00	142.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
515	자양동	57	69	대	155.00	155.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
516	자양동	57	74	대	202.00	202.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
517	자양동	57	75	대	185.00	185.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
518	자양동	57	76	대	218.00	218.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
519	자양동	57	77	대	205.00	205.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
520	자양동	57	78	대	205.00	205.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	

521	자양동	57	79	대	119.00	119.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
522	자양동	57	80	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
523	자양동	57	81	대	112.00	112.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
524	자양동	57	82	대	188.00	188.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
525	자양동	57	84	대	122.00	122.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
526	자양동	57	90	대	145.00	145.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택	
527	자양동	57	91	대	145.00	145.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택	
528	자양동	57	92	대	145.00	145.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택	
529	자양동	57	93	대	152.00	152.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
530	자양동	57	94	대	136.00	136.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
531	자양동	57	95	대	172.00	172.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
532	자양동	57	96	도로	255.00	255.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	도로	
533	자양동	57	102	도로	805.00	17.70	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역	도로		시유지	도로	
534	자양동	57	112	도로	287.00	287.00	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역			구유지	도로	
535	자양동	57	143	도로	217.00	217.00	제2종일반주거지역(7층이하)	도로		구유지	도로	
536	자양동	57	144	대	165.00	165.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
537	자양동	57	146	대	171.00	171.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
538	자양동	57	147	대	165.00	165.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
539	자양동	57	148	대	190.00	190.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
540	자양동	57	152	도로	2.00	2.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	도로	
541	자양동	57	155	대	9.00	9.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	나대지	
542	자양동	57	156	대	1,223.00	1,223.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택	
543	자양동	57	157	대	68.00	50.90	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	나대지	
544	자양동	57	159	도로	105.00	105.00	제2종일반주거지역(7층이하)			구유지	도로	
545	자양동	57	160	도로	1,495.00	1,204.30	제2종일반주거지역(7층이하)	도로		시유지	도로	
546	자양동	58	1	대	142.00	142.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	근린생활시설	
547	자양동	58	2	잡종지	420.00	420.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	도로	
548	자양동	58	3	대	165.00	165.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	근린생활시설	
549	자양동	58	4	대	122.00	122.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
550	자양동	58	5	대	132.00	132.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택	
551	자양동	58	6	대	145.00	145.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택	
552	자양동	58	7	대	122.00	122.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	공동주택	
553	자양동	58	8	대	129.00	129.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
554	자양동	58	9	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
555	자양동	58	12	도로	165.00	165.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	도로	
556	자양동	58	13	대	129.00	129.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	근린생활시설	
557	자양동	58	14	대	129.00	129.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
558	자양동	58	15	대	143.00	143.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
559	자양동	58	16	대	139.00	139.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	근린생활시설	
560	자양동	58	17	대	112.00	112.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
561	자양동	63	1	대	813.00	813.00	제2종일반주거지역(7층이하)			구유지	나대지	
562	자양동	63	3	대	60.00	50.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
563	자양동	63	7	대	823.00	823.00	제2종일반주거지역(7층이하)			법인	기타	
564	자양동	63	14	대	56.00	56.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
565	자양동	63	18	대	83.00	83.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
566	자양동	63	19	대	60.00	60.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
567	자양동	63	20	대	96.00	96.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
568	자양동	63	21	대	60.00	60.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
569	자양동	63	22	대	50.00	50.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
570	자양동	63	23	대	76.00	76.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
571	자양동	63	24	대	102.00	102.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
572	자양동	63	25	대	76.00	76.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
573	자양동	63	26	대	69.00	69.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
574	자양동	63	27	대	89.00	89.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
575	자양동	63	28	대	159.00	159.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
576	자양동	63	29	대	89.00	89.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
577	자양동	63	30	대	96.00	96.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
578	자양동	63	31	대	119.00	119.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
579	자양동	64	1	대	132.00	132.00	제2종일반주거지역(7층이하)			법인	근린생활시설	
580	자양동	64	10	도로	17.00	17.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	도로	
581	자양동	74	10	대	69.00	69.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
582	자양동	78	1	대	102.00	102.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
583	자양동	78	2	도로	962.00	57.10	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역	도로		구유지	도로	
584	자양동	78	23	대	99.00	99.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
585	자양동	78	24	대	119.00	119.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
586	자양동	78	25	대	102.00	102.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	나대지	
587	자양동	78	27	대	195.00	195.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
588	자양동	78	28	대	109.00	109.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
589	자양동	78	29	대	109.00	109.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
590	자양동	78	30	대	109.00	109.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
591	자양동	78	31	대	109.00	109.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
592	자양동	78	32	대	93.00	93.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
593	자양동	78	33	도로	155.00	155.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	도로	
594	자양동	78	34	대	93.00	93.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	
595	자양동	78	35	대	109.00	109.00	제2종일반주거지역(7층이하)			사유지	단독주택	

596	자양동	78	36	대	106.00	106.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
597	자양동	79	1	대	50.00	50.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
598	자양동	180	5	도로	64.00	64.00	제3종일반주거지역		국유지	도로	
599	자양동	190	10	대	225.00	225.00	제3종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
600	자양동	191	1	대	1,084.00	1,084.00	제3종일반주거지역		사유지	기타	
601	자양동	192	1	대	145.00	145.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
602	자양동	192	2	도로	198.00	198.00	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역		사유지	도로	
603	자양동	192	3	대	142.00	142.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
604	자양동	192	4	도로	284.00	284.00	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역		국유지	도로	
605	자양동	192	5	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역(7층이하)		법인	단독주택	
606	자양동	192	6	대	119.00	119.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
607	자양동	192	7	대	112.00	112.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
608	자양동	192	8	대	112.00	112.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
609	자양동	192	9	도로	179.00	179.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
610	자양동	192	10	대	139.00	139.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
611	자양동	192	11	대	149.00	149.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
612	자양동	192	12	대	109.00	109.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
613	자양동	192	13	대	99.00	99.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
614	자양동	192	14	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
615	자양동	192	15	대	96.00	96.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
616	자양동	192	16	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
617	자양동	192	17	대	136.00	136.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
618	자양동	192	18	대	145.00	145.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
619	자양동	192	19	도로	162.00	162.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
620	자양동	192	20	대	119.00	119.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
621	자양동	192	21	대	172.00	172.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
622	자양동	192	22	대	165.00	165.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
623	자양동	192	23	대	106.00	106.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
624	자양동	192	24	대	136.00	136.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
625	자양동	193	1	대	175.00	175.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	근린생활시설	
626	자양동	193	2	대	119.00	119.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
627	자양동	193	3	대	119.00	119.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
628	자양동	193	4	대	152.00	152.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	근린생활시설	
629	자양동	193	5	도로	116.00	116.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
630	자양동	193	6	대	159.00	159.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
631	자양동	193	7	대	96.00	96.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
632	자양동	193	8	대	225.00	225.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
633	자양동	193	10	대	145.00	145.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
634	자양동	193	11	대	136.00	136.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
635	자양동	193	12	대	122.00	122.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
636	자양동	193	13	대	129.00	129.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
637	자양동	193	14	대	109.00	109.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
638	자양동	193	15	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
639	자양동	193	16	대	122.00	122.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
640	자양동	193	17	대	96.00	96.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
641	자양동	193	18	대	175.00	175.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	나대지	
642	자양동	193	19	대	126.00	126.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	나대지	
643	자양동	193	20	대	159.00	159.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
644	자양동	193	21	대	198.00	198.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
645	자양동	193	22	대	195.00	195.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
646	자양동	193	23	대	119.00	119.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
647	자양동	193	24	대	155.00	155.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
648	자양동	193	25	도로	559.00	559.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
649	자양동	193	26	대	96.00	96.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
650	자양동	193	27	대	136.00	136.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
651	자양동	193	28	대	139.00	139.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
652	자양동	193	29	대	136.00	136.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
653	자양동	193	30	대	165.00	165.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
654	자양동	193	32	대	93.00	93.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
655	자양동	193	33	대	96.00	96.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
656	자양동	193	34	대	93.00	93.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
657	자양동	194	3	대	112.00	112.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
658	자양동	195	1	대	129.00	129.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
659	자양동	195	4	대	126.00	126.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
660	자양동	195	5	대	129.00	129.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
661	자양동	195	6	대	132.00	132.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
662	자양동	195	7	대	132.00	132.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
663	자양동	195	8	대	136.00	136.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
664	자양동	195	9	대	136.00	136.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
665	자양동	195	10	대	149.00	149.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
666	자양동	195	11	도로	291.00	291.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
667	자양동	195	12	대	139.00	139.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
668	자양동	195	13	대	136.00	136.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
669	자양동	195	14	대	132.00	132.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
670	자양동	195	15	대	136.00	136.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	

671	자양동	195	16	대	132.00	132.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
672	자양동	195	17	대	126.00	126.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
673	자양동	195	18	대	126.00	126.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
674	자양동	196	1	대	102.00	102.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
675	자양동	196	2	도로	479.00	479.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
676	자양동	196	3	대	73.00	73.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
677	자양동	196	4	대	139.00	139.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
678	자양동	196	5	대	126.00	126.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
679	자양동	196	6	대	112.00	112.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
680	자양동	196	7	대	99.00	99.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
681	자양동	196	8	대	99.00	99.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
682	자양동	196	9	대	106.00	106.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
683	자양동	196	10	대	99.00	99.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
684	자양동	196	11	대	99.00	99.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
685	자양동	196	12	대	99.00	99.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
686	자양동	196	13	대	136.00	136.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
687	자양동	196	14	대	136.00	136.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
688	자양동	196	15	대	159.00	159.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
689	자양동	196	16	대	93.00	93.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
690	자양동	196	17	대	136.00	136.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
691	자양동	196	18	대	136.00	136.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
692	자양동	196	19	대	136.00	136.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
693	자양동	196	20	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
694	자양동	196	21	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
695	자양동	196	22	대	132.00	132.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
696	자양동	196	23	대	93.00	93.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
697	자양동	196	24	대	83.00	83.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
698	자양동	197	1	대	198.00	198.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
699	자양동	197	2	대	182.00	182.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
700	자양동	197	3	도로	73.00	73.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
701	자양동	197	4	대	132.00	132.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
702	자양동	197	5	도로	288.00	288.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
703	자양동	197	6	대	192.00	192.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
704	자양동	197	7	대	152.00	152.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
705	자양동	197	8	도로	650.00	650.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
706	자양동	197	9	대	169.00	169.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
707	자양동	197	10	대	103.00	103.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
708	자양동	197	11	대	143.00	143.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
709	자양동	197	12	대	86.00	86.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
710	자양동	197	13	대	89.00	89.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
711	자양동	197	14	대	128.00	128.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
712	자양동	197	15	대	142.00	142.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
713	자양동	197	16	대	139.00	139.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
714	자양동	197	17	도로	2.00	2.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
715	자양동	197	18	대	83.00	83.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
716	자양동	197	19	대	165.00	165.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
717	자양동	197	20	대	165.00	165.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
718	자양동	197	21	대	149.00	149.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
719	자양동	197	22	대	142.00	142.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
720	자양동	197	23	대	155.00	155.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
721	자양동	197	24	대	145.00	145.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
722	자양동	197	25	대	86.00	86.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
723	자양동	197	26	대	112.00	112.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
724	자양동	197	27	대	122.00	122.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
725	자양동	197	28	대	152.00	152.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
726	자양동	197	29	대	79.00	79.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
727	자양동	197	30	도로	172.00	172.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
728	자양동	197	31	대	155.00	155.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
729	자양동	197	32	대	112.00	112.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
730	자양동	197	33	대	112.00	112.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
731	자양동	197	34	대	122.00	122.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
732	자양동	197	35	대	122.00	122.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
733	자양동	197	36	대	89.00	89.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
734	자양동	197	37	대	102.00	102.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
735	자양동	197	38	대	89.00	89.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
736	자양동	197	39	대	83.00	83.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	나대지	
737	자양동	197	40	대	60.00	60.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
738	자양동	197	41	도로	6.00	6.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
739	자양동	199	1	도로	425.00	425.00	제2종일반주거지역(7층이하)		구유지	도로	
740	자양동	199	2	대	2,410.00	2,410.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
741	자양동	199	4	공원	253.00	253.00	제1종일반주거지역	공원	구유지	공원	
742	자양동	199	5	도로	522.00	522.00	제2종일반주거지역(7층이하)		구유지	도로	
743	자양동	199	6	잡종지	31.00	31.00	제2종일반주거지역(7층이하)		구유지	나대지	
744	자양동	199	7	대	152.00	152.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
745	자양동	200	2	대	1,514.00	1,514.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	

746	자양동	200		대	1,691.00	1,691.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
747	자양동	201	1	도로	72.00	72.00	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역		구유지	도로	
748	자양동	201		선	7.00	7.00	제3종일반주거지역		사유지	나대지	
749	자양동	202	1	대	489.00	489.00	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역		사유지	나대지	
750	자양동	202	2	대	142.00	142.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	근린생활시설	
751	자양동	202	3	대	132.00	132.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
752	자양동	202	4	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역(7층이하)		종교단체	나대지	
753	자양동	202	5	대	142.00	142.00	제3종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
754	자양동	202	6	대	136.00	136.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
755	자양동	202	7	대	142.00	142.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
756	자양동	202	8	대	142.00	142.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
757	자양동	202	9	대	136.00	136.00	제3종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
758	자양동	202	10	대	86.00	86.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
759	자양동	202	11	대	93.00	93.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
760	자양동	202	12	대	93.00	93.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
761	자양동	202	13	대	109.00	109.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
762	자양동	202	14	대	99.00	99.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
763	자양동	202	15	대	99.00	99.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
764	자양동	202	16	대	89.00	89.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
765	자양동	202	17	대	116.00	116.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
766	자양동	202	18	대	106.00	106.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
767	자양동	202	19	대	145.00	145.00	제3종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
768	자양동	202	20	대	106.00	106.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
769	자양동	202	21	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
770	자양동	202	22	대	99.00	99.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
771	자양동	202	23	대	93.00	93.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
772	자양동	202	24	대	93.00	93.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
773	자양동	202	25	대	99.00	99.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
774	자양동	202	26	대	96.00	96.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
775	자양동	202	27	대	89.00	89.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
776	자양동	202	28	대	99.00	99.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
777	자양동	202	29	대	99.00	99.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
778	자양동	202	30	대	99.00	99.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
779	자양동	202	31	대	129.00	129.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
780	자양동	202	32	도로	727.00	727.00	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역		사유지	도로	
781	자양동	202	33	대	140.00	140.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
782	자양동	202	34	대	222.00	222.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
783	자양동	202	36	대	106.00	106.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
784	자양동	202	37	대	109.00	109.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
785	자양동	202	38	대	96.00	96.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
786	자양동	202	39	대	89.00	89.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
787	자양동	202	40	대	77.00	77.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
788	자양동	202	41	대	102.00	102.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
789	자양동	202	43	도로	470.00	470.00	제1종일반주거지역, 제3종일반주거지역		구유지	도로	
790	자양동	203	2	대	335.00	335.00	제3종일반주거지역		사유지	기타	
791	자양동	203	5	대	333.00	333.00	제3종일반주거지역		사유지	기타	
792	자양동	203	6	대	165.00	165.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
793	자양동	203	7	대	160.00	160.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
794	자양동	203	8	대	173.00	173.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
795	자양동	203	9	대	177.00	177.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
796	자양동	203	10	대	189.00	189.00	제3종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
797	자양동	203	11	대	266.00	266.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
798	자양동	203	12	대	320.00	320.00	제3종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
799	자양동	203	13	도로	378.00	378.00	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역	도로	구유지	도로	
800	자양동	203	14	대	261.00	261.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	근린생활시설	
801	자양동	203	15	대	306.00	306.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
802	자양동	203	16	대	190.00	190.00	제2종일반주거지역(7층이하)		구유지	기타	
803	자양동	203	18	대	1,104.00	1,104.00	제3종일반주거지역		사유지	공동주택	
804	자양동	203	19	도로	185.00	185.00	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역	도로	구유지	도로	
805	자양동	203	20	잡종지	3.00	3.00	제3종일반주거지역		사유지	나대지	
806	자양동	203	23	대	289.00	289.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	공동주택	
807	자양동	206	2	대	440.00	440.00	제3종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
808	자양동	206	3	대	221.00	221.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
809	자양동	206	4	대	172.00	172.00	제3종일반주거지역		사유지	공동주택	
810	자양동	206	5	대	192.00	192.00	제3종일반주거지역		사유지	공동주택	
811	자양동	206	6	대	228.00	228.00	제3종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
812	자양동	206	7	대	192.00	192.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
813	자양동	206	8	대	235.00	235.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
814	자양동	206	9	대	195.00	195.00	제3종일반주거지역		사유지	공동주택	
815	자양동	206	10	도로	766.00	766.00	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역	도로	구유지	도로	
816	자양동	210	2	대	102.00	102.00	제3종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
817	자양동	210	22	대	96.00	96.00	제3종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
818	자양동	210	23	대	96.00	96.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
819	자양동	210	24	대	109.00	109.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
820	자양동	210	25	대	106.00	106.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	

821	자양동	210	26	대	93.00	93.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
822	자양동	210	27	대	207.00	202.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
823	자양동	210	28	대	102.00	102.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
824	자양동	210	30	대	93.00	93.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
825	자양동	210	31	대	89.00	89.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
826	자양동	210	32	대	102.00	102.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
827	자양동	210	33	대	96.00	96.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
828	자양동	210	34	대	175.00	75.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
829	자양동	210	35	대	182.00	182.00	제3종일반주거지역		사유지	기타	
830	자양동	210	36	대	89.00	89.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
831	자양동	210	39	대	225.00	225.00	제3종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
832	자양동	210	41	대	132.00	132.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
833	자양동	210	44	대	69.00	69.00	제3종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
834	자양동	210	45	대	102.00	102.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
835	자양동	210	46	도로	235.00	235.00	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역		사유지	도로	
836	자양동	210	47	대	102.00	102.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	단독주택	
837	자양동	210	48	대	119.00	119.00	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
838	자양동	210	58	대	96.00	96.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
839	자양동	210	59	도로	319.00	319.00	제3종일반주거지역		사유지	도로	
840	자양동	235	3	전	543.00	543.00	제3종일반주거지역		법인	나대지	
841	자양동	235	6	전	178.00	178.00	제3종일반주거지역		법인	도로	
842	자양동	235	13	대	99.00	99.00	제3종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
843	자양동	236	14	대	122.00	122.00	제3종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
844	자양동	236	20	도로	149.00	129.00	제2종일반주거지역(7층이하)		사유지	도로	
845	자양동	236	22	대	40.00	40.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
846	자양동	236	23	대	119.00	119.00	제3종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
847	자양동	236	24	대	122.00	122.00	제3종일반주거지역		사유지	단독주택	
848	자양동	236	25	대	112.00	112.00	제3종일반주거지역		법인	나대지	
849	자양동	236	26	대	211.00	211.00	제3종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
850	자양동	236	74	대	7.00	7.00	제2종일반주거지역		구유지	나대지	
851	자양동	236	127	대	359.00	359.00	제3종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
852	자양동	236	129	대	3.00	3.00	제2종일반주거지역		사유지	나대지	
853	자양동	236	150	도로	382.00	382.00	제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역	도로	구유지	도로	
854	자양동	236	151	대	126.00	126.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
855	자양동	236	155	대	349.00	349.00	제3종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
856	자양동	235	156	종교용지	1,305.00	1,305.00	제3종일반주거지역		종교	종교용지	
857	자양동	236	160	대	301.00	301.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
858	자양동	236	164	도로	10.00	10.00	제3종일반주거지역		사유지	도로	
859	자양동	236	165	대	21.00	21.00	제3종일반주거지역		사유지	나대지	
860	자양동	238	3	대	324.00	324.00	제2종일반주거지역		사유지	공동주택	
861	자양동	238	10	대	670.00	670.00	제2종일반주거지역		종교단체	기타	
862	자양동	238	11	도로	56.00	56.00	제2종일반주거지역		구유지	도로	
863	자양동	238	15	대	141.00	141.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
864	자양동	238	16	대	260.00	260.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
865	자양동	238	17	대	121.00	121.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
866	자양동	238	20	대	253.00	253.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
867	자양동	239	1	대	347.00	347.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
868	자양동	553	16	대	163.00	163.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
869	자양동	553	19	도로	1,220.00	199.00	제2종일반주거지역, 준주거지역		구유지	도로	
870	자양동	553	20	대	162.00	162.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
871	자양동	553	62	대	83.00	83.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
872	자양동	553	63	대	83.00	83.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
873	자양동	553	65	대	80.00	80.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
874	자양동	553	66	대	93.00	93.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
875	자양동	553	67	대	99.00	99.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
876	자양동	553	68	대	86.00	86.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
877	자양동	553	69	대	89.00	89.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
878	자양동	553	70	대	89.00	89.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
879	자양동	553	71	대	89.00	89.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
880	자양동	553	72	대	78.00	78.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
881	자양동	553	73	대	89.00	89.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
882	자양동	553	74	대	89.00	89.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
883	자양동	553	75	대	89.00	89.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
884	자양동	553	76	대	89.00	89.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
885	자양동	553	77	대	195.00	195.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
886	자양동	553	79	대	99.00	99.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
887	자양동	553	80	대	73.00	73.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
888	자양동	553	81	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
889	자양동	553	82	대	72.00	72.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
890	자양동	553	83	대	79.00	79.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
891	자양동	553	84	대	76.00	76.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
892	자양동	553	85	대	74.00	74.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
893	자양동	553	86	도로	166.00	166.00	제2종일반주거지역		사유지	도로	
894	자양동	553	133	대	86.00	86.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
895	자양동	553	167	대	90.00	90.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	

896	자양동	553	187	대	277.00	277.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
897	자양동	553	190	대	155.00	155.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
898	자양동	553	215	대	109.00	109.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
899	자양동	553	216	대	106.00	106.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
900	자양동	553	217	대	99.00	99.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
901	자양동	553	218	대	99.00	99.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
902	자양동	553	219	대	165.00	165.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
903	자양동	553	220	대	182.00	182.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
904	자양동	553	221	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
905	자양동	553	222	대	112.00	112.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
906	자양동	553	223	대	119.00	119.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
907	자양동	553	224	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
908	자양동	553	225	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
909	자양동	553	226	대	106.00	106.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
910	자양동	553	227	대	132.00	132.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
911	자양동	553	228	대	112.00	112.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
912	자양동	553	229	대	106.00	106.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
913	자양동	553	230	대	89.00	89.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
914	자양동	553	231	대	218.00	218.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
915	자양동	553	276	대	73.00	73.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
916	자양동	553	280	대	60.00	60.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
917	자양동	553	281	대	102.00	102.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
918	자양동	553	282	대	149.00	149.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
919	자양동	553	307	대	132.00	132.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
920	자양동	553	313	대	79.00	79.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
921	자양동	553	360	대	149.00	149.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
922	자양동	553	361	대	116.00	116.00	제2종일반주거지역		사유지	단독주택	
923	자양동	553	362	대	132.00	132.00	제2종일반주거지역		사유지	근린생활시설	
924	자양동	553	508	대	11.00	11.00	제2종일반주거지역		사유지	나대지	
925	자양동	553	509	대	15.00	15.00	제2종일반주거지역		사유지	나대지	
926	자양동	553	510	대	26.00	26.00	제2종일반주거지역		사유지	나대지	
927	자양동	553	511	대	27.00	27.00	제2종일반주거지역		사유지	나대지	
928	자양동	553	512	전	27.00	27.00	제2종일반주거지역		사유지	나대지	
929	자양동	553	513	전	26.00	26.00	제2종일반주거지역		사유지	도로	
930	자양동	553	514	대	28.00	28.00	제2종일반주거지역		사유지	나대지	
931	자양동	553	600	도로	128.00	128.00	제2종일반주거지역		사유지	도로	
932	자양동	553	605	도로	42.00	42.00	제2종일반주거지역		사유지	도로	
933	자양동	553	627	도로	113.00	113.00	제2종일반주거지역		사유지	도로	
934	자양동	553	628	도로	119.00	119.00	제2종일반주거지역		사유지	도로	
935	자양동	553	629	도로	38.00	38.00	제2종일반주거지역		사유지	도로	
936	자양동	559	2	도로	2,805.00	580.00	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역, 준주거지역		국유지	도로	
937	자양동	816	79	도로	3,916.00	346.70	제2제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역, 준주거지역		국유지	도로	
938	자양동	816	80	도로	701.00	543.20	제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역		국유지	도로	
939	자양동	853	1	도로	77.50	77.50	제3종일반주거지역		구유지	도로	

2. 건축물조서

연번	위치			용도	구조	동수	호수	세대수	준공연도	건축면적	건축연면적	층수(지하/지상)	노후불량여부	비고
	법정동	본번	부번											
합계							43	1403		56,089.3	176,730.1			
1	자양동	45	2	노유지시설	벽돌구조		0	1	19831025	82.2	246.5	1/2	노후	
3	자양동	45	6	제1종근린생활시설	경량철골구조		0	0	20211028	12.8	12.8	0/1	양호	
4	자양동	45	6	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	0	19850715	63.4	253.5	1/3	노후	
5	자양동	45	13	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	0	19970100	226.2	1,453.0	1/5	양호	
6	자양동	45	17	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	1	19850830	72.4	383.6	1/4	노후	
7	자양동	45	18	단독주택	벽돌구조		0	1	19891103	73.9	234.7	1/2	노후	
8	자양동	45	20	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	1	19850727	146.8	670.4	1/4	노후	
9	자양동	45	34	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	1	19851209	128.6	537.7	1/4	노후	
10	자양동	45	35	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	0	19850917	77.8	406.6	1/4	노후	
11	자양동	45	36	단독주택	철근콘크리트구조		0	1	19871127	85.9	361.0	1/4	노후	
12	자양동	45	37	단독주택	벽돌구조		0	1	19930911	33.3	80.6	1/2	노후	
13	자양동	45	38	단독주택	벽돌구조		0	1	19930823	33.9	79.6	1/2	노후	
14	자양동	45	39	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	1	19961119	71.5	278.7	1/3	노후	
15	자양동	45	41	단독주택	벽돌구조		0	1	19900911	37.2	108.0	1/2	노후	
16	자양동	45	42	단독주택	벽돌구조		0	1	19710301	50.0	50.0	0/1	노후	
17	자양동	45	43	단독주택	벽돌구조		0	1	20020218	35.6	68.2	0/2	노후	
18	자양동	45	44	단독주택	벽돌구조		0	1	19931104	43.7	124.2	1/2	노후	
19	자양동	45	45	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	1	19860415	35.6	151.2	1/3	노후	
20	자양동	45	46	제1종근린생활시설	벽돌구조		0	1	19860524	46.0	232.0	1/4	노후	
21	자양동	46	1	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	0	19880712	84.7	424.8	1/4	노후	
22	자양동	46	2	제2종근린생활시설	벽돌구조		0	1	19791228	91.6	201.4	1/2	노후	
23	자양동	46	3	단독주택	벽돌구조		0	1	19780324	84.3	227.1	1/2	노후	
24	자양동	46	4	단독주택	경량철골구조		0	1	19601001	52.0	52.0	0/1	노후	
25	자양동	46	5	단독주택	벽돌구조		0	1	19840306	80.7	242.2	1/2	노후	
26	자양동	46	7	단독주택	벽돌구조		0	1	19880715	53.1	193.4	1/2	노후	
27	자양동	46	9	단독주택	벽돌구조		0	1	19921117	45.0	130.0	1/2	노후	
28	자양동	46	10	단독주택	철근콘크리트구조		0	1	20061102	85.0	299.4	1/3	양호	
29	자양동	46	11	제1종근린생활시설	블록구조		0	0	19670831	48.2	48.2	0/1	노후	
30	자양동	46	12	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	0	20220105	89.7	276.5	0/4	양호	
31	자양동	46	13	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	1	19920731	58.6	231.1	1/3	노후	
32	자양동	46	15	단독주택	벽돌구조		0	1	19760702	47.9	105.5	1/2	노후	
33	자양동	46	19	단독주택	벽돌구조		0	1	19850703	51.1	153.4	1/2	노후	
34	자양동	46	20	단독주택	벽돌구조		0	1	19850703	54.6	160.7	1/2	노후	
35	자양동	46	29	단독주택	벽돌구조		0	1	19851023	39.0	130.9	1/2	노후	
36	자양동	46	32	제1종근린생활시설	벽돌구조		0	1	19920805	22.6	67.9	1/2	노후	
37	자양동	46	33	공동주택	철근콘크리트구조		0	16	20220727	142.3	444.8	0/5	양호	
38	자양동	46	35	단독주택	벽돌구조		0	1	19970103	24.8	74.4	1/2	노후	
39	자양동	46	36	단독주택	벽돌구조		0	1	19900602	63.3	209.7	1/2	노후	
40	자양동	46	37	단독주택	벽돌구조		0	1	19900523	30.3	103.7	1/2	노후	
41	자양동	46	38	단독주택	블록구조		0	1	19860410	44.6	44.6	0/1	노후	
42	자양동	46	39	단독주택	벽돌구조		0	1	19920625	37.6	108.8	1/3	노후	
43	자양동	46	40	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	1	19920603	75.5	343.2	1/4	노후	
44	자양동	46	41	제1종근린생활시설	벽돌구조		0	1	19851211	34.2	112.8	1/2	노후	
45	자양동	46	42	단독주택	벽돌구조		0	1	19720210	52.5	105.0	0/2	노후	
46	자양동	47	1	단독주택	벽돌구조		0	1	19680923	92.6	92.6	0/1	노후	
47	자양동	47	2	단독주택	블록구조		0	1	19670821	61.1	61.1	0/1	노후	
48	자양동	47	3	단독주택	철근콘크리트구조		0	1	19930715	61.8	208.4	1/4	노후	
49	자양동	47	4	단독주택	벽돌구조		0	1	19700610	45.0	109.9	1/2	노후	
50	자양동	47	5	단독주택	벽돌구조		0	1	19681002	65.9	128.9	1/2	노후	
51	자양동	47	6	제1종근린생활시설	벽돌구조		0	0	19680918	65.7	123.1	0/2	노후	
52	자양동	47	7	단독주택	벽돌구조		0	1	19900530	43.7	144.4	1/2	노후	
53	자양동	47	8	단독주택	벽돌구조		0	1	19861226	47.2	162.2	1/2	노후	
54	자양동	47	9	단독주택	벽돌구조		0	1	19680715	58.3	122.9	1/2	노후	
55	자양동	47	10	단독주택	벽돌구조		0	1	19900731	46.0	147.1	1/2	노후	
56	자양동	47	11	단독주택	벽돌구조		0	1	19900731	46.0	147.1	1/3	노후	
57	자양동	47	12	단독주택	철근콘크리트구조		0	1	19900720	46.1	185.9	1/3	노후	
58	자양동	47	14	단독주택	벽돌구조		0	1	19831231	41.7	125.0	1/2	노후	
59	자양동	47	15	단독주택	벽돌구조		0	1	19920622	47.6	142.8	1/2	노후	
60	자양동	47	16	단독주택	벽돌구조		0	1	19930914	54.1	149.1	1/2	노후	
61	자양동	47	17	공동주택	철근콘크리트구조		0	3	20011102	50.8	198.2	1/3	양호	
62	자양동	47	18	단독주택	벽돌구조		0	1	20020329	64.4	149.6	0/3	노후	
63	자양동	47	19	단독주택	벽돌구조		0	1	19900926	27.6	88.5	1/2	노후	
64	자양동	47	20	단독주택	벽돌구조		0	1	19900926	33.0	105.6	1/2	노후	

65	자양동	47	25	단독주택	벽돌구조	0	1	19890520	56.8	192.6	1/2	노후	
66	자양동	47	27	단독주택	벽돌구조	0	1	19860626	43.1	148.6	1/2	노후	
67	자양동	47	28	단독주택	벽돌구조	0	1	19870518	29.9	100.5	1/2	노후	
68	자양동	47	35	단독주택	벽돌구조	1	1	19800619	75.9	198.5	1/2	노후	
69	자양동	47	36	제1종근린생활시설	일반목구조	0	0	19700130	34.5	34.5	0/1	노후	
70	자양동	47	37	단독주택	블록구조	0	1	19850919	22.4	22.4	0/1	노후	
71	자양동	47	38	단독주택	벽돌구조	0	1	19880924	47.7	148.0	1/2	노후	
72	자양동	47	39	단독주택	벽돌구조	0	1	19830602	44.2	154.8	1/3	노후	
73	자양동	47	40	단독주택	벽돌구조	0	1	19891115	68.2	221.2	1/2	노후	
74	자양동	47	41	단독주택	벽돌구조	0	1	19880629	34.1	109.9	1/2	노후	
75	자양동	47	42	단독주택	벽돌구조	0	1	19880921	35.2	116.0	1/2	노후	
76	자양동	47	43	단독주택	벽돌구조	0	1	19880924	32.2	102.4	1/2	노후	
77	자양동	47	44	단독주택	벽돌구조	0	1	19881124	32.2	105.5	1/2	노후	
78	자양동	47	45	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	0	1	19880914	36.0	149.8	1/3	노후	
79	자양동	47	46	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	19851228	30.3	111.1	1/3	노후	
80	자양동	47	47	단독주택	벽돌구조	0	1	19870608	80.9	233.6	1/2	노후	
81	자양동	47	48	단독주택	블록구조	0	1	19810114	33.6	33.6	0/1	노후	
82	자양동	47	49	공동주택	철근콘크리트구조	0	6	20220125	74.6	321.6	0/4	양호	
83	자양동	47	50	단독주택	벽돌구조	0	1	19890605	39.5	122.0	1/2	노후	
84	자양동	48	1	단독주택	벽돌구조	0	1	19861226	74.5	241.4	1/2	노후	
85	자양동	48	4	제1종근린생활시설	벽돌구조	0	1	19850611	86.8	340.5	1/4	노후	
86	자양동	48	5	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	0	1	19911008	78.1	422.4	1/4	노후	
87	자양동	48	6	공동주택	철근콘크리트구조	1	7	20180711	82.1	270.2	0/5	양호	
88	자양동	48	8	단독주택	벽돌구조	0	1	19880801	54.4	177.9	1/2	노후	
89	자양동	48	9	단독주택	벽돌구조	0	1	19930805	60.0	149.9	1/2	노후	
90	자양동	48	10	단독주택	벽돌구조	0	1	19831111	74.1	240.0	1/2	노후	
91	자양동	48	11	단독주택	벽돌구조	0	1	19740614	80.9	150.4	1/2	노후	
92	자양동	48	12	단독주택	벽돌구조	0	1	19870715	67.7	234.9	1/2	노후	
93	자양동	48	13	단독주택	벽돌구조	0	1	19740620	88.5	162.4	0/2	노후	
94	자양동	48	14	단독주택	벽돌구조	0	1	19740708	92.9	193.6	1/2	노후	
95	자양동	48	15	제1종근린생활시설	벽돌구조	0	1	19741120	118.3	217.2	0/2	노후	
96	자양동	48	16	단독주택	벽돌구조	0	1	19860728	76.7	249.7	1/2	노후	
97	자양동	48	17	단독주택	벽돌구조	0	1	19971119	73.2	201.0	1/2	노후	
98	자양동	48	18	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	19971122	66.9	256.4	1/4	노후	
99	자양동	48	19	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	19971125	76.1	291.7	1/3	노후	
100	자양동	48	20	단독주택	벽돌구조	0	1	19871020	57.3	190.7	1/2	노후	
101	자양동	48	21	단독주택	벽돌구조	0	1	19930905	67.0	199.5	1/2	노후	
102	자양동	48	22	단독주택	벽돌구조	0	1	19930906	67.0	199.5	1/2	노후	
103	자양동	48	23	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	19931229	88.4	463.3	1/4	노후	
104	자양동	48	24	단독주택	벽돌구조	0	1	19880523	55.2	172.4	1/2	노후	
105	자양동	48	25	단독주택	벽돌구조	0	1	19870610	49.2	163.1	1/2	노후	
106	자양동	48	26	단독주택	벽돌구조	0	1	19870704	49.2	164.3	1/2	노후	
107	자양동	48	27	단독주택	벽돌구조	0	1	19871022	50.7	171.1	1/2	노후	
108	자양동	48	28	단독주택	벽돌구조	0	1	19891101	49.0	151.9	1/2	노후	
109	자양동	48	29	단독주택	벽돌구조	0	1	19740705	68.4	139.3	1/2	노후	
110	자양동	48	55	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	0	1	19910925	89.1	434.6	1/4	노후	
111	자양동	48	56	단독주택	벽돌구조	0	1	19860208	63.4	194.9	1/2	노후	
112	자양동	48	57	단독주택	벽돌구조	0	1	19861029	39.2	129.0	1/2	노후	
113	자양동	48	58	단독주택	벽돌구조	0	1	19870629	35.6	116.6	1/2	노후	
114	자양동	48	59	공동주택	벽돌구조	0	3	19860617	44.3	138.9	1/2	노후	
115	자양동	48	60	단독주택	블록구조	0	1	19851228	26.4	26.4	0/1	노후	
116	자양동	48	61	단독주택	벽돌구조	0	1	19870514	36.3	123.6	1/2	노후	
117	자양동	48	62	단독주택	벽돌구조	0	1	19870514	34.8	115.8	1/2	노후	
118	자양동	48	63	단독주택	벽돌구조	0	1	19881123	50.8	170.3	1/3	노후	
119	자양동	48	64	단독주택	벽돌구조	0	1	19890403	37.0	121.7	1/2	노후	
120	자양동	48	65	단독주택	벽돌구조	0	1	19881123	37.7	132.9	1/2	노후	
121	자양동	48	66	단독주택	벽돌구조	0	1	19870619	38.7	128.4	1/2	노후	
122	자양동	48	67	단독주택	벽돌구조	0	1	19870619	37.8	126.6	1/2	노후	
123	자양동	48	68	단독주택	벽돌구조	0	1	19860923	41.4	132.0	1/2	노후	
124	자양동	48	69	단독주택	벽돌구조	0	1	19860703	37.7	130.5	1/2	노후	
125	자양동	48	70	단독주택	벽돌구조	0	1	19860904	38.5	132.6	1/2	노후	
126	자양동	50	2	단독주택	벽돌구조	0	1	19850429	84.4	248.0	1/2	노후	
127	자양동	50	4	단독주택	블록구조	0	1	19710420	25.7	25.7	0/1	노후	
128	자양동	50	7	단독주택	벽돌구조	0	1	19861010	82.4	247.1	1/2	노후	
129	자양동	50	10	단독주택	벽돌구조	0	1	19860423	71.7	211.2	1/2	노후	
130	자양동	50	19	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	19841220	40.4	161.4	1/3	노후	
131	자양동	50	20	단독주택	벽돌구조	0	1	19860709	74.1	274.7	1/3	노후	

132	자양동	50	21	단독주택	벽돌구조		0	1	19930913	63.4	187.6	1/2	노후	
133	자양동	50	22	단독주택	벽돌구조		0	1	19881122	32.9	109.1	1/2	노후	
134	자양동	50	24	단독주택	벽돌구조		0		19870511	51.9	162.5	1/2	노후	
135	자양동	50	25	단독주택	벽돌구조		0	1	20001115	27.5	27.5	0/1	노후	
136	자양동	50	29	단독주택	벽돌구조		0	1	19960719	106.5	395.5	1/3	노후	
137	자양동	50	30	제1종근린생활시설	벽돌구조		0	1	19840726	46.8	140.4	1/2	노후	
138	자양동	50	31	단독주택	벽돌구조		0	1	19860815	33.5	123.7	1/2	노후	
139	자양동	51	2	단독주택	블록구조		0		19690501	20.2	20.2	0/1	노후	
140	자양동	51	3	단독주택	벽돌구조		0	1	19690501	42.3	42.3	0/1	노후	
141	자양동	51	4	단독주택	벽돌구조		0	1	19690501	42.3	48.9	1/1	노후	
142	자양동	51	5	단독주택	벽돌구조		0	1	19690501	42.3	42.3	0/1	노후	
143	자양동	51	6	단독주택	벽돌구조		0	1	19690501	39.2	39.2	0/1	노후	
144	자양동	51	7	단독주택	벽돌구조		0	1	19690501	39.2	39.2	0/1	노후	
145	자양동	51	8	단독주택	벽돌구조		0	1	19690501	34.0	34.0	0/1	노후	
146	자양동	51	11	단독주택	벽돌구조		0	1	19931106	57.7	175.1	1/2	노후	
147	자양동	51	14	단독주택	벽돌구조		0	1	19690501	34.0	34.0	0/1	노후	
148	자양동	51	15	단독주택	벽돌구조		0	1	19690501	41.1	41.1	0/1	노후	
149	자양동	51	16	단독주택	벽돌구조		0	1	19690501	41.1	41.1	0/1	노후	
150	자양동	51	17	단독주택	벽돌구조		0	1	19690501	41.1	41.1	0/1	노후	
151	자양동	51	18	단독주택	벽돌구조		0	1	19690501	41.1	41.1	0/1	노후	
152	자양동	51	29	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	0	19851217	133.7	652.1	1/4	노후	
153	자양동	51	30	단독주택	벽돌구조		0	1	19721218	65.7	136.1	1/2	노후	
154	자양동	51	31	단독주택	벽돌구조		0	0	19840530	56.8	178.2	1/3	노후	
155	자양동	51	32	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	1	19851030	37.6	131.8	/2	노후	
156	자양동	51	33	단독주택	벽돌구조		0	1	19831115	65.7	205.0	1/2	노후	
157	자양동	51	34	단독주택	벽돌구조		0		19910914	47.6	140.9	1/2	노후	
158	자양동	51	35	공동주택	철근콘크리트구조		1	9	20180919	113.1	376.4	0/5	양호	
159	자양동	51	37	단독주택	철근콘크리트구조		0	1	20021014	65.1	170.3	0/3	노후	
160	자양동	51	42	단독주택	철근콘크리트구조		0	1	20000518	71.3	317.1	0/5	노후	
161	자양동	51	43	단독주택	벽돌구조		0	1	20000513	41.3	77.0	0/2	노후	
162	자양동	51	44	단독주택	벽돌구조		0	1	19860515	39.8	124.1	1/2	노후	
163	자양동	51	45	단독주택	철근콘크리트구조		0	1	19910629	91.1	364.6	1/3	노후	
164	자양동	51	46	단독주택	벽돌구조		0	1	19850628	56.4	225.6	1/3	노후	
165	자양동	51	47	노유자시설	철근콘크리트구조		0	0	20020110	146.6	438.1	1/3	양호	
166	자양동	52	1	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	1	19830801	140.4	588.1	1/4	노후	
167	자양동	52	2	근린생활시설	철근콘크리트구조		0	1	19761102	-	916.7	1/4	노후	
168	자양동	52	3	제1종근린생활시설	벽돌구조		0	1	19750613	140.6	500.2	1/3	노후	
169	자양동	52	5	자동차관련시설	철근콘크리트구조		0	0	19940712	267.8	267.8	0/1	노후	
170	자양동	52	6	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	1	19850520	54.9	234.4	1/3	노후	
171	자양동	52	7	단독주택	벽돌구조		0	1	19910415	67.5	198.5	1/2	노후	
172	자양동	52	8	공동주택	벽돌구조		0	8	19940803	118.2	450.0	1/3	노후	
173	자양동	52	9	단독주택	벽돌구조		0	1	19870707	59.3	187.1	1/2	노후	
174	자양동	52	10	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	1	19910829	87.9	461.4	1/4	노후	
175	자양동	52	12	단독주택	벽돌구조		0	1	19911001	32.3	92.3	1/2	노후	
176	자양동	52	13	단독주택	벽돌구조		0	1	19910906	20.4	56.8	1/2	노후	
177	자양동	52	15	단독주택	벽돌구조		0	1	19741206	66.7	132.0	1/2	노후	
178	자양동	52	16	단독주택	벽돌구조		0	1	19890708	39.9	137.5	1/2	노후	
179	자양동	52	17	제1종근린생활시설	벽돌구조		0	1	19910327	32.8	98.5	1/2	노후	
180	자양동	52	18	단독주택	벽돌구조		0	1	19900809	51.8	161.6	1/2	노후	
181	자양동	52	19	단독주택	벽돌구조		0	1	19910611	33.0	96.8	1/2	노후	
182	자양동	52	20	단독주택	벽돌구조		0	1	19890708	26.5	92.9	1/2	노후	
183	자양동	52	22	단독주택	벽돌구조		0	1	19891129	61.0	183.1	1/2	노후	
184	자양동	52	23	단독주택	벽돌구조		0	1	19880708	26.1	82.3	1/2	노후	
185	자양동	52	24	단독주택	벽돌구조		0	1	19880719	41.1	125.4	1/2	노후	
186	자양동	52	25	단독주택	벽돌구조		0	1	19920906	38.4	118.6	1/2	노후	
187	자양동	52	27	단독주택	벽돌구조		0	1	19880615	26.0	81.6	1/2	노후	
188	자양동	52	29	단독주택	벽돌구조		0	1	19900130	59.0	191.1	1/2	노후	
189	자양동	52	30	단독주택	벽돌구조		0	1	19940203	50.4	146.6	1/2	노후	
190	자양동	52	31	단독주택	벽돌구조		0	1	19940203	50.4	146.6	1/2	노후	
191	자양동	52	32	단독주택	벽돌구조		0	1	19940114	47.3	132.8	1/2	노후	
192	자양동	52	35	단독주택	벽돌구조		0	1	19940912	47.3	132.8	1/2	노후	
193	자양동	52	36	단독주택	벽돌구조		0	1	19940203	51.7	146.9	1/2	노후	
194	자양동	52	37	단독주택	벽돌구조		0	1	19940217	51.7	146.9	1/2	노후	
195	자양동	52	38	단독주택	벽돌구조		0	1	19951217	47.3	132.8	1/2	노후	
196	자양동	52	40	단독주택	철근콘크리트구조		0	1	19930928	49.6	182.6	1/3	노후	
197	자양동	52	41	단독주택	벽돌구조		0	1	19760921	46.1	109.4	1/2	노후	
198	자양동	52	43	단독주택	벽돌구조		0	1	19940610	47.3	132.8	1/2	노후	

199	자양동	52	65	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	0	19800707	356.7	1,320.0	1/3	노후	
200	자양동	52	78	공동주택	철근콘크리트구조		0	16	20210902	157.2	526.5	0/5	양호	
201	자양동	52	79	단독주택	벽돌구조		0	1	19650718	58.1	174.2	1/2	노후	
202	자양동	52	82	단독주택	벽돌구조		0	1	19941224	57.5	156.9	1/2	노후	
203	자양동	52	83	단독주택	벽돌구조		0	1	19910124	46.9	145.6	1/2	노후	
204	자양동	52	84	단독주택	벽돌구조		0	1	19890829	73.9	219.0	1/3	노후	
205	자양동	52	85	단독주택	벽돌구조		0	1	19880822	46.2	151.7	1/2	노후	
206	자양동	52	86	공동주택	철근콘크리트구조		0	13	20210608	133.1	443.2	0/5	양호	
207	자양동	52	89	공동주택	철근콘크리트구조		2	12	20210802	88.3	365.9	1/6	양호	
208	자양동	52	91	공동주택	철근콘크리트구조		1	11	20210310	142.4	474.5	0/5	양호	
209	자양동	52	92	공동주택	철근콘크리트구조		1	11	20210810	142.4	462.7	0/5	양호	
210	자양동	52	94	단독주택	벽돌구조		0	1	19880909	59.2	199.6	1/2	노후	
211	자양동	52	95	단독주택	벽돌구조		0	1	19880909	59.2	199.0	1/2	노후	
212	자양동	52	96	단독주택	벽돌구조		0	1	19861210	58.9	190.9	1/2	노후	
213	자양동	52	97	공동주택	철근콘크리트구조		1	10	20211227	133.0	439.2	0/5	양호	
214	자양동	52	98	공동주택	철근콘크리트구조		0	16	20211227	146.8	486.7	0/5	양호	
215	자양동	52	99	단독주택	벽돌구조		0	1	19720930	65.4	138.7	1/2	노후	
216	자양동	52	100	공동주택	철근콘크리트구조		2	16	20210902	184.0	612.8	0/5	양호	
217	자양동	52	104	공동주택	철근콘크리트구조		0	7	20040218	81.1	320.1	0/5	양호	
218	자양동	52	105	단독주택	벽돌구조		0	1	19891012	63.2	220.1	1/3	노후	
219	자양동	52	106	단독주택	벽돌구조		0	1	19931118	66.6	175.6	1/4	노후	
220	자양동	52	109	단독주택	철근콘크리트구조		0	1	19930927	55.9	279.7	1/4	노후	
221	자양동	52	110	단독주택	벽돌구조		0	1	19731211	64.6	117.5	1/2	노후	
222	자양동	52	111	단독주택	철근콘크리트구조		0	1	20000916	65.4	186.5	0/3	노후	
223	자양동	52	112	단독주택	벽돌구조		0	1	19730110	60.4	123.6	1/2	노후	
224	자양동	52	113	단독주택	벽돌구조		0	1	19730110	60.4	123.6	1/2	노후	
225	자양동	52	114	단독주택	철근콘크리트구조		0	1	19961122	59.2	240.6	1/3	노후	
226	자양동	52	115	단독주택	벽돌구조		0	1	19730110	60.4	125.0	1/2	노후	
227	자양동	52	116	단독주택	철근콘크리트구조		1	1	20161201	65.4	196.1	0/4	양호	
228	자양동	52	117	단독주택	벽돌구조		0	1	19730110	60.4	125.5	1/2	노후	
229	자양동	52	118	단독주택	벽돌구조		0	1	19740108	74.2	139.0	1/2	노후	
230	자양동	52	120	공동주택	철근콘크리트구조		0	7	20021029	129.9	453.5	0/4	양호	
231	자양동	52	121	단독주택	벽돌구조		0	1	19931207	69.6	199.0	1/2	노후	
232	자양동	52	122	단독주택	벽돌구조		0	1	19820602	110.9	175.5	1/1	노후	
233	자양동	52	125	단독주택	벽돌구조		0	1	19940601	62.5	254.0	1/3	노후	
234	자양동	52	128	단독주택	벽돌구조		0	1	19860908	81.9	245.2	1/2	노후	
235	자양동	52	133	단독주택	벽돌구조		0	1	19740628	63.1	128.6	1/2	노후	
236	자양동	52	134	단독주택	벽돌구조		0	1	19961022	64.5	179.5	1/2	노후	
237	자양동	52	135	단독주택	철근콘크리트구조		0	1	19970108	65.4	179.7	1/3	노후	
238	자양동	52	136	단독주택	벽돌구조		0	1	19740702	62.2	126.7	1/2	노후	
239	자양동	52	138	단독주택	벽돌구조		0	1	19740716	60.3	127.0	1/2	노후	
240	자양동	52	139	단독주택	벽돌구조		0	1	19740711	63.0	125.0	1/2	노후	
241	자양동	52	140	단독주택	벽돌구조		0	1	19740612	64.2	131.2	1/2	노후	
242	자양동	52	142	단독주택	벽돌구조		0	1	19740629	65.0	129.2	1/2	노후	
243	자양동	52	150	공동주택	철근콘크리트구조		1	14	20170929	206.1	684.1	0/6	양호	
244	자양동	52	151	단독주택	벽돌구조		0	1	19901226	64.1	198.0	1/2	노후	
245	자양동	52	153	단독주택	철근콘크리트구조		0	1	20000918	68.5	190.5	0/3	노후	
246	자양동	52	154	단독주택	벽돌구조		0	1	19740628	67.1	134.9	1/2	노후	
247	자양동	52	155	단독주택	벽돌구조		0	1	19740110	62.1	127.2	1/2	노후	
248	자양동	52	157	공동주택	철근콘크리트구조		0	10	20151228	153.4	601.1	0/6	양호	
249	자양동	52	160	단독주택	벽돌구조		0	1	19740726	81.7	166.4	1/2	노후	
250	자양동	52	162	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	1	19900728	92.4	411.3	1/3	노후	
251	자양동	52	163	단독주택	벽돌구조		0	1	19741118	69.3	137.3	0/2	노후	
252	자양동	52	164	단독주택	벽돌구조		0	1	19901016	82.4	247.1	1/2	노후	
253	자양동	52	165	단독주택	벽돌구조		0	1	19951125	87.4	245.9	1/2	노후	
254	자양동	52	166	단독주택	벽돌구조		0	1	19741211	82.0	145.3	1/2	노후	
255	자양동	52	167	단독주택	벽돌구조		0	1	19751028	75.6	163.7	1/2	노후	
256	자양동	52	168	단독주택	벽돌구조		0	1	19960918	122.5	371.9	1/3	노후	
257	자양동	52	169	단독주택	벽돌구조		0	1	19750502	114.5	194.9	0/2	노후	
258	자양동	52	171	단독주택	벽돌구조		0	1	19741119	108.7	200.7	1/2	노후	
259	자양동	52	172	공동주택	철근콘크리트구조		4	15	20170811	225.6	779.2	0/6	양호	
260	자양동	52	176	단독주택	철근콘크리트구조		0	1	19940906	89.0	446.0	1/4	노후	
261	자양동	52	178	공동주택	철근콘크리트구조		0	18	20181105	211.5	659.7	0/5	양호	
262	자양동	52	181	단독주택	벽돌구조		0	1	19770712	69.4	150.4	1/2	노후	
263	자양동	52	182	단독주택	벽돌구조		0	1	19761210	84.5	164.5	1/2	노후	
264	자양동	52	184	단독주택	철근콘크리트구조		0	1	19971213	56.0	207.2	1/3	노후	
265	자양동	52	186	단독주택	벽돌구조		0	1	19780510	66.1	133.6	1/2	노후	

266	자양동	52	189	제1종근린생활시설	벽돌구조	0	1	19771004	84.3	158.4	1/2	노후	
267	자양동	52	193	공동주택	철근콘크리트구조	1	11	20180920	148.2	504.3	0/5	양호	
268	자양동	52	197	제1종근린생활시설	벽돌구조	0	0	19950907	18.3	31.1	0/2	노후	
269	자양동	52	197	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	0	1	19830901	158.4	494.5	1/3	노후	
270	자양동	52	200	공동주택	철근콘크리트구조	0	18	20160804	201.0	659.9	0/6	양호	
271	자양동	52	200	공동주택	철근콘크리트구조	0	18	20160803	185.8	659.5	0/6	양호	
272	자양동	52	201	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	0	0	19940202	293.7	581.7	1/2	노후	
273	자양동	52	203	공동주택	철근콘크리트구조	2	10	20180621	131.2	454.9	0/5	양호	
274	자양동	52	207	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	0	0	19800202	148.8	607.0	1/3	노후	
275	자양동	52	214	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	19850910	95.4	370.2	1/3	노후	
276	자양동	52	216	단독주택	벽돌구조	0	1	19830924	82.9	242.8	1/2	노후	
277	자양동	52	217	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	0	1	19920918	102.3	406.8	1/4	노후	
278	자양동	52	218	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	0	1	19871224	67.2	269.0	1/3	노후	
279	자양동	53	1	제1종근린생활시설	벽돌구조	0	1	19760804	58.5	128.9	1/2	노후	
280	자양동	53	9	노유자시설	철근콘크리트구조	0	0	19991025	131.1	511.1	1/3	양호	
281	자양동	53	11	단독주택	벽돌구조	0	1	19750118	64.3	127.4	1/2	노후	
282	자양동	53	12	단독주택	벽돌구조	0	1	19741206	66.7	134.3	1/2	노후	
283	자양동	53	13	단독주택	벽돌구조	0	1	19741206	66.7	135.9	1/2	노후	
284	자양동	53	14	단독주택	벽돌구조	0	1	19741206	66.7	135.9	1/2	노후	
285	자양동	53	15	단독주택	벽돌구조	0	1	19840121	66.7	132.0	1/2	노후	
286	자양동	53	16	단독주택	벽돌구조	0	1	19741105	66.6	135.7	1/2	노후	
287	자양동	53	17	단독주택	벽돌구조	0	1	19880516	55.6	174.6	1/2	노후	
288	자양동	53	18	단독주택	벽돌구조	0	0	19740906	66.3	146.5	1/2	노후	
289	자양동	53	19	단독주택	벽돌구조	0	1	19740906	66.3	142.4	1/2	노후	
290	자양동	53	20	단독주택	벽돌구조	0	1	19740905	94.2	162.4	1/2	노후	
291	자양동	53	23	단독주택	벽돌구조	0	1	19741207	74.6	153.3	1/2	노후	
292	자양동	53	25	단독주택	벽돌구조	0	1	19910330	74.6	221.5	1/2	노후	
293	자양동	53	26	단독주택	벽돌구조	0	1	19890823	60.5	184.7	1/2	노후	
294	자양동	54	1	단독주택	벽돌구조	0	1	19730210	63.8	129.5	1/2	노후	
295	자양동	54	3	단독주택	벽돌구조	0	1	19730210	53.0	115.7	1/2	노후	
296	자양동	54	4	단독주택	벽돌구조	0	1	19730210	68.6	130.4	1/2	노후	
297	자양동	54	5	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	19860624	57.1	241.1	1/3	노후	
298	자양동	54	7	공동주택	철근콘크리트구조	0	16	20210326	142.7	497.8	0/5	양호	
299	자양동	54	9	단독주택	벽돌구조	0	1	19890620	53.3	174.8	1/2	노후	
300	자양동	54	10	단독주택	벽돌구조	0	1	19730210	56.9	115.7	1/2	노후	
301	자양동	54	11	단독주택	벽돌구조	0	1	19730210	65.4	142.4	1/2	노후	
302	자양동	54	13	공동주택	철근콘크리트구조	1	4	20210420	68.5	227.5	0/5	양호	
303	자양동	54	14	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	19960809	64.0	252.8	1/3	노후	
304	자양동	54	15	단독주택	벽돌구조	0	1	19951228	74.2	289.4	1/3	노후	
305	자양동	54	16	단독주택	벽돌구조	0	1	19730210	52.9	62.8	1/1	노후	
306	자양동	54	17	단독주택	벽돌구조	0	1	19730210	65.6	141.6	1/2	노후	
307	자양동	54	18	단독주택	벽돌구조	0	1	19730210	65.6	132.7	1/2	노후	
308	자양동	54	19	단독주택	벽돌구조	0	1	19960619	79.3	283.0	1/3	노후	
309	자양동	54	20	단독주택	벽돌구조	0	1	19960712	81.2	299.5	1/3	노후	
310	자양동	54	21	공동주택	철근콘크리트구조	0	4	20070125	66.0	231.6	0/5	양호	
311	자양동	54	22	단독주택	벽돌구조	0	1	19730210	59.3	125.3	1/2	노후	
312	자양동	54	23	공동주택	철근콘크리트구조	0	17	20160617	166.4	570.2	0/6	양호	
313	자양동	55	4	공동주택	철근콘크리트구조	0	18	20170113	175.6	612.1	0/6	양호	
314	자양동	55	8	단독주택	벽돌구조	0	1	19951012	94.9	363.9	1/3	노후	
315	자양동	55	9	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	19951005	70.5	251.7	1/3	노후	
316	자양동	55	11	단독주택	벽돌구조	0	1	19730210	78.9	150.1	1/2	노후	
317	자양동	55	19	단독주택	벽돌구조	0	1	19730210	53.0	111.1	1/2	노후	
318	자양동	55	20	단독주택	벽돌구조	0	1	19730210	57.2	116.8	1/2	노후	
319	자양동	56	1	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	19970812	78.8	282.6	1/3	노후	
320	자양동	56	2	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	0	1	19900427	85.5	301.3	1/3	노후	
321	자양동	56	3	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	19930702	77.4	296.1	1/3	노후	
322	자양동	56	4	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	19960719	95.7	356.2	1/3	노후	
323	자양동	56	5	단독주택	벽돌구조	0	1	19720126	65.9	125.1	1/2	노후	
324	자양동	56	6	단독주택	벽돌구조	0	1	19940913	72.1	179.4	1/2	노후	
325	자양동	56	7	단독주택	벽돌구조	0	1	19730914	61.6	124.9	1/2	노후	
326	자양동	56	9	공동주택	철근콘크리트구조	4	4	20020817	109.2	508.5	1/5	양호	
327	자양동	56	10	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	19960302	78.1	279.5	1/3	노후	
328	자양동	56	11	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	20030529	79.3	193.4	0/3	노후	
329	자양동	56	12	단독주택	벽돌구조	0	1	19950921	68.0	244.8	1/3	노후	
330	자양동	56	13	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	20180703	62.3	159.0	0/4	양호	
331	자양동	57	3	공동주택	벽돌구조	0	12	19840320	361.8	1,442.5	1/3	노후	
332	자양동	57	4	단독주택	벽돌구조	0	1	19911223	76.9	192.8	1/2	노후	

333	자양동	57	7	공동주택	철근콘크리트구조	0	8	20180627	131.8	408.1	0/4	양호	
334	자양동	57	20	단독주택	벽돌구조	0	1	19741020	65.9	117.6	0/2	노후	
335	자양동	57	21	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	19911218	88.5	352.8	1/3	노후	
336	자양동	57	24	단독주택	벽돌구조	0	1	19730620	55.5	132.3	1/2	노후	
337	자양동	57	25	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	19910601	80.5	446.6	1/4	노후	
338	자양동	57	26	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	0	1	19970630	98.5	494.9	1/4	양호	
339	자양동	57	27	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	0	1	19870730	50.1	345.9	1/3	노후	
340	자양동	57	28	단독주택	벽돌구조	0	1	19911226	65.7	169.3	1/2	노후	
341	자양동	57	29	단독주택	벽돌구조	0	1	19861016	62.0	266.5	1/4	노후	
342	자양동	57	31	단독주택	벽돌구조	0	1	19730611	70.5	129.8	0/2	노후	
343	자양동	57	32	단독주택	벽돌구조	0	1	19730915	69.5	135.4	1/2	노후	
344	자양동	57	34	단독주택	벽돌구조	0	1	19730718	68.1	135.5	1/2	노후	
345	자양동	57	35	단독주택	벽돌구조	0	1	19731016	64.9	129.7	1/2	노후	
346	자양동	57	36	단독주택	벽돌구조	0	1	19730702	59.0	120.4	1/2	노후	
347	자양동	57	37	단독주택	벽돌구조	0	1	19731026	64.9	138.0	1/2	노후	
348	자양동	57	38	단독주택	벽돌구조	0	1	19890605	65.0	154.9	1/2	노후	
349	자양동	57	39	단독주택	벽돌구조	0	1	19730612	65.3	128.2	1/2	노후	
350	자양동	57	40	단독주택	철근콘크리트구조	0	3	20180612	60.8	190.4	0/5	양호	
351	자양동	57	42	단독주택	벽돌구조	0	1	19730910	63.0	136.3	1/2	노후	
352	자양동	57	43	단독주택	벽돌구조	0	1	19731029	56.5	113.1	1/2	노후	
353	자양동	57	44	단독주택	벽돌구조	0	1	19890627	40.3	73.5	1/2	노후	
354	자양동	57	48	단독주택	벽돌구조	0	1	19960603	90.9	263.3	1/2	노후	
355	자양동	57	49	단독주택	벽돌구조	0	1	19890426	79.2	247.4	1/2	노후	
356	자양동	57	51	공동주택	철근콘크리트구조	1	16	20220426	178.7	595.8	0/5	양호	
357	자양동	57	52	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	19970615	99.0	350.6	1/3	노후	
358	자양동	57	53	노유시설	벽돌구조	0	0	19861107	72.4	266.5	1/3	노후	
359	자양동	57	55	단독주택	벽돌구조	0	1	19731005	72.6	143.2	1/2	노후	
360	자양동	57	56	단독주택	벽돌구조	0	1	19731104	65.5	136.0	1/2	노후	
361	자양동	57	57	단독주택	벽돌구조	0	1	19961129	77.4	226.3	1/2	노후	
362	자양동	57	58	단독주택	벽돌구조	0	1	19890823	65.0	201.8	1/2	노후	
363	자양동	57	59	단독주택	벽돌구조	0	1	19880516	69.5	191.4	1/2	노후	
364	자양동	57	62	단독주택	벽돌구조	0	1	19731217	59.0	117.0	1/2	노후	
365	자양동	57	63	단독주택	벽돌구조	0	1	19931204	64.7	194.2	1/2	노후	
366	자양동	57	64	단독주택	벽돌구조	0	1	19731029	64.9	125.0	1/2	노후	
367	자양동	57	65	단독주택	벽돌구조	0	1	19960920	64.5	179.3	1/2	노후	
368	자양동	57	66	단독주택	벽돌구조	0	1	19731224	71.0	133.0	1/2	노후	
369	자양동	57	68	단독주택	벽돌구조	0	1	19731220	87.2	169.2	1/2	노후	
370	자양동	57	69	단독주택	벽돌구조	0	1	19731130	92.7	179.6	1/2	노후	
371	자양동	57	74	단독주택	벽돌구조	0	1	19970324	109.7	286.1	0/3	노후	
372	자양동	57	75	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	19971205	99.2	494.2	1/4	노후	
373	자양동	57	76	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	19980106	126.2	478.3	1/3	노후	
374	자양동	57	77	공동주택	철근콘크리트구조	0	8	20180612	102.3	277.5	0/5	양호	
375	자양동	57	78	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	20160530	122.5	409.8	0/5	양호	
376	자양동	57	79	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	20011015	70.3	201.2	0/3	노후	
377	자양동	57	80	단독주택	벽돌구조	0	1	19901124	66.5	199.5	1/2	노후	
378	자양동	57	81	단독주택	벽돌구조	0	1	19731104	66.8	133.4	1/2	노후	
379	자양동	57	82	단독주택	벽돌구조	0	1	19731210	97.4	117.9	1/1	노후	
380	자양동	57	84	단독주택	벽돌구조	0	1	19880919	60.5	194.5	1/2	노후	
381	자양동	57	90	공동주택	철근콘크리트구조	1	16	20210610	173.4	530.7	0/5	양호	
382	자양동	57	91	공동주택	철근콘크리트구조	2	22	20180409	237.3	726.1	0/6	양호	
383	자양동	57	93	단독주택	벽돌구조	0	1	19750104	86.4	164.1	1/2	노후	
384	자양동	57	94	단독주택	벽돌구조	0	1	19750114	67.7	149.3	1/2	노후	
385	자양동	57	95	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	19911207	85.7	484.4	1/5	노후	
386	자양동	57	144	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	19960718	98.7	251.0	1/3	노후	
387	자양동	57	146	단독주택	벽돌구조	0	1	19880906	82.9	248.8	1/2	노후	
388	자양동	57	147	단독주택	벽돌구조	0	1	19960912	99.0	349.3	1/3	노후	
389	자양동	57	148	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	19971020	111.6	402.6	1/3	노후	
390	자양동	57	156	공동주택	벽돌구조	0	18	19840320	399.4	1,591.2	1/3	노후	
391	자양동	58	1	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	0	1	19860514	63.3	193.6	1/2	노후	
392	자양동	58	3	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	0	1	19921230	138.4	800.9	1/5	노후	
393	자양동	58	4	단독주택	벽돌구조	0	1	19960806	59.9	179.6	1/2	노후	
394	자양동	58	5	공동주택	철근콘크리트구조	1	13	20200113	166.0	553.9	0/5	양호	
395	자양동	58	7	단독주택	벽돌구조	0	1	19750730	69.9	143.1	1/2	노후	
396	자양동	58	8	단독주택	벽돌구조	0	1	19740628	72.3	142.1	1/2	노후	
397	자양동	58	9	단독주택	벽돌구조	0	1	19910117	61.3	183.8	1/2	노후	
398	자양동	58	13	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	0	1	19951028	60.2	290.9	1/4	양호	
399	자양동	58	15	단독주택	벽돌구조	0	1	19921005	84.2	265.1	1/3	노후	

400	자양동	63	3	단독주택	블록구조		0	1	19851204	40.2	40.2	0/1	노후	
401	자양동	63	7	업무시설	철근콘크리트구조		0	0	19960604	447.8	2,957.7	2/5	양호	
402	자양동	63	14	단독주택	벽돌구조		0		19750901	39.5	39.5	0/1	노후	
403	자양동	63	18	단독주택	벽돌구조		0	1	19860607	35.6	117.4	1/2	노후	
404	자양동	63	19	단독주택	벽돌구조		0	1	19720520	26.5	60.7	1/1	노후	
405	자양동	63	20	단독주택	벽돌구조		0	1	19860714	43.7	140.6	1/2	노후	
406	자양동	63	21	단독주택	벽돌구조		0	1	19910426	27.3	83.4	1/2	노후	
407	자양동	63	22	단독주택	블록구조		0		19831228	29.6	29.6	0/1	노후	
408	자양동	63	23	단독주택	벽돌구조		0	1	19861110	36.0	125.3	1/2	노후	
409	자양동	63	24	단독주택	벽돌구조		0	1	19850910	48.5	160.8	1/2	노후	
410	자양동	63	25	단독주택	벽돌구조		0	1	19850910	37.8	125.2	1/2	노후	
411	자양동	63	26	단독주택	벽돌구조		0	1	19890727	29.8	95.4	1/2	노후	
412	자양동	63	27	단독주택	벽돌구조		0	1	19890701	42.1	164.1	1/3	노후	
413	자양동	63	28	단독주택	벽돌구조		0	1	19890701	59.4	136.4	1/2	노후	
414	자양동	63	29	단독주택	벽돌구조		0	1	19851111	44.1	146.8	1/2	노후	
415	자양동	63	30	단독주택	벽돌구조		0	1	19900718	44.9	145.7	1/2	노후	
416	자양동	63	31	단독주택	벽돌구조		0	1	19921124	66.1	181.0	1/2	노후	
417	자양동	64	1	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	0	19840903	65.9	226.6	1/3	노후	
418	자양동	74	10	단독주택	벽돌구조		0	1	19831203	41.2	161.5	1/3	노후	
419	자양동	78	1	단독주택	벽돌구조		0	1	19881005	50.5	162.0	1/2	노후	
420	자양동	78	23	단독주택	벽돌구조		1	1	19921224	54.2	52.5	1/2	노후	
421	자양동	78	24	단독주택	벽돌구조		0	1	19880630	59.3	194.1	1/2	노후	
422	자양동	78	27	단독주택	벽돌구조		0	0	19900910	93.8	281.5	1/2	노후	
423	자양동	78	28	단독주택	벽돌구조		0	1	19890517	54.2	171.6	1/2	노후	
424	자양동	78	29	단독주택	벽돌구조		0	1	19740620	64.7	143.0	1/2	노후	
425	자양동	78	30	단독주택	벽돌구조		0	1	19910731	64.9	197.3	1/2	노후	
426	자양동	78	31	단독주택	벽돌구조		0	1	19860618	54.3	182.2	1/2	노후	
427	자양동	78	32	단독주택	벽돌구조		0	1	19901122	42.9	129.0	1/2	노후	
428	자양동	78	34	단독주택	벽돌구조		0	1	19740904	44.3	53.5	1/1	노후	
429	자양동	78	35	단독주택	벽돌구조		0	1	19890619	51.4	174.4	1/2	노후	
430	자양동	78	36	단독주택	철근콘크리트구조		0	1	19940131	62.2	244.2	1/3	노후	
431	자양동	79	1	단독주택	철근콘크리트구조		0	1	20180917	98.3	309.1	0/4	양호	
432	자양동	190	10	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	1	19881015	111.9	586.0	1/4	노후	
433	자양동	191	1	공장	철근콘크리트구조		0	0	19670314	647.9	647.9	0/1	노후	
434	자양동	192	1	단독주택	철근콘크리트구조		0	1	19940127	83.3	292.7	1/3	노후	
435	자양동	192	3	단독주택	벽돌구조		0	1	19780904	79.0	162.3	1/2	노후	
436	자양동	192	5	단독주택	벽돌구조		0	1	19780904	65.1	133.2	1/2	노후	
437	자양동	192	6	단독주택	벽돌구조		0	1	19751124	65.1	133.2	1/2	노후	
438	자양동	192	7	단독주택	벽돌구조		0	1	19790130	65.1	133.2	1/2	노후	
439	자양동	192	8	단독주택	벽돌구조		0	1	19781215	65.1	133.2	1/2	노후	
440	자양동	192	10	단독주택	벽돌구조		0	1	19770822	73.7	137.5	1/1	노후	
441	자양동	192	11	단독주택	벽돌구조		0	1	19781219	79.0	237.6	1/3	노후	
442	자양동	192	12	단독주택	벽돌구조		0	1	19780825	65.1	133.2	1/2	노후	
443	자양동	192	13	단독주택	벽돌구조		0	1	19781220	54.6	112.1	1/2	노후	
444	자양동	192	14	단독주택	벽돌구조		0	1	19790903	64.8	132.9	1/2	노후	
445	자양동	192	15	단독주택	벽돌구조		0	1	19781215	56.2	115.4	1/2	노후	
446	자양동	192	16	단독주택	벽돌구조		0	1	19780824	66.1	135.2	1/2	노후	
447	자양동	192	17	단독주택	철근콘크리트구조		0	1	20170526	91.5	222.9	0/4	양호	
448	자양동	192	18	단독주택	벽돌구조		0	1	19740915	89.9	195.8	1/3	노후	
449	자양동	192	20	단독주택	벽돌구조		0	1	19931112	66.6	198.8	1/2	노후	
450	자양동	192	21	공동주택	철근콘크리트구조		1	11	20170313	182.7	598.5	0/6	양호	
451	자양동	192	23	단독주택	벽돌구조		0	1	19930514	63.5	189.9	1/2	노후	
452	자양동	192	24	단독주택	철근콘크리트구조		0	1	19930916	75.1	299.8	1/3	노후	
453	자양동	193	1	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	0	20200302	102.6	220.0	0/5	양호	
454	자양동	193	2	공동주택	철근콘크리트구조		0	12	20210910	142.8	409.5	0/5	양호	
455	자양동	193	4	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	1	19920918	68.6	299.9	1/3	노후	
456	자양동	193	6	공동주택	철근콘크리트구조		0	14	20200128	152.7	499.3	0/5	양호	
457	자양동	193	8	공동주택	벽돌구조		0	2	19761116	126.5	149.1	1/1	노후	
458	자양동	193	10	단독주택	벽돌구조		0	1	19760702	86.8	172.8	1/2	노후	
459	자양동	193	11	단독주택	벽돌구조		0	1	19891025	67.9	238.6	1/3	노후	
460	자양동	193	12	단독주택	벽돌구조		0	1	19891010	59.7	196.3	1/2	노후	
461	자양동	193	13	공동주택	철근콘크리트구조		0	20	20211224	190.9	659.3	1/6	양호	
462	자양동	193	15	공동주택	철근콘크리트구조		1	16	20220125	178.9	655.2	1/6	양호	
463	자양동	193	20	단독주택	철근콘크리트구조		0	1	20001215	93.4	259.0	0/3	노후	
464	자양동	193	21	공동주택	철근콘크리트구조		0	9	20011207	129.9	491.5	0/5	양호	
465	자양동	193	22	단독주택	철근콘크리트구조		0	1	19980626	116.3	552.8	1/4	노후	
466	자양동	193	23	단독주택	벽돌구조		0	1	19920116	67.9	226.9	1/3	노후	

467	자양동	193	24	단독주택	벽돌구조	0	1	19750726	98.0	196.7	1/3	노후	
468	자양동	193	26	단독주택	벽돌구조	0	1	19890820	47.9	156.2	1/2	노후	
469	자양동	193	27	단독주택	벽돌구조	0	1	19650911	67.9	203.6	1/2	노후	
470	자양동	193	28	공동주택	철근콘크리트구조	1	10	20220805	71.2	270.1	0/5	양호	
471	자양동	193	29	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	20200116	75.9	245.9	0/4	양호	
472	자양동	193	30	단독주택	벽돌구조	0	1	19750908	88.4	164.5	1/2	노후	
473	자양동	193	32	공동주택	철근콘크리트구조	2	4	20070809	48.5	223.1	1/4	양호	
474	자양동	193	33	단독주택	벽돌구조	0	1	19971030	57.4	189.8	1/3	노후	
475	자양동	194	3	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	19891229	55.9	269.7	1/4	노후	
476	자양동	195	1	단독주택	벽돌구조	0	1	19870829	62.7	204.3	1/2	노후	
477	자양동	195	4	단독주택	벽돌구조	0	1	19930909	74.9	192.8	1/2	노후	
478	자양동	195	5	단독주택	벽돌구조	0	1	19880621	64.2	215.3	1/2	노후	
479	자양동	195	6	단독주택	벽돌구조	0	1	19731121	74.2	177.0	1/3	노후	
480	자양동	195	7	단독주택	벽돌구조	0	1	19731121	78.6	156.5	1/2	노후	
481	자양동	195	8	공동주택	철근콘크리트구조	0	6	20211215	63.4	188.2	0/4	양호	
482	자양동	195	9	단독주택	벽돌구조	0	1	19931118	76.6	267.1	1/3	노후	
483	자양동	195	10	단독주택	벽돌구조	0	1	19750913	78.4	162.5	1/2	노후	
484	자양동	195	12	단독주택	벽돌구조	0	1	19731210	67.1	129.6	1/2	노후	
485	자양동	195	13	단독주택	벽돌구조	0	1	19880922	67.9	221.6	1/2	노후	
486	자양동	195	14	단독주택	벽돌구조	0	1	19740330	75.0	146.6	1/2	노후	
487	자양동	195	15	단독주택	벽돌구조	0	1	19920926	80.8	218.4	1/2	노후	
488	자양동	195	16	단독주택	벽돌구조	0	1	19920918	78.7	195.9	1/2	노후	
489	자양동	195	17	단독주택	벽돌구조	0	1	19900109	62.8	208.9	1/2	노후	
490	자양동	195	18	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	20040108	60.4	211.4	0/4	노후	
491	자양동	196	1	단독주택	벽돌구조	0	1	19740320	57.9	102.7	1/2	노후	
492	자양동	196	3	단독주택	벽돌구조	0	1	19880611	35.0	110.9	1/2	노후	
493	자양동	196	4	단독주택	벽돌구조	0	1	19900623	60.2	184.9	1/2	노후	
494	자양동	196	5	단독주택	벽돌구조	0	1	19911211	67.5	199.7	1/2	노후	
495	자양동	196	6	단독주택	벽돌구조	0	1	19911212	59.9	178.3	1/2	노후	
496	자양동	196	7	단독주택	벽돌구조	0	1	19911223	51.2	152.2	1/2	노후	
497	자양동	196	8	단독주택	벽돌구조	0	1	19860905	47.2	153.7	1/2	노후	
498	자양동	196	9	단독주택	벽돌구조	0	1	19730905	71.6	80.6	1/1	노후	
499	자양동	196	10	단독주택	벽돌구조	0	1	19911227	49.8	132.7	1/2	노후	
500	자양동	196	11	단독주택	벽돌구조	0	1	19730504	59.2	111.6	1/2	노후	
501	자양동	196	12	단독주택	벽돌구조	0	1	19711216	67.0	75.1	1/1	노후	
502	자양동	196	13	단독주택	벽돌구조	0	1	19711226	86.0	150.3	0/2	노후	
503	자양동	196	14	단독주택	벽돌구조	0	1	19840615	59.6	178.9	1/2	노후	
504	자양동	196	15	단독주택	벽돌구조	0	1	19721123	75.0	138.2	1/2	노후	
505	자양동	196	16	단독주택	벽돌구조	0	1	19740116	55.1	107.1	1/2	노후	
506	자양동	196	17	단독주택	벽돌구조	0	1	19751107	58.5	188.7	1/2	노후	
507	자양동	196	18	단독주택	벽돌구조	0	1	19740924	76.2	159.0	1/2	노후	
508	자양동	196	19	단독주택	벽돌구조	0	1	19741016	72.9	156.2	1/2	노후	
509	자양동	196	20	단독주택	벽돌구조	0	1	19730524	67.4	134.7	1/2	노후	
510	자양동	196	21	단독주택	벽돌구조	0	1	19750222	76.1	146.4	1/2	노후	
511	자양동	196	22	단독주택	벽돌구조	0	1	19890619	52.6	161.4	1/2	노후	
512	자양동	196	23	단독주택	벽돌구조	0	1	19940113	48.9	145.0	1/2	노후	
513	자양동	196	24	단독주택	벽돌구조	0	1	19740116	49.1	49.1	0/1	노후	
514	자양동	197	1	단독주택	벽돌구조	0	1	19751223	118.9	346.8	1/3	노후	
515	자양동	197	2	단독주택	벽돌구조	0	1	19880514	86.5	248.0	1/2	노후	
516	자양동	197	4	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	0	1	19710628	97.3	246.7	0/3	노후	
517	자양동	197	6	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	19910920	92.0	490.2	1/4	노후	
518	자양동	197	7	공동주택	철근콘크리트구조	1	8	20160414	84.6	272.3	0/5	양호	
519	자양동	197	9	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	20161020	93.2	310.4	0/4	양호	
520	자양동	197	10	단독주택	경량철골구조	0	1	19730120	51.1	119.3	1/3	노후	
521	자양동	197	11	단독주택	벽돌구조	0	1	19980324	85.4	238.6	1/2	노후	
522	자양동	197	12	공동주택	철근콘크리트구조	0	8	20220421	99.4	293.9	0/5	양호	
523	자양동	197	14	공동주택	철근콘크리트구조	1	5	20070518	61.2	180.9	1/3	양호	
524	자양동	197	15	단독주택	벽돌구조	0	1	19711215	63.4	122.1	1/2	노후	
525	자양동	197	16	단독주택	벽돌구조	0	1	19710511	91.1	169.9	1/2	노후	
526	자양동	197	18	단독주택	벽돌구조	0	1	19881107	39.2	120.8	1/2	노후	
527	자양동	197	19	공동주택	철근콘크리트구조	0	17	20220121	134.3	659.7	1/6	양호	
528	자양동	197	21	단독주택	벽돌구조	0	1	19940927	86.3	290.3	1/3	노후	
529	자양동	197	22	단독주택	벽돌구조	0	1	19740212	77.2	164.4	1/2	노후	
530	자양동	197	23	단독주택	벽돌구조	0	1	19710725	113.2	193.8	1/3	노후	
531	자양동	197	24	단독주택	벽돌구조	0	1	19730702	80.5	166.9	1/2	노후	
532	자양동	197	25	단독주택	벽돌구조	0	1	19881029	41.8	131.8	1/2	노후	
533	자양동	197	26	단독주택	벽돌구조	0	1	19861103	55.1	176.6	1/2	노후	

534	자양동	197	27	단독주택	벽돌구조		0	1	19880816	59.4	179.2	1/2	노후	
535	자양동	197	28	단독주택	벽돌구조		0	1	19930903	65.4	327.7	1/3	노후	
536	자양동	197	29	단독주택	벽돌구조		0		19960604	44.3	119.1	1/2	노후	
537	자양동	197	31	단독주택	벽돌구조		0	1	19900413	77.1	369.9	1/4	노후	
538	자양동	197	32	단독주택	벽돌구조		0	1	19930810	67.2	180.6	1/2	노후	
539	자양동	197	33	단독주택	벽돌구조		0	1	19991224	72.2	242.9	1/3	노후	
540	자양동	197	34	단독주택	벽돌구조		0	1	19971209	73.0	213.8	1/2	노후	
541	자양동	197	35	단독주택	벽돌구조		0		19910603	61.0	194.6	1/2	노후	
542	자양동	197	36	단독주택	철근콘크리트구조		0	1	19911226	41.3	135.5	1/3	노후	
543	자양동	197	37	단독주택	벽돌구조		0	1	19711231	75.1	159.6	1/2	노후	
544	자양동	197	38	단독주택	벽돌구조		0	1	19861203	42.9	137.8	1/2	노후	
545	자양동	197	40	단독주택	벽돌구조		0	1	19711228	28.0	34.6	1/1	노후	
546	자양동	199	0	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	0	19900808	71.1	284.3	1/3	노후	
547	자양동	199	2	공동주택	벽돌구조		0	16	19791031	486.6	1,224.7	1/2	노후	
548	자양동	199	2	공동주택	벽돌구조		0	16	19791031	486.6	1,224.7	1/2	노후	
549	자양동	200	0	공동주택	벽돌구조		0	2	19791227	54.9	140.0	1/2	노후	
550	자양동	200	0	공동주택	벽돌구조		0	16	19791227	403.2	1,015.9	1/2	노후	
551	자양동	200	0	공동주택	벽돌구조		0	6	19791227	155.2	375.1	1/2	노후	
552	자양동	200	0	공동주택	벽돌구조		0	26	19791227	669.3	1,635.5	1/2	노후	
553	자양동	202	2	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	1	19710710	133.2	327.5	1/2	노후	
554	자양동	202	3	단독주택	벽돌구조		0	1	19710715	61.4	114.3	1/2	노후	
555	자양동	202	5	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	1	19710725	143.5	314.9	1/3	노후	
556	자양동	202	6	단독주택	철근콘크리트구조		0	0	19710801	123.3	302.1	1/3	노후	
557	자양동	202	7	단독주택	철근콘크리트구조		0	1	19710804	115.8	316.9	/3	노후	
558	자양동	202	8	단독주택	철근콘크리트구조		0	1	19711210	110.9	290.0	0/3	노후	
559	자양동	202	9	제1종근린생활시설	벽돌구조		0		19710705	118.6	241.6	1/2	노후	
560	자양동	202	10	단독주택	벽돌구조		0	1	19740812	49.6	97.9	1/2	노후	
561	자양동	202	11	단독주택	벽돌구조		0	1	19711223	54.1	147.4	1/3	노후	
562	자양동	202	12	단독주택	벽돌구조		0	1	19710715	53.2	104.6	1/2	노후	
563	자양동	202	13	단독주택	벽돌구조		0	1	19710710	67.2	140.4	1/2	노후	
564	자양동	202	14	단독주택	벽돌구조		0	1	19710720	67.4	127.4	1/2	노후	
565	자양동	202	15	단독주택	벽돌구조		0	1	19710720	63.5	120.3	1/2	노후	
566	자양동	202	16	단독주택	벽돌구조		0	1	19710720	50.0	98.7	1/2	노후	
567	자양동	202	17	단독주택	벽돌구조		0	1	19710720	50.4	100.7	1/2	노후	
568	자양동	202	18	단독주택	벽돌구조		0	1	19710720	62.6	123.2	1/2	노후	
569	자양동	202	19	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	1	19920731	70.7	293.4	1/3	노후	
570	자양동	202	20	공동주택	철근콘크리트구조		0	12	20150817	126.3	420.0	0/5	양호	
571	자양동	202	22	단독주택	벽돌구조		0	1	19930112	44.6	133.9	1/2	노후	
572	자양동	202	23	단독주택	벽돌구조		0	1	19930518	54.0	147.8	1/2	노후	
573	자양동	202	24	단독주택	벽돌구조		0	1	19930513	52.3	148.9	1/2	노후	
574	자양동	202	25	단독주택	벽돌구조		0	1	19921208	48.1	144.4	1/2	노후	
575	자양동	202	26	단독주택	벽돌구조		0	1	19930622	42.2	113.7	1/2	노후	
576	자양동	202	27	단독주택	벽돌구조		0	1	19921208	40.3	112.2	1/2	노후	
577	자양동	202	28	단독주택	벽돌구조		0	1	19921223	53.5	140.9	1/2	노후	
578	자양동	202	29	단독주택	벽돌구조		0	1	19931217	49.4	148.1	1/2	노후	
579	자양동	202	30	단독주택	벽돌구조		0	1	19930518	43.2	119.2	1/2	노후	
580	자양동	202	31	단독주택	벽돌구조		0	1	19930211	62.0	169.6	1/2	노후	
581	자양동	202	33	단독주택	철근콘크리트구조		0	1	19970120	93.8	299.0	1/3	노후	
582	자양동	202	34	공동주택	철근콘크리트구조		0	15	20220127	100.6	394.7	1/6	양호	
583	자양동	202	36	공동주택	철근콘크리트구조		1	12	20220729	101.6	350.9	0/5	양호	
584	자양동	202	38	단독주택	벽돌구조		0	1	19931011	53.9	136.1	1/2	노후	
585	자양동	202	39	단독주택	벽돌구조		0	1	19931230	48.5	119.9	1/2	노후	
586	자양동	202	40	단독주택	벽돌구조		0	1	19740708	49.0	97.2	0/2	노후	
587	자양동	202	41	단독주택	벽돌구조		0	1	19710614	80.7	147.8	1/2	노후	
588	자양동	203	2	숙박시설	철근콘크리트구조		0	0	19830827	166.8	660.0	1/3	노후	
589	자양동	203	5	숙박시설	철근콘크리트구조		0	0	19811005	158.7	622.8	1/3	노후	
590	자양동	203	6	단독주택	철근콘크리트구조		0	1	19940805	98.8	492.0	1/4	노후	
591	자양동	203	7	단독주택	벽돌구조		0	1	19791107	80.6	211.8	1/2	노후	
592	자양동	203	8	단독주택	철근콘크리트구조		0	1	19940507	95.0	449.3	1/4	노후	
593	자양동	203	9	단독주택	철근콘크리트구조		0	1	19920201	88.4	482.5	1/4	노후	
594	자양동	203	10	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	1	19950818	109.4	495.6	1/4	양호	
595	자양동	203	11	단독주택	철근콘크리트구조		0	1	19891020	122.0	574.3	1/4	노후	
596	자양동	203	12	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	1	19811214	157.0	628.1	1/3	노후	
597	자양동	203	14	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	1	19950207	147.9	657.4	1/4	양호	
598	자양동	203	15	공동주택	철근콘크리트구조		1	16	20160530	179.8	606.2	0/5	양호	
599	자양동	203	16	교육연구시설	벽돌구조		0	0	19871222	85.9	177.4	1/2	노후	
600	자양동	203	18	공동주택	철근콘크리트구조		0	15	19850802	364.4	1,457.6	1/3	노후	

601	자양동	203	23	공동주택	철근콘크리트구조	1	12	20160630	163.1	567.5	0/5	양호	
602	자양동	206	2	근린생활시설	철근콘크리트구조	0	0	19801003	169.6	678.4	1/3	노후	
603	자양동	206	3	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	19950719	131.6	670.0	1/4	노후	
604	자양동	206	4	공동주택	철근콘크리트구조	1	11	20151229	130.7	656.8	0/5	양호	
605	자양동	206	6	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	0	1	19930716	112.7	616.0	1/4	노후	
606	자양동	206	7	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	20011020	115.0	493.0	1/4	노후	
607	자양동	206	8	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	19870629	112.5	464.7	1/3	노후	
608	자양동	206	9	공동주택	철근콘크리트구조	1	12	20210521	96.4	452.6	0/5	양호	
609	자양동	210	2	제2종근린생활시설	벽돌구조	0	0	19751227	60.6	127.5	1/2	노후	
610	자양동	210	22	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	0	0	19941026	53.4	271.5	1/4	노후	
611	자양동	210	23	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	19930925	111.6	397.7	1/3	노후	
612	자양동	210	25	단독주택	벽돌구조	0	1	19751015	52.6	99.8	1/2	노후	
613	자양동	210	26	단독주택	벽돌구조	0	1	19870708	44.5	144.4	1/2	노후	
614	자양동	210	27	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	19980515	114.4	428.3	1/3	노후	
615	자양동	210	28	단독주택	벽돌구조	0	1	19751110	58.6	105.1	1/2	노후	
616	자양동	210	30	단독주택	벽돌구조	0	1	19710805	54.7	107.6	1/2	노후	
617	자양동	210	31	단독주택	벽돌구조	0	1	19871016	42.0	142.6	1/2	노후	
618	자양동	210	32	단독주택	벽돌구조	0	1	19860827	45.0	134.2	1/2	노후	
619	자양동	210	33	단독주택	벽돌구조	0	1	19751011	54.8	65.3	1/1	노후	
620	자양동	210	34	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	20021212	98.2	288.6	0/3	노후	
621	자양동	210	35	창고시설	경량철골구조	0	0	19970909	98.4	96.8	0/2	노후	
622	자양동	210	38	단독주택	벽돌구조	0	1	19711014	32.4	72.4	1/2	노후	
623	자양동	210	39	제1종근린생활시설	벽돌구조	0	0	19750929	127.2	127.2	0/1	노후	
624	자양동	210	41	단독주택	벽돌구조	0	1	19830610	105.4	180.5	1/2	노후	
625	자양동	210	44	제2종근린생활시설	벽돌구조	0	0	19830531	32.5	105.4	1/2	노후	
626	자양동	210	45	단독주택	벽돌구조	0	1	19821124	49.3	156.0	1/2	노후	
627	자양동	210	47	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	19710901	46.1	72.9	0/2	노후	
628	자양동	210	48	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	19710901	42.0	72.6	0/2	노후	
629	자양동	210	58	단독주택	벽돌구조	0	1	19931127	55.6	49.0	1/2	노후	
630	자양동	236	14	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	0	0	19850708	67.0	260.3	1/3	노후	
631	자양동	236	22	단독주택	벽돌구조	0	1	19671213	49.9	49.9	0/1	노후	
632	자양동	236	23	제2종근린생활시설	벽돌구조	0	0	19671213	49.9	49.9	0/1	노후	
633	자양동	236	24	단독주택	벽돌구조	0	1	19860915	56.1	184.3	1/2	노후	
634	자양동	236	26	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	0	1	19960604	110.9	652.8	1/5	양호	
635	자양동	236	127	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	0	0	19870707	177.5	887.4	1/4	노후	
636	자양동	236	151	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	19901105	62.8	305.8	1/4	노후	
637	자양동	236	155	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	0	0	19850206	224.1	1,381.5	1/5	노후	
638	자양동	236	156	창고시설	철근콘크리트구조	0	0	19971230	633.8	2,909.5	1/5	양호	
639	자양동	236	160	제2종근린생활시설	철근콘크리트구조	0	0	19760115	180.1	599.9	1/3	노후	
640	자양동	238	3	공동주택	철근콘크리트구조	1	16	20150805	93.8	647.4	0/5	양호	
641	자양동	238	10	교육연구시설	철근콘크리트구조	0	0	19911219	333.5	2,487.6	1/7	노후	
642	자양동	238	15	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	19801226	155.8	580.6	1/3	노후	
643	자양동	238	16	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	19801202	154.2	541.2	1/3	노후	
644	자양동	238	20	공동주택	철근콘크리트구조	0	12	20150805	149.9	497.3	0/5	양호	
645	자양동	239	1	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	0	1	19850612	170.2	851.0	1/4	노후	
646	자양동	553	16	단독주택	벽돌구조	0	1	19940715	93.7	299.5	1/4	노후	
647	자양동	553	20	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	0	0	19870619	97.1	432.7	1/4	노후	
648	자양동	553	62	단독주택	벽돌구조	0	1	19920923	34.3	82.4	1/2	노후	
649	자양동	553	63	단독주택	벽돌구조	0	1	19900827	33.5	105.8	1/2	노후	
650	자양동	553	65	단독주택	철근콘크리트구조	0	1	19870730	38.2	152.8	1/3	노후	
651	자양동	553	66	단독주택	벽돌구조	0	1	19910730	47.5	142.6	1/2	노후	
652	자양동	553	67	단독주택	벽돌구조	0	1	19900616	42.4	134.8	1/2	노후	
653	자양동	553	68	단독주택	벽돌구조	0	1	19900612	38.6	126.7	1/2	노후	
654	자양동	553	69	단독주택	벽돌구조	0	1	19920904	45.2	134.5	1/2	노후	
655	자양동	553	70	단독주택	벽돌구조	0	1	19901218	41.4	124.1	1/2	노후	
656	자양동	553	71	단독주택	벽돌구조	0	1	19900730	33.0	99.0	1/2	노후	
657	자양동	553	72	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	0	1	19841212	43.0	171.9	1/3	노후	
658	자양동	553	73	단독주택	벽돌구조	0	1	19870728	40.8	128.3	1/2	노후	
659	자양동	553	74	단독주택	벽돌구조	0	1	19870803	36.0	116.3	1/2	노후	
660	자양동	553	75	단독주택	벽돌구조	0	1	19901107	38.5	115.6	1/2	노후	
661	자양동	553	76	단독주택	벽돌구조	0	1	19910718	45.1	133.8	1/2	노후	
662	자양동	553	77	단독주택	벽돌구조	0	1	19900601	88.6	249.0	1/2	노후	
663	자양동	553	79	단독주택	벽돌구조	0	1	19671005	54.4	54.4	0/1	노후	
664	자양동	553	80	단독주택	벽돌구조	0	1	19850819	32.3	106.3	1/2	노후	
665	자양동	553	81	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	0	0	20011224	67.0	126.7	0/2	양호	
666	자양동	553	82	단독주택	벽돌구조	0	1	19661209	65.2	65.2	0/1	노후	
667	자양동	553	83	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조	0	1	19860225	41.3	178.7	1/3	노후	

668	자양동	553	84	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	1	19850225	42.8	183.9	1/3	노후	
669	자양동	553	85	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	1	19861224	29.5	128.6	1/3	노후	
670	자양동	553	133	단독주택	벽돌구조		0		19910710	33.3	100.0	1/2	노후	
671	자양동	553	167	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	0	19840723	50.0	208.9	1/4	노후	
672	자양동	553	187	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	1	19840724	138.3	482.0	1/3	노후	
673	자양동	553	190	단독주택	철근콘크리트구조		0	1	19890823	72.7	379.5	1/4	노후	
674	자양동	553	215	단독주택	벽돌구조		0	1	19891206	41.5	135.1	1/2	노후	
675	자양동	553	216	단독주택	벽돌구조		0		19710601	51.2	103.8	1/2	노후	
676	자양동	553	217	단독주택	벽돌구조		0	1	19710601	51.2	98.5	1/2	노후	
677	자양동	553	218	단독주택	벽돌구조		0	1	19710801	51.2	98.8	1/2	노후	
678	자양동	553	219	단독주택	벽돌구조		0	1	19710825	82.0	276.7	1/3	노후	
679	자양동	553	220	단독주택	벽돌구조		0	1	19731210	105.4	118.2	1/1	노후	
680	자양동	553	221	단독주택	벽돌구조		0	1	19870810	49.6	161.3	1/2	노후	
681	자양동	553	222	단독주택	벽돌구조		0	1	19880916	46.5	156.1	1/2	노후	
682	자양동	553	223	단독주택	벽돌구조		0	1	19710830	59.3	116.8	1/2	노후	
683	자양동	553	224	단독주택	벽돌구조		0	1	19870713	58.0	226.6	1/3	노후	
684	자양동	553	225	단독주택	벽돌구조		0	1	19890822	54.9	164.7	1/2	노후	
685	자양동	553	226	단독주택	벽돌구조		0	1	19710901	49.5	138.4	1/2	노후	
686	자양동	553	227	단독주택	벽돌구조		0	1	19730912	71.3	139.7	1/2	노후	
687	자양동	553	228	단독주택	벽돌구조		0	1	19750211	65.6	179.9	0/3	노후	
688	자양동	553	229	단독주택	벽돌구조		0	1	19910515	63.1	89.2	1/2	노후	
689	자양동	553	230	단독주택	벽돌구조		0	1	19751105	48.9	91.4	1/2	노후	
690	자양동	553	231	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	0	19880818	105.4	433.1	1/3	노후	
691	자양동	553	276	제2종근린생활시설	벽돌구조		0	0	19730919	41.6	41.6	0/1	노후	
692	자양동	553	280	제2종근린생활시설	블록구조		0	0	19731121	53.8	53.8	0/1	노후	
693	자양동	553	281	단독주택	벽돌구조		0		19740620	60.2	120.3	0/2	노후	
694	자양동	553	282	제1종근린생활시설	벽돌구조		0	1	19940924	87.7	299.7	1/3	노후	
695	자양동	553	309	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	1	19840628	65.3	261.1	1/3	노후	
696	자양동	553	313	단독주택	철근콘크리트구조		0	1	19870613	44.7	89.9	1/4	노후	
697	자양동	553	360	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	1	19901204	91.2	367.4	1/4	노후	
698	자양동	553	361	단독주택+D34	벽돌구조		0	1	19891023	56.1	185.8	1/2	노후	
699	자양동	553	362	제1종근린생활시설	철근콘크리트구조		0	1	19910824	74.4	274.7	1/3	노후	

본 자료는 도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적 효력이 없는 참고자료입니다.

Ⅳ 계획설명서

1 계획의 개요

2 상위 · 관련계획 및 관련법규 검토

3 현황분석

4 계획의 기본구상

5 우문절 정비계획

6 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다. 본 자료는 도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

1. 계획의 개요

본 자료는 도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

1 계획의 개요

1. 정비구역 및 면적

가. 지정 내역

구 분	정비사업 명칭	위 치	면 적 (㎡)	비 고
신규	자양4동 57-90번지 일대 주택재개발 정비사업	광진구 자양4동 57-90번지 일대	139,130.0	

2. 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

- 대상지 내 건축물 노후도가 88.5%로서 노후화된 주거지와 열악한 기반시설의 정비가 시급한 지역으로 도시 및 주거환경 개선을 하고자함
- 정비계획 수립 및 정비구역 지정을 통하여 체계적·계획적인 정비를 하고자 함

나. 계획의 목적

- 계획대상지 및 주변 지역의 도시구조와 조화된 재개발 정비계획의 수립으로 합리적 도시 공간 창출
- 주변의 공원녹지 등 자연요소와 상호유기적으로 연계될 수 있는 환경친화적인 주거단지 조성
- 효율적인 토지이용 및 합리적인 정비기반시설을 계획하여 주거환경 및 도시미관 개선

3. 계획의 범위

가. 공간적 범위

- 위치 : 서울시 광진구 자양4동 57-90번지 일대
- 면적 : 139,130.0㎡

나. 시간적 범위

- 기 준 년 도 : 2024년
- 목 표 년 도 : 2031년

※ 목표연도는 각종 사정에 의해 변경될 수 있음

[위 치 도]



3. 계획의 수립절차 및 추진현황

가. 계획의 수립절차



나. 추진현황

일 자	내 용
'22. 10. 27.	• 공모 신청 (동의율 71.84%)
'22. 11. 25.	• 후보지 추천 (광진구 → 서울특별시)
'22. 12. 30.	• 신속통합기획 주택재개발 후보지 선정
'23. 04. 06.	• 정비계획 수립 및 정비구역 지정 용역 계약
'23. 04. 18.	• 주민간담회 (사전)
'23. 04. 27.	• 착수 보고
'23. 07. 14.	• 주민 간담회 (초안)
'23. 05. ~ '23. 12.	• MP회의(1~12차) ~ 자문회의(1~8차)
'23. 11. 28.	• 신속통합기획 주민 간담회(1차)
'23. 12. 15.	• 신속통합기획 주민 간담회(2차)
'23. 12. 28.	• 신속통합기획 주민설명회
'24. 02. 01.	• 신속통합기획 가이드라인 확정

2 상위 및 관련계획 검토

도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

2 상위계획 · 관련계획 및 관련법규 검토

1. 2040 서울시 도시기본계획

가. 부문별 전략계획

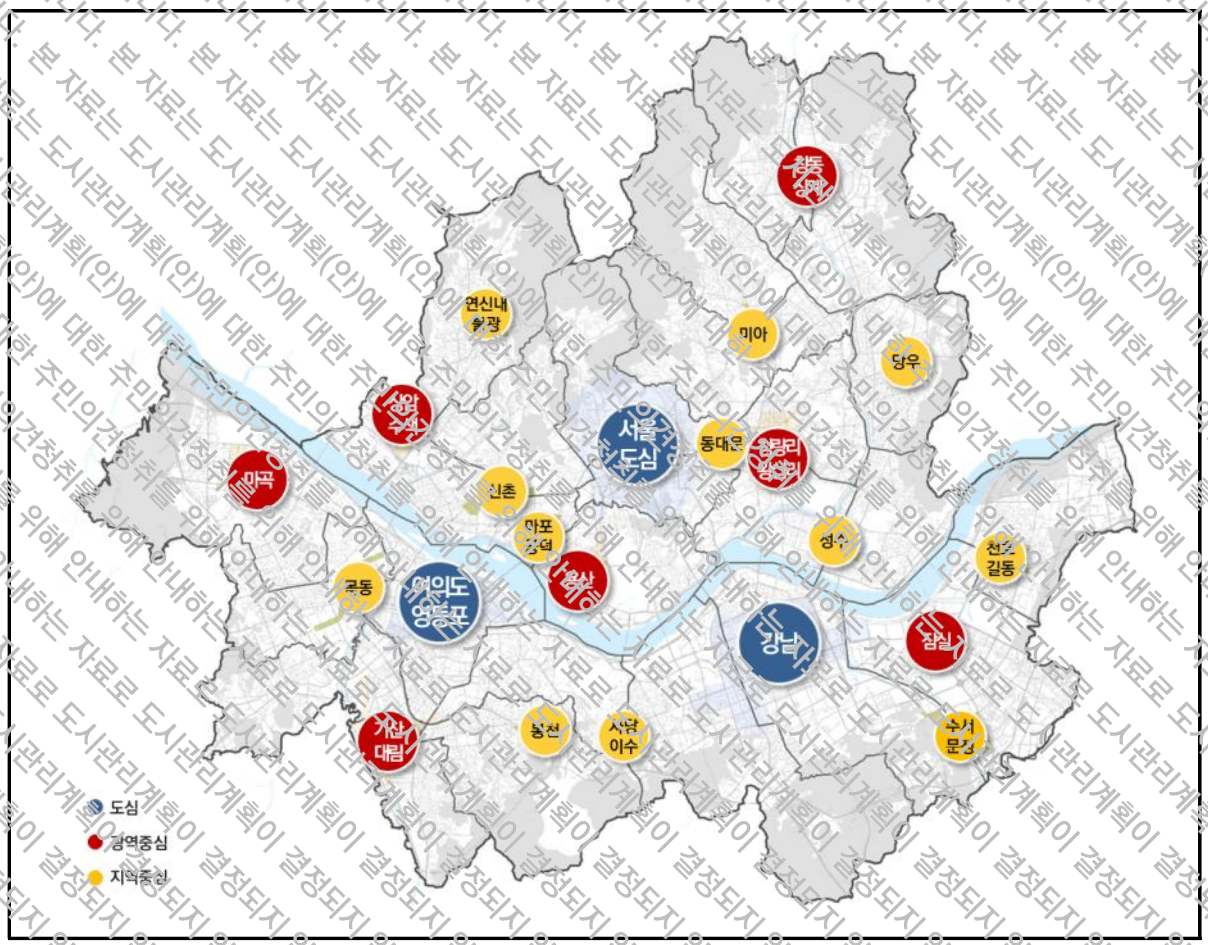
부 문	목 표
주택·정비	• 양질의 주택 공급 확대를 위한 도시계획체계 유연화 및 효율적인 정비사업 유도 • 여유로운 주거생활을 위한 주거복지 서비스 체계 고도화 • 첨단 주거문화 정착을 위한 스마트 주거 기반 마련 • 쾌적한 주거환경을 위한 주민주도 지역공동체 조성
경제·산업	• 서울의 도시경쟁력 강화를 위한 서울형 미래 신산업 육성 • 혁신 창업생태계 구축을 위한 창공지원 강화 및 미래인재 육성 • 글로벌 문화도시 도약을 위한 미래융합형 문화·관광산업 육성 • 공정한 경제환경 조성을 위한 상생협력 생태계 조성
기후·환경	• 2050 탄소중립 시현을 위한 도시 인프라 전환 • 건강한 순환도시 조성을 위한 자립적인 자원순환 체계 구축 • 사람과 자연의 공존을 위한 친환경 생태도시 조성 • 다양한 수변을 경험할 수 있는 수변감성도시 조성
안전·방재	• 기후변화 및 신종 대형재난 대처를 위한 전 방위 방재체계 구축 • 안심하고 일상을 영위하기 위한 생활 속 안전 환경 구축 • 안정적 도시생활을 보장하는 의료복지체계 구축 • 도시재난에 대한 선제적 대응을 위한 기반시설 및 안전관리 고도화
교통·물류	• 미래교통수단과 융합을 위한 선제적 교통환경 구축 • 도시 이동성 효율화를 위한 대중교통 중심의 연결체계 구축 • 스마트 교통·물류체계 구축을 위한 기반시설의 입체적 활용 도모 • 보행자 친화 도시 구축을 위한 안전하고 쾌적한 보행환경 조성
사회·문화	• 시민이 함께 사는 환경을 위한 지역공동체 문화 장착 • 모두의 동등한 생활을 위한 차별 없는 생활환경 조성 • 시민 일상생활의 여유를 위한 생애단계별 지원체계 구축 • 고령사회대응과 세대통합을 위한 사회안전망 구축

관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다. 본 자료는 도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

나. 중심지 체계

구 분	목 표
3 도심	• 한양도성 • 영등포·여의도 • 강남
7 광역중심	• 용산 • 천량리·왕십리 • 창동 창계 • 상암·수색 • 마곡 • 가산·대림 • 잠실
12 지역중심	• 도심권 : 동대문 • 동북권 : 망우, 미아, 성수 • 서북권 : 신촌, 마포·공덕, 연신내·불광 • 서남권 : 목동, 봉천, 사당·이수 • 동남권 : 수서·문정, 천호·길동
53 지구중심 및 역세권	• 근린생활의 중심이 되는 지역에 지정하고 생활권계획에서 제시하는 지구중심 기능을 유지하되 지역 여건 변화와 서울시 정책 등에 따라 지구중심의 조정이 필요한 경우 향후 생활권계획 재정비 시 서울시와 협의를 거쳐 조정을 검토 할 수 있다.

