광 장 극 동 아 파 트　재 건 축 사 업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

2026. 3.

광진구

CONTENT

❶ 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

1 정비계획 및 구역 지정신청서

1. 계획의 개요 ····· 2
2. 현황분석 ····· 5
3. 계획의 기본구상 ····· 22
4. 부문별 정비계획 ····· 24
5. 소요 사업비 추정 ····· 58

2 토지 및 건축물조서

1. 토지 조서 ····· 59
2. 건축물 조서 ····· 60

3 기초조사 · 확인 내역서 61

❷ 지구단위계획 결정(안)

1 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 ····· 73
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 ····· 74
3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정 ····· 81

2 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도 90

3 계획설명서

1 계획의 개요

1. 계획의 개요 ····· 99

2 상위계획 및 관련법규 검토

1. 상위계획 및 관련계획 ····· 102
2. 관련법규 검토 ····· 107

3 현황 및 여건분석

1. 광진구 현황 ····· 111
2. 대상지 현황 ····· 113
3. 토지 및 건축물 현황 ····· 117
4. 종합분석 ····· 125

4 부문별 계획

1. 계획의 기본구상 ····· 126
2. 정비구역 결정에 관한 사항 ····· 127
3. 용도지역·지구 계획 ····· 128
4. 기반시설 설치계획 ····· 129
5. 토지이용에 관한 계획 ····· 136
6. 공공시설 설치에 관한 계획 ····· 137
7. 가구 및 획지에 관한 계획 ····· 140
8. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 ····· 141
9. 건축물의 배치 등에 관한 계획 ····· 147
10. 공동이용시설 설치계획 ····· 148
11. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 ····· 150
12. 교육환경 보호에 관한 계획 ····· 150
13. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 ····· 150

14. 공공주택 건설에 관한 계획 ····· 151
15. 교통처리에 관한 계획 ····· 155
16. 도시경관에 관한 계획 ····· 157
17. 환경성검토 총괄표 ····· 167
18. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 ····· 169

5 건축계획

1. 설계개요 ····· 172
2. 건축도면 ····· 174

4 교통성 검토서

5 환경성 검토서

6 경관성 검토서

■ 별첨

1. 1차 자문회의 의견 및 조치계획
2. 1차 자문 조치계획에 따른 보완 요청
3. 2차 자문회의 의견 및 조치계획
4. 3차 자문회의 의견 및 조치계획
5. 관련부서/기관 협의에 따른 조치계획
6. 도시계획위원회(수권분과) 심의의견에 따른 조치계획

1 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

1 정비계획 및 구역 지정신청서

2 토지 및 건축물조서

3 기초 조사 · 확인 내역서

1 정비계획 및 구역 지정신청서

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단 결과 “E등급” 판정을 받았음
- 대상지(광장극동아파트)는 1985년(1차)·1989년(2차) 준공으로 건축연도가 39년, 35년이 지나 건축물의 노후도가 심각하여 주민들의 불편함이 발생하고 있으며, 주차공간, 주민휴식, 휴게시설, 녹지공간 등이 부족한 상태임
- 이에 따라 상위 및 관련계획 등을 반영하고, 대상지 주변 여건 변화를 고려한 정비구역 지정 및 정비계획 수립하여 주거환경 개선 및 정비기반시설 확보에 따른 주민의 삶의 질 향상을 도모하고자 함

나. 계획의 범위

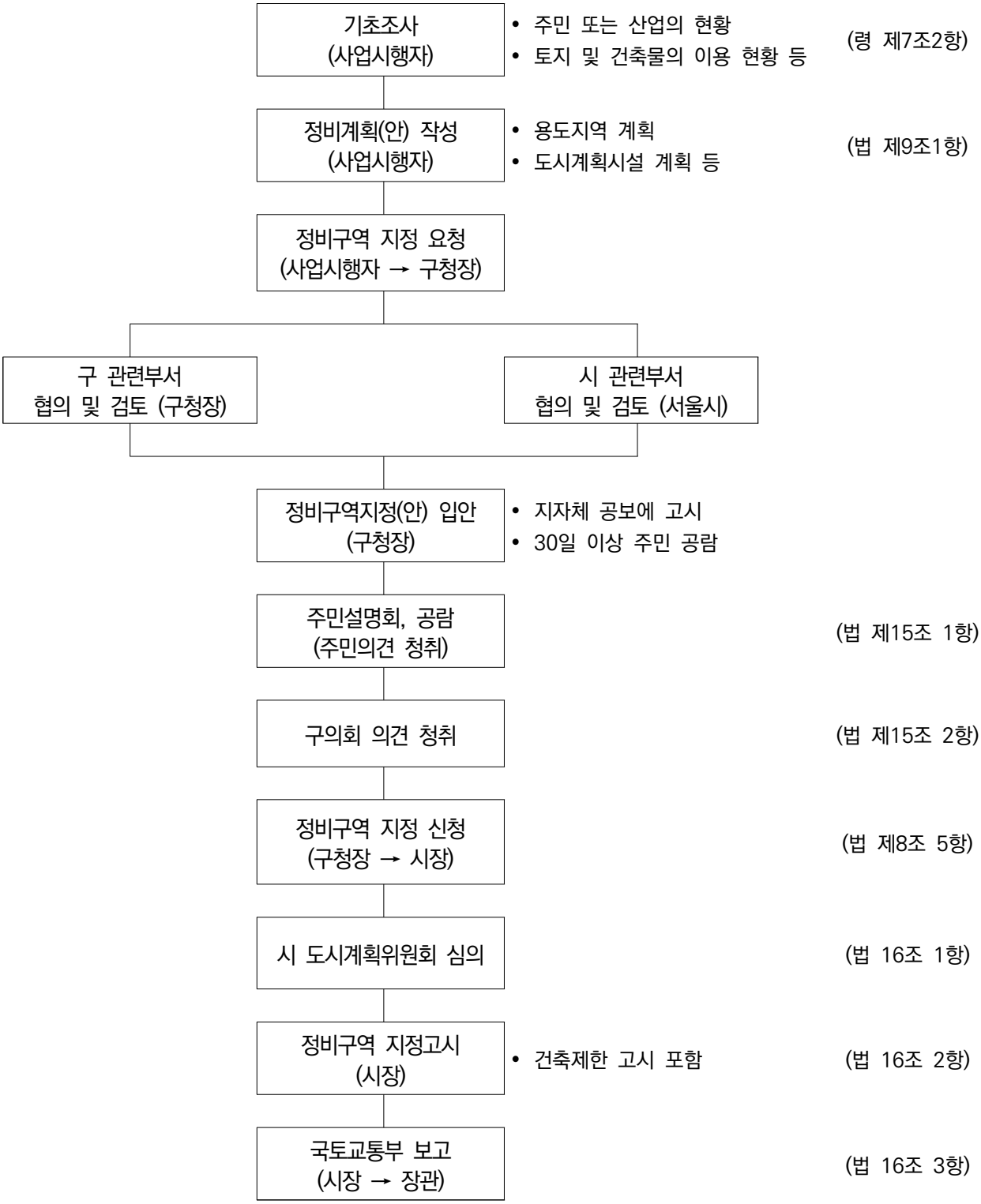
- 위치 : 서울특별시 광진구 광장동 218-1번지 일원
- 면적 : 79,417.2㎡

〈 위치도 〉



다. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

1) 정비구역 지정 절차



2) 추진 경위

일 시	내 용
1985. 09. 14.	◦ 광장동 극동아파트 1차 사용승인(39년 경과)
1989. 03. 24.	◦ 광장동 극동아파트 2차 사용승인(35년 경과)
2023. 06. 16.	◦ 안전진단 등급 : E등급(재건축)
2023. 11. 23. ~ 11. 24.	◦ 주민설명회 (재건축 추진위원회)
2024. 01. 24.	◦ 신속통합기획(Fast-Track) 자문사업 접수(동의율 39.1%) - Fast-Track 추진계획 수립(방침 '23.03.10.) - 신속통합기획 개선방안(행정2부시장 방침 제13호, '23.01.16.)
2024. 01. 03.	◦ 신속통합기획(Fast-Track) 1차 자문 신청 (광진구 → 서울시)
2024. 03. 26.	◦ 신속통합기획(Fast-Track) 1차 자문
2024. 09. 25.	◦ 신속통합기획(Fast-Track) 1차 자문 조치계획 제출 및 2차자문 신청 (광진구 → 서울시)
2024. 10. 18.	◦ 신속통합기획(Fast-Track) 1차 자문 조치계획에 따른 보완 요청 (서울시→광진구)
2025. 02. 18.	◦ 신속통합기획(Fast-Track) 2차 자문
2025. 06. 23.	◦ 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 접수 (동의율 73.0%)
2025. 06. 24. ~ 07. 10.	◦ 관계기관 부서 협의
2025. 07. 14. ~ 08. 14.	◦ 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 공람·공고, 주민설명회(07.22.)
2025. 09. 01.	◦ 광진구의회 의견청취 (원안가결)
2025. 09. 25.	◦ 신속통합기획 자문사업(Fast-Track) 3차 자문 신청 (광진구 → 서울시)
2025. 10. 21.	◦ 신속통합기획 자문사업(Fast-Track) 3차 자문
2025. 12. 02.	◦ 정비구역 지정 및 정비계획 결정 요청 (광진구→서울시)
2025. 12. 24.	◦ 서울특별시 수권분과위원회 심의 (심의결과 : 수정가결)

2. 현황분석

가. 주변지역 현황

- 대상지 연접하여 5호선 광나루역이 입지하고 있고, 천호대로(50m), 강변북로(40m), 아차산로(30m) 인접하여 지역간 접근체계 양호
- 대상지 주변으로 동측에 한강 및 완충녹지, 북측에 대규모 체육공원이 조성될 예정으로 공원·녹지 체계가 양호
- 대상지 500m 이내 광장동 주민센터, 체육센터, 청소년센터, 학교(3개소) 등이 위치하고 있어 공공시설에 대한 접근성이 매우 양호함
- 남서측 광장삼성2차아파트는 소규모재건축사업 추진 중이며, 북서측에 광나루역 지구단위계획 재정비 용역 수행중

〈 종합현황분석 〉



도시관리계획 현황

• 제3종일반주거지역

상위·관련계획

• 2030 도시·주거환경정비기본계획
• 2030 서울 생활권계획
• 2030 한강변 관리기본계획

건축물 현황

건폐율/용적률/층수		7.8% / 202.3% / 14층
동수		18개동
노후도		30년이상 18개동(100%)
용도	공동주택	16동
	생활편익시설	1동
	교육연구시설	1동
세대수	합계	1,344세대
	76㎡미만	280세대
	76 ~ 85㎡	616세대
	85 ~ 103㎡	28세대
	103 ~ 127㎡	280세대
	127 ~ 157㎡	140세대

토지 현황

전체 필지수	16필지 (79,417.2㎡)
사유지	6필지 (74,726.0㎡)
국·공유지	10필지 (4,691.2㎡)

나. 정비사업 구역 현황

<table>
<tr><td rowspan="2">도시 관리 계획 사항</td><td colspan="2">용도지역</td><td colspan="2">용도지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td>기 타</td></tr>
<tr><td colspan="2">제3종일반주거지역</td><td colspan="2">-</td><td>종 류
완충녹지</td><td>규 모
4,129.4㎡</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토 지 현 황</td><td>구 분</td><td>계</td><td>사유지</td><td colspan="4">국공유지</td><td>비 고</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>계</td><td>국유지</td><td>시유지</td><td>구유지</td><td></td></tr>
<tr><td>면 적(㎡)</td><td>79,417.2</td><td>74,726.0</td><td>4,691.2</td><td>43.5</td><td>4,557.9</td><td>89.8</td><td>-</td></tr>
<tr><td></td><td>필지수</td><td>16</td><td>6</td><td>10</td><td>2</td><td>6</td><td>2</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="5">건축물 현 황</td><td rowspan="2">구 분</td><td rowspan="2">계</td><td colspan="2">허 가 유 무</td><td colspan="6">용도별 허가유무별</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td>유허가</td><td>무허가</td><td colspan="3">주 거 용</td><td colspan="3">비 주 거 용</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td></td></tr>
<tr><td>동 수</td><td>18</td><td>18</td><td>-</td><td>16</td><td>16</td><td>-</td><td>2</td><td>2</td><td>-</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>호 수</td><td>98</td><td>98</td><td>-</td><td>96</td><td>96</td><td>-</td><td>2</td><td>2</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">거주자 및 권리자 현 황</td><td colspan="3">거 주 가 구</td><td colspan="3">거 주 인 구</td><td colspan="5">권 리 자(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>토 지 소유자</td><td>건축물 소유자</td><td>지상 권자</td></tr>
<tr><td>1,344</td><td>760</td><td>584</td><td>3,830</td><td>2,166</td><td>1,664</td><td>1,354</td><td>1,346</td><td>8</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

※ 광장동 세대당 인구 2.85인 적용 (출처: 2025 광진구 통계연보, 2025년 12월 기준)

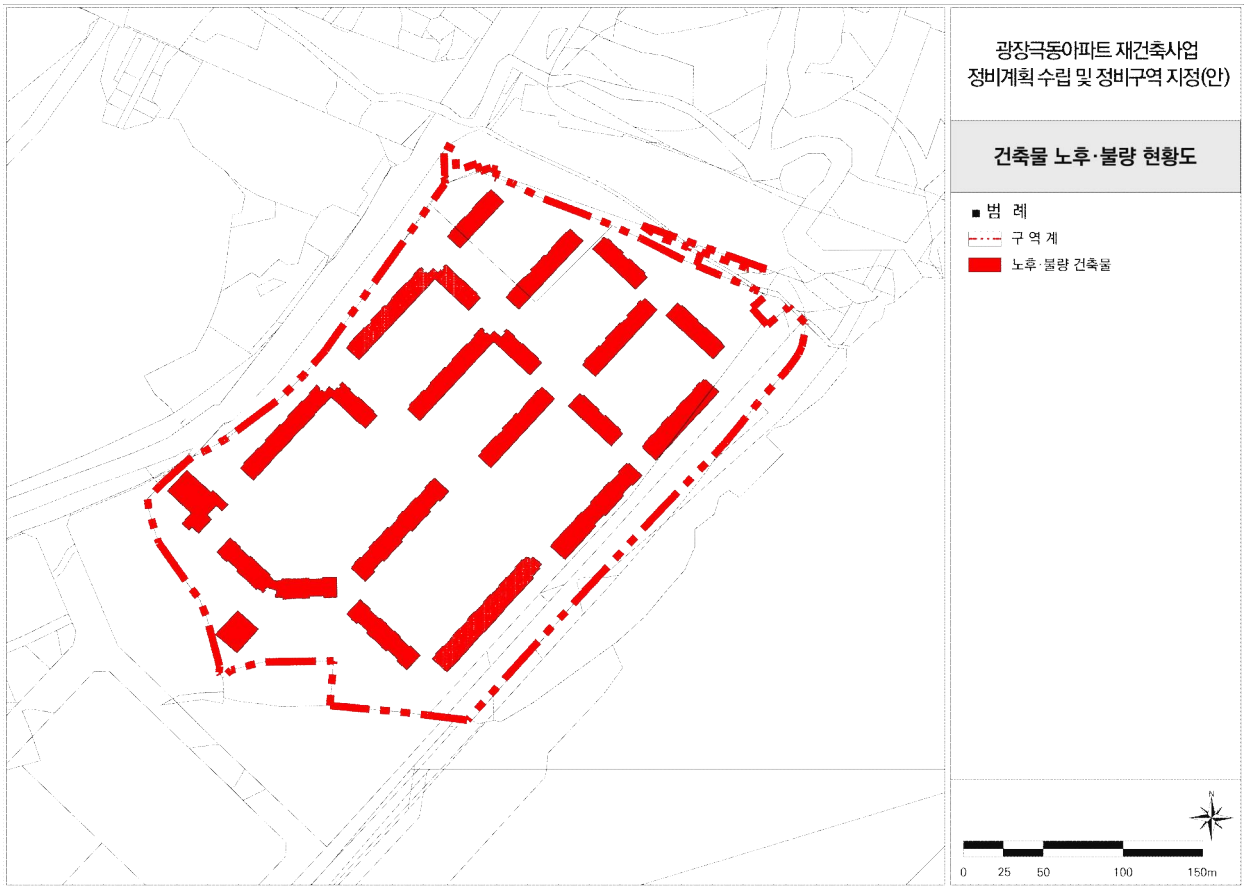
1) 건축물의 노후·불량 현황

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

구 분		노후·불량 비율 (노후·불량 동수 / 총 동수)	노후·불량 등의 유형〈안전진단에 의한 경우〉			
			계	구 조 상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
구조별	합 계	100.0% (18/18)	18	18	-	-
	철근·철골·철골철근콘크리트 및 강구조	100.0% (18/18)	18	18	-	-
	기타구조 (연와,석조,목조 등)	-	-	-	-	-
존치기간별	합 계	100.0% (18/18)	18	18	-	-
	10년미만	-	-	-	-	-
	10~19년	-	-	-	-	-
	20~29년	-	-	-	-	-
	30~39년	100.0% (18/18)	18	18	-	-
	40년이상	-	-	-	-	-
허가별	합 계	100.0% (18/18)	18	18	-	-
	유 허 가	100.0% (18/18)	18	18	-	-
	무 허 가	-	-	-	-	-

주) 광장극동아파트 일대 정비구역 :「도시 및 주거환경정비법」시행령 [별표1] 제3조 라목에 따라 안전진단 실시결과, 전체 주택의 3분의 2이상 판정을 받은 지역 : 입안대상지역(면적 79,417.2㎡) 내 총 18개동에서 광장극동아파트 18개동 안전진단 E등급 판정

〈 건축물 노후·불량 현황도 〉

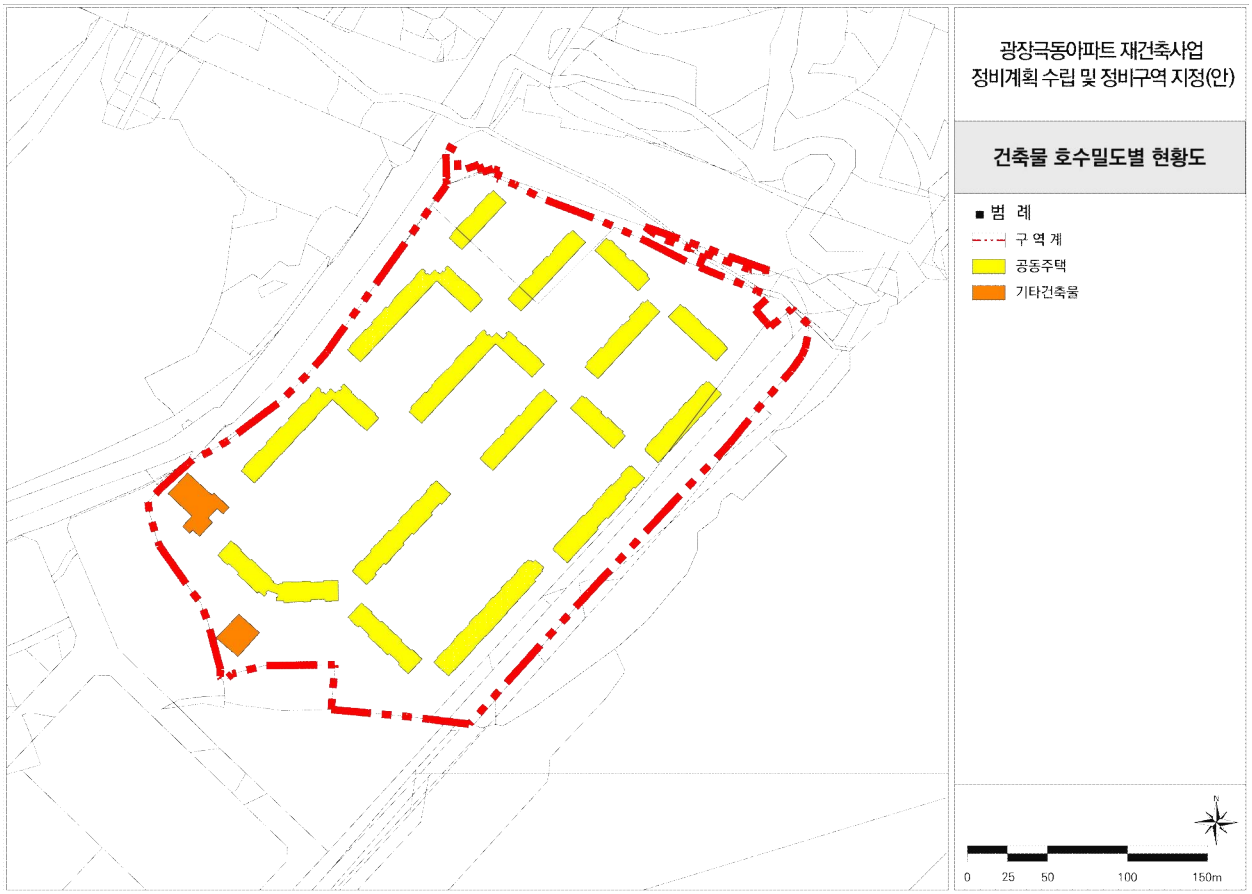


2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	
12.34	79,417.2	98	-	96	2	-

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

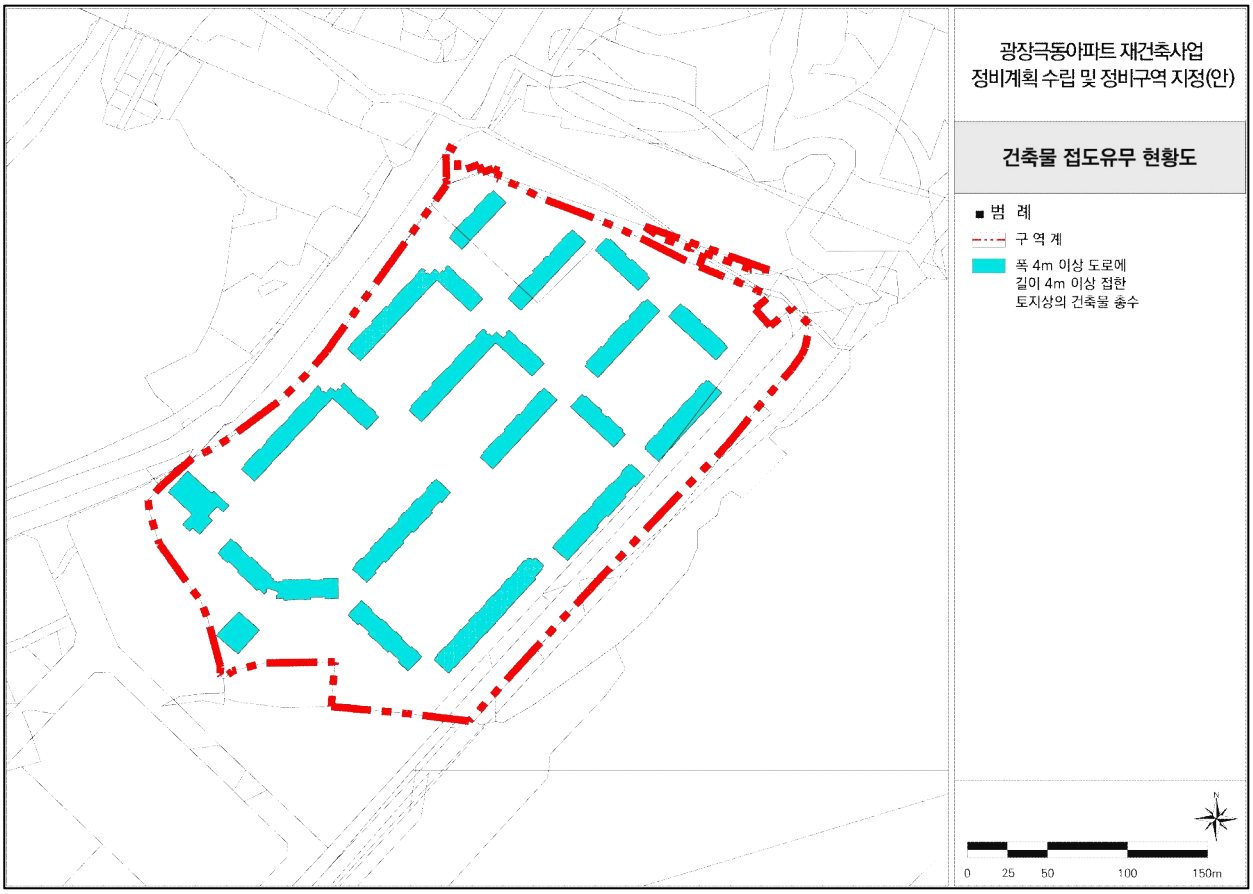
〈 건축물 호수밀도 현황도 〉



3) 주택접도율 현황

접도율 (%)	정비구역내 건축물 총수	폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
100.0%	18	18	-

〈 건축물 접도유무 현황도 〉



4) 과소필지 현황

구분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합계	16	79,417.2	3	73.0	18.8%
일반토지	16	79,417.2	3	73.0	18.8%

다. 상위 및 관련계획 검토

1) 상위계획 및 관련계획

가) 2040 서울도시기본계획

■ 토지이용계획

계획방향	기성시가지	• 보행일상권의 핵심거점인 역세권을 중심으로 자족기반 구축을 위한 집약적 토지이용 • 교통수단 간 연계를 강화하여 신속·편리한 대중교통환경과 쾌적한 보행환경을 조성
		• 다양한 지역 특성을 유지하며 점진적 변화 유도 • 중심지와 역세권 이외의 기성시가지는 주변 자연경관, 도시조직, 지역 커뮤니티 등을 고려하여 주거 및 산업 환경을 개선·정비할 수 있도록 공공의 역할과 지원을 강조
	보존관리 대상지	• 보존관리대상지는 훼손을 최소화하고 보존·복구하여 양호한 자연환경· 경관을 시민과 공유
	경관관리	• 도시 경쟁력과 도시공간의 질적 수준 제고를 위하여 정성적 높이관리체계로 전환 • 자연경관 및 주변 지역과 조화를 이루는 서울시 스카이라인 조성을 원칙으로 도심 속 다양한 열린 공간을 확보하기 위하여 지역특성에 따른 유연한 방식으로 높이를 관리 • 정비 및 개발 사업 추진 시 위원회 심의 등을 거쳐 지역특성과 대상지별 여건을 고려한 적정 높이 계획을 수립한다.
		• 정비지원계획추진과 연계한 공동주택 경관관리방안 마련 • 하나의 거대블록으로 조성되었단 하나의 단지를 여러개 중소블록으로 재구성하여 단지 내 공공보행통로 조성 등 주변 지역과 보행동선이 연계되도록 계획하여 단절성 극복 및 주변 소통 공간 조성

■ 단계별 실현전략

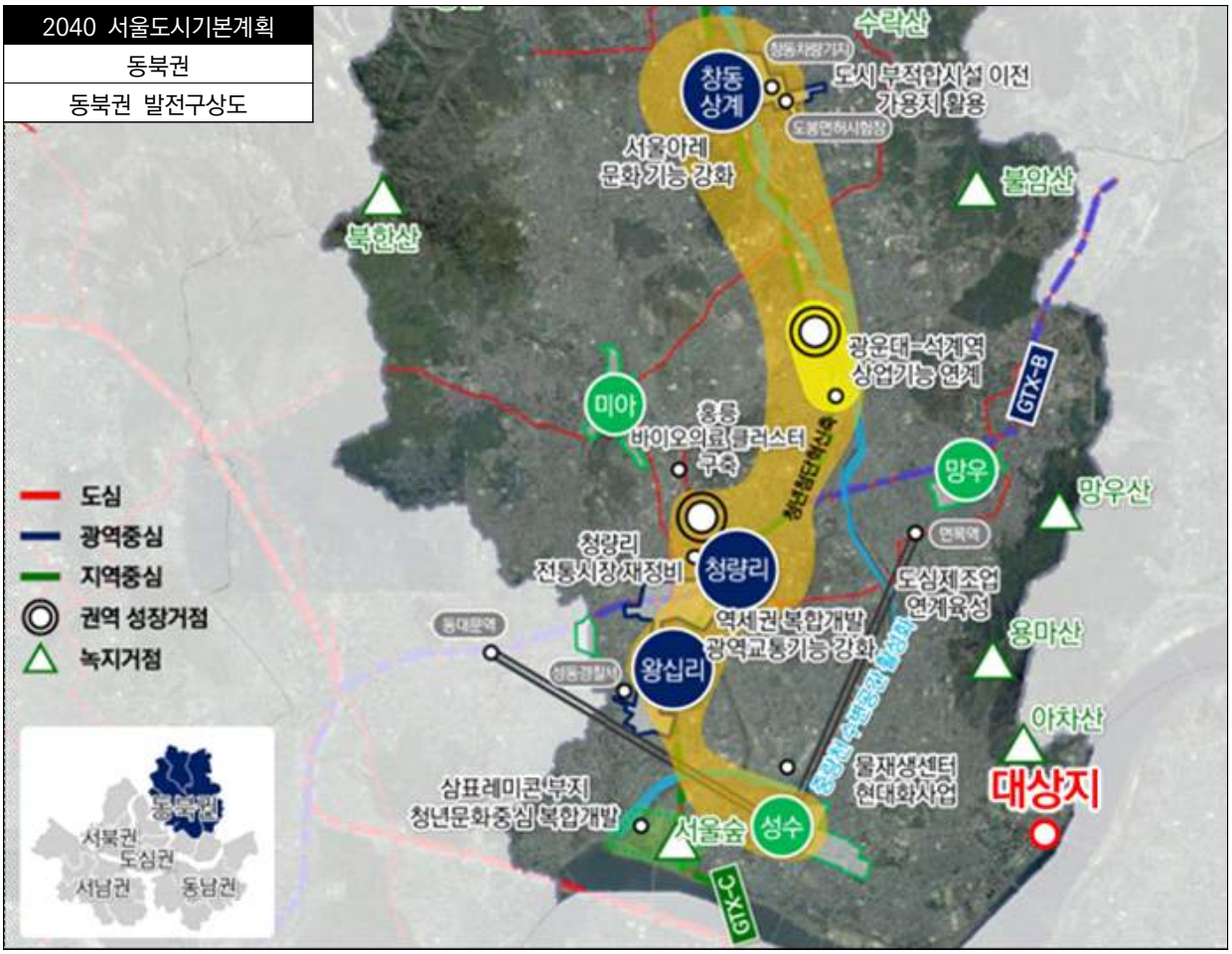
단계별실현전략	중·단기적 실현전략	• 급속하게 변화하는 다양한 도시의 모습을 담아내기 위해 경직된 도시계획의 대전환을 추진하며 용도지역제, 스카이라인 관리기준 등의 대대적인 개편 • 용도 도입의 자율성을 높여 주거·업무·녹지 등 복합적인 기능을 배치함으로써 빠르게 변화하는 미래 도시를 유연하게 담아낼 수 있는 체계 구축
		• 서울 전역에 일율적·정량적으로 적용됐던 '35층 높이기준' 삭제 및 유연하고 정성적인 스카이라인 가이드라인으로 전환 • 구체적인 층수는 개별 정비계획에 대한 위원회 심의에서 지역 여건을 고려하여 결정함으로써 다양한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

■ 동북권 발전구상

동북생활권	
권역 발전방향	“신성장·교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모”

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

2040 서울도시기본계획
동북권
동북권 발전구상도



나) 2030 서울생활권계획(2018)

구의 지역생활권	
미래상	“고구려 역사가 살아 숨쉬는 젊은 도시 구의지역생활권”

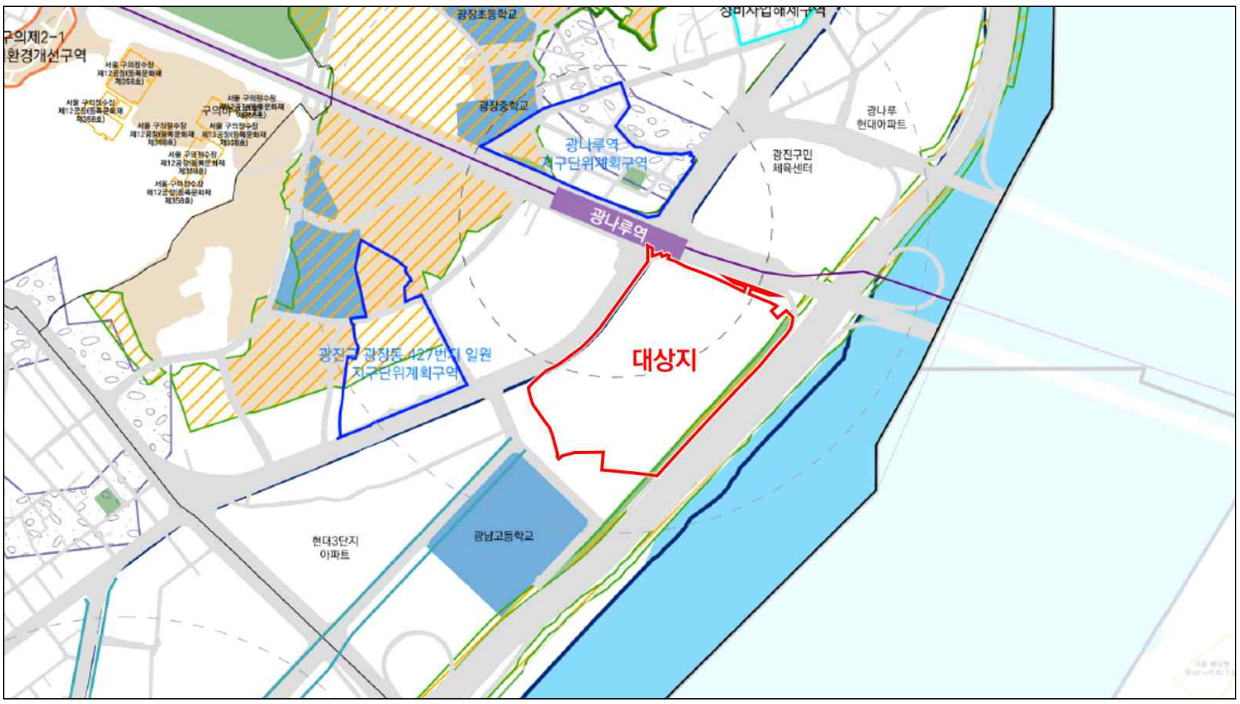
목표1	• 중심지 및 광역교통거점 정비를 통한 도시재생 활성화
전략1	• 구의역 일원 재정비촉진사업 진행으로 업무복합단지 실현 및 중심성 강화
전략2	• 동서울터미널 현대화로 광역교통중심 기능 제고
목표2	• 아차산 주변 및 수변지역의 특성을 고려한 주거지 관리
전략3	• 아차산 저층주거지에 대한 합리적 관리방안 검토
전략4	• 한강변 경관을 고려한 주거지 관리
목표3	• 어린이대공원 주변 교통환경 개선
전략5	• 어린이대공원 일대 교통혼잡 해결방안 마련
전략6	• 주거지 일대 그린파킹 사업유도를 통한 주차문제 개선
목표4	• 한강변 접근성 개선으로 녹색교통체계 구축
전략7	• 한강변으로 보행환경 개선
전략8	• 자전거 도로 정비를 통한 이용환경 개선
목표5	• 자연·역사·문화자원을 활용한 명소화
전략9	• 한강~아차산성을 연결하는 역사문화탐방루트 조성
전략10	• 광나루역 일대 미개발 체육시설부지를 활용하여 문화체육시설 등 조성



다) 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)

구의 주거생활권	
관리 방향	◦ 아차산과 수변공간을 활용한 조망점 및 통경축 보전 ◦ 교육 및 상업 등 비주거기능 혼재지의 계획적 관리와 주거환경 개선 ◦ 지역 중심 기능으로 특화된 지역 특성을 고려한 주거환경관리 유도 ◦ 중앙 체육시설 활성화 등 커뮤니티 활성화 유도

주거환경관리	• 자연경관을 고려한 건축 배치 및 인공간격 확보 필요 • 다세대 다가구 밀집주거지에 대한 주거환경개선 유도 • 교육시설 인근 주거지역에 대한 유해상권 및 시설 설치 지양
기초생활인프라	• 소방도로 진입 등 안전과 보행환경 개선을 위한 도로 확폭 필요 • 공영주차장의 확보 및 커뮤니티관련 기반시설의 복합화 유도
생활가로	• 이면도로 가로환경개선 및 보행환경개선 유도 • 교육시설 접근로 보행생활가로 환경개선 유도
특성관리	• 자연경관 등 주변 경관을 고려한 계획 적용 • 한강~아차산성을 연결하는 역사문화 특성을 고려한 주거지 보행환경 조성



[광장동]	
주거환경관리	• 공동주택 재건축 시 수변공간을 고려한 열린경관 창출 및 지구 내 가로의 통경축 확보를 고려한 건축 계획 수립
기초생활인프라	• 수변공간으로의 접근성 향상을 위한 보행 및 자전거도로 정비
생활가로	• 광역동경축으로 인한 단절을 방지하는 생활가로 연결 강화 • 아차산성 및 생태공원 진입 생활가로 조성 유도
특성관리	• 광진구민체육센터 일원 체육시설 부지를 활용한 문화 복합시설 등 지역 활성화를 위한 관리방안 마련

라) 2030 한강변관리기본계획

광장지구	
목표	아차산 생태공원 등 지역자산을 연계·활용한 “역사문화·생태거점 조성”

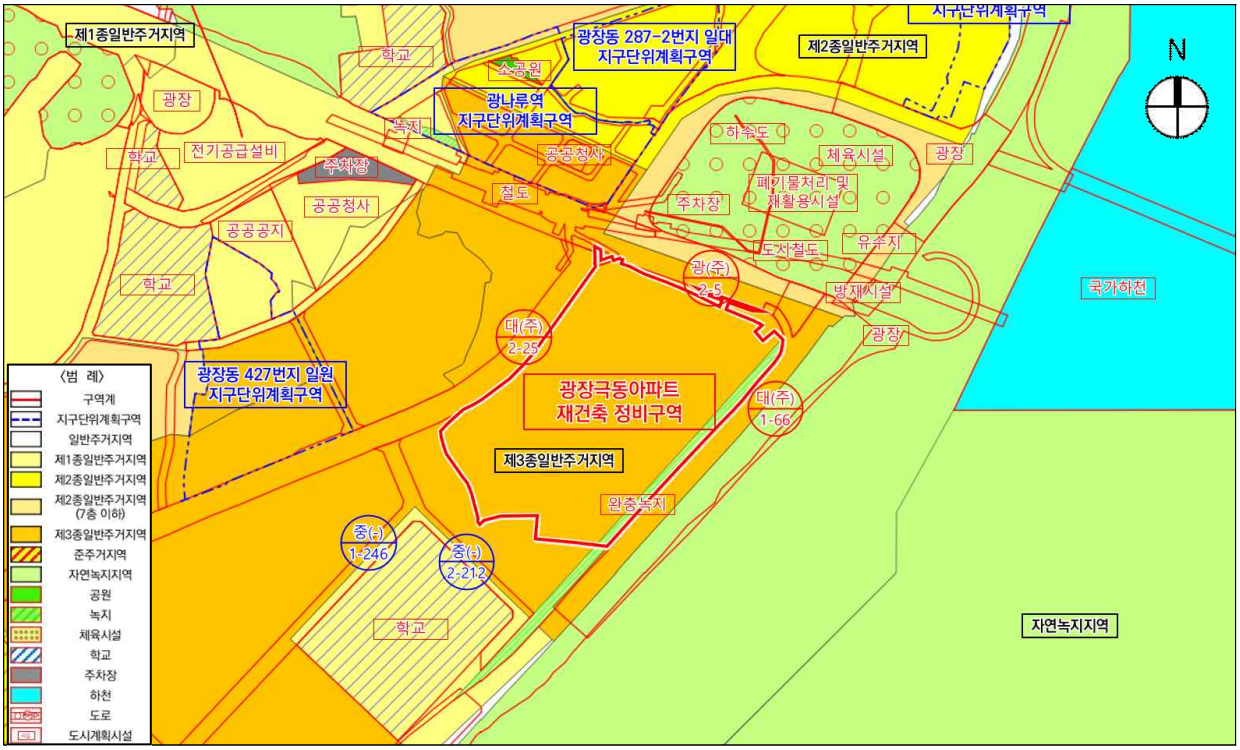
부문별 중점관리 원칙	**토지이용**	◦ 광나루역세권과 한강이 연계된 지역복합문화거점 조성 - 극동아파트(1985) 재건축 정비사업시 광나루역 연접부에 상업 및 근린생활시설 유도로 역세권 활성화 - 광나루역세권 주변 저이용부지 활용을 통한 지역거점 조성 - 한강 접근 가로변으로 비주거용도 확보 유도
	접근성	◦ 지역자산, 한강 등으로 접근체계 개선 및 재원 간 연계
	도시경관	◦ 배후 주요산(아차산) 경관을 고려한 높이관리를 통해 한강으로의 열린 조망확보 - 광역통경축변 건축선 후퇴(공동주택 주거동 광역통경축변 10m 이상 건축선 후퇴)
	자연성	◦ 아차산과의 녹지·생태축 연결 및 한강변 자연성 회복



2) 도시관리계획 현황

- 대상지는 제3종일반주거지역에 해당하며, 동측 강변북로변으로 도시계획시설(완충녹지) 결정되어 있음

〈 도시관리계획 현황도 〉





라. 관련법규 검토

1) 도시 및 주거환경정비법

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

구 분	주요내용
정비구역의 지정	라. 셋 이상의「건축법 시행령」별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역
정비계획의 내용	[법 제9조] ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 정비사업을 통하여「민간임대주택에 관한 특별법」제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 "공공지원민간임대주택"이라 한다)을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 "주택임대관리업자"라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 "임대관리 위탁주택"이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 11.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정한다) 12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
	[시행령 제8조] ③ 법 제9조제1항제12호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 4. 정비사업의 시행방법 5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 6. 정비기반시설의 설치계획 7. 건축물의 건축선에 관한 계획 8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항

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

구 분	주요내용
용적률에 관한 특례	[법 제66조] ② 정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우(제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우는 제외한다)에는 제11조, 제54조 및「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제78조에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. 1. 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화 ③ 사업시행자는 제2항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 75 이하로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다. 이 경우 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다
	[시행령 제55조] ③ 법 제66조제2항 각 호 외의 부분에서 “역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우”란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우를 말한다. 1. 해당 정비구역 총 면적의 2분의 1 이상이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 위치할 것 가.「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」제2조제1호에 따른 철도 또는「도시철도법」제2조제2호에 따른 도시철도의 승강장 경계로부터 시·도조례로 정하는 거리 이내에 위치한 지역 나. 세 개 이상의 대중교통 정류장이 인접해 있거나 고속버스·시외버스 터미널, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 시·도조례로 정하는 요건을 모두 갖춘 지역 2. 해당 정비구역에서 시행하는 정비사업이 법 제54조제1항 각 호의 어느 하나에 해당할 것
국민주택규모 주택건설 비율	[법 제54조] ④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
	[서울시조례 제30조] ① 법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한 용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. ④ 영 제55조제4항제1호 및 제2호에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 다음 각 호와 같다. 2. 법 제66조제2항제1호에 따라 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에 해당하는 면적: 100분의 60 이상 100분의 70 이하 ⑤ 제4항 각 호에 따라 건설하는 국민주택규모 주택 중 공공분양주택은 다음 각 호와 같은 비율로 구성한다. 1. 제4항제1호: 국민주택규모 주택 전부를 공공임대주택으로 건설 2. 제4항제2호: 별표 5와 같다. 단, 제6항에서 정하는 요건을 갖추어야 한다.

마. 잠재력 및 개발전망 분석

- 정비구역 주변으로 기개발 된 아파트 단지 및 다목적 공공복합시설·체육공원 조성 예정, 업무·상업 기능을 강화하기 위한 광나루역 지구단위계획 재정비 추진 중으로 개발 잠재력이 높은 지역임
- 광나루역(지하철5호선) 및 천호대로, 강변북로가 인접하여 교통 접근성이 높으며, 남서측 한강변 위치함에 따라 입지여건이 우수함
- 지역 특성에 맞는 공공시설, 주민편익시설 및 지역 커뮤니티시설을 설치하여 주거환경의 질적 향상 도모 및 지역발전에 기여할 수 있을 것으로 예상됨

연번	사업유형	명칭	진행단계
1	지구단위계획 (주택건설사업)	광장동 287-2번지 일대 지구단위계획구역	2007.10. 준공
2	지구단위계획	광장동 427번지 일대 지구단위계획구역	2012.03. 준공
3	지구단위계획	광나루역 지구단위계획구역	2016.05. 고시
4	지구단위계획 (주택건설사업)	한강호텔부지 지구단위계획구역	2025.09. 준공
5	소규모재건축 정비사업	삼성1차아파트	소규모재건축 정비사업 추진중

주변 개발 현황도



바. 종합분석

구분	현황분석	계획방향
토지이용	• 대상지(광장극동아파트)는 공동주택단지로 이용중에 있음 • 강변북로변 현황 완충녹지 노후화	• 개발밀도를 고려한 적정 기반시설의 확보 • 지역 필요시설 및 전략용도 도입을 통한 지역사회 기여
건축물	• 안전진단 실시한 결과, E등급에 해당하여 재건축사업이 시급 • 지역주민을 위한 커뮤니티시설 부재	• 주민 및 지역 거주민을 위한 공동이용시설 및 근린생활시설 등을 계획하여 쾌적한 주거환경 조성 검토
교통여건	• 광나루역(5호선) 및 천호대로, 강변북로와 인접함	• 양호한 교통여건으로 편리한 교통 접근성 확보
경관	• 노후한 건물외관 등 미관 불량 • 획일적인 디자인으로 이용자의 시각적 만족도 불량	• 대상지 뿐 아니라 한강 및 주변지역의 경관을 고려한 도시경관 유도 • 지형특성을 고려한 적정 건축물 높이 계획
공원/녹지	• 한강 및 완충녹지 연접, 북측에 대규모 체육공원 조성 예정으로 공원·녹지체계 양호	• 차량동선 및 주차장의 지하화로 지상부 녹지 및 휴식공간의 충분한 확보를 통해 친환경적 단지 조성 • 한강변 접근성 개선 향상을 위하여 완충녹지→연결녹지로 시설 변경

〈 현황종합분석도 〉



3. 계획의 기본구상

가. 기본방향

- 입지특성 및 지역필요시설 고려한 효율적인 토지이용계획 수립
- 한강변 및 주변지역과 융화되는 건축계획 수립
- 안전한 보행공간 및 원활한 차량통행을 위한 교통계획 수립

〈 기본구상도 〉



건축계획	◦ 한강 및 아차산을 고려한 통경축, 오픈스페이스 계획으로 주변 기능과 연계 ◦ 한강 및 주변과의 조화로운 스카이라인 형성 유도
토지이용계획	◦ 현황 세대수 및 역세권 입지 특성을 고려한 역세권 뉴:홈 등 개발밀도 검토 ◦ 접근성이 높은 광장사거리변에 소공원 계획 ◦ 한강변 접근성 개선 향상을 위하여 완충녹지→연결녹지로 시설 변경 ◦ 지역 필요시설 및 전략 용도 도입을 통한 지역 사회 기여
교통계획	◦ 보행 접근성 향상 및 안전성 확보를 위한 개선(안) 제시 ◦ 대상지 개발에 따른 교통량 증가를 고려한 도로 및 차량 진출입 계획

나. 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

1) 계획의 인구 및 규모

구분	인구수(인)			세대수(세대)		
	현 황	계 획	증감	현 황	계 획	증감
대상지	3,830	5,839	2,009	1,344	2,049	705

주) 광장동 세대당 인구 2.85인 적용 (2025 광진구 통계연보, 2025년 12월 기준)

2) 주택공급 지표 설정

가) 주택규모별 계획 설정기준

- 재건축 정비사업 기준

정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부고시 제2024-26호, 2024.01.19.)
제5조(재건축사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율) ① 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 60퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 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
		합계	분양	국민주택규모 주택			
				공공임대	공공분양		
합 계		2,049	1,576	379	94	100.0	-
60㎡이하	소 계	680	290	319	71	33.2	66.2% (기준 이상)
	59	680	290	319	71		
60㎡초과~85㎡이하	소 계	676	593	60	23	33.0	
	75	130	115	15	-		
	84	546	478	45	23		
85㎡초과	소계	693	693	-	-	33.8	-
	88	245	245	-	-		
	102	28	28	-	-		
	114	271	271	-	-		
	153	122	122	-	-		
	160	27	27	-	-		

4. 부문별 정비계획

가. 계획의 수립방향

■ 입지특성 및 지역필요시설 고려한 효율적인 토지이용계획 수립

- 현황 세대수 및 역세권 입지 특성을 고려한 역세권 뉴:홈 등 개발밀도 검토
- 접근성이 높은 광장사거리변에 소공원 계획 및 연접한 완충녹지→연결녹지로 시설 변경을 통해 한강변 접근성 개선
- 지역 필요시설 및 전략 용도 도입을 통한 지역사회 기여

■ 한강변 및 주변지역과 융화되는 건축계획 수립

- 한강 및 아차산을 고려한 통경축, 오픈스페이스 계획으로 주변 기능과 연계
- 한강 및 주변과의 조화로운 스카이라인 형성 유도

■ 안전한 보행공간 및 원활한 차량통행을 위한 교통계획 수립

- 보행 접근성 향상 및 안전성 확보를 위한 개선(안) 제시
- 대상지 개발에 따른 교통량 증가를 고려한 도로 및 차량 진출입 계획

나. 정비사업의 시행에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">정비구역 명칭</th><th rowspan="2">위치</th><th colspan="3">면적(㎡)</th><th rowspan="2">비 고</th></tr>
<tr><th>기 정</th><th>변 경</th><th>변경후</th></tr>
<tr><td>신규</td><td>광장극동아파트
재건축 정비구역</td><td>광진구 광장동
218-1번지 일원</td><td>-</td><td>증) 79,417.2</td><td>79,417.2</td><td>-</td></tr>
<tr><th colspan="2">시행방법</th><th>시행예정시기</th><th>사업시행 예정자</th><th colspan="3">정비사업 시행으로
증가예상 세대수</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">재건축사업</td><td rowspan="2">정비계획 지정 후
4년이내</td><td rowspan="2">-</td><td>현황</td><td>증감</td><td>계획</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>1,344</td><td>705</td><td>2,049</td></tr>
</table>

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

〈 정비구역 결정도(안) 〉

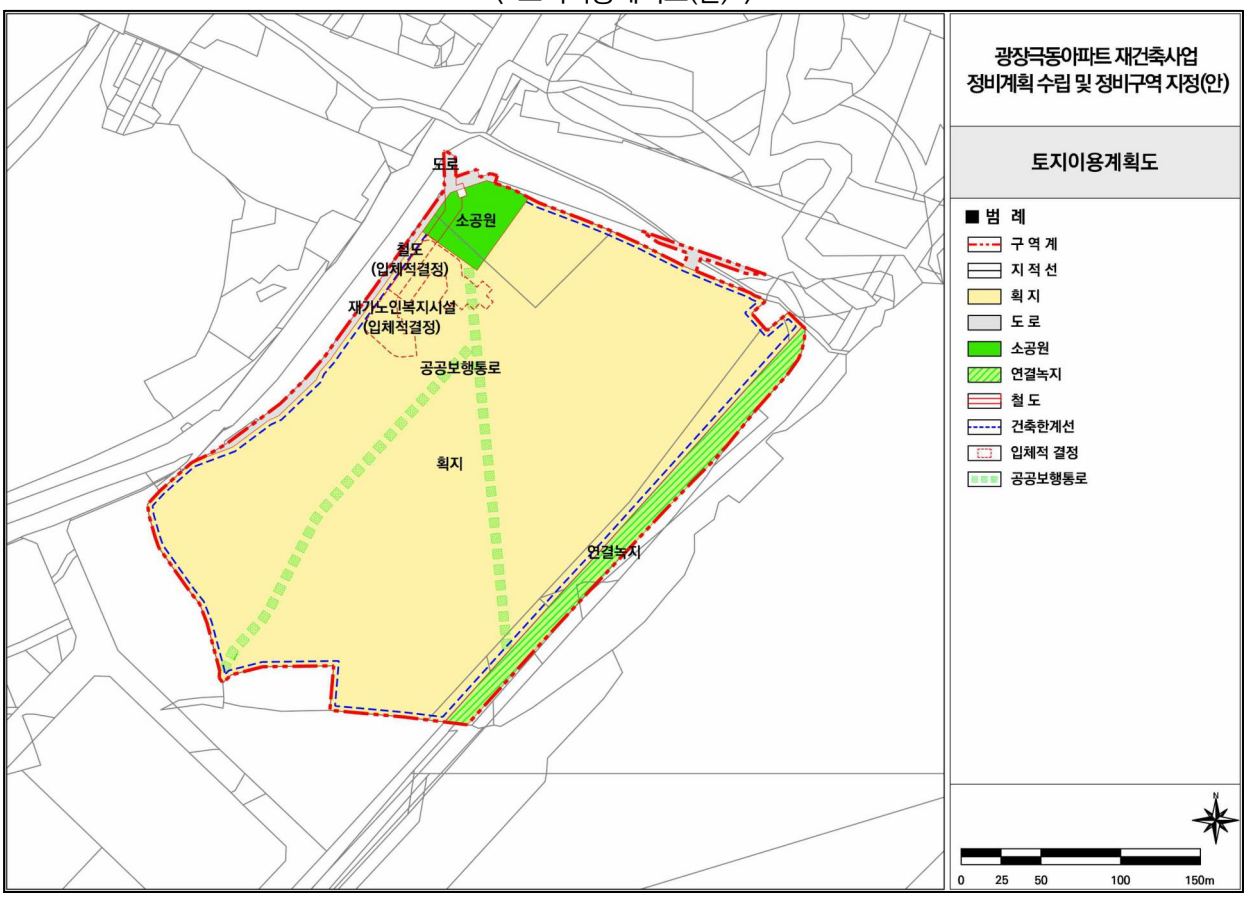


- 이 하 여 백 -

다. 토지이용에 관한 계획

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		79,417.2	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	7,770.2	9.8	-
	도로	1,598.4	2.0	철도 중복결정
	철도	24.8	0.1	-
	연결녹지	4,129.4	5.2	-
	소공원	2,017.6	2.5	철도 중복결정
획 지	소계	71,647.0	90.2	공동주택 및 부대복리시설
	공동주택 획지	71,647.0	90.2	

〈 토지이용계획도(안) 〉



라. 용도지역·지구에 관한 계획

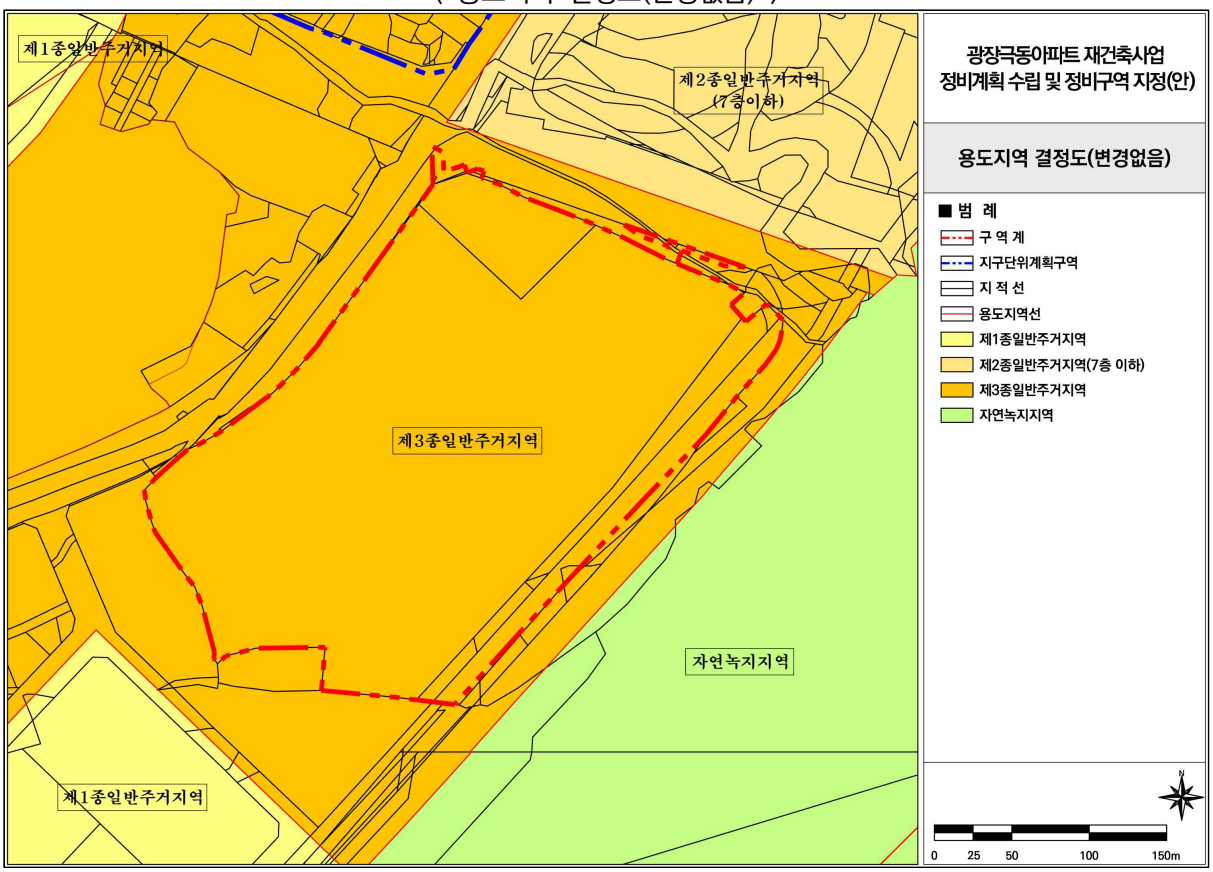
1) 용도지역에 관한 계획

구분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
주거지역	소 계	79,417.2	-	79,417.2	100.0	-
	제3종일반주거지역	79,417.2	-	79,417.2	100.0	-

2) 용도지구에 관한 계획

- 해당사항 없음

〈 용도지역 결정도(변경없음) 〉



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

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	5	50~60	주간선 도로	16,500	제1 청계교	상일동 시계	일반 도로	-	내고449호 (58.11.3)	-
변경	광로	2	5	50~60 (50~55)	주간선 도로	16,500 (109)	제1 청계교	상일동 시계	일반 도로	-	내고449호 (58.11.3)	일부 확폭 및 철도 중복결정
기정	대로	2	25	20~40	주간선 도로	10,000	성동교 남단	대로 2-26 교점	일반 도로	-	내고23호 (52.3.25)	-
변경	대로	2	25	20~40 (31~37)	주간선 도로	10,000 (244)	성동교 남단	대로 2-26 교점	일반 도로	-	내고23호 (52.3.25)	일부 확폭 및 철도 중복결정
신설	소로	2	a	8	국지도로	8 (8)	광로 2-5 교점	광장동 218-1	일반 도로	-	-	-

※ ( )는 대상지 내 수치임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 2-5	광로 2-5	• 일부 구간 확폭 - 폭 50~60m(50~55m) - 연장 16,500m(109m)	• 원활한 교통처리를 위한 일부 구간 확폭 • 도시계획시설(철도) 선형 변경에 따른 중복결정
대로 2-25	대로 2-25	• 구역 내 도로 확폭 - 폭 20~40m(31~37m) - 연장 10,000m(244m)	• 아차산로의 교통량을 고려하여 폭원 확대 • 도시계획시설(철도) 선형 변경에 따른 중복결정
-	소로 2-a	• 도로 신설 - 폭 8m, 연장 8m	• 천호대로변 진출입을 위한 진출입구 개설

나) 철도

■ 철도 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종 류	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
			기점	종점	주요경과지				
기정	철도 (5호선)	도시철도 (광나루정거장)	-	-	광장동 238번지 일대	-	6,273.8 (146.6)	건고695호 (90.10.19)	• 중복결정 (광로2-5, 대로2-25, 공원) • 일부 입체적 결정 (입체적 도시계획시설 결정조서 참조)
변경							6,940.2 (502.2)		

※ ( )는 대상지 내 수치임

■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	철도 (5호선)	광장동 218-1 일대	길이(m)	-	증) 42	42	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				폭(m)	-	증) 7.4	7.4		
				높이(m)	-	증) +11.15 ~ +21.6	+11.15 ~ +21.6		
				수평투영 면적(㎡)	-	증) 310.8	310.8		
				세부사항	• 입체적 결정 범위 - 지상1층:면적=179.15㎡ 높이=+17.8m~21.6m - 지하1층:면적=237.47㎡ 높이=+11.15m~17.8m				

■ 철도 결정(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
철도 (5호선)	• 광나루정거장 3번 출입구 이설 - 면적 : 6,273.8㎡ → 6,940.2㎡ (증) 666.4㎡	• 아차산로 도로 확장으로 광나루정거장 3번 출입구가 도로에 저촉되어 이설하는 사항임
	• 극동아파트 획지 내 철도 입체적 도시계획시설 결정 - 길이 : 42m, 폭 : 7.4m - 높이 : +11.15m ~ +21.60m - 수평투영면적 : 310.8㎡	

2) 공간시설

가) 공원

■ 공원 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공원	소공원	광장동 218-1 일대	-	증) 2,017.6	2,017.6	-	철도와 중복결정

■ 공원 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	소공원	• 소공원 신설 - 면적 : 2,017.6㎡	• 접근성이 높은 광장사거리변 소공원 신설

나) 녹지

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	녹지	완충녹지	구의매립지 강변1로변	38,017.0 (4,129.4)	감) 4,129.4	33,887.6	건고325호 (84.8.25)	-
신설	-	녹지	연결녹지	광장동 212-6번지 일대	-	증) 4,129.4	4,129.4 (4,129.4)	-	-

※ ( )는 대상지 내 수치임

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	완충 녹지	• 면적 변경 - 면적 : 38,017.0㎡→ 33,887.6㎡ (감 4,129.4㎡)	• 한강변 접근성 개선 향상을 위하여 완충녹지 일부를 연결녹지로 변경
-	연결 녹지	• 연결녹지 신설 - 면적 : 4,129.4㎡ 신설	

3) 공공·문화체육시설

가) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	사회 복지시설	재가노인 복지시설	광장동 218-1 일대	-	증) 2,054.6	2,054.6 (입체적결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적 결정)

※ 2,054.6㎡는 수평투영면적

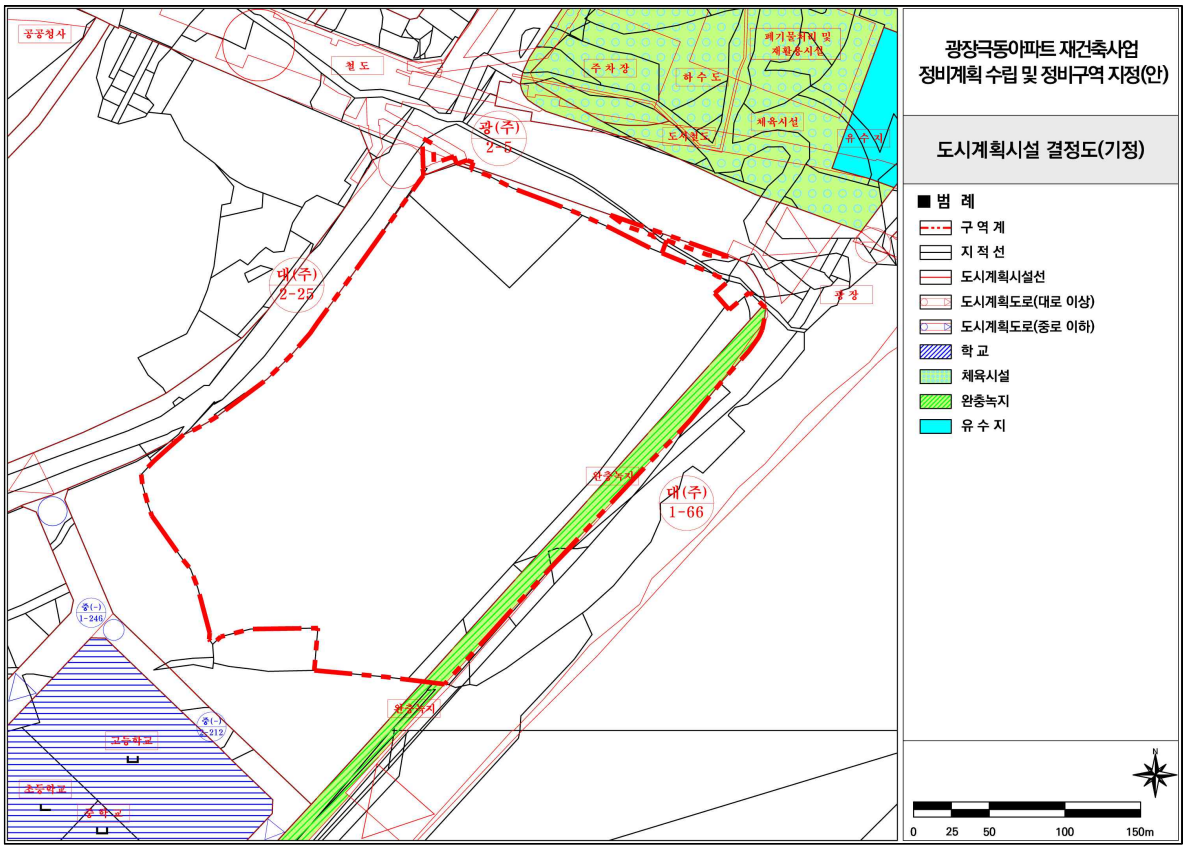
■ 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	사회 복지시설	광장동 218-1 일대	층	-	지하1층, 지상2층	지하1층, 지상2층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				수평투영면적 (㎡)	-	증) 2,054.6	2,054.6		

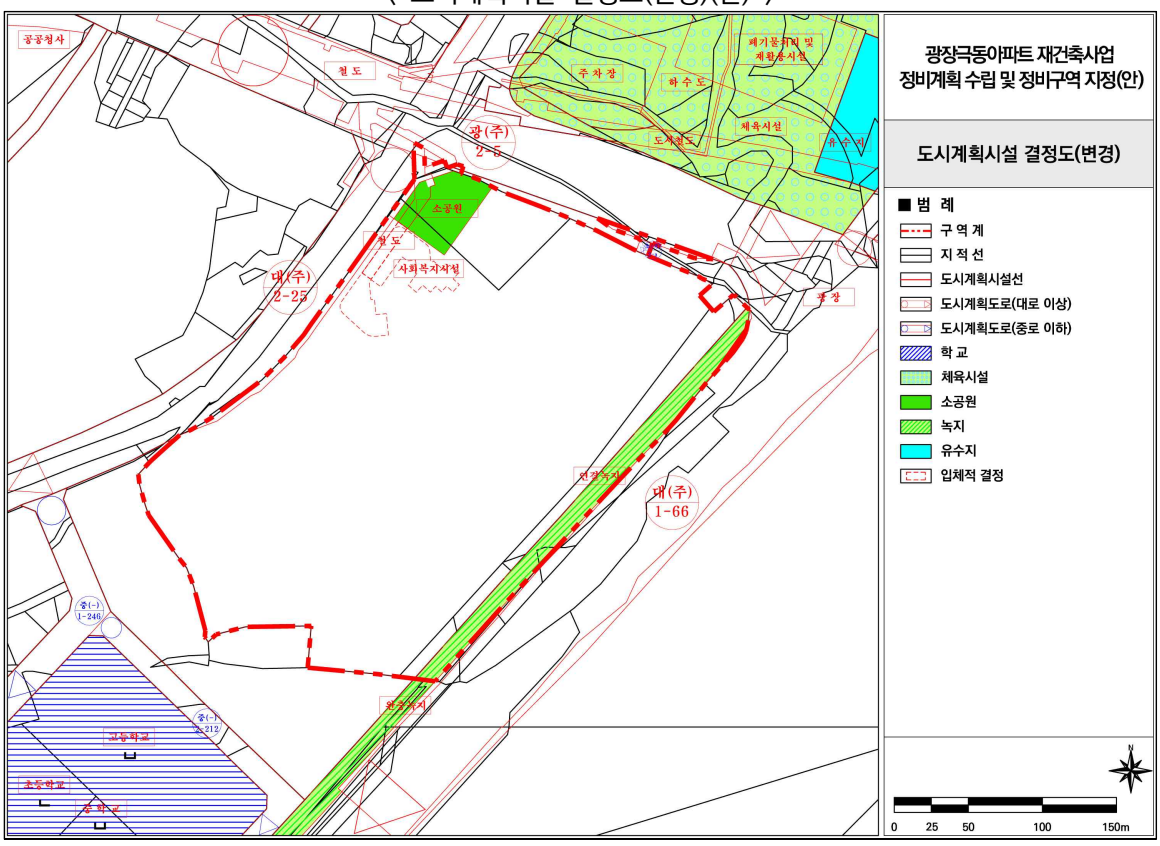
■ 사회복지시설 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회 복지 시설	• 사회복지시설 입체적 도시 계획시설 결정(입체적 결정) - 층수 : 지하1층, 지상2층 - 연면적 : 2,000㎡ - 수평투영면적 : 2,054.6㎡	• 광진구 필요시설 검토의견 및 초고령화사회 대비, 향후 수요 대응 및 지역별 편중 발생 해소를 위하여 도시계획시설 입체적 결정을 통한 사회복지시설 신설

〈 도시계획시설 결정도(기정) 〉

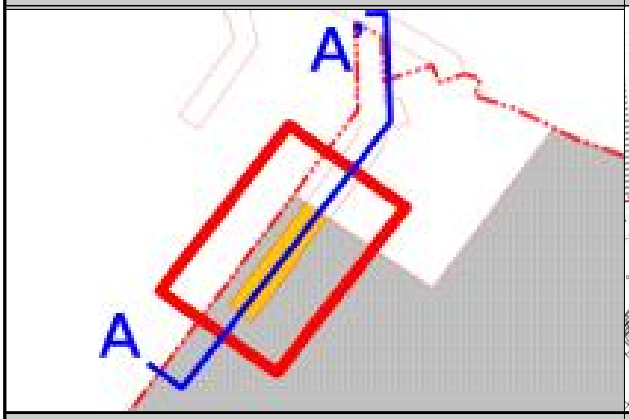


〈 도시계획시설 결정도(변경)(안) 〉

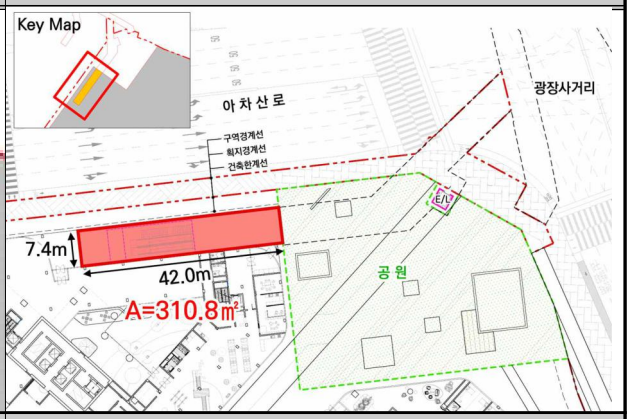


〈 입체적 도시계획시설(철도) 결정도 〉

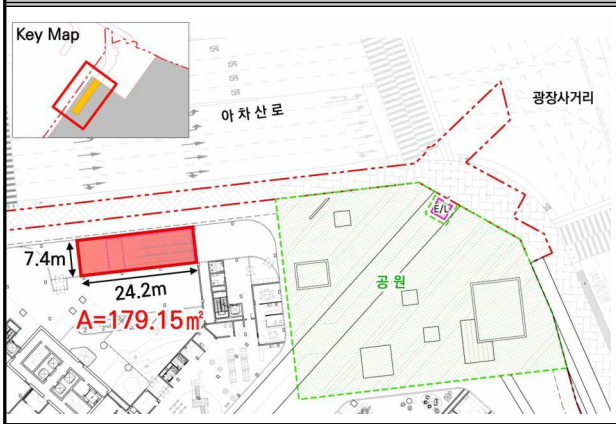
KEY-MAP



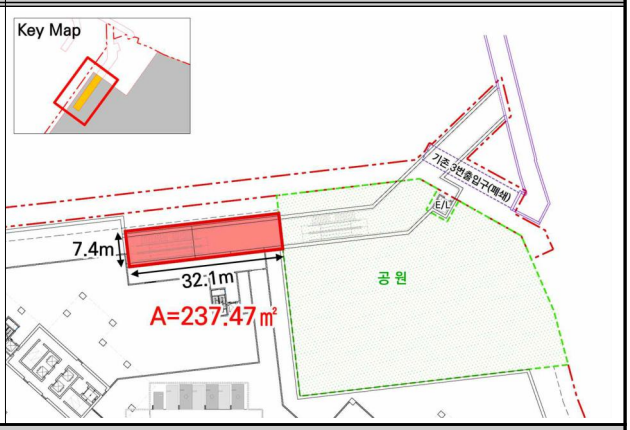
입체적 도시계획시설 결정구간



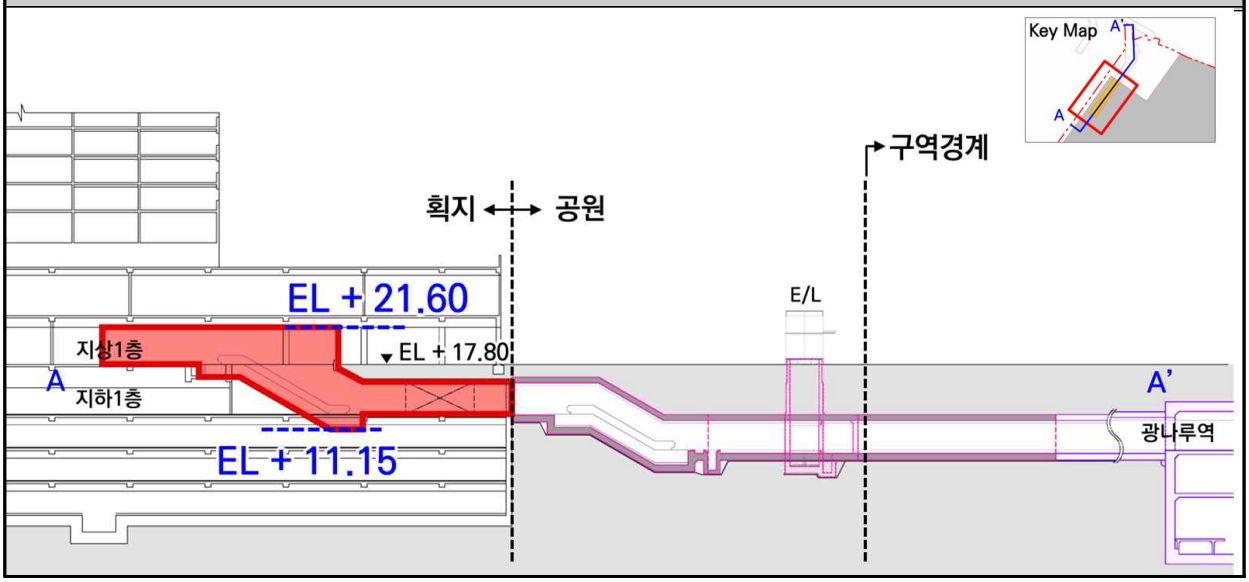
평면도(지상 1층)



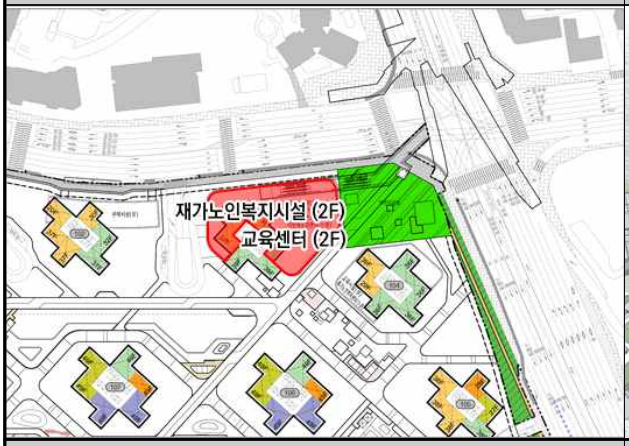
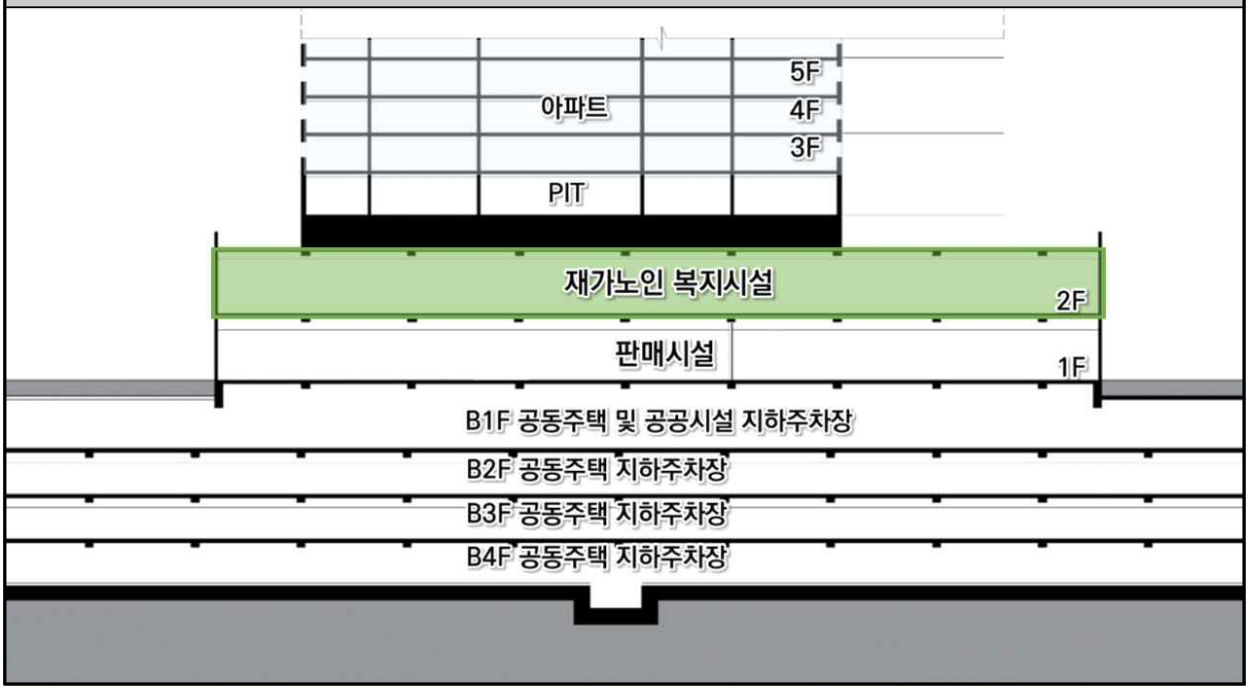
평면도(지하 1층)



단면도



〈 입체적 결정도 〉

KEY-MAP	조감도
	
평면도(지상 1층)	**평면도(지상 2층)**
	
단면도	
	

바. 공동이용시설 설치계획

구 분		면적(㎡)		비고
		서울시기준	계획(안)	
경비실		-	36.0	지상
관리사무소		100.0	300.0	지하
돌봄시설(키즈카페)		-	1,390.0	지상(개방)
주민공동시설 (커뮤니티시설)	다함께돌봄센터	66.0	70.0	지상(개방)
	경로당	734.8	750.0	지상
	어린이집	734.8	750.0	지상(개방)
	작은도서관	302.9	550.0	지상(개방)
	유치원	-	1,000.0	지상
	주민공동시설	-	13,080.0	지상/지하
	주민운동시설	-	2,000.0	옥외
	어린이놀이터	1,930.10	2,500.0	옥외
	소계	-	20,700.0	
합 계			22,426.0	

※「서울특별시 주택 조례」에 따라 1,000세대 이상의 경우 주민공동시설을 500㎡에 세대당 2㎡ 더한 면적의 1.25를 곱한 면적의 3.6배 이상 확보 = (500㎡+2,049세대×2)×1.25 = 5,747.5㎡ 이상 〈 20,700.0㎡ 계획
※ 향후 정비계획 결정 절차, 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있으며,「주택건설기준 등에 관한 규정」 및「서울특별시 주택 조례」규정에 적합하게 설치하고「건축법」 등 관련법령 기준 적용

사. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	광장극동아파트 재건축 정비구역	79,417.2	획지	71,647.0	광장동 218-1 일원	18	-	-	18	-	-

아. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」 제17조 (정비구역 지정·고시의 효력 등)에 의거 정비구역의 지정·고시가 있는 경우 해당 정비구역 및 정비계획 중「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다.
- 지구단위계획에 관한 사항은 2 지구단위계획 결정(변경) 참고

자. 건축물에 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="5">용적률(%)</th><th rowspan="2">높이(층수)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>기준</th><th>허용</th><th>상한</th><th>법적상한</th><th>법적상한완화</th></tr>
<tr><td>신규</td><td>광장극동 재건축 정비구역</td><td>79,417.2</td><td>획지</td><td>71,647.0</td><td>광장동 218-1 일원</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>50 이하</td><td>210 이하</td><td>230 이하</td><td>250 이하</td><td>300 이하</td><td>339.50 이하</td><td>155.7m 이하 (49층)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설비율</td><td colspan="13">◦ 주택공급계획 : 2,049세대
◦ 전체 건립규모(전용면적 기준)
- 국민주택규모(85㎡ 이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 66.2%
<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">공공</th></tr>
<tr><td>합 계</td><td>2,049</td><td>100.0%</td><td>1,576</td><td>76.9%</td><td>473</td><td>23.1%</td></tr>
<tr><td>60㎡ 이하</td><td>680</td><td>33.2%</td><td>290</td><td>14.2%</td><td>390</td><td>19.0%</td></tr>
<tr><td>60~85㎡ 이하</td><td>676</td><td>33.0%</td><td>593</td><td>28.9%</td><td>83</td><td>4.1%</td></tr>
<tr><td>85㎡ 초과</td><td>693</td><td>33.8%</td><td>693</td><td>33.8%</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>심의완화사항</td><td colspan="13">◦ 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획 변경에 따른 허용용적률 완화
: 기준용적률 210% → 허용용적률 230%
◦ 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조)
: 상한용적률 250% → 법적상한용적률 300%
◦ 역세권 등에 따른 법적상한용적률 완화 적용(「도시 및 주거환경정비법」 제66조제2항)
: 법적상한용적률 300% → 추가완화 법적상한용적률 339.50%</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선 등에 관한 계획</td><td colspan="13">◦ 건축한계선 지정
- 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 차도 및 보도로 조성
<table>
<tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>아차산로변, 인접대지, 연결녹지</td><td>건축한계선(폭 3m) 지정</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>기타사항</td><td colspan="13">◦ 공공보행통로 : 6.0m 조성
- 공공보행통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 상시 개방하여야 하고 지역권 설정 (지역권자 : 광진구청장)</td></tr>
</table>

■ 용적률 계획

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">토지이용계획
(㎡)</td><td rowspan="2">구역면적</td><td rowspan="2">대지면적
(공동주택)</td><td colspan="3">정비기반시설 등 면적</td><td colspan="2">순부담 제외 면적</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>토지 및 건축물 대지지분 (①+②)</td><td>건축물 (설치비용 환산부지) (③)</td><td>새로 설치할 정비기반시설 내 국공유지</td><td>획지 내 용도폐지되는 정비기반시설 국공유지</td></tr>
<tr><td colspan="2">79,417.2</td><td>71,647.0</td><td>11,819.10</td><td>10,175.29</td><td>1,643.81</td><td>4,405.00</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공공시설 제공 면적</td><td>전체</td><td colspan="7">• 순부담면적 : 7,414.10㎡ (9.34%)
= 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 기존 국·공유지
- 대지 내 용도폐지되는 기본 기반시설 국공유지
= (① 7,770.20㎡ + ② 2,405.09㎡ + ③ 1,643.81㎡) - 4,405.00㎡ - 0㎡ = 7,414.10㎡</td></tr>
<tr><td>토지</td><td colspan="7">① 토지 기부채납 면적 : 7,770.20㎡ : (도로) 1,598.40㎡, (소공원) 2,017.60㎡,
(철도) 24.80㎡, (연결녹지) 4,129.40㎡</td></tr>
<tr><td>건축물 대지지분</td><td colspan="7">② 건축물 대지지분 면적 : 2,405.09㎡ [지분 = 대지면적 × (건축면적 ÷ 전체 연면적)]
• 공공임대주택 : 71,647.00㎡ × (11,811.06㎡ ÷ 426,318.77㎡) = 1,984.96㎡
• 재가노인복지시설 : 71,647.00㎡ × (2,000.00㎡ ÷ 426,318.77㎡) = 336.11㎡
• 교육센터 : 71,647.00㎡ × (500.00㎡ ÷ 426,318.77㎡) = 84.02㎡</td></tr>
<tr><td>건축물</td><td colspan="7">※ 건축물 설치비용 환산 면적 : 총 공사비(공사비 + 설계비 + 감리비)
÷ (개별공시지가 × 부지가액가중치)
③ 건축물 설치비용 환산 면적 : 1,643.81㎡
• 공공임대주택 : 1,157.13㎡
- 연면적 : 11,811.06㎡ (지상 : 6,824.78㎡, 지하 : 4,986.28㎡)
- 공사비 : (6,824.78㎡ × 2,244,000원/㎡ ÷ 1.1) + (4,986.28㎡ × 1,144,000원/㎡ ÷ 1.1)
= 19,108,282,400원
- 환산면적 : 19,108,282,400원 ÷ (8,256,675원/㎡ × 2) = 1,157.13㎡
• 재가노인복지시설 : 413.02㎡
- 연면적 : 2,000㎡ (지상 : 1,450㎡, 지하 : 550㎡)
- 공사비 : (1,450㎡ × 4,477,000원/㎡ ÷ 1.1) + (550㎡ × 1,144,000원/㎡ ÷ 1.1)
= 6,473,500,000원
- 설계비·감리비 : (6,473,500,000원 × 4.29%) + (6,473,500,000원 × 1.06%)
= 346,898,163원
- 환산면적 : (6,473,500,000원 + 346,898,163원) ÷ (8,256,675원/㎡ × 2) = 413.02㎡
• 교육센터 : 73.66㎡
- 연면적 : 500㎡ (지상 : 295㎡, 지하 : 205㎡)
- 공사비 : (295㎡ × 3,466,000원/㎡ ÷ 1.1) + (205㎡ × 1,144,000원/㎡ ÷ 1.1)
= 1,142,718,182원
- 설계비·감리비: (1,142,718,182원 × 5.23%) + (1,142,718,182원× 1.21%)
= 73,706,434원
- 환산면적 : (1,142,718,182원 + 73,706,434원) ÷ (8,256,675원/㎡ × 2) = 73.66㎡

