중곡아파트 공공재건축
정비계획 결정(변경)(안)

2024. 06.

광진구

목 차

Ⅰ 정비계획 및 구역지정 신청서

1 정비구역지정 신청서 ····· 5
2 토지 및 건축물조서 ····· 48
3 기초 조사 · 확인 내역서 ····· 50

Ⅱ 계획설명서

1 계획의 개요 ····· 62
2 현황 및 여건분석 ····· 65
3 부문별계획 ····· 86

1. 토지이용계획
2. 도시계획시설 설치에 관한 계획
3. 가구 및 획지에 관한 계획
4. 건축물 등에 관한 계획
5. 공동이용시설의 설치에 관한 계획
6. 세대수 및 주택규모별 배분 계획
7. 공공주택 건설에 관한 계획
8. 교통처리에 관한 계획
9. 도시경관에 관한 계획
10. 환경생태에 관한 계획
11. 정비사업 시행에 관한 계획

Ⅲ 건축계획(안) ····· 114

Ⅳ 경관검토서 ····· 116

Ⅴ 교통검토서 ····· 150

Ⅵ 환경검토서 ····· 197

Ⅰ 정비계획 및 정비구역 지정(안)

1 정비계획 및 구역지정(변경) 신청서
2 토지 및 건축물 조서
3 기초 조사·확인 내역서

1 정비계획 및 구역지정(변경) 신청서

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

1. 계획의 개요
2. 현황분석
3. 계획의 기본구상
4. 부문별 정비계획

1 정비계획 및 정비구역 결정(변경)(안)

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

- 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」상 주택재건축 정비예정구역으로 안전진단 실시(2012.2.20) 결과 D등급으로 노후·불량주택에 해당되어 정비구역을 지정하였으나, 사업성 악화 등에 따라, 재건축사업을 포기하였던 구역임.
- 2020년 8월 4일 부동산 정책 일환으로 공공성을 강화한 정비사업 활성화를 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 개정으로 신설된 '공공재건축사업(공공참여)' 추진을 통해 주택공급 확대와 더불어 조속히 사업을 촉진하고자 함
- 건축물의 노후화로 거주민의 안전상 문제가 제기되고 있으며 이로 인해 주변 도시경관을 악화시키고 있는바, 주택재건축사업의 추진으로 당해 구역 내 주거공간의 안전성을 확보하고 재해예방 및 주민의 삶의 질을 향상시킴과 동시에 도시 내 주거환경을 개선하여 쾌적한 도시환경 조성과 도시기능의 효율화를 도모하고자 함.

나. 계획의 범위

- 위 치 : 광진구 중곡동 190-26번지 일대
- 면 적 : 10,263.7㎡
- 도시관리계획 현황 : 제2종일반주거지역

다. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

○ 중곡아파트 재건축 사업 경위

- 1976. 05. 19. : 중곡 아파트 준공(270세대, 48년 경과)
- 2005. 09. 01. : 중곡 아파트 조합설립추진위원회 승인
- 2006. 03. 23. : 주택재건축 정비예정구역 지정(서고 제2006-95호)
- 2012. 02. 20. : 정밀안전진단 완료「D급 판정」
- 2014. 11. 13. : 정비구역 지정 및 정비계획 결정 고시(서고 제2014-382호)
- 2016. 12. : 조합설립추진위원회 재건축 포기 공문을 광진구청에 발송

○ 공공재건축 사업 전환 경위

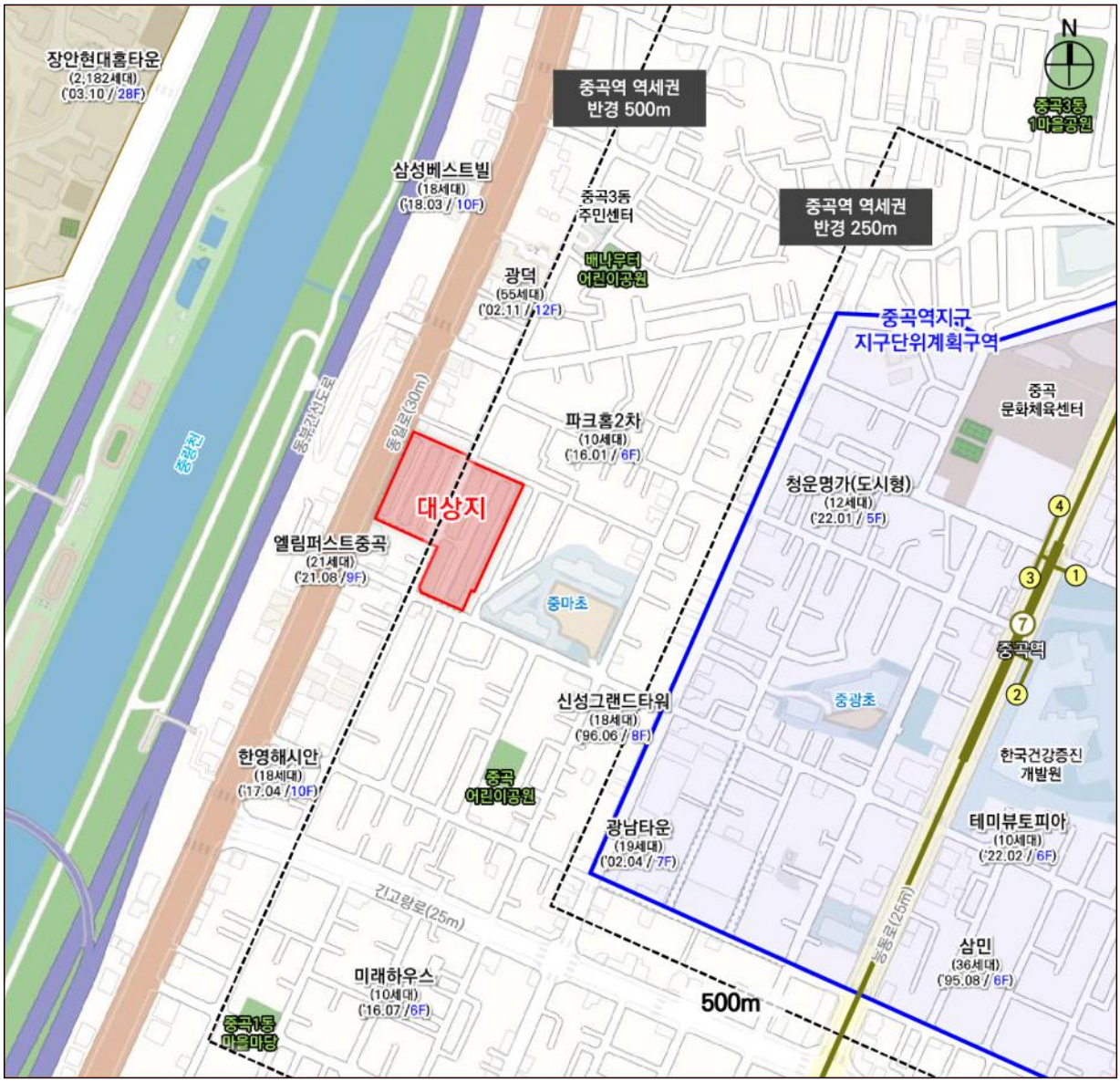
- 2020. 09. 11. : 공공재건축 사전컨설팅 공모 신청(주민→통합지원센터 : LH공사·SH공사)
- 2021. 03. 24. : 중곡 아파트 재건축 추진위원회 변경 승인
- 2021. 04. 07. : 공공재건축 선도사업 후보지 선정(중곡A)
- 2021. 08. 05. : 공공재건축 업무협약 체결(조합설립추진위원회 ↔ LH)
- 2022. 02. 09. : 조합설립인가 (조합설립 동의율 98.89%(269/272인))
- 2022. 06. 07. : 서울시 사전기획 신청(LH → 광진구 → 서울시)
- 2022. 07. 19. : 조합설립변경인가 (변경명 : 중곡아파트 공공재건축정비사업조합)
- 2022. 08. 03. : 공공재건축 공동사업시행 약정체결(LH → 중곡아파트공공재건축정비사업조합)
  - 공동사업시행자 지정에 관한 총회(4.19.) 조합원 동의율 99.6%(269/270인)
- 2023. 01. 19. : 사전기획 자문회의 1차(자문위원 8인, 서면 1인 포함)
- 2023. 05. 11. : 사전기획 자문회의 2차(자문위원 7인, 서면 2인 포함)
- 2024. 03. 29. : 사전기획 주민설명회(2차 자문 조치계획)
- 2024. 04.~05. : 사전기획 자문단 보고
- 2024. 05. 30. : 공공재건축 사전기획 통보 (서울시 → 광진구 → 조합)

2. 현황 분석

가. 주변지역 현황

- 중곡역(7호선) 500m 내에 대상지 일부 포함되며, 서측으로 중랑천 및 체육공원이 인접해 있음
- 대상지 동남측으로 중마초등학교 위치하고 있음
- 중곡역 중심으로 중곡역 지구단위계획구역 위치하고 있음

[위치도]



나. 정비사업 구역 현황

<table>
<tr><td rowspan="3">도시계획 사항</td><td colspan="2">용도지역</td><td rowspan="2">용도지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td colspan="2">기타</td></tr>
<tr><td>구분</td><td>면적</td><td>종류</td><td>규모</td><td>종류</td><td>규모</td></tr>
<tr><td>제2종일반주거지역</td><td>10,263.7㎡</td><td>-</td><td>도로
소공원</td><td>1,293.3㎡
595.0㎡</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">토 지 현 황</td><td rowspan="2">구분</td><td rowspan="2">계</td><td rowspan="2">사유지</td><td colspan="2">국·공유지</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>광진구</td></tr>
<tr><td>면적(㎡)</td><td>10,263.7</td><td>9,630.1</td><td>633.6</td><td>633.6</td><td>-</td></tr>
<tr><td>필지수</td><td>6</td><td>4</td><td>2</td><td>2</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물 현 황</td><td rowspan="3">구분</td><td rowspan="3">계</td><td colspan="2">허가유무</td><td colspan="6">용도별 허가유무</td><td rowspan="3">비고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유허가</td><td rowspan="2">무허가</td><td colspan="3">주거용</td><td colspan="3">비주거용</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td></tr>
<tr><td>동수</td><td>6</td><td>6</td><td>-</td><td>6</td><td>6</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>호수</td><td>270</td><td>270</td><td>-</td><td>270</td><td>270</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">거주자 및 권리자 현 황</td><td colspan="3">거주가구</td><td colspan="3">거주인구</td><td colspan="5">권리자(토지등소유자)</td></tr>
<tr><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>토지·
건축물
소유자</td><td>토지
소유자</td><td>건축물
소유자</td><td>지상
권자</td></tr>
<tr><td>270</td><td>168</td><td>102</td><td>538</td><td>335</td><td>203</td><td>272</td><td>272</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

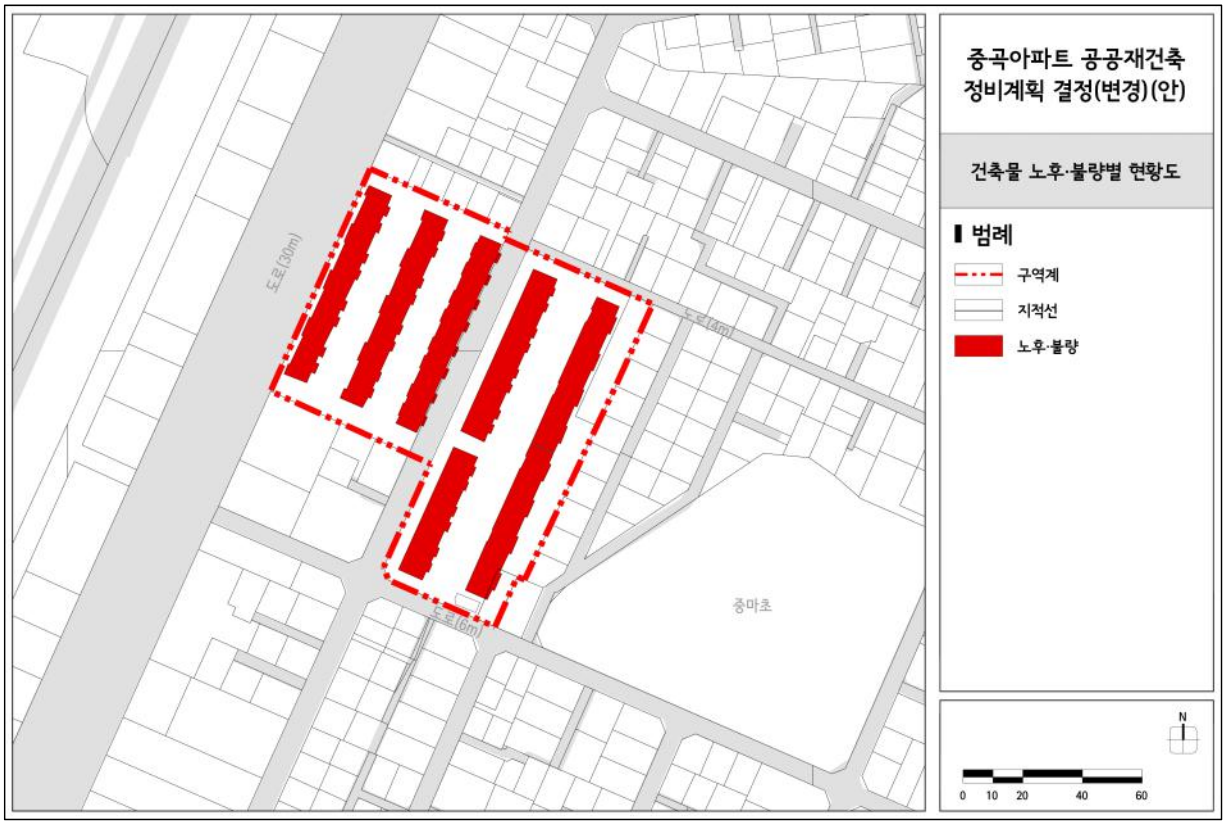
※ 세대당 1.99인 적용 (2023 광진통계연보)

1) 건축물의 노후 ·불량 현황 : 100.0%

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	100.0%	(6/6)	6	6	-	-
	철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조	100.0%	(6/6)	6	6	-	-
	기타구조 (연와, 석조, 목조 등)	0.00%	(0/0)	-	-	-	-
존치 기간별	합 계	100.0%	(6/6)	6	6	-	-
	10년 미만	0.00%	(0/0)	-	-	-	-
	10년 이상 19년	0.00%	(0/0)	-	-	-	-
	20년 이상 29년	0.00%	(0/0)	-	-	-	-
	30년 이상 39년	0.00%	(0/0)	-	-	-	-
	40년 이상	100.0%	(6/6)	6	6	-	-
허가별	합 계	100.0%	(6/6)	6	6	-	-
	유허가	100.0%	(6/6)	6	6	-	-
	무허가	0.00%	(0/0)	-	-	-	-

주1) 중곡아파트 정비구역 :「도시 및 주거환경정비법」시행령 [별표1] 제3호 라목에 따라 안전진단 실시결과 전체 주택의 3분의2이상 판정을 받은 지역 : 정비구역 지정 시 입안대상지역(면적 10,263.7㎡) 내 총 6개동 안전진단 D급 판정('12.02.20)

[건축물 노후 · 불량 현황도]

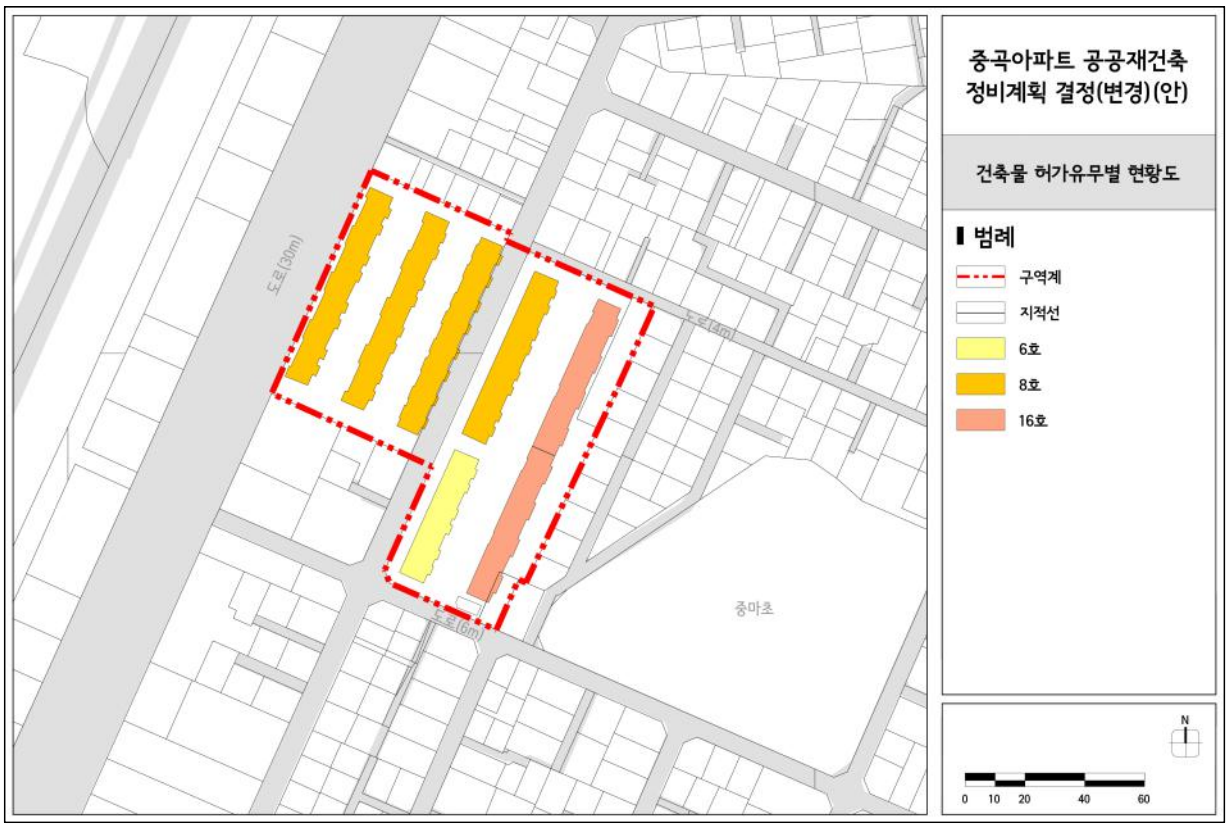


2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비 고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물	
52.61	10,263.7	54	-	54	-	-

주) 공동주택의 경우 세대수가 가장 많은 층의 소유권이 구분된 1세대를 1동으로 산정(서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제2조 5호)
※ 재건축 정비사업으로서 요건 필수사항 아님

[호수밀도 현황도]

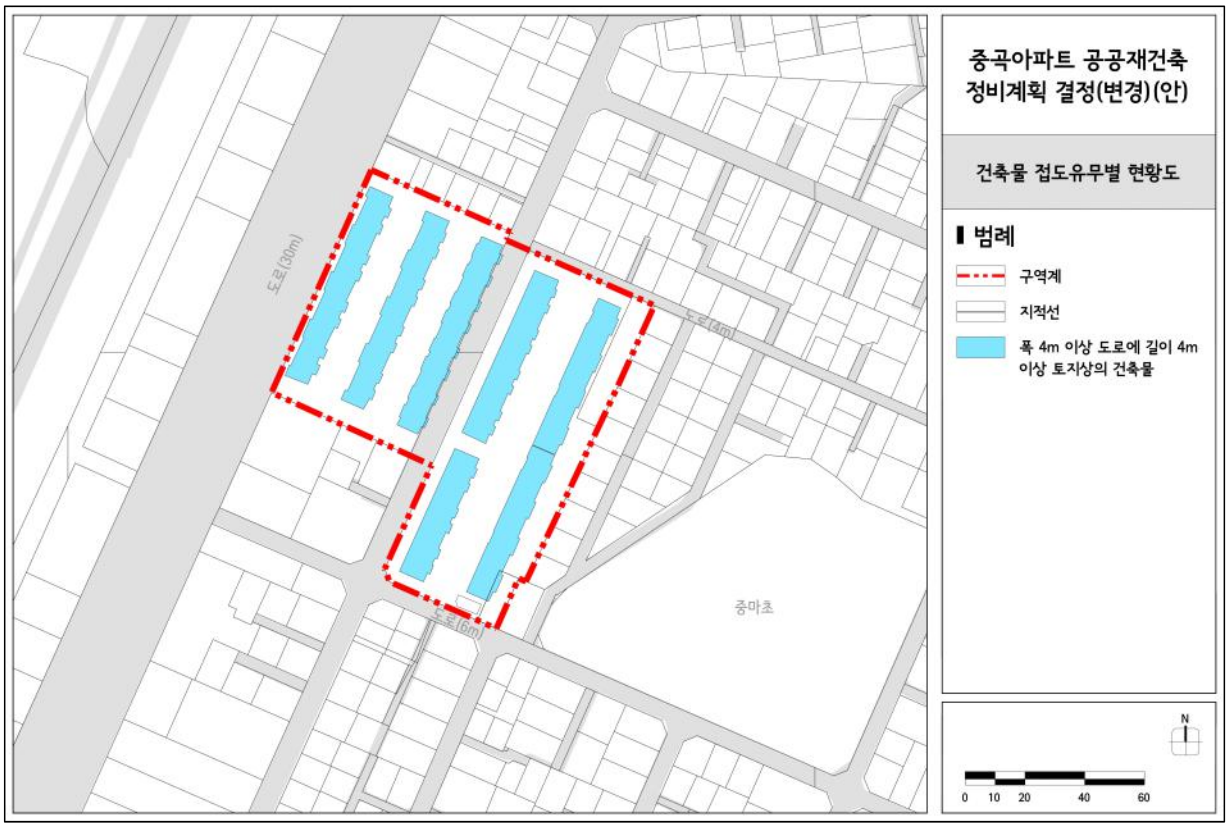


3) 주택접도율 현황

주택접도율 (%)	정비구역 내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비 고
100.0%	6	6	-

※ 재건축 정비사업으로서 요건 필수사항 아님

[주택접도율 현황도]



4) 과소필지 현황

구 분	구역안의 대상 총 토지		과소필지(90㎡ 미만)		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합 계	6	10,263.7	-	-	-
일반토지	6	10,263.7	-	-	-

※ 재건축 정비사업으로서 요건 필수사항 아님

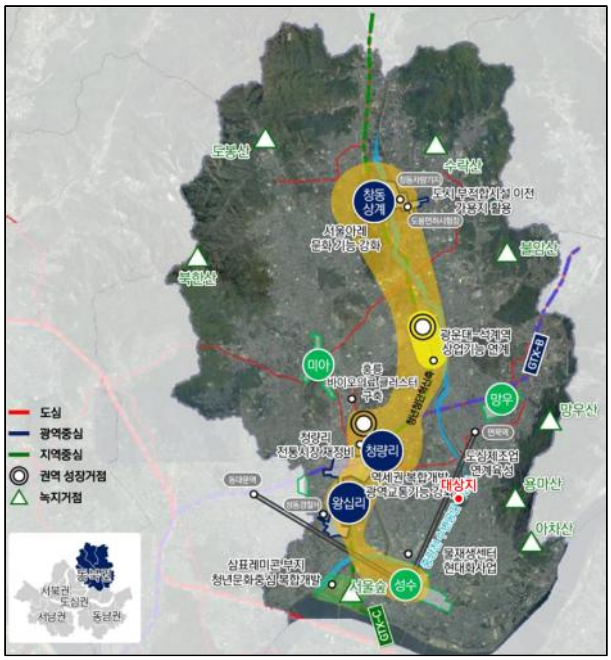
다. 상위 및 관련계획 검토

1) 2040 서울도시기본계획(동북권)

가) 부문별 전략계획

발전방향	“유연한 도시관리 체계 구축 및 정비사업의 효율적인 추진을 통한 주택공급”

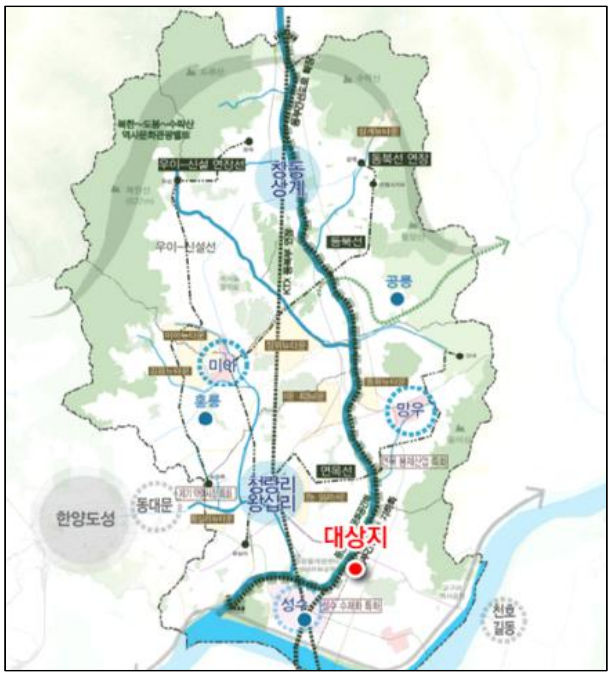
주택·정비 부문
1. 양질의 주택공급확대를 위한 도시계획체계 유연화 및 효율적인 정비사업 유도
- 저이용·유휴지 활용 등 다양한 도시계획적 수단으로 양질의 주택 공급 활성화
- **부담가능한 공공주택의 공급 확대와 민간 참여를 유도하기 위한 지원 강화**
2. 여유로운 주거생활을 위한 주거복지 서비스체계 고도화
- 적정한 주거 수준 확보를 위한 기준과 지원방안 마련
3. 첨단 주거문화 정착을 위한 스마트 주거 기반 마련
- 지속가능한 친환경 및 장수명(長壽命) 주택 공급 유도 및 확대
4. 쾌적한 주거환경을 위한 주민지역공동체 조성
- 다양한 도시 생활을 지원하는 지역복합 커뮤니티 거점 조성



나) 동북권 전략계획

발전방향	“신성장·교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모”

계획과제 구분
1. 주거 환경
- 정비시기 도래한 공동주택단지에 대한 선제적 관리계획 수립 - 지역특성을 고려한 높이 및 배치로 다양한 경관 창출 유도 · **한강과 중랑천 등 수변부의 경우 수변으로 열린 시야를 조성하고, 변화감 있고 다양한 경관형성**
공원 녹지
- 수변친화 생활공관 조성 및 녹지공간과 연계 · **일자리·상업·여가문화 기능과 수변·녹지를 연결하여 보행일상권이 구현되는 워터프론트가 조성될 수 있도록 한강·중랑천·청계천 등 수변과 서울숲, 공원 등 녹지를 연계한다.**
지역 특화
- 역사문화자원과 생태자원을 연계한 특화거리 및 관광 명소 조성

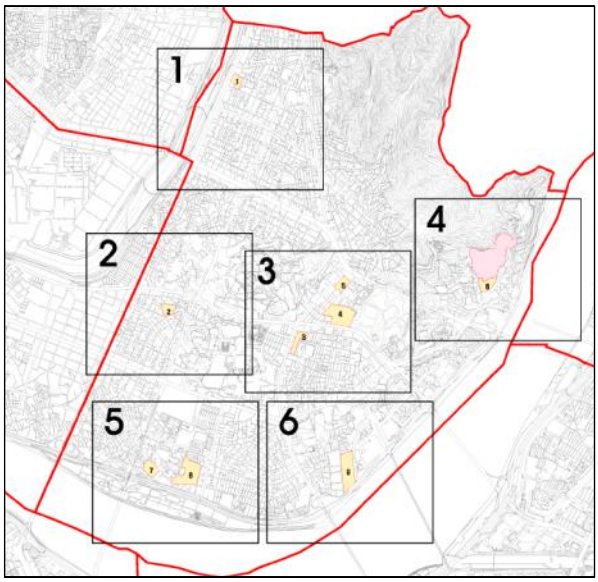


2) 도시 및 주거환경 정비기본계획

가) 2010 도시 · 주거환경 정비기본계획(정비예정구역 지정)

구역번호	동 명	지 번	면적(ha)	계획 용적률	건폐율	층 수	추진 단계	주택 유형	비 고
1	중곡동	190-26	1.03	**190**	60	-	1	공동	기반시설(도로) 8m

[광진구 일람도]



[주택재건축예정구역(중곡아파트)]



나) 2025 도시 · 주거환경 정비기본계획(중곡주거생활권)

- 중랑천 연계 및 중마초 주변 보행생활가로 개선이 필요한 지역



중곡주거생활권 관리방향	
주거환경 관리	- 저층주거지 내 다세대 · 다가구주택의 정비 유도를 통한 주거환경관리
생활기반 시설	- 주거생활권 내 공공시설 유휴부지를 활용한 생활편의시설 설치 - 주거생활권 내 **주차 및 문화시설 설치**
생활가로	- 군자역 주변 주요 근린생활가로 유지 - 중랑천 및 용마산 · 아차산으로 연계되는 **보행생활가로 개선**
특성관리	- 용마산 주변 외사신축을 고려한 경관관리 - 중랑천 주변 지천축을 고려한 경관관리
중곡3동 관리방향	
주거환경 관리	- 중랑천 주변 자연발생 주거지의 주거환경관리
생활기반 시설	- 공공시설 및 유휴부지를 활용한 **주차장 및 문화시설 설치**
생활가로	- 면목로 근린생활가로 관리 - 중마초 주변 **보행생활가로 관리**
특성관리	- 중랑천 주변 주거지의 경관관리

3) 2030 생활권계획(중곡지역생활권)

가) 생활권계획 분석 : 조성을 위한 4목표 + 9전략 마련

발전방향	“역사와 교육이 함께하는 건강한 중곡지역생활권”

목표1. 상업서비스기능 강화를 통한 지역경제 활성화
전략1. 중곡역일원 의료특화거점 조성 전략2. 군자역일원 업무상업기능 강화 전략3. 전통시장 정비를 통한 지역경제 활성화
목표2. 주민참여형 재생사업 추진을 통한 저층주거지 환경개선
전략4. 아차산 저층주거지역 내 주거환경개선 전략5. 저층주거지에 대한 조화로운 주거지 조성
목표3. 면목로 및 능동로 일대 가로환경 정비 및 활성화
전략6. 면목로 노선상가변 교통환경정비 및 가로정비사업 추진 전략7. 능동로일대 봉제·패션산업 특화거리 조성
목표4. 특화자원을 활용한 지역명소 육성
전략8. 중랑천과 아차산을 연결하는자연역사탐방 조성 전략9. 중곡제일시장 일원을 지역관광거점으로 육성



나) 공공시설 분석

- 생활권계획 내 생활서비스시설 공급불균형분석 결과 주차장, 도서관, 노인·여가복지시설, 공공·체육시설이 부족하며, 주변현황 부족시설 검토 결과 **주차장, 도서관**이 필요한 지역

[대상지 주변 공공시설 현황]



연번	주차장명	주차면수
①	중마주차장	20면
②	경동주차장	140면
③	중곡시장주차장	19면
④	중곡문화체육센터주차장	58면
⑤	국립정신건강센터	481면
⑥	보건복지행정타운	391면

[대상지 공공시설 분석]

구분		공원	주차장	도서관	노인여가복지시설	청소년아동복지시설	보육시설	공공체육시설
정량분석	보행이용분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생
	공급불균형분석	충분	부족	부족	부족	충분	부족	부족
생활권 계획 종합분석		우선적 시설 공급 고려대상 : 주차장, 노인여가복지시설						
+ α 대상지 주변현황 (반경500m 내)		충분 (2개소)	부족 (저층 주거지)	부족 (소규모 1개소)	충분 (4개소)	충분 (1개소)	충분 (15개소)	충분 (2개소)
주변현황 고려 종합분석		대상지 주변 생활서비스시설 필요시설 : 주차장, 도서관						

라. 관련법규 검토

1) 도시 및 주거환경 정비법

구 분	주 요 내 용	비 고
정비구역의 지정	① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “정비구역의 지정권자”라 한다)는 **기본계획에 적합한 범위에서 노후 · 불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건**에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.	도시 정비법 [제8조]
	① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 법 제8조제4항 및 제5항에 따라 **별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제8조제1항 및 제5항에 따른 정비계획(이하 “정비계획”이라 한다)을 입안할 수 있다.** **[별표1] 입안기준** 3. 재건축사업을 위한 정비계획은 제1호 및 제2호에 해당하지 않는 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 가. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역 나. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진 필요 지역 다. 노후 · 불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역 라. 셋 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호 가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 **안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역**으로서 시 · 도조례로 정하는 면적 이상인 지역	
	② 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장은 제1항에 따라 정비계획을 입안하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 조사하여 **별표 1의 요건에 적합한지 여부를 확인**하여야 하며, 정비계획의 입안 내용을 변경하려는 경우에는 **변경내용에 해당하는 사항을 조사 · 확인**하여야 한다. 1. 주민 또는 산업의 현황 2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 3. 도시 · 군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 **7. 그 밖에 시 · 도조례로 정하는 사항** **[서울시 도정법 조례 제7조]** 영 제7조제2항제7호에서 "그 밖에 시 · 도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 거주가구 및 세입자 현황 2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황 3. 토지의 용도 소유자·규모별 현황 4. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황 5. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 6. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 7. 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자(이하 "토지등소유자"라 한다)의 정비구역지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당한다) 8. 기존 수목의 현황 9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 12. 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다) 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견	도시 정비법 시행령 [제7조]

구 분	주 요 내 용	비 고
정비계획의 내용	① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 “주택임대관리업자”라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 “임대관리 위탁주택”이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획 (필요한 경우로 한정한다) 12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 **대통령령**으로 정하는 사항	도시 정비법 [제9조]
	③ 법 제9조제1항제12호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 4. 정비사업의 시행방법 5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 6. 정비기반시설의 설치계획 7. 건축물의 건축선에 관한 계획 8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항	도시 정비법 시행령 [제8조]

구 분	주 요 내 용	비 고
정비계획의 내용	**[서울시 도정법 조례 제7조]** ① 영 제8조제3항제11호에서 "그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 가구 또는 획지에 관한 계획 2. 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 "구청장"이라 한다)은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다] 3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정한다) 4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다) 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획 7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다) 8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획	서울시 도정법 조례 [제8조]
주택의 규모 및 건설비율	① 정비계획의 입안권자는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등을 정비계획에 반영하여야 한다 **1. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택(이하 "국민주택규모 주택"이라 한다)이 전체 세대수의 100분의 90 이하에서 대통령령으로 정하는 범위**	도시정비법 [제10조]
	① 법 제10조제1항제1호 및 제2호에서 "**대통령령으로 정하는 범위**"란 각각 다음 각 호의 범위를 말한다. 3. 재건축사업의 경우 국민주택규모의 주택이 건설하는 **주택 전체 세대수의 100분의 60 이하** ② 제1항제3호에도 불구하고 과밀억제권역에서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 국민주택규모의 주택 건설 비율을 적용하지 아니한다 1. 재건축사업의 조합원에게 분양하는 주택은 기존 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적을 축소하거나 30퍼센트의 범위에서 그 규모를 확대할 것 2. 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택은 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것	도시정비법 시행령 [제9조]
	①「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업의 사업시행자는 건설하는 **주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다.** ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호를 충족하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. 1. 조합원에게 분양하는 주택의 주거전용면적의 합이 종전 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적의 합보다 작거나 30퍼센트의 범위에서 클 것 2. 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것	정비사업 임대주택 주택규모별 건설비율 [제5조]

2) 도시 및 주거환경 정비법 : 공공재건축 관련사항

구 분	주 요 내 용	비 고
공공재건축 사업의 정의	② 다. 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업 중 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재건축사업 1. 시장·군수등 또는 **토지주택공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이** 제25조제2항 또는 제26조제1항에 따른 **재건축사업의 시행자**나 제28조제1항에 따른 재건축사업의 대행자(이하 "공공재건축사업 시행자"라 한다)일 것 2. 종전의 용적률, 토지면적, 기반시설 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 세대수 이상을 건설·공급할 것. 다만, 제8조제1항에 따른 정비구역의 지정권자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따른 **도시·군기본계획, 토지이용 현황 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유로 해당하는 세대수를 충족할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.**	도시 정비법 [제2조]
	① "대통령령으로 정하는 세대수"란 **공공재건축사업을 추진하는 단지의 종전 세대수의 100분의 160에 해당하는 세대를 말한다.** ② "대통령령으로 정하는 불가피한 사유"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말함 1. 제1항에 따른 세대수를 건설·공급하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따른 도시·군기본계획에 부합하지 않게 되는 경우 2. **해당 토지 및 인근 토지의 이용 현황을 고려할 때 제1항에 따른 세대수를 건설·공급하기 어려운 부득이한 사정이 있는 경우**	도시 정비법 시행령 [제1조의3]
공공재건축 특례사항 (용도지역 및 용적률)	① **공공재건축사업을 위한 정비구역**에 대해서는 해당 정비구역의 지정·고시가 있은 날부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 **세분하여 정하는 지역 중 대통령령으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 보아 해당 지역에 적용되는 용적률 상한까지 용적률을 정할 수 있다.** 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 해당 정비구역이 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조제1항에 따라 결정된 개발제한구역인 경우 2. 시장·군수등이 공공재건축사업을 위하여 필요하다고 인정하여 해당 정비구역의 일부분을 종전 용도지역으로 그대로 유지하거나 동일면적의 범위에서 위치를 변경하는 내용으로 정비계획을 수립한 경우 3. 시장·군수등이 제9조제1항제10호다목의 사항을 포함하는 정비계획을 수립한 경우	도시 정비법 [제101조6]
	① 법 제101조의6제1항에서 **"대통령령으로 정하는 지역"**이란 다음 각 호의 구분에 따른 용도지역을 말한다. 4. 현행 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호 나목(2)의 **제2종일반주거지역인 경우: 같은 목 (2)의 제3종일반주거지역** ② 정비구역 지정권자는 제1항에도 불구하고 주택공급의 규모, 인근 토지의 이용현황 등을 고려할 때 용도지역을 달리 정할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 어느 하나의 지역으로 용도지역을 달리 정할 수 있다.	도시 정비법 시행령 [제80조3]

<table>
<tr><th>구 분</th><th>주 요 내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">공공재건축
국민주택규모
주택 확보</td><td>② 공공재건축사업 시행자는 공공재건축사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 공공재건축사업을 포함한다)을 시행하는 경우 제54조제4항에도 불구하고 제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 40 이상 100분의 70 이하로서 주택증가 규모, 공공재건축사업을 위한 정비구역의 재정적 여건 등을 고려하여 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 함</td><td>도시
정비법
[제101조6]</td></tr>
<tr><td>[도시 및 주거환경정비조례 제30조9항]
⑨ 법 제101조의6제2항에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 법 제101조의6제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 70을 말한다.
(개정 2024.03.15., 시행 2024.03.15.)
※ 부칙 <제9145호, 24.03.15>
이 조례 시행전에 추진중인 공공재개발사업 및 공공재건축사업의 경우 제3조제2항 및 제30조제7항부터 제10항까지의 개정 규정에도 불구하고 이 조례 시행일로부터 1년 이내에 주민공람한 경우에 한하여 종전기준을 따를 수 있다.
[도시 및 주거환경정비조례 제30조4항] <신설 21.09.30>
④ 법 제101조의6제2항에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 법 제101조의6제1항에 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.</td><td>서울시
도시
정비조례
[제30조9]</td></tr>
<tr><td rowspan="2">공공재건축
국민주택규모
주택 중
공공분양</td><td>④ 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다. 다만, 인수자는 공공재건축사업 시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있다.</td><td>도시
정비법
[제101조6]</td></tr>
<tr><td>③ 법 제101조의6제4항 단서에서 "대통령령으로 정하는 비율"이란 100분의 50 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율을 말한다.
[도시 및 주거환경정비조례 제30조10항]
⑩ 영 제80조의3제3항에 따른 "시·도조례로 정하는 비율" 은 100분의 50을 말한다.</td><td>도시
정비법
시행령
[제80조3]</td></tr>
<tr><td rowspan="2">공공재건축
국민주택규모
주택 인수방법</td><td>③ 제2항에 따른 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하고, 제4항 단서에 따라 분양을 목적으로 인수한 주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비로 한다. 이 경우 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.
⑤ 제3항 후단에도 불구하고 제4항 단서에 따른 분양주택의 인수자는 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 가격으로 부속 토지를 인수하여야 한다.</td><td>도시
정비법
[제101조6]</td></tr>
<tr><td>④ 법 제101조의6제5항에서 "대통령령으로 정하는 가격"이란 부속 토지 감정평가액의 100분의 50을 말한다.
[국민주택규모 주택 건설규모 및 인수가격]
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">재개발·재건축</th><th rowspan="2">공공재개발</th><th colspan="2">공공재건축</th></tr>
<tr><th>임대</th><th>분양</th></tr>
<tr><td>건설규모</td><td colspan="2">초과용적률의 50%</td><td colspan="2">초과용적률의 50% (종전 기준)
<조례 시행 1년 이내 주민공람 시 종전기준 적용>
(※인수받은 국민주택규모 주택의 50% 분양 가능)</td></tr>
<tr><td>건축비</td><td colspan="3">공공건설임대주택의 표준건축비</td><td>주택법 제57조4항에 따른 기본형 건축비</td></tr>
<tr><td>부속토지</td><td colspan="3">기부채납</td><td>감정평가액의 50% 가격으로 부속토지 인수</td></tr>
</table></td><td>도시
정비법
시행령
[제80조3]</td></tr>
</table>

구 분	주 요 내 용	비 고
건축규제의 완화 등에 관한 특례	④ 사업시행자는 공공재건축사업을 위한 정비구역, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 재건축구역(재건축사업을 시행하는 정비구역을 말한다. 이하 같다) 또는 제66조제2항에 따라 용적률을 완화하여 적용하는 정비구역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 대통령령으로 정하는 범위에서 「건축법」 제72조제2항에 따른 지방건축위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다 1. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준 2. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준 3. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지 기준 4. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한 5. 「주택법」 제35조제1항제3호 및 제4호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준 5의2. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지 확보기준 6. 제1호부터 제5호까지 및 제5호의2에서 규정한 사항 외에 공공재건축사업 또는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 재건축사업의 원활한 시행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항	도시 정비법 [제68조 제4항]

- 이 하 여 백 -

마. 대상지 주변 입지 현황

1) 대상지 주변 현황

- 대중교통 등 뛰어난 입지여건(7호선 중곡역 반경 500m 이내 위치, 도보 약 10분)
- 중곡역 및 학교, 시장 등이 위치하여 보행량이 많은 지역임

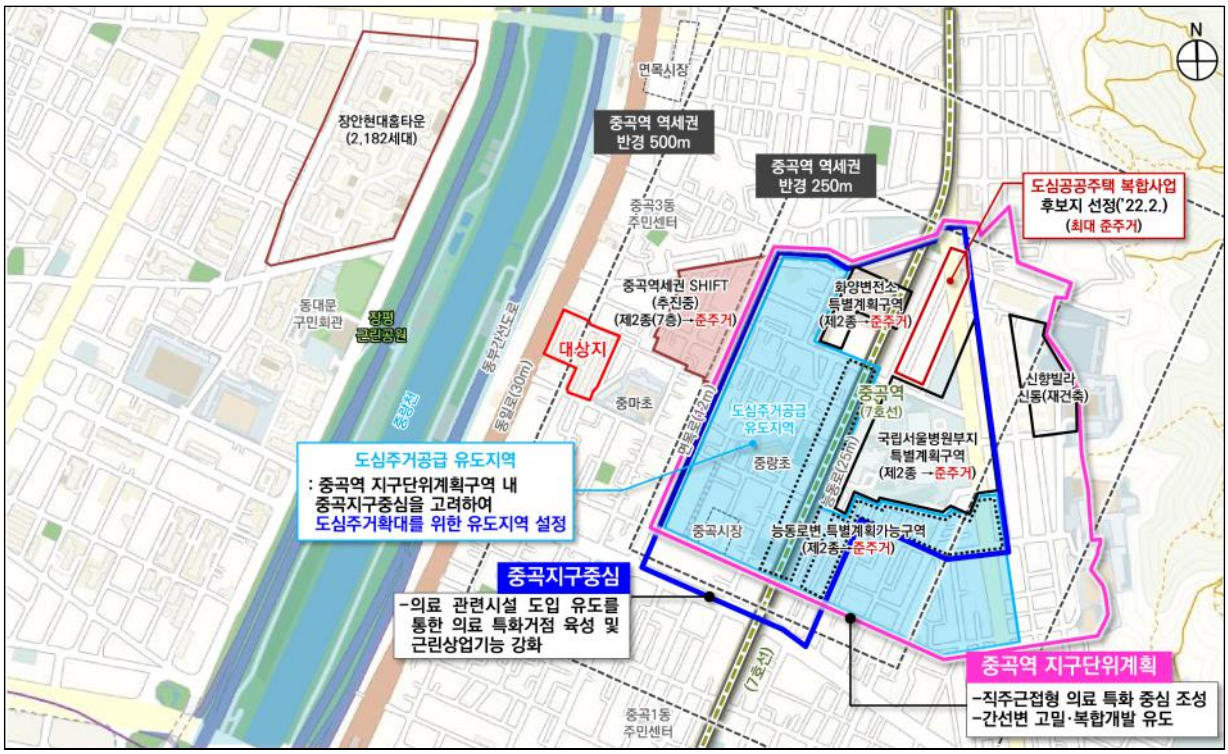
2) 개발 전망

- 중곡역을 중심으로 도심주거확대를 고려한 유도지역 설정 및 지구단위계획 특별계획구역으로 최대 준주거지역까지 상향계획 및 신속통합기획 등 진행으로 개발압력이 높은 지역임
- 대상지 주변 인접한 중랑천에서 시작하여 학교 및 시장 등을 연계한 보행환경 개선 필요
- 중곡아파트 및 주변지역 주민의 편의성을 개선하기 위한 기반시설 및 편의시설 필요

3) 종합분석

구 분	현황분석	계획방향
입지여건	대상지로부터 500m 이내 중곡역, 학교 및 시장 등이 있어 보행량이 많은 지역	주변 현황과 연계하여 효율적인 동선계획 구축 및 보행환경 개선
건축물	대상지는 저층 노후·불량 건축물로서 사용승인일 48년 경과	효율적인 건축계획을 통해 편리한 주거공간 마련
교통여건	대상지 중앙도로에 거주자우선주차로 인해 보차 미분리로 보행환경 어려움	지하공간을 활용하여 주차공간 대체 확보, 도로 확폭 및 신설을 통한 보행 및 차량 환경개선
토지이용	대상지 내 주민이용가능시설 및 부대복리시설 부재	대상지 및 주변지역 주민의 편의를 위한 기반시설 및 편의시설 확보

[현황종합분석도]



3. 계획의 기본구상

가. 기본구상 및 목표설정

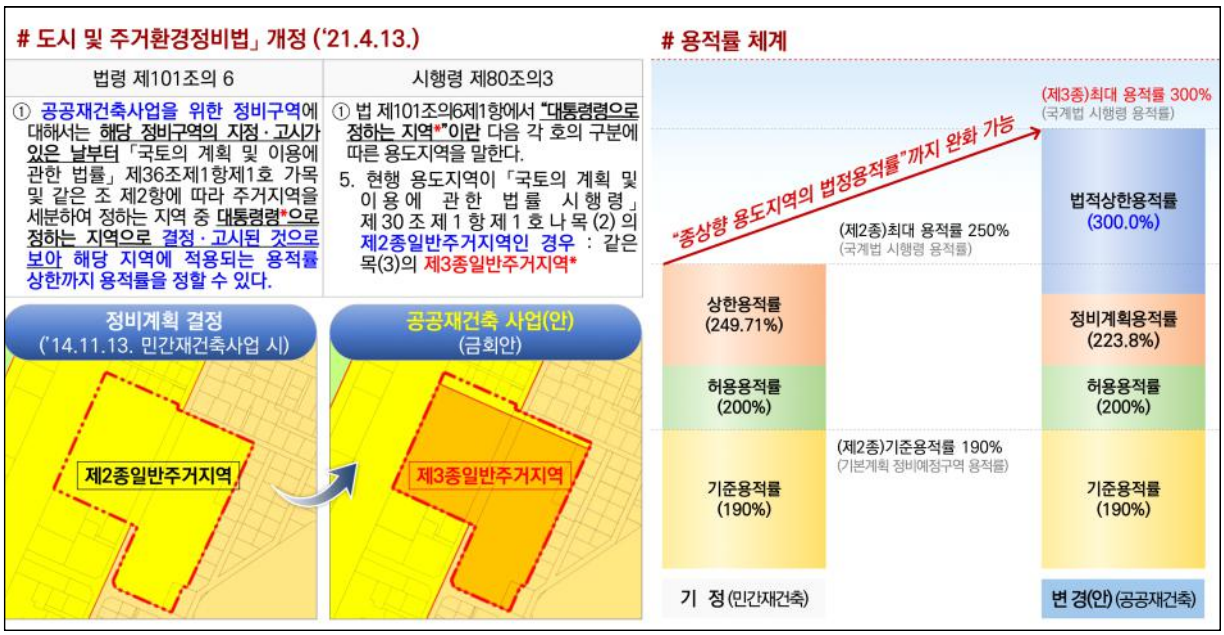
▪ 최초 정비계획 수립 이후, 열악한 사업여건등에 따라 재건축사업을 포기했던 구역으로, **'공공재건축 사업'을 통해 주민들의 염원을 해소하고자 함.**



나. 목표별 전략계획

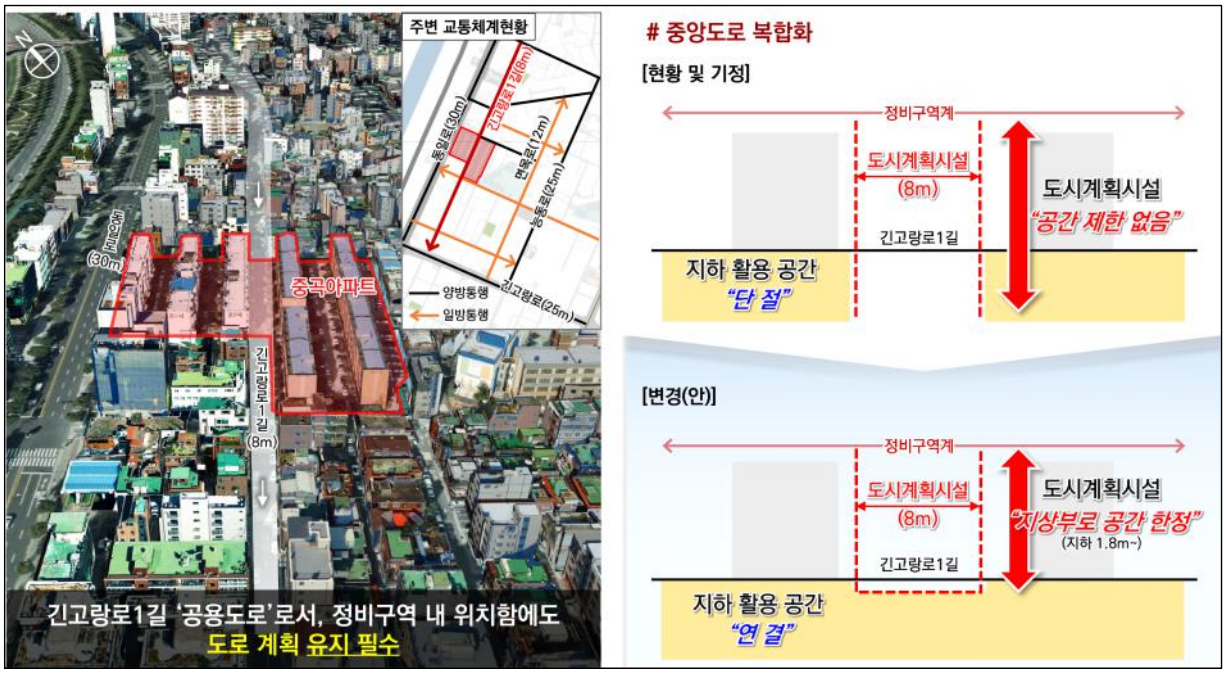
1) 밀도계획

▪ 공공재건축 사업을 통해 1단계 상향하여 **제3종일반주거지역에 적용되는 용적률 상한(최대300%)까지 완화 가능**



2) 기반시설 계획

▪ 효율적인 토지이용 활용을 위하여 **도시계획시설 범위 제한하여 기존 도로 기능 유지**
(※ 중앙도로 복합화 : 입체적 결정(획지 및 도로))



▪ 대상지 주변 중랑천(수변공간) 접근성 용이한 지역으로서, 지역 내 필요시설 제공을 위하여 **기부채납 제공시설의 형태를 변경**(토지(공원) → 건축물(공공주택, 공영주차장)



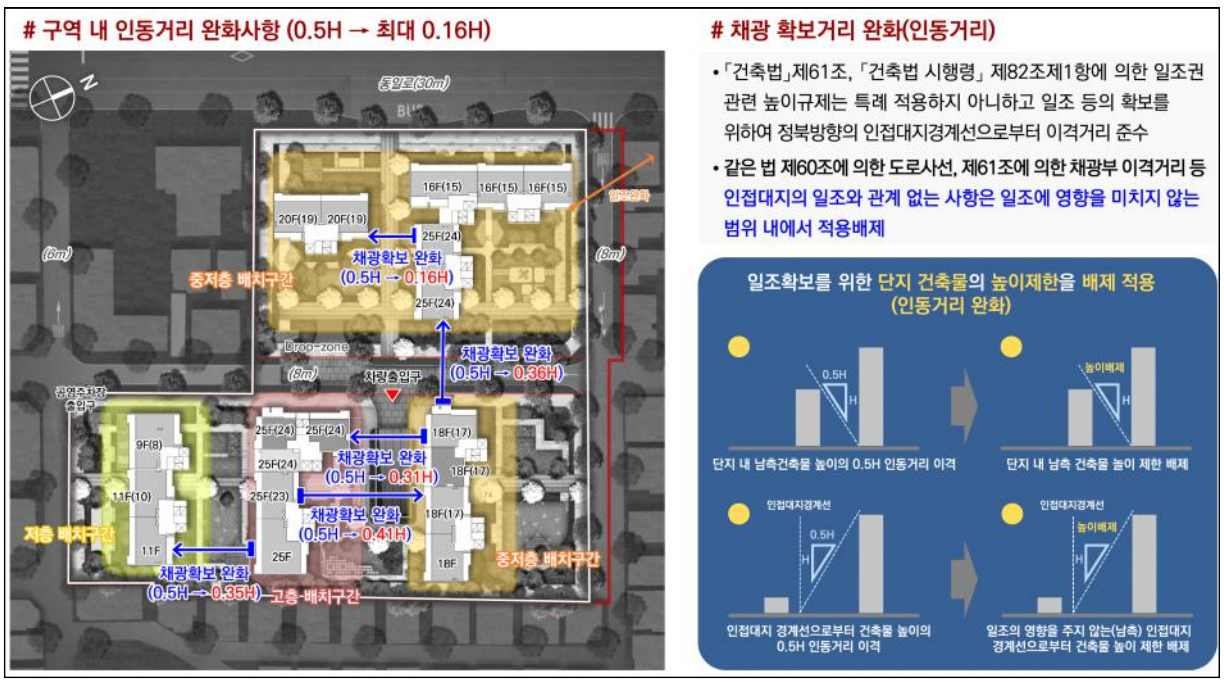
3) 공지계획

▪ **협소한 이면도로 내 보행공간 최대 확보**를 위하여 전면공지 계획



4) 건축배치 제약 완화

▪ 협소한 단지 내 **건축배치 제약을 완화하고자 특별건축구역 지정**
(※ 서울시 통합심의(건축)위원회를 통해 확정)



다. 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

1) 계획의 인구 및 규모

구분	인구수(인)			세대수(세대)		
	현 황	계 획	증(감)	현 황	계 획	증(감)
대상지	538	693	증) 155	270	348	증) 78

※ 세대당 1.99인 적용 (2023 광진통계연보)

2) 주택공급 지표 설정

가) 주택규모별 계획 설정기준

▪ 도시 및 주거환경정비법 제10조 '임대주택 및 주택규모별 건설비율' 관련

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

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

나) 주택규모별 계획

구 분	전용면적(㎡)	계획 세대수						구성비(%)	비고
		총계	일반분양(조합원등)	공공주택(기부채납)	공공주택(국민주택규모주택)(법적상한용적률 완화)				
					계	공공분양	공공임대		
합 계	-	348	282	19	47	23	24	100.0	-
60㎡이하	소 계	300	239	19	42	20	22	86.2	-
	전용40	24	15	4	5	2	3		
	전용49	65	41	5	19	9	10		
	전용59	211	183	10	18	9	9		
60㎡초과~85㎡이하	소 계	48	43	-	5	3	2	13.8	-
	전용84	48	43	-	5	3	2		

4. 부문별 정비계획

가. 계획의 수립방향

- 지역의 입지적 특성을 고려한 효율적인 토지이용계획 수립
- 도로 확폭 및 신설을 통해 간선부와 이면부의 연계성 개선
- 사업여건을 고려하여 지하층을 통합하되, 기존 통행패턴을 위해 도시계획시설(입체적결정) 유지
- 주변 가로성격을 고려하여 개방형 공동이용시설 등을 배치하여 보행환경 개선 및 활성화 유도

나. 정비사업의 시행에 관한 계획 (변경)

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	중곡아파트 주택재건축 정비구역	광진구 중곡동 190-26번지 일대	10,262.3㎡	증) 1.4㎡	**10,263.7㎡**	-
변경	중곡아파트 **공공재건축** 정비구역					

시행방법		시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
기정	재건축	정비계획 지정(변경) 후 4년 이내	중곡동 190-26번지 일대 주택재건축 정비사업조합	현황) 270세대 증) 26세대 계획) 296세대	-
변경	공공재건축		중곡아파트공공재건축정비사업조합 · 한국토지주택공사	현황) 270세대 증) 78세대 **계획) 348세대**	

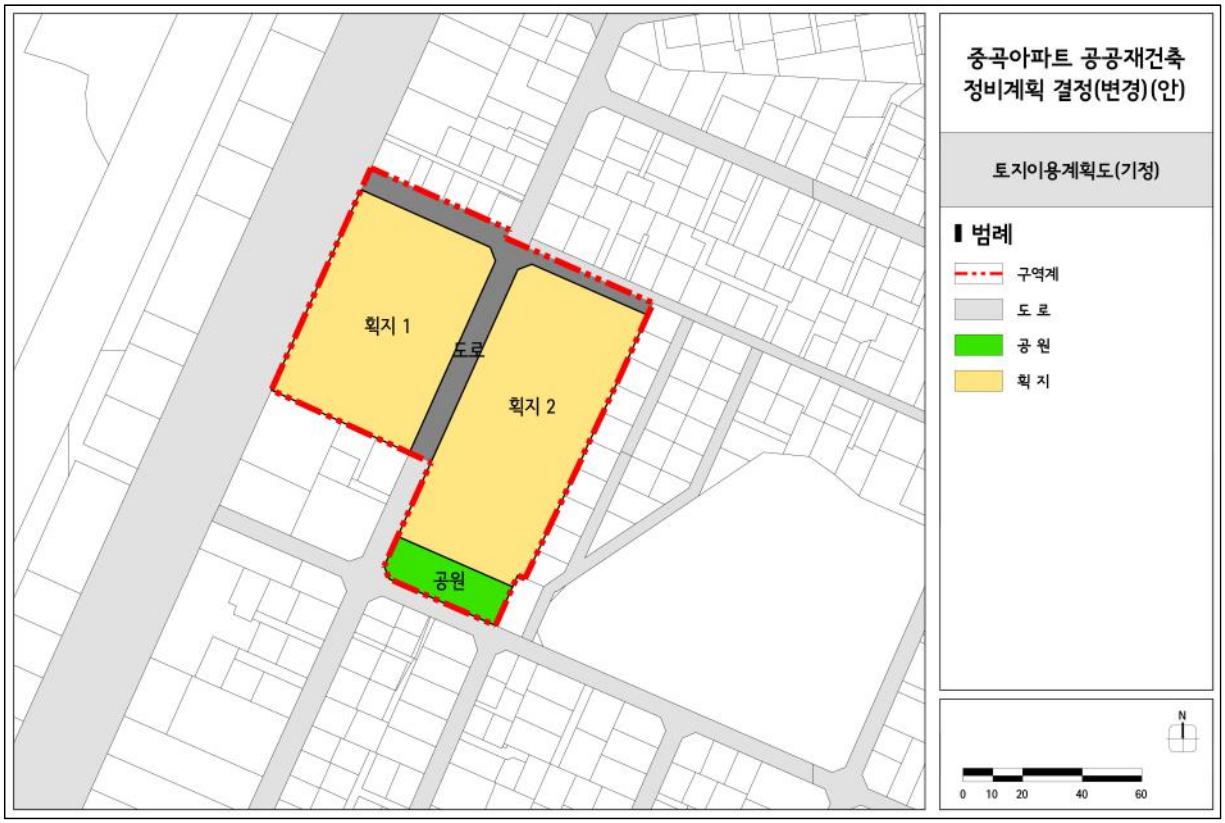
※「서울시 도시 및 주거환경정비 조례」제8조 제2항의4호에 따라 정비사업 시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정 고시가 있은 날로부터 4년 이내의 범위에서 정함

다. 토지이용에 관한 계획 (변경)

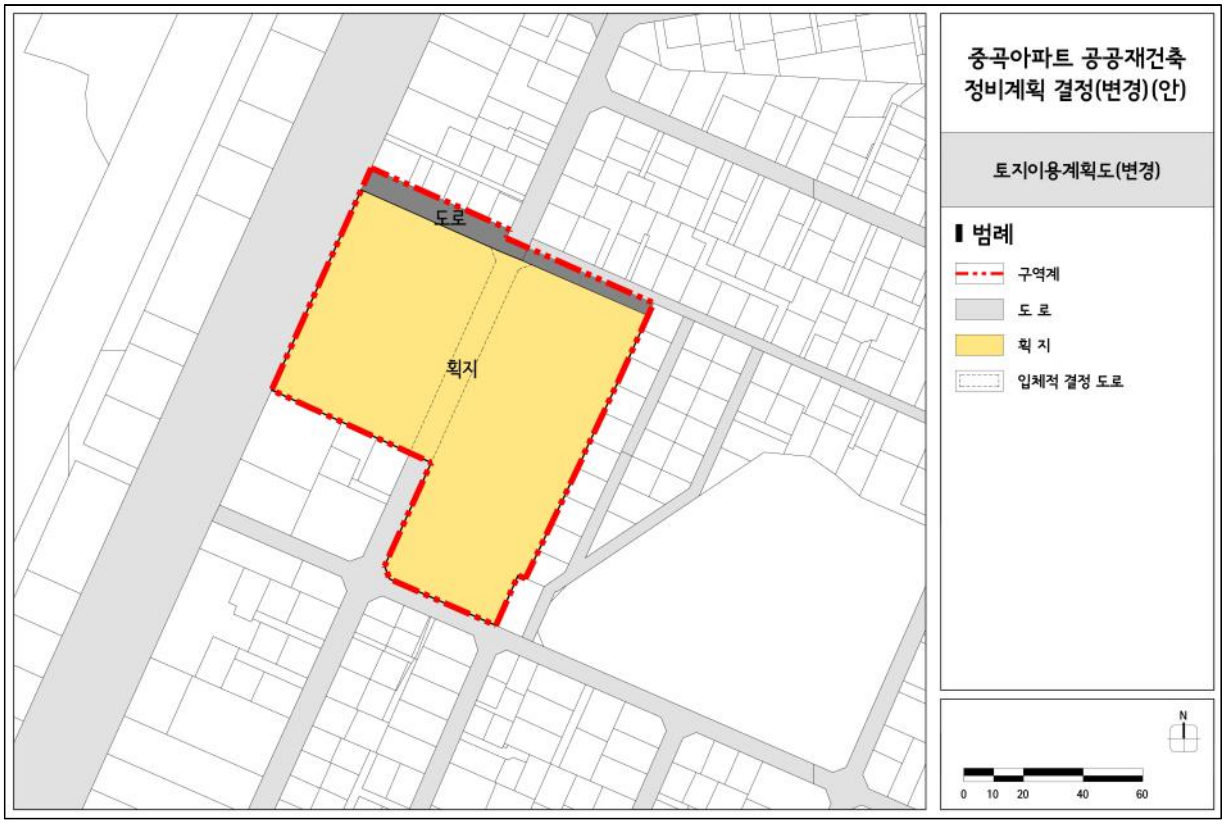
구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		10,262.3	증) 1.4	**10,263.7**	100.0%	-
정비기반시설 등	소 계	1,888.3	감) 1,229.3	659.0	6.4%	-
	도 로	1,293.3	감) 634.3	659.0	6.4%	-
	공 원	595.0	감) 595.0	-	-	공원 폐지
획 지	소 계	8,374.0	증) 1,230.7	9,604.7	93.6%	-
	획 지1	3,758.0	증) 1,230.7	9,604.7	93.6%	획지 통합
	획 지2	4,616.0				

※ 지적 가분할측량 면적 반영

[토지이용계획도(기정)]



[토지이용계획도(변경)(안)]



라. 용도지역·지구에 관한 계획 (변경)

1) 용도지역에 대한 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	10,262.3	증) 1.4	**10,263.7**	100.0%	-
제2종일반주거지역	10,262.3	감) 9,603.3	659.0	6.4%	도로
제3종일반주거지역	-	증) 9,604.7	9,604.7	93.6%	획지

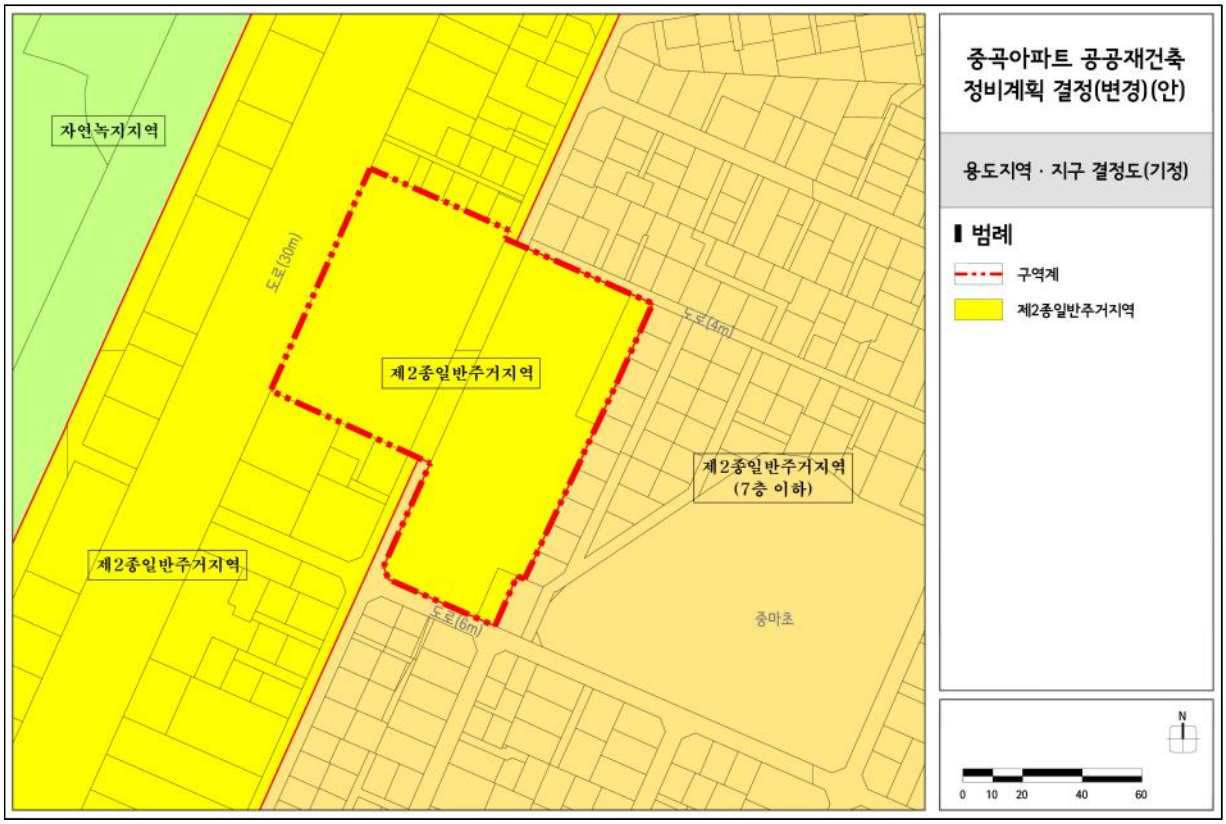
▪ 변경 사유서

도면표시 번호	위 치	면적(㎡)		면적(㎡)	결정(변경)사유
		기정	변경		
-	광진구 중곡동 190-26번지 일대	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	9,604.7	중곡아파트 공공재건축 사업에 따른 용도지역 변경

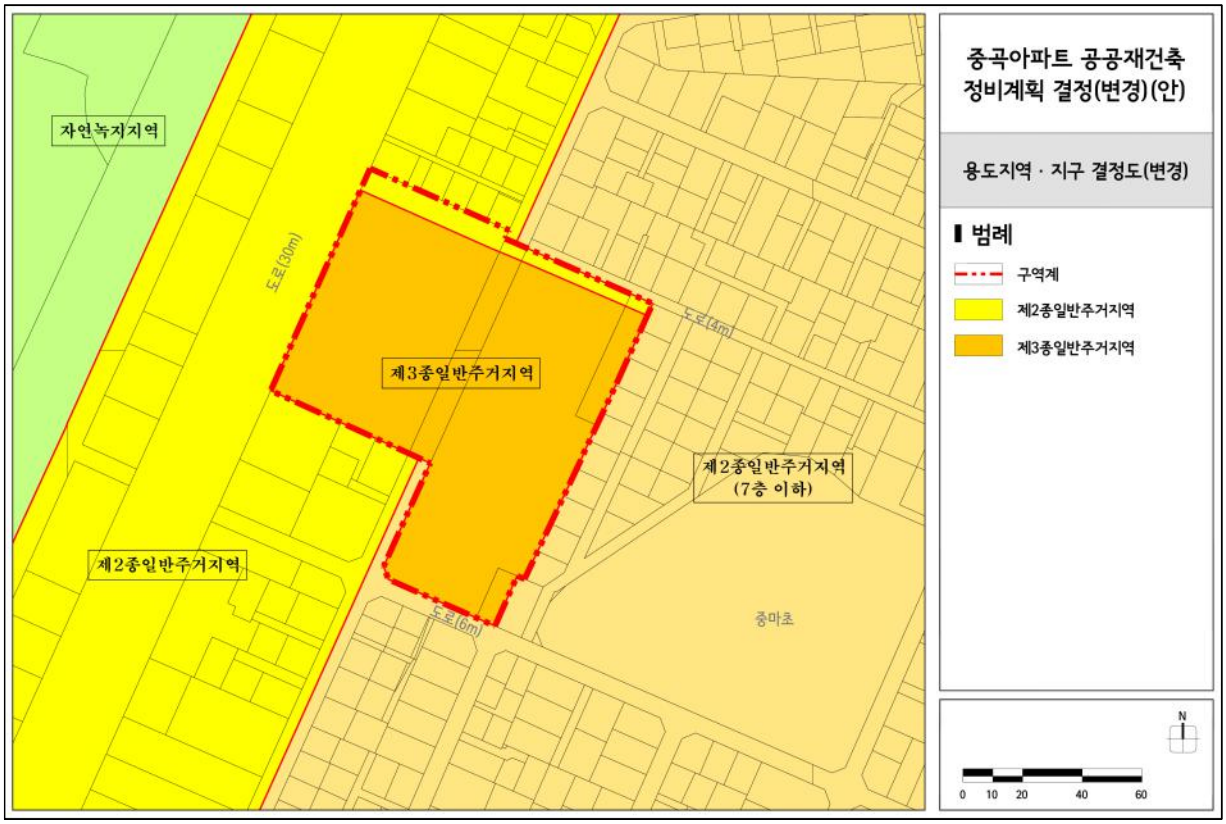
2) 용도지구에 대한 결정조서 : 해당사항 없음

- 이 하 여 백 -

[용도지역 결정도(기정)]



[용도지역 결정도(변경)(안)]



마. 도시계획시설에 관한 계획 (변경)

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)조서

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	2	100	8	국지 도로	124 (78)	중곡동 267-4	중곡동 267-3	일반 도로	서고2014-382 (14.11.13)	-
변경	소로	2	100	8	국지 도로	46	중곡동 267-4	중곡동 190-27	일반 도로	-	연장 축소(78m)
신설	**소로**	**2**	**A**	**8**	**국지 도로**	**74**	**중곡동 190-26**	**중곡동 267-3**	**일반 도로**	**-**	**입체적 결정**
기정	소로	2	101	8	국지 도로	44	중곡동 267-3	중곡동 191-59	일반 도로	서고2014-382 (14.11.13)	-
기정	소로	2	102	8	국지 도로	51	중곡동 263-3	중곡동 267-3	일반 도로	서고2014-382 (14.11.13)	-
변경	소로	2	102	8	국지 도로	59	중곡동 263-3	중곡동 267-3	일반 도로	-	연장 확대(8m)

※ 연장 내 ( )는 정비구역에 해당함

▪ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로2-100	소로2-100	변경 연장 축소 : 78m	-일부 지하부 통합을 위한 입체적 결정 구간을 신규 설정하여 종전 시설 연장축소
소로2-102	소로2-102	변경 연장 확대 : 8m	-연접한 도시계획시설 시종점 변경에 따른 연장 확대
소로2-100	소로2-A	신설 연장 확대 : 74m	-획지 내 도로 기능 유지를 위한 도시계획시설 입체적 결정

▪ 소로2-A 입체적 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	면적(㎡)			비고
					기정	변경	변경후	
신설	-	소로 2-A	중곡동 190-26 ~ 267-3	길이	-	증) 74m	74m	-
				폭	-	증) 8~15m	8~15m	
				높이	-	증) 지하1.8m~	지하1.8m~ (계획지반고)	

2) 공간시설

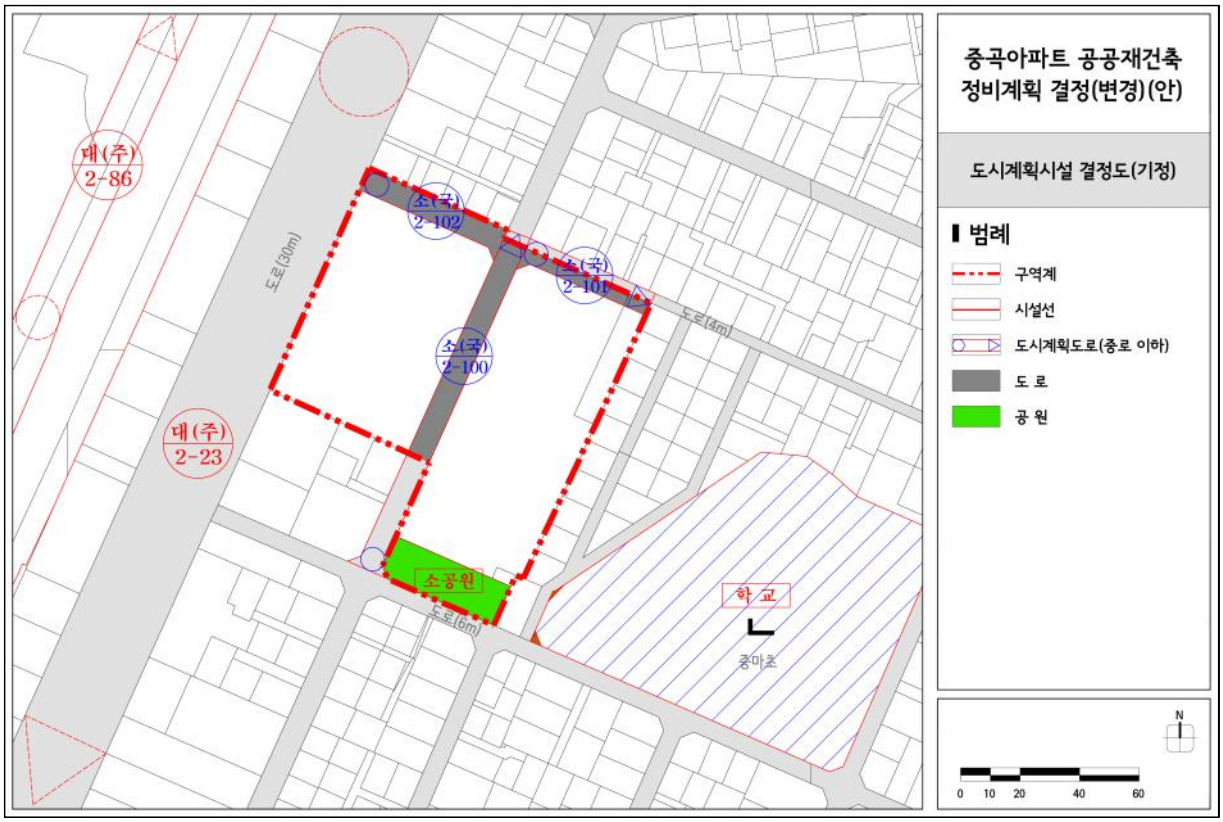
가) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설의종류		위치	면적(㎡)			비고
		명칭	세분류		기정	변경	변경후	
폐지	-	공원	소공원	중곡동 191-76번지 일대	595.0	감) 595.0	-	-

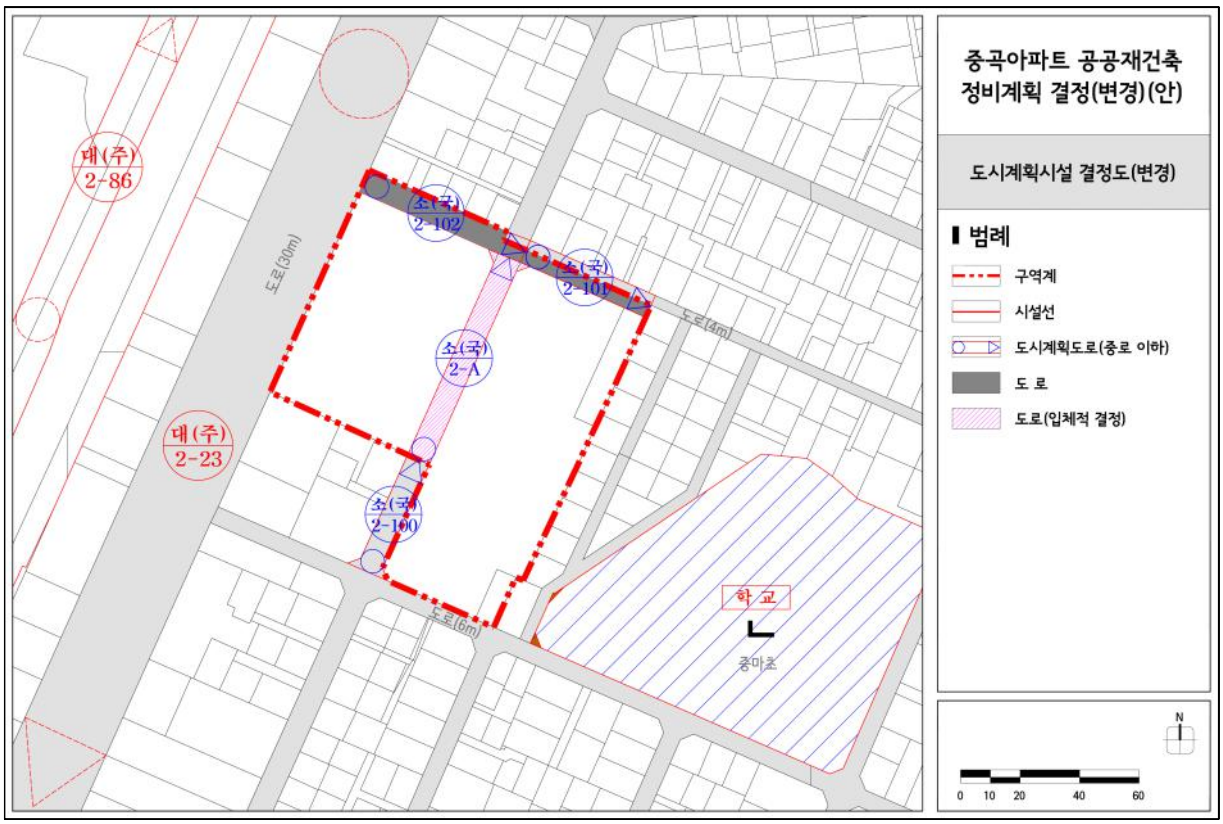
▪ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유
폐 지	- 공원 의무(5만㎡)대상이 아니며 중랑천(수변공간) 접근성 용이한 지역으로서, 지역 내 필요시설 제공을 위하여 공원 대체 시설 확보(공공주택, 공영주차장)

[도시계획시설 결정도(기정)]



[도시계획시설 결정도(변경)(안)]



바. 공동이용시설 설치계획 (변경)

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
관리사무소		획 지	-	-	70.28	-
경비실			-	-	36.00	-
주민공동시설	소 계		1,070.00	증) 1,128.24	2,198.24	-
	경로당		100.00	증) 100.00	200.00	(개방*)
	어린이집		240.00	감) 37.70	202.30	(개방*)
	도서관		130.00	증) 119.54	249.54	(개방*)
	실내어린이놀이터		-	-	200.00	(개방*)
	주민회의실		-	-	161.21	지하
	피트니스/GX룸		-	-	335.19	지하
	주민운동시설		-	-	300.00	옥외
	어린이놀이터		600.00	감) 50.00	550.00	옥외

※ 「서울특별시 주택 조례」에 따라 100세대 이상 1,000세대 미만의 경우 주민공동시설을 세대당 2.5㎡ 더한 면적의 1.25배 이상 확보 = 348세대 × 2.5 × 1.25 = 1,087.50㎡ 이상 < 2,198.24㎡ 계획

※ (개방*) : 건축용적률 완화시설

사. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 (변경)

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	중곡아파트 주택재건축 정비구역	10,262.3	획지1	3,758.0	광진구 중곡동 190-26 번지 일대	6	-	-	6	-	-
			획지2	4,616.0							
변경	중곡아파트 공공재건축 정비구역	10,263.7	획지	9,604.7							

아. 건축시설에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는
획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th colspan="2">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(m)
(최고층수)</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>법적
상한</th></tr>
<tr><td rowspan="2">기정</td><td rowspan="2">중곡아파트
주택재건축
정비구역</td><td rowspan="2">10,262.3</td><td>획지1</td><td>3,758.0</td><td rowspan="3">광진구
중곡동
190-26
번지
일대</td><td rowspan="3">공동
주택</td><td>32.21</td><td>227.1
이하</td><td>249.71
이하</td><td>50m이하
(15층)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>획지2</td><td>4,616.0</td><td rowspan="2">50
이하</td><td rowspan="2">223.8
이하</td><td rowspan="2">300.0
이하</td><td rowspan="2">80m이하
(25층)</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>중곡아파트
공공재건축
정비구역</td><td>10,263.7</td><td>획지</td><td>9,604.7</td></tr>
<tr><td rowspan="2">주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td>기정</td><td colspan="11">[건립규모 및 비율 기준]
- 전용면적 60㎡ 이하 : 총 세대수의 20% 이상
- 전용면적 85㎡ 이하 : 총 세대수의 60% 이상, 전체 연면적의 50% 이상
※ 사업시행계획 수립 시 조정될 수 있으며, 연면적은 공동주택 공급면적 기준
- 건립규모 : 총 296세대
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="6">세대수</th></tr>
<tr><th colspan="2">소계</th><th colspan="2">분양</th><th colspan="2">임대</th></tr>
<tr><td>합 계</td><td>296</td><td>(100.0%)</td><td>276</td><td>(93.2%)</td><td>20</td><td>(6.8%)</td></tr>
<tr><td>60㎡이하</td><td>286</td><td>(96.6%)</td><td>266</td><td>(89.8%)</td><td>20</td><td>(6.8%)</td></tr>
<tr><td>60~85㎡이하</td><td>10</td><td>(3.4%)</td><td>10</td><td>(3.4%)</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>변경</td><td colspan="11">[건립규모 및 비율 기준]
- 국민주택규모(85㎡이하) 주택이 전체세대수의 60%이상 건립(100.0%)
- 건립규모 : 총 348세대
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="6">세대수</th></tr>
<tr><th colspan="2">소계</th><th colspan="2">분양</th><th colspan="2">공공주택</th></tr>
<tr><td>합 계</td><td>348</td><td>(100.0%)</td><td>282</td><td>(81.0%)</td><td>66</td><td>(19.0%)</td></tr>
<tr><td>60㎡이하</td><td>300</td><td>(86.2%)</td><td>239</td><td>(68.7%)</td><td>61</td><td>(17.5%)</td></tr>
<tr><td>60~85㎡이하</td><td>48</td><td>(13.8%)</td><td>43</td><td>(12.3%)</td><td>5</td><td>(1.5%)</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>※ 공공재건축사업을 통한 국민주택규모 주택의 '공공분양' 세대수 공공주택으로 분류</td></tr>
<tr><td rowspan="2">심의완화사항</td><td>기정</td><td colspan="11">용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제30조의3)
정비계획용적률(227.1%이하) → 예정법적상한용적률(249.71%이하)
→ 건축계획상의 용적률(249.71%) 적용</td></tr>
<tr><td>변경</td><td colspan="11">국민주택규모 주택 건설에 따른 법적상한용적률 완화
(도시 및 주거환경정비법 제101조의6)
: 법적상한용적률 300%이하 (완화용적률 76.2%)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물의
건축선등에
관한 계획</td><td>기정</td><td colspan="11">관계법규에 의함</td></tr>
<tr><td>변경</td><td colspan="11">건축한계선 : 대지경계로부터 3m</td></tr>
</table>