다. 서울시 중심지 체계

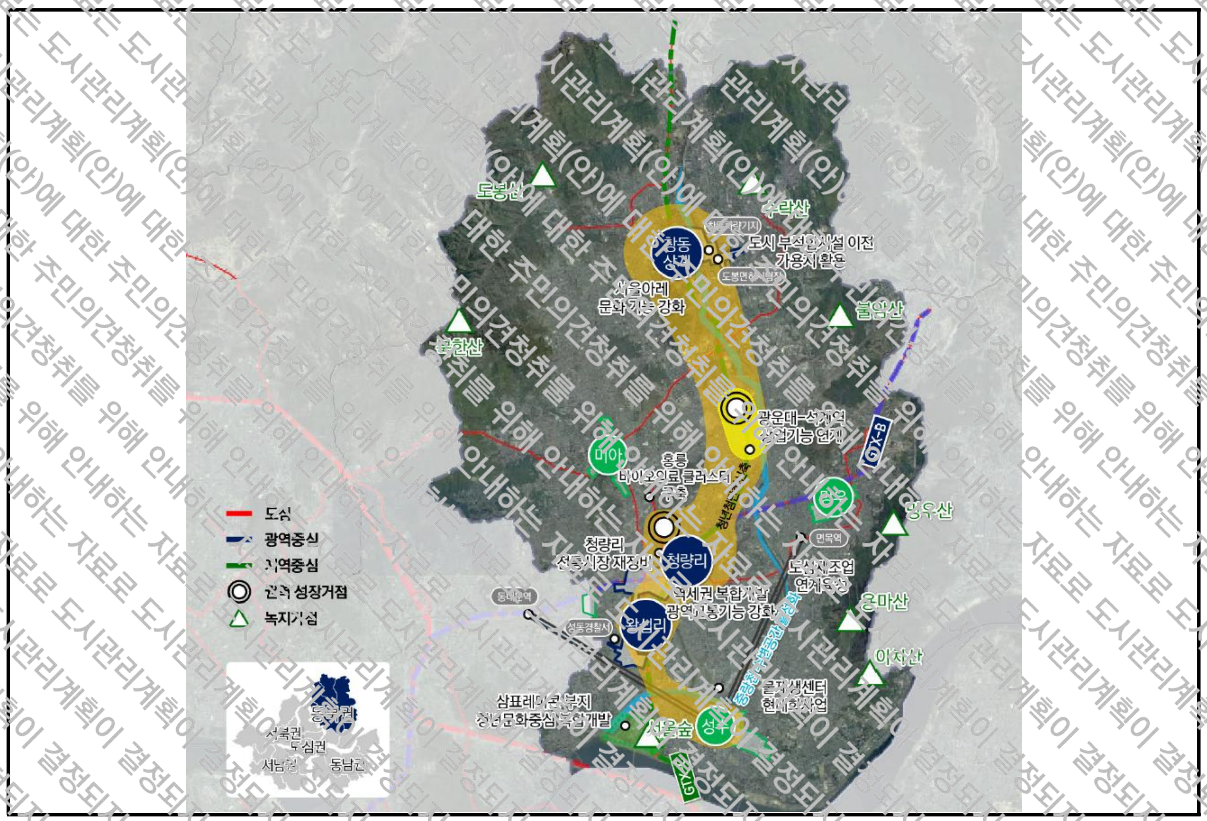


라. 권역별 구상 (동북권)

1) 분야별 계획과제

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

2) 발전 구상



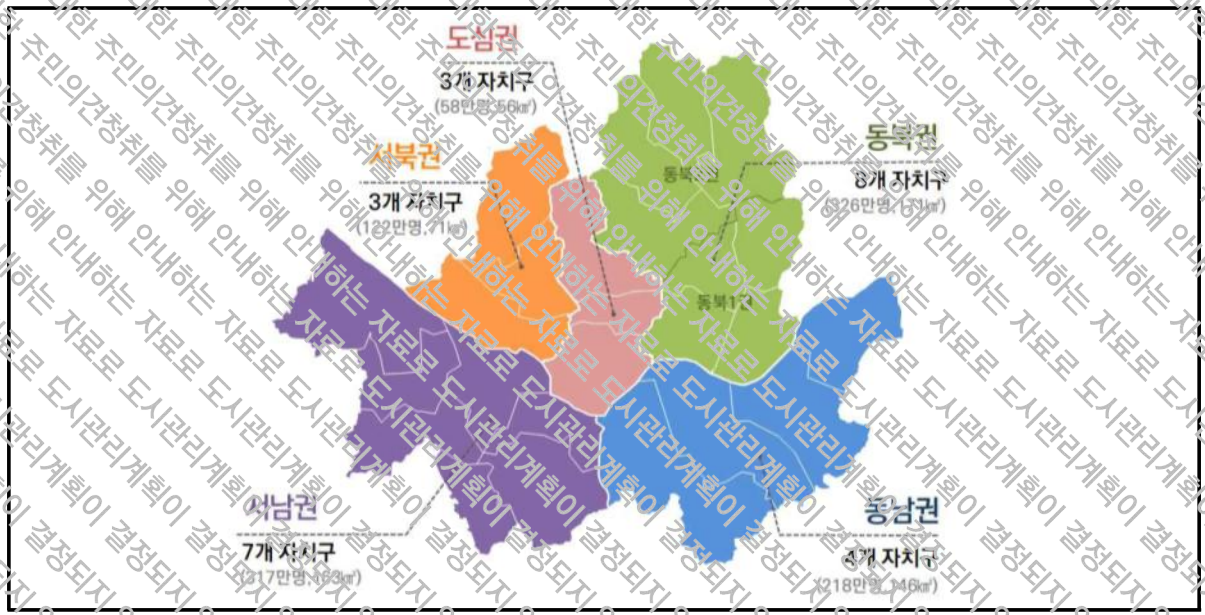
2. 2030 서울생활권계획

가. 생활권계획의 개념 · 성격 · 역할

구 분	내 용
개 념	• 통근·통학·쇼핑·여가·친교·업무·공공서비스 등 주민들의 일상적인 생활활동이 이루어지는 공간범위를 말하며, 생활권계획은 생활권을 범위로 주민 요구와 지역특성에 맞는 생활 개선과제를 발굴하고 해결하는 시민 눈높이 계획임. • 또한, 주민이 참여하는 생활밀착형 도시계획으로 생활권역을 대상으로 지역의 특성을 고려하고, 주민들의 다양한 의견을 파악하여 지역의 발전방향과 정책목표, 추진전략 등을 제시하는 계획을 말함.
성 격	• 도시기본계획을 구체화하는 중간단위계획 • 각종 계획을 통합·가이드하는 종합계획 • 시민생활과 밀착된 과정중심의 도시계획
역 할	• 도시기본계획 내용을 생활권단위로 구체화·종합화 • 하위계획 및 관련계획에 대한 지침 제시 • 자치구 발전계획 및 자치구 간 상생발전을 위한 근거 제시 • 주민 참여에 의한 상향식 계획

나. 권역생활권의 구분

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



다. 지역생활권의 구분

권 역	자치구	지역생활권
도심권 (11)	종로구 (4)	평창·부암, 청운효자·사직, 혜화·이화, 창인·숭인
	중구 (3)	소공·회현, 필동·장충, 신당·황학
	용산구 (4)	청파·원효, 이촌·한강, 후암·용산, 한남
동북권 (36)	성동구 (4)	성수·송정, 왕십리·행당·응봉, 마장·사근·용답, 금호·옥수
	광진구 (4)	중곡, 건대입구, **자양**, 구의·광장
	동대문구 (4)	장안, 청량리, 전농·답십리, 이문·휘경
	중랑구 (3)	신내·망우, 면목, 중화·목동
	성북구 (5)	정릉, 장위·석관, 종암·월곡, 성북·동선, 길음
	강북구 (4)	수유, 미아, 번동, 삼각산
	도봉구 (5)	창동, 쌍문, 초안산, 도봉, 방학
	노원구 (7)	노원, 월계, 공릉, 상계, 하계, 중계, 하계
서북권 (14)	은평구 (5)	불광, 연신내, 응암, 진관, 수색
	서대문구 (4)	홍제, 충정, 신촌, 가좌
	마포구 (5)	합정·서교, 성산, 아현, 상암, 용강
서남권 (33)	양천구 (5)	목동1, 목동2, 신월1, 신월2, 신정
	강서구 (6)	화곡1, 화곡2, 발산, 염창, 공항·방화, 마곡
	구로구 (4)	오류·수궁, 구로·신도림, 고척·개봉, 구로디지털단지
	금천구 (3)	독산, 시흥, 가산
	영등포구 (5)	영등포, 당산, 여의도, 신길, 대림
	동작구 (5)	상도, 사당, 노량진, 신대방, 흑석
	관악구 (5)	난곡, 대학, 낙성대, 봉천, 신림
동남권 (22)	서초구 (4)	방배, 양재, 반포, 서초
	강남구 (6)	역삼·논현, 삼성, 압구정·청담, 대치·도곡, 개포·일원, 수서·세곡
	송파구 (7)	가락, 석촌, 송파, 거여·마천, 잠실1, 잠실2, 문정
	강동구 (5)	천호·성내, 암사, 길동·둔촌, 명일·고덕, 강일·상일

3. 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획

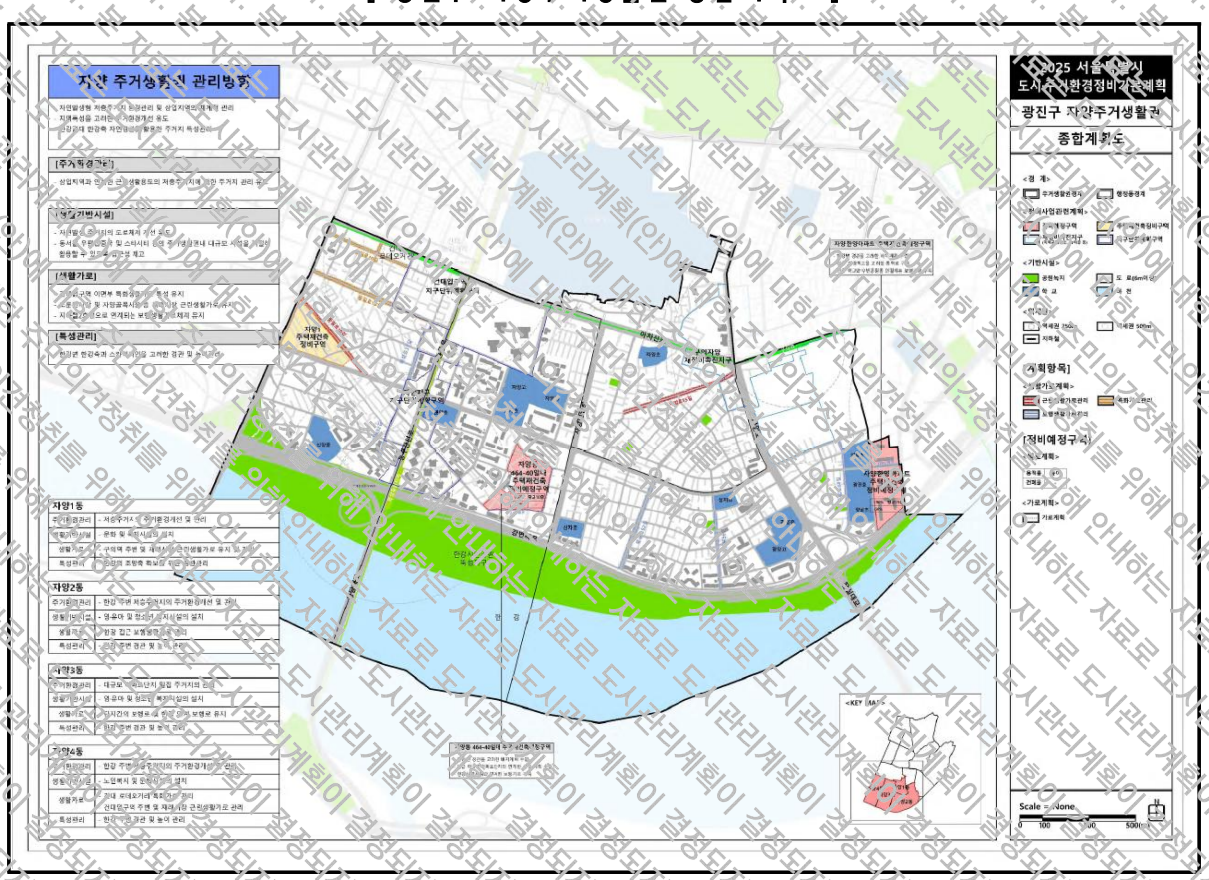
가. 비전 및 목표

비 전	목 표
미래가치를 증진하는 지속가능한 주거지 재생	·정비/보전/관리가 융합된 관리체계 적용 • 생활권단위 정비사업 주거수급 안정화체계 적용 ·정비사업 유형별 체계적 가이드라인 마련
배려와 공존을 통한 사람과 장소중심 주거지 재생	·다양한 계층 수요 맞춤형 주거공급 확대 • 주민안전이 보장되는 주거환경 구축 ·생활경제 활동의 주거지 내 활력 강화
소통과 지속을 통한 더불어 함께 만들어가는 주거지 재생	• 서울형 주거재생 민관협력 거버넌스 구축 • 주민주도형 자율적 주거환경 개선 확대 • 민관협력형 재원운영 방안 마련

나. 주거생활권계획

- 주거지의 종합적 관리를 위한 생활권 단위의 정비·보전·관리방향 제시
- 자연환경/물리적환경을 고려하여 행정동 단위로 구분
- 지역생활권 계획과의 정합성 확보

[광진구 자양주거생활권 종합계획도]

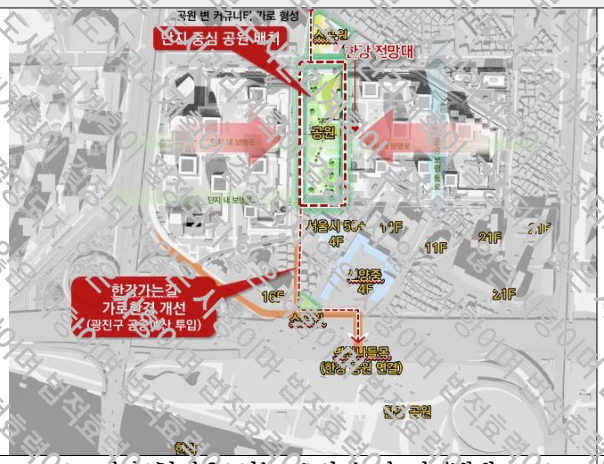


4. 자양4동 57-90번지 일대 신속통합기획 가이드라인

- 신속통합기획 계획원칙

광진구 자양4동 57-90 일대 주택정비형 재개발사업 신속통합기획 계획원칙
- 도시와 자연이 만나는 활력있는 한강생활권 특화단지 -

(원칙1) 한강과 녹지가 어우러진 한강변 공원을 품은 단지

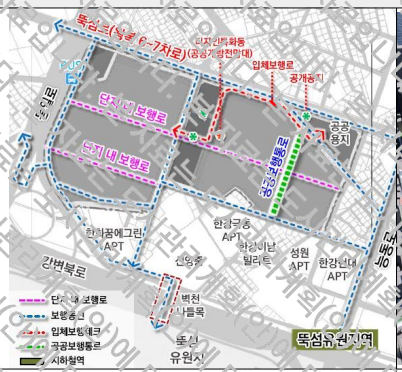


도시와 한강을 잇는 주변·녹지 연결체계로
한강변 특화단지 조성

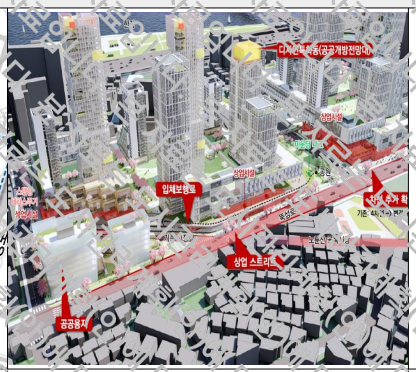


지역주민과 한강을 공유하는
한강전망대 특화디자인 및 활성화 계획

(원칙2) 한강 접근성 강화를 통한 활력있는 생활가로 조성 및 편리한 교통체계



지역주민 및 학생들을 위한 한강
접근로 개선 및 공공보행통로 계획



뚝섬로 시장길 생활가로 입체데크 등
활력 있는 생활권 가로 조성

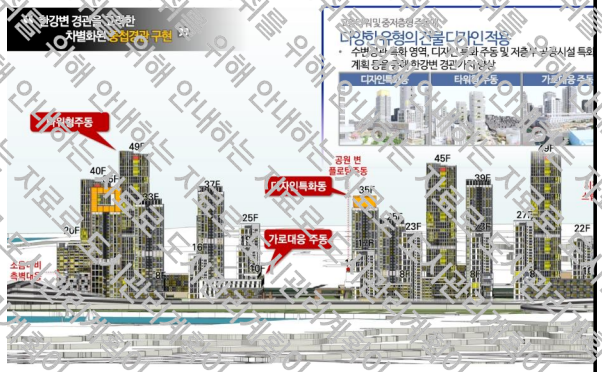


대상지 인접도로 확보를 통한
안전하고 편리한 교통체계 형성

(원칙3) 지역의 새로운 아이덴티티를 형성하는 미래 경관 창출



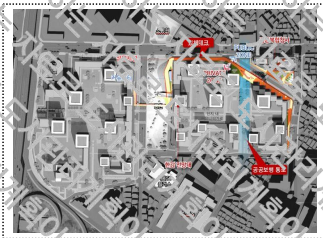
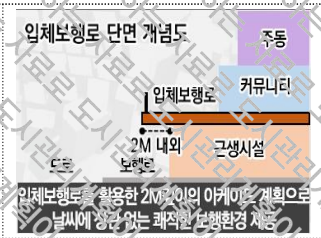
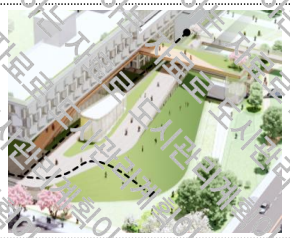
자양~성수로 이어지는
한강변 스카이라인 및 미래경관 구현



특화 디자인을 통한 다양한 유형의 주거타입으로
다채로운 한강변 경관 창출

- 정비계획(지구단위계획) 가이드라인

구분	내용
정비구역계	○ 2022년 12월 재개발 후보지 공모 선정 시 구역계를 준용 ※ 최종 구역계는 정비계획 입안과정에서 토지 등 소유자 의견을 반영하여 조정 가능
용도지역	○ 공공주택부지 : 제1종, 제2종, 제2종7층 일반주거지역 → 제3종일반주거지역
공공시설 등	○ 도로 - 뚝섬로 : 원활한 교통처리를 위해 왕복4~5차로 → 왕복6~7차로 확폭 - 동일로 : 자전거도로 설치를 위해 55m → 56m 확폭 - 뚝섬로24길 : 세대수 증가를 고려한 원활한 교통처리를 위해 8m → 16m로(3차로) 확폭 획지로의 진출입과 기존 남측 주거지 및 공공시설로의 통행권 보호를 위해 뚝섬로24길 유지 및 확폭 · 공동주택 획지 간 지하주차장 연결 통로를 위해 도로 일부 입체적 결정(2개소) · 도로설계는 평탄구간으로 계획하고, 보행 안전을 고려해 고원식 횡단보도, 과속방지턱 설치 등 속도저감 계획 수립 - 뚝섬로22길 : 획지로의 진출입을 위해 6~7m → 12m(2차로)로 확폭 ※ 종교용지(신앙교회) 출입을 위해 북측 일부구간 존치(6m) 능동로3길 : 획지로의 진출입 및 제척부지를 고려해 7m → 12~18m(2~4차로) 확폭 - 뚝섬로32길 : 획지로의 진출입을 위해 9m → 15~19m(이면도로→3차로)로 조성 - 뚝섬로30길 : 공공청사 진출입을 위해 7m → 12m(2차로)로 조성 ○ 공원 - 중앙공원 신설 · 「서울시 경관계획」, 「한강변 관리 기본계획」 등 상위계획과의 정합성을 고려한 지구 통경축 확보 및 도시와 한강을 잇는 수변·녹지 연결체계 구성 · 중앙공원으로 단절된 공동주택 획지 간 지하 연결통로 설치를 위해 공개공지(2개소, 지하연결통로 폭과 동일)를 지정하고, 공원과 일체적으로 조성할 수 있도록 향후 공원 세부시설조성계획 및 공동주택 건축계획에 반영 ○ 녹지 - 영동대교 북단 IC변 대기오염·소음 등을 완화하고, 성수전략정비구역의 녹지 체계와의 정합성을 고려 ○ 공공공지 - 주민 휴식공간 및 향후 필요시 도로 확보 등 공공용도의 토지이용을 위한 공공공지 신설 ○ 공공시설 등 - 대중교통 접근성을 고려해 구역 북동측에 공공시설 클러스터 조성 · 공공청사 ① : 파출소 (구역 내 시설 대체조성) 공공청사 ② : 산업인력공단 (구역 내 시설 대체조성) · 공공용지 : 자양4동 주민센터 및 공공목적의 토지이용을 위한 공공용지 확보 (향후 건축계획 수립 시 공공건축물 계획은 설계공모를 원칙으로 관계기관·부서 협의를 통해 추진하고, 공공보행통로 시점부에 공개공지를 조성해 보행자의 개방감을 확보) ※ 구역 외 한강접근로 가로환경 개선은 공공재원(광진구)으로 조성 ※ 향후 필요시 공공시설 등의 종류 및 규모는 관계부서 수요조사 결과 및 신속통합기획 취지를 고려하여 정비계획 입안·결정과정에서 최종 결정
용적률	○ 기준/허용 용적률은 용도지역별 가중평균 적용 - 기준용적률 192.07% 이하 - 허용용적률 203.24% 이하 ○ 상한용적률(공공시설 등 기부채납 상한용적률 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 법적상한용적률) - 상한용적률① 245% 내외 - 상한용적률② (법적상한) 300% 이하: 상한①~상한②(법적)까지 증가 용적률의 1/2은 공공주택으로 확보(「도시정비법」 제54조, 「서울시 도시정비조례」제30조) ※ 소형주택(60㎡ 이하) 확보 시 기준용적률 20% 상한 가능 ※ 용적률 체계는 도시·주거환경정비기본계획에 따르며 정비계획 입안·결정 과정에서 최종 확정

주택공급	○ 계획세대수 2,950 세대 내외 ※ 주택공급계획은 정비계획 입안과정에서 주민 수요조사를 통해 변경 가능 ※ 공공주택은 주택정책실 협의를 통해 세대수 및 평형 규모 결정
층수/높이	○ 창의혁신디자인 시 높이계획 유연하게 적용 ※ 창의혁신 디자인: 경관, 조망, 저층부 개방, 입면특화 설계(개방형 커뮤니티 시설, 필로티/보이드 공간 조성, 조망특화 등)등 ※ 높이계획은 자양~성수로 이어지는 한강변 스카이라인을 고려하여 계획 - 신속통합기획 시뮬레이션(안) ▸ 최고층수 50층 내외 ▸ 동일로변 광역통경축, 지구통경축을 고려한 덴트형 스카이라인 계획 수립 ▸ 성수 전략정비구역, 자양 지구단위계획 등 인근 개발사업의 건축계획과 연계하여 조화로운 높이계획 수립
건축한계선	○ 동일로변(광역통경축) : 10m 이상 - 「한강변 관리 기본계획」과의 정합성을 고려해 광역통경축변 건축한계선 지정 - 필요시 가로변 소음, 대면 등 완화를 위해 건축한계선 내 녹화 및 보행공간 조성 가능 ○ 뚝섬로24길(지구통경축) : 5m 이상 - 한강가는길 조성을 위한 가로변 개방감 확보 및 미래 확장성 고려 ○ 뚝섬로22길 : 3~20m 이상 - 뚝섬로22길에서 동일로로 이어지는 보행동선 활성화 및 가로변 개방감 확보 ○ 그 외 대지경계선으로부터 3m 이상 ※ 건축한계선은 정비계획 지침도에 따름
보행동선계획	○ 공공보행통로(6m 이상) - 한강으로의 접근 및 신양중학교 통학동선을 고려하여 남-북방향의 공공보행통로 조성 ○ 단지내 보행동선 - 단지내에서 동일로까지 이어지는 동-서간 단지 내 보행축 2개소 이상 계획
차량출입구	○ 획지①-1 - 주출입구 : 뚝섬로24길 차량출입구 1개소 설치 - 부출입구 : 뚝섬로22길 차량출입구 1개소 설치 ○ 획지①-2 - 주출입구 : 능동로3길 차량출입구 1개소 설치 - 부출입구 : 뚝섬로32길 차량출입구 1개소 설치 ※ 교통처리계획은 정비계획 지침도에 따르며, 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경될 수 있음
근린생활시설 및 주민공동시설	○ 뚝섬로 및 뚝섬로30길변 가로활성화구간(근린생활시설 배치)(권장) - 자양 생활권 중심인 뚝섬로와 뚝섬로30길(현 노유시장길) 활성화 ○ 동일로변 가로활성화 구간(근린생활시설 배치)(권장) - 향후 강남북 업무·상업 중심축의 연결 및 동일로변 소음 등 완화를 고려 ○ 공원변 개방형 커뮤니티시설 배치구간(권장) - 한강가는길 활성화를 위해 중앙공원변으로 개방형 커뮤니티시설을 배치하고, 뚝섬로(획지①-2), 뚝섬로30길로 이어지는 입체보행데크 조성(공원과 보행으로 자연스럽게 연결되도록 랜드스케이프 디자인 적용)    ○ 공원변으로 디자인혁화동을 배치하고, 최상층에 지역주민과 함께 한강을 조망할 수 있는 한강 전망대(근린생활시설, 공공개방 커뮤니티) 설치

기 타	○ 종교시설(획지②)은 현재 위치에 존치하되, 대도계획을 통해 도지 정형화 - 현재 교회 주차장으로 이용되고 있는 자양동 202-4번지를 포함해 대토 - 대토는 1:1 원칙으로 하되, 정비계획 수립 과정에서 이해당사자 간 협의를 통해 조정 가능

<정비계획 지침도>



- 건축계획 가이드라인

구분	내용
특별건축구역 지정	○ 창의적 건축물 디자인을 위하여, 특별건축구역을 전제로 계획 ○ 특별건축구역 적용에 따른 인동거리 완화 등은 주거유형 다양화, 경관성, 일조, 프라이버시 등 주거성능이 개선되도록 계획
단지배치계획	○ 남북간의 지구통경축(공원 및 뚝섬로24길) 및 동서간 보행통경축을 확보하는 단지배치 계획 수립 ○ 공원, 한강, 주변 도시와 보행 접근성 등을 충분히 확보할 수 있도록 열린 단지로 계획 ※ 주변과 경계를 허물고 소통하는 「감성디자인 가이드라인」 원칙 적용
스카이라인 및 경관계획	○ 「서울시 경관계획」, 「한강변 관리 기본계획」 등 상위계획과의 정합성을 고려해 남북간의 광역통경축, 지구통경축을 확보하고, 이를 고려한 경관계획 수립 - 성수전략정비구역, 자양특별계획구역 등 인근 개발사업의 건축계획과 연계하여 조화로운 높이계획 수립 - 광역통경축 및 지구통경축 주변은 낮고 단지 내부로 높아지는 텐트형 스카이라인 형성 ○ 동서방향의 단지 내 보행 통경축 조성 등으로 주변지역으로 열린단지 계획 ○ 고층의 타워형 주동, 중저층의 가로대응형 주동, 경관특화 디자인 주동 등 특화디자인을 통한 다양한 유형의 주거타입으로 다채로운 한강변 경관 창출
외부공간 및 가로계획	[한강접근로 개선] ○ 동일로변 건축한계선(10M)은 녹지와 보행로가 조화된 가로로 조성(권장) ○ 뚝섬로24길은 보행 안전을 고려해 고원식 횡단보도, 과속방지턱 설치 등 속도저감 계획 수립 ○ 구역외의 뚝섬로24길에서 벽천나들목 구간은 보행자 우선의 가로환경개선을 통해 안전한 한강가는 길 조성(※공공재원(광진구)으로 조성) [입체보행로계획(권장)] ○ 보행 안전을 위해 뚝섬로24길을 횡단하는 보행육교 설치 가능 ○ 공공시설 클러스터~뚝섬로30길~뚝섬로~중앙공원으로 이어지는 아케이드형 입체보행로를 설치를 권장하고, 공원과 입체보행로의 자연스러운 연계가 가능한 입체적 레벨계획 수립 [단지보행로계획] ○ 남북방향 공공보행통로 외에 주변지역과 연결되는 동서방향의 단지 내 보행동선체계를 구축(향후 성수전략정비구역과 생활권 연결 고려)
건축계획	○ 중앙공원 주변으로 디자인특화동을 배치하고, 동일로변으로 경관특화디자인을 권장, 지역의 아이덴티티가 되는 차별화된 경관 구현 ○ 뚝섬로30길(노유시장길)에 스텝테라스형 주거 등 위압감을 주지 않는 가로 대응 특화디자인(권장) ○ 테라스형, 복층형, 홈오피스형 등 다양한 유형의 주동계획 및 영역별 차별화된 입면 디자인 적용(권장)
근린생활시설 및 공동이용시설	○ 뚝섬로 및 뚝섬로30길변에 근린생활시설 배치를 권장, 맞은편 공공시설 클러스터와 유기적으로 연결되는 아케이드, 일체보행데크 등 저층부 디자인 특화 ○ 동일로변으로 근린생활시설 배치를 권장, 연도형 상가와 건축한계선 내 녹화·보행 구간이 조화될 수 있도록 조성 ○ 공원변 개방형 커뮤니티시설을 배치(권장)하고, 저층부가 열린 플로팅매스(예시)를 계획, 보행동선의 연속성과 공원의 개방감 확보 ○ 디자인특화동 최상층에 지역주민과 함께 한강을 조망할 수 있는 한강 전망대(근린생활시설, 공공개방 커뮤니티)(권장) 및 별도 접근동선 계획
기타시설계획	○ 중앙공원으로 단절된 공동주택 획지 간 지하 연결통로 설치를 위해 공개공지(2개소, 지하연결통로 폭과 동일)를 지정하고, 공원과 일체적으로 조성할 수 있도록 향후 공원 세부시설조성계획 및 공동주택 건축계획에 반영 ○ 공공용지 건축계획 수립 시 공동주택 입체보행로와의 연계성을 고려하고, 공공청사①,②와 지하주차장 통합계획(권장)

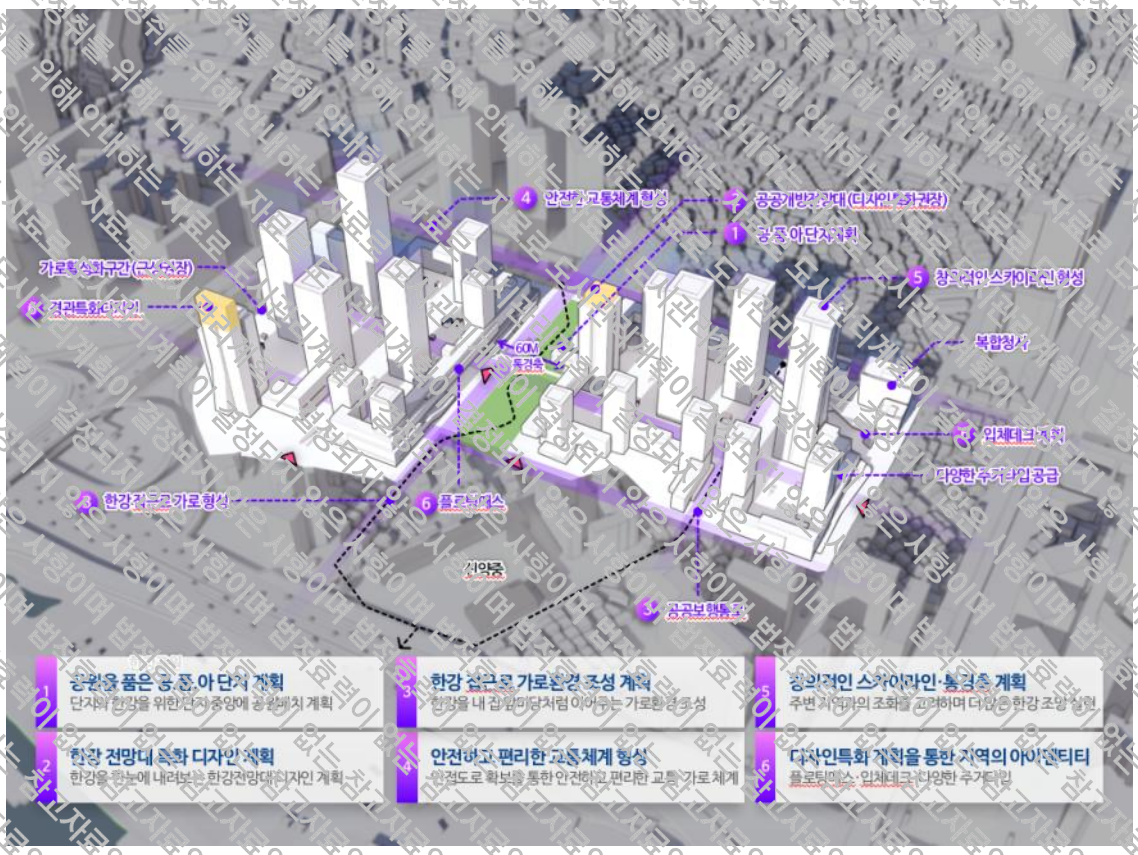
<배치도(예시)>



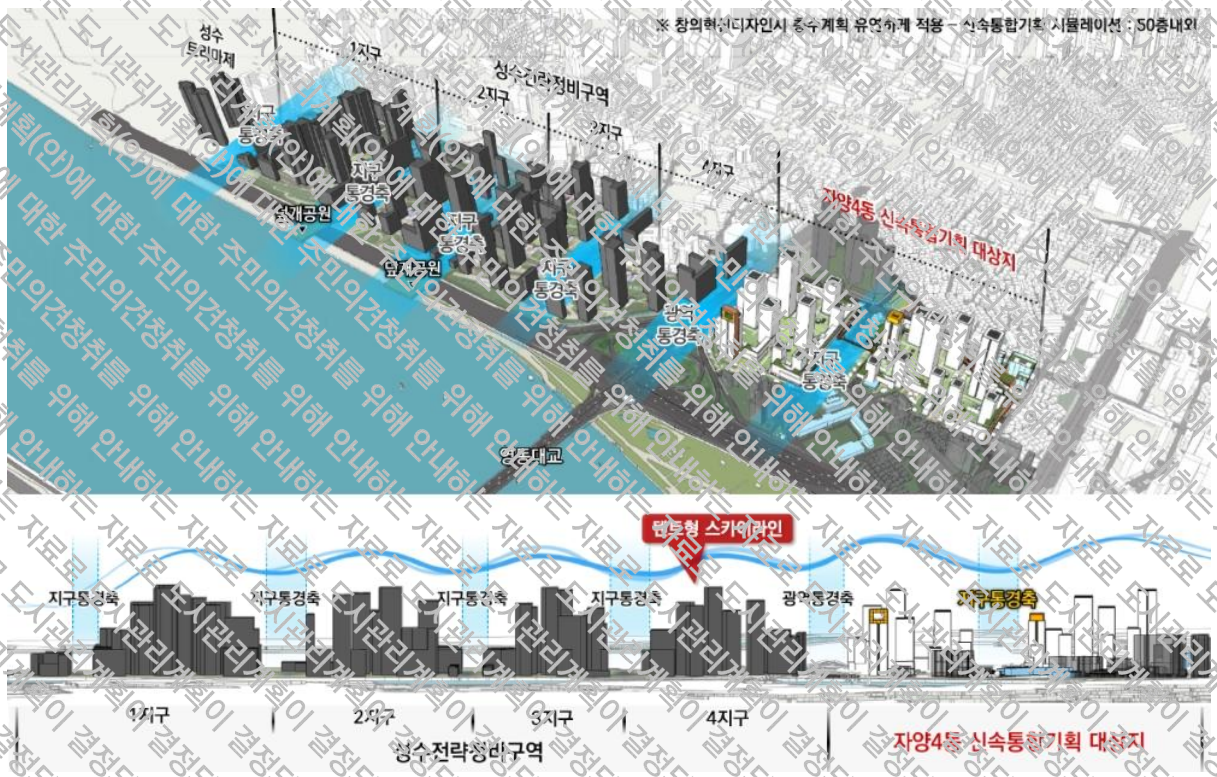
※ 본 계획안은 예시(안)으로 정비계획 입안 과정에서 변경될 수 있음

주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

<신속통합기획 종합구상도>



< 경관계획(안) > 자양~성수로 이어지는 스카이라인 및 미래 경관계획



< 배치계획(안) > 도시와 한강을 잇는 녹지 및 보행체계로 한강생활권 특화단지 조성



< 가로활성화계획(안) > 지역상권과 한강을 잇는 활력있는 생활가로 조성



▸ **신속통합기획은 정비계획 수립단계에서 서울시가 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인을 제시하고, 신속한 사업추진을 지원하는 공공지원계획임**

① 지역특성에 맞춰 도시계획 규제를 유연하게 적용 ② 신속한 계획 결정 지원 ③ 주민과 적극 소통

▸ **신속통합기획 가이드라인은 도시계획위원회 수권분과위원회 사전자문을 거친 내용으로 정비계획 입안 및 위원회 심의과정에서 계획의 취지가 일관되게 유지될 수 있도록 하며, 원팀에서 사업시행까지 전 과정을 책임관리함**

- 신속통합기획 가이드라인은 여건변화(관련법규 및 지침 변경 등) 및 계획의 공공성이 인정되는 경우 일부 변경할 수 있음
- 신속통합기획 가이드라인 변경이 필요한 경우, 신속통합기획과(신속통합기획가(MP), 도시계획위원회 수권자문단 등 포함) 협의를 거치는 것을 원칙으로 함
- 정비계획 수립 시 2040 서울 도시기본계획, 2030 도시·주거환경정비기본계획 등 관련규정을 준수하고, 상위·관련계획, 법령·기준 변경에 따라 필요시 원팀 검토회의를 거쳐 변경 내용을 적용

- 이 하 여 백 -

5. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

가. 주요 내용

구 분	내 용
법 제1조 (목적)	• 이 법은 국토의 이용·개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 한다.
법 제2조 (정의)	• "지구단위계획"이란 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획을 말한다. • "도시·군계획사업"이란 도시·군관리계획을 시행하기 위한 다음 각 목의 사업을 말한다. 다. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업
법 제36조 및 시행령 제30조(용도지역), 제84조(건폐율), 제85조(용적률)	• 주거지역: 거주의 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 필요한 지역 - 제1종일반주거지역 : 저층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역 - 제2종일반주거지역 : 중층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역 - 제3종일반주거지역 : 중고층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역 • 건폐율 : 제1종,제2종일반주거지역 60% 이하 / 제3종일반주거지역 50% 이하 • 용적률 : 제1종일반주거지역 200% 이하 / 제2종일반주거지역 250%이하 제3종일반주거지역 300% 이하
법 제51조 (지구단위계획구역의 지정 등)	• 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다. -「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따라 지정된 정비구역
법 제52조 (지구단위계획의 내용)	• 지구단위계획구역의 지정목적을 이루기 위하여 지구단위계획에는 다음 각 호의 사항 중 제2호와 제4호의 사항을 포함한 둘 이상의 사항이 포함되어야 한다. 용도지역이나 용도지구를 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항 - 기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항 - 대통령령으로 정하는 기반시설의 배치와 규모 - 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획 - 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도 - 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획 - 환경관리계획 또는 경관계획 - 보행안전 등을 고려한 교통처리계획 - 그 밖에 토지 이용의 합리화, 도시나 농·산·어촌의 기능 증진 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

6. 도시 및 주거환경정비법

가. 주요 내용

구 분	내 용
법 제1조 (목적)	◦ 이 법은 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적으로 한다.
법 제2조 (정의)	• "정비구역"이란 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제16조에 따라 지정·고시된 구역을 말한다. • "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.
법 제8조 (정비구역의 지정)	• 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다. • 제1항에도 불구하고 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우에는 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정할 수 있다. • 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있다. • 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접 제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있다. • 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장·광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다.
시행령 제7조 별표1 (정비계획의 입안대상지역)	• 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. 가. 정비기반시설의 정비에 따라 도지가 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 도지의 합리적인 이용이 요청되는 지역

구 분	내 용
시행령 제7조 별표1 (정비계획의 입안대상지역)	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 주택건설·공급이 필요한 지역 사. 제1호 라목 또는 마목에 해당하는 지역
법 제9조 및 시행령 제8조 (정비계획의 내용)	• 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. - 정비사업의 명칭 - 정비구역 및 그 면적 - 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 - 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 - 공동이용시설 설치계획 - 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 - 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 - 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 - 세입자 주거대책 - 정비사업시행 예정시기 - 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제1항1호에 따른 주택임대관리업자에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획 - 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

구 분	내 용
법 제14조 (정비계획의 입안 제안)	• 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. - 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우
시행령 제12조 (정비계획의 입안 제안)	• 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. • 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.
법 제15조 (정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)	• 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다. • 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다. • 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다
법 제16조 (정비계획의 결정 및 정비구역의 지정·고시)	• 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. • 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다. 이하 같다)하거나 정비계획을 결정(변경결정을 포함한다. 이하 같다)한 때에는 정비계획을 포함한 정비구역 지정의 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 이 경우 시·도지사 고시 등에 대하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다. • 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비계획을 포함한 정비구역을 지정·고시한 때에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관에게 그 지정의 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

7. 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례

가. 주요 내용

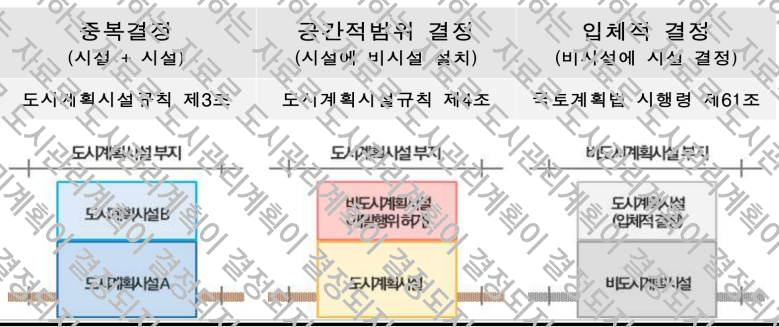
구 분	내 용
조례 제1조 (목적)	• 이 조례는 「도시 및 주거환경정비법」, 같은 법 시행령 및 같은 법 시행규칙에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.
조례 제2조 (정의)	• "호수밀도"란 건축물이 밀집되어 있는 정도를 나타내는 지표로서 정비구역 면적 1헥타르당 건축되어 있는 건축물의 동수를 말하고 다음 각 목의 기준에 따라 산정한다. 가. 공동주택 및 다가구주택은 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로서 건축물대장 기준으로 세대(다가구주택은 가구, 이하 이목에서는 같다)수가 가장 많은 층의 1세대를 1동으로 보며, 나머지 층의 세대수는 계상하지 않는다. 나. 신발생무허가건축물은 건축물 동수 산정에서 제외한다. 다. 정비구역의 면적 중 존치되는 공원 또는 사업이 완료된 공원 및 존치되는 학교 면적을 제외한다. 라. 단독주택을 건축물 준공 후 다세대주택 또는 다가구주택으로 변경한 경우에는 변경 전의 건축물 동수에 따라 산정한다. 마. 준공업지역에서 정비사업으로 기존 공장의 재배치가 필요한 경우에는 정비구역 면적 중 공장용지 및 공장 건축물은 제외하고 산정한다. 바. 비주거용건축물은 건축면적당 90제곱미터를 1동으로 보며, 소수점 이하는 절사하여 산정한다. • "과소필지"란 토지면적이 90제곱미터 미만인 토지를 말한다. • "주택접도율"이란 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제7조제1항 관련 별표 1 제1호 마목에 따른 정비기반시설의 부족여부를 판단하기 위한 지표로서 폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 대지의 건축물의 총수를 정비구역 내 건축물 총수로 나눈 비율을 말한다. 다만, 연장 35미터 이상의 막다른 도로의 경우에는 폭 6미터로 한다.
조례 제7조 (정비계획 입안 시 조사·확인 내용)	• 영 제7조제2항제7호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. - 거주가구 및 세입자 현황 - 도시관리계획상 토지이용계획 현황 - 토지의 용도 소유자·규모별 현황 - 건축물의 허가유무 및 노후 불량 현황 - 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 - 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 - 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자의 정비구역 기정에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당한다) - 기존 수목의 현황 - 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 - 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 - 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 - 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

구 분	내 용
조례 제8조 (정비계획의 내용 등)	·영 제8조제3항제11호에서 "그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. - 가구 또는 획지에 관한 계획 - 임대주택의 건설에 관한 계획 - 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정한다) - 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다) - 기존 수목의 현황 및 활용계획 - 인구 및 주택의 수용계획 - 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다) - 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획
조례 제10조 (정비계획의 입안 제안)	·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. ·관리형 주거환경개선사업의 경우에는 제1항에도 불구하고 해당 지역 토지등소유자의 과반수 동의를 받아 구청장에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. ·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. ·법 제14조제1항제6호에 따라 정비계획의 변경을 요청하는 경우 직접 동의서를 받는 방법 외에 총회(주민총회를 포함한다)에서 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다)의 3분의 2이상 찬성으로 의결될 경우에도 토지등소유자의 3분의 2 이상 동의를 받은 것으로 본다. ·정비계획의 입안에 따른 토지등소유자의 동의자 수의 산정방법 등은 영 제33조에 따른다.
조례 제30조 (국민주택규모 주택 건설비율 등)	·법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. ·법 제55조제4항에 따라 인수한 장기공공임대주택의 임차인 자격 및 입주자 선정에 관한 사항은 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 시행규칙」에서 정할 수 있다. ·법 제101조의5 제2항에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한초과용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다. ·법 제101조의6 제2항에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 법 제101조의6 제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다.

8. 도시계획시설 입체복합화 검토업무 매뉴얼 (시설계획과, 2022.8)

가. 주요 내용

구 분	내 용
목적	• 본 매뉴얼은 시설총괄부서(시설계획과 등 도시관리계획 변경 결정 부서), 개별시설 관리부서(주차계획과, 문화시설과 등), 도시관리계획 입안 부서(자치구도시계획과 등), 사업시행 주체 등 이해관계자가 도시계획시설 입체·복합화 사업 추진을 위한 검토 과정을 지원하고 이에 참고하기 위해 작성되었다. • 도시계획시설 입체·복합하는 공공성 강화, 다양성 확보, 정책 및 지역수요 실현을 목표로 한다.
입체·복합화 대상	• 본 매뉴얼은 기존 도시계획시설의 기능 고도화 및 현대화를 목적으로 입체·복합화 추진이 적합한 전체 도시계획시설을 대상으로 한다. 이외에도 서울시 정책목표 달성을 위해 전략적인 활용이 필요하다고판단되는 도시계획시설을 대상으로 할 수 있다. - 기존에 건축물이 있는 도시계획시설은 노후도가 30년 이상이면서 구조및 안전상 개선이 필요하거나 지능적으로 저이용되는 경우에 입체·복합화검토를 권장한다. - 부지 중심의 도시계획시설은 평면적 도시계획시설의 복합적 활용을 통해대상 도시계획시설 부지의 효율적인 이용을 도모할 수 있는 경우로서건축물의 신축을 전제로 하여 입체·복합화 검토를 권장한다. • 본 매뉴얼에서 대상시설은 입체·복합화 사업을 추진하고자 하는 기존도시계획시설을 의미한다. - 중복결정을 통해 대상시설에 도입하는 도시계획시설을 '복합시설'이라고정의한다. - 공간적범위 결정을 통해 대상시설에 도입되는 비도시계획시설을 '복합용도'라고 정의한다. - 또한 입체·복합화를 통해 대상시설과 복합시설 또는 복합용도가 결합된전체 건축물(시설)을 '입체·복합시설'로 표현한다.
입체·복합화 결정방식	•「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」(이하「도시계획시설규칙」) 및「국토의계획 및 이용에 관한 법률」(이하「국토계획법」)에서 도시계획시설의 입체·복합화를 규정하고 있으며결정방식에는 중복결정, 공간적범위 결정, 입체적 결정이 있다. 본 매뉴얼은 도시계획시설 부지를전제로 하는 중복결정과 공간적범위 결정을 대상으로 한다. 비도시계획시설 부지를 전제로 하는 입체적 결정은 제외한다. - 중복결정은 둘 이상의 도시계획시설을 같은 토지에 함께 결정하는 방식으로, 평면적 또는 수직적으로 구분된다. - 공간적범위 결정은 기존 도시계획시설 부지에 비시설의 복합개발을 허용하는 방식으로, 도시계획시설 부지가 공공재임을 감안하여 서울시 정책목표 달성, 지역활성화 등을 고려하여 판단하여야한다. 또한 도시계획시설의 적정한 공간적범위 및 비시설에 의한 이용 장애 등과 관련하여 시설총괄부서와 사전협의를 거쳐야 한다. - 단,「도시계획시설규칙」및「도시계획시설 중복·복합화 운용기준 개선(2021)」(이하「운용기준」)에 따라 공공문화체육시설의 경우 중복결정을 필수로 검토해야 한다. 또한「운용기준」에 따라 공원과 녹지는 공간적범위 결정을 허용하지 않는다.



3 현황 분석

본 자료는 도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

3 현황 분석

1. 주변지역 현황

가. 입지여건

- 광진구는 서울특별시의 동북권에 위치하며, 동쪽과 남쪽은 한강을 사이에 두고 각각 강동구 · 송파구, 서쪽은 성동구 · 동대문, 북쪽은 중랑구 · 경기도 구리시와 접하고 있음.
- 중곡제1동 ~ 중곡제4동, 능동, 구의1동 ~ 구의3동, 광장동, 자양1동 ~ 자양4동, 화양동, 군자동으로 구성되어 있음
- 동북 경계에 있는 용마봉 · 아차산을 정점으로 하는 산지를 제외하면 대부분 지역이 저지대임.

나. 인구 및 세대

- 광진구 인구는 2018년 371,063인에서 2022년 351,252인으로 지속적으로 인구가 감소하는 추세임
- 총 세대수는 2022년 169,291세대이며, 세대당 인구는 1.99인으로 감소 추세를 보이고 있음.

구 분	인구(인)	인구증가율(%)	세대수(세대)	세대당인구(인)	비 고
2018년	371,063	-0.3	162,606	2.19	
2019년	366,972	-1.1	164,428	2.14	
2020년	360,109	-1.9	167,427	2.07	
2021년	352,627	-2.1	167,949	2.02	
2022년	351,252	-0.4	169,291	1.99	

※ 2023 광진구 통계연보

다. 주택

- 주택유형별 현황은 2022년 기준 전체 주택수 93,555호 중 다세대주택 39,240호(41.94%)로 가장 많으며, 아파트 33,862호(36.19%), 다가구주택 11,300호(12.55%)의 순으로 나타남

구 분	주택수	단독주택	다가구주택	영업겸용주택	아파트	연립주택	다세대주택	기거주용 건물외주택
2018년	85,638	678	12,292	3,032	30,425	4,152	33,565	1,494
2019년	89,132	608	12,140	3,038	32,089	4,068	35,697	1,492
2020년	89,832	617	11,711	3,004	32,135	4,054	36,858	1,453
2021년	91,432	613	11,478	3,005	32,571	4,119	38,226	1,452
2022년	93,555	619	11,300	2,982	33,862	4,158	39,240	1,394

※ 2023 광진구 통계연보

라. 기상 · 기후

- 연평균 기온은 약 13.2℃로 온화한 편이며, 합계 강수량은 1,775.0mm임
  - 여름에는 북태평양 고기압의 영향으로 월 평균기온이 36.1℃까지 올라가는 무더운 날씨가 이어지고, 겨울에는 시베리아 고기압의 영향으로 -13.7℃까지 강하함

구 분	일기일수		기상개황							
			기 온(℃)					합계 강수량	바 람	
	강 수	폭 풍	평 균	평균최고	최고극값	평균최저	최저극값		평균풍속	최대순간풍속
2018년	80	-	13.2	17.9	40.7	9.1	-10.8	1,124.5	1.6	11.9
2019년	83	-	13.9	18.7	37.0	9.5	-16.7	1,070.0	1.5	14.0
2020년	106	-	13.2	17.9	35.4	9.4	-9.5	1,651.0	2.4	21.5
2021년	117	-	13.7	18.5	36.5	9.6	-18.6	1,187.0	2.3	20.9
2022년	9	-	13.2	18.0	36.1	9.2	-13.7	1,775.0	2.4	24.9

※ 2023 광진구 통계연보

마. 교육시설

- 2023년 광진구 통계연보 기준으로 2022년의 광진구 교육시설은 유치원 31개소, 초등학교 22개소, 중학교 12개소, 고등학교 9개소, 대학교 3개소의 교육시설이 입지하고 있음
- 학급당 학생수는 2017년 총 44.9인에서 2020년 41.4인으로 지속적으로 감소하는 추세를 보이며, 세부 시설 중 초등학생 22.2인, 중학생 25.1인, 일반 고등학생 24.4인임
- 대상지 주변 500m 이내에 초등학교 1개소(신양초), 중학교 1개소(신양중)가 위치하고 있으며, 1km 이내에는 초등학교 3개소(경수초, 성수초, 동자초), 중학교 2개소(경수중, 자양중), 고등학교 1개소(자양고)가 입지하고 있음

구 분	학교수	학급(과)수	교실수	학생수	학급당학생수
2017년	100	1,926	2,870	86,506	44.9
2018년	132	2,583	2,942	106,325	41.2
2019년	130	2,547	2,926	96,085	37.7
2020년	127	2,521	2,848	104,490	41.4
유치원	31	117	96	2,106	22.1
초등학교	22	619	887	13,742	22.2
중학교	12	280	460	7,040	25.1
일반고등학교	7	220	363	5,377	24.4
특수목적고등학교	2	57	138	1,845	32.4
자율고등학교	…	…	…	…	…
대학교	3	…	…	…	…

※ 2023 광진구 통계연보

나. 표 고

가. 주변지역 여건

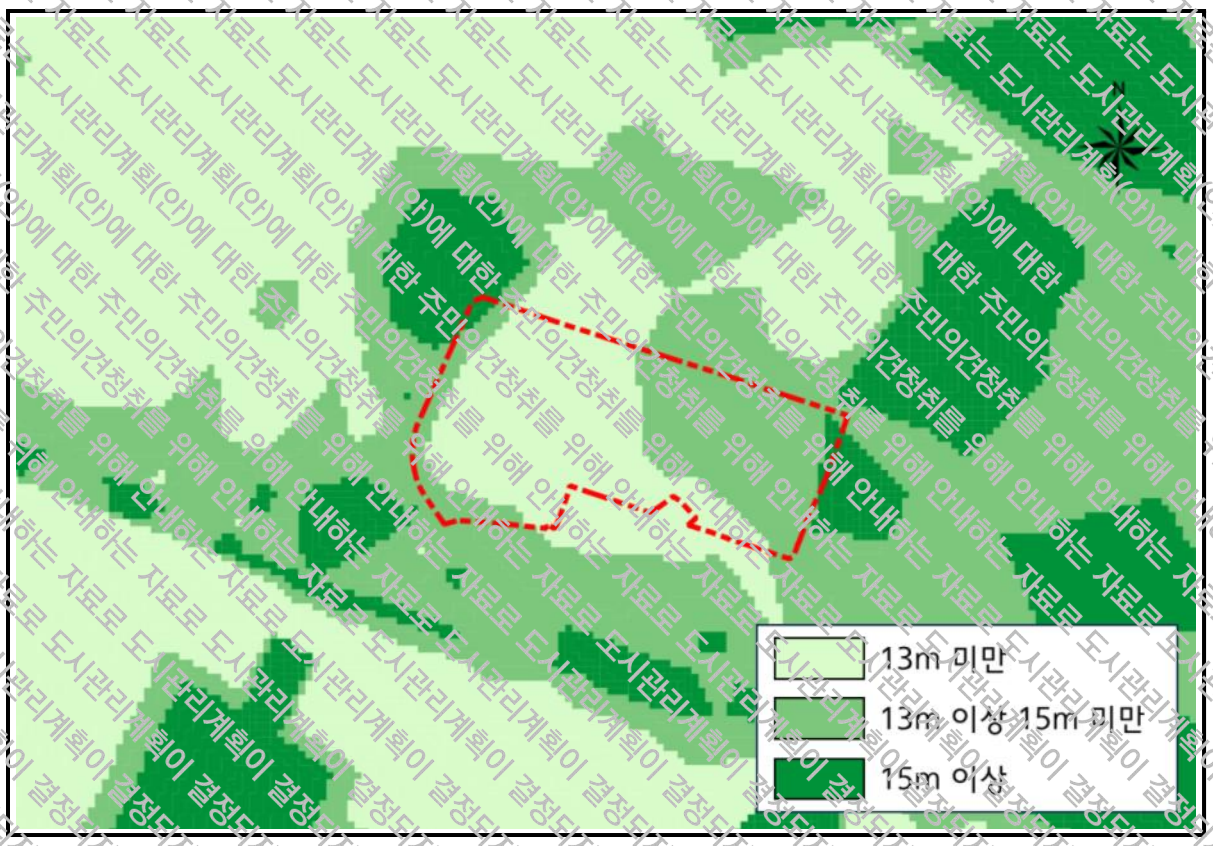
- 대상지가 위치한 광진구는 서울특별시 동북권에 위치하고 있으며, 현 사업대상지는 뚝섬유원지, 한강 북측에 위치하고 있음
- 대상지 주변 지역은 재건축 연한인 30년을 넘긴 노후화된 건축물들이 밀집한 주거지역이며, 인근에 뚝섬유원지, 신양초·중학교 등 공공문화체육시설 및 교육시설이 위치하고 있음

나. 표 고

- 대부분이 13m 이상 15m 미만으로, 표고차가 높지 않은 지역임
- 사업 대상지 내 최고 표고는 17.2m이며, 최저 표고는 11.9m로 표고차는 5.3m임

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
13m 미만	17,113.0	12.3	
13m 이상 15m 미만	116,451.8	83.7	
15m 이상	5,565.2	4.0	
계	139,130.0	100.0	

[표고 분석도]

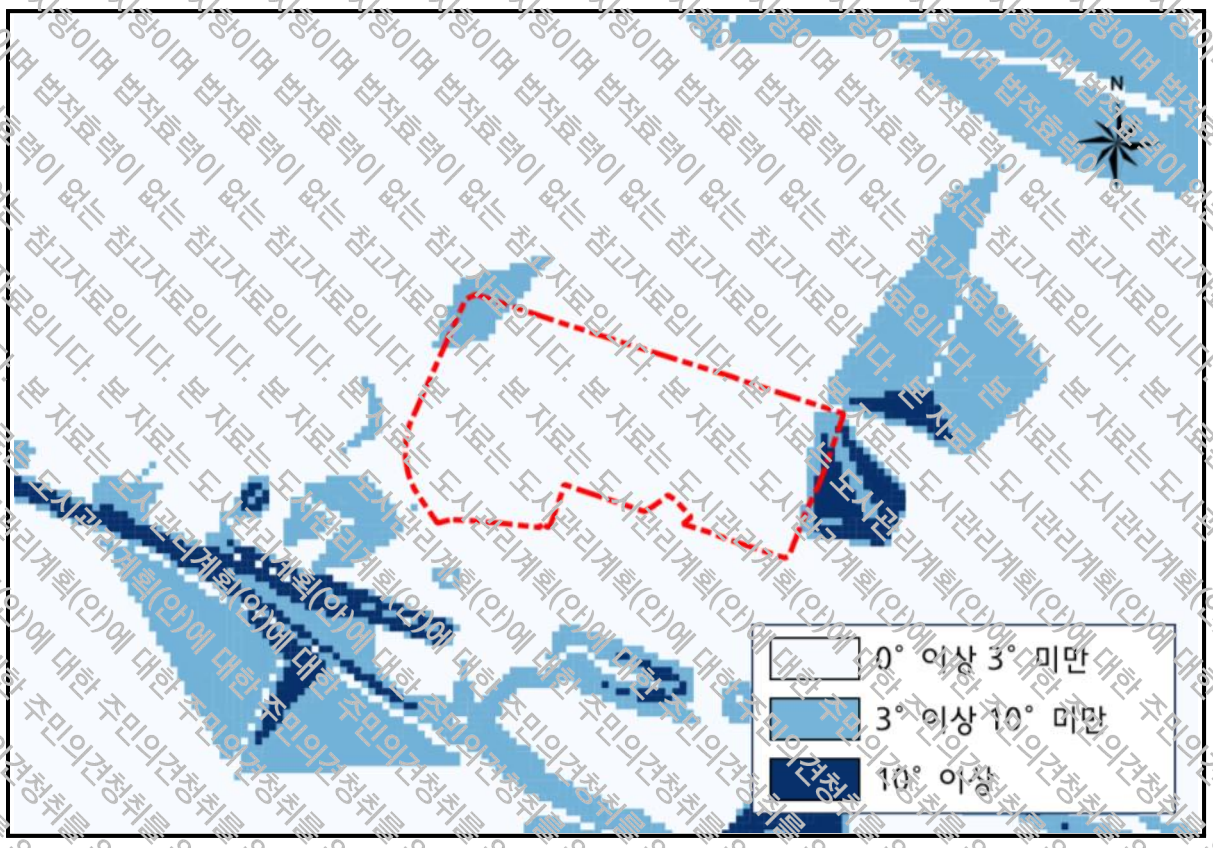


다. 경 사

- 사업 대상지는 전체 12° 미만의 경사도로 이루어져 있으며, 0° 이상 3° 미만 경사도가 94.5%로 대부분이 평지인 완만한 경사를 이루고 있음

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
3° 미만	131,477.9	94.5	
3° 이상 10° 미만	6,260.8	4.5	
10° 이상	1,391.3	1.0	
계	139,130.0	100.0	

[경사 분석도]



라. 교 통

- 사업지구 가로망 현황을 살펴보면, 사업지구 남북축으로 동일로(왕복 6차로, 30~35m), 능동로(왕복 4~8차로, 15m)가 지나고 있으며, 동서축으로는 뚝섬로(왕복 2~4차로, 25~36m), 강변북로(왕복 4~10차로, 40m)가 운영중에 있음
- 대상지 경계 기준 반경 1km 내에 7호선 뚝섬유원지역과 건대입구역 및 2호선 건대입구역과 성수역이 위치하고 있음

3. 잠재력 및 개발전망 분석

가. 잠재력

○ 토지이용, 교통, 공원·녹지, 지형 등의 분석 결과, 높은 지역 여건으로 인한 개발 잠재력이 우수한 지역임

구 분	내 용
토지이용	• 인근 타 단지 개발로 인한 재개발 추진 열기 확산 • 한강변 인근으로 우수한 입지조건 보유
교 통	• 인근 영동대교 및 지하철 2호선 7호선 등의 풍부한 교통여건 • 대상지 모든 면을 둘러싼 가로망 형성
공원·녹지	◦ 뚝섬유원지·서울숲, 서울어린이대공원 등 자연자원 풍부 • 대상지 북측 재건축사업으로 조성 예정인 소공원과 연계 가능
지 형	• 표고차 5.3m, 선형 3° 미만의 경사로 평탄한 지형

나. 개발전망 분석

요 소	개 발 전 망
토지이용	• 주변개발과의 연계를 통한 시너지 효과 기대 • 한강 변 특화단지 계획으로서 발전 가능성 기대
교 통	• 대상지 인접도로의 차선·도로폭 확장계획을 통한 교통여건 개선 예정으로, 주요 지역과의 접근성 우수
공원·녹지	• 인근 자연자원과 지역녹지축과 연계하여 지역 주민들이 이용할 수 있는 공원 체험 수립
지 형	• 평탄한 지형을 활용하여 편리한 보행자 동선 체계 구축 가능

- 이 하 여 백 -

4 계획의 기본구상

도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

4 계획의 기본구상

1. 기본 방향

가. 계획의 목표

- 상위 관련 계획에 부합하며 주변 지역과 조화되는 정비계획 수립
- 미래 주변환경 변화에 대응하는 유연한 계획수립

나. 계획의 방향

- 입지특성에 따른 보도, 보행자통행로 등의 네트워크 활성화
- 토지이용의 효율화를 위한 최적의 계획지침 도출 및 합리적인 건축배치로 주민생활여건 개선
- 오픈스페이스 등의 적정배분으로 쾌적한 주거환경 창출
- 주변지역 주민을 위해 공공에 기여할 수 있는 계획요소 도입

2. 계획지표 설정

가. 계획인구 및 가구수

구 분	세대수	인구수	세대당인원(인/세대)	비 고
현 황	1,403세대	2,792인	1.99인	현재 거주인구 산출
계 획	2,951세대	7,673인	2.6인	서울시 2025 평균가구원수
증 · 감	1,548세대	4,881인	-	-

나. 개발 밀도

- 현재의 개발 현황과 미래의 삶의 질이 고려된 장래 변화에 대응한 밀도 계획 수립
- 주변 도시계획시설 및 정비기반시설 등 기본 인프라를 고려한 계획
- 주변 지역의 개발밀도 추세와 경관적 조화 고려

다. 주택 공급 지표

정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 (국토교통부고시 제2022-720호)

- 주택규모별 건설비율
  - 85㎡ 이하 : 총 건설 세대수의 60% 이상

3. 토지이용 구상

가. 기본방향

- 대상지의 입지적 특성, 주변 지역의 개발 여건 및 토지이용 변화를 고려하여 토지이용의 효율화를 도모
- 주변 지역에 부족한 공공시설 확보 및 접근성을 고려하여 적정 배치
- 주변 자연자원 및 개발계획 등과 연계하여 합리적 토지이용 구상

나. 토지이용 구상

- 대상지 자연지형과 주변 현황을 고려한 주거 및 녹지 공간의 적정 배분
- 대상지 북측변에 공공시설을 배치하고, 접근성 향상을 위해 기존 현황도로 유지
- 자양1 재건축구역의 공원과 한강공원을 잇는 공원·녹지축 구상

4. 교통 · 동선체계 구상

가. 기본방향

- 정비구역의 규모와 계획인구 및 발생 교통량 등을 종합적으로 고려하여 계획 수립
- 「도시계획시설의 결정구조 및 설치에 관한 규칙」 및 「도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」에 적합하게 계획
- 차량동선과 분리된 보행동선체계를 설정하여 지상부에 쾌적한 보행공간 조성
- 대상지 개발에 따른 통행 차량과 주변 지역의 교통처리 효율성 제고로 가로변 교통저해요소 최소화

나. 교통 · 동선체계 구상

- 차량 진출입구 4개소를 설치하여 단지 진·출입 교통량 분산
- 인접도로 확폭을 통해 안전하고 편리한 교통·가로체계 형성
- 주변 사업지 연계를 위한 외부 뚝섬로 확장 계획으로 원활한 교통체계 형성
- 단지 내 보행로 및 공공보행통로 설치를 통한 보행동선 연계
- 기존 종교용지(존치)의 진출입을 위한 도로 존치 및 신축빌라(제척)의 진출입을 위한 도로 신설

5. 공원·녹지 구상

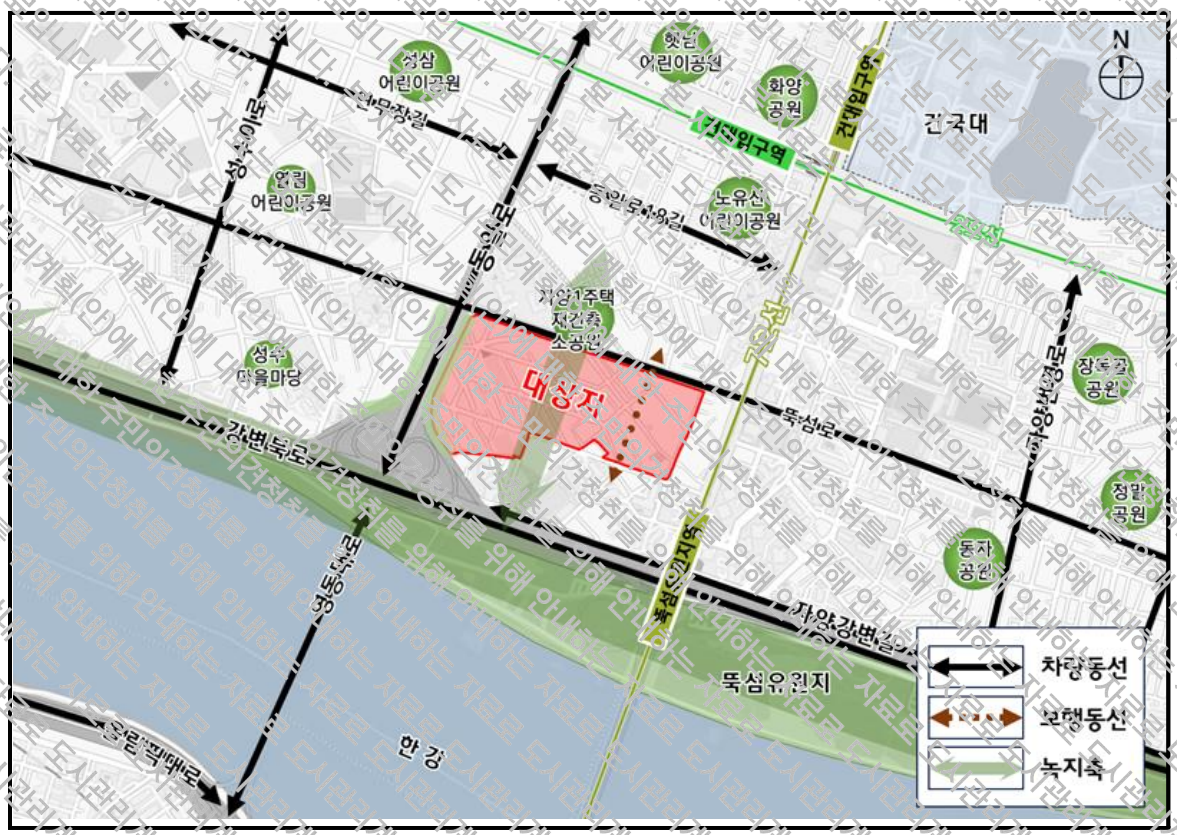
가. 기본방향

- 광진구 공원녹지 체계와 정합성 유지 및 기존 공원 및 녹지 공간 등과 연계하여 공원·녹지 네트워크 구축
- 타 단지들과의 상호연계 및 주민 접근성을 고려한 공원·녹지 계획으로 이용의 활성화 도모
- 휴식공간 및 녹지는 주변 자연환경·경관과의 연속성을 고려하여 배치하고 소음차단이나 공해방지를 위하여 충분한 식재계획 유도
- 연접부 공원과 연계한 공원계획 등 오픈스페이스와 보행 network의 연계조성

나. 공원·녹지 구상

- 대상지 북측에 위치한 공원계획과 남측에 뚝섬유원지와 연계하여 선형의 녹지축을 형성하고, 주변 주민의 접근성을 고려한 위치에 배치
- 지상부에 녹지공간을 최대한 확보하여, 쾌적하고 자연 친화적인 단지로 조성
- 동일로변 완충녹지 확보로 영동대교 북단변 대기오염·소음 완화를 위한 쾌적한 주거환경 조성
- 단지 중심에 오픈스페이스 조성을 통한 주민 커뮤니티 활성화

[공원·녹지 기본 구상도]



5 부문별 정비계획

본 자료는 도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

5 부문별 정비계획

1. 계획의 수립방향

- 현재의 개발 현황과 미래의 삶의 질이 고려된 장래 변화에 대응한 밀도 계획 수립
- 주변 도시계획시설 및 정비기반시설 등 기본 인프라를 고려한 계획
- 주변 지역의 개발밀도 추세와 경관적 조화 고려

2. 정비사업의 시행에 관한 계획

가. 정비사업의 명칭

- 자양4동 57-90번지 일대 주택재개발사업

나. 정비구역 위치 및 면적

- 위치 : 광진구 자양4동 57-90번지 일대
- 면적 : 139,130.0㎡

다. 정비사업의 사업시행 예정자 및 시행방법

(1) 사업시행 예정자

- 자양4동 주택재개발추진위원회(예정) 또는 조합

(2) 시행방법

- 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 재개발사업으로 법 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 공동주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급하는 방법에 의함

라. 정비사업 예정시기

- 구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내

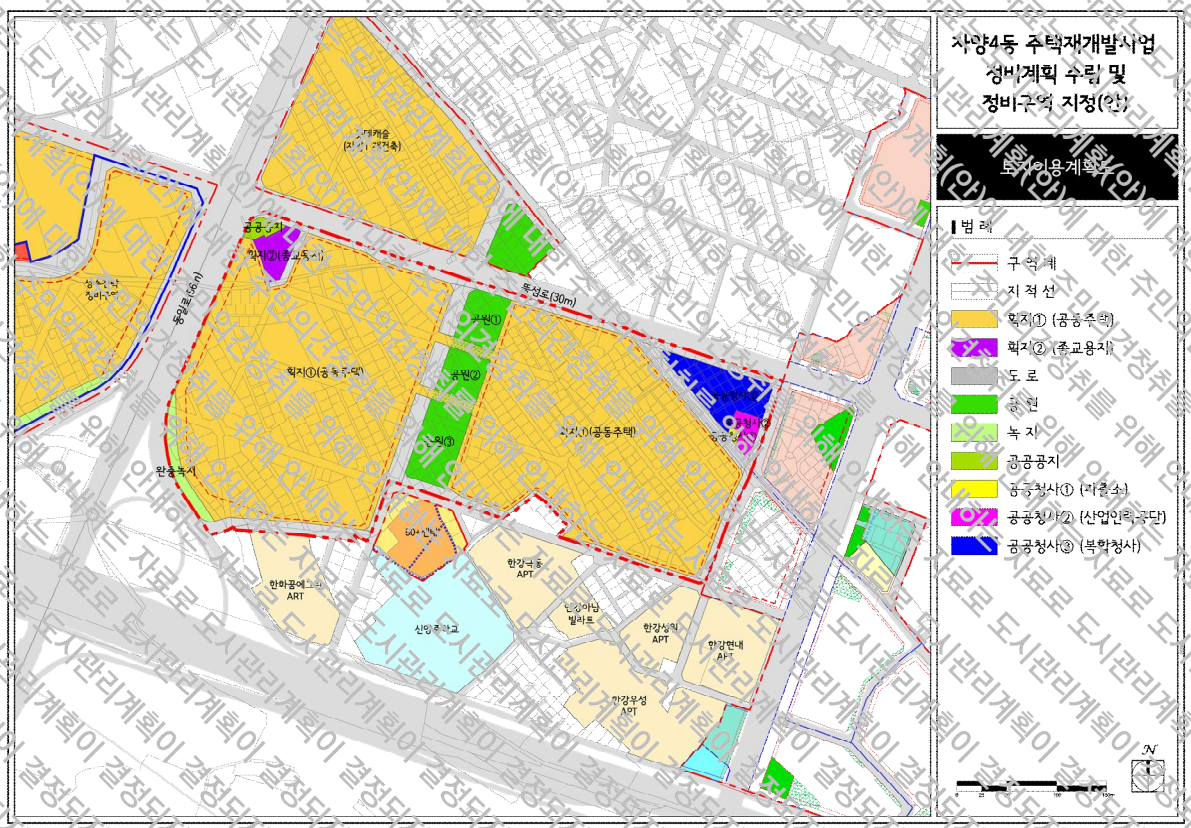
3. 토지이용에 관한 계획

가. 토지이용계획

- 주변 경관을 고려한 합리적인 토지이용계획으로 주거 중심의 공간 도출
- 주민의 이용 편의를 위한 생활편익시설(공공청사), 녹지 및 공공보행동로 계획

구 분	명 칭	면 적 (㎡)	구성비 (%)	비 고
합 계		139,130.0	100.0	
정비기반시설	소 계	29,966.7	21.5	
	도 로	15,483.6	11.1	
	공 원 ①	2,236.0	1.6	
	공 원 ②	1,967.0	1.4	
	공 원 ③	3,519.0	2.5	
	녹 지	1,278.0	0.9	
	공공공지	546.1	0.4	
	공공청사 ①	122.0	0.1	파출소
	공공청사 ②	823.0	0.6	산업인력공단
	공공청사 ③	3,992.0	2.9	복합청사
획 지	소 계	109,163.3	78.5	
	획 지 ①	107,716.3	77.4	공동주택
	획 지 ②	1,447.0	1.1	종교용지

[토지이용계획도]



나. 종교용지 계획

- 종교시설(획지②)은 종교측과의 협의를 통해 현재 위치에 존치
  - 현재 교회 부설주차장으로 이용되고 있는 자양동 202-4번지를 포함하여 종교용지 구획

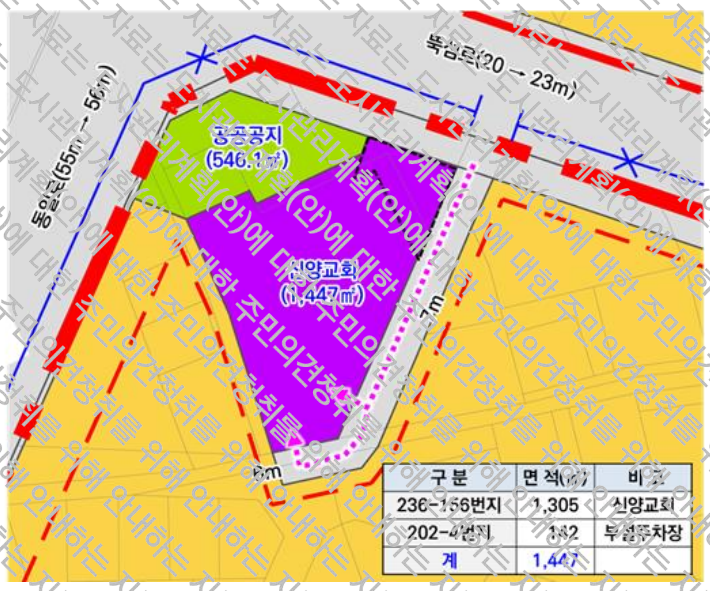
(1) 신앙교회 현황



(2) 신앙교회 현황배치도



(3) 신앙교회 존치 시 계획



4. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 기본방향

- 주변 지역에 부족한 공공시설 확보 및 접근성을 고려하여 적정하게 배치
- 주변 지역에서 쉽게 접근할 수 있는 위치에 공공시설을 배치하여 인근 주민도 이용할 수 있도록 구상

나. 도로 계획

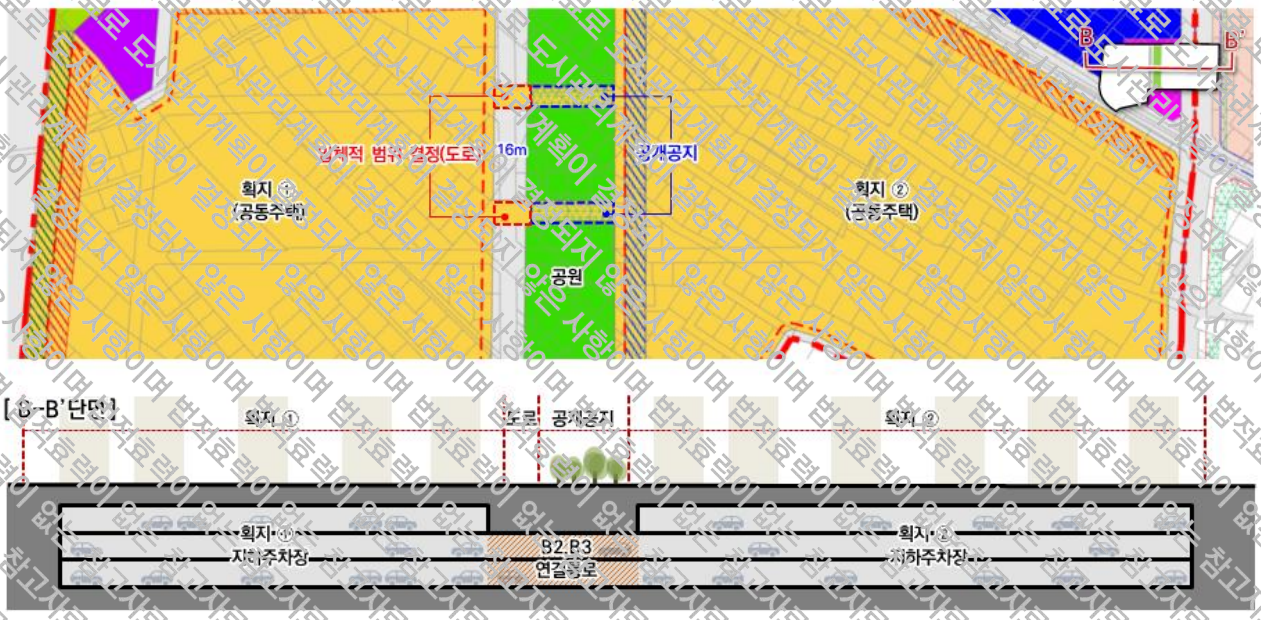
- 동일로, 뚝섬로 등 주변 도로에 대하여 도로 폭원 확장 계획
- 정비사업 시행 시 조성하여 관리청에 무상귀속

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 2-23	대로 2-23	• 도로 확폭 - B = 39m → 40m (증 1m)	• 자전거 도로 설치를 위해 위해 구역내 도로 확폭
중로 1-183	대로 2-183	• 도로 확폭 - B = 20m → 27~30m (증 7~10m)	• 대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로확폭
소로 2-1	중로 2-1	• 도로 확폭 - B = 8m → 8~15m (증 7m)	• 대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로확폭
소로 3-163	소로 3-163	• 연장 축소 - L = 318m → 63m (감 255m)	• 공공용지 진출입을 위해 기존도로 일부 존치
소로 3-137	중로 2-137	• 도로 확폭 - B = 8m → 8~16m (증 8m)	• 대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로확폭 • 도로의 일체적 결정·설치를 위해 사유지 내 일부 일체적 결정
소로 3-①	중로 3-①	• 도로 확폭 - B = 8m → 12m (증 4m)	• 대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로확폭
소로 3-②	중로 2-②	• 변경 - B = 8m → 8~18m (증 8m) - L = 565m → 320m (증 245m)	• 대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로확폭
-	중로1-ⓐ	• 신설 - B = 12m - L = 160m	• 대상지 내 공공청사 진출입을 위해 도로 신설
-	소로 3-ⓑ	• 신설 - B = 4m - L = 98m	• 제척부지의 진출입을 위해 현황도로 존치
소로 3-③	-	• 폐지	• 정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로 3-④	-	• 폐지	• 정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로 3-⑤	-	• 폐지	• 정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로 3-⑥	-	• 폐지	• 정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로 3-⑦	-	• 폐지	• 정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로 3-⑧	-	• 폐지	• 정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지

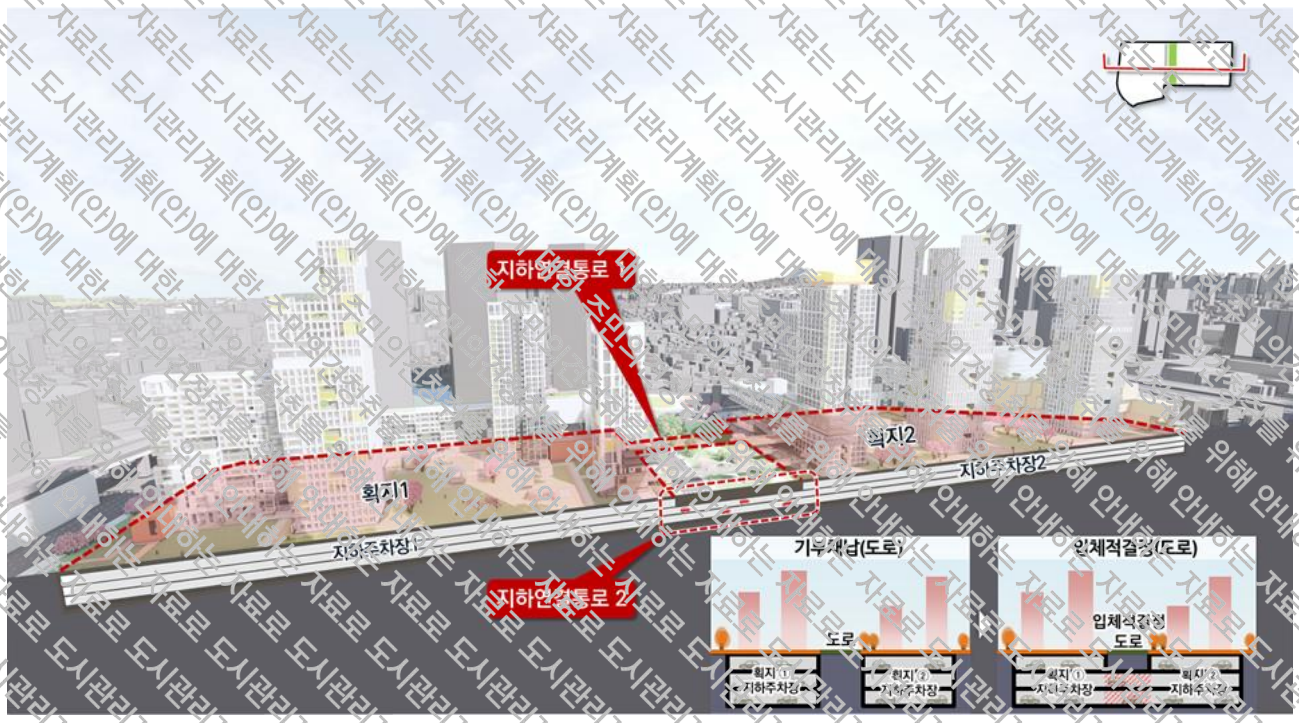
다. 지하연결통로 계획

- 뚝섬로24길 일부구간(10M)의 입체적 결정을 통해 도로점용료 발생 없이 획지간 지하 주차장 연결
  - 주민들의 접근 편의성을 고려하여 획지를 연결하는 지하연결통로 2개소 확보

[획지간 지하주차장 연결계획]



[지하연결통로 계획]



라. 공원 및 녹지 계획

- 대상지내 어린이공원 및 소공원은 한지 내부에 위치하여 이용 접근성이 열악하여 폐지하고, 주변 개발계획 및 한강변을 연결하는 공원을 신설하여 연속적인 녹지축 조성 및 보행동선 확보
- 지상부에 녹지공간을 최대한 확보하여, 쾌적하고 자연 친화적인 단지로 조성
- 동일로변 완충녹지 확보로 영동대교 북단변 대기오염·소음 완화를 위한 쾌적한 주거환경 조성
- 「도시·공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 제5조에 부합하는 규모의 공원녹지 계획
- 정비사업시행 시 조성하여 관리청에 무상귀속

「도시·공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」		계 획
세대수 기준	• 1세대당 3㎡ 이상 = 2,951세대 × 3㎡ = 8,853.0㎡ 이상	9,000.0㎡
구역면적 기준	• 개발 부지면적의 5% 이상 = 139,130.0㎡ × 5% = 6,956.5㎡ 이상	

마. 공공청사 계획

- 공공보행통로 시점부에 공개공지를 조성해 보행자의 개방감을 확보
- 대상지 내에 존치하던 공공시설을 이전 배치하면서 접근이 편리한 위치에 공공복합시설 계획
- 세대와 계층을 아우르는 주민커뮤니티 시설배치로 주민 거점공간 조성
- 향후 건축계획 수립 시 공공건축물 계획은 설계공모를 원칙으로 관계기관 부서 협의를 통해 추진

바. 공공공지 계획

- 주민 휴식공간 및 향후 필요 시 도로 확보 등 공공용도의 토지이용을 위한 공공공지 조성

- 이 하 여 백 -

5. 공동이용시설 설치계획

가. 기본방향

- 이용 대상자들의 편익성 및 접근성을 고려하고 시설 간 이용의 연계성을 고려하여 배치계획 수립
- 주민의 공동체 의식 및 Public space 공간으로의 유도를 위한 시설의 배치

[공동이용시설의 종류]

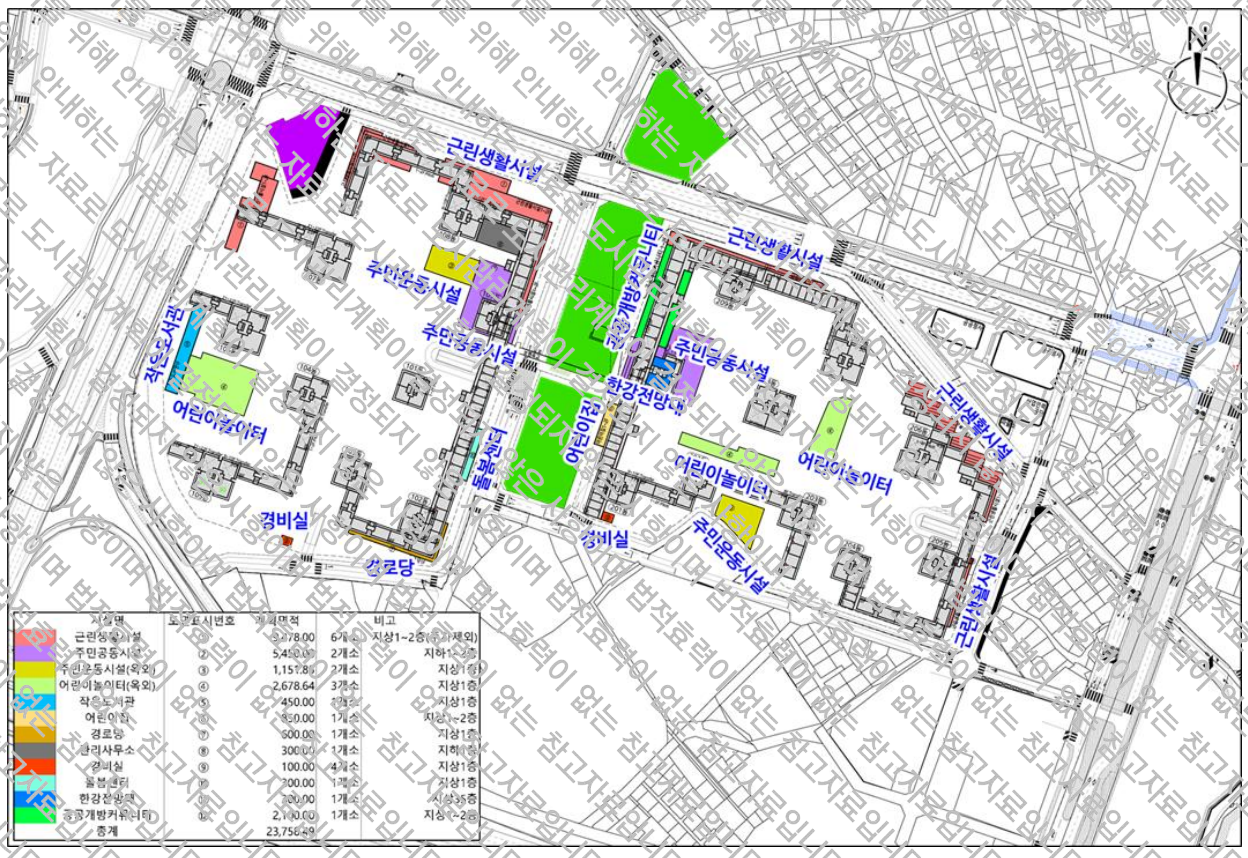
종 류	비 고
• 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설	「도시 및 주거환경정비법」 제2조
• 공동으로 사용하는 구판장·세탁장·화장실 및 수도 • 탁아소·어린이집·경로당 등 노유자시설 • 그 밖에 제1호 및 제2호의 시설과 유사한 용도의 시설로서 시도조례로 정하는 시설	「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제4조
• 관리사무소, 경비실, 보안·방범시설 등 마을의 안전 및 공동이용관리를 위해 필요한 시설 • 주민운동시설, 도서관 등 주민공동체 활동을 위한 복리시설 • 마을공동구판장, 마을공동작업소 등 주민 소득원 개발 및 지역 활성화를 위해 필요한 시설 • 쓰레기수거 및 처리시설 등 마을의 환경개선을 위해 필요한 시설 • 「노인복지법」 제38조제1항제2호에 따른 주·야간보호서비스를 제공하는 재가노인복지시설과 장애인복지시설(「장애인복지법」 제58조제1항제2호에 해당하는 장애인 지역사회재활시설 중 장애인 주간보호시설을 말한다)	「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제5조

나. 계획내용

시설의 종류		위 치	법정기준	법적면적	계획면적	비고
관리사무소		획지1	10㎡+(50세대를 넘는 매 세대×0.05㎡)	155.05㎡	300.00㎡	-
경 비 실			-	-	100.00㎡	-
경로당			1,500세대 이상	500.00㎡	600.00㎡	-
어린이집			1,500세대 이상	725.00㎡	850.00㎡	-
어린이놀이터			-	-	2,678.64㎡	옥외시설
주민운동시설			-	-	1,151.85㎡	옥외시설
다함께 돌봄센터			500세대 이상	66.00㎡	300.00㎡	-
작은도서관			1,500세대 이상	293.00㎡	450.00㎡	-
주민공동시설	소계		(500㎡ + 세대수 × 2㎡) × 1.25	5,925.00㎡	7,850.00㎡	-
	한강전망대		-	-	300.00㎡	공공개방
	공공개방 커뮤니티		-	-	2,100.00㎡	공공개방
	기타		-	-	5,450.00㎡	-
근린생활시설			-	-	9,478.00㎡	-
총 계					23,758.49㎡	-

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, "주택건설기준등에 관한 규정"에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

[공동이용시설 설치계획도]



6. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

- 대상지내 건물은 주택재개발사업 시 전면 철거후 신축하도록 함
- 대상지는 697개동의 건축물이 입지하고 있으며, 노후·불량건축물이 밀집한 지역으로 주거환경을 개선하기 위한 재개발사업이 시급하며 대상지 내 건축물 대부분이 철거 후 신축대상임
- 대상지 내 종교시설(신앙교회)은 협의를 통해 존치하는 것으로 결정함

기존건축물	정비개발계획(동)					비고
	계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
합계	698	1	-	697	-	
공동주택	69	-	-	69	-	
단독주택	525		-	525	-	
근린생활시설	91	-	-	91	-	
기타	13	1	-	12	-	

7. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

- 11. 지구단위계획 결정(안) 참조

8. 건축물에 관한 계획

가. 주택의 규모 및 건설비율

- 건립규모는 공동주택 19개동 및 부대복리시설 / 지하 3층 ~ 지상 49층으로 계획
- 주택규모는 전체 세대수의 82.7%를 85㎡ 이하로 건설 (법적기준 80% 이상)
- 국민주택규모 주택 세대수는 총 163세대 계획

구 분		전용면적(㎡)	세대수	세대비율	비 고
정비계획	분양	39.90	142	4.8	
		59.90	850	29.1	
		84.90	720	24.4	
		108.90	356	12.1	
		140.90	154	5.2	
	임대	39.90	258	8.7	
		59.90	136	4.6	
	합 계		2,626	89.0	• 정비계획용적률 270.07%
법적상한	분양	59.90	97	3.3	• 법적상한용적률 (299.97%)에서 정비계획으로 정하여진 용적률 (270.07%)을 뺀 용적률 (29.90%)의 50% 이상 • 연면적 16,163.75㎡ 확보 • 대통령령으로 정하는 장기공공임대주택으로 활용
		84.90	65	2.2	
	국민주택규모 주택	59.90	97	3.3	
		84.90	66	2.3	
	합 계		325	11.1	
총 계			2,951	100.0	

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

(1) 계획내용

결정구분	구역구분		기구 또는 필지 구분		위치	주된 용도	건폐율(%)	용적률(%)		높이(층수)	비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비계획	예정 법적상한		
신설	광진구 자양4동 57-90번지 일대 주택재개발 사업	139,130.0	획지	107,716.3	광진구 자양4동 57-90번지 일대	공동주택 및 부대복리시설	50% 이하	270.07% 이하	299.97% 이하	150m 이하 (49층 이하)	
			종교용지	1,477.0	광진구 자양4동 236-156번지 일대	종교용지	관련 법규에 의함				
			공공청사 ①	122.0	광진구 자양동 553-141번지 일대	공공청사	관련 법규에 의함				
			공공청사 ②	823.0	광진구 자양동 553-231번지 일대	공공청사	관련 법규에 의함				
			공공청사 ③	3,992.0	광진구 자양동 553-276번지 일대	공공청사	관련 법규에 의함				

주택의 규모 및 규모별 건설 비율	◢ 국민주택규모(85㎡이하) 주택을 전체세대수의 80%이상 건립 (82.7%)

건립규모		세대수	비율(%)
합 계		2,951 (557)	100.0
85㎡ 이하	60㎡ 이하	1,590 (491)	53.9
	60㎡ ~ 85㎡ 이하	851 (66)	28.8
85㎡ 초과		510 (-)	17.3

- 국민주택규모 주택 건설 : 초과용적률의 50% 이상 (163세대)

심의완화 사항	■ 국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조) : 법적상한용적률 299.97%
건축물의 건축선에 관한 계획	■ 동일로변 : 대지경계선으로부터 10m ■ 뚝섬로24길변 : 대지경계선으로부터 5m ■ 뚝섬로22길변 : 대지경계선으로부터 3m ~ 20m ■ 그 외 : 대지경계선으로부터 3m

■ 용적률 계획

구 분	산 정 내 용					
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로이 설치하는 기반시설 면적 토지 정비기반시설	새로이 설치하는 기반시설 면적 건축물 기부채납 환산부지면적	신설 정비 기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국 ·공유지
	139,130.0㎡	107,716.3㎡	28,208.7㎡	7,990.1㎡	3,835.6㎡	9,004.5㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 = (29,966.7㎡-1,758.0㎡[1]) + 7,990.1㎡ - 3,835.6㎡ - 9,004.5㎡ = 23,358.7㎡					
기준용적률	• 기준용적률 = 211.97% (소형임대주택 확보로 기준용적률 20% 상향)					
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + β = 211.97% + 11.18% = 223.15% ※ β = 허용용적률 인센티브 항목 (총 11.18% 적용)					
상한용적률	• 상한용적률 (정비계획용적률) = 허용용적률 × (1+1.3×α(토지)×가중치+0.7×α(건축물)) = 223.15% × {(1+1.3×0.14268×0.8538) +(0.7×0.07418)} = 270.07%		• α(토지) = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 ⇒ (28,208.7㎡ + 12,840.1㎡) ÷ 107,716.3㎡ = 0.14268 • α(건축물) = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 후 대지면적 ⇒ 7,990.1㎡ ÷ 107,716.3㎡ = 0.07418 • 가중치 = 공공시설 제공부지의 허용용적률 ÷ 사업부지의 허용용적률 = 190.61% / 223.25% = 0.8538			
법적상한 용적률	• 국민주택규모의 주택 건설에 따른 상한용적률 완화					
	• 법적상한용적률 = 299.97%(계획 기준) 이하		• 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정			

※ [1] 기존 공공시설 대토부지면적

■ 허용용적률 세부내용

구 분	인센티브		
공공보행통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1이하 = 211.97%×(948.0/107,716.3) ×1 = 1.8%	1.8%	11.18%
열린단지	• 단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형 상가 등 열린 단지로 조성 - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회가 인정시) = 5.0%	5.0%	
공개공지	• 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1이하 = 211.97%×(2,228.0/107,716.3) ×1 = 4.38%	4.38%	
합 계	11.18%		11.18% 적용

■ 건축물 기부채납에 관한 사항

시설명		평균공시지가 (원/㎡)	부지가액(원)	연면적(㎡)	공사비(천원)	설치비용	대지환산면적
공공청사 ①		5,124,333.5	10,248,667 (평균공시지가×2)	300.0	4,129.0	1,238,700,000 (공사비×연면적)	109.9 (설치비용÷부자가액÷1.1)
공공청사 ②		5,204,083.5	10,408,167 (평균공시지가×2)	3,200.0	3,748.0	11,993,600,000 (공사비×연면적)	1,047.0 (설치비용÷부자가액÷1.1)
공공청사 ③	다목적 체육관	4,232,363.5	8,464,727 (평균공시지가×2)	2,989.3	4,311.0	12,886,929,187.5 (공사비×연면적)	1,384.0 (설치비용÷부자가액÷1.1)
	예술인 연습실			2,989.3	4,723.0	14,118,522,937.5 (공사비×연면적)	1,516.3 (설치비용÷부자가액÷1.1)
	경로당			1,594.3	3,451.0	5,501,929,300.0 (공사비×연면적)	590.9 (설치비용÷부자가액÷1.1)
	청소년 센터			1,793.6	3,762.0	6,747,476,175.0 (공사비×연면적)	724.7 (설치비용÷부자가액÷1.1)
	도서관			1,992.9	3,960.0	7,891,785,000.0 (공사비×연면적)	847.6 (설치비용÷부자가액÷1.1)
	주민센터			4,583.6	3,594.0	16,473,503,325.0 (공사비×연면적)	1,769.2 (설치비용÷부자가액÷1.1)
	소 계	-	-	15,943.0	-	-	6,832.6 (설치비용÷부자가액÷1.1)
합 계							7,990.1

- 이 하 여 백 -

- 공공보행통로 계획
  - 보행자 및 차량의 안전을 위해 통로 입구에서 출구까지 시야가 확보되어야 함
  - 한강으로의 접근 및 신양중학교 통학동선을 고려하여 남-북 방향의 공공보행통로 조성
  - 공공청사 ③내 공개공지와 연결하여 공공보행통로 조성하여 효율성 및 편의성을 도모함



- 열린단지 계획
  - 공공보행통로, 학교가는길 및 단지내로 진출입 부분은 시각적으로 열린단지 조성
  - 시각적으로 열린 단지는 단지 경계에 담장을 설치하지 않으며 수목식재 또는 구조물 등을 설치하더라도 1.5m 아하로 하여 보행자의 시각이 차폐되지 않도록 조성
  - 공공개발커뮤니티, 공동이용시설 및 근린생활시설 배치구간에는 개방공간 조성
  - 개방공간은 단차 장애물 없이 보행을 통해 단지 내부로 접근할 수 있도록 조성



- 공개공지 계획
  - 지역주민 이용이 편리한 장소인 교차로 및 공원 인근에 설차하여 일반시민 누구나 쉽게 이용할수 있도록 개방
  - 바람통로가 최대한 확보되도록 유입구가 될 수 있는 공간인 교차로 및 공원 인근에 배치
  - 보행자의 접근이 용이하도록 넓은 도로변에 접하도록 계획하였음



다. 건축선에 관한 계획

(1) 기본방향

- 「자양4동 57-90번지 일대 신속통합기획 가이드라인」 계획지침에 부합하도록 계획

구 분		계 획 내 용
대 치	건축한계선	▪ 동일로변(광역통경축) : 10m 이상 - 「한강변 관리 기본계획」과의 정합성을 고려해 광역통경축변 건축한계선 지정 - 필요시 가로변 소음, 매연 등 완화를 위해 건축한계선 내 녹화 및 보행공간 조성 가능 ▪ 뚝섬로24길(지구통경축) : 5m 이상 - 한강가는길 조성을 위한 가로변 개방감 확보 및 미래 확장성 고려 ▪ 뚝섬로22길 : 3~20m 이상 - 뚝섬로22길에서 등일로로 이어지는 보행등선 활성화 및 가로변 개방감 확보 ▪ 그 외 대지경계선으로부터 3m 이상 ※ 건축한계선은 정비계획 지침도에 따름

(2) 계획내용

구 분		계 획 내 용
배 치	건축한계선	▪ 동일로변(광역통경축) : 대지경계선으로부터 10m ▪ 뚝섬로24길(지구통경축) : 대지경계선으로부터 5m ▪ 뚝섬로22길 : 대지경계선으로부터 3~20m ▪ 그 외 대지경계선으로부터 3m

- 이 하 여 백 -

9. 교통 및 동선처리계획

구 분	지 점	개 선 방 안
사업지구의 외부	-	▪ 주변 분석대상 교차로 최적신호운영(4개소)
	-	▪ 「광진구 5개지구 제1종지구단위계획(재정비)」 교통영향분석(개선대책, 2010.4, 주엔지니어링) 교통개선안 반영
	-	▪ 「성수전략정비구역 4지구 주택재개발정비사업 교통영향평가(약식), 2017.9, (주)도시미래종합기술공사」 교통개선안 반영
	-	▪ 사업지 주변도로 확장에 따른 교차로 기하구조 개선 - ①, ②, ③, ⑤, ⑥번 교차로
	Ⓐ	▪ 사업지 북측 뚝섬로(대로2-183호선) 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=20.0~23.0m(왕복 4~5차로) → B=27.0~30.0m(왕복 6~7차로)
	Ⓑ	▪ 사업지 남북관통도로 뚝섬로 24길(중로2-137호선) 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=8.0m(이면도로) → B=12.0~16.0m(왕복 2~3차로)
	Ⓒ	▪ 사업지 1BL 남측 뚝섬로22길(중로3-①호선) 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=7.0m(이면도로) → B=12.0m(왕복 2차로)
	Ⓓ	▪ 사업지 2BL 남측 능동로3길(중로2-②호선) 확폭 및 차로운영계획 수립(제적부지 제외) - B=7.0m(이면도로) → B=12.0~18.0m(왕복 2~4차로)
	Ⓔ	▪ 사업지 동측 뚝섬로32길(중로2-1호선) 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=8.0m(이면도로) → B=15.0m(왕복 3차로)
	Ⓕ	▪ 사업지 북동측 뚝섬로30길(중로1-③호선) 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=7.0m(이면도로) → B=12.0m(왕복 2차로)
	Ⓖ	▪ 사업지 서측 동일로 확폭 : B=55.0m → B=56.0m
	-	▪ 1BL 동서관통도로 동일로2길 폐쇄
사업지구의 내부	-	▪ 1BL 진출입구 2개소 계획 - 남북관통도로 뚝섬로24길 주출입구 설치(진입2차로, 진출2차로) 및 비신호교차로 운영 - 남측 뚝섬로22길 부출입구 설치(진입1차로, 진출1차로) 및 비신호교차로 운영
	-	▪ 2BL 진출입구 2개소 계획 - 남측 능동로3길 주출입구 설치(진입2차로, 진출2차로) 및 비신호교차로 운영 - 동측 뚝섬로32길 부출입구 설치(진입2차로, 진출2차로) 및 비신호교차로 운영
	-	▪ 뚝섬로30길 공공정사 차량진출입계획 수립
	-	▪ 뚝섬로 연계 종교시설 차량진출입계획 수립
	-	▪ 단지 내 통학차량 정차공간 설치 : 4개소(1BL 주출입구 2개소, 2BL 부출입구 2개소) - 통학차량 정차공간 연계 회차로 설치
대중교통, 자전거 및 보행	-	▪ 사업지 북측 뚝섬로 확장에 따른 버스정류장 이설 : 2개소
	-	▪ 사업장 주변 보도설치 계획 - 사업지 북측 뚝섬로 : 사업지측 편측도로 설치 B=4.0m - 사업지 남북관통도로 뚝섬로24길 : 양측보도 B=2.5m - 사업지 1BL 남측 뚝섬로22길 : 사업지측 편측도로 설치 B=2.5m - 사업지 2BL 남측 능동로3길 : 사업지측 편측도로 설치 B=2.5m - 사업지 동측 뚝섬로32길 : 사업지측 편측도로 설치 B=2.5m - 사업지 북동측 뚝섬로30길 : 양측보도 B=2.5m
	-	▪ 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 : 25개소(고원식 횡단보도 6개소 포함)
	-	▪ 단지 내 공공보행통로 6.0m 설치
	-	▪ 단지 내 보행안전를 위한 횡단보도 설치 : 2개소(고원식)
주차	-	▪ 법정주차대수 : 3,241대
	-	▪ 주차수요 : 3,442대(2032년, 완단위법)
	-	▪ 계획주차대수 : 4,533대 - 법정대비 139.9%, 주차수요 대비 131.7% - 세대당 1.50대
교통안전 및 기타	-	▪ 사업지 차량진출입 교차로 유색포장 설치 : 2개소
	-	▪ 차량 과속방지 시설 설치 : 8개소
	-	▪ 지하주차장 램프 진출입부 차량경고등 설치 - 지상부 : 4개소
	-	▪ 교통안전표지판 설치 : 4개소
	-	▪ 도로확장에 따른 교통안전시설물 재설치
	-	▪ 기타 노면표시 설치

※ 지점은 교통처리계획도 참조

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계 획 내 용	비 고
환경보전	자연환경	• 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 기존 구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장	
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료(LNG) 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	
재난방지	수재해	• 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나, 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치하고 우수집중구간 발생시 저류조 설치 등 우수로 인한 피해방지 검토	
	산사태	• 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지	
	화 재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변 교육환경 현황	교육환경 보호에 관한 계획		비고
대상지 남측 신양중 및 대상지 동측 신양초 인접	공사시 소음	• 「공사장 소음·진동 관리지침서」(2007.) 환경부에 준하여 공사를 시행, 저소음, 적정용량의 건설기계를 선택하여 소음·진동 저감	
	일조	• 일조 권고치 기준에 적합하게 건축계획 수립	
	통학로	• 단지내 공공보행통로 등 보행동선을 확보하여 단지내 및 주변 지역 학생들에게 최단 거리의 안전한 통학로 제공	

12. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획

○ 해당사항 없음

13. 정비구역 및 주변 지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택멸실 현황

1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	허가	무허가
698	594	104	698	698	-

2) 거주현황

유형별 주택 호수	거주 가구 수			구역내 거주 인구 수			비 고
	소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	1,403	364	1,039	2,792	724	2,068	
단독주택	585	277	308	1,164	551	613	
공동주택	818	87	731	1,628	173	1,455	

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정
※ 구역내 거주 가구수 및 인구수 : 주민등록상 세대수 기준으로 작성하되, 건축물대장상 공동주택과 다가구주택 1세대에 여러 세대가 거주하는 경우 1개 가구로 작성

3) 규모별·유형별 거주현황

구 분		계	공동주택				단독주택
			소 계	아파트	연립	다세대	
합 계		1,403	818	116	129	573	585
60㎡ 이하	소계	272	12	7	2	3	260
	30㎡이하	19	0	-	-	-	19
	30㎡초과~50㎡이하	156	7	4	-	3	149
	50㎡초과~60㎡이하	97	5	3	2	-	92
60㎡초과~85㎡이하		285	57	16	0	41	228
85㎡ 초과	소계	846	749	93	127	529	97
	85㎡초과~135㎡이하	244	159	40	2	117	85
	135㎡초과	602	590	53	125	412	12

※ 주택(건축물)의 규모는 건축물대장 또는 부동산등기부를 기준으로 작성하되, 공동주택의 경우 전용면적 기준으로, 단독주택 등은 파악 가능한 자료로 작성
※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분 (전용면적)		계	분 양	의무임대주택	국민주택규모 주택	비 고
합 계		2,951	2,394	394	163	-
60㎡ 이하		1,590	1,099	394	97	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		851	785	-	66	-
85㎡ 초과	소 계	510	510	-	-	-
	85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하	356	356	-	-	-
	135㎡ 초과	154	154	-	-	-

※ 추후 변경될 수 있음

14. 세입자 주거대책

1) 임대주택 및 공공임대주택 확보

○ 서울시 도시 및 주거환경정비조례 제10조 의한 주택재개발사업의 임대주택 건설비율은 세대수의 15퍼센트 또는 연면적의 10퍼센트 이상의 394세대를 임대주택으로 건설

○ 초과용적률에 대하여 국민주택규모의 주택건설에 의한 소형임대주택 163세대 확보

2) 우선 입주자격 부여

○ 정비구역 지정을 위한 공람공고일 3개월 이전부터 계속 거주하고 있는 무주택 세대주 임대주택 우선입주 자격부여

3) 실현방안

○ 사업시행인가시 「도시 및 주거환경정비법 제52조」에 의거 세입자의 주거 및 이주대책 수립을 통해 반영

15. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

가. CPTED 설계 적용

○ 범죄예방을 위해 공간 구조론과 범죄 예방학을 응용한 CPTED 원리를 다양하게 설계전략으로 전환하여 적용

⇒ CPTED(Crime Prevention Through Environmental Design) : 도시환경이 범죄에 대한 방어적인 기능을 갖도록 디자인하여 범죄 발생 가능성을 줄이고 도시민들이 범죄에 대한 두려움을 덜 느끼고 안전감을 인식토록 하는 도시조성 전략

나. 적용 내용

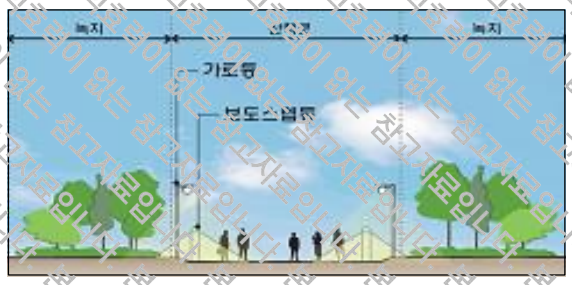
○ 도로 및 단지내 도로의 분명한 시야선 확보

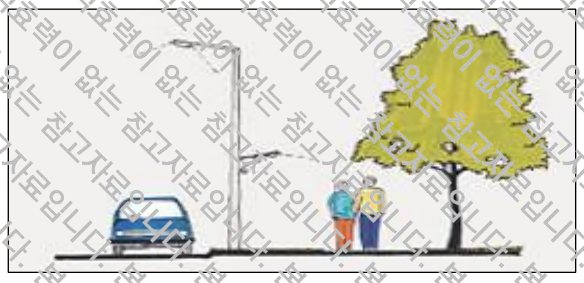


- 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화
- 산책길을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보
- 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앰
- 내부가 관찰 가능하도록 조성 등

○ 도로 및 단지내 도로의 적합한 조명등 사용

- 적절한 조명은 범죄에 대한 두려움을 제거하고, 범죄를 예방할 수 있는 가장 중요한 요소이므로 어둠이 없는 적합한 조명설계
- 가로등은 차도뿐만 아니라 인도와 함께 비추는 디자인으로 설계하여 시민들이 마음 놓고 밤거리를 걸을 수 거리 조성





○ 고립지역 및 사각지대 제선

- 단지내 자연적 감시가 용이하도록 설계
- 안전사각지대에 비상벨 스위치 설치 및 CCTV설치

○ 동 주출입구 쾌적한 설계

- 출입구는 전면 유리 설치 및 CCTV를 설치하여 감시가 가능하도록 설계

○ 지하주차장 설계

- 여성우선 주차구획 설치
- CCTV설치를 통한 안전한 공간 조성
- 조명의 적정조도 확보

○ 보행자 도로

- 경사로에 미끄럼방지재 설치
- 통행편의 및 안전확보를 위하여 보도턱을 낮게 시공

주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

6 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

본 자료는 도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

6 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1. 토지등소유자별 분담금 추산액 산출조건

- 종 수입의 산출방법 : 일반 분양가는 인근 시세 및 최근 부동산 경기 동향 등을 감안하고, 본 사업구역의 특성을 고려하여 산출하되, 조합원 분양가는 예상 투입원가 및 사업구역의 특성 등을 고려하여 일반 분양가에 약 80% 수준으로 적용하였음.

[인근 단지 시세 조사(2024년 02월 기준)]

단지명	소재지	준공시기	세대수	전용 면적 (㎡)	공급 면적 (㎡)	KB시세 일반평균가 (천원)	㎡당 분양가 (천원/공급3.3㎡)
트리마제	성동구 성수동1가 718	2009.09	279	39.18	25.32	1,050,000	88,593
				53.84	35.44	1,550,000	95,170
				74.09	49.66	1,950,000	87,006
				95.52	69.72	2,275,000	78,734
				124.80	84.81	3,150,000	83,439
				126.66	84.82	3,650,000	95,264
				128.90	84.54	3,250,000	83,350
				185.82	136.56	4,550,000	80,946
				189.02	140.30	4,250,000	74,329
				204.49	152.15	5,900,000	95,379
서울숲힐스테이트	성동구 성수동2가 843	2009.06	445	60.07	42.22	1,265,000	69,616
				79.96	57.46	1,525,000	63,043
				80.00	57.03	1,525,000	63,017
				81.57	57.49	1,500,000	60,790
				117.16	84.26	2,015,000	56,855
				117.90	84.78	2,050,000	57,480
				117.90	84.78	2,050,000	57,480
				118.15	84.78	2,025,000	56,659
				151.40	117.13	2,275,000	49,674
				151.90	117.13	2,340,000	50,925
				151.90	117.13	2,340,000	50,925
				184.66	143.00	2,875,000	51,468
성수동 두산위브	성동구 성수동2가 838	2006.05	157	91.31	71.48	990,000	35,842
				106.88	84.34	1,265,000	39,126
				108.40	84.87	1,265,000	38,578
				111.41	84.95	1,265,000	37,535
				155.61	130.42	1,415,000	30,060
				159.11	131.20	1,415,000	29,399
				179.46	148.22	1,510,000	27,815
어른타워 리버5차	광진구 자양동 856	2009.09	279	112.97	84.98	1,550,000	45,357
				113.14	84.96	1,550,000	45,289
				113.68	84.92	1,550,000	45,074
				114.47	84.77	1,550,000	44,763
				164.50	122.55	1,950,000	39,187
				167.74	128.39	2,050,000	40,401
				215.71	159.89	2,300,000	35,248
				215.81	159.96	2,300,000	35,231
				215.81	159.97	2,300,000	35,231

• 총 사업비의 산출방법 : 공사비는 유사사업장의 시공자 선정 입찰 사례를 참조하여 추정하였으며, 공사비 외 사업비는 항목별로 추정하였음.

[시공자 선정 및 계약 사례]

구역명	소재지	사업종류	공사비단가 (천원/3.3㎡)	선정 총회일	시공사
정릉골	성북구 정릉동	재개발	7,400	2022.06	포스코건설
방배동신동아	서초구 방배동	재건축	7,328	2023.01	포스코건설
상계주공5단지	노원구 상계동	재건축	7,387	2023.01	GS건설
한남2구역	용산구 한남동	재개발	7,700	2023.12	대우건설
예상 공사비 추정가격(단가 : 천원/3.3㎡)					7,900

• 종전자산의 산출방법

- 보정율 방식 : 개별공시지가 또는 주택공시가격에 일정비율을 보정하여 산정하는 방식

- 약식감정평가방식 : 전문가인 감정평가사가 표준지공시지가 또는 기타 사례를 기준으로 개별적으로 가치요인 비교하여 산정하는 방식

※ 적용방식 : 보정율 방식을 적용함.

- 이 하 여 백 -

2. 토지등소유자별 분담금 추산액 산출근거

추정비례율	• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% • 추정비례율 : 109.63% → (3,840,033,360천원-1,977,910,206천원)÷1,698,546,857천원 • 총수입 추정 : 3,840,033,360천원 • 총지출 추정 : 1,977,910,206천원 • 종전자산 총액 추정 : 1,698,546,857천원
개별종전자산 추정액	• 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인 • 공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격(2023) × 보정률(2.50) ※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함 • 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액 - 토지 = 개별공시지가(2023) × 토지면적 × 보정률(2.40) - 건물 = 개략단가 × 연면적 ※ 건물의 개략단가는 경과연수 30년 기준 평균 약130만원/3.3㎡ 추정
추정분담금 산출	• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)

권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
전용 39㎡ 형	801,444천원	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(109.63%)	권리자 분양가 추정액 - 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
전용 59㎡ 형	1,089,664천원		
전용 84㎡ 형	1,433,886천원		
전용108㎡ 형	1,702,015천원		
전용140㎡ 형	2,156,308천원		

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정 결과 등에 따라 변동될 수 있음

가) 총수입

항 목		금액(천원)	비 고
총 계		3,840,033,360	
공동주택	소계	3,714,937,360	2,951세대
	조합원분양	2,034,272,192	1,536세대 (1+1세대 및 보류지포함)
	일반분양	1,494,243,919	858세대
	국민주택규모 주택(임대)	186,421,249	557세대
근린생활시설		129,866,000	
기타수입		-	-
매출부가세수입차감액		-4,770,000	

나) 총지출

항 목	금액(천원)	비 고
총 계	1,977,910,206	
공사비	1,243,813,577	공사비 매입부가세 포함
보상비	156,278,000	국공유지 매입, 현금청산 등
관리비	17,018,100	조합운영비, 소송관련 비용 등
설계비	21,688,000	기타설계비 등 포함
감리비	21,029,000	건축감리비 등
수수료등 기타 사업비	146,489,992	각종 용역비
각종부(분)담금	24,734,537	각종 부(분)담금
제세공과금	50,659,000	재산세, 법인세 등
금융비용	231,160,000	대여금이자, 이주비 이자 등
예비비	65,000,000	

다) 종전자산 추정가격

- 구역내 전체 자산 추정가격

항 목	토지면적(㎡)	합계액(천원)	비 고
사유지	125,078.8	1,790,016,710	
국공유지	14,051.2	151,617,430	
합계	139,130.0	1,941,634,140	

- 비례율 산정을 위한 출자 종전자산 추정가격

항 목	토지면적(㎡)	합계액(천원)	비 고
① 사유지전체	125,078.8	1,790,016,710	구역내 전체 사유지
② 대토대상	2,244.0	0	신양교회, 한국산업인력공단(토지)
③ SH 등	63.0	2,128,049	SH공사, 한국산업인력공단(건물)
④ 순 사유지	122,771.8	1,787,888,661	① - ② - ③
⑤ 추정 청산대상	6,202.0	91,469,853	③ + (④ x 5.0%)
⑥ 출자종전자산 추정액	116,632.8	1,698,546,857	비례율 산정을 위한 조합원 현물출자 추정액 ① - ② -⑤

· ② 사업구역내 종교시설(신양교회) 및 한국산업인력관리공단(토지)는 대토대상으로 계획되어 있어 종전자산액 추정은 제외함.
· ③ SH 및 한국산업인력관리공단(건물)은 공공기관 인접 등을 고려하여 청산 대상자로 추정함.
· ⑤ 추정 청산대상은 전체 사업구역의 규모 및 조합원 수 등을 고려하여 ④ (순 사유지)의 약 5% 추정액에 ③(SH 등) 추정액을 합산한 추정 금액으로 '정비몽땅 프로그램'상의 추정액 기준임.

$$\text{비례율 산출} = \frac{\text{총 수입} - \text{총 지출}}{\text{종전자산 총액}} \times 100 = \%$$

$$\text{추정 비례율} = \frac{3,840,033,360(\text{천원}) - 1,977,910,206(\text{천원})}{1,698,546,857(\text{천원})} \times 100 = 109.63\%$$

라) 비례율에 따른 조합원 분담금 산정 예시(단위/천원)

<+ : 부담, - : 환급액>

종전자산 평균 추정가액(천원)		500,000	600,000	700,000	800,000	900,000	1,000,000
추정 비례율		109.63%					
권리가액(천원)		548,150	657,780	767,410	877,040	986,670	1,096,300
신축 주택형	조합원분양가(천원)	추정분담금(천원) (※ 추정분담금 = 신축 주택형별 조합원분양가 - 종전자산 유형별 권리가액)					
39	801,444	253,294	143,664	34,034	-75,596	-185,226	-294,856
59	1,089,664	541,514	431,884	322,254	212,624	102,994	-6,636
84	1,433,886	885,736	776,106	666,476	556,846	447,216	337,586
108	1,729,015	1,180,865	1,071,235	961,605	851,975	742,345	632,715
140	2,156,308	1,608,158	1,498,528	1,388,898	1,279,268	1,169,638	1,060,008

마) 공사비 및 분양가 변동에 따른 비례율 변화표

비례율 변화표		변동률	공사비(천원/3.3㎡)				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단위단가(천원/3.3㎡)	7,315	7,722	8,128	8,532	8,938
분양가 (일반분양가기준)	10%	54,929	137.97%	134.19%	130.40%	126.61%	122.82%
	5%	52,433	127.59%	123.80%	120.01%	116.23%	112.44%
	0%	49,937	117.20%	113.41%	109.63%	105.84%	102.05%
	-5%	47,438	106.81%	103.03%	99.24%	95.45%	91.66%
	-10%	44,942	96.43%	92.64%	88.85%	85.06%	81.28%

※ 상기 비례율 변화표는 '정보동땅 프로그램' 상 기준임.

V 건축계획(안)

자양4동 재개발 신속통합기획

사 업 명		자양4동 재개발 신속통합기획						
대 지 위 치		서울특별시 광진구 자양4동 57-90일대						
지 역 지 구		3종일반주거지역, 2종일반주거지역(7층이하포함), 준정경관관리구역(한강변)						
용 도		공동주택, 부대시설, 근린생활시설						
도 로 현 황		등일로 (30~36m), 중성로(20m)				종교용지		
대 지 면 적	구역면적	139,130.00 ㎡	(42,086.83 평)	기반시설	정비기반시설	공원		
	존치&기부채납면적	31,413.70 ㎡	(9,502.64 평)			도로		
	사업대지면적(공동주택)	107,716.30 ㎡	(32,584.18 평)					
건 축 면 적		29,559.23 ㎡			소 계		00 ㎡	
건 폐 율		27.44%(주동건폐율 21.67%)			공영주차장 (충복결정)	건축물		
연면적	지상 연면적	325,515.77 ㎡	(98,468.52 평)			토지		
	지하 연면적	180,233.19 ㎡	(54,520.54 평)			환산부지면적		
	전체 연면적	505,748.96 ㎡	(152,989.06 평)		공공청사 (도지+건축물)	건축물		
용적률 산정연면적		322,115.77 ㎡	(97,742.52 평)			토지		
용 적 률	용적률	299.96%				환산부지면적		
	용적률 (분양)				임대주택	건축물		
건 축 규 모		지상49층 / 지하3층				토지지분		
건 물 높 이		150.00 m				환산부지면적		
주차대수	용도	아파트		근린생활시설				
	산출근거	85이하 75㎡ 당 1대	2,193.75대	134㎡ 당 1대	70.73			
		85이상 65㎡ 당 1대	983.25대					
	법정	3,124 대		71 대		대		
	계획	4,427 대		106 대		대		
		세대당 1.50 대						
조경면적	법정	32,314.89 ㎡	법정 30%	공개공지	법정	.00 ㎡	0.00%	
	계획	36,010.10 ㎡	34.27%		계획	.00 ㎡	0.00%	
순부담율	기반시설(토지)							
	공영주차장 (환산부지)							
	임대주택 (환산부지)							

(단위 : ㎡)

구분		법적기준 및 설치기준	법정	계획	비고
부대시설	관리사무소	50세대이상 : 10㎡+(세대수-50)X0.05㎡	155.05 ㎡	155.00 ㎡	
	경비실			100.00 ㎡	
	주민공동시설 총량제	1,000세대이상 : [500㎡+(세대수X2㎡)]X1.25	##########	##########	
복리시설	작은도서관	1,500세대이상 : 298㎡	298.00 ㎡	450.00 ㎡	
	어린이집	1,500세대이상 : 725㎡	725.00 ㎡	850.00 ㎡	
	경로당	1,500세대이상 : 500㎡	500.00 ㎡	600.00 ㎡	
	다함께 돌봄센터	500세대 이상 : 전용면적 66㎡이상	66.00 ㎡	300.00 ㎡	
주민공동시설	공공개발				
		소계		##########	
	민간방				
		소계	-	##########	
	어린이놀이터	500세대 이상 : 500㎡+0.7㎡X세대수	##########	##########	
	주민운동시설			##########	

■ 용도별 면적개요

(단위 : ㎡)

구분		시설면적						합계	비율
		전용면적	공용면적	소계	기타공용	기계전기실	주차장		
공동주택		219,957.90	91,379.87	311,337.77	30,450.00	1,770.60	168,207.00	491,765.37	97.24%
근생시설	지하1층	0.00	0.00	0.00	-	473.90	4,031.69	4,505.59	
	1층	4,800.00	1,200.00	6,000.00				6,000.00	
	2층	2,782.40	699.60	3,478.00				3,478.00	
	3층								
소 계		7,582.40	1,905.60	9,478.00	0.00	473.90	4,031.69	13,983.59	2.76%
대공내 기부채납 시설	지하1층								
	1층								
	2층~3층								
소 계		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%

■ 분 양 면 적 개 요

(단위 : ㎡)

주택형별		세대수	비율	전용면적	주거공용면적			분양면적		기타공용				주차장	계약면적		비고
					벽체공용	코어공용	소계			부대시설	주민공동시설	기계전기실	소계				
제3종 일반주거지역	39형 (기부채납)	258세대	8.74%	39.90	4.00	17.00	21.00	60.90	(18.42평)	0.05	1.85	0.32	2.22	30.51	93.63	(28.32 평)	재개발기준(15%)
	59형 (기부채납)	136세대	4.61%	59.90	5.20	20.03	25.23	85.13	(25.75평)	0.07	2.78	0.48	3.33	45.81	134.26	(40.62 평)	
	84형 (기부채납)	0세대	0.00%	84.90	6.50	28.39	34.89	119.79	(36.24평)	0.10	3.94	0.68	4.72	64.93	189.43	(57.30 평)	
	39형 (임대)	0세대	0.00%	39.90	4.00	17.00	21.00	60.90	(18.42평)	0.05	1.85	0.32	2.22	30.51	93.63	(28.32 평)	예정법정상한 용적율확보를 위한 임대주택건립
	59형 (임대)	97세대	3.29%	59.90	5.20	20.03	25.23	85.13	(25.75평)	0.07	2.78	0.48	3.33	45.81	134.26	(40.62 평)	
	84형 (임대)	66세대	2.24%	84.90	6.50	28.39	34.89	119.79	(36.24평)	0.10	3.94	0.68	4.72	64.93	189.43	(57.30 평)	
	39형 (분양)	142세대	4.81%	39.90	4.00	17.00	21.00	60.90	(18.42평)	0.05	1.85	0.32	2.22	30.51	93.63	(28.32 평)	
	59형 (분양)	957세대	32.43%	59.90	5.20	20.03	25.23	85.13	(25.75평)	0.07	2.78	0.48	3.33	45.81	134.26	(40.62 평)	
	84형 (분양)	785세대	26.60%	84.90	6.50	28.39	34.89	119.79	(36.24평)	0.10	3.94	0.68	4.72	64.93	189.43	(57.30 평)	
	108형 (분양)	356세대	12.06%	108.90	7.50	34.08	41.58	150.48	(45.52평)	0.12	5.05	0.88	6.05	83.28	239.81	(72.54 평)	17.28%
	140형 (분양)	154세대	5.22%	140.90	9.50	45.45	54.95	195.85	(59.24평)	0.16	6.53	1.13	7.83	107.75	311.43	(94.21 평)	
합계		2,951세대	100.00%	210,957.90	16,745.30	74,633.29	91,379.87	311,337.77		250.00	10,200.00	1,770.60	12,220.60	168,207.00	491,765.37		



서울특별시 광진구 자양동 57-90번지 일대

TITLE 배치도

SCALE (A3) 1/2500

DRAWING NO.

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

Ⅵ 교통성 검토서

《목 차》

제 1 장 서 론 ····· 3

1.1 사업의 개요 ····· 3

1.2 과업의 범위 ····· 7

제 2 장 교통환경 조사분석 ····· 8

2.1 교통시설 및 교통소통현황 ····· 8

2.2 주변가로망 현황 ····· 9

2.3 교차로 기하구조 및 신호체계 현황 ····· 10

2.4 가로 및 교차로 교통소통 현황 및 분석 ····· 15

2.5 주변개발계획 ····· 18

2.6 교통관련 상위계획 ····· 37

제 3 장 사업지 및 주변지역의 장래교통수요 ····· 84

3.1 접근방법 ····· 84

3.2 사업 미시행시 교통수요 예측 ····· 85

3.3 사업 미시행에 따른 교통소통분석 ····· 90

3.4 사업시행시 교통수요 예측 ····· 91

3.5 사업시행에 따른 교통소통분석 ····· 103

3.6 주차수요예측 ····· 106

제 4 장 사업시행에 따른 교통처리계획 ····· 111

4.1 사업시행에 따른 교통개선대책 ····· 111

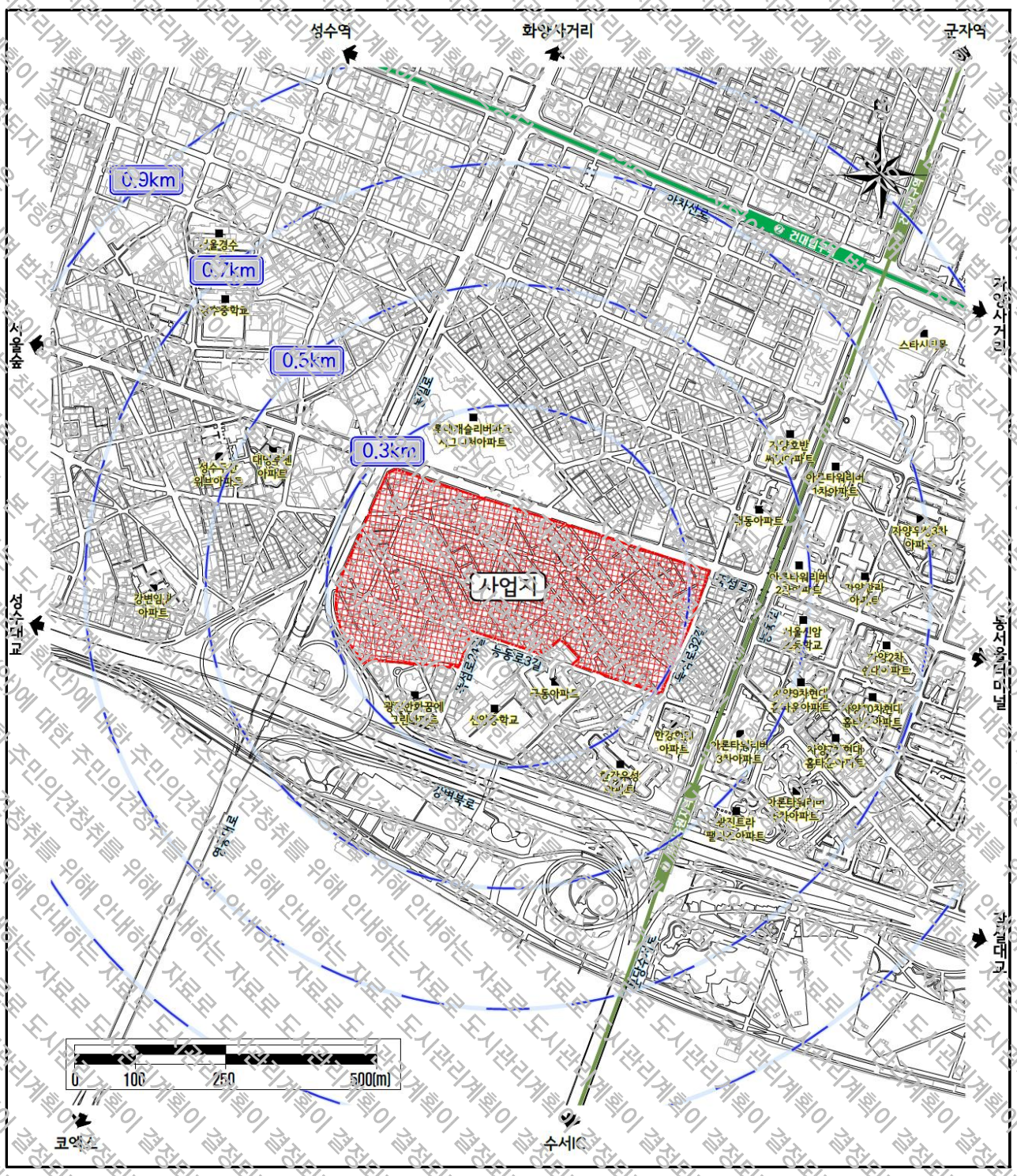
4.2 교통처리계획 ····· 115

제 1 장 서 론

1.1 사업의 개요

○ 행정상 위치 : 서울특별시 광진구 자양4동 57-90번지 일대

○ 거리적 위치 : 본 사업지 주변 가로망을 살펴보면 사업지 북측으로 동서방향 뚝섬로(20~23m, 4~5차로), 서측으로 남북방향 동일로(30~55m, 6~8차로)가 위치하고 있다.



(사업지 위치도)

1.1.2 사업의 내용

1) 사업개요

○ 본 사업은 서울특별시 광진구 자양4동 57-90번지 일대에 위치한 구역면적 139,130.00㎡의 자양4동 주택재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)으로 구체적인 사업개요는 다음과 같다.

< 사업의 개요 >

구 분		내 용
사 업 명		자양4동 57-90번지 일대 주택재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)
사 업 지 위 치		서울특별시 광진구 자양4동 57-90번지 일대
지 역 지 구		제3종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 중점경관관리구역
사 업 기 간		2024~2031년
용 도		공동주택(2,951세대)
구 역 면 적		139,130.00㎡(실사용 대지면적 : 107,716.30㎡)
건 축 면 적		29,559.25㎡
건 축 연 면 적		505,748.96㎡
건 폐 율		27.44%
용 적 률		299.97%
규 모		지하 3층 ~ 지상 49층
주차계획	법정주차대수	3,241대
	주차수요	3,442대(2032년, 원단위법)
	계획주차대수	4,533대 - 법정대비 139.9%, 수요대비 131.7% - 세대당 1.50대

교통수요	발생교통량 (대/일, 대/시)	2032년						
		승용차		택시		합계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
	사업지 첨두시 (08:00~09:00시)	76	743	120	120	196	863	1,059
	주변가로 첨두시 (18:00~19:00시)	541	143	98	98	639	241	880
	1일 발생량	3,454	3,454	979	979	4,433	4,433	8,866

주 : 사업지 첨두시는 08:00~09:00시, 주변가로 첨두시는 18:00~19:00시임.