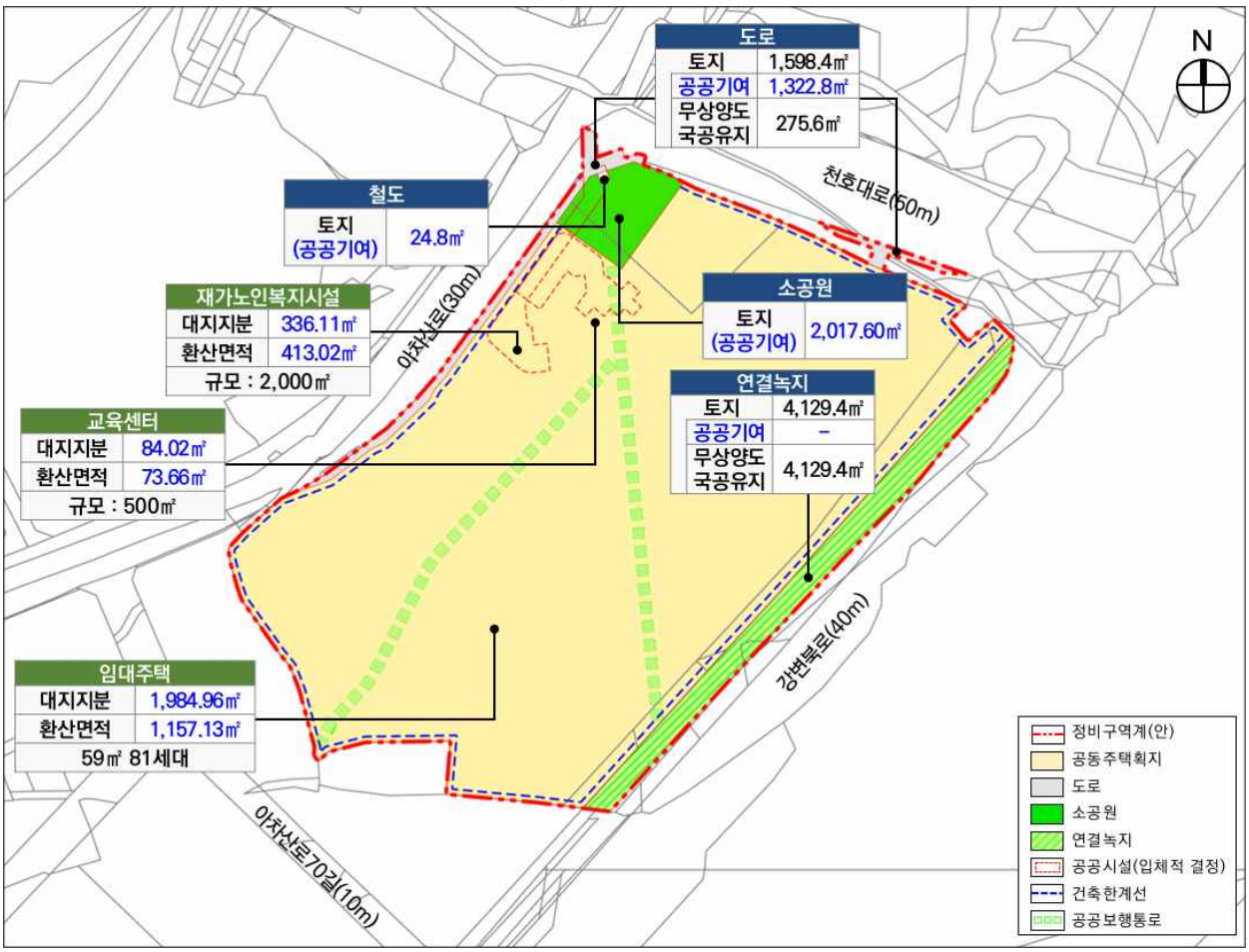
※ 건축물 공사비 :「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 2024」 적용 (노인복지센터, 교육센터)
「서울시 공공시설 등 기부채납용적률 인센티브 운영기준」에 따른 분양가 상한제 기본형 (지하)건축비 적용 (공공임대주택)
※ 설계비·감리비 :「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와대가기준」 상 설계비와 감리비적용
※ 부가가치세 10% 면세된 단가 적용</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="2">산정내용</th></tr>
<tr><td>기준 용적률</td><td colspan="2">• 210%</td></tr>
<tr><td>허용 용적률</td><td colspan="2">• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 20% = 230%
• 인센티브 = 20% (돌봄시설 5%, 우수디자인+장수명(우수등급)10%, 공공보행통로 8.9%)</td></tr>
<tr><td>상한 용적률</td><td colspan="2">• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
• 상한용적률(정비계획 용적률)
= 허용용적률 × [1+(1.3×가중치×a(토지·지분))+(1.0×a(건축물))+(0.7×a(건축물))
⇒ 230%×(1+1.3×1.0×(0.0486+0.0347) + 1.0×0.0227 + 0.7×0.0011)
∴ 260.30%
<table>
<tr><td>가중치</td><td>기반시설 제공부지의 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 230% ÷ 230% = 1.0</td></tr>
<tr><td>α토지</td><td>공공시설 등 부지(도로, 소공원, 철도) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적
= 3,365.20㎡ ÷ 69,241.91㎡ = 0.0486</td></tr>
<tr><td>α건축물
대지지분</td><td>공공시설 등 대지지분(임대주택, 재가노인복지시설, 교육센터) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적
= 2,405.09㎡ ÷ 69,241.91㎡ = 0.0347</td></tr>
<tr><td>α건축물
(계수 1.0)</td><td>건축물 환산부지(임대주택, 재가노인복지시설) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적
= (1,157.13㎡ + 413.02㎡) ÷ 69,241.91㎡ = 0.0227</td></tr>
<tr><td>α건축물
(계수 0.7)</td><td>건축물 환산부지(교육센터) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적
= 73.66㎡ ÷ 69,241.91㎡ = 0.0011</td></tr>
</table>
• 상한용적률
= 250% 이하(260.30%)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">법적상한 용적률</td><td colspan="2">• 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화
⇒ 상한용적률 250% → 법적상한용적률 300%
• 역세권 등에 따른 법적상한용적률 완화 적용 (100분의 120까지 완화 가능)
⇒ 예정법적상한용적률 300% → 추가완화 법적상한용적률 360%까지 가능</td></tr>
<tr><td>• 추가완화 법적상한 용적률 = 339.50%</td><td>「도시 및 주거환경정비법」 제66조제2항 및 시행령 제55조의 '정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당'하는 경우 법적상한용적률(300%)의 100분의 120까지 완화하는 사항으로 서울특별시 도시계획위원회 및 건축위원회 심의에서 최종 확정</td></tr>
</table>

■ 용적률 인센티브 대상 면적

기부채납 항목	합계	도로	철도	소공원	연결녹지	재가노인 복지시설	교육센터	공공주택 (81세대)
새로 설치하는 정비기반시설 등(㎡)	7,770.20	1,598.40	24.80	2,017.60	4,129.40	-	-	-
건축물/현금 기부채납 면적(㎡)	4,048.90	-	-	-	-	749.13 (대지지분 336.11/ 환산부지 413.02)	157.68 (대지지분 84.02/ 환산부지 73.66)	3,142.09 (대지지분 1,984.96/ 환산부지 1,157.13)
새로 설치할 정비기반시설 내 국·공유지(㎡)	4,405.00	275.60	-	-	4,129.40	-	-	-
획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 내 국·공유지(㎡)	-	-	-	-	-	-	-	-
순부담	7,414.10㎡(9.34%)							

〈 순부담 계획 〉



■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분		인센티브량		적용
보행중심 생활공간 조성	① 공공 보행통로	◦ 주변 가로망연계를 위한 공공보행통로 등 조성(*지역권설정) ◦ 기준용적률 × (조성면적/대지면적)×a = 210%×(3,048.9㎡ ÷ 71,647.0㎡) × 1.0 ⇒ 8.9% * a=1 이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기 토지편익에 이용하는 권리(등기로 설정), (수변친화중복적용불가)	10% 이내	8.9%
세대 맞춤형 생활환경 개선	② 돌봄 시설	◦ 지역에 필요한 놀이 · 돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) ◦ 기준용적률×[조성면적(의무면적 제외)÷ 주민공동시설면적(의무면적)]×a = 210%×(1,390.0㎡ ÷ 5,747.5㎡) × 0.1 ⇒ 5.07%(5% 적용) * a=0.1이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5% 이내	5%
환경친화 안전한 주거지 조성	③ 우수 디자인 + 장수명 주택	◦ 우수디자인 및 장수명주택 인증 ◦ 기준 : 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 * 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%) ⇒ 우수등급 10%(10% 적용)	15% 이내	10%
합 계		최대 20% 이내		20% 적용

〈 허용용적률 인센티브 계획 〉



차. 교통 및 동선처리계획

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	• 사업지 주변교차로 최적신호운영방안 제시(3개소)
	Ⓐ	• 아차산로 확폭 및 차로운영계획 재수립 - 4.0m set-back - 왕복 7~8차로 → 8~9차로
진·출입 동선	-	• 차량 진출입 설치(3개소)
	Ⓑ	- 아차산로 서측 진출입구 신호교차로운영 (진입 2차로, 진출 2차로)
	Ⓒ	- 아차산로 동측 진출입구 우회전진출입 허용 (진입 2차로, 진출 1차로)
	Ⓓ	- 천호대로 우회전 진출입구
	-	• 차량 진출입구 가각부 회전반경 확보 (R=6.0m 이상) • 천호대로 진출입구부 완화차로 설치
	Ⓔ	- 감속차로 : B=3.5m, L=32m(테이퍼 포함)
	Ⓕ	- 가속차로 : B=3.5m, L=42m(테이퍼 포함)
보행 및 대중교통	-	• 건축한계선을 이용한 보행공간 설치 (B=3.0m)
	-	• 진출입구부 통학차량 등을 위한 drop-zone 설치 (2개소)
	-	• 보행동선 단절지점 횡단시설 설치 - 횡단보도 6개소
	-	• 자전거보관소 설치 - 법정주차의 20% 이상 확보
주차시설	-	• 법정주차대수 : 2,535대
	-	• 주차수요대수 : 2,747대(2032년 원단위법)
	-	• 계획주차대수 : 4,151대 - 법정대비 163.7%, 수요대비 151.1%
교통안전 및 기타	-	• 주차장 진출입구 차량경고등 설치 (3개소)

주 : 각 지점은 교통처리계획도 참조

카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

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

타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 200m 이내에 3개소 (광남초·중·고교)	◦「도시 및 주거환경정비법」제52조에 의건 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 ◦ 정비계획·건축계획 검토 시 광남초·중·고교의 교육환경보호를 위하여 건축배치 시 일조영향 등을 고려한 층수계획 ◦ 향후, 동법 제30조(사업시행계획서의 작성) 의거 사업시행 계획서 작성 시 협의사항을 반영하여 사업시행인가를 득하겠음	-

파. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
18	16	2	18	18	-

나) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	1,344	1,344	760	584	3,830	2,166	1,664	-
공동주택	1,344	1,344	760	584	3,830	2,166	1,664	-

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

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

※ 인구수: 광장동 세대당 인구 2.85인 적용 (출처: 2025 광진구 통계연보, 2025년 12월 기준)

다) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		1,344	-	-	-	-	1,344	1,344	-	-	-
60㎡ 이하	소계	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	896	-	-	-	-	896	896	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		896	-	-	-	-	896	896	-	-	-
85㎡ 초과	소계	448	-	-	-	-	448	448	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	308	-	-	-	-	308	308	-	-	-
	135㎡초과	140	-	-	-	-	140	140	-	-	-

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

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	분양주택	공공임대	공공분양	비고
합 계		2,049	1,576	379	94	-
60㎡ 이하	소 계	680	290	319	71	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	680	290	319	71	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		676	593	60	23	-
85㎡ 초과	소 계	693	693	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	544	544	-	-	-
	135㎡초과	149	149	-	-	-

하. 정비구역을 분할통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당사항 없음

거. 세입자 주거대책 : 해당사항 없음

너. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비고
	착공전	착공 ~ 공사완료	범죄예방설계 적용	
◦ 현재 추진준비 위원회가 설립되어 사업 추진중으로 주민들 거주중	◦ 펜스 설치 및 유지·관리 ◦ 1일 오전·오후 1회 우범지역 순찰 ◦ 방범용 CCTV 설치운영	◦ 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 ◦ 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	◦ 방법용 CCTV는 사각지대 1개소 이상 설치 ◦ 수목의 식재로 사각지대나 고립지대가 생기지 않도록 수목의 간격을 적정하게 유지하여 계획	

더. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	획 지	위치	면적(㎡)	비 고
신설	획지	광진구 광장동 218-1 일원	71,647.0	공동주택 및 부대복리시설

- 이 하 여 백 -

러. 공공주택 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.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택 외관, 마감, 생활환경(채광, 조망) 등을 동일(유사)하게 계획하고 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하며, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 조합원의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨되도록 관리처분계획 등에 반영하여야 한다.

1) 상한용적률(정비계획 용적률) 완화를 위한 기부채납 임대주택

구분	건립 위치	부지면적 (㎡)	세대수		세대규모		비고 (제공연면적)
					전용면적	공급면적	
신설	획지	71,647.0	**소계**	**81**	-		6,693.84㎡
			전용 59㎡	81	59.99㎡	82.64㎡	6,693.84㎡

2) 법적상한용적률 완화에 따른 공공주택 건설 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택으로 건설하여야 한다.

■ 공공주택(법적상한용적률 완화) 확보계획

계획 기준		공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 공공목적의 공공주택 용도				
상한용적률 (정비계획 용적률)		250.0%				
법적상한용적률 (건축계획)		300.0% (건축위원회 심의에서 최종결정)				
공공주택 산출근거	**용적률 증가분**	300.0% - 250.0% = 50.0%				
	증가된 용적률의 50%	50.0% × 50% = 25.0%				
	의무 연면적(지상층)	71,647.0㎡(대지면적) × 25.0% = 17,911.75㎡ 이상				
공공주택 확보계획 (법적상한용적률 완화)		세대규모		세대수	연면적	비고
		전용면적	공급면적			
		59.99㎡	82.64㎡	182	15,040.48㎡	획지
		84.99㎡	115.49㎡	25	2,887.25㎡	
		합계		207	**17,927.73㎡**	〉 17,911.75㎡

3) 용적률 특례(법적상한용적률 초과)에 따른 공공주택 건설 계획

- 정비구역이 역세권 등「도시 및 주거환경정비법 시행령」제55조제3항의 요건에 해당하는 경우 시도시계획위원회 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화하여 적용할 수 있다.
- 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에 해당하는 면적 100분의 60 이상 100분의 70 이하는 공공주택으로 건설하여야 한다.

■ 국민주택규모 주택 중 공공분양주택 건설비율 등 (서울시 도시및주거환경정비 조례 별표5)

- 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에서의 국민주택규모 주택 및 이에 따른 공공분양주택 건설비율 등은 아래 표에 따른다. 단, 국민주택규모 주택 비율 60% 이상 70% 이하 범위 내에서 아래 표에서 제시하지 않은 비율을 적용하고자 하는 경우 가장 근사한 값을 적용한다.

(법적상한용적률을 초과하는 구간) 국민주택규모 주택	(국민주택규모 주택 중) 공공분양주택 비율	(국민주택규모 주택 중) 공공임대주택 비율
60%	60분의 30	60분의 30
61%	61분의 33.5	61분의 27.5
62%	62분의 37	62분의 25
63%	63분의 40.5	63분의 22.5
64%	64분의 44	64분의 20
65%	65분의 47.5	65분의 17.5
66%	66분의 51	66분의 15
67%	67분의 54.5	67분의 12.5
68%	68분의 58	68분의 10
69%	69분의 61.5	69분의 7.5
70%	70분의 65	70분의 5

계획 기준		서울시 도시 및 주거환경정비조례 별표5에 따라 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에서의 국민주택규모 주택 및 이에 따른 공공분양주택 건설비율 등 적용				
예정 법적상한용적률		300.0%				
공공주택 산출근거	**변경 계획용적률**	339.50%				
	용적률 증가분	339.50% - 300.0% = 39.50%				
	연면적 증가분	71,647.0㎡(대지면적) × 39.50% = 28,300.56㎡				
	공공분양주택 + 공공임대주택 연면적	28,300.56㎡ × 60% = 16,980.34㎡				
	공공분양주택 연면적	16,980.34㎡ × 60분의30 = 8,490.17㎡이상				
	공공임대주택 연면적	16,980.34㎡ - 8,523.71㎡(공공분양계획) = 8,456.63㎡이상				
공공분양주택 확보계획		세대규모		세대수	연면적	비고
		전용면적	공급면적			
		59.99㎡	82.64㎡	71	5,867.44㎡	획지
		84.99㎡	115.49㎡	23	2,656.27㎡	획지
		합계		94	**8,523.71㎡**	〉8,490.17㎡
공공임대주택 확보계획		세대규모		세대수	연면적	비고
		전용면적	공급면적			
		59.99㎡	82.64㎡	56	4,627.84㎡	획지
		75.99㎡	102.29㎡	15	1,534.35㎡	획지
		84.99㎡	115.49㎡	20	2,309.80㎡	획지
		합계		91	**8,471.99㎡**	〉8,456.63㎡

■ 공공분양주택 비율산정

- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제30조 제5항 별표5(국민주택규모 주택 중 공공분양주택 건설비율 등)를 적용하는 경우 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제55조 제5항에 따라 공공분양주택의 비율 20%이상의 요건을 갖추어야함
  - 인수자는 사업시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율(20% 이상)에 해당하는 주택에 대하여는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있음

<table>
<tr><td colspan="2">예정법적상한용적률</td><td colspan="5">300.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률초과</td><td colspan="5">339.50%</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공공주택 산출근거</td><td>법적상한용적률 완화에 따른 공공주택건설 연면적</td><td colspan="5">71,647.0㎡(대지면적) × 50% × 50% = 17,911.75㎡ 이상</td></tr>
<tr><td>법적상한용적률초과에 따른 공공주택건설 연면적</td><td colspan="5">71,647.0㎡(대지면적) × 39.5% × 60% = 16,980.34㎡ 이상</td></tr>
<tr><td>공급받는 공공주택 연면적</td><td colspan="5">17,911.75㎡ + 16,980.34㎡ = 34,892.09㎡ 이상</td></tr>
<tr><td>의무 공공분양주택비율 (20%) 연면적</td><td colspan="5">34,892.09㎡ × 20% = 6,978.42㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">공공분양주택 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>59.99㎡</td><td>82.64㎡</td><td>71</td><td>5,867.44㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td>84.99㎡</td><td>115.49㎡</td><td>23</td><td>2,656.27㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>94</td><td>8,523.71㎡</td><td>〉 6,978.42㎡</td></tr>
</table>

4) 사업대상지 공공주택건설 계획

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비 (%)	조합원 및 일반분양	공공주택					공공주택 비율(%)	
				소계	기부채납	법적상한	법적상한초과		전체 세대수 대비	전체 비율
							공공임대	공공분양		
합 계	2,049	100.0	1,576	473	81	207	91	94	23.1	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과 ~ 60㎡이하	680	33.2	290	390	81	182	56	71	19.0	81.7
60㎡초과 ~ 85㎡이하	676	33.0	593	83	-	25	35	23	4.1	18.3
85㎡초과	693	33.8	693	-	-	-	-	-	-	-

머. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	• 비오톱유형 평가도 도로, 2, 4등급, 개별비오톱 평가도 도로, 3등급 및 평가제외 지역	• 대상지 내 투수성 포장의 조성으로 인해 비오톱의 기능이 향상될 것임	-
2	생태 네트워크	녹지 · 수생태 연결성 확보	■	• 대상지 및 북측으로 아차산, 동측으로 한강 등이 위치해 있음	• 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 토지이용 계획	■	• 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 17.1m~20.0m, 평균 경사도 0.3°의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리 · 수문	자연물순환 유지	■	• 사업대상지는 대부분이 불투수성 포장지역	• 생태면적률 35.20% • 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 계획	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	• 대부분이 불투수포장비율이 높은 5층 이상 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	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
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, 녹지계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
15	친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	■	• 공사장 건설폐기물 발생 및 운영시 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 49층 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 49층이하 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	-	-

버. 기존 수목의 현황 및 활용계획

- 향후 대상지 내 분포하는 이식대상 수목을 조사하여 향후 정비구역 내 조성되는 공원(계획) 내 이식하도록 하겠음

서. 인구 및 주택의 수용계획

1) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분	세대수					구성비 (%)	비고
	총계	조합원분양 및 일반분양	공공주택				
			소계	기부채납	국민주택규모 주택		
합 계	2,049	1,576	473	81	392	100.0	-
60㎡이하	680	290	390	81	309	33.2	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하	676	593	83	-	83	33.0	-
85㎡초과	693	693	-	-	-	33.8	-

어. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 : 해당사항 없음

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

어. 정비계획 결정(변경)도

1) 정비구역 결정도

2) 용도지역·지구 결정도

3) 도시계획시설 결정도

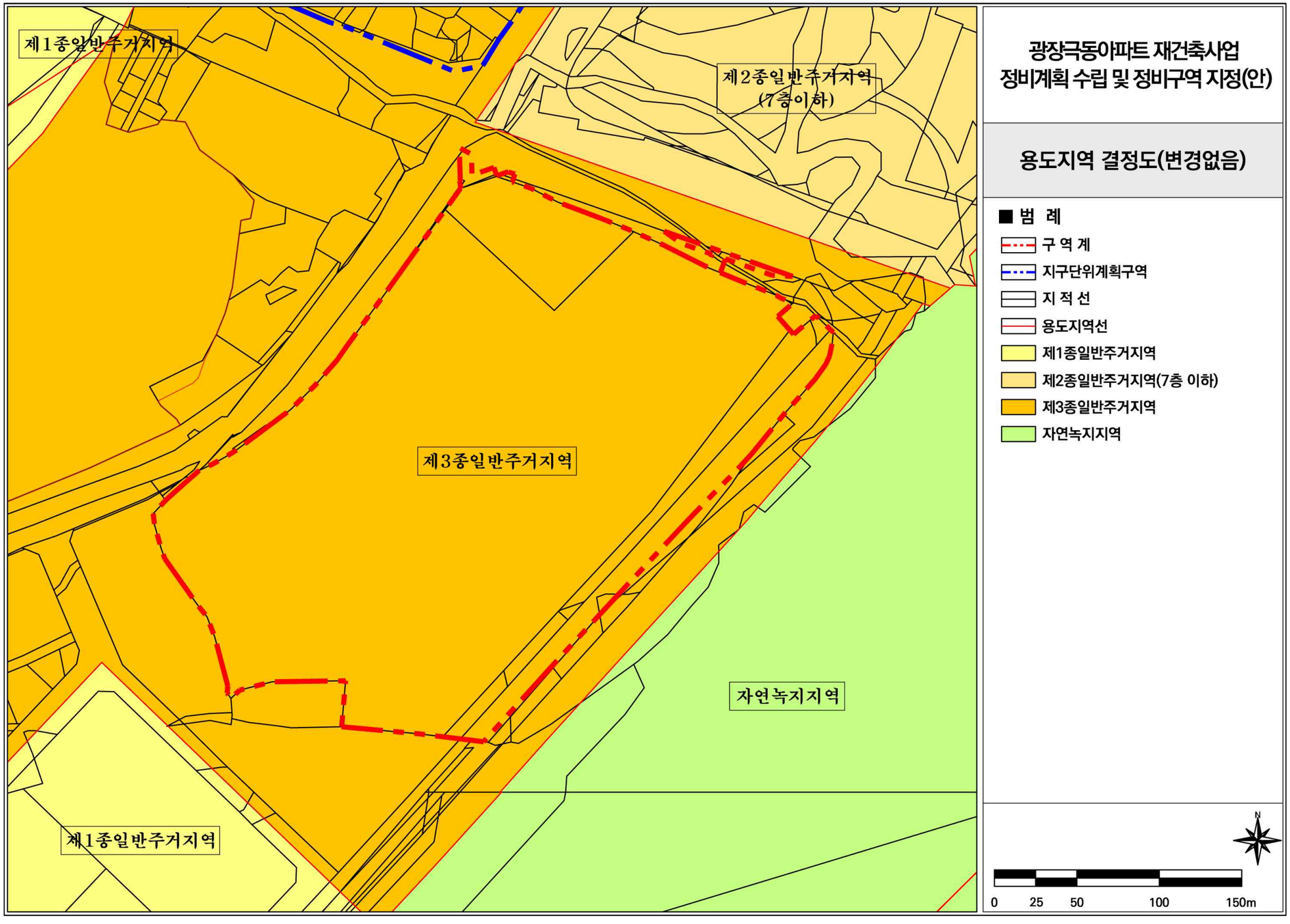
4) 가구 및 획지에 관한 결정도

5) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도

6) 건축물의 건축선에 관한 결정도

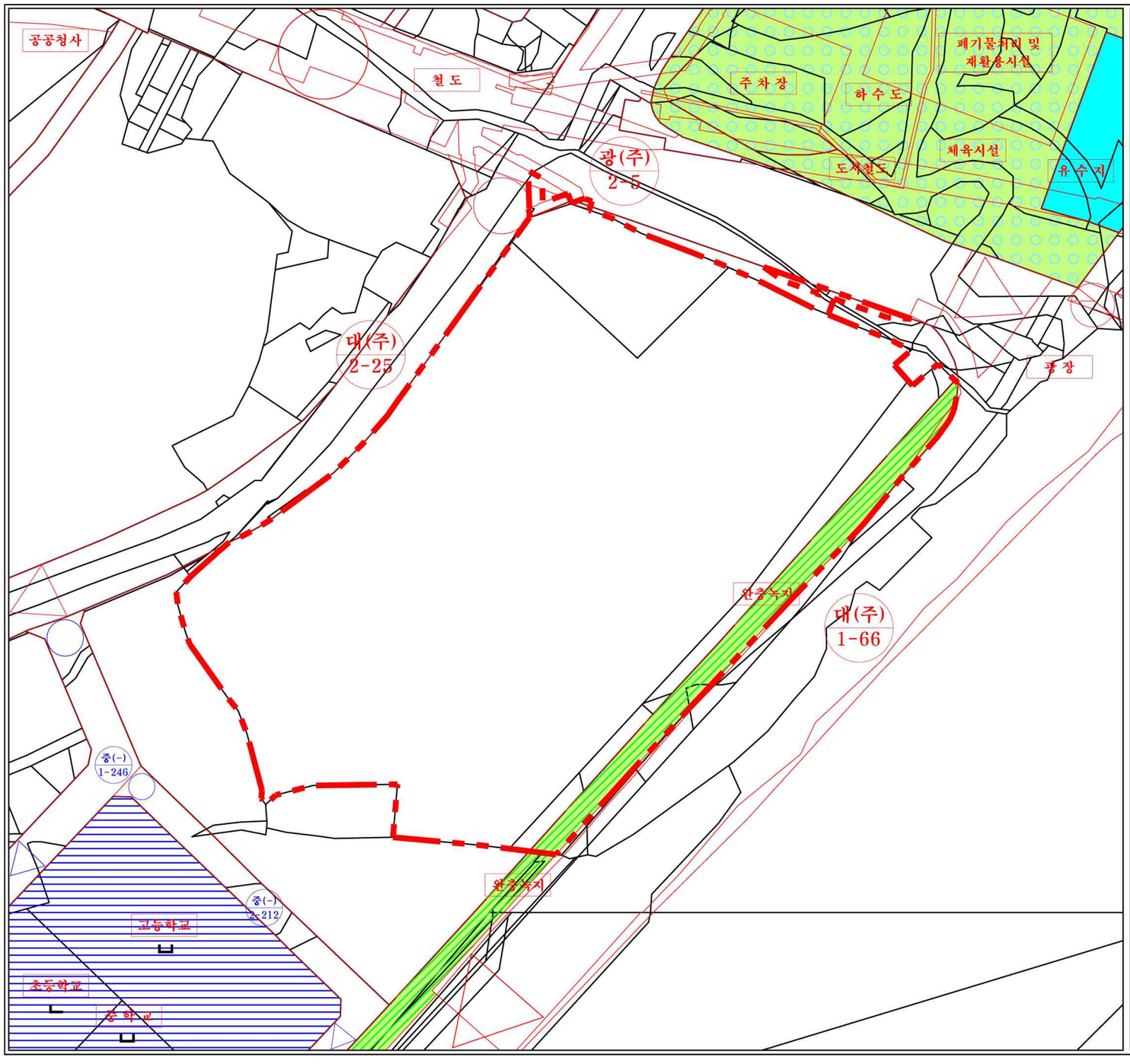
7) 정비계획 결정도


광나루역
지구단위계획구역
광장극동아파트 재건축 정비구역
광장극동아파트 재건축사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)
정비구역 결정도
■ 범 례
구 역 계
지구단위계획구역
지 적 선
N
0
25
50
100
150m


제1종일반주거지역
제2종일반주거지역
(7층이하)
제3종일반주거지역
자연녹지지역
제1종일반주거지역
광장극동아파트 재건축사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)
용도지역 결정도(변경없음)
■ 범 례
구 역 계
지구단위계획구역
지 적 선
용도지역선
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층 이하)
제3종일반주거지역
자연녹지지역
N
0
25
50
100
150m

광장극동아파트 재건축사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

도시계획시설 결정도(기정)



■ 범 례

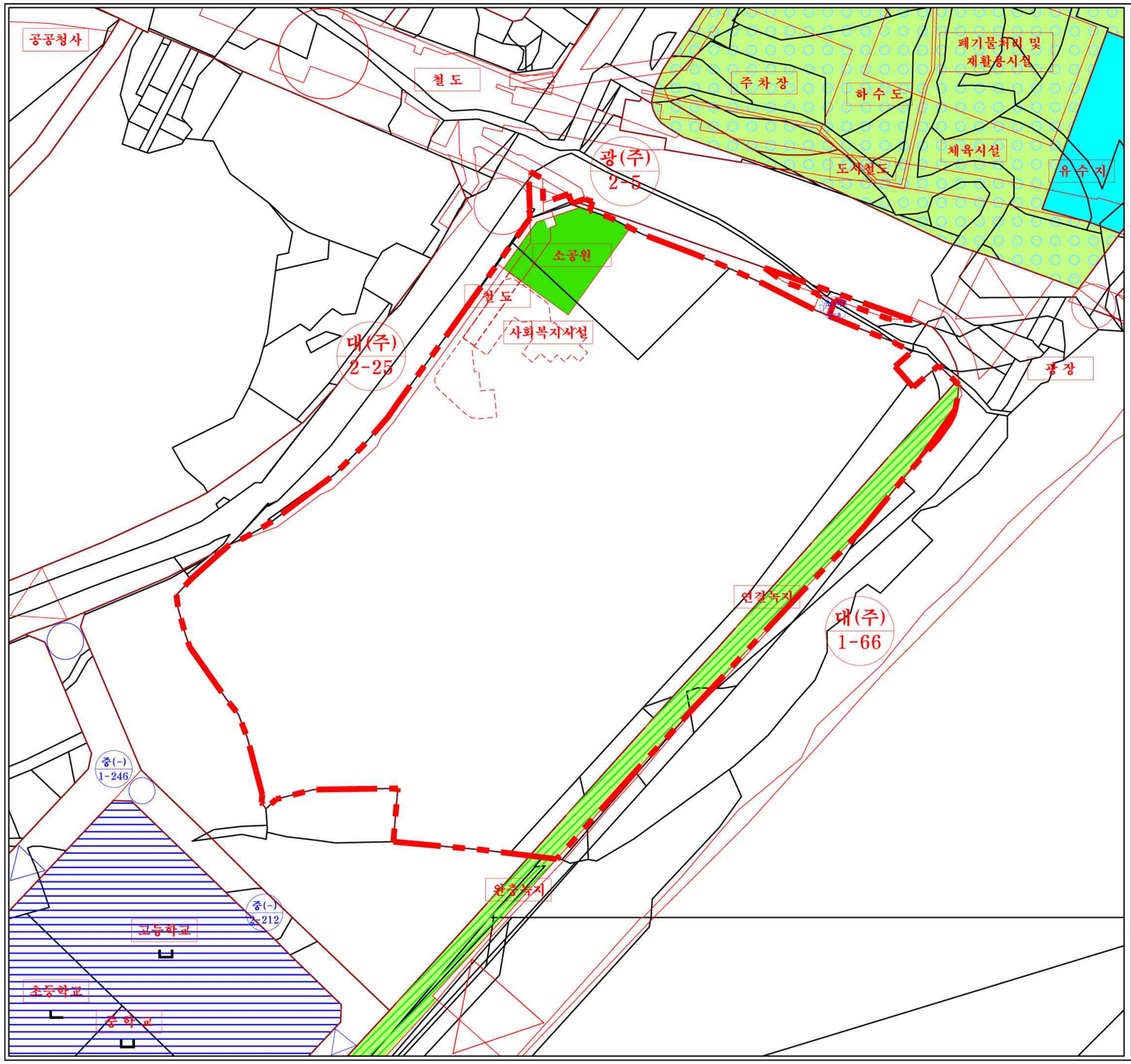
- 구 역 계
- 지 적 선
- 도시계획시설선
- 도시계획도로(대로 이상)
- 도시계획도로(중로 이하)
- 학 교
- 체육시설
- 완충녹지
- 유 수 지

N

0 25 50 100 150m

광장극동아파트 재건축사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

도시계획시설 결정도(변경)



■ 범 례

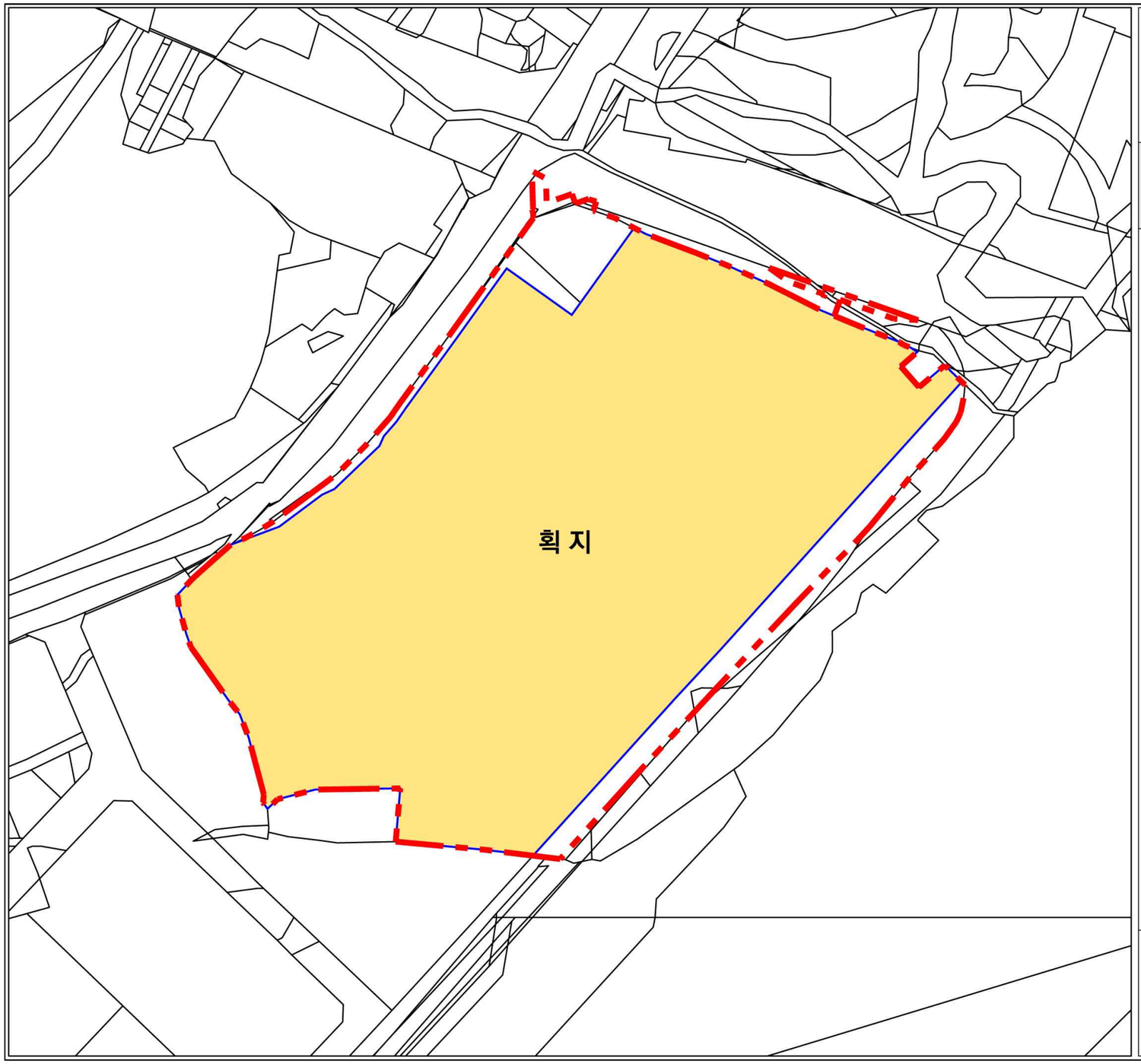
- 구 역 계
- 지 적 선
- 도시계획시설선
- 도시계획도로(대로 이상)
- 도시계획도로(중로 이하)
- 학 교
- 체육시설
- 소공원
- 녹지
- 유수지
- 입체적 결정

N

0 25 50 100 150m

광장극동아파트 재건축사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

가구 및 획지에 관한 결정도



■ 범 례

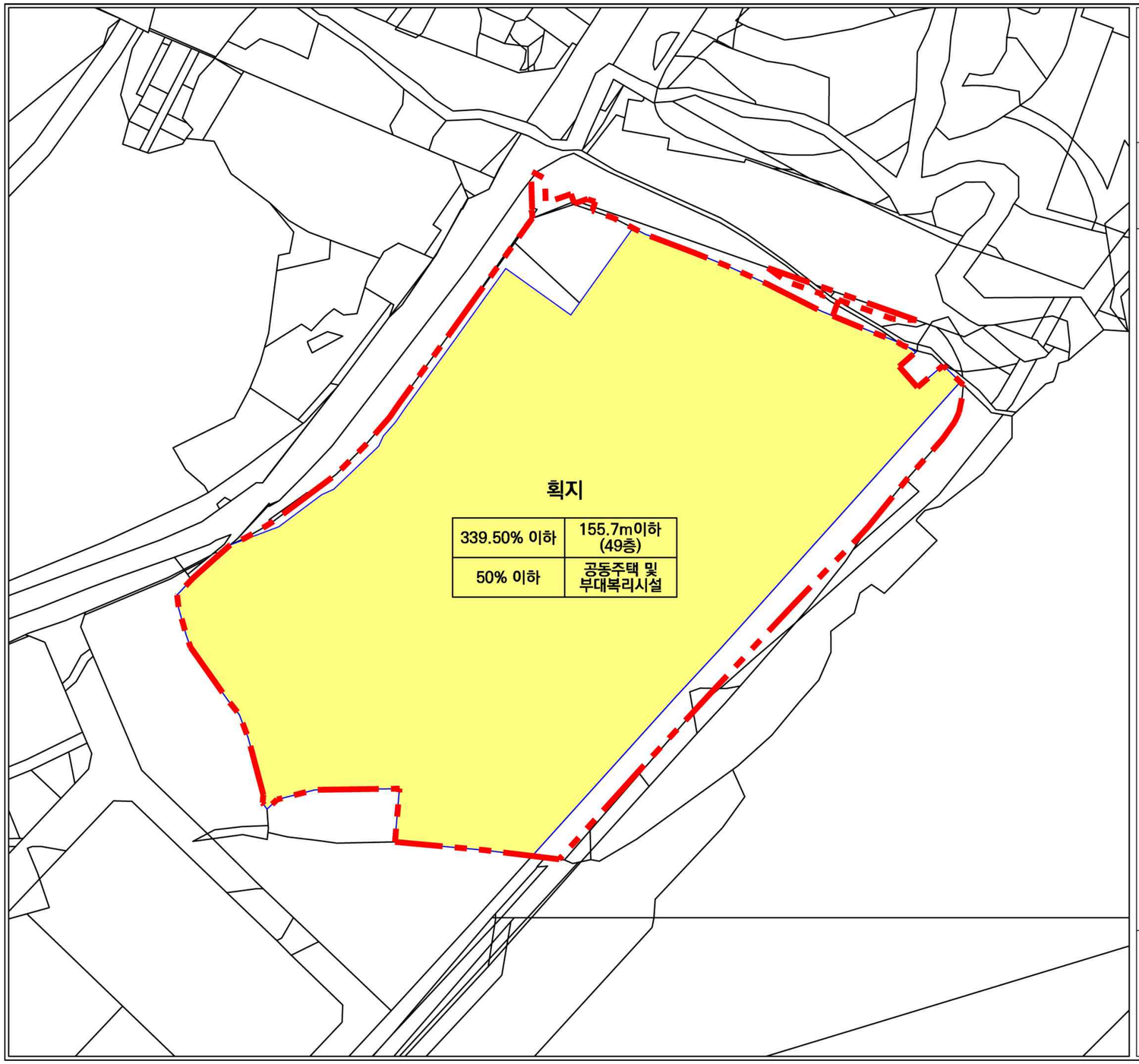
- 구 역 계
- 지 적 선
- 획 지 선
- 획 지

N

0 25 50 100 150m

광장극동아파트 재건축사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도



■ 범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 획 지 선
- 공동주택 및 부대복리시설

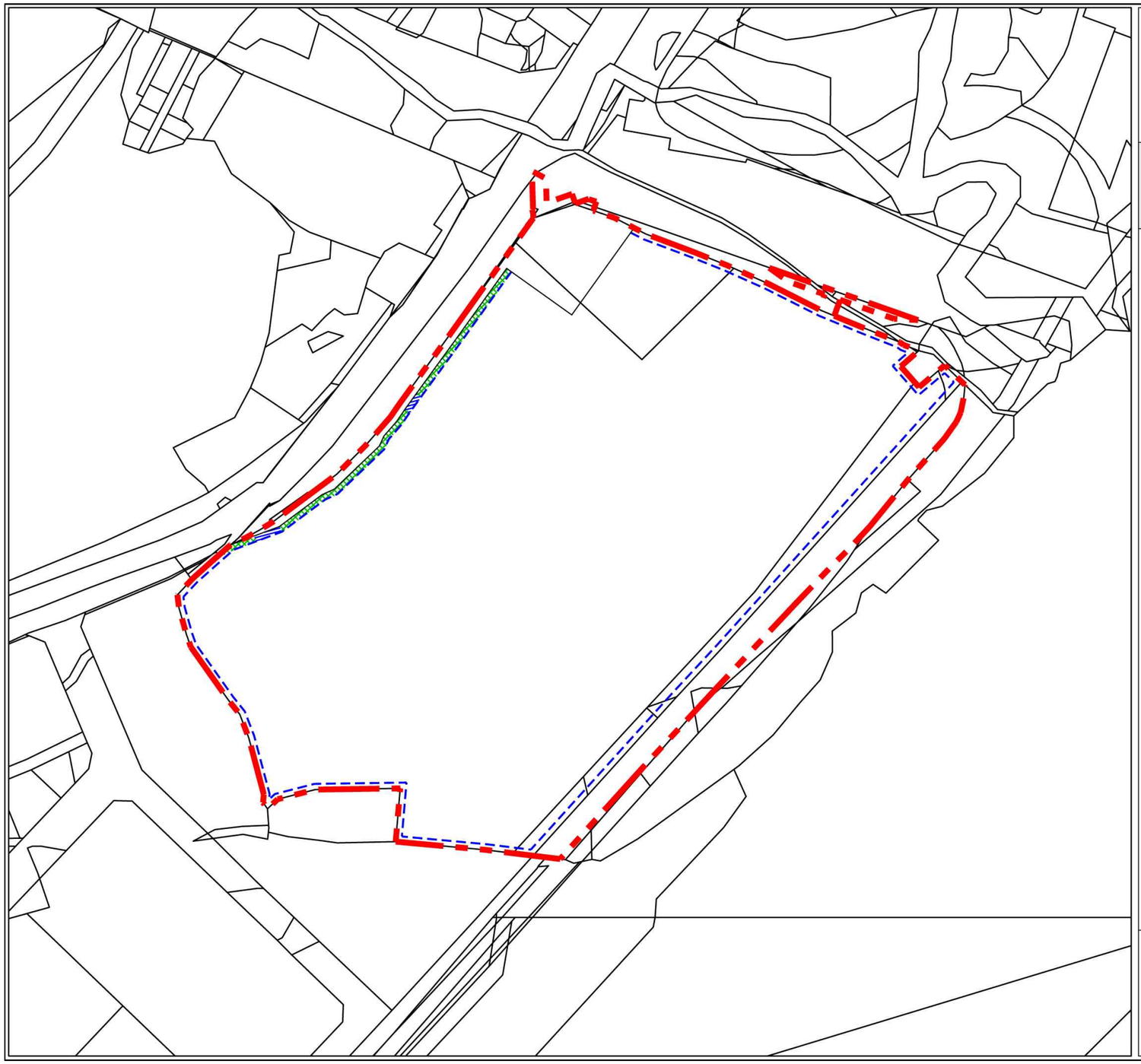
용적률	높이
건폐율	용도

N

0 25 50 100 150m

광장극동아파트 재건축사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

건축물의 건축선에 관한 결정도



■ 범 례

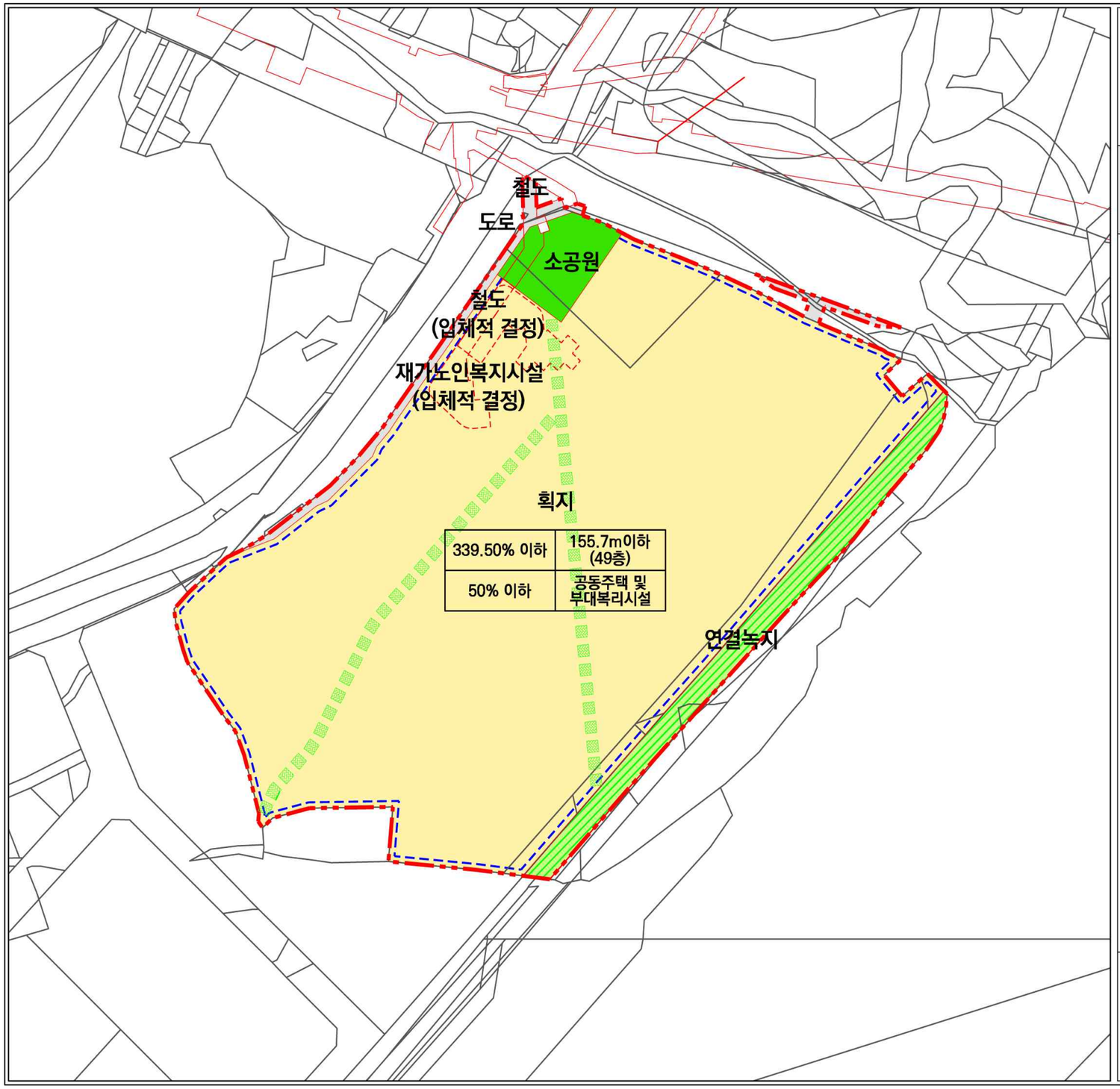
- 구 역 계
- 지 적 선
- 획 지 선
- 건축한계선 3m
- 보도형 전면공지
- 차도형 전면공지

N

0 25 50 100 150m

광장극동아파트 재건축사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

정비계획 결정도



■ 범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 획 지
- 도 로
- 소공원
- 연결녹지
- 철 도
- 건축한계선
- 전면공지
- 입체적 결정
- 공공보행통로

N

0 25 50 100 150m

5. 소요 사업비 추정(공공이 시행하는 경우) : 해당사항 없음

- 이 하 여 백 -

2 토지 및 건축물 조서

1. 토지조서

연번	위 치	지 목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도시계획 시설	소유주	용 도
			지적	편입					
계	광진구 광장동 일대	-	106,814.0	79,417.2	-	-	-	-	-
1	광장동 201-2	도로	5,034.0	232.5	제3종일반 주거지역	-	도로·철도	국·공유지 (서울시)	도로·철도
2	광장동 203-2	철도	3.0	3.0	제3종일반 주거지역	-	도로·철도	국·공유지 (기획재정부)	도로·철도
3	광장동 212-4	공원	105.0	79.8	제3종일반 주거지역	-	완충녹지	국·공유지 (광진구)	완충녹지
4	광장동 212-6	공원	6,365.0	3,914.3	제3종일반 주거지역	-	완충녹지	국·공유지 (서울시)	완충녹지
5	광장동 212-12	대지	60.0	60.0	제3종일반 주거지역	-	-	사유지	공동주택
6	광장동 212-13	전	410.0	410.0	제3종일반 주거지역	-	-	사유지	나대지
7	광장동 218-1	대지	66,973.0	66,973.0	제3종일반 주거지역	-	-	사유지	공동주택
8	광장동 218-12	대지	972.0	163.5	제3종일반 주거지역	-	-	국·공유지 (서울시)	현황녹지
9	광장동 218-20	대지	104.0	104.0	제3종일반 주거지역	-	-	국·공유지 (서울시)	현황녹지
10	광장동 218-22	대지	4,540.0	4,540.0	제3종일반 주거지역	-	-	사유지	공동주택
11	광장동 218-23	대지	2,330.0	2,330.0	제3종일반 주거지역	-	-	사유지	공동주택
12	광장동 218-24	대지	413.0	413.0	제3종일반 주거지역	-	-	사유지	나대지
13	광장동 236	도로	11,789.0	40.5	제3종일반 주거지역	-	도로·철도	국·공유지 (국토교통부)	도로·철도
14	광장동 193-3	도로	7,451.0	4.7	제3종일반 주거지역	-	도로	국·공유지 (서울시)	도로
15	광장동 195-3	전	255.0	138.9	제3종일반 주거지역	-	-	국·공유지 (서울시)	현황녹지
16	광장동 199-5	도로	10.0	10.0	제3종일반 주거지역	-	-	국·공유지 (광진구)	현황녹지

※ 공동주택 용지 : 73,903.0㎡

2. 건축물조서

연번	위치	용도	구조	동수	호수	세대수	준 공 년 도	규 모				노후불량 여부	비고
								건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층 수			
										지하	지상		
합계				18	98	1,344	-	11,807.25	162,921.43	-		-	-
1	광장동 218-1	아파트	철근 콘크리트	1	10	140	1985-09-14	987.1	14,524.53	1	14	노후불량	-
2	광장동 218-1	아파트	철근 콘크리트	1	6	84	1985-09-14	844.26	12,482.69	1	14	노후불량	-
3	광장동 218-1	아파트	철근 콘크리트	1	6	84	1985-09-14	833.94	12,326.04	1	14	노후불량	-
4	광장동 218-1	아파트	철근 콘크리트	1	4	56	1985-09-14	555.96	8,217.36	1	14	노후불량	-
5	광장동 218-1	아파트	철근 콘크리트	1	6	84	1985-09-14	1,018.5	15,061.68	1	14	노후불량	-
6	광장동 218-1	아파트	철근 콘크리트	1	10	140	1989-03-24	980.09	14,234.72	1	14	노후불량	-
7	광장동 218-1	아파트	철근 콘크리트	1	10	140	1989-03-24	980.09	14,270.38	1	14	노후불량	-
8	광장동 218-1	아파트	철근 콘크리트	1	6	84	1989-03-24	574.7	8,387.11	1	14	노후불량	-
9	광장동 218-1	아파트	철근 콘크리트	1	4	56	1989-03-24	359.72	5,189.42	1	14	노후불량	-
10	광장동 218-1	아파트	철근 콘크리트	1	6	84	1989-03-24	796.32	11,766.48	1	14	노후불량	-
11	광장동 218-1	아파트	철근 콘크리트	1	4	56	1989-03-24	394.84	5,805.06	1	14	노후불량	-
12	광장동 218-1	아파트	철근 콘크리트	1	6	84	1989-03-24	574.7	8,387.11	1	14	노후불량	-
13	광장동 218-1	아파트	철근 콘크리트	1	4	56	1989-03-24	359.72	5,189.42	1	14	노후불량	-
14	광장동 218-1	아파트	철근 콘크리트	1	6	84	1989-03-24	557.14	8,100.56	1	14	노후불량	-
15	광장동 218-1	아파트	철근 콘크리트	1	4	56	1989-03-24	394.84	5,805.06	1	14	노후불량	-
16	광장동 218-1	아파트	철근 콘크리트	1	4	56	1989-03-24	668.56	10,044.48	1	14	노후불량	-
17	광장동 218-1	생활 편익 시설	철근 콘크리트	1	1	-	1989-03-24	648.12	2,830.43	1	3	노후불량	-
18	광장동 218-1	교육 연구 시설	철근 콘크리트	1	1	-	1985-09-14	284.05	298.9	1	1	노후불량	-

주) 호수 산정은「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」의 호수밀도 산정기준을 따름

※ 단독주택 수 : 0호, 공동주택 수 : 16개동, 1,344세대

3 기초 조사·확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황

	전 체 인 구		가 옥 주		세 입 자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
주 민	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	1,344	3,830	760	2,166	584	1,664	482.26	12.34

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

※ 인구수: 광장동 세대당 인구 2.85인 적용 (출처: 2025 광진구 통계연보, 2025년 12월 기준)

2. 토지 및 건축물 이용과 소유현황

토지	구 분	전 체 토 지						비 고
		합 계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기 타	
	필지수	16	4		2	6	4	-
	면적(㎡)	79,417.2	73,903.0		823.0	4,274.8	416.4	-

건축물	구 분		동 수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율			
	구조별	연와조	-	-	-	-	-	-
		철근콘크리트조	18	18	100.0%	12.34	12,085.23	167,030.11
		조적조	-	-	-	-	-	-
		벽돌조	-	-	-	-	-	-
	용도별	다가구주택	-	-	-	-	-	-
		다세대주택	-	-	-	-	-	-
		단독주택	-	-	-	-	-	-
		연립주택	-	-	-	-	-	-
		공동주택	16	16	100.0%	12.08	11,153.06	163,900.78
		생활편익시설	1	1	100.0%	0.13	648.12	2,830.43
		교육연구시설	1	1	100.0%	0.13	284.05	298.9
		노유자시설	-	-	-	-	-	-
	경과년수별	10년 미만	-	-	-	-	-	-
		10~20년 미만	-	-	-	-	-	-
		20~30년 미만	-	-	-	-	-	-
		30~40년 미만	18	18	100.0	12.34	12,085.23	167,030.11
		40년 이상	-	-	-	-	-	-
	층수별	1~3층	2	2	11.2%	0.26	932.17	3,129.33
		2~4층	-	-	-	-	-	-
		5~9층	-	-	-	-	-	-
		10층 이상	16	16	88.8%	12.08	11,153.06	163,900.78
	허가유무별	허가	18	18	100.0%	12.34	12,085.23	167,030.11
		무허가	-	-	-	-	-	-

가. 토지의 이용 현황

1) 토지 지목별 현황

구 분	계	대	공원	전	도로	철도	비고
면적(㎡)	79,417.2	74,583.5	3,994.1	548.9	287.7	3.0	-
구성비(%)	100.0	93.9	5.0	0.7	0.3	0.1	-

2) 토지의 소유자별 현황

구 분	계	사유지	시유지	구유지	국유지	비고
면적(㎡)	79,417.2	74,726.0	4,557.9	89.8	43.5	-
구성비(%)	100.0	94.1	5.7	0.1	0.1	-

3) 토지 규모별 현황

구 분	계	90㎡미만	90~500㎡미만	500㎡이상	비고
면적(㎡)	79,417.2	198.0	1,461.9	77,757.3	-
구성비(%)	100.0	0.3	1.8	97.9	-

나. 건축물 이용 현황

1) 건축물 용도별 현황

구분	계	공동주택	생활편익시설	교육연구시설	비고
동수(동)	18	16	1	1	-
구성비(%)	100.0	88.8	5.6	5.6	-

2) 건축물 층수별 현황

구분	계	1~3층	10층이상	비고
동수(동)	18	2	16	-
구성비(%)	100.0	11.2	88.8	-

3) 건축물 구조별 현황

구분	계	철근콘크리트	철골콘크리트	철골철근콘크리트	강구조	연와조
동수(동)	18	18	-	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-	-

4) 건축물 경과년도별 현황

구분	계	10년 미만	10~20년	20~30년	30~40년	40년 이상	비고
동수(동)	18	-	-	-	18	-	-
구성비(%)	100.0	-	-	-	100.0	-	-

5) 건축물 허가 유무별 현황

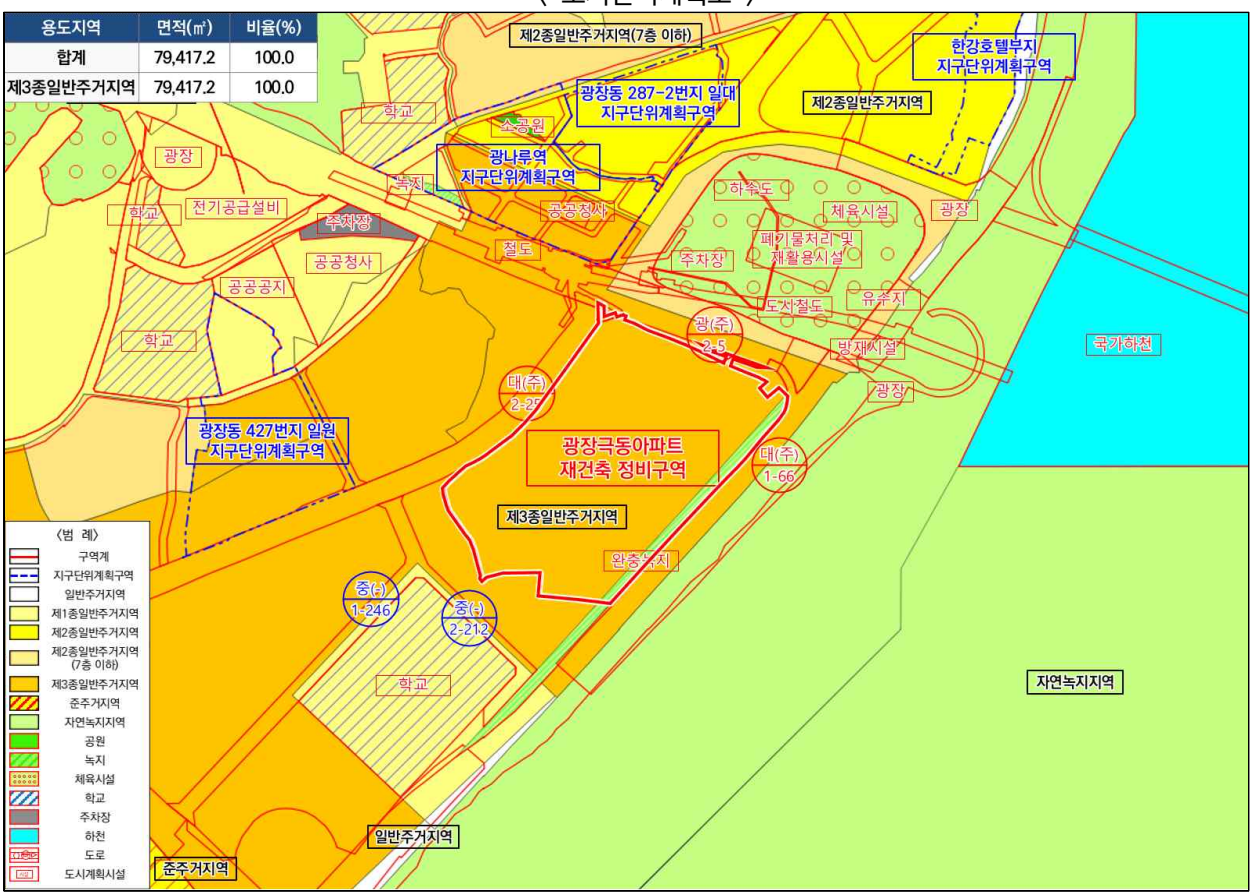
구분	계	허가	특정무허가	신발생무허가	비고
동수(동)	18	18	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-

3. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

구분	시설명	시설의 종 류	위치		규모			설치시설		
			기점	종점	폭원(m)	연장(m)	면적(㎡)	설치시기	설치근거	설치기관
교통시설	도로	대로 2-25	성동교 남단	대로 2-26 교점	20~40	10,000	-	1952. 03.25.	내고23호	-
교통시설	도로	광로 2-5	제1 청계교	상일동 시계	50~60	16,500	-	1958. 11.03.	내고 449호	-
교통시설	철도	도시철도 (광나루 정거장)	(주요경과지) 광장동 283번지 일대		-	-	6,273.8	1990. 10.19.	건설부고시 제695호	
공간시설	완충녹지	완충녹지	광장동 212-4		-	-	38,017	1984. 08.25.	건설부고시 제325호	-

※ ( )는 대상지 내 수치임

〈 도시관리계획도 〉



4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

- 주변교통체계 현황 : 대상지는 아차산로(30m)와 천호대로(50m)로 둘러 쌓여 있으며, 5호선 광나루역과 인접하여 있음
- 보행동선 현황 : 대상지 내 도로 및 아차산로, 천호대로에 보도가 조성되어 있으며, 한강과 인접하여 있음

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

- 대상지 내 16필지의 평균 공시지가는 2025년 1월 1일 기준으로 ㎡당 8,256,675원임
- 현재('25.01.기준) 공동주택공시가격은 (전용75㎡) 약 9.7억원, (전용84㎡) 약 10.9억원, (전용102㎡) 약 12.9억원, (전용126㎡) 약 15.5억원, (전용156㎡) 약 16.3억원
  구역 내 전용 평당 평균 4천3백만원이며, 최근 매매 실거래가 18~21억으로 형성되어 있음
- 임대차 현황은 전세위주로 형성되어 있으며 최근 전세거래가격 (전용84㎡ 기준) 10건 중 최저가는 5억 6천만원이며 최고가는 6.4억원으로 평균 6억원정도로 형성되어 있음

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

가. 시행계획 및 시행방법

- 「도시 및 주거환경정비법」에 의거 재건축구역으로 지정 후, 재건축사업에 의한 관리처분계획 방법에 의함

나. 주민의견

- 정비기반시설은 양호하나 건축물이 노후·불량하여 주거환경이 열악한 지역으로, 주거환경개선 등을 위한 정비사업 추진을 희망하는 토지등소유자가 약 73.0%로 입안제안동의 기준(토지등 소유자 50% 이상 및 토지면적 1/2 이상)을 충족하여 신청하였음
- 이후 정비계획 입안 절차를 통하여 주민 의견을 조사하고 사업을 추진하고자 함

7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

- 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 지역. 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
  - 광장동 : 동명은 '조선시대에 양주군 고양주면의 광진리와 장의리가 통합되었으므로 광진리의 광(廣)자와 장의리의 장(莊)자를 따서 광장리라고 한 것'에서 유래한다. 광장리 지역은 광진리·장의리 외에 산의리 이룹가 1914년에 경기도 고양군 뚝도면에 속하여 광장리로 불리다가 1950년부터 광장동으로 고쳐서 지금에 이르고 있다. 광장동 이름의 유래는 광진구의 이름인 '광진(廣津)'에 대한 기록이기도 함.

8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황

구 분	토지등소유자	토지면적
권리유형	토지 및 건축물 소유자	권리자가 소유하고 있는 토지면적
총 소유자수 (토지면적)	1,348명	78,843.4㎡
동의자수 (동의 토지면적)	984명	53,096.3㎡
동의율(%)	73.0%	67.3%

9. 기존수목의 현황

- 향후 아파트 단지 내 기존 수목현황을 조사하여, 양호한 수목 등은 계획 공원 및 녹지 내 수목 이식할 수 있도록 수목 이식 기부 계획을 수립토록 하겠음

10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

- 도시정비법 주민 제안 동의요건을 확보하여, 금회 정비계획 입안 제안하는 사항으로 지속적으로 주민공람 등 의견을 수렴하여 관련절차를 이행하도록 하겠음

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

- 향후 사업시행인가 시 구체적인 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사에 대한 의견 수렴하겠음

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모

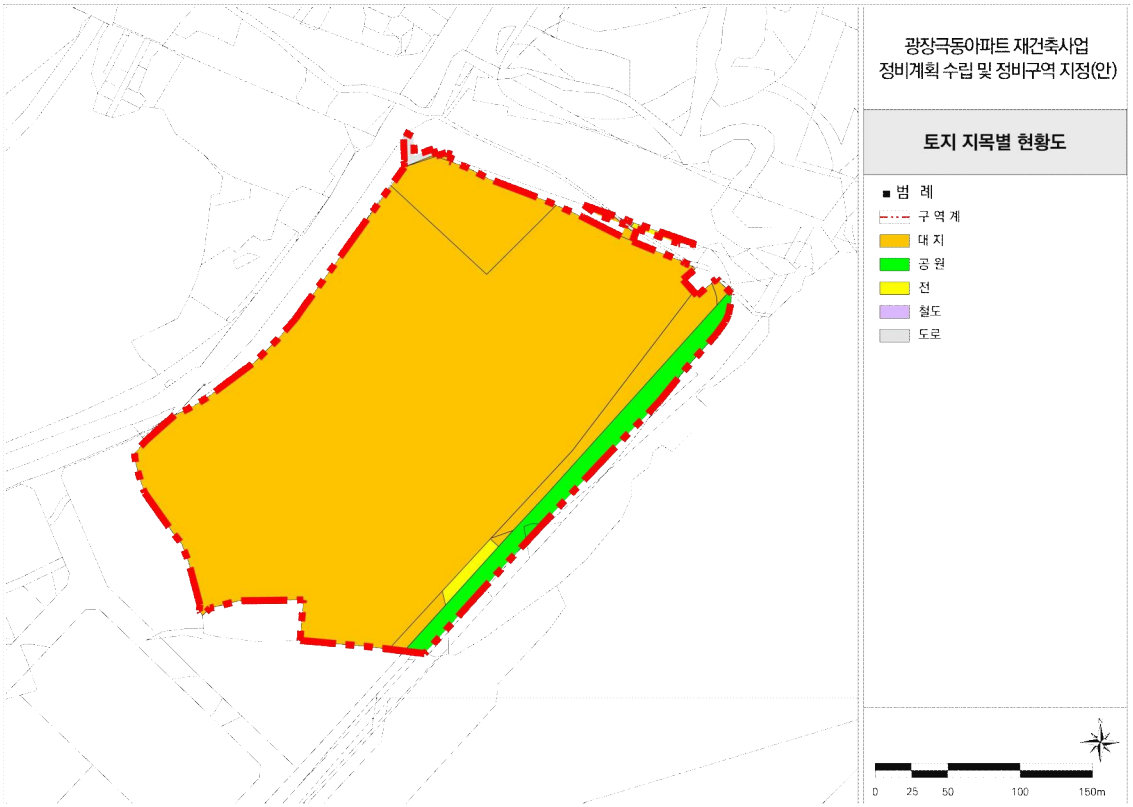
- 해당사항 없음

13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

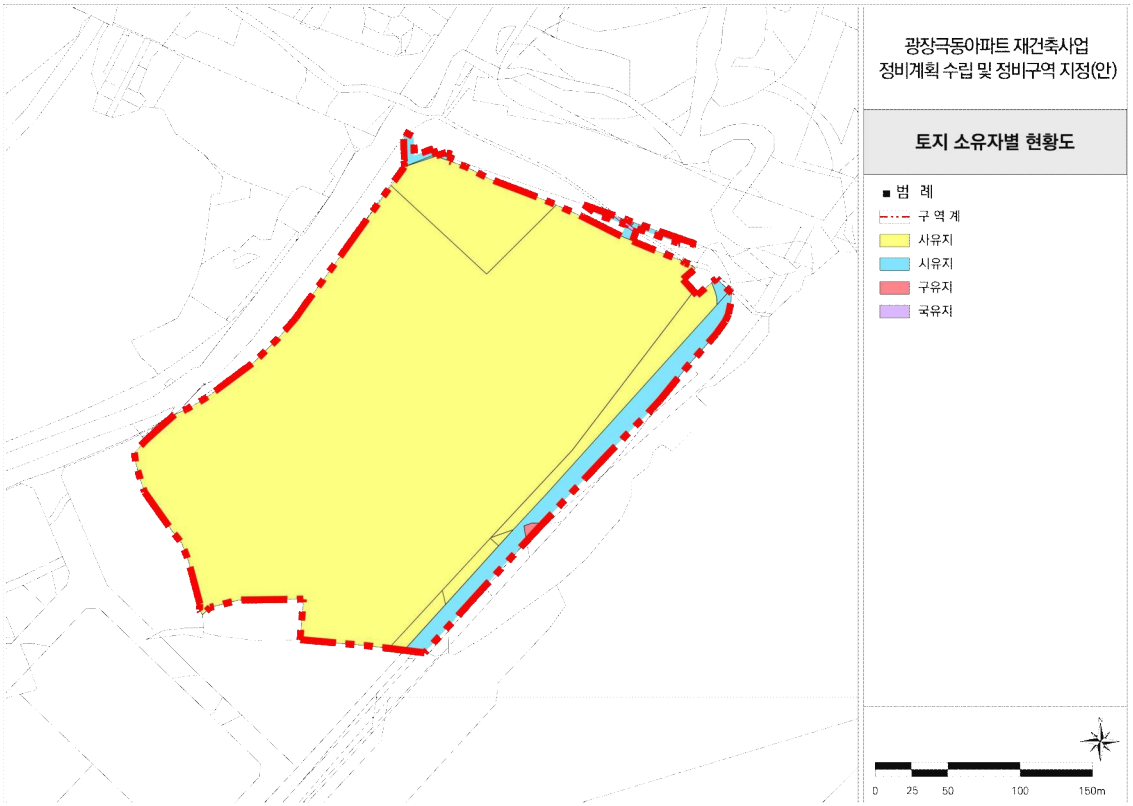
- 본 대상지는 현재 토지등소유자 동의를 통해서 정비계획 입안 제안하는 사항으로, 향후 구역 내 토지등소유자의 과반수가 추진위원회 구성 단계를 생략하는 데 동의하면, 공공지원을 통해 조합직접설립 추진 중

14. 기초조사 현황도

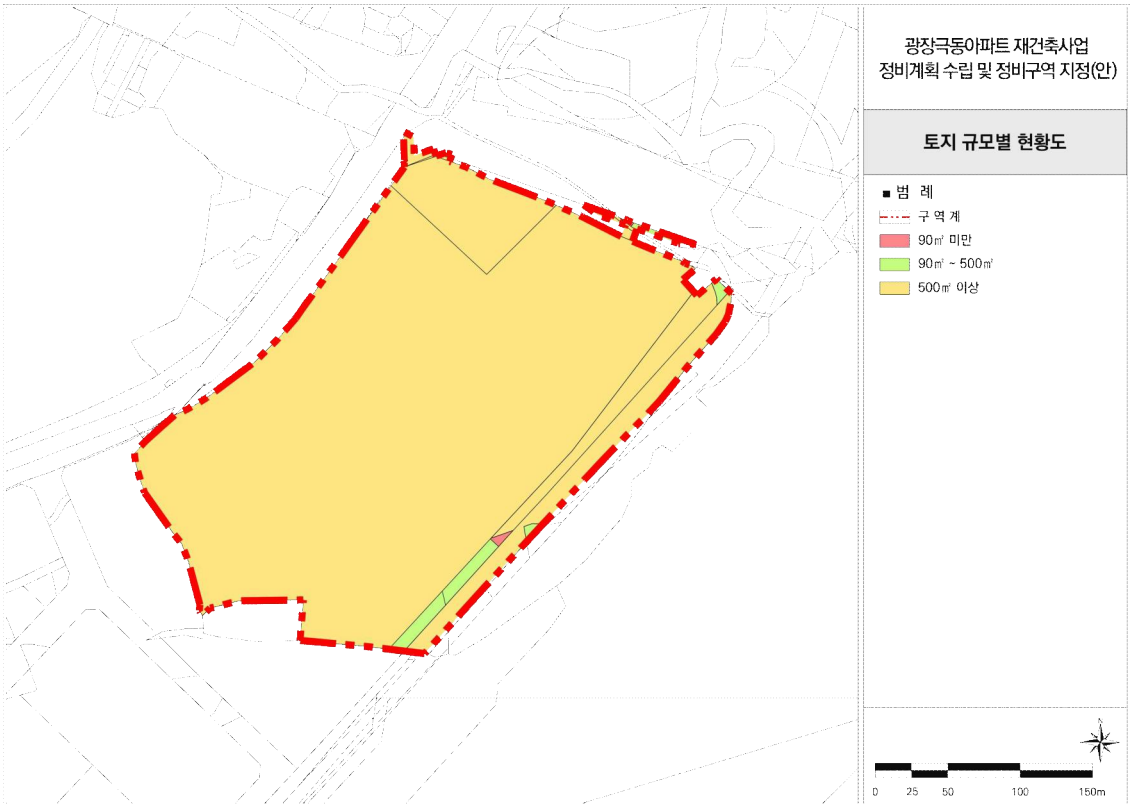
1) 토지 지목별 현황도



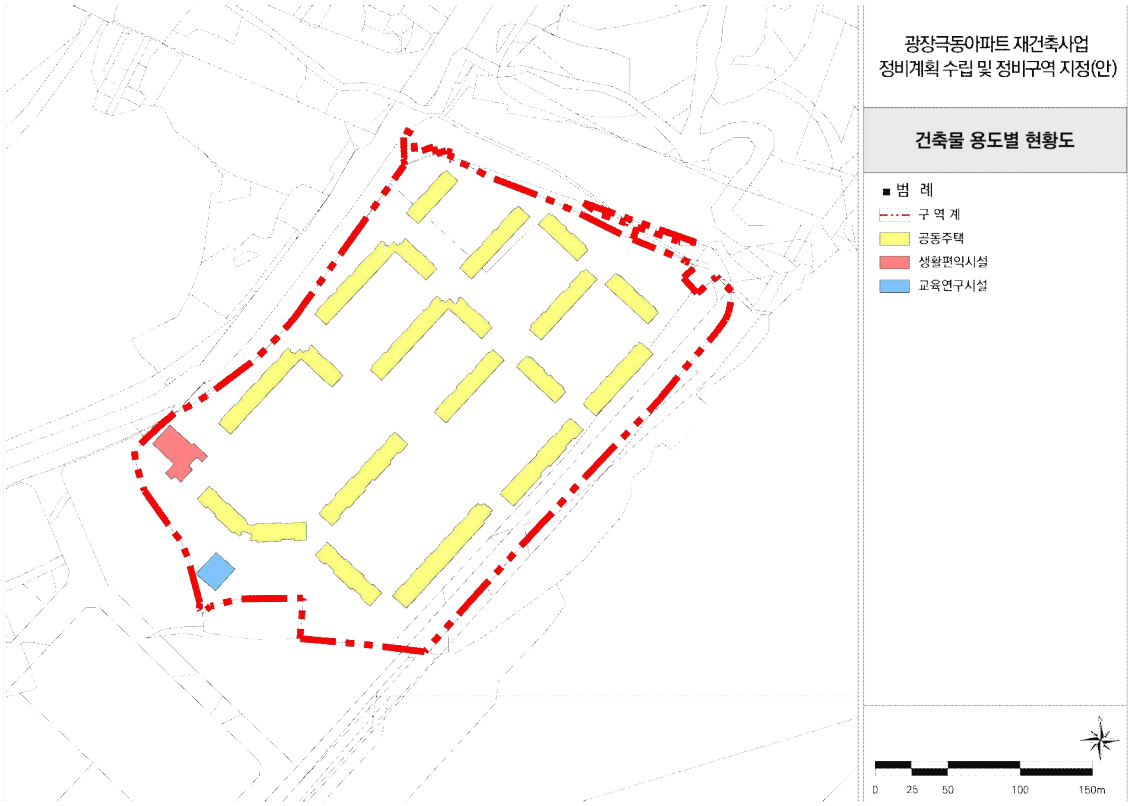
2) 토지 소유자별 현황도



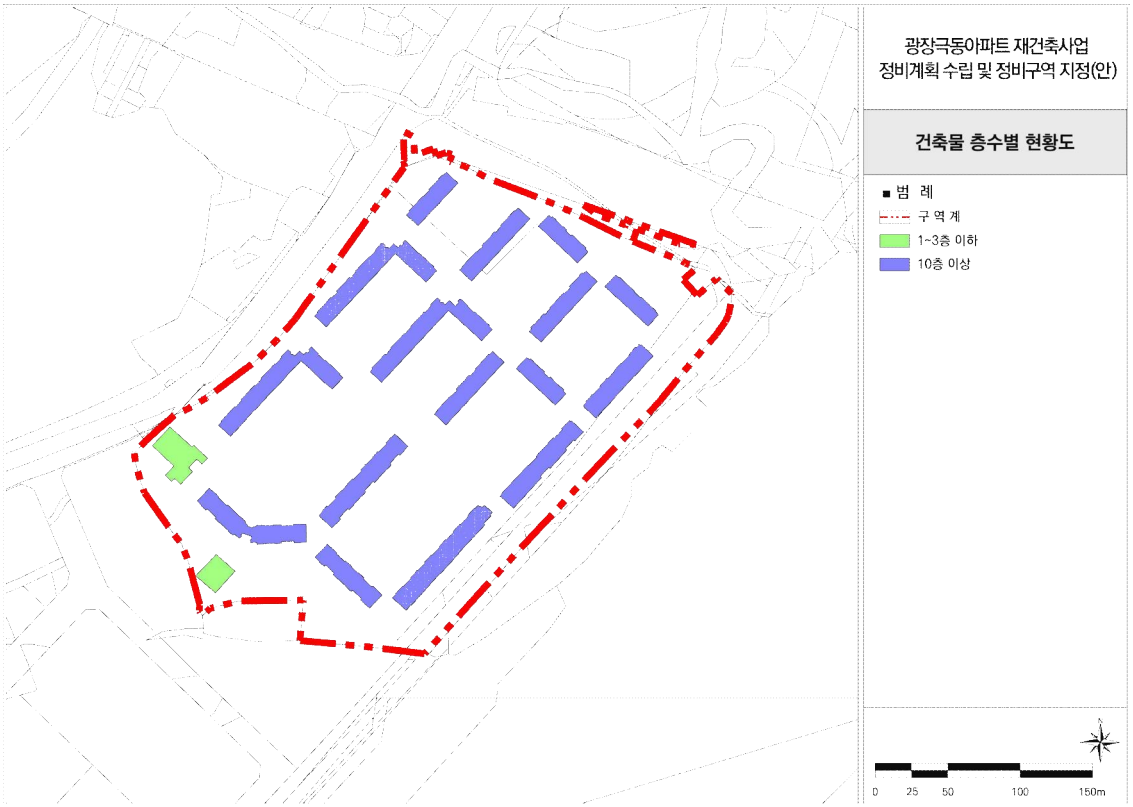
3) 토지 규모별 현황도



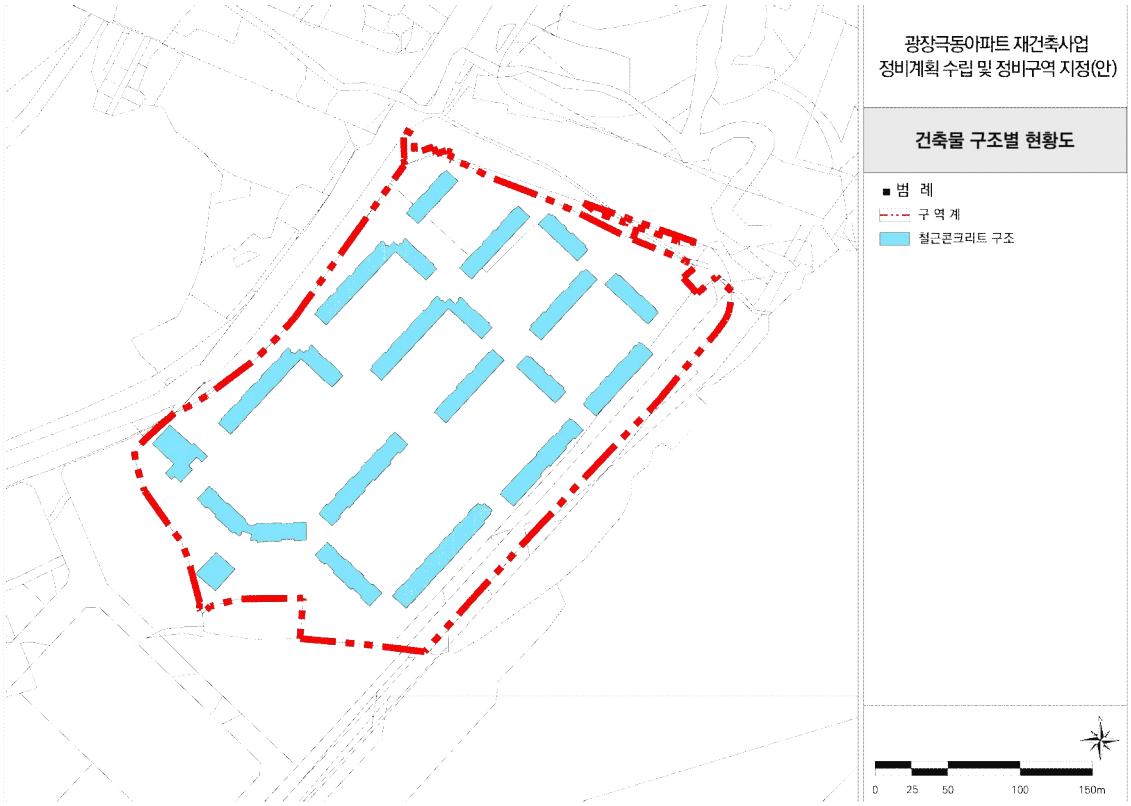
4) 건축물 용도별 현황도



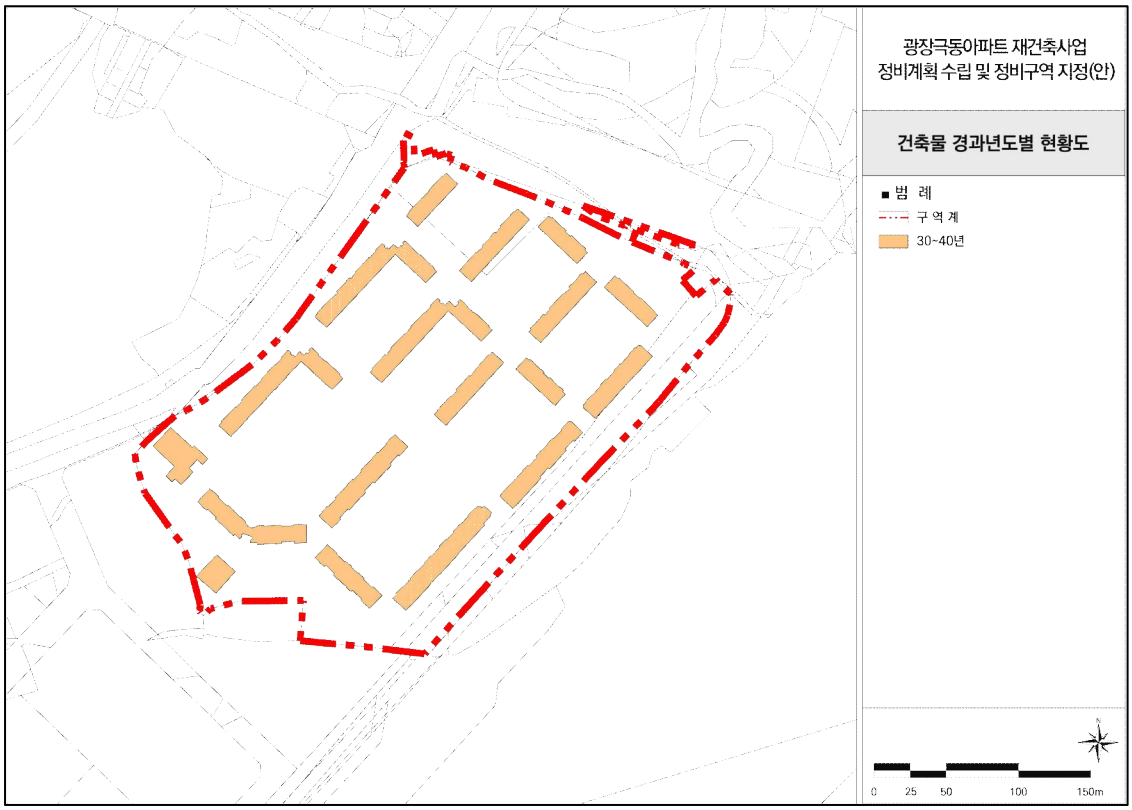
5) 건축물 층수별 현황도



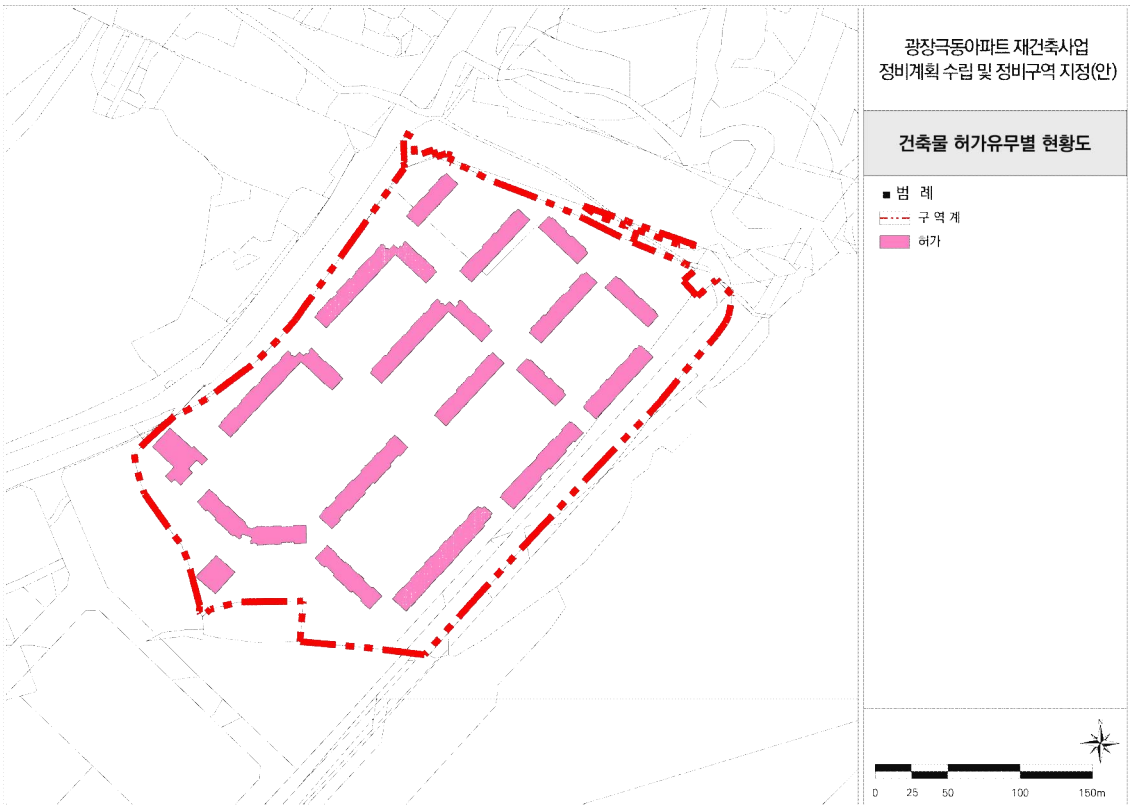
6) 건축물 구조별 현황도



7) 건축물 경과년도별 현황도



8) 건축물 허가유무별 현황도



2 지구단위계획 결정(안)