2) 용적률 계획

■ 기정

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="4">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획</td><td>합 계(구역면적)</td><td>획지(공동주택)</td><td>계획 정비기반시설</td><td>계획기반시설 내
기존 국·공유지</td></tr>
<tr><td>10,262.3㎡</td><td>8,374.0㎡</td><td>1,888.3㎡</td><td>632.1㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="4">• 계획 정비기반시설면적 - 계획정비기반시설 내 국·공유지
= 1,888.3㎡ - 632.1㎡ = 1,256.2㎡ (종상향구역면적대비 21.7%)</td></tr>
<tr><td>계획용적률</td><td colspan="4">• 제2종일반주거지역 : 190%
※「서울특별시도시·주거환경정비기본계획」에 따라 계획용적률 190% 적용</td></tr>
<tr><td>개발가능용적률</td><td colspan="2">= 190%+(190%×1.3×0.15) = 227.1%</td><td colspan="2">α = 공공시설부지로 제공하는 면적
/공공시설부지로 제공한 후의 대지면적
= 1,256.2㎡ / 8,374.0㎡ = 0.15</td></tr>
<tr><td>건축계획(안)</td><td colspan="4">• 건축계획 용적률 = 249.71% (증 22.61%)
※ 건축계획 시 늘어나는 용적률에 해당하는 연면적의 1/2은 주택규모 전용면적
60㎡이하 임대주택 으로 건축</td></tr>
<tr><td>증가용적률에
대한 소형주택
세대수 산정</td><td colspan="4">
<table>
<tr><th>전용면적</th><th>공급면적</th><th>대지면적</th><th>증가용적률</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>35.99㎡</td><td>52.62㎡</td><td>8,374.0㎡</td><td>22.61%</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="5">◦ 연면적 = (증가용적률 × 대지면적)÷2 = (22.61% × 8,374.0㎡)÷2 = 946.7㎡
◦ 세대수 = 연면적 ÷ 공급면적 = 946.7㎡ ÷ 52.62㎡ = 18세대 이상 (계획안 : 20세대)</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

- 이 하 여 백 -

■ 변경

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">토지이용계획</td><td rowspan="2">합 계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지1
(공동주택)</td><td colspan="3">공공시설 등 제공 면적
(도로,주차장,임대주택)</td><td colspan="2">순부담 제외 면적</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>새로설치하는
정비기반시설 등
(대지지분포함)</td><td>건축물
기부채납 등
(환산부지·현금)</td><td>새로 설치할
정비기반시설
내 국공유지</td><td>획지 내 용도폐지
되는 정비기반시설
국공유지</td></tr>
<tr><td>10,263.7㎡</td><td>9,604.7㎡</td><td>1,603.0㎡</td><td>1,167.2㎡</td><td>435.8㎡</td><td>38.4㎡</td><td>595.2㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="7">• 순부담면적 = 공공시설등 제공 면적(새로 설치하는 정비기반시설등 + 건축물 기부채납·현금) - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 내 국·공유지
= 1,167.2㎡ + 435.8㎡ - 38.4㎡ - 595.2㎡= 969.4㎡ (종상향면적의 10.1%)</td></tr>
<tr><td>정비기반시설</td><td colspan="7">북측도로 659.0㎡ (소로2-100 449.9㎡ / 소로2-101 209.1㎡)</td></tr>
<tr><td>공공시설등
토지 면적
(환산 부지)</td><td colspan="7">• 건축물 기부채납(공영주차장) 부속토지 : 260.0㎡
• 건축물 기부채납(공공주택) 부속토지 : 248.2㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설등
건축물 면적
(환산 부지)</td><td colspan="7">• 건축물 기부채납(공영주차장) 환산부지 면적 : 141.7㎡ (※공급연면적 : 1,482.14㎡)
= ㉮공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉯용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)
: ㉮ = 건축연면적 × 설치비용 기준
= 1,482.14㎡ × 887,000원/㎡ = 1,314,658,180원
: ㉯ = 공시지가 × 2
= 4,639,680원/㎡ × 2 = 9,279,360원
• 건축물 기부채납(공공주택) 환산부지 면적 : 294.1㎡ (※공급(계약)연면적 : 2,606.24㎡)
= ㉮공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉯용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)
: ㉮ = 건축연면적 × 설치비용 기준
= 108.2㎡×1,056,909원/㎡x(전용40㎡4세대) + 129.5㎡×1,067,091원/㎡x(전용49㎡5세대)
+ 152.6㎡×1,035,636원/㎡x(전용59㎡10세대): = 2,728,697,211원
: ㉯ = 공시지가 × 2
= 4,639,680원/㎡ × 2 = 9,279,360원
※ 설치비용 : 공영주차장(분양가상한제 적용주택의 기본형 건축비 : 지하층)
- 국토교통부고시 <제2024-118호> : 976,000원(부가세 10% 제외 후 적용)
공공주택(공공건설임대주택 표준건축비
- 국토교통부고시 <제2023-64호> (부가세 10% 제외 후 적용)
: 21층 이상(40㎡이하 - 1,162,600원 / 49㎡ - 1,173,800원 / 59㎡ - 1,139,200원)</td></tr>
<tr><td>기준/허용용적률</td><td colspan="7">• 기준 190% (2010 도시 및 주거환경정비기본계획 : 정비예정구역 계획용적률 190%)
• 허용 200% (최대 10%)
- 허용용적률 인센티브 항목 : 돌봄시설설치(5%), 열린단지(5%) 총 10% 확보
(※ 허용용적률 인센티브 항목 개정으로 열린단지, 돌봄시설등제공을 통해 용적률 완화 가능)</td></tr>
<tr><td>정비계획용적률
(개발가능용적률)</td><td colspan="7">• 개발가능 용적률 : 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α + 0.7~1.0 × β*)
※ β의 대한 계수 0.7~1.0 = 임대주택 : 1.0 / 주차장 : 0.7 적용
= 200% x (1 + 1.3 × 1 × 0.0587 + 0.7 × 0.0156 + 1 × 0.0323) = 223.89%
⇒ 정비계획 용적률 = 223.8%
α(토지) = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적
= 533.6㎡ / 9,096.5㎡ = 0.0587
β(주차장) = 건축물제공 환산면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적
= 141.7㎡ / 9,096.5㎡ = 0.0156
β(임대주택) = 건축물제공 환산면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적
= 294.1㎡ / 9,096.5㎡ = 0.0323
가중치 = 기반시설(도로, 제2종(7층)) 허용 200% / 사업부지(제3종) 허용 200% = 1</td></tr>
</table>

■ 용적률 인센티브 대상 면적

구 분			기정 (서고제2014-382호)	계획(안)	비고
토지	정비기반시설	도로	1,293.3㎡(22.4%)	659.0㎡(6.9%)	-
		공원	595.0㎡(10.3%)	-	-
	A 소 계		1,888.3㎡(32.7%)	659.0㎡(6.9%)	-
	B 순부담 제외 면적 국공유지		632.1(10.9%)	633.6㎡(6.6%)	계획 기반시설 내 국공유지 38.4㎡ 용도폐지 되는 정비기반시설 내 국공유지 595.2㎡
	C 건축물 대지지분	주차장	-	260.0㎡(2.7%)	공급연면적 1,482.14㎡ (38대)
		공공주택 (기부채납)	-	248.2㎡(2.6%)	공급연면적 1,414.81㎡ (19대)
	①토지순부담 (A-B+C)		1,256.2㎡(21.8%)	533.6㎡(5.6%)	-
②건축물 (환산부지)		주차장	-	141.7㎡(1.4%)	공급연면적 1,482.14㎡ (38대)
		공공주택 (기부채납)	-	294.1㎡(3.0%)	공급연면적 1,414.81㎡ (19대)
순부담 면적			**1,256.2㎡(21.8%)** (종상향 5,772.2㎡) (제2종7층→제2종)	**969.4㎡(10.1%)** (종상향 9,604.7㎡) (제2종→제3종)	감) 286.8㎡

[순부담 계획도]



자. 교통 및 동선처리계획

구 분	지점	개선방안
주변가로 및 교차로	Ⓐ1 Ⓐ2 Ⓐ3 Ⓐ4	- 사업지 주변 도로운영계획 수립 - 소로2-100 : L=46.0m, B=8.0m, 보차분리도로 계획 - 소로2-101 : L=44.0m, B=8.0m, 보차분리도로 계획 - 소로2-102 : L=59.0m, B=8.0m, 보차분리도로 계획 - 소로2-A : L=74.0m, B=8.0m, 보차분리도로 계획
	-	- 장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(4개소)
진·출입 동선	Ⓑ	- 차량 진출입구 1개소 설치(진출·입 각 1개 차로, 우회전 진출입)
	-	- 차량 진출입구 가각부 회전반경 확보(R=8.0m)
보행 및 자전거	-	- 사업지내 보도부속형 전면공지 확보(B=3.0m)
	Ⓒ	- 동일로상 버스정류장 이설 및 버스베이(버스정차공간) 확보
	-	- 보행동선 단절지점 횡단보도 설치
주차시설	-	- 주차계획수립 - 법정주차대수 : 295대 - 주차수요대수 : 359대(2031년 원단위법) - 계획주차대수 : 443대(법정대비 150.2%, 수요대비 123.4%) ※ 공영주차 38대는 인근 주민들을 위한 시설로 계획주차대수에서 제외하고 주차수요 산정하였음
	Ⓓ	- 통학차량 정차공간(7.0m X 3.0m) 설치 : 1개소
	-	- 지하주차장내 공영주차장 설치(38대)
	Ⓔ	- 사업지 주변 긴고랑로1길상 거주자우선주차면 삭제 건의(28면)
교통안전 및 기타	-	- 차량 진출입구부 차량경고등 설치(1개소)
	Ⓐ4	- 차량 진출입구 주변 도막형 포장 설치
	Ⓕ	- 사업지 주변 동일로74길상 보행자안전휀스 설치
	-	- 사업지 주변 반사경 설치

※ 주 : 각 지점은 교통처리계획도 참조

차. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계획내용	비고
환경보전		- 현재 지형을 최대한 고려하여 실시계획 수립시 절성토가 균형이 되도록 계획하여 외부유출, 내부유입을 최소화 - 주차장의 지하화를 통해 지상부의 오픈스페이스, 녹지공간 등을 최대한 확보 - 도시생태계 회복을 위해 주변 자연환경과 어울리는 수목 식재 - 공사 및 운영시 오염원에 대한 저감대책 수립하여 환경오염 최소화	-
재난 방지	화재	- 공동주택 부지 내에 소방차가 진입, 진압활동을 벌일 수 있는 공간을 확보토록 의무화 - 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-
	수해	- 자연토양유지 및 녹지·조경 면적의 확대로 토양 포장율을 억제하고 불가피할 경우 가급적 투수 포장재를 사용하여 우수유출량을 최대한 억제	
	교통	- 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	

카. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
반경 200m 이내 초등학교 2개소 (서울중마초등학교)	◦「도시 및 주거환경정비법」 제57조(인·허가등의 의제 등)에 의거하여 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있을때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 한다. ◦ 교육환경보호를 위해 차량이 출입하는 지구내 진입도로 주변으로 횡단보도 및 과속방지턱 등의 교통시설을 설치하여 안전한 통학로 확보 ◦ 추후 사업시행계획 시 협의 후 반영하겠으며, 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 교육환경에 지장이 없도록 하겠음	

타. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
6	6	-	6	6	-

나) 거주현황

유형별 주택호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계		270	168	102	538	335	203	
공동주택	호	270	168	102	538	335	203	

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성

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

다) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		270	-	-	-	-	270	270	-	-	-
60㎡ 이하	소계	270	-	-	-	-	270	270	-	-	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과~50㎡이하	80	-	-	-	-	80	80	-	-	-
	50㎡초과~60㎡이하	70	-	-	-	-	70	70	-	-	-
60㎡초과~85㎡이하		120	-	-	-	-	120	120	-	-	-
85㎡ 초과	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과~135㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 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

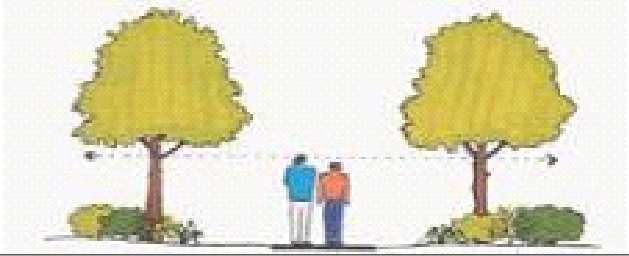
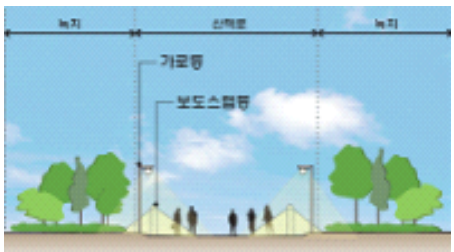
구분		계	일반분양 (조합원등)	공공주택 (기부채납)	공공주택(국민주택규모주택) (법적상한용적률 완화)			비고
					소계	공공분양	공공임대	
합 계		348	282	19	47	23	24	-
60㎡ 이하	소 계	300	239	19	24	20	22	
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡~50㎡ 이하	89	56	9	24	11	13	
	50㎡~60㎡ 이하	211	183	10	18	9	9	-
60㎡~85㎡ 이하		48	43	-	5	3	2	-
85㎡ 초과	소 계	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡~135㎡ 이하	-	-	-	-	-	-	-
	135㎡ 초과	-	-	-	-	-	-	-

파. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

하. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

CPTED(Crime prevention Through Environmental Design) 설계 적용

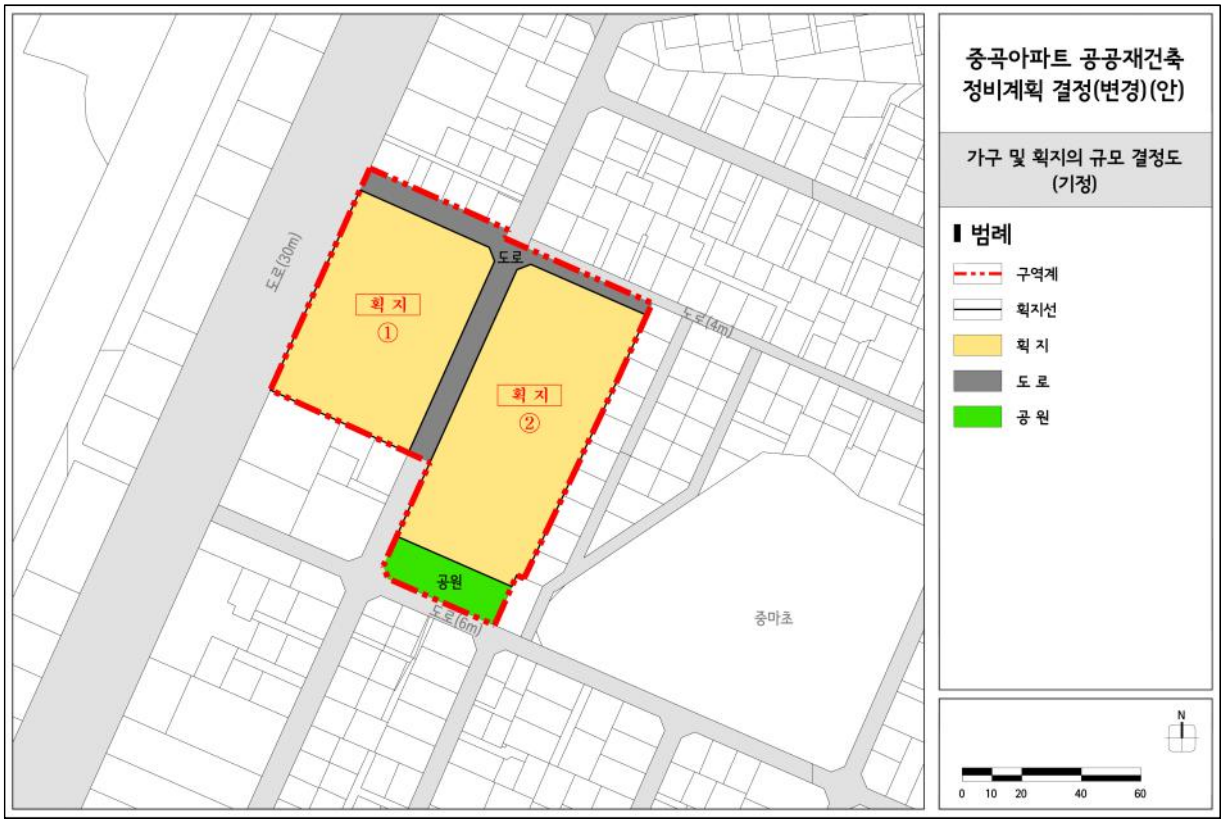
▪ 적절한 건축설계나 도시계획 등을 통해 대상지역의 방어적 공간특성을 높여 범죄가 발생할 기회를 줄이고 지역주민들이 안전감을 느끼도록 하여 궁극적으로는 삶의 질을 향상시키는 종합적인 범죄예방 전략

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>계획내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">조경 및 식재</td><td>단지</td><td>◦ 단지 내 정원 · 산책길 · 보도에는 1m이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙은 2m이상 교목을 식재하여 시야 확보
◦ 놀이터 및 광장주변으로는 시야 확보를 위해 낮은 관목, 울타리, 포장등으로 지역을 구분</td><td></td></tr>
<tr><td>주차장</td><td>◦ 출구 주변으로 조경수 식재를 지양하고 조명과 조경간의 공간을 충분히 배치하여 시야 확보</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">  </td></tr>
<tr><td rowspan="3">조명</td><td>단지</td><td>◦ 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소
◦ 지상주차장, 공동주택 앞 정원에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 조도 20룩스 이상의 조명을 설치하여 시야확보</td><td></td></tr>
<tr><td>주차장</td><td>◦ 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지
◦ 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">   </td></tr>
<tr><td>자연적 접근통제</td><td>단지</td><td>◦ 주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치
◦ 단지 외곽으로는 투시형 식재울타리를 설치하여 단지 내 출입을 통제 및 공간을 구분함</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">공용공간</td><td>◦ 건축물외벽에 각종 설비시설을 설치할 경우에는 무단침입에 활용되지 않도록 배관에는 덮개를 설치하고, 벽면 홈 또는 돌출물이 없도록 설치
◦ 각종 출입구 및 엘리베이터, 옥상, 주차장등 주요지점의 CCTV설치(방범장치)</td><td></td></tr>
</table>

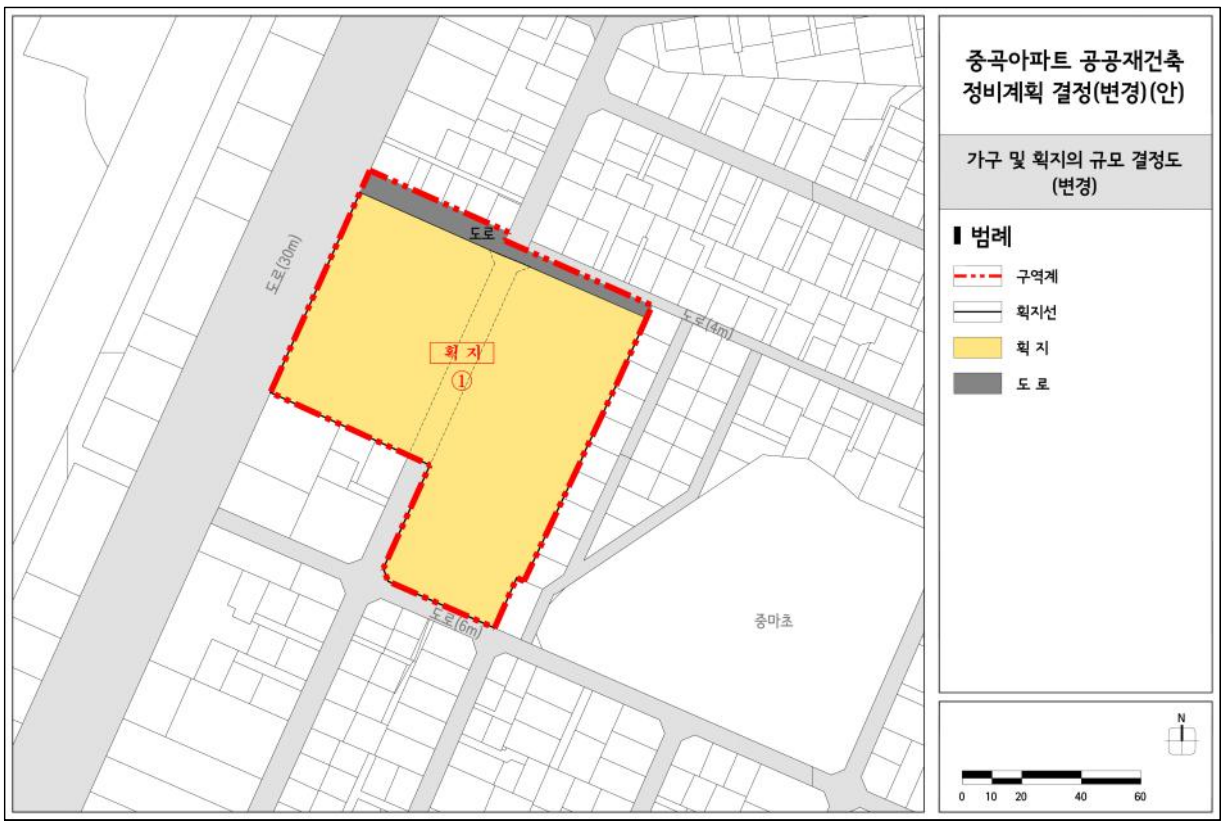
거. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경

구분		가구	면적(㎡)	획지		비고
				위치	면적(㎡)	
기정	획지 1	-	10,262.3	중곡동 190-26번지 일대	3,758.0	공동주택
	획지 2				4,616.0	
변경	획지 1	-	10,263.7		9,604.7	

[가구 및 획지의 규모 결정도(기정)]



[가구 및 획지의 규모 결정도(변경)(안)]



너. 공공주택(기부채납/법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

- 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 필요 시, 해당위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.
- 「도시 및 주거환경정비법」등 관계법령에 의한 공공주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

계획기준	◦ 공공주택(기부채납) 건설 : 국계법 제52조의2 제1항제3호 및 동법 시행령 제46조에 따름 ◦ 공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 ◦ 공공목적의 공공주택 용도

■ 기 정

<table>
<tr><td colspan="2">예정법적상한용적률
(건축계획)</td><td colspan="5">249.71% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률
(정비계획 용적률)</td><td colspan="5">227.1% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공공주택
(법적상한
용적률
완화)
산출근거</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">249.71% - 227.1% = 22.61%</td></tr>
<tr><td>의무용적률
(증가된 용적률의 50%)</td><td colspan="5">22.61% × 50% = 11.30%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">8,374.0㎡(대지면적) × 11.30% = 946.7㎡ 이상</td></tr>
<tr><td>공공주택
(법적상한
용적률 완화)
확보계획</td><td colspan="2">세대규모
전용면적 / 공급면적</td><td>세대수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>35.99㎡</td><td>52.62㎡</td><td>20</td><td>1,052.4㎡</td><td>> 946.7㎡(의무)</td></tr>
</table>

- 이 하 여 백 -

■ 변 경

<table>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률
(건축계획)</td><td colspan="6">• 300% 이하 (※건축심의에서 최종결정)</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률
(정비계획 용적률)</td><td colspan="6">• 223.8% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="11">공공주택
(법적상한 용적률 완화)
산출근거</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="6">• 300% - 223.8% = 76.2%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="6">• 76.2% × 50% = 38.1%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="6">• 9,604.7㎡(대지면적) × 38.1% = 3,659.39㎡ 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="6">공공주택
(법적상한 용적률 완화)
확보계획</td><td colspan="2">세대규모</td><td rowspan="2">세대수</td><td rowspan="2">연면적</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>공급면적</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>47</td><td>3,668.83㎡</td><td>(의무) 3,659.39㎡ 이상 확보</td></tr>
<tr><td>40.79㎡</td><td>59.99㎡</td><td>5</td><td>299.95㎡</td><td></td></tr>
<tr><td>49.79㎡</td><td>70.67㎡</td><td>19</td><td>1,342.73㎡</td><td></td></tr>
<tr><td>59.59㎡</td><td>82.15㎡</td><td>18</td><td>1,478.70㎡</td><td></td></tr>
<tr><td>84.79㎡</td><td>109.49㎡</td><td>5</td><td>547.45㎡</td><td></td></tr>
<tr><td>공공분양 확보 기준</td><td colspan="6">[도시정비법 제101조의 6]
- 국민주택규모 주택 중 50% 이상 해당하는 주택에 대하여 공공분양 할 수 있음 (조례 50% 확보)
- 의무연면적 3,659.39㎡의 50% = 1,829.70㎡</td></tr>
<tr><td>계획 면적</td><td colspan="6">• (기준) 1,829.70㎡ ≥ (계획) 1,823.83㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="22">공공주택 확보 계획
(건축심의에서 최종결정)</td><td rowspan="2">구분</td><td colspan="2">세대규모</td><td rowspan="2">세대수</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>공급면적</td></tr>
<tr><td colspan="3">총계</td><td>66</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="5">공공주택
(기부채납)</td><td colspan="2">소계</td><td>19</td><td rowspan="5">정비계획 용적률 완화(기부채납)에 따른 공공주택</td></tr>
<tr><td>40.79㎡</td><td>59.99㎡</td><td>4</td></tr>
<tr><td>49.79㎡</td><td>70.67㎡</td><td>5</td></tr>
<tr><td>59.59㎡</td><td>82.15㎡</td><td>10</td></tr>
<tr><td>84.79㎡</td><td>109.49㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="5">공공분양
(법적상한용적률 완화)</td><td colspan="2">소계</td><td>23</td><td rowspan="5">법적상한용적률 적용에 따른 공공주택</td></tr>
<tr><td>40.79㎡</td><td>59.99㎡</td><td>2</td></tr>
<tr><td>49.79㎡</td><td>70.67㎡</td><td>9</td></tr>
<tr><td>59.59㎡</td><td>82.15㎡</td><td>9</td></tr>
<tr><td>84.79㎡</td><td>109.49㎡</td><td>3</td></tr>
<tr><td rowspan="5">공공임대
(법적상한용적률 완화)</td><td colspan="2">소계</td><td>24</td><td rowspan="5">법적상한용적률 적용에 따른 공공주택</td></tr>
<tr><td>40.79㎡</td><td>59.99㎡</td><td>3</td></tr>
<tr><td>49.79㎡</td><td>70.67㎡</td><td>10</td></tr>
<tr><td>59.59㎡</td><td>82.15㎡</td><td>9</td></tr>
<tr><td>84.79㎡</td><td>109.49㎡</td><td>2</td></tr>
</table>

더. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당사항 없음

러. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	○	-비오톱유형 평가도 4~5등급, 개별비오톱 평가도 평가제외 구역	-대상지 내 투수성 포장의 조성으로 인해 비오톱의 기능이 향상될 것임	-
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	-대상지내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	-대상지 내 녹지계획을 수립 및 주변 자연자원과 주거지 간의 연계성 강화	-
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	-도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	-해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	-토지이용 현황 및 용도지역 조사	-도로, 공동주택 및 부대복리시설 등 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	-토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	○	-표고 15.7m~17.0m, 평균 경사도 0.7°의 평탄지형	-평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	○	-사업대상지는 대부분이 불투수성 포장지역	-생태면적률 28.01% -획지 내 녹지 확보	-
9	수질	수질오염 방지	○	-지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	-공사 중 수질저감 계획 수립 -우수, 하수 처리방안 계획 -공사시 침사지를 설치하여 토사유출저감	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	○	-서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	-녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획임	-
11	열	열환경 영향 최소화	○	-불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지 및 불투수포장 비율이 높은 4층 이하 주거지로 온도가 높은 편	-향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	-공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	-세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	-해당 사항 없음	--	-
14	온실가스	온실가스 저감	○	-난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	-대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-

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

머. 기존 수목의 현황 및 활용계획

▪ 사업지는 주거지로서 수목보존, 이식, 재활용 등의 관상가치와 활용 가치가 높은 수목은 없는 것으로 보여지며, 사업시행계획 인가 시 현황수목조사등을 통하여 활용계획 수립토록 하겠음

버. 인구 및 주택의 수용계획

구분		계획세대수(세대)	계획인구(인)	구성비(%)	비고
계		348	693	100.0	-
일반주택 및 임대주택	60㎡ 이하	300	597	86.15	-
	60~85㎡ 이하	48	96	13.85	-
	85㎡ 초과	-	-	-	-

※ 세대당 1.99인 적용 (2023 광진통계연보)

서. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 (관리형 주거환경개선사업 한정)

▪ 해당사항 없음

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

▪ 해당사항 없음

저. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 추정비례율 : 40.6976%

▪ 비례율 : [총 수입(335,853,794,139원)-총 지출(296,284,286,934원)] ÷ 종전자산(97,228,000,000원)

가) 사업비 추정

구분	금액(원)	비고
공사비	131,688,333,686	건축비, 가산비, 철거비용, 대지조성공사비 등
기타공사비	17,097,000,000	정비기반시설 공사비, 지장물이설비, 소방설비 공사비, 미술장식품공사비, 인입공사비 등
조사측량비	363,948,212	측량비, 지질조사비, 석면사전조사비, 공기질 농도측정 및 비산먼지 측정비, 문화재조사비 등
설계감리비	5,536,888,433	건축설계비, 감리비 등
보상비	90,152,700,000	손실보상비, 이주비 등
기타비용	51,445,416,603	관리비, 외주용역비, 각종 부담금, 제세공과금, 금융비용, 기타사업비, 총회비, 예비비 등
계	**296,284,286,934**	-

나) 토지등소유자 추정분담금 예시

▪ 추정분담금 산정식 : 조합원 분양가 추정액 - (개별 종전자산 추정액 × 추정비례율)

(단위 : 원)

개별종전자산 추정액	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율	분양주택		일반 분양가	조합원 분양가	분담금(+) 환급금(-)
		전용면적(㎡)	평형			
401,000,000	163,197,560	40	18	685,952,568	617,357,311	454,159,751
		49	21	808,072,479	727,265,231	564,067,671
		59	25	939,339,948	845,405,953	682,208,393
		84	33	1,251,957,771	1,126,761,994	963,564,434
451,000,000	185,546,383	40	18	685,952,568	617,357,311	433,810,928
		49	21	808,072,479	727,265,231	543,718,848
		59	25	939,339,948	845,405,953	661,859,570
		84	33	1,251,957,771	1,126,761,994	943,215,611
485,000,000	197,383,583	40	18	685,952,568	617,357,311	419,973,729
		49	21	808,072,479	727,265,231	529,881,648
		59	25	939,339,948	845,405,953	648,022,370
		84	33	1,251,957,771	1,126,761,994	929,378,411

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

처. 정비계획 결정도

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

중곡아파트 공공재건축 정비계획 결정(변경)(안)

정비구역 결정도(기정)

▌범례

구역계

중곡아파트 주택재건축 정비구역

N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 60

중곡아파트 공공재건축 정비계획 결정(변경)(안)

정비구역 결정도(변경)

▌범례

구역계

중곡아파트 공공재건축 정비구역

도로(30m)

도로(4m)

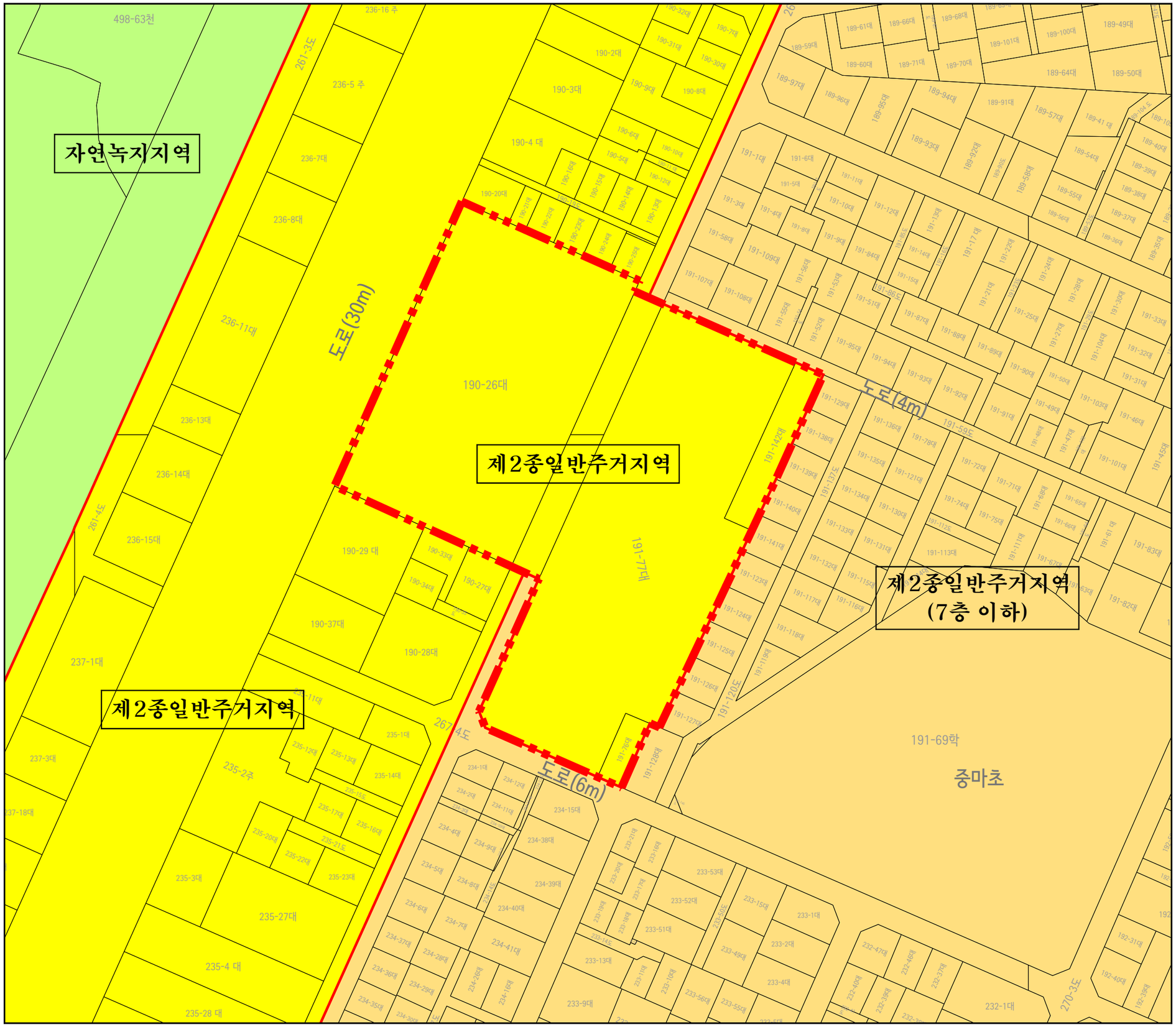
도로(6m)

191-69학 중마초

N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 60



중곡아파트 공공재건축 정비계획 결정(변경)(안)

용도지역 · 지구 결정도(기정)

▌범례

- 구역계
- 제2종일반주거지역

N

Scale = 1:1,000

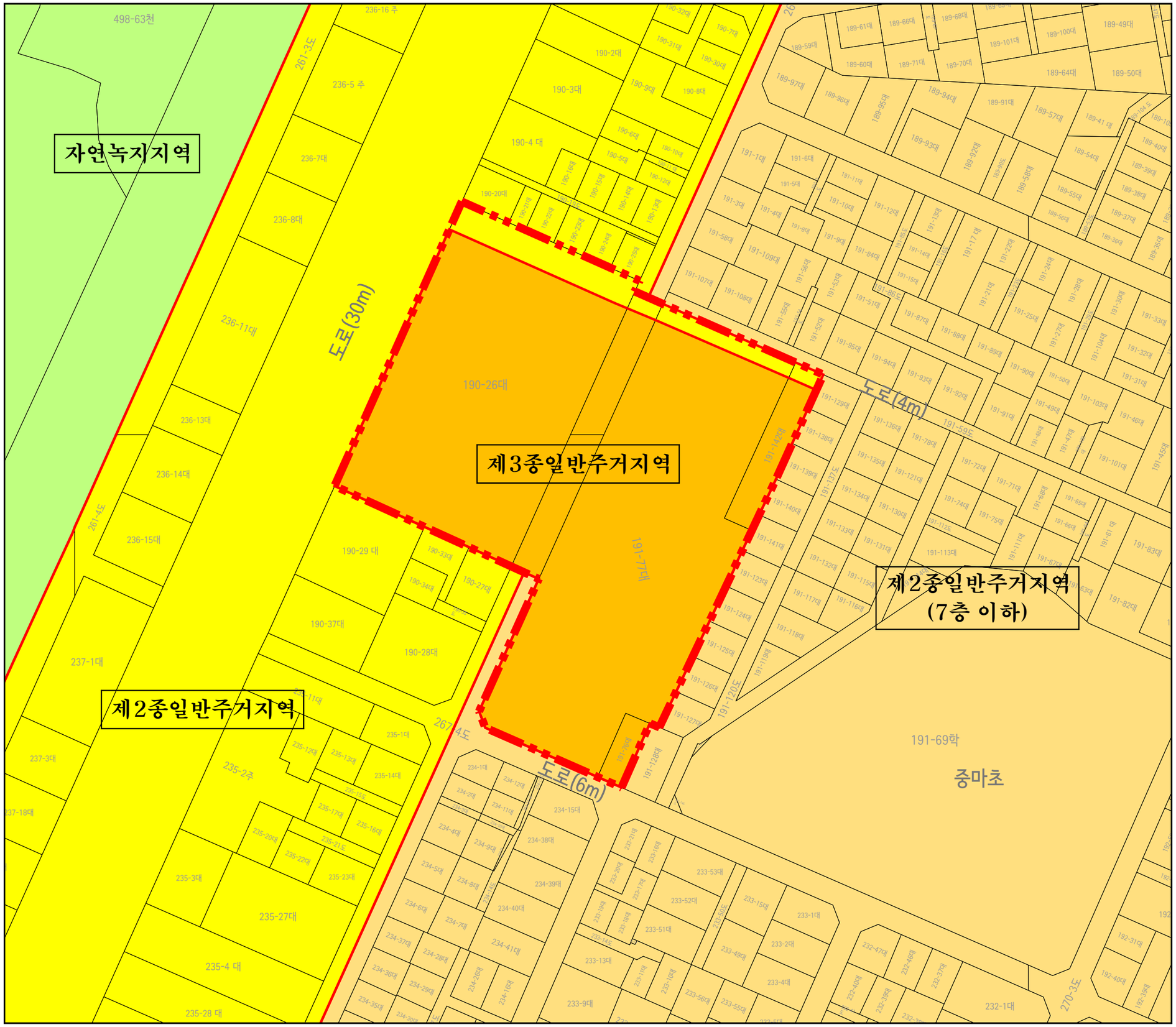
0 10 20 40 60

중곡아파트 공공재건축 정비계획 결정(변경)(안)

용도지역 · 지구 결정도(변경)

▌범례

- 구역계
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역



N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 60

중곡아파트 공공재건축 정비계획 결정(변경)(안)

도시계획시설 결정도(기정)

범례

- 구역계
- 시설선
- 도시계획도로(중로 이하)
- 도 로
- 공 원

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 60

N

대(주) 2-86

대(주) 2-23

소(공) 2-102

소(공) 2-101

소(공) 2-100

소공원

학 교

498-63천

236-16 주

236-5 주

236-7대

236-8대

236-11대

236-13대

236-14대

236-15대

237-1대

237-3대

237-18대

190-2대

190-3대

190-4 대

190-26대

190-29 대

190-37대

190-28대

191-77대

191-128대

235-11대

235-2주

235-27대

235-4 대

235-28 대

233-9대

191-17 대

191-61 대

191-41 대

191-83대

191-82대

191-45대

191-142대

191-113대

191-114대

191-59도

191-120도

267-4도

270-3도

261-3도

261-4도

도로(30m)

도로(4m)

도로(6m)

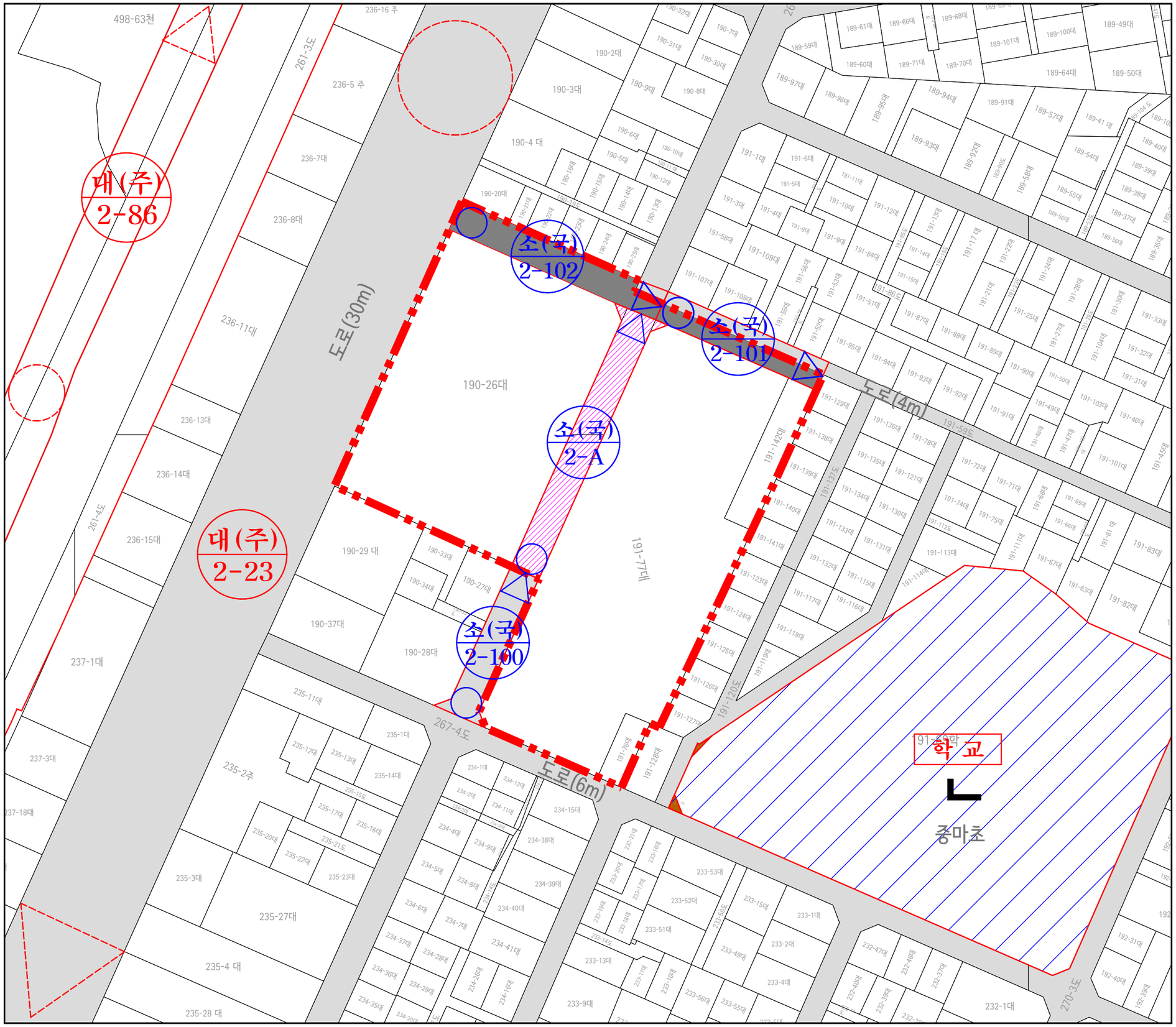
중마초

중곡아파트 공공재건축 정비계획 결정(변경)(안)

도시계획시설 결정도(변경)

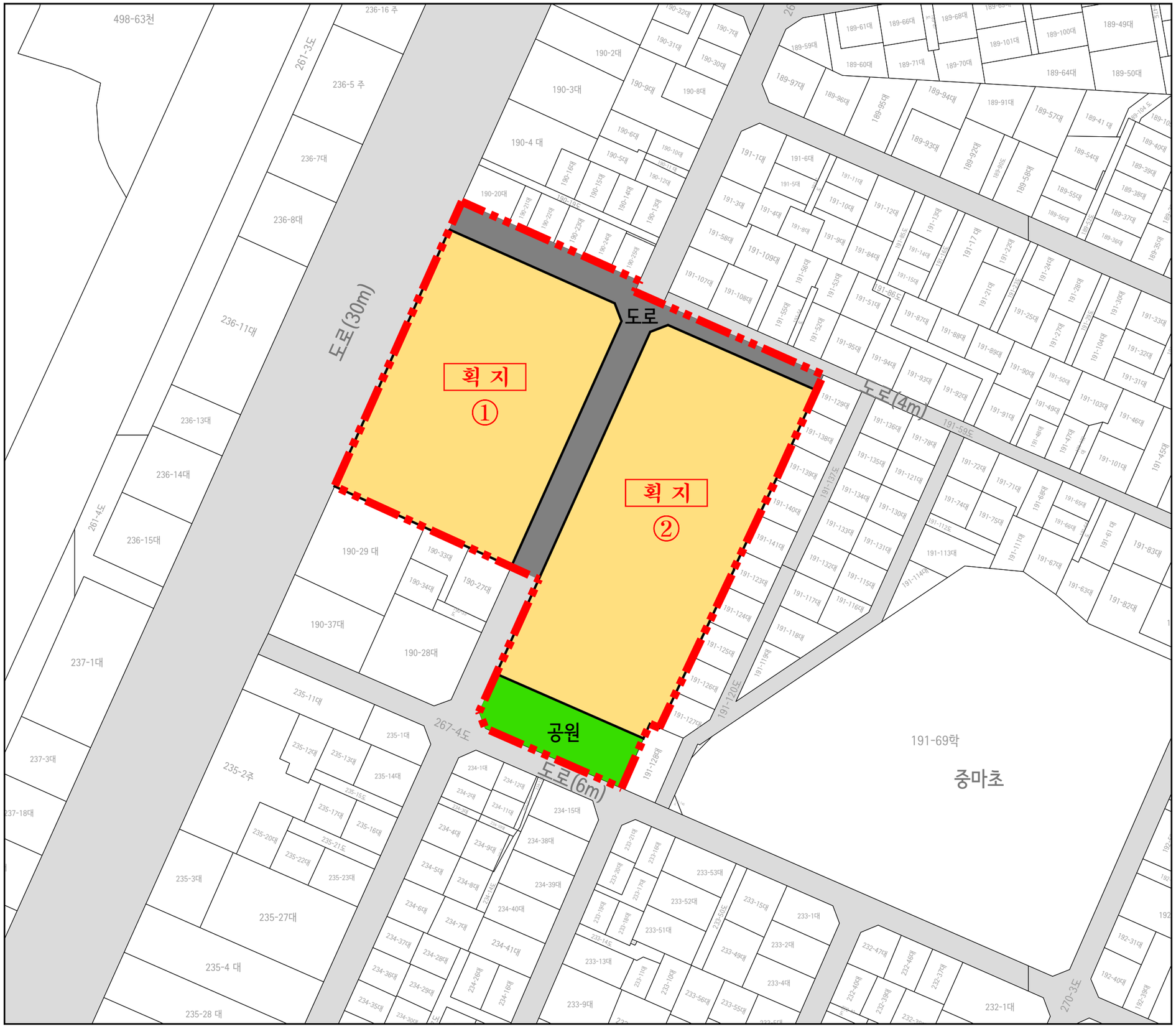
범례

- 구역계
- 시설선
- 도시계획도로(중로 이하)
- 도 로
- 도로(입체적 결정)



중곡아파트 공공재건축 정비계획 결정(변경)(안)

가구 및 획지의 규모 결정도 (기정)



범례

- 구역계
- 획지선
- 획 지
- 도 로
- 공 원

N

Scale = 1:1,000

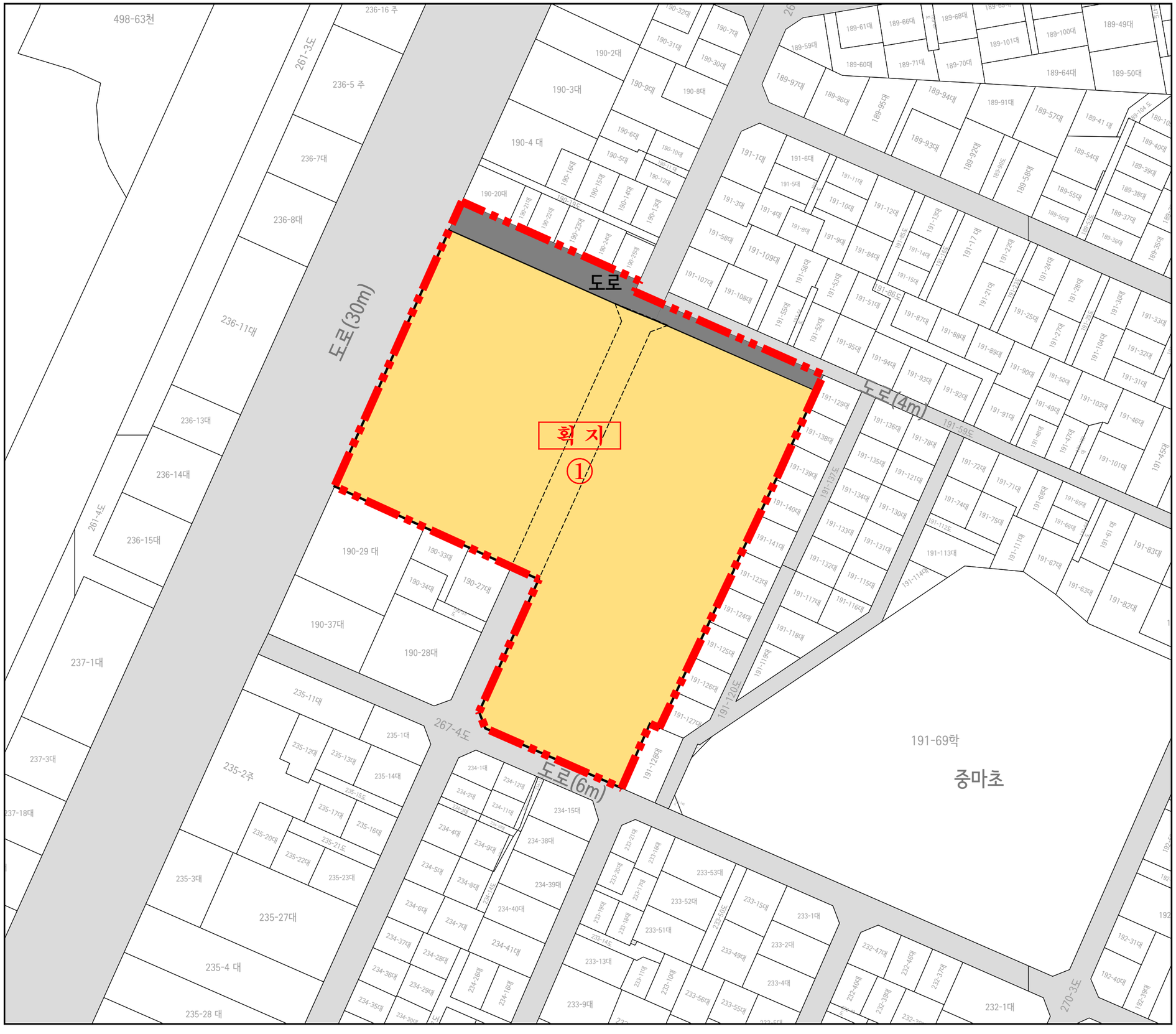
0 10 20 40 60

중곡아파트 공공재건축 정비계획 결정(변경)(안)

가구 및 획지의 규모 결정도 (변경)

범례

- 구역계
- 획지선
- 획 지
- 도 로



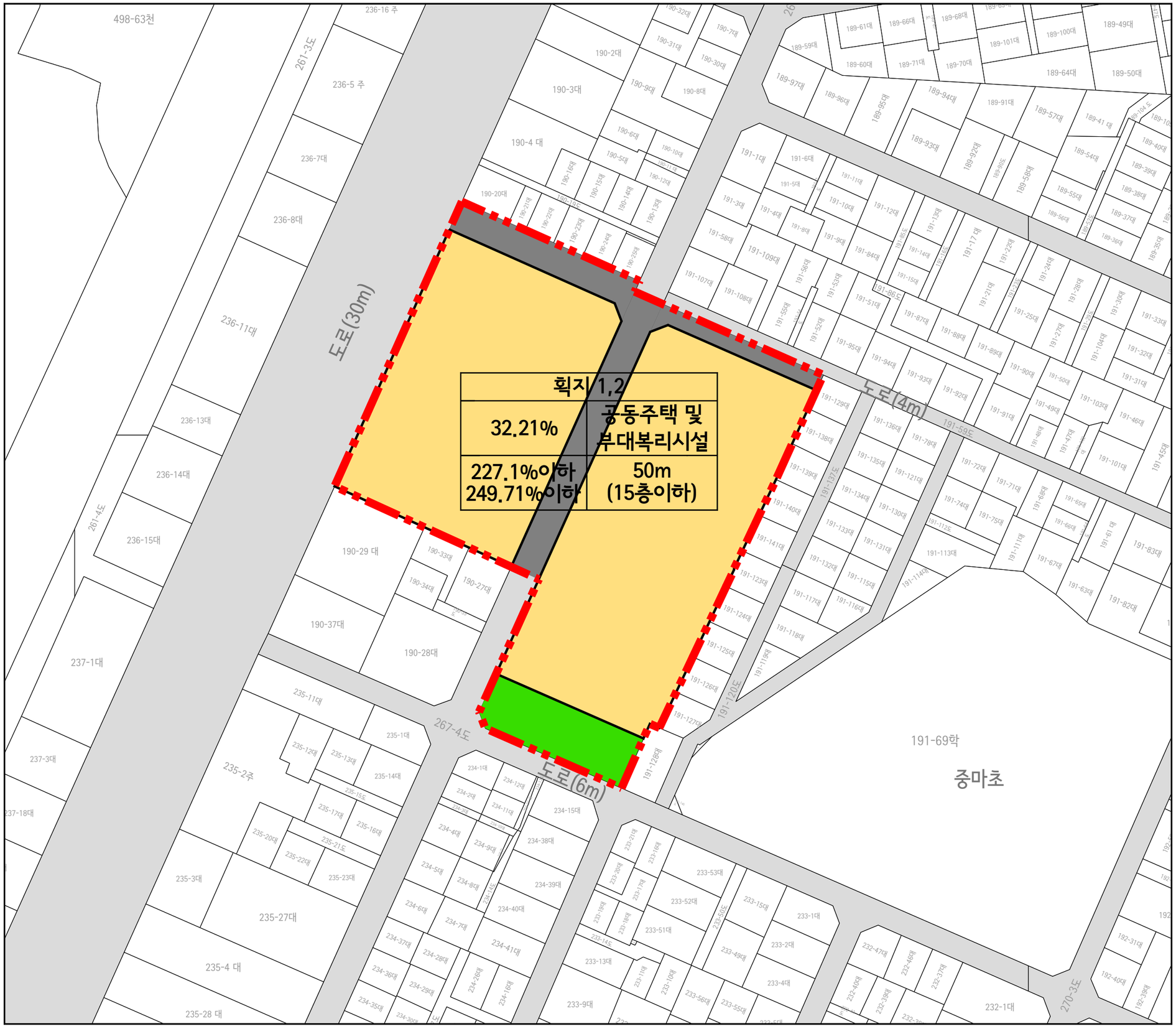
Scale = 1:1,000

N

0 10 20 40 60

중곡아파트 공공재건축 정비계획 결정(변경)(안)

건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도(기정)



획지 1,2	
32.21%	공동주택 및 부대복리시설
227.1%이하 249.71%이하	50m (15층이하)

▌범례

- 구역계
- 획지선
- 획 지
- 도 로
- 공 원

건폐율	주용도
정비계획용적률/ 법적상한용적률	높이 (최고층수)

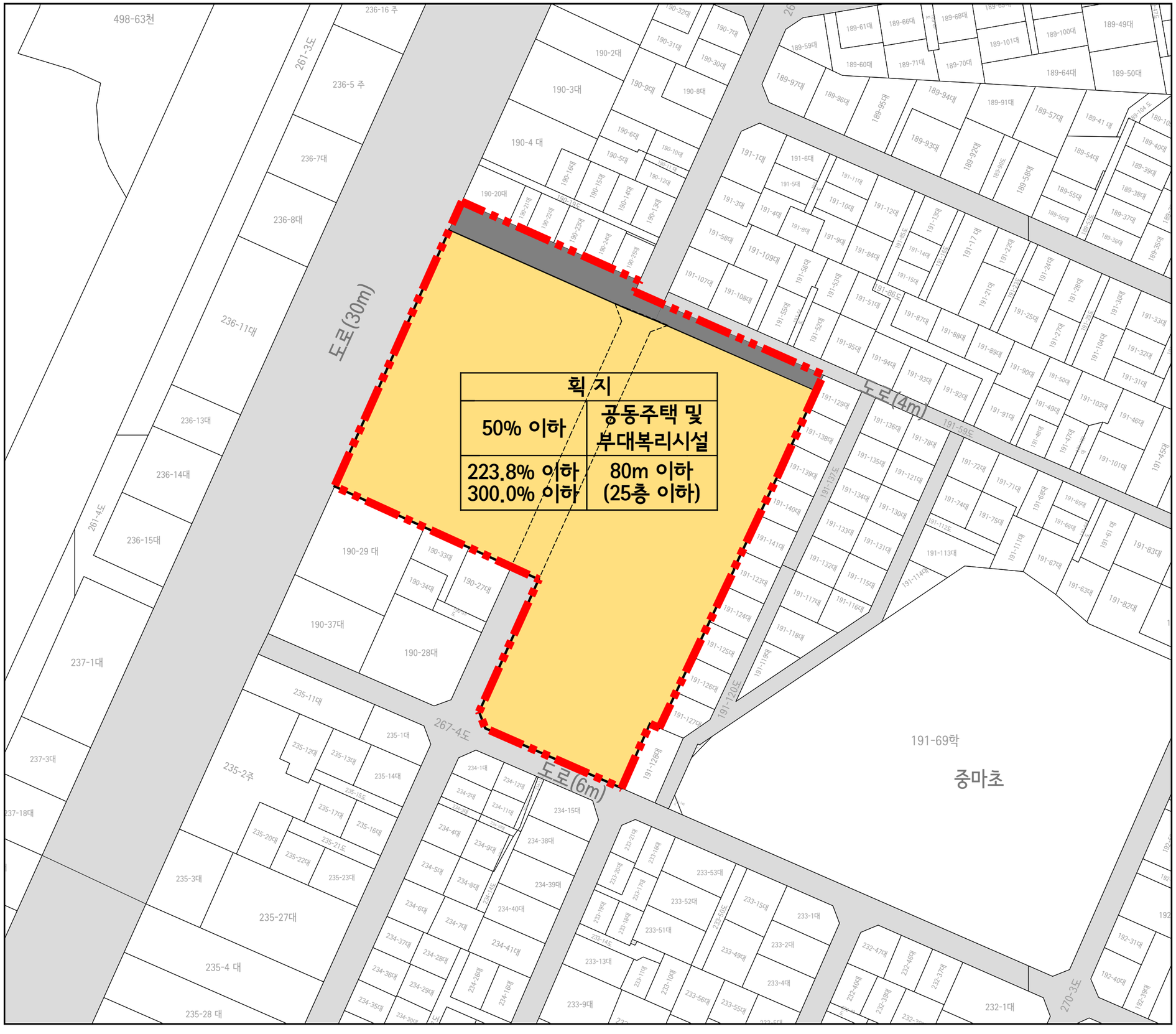
N

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 60

중곡아파트 공공재건축 정비계획 결정(변경)(안)

건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도(변경)



▌범례

- 구역계
- 획지선
- 획 지
- 도 로

건폐율	주용도
정비계획용적률/ 법적상한용적률	높이 (최고층수)

N

Scale = 1:1,000

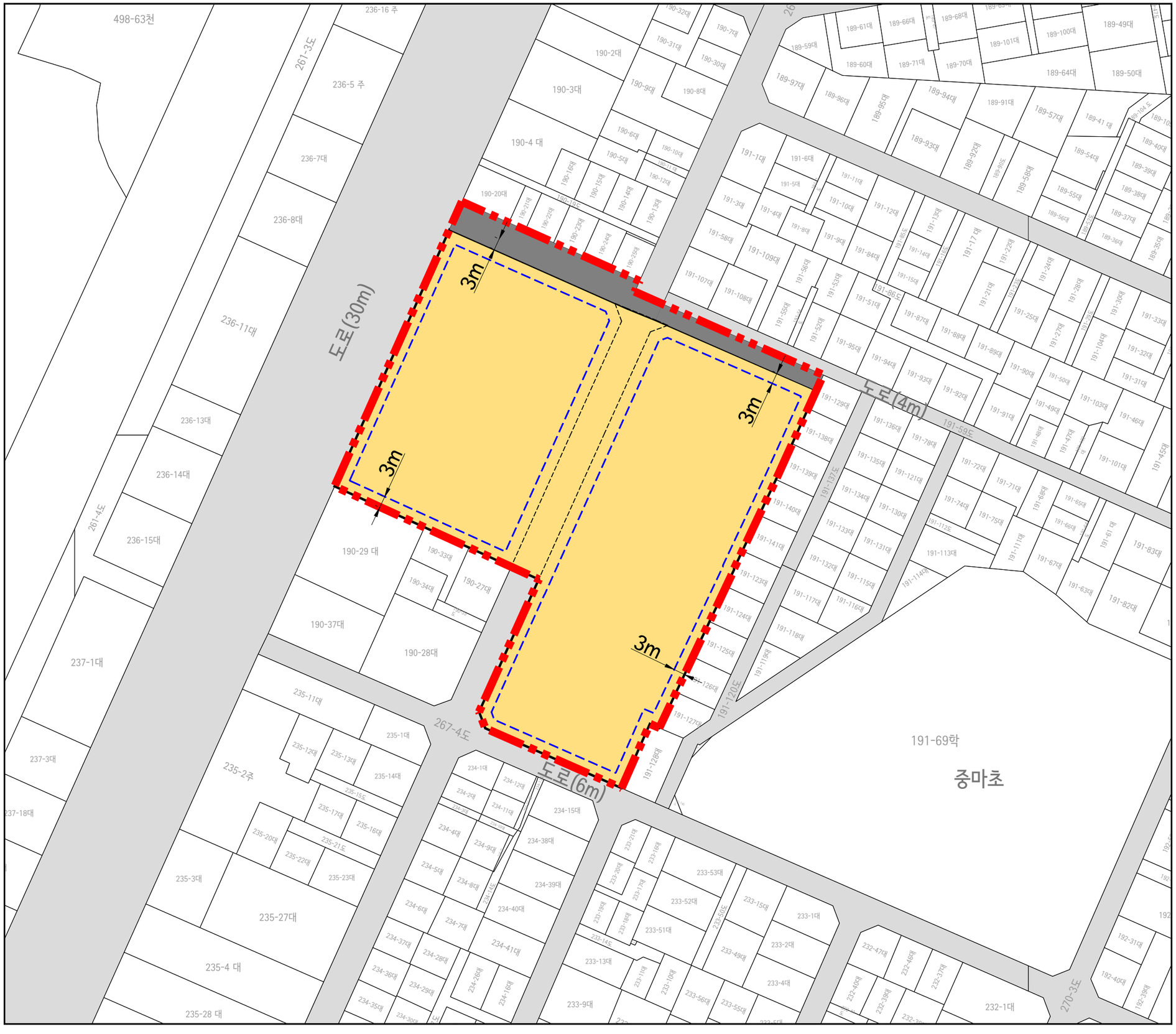
0 10 20 40 60

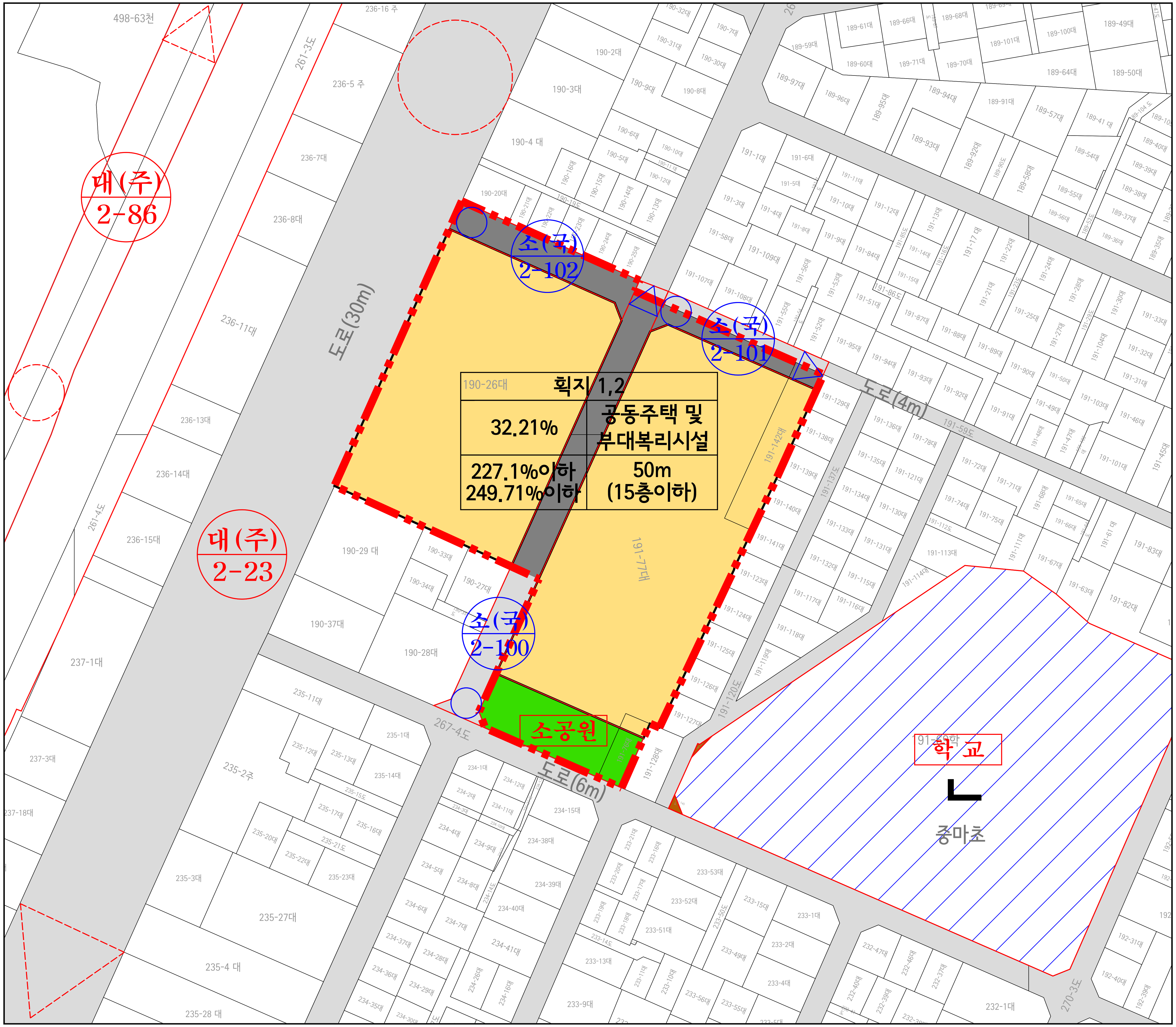
중곡아파트 공공재건축 정비계획 결정(변경)(안)

건축물의 건축한계선 결정도 (변경)

범례

- 구역계
- 획지선
- 획 지
- 도 로
- 건축한계선





중곡아파트 공공재건축 정비계획 결정(변경)(안)

정비계획 결정도(기정)

▌범례

- 구역계
- 시설선
- 도시계획도로(중로 이하)
- 도 로
- 공 원
- 획지선
- 획 지

건폐율	주용도
정비계획용적률/ 법적상한용적률	높이 (최고층수)

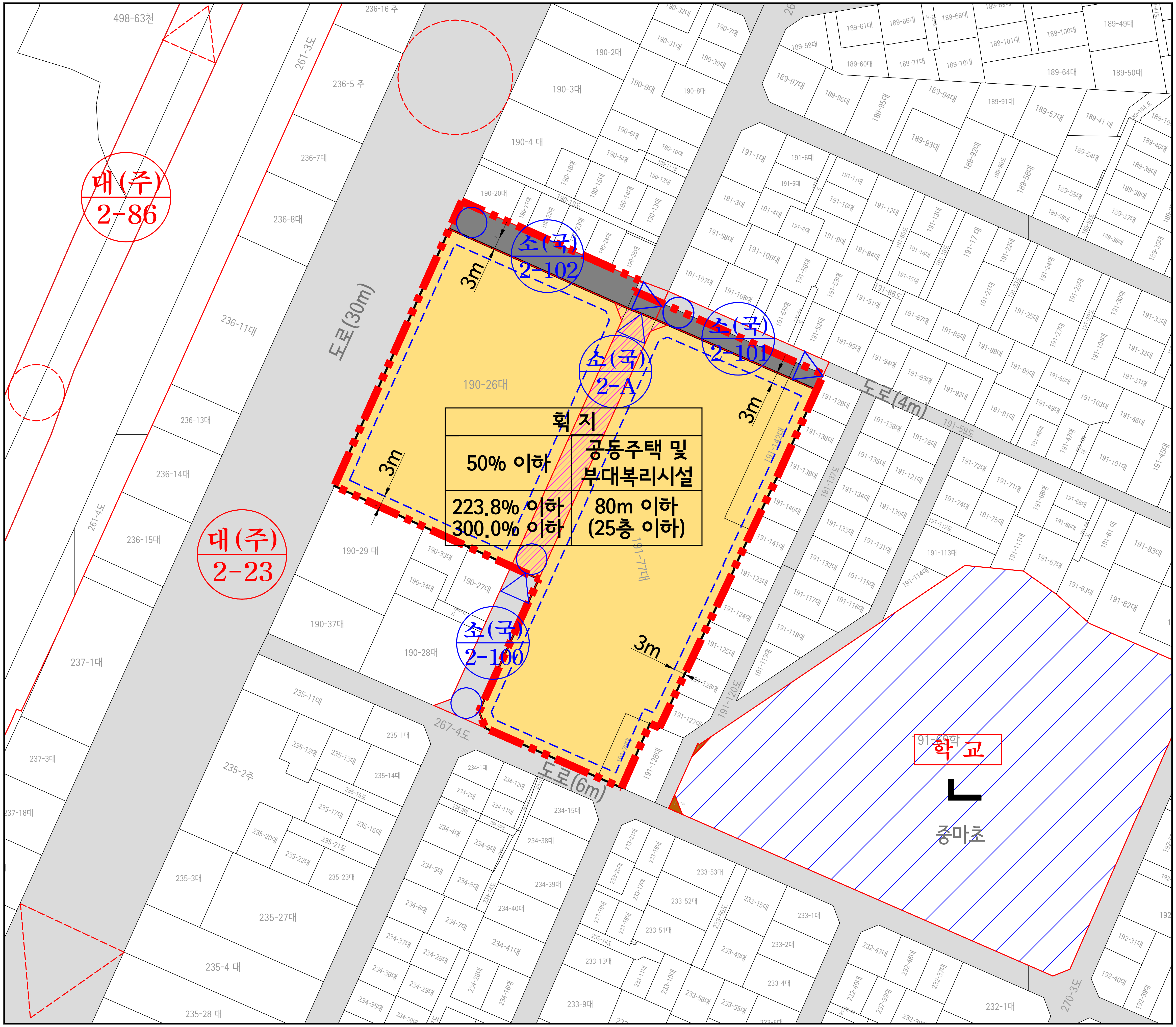
Scale = 1:1,000

0 10 20 40 60

N

중곡아파트 공공재건축 정비계획 결정(변경)(안)

정비계획 결정도(변경)



범례

- 구역계
- 시설선
- 도시계획도로(중로 이하)
- 도 로
- 도로(입체적 결정)
- 획지선
- 획 지
- 건축한계선

건폐율	주용도
정비계획용적률/법적상한용적률	높이 (최고층수)

Scale = 1:1,000

0 10 20 40 60

N

2 토지 및 건축물 조서

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

1. 토지조서

연번	행정동	지번	지목	면적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
				공부	편입					
합 계				16,636.3	10,263.7	-	-	-	-	-
1	중곡동	190-26	대	4,186.4	4,186.4	제2종일반주거지역	-	아파트	개인	공동주택
2	〃	191-76	대	126.6	126.6	제2종일반주거지역	-	아파트	개인	공동주택
3	〃	191-77	대	4,955.4	4,955.4	제2종일반주거지역	-	아파트	개인	공동주택
4	〃	191-142	대	361.7	361.7	제2종일반주거지역	-	아파트	개인	공동주택
5	〃	267-3	도로	2,755.0	315.1	제2종일반주거지역	-	도로등	광진구	도로
6	〃	267-4	도로	4,251.2	318.5	제2종일반주거지역	-	도로등	광진구	도로

※ 단독주택 용지 : 0㎡, 공동주택 용지 : 9,630.1㎡

2. 건축물조서

연번	지번	용도	구조	동수(동)	호수(호)	준공년도	노후불량	규모(㎡)				경과년도	비고
								건축면적	연면적	층수			
										지하	지상		
합 계				6	270	-	50	3,058.9	16,291.1	-	-	-	-
1	191-77	아파트	철근콘크리트조	1	80	1976-05-19	불량	775.50	3,917.01	0	5	47	주거
2	191-77	아파트		1	30	1976-10-20	불량	348.53	2,136.96	1	5	47	주거
3	191-77	아파트		1	40	1976-05-19	불량	463.04	2,334.94	0	5	47	주거
4	190-26	아파트		1	40	1976-10-20	불량	490.61	2,955.59	1	5	47	주거
5	190-26	아파트		1	40	1976-10-20	불량	490.61	2,473.31	0	5	47	주거
6	190-26	아파트		1	40	1976-10-20	불량	490.61	2,473.31	0	5	47	주거

3 기초 조사·확인 내역서

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

1. 주민 또는 산업의 현황

주 민	전 체 인 구		가 옥 주		세 입 자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	270	538	168	335	102	203	524.1	52.6

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

※ 세대당 1.99인 적용 (2023 광진통계연보)

2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황

토지	구분		전체토지						비 고
			합 계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기타	
	필지수		6	4	-	-	2	-	-
	면적(㎡)		10,263.7	9,630.1	-	-	633.6	-	-
건축물	구분		동수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	
			전체동수	불량동수	불량비율				
	구조별	**소 계**	**6**	**6**	**100.0%**	**52.6**	**3,058.9**	**16,291.1**	
		철근콘크리트조	6	6	100.0%	52.6	3,058.9	16,291.1	
		조적조	-	-	-	-	-	-	
		연와조	-	-	-	-	-	-	
		세멘벽돌조	-	-	-	-	-	-	
		목조	-	-	-	-	-	-	
	용도별	**소 계**	**6**	**6**	**100.0%**	**52.6**	**3,058.9**	**16,291.1**	
		다가구주택	-	-	-	-	-	-	
		다세대주택	-	-	-	-	-	-	
		단독주택	-	-	-	-	-	-	
		연립주택	-	-	-	-	-	-	
		공동주택	6	6	100.0%	52.6	3,058.9	16,291.1	
	경과년수별	**소 계**	**6**	**6**	**100.0%**	**52.6**	**3,058.9**	**16,291.1**	
		10년 미만	-	-	-	-	-	-	
		10 ~ 19년	-	-	-	-	-	-	
		20 ~ 29년	-	-	-	-	-	-	
		30 ~ 39년	-	-	-	-	-	-	
		40년 이상	6	6	100.0%	52.6	3,058.9	16,291.1	
	규모별 (㎡)	**소 계**	**6**	**6**	**100.0%**	**52.6**	**3,058.9**	**16,291.1**	
		30 미만	-	-	-	-	-	-	
		30~60 미만	-	-	-	-	-	-	
		60~85 미만	-	-	-	-	-	-	
		85~115 미만	-	-	-	-	-	-	
		115~165 미만	-	-	-	-	-	-	
		165~297 미만	-	-	-	-	-	-	
		297 이상	6	6	100.0%	52.6	3,058.9	16,291.1	

가. 토지의 이용 현황

1) 토지 지목별 현황

구 분	계	대지	도로	하천	전	임야	답	기타	비고
면적(㎡)	10,263.7	9,630.1	633.6	-	-	-	-	-	-
구성비(%)	100.0%	93.8%	6.2%	-	-	-	-	-	-
필지수(개)	6	4	2	-	-	-	-	-	-
구성비(%)	100.0%	66.7%	33.3%	-	-	-	-	-	-

2) 토지의 소유자별 현황

구 분	계	사유지	서울시	구유지	국유지	비고
면적(㎡)	10,263.7	9,630.1	-	633.6	-	-
구성비(%)	100.0%	93.8%	-	6.2%	-	-
필지수(개)	6	4	-	2	-	-
구성비(%)	100.0%	66.7%	-	33.3%	-	-

3) 토지 규모별 현황

구 분	계	30㎡미만	30~90㎡미만	90㎡이상	비고
면적(㎡)	10,263.7	-	-	10,263.7	-
구성비(%)	100.0%	-	-	100.0%	-
필지수(개)	6	-	-	6	-
구성비(%)	100.0%	-	-	100.0%	-

나. 건축물 이용 현황

1) 건축물 용도별 현황

구 분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	업무시설	기타	비고
동수(동)	6	-	6	-	-	-	-
구성비(%)	100.0%	-	100.0%	-	-	-	-

2) 건축물 층수별 현황

구 분	계	1층	2~4층	5~9층	10층이상	비고
동수(동)	6	-	-	6	-	-
구성비(%)	100.0%	-	-	100.0%	-	-

3) 건축물 구조별 현황

구분	계	철근콘크리트	철골콘크리트	철골철근콘크리트	강구조	기타구조
동수(동)	6	6	-	-	-	-
구성비(%)	100.0%	100.0%	-	-	-	-

4) 건축물 경과년도별 현황

구분	계	10년 미만	10~20년	20~30년	30~40년	40년 이상	비고
동수(동)	6	-	-	-	-	6	-
구성비(%)	100.0%	-	-	-	-	100.0%	-

5) 건축물 허가 유무별 현황

구분	계	허가	특정무허가	신발생무허가	비고
동수(동)	6	6	-	-	-
구성비(%)	100.0%	100.0%	-	-	-

3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

가. 도시계획시설 현황

1) 교통시설(도로)

도면표시번호 (도로명)	시설규모					비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)	연장(m)	
소로2-100 (긴고랑로1길)	소로	2	100	8	124	현황도로
소로2-101 (동일로74길)	소로	2	101	8	44	미집행
소로2-102 (긴고랑로1길)	소로	2	102	8	51	미집행

2) 공간시설(공원)

구분	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	비고
-	-	소공원	중곡동 191-76	595.0	미집행

<도시관리계획 현황도>



4. 정비구역 및 주변지역의 교통현황

- 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면 사업지 서측으로 동일로(B=30m, 6차로), 동측에 동일로72길(B=6m, 일방통행), 북측에 동일로74길(B=4m, 양방통행, 보차혼용도로), 중앙도로 긴고랑로1길(B=8m, 일방통행)으로 이루어져 있어 대상지 주변 쾌적한 도로환경을 구축하고 있음.

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

- 대상지 6개 토지는 평균공시지가로 산정 시 4,639,680원의 금액으로 평가되었음
- 아파트 매매가는 약 5억으로 형성되어 있음
- 임대차 현황은 전세위주로 형성되어 있으며 최근 전세거래가격은 10건 중 최저가 1억 1천 5백만원이며 최고가는 2억 천만원으로 평균 약 1억 7천 5백만원으로 형성되어 있음

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

- 주민제안사항으로 주민들의 의견을 수렴하여 정비계획 변경을 득하고자 하며, 주민동의를 통해 LH와 공공재건축 공동사업시행을 위한 약정체결을 하였음. (22.08.03. 조합원 동의율 99.6%)

7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

- 대상지 내 유무형 문화유적 및 보호수목 관련 해당사항 없음
- 유 · 무형 문화유적 : 해당사항 없음
- 보호수목 현황 : 해당사항 없음
- 지역 유래

  - 광진구 : 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 지역.

  [중곡동]

  - 이 지역의 이름은 간뎃말인데 가운데 마을라는 뜻으로 능동과 면목동의 중간이라 붙여진 이름이며,
    한문으로는 중곡(간뎃골)동이라고 하는데 이는 용마산과 아차산 사이에 있어 생긴 지명.
  - 조선시대에는 경기도 양주군 고양주면 중곡리였으나, 갑오개혁 때 한성부에 편입된걸로 추정되며 1910년 경기도 경성부 두모면 장내중곡리라는 기록이 있음.
  - 1914년 경성부 축소로 경기도 고양군 뚝도면 중곡리가 되었다. 이후 해방 이후인 1949년에 서울로 편입되면서 성동구 지역이 되었음
  - 이후 성동구는 강남, 강동, 송파가 차례로 분구되며 떨어져 나갔으며 이후 1995년에는 중곡동이 포함된 지역이 광진구로 분리되며 현재에 이르렀음

8. 기존 수목의 현황

- 정비구역 내 녹지 및 보호수 등 보존가치가 있는 수목은 없음(대상지 내 지상주차장)

9. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

- 주민제안사항으로 주민들의 의견을 수렴하여 정비계획 변경을 득하고자 하며,
  주민설명회등을 통해 토지등소유자 외 이해관계인에게도 공람 예정임.