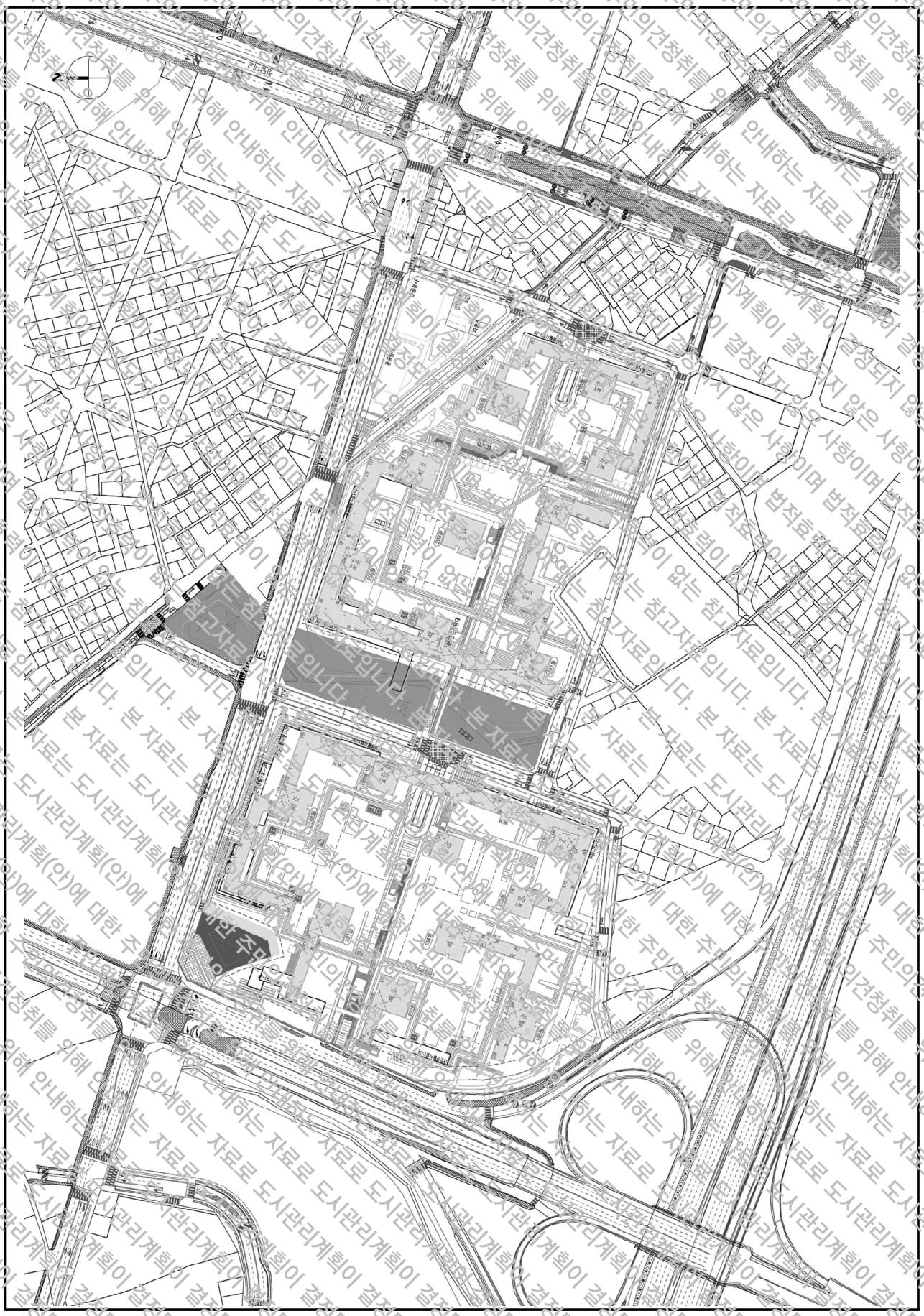
< 용도별 면적 >

(단위 : ㎡)

구 분		지상층	지하층	합계
공동주택	아파트	311,337.77	-	311,337.77
	부대복리시설	4,700.00	5,750.00	10,450.00
	기계/전기실	-	1,770.60	1,770.60
	지하주차장	-	168,207.00	168,207.00
	소 계	316,037.77	175,727.60	491,765.37
근린생활시설		9,478.00	4,505.59	13,983.59
합 계		325,515.77	180,233.19	505,748.96

< 공동주택 단위세대 형별면적 >

구 분		평형	세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	주거공용 면적(㎡)	공급면적 (㎡)	기타공용(㎡)		계약면적 (㎡)
							부대시설	지하 주차장	
공동주택	1단지	39	115	39.90	21.00	60.90	2.22	30.51	93.63
		59	617	59.90	25.23	85.13	3.33	45.81	134.26
		84	447	84.90	34.89	119.79	4.72	64.93	189.43
		108	208	108.90	41.58	150.48	6.05	83.28	239.81
		140	77	140.90	54.95	195.85	7.83	107.75	311.43
	소 계		1,464	112,997.60	46,457.53	159,455.13	6,278.01	86,411.93	252,145.08
	2단지	39	285	39.90	21.00	60.90	2.22	30.51	93.63
		59	573	59.90	25.23	85.13	3.33	45.81	134.26
		84	404	84.90	34.89	119.79	4.72	64.93	189.43
		108	148	108.90	41.58	150.48	6.05	83.28	239.81
		140	77	140.90	54.95	195.85	7.83	107.75	311.43
	소 계		1,487	106,960.30	44,922.34	151,882.64	5,942.59	81,795.07	239,620.29
합 계			2,951	219,957.90	91,379.87	311,337.77	12,220.60	168,207.00	491,765.37



(배치도)

1.2 과업의 범위

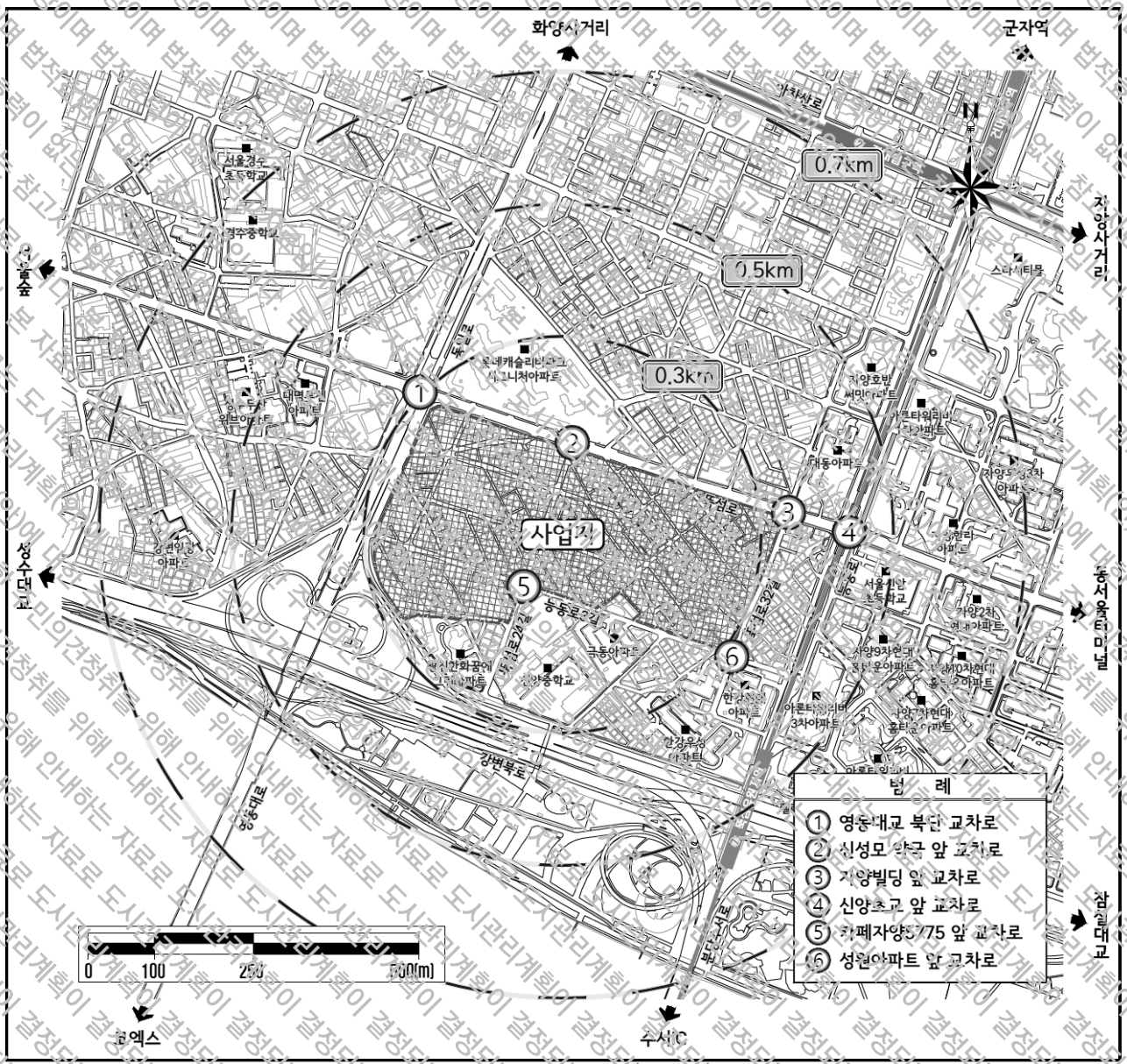
1.2.1 시간적 범위

○ 본 과업의 시간적 범위는 분석시점인 2024년을 기준으로 제반 교통현황을 분석하고 사업완료(2031년) 후 통행유발이 정상적으로 이루어 질 것으로 판단되는 1년 후인 2032년을 목표연도로 설정하였다.

기준연도	사업완료연도	목표연도 (사업완료 1년 후)
2024년	2031년	2032년

1.2.2 공간적 범위

○ 본 과업의 공간적 범위는 사업시행으로 인해 직·간접적으로 영향을 받게 될 것으로 예상되는 사업지 주변의 6개 교차로를 분석 대상으로 설정하였다.



(공간적 범위)

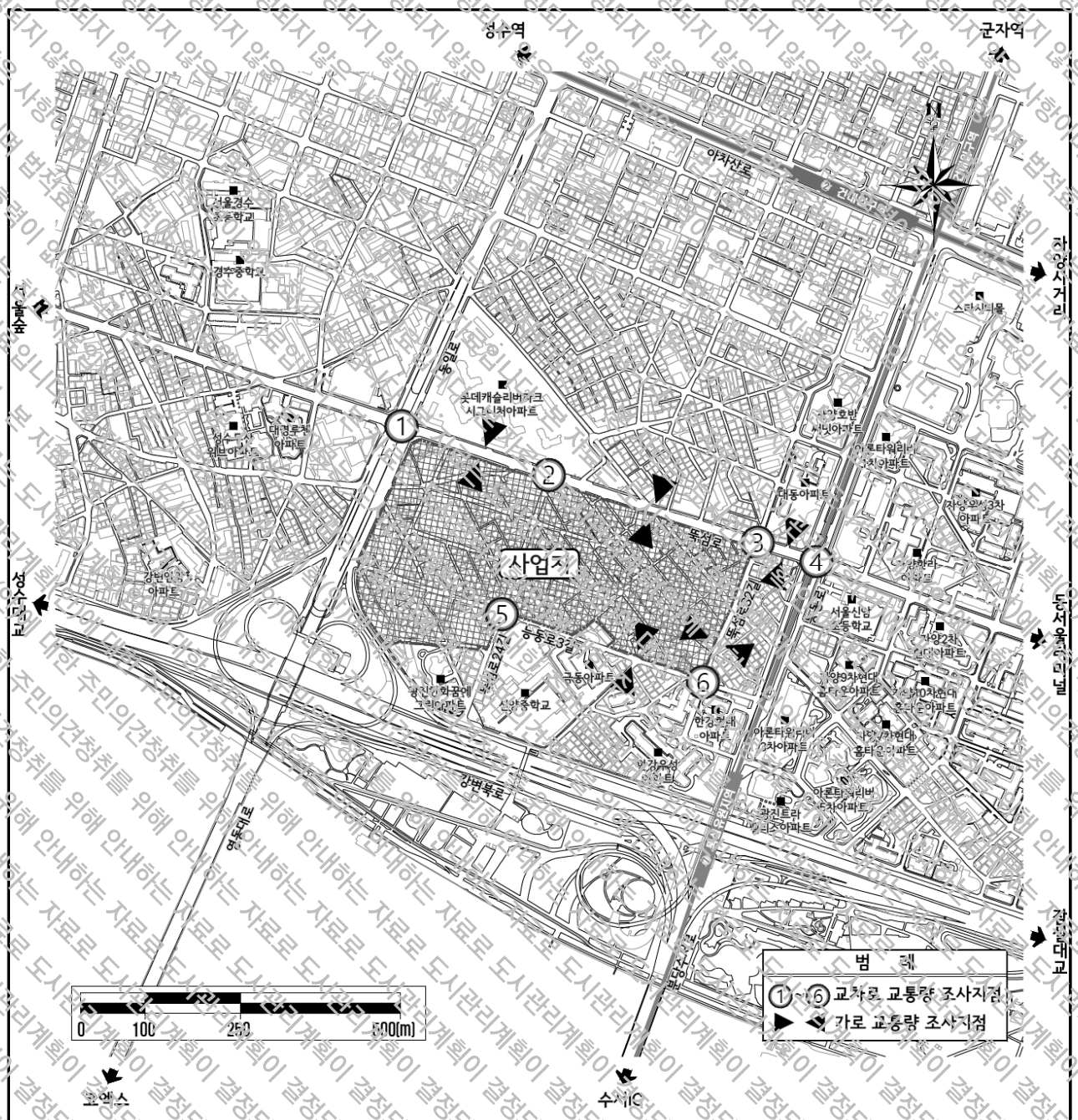
제 2 장 교통환경 조사분석

2.1 교통시설 및 교통소통현황

2.1.1 교통현황조사 개요

1) 조사목적

○ 본 사업은 서울특별시 광진구 자양4동 57-90번지 일대에 위치한 주택재개발사업 수립 및 정비구역 지정(안)으로 사업구역 주변의 교통특성 및 교통현황을 파악하기 위하여 기초자료 수집 및 교통시설현황, 주변지역 개발현황, 교차로의 방향별, 차종별, 시간대별 교통량조사 등을 조사하였으며, 조사내용 및 조사지점은 다음과 같다.



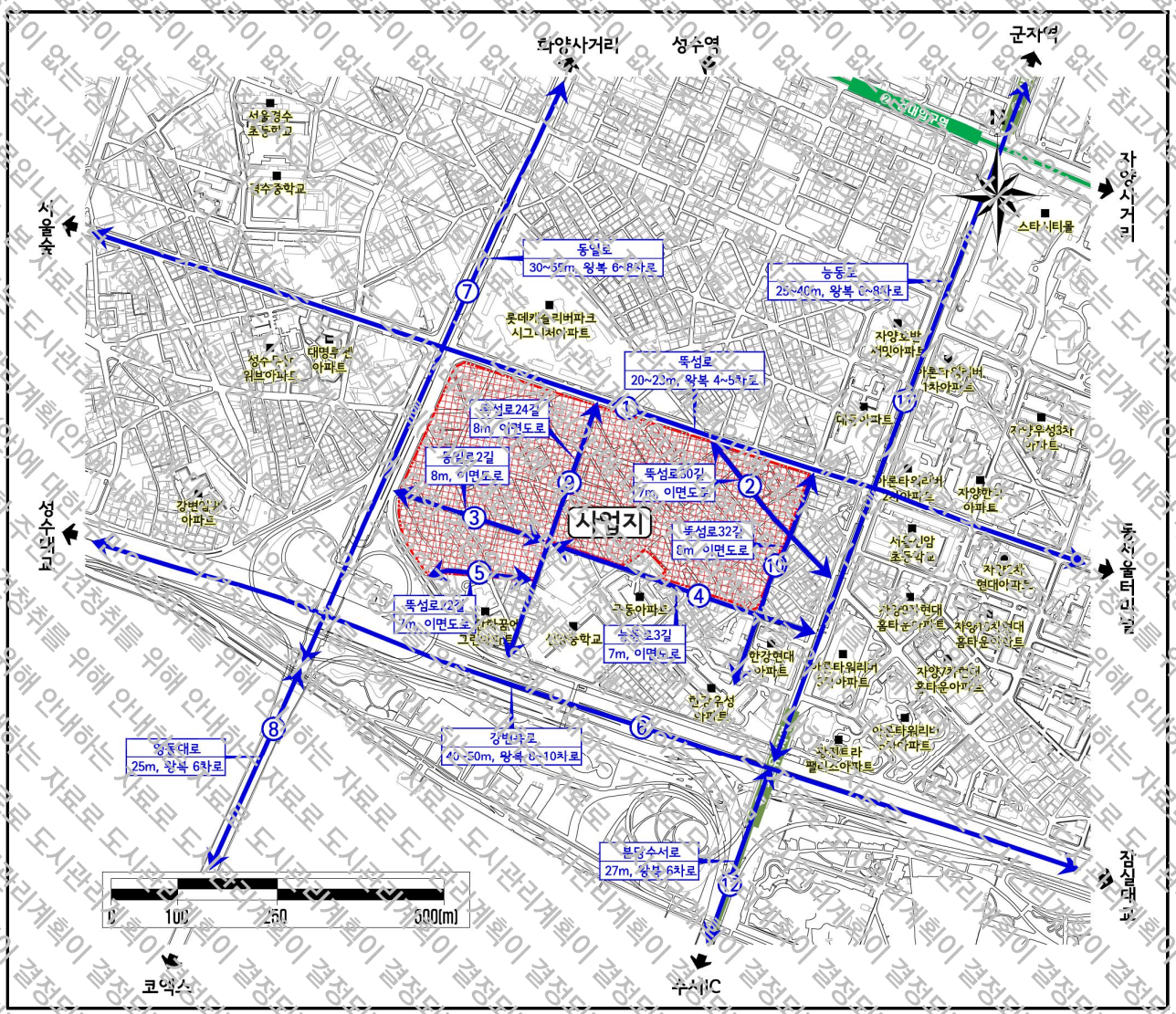
(교통환경 조사지점도)

2.2 주변가로망 현황

○ 주변 가로망 현황을 살펴보면, 본 사업지와 인접하여 북측으로 뚝섬로(20~23m, 왕복 4~5차로), 동측으로 뚝섬로32길(8m, 이면도로), 남측으로 능동로3길(7m, 이면도로), 뚝섬로22길(7m, 이면도로), 뚝섬로24길(8m, 이면도로), 서측으로 동일로(30~55m, 6~8차로)가 위치하고 있다.

< 주변지역 가로망 현황 >

가 로 명			차로수(왕복)	폭원(m)	비 고
동서방향	①	뚝섬로	4~5	20~23	사업지 북측도로
	②	뚝섬로30길	이면도로	7	-
	③	동일로2길	이면도로	8	-
	④	능동로3길	이면도로	7	사업지 남측도로
	⑤	뚝섬로22길	이면도로	7	사업지 남측도로
	⑥	강변북로	8~10	40~50	-
남북방향	⑦	동일로	6~8	30~55	사업지 서측도로
	⑧	영동대로	6	25	-
	⑨	뚝섬로24길	이면도로	8	사업지 남측도로
	⑩	뚝섬로32길	이면도로	8	사업지 동측도로
	⑪	능동로	6~8	25~40	-
	⑫	분당수서로	6	27	-



(주변지역 가로망 현황도)

2.3 교차로 기하구조 및 신호체계 현황

○ 본 사업에서는 사업의 시행으로 인하여 인접지역에 직접적인 영향을 미칠 것으로 예상되는 총 6개 교차로에 대하여 그 영향을 분석하였다.

○ 교통사고의 대부분은 교차로와 그 부근에서 발생하고 있으며, 일반도로에서 발생하는 지체의 대부분은 교차로 부근에서 발생하여 도로망 전체의 운영에 많은 영향을 미치므로 교차로의 기하구조는 교통안전 및 교통소통 증진에 중대한 영향을 미친다고 볼 수 있다.

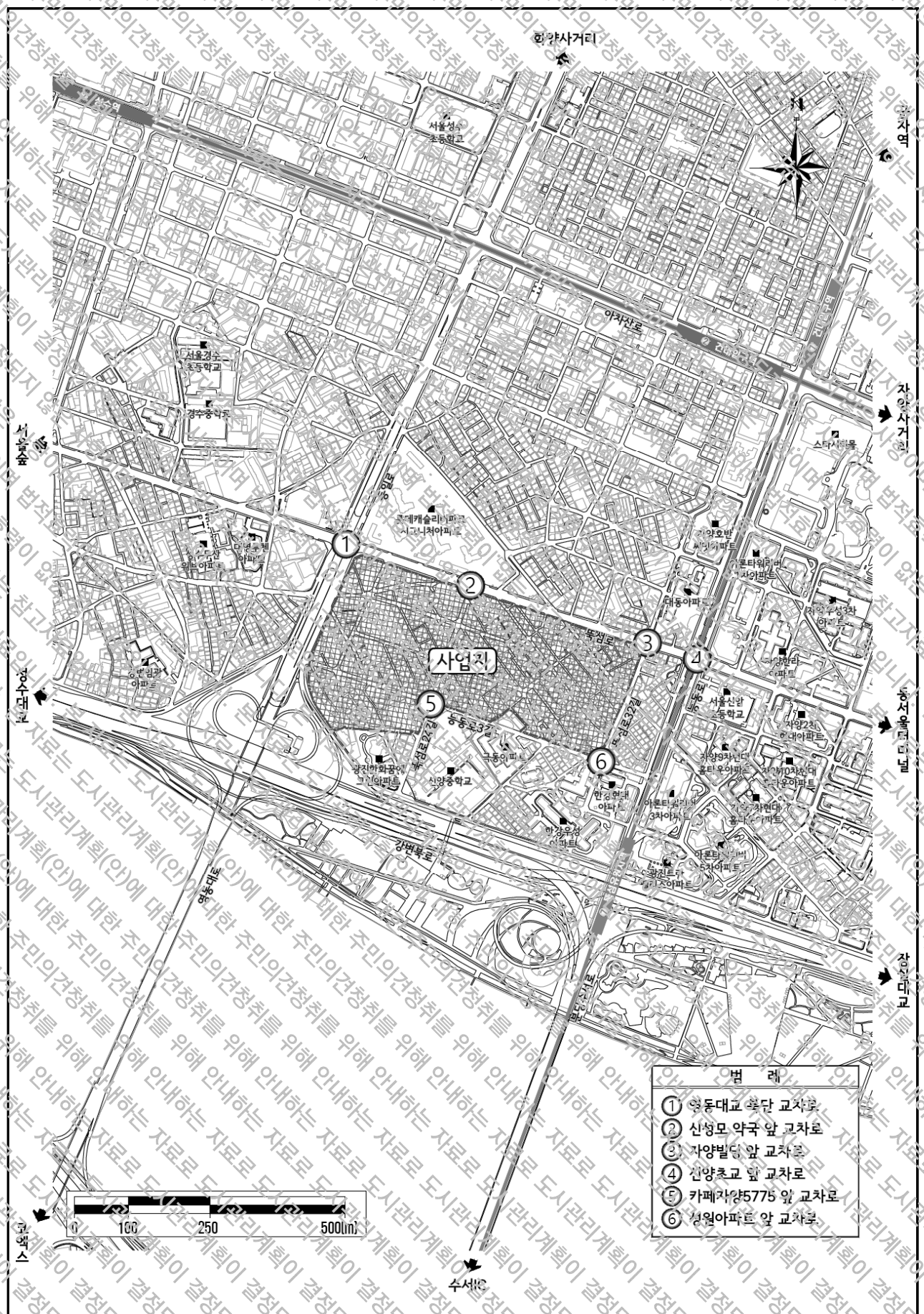
○ 또한, 기하구조는 교차로 서비스수준 산정시 전반적인 모든 변수들이 영향을 미치는바 조사시 신호등 설치여부 및 신호현시, 차선 수 및 차로 폭, 횡단보도 및 차량의 정지선 위치, 보도 폭 및 교통시설물 설치 현황, 가로정리 여부, 노면표시, 주차 및 버스정류장(버스전용차로) 설치 여부, 도류화 여부, 교통안전표지 등을 고려하여 조사하였다.

< 사업지 주변 교차로명 >

교차로명	교차로형태	신호등 설치여부	횡단보도 설치여부	신호주기 (초)	신호현시
① 영동대교 북단 교차로	4지	O	O	150	4현시
② 신성모 약국 앞 교차로	4지	O	O	70	3현시
③ 자양빌딩 앞 교차로	4지	O	O	170	4현시
④ 신양초교 앞 교차로	4지	O	O	170	4현시
⑤ 카페자앙5775 앞 교차로	4지	X	X	비신호	
⑥ 성원아파트 앞 교차로	4지	X	X	비신호	

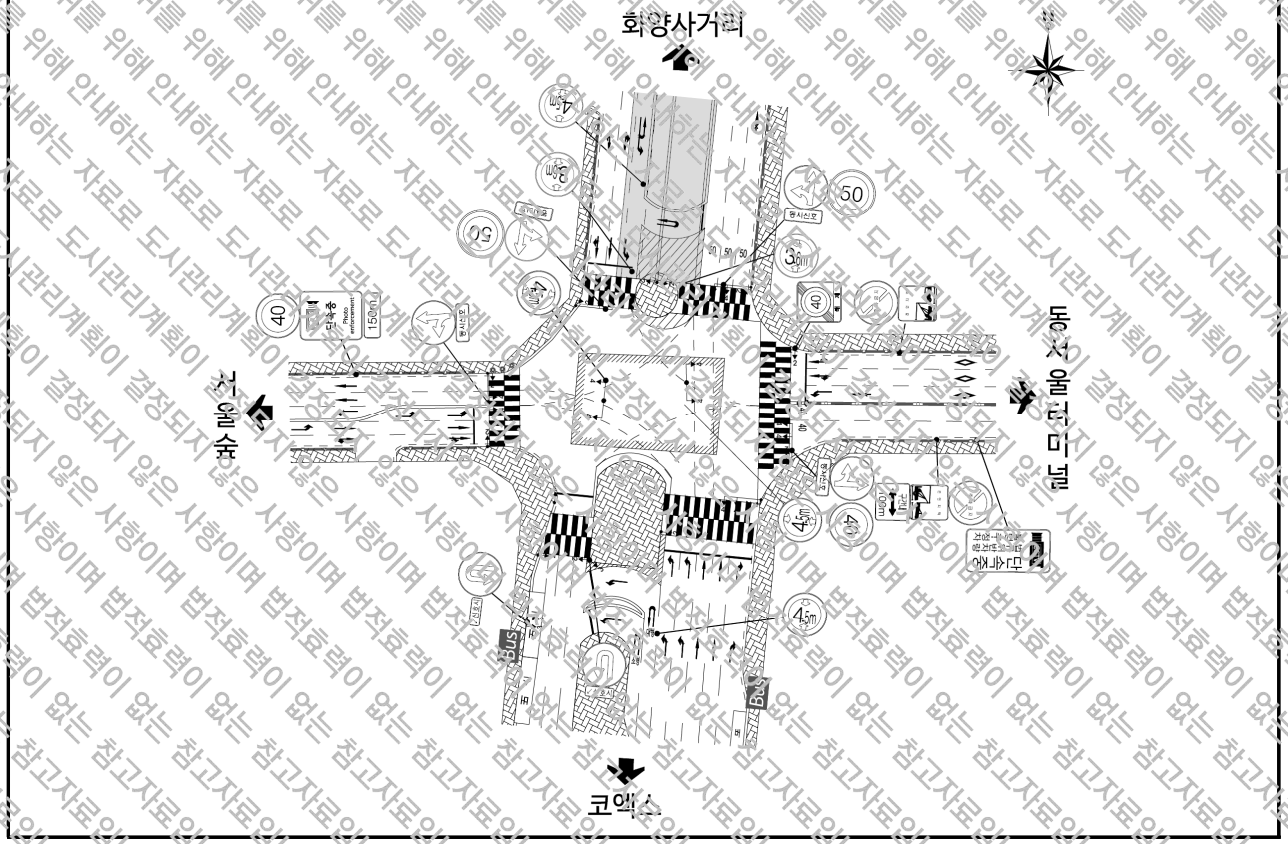
< 사업지 주변 교차로 신호운영현황 >

교차로명	신호현시(초)						주기 (초)
	Ø1	Ø2	Ø3	Ø4	Ø5	Ø6	
① 영동대교 북단 교차로					-	-	4현시
	36(4)	31(4)	27(4)	40(4)	-	-	150
② 신성모 약국 앞 교차로			전방향 보행신호			전방향 보행신호	6현시
	23(3)	12(3)	29	23(3)	12(3)	29	140
③ 자양빌딩 앞 교차로	전방향 보행신호		전방향 보행신호		-	-	4현시
	33	42(3)	44	45(3)	-	-	170
④ 신양초교 앞 교차로					-	-	4현시
	30(3)	42(3)	41(3)	45(3)	-	-	170

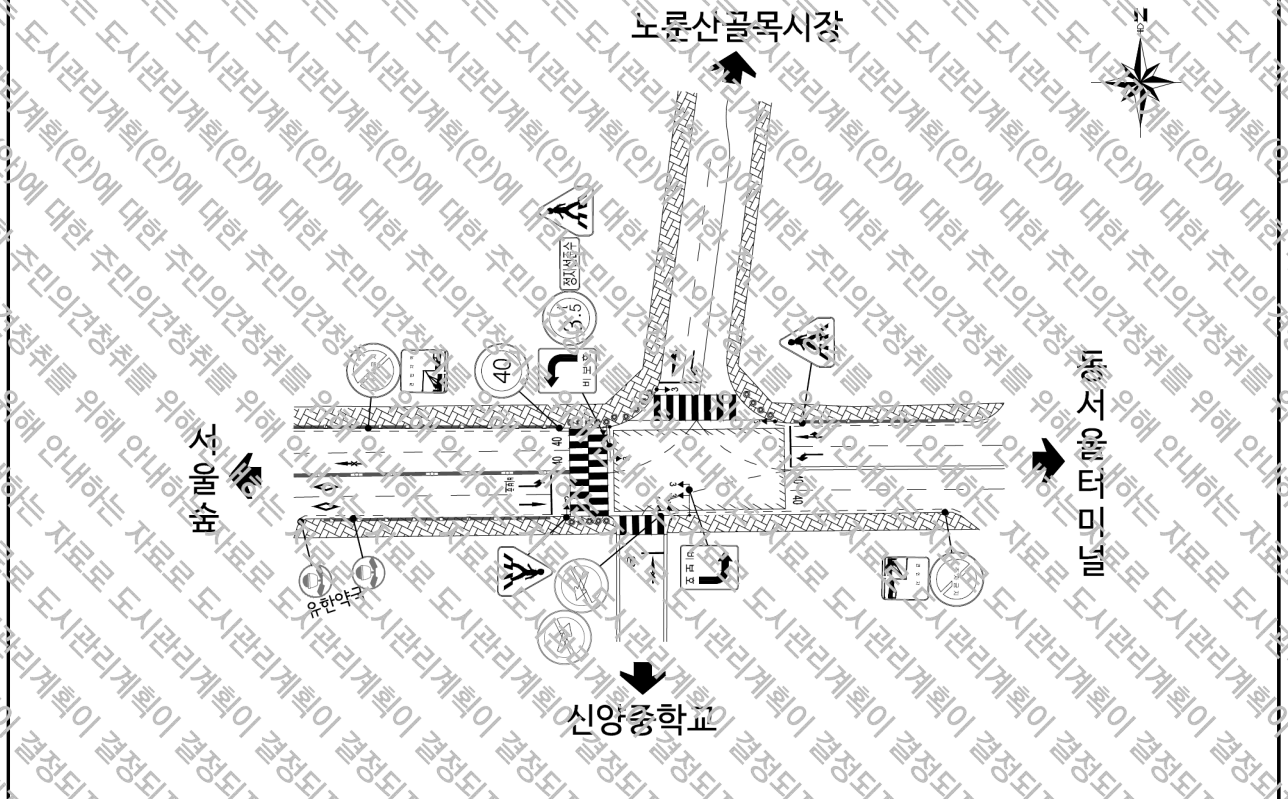


(분석대상 교차로 Key-map)

① 영등대교 북단 교차로

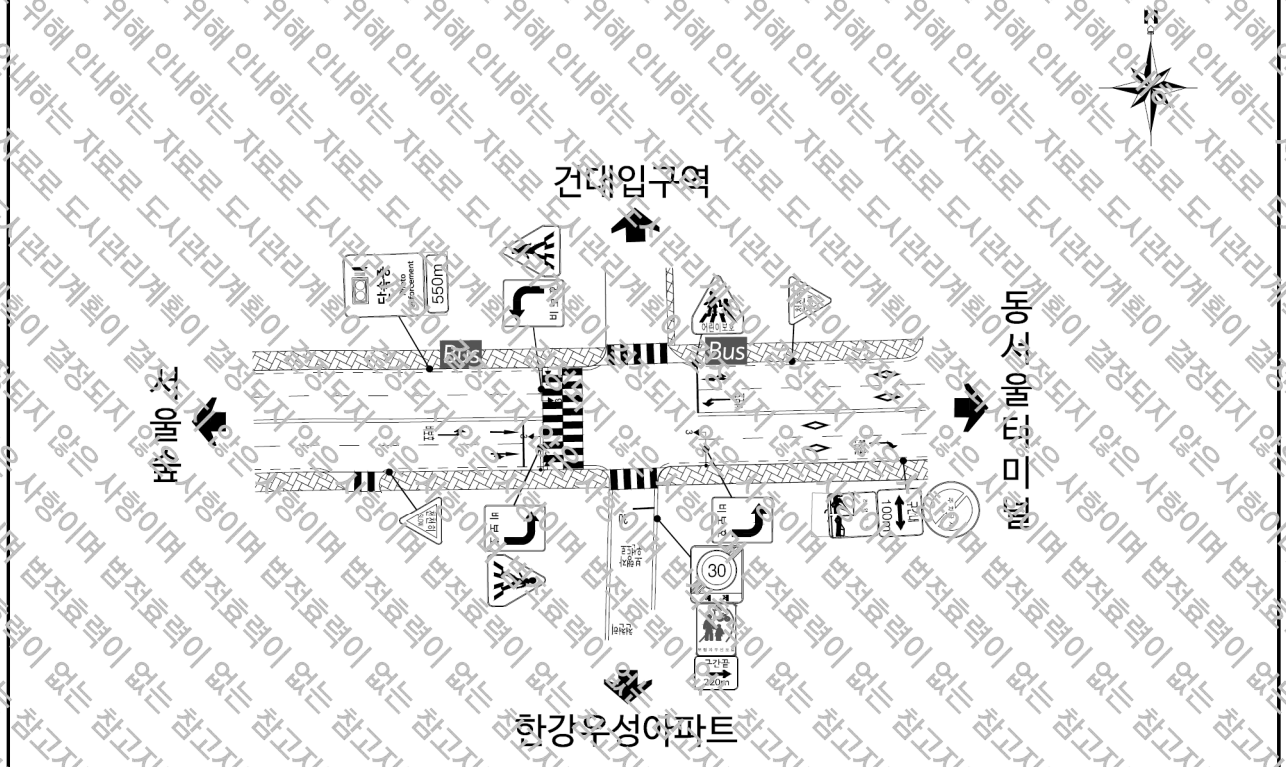


② 신성모 약국 앞 교차로

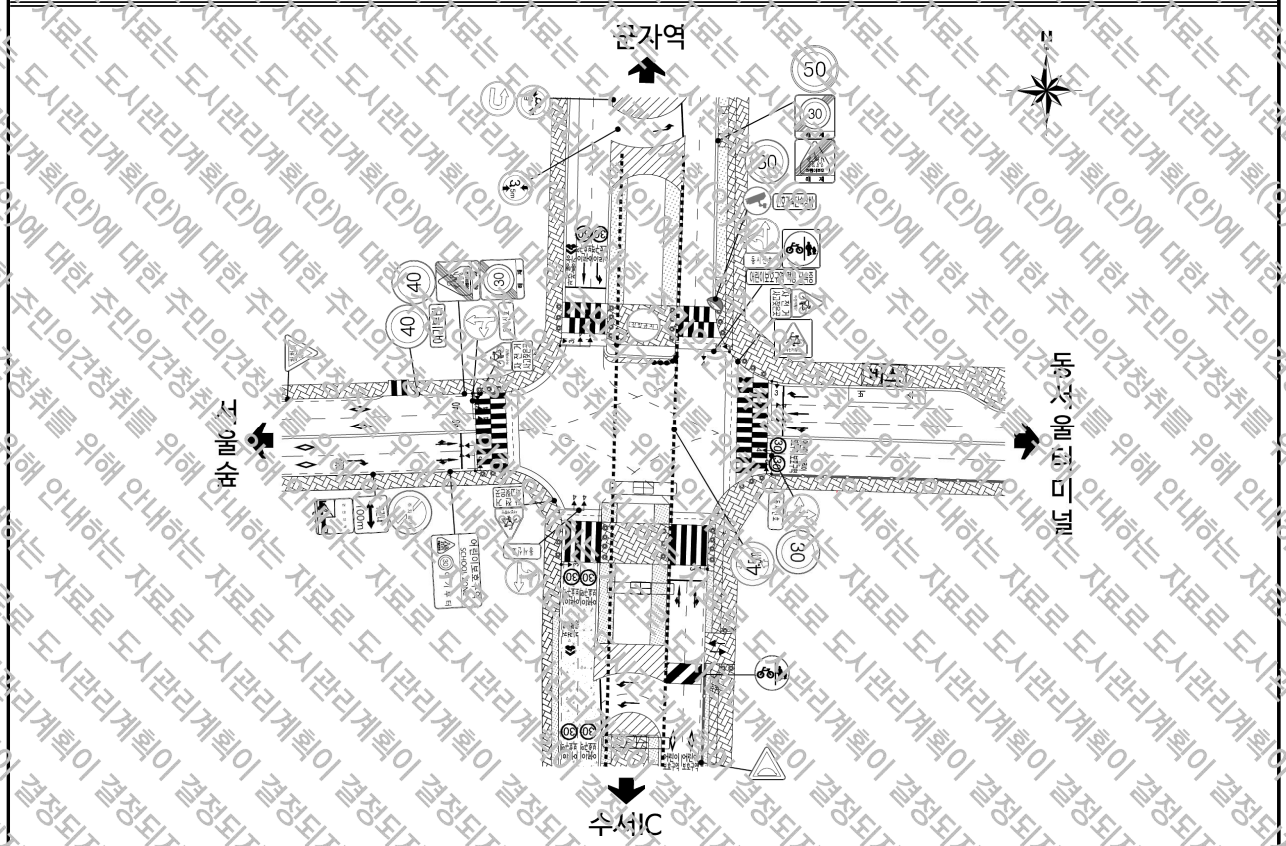


자료는 도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

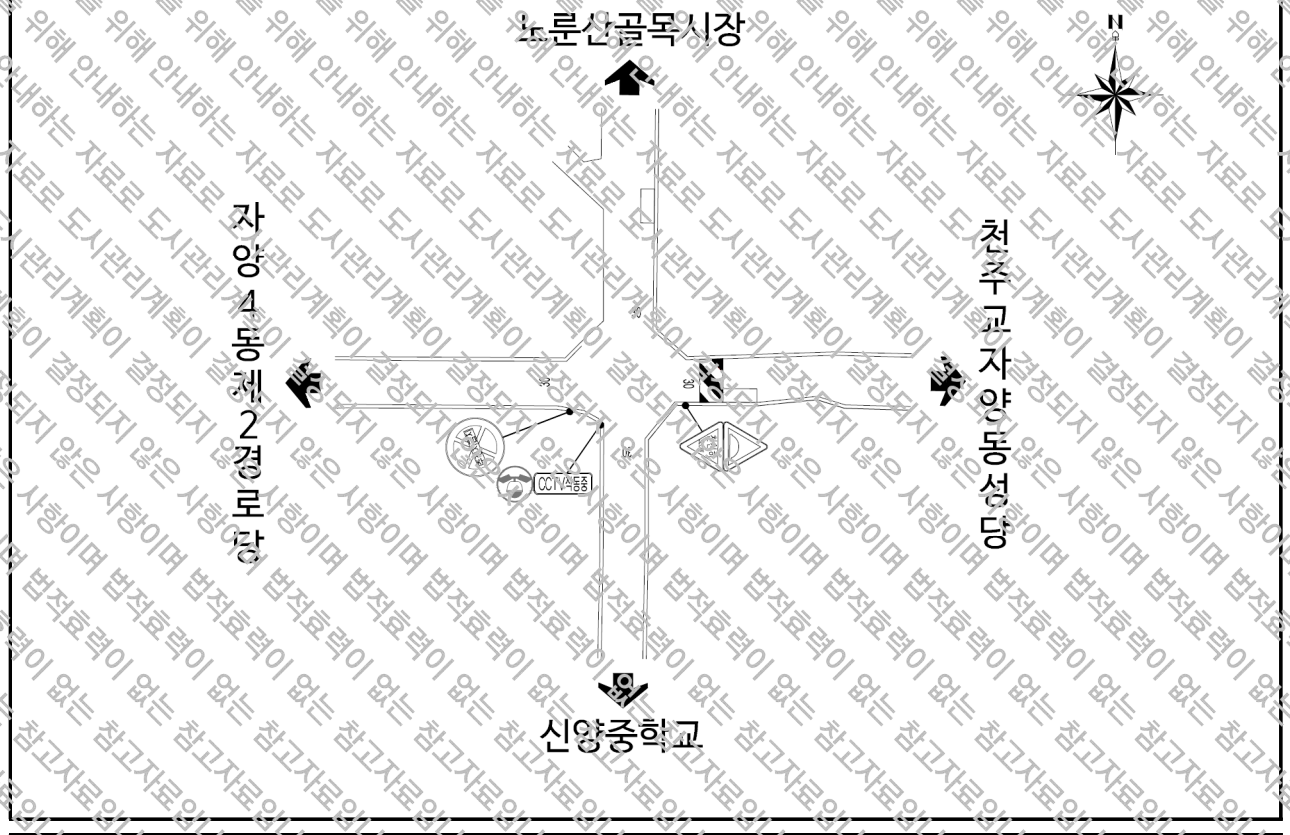
③ 자양빌딩 앞 교차로



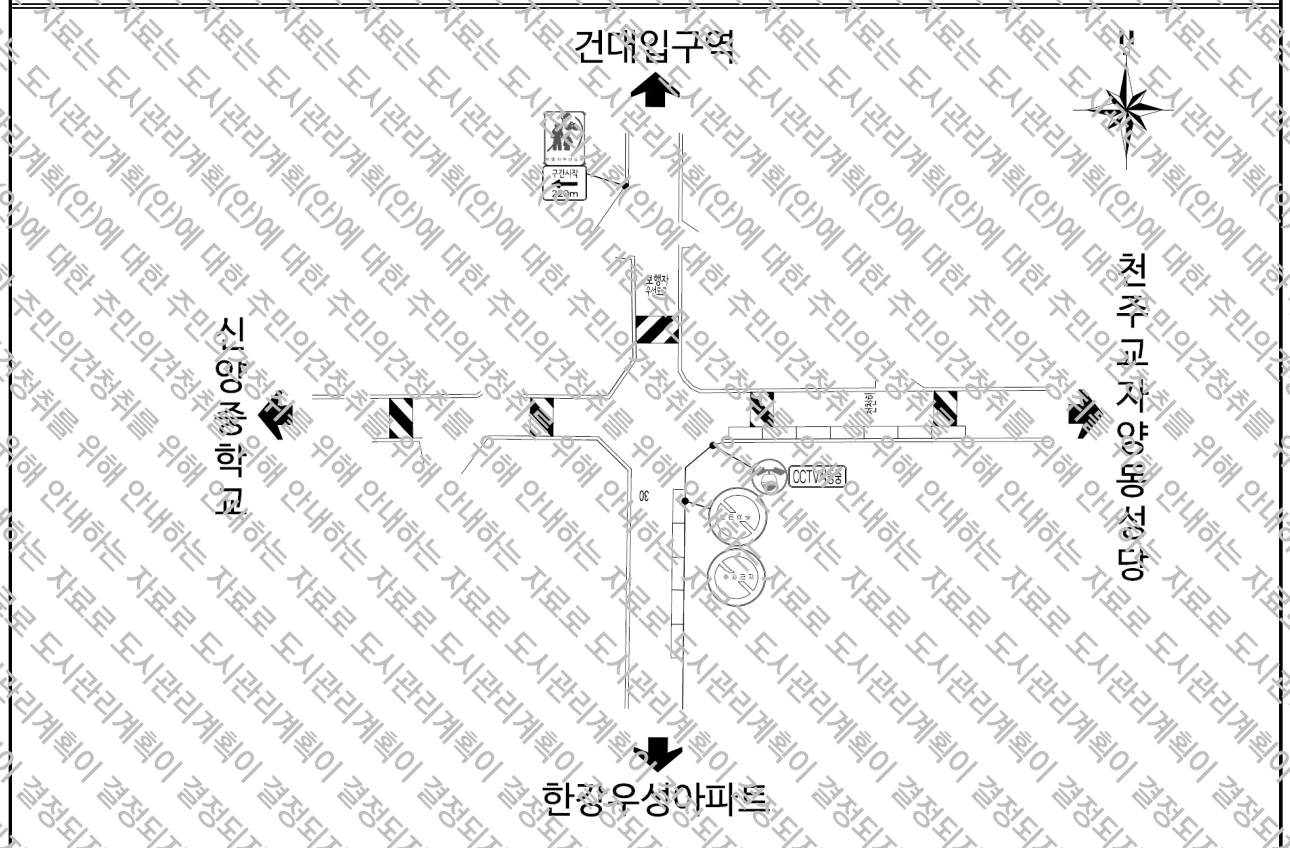
④ 신양초교 앞 교차로



⑤ 카페자양5775 앞 교차로



⑥ 성원아파트 앞 교차로



2.4 가로 및 교차로 교통소통 현황 및 분석

2.4.1 주변가로 및 교차로 교통량

1) 첨두일 및 첨두시 결정

○ 본 평가는 「서울특별시 교통영향평가 수립지침, 2017.02.16.」 제7조 제3항에서 제시하는 근거를 바탕으로 "토요일, 일요일을 제외한 1일 이상 조사가 필요한 사업"으로 사업지 특성을 고려하여 문헌조사를 통한 사전조사를 실시하여 첨두일 및 첨두시간대의 교통현황을 조사하였다.

○ 사업지의 첨두시 결정을 위해 「2022 서울특별시 교통량 조사자료, 2022, 서울특별시」에서 제시된 영동대교(C-16)의 교통량에 대하여 사전조사를 실시하였다.

○ 조사결과, 첨두일은 금요일로 조사되었으며, 첨두시는 18:00~19:00시로 조사되었다.

< 서울특별시 교통영향평가 수립지침 >

제7조(교통시설 및 교통소통 현황)

① 교통시설 및 교통소통 현황은 (제5조에 따른 공간적 범위 이내에 한한다) 다음 각 호의 사항을 조사하여야 한다. 이 경우 조사 자료는 심의완료 후 3년간 보존하여야 하고 조사 자료에는 조사자 성명, 주민등록번호(뒷자리는 삭제한다), 조사일시 및 시간, 조사내용, 조사자 서명 등이 포함되어야 한다. 다만, 국토교통부장관 및 공공기관(국가행정기관, 지방자치단체, 정부 및 지방자치단체의 출연 연구기관을 말한다)의 장이 적정하다고 인정하는 기관의 최근 조사자료(보고서 작성 완료일을 기준으로 3년 이내에 조사되고 공간적 범위 이내의 분석대상 교차로와 동일한 경우에 한한다)를 인용하는 경우와 교통영향평가 데이터베이스시스템(이하 "DB시스템"이라 한다)에 구축한 자료에 대하여는 해당 항목에 대한 조사를 하지 아니할 수 있다.

② 제1항 본문에 따른 현황조사는 다음 각 호의 사항을 조사하고 그 결과를 수록하되 국토교통부와 공공기관의 장이 발행한 자료 및 **DB시스템에 구축한 자료를 활용할 수 있다.** 다만, 해당 사업의 특수성으로 현황조사가 필요하지 아니한 사항에 대하여는 이를 생략하되 그 사유를 구체적으로 제시하여야 한다.

③ 제2항 제2호에 따른 교통량조사는(공간적 범위 이내의 가로와 교차로에 한한다) 다음 각 호의 기준에 따라 인력 또는 장비를 활용하여 조사하되 대상사업의 첨두일(1주일 중 교통량이 가장 많은 요일을 말한다) 오전 첨두시(첨두일 중 교통량이 가장 많은 1시간 단위를 말한다) 및 오후 첨두시 각 1시간 이상의 교통량을 조사한다. 이 경우 **첨두일 및 첨두시는 기존 조사자료를 활용**하거나 자료가 없는 경우에는 사업지구로부터 최근접 거리에 있는 주요 간선도로 또는 교차로의 1개 이상을 사전 조사하여 결정하고 교통량 조사결과는 평일, 토요일, 일요일로 구분하여 제시한다.

자료 : 「서울특별시 교통영향평가 수립지침」, 서울특별시 고시 제2017-43호

< 사전 교통량 조사 결과 >

(단위 : 대/일)

구 분	월	화	수	목	금
교통량	117,735	123,356	123,793	125,224	**127,386**

주 : 음영부분은 첨두일임.
자료 : 「2022 서울특별시 교통량 조사자료, 2022, 서울특별시」, 영동대교(C-16) 지점

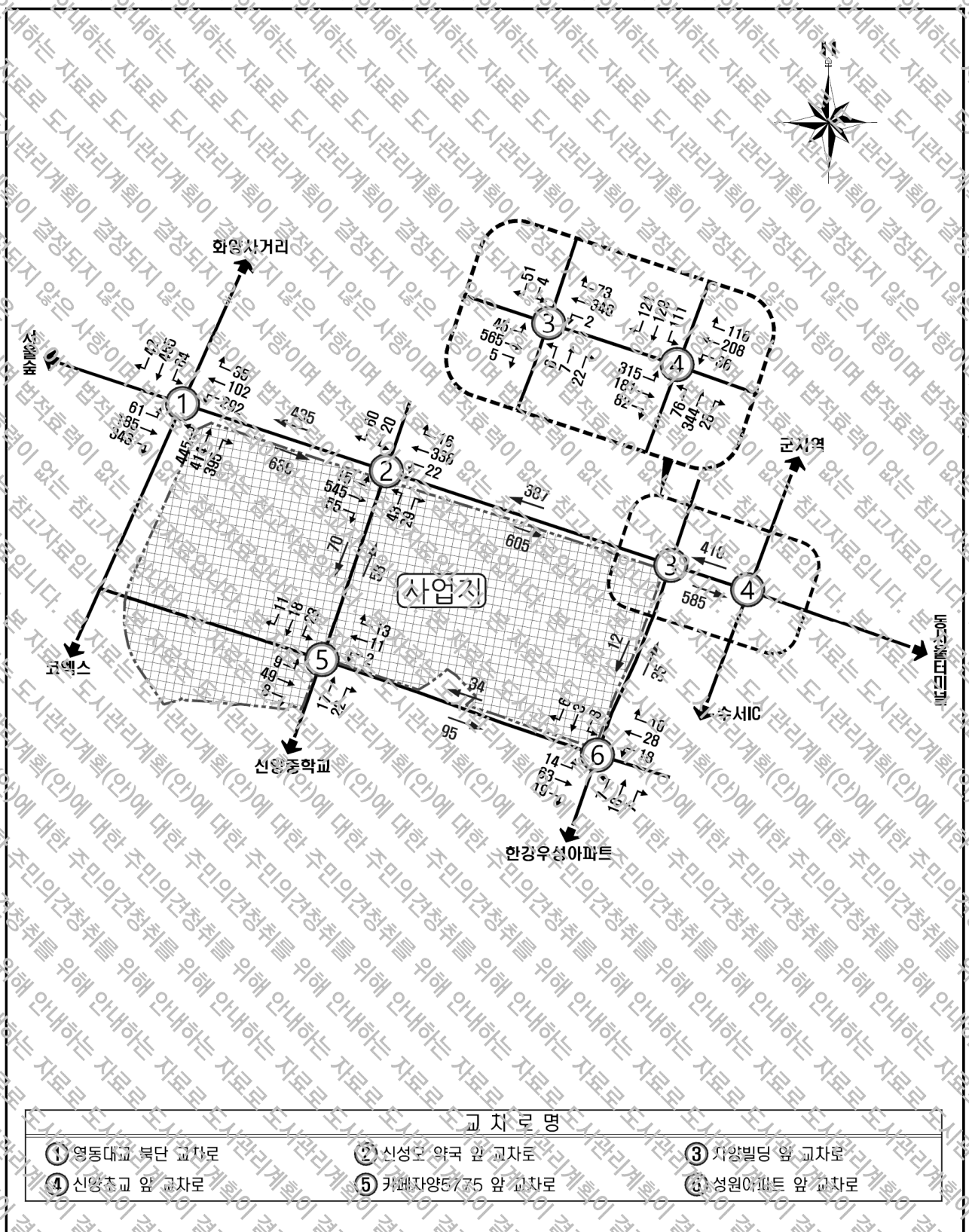
(단위 : 왕복 대/시)

구 분	교통량	구 분	교통량
07:00~08:00시	6,185	08:00~09:00시	6,711
12:00~13:00시	6,370	13:00~14:00시	6,664
18:00~19:00시	**7,131**	19:00~20:00시	6,431

주 : 음영부분은 첨두일의 주변가로 첨두시임.

2) 첨두시 주변가로 및 교차로 교통량 현황

○ 상기 조사된 첨두일 및 첨두시 결정결과를 토대로 사업지 주변가로 및 교차로 교통량 조사를 수행하였으며, 첨두시 교통량 현황은 다음과 같다.



교 차 로 명

① 영동대교 북단 교차로	② 신성오 약국 앞 교차로	③ 자양빌딩 앞 교차로
④ 신양초교 앞 교차로	⑤ 카페자양5775 앞 교차로	⑥ 성원아파트 앞 교차로

(첨두시 주변 가로 및 교차로 교통량 현황(2024년, 18:00~19:00시, PCU/시))

2.4.2 가로 및 교차로 교통소통분석

1) 가로구간 서비스수준 분석결과

○ 첨두시 사업지 주변 간선도로에 대한 서비스수준을 분석한 결과, 평균통행속도는 14.1~27.2km/h로 분석되었으며, 서비스 수준은 "D~E"로 나타났다.

○ 사업지 주변의 가로구간에 대한 자세한 분석결과는 다음과 같다.

< 간선도로 서비스수준 분석결과(2024년, 18:00~19:00) >

구 간			구간길이 (㎞)	교통량 (pcu/시)	평균통행 속도 (kph)	서비스 수준
① 영동대교 북단 교차로	→ ←	② 신성모 약국 앞 교차로	0.25	630	22.5	D
				435	14.1	E
② 신성모 약국 앞 교차로	→ ←	③ 자양빌딩 앞 교차로	0.33	605	24.7	D
				387	27.2	D
⑤ 카페자양5775 앞 교차로	→	② 신성모 약국 앞 교차로	0.23	58	18.3	E

주 1) ③자양빌딩 앞 교차로 ↔ ④신양초교 앞 교차로는 이격거리(약 80m)가 짧아 제외하였음.
2) ⑤카페자양5775 앞 교차로, ⑥성원아파트 앞 교차로는 비신호교차로로 간선도로 분석시 제외하였음.
3) ⑥성원아파트 앞 교차로 → ③자양빌딩 앞 교차로 구간은 ③자양빌딩 앞 교차로의 해당 방향의 신호현시가 존재치않아 간선도로 분석시 제외하였음.

2) 교차로 서비스수준 분석결과

○ 사업지 주변 분석대상 교차로 4개소가 신호교차로로 운영되고 있으며, 이에 대한 서비스수준 분석 결과, 평균제어지체가 20.1~57.4초/대, 서비스수준은 "B~D"로 분석되었다.

○ 또한, 비신호 교차로가 2개소로 운영되고 있으며, 이에 대한 서비스수준 분석 결과, 시간당 상충횟수가 26~29회/시, 서비스수준은 "A"로 분석되었다.

○ 사업지 주변의 교차로에 대한 자세한 분석결과는 다음과 같다.

< 신호교차로 서비스수준 분석결과(2024년, 18:00~19:00) >

교차로명	교통량(pcu/시)	평균제어지체(초/대)	서비스수준(LOS)
① 영동대교 북단 교차로	2,843	53.1	D
② 신성모 약국 앞 교차로	1,143	30.1	C
③ 자양빌딩 앞 교차로	1,120	20.1	B
④ 신양초교 앞 교차로	1,747	57.4	D

< 비신호교차로 서비스수준 분석결과(2024년, 18:00~19:00) >

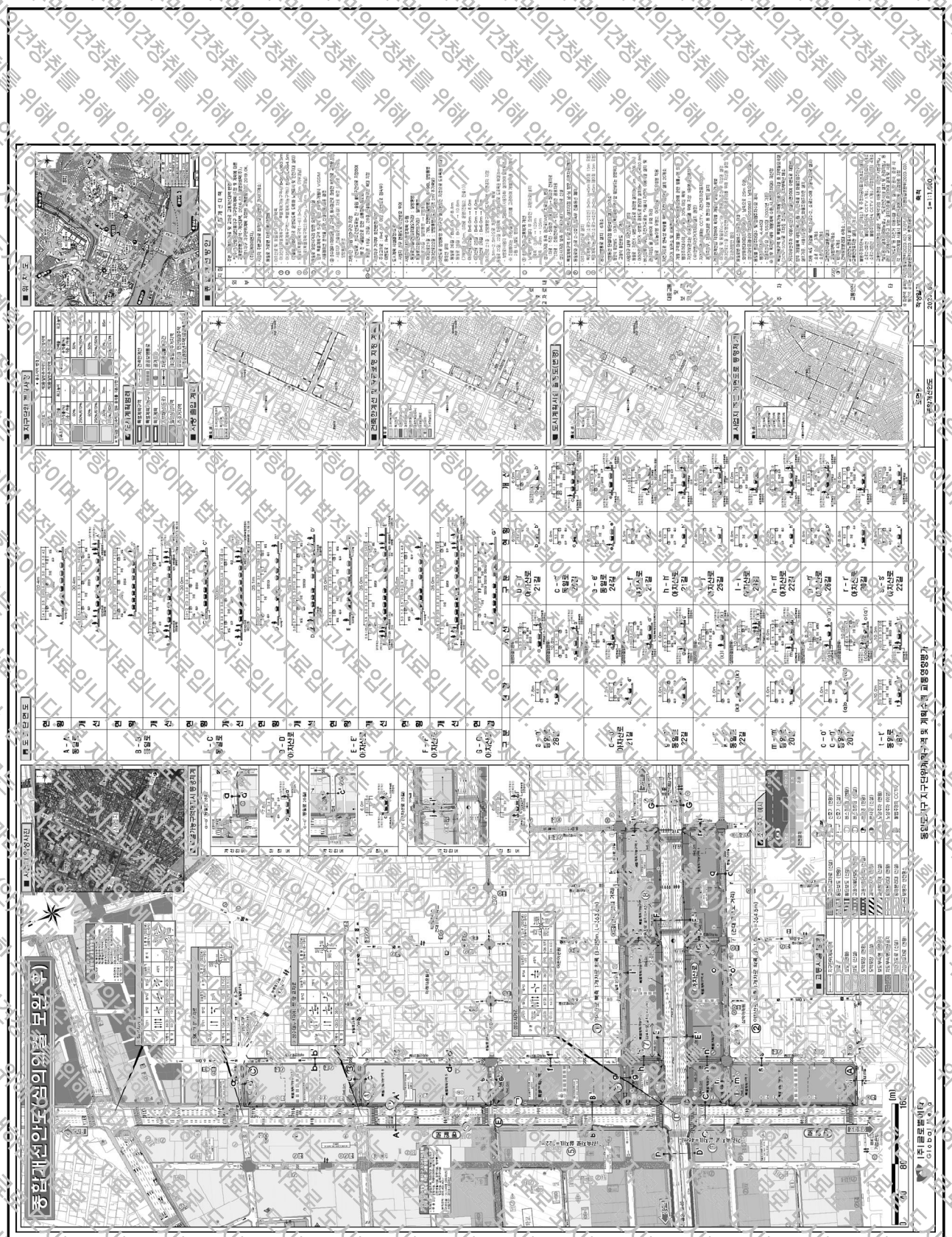
교차로명	교통량(pcu/시)	시간당 상충횟수(회/시)	서비스수준(LOS)
⑤ 카페자양5775 앞 교차로	183	29	A
⑥ 성원아파트 앞 교차로	193	26	A

2.5 주변개발계획

2.5.1 동일로지구 지구단위계획구역 및 계획수립

구 분		내 용					
사 업 명		동일로지구 지구단위계획구역 및 계획수립					
위 치		서울특별시 광진구 화양동 50번지 일대					
지역·지구		일반주거지역, 일반상업지역					
사업시행자		시행자명 : 서울특별시 광진구 주 소 : 서울특별시 광진구 자양로 117(자양동) 전 화 : 02-450-1114					
설계기관		회 사 명 : 유앤미도시계획기술사사무소 주 소 : 경기도 하남시 조정대로 150 아이테크10층 1034호 전 화 : 031-699-1819 FAX : 031-699-1830					
평가기관		회 사 명 : ㈜글로벌메타 주 소 : 서울특별시 관악구 남부순환로 1808, 1414호(봉천동, 관악센츄리타워) 전 화 : 02-573-3322 FAX : 02-573-6699					
도시계획 개요	사업기간	2021년 ~ 2031년					
	인허가 법규	국토의 계획 및 이용에 관한 법률					
	구역면적	93,563.7㎡					
	용도지역	제2종 일반주거지역(7층이하) : 2,749.7㎡					
		제2종 일반주거지역 : 1,741.1㎡					
		제3종 일반주거지역 : 85,497.0㎡					
		준주거지역 : 1,339.0㎡					
		일반상업지역 : 2,236.9㎡					
주차규모	법정주차대수(대)	4,445대					
	주차수요(대)	4,552대(2032년)					
구 분		2032년			2036년		
		유입	유출	합계	유입	유출	합계
첨두시 (대/시)	기존 발생량	329	397	726	320	381	701
	계획 발생량	774	963	1,737	764	945	1,709
	순수 발생량	445	566	1,011	444	564	1,008
1일 발생량 (대/일)	기존 발생량	4,021	4,021	8,042	3,939	3,939	7,878
	계획 발생량	9,330	9,330	18,660	9,157	9,157	18,314
	순수 발생량	5,309	5,309	10,618	5,218	5,218	10,436

주 : 사업지구 및 주변가로 첨두시는 18:00~19:00시임.
자료 : 동일로지구 지구단위계획구역 및 계획수립 교통영향평가, 2023.06, ㈜글로벌메타


종합정비계획도
도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다. 본 자료는 도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

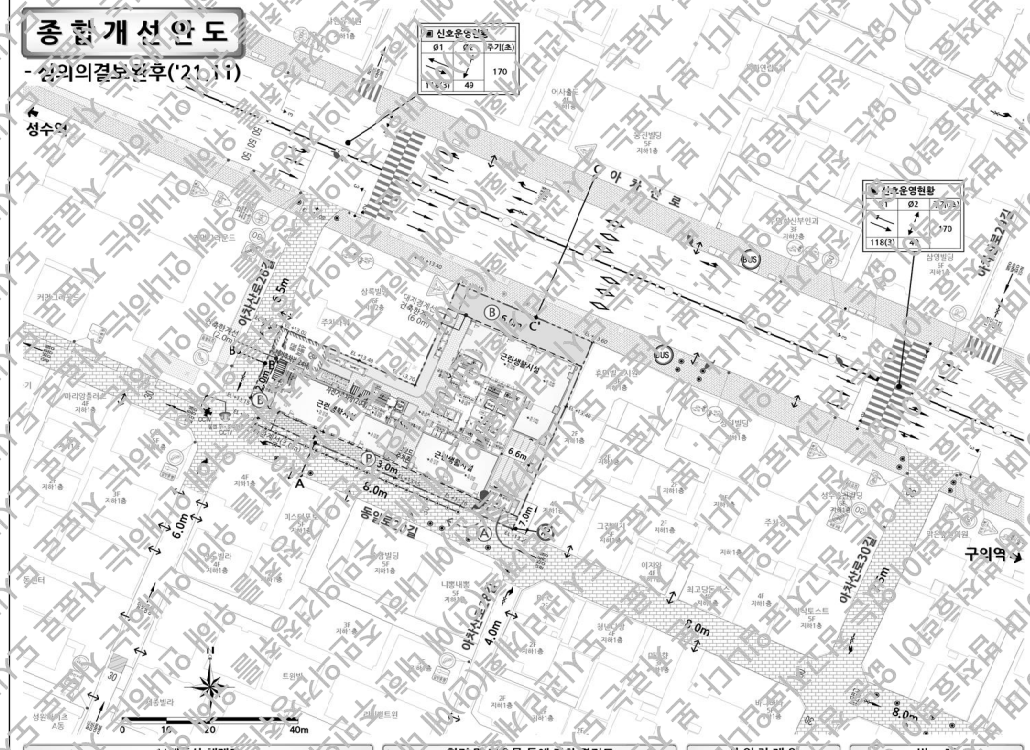
2.5.2 광진구 자양동 8-8일원 역세권 청년주택 신축공사

구 분		내 용					
사업명		광진구 자양동 8-8일원 역세권 청년주택 신축공사					
사업지위치		서울특별시 광진구 자양동 8-8번지 일원					
사업기간		2021년 ~ 2024년					
사업시행자		시행자 : ㈜엘앤케이이스테이트 주 소 : 경기도 오산시 원동로37번길 46(원동, 롯데시네마오산 5층) 전 화 : 02-499-0137					
설계기관		기관명 : GM종합건축사사무소㈜ 주 소 : 서울특별시 강남구 영동대로 702 전 화 : 02-3444-2727					
평가대행자		기관명 : 대현이앤씨㈜ 주 소 : 서울특별시 서초구 바우뫼로37길 23-6(양재동, 태흥빌딩 2층) 전 화 : 02-3444-2727					
지역지구		일반사업지역, 도시지역					
주용도		공동주택(480세대), 근린생활시설					
건축 규모	대지면적	2,236.9000㎡					
	건축면적	1,334.5300㎡					
	연면적	30,275.5385㎡					
	건폐율	59.66%					
	용적률	959.13%					
	규모	지하 5층 ~ 지상 24층					
주차 시설	법정주차대수	193대					
	주차수요	235대(2027년)					
	계획주차대수	237대(자주식 101대, 기계식 136대) - 자주식 42.6%, 기계식 57.4% - 법정대비 : 122.8%, 수요대비 100.9% - 장애인주차 8대(법정주차대수의 4.1%) - 확장형주차 31대(자주식주차대수의 30.7%) - 여성우선주차 12대(확장형 12대 포함, 자주식주차대수의 11.9%) - 경형주차 18대(계획주차대수의 7.6%) - 나눔카주차 30대(법정주차대수의 15.5%) - 전기자동차 충전시설 2기 별도 설치 - 조업주차 1대, 대기주차 6대 별도 설치 - 이륜차주차(3대), 킥보드주차존(1개소) 설치					
발생 교통량 (대/시, 대/일)	구분	2025년			2027년		
		유입	유출	계	유입	유출	계
	사업지 및 주변가로 첨두시	59	24	83	58	24	82
	1일 발생량	417	417	834	413	413	826
진출입구수		1개소					

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 18:00~19:00시임.
자료 : 광진구 자양동 8-8일원 역세권 청년주택 신축공사 교통영향평가, 2021.11, 대현이앤씨㈜

종 합 개 선 안 도

- 심의의결보완후('21. 11)





개 선 방 안

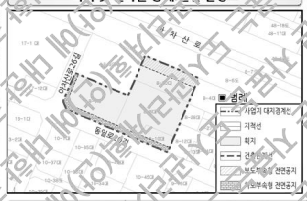
구분	지점	개 선 내 용
주변가로 및 교차로	①,②	○ 공사중 임위너 신호고시에 의한 최적신호 운영방안 제시(2개소)
건물입출 동 선	Ⓐ	○ 사업지 남측 동일로20길 상에 차량 진출입구 설치 - 평탄부구간 : 양보(L=7.0m)
대중교통, 자전거 및 보행	Ⓑ	○ 건축한계선 설정으로 전면공지 확보 - 서측 차도형 전면공지 : B=2.0m - 남측 차도형 전면공지 : B=3.0m - 북측 보도형 전면공지 : B=6.0m
		○ 자전거 주차장 설치(총 4대 : 법정주차대수의 2.8%)
주차시설	-	○ 법정주차대수 : 193대 ○ 주차수요 : 233대(2027년) ○ 계획주차시설 : 237대(자주식 101대, 기계식 136대) - 자주식 41.6%, 기계식 57.4% - 본동대비 122.8%, 수익대비 100.9% - 장애인주차 8대(법정주차대수의 4.2%) - 승용형주차장 73대(자주식주차대수의 30.7%) - 어성주변주차 12대(확장형 12대 포함 자주식주차대수의 11.9%) - 경형주차 18대(계획주차대수의 7.6%) - 노약자주차 30대(법정주차대수의 12.5%) - 2기자동차 충전시설 2기 별도 설치 - 조업주차 : 내 1대 / 주차 6대 별도 설치 - 0륜차주차 3대, 킥보드주차존(17개소) 설치
	-	○ 주차장내 통로폭은 6.0m 이상 확보
	-	○ 지하주차장 내 피난계단 설치(3개소)
	-	○ 주차차단기 설치(지상부 1개소, 지하2층 1개소)
교통안전 및 기 타	-	○ 사업지 측 볼라드(2기소) 삭제
	-	○ 사업지 남측 보행자신호등타리 설치(L=50.0m)
	●	○ 차량경고등 설치(지상부 1개소, 지하주차장 7개소)
		○ 반사경 설치(지상부 1개소, 지하주차장 12개소)
		○ 이미지보드 설치(1개소)
	30	○ 최고속도제한 표지판(224) 설치(1개소)
	30	○ 속도제한 노면표시(517) 설치(1개소)
		○ 불법 주·정차 단속 CCTV 설치(1개소)

※ 본 글씨는 심의의견보완전, 발간등록번호 심의의결보완후 변경사용임

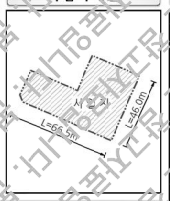
보행동선 체계도



획지별 건축물등에 관한 결정도



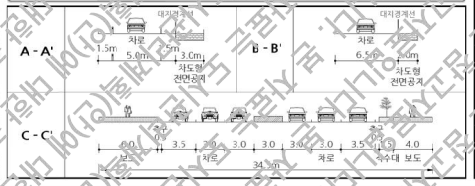
사 업 지 제 원



범 례

	대지경계선
	건축한계선
	횡단보도
	보 도
	차 도
	고원식 포장
	사업지내부 보행공간
	보도형 전면공지
	차도형 전면공지
	볼라드(현황)
	볼라드(계획)
	보행자신호등타리
	버스정류장(현황)
	관사경(신설)
	중 고 석
	이미지보드
	지하주차출구
	진출 동 선
	진출 동 선
30	최고속도제한 표지판(224)
30	속도제한 노면표시(517)
	버스정류장
	속도과태료
	중앙분리대
	소 화 기
	차량 진출입부
	교통안전표지판
	불법 주·정차 단속 CCTV

도 로 횡 단 면 도



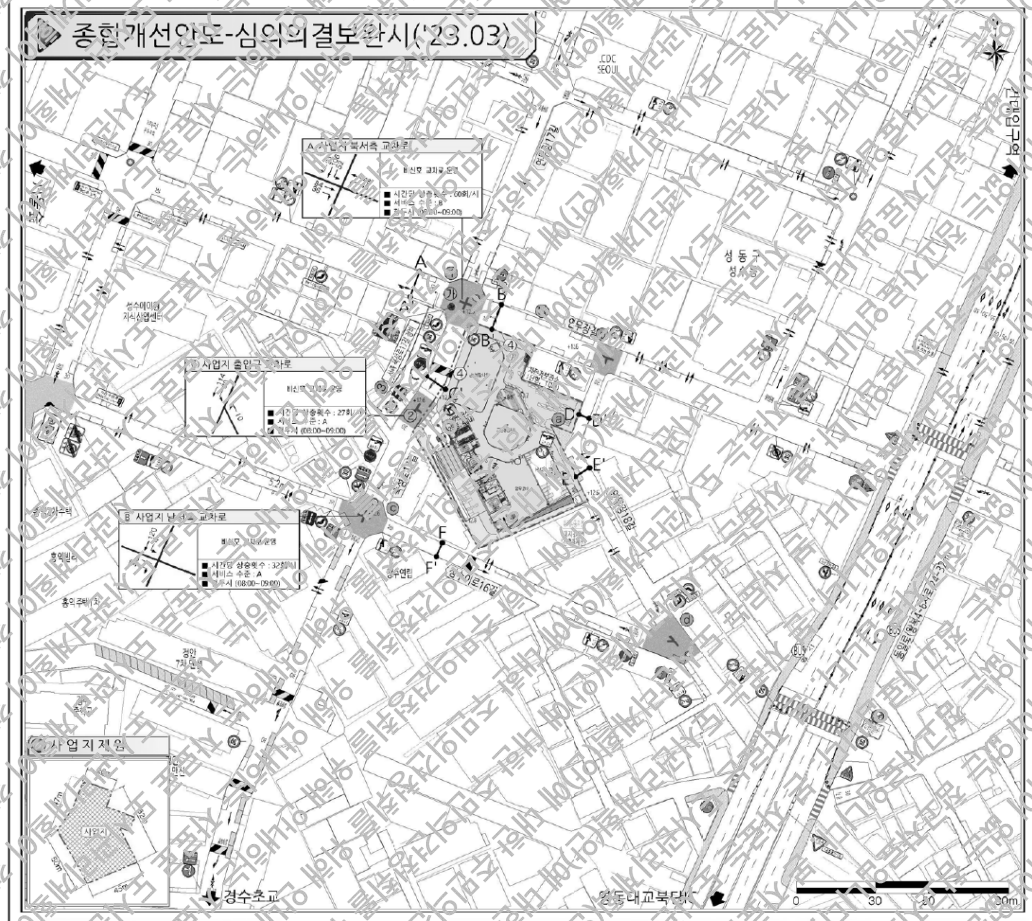
사 업 명	광진구 자양동 8일원 청년주택 신축공사	대 현 이 앤 씨 (주) DAEHYUN Traffic Engineering & Consultants Co.,Ltd.	설 계 일 자	축 척
도 면 명	종합개선안도		2021. 11	

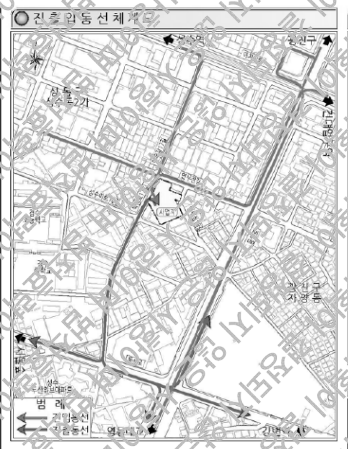
2.5.3 성수 TS 복합시설 프로젝트 신축공사

구분		내용			
일반 개요	사업명	성수 TS 복합시설 프로젝트 신축공사			
	위치	서울특별시 성동구 성수2가 269-204번지 일원			
	사업시행자	승스테이스피에프브이 주식회사 서울특별시 영등포구 여의공원로 115, 4층 Tel : 02)6959-9829, Fax : 02)6404-1559			
	설계기관	건축사사무소에스오에이㈜ 서울특별시 중구 정동길 35, 702호 Tel : 02)6407-0559, Fax : 02)6404-1559			
	대행기관	㈜한솔알앤디			
	평가대행자	배인환 (교통기술사)	TEL	02)574-0533	
			FAX	02)574-0933	
			E-mail	hansolrnd@daum.net	
	사업기간	2022년 ~ 2025년			
	지역지구현황	도시지역, 준공업지역, 가로구역별최고높이제한지역, 교육환경보호구역, 대공방어협조구역			
	주용도	업무시설, 제2종근린생활시설			
	평가대상판단	복합시설 19,132.07㎡(서울시 조례기준)			
	인허가근거법	건축법			
사업 개요	대지면적	3,363.10㎡			
	건축면적	1,938.10㎡			
	건폐율	57.63%(법정 60%)			
	연면적 지상	16,142.58㎡			
	연면적 지하	13,394.31㎡			
	연면적 합계	29,536.89㎡			
	용적률	479.99%(법정 480%)			
	건축규모	지하6층~지상10층			
주차 계획	법정주차대수	185대			
	주차수요(2028년)	192대			
	주차확보대수	계획대수 : 총 236대 - 법정대비 : 127.6%, 수요대비 : 122.9% - 장애인주차 6대 확보(법정대수의 3.1%) - 확장형주차 76대(계획대수의 32.2% 여성 및 전기확장주차 포함) - 여성우선주차 24대(계획대수의 10.2%, 50.0% 확장형) - 전기주차 12대 확보(계획대수의 5.1%)(급속 2대 포함) - 경형주차 20대 확보(계획대수의 8.5%) - 조업주차 3대 확보(계획대수에서 제외) - 자주식 100% 확보			

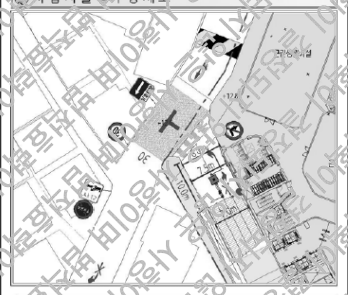
교통 수요 (대/시, 대/일)	구분(2026년, 2028년)	승용차		택시		합계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
	주변가로첨두시(대/시)	80	10	18	3	98	13	111
	사업지첨두시(대/일)	27	82	6	19	33	101	134
	1일 발생량(대/일)	542	542	123	123	665	665	1,330

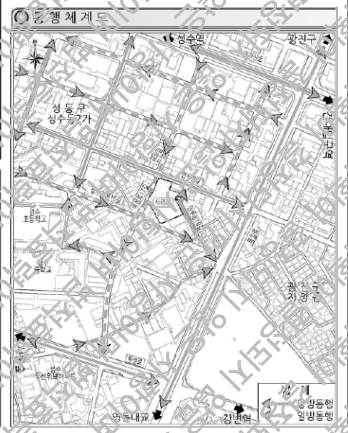
주 : 사업지 첨두시는 18:00~19:00시, 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임
자료 : 성수 TS 복합시설 프로젝트 신축공사 교통영향평가, 2023.03, ㈜한솔알앤디



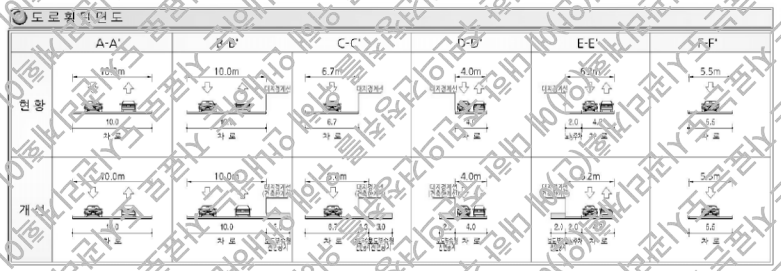


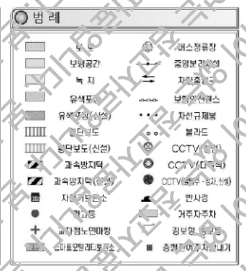










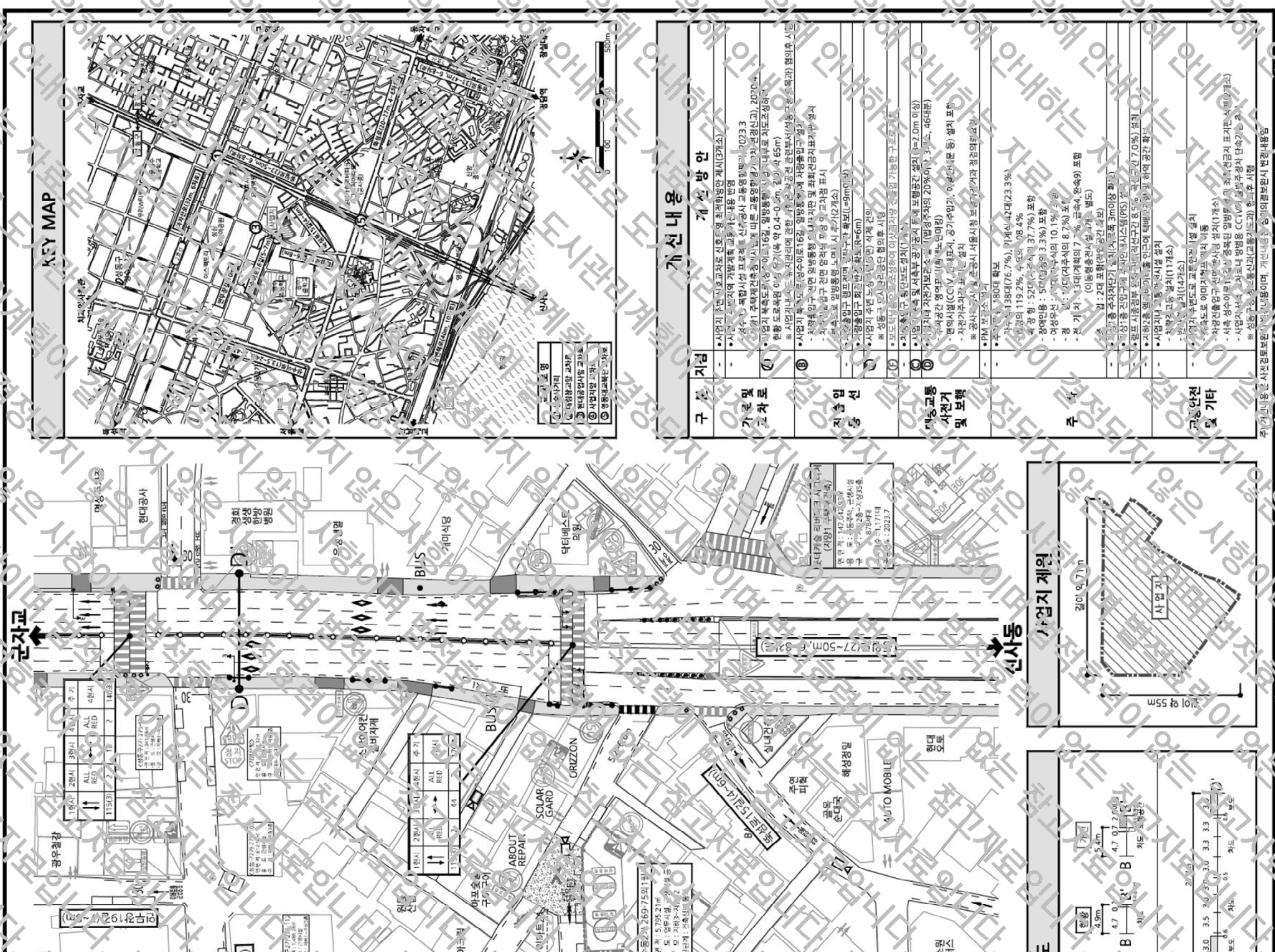


사 업 명 : 성수 TS 복합시설 프로젝트 신축공사
(주)한솔엔에디
축 척 : 1:1000
도 면 명 : 종합개선안도
도면번호 :

2.5.4 성수동2가 255-3외 3필지 업무시설 신축공사

구 분			내 용
사 업 명			성수동2가 255-3외 3필지 업무시설 신축공사
사업지위치			서울특별시 성동구 성수동2가 255-3외 3필지
사업시행자 (토지등소유자)			㈜케이티에스테이트 서울특별시 강남구 테헤란로 422, 17층(대치동) Tel. 1899-4028
설계기관			㈜간삼건축종합건축사사무소 서울특별시 중구 동호로20다길 16 Tel. 02-2250-6000
대 행 기 관			㈜아람이엔지 경기도 성남시 분당구 서현로 170, 풍림아이원플러스 1-2402호 Tel. 031-705-8611, Fax. 031-706-8614
사 업 기 간			2023년 ~ 2026년
지역지구현황			도시지역, 준공업지역
용 도			업무시설 및 근린생활시설
대지면적			2,567.00㎡
건 축 면 적			1,505.01㎡
건축연면적			23,371.21㎡
건 축 규 모			지하7층 ~ 지상11층
건 폐 율			58.63%(법정 60%이하)
용 적 률			478.67% (법정 480%(인센티브 적용시))
주차계획	법정주차		151대
	주차수요		166대
	계획주차		180대 - 자주식 138대(76.7%), 기계식 42대(23.3%) - 법정의 119.2%, 수요의 108.4% - 확 장 형: 52대(자주식의 37.7%) 포함 - 장애인용 : 5대(법정의 3.3%) 포함 - 여성우선 : 14대(자주식의 10.1%) 포함 - 경 형 : 12대(자주식의 8.7%) 포함 - 전기자동차 : 13대(계획의 7.2%, 급속 4대, 완속 9대) 포함 - 조업/택배 : 2대 포함
진출입구수			1개소
발생교통량 (대)	2027년	첨두시	92대(유입 87대, 유출 5대)
		일 일	852대(유입 426대, 유출 426대)
	2029년	첨두시	92대(유입 87대, 유출 5대)
		일 일	842대(유입 421대, 유출 421대)
인허가관련법			건축법 제11조
Swa 값			10,632.31㎡

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임.
자료 : 성수동2가 255-3외 3필지 업무시설 신축공사 교통영향평가, 2023.06, ㈜아람이엔지



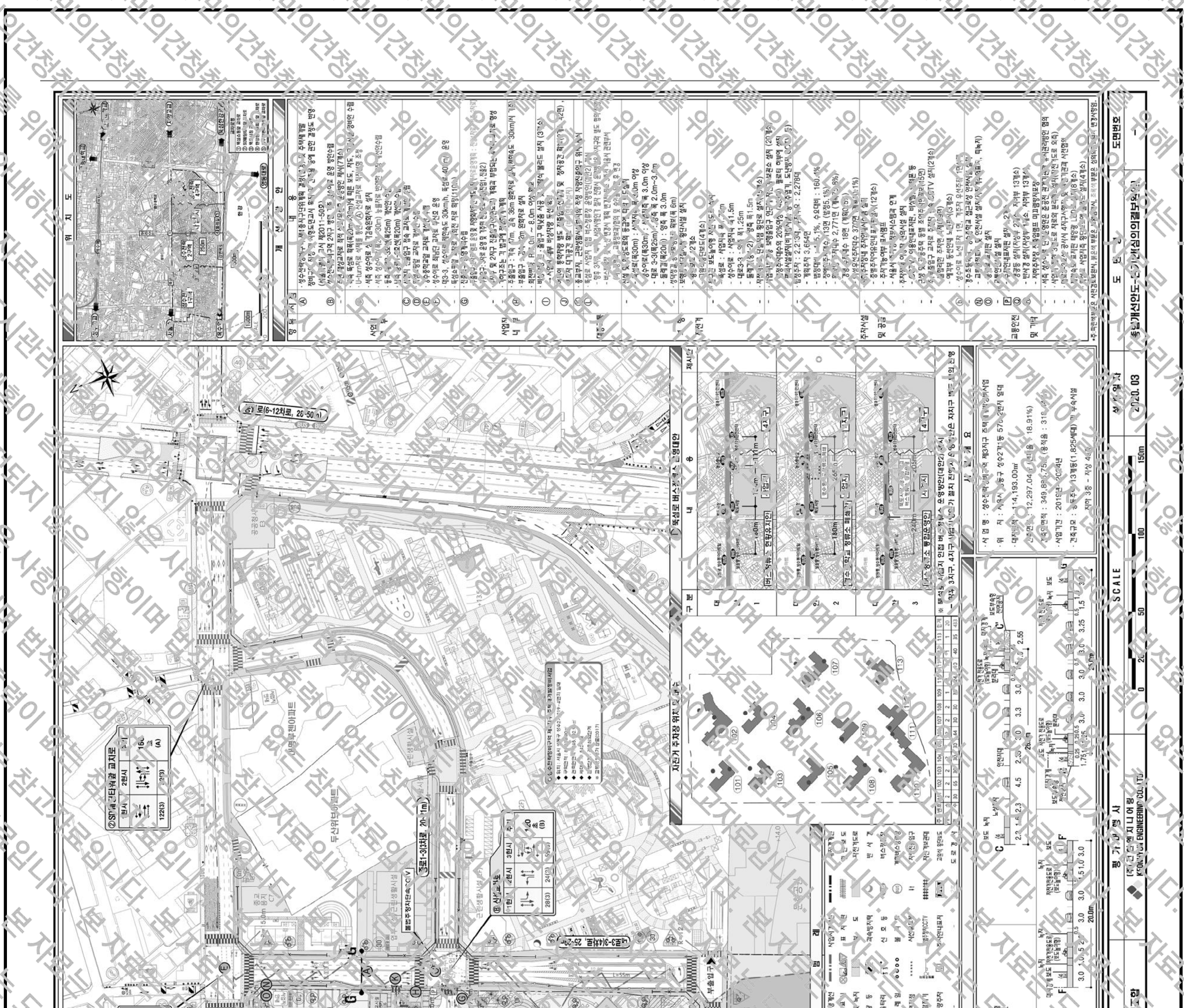
도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다. 본 자료는 도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

2.5.5 성수전략정비구역 제3지구 주택재개발 정비사업

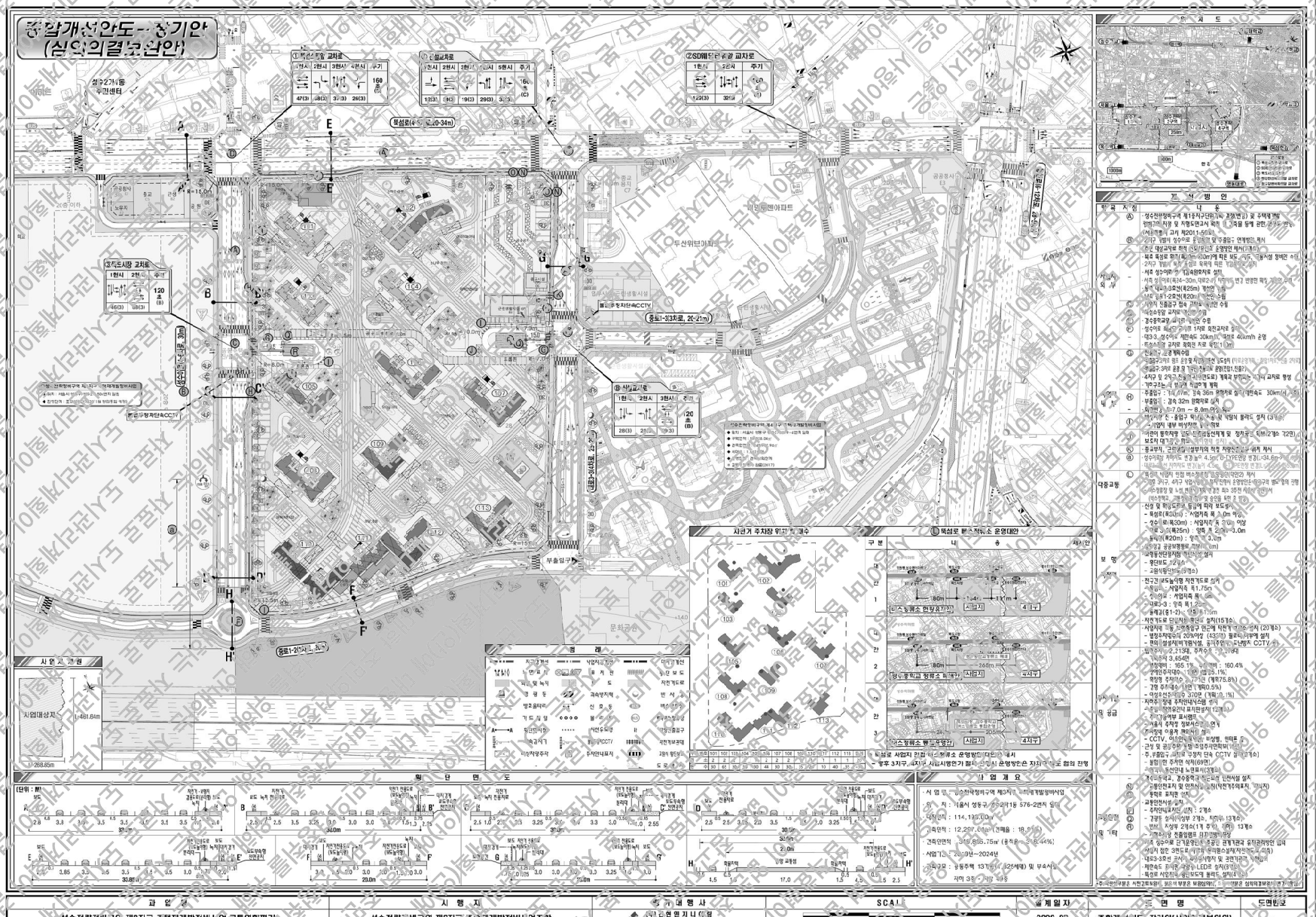
구 분			내 용
일반개요	사업명		성수전략정비구역 제3지구 주택재개발 정비사업
	사업지위치		서울특별시 성동구 성수2가 1동 576-2번지 일대
	사업시행자		성수전략정비구역 제3지구 주택재개발정비사업조합 서울특별시 성동구 둘레15길 16, 2층(성수동2가) Tel. : 02-461-4560, Fax : 02-469-4560
	건축설계		에이앤유디자인그룹 건축사사무소(주) 서울특별시 송파구 충민로 52(문정동, 가든파이브 웍스 4층) Tel. : 02-2047-3000, Fax : 02-2047-3299, Email:bjkim@anydg.com
	개선대책 수립기관		㈜건현엔지니어링 서울특별시 송파구 송파대로 167 테라타워 A-422 Tel. : 02-511-4293 Fax : 02-511-3468 Email:kh4293@daum.net
건축개요	지역지구		제1종 지구단위계획구역
	사업기간		2019년 ~ 2024년
	용도		공동주택 및 부대복리시설 등
	대지면적	전체면적	114,193.00㎡
		정비기반시설	49,183.00㎡
		사업면적	65,020.90㎡
	건축면적		12,297.04㎡
	건축연면적		349,858.75㎡
	건폐율 및 용적률		건폐율 : 18.91≤24% 용적률 : 318.44%
	층수		지하3층~지상49층
	세대수		공동주택 13개동(1,825세대)
	진출입구수		진·출입 2개소 (진출입램프 5차로)
주차시설	법정주차대수		2,213대 -내부 : 주거 2,158대 근생 22대 -외부 : 근생 26대 종교 7대
	주차수요		2027년 기준 2,278대
	계획주차대수		3,654대 - 내부 : 주거 3,592대 근생 27대 - 외부 : 근생 28대 종교 7대

구 분		2025년			2027년		
		유 입	유 출	합 계	유 입	유 출	합 계
순수발생교통량	사업지첨두시/주변가로첨두시(대/시)	50	242	292	51	242	293
	1일발생교통량(대/일)	1,537	1,537	3,074	1,538	1,538	3,076
전체발생교통량	사업지첨두시/주변가로첨두시(대/시)	69	518	587	70	518	588
	1일발생교통량(대/일)	2,729	2,729	5,458	2,728	2,728	5,456

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임.
자료 : 성수전략정비구역 제3지구 주택재개발 정비사업 교통영향평가, 2020.03, ㈜건현엔지니어링



도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다. 본 자료는 도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

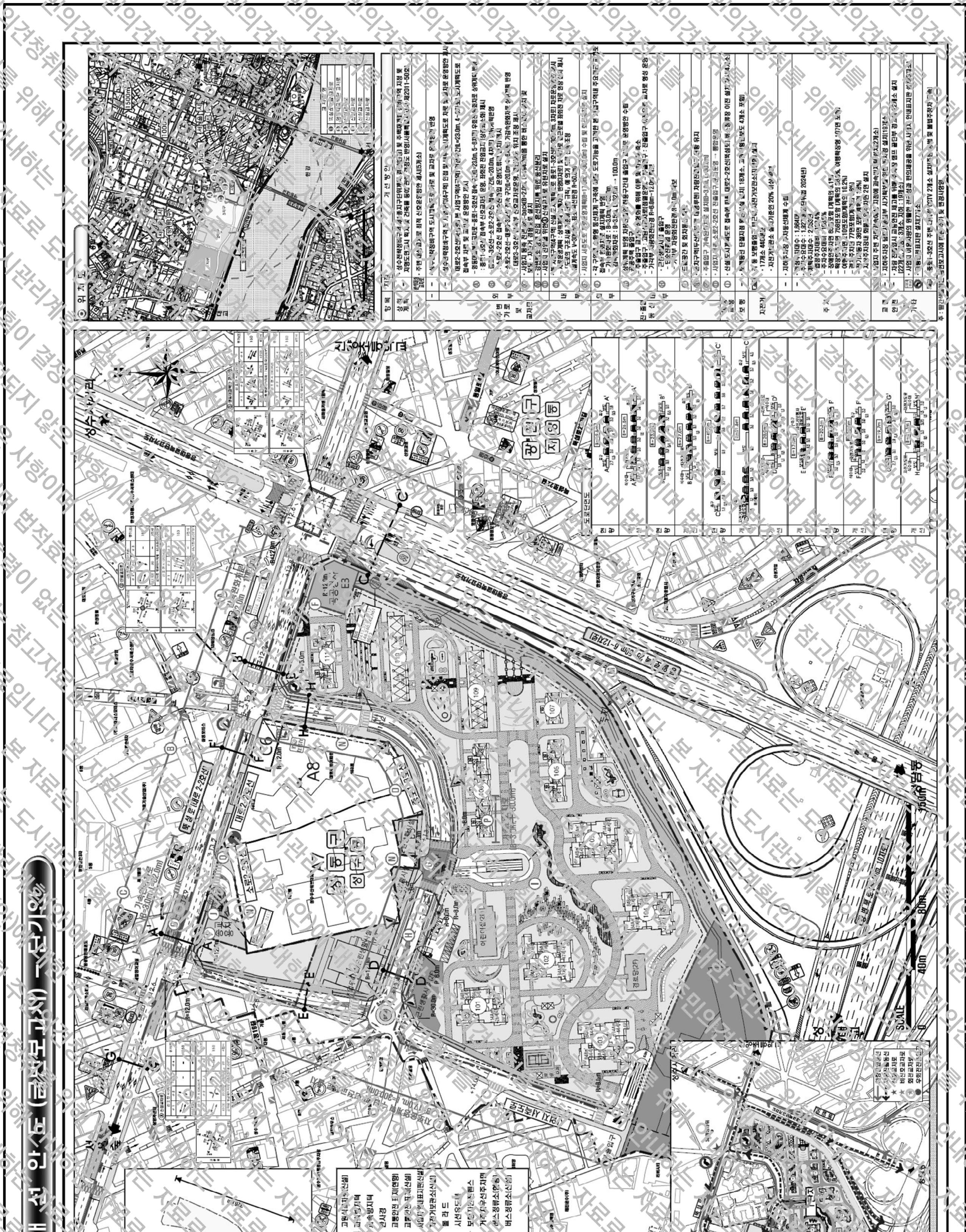

종합개선안도 - 최종안
(심의의결보완안)
성수2가1동 수권센터
보행로(4~5m, L=0.34m)
종로1-3차로, 2C~21m)
종로1-2차로, 2C~)
보행로(4~5m, L=0.20m)
보행로(4~5m, L=0.15m)
부솔입구
문화공원 입구
사업대상지
범례
횡단면도
사업개요
교통영향평가

2.5.6 성수전략정비구역 4지구 주택재개발 정비사업

구 분			내 용		
사 업 명			성수전략정비구역 4지구 주택재개발 정비사업		
위 치			서울특별시 성동구 성수2가 219-4번지 일원		
사업시행자			성수전략정비구역 4지구 주택재개발정비사업조합 서울시 성동구 뚝섬로 390 3층 Tel. : 02-462-0804 Fax : 02-499-3104		
설계기관			유민건축사사무소 서울시 서초구 반포대로 89, 5층 Tel. : 02-3486-3700 Fax : 02-3486-3701 Email : yoominco@hanmail.net		
수립대행업체			㈜도시미래종합기술공사 서울시 성북구 정릉로 10다길 28(정릉동, 유펙타워) Tel. : 02-511-8326 Fax : 02-514-8326 Email : hanch227@urban114.com		
사 업 기 간			2017년 ~ 2021년		
지역/지구			제3종 일반주거지역		
구역면적			89,828.00㎡		
대지면적	사업면적		50,957.44㎡		
	정비기반 시설면적		35,913.56㎡		
	산입제외 (자동차정류장)		1,156.00㎡		
건축계획	연면적	구분	공동주택	근린생활시설	합계
		지상층	161,181.36㎡	2,120.00㎡	163,301.36㎡
		지하층	82,601.60㎡	-	82,601.60㎡
		소계	243,782.96㎡	2,120.00㎡	245,902.96
	층 수		지하3층 ~ 지상49층		
	세대수		1,542세대(임대 264세대, 분양 1,278세대)		
	건폐율		15.63%	4.16%	19.79%
	용적율		313.53%	4.16%	317.69%
주차계획	법 정 주 차 대 수		1,664대		
	주 차 수 요 예 측		2024년 : 1,927대(주차수요 원단위법)		
	계 획 주 차 대 수		■ 법정주차대수 : 1,664대 ■ 주차수요대수 : 1,927대(원단위법 2024년) ■ 계획주차대수 : 2,053면 - 법정주차대비 : 123.4% - 주차수요대비 : 106.5% - 장애인주차면 65면 포함 (계획의 3.2%) - 확장형주차면 756면 포함 (계획의 36.8%, 여행확장형 107면 포함) - 여행주차면 210면 포함(계획의 10.2%) - 경차주차면 77면 포함(계획의 3.8%) - 전기자동차 36면 포함(계획의 1.8%) - 하물조업주차면 4면 설치		

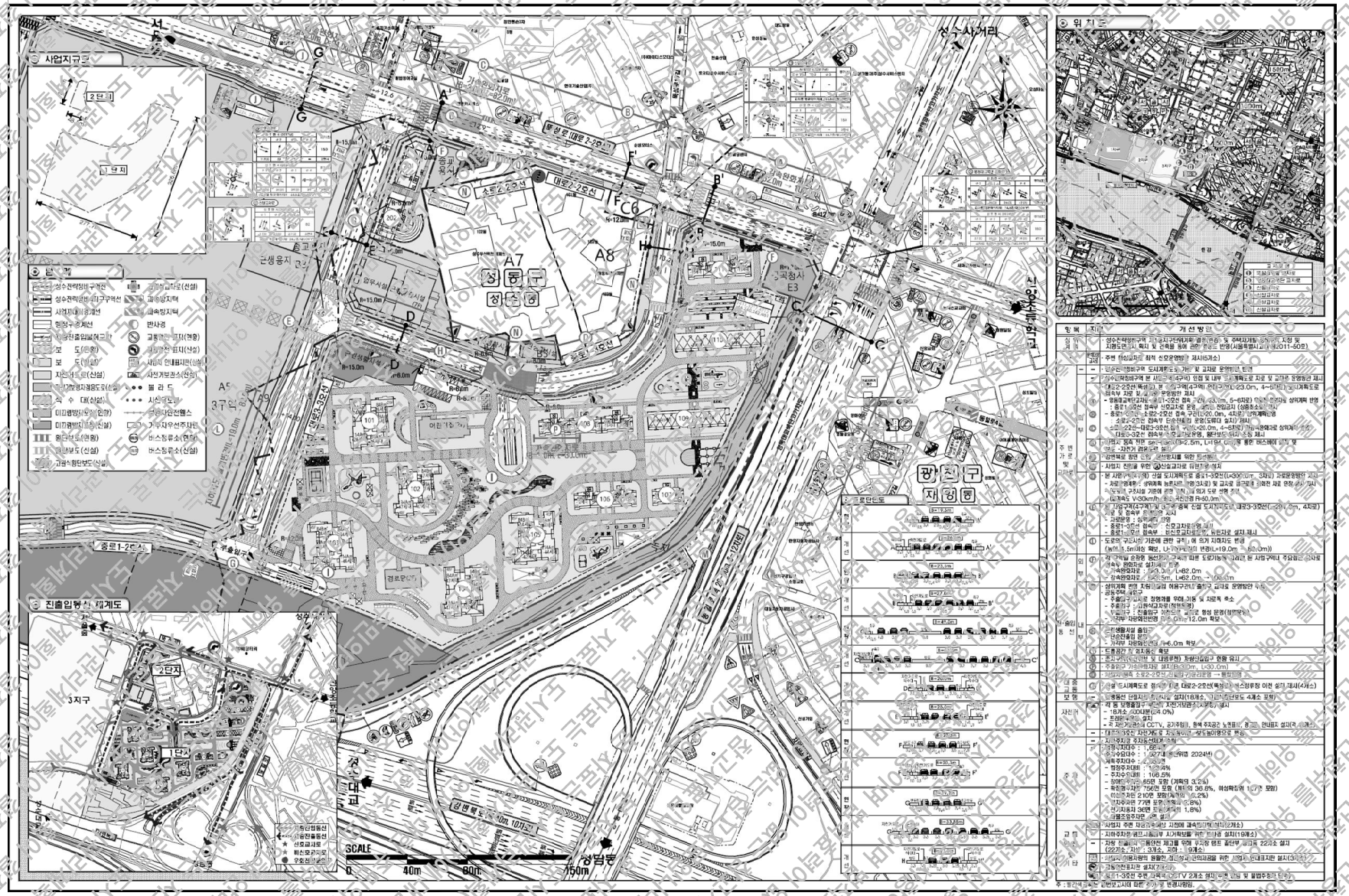
구 분	2022년			2024년(②)		
	유 입	유 출	합 계	유 입	유 출	합 계
사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	343	142	485	345	142	487
1일 발생교통량 (대/일)	2,324	2,324	4,648	2,329	2,329	4,658
진출입구수	총 3개소(1단지 2개소, 2단지 1개소)					

주 : 사업지 및 주변가로 첨두 시는 18:00~19:00시임.
자료 : 성수전략정비구역 4지구 주택재개발 정비사업 교통영향평가, 2017.09, ㈜도시미래종합기술공사



도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다. 본 자료는

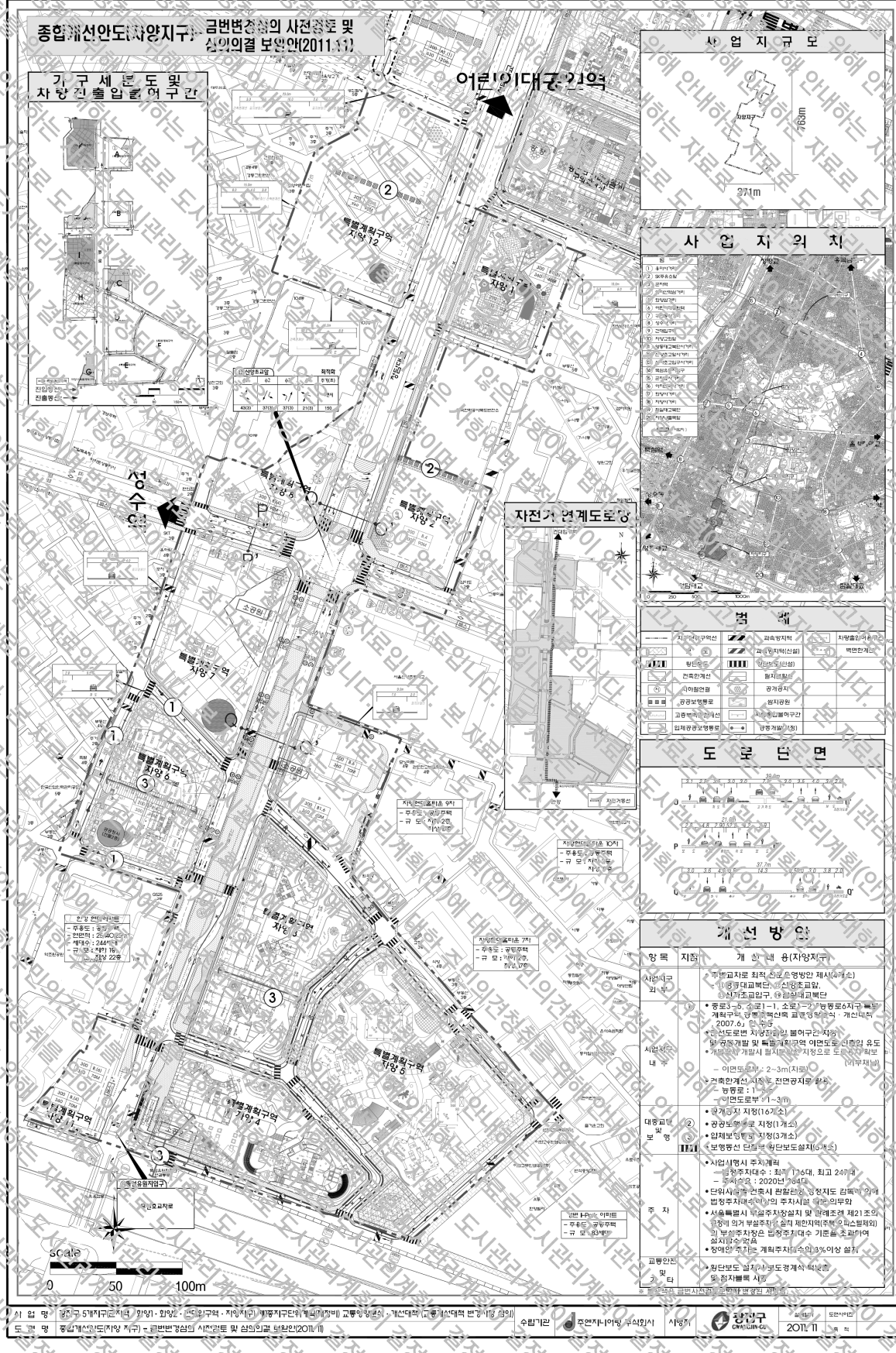
종합 개선 안도 (결번보조시) 장거안



2.5.7 광진구 5개지구 제1종지구단위계획(재정비)

구 분		내 용					
사 업 명		광진구 5개지구(군자역, 화양1·2, 건대입구, 자양지구)제1종지구단위계획(재정비)					
사 업 지 위 치		광진구 화양동3-1, 화양동18-1, 화양동6-1, 자양동510-5, 중곡동157-1번 일대					
사 업 시 행 자		광진구(Tel. 02-450-7682) 서울특별시 광진구 자양로150					
건 축 설 계		경호기술단(Tel. 031-470-4658) 경기도 구리시 수택동 849-7 경호빌딩					
수 립 기 관		주엔지니어링 주식회사 책임기술사 : 주 성 열 서울특별시 강남구 신사동 566-19 동희빌딩 402호(Tel. 02-541-4307)					
사 업 기 간		2010년 ~ 2015년					
도 시 계 획 사 항		- 군자역지구 : 제3종일반주거, 준주거, 일반상업지역 - 화양1지구 : 1종전용, 2종일반주거, 3종일반주거, 준주거, 일반상업지역 - 화양2지구 : 3종일반주거 준주거지역 - 건대입구 : 일반주거, 제3종일반주거, 준주거, 일반상업지역 - 자양지구 : 3종일반주거, 준주거지역					
주 용 도		주거시설, 근린생활시설, 업무시설, 문화집회시설, 교육연구시설, 판매시설					
대 지 면 적		835,129㎡ - 군자역지구 : 114,030㎡ - 화양1지구 : 313,692㎡ - 화양2지구 : 76,255㎡ - 건대입구 : 205,000㎡ - 자양지구 : 126,152㎡					
주 차	법 정	최저한도 2,416대 최고한도 4,289대					
	수 요	7,000대(2020년)					
발 생 교 통 량		승용차		택시		계	
		유입	유출	유입	유출	유입	유출
2016년	주변가로첨두시 (08:00~09:00, 대/시)	525	121	143	37	668	158
	사업시 첨두시 (18:00~19:00, 대/시)	520	119	141	36	661	155
	총 발생교통량(대/일)	530	673	138	175	668	848
2020년	주변가로첨두시 (08:00~09:00, 대/시)	524	665	136	173	660	838
	사업지첨두시 (18:00~19:00, 대/시)	6,162	6,162	1,658	1,658	7,820	7,820
	총 발생교통량(대/일)	6,084	6,084	1,637	1,637	7,721	7,721

주 : 사업지 첨두시는 18:00~19:00시, 주변가로 첨두시는 08:00~09:00시임.
자료 : 광진구 5개지구 제1종지구단위계획(재정비) 교통영향분석·개선대책, 2011.11, 주엔지니어링㈜

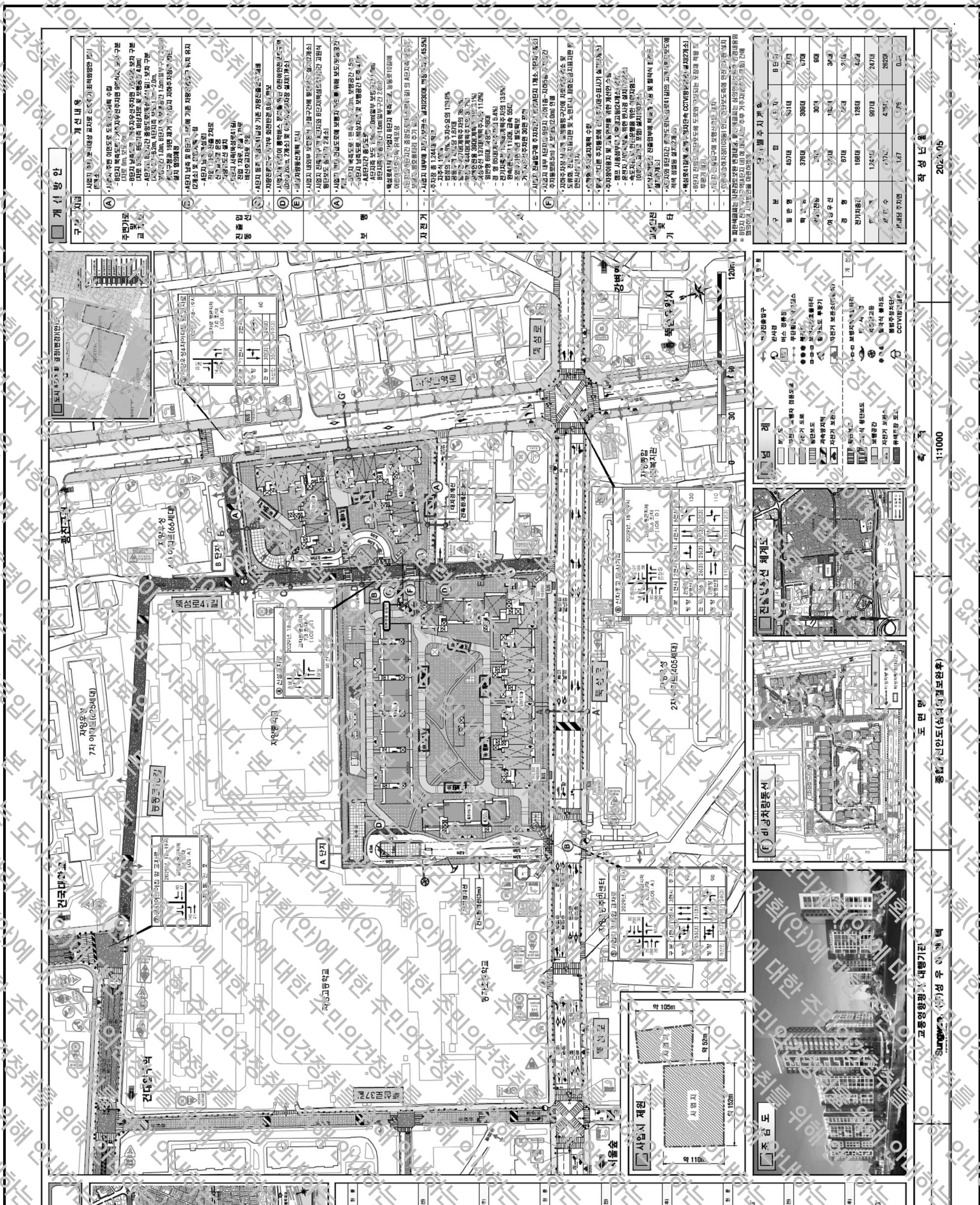


사업명	광진구 5개지구(군자4, 화양1·화양2·썬유구역·자양지구) 재정비촉진지구(재정비) 교통영향분석·개선대책 (교통개선대책 변경(안) 심의)	수립기관	주엔지니어링 주식회사	사업자	광진구 GWANGJIN-GU	작성일	2011. 11	도면번호	5
도면명	종합개선안도(자양 지구) - 금번변경심의 사전검토 및 심의의결 보완안(2011. 11)								

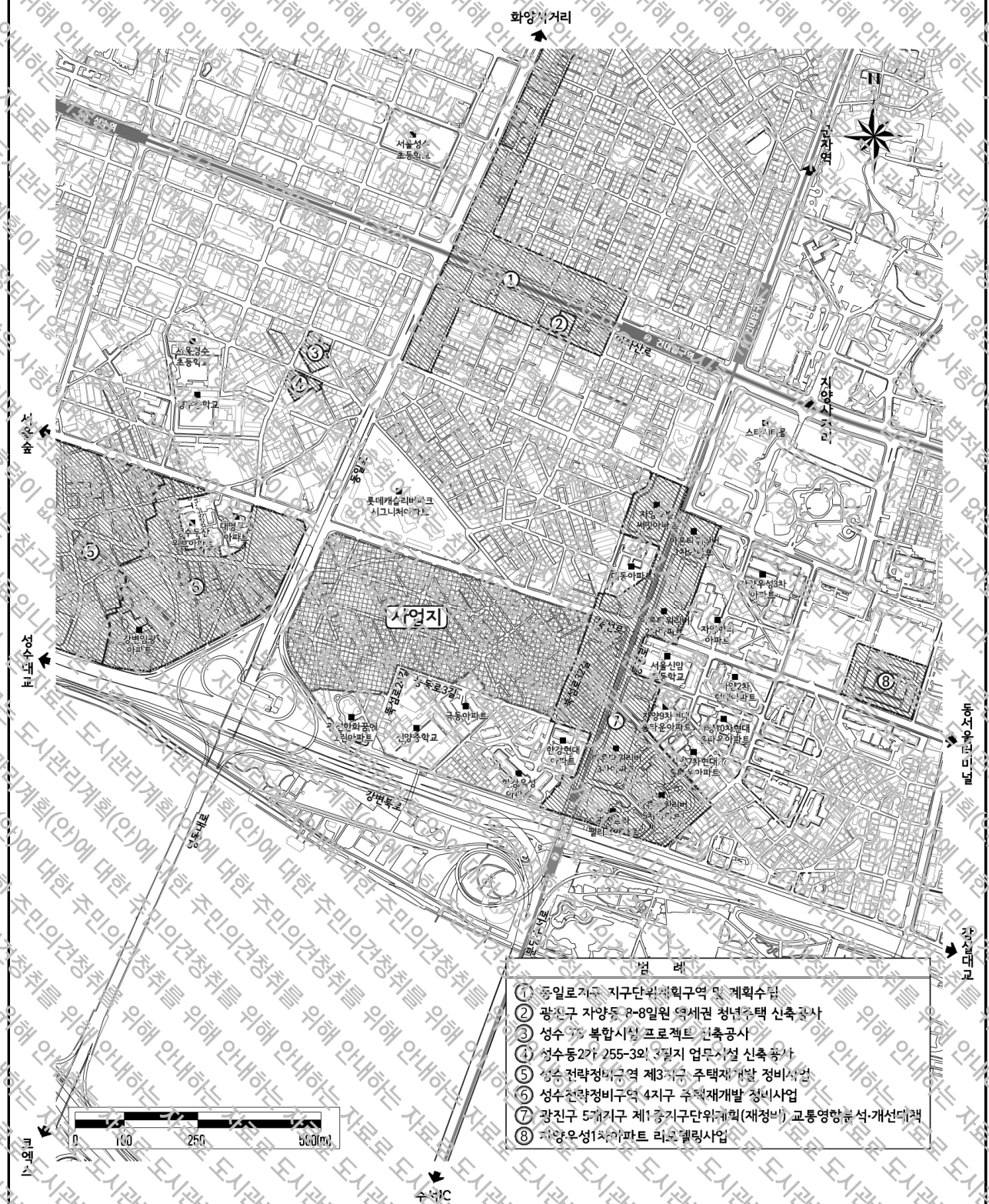
2.5.8 자양우성1차아파트 리모델링사업

구 분		내 용
사 업 명		자양우성1차아파트 리모델링사업
사업지 위치		서울특별시 광진구 자양동 579번지 일대
사업시행자		자양우성1차아파트 리모델링주택조합 서울특별시 광진구 자양번영로 47-13, 2층(자양동) Tel:02)446-0458, Fax:02)444-0458
설계기관		㈜나우동인건축사사무소 서울특별시 서초구 매헌로 54(양재2동 208) Tel:02)529-1855, Fax:02)529-1856
평 가 기 관		㈜성우이엔텍 서울특별시 구로구 구로중앙로 60, 506호(구로동, 대림오페라타워) Tel:02)334-0601, Fax:02)334-0620
사 업 기 간		2022년~2028년
지역지구현황		도시지역, 제3종일반주거지역
주 용 도		공동주택 : 747세대(A단지:485세대, B단지:262세대)
대 지 면 적		22,930.20㎡
건 축 면 적		6,895.01㎡
건축연면적		142,719.17㎡
건폐율		30.07%
용적률		344.91%
건축규모		지하5층~지상26층
주 차 계 획	법정주차	506대
	주차수요	964대
	계획주차	1,244대(자주식 100%) - 법정주차의 245.8% - 주차수요의 129.0% - 공동주택 세대당 1.67대 - 일 반 형 457대(계획주차대수의 36.7%) - 확 장 형 444대(계획주차대수의 35.7%) - 장 애 인 39대(계획주차대수의 3.1%) - 여성우선 137대(계획주차대수의 11.0%) (여성일반 69대, 여성확장 68대) - 경 형 67대(계획주차대수의 5.4%) - 전 기 차 168대(계획주차대수의 13.5%) (완속(콘센트) 113대, 급속 55대) - 조업 6대 별도 확보
사업지전체 발생교통량	사업지 첨두시	242대(유입 228대, 유출 14대)
	주변가로 첨두시	185대(유입 166대, 유출 19대)
	일 일	1,472대(유입 736대, 유출 736대)
순수증가분 발생교통량	사업지 첨두시	37대(유입 32대, 유출 5대)
	주변가로 첨두시	31대(유입 25대, 유출 6대)
	일 일	232대(유입 116대, 유출 116대)
진 출 입 구 수		2개소
인허가관련법규		주택법

주 : 1) 사업지 첨두시는 19:00~20:00시, 주변가로 첨두시는 18:00~19:00시임.
2) 주차수요 및 발생 교통량은 단기 목표연도인 2029년 기준 예측치임.
자료 : 자양우성1차아파트 리모델링 교통영향평가, 2023.05, ㈜성우이엔텍



도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다. 본 자료는


화양사거리
구의역
지양사거리
서울숲
성수대교
동서울터미널
잠실대교
강변북로
성수대로
사업지
범 례
① 동일로지구 지구단위계획구역 및 계획수립
② 광진구 자양동 8-8일원 역세권 청년주택 신축공사
③ 성수 7R 복합시설 프로젝트 신축공사
④ 성수동2가 255-3외 3필지 업무시설 신축공사
⑤ 성수전략정비구역 제3지구 주택재개발 정비사업
⑥ 성수전략정비구역 4지구 주택재개발 정비사업
⑦ 광진구 5개지구 제1종지구단위계획(재정비) 교통영향분석·개선대책
⑧ 자양우성1차아파트 리모델링사업
0 100 250 500(m)

(주변지역 개발계획)

2.6 교통관련 상위계획

2.6.1 제5차 국토종합계획(2020~2040, 대한민국 정부)

(1) 계획의 비전

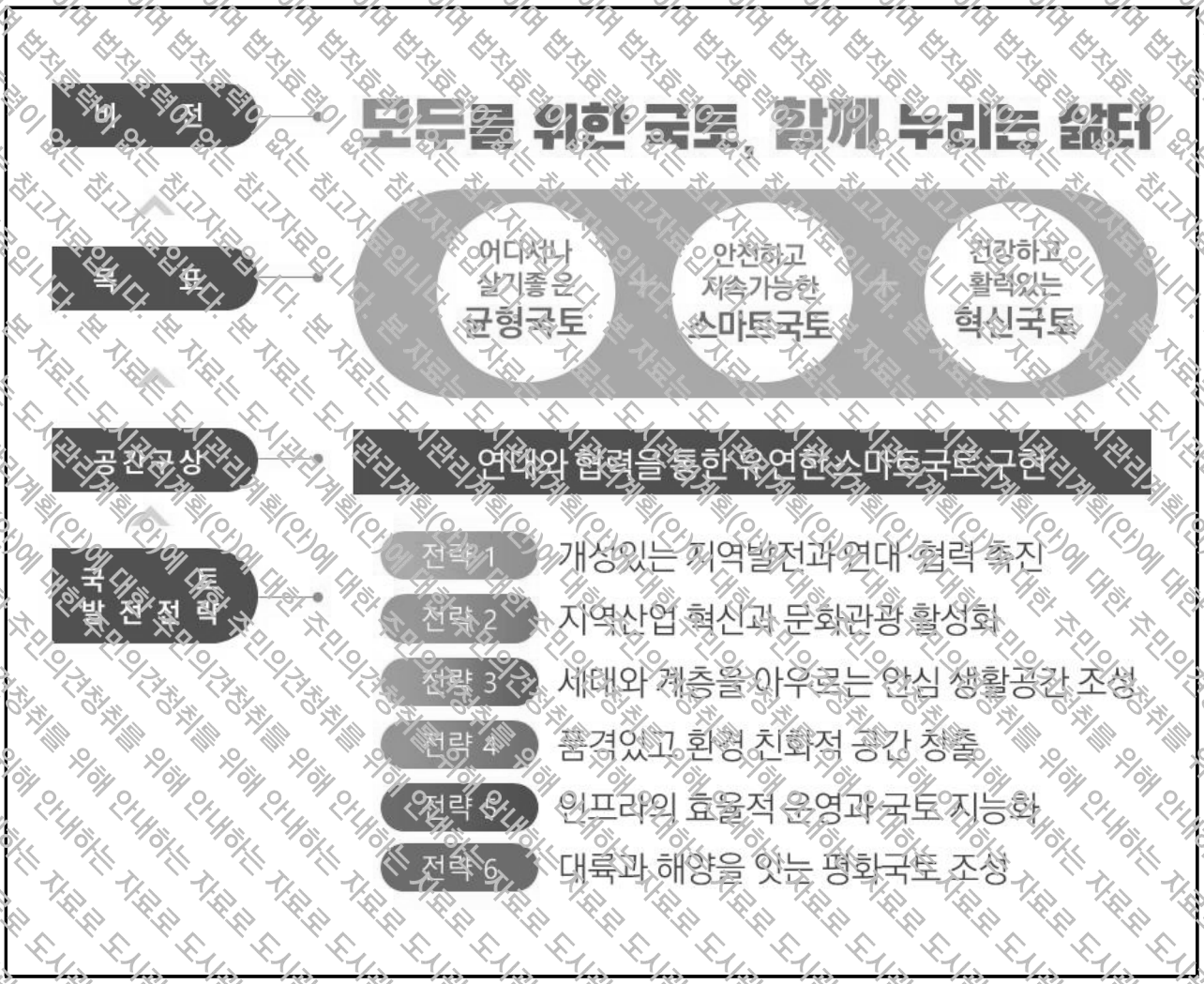
○ 현재와 미래 세대 모두를 위한 국토의 백년대계 실현을 지향하며 「모두위한 국토, 함께 누리는 삶터」를 비전으로 설정