1 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서

2 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도

1 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정조서

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

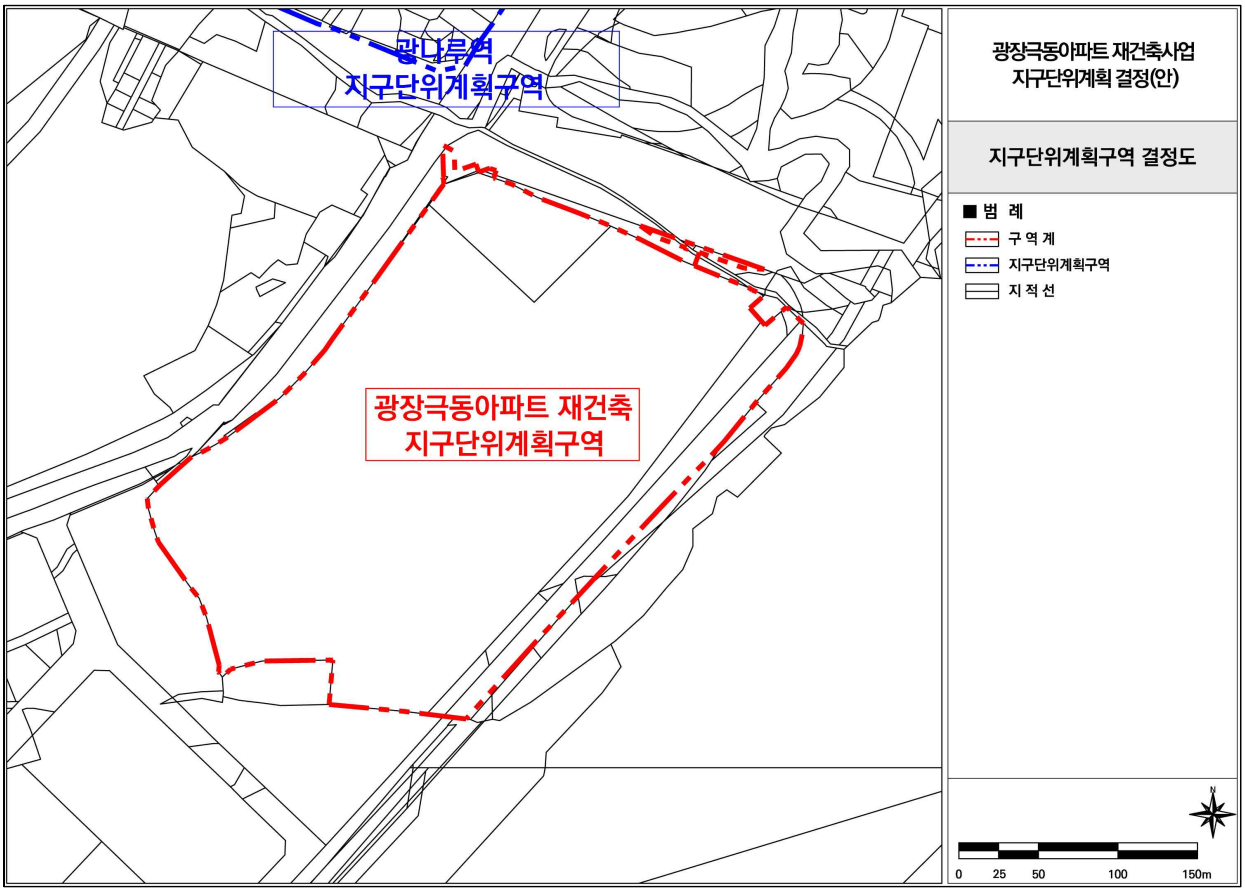
가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	지구단위계획구역 명칭	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	광장극동아파트 재건축 지구단위계획구역	광장동 218-1번지 일원	-	증)79,417.2	79,417.2	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

구분	구역명	면적(㎡)	결정(변경)사유
신설	광장극동아파트 재건축 지구단위계획구역	79,417.2	• 광장극동아파트 재건축사업에 따라 지구단위계획구역 결정

〈 지구단위계획구역 결정도(안) 〉



2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

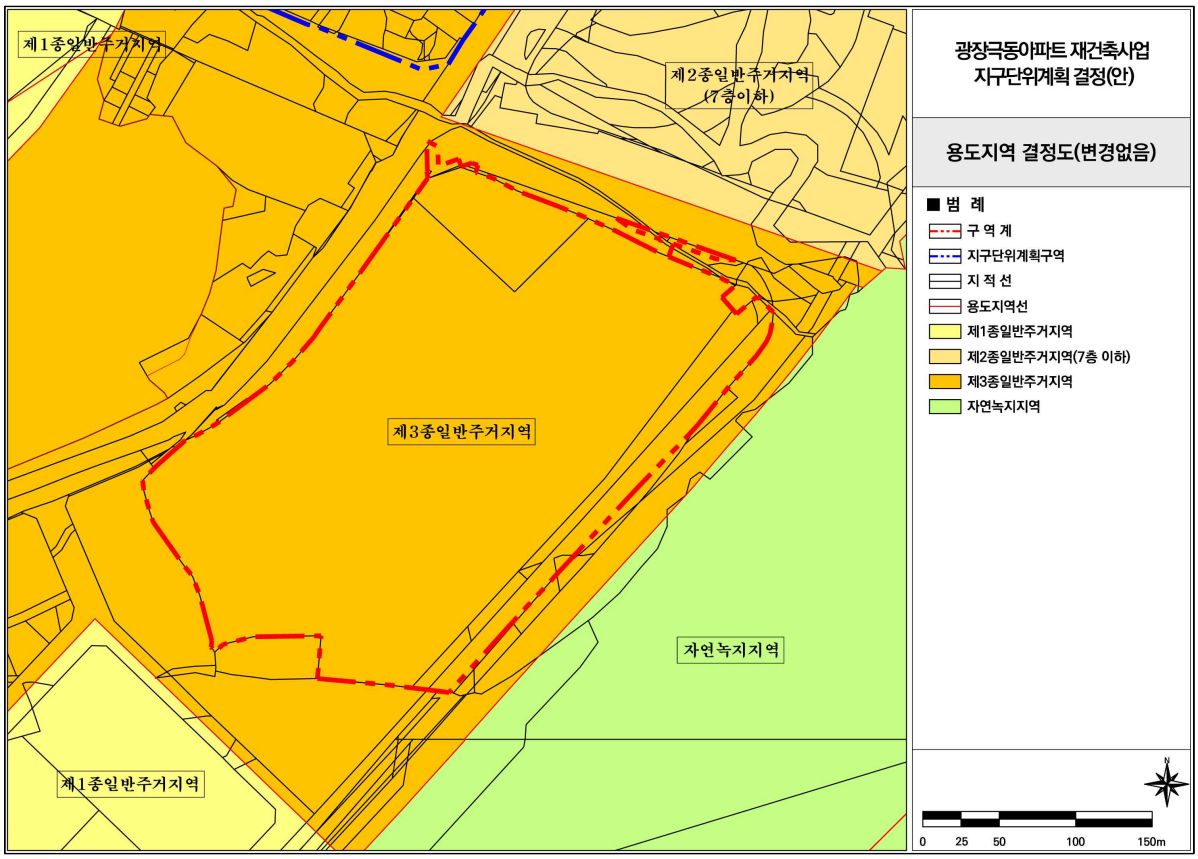
가. 용도지역 결정 조서 (변경없음)

구분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
주거지역	소 계	79,417.2	-	79,417.2	100.0	-
	제3종일반주거지역	79,417.2	-	79,417.2	100.0	-

나. 용도지구 결정 조서

- 해당사항 없음

〈 용도지역·지구 결정도(변경없음) 〉



다. 도시계획시설에 관한 결정조서

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	5	50~60	주간선 도로	16,500	제1 청계교	상일동 시계	일반 도로	-	내고449호 (58.11.3)	-
변경	광로	2	5	50~60 (50~55)	주간선 도로	16,500 (109)	제1 청계교	상일동 시계	일반 도로	-	내고449호 (58.11.3)	일부 확폭 및 철도 중복결정
기정	대로	2	25	20~40	주간선 도로	10,000	성동교 남단	대로 2-26 교점	일반 도로	-	내고23호 (52.3.25)	-
변경	대로	2	25	20~40 (31~37)	주간선 도로	10,000 (244)	성동교 남단	대로 2-26 교점	일반 도로	-	내고23호 (52.3.25)	일부 확폭 및 철도 중복결정
신설	소로	2	a	8	국지도로	8 (8)	광로 2-5 교점	광장동 218-1	일반 도로	-	-	-

※ ( )는 대상지 내 수치임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 2-5	광로 2-5	• 일부 구간 확폭 - 폭 50~60m(50~55m) - 연장 16,500m(109m)	• 원활한 교통처리를 위한 일부 구간 확폭 • 도시계획시설(철도) 선형 변경에 따른 중복결정
대로 2-25	대로 2-25	• 구역 내 도로 확폭 - 폭 20~40m(31~37m) - 연장 10,000m(244m)	• 아차산로의 교통량을 고려하여 폭원 확대 • 도시계획시설(철도) 선형 변경에 따른 중복결정
-	소로 2-a	• 도로 신설 - 폭 8m, 연장 8m	• 천호대로변 진출입을 위한 진출입구 개설

나) 철도

■ 철도 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종 류	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
			기점	종점	주요경과지				
기정	철도 (5호선)	도시철도 (광나루정거장)	-	-	광장동 238번지 일대	-	6,273.8 (146.6)	건고695호 (90.10.19)	• 중복결정 (광로2-5, 대로2-25, 공원) • 일부 입체적 결정 (입체적 도시계획시설 결정조서 참조)
변경							6,940.2 (502.2)		

※ ( )는 대상지 내 수치임

■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	철도 (5호선)	광장동 218-1 일대	길이(m)	-	증) 42	42	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				폭(m)	-	증) 7.4	7.4		
				높이(m)	-	증) +11.15 ~ +21.6	+11.15 ~ +21.6		
				수평투영 면적(㎡)	-	증) 310.8	310.8		
				세부사항	• 입체적 결정 범위 - 지상1층:면적=179.15㎡ 높이=+17.8m~21.6m - 지하1층:면적=237.47㎡ 높이=+11.15m~17.8m				

■ 철도 결정(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
철도 (5호선)	• 광나루정거장 3번 출입구 이설 - 면적 : 6,273.8㎡ → 6,940.2㎡ (증) 666.4㎡	• 아차산로 도로 확장으로 광나루정거장 3번 출입구가 도로에 저촉되어 이설하는 사항임
	• 극동아파트 획지 내 철도 입체적 도시계획시설 결정 - 길이 : 42m, 폭 : 7.4m - 높이 : +11.15m ~ +21.60m - 수평투영면적 : 310.8㎡	

2) 공간시설

가) 공원

■ 공원 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공원	소공원	광장동 218-1 일대	-	증) 2,017.6	2,017.6	-	철도와 중복결정

■ 공원 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	소공원	• 소공원 신설 - 면적 : 2,017.6㎡	• 접근성이 높은 광장사거리변 소공원 신설

나) 녹지

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	녹지	완충녹지	구의매립지 강변1로변	38,017.0 (4,129.4)	감) 4,129.4	33,887.6	건고325호 (84.8.25)	-
신설	-	녹지	연결녹지	광장동 212-6번지 일대	-	증) 4,129.4	4,129.4 (4,129.4)	-	-

※ ( )는 대상지 내 수치임

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	완충 녹지	• 면적 변경 - 면적 : 38,017.0㎡→ 33,887.6㎡ (감 4,129.4㎡)	• 한강변 접근성 개선 향상을 위하여 완충녹지 일부를 연결녹지로 변경
-	연결 녹지	• 연결녹지 신설 - 면적 : 4,129.4㎡ 신설	

3) 공공·문화체육시설

가) 사회복지시설

■ 사회복지시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	사회 복지시설	재가노인 복지시설	광장동 218-1 일대	-	증) 2,054.6	2,054.6 (입체적결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적 결정)

※ 2,054.6㎡는 수평투영면적

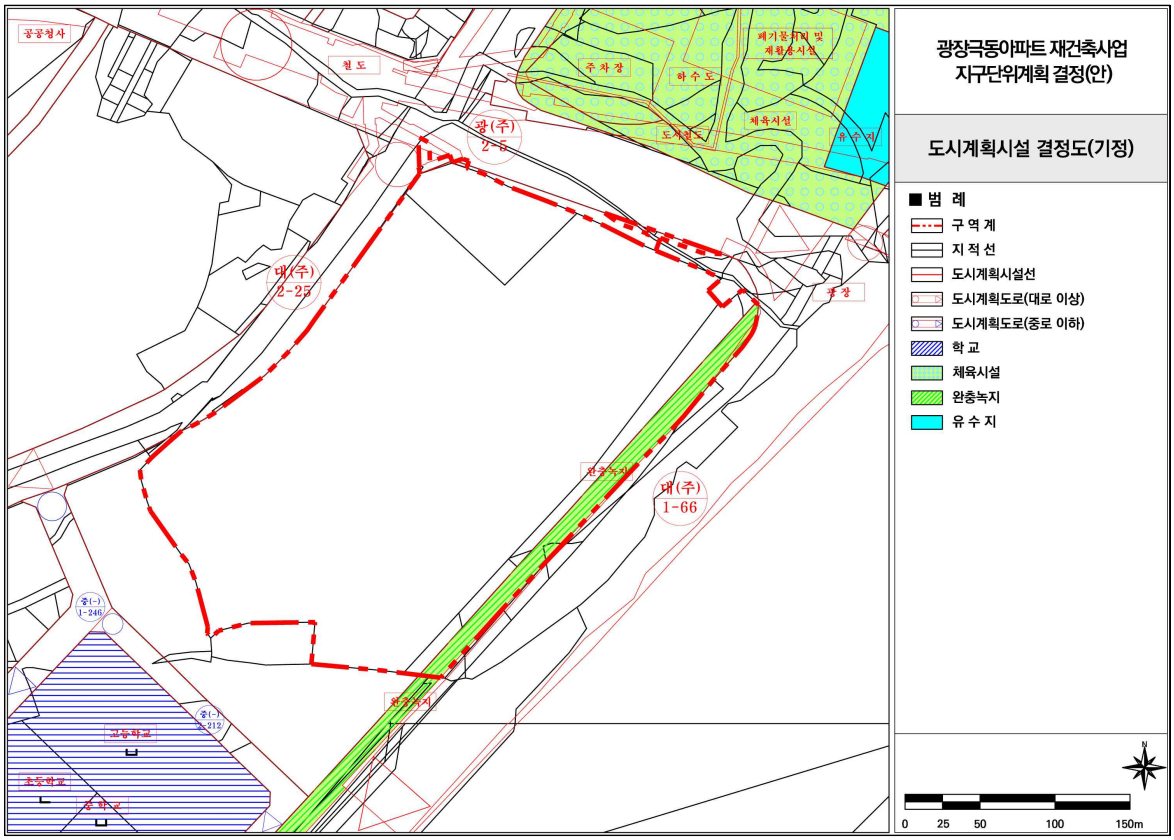
■ 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	사회 복지시설	광장동 218-1 일대	층	-	지하1층, 지상2층	지하1층, 지상2층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				수평투영면적 (㎡)	-	증) 2,054.6	2,054.6		

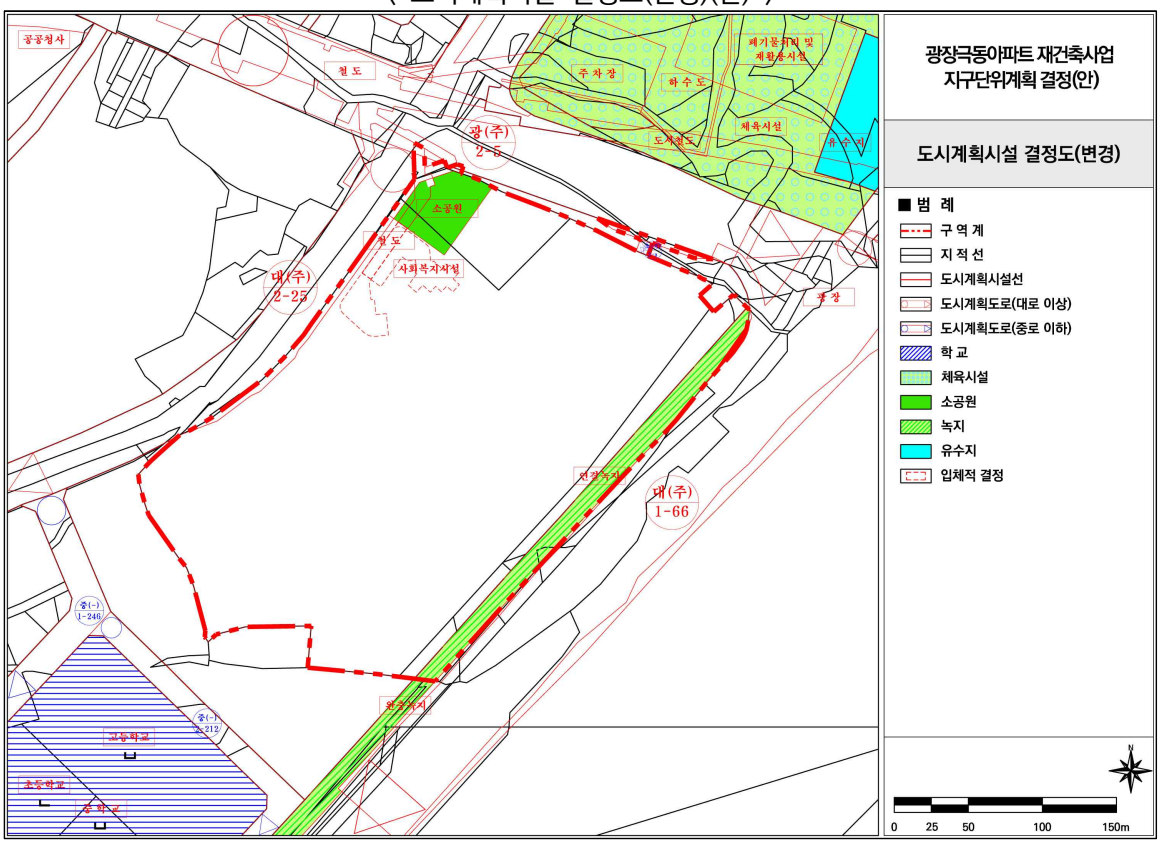
■ 사회복지시설 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회 복지 시설	• 사회복지시설 입체적 도시 계획시설 결정(입체적 결정) - 층수 : 지하1층, 지상2층 - 연면적 : 2,000㎡ - 수평투영면적 : 2,054.6㎡	• 광진구 필요시설 검토의견 및 초고령화사회 대비, 향후 수요 대응 및 지역별 편중 발생 해소를 위하여 도시계획시설 입체적 결정을 통한 사회복지시설 신설

〈 도시계획시설 결정도(기정) 〉

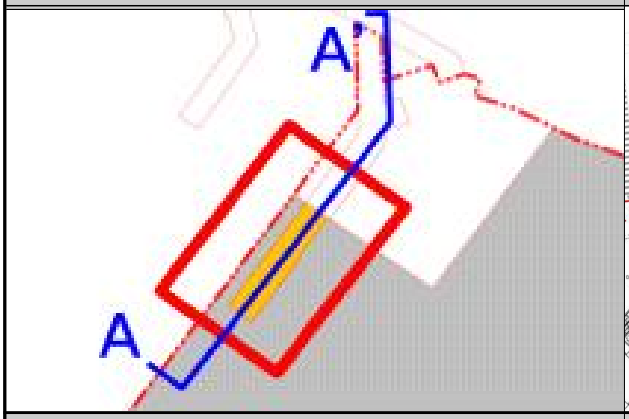


〈 도시계획시설 결정도(변경)(안) 〉

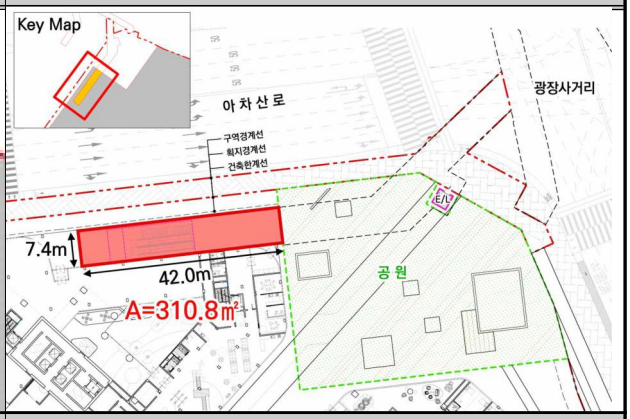


〈 입체적 도시계획시설(철도) 결정도 〉

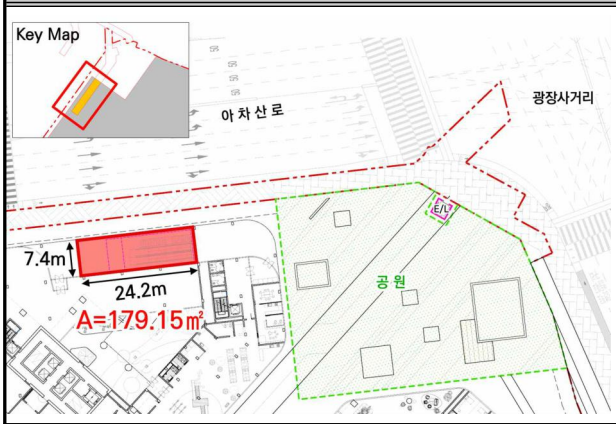
KEY-MAP



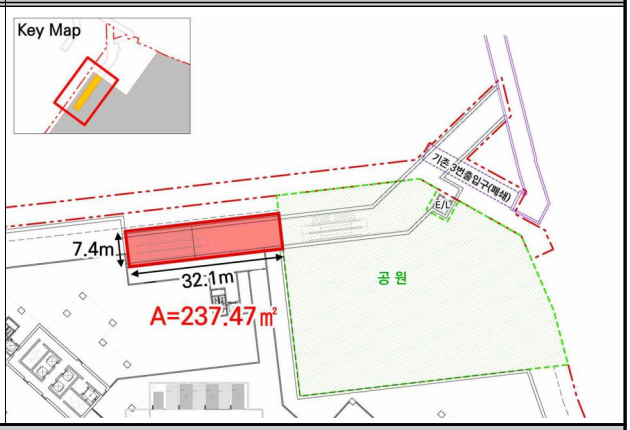
입체적 도시계획시설 결정구간



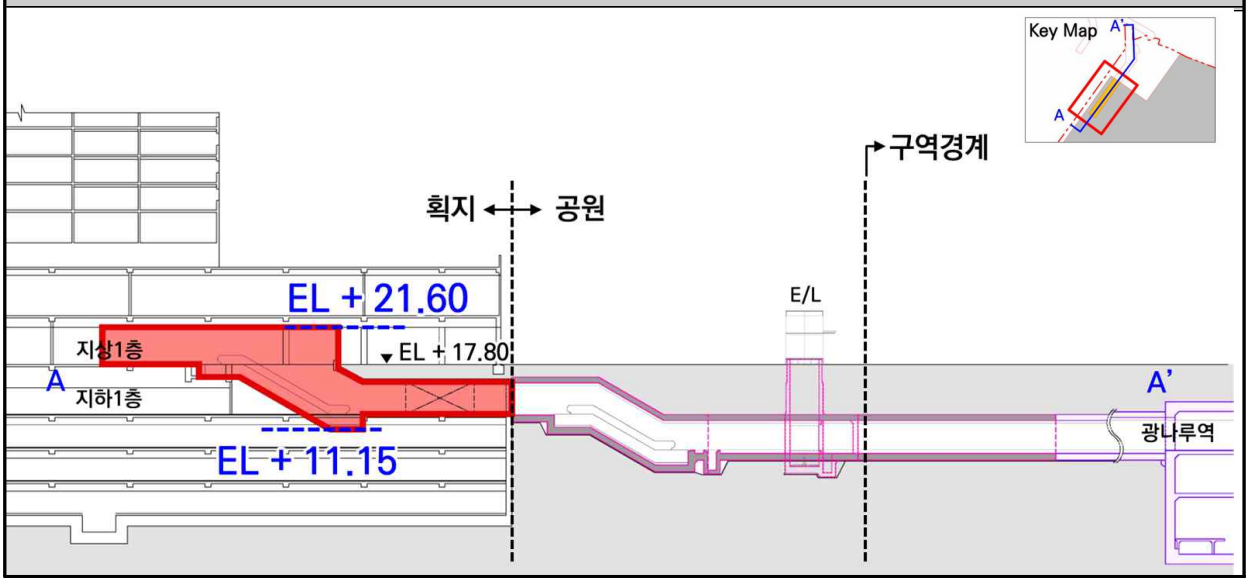
평면도(지상 1층)



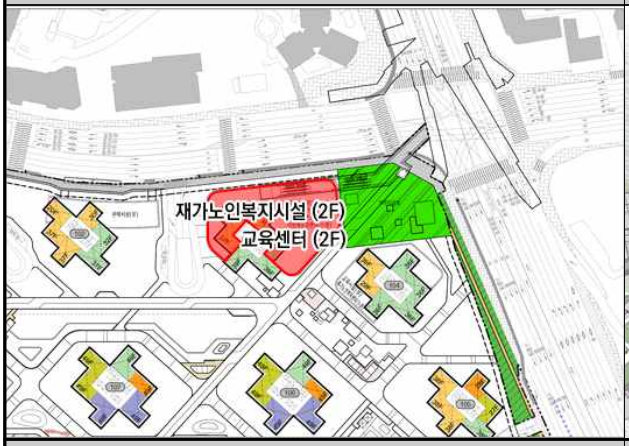
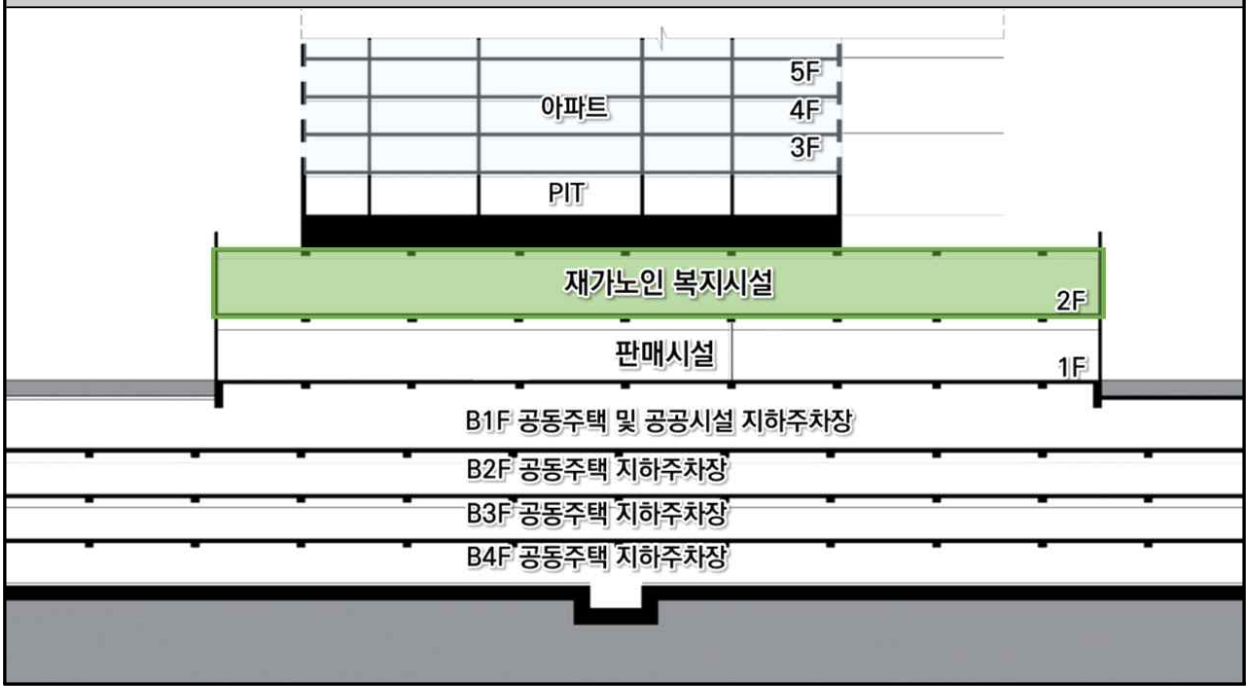
평면도(지하 1층)



단면도



〈 입체적 결정도 〉

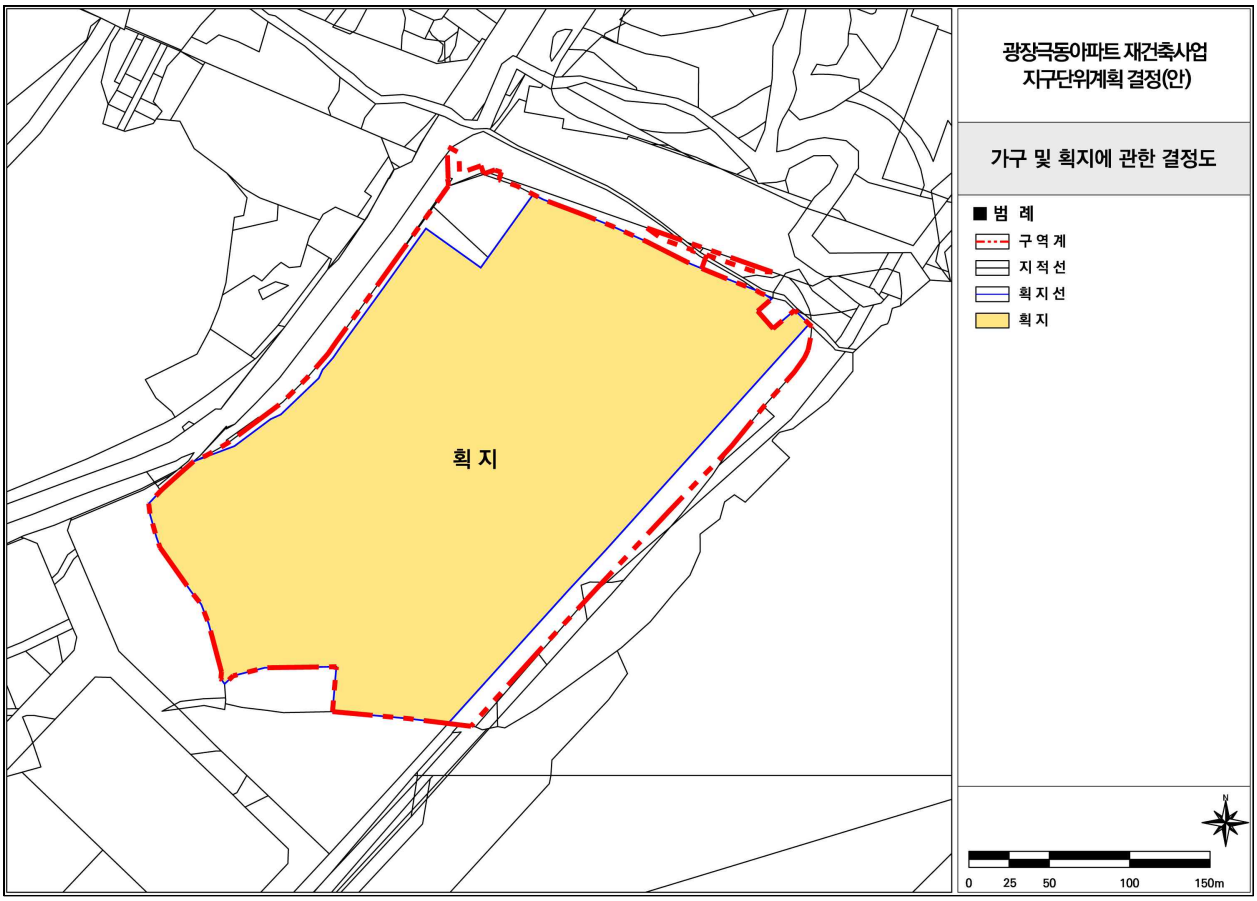
KEY-MAP	조감도
	
평면도(지상 1층)	**평면도(지상 2층)**
	
단면도	
	

3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분	획 지	위치	면적(㎡)	비 고
신설	획지	광장동 218-1번지 일원	71,647.0	공동주택 및 부대복리시설

〈 가구 및 획지에 관한 결정도(안) 〉



나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정조서

구분		가구	용 도	비 고
신설	허용용도	획지	• 「건축법」 시행령 [별표1] 제2호에 의한 공동주택 • 「주택법」 제2조 제13호·제14호, 「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조 단지안의 부대시설·복리시설 • 「건축법」 시행령 [별표1] 제11호에 의한 노유자시설 • 「건축법」 시행령 [별표1] 제3호에 의한 제1종 근린생활시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

가) 건폐율 계획

구분	지 역	계획내용	비고
신설	제3종일반주거지역	50% 이하	-

나) 용적률 계획

구분	용 적 률					비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	법적상한 완화용적률	
신설	210%이하	230%이하	250%이하	300%이하	339.50%이하	-

주) 용적률계획은 「도시 및 주거환경정비법」 제66조제2항 및 시행령 제55조의 '정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당'하는 경우 법적상한용적률(300%)의 100분의 120까지 완화하는 사항으로 서울특별시 도시계획위원회 및 건축위원회 심의에서 최종 확정

■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분	인센티브			비 고
	돌봄시설	우수디자인 +장수명주택	공공보행통로	
신설	5%	10%	8.9%	총 20% (최대 20%)

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

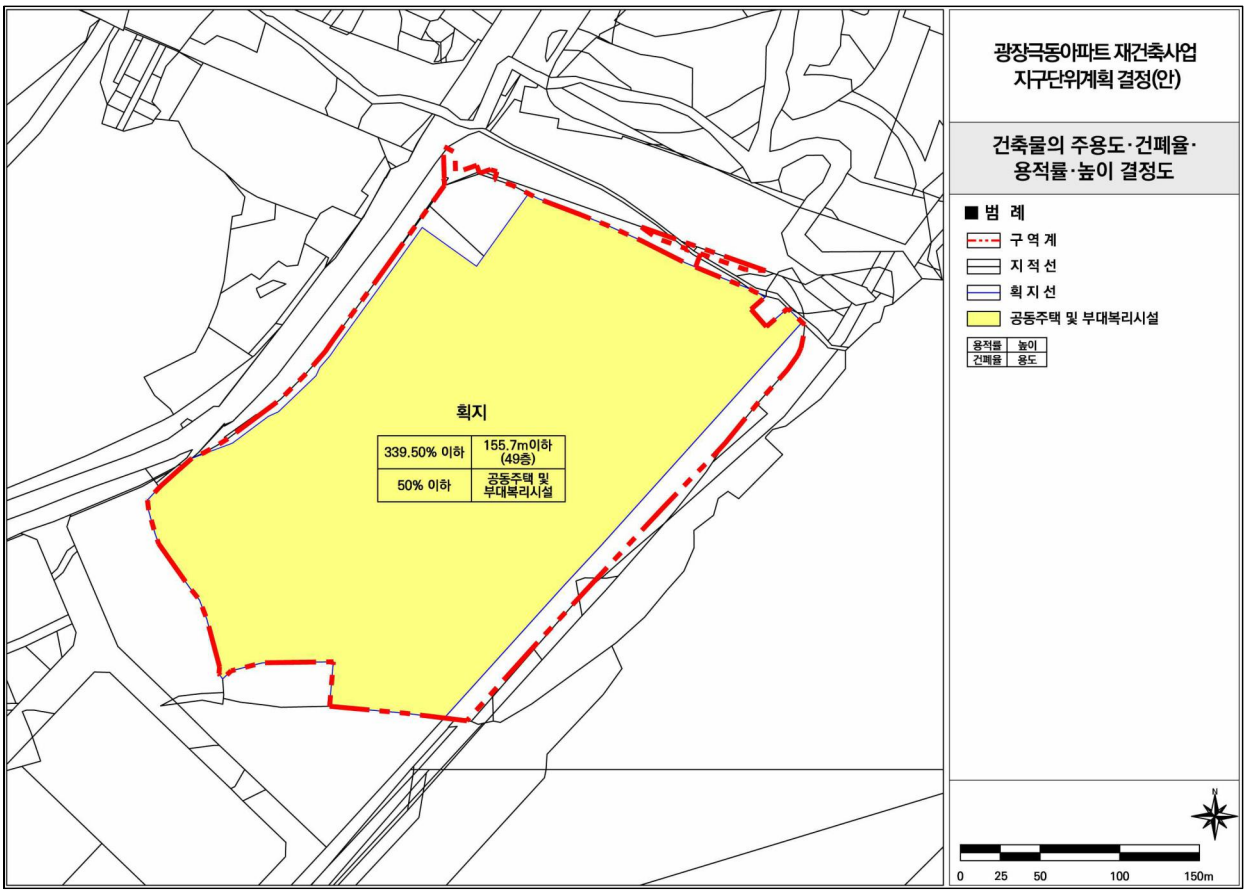
■ **상한용적률 완화 사항**

구 분	용적률 완화			비 고
	법적상한용적률 이하		법적상한용적률 초과	
	공공시설등 기부채납 (상한용적률)	국민주택규모 주택 건설 (법적상한용적률)	역세권 등에 따른 법적상한용적률 완화	
신설	20%	50%	39.50%	총 109.50%

다) 높이 계획

구 분	지 역	계획내용	비고
신설	제3종일반주거지역	155.7m이하 / 49층이하	-

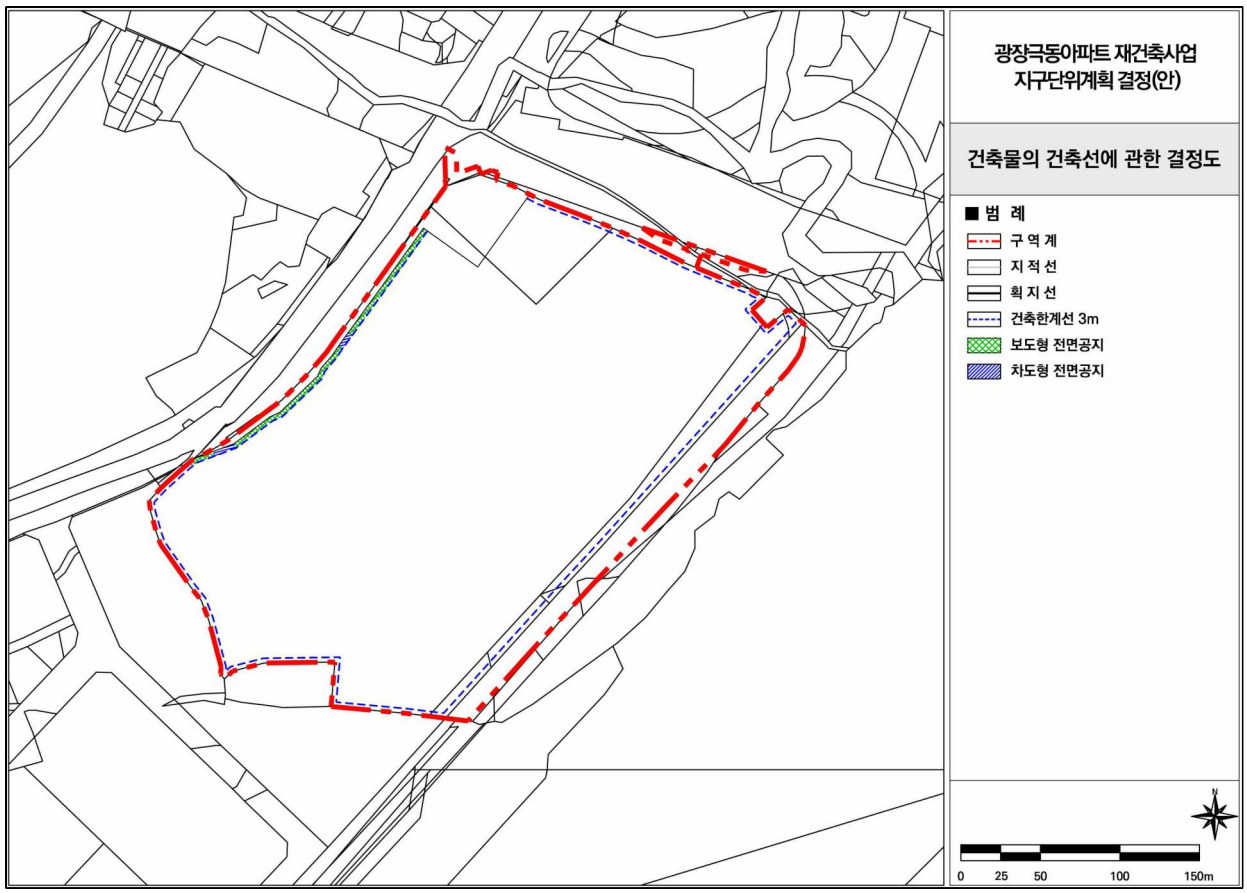
〈 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정도(안) 〉



다. 건축물 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	아차산로변, 인접대지, 연결녹지	◦ 폭 3m 지정	

〈 건축물의 건축선에 관한 결정도(안) 〉



라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	획지	• 일률적인 배치 지양, 가로경관을 고려한 입면계획 수립
부대복리시설	획지	• 단지 내 보행로 주변으로 주민편의시설 배치 및 보행동선을 연결하여 지역주민과 소통하는 열린 커뮤니티 형성 • 주동 사이 열린 공간 구성하여 주민공동시설 배치
건물 진출입구	획지	• 계획세대수와 주변 교통량 등을 고려하여 건물 진·출입구 설치

2) 건축물의 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 외부형태	획지	• 사선절제형 건축형태 금지 • 외벽의 재료 및 색상은 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 함 • 주변 건물과 조화를 유지 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 • 옥탑층 노출 금지 • 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 금지
저층부 외관	획지	• 1층 개구부 높이 통일 • 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료 및 색채	획지	• 반사성 재료 사용 금지 • 외벽면 전체 페인트 마감 금지 • 원색계열 재료, 도료 사용 금지
진입구 처리	획지	• 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 • 접근로는 유효폭 1.8m 이상으로 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 함 • 접근로에는 가로등, 간판, 이동식화분 등 보행장애물을 설치하지 않도록 함

3) 경관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
개방감	남북방향	• 통경축 확보
조명계획	획지	• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 조명 설치계획
스카이라인	획지	• 주변인접 주거지역과 조화되는 스카이라인 형성 • 조망형 경관분석으로 주변지역에 대한 조화로운 경관 형성 유도

마. 기타 사항에 관한 결정조서

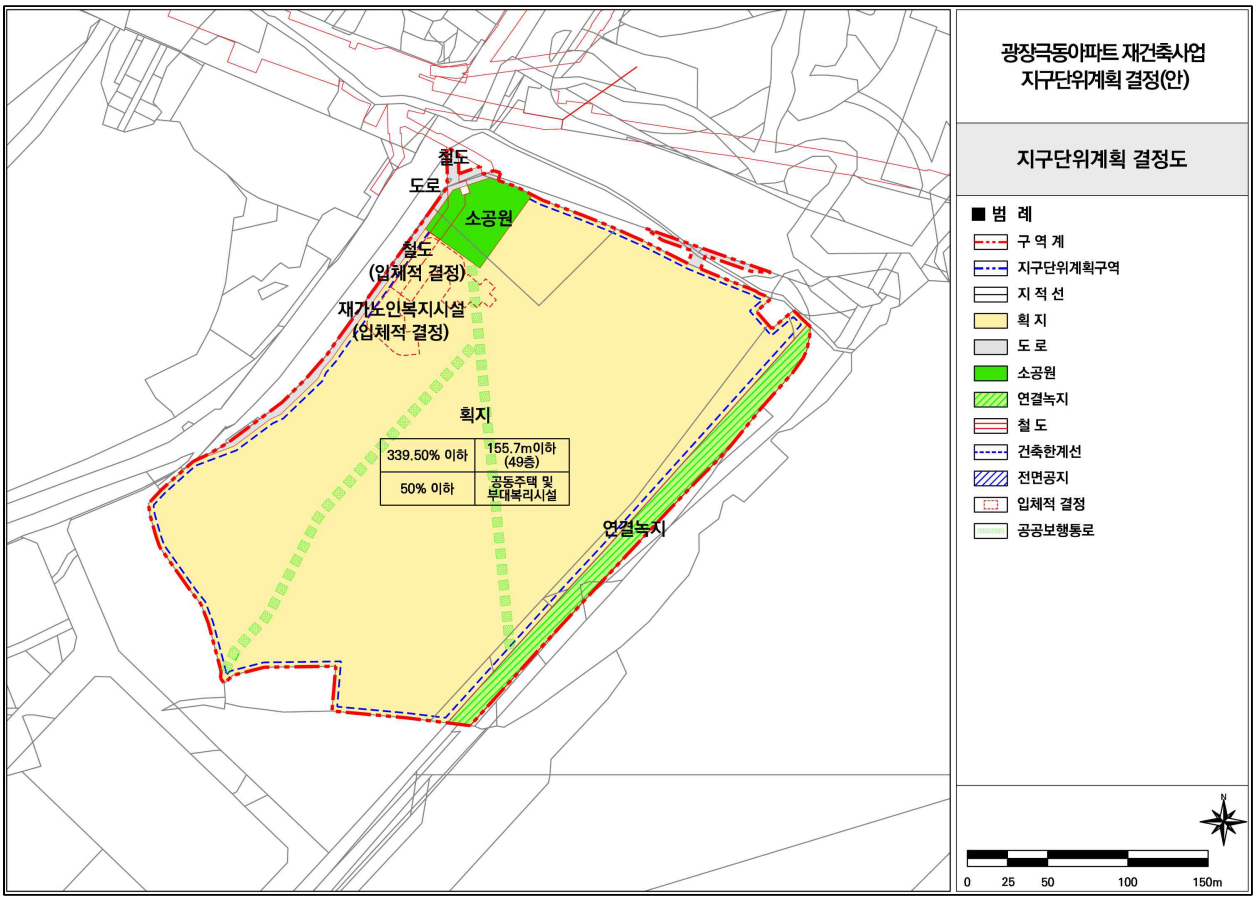
1) 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
전면공지	도로변	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도형, 차도형 전면공지로 조성
공공보행통로	도면에 표기	• 한강 및 통학 접근성 개선을 위한 공공보행통로(6m) 계획 – 공공보행통로에 대해서는 공공이 자유롭게 이용할 수 있도록 상시 개방하여야 하고 지역권 설정 (지역권자 : 광진구청장)

2) 교통처리에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
차량진출입구	아차산로변	• 아차산로에서 차량진출입구 2개소 설치 (1개소 우회전 진출입 전용)
	천호대로변	• 천호대로에서 차량진출입구 1개소 설치 (진출입용)

〈 지구단위계획 결정도(안) 〉



3) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	• 비오톱유형 평가도 도로, 2, 4등급, 개별비오톱 평가도 도로, 3등급 및 평가제외 지역	• 대상지 내 투수성 포장의 조성으로 인해 비오톱의 기능이 향상될 것임	-
2	생태 네트워크	녹지 · 수생태 연결성 확보	■	• 대상지 및 북측으로 아차산, 동측으로 한강 등이 위치해 있음	• 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 토지이용 계획	■	• 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 17.1m~20.0m, 평균 경사도 0.3°의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리 · 수문	자연물순환 유지	■	• 사업대상지는 대부분이 불투수성 포장지역	• 생태면적률 35.20% • 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 계획	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	• 대부분이 불투수포장비율이 높은 5층 이상 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	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
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, 녹지계획을 통해 온실가스 배출량 저감	-
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 49층 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 49층이하 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	-	-

4) 공공주택건설에 관한 계획

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

가) 상한용적률(정비계획 용적률) 완화를 위한 기부채납 임대주택

나) 법적상한용적률 완화에 따른 공공주택건설 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」제54조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택으로 건설하여야 한다.

다) 용적률 특례(법적상한용적률 초과)에 따른 공공주택건설 계획

- 정비구역이 역세권 등「도시 및 주거환경정비법 시행령」제55조제3항의 요건에 해당하는 경우 시 도시계획위원회 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화하여 적용할 수 있다.
- 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에 해당하는 면적 100분의60이상 100분의70이하는 공공주택으로 건설하여야 한다.

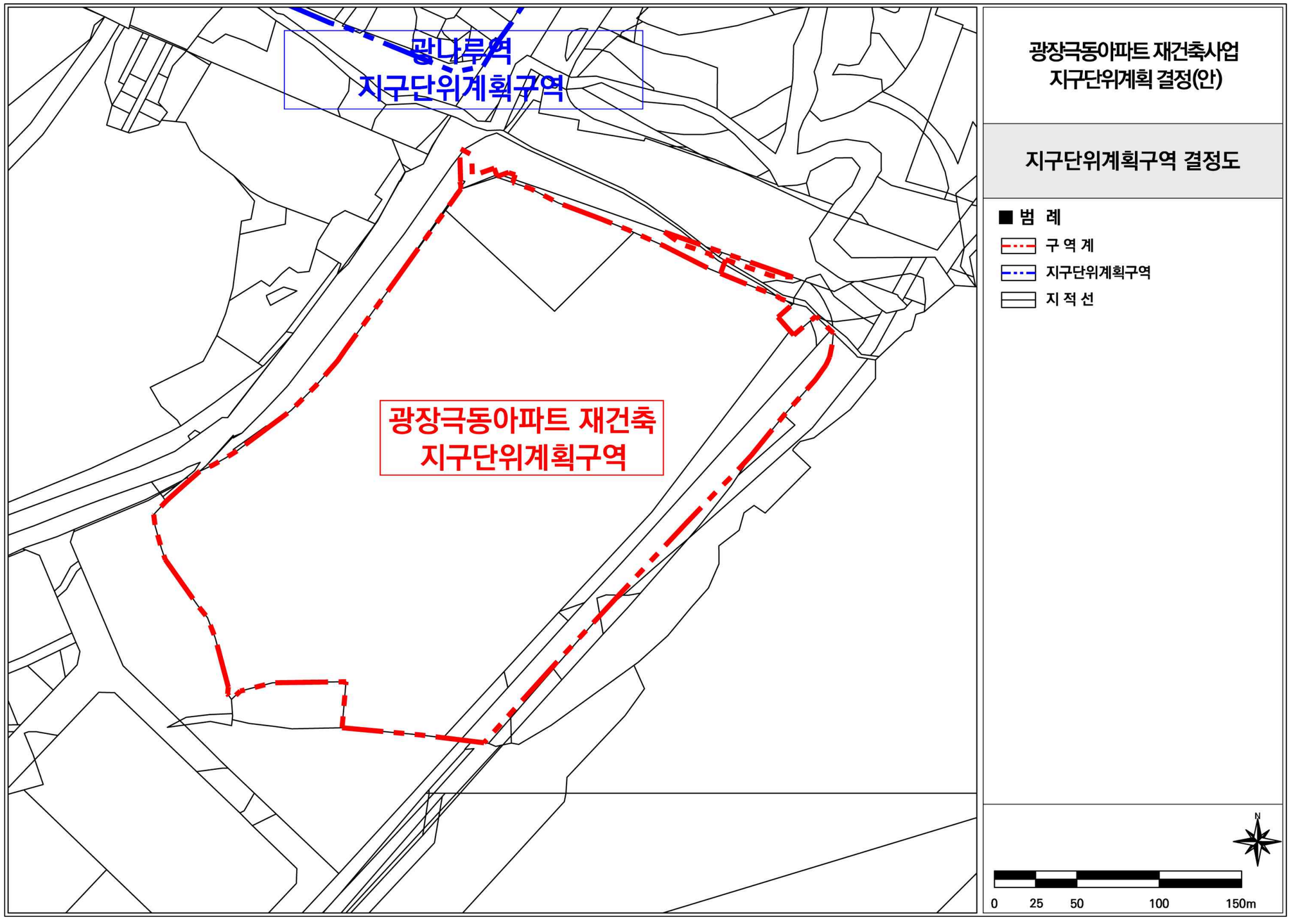
■ 주택의 규모별 비율(정비계획)

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비 (%)	조합원 및 일반분양	공공주택					공공주택 비율(%)	
				소계	기부채납	법적상한	법적상한초과		전체 세대수 대비	전체 비율
							공공임대	공공분양		
합 계	2,049	100.0	1,576	473	81	207	91	94	23.1	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과 ~ 60㎡이하	680	33.2	290	390	81	182	56	71	19.0	81.7
60㎡초과 ~ 85㎡이하	676	33.0	593	83	-	25	35	23	4.1	18.3
85㎡초과	693	33.8	693	-	-	-	-	-	-	-

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

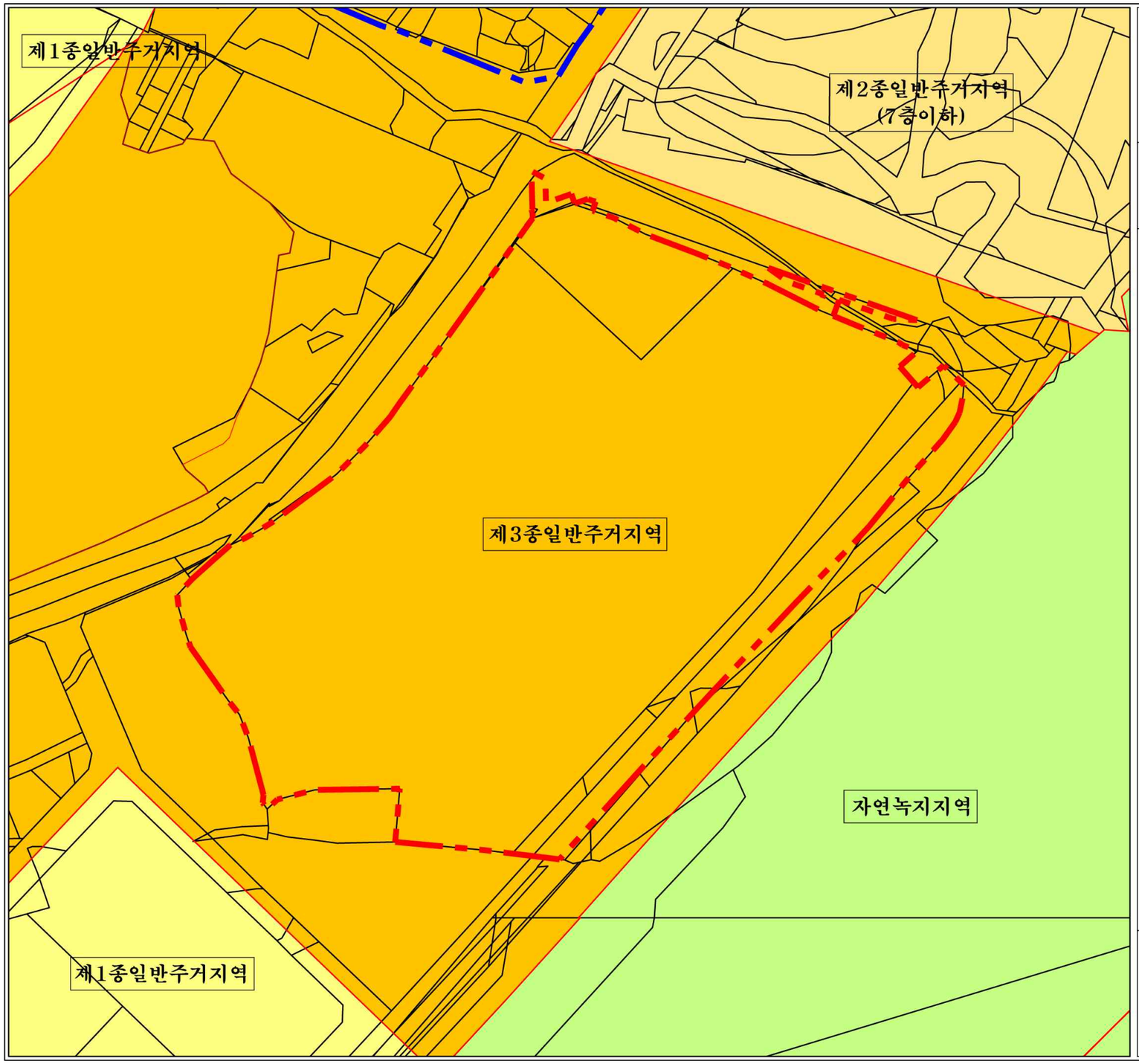
2 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도

1. 지구단위계획구역 결정도
2. 용도지역·지구 결정도(변경없음)
3. 도시계획시설 결정도(기정/변경)
4. 가구 및 획지에 관한 결정도
5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도
6. 지구단위계획 결정도(안)


광나루역
지구단위계획구역
광장극동아파트 재건축
지구단위계획구역
광장극동아파트 재건축사업
지구단위계획 결정(안)
지구단위계획구역 결정도
■ 범 례
구 역 계
지구단위계획구역
지 적 선
N
0
25
50
100
150m

광장극동아파트 재건축사업 지구단위계획 결정(안)

용도지역 결정도(변경없음)



■ 범 례

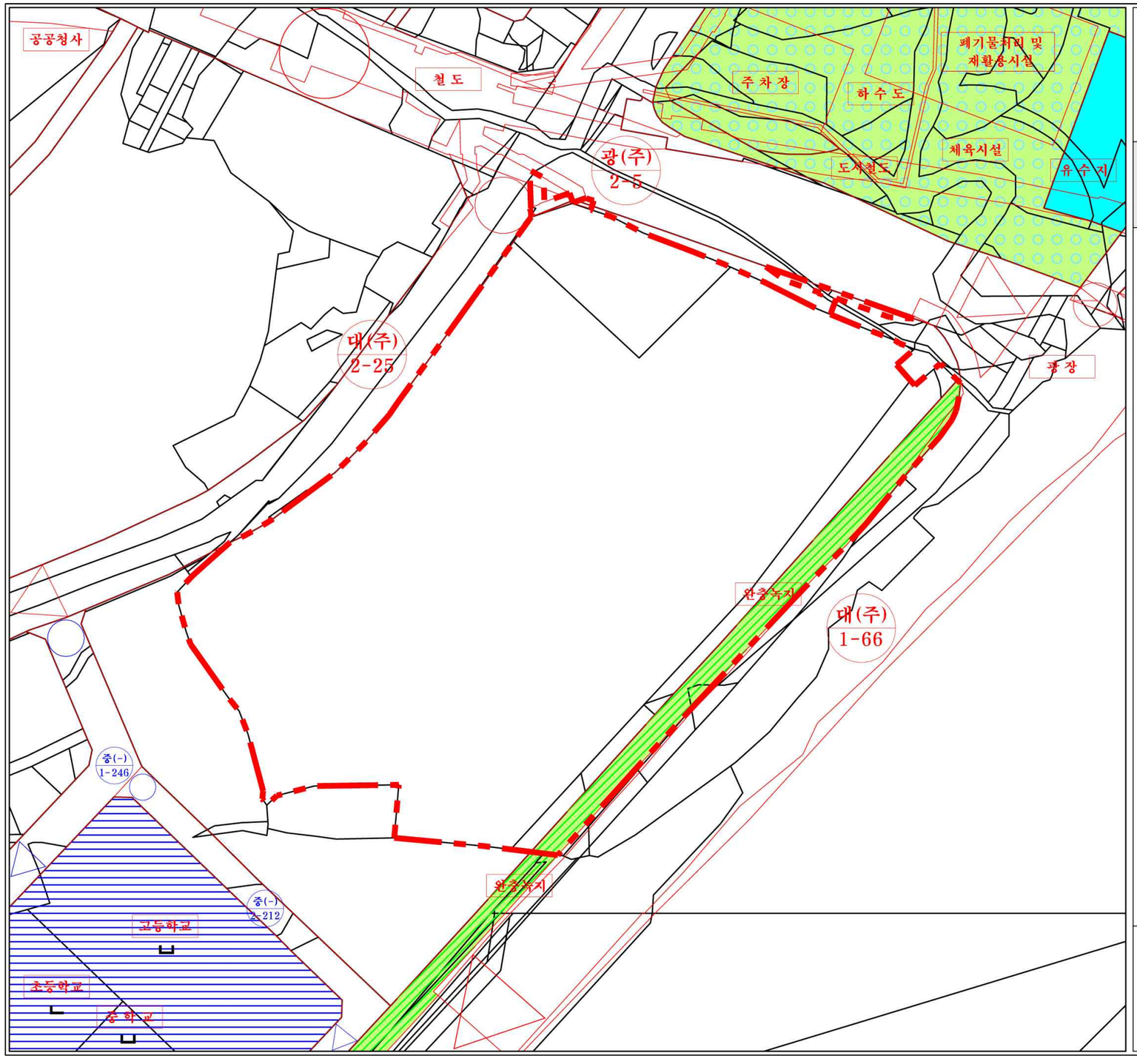
- 구 역 계
- 지구단위계획구역
- 지 적 선
- 용도지역선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층 이하)
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역

N

0 25 50 100 150m

광장극동아파트 재건축사업
지구단위계획 결정(안)

도시계획시설 결정도(기정)

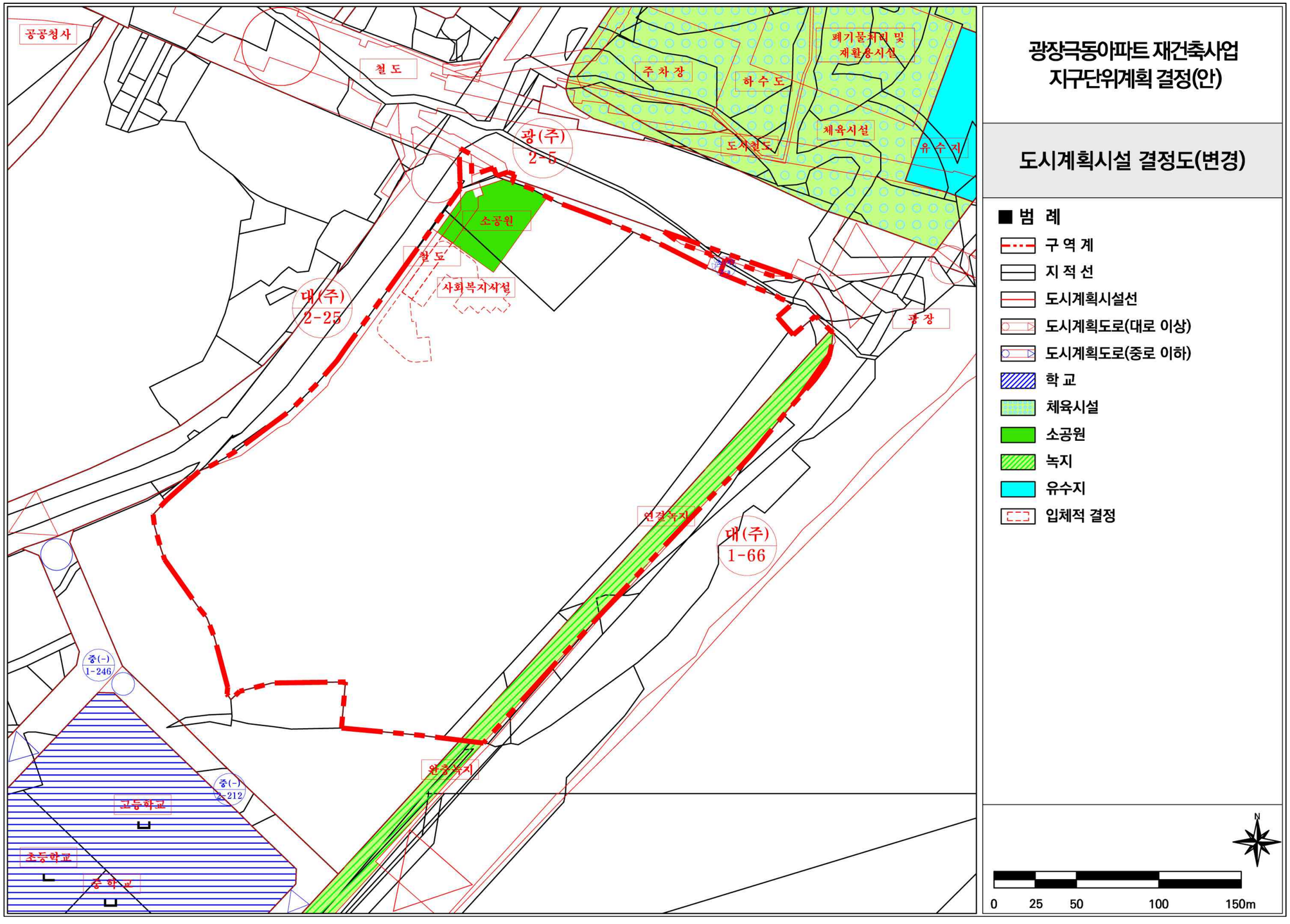


■ 범 례

- 구 역 계
- 지 적 선
- 도시계획시설선
- 도시계획도로(대로 이상)
- 도시계획도로(중로 이하)
- 학 교
- 체육시설
- 완충녹지
- 유 수 지

N

0 25 50 100 150m



광장극동아파트 재건축사업 지구단위계획 결정(안)

도시계획시설 결정도(변경)

■ 범 례

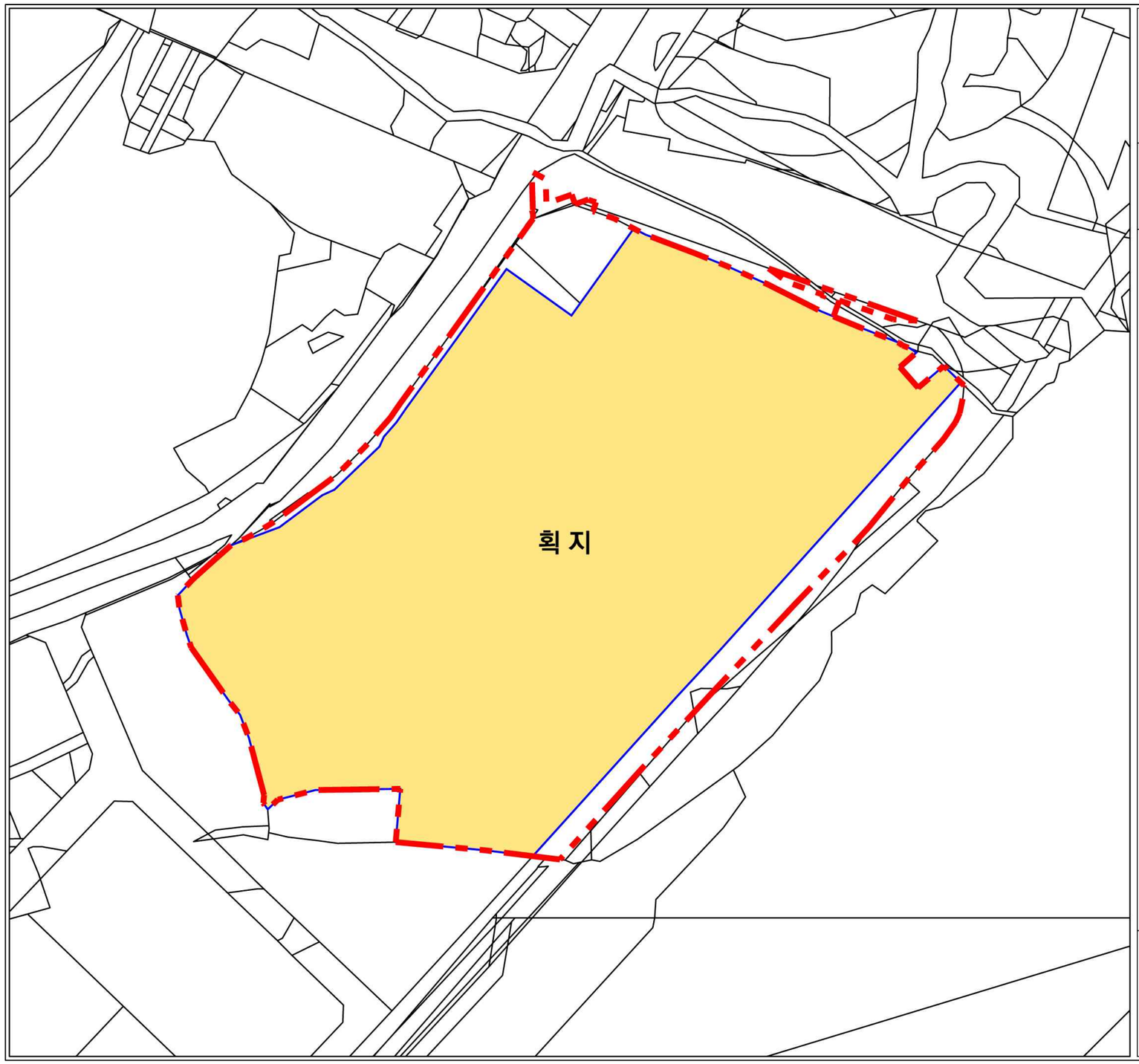
- 구 역 계
- 지 적 선
- 도시계획시설선
- 도시계획도로(대로 이상)
- 도시계획도로(중로 이하)
- 학 교
- 체육시설
- 소공원
- 녹지
- 유수지
- 입체적 결정

N

0 25 50 100 150m

광장극동아파트 재건축사업 지구단위계획 결정(안)

가구 및 획지에 관한 결정도



■ 범 례

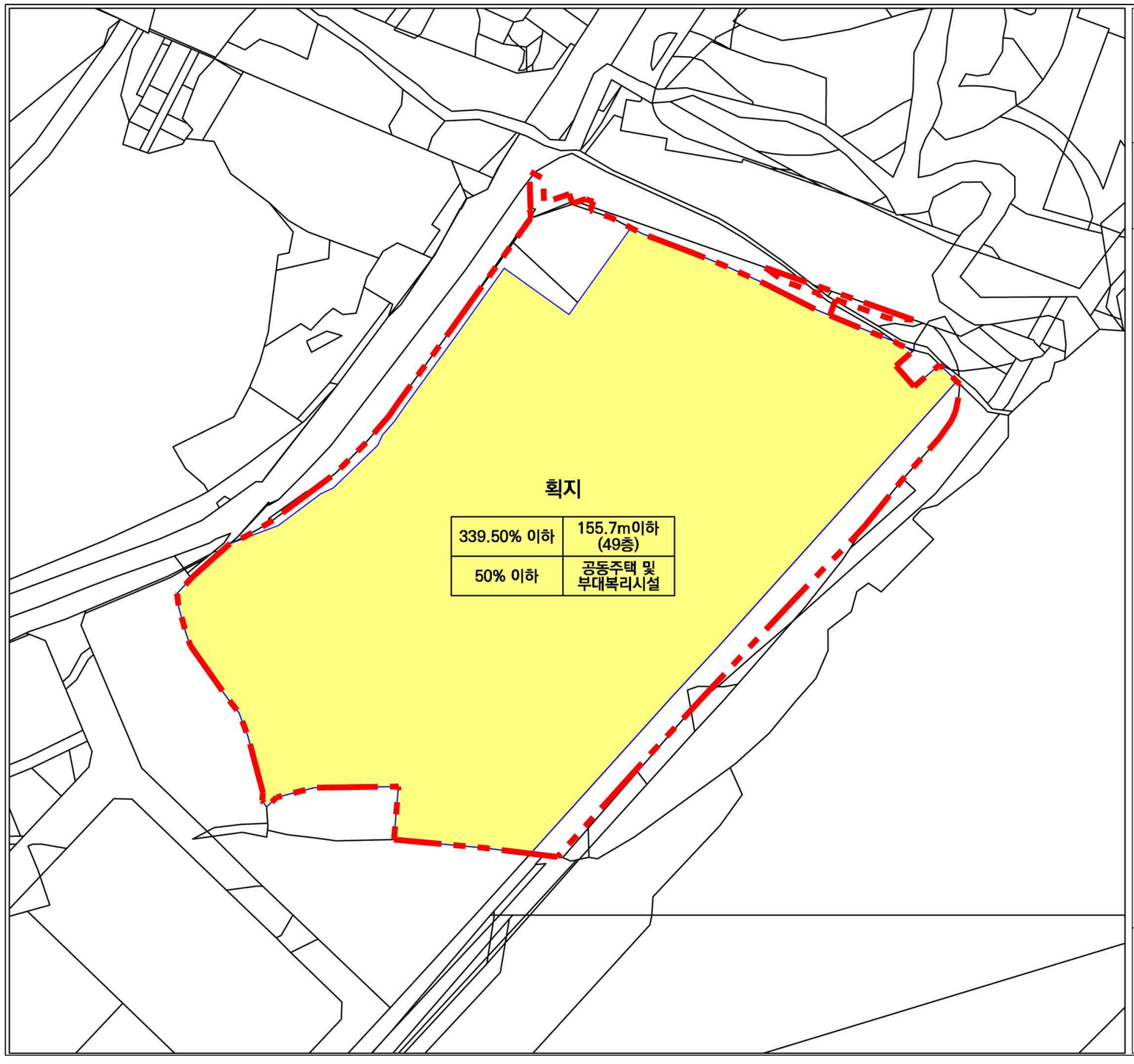
- 구역계
- 지적선
- 획지선
- 획지

N

0 25 50 100 150m

광장극동아파트 재건축사업 지구단위계획 결정(안)

건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도



■ 범 례

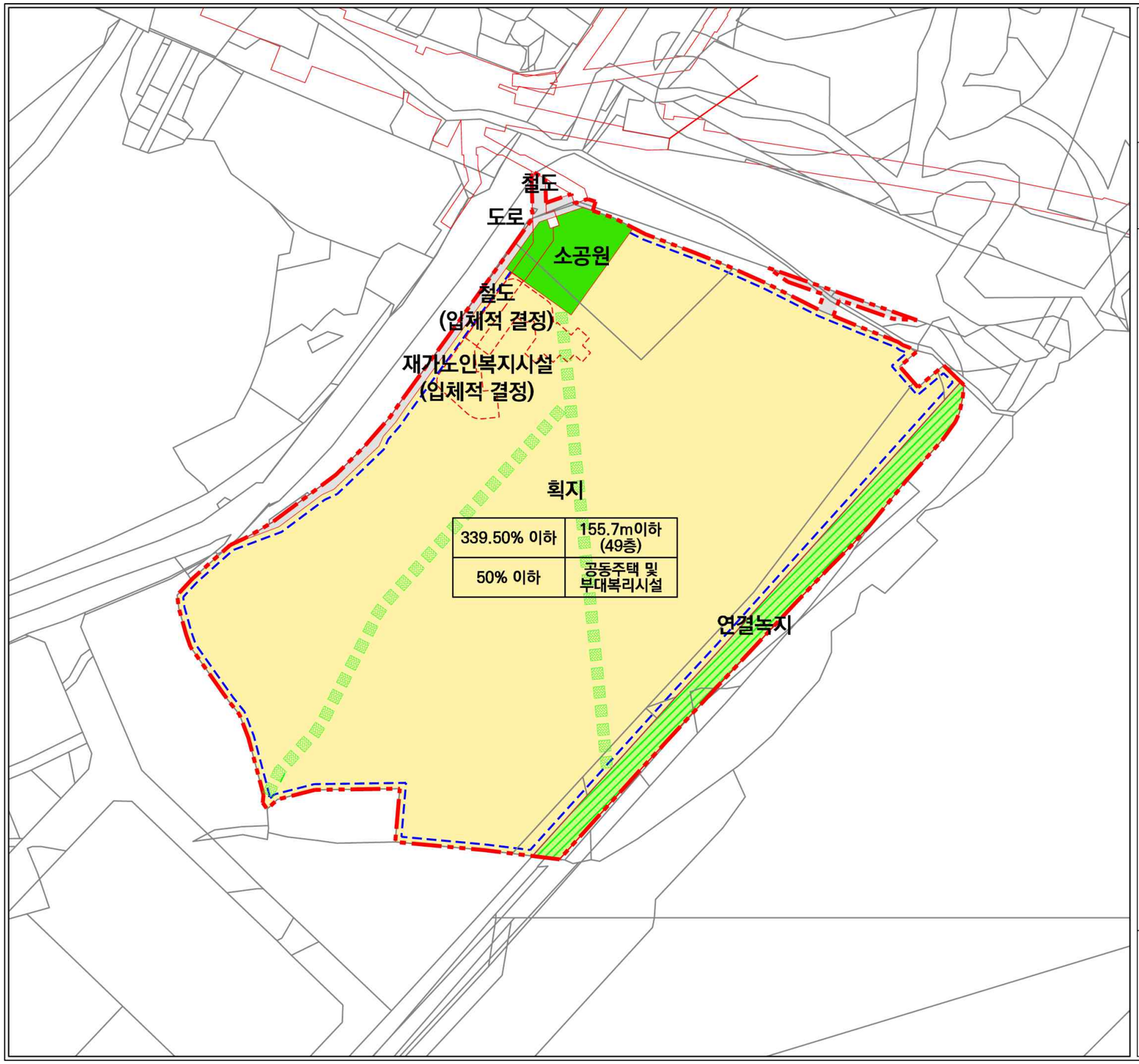
- 구 역 계
- 지 적 선
- 획 지 선
- 공동주택 및 부대복리시설

용적률	높이
건폐율	용도

N

0 25 50 100 150m

광장극동아파트 재건축사업
지구단위계획 결정(안)



지구단위계획 결정도

■ 범 례

- 구 역 계
- 지구단위계획구역
- 지 적 선
- 획 지
- 도 로
- 소공원
- 연결녹지
- 철 도
- 건축한계선
- 전면공지
- 입체적 결정
- 공공보행통로

N

0 25 50 100 150m

3 계획설명서

1 계획의 개요

2 상위계획 및 관련법규 검토

3 현황 및 여건분석

4 부문별 계획

5 건축계획

1 정비계획 및 구역 지정신청서

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단 결과 “E등급” 판정을 받았음
- 대상지(광장극동아파트)는 1985년(1차)·1989년(2차) 준공으로 건축연도가 39년, 35년이 지나 건축물의 노후도가 심각하여 주민들의 불편함이 발생하고 있으며, 주차공간, 주민휴식, 휴게시설, 녹지공간 등이 부족한 상태임
- 이에 따라 상위 및 관련계획 등을 반영하고, 대상지 주변 여건 변화를 고려한 정비구역 지정 및 정비계획 수립하여 주거환경 개선 및 정비기반시설 확보에 따른 주민의 삶의 질 향상을 도모하고자 함