10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

- 추후 주민공람, 주민설명회 등을 통해 의견수렴

11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

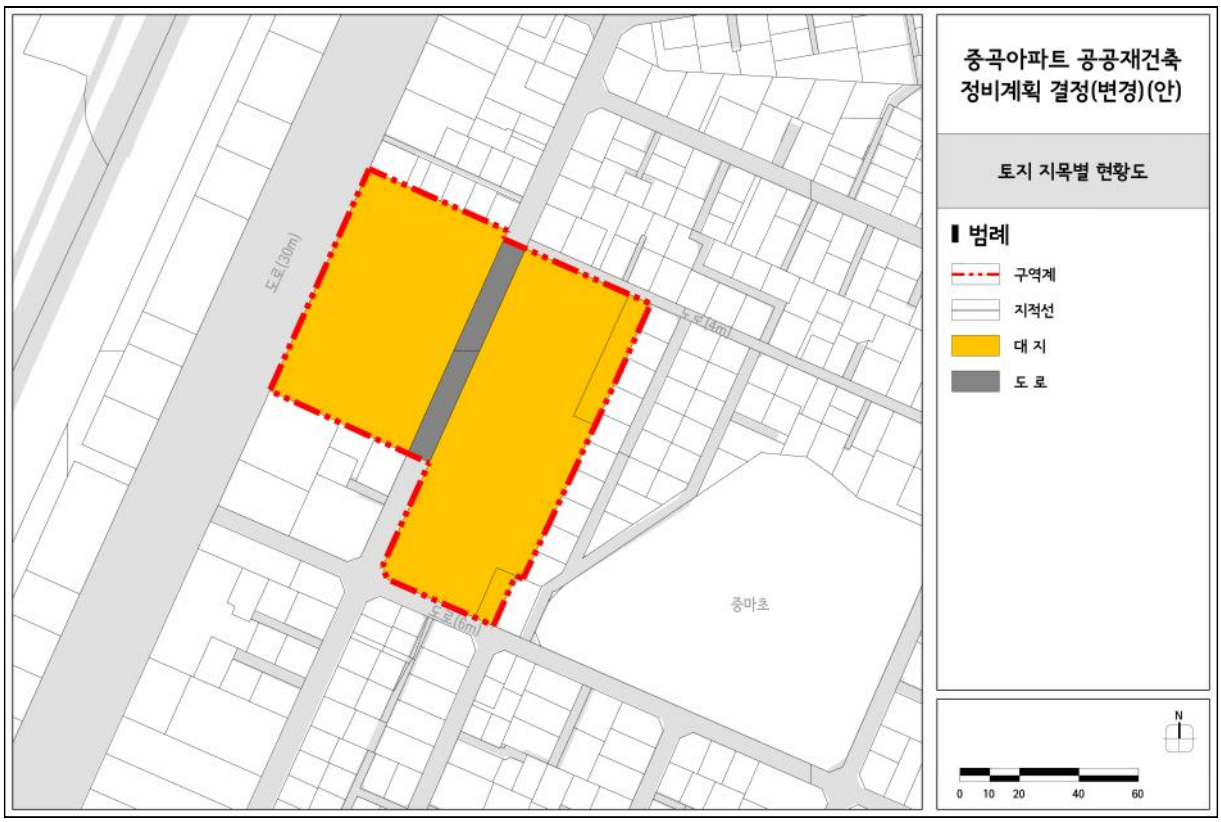
- 해당사항 없음

- 이 하 여 백 -

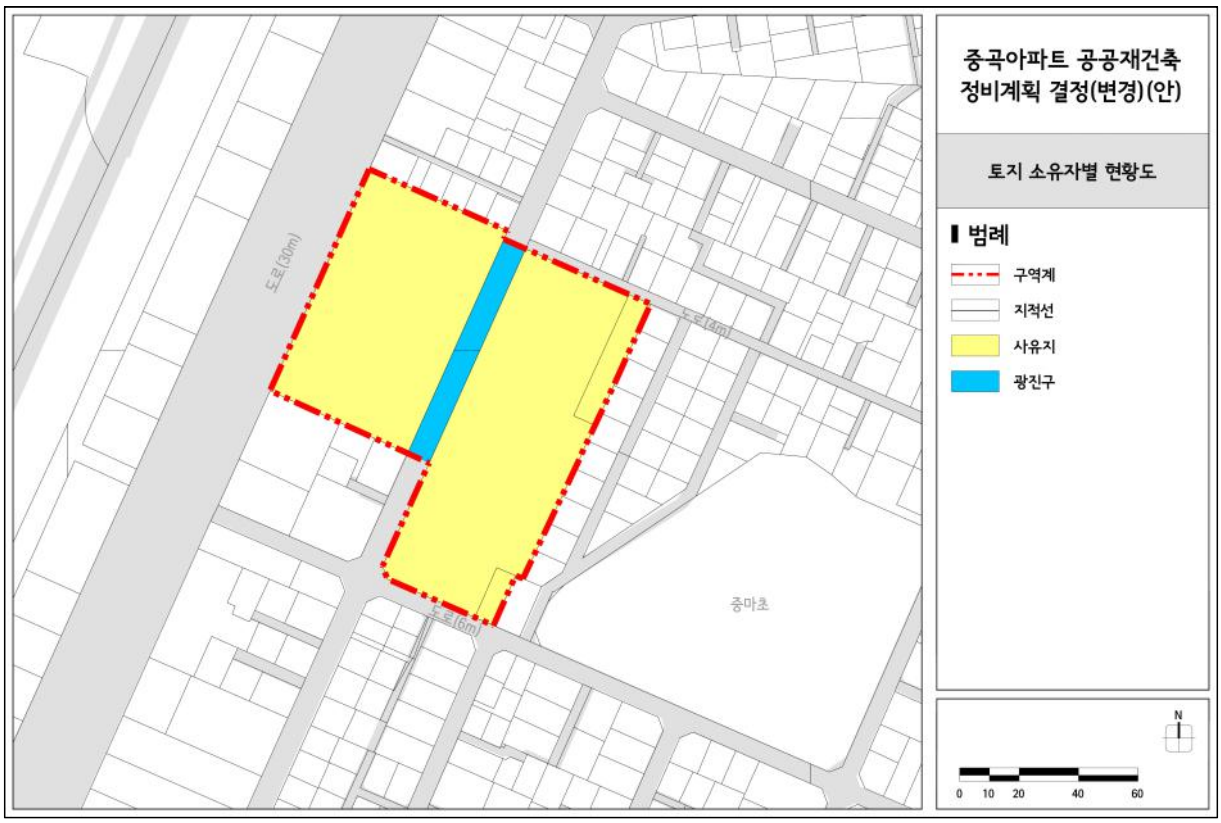
-

12. 기초조사 현황도

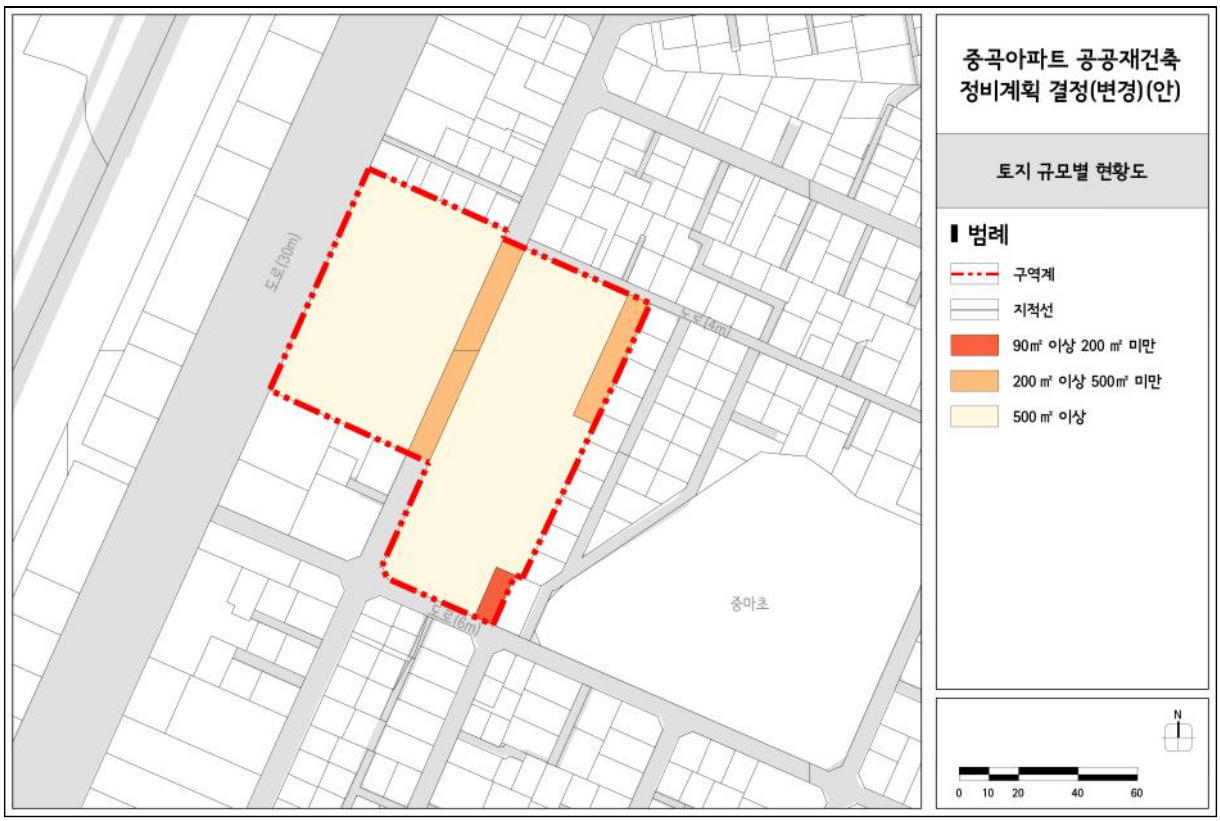
1) 토지 지목별 현황도



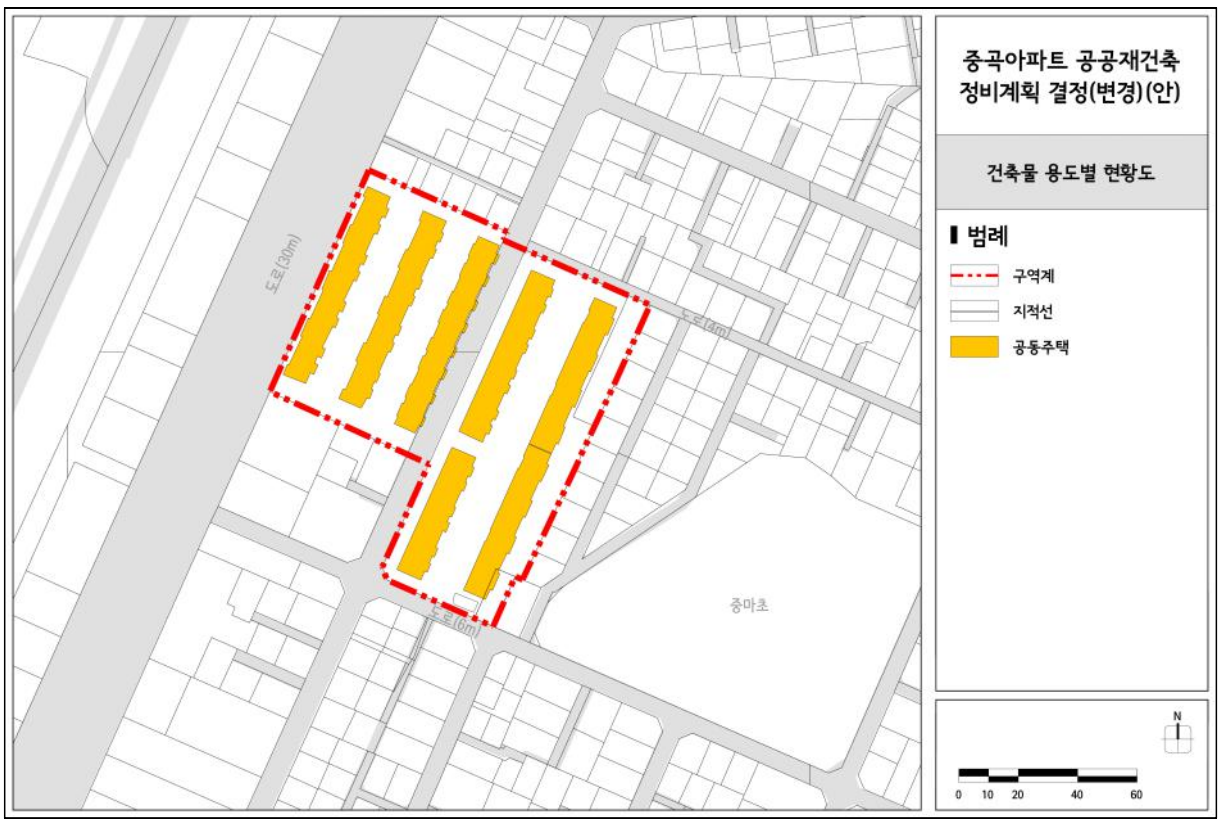
2) 토지 소유자별 현황도



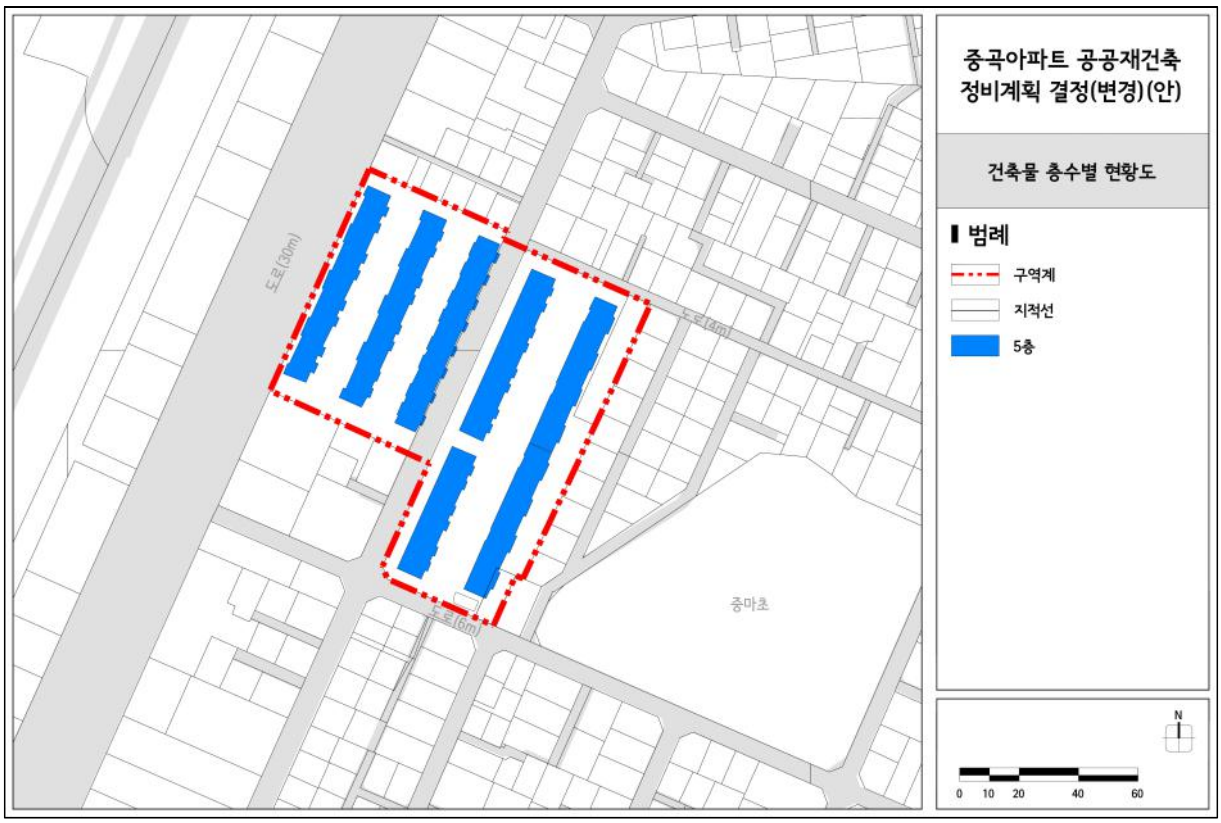
3) 토지 규모별 현황도



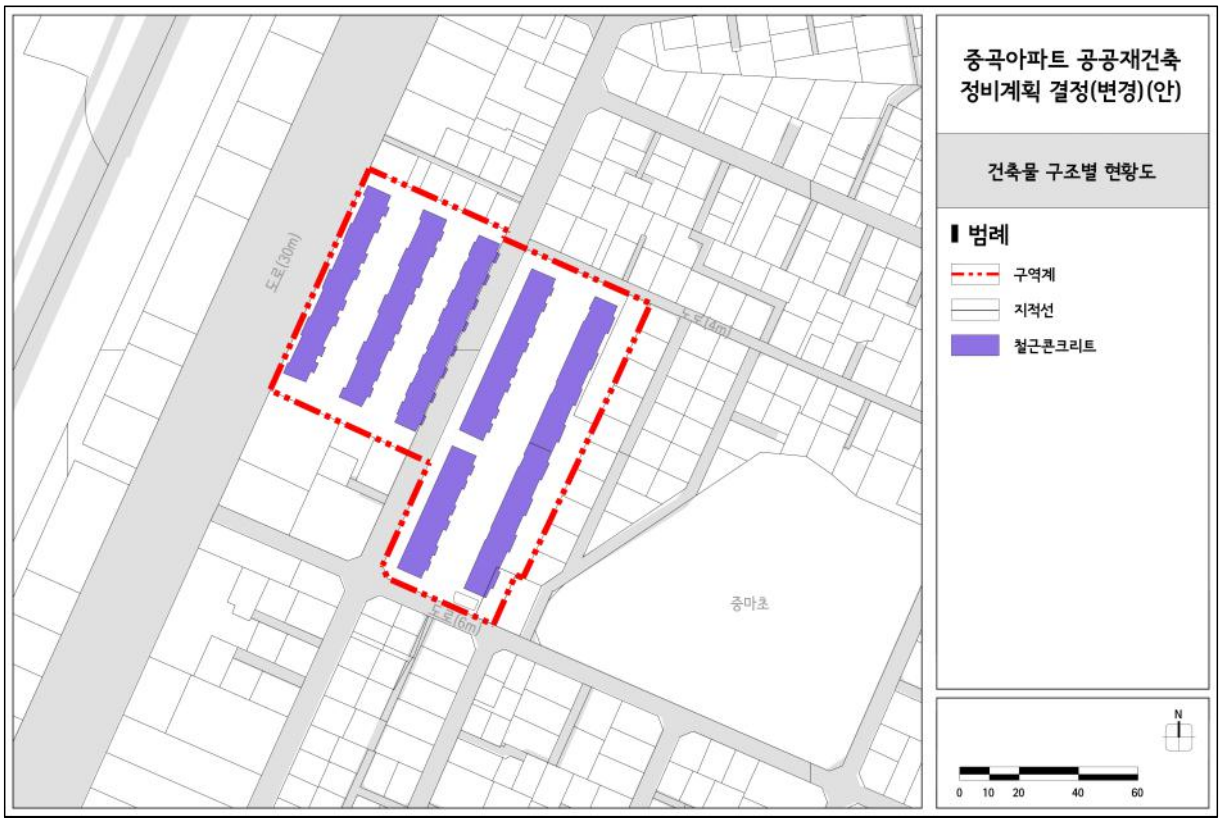
4) 건축물 용도별 현황도



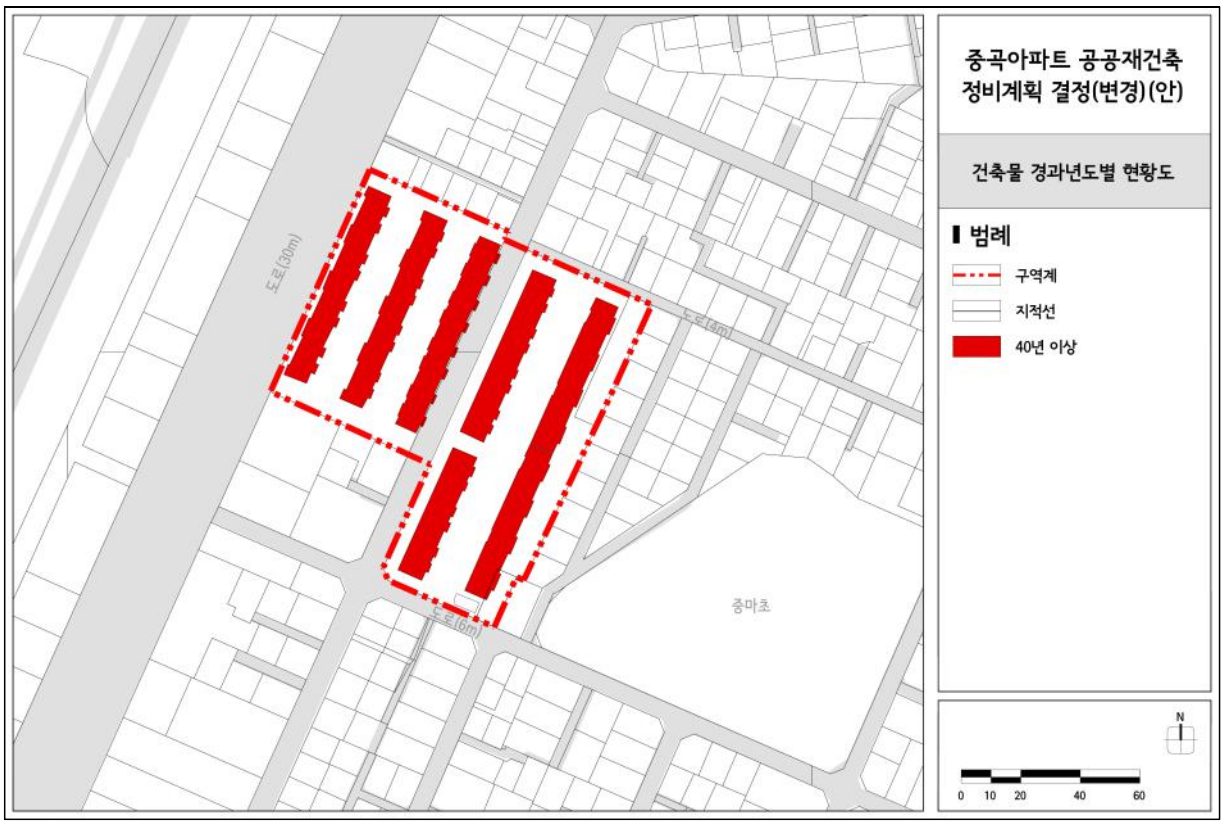
5) 건축물 층수별 현황도



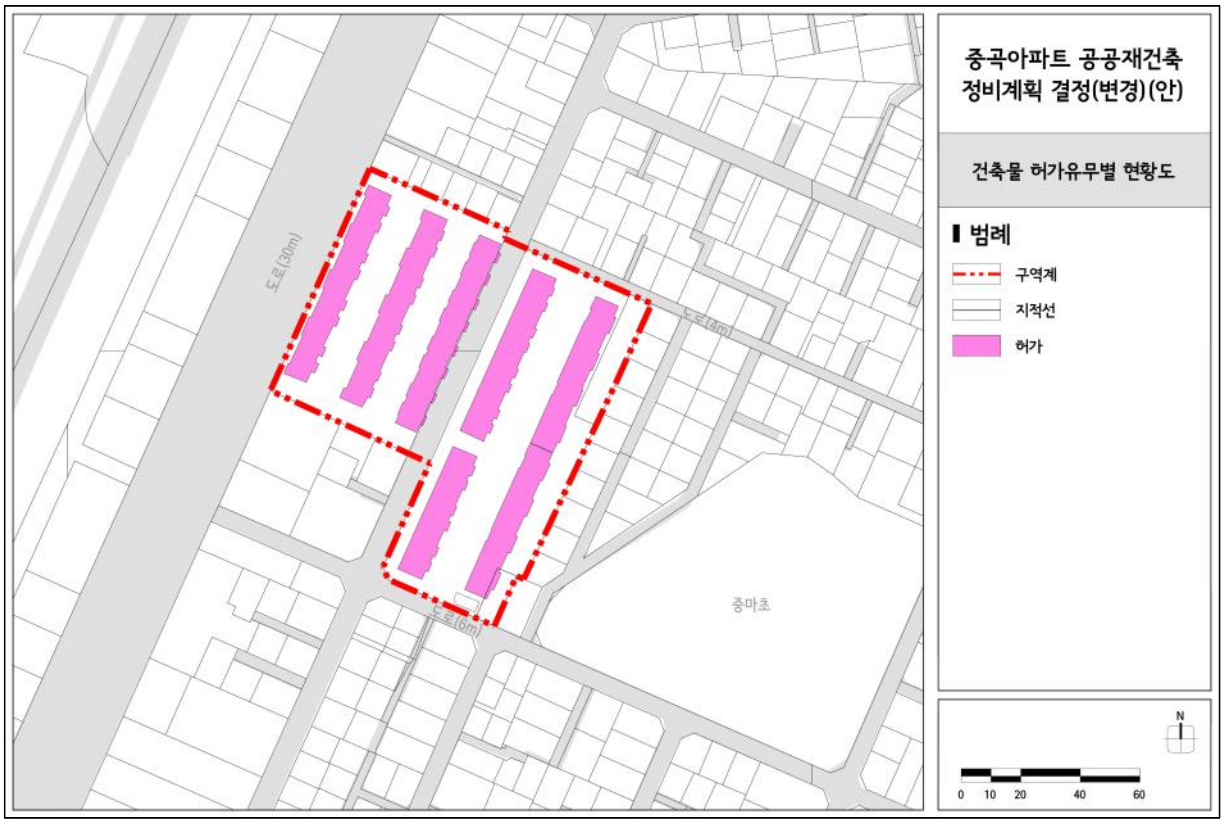
6) 건축물 구조별 현황도



7) 건축물 경과년도별 현황도



8) 건축물 허가유무별 현황도



Ⅱ 계 획 설 명 서

1 계획의 개요
2 현황 및 여건분석
3 부문별계획

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적
2. 계획의 범위
3. 계획의 관련근거

1. 계획의 배경 및 목적

- 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」상 주택재건축 정비예정구역으로 안전진단 실시(2012.2.20) 결과 D등급으로 노후·불량주택에 해당되어 정비구역을 지정하였으나, 사업성 악화 등에 따라, 재건축사업을 포기하였던 구역임.
- 부동산 정책(2020.08.04.), 공공성을 강화한 정비사업 활성화를 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 개정으로 신설된 '공공재건축사업(공공참여)' 추진을 통해 주택공급 확대와 더불어 조속히 사업을 촉진하고자 함.
- 건축물의 노후화로 거주민의 안전상 문제가 제기되고 있으며 이로 인해 주변 도시경관을 악화시키고 있는바, 주택재건축사업의 추진으로 당해구역내 주거공간의 안전성을 확보하고 재해예방 및 주민의 삶의 질을 향상시킴과 동시에 도시내 주거환경을 개선하여 쾌적한 도시환경 조성과 도시기능의 효율화를 도모하고자 함.

2. 계획의 범위

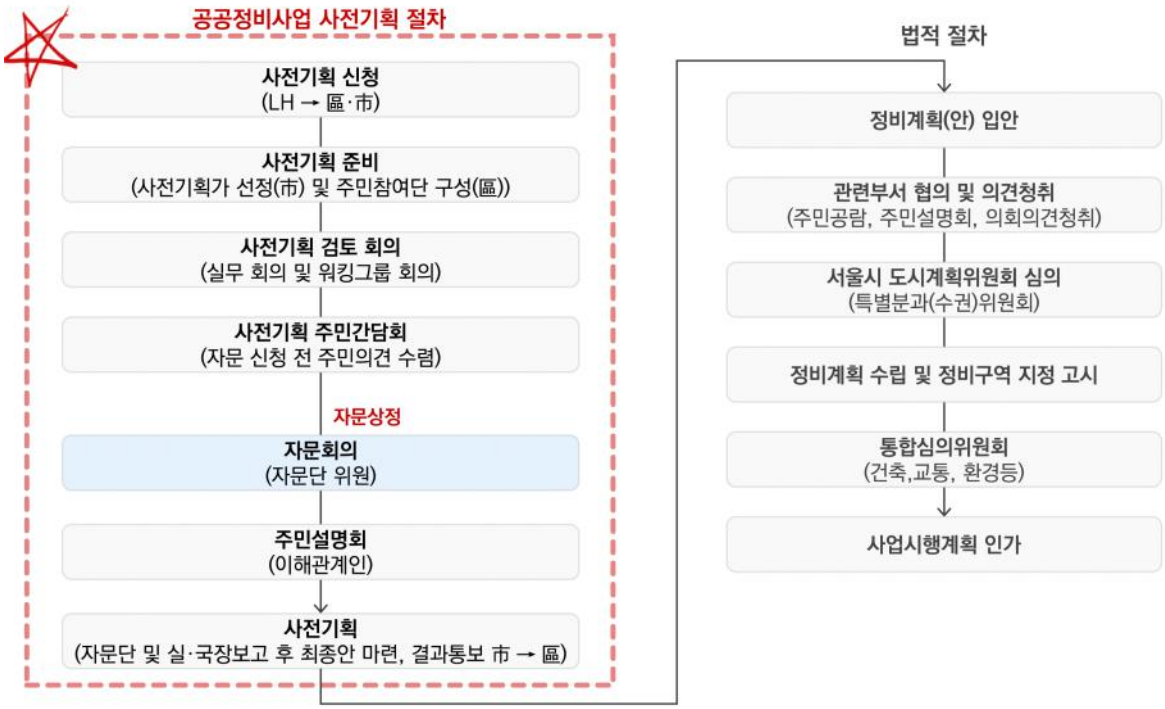
- 위치 : 광진구 중곡동 190-26번지 일대
- 면 적 : 10,263.7㎡
- 도시관리계획 현황 : 제2종일반주거지역

[위치도]



3. 계획의 관련근거

가. 공공정비사업(재건축) 정비계획 절차



나. 정비계획 추진현황

○ 중곡아파트 재건축 사업 경위

- 1976. 05. 19. : 중곡 아파트 준공(270세대, 48년 경과)
- 2005. 09. 01. : 중곡 아파트 조합설립추진위원회 승인
- 2006. 03. 23. : 주택재건축 정비예정구역 지정(서고 제2006-95호)
- 2012. 02. 20. : 정밀안전진단 완료「D급 판정」
- 2014. 11. 13. : 정비구역 지정 및 정비계획 결정 고시(서고 제2014-382호)
- 2016. 12. : 조합설립추진위원회 재건축 포기 공문을 광진구청에 발송

○ 공공재건축 사업 전환 경위

- 2020. 09. 11. : 공공재건축 사전컨설팅 공모 신청(주민→통합지원센터 : LH공사·SH공사)
- 2021. 03. 24. : 중곡 아파트 재건축 추진위원회 변경 승인
- 2021. 04. 07. : 공공재건축 선도사업 후보지 선정(중곡A)
- 2021. 08. 05. : 공공재건축 업무협약 체결(조합설립추진위원회 ↔ LH)
- 2022. 02. 09. : 조합설립인가 (조합설립 동의율 98.89%(269/272인))
- 2022. 06. 07. : 서울시 사전기획 신청(LH → 광진구 → 서울시)
- 2022. 07. 19. : 조합설립변경인가 (변경명 : 중곡아파트 공공재건축정비사업조합)
- 2022. 08. 03. : 공공재건축 공동사업시행 약정체결(LH → 중곡아파트공공재건축정비사업조합)
  - 공동사업시행자 지정에 관한 총회(4.19.) 조합원 동의율 99.6%(269/270인)
- 2023. 01. 19. : 사전기획 자문회의1차(자문위원 8인, 서면1인 포함)
- 2023. 05. 11. : 사전기획 자문회의2차(자문위원 7인, 서면2인 포함)
- 2024. 03. 29. : 사전기획 주민설명회(2차 자문 조치계획)
- 2024. 04.~05. : 사전기획 자문단 보고
- 2024. 05. 30. : 공공재건축 사전기획 통보 (서울시 → 광진구 → 조합)

2 현황 및 여건분석

1. 상위 및 관련계획
2. 관련법규 검토
3. 대상지 주변 입지현황
4. 대상지 현황

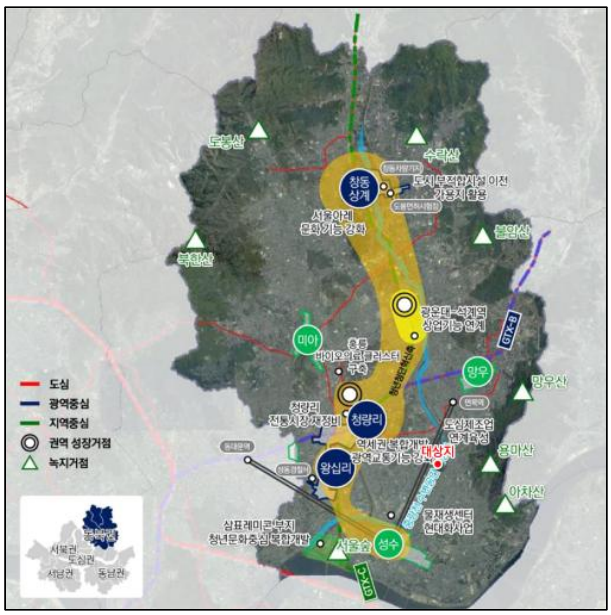
1. 상위 및 관련계획 검토

가. 2040 서울도시기본계획(동북권)

1) 부문별 전략계획

발전방향	“유연한 도시관리 체계 구축 및 정비사업의 효율적인 추진을 통한 주택 공급”

주택·정비 부문
1. 양질의 주택공급확대를 위한 도시계획체계 유연화 및 효율적인 정비사업 유도
- 저이용·유휴지 활용 등 다양한 도시계획적 수단으로 양질의 주택 공급 활성화
- 부담가능한 공공주택의 공급 확대와 민간 참여를 유도하기 위한 지원 강화
2. 여유로운 주거생활을 위한 주거복지 서비스체계 고도화
- 적정한 주거 수준 확보를 위한 기준과 지원방안 마련
3. 첨단 주거문화 정착을 위한 스마트 주거 기반 마련
- 지속가능한 친환경 및 장수명(長壽命) 주택 공급 유도 및 확대
4. 쾌적한 주거환경을 위한 주민지역공동체 조성
- 다양한 도시 생활을 지원하는 지역복합 커뮤니티 거점 조성



2) 동북권 전략계획

발전방향	“신성장·교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모”

계획과제 구분
1. 주거 환경
- 정비시기 도래한 공동주택단지에 대한 선제적 관리계획 수립
- 지역특성을 고려한 높이 및 배치로 다양한 경관 창출 유도
· 한강과 중랑천 등 수변부의 경우 수변으로 열린 시야를 조성하고, 변화감 있고 다양한 경관형성
공원 녹지
- 수변친화 생활공관 조성 및 녹지공간과 연계
· 일자리·상업·여가문화 기능과 수변·녹지를 연결하여 보행일상권이 구현되는 워터프론트가 조성될 수 있도록 한강·중랑천·청계천 등 수변과 서울숲, 공원 등 녹지를 연계한다.
지역 특화
- 역사문화자원과 생태자원을 연계한 특화거리 및 관광 명소 조성

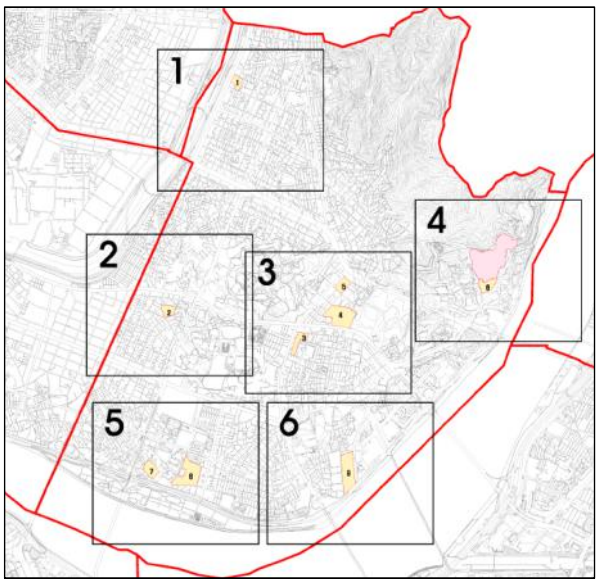


나. 도시 및 주거환경 정비기본계획

1) 2010 도시 · 주거환경 정비기본계획(정비예정구역)

구역번호	동 명	지 번	면적(ha)	계획 용적률	건폐율	층 수	추진 단계	주택 유형	비 고
1	중곡동	190-26	1.03	190	60	-	1	공동	기반시설(도로) 8m

[광진구 일람도]



[주택재건축예정구역(중곡아파트)]



2) 2025 도시 · 주거환경 정비기본계획(중곡주거생활권)

- 중랑천 연계 및 중마초 주변 보행생활가로 개선이 필요한 지역



중곡주거생활권 관리방향	
주거환경 관리	- 저층주거지 내 다세대 · 다가구주택의 정비 유도를 통한 주거환경관리
생활기반 시설	- 주거생활권 내 공공시설 유휴부지를 활용한 생활편의시설 설치 - 주거생활권 내 **주차 및 문화시설 설치**
생활가로	- 군자역 주변 주요 근린생활가로 유지 - 중랑천 및 용마산 · 아차산으로 연계되는 **보행생활가로 개선**
특성관리	- 용마산 주변 외사신축을 고려한 경관관리 - 중랑천 주변 지천축을 고려한 경관관리
중곡3동 관리방향	
주거환경 관리	- 중랑천 주변 자연발생 주거지의 주거환경관리
생활기반 시설	- 공공시설 및 유휴부지를 활용한 **주차장 및 문화시설 설치**
생활가로	- 면목로 근린생활가로 관리 - 중마초 주변 **보행생활가로 관리**
특성관리	- 중랑천 주변 주거지의 경관관리

3) 2030 생활권계획(중곡지역생활권)

가) 생활권계획 분석 : 조성을 위한 4목표 + 9전략 마련

발전방향	“역사와 교육이 함께하는 건강한 중곡지역생활권”

목표1. 상업서비스기능 강화를 통한 지역경제 활성화
전략1. 중곡역일원 의료특화거점 조성 전략2. 군자역일원 업무상업기능 강화 전략3. 전통시장 정비를 통한 지역경제 활성화
목표2. 주민참여형 재생사업 추진을 통한 저층주거지 환경개선
전략4. 아차산 저층주거지역 내 주거환경개선 전략5. 저층주거지에 대한 조화로운 주거지 조성
목표3. 면목로 및 능동로 일대 가로환경 정비 및 활성화
전략6. 면목로 노선상가변 교통환경정비 및 가로정비사업 추진 전략7. 능동로일대 봉제·패션산업 특화거리 조성
목표4. 특화자원을 활용한 지역명소 육성
전략8. 중랑천과 아차산을 연결하는자연역사탐방 조성 전략9. 중곡제일시장 일원을 지역관광거점으로 육성



나) 공공시설 분석

- 생활권계획 내 생활서비스시설 공급불균형분석 결과 주차장, 도서관, 노인·여가복지시설, 공공·체육시설이 부족하며, 주변현황 부족시설 검토 결과 **주차장, 도서관**이 필요한 지역

[대상지 주변 공공시설 현황]



※주변 공영주차장 현황

연번	주차장명	주차면수
①	중마주차장	20면
②	경동주차장	140면
③	중곡시장주차장	19면
④	중곡문화체육센터주차장	58면
⑤	국립정신건강센터	481면
⑥	보건복지행정타운	391면

[대상지 공공시설 분석]

구분		공원	주차장	도서관	노인여가복지시설	청소년아동복지시설	보육시설	공공체육시설
정량분석	보행이용분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생
	공급불균형분석	충분	부족	부족	부족	충분	부족	부족
생활권 계획 종합분석		우선적 시설 공급 고려대상 : 주차장, 노인여가복지시설						
+α 대상지 주변현황 (반경500m 내)		충분 (2개소)	부족 (저층 주거지)	부족 (소규모 1개소)	충분 (4개소)	충분 (1개소)	충분 (15개소)	충분 (2개소)
주변현황 고려 종합분석		대상지 주변 생활서비스시설 필요시설 : 주차장, 도서관						

2. 관련법규 검토

가. 도시 및 주거환경정비법

구 분	주 요 내 용	비 고
정비구역의 지정	① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 "정비구역의 지정권자"라 한다)는 **기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건**에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.	도시 정비법 [제8조]
	① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장은 법 제8조제4항 및 제5항에 따라 **별표 1의 요건에 해당하는 지역에 대하여 법 제8조제1항 및 제5항에 따른 정비계획(이하 "정비계획"이라 한다)을 입안할 수 있다.** **[별표1] 입안기준** 3. 재건축사업을 위한 정비계획은 제1호 및 제2호에 해당하지 않는 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 가. 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴나 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 지역 나. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 정비사업을 추진 필요 지역 다. 노후·불량건축물로서 기존 세대수가 200세대 이상이거나 그 부지면적이 1만 제곱미터 이상인 지역 라. 셋 이상의 「건축법 시행령」 별표 1 제2호 가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 **안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역**으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역	도시 정비법 시행령 [제7조]
	② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장은 제1항에 따라 정비계획을 입안하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 조사하여 **별표 1의 요건에 적합한지 여부를 확인**하여야 하며, 정비계획의 입안 내용을 변경하려는 경우에는 변경내용에 해당하는 사항을 조사·확인하여야 한다. 1. 주민 또는 산업의 현황 2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 **7. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항** **[서울시 도정법 조례 제7조]** 영 제7조제2항제7호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 거주가구 및 세입자 현황 2. 도시관리계획상 토지이용계획 현황 3. 토지의 용도 소유자·규모별 현황 4. 건축물의 허가유무 및 노후·불량 현황 5. 건축물의 용도, 구조, 규모 및 건축경과(준공) 연도별 현황 6. 정비구역 내 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 7. 법 제2조제9호에 따른 토지등소유자(이하 "토지등소유자"라 한다)의 정비구역지정에 관한 동의현황(주민제안의 경우에만 해당한다) 8. 기존 수목의 현황 9. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 10. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 11. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 12. 법 제31조제4항에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다) 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견	

구 분	주 요 내 용	비 고
정비계획의 내용	① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 “주택임대관리업자”라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 “임대관리 위탁주택”이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 11.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획 (필요한 경우로 한정한다) 12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 **대통령령**으로 정하는 사항	도시 정비법 [제9조]
	③ 법 제9조제1항제12호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 4. 정비사업의 시행방법 5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 6. 정비기반시설의 설치계획 7. 건축물의 건축선에 관한 계획 8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항	도시 정비법 시행령 [제8조]

구 분	주 요 내 용	비 고
정비계획의 내용	**[서울시 도정법 조례 제7조]** ① 영 제8조제3항제11호에서 "그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 가구 또는 획지에 관한 계획 2. 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 "구청장"이라 한다)은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다] 3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정한다) 4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다) 5. 기존 수목의 현황 및 활용계획 6. 인구 및 주택의 수용계획 7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다) 8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획	서울시 도정법 조례 [제8조]
주택의 규모 및 건설비율	① 정비계획의 입안권자는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등을 정비계획에 반영하여야 한다 **1. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택(이하 "국민주택규모 주택"이라 한다)이 전체 세대수의 100분의 90 이하에서 대통령령으로 정하는 범위**	도시정비법 [제10조]
	① 법 제10조제1항제1호 및 제2호에서 "**대통령령으로 정하는 범위**"란 각각 다음 각 호의 범위를 말한다. 3. 재건축사업의 경우 국민주택규모의 주택이 건설하는 **주택 전체 세대수의 100분의 60 이하** ② 제1항제3호에도 불구하고 과밀억제권역에서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 국민주택규모의 주택 건설 비율을 적용하지 아니한다 1. 재건축사업의 조합원에게 분양하는 주택은 기존 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적을 축소하거나 30퍼센트의 범위에서 그 규모를 확대할 것 2. 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택은 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것	도시정비법 시행령 [제9조]
	①「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업의 사업시행자는 건설하는 **주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다.** ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호를 충족하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. 1. 조합원에게 분양하는 주택의 주거전용면적의 합이 종전 주택(재건축하기 전의 주택을 말한다)의 주거전용면적의 합보다 작거나 30퍼센트의 범위에서 클 것 2. 조합원 이외의 자에게 분양하는 주택을 모두 85제곱미터 이하 규모로 건설할 것	정비사업 임대주택 주택규모별 건설비율 [제5조]

나. 도시 및 주거환경정비법 : 공공재건축 관련사항

구 분	주 요 내 용	비 고
공공재건축 사업의 정의	② 다. 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업 중 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재건축사업 1. 시장·군수등 또는 **토지주택공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이** 제25조제2항 또는 제26조제1항에 따른 **재건축사업의 시행자**나 제28조제1항에 따른 재건축사업의 대행자(이하 "공공재건축사업 시행자"라 한다)일 것 2. 종전의 용적률, 토지면적, 기반시설 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 세대수 이상을 건설·공급할 것. 다만, 제8조제1항에 따른 정비구역의 지정권자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따른 **도시·군기본계획, 토지이용 현황 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유로 해당하는 세대수를 충족할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.**	도시 정비법 [제2조]
	① "대통령령으로 정하는 세대수"란 **공공재건축사업을 추진하는 단지의 종전 세대수의 100분의 160에 해당하는 세대를 말한다.** ② "대통령령으로 정하는 불가피한 사유"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말함 1. 제1항에 따른 세대수를 건설·공급하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따른 도시·군기본계획에 부합하지 않게 되는 경우 2. **해당 토지 및 인근 토지의 이용 현황을 고려할 때 제1항에 따른 세대수를 건설·공급하기 어려운 부득이한 사정이 있는 경우**	도시 정비법 시행령 [제1조의3]
공공재건축 특례사항 (용도지역 및 용적률)	① **공공재건축사업을 위한 정비구역**에 대해서는 해당 정비구역의 지정·고시가 있은 날부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호가목 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 **세분하여 정하는 지역 중 대통령령으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 보아 해당 지역에 적용되는 용적률 상한까지 용적률을 정할 수 있다.** 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 해당 정비구역이 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조제1항에 따라 결정된 개발제한구역인 경우 2. 시장·군수등이 공공재건축사업을 위하여 필요하다고 인정하여 해당 정비구역의 일부분을 종전 용도지역으로 그대로 유지하거나 동일면적의 범위에서 위치를 변경하는 내용으로 정비계획을 수립한 경우 3. 시장·군수등이 제9조제1항제10호다목의 사항을 포함하는 정비계획을 수립한 경우	도시 정비법 [제101조6]
	① 법 제101조의6제1항에서 **"대통령령으로 정하는 지역"**이란 다음 각 호의 구분에 따른 용도지역을 말한다. 4. 현행 용도지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호 나목(2)의 **제2종일반주거지역인 경우: 같은 목 (2)의 제3종일반주거지역** ② 정비구역 지정권자는 제1항에도 불구하고 주택공급의 규모, 인근 토지의 이용현황 등을 고려할 때 용도지역을 달리 정할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 어느 하나의 지역으로 용도지역을 달리 정할 수 있다.	도시 정비법 시행령 [제80조3]

<table>
<tr><th>구 분</th><th>주 요 내 용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td rowspan="4">공공재건축
국민주택규모
주택 확보</td><td>② 공공재건축사업 시행자는 공공재건축사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 공공재건축사업을 포함한다)을 시행하는 경우 제54조제4항에도 불구하고 제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 40 이상 100분의 70 이하로서 주택증가 규모, 공공재건축사업을 위한 정비구역의 재정적 여건 등을 고려하여 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 함</td><td>도시
정비법
[제101조6]</td></tr>
<tr><td>[도시 및 주거환경정비조례 제30조9항]
⑨ 법 제101조의6제2항에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 법 제101조의6제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 70을 말한다.
(개정 2024.03.15., 시행 2024.03.15.)
※ 부칙 <제9145호, 24.03.15>
이 조례 시행전에 추진중인 공공재개발사업 및 공공재건축사업의 경우 제3조제2항 및 제30조제7항부터 제10항까지의 개정 규정에도 불구하고 이 조례 시행일로부터 1년 이내에 주민공람한 경우에 한하여 종전기준을 따를 수 있다.</td><td>서울시
도시
정비조례
[제30조9]</td></tr>
<tr><td>[도시 및 주거환경정비조례 제30조4항] <신설 21.09.30>
④ 법 제101조의6제2항에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 법 제101조의6제1항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 <u>100분의 50을 말한다</u>. 다만, 지역여건 등을 고려하여 사업을 추진하기 어렵다고 인정된 경우 도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 100분의 40까지 완화할 수 있다.</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">공공재건축
공공분양계획</td><td>④ 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다. 다만, 인수자는 공공재건축사업 시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있다.</td><td>도시
정비법
[제101조6]</td></tr>
<tr><td>③ 법 제101조의6제4항 단서에서 <u>"대통령령으로 정하는 비율"이란 100분의 50 이상</u>의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율을 말한다.
[도시 및 주거환경정비조례 제30조10항]
⑩ 영 제80조의3제3항에 따른 "시·도조례로 정하는 비율" 은 100분의 50을 말한다.</td><td>도시
정비법
시행령
[제80조3]</td></tr>
<tr><td rowspan="2">공공재건축
국민주택규모
주택 인수방법</td><td>③ 제2항에 따른 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하고, 제4항 단서에 따라 분양을 목적으로 인수한 주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비로 한다. 이 경우 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.
⑤ 제3항 후단에도 불구하고 제4항 단서에 따른 분양주택의 인수자는 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 가격으로 부속 토지를 인수하여야 한다.</td><td>도시
정비법
[제101조6]</td></tr>
<tr><td>④ 법 제101조의6제5항에서 "대통령령으로 정하는 가격"이란 부속 토지 감정평가액의 100분의 50을 말한다.
[국민주택규모 주택 건설규모 및 인수가격]
<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th rowspan="2">재개발·재건축</th><th rowspan="2">공공재개발</th><th colspan="2">공공재건축</th></tr>
<tr><th>임대</th><th>분양</th></tr>
<tr><td>건설규모</td><td colspan="2">초과용적률의 50%</td><td colspan="2">초과용적률의 50% < 법 개정 24.03.15 >
<1년 이내 주민공람시 종전기준적용>
(인수받은 국민주택규모 주택의 50% 분양 가능)</td></tr>
<tr><td>건축비</td><td colspan="3">공공건설임대주택의 표준건축비</td><td>주택법 제57조4항에
따른 기본형 건축비</td></tr>
<tr><td>부속토지</td><td colspan="3">기부채납</td><td>감정평가액의 50% 가격으로
부속토지 인수</td></tr>
</table></td><td>도시
정비법
시행령
[제80조3]</td></tr>
</table>

구 분	주 요 내 용	비 고
건축규제의 완화 등에 관한 특례	④ 사업시행자는 공공재건축사업을 위한 정비구역, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 재건축구역(재건축사업을 시행하는 정비구역을 말한다. 이하 같다) 또는 제66조제2항에 따라 용적률을 완화하여 적용하는 정비구역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 대통령령으로 정하는 범위에서 「건축법」 제72조제2항에 따른 지방건축위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다 1. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준 2. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준 3. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지 기준 4. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한 5. 「주택법」 제35조제1항제3호 및 제4호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준 5의2. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지 확보기준 6. 제1호부터 제5호까지 및 제5호의2에서 규정한 사항 외에 공공재건축사업 또는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 재건축사업의 원활한 시행을 위하여 대통령령으로 정하는 사항	도시 정비법 [제68조 제4항]

- 이 하 여 백 -

3. 대상지 주변 입지 현황

가. 대상지 주변 현황

- 대중교통 등 뛰어난 입지여건(7호선 중곡역 반경 500m 이내 위치, 도보 약 10분)
- 중곡역 및 학교, 시장 등 보행량이 많은 지역임

나. 개발 전망

- 중곡역을 중심으로 도심주거확대를 고려한 유도지역 설정 및 지구단위계획 특별계획구역으로 최대 준주거지역까지 상향계획 및 신속통합기획 등 진행으로 개발압력이 높은 지역임
- 대상지 주변 인접한 중랑천에서 시작하여 학교 및 시장 등을 연계한 보행환경 개선 필요
- 중곡아파트 및 주변지역 주민의 편의성을 개선하기 위한 기반시설 및 편의시설 필요

다. 종합분석

구 분	현황분석	계획방향
입지여건	대상지로부터 500m 이내 중곡역, 학교 및 시장 등이 있어 보행량이 많은 지역	주변 현황과 연계하여 효율적인 동선계획 구축 및 보행환경 개선
건축물	대상지는 저층 노후·불량 건축물로서 사용승인일 48년 경과	효율적인 건축계획을 통해 편리한 주거공간 마련
교통여건	대상지 중앙도로에 거주자우선주차로 인해 보차 미분리로 보행환경 어려움	지하공간을 활용하여 주차공간 대체 확보, 도로확폭 및 신설을 통한 보행 및 차량 환경개선
토지이용	대상지 내 주민 이용가능시설 및 부대복리시설 부재	대상지 및 주변지역 주민의 편의를 위한 기반시설 및 편의시설 확보

[현황종합분석도]



4. 대상지 현황

가. 인구 및 가구현황

1) 주민현황

- 대상지 건축물은 6동으로서 주거 6동으로 구성되어 있음
- 인구수 538세대, 가구수 270가구로 조사되었으며, 인구수의 경우 광진구 통계연보(2023)자료에 따른 광진구 세대당 인구(1.99인/세대)를 토대로 추정함
- 인구밀도는 524.1ha, 호수밀도는 52.6ha 임.

주 민	전 체 인 구		가 옥 주		세 입 자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	270	538	168	335	102	203	524.1	52.6

2) 거주현황

- 대상지에 거주하는 총 270가구 중 168세대만 소유자가 거주하고 있으며, 그 외 102가구가 임대중임
- 토지등소유자는 270명으로 확인되고, 조합설립에 따른 권리자 수는 269명 임

유형별 주택호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계		270	168	102	538	335	203	
공동주택	호	270	168	102	538	335	203	

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정하고, 다가구주택은 가구수별 1호로 산정하며, 단독주택의 경우 실제 거주현황을 기준으로 작성

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

- 이 하 여 백 -

나. 토지이용현황

1) 도시관리계획 현황

- 대중교통 등 뛰어난 입지여건(7호선 중곡역 반경 500m 이내 위치, 도보 약 10분)
- 대상지로부터 500m 이내 중곡역, 학교 및 시장 등이 있어 보행량이 많은 지역임.

[도시관리계획 현황도]



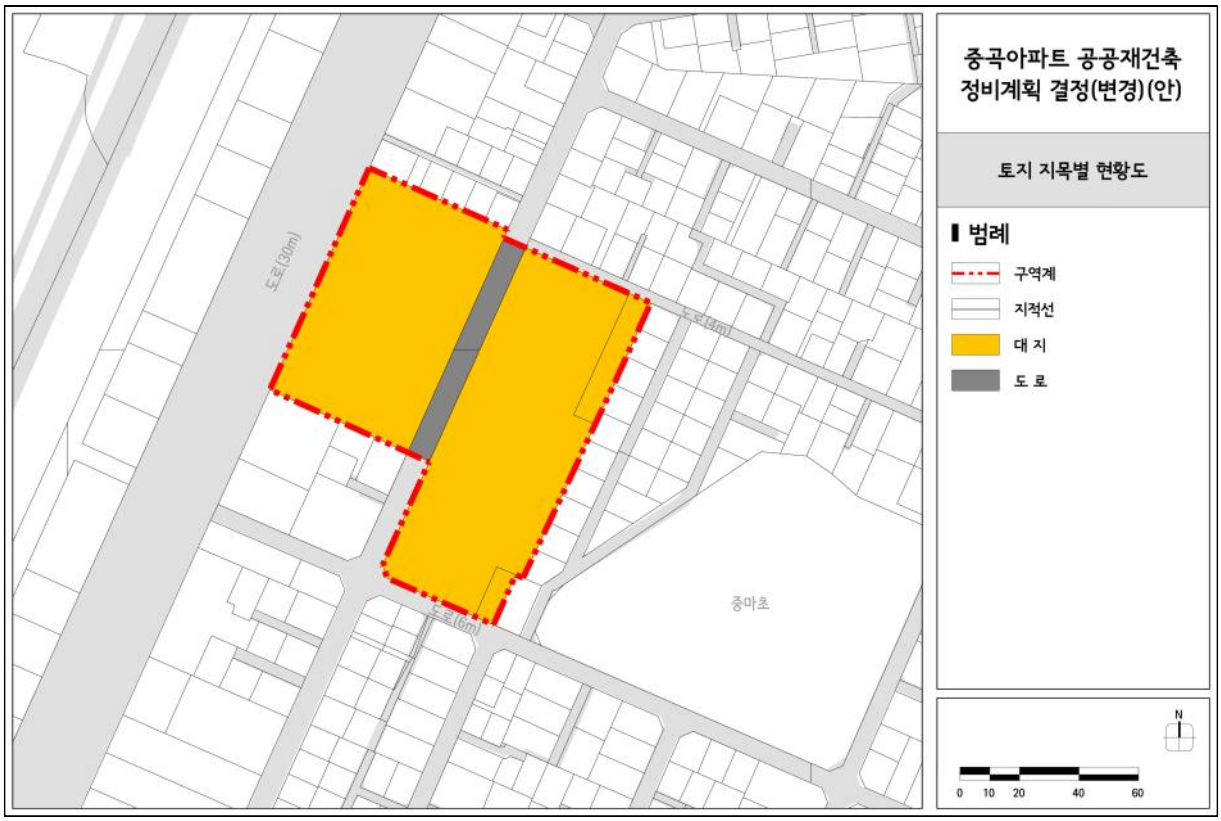
- 이 하 여 백 -

2) 지목별 현황

▪ 총 6개의 필지 중 대지가 4필지로 93.8%의 비율을 차지함

구 분	계	대지	도로	하천	전	임야	답	기타	비고
면적(㎡)	10,263.7	9,630.1	633.6	-	-	-	-	-	-
구성비(%)	100.0%	93.8%	6.2%	-	-	-	-	-	-
필지수(개)	6	4	2	-	-	-	-	-	-
구성비(%)	100.0%	66.7%	33.3%	-	-	-	-	-	-

[토지 지목별 현황도]

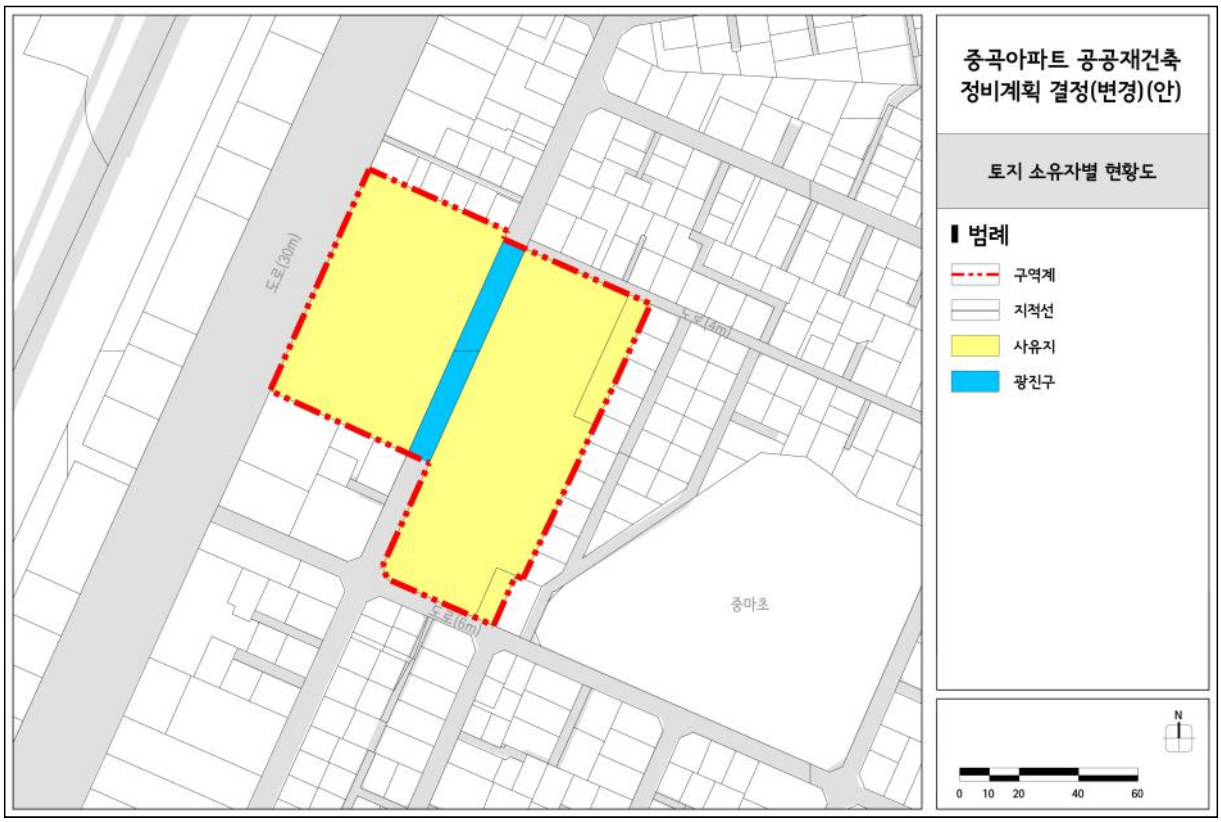


3) 소유자별 현황

▪ 총 6개의 필지 중 사유지(개인, 법인, 기타)가 4필지(93.8%), 구유지는 2필지(6.2%)임

구 분	계	사유지	서울시	구유지	국유지	비고
면적(㎡)	10,263.7	9,630.1	-	633.6	-	-
구성비(%)	100.0%	93.8%	-	6.2%	-	-
필지수(개)	6	4	-	2	-	-
구성비(%)	100.0%	66.7%	-	33.3%	-	-

[토지 소유자별 현황도]

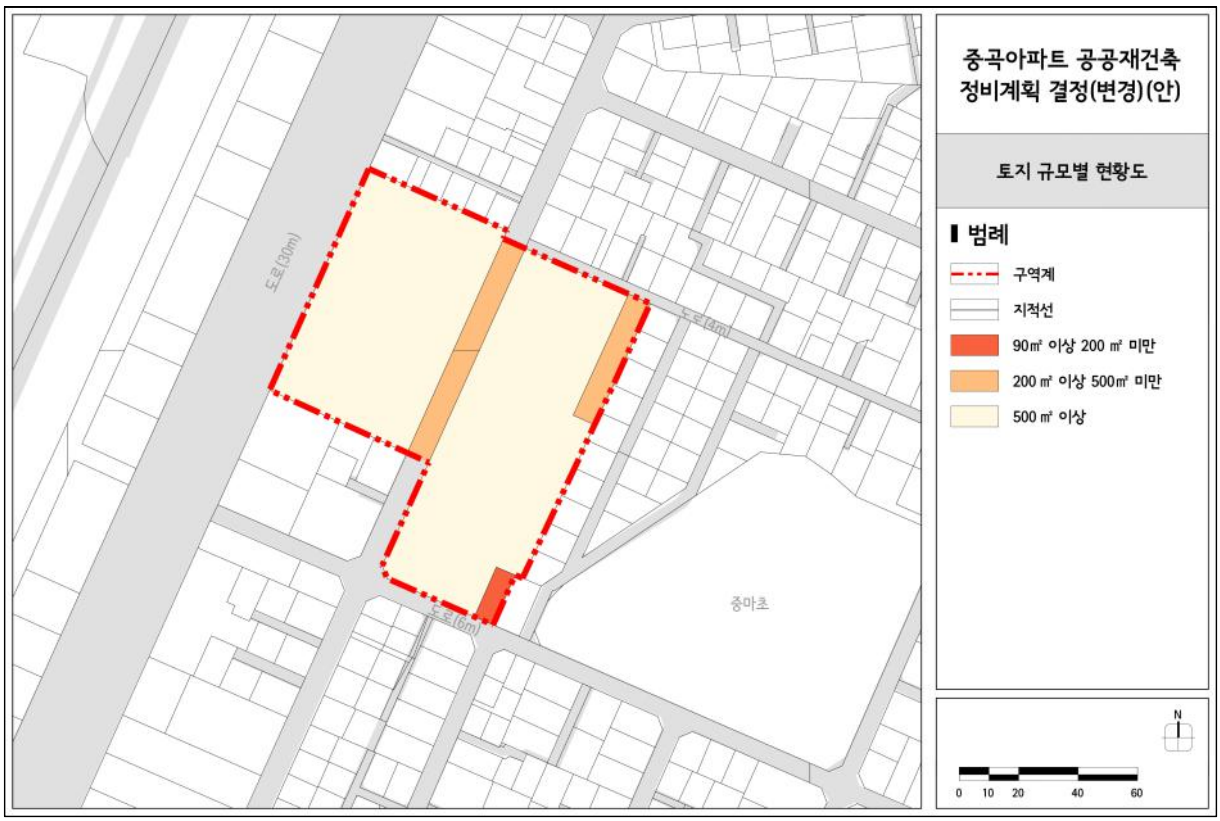


4) 규모별 현황

▪ 총 6개(10,263.7㎡)의 모든 필지가 90㎡ 이상임

구 분	계	30㎡ 미만	30~90㎡ 미만	90㎡ 이상	비고
면적(㎡)	10,263.7	-	-	10,263.7	-
구성비(%)	100.0%	-	-	100.0%	-
필지수(개)	6	-	-	6	-
구성비(%)	100.0%	-	-	100.0%	-

[토지 규모별 현황도]



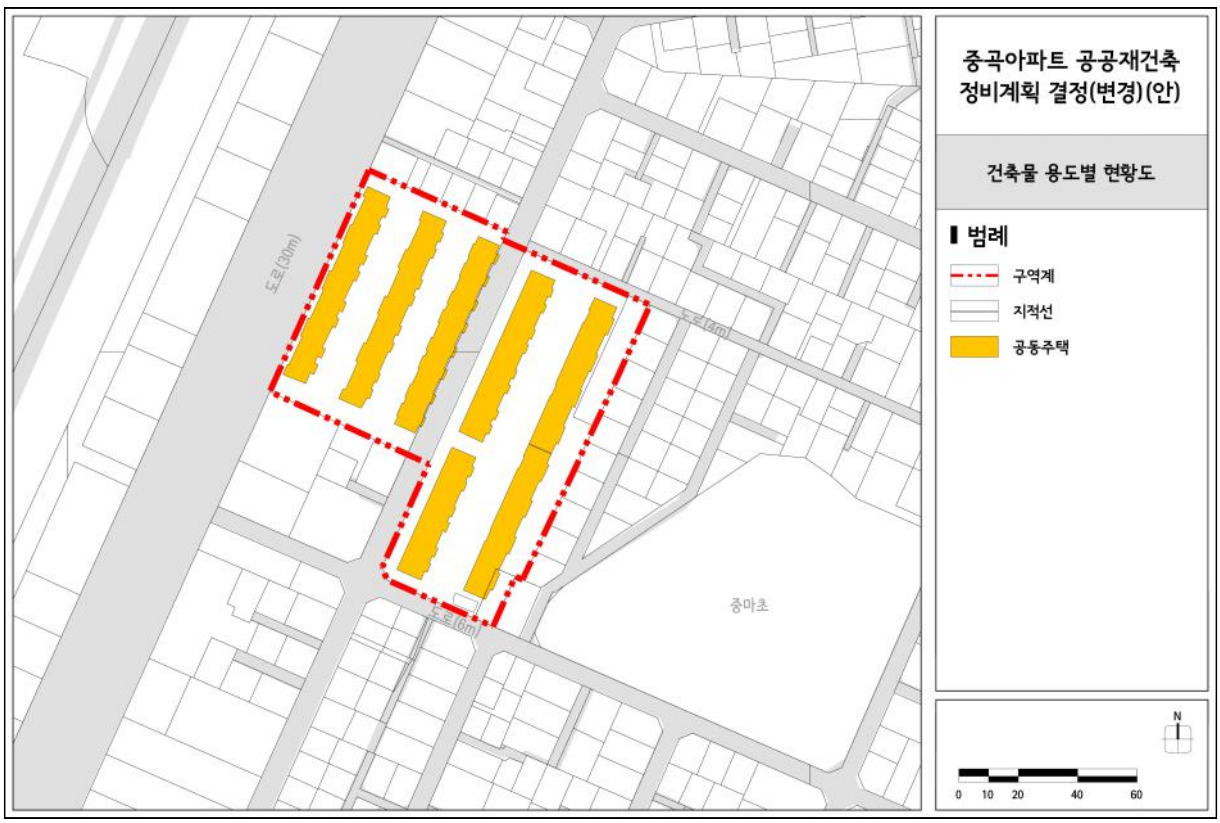
다. 건축물 현황

1) 건축물의 용도 현황

▪ 대상지 내 6개의 모든 건축물이 공동주택으로 이루어져 있음.

구 분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	업무시설	기타	비고
동수(동)	6	-	6	-	-	-	-
구성비(%)	100.0%	-	100.0%	-	-	-	-

[용도별 건축물 현황도]

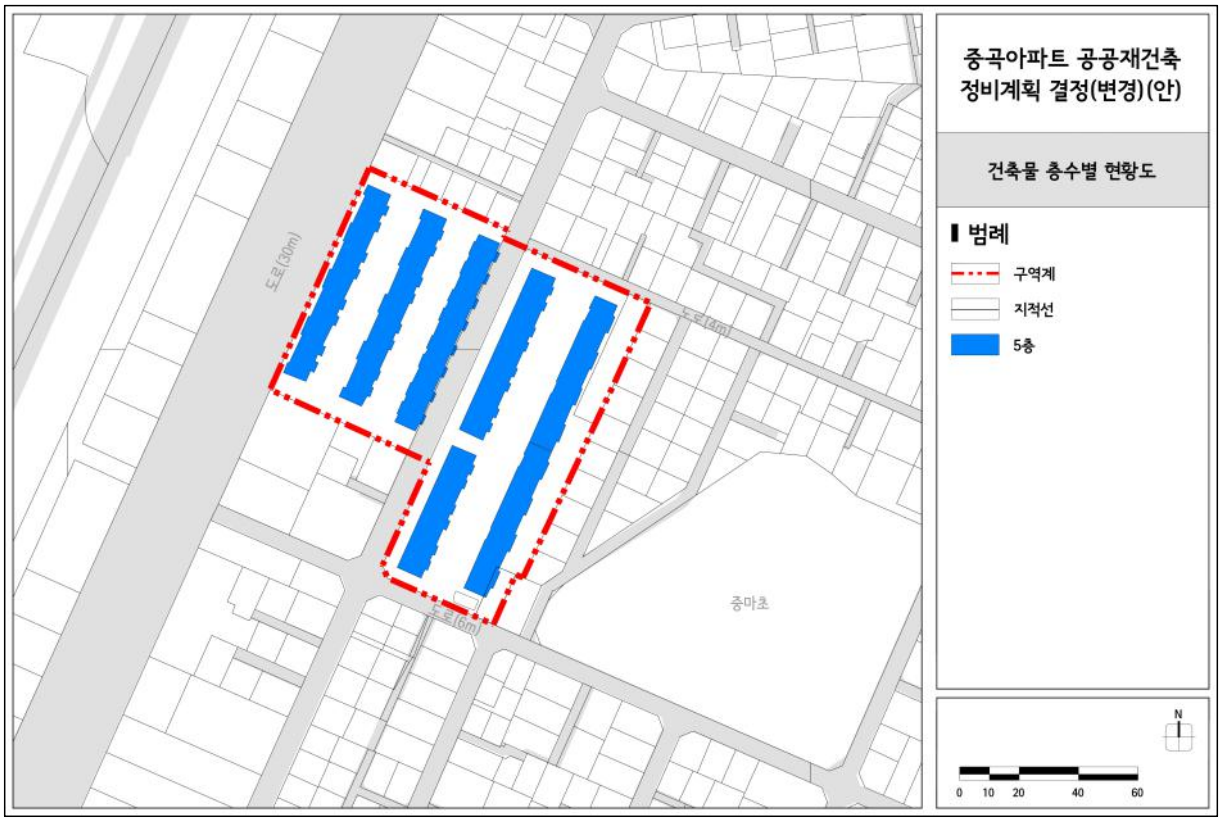


2) 건축물의 층수 현황

▪ 대상지 내에 6개의 모든 동이 5층으로 이루어져 있음.

구 분	계	1층	2~4층	5~9층	10층이상	비고
동수(동)	6	-	-	6	-	-
구성비(%)	100.0%	-	-	100.0%	-	-

[층수별 건축물 현황도]

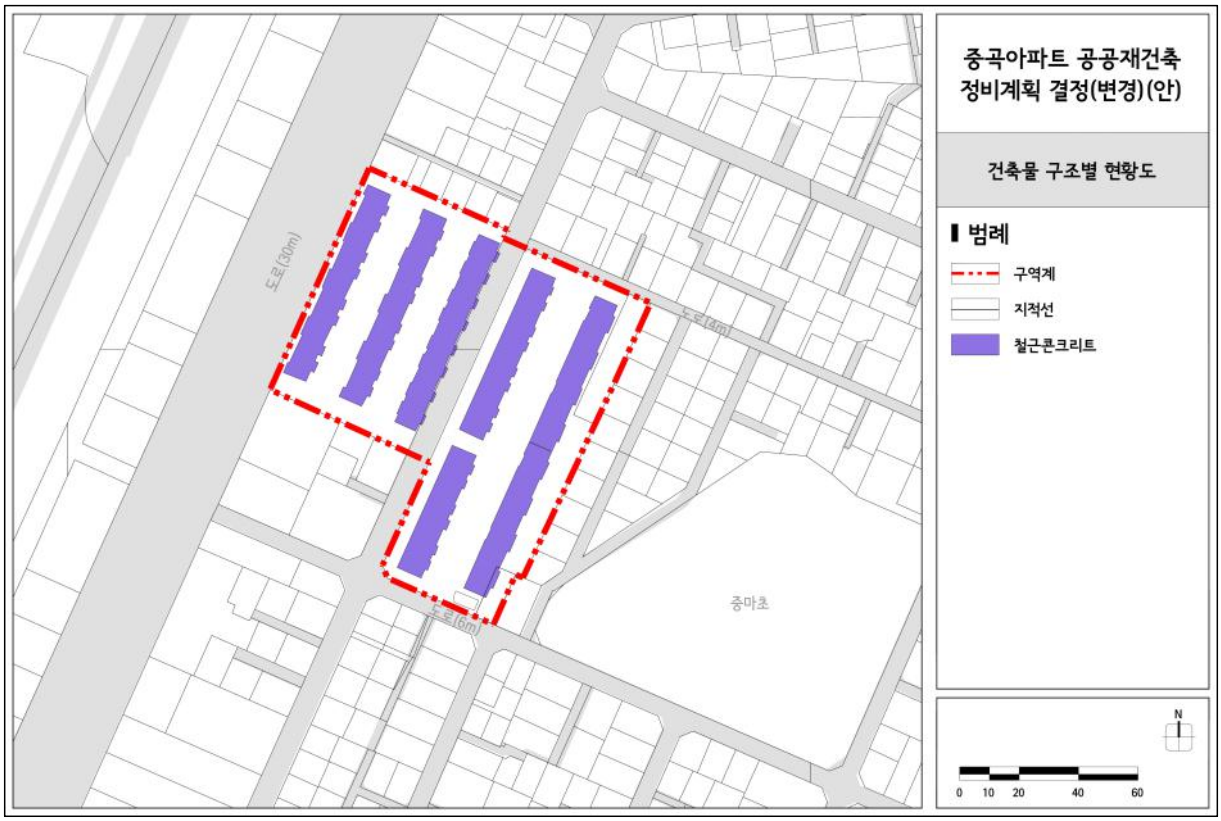


3) 건축물의 구조별 현황

▪ 대상지 내 6개의 모든동이 철근콘크리트로 이루어져 있음.

구분	계	철근콘크리트	철골콘크리트	철골철근콘크리트	강구조	기타구조
동수(동)	6	6	-	-	-	-
구성비(%)	100.0%	100.0%	-	-	-	-

[구조별 건축물 현황도]

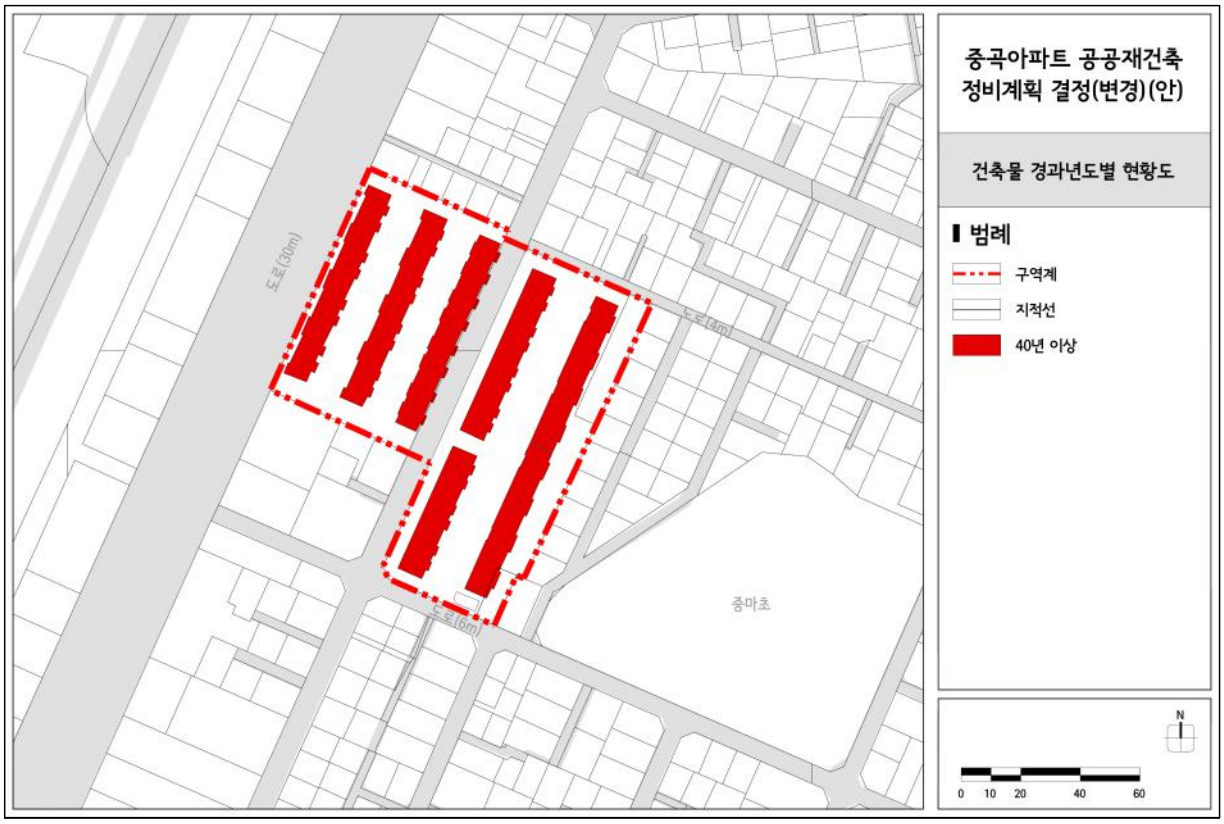


4) 건축물의 경과년도별 현황

▪ 대상지의 건축물은 40년 이상의 노후건축물이 6동(100%)이며, 10년 미만의 신축건축물은 없음.

구분	계	10년 미만	10~20년	20~30년	30~40년	40년 이상	비고
동수(동)	6	-	-	-	-	6	-
구성비(%)	100.0%	-	-	-	-	100.0%	-

[경과년도별 건축물 현황도]

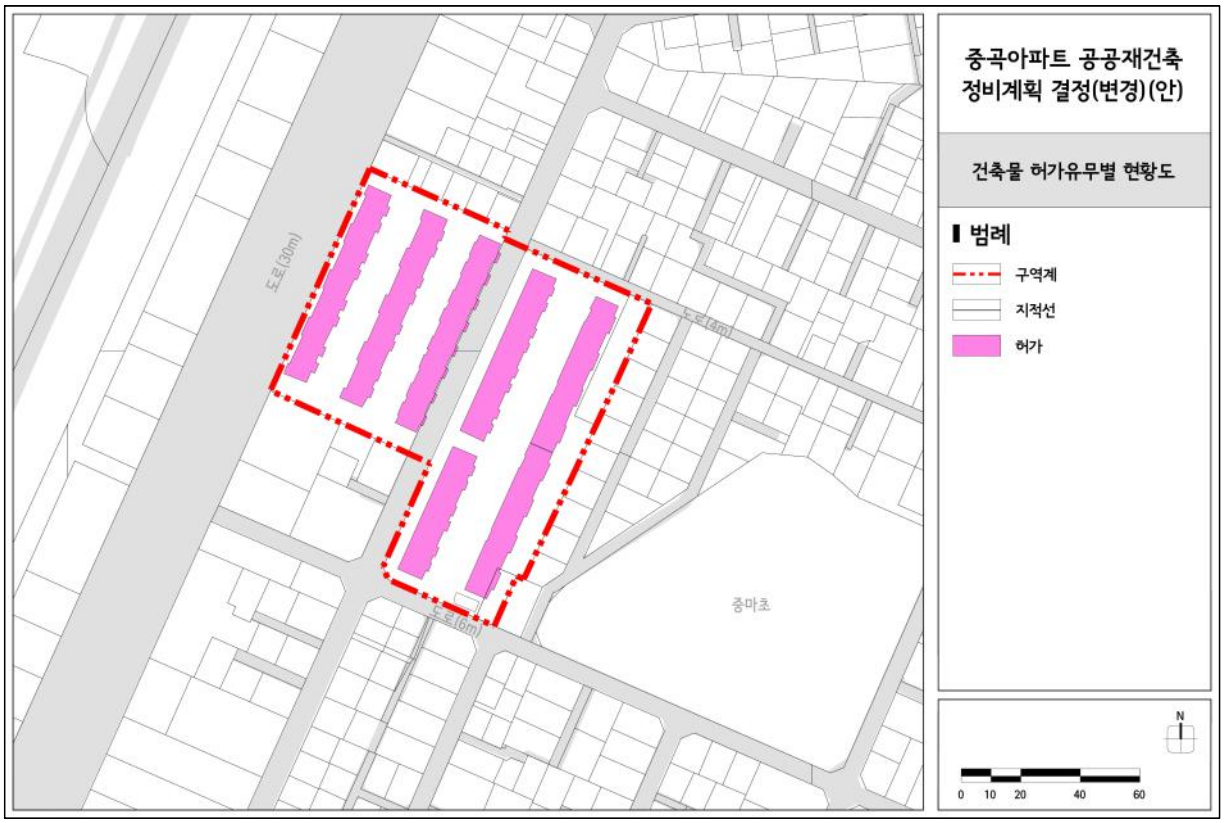


5) 건축물의 허가 유무별 현황

▪ 대상지 내 6동의 모든 건축물은 유허가 건축물임.