○ 모두를 위한 국토

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

○ 함께 누리는 삶터

○ 삶의 질, 건강 등 우리 국민이 중요시하는 가치를 주거공간, 생활공간, 도시공간 등 다양한 국토공간에서 구현하고, 깨끗하고 품격있는 국토 경관 조성과 산지, 해양 토지 등 국토자원의 효율적인 이용·관리로 행복한 삶터를 구현



(계획의 기조 : 비전, 목표, 전략)

(2) 계획의 목표

1) 어디서나 살기 좋은 균형국토(국토기본법 제2조 및 제3조, 국토계획헌장)

○ 국토균형발전 정책에 대한 성과와 체감도를 높이는 한편, 인구 감소와 저성장 시대에 체계적으로 대비하여 어디서나 살기좋은 균형국토를 조성

- 특정 지역에 거주하는 것이 사회적경제적 격차로 이어지지 않도록 하고, 어디에 살더라도 적정한 서비스를 누리고 기회를 실현할 수 있는 기반 조성

2) 안전하고 지속가능한 스마트국토 (국토기본법 제2조 및 제5조, 유엔 지속가능 발전목표(UN SDGs), 국토계획헌장)

○ 접근성 기반의 생활 SOC 확충, 국토의 회복력 제고 등 국민 누구나 어디에서나 품격 있고 안전한 삶을 누릴 수 있는 안심 생활국토 조성

- 기후변화 등 환경이슈에 대응하고, 생태 네트워크 강화를 통해 지속가능한 국토환경 조성, 국토자원과 경관관리를 통한 국토매력도 제고

○ 초연결·초지능화 시대로의 전환과 4차 산업혁명에 따른 기술발전을 국토관리와 이용에 활용하여 국민의 편리함과 국토의 지능화 실현

- 네트워크 효율화와 고속서비스로 전국을 평균 2시간대, 대도시권은 30분대로 연결, 교통사고 사망자 제로화 추진, 지능형 국토관리체계 구축

3) 건강하고 활력있는 혁신국토 (국토기본법 제2조 및 제4조, 국토계획헌장)

○ 신산업 육성기반 조성, 지역산업 생태계의 회복력 제고 등 여건 변화에 맞는 산업기반을 구축하고, 문화·관광 활성화를 통한 일자리 창출 및 활력 제고

○ 3대 경제벨트를 중심으로 한반도 신경제구상을 이행하고, 유럽까지 이어지는 교통·물류기반 조성과 국제협력 강화 등 글로벌 위상 강화

○ 대륙연결형 국토 골격을 형성하여 글로벌 국가경쟁기반을 강화

(3) 5대 추진전략

1) 개성있는 지역발전과 연대·협력 촉진

○ 지역 간 연대·협력을 통한 경쟁기반 구축

- 산업, 관광, 문화 등 지역 수요를 기반으로 교통, 행정 등에 대해 지역 간 협력하여 국가 및 지역발전 기반을 확보

- 기존산업 개선, 신산업 유치 등 지역 주도의 발전전략 마련, 교통인프라·정주여건 등 지원기반 개선

○ 지역 특성을 살린 상생형 균형발전 추진

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

2) 지역 산업혁신과 문화관광 활성화

○ 4차 산업혁명 시대의 신산업 육성기반 조성과 지역산업생태계 회복력 제고

- 기존산업 혁신과 미래 신산업을 지역과 연계하여 지역 혁신성장 공간 확충하고, 일터-삶터-쉼터가 조화된 미래형 복합산업공간 조성·확산
- 지역 특성에 적합한 산업생태계를 조성하고, 노후 산업단지 재생을 추진

○ 매력있는 문화공간 조성과 협력적 관광 활성화

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

3) 세대와 계층을 아우르는 안심 생활공간 조성

○ 인구 감소에 대응한 유연한 도시개발·관리

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

○ 인구구조 변화에 대응한 도시생활공간 조성

- 저출산·고령사회 진입에 대비해 사회통합형 생활공간을 조성, 보육·복지 등 일상생활과 밀접한 생활SOC의 질적 확충, 다양한 주거공간 확충

○ 수요 맞춤형 주거복지와 주거공간의 선진화

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

○ 안전하고 회복력 높은 국토대응체계 구축

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

4) 품격있고 환경 친화적 공간 창출

○ 깨끗하고 지속가능한 국토환경 관리

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

○ 국토자원의 미래가치 창출과 활용도 제고

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

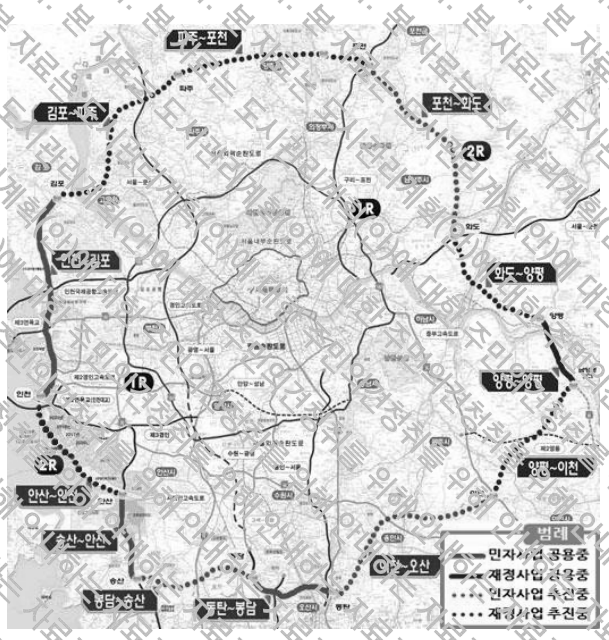
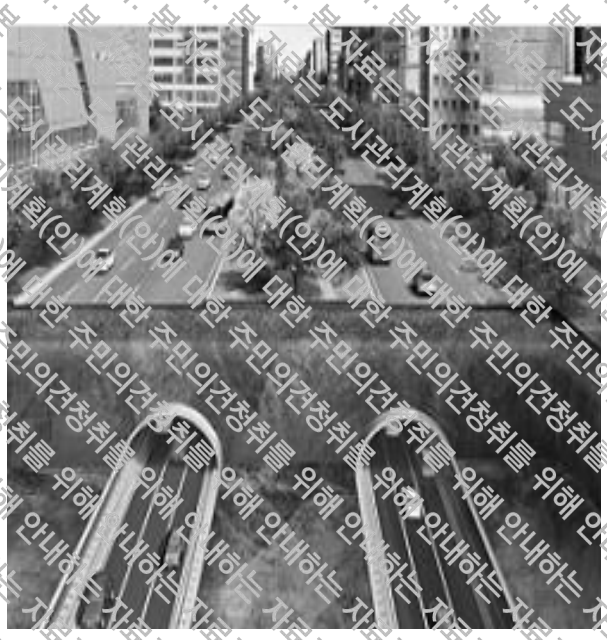
○ 매력 있는 국토·도시 경관 창출

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

5) 인프라의 효율적 운영과 국토 지능화

○ 네트워크형 교통망의 효율화와 대도시권 혼잡 해소

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

수도권 순환고속도로망	대심도 지하도로
	

(광역대중교통 예시)

▣ 수도권은 광역급행철도를 간선축으로 철도 중심의 대중교통망 확충

동북권



○ 광역급행철도망(GTX-B·C)
○ 외곽순환 복층화 검토 및 제2순환 완공
○ S-BRT(왕숙), 환승센터구축(덕정, 별내역 등)

동남권



○ 외곽지역 빠르게 연결하는 급행간선망(GTX-A)
○ 간선도로 확충(구리-세종, 오산-용인 등)
○ 신시가지를 트램,BRT로 연결

서남권



○ 도심방향 광역급행망 확충(GTX-B·C, 신안산선)
○ 외곽순환 복층화 검토 및 제2순환 완공
○ S-BRT(부천대장 등), 환승센터 추(부천운동장역 등)

서북권



○ 광역급행철도(GTX-A)
○ 제2순환(김포-양주) 완공,제1, 2순환망 (서울-문산등) 연결

(수도권 광역교통 구상(2030))

▣ 지방 대도시권은 주요 교통축 중심 광역철도서비스 확대 및 대중교통 연계 강화

부산울산권



○ 남해-동해 지하고속도로(사상-해운대) 검토
○ 양산-울산축 도시철도 및 광역철도 확충
○ 거점역 환승센터(울산역, 대화강역) 구축

대구권



○ 대구권 광역철도(구미-경산) 추진
○ 군위축-경산축 혼잡해소 위한 광역도로 신설 검토
○ 거점역 환승센터(서대구역) 구축

광주권



○ 외곽순환 고속도로 단절구간(본량-진원) 완공
○ 광주2호선(시청-광주역 시청) 구축
○ 거점역 환승센터(광주송정역) 구축

대전권



○ 충청권 광역철도 구축
○ 서울-세종, 세종-청주고속도로 건설
○ 환승센터(유성터미널)구축 및 세종시 인접도시 (공주, 조치원) BRT 연결

(지방 대도시권 광역교통 구상(2030))

○ 인프라의 전략적 운영과 포용적 교통정책 추진

- 생애주기관리시스템 도입을 통한 노후 인프라의 적기 개량 및 첨단기술을 활용한 유지관리 고도화
- 어린이·고령 보행자 맞춤형 안전환경 조성 등 교통사고 사망자 제로화 추진, 교통 이용 플랫폼의 통합(MaaS13)) 등을 통해 이용자의 편의 향상

○ 지능형 국토·도시공간 조성

- 신규 스마트시티 조성, 기존도시의 스마트화를 통한 생활편의 향상 등 성장 단계별지역별 차별화된 스마트공간 조성
- 토지·지하공간·교통 등 국토정보 통합을 통한 가상국토 플랫폼 구축과 블록 체인 도입 등 국토정보 보안체계 정비

6) 대륙과 해양을 잇는 평화국토 조성

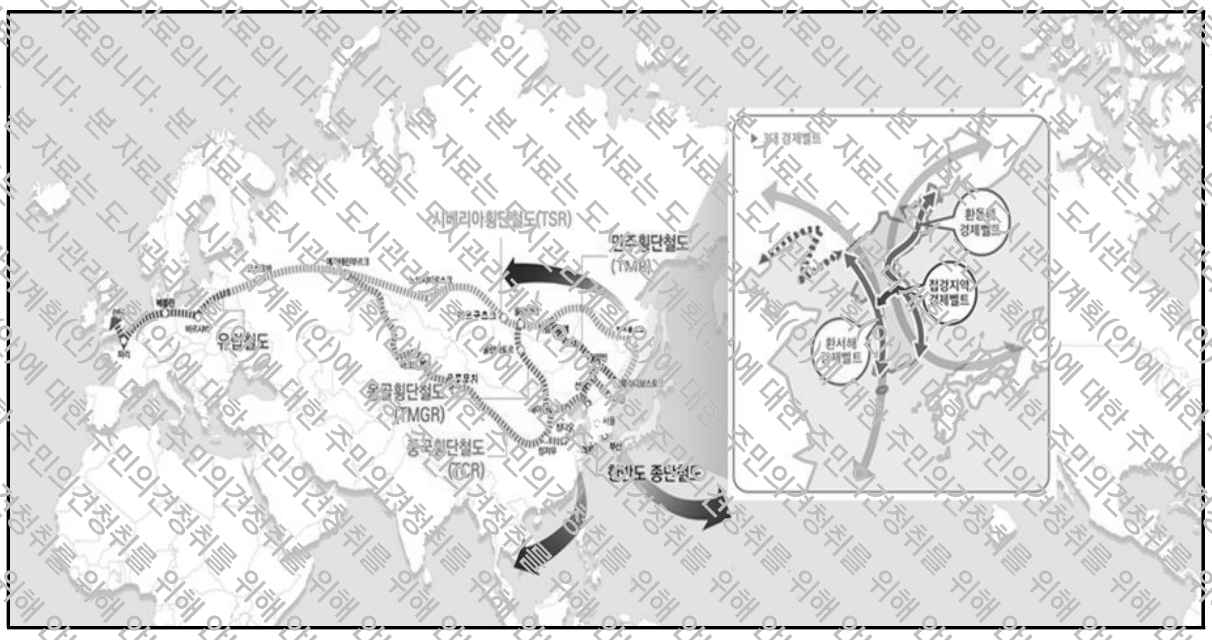
○ 한반도 신경제구상 이행과 경제 협력

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

○ 한반도-유라시아 경제공동체 육성과 글로벌 위상 제고

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

- 신북방·신남방 정책, 도시개발모델 수출 등 교류·협력의 선도국가 위상 제고



(대륙연결형·개방형 국토 구상)

2.6.2 제2차 국가기간교통망계획(2021~2040), 2021.12, 국토교통부

(1) 계획개요

○ 계획배경 : (필요성) 국토교통 여건, 기후 등 환경변화, 사회 경제적 변화 등에 따른 복잡 다양한 교통문제에 대해 효율적으로 대응하고, 미래 국가교통의 방향 설정등을 위해 계획수립 필요

○ 계획범위 : (시간적 범위) 2021~2040년

(공간적 범위) 전 국토 및 교통으로 연계된 한반도 및 동북아

(내용적 범위) 교통시설, 교통수단 및 교통운영시스템 전반

○ 계획성격 : 20년 단위 교통 분야 최상위 법정계획 및 장기종합계획

육해공 국가교통체계의 효율적인 구축, 장기적이고 종합적인 투자방향 제시

○ 계획의 주요 내용

- 교통여건의 전망과 교통수요의 예측
- 종합적인 교통정책 및 교통시설투자방향
- 국가기간교통망 구축의 목표와 단계별 추진전략
- 국가기간교통시설의 신설, 확장 또는 정비사업 및 연계수송 체계
- 국가기간교통시설 개발 사업에 필요한 재원 확보의 기본방향과 투자의 개략적인 우선순위
- 교통기술의 개발 및 활용
- 국가기간교통망과 다른 나라 교통망 간의 연계운영,개발 및 협력
- 그 밖의 교통체계의 개선에 관한 사항



(국가기간교통망의 관계도)

(2) 비전과 목표

○ 비전 : 이동의 자유, 안전하고 지속가능한 모빌리티

○ 목표 : 차별없는 이동권 보장, 안정하고 지속가능한 교통체계, 일상속의 자율교통, 글로벌 교통 공동체 실현

(3) 세부 추진과제

① 국토균형발전을 위한 교통망 완성

○ 주요 도시 2시간대 이동가능한 고속철도 광역급행철도 구축

- 기존 경부선, 호남선의 거점 역들을 중심으로 지방 도시를 상호 연결하는 철도 고속화 사업을 추진

- 수도권과 비수도권의 주요 거점간 빠르게 이동할 수 있도록 연결, 일상 교통수요 처리하여 교통혼잡을 줄이고 통근시간

○ 네트워크 효율화를 위해 국가간선도로망 체계(7x9)를 재정비하고, 광역권 교통편의 제고를 위해 순환·방사형 고속망으로 확대 완성

- 수도권 외곽순환 고속도로망 조기 완성, 대도시권 대심도 지하도로 건설을 통해 도심내 도로 혼잡도 해소

- 여객·화물 통행 수요가 높거나 국토균형발전에 필요한 국가간선도로망을 확충

- IC 설치 등을 통한 고속도로 접근성 제고 및 도서지역의 도로망 투자평가방식, 사업주체 다양화를 통해 수혜범위 확대

○ 글로벌 이동권 보장, 지역 균형발전 지원, 국가 교류 활성화 등 경제 성장을 위한 균형있는 공항 인프라 확충

- 신공항 개발, 지역 공항 경쟁력 및 효율성 강화, 소형공장 개발 등 공항 네트워크를 개편하여 국가 경쟁력 강화, 지역 활성화

○ 글로벌 수출입 물류 활성화, 지역 균형발전 지원 등 경쟁력 강화를 위한 항만 인프라 확충

- 진해신항 개발을 통해 동북아 물류 중심 위상 공고화

- 배후산업과 연계한 "아시아 최고의 스마트 복합 항만"으로 발전

- 인천항 등 서해권 항만을 대중국 교역거점으로 특화개발

- 울산항 등 동해권 항만을 신북방 에너지·물류 전진기지로 육성

② 언제 어디서나 접근 가능한 대중교통 환경 조성

○ 대중교통이 국민의 보편적 이동권을 보장하는 기초 수단으로 기능하도록 교통소외지역 해소를 위한 지원 강화

- 버스·철도 벽지노선에 대한 손실보전·활성화를 통해 지역주민의 이동권을 보장하고 교통의 지역 연결 기능을 강화
- 대중교통 부족지역에 수요자 맞춤형 교통서비스를 확대 공급하여 교통소외지역 등 사각지대 해소를 위한 제도 개선
- 민간 운수업체가 서비스를 공급하는 형태를 유지하되, 다양한 재정지원을 통해 버스 운영체계의 공익성을 강화
- 기존 무궁화새마을호 등 일반열차는 전기열차(EMU)로 전환하고, 지연 최소화 등 이용자 편의 제고
- 대중교통 서비스 취약지역과 사각지역에 대한 지속적인 관리 및 단계적 추진 체계를 통한 서비스 수준 제고

○ 다양한 대중교통수단 공급을 통하여 출퇴근 시간을 30분대로 단축하고, MaaS, 자율 주행 셔틀 등 다양한 대중교통 서비스를 제공

- 광역급행버스(M 버스) 및 BRT → S-BRT 확대, BTX 및 트램 도입 등 대중교통을 다양화, 이용편의 제고
- PM 등을 활용한 라스트 마일 서비스, 자율주행 기반의 셔틀버스 등 모빌리티 플랫폼 도입으로 서비스 다양화

○ 환승거리 180m, 환승시간 3분 미만으로 빠르고 편리한 교통수단 연계 및 환승 시스템 구축

- 주요 철도역·터미널공항 등 광역교통 거점지에 복합환승센터를 구축, 수평환승 등 이용 편의를 획기적으로 개선
- GTX역(30개)과 도시철도·버스 등 도심 내로 획기적으로 연결하는 교통수단 공급, 환승역사 체계적 구축확산

③ 친환경 첨단 모빌리티의 일상화

○ 내연기관 교통수단을 전기·수소 등 친환경 교통수단으로 전환하여 탄소 배출 제로화 달성

- 전기차·수소차 성능 고도화를 위한 기술·산업 지원, 보조금 지원 등 수요 확대를 위한 다양한 정책 발굴·시행
- 1.2MW급 수소연료전지 철도차량 개발 및 상용화, 무궁화급 열차 등 다양한 수소철도차량 연구개발·실증도 적극추진
- 기존 전기 트램에 수소전기 버스용 수소탱크·연료전지배터리를 적용한 친환경·고효율 트램 실증사업 및 확대 보급
- 친환경 선박 시장 세계 1위 달성을 위한 기술 지원, 국내 선박의 친환경화를 통한 온실가스·미세먼지 배출 저감

○ 친환경 모빌리티를 편리하게 이용할 수 있도록 충전 등 부대시설 구축

- 40만대까지 전기충전기 100만기, 수소충전소 1,200기를 구축하고, 수소교통복합기지, 친환경 주차장 등 인프라 구축
- 물류 거점지역에 전기·수소 화물차 충전시설 설치, 연료보조금 지급 등을 통해 청정 물류체계 구축
- 신재생에너지 및 친환경 모빌리티 활용, 공항소음 관리목표 도입 및 소음대책사업 개편 등 지속가능 성장 체계 구축
- 밀폐형 하역시스템, 친환경 동력원 사용 등을 통한 항만 대기질 개선, 해상풍력발전단지 수소 항만 인프라 구축

○ 자율차·드론·자율주행선박 등 육상·해상·상공 공간의 제약없이 이동할 수 있는 첨단 모빌리티 환경 조성

- 레벨3 자율차 상용화(~'22), 레벨4 자율차 도입(~'24), 레벨4 자율차 상용화(~'27)을 위한 기술개발 지원 및 인프라 구축
- 도심비행 등 본격적 드론 활용을 대비한 2단계(~'24), 중대형 드론 등 드론 고도화 대응을 위한 3단계('25~) 제도 기반 구축
- 기체개발·운송공역설계 등 분야별 중점 투자를 통해 '25년 최초 상용화 하여 '35년 셔틀노선, 긴급구조 항공기 등 이용 보편화
- 플라잉카 등 교통수단간(육로-항공로-항로 등) 경계가 없어지는 미래 첨단 교통 체계에 대비한 통합관제시스템 구축

○ AI, 빅데이터 등 첨단기술을 교통인프라에 접목, 교통혁신 촉진

- 보행 수요·보행자 움직임에 따라 유연하게 도로를 관리하는 인공지능 기반 신호·횡단보도 체계 구축
- 배송 보관·포장까지 물류 전과정에 자동화 인공지능 기술을 도입해 물류비용 절감, 물류효율 제고
- 생체인식시스템을 통한 원스톱 보안 전국 공항 시행, 공항터미널 와 탑승 등 스마트 공항 서비스 고도화
- 컨테이너 자동하역 등 자동화, 5G·AI를 활용한 항만 지능화, 자율주행 트럭-자율주행 선박-항만간 정보 공유를 통한 무인화

④ 안전하고 차별없는 교통사회 실현

○ 자동차 중심의 교통환경을 사람을 최우선으로 하는 교통환경으로 전환하여, 자동차 사고 사망자 체로화 달성

- OECD 평균(20.5%) 대비 2배 수준인 보행자 사망사고 비율 (40%) 감축을 위한 제도 개선 및 안전 문화 확산
- 인구 감소 및 고령화에 대비하여 어린이·고령자 보행 특성을 고려한 맞춤형 신호 체계, 도로 체계 등 교통 체계 구축
- 대중교통전용지구·단소 제로 거리 확대 등 걷고 싶은 도시 조성을 위해 도시 전체 구조 기능 전환
- 마을 주변 도로상 미끄럼 방지 포장, 과속단속 카메라 설치 등 안전한 보행환경을 조성하여 교통사고 방지
- 도로상 보행자 안전통행로 확보, 사고 잦은 구간·위험구간(노폭 협소·급커브) 등 사고발생 확률 높은 구간 집중 개선

○ 교통시설의 노후화에 대비, 선제적·예방적 유지·관리 체계 구축

- 노후 교통시설에 대한 정밀 안전점검 및 안전등급 부여 등 안전관리 규정 마련, 중장기 관리계획 수립
- 도로·철도·항공·항만 등 시설별 목표 성능 설정 등 교통기반시설 관리시스템 구축

○ 장애물 없는 환경 조성으로 장애인, 고령자 등 교통약자 이동권을 보장

- 어린이·고령자 등 보행특성을 반영한 도로 안전시설(표지판, 과속방지턱, 안전펜스 등) 설치, 교통약자 보호 운전문화 정착
- 철도역, 버스 정류장 등 교통시설 무장애 설계, 저상버스, 장애인 콜택시, 휠체어 탑승 고속버스 등 확대

⑤ 글로벌 교통 공동체 기반 마련

○ 단절 구간 연결, 접경지역 교통관리, 북한지역 교통 현대화 등 교통 인프라·제도 정비를 통해 한반도 통합 경제 기반 실현

- 경원선(백마고지~월정리(9.3㎞)), 동해선(제진~강릉(111.7㎞)), 금강산선(철원~남방한계선(32.5㎞)) 연결 기능 정상화

○ 한반도 중심의 대륙연결형 네트워크를 구축하여 서울·부산 등 주요 도시와 베이징 등 동북아 주요 도시간 1일 생활권 형성

- 국제철도협력기구(OSJD), 국제철도연맹(UIC), 광역두만강개발기구(GTI)등 다양한 국제기구와 협력체계 구축
- 서남권·환동해권 특화 거점 항만을 집중 육성하여 日·중·EU·ASEAN과의 FTA 연계를 통해 신남방·신북방 진출 전진기지로 활용
- 수도권, 강원권을 기반으로 남북연결 교통물류망과 연계될 물류복합기지 구축

2.6.3 제4차 국가철도망 구축계획(2021~2030) (2021, 국토교통부)

(1) 계획의 범위

○ 시간적 범위 : 2021~2030년 (10년)

○ 공간적 범위 : 전국

○ 사업의 범위 : 고속철도·일반철도·광역철도 건설 계획

(2) 7대 추진방향

① 철도운영 효율성 제고

○ 용량부족 해소 및 기존노선 급행화

- 철도운행 집중구간인 경부 고속선 등의 용량부족(Bottleneck)을 해소하여 철도망 전체의 이용률 제고
- 기존노선에 속도가 더 빠른 열차를 투입하여 선로 등 시설 활용 제고

○ 단절구간 연결 및 전철화

- 열차 운행 단절구간(Missing Link)을 연결하여 수도권과 지역 거점 또는 지역 거점 간 연계성을 제고하고, 비전철구간 전철화 등 추진

② 주요 거점간 고속연결

○ 일반철도 고속화

- 급구배·급곡선 등 선로를 개량하여 주요 노선을 고속주행 가능하도록 개선하고, 거점 간 이동시간을 획기적으로 단축
- 250km/h급 고속화 서비스를 확대하여 주요 거점 간 이동속도를 단축하고, 노선 간 연계성 강화를 위한 연결선 사업도 추진

○ 고속철도 운행지역 확대

- 호남고속철도 2단계(광주~목포), 인천발·수원발 KTX 등 계속사업은 계획대로 진행하고, 고속철도 소외지역에 신규 고속 서비스 제공

○ 400km/h급 초고속열차 운행기반 마련

- 고속철도 속도향상(300→400km/h급)을 위한 핵심요소인 차량, 궤도 등 기반시설의 기술정립·기술개발을 통해 해외 진출 경쟁력 확보
- 정부, 호남고속철도 등 기존 고속철도 노선의 400km/h급 시설개량 추진

③ 비수도권 광역철도 확대

○ 기존노선을 활용한 광역철도망 구축

- 경부선, 호남선 등 여유용량을 활용하여 상대적으로 작은 비용으로 광역철도를 건설·운영하여 선로 활용률을 제고

○ 지방 대도시권 등 활성화를 위한 신규 광역철도 건설

- 지방 광역경제권 내 거점을 연결하는 신규 광역철도를 건설하여 지방 도시의 경쟁력을 높이고, 지역주민 이동편의도 제고

- 광역철도를 중심으로 지방 대중교통체계를 개편하고, 광역철도 역사를 지역의 核거점으로 조성하여 지역경제 활력 제고

○ 지방 광역철도 활성화를 위한 제도개선 추진

- 광역철도 지정기준을 생활권 범위 확대 등 현실여건을 고려하여 조정하고, 지방 광역철도 사업이 활성화되도록 다양한 개선방안 마련

④ 수도권 교통혼잡 해소

○ 광역급행철도망 구축

- 수도권 광역급행철도 3개 노선을 차질없이 추진하고, 서부권역에 광역급행철도 노선을 신설하여 급행철도 서비스 수혜지역 확대

- 광역급행철도 역사를 중심으로 복합환승센터 등을 건설하여 도시철도, 버스 등 교통수단을 연계하고, 수도권 거점으로 육성

○ 신규 광역철도망 확대

- 2·3기 신도시 등 수도권 외곽의 주요 개발지역과 서울 간 이동 편의성 제고를 위해 도시철도 연장형 광역철도 등 신규노선 건설

○ 기존 지형, 주변 생태계를 최대한 보전하는 선형·구조 설계 및 사업장 진동·소음 등 관리체계를 수립하는 등 환경성을 고려

⑤ 산업발전 기반 조성

○ 철도를 통한 산업활동 지원

- 주요 산업단지와 항만의 물동량을 원활하게 처리하기 위해 철도 인입선을 건설하고, 대륙철도 연계운송을 고려한 철도물류 인프라 확충

- 화물 처리량이 많은 거점 화물역의 CY, 창고 등 인프라를 신설·확충

○ 철도산업 도약을 위한 기반시설 조성

- 철도종합시험선로를 고도화하여 신규차량 주행시험 등 용량을 확대하고, 철도 기술개발 및 해외진출 확대를 위한 기반 마련

- 동력분산식(EMU) 신규차량 정비, 차량정비 효율성 제고 등을 위해 철도차량기지 정비용량 확대 및 정비 효율화를 위한 기술개발 추진

⑤ 안전하고 편리한 이용환경 조성

○ 성능중심 철도시설 관리체계 구축을 통한 철도안전 강화

- 안전성·내구성·사용성을 기반으로 하는 성능중심 관리 체계로 전환하고, 시설 원인으로 발생한 철도 사고·장애 빈도 등 정밀 분석

○ 이용자가 편리한 철도환경 조성

- 무장애(Barrier Free) 역사시설 및 신속한 승하차를 위한 고상홈을 설치하고, 철도역을 중심으로 버스, 택시 등 교통수단을 연계하여 환승편의 제고
- 코로나19 등 감염병 확산에 대비한 비접촉 게이트 등을 확충하고, 역사·차량 내 쾌적한 환경을 조성하기 위한 공조설비 등 확충

○ 환경친화적인 철도건설 추진

- 계획, 설계, 건설 등 철도사업 추진 전 단계에서 대기질, 수질, 지형·지질, 동·식물, 소음·진동, 위락·경관 등 영향을 적극 고려
- 사업초기 단계부터 환경분야 전문가 참여, 주민 및 관계기관 등 의견수렴을 통해 노선을 선정하고, 환경영향 저감대책 마련

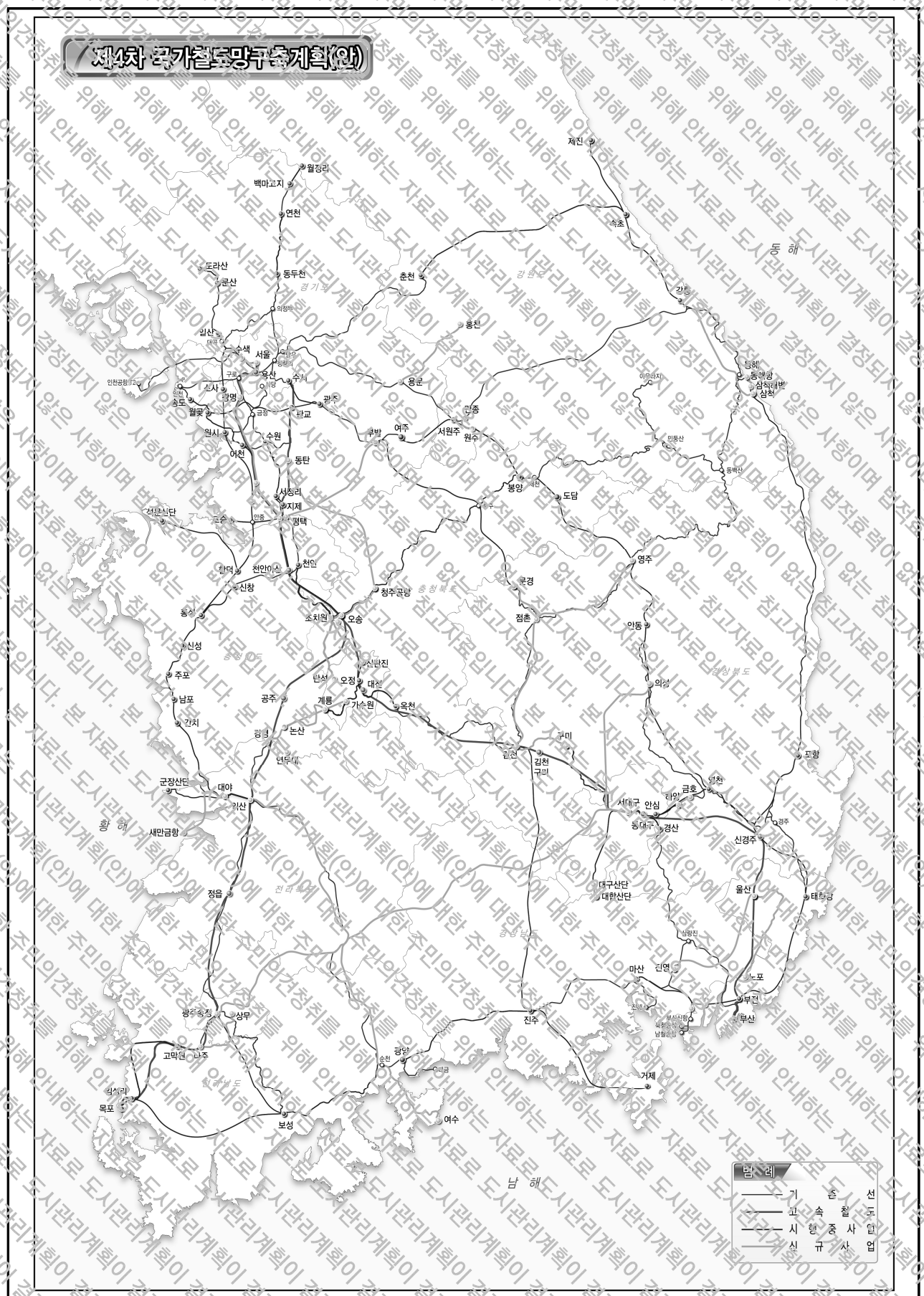
⑦ 남북·대륙철도 연계 대비

○ 통일시대에 대비한 남북철도 연결

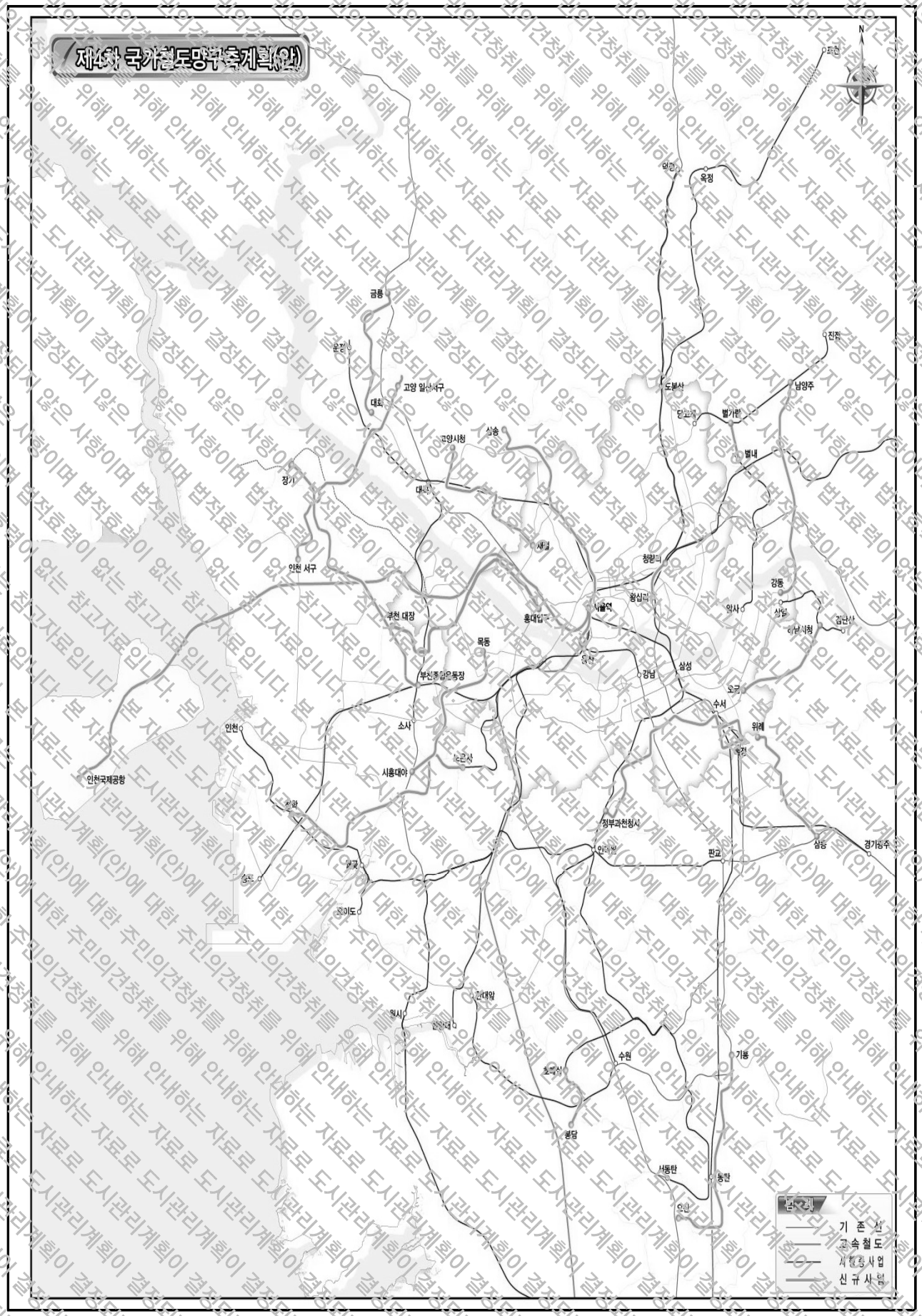
- 동해선 강릉~제진 등 남북철도 연결 사업을 정상 추진하고, 북한철도 현대화 방안을 마련하여 한반도 통합 철도망(TKR) 완성
- 남북·대륙철도 연계 시 철도화물 운송 확대를 고려하여 접경 지역 등에 CY, 창고 등 철도물류 인프라 확보 추진

○ 남북/대륙철도 연결 및 국제철도 운행 준비

- OSJD(국제철도협력기구, '18년 가입) 활동을 본격화하고, 유라시아 철도운행 표준을 규정하는 국제철도 화물협정 및 여객협정 가입 추진
- 동북아 6개국과 미국이 참여하여 철도를 매개로 역내 경제발전과 평화구축을 도모하는 "동아시아 철도공동체" 구상을 구체화



(4차 국가철도망구축계획 계획도(전국))



(4차 국가철도망구축계획 계획도(수도권))

2.6.4 제4차 수도권정비계획(2021~2040), 국토교통부, 2020

(1) 계획수립의 배경

○ 행정중심복합도시 건설, 공공기관 지방이전 등 국내적 여건변화 및 중국의 급속한 성장과 경제 개방화 진전 등에 따라 수립된 제3차 수도권정비계획(2006~2020)의 계획기간 만료

○ 저성장, 고령화, 인구감소, 4차 산업혁명 등 급격한 여건변화에대응하여 수도권 주민 삶의 질 향상, 수도권의 질적 발전 및대도시 문제 해결 등을 위한 관리방향 마련 필요

○ 제5차 국토종합계획이 수립되었고, 수도권 광역도시계획 등다양한 유관·하위 계획들이 동시에 수립중인 시기적 특성을 고려하여 수도권에 대한 최상위계획으로서 장기비전 제시

(2) 계획의 개요

① 계획의 범위

○ 공간적 범위: 서울특별시, 인천광역시 및 경기도 전역※ (법적근거)「수도권정비계획법」 제2조 및 동법 시행령 제2조

○ 시간적 범위: 2021~2040년(20년)

② 계획의 내용

○ 수도권정비계획은 수도권의 인구 및 산업의 집중을 억제하고적정하게 배치하기 위하여 중앙행정기관의 장과 시·도지사의의견을 들어 다음 사항을 포함하여 수립(수도권정비계획법 제4조)

③ 계획의 성격 및 위상

○ 상위계획인 국토종합계획과 연계하여 장기적 국토정책방향의정합성을 유지하면서, 수도권의 최상위 계획으로서 수도권과 관련한 유관·하위 계획에 대한 지침 역할을 수행

○ 수도권정비계획은 수도권을 공간적 범역으로 하는 최상위법정계획으로 수도권 내에서 다른 법령에 따른 토지 이용계획 및 개발 계획에 우선하며 그 계획의 기본이 됨

○ 관계행정기관의 장은 수도권정비계획에 맞지 아니하는 토지이용 계획이나 개발 계획 등을 수립 시행하여서는 아니됨

(3) 목표 및 기본방향

① 기본방향

○ 시대정신인 연대·협력을 기반으로 제5차 국토종합계획*과연계하여 상생발전과 혁신성장 등을 위한 기본방향을 제시

○ 수도권-비수도권, 수도권 내, 남북 등 다양한 관계간 연대 추진및 계획 집행 관리에 대한 중앙정부 지자체간 등 협력 증진

② 4대목표 및 전략

○ 집중관리를 통한 균형발전 도모

- 수도권의 인구 및 산업 과밀화 확산 관리
- 인구집중유발시설 관리 등 집중관리 수단의 실효성 제고
- 제조업 집중을 지속적으로 관리하고 적극적인 분산 추진

○ 세계 최고 수준으로 주민 삶의 질 개선

- 계획입지 유도 및 기존 개별입지 정비 등 난개발 해소
- 광역교통 인프라 및 대중교통 서비스 확충 대기질·수질·녹지 등 다양한 분야의 환경보전 및 개선

○ 수도권 혁신성장 역량 제고

- 지역별 특화벨트 구축을 통한 혁신역량 결집
- 첨단교통·물류 인프라 지원을 통한 초연결성 확대
- 거점도시 자족기능 확충을 통한 특화발전 유도

○ 한반도 평화경제 체제 구축에 기여

- 수도권 접경지역 평화경제 벨트 형성
- 남북협력사업 지원을 위한 실질적 방안 마련
- 평화경제 선도를 위한 북부지역 역할 제고

③ 중장기 비전

○ 그간 수도권 정책 패러다임은 물리적 규제·중앙정부 중심의경직성 극복을 위해 유연성·협력성을 확보하는 방향으로 변화

○ 이에 따라 중장기적으로 균형발전 성과를 평가하여 중앙정부·지자체 간 상호협력에 기반하여 계획을 통해 유연하게 도시성장을 관리하는 "협력적 성장관리"로의 단계적 이행 검토

(4) 계획의 집행 및 관리

○ (국토교통부) 제4차 수도권정비계획의 방향, 목표 및 계획내용을 반영한 구체적인 소관별 추진계획 수립지침을 작성하여 중앙행정기관 및 광역지자체에 배포

- 소관별 추진계획은 수도권정비위원회 심의를 거쳐 확정하고,소관별 집행실적을 매년 수도권정비위원회에 보고

○ (중앙행정기관) 배포된 지침에 따라 부처내 소관별 추진계획을5년 단위로 수립하고 추진계획의 집행실적을 매년 제출

- 관계 행정기관의 장은 소관별 추진계획 작성 시 수도권정비계획의 내용과 관련 있는 부처내 유관계획의 사항을 검토하여 수정 및 조정이 필요한 경우 이에 대한 구체적인 사항을 명시

○ (광역지자체) 배포된 지침에 따라 시·도별 관리계획을 5년단위로 수립하고 추진계획의 집행실적을 매년 제출

- 시·도지사는 시·도별 관리계획 작성 시 수도권정비계획과광역시·도 기본 및 종합계획, 하위 도시·군 기본계획간의정합성 확보를 위한 사항을 구체적으로 명시

- 장기적으로 수도권정비계획의 계획내용이 반영된 별도의계획수립 지침을 마련하여 수도권 및 수도권 내 지역에 대한계획 수립 시 활용 하도록 하는 방안을 검토

2.6.5 제2차 대도시권 광역교통기본계획(2021~2040), 국토교통부, 2021

(1) 비전 및 정책목표

비전 여유로운 일상과 권역의 상생발전을 이끄는 광역교통

목표

◆ 언제 어디서나 빠르고 편리한 광역교통체계 구축

◆ 미래를 선도하는 친환경·스마트 광역교통 실현

- 주요 선진국 수준의 편리한 광역철도망 확충
- 광역버스 혼잡률 ZERO
- 광역교통 환승시간 50% 단축
- 광역버스를 수소전기차로 100% 전환
- 자율주행 광역BRT 상용화

추진방향

장래 전망

사회·경제 변화
- 저출산·고령화 등 인구구조 변화
- 생활권의 광역화

가치관 변화
- 삶의 질에 대한 욕구 증대
- 생활패턴의 개인화

기술 변화
- 자율주행 등 모빌리티 혁신
- 4차 산업혁명 가속화

기후변화 대응
- 탄소중립 등 친환경 요구 증대

추진방향

- 생활권 확대에 따른 광역교통시설 확충
- 출퇴근 시간대 광역 대중교통 서비스 확충
- 지역별 특성을 감안한 광역교통정책 추진
- 대중교통 네트워크의 효율성 향상 및 통행시간 절감을 위한 환승체계 개선
- 대중교통 서비스 고급화·다양화
- 광역통행저리 극복을 위한 급행서비스 확대
- 광역교통체계 혁신을 위한 미래 신기술 활용
- 신기술을 접목한 교통서비스 다각화·유연화
- 대중교통 공공성 강화 및 서비스 개선
- 자가용 이용 억제, 대중교통 이용 유도

(2) 추진전략 및 과제

추진 전략 및 과제

추진전략	중점 추진과제
전략1. 광역통행 기본권 확보를 위한 인프라 확충	• 선진국 수준의 대도시권 광역철도망 구축 • 순환망, 지하간선망 등 도로 간선기능 회복 • 저비용 고효율 대중교통수단 확대 • 편리한 환승체계 구축
전략2. 이용자 중심의 광역교통 운영체계 개선	• 광역버스 공공성 강화 • 광역버스 서비스 향상 및 다양화 • 다양하고 합리적인 광역교통 요금체계 구축 • 이용자 중심 광역교통 서비스 기준 도입 관리
전략3. 친환경 스마트 교통시스템 구축	• 탄소 저감을 위한 친환경 교통수단 도입 • 자율주행 등 새로운 광역교통기술 도입 • 광역권 통합교통서비스 도입 • 플랫폼 기반 광역교통 서비스 고도화
전략4. 광역교통체계의 지속가능성 확보	• 선제적 광역교통대책으로 교통불편 최소화 • 대중교통 중심의 광역교통 투자체계 개선 • 광역교통 빅데이터를 활용한 정책 신뢰도 제고 • 상생발전을 위한 광역교통 거버넌스 구축

(3) 권역별 추진전략 - 수도권

① 추진방향

○ 대도시권 내 지역 간 이동성 강화 및 통행시간 단축을 위한 광역 교통인프라 확대
- 고속 대중교통 시설 및 서비스 도입 및 확충
- 광역교통축 혼잡구간을 중심으로 적정 용량 확대 및 노선 신설

○ 이용자 중심의 서비스 확대 및 공공성 강화를 통한 대중교통 이용활성화 도모
- 대중교통 요금제 개선 및 다양화, 이용자 대중교통 요금 보조
- 광역교통정보 및 광역버스 이용 서비스 향상

○ 시·도간 협력적 거버넌스 체계 구축 등 수도권 광역교통체계 구축 기반 마련

○ 미래교통 변화에 선제적으로 대응하기 위한 교통수단 및 교통서비스 도입 확대

② 추진전략

1) 광역교통 인프라 강화

○ 장래 수도권 주요 지역간 대중교통 통행시간 단축 및 이용 쾌적성 향상을 위한 체계적인 광역철도망 제공을 통해 이용자 중심의 광역철도교통체계 확립
- 수도권 광역급행철도 신설 및 기존 광역철도의 급행화
- 지역별 기존 도시철도와의 유기적인 연계성 강화를 통해 광역철도 건설효과 극대화
- 광역 통행수요의 패턴 분석을 통해 수요 대비 서비스제공이 부족한 지역을 중심으로 신규 광역철도 사업추진

○ 장래 광역교통수요에 대응하는 광역간선도로망의 체계적 구축을 통하여 광역교통축의 소통 원활화와 통행시간 단축
- 광역교통축 미연결 구간의 연결을 통한 통행 연속성 및 이동성 확보와 환상방사형 도로망체계 구축을 통한 지역 연계성 강화
- 상위계획 및 지역별 관련계획 검토를 통해 기존 계획과의 연계 및 효율을 강화할 수 있는 신규 광역도로망 구축
- 대도시권 상습정체 구간 및 주요 혼잡도로 등을 대상으로 우회도로망 확충과 이동성 강화를 위한 교차로 개선

○ 지역별 교통여건을 고려한 친환경 신교통수단 활용 및 고급 대중교통서비스 도입 확대

2) 대중교통 서비스 확대 및 운영개선

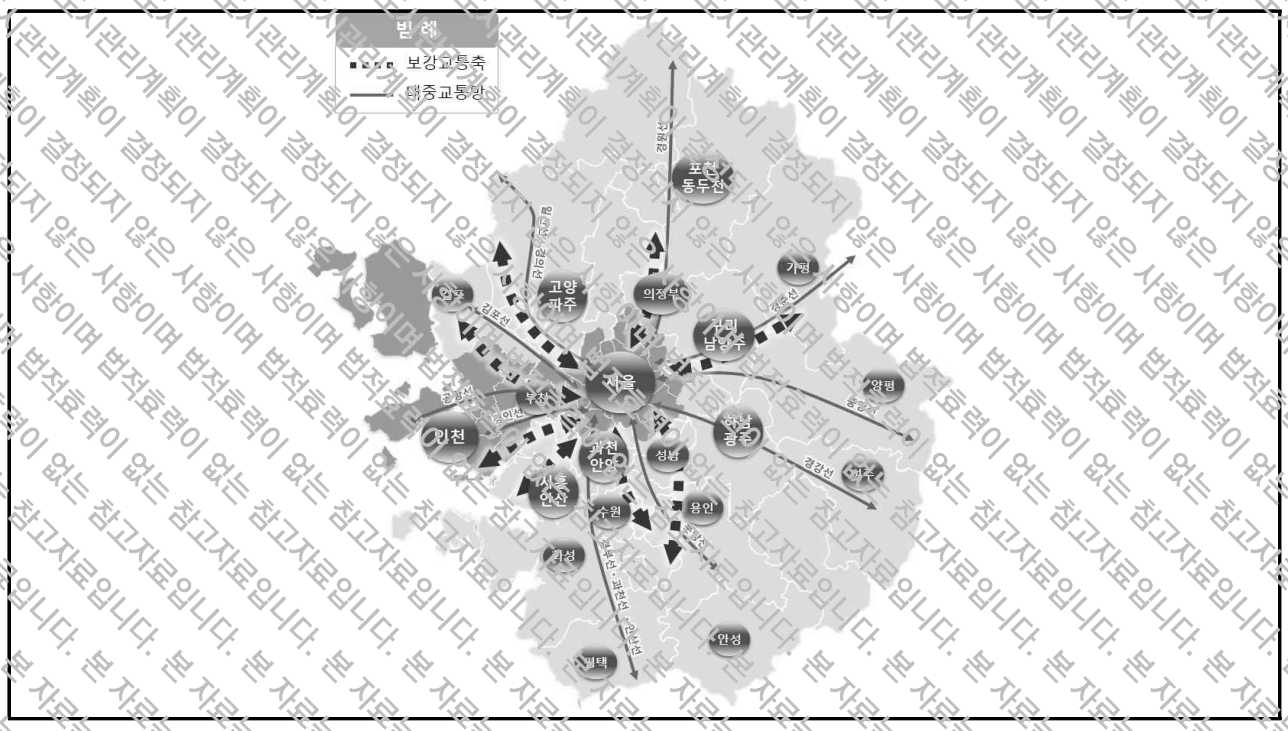
○ 광역(급행)버스 용량 증대 및 좌석예약제 확대를 통한 출퇴근 시간 이용자 서비스 이용 편의 증진

○ 광역버스 준공영제 도입을 통한 광역버스 서비스의 안정적인 제공 및 서비스 사각지대의 이용자 교통편의 제공

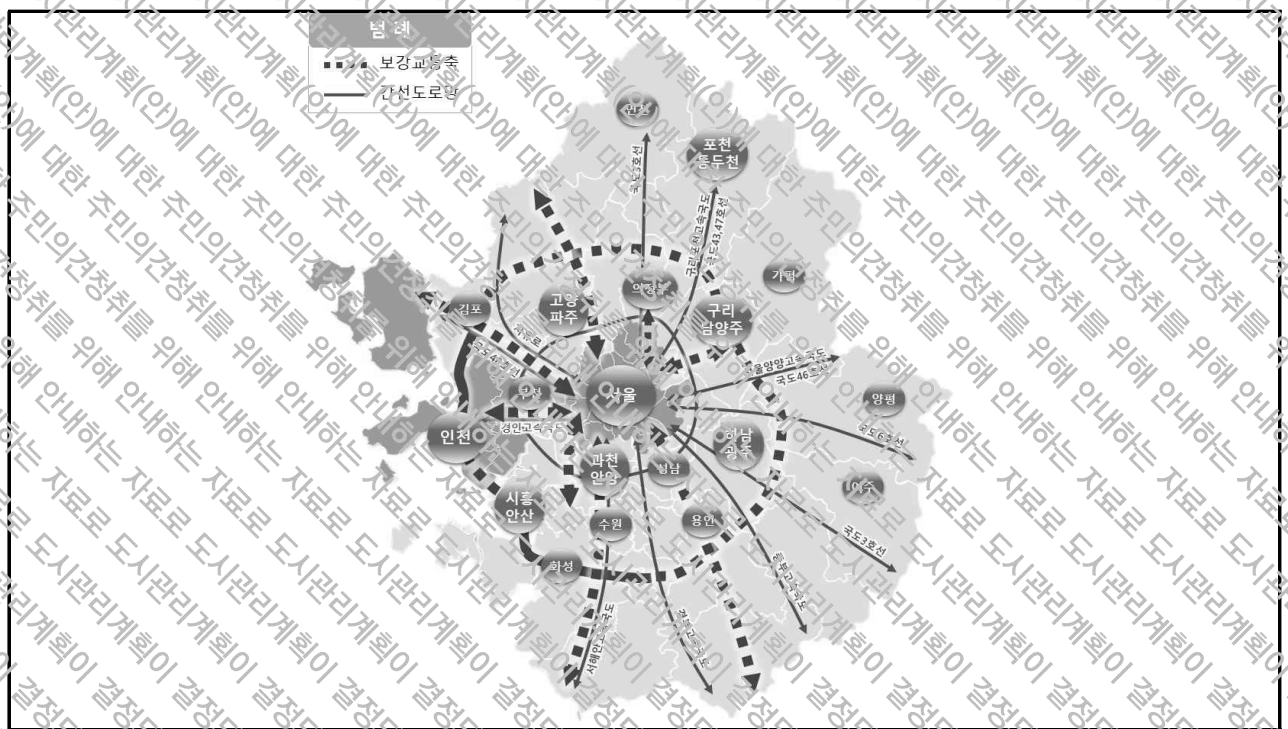
○ 도심내 회차형, 도시외곽 회차형, 철도연계형 등 기능별 환승 센터 구축을 통한 대중교통 환승 편의성 강화

○ 대중교통 요금제 다양화 및 요금 보조를 통해 이용자 및 경제적 취약계층의 교통비 부담 경감

○ 광역 교통수요관리 및 광역 교통체계관리를 통한 도심 내 혼잡 완화 및 운영체계 개선



(수도권 광역대중교통망 확충 방향)



(수도권 광역간선도로망 확충 방향)

2.6.6 2040 서울도시기본계획, 서울특별시, 2022

(1) 계획의 목표

○ 사회적·환경적 지속가능성을 달아내는 등 우리 주변을 둘러싼 사회여건을 반영

○ 기존의 경직적·일률적 도시계획 규제에서 탈피하여 다양한 미래의 도시모습을 담을 수 있는 유연한 도시계획 체계로 전환

○ 시민들의 일상생활공간 단위에 주목하여 시민 삶의 질을 높이고 서울의 도시경쟁력을 강화

(2) 6대 공간계획

①'보행 일상권' 도입

- 도보 30분 이내 보행권 안에서 일자리, 여가문화, 수변녹지, 상업시설, 대중교통거점 등 다양한 기능을 복합적으로 누리는 자립적인 생활권으로 개선.

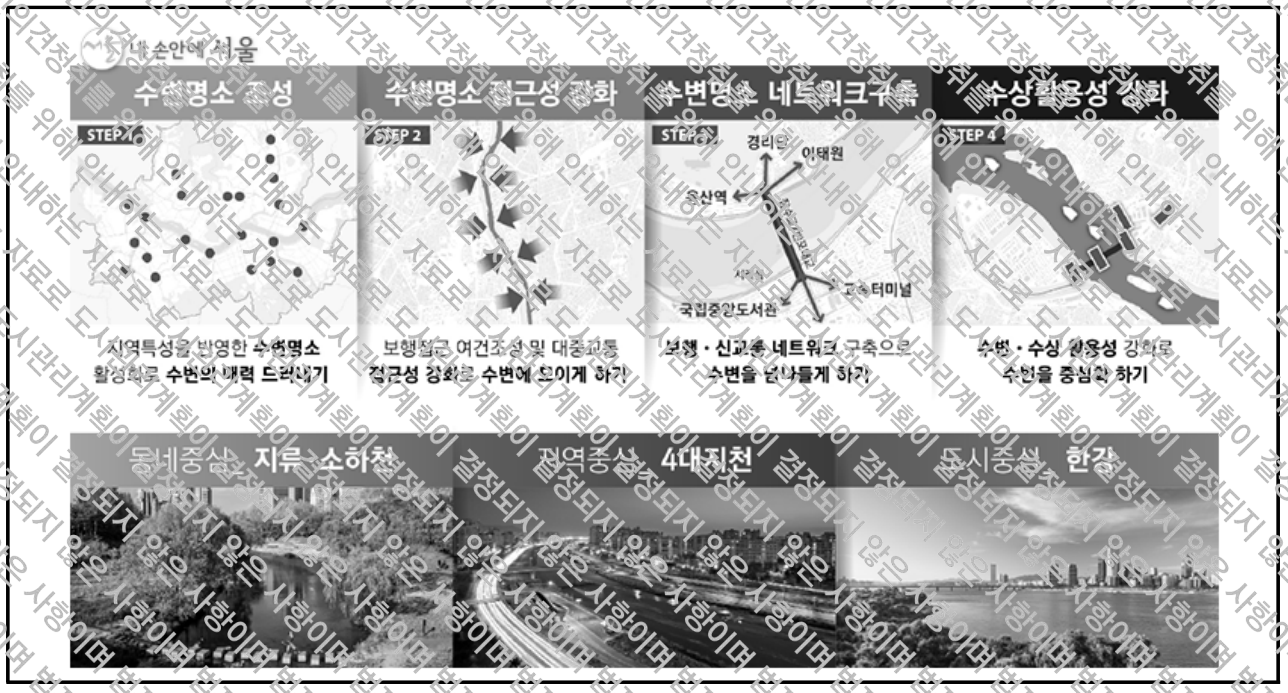
- 서울 어디에 살든 수준 높은 생활환경을 누릴 수 있어 시민 개인의 삶의 질 향상은 물론, 지역균형발전도 기대



(보행 일상권)

② 수변 중심 공간 재편

- 각 수변의 매력을 드러낼 수 있는 명소를 조성하고, 이렇게 조성한 수변명소로 사람들이 모여들 수 있도록 좋도록 보행, 대중교통 등 접근성을 높인다. 나아가, 수변명소와 수변명소를 연결하는 네트워크를 구축하고, 수변과 수상 활용성도 높여나간다.



(수변중심 공간)

③ 중심지 기능 강화로 도시경쟁력 강화

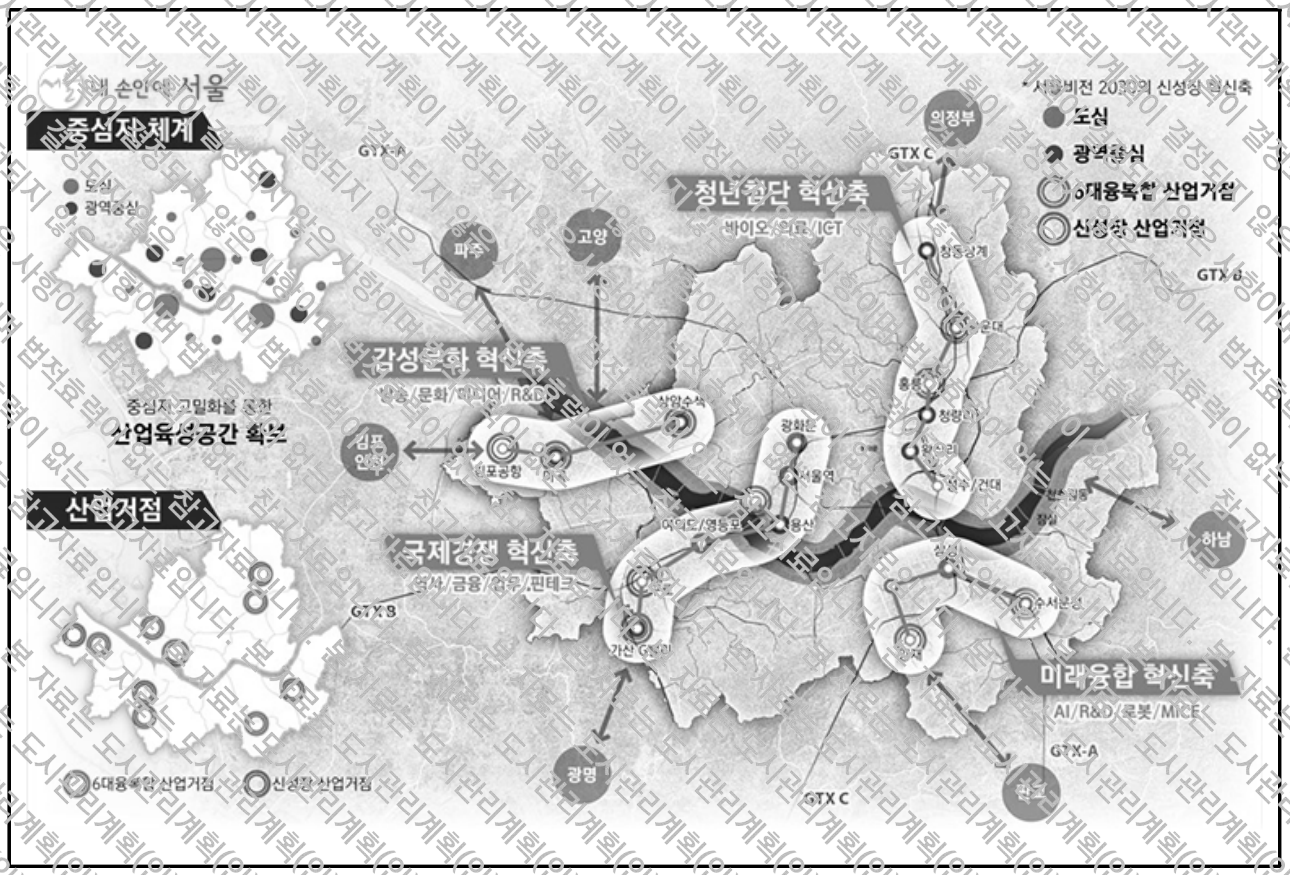
- '서울도심'은 수도 서울의 상징적인 공간임에도 지난 10년간 유연성 없는 보존 중심 정책에 따른 정비사업 제한으로 활력을 잃고 성장이 정체됐다. 이에 기존 정책의 한계를 넘어선 새로운 정책방향을 재정립



(서울도심 4+1축 조성)

④ 다양한 도시모습, 도시계획 대전환

- 산업화 시대에 처음 만들어져 지금까지 정적적으로 운용되고 있는'용도지역제'를 전면 개편하는'비욘드 조닝(Beyond Zoning)'을 준비.
- 주거, 업무, 상업 등 기능의 구분이 사라지는 미래 융복합 시대에 맞는 서울형 용도지역체계
- 용도 도입의 자율성을 높여 주거·업무·녹지 등 복합적인 기능을 배치함으로써 바로게 변화하는 미래도시를 유연하게 담아낼 수 있는 체계를 구축한다는 목표



(서울비전 2030 4대 신성장 혁신축)

⑤ 지상철도 지하화

- 지상철도 부지가 가지고 있는 높은 토지가치를 적극 활용
- 공공기여 등을 활용해 공공재원 부담을 최소화한다는 계획
- 지하화보다 철도 상부에 데크를 설치하는 것이 더 효율적인 구간은 데크를 통한 입체복합개발을 추진해 새로운 공간을 창출한다.
- 장기적·단계적 추진을 위한 정부와의 논의구조를 마련해 실현성을 높일 계획이다.

⑤ 미래교통 인프라 확충

- 서울형 도심항공교통(UAM)은 2025년 자체 상용화에 맞춰 노선을 확보하기 위해 김포공항 ~ 용산국제업무지구 등의 시범노선을 운영
- 용산, 삼성, 잠실 등 대규모 개발지구에 UAM 터미널 설치도 추진
- 민간에서 대규모 개발 시에 UAM 인프라를 확보할 경우 용적률 인센티브를 제공하는 방식으로 기부채납을 유도하고, 활용도가 낮은 도시계획시설 부지를 적극 발굴하는 등 도시 계획적 지원방안도 가동.



(서울 내 지상철도 및 차량기지 현황)

2.6.7 서울특별시 도시교통정비 중기계획(2022~2026), 서울특별시

(1) 계획의 목적

○ 서울시 교통부문 최상위 법정계획으로서 5년간의 교통부문 세부사업 및 투자계획 수립

○ 2014년 도시교통정비 기본계획 수립 고시 이후 변화한 교통 및 사회여건을 고려하여 기본계획의 비전과 목표, 추진사업을 재조정하고 향후 5년 동안 실행해야 할 교통부문별 세부사업을 도출, 연차별 투자계획을 수립하는 것을 목표로 함

(2) 계획의 목적

○ 시간적 범위 : 2019년(기준), 2022~2026(계획기간)

○ 공간적 범위 : 서울특별시 교통권역 13개 지역

○ 내용적 범위

① 유출입 교통대책 및 도로 철도 도시철도 등 광역교통체계의 개선

② 교통시설의 개선 / 대중교통체계의 개선 / 교통체계 관리 및 교통소통의 개선

③ 주차장의 건설 및 운영 보행 자전거 대중교통 통합체계의 구축

④ 사회경제지표 및 교통지표 검토 / 관련계획 검토

⑤ 온실가스의 배출량 감축 등을 통한 환경친화적 교통체계의 구축

⑥ 도시교통정비 기본계획(2014)의 성과 평가

⑦ 교통비전 및 목표, 부문별 주요 추진사업 도출

⑧ 부문별 세부과제 추진계획 및 연차별 투자계획 수립

⑨ 재원조달방안 마련 및 기대효과 산정 등

(3) 교통환경여건 변화

1) 사회여건 변화

○ 코로나19 이후 통행량 변화

○ 시민인식의 변화

○ 모빌리티 관련 사회갈등

2) 교통여건 변화

○ 수도권 광역화 가속

○ 생활물류 수요 급증

3) 환경여건 변화

○ 환경에 대한 관심 증가

○ 환경 관련 정책과 그 수용 확대

4) 정책여건 변화

○ 스마트모빌리티 정책 변화

○ 환경관련 정책변화

○ 물류정책 변화

5) 미래사회의 변화 전망

○ 사고방식과 가치관의 변화

○ 인구와 공간의 변화

○ 환경문제의 본격화

○ 기술의 발전

○ 대응방향

① 다양한 이용자의 요구를 고려한 새로운 모빌리티 정책 수립

② 교통약자, 1인 가구, 관광통행 등 다양한 교통수요에 대한 정책대응

③ 환경 변화에 대응한 zero-emission 교통환경 조성 필요

④ 첨단기술에 기반한 스마트 모빌리티 서비스 도입 및 확대 추진

정비계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

2.6.8 제2차 서울특별시 도시철도망 구축계획(2021~2030), 서울특별시

(1) 계획의 목적

○ 서울시는 2008년 승인 고시된 「제1차 서울특별시 10개년 도시철도 기본계획」과 2015년승인 고시된 「제1차 서울특별시 10개년 도시철도망 구축계획(변경)」 이후 「도시철도법」 제5조에 따라 그간의 제반여건 변화를 고려하여 10년 단위 도시철도망 구축계획(법정계획)을 수립함.

○ 「서울교통비전 2030(서울시 도시교통정비 기본계획)」에서 제시한 "(비전) 승용차에 의존하지 않아도 편리하게 생활할 수 있는 서울"에 부합하고, 「제1차 도시철도망 구축계획」에서 제시한 '(비전) 도시균형발전 도모'를 계승하고 더욱 발전시켜 철도 중심의 교통체계를 구축하기 위한 종합발전방안 마련을 목적으로 함.

○ 서울시 중장기 도시철도 건설 및 운영을 위해 각 노선별로 객관적인 평가와 타당성 검토를 수행하고, 이에 따른 개략적인 건설 및 운영방안과 투자계획 등을 마련함.

(2) 계획의 필요성

○ 2008년 「서울특별시 10개년 도시철도 기본계획」 수립 이후, 도시구조, 교통 현황, 인구 · 토지이용현황 등 그간의 변화된 제반 여건을 종합적으로 고려하여 이를 반영한 도시철도망 구축계획 수립이 필요함.

○ 본 계획은 「도시철도법」에 따라 신규 도시철도를 건설운영하기 위해 수립하는 법정계획으로서, 도시철도망 구축계획 수립지침에서 정한 절차를 통해 마련하고자 함.

○ 기존 계획에 반영된 노선과 함께 지역(자치구 및 주민 등)에서 요구한 노선대안(추가연장, 신규노선 등) 등을 대상으로 타당성 검토가 필요하고, 민간투자사업 추진여건(사업방식, 건설 및 운영계획 등) 등을 종합적으로 고려하여 본 계획 반영여부를 검토하고자 함.

○ 중앙정부에서 추진하는 국가광역철도망과 인접한 경기도, 인천시에서 추진하는 도시철도망과의 효율적인 연계교통체계 구축이 필요함.

○ 이와 함께, 수도권(인천시, 경기도)의 토지이용 및 인구 등 사회경제지표 변화를 종합적으로 검토하여 서울시 도시철도망 구축계획 수립과 종합발전방안을 마련하는데 반영하고자 함.

(3) 과업의 범위

① 시간적 범위

○ 목표연도는 계획개시년도로부터 20년을 기준으로 하되, 각 10년 단위로 중기 목표년도를 설정하고, 연도의 끝자리는 1년 또는 6년으로 설정함

○ 상위계획(국가철도망 구축계획)과의 정합성을 고려하여 계획연도를 설정함.

- 계획연도 : 2021년 ~ 2030년
  - 분석 기준년도 : 2016년
  - 계획 개시년도 : 2021년
  - 중기 목표연도 : 2030년
- 장기(최종) 목표년도 : 2040년

○ 공사 기간은 5년(기본 및 실시 설계 별도 2년), 운영 기간은 관련 지침에 따라 40년 기준으로 경제적 타당성 분석 및 재무적 타당성을 분석함.

② 공간적 범위

○ 직접적 범위 : 서울특별시 전역

○ 간접적 범위 : 수도권 전체(서울시, 인천시, 경기도를 포함한 교통권역) - 도시교통정비지역 및 교통권역 지정고시(국토교통부고시 제2016-509호, 2016.7.28.)에 의거한 도시교통정비지역 서울특별시의 교통권역을 기본 대상으로 하되 도시철도망이 연계된 수원시, 포천시, 파주시 등을 추가적으로 포함

③ 내용적 범위

○ 도시 일반현황 및 교통 현황 분석 및 변화 검토

○ 관련 계획 및 상위계획과의 연계 및 조화

○ 도시철도망 구축 기본방향 설정 및 노선 선정 기준 마련

○ 도시철도망, 차량시스템 및 시설계획 대안 작성 및 평가

○ 경제적 타당성 및 재무적 타당성 분석

○ 도시철도망의 중장기 건설계획 및 노선별 투자우선순위 평가

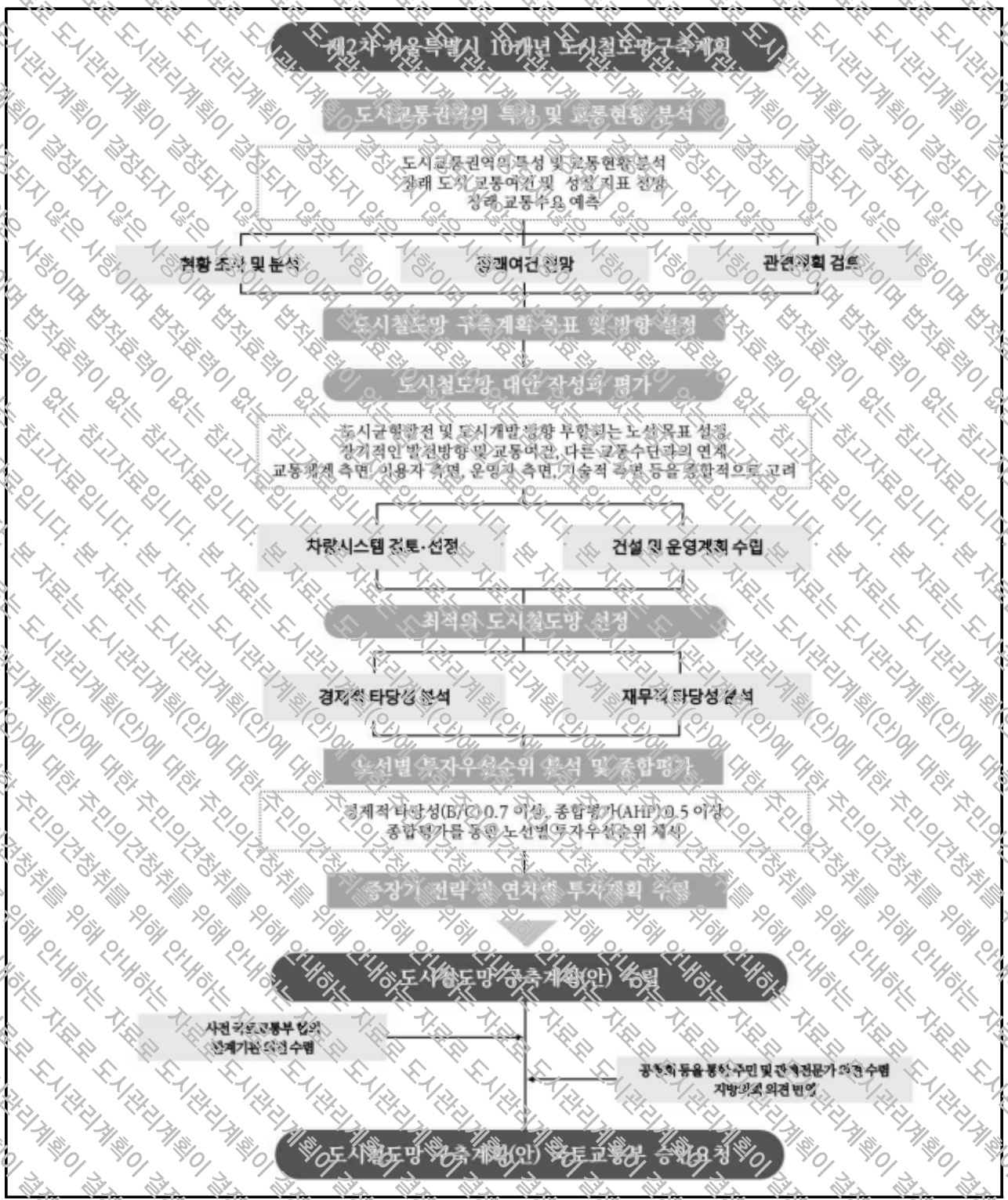
○ 사업추진방안 및 최적 재원 조달방안 마련

○ 연계수송체계 검토 및 건설지역의 교통대책 수립

○ 광역화로 인한 교통체계 변화 검토 및 기존 도시철도 대응방안 수립

(4) 과업의 수행절차

○ 도시철도망 구축계획은 「국가통합교통체계 효율화법」에 따른 국가기간교통망계획 및 중기 교통시설투자계획, 중기연계교통체계 구축계획, 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따른 대도시권광역교통 기본계획 및 대도시권광역교통 시행계획, 「도시교통정비 촉진법」에 따른 도시교통정비 기본계획 및 도시교통정비 중기계획, 「대중교통의 육성 및 이용촉진에 관한 법률」에 따른 대중교통 기본계획과 조화를 이루도록 수립해야 함.

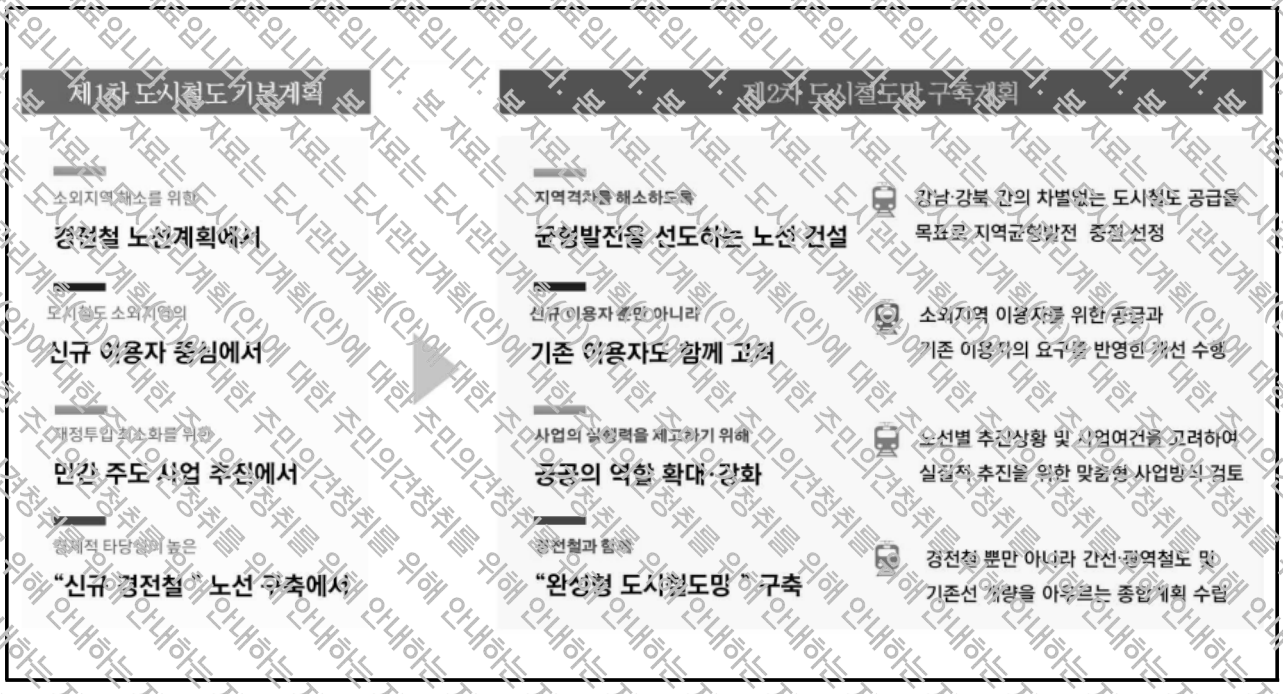


(도시철도망 구축계획 주요내용 및 절차)

(5) 추진방향

○ 제2차 서울시 도시철도망 구축계획에서는 이전에 수립된 계획19)에서 목표한 바 있는 "도시 균형 발전 도모", "효율적인 광역간선 교통체계 구축", "미래지향적 도시철도망 구축" 과 연계하여, 그 간의 변화된 여건과 정책적 방향의 전환, 전차 계획의 미비점 등을 보완하고 보다 완결성 있는 도시철도망을 계획하고자 함. - 2008년 「서울특별시 10개년 도시철도 기본계획」, 2015년 「서울특별시 10개년 도시철도망 구축계획 변경」은 신규 경전철 건설 중심으로 계획하였으나 이번 계획에서는 신규 경전철 건설뿐만 아니라 기존선 재량 및 개선을 통해 신규 경전철과 함께 기존 도시철도가 서로 조화를 이루는 완성형 도시철도망을 구축하고자 함

- 기존 계획의 중점사항인 소외지역 이용자를 위한 도시철도 서비스 취약지역의 개선뿐만 아니라 기존 도시철도 이용자를 고려한 기존선 재량 및 개선을 통해 신규 이용자와 기존 이용자 모두의 요구(Needs)에 적극 대응하고자 함
- 도시철도 인프라를 단순하게 물리적으로 공급하기보다 시민들의 요구(need)를 발굴하고 이용자 입장에서 도시철도 이용환경 개선 및 서비스 질을 제고하는 방향으로 추진하고자 함
- 기존에는 민간자본을 최대한 활용하여 도시철도를 건설함으로써 공공의 재정 부담을 줄이고자 했으나, 이로 인해 도시철도 공급이 편중되는 등 지역 불균형을 야기함에 따라, 각 노선별 추진 상황과 여건, 지역균형발전 효과 등을 종합적으로 고려하여 필요한 경우에는 공공의 역할을 강화하는 등 사업 실행력을 높일 수 있는 사업방식을 모색하는 노력이 필요



< 제2차 도시철도망 구축계획의 기본방향 >

(6) 서울시 도시철도 기본방향 및 비전설정

○ 본 계획은 10년 단위 법정 기본계획으로서 향후 10년('21~'30)을 목표로 하는 중장기 도시철도 건설계획이지 서울시는 제2차 계획을 수립함에 있어 기본적으로 기존 계획의 방향성을 유지하되, 기존 계획의 노선별 추진 과정에서 발생한 문제점을 개선하고 그 간 변화된 여건을 고려하여 현재 서울시 도시문제를 해결할 수 있는 계획을 수립하고자 함.

- 이에 따라, 제2차 도시철도망 구축계획에서는 향후 서울시 도시철도 건설은 '지역균형발전을 선도하고 촉진할 수 있도록 도시철도 노선을 계획함으로서 특정지역에만 도시철도가 편중되지 않고 도시철도 공급이 이뤄지도록 하는 '완성형 도시철도망 구축'을 기본방향으로 설정함

- 이전 계획에서는 도시균형발전(도시 공간구조 부응, 서울시 어디서든 10분 내 접근 가능 등 세부 목표)을 주된 목표로 수행했으나, 본 계획에서는 지역발전의 기반이 되는 도시철도의 순기능을 고려하여 지역균형발전 선도를 목표로 하고 차별 없는 완성형 도시철도망 구축을 통해 실제적으로 서울 어디서든 걸어서 10분내 도시철도 서비스 이용을 가능토록 하고자 함.



(서울시 도시철도 목표 및 비전)

(7) 서울시 도시철도 기본방향 및 비전설정

○ 제2차 서울시 도시철도망 구축계획의 목표에 따라 신규 도시철도 공급 및 네트워크 연계성 증대, 기존선의 개량을 완성하면 상위수준에서는 광역통행 및 대규모 수송, 서울내부 거점 고속연결과 중위 수준의 일상적인 도시 내 통행담당, 소외지역 및 도시철도 네트워크의 완성, 그리고 하위수준의 도시철도 보조수단을 통해 도시철도 중심의 네트워크 완성을 이루어질 것으로 예상됨. - 상위수준에서는 국가간선철도망 적극추진, 광역급행철도 도입을 통한 효율적인 광역교통체계 구축을 달성하고자 함

- 중위수준에서는 도시철도, 경전철을 통한 신규 및 기이용자 요구맞춤형 서비스 공급, 도시균형발전을 도모하고자함

- 하위수준에서는 버스, 트램과 개인교통수단(Personal Mobility, PM) 등을 통해 빈틈없이 지속가능한 도시철도 중심의 대중교통체계를 지원하여 완성형 교통체계를 구축하고자함

○ 서울시는 '승용차에 의존하지 않고도 편리하게 생활할 수 있는 서울'이라는 교통비전을 갖고 이를 실현하기 위하여 철도를 중심으로 한 인프라 공급을 위계별로 중앙정부와 서울시 차원에서의 지속적인 공급을 통해 교통체계를 완성하고자 함

- 사람 중심의 인프라 공급(대중교통, 보행, 자전거)과 적극적 수요관리(승용차 교통량 억제)를 통하여, 대중교통(도시철도)이 우선시 되는 환경에서 보행, 자전거를 쉽고 편리하게 이용할 수 있는 환경을 구축하고자 함



(향후 서울시 대중교통 체계)

2.6.9 서울특별시 도로건설·관리계획(2021~2030), (2019.12, 서울특별시)

(1) 비전 및 추진전략

① 도로건설부문



(서울특별시 도로건설·관리계획 도로건설부문 주요 내용)

○ 도로의 기능강화

- 도시고속도로의 연결성 강화, 도로교통 소외지역 균형발전 도모, 대중교통 지원 등

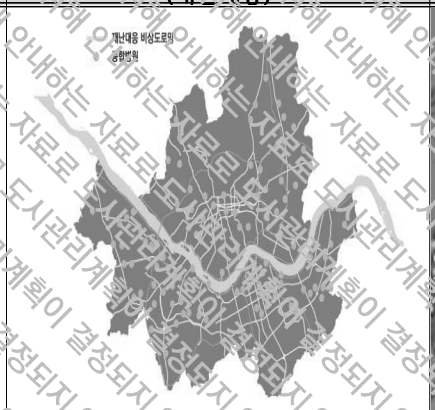
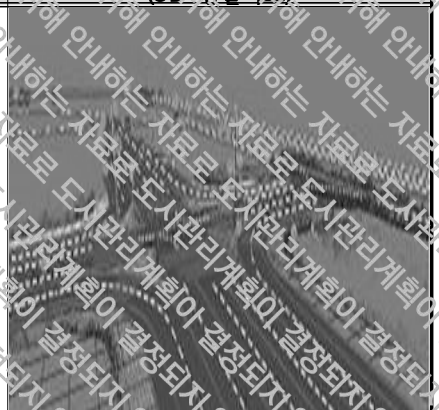
○ 도로의 다기능화

- 보행공간의 확보 및 개선, 자연회복 기능, 재난대응 기능, 도시재생 기능, 개발공간 창출 등

○ 미래 선제적 대응

- 도로의 지하화·지상부 재구조화, 시민 체감형 인프라 도입, 자율주행 시대 대비

< 도로건설부문 주요전략 예시 >

도로의 기능강화 (도시고속도로 연결성 강화)	도로의 다기능화 (재난대응)	미래 선제적 대응 (3D 정밀지도)
		

② 도로관리부문



(서울특별시 도로건설·관리계획 도로관리부문 주요내용)

○ 도로의 장수명화

○ 도로의 안전성 강화

○ 미래 성장동력 기반 구축

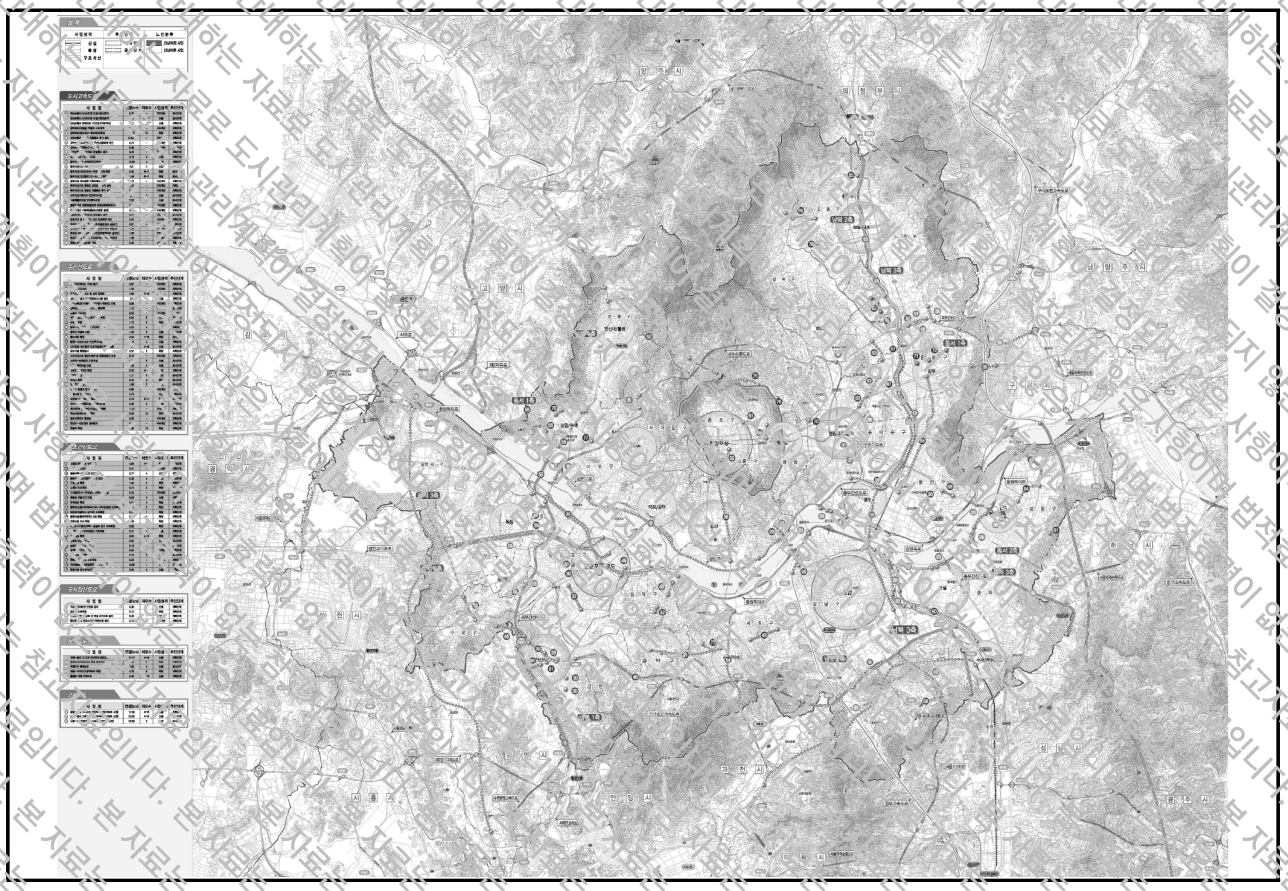


(선제적·중장기적 유지관리 개념)

(2) 주요 추진과제

○ 도로건설사업

- 94개 사업, 총 1371.95 lane-km의 사업과 그 우선순위 결정



(도로건설·관리계획 건설대상 노선)

< 연차별 투자계획(~2030) >

(단위 : 억원)

도면번호	사업명	추진주체	구분	기 투입	총사업비		~2020		~2025		~2030	
					합계	시비	소계	시비	소계	시비	소계	시비
1	강남순환도시고속도로 건설사업(4공구)	서울시	신설	3,382.5	3,855.7	3,855.7	473.2	473.2	0.0	0.0	0.0	0.0
2	강남순환도시고속도로 건설사업(8공구)	서울시	신설	2,673.5	3,619.9	3,619.9	518.0	518.0	425.4	425.4	0.0	0.0
4	강변북로(서울숲주변) 연결로구조개선	서울시	구조개선	1.5	4.5	4.5	3.0	3.0	0.0	0.0	0.0	0.0
5	강변북로(성산대교~반포대교) 확장	서울시	확장	50.1	9,680.0	3,040.0	393.2	120.7	2,079.8	513.1	7,356.9	2,384.4
6	내부순환로 연희로 진출램프 추가 설치	서울시	구조개선	4.0	83.2	83.2	79.2	79.2	0.0	0.0	0.0	0.0
8	내부순환로 (월곡)C) 구조개선	서울시	구조개선	1.0	73.0	73.0	52.5	52.5	19.5	19.5	0.0	0.0
9	내부순환로~성산대교 연결램프 설치	서울시	구조개선	0.0	105.3	105.3	73.7	73.7	31.6	31.6	0.0	0.0

<표 계속>

(단위 : 억원)

도면번호	사업명	추진주체	구분	기투입	총사업비		~2020		~2025		~2030	
					합계	사비	소계	사비	소계	사비	소계	사비
10	대모산터널 민간투자사업	민간	신설	0.0	1,720.0	0.0	0.0	0.0	172.0	0.0	1,548.0	0.0
11	동부간선도로 지하화(민간투자)	민간	신설	0.0	11,774.0	2,490.0	471.0	99.6	2,658.2	522.9	8,644.8	1,867.5
13	동부간선도로 (녹천교~의정부시계) 확장	서울시	확장	1,796.3	4,108.1	2,901.0	1,185.7	1,031.3	1,126.1	1,004.8	0.0	0.0
14	동부간선도로 (월계1교~녹천교) 확장	서울시	확장	890.1	1,136.6	1,036.6	135.2	123.3	111.3	101.5	0.0	0.0
16	북부간선도로 화랑로 진입램프 추가 설치	서울시	구조개선	2.9	113.0	113.0	66.1	66.1	44.0	44.0	0.0	0.0
17	북부간선도로 화랑로 진출램프 추가 설치	서울시	구조개선	2.9	113.0	113.0	66.1	66.1	44.0	44.0	0.0	0.0
18	서부간선 지하도로 민간투자사업	민간	신설	1455.0	7449.9	1878.0	2832.1	766.1	3162.8	692.0	0.0	0.0
19	서울제물포터널 민간투자사업	민간	신설	1574.8	7130.6	1095.6	2289.7	280.1	3266.1	400.5	0.0	0.0
20	올림픽대로입체화(동남권 국제교류복합지구)	서울시	구조개선	1.2	635.5	635.5	0.0	0.0	126.9	126.9	507.4	0.0
22	올림픽대로~여의도 간 진입램프 설치	서울시	구조개선	48.0	137.0	87.0	89.0	87.0	0.0	0.0	0.0	0.0
23	잠실대교 및 천호대교 남단 연결체계 개선	서울시	구조개선	20.5	467.3	467.3	0.0	0.0	446.8	446.8	0.0	0.0
24	한강상 교량 연결로 구조개선(동호대교 남단JC)	서울시	구조개선	6.0	126.0	126.0	0.0	0.0	120.0	120.0	0.0	0.0
25	한강상 교량 연결로 구조개선(성수대교 북단JC)	서울시	구조개선	6.0	136.0	136.0	0.0	0.0	130.0	130.0	0.0	0.0
26	한강상 교량 연결로 구조개선(올림픽대교 남단JC)	서울시	구조개선	121.5	473.9	473.9	262.8	262.8	89.7	89.7	0.0	0.0
27	한강상 교량 연결로 구조개선(한남대교 북단JC)	서울시	구조개선	19.4	308.0	308.0	173.2	173.2	115.4	115.4	0.0	0.0
28	화랑교차로 입체시설 설치	서울시	구조개선	0.0	120.0	120.0	0.0	0.0	60.0	60.0	60.0	60.0
29	고가차도 (한남2, 구로) 철거	서울시	구조개선	58.0	147.0	147.0	89.0	89.0	0.0	0.0	0.0	0.0
30	교차로 구조개선	서울시	구조개선	2.0	12.6	12.6	10.6	10.6	0.0	0.0	0.0	0.0
31	국회대로 지하차도 및 상부 공원화	서울시	구조개선	138.5	2696.2	2696.2	394.2	394.2	779.9	779.9	1383.6	1383.6
33	남부순환로(가리봉군촉 지구앞) 지하차도 건설	서울시	구조개선	9.4	1125.5	1125.5	0.0	0.0	111.6	111.6	1004.5	1004.5
34	남부순환로 (개봉1동사거리) 평탄화	서울시	구조개선	80.5	310.0	310.0	150.7	150.7	78.8	78.8	0.0	0.0
35	노들로 구조개선	서울시	구조개선	1.0	121.4	0.0	120.4	120.4	0.0	0.0	0.0	0.0
36	대학로(종로5가 ~이화사거리) 확장	서울시	확장	0.0	1600.0	1600.0	0.0	0.0	512.0	512.0	1088.0	1088.0
37	도림로 확장	서울시	확장	268.0	350.0	350.0	82.0	82.0	0.0	0.0	0.0	0.0
38	동작~서울역 간 도로 민간투자사업	민간	신설	0.0	2637.0	322.0	527.4	64.4	1595.8	448.0	1213.2	448.0
39	망우로 터널화 사업	서울시	신설	1.5	672.4	413.5	350.8	247.2	0.0	0.0	0.0	0.0

<표 계속>

단위 : 억원

도면번호	사업명	추진주체	구분	기 투입	총사업비		~2020		~2025		~2030	
					합계	시비	소계	시비	소계	시비	소계	시비
40	밤고개로 확장	서울시	확장	161.9	346.4	346.4	184.5	184.5	0.0	0.0	0.0	0.0
41	봉천~사당 간 도로 민간투자사업	민간	신설	0.0	2,809.0	896.0	0.0	0.0	1,595.8	448.0	1,213.2	448.0
42	사가정길~암사동 간 도로개설(암사대교관설)	서울시	신설	4,305.8	4,382.8	2,222.0	77.0	39.0	0.0	0.0	0.0	0.0
44	서부간선도로 일반도로화 및 친환경공간 조성	서울시	구조개선	13.1	866.7	86 .7	0.0	0.0	85.4	85.4	768.3	768.3
45	서초역~방배로 간 도로개설	서울시	신설	1,185.1	1,648.2	1,648.2	463.1	463.1	0.0	0.0	0.0	0.0
46	신림~봉천터널 건설	서울시	신설	1,672.3	5,507.0	5,507.0	1,076.1	1,076.1	2,122.0	2,12 .0	636.6	636.6
47	신상도 지하차도 확장	서울시	확장	188.6	256.1	256.1	67.5	67.5	0.0	0.0	0.0	0.0
48	안양교 확장	서울시	확장	187.0	832.8	832.8	343.2	343.2	302.6	302.6	0.0	0.0
49	여의교 확장	서울시	확장	78.0	78.0	78.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
50	월드컵대교 건설	서울시	신설	1,387.2	2,588.6	2,58 .6	815.6	815.6	385.8	385.8	0.0	0.0
51	율곡로 창경궁 앞 구조개선	서울시	구조개선	537.5	853.7	853.7	193.6	193.6	12 .6	122.6	0.0	0.0
52	은평제2길 민간투자사업	민간	신설	20.0	3,012.0	682.0	664.6	198.6	2,327.4	463.4	0.0	0.0
53	이문로~망우로 간 도로확장	서울시	확장	0.9	821.8	821.8	0.0	0.0	820.9	820.9	0.0	0.0
54	이수~과천 복합터널 민간투자사업	민간	신설	0.0	5,208.0	2,6 9.0	680.9	427.0	3,485.5	1,708.2	1,041.6	53 .8
55	제2자유로 종점부(난지도길) 입체화	서울시	구조개선	27.8	720.0	720.0	33 .5	3 3.5	358.7	358.7	0.0	0.0
56	천호대로(암사루역) 확장	서울시	확장	939.1	1,060.0	1,0 1.6	120.9	120.9	0.0	0.0	0.0	0.0
57	천호지하차도 광폭화	서울시	구조개선	3.9	28.9	28.9	25.0	25.0	0.0	0.0	0.0	0.0
58	한남IC→강남대로 접속램프 타당성 조사	서울시	구조개선	0.8	0.8	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
59	현릉로 확장	서울시	확장	0.0	281.3	281.3	140.7	140.7	140.7	140.7	0.0	0.0
60	탄천변 동측도로 구조개선	서울시	확장	27.2	1,60 .0	92 .0	15.0	15.0	15 .8	83.0	1,402.0	791.8
61	6개소 구조개선	서울시	구조개선	1.5	234.5	234.5	0.0	0.0	233.0	233.0	0.0	0.0
63	광운대~월계시영아파트 간 도로개설	서울시	신설	0.0	196.0	196.0	0.0	0.0	137.2	137.2	58.8	58.8
64	구천면로 확장	서울시	확장	63.6	629.3	629.3	2.0	2.0	394.6	394.6	169.1	169.1
65	노원교 인도확장	서울시	확장	0.6	6.6	6.6	6.0	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0
66	다치울3단지~두산길 간 지하차도 건설	서울시	구조개선	345.8	684.6	682.6	20 .0	20 .0	138.9	138.9	0.0	0.0
67	마들길 단절구간 연결	서울시	신설	28.4	3,246.7	3,245.7	0.0	0.0	1,770.1	1,770.1	1,4 8.2	1,448.2

<표 계속>

(단위 : 억원)

도면번호	사업명	추진주체	구분	기 투입	총사업비		~2020		~2025		~2030	
					합계	시비	소계	시비	소계	시비	소계	시비
68	먼목동길 확장	서울시	확장	0.0	2,226.6	2,226.6	0.0	0.0	334.0	334.0	1,892.6	1,892.6
69	방학로(신동아아파트사거리~우이동광장) 도로확장	서울시	확장	0.0	29.0	29.0	29.0	29.0	0.0	0.0	0.0	0.0
70	보문로(대광초교 삼거리) 도로확장	서울시	확장	0.5	14.5	14.5	14.0	14.0	0.0	0.0	0.0	0.0
73	사당로 (구)범진여객~솔밭로 입구 도로확장	서울시	확장	29.9	334.2	334.2	213.9	213.9	90.3	90.3	0.0	0.0
74	서원아파트~수락산길간 도로개설	서울시	신설	1.0	236.6	236.6	0.0	0.0	235.6	235.6	0.0	0.0
75	성북동길 확장	서울시	확장	151.2	441.8	431.8	148.9	138.9	141.7	141.7	0.0	0.0
76	성북천 보행교량 설치	서울시	신설	0.0	5.0	5.0	5.0	5.0	0.0	0.0	0.0	0.0
77	성암로 보행단절구간 개선사업	서울시	구조개선	2.6	2.6	2.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
78	수색역 고가차도 건설	민간	구조개선	0.0	682.0	0.0	306.9	0.0	375.1	0.0	0.0	0.0
79	서로봉로 도로확장	서울시	확장	2.0	5.2	5.2	3.2	3.2	0.0	0.0	0.0	0.0
80	양평교 진입램프 구조개선	서울시	구조개선	1.5	15.5	15.5	14.0	14.0	0.0	0.0	0.0	0.0
81	지하철9호선 보훈병원역 주변 도로확장	서울시	확장	0.0	8.0	8.0	8.0	8.0	0.0	0.0	0.0	0.0
82	평창터널 민간투자사업	민간	신설	0.0	1,538.0	438.0	461.4	131.4	1,076.6	306.6	0.0	0.0
87	과천~송파 간 도로 민간투자사업(제2 양재대로)	민간	신설	0.0	4,561.0	384.0	1,368.3	115.2	3,192.7	268.8	0.0	0.0
88	원말로(국도39호선) 확장	부천, 인천시	확장	0.0	45.0	45.0	45.0	45.0	0.0	0.0	0.0	0.0
89	위례시구 북측도로	민간	신설	984.0	2,460.0	0.0	1,476.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
90	태릉~구리IC 간 도로확장	서울시	확장	115.8	1,368.0	611.5	385.6	198.3	866.6	401.4	0.0	0.0
91	동일로 대체 우회도로	서울시	신설	0.0	1,375.0	0.0	0.0	0.0	825.0	0.0	550.0	0.0

○ 도로관리분야 추진과제

- 생애주기비용 개념 도입, 도로관리통합시스템 구축
- 빅데이터 기반 의사결정지원시스템 구축 기반조성
- 시설물의 효율적관리를 위한 첨단기술 도입
- 차도/보도 유지관리체계 재선, 자진대응 비상도로망 지정·관리
- 보행자 중심의 도로 정비, 환경친화적 도로정비 기법 도입
  도로의 청결 및 미관 관리 강화
- 에너지생산 도로 및 친환경수단 지원 인프라 도입
- 시민체감형 인프라 도입

(3) 투자계획

○ 도로건설부문

< 도로건설부문 연차별 투자계획 >

구분	2018~2025년									2026~2030년					
	소계	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	'25	소계	'26	'27	'28	'29	'30
진행사업(건)	-	40	46	37	39	39	28	25	20	-	18	13	11	7	6
총사업지(억 원)	60,633	6,557	6,837	7,383	7,895	8,308	8,913	8,162	6,578	30,744	7,127	5,563	6,471	5,641	5,972
시비(억원)	29,293	3,811	3,726	3,465	3,486	3,621	3,444	3,694	4,046	15,043	4,079	3,022	3,377	2,264	2,701

○ 도로관리부문

< 도로관리부문 연차별 투자계획 >

구 분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
총 계	4,581	5,273	5,433	5,589	5,757	5,930	6,108
차도 및 도로시설물 관리	3,093	3,760	3,882	3,966	4,085	4,208	4,334
교량관리	677	615	625	634	653	673	693
보도 및 가로시설물 관리	811	898	926	989	1,019	1,050	1,082

2.6.10 2030 서울생활권계획 지역생활권계획(광진구)

(1) 자양지역생활권 개요

○ 자양지역생활권은 광진구 자양1동, 자양2동, 자양3동, 자양4동으로 총 4개의 행정동으로 구성되어 있음.

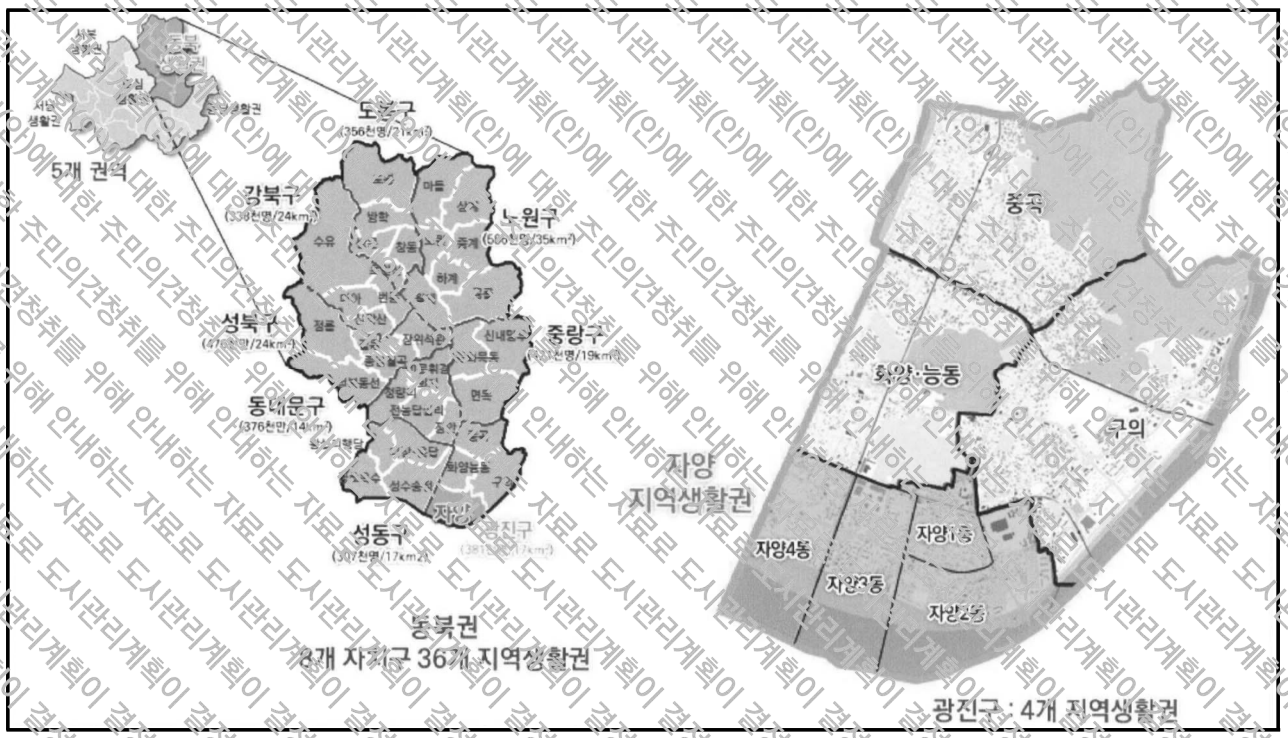
○ 총 면적은 4.61㎢로 광진구 전체 면적(17.06㎢)의 약 27.0%임.

○ 주민등록 상 인구는 114,379명(45,878세대)으로 광진구 전체 인구의 30.0%를 차지함

< 자양지역생활권 일반 현황 >

구 분	면적(㎢)	인구(명)	세대수(세대)	가구당인구수(명/가구)
계	4.61	114,379	45,878	2.4
자양1동	0.57	25,374	11,041	2.2
자양2동	1.68	28,596	11,285	2.5
자양3동	1.20	31,929	11,503	2.8
자양4동	1.16	28,480	12,049	2.1

출처 : 2014년 서울통계(2013년 기준), 광진구통계연보(2014)



(지역생활권 구분도)

(2) 생활권의 특징

○ 남측으로 한강에 접하고 있고, 뚝섬한강공원이 위치하여 공부한 수변환경을 보유하고있음.

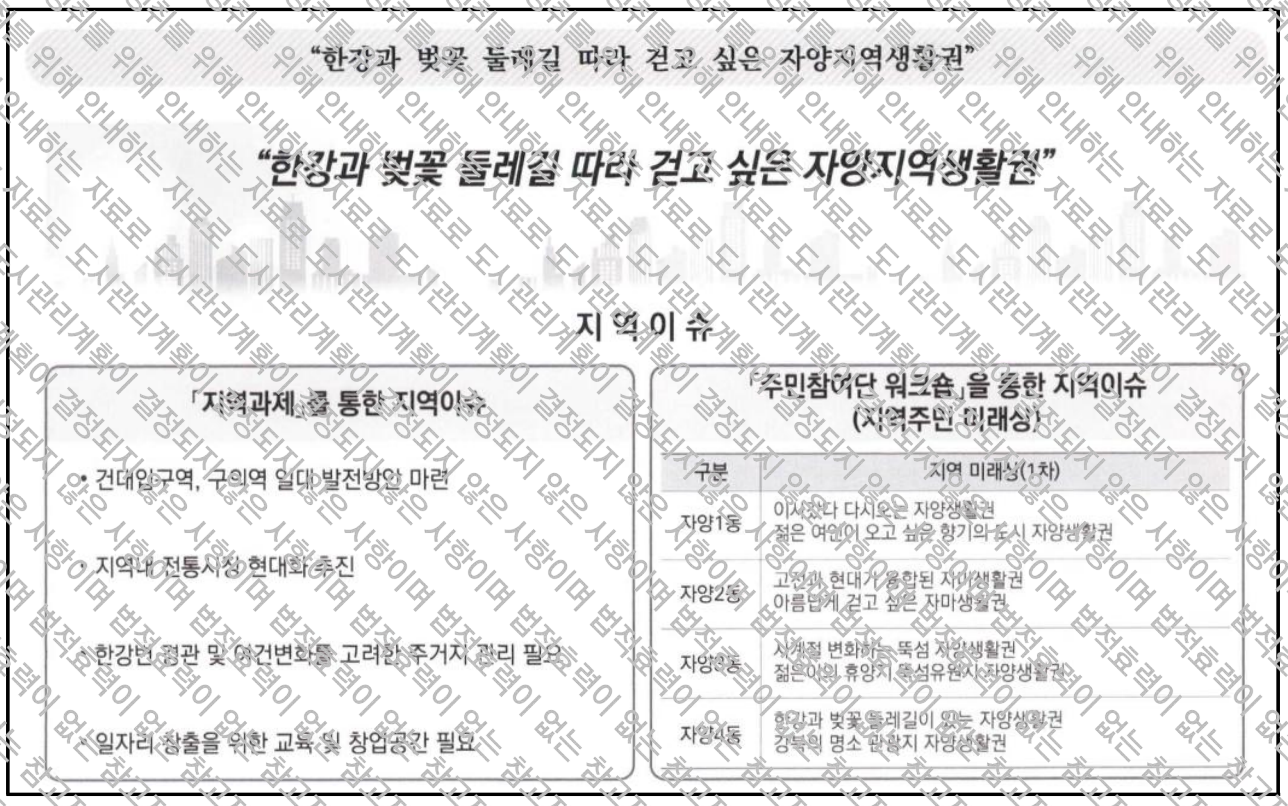
○ 교통시설로는 남측에 강변북로가 지나고 있으며 뚝섬로, 아차산로, 동일로, 능동로 등의 도로가 통과하여 교통 접근성이 뛰어남.

○ 광진구청이 자양1동에 위치하고 있고, 건대입구역 주변 상권(로데오거리 등)과 영동교/노룬산/능동로/자양골목 시장 등 다수의 전통시장이 입지하고 있음.



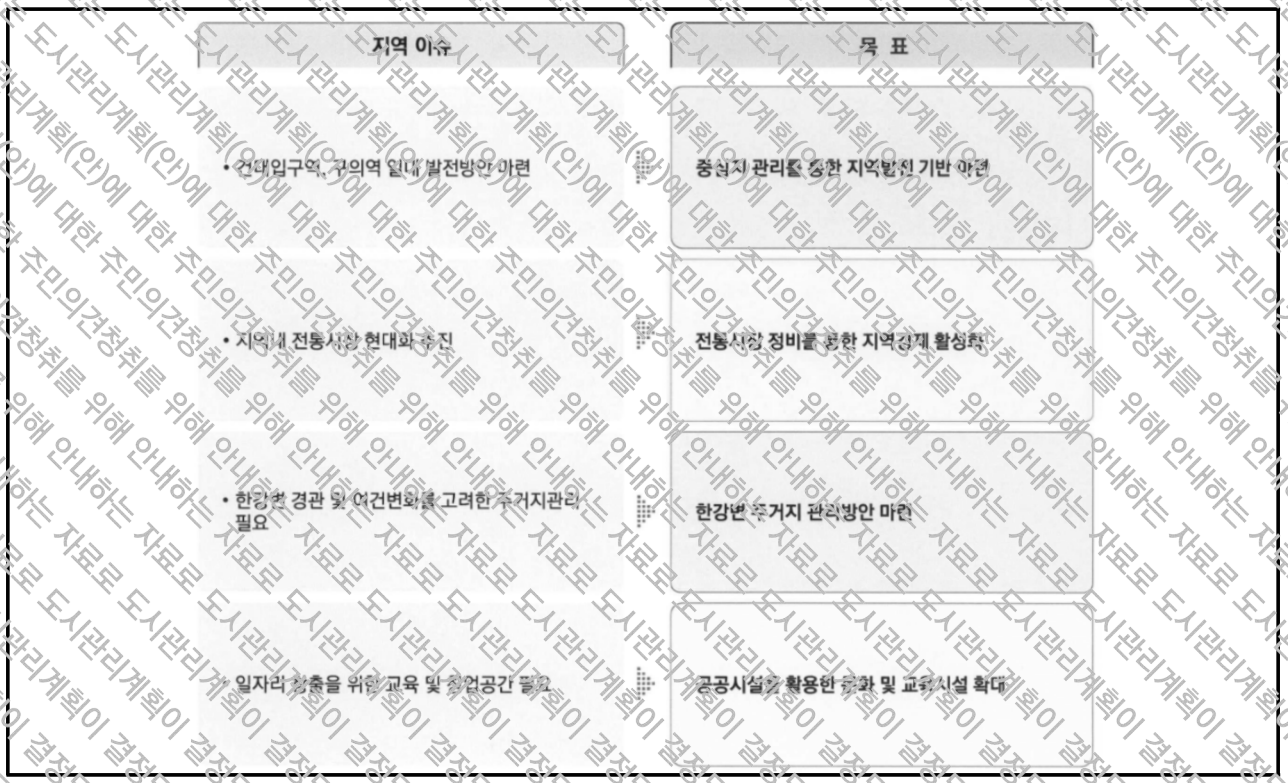
(자양지역 생활권 위치도)

(3) 자양지역생활권의 미래상



(워크숍을 통한 자양지역생활권 미래상 도출결과)

(4) 목표설정



(자양지역생활권 지역이슈 및 목표)

(4) 목표별 전략

○ 지역생활권의 발전방향을 구체화하기 위해 설정된 4대 목표별로 세부적인 8개 실현전략을 마련함.

○ 상위 및 관련계획 준용사항 등 각 전략들을 실현하기 위한 구체적 추진전략 및 관리방안 등을 제시함.

분야	목표별 전략
중심지육성	목표 1. 중심지 관리를 통한 지역발전 기반 마련
	전략 1. 건대입구역 일원은 문화 및 상권 강화를 통한 중심성 강화
	전략 2. 구의역 일원 재정비촉진사업 진행으로 업무복합단지 실현 및 중심성 강화
산업·일자리	목표 2. 전통시장 정비를 통한 지역경제 활성화
	전략 3. 골목시장 현대화를 통한 지역경제 활성화
	전략 4. 전통시장을 중심으로 주민공동체 형성 장소 제공
주거지(정비)	목표 3. 한강변 주거지 관리방안 마련
	전략 5. 수변공간 및 경관을 고려한 한강변 주거지역 관리
	전략 6. 잠실대교 북단(자양로) 일원 선제적 도시관리방안 검토
지역특화	목표 4. 공공시설을 활용한 문화 및 교육시설 확대
	전략 7. 청년층을 위한 일자리 및 창업지원공간 마련
	전략 8. 50플러스 캠퍼스 조성을 통한 중장년층 지원

(목표별 전략)

제 3 장 사업지 및 주변지역의 장래교통수요

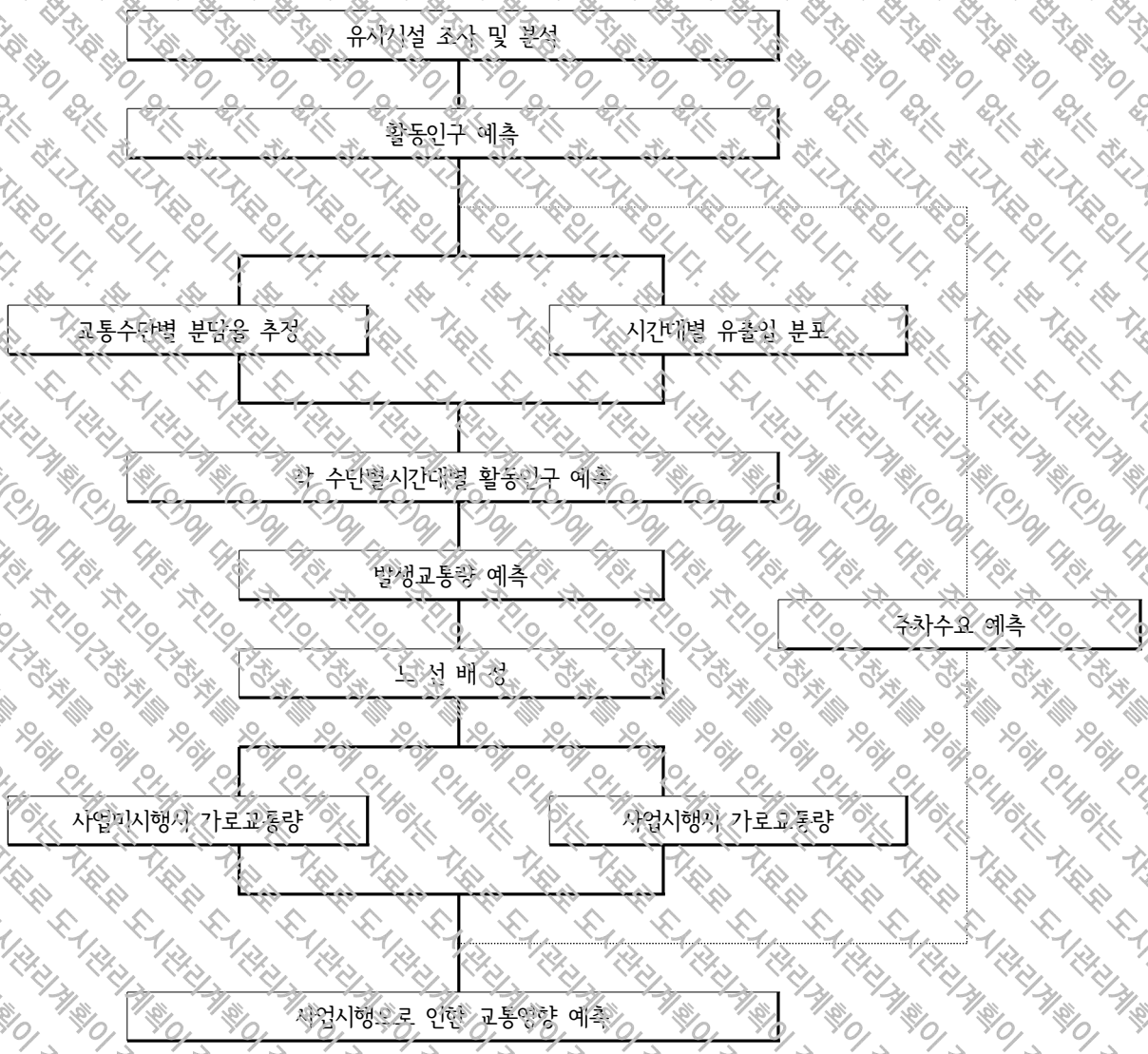
3.1 접근방법

○ 교통수요란 보편적으로 통행량으로 나타낼 수 있으며 본 교통성검토서의 장래 교통수요 예측은 사업미시행시와 시행시로 구분하여 예측하였다.

○ 사업미시행시 교통수요예측은 본 사업이 시행되지 않은 것으로 전제하고, 주변개발사업과 도시성장을 고려하여 사업지 주변 가로 및 교차로 교통량을 예측하는 단계이며, 사업시행시는 사업완료 후 이로 인해 유발되는 발생교통량을 사업미시행시 교통량에 배분하는 단계이다.

○ 교통수요예측을 위한 시간적 범위는 「서울특별시 교통영향평가 수립지침, 2017.02.16.」 제23조 제2항 제1호 가목에 의거 사업완료년도(2031년)를 기준으로 하여 사업완료 1년 후인 2032년을 목표연도로 설정하였다.

○ 장래 교통수요를 예측은 다음과 같은 과정을 거쳐 진행하였다.



3.2 사업 미시행시 교통수요 예측

3.2.1 서울특별시 주요 교통지표 예측

○ 장래 교통수요를 예측하는데 있어서 필수적인 인구 및 교통지표에 대해서는 상위계획 자료인 「2020년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2020.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」, 「2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」에서 제시하고 있는 예측치를 본 교통성검토서의 기준년도 및 목표연도에 맞춰 보정하여 제시하였다.

1) 서울특별시 인구변화 추이 및 전망

○ 서울특별시의 인구변화 추이를 살펴보면, 2016년 9,930,616인에서 2022년 9,428,372인으로 연평균 0.86%의 감소 추이를 보이고 있으며, 세대당 인구는 2016년 2.37인/세대에서 2022년 2.12인/세대로 연평균 1.84%의 감소율을 보이는 것으로 나타났다.

< 서울특별시 인구변화 추이 >

구 분	세대수 (세대)	인구(인)			세대당 인구 (인/세대)
		남	여	합계	
2016년	4,189,839	4,876,789	5,053,827	9,930,616	2.37
2017년	4,220,082	4,830,206	5,027,220	9,857,426	2.34
2018년	4,263,363	4,773,899	4,991,724	9,765,623	2.29
2019년	4,327,605	4,744,059	4,985,048	9,729,107	2.25
2020년	4,417,954	4,701,723	4,966,742	9,668,465	2.19
2021년	4,426,007	4,618,040	4,891,418	9,509,458	2.15
2022년	4,446,296	4,570,048	4,858,324	9,428,372	2.12
연평균증가율(%)	1.00	-1.08	-0.66	-0.86	-1.84

주 : 인구 산정시 외국인 인구수는 제외함.
자료 : 서울 열린데이터 광장(https://data.seoul.go.kr/)

2) 서울특별시 장래 인구 전망

○ 「2020년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2020.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」에서 예측한 장래 인구 예측 결과를 살펴보면, 서울특별시의 인구는 지속적으로 감소할 것으로 나타났으며, 서울특별시 연평균 인구증가율은 2024년~2032년 -0.44%로 인구 규모가 감소할 것으로 예측되었다.

< 서울특별시 도시성장지표 예측결과 >

(단위 : 인)

구 분	2019년	*2024년	2025년	2030년	*2032년	2035년	2040년	연평균증가율 '24~32
인구수	9,535,732	9,295,038	9,248,418	9,051,693	**8,970,411**	8,849,929	8,627,587	-0.44%
종사자수	5,210,936	5,409,299	5,446,273	5,420,988	**5,361,521**	5,272,457	5,051,283	-0.11%
학생수	1,394,340	1,279,132	1,256,930	1,141,385	**1,115,284**	1,077,055	1,112,503	-1.70%
취업자수	4,611,933	4,638,054	4,643,550	4,501,166	**4,419,942**	4,292,473	4,076,270	-0.61%

주 : *는 본 교통성검토서의 기준연도 및 목표연도에 맞추어 보정한 값임.
자료 : 「2020년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2020.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」

3.2.2 서울특별시 장래 도시교통지표 예측

1) 서울특별시 장래 목적별 통행량 예측

○ 「2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」에서 예측한 장래 서울특별시의 목적별 통행량 예측결과를 살펴보면, 2024년 24,048,300통행/일에서 2032년 22,933,833통행/일로 연평균 -0.59%(2024~2032년)의 감소추세를 나타낼 것으로 예측되었다.