나. 계획의 범위

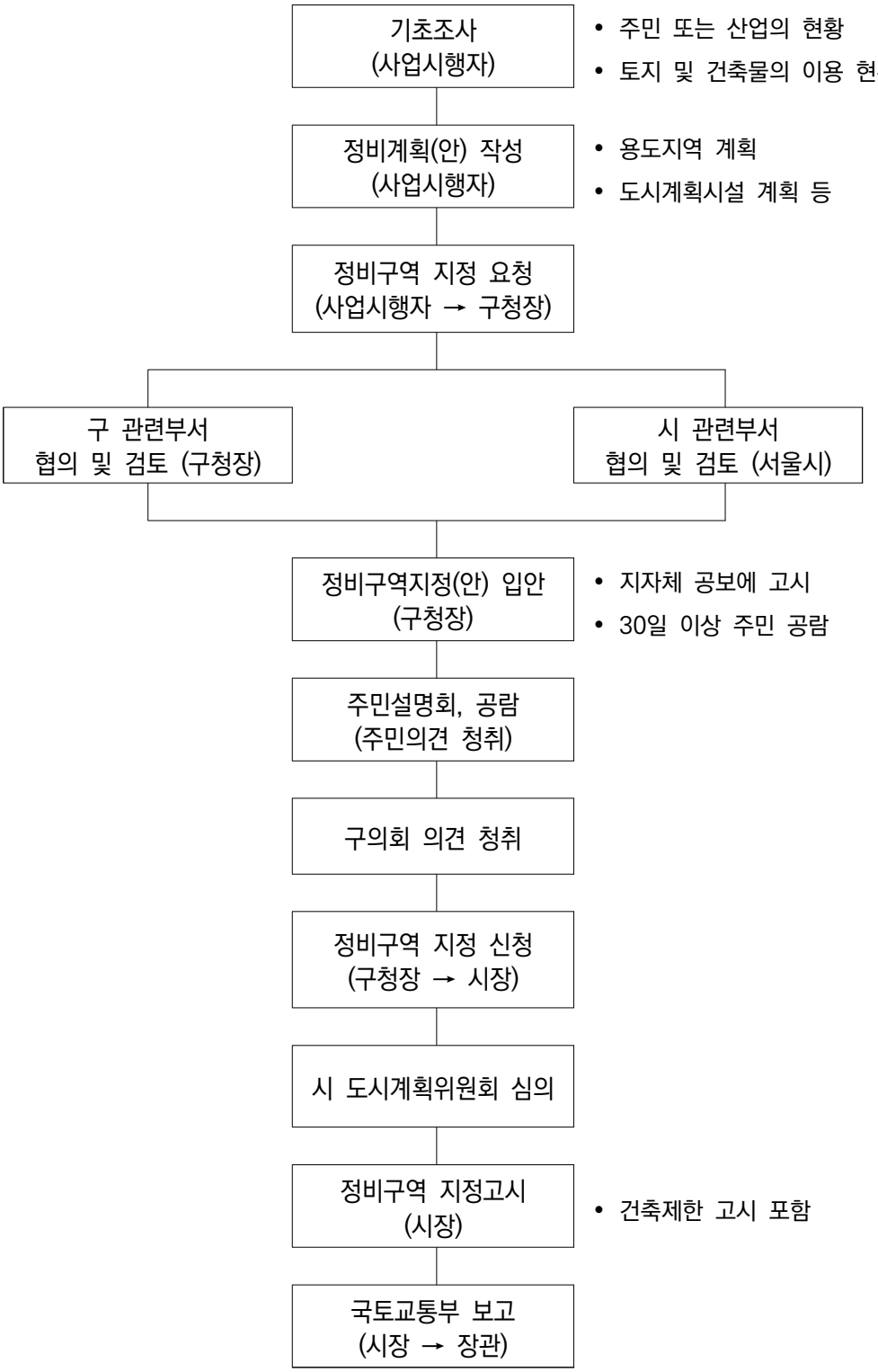
- 위치 : 서울특별시 광진구 광장동 218-1번지 일원
- 면적 : 79,417.2㎡

〈 위치도 〉



다. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

1) 정비구역 지정 절차



2) 추진 경위

일 시	내 용
1985. 09. 14.	◦ 광장동 극동아파트 1차 사용승인(39년 경과)
1989. 03. 24.	◦ 광장동 극동아파트 2차 사용승인(35년 경과)
2023. 06. 16.	◦ 안전진단 등급 : E등급(재건축)
2023. 11. 23. ~ 11. 24.	◦ 주민설명회 (재건축 추진위원회)
2024. 01. 24.	◦ 신속통합기획(Fast-Track) 자문사업 접수(동의율 39.1%) - Fast-Track 추진계획 수립(방침 '23.03.10.) - 신속통합기획 개선방안(행정2부시장 방침 제13호, '23.01.16.)
2024. 01. 03.	◦ 신속통합기획(Fast-Track) 1차 자문 신청(광진구 → 서울시)
2024. 03. 26.	◦ 신속통합기획(Fast-Track) 1차 자문
2024. 09. 25.	◦ 신속통합기획(Fast-Track) 1차 자문 조치계획 제출 및 2차자문 신청 (광진구 → 서울시)
2024. 10. 18.	◦ 신속통합기획(Fast-Track) 1차 자문 조치계획에 따른 보완 요청(서울시→광진구)
2025. 02. 18.	◦ 신속통합기획(Fast-Track) 2차 자문
2025. 06. 23.	◦ 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 접수 (동의율 73.0%)
2025. 06. 24. ~ 07. 10.	◦ 관계기관 부서 협의
2025. 07. 14. ~ 08. 14.	◦ 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 공람·공고, 주민설명회(07.22.)
2025. 09. 01.	◦ 광진구의회 의견청취 (원안가결)
2025. 09. 25.	◦ 신속통합기획 자문사업(Fast-Track) 3차 자문 신청 (광진구 → 서울시)
2025. 10. 21.	◦ 신속통합기획 자문사업(Fast-Track) 3차 자문
2025. 12. 02.	◦ 정비구역 지정 및 정비계획 결정 요청 (광진구→서울시)
2025. 12. 24.	◦ 서울특별시 수권분과위원회 심의 (심의결과 : 수정가결)

2 상위계획 및 관련계획 검토

1. 상위계획 및 관련계획

가. 2040 서울도시기본계획

1) 토지이용계획

계획 방향	기성시가지	◦ 보행일상권의 핵심거점인 역세권을 중심으로 자족기반 구축을 위한 집약적 토지이용 ◦ 교통수단 간 연계를 강화하여 신속·편리한 대중교통환경과 쾌적한 보행환경을 조성
		◦ 다양한 지역 특성을 유지하며 점진적 변화 유도 ◦ 중심지와 역세권 이외의 기성시가지는 주변 자연경관, 도시조직, 지역 커뮤니티 등을 고려하여 주거 및 산업 환경을 개선·정비할 수 있도록 공공의 역할과 지원을 강조
	보존관리 대상지	◦ 보존관리대상지는 훼손을 최소화하고 보존·복구하여 양호한 자연환경· 경관을 시민과 공유
	경관관리	◦ 도시 경쟁력과 도시공간의 질적 수준 제고를 위하여 정성적 높이관리체계로 전환 ◦ 자연경관 및 주변 지역과 조화를 이루는 서울시 스카이라인 조성을 원칙으로 도심 속 다양한 열린 공간을 확보하기 위하여 지역특성에 따른 유연한 방식으로 높이를 관리 ◦ 정비 및 개발사업 추진 시 위원회 심의 등을 거쳐 지역특성과 대상지별 여건을 고려한 적정 높이 계획을 수립한다.
		◦ 정비지원계획추진과 연계한 공동주택 경관관리방안 마련 ◦ 하나의 거대블록으로 조성되었단 하나의 단지를 여러개 중소블록으로 재구성하여 단지 내 공공보행통로 조성 등 주변 지역과 보행동선이 연계되도록 계획하여 단절성 극복 및 주변 소통 공간 조성

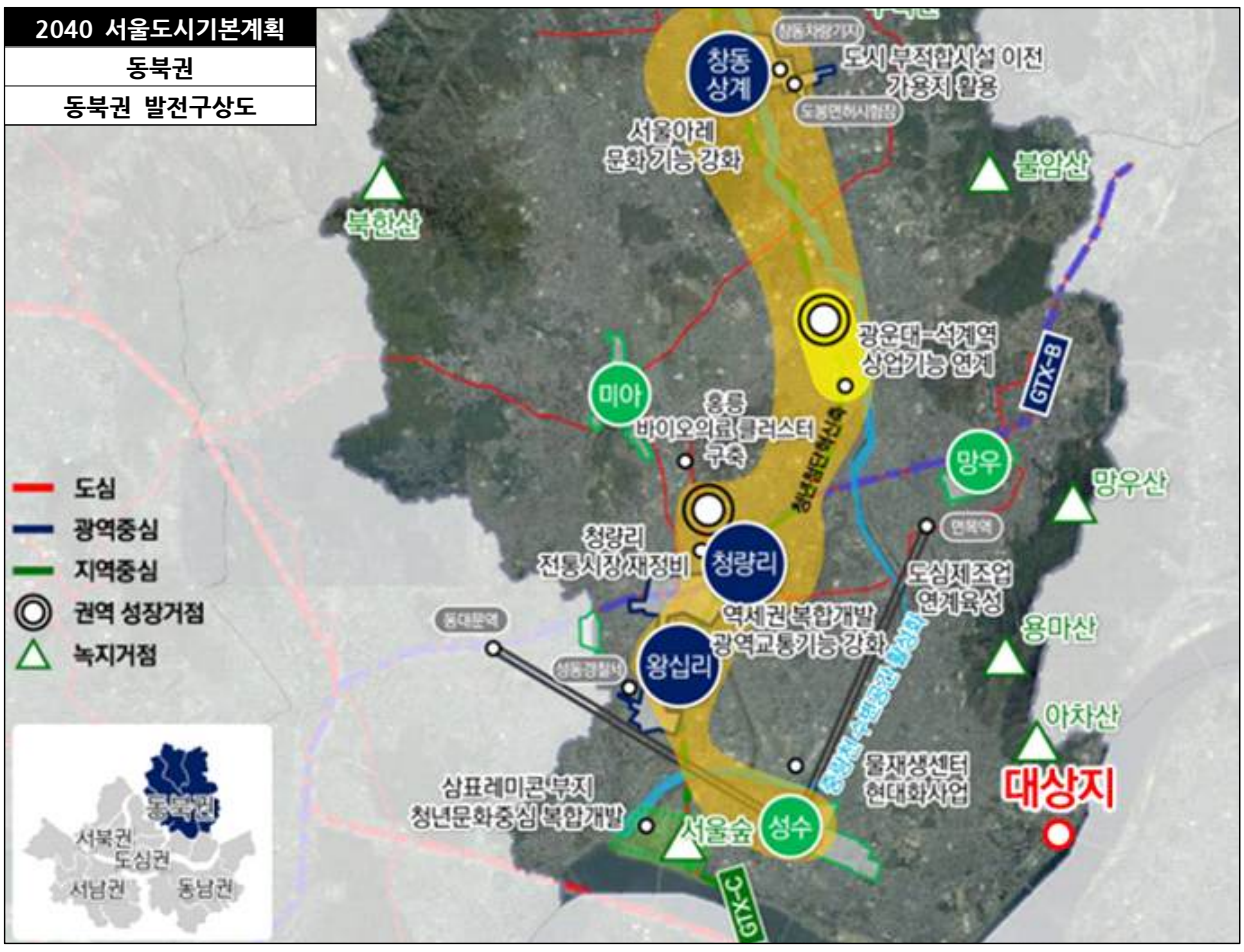
2) 단계별 실현전략

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

3) 동북권 발전구상

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

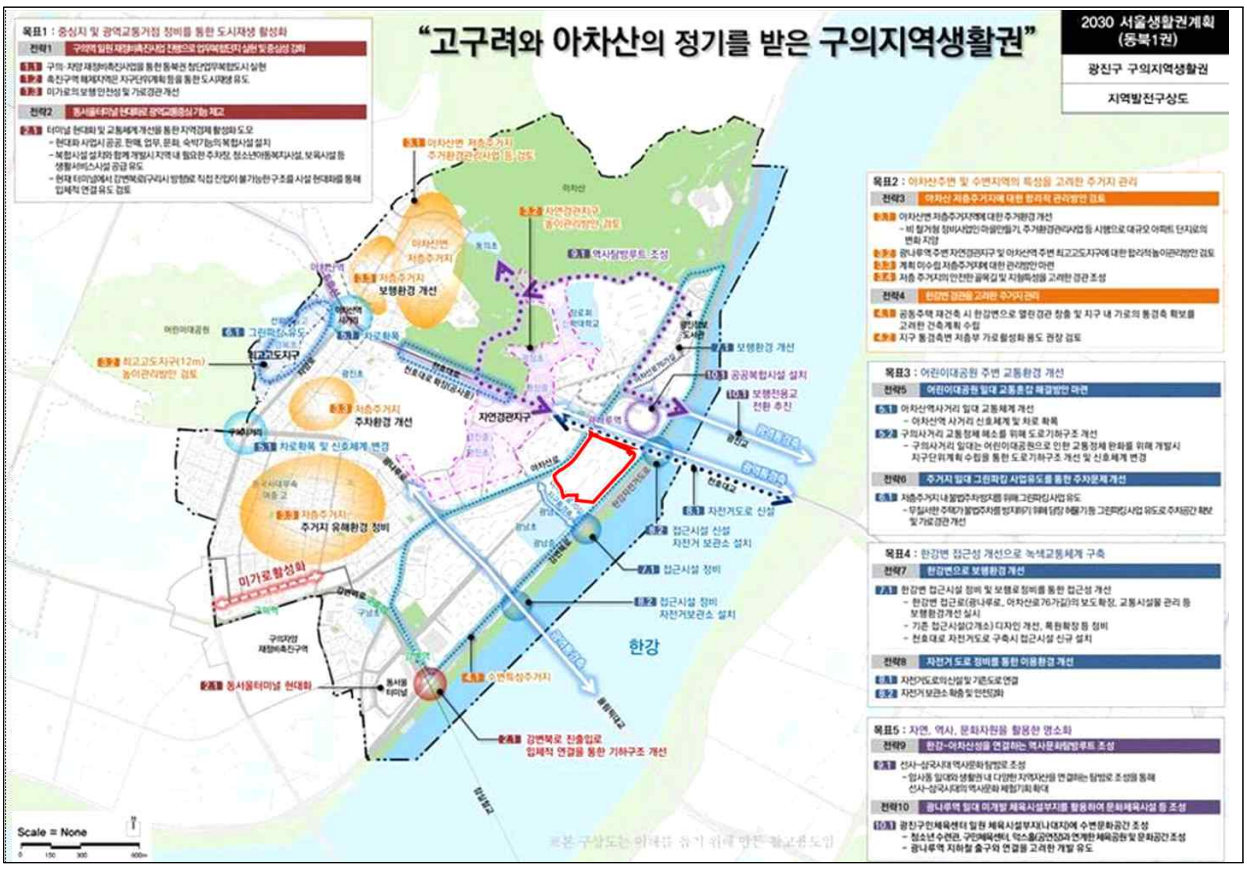
2040 서울도시기본계획
동북권
동북권 발전구상도



나. 2030 서울생활권계획(2018)

구의 지역생활권	
미래상	**“고구려 역사가 살아 숨쉬는 젊은 도시 구의지역생활권”**

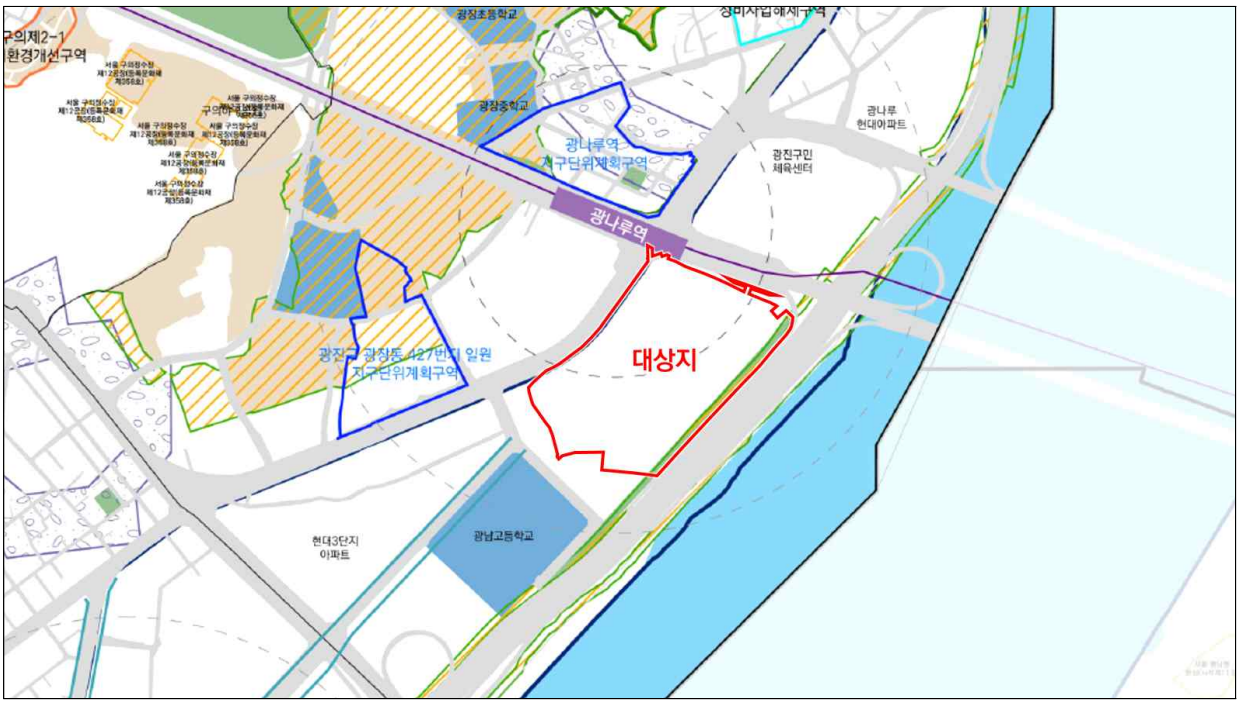
목표1	• 중심지 및 광역교통거점 정비를 통한 도시재생 활성화
전략1	• 구의역 일원 재정비촉진사업 진행으로 업무복합단지 실현 및 중심성 강화
전략2	• 동서울터미널 현대화로 광역교통중심 기능 제고
목표2	• 아차산 주변 및 수변지역의 특성을 고려한 주거지 관리
전략3	• 아차산 저층주거지에 대한 합리적 관리방안 검토
전략4	• 한강변 경관을 고려한 주거지 관리
목표3	• 어린이대공원 주변 교통환경 개선
전략5	• 어린이대공원 일대 교통혼잡 해결방안 마련
전략6	• 주거지 일대 그린파킹 사업유도를 통한 주차문제 개선
목표4	• 한강변 접근성 개선으로 녹색교통체계 구축
전략7	• 한강변으로 보행환경 개선
전략8	• 자전거 도로 정비를 통한 이용환경 개선
목표5	• 자연·역사·문화자원을 활용한 명소화
전략9	• 한강~아차산성을 연결하는 역사문화탐방루트 조성
전략10	• 광나루역 일대 미개발 체육시설부지를 활용하여 문화체육시설 등 조성



다. 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)

구의 주거생활권	
관리 방향	◦ 아차산과 수변공간을 활용한 조망점 및 통경축 보전 ◦ 교육 및 상업 등 비주거기능 혼재지의 계획적 관리와 주거환경 개선 ◦ 지역 중심 기능으로 특화된 지역 특성을 고려한 주거환경관리 유도 ◦ 중앙 체육시설 활성화 등 커뮤니티 활성화 유도

주거환경관리	◦ 자연경관을 고려한 건축 배치 및 인공간격 확보 필요 ◦ 다세대 다가구 밀집주거지에 대한 주거환경개선 유도 ◦ 교육시설 인근 주거지역에 대한 유해상권 및 시설 설치 지양
기초생활인프라	◦ 소방도로 진입 등 안전과 보행환경 개선을 위한 도로 확폭 필요 ◦ 공영주차장의 확보 및 커뮤니티관련 기반시설의 복합화 유도
생활가로	◦ 이면도로 가로환경개선 및 보행환경개선 유도 ◦ 교육시설 접근로 보행생활가로 환경개선 유도
특성관리	◦ 자연경관 등 주변 경관을 고려한 계획 적용 ◦ 한강~아차산성을 연결하는 역사문화 특성을 고려한 주거지 보행환경 조성



[광장동]	
주거환경관리	◦ 공동주택 재건축 시 수변공간을 고려한 열린경관 창출 및 지구 내 가로의 통경축 확보를 고려한 건축 계획 수립
기초생활인프라	◦ 수변공간으로의 접근성 향상을 위한 보행 및 자전거도로 정비
생활가로	◦ 광역동경축으로 인한 단절을 방지하는 생활가로 연결 강화 ◦ 아차산성 및 생태공원 진입 생활가로 조성 유도
특성관리	◦ 광진구민체육센터 일원 체육시설 부지를 활용한 문화 복합시설 등 지역 활성화를 위한 관리방안 마련

라. 2030 한강변관리기본계획

광장지구	
목표	**아차산 생태공원 등 지역자산을 연계·활용한 “역사문화·생태거점 조성”**

부문별 중점관리 원칙	토지이용	• 광나루역세권과 한강이 연계된 지역복합문화거점 조성 – 극동아파트(1985) 재건축 정비사업시 광나루역 연접부에 상업 및 근린생활시설 유도로 역세권 활성화 – 광나루역세권 주변 저이용부지 활용을 통한 지역거점 조성 – 한강 접근 가로변으로 비주거용도 확보 유도
	접근성	• 지역자산, 한강 등으로 접근체계 개선 및 재원 간 연계
	도시경관	• 배후 주요산(아차산) 경관을 고려한 높이관리를 통해 한강으로의 열린 조망확보 – 광역통경축변 건축선 후퇴(공동주택 주거동 광역통경축변 10m 이상 건축선 후퇴)
	자연성	• 아차산과의 녹지·생태축 연결 및 한강변 자연성 회복



2. 관련법규 검토

가. 도시 및 주거환경정비법

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

구 분	주요내용
정비구역의 지정	라. 셋 이상의「건축법 시행령」별표 1 제2호가목에 따른 아파트 또는 같은 호 나목에 따른 연립주택이 밀집되어 있는 지역으로서 법 제12조에 따른 안전진단 실시 결과 전체 주택의 3분의 2 이상이 재건축이 필요하다는 판정을 받은 지역으로서 시·도조례로 정하는 면적 이상인 지역
정비계획의 내용	[법 제9조] ① 정비계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 정비사업을 통하여「민간임대주택에 관한 특별법」제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 "공공지원민간임대주택"이라 한다)을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 "주택임대관리업자"라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 "임대관리 위탁주택"이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 나. 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 11.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정한다) 12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
	[시행령 제8조] ③ 법 제9조제1항제12호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 4. 정비사업의 시행방법 5. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 6. 정비기반시설의 설치계획 7. 건축물의 건축선에 관한 계획 8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시·도조례로 정하는 사항

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

구 분	주요내용
용적률에 관한 특례	[법 제66조] ② 정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우(제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우는 제외한다)에는 제11조, 제54조 및「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제78조에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. 1. 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화 ③ 사업시행자는 제2항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 75 이하로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다. 이 경우 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다
	[시행령 제55조] ③ 법 제66조제2항 각 호 외의 부분에서 “역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우”란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우를 말한다. 1. 해당 정비구역 총 면적의 2분의 1 이상이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 위치할 것 가.「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」제2조제1호에 따른 철도 또는「도시철도법」제2조제2호에 따른 도시철도의 승강장 경계로부터 시·도조례로 정하는 거리 이내에 위치한 지역 나. 세 개 이상의 대중교통 정류장이 인접해 있거나 고속버스·시외버스 터미널, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역으로서 시·도조례로 정하는 요건을 모두 갖춘 지역 2. 해당 정비구역에서 시행하는 정비사업이 법 제54조제1항 각 호의 어느 하나에 해당할 것
국민주택 규모 주택건설 비율	[법 제54조] ④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
	[서울시조례 제30조] ① 법 제54조제4항제1호 및 제2호에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한 용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다. ④ 영 제55조제4항제1호 및 제2호에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 다음 각 호와 같다. 2. 법 제66조제2항제1호에 따라 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에 해당하는 면적: 100분의 60 이상 100분의 70 이하 ⑤ 제4항 각 호에 따라 건설하는 국민주택규모 주택 중 공공분양주택은 다음 각 호와 같은 비율로 구성한다. 1. 제4항제1호: 국민주택규모 주택 전부를 공공임대주택으로 건설 2. 제4항제2호: 별표 5와 같다. 단, 제6항에서 정하는 요건을 갖추어야 한다.

3 현황 및 여건분석

1. 광진구 현황

가. 입지여건

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

나. 인구 및 세대

- 광진구 인구는 2019년 366,972인에서 2023년 351,180인으로 지속적으로 감소하는 추세임
- 총 세대수는 2023년 170,077세대이며, 세대당 인구는 1.97인으로 감소하는 추세임

(단위:세대, 인, %)

구 분	인구	인구증가율	세대수	세대당인구	비 고
2019년	366,972	-1.1	164,428	2.14	
2020년	360,109	-1.9	167,427	2.07	
2021년	352,627	-2.1	167,949	2.02	
2022년	351,252	-0.4	169,291	1.99	
2023년	351,180	0.0	170,077	1.97	

※ 2024 광진구 통계연보

다. 주택

- 주택유형별 현황은 2023년 기준 전체 주택수 95,286호 중 다세대주택이 39,797호(41.76%)로 가장 많으며, 아파트 35,072호(36.81%), 다가구주택 11,243호(11.80%) 순으로 나타남

(단위 : 호)

구 분	주택수	단독주택	다가구주택	영업겸용주택	아파트	연립주택	다세대주택	비주거용 건물내주택
2019년	89,132	608	12,140	3,038	32,089	4,068	35,697	1,492
2020년	89,832	617	11,711	3,004	32,135	4,054	36,858	1,453
2021년	91,432	613	11,478	3,005	32,571	4,119	38,226	1,420
2022년	93,555	619	11,300	2,982	3,382	4,158	39,240	1,394
2023년	95,286	617	11,243	3,001	35,072	4,173	39,797	1,383

※ 2024 광진구 통계연보

라. 기상 · 기후

- 2023년 연평균 기온은 약 13.2℃이며, 합계 강수량은 1,599mm임
- 여름에는 북태평양 고기압의 영향으로 월 평균기온이 36.1℃까지 올라가는 무더운 날씨가 이어지고, 겨울에는 시베리아 고기압의 영향으로 -13.7℃까지 강하함

(단위 : 일, ℃, mm, m/s)

구 분	일기일수		기 상 개 황							
	강수	폭풍	기 온					합계 강수량	바 람	
			평균	평균최고	최고극값	평균최저	최저극값		평균풍속	최대순간 풍속
2019년	83	-	13.9	18.7	37.0	9.5	-9.5	1,070.0	1.5	14
2020년	106	-	13.2	17.9	35.4	9.4	-12.9	1,651.1	2.4	21.5
2021년	117	-	13.7	18.5	36.5	9.6	-18.6	1,187	2.3	20.9
2022년	104	-	13.2	18.0	36.1	9.2	-13.7	1,775	2.4	24.9
2023년	109	-	14.1	18.7	26.2	10.0	3.7	1,599	2.7	14.9

※ 2024 광진구 통계연보

마. 교육시설

- 2023년 기준 광진구 교육시설은 유치원 29개소, 초등학교 21개소, 중학교 12개소, 고등학교 9개소, 대학교 3개소의 교육시설이 입지하고 있음
- 학급당 학생수는 2019년 37.7인에서 2023년 51.7인으로 증가하는 추세를 보이며, 초등학생 21.6인, 중학생 24.5인, 일반 고등학생 25.0인임
- 대상지 주변 500m 이내에 초등학교 1개소(양진초), 중학교 3개소(광장중, 양진중, 광남중), 고등학교 1개소(광남고)가 위치하고 있으며, 1km 이내에는 초등학교 2개소(광장초, 양진초), 중학교 3개소(광장중, 양진중, 광남중), 고등학교 1개소(광남고)가 입지하고 있음

(단위 : 개, 명)

구 분	원수	학급(과)수	교원수	학생수	학급당학생수
2019년	130	2,547	5,900	96,085	37.7
2020년	127	2,521	6,105	104,490	41.4
2021년	…	…	…	…	…
2022년	…	…	…	…	…
2023년	106	1,774	3,631	91,696	51.7
유치원	29	105	188	1,978	18.8
초등학교	21	597	914	12,921	21.6
중학교	12	272	539	6,674	24.5
일반고등학교	7	217	483	5,428	25.0
특수목적고등학교	2	57	107	1,825	32.0
자율고등학교	-	-	-	-	-
대학교	3	178	1,128	39,461	221.7

※ 2024 광진구 통계연보

2. 대상지 현황

가. 주변개발 현황

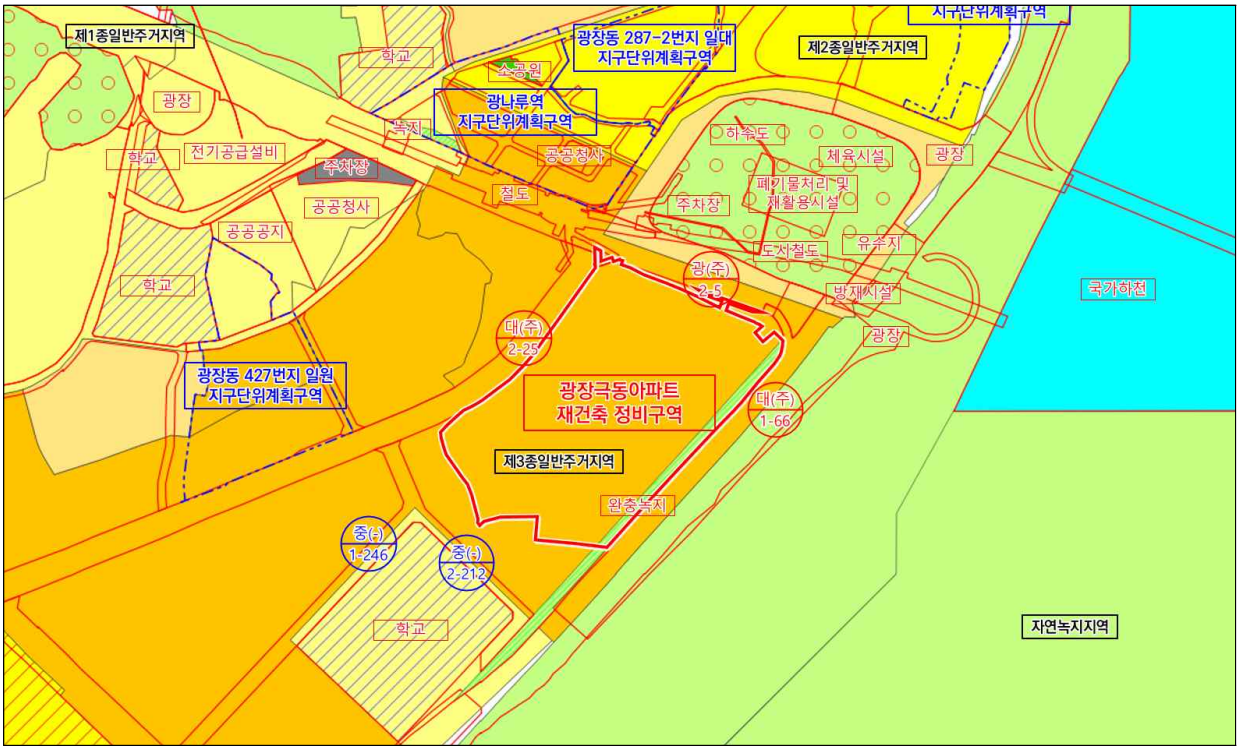
- 광나루역 역세권 주변 대규모 주택 입지
- 대상지 북측 다목적 공공복합시설 체육공원 조성 예정
- 주택건설사업, 소규모재건축 정비사업, 지구단위계획 등 개발사업 진행

연번	사업유형	명칭	진행단계
1	지구단위계획 (주택건설사업)	광장동 287-2번지 일대 지구단위계획구역	2007.10. 준공
2	지구단위계획	광장동 427번지일대 지구단위계획구역	2012.03. 준공
3	지구단위계획	광나루역 지구단위계획구역	2016.05. 고시
4	지구단위계획 (주택건설사업)	한강호텔부지 지구단위계획구역	2025.09. 준공
5	소규모재건축 정비사업	삼성1차아파트	소규모재건축 정비사업 추진중

주변 개발 현황도



나. 도시관리계획 현황


제1종일반주거지역
학교
소공원
광장
광창동 287-2번지 일대
지구단위계획구역
제2종일반주거지역
광나루역
지구단위계획구역
녹지
하수도
체육시설
광장
학교
전기공급설비
주차장
공공청사
폐기물처리 및
재활용시설
철도
주차장
공공청사
공공공지
도시철도
유수지
학교
광(주)
2-5
방재시설
국가하천
대(주)
2-25
광장
광장동 427번지 일원
지구단위계획구역
광장극동아파트
재건축 정비구역
대(주)
1-66
제3종일반주거지역
완충녹지
중(상)
1-246
중(상)
2-212
학교
자연녹지지역


현 황
① 천호대로(50m)
강변북로
진입로
대상지
천호대교
자전거도로
종로지점
역방향자전거
진입금지
천호대로
② 광나루역 지하철출입구
광나루역
3번출구
대상지
출입구 앞
보행공간 협소
약1m
③ 주출입구(1차)
상가
대상지
출입구
아차산로
광나루역
한강변 진출입로
광장극동2차아파트
(1989)
대상지
광장극동1차아파트
(1985)
삼성2차 아파트
(1989)
삼성1차아파트
(1987)
한강변 진출입로
한강변자전거길
N
주출입구
부출입구
횡단보도
한강변 진출입로
자전거전용도로
자전거도로
(보행자겸용)
④ 한강변 진출입로
토끼굴
아차산로70길
⑤ 한강변 출입구
완충녹지
삼성1차
한강변 출입구
(토끼굴)

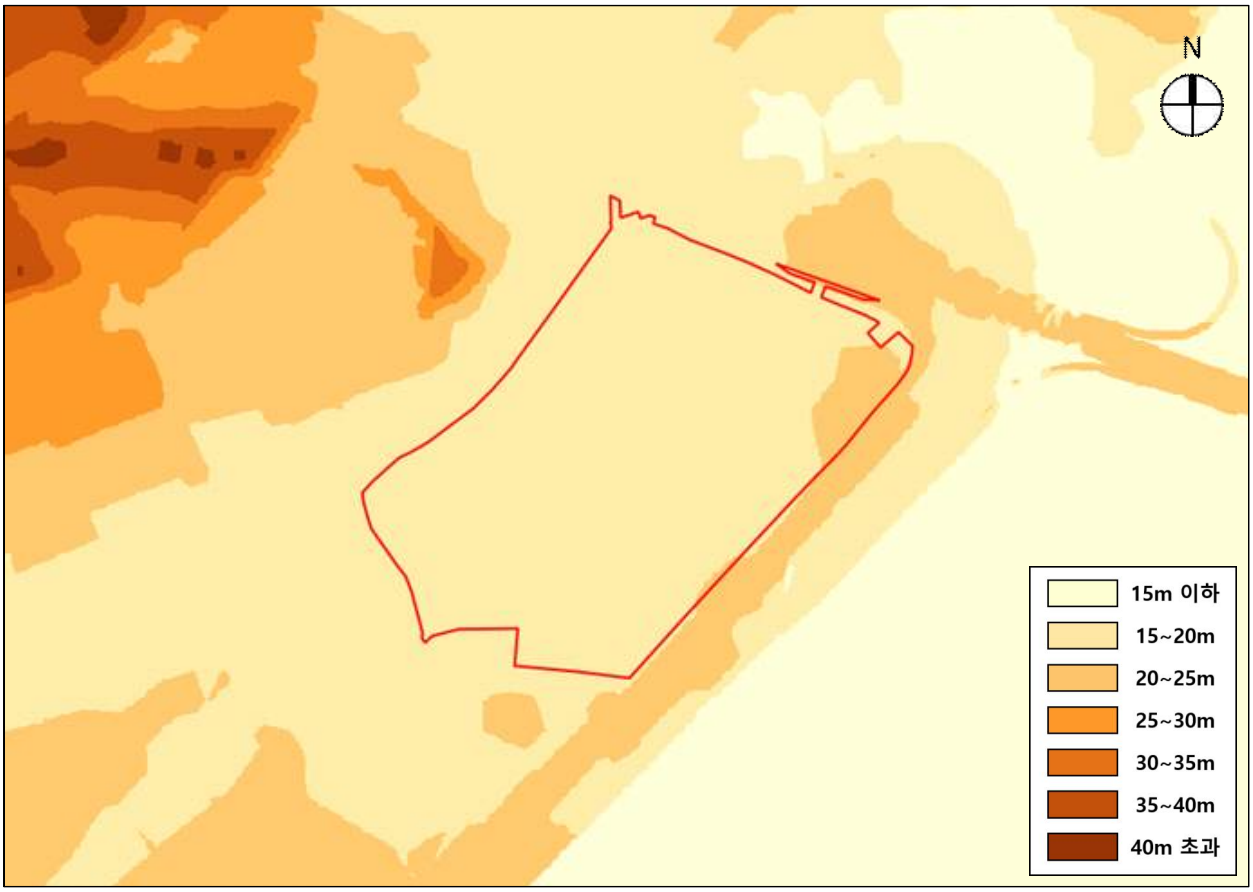
다. 자연환경 현황

1) 표고 분석

- 대상지의 표고는 최저 16.9m, 최고 21.5m 평균 19.3m로 구성되어 있음
- 15~20m 면적 75,557.6㎡로 95.1% 차지하고 있음

구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
15m 이하	0.0	0.0	
15 ~ 20m	75,557.6	95.1	
20 ~ 25m	3,859.6	4.9	
25 ~ 30m	0.0	0.0	
30 ~ 35m	0.0	0.0	
35 ~ 40m	0.0	0.0	
40m 이상	0.0	0.0	
합계	79,417.2	100.0	

〈 표고 현황도 〉

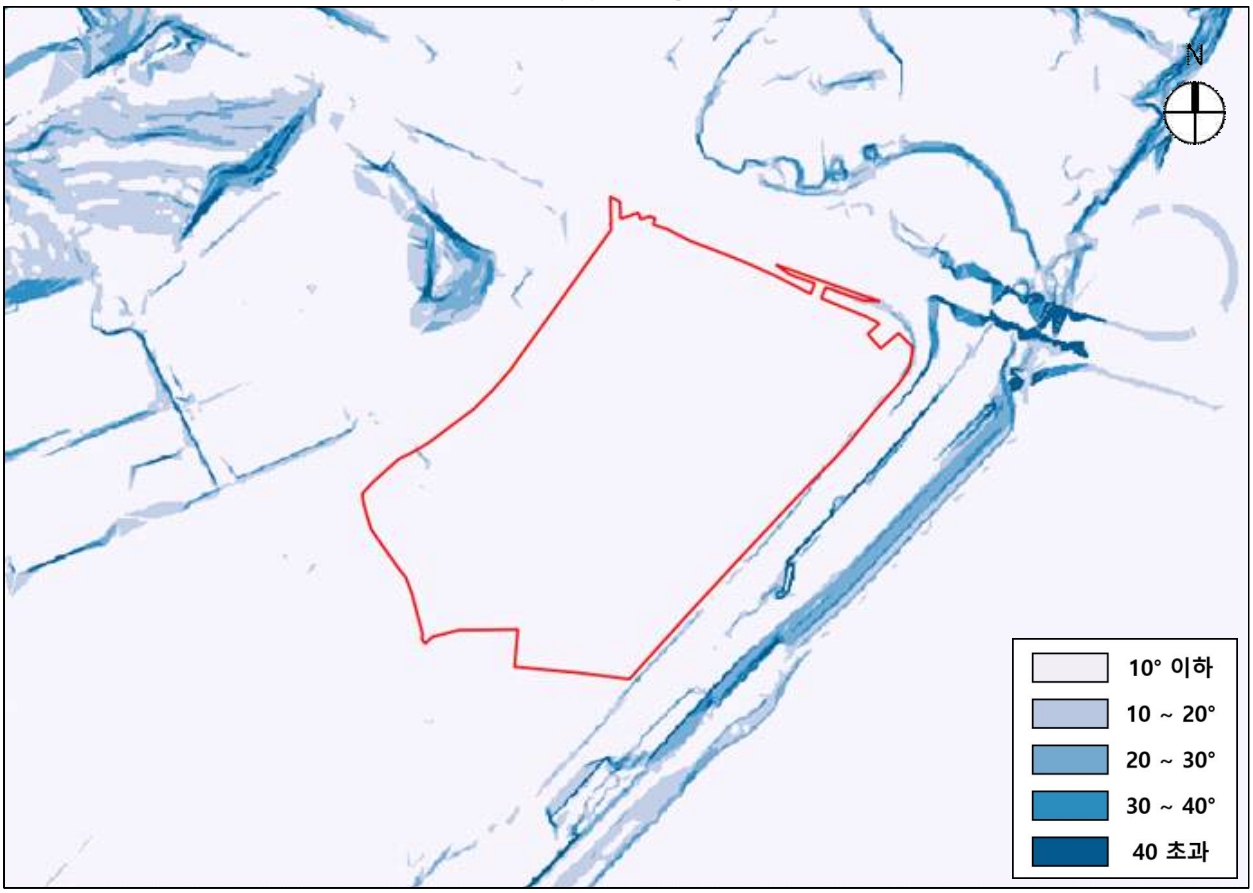


2) 경사 분석

- 대상지의 표고는 최저 0.0°, 최고 28.4°로 구성되어 있으며 평균 0.9°의 경사로 형성되어 있음
- 10° 이하 79,150.4㎡로 99.6%로 평탄한 지형임

구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
10° 이하	79,150.4	99.6	
10 ~ 20°	218.8	0.3	
20 ~ 30°	48.0	0.1	
30 ~ 40°	0.0	0.0	
40° 이상	0.0	0.0	
합계	79,417.2	100.0	

〈 경사 현황도 〉



3. 토지 및 건축물 현황

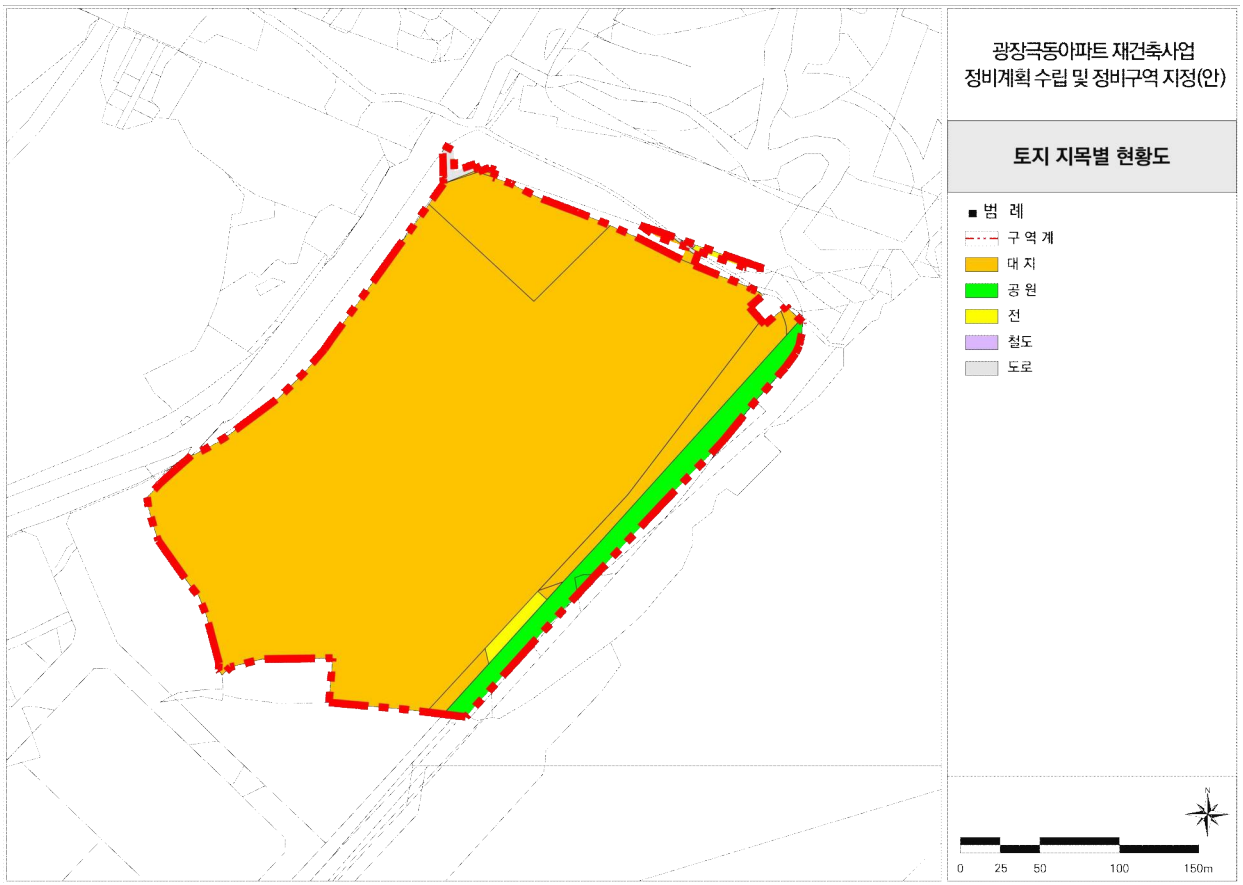
가. 토지현황

1) 토지 지목별 현황

• 대상지 내 대지 7필지, 공원·전 2필지, 도로 4필지, 철도 1필지 총 16필지로 구성되어 있음

토지 지목별 현황						
구분	합계	대지	공원	전	도로	철도
면적 (㎡)	79,417.2	74,583.5	3,994.1	548.9	287.7	3.0
구성비 (%)	100.0	93.9	5.0	0.7	0.3	0.1
필지수 (개)	16	7	2	2	4	1

〈 토지 지목별 현황도 〉

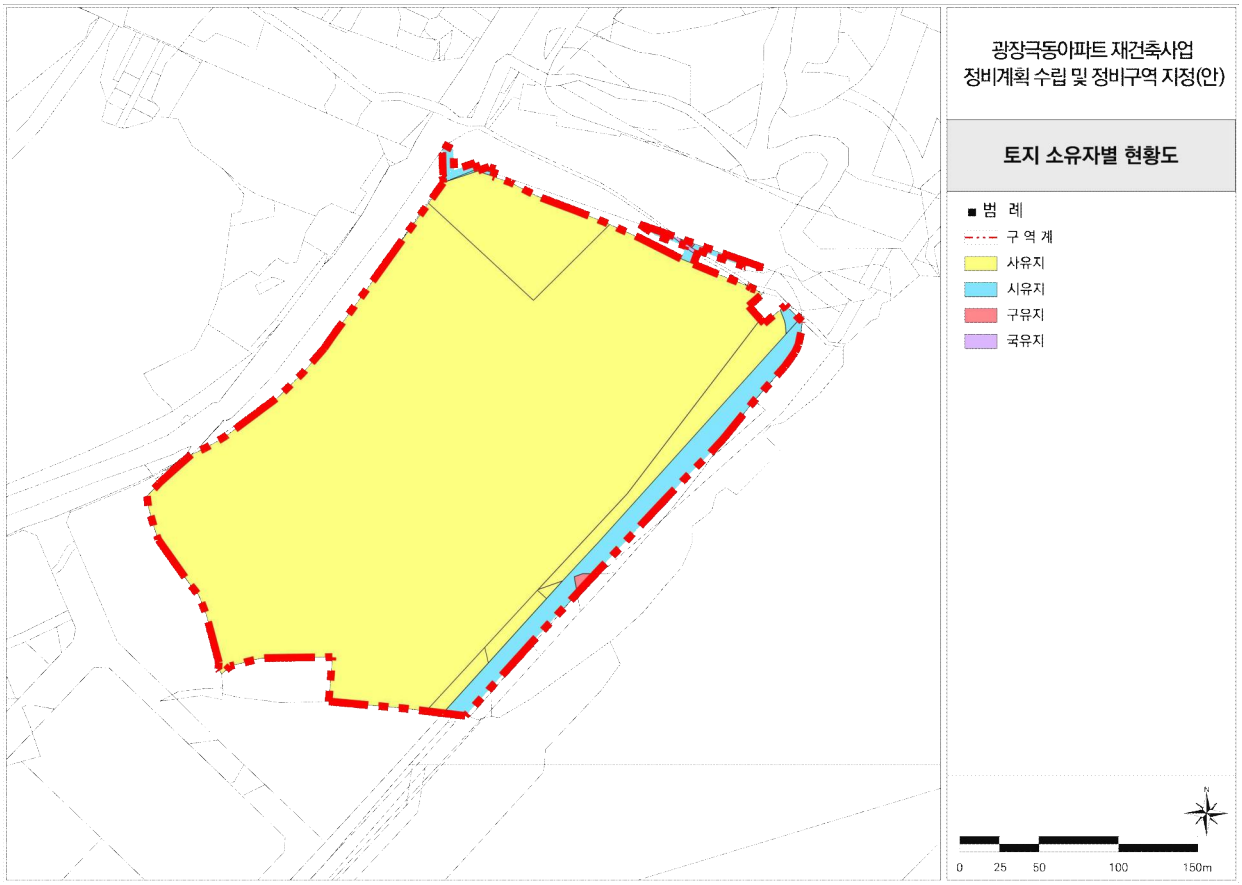


2) 토지 소유자별 현황도

• 대상지 내 사유지 6필지, 시유지 6필지, 구유지 2필지, 국유지 2필지로 구성되어 있음

토지 소유자별 현황					
구분	합계	사유지	시유지	구유지	국유지
면적 (㎡)	79,417.2	74,726.0	4,557.9	89.8	43.5
구성비 (%)	100.0	94.1	5.7	0.1	0.1
필지수 (개)	16	6	6	2	2

〈 토지 소유자별 현황도 〉

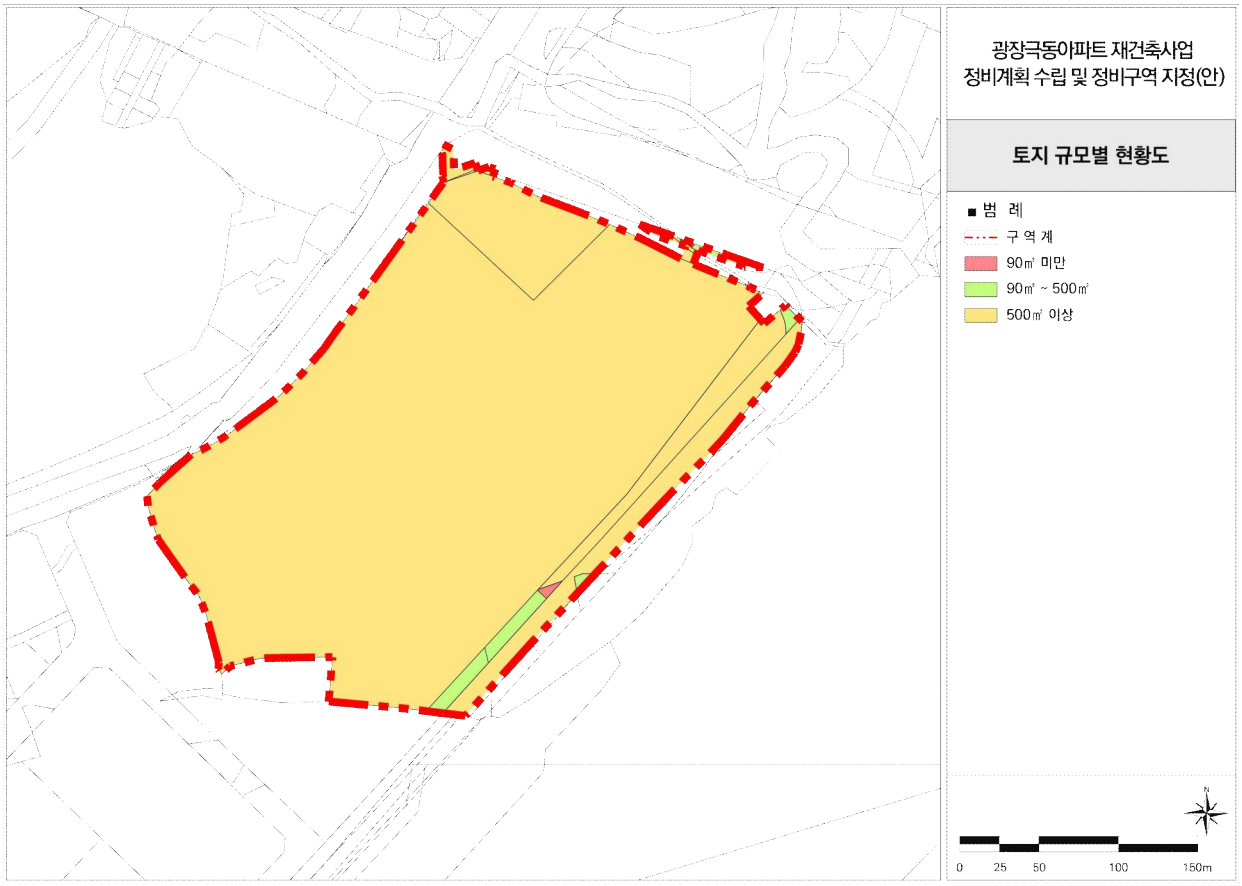


3) 토지 규모별 현황도

• 대상지 내 총 16필지 중 4필지가 500㎡ 이상으로 98.2%(77,757.3㎡)를 차지함

토지 규모별 현황				
구분	합계	90㎡ 미만	90㎡이상 500㎡미만	500㎡ 이상
면적 (㎡)	79,417.2	198.0	1,461.9	77,757.3
구성비 (%)	100.0	0.3	1.8	97.9
필지수 (개)	16	7	5	4

〈 토지 규모별 현황도 〉



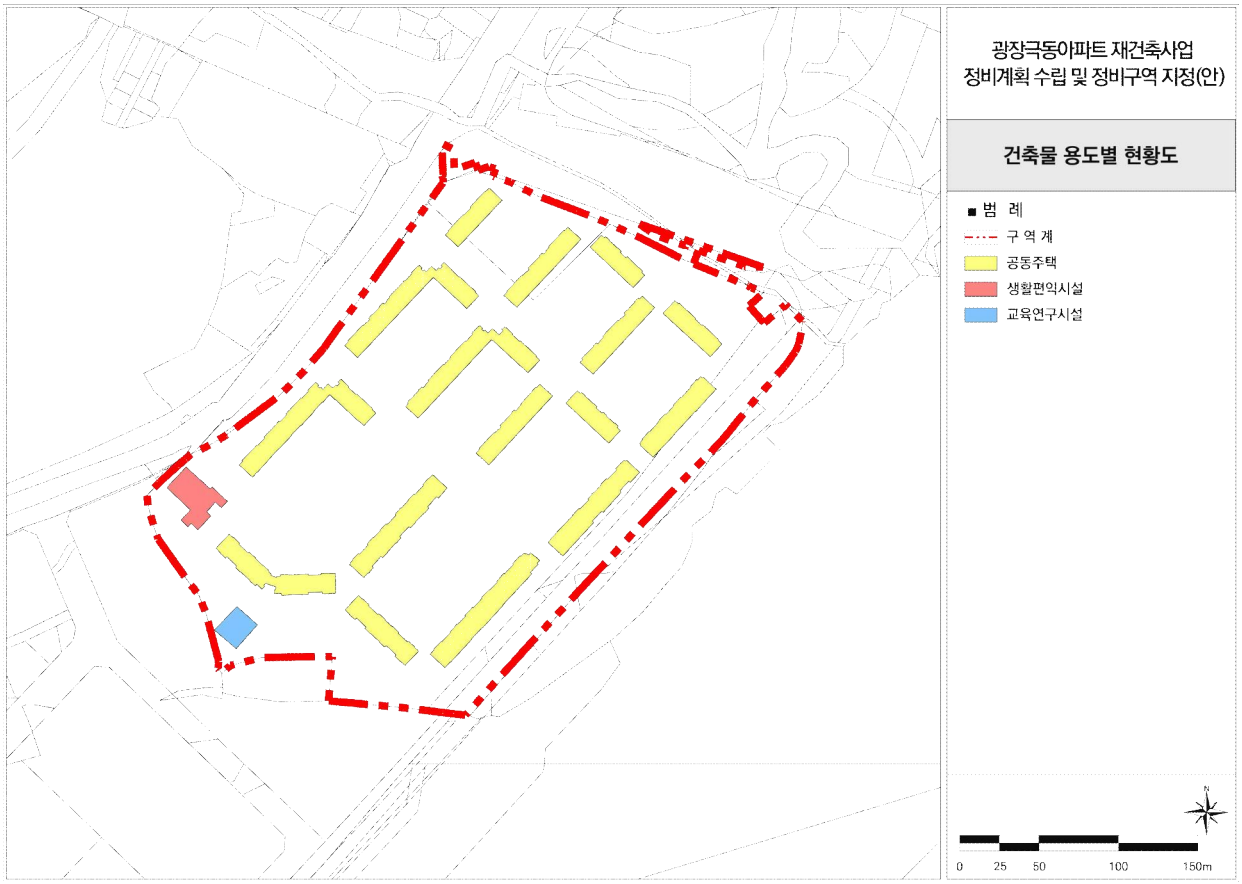
나. 건축물 현황

1) 건축물 용도별 현황도

• 대상지 내 건축물 18동이며, 공동주택 16동, 생활편익시설 1동, 교육연구시설 1동으로 이루어져 있음

건축물 용도별 현황				
구분	합계	공동 주택	생활 편익 시설	교육 연구 시설
동수 (동)	18	16	1	1
구성비 (%)	100.0	88.8	5.6	5.6

〈 건축물 용도별 현황도 〉

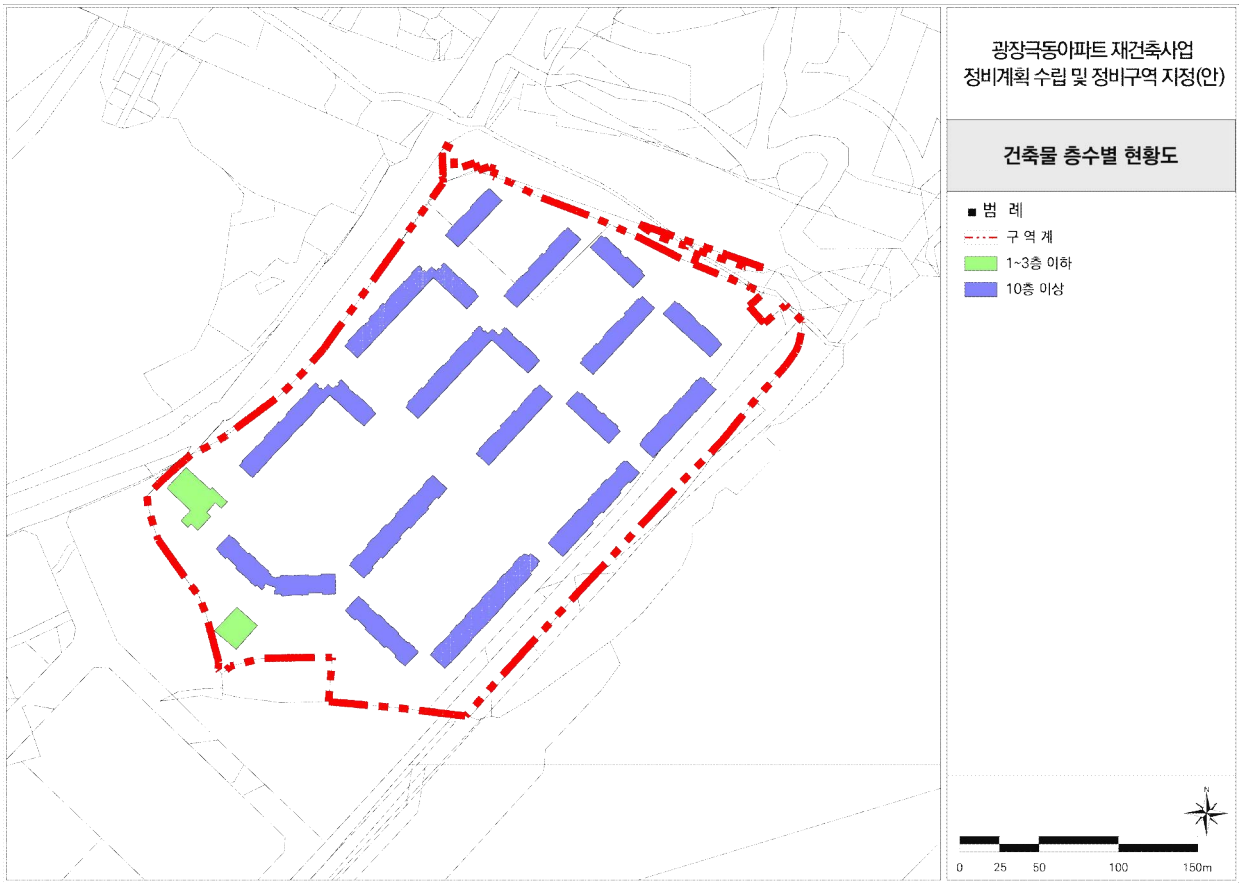


2) 건축물 층수별 현황도

• 대상지 내 건축물 18동 중 1~3층은 2동, 10층 이상 16동으로 구성되어 있음

건축물 층수별 현황			
구분	합계	1~3층	10층 이상
동수 (동)	18	2	16
구성비 (%)	100.0	11.2	88.8

〈 건축물 층수별 현황도 〉

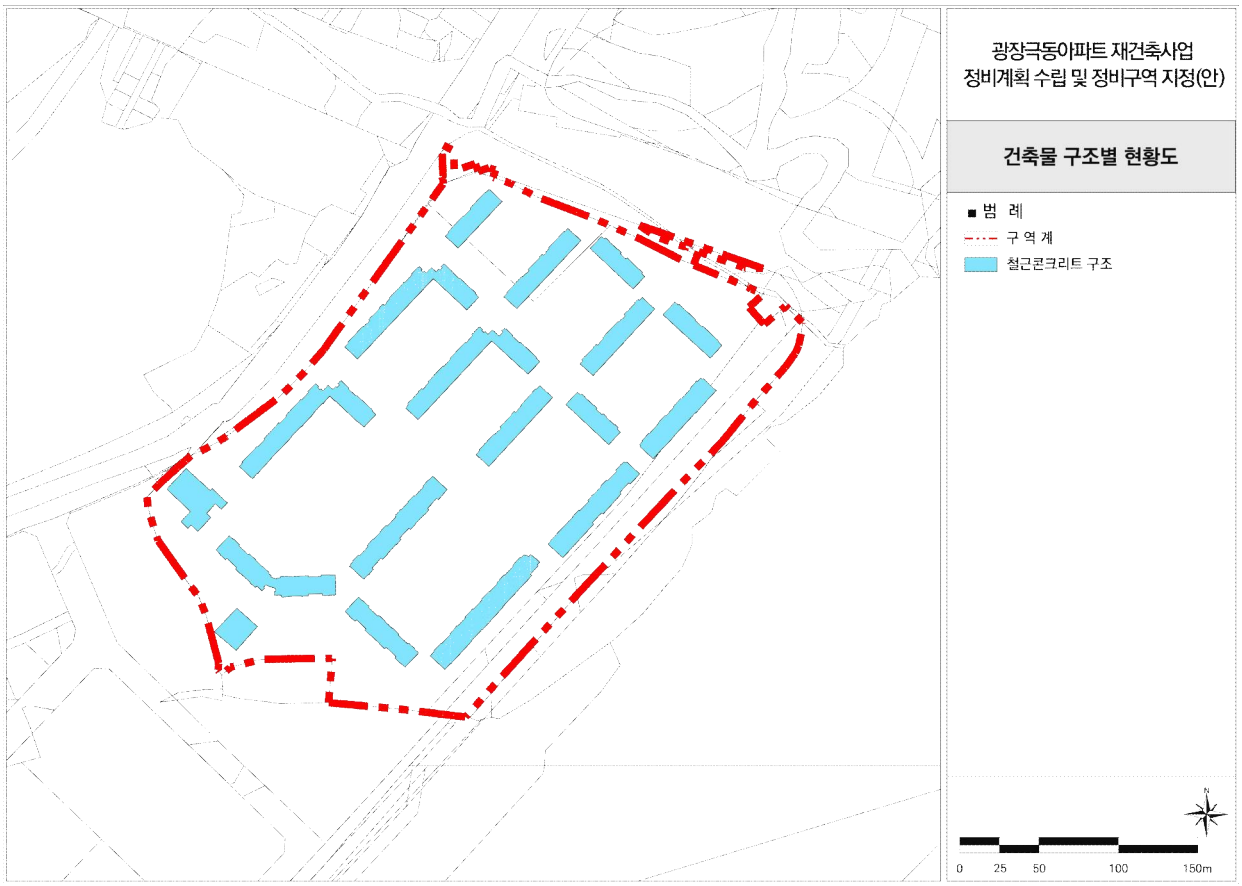


3) 건축물 구조별 현황도

• 대상지 내 건축물 18동 모두 철근콘크리트구조로 구성되어 있음

건축물 구조별 현황					
구분	계	철근 콘크 리트	철골 콘크 리트	철골 철근 콘크 리트	기타 구조
동수 (동)	18	18	-	-	-
구성비 (%)	100.0	100.0	-	-	-

〈 건축물 구조별 현황도 〉

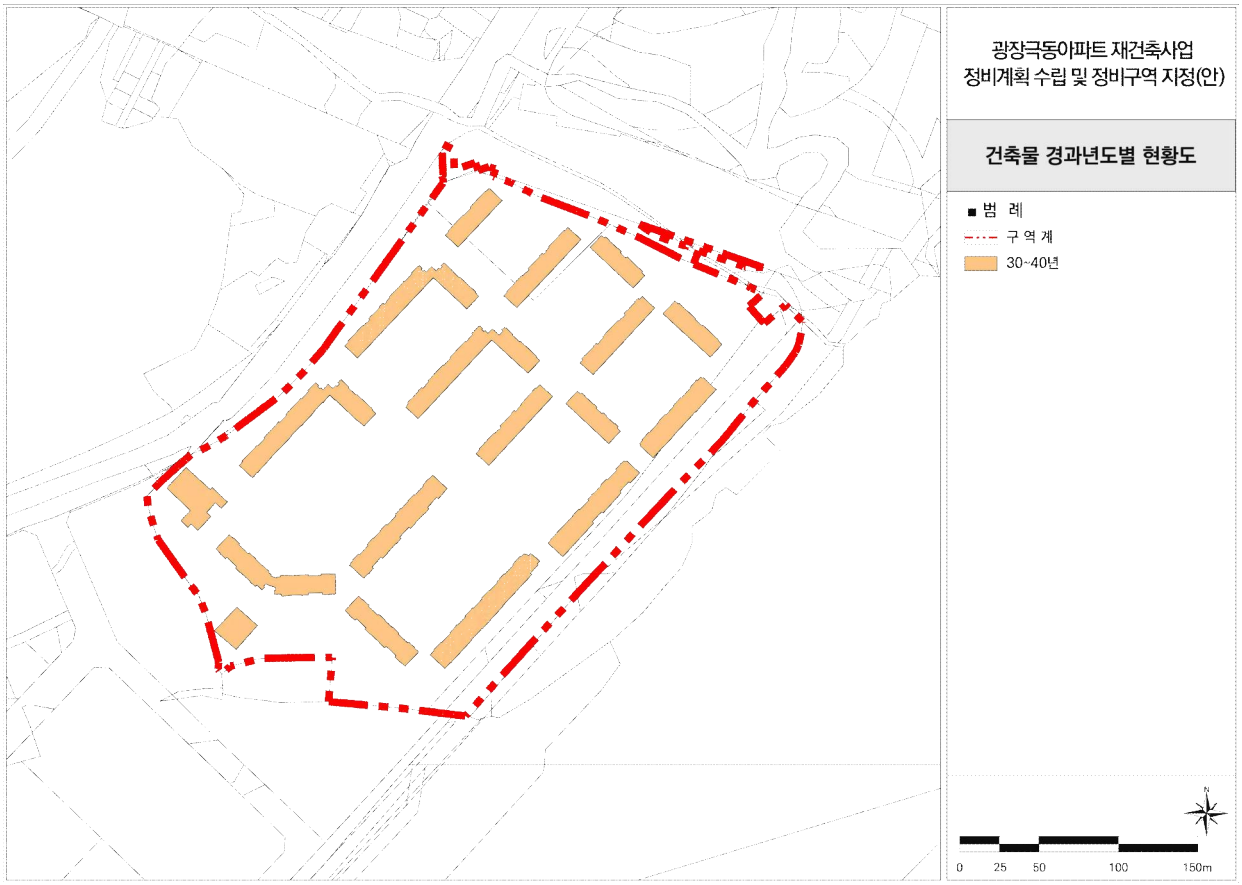


4) 건축물 경과년도별 현황도

• 대상지 내 건축물 18동 중 6개동 40년 이상, 12개동은 30~40년인 건축물임

건축물 경과년도별 현황					
구분	합계	10~20년	20~30년	30~40년	40년 이상
동수 (동)	18	-	-	12	6
구성비 (%)	100.0	-	-	66.7	33.3

〈 건축물 경과년도별 현황도 〉

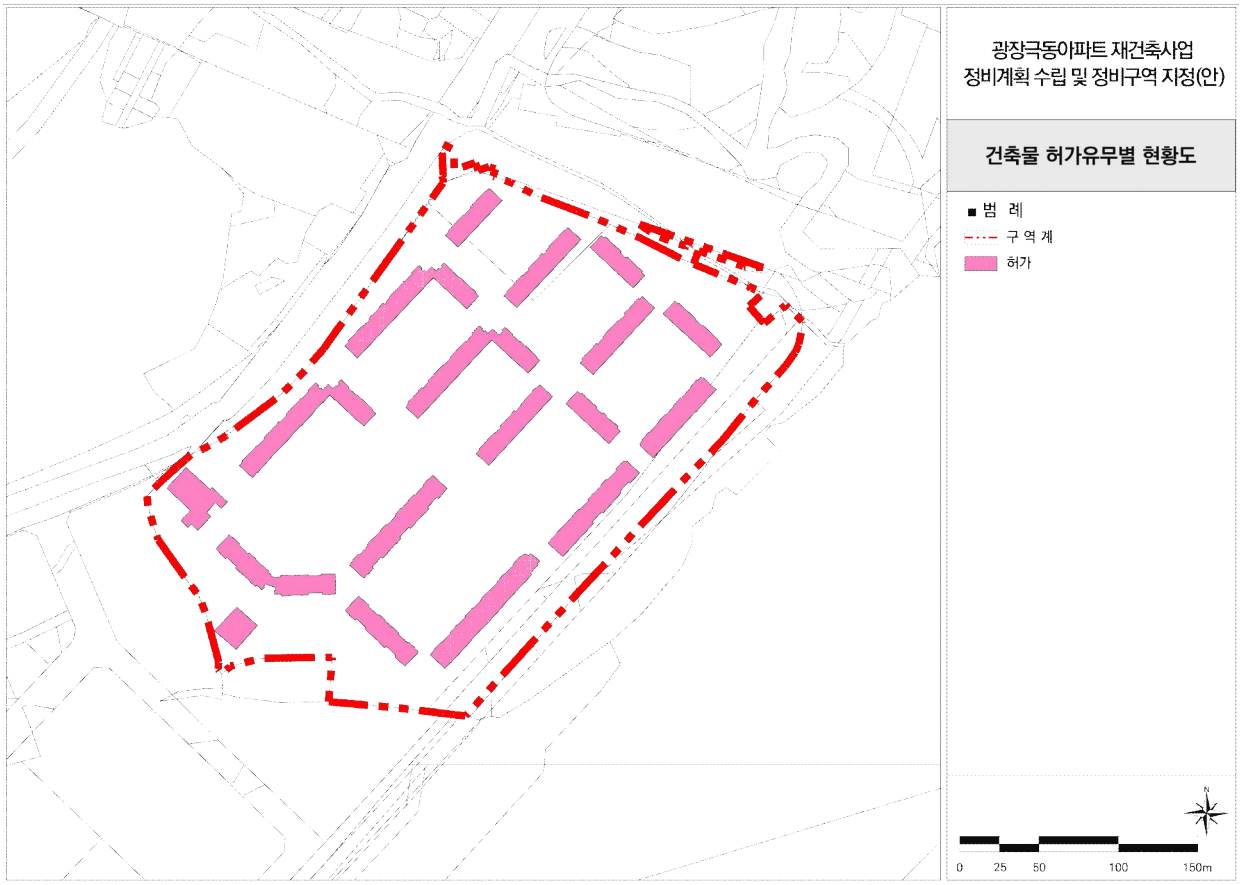


5) 건축물 허가유무별 현황도

• 대상지 내 건축물 18동 모두 유허가 건축물로 무허가 건축물 없음

건축물 허가유무별 현황				
구분	계	허가	특정 무허가	신발생 무허가
동수 (동)	18	18	-	-
구성비 (%)	100.0	100.0	-	-

〈 건축물 허가유무별 현황도 〉



4. 종합분석

구분	현황분석	계획방향
토지이용	◦ 대상지(광장극동아파트)는 공동주택단지로 이용중에 있음 ◦ 강변북로변 현황 완충녹지 노후화	◦ 개발밀도를 고려한 적정 기반시설의 확보 ◦ 지역 필요시설 및 전략용도 도입을 통한 지역사회 기여
건축물	◦ 안전진단 실시한 결과, E등급에 해당하여 재건축사업이 시급 ◦ 지역주민을 위한 커뮤니티시설 부재	◦ 주민 및 지역 거주민을 위한 공동이용시설 및 근린생활시설 등을 계획하여 쾌적한 주거환경 조성 검토
교통여건	◦ 광나루역(5호선) 및 천호대로, 강변북로와 인접함	◦ 양호한 교통여건으로 편리한 교통 접근성 확보
경관	◦ 노후한 건물외관 등 미관 불량 ◦ 획일적인 디자인으로 이용자의 시각적 만족도 불량	◦ 대상지 뿐 아니라 한강 및 주변지역의 경관을 고려한 도시경관 유도 ◦ 지형특성을 고려한 적정 건축물 높이 계획
공원/녹지	◦ 한강 및 완충녹지 연접, 북측에 대규모 체육공원 조성 예정으로 공원·녹지체계 양호	◦ 차량동선 및 주차장의 지하화로 지상부 녹지 및 휴식공간의 충분한 확보를 통해 친환경적 단지 조성 • 한강변 접근성 개선 향상을 위하여 완충녹지→연결녹지로 시설 변경

〈 현황종합분석도 〉



4 부문별 계획

1. 계획의 기본구상

가. 계획의 수립방향

■ 입지특성 및 지역필요시설 고려한 효율적인 토지이용계획 수립

- 현황 세대수 및 역세권 입지 특성을 고려한 역세권 뉴:홈 등 개발밀도 검토
- 접근성이 높은 광장사거리변에 어린이공원 계획 및 연접한 완충녹지→연결녹지로 시설 변경을 통해 한강변 접근성 개선
- 지역 필요시설 및 전략 용도 도입을 통한 지역사회 기여

■ 한강변 및 주변지역과 융화되는 건축계획 수립

- 한강 및 아차산을 고려한 통경축, 오픈스페이스 계획으로 주변 기능과 연계
- 한강 및 주변과의 조화로운 스카이라인 형성 유도

■ 안전한 보행공간 및 원활한 차량통행을 위한 교통계획 수립

- 보행 접근성 향상 및 안전성 확보를 위한 개선(안) 제시
- 대상지 개발에 따른 교통량 증가를 고려한 도로 및 차량 진출입 계획

〈 기본구상도 〉



2. 정비구역 결정에 관한 사항

• 정비구역의 면적은 79,417.2㎡로 완충녹지 4,129.4㎡를 구역 내 편입

구분	구역의 명칭	위 치	면적(㎡)		
			기 정	변 경	변경후
신설	광장극동아파트 재건축 정비구역	광진구 광장동 218-1번지 일원	-	증) 79,417.2	79,417.2

〈 정비구역 결정도(안) 〉



3. 용도지역·지구 계획

가. 용도지역에 관한 계획

1) 기본방향

- 용도지역(제3종일반주거지역)에 부합하는 토지이용 유도

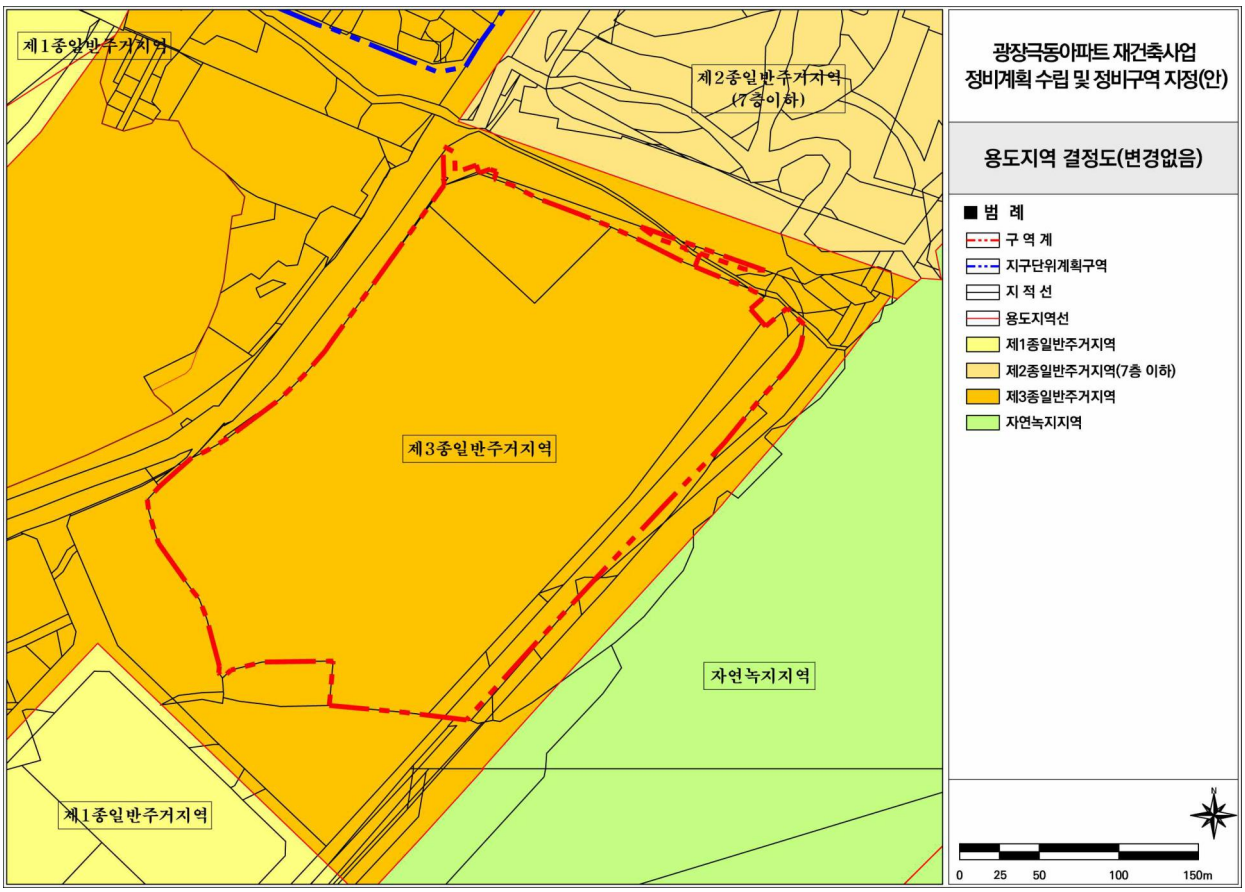
2) 계획내용

- 용도지역 변경없이 제3종일반주거지역 유지

구분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
주거지역	소 계	79,417.2	-	79,417.2	100.0	-
	제3종일반주거지역	79,417.2	-	79,417.2	100.0	공동주택 및 부대복리시설

나. 용도지구에 관한 계획 (해당사항 없음)

〈 용도지역 결정도(변경없음) 〉



4. 기반시설 설치계획

가. 기본방향

- 재건축사업 추진으로 인한 여건 변화를 고려한 적정 기반시설 설치계획 수립
- 주민들의 삶의 질 향상을 위한 시설 도입 검토

나. 계획내용

1) 도로시설

- 광로 2-5 : 원활한 교통처리를 위한 일부 구간 확폭, 도시계획시설(철도) 선형 변경에 따른 중복결정
- 대로 2-25 : 아차산로의 교통량을 고려하여 폭원 확대, 도시계획시설(철도) 선형 변경에 따른 중복결정
- 소로 2-a : 천호대로변 진출입을 위한 진출입구 개설

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	5	50~60	주간선 도로	16,500	제1 청계교	상일동 시계	일반 도로	-	내고449호 (58.11.3)	-
변경	광로	2	5	50~60 (50~55)	주간선 도로	16,500 (109)	제1 청계교	상일동 시계	일반 도로	-	내고449호 (58.11.3)	일부 확폭 및 철도 중복결정
기정	대로	2	25	20~40	주간선 도로	10,000	성동교 남단	대로 2-26 교점	일반 도로	-	내고23호 (52.3.25)	-
변경	대로	2	25	20~40 (31~37)	주간선 도로	10,000 (244)	성동교 남단	대로 2-26 교점	일반 도로	-	내고23호 (52.3.25)	일부 확폭 및 철도 중복결정
신설	소로	2	a	8	국지도로	8 (8)	광로 2-5 교점	광장동 218-1	일반 도로	-	-	-

※ ( )는 대상지 내 수치임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 2-5	광로 2-5	• 일부 구간 확폭 - 폭 50~60m(50~55m) - 연장 16,500m(109m)	• 원활한 교통처리를 위한 일부 구간 확폭 • 도시계획시설(철도) 선형 변경에 따른 중복결정
대로 2-25	대로 2-25	• 구역 내 도로 확폭 - 폭 20~40m(31~37m) - 연장 10,000m(244m)	• 아차산로의 교통량을 고려하여 폭원 확대 • 도시계획시설(철도) 선형 변경에 따른 중복결정
-	소로 2-a	• 도로 신설 - 폭 8m, 연장 8m	• 천호대로변 진출입을 위한 진출입구 개설

2) 철도시설

- 아차산로 도로 확폭에 따른 지하철 출입구 이설 및 면적 변경
- 획지 내 지하철 출입구 이설 및 보행자 이동 편의성 개선을 위하여 도시계획시설 입체적 결정을 통한 철도 결정

■ 철도 결정(변경) 조서

구분	시설명	시설의 종 류	위치			연장 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
			기점	종점	주요경과지				
기정	철도 (5호선)	도시철도 (광나루정거장)	-	-	광장동 238번지 일대	-	6,273.8 (146.6)	건고695호 (90.10.19)	• 중복결정 (광로2-5, 대로2-25, 공원) • 일부 입체적 결정 (입체적 도시계획시설 결정조서 참조)
변경							6,940.2 (502.2)		

※ ( )는 대상지 내 수치임

■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	철도 (5호선)	광장동 218-1 일대	길이(m)	-	증) 42	42	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				폭(m)	-	증) 7.4	7.4		
				높이(m)	-	증) +11.15 ~ +21.6	+11.15 ~ +21.6		
				수평투영 면적(㎡)	-	증) 310.8	310.8		
				세부사항	• 입체적 결정 범위 - 지상1층:면적=179.15㎡ 높이=+17.8m~21.6m - 지하1층:면적=237.47㎡ 높이=+11.15m~17.8m				

■ 철도 결정(변경) 사유서

시설명	변경내용	변경사유
철도 (5호선)	• 광나루정거장 3번 출입구 이설 - 면적 : 6,273.8㎡ → 6,940.2㎡ (증) 666.4㎡	• 아차산로 도로 확장으로 광나루정거장 3번 출입구가 도로에 저촉되어 이설하는 사항임
	• 극동아파트 획지 내 철도 입체적 도시계획시설 결정 - 길이 : 42m, 폭 : 7.4m - 높이 : +11.15m ~ +21.60m - 수평투영면적 : 310.8㎡	

3) 공원시설

• 접근성이 높은 광장사거리변에 소공원 신설

■ 공원 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공원	소공원	광장동 218-1 일대	-	증) 2,017.6	2,017.6	-	철도와 중복결정

■ 공원 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	소공원	• 소공원 신설 - 면적 : 2,017.6㎡	• 접근성이 높은 광장사거리변 소공원 신설

4) 녹지시설

• 한강변 접근 등을 고려하여 완충녹지를 연결녹지로 변경

■ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	녹지	완충녹지	구의매립지 강변1로변	38,017.0 (4,129.4)	감) 4,129.4	33,887.6	건고325호 (84.8.25)	-
신설	-	녹지	연결녹지	광장동 212-6번지 일대	-	증) 4,129.4	4,129.4 (4,129.4)	-	-