구분	계	허가	특정무허가	신발생무허가	비고
동수(동)	6	6	-	-	-
구성비(%)	100.0%	100.0%	-	-	-

[허가유무별 건축물 현황도]



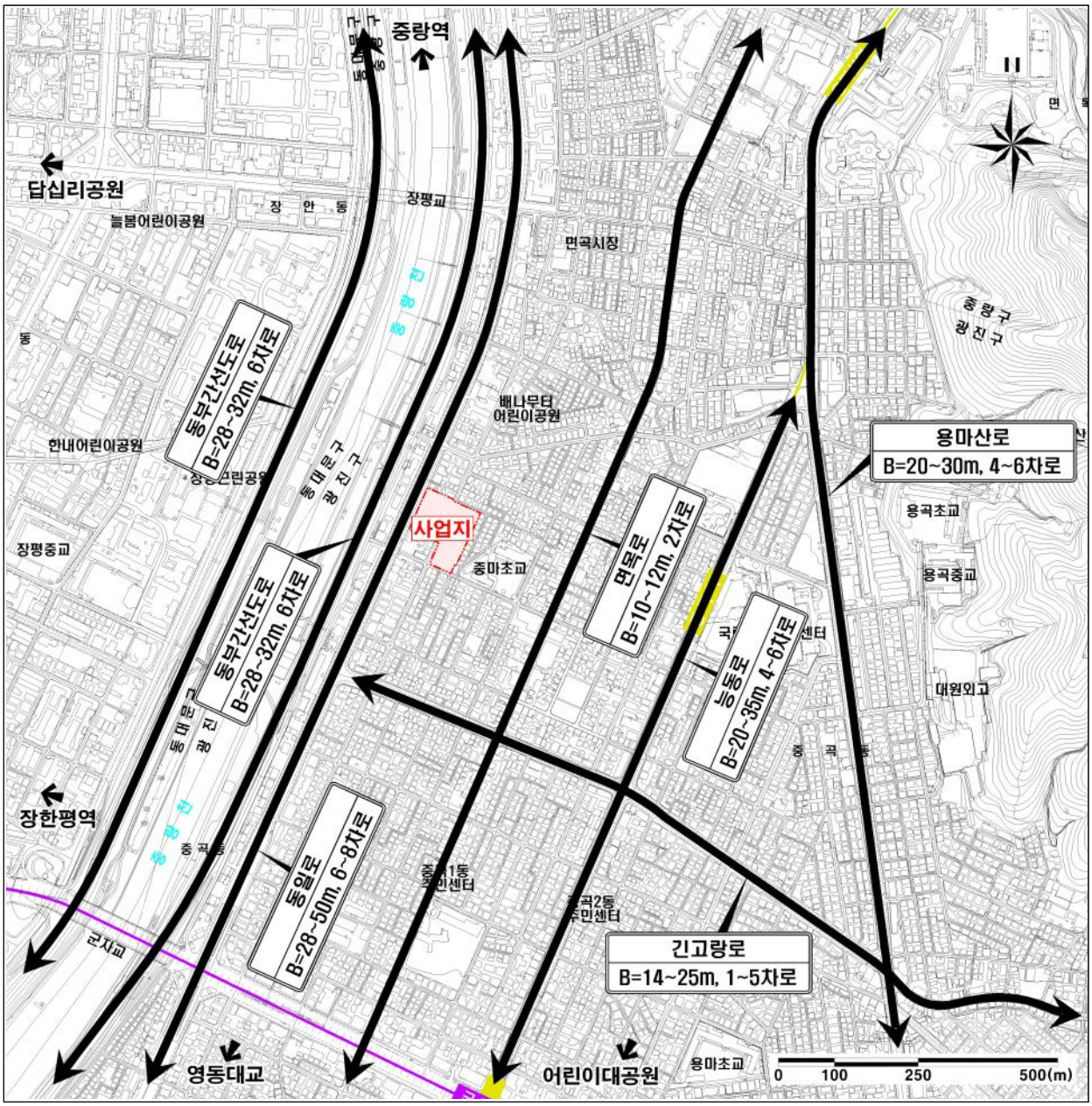
라. 대상지 주변 교통처리 현황

1) 주변가로망 현황

- 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면 사업지 서측으로 동부간선도로(B=28~32m, 6차로) 및 동일로(B=28~50m, 6~8차로)가 위치하고 있고 동측으로 면목로(B=10~12m, 2차로)가 위치하고 있음

가 로 명	폭 원(m)	차로수(양방향)	가 로 명	폭 원(m)	차로수(양방향)
동부간선도로	28~32	6	면목로	10~12	2
동일로	28~50	6~8	능동로	20~35	4~6
긴고랑로	14~25	1~5	용마산로	20~30	4~6

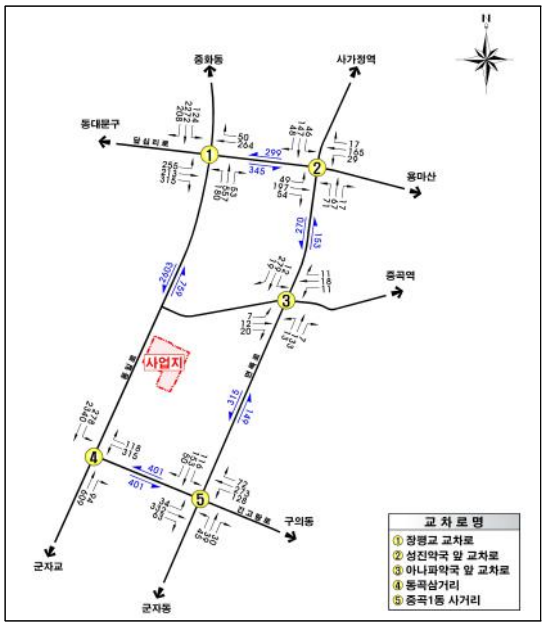
< 주변 가로망 현황도 >



2) 교통소통 현황

가) 가로 및 교차로 교통량 현황

▪ 사업지 주변의 첨두일 및 첨두시를 결정하기 위하여 본 분석에서는 사전조사 및 문헌조사를 실시한 결과 , 첨두일은 금요일로 조사되었으며, 첨두시는 08-09시로 조사되었고, 첨두시 교통량 현황은 다음과 같다



■ 주변 가로의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도가 14.98~33.91km/h로 서비스수준이 "C"~"E"로 분석되었음

< 주변 가로 서비스수준 분석결과>

구 간				연장 (km)	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준
답십리로	① 장평교 교차로	→	② 성진약국 앞 교차로	0.30	345	14.98	E
	② 성진약국 앞 교차로	→	① 장평교 교차로	0.30	299	15.52	E
동일로	① 장평교 교차로	→	④ 동곡삼거리	0.90	2,603	33.91	C
	④ 동곡삼거리	→	① 장평교 교차로	0.90	759	32.38	C
면목로	② 성진약국 앞 교차로	→	⑤ 중곡1동 사거리	0.97	275	25.05	D
	⑤ 중곡1동 사거리	→	② 성진약국 앞 교차로	0.97	150	24.34	D
긴고랑로	④ 동곡삼거리	→	⑤ 중곡1동 사거리	0.32	401	15.35	E
	⑤ 중곡1동 사거리	→	④ 동곡삼거리	0.32	401	15.56	E

■ 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체가 37.1~66.8sec/pcu로서 서비스수준 "C"~"D"로 분석되었고 비신호교차로의 평균운영지체가 9.12sec/pcu로서 서비스수준 "A"로 분석되었음

[주변 교차로 서비스수준 분석결과]

교 차 로 명	교차로 교통량(pcu/h)	평균제어지체/평균운영지체(sec/pcu)	서비스 수준
① 장평교 교차로	4,491	66.8	D
② 성진약국 앞 교차로	907	63.4	D
③ 아나파약국 앞 교차로	542	9.12	A
④ 동곡삼거리	3,754	37.1	C
⑤ 중곡1동 사거리	1,335	63.3	D

3 부문별계획

1. 토지이용계획
2. 도시계획시설 설치에 관한 계획
3. 가구 및 획지에 관한 계획
4. 건축물 등에 관한 계획
5. 공동이용시설의 설치에 관한 계획
6. 세대수 및 주택규모별 배분 계획
7. 공공주택 건설에 관한 계획
8. 교통처리에 관한 계획
9. 도시경관에 관한 계획
10. 환경생태에 관한 계획
11. 정비사업 시행에 관한 계획

1. 토지이용계획

가. 기본방향

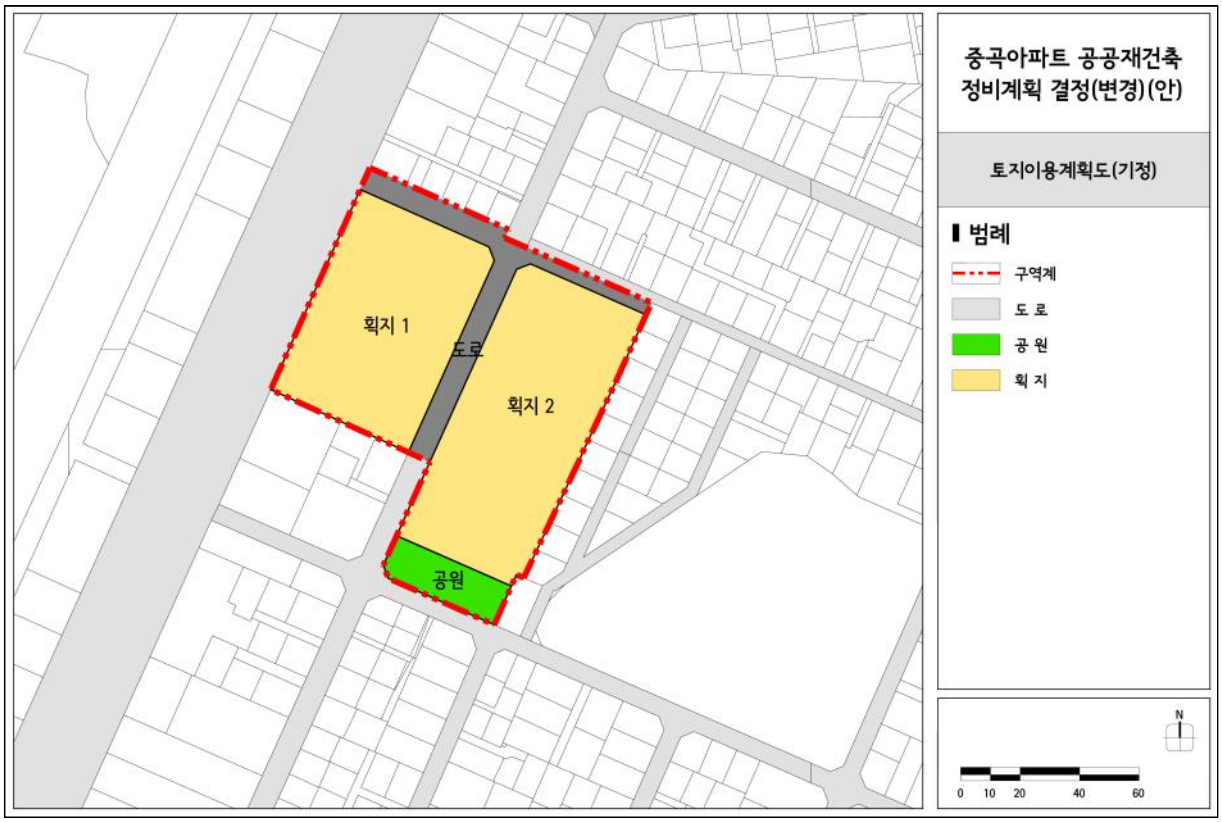
▪ 중곡아파트 공공재건축 사전기획 가이드라인을 반영하여 효율성이 낮은 공원 폐지 및 대체 공공시설 확보, 획지의 통합계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		10,262.3	증) 1.4	10,263.7	100.0%	-
정비기반시설 등	소 계	1,888.3	감) 1,229.3	659.0	6.4%	-
	도 로	1,293.3	감) 634.3	659.0	6.4%	-
	공 원	595.0	감) 595.0	-	-	공원 폐지
획 지	소 계	8,374.0	증) 1,230.7	9,604.7	93.6%	-
	획 지1	3,758.0	증) 1,230.7	9,604.7	93.6%	획지 통합
	획 지2	4,616.0				

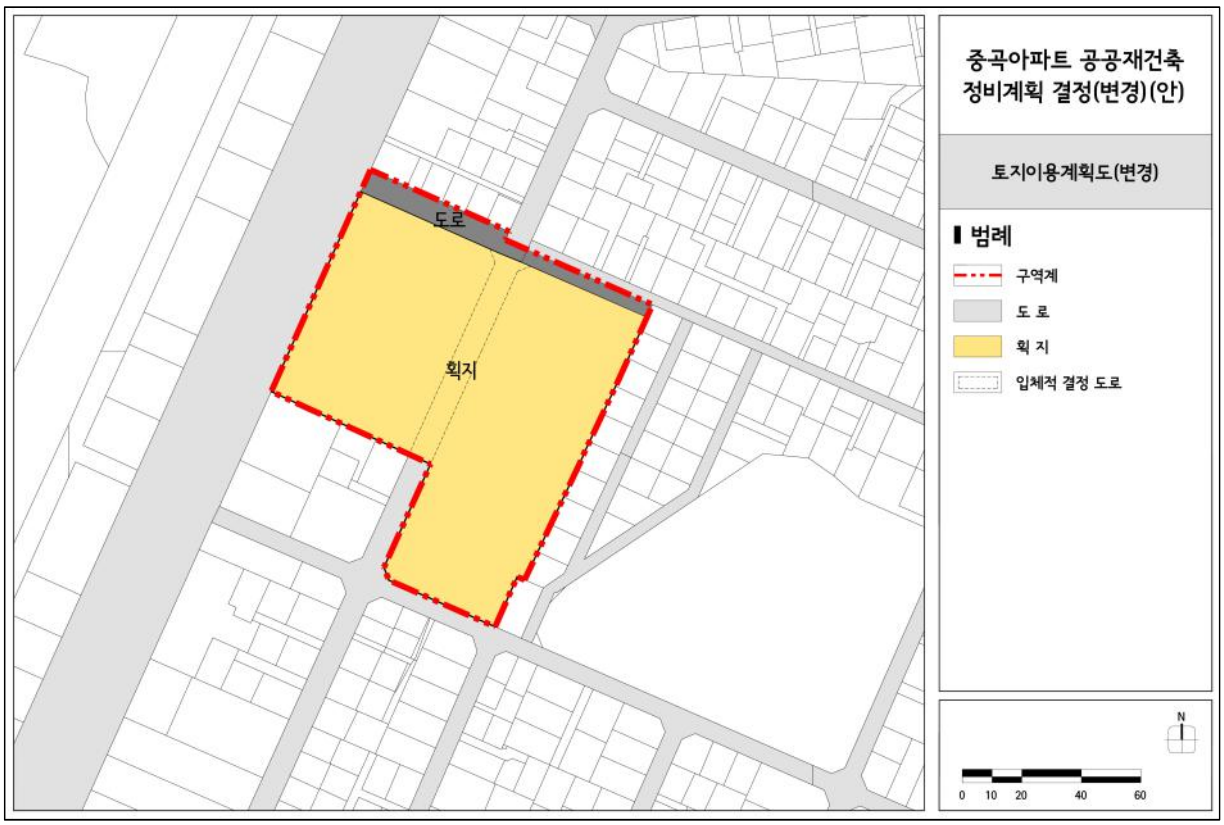
※ 지적 가분할측량 면적 반영

- 이 하 여 백 -

[토지이용계획도(기정)]



[토지이용계획도(변경)(안)]



2. 도시계획시설 설치에 관한 계획

가. 기본방향

▪ 중곡아파트 공공재건축 사전기획 가이드라인을 반영하여 획지 내 도로의 입체적 결정

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)조서

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	소로	2	100	8	국지 도로	124 (78)	중곡동 267-4	중곡동 267-3	일반 도로	서고2014-382 (14.11.13)	-
변경	소로	2	100	8	국지 도로	46	중곡동 267-4	중곡동 190-27	일반 도로	-	연장 축소(78m)
신설	**소로**	**2**	**A**	**8**	**국지 도로**	**74**	**중곡동 190-26**	**중곡동 267-3**	**일반 도로**	**-**	**입체적 결정**
기정	소로	2	101	8	국지 도로	44	중곡동 267-3	중곡동 191-59	일반 도로	서고2014-382 (14.11.13)	-
기정	소로	2	102	8	국지 도로	51	중곡동 263-3	중곡동 267-3	일반 도로	서고2014-382 (14.11.13)	-
변경	소로	2	102	8	국지 도로	59	중곡동 263-3	중곡동 267-3	일반 도로	-	연장 확대(8m)

※ 연장 내 ( )는 정비구역에 해당함

▪ 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로2-100	소로2-100	변경 연장 축소 : 78m	-일부 지하부 통합을 위한 입체적 결정 구간을 신규 설정하여 종전 시설 연장축소
소로2-102	소로2-102	변경 연장 확대 : 8m	-연접한 도시계획시설 시종점 변경에 따른 연장 확대
소로2-100	소로2-A	신설 연장 확대 : 74m	-획지 내 도로 기능 유지를 위한 도시계획시설 입체적 결정

▪ 소로2-A 입체적 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	면적(㎡)			비고
					기정	변경	변경후	
신설	-	소로 2-A	중곡동 190-26 ~ 267-3	길이	-	증)74m	74m	-
				폭	-	증)8~15m	8~15m	
				높이	-	증)지하1.8m~	지하1.8m~ (계획지반고)	

2) 공간시설

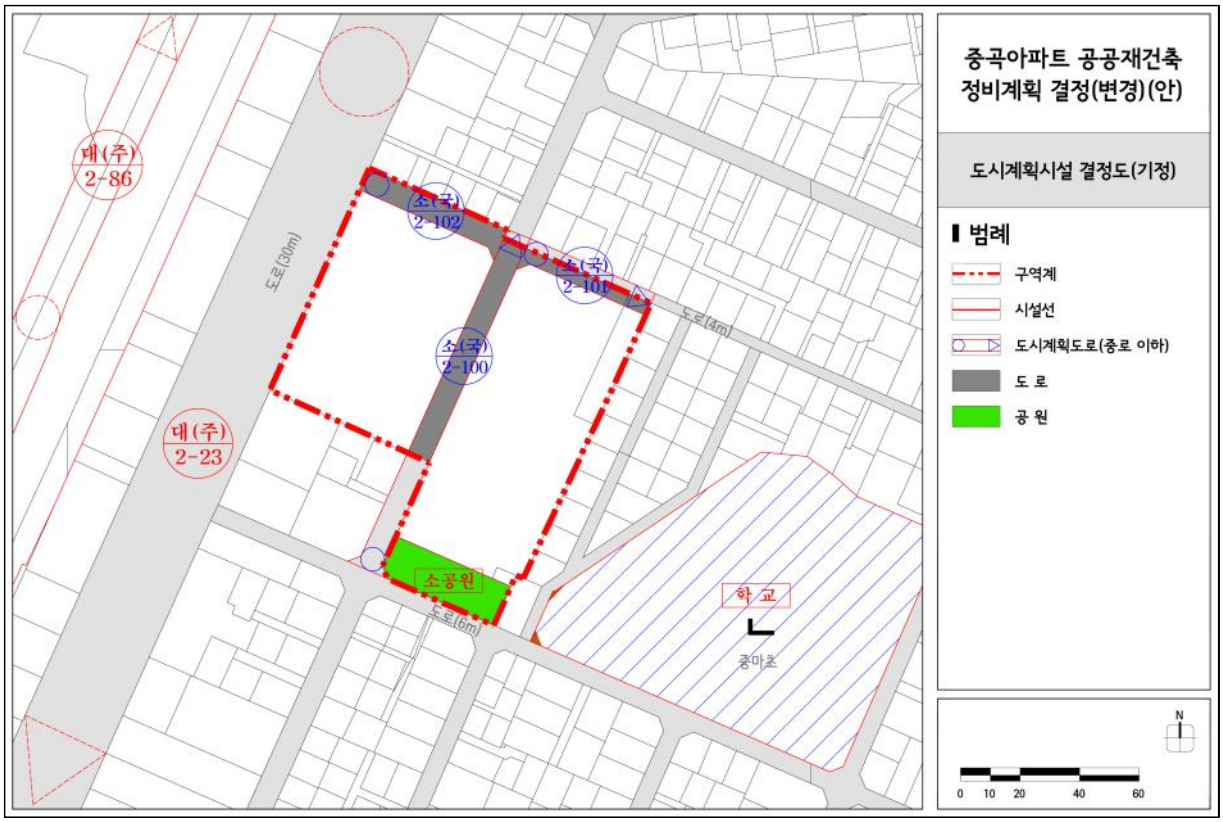
가) 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설의종류		위치	면적(㎡)			비고
		명칭	세분류		기정	변경	변경후	
폐지	-	공원	소공원	중곡동 191-76번지 일대	595.0	감) 595.0	-	-

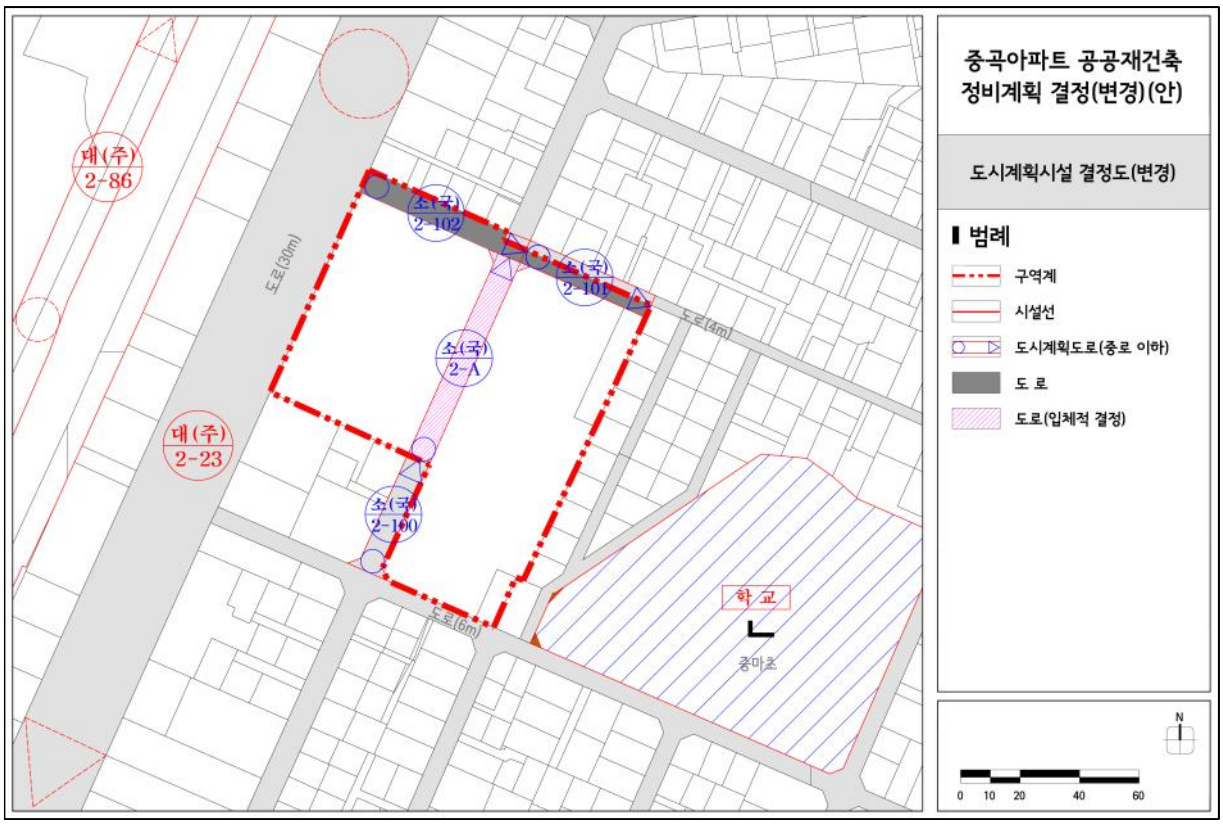
▪ 변경 사유서

변 경 내 용	변 경 사 유
폐 지	- 공원 의무(5만㎡)대상이 아니며 중랑천(수변공간) 접근성 용이한 지역으로서, 지역 내 필요시설 제공을 위하여 공원 대체 시설 확보(공공주택, 공영주차장)

[도시계획시설 결정도(기정)]



[도시계획시설 결정도(변경)(안)]



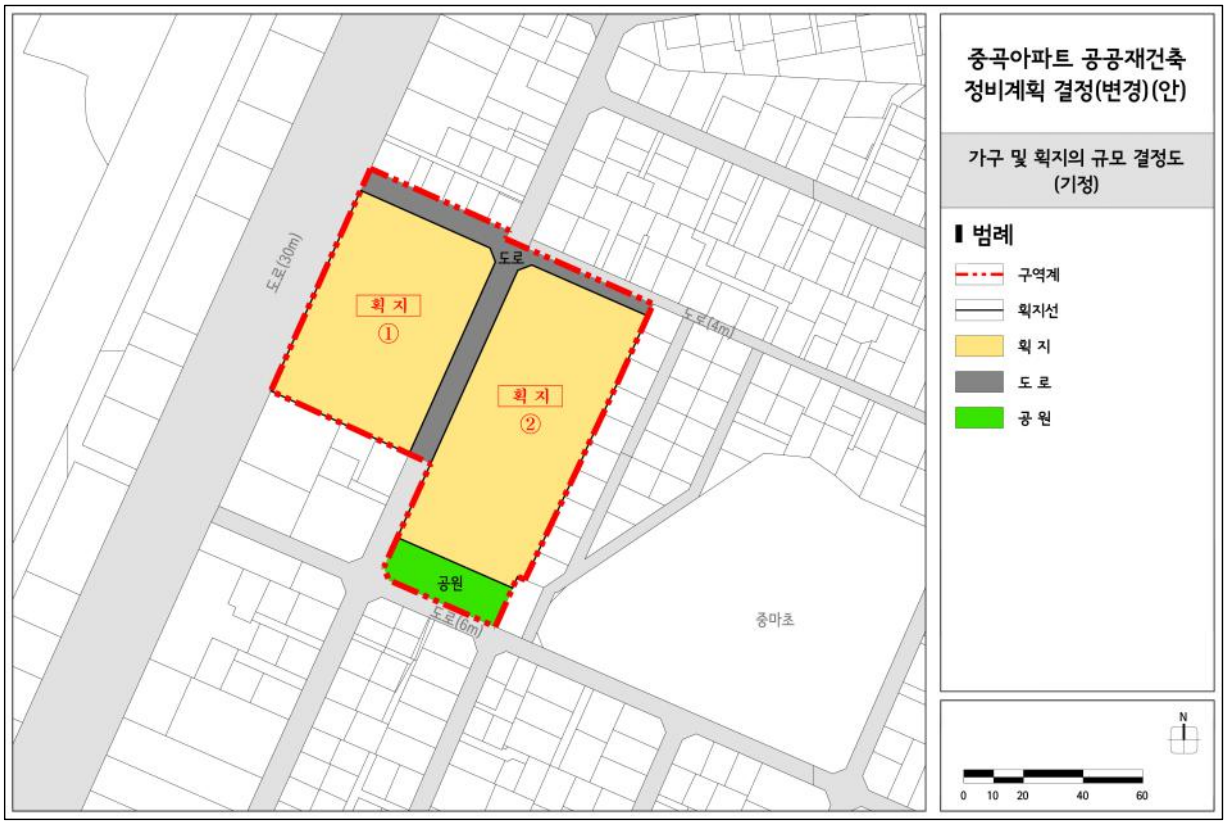
3. 가구 및 획지에 관한 계획

가. 기본방향

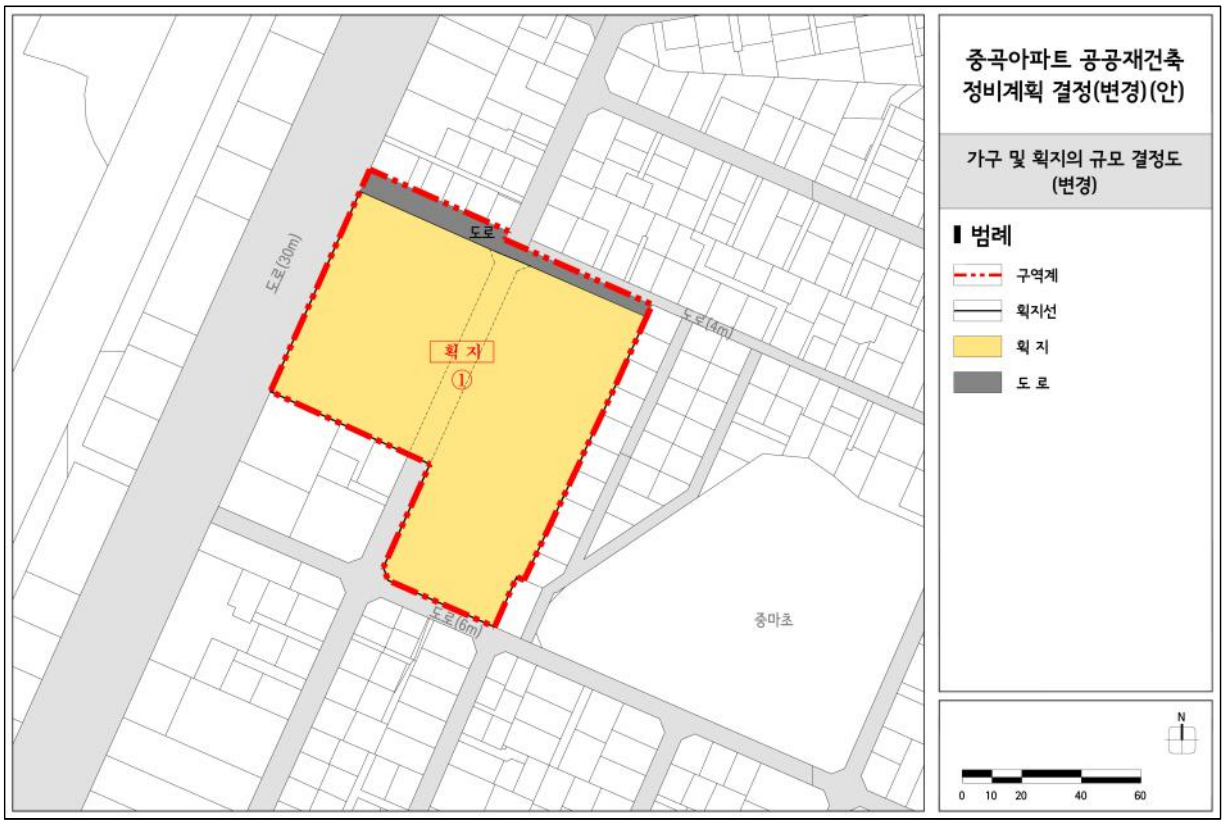
- 중곡아파트 공공재건축 정비계획 등 지역 현황에 맞는 획지계획
- 토지이용 효율화를 위한 공동주택

구분		가구	면적(㎡)	획지		비고
				위치	면적(㎡)	
기정	획지 1	-	10,262.3	중곡동 190-26번지 일대	3,758.0	공동주택
	획지 2				4,616.0	
변경	획지 1	-	10,263.7		9,604.7	

[가구 및 획지의 규모 결정도(기정)]



[가구 및 획지의 규모 결정도(변경)(안)]



- 이 하 여 백 -

4. 건축물 등에 관한 계획

가. 기본방향

- 「2025 서울시 도시 주거환경정비기본계획」과 부합하는 건축시설계획 수립
- 관련법령에 따른 건축규모 및 밀도계획 수립
- 주변지역과의 네트워크를 고려한 보행자 통행구간 개선

나. 용도계획

- 주변의 토지이용 및 기반시설 등을 고려한 계획적인 주거공간 조성

[건축물 용도에 관한 계획]

구 분	획지 번호	용 도	비 고
기정	-	공동주택 및 부대복리시설	-

다. 건축물의 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

- 해당 용도지역 내 법정 밀도 적용을 원칙으로 하되, 충분한 오픈스페이스와 녹지공간의 확보를 위한 적정밀도 계획 및 주변지역을 고려한 높이계획
  - 공공재건축 사업을 통한 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 용도지역 상향

구 분	계획내용	비 고
건폐율	50% 이하	법정 50% 이하 (제3종일반주거지역)
용적률	정비계획 용적률 223.8% 이하	법정 250% 이하 (제3종일반주거지역)
	법정상한 용적률 299.1%	법정 300% 이하 (제3종일반주거지역)
최고높이	25층 이하 (80m 이하)	-

※ 2025 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 및 관련법령 준수

- 이 하 여 백 -

1) 용적률 계획(산정내용)

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">토지이용계획</td><td rowspan="2">합 계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지1
(공동주택)</td><td colspan="3">공공시설 등 제공 면적
(도로,주차장,임대주택)</td><td colspan="2">순부담 제외 면적</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>새로설치하는
정비기반시설 등
(대지지분포함)</td><td>건축물
기부채납 등
(환산부지·현금)</td><td>새로 설치할
정비기반시설
내 국공유지</td><td>획지 내 용도폐지
되는 정비기반시설
국공유지</td></tr>
<tr><td>10,263.7㎡</td><td>9,604.7㎡</td><td>1,603.0㎡</td><td>1,167.2㎡</td><td>435.8㎡</td><td>38.4㎡</td><td>595.2㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="7">• 순부담면적 = 공공시설등 제공 면적(새로 설치하는 정비기반시설등 + 건축물 기부채납·현금) - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 내 국·공유지
= 1,167.2㎡ + 435.8㎡ - 38.4㎡ - 595.2㎡= 969.40㎡ (종상향면적의 10.1%)</td></tr>
<tr><td>정비기반시설</td><td colspan="7">북측도로 659.0㎡ (소로2-100 449.9㎡ / 소로2-101 209.1㎡)</td></tr>
<tr><td>공공시설등
토지 면적
(환산 부지)</td><td colspan="7">• 건축물 기부채납(공영주차장) 부속토지 : 260.0㎡
• 건축물 기부채납(공공주택) 부속토지 : 248.2㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설등
건축물 면적
(환산 부지)</td><td colspan="7">• 건축물 기부채납(공영주차장) 환산부지 면적 : 141.7㎡ (※공급연면적 : 1,482.14㎡)
= ㉮공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉯용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)
: ㉮ = 건축연면적 × 설치비용 기준
= 1,482.14㎡ × 887,000원/㎡ = 1,314,658,180원
: ㉯ = 공시지가 × 2
= 4,639,680원/㎡ × 2 = 9,279,360원
• 건축물 기부채납(공공주택) 환산부지 면적 : 294.1㎡ (※공급(계약)연면적 : 2,606.24㎡)
= ㉮공공시설 등 설치비용(원) ÷ ㉯용적률 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)
: ㉮ = 건축연면적 × 설치비용 기준
= 108.2㎡×1,056,909원/㎡x(전용40㎡4세대) +
129.5㎡×1,067,091원/㎡x(전용49㎡5세대)
+ 152.6㎡×1,035,636원/㎡x(전용59㎡10세대): = 2,728,697,211원
: ㉯ = 공시지가 × 2
= 4,639,680원/㎡ × 2 = 9,279,360원
※ 설치비용 : 공영주차장(분양가상한제 적용주택의 기본형 건축비:지하층)
- 국토교통부고시 <제2024-118호> : 976,000원(부가세 10% 제외 후 적용)
공공주택(공공건설임대주택 표준건축비
- 국토교통부고시 <제2023-64호> (부가세 10% 제외 후 적용)
: 21층 이상(40㎡이하 - 1,162,600원 / 49㎡ - 1,173,800원 / 59㎡ - 1,139,200원)</td></tr>
<tr><td>기준/허용용적률</td><td colspan="7">• 기준 190% (2010 도시 및 주거환경정비기본계획 : 정비예정구역 계획용적률 190%)
• 허용 200% (최대 10%)
- 허용용적률 인센티브 항목 : 돌봄시설설치(5%), 열린단지(5%) 총 10% 확보
(※ 허용용적률인센티브 항목 개정으로 열린단지,돌봄시설등제공을 통해 용적률 완화 가능)</td></tr>
<tr><td>정비계획용적률
(개발가능용적률)</td><td colspan="7">• 개발가능 용적률 : 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α + 0.7~1.0 × β*)
※ β의 대한 계수 0.7~1.0 = 임대주택 : 1.0 / 주차장 : 0.7 적용
= 200% x (1 + 1.3 × 1 × 0.0587 + 0.7 × 0.0156 + 1 × 0.0323) = 223.89%
⇒ 정비계획 용적률 = 223.8%
α(토지) = 공공시설로 제공한 면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적
= 533.6㎡ / 9,096.5㎡ = 0.0587
β(주차장) = 건축물제공 환산면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적
= 141.7㎡ / 9,096.5㎡ = 0.0156
β(임대주택) = 건축물제공 환산면적 / 공공시설부지로 제공한 후 나머지 대지면적
= 294.1㎡ / 9,096.5㎡ = 0.0323
가중치 = 기반시설(도로, 제2종(7층)) 허용 200% / 사업부지(제3종)허용 200% = 1</td></tr>
</table>

5. 공동이용시설의 설치에 관한 계획

구 분	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
관리사무소		획 지	-	-	70.28	-
경비실			-	-	36.00	-
주민공동시설	소 계		1,070.00	증) 1,128.24	2,198.24	-
	경로당		100.00	증) 100.00	200.00	(개방*)
	어린이집		240.00	감) 37.70	202.30	(개방*)
	도서관		130.00	증) 119.54	249.54	(개방*)
	실내어린이놀이터		-	-	200.00	(개방*)
	주민회의실		-	-	161.21	지하
	피트니스/GX룸		-	-	335.19	지하
	주민운동시설		-	-	300.00	옥외
	어린이놀이터		600.00	감) 50.00	550.00	옥외

※ 「서울특별시 주택 조례」에 따라 100세대 이상 1,000세대 미만의 경우 주민공동시설을 세대당 2.5㎡ 더한 면적의 1.25배 이상 확보 = 348세대×2.5×1.25 = 1,087.50㎡ 이상 < 2,198.24㎡ 계획

※ (개방*) : 건축용적률 완화시설

[공동이용시설 위치도]



6. 세대수 및 주택규모별 배분 계획

가. 주요 계획지표(인구지표 등 설정)

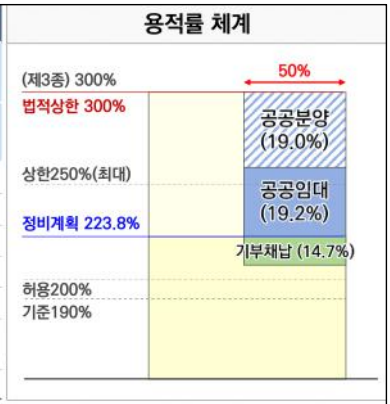
1) 계획의 인구 및 규모

구분	인구수(인)			세대수(세대)		
	현 황	계 획	증(감)	현 황	계 획	증(감)
대상지	538	693	증) 155	270	348	증) 78

주) 세대당 1.99인 적용(2023 광진구 통계연보)

2) 주택공급계획

구분	세대수 계획					
	총 계	일반분양 (조합원등)	공공주택 (기부채납)	공공주택(국민주택규모주택) (50%) (법적상한용적률 완화)		
				소계	공공분양 (역세권 첫 집 주택)	공공임대
소계	348	282	19	47	23	24
전용40㎡	24	15	4	5	2	3
전용49㎡	65	41	5	19	9	10
전용59㎡	211	183	10	18	9	9
전용84㎡	48	43	-	5	3	2
비 고				38.2%	19.0% (의무용적률의 1/2)	19.2% (의무용적률의 1/2)
				3,668.83㎡	1,823.83㎡	1,845.00㎡



관련 규정		기준	검토 결과		
			적합	부적합	검토내용
임대주택 및 주택규모 건설비율	국토교통부 고시 (제2022-720호)	- 건설하는 주택 전체 세대수의 60%이상을 85㎡ 이하로 건설	■	□	348× 60% = 209 ≤ 324세대(계획)
국민주택규모 주택	도시정비법 제101조의6 조례 제30조	- (법적상한 용적률 - 정비계획 용적률) * 50%	■	□	(300.0%-223.8%)의 50% × 9,604.7㎡ 3,659.39㎡ ≤ 3,668.83㎡(계획)
공공분양 및 공공임대	도시정비법 제101조의6	- 제공하는 국민주택규모 주택 중 50%에 해당하는 주택에 대하여 공공분양 할 수 있음 (50%이하)	■	□	3,659.39㎡의 50% = 1,829.69㎡ ≥ 1,823.83㎡(계획)

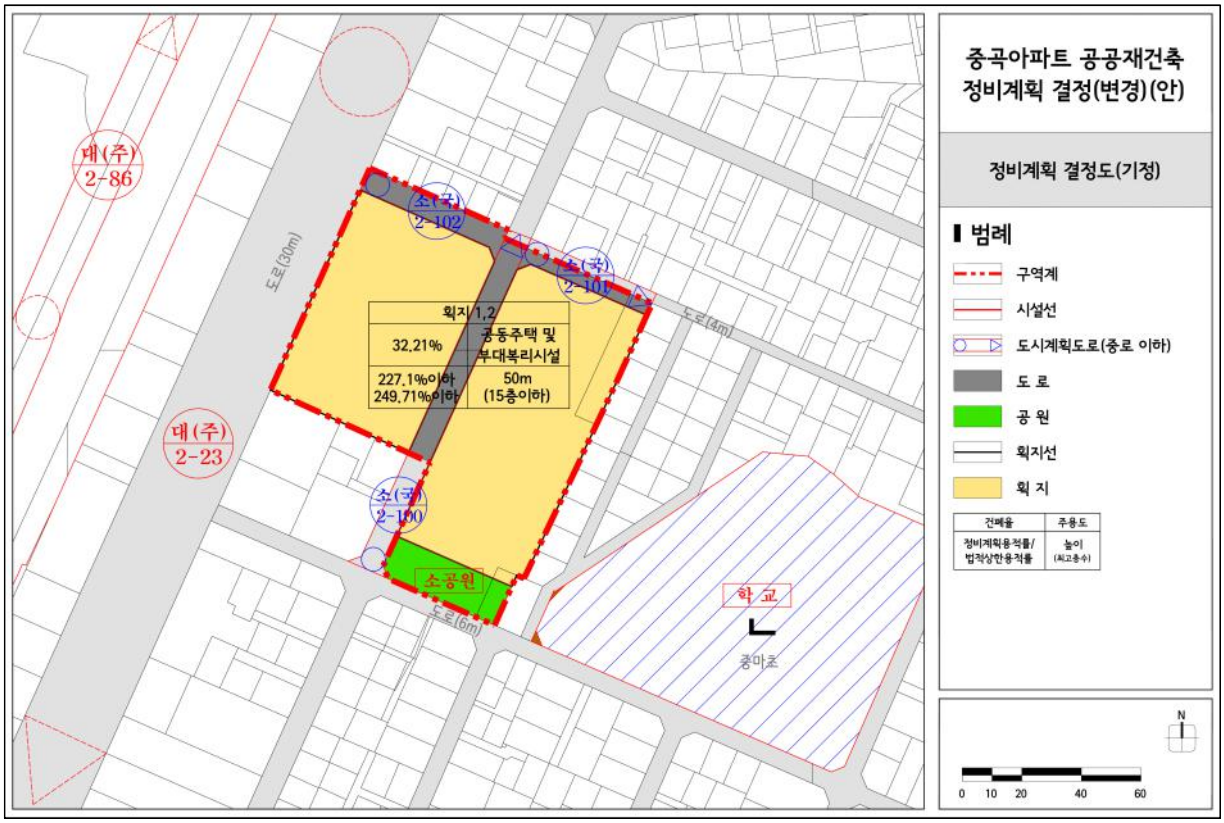
공공주택 인수가액(서울시 인수)	공공주택(기부채납)	공공임대	공공분양
부속토지	기부채납	기부채납	감정평가 금액의 50%
건축물	기부채납	공공건설임대주택 표준건축비	분양가상한제 적용주택의 기본형건축비

- 이 하 여 백 -

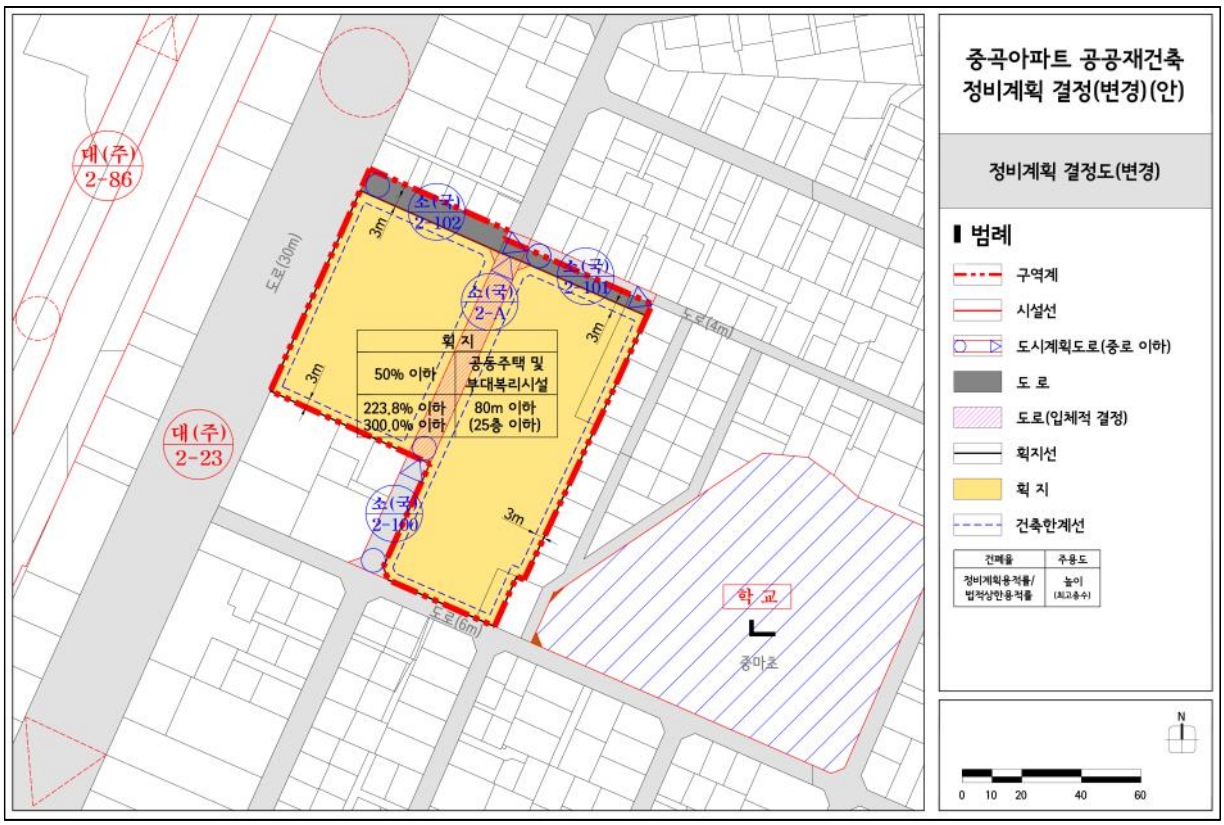
7. 공공주택의 건설에 관한 계획

<table>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률
(건축계획)</td><td colspan="6">• 300% 이하 (※건축심의에서 최종결정)</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률
(정비계획 용적률)</td><td colspan="6">• 223.8% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="7">공공주택
(법적상한
용적률
완화)
산출근거</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="6">• 300% - 223.8% = 76.2%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의
50%</td><td colspan="6">• 76.2% × 50% = 38.1%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="6">• 9,604.7㎡(대지면적) × 38.1% = 3,659.39㎡ 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="6">공공주택
(법적상한
용적률 완화)
확보계획</td><td colspan="2">세대규모</td><td rowspan="2">세대수</td><td rowspan="2">연면적</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>공급면적</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>47</td><td>3,668.83㎡</td><td>(의무) 3,659.39㎡
이상 확보</td></tr>
<tr><td>40.79㎡</td><td>59.99㎡</td><td>5</td><td>299.95㎡</td><td></td></tr>
<tr><td>49.79㎡</td><td>70.67㎡</td><td>19</td><td>1,342.73㎡</td><td></td></tr>
<tr><td>59.59㎡</td><td>82.15㎡</td><td>18</td><td>1,478.70㎡</td><td></td></tr>
<tr><td>84.79㎡</td><td>109.49㎡</td><td>5</td><td>547.45㎡</td><td></td></tr>
<tr><td>공공분양
확보 기준</td><td colspan="6">[도시정비법 제101조의 6]
- 국민주택규모 주택 중 50% 이상 해당하는 주택에 대하여 공공분양 할 수 있음 (조례 50% 확보)
- 의무연면적 3,659.39㎡의 50% = 1,829.70㎡</td></tr>
<tr><td>계획 면적</td><td colspan="6">• (기준) 1,829.70㎡ ≥ (계획) 1,823.83㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="21">공공주택 확보 계획
(건축심의에서 최종결정)</td><td rowspan="2">구분</td><td colspan="2">세대규모</td><td rowspan="2">세대수</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>공급면적</td></tr>
<tr><td colspan="3">총계</td><td>66</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="5">공공주택
(기부채납)</td><td colspan="2">소계</td><td>19</td><td rowspan="5">정비계획 용적률
완화(기부채납)에
따른 공공주택</td></tr>
<tr><td>40.79㎡</td><td>59.99㎡</td><td>4</td></tr>
<tr><td>49.79㎡</td><td>70.67㎡</td><td>5</td></tr>
<tr><td>59.59㎡</td><td>82.15㎡</td><td>10</td></tr>
<tr><td>84.79㎡</td><td>109.49㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="5">공공분양
(법적상한용적률
완화)</td><td colspan="2">소계</td><td>23</td><td rowspan="5">법적상한용적률
적용에 따른
공공주택</td></tr>
<tr><td>40.79㎡</td><td>59.99㎡</td><td>2</td></tr>
<tr><td>49.79㎡</td><td>70.67㎡</td><td>9</td></tr>
<tr><td>59.59㎡</td><td>82.15㎡</td><td>9</td></tr>
<tr><td>84.79㎡</td><td>109.49㎡</td><td>3</td></tr>
<tr><td rowspan="5">공공임대
(법적상한용적률
완화)</td><td colspan="2">소계</td><td>24</td><td rowspan="5">법적상한용적률
적용에 따른
공공주택</td></tr>
<tr><td>40.79㎡</td><td>59.99㎡</td><td>3</td></tr>
<tr><td>49.79㎡</td><td>70.67㎡</td><td>10</td></tr>
<tr><td>59.59㎡</td><td>82.15㎡</td><td>9</td></tr>
<tr><td>84.79㎡</td><td>109.49㎡</td><td>2</td></tr>
</table>

[정비계획 결정도(기정)]



[정비계획 결정도(변경)(안)]



8. 교통처리에 관한 계획

가. 개선방안

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

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	ⒶⒾ Ⓐ② Ⓐ③ Ⓐ④	- 사업지 주변 도로운영계획 수립 - 소로2-100 : L=46.0m, B=8.0m, 보차분리도로 계획 - 소로2-101 : L=44.0m, B=8.0m, 보차분리도로 계획 - 소로2-102 : L=59.0m, B=8.0m, 보차분리도로 계획 - 소로2-A : L=74.0m, B=8.0m, 보차분리도로 계획
	-	- 장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(4개소)
진·출입 동선	Ⓑ	- 차량 진출입구 1개소 설치(진출·입 각 1개 차로, 우회전 진출입)
	-	- 차량 진출입구 가각부 회전반경 확보(R=8.0m)
보행 및 자전거	-	- 사업지내 보도부속형 전면공지 확보(B=3.0m)
	Ⓒ	- 동일로상 버스정류장 이설 및 버스베이(버스정차공간) 확보
	-	- 보행동선 단절지점 횡단보도 설치
주차시설	-	- 주차계획수립 - 법정주차대수 : 295대 - 주차수요대수 : 359대(2031년 원단위법) - 계획주차대수 : 443대(법정대비 150.2%, 수요대비 123.4%) ※ 공영주차 38대는 인근 주민들을 위한 시설로 계획주차대수에서 제외하고 주차수요 산정하였음
	Ⓓ	- 통학차량 정차공간(7.0m X 3.0m) 설치 : 1개소
	-	- 지하주차장내 공영주차장 설치(38대)
	Ⓔ	- 사업지 주변 긴고랑로1길상 거주자우선주차면 삭제 건의(28면)
교통안전 및 기타	-	- 차량 진출입구부 차량경고등 설치(1개소)
	Ⓐ④	- 차량 진출입구 주변 도막형 포장 설치
	Ⓕ	- 사업지 주변 동일로74길상 보행자안전휀스 설치
	-	- 사업지 주변 반사경 설치

- 이 하 여 백 -

9. 도시경관에 관한 계획

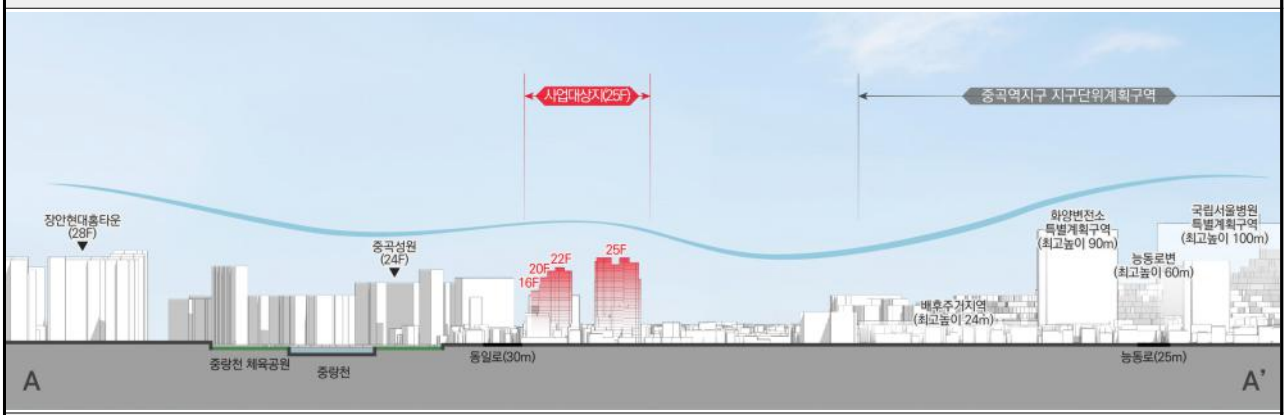
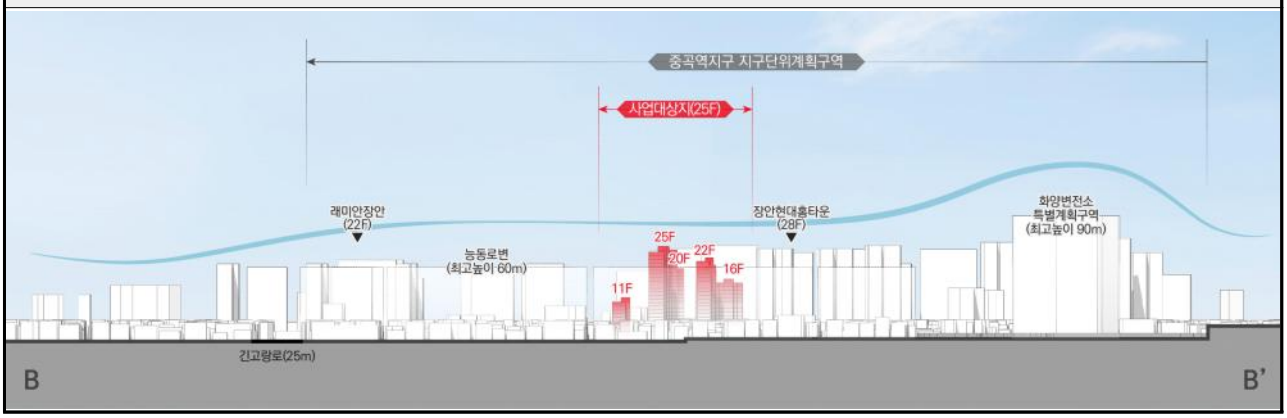
가. 기본방향

- 주변 지역을 고려한 높이계획을 통해 조화로운 Sky-line 형성
- 다양한 높낮이의 층수계획을 통한 리듬감 있는 스카이라인 형성

나. 경관시뮬레이션

1) 스카이라인 검토

<table>
<tr><th>KEY MAP</th><th>분석내용</th></tr>
<tr><td> 
</td><td>◦ A-A’ | 인접 지구단위계획구역 높이 계획을 고려하여 중랑천에서 중곡역까지 리듬감있는 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨

◦ B-B’ | 중랑천변 배후 공동주택과 함께 자연스러운 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨</td></tr>
<tr><td colspan="2">A-A’</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="2">B-B’</td></tr>
<tr><td colspan="2"> 
</td></tr>
</table>

2) 조망점 검토

< 근경1 긴고랑로1길 북측 >

KEY MAP	경관분석
	▪ 조망거리 10m - 대상지를 가로지르는 도로 북측에서 바라 본 조망으로 중·저층부가 주로 조망될 것으로 예상되며 기존의 차폐된 경관을 이루던 담장을 없애고 도로변 이격배치 및 필로티 계획으로 열린경관 형성 - 기존 8m도로에 위치한 지정주차공간을 없애고 보차분리를 통해 보행자들에게 쾌적한 보행가로환경 제공

사 업 시 행 전



사 업 시 행 후



< 근경2 긴고랑로1길 남측 >

KEY MAP	경관분석
	▪ 조망거리 10m - 대상지를 가로지르는 도로 남측에서 바라본 조망으로 중·저층부가 주로 조망될 것으로 예상되며 기존의 차폐된 경관을 이루던 담장을 없애고 도로변 이격배치 및 필로티계획으로 열린경관 형성 - 기존 8m도로에 위치한 지정주차공간을 없애고 보차분리를 통해 보행자들에게 쾌적한 보행가로환경 제공

사 업 시 행 전



사 업 시 행 후



< 근경3 동일로72길 >

KEY MAP	경관분석
	▪ 조망거리 30m - 동일로 72길에서의 조망으로 기존에는 대상지 일부가 조망되었으나 사업 후 인접건축물에 의해 차폐되어 대상지 조경시설 일부만 조망될 것으로 예상됨 - 기존보행로와 연계하여 이격배치 및 조경공간 확보를 통해 쾌적하고 열린경관 형성

사 업 시 행 전



사 업 시 행 후



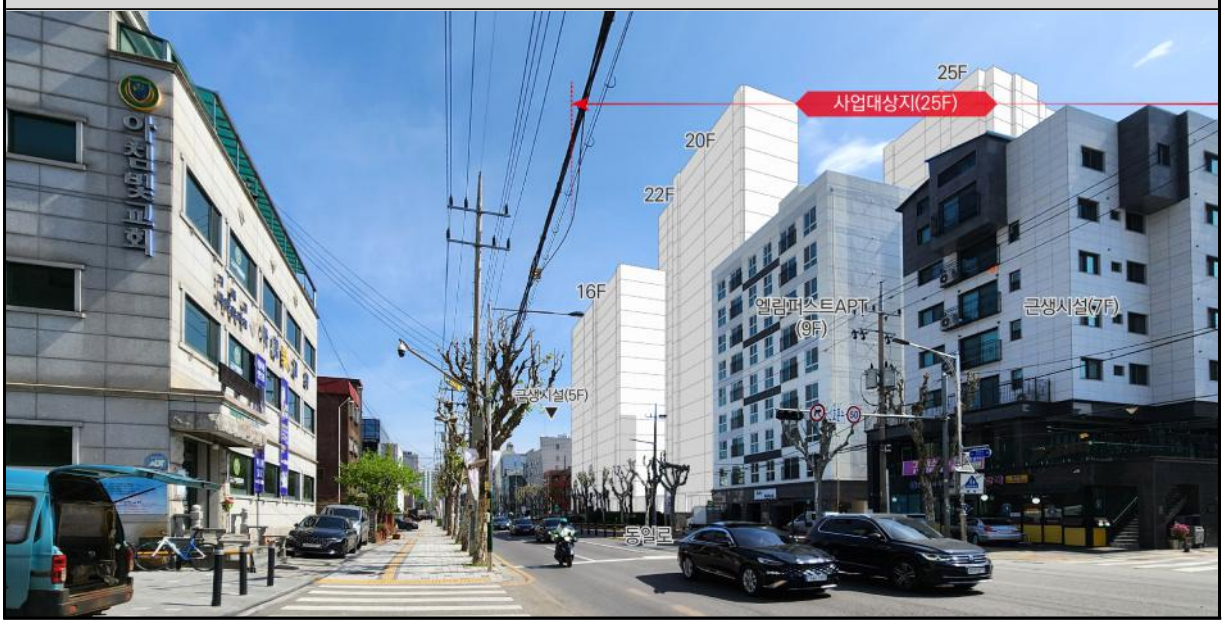
< 근경4 동일로 남측 >

KEY MAP	경관분석
	▪ 조망거리 60m - 동일로 남측에서의 조망으로 동일로변을 중심으로 인접 건축물과 대응하는 도시경관을 형성할 것으로 예상됨 - 수평적·수직적 입면분절 및 주변과 어우러지는 색채계획을 통해 시각적 차폐감을 완화하여 열린경관 형성

사 업 시 행 전



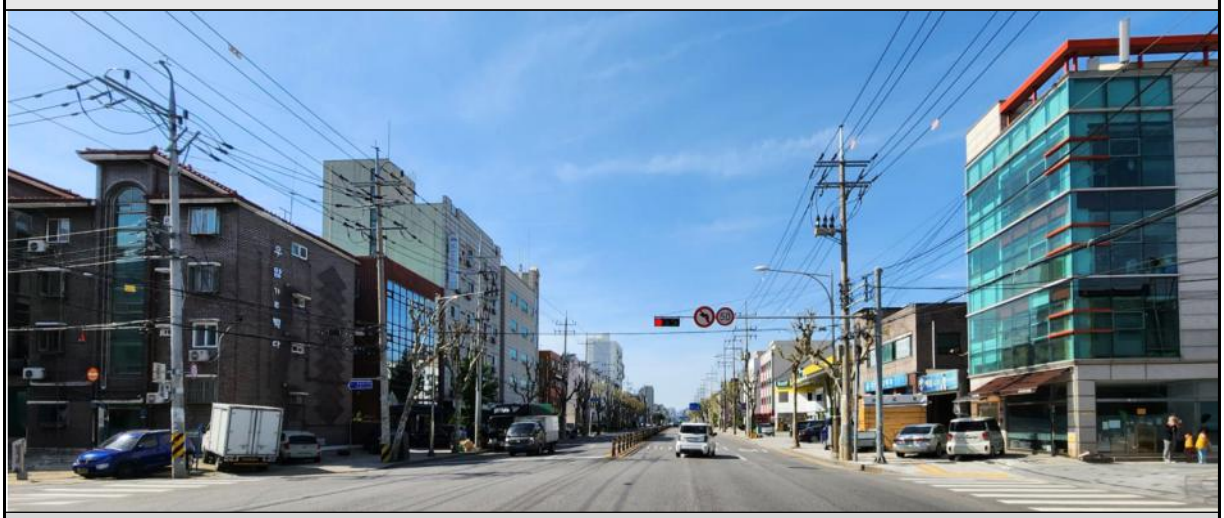
사 업 시 행 후



<중경1 동일로 북측 >

KEY MAP	경관분석
	▪ 조망거리 110m - 동일로 북측에서 바라본 조망으로 인접 건축물에 의해 일부 차폐되며 대상지 중-상층부가 주로 조망될 것으로 예상됨 - 주변과 어우러지는 색채계획으로 조화로운 경관형성을 유도하고 옥탑부 특화계획시 과도한 형태를 지양하고 입면형태와 일체감있는 조화로운 디자인계획 마련

사 업 시 행 전



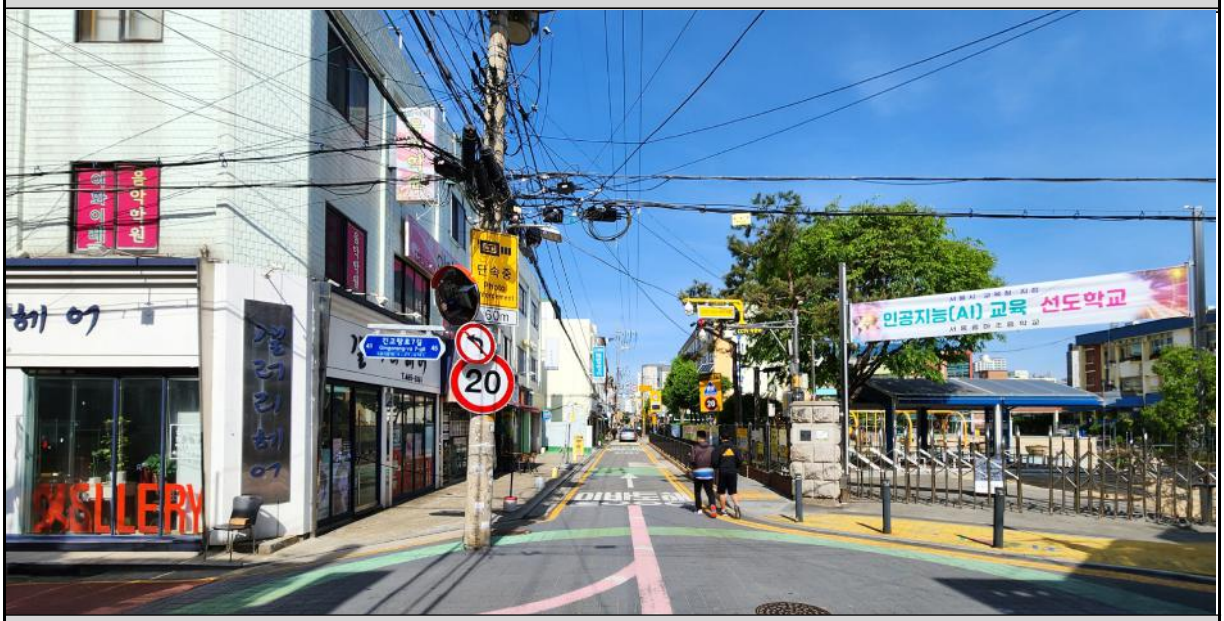
사 업 시 행 후



< 중경2 중마초 >

KEY MAP	경관분석
	▪ 조망거리 150m - 중마초등학교에서의 조망으로 교육시설 및 조경식재에 의해 차폐되어 대상지 상층부 일부만 조망될 것으로 예상됨 - 옥탑부 특화계획시 과도한 형태를 지양하고 입명형태와 일체감 있는 조화로운 디자인계획 마련

사 업 시 행 전



사 업 시 행 후



< 중경3 중랑천 제1 체육공원 >

KEY MAP	경관분석
	▪ 조망거리 250m - 중랑천 체육공원에서의 조망으로 대상지 전반이 조망될 것으로 예상됨 - 배후 용마산의 자연스카이라인과 함께 인접 주거시설들과 조화로운 도시스카이라인을 형성할 것으로 예상되며, 경관자원인 중랑천을 고려한 색채 및 디자인계획을 통해 기도심과 어우러지는 경관형성 유도

사 업 시 행 전



사 업 시 행 후



<원경1 중랑천 제1체육공원 남측 >

KEY MAP	경관분석
	▪ 조망거리 450m - 중랑천 체육공원에서의 조망으로 대상지 전반이 조망될 것으로 예상됨 - 대상지 내 다채로운 높이계획으로 차폐깜을 완화하고 주변과 어우러지는 스카이라인 형성 유도 - 주변지역으로 낮아지는 배치 및 높이계획으로 자연스러운 경관 형성

사 업 시 행 전



사 업 시 행 후



<원경2 중곡역 3번출구 >

KEY MAP	경관분석
	▪ 조망거리 480m - 중곡역에서의 조망으로 대상지가 차폐되어 경관적 변화가 없을 것으로 예상됨

사 업 시 행 전



사 업 시 행 후



10. 환경생태에 관한 계획

가. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	○	-비오톱유형 평가도 4~5등급, 개별비오톱 평가도 평가제외 구역	-대상지 내 투수성 포장의 조성으로 인해 비오톱의 기능이 향상될 것임	-
2	생태 네트워크	녹지·수생태 연결성 확보	○	-대상지내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	-대상지 내 녹지계획을 수립 및 주변 자연자원과 주거지 간의 연계성 강화	-
3	동·식물상	동·식물상 보호	-	-도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	-해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	○	-토지이용 현황 및 용도지역 조사	-도로, 공동주택 및 부대복리시설 등 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	-토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형·지질	지형·지질영향 최소화	○	-표고 15.7m~17.0m, 평균 경사도 0.7°의 평탄지형	-평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리·수문	자연물순환 유지	○	-사업대상지는 대부분이 불투수성 포장지역	-생태면적률 28.01% -획지 내 녹지 확보	-
9	수질	수질오염 방지	○	-지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	-공사 중 수질저감 계획 수립 -우수, 하수 처리방안 계획 -공사시 침사지를 설치하여 토사유출저감	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	○	-서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	-녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획임	-
11	열	열환경 영향 최소화	○	-불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지 및 불투수포장 비율이 높은 4층 이하 주거지로 온도가 높은 편	-향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질·미세먼지	대기오염 최소화	○	-공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	-세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	-해당 사항 없음	--	-
14	온실가스	온실가스 저감	○	-난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	-대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-

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

나. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 사업지는 주거지로서 수목보존, 이식, 재활용 등의 관상가치와 활용 가치가 높은 수목은 없는 것으로 보여지며, 사업시행계획 인가 시 현황수목조사등을 통하여 활용계획 수립토록 하겠음

11. 정비사업 시행에 관한 계획

가. 정비사업의 명칭 : 중곡아파트 주택재건축 정비사업(공공재건축)

나. 정비구역 개요

- 위 치 : 광진구 중곡동 190-26번지 일대
- 면 적 : 10,263.7㎡
- 도시관리계획 현황 : 제2종일반주거지역

다. 재원조달계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">정비사업 명칭</th><th rowspan="2">위 치</th><th colspan="3">면 적(㎡)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>기정</th><th>변경</th><th>변경후</th></tr>
<tr><td>기정</td><td>중곡아파트 주택재건축 정비구역</td><td rowspan="2">광진구 중곡동
190-26번지 일대</td><td rowspan="2">10,262.3㎡</td><td rowspan="2">증) 1.4㎡</td><td rowspan="2">10,263.7㎡</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>중곡아파트 공공재건축 정비구역</td></tr>
<tr><th colspan="2">시행방법</th><th>시행예정시기</th><th colspan="2">사업시행예정자</th><th>정비사업 시행으로
증가예상 세대수</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>기정</td><td>재건축</td><td rowspan="2">정비계획
지정(변경) 후
4년 이내</td><td colspan="2">중곡동 190-26번지 일대
주택재건축 정비사업조합</td><td>현황) 270세대
증) 26세대
계획) 296세대</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>공공재건축</td><td colspan="2">중곡아파트공공재건축정비사업조합
· 한국토지주택공사</td><td>현황) 270세대
증) 78세대
계획) 348세대</td></tr>
</table>

Ⅲ 건축계획(안)

1 총괄 비교표
2 건축개요 및 배치도

1 총괄 비교표

구분		계획내용							비고
		기정			변경(안)				
구역면적		10,262.30㎡			10,263.70㎡				
대지면적		8,374.00㎡			9,604.70㎡				
건축면적		2,696.98㎡			2,080.44㎡				
건폐율		32.21%			21.66%				50%이하
용적률		249.71%			299.11%				300%이하
용적률산정용연면적		20,910.32㎡			28,728.76㎡				
연면적	합계	34,415.05㎡			54,758.91㎡				
	지상	21,404.85㎡			29,560.60㎡				
	지하	13,010.20㎡			25,198.31㎡				
규모		지하 3층 ~ 지상 15층			지하 3층 ~ 지상 25층				
세대수	구분	총 세대수	일반분양 (조합원등)	임대주택	총 세대수	일반분양 (조합원등)	공공주택		
							분양	임대	
	소계	296	276	20	348	282	23	43	
	60㎡이하	286	266	20	300	239	20	41	
	60~85㎡	10	10	-	48	43	3	2	
	85㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	
주차대수		310대			481대 (공공기여 38대, 공동주택 443대)				

배치도(안)



2 건축개요 및 배치도

중곡동 공공재건축사업

■ 건축개요(통합) 세대수 추가 확보안

대지 위치		서울특별시 광진구 중곡동 190-26 일원					
지역,지구		제3종일반주거지역					
사업 부지면적	전체사업부지면적	10,263.70㎡		(3,104.77평)			
	기부채납	도로	659.00㎡				
		소 계	659.00㎡				
	실사용 대지면적	9,604.70㎡			(2,905.42평)		93.58 %
도 로		서측 30m, 남측6m, 북측8m					
용 도		공동주택(아파트) 및 부대복리시설					
구 조		철근 콘크리트 벽식 구조					
규 모		지상 25층 / 지하 3층				총 세대수: 348 세대	
대 지 면 적		9,604.70㎡					
건 축 면 적		2,080.44㎡					
건 폐 율 (50%)		21.66%					

연 면 적	구 분	아파트+부대복리	공영주차	합 계	
	지 하	23,716.17㎡	1,482.14㎡	25,198.31㎡	(7,622.49평)
	지 상	29,560.60㎡	0.00㎡	29,560.60㎡	(8,942.08평)
	소 계	53,276.77㎡	1,482.14㎡	54,758.91㎡	(16,564.57평)
용적률산정면적		28,728.76㎡	0.00㎡	28,728.76㎡	(8,690.45평)
용 적 률 (300%)	계획용적률	299.11%		299.11%	
	용적률 체계	기준용적률	법정: 190.00%		
		개발가능용적률	법정: 223.80%		
		법적상한용적률	법정: 300.00%		
조경면적 (15%)		1,728.85㎡	계획 18.00%		

주 차 계 획		구 분		법 정		계 획		
	아 파 트 (세대당 1.27 대)	60㎡ 이하	세대당 0.8 대	240.00 대	294.27 대	443 대	22,718.67㎡	지하
		85㎡ 이하	1/75.00 ㎡	54.27 대				
		85㎡ 초과	1/65.00 ㎡	0.00 대				
	공영주차			38.00 대		38 대	1,482.14㎡	
	계					481 대	24,200.81㎡	

■ 부대복리시설규모

	구 분		지 하	지 상	소 계	근 거	법 정	비고
부대복리시설	주민공동시설	경로당		180.00㎡	200.00㎡	서울시 주택조례	155.00㎡	용적률완화
		어린이집		202.30㎡	202.30㎡	서울시 주택조례	198.00㎡	용적률완화
		작은 도서관		249.54㎡	249.54㎡	서울시 주택조례	108.00㎡	용적률완화
		실내 놀이터		200.00㎡	200.00㎡			용적률완화
		지하 주민공동시설-1	161.21㎡		161.21㎡			
		지하 주민공동시설-2	335.19㎡		335.19㎡			
		주민운동시설	옥외공간 면적	300.00㎡	300.00㎡			
		어린이놀이터	옥외공간 면적	550.00㎡	550.00㎡	200㎡+(세대수x1㎡)	548.00㎡	
		소 계	496.40㎡	1,681.84㎡	2,198.24㎡	세대당 2.5 x1.25	881.25㎡	OK
	부대시설	관리사무소		70.28㎡	70.28㎡	10㎡+(세대수-50)x0.05㎡	24.90㎡	
		경 비 실		36.00㎡	36.00㎡			
		방재실/MDF실	70.00㎡		70.00㎡			
		기계/전기실	431.10㎡		431.10㎡			
		소 계	501.10㎡	106.28㎡	607.38㎡			
	합 계		997.50㎡	1,788.12㎡	2,785.62㎡			옥외면적제외
	지하주차장		22,718.67㎡		22,718.67㎡			
	공영주차장		1,482.14㎡		1,482.14㎡			
					80.00㎡			

■ 분양면적표

타입		비율	세대수			전용면적	공 용 면 적			공급면적 (면적/평수)		기타 공용면적			지하주차장	계약면적
			분양	공공분양	공공임대		복 도/계단실	벽체공유	소 계			기계/전기실	부대복리시설	소 계		
40 ㎡	A 형	6.90%	15	2	7	40.79	14.15	5.05	19.20	59.99	(18.15평)	0.84	2.94	3.79	44.43	108.20
49 ㎡	A 형	18.68%	41	9	15	49.79	14.90	5.98	20.88	70.67	(21.38평)	1.03	3.59	4.62	54.23	129.52
59 ㎡	A 형	60.63%	183	9	19	59.59	15.65	6.91	22.56	82.15	(24.85평)	1.23	4.30	5.53	64.90	152.58
84 ㎡	A 형	13.79%	43	3	2	84.79	17.35	7.35	24.70	109.49	(33.12평)	1.75	6.12	7.87	92.35	209.71
계		100.00%	282	23	43	20,858.72	5,443.05	2,320.71	7,763.76	28,622.48	(8,658.30평)	431.10	1,504.52	1,935.62	22,718.67	53,276.77
			348													

■ 비고

비고	-정비계획 용적률 초과분의 50%를 국민주택규모 주택 건설(임대) 300.00% -223.80% = 76.20% x 0.5 **38.1%**

* 본 계획안은 각종 심의 및 인허가시 변경될 수 있음 . 주민공동시설(경로당,보육시설,작은도서관) 용적률 가산 여부는 건축심의 시 결정

Design

배 치 도

scale : 1/600

서울특별시 광진구 중곡동 중곡아파트 공공재건축사업

서울특별시 광진구 중곡동 190-26 일원

■ 통합세대 개요

84 형		48 세대
59 형		211 세대
49 형		65 세대
40 형		24 세대
분양소계		348 세대

N

30m(동일로)

BUS

구역경계선/대지경계선

건축한계선(3.0m)

정북일조제외부지

실내 놀이터(1F)

시니어가든

경로당(1F)

20F(19) 20F(19)

16F(15) 16F(15) 16F(15)

101동 92

102동 38

어린이집(1F)

어린이놀이터

22F(21)

22F(21)

주민운동시설

경비실

8m 도로

1BL

5F

구역경계선

대지경계선

건축한계선(3.0m)

차량출입구

공공주차장 코어

9F(8)

작은도서관(1F)

주민휴게공간

25F(24) 25F(24)

25F(24)

지하주차장 경사로

19F(18)

18F(17)

관리사무소(1F)

주민휴게공간

203동 29

202동 120

201동 69

11F(10)

11F

24F(23)

25F

20F(17)

20F

어린이놀이터

잔디마당

주민운동시설

6m 도로

8m 도로

2BL

구역경계선

대지경계선

건축한계선(3.0m)

(주)진양ENG건축사사무소
TEL.02)2225-5205 FAX.02)3431-8335

Ⅳ 경관 검토서

1 검토의 개요
2 현황 및 상위계획 검토
3 경관 현황 검토
4 경관계획 검토
5 조망분석

1 검토의 개요

1. 검토의 목적
2. 검토의 범위

1 검토의 개요

1. 검토의 목적

가. 경관현황 조사 분석

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

나. 경관현황 및 영향검토

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

2. 검토의 범위

가. 공간적 범위

- 위　　치 : 서울특별시 광진구 중곡동 190-26번지 일대
- 면　　적 : 10,263.7㎡

나. 내용적 범위

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

[위치도]



2 현황 및 상위계획 검토

1. 지역현황
2. 상위 및 관련계획 검토
3. 관련 법규 검토

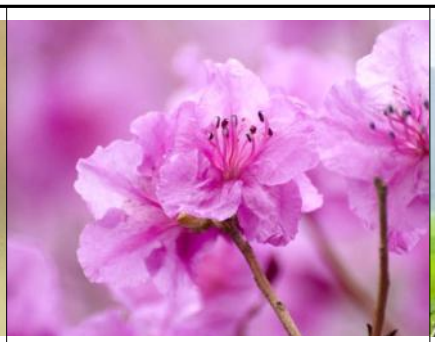
2 현황 및 상위계획 검토

1. 지역현황



- 광진구는 서울 동측에 위치하며, 북측으로 중랑구, 서측으로 성동구, 동측으로 구리시와 접하고, 남측으로 한강이 위치함
- 면적은 17.08km²로 서울시 면적의 2.8%를 차지함
- 광진구는 남북으로 7호선, 동서로 5호선과 2호선이 가로지르고 있고, 남측으로 강변북로, 서측으로 동부간선도로와 접하여 교통이 잘 발달되어 있음
- 아차산, 어린이대공원, 한강시민공원, 중랑천 등 자연자원이 풍부함

[광진구 상징이미지]

		
구새-까치	구꽃-진달래	구나무-느티나무
광진구	소통하며 발전하는 행복광진	서로를 감싸안은 구민들의 모습을 스마일 이모티콘으로 형상화해 따뜻하고 행복한 모습을 함축적으로 표현
CI	슬로건	

2. 상위 및 관련계획 검토

가. 2040년 서울도시기본계획

1) 계획 목표

▪ 미래상 : 살기좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울

2) 핵심이슈별 목표

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

3) 공간구조계획

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

4) 생활권계획

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

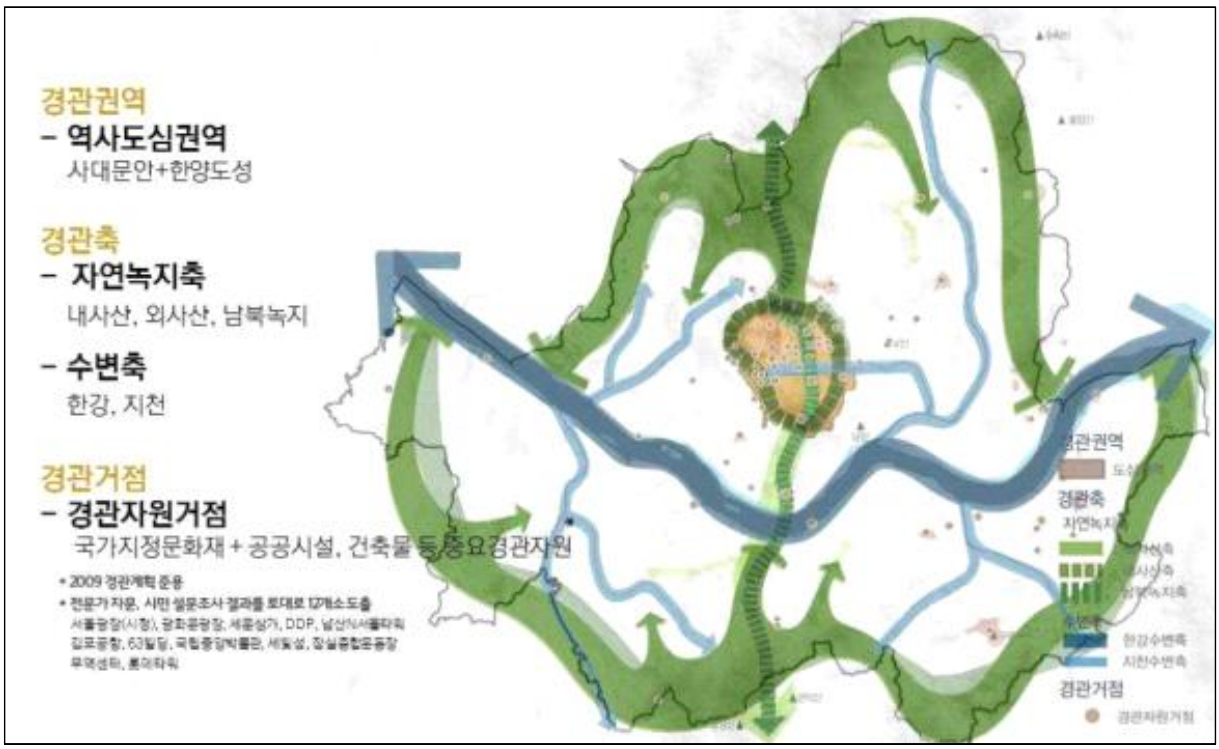
"신성장·교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모"	
도시공간	◦ 청량리·왕십리 광역중심, 동북권의 최대 교통·경제 중심지로서 위상 제고 ◦ 창동·상계 광역중심, 미래 신산업과 문화예술 기반의 수도권 동북부 경제중심지육성 ◦ 도심 접근성 강화로 광역중심을 서울의 신 성장거점으로 발전 유도 ◦ 지역의 내재 자원을 적극적으로 활용하여 지역중심 특화발전 도모 ◦ 청년첨단 혁신축을 중심으로 신 산업거점을 육성하여 동북권의 새로운 성장 견인
주거환경	◦ 정비시기 도래한 공동주택단지에 대한 선제적 관리계획 수립 ◦ 지역 특성을 고려한 높이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

나. 서울특별시 경관계획

1) 경관미래상



2) 경관구조 설정



3) 경관유형별 추진전략

경관유형	추진전략
자연녹지	**서울 고유의 자연과 녹지를 향유할 수 있는 친근한 자연녹지경관**
	◦ 전략1 : 산 주변 구릉지 경관특성관리
	◦ 전략2 : 조망점 및 조망명소를 활용한 주요산 조망기회 확대
	◦ 전략3 : 녹지 네트워크 형성을 통한 자연녹지 경관의 확산
수변	**도시적 매력과 자연성이 조화되는 새로운 수변경관**
	◦ 전략4 : 자연성과 조화되는 다양한 수변경관 형성
	◦ 전략5 : 통경과 상징성을 고려한 열린 수변경관 조성
	◦ 전략6 : 수변과 녹지공간을 연계한 생활친수공간 거점화
역사문화	**도심의 옛 모습 관리와 역사문화자원을 활용한 역사문화경관 강화**
	◦ 전략7 : 한양도성 및 역사문화자원 보존과 회복
	◦ 전략8 : 역사문화재 주변 역사경관 특성 관리
	◦ 전략9 : 역사문화 경관자원의 다양화
시가지	**주변 지역과의 조화와 지역 특성이 살아있는 시가지경관 형성**
	◦ 전략10 : 건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리
	◦ 전략11 : 가로경관의 질 향상 및 특화
	◦ 전략12 : 시가지 내 구릉·저층 주거지의 경관특성관리

4) 경관구조별 기본구상

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

[지천축-중랑천 기본구상도]



3. 관련법규 검토

가. 경관법(2019.3.14.)

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

[경관법 주요 내용]

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

나. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2023.6.28.)

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

[국토의 계획 및 이용에 관한 법률 경관관련 내용]

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

다. 서울특별시 경관 조례(2023.10.4.)