< 서울특별시 장래 목적별 통행량 예측 결과 >

(단위 : 통행/일)

구 분		2019년	*2024년	2025년	2030년	*2032년	2035년	2040년	연평균증가율 '24~32
가정기반	통 근	11,219,550	11,468,562	11,516,680	11,162,186	**10,948,901**	10,635,306	10,090,728	-0.58%
	통 학	2,603,204	2,121,476	2,036,783	1,830,494	**1,771,306**	1,685,845	1,624,335	-2.23%
	학 원	879,170	738,387	712,988	644,571	**621,575**	588,468	551,339	-2.13%
	쇼 핑	1,589,085	1,637,333	1,647,033	1,669,379	**1,671,717**	1,675,569	1,685,015	0.26%
	기 타	4,615,564	4,657,254	4,664,554	4,593,428	**4,543,953**	4,469,906	4,358,509	-0.31%
비가정기반	업 무	1,811,549	1,958,292	1,989,320	1,979,483	**1,957,769**	1,925,825	1,845,904	0.00%
	쇼 핑	233,381	241,065	242,595	235,980	**233,438**	229,628	226,311	-0.40%
	기 타	1,196,332	1,225,931	1,232,087	1,199,524	**1,185,173**	1,163,779	1,142,119	-0.42%
총 계		24,147,835	24,048,300	24,042,040	23,315,045	**22,933,833**	22,374,330	21,524,260	-0.59%

주 : *는 본 교통성검토서의 기준연도 및 목표연도에 맞추어 보정한 값임.
자료 : 「2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」

2) 서울특별시 장래 수단별 통행량 예측

○ 「2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」에서 제시된 서울특별시의 장래 총 수단통행량을 살펴보면, 2024년 27,134,078통행/일에서 2032년 26,381,545통행/일로 연평균 -0.35%(2024~2032년)의 감소추세를 나타낼 것으로 예측되었다.

< 서울특별시 관련 주수단별 통행량 및 분담율 예측 결과 >

(단위 : 통행/일)

구 분		2019년	*2024년	2025년	2030년	*2032년	2035년	2040년	연평균증가율 '24~32
통행량	승용차	7,710,000	7,752,498	7,760,000	7,540,000	**7,475,295**	7,380,000	7,170,000	-0.45%
	택시	1,770,000	1,794,919	1,800,000	1,740,000	**1,719,375**	1,690,000	1,640,000	-0.53%
	버스	3,680,000	3,746,719	3,760,000	3,700,000	**3,659,412**	3,600,000	3,470,000	-0.29%
	지하철	4,970,000	5,457,757	5,560,000	5,640,000	**5,571,402**	5,470,000	5,230,000	0.26%
	기타	8,660,000	8,382,185	8,330,000	8,060,000	**7,955,561**	7,800,000	7,590,000	-0.65%
	합계	26,790,000	27,134,078	27,210,000	26,680,000	**26,381,545**	25,940,000	25,100,000	-0.35%
구성비	승용차	28.80	28.57	28.52	28.26	**28.34**	28.45	28.57	-
	택시	6.60	6.61	6.62	6.52	**6.52**	6.52	6.53	-
	버스	13.70	13.81	13.82	13.87	**13.87**	13.88	13.82	-
	지하철	18.60	20.11	20.43	21.14	**21.12**	21.09	20.84	-
	기타	32.30	30.90	30.61	30.21	**30.15**	30.07	30.24	-
	합계	100.00	100.00	100.00	100.00	**100.00**	100.00	100.00	-

주 : *는 본 교통성검토서의 기준연도 및 목표연도에 맞추어 보정한 값임.
자료 : 「2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」

3) 서울특별시 장래 주요 교통지표 전망

○ 앞서 검토한 서울특별시의 주요 교통 관련 지표를 종합해 보면 총 목적통행은 2019년 이후 감소추세를 나타내며 수단통행은 2025년 이후 감소추세를 나타내는 것으로 나타났다.

< 서울특별시 장래 주요 교통지표 전망 >

구 분		2019년	*2024년	2025년	2030년	*2032년	2035년	2040년	연평균증가율 '24~32
인구(인)[1]		9,535,732	9,295,038	9,248,418	9,051,693	**8,970,411**	8,849,929	8,627,587	-0.44%
목적통행(통행)[2]		24,147,835	24,048,300	24,042,040	23,315,045	**22,933,833**	22,374,330	21,524,260	-0.59%
수단통행(통행)[2]		26,790,000	27,134,078	27,210,000	26,680,000	**26,381,545**	25,940,000	25,100,000	-0.35%
1인당 통행횟수	목적통행 (통행/인)	2.53	2.59	2.60	2.58	**2.56**	2.53	2.49	-0.15%
	수단통행 (통행/인)	2.81	2.92	2.94	2.95	**2.94**	2.93	2.91	0.09%

주 : *는 본 교통성검토서의 기준연도 및 목표연도에 맞추어 보정한 값임.
자료 : 1)「2020년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2020.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」
2)「2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」

3.2.2 사업 미시행시 교통량 예측

1) 교통량 자연증가율 예측

○ 자연증가에 의한 교통수요는 통행횟수의 증가 및 소득수준의 향상에 따른 개인 교통수단 선호 등에 의해 장래 지속적인 증가가 예상되며, 이러한 교통수요 증가는 주변지역의 토지이용, 인구, 종사자수 등 제반 요인을 종합적으로 검토하여 장래지표를 설정한 후 장래 교통량을 새로이 개설 또는 확폭될 가로에 전환하여 예측하여야 한다.

○ 교통량의 자연증가는 도시의 성장에 따른 사회경제적인 여건의 변화, 승용차 등록대수의 증가 등에 따라 크게 변할 수 있으므로 「2021년도 수도권 여객 지·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」에서 제시한 승용차수단통행 증가율(2024년~2032년 -0.45%)를 적용하여 사업 미시행시 자연증가 교통량을 예측하였다.

○ 또한, 사업 미시행시 교통량은 교통영향평가 수립대상 건축물의 사업시행에 관계없이 목표연도까지 증가되는 자연 증가 추세에 따른 교통량과 인접지역 개발에 따른 유발 교통량으로 정의할 수 있다. 따라서 사업 미시행시의 사업지 주변 교통량은 인접지역 개발에 의한 유발 교통량과 주변가로 및 교차로의 자연증가분을 포함한 것으로 추정 할 수 있다.

2) 주변지역 개발계획 반영

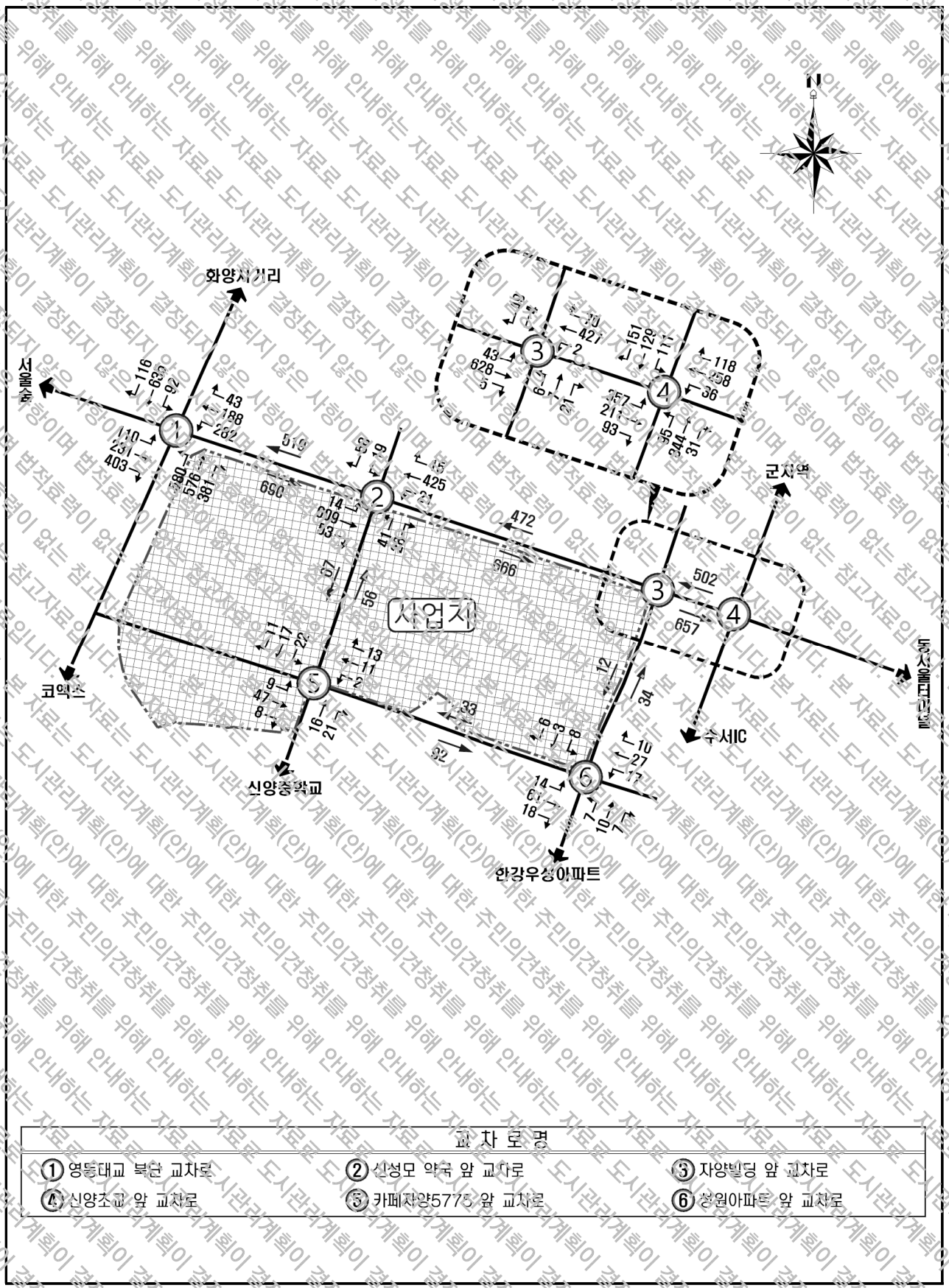
○ 본 사업대상지 주변지역 개발계획 조사결과, 본 사업 주변 교차로 및 가로에 영향을 미칠만한 개발계획은 「동일로지구 지구단위계획구역 및 계획수립」, 「광진구 자양동 8-8일원 역세권 청년주택 신축공사」, 「성수 TS 복합시설 프로젝트 신축공사」, 「성수동2가 255-3외 3필지 업무시설 신축공사」, 「성수전략정비구역 제3지구 주택재개발 정비사업」, 「성수전략정비구역 4지구 주택재개발 정비사업」, 「광진구 5개지구 제1종지구단위계획(재정비)」, 「자양우성1차아파트 리모델링사업」가 존재하며, 개발계획에 따른 교통량과 자연증가 교통량을 토대로 미시행시 분석을 수행하였다.

구 분	목표연도(2032년)		
	유입	유출	계
동일로지구 지구단위계획구역 및 계획수립	565	801	1,366
광진구 자양동 8-8일원 역세권 청년주택 신축공사	57	23	80
성수 TS 복합시설 프로젝트 신축공사	9	49	58
성수동2가 255-3외 3필지 업무시설 신축공사	2	46	48
성수전략정비구역 제3지구 주택재개발 정비사업	99	31	130
성수전략정비구역 4지구 주택재개발 정비사업	333	137	470
광진구 5개지구 제1종지구단위계획(재정비)	496	630	1,126
자양우성1차아파트 리모델링사업	164	19	183

주 : 주변지역 개발계획의 발생교통량은 본 과업의 목표연도에 맞춰 첨두시로 보정하였음.

자료 : 1) 동일로지구 지구단위계획구역 및 계획수립 교통영향평가, 2023.06, ㈜글로벌메타
2) 광진구 자양동 8-8일원 역세권 청년주택 신축공사 교통영향평가, 2021.11, 대현이엔씨㈜
3) 성수 TS 복합시설 프로젝트 신축공사 교통영향평가, 2023.03, ㈜한솔알앤디
4) 성수동2가 255-3외 3필지 업무시설 신축공사 교통영향평가, 2023.06, ㈜사람이앤지
5) 성수전략정비구역 제3지구 주택재개발 정비사업 교통영향평가, 2020.03, ㈜건현엔지니어링
6) 성수전략정비구역 4지구 주택재개발 정비사업 교통영향평가, 2017.09, ㈜도시미래종합기술공사
7) 광진구 5개지구 제1종지구단위계획(재정비) 교통영향분석 개선대책, 2011.11, 주엔지니어링㈜
8) 자양우성1차아파트 리모델링 교통영향평가, 2023.05, ㈜성우이앤텍

3) 사업 미시행시 주변가로 및 교차로 교통량 예측



교 차 로 명		
① 영동대교 북단 교차로	② 신성모 약국 앞 교차로	③ 자양빌딩 앞 교차로
④ 신양초교 앞 교차로	⑤ 카페자양5775 앞 교차로	⑥ 청원아파트 앞 교차로

(사업 미시행시 2032년 가로 및 교차로 교통량 예측 결과(18:00~19:00시, pcu/시))

3.3 사업 미시행에 따른 교통소통분석

3.3.1 사업 미시행시 가로 서비스수준 분석

○ 사업미시행시 사업지 주변 간선도로에 대한 서비스수준을 분석한 결과, 장래 목표연도인 2032년 분석대상 간선도로구간의 평균통행속도는 14.0~27.1km/h로 분석되었으며, 서비스 수준은 "D~E"로 나타났다.

○ 사업지 주변의 가로구간에 대한 자세한 분석결과는 다음과 같다.

< 미시행시 간선도로 서비스수준 분석결과(2032년, 18:00~19:00) >

구 간			구간길이 (㎞)	교통량 (pcu/시)	평균통행 속도 (kph)	서비스 수준
① 영동대교 북단 교차로	→	② 신성모 약국 앞 교차로	0.25	690	22.4	D
	←			519	14.0	E
② 신성모 약국 앞 교차로	→	③ 자양빌딩 앞 교차로	0.33	666	24.6	D
	←			472	27.1	D
⑤ 카페자양5775 앞 교차로	→	② 신성모 약국 앞 교차로	0.23	56	18.3	E

주 1) ②신성모 약국 앞 교차로 ↔ ④신양초교 앞 교차로는 이격거리(약 80m)가 짧아 제외하였음.
2) ⑤카페자양5775 앞 교차로, ⑥성원아파트 앞 교차로는 비신호교차로로 간선도로 분석시 제외하였음.
3) ⑥성원아파트 앞 교차로 → ③자양빌딩 앞 교차로 구간은 ③자양빌딩 앞 교차로의 해당 방향의 신호현시가 존재치않아 간선도로 분석시 제외하였음.

3.3.2 사업미시행시 교차로 서비스수준 분석

○ 사업미시행시 사업지 주변 분석대상 신호교차로에 대한 서비스수준을 분석한 결과, 장래 목표연도인 2032년 분석대상 교차로의 평균제어지체가 20.4~59.8초/대, 서비스수준은 "B~D"로 분석되었다.

○ 비신호 교차로 서비스수준 분석 결과, 시간당 상충횟수가 26~28회/시, 서비스수준은 "A"로 분석되었다.

○ 사업지 주변의 교차로에 대한 자세한 분석결과는 다음과 같다.

< 미시행시 신호교차로 서비스수준 분석결과(2032년, 18:00~19:00) >

교차로명	교통량(pcu/시)	평균제어지체(초/대)	서비스수준(LOS)
① 영동대교 북단 교차로	3,637	54.4	D
② 신성모 약국 앞 교차로	1,283	33.7	C
③ 자양빌딩 앞 교차로	1,262	20.4	B
④ 신양초교 앞 교차로	1,934	59.8	D

< 미시행시 비신호교차로 서비스수준 분석결과(2032년, 18:00~19:00) >

교차로명	교통량(pcu/시)	시간당 상충횟수(회/시)	서비스수준(LOS)
⑤ 카페자양5775 앞 교차로	177	28	A
⑥ 성원아파트 앞 교차로	188	26	A

3.4 사업시행시 교통수요 예측

3.4.1 접근방법

○ 본 과업에서는 대상사업의 사업시행으로 인해 장래에 유발되는 교통량이 주변가로의 교통소통 및 교통시설과 기타 제반 시설에 미치게 될 영향을 체계적으로 종합분석하는 작업으로서, 이를 위해서는 사업 시행으로 인한 교통수요를 합리적이고 정확하게 예측하는 과정이 우선되어야 한다.

○ 본 사업 시행시 활동인구예측은 본 사업과 유사한 시설의 문헌자료 원단위를 토대로 장래 사업지 총 활동인구를 예측하였다.

○ 통행수요예측 방법에는 교통과 사회경제적 특성간의 상호관계를 하나의 모형으로 만들어 예측하는 회귀분석법과 교통수요 발생과 관련 있는 요소들을 유사집단으로 구분하고 이들의 교통수요 발생 원단위에 의해 통행량을 예측하는 방법이 있는데, 본 분석에서는 앞의 두 가지 방법 중 유사집단분석에 의한 원단위법을 적용하여 본 사업지의 용도별 발생교통량을 예측하였다.

○ 본 사업 시행시에 따른 교통상의 영향을 분석하기 위해서는 본 사업의 시행으로 인하여 유발되는 교통수요를 도출·분석하여야 하며 이의 도출과정은 다음과 같다.

- 통행발생(Trip Generation) : 4단계 수요 예측의 첫 단계로 본 분석대상 시설과 유사한 시설의 활동인구를 조사분석한 후 도출된 원단위를 적용하여 본 사업의 시행으로 발생되는 활동인구를 예측하여 이를 통행량으로 산정한다.
- 통행분포(Trip Distribution) : 통행발생단계에서 추정된 사업지 활동인구의 지역적 분포를 파악하는 것으로서 활동인구의 통행량을 각 가로에 배분한다.
- 교통수단분담(Modal Split) : 발생통행량을 차량통행량으로 환산하는 단계로 각 시간대별 유출입 분포 및 수단별 분담률 등을 유사시설 원단위를 이용하여 분석적용한 후 사업시행으로 인한 통행발생량의 시간대별 교통수단별 통행량을 예측한다.
- 노선배정(Traffic Assignment) : 수단별 평균재차인원을 산정하여 발생교통량을 예측하고 사업 미시행시 교통량에 사업시행으로 유발되는 교통량을 가로에 배분한다.

○ 본 사업은 서울특별시 광진구 자양4동 57-90번지 일대에 위치한 자양4동 주택재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)으로, 앞서 예측된 사업 미시행시 주변 가로 및 교차로 교통량에 본 사업시행으로 인한 발생교통량을 산정하여 사업 시행시 분석을 수행하였다.

< 용도별 면적 >

(단위 : ㎡)

구 분		지상층	지하층	합계
공동주택	아파트	311,337.77	-	311,337.77
	부대복리시설	4,700.00	5,750.00	10,450.00
	기계/전기실	-	1,770.60	1,770.60
	지하주차장	-	168,207.00	168,207.00
	소 계	316,037.77	175,727.60	491,765.37
근린생활시설		9,478.00	4,505.59	13,983.59
합 계		325,515.77	180,233.19	505,748.96

< 공동주택 단위세대 형별면적 >

구 분		평형	세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	주거공용 면적(㎡)	공급면적 (㎡)	기타공용(㎡)		계약면적 (㎡)
							부대시설	지하 주차장	
공동주택	1단지	39	115	39.90	21.00	60.90	2.22	30.51	93.63
		59	617	59.90	25.23	85.13	3.33	45.81	134.26
		84	447	84.90	34.89	119.79	4.72	64.93	189.43
		108	208	108.90	41.58	150.48	6.05	83.28	239.81
		140	77	140.90	54.95	195.85	7.83	107.75	311.43
	소 계		1,464	112,997.60	46,457.53	159,455.13	6,278.01	86,411.93	252,145.08
	2단지	39	285	39.90	21.00	60.90	2.22	30.51	93.63
		59	573	59.90	25.23	85.13	3.33	45.81	134.26
		84	404	84.90	34.89	119.79	4.72	64.93	189.43
		108	148	108.90	41.58	150.48	6.05	83.28	239.81
		140	77	140.90	54.95	195.85	7.83	107.75	311.43
	소 계		1,487	106,960.30	44,922.34	151,882.64	5,942.59	81,795.07	239,620.29
합 계			2,951	219,957.90	91,379.87	311,337.77	12,220.60	168,207.00	491,765.37

3.4.2 통행발생

1) 활동인구 원단위 산정

○ 일반적으로 장래 사업지 통행발생량을 예측하기 위해 사업규모를 분석하여, 현재 정상적으로 운영되고 있는 유사시설에 대한 문헌자료 조사를 통해 활동인구 원단위를 산정하여 장래 통행발생량을 예측하였다.

○ 문헌조사 자료의 경우 조사시점이 본 검토서의 기준연도와 상이하므로 「2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」에서 제시한 서울특별시의 목적통행 연평균증가율을 적용하여 분석 기준연도인 2024년에 맞게 보정하였으며, 문헌조사 자료의 가중평균치를 적용하였다.

< 용도별 활동인구 원단위 추정결과 >

구 분			세대 수(세대)/연면적(㎡)	원단위(인/세대, 인/1,000㎡)	
				상주/정근인구	방문/이용인구
공동주택	주거1	길음현대아파트 1)	32	3.07	0.79
		북한산현대힐스테이트3차 2)	147	2.65	0.94
		마포래미안푸르지오 3)	594	3.10	0.95
		본 평가 적용치	-	**3.01**	**0.94**
	주거2	길음현대아파트 1)	86	3.51	1.00
		북한산현대힐스테이트3차 2)	166	2.93	1.05
		마포래미안푸르지오 3)	1,308	3.44	1.03
		본 평가 적용치	-	**3.39**	**1.03**
	주거3	미아한일유앤아이 1)	237	3.89	1.06
		북한산현대힐스테이트3차 2)	514	3.48	1.09
		마포래미안푸르지오 3)	1,456	3.79	1.07
		본 평가 적용치	-	**3.73**	**1.07**
	주거4	미아한일유앤아이 1)	49	4.09	1.18
		북한산현대힐스테이트3차 2)	147	3.54	1.12
		마포래미안푸르지오 3)	499	3.84	1.08
		본 평가 적용치	-	**3.79**	**1.10**
	주거5	미아한일유앤아이 1)	84	4.23	1.24
		북한산현대힐스테이트3차 2)	55	3.98	1.15
		마포래미안푸르지오 3)	26	3.83	1.17
		본 평가 적용치	-	**4.08**	**1.20**
근린생활시설		미아한일유앤아이 1)	324.52	33.86	261.62
		북한산현대힐스테이트3차 2)	4,068.52	27.51	265.29
		마포래미안푸르지오 3)	1,333.19	32.10	310.34
		본 평가 적용치	-	**28.94**	**275.57**

주 : 각각의 문헌자료는 본 과업의 기준연도에 맞춰 보정하였음.

자료 : 1) 미아 제11구역 재개발정비사업 교통영향평가, 2023.02, ㈜더반엔지

2) 독바위역세권 도시정비형 재개발사업 교통영향평가, 2023.11, ㈜한성교통기술연구원

3) 북아현 3 재정비촉진구역 주택재개발정비사업 교통영향평가, 2023.01, ㈜내일이엔시

2) 사업지 장래 1일 활동인구 예측

○ 본 사업지의 활동인구는 상주/상근인구와 방문/이용인구로 구분되고 상근인구는 시설물의 증축계획이 없는 한 장래에도 변함이 없을 것으로 판단되며, 방문/이용인구의 경우 사회경제 규모의 변화에 따라 통행량 증가가 예상된다.

○ 본 교통 수요예측에서는 상근인구는 시설물의 증축계획이 없는 한 장래에도 변함이 없을 것이라는 전제하에 예측하였으며, 이용인구에 대해서는 「2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」에서 제시한 목적통행 증가율 2024~2032년 -0.59%를 적용하였다.

○ 장래 목표연도 2032년의 활동인구를 예측한 결과, 사업 완료시 발생하는 활동인구는 상주/상근인구 10,181인/일, 방문/이용인구는 5,561인/일로 예측되었다.

< 장래 사업지 1일 총 활동인구 예측결과(2032년) >

구 분		세대수 /연면적 (세대/㎡, 인/1,000㎡)	원단위 (인/세대, 인/1,000㎡)		활동인구(인/일)		합계
			상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용	
1BL	주거1	115	2.87	0.90	330	104	434
	주거2	617	3.23	0.98	1,993	605	2,598
	주거3	447	3.56	1.02	1,591	456	2,047
	주거4	208	3.61	1.05	751	218	969
	주거5	77	3.89	1.14	300	88	388
	소 계	**1,464**	**-**	**-**	**4,965**	**1,471**	**6,436**
	근린생활시설	5,717.25	27.60	262.83	158	1,503	1,661
	합 계	**-**	**-**	**-**	**5,123**	**2,974**	**8,097**
2BL	주거1	285	2.87	0.90	818	257	1,075
	주거2	573	3.23	0.98	1,851	562	2,413
	주거3	404	3.56	1.02	1,438	412	1,850
	주거4	148	3.61	1.05	534	155	689
	주거5	77	3.89	1.14	300	88	388
	소 계	**1,487**	**-**	**-**	**4,941**	**1,474**	**6,415**
	근린생활시설	4,234.65	27.60	262.83	117	1,113	1,230
	합 계	**-**	**-**	**-**	**5,058**	**2,587**	**7,645**
총 계		**-**	**-**	**-**	**10,181**	**5,561**	**15,742**

3) 장래 사업지 1일 총 통행량 예측

○ 본 사업지의 장래 활동인구의 1일 총 통행량을 예측하기 위해 주거시설 상주인구에 대해서는 「2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」에서 제시한 목표연도별 인딩 목적통행횟수(2032년 2.56통행/인)를 적용하여 사업지 1일 총 통행량을 예측하였다.

○ 장래 목표연도인 2032년의 1일 총통행량을 예측한 결과, 사업 완료시 상주/상근인구 25,908통행/일, 방문/이용인구는 11,122통행/일로 총 37,030통행/일로 예측되었다.

< 장래 사업지 1일 총 통행량 예측결과(2032년) >

구 분		세대수 /연면적 (세대/㎡,인/1,000㎡)	총 통행량		
			상주/상근	방문/이용	계
1BL	주거1	115	844	208	1,052
	주거2	617	5,102	1,210	6,312
	주거3	447	4,074	912	4,986
	주거4	208	1,922	436	2,358
	주거5	77	768	176	944
	소 계	**1,464**	**12,710**	**2,942**	**15,652**
	근린생활시설	5,717.25	316	3,006	3,322
	합 계	**-**	**13,026**	**5,948**	**18,974**
2BL	주거1	285	2,094	514	2,608
	주거2	573	4,738	1,124	5,862
	주거3	404	3,682	824	4,506
	주거4	148	1,366	310	1,676
	주거5	77	768	176	944
	소 계	**1,487**	**12,648**	**2,948**	**15,596**
	근린생활시설	4,234.65	234	2,226	2,460
	합 계	**-**	**12,882**	**5,174**	**18,056**
총 계		**-**	**25,908**	**11,122**	**37,030**

4) 활동인구의 시간대별 유출입 통행량 예측

○ 활동인구의 시간대별 유출입 분포는 사업시행으로 인한 첨두시간대를 추출하기 위한 과정인 바, 본 교통성 검토서에서는 시간대별 유출입 분포비 산정을 위해 유사시설의 문헌조사 자료를 분석 자료로 활용하였다.

< 활동인구의 시간대별 유출입 분포비 >

(단위 : %)

구 분	공동주택								근린생활시설			
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구	
	통 근		통 학		기 타							
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시이전	0.2	9.4	0.1	8.2	0.2	1.0	0.0	0.0	5.5	0.0	0.1	0.1
07:00~08:00	0.4	31.4	0.4	36.8	1.0	4.1	0.7	0.1	23.7	0.0	1.1	0.6
08:00~09:00	0.8	36.6	0.6	43.6	3.1	6.9	2.5	1.3	39.3	0.0	2.6	1.8
09:00~10:00	0.7	10.0	0.1	7.5	3.6	6.6	5.6	3.3	21.2	0.0	3.8	3.3
10:00~11:00	0.4	4.7	0.1	2.4	4.3	7.2	7.1	5.3	8.1	0.0	5.3	4.9
11:00~12:00	0.4	2.3	0.2	0.7	5.7	7.5	8.6	7.1	1.8	0.0	7.4	6.6
12:00~13:00	0.4	1.0	1.0	0.2	7.0	7.7	8.4	7.9	0.0	0.0	8.3	8.0
13:00~14:00	1.2	0.5	2.8	0.1	8.6	8.4	10.2	8.8	0.1	0.0	8.2	7.9
14:00~15:00	1.1	0.4	4.5	0.1	10.0	9.3	11.6	10.3	0.1	0.0	8.4	8.3
15:00~16:00	2.1	0.5	7.3	0.1	10.9	9.2	10.9	10.9	0.1	0.2	9.2	8.7
16:00~17:00	4.4	0.5	12.4	0.1	11.1	8.7	9.8	11.4	0.0	1.7	9.7	9.3
17:00~18:00	8.2	0.7	17.0	0.1	10.0	7.8	8.3	10.0	0.0	5.6	10.0	10.0
18:00~19:00	22.2	0.8	18.9	0.0	9.5	6.2	7.0	8.5	0.0	15.1	10.5	10.7
19:00~20:00	26.2	0.7	15.3	0.0	7.6	4.9	5.2	7.3	0.0	23.8	8.1	9.5
20:00~21:00	19.8	0.3	11.3	0.0	4.6	3.0	3.0	5.2	0.0	34.9	4.8	6.4
21:00시 이후	11.7	0.3	8.0	0.0	2.9	1.5	0.9	2.8	0.0	18.5	2.4	3.7
합 계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

< 2033년 장래 사업지 1일 총 활동인구의 시간대별 유출입 통행량 >

▣ 1BL

(단위 : 통행)

구 분	공동주택								근린생활시설			
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구	
	통 근		통 학		기 타							
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시이전	6	335	1	65	4	20	0	0	9	0	2	2
07:00~08:00	15	1,118	3	292	20	83	10	1	37	0	17	10
08:00~09:00	27	1,305	4	346	63	138	37	19	62	0	40	28
09:00~10:00	24	355	1	61	73	131	83	49	33	0	57	50
10:00~11:00	14	167	1	19	85	144	104	77	14	0	79	74
11:00~12:00	13	83	2	5	113	150	127	104	3	0	111	100
12:00~13:00	13	34	8	1	138	153	124	116	0	0	124	120
13:00~14:00	43	17	22	1	172	167	151	129	0	0	122	118
14:00~15:00	40	15	35	1	199	186	171	152	0	0	127	124
15:00~16:00	75	17	58	0	218	184	160	160	0	0	138	130
16:00~17:00	156	18	98	1	221	173	144	166	0	3	146	140
17:00~18:00	294	25	135	1	200	156	123	147	0	9	150	151
18:00~19:00	790	30	150	0	190	123	103	126	0	24	158	161
19:00~20:00	934	24	122	0	151	98	76	108	0	38	122	143
20:00~21:00	705	12	90	0	92	59	44	76	0	55	73	96
21:00시 이후	416	10	64	0	57	31	14	41	0	29	37	56
합 계	3,565	3,565	794	794	1,996	1,996	1,471	1,471	158	158	1,503	1,503

▣ 2BL

(단위 : 통행)

구 분	공동주택								근린생활시설			
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구	
	통 근		통 학		기 타							
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시이전	6	334	1	65	4	20	0	0	6	0	1	1
07:00~08:00	15	1,112	3	290	20	82	10	1	28	0	13	7
08:00~09:00	27	1,299	4	345	62	138	37	19	46	0	29	20
09:00~10:00	24	353	1	60	72	130	83	49	25	0	42	37
10:00~11:00	14	166	1	19	85	143	104	78	10	0	59	55
11:00~12:00	13	83	2	5	113	150	127	104	2	0	82	74
12:00~13:00	13	34	8	1	138	152	124	116	0	0	93	89
13:00~14:00	43	17	21	1	171	168	152	129	0	0	91	88
14:00~15:00	40	15	35	1	198	185	171	152	0	0	94	92
15:00~16:00	75	17	58	1	217	183	161	160	0	0	102	96
16:00~17:00	155	18	98	1	220	172	144	168	0	2	108	104
17:00~18:00	292	25	134	1	199	155	123	147	0	7	110	112
18:00~19:00	786	30	150	0	189	122	104	126	0	18	117	119
19:00~20:00	930	24	121	0	150	97	76	108	0	28	91	106
20:00~21:00	701	12	90	0	91	59	44	76	0	40	54	71
21:00시 이후	414	9	63	0	57	30	14	41	0	22	27	42
합 계	3,548	3,543	790	790	1,986	1,986	1,474	1,474	117	117	1,113	1,113

3.4.3 장래 활동인구의 시간대별 수단통행량 예측

1) 활동인구 교통수단분담율 예측

○ 교통수단분담은 배분된 통행을 이용하는 교통수단으로 분류시키는 과정, 즉 교통수단선택(Modal Split)단계로서, 기종점(O/D)상에서 선택가능 한 교통수단 중 통행자가 각 교통수단을 이용할 비율을 추정하는 단계이다.

○ 본 평가에서는 장래 교통수단 분담율 산정시 사업지의 입지적 특성 및 이용자 행태를 고려하여 사업지 주변 유사시설 조사 자료를 바탕으로 「2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12. 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」에서 제시하고 있는 교통수단별 통행량 연평균증가율을 적용하여 장래 목표연도별 교통수단 분담율을 예측하였다.

< 장래 교통수단별 분담율 예측 결과 >

(단위 : %)

구 분			승용차	택시	버스	도시철도	도보/기타	합계
공동주택	통 근	2024년	34.9	5.3	22.8	29.3	7.7	100.0
		2032년	34.3	5.2	22.7	30.4	7.4	100.0
	통 학	2024년	10.8	3.3	30.3	28.1	27.5	100.0
		2032년	10.6	3.3	30.2	29.3	26.6	100.0
	기 타	2024년	29.4	7.9	24.4	26.8	11.5	100.0
		2032년	29.0	7.7	24.3	27.9	11.1	100.0
	방문인구	2024년	27.3	7.9	23.8	27.3	13.7	100.0
		2032년	26.8	7.7	23.8	28.4	13.3	100.0
근린생활시설	상근인구	2024년	24.4	7.4	25.2	27.3	16.0	100.0
		2032년	23.7	7.2	25.1	28.5	15.5	100.0
	이용인구	2024년	13.6	4.8	13.3	12.6	55.7	100.0
		2032년	13.6	4.8	13.5	13.4	54.7	100.0

< 2032년 장래 본 사업지 시간대별 수단통행량 예측 결과 >

▣ 1BL

(단위 : 통행)

구 분	승용차		택 시		버 스		도시철도		도보/기타		합 계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	6	128	1	21	5	101	6	127	4	45	22	422
07:00~08:00	25	440	7	75	23	364	27	450	20	175	102	1,504
08:00~09:00	58	533	16	93	52	443	60	546	47	221	233	1,836
09:00~10:00	67	186	18	37	59	149	69	183	58	91	271	646
10:00~11:00	71	132	20	30	63	107	72	128	71	84	297	481
11:00~12:00	88	114	24	29	77	95	88	111	92	93	369	442
12:00~13:00	95	104	27	28	85	89	97	102	103	101	407	424
13:00~14:00	124	105	34	29	111	91	126	105	115	102	510	432
14:00~15:00	138	116	38	33	126	102	143	117	127	110	572	478
15:00~16:00	157	120	42	33	144	105	164	120	142	114	649	492
16:00~17:00	186	121	46	33	173	106	198	121	162	120	765	501
17:00~18:00	227	116	52	33	206	101	240	116	177	123	902	489
18:00~19:00	391	107	76	30	317	94	388	108	219	125	1,391	464
19:00~20:00	414	94	76	27	320	84	400	95	195	111	1,405	411
20:00~21:00	300	68	54	20	230	62	289	69	131	79	1,004	298
21:00시 이후	175	38	31	11	136	34	170	39	76	45	588	167
합 계	2,522	2,522	562	562	2,127	2,127	2,537	2,537	1,739	1,739	9,487	9,487

▣ 2BL

(단위 : 통행)

구 분	승용차		택 시		버 스		도시철도		도보/기타		합 계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	5	127	1	21	4	100	5	126	3	46	18	420
07:00~08:00	22	437	6	74	20	361	24	447	17	173	89	1,492
08:00~09:00	52	530	14	92	47	440	54	543	38	216	205	1,821
09:00~10:00	63	183	17	36	55	146	64	180	48	84	247	629
10:00~11:00	68	129	19	29	59	104	69	125	58	74	273	461
11:00~12:00	83	110	23	28	73	92	84	108	76	78	339	416
12:00~13:00	91	99	26	27	82	84	91	98	86	84	376	392
13:00~14:00	120	101	32	28	106	88	122	101	98	85	478	403
14:00~15:00	133	113	36	31	122	97	139	112	108	92	538	445
15:00~16:00	152	115	40	32	139	100	160	114	122	96	613	457
16:00~17:00	181	116	45	32	167	101	192	116	140	100	725	465
17:00~18:00	220	110	50	30	199	96	233	110	156	101	858	447
18:00~19:00	384	100	74	28	310	87	381	100	197	100	1,346	415
19:00~20:00	408	86	74	24	314	76	394	87	178	90	1,368	363
20:00~21:00	296	61	52	17	226	55	285	63	121	62	980	258
21:00시 이후	173	34	30	10	134	30	168	35	70	35	575	144
합 계	2,451	2,451	539	539	2,057	2,057	2,465	2,465	1,516	1,516	9,028	9,028

2) 평균재차인원 산정

○ 사업시행으로 인한 발생교통량은 앞서 예측된 수단통행량에 평균재차인원을 적용하여 예측하게 되는데, 본 수요예측의 평균재차인원 산정은 유사시설 문헌조사 자료를 이용하여 도출하였으며, 대중교통의 경우 사업지를 이용하는 이용객의 유무와는 관계없이 규정된 노선을 운행하기 때문에 발생교통량과는 무관하다고 판단하여 본 수요예측에서는 승용차와 택시로 구분하여 발생교통량을 예측하였다.

< 교통수단별 평균 재차인원 산정결과 >

(단위 : 인/대)

구 분		승용차	택시
공동주택	상주인구	1.43	1.54
	방문인구	1.47	1.58
근린생활시설	상근인구	1.47	1.49
	이용인구	1.47	1.39

3.4.4 장래 본 사업지 시간대별 발생교통량 예측

○ 본 사업의 시행으로 인한 발생교통량을 산출하기 위하여 수단별 유출입 통행량에 수단별 평균 재차인원을 적용하여 장래 목표연도의 시간대별·수단별 유출입 발생교통량을 예측하였다.

○ 본 사업지 장래 1일 총 발생교통량은 8,866대/일로 예측되었으며, 본 과업의 장래 목표년도인 2032년 사업지 첨두시(08:00~09:00시) 1,059대/시, 주변가로 첨두시(18:00~19:00시) 880대/시로 예측되었다.

< 2032년 장래 시간대별 발생교통량 예측결과 >

▣ IBL

(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00시 이전	4	89	14	14	18	103	121
07:00~08:00	17	308	49	49	66	357	423
08:00~09:00	**40**	**373**	**60**	**60**	**100**	**433**	**533**
09:00~10:00	46	129	24	24	70	153	223
10:00~11:00	49	91	20	20	69	111	180
11:00~12:00	60	79	19	19	79	98	177
12:00~13:00	67	72	19	19	86	91	177
13:00~14:00	86	72	22	22	108	94	202
14:00~15:00	95	81	25	25	120	106	226
15:00~16:00	108	83	27	27	135	110	245
16:00~17:00	129	83	30	30	159	113	272
17:00~18:00	157	80	34	34	191	114	305
18:00~19:00	**273**	**74**	**50**	**50**	**323**	**124**	**447**
19:00~20:00	289	65	50	50	339	115	454
20:00~21:00	209	46	35	35	244	81	325
21:00시 이후	122	26	20	20	142	46	188
합 계	**1,751**	**1,751**	**498**	**498**	**2,249**	**2,249**	**4,498**

주 : 사업지 첨두시는 08:00~09:00시, 주변가로 첨두시는 18:00~19:00시임.

▣ 2BL

(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00시 이전	3	89	14	14	17	103	120
07:00~08:00	15	306	48	48	63	354	417
08:00~09:00	**36**	**370**	**60**	**60**	**96**	**430**	**526**
09:00~10:00	43	128	23	23	66	151	217
10:00~11:00	47	90	19	19	66	109	175
11:00~12:00	57	77	18	18	75	95	170
12:00~13:00	64	68	17	17	81	85	166
13:00~14:00	83	70	21	21	104	91	195
14:00~15:00	92	77	24	24	116	101	217
15:00~16:00	105	79	26	26	131	105	236
16:00~17:00	125	80	29	29	154	109	263
17:00~18:00	153	76	32	32	185	108	293
18:00~19:00	**268**	**69**	**48**	**48**	**316**	**117**	**433**
19:00~20:00	285	59	48	48	333	107	440
20:00~21:00	205	42	34	34	240	76	316
21:00시 이후	121	23	20	20	141	43	184
합 계	**1,703**	**1,703**	**481**	**481**	**2,184**	**2,184**	**4,368**

주 : 사업지 첨두시는 08:00~09:00시, 주변가로 첨두시는 18:00~19:00시임.

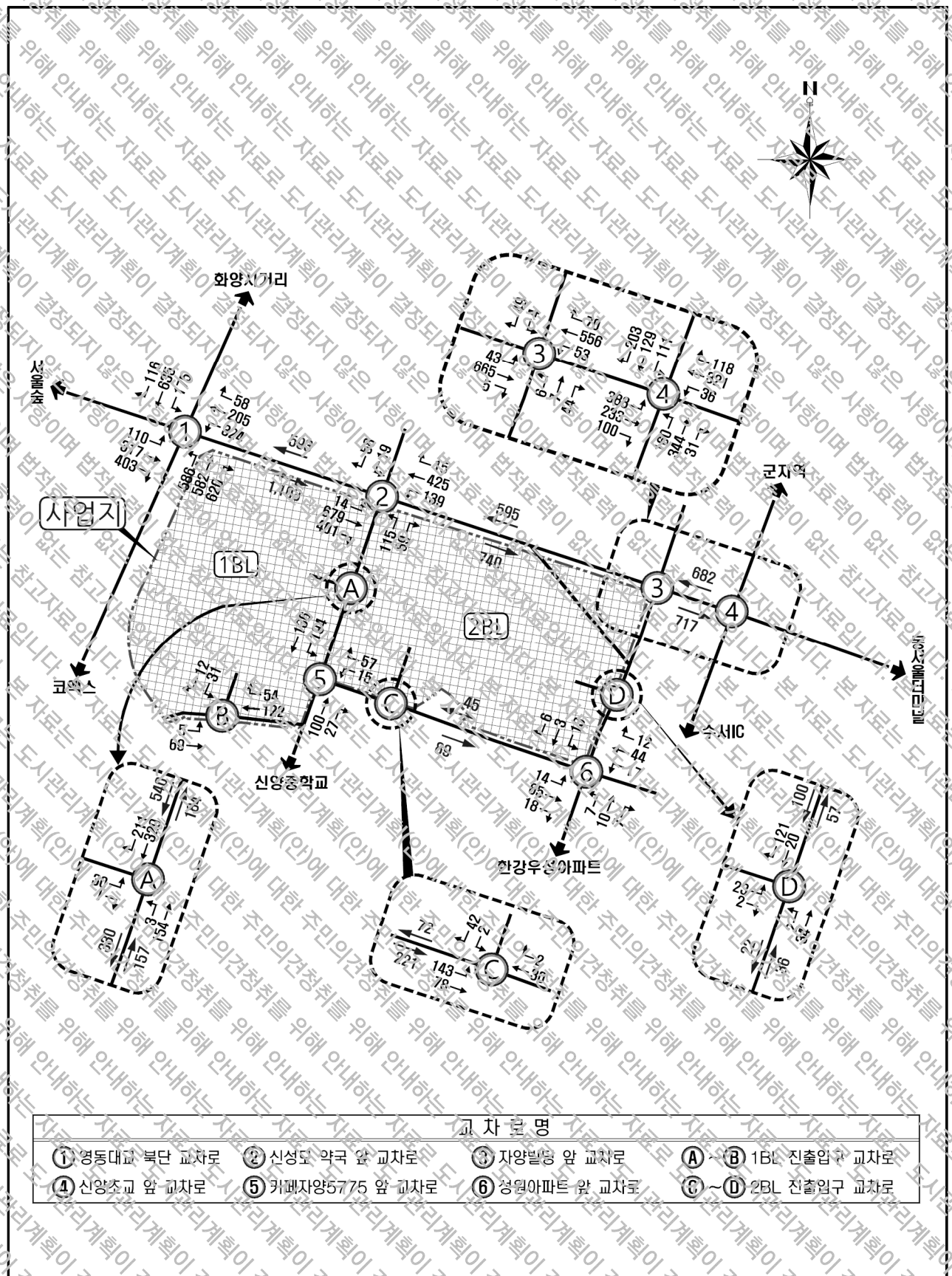
▣ 전체(1BL+2BL)

(단위 : 대/시)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07:00시 이전	7	178	28	28	35	206	241
07:00~08:00	32	614	97	97	129	711	840
08:00~09:00	**76**	**743**	**120**	**120**	**196**	**863**	**1,059**
09:00~10:00	89	257	47	47	136	304	440
10:00~11:00	96	181	39	39	135	220	355
11:00~12:00	117	156	37	37	154	193	347
12:00~13:00	131	140	36	36	167	176	343
13:00~14:00	169	142	43	43	212	185	397
14:00~15:00	187	158	49	49	236	207	443
15:00~16:00	213	162	53	53	266	215	481
16:00~17:00	254	163	59	59	313	222	535
17:00~18:00	310	156	66	66	376	222	598
18:00~19:00	**541**	**143**	**98**	**98**	**639**	**241**	**880**
19:00~20:00	574	124	98	98	672	222	894
20:00~21:00	415	88	69	69	484	157	641
21:00시 이후	243	49	40	40	283	89	372
합 계	**3,454**	**3,454**	**979**	**979**	**4,433**	**4,433**	**8,866**

주 : 사업지 첨두시는 08:00~09:00시, 주변가로 첨두시는 18:00~19:00시임.

1) 사업 시행시 주변가로 및 교차로 교통량 예측



교 차 로 명			
① 영동대교 북단 교차로	② 신성도 약국 앞 교차로	③ 자양빌딩 앞 교차로	Ⓐ ~ Ⓑ 1BL 진출입구 교차로
④ 신양초교 앞 교차로	⑤ 커피자양5775 앞 교차로	⑥ 성원아파트 앞 교차로	Ⓒ ~ Ⓓ 2BL 진출입구 교차로

(사업 시행시 2032년 가로 및 교차로 교통량 예측 결과(18:00~19:00시, pcu/시))

3.5 사업시행에 따른 교통소통분석

3.5.1 사업시행시 가로 서비스수준 분석

○ 사업시행시 사업지 간선도로에 대한 서비스수준을 분석한 결과, 장래 목표연도인 2032년 분석대상 간선도로 구간의 평균통행속도는 9.1~30.2km/h로 분석되었으며, 서비스수준은 "D~F"로 나타났다.

○ 사업지 주변의 가로구간에 대한 자세한 분석결과는 다음과 같다.

< 시행시 가로구간 서비스수준 분석결과(2032년, 18:00~19:00) >

구 간			구간길이 (㎞)	교통량 (pcu/시)	평균통행 속도 (kph)	서비스 수준
① 영동대교 북단 교차로	→	② 신성모 약국 앞 교차로	0.25	1,103	19.8	E
	←			593	14.2	E
② 신성모 약국 앞 교차로	→	③ 자양빌딩 앞 교차로	0.33	740	30.2	C
	←			595	27.1	D
⑤ 카페자양5775 앞 교차로	→	② 신성모 약국 앞 교차로	0.23	184	11.6	F
⑥ 성원아파트 앞 교차로	→	③ 자양빌딩 앞 교차로	0.25	57	9.1	F

주 : 1) ②신성모 약국 앞 교차로 ↔ ④신양초교 앞 교차로는 이격거리(약 80m)가 짧아 제외하였음.
2) ⑤카페자양5775 앞 교차로, ⑥성원아파트 앞 교차로는 비신호교차로로 간선도로 분석시 제외하였음.
3) 사업시행시 전체 교차로(①~⑥번 교차로)의 개선된 기하구조가 반영된 최적신호를 적용하였음.

3.5.2 사업시행시 교차로 서비스수준 분석

○ 사업시행시 사업지 주변 분석대상 신호교차로에 대한 지체도와 서비스수준을 분석한 결과, 장래 목표연도인 2032년 분석대상 신호교차로의 평균제어지체가 17.1~65.3초/대, 서비스수준은 "B~D", 비신호 교차로의 평균운영지체는 7.6~10.7초/대, 서비스수준은 "A~B"로 분석되었다.

○ 사업지 주변의 교차로에 대한 자세한 분석결과는 다음과 같다.

< 시행시 신호교차로 서비스수준 분석결과(2032년, 18:00~19:00) >

교차로명	교통량(pcu/시)	평균제어지체(초/대)	서비스수준(LOS)
① 영동대교 북단 교차로	4,131	65.3	D
② 신성모 약국 앞 교차로	1,934	35.6	C
③ 자양빌딩 앞 교차로	1,502	17.1	B
④ 신양초교 앞 교차로	2,174	58.3	D

주 : ①영동대교 북단 교차로, ②신성모 약국 앞 교차로, ③자양빌딩 앞 교차로, ④신양초교 앞 교차로는 사업 시행시 개선된 기하구조를 반영하였음.

< 시행시 비신호교차로 서비스수준 분석결과(2032년, 18:00~19:00) >

교차로명	교통량(pcu/시)	평균운영지체(초/대)	서비스수준(LOS)
⑤ 카페자양5775 앞 교차로	529	8.6	A
⑥ 성원아파트 앞 교차로	216	9.8	A
Ⓐ 1BL 진출입구 교차로	728	10.7	B
Ⓑ 1BL 진출입구 교차로	293	8.6	A
Ⓒ 2BL 진출입구 교차로	297	7.6	A
Ⓓ 2BL 진출입구 교차로	202	8.3	A

주 : ⑤카페자양5775 앞 교차로, ⑥성원아파트 앞 교차로는 사업시행시 개선된 기하구조를 반영하였음.

3.5.3 사업시행시 전 후 가로 서비스수준 분석

○ 주변가로 및 교차로 서비스 수준 변화

- 사업시행시 주변가로 및 교차로의 지체도와 서비스수준 변화분석은 본 사업지 개발로 인한 발생교통량이 주변 가로 및 교차로에 미치는 영향을 파악하는 중요한 척도라고 할 수 있다.
- 이에 자연증가율 및 주변지역 개발계획을 감안한 미시행과 사업시행에 따른 발생 교통량을 고려한 사업시행시로 구분하여, 주변가로 및 교차로의 지체도와 서비스수준의 변화를 분석하여 본 사업의 시행에 따른 교통상의 영향을 파악하고자 한다.
- 사업지로 인해 영향을 받는 주변 교차로 6개소 및 가로구간에 대해 사업시행 전후 소통수준변화 분석을 실시하였다.

○ 가로구간 서비스 수준변화

- 본 사업의 시행으로 인한 주변교차로에 대한 교통영향 분석결과, 본 평가의 장래 목표년도인 2032년의 주변 가로 서비스수준 변화는 아래와 같다.

< 사업시행 전후 가로구간 서비스수준 변화(2032년) >

구 간			사업미시행시			사업시행시			서비스 수준 변화
			교통량 (pcu/시)	평균 통행 속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)	교통량 (pcu/시)	평균 통행 속도 (km/h)	서비스 수준 (LOS)	
① 영동대교 북단 교차로	→	② 신성모 약국 앞 교차로	690	22.4	D	1,103	19.8	E	D→E
	←		519	14.0	E	593	14.2	E	E→E
② 신성모 약국 앞 교차로	→	③ 자양빌딩 앞 교차로	666	24.6	D	740	30.2	C	D→C
	←		472	27.1	D	595	27.3	D	D→D
⑤ 카페자양5775 앞 교차로	→	② 신성모 약국 앞 교차로	56	18.3	E	184	11.6	F	E→F
⑥ 성원아파트 앞 교차로	→	③ 자양빌딩 앞 교차로		-	-	57	9.1	F	→F

주 : 1) ②신성모 약국 앞 교차로 ↔ ④신양초교 앞 교차로는 이격거리(약 80m)가 짧아 제외하였음.
2) ⑤카페자양5775 앞 교차로, ⑥성원아파트 앞 교차로는 비신호교차로로 간선도로 운석시 제외하였음.
3) 사업시행시 전체 교차로(①~⑥번 교차로)의 개선된 기하구조가 반영된 최적신호를 적용하였음.

3.5.4 사업시행시 전 후 교차로 서비스수준 분석

○ 주변 교차로 서비스 수준변화

- 본 사업의 시행으로 인한 주변교차로에 대한 교통영향 분석결과, 본 평가의 장래 목표년도인 2032년의 주변 교차로 서비스수준 변화는 아래와 같다.

< 사업시행 전후 주변 신호교차로 서비스수준 변화(2032년) >

교차로명	사업미시행시			사업시행시			서비스 수준 변화
	교통량 (pcu/시)	평균 제어지체 (초/대)	서비스 수준 (LOS)	교통량 (pcu/시)	평균 제어지체 (초/대)	서비스 수준 (LOS)	
① 영동대교 북단 교차로	3,637	54.4	D	4,131	65.3	D	D→D
② 신성도 약국 앞 교차로	1,283	33.7	C	1,934	35.6	C	C→C
③ 자양빌딩 앞 교차로	1,262	20.4	B	1,502	17.1	B	B→B
④ 신양초교 앞 교차로	1,934	59.3	D	2,174	58.3	D	D→D

주 : ①영동대교 북단 교차로, ② 신성도 약국 앞 교차로, ③ 자양빌딩 앞 교차로, ④ 신양초교 앞 교차로는 사업 시행시 개선된 기하구조를 반영하였음.

< 사업시행 전후 주변 비신호교차로 서비스수준 변화(2032년) >

교차로명	사업미시행시			사업시행시			서비스 수준 변화
	교통량 (pcu/시)	시간당 상충횟수 (회/시)	서비스 수준 (LOS)	교통량 (pcu/시)	평균 운영지체 (초/대)	서비스 수준 (LOS)	
⑤ 카페자양5775 앞 교차로	177	28	A	529	8.6	A	-
⑥ 성원아파트 앞 교차로	188	26	A	216	9.8	A	-
Ⓐ 1BL 진출입구 교차로	-	-	-	728	10.7	B	-
Ⓑ 1BL 진출입구 교차로	-	-	-	293	8.6	A	-
Ⓒ 2BL 진출입구 교차로	-	-	-	297	7.6	A	-
Ⓓ 2BL 진출입구 교차로	-	-	-	202	8.3	A	-

주 : 사업미시행시 무통제교차로, 사업시행시 전체 교차로(①~⑥번 교차로)의 개선된 기하구조를 반영하여 양방향정지로 분석하였으며, 효과척도는 사업미시행시 시간당 상충횟수(회/시), 사업시행시 평균운영지체(초/대)임.

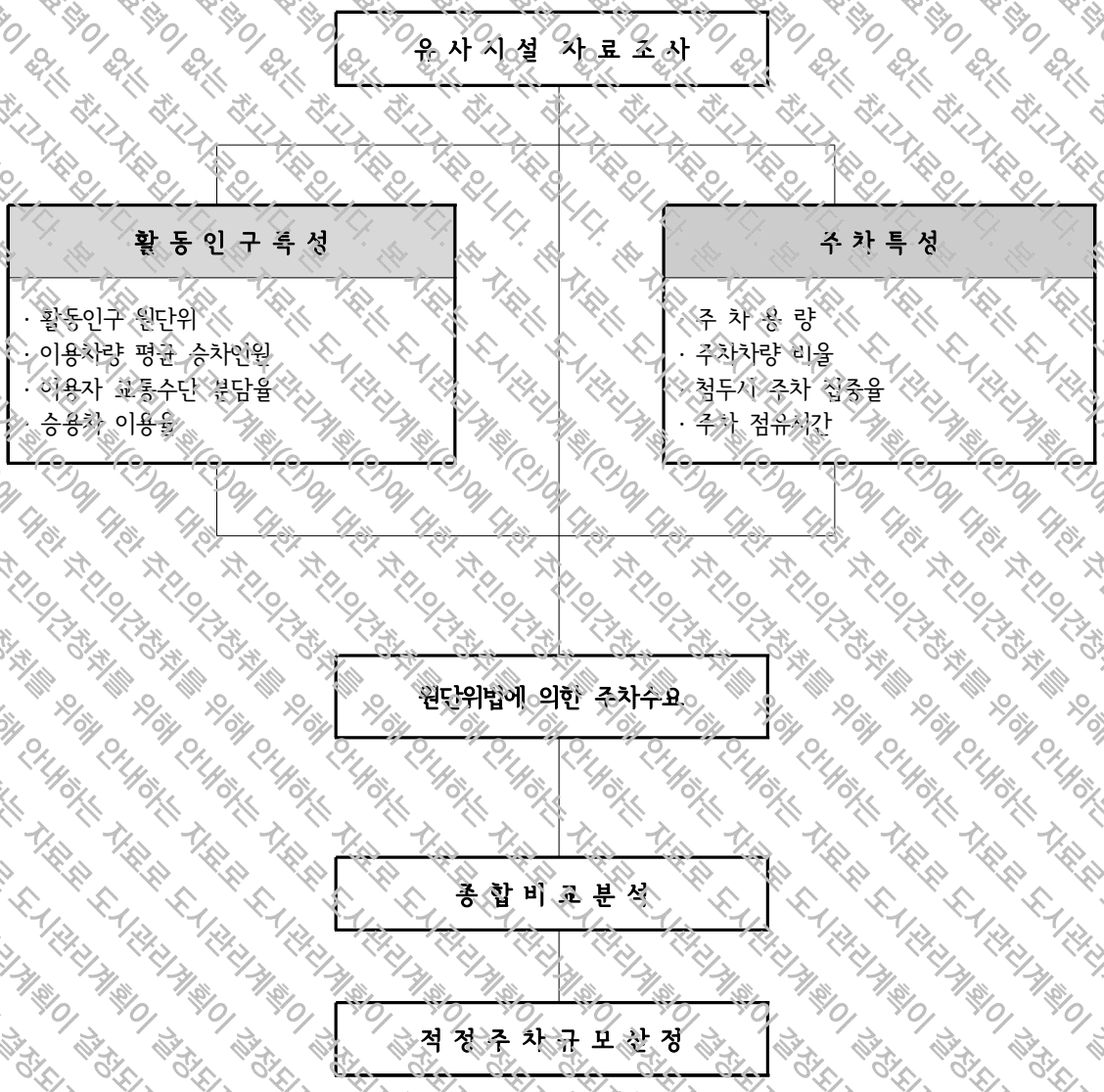
3.6 주차수요예측

3.6.1 주차수요 개요 및 추정방법

○ 주차수요예측의 목적은 사업시행에 따른 주차수요를 예측하고 이에 대한 적정 주차시설을 제공함으로써 장래 주차문제의 발생을 방지하는데 그 목적이 있다.

○ 주차수요는 추정대상 및 추정시기에 따라 그리고 자동차 보유대수, 소득수준, 활동인구 동태, 건축물의 용도별 연상면적, 주차정책 및 주차형태 등의 요소에 따라 그 접근 방법을 달리 할 수 있다.

○ 현재 보편적으로 이용되는 주차수요 추정방법은 법정주차대수 산정에 의한 방법, 유사집단 특성분석을 통한 원단위법, 사람통행실태조사에 의한 P요소법, 누적주차법 등이 있으나 「서울특별시 교통영향평가 수립지침, 2017.02.16」 제15조 제2항을 살펴보면 주차수요예측기법은 특별한 사유가 없는 한 원단위법으로 의하여야 한다고 명시되어 있다.



(주차수요 추정과정)

3.6.2 법정주차대수 산정

○ 주차장법 시행령 제6조(부설주차장의 설치기준)에 의하면, 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 부설주차장의 설치에 대해 기준을 제시하고 있으며, 일정범위 내에서 지방자치단체의 조례로 강화할 수 있게 되어 있다.

○ 본 과업의 법정주차대수 산정은 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2023.12.29」의 제20조 제1항 관련 [별표2] "부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준"을 적용하여 본 사업지의 법정주차대수를 산정하였다.

< 서울특별시 주차장 설치 및 관리조례 >

시 설 물	설 치 기 준
3. 제1종 근린생활시설 (「제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	○ 시설면적 134㎡당 1대
5. 다가구주택, 공동주택(외국공관안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 오피스텔	○ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에서 정하는 바에 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 30㎡ 이하인 경우에는 0.5대, 60㎡ 이하인 경우 0.8대) 이상으로 한다. 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 원룸형은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제 27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.
비 고	**8. 단독주택 및 공동주택 중 「주택건설기준 등에 관한 규정」이 적용되는 주택에 대하여는 같은 규정에 따른 기준을 적용한다.**

자료 : 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2023.12.29」 [별표2]

< 주택건설기준 등에 관한 규정 제27조 제1항 제1호 >

주택의 규모별 (전용면적 : ㎡)	설치기준(대/㎡)				설치기준(대/세대)	
	특별시	광역시 및 수도권 내 시지역	시지역 및 수도권 내 군지역	기타 지역	전용면적	설치기준
85㎡ 이하	1/75	1/85	1/95	1/110	60㎡ 이하	0.7대/세대
85㎡ 이상	1/65	1/70	1/75	1/85	60㎡ 이상	1.0대/세대

자료 : 「주택건설기준 등에 관한 규정, 2024.01.02」 제27조 제1항 제1호

○ 상기 부설주차장 설치 기준을 적용하여 본 사업지 법정주차대수 산정결과 본 사업 시행시 확보하여야 하는 부설주차장의 설치규모는 3,241대로 산정되었다.

< 법정주차대수 산정결과 >

구분		세대(세대)/연면적(㎡)	전용면적(㎡)	법정주차 산정면적(㎡)	설치 기준			산정 대수(대)			법정주차대수(대)
					주택건설기준 등에 관한 규정		서울시 조례	주택건설기준 등에 관한 규정		서울시 조례	
					대/㎡	대/세대	대/세대, 대/㎡	연적 기준	세대 기준	세대기준, 면적	
공동주택	39	400	39.90	15,960.00	75	0.7	0.8	212.8	280.0	320.0	320.0
	59	1,190	59.90	71,281.00	75	0.7	0.8	950.4	833.0	952.0	952.0
	84	851	84.90	72,249.90	75	1.0	1.0	963.3	851.0	851.0	963.3
	108	356	108.90	38,768.40	65	1.0	1.0	596.4	356.0	356.0	596.4
	140	154	140.90	21,698.60	65	1.0	1.0	333.8	154.0	154.0	333.8
합 계		**2,951**	-	**219,957.90**	-	-	-	-	-	-	3,165.5 ≒**3,165**
근린생활시설		9,951.90		9,951.90	-	-	134*	-	-	74.3	75
총 계		-	-	-	-	-	-	-	-	-	**3,241**

주 : 1) 공동주택 「주택건설기준 등에 관한 규정, 2024.01.02」 제27조 제1항 제1호 기준 적용
2) 근린생활시설 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2023.12.29」 [별표2] 기준 적용
3) 법정주차면적 산정시 주차시설 면적은 제외함.
4) *은 연면적(㎡)당 1대임.

3.6.3 주차발생 원단위법에 의한 주차수요

○ 본 원단위법에 의한 주차수요는 문헌조사 자료를 토대로 원단위를 산정하였으며, 원단위 적용치는 가중평균치를 적용하였다.

구 분	주차발생원단위법
예측모형식	$Pd = \frac{U \times F}{1{,}000e}$
변수설명	Pd : 주차면수(면) U : 주차발생 원단위(1,000㎡당 주차발생량) F : 계획건물 연면적(㎡) e(주차이용효율) = 주차이용대수 × 주차점유시간 / 주차용량 × 12

○ 본 평가에서는 장래 주차수요를 추정하기 위하여 「2021년도 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 경기연구원, 서울연구원, 인천연구원」에서 제시하고 있는 서울특별시 승용차 수단통행 증가율(2024년~2032년 : 0.45%)을 적용하여 목표연도의 주차발생원단위를 예측하였다.

< 주차발생 원단위 추정결과(2024년) >

구 분			세대 수(세대)/연면적(㎡)	원단위(대/세대, 대/1,000㎡)
공동주택	주거1	잠음현대아파트 1)	32	0.88
		북한산현대힐스테이트3차 2)	147	0.89
		마포래미안푸르지오 3)	594	0.94
		본 평가 적용치	-	**0.93**
	주거2	잠음현대아파트 1)	86	1.06
		북한산현대힐스테이트3차 2)	166	1.11
		마포래미안푸르지오 3)	1,308	1.09
		본 평가 적용치	-	**1.09**
	주거3	미아한일유앤아이 1)	237	1.17
		북한산현대힐스테이트3차 2)	514	1.18
		마포래미안푸르지오 3)	1,458	1.23
		본 평가 적용치	-	**1.21**
	주거4	미아한일유앤아이 1)	49	1.39
		북한산현대힐스테이트3차 2)	147	1.37
		마포래미안푸르지오 3)	499	1.57
		본 평가 적용치	-	**1.52**
	주거5	미아한일유앤아이 1)	84	1.49
		북한산현대힐스테이트3차 2)	55	1.53
		마포래미안푸르지오 3)	26	1.65
		본 평가 적용치	-	**1.53**
근린생활시설		미아한일유앤아이 1)	324.52	7.02
		북한산현대힐스테이트3차 2)	4,068.52	7.38
		마포래미안푸르지오 3)	1,333.19	7.52
		본 평가 적용치	-	**7.39**

주 : 각각의 문헌자료는 본 과업의 기준연도에 맞춰 보정하였음.
자료 : 1) 미아 제11구역 재개발정비사업 교통영향평가, 2023.02, ㈜더반이엔지
2) 독바위역세권 도시정비형 재개발사업 교통영향평가, 2023.11, ㈜건성교통기술연구원
3) 북아현 3 재정비촉진구역 주택재개발정비사업 교통영향평가, 2023.01, ㈜내일이엔시

○ 원단위법에 의한 장래 주차수요 예측결과, 장래 목표연도인 2032년의 총 주차수요는 3,442대 발생할 것으로 예측되었다.

< 주차발생 원단위법에 의한 주차수요예측 결과(2032년) >

구 분		세대 수(세대) /연면적(㎡)	원단위 (대/세대, 대/1,000㎡)	주차이용 효율(%)	주차수요(대)
공동 주택	주거1	400	0.90	100	360
	주거2	1,190	1.05		1,250
	주거3	851	1.17		996
	주거4	356	1.47		524
	주거5	154	1.48		228
	소 계	2,951	-		3,358
근린생활시설		9,951.90	7.13	85	84
합 계		-	-	-	3,442

3.6.4 주차수급종합분석

○ 본 사업지의 법정주차대수는 3,241대이고, 원단위법을 적용한 주차수요는 목표연도(2032년) 3,442대로 예측되었으며, 계획주차대수는 법정 및 주차수요에 적합하도록 계획되었다.

< 주차수급종합분석 >

계획주차대수	법정주차대수	주차수요(2032년)	법정대비 확보율	수요대비 확보율
4,533대	3,241대	3,442대	139.9%	131.7%

제 4 장 사업시행에 따른 교통처리계획

4.1 사업시행에 따른 교통개선대책

4.1.1 교차로 최적화 신호운영방안

1) 신호운영 최적화

○ 장래 사업시행시 장래 목표년도인 2032년 기준 사업지 주변 교차로의 교통량을 기준으로 적정한 최적신호주기를 산정하여 분석한 결과 주기는 140~170초로 분석되었다.

○ 사업지 주변 신호 운영 교차로 신호 주기 최적화시 교통약자(어린이, 노인, 장애인 등)의 행동특성을 고려하여 적용하였다.

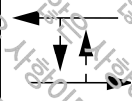
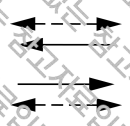
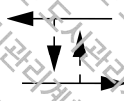
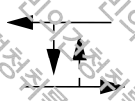
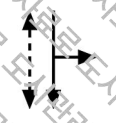
○ 사업시행시 교차로 전체에 대한 기하구조가 개선됨에 따라 최적화된 신호를 가 반영하였으며 이에 따른 시행대비 최적화시의 평균제어지체는 변함이 없는 것으로 분석되었다.

< 신호교차로 신호주기 최적화에 따른 지체도 변화(2032년, 18:00~19:00시) >

교 차 로 명	평균제어지체(초/대)			서비스 수 준
	시 행(Ⓐ)	최적화(Ⓑ)	증 감(Ⓑ-Ⓐ)	
① 영동대교 북단 교차로	65.3	65.3	-	D → D
② 신성모 약국 앞 교차로	35.6	35.6	-	D → D
③ 자양빌딩 앞 교차로	17.1	17.1	-	E → D
④ 신양초교 앞 교차로	58.3	58.3	-	E → E

주 : ①영동대교 북단 교차로, ②신성모 약국 앞 교차로, ③자양빌딩 앞 교차로, ④신양초교 앞 교차로는 사업 시행시 기하구조가 개선됨에 따라 최적 신호현시를 반영하였음.

< 장래 신호체계 최적화 운영방안(2032년) >

교차로명		신호현시(초)					주기(초)
		Ø1	Ø2	Ø3	Ø4	Ø5	
① 영등대교 북단 교차로						-	4현시
	현황	36(4)	31(4)	27(4)	40(4)	-	150
	개선	33(4)	36(4)	25(4)	40(4)	-	
② 신성모 약국 앞 교차로				전방향 보행신호	-	-	3현시
	현황	23(3)	12(3)	29	-	-	70
						-	4현시
	개선	14(3)	63(3)	13(3)	38(3)		140
③ 사양빌딩 앞 교차로		전방향 보행신호		전방향 보행신호		-	4현시
	현황	33	42(3)	44	45(3)	-	170
		전방향 보행신호			-	-	3현시
	개선	37	110(3)	17(3)	-	-	170
④ 신양초교 앞 교차로						-	4현시
	현황	30(3)	42(3)	41(3)	45(3)	-	170
	개선	38(3)	31(3)	33(3)	51(3)	-	

4.1.2 사업지구의 외부

○ 주변 분석대상 교차로 최적신호운영(4개소)

○ 「광진구 5개지구 제1종지구단위계획(재정비) 교통영향분석 개선대책, 2010.4, 주엔지니어링」 교통개선안 반영

○ 「성수전략정비구역 4지구 주택재개발정비사업 교통영향평가(약식), 2017.9, ㈜도시미래종합기술공사」 교통개선안 반영

○ 사업지 주변도로 확장에 따른 교차로 기하구조 개선

- ①, ②, ③, ⑤, ⑥번 교차로

○ 사업지 북측 뚝섬로(대로2-183호선) 확폭 및 차로운영계획 수립

- B=20.0~23.0m(왕복 4~5차로) → B=27.0~30.0m(왕복 6~7차로)

○ 사업지 남북관통도로 뚝섬로24길(중로2-137호선) 확폭 및 차로운영계획 수립

- B=8.0m(이면도로) → B=12.0~16.0m(왕복 2~3차로)

○ 사업지 1BL 남측 뚝섬로22길(중로3-①호선) 확폭 및 차로운영계획 수립

- B=7.0m(이면도로) → B=12.0m(왕복 2차로)

○ 사업지 남측 능동로3길(중로2-②호선) 확폭 및 차로운영계획 수립(제척부지 제외)

- B=7.0m(이면도로) → B=12.0~18.0m(왕복 2~4차로)

○ 사업지 동측 뚝섬로32길(중로2-1호선) 확폭 및 차로운영계획 수립

- B=8.0m(이면도로) → B=15.0m(왕복 3차로)

○ 사업지 북동측 뚝섬로30길(중로1-ⓐ호선) 확폭 및 차로운영계획 수립

- B=7.0m(이면도로) → B=12.0m(왕복 2차로)

○ 사업지 서측 동일로 확폭 : B=55.0m → B=56.0m

○ 1BL 동서관통도로 동일로2길 폐쇄

4.1.3 사업지구의 내부

○ 1BL 진출입구 2개소 계획

- 남북관통도로 뚝섬로24길 주출입구 설치(진입2차로, 진출2차로) 및 비신호교차로 운영

- 남측 뚝섬로22길 부출입구 설치(진입1차로, 진출1차로) 및 비신호교차로 운영

○ 2BL 진출입구 2개소 계획

- 남측 능동로3길 주출입구 설치(진입2차로, 진출2차로) 및 비신호교차로 운영

- 동측 뚝섬로32길 부출입구 설치(진입2차로, 진출2차로) 및 비신호교차로 운영

○ 뚝섬로30길 공공청사 차량진출입계획 수립

○ 뚝섬로 연계 종교시설 차량진출입계획 수립

○ 단지 내 통학차량 정차공간 설치 : 4개소(1BL 주출입구 2개소, 2BL 부출입구 2개소)

- 통학차량 정차공간 연계 회차로 설치

4.1.4 대중교통, 자전거 및 보행

○ 사업지 북측 뚝섬로 확장에 따른 버스정류장 이설 : 2개소

○ 사업지 주변 보도설치 계획

- 사업지 북측 뚝섬로 : 사업지측 편측보도 설치 B=4.0m
- 사업지 남북관통도로 뚝섬로24길 : 양측보도 B=2.5m
- 사업지 1BL 남측 뚝섬로22길 : 사업지측 편측보도 설치 B=2.5m
- 사업지 2BL 남측 능동로3길 : 사업지측 편측보도 설치 B=2.5m
- 사업지 동측 뚝섬로32길 : 사업지측 편측보도 설치 B=2.5m
- 사업지 북동측 뚝섬로30길 : 양측보도 B=2.5m

○ 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 : 25개소(고원식 횡단보도 6개소 포함)

○ 단지 내 공공보행통로 6.0m 설치

○ 단지 내 보행연계를 위한 횡단보도 설치 : 2개소(고원식)

4.1.5 주차시설

○ 본 사업지의 법정주차대수는 3,241대이고, 원단위법을 적용한 주차수요는 목표연도(2032년) 3,442대로 예측되었으며, 계획주차대수는 법정 및 주차수요에 적합하도록 계획되었다.

< 주차수급종합분석 >

계획주차대수	법정주차대수	주차수요(2032년)	법정대비 확보율	수요대비 확보율
4,533대	3,241대	3,442대	139.9%	131.7%

4.1.6 교통안전 및 기타

○ 사업지 차량진출입 교차로 유색포장 설치 : 2개소

○ 차량 과속방지 시설 설치 : 8개소

○ 지하주차장 램프 진출입부 차량경고등 설치

- 지상부 : 4개소

○ 교통안전표지판 설치 : 4개소

○ 도로확장에 따른 교통안전시설물 재설치

○ 기타 노면표시 설치

4.2 교통처리계획

항 목	지점	개 선 방 안
사업지구의 외부	-	• 주변 분석대상 교차로 최적신호운영(4개소)
	-	• 「광진구 5개지구 제1종지구단위계획(재정비) 교통영향분석·개선대책, 2010.4, 주엔지니어링」 교통개선안 반영
	-	• 「성수전략정비구역 4지구 주택재개발정비사업 교통영향평가(약식), 2017.9, ㈜도시디자인종합기술공사」 교통개선안 반영
	-	• 사업지 주변도로 확장에 따른 교차로 기하구조 개선 - ①, ②, ③, ⑤, ⑥번 교차로
	Ⓐ	• 사업지 북측 뚝섬로(대로2-183호선) 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=20.0~23.0m(왕복 4~5차로) → B=27.0~30.0m(왕복 6~7차로)
	Ⓑ	• 사업지 남북관통도로 뚝섬로24길(중로2-137호선) 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=8.0m(이면도로) → B=12.0~16.0m(왕복 2~3차로)
	Ⓒ	• 사업지 1BL 남측 뚝섬로22길(중로3-①호선) 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=7.0m(이면도로) → B=12.0m(왕복 2차로)
	Ⓓ	• 사업지 2BL 남측 능동로3길(중로2-②호선) 확폭 및 차로운영계획 수립(제척부지 제외) - B=7.0m(이면도로) → B=12.0~18.0m(왕복 2~4차로)
	Ⓔ	• 사업지 동측 뚝섬로32길(중로2-1호선) 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=8.0m(이면도로) → B=15.0m(왕복 3차로)
	Ⓕ	• 사업지 북동측 뚝섬로30길(중로3-ⓐ호선) 확폭 및 차로운영계획 수립 - B=7.0m(이면도로) → B=12.0m(왕복 2차로)
	Ⓖ	• 사업지 서측 동일로 확폭 : B=55.0m → B=56.0m
	-	• 1BL 동서관통도로 동일로2길 폐쇄
사업지구의 내부	-	• 1BL 진출입구 2개소 계획 - 남북관통도로 뚝섬로24길 주출입구 설치(진입2차로, 진출2차로) 및 비신호교차로 운영 - 남측 뚝섬로22길 부출입구 설치(진입1차로, 진출1차로) 및 비신호교차로 운영
	-	• 2BL 진출입구 2개소 계획 - 남측 능동로3길 주출입구 설치(진입2차로, 진출2차로) 및 비신호교차로 운영 - 동측 뚝섬로32길 부출입구 설치(진입2차로, 진출2차로) 및 비신호교차로 운영
	-	• 뚝섬로30길 공공청사 차량진출입계획 수립
	-	• 뚝섬로 연계 종교시설 차량진출입계획 수립
	-	• 단지 내 통학차량 정차공간 설치 : 4개소(1BL 주출입구 2개소, 2BL 부출입구 2개소) - 통학차량 정차공간 연계 회차로 설치
대중교통, 자전거 및 보행	-	• 사업지 북측 뚝섬로 확장에 따른 버스정류장 이설 : 2개소
	-	• 사업지 주변 보도설치 계획 - 사업지 북측 뚝섬로 : 사업지측 편측보도 설치 B=4.0m - 사업지 남북관통도로 뚝섬로24길 : 양측보도 B=2.5m - 사업지 1BL 남측 뚝섬로22길 : 사업지측 편측보도 설치 B=2.5m - 사업지 2BL 남측 능동로3길 : 사업지측 편측보도 설치 B=2.5m - 사업지 동측 뚝섬로32길 : 사업지측 편측보도 설치 B=2.5m - 사업지 북동측 뚝섬로30길 : 양측보도 B=2.5m
	-	• 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 : 25개소(고원식 횡단보도 6개소 포함)
	-	• 단지 내 공공보행통로 6.0m 설치
	-	• 단지 내 보행연계를 위한 횡단보도 설치 : 2개소(고원식)
주차	-	• 법정주차대수 : 3,241대
	-	• 주차수요 : 3,442대(2032년, 완간위법)
	-	• 계획주차대수 : 4,533대 - 법정대비 139.9%, 주차수요 대비 131.7% - 세대당 1.50대
교통안전 및 기타	-	• 사업지 차량진출입 교차로 유색포장 설치 : 2개소
	-	• 차량 과속방지 시설 설치 : 8개소
	-	• 지하주차장 램프 진출입부 차량경고등 설치 - 지상부 : 4개소
	-	• 교통안전표지판 설치 : 4개소
	-	• 도로확장에 따른 교통안전시설물 재설치
	-	• 기타 노면표시 설치

교통처리계획도(a2)

도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

Ⅶ. 경관성 검토서

1. 사업의 개요
2. 관련법규 및 상위계획 검토
3. 경관현황조사 및 분석
4. 경관영향 검토
5. 경관영향 저감방안

본 자료는 도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

1 사업의 개요

1 사업의 개요

1. 계획의 개요

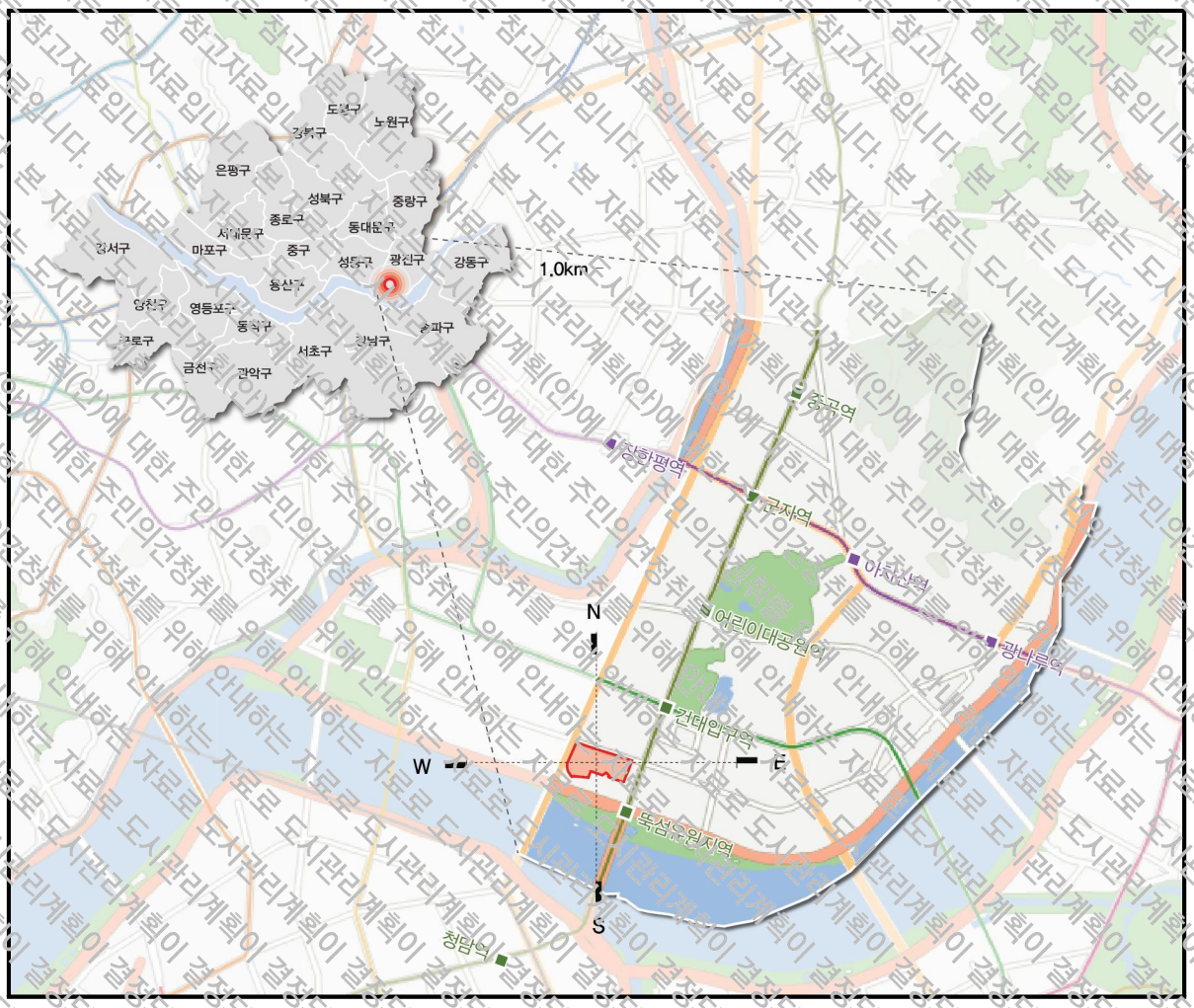
가. 계획의 범위

1) 공간적 범위

- 위치 : 서울특별시 광진구 자양4동 57-90일대
- 면적 : 139,130㎡

2) 계획의 목적

- 타 단지 개발로 인한 재개발 추진 열기 확산으로 무분별한 계획을 방지하고 주거환경 및 도시미관 개선
- 주변개발과의 연계를 통한 시너지 효과 기대
- 한강변 특화단지 계획으로 지역 발전 가능성 기대
- 주변의 공원·녹지 등 자연요소와 상호유기적으로 연계될 수 있는 환경친화적인 주거단지 조성



나. 건축계획

사업명		자양4동 재개발 신속통합기획			
대지위치		서울특별시 광진구 자양4동 57-90일대			
지역지구		3종일반주거지역, 2종일반주거지역(7층이하포함), 중점경관관리구역(한강변)			
용도		공동주택, 부대시설, 근린생활시설			
도로현황		동일로 (30~36m), 뚝섬로(20m)			
구역면적		139,130.00㎡(42,086.83평)			
대지면적	국·시유지 및 기부채납면적	31,413.70㎡(9,502.64평)			
	사업대지면적(공동주택)	107,716.30㎡(32,584.18평)			
건축면적		29,559.25㎡			
건폐율		27.44%(주동건폐율 21.67%)			
연면적	지상 연면적	325,515.77㎡			
	지하 연면적	180,233.19㎡			
	전체 연면적	505,748.96㎡			
용적률 산정연면적		323,115.77㎡			
용적률	용적률	299.96%			
	용적률(분양)	-			
건축규모		지상49층/지하3층			
건물높이		150.00m			
주차대수	용도	아파트		근린생활시설	
	산출근거	85이하 75㎡ 당 1대	2,193.75대	134㎡ 당 1대	70.73
		85이하 65㎡ 당 1대	930.26대		
	법정	3,124대		71대	
	계획	4,427대		106대	
		세대당 1.50대			
조경면적	법정	32,314.89㎡(법정 30%)			
	계획	36,910.10(34.27%)			
순부담율	기반시설(토지)				
	공영주차장(환산부지)				
	임대주택(환산부지)				



다. 계획의 수행과정

1) 분석 시 중점 착안사항

- 원 중·근경으로 구분하여 주요조망 및 결절부 등 다양한 조망점에서 분석
- 사업 대상지 주변을 고려한 건축물 배치 및 높이 계획
- 주변 건축물과의 조화성·관계성 설정 및 스카이라인을 고려한 높이 설정 고려

2) 저감방안 수립 시 중점 착안사항

- 관련법규 및 상위계획 검토 후 사업계획 시의 가이드라인 및 저감방안 수립

관련법규 및 상위계획 검토

관련법규 검토

상위계획 및 관련계획 검토

▼

경관현황조사 및 분석

경관자원 현황조사 및 분석

경관구조분석

종합분석 및 과제도출

▼

경관영향예측 검토

조망관련 이론검토

예비조망점 선정 및 가시 분석

경관영향검토

▼

경관영향 저감방안

건축물경관 저감방안

색채경관 저감방안

외부공간 경관조성 및 저감방안

야간경관 저감방안

2. 관련법규 및 상위계획 검토

가. 관련법규 검토

1) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

• 이 법은 국토의 이용·개발과 보전을 위한 계획의 수립 및 집행 등에 필요한 사항을 정하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 함

제 3조 국토 이용 및 관리의 기본원칙	▪국토는 자연환경의 보전과 자원의 효율적 활용을 통하여 환경적으로 건전하고 지속가능한 발전을 이루기 위하여 다음 각 호의 목적을 이룰 수 있도록 이용되고 관리되어야 함 1. 국민생활, 경제활동에 필요한 토지 및 각종 시설의 효율적 이용, 원활한 공급 2. 자연환경 및 경관의 보전과 훼손된 자연환경 및 경관의 개선 및 복원 3. 교통, 수자원, 에너지 등 국민생활에 필요한 각종 기초 서비스 제공 4. 주거 등 생활환경 개선을 통한 국민의 삶의 질 향상 5. 지역의 정체성과 문화유산의 보전 6. 지역 간 협력 및 균형발전을 통한 공동번영의 추구 7. 지역경제 발전과 지역 및 지역 내 적절한 기능 배분을 통한 사회적 비용 최소화 8. 기후변화에 대한 대응 및 풍수해 저감을 통한 국민의 생명과 재산의 보호 9. 저출산, 인구의 고령화에 따른 대응과 새로운 기술변화를 적용한 최적의 생활환경 제공

2) 경관법

• 경관법은 국토의 경관을 체계적으로 관리하기 위하여 경관의 보전·관리 및 형성에 필요한 사항을 정함으로써 아름답고 쾌적하며 지역특성이 나타나는 국토환경과 지역환경을 조성하는 데 이바지함을 목적으로 함

제 3조 경관관리의 기본원칙	▪경관은 다음 각 호의 원칙에 따라 계획되고 관리되어야 함 1. 국민이 아름답고 쾌적한 경관을 누릴 수 있도록 할 것 2. 지역의 고유한 자연·역사 및 문화를 드러내고 지역주민의 생활 및 경제활동과의 긴밀한 관계 속에서 지역주민의 합의를 통하여 양호한 경관이 유지될 것 3. 각 지역의 경관이 고유한 특성과 다양성을 가질 수 있도록 자율적인 경관행정 운영방식을 권장하고, 지역주민이 이에 주체적으로 참여할 수 있도록 할 것 4. 개발과 관련된 행위는 경관과 조화 및 균형을 이루도록 할 것 5. 우수한 경관을 보전하고 훼손된 경관을 개선·복원함과 동시에 새롭게 형성되는 경관은 개성있는 요소를 갖도록 유도할 것 6. 국민의 재산권을 과도하게 제한하지 아니하도록 하고, 지역 간 형평성을 고려할 것

나. 상위계획 검토

1) 2040 서울시 도시기본계획

■ 2040 서울시 미래상

- '살기 좋은 나의 서울'은 다양화되는 시민의 생활양식과 가치관의 변화에 주목하여 '시민 삶의 질 향상'에 가치로 두며, 서울 어디서든 누구나 수준 높은 생활환경을 누릴 수 있는 서울을 의미

살기 좋은 나의 서울, 세계 속의 서울

■ 2040 서울도시기본계획 7대 목표

- 2040 서울도시기본계획에서는 미래상인 '살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 도두의 서울'을 도시공간에 구체화하기 위해서 아래 7개의 목표를 설정

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

■ 부분별 전략계획

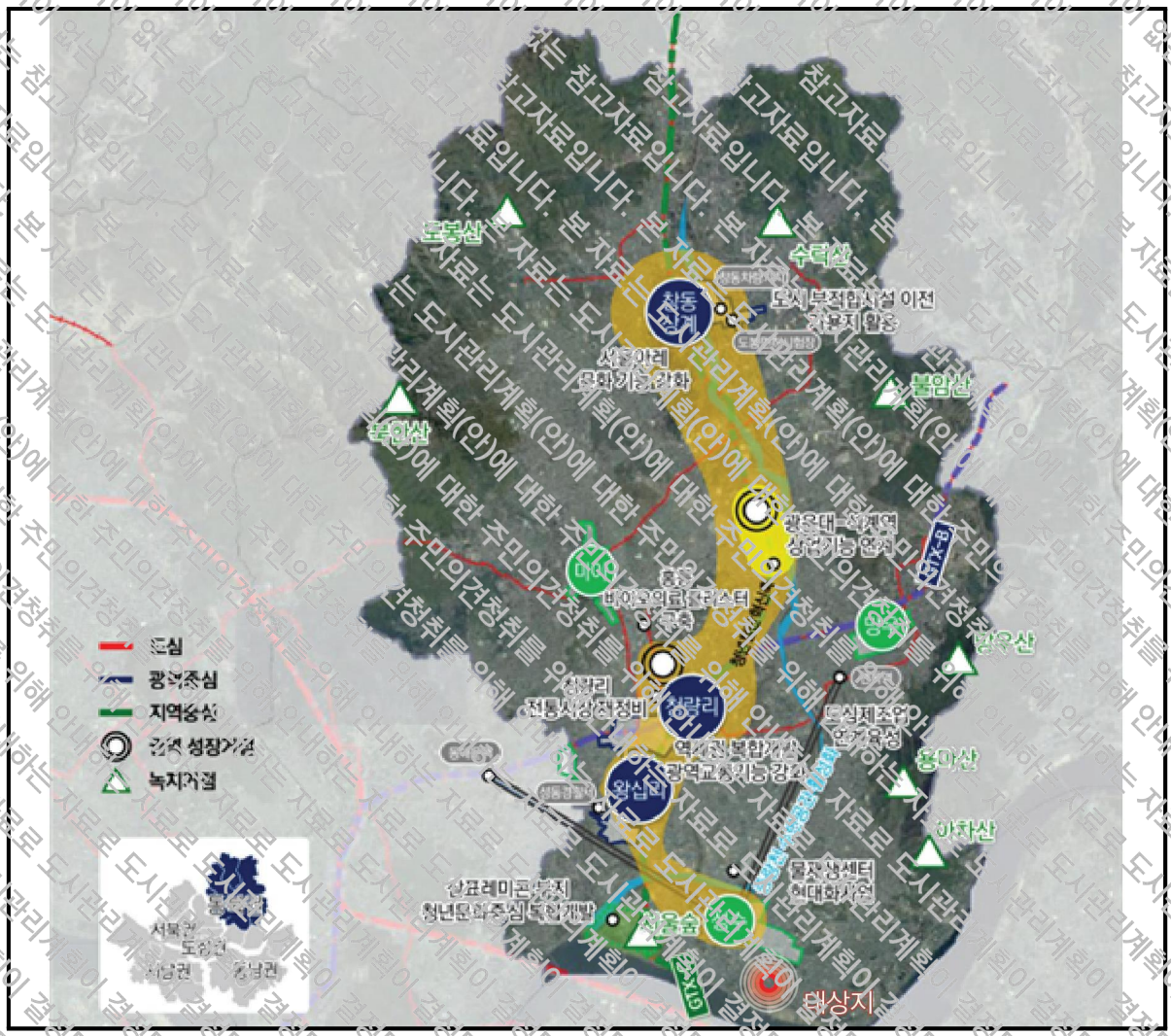
"주택 정비" 부분		
양질의 주택 공급 확대를 위한 도시계획체계 유연화 및 효율적인 정비사업 유도	1-1	▪ 저이용 유휴지 활용 등 다양한 도시 계획적 수단으로 양질의 주택 공급 활성화
	1-2	▪ 부담가능한 공공주택의 공급 확대와 민간 참여를 유도하기 위한 지원 강화
	1-3	▪ 주변 지역과 상생하며 공공성을 확보하는 주거지 정비사업 추진
	1-4	▪ 중심지 특성을 반영하고 복합기능을 강화하는 도시정비형 재개발사업 추진
	1-5	▪ 정비사업의 개발이익 환수를 강화하여 공공성 확보
여유로운 주거생활을 위한 주거복지 서비스 체계 고도화	2-1	▪ 적정한 주거 수준 확보를 위한 기준과 지원방안 마련
	2-2	▪ 거주자 맞춤형 주거복지 서비스 강화 및 거주자 친화적인 주거공간 개발
	2-3	▪ 주거 인정 측면의 임차인 주거권 보장을 위한 제도적 기반 마련
첨단 주거문화 정착을 위한스마트 주거 기반 마련	3-1	▪ 주거 편의와 안전을 강화하기 위한 스마트 주택 개발 기반 구축
	3-2	▪ 지속가능한 친환경 및 장수명(長壽命) 주택 공급 유도 및 확대
쾌적한 주거환경을 위한 주민주도 지역공동체 조성	4-1	▪ 다양한 도시 생활을 지원하는 지역복합 커뮤니티 거점 조성
	4-2	▪ 주민주도 주거환경 개선과 재생 추진을 위한 지속적인 공공 지원 관리
	4-3	**▪ 수변 친화적인 주택 개발 계획으로 지역에 열린 수변 공간 확보**

[수변 친화적인 주택 개발 계획으로 지역에 열린 수변 공간 확보]

• 수변 인접지역의 주택 개발사업 추진 시, 수변 공간을 중심으로 한 주민 생활환경이 조성될 수 있도록, 접근성, 공유시설, 도시경관, 하천 양안의 토지이용 특성 등을 고려한 수변 중심 공간계획을 수립

■ 생활권 계획(동북권)

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



2) 서울시 기본경관계획(2016)

◩ 서울시 경관의 미래상(목표)

자연과 역사가 어우러진 매력있는 경관도시 서울



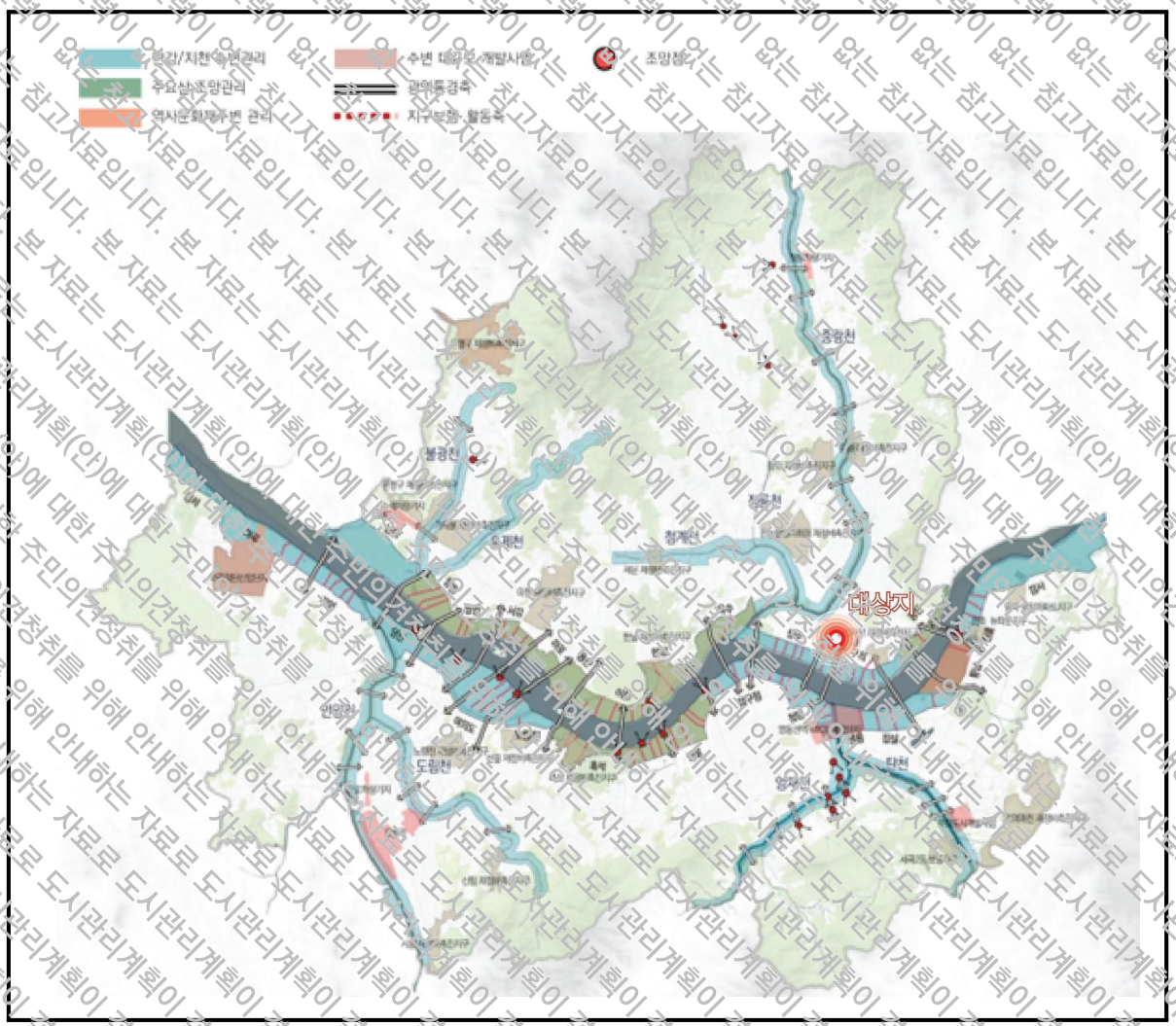
■ 경관 유형별 추진전략

자연녹지경관	▪서울 고유의 자연과 녹지를 향유할 수 있는 친근한 자연녹지경관 추진전략1 - 산 주변 구릉지 경관특성 관리 추진전략2 - 조망점 및 조망명소를 활용한 주요신 조망기회 확대 추진전략3 - 녹지 네트워크 형성을 통한 자연녹지 경관의 확산
수변경관	▪**도시적 매력과 자연성이 조화되는 새로운 수변경관** 추진전략4 - 자연과 조화되는 다양한 수변경관 형성 추진전략5 - 통경과 상징성을 고려한 열린 수변경관 조성 추진전략6 - 수변과 녹지공간을 연계한 생활친수공간 거점화
역사문화경관	▪천혜의 자연환경 보전을 통한 친환경 명품 생태경관 조성 추진전략7 - 한양도성 및 역사문화자원 보전과 회복 추진전략8 - 역사문화재 주변 역사경관 특성 관리 추진전략9 - 역사문화 경관자원의 다양화
시가지경관	▪천혜의 자연환경 보전을 통한 친환경 명품 생태경관 조성 추진전략10 - 건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리 추진전략11 - 가로경관의 질 향상 및 특화 추진전략12 - 시가지 내 구릉 · 저층 주거지의 경관특성 관리

■ 수변경관 추진전략

• 자연성과 조화되는 다양하고 역동적인 수변 경관 형성

자연성과 조화되는 다양한 수변경관 형성	▪북한산·남산 관악산 등 배후 산으로 열린 경관 형성 ▪한강 및 지천변 구릉지 자연특성 보호를 위한 개발관리
통경과 상징성을 고려한 열린 수변경관 조성	▪광역통경축 설정을 통한 수변 개방감 확보 ▪지구보행 활동축 설정을 통한 수변 접근성 제고 ▪한강변 중심지의 수변 도심경관 형성을 위한 스카이라인 관리
수변과 녹지공간을 연계한 생활친수공간 거점화	▪수변 구조물 경관개선을 통한 생활 · 여가 공간 조성 ▪수변 둔치 자연성 회복 및 주변 지역 공원녹지 연계 ▪수변 주거지 정비 등 개발사업과 연계하여 수변 보행접근공간 확보



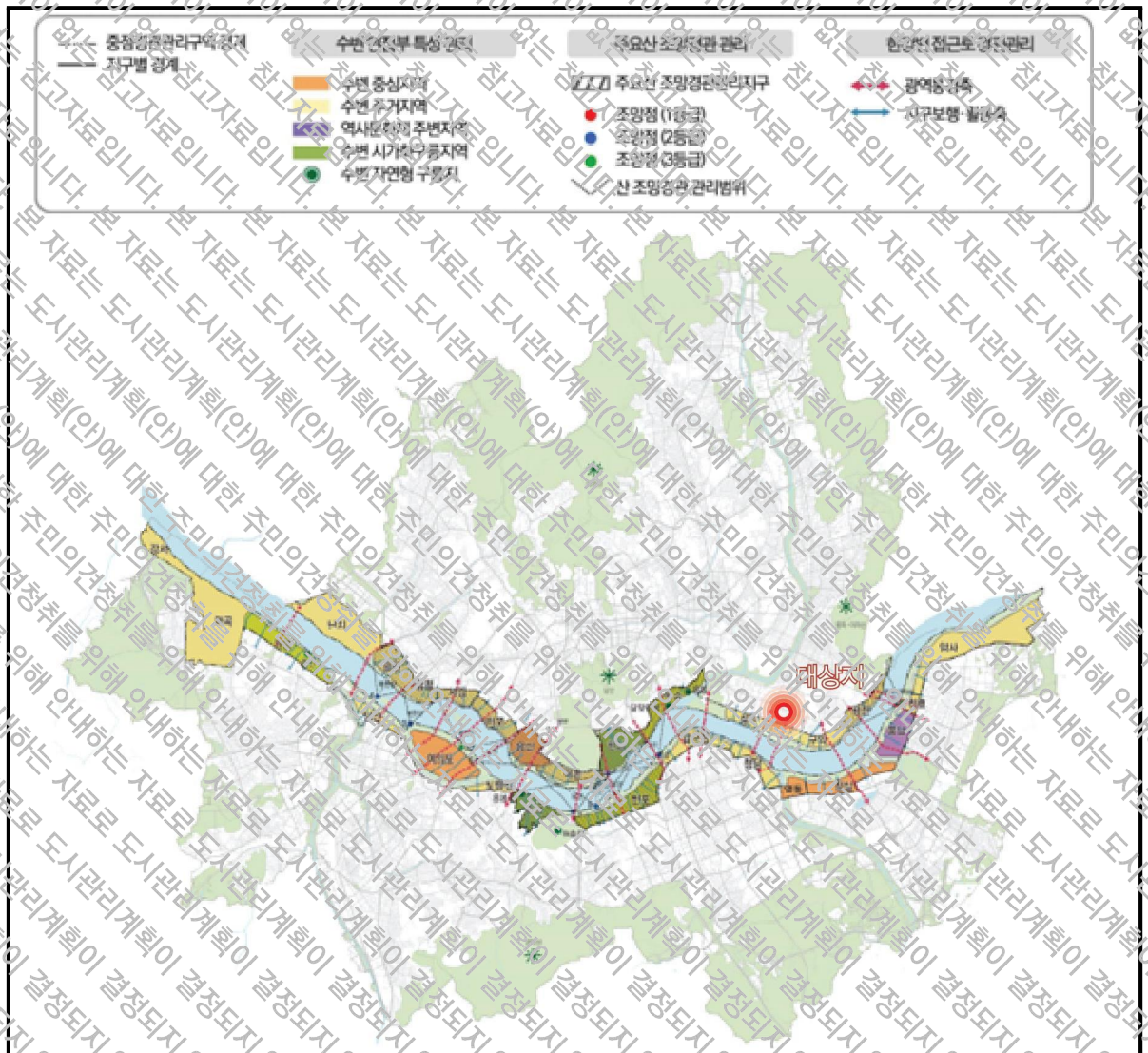
■ 한강변 중점경관관리구역 계획

[경관목표]

대안부에서 수변 환경을 관리하여
"도시성과 자연성이 공존하는, 다채로운 수변경관"

[관리 방향 및 원칙]

지역별 특성을 유지한 수변경관의 다양성 제고	배후산 조망을 배려한 수변경관의 자연성 보호	수변 접근성 제고 및 한강조망 기회 확대
		
▪ 주변과 조화를 이루는 건축물 경관 유도 - 수변 중심지역의 상징적 이미지 강화 ▪ 수변 주거지역의 변화감 있는 경관 확보 - 수변 역사문화자원과 조화되는 경관 관리	▪ 대안부에서 조망되는 주요산 조망경관 확보 ▪ 수변 구릉지의 지형적 경관특성 보호	▪ 한강변 접근가로변의 열린시야 확보 및 보행환경 개선 ▪ 전망공간 조성으로 수변 조망기회 확대



■ 한강변 중점경관관리구역 관리원칙

[주변과 조화를 이루는 건축물 경관 유도]

• 질서있는 수변경관 형성을 위해 주변과 조화로운 입면계획 유도

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

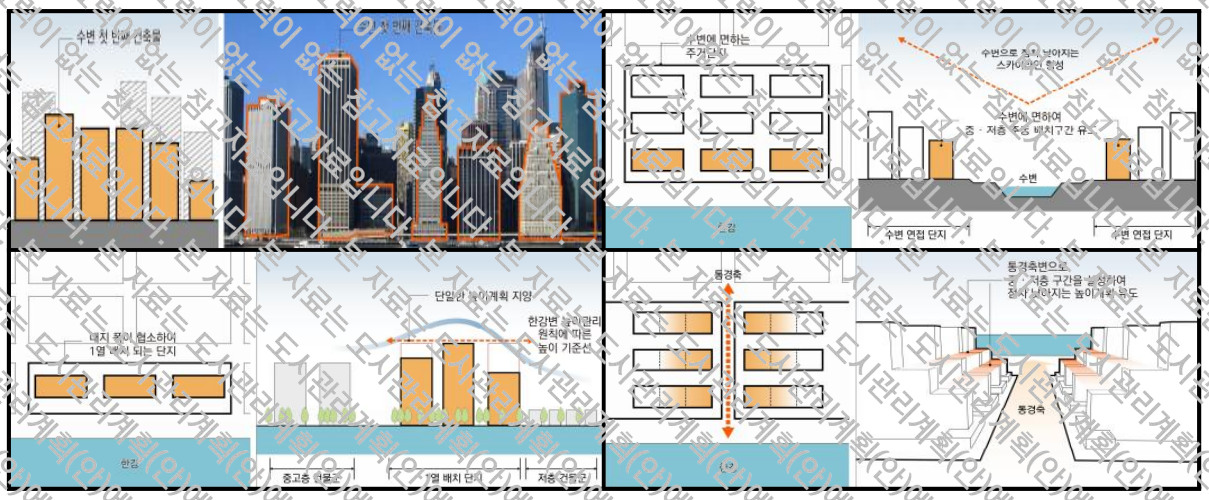
[수변 주거지역의 변화감 있는 수변경관 형성]

• 주거단지 계획 시 수변을 향해 점차 낮아지는 스카이라인 계획 유도

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

• 한강변으로의 열린 시야 확보를 위해 통경축변에 중·저층 높이계획 유도

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



[한강변 접근가로에서의 열린 시야 확보 및 보행환경 개선]

• 광역통경축이 설정된 가로는 한강으로의 열린 시야를 확보를 고려한 건축선 계획 유도

-광역통경축 가로에 면하는 건축물은 가로변에서 건축선을 후퇴하여 한강변으로 열린 조망 확보를 유도하되, 15층 이상의 건축물의 경우 11층 이상부터 벽면선이 추가 후퇴되도록 유도

• 지구보행·활동축 설정 가로는 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서있는 건축계획 유도

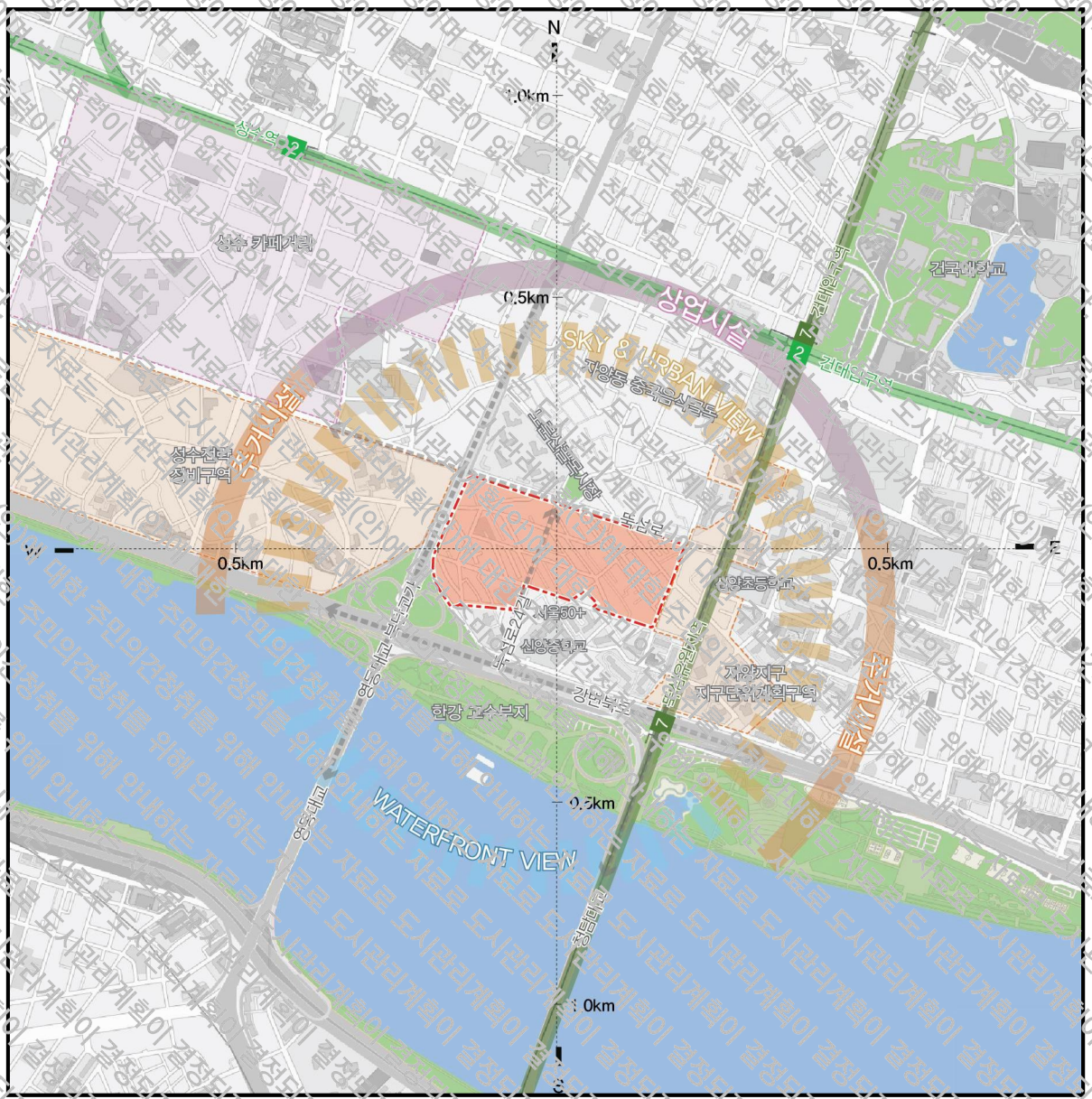
-단지 조성 시에는 가로에 면하여 근린생활시설, 커뮤니티 시설 및 조경시설들을 배치



3. 경관현황조사 및 분석

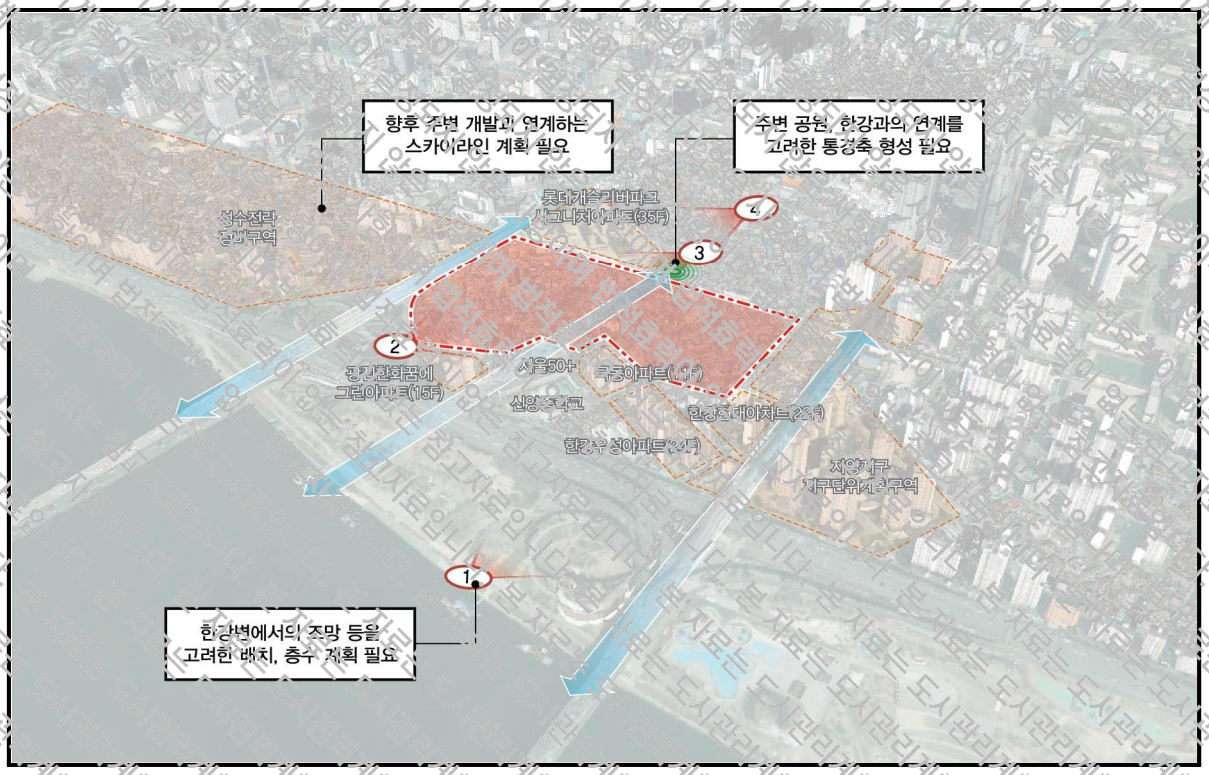
가. 경관자원 현황조사 및 분석

- 대상지는 한강 및 한강고수부지와 연접하고 있어 자연에 대한 접근성이 양호한 입지임
- 영동대교와 청담대교를 연접하고 있으며, 뚝섬유원지역 7호선이 대상지와 근접하여 위치하고 있어 양호한 교통을 형성함
- 대상지 내부는 낡고 노후화된 주거 및 상업단지가 형성되어 있으며, 연접한 건대입구역과 성수역 주변으로 대규모 상업지가 입지하고 있음(자양동 중국음식골목, 성수카페거리 등)
- 광진구에서 가장 역사깊은 전통시장인 골목형 시장 노룬산 골목시장이 연접하여 위치함
- 대상지와 근접하여 성수전략정비구역, 자양자구 지구단위계획 구역 등이 예정되어 있어 대규모 개발이 예상됨



나. 경관구조분석

- 대상지는 한강 및 한강고수부지와 연접하고 있어 수변경관에 대한 열린 배치, 조화로운 높이 등의 계획이 요구됨(한강변 중점경관관리구역)
- 현재 대상지 주변은 낮고 노후화된 건축물이 형성되어 있지만 다수의 정비계획으로 고층 건축물의 계획이 예상되어 있어 통합적이고 연속적인 계획이 필요할 것으로 예상됨
- 한강으로의 연결 및 거로 활성화를 고려하고 한강 남측지역 및 뚝섬한강공원과의 연계성을 확보
- 지구 통경축을 확보하여 자연으로 열린 통경축을 고려하고 지역 내 한강 접근성을 제고 계획 필요





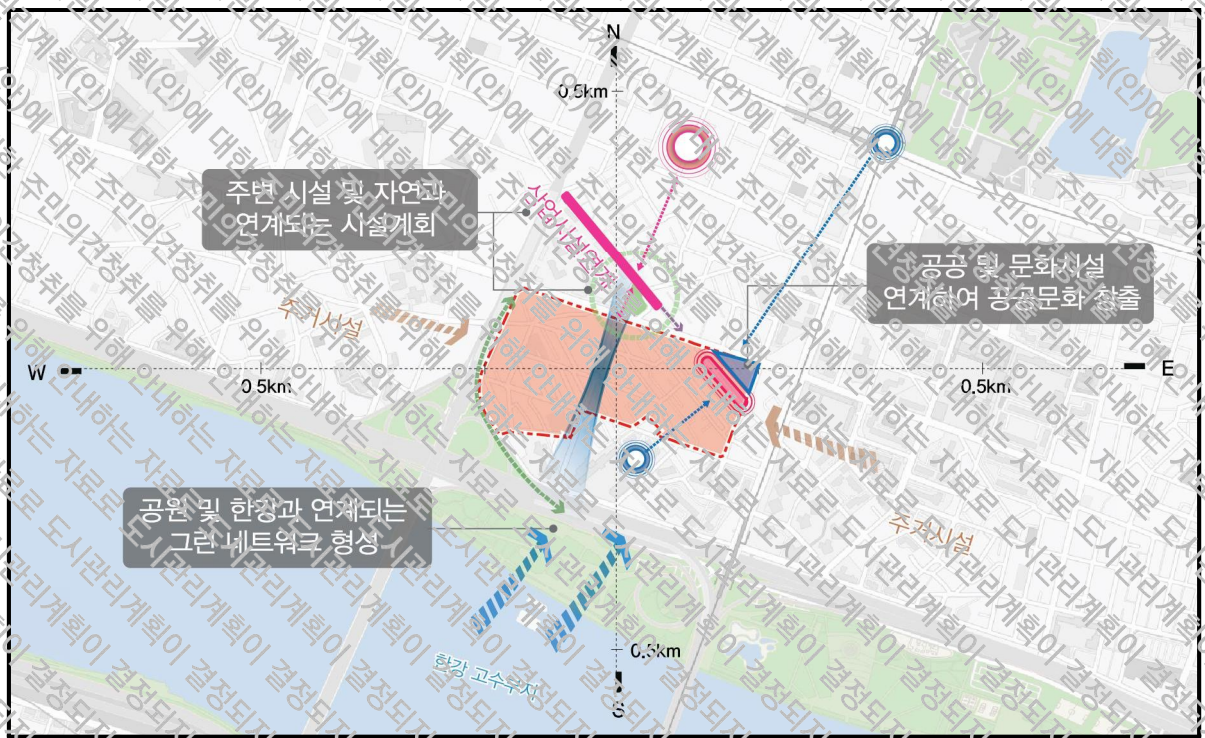
다. 종합분석 및 과제도출

1) 종합분석

구분	내용
상위계획검토	▪ 도시적 매력과 자연성이 조화되는 수변경관 형성 ▪ 수변 친화적인 주택 개발 계획으로 지역에 열린 수변 공간 확보 ▪ 기본경관계획을 고려하여 한강 남측 뚝섬한강공원과의 연계를 고려
경관자원분석	▪ 접근성 등을 고려하여 효율성 있는 토지이용계획 필요 ▪ 연속성 및 활용도 높은 시설 배치 계획으로 공공성 확보
경관구조분석	▪ 수변 경관에 대한 열린 배치, 조화로운 높이 요구 ▪ 다수의 정비계획이 예정되어 있어 통합적이고 연속적인 계획 필요

2) 과제도출

과제도출	
주변과의 연계	▪ 주변 주거시설, 상업시설, 자연과의 연계
그린네트워크 형성	▪ 한강과 연계되는 연결녹지 및 지구 통경축 계획, 소공원과 연계되는 통경축 조성
공공문화의 창출	▪ 공공보행통로, 공공임대상가, 공공시설 등 공공문화를 지원



4. 경관영향 예측 검토

가. 조망관련 이론검토

1) 조망경관 개요

■ 조망(View)

• 조망(to look off into the distance)은 일정한 거리에서 대상물, 특히 정지해 있는 대상물을 자발적인 의지에 의해 '본다' 라는 의미를 내포함

■ 조망점(View Point)

• 일정한 거리(공학적인 레벨)에서 조망대상이 보이는 지점으로 조망대상의 특성이 얻어질 수 있는 물리적 위치

• 장소로서의 조망점 : 일상생활에서 시선이 보이는 장소인 역전, 상점가, 공원 광장 등 조망이 양호한 지점

• 이동 동선상의 조망점 : 통행량이 많은 간선도로, 통근 및 통학로, 하천 등 연속적인 이동선상에서 보이는 지점

■ 조망대상(View Object)]

• 조망점에서 가시 될 수 있는 물리적인 시각적 요소 중 일정한 기준에 의해서 조망될 가치가 있는 조망요소로 분류된 것 또는 특정한 목적에 의해서 지정된 구체적인 경관 요소

■ 조망축(View Corridor)]

• 특별한 의미를 지닌 경관요소(조망대상)의 조망을 위해 주요 조망점 으로부터 조망대상까지 연속적인 시각의 거리임

구 분	개 념
비스타 (Vista)	▪ 특징적인 조망대상이 도로나 가로등의 시각회랑을 통하여 집중되어 보이는 경관으로서 좌우로 건물이나 가로수가 늘어서고 종점에 산 또는 랜드마크가 보이게 되는 경관
파노라마 (Panorama)	▪ 초점경관인 비스타와는 반대로 넓게 펼쳐진 일정 면적의 대상을 한 눈에 조망하는 형태로서 약간 높은 곳에서 아래로 투감하는 경관
퍼스펙티브 (Perspective)	▪ 일정 대상을 조망점에서 투시형태로 보는 경우로써 비스타 보다는 넓은 시야 확보 ▪ 비스타 경관에서의 측면경관이 약화되거나 종점에 위치한 주 대상물의 인지 정도가 약해서 경관군으로 인식 되는 경우
시퀀스 (Sequence)	▪ 시각회랑을 따라 조망점이 변화하면서 연속적인 경관이 나타나는 조망으로서 조망점의 이동에 따라 비스타, 파노라마, 퍼스펙티브형의 조망이 다양하게 나타나는 경관

2) 조망관련 이론검토

◩ 시거리에 의한 분할

- 관찰자가 존재하고 있는 시점을 중심으로 펼쳐져 있는 공간의 크기를 가하는 지표로 활용함
- 관찰자 앞에 배열되어 있는 대상의 시각적 크기에 의하여 그 공간의 규모를 파악할 수 있음

■ 일반적 조망거리 구분

- 근경은 개별수목, 상세건물, 가로시설물 등의 특징을 파악할 수 있는 시거리 200m 정도의 형태적 요소가 중요시 되는 디테일(detail) 영역
- 중경은 수목군, 건축군, 도시경관으로 인식되는 시거리 500m 정도의 면적요소가 중요시되는 텍스쳐(texture)영역
- 원경은 지형의 윤곽, 스카이라인 선적요소가 중요시되는 시거리 1km이상의 매스(mass)영역