※ ( )는 대상지 내 수치임

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	완충 녹지	• 면적 변경 - 면적 : 38,017.0㎡→ 33,887.6㎡ (감 4,129.4㎡)	• 한강변 접근성 개선 향상을 위하여 완충녹지 일부를 연결녹지로 변경
-	연결 녹지	• 연결녹지 신설 - 면적 : 4,129.4㎡ 신설	

5) 사회복지시설

• 광진구 필요시설 검토의견 및 초고령화사회 대비, 향후 수요 대응 및 지역별 편중 발생 해소를 위하여 도시계획시설 입체적 결정을 통한 사회복지시설 신설

■ 사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	사회 복지시설	재가노인 복지시설	광장동 218-1 일대	-	증) 2,054.6	2,054.6 (입체적결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적 결정)

※ 2,054.6㎡는 수평투영면적

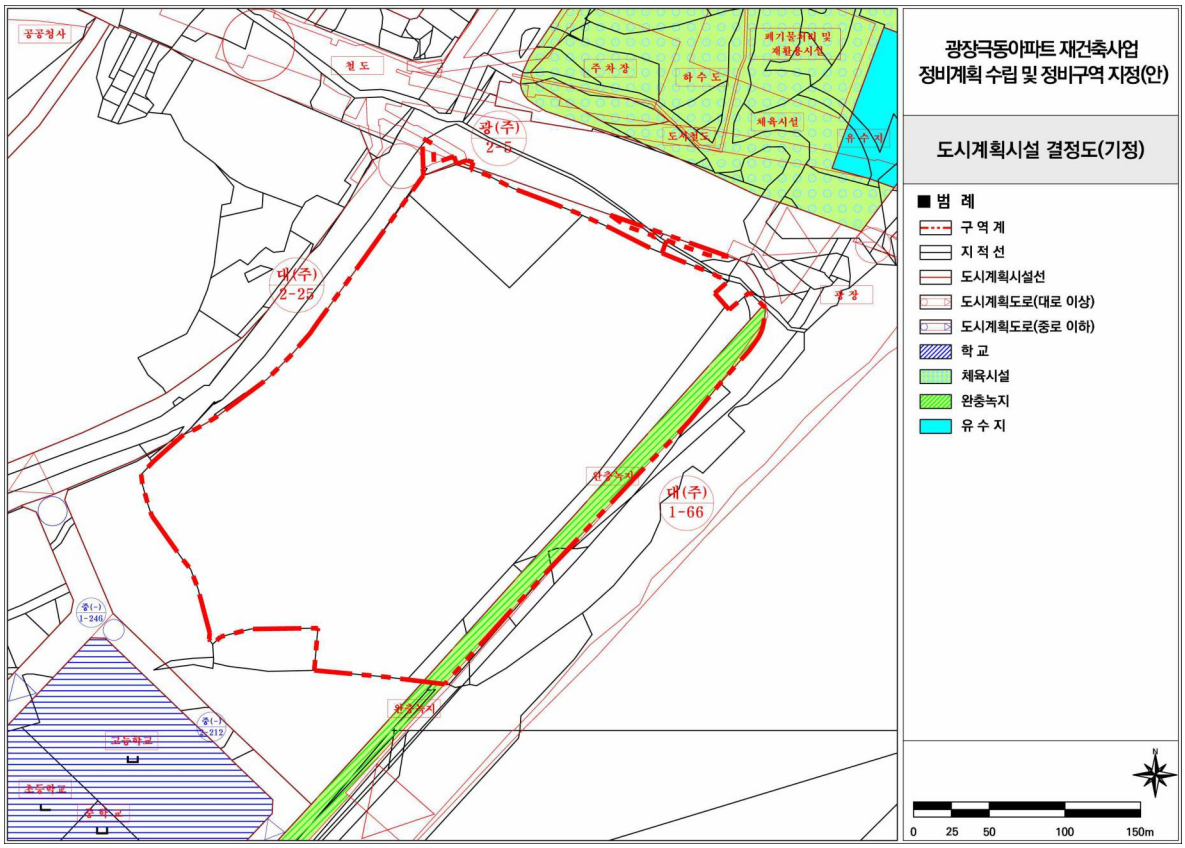
■ 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	사회 복지시설	광장동 218-1 일대	층	-	지하1층, 지상2층	지하1층, 지상2층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				수평투영면적 (㎡)	-	증) 2,054.6	2,054.6		

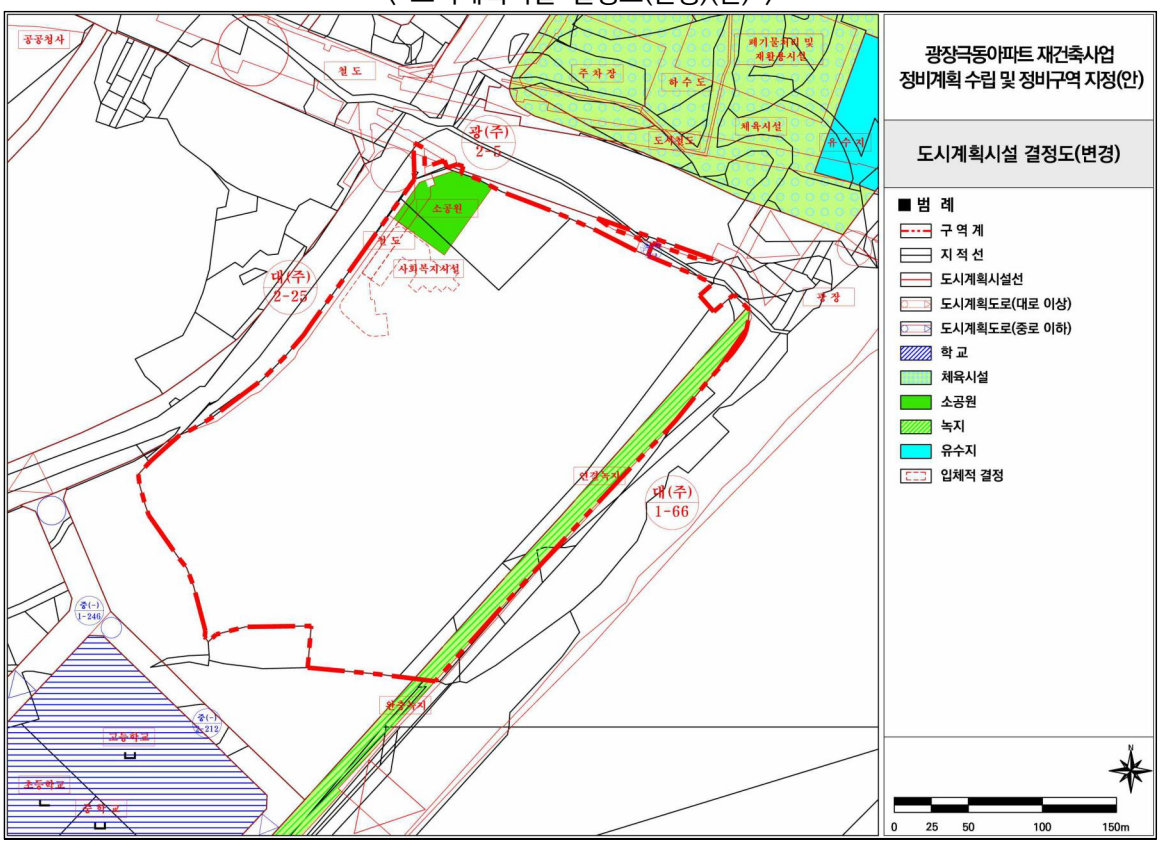
■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회 복지 시설	• 사회복지시설 입체적 도시 계획시설 결정(입체적 결정) - 층수 : 지하1층, 지상2층 - 연면적 : 2,000㎡ - 수평투영면적 : 2,054.6㎡	• 광진구 필요시설 검토의견 및 초고령화사회 대비, 향후 수요 대응 및 지역별 편중 발생 해소를 위하여 도시계획시설 입체적 결정을 통한 사회복지시설 신설

〈 도시계획시설 결정도(기정) 〉

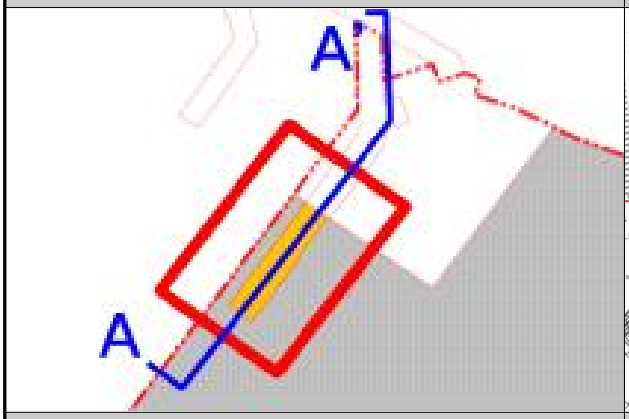


〈 도시계획시설 결정도(변경)(안) 〉

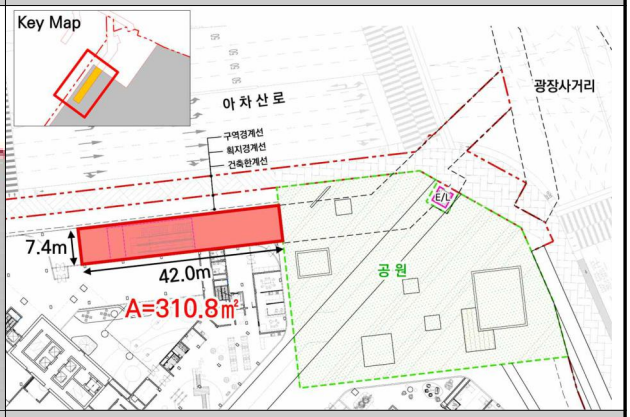


〈 입체적 도시계획시설(철도) 결정도 〉

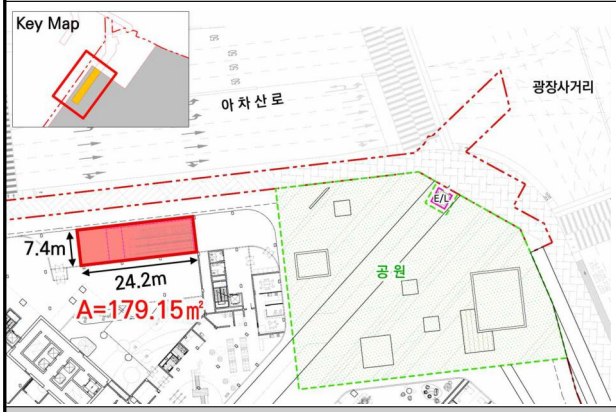
KEY-MAP



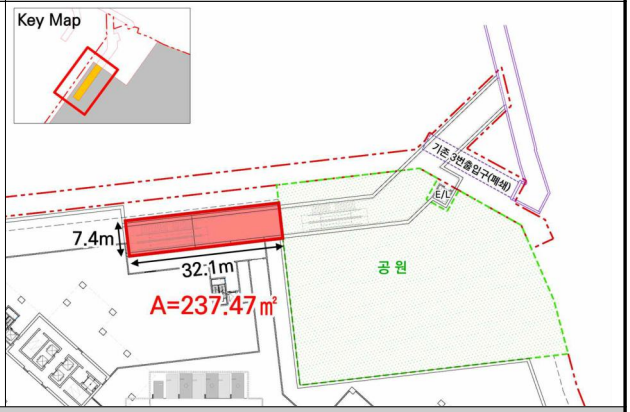
입체적 도시계획시설 결정구간



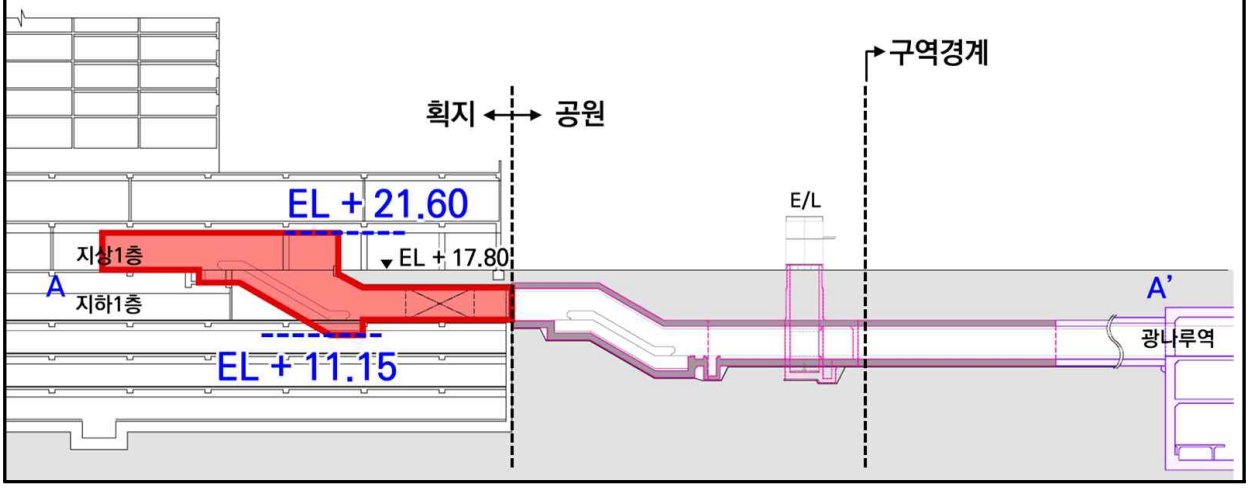
평면도(지상 1층)



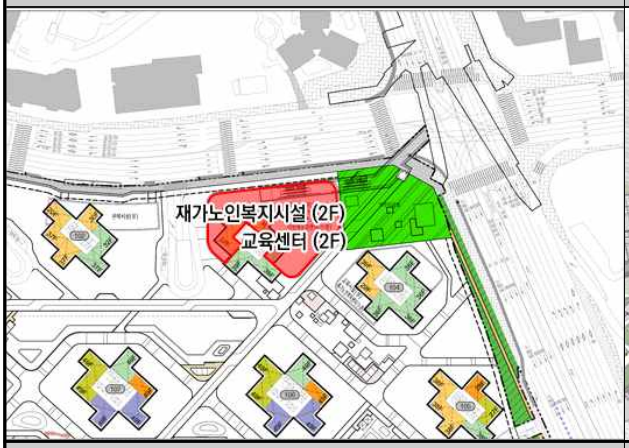
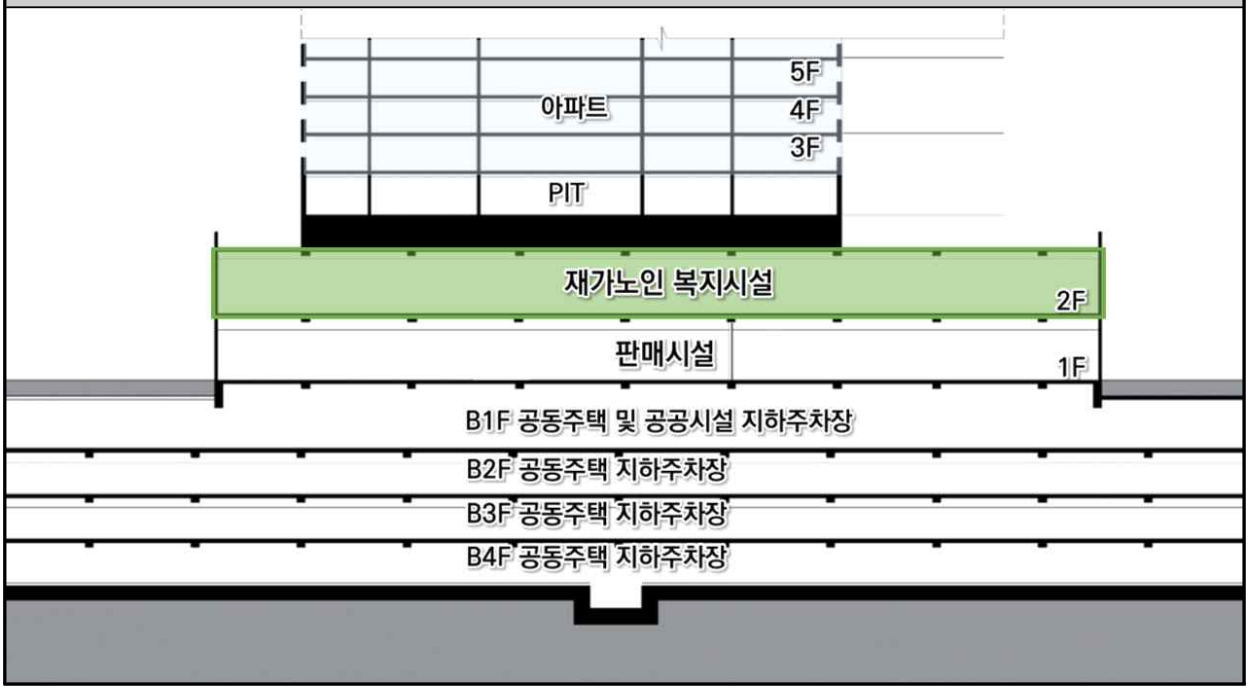
평면도(지하 1층)



단면도



〈 입체적 결정도 〉

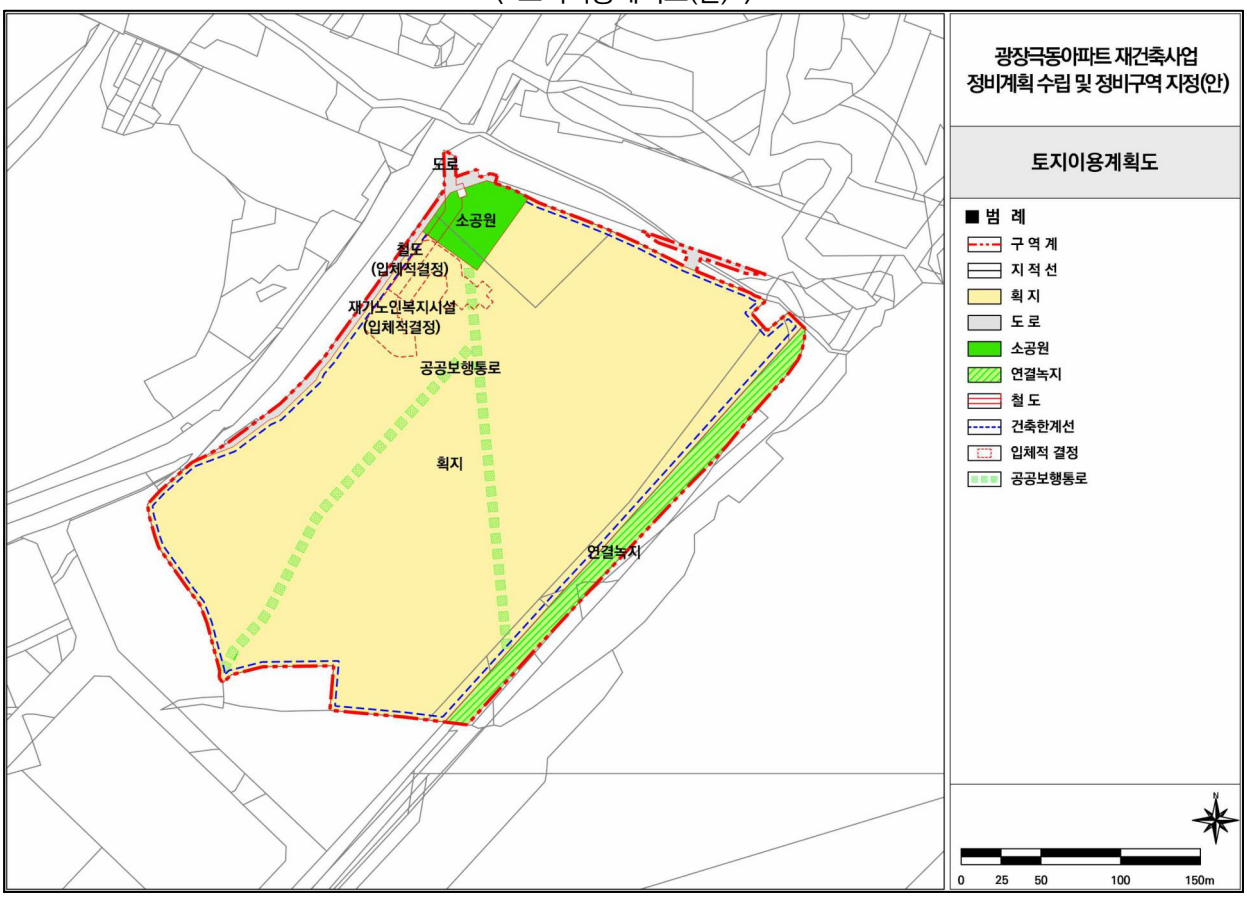
KEY-MAP	조감도
	
평면도(지상 1층)	**평면도(지상 2층)**
	
단면도	
	

5. 토지이용에 관한 계획

• 구역면적 79,417.2㎡ 중 71,647.0㎡을 획지로 계획

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		79,417.2	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	7,770.2	9.8	-
	도로	1,598.4	2.0	철도 중복결정
	철도	24.8	0.1	-
	연결녹지	4,129.4	5.2	-
	소공원	2,017.6	2.5	철도 중복결정
획 지	소계	71,647.0	90.2	공동주택 및 부대복리시설
	공동주택 획지	71,647.0	90.2	

〈 토지이용계획도(안) 〉



6. 공공시설 설치에 관한 계획

가. 기본방향

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

나. 계획내용

- 정비기반시설 3,340.40㎡와 기반시설 등 4,073.7㎡를 기부채납으로 계획함 (순부담률 9.34%)

〈 공공시설 설치계획 〉

구분				면적(㎡)	비율(%)	비고
정비기반시설	① 토지	부지	도로	1598.40	2.01	순부담 1,322.80㎡
			소공원	2,017.60	2.54	순부담 2,017.6㎡
			연결녹지	4,129.40	5.20	순부담 0.0㎡
	② 건축물 (환산면적)			-	-	-
	③ 순부담 제외면적 (국·공유지)		새로 설치되는 정비기반시설 내	4,405.00	5.55	-
			용도폐지되는 기존 정비기반시설	-	-	-
	A 합 계(①+②-③)			3,340.40	4.21	-
기반시설등	④ 토지	부지	철도	24.80	0.03	-
		건축물 대지지분	임대주택	1,984.96	2.50	-
			재가노인복지시설	336.11	0.42	연면적 2,000㎡
			교육센터	84.02	0.11	연면적 500㎡
	⑤ 건축물 (환산면적)		임대주택	1,157.13	1.46	59형 : 81세대
			재가노인복지시설	413.02	0.52	-
			교육센터	73.66	0.09	-
	B 합 계(④+⑤)			4,073.7	5.13	-
C 현 금				-	-	-
순부담(A+B+C)				7,414.10	9.34	-

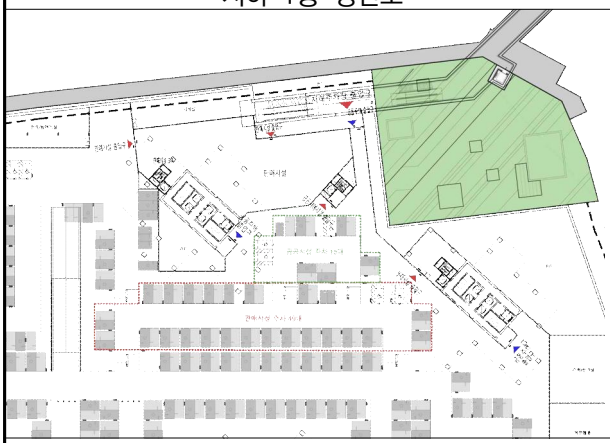
※ 한강변 관리 기본계획 공공기여 의무 비율 10% 내외

다. 공공시설 설치 계획(안)

도입시설	층수	세부시설	면적
재가노인 복지시설	지상2층	물리치료실, 재활치료실, 생활실, 사무실, 세탁실, 재활체육실, 여가생활실, 간이주방, 생활실, 사무실,세탁실	1,450㎡
교육센터	지상2층	소그룹강의실, 대강의실, 자료열람실	295㎡
주차장	지하1층	재가노인복지시설, 교육센터, 전기실, 기계실 및 주차장	755㎡
합계			2,500㎡

공공시설 예시도

지하 1층 평면도



지상 1층 평면도



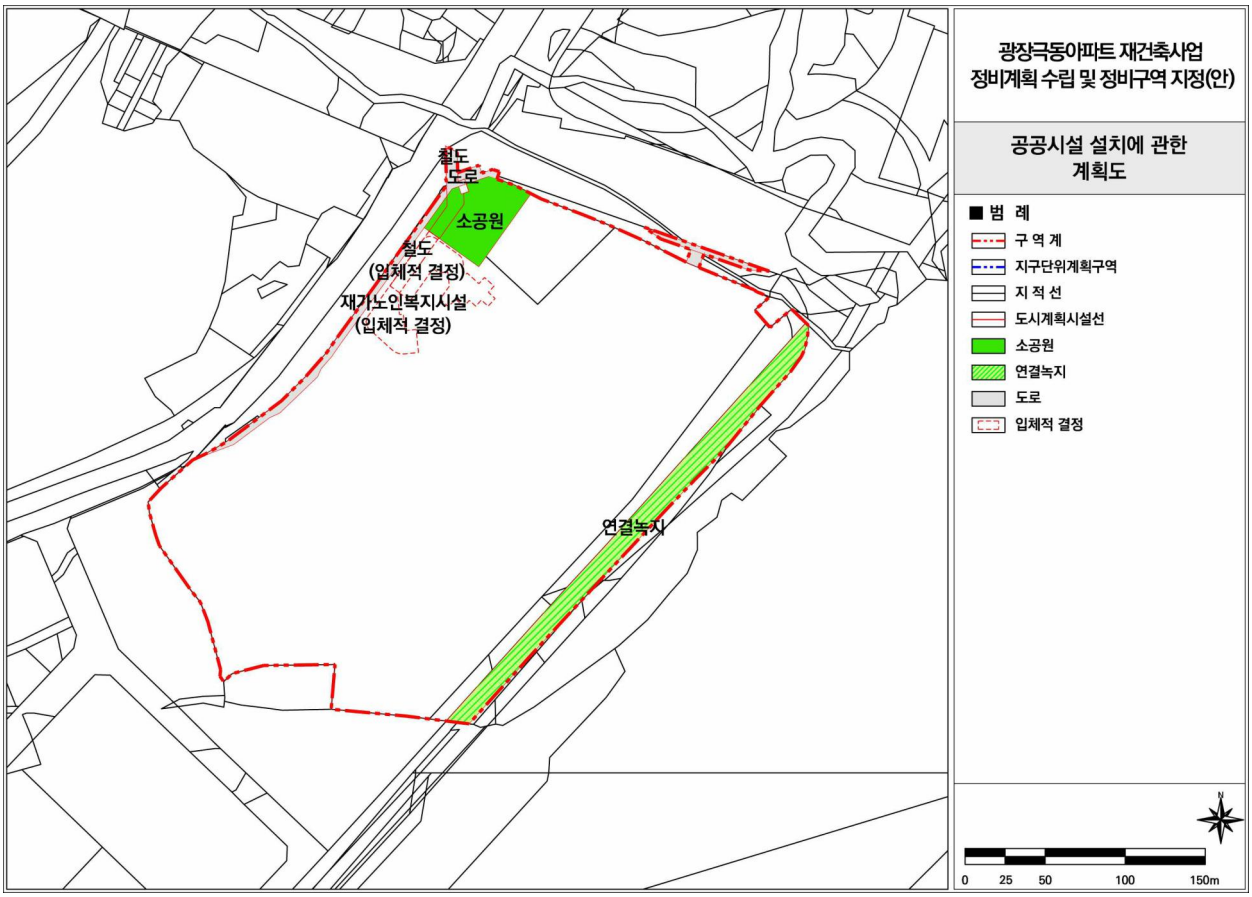
지상 2층 평면도



조감도



〈 공공시설 설치에 관한 계획도(안) 〉



- 이 하 여 백 -

7. 가구 및 획지에 관한 계획

가. 기본방향

• 적정 대지 규모의 가구 및 획지계획 수립

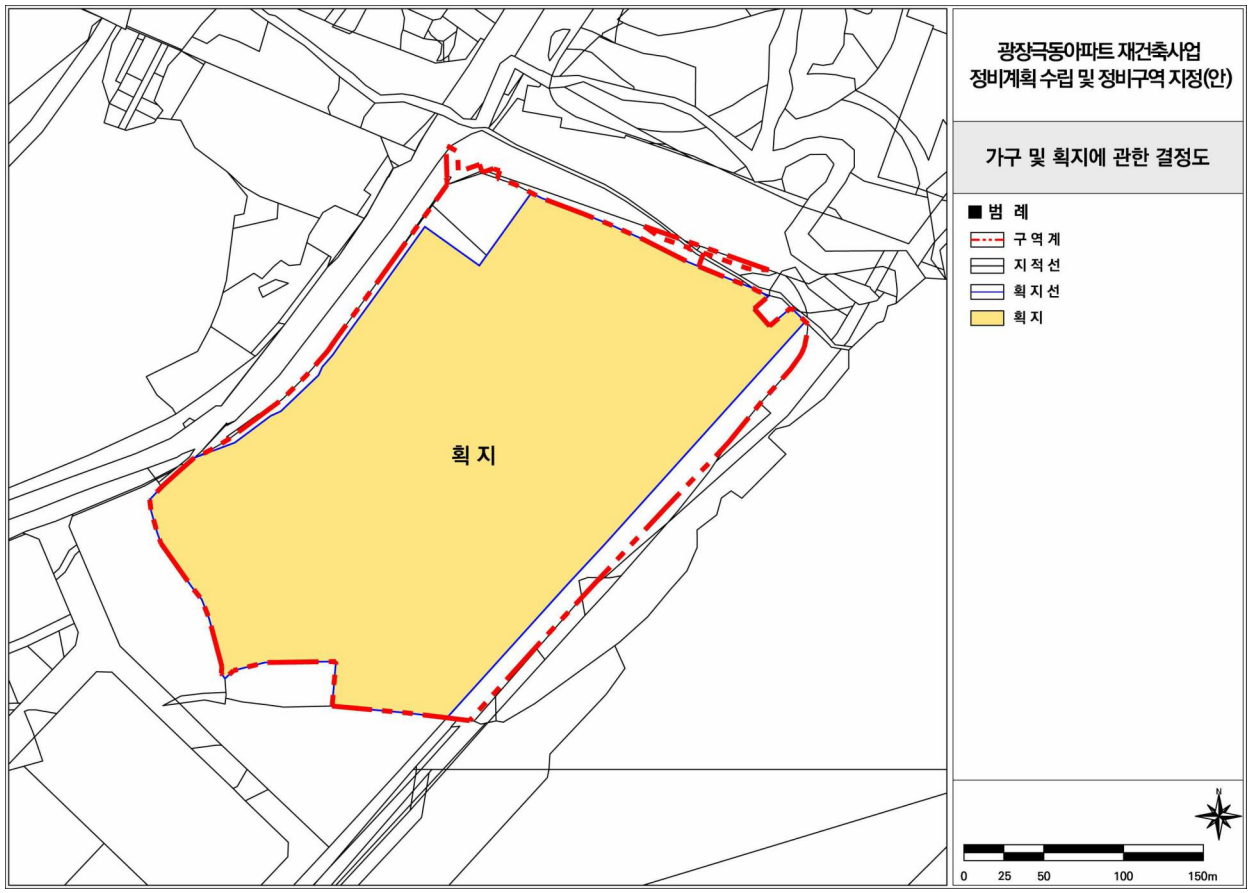
나. 계획내용

• 대상지는 획지(공동주택 및 부대복리시설)로 계획

■ 가구 및 획지 결정조서

구분	획 지	위치	면적(㎡)	비 고
신설	획지	광진구 광장동 218-1 일원	71,647.0	공동주택 및 부대복리시설

〈 가구 및 획지에 관한 결정도 〉



8. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가. 기본방향

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

나. 계획내용

1) 용도계획

구분		가구	용 도	비 고
신설	허용용도	획지	◦「건축법」 시행령 [별표1] 제2호에 의한 공동주택 ◦「주택법」 제2조 제13호·제14호,「주택건설기준등에 관한 규정」 제6조 단지안의 부대시설·복리시설 ◦「건축법」 시행령 [별표1] 제11호에 의한 노유자시설 ◦「건축법」 시행령 [별표1] 제3호에 의한 제1종 근린생활시설	허용용도 외의 용도는 불허

2) 건폐율 계획

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상 건폐율 기준 준용

구분	지 역	계획내용	비고
신설	제3종일반주거지역	50% 이하	-

3) 용적률 계획

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

구분	용 적 률					비 고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률	법적상한 완화용적률	
신설	210%이하	230%이하	250%이하	300%이하	339.50%이하	-

주) 용적률계획은 「도시 및 주거환경정비법」 제66조제2항 및 시행령 제55조의 '정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당'하는 경우 법적상한용적률(300%)의 100분의 120까지 완화하는 사항으로 서울특별시 도시계획위원회 및 건축위원회 심의에서 최종 확정

■ 상한용적률 산정

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">토지이용계획
(㎡)</td><td rowspan="2">구역면적</td><td rowspan="2">대지면적
(공동주택)</td><td colspan="3">정비기반시설 등 면적</td><td colspan="2">순부담 제외 면적</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>토지 및
건축물
대지지분
(①+②)</td><td>건축물
(설치비용
환산부지)
(③)</td><td>새로 설치할
정비기반시설
내 국공유지</td><td>획지 내 용도폐지
되는
정비기반시설
국공유지</td></tr>
<tr><td>79,417.2</td><td>71,647.0</td><td>11,819.10</td><td>10,175.29</td><td>1,643.81</td><td>4,405.00</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공공
시설
제공
면적</td><td>전체</td><td colspan="7">• 순부담면적 : 7,414.10㎡ (9.34%)
= 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 기존 국·공유지
- 대지 내 용도폐지되는 기본 기반시설 국공유지
= (① 7,770.20㎡ + ② 2,405.09㎡ + ③ 1,643.81㎡) - 4,405.00㎡ - 0㎡ = 7,414.10㎡</td></tr>
<tr><td>토지</td><td colspan="7">① 토지 기부채납 면적 : 7,770.20㎡ : (도로) 1,598.40㎡, (소공원) 2,017.60㎡,
(철도) 24.80㎡, (연결녹지) 4,129.40㎡</td></tr>
<tr><td>건축물
대지지분</td><td colspan="7">② 건축물 대지지분 면적 : 2,405.09㎡ [지분 = 대지면적 × (건축면적 ÷ 전체 연면적)]
• 공공임대주택 : 71,647.00㎡ × (11,811.06㎡ ÷ 426,318.77㎡) = 1,984.96㎡
• 재가노인복지시설 : 71,647.00㎡ × (2,000.00㎡ ÷ 426,318.77㎡) = 336.11㎡
• 교육센터 : 71,647.00㎡ × (500.00㎡ ÷ 426,318.77㎡) = 84.02㎡</td></tr>
<tr><td>건축물</td><td colspan="7">※ 건축물 설치비용 환산 면적 : 총 공사비(공사비 + 설계비 + 감리비)
÷ (개별공시지가 × 부지가액가중치)
③ 건축물 설치비용 환산 면적 : 1,643.81㎡
• 공공임대주택 : 1,157.13㎡
- 연면적 : 11,811.06㎡ (지상 : 6,824.78㎡, 지하 : 4,986.28㎡)
- 공사비 : (6,824.78㎡ × 2,244,000원/㎡ ÷ 1.1) + (4,986.28㎡ × 1,144,000원/㎡ ÷ 1.1)
= 19,108,282,400원
- 환산면적 : 19,108,282,400원 ÷ (8,256,675원/㎡ × 2) = 1,157.13㎡
• 재가노인복지시설 : 413.02㎡
- 연면적 : 2,000㎡ (지상 : 1,450㎡, 지하 : 550㎡)
- 공사비 : (1,450㎡ × 4,477,000원/㎡ ÷ 1.1) + (550㎡ × 1,144,000원/㎡ ÷ 1.1)
= 6,473,500,000원
- 설계비·감리비 : (6,473,500,000원 × 4.29%) + (6,473,500,000원 × 1.06%)
= 346,898,163원
- 환산면적 : (6,473,500,000원 + 346,898,163원) ÷ (8,256,675원/㎡ × 2) = 413.02㎡
• 교육센터 : 73.66㎡
- 연면적 : 500㎡ (지상 : 295㎡, 지하 : 205㎡)
- 공사비 : (295㎡ × 3,466,000원/㎡ ÷ 1.1) + (205㎡ × 1,144,000원/㎡ ÷ 1.1)
= 1,142,718,182원
- 설계비·감리비: (1,142,718,182원 × 5.23%) + (1,142,718,182원× 1.21%)
= 73,706,434원
- 환산면적 : (1,142,718,182원 + 73,706,434원) ÷ (8,256,675원/㎡ × 2) = 73.66㎡

※ 건축물 공사비 :「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 2024」 적용 (노인복지센터, 교육센터)
「서울시 공공시설 등 기부채납용적률 인센티브 운영기준」에 따른 분양가 상한제 기본형 (지하)건축비 적용 (공공임대주택)
※ 설계비·감리비 :「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와대가기준」 상 설계비와 감리비적용
※ 부가가치세 10% 면세된 단가 적용</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="2">산정내용</th></tr>
<tr><td>기준 용적률</td><td colspan="2">• 210%</td></tr>
<tr><td>허용 용적률</td><td colspan="2">• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 20% = 230%
• 인센티브 = 20% (돌봄시설 5%, 우수디자인+장수명(우수등급)10%, 공공보행통로 8.9%)</td></tr>
<tr><td>상한 용적률</td><td colspan="2">• 공공시설 기부채납에 따른 용적률 완화
• 상한용적률(정비계획 용적률)
= 허용용적률 × [1+(1.3×가중치×a(토지·지분))+(1.0×a(건축물))+(0.7×a(건축물))
⇒ 230%×(1+1.3×1.0×(0.0486+0.0347) + 1.0×0.0227 + 0.7×0.0011)
∴ 260.30%
<table>
<tr><td>가중치</td><td>기반시설 제공부지의 용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 230% ÷ 230% = 1.0</td></tr>
<tr><td>α토지</td><td>공공시설 등 부지(도로, 소공원, 철도) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적
= 3,365.20㎡ ÷ 69,241.91㎡ = 0.0486</td></tr>
<tr><td>α건축물
대지지분</td><td>공공시설 등 대지지분(임대주택, 재가노인복지시설, 교육센터) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적
= 2,405.09㎡ ÷ 69,241.91㎡ = 0.0347</td></tr>
<tr><td>α건축물
(계수 1.0)</td><td>건축물 환산부지(임대주택, 재가노인복지시설) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적
= (1,157.13㎡ + 413.02㎡) ÷ 69,241.91㎡ = 0.0227</td></tr>
<tr><td>α건축물
(계수 0.7)</td><td>건축물 환산부지(교육센터) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적
= 73.66㎡ ÷ 69,241.91㎡ = 0.0011</td></tr>
</table>
• 상한용적률
= 250% 이하(260.30%)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">법적상한 용적률</td><td colspan="2">• 공공주택 건설에 따른 상한용적률 완화
⇒ 상한용적률 250% → 법적상한용적률 300%
• 역세권 등에 따른 법적상한용적률 완화 적용 (100분의 120까지 완화 가능)
⇒ 예정법적상한용적률 300% → 추가완화 법적상한용적률 360%까지 가능</td></tr>
<tr><td>• 추가완화 법적상한 용적률 = 339.50%</td><td>「도시 및 주거환경정비법」 제66조제2항 및 시행령 제55조의 '정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당'하는 경우 법적상한용적률(300%)의 100분의 120까지 완화하는 사항으로 서울특별시 도시계획위원회 및 건축위원회 심의에서 최종 확정</td></tr>
</table>

■ 시설물 기부채납에 대한 용적률 인센티브 산정 원칙

$$\text{환산부지 면적(㎡)} = \frac{\text{공공시설 등 설치비용(원)}}{\text{용적률을 완화 받고자 하는 부지가액(원/㎡)}}$$

■ 공공시설 등 설치에 따른 환산부지 면적 (재가노인복지시설)

구분	내용	비고
공시지가(원/㎡)	8,256,675	2025년 1월 기준
① 설치비용(원/㎡)(지상)	4,477,000	2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인
② 설치비용(원/㎡)(지하)	1,144,000	분양가상한제 기본형건축비 ('25.9.15.)
③ 연면적(㎡)(지상)	1,450	-
④ 연면적(㎡)(지하)	550	-
⑤ 공사비(원)	6,820,398,163	부가가치세 10% 면세된 단가 적용
지상(①×③)	5,901,500,000	
지하(②×④)	572,000,000	
설계비	278,204,036	「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계와 감리비 요율 적용
감리비	68,694,128	
⑥ 부지가액(원/㎡)	16,513,350	공시지가 2배 적용
⑦ 환산부지 면적(㎡)(⑤÷⑥)	413.02	-

주1) 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2025.3.17.)」에 따라 공공시설에 대하여 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계와 감리비추가 적용
주2) 공공시설 등 설치비용 및 부지가액에 따른 환산부지 면적은 사업시행인가시 최종 결정
주3) 건축설계 및 건축공사감리의 대가요율은 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」에 따라, 건축물 종별은 제2종, 도서작성의 구분은 중급으로 적용함.

■ 공공시설 등 설치에 따른 환산부지 면적 (교육센터)

구분	내용	비고
공시지가(원/㎡)	8,256,675	2025년 1월 기준
① 설치비용(원/㎡)(지상)	3,466,000	2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인
② 설치비용(원/㎡)(지하)	1,144,000	분양가상한제 기본형건축비 ('25.9.15.)
③ 연면적(㎡)(지상)	295	-
④ 연면적(㎡)(지하)	205	-
⑤ 공사비(원)	1,216,424,616	부가가치세 10% 면세된 단가 적용
지상(①×③)	929,518,182	-
지하(②×④)	213,200,000	-
설계비	59,814,087	「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계와 감리비 요율 적용
감리비	13,892,347	
⑥ 부지가액(원/㎡)	16,513,350	공시지가 2배 적용
⑦ 환산부지 면적(㎡)(⑤÷⑥)	73.66	-

주1) 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2025.3.17.)」에 따라 공공시설에 대하여 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계와 감리비추가 적용
주2) 공공시설 등 설치비용 및 부지가액에 따른 환산부지 면적은 사업시행인가시 최종 결정
주3) 건축설계 및 건축공사감리의 대가요율은 「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」에 따라, 건축물 종별은 제2종, 도서작성의 구분은 중급으로 적용함.

■ 공공시설 등 설치에 따른 환산부지 면적 (공공임대주택)

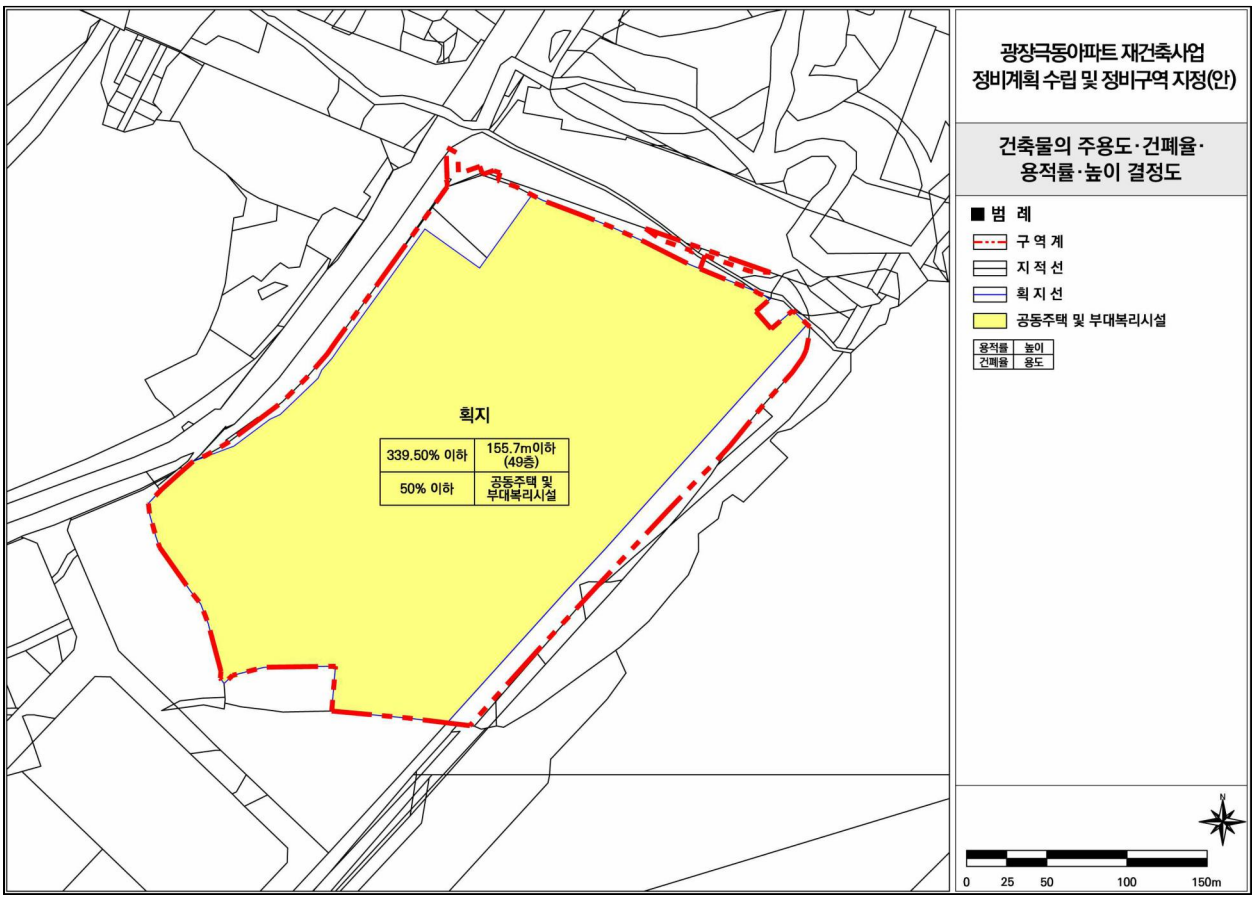
구분		내용	비고
공시지가(원/㎡)		8,256,675	2025년 1월 기준
① 설치비용(원/㎡)(지상)		2,244,000	분양가상한제 기본형건축비 ('25.9.15.)
② 설치비용(원/㎡)(지하)		1,144,000	
③ 연면적(㎡)(지상)		6,824.78	-
④ 연면적(㎡)(지하)		4,986.28	-
⑤ 공사비(원)		19,108,282,400	부가가치세 10% 면세된 단가 적용
	지상(①×③)	13,922,551,200	-
	지하(②×④)	5,185,731,200	-
	설계비	-	「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계와 감리비 요율 적용
	감리비	-	
⑥ 부지가액(원/㎡)		16,513,350	공시지가 2배 적용
⑦ 환산부지 면적(㎡)(⑤÷⑥)		1,157.13	-

주1) 공공시설 등 설치비용 및 부지가액에 따른 환산부지 면적은 사업시행인가시 최종 결정

- 이 하 여 백 -

4) 높이 계획

구 분	지 역	계획내용	비고
신설	제3종일반주거지역	155.7m이하 / 49층이하	-



9. 건축물의 배치 등에 관한 계획

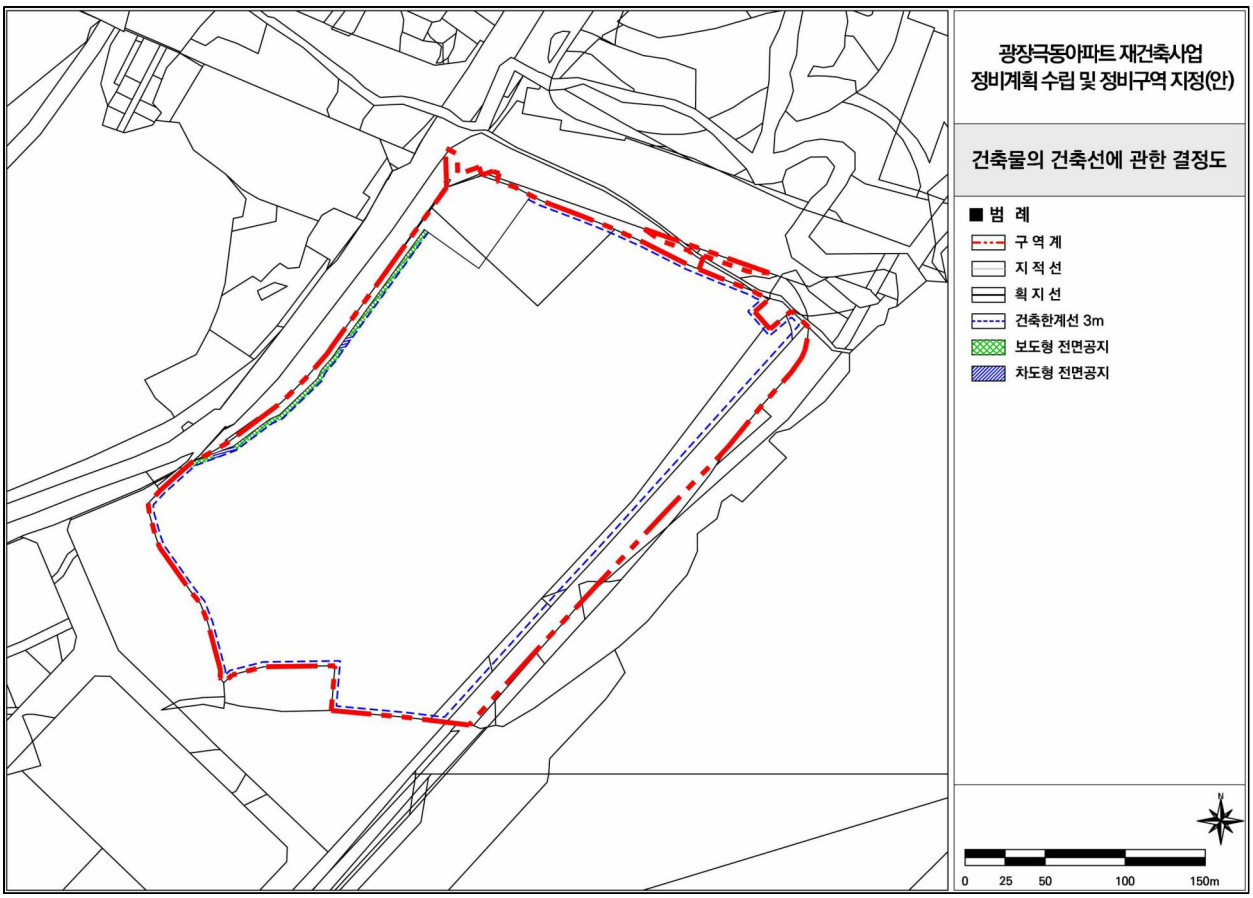
가. 기본방향

- 건축한계선을 지정하여 가로변의 개방감을 확보하여 보행공간의 추가 확보

나. 계획내용

- 개방감 확보 및 보행환경 개선을 위한 간선변 및 이면부 건축한계선 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	아차산로변, 인접대지, 연결녹지	◦ 폭 3m 지정	-



10. 공동이용시설 설치계획

가. 기본방향

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

나. 계획내용

- 「서울특별시 주택 조례」에 따라 1,000세대 이상의 경우 주민공동시설을 500㎡에 세대당 2㎡ 더한 면적의 1.25를 곱한 면적의 3.6배 이상 확보
  (500㎡+2,049세대×2)×1.25 = 5,747.5㎡이상 〈 20,700.0㎡ 계획
- 향후 정비계획 결정 절차, 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」 규정에 적합하게 설치하고 「건축법」 등 관련 법령 기준 적용

구 분		면적(㎡)		비고
		서울시기준	계획(안)	
경비실		-	36.0	지상
관리사무소		100.0	300.0	지하
돌봄시설(키즈카페)		-	1,390.0	지상(개방)
주민공동시설 (커뮤니티시설)	다함께돌봄센터	66.0	70.0	지상(개방)
	경로당	734.8	750.0	지상
	어린이집	734.8	750.0	지상(개방)
	작은도서관	302.9	550.0	지상(개방)
	유치원	-	1,000.0	지상
	주민공동시설	-	13,080.0	지상/지하
	주민운동시설	-	2,000.0	옥외
	어린이놀이터	1,930.10	2,500.0	옥외
	소계	-	20,700.0	
합 계			22,426.0	

〈 공동이용시설 설치게획도 〉



11. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

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

12. 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
대상지 200m 이내에 3개소 (광남초·중·고교)	◦「도시 및 주거환경정비법」 제52조에 의건 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 해당 ◦ 정비계획·건축계획 검토 시 광남초·중·고교의 교육환경보호를 위하여 건축배치 시 일조영향 등을 고려한 층수계획 ◦ 향후, 동법 제30조(사업시행계획서의 작성)의거 사업시행 계획서 작성 시 협의사항을 반영하여 사업시행인가를 득하겠음	-

13. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

• 대상지 내 총 18개 건축물 모두 철거 후 신축

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	광장극동아파트 재건축 정비구역	79,417.2	획지	71,647.0	광장동 218-1 일원	18	-	-	18	-	-

14. 공공주택 건설에 관한 계획

가. 기본방향

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

나. 계획내용

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

다. 상한용적률(정비계획 용적률) 완화를 위한 기부채납 임대주택

구분	건립 위치	부지면적 (㎡)	세대수		세대규모		비고 (제공연면적)
					전용면적	공급면적	
신설	획지	71,647.0	**소계**	**81**	-		6,693.84㎡
			전용 59㎡	81	59.99㎡	82.64㎡	6,693.84㎡

라. 법적상한용적률 완화에 따른 공공주택 건설 계획

- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택으로 건설하여야 한다.

■ 공공주택(법적상한용적률 완화) 확보계획

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">공공주택(법적상한용적률 완화) 건설 : 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상 공공목적의 공공주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률
(정비계획 용적률)</td><td colspan="5">250.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률
(건축계획)</td><td colspan="5">300.0% (건축위원회 심의에서 최종결정)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공주택
산출근거</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">300.0% - 250.0% = 50.0%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의
50%</td><td colspan="5">50.0% × 50% = 25.0%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적(지상층)</td><td colspan="5">71,647.0㎡(대지면적) × 25.0% = 17,911.75㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">공공주택 확보계획
(법적상한용적률 완화)</td><td colspan="2">세대규모</td><td rowspan="2">세대수</td><td rowspan="2">연면적</td><td rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>전용면적</td><td>공급면적</td></tr>
<tr><td>59.99㎡</td><td>82.64㎡</td><td>182</td><td>15,040.48㎡</td><td rowspan="2">획지</td></tr>
<tr><td>84.99㎡</td><td>115.49㎡</td><td>25</td><td>2,887.25㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>207</td><td>17,927.73㎡</td><td>〉 17,911.75㎡</td></tr>
</table>

마. 용적률 특례(법적상한용적률 초과)에 따른 공공주택 건설 계획

- 정비구역이 역세권 등 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제55조제3항의 요건에 해당하는 경우 시 도시계획위원회 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화하여 적용할 수 있다.
- 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에 해당하는 면적 100분의 60이상 100분의 70이하는 공공주택으로 건설하여야 한다.

■ 국민주택규모 주택 중 공공분양주택 건설비율 등 (서울시 도시 및 주거환경정비 조례 별표5)

- 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에서의 국민주택규모 주택 및 이에 따른 공공분양주택 건설비율 등은 아래 표에 따른다. 단, 국민주택규모 주택 비율 60% 이상 70% 이하 범위 내에서 아래 표에서 제시하지 않은 비율을 적용하고자 하는 경우 가장 근사한 값을 적용한다.

(법적상한용적률을 초과하는 구간) 국민주택규모 주택	(국민주택규모 주택 중) 공공분양주택 비율	(국민주택규모 주택 중) 공공임대주택 비율
60%	60분의 30	60분의 30
61%	61분의 33.5	61분의 27.5
62%	62분의 37	62분의 25
63%	63분의 40.5	63분의 22.5
64%	64분의 44	64분의 20
65%	65분의 47.5	65분의 17.5
66%	66분의 51	66분의 15
67%	67분의 54.5	67분의 12.5
68%	68분의 58	68분의 10
69%	69분의 61.5	69분의 7.5
70%	70분의 65	70분의 5

<table>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">서울시 도시 및 주거환경정비조례 별표5에 따라 추가용적률 중 법적상한용적률을 초과하는 구간에서의 국민주택규모 주택 및 이에 따른 공공분양주택 건설비율 등 적용</td></tr>
<tr><td colspan="2">예정 법적상한용적률</td><td colspan="5">300.0% 이하</td></tr>
<tr><td rowspan="5">공공주택 산출근거</td><td>변경 계획용적률</td><td colspan="5">339.50%</td></tr>
<tr><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">339.50% - 300.0% = 39.50%</td></tr>
<tr><td>연면적 증가분</td><td colspan="5">71,647.0㎡(대지면적) × 39.50% = 28,300.56㎡</td></tr>
<tr><td>공공분양주택 + 공공임대주택 연면적</td><td colspan="5">28,300.56㎡ × 60% = 16,980.34㎡</td></tr>
<tr><td>공공분양주택 연면적</td><td colspan="5">16,980.34㎡ × 60분의30 = 8,490.17㎡이상</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공임대주택 연면적</td><td colspan="5">16,980.34㎡ - 8,523.71㎡(공공분양계획) = 8,456.63㎡이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">공공분양주택 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>59.99㎡</td><td>82.64㎡</td><td>71</td><td>5,867.44㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td>84.99㎡</td><td>115.49㎡</td><td>23</td><td>2,656.27㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>94</td><td>8,523.71㎡</td><td>〉8,490.17㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">공공임대주택 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>59.99㎡</td><td>82.64㎡</td><td>56</td><td>4,627.84㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td>75.99㎡</td><td>102.29㎡</td><td>15</td><td>1,534.35㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td>84.99㎡</td><td>115.49㎡</td><td>20</td><td>2,309.80㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>91</td><td>8,471.99㎡</td><td>〉8,456.63㎡</td></tr>
</table>

■ 공공분양주택 비율산정

- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제30조 제5항 별표5(국민주택규모 주택 중 공공분양주택 건설비율 등)를 적용하는 경우 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제55조 제5항에 따라 공공분양주택의 비율 20%이상의 요건을 갖추어야함
  - 인수자는 사업시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율(20% 이상)에 해당하는 주택에 대하여는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있음

<table>
<tr><td colspan="2">예정법적상한용적률</td><td colspan="5">300.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률초과</td><td colspan="5">339.50%</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공공주택
산출근거</td><td>법적상한용적률 완화에 따른 공공주택건설 연면적</td><td colspan="5">71,647.0㎡(대지면적) × 50% × 50% = 17,911.75㎡ 이상</td></tr>
<tr><td>법적상한용적률초과에 따른 공공주택건설 연면적</td><td colspan="5">71,647.0㎡(대지면적) × 39.5% × 60% = 16,980.34㎡ 이상</td></tr>
<tr><td>공급받는 공공주택 연면적</td><td colspan="5">17,911.75㎡ + 16,980.34㎡ = 34,892.09㎡ 이상</td></tr>
<tr><td>의무 공공분양주택비율 (20%) 연면적</td><td colspan="5">34,892.09㎡ × 20% = 6,978.42㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="5">공공분양주택 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>59.99㎡</td><td>82.64㎡</td><td>71</td><td>5,867.44㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td>84.99㎡</td><td>115.49㎡</td><td>23</td><td>2,656.27㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>94</td><td>8,523.71㎡</td><td>〉 6,978.42㎡</td></tr>
</table>

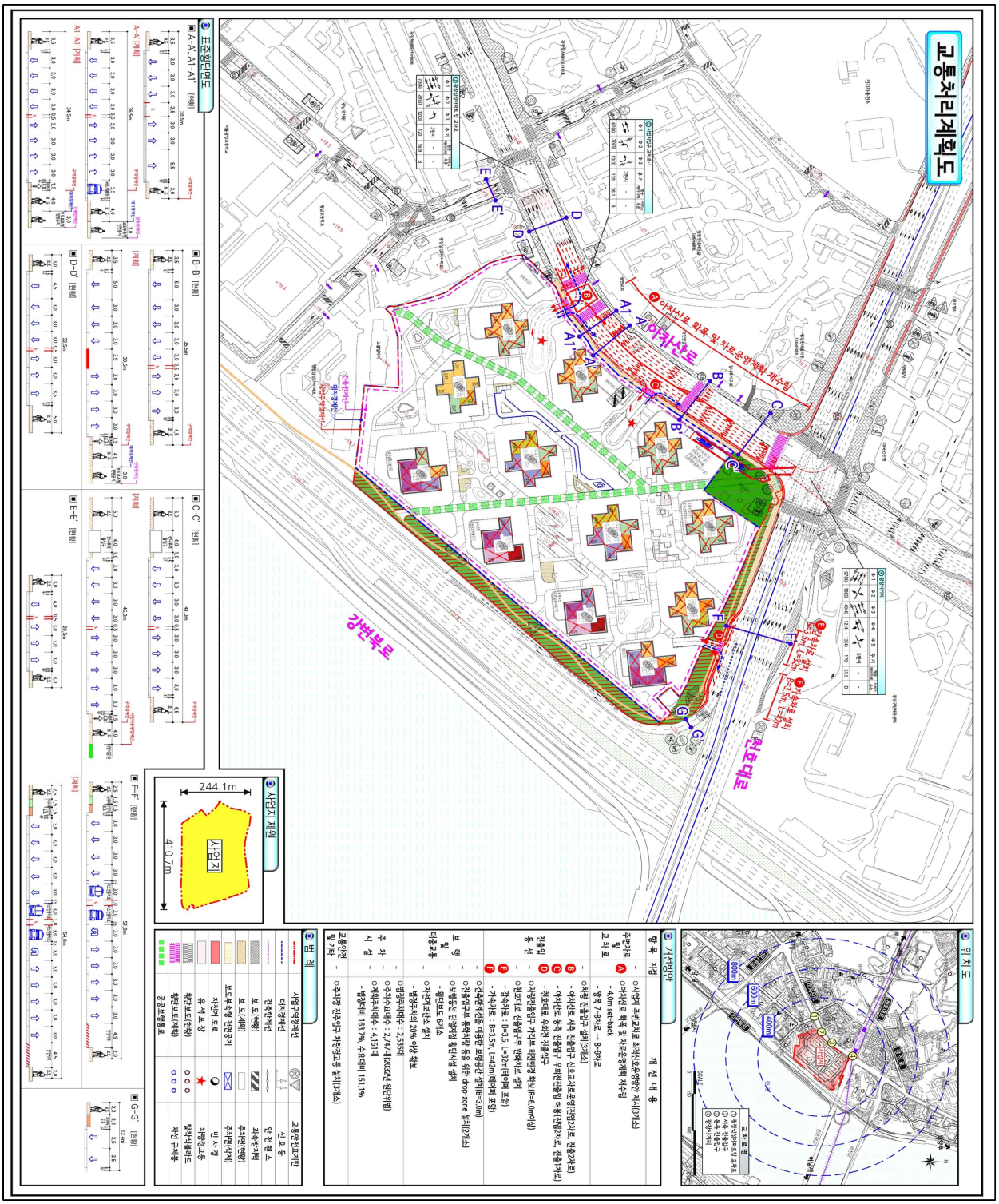
바. 사업대상지 공공주택건설 계획

건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비 (%)	조합원 및 일반분양	공공주택					공공주택 비율(%)	
				소계	기부채납	법적상한	법적상한초과		전체 세대수 대비	전체 비율
							공공임대	공공분양		
합 계	2,049	100.0	1,576	473	81	207	91	94	23.1	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과 ~ 60㎡이하	680	33.2	290	390	81	182	56	71	19.0	81.7
60㎡초과 ~ 85㎡이하	676	33.0	593	83	-	25	35	23	4.1	18.3
85㎡초과	693	33.8	693	-	-	-	-	-	-	-

15. 교통처리에 관한 계획

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	• 사업지 주변교차로 최적신호운영방안 제시(3개소)
	Ⓐ	• 아차산로 확폭 및 차로운영계획 재수립 - 4.0m set-back - 왕복 7~8차로 → 8~9차로
진·출입 동선	-	• 차량 진출입 설치(3개소)
	Ⓑ	- 아차산로 서측 진출입구 신호교차로운영 (진입 2차로, 진출 2차로)
	Ⓒ	- 아차산로 동측 진출입구 우회전진출입 허용 (진입 2차로, 진출 1차로)
	Ⓓ	- 천호대로 우회전 진출입구
	-	• 차량 진출입구 가각부 회전반경 확보 (R=6.0m 이상) • 천호대로 진출입구부 완화차로 설치
	Ⓔ	- 감속차로 : B=3.5, L=32m(테이퍼 포함)
	Ⓕ	- 가속차로 : B=3.5, L=42m(테이퍼 포함)
보행 및 대중교통	-	• 건축한계선을 이용한 보행공간 설치 (B=3.0m)
	-	• 진출입구부 통학차량 등을 위한 drop-zone 설치 (2개소)
	-	• 보행동선 단절지점 횡단시설 설치 - 횡단보도 6개소
	-	• 자전거보관소 설치 - 법정주차의 20% 이상 확보
주차시설	-	• 법정주차대수 : 2,535대
	-	• 주차수요대수 : 2,747대(2032년 원단위법)
	-	• 계획주차대수 : 4,151대 - 법정대비 163.7%, 수요대비 151.1%
교통안전 및 기타	-	• 주차장 진출입구 차량경고등 설치 (3개소)

〈 교통처리계획도 〉


교통처리계획도
위치도
개선방안
범례
표준횡단면도
사업지 제원
244.1m
410.7m
사업지
아차산로
광나루로
강변북로

16. 도시경관에 관한 계획

가. 기본방향

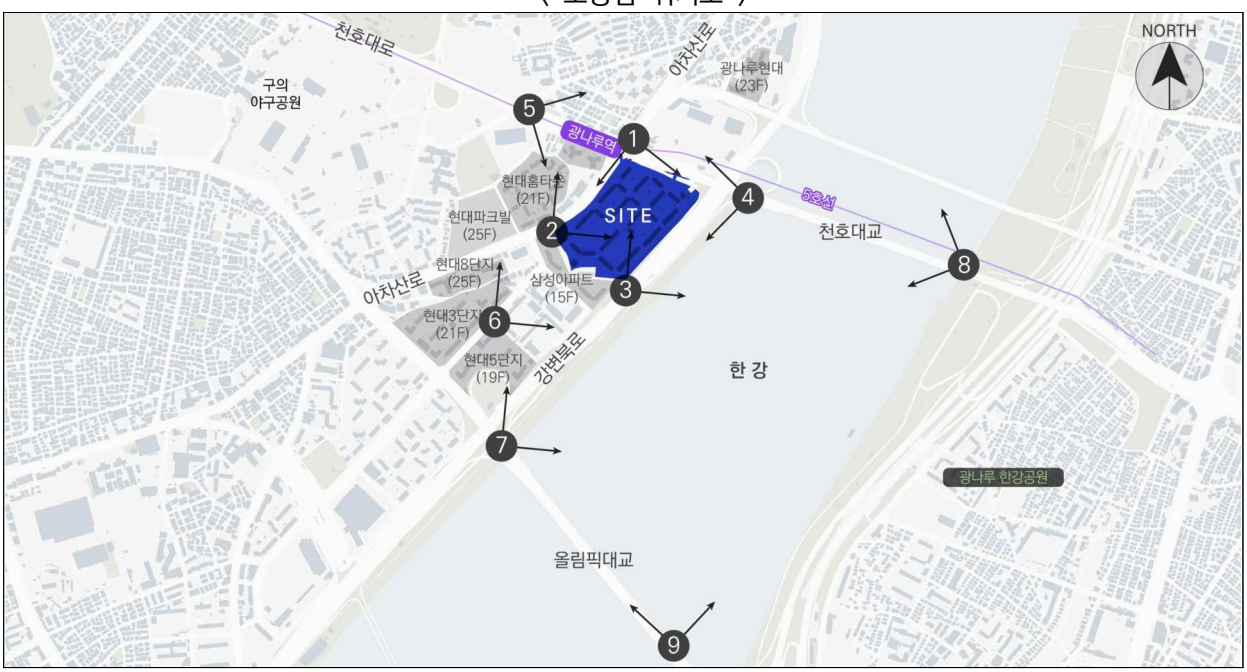
- 대상지 및 주변지역에 대한 문헌조사를 바탕으로 현장조사를 실시하였으며, 이에 현장 확인을 통하여 주요 조망점에 대한 적정성을 판단 후 근경, 중경, 원경으로 구분하여 조망점을 선정함
- 경관변화에 따른 영향을 검토하는 기준이 되는 조망점 선정을 위하여 조사된 경관자원의 분포특성과 경관적 가치, 거리, 조망방향 등을 판단하여 조망점을 선정
- 지명도가 높고 많은 사람들이 이용하는 공공장소나 공원, 문화 공간 등 오픈스페이스가 조성된 장소, 대상지 주변지역을 통과하는 주요도로와 주요시설을 중심으로 선정
- 특별한 경관을 조망할 수 있는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

나. 조망점 선정 및 위치도

*거리 기준은 조망점 인접 사업지 경계로부터 직선거리로 설정

구분	조망점	거리	위치	비고
근경	1	50m	광장사거리	
	2	50m	아차산로	
	3	100m	강변북로	
	4	200m	천호대교 북단	
중경	5	250m	천호대로	
	6	300m	광남초	
원경	7	620m	올림픽대교 북단	
	8	850m	천호대교 남단	
	9	1km	올림픽대교	

〈 조망점 위치도 〉



다. 경관시뮬레이션

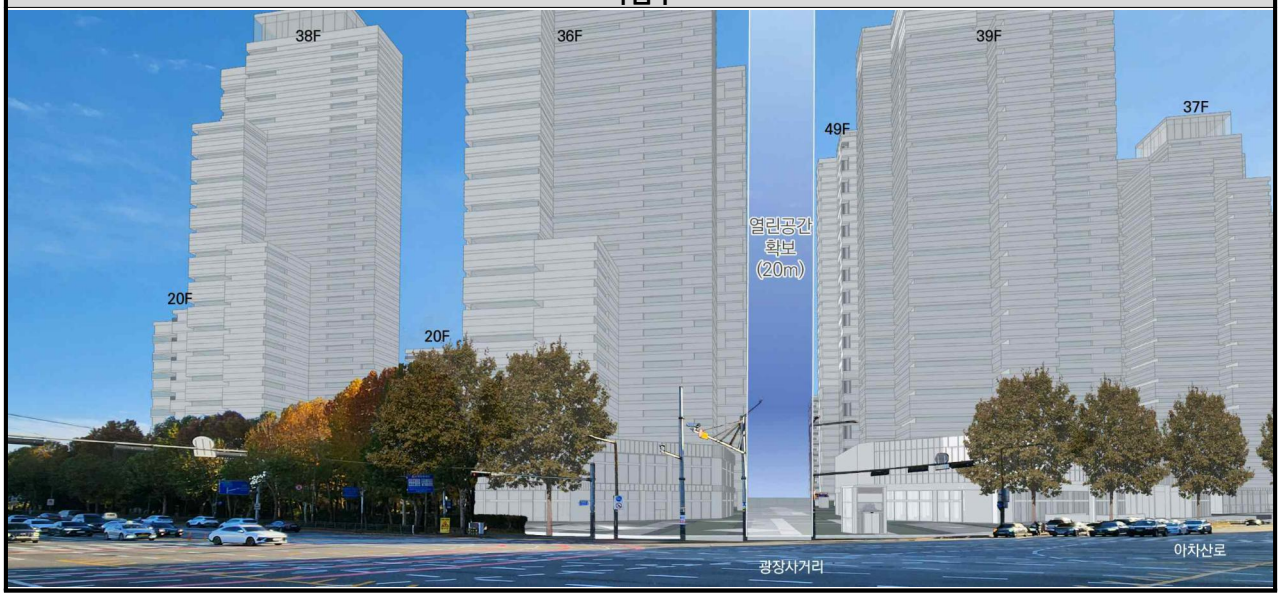
1) 경관시뮬레이션-근경

KEYMAP	조망점 1	광장사거리
	가시거리	북측 50m 지점
	분석내용	주요 진입거점에서 조망으로 광나루역 지하도와 대상지 저층부 연계계획을 통해 상업가로 활성화 및 랜드마크적인 경관을 형성할 것으로 예상됨 대로변에 접하는 일부 동은 입면특화디자인을 마련하여 주변과 조화롭고 다채로운 경관형성 유도

사업전



사업후



KEYMAP	조망점 2	아차산로
	가시거리	서측 50m 지점
	분석내용	아차산로를 따라 대상지 전반이 조망될 것으로 예상되며, 대응하는 인접 공동주택과 어우러진 경관형성이 요구됨 입면분절, 색채분리 및 다양한 층수 배치 등을 통해 시각적 차폐감과 위압감 완화 저층부 식재계획을 통해 한강변으로 개방감 있고 열린 경관형성

사업전

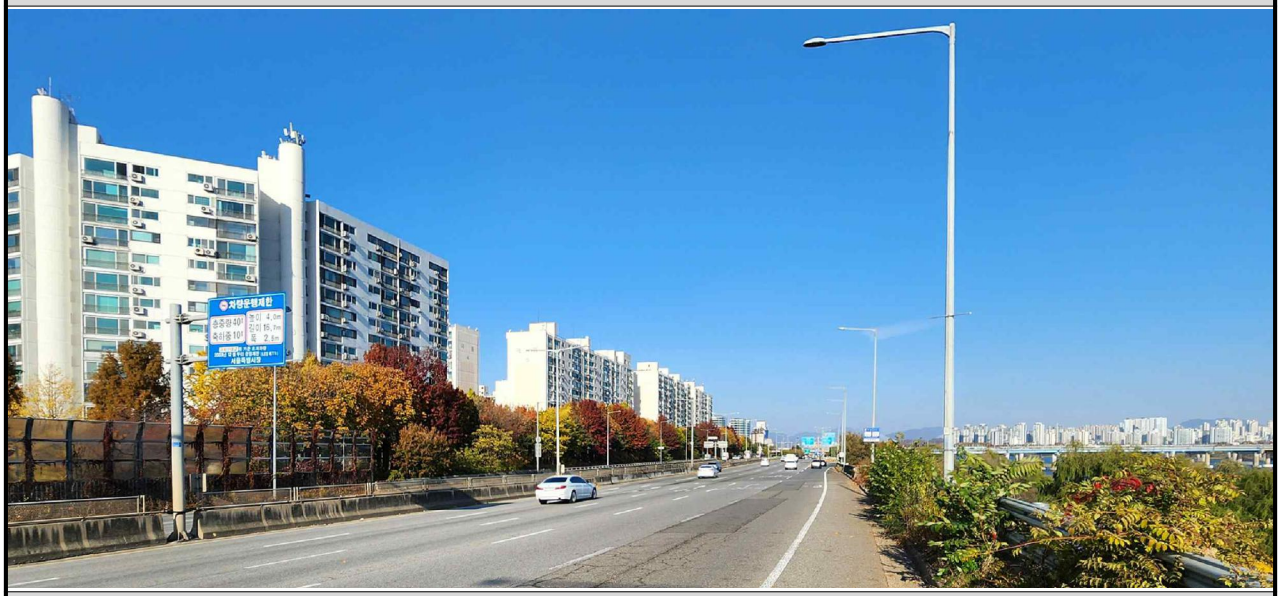


사업후

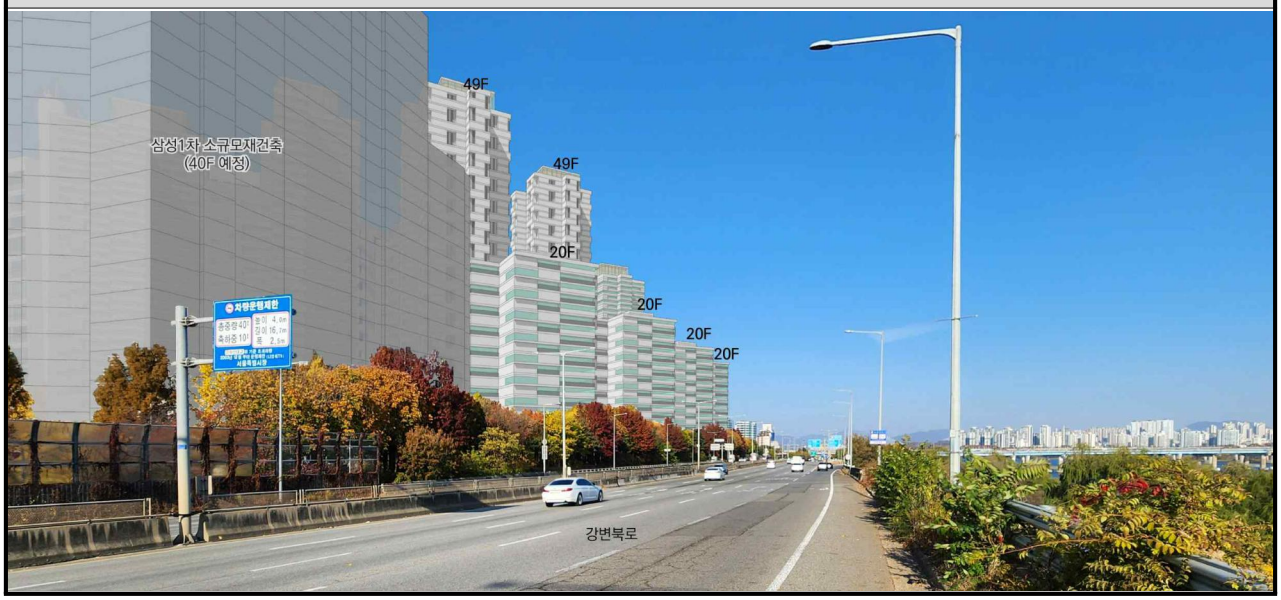


KEYMAP	조망점 3	강변북로
	가시거리	남측 100m 지점
	분석내용	대상지 전반이 조망되며 강변북로를 따라 점차 낮아지는 자연스러운 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨 입면분절 및 적절한 인동간격을 통해 개방감 있고 열린경관 형성 유도

사업전

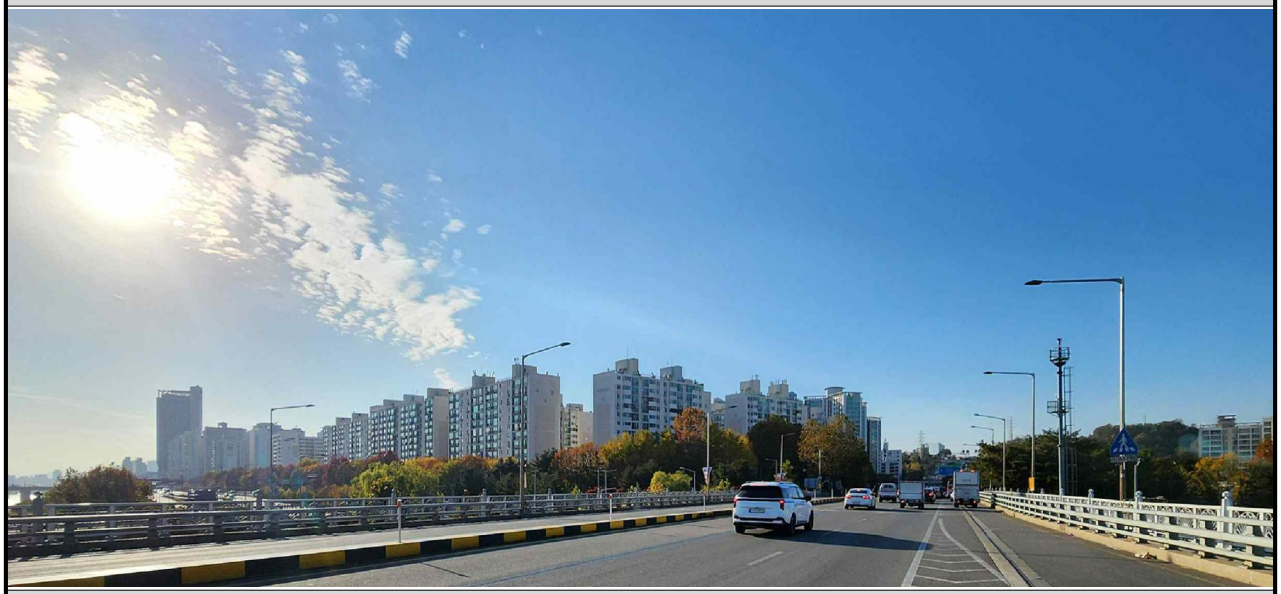


사업후



KEYMAP	조망점 4	천호대교 북단
	가시거리	동측 200m 지점
	분석내용	대상지 전반이 조망되며, 최고층동이 주로 조망되어 랜드마크적인 경관을 형성할 것으로 예상됨 주로 조망되는 최고층동의 입면특화계획 및 경관조명계획을 마련하여 다채로운 경관 형성 유도

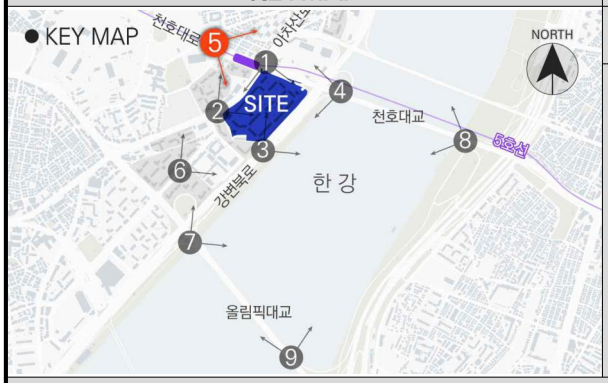
사업전



사업후



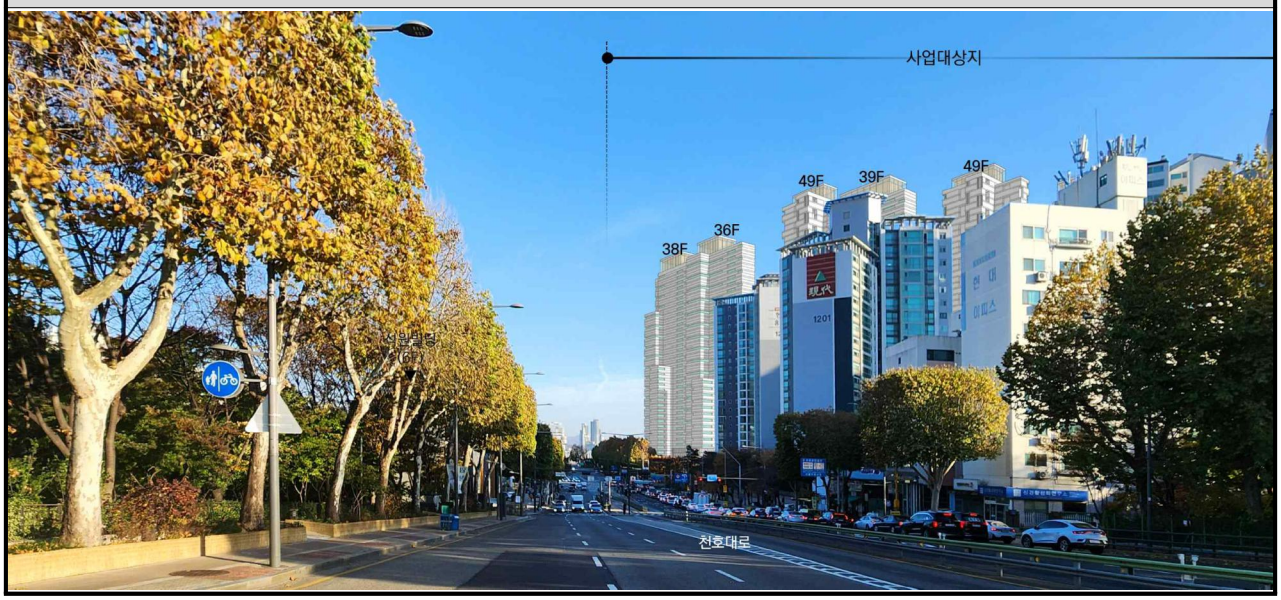
2) 경관시뮬레이션-중경

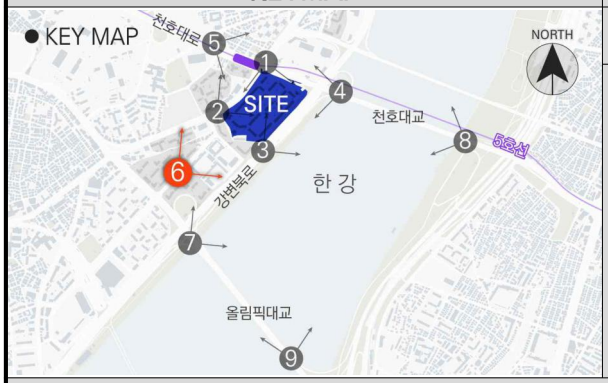
KEYMAP	조망점 5	천호대로
	가시거리	북측 250m
	분석내용	주변건물에 의해 대상지 대부분이 차폐되고 도로변 주동 상층부 일부만 조망될 것으로 예상됨 상층부 및 옥탑부 특화계획시 주변과 어우러지는 디자인계획 마련 색채계획을 통해 주변과 어우러지는 조화로운 경관형성 유도