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

[서울특별시 경관 조례 경관관련 내용]

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

3 경관현황 검토

1. 대상지 경관현황
2. 경관현황 종합분석

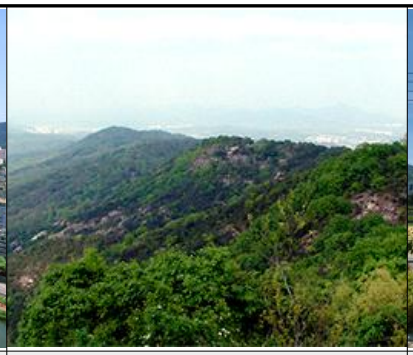
3 경관현황 검토

1. 대상지 경관현황

가. 자연경관 현황

- 대상지 서측으로 중랑천 및 중랑천체육공원이 인접하며, 동측으로 용마산 및 아차산이 위치하여 있음
- 그 밖에 주변으로 중곡어린이공원, 배나무터공원을 비롯한 다수의 소공원이 분포하고 있음

[자연경관 현황사진]

		
중랑천	용마산	중랑천체육공원

나. 인문경관 현황

- 대상지 동측으로 7호선 중곡역이 위치하며, 주변으로 상업시설이 밀집하여 있음
- 대상지는 간선도로인 동일로(30m)와 접하며, 동일로변으로 중·고층의 상업·업무시설이 위치하여 시가지경관을 형성함
- 또한, 중마초, 중광초 등의 교육시설이 인접하여 위치함

[인문경관 현황사진]

		
중곡역	동일로	교육시설(중마초)

2. 경관현황 종합분석

- 대상지와 인접하여 중랑천이 위치하며, 중랑천 배후로 대상지가 조망되므로 수변경관을 고려한 입면형태 및 색채 등의 경관계획 마련
- 대상지는 동일로와 접하므로, 동일로변 시가지경관과 어우러지는 조화로운 스카이라인 및 색채계획 마련
- 또한, 주변 지역자원을 고려한 통경축, 보행네트워크 등의 경관계획

[경관현황 분석도]



4 경관계획 검토

1. 토지이용계획
2. 건축물계획
3. 녹지계획
4. 스카이라인 계획

4 경관계획 검토

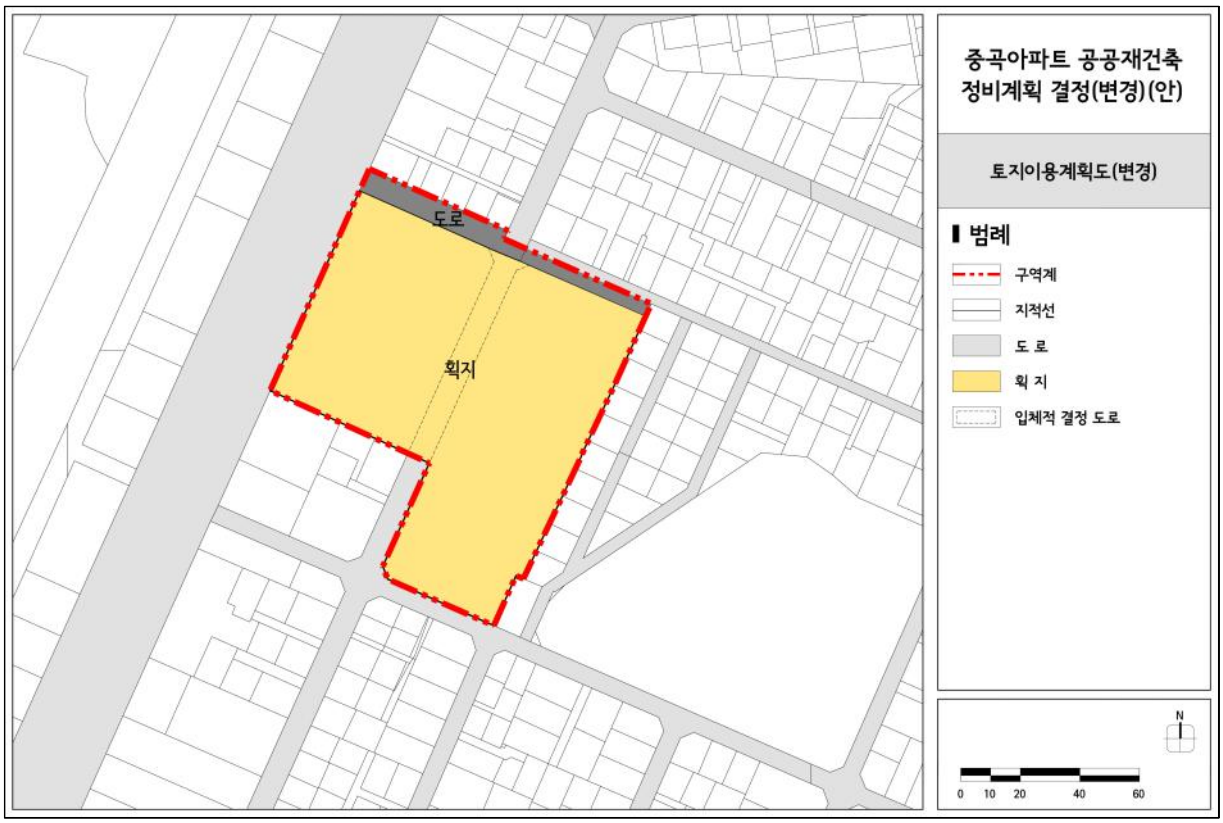
1. 토지이용계획

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

[토지이용계획표]

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		10,263.7	100.0	
정비기반시설 등	도로	659.0	6.4	
획지		9,604.7	93.6	

[토지이용계획도]



2. 건축물계획

가. 기본방향

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

나. 건폐율 및 용적률

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

주용도	용도지역	건폐율	용적률
공동주택 및 부대복리시설	제3종 일반주거지역	21.66%	299.11%

다. 건축물 높이에 관한 계획

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

구분	최고층수	최저층수	비고
공동주택	25층	9층	

라. 건축물 배치 및 형태

1) 공동주택 건축물 배치계획

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

[공동주택 배치계획]



2) 공동주택 건축물 입면 및 형태계획

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

[공동주택 입면 및 형태계획 예시]

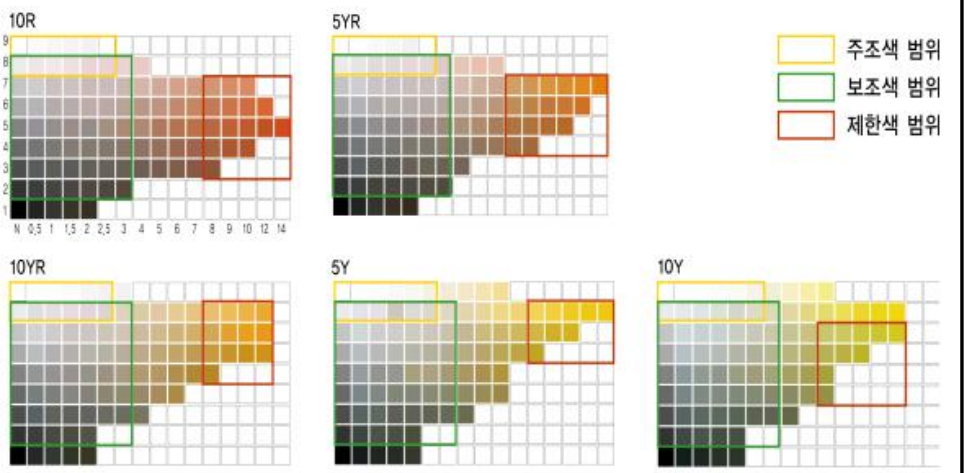


마. 색채계획

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

[수변경관 권장색채사용 범위 예시]

*서울색 정립 및 체계화(2008.05)에 준하여 작성

구분	적용
색채적용 기본방향	◦ 도시와 생활에 조화로운 친수도시로 여유가 느껴지는 색채이미지 연출
권장재료	◦ 자연소재의 외장재, 석재, 목재, 유리 사용 ◦ 광택이 있는 소재사용을 제한(스틸 등)
권장배색	◦ 동일조화, 유사조화, 무채색조화
권장색채 사용범위	◦ 주조색 - 명도 8이상, 채도 3이하의 10R~10Y계열 ◦ 보조색 - 명도 2~9, 채도 4이하의 10R~10Y계열 ◦ 강조색 - 원색제한
	

[색채계획 예시]



바. 야간경관계획

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

[빛 방사 허용기준]

*서울특별시 빛공해 방지 및 좋은 빛 형성 관리 조례 시행규칙 [별표 2] 빛 방사 허용기준 등에 준하여 작성

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

[오픈스페이스 조명기준]

*KS조도기준(KS A 3011)에 준하여 작성

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

[야간경관계획 예시]



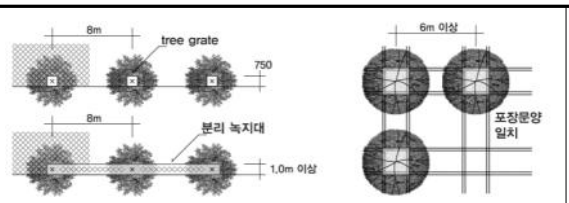
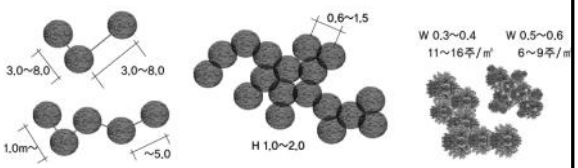
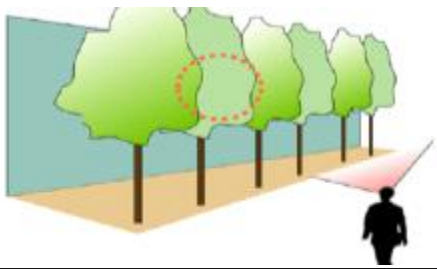
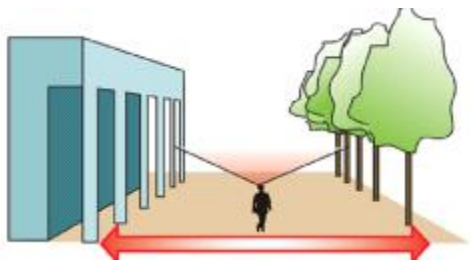
3. 녹지계획

가. 녹지계획

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

나. 조경계획

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

<table>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>가로수</td><td>경관식재</td></tr>
<tr><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>차폐식재</td><td>지표식재</td></tr>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>가로녹시율 증가로 근경의 위압감 완화</td><td>폭넓은 보도 확보로 건축물의 위압감 완화</td></tr>
<tr><td>◦ 녹시율 확보 및 건축물 차폐기능을 유도하여 고층건축물의 위압감을 보행자 시점에서 차단

◦ 가로환경개선 및 경관 완충의 역할 기대</td><td>◦ 건물 이격 배치하여 시야의 확보 및 보행자 시점에서의 건축물 위압감 완화

◦ 환경적 측면에서는 가로환경이 개선되어 쾌적한 환경의 조성이 가능</td></tr>
</table>

4. 스카이라인 계획

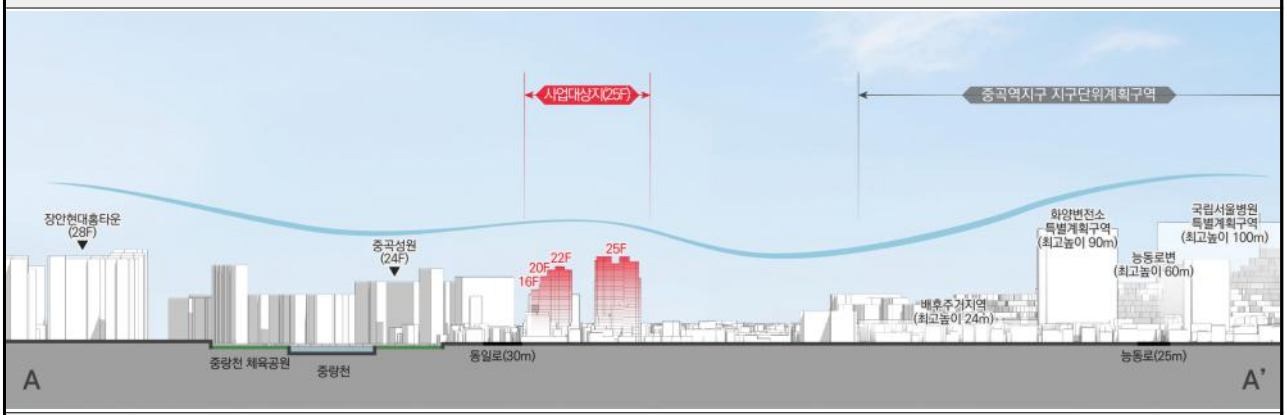
가. 기본방향

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

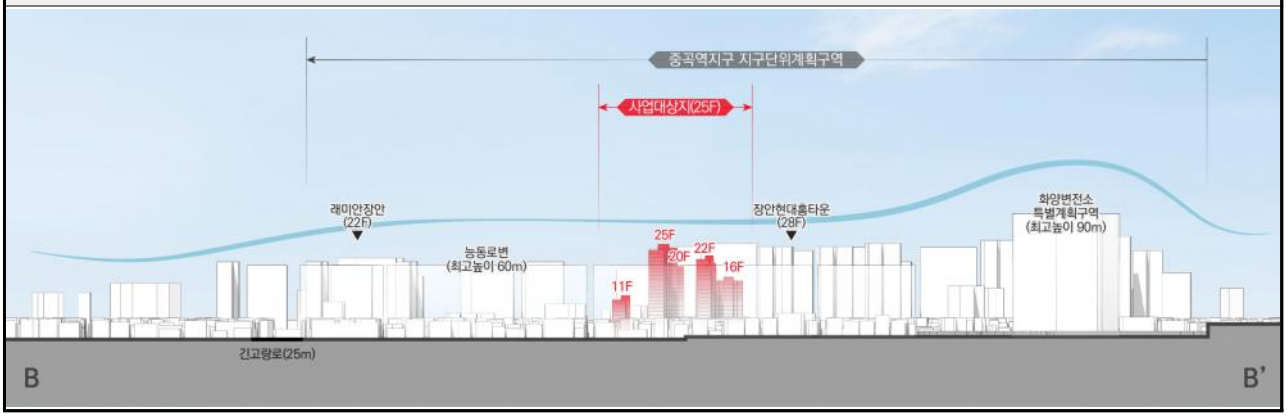
나. 스카이라인 검토

KEY MAP	분석내용
	◦ A-A' | 인접 지구단위계획구역 높이 계획을 고려하여 중랑천에서 중곡역까지 리듬감있는 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨 ◦ B-B' | 중랑천변 배후 공동주택과 함께 자연스러운 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨

A-A'



B-B'



5 조망분석

1. 조망분석의 전제
2. 조망점 선정
3. 경관시뮬레이션

1 조망분석

1. 조망분석의 전제

가. 조망의 개념

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

구분	개념
근 경	◦ 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 100m 이내에 위치한 간선도로 및 교차로 등 주요가로에서 조망
중 경	◦ 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 100~250m에 위치한 공원, 광장, 주요 시설 등 ◦ 사람들의 통행이 많은 지점에서 조망
원 경	◦ 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 250m 이상 되는 위치의 전망대 등에서 조망

나. 조망의 구성요소

- 일정한 지점(조망지점)에서 가시될 수 있는 물리적인 시각적 요소를 조망자원이라고 하며, 조망자원 중 일정한 기준에 의해 조망될 가치가 있는 조망요소로 분류된 것을 조망대상이라 함
- 조망점(view point)은 사람들이 모이는 주된 장소와 사람들이 움직이면서 보는 이동 동선상의 한 장소를 기준으로 함
- 장소로서의 조망점(주요시설지 조망점) : 일상생활에서 시선이 모이는 장소인 역전, 상점가, 공원, 광장 중에서 조망이 양호한 지점
- 이동 동선상의 조망점(가로 조망점) : 통행량이 많은 간선도로, 통근 및 통학로 등 이동상에 보이는 조망이 중시되는 곳으로 설정

다. 조망권역에 따른 평가내용

구분	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	지역주민의 조망권 확보	◦ 전망, 통경, 차경 등의 다양한 조망형태 확보 여부
	주변환경과의 조화	◦ 대상지의 용도별 개발유형에 따른 건축물의 높이, 규모 등의 적절성 여부
	주변 개발계획에 따른 경관변화에 대응	◦ 주변 여건 변화에 따른 과업대상지의 장소성
원경	지역경관의 수준 향상	◦ 지역경관의 정체성을 고려한 랜드마크 조성의 필요성 ◦ 지역경관 내에서 과업대상지의 인지성
	도시스카이라인 보존	◦ 도시스카이라인의 저해성 여부

2. 조망점 선정

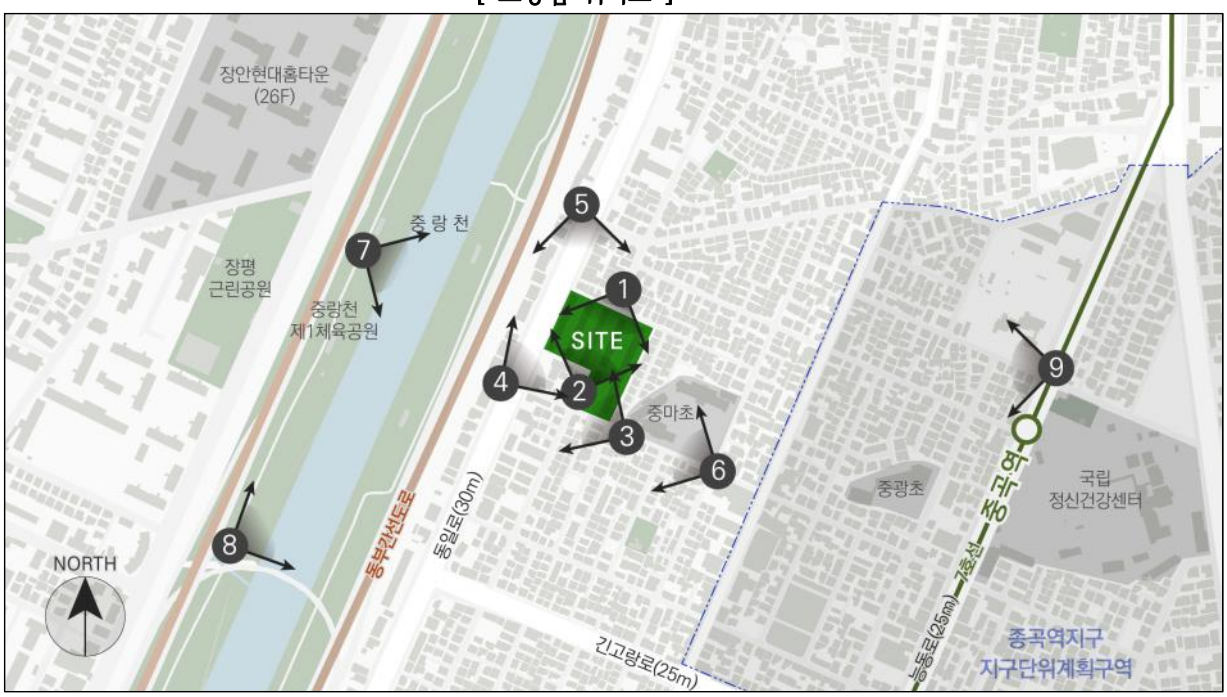
가. 조망점 선정기준

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

나. 조망점 선정 및 위치도

구분	조망점	거리	위치	비고
근경	1	약 10m	긴고랑로1길 북측	
	2	약 10m	긴고랑로1길 남측	
	3	약 30m	동일로 72길	
	4	약 60m	동일로 남측	
중경	5	약 110m	동일로 북측	
	6	약 150m	중마초	
	7	약 250m	중랑천 제1체육공원	
원경	8	약 450m	중랑천 제1체육공원 남측	
	9	약 480m	중곡역 3번출구	

[조망점 위치도]



3. 경관시뮬레이션

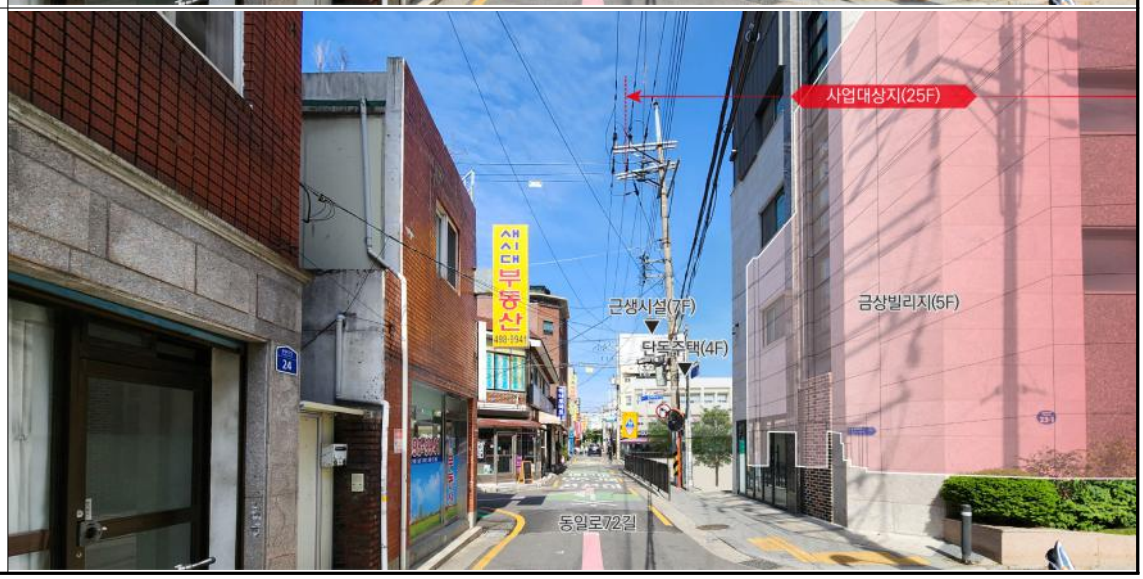
가. 경관시뮬레이션 I 근경1

조망점1	긴고랑로1길 북측	
조망거리	10m	
검토내용	◦ 대상지를 가로지르는 도로 북측에서 바라 본 조망으로 중·저층부가 주로 조망될 것으로 예상되며 기존의 차폐된 경관을 이루던 담장을 없애고 도로변 이격배치 및 필로티 계획으로 열린경관 형성 ◦ 기존 8m도로에 위치한 지정주차공간을 없애고 보차분리를 통해 보행자들에게 쾌적한 보행가로환경 제공	
사업전		
사업후		

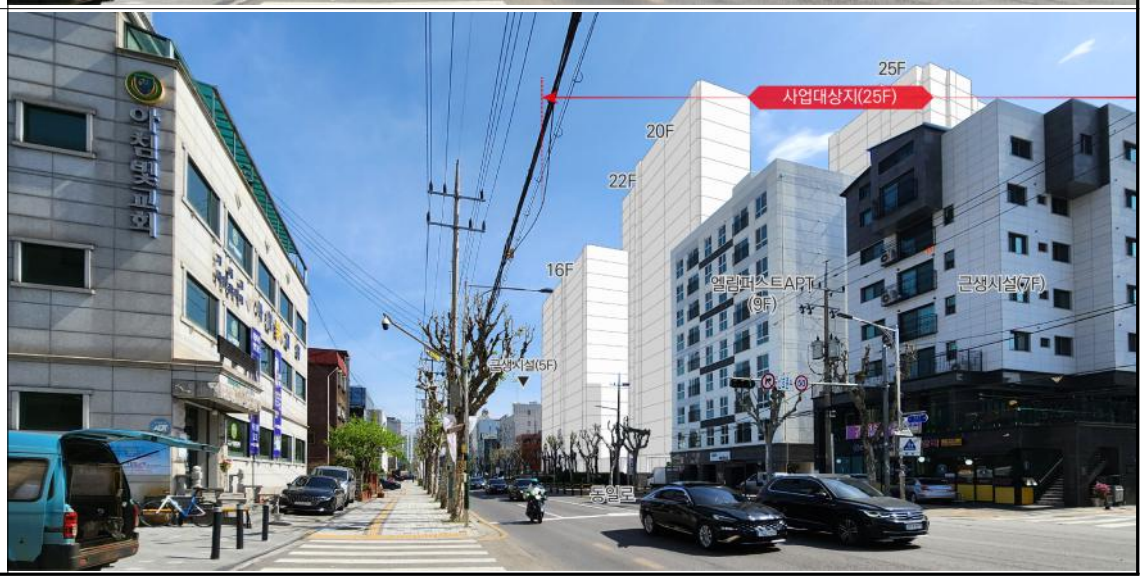
나. 경관시뮬레이션 I 근경2

조망점2	긴고랑로1길 남측	
조망거리	10m	
검토내용	◦ 대상지를 가로지르는 도로 남측에서 바라본 조망으로 중·저층부가 주로 조망될 것으로 예상되며 기존의 차폐된 경관을 이루던 담장을 없애고 도로변 이격배치 및 필로티계획으로 열린경관 형성 ◦ 기존 8m도로에 위치한 지정주차공간을 없애고 보차분리를 통해 보행자들에게 쾌적한 보행가로환경 제공	
사업전		
사업후		

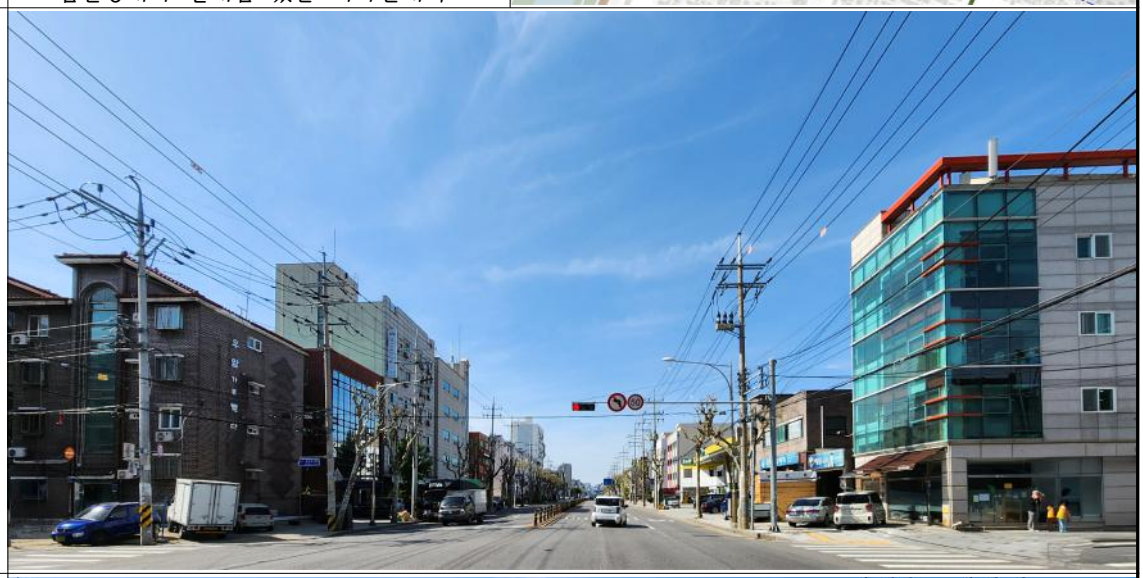
다. 경관시뮬레이션 I 근경3

조망점3	동일로72길	
조망거리	30m	
검토내용	◦ 동일로 72길에서의 조망으로 기존에는 대상지 일부가 조망되었으나 사업 후 인접건축물에 의해 차폐되어 대상지 조경시설 일부만 조망될 것으로 예상됨 ◦ 기존보행로와 연계하여 이격배치 및 조경공간 확보를 통해 쾌적하고 열린경관 형성	
사업전		
사업후		

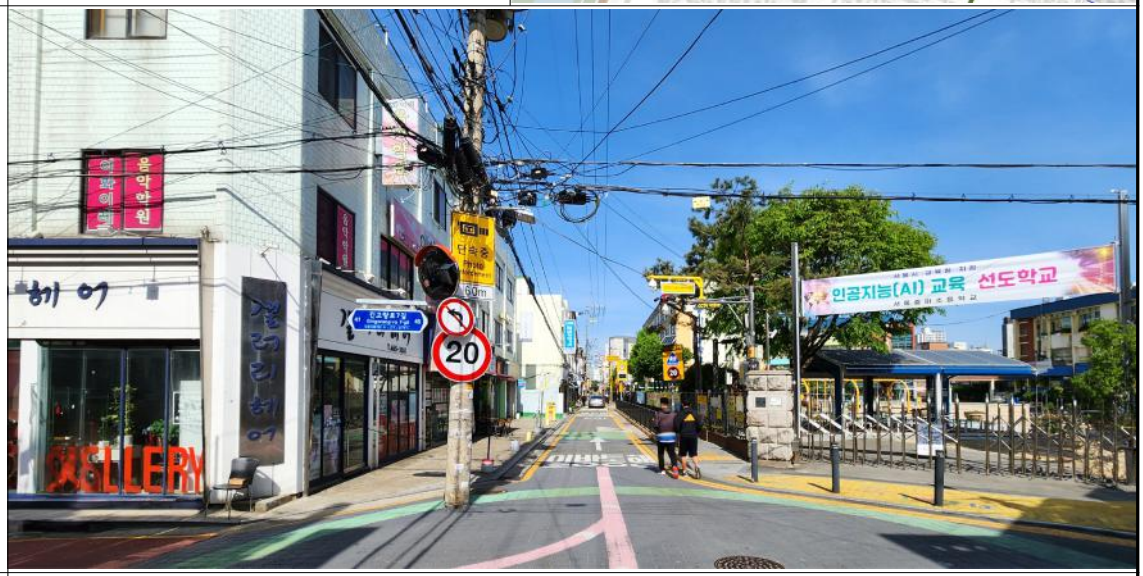
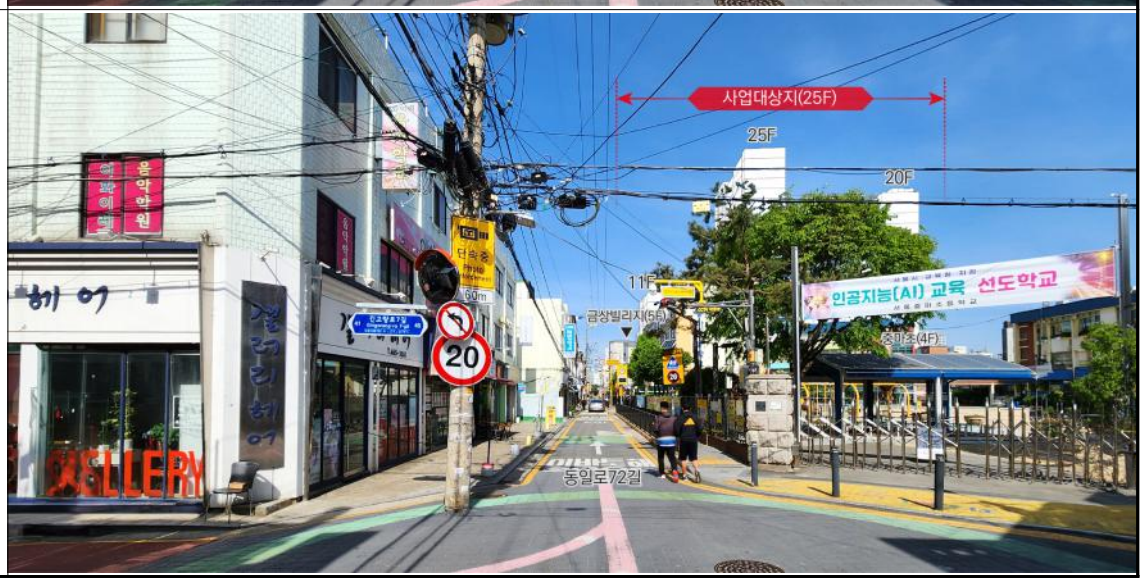
라. 경관시뮬레이션 I 근경4

조망점4	동일로 남측	
조망거리	60m	
검토내용	◦ 동일로 남측에서의 조망으로 동일로변을 중심으로 인접 건축물과 대응하는 도시경관을 형성할 것으로 예상됨 ◦ 수평적·수직적 입면분절 및 주변과 어우러지는 색채계획을 통해 시각적 차폐감을 완화하여 열린경관 형성	
사업전		
사업후		

마. 경관시뮬레이션 I 중경1

조망점5	동일로 북측	
조망거리	110m	
검토내용	◦ 동일로 북측에서 바라본 조망으로 인접 건축물에 의해 일부 차폐되며 대상지 중·상층부가 주로 조망될 것으로 예상됨 ◦ 주변과 어우러지는 색채계획으로 조화로운 경관형성을 유도하고 옥탑부 특화계획시 과도한 형태를 지양하며, 입면형태와 일체감 있는 디자인계획	
사업전		
사업후		

바. 경관시뮬레이션 I 중경2

조망점6	중마초	
조망거리	150m	
검토내용	◦ 중마초등학교에서의 조망으로 교육시설 및 조경식재에 의해 차폐되어 대상지 상층부 일부만 조망될 것으로 예상됨 ◦ 옥탑부 특화계획시 과도한 형태를 지양하고 입면형태와 일체감 있는 조화로운 디자인계획 마련	
사업전		
사업후		

사. 경관시뮬레이션 I 중경3

조망점7	중랑천 제1체육공원	
조망거리	250m	
검토내용	◦ 중랑천 체육공원에서의 조망으로 대상지 전반이 조망될 것으로 예상됨 ◦ 배후 용마산의 자연스카이라인과 함께 인접 주거시설들과 조화로운 도시스카이라인을 형성할 것으로 예상되며, 경관자원인 중랑천을 고려한 색채 및 디자인계획을 통해 기도심과 어우러지는 경관형성 유도	
사업전		
사업후		

아. 경관시뮬레이션 I 원경1

조망점8	중랑천 제1체육공원 남측	
조망거리	450m	
검토내용	◦ 중랑천 체육공원에서의 조망으로 대상지 전반이 조망될 것으로 예상됨 ◦ 대상지 내 다채로운 높이계획으로 차폐감을 완화하고 주변과 어우러지는 스카이라인 형성 유도 ◦ 주변지역으로 낮아지는 배치 및 높이계획으로 자연스러운 경관 형성	
사업전		
사업후		

자. 경관시뮬레이션 I 원경2

조망점9	중곡역 3번출구	
조망거리	480m	
검토내용	◦ 중곡역에서의 조망으로 대상지가 차폐되어 경관적 변화가 없을 것으로 예상됨	
사업전		
사업후		

Ⅴ 교통성 검토서

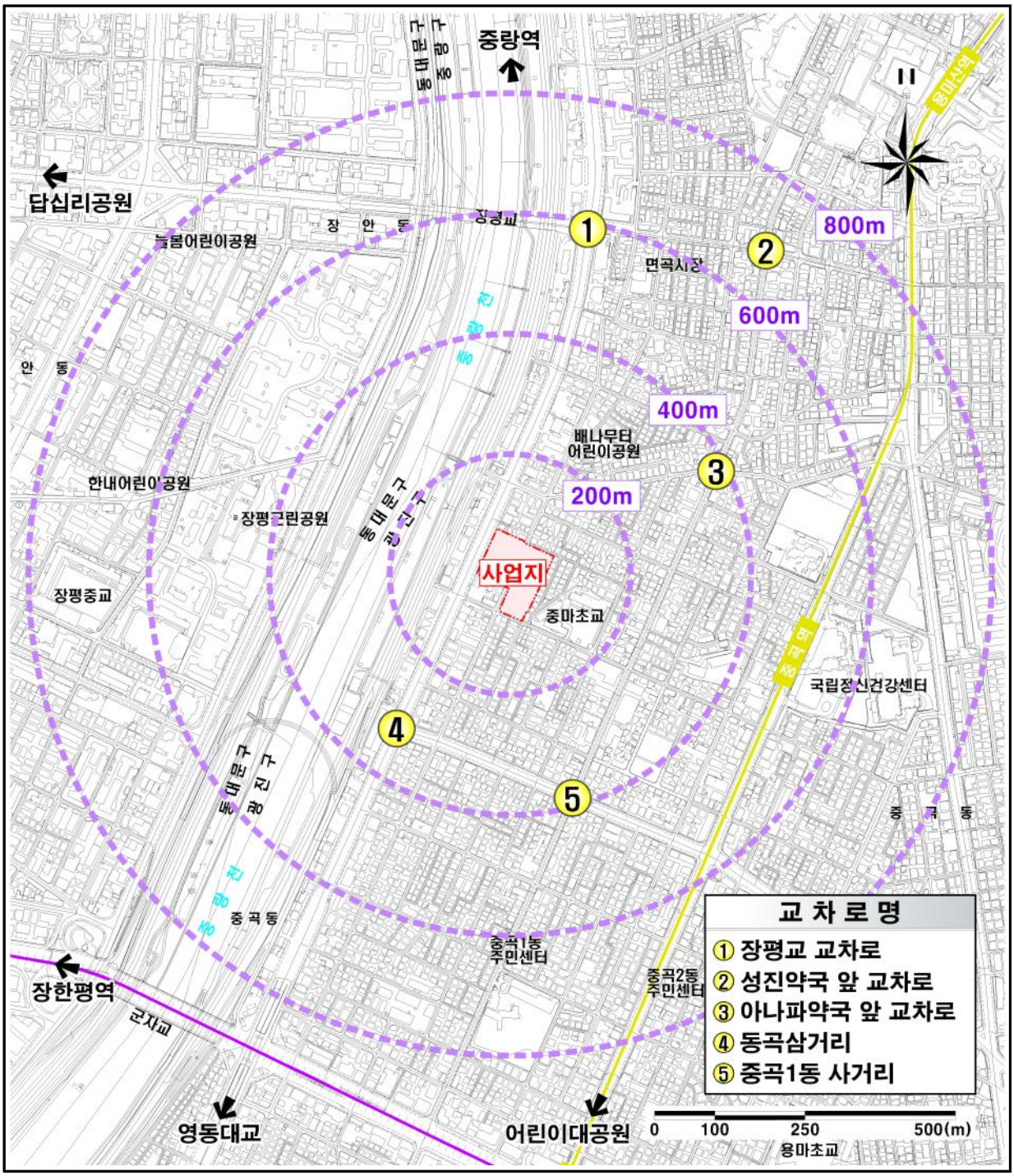
1 계획의 개요
2 교통분석의 범위 및 교통현황
3 교통소통분석 기준
4 주변개발계획
5 교통수요예측
6 주차수요예측
7 사업시행으로 인한 문제점 및 개선방안

1. 계획의 개요

가. 사업지 위치

■ 본 사업은 공동주택을 재건축하는 사업으로 행정구역상 서울특별시 광진구 중곡동 190-26 일원에 위치하고 있으며, 도시계획상 제3종일반주거지역임

〈 대상지 위치도 〉



나. 사업의 개요

1) 사업개요

구 분			내 용
대 지 위 치			서울특별시 광진구 중곡동 190-26 일원
지 역 지 구			제3종일반주거지역
용 도			공동주택 및 부대복리시설
사 업 기 간			~ 2030년
규 모			지하3층 ~ 지상25층, 348세대
구 역 면 적			10,263.70㎡
대 지 면 적			9,604.70㎡
기 부 채 납 면 적			659.00㎡
건축규모	건 축 면 적		2,080.44㎡
	연 면 적		54,758.91㎡ (지상층 : 29,560.60㎡, 지하층 : 25,198.31㎡)
	건 폐 율		21.66%
	용 적 률		299.11%
주차	법 정 주 차		295대
	수 요 주 차		359대 (2031년 원단위법)
	계획주차	공동주택	443대 (법정주차대비 150.2%, 수요주차대비 123.4%)
		공영주차	38대

2031년 발생교통량 (단위: 대/시, 대/일)		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
사업 미시행시	사업지 및 주변가로 첨두시	11	53	9	9	20	62	82
	1일 발생교통량	276	276	73	73	349	349	698
사업 시행시	사업지 및 주변가로 첨두시	15	69	12	12	27	81	108
	1일 발생교통량	362	362	95	95	457	457	914
순수 발생량	사업지 및 주변가로 첨두시	4	16	3	3	7	19	26
	1일 발생교통량	86	86	22	22	108	108	216

주 : 사업지 첨두시 및 주변가로 첨두시는 08~09시임

2) 면적개요

[용도별 면적표]

구 분		세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	기타공용 면적(㎡)	지하주차장 (㎡)	계약면적 (㎡)
공동 주택	40㎡	24	40.79	19.20	59.99	3.79	44.43	108.20
	49㎡	65	49.79	20.88	70.67	4.62	54.23	129.52
	59㎡	211	59.59	22.56	82.15	5.53	64.90	152.58
	84㎡	48	84.79	24.70	109.49	7.87	92.35	209.71
	소계	348	20,858.72	7,763.76	28,622.48	1,935.62	22,718.67	53,276.77
공영주차장 (하부)		-	-	-	-	-	1,482.14	1,482.14
합계		348	20,858.72	7,763.76	28,622.48	1,935.62	24,200.81	54,758.91

2. 교통분석의 범위 및 교통현황

가. 교통분석의 범위

1) 시간적 범위

■ 시간적으로는 2030년을 기준으로 사업완공 후 1년을 분석대상 시점으로 설정하였으며, 사업완공 1년 후인 2031년을 목표년도로 설정하였음

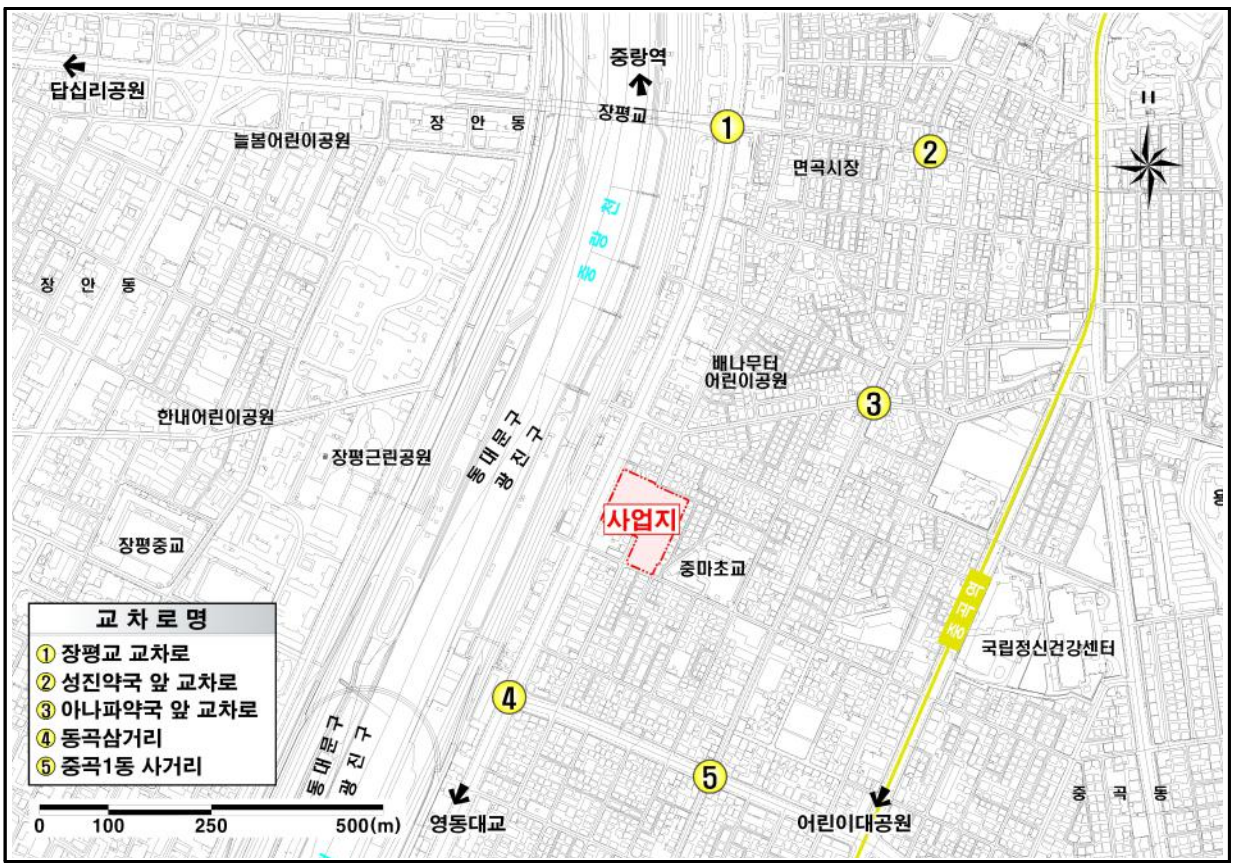


2) 공간적 범위

■ 공간적 범위는 사업부지 주변지역, 특히 사업시행으로 직·간접적인 교통 영향이 미칠 것으로 예상되는 주변 주요가로 및 교차로를 선정하였음

■ 본 사업지를 중심으로 직·간접적으로 영향을 받을 것으로 예상되는 5개 교차로 및 주요 가로로 둘러싸인 지역을 외부 영향권으로 설정하였으며, 교통수요, 주차동선체계에 따라 직접적으로 영향을 받는 사업지의 내부동선 및 인접 교통시설을 내부 영향권으로 공간적 범위를 설정하였음

〈 공간적 범위도 〉



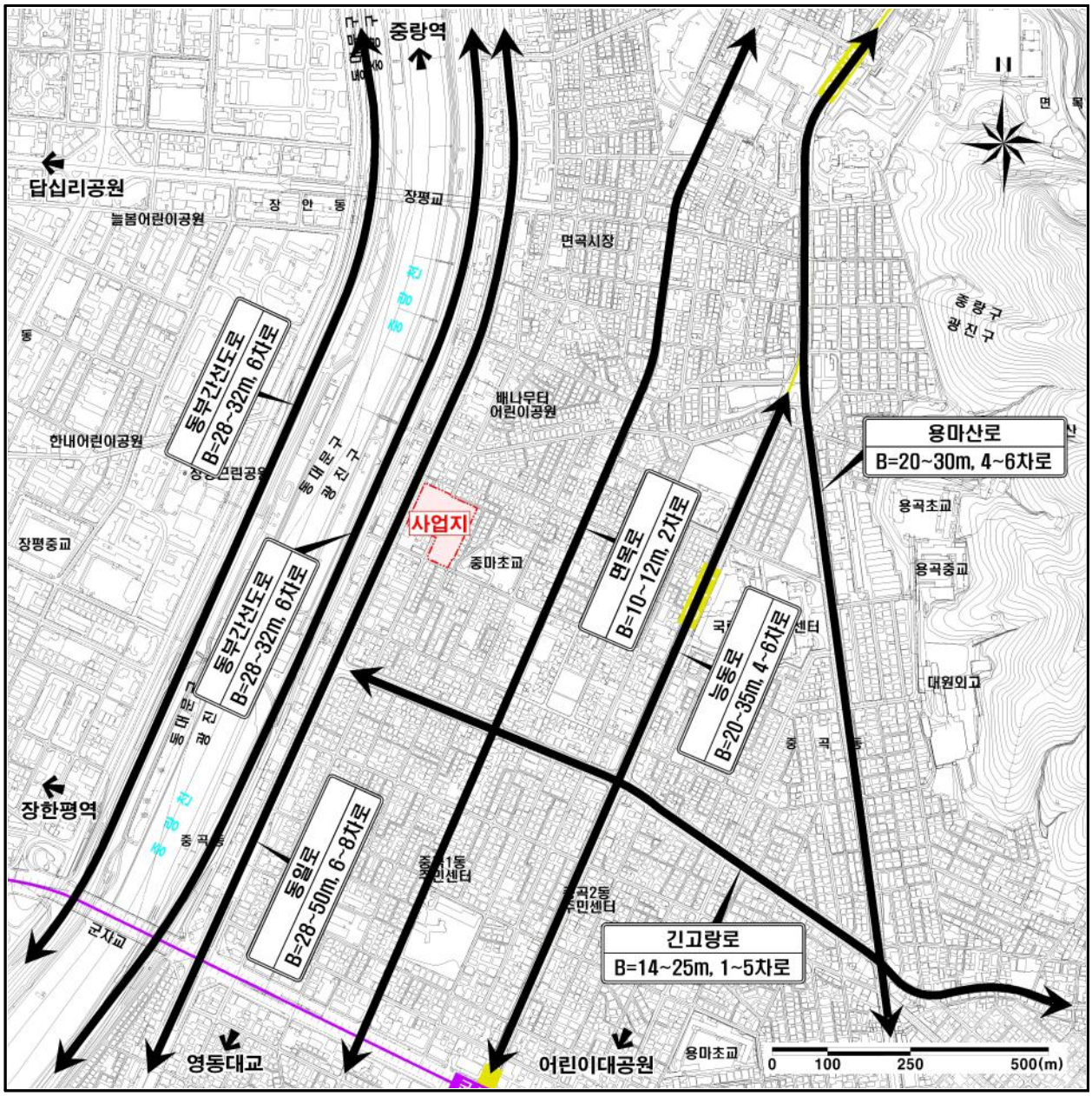
나. 가로망 현황

■ 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면 서측으로 동부간선도로(B=28~32m, 6차로) 및 동일로(B=28~50m, 6~8차로)가 위치하고 있고 동측으로 면목로(B=10~12m, 2차로)가 위치하고 있음

[사업지 주변 가로망 현황]

가 로 명	폭 원(m)	차로수(양방향)	가 로 명	폭 원(m)	차로수(양방향)
동부간선도로	28~32	6	면목로	10~12	2
동일로	28~50	6~8	능동로	20~35	4~6
긴고랑로	14~25	1~5	용마산로	20~30	4~6

〈 사업지 주변 가로망 현황도 〉

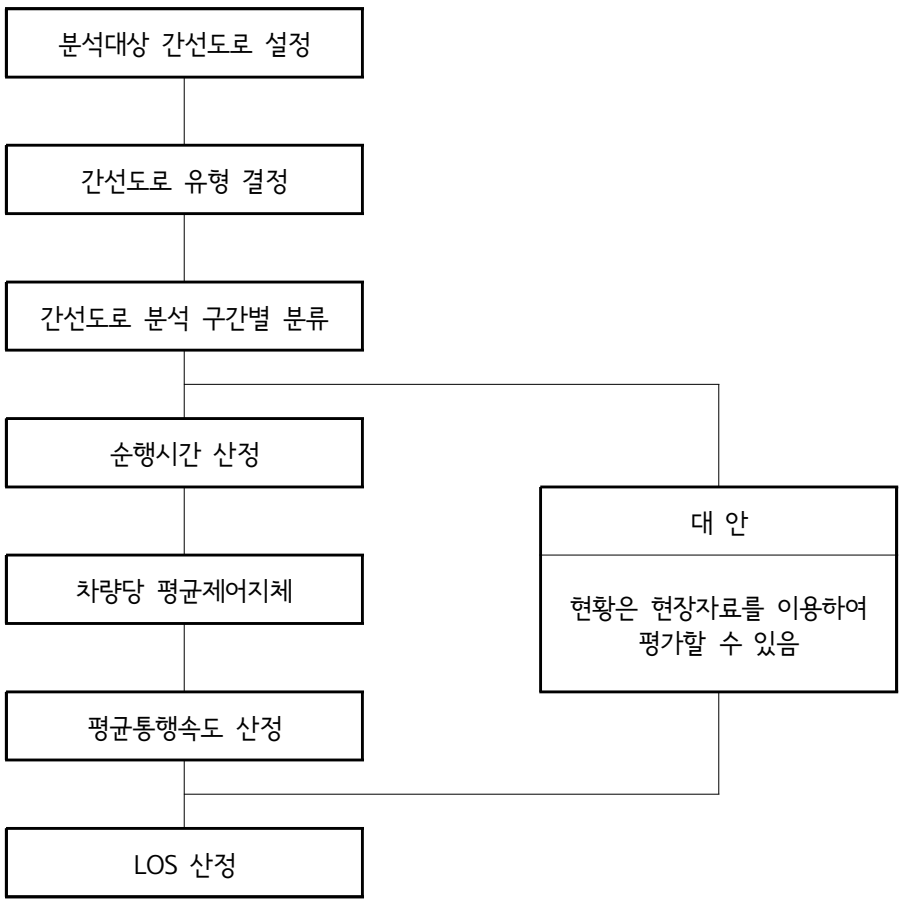


3. 교통소통분석 기준

가. 가로분석 기준

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

〈 간선도로 서비스수준 분석과정 〉



1) 분석대상 간선도로의 설정(1단계)

■ 분석대상 간선도로의 위치와 총 연장을 정확하게 규정함

2) 간선도로 유형 결정(2단계)

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

① 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석방법

〈 서비스수준 분석표 〉

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

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

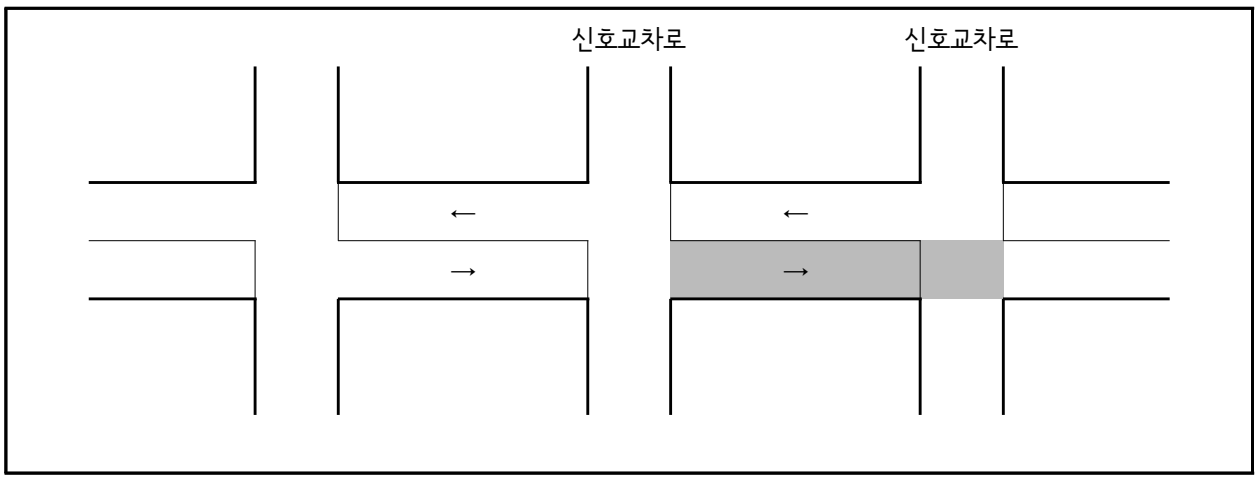
〈 도로구분과 도로여건에 따른 간선도로 유형 〉

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

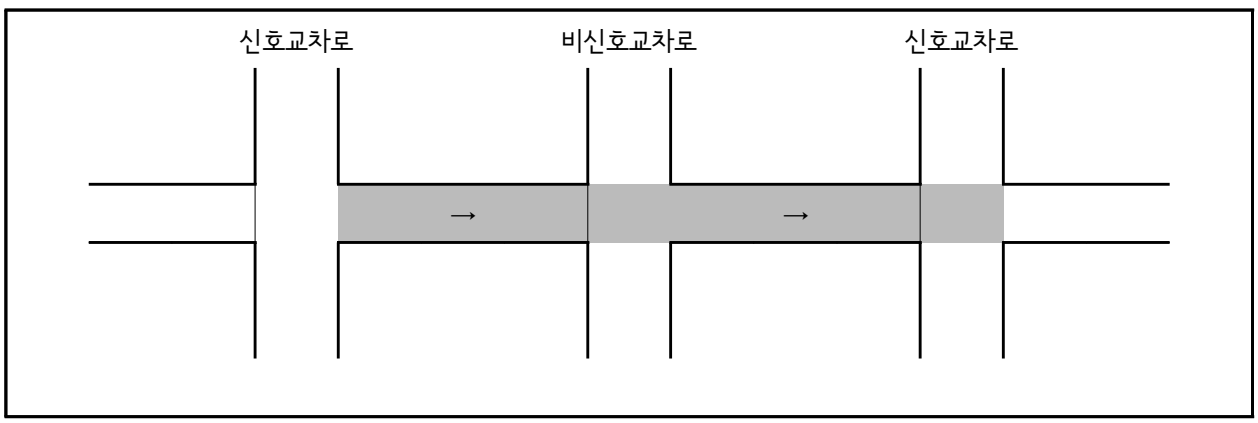
자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

3) 간선도로 분석구간별 분류(3단계)

- 도로의 분석 기본단위는 구간인데, 신호교차로에서 다음 신호교차로까지 한 방향의 길이를 말함
- 만약 동일한 동급의 간선도로에서 두 개 이상의 연속된 구간의 구간길이, 자유속도, 속도제한 그리고 주변의 토지이용도가 비슷하다면 하나의 구간으로 분석함
- 아래의 그림은 간선도로 구간 설정시 양방향 통행도로, 일방통행도로의 구간설정 개념을 도식화함



〈 양방통행도로의 분석구간 개념도 〉



〈 일방통행도로의 분석구간 개념도 〉

4) 순행시간 산정(4단계)

- 순행시간(주행시간)이란 어떤 구간을 통행하는데 있어서 신호등으로 인한 가·감속 지체와 정지지체의 영향을 받지 않고 주행하는 시간을 의미하며, 주행속도는 자유속도보다 낮은 값을 갖음
- 또한, 분석구간의 주행속도를 산정하기 위해서는 간선도로 유형, 분석구간 길이, 측면마찰 정도를 알아야 함

〈 km당 구간 순행시간 〉

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

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

〈 노변마찰 정도 설정 기준 〉

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

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

5) 교차로 접근지체 산정(5단계)

■ 간선도로 평가에 사용하기 위한 지체는 평균제어지체임

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

여기서,

d = 차량당 평균제어지체(sec/veh)

d_1 = 연동보정된 균일제어지체(sec/veh)

d_2 = 임의 도착과 과포화를 나타내는 증분지체

PF = 연동계수

f_{cw} = 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수

d_3 = 추가지체(sec/veh)

■ 균일지체, 증분지체, 연동계수, 추가지체 산정식은 다음과 같음

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

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

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

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

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

여기서,

T = 분석기간의 길이(h)

C = 신호주기(s)

g = 유효녹색시간(s)

X = 해당 차로군의 포화도

c = 분석기간 중 해당 차로군의 용량

x = 교통량/용량 비(v/c)

Q_b = 분석 시점에 존재하는 초기차량대수(vph)

V = 분석기간 중 해당 차로군의 도착교통량(vph)

6) 평균통행속도 산정(6단계)

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

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

여기서,

평균통행속도 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 평균통행속도(kph)

구간길이 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 연장(km)

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

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

3600 = 속도를 kph로 환산하기 위한 환산계수

7) 서비스수준 평가(7단계)

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

〈 간선도로의 서비스수준 기준 〉

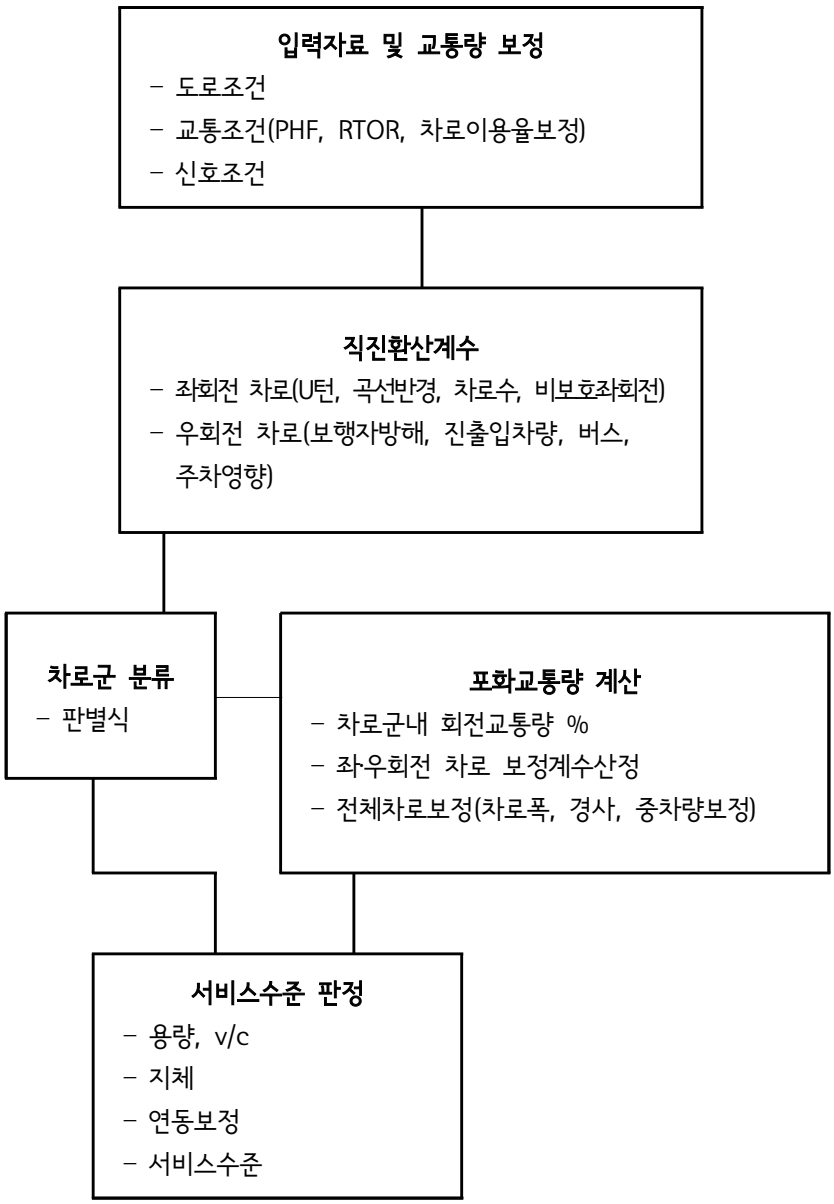
간선도로유형	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
자유속도 범위(kph)	85 ~ 75	75 ~ 65	65 ~ 55
자유속도 기준(kph)	80	70	60
서비스수준	**평 균 통 행 속 도 (kph)**		
A	≥ 67	≥ 60	≥ 49
B	≥ 51	≥ 46	≥ 39
C	≥ 37	≥ 33	≥ 29
D	≥ 28	≥ 25	≥ 20
E	≥ 21	≥ 18	≥ 12
F	≥ 10	≥ 10	≥ 8
FF	≥ 6	≥ 6	≥ 5
FFF	< 6	< 6	< 5

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

나. 교차로 분석기준

1) 신호교차로 분석방법

- 신호교차로에서 서비스수준의 평가기준으로 사용되는 지체는 분석기간 동안의 차량당 평균제어지체로 나타남
- 차량당 평균제어지체란 분석기간에 도착한 차량들이 교차로에 진입하면서부터 교차로를 벗어나서 제 속도를 낼 때까지 걸린 추가적인 시간손실의 평균값을 말한다. 또 여기에는 이전에 교차로를 다 통과하지 못한 차량으로 인해 분석기간 동안에 도착한 차량이 받는 추가지체도 포함됨
- 신호교차로 서비스수준 분석은 도로용량편람의 기준을 적용하고 KHCS 프로그램을 이용하여 분석·평가하였음



〈 신호교차로 분석과정 〉

① 입력자료 및 교통량 보정(1단계)

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

② 좌회전차로, 우회전차로의 직진환산계수 산정(2단계)

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

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

③ 차로군 분류(3단계)

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

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

■ 차로군 분류

㉠ 전용 좌회전 차로 또는 별도 차로군

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

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

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

$V_{STR} < V_{RF}$ 이면 : 실질적 전용 우회전차로군

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

$V_{STR} > V_{RF}$ 이면 : 직진과 우회전 통합차로군

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

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

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

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

④ 포화교통량 계산(4단계)

■ 포화교통류율은 조사지점마다 각각의 조건이 다르기 때문에 일정하지 않음

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

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

■ 포화교통류율 산정식은 다음과 같음

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

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

⑤ 서비스수준 판정(6단계)

■ 서비스 수준은 다음 단계를 거쳐 산정함

i) 각 차로군별 용량 및 v/c비 계산

ii) 초기 대기차량(Q_b)이 없으면

㉠ 균일지체(d_1)

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

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

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

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

㉡ 증분지체(d_2)

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

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

ⅲ) 초기 대기차량(Q_b)이 있으면

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

㉡ 증분지체(d_2)

㉢ 추가지체(d_3)

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

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

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

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

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

c : 분석기간 중에 해당 차로군의 용량(vph)

V : 분석기간 중에 차로군의 도착교통량(vph)

ⅳ) 연동계수(PF)를 적용하여 제어지체 계산

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

여기서, d : 차량당 평균제어지체(초/대)

d_1 : 균일 제어지체(초/대)

PF : 신호연동에 의한 연동보정계수

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

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

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

〈 신호교차로 서비스수준 분석기준 〉

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

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

2) 비신호교차로 분석방법

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

1) 무통제 교차로

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

2) 양방향정지 교차로(Two-way stop controlled)

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

3) 전방향정지 교차로(All-way stop controlled)

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

4) 로터리식 교차로

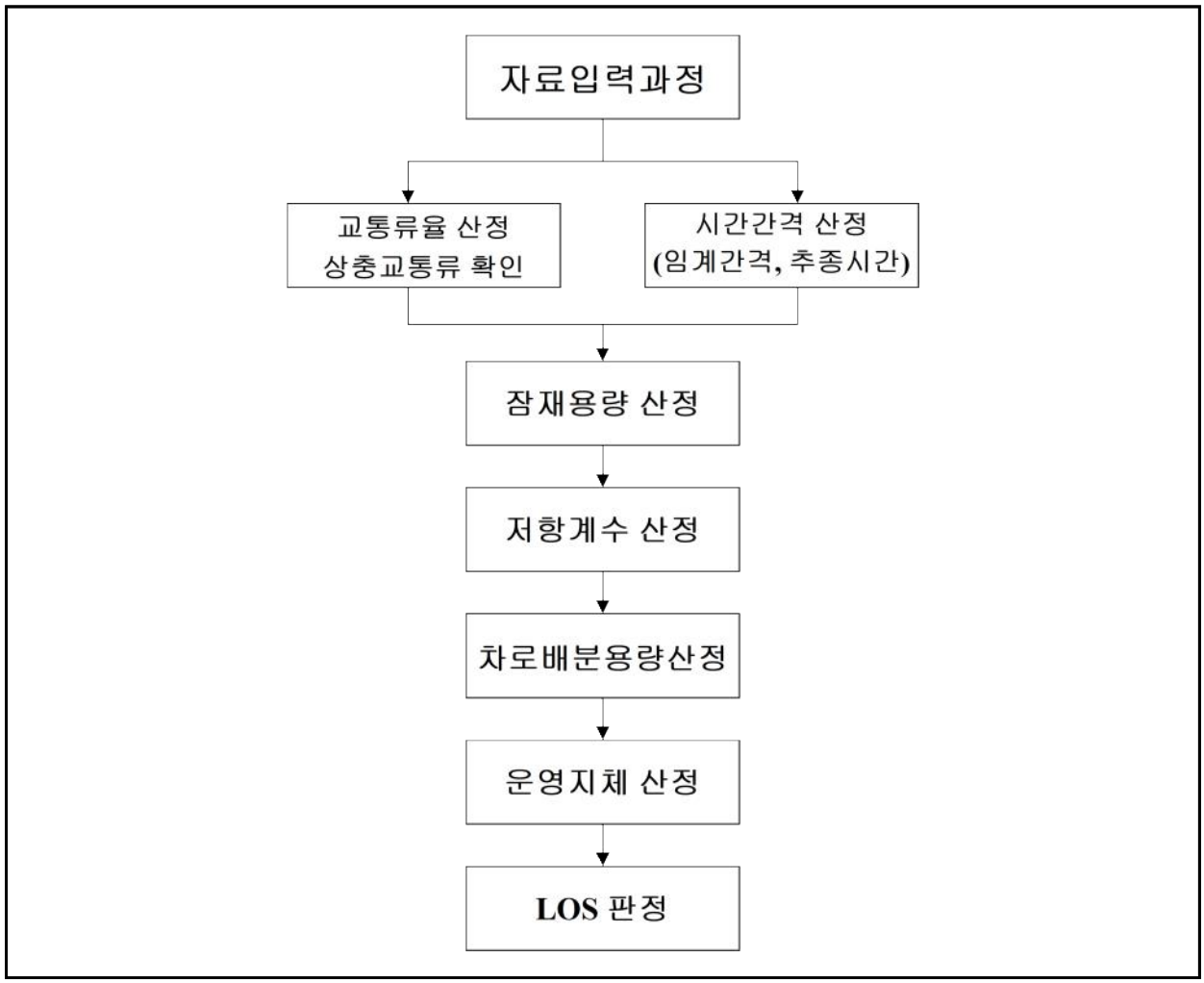
교차점이 중앙에 교통섬을 설치하여 차량이 그 주위를 돌아가면서 교통흐름을 처리하는 도류식 교차로 지점을 말한다.

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

■ **양방향정지 교차로 서비스수준 분석방법**

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

[양방향정지 교차로의 분석과정]



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

[양방향정지 교차로의 서비스수준]

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

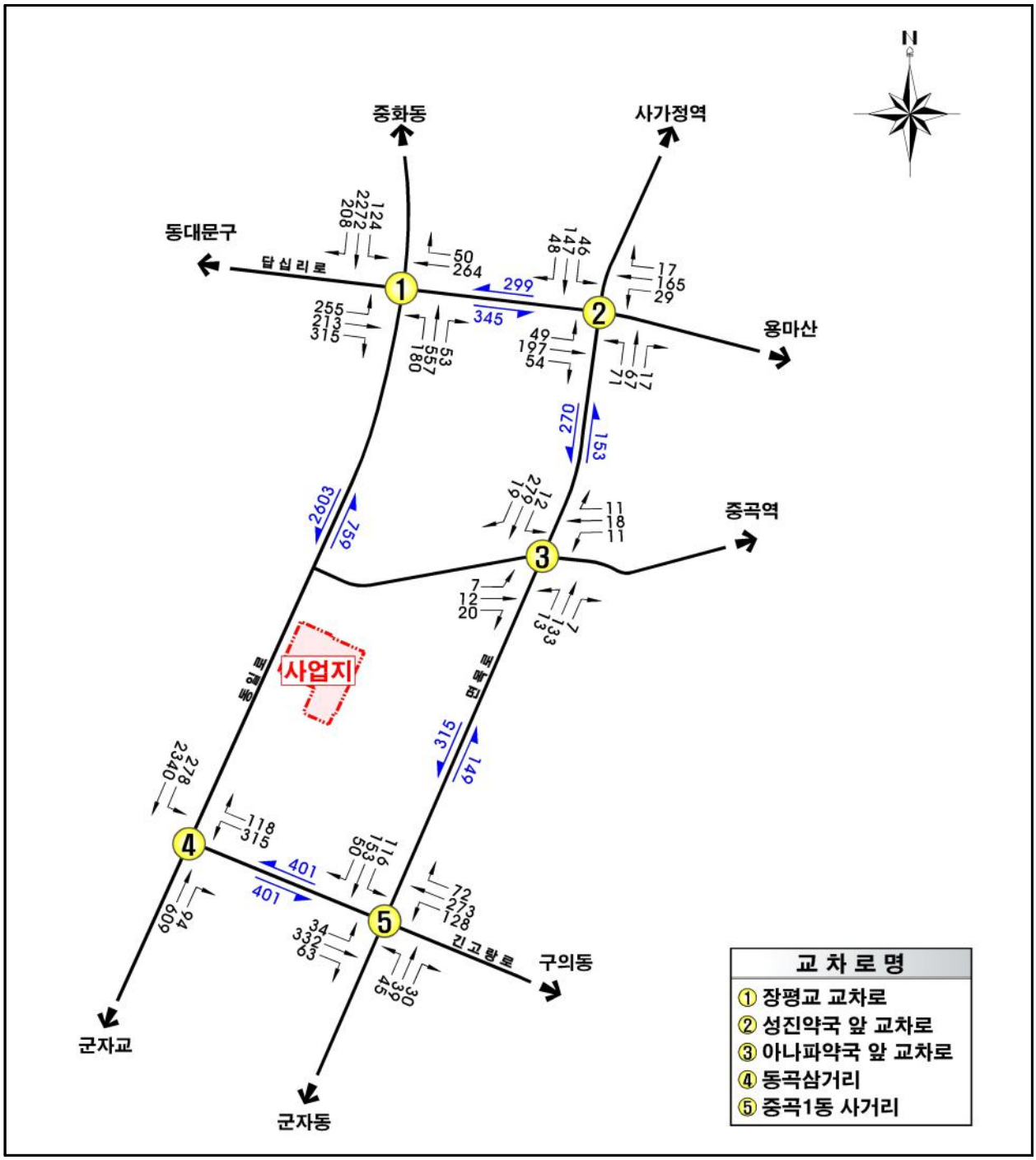
자료 : 도로용량편람, 국토교통부, 2013

다. 교통소통 현황

1) 가로 및 교차로 교통량 현황

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

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



2) 주변 가로 및 교차로 소통현황

■ 주변 가로의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도가 14.98~33.91km/h로 서비스수준이 "C"~"E"로 분석되었음

[주변 가로 서비스수준 분석결과]

구 간				연장 (km)	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준
답십리로	① 장평교 교차로	→	② 성진약국 앞 교차로	0.30	345	14.98	E
	② 성진약국 앞 교차로	→	① 장평교 교차로	0.30	299	15.52	E
동일로	① 장평교 교차로	→	④ 동곡삼거리	0.90	2,603	33.91	C
	④ 동곡삼거리	→	① 장평교 교차로	0.90	759	32.38	C
면목로	② 성진약국 앞 교차로	→	⑤ 중곡1동 사거리	0.97	275	25.05	D
	⑤ 중곡1동 사거리	→	② 성진약국 앞 교차로	0.97	150	24.34	D
긴고랑로	④ 동곡삼거리	→	⑤ 중곡1동 사거리	0.32	401	15.35	E
	⑤ 중곡1동 사거리	→	④ 동곡삼거리	0.32	401	15.56	E

■ 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체가 37.1~66.8sec/pcu로서 서비스수준 "C"~"D"로 분석되었고 비신호교차로의 평균운영지체가 9.12sec/pcu로서 서비스수준 "A"로 분석되었음

[주변 교차로 서비스수준 분석결과]

교 차 로 명	교차로 교통량(pcu/h)	평균제어지체/평균운영지체 (sec/pcu)	서비스 수준
① 장평교 교차로	4,491	66.8	D
② 성진약국 앞 교차로	907	63.4	D
③ 아나파약국 앞 교차로	542	9.12	A
④ 동곡삼거리	3,754	37.1	C
⑤ 중곡1동 사거리	1,335	63.3	D

주 : ③ 아나파약국 앞 교차로 교차로는 비신호교차로로 평균운영지체의 값임

4. 주변개발계획

1) 중곡역지구 지구단위계획구역 및 계획(변경) 수립

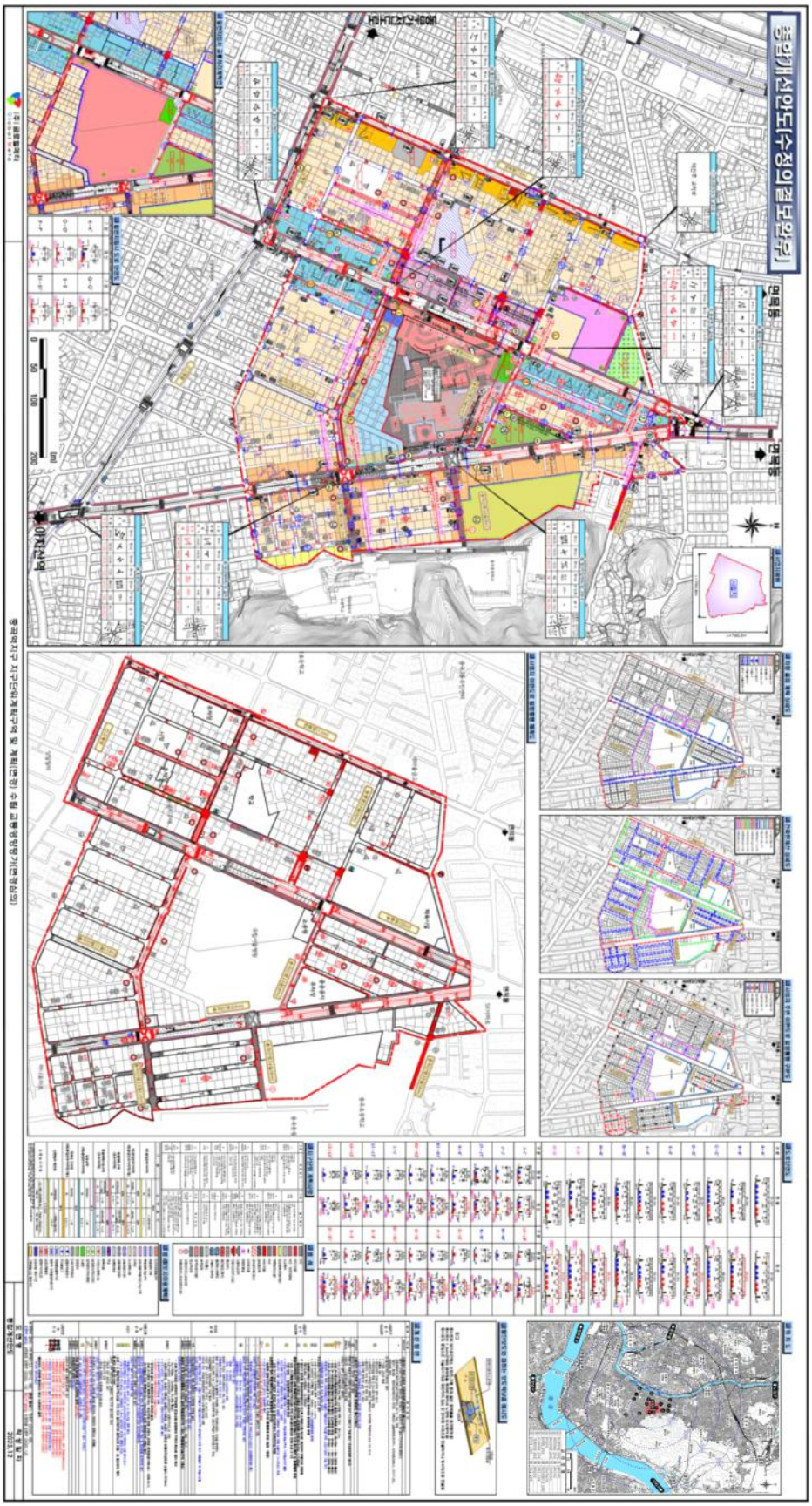
<table>
<tr><th>구 분</th><th>내 용</th></tr>
<tr><td>사 업 명</td><td>중곡역지구 지구단위계획구역 및 계획(변경) 수립</td></tr>
<tr><td>사 업 기 간</td><td>2021년 ~ 2032년</td></tr>
<tr><td>사업지위치</td><td>서울특별시 광진구 중곡동 일대</td></tr>
<tr><td>권 장 용 도</td><td>의료시설, 판매시설, 업무시설(오피스텔 제외), 교육 및 연구시설, 문화 및 집회시설</td></tr>
<tr><td>지 역 / 지 구</td><td>제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층), 준주거지역</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td>
<table>
<tr><th colspan="2">용도지역</th><th>기준용적률</th><th>허용용적률</th><th>상한용적률</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="8">일반주거지역</td><td rowspan="2">제1종일반주거지역</td><td>140%이하</td><td>150%이하</td><td>법정용적률의 2배이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>140%이하</td><td>150%이하</td><td>법정용적률의 2배이하(180%)</td><td rowspan="2">공동개발시행시</td></tr>
<tr><td rowspan="3">제2종일반주거지역
(7층 이하)</td><td>190%이하</td><td>200%이하</td><td>법정용적률의 2배이하(240%)</td></tr>
<tr><td>190%이하</td><td>200%이하</td><td>법정용적률의 2배이하</td><td>배후주거지역</td></tr>
<tr><td>170%이하</td><td>190%이하</td><td>250%이하</td><td>신향빌라재건축시</td></tr>
<tr><td rowspan="2">제2종일반주거지역</td><td>190%이하</td><td>200%이하</td><td>법정용적률의 2배이하</td><td>-</td></tr>
<tr><td>190%이하</td><td>200%이하</td><td>법정용적률의 2배이하</td><td>배후주거지역</td></tr>
<tr><td colspan="2">준주거지역</td><td>200%이하</td><td>330%이하</td><td>400%이하(480%이하)</td><td>특별계획구역시행시</td></tr>
</table>
주 1) 화양발전소 부지는 세부개발계획 수립시 용도지역 상향을 전제로 용적률 체계 적용
2) 특별계획가능구역 향후 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립시 공공기여 등을 고려하여 용도지역 변경에 따라 적용
3) 준주거지역의 경우, 권장용도 중 관광숙박시설 도입시( )의 상한용적률 적용(국립서울병원부지 제외)
4) 특별계획가능구역은 특별계획구역 지정 및 세부개발계획 수립시 해당 계획지침 적용
5) 공동개발(특별지정)가능구역 맞춤형 인센티브 항목 준수시 최대 허용용적률의 1.2배 완화</td></tr>
<tr><td>주 차 시 설</td><td>• 사업지구 법정주차 및 주차수요
- 법정 : 6,284대
- 수요 : 6,443대 (2033년 기준)
• 장애인 주차는 계획주차대수의 3% 이상 설치
• 가족배려 주차구획 10% 이상 설치
• 지구단위계획구역내 개별필지 건축시 주차장 확보(교통영향평가 대상건축물은 수정의결대수 이상, 기타건축물은 법정주차대수 이상 확보)</td></tr>
</table>

발생교통량		유입	유출	계	유입	유출	계
주변가로 첨두시 (대/시)	2033년	919	692	248	180	1,167	872
	2037년	910	677	245	173	1,155	850
사업지 첨두시 (대/시)	2033년	1,015	1,086	279	298	1,294	1,384
	2037년	997	1,066	276	293	1,273	1,359
1일 발생량 (대/일)	2033년	12,494	12,494	3,401	3,401	15,895	15,895
	2037년	12,245	12,245	3,314	3,314	15,559	15,559

주 : 주변가로 첨두시 08:00시~09:00시, 사업지 첨두시 18:00~19:00 임

자료 : 『중곡역지구 지구단위계획구역 및 계획(변경) 수립 교통영향평가(변경심의)』, 2023.12, ㈜글로벌메타

〈 중곡역지구 지구단위계획구역 및 계획(변경) 수립 교통영향평가 종합개선안도 〉

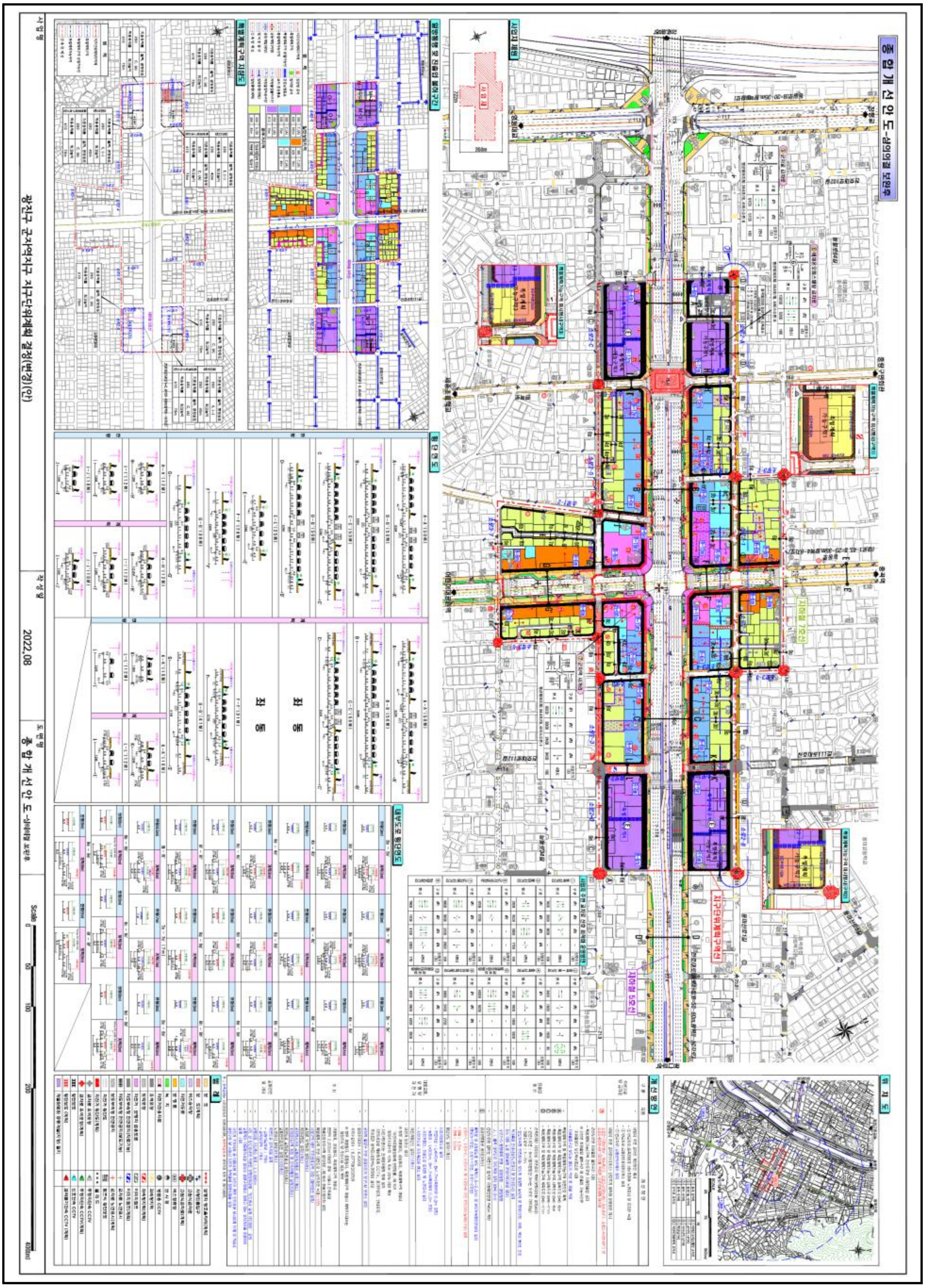


2) 광진구 군자역지구 지구단위계획 결정(변경)(안) 교통영향평가

구 분		내 용								
사 업 명		광진구 군자역지구 지구단위계획 결정(변경)(안)								
사업지위치		서울특별시 광진구 중곡동 157-1 일대								
인 · 허 가 관 련 법 규		국토의 계획 및 이용에 관한 법률								
사 업 기 간		2020년 ~ 2030년								
용 도 지 역		제3종일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역								
구 역 면 적		156,357㎡								
주차시설	법정주차	6,430대								
	주차수요	6,677대 (2035년, 원단위법)								
발생교통량		사업미시행시(①)			사업시행시(②)			순수발생량(②-①)		
		유입	유출	계	유입	유출	계	유입	유출	계
주변가로 첨두시 (대/시)	2031년	1,692	512	2,204	2,954	932	3,886	1,262	420	1,682
	2035년	1,704	515	2,219	2,974	936	3,910	1,270	421	1,691
사업지 첨두시 (대/시)	2031년	620	1,844	2,464	1,251	2,991	4,242	631	1,147	1,778
	2035년	623	1,856	2,479	1,258	3,011	4,269	635	1,155	1,790
1일 발생량 (대/일)	2031년	15,104	15,104	30,208	22,887	22,887	45,774	7,783	7,783	15,566
	2035년	15,201	15,201	30,402	23,034	23,034	46,068	7,833	7,833	15,666