◩ 조망거리의 설정

- 근경은 경관대상의 세부적 요소의 형태를 육안으로 구별 가능한 거리의 경관
- 중경은 경관대상의 세부적 요소의 형태 구별은 어렵지만 대략적인 윤곽의 식별이 가능한 거리의 경관
- 원경은 세부요소의 구분은 불가능하며 산의 윤곽, 스카이라인 등에 의해서 경관을 인식하게 되는 정도거리의 경관

구 분	서울시 도시관리계획 환경성검토 업무지침(2007)	개발사업등에 대한 자연경관심의 지침	경관심의 시뮬레이션 작성 기준
근경	-	500m 이내	250m 이하
중경	대상지 2km 이내	500m~1km 이내	250~500m
원경	대상지 2km 이상	2km 이내	500m 이상

◩ 조망거리의 선정

구 분	본 경관성 검토
근경	사업구간 인접 250m이하
중경	250~500m
원경	500m 이상

■ 경관평가 시 주요 검토사항

- 조망거리에 따른 경관평가 내용
- 조망거리에 따라 시대상에 대한 인지도가 달라지므로 조망거리의 분할에 따라 근경, 중경, 원경으로 구분하여 경관을 평가함
- 각 조망거리에 따른 사업지의 주요 평가내용을 도출하면 다음과 같음

시거리	평가내용	평가기준
근경	가로경관의 쾌적성 확보	▪ 가로경관의 연속성과 쾌적성, 편의성 여부 ▪ 보행자의 심리적 안정성
	인접 건축물과의 영향을 고려한 공간적 질 향상	▪ 주변 인공구조물과의 통일성과 조화성 여부 ▪ 대상지 건축물의 디테일에 대한 심미성과 통일성, 조화성 여부
중경	지역민의 조망권 확보	▪ 도시민의 정서적 쾌적성 ▪ 전망, 통경, 차경 등의 다양한 조망형태 확보 여부 ▪ 주요산의 조망에 대한 저해성 여부
	주변 환경과의 조화	▪ 건축형태의 도시경관 내에서 수직성과 수평성의 조화 ▪ 대상지의 용도별 개발유형에 따른 건축물의 높이, 규모 등의 적절성 여부
	주변 개발계획에 따른 경관변화의 대응	▪ 주변 여건 변화에 따른 과업사업지의 장소성
원경	지역경관의 수준 향상	▪ 지역경관의 정체성을 고려한 랜드마크 조성의 필요성 ▪ 지역경관 내에서 과업사업지의 인지성
	스카이라인 보존	▪ 건축물 군에 의한 스카이라인의 리듬감 있는 다양성 ▪ 스카이라인의 저해성 여부

■ 사진합성 작성기준

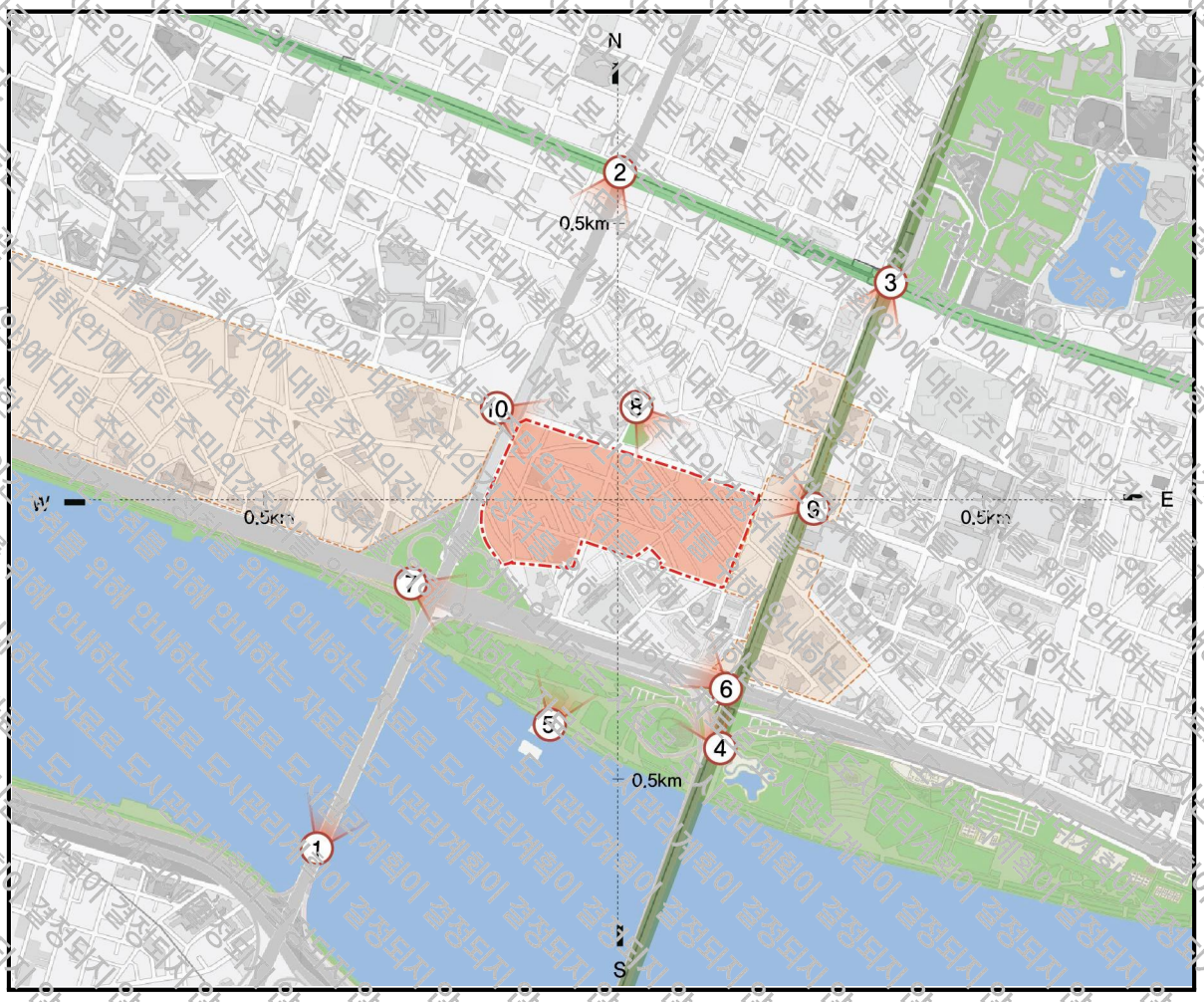
구 분	기준사항
작성기준	▪ 주요 경관대상을 포함 ▪ 불가피한 경우를 제외하고는 눈높이 시점을 기준으로 작성(단, 조감도 합성은 제외) ▪ 각 시뮬레이션과 배경사진은 동일한 조망점에서 동일한 렌즈규격을 사용하여 촬영 및 작성

나. 예비조망점 선정 및 가시분석

1) 예비조망점 선정

- 많은 사람들이 이용하는 주요 결절부, 주요도로, 진입부 등에 대한 조망경관을 예측하여 예비조망점을 선정함
- 대상지 경계를 기준으로 원경, 중경, 근경으로 구분하여 선정

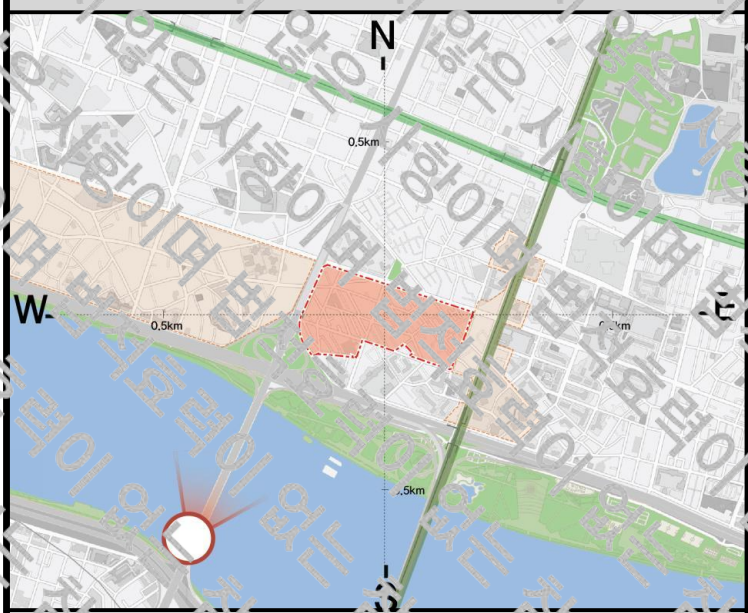
구분	조망거리		조망점 위치
1	원경	약 750m	▪ 영동대로(영동대교)
2		약 625m	▪ 강변북로
3		약 610m	▪ 동일로(성수사거리)
4		약 580m	▪ 아차산로(건대입구역)
5	중경	약 410m	▪ 분당수서로(청담대교)
6		약 350m	▪ 한강유람선 뚝섬선착장
7	근경	약 195m	▪ 자양강변길(뚝섬유원지역 4번출구)
8		약 115m	▪ 동일로10길(노룬산 골목시장 입구부)
9		약 100m	▪ 뚝섬로(신양초교앞 교차로)
10		약 70m	▪ 뚝섬로(영동대교 북단교차로)



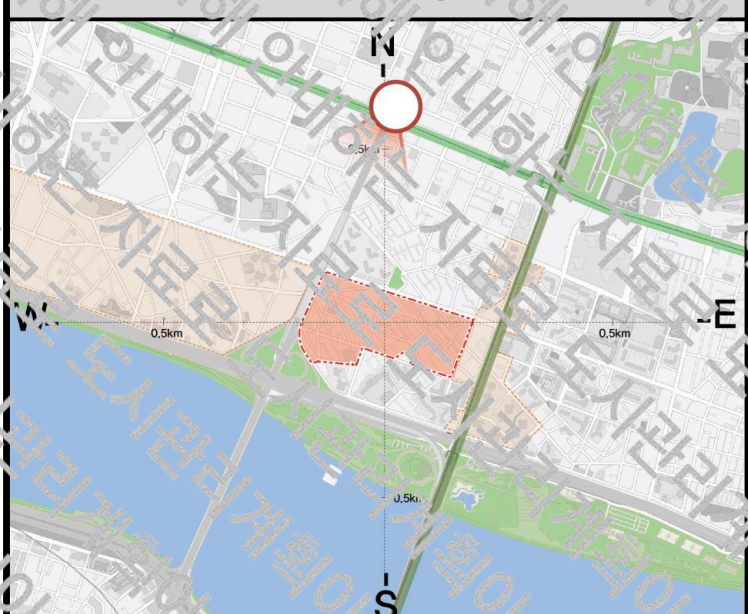
본 자료는 도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

2) 예비조망점 분석

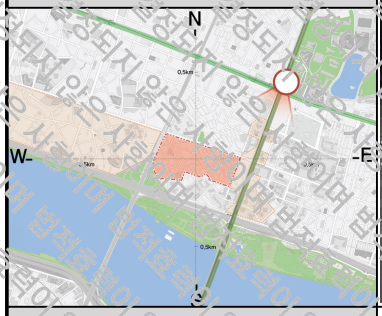
◪ 조망점1

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>현황사진</th></tr>
<tr><td>조망위치</td><td>▪ 영동대로 (영동대교)</td><td rowspan="5">  </td></tr>
<tr><td rowspan="2">조망거리</td><td>▪ 원경</td></tr>
<tr><td>▪ 약 750m</td></tr>
<tr><td colspan="2">keymap</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="2">조망점 검토</td><td>▪ 도로 주행 시 우측으로 경관변화가 있을 것으로 예상됨</td></tr>
</table>

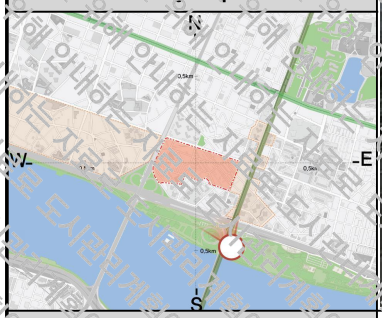
◪ 조망점2

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>현황사진</th></tr>
<tr><td>조망위치</td><td>▪ 동일로 (성수사거리)</td><td rowspan="5">  </td></tr>
<tr><td rowspan="2">조망거리</td><td>▪ 원경</td></tr>
<tr><td>▪ 약 610m</td></tr>
<tr><td colspan="2">keymap</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="2">조망점 검토</td><td>▪ 도로 주행 시 좌측으로 대상지가 형성되나, 가로에 접한 건축물 등으로 차폐되어 대상지가 가시되지 않을 것으로 예상됨</td></tr>
</table>

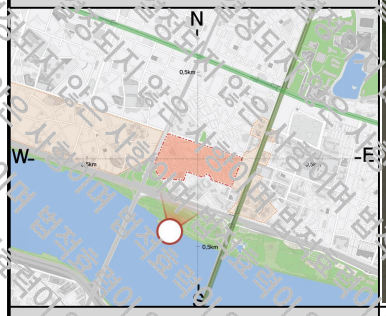
■ 조망점3

구 분		현황사진
조망위치	▪ 아차산로 (건대입구역)	
조망거리	▪ 원경 ▪ 약 580m	
keymap		
조망점 검토	▪ 대상지 조망 시 가로에 접한 건축물 등으로 차폐되어 대상지가 가시되지 않을 것으로 예상됨	

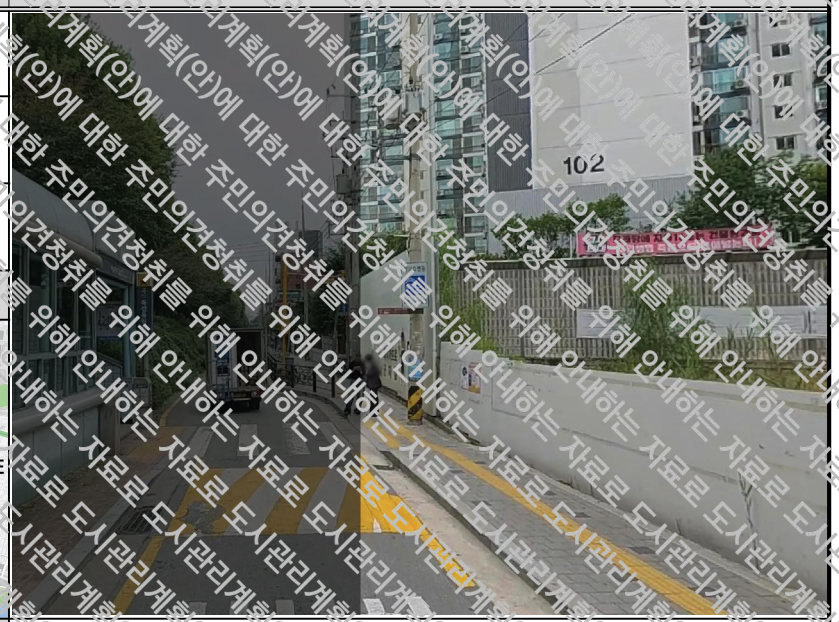
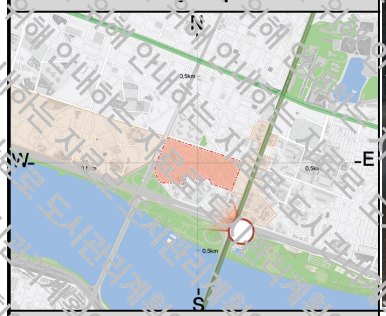
■ 조망점4

구 분		현황사진
조망위치	▪ 분당수서로 (청담대교)	
조망거리	▪ 중경 ▪ 약 410m	
keymap		
조망점 검토	▪ 주행 시 좌측으로 기조성 건축물과 중첩되어 대상지가 차폐될 것으로 예상	

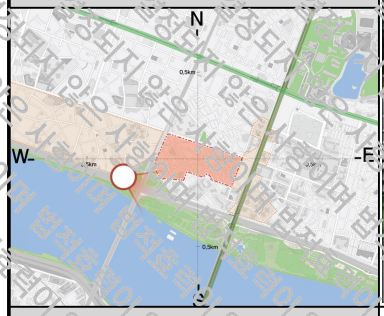
■ 조망점5

구 분		현황사진
조망위치	▪ 한강유람선 뚝섬선착장	
조망거리	▪ 중경 ▪ 약 350m	
keymap		
		
조망점 검토	▪ 수변에서 조망 시 경관변화가 있을 것으로 예상됨	

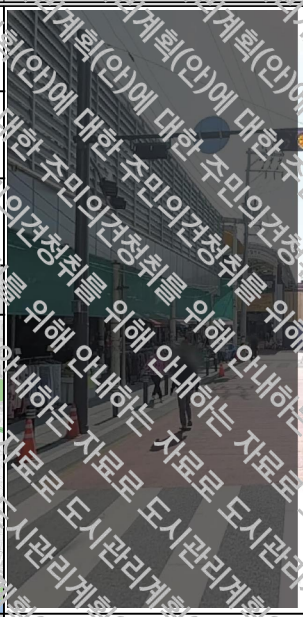
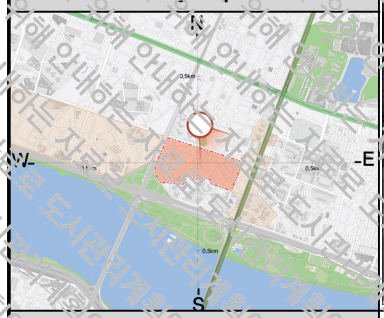
■ 조망점6

구 분		현황사진
조망위치	▪ 자양강변길 (뚝섬유원지역 4번출구)	
조망거리	▪ 근경 ▪ 약 195m	
keymap		
		
조망점 검토	▪ 도로에 접한 건축물로 차폐되어 대상지가 가시 되지 않을 것으로 예상됨	

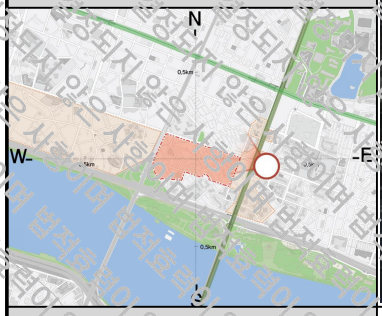
■ 조망점7

구 분		현황사진
조망위치	▪ 강변북로	
조망거리	▪ 근경 ▪ 약 186m	
keymap		
		
조망점 검토	▪ 주행 시 좌측으로 기조성 건축물과 중첩되어 대상지가 가시될 것으로 예상	

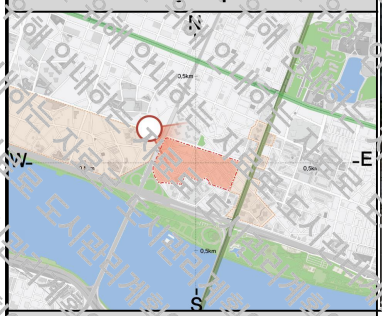
■ 조망점8

구 분		현황사진
조망위치	▪ 동일로10길 (노룬산 골목시장 입구부)	 
조망거리	▪ 근경 ▪ 약 115m	
keymap		
		
조망점 검토	▪ 거리 내 낮은 건축물 뒤로 대상지가 가시 될 것으로 예상됨	

■ 조망점9

구 분		현황사진
조망위치	▪ 뚝섬로 (신양초교앞 교차로)	
조망거리	▪ 근경 ▪ 약 100m	
keymap		
조망점 검토	▪ 거리 내 낮은 건축물 뒤로 대상지가 가시 될 것으로 예상됨	

■ 조망점10

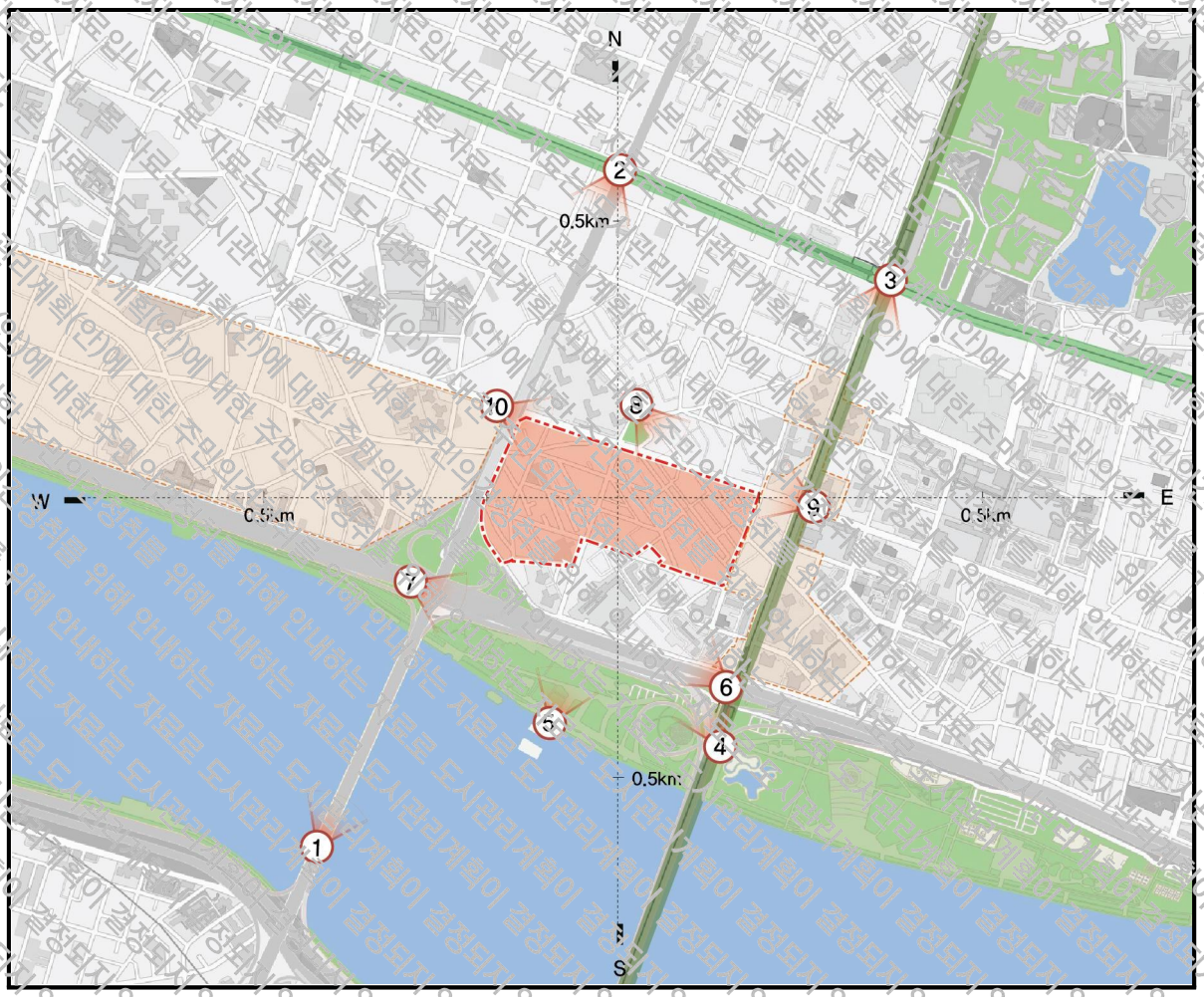
구 분		현황사진
조망위치	▪ 뚝섬로 (영동대교 북단교차로)	
조망거리	▪ 근경 ▪ 약 70m	
keymap		
조망점 검토	▪ 주행 시 우측으로 대상지가 가시 될 것으로 예상됨	

다. 경관영향검토

1) 최종조망점 선정기준

- 도면 및 시뮬레이션 검토를 통해 사업대상지의 가시여부를 검토하였으며 그 결과 사업대상지는 기존 저층주거였던 기존 사업지에 비해 정비사업에 따른 경관변화가 클 것으로 예상되며, 일부만이 주변 구릉지형 및 건축물, 시설물들로 인해 차폐된 경관을 형성하고 있음

구분	조망거리		조망점 위치
1	원경	약 750m	▪ 영동대로(영동대교)
2		약 610m	▪ 동일로(성수사거리)
3		약 580m	▪ 아차산로(건대입구역)
4	중경	약 410m	▪ 분당수서로(청담대교)
5		약 350m	▪ 한강유람선 뚝섬선착장
6	근경	약 195m	▪ 자양강변길(뚝섬유원지역 4번출구)
7		약 186m	▪ 강변북로
8		약 115m	▪ 동일로10길(노룬산 골목시장 입구부)
9		약 100m	▪ 뚝섬로(신양초교앞 교차로)
10		약 70m	▪ 뚝섬로(영동대교 북단교차로)



2) 경관시뮬레이션 작성지침

◪ 경관영향 예측 시뮬레이션의 정확성과 현실감 여부

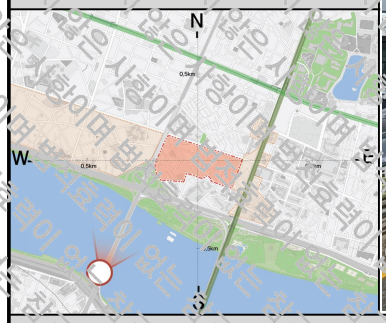
- 경관시뮬레이션 계획 후 경관을 정확하게 예측할 수 있는 자료인지 확인할 수 있도록 하기 위한 작성 과정의 명시여부
  - 현황사진, 형상모델, 시뮬레이션 등의 작성과정 제시 여부
- 시뮬레이션이 경관변화를 평가할 수 있는 수준의 질을 확보하였는지 여부
  - 표준렌즈를 사용한 화각 (예시 : 50mm 내외, 인간의 표준적인 시각과 유사한 정도)
- 경관변화 예측을 위한 시뮬레이션 작성의 기준이 되는 주요 조망점 선정의 타당성, 현실성, 적정성 등 여부
  - 근 · 중 · 원경을 포함하고, 방향을 고려하여 조망점 선정
  - 주 진입부 전경, 주요 경관자원을 배경으로 하는 전경 등을 포함
  - 이용객이 많은 장소를 고려하여 주요 조망점을 선정하고, 필요할 경우 가시권분석을 통하여 실제 조망 가능한 조망범위를 마련
- 시뮬레이션 작성의 자료 및 조망점 위치 등의 수치자료를 함께 제시 여부

◪ 경관영향 예측 시뮬레이션 작성과정

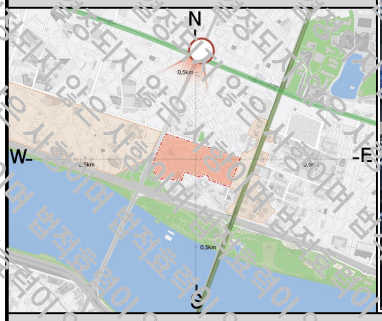
- 현황조사와 함께 위에 제시된 지침에 의거하여 조망점 선정
  - 모든 조망점 선정 후 조망위치 및 조망대상과의 거리, 각도 기록
- 표준렌즈를 사용하여 사람 눈높이로 조망대상 촬영
  - 해상도는 Pixel로 촬영하여 현실적이고, 명확하며, 경관적 영향을 적절하게 판단할 수 있는 현장의 상황 촬영
- 수치지도와 계획 설계에 맞게 3D Model을 만든 후 조망점 Data를 이용해 정확한 카메라 뷰를 설정
  - 본 사업으로 인한 경관 변화를 예측하기 위하여 주요 조망지점으로부터 촬영한 사진에 대상사업의 완성 예상 그림을 합성하여 경관의 변화 예측
- 최종 모델링과 현황사진을 오버레핑하여 완성
- 시뮬레이션 타당성에 대한 최종적인 검토 및 피드백 과정 수행
- 경관시뮬레이션 결과물과 현황사진을 비교하여 경관에 미치는 계획안의 시각적 영향을 판단하고, 그에 따른 저감방안 마련

3) 경관변화에 따른 예측 시뮬레이션

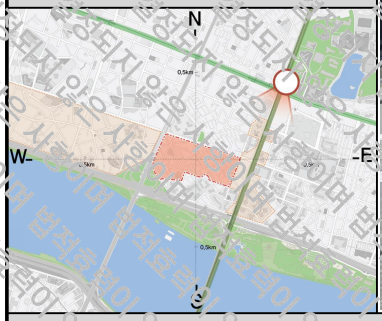
■ 최종조망점1

구 분	사업 전
조망위치	- 영동대로 (영동대교)
조망거리	▪ 원경 ▪ 약 750m
keymap	
	
사업 후	
검토결과	▪ 주행 시의 흥미로운 경관 형성을 위해 랜드마크 등을 배치하고, 리드미컬한 스카이라인을 형성하여 수변과의 조화를 고려

■ 최종조망점2

구 분		사업 전
조망위치	▪ 능일로 (성수사거리)	
조망거리	▪ 원경 ▪ 약 610m	
keymap		
		
사업 후		
		
검토결과		▪ 주변 건축물로 차폐되어 대상지가 가시되지 않음

■ 최종조망점3

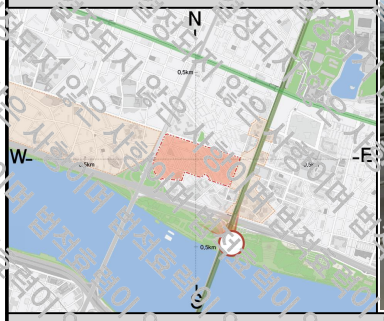
구 분		사업 전
조망위치	▪ 아차산로 (건대입구역)	
조망거리	▪ 원경 ▪ 약 580m	
keymap		
		

사업 후



검토결과	주변 건축물로 차폐되어 대상지가 가시되지 않음

■ 최종조망점4

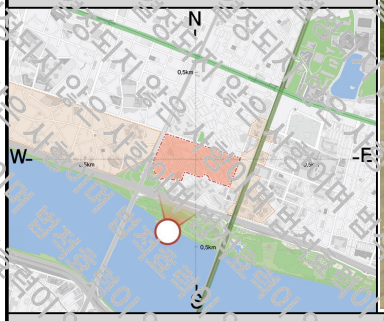
구 분	사업 전
조망위치	▪ 뚝당수서로 (청담대교)
조망거리	▪ 중경 ▪ 약 410m
keymap	

사업 후



검토결과	▪ 주행 시의 흥미로운 경관 형성을 위해 수변으로 랜드마크 등을 배치하고, 주변 기 조성 건축물과 조화로운 경관 형성

■ 최종조망점5

구 분	사업 전
조망위치	▪ 한강유람선 뚝섬선착장
조망거리	▪ 중경 ▪ 약 350m
keymap	
	

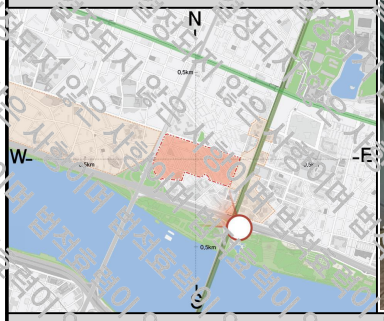
사업 후



검토결과	▪ 대상지 조망 시 경관변화가 크게 나타나며, 리드미컬한 스카이라인을 형성하여 수변에서의 위압감 완화 및 흥미로운 경관 형성

■ 최종조망점6

구 분	사업 전
조망위치	▪ 자양강변길 (뚝섬유원지역 4번출구)
조망거리	▪ 근경 ▪ 약 195m
keymap	



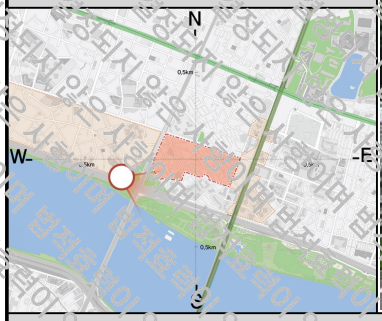


사업 후



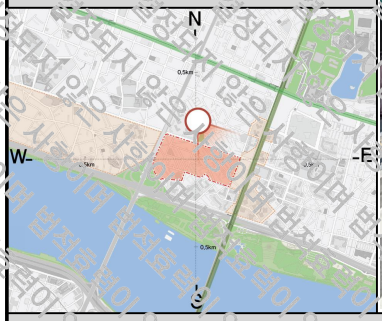
검토결과	가로변으로 형성된 주변 건축물로 차폐되어 대상지가 가시되지 않음

■ 최종조망점7

구 분		사업 전
조망위치	▪ 강변북로	
조망거리	▪ 근경 ▪ 약 186m	
keymap		
		
사업 후		
		
검토결과		▪ 상징성 확보를 위해 가로변으로 입면 등을 특화한 랜드마크 동 배치로 주행 시의 흥미로운 경관 조성

■ 최종조망점8

구 분		사업 전
조망위치	▪ 동일로10길 (노룬산 골목시장 입구부)	
조망거리	▪ 근경 ▪ 약 115m	
keymap		

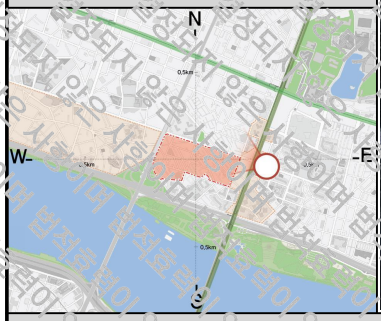


사업 후

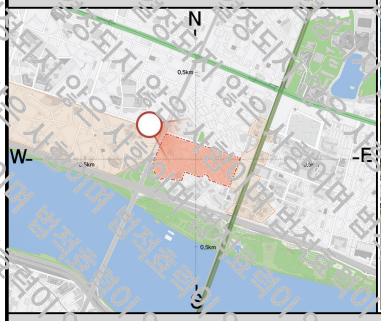


검토결과	가로변으로 중·저층배치 및 건축선 이격, 공개공지 조성으로 주변 시설과의 연계를 고려한 계획

■ 최종조망점6

구 분		사업 전
조망위치	▪ 뚝섬로 (신양초교앞 교차로)	
조망거리	▪ 근경 ▪ 약 100m	
keymap		
사업 후		
검토결과		▪ 대상지 조망 시 경관변화가 크게 나타나며, 가로변 중·저층 배치로 위압감 완화 및 가로변 이용성을 고려한 건축선 이격 계획

■ 최종조망점10

구 분		사업 전
조망위치	▪ 뚝섬로 (영동대교 북단교차로)	
조망거리	▪ 근경	
	▪ 약 70m	
keymap		
사업 후		
검토결과		▪ 대상지 조망 시 경관변화가 크게 나타나며, 주변 기조성 건축물과 조화성을 고려한 입면 및 색채 계획

가. 건축물경관 저감방안

1) 기본방향

- 대상지만의 특색 있는 이미지를 연출할 수 있도록 건축물 외벽, 옥탑부 등 상징적인 이미지 부여
- 건축물 내·외부 환경과 주변 환경이 유기적으로 연결되고 수변으로의 개방감을 확보할 수 있는 배치 및 등선을 확보함
- 재료 고유의 색상 또는 친환경 재료를 적극적으로 도입하고 주변 환경과의 이질감을 완화하도록 계획
- 다양하고 녹음이 풍부한 커뮤니티형 오픈스페이스를 조성하여 이용 편의성 및 자연성 부여
- 자연경관으로의 우수한 조망경관 보전, 일체로운 스카이라인 조성
- 한강변 중점관리구역 계획에 제획된 건축물로 관련계획인 서울시 경관계획 내 '중점경관관리구역 건축물 경관 가이드라인' 의 내용을 준용하여 계획
- 주변 기 조성 시설 및 추후 계획 예정인 지역과의 통합적 경관관리 계획을 수립

2) 건축물 조성원칙

구 분	개 념
독창성	▪ 대상지의 정체성을 일부 반영하며 상징적인 이미지 부여 및 모던하고 일체적인 입면 연출을 위한 디자인
연계성	▪ 주변 환경과 연계하며 건축물 간의 유기적인 선형 및 등선 조성
친환경성	▪ 친환경적인 시설 및 재료를 입면 및 옥탑부, 지붕녹화 등을 통해 자연성 확보
편의성	▪ 이용성을 고려한 휴게·편의시설 및 오픈스페이스 공간의 도입





3) 건축물 저감방안

[공공주택]

■ 형태

- 획일적인 입면 디자인을 지양하고, 주동의 다양한 층수 변화 배치, 교차 등 건축적 요소의 다양화를 통해 시각적으로 특색있고 입체적인 주동 형태 계획
- 옥상 돌출부가 건물 전체와 조화되도록 계획하고 건축물의 최고층 형태를 주변과 조화되도록 계획 함
- 필요한 경우 저층부 보행자 공간의 시각 회랑 확보와 아파트에 의한 위화감을 해소하기 위해 필로티를 설치하도록 함

■ 배치

- 주변 지역과 조화로운 유연한 배치 계획
- 대지경계선으로부터 이격 배치하여 주동 사이의 개방감을 확보하도록 함
- 교육시설과의 일조 영향을 고려한 배치로 일부분 중·저층 배치구간 계획
- 연접한 시설과의 유기적으로 연계될 수 있는 동선 체계 확보
- 공공보행통로, 외부공간과 연계한 배치 형태 계획

■ 외부공간

- 단지의 주출입구는 과도한 디자인을 금지하고 주변 공공시설물과 조화를 이루도록 계획
- 보행로와 주거단지 사이에 녹지나 수로 등의 조경공간을 두어 주거동 저층부의 경관과 조경공간이 연결되도록 계획
- 일조 조건 등에 의한 계절의 분위기를 고려한 식재 계획 권장
- 생활가로와 같은 외부공간을 계획하여 이웃 간의 자연스러운 커뮤니티 공간 마련
- 인근 지역 주민들도 공유할 수 있는 개방형 공간 형성
- 지나친 야간경관조명을 지양하여 빛 공해 방지 계획



[공공청사]

◪ 형태

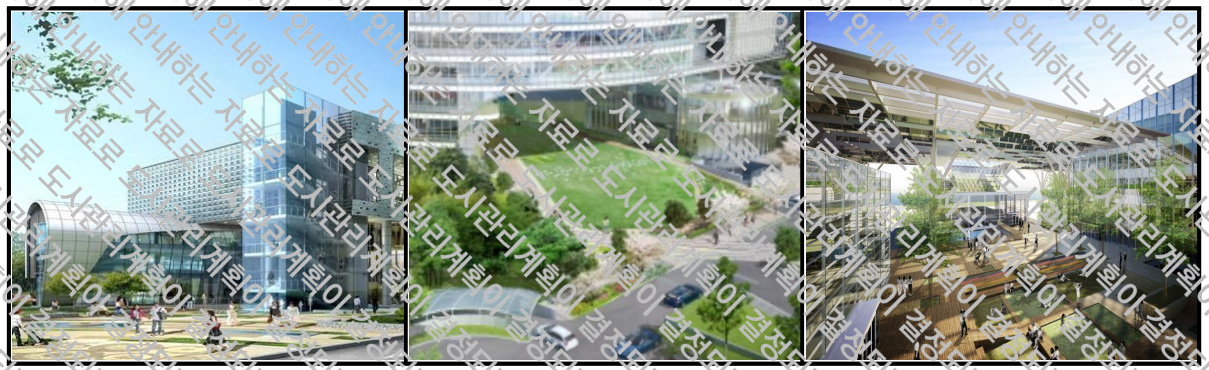
- 입체감 있는 입면 디자인을 통해 삭막하고, 획일적인 경관이 형성되지 않도록 계획하며 다층식 구조의 리드미컬한 이미지 연출 필장
- 획일적인 이미지를 지양하고 깨끗하며 개방감 있는 형태 및 구조를 도입하되, 과도하고 복잡한 형태 지양
- 획지 내 건축물은 전체적으로 통일성 있는 재질 및 색채를 적용하여 개별적 경관으로 인식되지 않도록 함
- 권위적이고 단절적인 형태는 지양하고 시각적 인지를 고려한 랜드마크적 요소로의 계획 권장

◪ 배치

- 주요 가로변 및 진입부 등에서의 삭막하고 위압적인 경관 최소화를 위해 건축물을 적절한 규모로 분절 또는 분동 배치 권장
- 지리적 접근성을 높일 수 있도록 보행자도로, 자전거도로, 일반도로 등과 유기적으로 연결하도록 하며, 동선의 흐름을 고려한 배치 계획 유도
- 건축선을 후퇴하여 전면 공지 또는 오픈스페이스를 확보할 수 있는 배치 계획 수립하고 이용자의 보행 편의성이 우수할 수 있도록 계획

■ 외부공간

- 담장의 설치를 지양하여 공공의 접근이 언제든지 가능한 개방적이고 친근한 공간 조성
- 활발한 커뮤니티를 위해 주변 가로와의 관계를 고려한 계획 수립
- 건축물 가각부 및 도로와 면하고 있는 부분에 광장형, 휴식형 오픈스페이스 조성을 권장
- 보도나 전면공지와의 단차 발생을 지양하고 진입이 쉽고 이용이 편리하도록 계획
- 유니버설 디자인(Universal design)의 적용으로 이용에 차별성이 없도록 계획



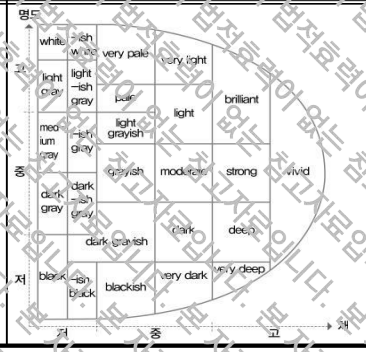
주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다. 본 자료는 도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

나. 색채경관 저감방안

1) 기본방향

- 색채경관은 한국표준색계인 먼셀(munsell)시스템을 기준으로 적용하여 제시
- 주변 환경 및 맥락을 고려한 색상, 명도, 채도를 설정하여 전체적으로 조화로우며, 특색있는 경관형성을 유도하도록 함
- 상위계획과의 정합성 유지를 위해 "서울색 정립 및 체계화 보고서" 내에 경관별 가이드라인을 적용하되 대상지와 인접한 기존 시가지와 조화될 수 있는 편안한 이미지의 색채 배색 적용
- 한강변을 고려하여 특색있는 경관관리 방안을 수립

2) 색채의 분류

먼셀(Munsell)표색계	ISCC-NBS톤 분류	명도, 채도 적용 기준
		명도, 채도 적용 기준 표 (아래 참조)

	명 도	채 도
고	8 이상	5 이상(10 이상)
중	5~7	2~4 (4~10)
저	4 이하	1.5 이하 (2 이하)

- 채도의 경우 색상에 따라 범주의 차이가 있으므로, 적용 수치가 달라질 수 있음

◆ 색채의 적용 범위

구 분	내 용	
주조색	▪ 배색의 기본이 되는 색으로 약 60~80% 면적을 차지하는 ▪ 가장 넓은 부분의 색	
보조색	▪ 전체면적의 20~30%를 차지하는 부분으로 주조색을 보완해주는 색 ▪ 보조색은 한 가지 또는 여러 색인 경우가 있지만 주조색과 색상이나 톤의 차이를 작고 유사하게 하면 통일감 있는 조화를 이룰 수 있음	
강조색	▪ 전체의 기조를 해치지 않는 범위에서 강조하는 색 ▪ 포인트를 주어 전체 분위기에 생명력을 심어주는 역할 ▪ 전체면적의 5~10% 정도 사용	

3) 서울색 정립 및 체계화 보고서(2008. 05)

◪ 수변경관

- 수변의 여유로움과 풍부한 일조량에 따른 맑은 하늘의 색을 담고 있는 물의 색이 경관의 포인트가 되도록 연출
- 한강 및 수변경관은 연간 1천만명의 시민이 찾는 서울의 대표적인 위락시설이며 수변경관의 중심인 한강의 토지 이용률은 75%이상 주거지역으로 그 중 대부분이 아파트로 이루어져 있으며 병풍처럼 늘어져 있어 한강변의 스카이라인을 단절시키고 색채의 규제나 통일된 개념이 없어 경관의 질을 떨어뜨리고 있음
- 수변경관의 색채연출은 편안하면서 자연적인, 내추럴한 이미지로 친수도시의 여유로움이 표현되게 함

◪ 사용가능 색채범위

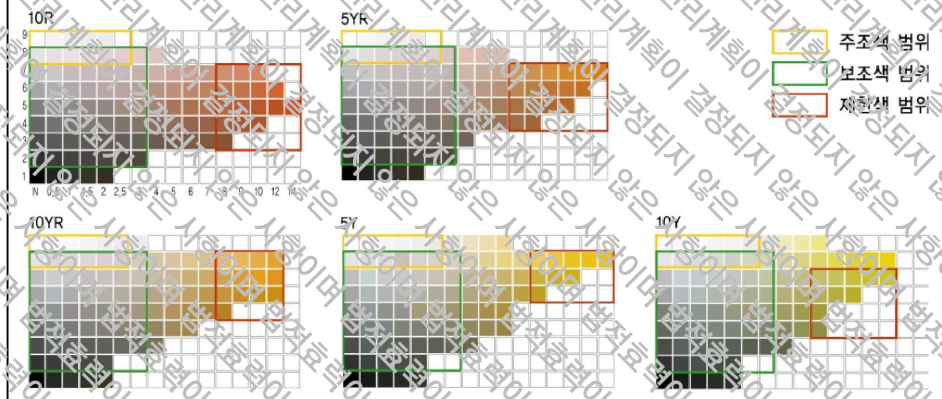
- 수변의 경우 블루계열 수변의 색상이 경관 포인트가 되도록 하는 색채 사용을 권장
- 이를 위해 공공시설물의 경우 무채색계열 색상을 우선 적용
- 수변의 색을 부각시키기 위해 수변과 인접한 지역에는 무채색에 의한 조화를 우선적으로 고려
- 수변과 인접한 지역이 아닌 경우, 자연과 동화되는 색채적용을 위해 색상조화를 우선 적용하며, 서울의 자연환경이 중·저채도에 주로 분포하므로 중·저채도의 색상을 적용

◪ 색채사용 제한사항

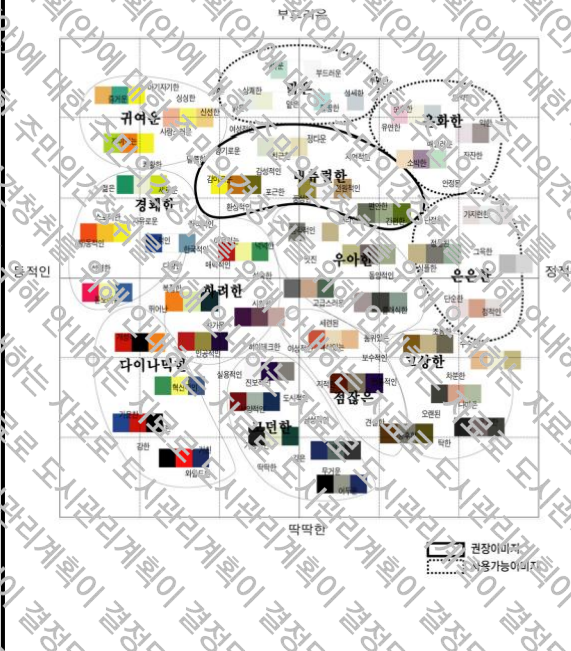
- 건축물의 면적중 가장적은(일반적으로 10% 이내) 면적을 차지하는 강조색의 경우, 자극적인 원색의 성격이 강하므로 사용 면적을10% 이내로 제한하여 포인트로 느껴지게 적용
- 도료가 아닌 건축자재의 경우 색채 사용에 있어서는 자유롭게 선택할 수 있으나 역사건축물의 중후한 느낌에 반하는 광택이 강한 소재의 경우 사용을 제한

구분	적용
색채적용 기본방향	▪ 도시와 생활에 조화로운 친수도시로 여유가 느껴지는 색채이미지 연출
권장재료	▪ 자연소재의 외장재, 석재, 목재, 유리사용, 광택이 있는 소재 사용을 제한(스틸 등)
권장배색	▪ 동일조화, 유사조화, 무채색조화

■ 수변경관 권장색채 사용 범위

구분	적용
	• 주조색 - 명도8이상, 채도3이하의 10R~10Y계열 • 보조색 - 명도2~9, 채도 4이하의 10R~10Y계열 • 강조색 - 원색 제한
권장색채 사용범위	

■ 수변경관 색채선정 예시

수변경관의 지향 색채 이미지 스케일	서울 권장색 500중 선정예시
	

4) 건축물 색채 계획

◪ 공동주택

구 분	내 용	색상 예시(안)
주조색	• 먼셀 표색계 기준 N, R, YR, Y 계열 • 전체면적의 60~80%를 차지하며 대상의 베이스를 형성하므로 전체적인 인상을 결정짓는 색상 • 고명도, 저채도의 색을 사용하여 따뜻하고 편안한 이미지를 갖도록 계획	N 9.0 5YR 8.5/0.5 2.5YR 8.5/0.5 7.5Y 8.0/2.0
보조색	• 먼셀 표색계 기준 N, R, YR, Y 계열 • 전체면적의 20~30%를 차지하여 주조색을 한층 더 구체화 시키며, 건축의 구조미 표현 • 고중명도, 중·저채도의 색을 적용하여 건축 형상의 특성을 부각	N 7.0 7.0Y 6.8/1.7 9.3YR 6.0/2.0 3.4Y 7.5/2.0
강조색	• 먼셀 표색계 기준 Y, YR 계열 • 전체 면적의 5~10% 이내를 차지하며, 지역의 아이덴티티 부각 • 옥탑부 구조물 일부 및 창틀 등에 적용하여 생동감, 변화감 연출 • 저명도, 저채도의 색을 적용하여 세련미 부여	N 8.0 1.0Y 6.0/5.2 1.4YR 5.7/3.2 8YR 4.0/3.0





■ 공공청사

구 분	내 용	색상 예시(안)
주조색	• 먼셀 표색계 기준 N, B, 계열 • 전체면적의 60~80%를 차지하며 대상의 베이스를 형성하므로 전체적인 인상을 결정짓는 색상 • 고명도, 저채도의 색을 사용하여 정돈된 이미지를 갖도록 계획	N 9.0 N8.0 7.5B 8.4/1.1 8.0B 8.0/0.5
보조색	• 먼셀 표색계 기준 N, B, BG 계열 • 전체면적의 20~30%를 차지하여 주조색을 한층 더 구체화 시키며, 건축의 구조미 표현 • 고중명도, 중·저채도의 색을 적용하여 건축 형상의 특성을 부각	7.0BG 8.0/1.0 8.0BG 6.9/2.6 5.0B 7.3/0.9 6.2B 6.7/1.0
강조색	• 먼셀 표색계 기준 Y, YR 계열 • 전체 면적의 5~10% 이내를 차지하며 건축물의 아이덴티티 부각 • 신뢰감을 주는 색채 계획	5.0BG 4.0/2.6 8.2BG 4.4/5.0 8.2B 4.2/4.3 7.7B 3.6/4.1





다. 외부공간 경관조성 및 저감방안

1) 기본방향

- 고층 건축물 주변으로 충분한 녹지공간을 확보하여 딱딱한(hard) 느낌이 강한 건공구조물에 부드러운(soft) 질감의 수목이 첨가되어 시각적 완충 효과를 부여
- 보행자 시점에서 충분한 녹지공간 확보로 인해 고층건축물의 부분적 차폐로 위압감 완화
- 수목의 식재는 환경 정화능력 뿐만이 아니라 가시적인 측면에서 녹시율의 증대를 가져와 환경의 질을 높일 수 있음

2) 기본계획

■ 완충녹지

- 도로에 접하는 녹지공간에는 마운딩 처리를 통해 지형에 변화를 준 다층구조의 녹차대 조성
- 도로변 포장구간에는 수목보호홀 덮개를 사용하여 녹음이 풍성한 가로수 식재 계획
- 가로수는 계절의 변화에 따라 색채 및 이미지 변화가 풍부하여 수직적 성장보다 수평적 성장이 빨라 도시민에게 풍부한 녹음을 제공하고, 수관폭이 넓어 향후 녹음터널 형성이 가능한 수종 선정
- 잎이 크고 두꺼운 것, 가지가 무성하고 잎이 늦게 떨어지는 것, 도로변일수록 성장 속도가 느린 것이 좋고 안쪽으로 갈수록 빠른 수종을 식재

구분	내용
상층목	• 소나무, 스트로브잣나무, 상수리나무, 신갈나무, 은행나무 등
중층목	• 단풍나무, 자귀나무, 산사나무, 산딸나무, 때죽나무, 산수유 등
하층목	• 회양목, 영산홍, 조팝나무, 회살나무, 산철쭉 등

■ 가로수 식재

- 가로경관의 연속성 확보를 위하여 대상지 연접부 가로수와 동일한 수종을 선정하여 가로수 식재
- 대상지의 주출입부 및 보조 출입부는 일정 구간 축경관 형성 및 상징성 제고를 위한 가로수 특화계획 수립
- 단지 내 도로는 동일한 수종의 가로수 식재 권장

차폐완충식재	비스타식재
	
랜드마크 식재	**청정식재**
	

3) 도로연접부 식재방안(예시)

◩ 양호한 생육환경 제공을 위한 식재 기반 조성

- 수목 식재에서 필요로 하는 최소토양의 깊이는 특별한 경우를 제외하고는 다음의 생육심도를 표준으로 적용

[식재별 최소심도]

종류	생존최소심도(cm)	생육최소심도(cm)
잔디 · 초목류	15	30
소관목	30	45
대관목	45	60
천근성 교목	60	90
심근성 교목	90	150

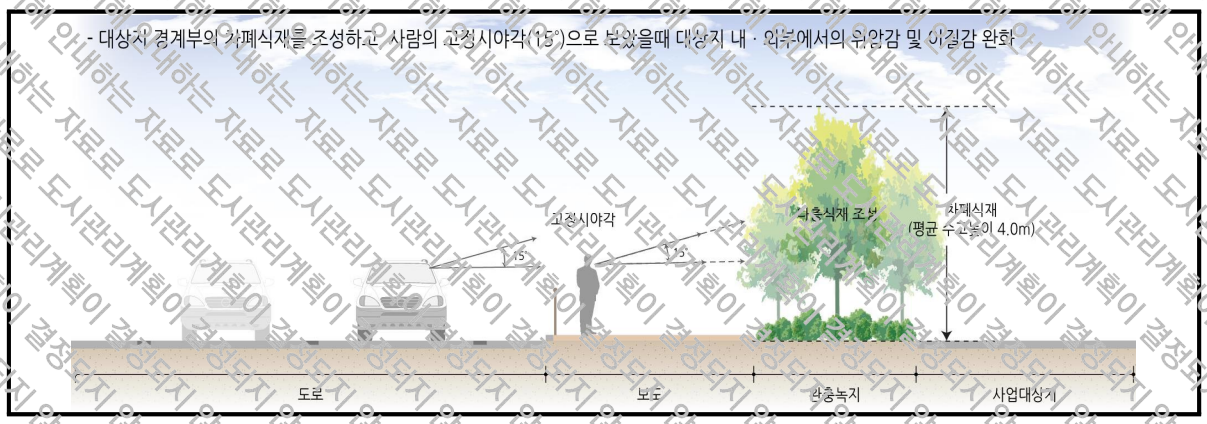


■ 지역 정체성 및 계절 다양성을 위한 수종 선정

[수목 선정의 개념]

구분	개념
생태적 측면	· 병충해가 강하고, 이식이 용이하며, 환경적응력이 강한 수종 · 동물의 서식처 및 먹이 제공이 가능한 수종 · 조류와 더불어 야생동물을 유인할 초화류 및 먹이수종 도입이 가능한 수종
기능적 측면	· 식재 지역의 지리적·기후적 특성에 적합한 수종 · 대상지의 정체성이 반영된 향토수종(논산시 시화 : 개나리, 논산시 시목 : 느티나무) · 녹음, 차폐, 유도, 지표기능이 수행이 가능한 수종
경관적 측면	· 계절적 다양성 및 변화를 고려한 수종 · 군식 및 단식 시 수형이 아름다우며, 주변과 조화를 이룰 수 있는 수종
경제적 측면	· 가격이 저렴하며, 수급이 용이한 수종 · 유지관리가 용이한 수종

◩ 대상지 주변 도로연접부 차폐방안(예시)



3) 유형별 저감방안

◩ 가로공간

- 주변에 설치되어있는 가로수와 연속성 있는 수종으로 대상지 주변부 식재 도입
- 녹지의 유기적 관입을 통한 자연친화적 가로 경관 형성
- 대상지의 주출입부 및 보조출입부는 일정 구간 축경관 형성 및 상징성 제고를 위한 가로수 특화계획 수립
- 단지 내부 곳곳에 녹지의 물리적 공간 마련을 통한 쾌적한 가로경관 연출로 자연친화적 이미지 형성
- 차량 통행의 기능을 저해하지 않는 범위 내에서 인간 중심의 주거단지 경관 형성
- 주변 자연과의 연계를 고려한 가로 공간 조성



■ 오픈스페이스 조성

- 주동 사이의 중정 형태의 외부마당 조성 권장
- 주요 결절부 거점 및 근린생활시설주변 유동인구가 많은 곳에 오픈스페이스를 조성하여 개방감 및 커뮤니티 공간으로 활용할 수 있도록 공간 조성
- 설치 위치에 따라 공간의 성향을 달리하여 진입부에 설치 시 개방감과 상징적인 공간으로의 주안점을 고려한 공간 조성
- 단지와 단지 사이의 내부공간에 설치 시에는 주거민의 이용성 중심으로 시설 배치계획을 수립
- 휴식공간을 충분히 마련하여 거점으로서 사람들이 모이고 활용할 수 있도록 계획



위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

라. 야간경관 저감방안

1) 기본방향

- 저층부의 색온도는 3,000K~3,800K 정도의 활동적인 분위기의 야간보행환경을 조성하며,
- 주거지의 색온도는 편안함을 유지할 수 있도록 2,800~3,200K정도의 따뜻한 색상을 사용하여 부드럽고 고급스러운 분위기 연출
- 지구 전체 스카이라인 연출에 영향을 미치는 동은 옥탑부 조명 활용
- 옥탑부와 보행 레벨에서의 직접적 시시권을 제외하고는 빛의 색과 양을 최소화

2) 외부공간 경관조명 연출방향

- 저층부, 중고층부, 옥탑부의 구분으로 조명계획 및 건축물에 투광조명을 배제하고 선적인 조명계획 수립
- CPTED(범죄예방디자인)를 고려하여 보행로에 충분한 조도의 확보를 하되, 주거공간으로의 조명에 의한 영향이 최소화될 수 있도록 계획
- 보행자의 안전을 고려한 가로등 설치 및 조명색상 연출
- 공원 및 녹지의 경우 자연성을 저해하지 않는 형태의 조명시설 설치
- 보행자의 눈부심 방지 및 동선의 유도 등 기능성, 안전성이 확보된 조명 계획 수립

3) 경관조명 조도기준 검토(국제조명위원회 규격)

■ 경관조명 조도기준(국제조명위원회 규격)

마감재질	명도	반사율	밝음	보통	어두운
			도심부	작은거리	어두운 지방
밝은 대리석	백색	80%	150lx	100lx	50lx
콘크리트	밝음	60%	200lx	100lx	100lx
황갈색벽돌	중간	35%	300lx	200lx	150lx
회색벽돌	어두움	15%	500lx	300lx	200lx

■ 건축물 표면휘도 허용기준

지역	주변지역의 밝기	건축물 표면 평균휘도(cd/㎡)	토지이용
E1 (녹지)	어두운 지역	0	자연환경보전지역, 보전녹지지역 등
E2 (농림지)	낮은 밝기 지역	5이하	농림지역, 생산녹지지역 등
E3 (주거)	중간정도 밝기 지역	15이하	주거지역 등
E4 (상업)	높은 밝기 지역	25이하	상업지역 등

4) 서울시 야간경관 디자인 가이드라인

◪ 적용 대상 건축물

- 가이드라인에서 정하는 대상은 폭 12m 이상의 도로에 면한 건축물로 함
- 건축물이란 건축법에서 정의한 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물로 함

◪ 건축물 경관조명 기본원칙

- 직접광원의 노출을 지양
- 조명기구가 노출되어 건축물의 미관을 해치지 않도록 함
- 현란한 빛의 움직임(색상, 밝기 변화, 반복 점멸)을 지양
- 건축물의 품격을 훼손하는 원색계열의 색상사용을 제한
- 옥탑부만 과도하게 장조한 조명은 지양하며 건축물 빛의 레벨이 조화로워야 함
- 건축물 조명으로 인한 주변 건축물에 빛 침해가 없어야 함
- 실내조명과 경관조명이 조화로워야 함
- 조명기구는 친환경 및 경관을 저해하지 않는 기구를 사용해야 함
- 유지관리가 용이해야 하며 등기구는 안전하게 설치해야 함

◪ 설치기준

- 대상 : 경관조명설치 건축물
- 표면휘도 : 25 cd/㎡이하(국제조명위원회 권장기준)

구분	용도지역	도로기준	허용휘도(cd/㎡)
녹지	녹지지역	중로, 대로	5이하
주거지역	전용주거지역 일반주거지역	중로	10이하
		대로	15이하
업무/상업	준주거지역, 상업지역 공업지역	중로	20이하
		대로	25이하

5) 야간경관 저감방안

◪ 이용자 안전을 위한 야간조명

- 이용자의 안전성을 고려한 고조도, 연색성의 조명 연출 및 보행등이 있는 가로등 설치로 보행자 안전 고려
- 이용자 안전과 편의를 위해 충분한 조명을 하여야 하며 보행등의 경우 하향 투광 방식으로 보행자의 안전을 고려
- 야간 범죄 예방을 위한 방범조명 설치로 안전한 야간 환경 조성
- 청색등과 자주색등은 범죄 심리를 진정시키고 억제하는 기능을 하므로 상황에 따라 일부 적용
- 공원조명은 주변경관과 조화되는 간결한 형태와 소재, 색상이 고려되어야 하며 친환경 중심으로 디자인되어야 함



■ 건축물 야간조명

- 대표 자연경관인 한강과의 조화를 고려한 건축물 야간경관 계획 수립
- 건축물의 저층부는 안전성을 확보하기 위한 조명시설을 도입
- 주변의 다양한 시설에 대한 영향성을 고려하여 옥상부 광공해를 최소화하는 야간경관계획 수립
- 건물 조명의 최소화를 통해 실내에서 나오는 빛의 이미지로 건축물 조형성 부각
- 과도한 색상의 변화, ON-OFF의 반복으로 시각적 불쾌감을 주는 방식 지양
- 주변의 야간경관과 조화를 이룰 수 있도록 연속성 있는 조명계획의 수립



Ⅷ 환경성 검토서

목 차

[1] 환경성검토 총괄표 ····· 1

[2] 계획의 개요 ····· 3
1. 계획의 배경 및 목적 ····· 3
2. 환경성검토 실시근거 ····· 3
3. 계획의 추진경위 ····· 3
4. 계획의 개요 ····· 4

[3] 지역개황 ····· 18
1. 일반현황 ····· 18
2. 토지이용 현황 ····· 19
3. 환경관련지역·지구 지정 현황 ····· 19
4. 주요 보호대상 시설물 현황 ····· 23
5. 환경피해 유발시설물 현황 ····· 24
6. 환경기초시설 현황 ····· 26

[4] 환경성검토 항목 범위 등의 설정(스코핑) ····· 28
1. 계획의 환경영향요소 추출 ····· 28
2. 검토항목 및 범위 설정 ····· 29

[5] 자연생태환경 ····· 30
1. 비오톱 ····· 30
2. 생태네트워크 ····· 35
3. 동·식물상 ····· 37

[6] 생활환경 ····· 43
1. 토지환경 ····· 43
1.1 토지이용 ····· 43
1.2 지형·지질 ····· 49

2. 물환경 ····· 53
2.1 물순환, 수리·수문 ····· 53
2.2 수 질 ····· 60
3. 기후대기환경 ····· 74
3.1 바 람 ····· 74
3.2 열 ····· 79
3.3 대기질 ····· 80
4. 기 타 ····· 87
4.1 친환경적 자원순환 ····· 87
4.2 에너지 ····· 92
4.3 소음·진동 ····· 94
4.4 경 관 ····· 103
4.5 휴식 및 여가공간 ····· 128
4.6 일 조 ····· 131
4.7 보행친화공간 ····· 137

도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

1 환경성검토 총괄표

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	관련 페이지
1.1 비오톱	비오톱 보전등급 향상	○	• 비오톱유형평가:5등급 • 개별비오톱평가:평가제외	• 녹지면적 최대 확보로 도시생태기능 복원 및 강화	30~34
1.2 생태네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	• 계획대상지 남측으로 한강과 뚝섬한강공원, 북동측으로 건국대학교가 위치	• 대상지 북측에 위치한 공원계획과 남측에 한강공원과 연계하여 남측 및 동측에 녹지를 배치하여 선형의 녹지축 형성	35~36
1.3 동·식물상	동·식물상 보호	○	• 현존식생:시가화지역 • 생태자연도:3등급	• 저소음·저진동 장비 투입 • 야간공사 지양	37~42
2.1 토지이용	종합적인 토지이용계획	○	• 더블역세권으로 대중교통 환경 및 한강 접근성 우수 • 다양한 생활편의시설 입지 • 대규모 시장 및 종교시설 위치	• 종합적인 토지이용계획 수립	43~48
2.2 지형·지질	지형·지질 변동 최소화	○	• 표고 13~15m : 83.7% • 경사 0~3° : 94.5%	• 현지형을 고려하여 지형변화 최소화	49~52
3.1 물순환, 수리·수문	생태면적률 30%	○	• 생태면적률 기준:30% • 빗물분담량 5.5㎜/hr	• 생태면적률 30%이상 수립 • 필요대책량 735.5㎥/hr	53~59
3.2 수질	수질 등급 유지 및 오염 최소화	○	• 우수유출량:3.11㎥/sec • 토사유출농도:111.6㎎/ℓ • 공사시 오수량:4.5㎥/일	• 침사지 및 가배수로 설치 • 공사시 발생 오수는 인근 숙박시설 및 식당 이용 • 운영시 발생 오수는 성남 물재생센터 연계처리	60~73
4.1 바람	바람길 확보	○	• 주풍향:서(W)풍	• 바람길을 고려한 건축계획	74~78
4.2 열	열환경 영향 최소화	-	• 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지, 불투수포장비율이 높은 기반시설지	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	79
4.3 대기질	대기오염 최소화	○	• 공사시 건설장비에 의한 대기오염물질 발생 • 운영시 난방, 취사연료 사용과 차량이용에 따른 대기오염물질 발생	• 세륜·세차시설 설치 • 방진망 설치 및 살수 실시 • 대상지 내 청정연료 사용 • 녹지 계획 수립, 환경정화 수목 식재	80~86

검토항목	목표기준	준수여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	관련 페이지
5.1 친환경적 자원순환	폐기물 발생량 최소화	○	• 공사시 및 운영시 폐기물 발생	• 재활용 및 위탁처리 • 광진구 폐기물 처리계획에 따라 처리	87~91
5.2 에너지	에너지자립률 상향계획 수립	○	• 에너지 수요 증가 예상	• 에너지절약형 및 고효율 설비 도입계획 수립	92~93
5.3 소음·진동	소음·진동 영향 최소화	○	• 공사시 건설장비에 의한 소음 및 진동 발생 • 운영시 도로 이용차량에 의한 소음 및 진동 발생	• 차음방음관넬 설치 • 야간 공사 지양 및 장비 분산 투입 • 경관녹지 및 공원 조성 등	94~102
5.4 경관	주변 경관과의 조화	○	• 한강 및 한강고수부지와 연접하고 있어 수변경관에 대한 열린 배치, 조화로운 높이 등의 계획 요구(한강변 공간경관 관리구역) • 주변 공원, 한강과의 연계를 고려한 통경축 형성 필요	• 주변 환경 및 색상과 조화로운 경관 디자인(색채 등) 적용 • 외부 공간 및 건축물 등의 야간 경관 계획 수립	103~127
5.5 휴식 및 여가공간	휴식·여가공간 최대 확보	○	• 인근지역의 기존 녹지공간과 연결되어 입주민들의 질 높은 휴식 및 여가공간 이용 예상	• 주변의 공원과 연결하여 휴식 및 여가공간 조성	128~130
5.6 일조	일조 침해 최소화	○	• 건축물 신축에 따른 일조장해 예상	• 건축물 배치 및 층수 조정으로 일조 침해 최소화	131~136
5.7 보행친화공간	보행친화형 도시 조성	○	• 좁은 폭, 보차혼용도로, 불법주차 등 한강·자양역 접근로 열악 • 대상지 진·출입 도로연결 문제 발생	• 한강으로의 접근 및 신양중학교 등학동선을 고려하여 남-북 방향의 공공보행통로 조성	137

- 이 하 여 백 -

2 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

○ 대상지 내 건축물 노후도가 88.5%로서 노후화된 주거지와 열악한 기반시설의 정비가 시급한 지역으로 도시 및 주거환경 개선을 하고자함

○ 정비계획 수립 및 정비구역 지정을 통하여 체계적·계획적인 정비를 하고자 함

나. 계획의 목적

○ 계획대상지 및 주변 지역의 도시구조와 조화된 재개발 정비계획의 수립으로 합리적 도시 공간 창출

○ 주변의 공원·녹지 등 자연요소와 상호유기적으로 연계될 수 있는 환경친화적인 주거단지 조성

○ 효율적인 토지이용 및 합리적인 정비기반시설을 계획하여 주거환경 및 도시미관 개선

2. 환경성검토 실시근거

○ 본 계획은「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제27조제2항에 의거하여 환경성검토를 실시하는 바임

[환경성검토 실시근거]

국토의 계획 및 이용에 관한 법률
제27조(도시·군관리계획의 입안을 위한 기초조사 등) ② 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항에 따른 기초조사의 내용에 도시·군관리계획이 환경에 미치는 영향 등에 대한 환경성 검토를 포함하여야 한다.

3. 계획의 추진경위

일 자	내 용
'22. 10. 27.	• 공모 신청 (동의율 71.84%)
'22. 11. 25.	• 후보지 추천 (광진구 → 서울특별시)
'22. 12. 30.	• 신속통합기획 주택재개발 후보지 선정
'23. 04. 18.	• 주민간담회 (사전)
'23. 07. 14.	• 주민 간담회 (초안)
'23. 05. ~ '23. 12.	• MP회의(1~12차) ~ 자문회의(1~8차)
'23. 11. 28.	• 신속통합기획 주민 간담회(1차)
'23. 12. 15.	• 신속통합기획 주민 간담회(2차)
'23. 12. 28.	• 신속통합기획 주민설명회

4. 계획의 개요

가. 계획명

○ 자양4동 57-90번지 일대 재개발 정비사업

나. 공간적 범위

○ 위 치 : 서울특별시 광진구 자양4동 57-90번지 일대

○ 면 적 : 139,130.0㎡

다. 시간적 범위

○ 기준년도 : 2024년

○ 목표연도 : 2029년

라. 사업시행예정자

○ 자양4동 재개발추진위원회(예정) 또는 조합

마. 승인기관

○ 서울특별시 광진구

바. 계획의 내용

1) 정비구역 및 면적

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적	비고
신규	자양4동 57-90번지 일대 재개발 정비사업	광진구 자양4동 57-90번지 일대	139,130.0㎡	
시행방법	**시행예정시기**	**사업시행예정자**	**정비사업 시행으로 증가예상 세대수**	**비고**
도시정비법 제74조에 의거 인가받은 관리처분계획에 따름	구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내	-	1,548세대	

2) 토지이용에 관한 계획

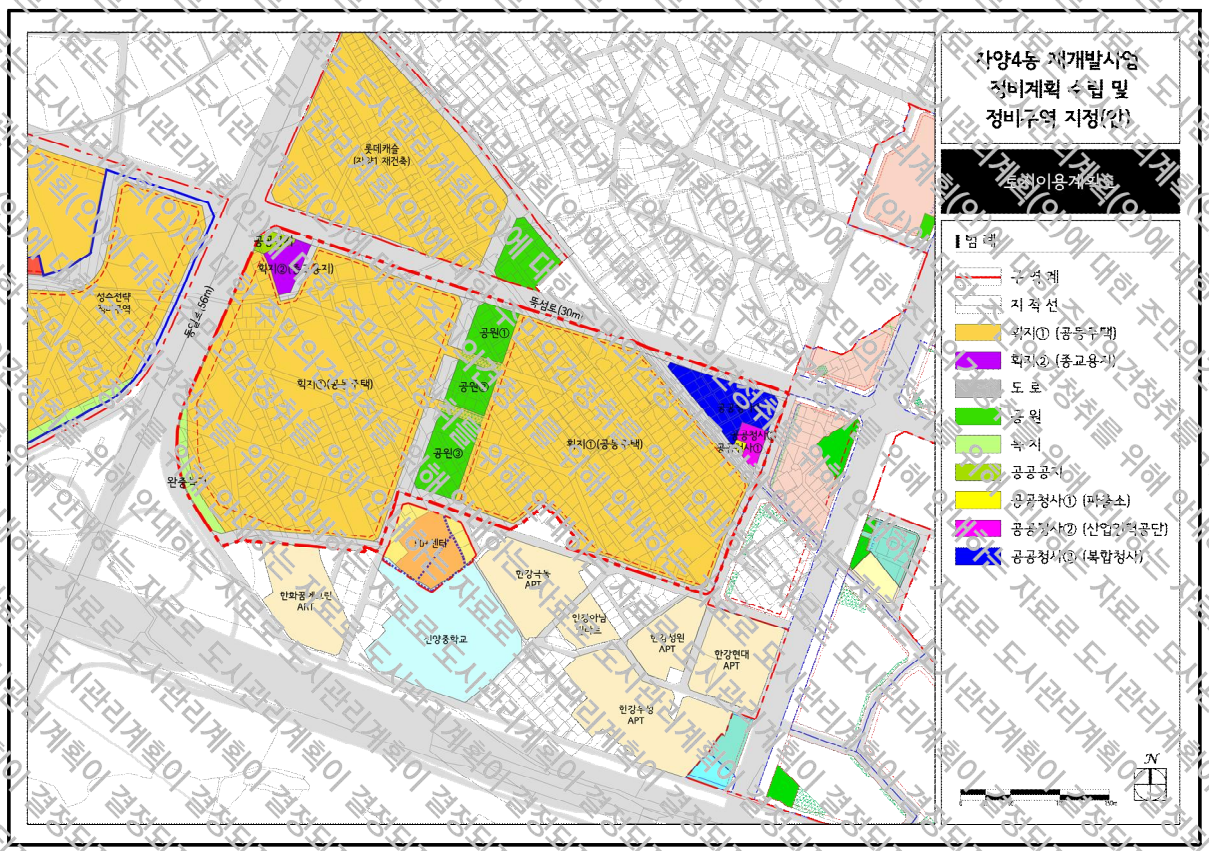
○ 주변 경관을 고려한 합리적인 건축계획으로 주거 중심의 공간 도출

○ 주민의 이용 편의를 위한 생활편익시설(공공청사), 녹지 및 공공보행통로 계획

[토지이용계획표]

구 분	명 칭	면 적 (㎡)	구성비 (%)	비 고
합 계		139,130.0	100.0	
정비기반시설	소 계	29,966.7	21.5	
	도 로	15,483.6	11.1	
	공 원 ①	2,236.0	1.6	
	공 원 ②	1,967.0	1.4	
	공 원 ③	3,519.0	2.5	
	녹 지	1,278.0	0.9	
	공공공지	546.1	0.4	
	공공청사 ①	122.0	0.1	파출소
	공공청사 ②	823.0	0.6	산업인력공단
	공공청사 ③	3,992.0	2.9	복합청사
획 지	소 계	109,163.3	78.5	
	획 지 ①	107,716.3	77.4	공동주택
	획 지 ②	1,447.0	1.1	종교용지

[토지이용계획도]



3) 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가) 기본구상

○ 주변 지역에 부족한 공공시설 확보 및 접근성을 고려하여 적정하게 배치

○ 주변 지역에서 쉽게 접근할 수 있는 위치에 공공시설을 배치하여 인근 주민도 이용할 수 있도록 구상

나) 도로계획

○ 동일로, 뚝섬로 등 주변 도로에 대하여 도로 폭원 확장 계획

○ 정비사업 시행 시 조성하여 관리청에 무상귀속

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 2-23	대로 2-23	• 구역내 도로 확폭 - B = 39m → 40m (증 1m)	• 자전거 도로 설치를 위해 위해 구역내 도로 확폭
중로 1-183	대로 2-183	• 구역내 도로 확폭 - B = 20m → 25~30m (증 5~10m)	• 대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로확폭
소로 2-1	중로 2-1	• 구역내 도로 확폭 - B = 8m → 8~19m (증 11m)	• 대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로확폭
소로 3-163	소로 3-163	• 종점 변경 - L = 318m → 290m (감 28m)	• 종교용지 진출입을 위해 기존도로 일부 존치
소로 3-137	중로 2-137	• 구역내 도로 확폭 - B = 8m → 8~16m (증 8m)	• 대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로확폭 • 도로의 일체적 결정·설치를 위해 상유지 내 일부 입체적 결정
소로 3-①	중로 3-①	• 구역내 도로 확폭 - B = 5~8m → 12m	• 대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로확폭
소로 3-②	중로 2-②	• 변경 - B = 8~10m → 8~18m - L = 650m → 327m	• 대상지 주변과 원활한 교통소통을 위해 도로확폭
-	중로1-ⓐ	• 신설 - B = - → 12m - L = - → 161m	• 대상지 내 공공청사 진출입을 위해 도로 신설
-	소로 3-ⓑ	• 신설 - B = - → 4m - L = - → 98m	• 제척부지의 진출입을 위해 현황도로 존치
소로 3-③	-	• 폐지 - B = 4m - L = 25m	• 정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로 3-④	-	• 폐지 - B = 4m - L = 60m	• 정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로 3-⑤	-	• 폐지 - B = 8m - L = 120m	• 정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로 3-⑥	-	• 폐지 - B = 4m - L = 645m	• 정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로 3-⑦	-	• 폐지 - B = 6m - L = 120m	• 정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지
소로 3-⑧	-	• 폐지 - B = 4m - L = 110m	• 정비사업으로 인해 도로기능이 상실되는 현황도로 폐지

다) 공원 및 녹지계획

○ 대상지내 어린이공원 및 소공원은 단지 내부에 위치하여 이용 접근성이 열악하여 폐지하고, 주변 개발계획 및 한강변을 연결하는 공원을 신설하여 연속적인 녹지축 조성 및 보행동선 확보

○ 지상부에 녹지공간을 최대한 확보하여, 쾌적하고 자연 친화적인 단지로 조성

○ 동일로변 완충녹지 확보로 영동대교 북단변 대기오염·소음 완화를 위한 쾌적한 주거환경 조성

○ 「도시·공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 제5조에 부합하는 규모의 공원·녹지 계획

○ 정비사업시행 시 조성하여 관리청에 무상귀속

「도시·공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」		계 획
세대수 기준	· 1세대당 3㎡ 이상 = 2,951세대 × 3㎡ = 8,853.0㎡ 이상	9,000.0㎡
구역면적 기준	· 개발 부지면적의 5% 이상 = 139,130.0㎡ × 5% = 6,956.5㎡ 이상	

라) 공공청사 계획

○ 공공보행통로 시점부에 공개공지를 조성해 보행자의 개방감을 확보

○ 대상지 내에 존치하던 공공시설을 이전 배치하면서 접근이 편리한 위치에 공공복합시설 계획

○ 세대와 계층을 아우르는 주민커뮤니티 시설배치로 주민 거점공간 조성

○ 향후 건축계획 수립 시 공공건축물 계획은 설계공모를 원칙으로 관계기관 부서 협의를 통해 추진

마) 공공공지 계획

○ 주민 휴식공간 및 향후 필요 시 도로 확보 등 공공용도의 토지이용을 위한 공공공지 조성

4) 공동이용시설 설치계획

가) 기본방향

○ 이용 대상자들의 편익성 및 접근성을 고려하고 시설 간 이용의 연계성을 고려하여 배치계획 수립

○ 주민의 공동체 의식 및 Public-space 공간으로의 유도를 위한 시설의 배치

[공동이용시설의 종류]

종 류	비 고
• 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설	「도시 및 주거환경정비법」 제2조
• 공동으로 사용하는 구판장·세탁장·화장실 및 수도 • 탁아소·어린이집·경로당 등 노유자시설 • 그 밖에 제1호 및 제2호의 시설과 유사한 용도의 시설로서 시·도조례로 정하는 시설	「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제4조
• 관리사무소, 경비실, 보안·방범시설 등 마을의 안전 및 공동이용관리를 위해 필요한 시설 • 주민운동시설, 도서관 등 주민공동체 활동을 위한 복리시설 • 마을공동구판장, 마을공동작업소 등 주민 소득원 개발 및 지역 활성화를 위해 필요한 시설 • 쓰레기수거 및 처리시설 등 마을의 환경개선을 위해 필요한 시설 • 「노인복지법」 제38조제1항제2호에 따른 주·야간보호서비스를 제공하는 재가노인복지시설과 장애인복지시설(「장애인복지법」 제58조제1항제2호에 해당하는 장애인 지역사회재활시설 중 장애인 주간보호시설을 말한다)	「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제5조

나) 계획내용

[공동이용시설의 계획내용]

시설의 종류		위 치	법정기준	설치면적	계획면적	비고
부대시설	소 계	획지1	-	-	400.00㎡	-
	관리사무소	획지1	10㎡+(50세대를 넘는 매 세대×0.05㎡)	155.05㎡	300.00㎡	-
	경 비 실	획지1		-	100.00㎡	-
복리시설	소 계	획지1	-	-	13,880.49㎡	-
	경로당	획지1	1,500세대 이상	500.00㎡	600.00㎡	
	어린이집	획지1	1,500세대 이상	725.00㎡	850.00㎡	-
	어린이놀이터	획지1	-	-	2,678.64㎡	옥외시설
	주민운동시설	획지1	-	-	1,151.85㎡	옥외시설
	다함께 돌봄센터	획지1	500세대 이상	66.00㎡	300.00㎡	-
	작은도서관	획지1	1,500세대 이상	298.00㎡	450.00㎡	-
	주민공동시설 소계	획지1	(500㎡ + 세대수 × 2㎡) × 1.25	5,925.00㎡	7,850.00㎡	-
	주민공동시설 공공개방	획지1	-	-	2,400.00㎡	-
	주민공동시설 미개방	획지1	-	-	5,450.00㎡	-
한강전망대		획지1	-	-	300.00㎡	공공개방
공공개방커뮤니티		획지1	-	-	2,100.00㎡	공공개방
근린생활시설		획지1	-	-	9,478.00㎡	-
총 계		획지1	-	-	26,158.49㎡	-

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행인가시 변경될 수 있으며, "주택건설기준등에 관한 규정"에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련법령 기준 적용

5) 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

○ 대상지내 건물은 재개발사업 시 전면 철거후 신축하도록 함

○ 대상지는 697개동의 건축물이 입지하고 있으며, 노후 불량건축물이 밀집한 지역으로 주거환경을 개선하기 위한 재개발사업이 시급하며 대상지 내 건축물 대부분이 철거 후 신축대상임

○ 대상지 내 종교시설(신앙교회)은 협의를 통해 존치하는 것으로 결정함

기존건축물	정비개량계획(동)					비고
	계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
합계	698	1	-	697	-	
공동주택	69	-	-	69	-	
단독주택	525	-	-	525	-	
근린생활시설	91	-	-	91	-	
기타	13	1	-	12	-	

- 이 하 여 백 -

6) 건축물에 관한 계획

가) 주택의 규모 및 건설비율

○ 건립규모는 공동주택 19개동 및 부대복리시설 / 지하 3층 ~ 지상 49층으로 계획

○ 주택규모는 전체 세대수의 82.72%를 85㎡ 이하로 건설 (법적기준 80% 이상)

○ 국민주택규모 주택 세대수는 총 163세대 계획

구 분		전용면적(㎡)	세대수	세대비율	비 고
정비계획	분양	39.90	142	4.8	
		59.90	860	29.1	
		84.90	720	24.4	
		108.90	356	12.1	
		140.90	154	5.2	
	임대	39.90	258	8.7	
		59.90	136	4.6	
	합 계		2,626	89.0	• 정비계획용적률 270.07%
법적상한	분양	59.90	97	3.3	
		84.90	65	2.2	
	국민주택규모 주택	59.90	97	3.3	• 법적상한용적률 (299.97%)에서 정비계획으로 정하여진 용적률 (270.07%)을 뺀 용적률 (29.90%)의 50% 이상 • 연면적 16,163.75㎡ 확보 • 대통령령으로 정하는 장기공공임대주택으로 활용
	84.90	66	2.2		
	합 계		325	11.1	
총 계			2,951	100.0	

나) 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

(1) 계획내용

<table>
<tr><th rowspan="2">결정
구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는
획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주된
용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이
(층수)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>정비
계획</th><th>지정
법적상한</th></tr>
<tr><td rowspan="5">신설</td><td rowspan="5">광진구
자양4동
57-90번지
일대
재개발사업</td><td rowspan="5">139,130.0</td><td>획지</td><td>107,716.3</td><td>광진구 자양4동
57-90번지 일대</td><td>공동주택 및
부대복리시설</td><td>50%
이하</td><td>270.07%
이하</td><td>299.97%
이하</td><td>150m이하
(49층이하)</td><td></td></tr>
<tr><td>종교
용지</td><td>1,477.0</td><td>광진구 자양4동
236-156번지 일대</td><td>종교용지</td><td colspan="5">관련 법규에 의함</td></tr>
<tr><td>공공
청사 ①</td><td>122.0</td><td>광진구 자양동
553-141번지 일대</td><td>공공청사</td><td colspan="5">관련 법규에 의함</td></tr>
<tr><td>공공
청사 ②</td><td>823.0</td><td>광진구 자양동
553-231번지 일대</td><td>공공청사</td><td colspan="5">관련 법규에 의함</td></tr>
<tr><td>공공
청사 ③</td><td>3,992.0</td><td>광진구 자양동
553-276번지 일대</td><td>공공청사</td><td colspan="5">관련 법규에 의함</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및
규모별 건설 비율</td><td colspan="12">■ 국민주택규모(85㎡이하) 주택을 전체세대수의 80%이상 건립 (82.7%)
<table><tr><th colspan="2">건립규모</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>2,951 (163)</td><td>100.0</td></tr><tr><td rowspan="3">85㎡ 이하</td><td>60㎡ 이하</td><td>1,590 (97)</td><td>53.9</td></tr><tr><td>60㎡ ~ 85㎡ 이하</td><td>851 (66)</td><td>28.8</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>510 (-)</td><td>17.3</td></tr></table>- 국민주택규모 주택 건설 : 초과용적률의 50% 이상 (162세대)</td></tr>
<tr><td>심의완화 사항</td><td colspan="12">■ 국민주택규모 주택건설에 따른 상한용적률 완화 (「도시 및 주거환경정비법」 제54조)
: 법적상한용적률 299.97%</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에
관한 계획</td><td colspan="12">■ 동일로변 : 대지경계선으로부터 10m
■ 뚝섬로24길변 : 대지경계선으로부터 5m
■ 뚝섬로22길변 : 대지경계선으로부터 3m ~ 20m
■ 그 외 : 대지경계선으로부터 3m</td></tr>
</table>

■ 용적률 계획

구 분	산 정 내 용					
토지이용계획	계 (구역면적)	획지 (공동주택)	새로이 설치하는 기반시설 면적 토지 정비기반시설	새로이 설치하는 기반시설 면적 건축물 기부채납 환산부지면적	신설 정비기반시설 내 국·공유지	획지 내 용도 폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지
	139,130.0㎡	107,716.3㎡	28,808.7㎡	7,990.1㎡	3,835.6㎡	9,004.5㎡
공공시설부지 제공면적 (순부담)	• 새로이 설치하는 기반시설 면적 - 새로이 설치하는 기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 내 국·공유지 = (29,966.7㎡-1,758㎡[1]) + 7,990.1㎡ - 3,835.6㎡ - 9,004.5㎡ = 23,358.7㎡					
기준용적률	• 기준용적률 = 211.97% (소형임대주택 확보로 기준용적률 20% 상향)					
허용용적률	• 허용용적률 = 기준용적률 + β = 211.97% + 11.18% = 223.15% ※ β = 허용용적률 인센티브 항목 (총 11.18% 적용)					
상한용적률	• 상한용적률 (정비계획용적률) = 허용용적률 × (1+1.3×α(토지)×가중치+0.7×α(건축물)) = 223.15% × (1+1.3×0.14268×0.8538) × (1+0.7×0.07418) = 270.07%			• α(토지) = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(토지) 제공 후 대지면적 ⇒ (28,808.7㎡ - 12,840.1㎡) ÷ 107,716.3㎡ = 0.14268 • α(건축물) = 공공시설등 부지(토지) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지(건축물 설치비용 환산부지) 제공 후 대지면적 ⇒ 7,990.1㎡ ÷ 107,716.3㎡ = 0.07418 • 가중치 = 공공시설 제공부지의 허용용적률 ÷ 사업부지의 허용용적률 = 190.61% / 223.25% = 0.8538		
법적상한 용적률	• 국민주택규모의 주택 건설에 따른 상한용적률 완화					
	• 법적상한용적률 = 299.97%(계획 기준) 이하			• 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 용도지역별 법적상한용적률 이하로서 건축심의에서 최종 확정		

※ [1] 기존 공공시설 대토부지면적

■ 허용용적률 세부내용

구 분	인센티브		
공공보행통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1이하 = 211.97%×(948.0/107,716.3) ×1 = 1.8%	1.8%	13.5%
열린단지	• 단지 외곽개방, 담장미설치, 연도형 상가 등 열린 단지로 조성 - 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회가 인정시) = 5.0%	5.0%	
공개공지	• 지역주민 이용이 편리한 장소에 공원·광장 형태 등으로 설치 - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1이하 = 211.97%×(3,412/107,716.3) ×1 = 6.7%	6.7%	
합 계	13.5%		11.18% 적용

- 공공보행통로 계획
  - 보행자 및 차량의 안전을 위해 통로 입구에서 출구까지 시야 확보
  - 한강으로의 접근 및 신양중학교 통학동선을 고려하여 남-북 방향의 공공보행통로 조성
  - 공공청사 ③내 공개공지와 연결하여 공공보행통로 조성하여 효율성 및 편의성을 도모함



- 열린단지 계획
  - 공공보행통로, 학교가는길 및 단지내로 진출입 부분은 시각적으로 열린단지 조성
  - 시각적으로 열린 단지는 단지 경계에 담장을 설치하지 않으며 수목식재 또는 구조물 등을 설치하더라도 1.5m 아하로 하여 보행자의 시각이 차폐되지 않도록 조성
  - 공공개발커뮤니티, 공동이용시설 및 근린생활시설 배치구간에는 개방공간 조성
  - 개방공간은 단차·장애물 없이 보행을 통해 단지내부로 접근할 수 있도록 조성



- 공개공지 계획
  - 지역주민 이용이 편리한 장소인 교차로 및 공원 인근에 설치하여 일반시민 누구나 쉽게 이용할수 있도록 개방
  - 바람통로과 최대한 확보되도록 유입구가 될 수 있는 공간인 교차로 및 공원 인근에 배치
  - 보행자의 접근이 용이하도록 넓은 도로변에 접하도록 계획하였음



나) 건축선에 관한 계획

(1) 기본방향

○ 「자양4동 57-90번지 일대 신속통합기획 가이드라인」 계획지침에 부합하도록 계획

구 분		계 획 내 용
배 치	건축한계선	■ 동일로변(광역통경축) : 10m 이상 - 「한강변 관리 기본계획」과의 정합성을 고려해 광역통경축로 건축한계선 지정 - 필요시 가로변 소음, 매연 등 완화를 위해 건축한계선 내 녹화 및 보행공간 조성 가능 ■ 뚝섬로24길(지구통경축) : 5m 이상 한강가는길 조성을 위한 가로변 개방감 확보 및 미래 확장성 고려 ■ 뚝섬로22길 : 3~20m 이상 - 뚝섬로22길에서 동일로로 이어지는 보행동선 활성화 및 가로변 개방감 확보 ■ 그 외 대지경계선으로부터 3m 이상 ※ 건축한계선은 정비계획 지침도에 따름

(2) 계획내용

구 분		계 획 내 용
배 치	건축한계선	■ 동일로변(광역통경축) : 대지경계선으로부터 10m ■ 뚝섬로24길(지구통경축) : 대지경계선으로부터 5m ■ 뚝섬로22길 : 대지경계선으로부터 3~20m ■ 그 외 대지경계선으로부터 3m

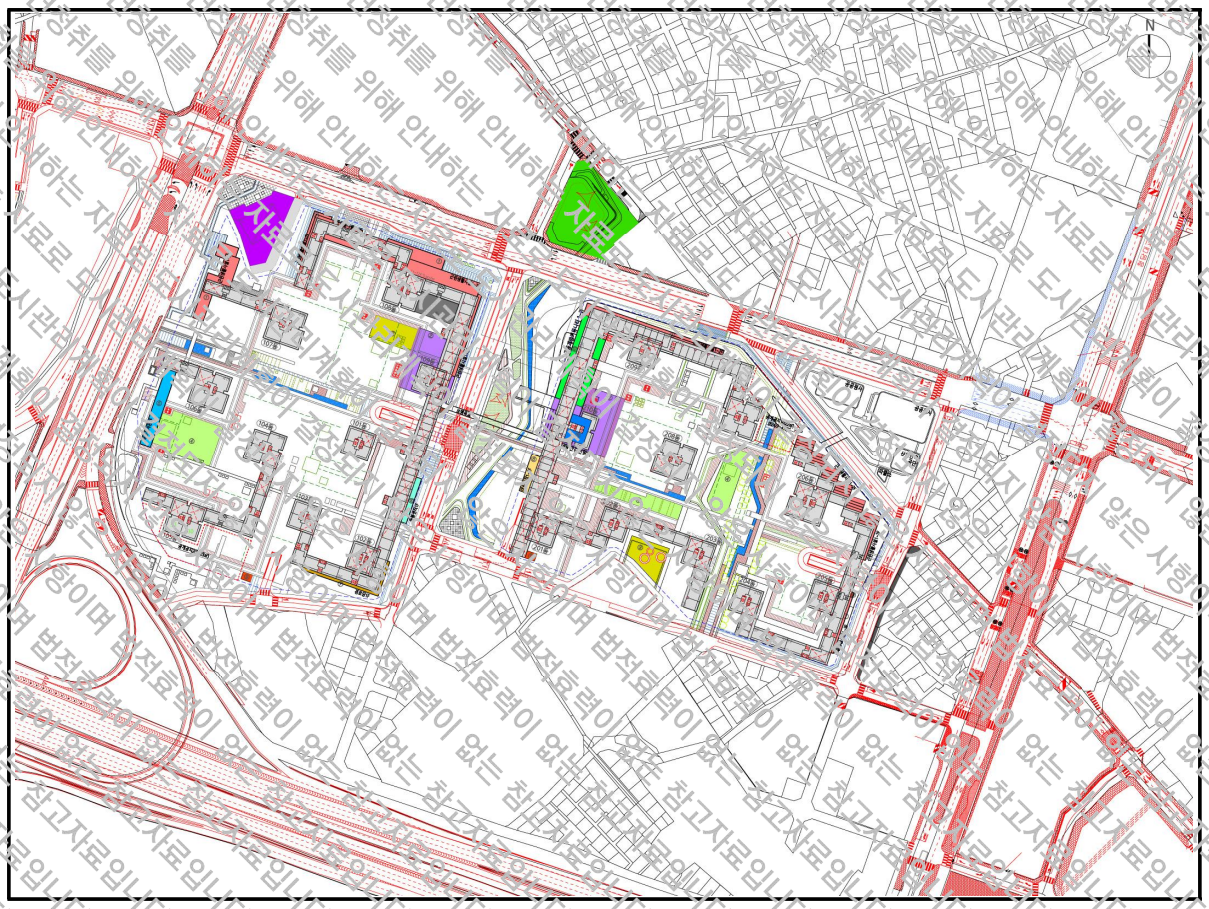
- 이 하 여 백 -

라) 건축개요

사업명		자양4동 57-90번지 일대 재개발 정비사업			
대지위치		서울특별시 광진구 자양4동 57-90일대			
지역지구		3종일반주거지역, 2종일반주거지역(7층이하포함), 중점경관관리구역(한강변)			
용도		공동주택, 부대시설, 근린생활시설			
도로현황		등일로 (30~36m), 뚝섬로(20m)			
구역면적		139,130.00㎡(42,086.33평)			
대지면적	혼치&기부채납면적	31,413.70㎡(9,502.64평)			
	사업대지면적(공동주택)	107,716.30㎡(32,584.18평)			
건축면적		29,559.25㎡			
건폐율		27.44%(주동건폐율 21.67%)			
연면적	지상 연면적	325,515.77㎡			
	지하 연면적	180,233.19㎡			
	전체 연면적	505,748.96㎡			
용적률 산정연면적		323,115.77㎡			
용적률	용적률	299.96%			
	용적률(분양)	-			
건축규모		지상49층/지하3층			
건물높이		150.00m			
주차대수	용도	아파트		근린생활시설	
	산출근거	85이하 75㎡ 당 1대	2,193.75대	134㎡ 당 1대	70.73
		85이하 65㎡ 당 1대	930.26대		
	법정	3,124대		71대	
	계획	4,427대 세대당 1.50대		106대	
조경면적	법정	32,314.89㎡(법정 30%)			
	계획	36,910.10(34.27%)			
순부담율	기반시설(도지)	-			
	공영주차장(환산부지)	-			
	임대주택(환산부지	-			

주) 본 개요는 사업승인 및 실시설계 시 변경되어질 수 있습니다.

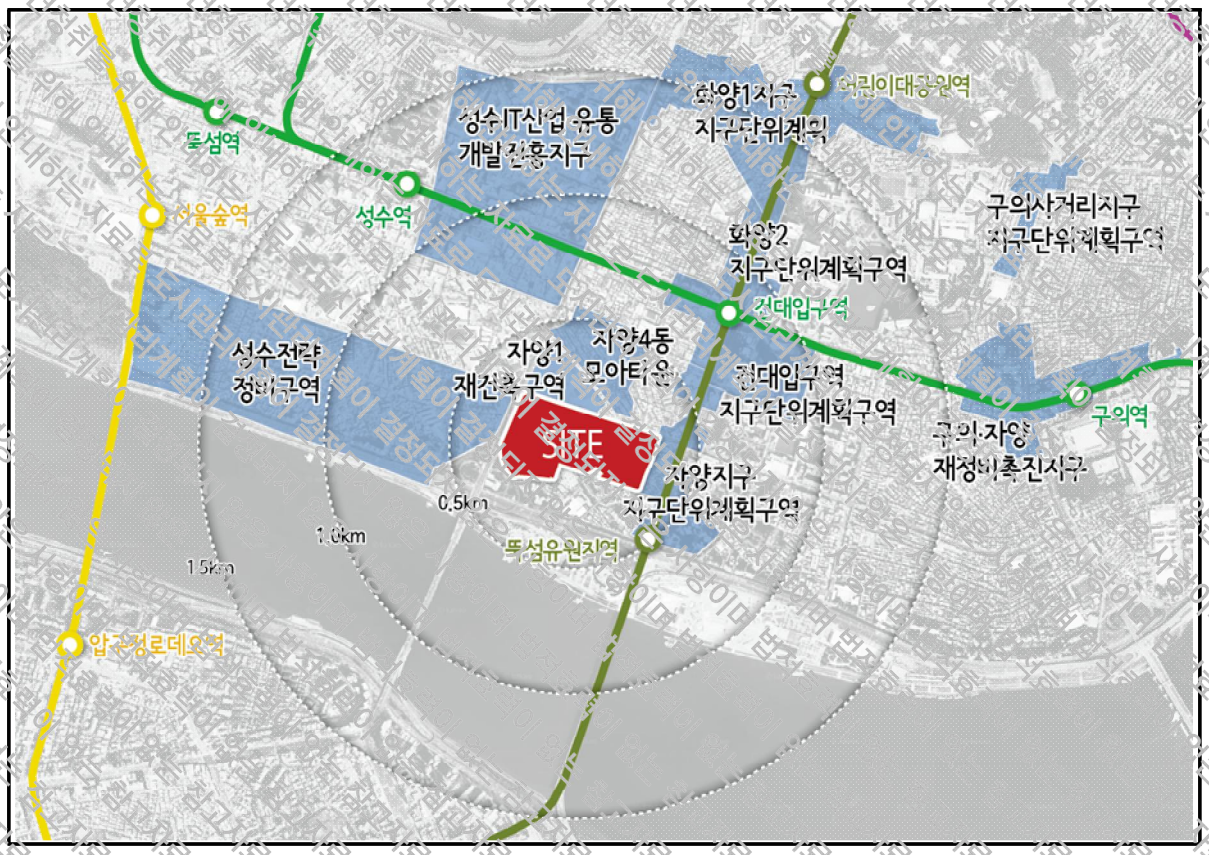
[건축배치도]



마) 공동주택 개요

평 형	세대수	비율(%)	세대당 면적(㎡/세대)		비 고
			전용면적	공급면적	
39TYPE(기부채납)	258	8.74	39.90	60.90	
59TYPE(기부채납)	136	4.61	59.90	85.13	
59TYPE(임대)	97	3.29	59.90	85.13	
84TYPE(임대)	66	2.24	84.90	119.79	
39TYPE(분양)	142	4.81	39.90	60.90	
59TYPE(분양)	957	32.43	59.90	85.13	
84TYPE(분양)	785	26.60	84.90	119.79	
108TYPE(분양)	356	12.06	108.90	150.48	
140TYPE(분양)	154	5.22	140.90	195.85	

[계획대상지 위치도]



[계획대상지 전경사진]



3 지역개황

1. 일반현황

○ 광진구는 서울시 동부에 위치하고 있으며 동쪽으로는 강동구, 서쪽으로는 성동구, 남쪽으로는 한강을 경계로 송파구, 북쪽으로는 동대문구와 중랑구와 접하고 있음

○ 동북권 서울시 진입 관문도시로 타 지역에 비해 유동인구 비율이 높은 편이며, 동북부에 아차산(295.7m)과 용마산(348m), 남쪽으로는 한강시민공원과 어린이대공원 등이 위치하여 풍부한 녹지공간을 가지고 있어, 교통과 생활이 편리하고 안정된 주거지역으로 개발여력과 성장 잠재력이 큰 지역임

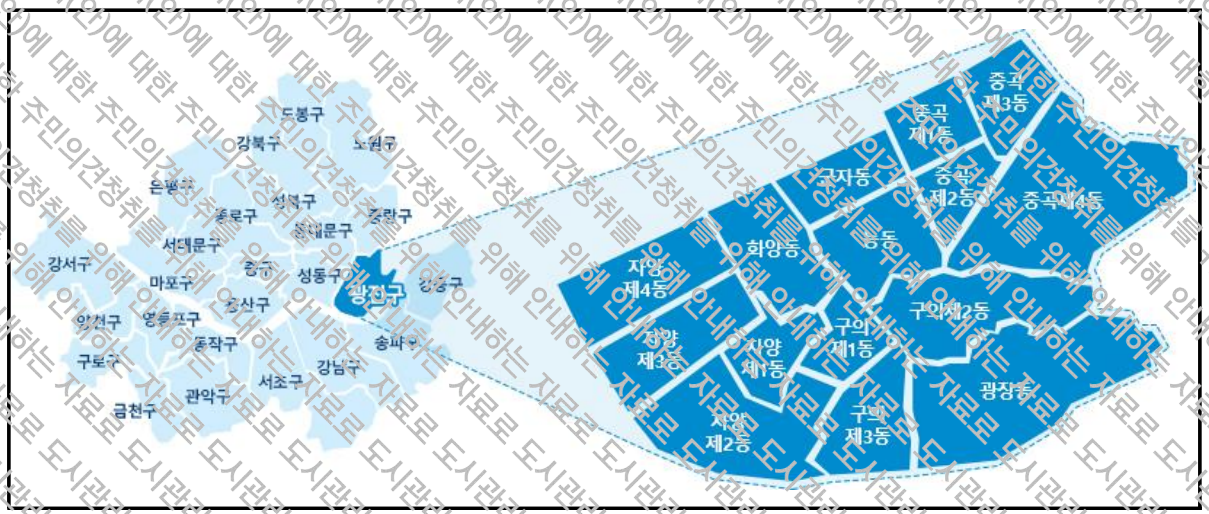
○ 금회 계획대상지는 광진구 자양동4동 57-90번지 일대에 위치하고 있으며, 주변으로 뚝섬유원지, 한강 북측에 위치하고 있음

[광진구 위치]

구청소재지	단	경도와 위도의 극점		연장거리
		지 명	극 점	
서울특별시 광진구 자양로117	동 단	광진구 광장동	북위 37°33′20″	동서간 5.2km
			동경 127°07′05″	
	서 단	광진구 자양동	북위 37°31′35″	
			동경 127°03′30″	
	남 단	광진구 자양동	북위 37°31′10″	남북간 5.7km
			동경 127°05′00″	
	북 단	광진구 중곡동	북위 37°34′15″	
			동경 127°06′10″	

자료 : 제28회 광진구 통계연보, 2023, 광진구청

[광진구 위치도]



2. 토지이용 현황

가. 지목별 토지이용 현황

○ 본 계획대상지가 위치한 광진구의 지목별 토지이용 현황 조사결과, 총 면적 17.06㎢ 중 대지가 7.01㎢(41.09%)로 가장 많은 부분을 차지하고 있으며, 하천 2.52㎢(14.79%), 임야 2.47㎢(14.49%) 등의 순으로 조사됨

[지목별 토지이용 현황]

구 분		계	전	답	임야	대지	하천	학교	도로	공원	기타
광진구	면 적(㎢)	17.06	0.03	0.01	2.47	7.01	2.52	1.06	2.50	0.72	0.73
	구성비(%)	100.00	0.15	0.07	14.49	41.09	14.79	6.21	14.67	4.25	4.28

주) 기타 : 과수원, 목장용지, 철도용지, 제방, 구거, 유지, 수도용지, 공장용지, 주차장, 주유소용지, 창고용지, 체육용지, 유원지, 종교용지, 사적지, 묘지, 잡종지를 포함
자료 : 제28회 광진구 통계연보, 2023, 광진구청

나. 용도별 토지이용 현황

○ 본 계획대상지가 위치한 광진구의 용도지역 현황 조사결과, 총 면적 17.08㎢ 중 주거지역 11.59㎢(67.90%), 녹지지역 5.27㎢(30.89%), 상업지역 0.21㎢(1.21%) 순으로 조사됨

[용도별 토지이용 현황]

구 분		계	도시지역					비도시지역
			소계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	
광진구	면 적(㎢)	17.08	17.08	11.59	0.21	-	5.27	-
	구성비(%)	100.00	100.00	67.90	1.21	-	30.89	-

자료 : 제28회 광진구 통계연보, 2023, 광진구청

3. 환경관련지역·지구 지정 현황

가. 자연공원 지정 현황

○ 서울특별시에는 북한산국립공원이 자연공원으로 지정되어 있는 것으로 조사됨

○ 계획대상지와 북한산국립공원과의 이격거리 : 약 9.98㎞

[자연공원 지정 현황]

자연공원명	위 치	지정년월일	총 면적(㎢)	비 고
북한산국립공원	서울특별시, 경기도	'83. 4. 2	76.922	

자료 : 제28회 광진구 통계연보, 2023, 광진구청

나. 생태·경관보전지역 지정현황

○ 서울특별시에는 생태·경관보전지역으로 17개소가 지정되어 있으며, 본 계획대상지가 포함된 광진구에는 위치하지 않는 것으로 조사됨

[생태·경관보전지역 지정현황]

시도	지역명	위 치	면적(㎢)	특 징	지정일자
서울	한강밤섬	서울 영등포구 여의도동 84-4 및 마포구 당인동 314	0.279	철새도래지, 서식지	1999.08.10
	둔촌동	서울 강동구 둔촌동 211	0.030	도시지역의 자연습지	2000.03.06 (`13.07.04확대)
	방이동	서울 송파구 방이동 439-2 일대	0.059	도시지역의 습지	2002.04.15 (`05.11.24확대)
	탄 천	서울 송파구 잠락동 및 강남구 수서동	1.151	도심속의 철새도래지	2002.04.15
	진관내동	서울 은평구 진관동 282-1 일대	0.017	도시지역의 자연습지	2002.12.30
	암사동	서울 강동구 암사동 624-1, 659-1 일대	0.270	도시지역의 하천습지	2002.12.30. (`21.12.30확대)
	고덕동	서울 강동구 고덕동 396 일대 서울 강동구 강일동 66 일대 (고덕수변 생태복원지 ~ 하남시계)	0.320	다양한 자생종 번성 제비, 물총새 등 보호종을 비롯한 다양한 조류서식	2004.10.20. (`07.12.27확대)
	청계산원터골	서울 서초구 원지동 산4-15번지 일대	0.146	갈참나무를 중심으로 낙엽활엽수군집 분포	2004.10.20
	현인릉	서울 서초구 내곡동 산13-1 일대	0.057	다양한 자생종 번성	2005.11.24
	남 산	서울 중구 예장동 산3-6 일대 서울 용산구 이태원동 산1-5일대	0.705	신갈나무군집 발달 남산 소나무림 지역	2006.07.27. (2007.12.27)
	불암산삼육대	서울 노원구 공릉동 산223-1일대	0.204	서어나무군집 발달	2006.07.27
	창덕궁후원	서울 종로구 와룡동 2-71일대	0.441	갈참나무군집 발달	2006.07.27
	봉 산	서울 은평구 신사동 산93-16	0.073	팔배나무림 군락지	2007.12.27
	인왕산	서울 서대문구 홍제동 산1-1일대	0.258	기암과 소나무가 잘 어우러지는 수려한 자연경관	2007.12.27
	성내천하류	서울 송파구 방이동 88-6 일대	0.070	도심속 자연하천	2009.11.26
	관악산	서울 관악구 신림동 산56-2 일대	0.748	희양목군락 자생지	2009.11.26
	백사실계곡	서울 종로구 부암동 산 115-1 일대	0.133	생물다양성 풍부	2009.11.26

자료 : 생태·경관보전지역 지정현황(2023년 12월 기준), 환경부

다. 야생생물보호구역 지정 현황

○ 서울특별시에는 야생생물보호구역으로 9개소가 위치하고, 있으며, 본 계획대상지로부터 가장 인접한 야생생물보호구역은 면목동에 위치한 "용마산"으로 대상지 북측 약 5.8km 이격하여 위치하는 것으로 조사됨

[야생생물보호구역 지정 현황]

보호지역명	소재지	지정면적(㎢)	지정년도
관악산	관악구 신림동 54, 55, 56-1, 56-2, 57-13, 57-14, 58-4, 58-5	5.00	2001
서울 서초 원지동 청계산	서초구 원지동 산4-17외 218필지	3.38	2002
우면산제1	서초구 우면동 산34-1 일부 외 92필지	1.10	2002
수락산	노원구 상계동 산153-1	0.03	2008
용마산	중랑구 면목동 산 1-1, 1-3, 망우동 산57-4	0.043	2008
서울 진관	은평구 진관동 산 35-1 (북한산 진관사 계곡 및 은평뉴타운 내 습지 일대)	0.0795	2010
서울 난지한강공원	마포구 상암동 496-121외 60	0.0566	2013
서울 중랑천 상류	노원구 상계동 853-3 일원 녹천교-상계교 좌안둔치	0.0235	2016
서울 북한산	성북구 성북동 산 25-1	0.455	2007

자료 : 2017년 12월말 기준 야생생물보호구역 현황, 환경부

라. 람사르습지 등록 현황

○ 서울특별시에는 한강 밤섬이 람사르습지로 등록되어 있는 것으로 조사됨

○ 광진구에는 습지보호지역으로 지정 및 람사르습지로 등록된 곳이 없는 것으로 조사됨

[람사르습지 등록 현황]

지역명(등록명)	위 치	면적(㎢)	등록일자
한강밤섬(Han River-Bamseom Islets)	서울 영등포구 여의도동	0.273	2012.06.21

자료 : 습지보호지역 지정 및 람사르습지 등록 현황(2023년 12월 기준), 환경부

마. 저황유의 공급·사용지역 현황

○ 서울특별시는 「대기환경보전법 시행령」 [별표 10의2]에 따라 황 함유량 0.1% 이하의 경유와 황 함유량 0.3% 이하의 중유(LSWR 포함)를 공급·사용해야 하는 지역으로 조사됨

[저황유의 공급·사용지역 현황]

구 분	대상연료	황 함유량	비 고
서울특별시	경 유	0.1% 이하	전 국
	중 유	0.3% 이하(LSWR 포함)	

자료 : 대기환경보전법 시행령 [별표 10의2]

바. 대기관리권역 현황

○ 서울특별시는 「대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법 시행령」 [별표 1]에 의거하여 대기관리권역에 해당되는 것으로 조사됨

[대기관리권역 현황]

권 역	지역 구분	지역범위
수도권	서울특별시	전 지역

자료 : 대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법 시행령 [별표 1]

사. 상수원보호구역 현황

○ 서울특별시에는 상수원보호구역으로 1개소가 지정되어 있는 것으로 조사됨

○ 계획대상지와 잠실 상수원보호구역과의 이격거리 : 남동측으로 약 2.0km

[상수원보호구역 현황]

상수원보호구역명	행정구역	최초지정일	지정면적(㎢)	소재지
잠 실	서울특별시	1995.03.20.	6.45	서울특별시 광진, 강동, 송파구 잠실수중보 상류 하천구역

자료 : 전국 상수원보호구역 현황(2022년 12월 말 기준), 환경부

아. 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정 현황

○ 「배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정 규정, 환경부고시 제2007호-107호」에 의하면, 서울특별시 전역이 "나" 지역으로 조사됨

[배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정 현황]

행정구역 \ 지역별		청정지역	"가"지역	"나"지역
서울특별시	전 역	-	-	전 역

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

자. 중권역별 물환경 목표기준 현황

○ 「중권역별 물환경 목표기준, 환경부고시 제2018-6호」에 의거한 한강서울의 목표기준은 좋음(Ib)에 해당되는 것으로 조사됨

[중권역별 물환경 목표기준 현황]

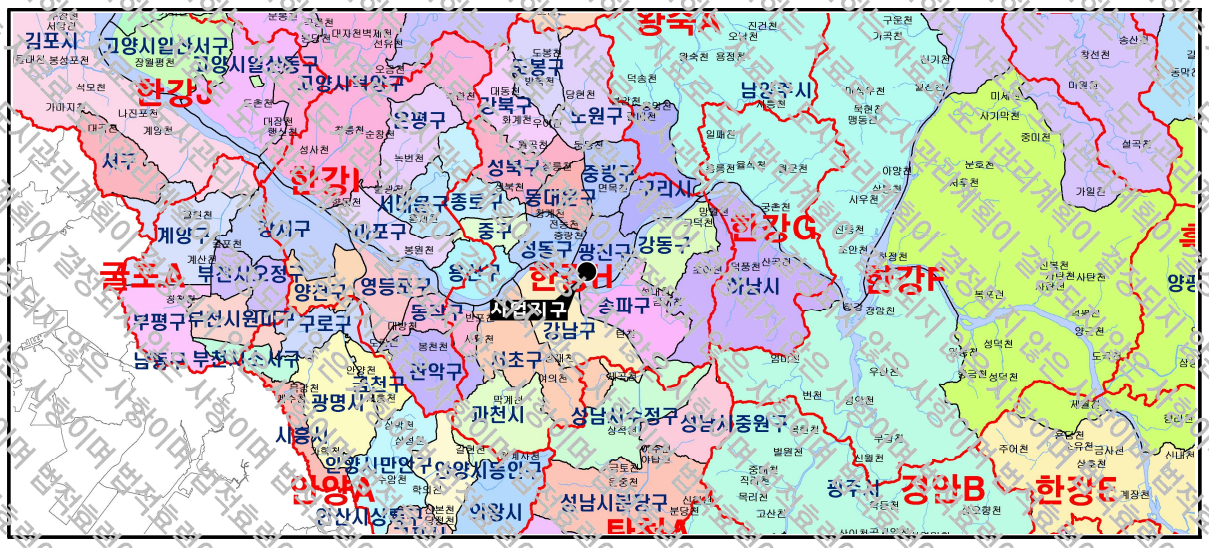
대권역명	중권역명	목표기준			
				생물이해등급	
				수생태계 특성	어류생물지수
한 강	한강서울	좋음	Ib	매우좋음~좋음	A, B

자료 : 중권역별 수질 및 수생태계 목표기준, 환경부고시 제2018-6호

차. 수질오염총량관리 현황

○ 본 계획대상지가 포함된 서울특별시 광진구 일원은 수질오염총량관리 시행지역으로 단위유역 "한강H"에 해당되는 것으로 조사됨

[한강H 단위유역도]



카. 기타 지역 현황

○ 서울특별시 광진구에는 백두대간보호지역, 생태계 변화관찰 대상지역, 수산자원보호구역, 산림유전자원보호림, 대기보전특별대책지역, 수변구역, 팔당·대청호 상수원 수질보전 특별대책지역, 특정도서 등은 존재하지 않는 것으로 조사됨

4. 주요 보호대상 시설물 현황

가. 문화재 현황

○ 광진구에는 국가지정문화재 21점, 시지정문화재 6점 등 총 30점의 문화재가 분포하고 있는 것으로 조사됨

[문화재 현황]

구 분	합계	국가지정문화재							시지정문화재					등록문화재	
		소계	국보	보물	사적	명승	천연기념물	국가민속문화재	중요무형문화재	소계	유형문화재	기념물	민속문화재	무형문화재	국가등록문화재	시등록문화재
광진구	30	21	1	2	2	-	-	16	-	6	3	1	1	1	3	-

자료 : 제28회 광진구 통계연보, 2023, 광진구청

나. 취수시설 현황

○ 수도사업자가 서울특별시인 취수시설은 총 4개소로 총 설계시설용량 6,160,000㎥/일로 조사됨

○ 본 계획대상지가 위치한 광진구는 자양취수장이 위치하고 있는 것으로 조사되었으며, 자양취수장에서 취수 후 구의, 뚝도정수장으로 공급하는 것으로 조사됨

[취수시설 현황]

취수장명	소재지 주소	설계시설용량 (㎥/일)	일평균취수량 (㎥/일)	공급 정수장
강북	경기도 남양주시 와부읍 경강로 682	2,300,000	918,792	강북, 구의, 뚝도
암사	서울특별시 강동구 암사동 산1	1,710,000	959,515	암사
자양	서울특별시 광진구 자양동 701	1,450,000	575,051	구의, 뚝도
풍납	서울특별시 송파구 풍납동 419	700,000	415,378	영등포

자료 : 2022 상수도통계, 2023, 환경부

다. 정수시설 현황

○ 수도사업자가 서울특별시인 정수시설은 총 6개소로 총 시설용량은 4,800,000㎥/일로 조사됨

○ 본 계획대상지가 위치한 광진구는 1개소의 정수장(구의)이 위치하고 있는 것으로 조사되었으며, 광진구는 구의정수장에서 상수를 공급받는 것으로 조사됨

[정수시설 현황]

정수장명	시설용량 (㎥/일)	급수인구 (명)	정수처리적용방식	급수지역
강북	1,000,000	2,420,514	급속여과+활성탄여과	노원구 외 9
광암	400,000	741,606	급속여과+활성탄여과	송파구 외 1
구의	500,000	954,262	급속여과+활성탄여과	광진구 외 1
뚝도	700,000	1,168,556	급속여과+활성탄여과	종로구 외 6
암사	1,600,000	2,842,187	급속여과+활성탄여과	강동구 외 9
영등포	600,000	1,540,544	급속여과+막여과(MF)+활성탄여과	양천구 외 3

자료 : 2022 상수도통계, 2023, 환경부

5. 환경피해 유발시설물 현황

가. 산업단지 및 농공단지 현황

○ 서울특별시에는 산업단지 4개소가 존재하는 것으로 조사됨.

○ 강동 산업단지는 미개발로 조사됨

[산업단지 현황]

유형	시군	단지명	조성상태	지정면적(천㎡)	산업시설구적(천㎡)		입주업체(개)	고용현황(명)
					전체면적	분양대상		
국가	구로구	한국수출산업(서울디지털)	완료	1,925	1,448	1,448	13,732	140,684
	구로구	서울온수	완료	158	123	123	196	1,518
일반	강서구	마곡	조성중	1,124	729	729	200	38,873
	강동구	강동	미개발	78	27	-	-	-

자료 : 2023년 3분기 산업단지현황조사, 한국산업단지공단

나. 환경오염물질 배출시설 현황

○ 광진구에 등록되어 있는 환경오염물질 배출시설은 대기 36개소, 수질 44개소, 소음 및 진동은 없는 것으로 조사됨

[환경오염물질 배출시설 현황]

구 분	대 기(가스·먼지·매연 및 악취)						수 질(폐수)						소음 및 진동
	계	1종	2종	3종	4종	5종	계	1종	2종	3종	4종	5종	
광진구	36	2	-	-	18	18	44	1	-	-	5	38	-

자료 : 제28회 광진구 통계연보, 2023, 광진구청

다. 도로 현황

○ 광진구의 도로 총 연장 324,662m이며, 100% 포장되어 있는 것으로 조사됨.

[도로 현황]

구 분	연 장(m)	포 장(m)	포장율(%)	미포장(m)	미개통(m)
광진구	324,662	324,662	100.0	-	-

자료 : 제28회 광진구 통계연보, 2023, 광진구청

라. 자동차 등록 현황

○ 광진구에는 총 117,532대의 자동차가 등록되어 있는 것으로 조사됨.

[자동차 등록 현황]

구 분	계(대)	승용차(대)	승합차(대)	화물차(대)	특수차(대)	이륜차(대)
광진구	117,532	83,925	2,767	11,461	382	18,997

자료 : 제28회 광진구 통계연보, 2023, 광진구청

6. 환경기초시설 현황

가. 공공하수처리시설 현황

○ 서울특별시에는 총 4개소의 공공하수처리시설이 위치하고 있으며, 총 시설용량은 4,980,000㎥/일로 조사됨

○ 본 계획대상지가 위치한 광진구의 하수는 중랑물재생센터를 통해 연계처리 되는 것으로 조사됨

[공공하수처리시설 현황]

시설명	소재지	시설용량(㎥)	처리방법
난지	경기도 고양시 덕양구 현천동 692-2	860,000	중력침전법,표준활성슬러지법,MLE,A2O
중랑	서울시 성동구 용답동 247-6	1,590,000	표준활성슬러지법,MLE,SBAF
서남	서울시 강서구 마곡동 74	1,630,000	기타,표준활성슬러지법,MLE,4 stage-BNR
탄천	서울시 강남구 일원동 580	900,000	표준활성슬러지법,MLE

자료 : 2022 하수도통계, 2023, 환경부

나. 분뇨처리시설 현황

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

○ 본 계획대상지가 위치한 광진구 내 분뇨처리시설은 없으나, 광진구에서 발생하는 분뇨는 중랑물재생센터에서 연계처리 하는 것으로 조사됨

[분뇨처리시설 현황]

시설명	소재지	시설용량 (㎥/일)	처리량 (㎥/일)	처리공법	연계처리장명
중랑	경기도 고양시 덕양구 현천동 692-2	4,000	4,753.7	물리적	중랑물재생센터
난지	경기도 고양시 덕양구 현천동 692-2	4,500	3,607.9	물리적, 생물학적	난지물재생센터
서남	서울 강서구 마곡동 74	4,000	3,974.4	물리적	서남물재생센터

자료 : 2022 하수도통계, 2023, 환경부

다. 폐기물 공공매립시설 현황

○ 본 계획대상지가 위치한 광진구의 폐기물 매립시설 현황 조사 결과, 광진구를 포함하여 서울특별시에서 발생되는 폐기물은 인천광역시 서구에 위치한 수도권매립지로 운반처리 되고 있는 것으로 조사됨

[수도권매립지 현황]

구 분	위 치	면적(천㎡)						폐기물 반입지역		
		합 계	매립장				기타 부지	서울시	인천시	경기도
			제1	제2	제3	제4				
수도권 매립지	인천광역시 서구 거월로 61	16,000	4,089	3,779	3,071	3,889	1,172	전지역 (25개 구)	9개 구 군	30개 시 군

자료 : 2022 수도권매립지관리공사통계연감(제21호), 2023, 수도권매립지관리공사

라. 폐기물 공공소각시설 현황

○ 서울특별시에는 폐기물 공공소각시설 5개소가 운영되고 있는 것으로 조사됨

○ 계획지구가 위치한 광진구에는 소각시설이 위치하고 있지 않는 것으로 조사됨

[폐기물 공공소각시설 현황]

시군구	소재지	시설용량 (톤/일)	소각방식	운영방식	2022년 처리량 (톤/년)	허가(승인)일 (년.월.일)
노원구	덕릉로70길 99	800	일반소각	연속식	163,785.3	1991.09.18
은평구	은평로 1053	48	고온용융	연속식	12,540.0	2007.03.02
마포구	하늘공원로 86	750	일반소각	연속식	169,780.5	2002.02.28
양천구	안양천로 1121	400	일반소각	연속식	104,175.7	1996.03.14
강남구	남부순환로 3318	900	일반소각	연속식	238,769.5	1995.04.25

자료 : 2022 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2023, 자원순환정보시스템

- 이 하 여 백 -

4 환경성검토 항목·범위 등의 설정

1. 계획의 환경영향요소 추출

○ 해당 지역은 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역으로 재건축정비계획 수립을 통한 주거환경 개선을 하고자 함.