사업전

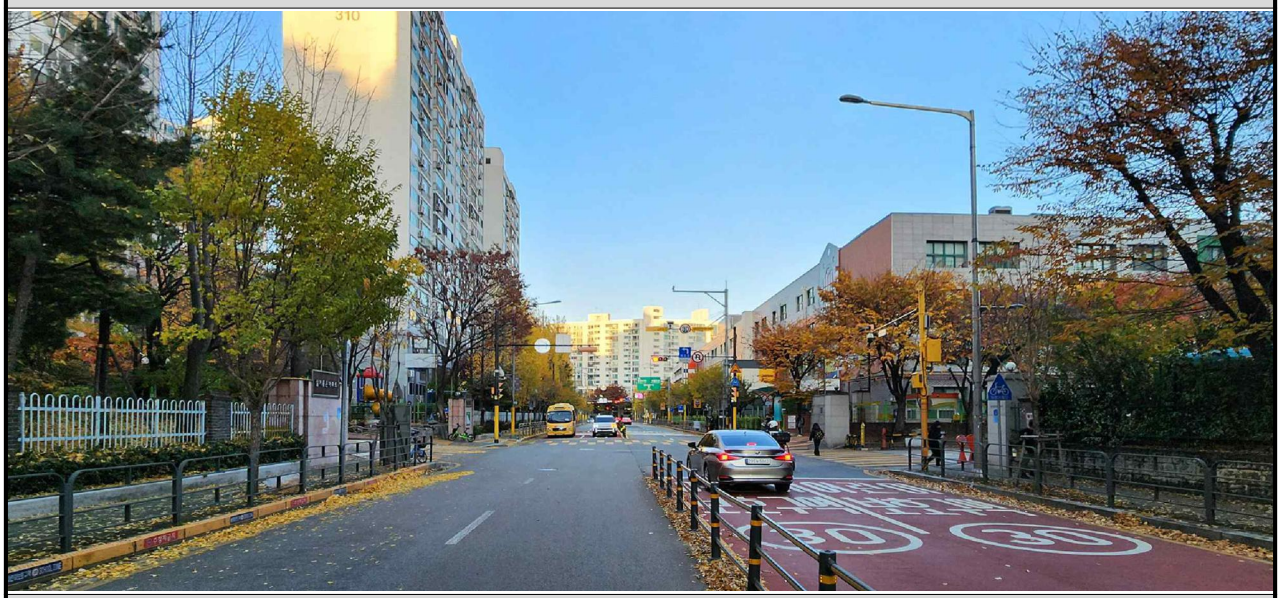


사업후



KEYMAP	조망점 6	광남초
	가시거리	서측 300m 지점
	분석내용	대상지 중상층부가 주로 조망되며, 주변건축물과 함께 리듬감 있는 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨 옥탑부 특화디자인 계획시 과도한 디자인 및 조명계획을 지양하고 주동과 일체감 있고 조화로운 디자인 적용

사업전



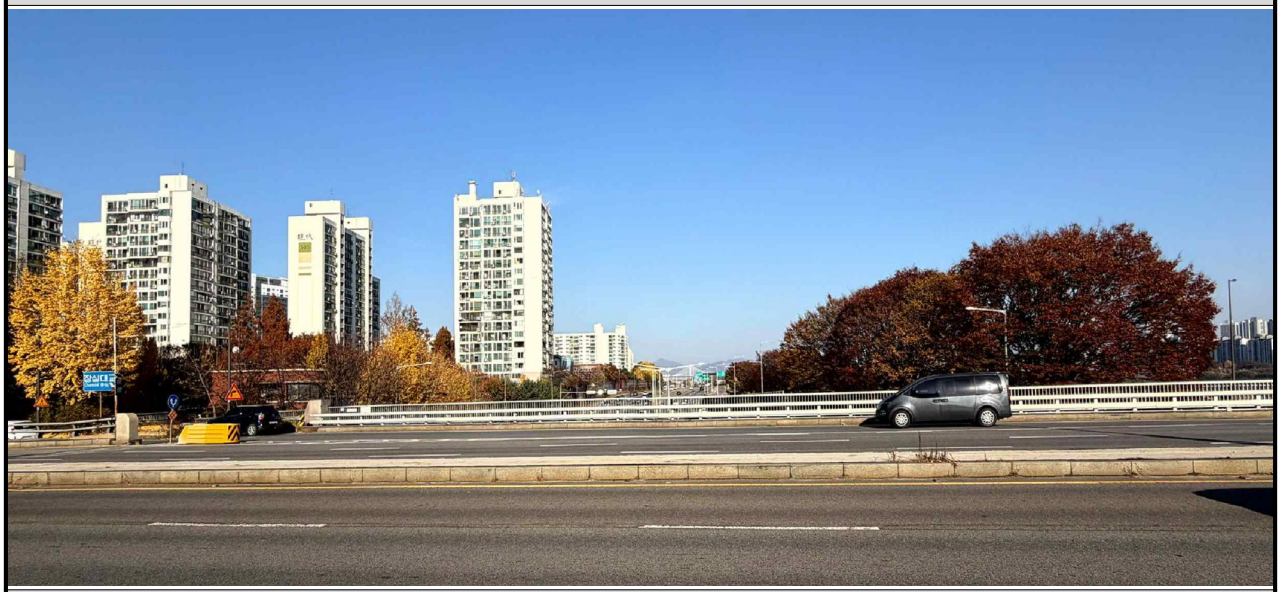
사업후



3) 경관시뮬레이션-원경

KEYMAP	조망점 7	올림픽대교 북단
	가시거리	서남측 620m 지점
	분석내용	주변지역과 자연스러운 스카이라인을 형성하며, 대상지 중상층부가 주로 조망될 것으로 예상 됨 원색사용을 지양하고 색채계획 마련을 통해 주변과 어우러지는 자연스러운 경관형성 유도

사업전



사업후

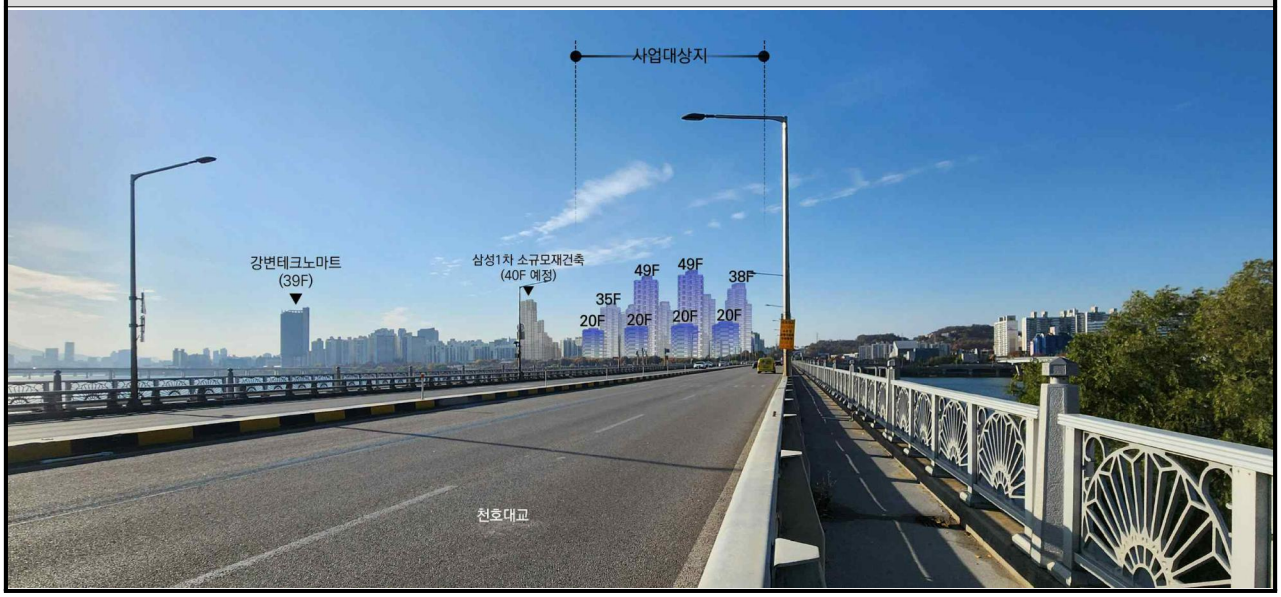


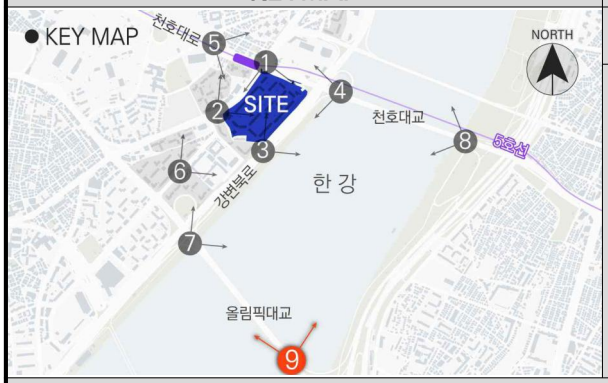
KEYMAP	조망점 8	천호대교 남단
	가시거리	동남측 850m 지점
	분석내용	외부로부터 진입시 보여지는 조망으로 수직적 경관을 형성하며 상징적인 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨 다양한 층수 배치로 다이나믹하고 리듬감 있는 스카이라인 형성 적절한 인동간격 및 이격 배치를 통해 한강으로 이어지는 열린경관 형성 유도

사업전

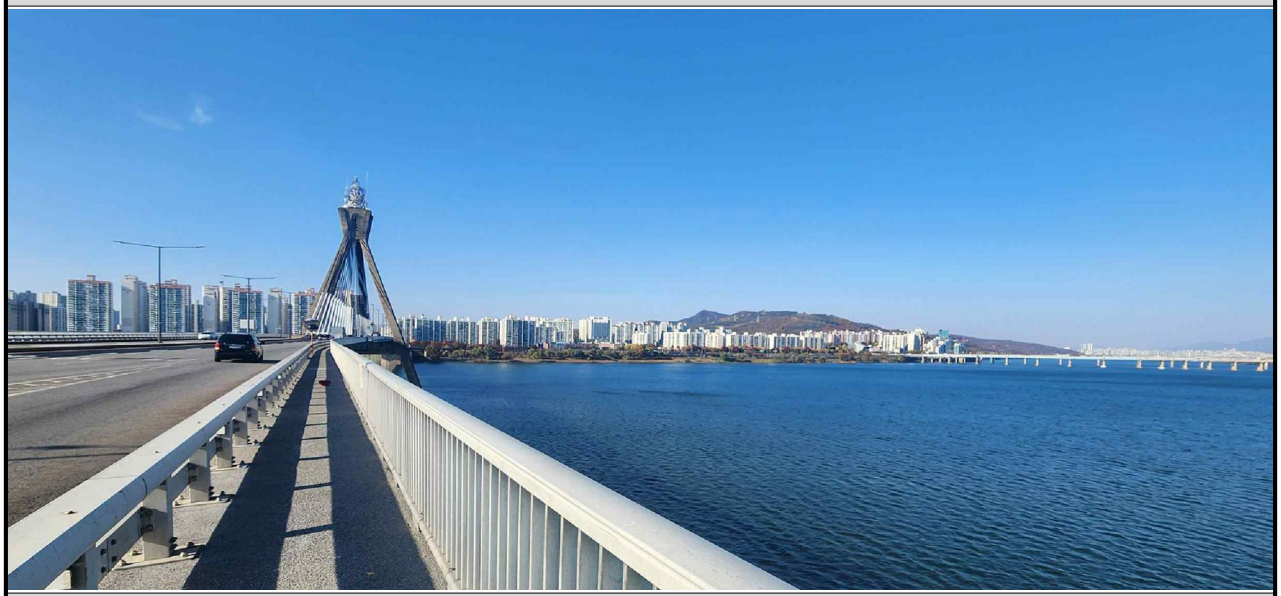


사업후



KEYMAP	조망점 9	올림픽대교
	가시거리	남측 1km
	분석내용	한강변 대응부 조망으로 리듬감 있는 스카이라인 및 다채로운 한강변 경관을 형성할 것으로 예상됨 아차산·한강변으로 낮아지는 지역과 조화로운 스카이라인 형성 다양한 층수의 높이계획으로 다채로운 한강경관 형성

사업전



사업후



17. 환경성검토 총괄표

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	• 비오톱유형 평가도 도로, 2, 4등급 , 개별비오톱 평가도 도로, 3등급 및 평가제외 지역	• 대상지 내 투수성 포장의 조성으로 인해 비오톱의 기능이 향상 될 것임	-
2	생태 네트워크	녹지 · 수생태 연결성 확보	■	• 대상지 및 북측으로 아차산, 동측으로 한강 등이 위치해 있음	• 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 토지이용 계획	■	• 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 17.1m~20.0m, 평균 경사도 0.3°의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리 · 수문	자연물순환 유지	■	• 사업대상지는 대부분이 불투수성 포장지역	• 생태면적률 35.20% • 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 계획	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	• 대부분이 불투수포장비율이 높은 5층 이상 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	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
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	-
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 49층 이하로 계획 • 다양한 높낮이의 층수 계획을 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 49층이하 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	-	-

18. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정분담금 산출

추정 비례율

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / (종전자산 총액) × 100%
- 추정비례율 : 100.94%
- 총수입 추정 : 3,729,382,700,000원
- 총지출 추정 : 1,487,541,852,000원
- 종전자산총액 추정 : 2,220,746,640,000원(현금청산(2%), 상가 등 제외)
- (3,729,382.70백만 - 1,487,541.85백만) / 2,220,746.64백만 ≒ 100.94%

개별 종전 자산 추정액

- 보정률방식 : 2025년 공동주택공시가격 × 보정률
- 공동주택공시가격을 기준하여 시세보정률(KB시세 등 참고)을 적용하여 개략적으로 산정하였는바, 추후 사업시행인가 후 정식감정평가시 평형 및 세대별 가격수준 및 그 균형이 달라질 수 있는바 참고하시기 바람.
- 평형별 평균 종전자산 추정액은 아래와 같음.

전용면적(㎡)	세대수	평균공시가격(원)	평균종전자산 추정액(원)
75.5	280	993,742,857	1,492,000,000
84.5	616	1,128,719,156	1,643,000,000
102.6	28	1,277,142,857	1,780,000,000
126.9	280	1,568,300,000	1,984,000,000
156.9	140	1,704,257,143	2,361,000,000

- 공동주택 및 상가의 종전자산은 개략적으로 추정한 것으로서 감정평가한 것이 아니며, 평형별 평균 가격수준으로서 층 위치 등에 따라 차이가 발생할 수 있음.

추정 분담금 산출

- 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)

전용면적별 권리자 분양가 추정액(A) (천원)		추정 권리가액(B)	추정분담금(A-B)
59형	1,604,000	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (100.94%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ 부담 / - 환급)
75형	1,931,000		
84형	2,104,000		
88형	2,161,000		
102형	2,410,000		
114형	2,617,000		
143형	3,165,000		
160형	3,416,000		

※ 해당 분담금은 추산액으로 향후 조합설립인가 및 사업시행계획인가, 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전·종후 자산 감정평가 및 분양가격 확정결과 등에 따라 변경될 수 있음.

나. 산출근거

■ 비례율 = (종후 대지 및 건축물 총 추산액(총수입) - 총사업비(총지출액))
/ 종전토지 및 건축물의 총가액(조합원 총재산) × 100%
= (3,729,382,700,000 - 1,487,541,852,000) / 2,220,746,640,000 × 100%
= 100.94%

■ 총수입 : 약 3조 7,293.83억원

구분	공급세대	전용 면적(㎡)	공급 면적(㎡)	분양가 (3.3㎡당) (원)	세대별 분양금액 (원)	분양수입 (원)	비고
합계					-	3,729,382,700,000	-
조합원	56	59.99	82.59	66,825,000	1,604,000,000	89,824,000,000	일반분양가 × 75%
	113	75.99	101.79	64,350,000	1,931,000,000	218,203,000,000	
	469	84.99	114.69	61,875,000	2,104,000,000	986,776,000,000	
	240	88.99	121.21	60,018,750	2,161,000,000	518,640,000,000	
	27	102.99	136.99	58,781,250	2,410,000,000	65,070,000,000	
	266	114.99	151.69	58,162,500	2,617,000,000	696,122,000,000	
	120	143.99	182.29	57,543,750	3,165,000,000	379,800,000,000	
	26	160.05	199.92	56,925,000	3,416,000,000	88,816,000,000	
	1,317	-	-	-	-	3,043,251,000,000	
일반분양	234	59.99	82.59	89,100,000	2,138,000,000	500,292,000,000	-
	2	75.99	101.79	85,800,000	2,574,000,000	5,148,000,000	
	9	84.99	114.69	82,500,000	2,805,000,000	25,245,000,000	
	5	88.99	121.21	80,025,000	2,880,900,000	14,404,500,000	
	1	102.99	136.99	78,375,000	3,213,375,000	3,213,375,000	
	5	114.99	151.69	77,550,000	3,489,750,000	17,448,750,000	
	2	143.99	182.29	76,725,000	4,219,875,000	8,439,750,000	
	1	160.05	199.92	75,900,000	4,554,000,000	4,554,000,000	
	259	-	-	-	-	578,745,375,000	
기부임대	81	59.99	82.59	-	-	-	기부채납 (상한용적률)
	-	-	-	-	-	-	
	81	-	-	-	-	-	
소형임대	182	59.99	82.59	-	142,808,000	25,990,990,000	도정법 제54조 (법적상한 용적률)
	25	84.99	114.69		199,529,000	4,988,216,000	
	207	-	-	-	-	30,979,206,000	
공공임대	56	59.99	82.59	-	142,808,000	7,997,228,000	-
	15	75.99	101.79	-	177,541,000	2,663,119,000	
	20	84.99	114.69	-	199,529,000	3,990,573,000	
	91	-	-	-	-	14,650,920,000	
공공분양	71	59.99	82.59	-	447,514,000	31,773,488,000	-
	23	84.99	114.69	-	616,176,000	14,172,044,000	
	94	-	-	-	-	45,945,532,000	
상가	-	-	4,480.00	-	-	15,810,667,000	-

■ 총사업비 : 약 1조 4,875.42억원

구분	내용	비고
연면적	426,318.77㎡	지하4층/ 지상49층
공사비	1,116,146,297,000원	연면적 3.3㎡당 8,700,000원 기준
기타 사업비	251,813,329,000원	예비비 포함 (공사비의 23%)
일반 사업비	1,367,959,626,000원	공사비 + 기타사업비
현금청산 금액	119,582,226,000원	종전자산가액의 2%(매도청구), 상가 등
총사업비	**1,487,541,852,000원**	일반사업비 + 현금청산액, 개별정산하는 중도금 및 이주비이자 제외

■ 공사비 및 분양가 변동에 따른 비례율 추산 비교표

비례율 변화표		변동률	전체 사업비				
			-10%	-5%	0%	5%	10%
변동률		평균단가 (천원/3.3㎡)	9,398	9,920	**10,442**	10,964	11,486
분양가 (일반분양 기준)	10%	90,750	124.44%	121.09%	117.74%	114.39%	111.04%
	5%	86,625	116.04%	112.70%	109.35%	106.00%	102.65%
	0%(기준)	**82,500**	107.65%	104.30%	**100.94%**	97.60%	94.25%
	-5%	78,375	99.25%	95.90%	92.55%	89.20%	85.85%
	-10%	74,250	90.85%	87.51%	84.16%	80.81%	77.46%

■ 개별분담금 추정

종전 전용면적(㎡)			75.5	84.5	102.6	126.9	156.9
추정 종전가액(천원)			1,492,000	1,643,000	1,780,000	1,984,000	2,361,000
추정비례율			100.94%				
예상권리가액(천원)			1,506,000	1,658,000	1,797,000	2,003,000	2,383,000
예상 추정 분담금 (전용 면적별)	59형	1,604,000	98,000	-54,000	-193,000	-399,000	-779,000
	75형	1,931,000	425,000	273,000	134,000	-72,000	-452,000
	84형	2,104,000	598,000	446,000	307,000	101,000	-279,000
	88형	2,161,000	655,000	503,000	364,000	158,000	-222,000
	102형	2,410,000	904,000	752,000	613,000	407,000	27,000
	114형	2,617,000	1,111,000	959,000	820,000	614,000	234,000
	143형	3,165,000	1,659,000	1,507,000	1,368,000	1,162,000	782,000
	160형	3,416,000	1,910,000	1,758,000	1,619,000	1,413,000	1,033,000

건축개요

■ 설 계 개 요 (역세권 정비사업 60%)

사 업 명	광장극동 1,2차 재건축정비사업				
대 지 위 치	서울특별시 광진구 광장동 218-1				
지 역 지 구	도시지역, 제3종 일반주거지역				
건 축 규 모	지상 49층 / 지하 4층				
용 도	공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설				
대 지 면 적	사업면적		79,417.20㎡	(24,023.70평)	100.00%
	제외면적	도로(차로)	1,598.40㎡	(483.51평)	2.01%
		완충녹지	4,129.40㎡	(1,249.14평)	5.20%
		공원	2,017.60㎡	(610.32평)	2.54%
		철로	24.80㎡	(7.50평)	0.03%
				(0.00평)	0.00%
		소계	7,770.20㎡	(2,350.48평)	9.78%
	실사용 대지면적		**71,647.00㎡**	**(21,673.21평)**	90.22%
연 면 적	구 분		계 획		비 율
	아파트	지상	240,868.77㎡	(72,862.80평)	98.47%
		지하	178,470.00㎡	(53,987.17평)	
		소계	419,338.77㎡	(126,849.97평)	
	판매시설/ 커뮤니티활성화 시설	지상	3,745.00㎡	(1,132.86평)	1.53%
		지하	3,235.00㎡	(978.58평)	
		소계	6,980.00㎡	(2,111.45평)	
	합계	지상	244,613.77㎡	(73,995.66평)	100.00%
		지하	181,705.00㎡	(54,965.76평)	
		합계	**426,318.77㎡**	**(128,961.42평)**	

건 축 면 적	10,712.48㎡	(3,240.52평)	(50% 이하)
건 폐 율	**14.95 %**		
용적률 산정 연면적	243,243.77㎡	(73,581.24평)	**법적상한용적률 (300% 이하)**
용 적 율	**339.50 %**		
세 대 수	**2,049 세대**		
주 차 대 수	**4,151 대**		(세대당 2. 대)

■ 부대복리시설

구 분	법적 설치기준 및 지침기준			설치계획	비고
진 입 도 로	2000세대 이상			20M도로	
단 지 내 도 로	폭 7m 이상			7M도로	
관리사무소(지하)	10㎡ + (2,049세대 - 50세대) x 0.05㎡		109.95㎡이상	300.00㎡	(방재실, MDF포함)
경 비 실				36.00㎡	
경 로 당	주민공동시설 총량제	1,500세대 이상 (서울시 주택조례)	740.00 ㎡이상	750.00㎡	
어 린 이 집			725.00 ㎡이상	750.00㎡	*용적률 완화적용
작 은 도 서 관			298.00 ㎡이상	550.00㎡	*용적률 완화적용
다함께돌봄센터		500세대이상 의무설치	66㎡ 이상	70.00㎡	*용적률 완화적용
주민공동시설(지하)				12,000.00㎡	1,080.00
주민운동시설(옥외)		500세대이상 의무설치		2,000.00㎡	
어린이놀이터(옥외)		500㎡+세대당 0.7㎡	1,934.30 ㎡이상	2,500.00㎡	
총 량 검 토	(500㎡+세대당 x 2㎡) x 1.25이상 설치		5,747.50㎡이상	**19,700.00㎡**	총량제 면적 (관리사무소 제외)
유 치 원	2000세대 이상			**1,000.00㎡**	획지분할
조 경 시 설	대지면적 x 0.15		1,165.53㎡이상	1,300.00㎡	

주 차 대 수	면적기준	85㎡이하 전용/75	1,295 대	**4,098 대**	**(세대당 2. 대)**
		85㎡초과 전용/65	1,196 대		
		소 계	2,491 대		
	세대기준	세대당0.8대(전용60㎡이하)	544 대		
		세대당1대(전용60㎡초과)	1,369 대		
		소 계	1,913 대		
	판매시설	100㎡당 1대	32 대	**53 대**	**(법정x 1.2 대)**
	교육시설	134㎡당 1대	3 대		
	재가노인복지센터	200㎡당 1대	9 대		
		소 계	44 대		
	합 계		2,535 대	**4,151 대**	

재건축 소형임대비율	{ 300.00%(적용용적률) - **250.00%(상한용적률)}**		/ 2	= 25.00%	= 17,911.75㎡이상	**207 세대**
		71,647.00 ㎡	x 25.00%	= 17,911.75㎡		
	59타입	182세대	x 82.64㎡	= 15,040.48㎡	= 17,927.73㎡	
	75타입	세대	x 103.49㎡	= 0.00㎡		
	84타입	25세대	x 115.49㎡	= 2,887.25㎡		

건축개요

NOW Architects

■ 아파트 분양면적표

구 분	세대수	세대비	주거전용	주거공용면적			공급면적	기타공용면적			소 계	계약면적	비고				
				벽체공용	코어공용	소 계		기계,전기실	부대복리시설	지하주차장			임대/공공분양/분양	역세권비율	역세권 임대,공공분양:분양	85이하 6 : 4	대지지분
24 평형 59	56 세대		59.99㎡ (18.14평)	6.15㎡ (1.86평)	16.50㎡ (4.99평)	22.65㎡ (6.85평)	82.64㎡ (24.99평)	0.51㎡ (0.15평)	6.15㎡ (1.86평)	56.51㎡ (17.09평)	63.18㎡ (19.11평)	145.82㎡ (44.10평)					24.14㎡ (7.30평)
30 평형 75	15 세대		75.99㎡ (22.98평)	7.80㎡ (2.35평)	18.50㎡ (5.59평)	26.30㎡ (7.95평)	102.29㎡ (30.94평)	0.65㎡ (0.19평)	7.79㎡ (2.35평)	71.58㎡ (21.65평)	80.03㎡ (24.20평)	182.32㎡ (55.15평)					
34 평형 84	20 세대		84.99㎡ (25.70평)	9.00㎡ (2.72평)	21.50㎡ (6.50평)	30.50㎡ (9.22평)	115.49㎡ (34.93평)	0.73㎡ (0.22평)	8.72㎡ (2.63평)	80.06㎡ (24.21평)	89.50㎡ (27.07평)	204.99㎡ (62.01평)					34.20㎡ (10.34평)
뉴홈임대 소계	91 세대		6,199.09㎡ (1,875.22평)	641.40㎡ (194.02평)	1,631.50㎡ (493.52평)	2,272.90㎡ (687.55평)	8,471.99㎡ (2,562.77평)	53.19㎡ (16.09평)	635.68㎡ (192.29평)	5,839.40㎡ (1,766.41평)	6,528.27㎡ (1,974.80평)	15,000.26㎡ (4,537.57평)	11.82%	49.85% (60분의30)			2,035.66㎡ (615.78평)
24 평형 59	71 세대		59.99㎡ (18.14평)	6.15㎡ (1.86평)	16.50㎡ (4.99평)	22.65㎡ (6.85평)	82.64㎡ (24.99평)	0.51㎡ (0.15평)	6.15㎡ (1.86평)	56.51㎡ (17.09평)	63.18㎡ (19.11평)	145.82㎡ (44.10평)					24.14㎡ (7.30평)
34 평형 84	23 세대		84.99㎡ (25.70평)	9.00㎡ (2.72평)	21.50㎡ (6.50평)	30.50㎡ (9.22평)	115.49㎡ (34.93평)	0.73㎡ (0.22평)	8.72㎡ (2.63평)	80.06㎡ (24.21평)	89.50㎡ (27.07평)	204.99㎡ (62.01평)					34.20㎡ (10.34평)
뉴홈공공분양 소계	94 세대		6,214.06㎡ (1,879.75평)	643.65㎡ (194.70평)	1,666.00㎡ (503.96평)	2,309.65㎡ (698.66평)	8,523.71㎡ (2,578.42평)	53.32㎡ (16.12평)	637.21㎡ (192.75평)	5,853.50㎡ (1,770.68평)	6,544.04㎡ (1,979.57평)	15,067.75㎡ (4,557.99평)	11.90%	50.15% (60분의30)	60.03% (용적률36%)		2,500.32㎡ (756.34평)
뉴홈임대+공공분양소계	185 세대		12,413.15㎡ (3,754.97평)	1,285.05㎡ (388.72평)	3,297.50㎡ (997.49평)	4,582.55㎡ (1,386.22평)	16,995.70㎡ (5,141.19평)	106.51㎡ (32.21평)	1,272.89㎡ (385.04평)	11,692.91㎡ (3,537.10평)	13,072.31㎡ (3,954.37평)	30,068.01㎡ (9,095.57평)	23.72%	100.00%			4,535.98㎡ (1,372.13평)
24 평형 59	109 세대		59.99㎡ (18.14평)	6.15㎡ (1.86평)	16.50㎡ (4.99평)	22.65㎡ (6.85평)	82.64㎡ (24.99평)	0.51㎡ (0.15평)	6.15㎡ (1.86평)	56.51㎡ (17.09평)	63.18㎡ (19.11평)	145.82㎡ (44.10평)					24.14㎡ (7.30평)
34 평형 84	20 세대		84.99㎡ (25.70평)	9.00㎡ (2.72평)	21.50㎡ (6.50평)	30.50㎡ (9.22평)	115.49㎡ (34.93평)	0.73㎡ (0.22평)	8.72㎡ (2.63평)	80.06㎡ (24.21평)	89.50㎡ (27.07평)	204.99㎡ (62.01평)					34.20㎡ (10.34평)
분양소계	129 세대		8,238.71㎡ (2,492.20평)	850.35㎡ (257.23평)	2,228.50㎡ (674.12평)	3,078.85㎡ (931.35평)	11,317.56㎡ (3,423.56평)	70.69㎡ (21.38평)	844.83㎡ (255.56평)	7,760.68㎡ (2,347.60평)	8,676.20㎡ (2,624.55평)	19,993.76㎡ (6,048.11평)	15.80%		39.97% (용적률24%)	66.18%	3,314.97㎡ (1,002.77평)
임대+공공분양+분양 소 계	314 세대		20,651.86㎡ (6,247.18평)	2,135.40㎡ (645.95평)	5,526.00㎡ (1,671.61평)	7,661.40㎡ (2,317.57평)	28,313.26㎡ (8,564.76평)	177.21㎡ (53.60평)	2,117.72㎡ (640.61평)	19,453.58㎡ (5,884.70평)	21,748.51㎡ (6,578.92평)	50,061.77㎡ (15,143.68평)	39.52%				7,850.95㎡ (2,374.91평)
24 평형 59	182 세대		59.99㎡ (18.14평)	6.15㎡ (1.86평)	16.50㎡ (4.99평)	22.65㎡ (6.85평)	82.64㎡ (24.99평)	0.51㎡ (0.15평)	6.15㎡ (1.86평)	56.51㎡ (17.09평)	63.18㎡ (19.11평)	145.82㎡ (44.10평)					24.14㎡ (7.30평)
34 평형 84	25 세대		84.99㎡ (25.70평)	9.00㎡ (2.72평)	21.50㎡ (6.50평)	30.50㎡ (9.22평)	115.49㎡ (34.93평)	0.73㎡ (0.22평)	8.72㎡ (2.63평)	80.06㎡ (24.21평)	89.50㎡ (27.07평)	204.99㎡ (62.01평)					34.20㎡ (10.34평)
법적상한임대 소계	207 세대		13,042.93㎡ (3,945.48평)	1,344.30㎡ (406.65평)	3,540.50㎡ (1,071.00평)	4,884.80㎡ (1,477.65평)	17,927.73㎡ (5,423.13평)	111.92㎡ (33.85평)	1,337.47㎡ (404.58평)	12,286.14㎡ (3,716.55평)	13,735.53㎡ (4,154.99평)	31,663.26㎡ (9,578.13평)	25.02%				5,248.02㎡ (1,587.52평)
24 평형 59	81 세대		59.99㎡ (35.72평)	6.15㎡ (2.81평)	16.50㎡ (7.71평)	22.65㎡ (6.85평)	82.64㎡ (24.99평)	0.51㎡ (0.15평)	6.15㎡ (1.86평)	56.51㎡ (17.09평)	63.18㎡ (19.11평)	145.82㎡ (44.10평)	9.34%		지상면적 6,824.78㎡ 합계 11,811.06㎡		
기부채납임대 소계	81 세대		4,859.19㎡ (1,469.90평)	498.15㎡ (150.69평)	1,336.50㎡ (404.29평)	1,834.65㎡ (554.98평)	6,693.84㎡ (2,024.88평)	41.69㎡ (12.61평)	498.28㎡ (150.72평)	4,577.25㎡ (1,384.61평)	5,117.22㎡ (1,547.95평)	11,811.06㎡ (3,572.84평)					
24 평형 59	181 세대	8.83% (12.51%)	59.99㎡ (18.14평)	6.15㎡ (1.86평)	16.50㎡ (4.99평)	22.65㎡ (6.85평)	82.64㎡ (24.99평)	0.51㎡ (0.15평)	6.15㎡ (1.86평)	56.51㎡ (17.09평)	63.18㎡ (19.11평)	145.82㎡ (44.10평)					24.14㎡ (7.30평)
30 평형 75	115 세대	5.61% (7.95%)	75.99㎡ (22.98평)	7.80㎡ (2.35평)	18.50㎡ (5.59평)	26.30㎡ (7.95평)	102.29㎡ (30.94평)	0.65㎡ (0.19평)	7.79㎡ (2.35평)	71.58㎡ (21.65평)	80.03㎡ (24.20평)	182.32㎡ (55.15평)					30.58㎡ (9.24평)
34 평형 84	458 세대	22.35% (31.65%)	84.99㎡ (25.70평)	9.00㎡ (2.72평)	21.50㎡ (6.50평)	30.50㎡ (9.22평)	115.49㎡ (34.93평)	0.73㎡ (0.22평)	8.72㎡ (2.63평)	80.06㎡ (24.21평)	89.50㎡ (27.07평)	204.99㎡ (62.01평)					34.20㎡ (10.34평)
36 평형 88	245 세대	11.96% (16.93%)	88.99㎡ (26.91평)	9.22㎡ (2.78평)	23.50㎡ (7.10평)	32.72㎡ (9.89평)	121.71㎡ (36.81평)	0.76㎡ (0.23평)	9.13㎡ (2.76평)	83.83㎡ (25.35평)	93.72㎡ (28.34평)	215.43㎡ (65.16평)					35.81㎡ (10.83평)
41 평형 102	28 세대	1.37% (1.94%)	102.99㎡ (31.15평)	10.30㎡ (3.11평)	25.00㎡ (7.56평)	35.30㎡ (10.67평)	138.29㎡ (41.83평)	0.88㎡ (0.26평)	10.56㎡ (3.19평)	97.01㎡ (29.34평)	108.46㎡ (32.80평)	246.75㎡ (74.64평)	254.45%				41.44㎡ (12.53평)
45 평형 114	271 세대	13.23% (18.73%)	114.99㎡ (34.78평)	10.50㎡ (3.17평)	26.50㎡ (8.01평)	37.00㎡ (11.19평)	151.99㎡ (45.97평)	0.99㎡ (0.29평)	11.79㎡ (3.56평)	108.32㎡ (32.76평)	121.10㎡ (36.63평)	273.09㎡ (82.60평)				33.82%	46.27㎡ (13.99평)
55 평형 143	122 세대	5.95% (8.43%)	143.99㎡ (160.99평)	12.40㎡ (3.75평)	27.10㎡ (8.19평)	39.50㎡ (11.94평)	183.49㎡ (55.50평)	1.22㎡ (0.36평)	14.75㎡ (4.46평)	135.63㎡ (41.02평)	151.60㎡ (45.86평)	335.09㎡ (101.36평)					57.94㎡ (17.52평)
60 평형 160	27 세대	1.32% (1.87%)	160.05㎡ (48.41평)	14.50㎡ (4.38평)	26.42㎡ (7.99평)	40.92㎡ (12.37평)	200.97㎡ (60.79평)	1.37㎡ (0.41평)	16.41㎡ (4.96평)	150.76㎡ (45.60평)	168.55㎡ (50.98평)	369.52㎡ (111.77평)					64.40㎡ (19.48평)
소 계	1,447 세대	57.39% (100.00%)	136,259.15㎡ (41,218.39평)	13,429.25㎡ (4,062.34평)	32,619.54㎡ (9,867.41평)	46,048.79㎡ (13,929.75평)	182,307.94㎡ (55,148.15평)	1,167.23㎡ (353.08평)	13,971.02㎡ (4,226.23평)	128,352.62㎡ (38,826.66평)	143,490.87㎡ (43,405.98평)	325,798.81㎡ (98,554.14평)	288.82%				54,825.93㎡ (16,584.84평)
총 합	2,049 세대	57.39%	174,813.13㎡ (52,880.97평)	17,407.10㎡ (5,265.64평)	43,022.54㎡ (13,014.31평)	60,429.64㎡ (18,279.96평)	235,242.77㎡ (71,160.93평)	1,500.00㎡ (453.75평)	17,926.00㎡ (5,422.61평)	164,670.00㎡ (49,812.67평)	184,096.00㎡ (55,689.04평)	419,338.77㎡ (126,849.97평)	328.34%				67,924.91㎡ (20,547.28평)

■ 판매시설/커뮤니티 활성화시설 면적표

구 분		전용면적	공용면적	소 계	기타공용 (기전실)	지하주차장	합 계	비 고			대지지분
판매시설	지상	1,400.00㎡ (423.50평)	600.00㎡ (181.50평)	2,000.00㎡ (605.00평)	(0.00평)		2,000.00㎡ (605.00평)	지상1층	2.79%	0.82% 전체용적률 대비 0.80%	563.31㎡ (170.40평)
	지하	630.00㎡ (190.58평)	270.00㎡ (81.68평)	900.00㎡ (272.25평)	300.00㎡ (90.75평)	1,280.00㎡ (387.20평)	2,480.00㎡ (750.20평)				253.49㎡ (76.68평)
	합계	2,030.00㎡ (614.08평)	870.00㎡ (263.18평)	2,900.00㎡ (877.25평)	300.00㎡ (90.75평)	1,280.00㎡ (387.20평)	4,480.00㎡ (1,355.20평)				816.80㎡ (247.08평)
재가노인복지센터	지상	1,015.00㎡ (307.04평)	435.00㎡ (131.59평)	1,450.00㎡ (438.63평)	(0.00평)		1,450.00㎡ (438.63평)	지상2.3층	2.02%		408.40㎡ (123.54평)
	지하	(0.00평)	(0.00평)	0.00㎡ (0.00평)	170.00㎡ (51.43평)	380.00㎡ (114.95평)	550.00㎡ (166.38평)				
	합계	1,015.00㎡ (307.04평)	435.00㎡ (131.59평)	1,450.00㎡ (438.63평)	170.00㎡ (51.43평)	380.00㎡ (114.95평)	2,000.00㎡ (605.00평)				408.40㎡ (123.54평)
	지상	0.00㎡ (0.00평)	0.00㎡ (0.00평)	0.00㎡ (0.00평)	(0.00평)		0.00㎡ (0.00평)	지상2.3층	0.00%		#DIV/0! #DIV/0!
	지하	(0.00평)	(0.00평)	0.00㎡ (0.00평)	0.00㎡ (0.00평)	0.00㎡ (0.00평)	0.00㎡ (0.00평)				
	합계	0.00㎡ (0.00평)	0.00㎡ (0.00평)	0.00㎡ (0.00평)	0.00㎡ (0.00평)	0.00㎡ (0.00평)	0.00㎡ (0.00평)				#DIV/0! #DIV/0!
교육시설	지상	206.50㎡ (62.47평)	88.50㎡ (26.77평)	295.00㎡ (89.24평)	(0.00평)		295.00㎡ (89.24평)	지상2.3층	0.41%		0.00㎡ (0.00평)
	지하	(0.00평)	(0.00평)	0.00㎡ (0.00평)	85.00㎡ (25.71평)	120.00㎡ (36.30평)	205.00㎡ (62.01평)				
	합계	206.50㎡ (62.47평)	88.50㎡ (26.77평)	295.00㎡ (89.24평)	85.00㎡ (25.71평)	120.00㎡ (36.30평)	500.00㎡ (151.25평)				0.00㎡ (0.00평)
총 합		3,251.50㎡ (983.58평)	1,393.50㎡ (421.53평)	4,645.00㎡ (1,405.11평)	555.00㎡ (167.89평)	1,780.00㎡ (538.45평)	6,980.00㎡ (2,111.45평)		5.23%		

단지배치도 Scale:1/2000

NOW Architects

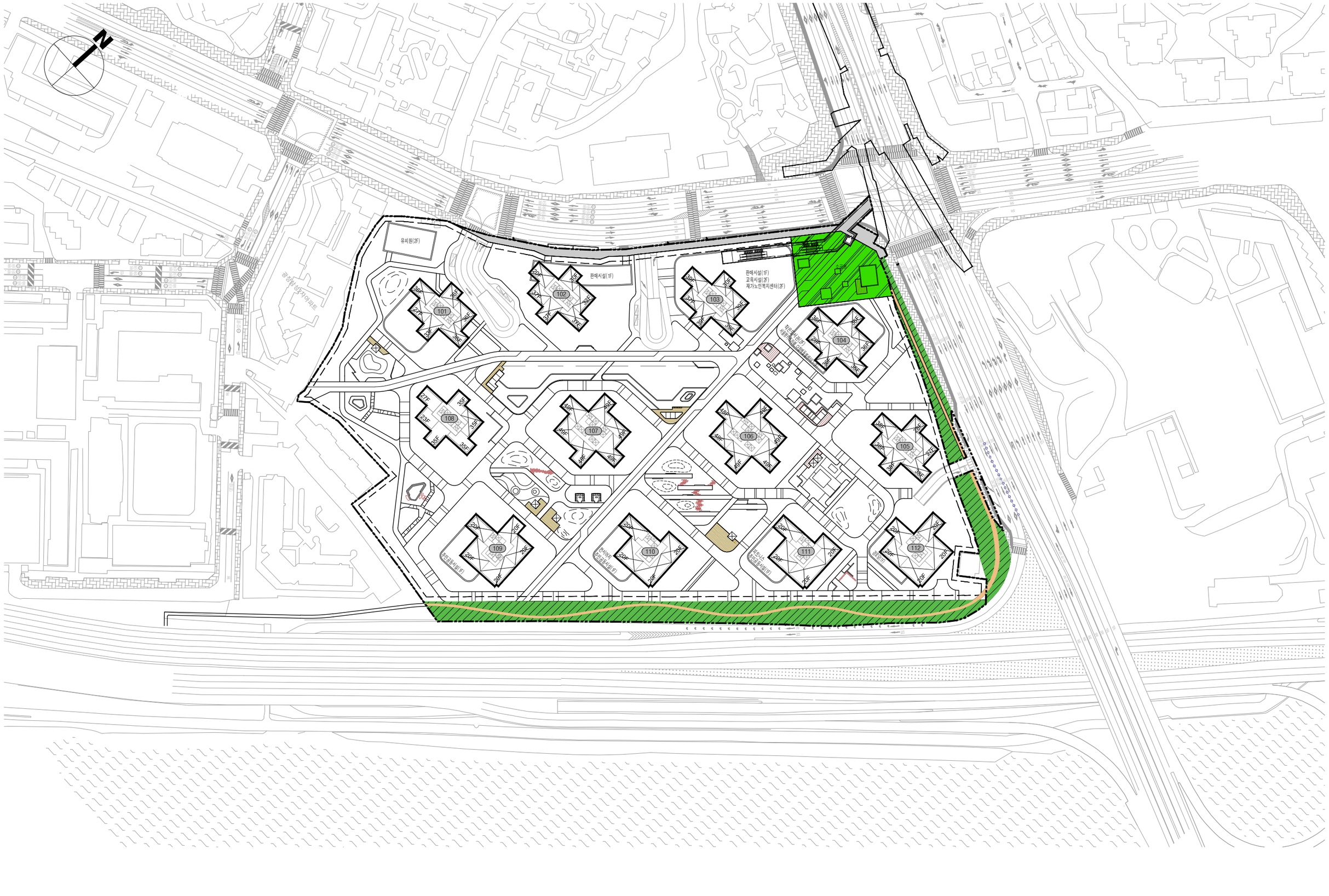


■ 개요

구 분		세 대 수		
		공공임대	공공분양	분 양
24평형	59㎡	319	71	290
30평형	75㎡	15		115
34평형	84㎡	45	23	478
36평형	88㎡			245
41평형	102㎡			28
45평형	114㎡			271
55평형	143㎡			122
60평형	160㎡			27
합 계		379	94	1,576
		2,049		

지반층배치도 Scale:1/2000

NOW Architects



동선계획도 Scale:1/2000

NOW Architects



대지조성계획도 Scale:1/2000

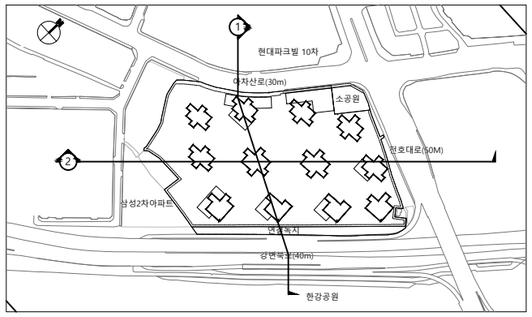
NOW Architects

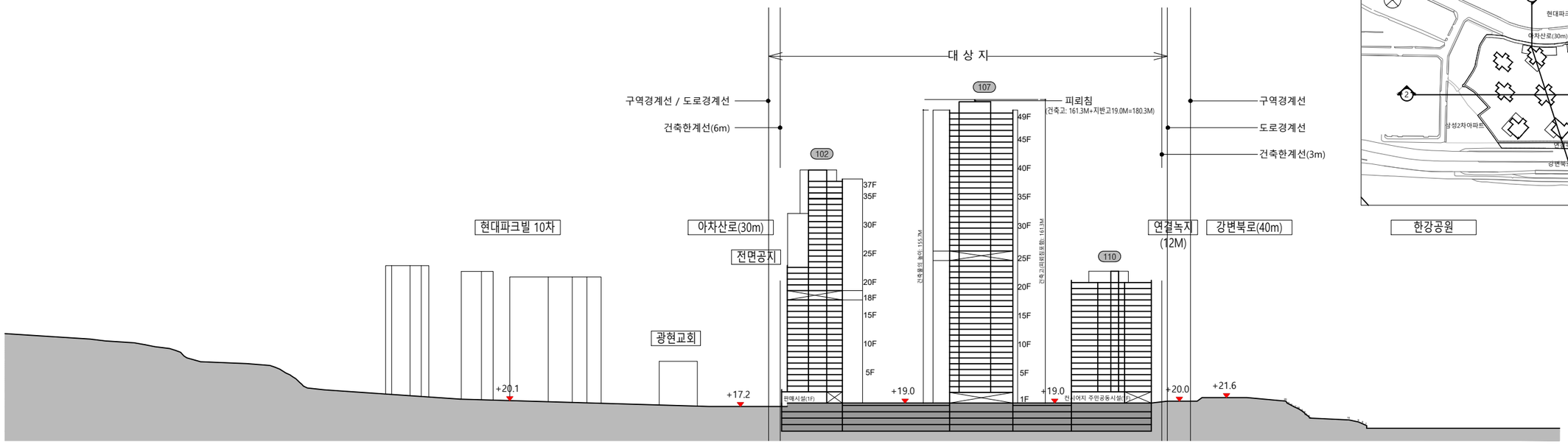


대지종횡 단면도 Scale:1/2400

NOW Architects

▣ KEY PLAN

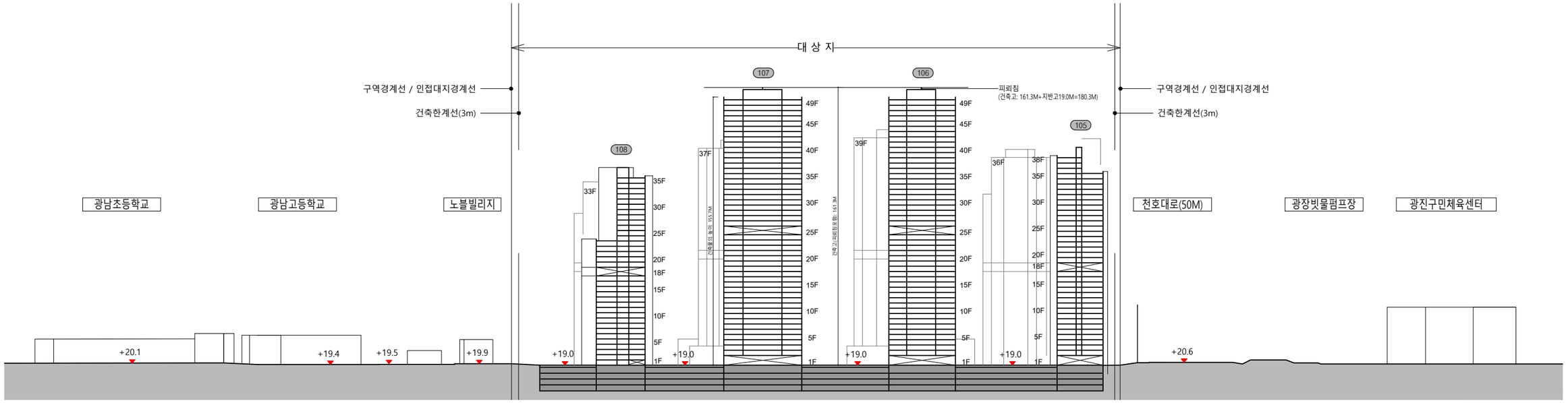




1
-

대지 종 단면도

축척 A3:1/2,400



2
-

대지 횡 단면도

축척 A3:1/2,400

생태면구적도



1 L 생태면구적도
A1 = 1/800
A3 = 1/1600

■ 1. 생태면적률 산정표(총괄)

(단위:m2)

구분	산출근거	총면적	비고
사업면적		79,417.20	
대지면적		71,647.00	
계획면적	25,219.74m2 (피복유형) =	25219.74	대지면적의 35.20%
자연지반녹지	10,236.88 m2 (피복유형) =	10,236.88	사업부지면적의 12.89%

* "서울특별시 생태면적률 운영지침(2,023.10)"에 의거하여 산정
* 생태면적률 면적기준 : 서울특별시 환경영향평가 조례 제29조제2항_건축물 사업_토지이용
(3) 생태면적률 : 35%(25,383.68m2) 이상
(4) 자연지반녹지 : 생태면적률의 30% 이상 또는 사업부지 전체 면적의 10%이상 확보

1484.730

□ 2. 생태면적률 산정표(피복유형)

(단위:m2)

기호	구분	가중치	실면적	생태환산면적	비고
	자연지반녹지	1.0	10,236.88	10,236.88	
	인공지반녹지≥90cm	0.7	16,815.20	11,770.64	
	수공간(차수), 인공지반	0.5	661.05	330.52	
	투수포장, 자연지반	0.2	6,404.51	1,280.90	
	투수포장, 인공지반≥90cm	0.14	11,434.30	1,600.80	
합계				25,219.74	

* Auto Cad에 의한 면적산출임

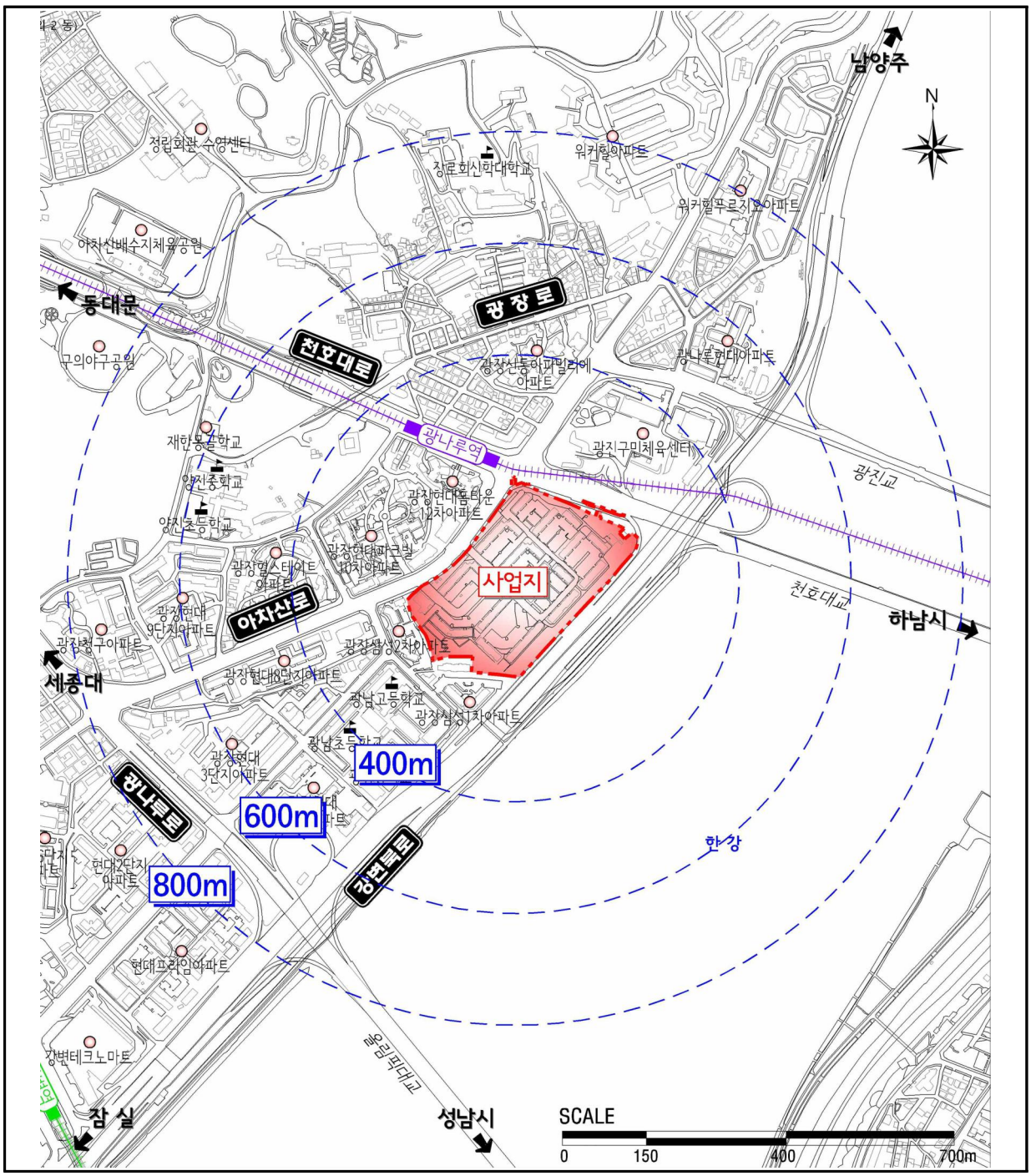
4 교통성 검토서

1 계획의 개요

1. 사업지 위치

- 본 사업지는 행정구역상 서울특별시 서울시 서울특별시 광진구 광장동 218-1번지 일대에 위치하고 있으며, 도시계획상 도시지역, 제3종 일반주거지역으로 지정되어 있음

〈 대상지 위치도 〉



2. 사업의 개요

가. 사업개요

구분		내 용
대지위치		서울특별시 광진구 광장동 218-1
지역지구		도시지역, 제3종 일반주거지역
용도		공동주택, 부대복리시설, 근린생활시설
사업기간		~ 2031년
세대수		2,049세대
구역면적		79,417.20㎡
건축규모	건축면적	10,712.48㎡
	연면적	426,318.77㎡ (지상 : 244,613.77㎡, 지하 : 181,705.00㎡)
	건폐율	14.95%
	용적률	339.50%
	규모	지하4층 ~ 지상49층
주차	법정주차	2,535대
	수요주차	2,747대 (2032년, 원단위법)
	계획주차	4,151대 (법정대비 163.7%, 수요대비 151.1%)

2032년 발생교통량 (단위: 대/시, 대/일)		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
사업 미시행시 (①)	사업지 및 주변가로 첨두시	46	451	47	47	93	498	591
	1일 발생교통량	2,143	2,143	389	389	2,532	2,532	5,064
사업 시행시 (②)	사업지 및 주변가로 첨두시	65	669	70	70	135	739	874
	1일 발생교통량	3,189	3,189	583	583	3,772	3,772	7,544
순수 발생량 (②-①)	사업지 및 주변가로 첨두시	19	218	23	23	42	241	283
	1일 발생교통량	1,046	1,046	194	194	1,240	1,240	2,480

주 : 사업지 첨두시 및 주변가로 첨두시는 08~09시임

나. 면적개요

〈 사업시행시 세대수 및 면적개요 〉

구 분		세대수 (세대)	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	기타공용면적 (㎡)	지하주차장 (㎡)	계약면적 (㎡)
임대	24평형	319	59.99	22.65	82.64	6.66	56.51	145.83
	30평형	15	75.99	26.30	102.29	8.44	71.58	182.32
	34평형	45	84.99	30.50	115.49	9.45	80.06	205.01
	소계	379	24,101.21	8,992.35	33,093.56	2,678.23	22,702.79	58,474.58
분양	24평형	361	59.99	22.65	82.64	6.66	56.51	145.81
	30평형	115	75.99	26.30	102.29	8.44	71.58	182.31
	34평형	501	84.99	30.50	115.49	9.45	80.06	205.00
	36평형	245	88.99	32.72	121.71	9.89	83.83	215.43
	41평형	28	102.99	35.30	138.29	11.44	97.01	246.74
	45평형	271	114.99	37.00	151.99	12.78	108.32	273.09
	55평형	122	143.99	39.50	183.49	15.97	135.63	335.09
	60평형	27	160.05	40.92	200.97	17.78	150.76	369.51
	소계	1,670	150,711.92	51,437.29	202,149.21	16,743.81	141,966.80	360,859.82
합계		2,049	174,813.13	60,429.64	235,242.77	19,426.000	164,670.00	419,338.77

〈 용도별 면적표 〉

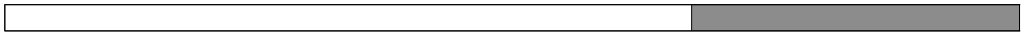
구 분		전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	기타공용면적(㎡)	주차장(㎡)	분양면적(㎡)
공동주택		174,813.13	60,429.64	235,242.77	19,426.00	164,670.00	419,338.77
판매시설		2,030.00	870.00	2,900.00	300.00	1,280.00	4,480.00
공공업무시설	재가노인복지센터	1,015.00	435.00	1,450.00	170.00	380.00	2,000.00
	교육시설	206.50	88.50	295.00	85.00	120.00	500.00
	계	1,221.50	523.50	1,745.00	255.00	500.00	2,500.00
합계		178,064.63	61,823.14	239,887.77	19,981.00	166,450.00	426,318.77

2 교통분석의 범위 및 교통현황

1. 교통분석의 범위

가. 시간적 범위

- 시간적으로는 2031년을 기준으로 사업완공 후 1년을 분석대상 시점으로 설정하였으며, 사업완공 1년 후인 2032년을 목표년도로 설정하였음

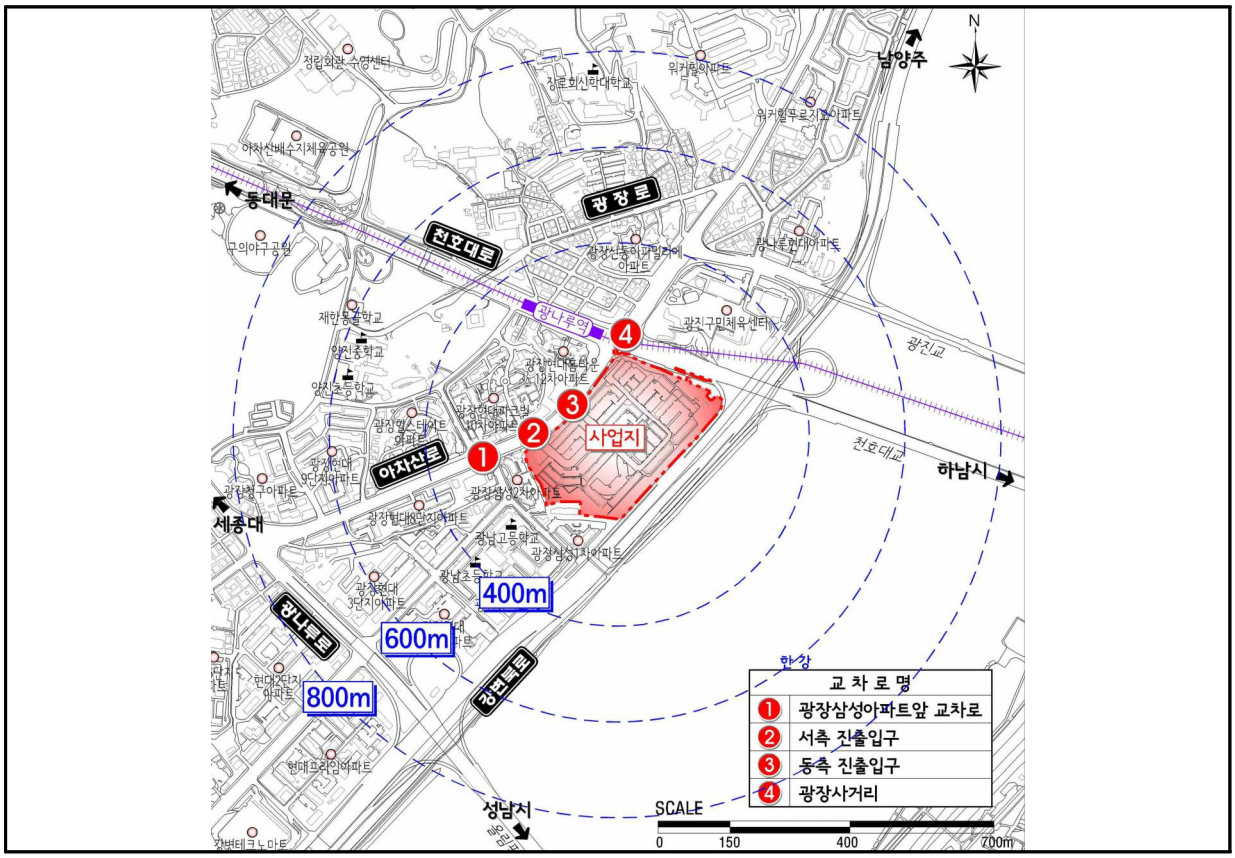


▲ 기준년도 (2024년)　　▲ 사업완공년도 (2031년) 사업완공　　▲ 목표년도 (2032년) 사업완공 1년 후

나. 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 4개 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 〉



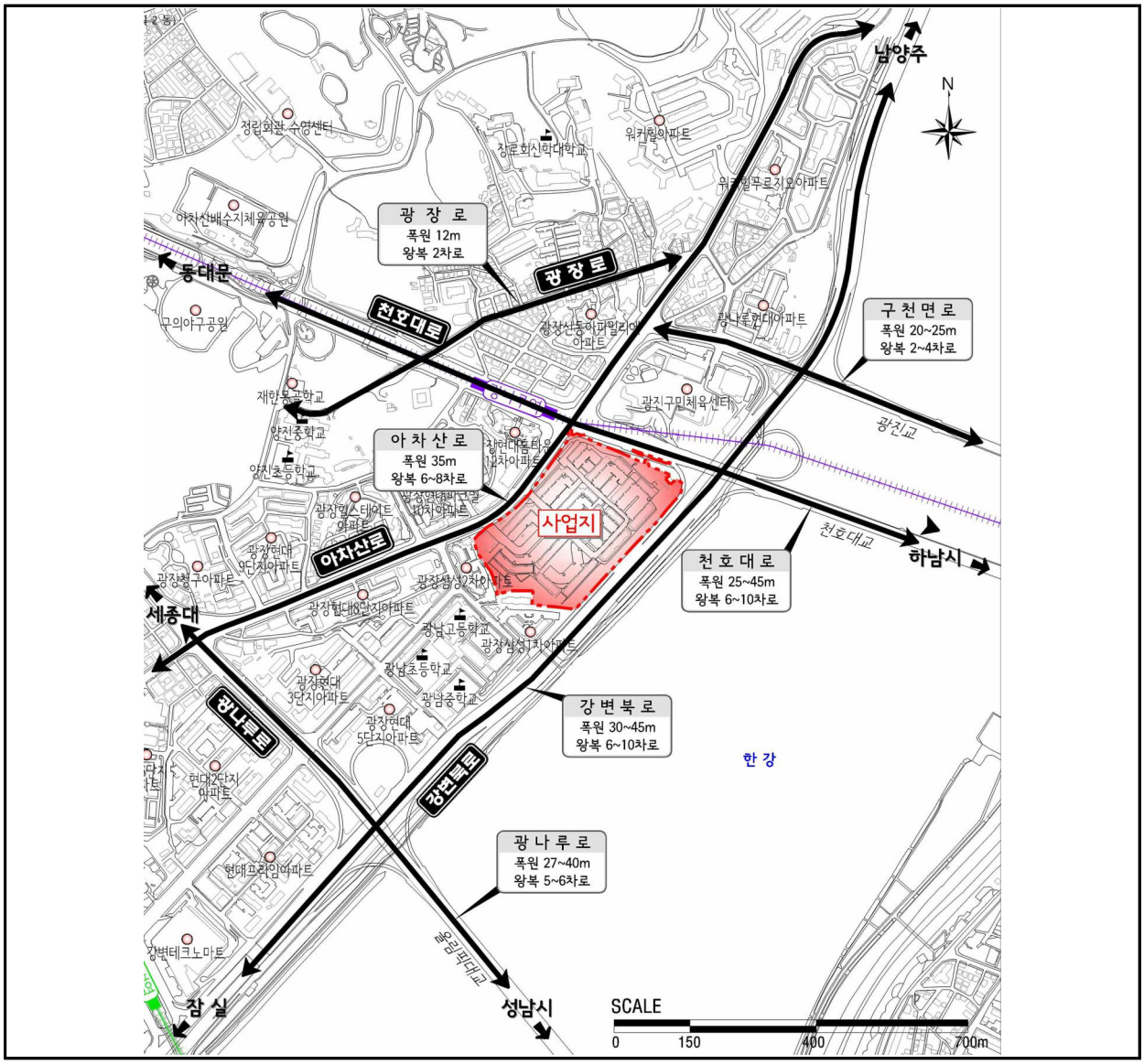
2. 가로망 현황

- 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면 북측으로 아차산로(B=35m, 6~8차로), 남측으로 강변북로(B=30~45m, 6~10차로) 및 감일남로(B=20~30m, 6~9차로), 서측으로 광나루로(B=27~40m, 5~6차로), 동측으로 천호대로(B=25~45m, 6~10차로)가 위치하고 있다.
- 사업지의 진출입은 아차산로(B=35m, 6~8차로), 천호대로(B=25~45m, 6~10차로)를 통해 이루어지고 있음.

〈 사업지 주변 가로망 현황 〉

가 로 명	폭 원(m)	차로수(양방향)	가 로 명	폭 원(m)	차로수(양방향)
천호대로	25~45	6~10	아차산로	35	6~8
강변북로	30~45	6~10	광나루로	27~40	5~6
구천면로	20~25	2~4	광장로	12	2

〈 사업지 주변 가로망 현황도 〉

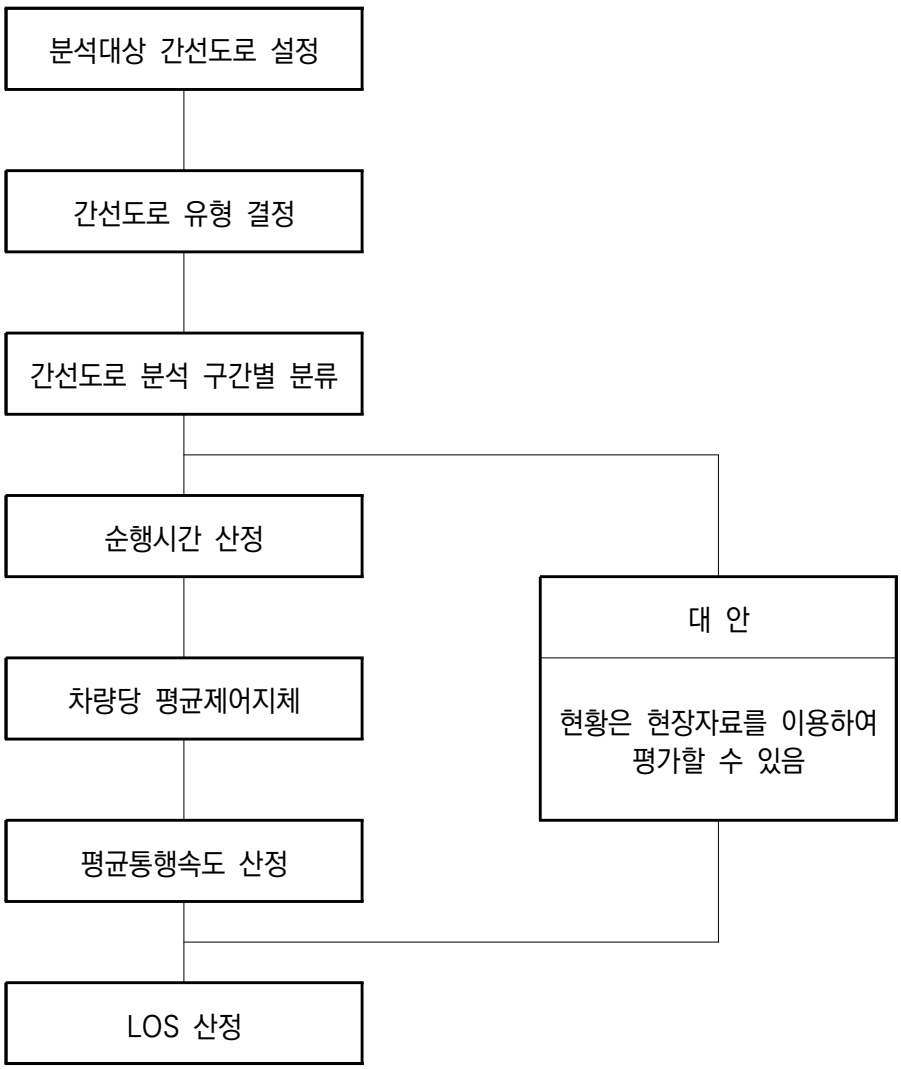


3 교통소통분석 기준

1. 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 〉



가. 분석대상 간선도로의 설정(1단계)

- 분석대상 간선도로의 위치와 총 연장을 정확하게 규정함

나. 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

■ 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 〉

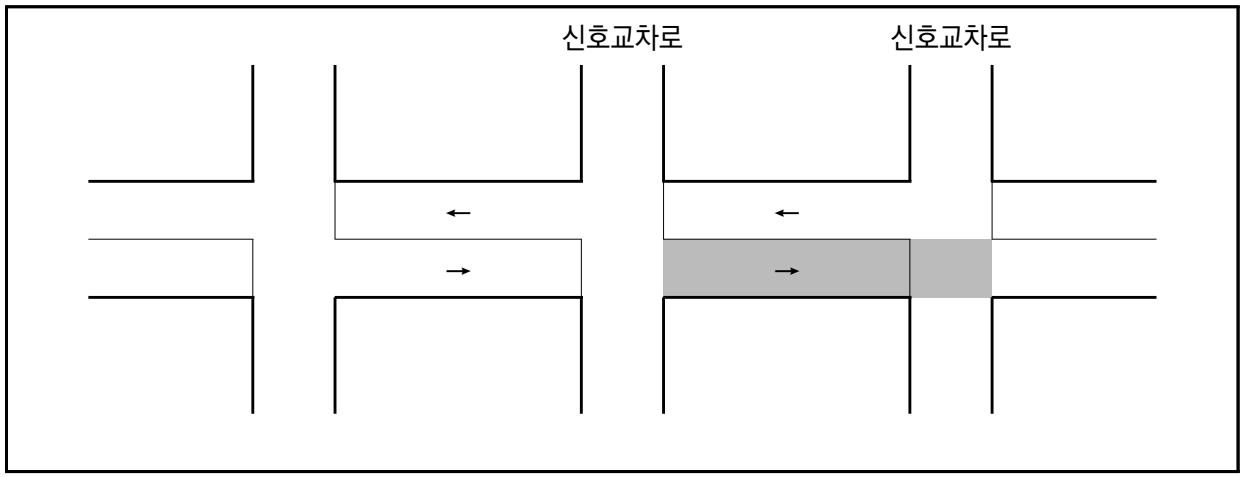
도로구분 \ 도로여건	양 호	보 통
고규격	I	I
중간규격	I	II
저규격	II	III

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

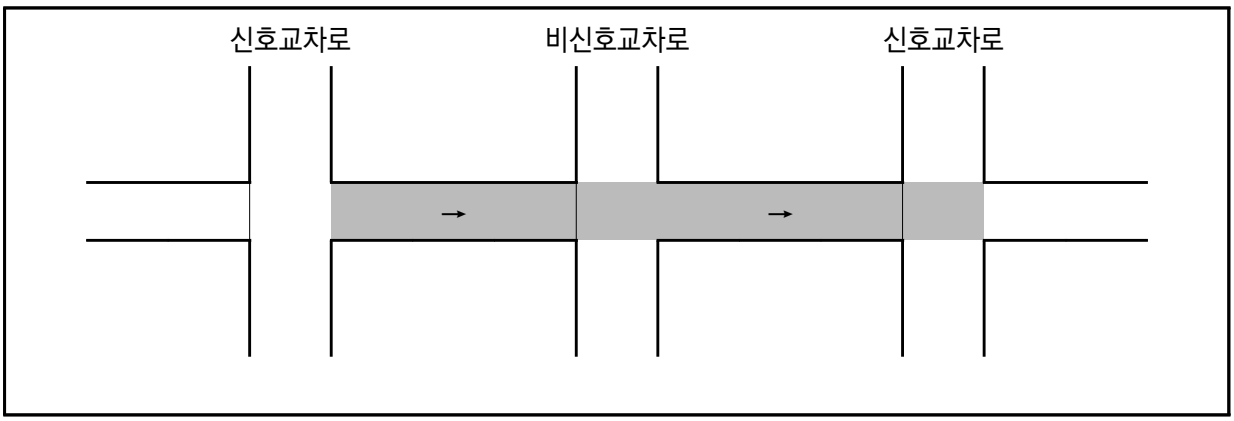
다. 간선도로 분석구간별 분류(3단계)

- 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 〉



라. 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, 측면 마찰 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」

마. 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

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

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

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

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

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

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)

바. 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

사. 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

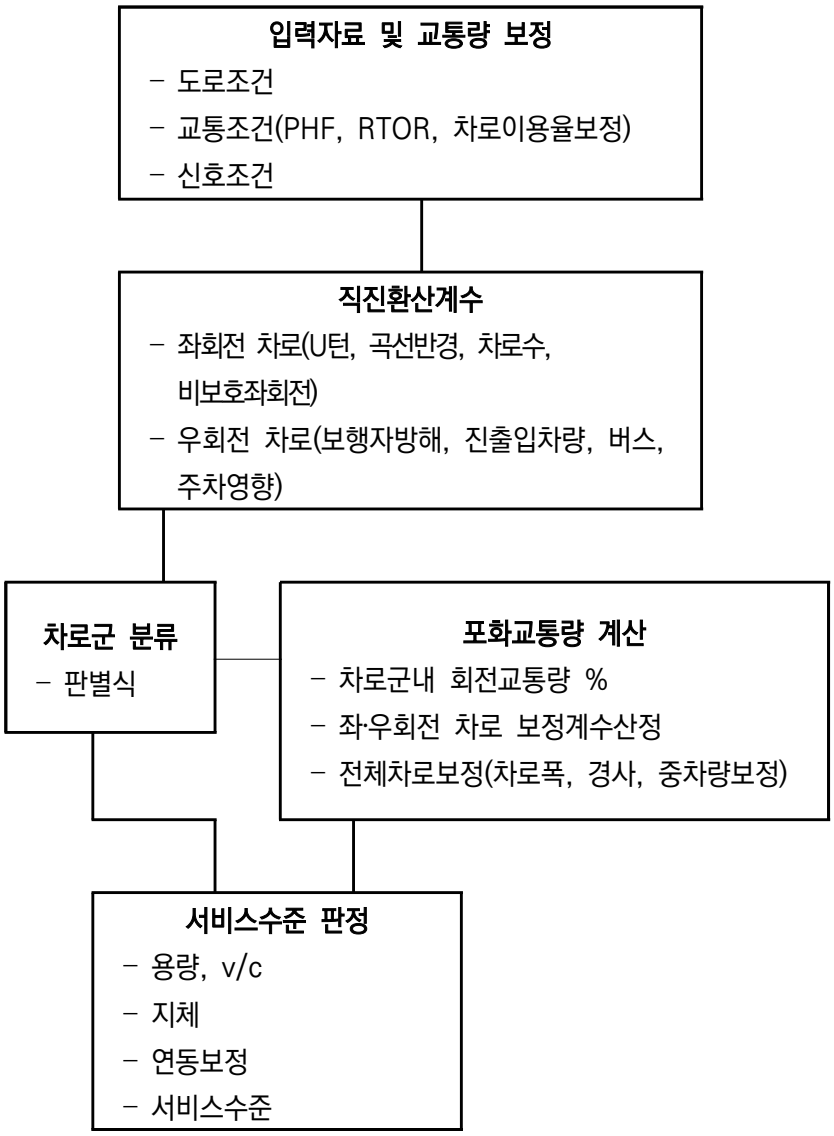
자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

2. 교차로 분석기준

가. 신호교차로 분석방법

- 신호교차로에서 서비스수준의 평가기준으로 사용되는 지체는 분석기간 동안의 차량당 평균제어지체로 나타남
- 차량당 평균제어지체란 분석기간에 도착한 차량들이 교차로에 진입하면서부터 교차로를 벗어나서 제속도를 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 〉



■ 입력자료 및 교통량 보정(1단계)

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

■ 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

■ 차로군 분류(3단계)

- 한 접근로에서 동일한 현시에 진행하는 이동류들의 차로이용률이 다를 수 있으며, 따라서 차로별 서비스수준도 다름
- 이용률이 같은 이동류끼리 묶어서 몇 개의 차로군으로 분류하고 분석도 이 차로군별로 함
- 차로군 분류

  ㉠ 전용 좌회전 차로 또는 별도 차로군

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

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

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

  $V_{STR} < V_{RF}$ 이면 : 실질적 전용 우회전차로군

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

  $V_{STR} > V_{RF}$ 이면 : 직진과 우회전 통합차로군

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

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

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

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

■ 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

■ 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)

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

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

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

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)

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

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

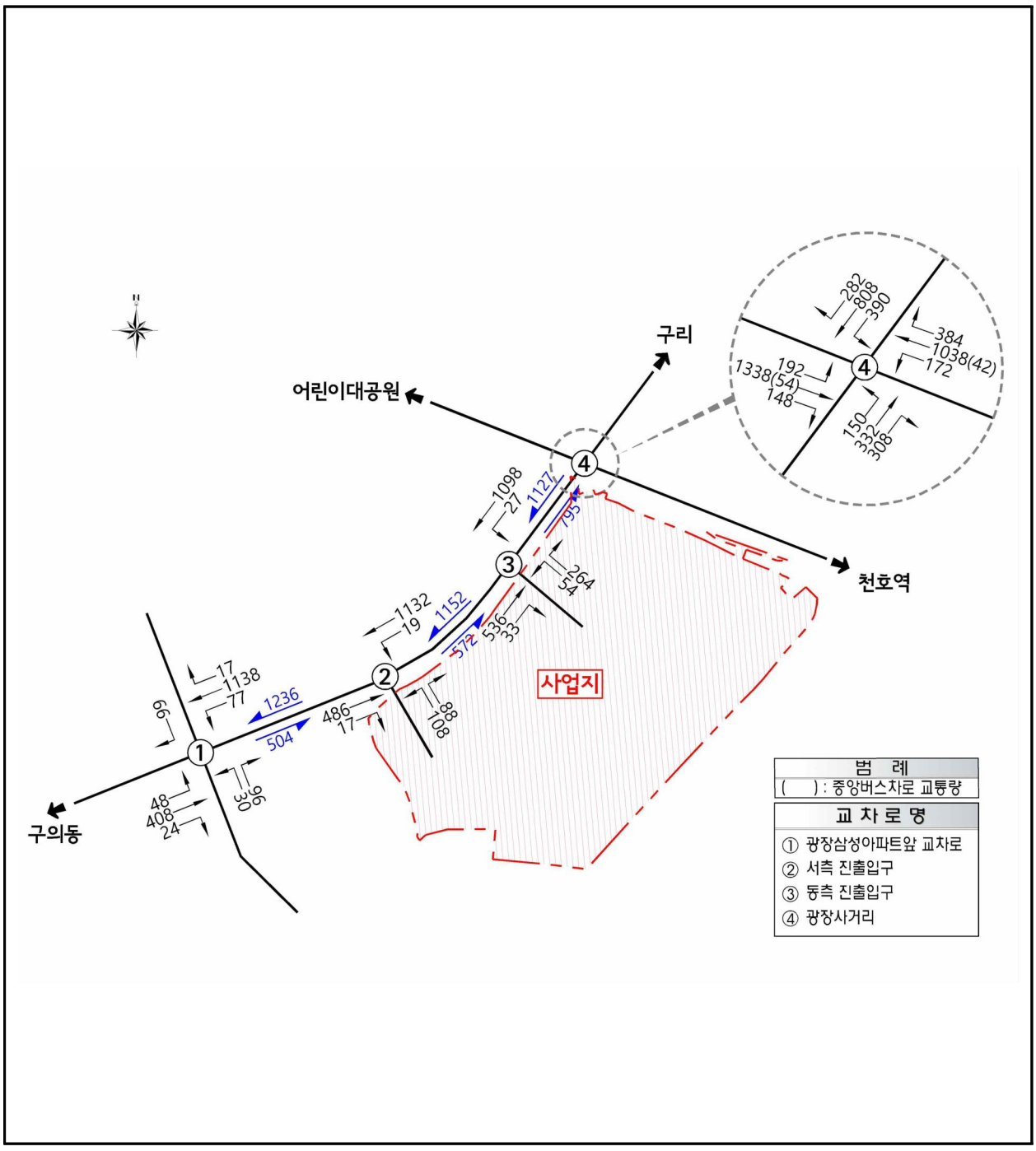
자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

3. 교통소통 현황

가. 가로 및 교차로 교통량 현황

- 사업지 주변의 첨두일 및 첨두시를 결정하기 위하여 본 분석에서는 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) 〉



나. 주변 가로 및 교차로 소통현황

- 주변 가로의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도가 12.71~30.18km/h로 서비스수준이 "C"~"E"로 분석되었음

〈 주변 가로 서비스수준 분석결과 〉

구 간	연장 (km)	교통량 (pcu/h)	평균통행 속도 (km/h)	서비스 수준
① 광장삼성아파트 앞 교차로 → ② 사업지입구교차로-1	0.12	504	20.91	D
② 사업지입구교차로-1 → ① 광장삼성아파트 앞 교차로	0.12	1,236	12.71	E
② 사업지입구교차로-1 → ④ 광장사거리	0.26	795	13.08	E
④ 광장사거리 → ② 사업지입구교차로-1	0.26	1,152	30.18	C

- 주변 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체가 19.9~55.3sec/pcu로서 서비스수준 "B"~"D"로 분석되었음.