주 : 주변가로 첨두시 08:00시~09:00시, 사업지 첨두시 16:00~17:00 임
자료 : 『광진구 군자역지구 지구단위계획결정(변경)(안) 교통영향평가』, 2022.08, ㈜지음엔지니어링

< 광진구 군자역지구 지구단위계획 결정(변경)(안) 교통영향평가 종합개선안도 >



5. 교통수요예측

가. 사업미시행시 교통수요예측

1) 예측방법 및 기본가정

- 사업미시행시 교통수요예측은 본 사업시설이 건설되지 않았다는 전제하에 주변개발사업과 도시성장을 고려하여 사업지 주변 가로 및 교차로 교통량을 예측하는 것임
- 먼저, 각 교통영향을 분석하기 위해 시간적 범위를 설정하였는데 사업완공년도(2030년)를 기준으로, 사업완료 후 1년(2031년)을 목표년도로 하여 사업지 주변 교통영향을 분석하였음
- 장래 사업미시행시 교통량은 사업지 주변 활동인구의 통행패턴의 변화에 의하여 결정되므로, 본 분석에서는 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』에서 제시한 서울시 수단통행 증가율을 토대로 장래 자연증가 교통량을 예측하였음
- 또한, 교통영향의 분석은 사업미시행시에 주변지역의 자연증가 및 주변지역 개발에 따른 가로 및 교차로 교통량을 주변가로에 배분시켜 미치는 영향을 분석하여야 하므로, 본 분석에서는 본 사업지가 속한 서울시의 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』에서 제시된 지표를 토대로 각 목표년도별 자연증가된 교통량을 예측하는 한편, 사업지 주변의 장래 개발계획을 반영하여 사업미시행시 장래 주변가로 및 교차로 교통량을 예측하였음

2) 서울시 장래 도시지표 전망

- 교통수요예측과 가장 밀접한 도시성장지표 인구와 자동차 보유대수를 들 수 있다. 인구는 도시권의 규모와 성장잠재력을 판단하는 기준이며, 자동차 보유대수는 도시권의 경제력과 생활수준을 나타내는 주요 지표로서 이들은 교통정책을 입안하는데 직접적인 영향을 미치는 요소임
- 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』에서 예측한 장래 서울시 사회경제지표 예측 결과를 살펴보면 본 분석년도인 2024년 인구수 9,399,511인으로 나타났으며, 장래 2031년에는 인구수 9,114,789인으로 예측됨

[서울시 장래 사회경제지표 예측]

구 분	2019년	2024년*	2025년	2030년	2031년*	2035년	연평균증가율(%)
							'24-'31
인구수(인)	9,639,541	9,399,511	9,352,227	9,155,502	9,114,789	8,953,738	-0.44%
종사자수(인)	5,210,936	5,407,979	5,448,273	5,420,988	5,390,951	5,272,457	-0.05%
취업자수(인)	4,614,933	4,638,768	4,643,550	4,501,166	4,458,631	4,292,473	-0.56%
학생수(인)	1,394,340	1,278,853	1,256,930	1,141,385	1,128,219	1,077,055	-1.77%

자료 : 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』
주 : *은 목표년도에 맞게 보정한 수치임

■ 서울시의 총 목적통행량을 살펴보면, 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』에서 제시한 서울관련 통행량을 기준으로 2024년 25,505,309통행/일에서 장래 2031년에 24,921,065통행/일로 -0.33%의 연평균증가율을 보이는 것으로 예측됨

■ 통행목적별 구성비는 본 분석의 장래 2031년에 가정기반 통근통행이 48.98%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 가정기반 기타통행 19.49%, 통학통행 7.79%, 비가정기반 업무통행 7.76% 순으로 예측됨

[서울시 목적별 통행량 예측]

구 분			2019년	2024년*	2025년	2030년	2031년*	2035년	연평균증가율(%)
									'24-'31
통행량(통행)	가정기반	통근	11,978,274	12,434,348	12,527,626	12,297,780	12,205,000	11,840,828	-0.27%
		통학	2,716,375	2,254,330	2,171,816	1,971,002	1,941,212	1,826,484	-2.11%
		학원	915,171	776,593	751,505	680,868	668,082	619,293	-2.13%
		쇼핑	1,627,858	1,698,773	1,713,323	1,764,590	1,769,687	1,790,224	0.59%
		기타	4,765,767	4,843,185	4,858,819	4,865,484	4,857,269	4,824,545	0.04%
	비가정기반	업무	1,811,669	1,929,481	1,953,947	1,944,216	1,933,451	1,890,983	0.03%
		쇼핑	233,381	236,107	236,656	229,279	227,886	222,396	-0.51%
		기타	1,196,461	1,332,492	1,361,500	1,326,467	1,318,478	1,287,002	-0.15%
	계		25,244,957	25,505,309	25,575,193	25,079,687	24,921,065	24,301,755	-0.33%
구성비(%)	가정기반	통근	47.44	48.75	48.98	49.04	48.98	48.71	-
		통학	10.76	8.84	8.49	7.86	7.79	7.52	-
		학원	3.63	3.04	2.94	2.71	2.68	2.55	-
		쇼핑	6.45	6.66	6.70	7.04	7.10	7.37	-
		기타	18.88	18.99	19.00	19.40	19.49	19.85	-
	비가정기반	업무	7.18	7.57	7.64	7.75	7.76	7.78	-
		쇼핑	0.92	0.93	0.93	0.91	0.91	0.92	-
		기타	4.74	5.22	5.32	5.29	5.29	5.30	-
	계		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-

자료 : 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』
주 : *은 본 분석년도로 보정한 수치임

■ 서울시의 총 수단통행량을 살펴보면, 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』에서 제시한 서울관련 통행량을 기준으로 2024년에 25,515,141통행/일이고, 2024년에서 2031년까지 연평균 -0.34% 증가하여 2031년에 24,922,075통행/일로 예측됨

■ 도보/기타를 제외한 수단별 통행량 중 현재 승용차의 수단분담률이 가장 많은 비율을 차지하고 있으며, 지속적으로 증가하여 장래 2031년에 승용차의 수단분담률이 23.29%로 가장 많은 비율을 차지할 것으로 예측됨

[서울시 수단별 통행량 예측]

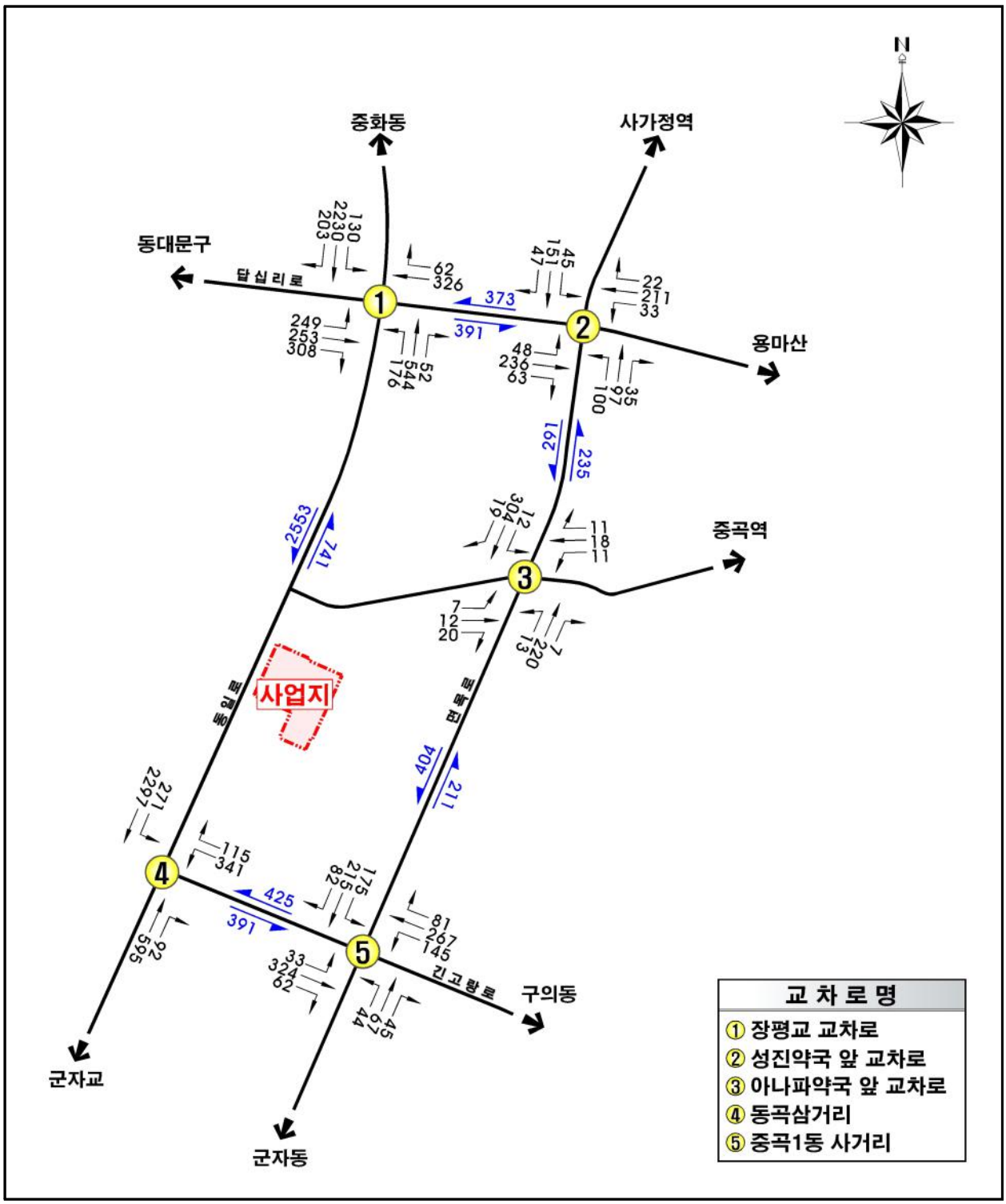
구 분		2019년	2024년*	2025년	2030년	2031년*	2035년	연평균증가율(%) '24-'31
통행량(천통행)	승용차	5,912,084	5,963,301	5,973,597	5,829,325	5,803,198	5,699,858	-0.39%
	택시	1,676,255	1,697,599	1,701,901	1,651,357	1,642,029	1,605,241	-0.47%
	버스	3,905,499	3,926,204	3,930,358	3,847,935	3,822,409	3,721,988	-0.38%
	지하철/철도	4,403,097	4,728,115	4,795,942	4,801,546	4,766,232	4,627,553	0.11%
	버스+지하철	1,744,079	1,899,362	1,932,040	1,947,507	1,934,441	1,883,050	0.26%
	도보/기타	7,603,929	7,300,560	7,241,354	7,002,017	6,953,766	6,764,065	-0.69%
	합 계	25,244,943	25,515,141	25,575,193	25,079,687	24,922,075	24,301,755	-0.34%
분담율(%)	승용차	23.42	23.38	23.37	23.24	23.29	23.45	-
	택시	6.64	6.65	6.65	6.58	6.59	6.61	-
	버스	15.47	15.39	15.37	15.34	15.34	15.32	-
	지하철/철도	17.44	18.53	18.75	19.15	19.12	19.04	-
	버스+지하철	6.91	7.44	7.55	7.77	7.76	7.75	-
	도보/기타	30.12	28.61	28.31	27.92	27.90	27.83	-
	합 계	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-

자료 : 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』
주 : *은 본 분석년도로 보정한 수치임

3) 장래 사업미시행시 교통량 및 서비스 수준 분석 결과

■ 본 분석에서는 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』에서 제시하고 있는 수단통행 연평균증가율 -0.34%(2024년~2031년)를 적용하였으며, 장래 사업미시행시 교통량 예측 결과는 다음과 같음

〈 장래 사업미시행시 교통량도(2031년 08~09시, 단위 : pcu/h) 〉



■ 장래 2031년 사업미시행시 주변가로의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도가 14.50~34.08km/h로 서비스 수준이 "C"~"E"로 분석되었음

[2031년 사업미시행시 주변 가로 서비스수준 분석결과]

구 간				연장 (km)	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준
답십리로	① 장평교 교차로	→	② 성진약국 앞 교차로	0.30	391	14.50	E
	② 성진약국 앞 교차로	→	① 장평교 교차로	0.30	373	15.28	E
동일로	① 장평교 교차로	→	④ 동곡삼거리	0.90	2,553	34.08	C
	④ 동곡삼거리	→	① 장평교 교차로	0.90	741	32.42	C
면목로	② 성진약국 앞 교차로	→	⑤ 중곡1동 사거리	0.97	360	20.70	D
	⑤ 중곡1동 사거리	→	② 성진약국 앞 교차로	0.97	207	22.72	D
긴고랑로	④ 동곡삼거리	→	⑤ 중곡1동 사거리	0.32	391	15.38	E
	⑤ 중곡1동 사거리	→	④ 동곡삼거리	0.32	425	15.47	E

■ 장래 2031년 사업미시행시 주변 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체가 36.4~73.9sec/pcu로서 서비스수준 "C"~"E"로 분석되었고 비신호교차로의 평균운영지체가 9.47sec/pcu로서 서비스수준 "A"로 분석되었음

[2031년 사업미시행시 주변 교차로 서비스수준 분석결과]

교 차 로 명	교차로 교통량(pcu/h)	평균제어지체/평균운영지체 (sec/pcu)	서비스 수준
① 장평교 교차로	4,533	62.6	D
② 성진약국 앞 교차로	1,088	72.1	E
③ 아나파약국 앞 교차로	654	9.47	A
④ 동곡삼거리	3,711	36.4	C
⑤ 중곡1동 사거리	1,540	73.9	E

주 : ③ 아나파약국 앞 교차로 교차로는 비신호교차로로 평균운영지체의 값임

나. 사업시행시 교통수요예측

1) 통행발생

- 통행발생은 4단계 수요예측 방법 중 1단계로서 본 사업의 시행으로 인한 활동인구를 예측하여 이를 통행량으로 환산하는 단계임
- 본 사업의 시행으로 인하여 발생되는 활동인구는 상주인구와 방문인구로 구분되며, 본 분석에서는 장래 사업의 통행발생량을 예측하기 위해 우선적으로 용도별 면적을 분석하고 현재 정상적으로 운영되고 있는 유사시설에 대한 문헌조사를 통해 활동인구의 원단위를 산정하였으며, 이를 토대로 본 사업지의 활동인구를 추정하였음

[용도별 면적개요]

구 분		세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	기타공용 면적(㎡)	지하주차장 (㎡)	계약면적 (㎡)
공동 주택	40㎡	24	40.79	19.20	59.99	3.79	44.43	108.20
	49㎡	65	49.79	20.88	70.67	4.62	54.23	129.52
	59㎡	211	59.59	22.56	82.15	5.53	64.90	152.58
	84㎡	48	84.79	24.70	109.49	7.87	92.35	209.71
	소계	348	20,858.72	7,763.76	28,622.48	1,935.62	22,718.67	53,276.77
공영주차장 (하부)		-	-	-	-	-	1,482.14	1,482.14
합계		348	20,858.72	7,763.76	28,622.48	1,935.62	24,200.81	54,758.91

■ 사업미시행 및 시행시 활동인구 예측시 사업지와 유사한 시설의 문헌조사를 통하여 주거시설은 각 형별로 세대당 원단위 활동인구 원단위를 가중평균하여 적용하였음

[활동인구 원단위]

구 분			세대수(세대)	상주인구(인)	방문인구(인)	원단위(인/세대)	
						상주인구	방문인구
공동주택	주거1	길음현대아파트	32	98	25	3.07	0.79
		한남동 리첸시아	151	477	148	3.16	0.98
		주공아파트2단지	400	1,284	388	3.21	0.97
		용마한신1차아파트	280	921	274	3.29	0.98
		적용치	-	-	-	**3.18**	**0.93**
	주거2	길음현대아파트	86	302	86	3.51	1.00
		한남동 리첸시아	51	171	54	3.35	1.06
		주공아파트2단지	400	1,396	428	3.49	1.07
		태릉브라운스톤	110	370	118	3.36	1.07
		적용치	-	-	-	**3.43**	**1.05**
	주거3	미아한일유앤아이	237	922	251	3.89	1.06
		한남동 리첸시아	151	553	169	3.66	1.12
		휘경에스케이뷰	348	1,340	386	3.85	1.11
		태릉브라운스톤	369	1,376	402	3.73	1.09
		적용치	-	-	-	**3.78**	**1.10**

자료 : 문헌조사

[사업지 1일 활동인구 예측(사업미시행시)]

구 분	활동인구(인/일)		
	상주인구	방문인구	합계
기존사업지	906	267	1,173

[사업지 1일 활동인구 예측(사업시행시)]

(단위 : 인/일)

구 분		세대수(세대)	발생 원단위(인/세대)		활동인구(인/일)		
			상주인구	방문인구	상주인구	방문인구	합계
공동주택	주거1	89	3.18	0.93	283	81	364
	주거2	211	3.43	1.05	724	217	941
	주거3	48	3.78	1.10	181	52	233
합계		348	-	-	1,188	350	1,538

■ 본 사업시행으로 발생하는 주거시설 상주인구의 통행량은 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2022.08, 한국교통연구원』에서 제시하는 1인당 목적통행수 2031년 2.73통행/인을 적용하였으며, 주거시설 방문인구 및 비주거시설 활동인구의 경우 1인당 2.0통행/일을 적용하여 예측하였음

[장래 목표연도별 1일 총 통행량 예측(사업미시행시)]

구 분	활동인구(인/일)		
	상주인구	방문인구	합계
기존사업지	2,472	534	3,006

[장래 목표연도 1일 총 통행량 예측(사업시행시)]

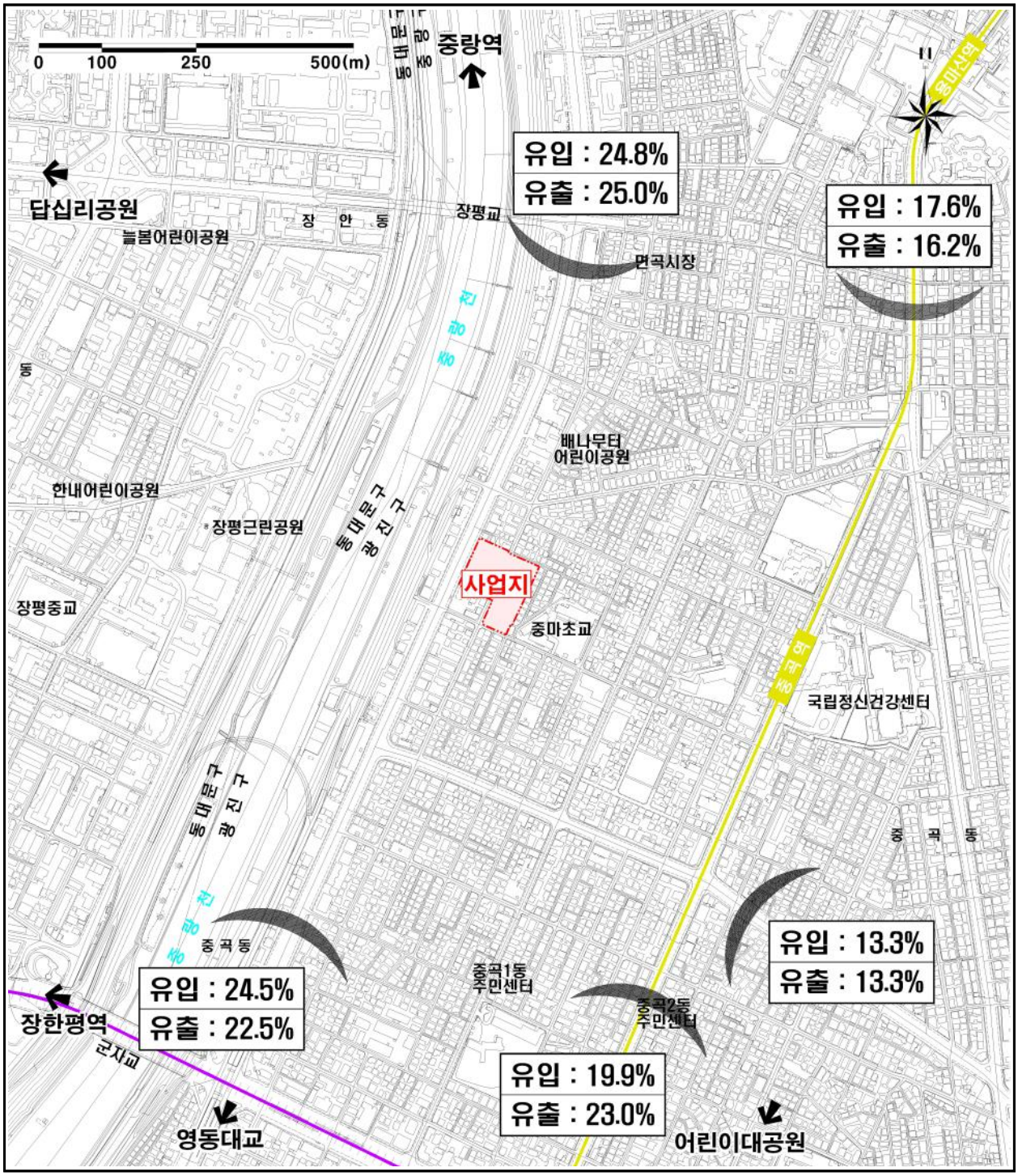
(단위 : 통행/일)

구 분		세대수(세대)	총 통행량		
			상주인구	방문인구	합 계
공동주택	주거1	89	773	162	935
	주거2	211	1,977	434	2,411
	주거3	48	494	104	598
합 계		348	3,244	700	3,944

2) 통행분포

- 통행분포란 발생교통량 예측단계에서 추정된 각 죤의 발생과 도착의 통행단을 연결하여 죤간의 통행량을 추정하는 단계임
- 본 분석에서는 유사시설 조사를 통해 본 사업지로의 각 방향별 분포비를 산출하였으며, 이에 따라 방향별 유출입 분포를 산정하여 그 결과를 사업시행시 유발 교통량 배분시 적용하였음

〈 통행분포도 〉



3) 수단분담

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

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

[유사시설 교통수단분담율 조사결과]

(단위 : %)

구 분		승용차	택시	버스	도시철도	기타	합계
공동주택	통 근	33.1	5.8	21.6	32.4	7.1	100.0
	통 학	8.9	2.2	33.3	31.1	24.5	100.0
	기 타	29.5	7.4	24.2	28.4	10.5	100.0
	방 문	27.3	7.8	23.4	29.9	11.6	100.0

자료 : 문헌조사자료

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

■ 수단분담율의 연평균 증가율을 적용하여 사업지 장래 목표연도(2031년) 교통수단분담율 예측 결과는 다음과 같음

[장래 목표연도 교통수단분담율 예측 결과(사업시행시)]

(단위 : %)

구 분		승용차	택시	버스	도시철도	기타	합계
공동주택	통 근	32.2	5.6	22.0	33.2	7.0	100.0
	통 학	8.6	2.1	33.7	31.8	23.8	100.0
	기 타	28.7	7.3	24.6	29.1	10.3	100.0
	방 문	26.6	7.7	23.8	30.6	11.3	100.0

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

[장래 시간대별·수단별 유출입 통행량(사업미시행시)]

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구 분	승용차		택 시		버 스		철 도		기 타		합 계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	1	21	-	3	1	22	2	27	-	11	4	84
07:00-08:00	10	57	2	11	7	69	10	82	3	37	32	256
08:00-09:00	16	75	4	15	12	86	16	105	5	44	53	325
09:00-10:00	16	35	4	7	13	34	17	43	5	17	55	136
10:00-11:00	11	19	3	4	10	17	12	22	4	7	40	69
11:00-12:00	12	15	3	4	10	12	13	16	5	5	43	52
12:00-13:00	17	15	4	4	14	12	18	16	6	4	59	51
13:00-14:00	21	15	5	3	20	12	25	16	9	5	80	51
14:00-15:00	21	20	5	5	22	16	26	21	10	7	84	69
15:00-16:00	23	20	5	5	28	16	32	21	14	7	102	69
16:00-17:00	33	19	7	5	36	16	43	20	18	6	137	66
17:00-18:00	37	22	8	5	38	18	47	23	19	7	149	75
18:00-19:00	53	21	11	5	55	17	69	23	26	6	214	72
19:00-20:00	48	19	10	4	47	15	60	20	22	6	187	64
20:00-21:00	42	11	8	3	39	9	51	12	18	4	158	39
21시 이후	30	7	6	2	25	6	34	8	11	2	106	25
합 계	391	391	85	85	377	377	475	475	175	175	1,503	1,503

[장래 시간대별·수단별 유출입 통행량(사업시행시)]

(단위 : 통행/시, 통행/일)

구 분	승용차		택 시		버 스		철 도		기 타		합 계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	2	27	-	5	1	29	2	36	-	14	5	111
07:00-08:00	13	76	3	15	10	90	12	109	4	48	42	338
08:00-09:00	21	98	5	19	16	113	21	138	6	58	69	426
09:00-10:00	21	45	5	9	17	45	23	57	7	21	73	177
10:00-11:00	15	26	4	5	13	21	16	28	5	9	53	89
11:00-12:00	16	20	4	5	13	16	17	21	6	7	56	69
12:00-13:00	22	19	5	5	18	16	24	20	8	6	77	66
13:00-14:00	27	19	6	5	26	15	33	21	12	6	104	66
14:00-15:00	27	26	7	6	29	21	35	28	14	10	112	91
15:00-16:00	30	26	7	6	35	22	42	28	19	9	133	91
16:00-17:00	43	25	10	7	47	20	57	27	23	8	180	87
17:00-18:00	48	29	10	7	50	23	62	30	24	9	194	98
18:00-19:00	70	28	14	6	72	22	90	29	36	9	282	94
19:00-20:00	63	25	13	6	63	20	79	26	29	7	247	84
20:00-21:00	55	15	11	4	51	12	66	16	23	5	206	52
21시 이후	40	9	8	2	33	9	45	10	13	3	139	33
합 계	513	513	112	112	494	494	624	624	229	229	1,972	1,972

4) 교통수단별 발생교통량 예측

- 상기에서 예측된 수단별 통행량은 Trip의 의미를 가지고 있으므로 이를 발생교통량으로 전환하기 위해서는 각 수단별 평균재차인원을 적용하여야 하나 도보 및 기타통행은 실제 가로에 영향을 미치지 못하고 지하철과 버스는 노선과 배차간격이 정해져 있으므로 제외하였음
- 본 분석에서는 승용차/택시에 대해서만 유발교통량을 산출하였으며, 사업목표년도가 단기적이기 때문에 장래에도 평균재차인원은 변하지 않는다고 전제하였음
- 본 사업시행으로 인한 발생교통량은 활동인구에 차종별 평균재차인원을 적용하여 예측하게 되는데, 본 사업에서 평균재차인원의 산정은 문헌조사자료를 이용하여 도출하였으며, 그 결과는 다음과 같음

[교통수단별 평균승차인원]

(단위 : 인/대)

구 분		승용차	택 시
공동주택	상주인구	1.42	1.60
	방문인구	1.40	1.50

[장래 시간대별 발생교통량 예측(사업미시행시)]

(단위 : 대/시, 대/일)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07시 이전	1	15	3	3	4	18	22
07:00-08:00	7	40	7	7	14	47	61
08:00-09:00	11	53	9	9	20	62	82
09:00-10:00	11	25	4	4	15	29	44
10:00-11:00	8	14	3	3	11	17	28
11:00-12:00	9	11	2	2	11	13	24
12:00-13:00	12	10	3	3	15	13	28
13:00-14:00	14	11	3	3	17	14	31
14:00-15:00	15	13	3	3	18	16	34
15:00-16:00	16	13	4	4	20	17	37
16:00-17:00	23	14	5	5	28	19	47
17:00-18:00	26	16	5	5	31	21	52
18:00-19:00	38	15	7	7	45	22	67
19:00-20:00	34	13	6	6	40	19	59
20:00-21:00	30	8	5	5	35	13	48
21시 이후	21	5	4	4	25	9	34
합 계	276	276	73	73	349	349	698

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

[장래 시간대별 발생교통량 예측(사업시행시)]

(단위 : 대/시, 대/일)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	1	19	3	3	4	22	26
07:00-08:00	9	53	9	9	18	62	80
08:00-09:00	15	69	12	12	27	81	108
09:00-10:00	15	32	6	6	21	38	59
10:00-11:00	11	18	3	3	14	21	35
11:00-12:00	11	14	3	3	14	17	31
12:00-13:00	16	13	4	4	20	17	37
13:00-14:00	18	13	4	4	22	17	39
14:00-15:00	19	18	4	4	23	22	45
15:00-16:00	21	19	5	5	26	24	50
16:00-17:00	30	18	6	6	36	24	60
17:00-18:00	34	20	7	7	41	27	68
18:00-19:00	50	20	9	9	59	29	88
19:00-20:00	45	18	8	8	53	26	79
20:00-21:00	39	11	7	7	46	18	64
21시 이후	28	7	5	5	33	12	45
합 계	362	362	95	95	457	457	914

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

[장래 시간대별 발생교통량 예측(순수발생교통량)]

(단위 : 대/시, 대/일)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	-	4	-	-	-	4	4
07:00-08:00	2	13	2	2	4	15	19
08:00-09:00	4	16	3	3	7	19	26
09:00-10:00	4	7	2	2	6	9	15
10:00-11:00	3	4	-	-	3	4	7
11:00-12:00	2	3	1	1	3	4	7
12:00-13:00	4	3	1	1	5	4	9
13:00-14:00	4	2	1	1	5	3	8
14:00-15:00	4	5	1	1	5	6	11
15:00-16:00	5	6	1	1	6	7	13
16:00-17:00	7	4	1	1	8	5	13
17:00-18:00	8	4	2	2	10	6	16
18:00-19:00	12	5	2	2	14	7	21
19:00-20:00	11	5	2	2	13	7	20
20:00-21:00	9	3	2	2	11	5	16
21시 이후	7	2	1	1	8	3	11
합 계	86	86	22	22	108	108	216

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

■ 본 사업시행으로 인한 발생교통량을 요약하면, 목표년도인 2031년에 사업시행시 사업지 첨두시의 발생교통량은 유입 27대/시, 유출 81대/시이고, 1일 발생교통량은 유·출입 각각 457대/일로 예측되었으며, 순수 발생교통량은 유입 7대/시, 유출 19대/시로 예측되었고 1일 발생교통량은 유·출입 각각 108대/일로 예측되었음

[발생교통량 예측 종합]

(단위 : 대/시, 대/일)

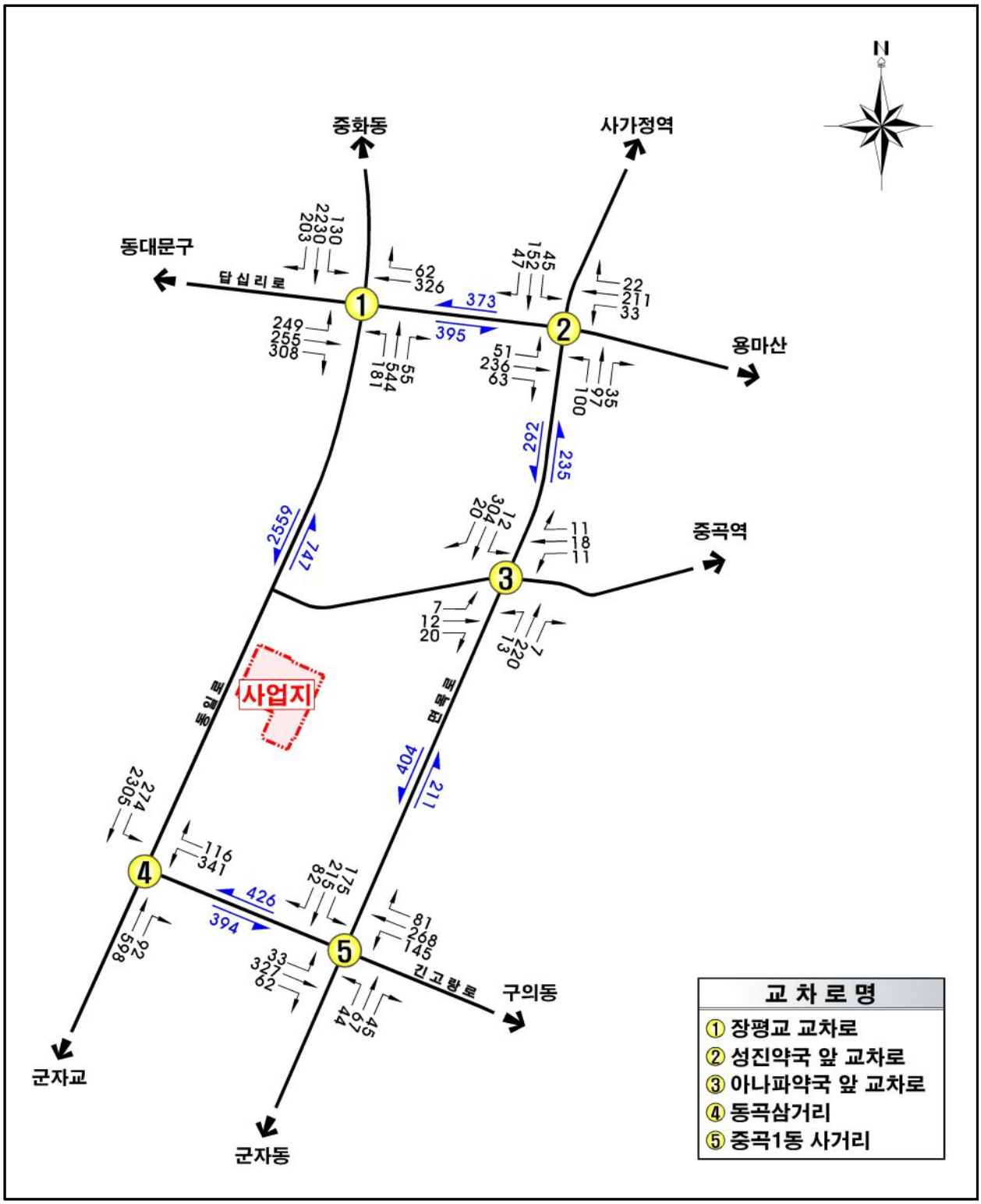
구 분		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
사업 미시행시	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	11	53	9	9	20	62	82
	1일 발생교통량(대/일)	276	276	73	73	349	349	698
사업 시행시	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	15	69	12	12	27	81	108
	1일 발생교통량(대/일)	362	362	95	95	457	457	914
순수 발생교통량	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	4	16	3	3	7	19	26
	1일 발생교통량(대/일)	86	86	22	22	108	108	216

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임

5) 장래 사업시행시 교통량 및 서비스수준 분석결과

■ 본 사업의 시행으로 인한 발생교통량이 주변가로에 미치는 영향을 분석하기 위해서, 예측된 사업지 및 주변가로 첨두시의 발생교통량을 배분한 장래 사업시행시 교통량은 다음과 같음

〈 장래 사업시행시 교통량도(2031년 08~09시, 단위 : pcu/h) 〉



■ 장래 2031년 사업시행시 주변가로의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도가 14.46~34.05km/h로 서비스수준이 "C"~"E"로 분석되었음

[2031년 사업시행시 주변 가로 서비스수준 분석결과]

구 간			연장 (km)	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준
답십리로	① 장평교 교차로	→ ② 성진약국 앞 교차로	0.30	395	14.46	E
	② 성진약국 앞 교차로	→ ① 장평교 교차로	0.30	373	15.28	E
동일로	① 장평교 교차로	→ ④ 동곡삼거리	0.90	2,559	34.05	C
	④ 동곡삼거리	→ ① 장평교 교차로	0.90	747	32.41	C
면목로	② 성진약국 앞 교차로	→ ⑤ 중곡1동 사거리	0.97	360	20.70	D
	⑤ 중곡1동 사거리	→ ② 성진약국 앞 교차로	0.97	207	22.72	D
긴고랑로	④ 동곡삼거리	→ ⑤ 중곡1동 사거리	0.32	394	15.37	E
	⑤ 중곡1동 사거리	→ ④ 동곡삼거리	0.32	426	15.47	E

■ 장래 2031년 사업시행시 주변 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체가 36.5~73.9sec/pcu로서 서비스수준 "C"~"E"로 분석되었고 비신호교차로의 평균운영지체가 9.47sec/pcu로서 서비스수준 "A"로 분석되었음

[2031년 사업시행시 주변 교차로 서비스수준 분석결과]

교 차 로 명	교차로 교통량(pcu/h)	평균제어지체/평균운영지체 (sec/pcu)	서비스 수준
① 장평교 교차로	4,543	62.6	D
② 성진약국 앞 교차로	1,092	72.1	E
③ 아나파약국 앞 교차로	655	9.47	A
④ 동곡삼거리	3,726	36.5	C
⑤ 중곡1동 사거리	1,544	73.9	E

주 : ③ 아나파약국 앞 교차로 교차로는 비신호교차로로 평균운영지체의 값임

6. 주차수요예측

가. 법정주차대수 산정

- 주차장법 시행령 제6조(부설주차장 설치기준)에 의하면 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 부설주차장의 설치에 대하여 기준을 제시하고 있으며, 일정 범위 내에서 지방자치단체의 조례로 강화할 수 있게 되어 있음
- 본 사업지 법정주차대수는 『주택건설기준 등에 관한 규정』 제27조제1항 및 『서울특별시 주차장 설치 및 관리조례』 제20조제1항에 따름

[주택건설기준에 따른 주차장 설치기준]

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

자료 : 주택건설기준 등에 관한 규정, 제27조제1항

[부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준]

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

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

■ 위의 설치기준에 의거하여 본 사업지의 법정주차대수를 산정한 결과, 본 사업지에서 확보해야 할 법정주차대수는 총 295대로 분석되었음

[법정주차대수 산정]

구 분		세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	법정주차 산정면적	설치기준			산정대수			적용
					면적	세대	조례	면적	세대	조례	
공동주택	40㎡	24	40.79	978.96	75	0.7	0.8	13.1	16.8	19.2	19.2
	49㎡	65	49.79	3,236.35	75	0.7	0.8	43.2	45.5	52.0	52.0
	59㎡	211	59.59	12,573.49	75	0.7	0.8	167.6	147.7	168.8	168.8
	84㎡	48	84.79	4,069.92	75	1.0	1.0	54.3	48.0	48.0	54.3
합계		348	-	-	-	-	-	-	-	-	294.3 (≒295)

나. 주차발생원단위법에 의한 주차수요 예측

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

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

[유사시설 주차발생 원단위]

구 분			세대수(세대)	주차발생 원단위(대/세대)
공동주택	주거1	길음현대아파트	32	0.88
		한남동 리첸시아	151	0.89
		주공아파트2단지	400	0.97
		용마한신1차아파트	280	0.90
		적용치	-	0.91
	주거2	길음현대아파트	86	1.06
		한남동 리첸시아	51	1.06
		주공아파트2단지	400	1.10
		태릉브라운스톤	110	1.10
		적용치	-	1.08
	주거3	미아한일유앤아이	237	1.18
		한남동 리첸시아	151	1.27
		휘경에스케이뷰	348	1.26
		태릉브라운스톤	369	1.23
		적용치	-	1.24

자료 : 문헌조사

[주차발생원단위법에 의한 주차수요 추정결과]

구 분		세대수(세대)	주차수요 원단위(대/세대)	주차수요(대)
공동주택	주거1	89	0.89	79.2
	주거2	211	1.05	221.6
	주거3	48	1.21	58.1
합계		348	-	358.9 (≒359)

다. 주차수요예측 종합

■ 본 사업지의 법정주차대수는 295대, 최종목표년도인 2031년 원단위법에 의한 주차수요가 359대, 계획주차대수는 443대로 주차수요대비 123.4%를 확보하였음

[주차수요예측 종합]

법정주차(대)	원단위법(대)	계획주차(대)	비 고
	2031년		
295	359	443	법정대비 150.2% 수요대비 123.4%

주 : 공영주차 38대는 인근 주민들을 위한 시설로 계획주차대수에서 제외하고 주차수요 산정하였음

7. 사업시행으로 인한 문제점 및 개선방안

가. 사업시행으로 인한 문제점

1) 주변가로 및 교차로

- 본 사업의 시행으로 인하여 발생되는 첨두시 교통량을 사업지 주변가로에 각 방향별로 배분하여 목표년도별 미시행시와 시행시의 교통량을 비교하여 보면 각 교차로의 사업시행으로 인한 교통영향을 파악할 수 있음
- 주변 가로의 경우, 장래 2031년 사업시행으로 인해 평균통행속도가 0.01~0.04km/h 감소하는 것으로 분석되었음

[주변 가로 서비스수준 변화]

구 간			평균통행속도(km/h)		서비스수준	비고 (②-①)
			미시행시(①)	시행시(②)		
답십리로	① 장평교 교차로	→ ② 성진약국 앞 교차로	14.50	14.46	E → E	▽ 0.04
	② 성진약국 앞 교차로	→ ① 장평교 교차로	15.28	15.28	E → E	-
동일로	① 장평교 교차로	→ ④ 동곡삼거리	34.08	34.05	C → C	▽ 0.03
	④ 동곡삼거리	→ ① 장평교 교차로	32.42	32.41	C → C	▽ 0.01
면목로	② 성진약국 앞 교차로	→ ⑤ 중곡1동 사거리	20.70	20.70	D → D	-
	⑤ 중곡1동 사거리	→ ② 성진약국 앞 교차로	22.72	22.72	D → D	-
긴고랑로	④ 동곡삼거리	→ ⑤ 중곡1동 사거리	15.38	15.37	E → E	▽ 0.01
	⑤ 중곡1동 사거리	→ ④ 동곡삼거리	15.47	15.47	E → E	-

- 교차로의 경우, 장래 2031년 사업시행으로 인해 신호교차로의 평균제어지체가 0.1sec/pcu 증가하는 것으로 분석되었음

[교차로 서비스수준의 변화]

교 차 로 명	평균제어지체/평균운영지체(sec/pcu)		서비스 수준	비고 (②-①)
	미시행시(①)	시행시(②)		
① 장평교 교차로	62.6	62.6	D → D	-
② 성진약국 앞 교차로	72.1	72.1	E → E	-
③ 아나파약국 앞 교차로	9.47	9.47	A → A	-
④ 동곡삼거리	36.4	36.5	C → C	▲ 0.1
⑤ 중곡1동 사거리	73.9	73.9	E → E	-

주 : ③ 아나파약국 앞 교차로 교차로는 비신호교차로로 평균운영지체의 값임

2) 진출입동선

- 사업지 진출입동선에 대한 개선방안 수립이 필요함
- 사업지 출입구의 회전시 통행불편 및 안전사고 예방을 위한 가각정리 등에 대한 개선방안이 요구됨

3) 보행, 횡단 및 대중교통

- 사업지 주변 보행공간확보로 보행편의 도모가 요구됨
- 보행동선 단절구간에 대한 횡단보도 설치가 필요함
- 버스정차공간 확보로 인한 버스정류장 이설이 요구됨

4) 주차시설의 공급과 운영

- 관련 규정에 적합한 적정주차면 설치가 요구됨

5) 교통안전 및 기타

- 주변 도로 및 사업지 내·외부 안전사고 예방을 위한 안전시설 설치가 요구됨

나. 개선방안 및 개선효과

1) 개선방안

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

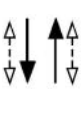
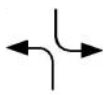
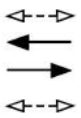
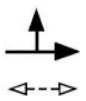
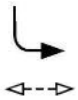
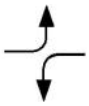
[개선방안]

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로		○ 사업지 주변 도로운영계획 수립
	Ⓐ1	- 소로2-100 : L=46.0m, B=8.0m, 보차분리도로 계획
	Ⓐ2	- 소로2-101 : L=44.0m, B=8.0m, 보차분리도로 계획
	Ⓐ3	- 소로2-102 : L=59.0m, B=8.0m, 보차분리도로 계획
	Ⓐ4	- 소로2-A : L=74.0m, B=8.0m, 보차분리도로 계획
	-	○ 장래 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(4개소)
진출입 동선	Ⓑ	○ 차량 진출입구 1개소 설치(진출·입 각 1개 차로, 우회전 진출입)
	-	○ 차량 진출입구 가각부 회전반경 확보(R=8.0m)
보행, 횡단 및 대중교통	-	○ 사업지내 보도부속형 전면공지 확보(B=3.0m)
	Ⓒ	○ 동일로상 버스정류장 이설 및 버스베이(버스정차공간) 확보
	-	○ 보행동선 단절지점 횡단보도 설치
주 차 시 설	-	○ 주차계획수립 - 법정주차대수 : 295대 - 주차수요대수 : 359대(2031년 원단위법) - 계획주차대수 : 443대(법정대비 150.2%, 수요대비 123.4%) ※ 공영주차 38대는 인근 주민들을 위한 시설로 계획주차대수에서 제외하고 주차수요 산정하였음
	Ⓓ	○ 통학차량 정차공간(7.0m X 3.0m) 설치 : 1개소
	-	○ 지하주차장내 공영주차장 설치(38대)
	Ⓔ	○ 사업지 주변 긴고랑로1길상 거주자우선주차면 삭제 건의(28면)
교통안전 및 기타	-	○ 차량 진출입구부 차량경고등 설치(1개소)
	Ⓐ4	○ 차량 진출입구 주변 도막형 포장 설치
	Ⓕ	○ 사업지 주변 동일로74길상 보행자안전휀스 설치
	-	○ 사업지 주변 반사경 설치

주 : 각 지점은 교통처리계획도 참조

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

[교차로 신호 최적화]

교차로명 \ 구분		현시 방법 및 시간(초) Φ1	Φ2	Φ3	Φ4	Φ5	주기(초)
① 장평교 교차로	장안교 / 동대문구 장안동 / 용마산 / 사업지					-	150
		69(4)	15(3)	32(4)	20(3)	-	
② 성진약국 앞 교차로	사가정역 / 장평교 / 용마산 / 군자동					보행신호	150
		23(3)	24(3)	29(3)	34(3)	28	
④ 동곡삼거리	사업지 / 용마 사거리 / 군자교				-	-	150
		77(4)	32(3)	31(3)	-	-	
⑤ 중곡1동 사거리	중랑구 면목동 / 동곡 삼거리 / 용마 사거리 / 군자동					보행신호	160
		26(4)	16(4)	44(4)	14(3)	45	

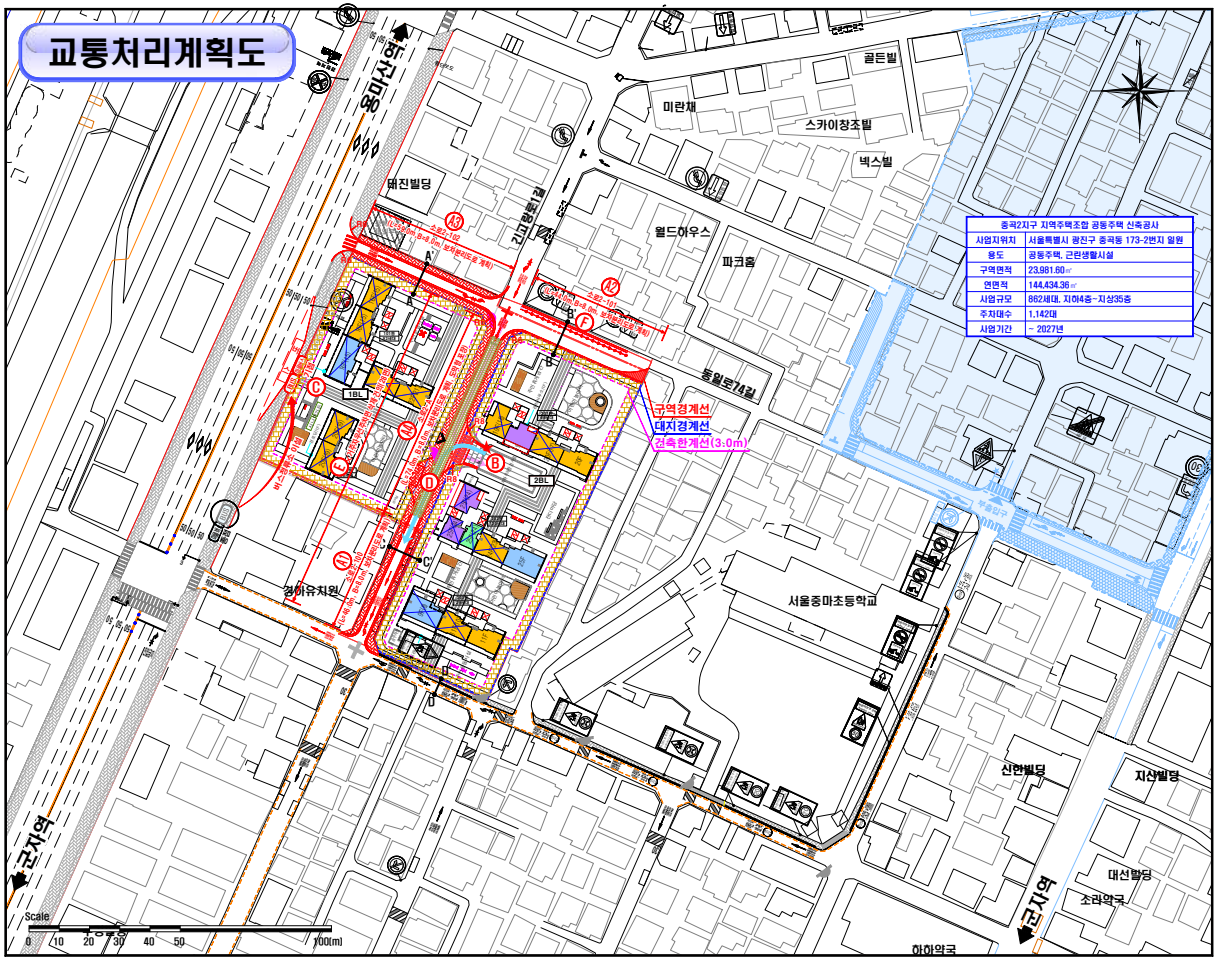
2) 개선효과

■ 개선방안 적용으로 인한 개선효과는 다음과 같음

[개선안 시행시 서비스수준 변화]

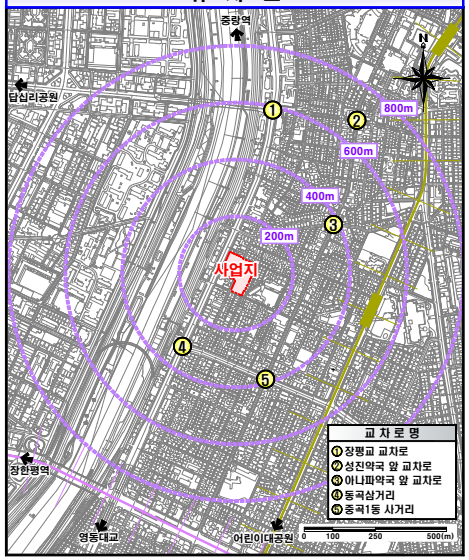
교차로명	평균제어지체(sec/pcu) 사업시행시(①)	개선안시행시(②)	증감	서비스수준 변화
① 장평교 교차로	62.6	49.0	▽ 13.6	D ⇒ C
② 성진약국 앞 교차로	72.1	69.9	▽ 2.2	E ⇒ D
④ 동곡삼거리	36.5	36.5	-	C ⇒ C
⑤ 중곡1동 사거리	73.9	67.6	▽ 6.3	E ⇒ D

교통처리계획도



중곡2지구 지역주택조합 공동주택 신축공사	
사업지위치	서울특별시 광진구 중곡동 173-2번지 일원
용도	공동주택, 근린생활시설
구역면적	23,981.80㎡
연면적	144,434.36㎡
사업규모	882세대, 지하4층~지상35층
주차대수	1,142대
사업기간	~ 2027년

위 치 도



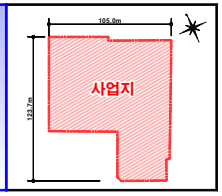
개 선 방 안

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로		· 사업지 주변 도로운영계획 수립
	㉮	- 소로2-100 : L=46.0m, B=8.0m, 보차분리도로 계획
	㉯	- 소로2-101 : L=44.0m, B=8.0m, 보차분리도로 계획
	㉰	- 소로2-102 : L=59.0m, B=8.0m, 보차분리도로 계획
	㉱	- 소로2-A : L=74.0m, B=8.0m, 보차분리도로 계획
	-	· 장래 주변 교차로 최적 신호 운영방안 제시(4개소)
진·출입 동선	Ⓑ	· 차량 진출입구 1개소 설치(진출 · 입 각 1개 차로, 우회전 진출입)
	-	· 차량 진출입구 가각부 회전반경 확보(R=8.0m)
보행, 횡단 및대중교통	-	· 사업지내 보도부속형 전면공지 확보(B=3.0m)
	Ⓒ	· 동일로상 버스정류장 이설 및 버스베이(버스정차공간) 확보
	-	· 보행동선 단절지점 횡단보도 설치(일반식, 고원식 각 1개소)
주차 시설	-	· 주차계획수립 - 법정주차대수 : 295대 - 주차수요대수 : 359대(2031년 원단위법) - 계획주차대수 : 443대(법정대비 150.2%, 수요대비 123.4%) ※ 공영주차 38대는 인근 주민들을 위한 시설로 계획주차대수에서 제외하고 주차수요 산정하였음
	Ⓓ	· 통학차량 정차공간(7.0m X 3.0m) 설치 : 1개소
	-	· 지하주차장내 공영주차장 설치(38대)
	Ⓔ	· 사업지 주변 긴고랑로1길상 거주자우선주차면 삭제 건의(28면)
교통안전 및 기타	-	· 차량 진출입구부 차량경고등 설치(1개소)
	㉮	· 차량 진출입구 주변 도막형 포장 설치
	Ⓕ	· 사업지 주변 동일로74길상 보행자안전펜스 설치
	-	· 사업지 주변 반사경 설치

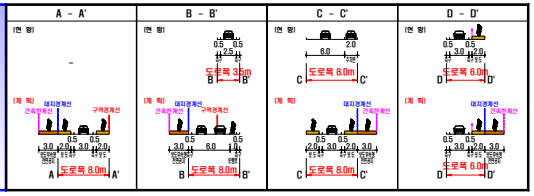
범 례

	보도(현황)	BUS	버스(현황)
	보도(계획)	BUS	버스(계획)
	도막포장(계획)		반사경(현황)
	횡단보도(현황)		반사경(계획)
	횡단보도(계획)		차량경고등(계획)
	고원식횡단보도(계획)		안전펜스(현황)
	차량진출입 동선		안전펜스(계획)

사업지제원



횡 단 면 도



Ⅵ 환경성 검토서

1 계획의 개요
2 지역개황
3 자연생태환경
4 토지환경
5 물환경
6 기후대기환경
7 기타

중곡아파트 공공재건축 정비계획 결정(변경)(안) 스코핑

1. 사업개요

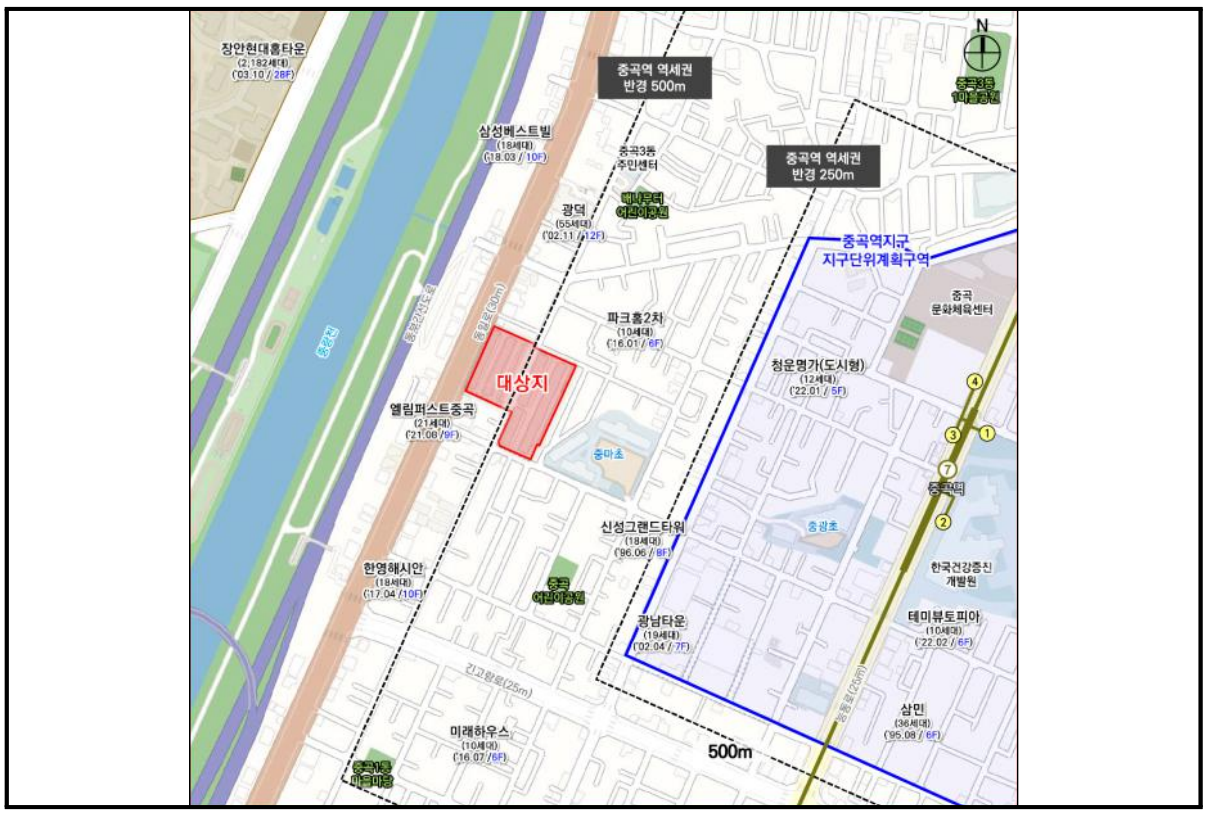
가. 계획의 배경 및 목적

- 「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」상 주택재건축 정비예정구역으로 안전진단 실시 (2012.2.20) 결과 D등급으로 노후·불량주택에 해당되어 정비구역을 지정하였으나, 사업성 악화 등에 따른 조합원의 동의가 부족하여 재건축 포기를 선언하였던 구역임.
- 2020년 8월4일 부동산 정책 일환으로 공공성을 강화한 정비사업 활성화를 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 개정으로 신설된 '공공재건축사업(공공참여)' 추진을 통해 주택공급 확대와 더불어 조속히 사업을 촉진하고자 함
- 건축물의 노후화로 거주민의 안전상 문제가 제기되고 있으며 이로 인해 주변 도시경관을 악화시키고 있는바, 주택재건축사업의 추진으로 당해구역내 주거공간의 안전성을 확보하고 재해예방 및 주민의 삶의 질을 향상시킴과 동시에 도시내 주거환경을 개선하여 쾌적한 도시환경 조성과 도시기능의 효율화를 도모하고자 함.

나. 계획의 내용

- 계획명 : 중곡아파트 재건축 정비계획 결정(변경)(안)
- 위치 : 서울특별시 광진구 중곡동 190-26번지 일대
- 면적 : 10,263.70㎡

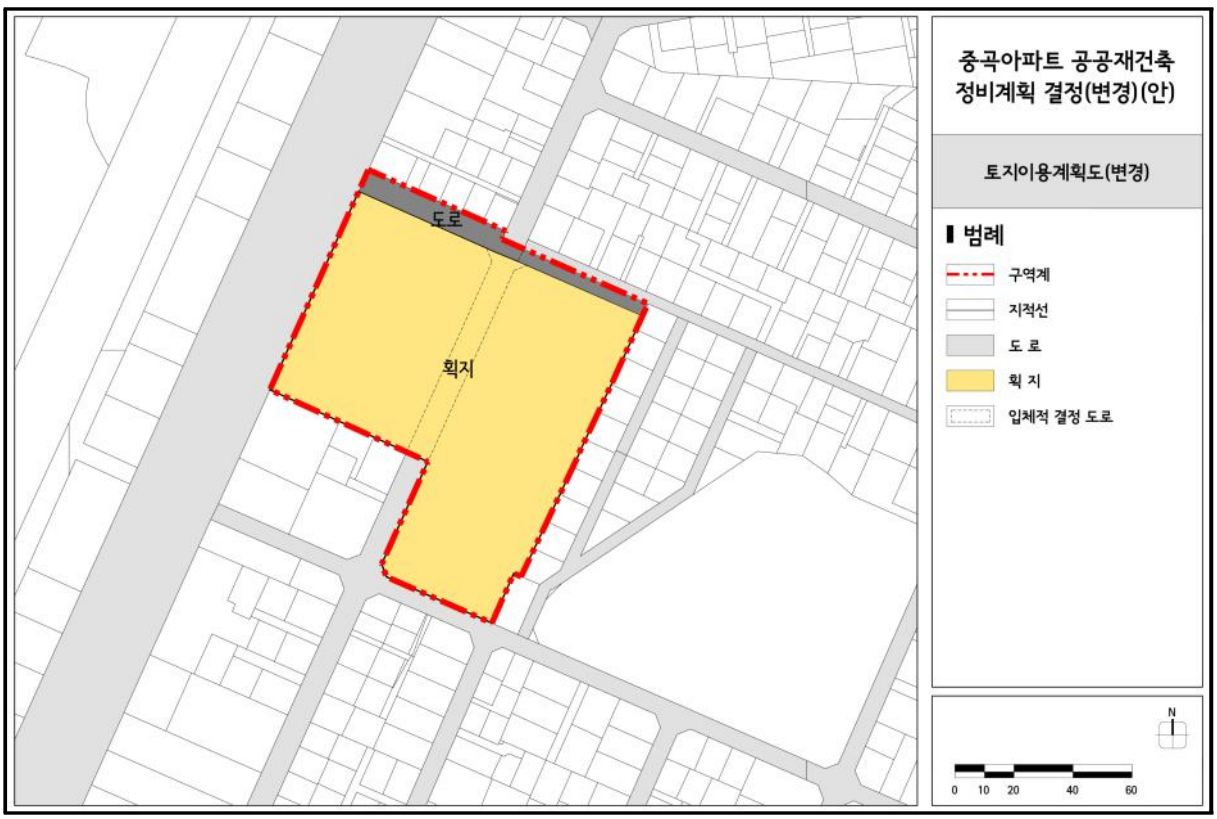
[위치도]



[토지이용계획]

구 분		면 적(㎡)	비 율	비 고
합 계		10,263.7	100.0	-
정비기반시설 등		-	-	-
	소 계	659.0	6.4	-
	도 로	659.0	6.4	-
획 지		-	-	-
	소 계	9,604.7	93.6	-
	획 지	9,604.7	39.6	-

[토지이용계획도]



2. 사업의 환경영향요소 추출

검토항목 \ 단계		공사단계	운영단계
자연생태환경	비오톱	-	△
	생태네트워크	-	○
	동 · 식물상	-	-
	자연환경자산	-	-
생활환경	토지이용	-	○
	토양	-	-
	지형 · 지질	▲	-
	물순환, 수리 · 수문	-	○
	수질(지표 · 지하)	▲	▲
	바람, 열	-	△
	대기질 · 미세먼지	◆	▲
	악취	-	-
	온실가스	-	▲
	친환경적자원순환	▲	▲
	에너지	-	▲
	소음 · 진동	◆	▲
	경관	-	○
	휴식 및 여가공간	-	-
	일조	-	▲
	보행친화공간	-	-
	전파장해	-	-
사회경제환경	인구	-	-
	주거	-	-
	산업	-	-
범 례		◎ : 개발 후 상당히 좋아짐 ○ : 개발 후 비교적 긍정적임 △ : 개발 후 긍정적이나 효과는 미약함	▲ : 개발 후 악영향이 있으나 미약함 ◆ : 개발 후 악영향이 다소 있음 ● : 개발 후 악영향이 큼

3. 검토항목 및 범위 설정

검토항목		검토내용	평가방법	범위
자연생태환경	비오톱	토지이용 현황도, 현존식생도, 불투수토양 포장도, 비오톱 유형도, 비오톱유형 평가도, 개별비오톱 평가도를 통한 영향예측 및 저감방안	서울도시계획포털 지도서비스 등 이용	대상지 및 주변지역
	생태네트워크	녹지네트워크 현황, 사업시행에 따른 녹지확보계획, 녹지평가지표	토지이용계획 등을 고려하여 예측	대상지 및 주변지역
	동 · 식물상	-	-	-
	자연환경자산	-	-	-
생활환경	토지이용	토지이용 및 용도지역 현황, 토지이용계획	토지이용계획 등을 고려하여 예측	대상지 및 주변지역
	토양	-	-	-
	지형 · 지질	표고 및 경사분석, 지질현황을 통한 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안	문헌조사	대상지 및 주변지역
	물순환, 수리 · 수문	물환경 공간유형도, 생태면적률, 저영향 개발 계획	서울특별시 생태면적률 운영지침, 서울특별시 도시계획 조례, 저영향개발 사전협의제도	대상지 및 주변지역
	수질	수계현황, 수자원이용현황, 지구 · 지역 지정 현황, 우슈유출량 산정, 토사유출량 산정, 토사유출에 따른 SS가중농도, 용수공급계획, 우 · 오수처리계획	계획설명서 및 문헌조사, 강우강도 산정식 이용 우수유출량, 원단위 이용 토사유출량 산정	대상지 및 주변지역
	바람, 열	기상개황, 바람장미도, 기후환경(바람기능, 열환경)공간유형도를 통한 영향예측 및 저감방안	기상연보, 서울도시계획포털 내 도시계획 지도서비스 등 이용	대상지및 주변지역
	대기질 · 미세먼지	월별 대기오염도 현황, 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안	문헌조사	-
	악취	-	-	-
	온실가스	온실가스 배출량, 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안	난방 · 취사 등에 의한 온실가스 배출량 산정	대상지 및 주변지역
	친환경적 자원순환	폐기물 처리 현황, 공사시 및 운영시 예측, 저감방안	문헌조사 및 통계연보, 산정식을 이용한 계산	대상지 및 주변지역
	에너지	에너지 사용 현황 조사, 건축계획(안)에 따른 에너지사용량	문헌조사 및 통계연보, 난방 연료 사용량 산정	대상지및 주변지역
	소음 · 진동	소음 측정망 자료, 투입장비에 따른 이격거리별 소음도 예측, 운영시 저감대책	문헌조사, 거리감쇠식 및 합성소음도, 합성진동레벨 산출공식	대상지 및 주변지역
	경관	대상지 현황	경관성검토서	대상지 및 주변지역
	휴식 및 여가공간	-	-	-
	일조	사업시행으로 인한 일조에 대한 예측 및 조례 검토	문헌조사	대상지 및 주변지역
	보행친화공간	-	-	-
	전파장해	-	-	-
사회경제환경	인구	-	-	-
	주거	-	-	-
	산업	-	-	-

환경성검토 총괄표

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	• 비오톱유형 평가도 4~5등급 , 개별비오톱 평가도 평가제외 구역	• 대상지 내 투수성 포장의 조성으로 인해 비오톱의 기능이 향상될 것임	-
2	생태 네트워크	녹지 · 수생태 연결성 확보	■	• 대상지내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없음	• 대상지 내 녹지계획을 수립 및 주변 자연자원과 주거지 간의 연계성 강화	-
3	동 · 식물상	동 · 식물상 보호	-	• 도심지(대지)로 해당사항 없음	-	-
4	자연환경 자산	자연환경 보전	-	• 해당 사항 없음	-	-
5	토지이용	종합적인 토지이용계획	■	• 토지이용 현황 및 용도지역 조사	• 도로, 공동주택 및 부대복리시설 등 종합적 토지이용계획 수립	-
6	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염 발생하지 않음	-	-
7	지형 · 지질	지형 · 지질영향 최소화	■	• 표고 15.7m~17.0m, 평균 경사도 0.7°의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리 · 수문	자연물순환 유지	■	• 사업대상지는 대부분이 불투수성 포장지역	• 생태면적률 28.01% • 획지 내 녹지 확보	-
9	수질	수질오염 방지	■	• 지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획 • 공사시 침사지를 설치하여 토사유출저감	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획임	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	• 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지 및 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지로 온도가 높은 편	• 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선	-
12	대기질 · 미세먼지	대기오염 최소화	■	• 공사장 장비가동 시 비산먼지 및 배기가스 배출 영향	• 세륜측면살수시설, 방진망 설치, 주기적인 살수 등 저감, 환경정화수종 식재	-
13	악취	악취공해 해결	-	• 해당 사항 없음	-	-
14	온실가스	온실가스 저감	■	• 난방, 취사연료 사용과 차량 이용에 따른 온실가스 배출	• 대상지 내 청정연료 사용, 에너지 절감, 녹지 계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-

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

환 경 성 검 토 서

제1장 계획의 개요

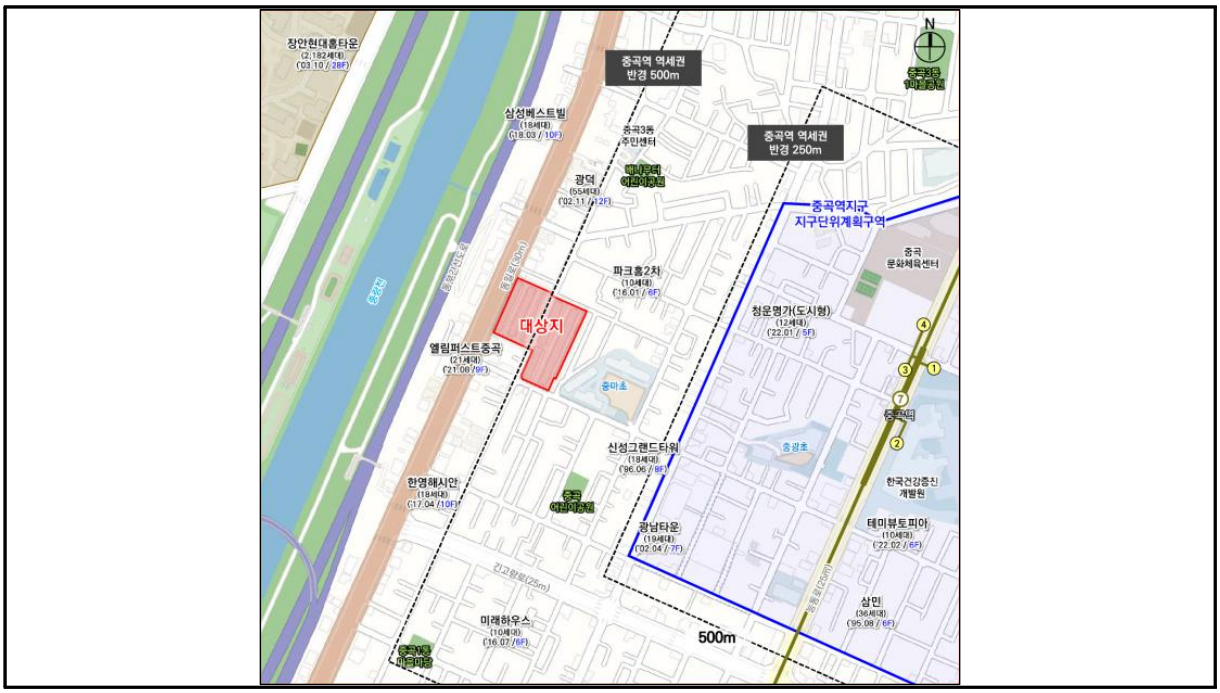
1. 계획의 배경 및 목적

- ▪「2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」상 주택재건축 정비예정구역으로 안전진단 실시 (2012,2.20) 결과 D등급으로 노후·불량주택에 해당되어 정비구역을 지정하였으나, 사업성 악화 등에 따른 조합원의 동의가 부족하여 재건축 포기를 선언하였던 구역임.
- ▪ 2020년 8월4일 부동산 정책 일환으로 공공성을 강화한 정비사업 활성화를 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 개정으로 신설된 '공공재건축사업(공공참여)' 추진을 통해 주택공급 확대와 더불어 조속히 사업을 촉진하고자 함
- ▪ 건축물의 노후화로 거주민의 안전상 문제가 제기되고 있으며 이로 인해 주변 도시 경관을 악화시키고 있는바, 주택재건축사업의 추진으로 당해구역내 주거공간의 안전성을 확보하고 재해예방 및 주민의 삶의 질을 향상시킴과 동시에 도시내 주거환경을 개선하여 쾌적한 도시환경 조성과 도시기능의 효율화를 도모하고자 함.

2. 계획의 내용

- ▪ 계획명 : 중곡아파트 재건축 정비계획 결정(변경)(안)
- ▪ 위치 : 서울특별시 광진구 중곡동 190-26번지 일대
- ▪ 면적 : 10,263.70㎡

[위 치 도]

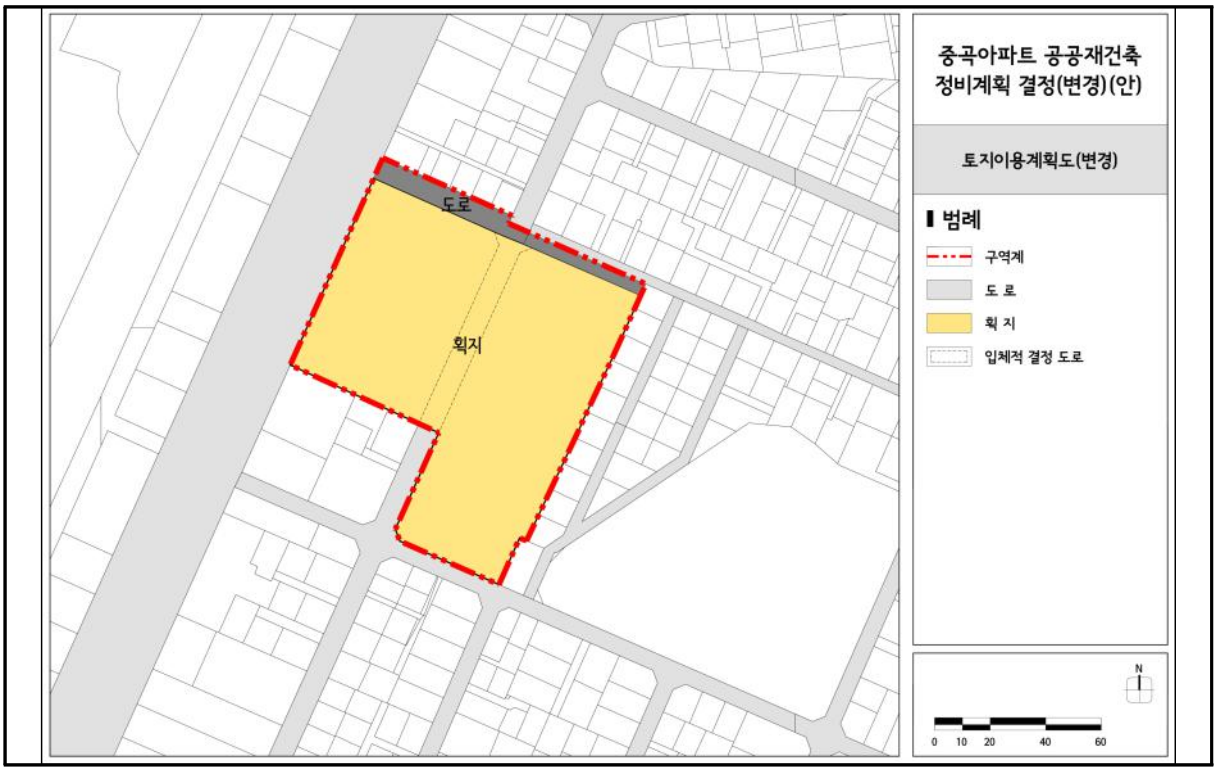


■ 계 획 내 용

[토지이용계획]

구 분		면 적(㎡)	비 율	비 고
합 계		**10,263.7**	**100.0**	**-**
정비기반시설 등		-	-	-
	소 계	**659.0**	**6.4**	**-**
	도 로	659.0	6.4	-
획 지		-	-	-
	소 계	**9,604.7**	**93.6**	**-**
	획 지	9,604.7	39.6	-

[토지이용계획도]



제2장 지역개황

1. 일반현황

- 서울특별시 광진구는 수도 서울의 동부에 위치해 있으며, 동쪽은 강동구, 서쪽은 성동구, 남쪽은 한강을 경계로 송파구, 북쪽은 동대문구와 중랑구에 접하고 있음
- 동북권 서울시 진입 관문도시로 타 지역에 비해 유동인구 비율이 높은 편이며, 동북부에 아차산(295.7m)과 용마산(348m), 남쪽으로는 한강시민공원과 어린이 대공원 등이 위치하여 풍부한 녹지공간을 가지고 있어, 교통과 생활이 편리하고 안정된 주거지역으로 개발여력과 성장 잠재력이 큰 지역임.
- 면적은 17.06㎢로 서울시 면적의 2.82%를 차지함

[광진구 지리적 좌표 위치]

구청소재지	단	경도와 위도의 극점		연장거리
		지명	극점	
서울특별시 광진구 자양로 117	동단	광진구 광장동	북위 37° 33′ 20″ 동경 127° 07′ 05″	동서간 5.2㎞
	서단	광진구 자양동	북위 37° 31′ 35″ 동경 127° 03′ 30″	
	남단	광진구 자양동	북위 37° 31′ 10″ 동경 127° 05′ 00″	남북간 5.7㎞
	북단	광진구 중곡동	북위 37° 34′ 15″ 동경 127° 06′ 10″	

[자료] 제28회 광진구 통계연보(2022.12.31.기준), 2023, 광진구

2. 토지이용현황

가. 지목별 토지이용현황

■ 대상지가 위치한 광진구는 총면적 17.06㎢ 중 41.10%(7.01㎢)가 대지로 구성되어 있으며, 그 외 하천 14.77%(2.52㎢), 도로 14.65%(2.50㎢) 등으로 분포하고 있음

[지목별 토지이용 현황]

구분		합계	대지	하천	도로	임야	학교용지	공원	수도용지	기타
광진구	면적(㎢)	17.06	7.01	2.52	2.50	2.47	1.06	0.72	0.29	0.49
	비율(%)	100.0	41.10	14.77	14.65	14.48	6.21	4.22	1.70	2.87

[주] 기타 : 전, 답, 철도용지, 제방, 구거, 유지, 공장용지, 주차장, 주유소용지, 체육용지, 종교용지, 묘지, 잡종지

[자료] 제28회 광진구 통계연보(2022.12.31.기준), 2023, 광진구

나. 용도지역별 토지이용 현황

■ 광진구의 용도지역은 총 17.07㎢ 중 주거지역 67.90%(11.59㎢), 녹지지역 30.87%(5.27㎢), 상업지역 1.23%(0.21㎢)이며, 대상지는 주거지역 100.00% (10,263.70㎡)로 구성되어 있는 것으로 조사되었음

[용도지역별 토지이용 현황]

구분		총계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정
광진구	면적(㎢)	17.07	11.59	0.21	-	5.27	-
	구성비(%)	100.00	67.90	1.23	-	30.87	-
대상지	면적(㎡)	10,263.70	10,263.70	-	-	-	-
	구성비(%)	100.00	100.00	-	-	-	-

[자료] 제28회 광진구 통계연보(2022.12.31.기준), 2023, 광진구

3. 환경관련 지구 · 지역 지정현황

가. 생태 · 경관보전지역 지정현황

■ 서울특별시 광진구는 「자연환경보전법」 제12조 규정에 의해 지정된 "생태 · 경관보전지역"이 지정되어 있지 않은 것으로 조사되었음

나. 상수원보호구역 지정현황

■ 서울특별시 광진구는 「상수원보호구역 지정 현황(2023년 12월 기준), 환경부」 에 따른 "상수원보호구역"이 1개소 지정되어 있는 것으로 조사되었음

[상수원보호구역 지정현황]

보호구역명칭	행정구역	최초지정일	지정면적(㎢)	소재지
잠실	서울특별시	1995.03.20	6.45	광진, 강동, 송파구 잠실수중보 상류 하천구역

[자료] 상수원보호구역 지정현황(2023년 12월 기준), 환경부

다. 수변구역 및 수질보전 특별대책지역 지정현황

■ 서울특별시는 「4대강 수계별 수변구역 지정 · 고시현황(2022년 기준), 환경부」 에 따른 "수변구역" 및 「팔당 · 대청호 상수원 수질보전 특별대책 지역 지정 및 특별종합대책(환경부고시 제2023-123호)」 에 따른 "수질보전 특별대책 지역"으로 지정되어 있지 않은 것으로 조사되었음

라. 폐수배출시설 설치제한 지역 지정현황

■ 서울특별시는 「한강유역 폐수배출시설 설치제한을 위한 대상지역 및 시설지정(한강유역환경청고시 제2022-266호)」 에 따른 폐수배출시설 설치제한 지역에 해당하지 않은 것으로 조사되었음

마. 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역

■ 광진구는 전역이 배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역 중 "나"지역에 해당하는 것으로 조사되었음

[배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정현황]

지역명	"청정"지역	"가"지역	"나"지역
광진구	-	-	전역

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

바. 수질오염총량관리지역 현황

- 광진구는 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률 시행규칙」 에 따른 한강 수계 수질오염총량관리 지역에 해당하며, 광진구 중곡동 190-26번지 일대는 “한강H” 단위유역에 속하는 것으로 조사되었음

사. 자연공원 지정현황

- 광진구는 「자연공원법」 제2조 규정에 의한 “자연공원(국립, 도립, 군립 및 지질공원)”이 지정되어 있지 않는것으로 조사되었음

아. 대기관리권역 지정현황

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

[대기관리권역]

지역구분	지역범위
서울특별시	전 지역

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

자. 야생생물 보호구역 지정현황

- 광진구는 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제33조 규정에 의해 지정된 ‘야생생물 보호구역’은 없는 것으로 조사되었음

차. 습지보호지역 지정현황 및 람사르습지 등록현황

- 광진구는 「습지보호지역 지정현황(2024년 02월 기준), 환경부」 및 「람사르습지 등록현황(2024년 02월 기준), 환경부」 의 규정에 의한 “람사르습지지역”이 지정되어 있지 않은 것으로 조사되었음

카. 특별관리해역 관리구역 현황

- 대상지가 위치한 광진구는 「특별관리해역 연안오염총량관리 기본방침」 에 따른 연안오염총량관리 관리구역에 해당되지 않은 것으로 조사되었음

4. 환경기준 및 생태자연도

가. 환경기준

[대기 환경기준]

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

[주1] 1시간 평균치는 999천분위수(千分位數)의 값이 그 기준을 초과하여서는 아니되고 8시간 및 24시간 평균치는 99백분위수의 값이 그 기준을 초과하여서는 안 된다.
[주2] 미세먼지는(PM-10) 입자의 크기가 10㎛ 이하인 먼지를 말한다.
[주3] 미세먼지는(PM-2.5)는 입자의 크기가 2.5㎛ 이하인 먼지를 말한다.
[자료1] 환경정책기본법 시행령 [별표 1]
[자료2] 서울특별시 환경기본조례 [별표 1]

[하천수질 환경기준]

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

비고) 1. 등급별 수질 및 수생태계 상태

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

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

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

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

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

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

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

아. 용수는 당해 등급보다 낮은 등급의 용도로 사용할 수 있음.