○ 계획대상지는 현재 주택이 밀집한 지역으로 환경적으로 민감하거나 사회·경제적 가치가 있는 지역·지구 등은 없는 것으로 조사됨

○ 계획시행으로 인해 계획대상지 및 주변지역에 자연생태환경, 생활환경, 사회경제환경에 미치는 영향정도를 파악함

[계획의 환경영향요소 추출]

검토항목 \ 단계			공사단계	운영단계
자연생태환경		비오톱	▲	○
		생태네트워크	▲	○
		동·식물상	▲	○
		자연환경자산	-	-
생활환경	토지환경	토지이용	▲	◎
		토 양	-	-
		지형·지질	▲	▲
	물환경	물순환, 수리·수문	▲	△
		수 질	▲	△
	기후대기환경	바 람	-	▲
		열	▲	△
		대기질	▲	▲
		악 취	-	-
	기 타	친환경적 자원순환	▲	▲
		에너지	▲	▲
		소음·진동	◆	-
		경 관	▲	▲
		휴식 및 여가공간	◆	○
		일 조	▲	▲
		전파장해	-	-
		보행친화공간	▲	▲
사회경제환경		인 구	-	-
		주 거	-	-
		산 업	-	-

범 례

◎ : 개발후 상당히 좋아진다.
○ : 개발후 비교적 긍정적이다.
△ : 개발후 긍정적이나 효과는 미약하다.
▲ : 개발후 악영향이 있으나 미약하다.
◆ : 개발후 악영향이 다소 있다.
● : 개발후 악영향이 크다.
- : 영향없음.

2. 검토항목 및 범위 설정

가. 검토항목

○ 기본 검토항목 : 비오톱, 토지이용, 물순환 및 수리·수문

○ 선택 검토항목 : 생태네트워크, 동·식물상, 지형·지질, 수질, 바람, 열, 대기질, 온실가스, 친환경적 자원순환, 에너지, 소음·진동, 경관, 휴식 및 여가공간, 일조, 보행친화공간

[검토항목 및 범위 설정]

검토항목 \ 단계		검토방법	범위
자연생태환경	비오톱	• 도시생태현황도 조사	• 계획대상지 및 주변지역
	생태네트워크	• 문헌조사 및 현지조사	• 계획대상지 및 주변지역
	동·식물상	• 전국자연환경조사보고서 및 문헌조사	• 계획대상지 및 주변지역
생활환경	토지이용	• 문헌조사 및 현지조사	• 서울특별시 광진구
	지형·지질	• 문헌조사 및 현지조사	• 계획대상지 및 주변지역
물환경	물순환, 수리·수문	• 원단위를 이용한 산정	• 계획대상지
	수 질	• 문헌조사	• 서울특별시 및 계획대상지
기후대기환경	바 람	• 통계자료	• 서울특별시
	열	• 문헌조사 및 현지조사	• 계획대상지
	대기질	• 통계자료	• 서울특별시 광진구
	온실가스	• 문헌조사 및 현지조사	• 계획대상지
기 타	친환경적 자원순환	• 문헌조사 및 현지조사	• 서울특별시 광진구
	에너지	• 통계자료	• 서울특별시 광진구
	소음·진동	• 문헌조사	• 계획대상지 주변지역
	경 관	• 문헌조사 및 현지조사	• 서울특별시 광진구
	휴식 및 여가공간	• 통계자료	• 서울특별시 광진구
	일 조	• 일조시뮬레이션	• 계획대상지 및 주변지역
	보행친화공간	• 문헌조사 및 현지조사	• 계획대상지

5 자연생태환경

1. 비오톱

가. 현황

1) 비오톱유형평가

○ 비오톱유형평가는 도로와 수면을 제외한 67개 비오톱유형을 대상으로 이루어져 최종 5등급으로 구분됨

○ 본 계획대상지는 집약적인 토지이용이 이루어지는 인위적으로 만들어진 비오톱 유형으로 비자연형 비오톱 유형의 상업 및 업무지 비오톱으로 조사됨

[비오톱유형 항목의 특성 및 내용]

구 분		특성 및 종류
자연형 비오톱	특성	• 인위적 영향을 다소 받은 비오톱유형
	종류	• 하천 및 습지 비오톱(3개), 산림 비오톱(5개)
근자연형 비오톱	특성	• 인위적으로 조성되었으나 토양피복도가 낮은 비오톱유형으로 생물이 살아가기에 적합한 비오톱 유형
	종류	• 공업 및 도시기반시설지 비오톱(2개), 조경녹지 비오톱(7개), 하천 및 습지 비오톱(2개), 경작지 비오톱(4개), 산림 비오톱(4개), 유휴지 비오톱(1개)
비자연형 비오톱	특성	• 토양피복도가 높은 비오톱유형으로 집약적인 토지이용이 이루어지는 인위적으로 만들어진 비오톱 유형
	종류	• 주거지 비오톱(11개), 상업 및 업무지 비오톱(5개), 공업지 및 도시기반시설지 비오톱(12개), 교통시설 비오톱(4개), 하천 및 습지 비오톱(1개), 경작지 비오톱(1개), 산림 비오톱(5개)
기타 비오톱	특성	• 위의 3가지 항목에 명확히 속하지 않는 비오톱유형으로 비교방식으로 평가되지 않음
	종류	• 공업지 및 도시기반시설 중 비오톱 중 건설현장 및 특수지역

자료 : 서울특별시 도시생태현황도 운영지침, 2019.5, 서울특별시

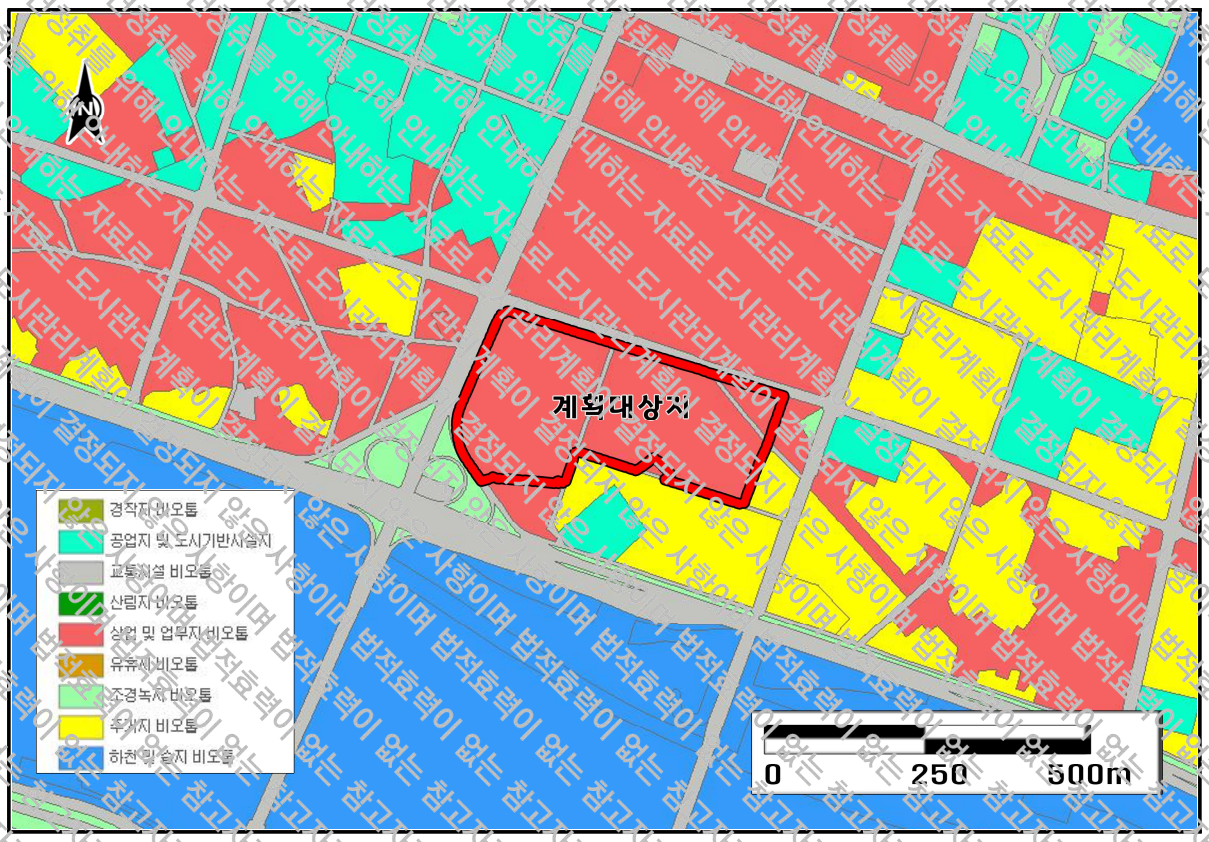
○ 본 계획대상지의 비오톱유형평가 결과, 인위적인 이용강도가 크고, 생물서식지로서의 기능이 현저히 낮은 비오톱유형이며, 개발밀도가 높은 시가화 지역 중 녹지공간을 보기가 어려운 비오톱유형으로 녹지공간 확보를 위한 다양한 대책 마련이 필요한 지역으로 비오톱유형평가 5등급으로 나타남

[서울특별시 비오톱유형평가 등급의 구분]

평가등급	기 준
1등급	• 대상지 전체에 대하여 보전이 우선되어야 하는 비오톱유형 • 이 등급에 해당하는 비오톱유형은 자연성이 높아 도시의 건강한 생물다양성에 기여하며 쾌적한 도시환경을 위해 주요한 역할을 수행하는 보호가치가 비교적 높음 • 해당 비오톱유형 전체에 대해서 도시생태계 보전대책을 수립하여 자연성을 유지할 수 있도록 함
2등급	• 대상지 전체에 대해 보전이 필요한 비오톱유형 • 인위적인 토지이용이 이루어지고 있으나, 서울시에서 나타나는 면적이 비교적 적고 생물서식지로서도 중요한 역할을 하고 있어 도시생물종다양성 및 서식지 다양성을 위해 관리가 필요한 지역 • 이 비오톱유형에 대해서는 도시생태계 보전차원에서 현재의 토지이용이 지속적으로 유지될 수 있도록 하는 보전대책 수립이 필요함
3등급	• 대상지 일부에 대하여 보전을 하고 잔여지역은 생태계 현황을 고려한 토지이용이 요구되는 비오톱유형 • 인위적인 토지이용이 이루어지고 있으나 일부 생물서식공간을 포함하고 있어 해당 비오톱유형 내 녹지조성 등 도시생태에 기여할 수 있는 방향으로 관리 필요 • 토지이용의 변화가 이루어질 경우 현재의 비오톱유형 등급보다 하향 조정되는 고밀화된 토지이용이 이루어지지 않도록 하는 대책 마련이 필요함
4등급	• 생태계 현황을 고려한 토지이용이 요구되는 비오톱유형 • 개발밀도가 높은 시가화 지역 중 일부 녹지지역을 포함하고 있으나 인위적인 이용강도가 큰 비오톱유형으로 기존 녹지의 훼손을 금지하고 인공지반녹화, 입면녹화 등 지속적으로 대상지역 내 녹지공간 확충을 필요로 함
5등급	• 부분적으로 개선이 필요한 비오톱유형 • 인위적인 이용강도가 크고 생물서식지로서의 기능이 현저히 낮은 비오톱유형 • 개발밀도가 높은 시가화 지역 중 녹지공간을 보기가 어려운 비오톱유형으로 녹지공간 확보를 위한 다양한 대책 마련이 필요함

자료 : 서울특별시 도시생태현황도 운영지침, 2019.5, 서울특별시

[비오톱유형도]



[비오톱유형 평가도]



2) 개별비오톱평가

○ 개별비오톱평가는 자연형·근자연형 비오톱유형을 대상으로 평가가 이루어져 최종 3개 등급으로 구분됨

○ 본 계획대상지의 개별비오톱 평가결과, 대부분 평가제외 지역으로 조사됨

[개별비오톱 평가 등급의 구분]

평가등급	기 준
1등급	• 보호가치가 우선시 되는 비오톱 • 자연성이 비교적 높은 비오톱유형 중 개별평가 1등급인 비오톱으로 자연성을 유지할수 있도록 적극적인 보전이 필요함
2등급	• 보호할 가치가 있는 비오톱 • 자연성이 비교적 높은 비오톱유형 중 개별평가 2등급인 비오톱으로 각각의 공간적 속성을 반영한 비오톱보호 및 복원에 초점을 두어야함
3등급	• 현재로서는 한정적인 가치를 가지는 비오톱 • 비오톱유형은 자연성이 높은 편이나 해당 비오톱은 대부분 식피율이 높지 않으며, 출현빈도가 높은 비오톱임 • 도시 전체적인 비오톱 네트워크 속에서의 생태적인 기능 등을 고려하여 부분적으로 복원사업을 실시할 필요가 있음

자료 : 서울특별시 도시생태현황도 운영지침, 2019.5, 서울특별시

[개별비오톱평가도]



나. 계획시행으로 인한 영향예측

○ 본 계획대상지는 비오톱유형평가 5등급으로 개발밀도가 높은 시가화 지역이며, 인위적인 이용강도가 크고 생물서식지로서의 기능이 현저히 낮은 비오톱유형임

○ 또한, 대상지는 공동주택으로 이용되고 있고, 개발밀도가 높은 시가화 지역 중 녹지공간을 보기가 어려운 비오톱유형으로 녹지공간 확보를 위한 다양한 대책 마련이 필요로 하는 지역임

○ 따라서 계획시행 시 대상지 내 생태적 기능을 할 수 있도록 녹지공간 형성을 유도함

다. 저감방안

1) 비오톱 조성방안

○ 계획시행 시 녹지면적을 최대로 확보하고, 비오톱 조성을 고려한 조경계획 등의 계획수립을 통해 계획대상지 내 도시생태 기능 복원 및 강화가 이뤄질 수 있도록 비오톱 조성 방안이 필요함

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

○ 계획시행 후 조경 식재로 인하여 현재보다 조경녹지 면적 및 조경식재 수량은 증가되나 비오톱의 변화는 없을 것으로 판단됨

2. 생태네트워크

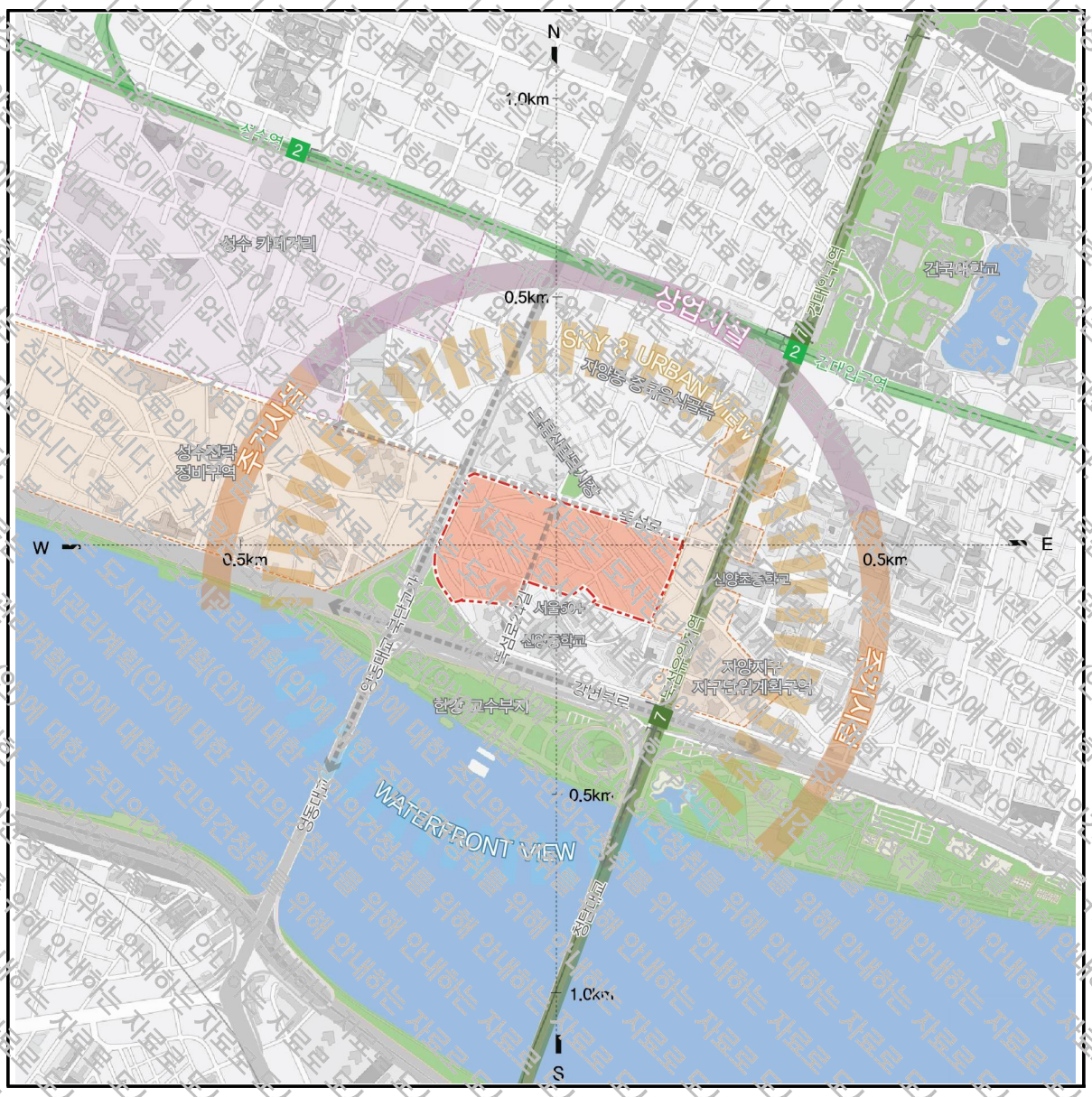
가. 현황

1) 일반 현황

○ 본 계획대상지는 행정구역상 서울특별시 광진구 자양4동 57-90번지 일대에 위치하고 있으며, 제2종일반주거지역 및 제1종일반주거지역으로 이용 중임

○ 계획대상지 및 인근지역은 도심에 위치하고 있으며, 녹지네트워크는 계획대상지 남측으로 한강과 뚝섬한강공원, 북동측으로 건국대학교가 위치하고 있음

[주변지역 생태네트워크 현황]



2) 녹지네트워크 검토

○ 본 계획대상지는 행정구역상 광진구 자양4동 57-90번지 일대에 위치하고 있으며, 주변으로 도로와 접하고 있어 가로 및 세로녹지가 제한적으로 형성된 지역임.

○ 대상지 내부는 주거시설(공동주택)로 이용하고 있으며 남측으로 뚝섬한강공원과 일부 연결되어 있음

나. 계획시행으로 인한 영향예측

1) 생태네트워크 구상 기본방향

○ 공원 녹지 체계와 정합성 유지 및 기존 공원 및 녹지 공간 등과 연계하여 공원·녹지 네트워크 구축

○ 타 단지들과의 상호연계 및 주민 접근성을 고려한 녹지 계획으로 녹지 이용의 활성화 도모

○ 휴식공간 및 녹지는 주변 자연환경 · 경관과의 연속성을 고려하여 배치하고 소음차단이나 공해방지를 위하여 충분한 식재계획 유도

○ 연접부 공원과 연계된 녹지조경공간 등 오픈스페이스와 보행 network의 연계조성

2) 생태네트워크 구상 : 공원 · 녹지

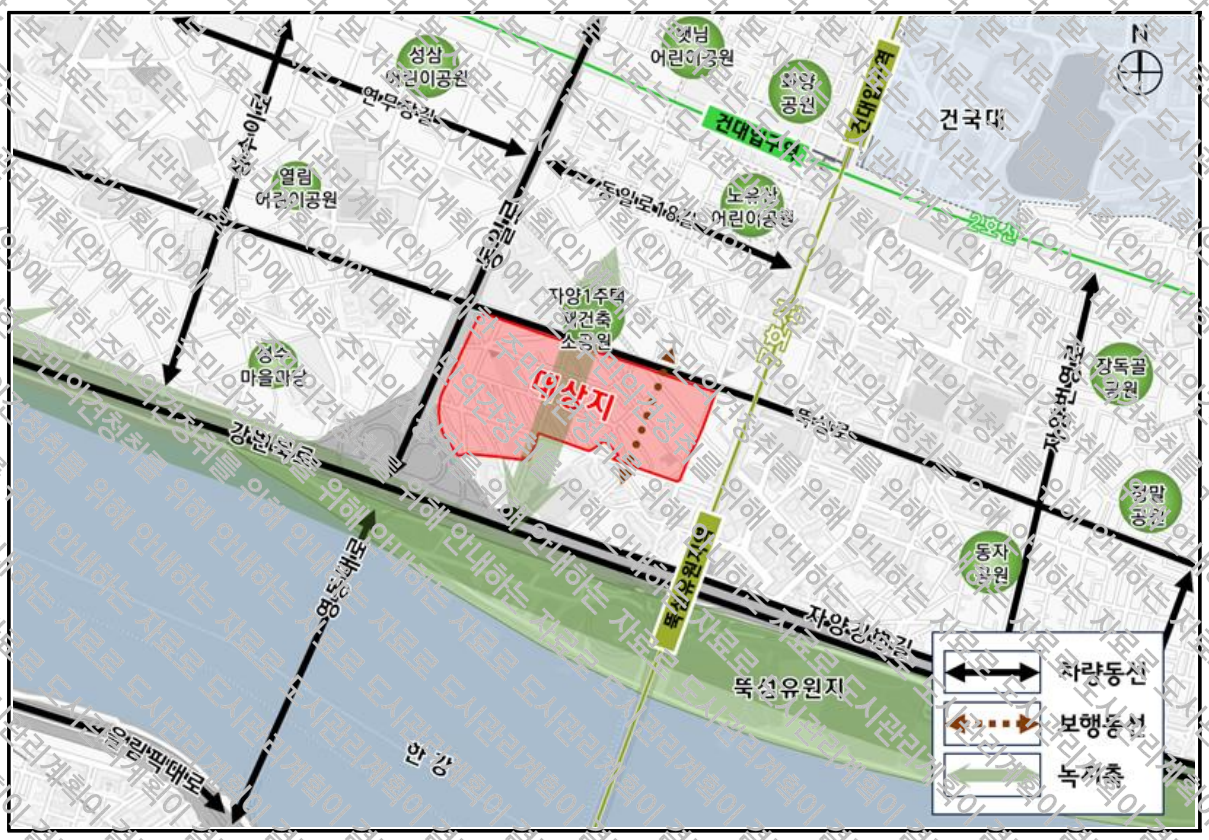
○ 대상지 북측에 위치한 공원계획과 남측에 한강공원과 연계하여 남측 및 동측에 녹지를 배치하여 선형의 녹지축을 형성하고 주변 주민의 접근성을 고려한 위치에 배치

○ 지상부에 녹지공간을 최대한 확보하여, 쾌적하고 자연 친화적인 단지로 조성

○ 동일로변에 완충녹지를 조성해 쾌적한 주거환경 조성

○ 단지 중심에 오픈스페이스 조성을 통한 주민 커뮤니티를 활성화

[생태네트워크 기본 구상도]



3. 동식물상

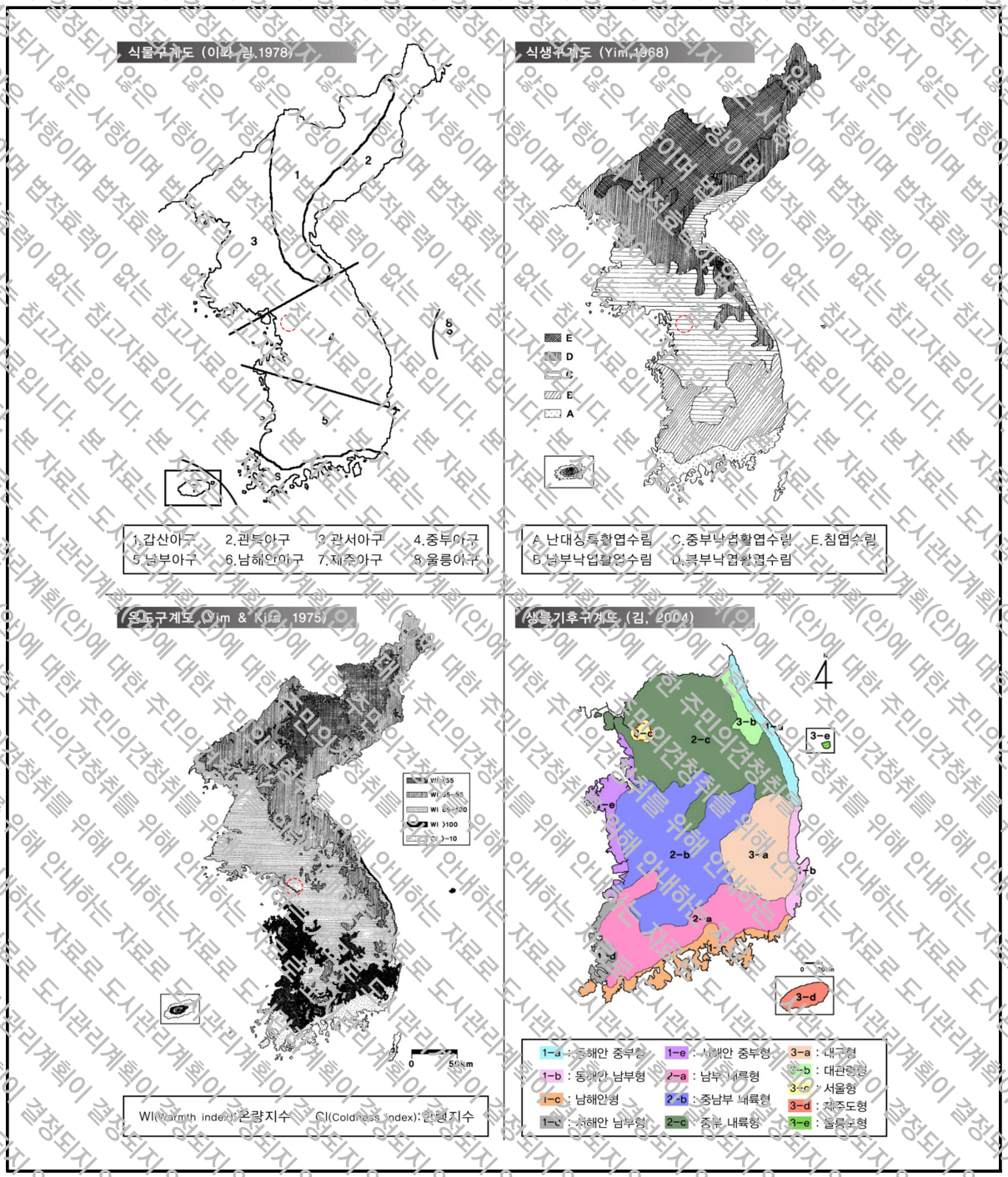
가. 현황

1) 식물상 및 식생

가) 조사지역의 구계 현황

○ 본 계획대상지가 위치한 서울특별시 광진구 자양동은 중부낙엽활엽수림에 위치하며, 식물구계지리학상으로 중부아구(Lee & Yim, 1978)에 속함

[한반도의 구계도(○ : 계획대상지)]



나) 현존식생 현황

○ 본 계획대상지는 현존식생도상 대부분 시가화지역에 해당하는 것으로 조사됨

[현존식생도]

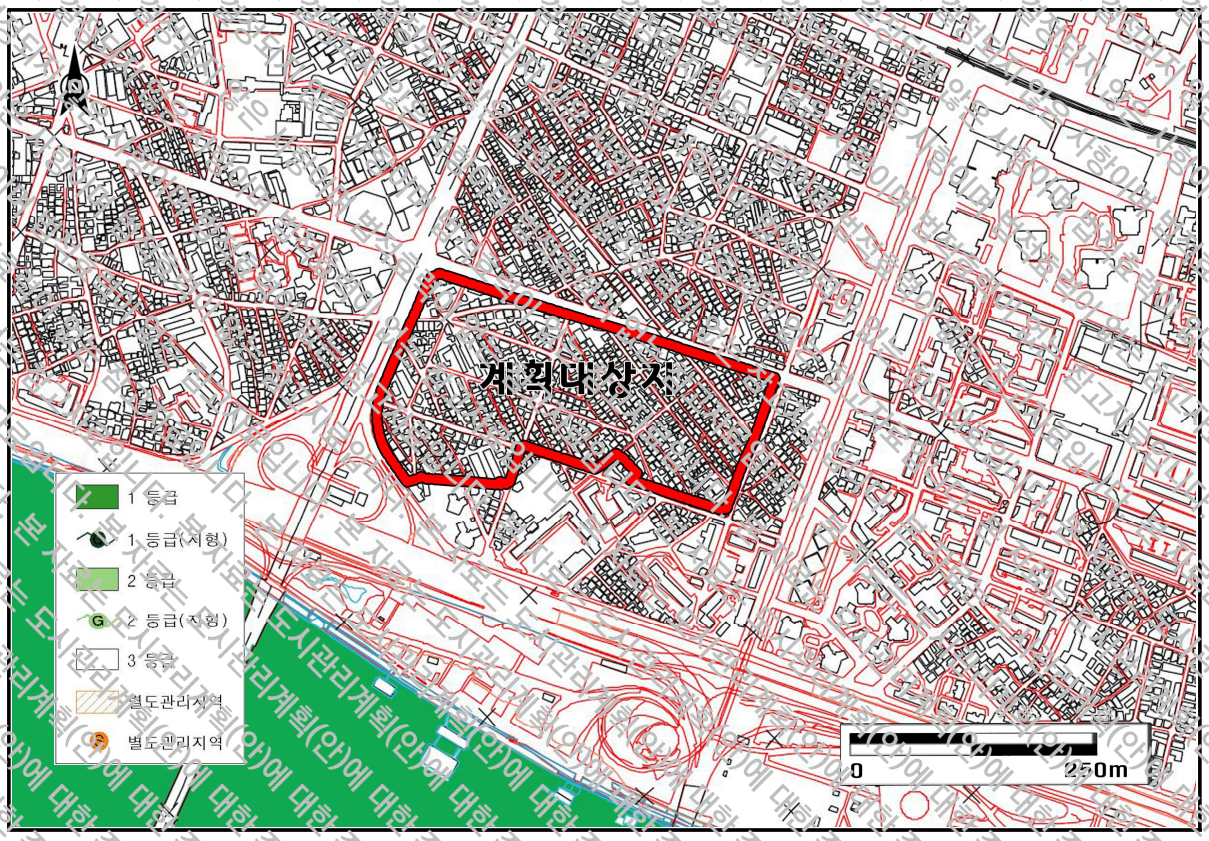


- 이 하 여 백 -

나) 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 계획 대상지의 입지를 선정하는데 위의 사항에 대한 해당 여부 및 기준 등을 파악하는데 활용하였음

[생태·자연도]



- 이 하 여 백 -

[생태·자연도 등급별 권역 기준 및 관리기준]

등급별 권역	등급별 권역 기준	관리기준
1등급	• 야생동·식물보호법 제2조의 규정에 의한 멸종위기야생동·식물의 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·분포하고 있는 지역 • 자연원시림 또는 이에 가까운 산림 및 고산초원 • 자연상태 또는 이에 가까운 하천·호소·강하구·갯벌 및 해양	자연환경의 보전 및 복원
2등급	• 1등급 기준에 준하는 지역으로서 장차 보전의 가치가 있는 지역 • 1등급 권역의 외부지역으로서 1등급 권역의 보호를 위하여 필요한 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	체계적인 개발 및 이용
별도 관리지역	• 산림보호법 제7조제1항에 따른 산림보호구역 • 자연공원법 제2조제1항의 규정에 의한 자연공원 • 문화재보호법 제6조의 규정에 의하여 천연기념물로 지정된 구역(그 보호구역을 포함한다) • 야생동·식물보호법 제27조제1항의 규정에 의한 야생동·식물특별보호구역 또는 제33조제1항의 규정에 의한 야생동·식물보호구역(해양에 포함되는 지역은 제외) • 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제40조의 규정에 의한 수산자원보호구역 • 습지보전법 제8조제1항의 규정에 의한 습지보호지역(연안습지보호지역 제외) • 백두대간보호에 관한 법률 제6조의 규정에 의한 백두대간보호지역 • 자연환경보전법 제12조의 규정에 의한 생태·경관보전지역 및 동법 제24조의 규정에 의한 시·도 생태·경관보전지역	-

자료 : 자연환경보전법 제34조 및 같은 법 시행령 제24조~제25조

2) 육상동물상

○ 「제5차 전국자연환경조사 성동(377053), 2022, 환경부(E8)」자료를 검토한 바, 포유류는 고라니, 수달(멸종위기 야생생물 Ⅱ급) 2종이 분포하는 것으로 조사되었으나, 대부분 하천(한강, 성내천)변에서 서식하는 것으로 확인됨

○ 「제5차 전국자연환경조사 성동(377053), 2022, 환경부」자료를 검토한 바, 성동 일대에서 관찰된 조류는 청둥오리, 왜가리, 까치, 직박구리 등 50종이 분포하는 것으로 조사되었으며, 법정보호종은 큰말똥가리(멸종위기 야생생물 Ⅱ급) 1종이 확인됨

○ 「제5차 전국자연환경조사 성동(377053), 2022, 환경부」자료를 검토한 바, 성동 일대에서 관찰된 양서류는 도롱뇽, 청개구리, 참개구리, 옴개구리 등 4과 6종이 조사되었으며, 이 중 법정보호종은 없는 것으로 조사됨

○ 「제5차 전국자연환경조사 성동(377053), 2022, 환경부」자료를 검토한 바, 성동 일대에서 관찰된 파충류는 유혈목이 1과 1종이 분포하는 것으로 조사되었으며, 이 중 법정보호종은 없는 것으로 조사됨

○ 「제5차 전국자연환경조사 성동(377053), 2022, 환경부」자료를 검토한 바, 성동 일대에서 관찰된 육상곤충류는 육상곤충은 15목 95과 234종이 조사되었으며, 이 중 법정보호종은 없는 것으로 조사됨

[육상동물상 조사현황]

구 분	주요 출현종	문헌조사	법정보호종 등
포유류	고라니, 수달	2종	수달 (멸종위기 야생생물 Ⅱ급)
조 류	알락오리, 청둥오리, 쇠오리, 왜가리, 멧비둘기, 때까치, 어치, 까치, 박새, 직박구리, 참새, 노랑할미새, 멧새, 곤줄박이 등	50종	큰말똥가리 (멸종위기 야생생물 Ⅱ급)
양서류	도롱뇽, 두꺼비, 청개구리, 큰산개구리, 참개구리, 옴개구리	6종	-
파충류	유혈목이	1종	-
육상곤충류	꽃매미, 한국밤나방, 왕잠자리, 광대노린재, 배추흰나비 등	234종	-

자료 : 제5차 전국자연환경조사 성동(377053), 2022, 환경부

나. 계획시행으로 인한 영향예측

1) 식물상

○ 계획대상지 및 주변지역은 대부분 건물 및 대지가 분포하고 있어 지속적으로 인위적인 간섭이 심한 지역으로 식물 및 식생에 미치는 영향은 미미할 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

○ 공사 후 공원 및 녹지 지역 등에 초본류 및 귀화식물의 유입이 예상됨

2) 동물상

○ 계획대상지 및 주변지역은 대부분 건물 및 대지로 구성되어 있어, 지속적으로 인위적인 간섭이 심한 지역으로 동물상에 미치는 영향은 미미할 것으로 예상됨

다. 저감방안

1) 식물상

가) 토사유출 및 비산먼지 발생 저감

○ 계획시행으로 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) 친환경적인 조경식재 계획

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

○ 현재보다 녹지공간이 추가 확보되고, 조경 식재로 인해 조경 수목의 증가가 예상됨

2) 동물상

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

6 생활환경

1. 토지환경

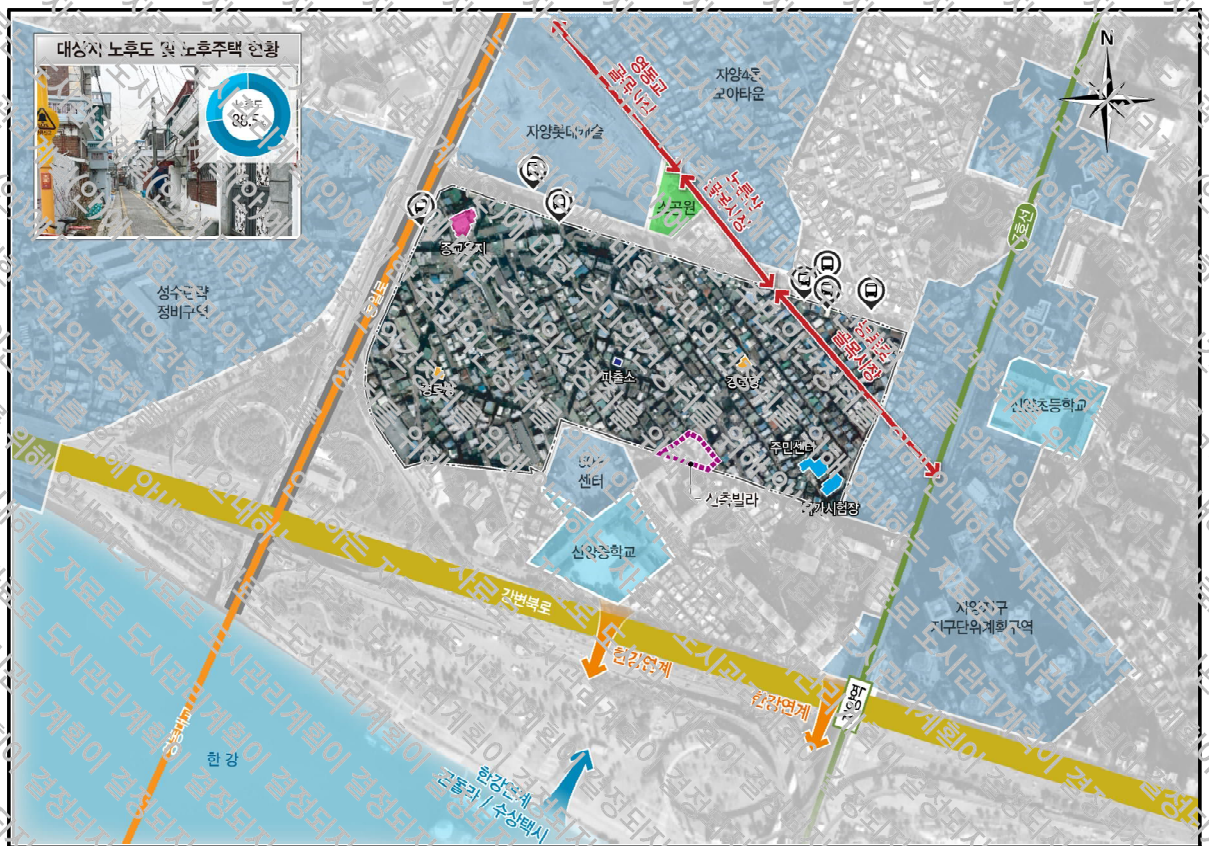
1.1 토지이용

가. 현황

1) 계획대상지 현황 분석

구 분	내 용
Strength	• 일루역세권 및 간선도로 인접으로 편리한 대중교통 환경 및 한강 접근성 우수 • 평지로 이루어져 지형차에 의한 제약 없음
Weakness	• 현금청산자 등으로 인한 제척 구역 발생으로 구역계 부정형 • 다수의 대형(존치) 시설 입지 및 시장·대형교회 입지
Opportunity	• 우수한 교통여건과 입지로 개발후 지역발전 기대 • 단차가 없는 평지형으로서 보행환경 및 오픈스페이스의 효율적 조성 가능
Threat	• 구역 부정형에 따른 일체적 기반시설 확보의 어려움 • 골목시장 및 대규모 종교시설이 위치하여 사업진행 시 협상 필요

[계획대상지 현황종합분석도]



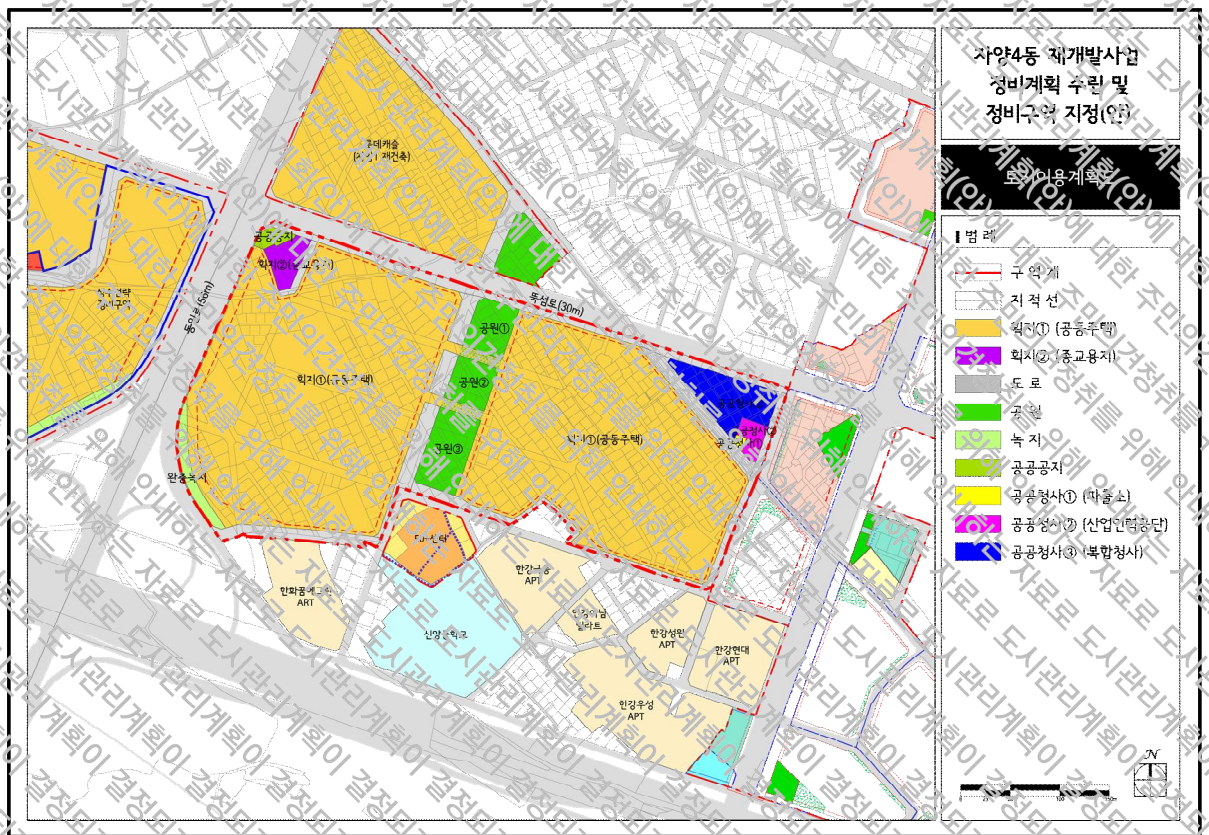
나. 계획시행으로 인한 영향예측

1) 토지이용계획

[토지이용계획표]

구 분	명 칭	면 적 (㎡)	구성비 (%)	비 고
합 계		139,130.0	100.0	
정비기반시설	소 계	29,966.7	21.5	
	도 로	15,483.6	11.1	
	공 원 ①	2,236.0	1.6	
	공 원 ②	1,967.0	1.4	
	공 원 ③	3,519.0	2.5	
	녹 지	1,278.0	0.9	
	공공공지	546.1	0.4	
	공공청사 ①	122.0	0.1	파출소
	공공청사 ②	823.0	0.6	산업인력공단
	공공청사 ③	3,992.0	2.9	복합청사
획 지	소 계	109,163.3	78.5	
	획 지 ①	107,716.3	77.4	공동주택
	획 지 ②	1,447.0	1.1	종교용지

[토지이용계획도]



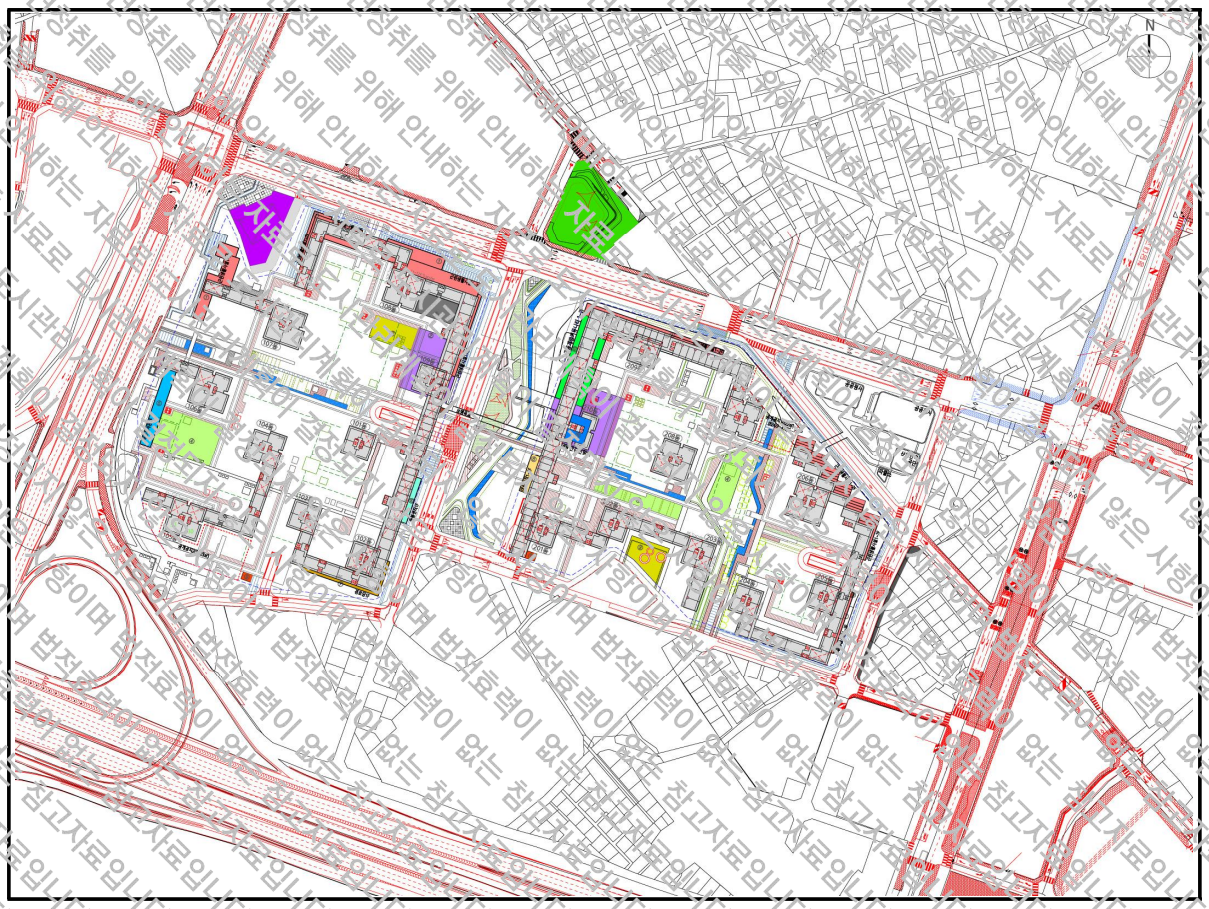
2) 건축계획

가) 건축개요

사업명		자양4동 재개발 신속통합기획			
대지위치		서울특별시 광진구 자양4동 57-90일대			
지역지구		3종일반주거지역, 2종일반주거지역(7층이하포함), 중점경관관리구역(한강변)			
용도		공동주택, 문대시설, 근린생활시설			
도로현황		동일로 (30~36m), 뚝섬로(20m)			
구역면적		139,130.00㎡(42,086.83평)			
대지면적	존치&기부채납면적	31,413.70㎡(9,502.64평)			
	사업대지면적(공동주택)	107,716.30㎡(32,584.18평)			
건축면적		29,559.25㎡			
건폐율		27.44%(주동건폐율 21.67%)			
연면적	지상 연면적	325,515.77㎡			
	지하 연면적	180,233.19㎡			
	전체 연면적	505,748.96㎡			
용적률 산정연면적		323,115.77㎡			
용적률	용적률	299.969%			
	용적률(분양)	-			
건축규모		지상49층/지하3층			
건물높이		150.00m			
주차대수	용도	아파트		근린생활시설	
	산출근거	85이하 75㎡ 당 1대	2,193.75대	134㎡ 당 1대	70.73
		85이하 65㎡ 당 1대	930.26대		
	법정	3,124대		71대	
	계획	4,427대		106대	
		세대당 1.50대			
조경면적	법정	32,314.89㎡(법정 30%)			
	계획	36,910.10(34.27%)			
순부담율	기반시설(도시)	-			
	공영주차장(환산부지)	-			
	임대주택(환산부지)	-			

주) 본 개요는 사업승인 및 실시설계 시 변경되어질 수 있습니다.

[건축배치도]



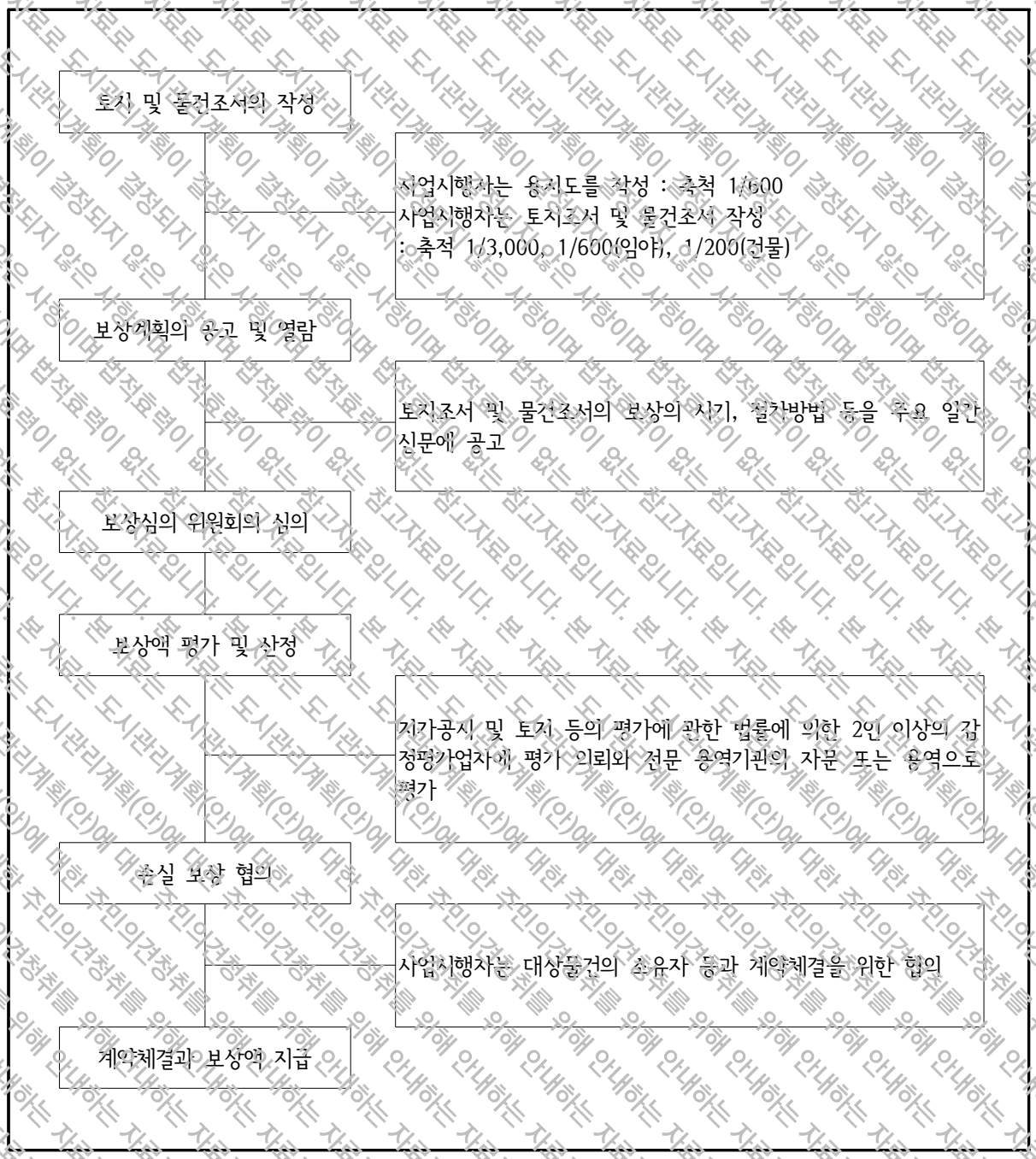
나) 공동주택 개요

평 형	세대수	비율(%)	세대당 면적(㎡/세대)		비 고
			전용면적	공급면적	
39TYPE(기부채납)	258	8.74	39.90	60.90	
59TYPE(기부채납)	136	4.61	59.90	85.13	
59TYPE(임대)	97	3.29	59.90	85.13	
84TYPE(임대)	66	2.24	84.90	119.79	
39TYPE(분양)	142	4.81	39.90	60.90	
59TYPE(분양)	957	32.43	59.90	85.13	
84TYPE(분양)	785	26.60	84.90	119.79	
108TYPE(분양)	356	12.06	108.90	150.48	
140TYPE(분양)	154	5.22	140.90	195.85	

다. 저감방안

○ 본 계획시행으로 발생하는 토지수용, 지장물 철거 및 이설 등 불가피한 악영향은 관계법령 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의거하여 관계소유자들과 협의를 거쳐 적절한 토지보상을 수립·시행할 계획임.

[보상절차도]



[사업시행에 따른 보상액 평가방법]

구 분		평가방법
재산권 보상	토 지	• 평가대상토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 평가(시행규칙 제22조)
	건 물	• 구조·이용상태·면적·내구연한·유용성 및 이전가능성 그 밖에 가격형성에 관련되는 제요인을 종합적으로 고려하여 평가(시행규칙 제32조)
	연년작물	• 수익수는 수종·품질·수령·수량·식수면적·관리상태·수익성·이식가능성 및 이식의 난이도 그 밖에 가격형성에 관련되는 제요인을 종합적으로 고려하여 평가(시행규칙 제37조) - 이식가능한 수익수 : 이전비와 이식함으로써 예상되는 고손율·감수율을 감안하여 정한 고손액 및 감수액의 합계액 - 이식불가능한 수익수 : 식재상황·수세·잔존수확가능연수 및 수익성 등을 감안하여 평가한 금액
	분 묘	• 분묘이전비, 석물이전비, 잡비, 이전보조비 등을 감안하여 평가(시행규칙 제42조)
생활 보상	주거보상비	• 주거용 건축물의 경우 가구원수에 따라 2월분의 주거이전비를 보상(시행규칙 제54조제1항) • 주거용 건축물의 세입자로서 3월 이상 거주한 자에 대해서는 가구원수에 따라 4개월분의 주거이전비를 보상(시행규칙 54조제2항)
	영업손실	• 영업의 폐지에 대한 손실의 보상(시행규칙 제46조) • 영업의 휴업 등에 대한 손실의 보상(시행규칙 제47조)
	농업손실 보 상	• 공익사업시행지구에 편입되는 농지에 대하여는 그 면적에 연간 농가평균 단위경작면적당 농작물 총수입의 2년분을 곱하여 산정한 금액을 영농손실액으로 보상(시행규칙 제48조)
	이 전 비	• 가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 지급(시행규칙 제55조)
	이 농 비	• 전국평균 가계지출비 및 농업기본통계조사의 가구당 전국평균 농가인구를 기준으로 가구원수에 따른 1년분의 평균생계비 지급(시행규칙 제56조)
	휴직 또는 실직 보상	• 공익사업시행지구안의 사업장에서 3월 이상 근무한 근로자에 대하여는 휴직 또는 실직보상비 지급(시행규칙 제51조)

자료 : 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률

2 지형·지질

가. 현황

1) 계획대상지 지형 현황

가) 표고

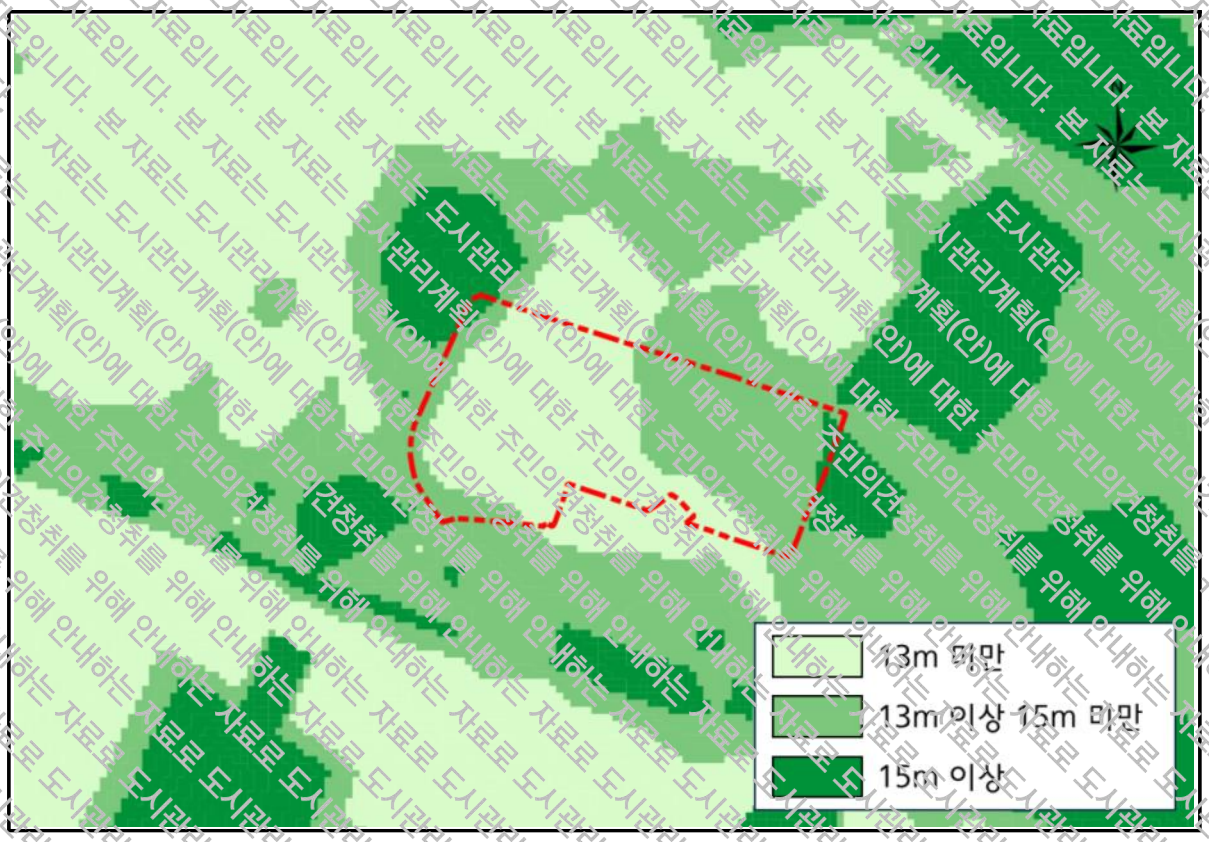
○ 대부분이 13m 이상 15m 미만으로, 표고차가 높지 않은 지역임

○ 계획대상지 내 최고 표고는 17.2m이며, 최저 표고는 11.9m로 표고차는 5.3m임

[표고분석표]

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
13m 미만	17,113.0	12.3	
13m 이상 15m 미만	116,451.8	83.7	
15m 이상	5,565.2	4.0	
계	139,130.0	100.0	

[표고분석도]



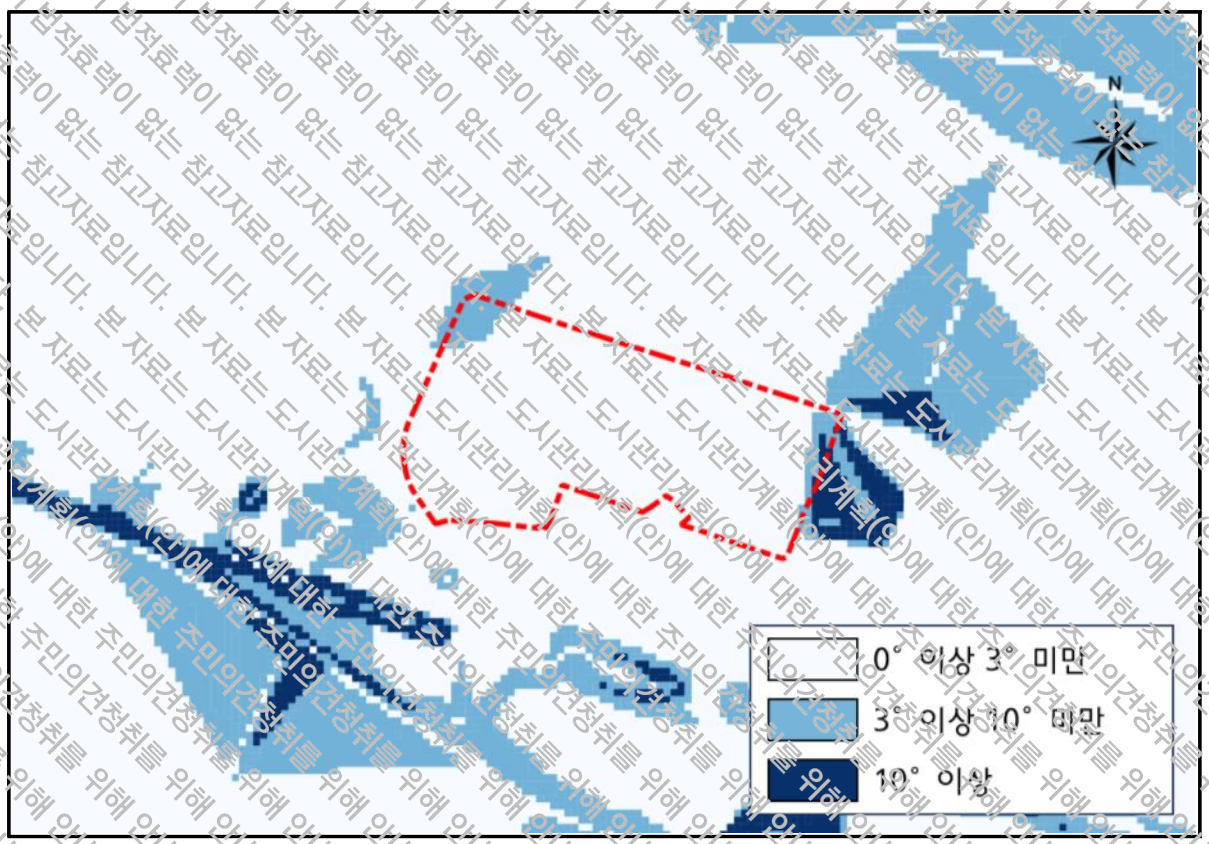
나) 경사

○ 계획대상지는 전체 12° 미만의 경사로 이루어져 있으며, 0° 이상 3° 미만 경사도가 94.5%로 대부분이 평지인 완만한 경사를 이루고 있음

[경사분석표]

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
3° 미만	131,477.9	94.5	
3° 이상 10° 미만	6,260.8	4.5	
10° 이상	1,391.3	1.0	
계	139,130.0	100.0	

[경사분석도]



2) 계획대상지 및 주변지역 지질 현황

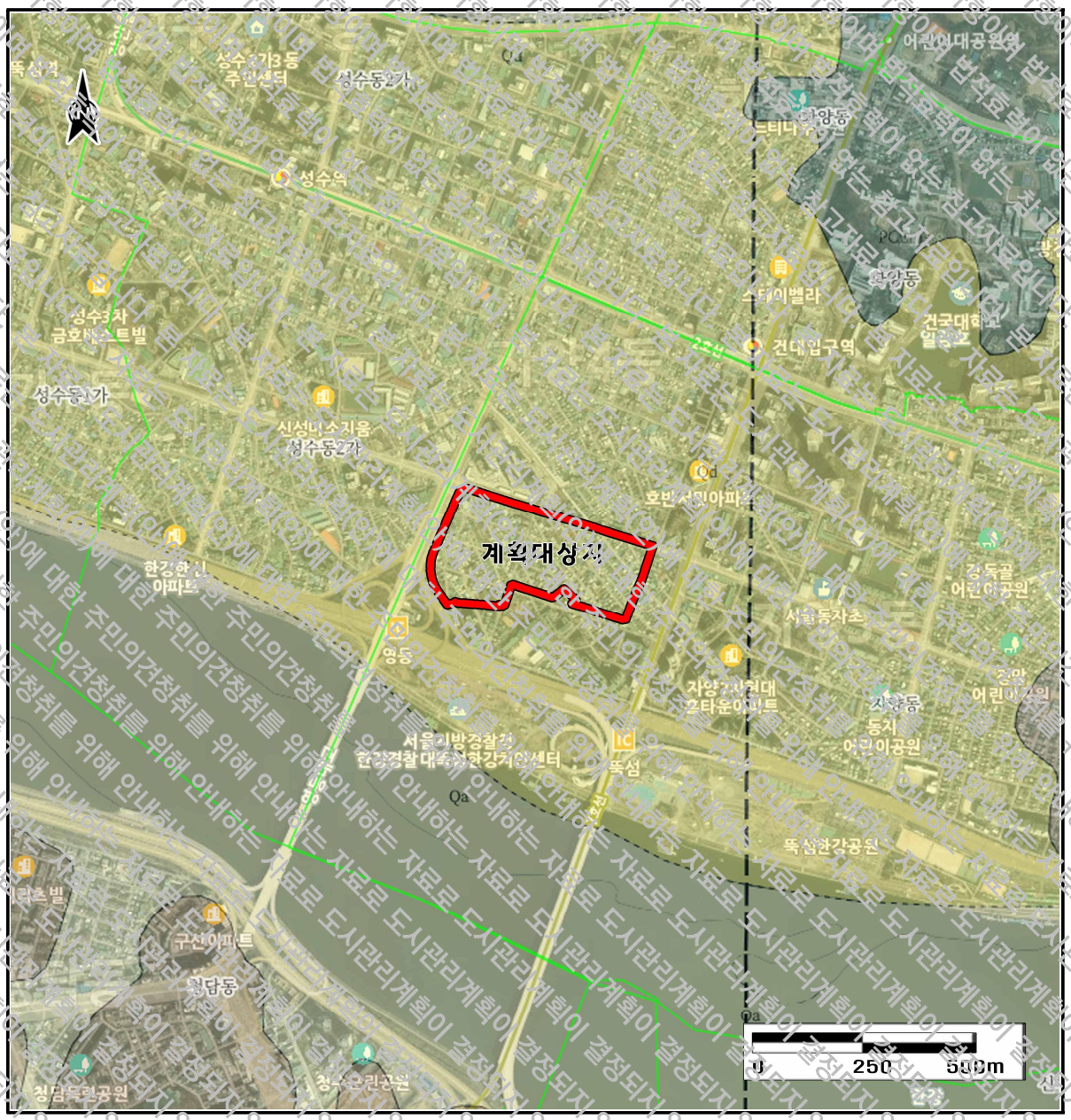
○ 계획대상지 및 주변지역의 지질은 신생대 제4기의 홍적층(Qd))이 분포하는 것으로 조사됨

[계획대상지 및 주변지역 지질 현황]

기 호	Qd
지 층	홍적층
대표암상	퇴적암
시 대	신생대 제4기

자료 : 한국지질자원정보시스템(http://www.kigam.re.kr)-5만 지질도

[지질도]



나. 계획시행으로 인한 영향예측

1) 지형의 변화

○ 계획대상지 내 공동주택 및 공공시설 설치계획으로 부지 평탄화 작업과 도로, 건축물 부대시설과 같은 건축물의 조성 등으로 인한 지형상의 변화는 불가피할 것으로 예상됨

○ 본 계획은 공동주택을 건설하는 사업으로 지하3층까지 지하굴착을 할 계획이므로 이로 인한 영향을 최소화할 계획임

2) 토사유출

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

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

○ 계획대상지 내에서 발생되는 토공량은 최대한 내부에 활용하도록 하겠으나, 부득이하게 발생되는 토사는 인근 지역의 타개발사업과 연계하여 반출하도록 하겠으며, 토석정보공유시스템(TOCYCL)을 이용하여 토사운반차량의 최단 운반거리를 고려한 후 처리할 계획임

○ 지하 터파기 토공량은 외부 반출하고, 지상 녹지조성 성토 토공량(양질토)은 반입할 계획임

2) 토사유출 방지대책

○ 토목공사 완료 즉시 나대지를 안정화시키며, 식재작업 등을 우선적으로 실시함

○ 공사는 단계적으로 공사를 시행하며 강우시에는 나출지에 임시 비닐막이나 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

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

2. 물환경

2.1 물순환·수리수문

가. 계획시행으로 인한 영향 예측

○ 운영시 토지이용계획의 변경으로 인해 물순환 및 생태면적률의 변화가 예상됨.

1) 우수유출량 산정

○ 우수유출량 산정은 합리식을 이용하였고, 산정인자는 계획시행 후 토지이용계획을 고려하여 산정함

▨ 합리식(Rational Method)	
$Q=\frac{1}{360}\times C\times I\times A$	여기서, C = 유출계수 I = 강우강도(㎜/hr) A = 배수면적(㏊) Q = 우수유출량(㎥/sec)

가) 유출계수(C)

○ 계획대상지 유출계수는 토지이용계획에 맞는 최대 유출계수를 적용함

[토지이용도별 기초유출계수의 표준값]

표면형태	유출계수	표면형태	유출계수
지 붕	0.85~0.95	공 지	0.10~0.30
포 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 서울특별시(송정동)의 재현기간 30년, 지속시간 10분을 적용한 결과 271.0㎜/hr의 강우강도가 산정됨

[강우강도]

재현기간(년)	지속시간당 강우강도(㎜/hr)							
	5	10	15	20	36	48	60	72
2	102.2	128.7	145.5	158.5	176.0	188.3	196.6	204.4
3	121.1	153.7	175.0	191.8	212.8	227.8	237.4	246.8
5	142.5	181.7	208.1	229.7	256.6	275.1	287.2	299.2
10	170.2	217.0	250.0	278.8	316.5	340.0	357.4	373.4
20	197.5	251.2	290.7	327.3	379.3	408.4	433.6	454.6
30	213.6	271.0	314.3	355.9	418.0	450.9	481.8	505.2
50	234.0	295.8	343.9	392.4	469.2	507.0	546.9	576.4
70	247.7	312.2	363.5	416.8	504.5	546.0	592.7	626.0
80	253.1	318.7	371.3	426.5	519.0	561.9	611.6	646.5
100	262.3	329.5	384.3	442.9	543.5	589.0	644.2	681.8
200	291.2	363.3	424.8	494.7	624.2	678.5	753.1	800.9

주) 경위도는 서울특별시(송정동)의 경위도 적용
자료 : warnis.go.kr, 국토교통부 한국확률강우량정보

다) 배수구역(A)

○ 계획시행으로 인한 우수유출변화량을 예측하기 위하여 배수유역은 토지이용계획에 따라 배수구역을 설정하였음

라) 우수유출량(Q) 산정

○ 배수구역 특성에 따라 산정된 유출계수, 강우강도, 배수면적을 적용한 결과, 계획대상지는 9.391㎥/sec의 우수가 유출될 것으로 산정됨.

[우수유출량 산정]

배수유역	배수면적(A)		유출계수 (C)	강우강도 (I, ㎜/hr)	우수유출량 (Q, ㎥/sec)	비고
	㎡	ha				
도 로	15,483.6	1.5484	0.90	271.0	1.049	도 로
공 원	7,722.0	0.7722	0.25	271.0	0.145	잔디, 수목이 많은 공원
녹 지	1,278.0	0.1278	0.25	271.0	0.024	잔디, 수목이 많은 공원
공공공지	546.1	0.0546	0.30	271.0	0.012	공 지
공공청사	4,937.0	0.4937	0.95	271.0	0.353	지 붕
공동주택	107,716.3	10.7716	0.95	271.0	7.703	지 붕
종교용지	1,447.0	0.1447	0.95	271.0	0.103	지 붕
계	139,130.0	13.9130	-	-	9.391	-

2) 생태면적률 산정

가) 생태면적률 평가기준

○ 「서울특별시 생태면적률 운영지침(시행 2023. 11. 20.)」에 제시된 기준에 따라 공동주택을 적용하여 생태면적률 30%를 기준으로 검토함

[생태면적률 적용기준]

건축유형	적용기준	비고
(1) 공동주택(다세대주택 제외)	30% 이상	
(2) (1) 이외의 건축물	20% 이상	
(3) 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설(도시계획시설)	20% 이상	
(4) (2)~(3)에도 불구하고 공공문화체육시설 및 국가, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업 등이 건설하는 건축물 및 지반시설	30% 이상	
(5) (1)~(4)에도 불구하고 대상지가 녹지지역인 경우	50% 이상	

자료 : 서울특별시 생태면적률 운영지침(시행 2023. 11. 20.)

나) 생태면적률 산정

○ 「서울특별시 생태면적률 운영지침(시행 2023. 11. 20.)」에 제시된 기준에 따라 생태면적률 산정

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

자료 : 서울특별시 생태면적률 운영지침(시행 2023. 11. 20.)

○ 토지이용계획 및 시설물 계획시 생태면적률 적용기준 30%이상을 만족하도록 계획하였음

○ 세부 생태면적률 산정도는 저감방안에 제시함

[생태면적률 평가기준 적용시 최소 생태면적]

구 분	실부지면적 (㎡)	생태면적률 적용기준(%)	생태면적률 30% 만족 최소 생태면적(㎡)	본 계획대상지 생태면적(㎡)
계획 대상지	107,716.3	30% 이상	32,314.89㎡ 이상	33,118.88㎡ (생태면적률 30.07%)

주) 실부지면적=전체 구역 면적(139,130.0㎡)-정비기반시설 면적(29,966.7㎡)-종교시설 면적(1,447.0) = 107,716.3㎡

[피복 및 식재유형별 가중치]

피복 유형		가중치		세부기준	비고
1	자연지반 녹지	자연지반녹지	1.0	• 자연지반이 손상되지 않은 녹지	
		식생체류지	1.2	• 자연지반녹지내 식생체류지 설치 부분	
2	수공간	투수기능	1.0	• 자연지반과 연속성을 가지며, 투수기능을 가지는 수공간	
		차수시설	0.5	• 자연지반 또는 인공지반 위에 차수처리 된 수공간	
3	인공지반 녹지	토심 ≥ 90㎝	0.7	• 인공지반 상부 녹지 조성 (최소토심 45cm 이상)	
		45㎝≤토심<90㎝	0.6		
4	옥상녹화	토심 ≥ 90㎝	0.7	• 옥상녹화시스템이 적용된 공간 (최소토심 20cm 이상)	
		45㎝≤토심<90㎝	0.6		
		20㎝≤토심<45㎝	0.4		
5	투수포장	식재비율≥30%	0.4	• 자연지반과 연속성을 가지며 단위면적당 식재면적 비율이 30% 이상인 부분 포장면	인공지반 상부에 설치하는 경우 토심에 따른 인공지반 가중치를 해당 공간유형별 가중치에 곱하여 산정 개정지침 시행 일로부터 2년 경과 이후에는 투수계수 1mm/sec 이상 포장재 사용
		식재비율<30%	0.2	• 자연지반과 연속성을 가지며 단위면적당 식재면적 비율이 30% 미만인 부분 포장면으로 포장재(한 변의 길이는 500㎜ 이하) 간 간격은 최소 10㎜ 이상의 틈새 확보	
		미식재	0.2	• 자연지반 상부 식재와 연계하지 않고 포장재 전체를 통해 공기와 물이 통과되는 투수성 포장면으로 투수계수 0.5㎜/sec (서울시 투수성능 지속성 검증시험결과 2등급) 이상의 포장재 사용 또는 마사토, 모래, 자갈 등 자연골재를 물다짐하여 조성	
6	벽면녹화		0.3	• 창이 없는 벽면이나 옹벽(담장) 녹화로 최소토심은 20cm 이상(단, 등반형 벽면녹화의 경우 최대 10m 높이까지 산정)	
7	옥상저류 및 침투시설 연계면		0.1	• 누적유출고 5mm 이상 처리하는 우수침투시설 또는 저류시설과 연계	

식재유형	개체당환산면적	가중치	세부기준	비고
0.3≤H <1.5	0.1㎡/주수	0.1	• 시피초화류의 경우 0.3m 이상이라 하더라도 개체로 인정하지 않음	관목류
1.5≤H <4.0	0.3㎡/주수	0.1	• 관목류를 식재하는 경우 개체당 환산면적의 50%만 인정	대관목류 및 소교목류
H≥4.0	3㎡/주수	0.1	• 낙엽교목으로 B≥5cm 또는 R≥6cm 이거나, 상록교목으로 W≥0.8m인 경우 교목을 1주 인정 • 낙엽교목으로 B≥12cm 또는 R≥15cm 이거나, 상록교목으로 W≥2m인 경우 교목을 2주 인정	대교목류로서 조경기준(국토부고시)제7조2항의 각호에 의하여 인정주수를 산출 후 가중치를 곱하여 산정
H≥5.0	3㎡/주수	0.1	• 낙엽교목으로 B≥18cm 또는 R≥20cm 이거나, 상록교목으로 W≥3m인 경우 교목을 4주 인정 • 낙엽교목으로 B≥25cm 또는 R≥30cm 이거나, 상록교목으로 W≥5m인 경우 교목을 8주 인정	보존수목일 경우 가중치 0.15 대나무를 식재하는 경우 개체당 환산면적의 10%(0.3㎡)만 인정

자료 : 서울특별시 생태면적률 운영지침(시행 2023. 11. 20.)

3) 저영향 개발 계획

가) 저영향개발 사전협의(LID)대상

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

○ 본 계획대상지는 공동주택으로써 기준시설별 빗물분담량은 5.5mm/hr를 적용하여야 함

[빗물분담량]

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

주) 1. 복합단지 및 도시개발(재개발)사업 등은 토지이용 계획에 따른 해당 분담량 적용
2. 민간시설의 대규모 : 대지면적 500㎡ 이상, 소규모 : 대지면적 500㎡ 미만

자료 : 1. 빗물분담량 및 빗물분담량 적용을 위한 평균포화투수계수 고시(서울특별시고시 제2014-134호)
2. 저영향개발 사전협의제도 안내, 2015. 9, 서울특별시 물순환정책과

나) 빗물분담량에 따른 필요대책량 산정

○ 본 계획대상지의 필요대책량은 735.5㎥/hr로 산정되었음

▨ 빗물분담량에 따른 필요대책량 산정식

- 빗물분담량이 7.5㎜/hr일 때 대책면적=부지면적-[지면 기준 녹지면적×(2/5)] 적용
- 빗물분담량이 6.0㎜/hr일 때 대책면적=부지면적-[지면 기준 녹지면적×(1/2)] 적용
- 빗물분담량이 5.5~5.0㎜/hr일 때 대책면적=부지면적-[지면 기준 녹지면적×(3/5)] 적용
- 빗물분담량이 3.5㎜/hr일 때 대책면적=부지면적-[지면 기준 녹지면적] 적용

▨ 빗물분담량에 따른 필요대책량 산정

필요대책량 = [토지이용면적 - 녹지면적 × (3/5)] × 빗물분담량 ÷ 1000
= [139,130.0(㎡)-9,000.0(㎡)×(3/5)]×5.5(㎜/hr)÷1,000=735.5(㎥/hr)

[계획대상지 내 토지이용별 빗물분담량 및 필요대책량]

구 분	토지이용면적 (㎡)	녹지면적 (㎡)	대책면적 (㎡)	빗물분담량 (㎜/hr)	필요대책량 (㎥/hr)	검 토 시행여부
공공·교육				6.0		
공원·녹지				7.5		
교통·기반				5.0		
민간(대규모)	139,130.0	9,000.0	133,730.0	5.5	735.5	●
민간(소규모)				3.5		
합 계	139,130.0	9,000.0	133,730.0	-	735.5	

나. 저감방안

1) 생태면적률

○ 계획대상지 내 조경면적을 확보하여 우수유출량을 최소화하도록 할 계획임

○ 생태면적 33,118.88㎡(생태면적률 30.07%) 확보(적용기준 30.0% 만족)

[생태면적률 산정도]



2) 저영향개발 사전협의(LID) 제출

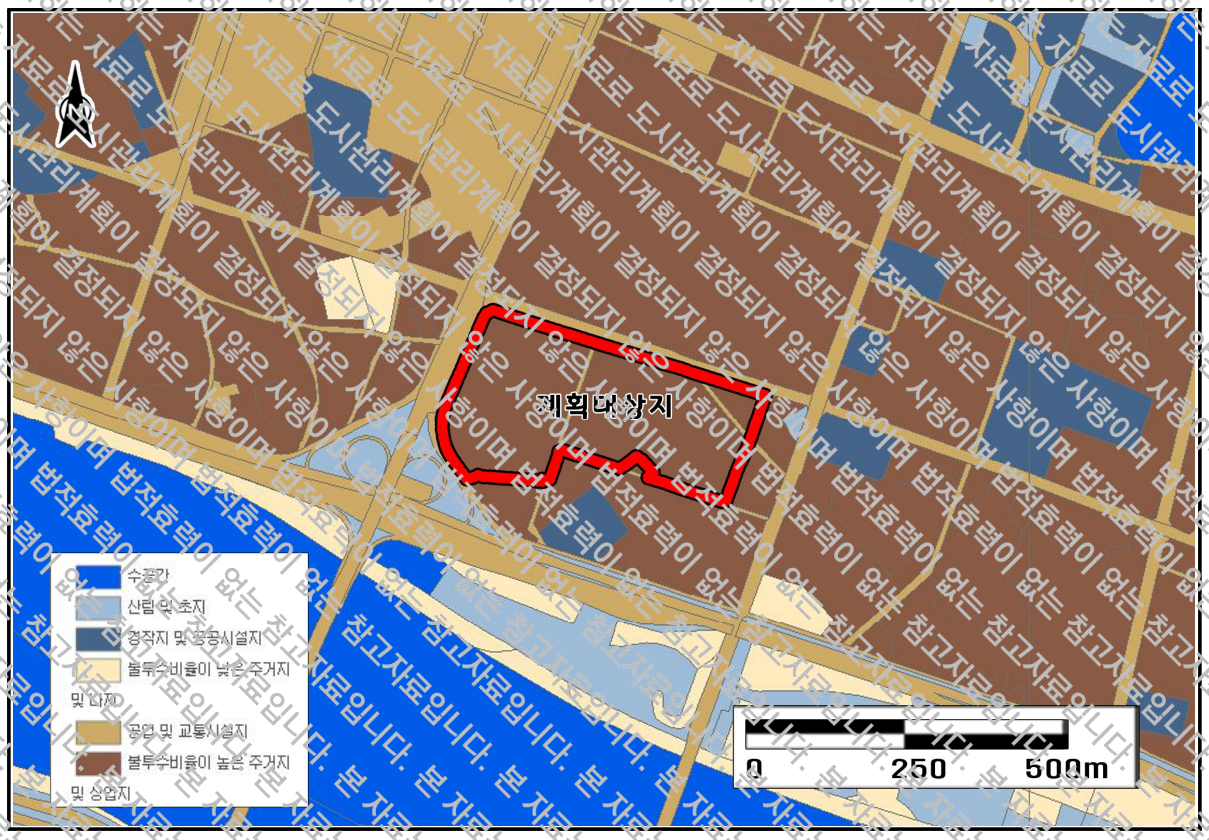
○ 본 계획대상지의 저영향개발 사전협의(LID)는 별도의 협의절차를 이행하여야 하며, 필요대책량 대비 설치대책량이 충분하도록, 투수포장, 침투측구, 침투트렌치 등 침투시설의 계획을 수립하여야 함

사업사	→ 제출 →	시장·구청장 (인·허가권자)	→ 필요시 보완요청 →	사업자	→ 보완 제출 →	시장·구청장 (인·허가권자)	→ 결과 통보 →	시장 (물순환 주관부서)
(빗물관리시설 설치결과-별지작성) ※감리확인		(설치결과 확인)		(보완작성)		(검토)		(자료 수합·관리)

다. 물환경

○ 계획대상지는 불투수비율이 높은 대부분 주거지 및 상업지로 이루어져 있어 불투수율이 높으나, 단지 내 투수포장 조성으로 투수율 향상이 기대됨

[물환경 공간유형도]



자료 : 서울도시계획포털 - 지도(https://urban.seoul.go.kr/view/map/main.html)

- 이 하 여 백 -

2.2 수질

가. 현황

1) 하천 현황

○ 본 계획대상지에서 발생된 우수는 계획대상지 인근에 한강(국가하천)으로 유입되는 것으로 조사됨.

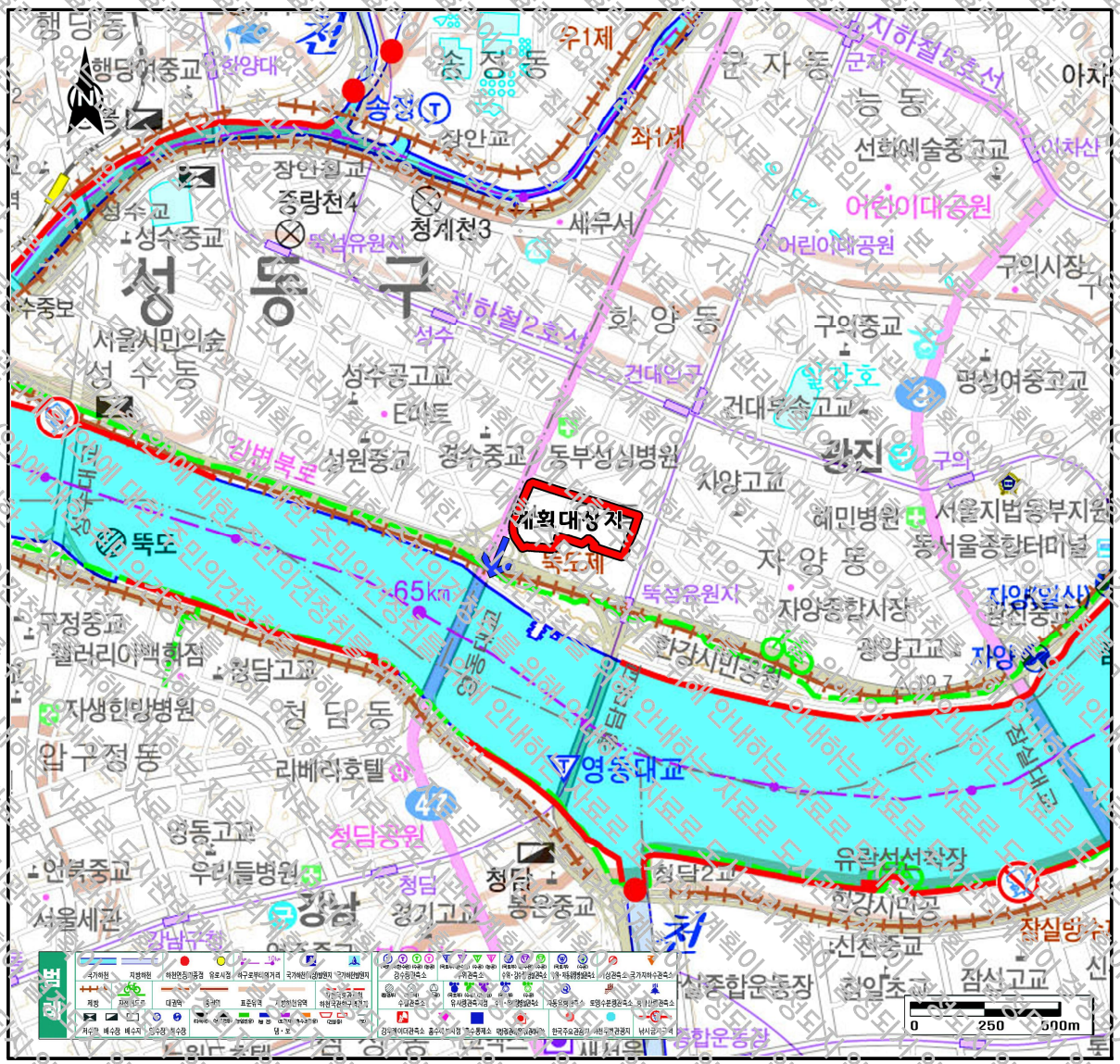
○ 수계 흐름 : 계획대상지 ⇒ 한강(국가하천)

【 하천 현황 】

하천명	등급	하천연장 (km)	유로연장 (km)	유역면적 (㎢)	본류	제1지류	제2지류	제3지류
한강	국가	402.96	489.70	23,076.8	한강	-	-	-

자료 : 한국하천일람(2021.12.31. 기준), 2022, 환경부

【 수계현황도 】



2) 수자원 이용 및 환경기초시설 현황

가) 상수도 보급현황

○ 서울특별시 광진구의 상수도 보급률은 100%이며, 1인당 급수량은 295L로 조사됨

○ 현재 계획대상지가 속한 광진구는 영등포아리수정수센터로부터 시상수를 공급받고 있는 것으로 조사됨

[취수시설 현황]

구분	총인구	급수인구	상수보보급율(%)	급수량(㎥/일)	1인당 급수량(L)
광진구	351,252	351,252	100	103,916	295

자료 : 제28회 광진구 통계연보, 2023, 광진구청

[구의아리수정수센터 현황]

정수장명	시설용량(㎥/일)	급수인구(명)	정수처리적용방식	급수지역
구의	500,000	954,262	급속여과+활성탄여과+유리염소(액화염소), 오존	광진구외 6

자료 : 1. 서울특별시 상수도사업본부
2. 2022 상수도통계, 2023, 환경부

나) 하수도 보급현황

○ 서울특별시 광진구의 하수도 보급률은 100%로 조사됨

○ 본 계획대상지가 속한 광진구는 중랑하수처리구역에 해당되며, 최종적으로 중랑물재생센터를 통해 연계처리 되는 것으로 조사됨

[하수시설 현황]

구분	총인구(명)	처리대상인구(명)	하수종말처리인구(명)			하수도 보급률(%)
			물리적처리	생물학적처리	고도처리	
광진구	351,252	351,252	-	-	351,252	100

자료 : 2022 하수도통계, 2024, 환경부

[중랑물재생센터 현황]

시설명	소재지	시설용량(㎥)	처리방법
중랑물재생센터	서울특별시 성동구 용답동 247-6	1,590,000.0	표준활성슬러지법,MLE,SBAF

자료 : 2022 하수도통계, 2024, 환경부

3) 수자원 관련 지역·지구 지정 현황

가) 상수원보호구역 현황

○ 서울특별시에는 잠실상수원보호구역이 7개소 분포하고 있으며, 본 계획대상지가 위치한 유역의 상류에 상수원보호구역이 위치하는 것으로 조사됨

[상수원보호구역 현황]

상수원보호구역명	행정구역	최초지정일	지정면적(㎢)	소재지
잠 실	서울특별시	1995.03.20.	6.45	서울특별시 광진, 강동, 송파구 잠실수중보 상류 하천구역

자료 : 전국 상수원보호구역 현황(2021년 10월 말 기준), 환경부

나) 수변구역 및 팔당·대청호 상수원 수질보전 특별대책지역 현황

○ 광진구에는 수변구역 및 팔당·대청호 상수원 수질보전 특별대책지역이 존재하지 않는 것으로 조사됨

다) 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정 현황

○ 「배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정 규정, 환경부고시 제2007호-107호」에 의하면, 서울특별시 전역이 "나" 지역으로 조사됨

[배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정 현황]

행정구역 \ 지역별	청정지역	"가"지역	"나"지역
서울특별시 전 역	-	-	전 역

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

라) 중권역별 물환경 목표기준 현황

○ 「중권역별 물환경 목표기준, 환경부고시 제2018-6호」에 의거한 한강서울의 목표기준은 좋음(Ib)에 해당되는 것으로 조사됨

[중권역별 물환경 목표기준 현황]

대권역명	중권역명	목표기준			
				생물이해등급	
				수생태계 특성	어류생물지수
한 강	한강서울	좋음	Ib	매우좋음~좋음	A, B

자료 : 중권역별 수질 및 수생태계 목표기준, 환경부고시 제2018-6호

마) 수질오염총량관리 현황

○ 본 계획대상지가 포함된 서울특별시 광진구 일원은 수질오염총량관리 시행지역으로 단위유역 "한강H"에 해당되는 것으로 조사됨.

[한강H 단위유역도]



4) 수질 현황

○ 계획대상지 주변 수질현황을 파악하기 위해서 인근 수질측정망 자료 인용하였으며, 주변 수계에 위치한 측정소 "잠실", "탄천6" 지점의 최근 조사결과의 월평균 자료 참조.

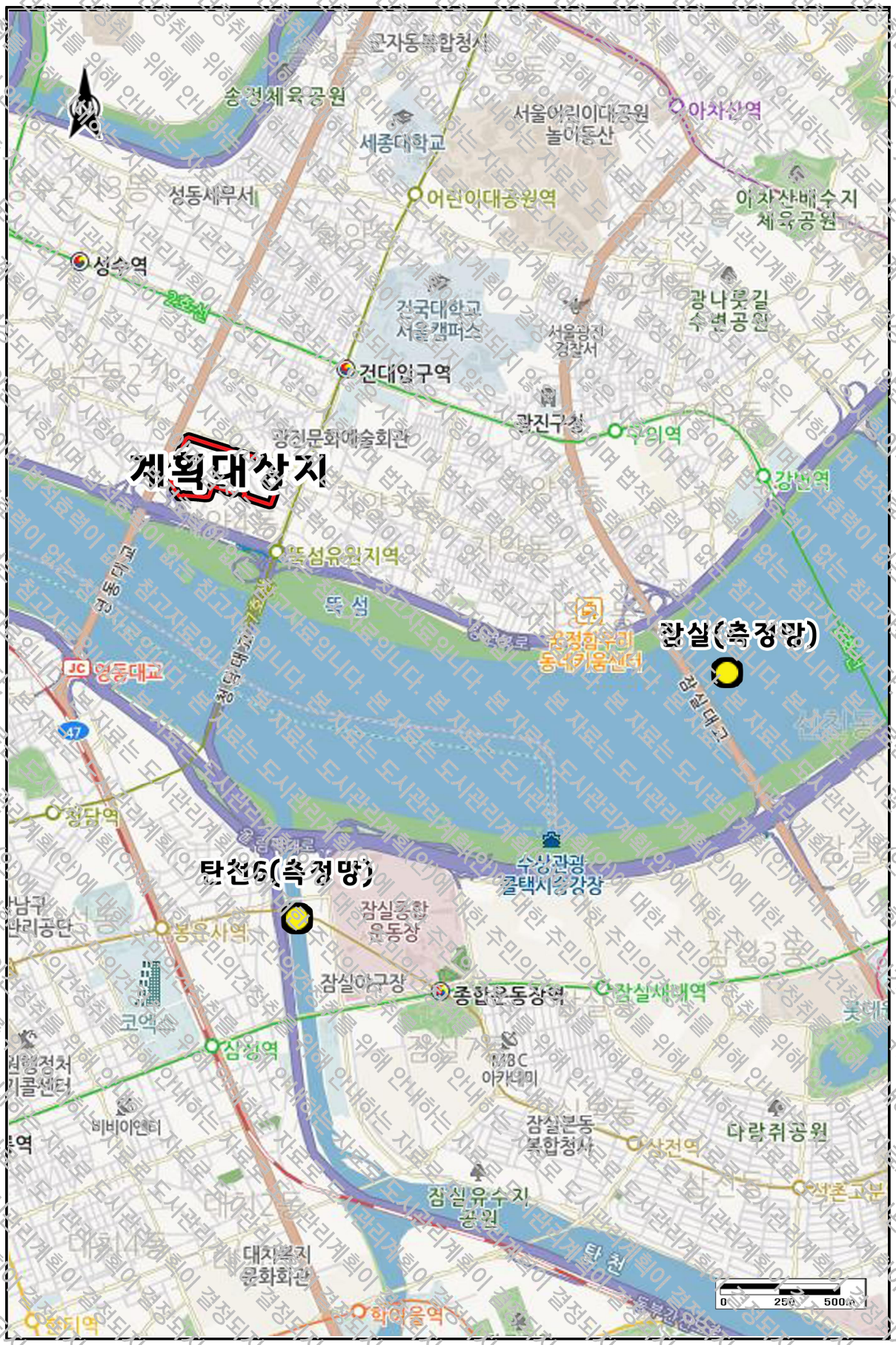
○ 수질측정망 조사결과를 하천 생활환경 기준과 비교한 결과, 잠실 지점은 BOD 기준 0.6~0.8mg/L으로 Ⅰa(매우좋음)등급이며, 탄천6 지점은 BOD 기준 1.6~2.0mg/L으로 Ⅰb(좋음) 등급에 속하는 것으로 조사됨.

[수질측정망 위치]

구분	측정소명	주 소	조사기관
지표수질	잠실	서울특별시 송파구 신천동	한강유역환경청
	탄천6	서울특별시 강남구 삼성동	서울특별시 보건환경연구원

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

[수질측정망 위치도]


계획대상지
탄천6(측정망)
잠실(측정망)
송정체육공원
세종대학교
서울어린이대공원
놀이동산
아차산역
성동세무서
어린이대공원역
아차산배수지
체육공원
성수역
건국대학교
서울캠퍼스
서울광진
경찰서
광나룻길
수변공원
건대입구역
광진구청
구의역
광진문화예술회관
강변역
뚝섬유원지역
뚝섬
JC 영동대교
올림픽대로
잠실대교
청담역
수상관광
콜택시승강장
잠실종합
운동장
봉은사역
잠실야구장
종합운동장역
잠실새내역
코엑스
삼성역
MBC
아카데미
잠실본동
복합청사
다랑쥐공원
삼전역
비비아앤티
잠실유수지
공원
대치본지
문화회관
학여울역
탄천
0
250
500m

[수질수질 측정망 현황]

구 분	잠실		탄천5		비고
	2023.11	2023.12	2023.11	2023.12	
수온(℃)	15.6	6.4	20.5	11	
DO(mg/L)	9.5	12.7	7.2	9.5	
BOD(mg/L)	0.6	0.8	1.6	2	
COD(mg/L)	4.1	4	4.9	6.6	
SS(mg/L)	1.8	8	2.8	11.7	
TN(mg/L)	2.121	2.496	7.88	7.542	
TP(mg/L)	0.037	0.046	0.069	0.071	

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

- 이 하 여 백 -

도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

[생활환경 기준(하천)]

등 급		상태 (캐릭터)	기 준								
			수소이온농도 (pH)	생물화학적 산소요구량 (BOD) (mg/L)	화학적 산소요구량 (COD) (mg/L)	총 유기탄소량 (TOC) (mg/L)	부유물질량 (SS) (mg/L)	용존산소량 (DO) (mg/L)	총인 (total phosphorus) (mg/L)	대장균군 (군수/100mL)	
										총 대장균군	분원성 대장균군
매우 좋음	Ia		6.5~8.5	1 이하	2 이하	2 이하	25 이하	7.5 이상	0.02 이하	50 이하	10 이하
좋음	Ib		6.5~8.5	2 이하	4 이하	3 이하	25 이하	5.0 이상	0.04 이하	500 이하	100 이하
약간 좋음	Ⅱ		6.5~8.5	3 이하	5 이하	4 이하	25 이하	5.0 이상	0.1 이하	1,000 이하	200 이하
보통	Ⅲ		6.5~8.5	5 이하	7 이하	5 이하	25 이하	5.0 이상	0.2 이하	5,000 이하	1,000 이하
약간 나쁨	Ⅳ		6.0~8.5	8 이하	9 이하	6 이하	100 이하	2.0 이상	0.3 이하		
나쁨	Ⅴ		6.0~8.5	10 이하	11 이하	8 이하	쓰레기 등이 떠 있지 않을 것	2.0 이상	0.5 이하		
매우 나쁨	Ⅵ			10 초과	11 초과	8 초과		2.0 미만	0.5 초과		

비고 1. 등급별 수질 및 수생태계 상태

가. 매우 좋음: 용존산소(溶存酸素)가 풍부하고 오염물질이 없는 청정상태의 생태계로 여과·살균 등 간단한 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음

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

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

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

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

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

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

아. 용수는 해당 등급보다 낮은 등급의 용도로 사용할 수 있음

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

자료 : 환경정책기본법 시행령 [별표 1]

나. 계획시행으로 인한 영향예측

1) 공사시

가) 우수유출량 산정

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

합리식(Rational Method)

$$Q = \frac{1}{360} \times C \times I \times A$$

여기서, C = 유출계수, I = 강우강도(㎜/hr)
A = 배수면적(㏊), Q = 우수유출량(㎥/sec)

(1) 유출계수(C)

○ 유출계수는 계획대상지의 지형 및 지표면 형태, 토질, 강우형태 등 여러 요인에 따라 달라지나, 일반적으로 공사시 나지화되므로 계획대상지 유출계수는 공지의 최대 유출계수 0.3 적용

[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

(2) 강우강도(I)

○ 「확률강우량도 활용시스템(wamis.go.kr, 국토교통부 한국확률강우량정보)」에 의거하여 서울특별시의 재현기간 30년, 지속시간 10분을 적용한 결과 217.0㎜/hr의 강우강도가 산정됨

[강우강도]

재현기간(년)	지속시간당 강우강도(㎜/hr)							
	5	10	15	20	36	48	60	72
2	102.2	128.7	145.5	158.5	176.0	188.3	196.6	204.4
3	121.1	153.7	175.0	191.8	212.8	227.8	237.4	246.8
5	142.5	181.7	208.1	229.7	256.6	275.1	287.2	299.2
10	170.2	217.0	250.0	278.8	316.5	340.0	357.4	373.4
20	197.5	251.2	290.7	327.3	379.3	408.4	433.6	454.6
30	213.6	271.0	314.3	355.9	418.0	450.8	481.8	506.2
50	234.0	295.8	343.9	392.4	469.2	507.0	546.9	576.4

주) 경위도는 서울특별시의 경위도 적용
자료 : wamis.go.kr, 국토교통부 한국확률강우량정보

(3) 배수구역(A)

○ 계획시행으로 인한 우수유출변화량을 예측하기 위하여 계획대상지 전체를 배수구역으로 설정함

(4) 우수유출량(Q) 산정

○ 배수구역 특성에 따라 산정된 유출계수, 강우강도, 배수면적을 적용한 결과, 계획대상지는 3.142㎥/sec의 우수가 유출될 것으로 산정됨

[우수유출량 산정]

배수유역	배수면적(A)		유출계수 (C)	강우강도 (I, ㎜/hr)	우수유출량 (Q, ㎥/sec)	비고
	㎡	ha				
계획대상지	139,130.00	13.9130	0.3	271.0	3.142	

나) 토사유출량 산정

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

토사유출량 산정식

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

(1) 배수유역

○ 배수유역은 우수유출량 산정시 수치지도상 구적한 배수유역을 적용함.

(2) 토사유출량 원단위

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

[지표상태에 따른 토사유출량 원단위]

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

자료 : 골프사업년감(일본치방시설 설계지침), 1974, 정창현

(3) 토사유출량 산정

○ 강우시 배수유역에 대해 토사유출원단위 300㎥/ha·년, 토사 단위중량 2.65ton/㎥을 적용하여 토사유출량을 산정한 결과, 30.30ton/일로 산정됨

[토사유출량 산정]

배수유역	배수면적(A)		토사유출원단위 (㎥/ha·년)	토사 단위중량 (ton/㎥)	토사유출량 ton/일	비고
	㎡	ha				
계획대상지	139,130.00	13.9130	300	2.65	30.30	

라) 토사유출농도 산정

○ 우수유출량 및 토사유출량을 토대로 강우시 배수유역 내 토사유출농도를 산정한 결과, 계획대상지는 111.6mg/L의 SS가 일시적으로 증가할 것으로 산정됨

토사유출농도 산정식
토사유출농도(㎎/L) = 토사유출량(g/sec) ÷ 우수유출량(㎥/sec)

[토사유출농도 산정]

배수유역	배수면적(A)		우수유출량 (Q, ㎥/sec)	토사유출농도 (㎎/L)	비 고
	㎡	ha			
계획대상지	139,130.00	13.9130	3.142	111.6	

라) 현장사무소 오수발생량 산정

○ 계획대상지 공사시 현장인력의 상주 및 근무공간을 확보하기 위하여 현장사무소를 설치, 운영할 계획임

○ 숙소 및 식당 운영계획 없음(인근 숙박시설 및 식당 이용)

○ 현장사무소 규모는 「2023 건설공사 표준품셈, 한국건설기술연구원」에서 제시된 현장사무소의 규모를 적용함

[현장사무소 등의 규모]

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

자료 : 2023 건설공사 표준품셈, 한국건설기술연구원

[건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정기준]

분류번호	건축물 용도	건축물 용도	오수발생량		
			1일 오수발생량	BOD농도(mg/L)	비고
7	업무시설	일반업무시설	사무소	15L/㎡	100

자료 : 건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2021-59호

○ 「건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2021-59호」에 제시된 사무소의 원단위를 적용하여 현장사무소에서 발생하는 오수량을 산정한 결과, 4.50㎥/일이 발생할 것으로 산정됨

[현장사무소 오수발생량 산정]

구 분	면적(㎡)	오수발생원단위(L/㎡)	오수발생량(㎥/일)	적 용
현장사무소	300	15	4.50	사무소

자료 : 건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2021-59호

2) 운영시

가) 급수사용 및 오수발생

○ 운영시 "영업인구 및 이용인구"에 의한 필요 급수 및 오수가 발생될 것으로 예측됨

3) 수질오염총량 검토

○ 본 계획은 「오염총량관리 기본방침(환경부훈령 제1491호)」 제27조(관리대상 지역개발사업)에 해당되어 추후 실시계획시 수질오염총량(배출부하량 산정)을 검토하겠음

다. 저감방안

1) 공사시

가) 토사유출량 저감방안

(1) 일반적 저감방안

○ 공사시 토공작업구간에서의 토사유출은 강우로 인해 기인하는 것이므로, 토공이동이 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 초기에 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

(2) 침사지 설치계획

○ 계획대상지의 흙깎기·쌓기 공사에 따라 발생되는 토사입지의 제거를 목적으로 하는 침사지의 설치는 현지지형과 공사여건을 고려하여 배수유역별로 설치하되 가능한 배수유역의 유출부에 가깝도록 설치함

○ 강우시 유출되는 토사가 침사지로 유입되도록 가배수로(토사측구)를 설치함

[침사지 수영에 따른 구분]

구 분	내 용
간이침사지	• 현장에서 임시방편으로 축조한 높이 1.5m이하의 소규모 침사지로 주로 1일 이내로 사용기간을 제한함
임시침사지	• 공사기간에 걸쳐 사용되며, 준설하여 기능을 유지하는 침사지
영구침사지	• 공사기간 중에는 침사지 역할을 하며 공사 후에는 위락, 경관, 저류, 지하수 함양역할을 수행

자료 : 개발에 따른 토사유출량 산정에 관한 연구, 1998, 국립방재연구소

(가) 침사지 설계기준

○ 계획대상지의 배수유역별 침사지는 미세입자의 제거(80%)가 가능토록 제거입경 0.2㎜를 기준으로 아래 식과 같이 산정함

▨ 침사지 면적 및 용량 산정식

• 침사지 필요면적 = 우수유출량 ÷ 수면적부하 = 우수유출량 ÷ 침전속도
• 침전속도 : 0.021m/sec(토사직경 0.2㎜ 적용)
• 침사지 면적 : 침사지 필요면적 × 안전율(1.2)
• 침사지 용량 : 침사지 면적 × 유효깊이(1.5m)

[입자의 침전속도]

직경 (㎜)	침전속도 (㎜/sec)	직경 (㎜)	침전속도 (㎜/sec)	직경 (㎜)	침전속도 (㎜/sec)	직경 (㎜)	침전속도 (㎜/sec)
1.00	100	0.60	63	0.20	21.0	0.08	4.8
0.90	92	0.50	53	0.15	15.0	0.07	3.7
0.80	83	0.40	42	0.10	7.4	0.06	2.5
0.70	72	0.30	32	0.09	5.6	0.05	1.7

주) 침전속도는 토사비중 2.65일 때의 값임
자료 : 하수도시설기준, 2011, 한국상하수도협회

(나) 침사지 산정

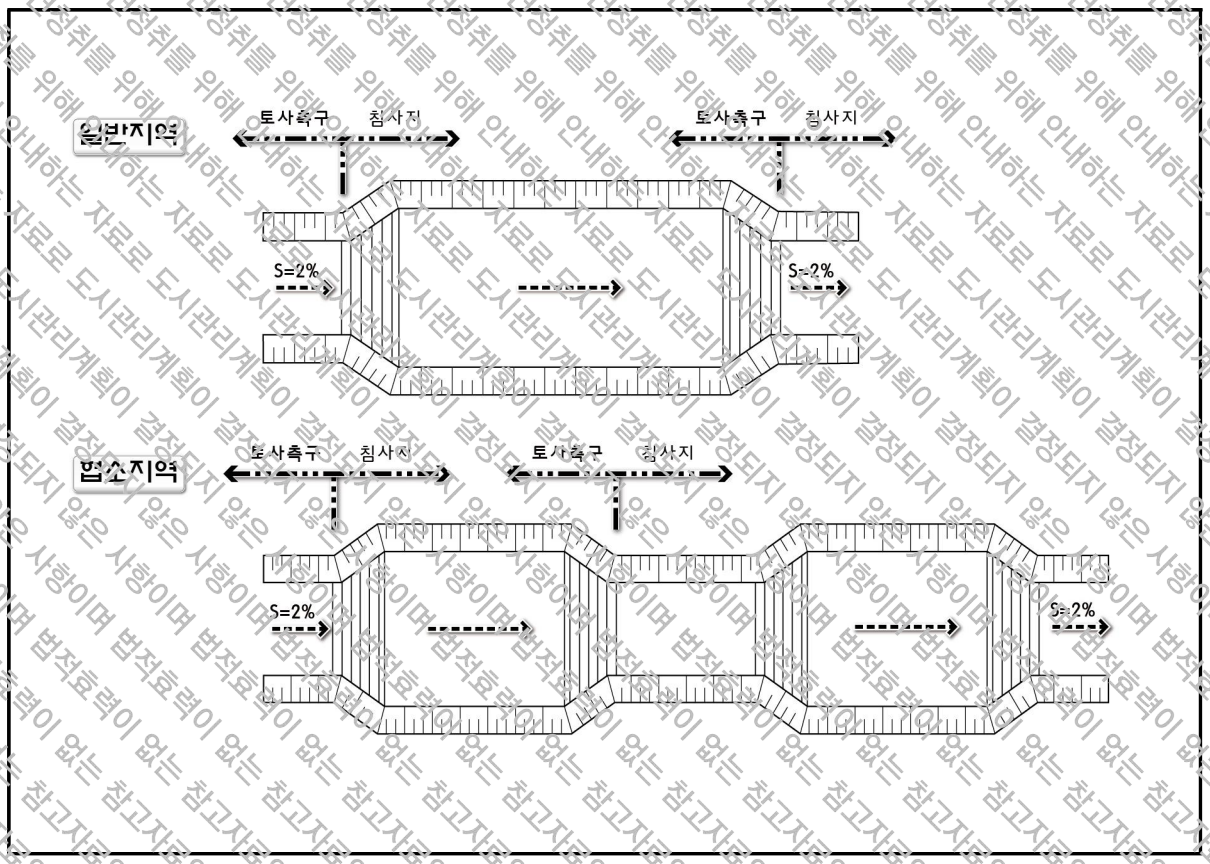
○ 침사지 설계기준을 적용한 결과, 계획대상지의 침사지 면적은 179.5㎡, 용량은 269.3㎥으로 산정되었으며, 산정된 침사지 면적 및 용량을 기준으로 임시침사지를 설치하는 것으로 계획하고, 필요 시 현장 여건을 고려하여 간이침사지를 운영할 계획임

○ 침사지는 인근 하천 및 구거 유입 전에 설치하고, 주기적으로 준설하여 하천 및 구거에 미치는 영향을 최소화되도록 할 계획임

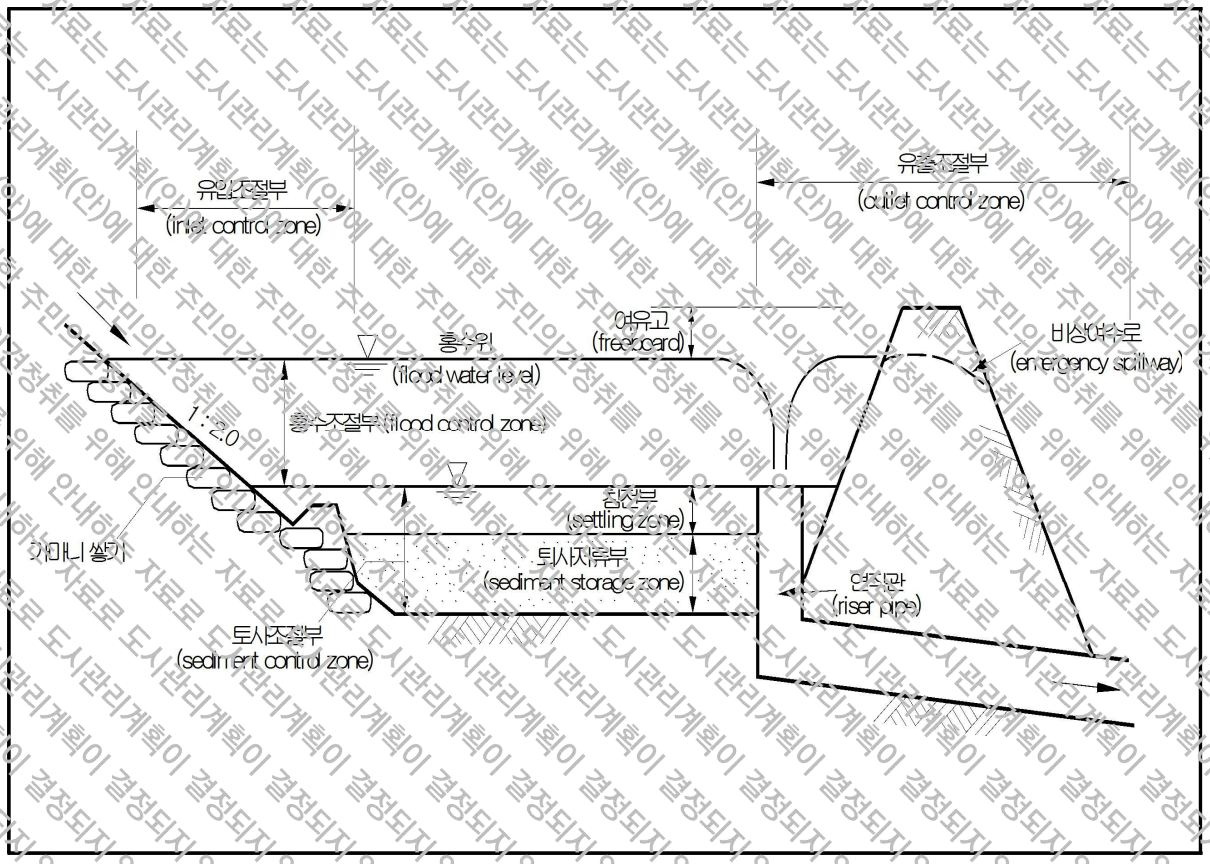
[침사지 면적 및 용량 산정]

배수유역	배수면적		우수유출량	침전속도	침사지면적	침사지용량	비 고
	㎡	ha	(㎥/sec)	(㎜/sec)	(㎡)	(㎥)	
계획대상지	139,130.00	13.9130	3.142	21.0	179.5	269.3	

[침사지 설치 모식도]



[침사지 일반도]



[가배수로 및 침사지 설치 예시도]



가배수로	침사지

나) 현장사무소 오수처리계획

○ 현장사무소에서 발생되는 오수는 인근 숙박시설 및 식당을 이용하여 처리할 계획임.

2) 운영시

가) 용수공급계획

○ 본 계획대상지 내 필요한 용수량은 계획대상지 인근에 기 매설된 상수관로에서 분기하여 공급 받을 계획임

○ 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) 오수처리계획

○ 본 계획대상지에서 발생하는 오수는 서남물재생센터로 연계하여 처리할 계획임

○ 기존 하수관로에 연계처리 할 수 있도록 관계부서와 협의하여 오수처리계획 수립

다) 우수처리계획

○ 본 계획대상지의 우수처리계획은 지형을 감안하여 자연유하토록 계획 수립

○ 우수배제방식은 환경오염을 고려하여 분류식으로 계획함

○ 본 계획대상지와 인접한 도로에 기 매설된 기존 우수관을 통해 자연방류 할 계획임

3. 기후대기환경

3.1 바람

가. 현황

1) 기상관측소 현황

○ 본 계획대상지가 위치한 서울기상관측소의 현황은 아래 표와 같이 조사됨.

[기상관측소 현황]

관측지점	북위 Lat.(N)	동경 Long.(E)	H(m)	Hb(m)	ht(m)	ha(m)	hr(m)
서 울	37°34′	126°57′	85.7	86.7	1.5	10.0	0.5

주) H : 관측장소 해발고도, Hb : 기압계 해발고도, ht : 기온계 지상높이, ha : 풍속계 지상높이, hr : 강우계 지상높이
자료 : 2022 기상연보, 기상청

2) 기상개황

○ 서울기상관측소의 10년 평균 기상자료를 분석한 결과, 평균기온은 13.25℃, 평균풍속 2.33m/s, 평균습도 60.68%, 일조시간 2,444.58hr, 강수량 1,201.68㎜ 등으로 조사됨.

[연도별 기상개황]

연도	평균기온 (℃)	평균풍속 (m/sec)	평균습도 (%)	일조시간 (hr)	강수량 (㎜)	주풍향 (16방위)	일사량 (hr/년)	평균운량 (nPa)
2013	12.48	2.77	59.95	2,418.70	1,403.80	W	4,295.03	4.86
2014	13.34	2.66	62.87	2,432.30	808.90	W	4,313.80	4.65
2015	13.55	2.68	59.80	2,579.30	992.10	W	4,618.42	4.64
2016	13.55	2.28	59.14	2,479.40	991.70	W	4,501.64	4.82
2017	12.98	2.21	57.71	2,613.30	1,232.20	W	4,570.66	4.55
2018	12.92	1.73	57.38	2,609.10	1,284.10	WNW	5,087.36	4.73
2019	13.55	1.95	56.78	2,536.50	891.30	WNW	5,022.35	4.89
2020	13.24	2.28	63.23	2,263.70	1,651.10	W	5,114.70	4.85
2021	13.68	2.31	65.51	2,196.10	1,186.50	NE	5,158.46	4.89
2022	13.23	2.38	64.46	2,317.40	1,775.10	W	5,309.03	4.74
평균	13.25	2.33	60.68	2,444.58	1,201.68	W	4,799.15	4.76

자료 : 2013~2022 기상연보, 기상청

[월별 기상개황]

월별	평균기온 (℃)	평균풍속 (m/sec)	평균습도 (%)	일조시간 (hr)	강수량 (㎜)	주풍향 (16방위)	일사량 (hr/년)	평균운량 (hPa)
1월	-1.77	2.31	53.26	192.97	15.57	WNW	247.59	3.79
2월	0.52	2.51	53.06	189.93	29.00	W	311.30	3.97
3월	7.19	2.54	53.60	231.25	39.86	W	445.31	4.04
4월	13.01	2.65	54.09	230.49	66.06	W	515.03	4.51
5월	18.67	2.50	57.83	264.36	96.33	W	614.63	4.52
6월	23.35	2.24	64.80	217.71	122.99	W	543.58	5.70
7월	26.39	2.30	73.51	157.62	316.03	W	431.09	6.96
8월	26.70	2.20	72.44	177.14	260.32	NE	426.60	6.41
9월	22.19	2.16	64.97	201.53	104.27	NE	426.32	5.17
10월	15.33	2.14	62.11	223.77	60.56	NE	365.41	3.91
11월	7.82	2.22	61.25	174.52	67.52	W	245.92	4.35
12월	-0.35	2.25	57.26	183.29	23.17	WNW	226.37	3.79
연간	13.25	2.33	60.68	2,444.58	1,201.68	W	4,799.15	4.76

자료 : 2013~2022 기상연보, 기상청

3) 현상일수 개황

○ 서울시 현상일수 개황은 아래 표와 같이 조사됨.

[현상일수 개황]

연도	강수	눈	안개	서리	결빙	뇌전	맑음	흐림
2013	128	27	6	39	107	25	106	91
2014	101	26	5	37	105	21	110	87
2015	104	13	2	27	91	19	109	89
2016	109	21	4	27	93	11	95	82
2017	101	28	11	55	116	23	116	87
2018	104	21	8	39	101	19	109	93
2019	98	20	4	59	102	21	98	94
2020	106	18	3	72	92	19	105	94
2021	117	24	7	51	96	28	87	85
2022	104	30	5	85	105	21	111	93
평 균	107.2	22.8	5.5	49.1	100.8	20.7	104.6	89.5

주) 현상일수 기준 *
(1) 맑음 : 일평균운량 20% 이하
(2) 흐림 : 일평균운량 80% 이상
(3) 강수 : 일강수량 0.1㎜ 이상
(4) 눈, 안개, 서리, 결빙, 뇌전 : 양에 관계없이 해당일 발생유무
자료 : 2013~2022 기상연보, 기상청

4) 풍향별 평균풍속 및 발생빈도

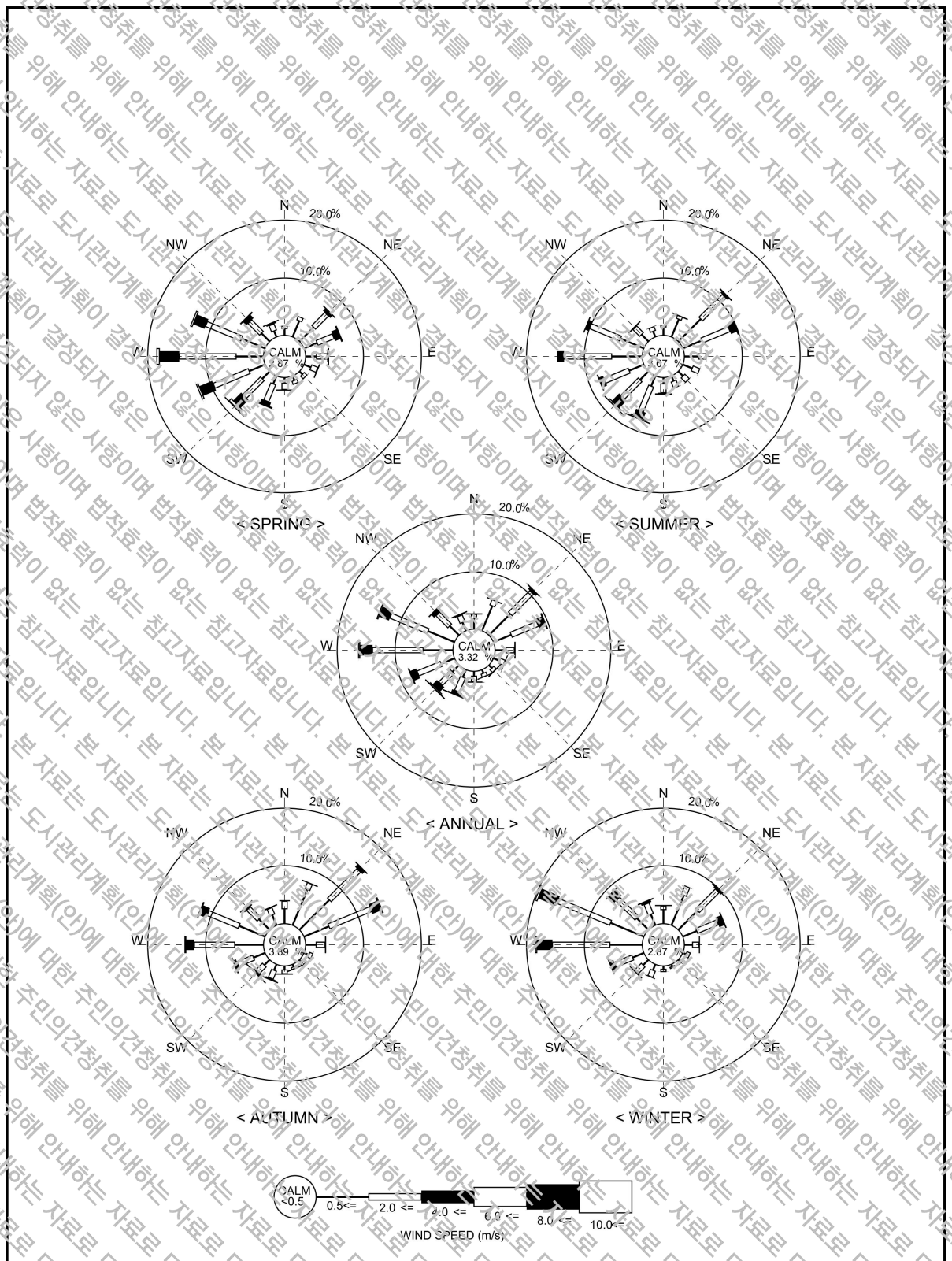
○ 서울시의 계절별 풍향별 평균풍속 및 발생빈도를 조사한 결과 주풍향은 서(W)풍으로 조사됨.