〈 주변 교차로 서비스수준 분석결과 〉

교 차 로 명	교차로 교통량(pcu/h)	평균제어지체(sec/pcu)	서비스 수준
① 광장삼성아파트 앞 교차로	1,904	28.4	B
② 사업지입구교차로-1	1,850	19.9	B
③ 사업지입구교차로-2	2,012	19.5	B
④ 광장사거리	5,536	55.3	D

4 교통수요예측

1. 사업미시행시 교통수요예측

가. 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(2031년)를 기준으로, 사업완료 후 1년(2032년)을 목표년도로 하여 사업지 주변 교통영향을 분석하였음
- 장래 사업미시행시 교통량은 사업지 주변 활동인구의 통행패턴의 변화에 의하여 결정되므로, 본 분석에서는『2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2025.01, 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『2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2025.01, 한국교통연구원』에서 제시된 지표를 토대로 각 목표년도별 자연증가된 교통량을 예측하는 한편, 사업지 주변의 장래 개발계획을 반영하여 사업미시행시 장래 주변가로 및 교차로 교통량을 예측하였음

나. 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
- 『2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2025.01, 한국교통연구원』에서 예측한 장래 서울시 사회경제지표, 목적통행량, 수단통행량 예측 결과를 살펴보면 기준년도인 2025년 인구수 9,352,227인에서 장래 2032년 인구수 9,075,111인으로 예측됨

〈 서울시 장래 사회경제지표 예측 〉

구 분	2019년	2025년	2030년	2032년*	2035년	연평균증가율(%) '25-'32
인구수(인)	9,639,541	9,352,227	9,155,502	9,075,111	8,953,738	-0.43%
종사자수(인)	5,210,936	5,448,273	5,420,988	5,361,521	5,272,457	-0.23%
취업자수(인)	4,614,933	4,643,550	4,501,166	4,416,942	4,292,473	-0.71%
학생수(인)	1,394,340	1,256,930	1,141,385	1,115,284	1,077,055	-1.69%

자료 :『2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2025.01, 한국교통연구원』
주 : *은 목표년도에 맞게 보정한 수치임

- 서울시의 총 목적통행량을 살펴보면, 『2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2025.01, 한국교통연구원』에서 제시한 서울관련 통행량을 기준으로 2025년 25,575,193통행/일에서 장래 2032년에 24,765,209 통행/일로 -0.46%의 연평균 증가율을 보이는 것으로 예측됨
- 통행목적별 구성비는 본 분석의 장래 2032년에 통근통행이 48.92%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 가정기반 기타통행 19.58%, 통학통행 7.72%, 업무통행 7.76% 순으로 예측됨

〈 서울시 목적별 통행량 예측 〉

구 분			2019년	2025년	2030년	2032년*	2035년	연평균증가율(%) '25-'32
통행량(통행)	가정기반	통근	11,978,274	12,527,626	12,297,780	12,114,005	11,840,828	-0.48%
		통학	2,716,375	2,171,816	1,971,002	1,911,927	1,826,484	-1.80%
		학원	915,171	751,505	680,868	655,508	619,293	-1.93%
		쇼핑	1,627,858	1,713,323	1,764,590	1,774,839	1,790,224	0.51%
		기타	4,765,767	4,858,819	4,865,484	4,848,955	4,824,545	-0.03%
	비가정기반	업무	1,811,669	1,953,947	1,944,216	1,922,888	1,890,983	-0.23%
		쇼핑	233,381	236,656	229,279	226,490	222,396	-0.63%
		기타	1,196,461	1,361,500	1,326,467	1,310,597	1,287,002	-0.54%
	계		25,244,957	25,575,193	25,079,687	24,765,209	24,301,755	-0.46%
구성비(%)	가정기반	통근	47.44	48.98	49.04	48.92	48.71	-
		통학	10.76	8.49	7.86	7.72	7.52	-
		학원	3.63	2.94	2.71	2.65	2.55	-
		쇼핑	6.45	6.70	7.04	7.17	7.37	-
		기타	18.88	19.00	19.40	19.58	19.85	-
	비가정기반	업무	7.18	7.64	7.75	7.76	7.78	-
		쇼핑	0.92	0.93	0.91	0.91	0.92	-
		기타	4.74	5.32	5.29	5.29	5.30	-
	계		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-

자료 : 『2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2025.01, 한국교통연구원』
주 : *은 본 분석년도로 보정한 수치임

- 서울시의 총 수단통행량을 살펴보면,『2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2025.01, 한국교통연구원』에서 제시한 서울관련 통행량을 기준으로 2025년에 25,575,193통행/일이고, 2025년에서 2033년까지 연평균 -0.46% 증가하여 2032년에 24,765,170통행/일로 예측됨
- 도보/기타를 제외한 수단별 통행량 중 현재 승용차의 수단분담률이 가장 많은 비율을 차지하고 있으며, 지속적으로 증가하여 장래 2032년에 승용차의 수단분담률이 23.33%로 가장 많은 비율을 차지할 것으로 예측됨

〈 서울시 수단별 통행량 예측 〉

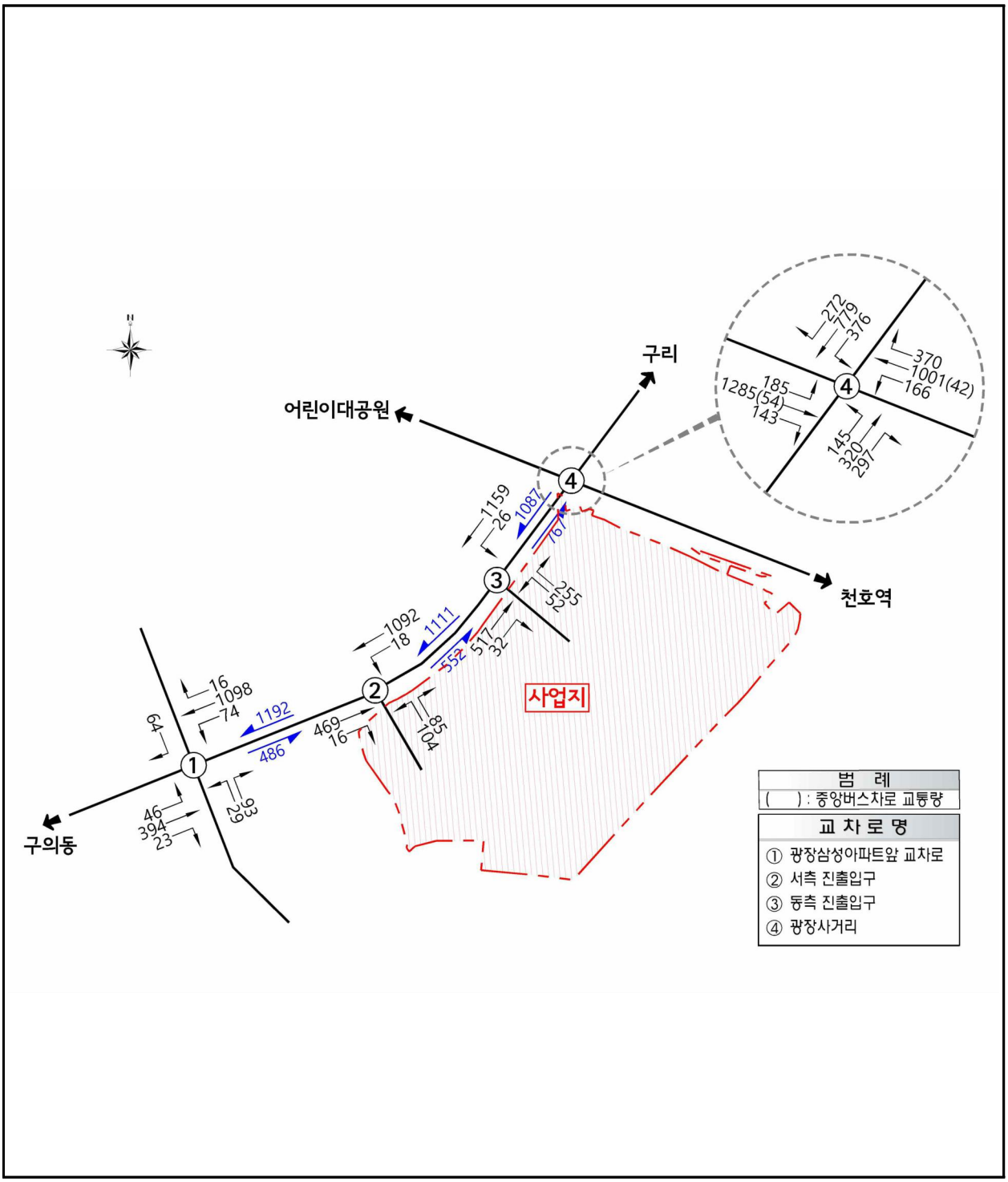
구 분		2019년	2025년	2030년	2032년*	2035년	연평균증가율(%) '25-'32
통행량(천통행)	승용차	5,912,084	5,973,597	5,829,325	5,776,979	5,699,858	-0.48%
	택시	1,676,255	1,701,901	1,651,357	1,632,914	1,605,241	-0.59%
	버스	3,905,499	3,930,358	3,847,935	3,797,310	3,721,988	-0.49%
	도시철도	4,403,097	4,795,942	4,801,546	4,730,746	4,627,553	-0.20%
	버스+도시철도	1,744,079	1,932,040	1,947,507	1,921,498	1,883,050	-0.08%
	도보/기타	7,603,929	7,241,354	7,002,017	6,905,723	6,764,065	-0.68%
	합 계	25,244,943	25,575,193	25,079,687	24,765,170	24,301,755	-0.46%
분담율(%)	승용차	23.42	23.36	23.24	23.33	23.45	-
	택시	6.64	6.65	6.58	6.59	6.61	-
	버스	15.47	15.37	15.34	15.33	15.32	-
	도시철도	17.44	18.75	19.15	19.10	19.04	-
	버스+도시철도	6.91	7.55	7.77	7.76	7.75	-
	도보/기타	30.12	28.32	27.92	27.88	27.83	-
	합 계	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	-

자료 :『2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2025.01, 한국교통연구원』
주 : *은 본 분석년도로 보정한 수치임

다. 장래 사업미시행시 교통량 및 서비스 수준 분석 결과

- 본 분석에서는 『2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2025.01, 한국교통연구원』에서 제시하고 있는 수단통행 연평균 증가율 -0.46%(2025년~2032년)를 적용하였으며, 장래 사업미시행시 교통량 예측 결과는 다음과 같음

〈 장래 사업미시행시 교통량도(2032년 08~09시, 단위 : pcu/h) 〉



• 장래 2032년 사업미시행시 주변가로의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도가 28.86~44.05km/h로 서비스수준이 "B"~"D"로 분석되었음

〈 사업미시행시 주변 가로 서비스수준 분석결과(2032년, 08~09시) 〉

구 간	연장 (km)	교통량 (pcu/h)	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준
① 광장삼성아파트 앞 교차로 → ② 사업지입구교차로-1	0.12	486	20.95	D
② 사업지입구교차로-1 → ① 광장삼성아파트 앞 교차로	0.12	1,192	12.79	E
② 사업지입구교차로-1 → ④ 광장사거리	0.26	767	13.12	E
④ 광장사거리 → ② 사업지입구교차로-1	0.26	1,111	30.28	C

• 장래 2032년 사업미시행시 주변 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체가 19.6~54.7sec/pcu로서 서비스수준 "B"~"D"로 분석되었음

〈 사업미시행시 주변 교차로 서비스수준 분석결과(2032년, 08~09시) 〉

교 차 로 명	교차로 교통량(pcu/h)	평균제어지체(sec/pcu)	서비스 수준
① 광장삼성아파트 앞 교차로	1,837	28.2	B
② 사업지입구교차로-1	1,784	19.6	B
④ 광장사거리	5,339	54.7	D

2. 사업시행시 교통수요예측

가. 통행발생

- 통행발생은 4단계 수요예측 방법 중 1단계로서 본 사업의 시행으로 인한 활동인구를 예측하여 이를 통행량으로 환산하는 단계임
- 본 사업의 시행으로 인하여 발생되는 활동인구는 상주/상근인구와 방문/이용인구로 구분되며, 본 분석에서는 장래 사업의 통행발생량을 예측하기 위해 평형대별 세대수 및 용도별 면적을 분석하고 유사시설에 대한 문헌조사를 통해 활동인구의 원단위를 산정하였으며, 이를 토대로 본 사업지의 활동인구를 추정하였음

〈 사업시행시 세대수 및 면적개요 〉

구 분		세대수(세대)	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	기타공용면적(㎡)	지하주차장(㎡)	계약면적(㎡)
임대	24평형	319	59.99	22.65	82.64	6.66	56.51	145.83
	30평형	15	75.99	26.30	102.29	8.44	71.58	182.32
	34평형	45	84.99	30.50	115.49	9.45	80.06	205.01
	소계	379	24,101.21	8,992.35	33,093.56	2,678.23	22,702.79	58,474.58
분양	24평형	361	59.99	22.65	82.64	6.66	56.51	145.81
	30평형	115	75.99	26.30	102.29	8.44	71.58	182.31
	34평형	501	84.99	30.50	115.49	9.45	80.06	205.00
	36평형	245	88.99	32.72	121.71	9.89	83.83	215.43
	41평형	28	102.99	35.30	138.29	11.44	97.01	246.74
	45평형	271	114.99	37.00	151.99	12.78	108.32	273.09
	55평형	122	143.99	39.50	183.49	15.97	135.63	335.09
	60평형	27	160.05	40.92	200.97	17.78	150.76	369.51
	소계	1,670	150,711.92	51,437.29	202,149.21	16,743.81	141,966.80	360,859.82
합계		2,049	174,813.13	60,429.64	235,242.77	19,426.000	164,670.00	419,338.77

〈용도별 면적표〉

구 분		전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	기타공용면적(㎡)	주차장(㎡)	분양면적(㎡)
공동주택		174,813.13	60,429.64	235,242.77	19,426.00	164,670.00	419,338.77
판매시설		2,030.00	870.00	2,900.00	300.00	1,280.00	4,480.00
공공업무시설	재가노인복지센터	1,015.00	435.00	1,450.00	170.00	380.00	2,000.00
	교육시설	206.50	88.50	295.00	85.00	120.00	500.00
	계	1,221.50	523.50	1,745.00	255.00	500.00	2,500.00
합계		178,064.63	61,823.14	239,887.77	19,981.00	166,450.00	426,318.77

• 사업미시행 및 시행시 활동인구 예측시 사업지와 유사한 시설의 문헌조사를 통하여 공동주택은 각 형별로 세대당 원단위를, 그 외 시설은 단위면적당 활동인구 원단위를 가중평균하여 적용하였음

〈 활동인구 원단위 〉

구 분			세대수, 연면적 (세대, ㎡)	인구(인)		원단위 (인/세대, 인/1,000㎡)	
				상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용
공동주택	주거2	송파파인타운10단지아파트	545	1,957	578	3.59	1.06
		리센츠	245	894	257	3.65	1.05
		e편한세상송파센트럴아파트	305	1,064	323	3.49	1.06
		래미안송파파인탑아파트	171	616	180	3.60	1.05
		적용치	-	-	-	3.58	1.06
	주거3	잠실주공5단지	3,930	14,580	4,637	3.71	1.18
		리센츠	3,590	13,929	4,093	3.88	1.14
		송파삼성래미안	327	1,269	363	3.88	1.11
		가락아남아파트	179	727	190	4.06	1.06
		적용치	-	-	-	3.80	1.16
	주거4	송파호반베르디운더퍼스트	220	893	262	4.06	1.19
		리센츠	130	523	150	4.02	1.15
		송파삼성래미안	119	491	136	4.13	1.14
		래미안송파파인탑아파트	179	737	209	4.12	1.17
		적용치	-	-	-	4.08	1.17
	주거5	신구블레스밸리	104	436	130	4.19	1.25
		리센츠	730	3,081	854	4.22	1.17
		송파삼성래미안	210	878	258	4.18	1.23
		가락극동아파트	150	609	171	4.06	1.14
		적용치	-	-	-	4.19	1.18
판매시설		로데오쇼핑몰	7,107.45	200	1,507	28.14	212.06
		AK타워B동	8,775.63	224	2,293	25.53	261.29
		대우한강베네시티	20,533.98	598	5,880	29.12	286.36
		와우쇼핑몰	14,206.54	334	3,049	23.51	214.64
		적용치	-	-	-	26.79	251.46
공공업무시설		성민복지관	2,900.83	50	331	17.28	114.03
		성산종합사회복지관	2,626.28	25	280	9.36	106.46
		갈월종합사회복지관	3,587.58	66	722	18.40	201.17
		월계2동주민센터	1,857.77	33	443	17.65	238.60
		적용치	-	-	-	15.81	161.80

자료 : 문헌조사

〈 사업지 1일 활동인구 예측(사업미시행시, 2032년) 〉

구 분	활동인구(인/일)		
	상주/상근	방문/이용	합계
기존사업지	5,371	2,434	7,805

〈 사업지 1일 활동인구 예측(사업시행시, 2032년) 〉

구 분		세대수, 연면적 (세대, ㎡)	원단위(인/세대, 인/1,000㎡)		활동인구(인/일)		
			상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용	합계
공동주택	주거2	680	3.58	1.06	2,434	701	3,135
	주거3	676	3.80	1.16	2,569	762	3,331
	주거4	544	4.08	1.17	2,220	618	2,838
	주거5	149	4.19	1.18	624	171	795
	소계	2,049	-	-	7,847	2,252	10,099
판매시설		3,200.00	26.79	251.46	86	783	869
공공업무시설		2,320.00	15.81	161.80	32	314	346
합계		-	-	-	7,965	3,349	11,314

- 본 사업시행으로 발생하는 주거시설 상주인구의 통행량은『2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2025.01, 한국교통연구원』에서 제시하는 1인당 목적통행수 2032년 2.73통행/인을 적용하였으며, 주거시설 방문인구 및 비주거시설 활동인구의 경우 1인당 2.0통행/일을 적용하여 예측하였음

〈 장래 목표연도별 1일 총 통행량 예측(사업미시행시, 2032년) 〉

구 분	총 통행량(통행/일)		
	상주인구	방문인구	합계
기존사업지	14,666	4,860	19,526

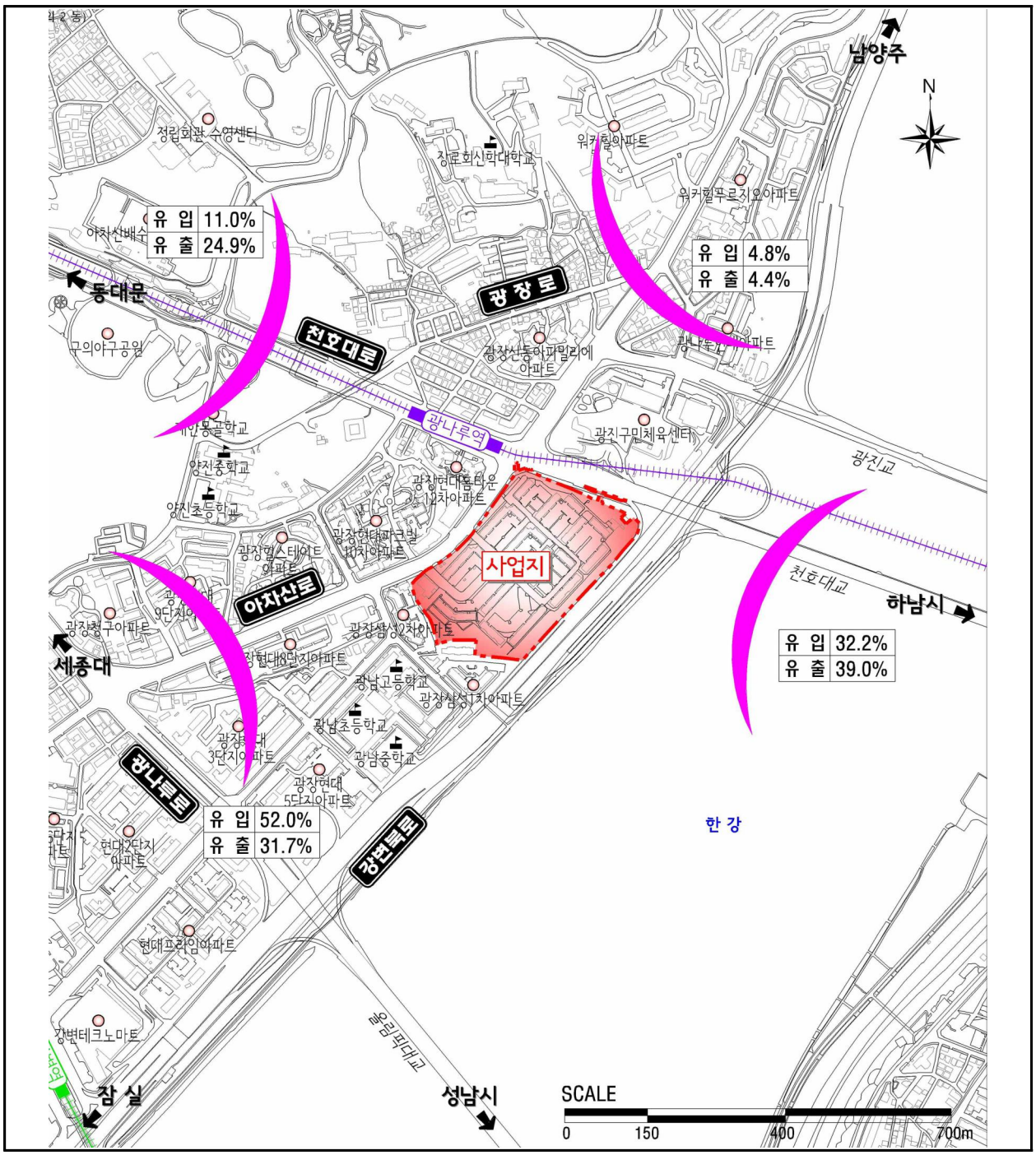
〈 장래 목표연도 1일 총 통행량 예측(사업시행시, 2032년) 〉

구 분		세대수, 연면적 (세대, ㎡)	총 통행량(통행/일)		
			상주/상근	방문/이용	합 계
공동주택	주거2	680	6,645	1,402	8,047
	주거3	676	7,013	1,524	8,537
	주거4	544	6,060	1,236	7,296
	주거5	149	1,704	342	2,046
	소계	2,049	21,422	4,504	25,926
판매시설		3,200.00	172	1,566	1,738
공공업무시설		2,320.00	64	628	692
합계		-	21,658	6,698	28,356

나. 통행분포

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

〈 통행분포도 〉



다. 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(현황, 2025년) 〉

(단위 : %)

구 분		승용차	택시	버스	도시철도	기타	합계
공동주택	통근	37.7	3.7	16.4	38.3	3.9	100.0
	통학	18.4	2.6	27.2	32.0	19.8	100.0
	기타	38.7	5.9	17.6	30.3	7.5	100.0
	방 문	38.0	6.5	17.3	29.3	8.9	100.0
판매시설	상근인구	21.2	5.2	27.2	38.1	8.3	100.0
	이용인구	16.7	6.3	25.7	32.4	18.9	100.0
공공업무시설	상근인구	25.0	7.4	26.2	32.7	8.7	100.0
	이용인구	27.3	7.6	21.5	24.2	19.4	100.0

자료 : 문헌조사자료

- 본 사업지구의 장래 목표년도별 수단분담율은 유사시설조사를 통하여 도출된 수단분담율을 기준으로 『2023년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2025.01, 한국교통연구원』에서 제시한 수단분담율의 연평균 증가율을 적용하여 산출하였음
- 수단분담율의 연평균 증가율을 적용하여 사업지 장래 목표연도(2032년) 교통수단분담율 예측 결과는 다음과 같음

〈 장래 목표연도 교통수단분담율 예측 결과(사업시행시, 2032년) 〉

(단위 : %)

구 분		승용차	택시	버스	도시철도	기타	합계
공동주택	통근	37.4	3.6	16.3	38.9	3.8	100.0
	통학	18.3	2.6	27.1	32.7	19.3	100.0
	기타	38.5	5.8	17.4	30.9	7.4	100.0
	방 문	37.8	6.4	17.2	29.9	8.7	100.0
판매시설	상근인구	21.0	5.2	27.0	38.7	8.1	100.0
	이용인구	16.7	6.2	25.6	33.0	18.5	100.0
공공업무시설	상근인구	24.9	7.3	26.1	33.0	8.7	100.0
	이용인구	27.3	7.5	21.5	24.4	19.3	100.0

주 : 장래 교통수단분담율은 각 교통수단별 수단통행 증가율을 적용하여 증가시키고, 다시 백분율로 환산하여 산정된 예측치임

• 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, 2032년) 〉

(단위 : 대/시)

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	13	154	2	18	6	101	11	180	3	48	35	501
07:00-08:00	30	606	5	68	16	425	25	735	12	219	88	2,053
08:00-09:00	67	649	12	73	35	431	56	765	24	216	194	2,134
09:00-10:00	84	196	15	25	42	103	69	196	38	57	248	577
10:00-11:00	116	178	20	26	54	86	92	157	52	57	334	504
11:00-12:00	121	164	21	26	56	76	96	134	65	70	359	470
12:00-13:00	129	155	22	26	60	71	102	122	74	78	387	452
13:00-14:00	143	147	24	25	72	67	119	115	86	80	444	434
14:00-15:00	150	161	24	27	83	74	132	129	92	80	481	471
15:00-16:00	194	136	30	23	104	62	174	106	104	81	606	408
16:00-17:00	318	136	47	23	193	62	313	106	156	82	1,027	409
17:00-18:00	430	133	58	23	303	62	487	104	219	85	1,497	407
18:00-19:00	553	109	65	19	314	52	596	86	186	81	1,714	347
19:00-20:00	367	82	44	15	205	40	390	65	138	79	1,144	281
20:00-21:00	246	61	29	12	139	32	264	49	95	52	773	206
21시 이후	140	34	17	6	80	18	151	28	44	23	432	109
합 계	3,101	3,101	435	435	1,762	1,762	3,077	3,077	1,388	1,388	9,763	9,763

〈장래 시간대별·수단별 유출입 통행량(사업시행시, 2032년)〉

(단위 : 대/시)

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	16	229	3	26	8	150	14	267	4	70	45	742
07:00-08:00	41	896	7	100	23	630	38	1,088	10	314	119	3,028
08:00-09:00	95	961	17	108	54	639	87	1,133	25	306	278	3,147
09:00-10:00	117	292	21	38	64	157	104	296	33	70	339	853
10:00-11:00	176	272	32	41	95	140	155	249	51	64	509	766
11:00-12:00	189	248	34	40	101	126	165	215	54	62	543	691
12:00-13:00	197	236	35	41	108	123	176	206	58	64	574	670
13:00-14:00	223	224	38	39	133	119	208	195	74	63	676	640
14:00-15:00	231	249	40	43	144	130	223	217	82	69	720	708
15:00-16:00	295	211	48	38	176	116	285	188	95	63	899	616
16:00-17:00	475	209	72	37	304	114	489	185	165	62	1,505	607
17:00-18:00	636	199	86	36	462	109	738	177	254	58	2,176	579
18:00-19:00	819	158	97	29	480	92	902	148	210	50	2,508	477
19:00-20:00	540	110	64	21	310	68	589	108	134	36	1,637	343
20:00-21:00	360	77	42	15	210	49	396	76	91	27	1,099	244
21시 이후	207	46	25	9	122	32	228	49	55	17	637	153
합 계	4,617	4,617	661	661	2,794	2,794	4,797	4,797	1,395	1,395	14,264	14,264

라. 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		승 용 차	택 시
공동주택	상주인구	1.44	1.55
	방문인구	1.44	1.53
판매시설	상근인구	1.44	1.52
	이용인구	1.51	1.64
공공업무시설	상근인구	1.40	1.45
	이용인구	1.40	1.47

〈 장래 시간대별 발생교통량 예측(사업미시행시, 2032년)) 〉

(단위 : 대/시)

구 분	승 용 차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	9	107	11	11	20	118	138
07:00-08:00	21	420	44	44	65	464	529
08:00-09:00	46	451	47	47	93	498	591
09:00-10:00	57	136	16	16	73	152	225
10:00-11:00	80	124	17	17	97	141	238
11:00-12:00	84	114	17	17	101	131	232
12:00-13:00	89	107	17	17	106	124	230
13:00-14:00	99	101	16	16	115	117	232
14:00-15:00	103	112	17	17	120	129	249
15:00-16:00	134	94	20	20	154	114	268
16:00-17:00	219	93	30	30	249	123	372
17:00-18:00	297	91	37	37	334	128	462
18:00-19:00	383	74	42	42	425	116	541
19:00-20:00	254	55	28	28	282	83	365
20:00-21:00	171	41	19	19	190	60	250
21시 이후	97	23	11	11	108	34	142
합 계	2,143	2,143	389	389	2,532	2,532	5,064

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

〈 장래 시간대별 발생교통량 예측(사업시행시, 2032년)) 〉

(단위 : 대/시)

구 분	승 용 차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	12	160	17	17	29	177	206
07:00-08:00	28	625	65	65	93	690	783
08:00-09:00	65	669	70	70	135	739	874
09:00-10:00	81	203	24	24	105	227	332
10:00-11:00	121	187	26	26	147	213	360
11:00-12:00	128	171	26	26	154	197	351
12:00-13:00	135	162	26	26	161	188	349
13:00-14:00	152	153	25	25	177	178	355
14:00-15:00	158	170	27	27	185	197	382
15:00-16:00	202	144	30	30	232	174	406
16:00-17:00	329	143	46	46	375	189	564
17:00-18:00	441	135	55	55	496	190	686
18:00-19:00	569	108	62	62	631	170	801
19:00-20:00	374	75	41	41	415	116	531
20:00-21:00	250	53	27	27	277	80	357
21시 이후	144	31	16	16	160	47	207
합 계	3,189	3,189	583	583	3,772	3,772	7,544

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

〈 장래 시간대별 발생교통량 예측(순수발생교통량, 2032년)) 〉

(단위 : 대/시)

구 분	승 용 차		택 시		합 계		
	유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
07시 이전	3	53	6	6	9	59	68
07:00-08:00	7	205	21	21	28	226	254
08:00-09:00	19	218	23	23	42	241	283
09:00-10:00	24	67	8	8	32	75	107
10:00-11:00	41	63	9	9	50	72	122
11:00-12:00	44	57	9	9	53	66	119
12:00-13:00	46	55	9	9	55	64	119
13:00-14:00	53	52	9	9	62	61	123
14:00-15:00	55	58	10	10	65	68	133
15:00-16:00	68	50	10	10	78	60	138
16:00-17:00	110	50	16	16	126	66	192
17:00-18:00	144	44	18	18	162	62	224
18:00-19:00	186	34	20	20	206	54	260
19:00-20:00	120	20	13	13	133	33	166
20:00-21:00	79	12	8	8	87	20	107
21시 이후	47	8	5	5	52	13	65
합 계	1,046	1,046	194	194	1,240	1,240	2,480

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 2032년에 사업시행시 사업지 첨두시의 발생교통량은 유입 135대/시, 유출 739대/시이고, 1일 발생교통량은 유·출입 각각 3,772대/일로 예측되었으며, 사업지 첨두시의 순수 발생교통량은 유입 42대/시, 유출 241대/시로 예측되었고 1일 발생교통량은 유·출입 각각 1,240대/일로 예측되었음

〈 발생교통량 예측 종합 〉

(단위 : 대/시, 대/일)

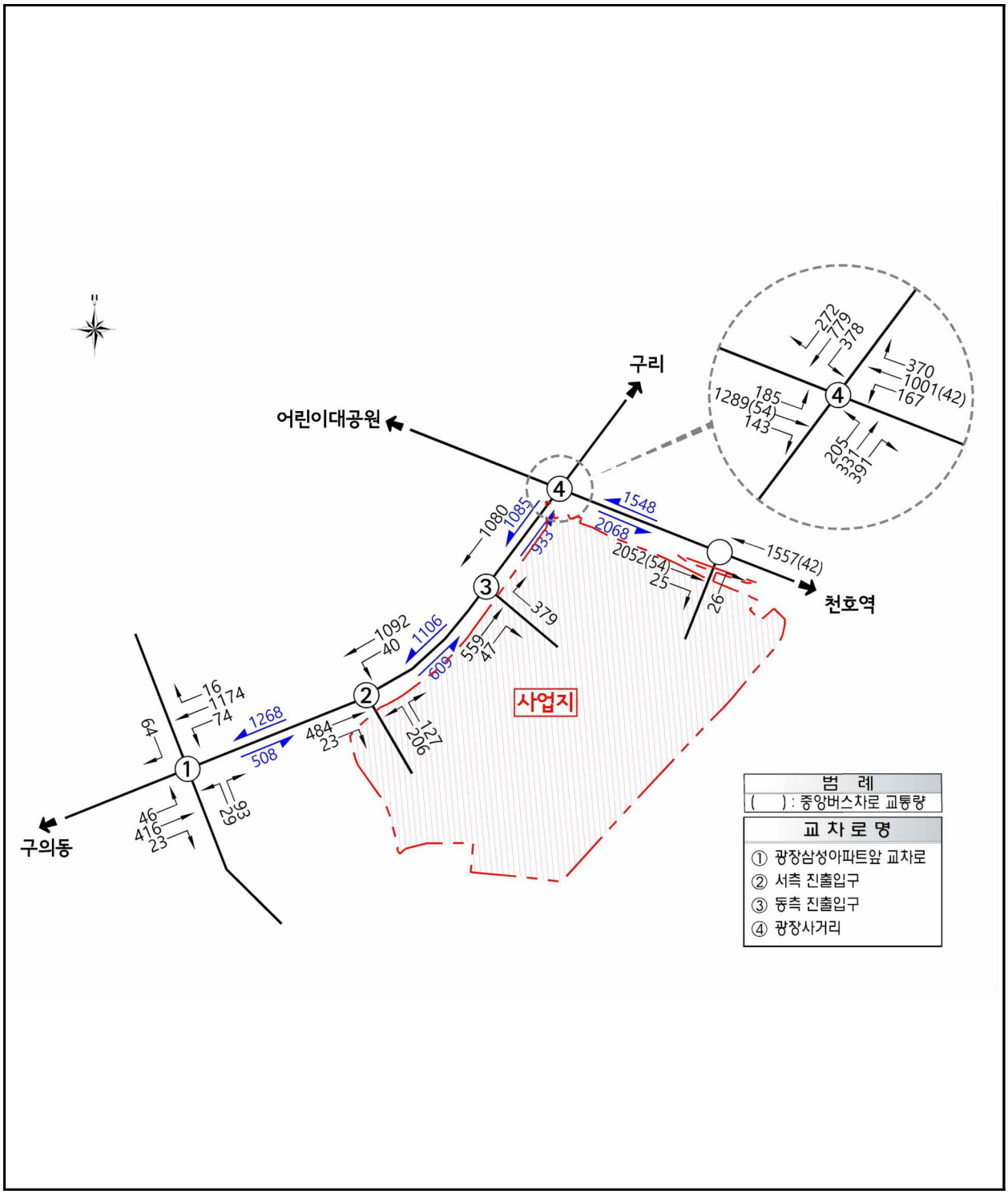
구 분		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
미시행시	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	46	451	47	47	93	498	591
	1일 발생교통량(대/일)	2,143	2,143	389	389	2,532	2,532	5,064
시행시	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	65	669	70	70	135	739	874
	1일 발생교통량(대/일)	3,189	3,189	583	583	3,772	3,772	7,544
순수 발생교통량	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	19	218	23	23	42	241	283
	1일 발생교통량(대/일)	1,046	1,046	194	194	1,240	1,240	2,480

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임

마. 장래 사업시행시 교통량 및 서비스수준 분석결과

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

〈 장래 사업시행시 교통량도(2032년 08~09시, 단위 : pcu/h) 〉



• 장래 2032년 사업시행시 주변가로의 서비스수준 분석결과, 평균통행속도가 12.65~30.28km/h로 서비스수준이 "C"~"E"로 분석되었음

〈 사업시행시 주변 가로 서비스수준 분석결과(2032년, 08~09시) 〉

구 간	연장 (km)	교통량 (pcu/h)	평균통행 속도 (km/h)	서비스 수준
① 광장삼성아파트 앞 교차로 →② 사업지입구교차로-1	0.12	508	20.90	D
② 사업지입구교차로-1 →① 광장삼성아파트 앞 교차로	0.12	1,268	12.65	E
② 사업지입구교차로-1 →④ 광장사거리	0.26	933	12.92	E
④ 광장사거리 →② 사업지입구교차로-1	0.26	1,106	30.28	C

• 장래 2032년 사업시행시 주변 교차로 서비스수준 분석결과, 신호교차로의 평균제어지체가 26.1~54.7sec/pcu로서 서비스수준 "B"~"D"로 분석되었다.

〈 2032년 사업시행시 주변 교차로 서비스수준 분석결과(2032년, 08~09시) 〉

교 차 로 명	교차로 교통량(pcu/h)	평균제어지체(sec/pcu)	서비스 수준
① 광장삼성아파트 앞 교차로	1,909	28.8	B
② 사업지입구교차로-1	1,972	26.1	B
④ 광장사거리	5,511	54.7	D

5 주차수요예측

1. 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

〈 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
◦ 2. 문화 및 집회시설(관람장을 제외한다), 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설(정신병원·요양병원 및 격리병원을 제외한다), 운동시설(골프장·골프연습장 및 옥외수영장을 제외한다), 업무시설(외국공관 및 오피스텔을 제외한다), 방송통신시설중 방송국, 장례식장	◦ 시설면적 100㎡당 1대
◦ 2-1.업무시설(외국공관 및오피스텔을 제외 한다)	◦ 일반업무시설 : 시설면적 100㎡당 1대 ◦ 공공업무시설 : 시설면적 200㎡당 1대
◦ 3. 제1종 근린생활시설 (`제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	◦ 시설면적 134㎡당 1대
◦ 5. 다가구주택, 공동주택(외국공관안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 오피스텔	◦「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조제1항에 따라 산정된 주차대수(다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택 전용면적 산정방법을 따른다)로 하되, 주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우에는 세대당(오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당) 1대(전용면적이 30제곱미터이하인 경우에는 0.5대, 60제곱미터이하인 경우0.8대)이상으로 한다. 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 원룸형은「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.

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

• 위의 설치기준에 의거하여 본 사업지의 법정주차대수를 산정한 결과, 본 사업지에서 확보해야 할 법정 주차대수는 총 2,535대로 분석되었음

〈 법정주차대수 산정 〉

구 분			세대수/ 연면적 (세대, ㎡)	전용면적(㎡)	법정주차 산정면적(㎡)	설치기준		산정대수(대)		적용(대)
						면적	세대	면적	세대	
공동 주택	임대	24형	319	59.99	19,136.81	75	0.8	255.2	255.2	255.2
		30형	15	75.99	1,139.85	75	1.0	15.2	15.0	15.2
		34형	45	84.99	3,824.55	75	1.0	51.0	45.0	51.0
		소계	379	24,101.21	9,134,358.59	-	-	321.40	315.20	321.40
	분양	24형	361	59.99	21,656.39	75	0.8	288.8	288.8	288.8
		30형	115	75.99	8,738.85	75	1.0	116.5	115.0	116.5
		34형	501	84.99	42,579.99	75	1.0	567.7	501.0	567.7
		36형	245	88.99	21,802.55	65	1.0	335.4	245.0	335.4
		41형	28	102.99	2,883.72	65	1.0	44.4	28.0	44.4
		45형	271	114.99	31,162.29	65	1.0	479.4	271.0	479.4
		55형	122	143.99	17,566.78	65	1.0	270.3	122.0	270.3
		60형	27	160.05	4,321.35	65	1.0	66.5	27.0	66.5
		소계	1,670	831.98	1,389,406.60	-	-	2,169.00	1,597.80	2,169.00
	계		2,049	-	-	-	-	2,490.4	1,913.0	2,490.4 (≒2,491)
판매시설			3,200.00	-	3,200.00	100		32.0		32.0(≒32)
재가노인복지센터			1,620.00	-	1,620.00	200		8.1		8.1(≒9)
교육시설			380.00	-	380.00	134		2.8		2.8(≒3)
합 계			-	-	-	-		-		2,535

2. 주차발생원단위법에 의한 주차수요 예측

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

• 주차발생원단위법에 의한 주차수요 예측모형은 다음과 같음

예 측 모 형	$P = \frac{U \times F}{1{,}000 \times e}$
변 수 설 명	P = 주차수요(대) U = 주차발생원단위(첨두시 연면적 1,000㎡당 주차발생량(대)) F = 계획건물 연면적 (㎡) e = 주차이용효율 (%)

• 각 시설의 주차원단위 산정은 유사시설 문헌자료에 의한 원단위를 가중평균하여 적용하였으며, 공동주택 주차이용효율은 야간박차의 개념으로 해석할 수 있기 때문에 주차이용효율을 1.0을 적용하였고, 그 외 시설에 대해서는『교통영향평가제도 시행방안에 관한 연구』에서 권고하는 0.8~0.9의 중간 값인 0.85를 적용하였음

〈 유사시설 주차발생 원단위 〉

구 분			세대수, 연면적(세대, ㎡)	원단위(대/세대, 대/1,000㎡)
공동주택	주거2	송파파인타운10단지아파트	545	1.19
		리센츠	245	1.26
		e편한세상송파센트럴아파트	305	1.22
		래미안송파파인탑아파트	171	1.18
		적용치	-	1.21
	주거3	잠실주공5단지	3,930	1.29
		리센츠	3,590	1.40
		송파삼성래미안	327	1.25
		가락아남아파트	179	1.27
		적용치	-	1.34
	주거4	송파호반베르디운더퍼스트	220	1.50
		리센츠	130	1.50
		송파삼성래미안	119	1.53
		래미안송파파인탑아파트	179	1.47
		적용치	-	1.50
	주거5	신구블레스밸리	104	1.61
		리센츠	730	1.58
		송파삼성래미안	210	1.54
		가락극동아파트	150	1.57
		적용치	-	1.57
판매시설		로데오쇼핑몰	7,107.45	6.92
		AK타워B동	8,775.63	9.95
		대우한강베네시티	20,533.98	6.26
		와우쇼핑몰	14,206.54	7.69
		적용치	-	7.39
공공업무시설		성민복지관	2,900.83	8.29
		성산종합사회복지관	2,626.28	4.10
		남영동 주민센터 및 갈월종합사회복지관	3,587.58	6.25
		월계2동주민센터	1,857.77	7.70
		적용치	-	6.52

자료 : 문헌조사

〈 주차발생원단위법에 의한 주차수요 추정결과(2032년) 〉

구 분		세대수, 연면적(세대, ㎡)	원단위 (대/세대, 대/1,000㎡)	이용효율	주차수요
공동주택	주거2	680	1.21	1.00	802.4
	주거3	676	1.34	1.00	878.8
	주거4	544	1.50	1.00	794.3
	주거5	149	1.57	1.00	228.0
	계	2,049	-	-	2,703.5 (≒2704)
판매시설		3,200.00	7.39	0.85	27.1(≒28)
공공업무시설		2,000.00	6.52	0.85	15.0(≒15)
합 계		-	-	-	2,747

3.. 주차수요예측 종합

- 본 사업지의 법정주차대수는 2,535대, 최종목표년도인 2032년 원단위법에 의한 주차수요가 2,747대, 계획주차대수는 4,151대로 주차수요대비 151.1%를 확보하였음

〈 주차수요예측 종합 〉

법정주차(대)	주차수요(2032년)(대) 원단위법	계획주차(대)	비 고
2,535	2,747	4.151	법정대비 163.7% 수요대비 151.1%

6 사업시행으로 인한 문제점 및 개선방안

1. 사업시행으로 인한 문제점

가. 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 2032년 사업시행으로 인해 평균통행속도가 0.05~1.20km/h 감소하는 것으로 분석되었음

〈 주변 가로 서비스수준 변화 〉

구 간	평균통행속도(km/h)		서비스 수준	비고 (②-①)
	미시행시 (①)	시행시(②)		
① 광장삼성아파트 앞 교차로 → ② 사업지입구 교차로-1	20.95	20.90	D → B	▽0.05
② 사업지입구 교차로-1 → ① 광장삼성아파트 앞 교차로	12.79	12.65	E → C	▽0.14
② 사업지입구 교차로-1 → ④ 광장사거리	13.12	12.92	E → C	▽1.20
④ 광장사거리 → ② 사업지입구 교차로-1	30.28	30.28	C → B	-

- 교차로의 경우, 장래 2032년 사업시행으로 인해 신호교차로의 평균제어지체가 0.6~6.5sec/pcu 증가하는 것으로 분석되었음

〈[교차로 서비스수준의 변화 〉

교 차 로 명	평균제어지체(sec/pcu)		서비스수준	비고 (②-①)
	미시행시(①)	시행시(②)		
① 광장삼성아파트 앞 교차로	28.2	28.8	B → B	▲0.6
② 사업지입구 교차로-1	19.6	26.1	B → B	▲6.5
④ 광장사거리	54.7	54.7	D → D	-

나. 진출입동선

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

다. 보행 및 횡단

- 사업지 주변 보행공간확보로 보행편의 도모가 요구됨
- 보행동선 단절구간에 대한 횡단보도 설치가 필요함

라. 주차시설의 공급과 운영

- 관련 규정에 적합한 적정주차면 설치가 요구됨

마. 교통안전 및 기타

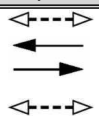
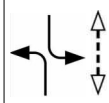
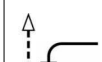
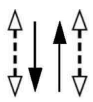
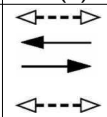
- 주변 도로 및 사업지 내부의 안전사고 예방을 위한 안전시설 설치가 요구됨

2. 개선방안 및 개선효과

가. 교차로 최적신호운영방안

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

〈 교차로 신호 최적화 〉

교차로명 \ 구분		현시 방법 및 시간(초)					주기(초)
		Φ1	Φ2	Φ3	Φ4	Φ5	
① 광장삼성아파트 앞 교차로	한성백제역 / 구의동 / 광나루역 / 광남초교				-	-	120
		70(4)	28(3)	12(3)	-	-	
② 사업지입구 교차로-1	광장현대파크빌 / 구의동 / 광나루역 / 사업지입구				-	-	120
		67(4)	30(3)	13(3)	-	-	
④ 광장사거리	아차산배수지 / 구의동 / 워커힐 / 천호대교						170
		67(4)	18(3)	40(4)	12(4)	13(4)	

나. 개선전·후 교차로 분석결과

- 개선방안 적용으로 인한 개선효과는 다음과 같음

〈 개선안 시행시 서비스수준 변화 〉

교차로명	평균제어지체(sec/pcu)		증감(②-①)	서비스수준 변화
	사업시행시(①)	개선안이행시(②)		
① 광장삼성아파트 앞 교차로	28.8	16.9	▽11.9	B → B
② 사업지입구 교차로-1	26.1	26.1	-	B → B
④ 광장사거리	54.7	51.9	▽2.8	D → D

3. 종합개선안

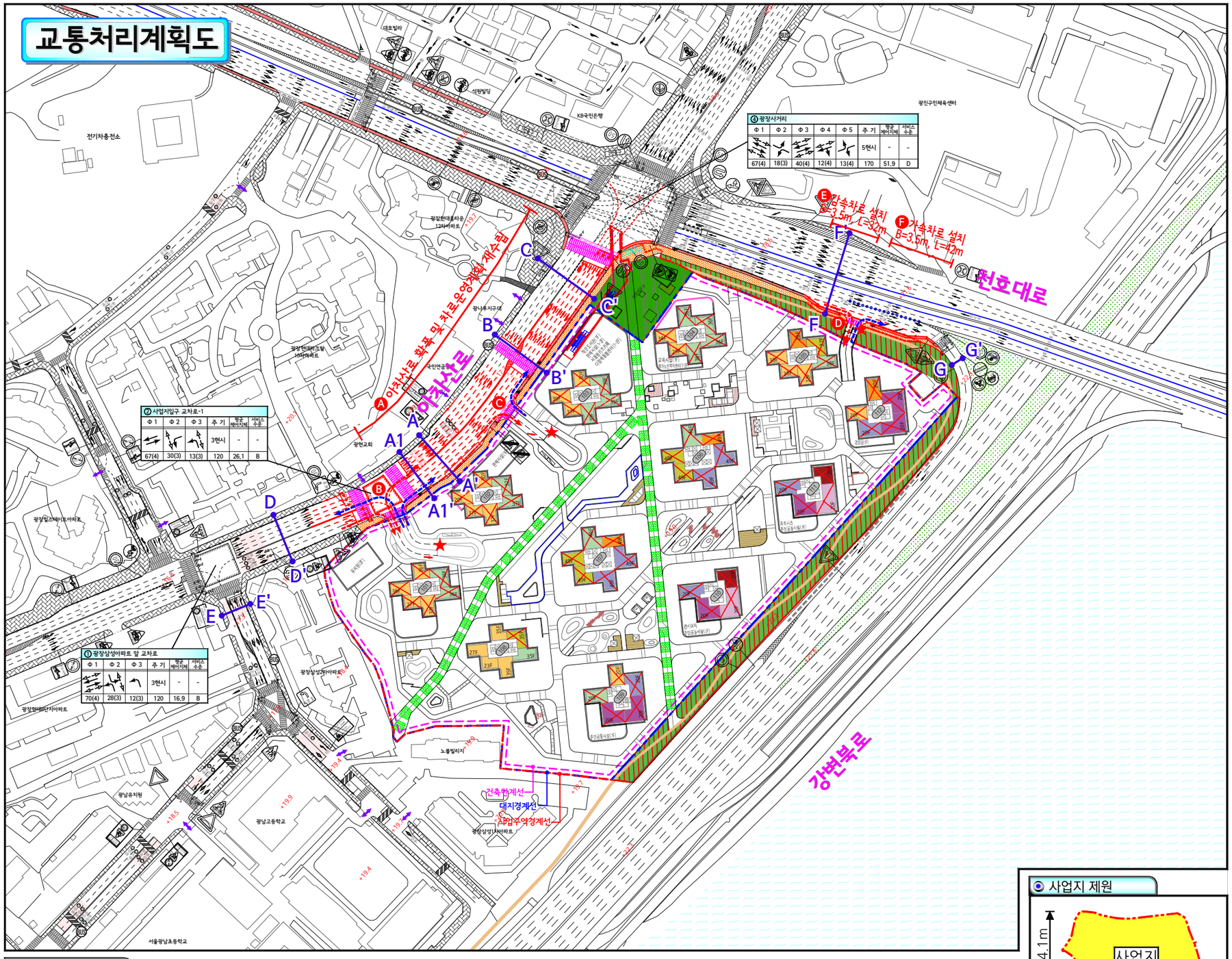
• 본 사업의 시행으로 인한 교통소통의 악화 및 안전사고의 위험성을 최소화하기 위한 개선방안을 제시하였으며, 그 구체적인 내용은 다음과 같음

〈종합개선안〉

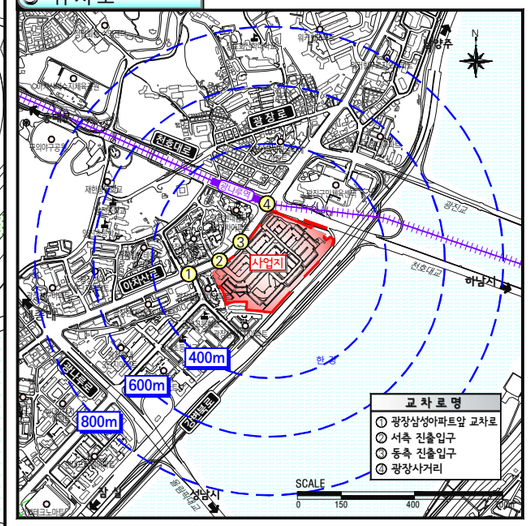
구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	- Ⓐ	◦ 사업지 주변교차로 최적신호운영방안 제시(3개소) ◦ 주변도로 확폭 및 차로운영계획 재수립 - 4.0m set-back - 왕복 7~8차로 → 8~9차로
진·출입 동선	 Ⓑ Ⓒ Ⓓ - Ⓔ Ⓕ	◦ 차량 진출입구 설치 (3개소) - 아차산로 서측 진출입구 신호교차로운영(진입2차로, 진출2차로) - 아차산로 동측 진출입구 우회전진출입 허용(진입2차로, 진출1차로) - 천호대로 우회전 진출입구 ◦ 차량진출입구 가각부 회전반경 확보(R=6.0m이상) ◦ 천호대로 진출입구부 완화차로 설치 - 감속차로 : B=3.5, L=32m(테이퍼 포함) - 가속차로 : B=3.5, L=42m(테이퍼 포함)
대중교통 및 보행	- - - -	◦ 건축한계선을 이용한 보행공간 설치(B=3.0m) ◦ 진출입구부 통학차량 등을 위한 drop-zone 설치(2개소) ◦ 보행동선 단절지점 횡단시설 설치 - 횡단보도 6개소 ◦ 자전거보관소 설치 - 법정주차의 20% 이상 확보
주차시설	- - -	◦ 법정주차대수 : 2,535대 ◦ 주차수요대수 : 2,747대(2032년 원단위법) ◦ 계획주차대수 : 4,151대 - 법정대비 163.7%, 수요대비 151.1%
교통안전 및 기타	-	◦ 주차장 진출입구 차량경고등 설치(3개소)

주 : 각 지점은 교통처리계획도 참조

교통처리계획도



위치도



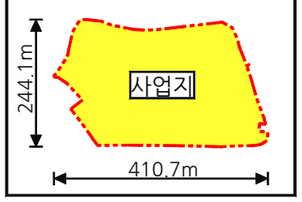
개선방안

항 목	지점	개 선 내 용
주변차로 및 교 차 로	–	○사업지 주변교차로 최적신호운영방안 제시(3개소)
	A	○아차산로 확폭 및 차로운영계획 재수립 - 4.0m set-back - 왕복 7~8차로 → 8~9차로
진출입 동 선	–	○차량 진출입구 설치(3개소)
	B	- 아차산로 서측 진출입구 신호교차로운영(진입2차로, 진출2차로)
	C	- 아차산로 동측 진출입구 우회전진출입 허용(진입2차로, 진출1차로)
	D	- 천호대로 우회전 진출입구
	–	○차량진출입구 가각부 회전반경 확보(R=6.0m이상)
	–	○천호대로 진출입구부 완화차로 설치
	E	- 감속차로 : B=3.5, L=32m(테이퍼 포함)
	F	- 가속차로 : B=3.5m, L=42m(테이퍼 포함)
보 행 및 대중교통	–	○건축한계선을 이용한 보행공간 설치(B=3.0m)
	–	○진출입구부 통학차량 등을 위한 drop-zone 설치(2개소)
	–	○보행동선 단절지점 횡단시설 설치 - 횡단보도 6개소
	–	○자전거보관소 설치 - 법정주차의 20% 이상 확보
주 차 시 설	–	○법정주차대수 : 2,535대
	–	○주차수요대수 : 2,747대(2032년 원단위법)
	–	○계획주차대수 : 4,151대 - 법정대비 163.7%, 수요대비 151.1%
교통안전 및 기타	–	○주차장 진출입구 차량경고등 설치(3개소)

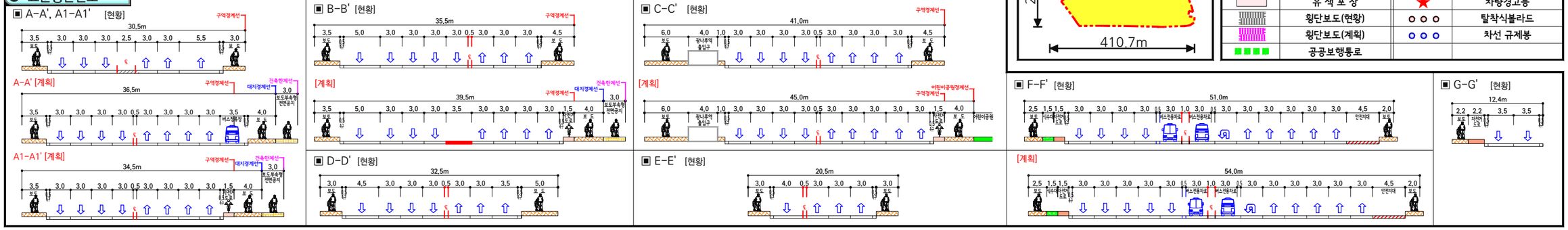
범 례

	사업구역경계선		교통안전표지판
	대지경계선		신 호 등
	건축한계선		안 전 휀 스
	보 도(현황)		과속방지턱
	보 도(계획)		주차면(현황)
	보도부속형 전면공지		주차면(삭제)
	자전거 도로		반 사 경
	유 색 포 장		차량경고등
	횡단보도(현황)		탈착식볼라드
	횡단보도(계획)		차선 규제봉
	공공보행통로		

사업지 제원



표준횡단면도



5 환경성 검토서

환 경 성 검 토 자 문 의 견 서

계 획 명 : 광장극동아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)	
총괄의견	도시정비형 재개발정비구역 및 정비계획 수립에 따른 사업추진 근거, 사업내용 및 향후 계획 등을 명확히 제시하고 해당 법령의 목적에 부합하게 개발계획(토지이용구상안 등)을 검토하여 제시하여야 함.
환경영향요소 추출결과의 적정성	공사(철거 포함) 및 운영시기 단계별로 구분하고 환경영향요소를 추출하여야 함.
선택 검토항목 선정 및 검토방법, 범위 등의 적정성	대상지는 주변으로 역세권인 광나루역이 위치하고 있으며, 지구단위 계획구역이 주변으로 분포하여 위치하고 있어, 주변 입지 특성을 고려하여 토지이용계획을 조성하여야 함. 저감방안은 노후화된 기존 시설물 철거공사 시부터 실시하며, 공사로 인한 먼지, 소음 등으로 인해 주변 정온시설에 미칠 수 있는 피해영향을 검토하여 최소화하여야 함. 또한, 광남 중·고등학교, 서울광남초등학교 등 교육시설이 주변으로 다수 위치하는 바, 통경축 확보 및 저층배치구간이 확보된 조화로운 경관계획을 조성하여야 함. 반경 1km 이내에 한강 및 아차산과 연계한 생태네트워크를 검토하고, 불투수면적을 최소화하여 토양 및 물순환체계의 건전성을 검토하여야 함.
주민 등에 대한 의견수렴 및 기타의견	대상지역 주민과 이해당사자 등을 대상으로 의견을 충분히 수렴하여 민원 등의 발생을 최소화하고, 제시된 의견은 사업계획에 적극 반영 도시정비형 재개발정비구역 및 정비계획 특성상 바람, 경관, 일조 항목 등의 다각적인 검토가 필요함.

자문위원 소 속 : ㈜가림기술단

성 명 : 이 승 일 (서명)

환경영향평가기술자(특급)

광장극동아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 스코핑

1. 사업개요

가. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단 결과 “E등급” 판정을 받았음
- 대상지(광장극동아파트)는 1985년(1차)·1989년(2차) 준공으로 건축연도가 39년, 35년이 지나 건축물의 노후도가 심각하여 주민들의 불편함이 발생하고 있으며, 주차공간, 주민휴식, 휴게시설, 녹지공간 등이 부족한 상태임
- 이에 따라 상위 및 관련계획 등을 반영하고, 대상지 주변 여건 변화를 고려한 정비구역 지정 및 정비계획 수립하여 주거환경 개선 및 정비기반시설 확보에 따른 주민의 삶의 질 향상을 도모하고자 함

나. 계획의 내용

- 계획명 : 광장극동아파트 1, 2차 재건축정비사업
- 위치 : 서울특별시 광진구 광장동 218-1번지 일원
- 면적 : 79,417.20㎡

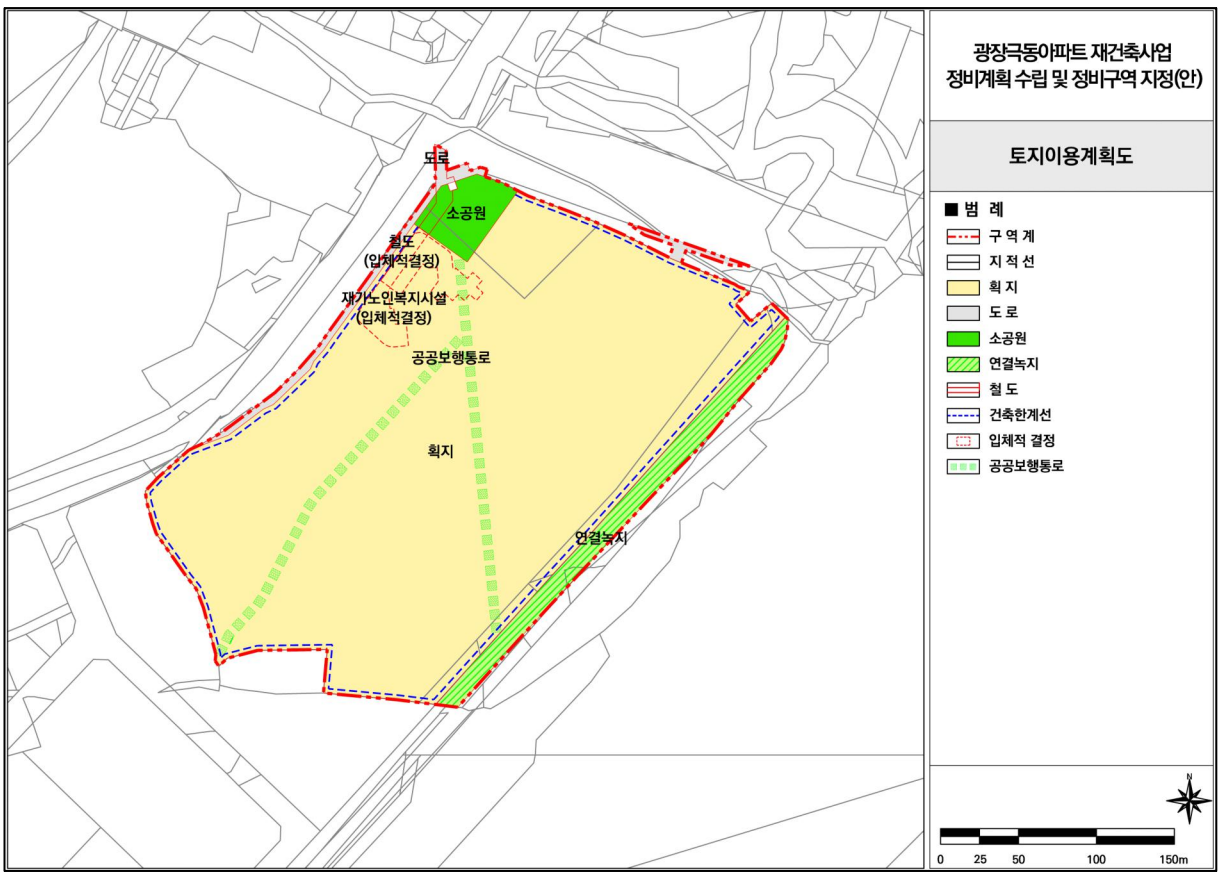
[위치도]



[토지이용계획]

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		79,417.2	100.0	-
정비기반시설	소계	7,770.2	9.8	-
	도로	1,598.4	2.0	철도 중복결정
	철도	24.8	0.1	-
	연결녹지	4,129.4	5.2	-
	소공원	2,017.6	2.5	철도 중복결정
획지	소계	71,647.0	90.2	공동주택 및 부대복리시설
	획지	71,647.0	90.2	

[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, 우수유출량 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 도로, 2, 4 등급 , 개별비오톱 평가도 도로, 3등급 및 평가제외 지역	• 대상지 내 투수성 포장의 조성으로 인해 비오톱의 기능이 향상될 것임	-
2	생태 네트워크	녹지 · 수생태 연결성 확보	■	• 대상지 및 북측으로 아차산, 동측으로 한강 등이 위치해 있음	• 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 17.1m~20.0m, 평균 경사도 0.3°의 평탄지형	• 평지 형태로 지형변화는 경미하며, 건축터파기 공사로 부분적 지형변화 발생	-
8	물순환, 수리 · 수문	자연물순환 유지	■	• 사업대상지는 대부분이 불투수성 포장지역	• 생태면적률 35.20% • 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 계획	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	• 대부분이 불투수포장비율이 높은 5층 이상 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 49층 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 49층이하 규모의 사업계획 수립, 일조권 침해 수인한도 준수	-
21	보행 친화공간	보행친화형 도시 조성	-	• 해당 사항 없음	• -	-
22	전파장해	전파장해 영향 저감	-	• 해당 사항 없음	• -	-
23	인구	인구 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	• -	-
24	주거	주거 환경을 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	• -	-
25	산업	산업 동태를 고려한 계획 수립	-	• 해당 사항 없음	• -	-

환 경 성 검 토 서

제1장 계획의 개요

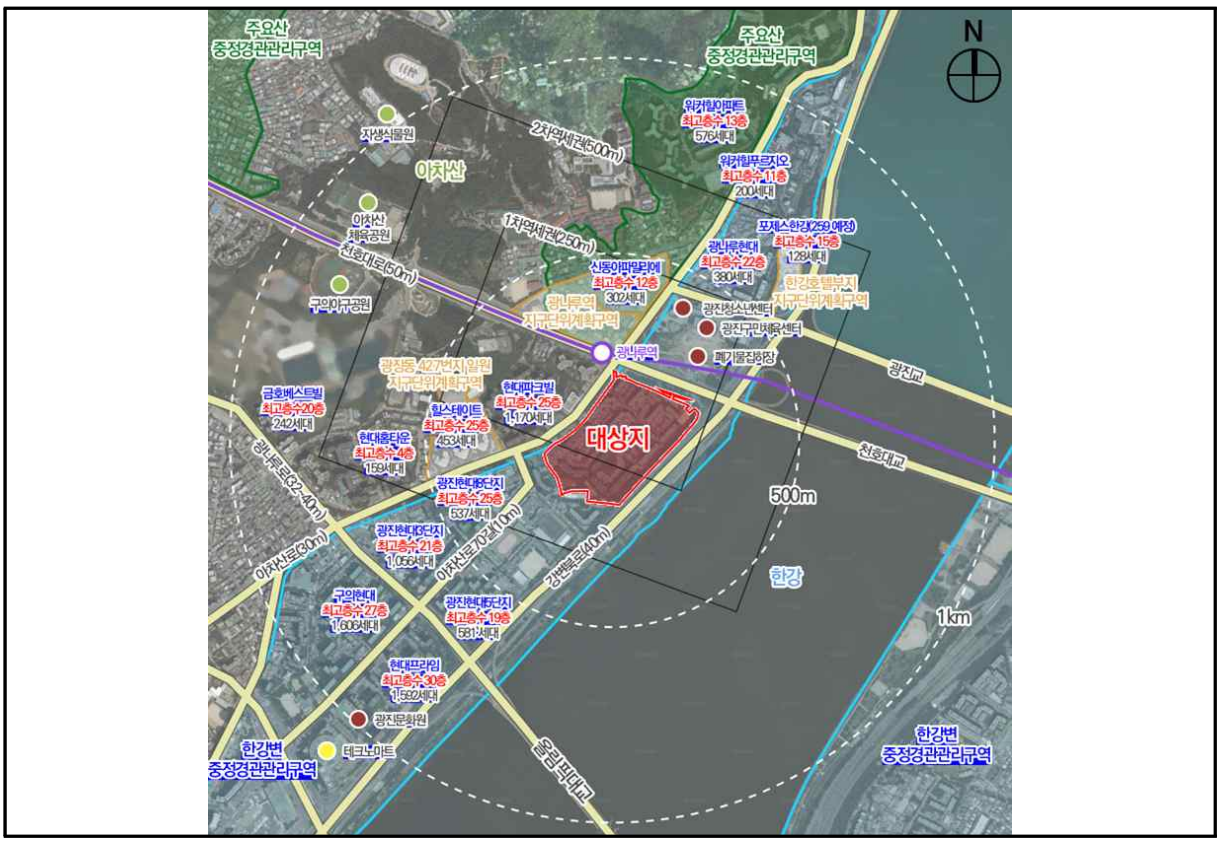
1. 계획의 배경 및 목적

- 대상지는 재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단 결과 “E등급” 판정을 받았음
- 대상지(광장극동아파트)는 1985년(1차)·1989년(2차) 준공으로 건축연도가 39년, 35년이 지나 건축물의 노후도가 심각하여 주민들의 불편함이 발생하고 있으며, 주차공간, 주민휴식, 휴게시설, 녹지공간 등이 부족한 상태임
- 이에 따라 상위 및 관련계획 등을 반영하고, 대상지 주변 여건 변화를 고려한 정비구역 지정 및 정비계획 수립하여 주거환경 개선 및 정비기반시설 확보에 따른 주민의 삶의 질 향상을 도모하고자 함

2. 계획의 내용

- 계획명 : 광장극동아파트 1, 2차 재건축정비사업
- 위치 : 서울특별시 광진구 광장동 218-1번지 일원
- 면적 : 79,417.20㎡

[위 치 도]

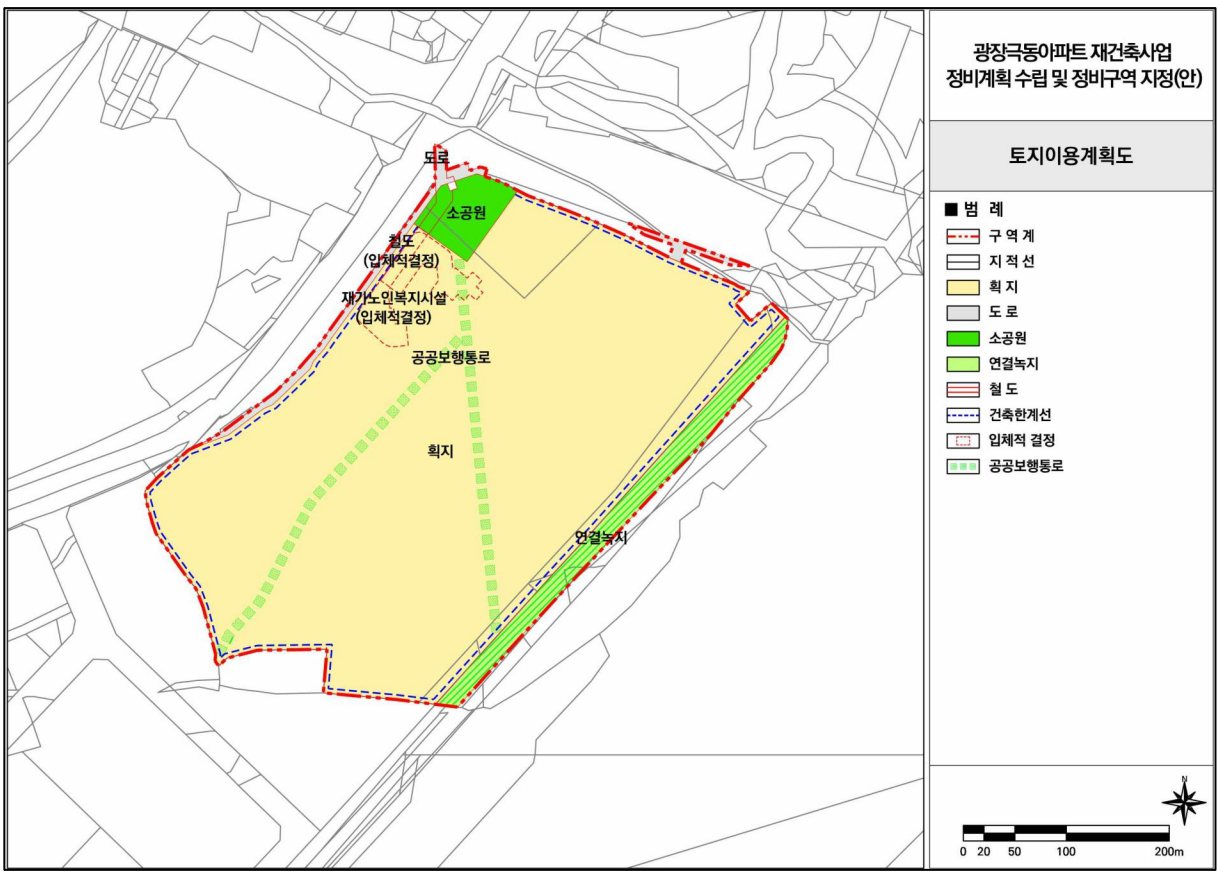


■ 계 획 내 용

[토지이용계획]

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		79,417.2	100.0	-
정비기반시설	소계	7,770.2	9.8	-
	도로	1,598.4	2.0	철도 중복결정
	철도	24.8	0.1	-
	연결녹지	4,129.4	5.2	-
	소공원	2,017.6	2.5	철도 중복결정
획지	소계	71,647.0	90.2	공동주택 및 부대복리시설
	획지	71,647.0	90.2	

[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 어린이대공원 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] 제29회 광진구 통계연보(2023.12.31.기준), 2025, 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] 제29회 광진구 통계연보(2023.12.31.기준), 2025, 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%(79,417.20㎡)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(㎡)	79,417.20	79,417.20	-	-	-	-
	구성비(%)	100.00	100.00	-	-	-	-

[자료] 제29회 광진구 통계연보(2023.12.31.기준), 2025, 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(2024년 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(2024년 12월 기준), 환경부

다. 수변구역 및 수질보전 특별대책지역 지정현황

■ 서울특별시는 「4대강 수계별 수변구역 지정·고시현황(2024년 기준), 환경부」 에 따른 "수변구역" 및 「팔당·대청호 상수원 수질보전 특별대책 지역 지정 및 특별종합대책(환경부고시 제2025-46호)」 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 광장동 218-1번지 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 12월 기준), 환경부」 및 「람사르습지 등록현황(2024년 12월 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	대장균군 (군수/100㎖) 분원성대장균군
생활환경	매우좋음	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
	약간좋음	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
	약간나쁨	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	-	-
	매우나쁨	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]

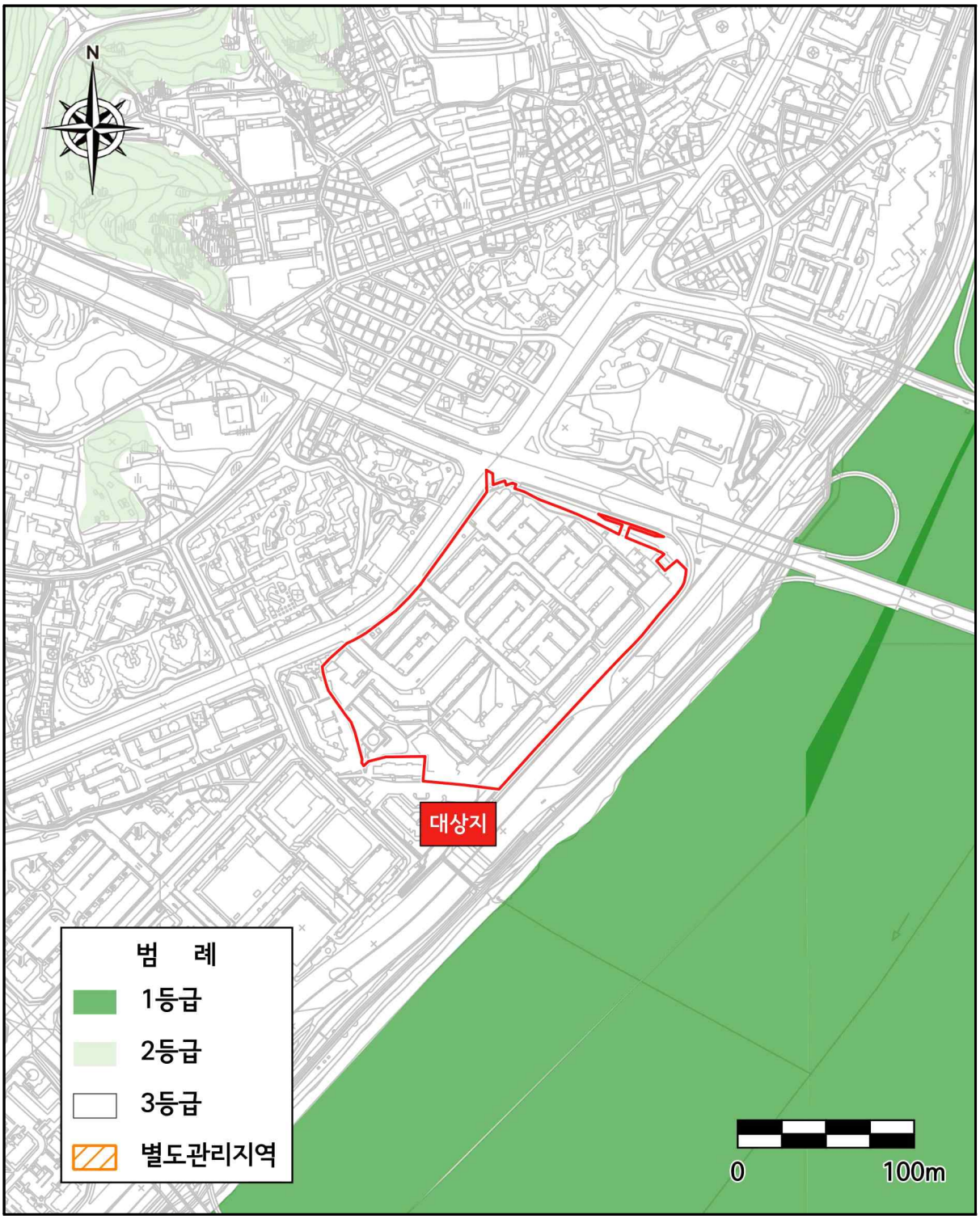
1. 지역구분별 적용대상지역의 구분은 다음과 같다.
   가. "가"지역
      1)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호라목에 따른 녹지지역
      2)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제2호가목에 따른 보전관리지역
      3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제3호 및 제4호에 따른 농림지역 및 자연환경보전지역
      4)「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호가목에 따른 전용주거지역
      5)「의료법」 제3조제2항제3호마목에 따른 종합병원의 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 광장동 218-1번지 일대는 3등급으로 조사되었음

[생태자연도]



5. 환경피해 유발시설물

가. 환경오염물질 배출시설 현황

■ 광진구의 환경오염물질 배출시설은 총 82개소로 조사되었으며, 대기오염물질 배출시설이 40개소, 수질오염물질 배출시설 42개소로 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	82	40	-	-	-	22	18	42	1	-	-	5	36	-

[자료] 제29회 광진구 통계연보(2023.12.31.기준), 2025, 광진구

나. 도로 현황

■ 본 대상지가 위치한 광진구 도로현황은 총연장 322,897m 중 100.00%가 포장된 것으로 조사되었음

■ 대상지는 아차산로(30m), 강변북로(40m), 천호대로(50m)와 인접하고 있음

[도로현황 (단위 : m)]

지 역	도 로	연 장	포 장	포장율(%)	미포장	미개통
광진구	합 계	322,897	322,897	100.00	-	-
	특 별 시 도	311,797	311,797	100.00	-	-
	고 속 도 로	-	-	-	-	-
	일 반 국 도	11,100	11,100	100.00	-	-

[자료] 제29회 광진구 통계연보(2023.12.31.기준), 2025, 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]

정수장	소재지	정수 수입량 (㎥)	일평균 생산량 (㎥/일)	급수인구 (명)	급수지역
강북	경기도 남양주시	-	790,125	2,523,494	중랑구 등 11개구
광암	경기도 하남시	-	219,983	726,494	송파구 등 2개구
구의	**서울특별시 광진구**	**-**	**314,344**	**945,767**	**광진구 등 4개구**
뚝도	서울특별시 성동구	-	440,944	1,133,604	종로구 등 7개구
암사	서울특별시 강동구	-	889,756	2,846,289	강동구 등 9개구
영등포	서울특별시 영등포구	-	392,893	1,463,151	양천구 등 4개구

[자료] 2023 상수도통계, 2024, 국가상수도정보시스템

[취수장 현황]

정수장	소재지	설계시설 용량 (㎥/일)	일평균 취수량 (㎥/일)	공급 정수장
강북	경기도 남양주시	2,300,000	973,628	강북, 구의, 뚝도
암사	서울특별시 강동구	1,710,000	902,645	암사
자양	**서울특별시 광진구**	**800,000**	**586,516**	**구의, 뚝도**
풍납	서울특별시 송파구	700,000	400,868	영등포

[자료] 2023 상수도통계, 2024, 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	지정유형	소재지	2023년기준 수령(년)	지목 유형
느티나무	서5-1	노거목	광진구 화양동 131	669	대지
느티나무	서5-2	노거목	광진구 구의동 9	406	종교
향나무	서5-3	노거목	광진구 능동 367-2	473	공원
느티나무	서5-4	노거목	광진구 화양동 110-32	318	공원

[자료] 전국 보호수 지정현황(2023년 12월 기준), 2024, 산림청

라. 국가유산

■ 광진구에는 국가지정유산 21점, 시지정유산 6점, 등록문화재 3점 등 총 30점의 국가유산이 분포하는 것으로 조사되었음

[국가유산현황]

구 분	총계	지정유산														등록문화재	
		국가지정유산								시지정유산					문화유산자료	국가등록문화유산	시등록문화유산
		소계	국보	보물	사적	명승	천연기념물	국가민속문화유산	국가무형유산	소계	유형문화유산	기념물	민속문화유산	무형유산			
광진구	30	21	1	2	2	-	-	16	-	6	3	1	1	1	-	3	-

[자료] 제29회 광진구 통계연보(2023.12.31.기준), 2025, 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	기매립량 (㎥)	2023년 매립량 (㎥)	사용기간(년)
수도권매립지	인천광역시 서구 백석동 58	165,679,786	996,835	1992 ~ 종료시

[자료] 2023 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 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	2023년도 처리량 (톤/년)
서울 특별시	노원구 덕릉로 70길 99	800	일반소각	연속식	158,687.3
	은평구 통일로 1053	48	고온용융	연속식	13,214.6
	마포구 하늘공원로 86	750	일반소각	연속식	175,354.0
	양천구 안양천로 1121	400	일반소각	연속식	104,409.0
	강남구 남부순환로 3318	900	일반소각	연속식	235,024.9

[자료] 2023 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 자원순환정보시스템

다. 하수처리시설 현황

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

[공공하수처리시설 현황]

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

[자료] 2023 하수도통계, 2024, 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
중랑 물재생센터	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] 2023 하수도통계, 2024, 국가하수도정보시스템

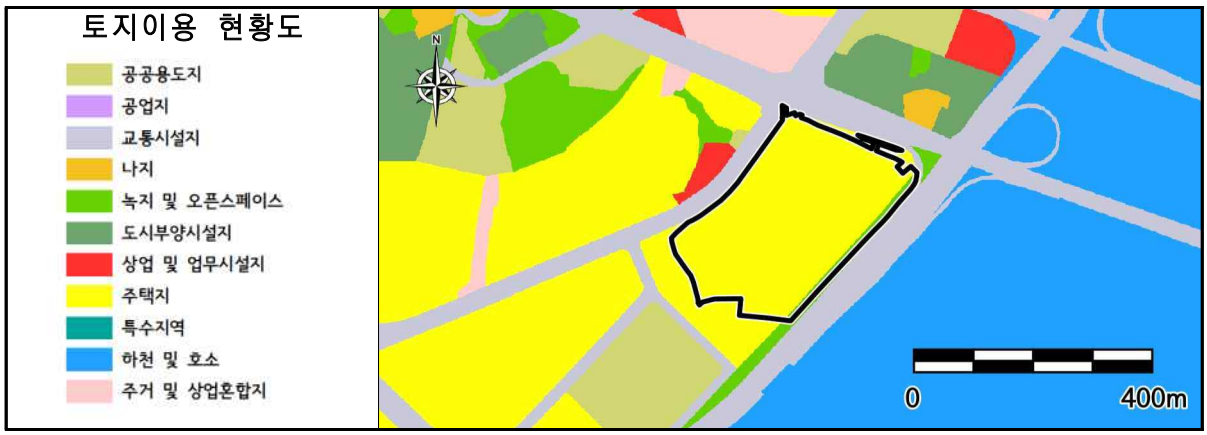
제3장 자연생태환경

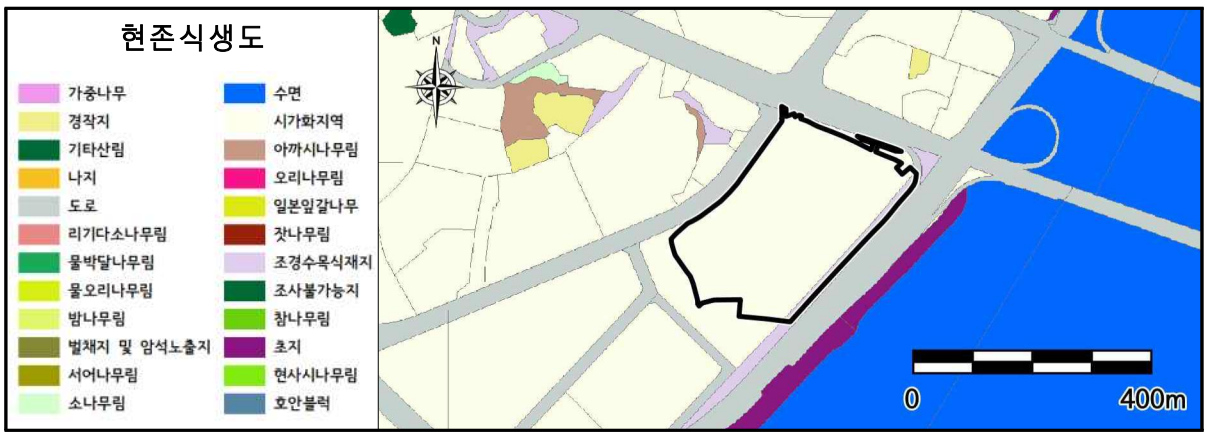
1. 비오톱

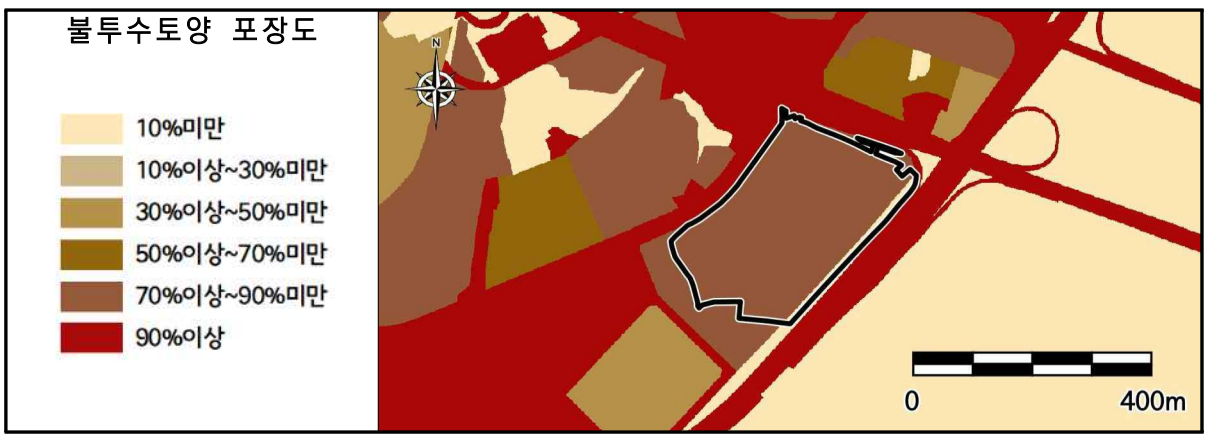
가. 토지유형 현황

- 대상지는 토지유형 현황을 검토한 결과 교통시설지, 주택지, 녹지 및 오픈스페이스로 구성되어 있으며, 불투수토양 포장도 90% 이상, 70%이상~90%미만, 10% 미만의 도로, 시가화지역 및 조경수목식재지로 조사됨