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

[자료] 환경정책기본법 시행령 [별표 1]

[소음 환경기준]

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

[비고]

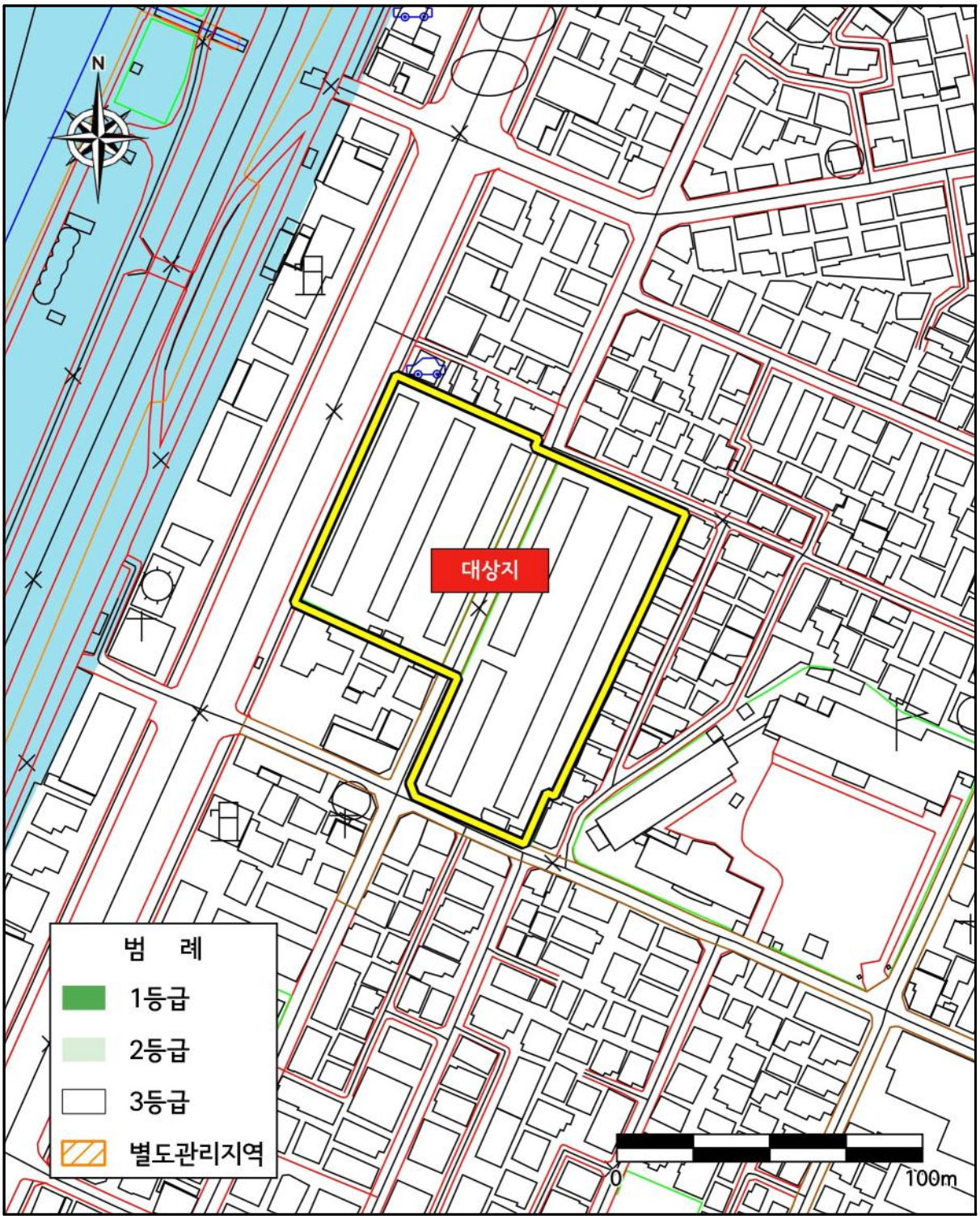
1. 지역구분별 적용대상지역의 구분은 다음과 같다.
   가. "가"지역
      1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호라목에 따른 녹지지역
      2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제2호가목에 따른 보전관리지역
      3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제3호 및 제4호에 따른 농림지역 및 자연환경보전지역
      4)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호가목에 따른 전용주거지역
      5)「의료법」 제3조제2항제3호마목에 따른 종합병원의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
      6) 「초·중등교육법」 제2조 및 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
      7)「도서관법」 제2조제4호에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
         가)「도서관법」 제4조제2항제1호에 따른 공공도서관
         나)「도서관법」 제4조제2항제5호에 따른 특수도서관
   나. "나"지역
      (1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항의 규정에 의한 관리지역 중 생산관리지역
      (2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조의 규정에 의한 주거지역 중 일반주거지역 및 준주거지역
   다. "다"지역
      (1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호나목에 따른 상업지역 및 같은 항 제2호다목에 따른 계획관리지역
      (2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호다목에 따른 준공업지역
   라. "라"지역
      (1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호가목 및 나목에 따른 전용공업지역 및 일반공업지역
2. “도로”란 자동차(2륜자동차를 제외한다)가 한 줄로 안전하고 원활하게 주행하는 데에 필요한 일정 폭의 차선이 2개 이상 있는 도로를 말한다.
3. 이 소음환경기준은 항공기소음, 철도소음 및 건설작업 소음에는 적용하지 않는다.

[자료] 환경정책기본법 시행령 [별표 1]

나. 생태자연도

■ 생태자연도는 1~3등급으로 나누어지며, 1등급은 생태적으로 보호가치가 높은 지역, 2등급은 완충지역 및 보호가치가 있는 지역, 3등급은 이용가능 지역 및 별도관리 지역으로 구분됨. 본 대상지가 위치하고 있는 광진구 중곡동 190-26번지 일대는 3등급으로 조사되었음

[생태자연도]



5. 환경피해 유발시설물

가. 환경오염물질 배출시설 현황

■ 광진구의 환경오염물질 배출시설은 총 80개소로 조사되었으며, 대기오염물질 배출시설이 36개소, 수질오염물질 배출시설 44개소로 조사되었음

[환경오염물질 배출시설 현황 (단위 : 개소)]

구 분	총계	대기(가스, 먼지, 매연 및 악취)						수질(폐수)						소음·진동
		계	1종	2종	3종	4종	5종	계	1종	2종	3종	4종	5종	
광진구	80	36	-	-	-	18	18	44	1	-	-	5	38	-

[자료] 제28회 광진구 통계연보(2022.12.31.기준), 2023, 광진구

나. 도로 현황

■ 본 대상지가 위치한 광진구 도로현황은 총연장 324,662m 중 100.00%가 포장된 것으로 조사되었음

■ 대상지는 동일로, 긴고랑로1길과 인접해 있고, 주변으로는 동부간선도로가 위치하고 있음

[도로현황 (단위 : m)]

지 역	도 로	연 장	포 장	포장율(%)	미포장	미개통
광진구	합 계	324,662	324,662	100.00	-	-
	특 별 시 도	314,342	314,342	100.00	-	-
	고 속 도 로	-	-	-	-	-
	일 반 국 도	10,320	10,320	100.00	-	-

[자료] 제28회 광진구 통계연보(2022.12.31.기준), 2023, 광진구

6. 주요보호대상 시설물

가. 취수장 및 정수장

■ 서울특별시에 위치한 정수장 및 취수장은 각각 6개소 및 4개소로 조사되었으며, 대상지가 위치한 서울특별시 광진구는 정수장 및 취수장이 각 1개소 위치하는 것으로 조사되었음

[정수장 현황 (단위 : 개소)]

정수장	소재지	정수 수입량 (㎥)	일평균 생산량 (㎥/일)	급수인구 (명)	급수지역
강북	경기도 남양주시 고산로 171	-	725,073	2,420,514	노원구외 9
광암	경기도 하남시 서하남로 293	-	222,571	741,606	송파구외 1
구의	**서울특별시 광진구 광나루로 571**	**-**	**318,529**	**954,262**	**광진구외 6**
뚝도	서울특별시 성동구 왕십리로 27	-	426,414	1,168,556	종로구외 6
암사	서울특별시 강동구 아리수로 131	-	943,785	2,842,187	강동구외 9
영등포	서울특별시 영등포구 노들로 11	-	410,844	1,540,544	양천구외 3

[자료] 2022 상수도통계, 2023, 국가상수도정보시스템

[취수장 현황 (단위 : 개소)]

정수장	소재지	설계시설 용량 (㎥/일)	일평균 취수량 (㎥/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, 국가상수도정보시스템

나. 천연기념물

■ 광진구의 경우 천연기념물이 지정되어 있지 않은 것으로 조사되었음

다. 보호수

■ 서울특별시에는 202본의 보호수가 지정되어 있으며, 대상지가 위치한 광진구에는 4본의 보호수가 지정되어 있는 것으로 조사되었음

[보호수 현황(단위: 본)]

수종	지정번호	소재지	2022년기준 수령(년)	지목 유형
느티나무	서5-1	광진구 화양동 131	668	대지
느티나무	서5-2	광진구 구의동 9	405	종교
향나무	서5-3	광진구 능동 367-2	472	공원
느티나무	서5-4	광진구 화양동 110-32	317	공원

[자료] 전국 보호수 지정현황(2022년 12월 기준), 2023, 산림청

라. 문화재

■ 광진구에는 국가지정 문화재 21점, 시지정 문화재 6점, 등록문화재 3점 등 총 30점의 문화재가 분포하는 것으로 조사되었음

[문화재현황]

구 분	총계	지정문화재														등록문화재	
		국가지정 문화재								시지정 문화재					문화재자료	국가등록문화재	시등록문화재
		소계	국보	보물	사적	명승	천연기념물	국가민속문화재	중요무형문화재	소계	유형문화재	기념물	민속문화재	무형문화재			
광진구	30	21	1	2	2	-	-	16	-	6	3	1	1	1	-	3	-

[자료] 제28회 광진구 통계연보(2022.12.31.기준), 2023, 광진구

7. 환경기초시설

가. 폐기물 매립시설 현황

■ 현재 서울특별시에 위치한 폐기물 매립장은 없는 것으로 조사되었으며, 서울특별시에서 발생하는 매립대상 폐기물은 인천광역시의 수도권매립지에서 처리되는 것으로 조사되었음

[매립시설 현황]

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

[자료] 2022 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2023, 자원순환정보시스템

나. 폐기물 소각시설 현황

■ 서울특별시에 위치한 폐기물 소각시설은 총 5개소이며, 대상지가 위치한 광진구에는 위치하지 않는 것으로 조사되었음

[소각시설 현황]

지역	소 재 지	시설용량 (톤/일)	소각방식	운영방식	2022년도 처리량(톤)
서울 특별시	노원구 덕릉로 70길 99	800	일반소각	연속식	163,785.3
	은평구 통일로 1053	48	고온용융	연속식	12,540.0
	마포구 하늘공원로 86	750	일반소각	연속식	169,780.5
	양천구 안양천로 1121	400	일반소각	연속식	104,175.7
	강남구 남부순환로 3318	900	일반소각	연속식	238,769.5

[자료] 2022 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2023, 자원순환정보시스템

다. 하수처리시설 현황

■ 서울특별시에 위치한 공공하수처리시설은 총 4개소로 조사되었으며, 대상지가 위치한 광진구에는 1개소 위치하지 않는 것으로 조사되었음

[공공하수처리시설 현황]

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

[자료] 2022 하수도통계, 2023, 국가하수도정보시스템

라. 분뇨처리시설 현황

■ 서울특별시에 위치한 분뇨처리시설은 총 3개소로 조사되었으며, 대상지가 위치한 광진구에는 위치하지 않는 것으로 조사되었음

[분뇨처리시설 현황]

시설 명계	소재지	시설용량 (m^3/일)	처리 방법	방류수역			
				수계	지류	중권역	소권역
중랑물 재생센터	서울특별시 성동구 용답동 247-6	4,000.0	물리적	한강	중랑천	한강서울	한강본류
난지	경기도 고양시 덕양구 현천동 262-2	4,500.0	물리적, 생물학적	한강	한강	한강서울	한강본류
서남	서울특별시 강서구 마곡동 74	4,000.0	물리적	한강	한강	한강서울	한강본류

[자료] 2022 하수도통계, 2023, 국가하수도정보시스템

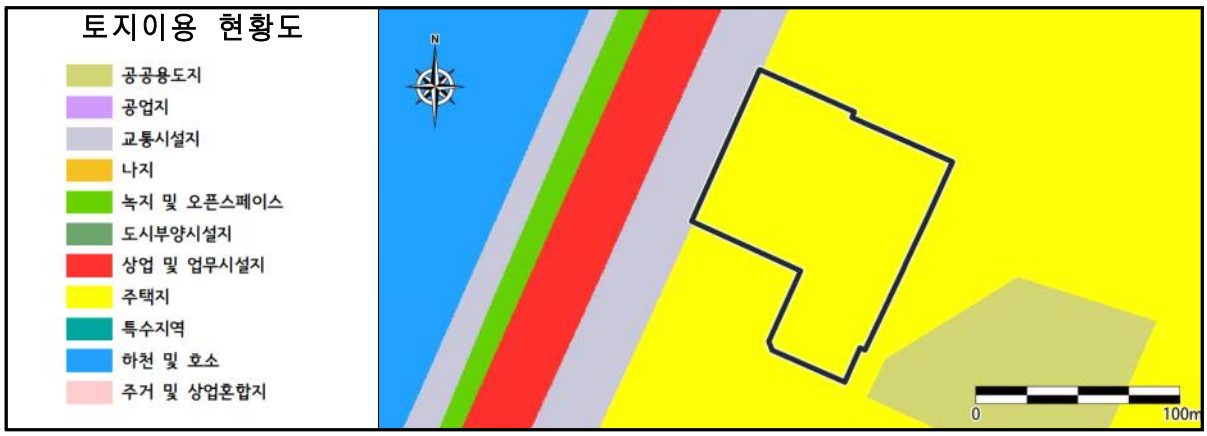
제3장 자연생태환경

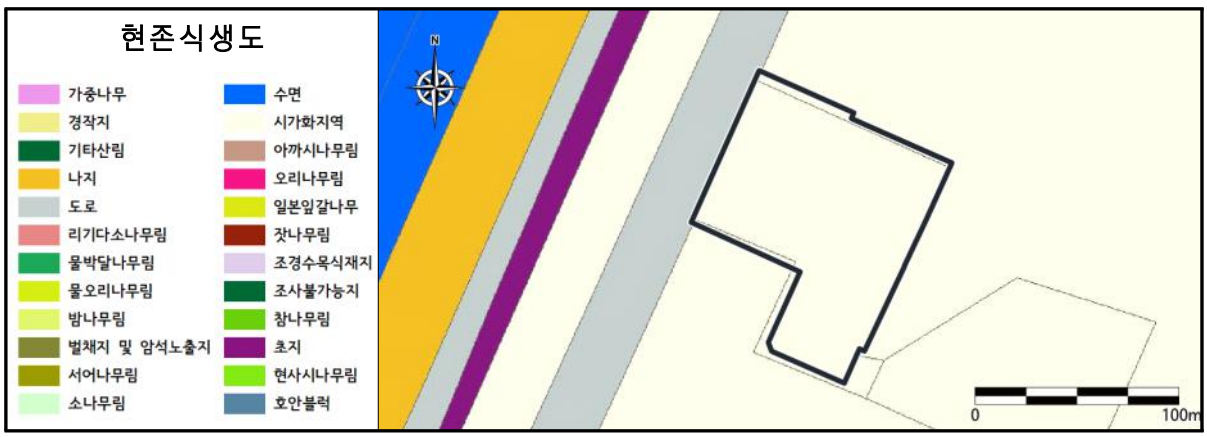
1. 비오톱

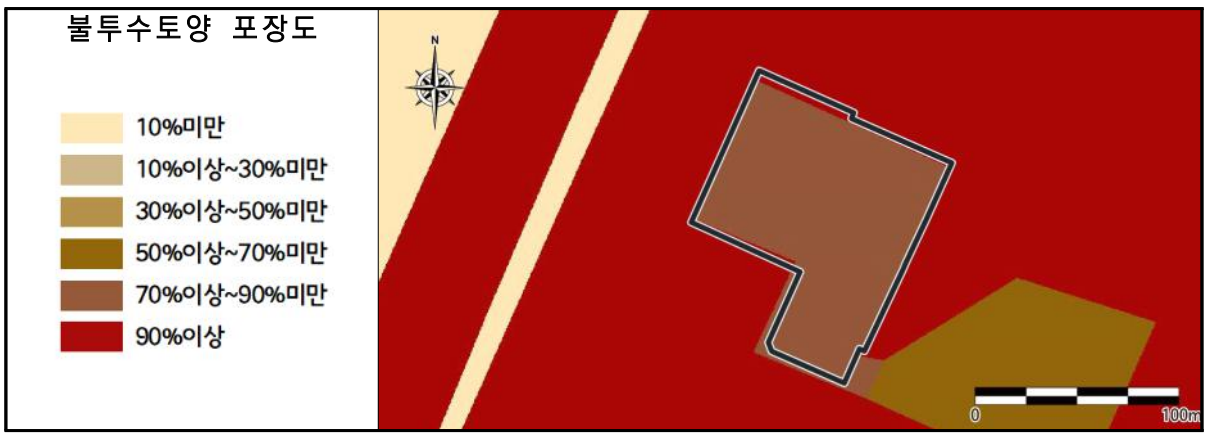
가. 토지유형 현황

- 대상지는 토지이용 현황도를 검토한 결과 주택지로 구성되어 있으며, 불투수토양 포장도 70%이상~90%미만, 90% 이상의 시가화지역으로 조사됨

[토지유형 현황]



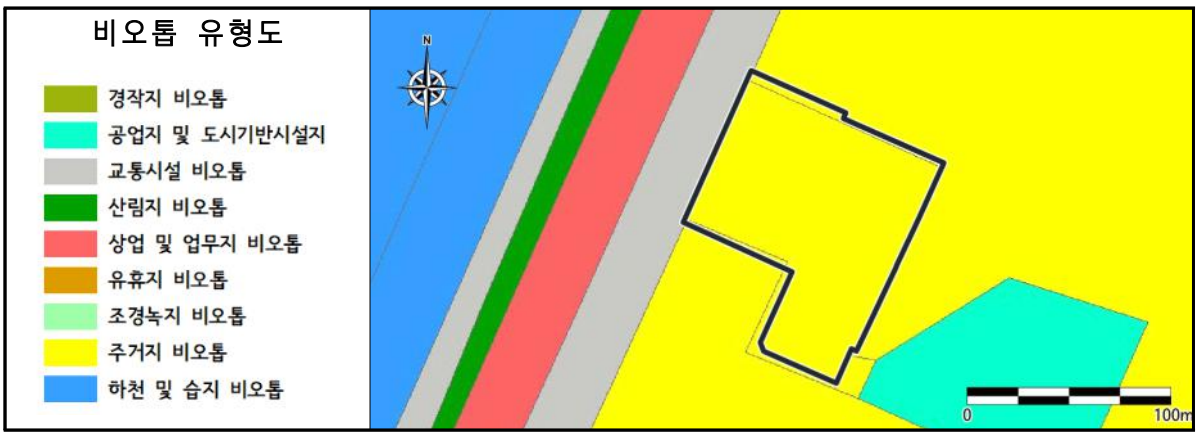


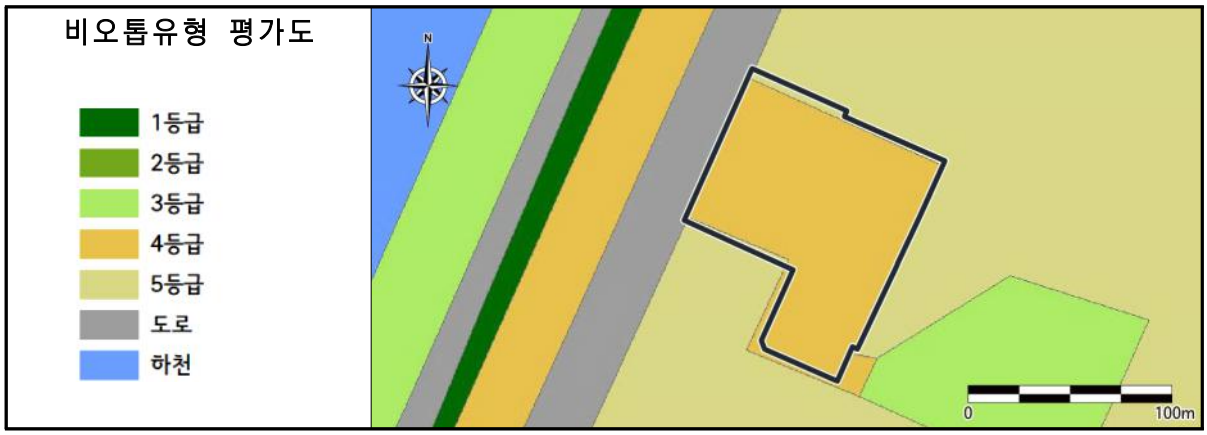


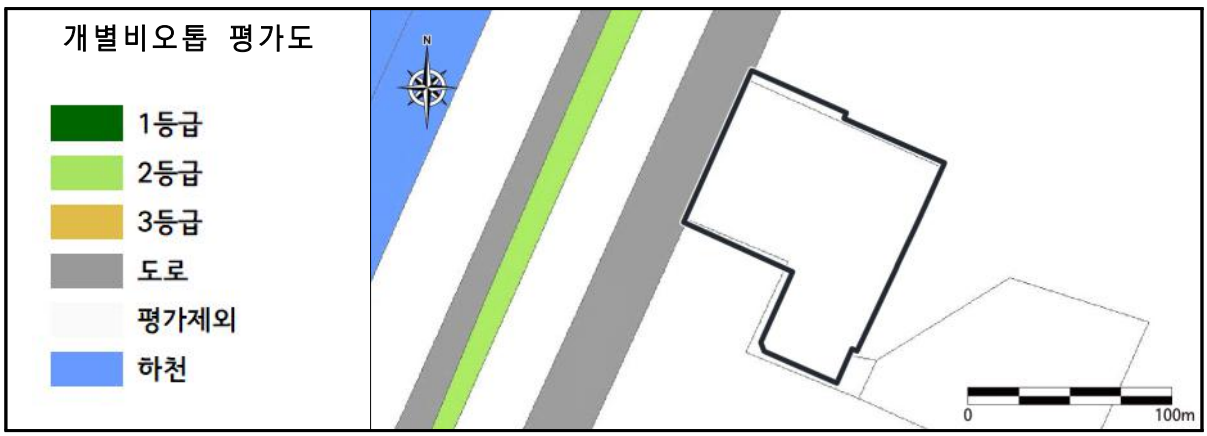
나. 비오톱 유형 및 평가

- 비오톱이란 특정한 식물과 동물이 하나의 생활공동체 즉 군집을 이루어 지표상에서 다른 곳과 명확히 구분되는 하나의 서식지를 말함
- 숲, 가로수, 습지, 하천, 화단 등 야생생물이 서식하고 이동하는데 도움이 되는 공간으로 도심에 존재하는 다양한 인공물이나 자연물로 지역 생태계 향상에 기여하는 작은 생물서식공간이며, 도심속의 비오톱은 단절된 생태계를 연결하는 역할을 함
- 대상지의 비오톱 유형을 검토한 결과 주거지 비오톱으로 조사되었으며, 도시생태현황도에서 도시화 한 비오톱유형 평가도는 4~5등급 개별 비오톱 평가도는 평가제외 구역으로 조사됨

[비오톱유형 및 평가도]







나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

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

■ 비오톱의 변화

- 대상지는 상업 및 업무지 비오톱이며, 토지이용계획 시 공동주택 및 부대복리시설로 계획함에 따라 사업시행 시 변화가 있을 것으로 예상됨

■ 녹지계획

- 다양한 녹지의 확보 및 열섬화 방지 등을 도모하여, 보다 쾌적한 주거 공간으로 조성
- 대상지의 조경녹지에는 인공적 식재와 자연지반 녹지의 균형 갖추어 수목을 밀도 있게 식재
- 주변 현황을 분석하여 주변 자연환경과 조화될 수 있는 식재수종을 선택
- 전통 수종을 식재로 선택하여 이용자 및 외부로부터의 시각적 친근감 유도
- 체계적인 조경계획을 수립하여 토지이용의 효용성 증진
- 단지내 경사면 및 부대시설 주변의 조경녹지는 수직적 요소와 수평적 요소를 조화시켜 적합한 경관을 조성하여 주변지역과 조화를 이루도록 계획
- 절성토 지역은 기존 수림대와 연계한 식재처리로 시각적 위화감 해소 및 안정감을 조성

2. 생태네트워크

가. 현 황

1) 일반현황

- 본 대상지는 행정구역상 서울특별시 광진구 중곡동 190-26번지에 위치하고 있으며, 제2종일반주거지역으로 이용 중임
- 대상지 및 인근지역은 도심에 위치하고 있으며, 생태네트워크는 대상지 서측으로 중랑천이 위치해 있음.

[주변지역 생태네트워크 현황]



나. 녹지네트워크 검토

- 인접 수변경관으로의 영향을 저감하기 위해 사업대상지 진입부 공개공지 및 가각부 녹지공간 조성권장
- 가급적 녹지축이 끊기지 않고 이어지도록 하며 나무의 종류·크기 등이 서로 조화를 이루도록 계획

[녹지평가]

구분	평가내용
녹지면적	녹지 총면적 : 3,476.3㎡, 최대녹지(획지 내 인공지반 녹지) : 2,690.5㎡ = 2,690.5㎡ / 3,476.3㎡ * 100 = 77.40%

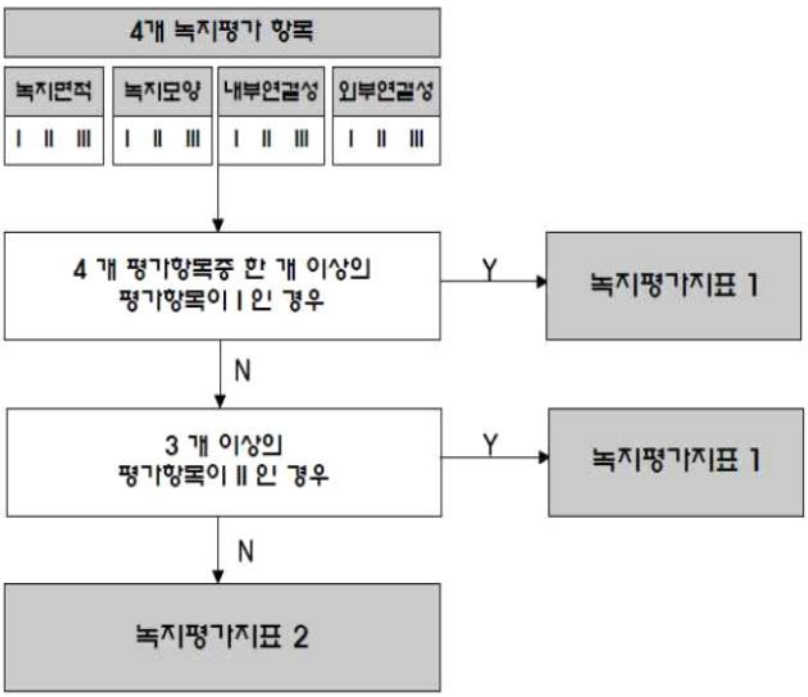
[주] 녹지 총면적은 획지 내 자연지반녹지 및 인공지반녹지를 합친 면적임

■ 녹지평가지표를 검토한 결과 대상지는 녹지평가지표 1을 달성하는 것으로 조사됨

[녹지평가지표]

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

[녹지평가지표 달성기준]



녹지평가지표 1 : 환경성검토에서 녹지평가지표를 달성한 것으로 함

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

제4장 토지환경

1. 토지이용

가. 토지이용 현황

1) 지목별 토지이용현황

■ 대상지가 위치한 광진구는 총면적 17.06㎢ 중 41.10%(7.01㎢)가 대지로 구성되어 있으며, 그 외 하천 14.77%(2.52㎢), 도로 14.65%(2.50㎢) 등으로 분포하고 있음

[지목별 토지이용 현황]

구분		합계	대지	하천	도로	임야	학교용지	공원	수도용지	기타
광진구	면적(㎢)	17.06	7.01	2.52	2.50	2.47	1.06	0.72	0.29	0.49
	비율(%)	100.0	41.10	14.77	14.65	14.48	6.21	4.22	1.70	2.87

[주] 기타 : 전, 답, 철도용지, 제방, 구거, 유지, 공장용지, 주차장, 주유소용지, 체육용지, 종교용지, 묘지, 잡종지

[자료] 제28회 광진구 통계연보(2022.12.31.기준), 2023, 광진구

2) 용도지역별 토지이용 현황

■ 광진구의 용도지역은 총 17.07㎢ 중 주거지역 67.90%(11.59㎢), 녹지지역 30.87%(5.27㎢), 상업지역 1.23%(0.21㎢)이며, 대상지는 주거지역 100.00%(10,263.70㎡)로 구성되어 있는 것으로 조사되었음

[용도지역별 토지이용 현황]

구분		총계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	미지정
광진구	면적(㎢)	17.07	11.59	0.21	-	5.27	-
	구성비(%)	100.00	67.90	1.23	-	30.87	-
대상지	면적(㎡)	10,263.70	10,263.70	-	-	-	-
	구성비(%)	100.00	100.00	-	-	-	-

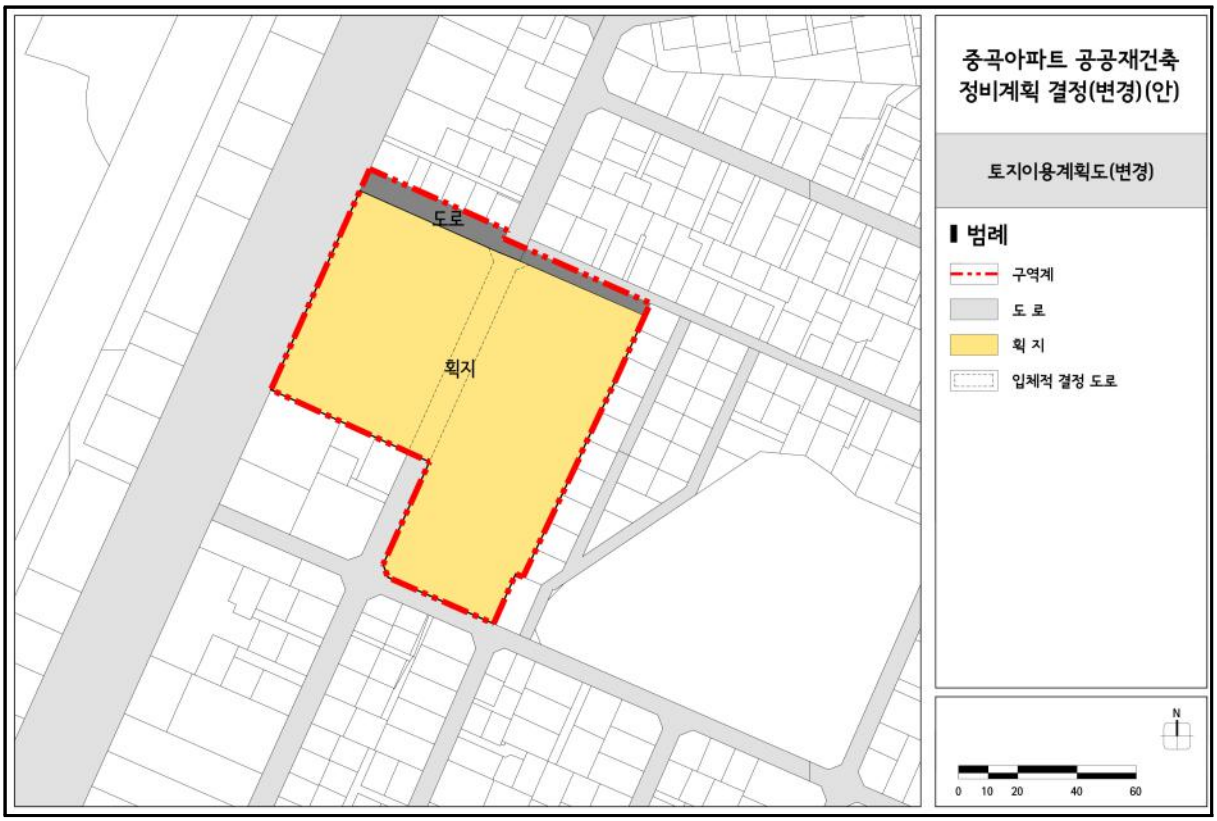
[자료] 제28회 광진구 통계연보(2022.12.31.기준), 2023, 광진구

나. 토지이용계획

[토지이용계획]

구 분		면 적(㎡)	비 율	비 고
합 계		10,263.7	100.0	-
정비기반시설 등		-	-	-
	소 계	659.0	6.4	-
	도 로	659.0	6.4	-
획 지		-	-	-
	소 계	9,604.7	93.6	-
	획 지	9,604.7	39.6	-

[토지이용계획도]



2. 지형 · 지질

가. 현 황

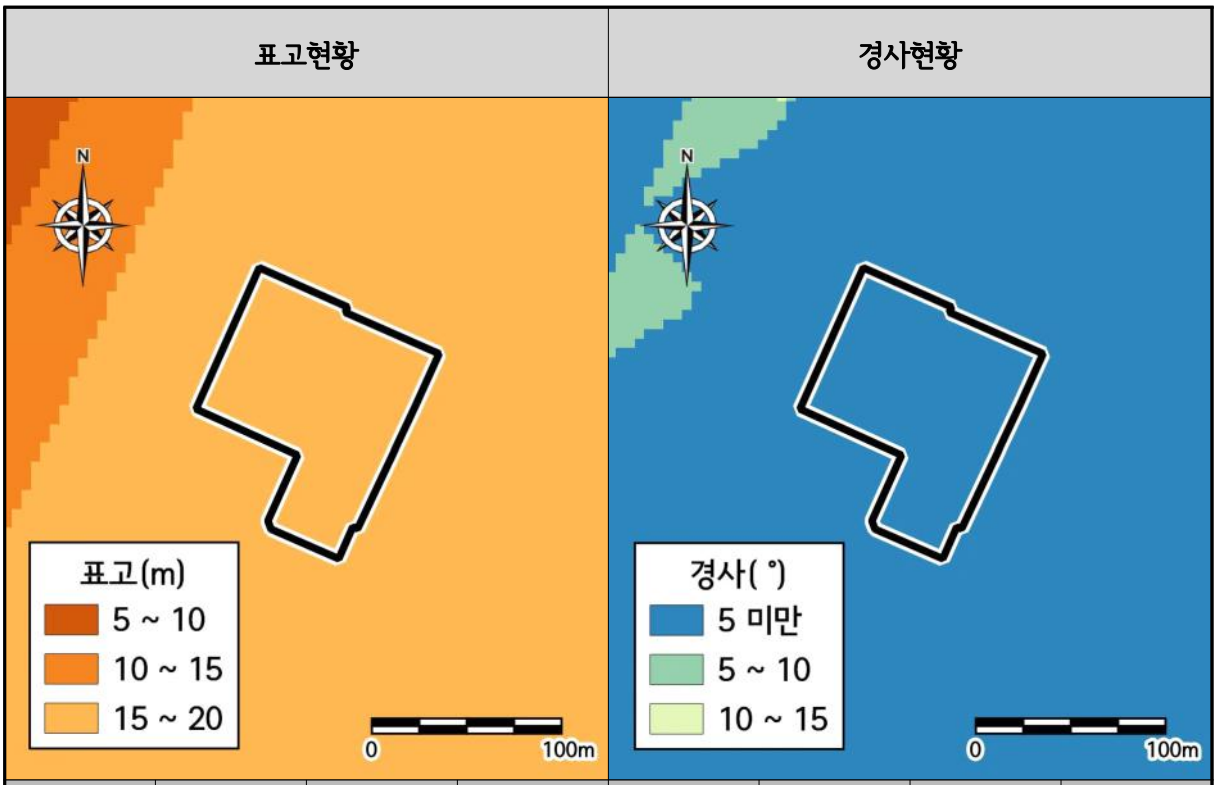
1) 지형현황

- 대상지가 입지한 광진구 중곡동 190-26번지 일대는 대체로 평탄한 지역임
- 대상지 주변으로 주거시설, 상업시설 및 교육시설 등이 위치하고 있음

2) 표고 및 경사분석

- 대상지의 최고표고는 17.0m, 최저표고 15.7m, 평균표고 16.4m로, 대상지 전체가 표고 20.0m 이하로 조사되었음
- 대상지는 1°이하의 경사를 나타내고 있으며 평균 경사도는 0.7°로 완만한 경사지로 조사됨

[표고 및 경사분석]

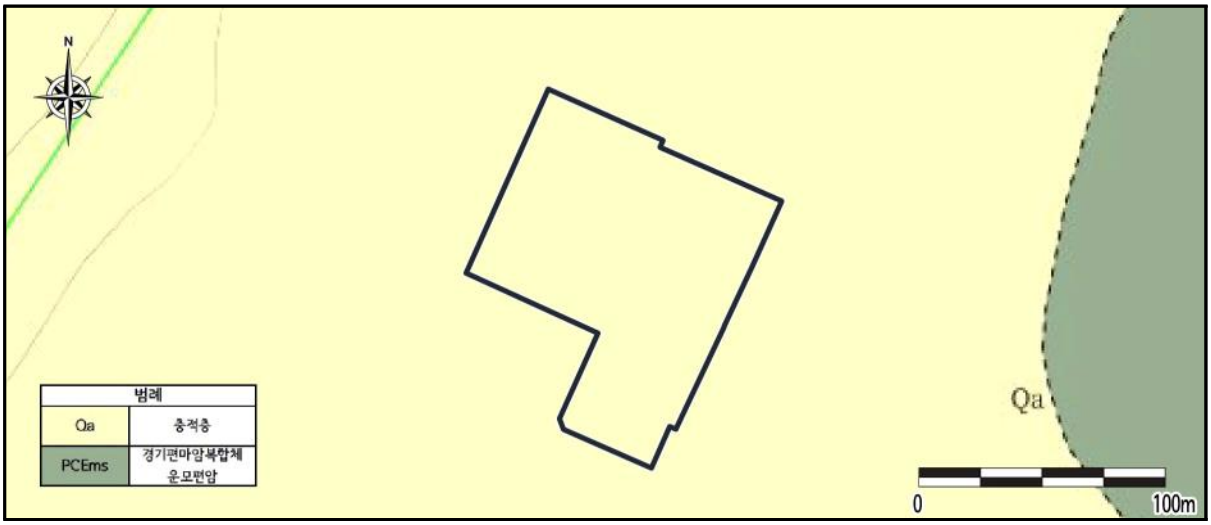


구분	평균표고	최고표고	최저표고	구분	평균 경사도	최대 경사도	최저 경사도
대상지	16.4m	17.0m	15.7m	대상지	0.7°	0.7°	0.6

3) 지질현황

■ 지질현황도를 통해 대상지 및 주변지역의 지질검토 결과 충적층 및 경기편마암복합체 운모편암으로 조사됨

[지질 현황]



[자료] 국토지질정보(https://data.kigam.re.kr/mgeo/)

나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

■ 지형 변화 및 절 · 성토 균형

- 본 대상지는 현재 주거지로 사용되고 있는 평탄한 지형이므로 사업 시행 시 부지정지 공사로 인한 지형변화는 크지 않을 것으로 판단되며, 공동주택 건축에 따른 지하터파기 공사로 인해 부분적인 지형 변화가 예상됨
- 사업의 시행 시 본 대상지에서 발생되는 잔여토 또는 부족토는 서울시 및 수도권역에 사용되는 「토석정보공유시스템, https://www.tocycle.com」 과 연계하여 처리할 수 있도록 계획함
- 부지정지 및 터파기시 사면이 발생할 경우에는 적절한 사면구배와 사면처리를 통하여 사업시행으로 인한 영향을 최소화 할 계획임

■ 사면안정화 대책

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

■ 토사유출방지

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

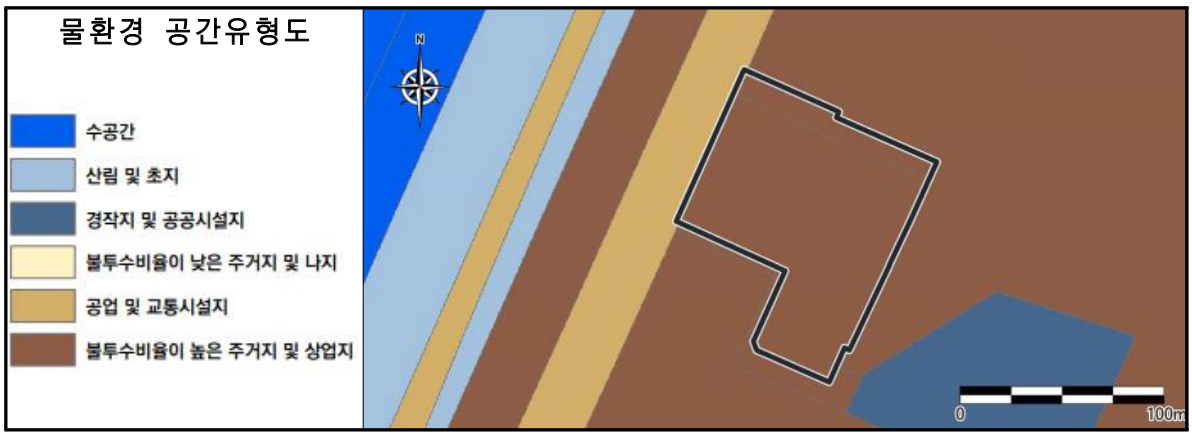
제5장 물환경

1. 물순환, 수리·수문

가. 물환경

■ 대상지는 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지로 우수 침투율이 낮은 편임

[물환경 공간유형도]



나. 생태면적률

■ 생태면적률 지표는 도시의 생태적 기반이 되는 토양 및 물순환 체계의 건전성 유도를 목표로 하며, 자연지반 녹지율, 투수면적율 및 녹피율 등과 같은 환경계획지표의 기능을 종합한 특징을 가짐

■ 생태면적율이란 공간계획 대상 면적 중에서 자연의 순환기능(토양기능, 미기후 조절 및 대기질 개선기능, 물순환 기능, 동·식물 서식처 기능)을 가진 토양 면적비라고 정의할 수 있음

■ 생태면적율은 피복유형별 환산면적과 식재유형별 환산면적의 합(공간유형)을 전체면적(획지면적)으로 나누어 산정함.

[생태면적률 산정]

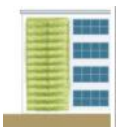
생태면적률(%)=[(피복유형 환산면적 + 식재유형 환산면적) /전체면적]×100

=[Σ(피복유형 환산면적)+Σ(식재유형 환산면적)]/전체면적×100

[주] 피복유형 환산면적 = Σ(피복유형별 면적 × 가중치), 식재유형 환산면적 = Σ(식재개체수 × 자연순환기능 환산면적 × 가중치)

[자료] 서울특별시 생태면적률 운영지침, 2023.10, 서울시 도시계획국

[피복유형 구분 및 가중치]

피복유형			가중치		세부기준	비고
1		자연지반녹지	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		인공지반녹지	토심≥90㎝	0.7	인공지반 상부 녹지 조성(최소토심 45㎝ 이상)	
			45㎝≤토심≤90㎝	0.6		
4		옥상녹화	토심≥90㎝	0.7	옥상녹화시스템이 적용된 공간 (최소토심 20㎝ 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 시행일로부터 2년 경과 이후에는 투수계수 1㎜/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) 녹화를 최소 토심은 20㎝ 이상(단, 등반형 벽면녹화의 경우 최대 10m 높이까지 산정)	
7			옥상저류 및 침투시설 연계면	0.1	누적유출고 5㎜ 이상 처리하는 우수침투시설 또는 저류시설과 연계	

[자료] 서울특별시 생태면적률 운영지침(개정 2023.10.30), 서울시 도시계획국

[식재유형 구분 및 가중치]

식재유형	개체당 환산면적	가중치	세부기준	대표수종
0.3m≤H〈1.5m	0.1㎡/주수	0.1	지피초화류의 경우 0.3m 이상이라 하더라도 개체로 인정하지 않음	관목류
1.5m≤H〈4m	0.3㎡/주수	0.1	관목류를 식재하는 경우 개체당 환산면적의 50%만 인정	대관목류 및 소교목류
H≥4m	3㎡/주수	0.1	낙엽교목으로 B≥5㎝ 또는 R≥6㎝ 이거나, 상록교목으로 W≥0.8m 인 경우 교목을 2주 인정	대교목류로서 조경기준 (국토부고시) 제7조2항의 각호에 의하여 인정주수를 산출 후 가중치를 곱하여 산정 보존수목일 경우 가중치 0.15 대나무를 식재하는 경우 개체당 환산면적의 10%(0.3㎡)만 인정
			낙엽교목으로 B≥12㎝ 또는 R≥15㎝ 이거나, 상록교목으로 W≥2m인 경우 교목을 2주 인정	
H≥5m	3㎡/주수	0.1	낙엽교목으로 B≥18㎝ 또는 R≥20㎝ 이거나, 상록교목으로 W〉3m 인 경우 교목을 4주 인정	
			낙엽교목으로 B≥25㎝ 또는 R≥30cm 이거나, 상록교목으로 W≥5m 인 경우 교목을 8주 인정	

[주] B : 흉고직경, R : 근원직경, W : 수관폭
[자료] 서울특별시 생태면적률 운영지침(개정 2023.10.30), 서울시 도시계획국

[건축유형별 생태면적률 적용기준]

건축유형	생태면적률 기준
(1) 공동주택(다세대주택 제외)	**30% 이상**
(2) (1) 이외의 건축물	20% 이상
(3) 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설 (도시계획 시설)	20% 이상
(4) (2)~(3)에도 불구하고 공공·문화체육시설 및 국가, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업 등이 건설하는 건축물 및 기반시설	30% 이상
(5) (1)~(4)에도 불구하고 대상지가 녹지지역인 경우	50% 이상

[주] 단, 지형 여건 또는 사업수행상 위 기준을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 인정되는 경우에는 생태면적률 주관부서 검토 등을 거쳐 완화하여 적용할 수 있다.
[자료] 서울특별시 생태면적률 운영지침(개정 2023.10.30), 서울시 도시계획국

[생태면적률 개요표]

구분	산출근거	면적(㎡)	비 율(%)
획지 면적	-	10,263.70	100.00
생태면적	피복유형 생태면적	2,874.37	28.01

[주] 생태면적은 환산면적을 적용

[피복유형별 생태면적]

구분	피복유형		가중치	계획면적(㎡)	환산면적(㎡)	비고
	자연지반녹지		1.0	785.76	785.76	단위공간포함
	인공지반녹지≥90㎝		0.7	2,690.54	1,883.38	단위공간포함
	투수포장	식재미포함	0.2	205.63	41.13	자연지반
			0.14	1,172.14	164.10	인공지반≥90
합 계			-	-	2,874.37	-
생태면적률			2,874.37÷10,263.70× 100=28.01%			-

[주1] 면적산출은 AUTOCAD 구적프로그램에 의함
[주2] 인공지반투수포장은 인공지반 상부에 조성된 투수포장의 경우 투수포장 가중치에 토심에 따른 인공지반녹지의 가중치(0.7)를 곱한 면적으로 산정함

[생태 구적도]


■ 피복유형 생태면적율 산출표
단위 : ㎡
구 분
가중치
실면적
환산면적
비 고
자연지반녹지
1.0
765.76
765.76
인공지반녹지(H≥90cm)
0.7
2,650.54
1,855.38
인공지반녹지
0.2
205.63
41.126
자연지반
0.25/0.7
1,172.14
164.10
인공지반(H≥90)
합 계
2,874.37
■ 생태면적율 최종산정
단위 : ㎡
구 분
환 산 면 적
생태면적율(%)
비 고
대 지 면 적
9,869.30
피복유형
2,874.37
32.05%
시설유형
00.00
0.00%
합 계
2,874.37
32.05%
NOTE
생태면적율 산출 참조
생 태 면 적 도
SCALE : 1/500

다. 저영향 개발 계획

1) 저영향개발 사전협의(LID) 대상

- 본 대상지는 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례」제11조에 따른 빗물 관리시설 설치 대상사업 중 주거 부지에 공동주택 및 부대복리시설을 조성하는 사업으로 빗물관리시설 도입 및 빗물의 표면 유출을 최소화하는 등의 저영향개발 계획을 수립하여야 함
- 본 대상지는 공동주택으로써 기준시설별 빗물분담량은 5.5㎜/hr를 적용하여야 함

[건축유형별 생태면적률 적용기준]

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 토지이용계획에 따른 해당 분담량 적용
2. 민간(대규모) : 500㎡이상, 민간(소규모) : 500㎡미만

[자료] 1. 빗물분담량 및 빗물분담량 적용을 위한 평균포화투수계수 고시(서울특별시고시 제2014-14호)
2. 저영향개발 사전협의제도 안내, 2016.09, 서울특별시 물순환정책과

2) 빗물분담량에 따른 필요대책량 산정

- 본 대상지의 필요대책량은 41.4㎥/hr로 산정되었음

[빗물분담량에 다른 필요대책량 산정식]

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

[빗물분담량에 다른 필요대책량 산정]

$$필요대책량 = [9{,}604.7m^2 - 3{,}476.3m^2 \times 0.6] \times 5.5 \div 1000$$

[토지이용별 빗물분담량 및 필요대책량]

구 분	토지이용면적 (㎡)	녹지면적 (㎡)	대책면적 (㎡)	빗물분담량 (㎜/hr)	필요대책량 (㎥/hr)
민간(대규모)	9,604.7	3,476.3	7,518.2	5.5	41.4

[주] 1. 토지이용면적은 토지이용계획 상 획지 면적을 적용함
2. 녹지면적은 획지의 자연지반녹지 및 인공지반녹지의 면적을 적용함

■ 사업시행 후 대상지 내부 자연지반녹지, 인공지반녹지 등을 계획하여 토양의 포장 면적을 최소화하고, 옥상녹화, 투수성 포장, 빗물저장공간 설치 등 저영향개발 기법(LID기법)을 적극적으로 활용하여 생태면적율 30% 이상 확보할 수 있도록 할 계획임

3)저영향개발 사전협의(LID) 제출

■ 대상지의 저영향개발 사전협의(LID)는 별도의 협의절차를 이행하여야 하며, 필요대책량 대비 설치대책량이 충분하도록 투수포장, 침투측구, 침투트렌치 등의 침투시설의 계획을 수립하여야 함

사업자	제출 →	시장 · 구청장 (인허가권자)	필요시 보완 요청 →	사업자	보완 제출 →	시장 · 구청장 (인허가권자)	결과 통보 →	시장 (물순환 주관부서)
(빗물관리시설 설치결과-별지작성) *감리확인		설치결과 확인		보완작성		검토		자료 수합 · 관리

2. 수질(지표·지하)

가. 현 황

1) 수계 현황

가) 하천현황

■ 대상지 주변의 수계분포를 보면 대상지 서측으로 중랑천이 흐르는 것으로 조사되었음.

■ 한편, 한강서울은 「중권역별 물환경 목표기준(환경부고시 제2018-6호)」 에 제시한 바와 같이, 목표기준 Ⅰb등급인 것으로 조사되었음.

[하 천 현 황]

하천명	유수의 계통(수 계)				하천 등급	기 점	종 점
	본 류	1지류	2지류	3지류			
중랑천	한강	중랑천	-	-	국가	서울시 도봉구 도봉동 시도경계선의 최북단에 위치한 점에서 동서로 그은 직선	서울시 성동구 금호동 한강(국가)합류점

[자료] 한국하천일람(2022.12.31기준), 한국하천협회

[중권역별 물환경 목표기준]

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

[비고]

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

※ 어류생물지수(FAI) 평가등급

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

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

[자료] 중권역별 물환경 목표기준, 2018, 환경부고시 제2018-6호

2) 수자원 이용현황

가) 취수장 현황

■ 서울특별시에서 운영하고 있는 취수시설은 총 4개소로 조사되었으며, 총 시설용량은 6,160,000m^3/일인 것으로 조사되었음

[취수장 현황]

정수장	소재지	설계시설 용량 (㎥/일)	일평균 취수량 (㎥/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 상수도 통계, 2023, 국가상수도정보시스템

나) 정수장 현황

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

[정수장 현황]

구 분	위 치	시설용량 (㎥/일)	처리방식	급수지역	관련 취수장
강북	경기 남양주시 고산로 171	1,000,000	급속여과+활성탄여과	노원구외 9개구	강북
광암	경기 하남시 서하남로 293	400,000	급속여과+활성탄여과	송파구외 1개구	팔당(광역취수장)
구의	서울 광진구 광나루로 571	500,000	급속여과+활성탄여과	광진구외 6개구	강북+자양
뚝도	서울 성동구 왕십리로 27	700,000	급속여과+활성탄여과	종로구외 6개구	강북+자양
암사	서울 강동구 아리수로 131	1,600,000	급속여과+활성탄여과	강동구외 9개구	암사
영등포	서울 영등포구 노들로 11	600,000	급속여과+막여과(MF) +활성탄여과	양천구외 3개구	풍납

[자료] 2022 상수도 통계, 2023, 국가상수도정보시스템

3) 지구·지역 지정 현황

가) 상수원보호구역 지정현황

■ 서울특별시 광진구는 「상수원보호구역 지정 현황(2023년 12월 기준), 환경부」 에 따른 "상수원보호구역"이 1개소 지정되어 있는 것으로 조사되었음

[상수원보호구역 지정현황]

보호구역명칭	행정구역	최초지정일	지정면적(㎢)	소재지
잠실	서울특별시	1995.03.20	6.45	광진, 강동, 송파구 잠실수중보 상류 하천구역

[자료] 상수원보호구역 지정현황(2023년 12월 기준), 환경부

나) 수변구역 및 수질보전 특별대책지역 지정현황

■ 서울특별시는 「4대강 수계별 수변구역 지정·고시현황(2022년 기준), 환경부」 에 따른 "수변구역" 및 「팔당·대청호 상수원 수질보전 특별대책 지역 지정 및 특별종합대책(환경부고시 제2023-123호)」 에 따른 "수질보전 특별대책 지역"으로 지정되어 있지 않은 것으로 조사되었음

다) 폐수배출시설 설치제한 지역 지정현황

- 서울특별시는 「한강유역 폐수배출시설 설치제한을 위한 대상지역 및 시설지정(한강유역환경청고시 제2022-266호)」 에 따른 폐수배출시설 설치제한 지역에 해당하지 않은 것으로 조사되었음

라) 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역

- 광진구는 전역이 배출허용기준(폐수)적용을 위한 지역 중 "나"지역에 해당하는 것으로 조사되었음

[배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정현황]

지역명	"청정"지역	"가"지역	"나"지역
광진구	-	-	전역

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

마) 오염총량관리지역 현황

- 광진구는 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률 시행규칙」 에 따른 한강 수계 수질오염총량관리 지역에 해당하며, 광진구 중곡동 190-26번지 일대는 "한강H" 단위유역에 속하는 것으로 조사되었음

4) 수질 현황

가) 지표수질 현황

- 대상지 인근 위치한 중랑천의 하천 현황을 파악하기 위해 수질측정망 2023년 연평균 자료 "중랑천5"의 측정망 자료를 이용하여 하천수질 현황을 조사하였음.
- 2023년도 "중랑천5"의 수질은 BOD 1.3㎎/L(Ib등급), COD 4.0㎎/L(Ib등급), TOC 3.0㎎/L(Ib등급)로 나타나 양호한 상태의 하천으로 조사되었음.

[수질측정망 위치]

측정소명	주소	대권역	중권역	조사기관
중랑천5	서울특별시 동대문구 장안동	한강	한강서울	서울특별시 보건환경연구원

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

[하천수질 현황]

조사 시기	구 분	조 사 항 목							
		수온 (℃)	DO (㎎/L)	BOD (㎎/L)	COD (㎎/L)	SS (㎎/L)	T-N (㎎/L)	T-P (㎎/L)	TOC (㎎/L)
2023년	중랑천5	16.3	10.1	1.3	4.0	8.8	6.749	0.092	3.0

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

[하천수질 환경기준]

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

비고) 1. 등급별 수질 및 수생태계 상태

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

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

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

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

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

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

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

아. 용수는 당해 등급보다 낮은 등급의 용도로 사용할 수 있음.

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

[자료] 환경정책기본법 시행령 [별표1] 환경기준

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사 시

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

가) 우수유출량 산정

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

[우수유출량 산정식]

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

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

[공종별 유출계수 표준치]

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

[자료] 하수도시설기준, 2011, 한국상하수도협회

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

[강우강도 산정식]

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

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

[강우강도 지역계수]

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

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

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

[유입시간의 표준치]

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

■ 대상지 배수유역 내에서 발생되는 우수유출량은 0.21㎥/sec으로 예측됨

[우수유출량 산정]

배수구역 면적 A(ha)	유출계수 C	강우강도 I(㎜/hr)	우수유출량 (㎥/sec)
1.03	0.30	251.02	0.21

나) 토사유출량 산정

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

[토사유출량 산정식]

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

[토사유출량 원단위]

지표의 상태	두께(mm)	ha당 유출 토사량(㎥/년)	비 고
나지·황폐지 등 갯벌, 초지 등 택 벌 지 보통의 임야	20~40 1.5 0.2 0.1	200~400 15 2 1	공사에 의해 파헤쳐지는 면적 및 절·성토부에 대해서는 나지에 준함 완전한 배수시설을 갖춘 잔디 등은 임지에 준함

[자료] 골프사업년감, P.52, 정강현, 일본사방시설 설계기준

■ 대상지 배수유역 내에서 공사 시 우수로 인해 발생되는 토사유출량은 1.56ton/일로 예측됨

[토사유출량 산정]

구 분	면 적(A) (ha)	토사유출량원단위(S) (㎥/ha·년)	토사단위중량(C) (ton/㎥)	토사유출량 (ton/일)
배수구역	1.03	300.0	1.85	1.56

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

다) 토사유출에 따른 SS 가중농도

■ 강우 시 우수유출량과 토사유출량을 토대로 공사 시 유출되는 토사로 인해 우수의 부유물질(SS) 농도는 약 85.98㎎/L가 가중될 것으로 예측됨

[SS 가중농도 산정]

구 분	우수유출량 (㎥/sec)	토사유출량 (ton/일)	SS 가중농도 (㎎/L)	비 고
배수구역	0.21	1.56	85.98	-

2) 운영 시

가) 용수공급 계획

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

나) 우·오수처리 계획

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

다. 저감방안

1) 공사 시

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

2) 운영 시

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

제6장 기후대기환경

1. 바람, 열

가. 현 황

1) 기상개황

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

[기 상 개 황]

구분 / 년별	기 온 (°C)			강수량 (mm)	상대습도 (%)	일조시간 (hr)	평균풍속 (m/s)	주풍향 (16방위)
	평 균	최 고	최 저					
2014	13.3	35.8	-13.2	808.9	62.9	2,432.3	2.7	W
2015	13.6	36.0	-13.0	792.1	59.8	2,579.3	2.7	W
2016	13.6	36.6	-18.0	991.7	59.1	2,497.8	2.3	W
2017	13.0	35.4	-12.6	1,233.2	57.7	2,621.8	2.2	W
2018	12.9	39.6	-17.8	1,284.1	57.4	2,609.1	1.7	WNW
2019	13.5	36.8	-10.9	891.9	56.7	2,545.6	2.0	WNW
2020	13.2	35.4	-12.9	1,651.1	63.2	2,263.7	2.4	W
2021	13.7	36.5	-18.6	1,186.5	65.5	2,196.1	2.3	NE
2022	13.2	36.1	-13.7	1,775.1	64.4	2,325.2	2.4	W
2023	14.1	35.8	-17.3	1,598.8	66.8	2,224.0	2.3	NE
전 년	13.4	36.4	-14.8	1,221.3	61.4	2,429.5	2.3	W

[자료] 기상연보(2014~2023년), 기상청

2) 월별 풍향 및 풍속

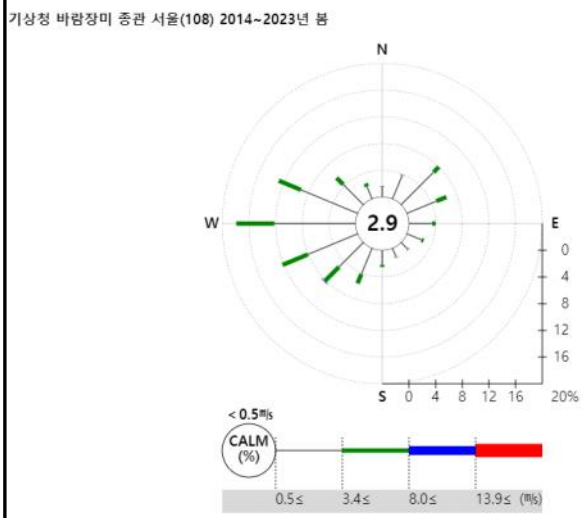
■ 서울기상대의 지난 10년간 평균 풍속은 2.3m/s로서 발생빈도는 서풍(W)이 주풍향으로 조사되었음

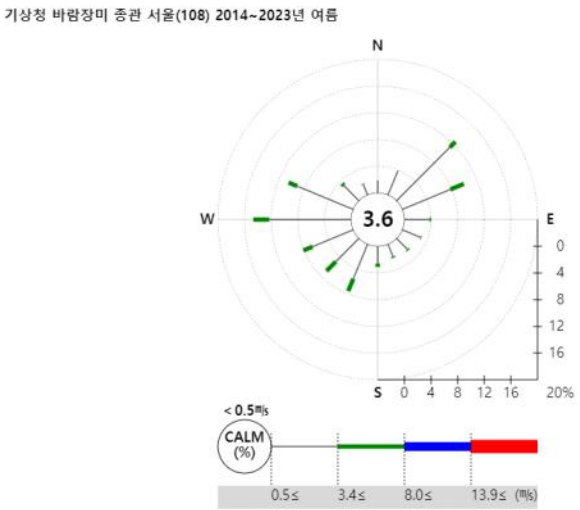
[월별 풍속 및 주풍향]

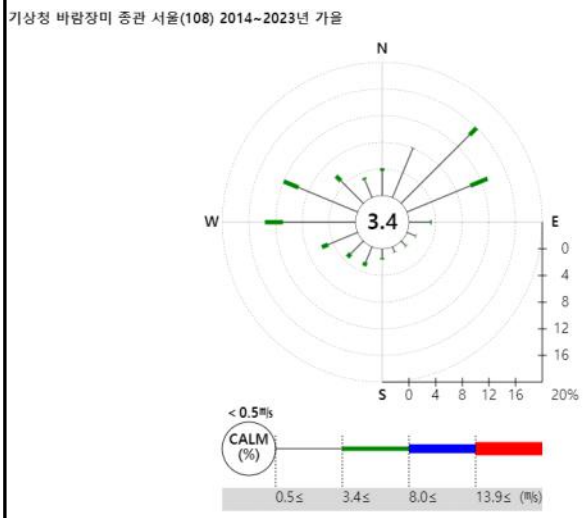
월별 / 구분	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	평균
평균풍속 (m/s)	2.3	2.5	2.5	2.6	2.5	2.2	2.2	2.1	2.1	2.1	2.2	2.2	2.3
주풍향 (16방위)	WNW	W	W	W	W	W	W	NE	NE	NE	W	WNW	W

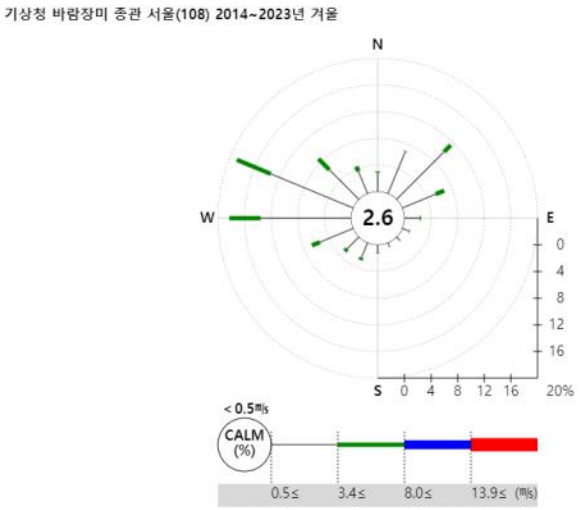
[자료] 기상연보(2014~2023년), 기상청

[바 람 장 미 도]


기상청 바람장미 종관 서울(108) 2014~2023년 봄
N
W
E
S
2.9
0 4 8 12 16
20%
< 0.5㎧
CALM (%)
0.5≤ 3.4≤ 8.0≤ 13.9≤ (㎧)


기상청 바람장미 종관 서울(108) 2014~2023년 여름
N
W
E
S
3.6
0 4 8 12 16
20%
< 0.5㎧
CALM (%)
0.5≤ 3.4≤ 8.0≤ 13.9≤ (㎧)

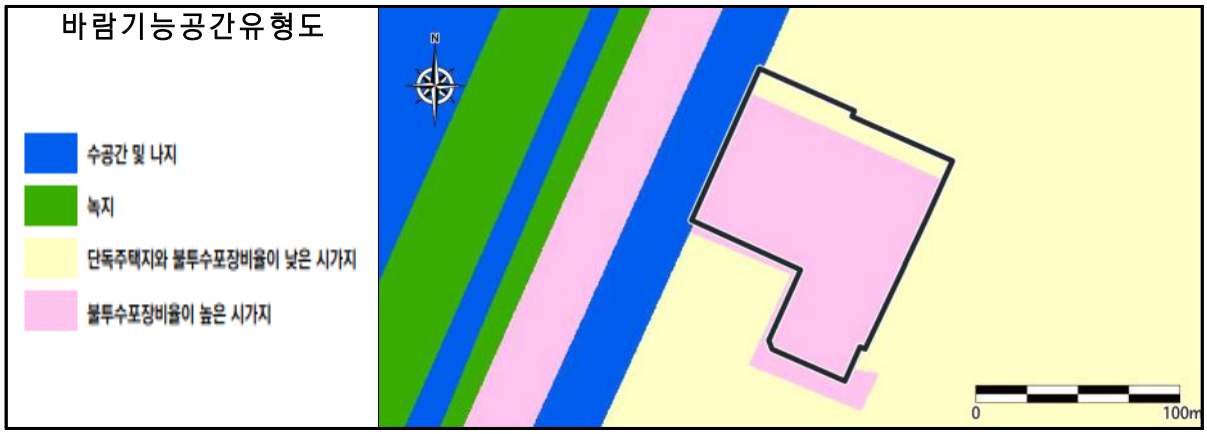

기상청 바람장미 종관 서울(108) 2014~2023년 가을
N
W
E
S
3.4
0 4 8 12 16
20%
< 0.5㎧
CALM (%)
0.5≤ 3.4≤ 8.0≤ 13.9≤ (㎧)


기상청 바람장미 종관 서울(108) 2014~2023년 겨울
N
W
E
S
2.6
0 4 8 12 16
20%
< 0.5㎧
CALM (%)
0.5≤ 3.4≤ 8.0≤ 13.9≤ (㎧)

3) 바람기능 현황

- 대상지의 바람기능공간유형은 불투수 포장비율이 높은 시가지, 단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지로 조사됨

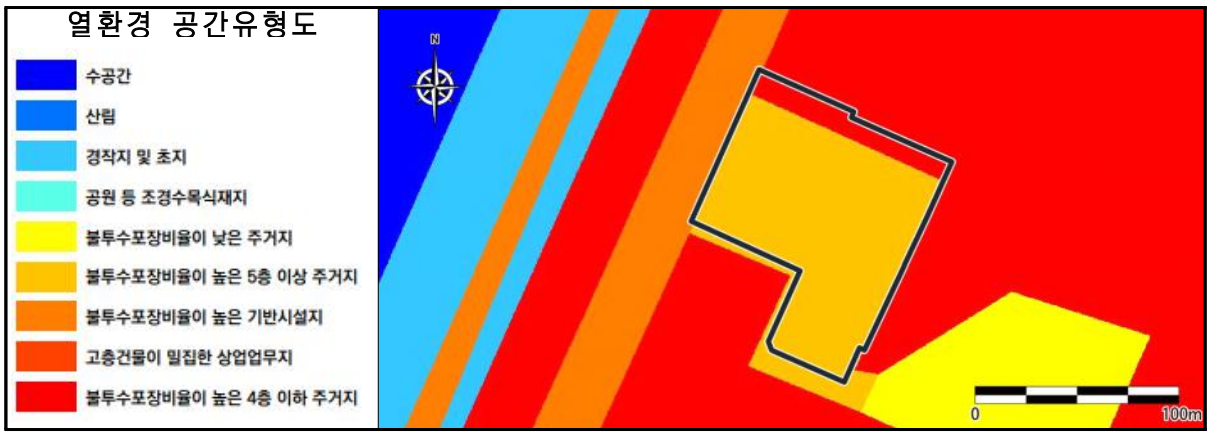
[바람기능공간유형도]



4) 열기능 현황

- 대상지는 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지, 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지로 조사됨

[열환경 공간유형도]



나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

- 본 대상지는 지상25층 이하로 계획되어 있으며, 고층 시설물 배치에 따른 대상지 및 주변지역에 대한 바람길(주풍향 서풍)의 차단 등과 같이 주민의 생활환경과 직결된 기상요소에 대한 영향이 예상됨
- 건물의 입지로 풍하 방향의 풍속 증가, 신축건물에 부딪힌 기류가 좌우로 갈라져 인접도로 및 건물사이를 따라 진행, 건물에 의한 건물 뒤편으로 풍속이 크게 약화된 와류 생성 등의 영향이 예상됨
- 대상지 내부 건축물 배치는 바람길과 녹지축, 통경축 등을 종합적으로 고려하고, 바람이 원활히 통과할 수 있도록 할 계획임
- 향후 충분한 녹지 조성으로 열환경 개선
- 녹지에 수목 식재후의 경우에는 식재 전에 비해 두드러진 개선효과는 볼 수 없으나, 대상지 내의 풍속(수치적 해석)이 경미하나마 적은 양으로 감소될 것으로 예상되므로 본 대상지 내 녹지를 확보함으로서 풍속의 변화를 최소화하고, 대기정화수종 및 향토수종 등 적합한 수정을 선정하여 수목을 식재함으로써 미기후에 미치는 영향을 최소화할 계획임

2. 대기질·미세먼지, 온실가스

가. 현황

1) 조사항목

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

2) 대기질 조사 범위

■ 측정소 위치 : 서울특별시 광진구 광나루로 571 구의 아리수정수센터

■ 조사기간 : 2023년 월별 측정 농도

■ 조사항목 : PM-10, PM-2.5, SO_2, NO_2, CO, O_3

[대기오염측정망 위치]

측정소명	측정소코드	측정소 위치	비고
광진구	111141	서울특별시 광진구 광나루로 571 구의 아리수정수센터	도시대기

[자료] Airkorea, 한국환경공단

3) 조사결과

■ 광진구 측정소의 2023년 월별 대기오염도 현황 조사 결과 연평균 농도는 PM-10 37㎍/㎥, PM-2.5 18㎍/㎥, SO_2 0.003ppm, NO_2 0.020ppm, CO 0.5ppm, O_3 0.029ppm 으로 조사되었으며, 먼지는 3월의 PM-10 65㎍/㎥, 3월의 PM-2.5 29㎍/㎥으로 가장 높으며, NO_2 는 12월, CO는 1, 2, 12월에 가장 높고, O_3는 6월에 가장 높은 수치를 나타내었고 SO_2는 1, 2, 3, 4, 5, 6, 12월에 가장 높은 수치를 나타내었음.

[대기오염도 현황]

구분 \ 항목		PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	O_3 (ppm)	NO_2 (ppm)	CO (ppm)	SO_2 (ppm)
2023년	1월	46	25	0.015	0.023	0.6	0.003
	2월	46	25	0.015	0.023	0.6	0.003
	3월	65	29	0.028	0.024	0.5	0.003
	4월	60	19	0.034	0.017	0.4	0.003
	5월	38	17	0.041	0.017	0.3	0.003
	6월	28	16	0.049	0.015	0.4	0.003
	7월	27	17	0.036	0.014	0.3	0.002
	8월	22	13	0.034	0.012	0.3	0.002
	9월	22	11	0.030	0.015	0.5	0.002
	10월	26	14	0.025	0.023	0.5	0.002
	11월	28	15	0.023	0.026	0.5	0.002
	12월	32	18	0.019	0.032	0.6	0.003
평 균		37	18	0.029	0.020	0.5	0.003

[자료] Airkorea, 한국환경공단

[대기 환경기준]

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

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

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

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사 시

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

2) 운영 시

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

가) 난방연료

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

[용도별 난방면적 비율]

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

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

[주택의 단위난방부하 기준]

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

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

[건축물의 단위난방부하 및 급탕부하 (단위 : ㎉/㎡·hr)]

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

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

- 본 대상지 내 공동주택, 부대복리시설의 연면적을 고려한 난방연료(도시가스(LNG) 가정) 사용량을 예측하였음
- 대상지는 제3종일반주거지역 및 건폐율 21.66%, 용적률 299.11%로 계획되어 있으며 최대 용적률 적용 시 연료 사용량은 80.76㎥/hr로 예상됨

[최대난방부하 및 난방 연료 사용량 산정]

구분		세대수	전용면적 (㎡)	용적률 최대 연면적 (㎡)	난방면적 (㎡)	단위난방 부하(㎉/㎡·hr)	최대난방 부하량 (㎉/hr)	연료 사용량 (㎥/hr)
일반 분양	40형	15	40.79	611.85	489.48	37.60	18,404.45	2.00
	49형	41	49.79	2,041.39	1,633.11	37.60	61,405.01	6.68
	59형	183	59.59	10,904.97	8,723.98	37.60	328,021.50	35.69
	84형	43	84.79	3,645.97	2,916.78	36.20	105,587.29	11.49
공공 분양	40형	2	40.79	81.58	65.26	37.60	2,453.93	0.27
	49형	9	49.79	448.11	358.49	37.60	13,479.15	1.47
	59형	9	59.59	536.31	429.05	37.60	16,132.20	1.76
	84형	3	84.79	254.37	203.50	36.20	7,366.56	0.80
공공 임대	40형	7	40.79	285.53	228.42	37.60	8,588.74	0.93
	49형	15	49.79	746.85	597.48	37.60	22,465.25	2.44
	59형	19	59.59	1,132.21	905.77	37.60	34,056.88	3.71
	84형	2	84.79	169.58	135.66	36.20	4,911.04	0.53
부대 복리 시설	경비실	-	36.00	36.00	30.24	110.00	3,326.40	0.36
	관리 사무소	-	70.28	70.28	59.04	110.00	6,493.87	0.71
노유자 시설	경로당	-	180.00	180.00	180.00	105.00	18,900.00	2.06
	어린이집	-	202.30	202.30	202.30	105.00	21,241.50	2.31
업무 시설	도서관	-	249.54	162.67	136.64	115.00	15,713.92	1.71
근린 생활 시설	실내 어린이 놀이터	-	200.00	200.00	140.00	110.00	15,400.00	1.68
	멀티룸 /회의실	-	161.21	161.21	112.85	110.00	12,413.17	1.35
	피트니스 /GX룸	-	335.19	335.19	234.63	110.00	25,809.63	2.81
합 계		348	2,139.40	22,206.37	17,782.67	1,322.00	742,170.48	80.76

[비고] 1. 용적률 최대연면적은 전용면적*세대수를 적용함
2. 단위난방부하 : 경비실, 관리사무소, 실내어린이놀이터, 멀티룸/회의실, 피트니스/GX룸은 근린생활시설(B), 경로당, 어린이집은 노유자시설(B), 공동주택은 아파트(C), 도서관은 업무시설(B) 적용
3. LNG 발열량 : 9,190㎉/㎥
4. 난방면적은 (용적률 최대 연면적)×(난방면적비)를 적용

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

[대기오염물질 배출계수]

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

[자료] 대기환경보전법 시행규칙 [별표 10]

[난방연료 사용에 따른 오염물질 배출량]

연료명	연료사용량 (㎥/hr)	대기오염물질 배출량(㎏/hr)			비고
		먼지	황산화물	질소산화물	
LNG	80.76	0.00196	0.00065	0.24136	-

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

나) 취사연료

- 대상지의 운영 시 주택 및 근린생활시설에서 취사연료 사용에 따른 대기오염물질의 발생이 예상됨

다) 이동배출원에 의한 오염물질 배출

- 본 대상지 운영 시 공동주택과 근린생활시설 및 부대 등을 이용하는 차량들로 인해 오염물질의 배출이 예상됨

라) 온실가스

- 대상지에서 배출되는 온실가스의 예측은 운영 시 사용되는 액화천연가스(LNG)량, 전기사용량 등을 기준으로 CO_2, CH_4, N_2O 배출량을 토대로 추후 산출할 예정임
- 난방연료 사용에 따른 온실가스 배출량
  - 2006년 IPCC 가이드라인에 따른 온실가스별 배출계수와 에너지원별 순발열량 자료를 이용하여 CO_2, CH_4, N_2O에 대한 배출량을 산정하고 온실효과 가스의 지구온난화 계수를 이용하여 온실가스량(CO_2e)으로 환산함

① 연료사용량을 순발열량으로 환산

순발열량(TJ) = 연료사용량(L, kg, ㎥) × 해당연료 순발열량(MJ/L, kg, ㎥) / 10^6

② 연료의 온실가스 배출계수 곱함

온실가스(CO_2, CH_4, N_2O) = 순발열량(TJ) × 배출계수(kg/TJ)

[온실가스의 지구온난화 계수]

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

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

- CO_2 1,527.974(ton/년), CH_4 2.860(ton/년), N_2O 0.844(ton/년)으로 나타나 가스를 온실가스(CO_2e)로 환산하면 총 1,531.678CO_2e(ton/년)이 배출되는 것으로 나타남

[온실가스 배출량 산정]

구 분	LNG 발열량 (MJ/㎥)	온실가스 배출계수 (kg/TJ)	온실가스배출량 (ton/년)	온난화계수	총 배출량 (ton CO_2e)
CO_2	38.5	56,100	1,527.974	1	1,527.974
CH_4	38.5	5	0.136	21	2.860
N_2O	38.5	0.1	0.003	310	0.844
CO_2e	-	-	-	-	1,531.678

- 운영시 LNG 사용량 : 707,444.3N㎥/년
- LNG의 온실가스 배출계수
  - CO_2 : 56,100 kg/TJ
  - CH_4 : 5 kg/TJ
  - N_2O : 0.1 kg/TJ
- 온실가스 배출량 산정결과
  - CO_2(ton/년) = (707,444.3N㎥/년× 38.5MJ/N㎥ / 10^6 × 56,100 kg/TJ) / 1,000= 1,527.974ton/년
  - CH_4(ton/년) = (707,444.3N㎥/년× 38.5MJ/N㎥ / 10^6 × 5 kg/TJ) / 1,000= 0.136ton/년
  - N_2O(ton/년) = (707,444.3N㎥/년× 38.5MJ/N㎥ / 10^6 × 0.1 kg/TJ) / 1,000= 0.003ton/년
  - CO_2e(ton/년) = 1,527.974CO_2(ton/년) × 1 + 0.136CH_4(ton/년) × 21 + 0.003N_2O(ton/년) × 310
    = 1,531.678CO_2e(ton/년)

■ 전력사용에 따른 온실가스 배출량 산정

- 대상지 내 전력사용량은 산정하기 위하여 「2017년도 에너지 총조사 보고서」의 주택단위 및 기타시설 단위 전력사용량을 기준으로 적용하였으며, 대상지 내 계획을 근거로 산정한 결과 1,321,453.37kWh/년으로 예측되었음

[전력사용량 예측]

구 분	전용면적(㎡)	단위전력량 (kWh/㎡ · 년)	전력사용량(kWh/년)
공동주택	20,858.72	50.50	1,053,365.36
근린생활시설	802.68	198.93	159,677.13
노유자시설	382.30	198.93	76,050.94
업무시설	162.67	198.93	32,359.94
합 계	22,206.37	-	1,321,453.37

[주] 1. 전용면적은 용적률 최대 연면적 적용
2. 공동주택의 단위전력량은 아파트의 평균값을 적용
3. 근린생활시설, 노유자시설, 업무시설은 업무용 단위전력량 에너지소비량을 적용
4. 근린생활시설은 경비실, 관리사무소, 실내어린이놀이터, 멀티룸/회의실, 피트니스/GX룸의 전용면적임

[자료] 1. 온실가스 항목의 효율적 환경영향평가 방안, 2009.07, 환경부
2. 2017년도 에너지 총조사 보고서, 2018, 산업통상자원부

■ 온실가스 배출량 산정결과

- 본 사업시행 완료 후 사용되는 전기사용량에 따라 배출되는 온실가스 배출량을 산정한 결과 연간 615.80tonCO_2e/년이 배출될 것으로 예측되었음

- 운영시 전력사용량 : 1,321,453.37kWh/년
- E = Q × EF
  - Q : 외부에서 공급받은 전력 사용량(MWh)
  - EF : 전력 배출계수, 0.466 (tCO_2e/MWh)
- 전력사용에 따른 CO_2배출량 산정

  1,321,453.37kWh/년 × 0.466tCO_2 / 1,000kWh = 615.80tCO_2e/년

[자료] 1. 온실가스 · 에너지 목표관리 운영지침(한국전력거래소)
2. 온실가스 항목 환경영향평가등 평가지침, 개정

■ 온실가스 총 배출량 산정결과

- 본 사업시행에 따라 고정배출원에 의해 배출되는 CO_2e량은 난방 · 취사 등에 의해 1,531.678tonCO_2e/년, 전기사용에 의해 615.80tonCO_2e/년으로 총 2,147.48ton CO_2e/년이 배출될 것으로 예측됨

다. 저감방안

1) 공사 시

- 「대기환경보전법」 제43조 및 동법 시행규칙 제58조 4항에 관련한 [별표 14] '비산먼지 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 기준'에 준하여 세륜·측면살수시설, 살수, 방진망, 진입도로 포장, 차속제한 등의 저감대책을 수립하고, 장비의 효율적인 투입 및 관리체계를 확립하여 비산먼지 등의 발생을 최소화할 계획임

가) 공사차량 관리

- 공사차량의 통행과 토사적치로 인한 비산먼지의 영향이 예상되므로 토사운반 차량은 흙더미 위에 덮개를 씌워 운반
- 공사장에 적치한 토사가 인접지역으로 유입되지 않도록 청소원 배치
- 공사장 내에서의 차량속도는 20㎞/h로 규제

나) 세륜 · 측면살수시설 설치

- 사업시행으로 인하여 실제 공사가 이루어지는 공사부지 출입구에 세륜·측면살수시설 설치
- 공사장 내에서 묻은 먼지를 완전히 제거한 후 통과할 수 있도록 계획

[세륜·측면살수시설]

구 분	자동식 세륜시설	수조를 이용한 세륜시설
대기환경 보전법상 세륜시설기준	◦ 금속지지대에 설치된 롤러에 차바퀴를 닿게 한 후 전력 또는 차량의 동력을 이용하여 차바퀴를 회전시키는 방법 또는 이와 동등하거나 그 이상의 효과를 지닌 자동살수장치를 이용하여 차바퀴에 묻은 흙 등을 제거할 수 있는 시설 설치	◦ 수조의 넓이 : 수송차량의 1.2배이상 ◦ 수조의 깊이 : 20㎝이상 ◦ 수조의 길이 : 수송차량 전장의 2배 이상 ◦ 수조수 순환을 위한 침전조 및 배 관을 설치하거나, 물이 연속적으로 흘러 보낼 수 있는 시설 설치
측면살수시설 (공 통)	◦ 살 수 높 이 : 운반차량의 바퀴부터 적재함 하단부까지 ◦ 수조의 길이 : 운반차량 전장의 1.5배 이상 ◦ 수압 : 3㎏/㎠ 이상	
특 징	◦ 최소의 면적으로 설치가능(8㎡) ◦ 고장이 없고, 이동이 쉬워 누구나 편하게 사용가능 ◦ 완벽한 세륜, 세차가 가능	◦ 과다한 면적필요(40㎡) ◦ 고정 토목공사로 재사용 불가 ◦ 세척수 사용으로 2차공해 유발 ◦ 완벽한 세륜·세차미비
적 용	적 용 (■)	-

[자료] 대기환경보전법 시행규칙 [별표 14] 비산먼지 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 기준(제58조제4항 관련)

다) 주기적인 살수 및 진입도로 선포장

- 사업시행 시 차량출입에 의한 먼지 발생이 주변지역에 영향을 미치는 것을 방지하기 위하여 공사장 진입로 입구에 주기적인 살수 실시
- 진입도로 선포장을 실시함으로써 비산먼지로 인한 영향을 최소화