[풍향별 평균풍속 및 발생빈도]

풍향	봄		여름		가을		겨울		연간	
	빈도 (%)	풍속 (m/s)	빈도 (%)	풍속 (m/s)	빈도 (%)	풍속 (m/s)	빈도 (%)	풍속 (m/s)	빈도 (%)	풍속 (m/s)
N	1.59	1.49	1.73	1.29	4.06	1.80	3.14	1.48	2.62	1.57
NNE	3.66	1.35	3.87	1.30	7.83	1.37	7.21	1.44	5.63	1.38
NE	7.28	2.20	11.63	2.08	15.15	2.12	9.77	2.07	10.95	2.11
ENE	6.61	2.63	9.84	2.49	14.23	2.59	7.52	2.56	9.54	2.56
E	3.95	2.17	3.79	1.78	3.44	2.00	2.59	2.00	3.45	1.99
ESE	2.50	2.05	3.01	1.80	1.50	1.86	1.25	2.09	2.07	1.93
SE	1.42	2.00	2.27	1.97	1.12	1.99	0.67	1.79	1.37	1.95
SSE	1.41	1.85	2.13	2.08	0.82	1.92	0.61	1.74	1.25	1.95
S	2.16	2.14	2.87	2.39	1.41	2.09	1.00	1.91	1.87	2.20
SSW	5.51	2.78	7.93	2.90	2.87	2.41	2.41	2.18	4.70	2.70
SW	8.62	3.23	8.39	3.06	3.35	2.54	3.10	2.36	5.88	2.97
WSW	12.30	2.99	8.16	2.53	5.66	2.41	6.15	2.54	8.08	2.69
W	18.43	2.92	14.76	2.41	13.58	2.52	18.48	2.72	15.31	2.66
WNW	13.40	2.72	10.67	2.29	12.11	2.45	19.80	2.78	13.97	2.60
NW	5.75	2.59	3.47	2.05	5.73	2.27	8.98	2.64	5.97	2.46
NNW	2.55	2.25	1.81	1.84	3.25	1.89	4.45	2.27	3.01	2.10
CALM	2.87	-	3.67	-	3.89	-	2.87	-	3.32	-
합계	100.00	-	100.00	-	100.00	-	100.00	-	100.00	-

자료 : 2013~2022 기상연보, 기상청

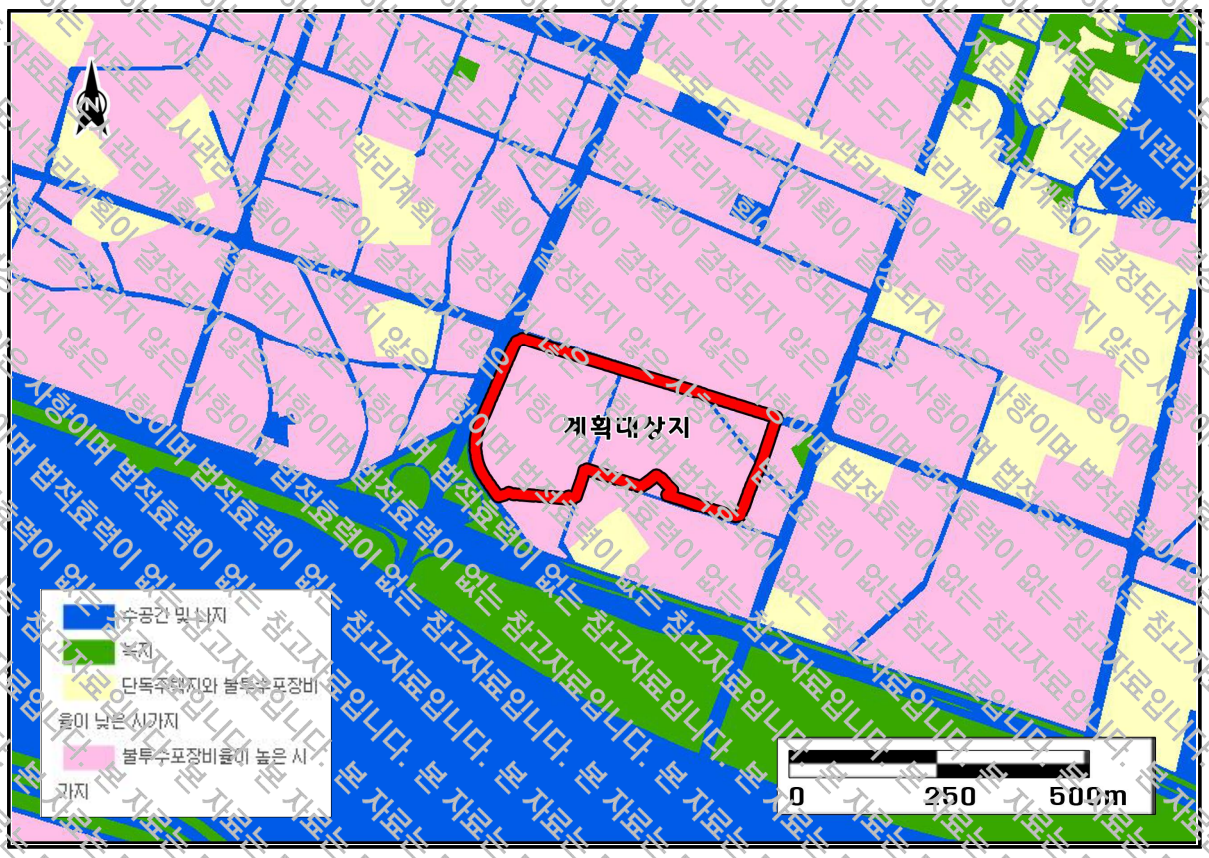
[바람장미도]


N
NE
E
SE
S
SW
W
NW
20.0%
10.0%
CALM
7.67 %
< SPRING >
CALM
7.67 %
< SUMMER >
CALM
3.32 %
< ANNUAL >
CALM
3.89 %
< AUTUMN >
CALM
2.87 %
< WINTER >
CALM
<0.5
0.5<=
2.0 <=
4.0 <=
6.0 <=
8.0 <=
10.0<=
WIND SPEED (m/s)

5) 바람기능 공간유형도

○ 계획대상지는 대부분 '불투수포장비율이 높은 시가지'이며, 일부 '수공간 및 나지'로 조사됨

[바람기능 공간유형도]



자료 : 서울도시계획포털:지도(https://urban.seoul.go.kr/view/map/main.html)

나. 계획시행으로 인한 영향예측

○ 본 계획시행 시 일부 지형의 미미한 국지적인 기온변화 등은 예상되나 이러한 현상으로 인해 자연환경 및 생활환경에 영향을 미칠 정도의 기상변화는 야기되지 않을 것으로 판단됨

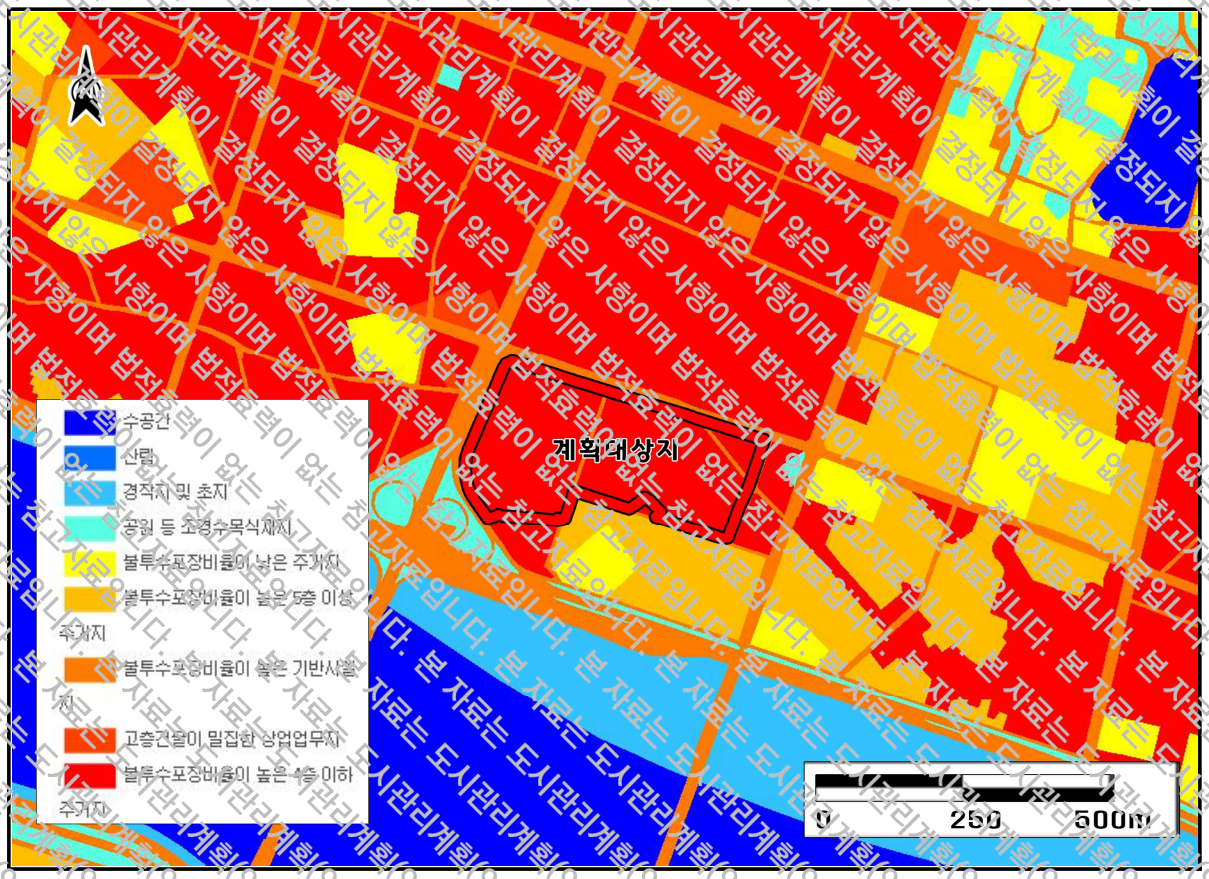
○ 건축물의 방향은 바람의 진행방향을 고려하여 바람길을 차단하지 않는 형태로 배치토록 함

3.2 열

가. 열환경

○ 계획대상지는 대부분 '불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지'이며, 일부 '불투수포장비율이 높은 기반시설'로 조사됨

[열환경 공간유형도]



자료 : 서울도시계획포털, 지도(https://urban.seoul.go.kr/view/map/main.html)

3.3 대기질

가. 현황

1) 대기질 현황

○ 계획대상지 포함된 광진구에는 대기오염측정소 1개소가 운영 중이며, 2023년 2월 측정자료 분석 결과 PM-2.5항목이 일부 대기환경기준을 초과하였고 그 외 항목은 모두 대기환경기준을 만족하는 것으로 조사됨

[대기오염측정소 현황]

측정소명	대기오염측정소 위치	운영기관	설치년도	비 고
광진구	서울특별시 광진구 광나루로 571 구의아리수정수센터	서울특별시보건환경연구원	1980년	도시대기

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

[대기오염측정소 측정자료]

날 짜	PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	O_3 (ppm)	NO_2 (ppm)	CO (ppm)	SO_2 (ppm)
2023-02-01	61	35	0.0270	0.0210	0.40	0.0030
2023-02-02	39	16	0.0200	0.0200	0.40	0.0030
2023-02-03	36	18	0.0180	0.0240	0.40	0.0030
2023-02-04	38	24	0.0190	0.0290	0.50	0.0030
2023-02-05	59	45	0.0190	0.0320	0.80	0.0030
2023-02-06	75	59	0.0160	0.0380	0.90	0.0030
2023-02-07	76	61	0.0100	0.0450	1.00	0.0030
2023-02-08	64	49	0.0170	0.0340	1.30	0.0030
2023-02-09	32	21	0.0220	0.0230		0.0030
2023-02-10	21	16	0.0270	0.0160	0.40	0.0030
2023-02-11	41	34	0.0100	0.0340	0.60	0.0030
2023-02-12	63	55	0.0180	0.0270	0.70	0.0030
2023-02-13	25	18	0.0320	0.0140	0.40	0.0030
2023-02-14	35	24	0.0260	0.0170	0.40	0.0030
2023-02-15	16	10	0.0250	0.0150	0.30	0.0030
2023-02-16	25	17	0.0240	0.0200	0.30	0.0030
2023-02-17	46	36	0.0120	0.0350	0.60	0.0030
2023-02-18	75	61	0.0070	0.0420	0.70	0.0040
2023-02-19	46	36	0.0300	0.0180	0.40	0.0030
2023-02-20	36	9	0.0310	0.0110	0.30	0.0030
2023-02-21	28	14	0.0230	0.0200	0.40	0.0030
2023-02-22	41	27	0.0150	0.0350	0.50	0.0030
2023-02-23	39	25	0.0220	0.0280	0.50	0.0030
2023-02-24	48	30	0.0240	0.0230	0.70	0.0030
2023-02-25	35	18	0.0290	0.0140	-	0.0030
2023-02-26	36	20	0.0250	0.0210	0.50	0.0030
2023-02-27	45	30	0.0140	0.0390	0.60	0.0030
2023-02-28	35	24	0.0190	0.0310	0.50	0.0030

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

[대기환경기준]

항 목	대기환경기준			
	연간 평균치	24시간 평균치	8시간 평균치	1시간 평균치
아황산가스(SO_2)	0.02ppm이하	0.05ppm이하	-	0.15ppm이하
일산화탄소(CO)	-	-	9ppm이하	25ppm이하
이산화질소(NO_2)	0.03ppm이하	0.06ppm이하	-	0.10ppm이하
미세먼지(PM-10)	50㎍/㎥이하	100㎍/㎥이하	-	-
초미세먼지(PM-2.5)	15㎍/㎥이하	35㎍/㎥이하	-	-
오존(O_3)	-	-	0.06ppm이하	0.10ppm이하
납(Pb)	0.5㎍/㎥이하	-	-	-
벤젠(Pb)	5㎍/㎥이하	-	-	-

<비고> 1. 1시간 평균치는 999천분위수(千分位數)의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니 되고, 8시간 및 24시간 평균치는 99백분위수의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니 된다.
2. 미세먼지(PM-10)는 입자의 크기가 10㎛이하인 먼지를 말한다.
3. 초미세먼지(PM-2.5)는 입자의 크기가 2.5㎛이하인 먼지를 말한다.
자료 : 환경정책기본법 시행령 [별표1]

나. 계획시행으로 인한 영향예측

1) 공사시

가) 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

나) 건설장비 이동에 의한 비산먼지 발생

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

○ 계획대상지 주변은 현재 주거지역 및 교육시설 등이 위치하고 있어 공사시 저감대책의 수립이 필요함

다) 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

2) 운영시

○ 계획대상지 운영시 난방 및 취사 연료사용에 따른 배기가스와 획지별 교통량에 따른 차량 배기가스 발생이 예상됨

○ 그 외 불투수 포장 등 토양포장률 변화에 따른 도면 비점오염물질의 재비산, 도시열섬 현상 및 대기오염물질 정체 현상 등으로 인한 영향이 예상됨

다. 저감방안

1) 공사시

○ 본 계획은 「대기환경보전법 시행규칙」 [별표 13]에 의한 비산먼지 발생 사업이므로, 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

[공사 단계별 비산먼지 저감대책]

공 종	발생원	저감대책
사전준비	-	• 기존 건축물 철거전 사업대상지 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 • 지구내 도로에 정기적인 살수(비포장시) 및 물세척 실시(포장시)
건축공사	거푸집공	• 정리 및 청결유지 • 운반정비의 단순화로 먼지발생 억제
	콘크리트 타설공	• 정리 및 청결유지 / 타설시 안림판을 설치
	레미콘 및 자재운반	• 현장내 저속운행 / 장비 청결 유지 • 외부진출시 세륜·세차 후 현장 출발 • 지구내 도로에 정기적인 살수(비포장시) 및 물세척 실시(포장시)
배수공사	레미콘 및 자재운반	• 정리 및 청결 유지 / 공사장내 저속운행
되메우기 공사	-	• 이동식 살수설비를 사용하여 살수 실시 / 현장내 저속운행 • 외부 진출시 세륜·세차시설 및 덮개이용 • 지구내 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 적재·적정여부를 통제하는 환경전담요원을 고정배치

○ 운행차량의 적재물 적재시 상단 5cm 이하까지만 적재

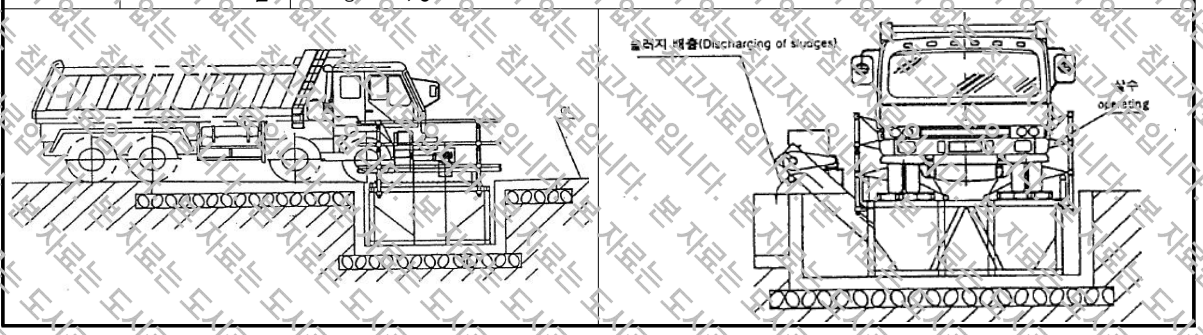
○ 운행차량의 적재물 적재 후 덮개로 덮어서 운행

나) 세륜·세차시설의 설치

○ 공사차량 운행시 토사의 노로유입에 따른 날림먼지 발생을 방지하기 위하여 「대기환경보전법 시행규칙」[별표 16] (비산먼지 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 기준)에 준한 세륜·세차(살수)시설을 계획대상지 진출입로에 설치토록 계획

[세륜·측면 살수시설]

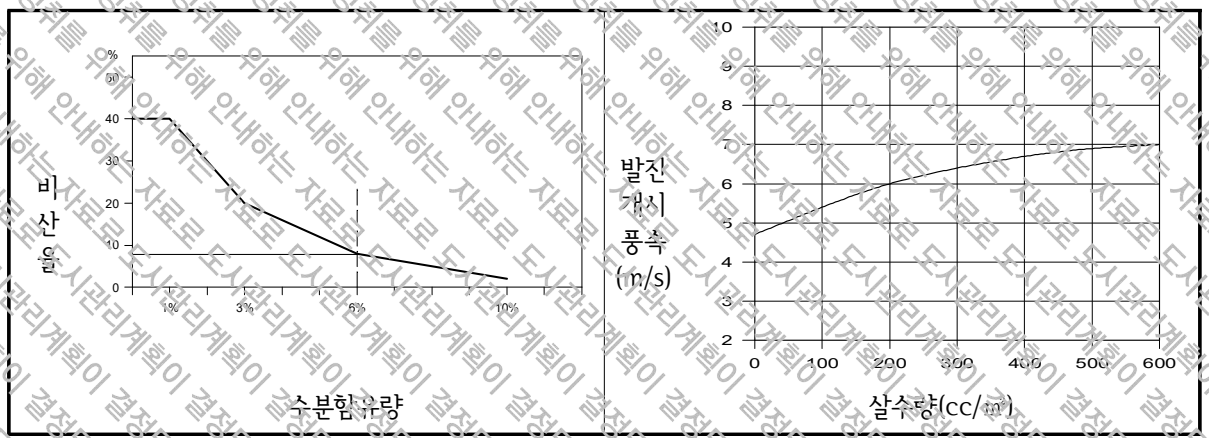
세륜시설	수조의 넓이	• 수송차량의 1.2배 이상
	수조의 깊이	• 20㎝ 이상
	수조의 길이	• 운반차량 전장의 2배 이상
	수조의 관리	• 수조수순환(재순환)을 위한 침전조 및 배관을 설치하거나 물을 연속적으로 흘러 보내 낼 수 있는 시설을 설치(수조의 탁도가 10도 이하로 유지관리) • 주기적인 침전슬러지(모래, 진흙 등) 청소
측면 살수시설	살 수 높 이	• 수송차량의 바퀴부터 적재함 하단부까지 살수
	살 수 길 이	• 운반차량 전장의 1.5배이상
	살 수 방 법	• 양측에서 동시에 살수가능한 자동 또는 반자동
	수 입	• 3㎏/㎠이상



다) 주기적인 살수

○ 공종을 고려하여 수시로 살수할 수 있도록 살수차를 배치하고 살수량은 공사장 내 도량 이동이 많은 작업장 및 주거지역 인근을 중심으로 살수 실시

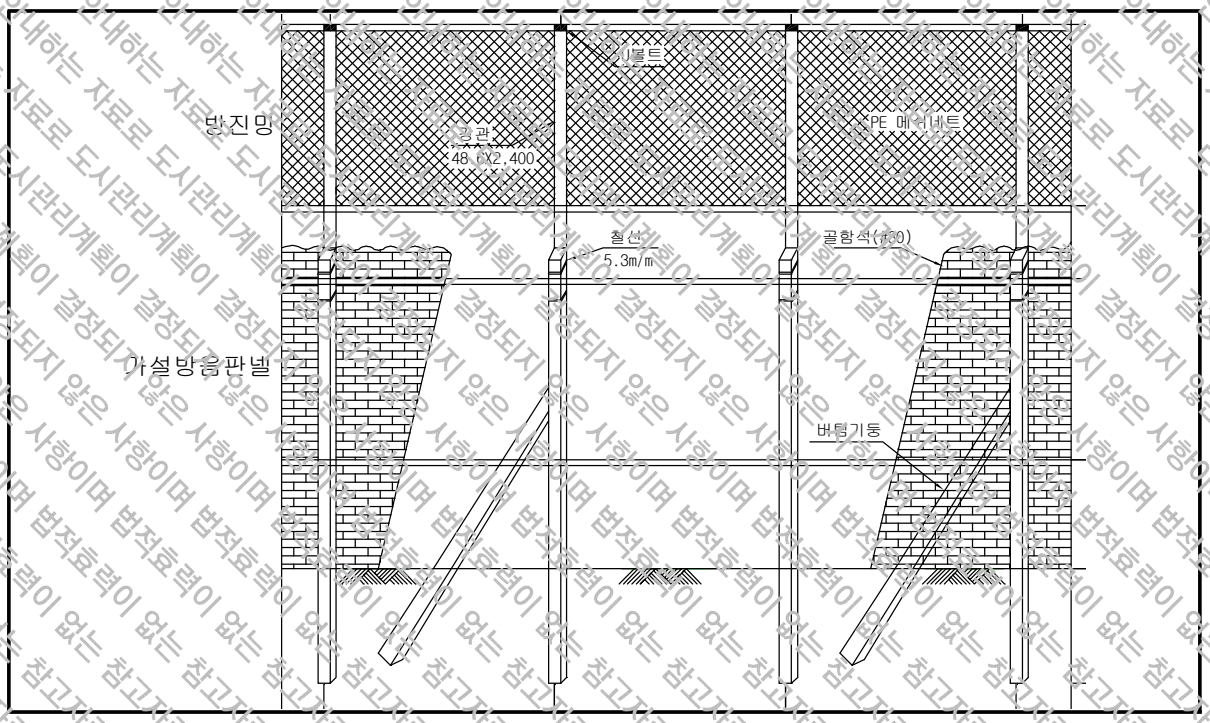
[공사시 살수효과]



라) 방진망의 설치

○ 토공사시 주발생원인 공사장비 주변으로 방진망 설치 계획 수립

[가설방음판넬과 가설방진망의 설치 예시도]



[공사시 주요 대기오염 저감방안 예시도]



차량속도준수 | 방진덮개 설치 | 살수차량 운영 | 세륜 세차시설 설치 | 가설방진망 설치

2) 운영시

가) 대기질 관리계획

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

나) 녹지 계획

○ 운영시 취사 및 난방에 의한 대기오염도가 증가할 것으로 판단되므로, 보다 쾌적한 주거지를 조성하기 위하여 계획대상지 내에 공원·녹지를 최대한 확보토록 계획할 것이며, 식재수종은 황산화물(SOx)이나 자동차 배기가스에 흡착능력과 견디는 힘이 강한 수종을 선정·식재하여 향후 대기오염을 최소화하는데 기여토록 할 계획임.

나) 환경정화 수목 식재

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

[수종별 정화능력]

수 종		SO_2 (ppm)	NO_2 (ppm)	CO (ppm)	PM-10 ($\mu g/m^3$)	비 고
활엽수	능수버들	0.168	0.054	0.122	0.051	• SO_2, NO_2 접촉농도 : 0.4ppm • CO 접촉농도 : 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	
	곰 솔	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	

[오염지역별 추천 환경정화수종]

구 분		공장, 도로변과 같이 오염도가 높은 곳에서 알맞은 수종	주택가 등 오염도가 심하지 않은 곳에만 알맞은 수종
전국 분포	교목	• 은행나무, 튜립나무, 양버즘나무, 은단풍나무, 가중나무(가죽나무), 상수리나무, 졸참나무, 참느릅나무 (8종)	• 느티나무, 팽나무, 오동나무, 배롱나무, 밤나무, 백목련, 벚나무, 서어나무, 칠엽수, 회화나무, 감나무, 때죽나무, 층층나무, 자두나무 (14종)
	관목	• 무궁화, 개나리, 낙상홍, 수수꽃다리, 신수유 (5종)	• 괴화나무(매실나무), 박태기, 자목련 (3종)
남부지방 분포	교목	• 소귀나무, 가시나무류, 태산목, 녹나무, 후박나무, 먼나무, 아왜나무 (7종)	
	관목	• 꽝꽝나무, 사철나무, 광나무, 협죽도, 차나무, 팔손이, 철쭉류 (7종)	

자료 : 환경정화수 권장수종, 1994, 환경처

[수종별 대기오염물질 흡착능력]

수 종		TSP	SO_2	NO_2	CO	비 고
활엽수	능수버들	50.5	0.168	0.054	0.122	• SO_2, NO_2 폭로농도:0.4ppm • CO 폭로농도:10ppm
	양버즘나무	123.2	0.120	0.054	0.066	
	은단풍나무	57.9	0.235	0.158	0.199	
	가중나무	26.7	0.288	0.183	0.101	
	은행나무	29.9	0.237	0.091	0.083	
침엽수	소나무	19.2	0.013	0.005	0.008	
	곰 솔	20.1	0.039	0.010	0.012	
	잣나무	34.3	0.024	0.010	0.015	
	리기다소나무	28.8	0.015	0.004	0.006	
	태다소나무	65.9	0.022	0.015	0.023	
	일본전나무	20.1	0.055	0.107	0.020	

자료 : 생물의 환경오염물질 정화능에 관한 연구, 1988, 국립환경연구원

[환경정화수 선정시 고려사항]

고려사항	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 : 환경정화수 선정시 고려사항, 2002. 2. 환경부 홈페이지

4. 기타

4.1 친환경적 자원순환

가. 현황

1) 생활폐기물 발생량 및 처리현황

○ 광진구 생활폐기물 발생량은 총 80,103.2톤/년이며, 재활용(69.06%), 소각(20.21%), 매립(10.73%) 순으로 생활폐기물을 처리하는 것으로 조사됨

[생활폐기물 발생량 및 처리현황]

구 분		처리방법					비 고
		계	재활용	소 각	매 립	기 타	
광진구	발생량(톤/년)	80,103.2	55,322.7	16,185.1	8,595.4	0.0	
	구성비(%)	100.00	69.06	20.21	10.73	-	

자료 : 2022 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2023, 자원순환정보시스템

2) 생활폐기물 발생원단위 산정

○ 광진구 생활폐기물 발생원단위는 0.62kg/인·일로 산정됨

[생활폐기물 발생원단위 산정]

구 분	생활폐기물		
	발생량(톤/년)	관리구역 인구(인)	발생원단위(kg/인·일)
광진구	80,103.2	351,252	0.62

주) 발생원단위(kg/인·일) = 발생량(톤/년) / 365일 × 1,000 / 관리구역 인구(인)
자료 : 2022 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2023, 자원순환정보시스템

3) 분뇨발생량 및 처리현황

○ 광진구 하수처리구역 내 분뇨 발생량은 426㎥/일이며, 분뇨 발생원단위는 1.21L/인·일로 산정됨

[분뇨 처리현황 및 발생원단위 산정]

구 분	분뇨 발생량(㎥/일)	하수처리구역 내 인구(인)	발생원단위(L/인·일)
광진구	426	351,252	1.21

주) 발생원단위(L/인·일) = 처리량(㎥/일) × 1,000 / 처리구역 내 인구(인)
자료 : 1. 제28회 광진구 통계연보, 2023, 광진구청
2. 2022 하수도통계, 2023, 환경부

나. 계획시행으로 인한 영향예측

1) 공사시

가) 현장인력에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생

○ 현장사무소 규모는 「2023 건설공사 표준품셈, 한국건설기술연구원」에서 제시된 직접노무비 90~150억 미만을 적용하였으며, 공사시 투입인력은 62인으로 산정됨

[현장사무소 등의 규모]

직접노무비	현장사무소(㎡)		기자재 창고(㎡)	숙소(㎡)	비고
	감리·감독자	수급자			
90~150억 미만	200	300	120	260	

자료 : 2023 건설공사 표준품셈, 한국건설기술연구원

[현장사무소 근로자수 산정]

구 분	숙소 면적(㎡)	근로자 숙소 원단위(㎡/인)	근로자수(인)
계획대상지	260	4.2	62

주) 근로자수=숙소 면적÷근로자 숙소 원단위
자료 : 2024 건설공사 표준품셈, 한국건설기술연구원

○ 광진구 생활폐기물 및 분뇨 발생원단위를 적용하여 현장인력에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생량은 각각 44.0kg/일, 60.1L/일로 산정됨

[현장인력에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생량 산정]

구 분		현장인력(인)	발생원단위	발생량
계획대상지	생활폐기물	62	0.71 kg/인·일	44.0 kg/일
	분 뇨		0.97 L/인·일	60.1 L/일

나) 폐유 발생

○ 공사시 투입되는 장비에 의한 폐유의 발생이 예상됨

다) 건설폐기물 발생

○ 기존 시설물(구조물 및 포장면 등) 철거 및 구조물 신축공사에 따른 건설폐기물 발생이 예상되므로 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법」 제6조(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 및 분뇨 발생

○ 운영시 공동주택 등을 이용하는 인구에 의해 생활폐기물 및 분뇨가 발생될 것으로 예상됨

다. 저감방안

1) 공사시

가) 생활폐기물 처리대책

○ 공사현장에서 발생하는 생활폐기물은 재활용 여부에 따라 분리하여 수거할 계획이며, 현장사무소 및 공사현장 내 적정 장소에 분리수거함을 설치하여 분리수거 및 관리가 용이하도록 하고 수거된 폐기물은 울주군 폐기물처리계획에 따라 처리할 계획임

○ 또한, 주기적으로 공사인부를 대상으로 교육을 실시하여 폐기물 불법투기·적치 및 소각 등을 방지토록 할 계획임

나) 분뇨 처리대책

○ 공사현장에서 발생하는 분뇨는 우선적으로 현장 인근에 위치한 기존 하수관거와 연계하여 처리하거나 연계처리가 어려운 경우 개인하수처리시설 또는 이동식화장실을 설치하여 처리할 계획임

○ 개인하수처리시설을 설치하는 경우에는 관련법령의 기준에 따라 방류수질을 적정하게 처리하도록 할 계획이며, 이동식화장실을 설치하는 경우에는 주기적으로 분뇨를 전량 수거하여 전문처리업체를 통해 위탁 처리할 계획임

[생활폐기물 분리수거함 및 간이화장실 예시도]



생활폐기물 분리수거함



이동식화장실

다) 폐유 처리대책

○ 공사장비에 의해 발생되는 폐유를 방치하거나 무단투기 할 경우 주변 지역의 토양 및 지하수 오염을 야기하므로 공사장비의 연료공급 및 윤활유 교체 등은 인근의 주유소 또는 정비소에서 실시할 계획이며, 불가피하게 현장에서 오일 교환 등의 작업으로 발생하는 폐유는 적정 장소에 폐유 수거보관시설을 설치하여 보관 후 전량 전문처리업체를 통해 위탁처리 할 계획임

○ 공사시 폐유류의 보관 및 처리는 「폐기물관리법 시행규칙」 제14조 관련 [별표 5] '폐기물의 처리에 관한 구체적 기준 및 방법'을 준수할 계획임

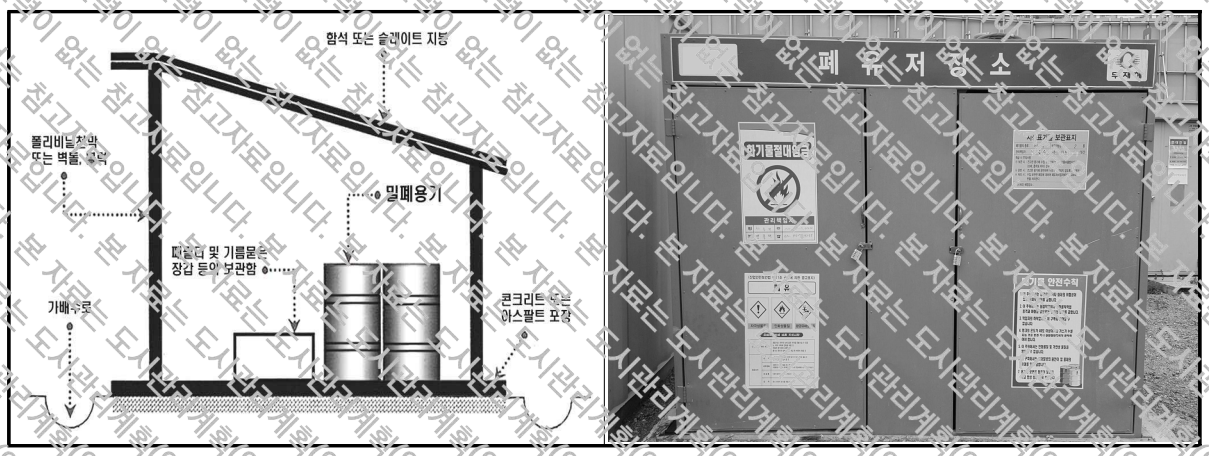
[지정폐기물(폐유)의 처리에 관한 구체적 기준 및 방법]

- 지정폐기물 외의 폐기물과 구분하여 보관
- 지정폐기물에 의하여 부식되거나 파손되지 아니하는 재질로 된 보관시설 또는 보관용기 사용
- 자체 무게 및 보관하려는 폐기물의 최대량 보관 시의 적재무게에 견딜 수 있고 물이 스며들지 아니도록 시멘트·아스팔트 등의 재료로 바닥을 포장하고 지붕과 벽면 설치
- 보관 중인 폐기물이 외부로 흘러나올 우려가 없는 충분한 규모의 유출방지시설 설치
- 보관이 시작된 날부터 45일까지 보관
- 보관 중인 지정폐기물의 종류, 보관가능 용량, 취급 시 주의사항 및 관리책임자 등을 기재한 표지판 설치

규 격	가로 60센티미터 이상 × 세로 40센티미터 이상
색 깔	노란색 바탕에 검은색 선 및 검은색 글자
내 용	폐기물 종류, 보관용량, 관리책임자, 보관기간, 취급시 주의사항 등

자료 : 「폐기물관리법 시행규칙」 제14조 관련 [별표 5] 참고

[폐유보관시설 예시도]



다) 건설폐기물 처리대책

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

○ 「폐기물관리법」 및 「건설폐기물의 재활용촉진에 관한 법률」 등 폐기물관련 법률에 적법하게 처리토록 할 계획임

[건설폐기물 재활용 및 처리계획]

구 분	폐기물 종류	처리계획
건물 철거시	콘크리트, 벽돌	쌓기재, 도로 노반재로 재활용
	블록, 슬레이트, 기와, 목재, 기타	건설폐기물처리업자에 위탁처리
	폐비닐, 철골	건설폐기물처리업자에 위탁처리
신축 공사시	폐아스팔트 (아스콘포장 깨기, 아스콘 골파기)	쌓기재, 도로 노반재로 재활용
	콘크리트폐기물 (콘크리트 깨기, 콘크리트포장 깨기, 보도블럭 철거)	쌓기재, 도로 노반재로 재활용

2) 운영시

가) 생활폐기물 처리계획

○ 이용인구에 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 설차를 기하여 주변 지역에 미치는 영향이 없도록 계획하였음

(1) 분리수거 및 운반계획

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

(2) 재활용보관시설 설치계획

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

나) 분뇨 처리계획

○ 계획대상지 내 운영과정에서 발생하는 분뇨는 광진구 분뇨처리계획에 의거 처리하도록 하겠음

4.2 에너지

가. 현황

○ 광진구의 도시가스 이용현황을 조사한 결과 가정용 도시가스(95.71%)가 가장 많이 사용되고 있는 것으로 조사됨

[광진구 도시가스 이용 현황]

구분	합계	가정용	일반용	업무용	산업용	열병합	수송용
개소	185,418	177,457	6,548	1,355	39	19	-
백분율(%)	100.00	95.71	3.53	0.73	0.02	0.01	-

자료 : 제28회 광진구 통계연보, 2023, 광진구청

○ 서울특별시는 현재 「대기환경보전법 시행령」 제40조제1항 관련 [별표 10의2] 및 제43조 관련 [별표 11의3]에 의거 저황유 및 청정연료 공급·사용지역으로 지정되어 있음

[저황유 공급·사용지역]

대상지역	지정내용
서울특별시	경유 : 황함유량 0.1% 이하, 중유 : 황함유량 0.3% 이하 중유

자료 : 대기환경보전법 시행령 [별표 10의2]

[청정연료 사용 대상시설]

대상지역	보일러 용량의 합	사 용 연 료
서울특별시	2톤 이상 0.2톤 이상 2톤 미만	청정연료 청정연료 또는 경유

자료 : 대기환경보전법 시행령 [별표11의3]

나. 영향예측

○ 본 계획은 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물을 공동주택 등으로 재건축 정비하는 사업으로 사업시행 후 이용인구 증가로 에너지수요의 증가가 예상됨

○ 서울특별시는 현재 「대기환경보전법 시행령」 제40조제1항 관련 [별표 10의2] 및 제43조 관련 [별표 11의3]에 의거 저황유 및 청정연료 공급·사용지역으로 지정되어 있는 바, 관련 규정에 따라 적정 연료를 사용할 계획이며, 설계단계에서 에너지 절약형 단지·건축물 설계기법을 최대한 반영하도록 하겠음

[건축 개요]

사업명		자양4동 57-90번지 일대 재개발 정비사업			
대지위치		서울특별시 광진구 자양4동 57-90일대			
지역지구		3종일반주거지역, 2종일반주거지역(7층이하포함), 중점경관관리구역(한강변)			
용도		공동주택, 부대시설, 근린생활시설			
도로현황		동일로 (30~36m), 뚝섬로(20m)			
구역면적		139,130.00㎡(42,086.83평)			
대지면적	존치&기부채납면적	31,413.70㎡(9,502.64평)			
	사업대지면적(공동주택)	107,716.30㎡(32,584.18평)			
건축면적		29,559.25㎡			
건폐율		27.44%(주동건폐율 21.67%)			
연면적	지상 연면적	325,515.77㎡			
	지하 연면적	180,233.19㎡			
	전체 연면적	505,748.96㎡			
용적률 산정연면적		323,115.77㎡			
용적률	용적률	299.969%			
	용적률(분양)				
건축규모		지상49층/지하3층			
건물높이		150.00m			
주차대수	용도	아파트		근린생활시설	
	산출근거	85이하 75㎡ 당 1대	2,193.75대	134㎡ 당 1대	70.73
		85이하 65㎡ 당 1대	930.26대		
	법정	3,124대		71대	
	계획	4,427대		106대	
		세대당 1.50대			
조경면적	법정	32,314.89㎡(법정 30%)			
	계획	36,910.10(34.27%)			

주) 본 개요는 사업승인 및 실시설계 시 변경되어질 수 있습니다.

다. 저감방안

○ 본 계획시행으로 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 제2023-104호)에 의거하여 향후 건축 설계시 고효율 조명기기, 절수기기 등 에너지 절약 제품을 적극 반영토록 할 계획임

4.3 소음·진동

가. 현 황

○ 본 계획대상지 및 주변지역의 소음·진동 발생원으로 도로를 주행하는 차량에 의한 교통소음이 가장 큰 영향을 미치는 것으로 조사됨

○ 계획대상지 주변 정온시설은 주거시설(공동주택) 및 교육시설(학교) 등이 분포함

○ 소음 현황은 아래와 같은 국가소음정보시스템 자료를 인용하여 제시함

[계획대상지 주변 정온시설 위치도]



[문헌자료 현황]

구 분	사업명	측정일자
문 헌	국가소음정보시스템 - 환경소음측정(수동)	2023. 1분기

[조사지점]

구 분	위 치	비 고
소 음	서울특별시 성동구 성수동1가 대림창고 앞	도로변 "다"지역

주) 계획대상지가 위치한 서울특별시 광진구에는 환경소음측정 자료가 없어, 인근 지역을 제시함

○ 소음 조사결과, 낮 평균 64.8dB(A), 밤 평균 60.0dB(A)로 조사되어, 소음환경기준 도로변 "다"지역을 만족하는 것으로 조사됨

[소음 조사결과]

구 분	낮(dB(A))					밤(dB(A))			환경기준(dB(A))	
	9시	12시	16시	20시	평균	23시	01시	평균	낮	밤
환경소음	65.6	64.7	64.4	64.4	64.8	61.4	58.5	60.0	70	60

[생활진동 규제기준(단위:dB(V))]

대상지역 \ 시간대별	주 간 (06:00~22:00)	심 야 (22:00~06:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구·주거개발진흥지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역에 소재한 학교·종합병원·공공도서관	65이하	60이하
나. 그 밖의 지역	70이하	65이하

비고 1. 진동의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 대한 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제기준치는 생활진동의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장의 진동 규제기준은 주간의 경우 특정공사의 사전신고 대상 기계·장비를 사용하는 작업시간이 1일 2시간 이하일 때는 +10㏈을, 2시간 초과 4시간 이하일 때는 +5㏈을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파진동의 경우 주간에만 규제기준치에 +10㏈을 보정한다.

자료 : 소음·진동관리법 시행규칙 제20조제3항 [별표 8]

[소음 환경기준]

지역구분	적용대상지역	기 준(Leq dB(A))	
		낮(06:00~22:00)	밤(22:00~06:00)
일반지역	"가"지역	50	40
	"나"지역	55	45
	"다"지역	65	55
	"라"지역	70	65
도로변지역	"가" 및 "나"지역	65	55
	"다"지역	70	60
	"라"지역	75	70

비고 1. 지역구분별 적용 대상지역의 구분은 다음과 같다.
가. "가"지역
1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호라목에 따른 녹지지역
2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제2호가목에 따른 보전관리지역
3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제3호 및 제4호에 따른 농림지역 및 자연환경보전지역
4) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호가목에 따른 전용주거지역
5) 「의료법」 제3조제2항제3호마목에 따른 종합병원의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
6) 「초·중등교육법」 제2조 및 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
7) 「도서관법」 제2조제4호에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
나. "나"지역
1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제2호나목에 따른 생산관리지역
2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호나목 및 다목에 따른 일반주거지역 및 준주거지역
다. "다"지역
1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호나목에 따른 상업지역 및 같은 항 제2호다목에 따른 계획관리지역
2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호다목에 따른 준공업지역
라. "라"지역
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호가목 및 나목에 따른 전용공업지역 및 일반공업지역
2. "도로"란 자동차(2륜자동차는 제외한다)가 한 줄로 안전하고 원활하게 주행하는 데에 필요한 일정 폭의 차선이 2개 이상 있는 도로를 말한다.
3. 이 소음환경기준은 항공기소음, 철도소음 및 건설작업 소음에는 적용하지 않는다.

자료 : 환경정책기본법 시행령 [별표 1]

[생활소음 규제기준(단위:dB(A))]

대상지역	소음원	시간대별	아침 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주간 (07:00 ~18:00)	야간 (22:00 ~05:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구·주거개발진흥지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역에 있는 학교·종합병원·공공도서관	확성기	옥외설치	60이하	65이하	60이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	50이하	55이하	45이하
	공 장		50이하	55이하	45이하
	사업장	동일 건물	45이하	50이하	40이하
		기 타	50이하	55이하	45이하
	공사장		60이하	65이하	50이하
나. 그 밖의 지역	확성기	옥외설치	65이하	70이하	60이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	60이하	65이하	55이하
	공 장		60이하	65이하	55이하
	사업장	동일 건물	50이하	55이하	45이하
		기 타	60이하	65이하	55이하
	공사장		65이하	70이하	50이하

비고 1. 소음의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 대한 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제기준치는 생활소음의 영향이 미치는 대상지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장의 소음 규제기준은 주간의 경우 특정공사의 사전신고 대상 기계·장비를 사용하는 작업시간이 1일 3시간 이하일 때는 +10㏈을, 3시간 초과 6시간 이하일 때는 +5㏈을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파소음의 경우 주간에만 규제기준치(광산의 경우 사업장 규제기준)에 +10㏈을 보정한다.
6. 삭제
7. 공사장의 규제기준 중 다음 지역은 공휴일에 한하여 -5㏈를 규제기준치에 보정한다.
가. 주거지역
나. 「의료법」에 따른 종합병원, 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「도서관법」에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 직선거리 50m 이내의 지역
8. "동일 건물"이란 「건축법」 제2조에 따른 건축물로서 지붕과 기둥 또는 벽이 일체로 되어 있는 건물을 말하며, 동일 건물에 대한 생활소음 규제기준은 다음 각 목에 해당하는 영업을 행하는 사업장에만 적용한다.
가. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제10조제1항제2호에 따른 체력단련장업, 체육도장업, 무도학원업 및 무도장업
나. 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률」 제2조에 따른 학원 및 교습소 중 음악교습을 위한 학원 및 교습소
다. 「식품위생법 시행령」 제21조제8호다목 및 라목에 따른 단란주점영업 및 유흥주점영업
라. 「음악산업진흥에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 노래연습장업
마. 「다중이용업소 안전관리에 관한 특별법 시행규칙」 제2조제4호에 따른 콜라텍업

자료 : 소음 진동관리법 시행규칙 제20조제3항 [별표 8]

나. 계획시행으로 인한 영향예측

1) 공사시 건설장비 가동에 의한 소음·진동 영향예측

가) 환경목표기준 설정

○ 각각의 정온시설에 적용할 환경목표기준은 아래와 같이 설정함

[환경목표기준 설정]

구 분		환경목표기준		비 고
		소 음 (dB(A))	진 동 (dB(V))	
공사시	주거지역	65	65	• 생활소음·진동 규제기준 (주거지역, 공사장)
	학 교	55	65	• 소음 : 학교보건법에 의한 교사 내 기준 • 진동 : 생활소음·진동 규제기준(주거지역, 공사장)

나) 건설장비 가동에 의한 소음 영향예측

(1) 소음 예측조건

○ 공사시 투입되는 장비에 의한 소음 영향을 예측을 실시함

(2) 소음 예측공식

▨ 합성소음도 산출공식

$$SPL_0 = 10\log\left[\left(\sum_{i=1}^{n} N_i \cdot 10^{\frac{SPL_i}{10}}\right)\right]$$

SPL0 : 건설장비별 합성소음도, dB(A)

SPLi : 건설장비별 기준거리(15m)에서 측정한 발생소음도, dB(A)

Ni : 각 건설장비별 투입대수

▨ 점음원 거리감쇠식의 보정식

$$SPL_1 = SPL_0 - 20\log\left(\frac{r}{r_0}\right)$$

$$SPL_2 = 0.89SPL_1 + 5.87$$

SPL1 : 점음원 거리감쇠식의 적용을 통한 예측지점에서의 장비소음도, dB(A)

SPL2 : 건설장비 소음의 예측치와 실측치의 분포를 통한 회귀식을 적용한 보정된 예측지점에서의 장비소음도, dB(A)

SPL0 : 소음원으로부터의 일정거리(15m) 떨어진 지점에서의 장비소음도, dB(A)

r : 소음원으로부터 예측지점까지의 거리(m)

r0 : 소음원으로부터 기준 측정지점까지의 거리(15m)

자료 : 공사장 환경분쟁사건 소음·진동도 산출방법 개선연구, 2007.11, 한국환경정책·평가연구원

(3) 투입장비별 발생소음도 및 합성소음도 산정

○ 투입장비의 발생소음원단위를 근거로 하여 합성소음도를 산정함

[투입장비별 발생소음도 및 합성소음도 산정]

공 종	투입장비	동력(HP)	투입대수 (대)	대당 발생소음도 (dB(A)/대)	합성소음도 (dB(A))
토공시	덤프트럭	280이상	1	74.9	81.6
	굴 삭 기		1	76.5	
	불 도 저	140이상	1	75.8	
	로 울 러	75이상	1	74.8	

주) 발생소음도(대수평균)는 장비로부터 15m이격된 지점에서 1대당 소음도임
자료 : 공사장 환경분쟁사건 소음·진동도 산출방법 개선연구, 2007.11, 한국환경정책·평가연구원

(4) 예측결과

○ 공사시 주거지역은 86m, 학교는 314m 이내 지역에서 영향이 미치는 것으로 판단됨

[이격거리별 합성소음도 산정]

공 종	투입장비	합성소음도 (dB(A))	이격거리별 합성소음도(dB(A))						
			20m	40m	60m	86m	100m	164m	314m
토공시	덤프트럭 굴 삭 기 불 도 저 로 울 러	81.6	76.2	70.9	67.8	65.0	63.8	60.0	55.0

다) 건설장비 가동에 의한 진동 영향예측

(1) 진동 예측공식

☑ 진동 거리감쇠식의 보정식

$$VL_1 = VL_0 - 20\log(\frac{r}{r_0})^n$$

$$VL_2 = 0.98\,VL_1 - 1.35$$

VL1 : 진동 거리감쇠식의 적용을 통한 r(m) 떨어진 지점의 진동레벨, dB(V)

VL2 : 건설장비 진동의 예측치와 실측치의 분포를 통한 회귀식을 적용한 보정된 r(m) 떨어진 지점의 진동레벨, dB(V)

VLo : r0(m) 떨어진 지점의 진동레벨 dB(V)
r : 진동원으로부터 예측지점까지의 거리, m
r0 : 진동원으로부터 기준 측정지점까지의 거리, 7.5m
n : 기하감쇠정수(평균치 0.81)

자료 : 공사장 환경분쟁사건 소음·진동도 산출방법 개선연구, 2007.11, 한국환경정책·평가연구원

(2) 투입장비별 발생진동도 및 합성진동도 산정

○ 투입장비의 발생진동원단위를 근거로 하여 합성진동도를 산정함

[투입장비별 발생진동도 및 합성진동도 산정]

공 종	투입장비	동력(HP)	투입대수 (대)	대당 발생진동도 (dB(V)/대)	합성진동도 (dB(V))
토공사	덤프트럭	-	1	33.3	73.9
	굴 삭 기	280이상	1	34.6	
	불 도 저	140이상	1	55.4	
	로 울 러	75이상	1	73.8	

주) 1. 발생진동도(대수평균)는 장비로부터 7.5m이격된 지점에서 1대당 진동도임
2. 덤프트럭은 유사장비인 콘크리트 펌프카의 진동도를 적용함
자료 : 공사장 환경분쟁사건 소음·진동도 산출방법 개선연구, 2007.11, 한국환경정책·평가연구원

(3) 예측결과

○ 공사시 주거지역과 학교는 18m이내 지역에서 영향이 미치는 것으로 판단됨.

[이격거리별 합성진동도 산정]

공 종	투입장비	합성진동도 (dB(V))	이격거리별 합성소음도(dB(A))						
			10m	18m	50m	58m	100m	150m	200m
토공사	덤프트럭 굴 삭 기 불 도 저 로 울 러	73.9	69.1	65.0	58.0	54.9	53.2	50.4	48.4

2) 운영시 도로를 운행하는 차량에 의한 소음·진동 영향예측

○ 계획대상지 인근 도로 및 대상지 내부 도로를 지나는 차량에 의해 발생되는 소음 진동 영향이 예상되며, 이에 대한 적절한 저감대책 수립이 요구됨.

다. 저감방안

1) 일반적인 소음·진동 저감방안

가) 관련법의 준수

- ㅇ 공사시 발생이 예상되는 소음의 영향을 최소화하기 위해 「공사장 소음·진동 관리지침서, 2006. 12. 환경부」에 준하여 공사를 시행하고 이를 관리할 계획임
- ㅇ 공사차량 속도제한(20㎞/h 이하) 및 경적 사용 금지
- ㅇ 차량 이동로 선정시 학교, 주택 밀집지역 등 소음·진동 피해 예상지역 배제
- ㅇ 우리한 유하나 불필요한 고속운전 및 공회전 금지
- ㅇ 야간작업(18:00~07:00) 가급적 금지
- ㅇ 장비의 급가동, 과부하 금지
- ㅇ 장비 조합 및 투입 시기 조정 등 실시

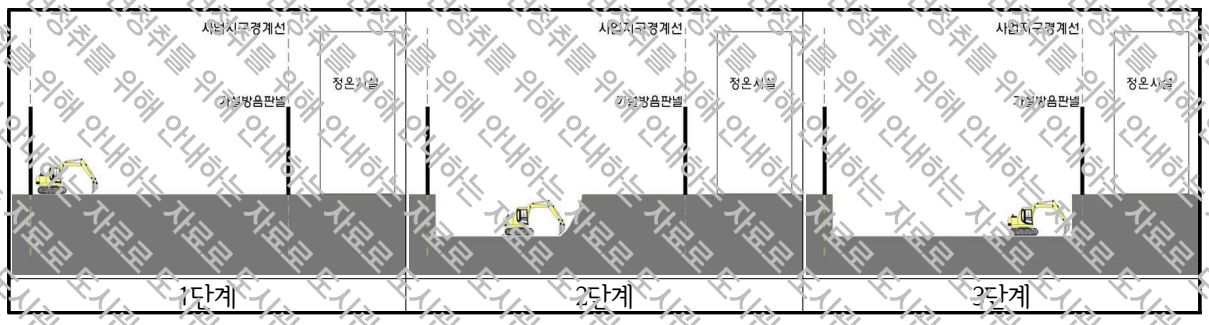
나) 적절한 작업시간대 및 환경관리가 수반된 작업공정 관리

- ㅇ 작업시간대는 조석 및 심야시간대와 같이 주변지역이 정온한 시간대에는 소음발생이 있는 작업을 피하고, 가급적 주간에 실시토록 전체 공정관리를 할 계획임
- ㅇ 계획대상지 주변에 거주하는 주민들의 민원방지 및 협조를 구할 수 있도록 다음과 같은 계획을 수립하여 시행토록 함
- ㅇ 건설공사 전 주민들에게 공사의 목적, 공사내용, 공사기간 등에 대하여 설명하여 최대한 협력을 얻을 수 있도록 노력
- ㅇ 주변 주민의 민원에 능동적으로 대처하기 위하여 공사현장 주변에 공사현장 및 관리감독자의 연락처 등을 명기한 표지판을 설치토록 함
- ㅇ 투입인원에 대한 교육을 실시하여 주거지 인근에서 공사시 불필요한 충격음의 발생을 억제하며 소음의 발생 우려가 있는 작업장을 주거지와 이격된 지역에 설치할 계획임

[피해를 적게 주면서 굴삭하는 요령]



[단계별 공사 예시도]



2) 가설방음판넬 설치계획

○ 본 계획대상지 주변으로 분포하는 정온시설 중 공사 소음으로 인한 영향이 예상되는 정온시설에 대해 소음영향을 저감할 수 있는 가설방음판넬 설치에 대한 계획을 수립토록 할 계획임.

가) 가설방음판넬 설치검토

○ 소음 저감을 위한 가설방음판넬을 설치할 경우 주민의 입·출입시 통행불편 및 시야차단에 따른 고립 등의 문제를 야기 시킬 수 있는 우려가 예상임.

○ 따라서, 가설방음판넬 설치 이전에 관계자와의 의견을 수렴하여 가설방음판넬의 설치여부를 결정하고, 설치시에는 주민 통행로를 고려하여 가설방음판넬의 설치지점(위치) 및 제원(높이와 연장) 등을 조정하여 시행토록 할 계획임

▨ 공사장 방음시설 설치기준

1. 방음벽시설 전후의 소음도 차이(삽입손실)는 최소 7㏈ 이상 되어야 하며, 높이는 3m 이상 되어야 한다.
2. 공사장 인접지역에 고층건물 등이 위치하고 있어, 방음벽시설로 인한 음의 반사피해가 우려되는 경우에는 흡음형 방음벽시설을 설치하여야 한다.
3. 방음벽시설에는 방음판의 파손, 도장부의 손상 등이 없어야 한다.
4. 방음벽시설의 기초부와 방음판·기둥 사이에 틈새가 없도록 하여 음의 누출을 방지하여야 한다.

참고 1. 삽입손실 측정을 위한 측정지점(음원 위치, 수음자 위치)은 음원으로부터 5m 이상 떨어진 노면 위 1.2m 지점으로 하고, 방음벽시설로부터 2m 이상 떨어져야 하며, 동일한 음향과 음원을 사용하는 경우에는 기준위치(reference position)의 측정은 생략할 수 있다.
2. 그 밖의 경우에 있어서의 삽입손실 측정은 "음향-옥외 방음벽의 삽입손실측정방법"(KS A ISO 10847) 중 간접법에 따른다.

자료 : 소음·진동관리법 시행규칙 [별표 10]

3) 이동식 가설방음판넬 설치 및 단계별 공사계획 수립

○ 고정식 가설방음판넬 설치 후에 정온시설에서 민원 발생 및 환경목표기준을 초과할 경우, 이동식 가설방음판넬을 추가 설치할 계획임.

○ 이동식 가설방음판넬은 공사중인 장비에 근접하여 설치하는 소음저감시설로서, 이동 및 설치가 간단하며, 장비의 제원에 따라 최적의 차폐조건을 구현할 수 있기 때문에 높은 소음효과를 기대할 수 있으므로, 고정식 가설방음판넬 설치 후에도 목표기준치를 초과하거나, 목표기준치에 근접한 정온시설 주변에서 공사시 적극적으로 도입·설치토록 계획함

○ 공사시 정온시설 인접지역에서는 지형에 의한 회절감쇠를 유도하여 추가적인 소음저감이 발생할 수 있도록 시공토록 계획함

[이동식 가설방음판넬 설치 예시도]



4) 운영시

○ 운영시 계획대상지 주변의 교통소음이 계획대상지 내부 정온시설에 미치는 영향을 예측한 결과 정온시설에서 환경기준을 초과하는 경우 다음과 같이 저감방안을 수립토록 함

가) 경관녹지 및 공원 조성

○ 주요 도로변 지역과 공동주택간의 경관녹지 및 공원 조성으로 소음 저감

○ 경관녹지 및 공원의 경우 도로의 높이보다 충분히 높게 할 계획

○ 성토 후 수목식재

○ 관목과 교목을 혼합식재하여 저감 효과를 꾀할 계획임

나) 방음벽 설치

○ 주변 도로에서 발생하는 교통 소음에 의한 영향이 예상될 경우 방음벽 설치 계획을 수립토록 함

○ 방음벽은 시야차단, 경관영향 등의 이유로 설치를 지양해야 하나, 불가피할 경우 투명형, 목재형 등 친환경적인 방음벽을 설치하여 도로교통 소음영향을 저감토록 할 계획임

다) 기 타

○ 과속방지턱 설치, 진입도로 인근 신호등 설치 등으로 통하여 도로에서 발생하는 소음의 영향을 최소화 할 계획임

4.4 경관

가. 현황

1) 경관자원 현황조사 및 분석

○ 대상지는 한강 및 한강고수부지와 연접하고 있어 자연에 대한 접근성이 양호한 입지임

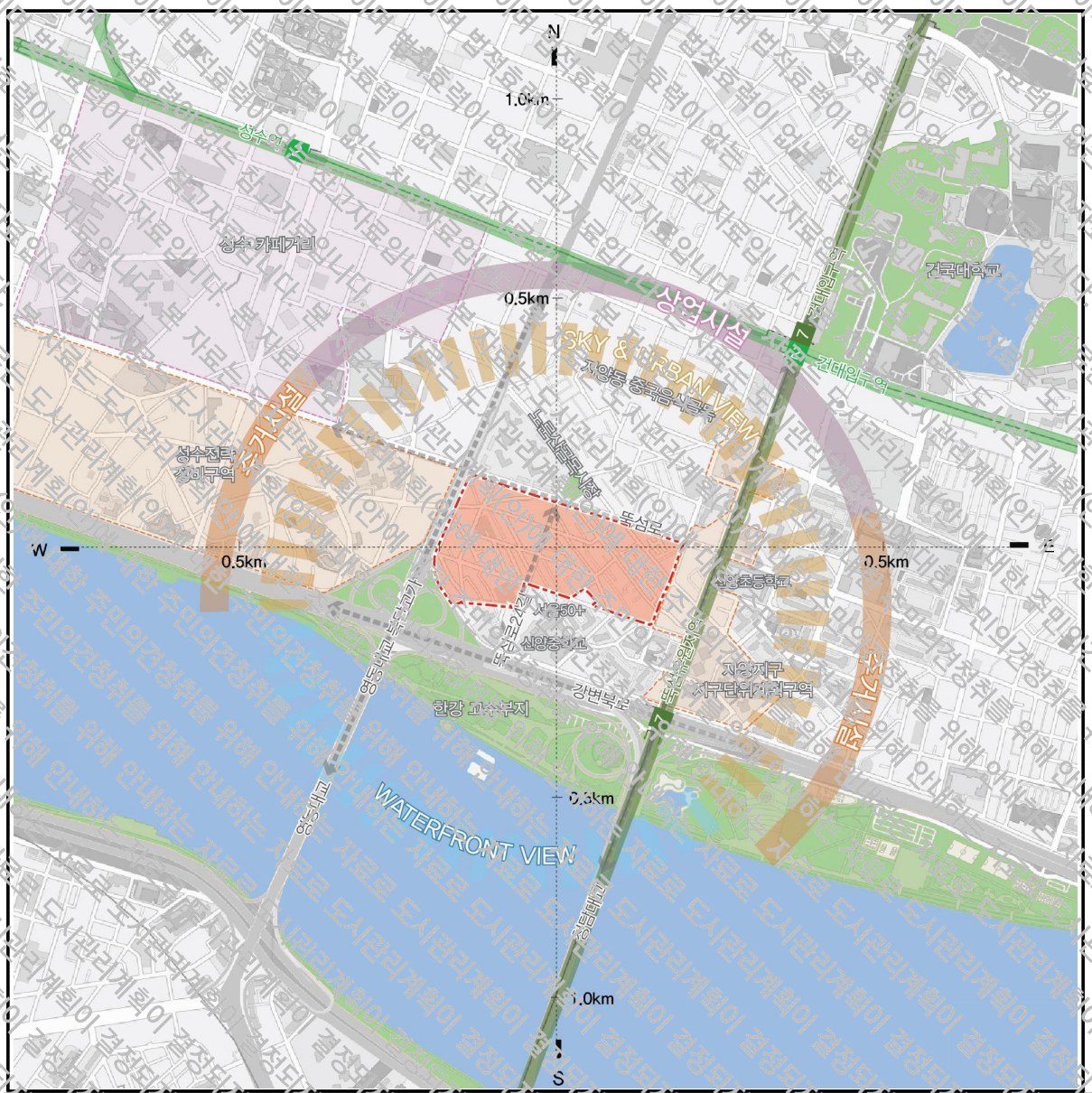
○ 영동대교와 청담대교를 연접하고 있으며, 뚝섬유원지역 7호선이 대상지와 근접하여 위치하고 있어 양호한 교통을 형성함

○ 대상지 내부는 낡고 노후화된 주거 및 상업단지가 형성되어 있으며, 연접한 건대입구역과 성수역 주변으로 대규모 상업지가 입지하고 있음(자양동 중국음식골목, 성수카페거리 등)

○ 광진구에서 가장 역사깊은 전통시장인 골목형 시장 노룬산 골목시장이 연접하여 위치함

○ 대상지와 근접하여 성수전략정비구역, 자양차구 지구단위계획 구역 등이 예정되어 있어 대규모 개발이 예상됨

[경관현황 종합분석도]



2) 경관구조분석

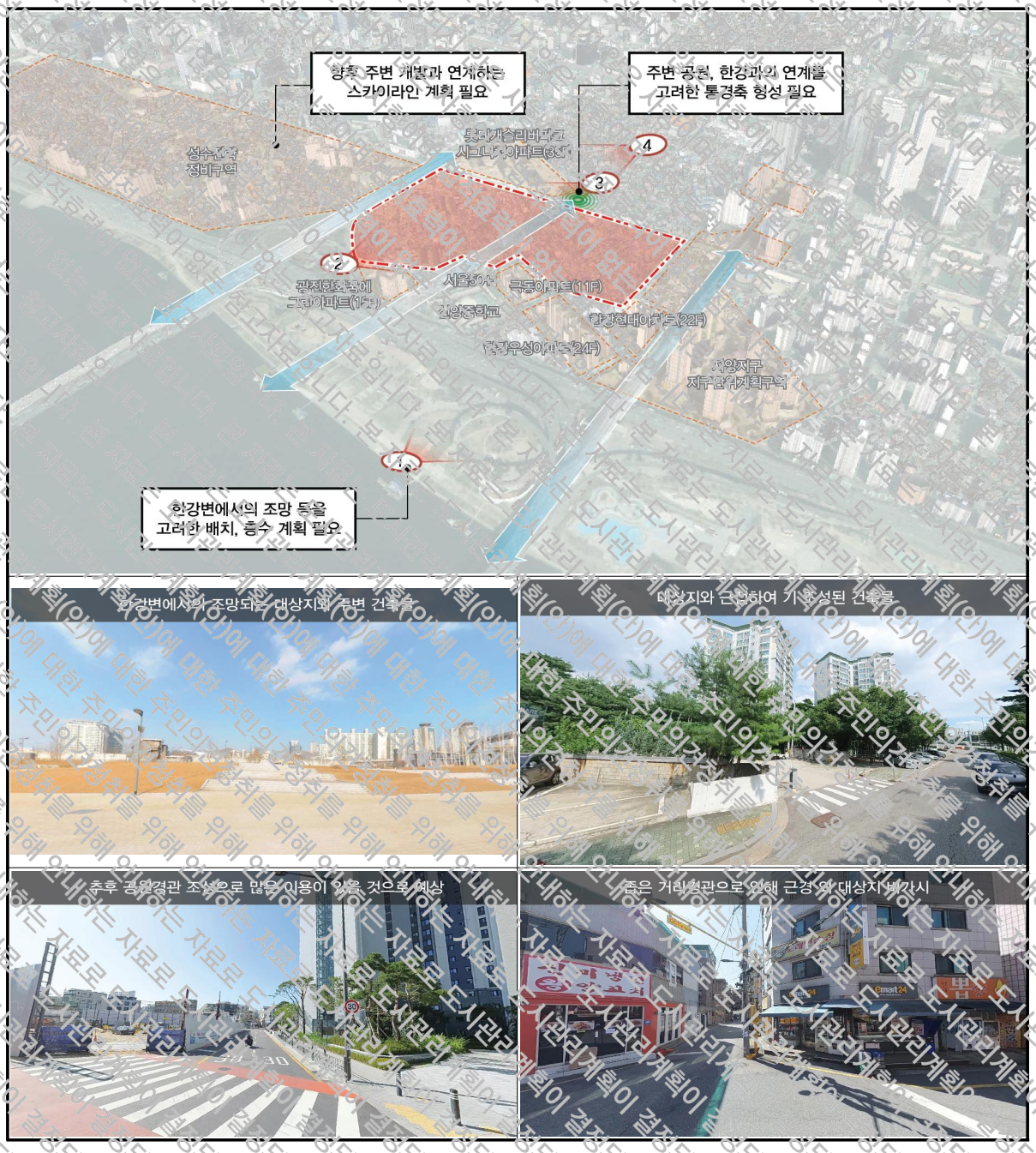
○ 대상지는 한강 및 한강고수부지와 연접하고 있어 수변경관에 대한 열린 배치, 조화로운 높이 등의 계획이 요구됨(한강변 중점경관관리구역)

○ 현재 대상지 주변은 낮고 노후화된 건축물이 형성되어 있지만 다수의 정비계획으로 고층 건축물의 계획이 예상되어 있어 통합적이고 연속적인 계획이 필요할 것으로 예상됨

○ 한강으로의 연결 및 가로 활성화를 고려하고 한강 남측지역 및 뚝섬한강공원과의 연계성을 확보

○ 지구 통경축을 확보하여 자연으로 열린 통경축을 고려하고 지역 내 한강 접근성을 제고 계획 필요.

[경관구조분석도]



나. 계획시행으로 인한 영향

1) 경관영향검토

가) 주요 조망점 선정

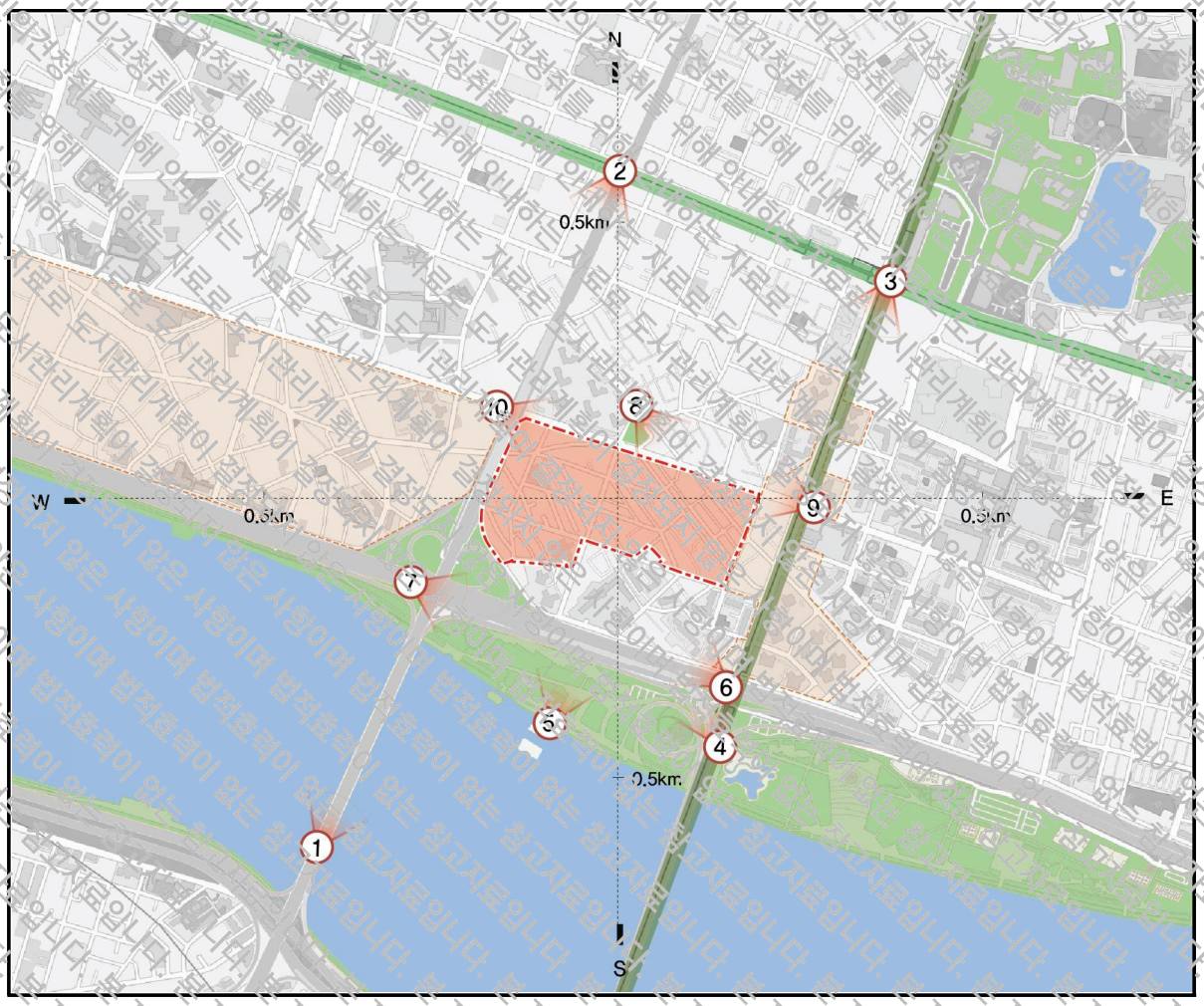
○ 가시지역 내의 모든 조망점에 대하여 경관영향 시뮬레이션을 하기는 현실적으로 어려움이 있기 때문에 경관변화에 따른 영향을 검토하는 기준이 되는 조망점 선정을 위하여 조사된 경관자원의 분포특성과 경관적 가치, 거리, 조망방향 등을 판단하여 조망점을 선정함

○ 또한 현장 조사 결과 계획대상지가 가시되지 않거나 조망점으로서의 비중이 약한 곳은 제외하였으며, 가시가 되지 않는 지역이라도 지형도가 높고 많은 사람들이 이용하는 공공장소나 공원, 문화 공간 등 오픈스페이스가 조성된 장소, 이용밀도가 높은 주요 도로 및 교차로 등 조망점으로서의 비중이 있다고 판단되는 지점은 포함시켰음

[주요조망점 선정]

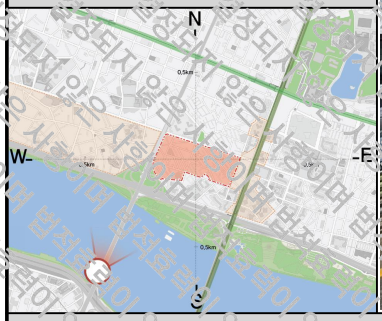
구분	조망거리		조망점 위치
1	원경	약 750m	▪ 영동대로(영동대교)
2		약 610m	▪ 동일로(성수사거리)
3		약 580m	▪ 아차산로(건대입구역)
4	중경	약 410m	▪ 분당수서로(청담대교)
5		약 350m	▪ 한강유람선 뚝섬선착장
6	근경	약 195m	▪ 자양강변길(뚝섬유원지역 4번출구)
7		약 196m	▪ 강변북로
8		약 115m	▪ 동일로10길(노룬산 골목시장 입구부)
9		약 100m	▪ 뚝섬로(성양초교앞 교차로)
10		약 70m	▪ 뚝섬로(영동대교 북단교차로)

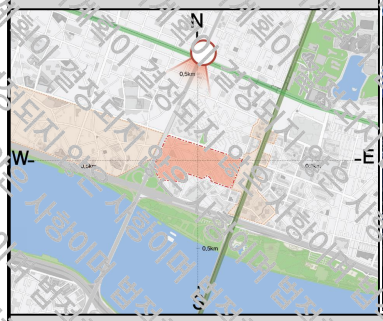
[주요조망점 선정도]

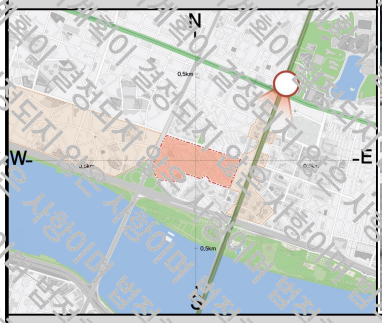


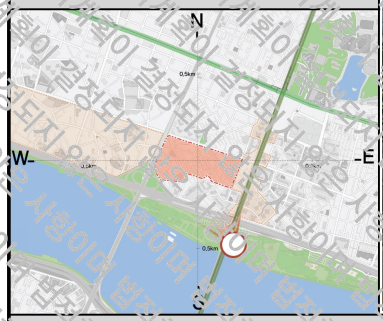
- 이 하 여 백 -

나) 경관변화에 따른 예측 시뮬레이션

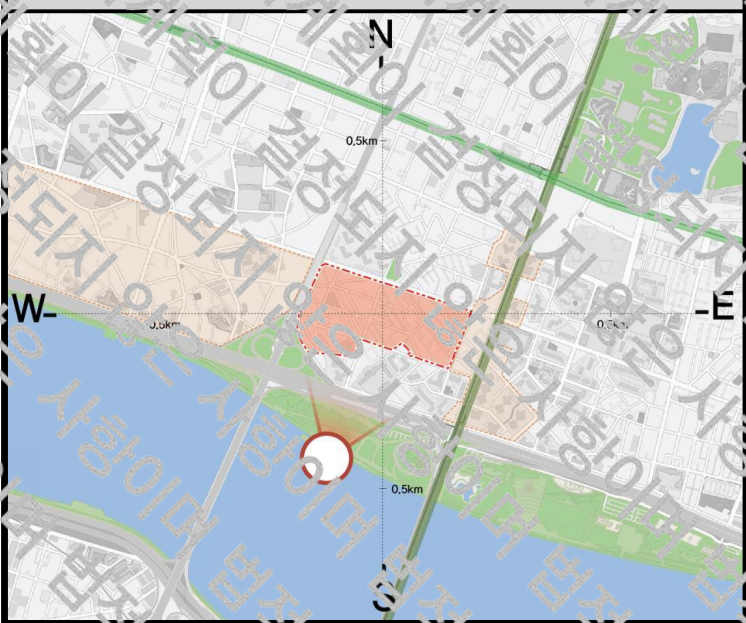
구 분		사업 전
조망위치	▪ 영동대로 (영동대교)	
조망거리	▪ 원경	
	▪ 약 750m	
keymap		
사업 후		
검토결과		▪ 주행 시의 흥미로운 경관 형성을 위해 랜드마크 등을 배치하고, 리드미컬한 스카이라인을 형성하여 주변과의 조화를 고려

구 분		사업 전
조망위치	▪ 동일로 (성수사거리)	
조망거리	▪ 원경 ▪ 약 610m	
keymap		
		
사업 후		
		
심도결과	▪ 주변 건축물로 차폐되어 대상지가 가시되지 않음	

구 분		사업 전
조망위치	▪ 아차산로 (건대입구역)	
조망거리	▪ 원경 ▪ 약 580m	
keymap		
사업 후		
심도결과	▪ 주변 건축물로 차폐되어 대상지가 가시되지 않음	

구 분		사업 전
조망위치	▪ 분당수서로 (청담대교)	
조망거리	▪ 중경 ▪ 약 410m	
keyman		
사업 후		
검토결과	▪ 주행 시의 흥미로운 경관 형성을 위해 수변으로 랜드마크 동을 배치하고 주변 기 조성 건축물과 조화로운 경관 형성	

구 분		사업 전
조망위치	▪ 한강유람선 뚝섬선착장	
조망거리	▪ 중경	
	▪ 약 350m	
keymap		



사업 후

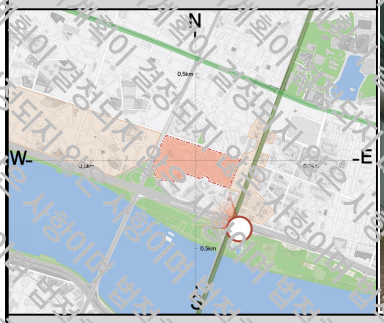


검토결과	▪ 대상지 조망 시 경관변화가 크게 나타나며, 리드미컬한 스카이라인을 형성하여 수변에서의 위압감 완화 및 흥미로운 경관 형성

관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다. 본 자료는 도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며

구 분	
조망위치	▪ 자양강변길 (뚝섬유원지역 4번출구)
조망거리	▪ 근경 ▪ 약 195m

keymap



사업 전

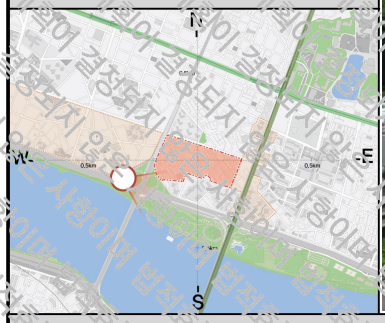


사업 후



심도결과	▪ 가로변으로 형성된 주변 건축물로 차폐되어 대상지가 가시되지 않음

참고자료입니다. 본 자료는 도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

구 분	사업 전
조망위치	▪ 강변둑로
조망거리	▪ 근경 ▪ 약 186m
keymap	
사업 후	
검토결과	▪ 상징성 확보를 위해 가로변으로 입면 등을 특화한 랜드마크 동 배치로 주행 시의 흥미로운 경관 조성

구 분	사업 전
조망위치	· 동일로10길 (노른산 골목시장 입구부)
조망거리	· 근경 · 약 115m
keymap	



사업 후



검토결과	· 가로변으로 중·저층배치 및 건축선 이격, 공개공지 조성으로 주변 시설과의 연계를 고려한 계획

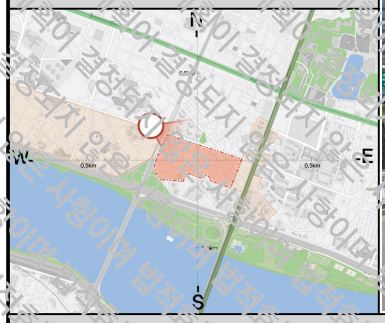
구 분	사업 전
조망위치	▪ 뚝섬로 (신양초교앞 교차로)
조망거리	▪ 근경 ▪ 약 100m
keymap	



사업 후



검토결과	▪ 대상지 조망 시 경관변화가 크게 나타나며, 가로변 중저층 배치로 위압감 완화 및 가로변 이용선을 고려한 건축선 이격 계획

구 분	사업 전
조망위치	• 뚝섬로 (영동대교 북단교차로)
조망거리	• 근경 • 약 70m
keymap	



사업 후

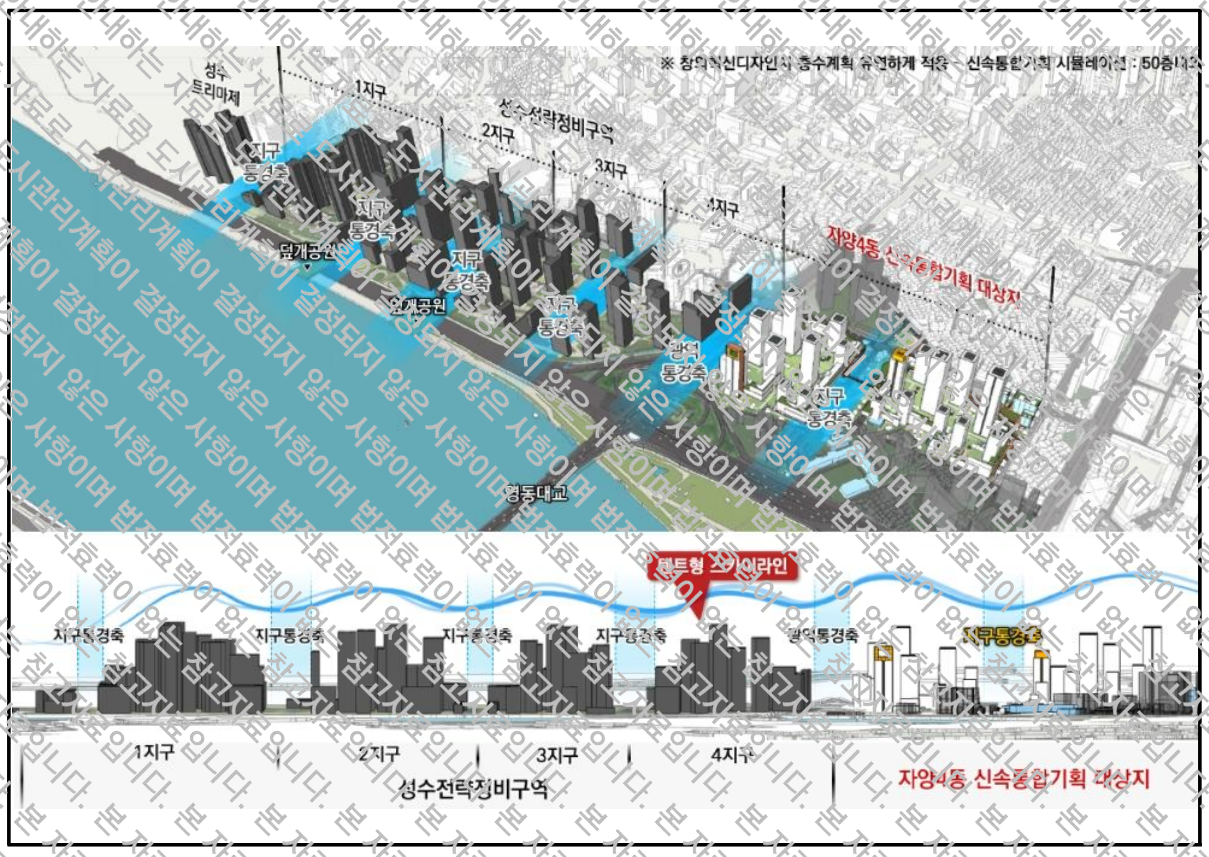


검토결과	• 대상지 조망 시 경관변화가 크게 나타나며, 주변 기조성 건축물과 조화성을 고려한 입면 및 색채 계획

나) 스카이라인 계획

○ 자양 선수로 이어지는 스카이라인 계획

[스카이라인 계획]



다. 저감방안

1) 건축물 경관

가) 기본방향

○ 대상지만의 특색 있는 이미지를 연출할 수 있도록 건축물 외벽, 옥탑부 등 상징적인 이미지 부여

○ 건축물 내·외부 환경과 주변 환경이 유기적으로 연결되고 수변으로의 개방감을 확보할 수 있는 배치 및 동선을 확보함

○ 재료 고유의 색상 또는 친환경 재료를 적극적으로 도입하고 주변 환경과의 이질감을 완화하도록 계획

○ 다양하고 녹음이 풍부한 커뮤니티형 오픈스페이스를 조성하여 이용 편의성 및 자연성 부여

○ 자연경관으로의 우수한 조망경관 보전, 입체로운 스카이라인 조성

○ 한강변 중점관리구역 계획에 계획된 건축물로 관련계획인 서울시 경관계획 내 '중점경관관리구역 건축물 경관 가이드라인'의 내용을 준용하여 계획

○ 주변 기 조성 시설 및 추후 계획 예정인 지역과의 통합적 경관관리 계획을 수립

나) 건축물 조성원칙

구 분	개 념
독창성	▪대상지의 정체성을 일부 반영하며 상징적인 이미지 부여 및 고딘하고 입체적인 입면 연출을 위한 디자인
연계성	▪주변 환경과 연계하며 건축물 간의 유기적인 선형 및 동선 조성
친환경성	▪친환경적인 시설 및 재료를 입면 및 옥탑부, 지붕녹화 등을 통해 자연성 확보
편의성	▪이용성을 고려한 휴게편의시설 및 오픈스페이스 공간의 도입



나) 건축물 저감방안

[공공주택]

■ 형태

○ 획일적인 입면 디자인을 지양하고, 주동의 다양한 층수 변화 배치, 교차 등 건축적 요소의 다양화를 통해 시각적으로 특색있고 입체적인 주동 형태 계획

○ 옥상 돌출부가 건물 전체와 조화되도록 계획하고 건축물의 최고층 형태를 주변과 조화되도록 계획 함

○ 필요한 경우 저층부 보행자 공간의 시각 희망 확보와 아파트에 의한 위화감을 해소하기 위해 필로티를 설치하도록 함

■ 배치

○ 주변 지역과 조화로운 유연한 배치 계획

○ 대지경계선으로부터 이격 배치하여 주동 사이의 개방감을 확보하도록 함

○ 교육시설과의 일조 영향을 고려한 배치로 일부분 중·저층 배치구간 계획

○ 연접한 시설과의 유기적으로 연계될 수 있는 동선 체계 확보

○ 공공보행통로, 외부공간과 연계한 배치 형태 계획

■ 외부공간

○ 단지의 주출입구는 과도한 디자인을 금지하고 주변 공공시설물과 조화를 이루도록 계획

○ 보행로와 주거단지 사이에 녹지나 수로 등의 조경공간을 두어 주거동 저층부의 경관과 조경공간이 연결되도록 계획

○ 일조 조건 등에 의한 계절의 분위기를 고려한 식재 계획 권장

○ 생활가로와 같은 외부공간을 계획하여 이웃 간의 자연스러운 커뮤니티 공간 마련

○ 인근 지역 주민들도 공유할 수 있는 개방형 공간 형성

○ 지나친 야간경관조명을 지양하여 빛 공해 방지 계획



[공공청사]

▧ 형태

○ 입체감 있는 입면 디자인을 통해 삭막하고, 획일적인 경관이 형성되지 않도록 계획하며 다층식 구조의 리드미디컬한 이미지 연출 권장

○ 획일적인 이미지를 지양하고 깨끗하며 개방감 있는 형태 및 구조를 도입하되, 과도하고 복잡한 형태 지양

○ 획지 내 건축물은 전체적으로 통일성 있는 재질 및 색채를 적용하여 개별적 경관으로 인식되지 않도록 함

○ 권위적이고 단절적인 형태는 지양하고 시각적 인지를 고려한 랜드마크적 요소로의 계획 권장

■ 배치

○ 주요 가로변 및 진입부 등에서의 삭막하고 위압적인 경관 최소화를 위해 건축물을 적절한 규모로 분절 또는 분동 배치 권장

○ 지리적 접근성을 높일 수 있도록 보행자도로, 자전거도로, 일반도로 등과 유기적으로 연결하도록 하며, 동선의 흐름을 고려한 배치 계획 유도

○ 건축선을 후퇴하여 전면 공지 또는 오픈스페이스를 확보할 수 있는 배치 계획 수립하고 이용자의 보행 편의성이 우수할 수 있도록 계획

▧ 외부공간

○ 담장의 설치를 지양하여 공공의 접근이 언제든지 가능한 개방적이고 친근한 공간 조성

○ 활발한 커뮤니티를 위해 주변 가로와의 관계를 고려한 계획 수립

○ 건축물 가각부 및 도로와 면하고 있는 부분에 광장형, 휴식형 오픈스페이스 조성을 권장

○ 보도나 전면공지와의 단차 발생을 지양하고 진입이 쉽고 이용이 편리하도록 계획

○ 유니버설 디자인(Universal design)의 적용으로 이용에 차별성이 없도록 계획



본 자료는 도시관리계획(안)에 대한 주민의견청취를 위해 안내하는 자료로 도시관리계획이 결정되지 않은 사항이며 법적효력이 없는 참고자료입니다.

2) 색채 경관

가) 기본방향

○ 색채경관은 한국표준색계인 먼셀(munsell)시스템을 기준으로 적용하여 제시

○ 주변 환경 및 맥락을 고려한 색상, 명도, 채도를 설정하여 전체적으로 조화로우며, 특색있는 경관형성을 유도하도록 함

○ 상위계획과의 정합성 유지를 위해 "서울색 정립 및 체계화 보고서" 내에 경관별 가이드라인을 적용하되 대상지와 인접한 기존 시가지와 조화될 수 있는 편안한 이미지의 색채 배색 적용

○ 한강변을 고려하여 특색있는 경관관리 방안을 수립

나) 건축물 색채 계획

■ 공동주택

구 분	내 용	색상 예시(안)
주조색	• 먼셀 표색계 기준 N, R, YR, Y 계열 • 전체면적의 60~80%를 차지하며 대상의 베이스를 형성하므로 전체적인 인상을 결정짓는 색상 • 고명도, 저채도의 색을 사용하여 따뜻하고 편안한 이미지를 갖도록 계획	N 9.0 5YR 8.5/0.5 2.5YR 8.5/0.5 7.5Y 8.0/2.0
보조색	• 먼셀 표색계 기준 N, R, YR, Y 계열 • 전체면적의 20~30%를 차지하여 주조색을 한층 더 구체화 시키며, 건축의 구조미 표현 • 고중명도, 중·저채도의 색을 적용하여 건축 형상의 특성을 부각	N 7.0 7.0Y 6.8/1.7 9.3YR 6.0/2.0 9.4Y 7.5/2.0
강조색	• 먼셀 표색계 기준 Y, YR 계열 • 전체 면적의 5~10% 이내를 차지하며 지역의 아이덴티티 부각 • 옥탑부 구조물 일부 및 창틀 등에 적용하여 생동감, 변화감 연출 • 저명도, 저채도의 색을 적용하여 세련미 부여	N 6.0 1.0Y 8.0/5.2 1.4YR 5.7/3.2 9.9R 4.6/3.0





공공청사

구 분	내 용	색상 예시(안)
주조색	• 먼셀 표색계 기준 N, B, 계열 • 전체면적의 60~80%를 차지하며 대상의 베이스를 형성하므로 전체적인 인상을 결정짓는 색상 • 고명도, 저채도의 색을 사용하여 정돈된 이미지를 갖도록 계획	N 9.0 N8.0 7.5B 8.4/1.1 8.0B 9.0/0.5
보조색	• 먼셀 표색계 기준 N, B, BG 계열 • 전체면적의 20~30%를 차지하여 주조색을 한층 더 구체화 시키며, 건축의 구조미 표현 • 고중명도, 중·저채도의 색을 적용하여 건축 형상의 특성을 부각	7.0BG 8.0/1.0 8.0BG 6.9/2.6 5.0B 7.3/0.9 6.2B 6.7/1.0
강조색	• 먼셀 표색계 기준 Y, YR 계열 • 전체 면적의 5~10% 이내를 차지하며 건축물의 아이덴티티 부각 • 신뢰감을 주는 색채 계획	5.0BG 4.0/2.6 8.2BG 4.4/5.0 8.2B 4.2/4.3 7.7B 3.6/4.1





3) 외부공간 경관조성

가) 기본방향

○ 고층 건축물 주변으로 충분한 녹지공간을 확보하여 딱딱한(hard) 느낌의 강한 인공구조물에 부드러운(soft) 질감의 수목이 첨가되어 시각적 완충 효과를 부여

○ 보행자 시점에서 충분한 녹지공간 확보로 인해 고층건축물의 부분적 차폐로 위압감 완화

○ 수목의 식재는 환경 정화능력 뿐만이 아니라 가시적인 측면에서 녹시율의 증대를 가져와 환경의 질을 높일 수 있음

나) 기본계획

■ 완충녹지

○ 도로에 접하는 녹지공간에는 마운딩 처리를 통해 지형에 변화를 줄 다층구조의 녹지대 조성

○ 도로변 포장구간에는 수목보호홀 덮개를 사용하여 녹음이 풍성한 가로수 식재 계획

○ 가로수는 계절의 변화에 따라 색채 및 이미지 변화가 풍부하여 수직적 성장보다 수평적 성장이 빨라 도시민에게 풍부한 녹음을 제공하고, 수관폭이 넓어 향후 녹음터널 형성이 가능한 수종 선정

○ 잎이 크고 두꺼운 것, 가지가 무성하고 잎이 늦게 떨어지는 것, 도로변일수록 성장 속도가 느린 것이 좋고 안쪽으로 갈수록 빠른 수종을 식재

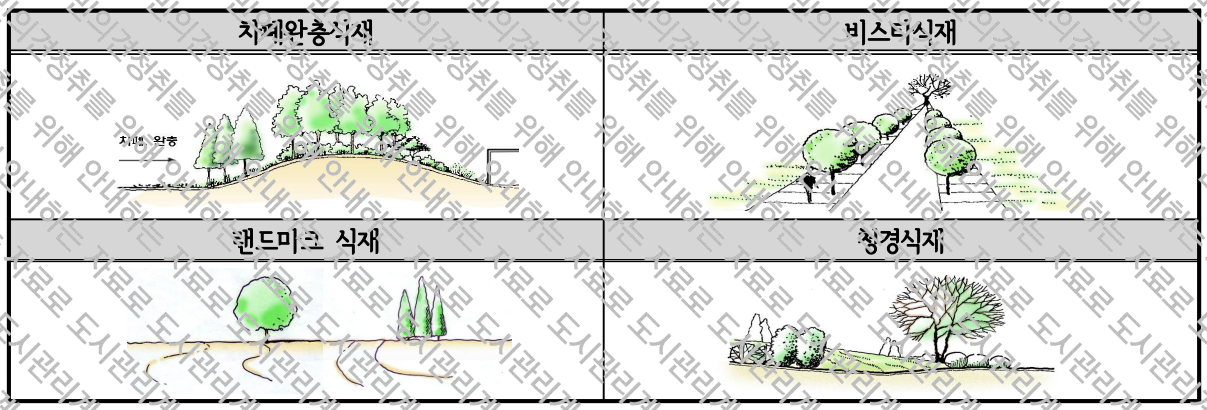
구분	내용
상층목	소나무, 스트로브잣나무, 상수리나무, 산벚나무, 은행나무 등
중층목	단풍나무, 자귀나무, 산사나무, 산딸나무, 때죽나무, 산수유 등
하층목	회양목, 영산홍, 조팝나무, 화살나무, 산철쭉 등

■ 가로수 식재

○ 가로경관의 연속성 확보를 위하여 대상지 연접부 가로수와 동일한 수종을 선정하여 가로수 식재

○ 대상지의 주출입부 및 보조 출입부는 일정 구간 축경관 형성 및 상징성 제고를 위한 가로수 특화계획 수립

○ 단지 내 도로는 동일한 수종의 가로수 식재 권장



다) 유형별 저감방안

■ 가로공간

○ 주변에 설치되어있는 가로수와 연속성 있는 수종으로 대상지 주변부 식재 도입

○ 녹지의 유기적 관입을 통한 자연친화적 가로 경관 형성

○ 대상지의 주출입부 및 보조출입부는 일정 구간 초경관 형성 및 상징성 제고를 위한 가로수 특화계획 수립

○ 단지 내부 곳곳에 녹지의 물리적 공간 마련을 통한 쾌적한 가로경관 연출로 자연친화적 이미지 형성

○ 차량 통행의 기능을 저해하지 않는 범위 내에서 인간 중심의 주거단지 경관 형성

○ 주변 자연과의 연계를 고려한 가로 공간 조성



■ 오픈스페이스 조성

○ 주동 사이의 중정 형태의 외부마당 조성 권장

○ 주요 결절부 거점 및 근린생활시설주변 유동인구가 많은 곳에 오픈스페이스를 조성하여 개방감 및 커뮤니티 공간으로 활용할 수 있도록 공간 조성

○ 설치 위치에 따라 공간의 성향을 달리하여 진입부에 설치 시 개방감과 상징적인 공간으로의 주안점을 고려한 공간 조성

○ 단지와 단지 사이의 내부공간에 설치 시에는 주거민의 이용성 중심으로 시설 배치계획을 수립

○ 휴식공간을 충분히 마련하여 거점으로서 사람들이 모이고 활용할 수 있도록 계획




4) 야간경관 저감방안

가) 기본방향

○ 저층부의 색온도는 3,000K~3,800K 정도의 활동적인 분위기의 야간보행환경을 조성하며,

○ 주거지의 색온도는 편안함을 유지할 수 있도록 2,800~3,200K정도의 따뜻한 색상을 사용하여 부드럽고 고급스러운 분위기 연출

○ 지구 전체 스카이라인 연출에 영향을 미치는 등은 옥탑부 조명 활용

○ 옥탑부와 보행 레벨에서의 직접적 가시권을 제외하고는 빛의 색과 양을 최소화

나) 외부공간 경관조명 연출방향

○ 저층부, 중·고층부, 옥탑부의 구분으로 조명계획 및 건축물에 투광조명을 배제하고 선적인 조명계획 수립

○ CPTED(범죄예방디자인)를 고려하여 보행로에 충분한 조도의 확보를 하되, 주거공간으로의 조명에 의한 영향이 최소화될 수 있도록 계획

○ 보행자의 안전을 고려한 가로등 설치 및 조명색상 연출

○ 공원 및 녹지의 경우 자연성을 저해하지 않는 형태의 조명시설 설치

○ 보행자의 눈부심 방지 및 동선의 유도 등 기능성, 안전성이 확보된 조명 계획 수립

다) 경관조명 조도기준 검토(국제조명위원회 규격)

■ 경관조명 조도기준(국제조명위원회 규격)

마감재질	명도	반사율	밝음	보통	어두운
			도심부	작은거리	어두운 지방
밝은 대리석	백색	80%	150lx	100lx	50lx
콘크리트	밝음	60%	200lx	100lx	100lx
황갈색벽돌	중간	35%	300lx	200lx	150lx
회색벽돌	어두움	15%	500lx	300lx	200lx

■ 건축물 표면휘도 허용기준

지역	주변지역의 밝기	건축물 표면 평균휘도(cd/㎡)	도지이용
E1 (녹지)	어두운 지역	0	자연환경보전지역, 보전·녹지지역 등
E2 (농림지)	낮은 밝기 지역	5이하	농림지역, 생산녹지지역 등
E3 (주거)	중간정도 밝기 지역	15이하	주거지역 등
E4 (상업)	높은 밝기 지역	25이하	상업지역 등

라) 서울시 야간경관 디자인 가이드라인

■ 적용 대상 건축물

○ 가이드라인에서 정하는 대상은 폭 12m 이상의 도로에 면한 건축물로 함

○ 건축물이란 건축법에서 정의한 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물로 함

■ 건축물 경관조명 기본원칙

○ 직접광원의 노출을 지양

○ 조명기구가 노출되어 건축물의 미관을 해치지 않도록 함

○ 현란한 빛의 움직임(색상, 밝기 변화, 반복 점멸)을 지양

○ 건축물의 품격을 훼손하는 원색계열의 색상사용을 제한

○ 옥탑부만 과도하게 강조한 조명은 지양하며 건축물 빛의 레벨이 조화로워야 함

○ 건축물 조명으로 인한 주변 건축물에 빛 침해가 없어야 함

○ 실내조명과 경관조명이 조화로워야 함

○ 조명기구는 친환경 및 경관을 저해하지 않는 기구를 사용해야 함

○ 유지관리가 용이해야 하며 등기구는 안전하게 설치해야 함

■ 설치기준

○ 대상 : 경관조명설치 건축물

○ 표면휘도 : 25 cd/㎡이하(국제조명위원회 권장기준)

구분	용도지역	도로기준	허용휘도(cd/㎡)
녹지	녹지지역	중로, 대로	5이하
주거지역	전용주거지역 일반주거지역	중로	10이하
		대로	15이하
업무/상업	준주거지역, 상업지역 공업지역	중로	20이하
		대로	25이하

마) 야간경관 저감방안

■ 이용자 안전을 위한 야간조명

○ 이용자의 안전성을 고려한 고조도, 연색성의 조명 연출 및 보행등이 있는 가로등 설치로 보행자 안전 고려

○ 이용자 안전과 편의를 위해 충분한 조명을 하여야 하며 보행등의 경우 하향 투광 방식으로 보행자의 안전을 고려

○ 야간 범죄 예방을 위한 방범조명 설치로 안전한 야간 환경 조성

○ 청색등과 자주색등은 범죄 심리를 진정시키고 억제하는 기능을 하므로 상황에 따라 일부 적용

○ 공원조명은 주변경관과 조화되는 간결한 형태와 소재, 색상이 고려되어야 하며 친환경 중심으로 디자인되어야 함



■ 건축물 야간조명

○ 대표 자연경관인 한강과의 조화를 고려한 건축물 야간경관 계획 수립

○ 건축물의 저층부는 안전성을 확보하기 위한 조명시설을 도입

○ 주변의 다양한 시설에 대한 영향성을 고려하여 옥상부 광공해를 최소화하는 야간경관계획 수립

○ 건물 조명의 최소화를 통해 실내에서 나오는 빛의 이미지로 건축물 조형성 부각

○ 과도한 색상의 변화, ON-OFF의 반복으로 시각적 불쾌감을 주는 방식 지양

○ 주변의 야간경관과 조화를 이룰 수 있도록 연속성 있는 조명계획의 수립



4.5 휴식 및 여가공간

가. 현황

1) 공원시설 현황

○ 광진구의 공원 현황을 조사한 결과 총 68개소, 3,460천㎡로 조사됨

[공원시설 현황]

구분	합 계	자연공원(국립)	도시공원						기타공원
			소 계	도시자연공원구역	근린공원	어린이공원	소공원	문화공원	
개소	68(2)	-	50(1)	1	1(1)	34	13	1	18(1)
면적(천㎡)	3,460	-	2,994	2,098	838	41	15	3	466

주) 1. 조성기준이며, 공원수의 ()내는 타구지역에 포함된 숫자임
2. 유원지, 한강시민공원, 마을마당 포함
자료 : 제28회 광진구 통계연보, 2023, 광진구청

2) 문화공간 현황

○ 광진구의 문화공간은 공연시설 20개소, 전시시설 3개소, 지역문화복지시설 9개소, 문화보급 전수시설 1개소가 위치하는 것으로 조사됨

[문화공간 현황]

공연시설			전시시설	지역문화복지시설					문화보급 전수시설
계	공연장	영화관		계	문예회관	종합복지회관	구민(다목적)체육시설	청소년수련시설	문화원
20	14	6	3	9	1	3	4	1	1

자료 : 제28회 광진구 통계연보, 2023, 광진구청

3) 체육시설 현황

○ 광진구에는 공공체육시설 110개소, 신고·등록 체육시설 357개소가 위치하는 것으로 조사됨

[공공체육시설 및 신고·등록 체육시설 현황]

공공체육시설		신고·등록 체육시설	
개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)
110	312,800	357	76,144

자료 : 제28회 광진구 통계연보, 2023, 광진구청

4) 문화재 현황

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

[문화재 현황]

합계	국가지정문화재					시지정문화재					등록문화재
	소계	국보	보물	사적	국가민속문화재	소계	유형문화재	기념물	민속문화재	무형문화재	
30	21	1	2	2	16	6	3	1	1	1	3

자료 : 제28회 광진구 통계연보, 2023, 광진구청

5) 생태·자연도 현황

○ 계획대상지를 중심으로 생태 자연도 현황을 조사한 결과 계획대상지를 포함하여 주변 도심지역은 생태 자연도 3등급으로 조사됨

○ '동·식물상'편 참고

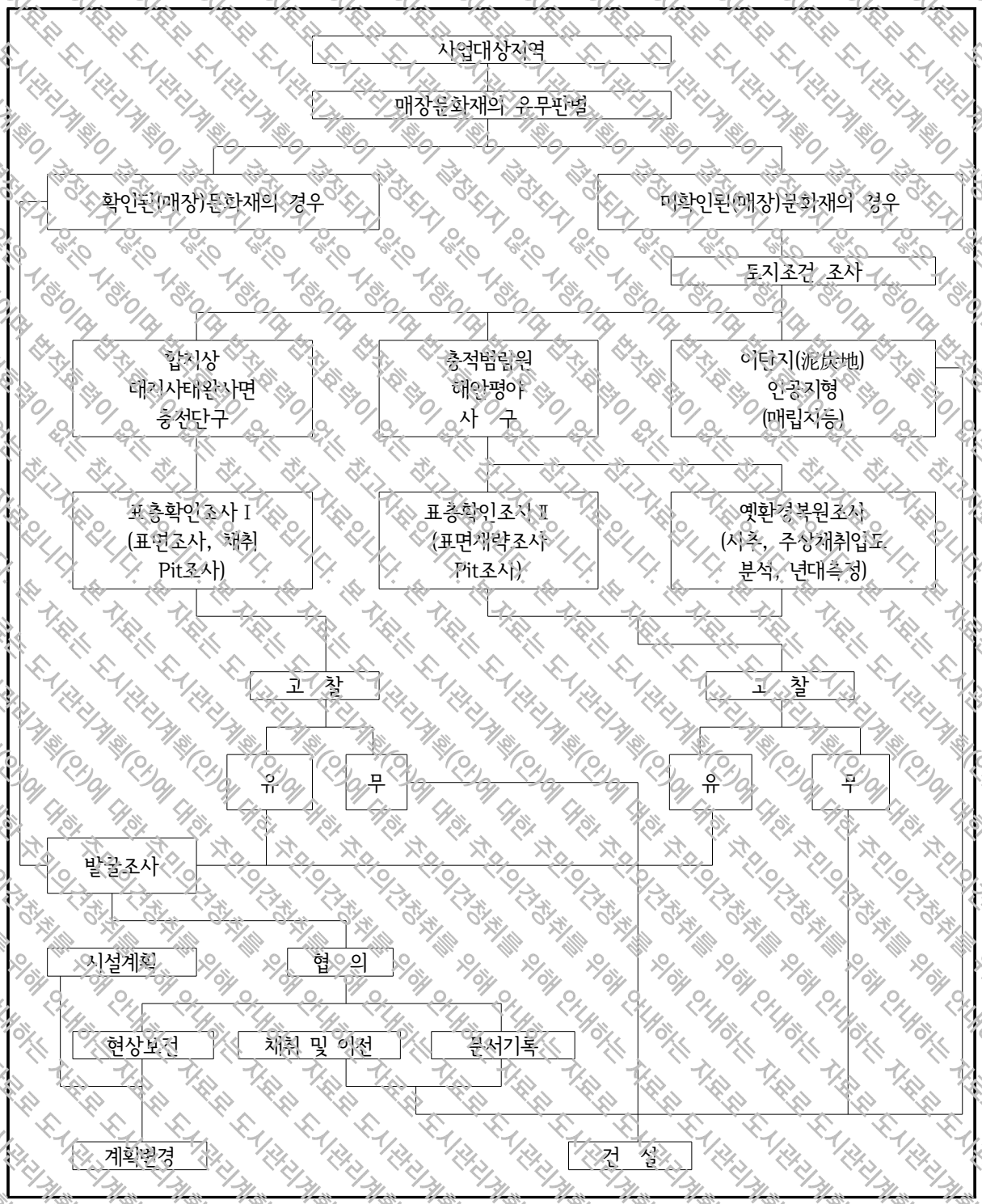
나. 계획시행으로 인한 영향예측

○ 본 계획은 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물을 공동주택 등으로 재건축 정비하는 사업으로 대상지 남측의 뚝섬한강공원 등 기존 녹지공간과 연결되어 입주민들이 질 높은 휴식 및 여가공간을 이용할 것으로 예상됨

○ 현재보다 녹지공간이 추가 확보되고, 조경 식재로 인해 조경 수목의 증가가 예상되는 등 긍정적인 영향을 미칠 것으로 판단됨

다. 저감방안

○ 계획시행으로 인한 훼손되는 중요시설은 없으나, 계획시행 중 미발굴 문화재 등 중요 시설 및 자료 등을 발견 시 즉각 공사를 중지하고 문화재청 등 관계기관에 신고, 관계기관과의 협의·조치 후 공사를 재개토록 하여 문화재의 발굴·보전에 만전을 기하도록 할 계획임



4.6 일조

가. 현황

1) 일조현황

○ 계획대상지와 가장 인접하여 위치한 서울기상대의 최근 10년간(2013~2022년)의 자료를 분석한 결과 연간 일조시간 평균은 2,444.6hr로 조사됨

○ 월별 평균 일조시간은 5월이 264.4hr로 가장 길고 7월이 157.6hr로 가장 짧게 나타났으며, 계절별 평균 일조시간은 봄이 726.2hr로 가장 길고 여름이 552.4hr로 가장 짧게 조사됨

[월별 일조시간(단위 : hr)]

연도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연 간
2013	167.7	187.2	256.3	213.2	238.1	224.0	101.9	217.9	191.0	249.9	188.0	184.4	2,418.7
2014	184.4	163.9	214.7	213.2	304.0	184.9	172.7	150.7	214.3	239.8	194.1	195.6	2,432.3
2015	193.3	180.0	270.8	216.0	290.4	258.1	176.1	207.0	261.1	239.7	189.0	177.8	2,579.3
2016	196.1	195.2	253.7	219.5	280.1	229.7	160.4	236.1	173.2	195.7	173.3	166.4	2,479.4
2017	209.0	210.0	255.2	259.7	301.5	285.2	123.1	166.2	235.7	222.7	177.4	167.6	2,613.3
2018	197.0	202.7	209.1	223.4	231.6	236.6	238.1	232.5	218.7	241.9	177.6	199.9	2,609.1
2019	215.0	190.5	203.8	221.6	314.0	235.1	150.1	242.7	168.9	236.5	203.2	155.1	2,536.5
2020	177.9	185.0	262.9	283.3	177.9	206.1	119.4	74.7	174.3	227.1	171.5	203.6	2,263.7
2021	182.4	181.0	213.0	208.6	203.7	185.5	195.2	127.3	182.0	168.4	163.6	185.4	2,196.1
2022	206.9	203.8	173.0	246.4	302.3	131.9	140.1	116.3	196.1	216.0	187.5	197.1	2,317.4
평균	193.0	189.9	231.3	230.5	264.4	217.7	157.6	177.1	201.5	223.8	174.5	183.3	2,444.6

자료 : 2013~2022 기상연보, 기상청

[계절별 일조시간]

구 분	연 간	봄			여름			가을			겨울		
		3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월
일조시간 (hr)	2,444.6	231.3	230.5	264.4	217.7	157.6	177.1	201.5	223.8	174.5	183.3	193.0	189.9
		726.2			552.4			599.8			566.2		

주) 일조시간의 경우 평균값이 아닌 누적값임
자료 : 2013~2022 기상연보, 기상청

나. 계획시행으로 인한 영향예측 및 저감방안

1) 관련법령 검토

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

○ 일조장해는 최근 건축물이 고층화되어감에 따라 대상건축물의 북동측~북측~북서측에 일조권 영향현상이 발생하며, 주거지 및 학교시설 남측부에 설치하는 건축물에 대하여 건축법 및 서울특별시 건축조례에서 일조권 보호를 위한 건축물의 높이 제한을 규정에 두고 있음

○ 계획시행 후 고층의 업무시설 및 상업시설이 위치함에 따라 계획대상지 북동측~북서측에 위치한 주거시설에 대한 일조 영향이 예상되나 의외의 주변지역에서는 일조 영향은 미미한 것으로 판단되며, 향후 건축물 세부 설계시 일조시간 관련 법령에 의거한 건축물 높이 및 배치계획 등을 통하여 영향을 최소화할 수 있도록 할 것임

○ 또한 관련 법령을 준수하여 동지일을 기준으로 9시~15시 사이에 연속 2시간 이상 또는 8시~16시 사이 총 4시간 이상 일조시간을 확보하도록 건축계획을 수립할 것임

건축법

제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

① 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.

1. 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우
2. 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제1항에도 불구하고 건축물의 높이를 정남(正南)방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 할 수 있다.

1. 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구인 경우
2. 「주택법」 제15조에 따른 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.

건축법 시행령(1/2)

제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

① 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북(正北) 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다.

1. 높이 9미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상
2. 높이 9미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역 안의 대지 상호간에 건축하는 건축물로서 해당 대지가 너비 20미터 이상의 도로(자동차·보행자·자전거 전용도로를 포함하며, 도로에 공원공지, 녹지, 광장, 그 밖에 건축물에 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 기준을 충족해야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 않는다.

1. 건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것
2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다.
   가. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상
   나. 가목에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 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 1)미터 이상으로서 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상

건축법 시행령(2/2)

나. 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"라 제1항에 따른 높이의 범위에서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 정하여 고시하는 높이를 말한다.

⑤ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제4항에 따라 건축물의 높이를 고시하려면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 미리 해당 지역주민의 의견을 들어야 한다. 다만, 법 제61조제3항제1호부터 제6호까지의 어느 하나에 해당하는 지역인 경우로서 건축위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다.

⑥ 제1항부터 제5항까지를 적용할 때 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 다음 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택은 인접 대지경계선과 그 반대편 대지경계선의 중심선)을 인접 대지경계선으로 한다.

1. 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시공원 중 지방건축위원회의 심의를 거쳐 허가권자가 공원의 일조 등을 확보할 필요가 있다고 인정하는 공원은 제외한다), 도로, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 유수지, 자동차 전용도로, 유원지

2. 다음 각 목에 해당하는 대지(건축물이 없는 경우로 한정한다)

가. 너비(대지경계선에서 가장 가까운 거리를 말한다)가 2미터 이하인 대지

나. 면적이 제80조 각 호에 따른 분할제한 기준 이하인 대지

3. 제1호 및 제2호 외에 건축이 허용되지 아니하는 공지

⑦ 제1항부터 제5항까지의 규정을 적용할 때 건축물(공동주택으로 한정한다)을 건축하려는 하나의 대지 사이에 제6항 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 제6항 각 호의 시설 또는 부지를 기준으로 마주하고 있는 해당 대지의 경계선의 중심선을 인접 대지경계선으로 할 수 있다.

일조장애 관련 판례

① 서울고등법원 (1996.3.26 선고 94나11806 판결 : 확정) : 건축관계법에 비춰볼 때 동지일 기준 **9시부터 15시 사이에 연속 2시간 이상, 8시부터 16시 사이에 총 4시간이상 일조시간이 확보**되지 않으면 일조권 피해에 해당

② 서울고등법원 (1996.3.29 선고 94나11806 판결) : 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 경우'**에는 이를 수인하여야 하고, 그 두 가지 중 어느 것에도 속하지 아니하는 일조 영향의 경우에는 수인한도를 넘는다고 보고 있다.

서울특별시 건축조례

제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)

① 영 제86조제1항에 따라 전용주거지역이나 일반주거지역에서 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리는 다음 각 호와 같다.

1. 삭제
2. 높이 9미터 이하인 부분 : 인접대지 경계선으로부터 1.5미터 이상
3. 높이 9미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 해당 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1 이상

② 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」 제31조제1항에 따라 건축되는 복합형 상가건축물의 높이제한의 산정을 위한 배수기준은 다음 각 호와 같다.

1. 일반주거지역 : 3배
2. 준주거지역 : 4배
3. 준공업지역 : 4배

③ 영 제86조제3항 각 호 외의 부분 단서에 따른 다세대주택의 경우 영 제86조제3항제1호에도 불구하고 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리는 1미터 이상으로 한다.

④ 영 제86조제3항제2호가목 및 나목에 따라 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 호의 거리 이상으로 한다.

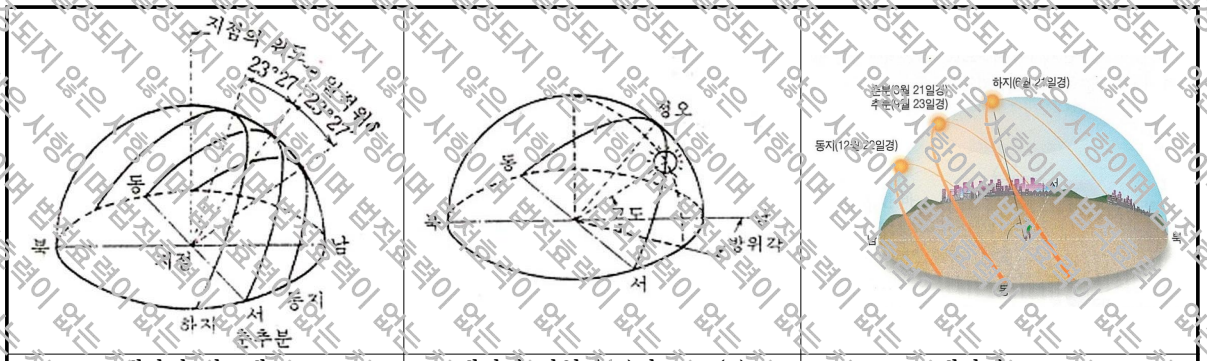
1. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상.
2. 제1호에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 높은 건축물의 주된 개구부의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상
3. 삭제
4. 제1호 및 제2호에도 불구하고 「주택법 시행령」 제10조에 따른 도시형 생활주택 중 단지형다세대주택은 4미터 이상으로서 0.25배 이상
5. 삭제

2) 분석방법

○ 태양의 고도 및 방위각에 대한 문헌을 통해 도출된 일반적인 일조에 관한 계산식에 대상지의 실측값을 적용하여 음영의 동지일, 시간대별 음영도를 작성·분석하여 관련법규에서 규정한 일조기준의 부합여부 검토

○ 동지는 24절기의 22번째 절기로 낮이 가장 짧은 날이며 이날은 태양의 고도가 가장 낮아 일년 중 그림자의 길이가 가장 길어 일조량의 확보가 가장 취약한 날이기 때문에 동지일을 기준으로 평가하고 추분, 춘분, 하지 등은 동지보다 낮의 길이가 길며 태양의 고도가 높아 그림자의 길이가 짧음

[태양의 일주궤도 및 방위각과 고도]



태양의 일주궤도	태양의 방위각(α)과 고도(h)	태양의 고도

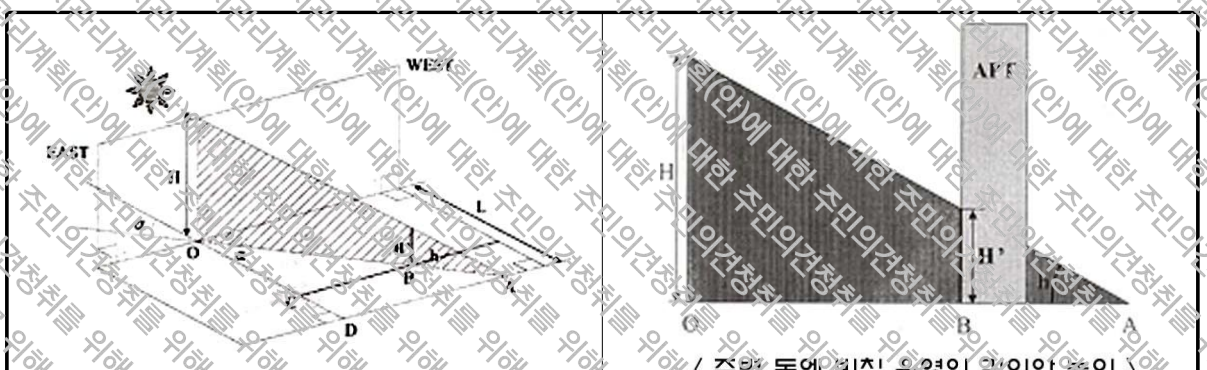
고도(h) $\sin h = \sin\delta \cdot \sin\Phi + \cos\delta \cdot \cos\Phi \cos t$

방위각(α) $\sin\alpha = \dfrac{\cos\delta \cdot \sin t}{\cos h}$

Φ : 어느 지점의 위도, δ : 그 날의 일적위

t : 시각(1시간 = 360/24=15°, 남중 때의 시각은 0°, 오전은 -, 오후는 +로 한다)

[음영분석 방법]



〈 주변 동에 비친 음영의 길이와 높이 〉

아파트의 음영길이	주변 동에 비친 음영의 길이와 높이

음영의 길이 OA = H / tan h

음영의 수평이동거리 BC = OA×sinα- CD×tanα

OD = OA×cosα, CD = OD - d

주변에 비친 음영길이 : 수평이동한 B점에서 주변에 비친 음영높이(H')는 비례식에 의해 구함

H : 임의의 지점 O에서 막대의 높이 h : 고도 α: 방위각

OA : 태양에 의해 건물 O'에 그려지는 막대의 음영의 길이

OD : 실제음영 OA가 막대 머와 건물이 수직으로 만날 때의 음영

BC : 막대 O의 순직이동점 C에서 방위각에 의해 음영이 수평이동한 거리

4.7 보행친화공간

가. 현 황

○ 좁은 폭, 보차혼용도로, 불법주차 등 한강·자양역 접근로 열악

나. 계획시행으로 인한 영향예측

○ 계획대상지 진·출입 도로연결 문제 발생

다. 저감방안

1) 공공보행통로 계획

○ 보행자 및 차량의 안전을 위해 통로 입구에서 출구까지 시야가 확보되어야 함

○ 한강으로의 접근 및 신양중학교 통학동선을 고려하여 남-북 방향의 공공보행통로 조성

○ 공공청사 ③내 공개공지와 연결하여 공공보행통로 조성하여 효율성 및 편의성을 도모함

[공공보행통로 계획도]