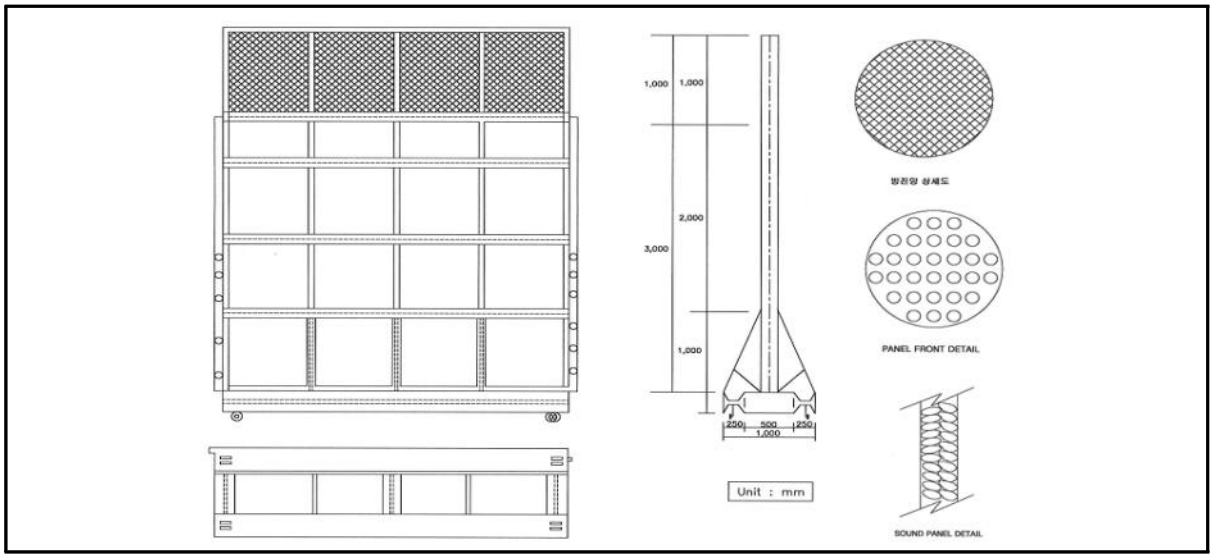
[살수차량 운영계획]

종 류	적재량 (TON)	대수 (대)	살수횟수 (회/일)	운 행 지 역	저 감 효 과
16ton 탱크로리	13.6	1	2회 이상	대상지 내부 및 진입로	비산먼지 발생량의 58%

라) 비산 방진망 설치

- 실제 공사 진행 시 주변 정온시설에 피해가 발생할 것으로 예상되는 경우 현장여건에 따라 비산 방진망을 설치하여 주변에 미치는 영향을 최소화할 계획임

[비산방진망]



마) 기타 공사 시 저감방안

- 작업대기시간대의 공사차량의 공회전 금지
- 공사 시 노후 건설기계 사용을 자제하도록 하며, 부득이하게 노후건설장비 투입 시 건설장비 사용현황을 관리
- 정온시설 인근 공사 시 장비 집중투입을 억제하며 효율적인 작업공정 수립
- 발생되는 배출가스의 원활한 대기확산을 위하여 이른 아침, 야간에 작업 지양
- 공사 진행 중 대기오염경보가 발령되거나, 대상지 인근 대기자동측정소의 농도가 악화될 경우 비산먼지의 추가적인 발생을 억제하기 위하여 공사를 일정시간 중단하여 대상지 주변 피해대상지에 미치는 영향을 최소화

2) 운영 시

가) 대기오염물질 및 온실가스 배출량 저감

■ 대상지의 사용연료는 청정연료를 사용하고 에너지 절감 등을 통해 대기오염물질과 온실가스 배출량을 저감할 수 있도록 계획 수립

- 향후 구체적인 계획이 수립되는 실시설계 시 온실가스 배출 저감을 위한 에너지 절약 건축물 설치계획(절전·절수기, LED 조명 사용, 고효율 단열재 사용 등) 및 신재생에너지 설비 도입 등을 적극적으로 검토할 계획임.
- 한계자원인 토지, 화석연료 등의 소비를 최소화하고 이들을 효율적으로 이용할 수 있는 방안 검토하여 온실가스 감축과 자원절약형 개발 및 관리 추진

나) 녹지계획

■ 대상지 내 녹지(조경녹지 및 완충녹지 등) 면적을 최대한 확보하고, 식재계획을 수립하여 온실가스 저감

■ 환경 정화 능력이 강한 수종을 대상지 및 진입도로 변에 식재하는 조경계획을 수립하여 정화효과를 기대할 수 있도록 할 계획임

[환경 정화수종]

구분		오염농도가 높은 곳에 알맞은 수종	오염농도가 심하지 않은 곳에 알맞은 수종
전국 분포	교 목	은행, 튜립, 양버즘, 은단풍, 가죽, 상수리, 졸참, 참느릅나무	느티, 팽, 오동, 배롱, 밤, 백목련, 벚, 서어, 칠엽수, 회화, 감, 때죽, 층층, 자두나무
	관 목	무궁화, 개나리, 낙상홍, 라일락, 산수유	매화, 박태기, 자목련
남부 지방 분포	교 목	소귀나무, 가시나무류, 태산목, 녹나무, 후박나무, 먼나무, 아왜나무	
	관 목	꽝꽝나무, 사철나무, 광나무, 협죽도, 차나무, 팔손이	

[자료] 식물사회학적 이론에 의한 생태모델숲 조성기법, 2007, 한국환경정책 · 평가연구원

[대기오염 정화수종]

구 분	수 종
SO_2에 내성이 강한 수종	라일락, 광나무, 팽나무, 박태기나무
SO_2에 내성이 약한 수종	벽오동나무, 무궁화, 병꽃나무, 대추나무, 산사나무, 모과나무, 미선나무
SO_2에 감수성이 강한 수종	미선나무, 조팝나무, 모과나무, 들메나무, 산사나무, 병꽃나무, 아왜나무, 마가목
SO_2에 감수성이 낮은 수종	라일락, 광나무, 박태기나무
대기중 황 축적성이 높은 수종	가죽나무, 양버즘나무, 은단풍나무, 산철쭉, 느티나무, 개나리, 벽오동나무, 자작나무, 조팝나무, 층층나무, 낙상홍, 백당나무, 산사나무
대기오염 정화수종	자작나무, 가중나무, 양버즘나무, 수원포프라, 두충나무, 느티나무, 황금포도, 박태기나무, 광나무

[자료] 식물사회학적 이론에 의한 생태모델숲 조성기법, 2007, 한국환경정책 · 평가연구원

제7장 기타

1. 친환경적 자원순환

가. 현 황

1) 생활폐기물 관리구역 현황

■ 광진구의 생활폐기물 관리구역 현황을 조사한 결과는 다음과 같이 조사됨

[생활폐기물 관리구역 현황]

구분	전체행정구역			생활폐기물관리구역현황			생활폐기물관리구역 지정율	
	면적(㎢)	인구(명)	동(읍·면) 수	면적(㎢)	인구(명)	동(읍·면) 수	면적비(%)	인구비(%)
광진구	17.06	351,252	15	17.06	351,252	15	100.0	100.0

[주] 2022 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2023, 환경부 · 한국환경공단

2) 폐기물 발생 및 처리현황

가) 생활폐기물

■ 대상지가 위치한 광진구의 생활폐기물 발생 및 처리현황을 조사한 결과 총 생활폐기물은 219.46ton/일이며, 1인당 배출량은 0.62kg/인 · 일, 처리방법으로는 재활용 55,322.70ton/년, 소각 16,185.10ton/년, 매립 8,595.40ton/년이 처리되고 있는 것으로 조사됨

[생활폐기물 발생 및 처리현황]

구분	청소 구역내 인구	배출량 (ton/일)	1인당 배출량 (kg/인·일)	처리량 (ton/일)	처리방법(ton/년)				
					구 분		총계	혼합 배출	분리 배출	음식물
광진구	351,252	219.46	0.62	219.46	처리방법	총계	80,103.20	28,355.90	24,095.60	27,651.70
						재활용	55,322.70	3,575.40	24,095.60	27,651.70
						소각	16,185.10	16,185.10	-	-
						매립	8,595.40	8,595.40	-	-
						기타	-	-	-	-

[주] 2022 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2023, 환경부 · 한국환경공단

나) 건설폐기물

■ 광진구의 건설폐기물 발생 및 처리현황은 총 발생량 223,084.40ton/년으로 조사됨

[건설폐기물 발생 및 처리현황]

구 분		발 생 량 (ton/년)	처리방법(ton/년)			
			가연성	불연성	가연성 · 불연성	기타
발 생 량		223,084.40	883.80	207,887.30	14,313.30	-
광진구	재활용	223,022.50	821.9	207,887.30	14,313.30	-
	소각	61.90	61.90	-	-	-
	매립	-	-	-	-	-
	기타	-	-	-	-	-

[주] 2022 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2023, 환경부 · 한국환경공단

다) 분 뇨

■ 분뇨발생 및 처리현황

- 본 대상지가 위치한 강남구 분뇨발생량은 다음과 같이 분뇨발생량은 425㎥/일로 1인 1일 발생량은 1.21L/인 · 일인 것으로 조사되었음

[분뇨발생 및 처리현황]

지 역	수거구역내 인구(인)	발생량(m^3/일)			1인1일 발생량 (L/인 · 일)	처리량(m^3/일)		
		계	수거 분뇨	정화조, 오수처리 오니		물리적	생물학적	고도
광진구	351,252	425	1	424	1.21	-	-	-

[자료] 제28회 광진구 통계연보(2022.12.31.기준), 2023, 광진구

■ 분뇨처리시설 현황

- 서울특별시에 위치한 분뇨처리시설은 총 3개소로 조사되었으며, 대상지가 위치한 광진구에는 위치하지 않는 것으로 조사되었음

[분뇨처리시설 현황]

시설 명계	소재지	시설용량 (m^3/일)	처리 방법	방류수역			
				수계	지류	중권역	소권역
중랑물 재생센터	서울특별시 성동구 용답동 247-6	4,000.0	물리적	한강	중랑천	한강서울	한강본류
난지	경기도 고양시 덕양구 현천동 262-2	4,500.0	물리적, 생물학적	한강	한강	한강서울	한강본류
서남	서울특별시 강서구 마곡동 74	4,000.0	물리적	한강	한강	한강서울	한강본류

[자료] 2022 하수도통계, 2023, 국가하수도정보시스템

라) 폐기물 처리시설 현황

■ 매립시설

- 광진구에서 발생하는 쓰레기는 인천광역시 서구 백석동 58번지 일원에 위치한 수도권 매립지에서 처리되고 있는 것으로 조사되었음

[매립시설 현황]

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

[자료] 2022 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2023, 자원순환정보시스템

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사 시

■ 공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생

- 건설현장 사무실 및 작업인력에 의해 생활폐기물과 분뇨의 발생이 예상되며, 이를 적정처리 할 수 있는 방안 필요

■ 공사 시 투입장비로 인한 폐유 발생

- 장비종류에 따라 다소 차이가 있으나 투입장비로 인한 폐유가 발생할 것으로 예상됨
- 공사장비에 의한 폐유발생량은 「건설표준품셈, 2022, 국토굥토부 · 한국건설기술연구원」 에 제시된 투입장비의 종류, 장비의 운영시간 등을 고려하여 산정하며, 현재 구체적인 설계 자료가 없으므로 일반적인 투입장비를 선정하여 폐유발생량을 총 6.87L/일으로 예측함

[폐유 발생량]

공 종	장비명	장비규격	장비대수 (대)	주연료 (L/hr)	잡재료 (주연료의 %)	폐유발생량 (L/일)
준비공 및 토 공	굴삭기	0.7㎥	1	11.6	22	2.04
	덤프트럭	15ton	1	15.9	38	4.83
합 계			2	-	-	6.87
폐 유 산 정 방 법			연료사용량 × 투입대수 × 1일 작업시간 × 잡재료 × 10%			

[주] 1일 작업시간 : 8hr 기준
[자료] 건설공사표준품셈, 2022, 국토교통부 · 한국건설기술연구원

■ 훼손수목으로 인한 임목폐기물 발생

- 개발계획 시행 시 대상지 내 편입되는 식물군락이 불가피하게 훼손될 것으로 예상되며, 본 대상지는 대부분 시가화 된 지역으로 산림식생 분포지역은 없으나 일부 식재 수목 등의 훼손으로 임목폐기물의 발생이 예상됨

■ 건축폐기물 발생

- 본 대상지 공사 시 기존의 지장물 철거로 인한 폐건축재 폐기물 발생이 예상되며 이에 대한 적절한 대책이 요구됨

2) 운영 시

■ 대상지 내 사업시행 후 운영 시 계획인구에 따른 생활폐기물 및 분뇨의 발생이 예상되므로 적절한 처리대책이 요구됨

다. 저감방안

1) 공사 시

■ 공사 시 발생되는 폐기물은 공사인부에 의한 생활폐기물 및 분뇨, 공사 장비에 의한 폐유, 훼손 수목으로 인한 임목폐기물, 건설폐기물 등으로 예상되며, 발생폐기물을 종류별 위탁·처리하는 것을 원칙으로 하여 각각의 처리대책을 다음과 같이 수립하였음

■ 생활폐기물 처리대책

- 공사인부에 의해 발생되는 생활폐기물 중 재활용이 가능한 종이류, 고철류, 의류 및 원단류 등의 폐기물은 재활용가능자원의 분리수거 등에 관한 지침에 따라 분리 수거하며, 기타 재활용이 불가능한 폐기물은 별도로 수거한 후 관할 지자체의 폐기물 처리계획에 따라 처리할 계획임

■ 분뇨 처리 대책

- 공사 작업장 주변에 이동식 간이화장실을 설치하여 전량 위탁·처리 할 계획임

■ 투입 장비에 의한 폐유 처리 대책

- 공사 시 투입장비에서 발생되는 폐유는 주로 폐윤활유이며, 무단방치 시 토양오염은 물론 인근 하천에 심각한 수질오염을 일으킬 수 있는 원인이 되므로 투입 공사 장비에 대하여 가동 전 철저하게 점검을 실시토록 할 것임
- 공사장비의 정비, 오일 교환 및 세척은 지정된 정비업소를 이용하거나 지정된 장소에서만 실시토록 하고, 이동성이 없는 장비나 정비소까지의 운행이 용이하지 않을 경우에는 폐유 저장소를 설치하여 공드럼에 수집 보관하고 일정량이 모아지면 폐기물 처리업자에게 위탁처리 할 계획임
- 폐유저장소의 바닥은 Panel 등을 이용하여 용기가 지면에 직접 접촉되지 않도록 하고 적치장 주변에 가배수로를 설치토록 하며, 측면에 포장을 하고 지붕을 덮어 빗물에 의해 유류가 주변지역에 확산되는 것을 방지토록 할 계획임

■ 훼손 수목으로 인한 임목폐기물 처리 대책

- 공사 중 발생하는 임목폐기물은 폐기물의 분류상 사업장 일반폐기물에 포함되며, 이들 폐기물은 원칙적으로 재활용하거나 소각처리 하고, 발생하는 임목폐기물 중 재활용 후 남은 것은 전문처리업체 등을 통하여 위탁처리 하도록 되어있음

■ 건설폐기물 처리대책

- 공사 시 발생하는 폐기물은 재활용, 매립처분 및 위탁처리 대상으로 분리· 보관토록 하며, 건설폐기물의 처리 및 재활용 관련 업무처리지침을 준용하여 전문처리업체에 위탁 처리토록 할 계획임

2) 운영 시

■ 운영 시 발생하는 폐기물은 폐기물의 자원화 및 감량화를 기본방침으로 하여 발생원별로 폐기물의 종류에 따라 분리수거한 후 지자체의 폐기물 처리계획에 따라 처리할 계획임

■ 수거 · 운반계획

- 쓰레기 분리수거함을 불연성, 재활용으로 분류하여 대상지 내에 분산 배치하도록 함. 음식물 쓰레기는 별도 수거하여 전문업체에 위탁 처리하도록 하며 재활용품은 일정장소에 임시보관함을 설치 후 수거토록 함

■ 최종처리계획

- 기타 소각 및 매립대상 폐기물(가연성, 불연성)은 지자체 쓰레기 처리계획에 의거 반출하여 처리하도록 하며 임시 보관중인 재활용품은 일정 주기로 자원재생공사 및 기타전문재활용 업체에 매각 처리하여 자원화 될 수 있도록 함

[폐기물 분리수거함 분류 및 처리 계획]

구 분	분 류	폐기물 종류	처리계획
불연성폐기물	캔 류	각종 캔류	재 활 용
	유 리 류	병류	재 활 용
가연성폐기물	종 이 류	신문, 종이팩, 포장지 등	재 활 용
	합성수지류	플라스틱, 비닐류 등	재 활 용
	음 식 물 류	음식물, 채소류 등	위탁처리
	일반폐기물류	재활용이 불가능한 매립대상 폐기물	위탁처리

2. 에너지

가. 현황

1) 전력 사용현황

- 서울특별시의 용도별 전력사용량을 조사한 결과 서비스업에서 58.2%로 가장 높은 점유율을 보이고 있으며, 가정용 31.0%, 공공용 7.6%, 산업용 3.2% 순으로 조사되었음
- 본 대상지가 위치한 광진구에서는 가정용 30.5%, 공공용 6.4%, 서비스업 61.2%, 산업용 1.9%로 조사되었음

[용도별 전력사용량]

구분		합계	가정용	공공용	서비스업	산업용
서울특별시	전력사용량(MWh)	47,295,805	14,656,127	3,575,378	27,548,557	1,515,743
	점유율(%)	100.0	31.0	7.6	58.2	3.2
강남구	전력사용량(MWh)	1,616,001	493,741	103,795	988,239	30,226
	점유율(%)	100.0	30.5	6.4	61.2	1.9

[자료1] 제63회 서울통계연보(2022.12.31기준), 2023, 서울특별시
[자료2] 제28회 광진구 통계연보(2022.12.31.기준), 2023, 광진구

2) 도시가스 이용현황

- 서울특별시의 도시가스 이용현황을 조사한 결과 가정용 93.9%, 일반용 4.0%, 업무용 2.1% 순으로 조사되었음
- 본 대상지가 위치한 광진구에서는 가정용 95.7%, 일반용 3.5%, 업무용 0.7%로 조사되었음

[도시가스 이용현황]

구분		합계	가정용	일반용	업무용	산업용	열병합	수송용
서울특별시	현황(개소)	4,638,702	4,357,591	183,266	96,144	944	726	31
	비율(%)	100.0	93.9	4.0	2.1	0.0	0.0	0.0
광진구	현황(개소)	185,418	177,457	6,548	1,355	39	19	-
	비율(%)	100.0	95.7	3.5	0.7	-	-	-

[주] 가정용 : 취사/난방겸용 및 취사전용이 합쳐진 수치임
[자료1] 제62회 서울통계연보(2021.12.31기준), 2022, 서울특별시
[자료2] 제28회 광진구 통계연보(2022.12.31.기준), 2023, 광진구

3) 석유류 소비량

- 서울특별시 전체 석유류 소비량은 총 33,479천배럴로 조사되었으며, 본 대상지가 위치한 강남구는 2,435천배럴을 소비하는 것으로 조사되었음
- 광진구 석유류 소비량 중 휘발유가 47.5%를 차지하고 있으며, 등유 0.2%, 경유 33.6%, LPG 18.6%, 기타 0.1%를 차지하는 것으로 조사되었음

[석유류 소비량]

구분		합계	휘발유	등유	경유	벙커C유	LPG	기타
서울특별시	소비량(천배럴)	33,479	9,070	264	7,353	-	6,381	10,411
	비율(%)	100.0	27.1	0.8	22.0	-	19.1	31.0
광진구	소비량(천배럴)	850	403	2	286	-	158	1
	비율(%)	100.0	47.5	0.2	33.6	-	18.6	0.1

[주] 기타는 경질중유, 중유, 용제, 항공유, 부생연료유 등 포함
[자료] 제63회 서울통계연보(2022.12.31기준), 2023, 서울특별시

4) 신재생에너지 생산량

- 서울특별시에서 생산되는 신재생에너지는 총 325,737toe로 조사되었으며, 폐기물, 바이오, 연료전지, 태양광 등을 이용하여 생산되고 있음

[신재생에너지 생산량]

구분		합계	태양열	태양광	풍력	수력	지열	수열	바이오	폐기물	신에너지
서울특별시	생산량(toe)	325,737	561	55,298	45	132	17,900	18	81,856	76,416	93,510
	비율(%)	100.0	0.2	17.0	0.0	0.0	5.5	0.0	25.1	23.5	28.7

[주] 단위 toe(Tonnage of Oil Equivalent)는 각종 에너지의 열량을 석유 1톤당 열량값인 10^7㎉로 환산한 것임
[자료] 제63회 서울통계연보(2022.12.31기준), 2023, 서울특별시

5) 에너지 소비량

- 서울특별시 최종 에너지 소비량은 다음 표와 같이 13,405천toe이며, 석유와 도시가스, 전력 소비량이 대부분을 차지하고 있는 것으로 조사되었음

[에너지 소비량]

구분		공급권역 내소비량	석탄	석유	도시가스	전력	열에너지	신재생 및 기타
서울특별시	소비량(천toe)	13,405	33	4,538	3,975	4,075	478	306
	비율(%)	100.0	0.2	33.9	29.7	30.4	3.6	2.3

[주] 1인당 소비량 = 공급권역내 소비량/공급권역 내 인구수*1,000
[자료] 제63회 서울통계연보(2022.12.31기준), 2023, 서울특별시

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 연료사용량(난방연료)

■ 신축 건축물의 난방면적에 따른 난방열부하의 산출은 「집단에너지 사업계획서 작성기준(산업통산자원부고시 제2018-202호)」 에 제시되어 있는 난방 면적비와 「에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2015.06.24, 한국에너지공단」 에 제시되어 있는 단위난방부하(㎉/㎡·hr)를 적용하여 연면적을 고려한 난방연료 사용량을 예측하였음

[용도별 난방면적 비율]

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

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

[주택의 단위난방부하 기준]

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

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

[건축물의 단위난방부하 및 급탕부하 (단위 : ㎉/㎡ · hr)]

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

[주] A : 라디에이터, 콘벡터 및 팬코일유니트(FCU)가 주 난방인 경우 적용, B : 공기조화기(AHU 등)가 주 난방인 경우 적용

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

- 본 대상지 내 공동주택, 부대시설 및 근린생활시설의 연면적을 고려한 난방연료(도시가스(LNG) 가정) 사용량을 예측하였음
- 대상지는 제3종일반주거지역 및 건폐율 21.66%, 용적률 299.11%로 계획되어 있으며 최대용적률 적용 시 연료 사용량은 80.76㎥/hr로 예상됨

[최대난방부하 및 난방 연료 사용량 산정]

구분		세대수	전용면적 (㎡)	용적률 최대 연면적 (㎡)	난방면적 (㎡)	단위난방 부하(㎉/㎡·hr)	최대난방 부하량 (㎉/hr)	연료 사용량 (㎥/hr)
일반 분양	40형	15	40.79	611.85	489.48	37.60	18,404.45	2.00
	49형	41	49.79	2,041.39	1,633.11	37.60	61,405.01	6.68
	59형	183	59.59	10,904.97	8,723.98	37.60	328,021.50	35.69
	84형	43	84.79	3,645.97	2,916.78	36.20	105,587.29	11.49
공공 분양	40형	2	40.79	81.58	65.26	37.60	2,453.93	0.27
	49형	9	49.79	448.11	358.49	37.60	13,479.15	1.47
	59형	9	59.59	536.31	429.05	37.60	16,132.20	1.76
	84형	3	84.79	254.37	203.50	36.20	7,366.56	0.80
공공 임대	40형	7	40.79	285.53	228.42	37.60	8,588.74	0.93
	49형	15	49.79	746.85	597.48	37.60	22,465.25	2.44
	59형	19	59.59	1,132.21	905.77	37.60	34,056.88	3.71
	84형	2	84.79	169.58	135.66	36.20	4,911.04	0.53
부대 복리 시설	경비실	-	36.00	36.00	30.24	110.00	3,326.40	0.36
	관리 사무소	-	70.28	70.28	59.04	110.00	6,493.87	0.71
노유자 시설	경로당	-	180.00	180.00	180.00	105.00	18,900.00	2.06
	어린이집	-	202.30	202.30	202.30	105.00	21,241.50	2.31
업무 시설	도서관	-	249.54	162.67	136.64	115.00	15,713.92	1.71
근린 생활 시설	실내 어린이 놀이터	-	200.00	200.00	140.00	110.00	15,400.00	1.68
	멀티룸 /회의실	-	161.21	161.21	112.85	110.00	12,413.17	1.35
	피트니스 /GX룸	-	335.19	335.19	234.63	110.00	25,809.63	2.81
합 계		348	2,139.40	22,206.37	17,782.67	1,322.00	742,170.48	80.76

[비고] 1. 용적률 최대연면적은 전용면적*세대수를 적용함
2. 단위난방부하 : 경비실, 관리사무소, 실내어린이놀이터, 멀티룸/회의실, 피트니스/GX룸은 근린생활시설(B), 경로당, 어린이집은 노유자시설(B), 공동주택은 아파트(C), 도서관은 업무시설(B) 적용
3. LNG 발열량 : 9,190㎉/㎥
4. 난방면적은 (용적률 최대 연면적)×(난방면적비)를 적용

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

다. 에너지 저감대책

1) 일반사항

■ 자원절약형 개발 및 관리

- 한계자원인 토지와 화석연료 등의 소비를 최소화하고 이들을 효율적으로 이용할 수 있는 토지이용 방안 검토
- 충분한 녹지조성, 투수성 포장재료의 사용 및 자연지반의 확대 등을 통해 도시 열섬현상을 최대한 억제하고, 실시설계 시 에너지 효율관리방안을 충분히 검토하여 실용 가능한 에너지 절약형 건축계획 수립

■ 신재생에너지 설비 검토

- 태양열, 풍력, 지열 등 신재생에너지원을 확보할 수 있는 잠재력을 분석하고 에너지 절감을 위한 신재생에너지 등 환경친화적 에너지의 공급 및 사용을 위한 대책을 검토할 계획임

2) 건축물의 에너지 절약

■ 대상지 내 에너지 절약형 건축을 유도하기 위해 열부하 감소, 에너지 기기의 효율증대, 에너지 수송시스템에 대한 동력부하감소 등과 에너지 공급설비의 경우 건물 자동제어 시스템 채택을 충분히 검토하여 불필요한 에너지 사용제한 및 절약이 이루어지도록 본 사업에 도입 가능한 에너지 절약 시스템을 건축물 실시설계 시 최대한 반영할 계획임

- 에너지 절약형 재료사용 및 설비 아이템, 신자재 적용
- 자연요소를 극복 및 활용한 입면, 형태 계획을 유도(자연환기 및 자연채광창 등)
- 건축물의 열손실 방지 고려한 계획

■ 에너지사용 효율의 극대화를 위한 고효율 기자재 제품의 구입

■ 절전·절수기, 에너지 절약형 조명기기 사용, 고효율 단열재 사용 등 에너지 절약을 위하여 기준에 적합한 설비를 도입

[고효율 에너지인증대상기자재 및 적용범위(제3조 관련)]

기 자 재	적 용 범 위
1. 산업 · 건물용 가스보일러	• 발생열매구분에 따라 증기보일러는 정격용량 20T/h이하, 최고사용압력 0.98MPa {10.0kg/㎠} 이하의 것 또한 온수보일러는 2,000,000㎉/h이하 최고사용압력 0.98MPa{10.0kg/㎠} 이하의 것으로 연료는 가스를 사용하는 것.
2. 펌 프	• 토출구경의 호칭지름이 2,200mm이하인 터보형 펌프
3. 스크류 냉동기	• 응축기, 부속냉매배관 및 제어장치 등으로 냉동 사이클을 구성하는 스크류 냉동기로서 KS B 6275에 따라 측정한 냉동능력이 1,512,000㎉/h{1,758.1㎾, 500USRT} 이하인 것
4. 무정전전원장치	1) 단상 : 단상 50 kVA이하는 KS C 4310 규정에서 정한 교류 무정전전원장치 중 온라인 방식인 것으로 부하감소에 따라 인버터 작동이 정지되는 것 2) 삼상 : 삼상 300 kVA이하는 KS C 4310 규정에서 정한 교류 무정전전원장치 중 온라인 방식인 것. 단, 부하감소에 따라 인버터 작동이 정지되지 않아도 됨
5. 인버터	• 전동기 부하조건에 따라 가변속 운전이 가능하여 에너지를 절감하기 위한 인버터로 최대용량 220㎾ 이하의 것
6. 직화흡수식 냉온수기	• 가스, 기름을 연소하여 냉수 및 온수를 발생시키는 직화흡수식 냉온수기로서 정격난방능력 2,466 ㎾ (2,121,000 ㎉/h), 정격냉방능력 2,813 ㎾ (800 USRT) 이하의 것
7. 원심식 송풍기	• 압력비가 1.3 이하 또는 송출압력이 30kPa 이하인 직동 · 직결 및 벨트 구동의 원심식 송풍기(이하, 송풍기 또는 팬이라 한다)로서, 그 크기는 임펠러의 깃 바깥지름이 160mm에서 1,800mm까지에 적용하며, 건축물과 일반공장의 급기 · 배기 · 환기 및 공기조화용 등으로 사용하는 것
8. 터보압축기	• 압력비가 1.3 초과 또는 송출압력이 30 kPa를 초과하는 전동기 구동방식의 터보형압축기
9. LED 유도등	• LED(Light Emitting Diode)를 광원으로 사용하는 유도등
10. 항온항습기	• 항온항습기 중 정격냉방능력이 6㎾{5160kcal/h} 이상 35㎾{30100kcal/h} 이하인 것
11. 가스히트펌프	• 도시가스 또는 액화석유가스를 연료로 사용하는 가스 엔진에 의해서 증기 압축 냉동 사이클의 압축기를 구동하는 히트 펌프식 냉 · 난방 기기이며, 실외기 기준 정격 냉방 능력이 23 ㎾ 이상인 것
12. 전력저장장치 (ESS)	• 전지협회의 배터리에너지저장장치용 이차전지 인증을 취득한 '이차전지'를 이용하고, 스마트그리드협회 표준 'SPS-SGSF-025-4 전기저장 시스템용 전력변환장치의 성능시험 요구사항'에 따른 안전성능시험을 완료한 PCS(Power conditioning system)로 제작한 전력저장장치. 단, 절연변압기는 포함하지 않음 • 이 기준에서 정한 전력저장장치의 정격 및 적용 범위는 정격 출력(㎾)으로 연속하여 부하에 공급할 수 있는 시간은 2 시간 이상인 것
13. 최대수요전력 제어장치	• 최대수요전력제어에 사용되는 최대수요전력제어장치와 이와 함께 사용되는 주변 장치(전력량 인출 장치, 동기 접속 장치, 외부 릴레이 장치, 원격 제어 장치, 모니터링 소프트웨어)에 대하여 규정하며, 제어전원은 AC 110 V ~ 220 V 및 DC 110 V ~125 V를 포함하는 Free volt, 통신방식은 RS232C, RS485, 및 Ethernet 통신이 모두 가능해야 하고, 직접 제어하는 접점(10 A, 250 V)이 8개 이상이고, 사용소비전력은 20 W 이하인 것

기 자 재	적 용 범 위
14. 문자간판용 LED모듈	• 문자 간판에 사용되는 DC 50 V 이하의 LED 모듈(광원)
15. 가스진공 온수보일러	• 보일러 내부가 진공상태를 유지하며 온수를 발생하는 보일러로서, 연료는 가스를 사용하며 정격난방용량 200만Kcal/Hr이하, 급탕용량 200만Kcal/Hr이하인 것
16. 중온수 흡수식 냉동기	• 중저온의 가열용 온수를 1중 효용형의 가열원으로 사용하는 정격 냉동능력이 2,813 ㎾ (800 USRT) 이하인 중온수 흡수식냉동기로 중온수 1단 흡수식냉동기와 보조사이클을 추가한 중온수 2단 흡수식냉동기를 포함
17. 전기자동차 충전장치	• KS R IEC 61851-23 또는 KC 61851-23에서 규정하는 전기자동차 전도성(Conductive) 직류 충전장치로서, 전기용품 및 생활용품 안전관리법에 따라 KC인증을 득한 것
18. 등기구	1) 실내용 LED등기구 • AC 220 V, 60 Hz에서 일체형 또는 내장형 광원으로 사용하는 등기구 2) 실외용 LED등기구 • AC 220 V, 60 Hz에서 일체형 또는 내장형 광원으로 사용하는 등기구 3) PLS등기구 • 1000 V 이하의 ISM 대역의 마이크로파 에너지를 이용하는 700 W 또는 1000 W 등기구 4) 초정압방전램프용등기구 • AC 220 V, 60 Hz에서 사용하는 150W 이하의 등기구 5) 무전극 형광램프용 등기구 • AC 220 V, 60 Hz에서 사용하는 무전극 형광램프용 등기구
19. LED램프	1) 직관형 LED램프(컨버터외장형) • 램프전력이 22 W 이하이고 KC60061-1에 규정된 G13 캡과 KC20001에 규정된 D12 캡을 사용하는 직관형 LED램프(컨버터 외장형)와 이 램프를 구동시키는 LED컨버터를 포함 2) 형광램프 대체형 LED 램프(컨버터내장형) • 이중 캡 및 단일 캡 형광램프를 대체하여 호환사용이 가능한 컨버터 내장형 LED램프(G13캡을 사용하는 형광램프 20W, 32W, 40W 대체형 LED램프, 2G11캡을 사용하는 형광램프 36W, 55W 대체형 LED램프)
20. 스마트LED 조명시스템	1) 스마트LED램프 • AC 220 V, 60 Hz에서 유무선 통신(IR리모컨 제외)으로 에너지 절감을 위해 조광제어가 가능하고 일체형 LED 광원 및 KS C 7651에 규정된 베이스를 적용한 일반 조명용 컨버터 내장형 LED램프(단, 150W 초과도 포함하고 별도의 아날로그 조광기로만 제어되는 제품은 제외) 2) 스마트LED등기구 • AC 220 V, 60 Hz에서 유무선 통신(IR리모컨 제외)으로 에너지 절감을 위해 조광제어가 가능하고 일체형 또는 내장형 LED 광원을 적용한 등기구(단, 별도의 아날로그 조광기로만 제어되는 제품은 제외) 3) 스마트LED조명제어시스템 • 재실 또는 사물감지가 가능하고 조도 감지 센서가 포함되어 다음 필수 기능이 구현 가능한 조명제어시스템 ※ 필수 기능 : 재실 감지 또는 사물 감지, 조도 감지, 최대광속설정기능, 시간대제어, 구역설정, 대체제어, 에너지모니터링, 원격진단

[자료] 고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정(산업통상자원부고시 제2021-166호)

3. 소음 · 진동

가. 현황

■ 본 대상지는 서울특별시 광진구 중곡동 190-26번지 일대로 현재 주거시설, 상업시설 및 교육시설 등이 위치하고 있으며 주변으로 중곡역이 위치함

1) 환경소음 측정지점

■ 본 대상지 주변지역의 환경소음 측정치는 환경소음 측정망자료에서 대상지와 인접한 중앙수퍼마켓 사거리의 환경소음 측정자료를 인용 · 분석하였음

[환경소음 측정망 위치]

측정망	측정지점	주소	법적	용도	비고
지방	중앙수퍼마켓 사거리	서울특별시 중랑구 면목동	나	일반주거지역	-

[자료] 환경소음측정망 자료(2023년), 국가소음정보시스템(http://www.noiseinfo.or.kr)

2) 환경소음 측정결과

■ 일반주거지역에서 주간 평균은 55~61dB(A), 야간 평균은 46~55dB(A)로 조사됨

[환경 소음 측정치 현황]

구 분		중랑구 중앙수퍼마켓 사거리 '나' 일반주거지역(dB(A))							
		주간					야간		
		9시	12시	16시	20시	평균	23시	1시	평균
2023년	1분기	53.7	63.3	57.8	63.5	60	51.4	41.5	46
	2분기	57.6	55.6	58.6	47.8	55	50.3	50.6	50
	3분기	59.7	62.3	67.0	56.4	61	54.9	54.7	55
	4분기	51.1	63.9	60.4	62.9	60	53.4	55.8	55

[자료] 환경소음측정망 자료(2022, 2023년), 국가소음정보시스템(http://www.noiseinfo.or.kr)

[소음 환경기준]

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

[비고]

1. 지역구분별 적용대상지역의 구분은 다음과 같다.
   가. "가"지역
      1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호라목에 따른 녹지지역
      2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제2호가목에 따른 보전관리지역
      3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제3호 및 제4호에 따른 농림지역 및 자연환경보전지역
      4)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호가목에 따른 전용주거지역
      5)「의료법」 제3조제2항제3호마목에 따른 종합병원의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
      6) 「초·중등교육법」 제2조 및 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
      7)「도서관법」 제2조제4호에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 50미터 이내의 지역
         가)「도서관법」 제4조제2항제1호에 따른 공공도서관
         나)「도서관법」 제4조제2항제5호에 따른 특수도서관
   나. "나"지역
      (1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항의 규정에 의한 관리지역 중 생산관리지역
      (2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조의 규정에 의한 주거지역 중 일반주거지역 및 준주거지역
   다. "다"지역
      (1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호나목에 따른 상업지역 및 같은 항 제2호다목에 따른 계획관리지역
      (2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호다목에 따른 준공업지역
   라. "라"지역
      (1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제3호가목 및 나목에 따른 전용공업지역 및 일반공업지역
2. “도로”란 자동차(2륜자동차를 제외한다)가 한 줄로 안전하고 원활하게 주행하는 데에 필요한 일정 폭의 차선이 2개 이상 있는 도로를 말한다.
3. 이 소음환경기준은 항공기소음, 철도소음 및 건설작업 소음에는 적용하지 않는다.

[자료] 환경정책기본법 시행령 [별표 1]

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 공사 시

■ 현재 세부적인 토공량 및 사업계획이 수립되어 있지 않아, 공사 시 일반적인 투입장비를 선정하여 부지정지 작업 시 발생되는 소음·진동도를 예측함

가) 건설소음

■ 공사 시 투입장비에 의한 합성소음도를 산출한 결과, 단기간에 가장 많은 장비가 투입되는 토공의 소음도가 높게 산출됨에 따라 토공을 기준으로 주변지역에 미치는 소음의 영향을 점음원 거리감쇠식을 적용하여 예측함

◎ 점음원의 거리감쇠공식

○ $SPL = SPL_0 - 20\log\frac{r}{r_0}$

◎ 합성소음도 산출공식

○ $SPL = 10 \times log(\sum_{i=1}^{n} 10^{SPL_i/10})$

- SPL : 기준지점(r)에서 소음도 (dB(A))
- SPL_0 : 예측지점(r0)에서의 소음도 (dB(A))
- SPL_i : 각 장비별 발생소음도 (dB(A))
- r : 소음원으로부터 예측지점까지의 거리(m)
- r_0 : 소음원으로부터 측정지점까지의 거리(15m)

■ 소음도 산출결과, 공사 시 주거지역 등의 생활소음규제기준(공사장)이 주간 65dB(A)임을 고려할 때 소음영향권은 공사지역으로부터 70m 이내 지역에 영향을 미치는 것으로 예측됨

[공사 시 공종별 합성소음도]

공 종	장비명	장비대수	장비규격	소음도(15m)	합성소음도(dB(A))
준비공 및 토 공	굴삭기	1	0.7㎥	73.4	77.2
	덤프트럭	1	15ton	74.9	

[주] 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경과학원

[공사 시 이격거리별 소음도]

이격거리	20m	40m	50m	70m	80m	90m	100m
소음도(dB(A))	74.7	68.7	66.7	63.8	62.7	61.6	60.7

[주] 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경과학원

나) 건설진동

■ 공사 시 투입장비에 의한 진동도는 「환경진동의 저감대책에 관한 조사연구(Ⅰ), 1995, 국립환경연구원」 자료의 진동원 거리감쇠식과 합성진동레벨 산출공식을 적용하여 예측함

◎ 진동원의 거리감쇠공식

○ $VL = VL_0 - 20\log(\frac{r}{r_0})^N$

◎ 합성진동레벨 산출공식

○ $VL_0 = 10 \times log(\sum_{i=1}^{n} 10^{VL_i/10})$

- VL : 기준지점(r)에서 진동레벨 (dB(V))
- VL_0 : 예측지점(r0)에서의 진동레벨 (dB(V))
- VL_i : 각 장비별 발생진동레벨 (dB(V))
- r : 소음원으로부터 예측지점까지의 거리(m)
- r_0 : 소음원으로부터 측정지점까지의 거리(15m)
- N : 기하감쇠정수(0.81, 건설 기계류별 진동의 거리감쇠에 따른 기하감쇠정수 평균치)

■ 공사 시 합성진동레벨이 높은 토공에 투입되는 장비를 기준으로 주변지역의 진동레벨을 예측한 결과 생활진동규제기준(주간)이 65dB(V)임을 고려해 볼 때, 진동영향권은 공사 지역으로 부터 4m이내 지역에 영향을 미치는 것으로 예측됨

[공사 시 공종별 합성진동도]

공 종	장비명	장비대수	장비규격	진동레벨(15m)	합성진동레벨(dB(V))
준비공 및 토 공	굴삭기	1	0.7㎥	21.3	27.3
	덤프트럭	1	15ton	26.1	

[공사 시 이격거리별 진동레벨]

이격거리	4m	5m	6m	7m	8m	10m
진동레벨(dB(V))	36.6	35.0	33.7	32.7	31.7	30.2

[생활소음 규제기준 (단위 : dB(A))]

대상 지역	소음원 \ 시간대별		아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	주간 (07:00~18:00)	야간 (22:00~05:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구·주거개발진흥지구 및 관광·휴양개발진흥부지, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역에 있는 학교·종합병원·공공도서관	확성기	옥외설치	60 이하	65 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	50 이하	55 이하	45 이하
	공장		50 이하	55 이하	45 이하
	사업장	동일 건물	45 이하	50 이하	40 이하
		기타	50 이하	55 이하	45 이하
	공사장		60 이하	65 이하	50 이하
나. 그 밖의 지역	확성기	옥외설치	65 이하	70 이하	60 이하
		옥내에서 옥외로 소음이 나오는 경우	60 이하	65 이하	55 이하
	공장		60 이하	65 이하	55 이하
	사업장	동일 건물	50 이하	55 이하	45 이하
		기타	60 이하	65 이하	55 이하
	공사장		65 이하	70 이하	50 이하

[비고]

1. 소음의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 따른 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제 기준치는 생활소음의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장 소음규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계·장비를 사용하는 작업시간이 1일 3시간 이하일 때는 +10dB을, 3시간 초과 6시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파소음의 경우 주간에만 규제기준치(광산의 경우 사업장 규제기준)에 +10dB을 보정한다.
6. 삭제〈2019.12.31.〉
7. 공사장의 규제기준 중 다음 지역은 공휴일에만 -5dB을 규제기준치에 보정한다.
   가. 주거지역
   나. 「의료법」에 따른 종합병원, 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「도서관법」에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 직선거리 50m 이내의 지역
8. "동일 건물"이란 「건축법」 제2조에 따른 건축물로서 지붕과 기둥 또는 벽이 일체로 되어 있는 건물을 말하며, 동일 건물에 대한 생활소음 규제기준은 다음 각 목에 해당하는 영업을 행하는 사업장에만 적용한다.
   가. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제10조제1항제2호에 따른 체력단련장업, 체육도장업, 무도학원업 및 무도장업, 골프연습장업 및 야구장업
   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」 제2조제3호에 따른 콜라텍업

[자료] 소음·진동관리법 시행규칙 [별표8]

[생활진동 규제기준 (단위 : dB(V))]

시간대별 / 대상 지역	주 간 (06:00~22:00)	심 야 (22:00~06:00)
가. 주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구·주거개발진흥지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역에 소재한 학교·종합병원·공공도서관	65 이하	60 이하
나. 그 밖의 지역	70 이하	65 이하

[비고]
1. 진동의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 대한 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제기준치는 생활진동의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장의 진동 규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계·장비를 사용하는 작업시간이 1일 2시간 이하일 때는 +10㏈을, 2시간 초과 4시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파진동의 경우 주간에만 규제기준치에 +10dB을 보정한다.

[자료] 소음·진동관리법 시행규칙 [별표8]

[교사 내의 소음기준 (학교보건법 시행규칙 [별표4])]

소음기준	교사내의 소음은 55dB(A) 이하로 할 것

[자료] 학교보건법 시행규칙 [별표 4]

2) 운영 시

- 본 사업완료 후 운영 시 대상지 주변 도로를 운행하는 차량에 의한 도로교통 소음의 영향이 예상되어 향후 세부적인 계획이 수립되는 실시설계 단계에서 주변 정온시설에 미치는 영향을 검토할 계획임

다. 저감방안

1) 공사시

■ 일반적인 개발사업의 저감방안을 제시하여 향후 개발이 수반되는 사업시행 시 주변에 미치는 영향을 최소화 할 계획임

■ 관련법의 준수

- 「공사장 소음·진동 관리지침서, 2006.11, 환경부」를 준수하여 공사 시행, 관리
- 「소음·진동관리법」 제22조에 따른 특정 공사에 해당할 경우 사전신고 실시
- 작업차량 운전자의 수시교육을 통한 공사장 내 운행속도 20㎞/h 이내로 제한
- 경적사용 및 불필요한 고속운전과 공회전 금지

■ 공정관리

- 가급적 야간작업(조석 및 심야시간대)을 억제하고 주간에만 작업을 실시
- 가능한 저소음 건설기계 및 적정용량의 기계를 사용
- 장비불량에 따른 소음·진동의 발생억제를 위해 충분한 장비 정비 및 점검 실시
- 소음원이 되는 건설장비의 효율적 투입과 적정배치의 공정 관리 및 공정별 최소한의 장비투입

■ 엔진방음 커버 설치

- 건설장비의 주 소음원인 엔진의 소음저감을 위하여 필요시 건설장비에 엔진방음 커버 설치

■ 가설방음판넬 설치

- 실제 개발사업이 이루어질 때 소음피해를 최소화하고 미관상의 악영향을 최소화 하기 위하여 대상지 경계선에 차음효과를 충분히 갖춘 제품 중 현장여건에 따라 적용

■ 건설장비의 진동 저감방안

- 저진동 공법 및 저진동 기계의 채택
- 각 공정별 장비의 효율적인 투입으로 진동발생 최대한 억제
- 진동음의 발생이 큰 장비 투입 시 지역주민에게 사전 공지 후 작업 실시
- 공사중 진동영향이 우려될 시, 즉시 공사 중지 후 적절한 조치

2) 운영 시

- 도로교통소음에 대한 소음원, 전파경로, 수음점별 저감대책은 아래 표와 같이 소음의 발생 및 전파특성 가지고 기술적 측면과 행정적 측면으로 구분되어지며, 향후 개발 시 대상지 현장여건에 적합한 기술적 측면 및 행정적 측면의 저감대책을 시행하여 정온시설에 미치는 소음영향을 최소화 할 계획임
- 대상지 내 진·출입차량은 저속운행 될 수 있도록 대상지 내 차량 속도를 저속으로 운행할 수 있는 방지턱 등의 교통통제시설을 설치하여 차량속도 제한을 통한 소음 영향을 최소화할 계획임
- 대상지 주변 현장여건을 고려하여 실시설계 단계에 대상지 주변에 완충기능 녹지 등 식재 공간을 조성하여 주변지역의 경관과 조화가 이루어질 수 있도록 계획하고 친근감과 안정감을 높여줄 뿐만 아니라 거주자의 휴양과 정서생활을 향상시키기 위한 공간으로 조성할 계획임

[교통소음 저감대책]

구 분	저 감 대 책	
	기술적 측면	행정적 측면
음원대책	· 음원특성의 결정 · 음원의 방사파워레벨 · 음원의 지향특성 · 노반설계 · 구조 및 설계	· 용도지역 지정 · 교통흐름의 조절 · 교통소음의 한도 강화
전달경로 대책	· 방음벽 설치 · 수림대 조성 · 성토 및 절토 ·방음터널 · 완충녹지 및 방음둑 설치	· 배치 및 건축계획 (교통시설변 건축물 한계선 적용) · 조경계획(방음둑 및 수림대 조성)
수음점 대책	· 건물외벽재료 규제 · 이중창 설치(차음성 향상) · 건물배치 및 공간배치 · 건축공간의 흡음설계	· 토지용도의 적정화 -교통시설변 일정거리내 토지용도 제한 -완충녹지 확보

4. 경관

가. 현황

- 대상지는 서울특별시 광진구 중곡동 190-26번지 일대에 위치하여 대상지 서측으로 중랑천 및 중랑천체육공원이 인접하며, 동측으로 용마산 및 아차산이 위치하여 있으며, 그 밖에 주변으로 중곡어린이공원, 배나무터공원을 비롯한 다수의 소공원이 분포하고 있음
- 대상지 동측으로 7호선 중곡역이 위치하며, 주변으로 상업시설이 밀집하여 있음
- 대상지는 간선도로인 동일로(30m)와 접하며, 동일로변으로 중·고층의 상업·업무시설이 위치하여 시가지경관을 형성하며, 중마초, 중광초 등의 교육시설이 인접하여 위치함
- 면적은 17.06㎢로 서울시 면적의 2.82%를 차지함

[위치도]



나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 조망점 선정 기준

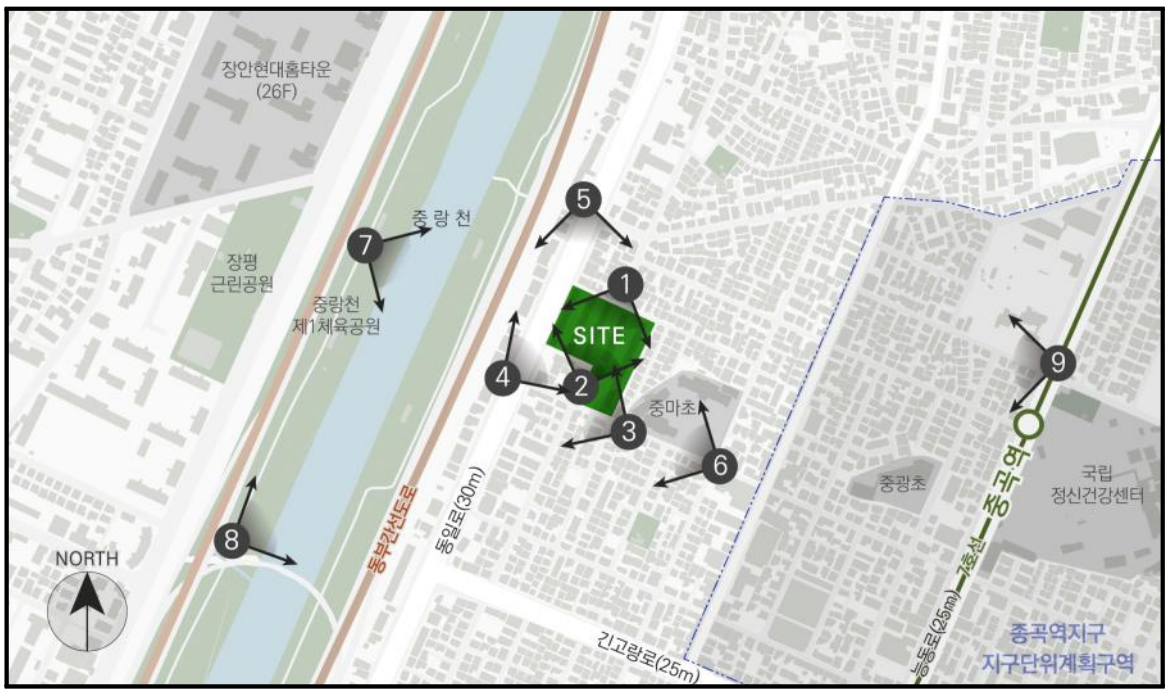
- 대상지 및 주변지역에 대한 문헌조사를 바탕으로 현장조사를 실시하였으며, 이에 현장 확인을 통하여 주요 조망점에 대한 적정성을 판단 후 근경, 중경, 원경으로 구분하여 조망점을 선정함
- 경관변화에 따른 영향을 검토하는 기준이 되는 조망점 선정을 위하여 조사된 경관자원의 분포특성과 경관적 가치, 거리, 조망방향 등을 판단하여 조망점을 선정
- 지명도가 높고 많은 사람들이 이용하는 공공장소나 공원, 문화 공간 등 오픈스페이스가 조성된 장소, 대상지 주변지역을 통과하는 주요도로와 주요시설을 중심으로 선정
- 대상지의 분위기를 인식할 수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

2) 조망점 선정 및 위치도

[조망점]

구 분		이격거리	위치
근경	1	약 10m	긴고랑로1길 북측
	2	약 10m	긴고랑로1길 남측
	3	약 30m	동일로 72길
	4	약 60m	동일로 남측
중경	5	약 110m	동일로 북측
	6	약 150m	중마초
	7	약 250m	중랑천 제1체육공원
원경	8	약 450m	중랑천 제1체육공원 남측
	9	약 480m	중곡역 3번출구

[조망점 위치도]

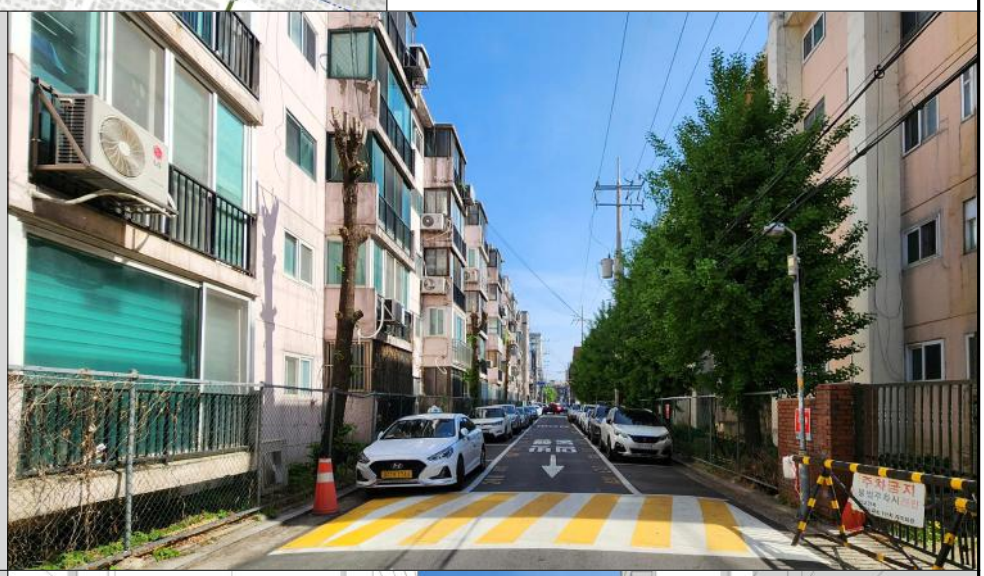


3) 경관시뮬레이션

▌경관시뮬레이션 I 근경

조망점 위치도	경관분석
	• 긴고랑로1길 북측 • 약 40m • 대상지를 가로지르는 도로 북측에서 바라 본 조망으로 중·저층부가 주로 조망될 것으로 예상되며 기존의 차폐된 경관을 이루던 담장을 없애고 도로변 이격배치 및 필로티 계획으로 열린경관 형성 • 기존 8m도로에 위치한 지정주차공간을 없애고 보차분리를 통해 보행자들에게 쾌적한 보행가로환경 제공
사업 시행 전	
사업 시행 후	

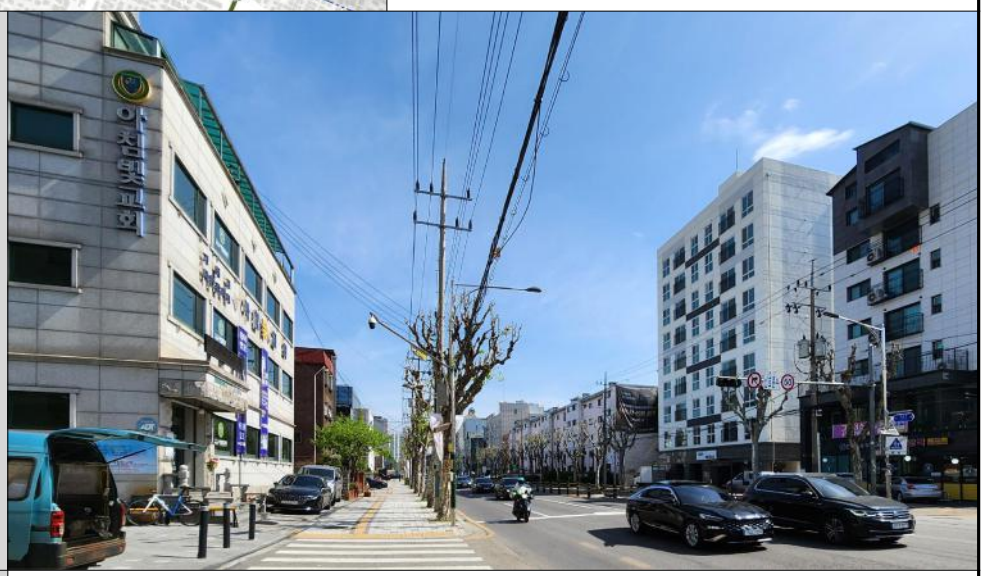
▌경관시뮬레이션 2 근경

조망점 위치도	경관분석
	• 긴고랑로1길 남측 • 약 10m • 대상지를 가로지르는 도로 남측에서 바라본 조망으로 중·저층부가 주로 조망될 것으로 예상되며 기존의 차폐된 경관을 이루던 담장을 없애고 도로변 이격배치 및 필로티계획으로 열린경관 형성 • 기존 8m도로에 위치한 지정주차공간을 없애고 보차분리를 통해 보행자들에게 쾌적한 보행가로환경 제공
사업 시행 전	
사업 시행 후	

▌경관시뮬레이션 3 근경

조망점 위치도	경관분석
	• 동일로72길 • 약 30m • 동일로 72길에서의 조망으로 기존에는 대상지 일부가 조망되었으나 사업 후 인접건축물에 의해 차폐되어 대상지 조경시설 일부만 조망될 것으로 예상됨 • 기존보행로와 연계하여 이격배치 및 조경공간 확보를 통해 쾌적하고 열린경관 형성
사업 시행 전	
사업 시행 후	

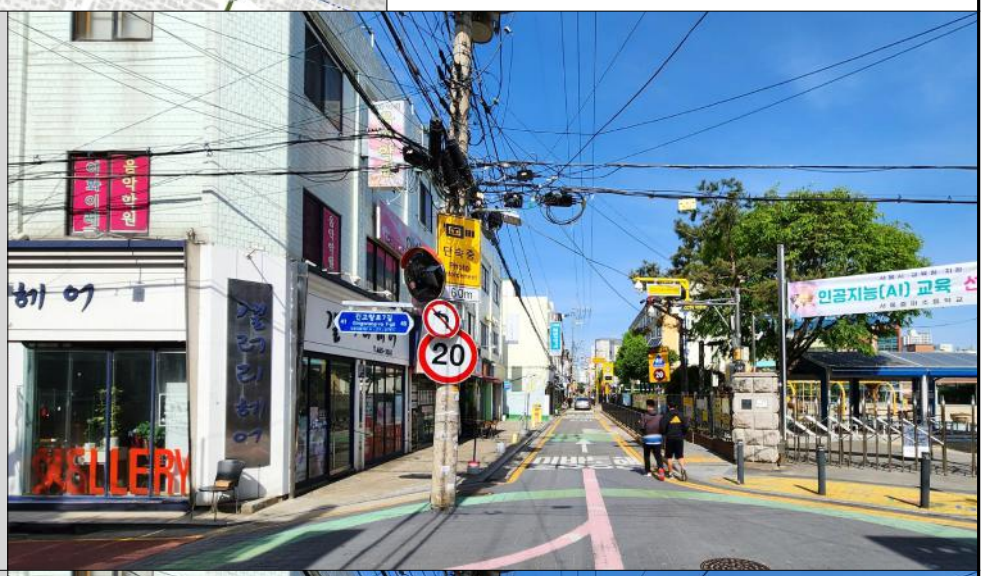
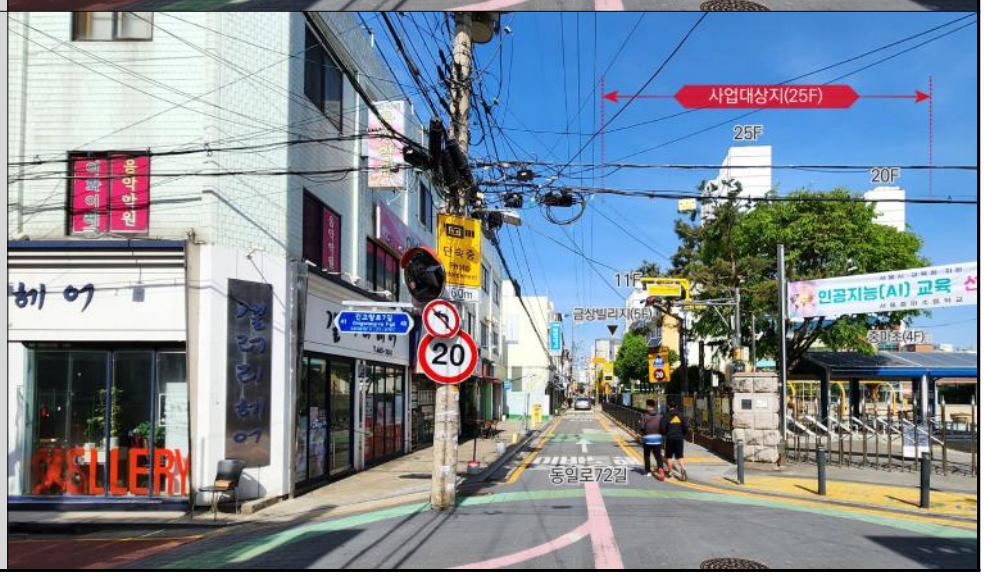
▌경관시뮬레이션 4 근경

조망점 위치도	경관분석
	• 동일로 남측 • 약 60m • 동일로 남측에서의 조망으로 동일로변을 중심으로 인접 건축물과 대응하는 도시경관을 형성할 것으로 예상됨 • 수평적·수직적 입면분절 및 주변과 어우러지는 색채계획을 통해 시각적 차폐감을 완화하여 열린경관 형성
사업 시행 전	
사업 시행 후	

▌경관시뮬레이션 1 중경

<table>
<tr><th>조망점 위치도</th><th>경관분석</th></tr>
<tr><td rowspan="3"> 
</td><td>• 동일로 북측</td></tr>
<tr><td>• 약 110m</td></tr>
<tr><td>• 동일로 북측에서 바라본 조망으로 인접 건축물에 의해 일부 차폐되며 대상지 중·상층부가 주로 조망될 것으로 예상됨
• 주변과 어우러지는 색채계획으로 조화로운 경관형성을 유도하고 옥탑부 특화계획시 과도한 형태를 지양하며, 입면형태와 일체감 있는 디자인계획</td></tr>
<tr><td>사업
시행 전</td><td colspan="2">  </td></tr>
<tr><td>사업
시행 후</td><td colspan="2"> 
</td></tr>
</table>

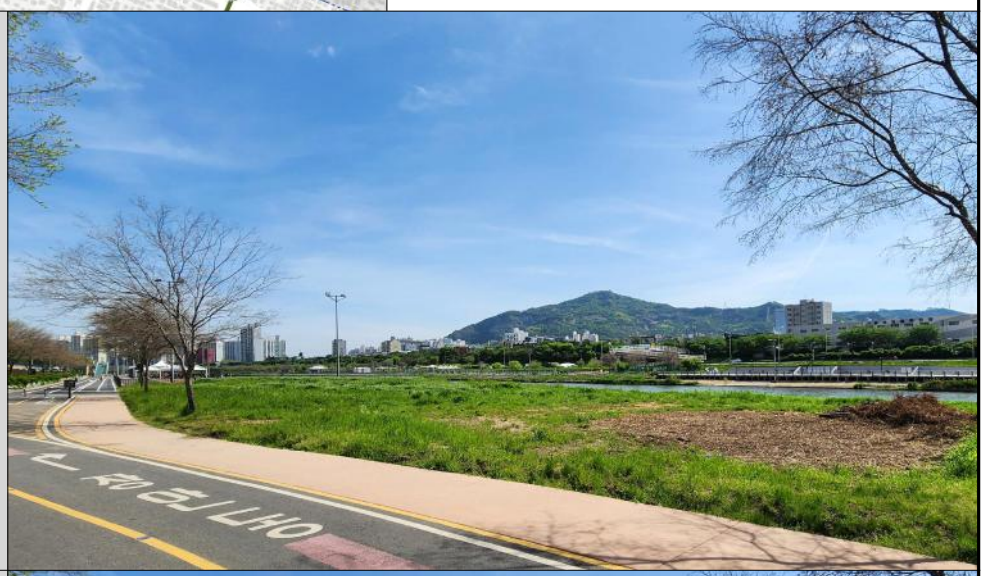
▌경관시뮬레이션 2 중경

조망점 위치도	경관분석
	• 중마초 • 약 150m • 성중마초등학교에서의 조망으로 교육시설 및 조경식재에 의해 차폐되어 대상지 상층부 일부만 조망될 것으로 예상됨 • 옥탑부 특화계획시 과도한 형태를 지양하고 입면형태와 일체감 있는 조화로운 디자인계획 마련
사업 시행 전	
사업 시행 후	

▌경관시뮬레이션 3 중경

<table>
<tr><th>조망점 위치도</th><th>경관분석</th></tr>
<tr><td rowspan="3"> 
</td><td>• 중랑천 제1체육공원</td></tr>
<tr><td>• 약 250m</td></tr>
<tr><td>• 동중랑천 체육공원에서의 조망으로 대상지 전반이 조망될 것으로 예상됨
• 배후 용마산의 자연스카이라인과 함께 인접 주거시설들과 조화로운 도시스카이라인을 형성할 것으로 예상되며, 경관자원인 중랑천을 고려한 색채 및 디자인계획을 통해 기도심과 어우러지는 경관형성 유도</td></tr>
<tr><td>사업
시행 전</td><td colspan="2">  </td></tr>
<tr><td>사업
시행 후</td><td colspan="2"> 
</td></tr>
</table>

▌경관시뮬레이션 1 원경

<table>
<tr><th>조망점 위치도</th><th>경관분석</th></tr>
<tr><td rowspan="3"> 
</td><td>• 중랑천 제1체육공원 남측</td></tr>
<tr><td>• 약 450m</td></tr>
<tr><td>◦ 중랑천 체육공원에서의 조망으로 대상지 전반이 조망될 것으로 예상됨
◦ 대상지 내 다채로운 높이계획으로 차폐감을 완화하고 주변과 어우러지는 스카이라인 형성 유도
◦ 주변지역으로 낮아지는 배치 및 높이계획으로 자연스러운 경관 형성</td></tr>
<tr><td>사업
시행 전</td><td colspan="2">  </td></tr>
<tr><td>사업
시행 후</td><td colspan="2"> 
</td></tr>
</table>

▌경관시뮬레이션 2 원경

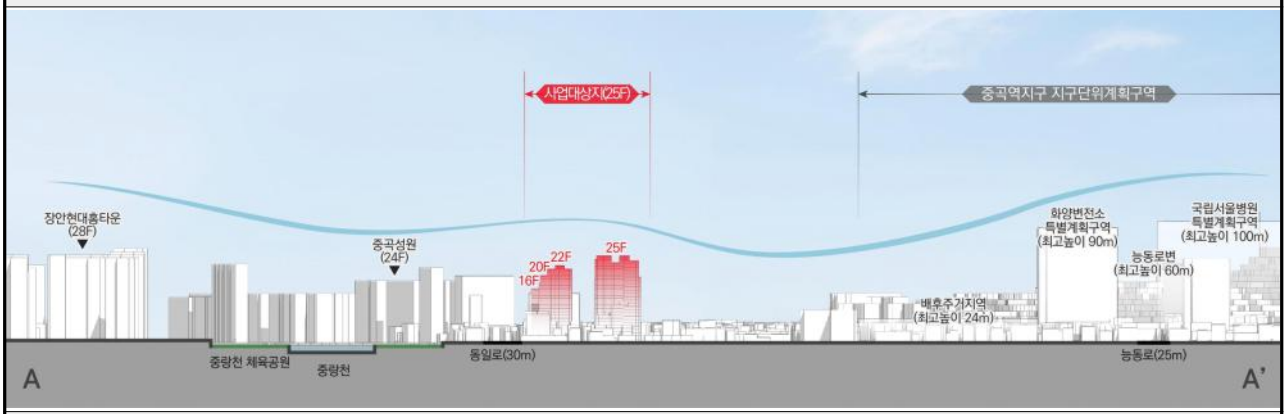
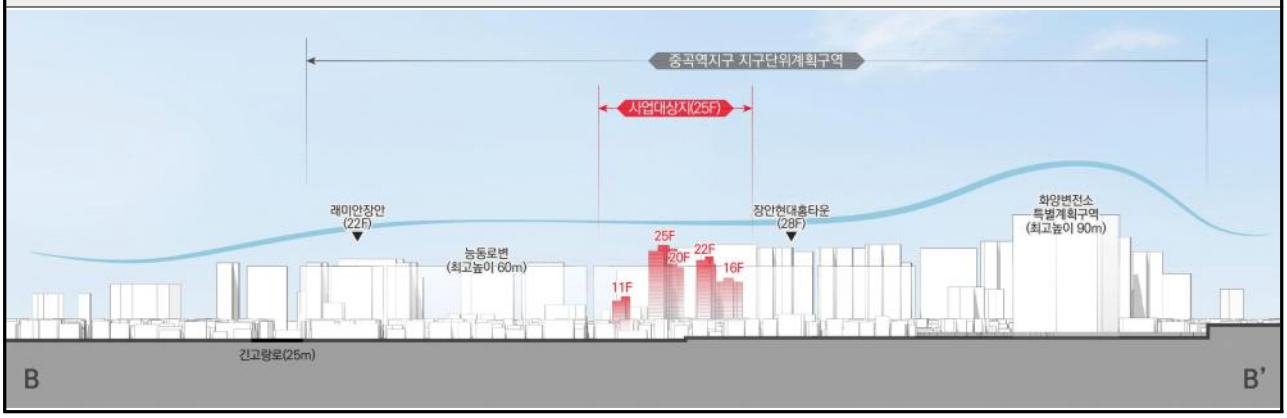
조망점 위치도	경관분석
	• 중곡역 3번출구 • 약 480m ◦ 중곡역에서의 조망으로 대상지가 차폐되어 경관적 변화가 없을 것으로 예상됨
사업 시행 전	
사업 시행 후	

다. 스카이라인 계획

1) 기본방향

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

2) 스카이라인 검토

<table>
<tr><th>KEY MAP</th><th>분석내용</th></tr>
<tr><td> 
</td><td>◦ A-A’ | 인접 지구단위계획구역 높이 계획을 고려하여 중랑천에서 중곡역까지 리듬감있는 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨
◦
◦ B-B’ | 중랑천변 배후 공동주택과 함께 자연스러운 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨</td></tr>
<tr><td colspan="2">A-A’
 
</td></tr>
<tr><td colspan="2">B-B’
 
</td></tr>
</table>

라. 건축물 배치 및 형태

1) 공동주택 건축물 배치계획

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

[공동주택 배치계획]



2) 공동주택 건축물 입면 및 형태계획

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

[공동주택 입면 및 형태계획 예시]



마. 저감방안

1)색채계획

- 서울시 색채가이드라인을 준수하여 지역이미지와 어우러진 색채계획 수립
- 원경에서는 대상지의 전체의 색상이 일관성 있게 보여야 하고, 중경에서는 인접 건축물 혹은 자연환경과의 조화를 이루며, 근경에서는 공간의 특성을 고려한 색채 계획이 되어야함
- 건축물 색채는 녹지 및 주거지 등 주변 경관과의 조화가 되도록 내추럴하고 점잖은 이미지의 색채를 적용

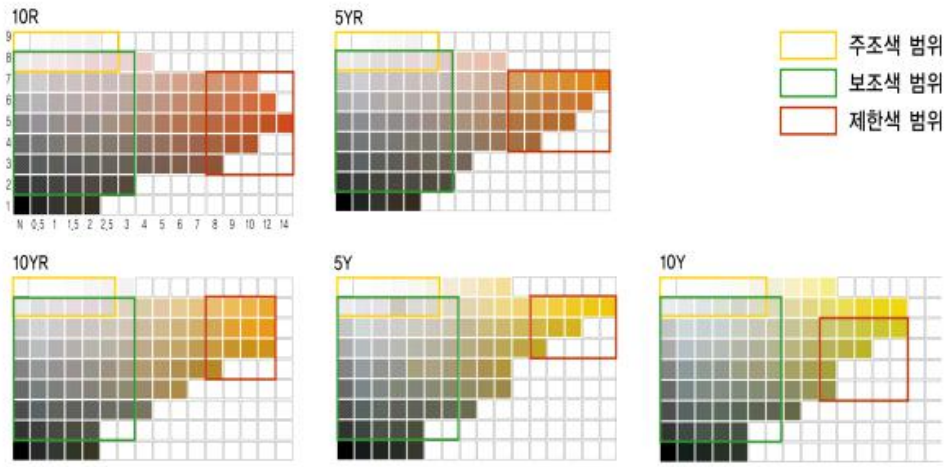
[색채계획 예시]



[수변경관 권장색채사용 범위 예시]

*서울색 정립 및 체계화(2008.05)에 준하여 작성

구분	적용
색채적용 기본방향	◦ 도시와 생활에 조화로운 친수도시로 여유가 느껴지는 색채이미지 연출
권장재료	◦ 자연소재의 외장재, 석재, 목재, 유리 사용 ◦ 광택이 있는 소재사용을 제한(스틸 등)
권장배색	◦ 동일조화, 유사조화, 무채색조화
권장색채 사용범위	◦ 주조색 - 명도 8이상, 채도 3이하의 10R~10Y계열 ◦ 보조색 - 명도 2~9, 채도 4이하의 10R~10Y계열 ◦ 강조색 - 원색제한



2)야관경관계획

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

[빛 방사 허용기준]

*서울특별시 빛공해 방지 및 좋은 빛 형성 관리 조례 시행규칙 [별표 2] 빛 방사 허용기준 등에 준하여 작성

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

[오픈스페이스 조명기준]

*KS조도기준(KS A 3011)에 준하여 작성

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

[야간경관계획 예시]



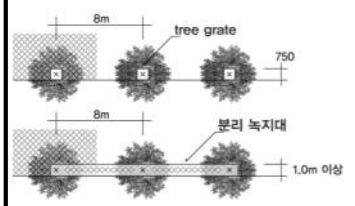
3)녹지계획

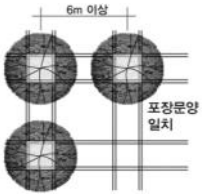
■ 녹지계획

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

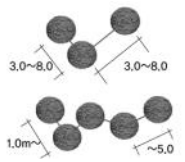
■ 조경계획

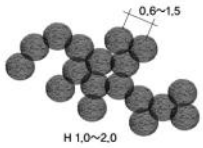
- 가로경관에서 이용자들이 시간대별, 계절별, 공간별로 변화를 체험할 수 있도록 수종 선정 및 조경식재 계획을 수립하도록 함
- 단지 경계부를 따라 관목과 교목계획을 수립, 차폐기능 및 인공감 완화 기능을 적용하여 주변 보·차도 이용자들에게 위압감을 최소화할 수 있도록 함

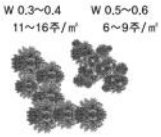




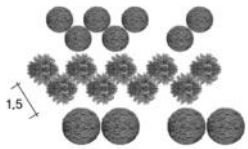
가로수







경관식재





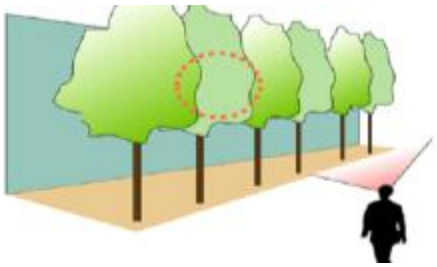
차폐식재



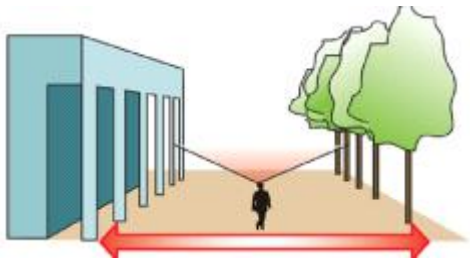




지표식재



- 녹시율 확보 및 건축물 차폐기능을 유도하여 고층건축물의 위압감을 보행자 시점에서 차단
- 가로환경개선 및 경관 완충의 역할 기대



- 건물 이격 배치하여 시야의 확보 및 보행자 시점에서의 건축물 위압감 완화
- 환경적 측면에서는 가로환경이 개선되어 쾌적한 환경의 조성이 가능

5. 일 조

- 일조란 태양광선이 구름이나 안개로 가려지지 않고 지상을 비치는 일을 말하며, 실제로 태양이 지상을 비친 시간을 일조시간이라고 함
- 일조장해는 건축물이나 건조물이 직사 일사를 차폐해서 그 주변 거주자의 생활이나 동식물의 생육에 부적합한 영향을 주는 상태를 말함

가. 현 황

1) 연평균 일조시간

- 대상지가 위치한 지역의 일조시간을 파악하기 위하여 서울기상대의 최근 10년간 기상자료(기상연보 2013~2022년)를 조사한 결과 연평균 총 일조시간은 2,443.7hr로 조사되었음.

[연평균 일조시간 (단위 : hr)]

구분	연도	일조시간	연도	일조시간	연도	일조시간
서울 기상대	2013년	2,418.7	2017년	2,606.3	2021년	2,190.1
	2014년	2,432.3	2018년	2,580.7	2022년	2,325.2
	2015년	2,580.3	2019년	2,542.2	평균	2,443.7
	2016년	2,497.8	2020년	2,263.7		

[자료] 기상연보(2013~2022년), 기상청

2) 월별·계절별 일조시간

- 월평균 일조시간이 최고인 달은 5월(264.4hr), 최저인 달은 7월(156.7hr)로 조사되었으며, 계절별 일조시간은 봄 726.2hr, 여름 551.2hr, 가을 601.1hr, 겨울 567.5hr로 조사되었음.

[월별·계절별 일조시간 (단위 : hr)]

구분	총 계	봄			여 름			가 을			겨 울		
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
서 울 기상대	2,446.0	231.3	230.5	264.4	217.7	156.7	176.8	204.1	223.8	173.2	185.1	193.3	189.1
		726.2			551.2			601.1			567.5		

[자료] 기상연보(2013~2022년), 기상청

나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

- 우리나라 지리적 특성상 일영은 시간별로 북서→북→북동 방향으로 발생하게 되며, 대상지는 지상77층내외로 계획되어 있음
- 일조권 침해여부를 판단하는 기준으로는 '동지일을 기준으로 09:00부터 15:00까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보되는 경우 또는 동지일을 기준으로 08:00부터 16:00까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어 4시간 이상 확보되는 경우에는 일조권의 침해가 수인한도 내라고 할 것'이라는 법원의 일조권 분쟁 사건의 판례가 사용되고 있어 이를 준수할 계획임

[일조시간 확보 기준]

구 분	내 용	비고
법원 판례①	• 동지일 기준 9시부터 15시 사이에 연속 2시간 이상 또는 8 부터 16시 사이에 총 4시간 이상 일조시간이 확보 되지 않으면 일조권 피해에 해당	-
법원 판례②	• <u>동지일을 기준으로 09:00부터 15:00까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보</u>되는 경우 또는 <u>동지일을 기준으로 08:00부터 16:00까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어 4시간 이상 확보되는 경우</u>에는 일조권의 침해가 수인한도 내라고 할 것이고, 위 두 가지 중 어느 곳에서 속하지 아니하는 경우에는 일조권의 침해가 수인한도를 초과한다고 봄이 상당하다.	-
학교적용 일조기준	• 교육환경보호에 관한 법률 시행규칙 [별표 1] 평가 대상별 평가 기준 제1호라목2) 교지(「고등교육법」제2조에 따른 학교의 교지는 제외한다)에 동짓날을 기준으로 다음의 일조시간이 확보될 것 가) 교사 - 8시부터 16시까지 중 총 4시간 이상의 일조시간이 확보되거나, 비고 제3호에 따른 기준시간 중 연속하여 2시간 이상의 일조시간이 확보될 것 나) 옥외 체육장 - 8시부터 16시까지 중 총 2시간 이상의 일조시간이 확보되거나, 비고 제3호에 따른 기준시간 중 연속하여 1시간 이상의 일조시간이 확보될 것 비고) 3. 제1호라목2)가) 및 나)에 따른 기준시간은 유치원 또는 초등학교의 경우 9시부터 13시까지, 중학교의 경우 9시부터 14시까지, 고등학교의 경우 9시부터 15시까지로 한다.	-

[자료1] 법원 판례① : 서울고등법원(1996.03.29. 선고 94나11806) 판결
[자료2] 법원 판례② : 서울동부지법(2004.02.12. 선고 2002가합2919) 판결
[자료3] 학교적용 일조기준 : 교육환경 보호에 관한 법률 시행규칙 [별표 1]

[일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정]

구 분	건축물의 높이제한 규정	비고
건축법	제61조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조 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	제86조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북(正北) 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다. 1. 높이 9미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상 2. 높이 9미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상	-

[일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정]

구 분	건축물의 높이제한 규정	비 고
건축법 시행령	② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. 1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역 안의 대지 상호간에 건축하는 건축물로서 해당 대지가 너비 20미터 이상의 도로(자동차·보행자·자전거 전용도로를 포함하며, 도로에 공공공지, 녹지, 광장, 그 밖에 건축미관에 지장이 없는 도시·군계획시설이 접한 경우 해당 시설을 포함한다)에 접한 경우 가.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역, 같은 법 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 10미터 이상으로서 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상	-

[일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정]

구 분	건축물의 높이제한 규정	비 고
건축법 시행령	다. 가목에도 불구하고 건축물과 부대시설 또는 복리시설이 서로 마주보고 있는 경우에는 부대시설 또는 복리시설 각 부분 높이의 1배 이상 라. 채광창(창넓이가 0.5제곱미터 이상인 창을 말한다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8미터 이상 마. 측벽과 측벽이 마주보는 경우[마주보는 측벽 중 하나의 측벽에 채광을 위한 창문 등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터 이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함한다)를 설치하는 경우를 포함한다]에는 4미터 이상 3. 제3조제1항제4호에 따른 주택단지에 두 동 이상의 건축물이 법 제2조제1항제11호에 따른 도로를 사이에 두고 서로 마주보고 있는 경우에는 제2호가목부터 다목까지의 규정을 적용하지 아니하되, 해당 도로의 중심선을 인접 대지경계선으로 보아 제1호를 적용한다. ④ 법 제61조제3항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 높이”란 제1항에 따른 높이의 범위에서 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장이 정하여 고시하는 높이를 말한다. 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.	-

[서울특별시 건축조례(제35조)]

구 분	건축물의 높이제한 규정	비고
서울시 건축조례	제35조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① 영 제86조제1항에 따라 전용주거지역이나 일반주거지역에서 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리는 다음 각 호와 같다. 1. 삭제 2. 높이 9미터 이하인 부분 : 인접대지 경계선으로부터 1.5미터 이상 3. 높이 9미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 해당 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1 이상 ②「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」 제31조제1항에 따라 건축되는 복합형 상가건축물의 높이 제한의 산정을 위한 배수기준은 다음 각 호와 같다. 1. 일반주거지역 : 3배 2. 준주거지역 : 4배 3. 준공업지역 : 4배 ③ 영 제86조제3항 각 호 외의 부분 단서에 따른 다세대주택의 경우 영 제86조제3항제1호에도 불구하고 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리는 1미터 이상으로 한다. ④ 영 제86조제3항제2호가목 및 나목에 따라 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 호의 거리 이상으로 한다. 1. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상. 단,「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 의한 가로주택정비사업과 소규모재건축사업에 한하여 같은 대지에서 한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보는 형태로 건축하는 경우에는 해당 건축위원회의 심의를 거쳐 0.5배 이상 2. 제1호에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 남쪽방향의 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부의 방향이 남쪽을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분 높이의 0.6배 이상, 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상 3. 제1호 및 제2호에도 불구하고 조화롭고 창의적인 건축디자인을 계획하여 위원회에서 인정하는 경우 벽면의 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상(다만, 시 위원회 심의대상으로 한정한다) 4. 제1호부터 제3호까지에도 불구하고「주택법 시행령」 제10조에 따른 도시형 생활주택 중 단지형다세대주택은 4미터 이상으로서 0.25배 이상 5. 그 밖에 법령이나 이 조례에서 따로 정하지 아니한 경우 0.5배 이상	-