[토지유형 현황]



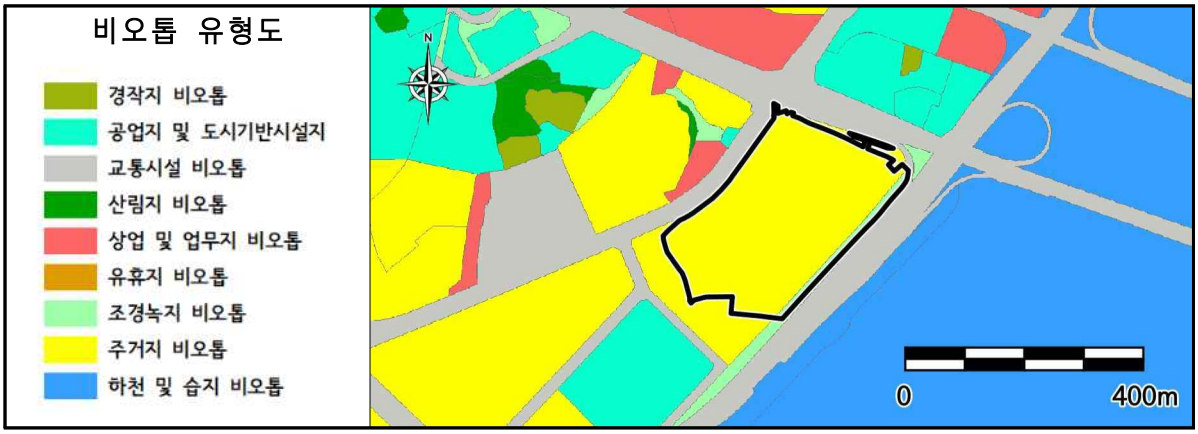




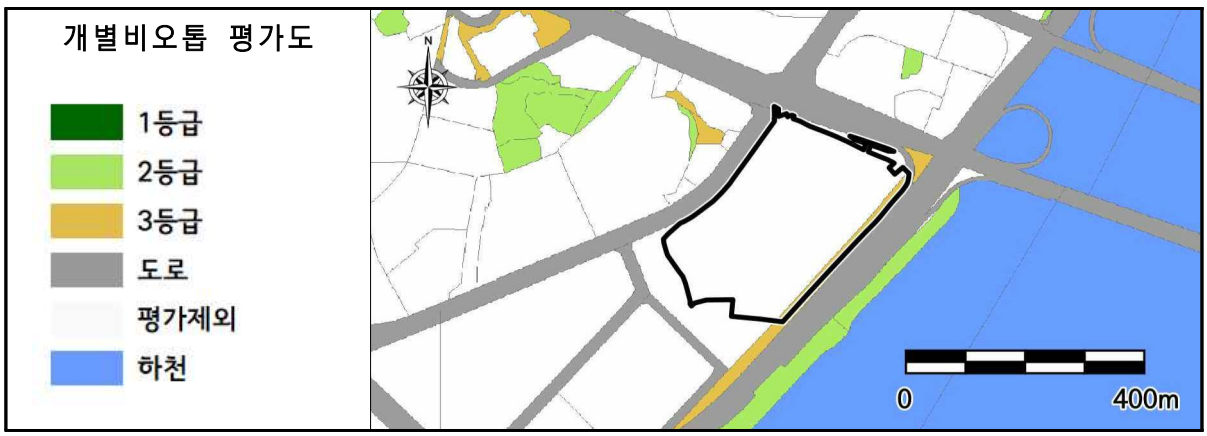
나. 비오톱 유형 및 평가

- 비오톱이란 특정한 식물과 동물이 하나의 생활공동체 즉 군집을 이루어 지표상에서 다른 곳과 명확히 구분되는 하나의 서식지를 말함
- 숲, 가로수, 습지, 하천, 화단 등 야생생물이 서식하고 이동하는데 도움이 되는 공간으로 도심에 존재하는 다양한 인공물이나 자연물로 지역 생태계 향상에 기여하는 작은 생물서식공간이며, 도심속의 비오톱은 단절된 생태계를 연결하는 역할을 함
- 대상지의 비오톱 유형을 검토한 결과 교통시설, 주거지 및 조경녹지 비오톱으로 조사되었으며, 도시생태현황도에서 도시화 한 비오톱유형 평가도는 도로, 2등급 및 4등급, 개별 비오톱 평가도는 도로, 평가제외 및 3등급 지역으로 조사됨

[비오톱유형 및 평가도]







다. 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 교통시설, 주거지 및 조경녹지 비오톱이며, 토지이용계획 시 공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설로 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 광장동 218-1번지 일원에 위치하고 있으며, 제3종 일반주거지역으로 이용 중임
- 대상지 및 인근지역은 도심에 위치하고 있으며, 생태네트워크는 대상지 북측으로 아차산, 동측으로 한강 등이 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 : 27,837.86㎡, 최대녹지(획지 내 인공지반 녹지) : 16,815.20㎡ = 16,815.20㎡ / 27,052.08㎡ * 100 = 62.16%

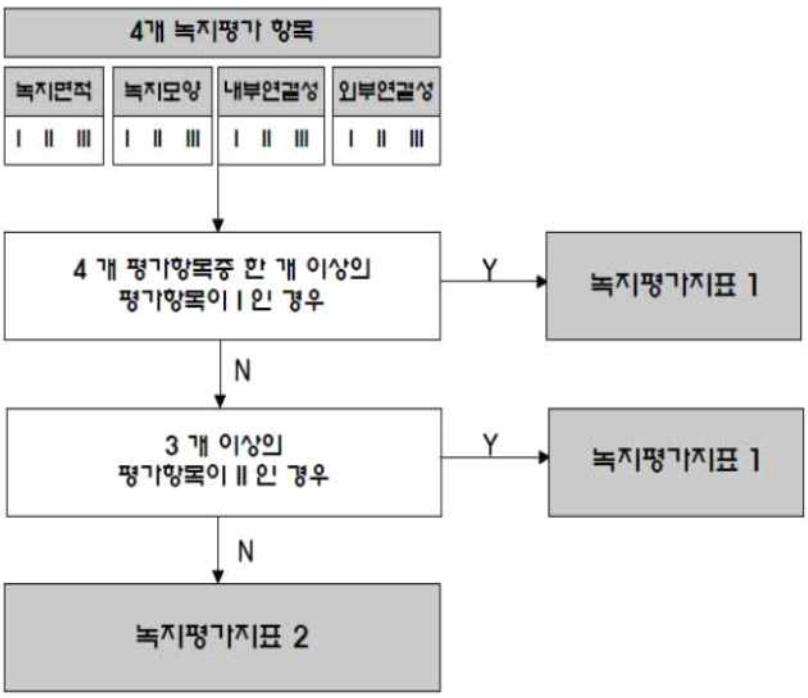
[주] 녹지 총면적은 획지 내 자연지반녹지 및 인공지반녹지를 합친 면적임

■ 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] 제29회 광진구 통계연보(2023.12.31.기준), 2025, 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%(79,417.20㎡)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(㎡)	79,417.20	79,417.20	-	-	-	-
	구성비(%)	100.00	100.00	-	-	-	-

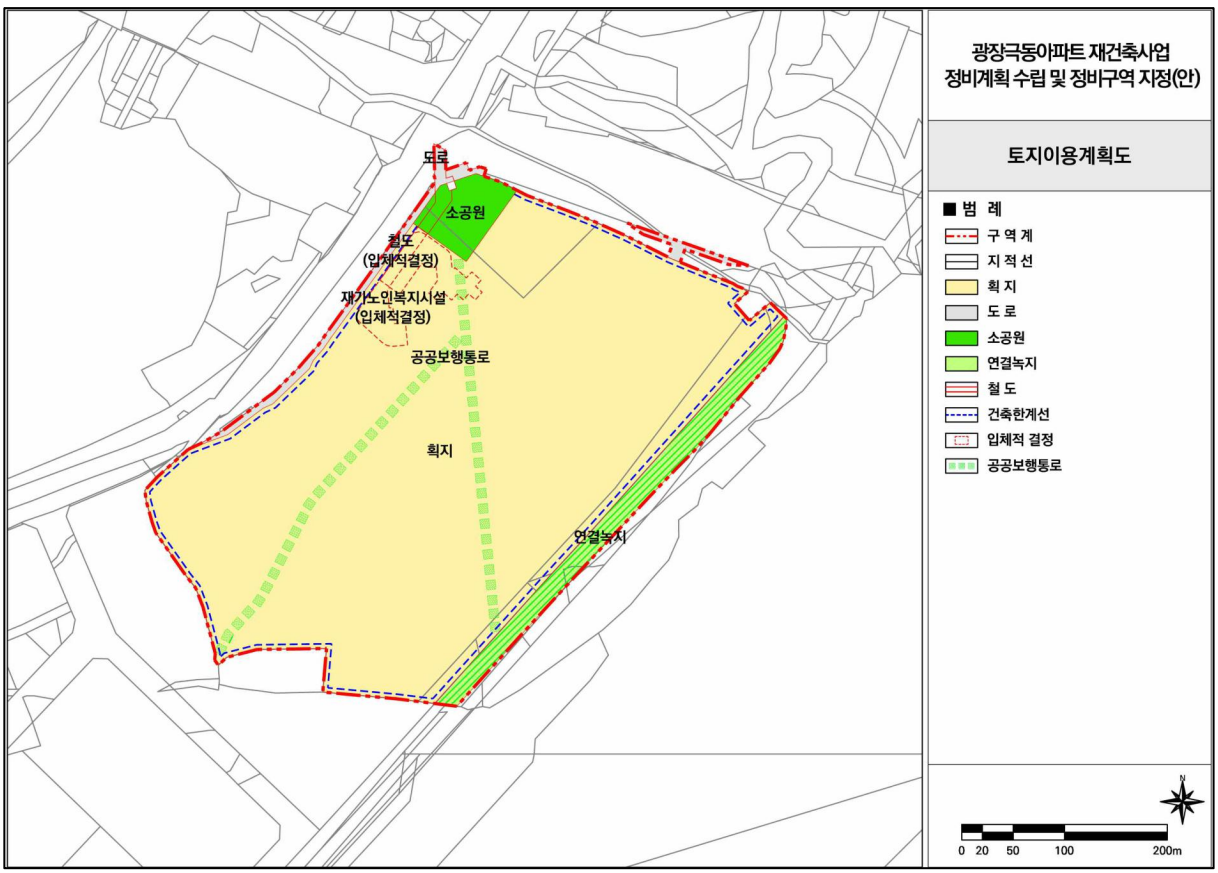
[자료] 제29회 광진구 통계연보(2023.12.31.기준), 2025, 광진구

■ 계 획 내 용

[토지이용계획]

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		79,417.2	100.0	-
정비기반시설	소계	7,770.2	9.8	-
	도로	1,598.4	2.0	철도 중복결정
	철도	24.8	0.1	-
	연결녹지	4,129.4	5.2	-
	소공원	2,017.6	2.5	철도 중복결정
획지	소계	71,647.0	90.2	공동주택 및 부대복리시설
	획지	71,647.0	90.2	

[토지이용계획도]



2. 지형 · 지질

가. 현 황

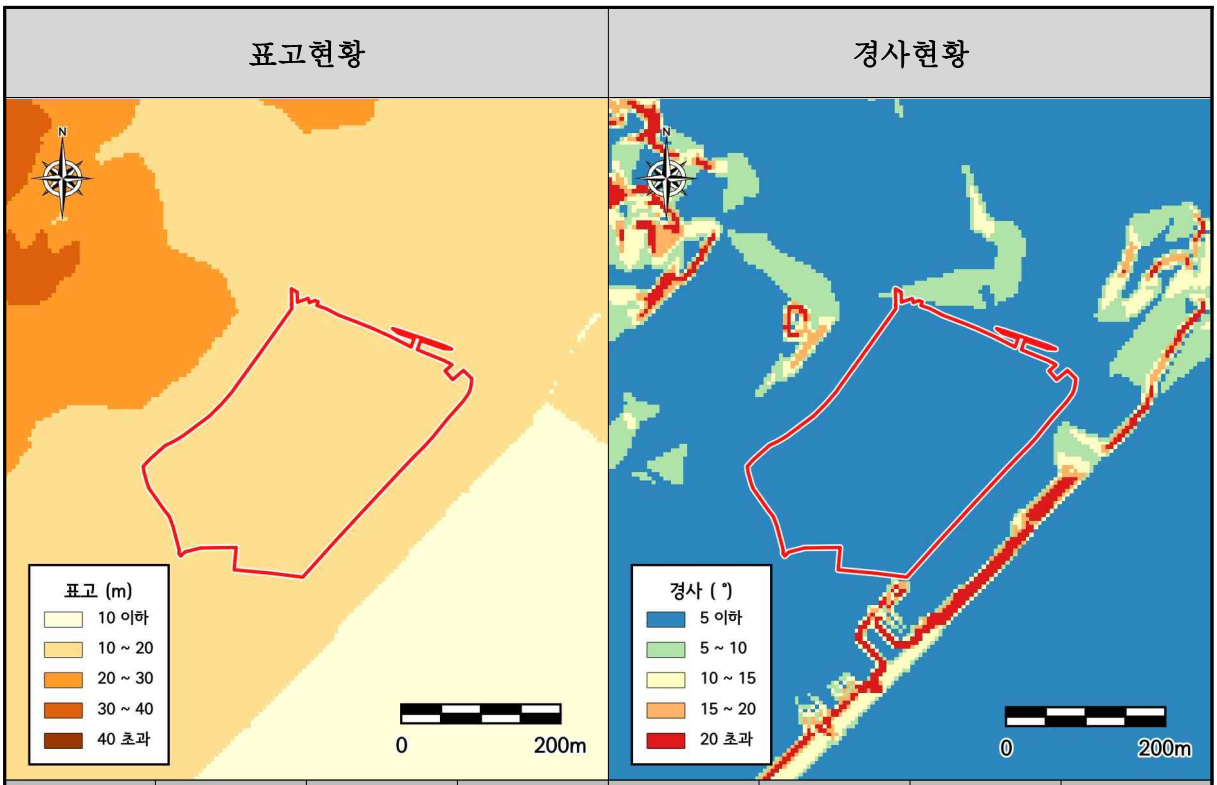
1) 지형현황

- 대상지가 입지한 광진구 광장동 218-1번지 일대는 대체로 평탄한 지역임
- 대상지 주변으로 주거시설, 상업시설 및 교육시설 등이 위치하고 있음

2) 표고 및 경사분석

- 대상지의 최고표고는 20.0m, 최저표고 17.1m, 평균표고 19.8m로, 대상지 전체가 표고 20.0m 이하로 조사되었음
- 대상지의 평균 경사도는 0.3°로 완만한 경사지로 조사됨

[표고 및 경사분석]



구분	평균표고	최고표고	최저표고	구분	평균 경사도	최대 경사도	최저 경사도
대상지	19.8m	20.0m	17.1m	대상지	0.3°	5.2°	0.0

3) 지질현황

■ 지질현황도를 통해 대상지 및 주변지역의 지질검토 결과 충적층 및 경기편마암복합체 호상 편마암으로 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 일부 산림 및 초지, 공업 및 교통시설지로 구성되어 있으며, 대부분이 불투수 비율이 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]

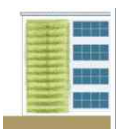
생태면적률(%)=[(피복유형 환산면적 + 식재유형 환산면적) /전체면적]×100

=[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	-	71,647.00	100.00
생태면적	피복유형 생태면적	25,219.74	35.20

[주] 생태면적은 환산면적을 적용

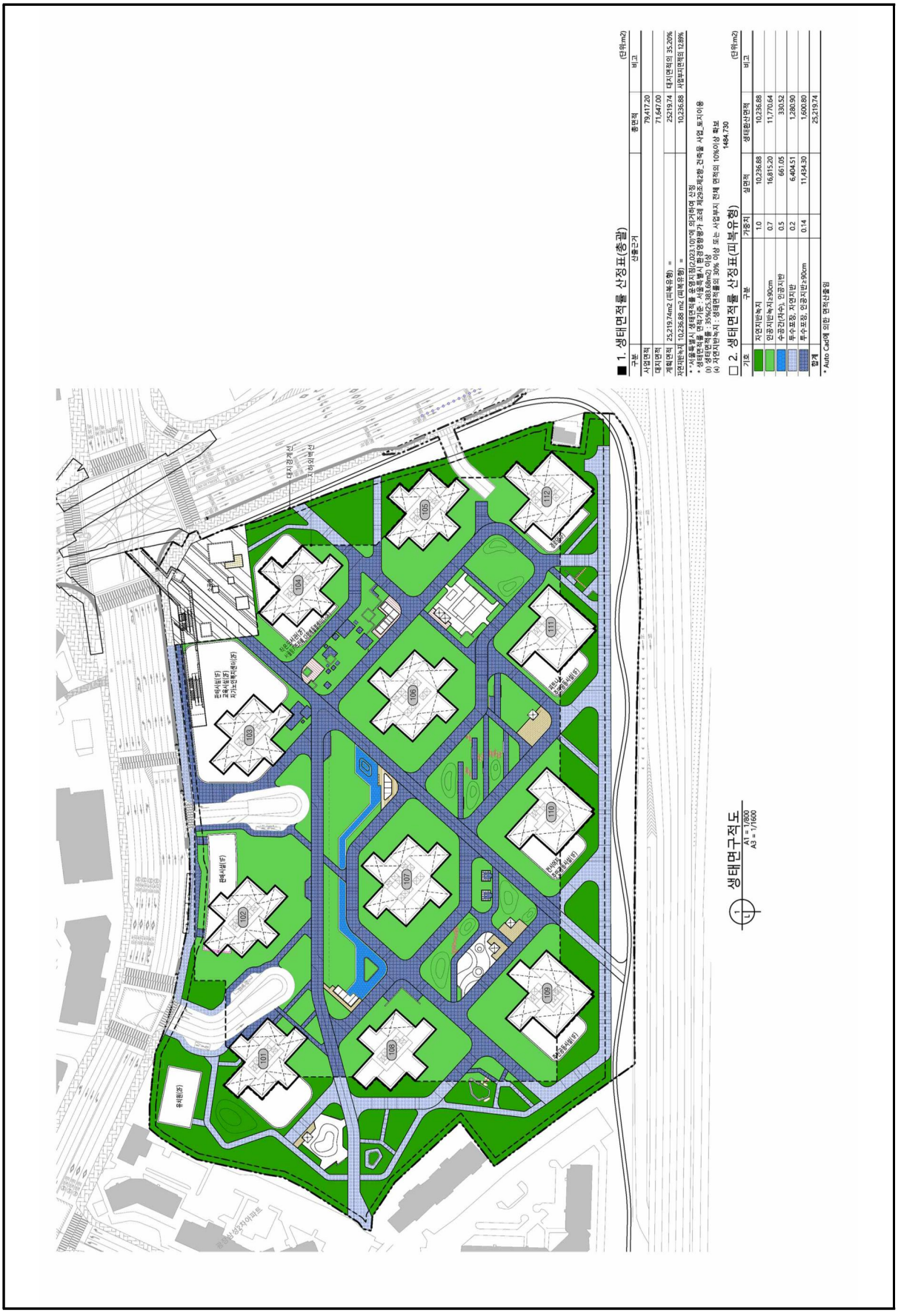
[피복유형별 생태면적]

구분	피복유형		가중치	계획면적(㎡)	환산면적(㎡)	비고
	자연지반녹지		1.0	10,236.88	10,236.88	-
	인공지반녹지≥90㎝		0.7	16,815.20	11,770.64	-
	수공간(차수)		0.5	661.05	330.52	인공지반
	투수포장	식재미포함	0.2	6,404.51	1,280.90	자연지반
			0.14	11,434.30	1,600.80	인공지반≥90
합 계			-	-	25,219.74	-
생태면적률			25,219.74÷71,647.00× 100=35.20%			-

[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]


■ 1. 생태면적률 산정표(총괄)
(단위:m2)
구분 산출근거 용면적 비고
사업면적 79,417.20
대지면적 71,647.00
계획면적 25,219.74m2 (피복유형) = 25219.74 대지면적의 35.20%
자연지반녹지 10,236.88 m2 (피복유형) = 10,236.88 사업부지면적의 12.89%
• 서울특별시 생태면적률 운영기준(2023.10.9에 의거하여 시정)
• 생태면적률 적용기준 : 서울특별시 환경영향평가 조례 제2조제2항, 고객을 사업 토지이용
(i) 생태면적률 : 35%(25,383.68m2) 이상
(ii) 사업지반녹지 : 생태면적률의 30% 이상 또는 사업부지 전체 면적의 10%이상 확보
1484.730
□ 2. 생태면적률 산정표(피복유형)
(단위:m2)
기호 구분 가중치 실면적 생태환산면적 비고
자연지반녹지 1.0 10,236.88 10,236.88
인공지반녹지≥90cm 0.7 16,815.20 11,770.64
수목(관)수), 인공지반 0.5 661.05 330.52
투수포장, 지반지반 0.2 6,404.51 1,280.90
투수포장, 인공지반≥90cm 0.14 11,434.30 1,600.80
합계 25,219.74
• Auto Cad에 의한 면적산출임
생태면구적도
A1 = 1/600
A3 = 1/1200
대지경계선
대지경계선
대지경계선

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 부대복리시설, 근린생활시설을 조성하는 사업으로 빗물관리시설 도입 및 빗물의 표면 유출을 최소화하는 등의 저영향개발 계획을 수립하여야 함
- 본 대상지는 공동주택으로 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 347.5㎡/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]

$$필요대책량 = [79{,}417.20m^2 - 27{,}052.08m^2 \times 0.6] \times 5.5 \div 1000$$

[토지이용별 빗물분담량 및 필요대책량]

구 분	토지이용면적 (㎡)	녹지면적 (㎡)	대책면적 (㎡)	빗물분담량 (㎜/hr)	필요대책량 (㎡/hr)
민간(대규모)	79,417.20	27,052.08	63,185.95	5.5	347.5

[주] 1. 토지이용면적은 토지이용계획 상 사업면적을 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 저영향개발기법(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 동측으로 한강이 흐르는 것으로 조사되었음.

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

[하 천 현 황]

하천명	유수의 계통(수 계)				하 천 등 급	기 점	종 점
	본 류	1지류	2지류	3지류			
한강	한강	-	-	-	국가	강동구 하일동	강서구 개화동

[자료] 한국하천일람(2023.12.31기준), 한국하천협회

[중권역별 물환경 목표기준]

대권역명	중권역명	목 표 기 준		생물이해등급	어류생물지수
한 강	한강잠실	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 조사되었음.

[취수장 현황]

정수장	소재지	설계시설 용량 (㎥/일)	일평균 취수량 (㎥/일)	공급 정수장
강북	경기도 남양주시	2,300,000	973,628	강북, 구의, 뚝도
암사	서울특별시 강동구	1,710,000	902,645	암사
자양	**서울특별시 광진구**	**800,000**	**586,516**	**구의, 뚝도**
풍납	서울특별시 송파구	700,000	400,868	영등포

[자료] 2023 상수도 통계, 2024, 국가상수도정보시스템

나) 정수장 현황

■ 서울특별시에서 운영하는 정수시설은 총 6개소로 조사되었음.

[정수장 현황]

정수장	소재지	정수 수입량 (㎥)	일평균 생산량 (㎥/일)	급수인구 (명)	급수지역
강북	경기도 남양주시	-	790,125	2,523,494	중랑구 등 11개구
광암	경기도 하남시	-	219,983	726,494	송파구 등 2개구
구의	**서울특별시 광진구**	**-**	**314,344**	**945,767**	**광진구 등 4개구**
뚝도	서울특별시 성동구	-	440,944	1,133,604	종로구 등 7개구
암사	서울특별시 강동구	-	889,756	2,846,289	강동구 등 9개구
영등포	서울특별시 영등포구	-	392,893	1,463,151	양천구 등 4개구

[자료] 2023 상수도 통계, 2024, 국가상수도정보시스템

3) 지구·지역 지정 현황

가) 상수원보호구역 지정현황

■ 서울특별시 광진구는 「상수원보호구역 지정 현황(2024년 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(2024년 12월 기준), 환경부

나) 수변구역 및 수질보전 특별대책지역 지정현황

■ 서울특별시는 「4대강 수계별 수변구역 지정·고시현황(2024년 기준), 환경부」 에 따른 “수변구역” 및 「팔당·대청호 상수원 수질보전 특별대책 지역 지정 및 특별종합대책(환경부고시 제2025-46호)」 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 않는 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) 수질오염총량관리지역 현황

■ 광진구는 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률 시행규칙」에 따른 한강 수계 수질오염총량관리 지역에 해당하며, 광진구 광장동 218-1번지 일대는 "한강H" 단위유역에 속하는 것으로 조사되었음

4) 수질 현황

가) 지표수질 현황

■ 대상지 인근 위치한 한강의 하천 현황을 파악하기 위해 수질측정망 2023년 연평균자료 "구의"의 측정망 자료를 이용하여 하천수질 현황을 조사하였음.

■ 2024년도 "구의"의 수질은 BOD 1.1㎎/L(Ib등급), COD 3.5㎎/L(Ib등급), TOC 2.5㎎/L(Ib등급)로 나타나 양호한 상태의 하천으로 조사되었음.

[수질측정망 위치]

측정소명	주소	대권역	중권역	조사기관
구의	서울특별시 강동구 천호동	한강	한강잠실	한강물환경연구소

[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)
2024년	구의	15.9	10.9	1.1	3.5	5.2	2.522	0.049	2.5

[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 1.66㎥/sec으로 예측됨

[우수유출량 산정]

배수구역 면적 A(ha)	유출계수 C	강우강도 I(㎜/hr)	우수유출량 (㎥/sec)
7.94	0.30	251.02	1.66

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 12.08ton/일로 예측됨

[토사유출량 산정]

구 분	면 적(A) (ha)	토사유출량원단위(S) (㎥/ha·년)	토사단위중량(C) (ton/㎥)	토사유출량 (ton/일)
배수구역	7.94	300.0	1.85	12.08

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

다) 토사유출에 따른 SS 가중농도

■ 강우 시 우수유출량과 토사유출량을 토대로 공사 시 유출되는 토사로 인해 우수의 부유물질(SS) 농도는 약 84.23㎎/L가 가중될 것으로 예측됨

[SS 가중농도 산정]

구 분	우수유출량 (㎥/sec)	토사유출량 (ton/일)	SS 가중농도 (㎎/L)	비 고
배수구역	1.66	12.08	84.23	-

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(2015년~2024년)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					
2015	13.6	36.0	-13.0	792.1	59.8	2,579.3	2.7	W
2016	13.6	36.6	-18.0	991.7	59.1	2,497.8	2.3	W
2017	13.0	35.4	-12.6	1,233.2	57.7	2,621.8	2.2	W
2018	12.9	39.6	-17.8	1,284.1	57.4	2,609.1	1.7	WNW
2019	13.5	36.8	-10.9	891.9	56.7	2,545.6	2.0	WNW
2020	13.2	35.4	-12.9	1,651.1	63.2	2,263.7	2.4	W
2021	13.7	36.5	-18.6	1,186.5	65.5	2,196.1	2.3	NE
2022	13.2	36.1	-13.7	1,775.1	64.4	2,325.2	2.4	W
2023	14.0	35.8	-17.3	1,598.8	66.6	2,224.0	2.3	NE
2024	14.9	36.4	-14.0	1,311.4	65.8	2,237.9	2.3	NE
전 년	13.6	39.6	-18.6	1,271.6	61.6	2,449.0	2.3	W

[자료] 기상연보(2015~2024년), 기상청

2) 월별 풍향 및 풍속

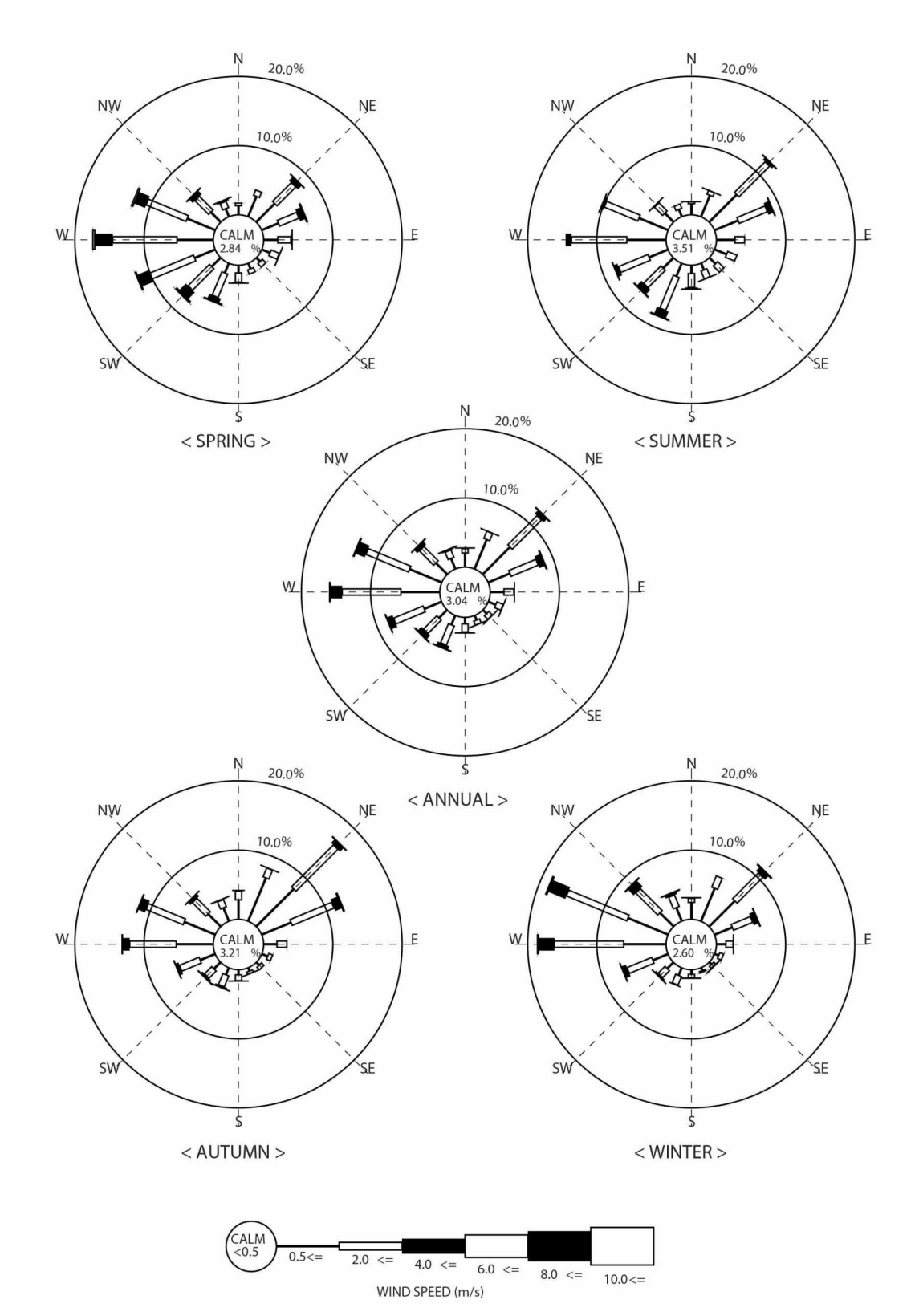
■ 서울기상대의 지난 10년간 평균 풍속은 2.3m/s로서 발생빈도는 서풍(W)이 주풍향으로 조사되었음

[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	2.7	2.5	2.2	2.3	2.2	2.2	2.1	2.2	2.3	2.3
주풍향 (16방위)	WNW	W	W	W	W	W	W	NE	NE	NE	W	WNW	W

[자료] 기상연보(2015~2024년), 기상청

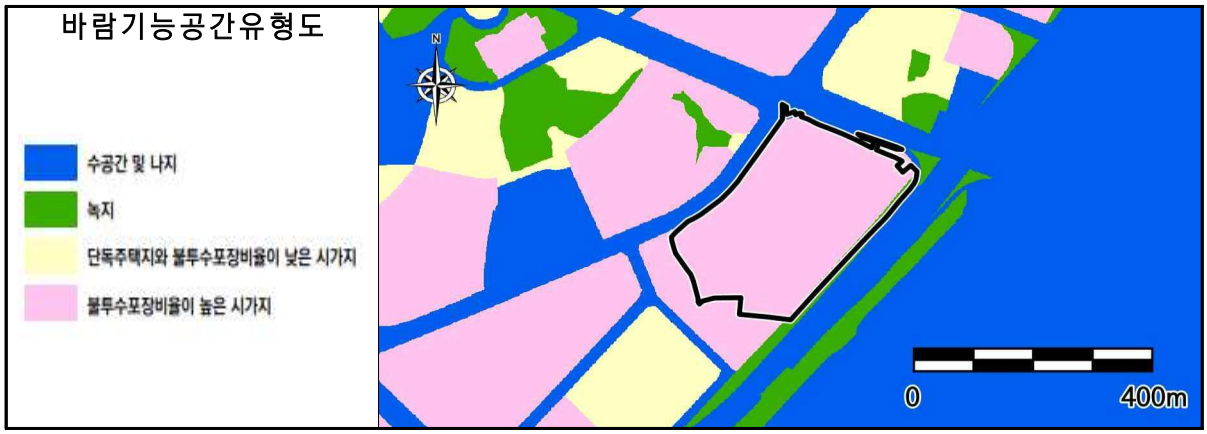
[바 람 장 미 도]


N
NE
E
SE
S
SW
W
NW
20.0%
10.0%
CALM
2.84 %
< SPRING >
CALM
3.51 %
< SUMMER >
CALM
3.04 %
< ANNUAL >
CALM
3.21 %
< AUTUMN >
CALM
2.60 %
< WINTER >
CALM
<0.5
0.5<=
2.0 <=
4.0 <=
6.0 <=
8.0 <=
10.0<=
WIND SPEED (m/s)

3) 바람기능 현황

- 대상지의 바람기능공간유형은 수공간 및 나지, 불투수 포장비율이 높은 시가지, 녹지로 조사됨

[바람기능공간유형도]



4) 열기능 현황

- 대상지는 불투수포장비율이 높은 기반시설지, 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지, 공원 등 조경수목식재지로 조사됨

[열환경 공간유형도]



나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

- 본 대상지는 지상49층 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 0.029ppm으로 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]

구 분 \ 항 목		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, 부대복리시설, 근린생활시설의 연면적을 고려한 난방연료(도시가스(LNG) 가정) 사용량을 예측하였음
- 대상지는 제3종일반주거지역으로 건폐율 14.95%, 용적률 339.50%로 계획되어 있으며 최대용적률 적용 시 연료 사용량은 749.39㎥/hr로 예상됨

[최대난방부하 및 난방 연료 사용량 산정]

구분		세대수	전용면적(㎡)	용적률 최대 연면적(㎡)	난방면적(㎡)	단위난방부하(㎉/㎡·hr)	최대난방부하량(㎉/hr)	연료사용량(㎥/hr)
공동주택	59형	680	59.99	40,793.20	32,634.56	37.60	1,227,059.46	133.52
	75형	130	75.99	9,878.70	7,902.96	36.20	286,087.15	31.13
	84형	546	84.99	46,404.54	37,123.63	36.20	1,343,875.48	146.23
	88형	245	88.99	21,802.55	17,442.04	35.20	613,959.81	66.81
	102형	28	102.99	2,883.72	2,306.98	35.20	81,205.56	8.84
	114형	271	114.99	31,162.29	24,929.83	35.20	877,530.09	95.49
	143형	122	143.99	17,566.78	14,053.42	35.20	494,680.52	53.83
	160형	27	160.05	4,321.35	3,457.08	35.20	121,689.22	13.24
부대복리시설	경비실	-	36.00	36.00	30.24	110.00	3,326.40	0.36
	관리사무소	-	300.00	300.00	252.00	110.00	27,720.00	3.02
	주민공동시설	-	12,000.00	12,000.00	10,080.00	110.00	1,108,800.00	120.65
노유자시설	경로당	-	750.00	750.00	750.00	105.00	78,750.00	8.57
	어린이집	-	750.00	750.00	750.00	105.00	78,750.00	8.57
	유치원	-	1,000.00	1,000.00	1,000.00	105.00	105,000.00	11.43
	다함께돌봄센터	-	7.00	7.00	7.00	105.00	7,350.00	0.80
업무시설	작은도서관	-	550.00	550.00	462.00.	115.00	53,130.00	5.78
판매시설	판매시설	-	2,900.00	2,900.00	2,030.00	120.00	243,600.00	26.51
공공시설	공공시설(재가노인복지센터, 교육)	-	1,745.00	1,745.00	1,221.50	110.00	134,365.00	14.62
합 계		2,049	-	194,914.13	156,496.24	-	6,886,878.68	749.39

[비고] 1. 용적률 최대연면적은 전용면적*세대수를 적용함
2. 단위난방부하 : 경비실, 관리사무소, 주민공동시설, 공공시설은 근린생활시설(B), 경로당, 어린이집, 유치원, 다함께돌봄센터는 노유자시설(B), 공동주택은 아파트(C), 작은도서관은 업무시설(B), 판매시설은 판매시설(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	749.39	0.01816	0.00605	2.23969	-

[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 부대시설 등을 이용하는 차량들로 인해 오염물질의 배출이 예상됨

라) 온실가스

■ 대상지에서 배출되는 온실가스의 예측은 운영 시 사용되는 액화천연가스(LNG)량, 전기 사용량 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 14,178.641(ton/년), CH_4 26.528(ton/년), N_2O 7.835(ton/년)으로 나타나 가스를 온실가스(CO_2e)로 환산하면 총 14,203.014CO_2e(ton/년)이 배출되는 것으로 나타남

[온실가스 배출량 산정]

구 분	LNG 발열량 (MJ/㎥)	온실가스 배출계수 (㎏/TJ)	온실가스배출량 (ton/년)	온난화계수	총 배출량 (ton CO_2e)
CO_2	38.5	56,100	14,178.641	1	14,178.641
CH_4	38.5	5	1.264	21	26.528
N_2O	38.5	0.1	0.025	310	7.835
CO_2e	-	-	-	-	14,213.014

- 운영시 LNG 사용량 : 6,564,641.70N㎥/년
- LNG의 온실가스 배출계수
  - CO_2 : 56,100 ㎏/TJ
  - CH_4 : 5 ㎏/TJ
  - N_2O : 0.1 ㎏/TJ
- 온실가스 배출량 산정결과
  - CO_2(ton/년) = (6,564,641.70N㎥/년× 38.5MJ/N㎥ / 10^6 × 56,100 ㎏/TJ) / 1,000= 14,178.641ton/년
  - CH_4(ton/년) = (6,564,641.70N㎥/년× 38.5MJ/N㎥ / 10^6 × 5 ㎏/TJ) / 1,000= 1.264ton/년
  - N_2O(ton/년) = (6,564,641.70N㎥/년× 38.5MJ/N㎥ / 10^6 × 0.1 ㎏/TJ) / 1,000= 0.025ton/년
  - CO_2e(ton/년) = 14,178.641CO_2(ton/년) × 1 + 1.264CH_4(ton/년) × 21 + 0.025N_2O(ton/년) × 310
    = 14,213.014CO_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 12,846,252.97kWh/년으로 예측되었음

[전력사용량 예측]

구 분	전용면적(㎡)	단위전력량 (kWh/㎡ · 년)	전력사용량(kWh/년)
공동주택	174,813.13	50.50	8,828,063.07
근린생활시설	14,081.00	199.90	2,814.791.90
노유자시설	2,570.00	199.90	513,743.00
업무시설	550.00	199.90	109,945.00
판매시설	2,900.00	199.90	579,710.00
합 계	194,914.13	-	12,846,252.97

[주] 1. 전용면적은 용적률 최대 연면적 적용
2. 공동주택의 단위전력량은 아파트의 평균값을 적용
3. 근린생활시설, 노유자시설, 업무시설, 판매시설은 업무용 단위전력량 에너지소비량을 적용
4. 근린생활시설은 경비실, 관리사무소, 주민공동시설, 공공시설의 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 5,986.35tonCO_2e/년이 배출될 것으로 예측되었음

- 운영시 전력사용량 : 12,846,252.97kWh/년
- E = Q × EF
  - Q : 외부에서 공급받은 전력 사용량(MWh)
  - EF : 전력 배출계수, 0.466 (tCO_2e/MWh)
- 전력사용에 따른 CO_2배출량 산정

12,846,252.97kWh/년 × 0.466tCO_2 / 1,000kWh = 5,986.35tCO_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 14,213.014tonCO_2e/년, 전기사용에 의해 5,986.35tonCO_2e/년으로 총 20,199.37 tonCO_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 세륜시설 기준	◦ 금속지지대에 설치된 롤러에 차바퀴를 닿게 한 후 전력 또는 차량의 동력을 이용하여 차바퀴를 회전시키는 방법 또는 이와 동등하거나 그 이상의 효과를 지닌 자동살수장치를 이용하여 차바퀴에 묻은 흙 등을 제거할 수 있는 시설 설치	◦ 수조의 넓이 : 수송차량의 1.2배이상 ◦ 수조의 깊이 : 20㎝이상 ◦ 수조의 길이 : 수송차량 전장의 2배 이상 ◦ 수조수 순환을 위한 침전조 및 배 관을 설치하거나, 물이 연속적으로 흘러 보낼 수 있는 시설 설치
측면 살수시설 (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

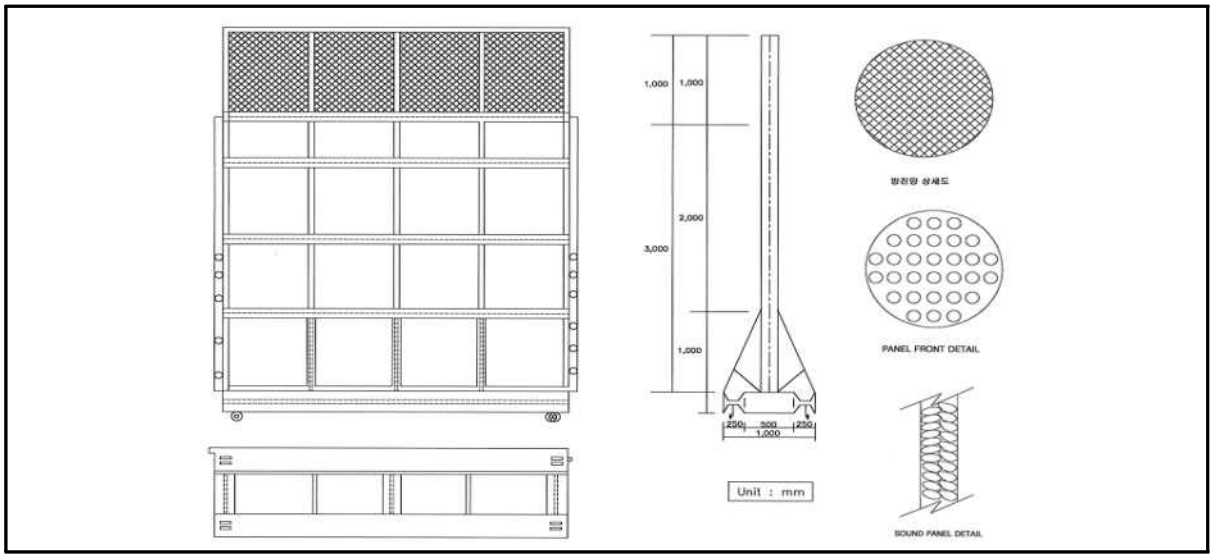
[살수차량 운영계획]

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	351,180	15	17.06	351,180	15	100.0	100.0

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

2) 폐기물 발생 및 처리현황

가) 생활폐기물

■ 대상지가 위치한 광진구의 생활폐기물 발생 및 처리현황을 조사한 결과 총 생활폐기물은 948.0ton/일이며, 1인당 배출량은 2.7㎏/인 · 일, 처리방법으로는 재활용 58,446.7ton/년, 소각 28,937.0ton/년, 매립 8,047.6ton/년이 처리되고 있는 것으로 조사됨

[생활폐기물 발생 및 처리현황]

구분	청소 구역내 인구(명)	배출량 (ton/일)	1인당 배출량 (㎏/인·일)	처리량 (ton/일)	처리방법(ton/년)				
					구 분		총계	혼합 배출	분리 배출	음식물
광진구	351,252	948.0	2.7	948.0	처리방법	총계	95,431.3	40,723.2	26,744.8	27,963.3
						재활용	58,446.7	3,738.6	26,744.8	27,963.3
						소각	28,937.0	28,937.0	-	-
						매립	8,047.6	8,047.6	-	-
						기타	-	-	-	-

[자료] 제29회 광진구 통계연보(2023.12.31.기준), 2025, 광진구
[자료] 2023 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부 · 한국환경공단

나) 건설폐기물

■ 광진구의 건설폐기물 발생 및 처리현황은 총 발생량 112,888.0ton/년으로 조사됨

[건설폐기물 발생 및 처리현황]

구 분		발 생 량 (ton/년)	처리방법(ton/년)			
			가연성	불연성	가연성 · 불연성	기타
발 생 량		112,888.0	1,739.9	99,698.8	11,409.7,	39.6
광진구	재활용	112,875.3	1,727.3	99,698.8	11,409.7,	39.6
	소각	12.6	12.6	-	-	-
	매립	-	-	-	-	-
	기타	-	-	-	-	-

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

다) 분 뇨

■ 분뇨발생 및 처리현황

- 본 대상지가 위치한 광진구 분뇨발생량은 다음과 같이 분뇨발생량은 421㎥/일로 1인 1일 발생량은 1.20L/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	421	1	420	1.20	-	-	-

[자료] 제29회 광진구 통계연보(2023.12.31.기준), 2025, 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] 2023 하수도통계, 2024, 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	기매립량 (㎥)	2023년 매립량 (㎥)	사용기간(년)
수도권매립지	인천광역시 서구 백석동 58	165,679,786	996,835	1992 ~ 종료시

[자료] 2023 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 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, 2026, 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, 2026, 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 분리수거하며, 기타 재활용이 불가능한 폐기물은 별도로 수거한 후 관할 지자체의 폐기물 처리계획에 따라 처리할 계획임

■ 분뇨 처리 대책

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

■ 투입 장비에 의한 폐유 처리 대책

- 공사 시 투입장비에서 발생되는 폐유는 주로 폐윤활유이며, 무단방치 시 토양오염은 물론 인근 하천에 심각한 수질오염을 일으킬 수 있는 원인이 되므로 투입 공사장비에 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 59.5%로 가장 높은 점유율을 보이고 있으며, 가정용 29.9%, 공공용 7.7%, 산업용 2.9% 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)	49,218,956	14,692,966	3,801,000	29,277,202	1,447,788
	점유율(%)	100.0	29.9	7.7	59.5	2.9
광진구	전력사용량(MWh)	1,616,001	493,741	103,795	988,239	30,226
	점유율(%)	100.0	30.5	6.4	61.2	1.9

[주] 광진구의 전력사용량은 2022년 기준임
[자료1] 제64회 서울통계연보(2023.12.31기준), 2024, 서울특별시
[자료2] 제29회 광진구 통계연보(2023.12.31.기준), 2025, 광진구

2) 도시가스 이용현황

- 서울특별시의 도시가스 이용현황을 조사한 결과 가정용 94.3%, 일반용 4.0%, 업무용 1.6%, 산업용 1.6% 순으로 조사되었음
- 본 대상지가 위치한 광진구에서는 가정용 95.7%, 일반용 3.5%, 업무용 0.7%, 산업용 0.1%로 조사되었음

[도시가스 이용현황]

구분		합계	가정용	일반용	업무용	산업용	열병합	수송용
서울특별시	현황(개소)	4,711,774	4,444,047	186,797	77,673	2,406	819	31
	비율(%)	100.0	94.3	4.0	1.6	0.1	0.0	0.0
광진구	현황(개소)	187,478	179,389	6,520	1,304	246	19	-
	비율(%)	100.0	95.7	3.5	0.7	0.1	-	-

[주] 가정용 : 취사/난방겸용 및 취사전용이 합쳐진 수치임
[자료1] 제64회 서울통계연보(2023.12.31기준), 2024, 서울특별시
[자료2] 제29회 광진구 통계연보(2023.12.31.기준), 2025, 광진구

3) 석유류 소비량

- 서울특별시 전체 석유류 소비량은 총 28,352천배럴로 조사되었으며, 본 대상지가 위치한 광진구는 826천배럴을 소비하는 것으로 조사되었음
- 광진구 석유류 소비량 중 휘발유가 44.3%를 차지하고 있으며, 등유 2.4%, 경유 34.8%, LPG 18.4%, 기타 0.1%를 차지하는 것으로 조사되었음

[석유류 소비량]

구분		합계	휘발유	등유	경유	벙커C유	LPG	기타
서울특별시	소비량(천배럴)	28,352	8,582	259	6,224	-	6,002	7,285
	비율(%)	100.0	30.3	0.9	22.0	-	21.2	25.6
광진구	소비량(천배럴)	826	366	20	287	-	152	1
	비율(%)	100.0	44.3	2.4	34.8	-	18.4	0.1

[주] 기타는 경질중유, 중유, 용제, 항공유, 부생연료유 등 포함
[자료] 제64회 서울통계연보(2023.12.31기준), 2024, 서울특별시

4) 신재생에너지 생산량

- 서울특별시에서 생산되는 신재생에너지는 총 317,023toe로 조사되었으며, 폐기물, 바이오, 연료전지, 태양광 등을 이용하여 생산되고 있음

[신재생에너지 생산량]

구분		합계	태양열	태양광	풍력	수력	지열	수열	바이오	폐기물	신에너지
서울특별시	생산량(toe)	317,023	503	65,697	46	81	20,070	18	89,647	69,477	71,483
	비율(%)	100.0	0.2	20.7	0.0	0.0	6.3	0.0	28.3	21.9	22.6

[주1] 신재생에너지 생산량은 2022년 기준임
[주2] 단위 toe(Tonnage of Oil Equivalent)는 각종 에너지의 열량을 석유 1톤당 열량값인 10^7㎉로 환산한 것임
[자료] 제64회 서울통계연보(2023.12.31기준), 2024, 서울특별시

5) 에너지 소비량

- 서울특별시 최종 에너지 소비량은 다음 표와 같이 13,227천toe이며, 석유와 도시가스, 전력 소비량이 대부분을 차지하고 있는 것으로 조사되었음

[에너지 소비량]

구분		공급권역내소비량	석탄	석유	도시가스	전력	열에너지	신재생 및 기타
서울특별시	소비량(천toe)	13,227	28	4,119	4,094	4,196	514	276
	비율(%)	100.0	0.2	31.1	31.0	31.7	3.9	2.1

[주] 1인당 소비량 = 공급권역내 소비량/공급권역 내 인구수*1,000
[자료] 제64회 서울통계연보(2023.12.31기준), 2024, 서울특별시

나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 연료사용량(난방연료)

■ 신축 건축물의 난방면적에 따른 난방열부하의 산출은 「집단에너지 사업계획서 작성기준(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, 부대복리시설, 근린생활시설의 연면적을 고려한 난방연료(도시가스(LNG) 가정) 사용량을 예측하였음
- 대상지는 제3종일반주거지역으로 건폐율 14.95%, 용적률 339.50%로 계획되어 있으며 최대용적률 적용 시 연료 사용량은 749.39㎥/hr로 예상됨

[최대난방부하 및 난방 연료 사용량 산정]

구분		세대수	전용면적(㎡)	용적률 최대 연면적(㎡)	난방면적(㎡)	단위난방부하(㎉/㎡·hr)	최대난방부하량(㎉/hr)	연료사용량(㎥/hr)
공동주택	59형	680	59.99	40,793.20	32,634.56	37.60	1,227,059.46	133.52
	75형	130	75.99	9,878.70	7,902.96	36.20	286,087.15	31.13
	84형	546	84.99	46,404.54	37,123.63	36.20	1,343,875.48	146.23
	88형	245	88.99	21,802.55	17,442.04	35.20	613,959.81	66.81
	102형	28	102.99	2,883.72	2,306.98	35.20	81,205.56	8.84
	114형	271	114.99	31,162.29	24,929.83	35.20	877,530.09	95.49
	143형	122	143.99	17,566.78	14,053.42	35.20	494,680.52	53.83
	160형	27	160.05	4,321.35	3,457.08	35.20	121,689.22	13.24
부대복리시설	경비실	-	36.00	36.00	30.24	110.00	3,326.40	0.36
	관리사무소	-	300.00	300.00	252.00	110.00	27,720.00	3.02
	주민공동시설	-	12,000.00	12,000.00	10,080.00	110.00	1,108,800.00	120.65
노유자시설	경로당	-	750.00	750.00	750.00	105.00	78,750.00	8.57
	어린이집	-	750.00	750.00	750.00	105.00	78,750.00	8.57
	유치원	-	1,000.00	1,000.00	1,000.00	105.00	105,000.00	11.43
	다함께돌봄센터	-	7.00	7.00	7.00	105.00	7,350.00	0.80
업무시설	작은도서관	-	550.00	550.00	462.00.	115.00	53,130.00	5.78
판매시설	판매시설	-	2,900.00	2,900.00	2,030.00	120.00	243,600.00	26.51
공공시설	공공시설(재가노인복지센터, 교육)	-	1,745.00	1,745.00	1,221.50	110.00	134,365.00	14.62
합 계		2,049	-	194,914.13	156,496.24	-	6,886,878.68	749.39

[비고] 1. 용적률 최대연면적은 전용면적*세대수를 적용함
2. 단위난방부하 : 경비실, 관리사무소, 주민공동시설, 공공시설은 근린생활시설(B), 경로당, 어린이집, 유치원, 다함께돌봄센터는 노유자시설(B), 공동주택은 아파트(C), 작은도서관은 업무시설(B), 판매시설은 판매시설(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 광장동 218-1번지 일대로 현재 주거시설, 상업시설 및 교육시설 등이 위치하고 있으며 주변으로 광나루역, 강변북로, 천호대로 등이 위치함

1) 환경소음 측정지점

■ 본 대상지 주변지역의 환경소음 측정치는 환경소음 측정망자료에서 대상지와 인접한 8월 호텔 주차장의 환경소음 측정자료를 인용 · 분석하였음

[환경소음 측정망 위치]

측정망	측정지점	주소	법적	용도	비고
지방	8월 호텔 주차장	서울특별시 강동구 천호동	다	상업지역	-

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

2) 환경소음 측정결과

■ 상업지역에서 주간 평균은 59~61dB(A), 야간 평균은 51~59dB(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	63.6	61.4	62.3	60.3	62	60.4	56.9	59
	2분기	58.8	60.1	57.4	58.3	59	57.7	55.2	56
	3분기	54.7	61.2	60.8	58.2	59	52.7	49.3	51
	4분기	59.0	60.0	63.5	61.3	61	56.8	54.2	56

[자료] 환경소음측정망 자료(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 +10dB을, 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 도로교통소음의 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 소음영향을 최소화할 계획임
- 대상지 주변 현장여건을 고려하여 실시설계 단계에 대상지 주변에 완충기능 녹지 등 식재 공간을 조성하여 주변지역의 경관과 조화가 이루어질 수 있도록 계획하고 친근감과 안정감을 높여줄 뿐만 아니라 거주자의 휴양과 정서생활을 향상시키기 위한 공간으로 조성할 계획임

[교통소음 저감대책]

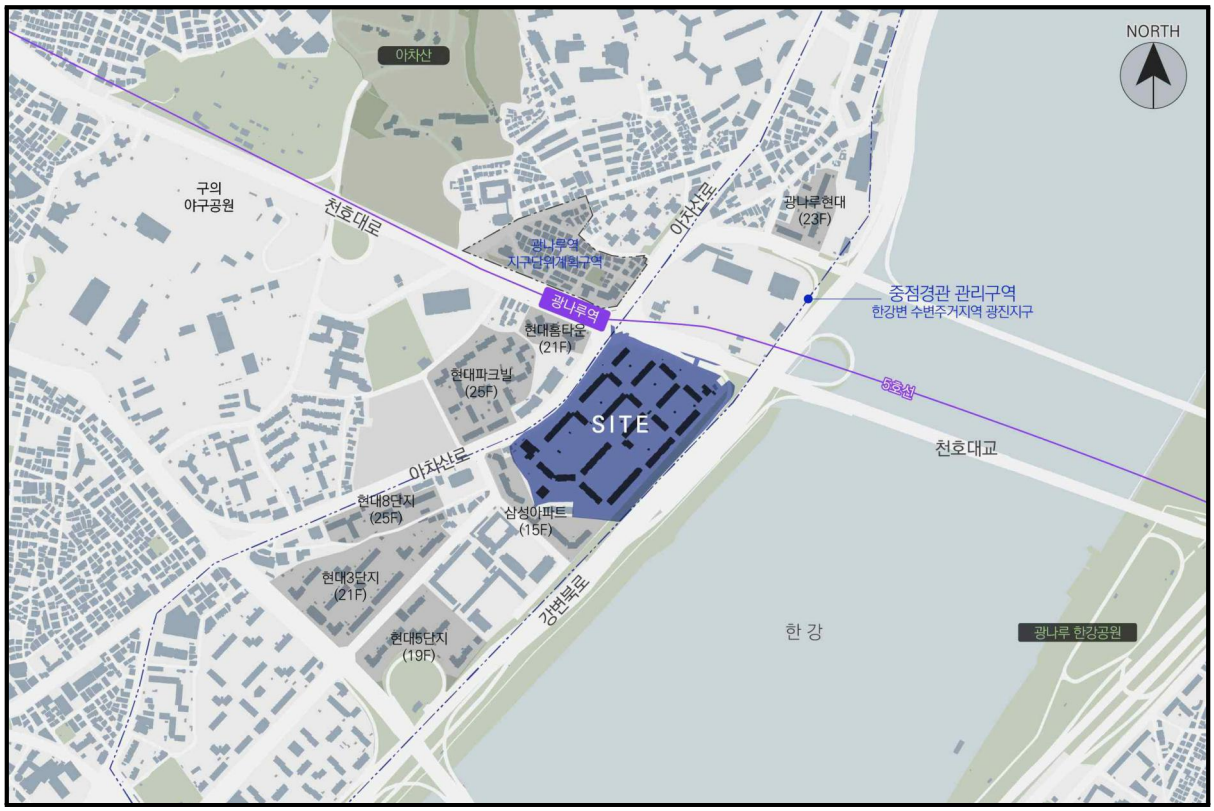
구 분	저 감 대 책	
	기술적 측면	행정적 측면
음원대책	· 음원특성의 결정 · 음원의 방사파워레벨 · 음원의 지향특성 · 노반설계 · 구조 및 설계	· 용도지역 지정 · 교통흐름의 조절 · 교통소음의 한도 강화
전달경로 대책	· 방음벽 설치 · 수림대 조성 · 성토 및 절토 ·방음터널 · 완충녹지 및 방음둑 설치	· 배치 및 건축계획 (교통시설변 건축물 한계선 적용) · 조경계획(방음둑 및 수림대 조성)
수음점 대책	· 건물외벽재료 규제 · 이중창 설치(차음성 향상) · 건물배치 및 공간배치 · 건축공간의 흡음설계	· 토지용도의 적정화 -교통시설변 일정거리내 토지용도 제한 -완충녹지 확보

4. 경관

가. 현황

- 대상지는 서울특별시 광진구 광장동 218-1번지 일대에 위치하여 대상지 남측으로 한강과 접하고 북동측으로 아차산이 위치하여 자연경관자원이 풍부하며, 동측으로 용마산 및 아차산이 위치하여 있으며, 주변으로 광장동체육공원, 온달 어린이공원 등 다수 공원이 분포하여 녹지공간과의 접근성이 높음
- 대상지 북측으로 광나루역(5호선)이 위치하고 주변으로 지구단위계획구역이 지정되어 있어 시가지경관을 형성 함
- 대상지 서측으로 다수의 공동주택이 위치하여 있음
- 대상지 동측으로는 천호대교와 천호대로가 위치하여 광역통경축을 형성하며 남측으로 강변북로가 동서축으로 이어짐

[위치도]



나. 사업시행에 따른 영향예측

1) 조망점 선정 기준

- 대상지 및 주변지역에 대한 문헌조사를 바탕으로 현장조사를 실시하였으며, 이에 현장확인을 통하여 주요 조망점에 대한 적정성을 판단 후 근경, 중경, 원경으로 구분하여 조망점을 선정
- 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 선정

2) 조망점 선정 및 위치도

[조망점]

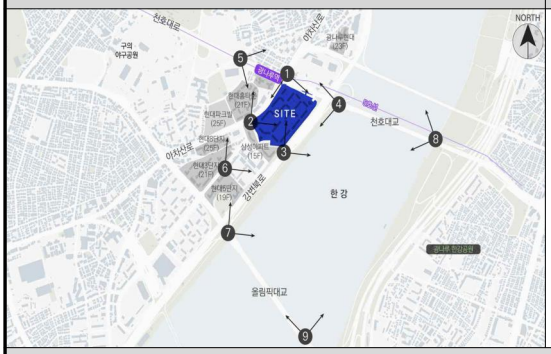
구 분		이격거리	위치
근경	1	50m	광장사거리
	2	50m	아차산로
	3	100m	강변북로
	4	200m	천호대교 북단
중경	5	250m	천호대로
	6	300m	광남초
원경	7	620m	올림픽대교 북단
	8	850m	천호대교 남단
	9	1km	올림픽대교

[조망점 위치도]

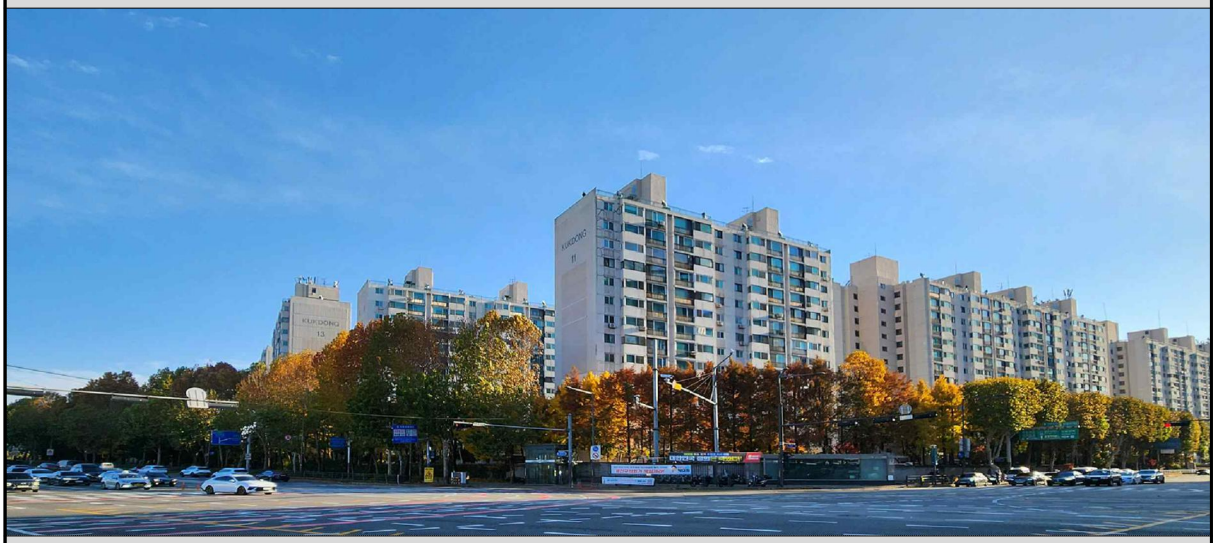


3) 경관시뮬레이션

▌1번 조망점_근경 (광장사거리 북측 약 50m)

조망점 위치도	경관분석
	• 주요 진입거점에서 조망으로 광나루역 지하도와 대상지 저층부 연계계획을 통해 상업가로 활성화 및 랜드마크적인 경관을 형성할 것으로 예상됨 • 대로변에 접하는 일부 동은 입면특화디자인을 마련하여 주변과 조화롭고 다채로운 경관형성 유도

사업 시행 전



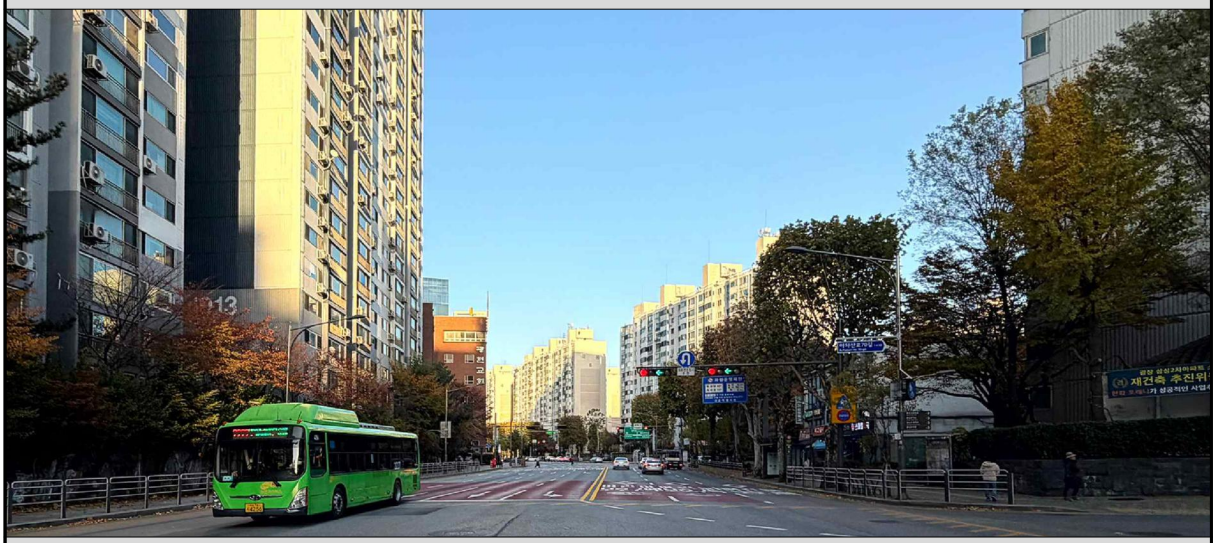
사업 시행 후



▌2번 조망점_근경 (아차산로 서측 약 50m)

조망점 위치도	경관분석
	• 아차산로를 따라 대상지 전반이 조망될 것으로 예상되며, 대응하는 인접 공동주택과 어우러진 경관형성이 요구됨 • 입면분절, 색채분리 및 다양한 층수 배치 등을 통해 시각적 차폐감과 위압감 완화 • 저층부 식재계획을 통해 한강변으로 개방감 있고 열린 경관형성

사업 시행 전



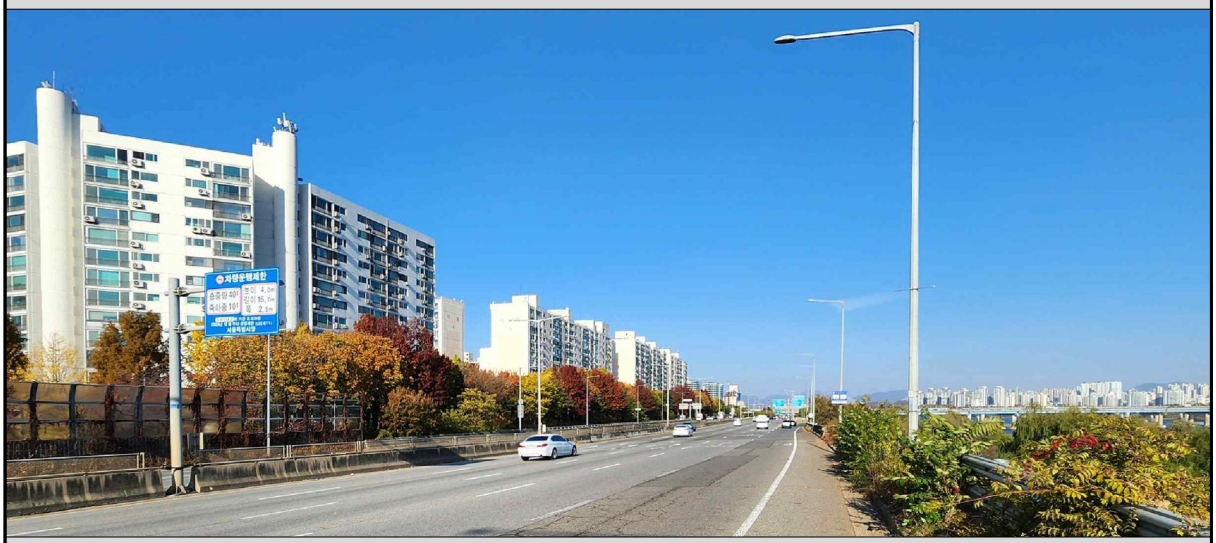
사업 시행 후



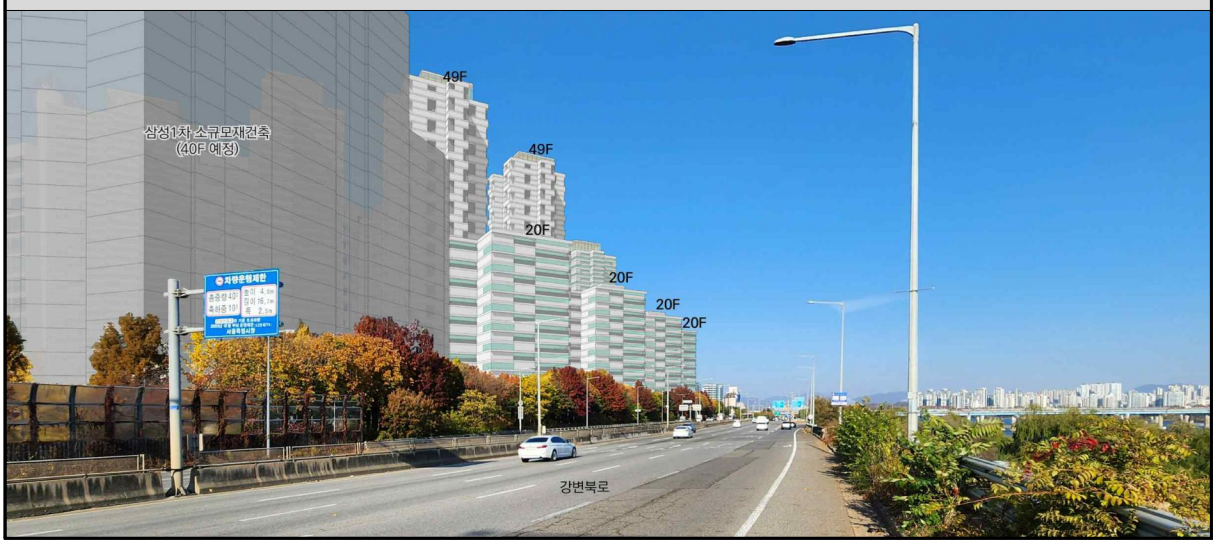
▌3번 조망점_근경 (강변북로 남측 약 100m)

조망점 위치도	경관분석
	• 대상지 전반이 조망되며 강변북로를 따라 점차 낮아지는 자연스러운 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨 • 입면분절 및 적절한 인동간격을 통해 개방감 있고 열린경관 형성 유도

사업 시행 전



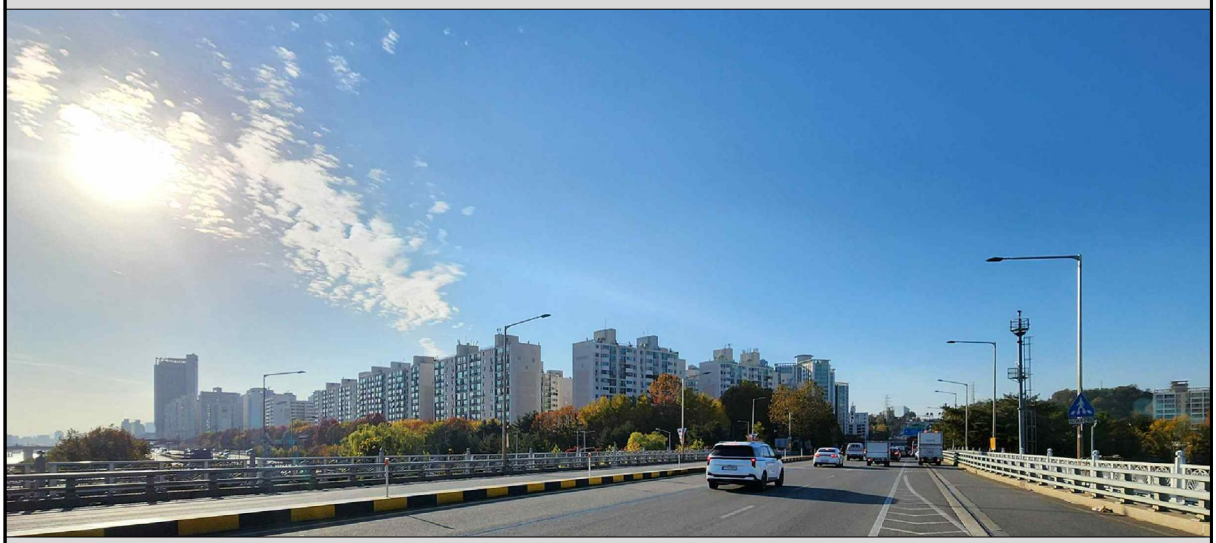
사업 시행 후



▌4번 조망점_근경 (천호대교 북단 동측 약 200m)

조망점 위치도	경관분석
	• 대상지 전반이 조망되며, 최고층동이 주로 조망되어 랜드마크적인 경관을 형성할 것으로 예상됨 • 주로 조망되는 최고층동의 입면특화계획 및 경관조명계획을 마련하여 다채로운 경관 형성 유도

사업 시행 전



사업 시행 후



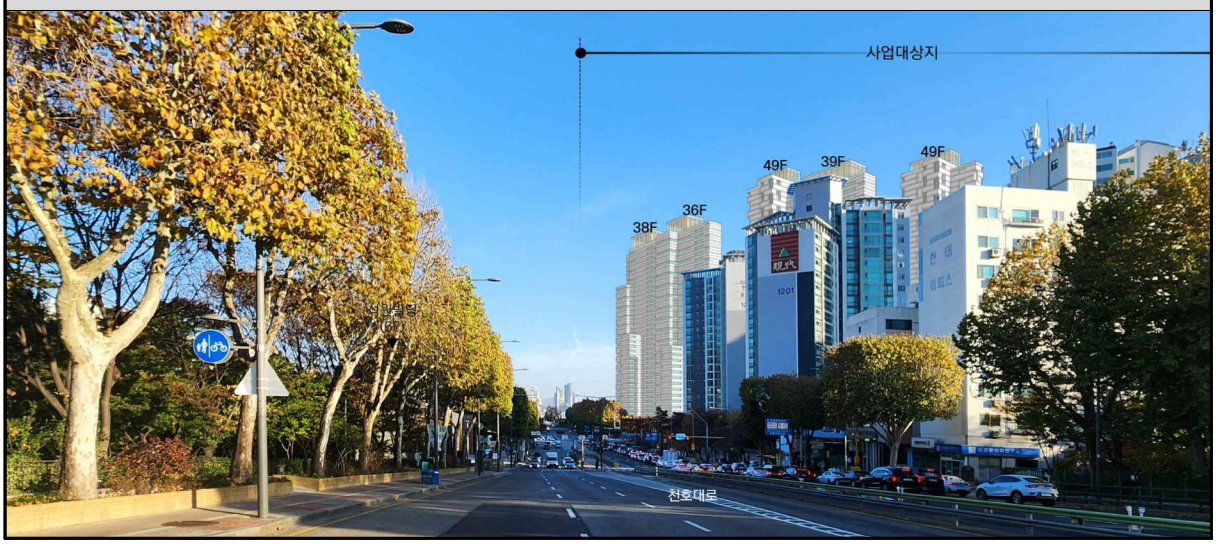
▌5번 조망점_중경 (천호대로 북측 약 250m)

조망점 위치도	경관분석
	• 주변건물에 의해 대상지 대부분이 차폐되고 도로변 주동 상층부 일부만 조망될 것으로 예상됨 • 상층부 및 옥탑부 특화계획시 주변과 어우러지는 디자인계획 마련 • 색채계획을 통해 주변과 어우러지는 조화로운 경관형성 유도

사업 시행 전



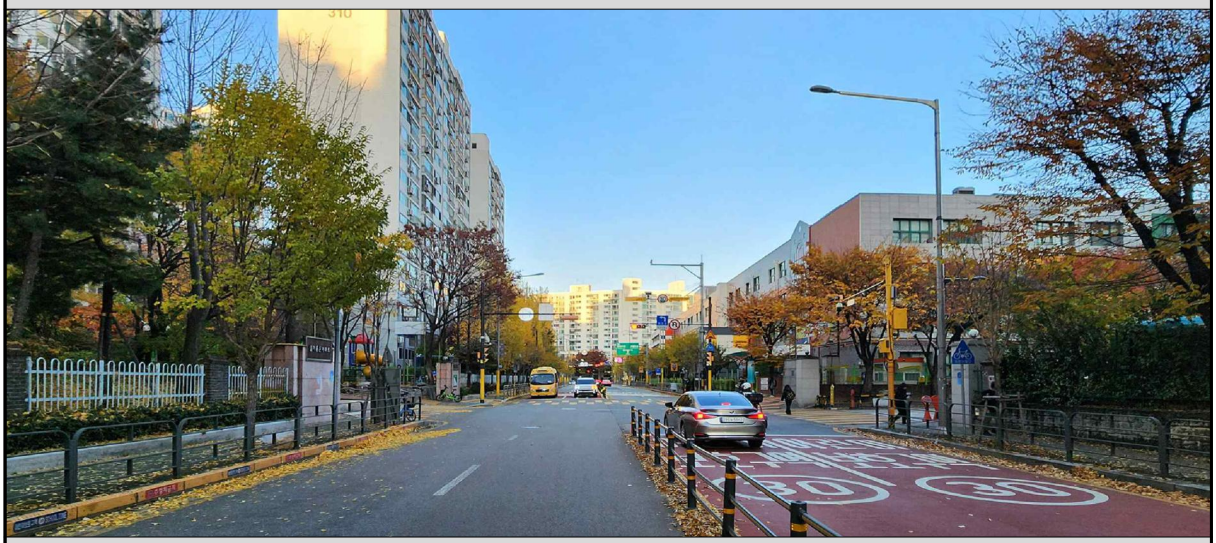
사업 시행 후



▌6번 조망점_중경 (광남초 서측 약 300m)

조망점 위치도	경관분석
	• 대상지 중상층부가 주로 조망되며, 주변건축물과 함께 리듬감 있는 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨 • 옥탑부 특화디자인 계획시 과도한 디자인 및 조명계획을 지양하고 주동과 일체감 있고 조화로운 디자인 적용

사업 시행 전



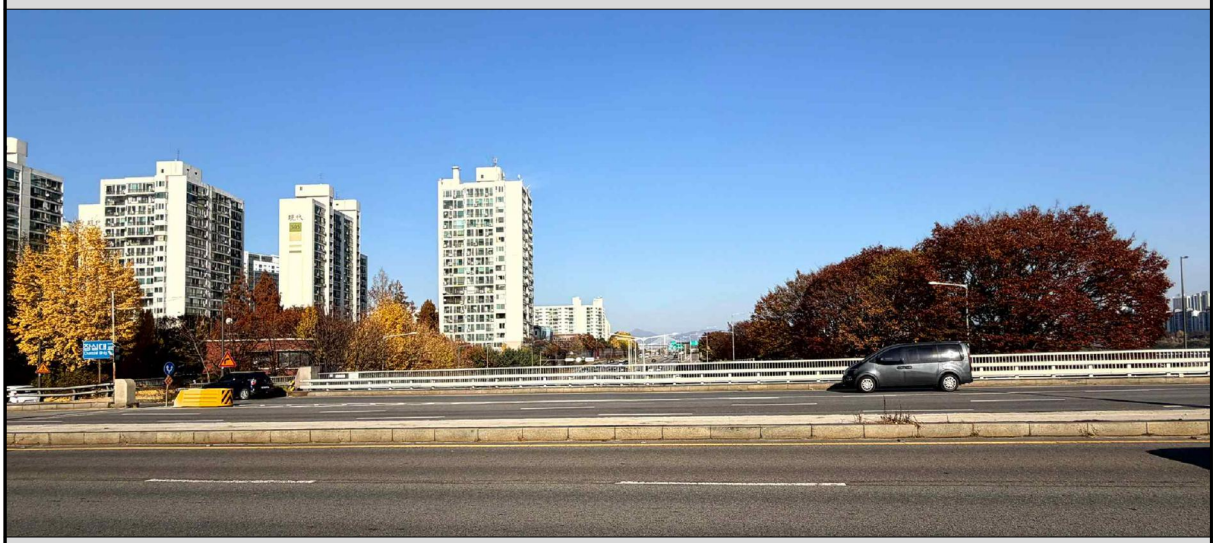
사업 시행 후



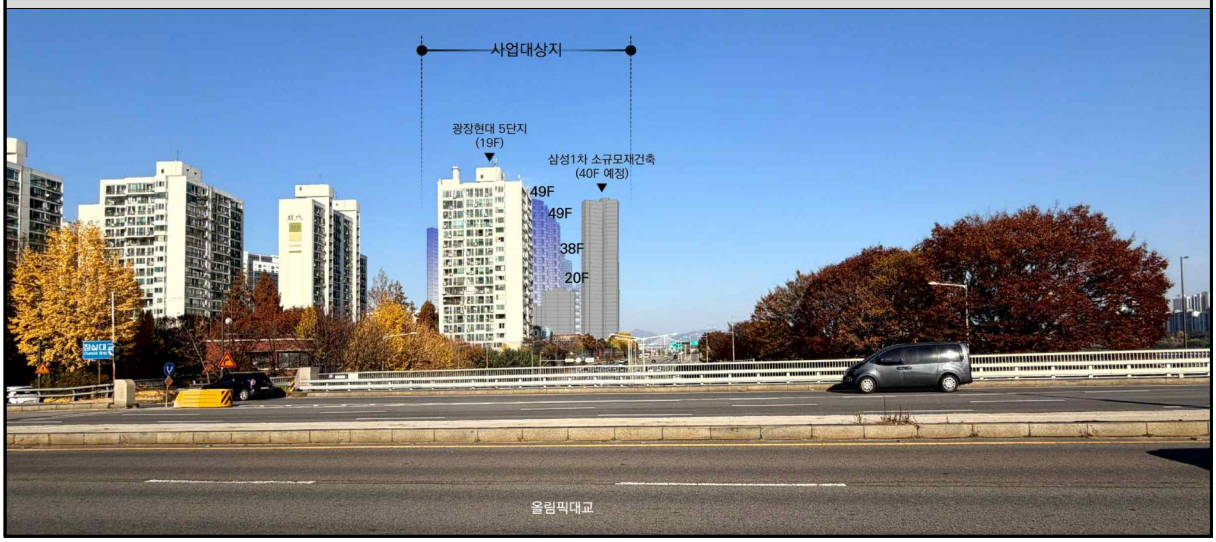
▌7번 조망점_원경 (올림픽대교 북단 서남측 약 620m)

조망점 위치도	경관분석
	• 주변지역과 자연스러운 스카이라인을 형성하며, 대상지 중상층부가 주로 조망될 것으로 예상 됨 • 원색사용을 지양하고 색채계획 마련을 통해 주변과 어우러지는 자연스러운 경관형성 유도

사업 시행 전



사업 시행 후



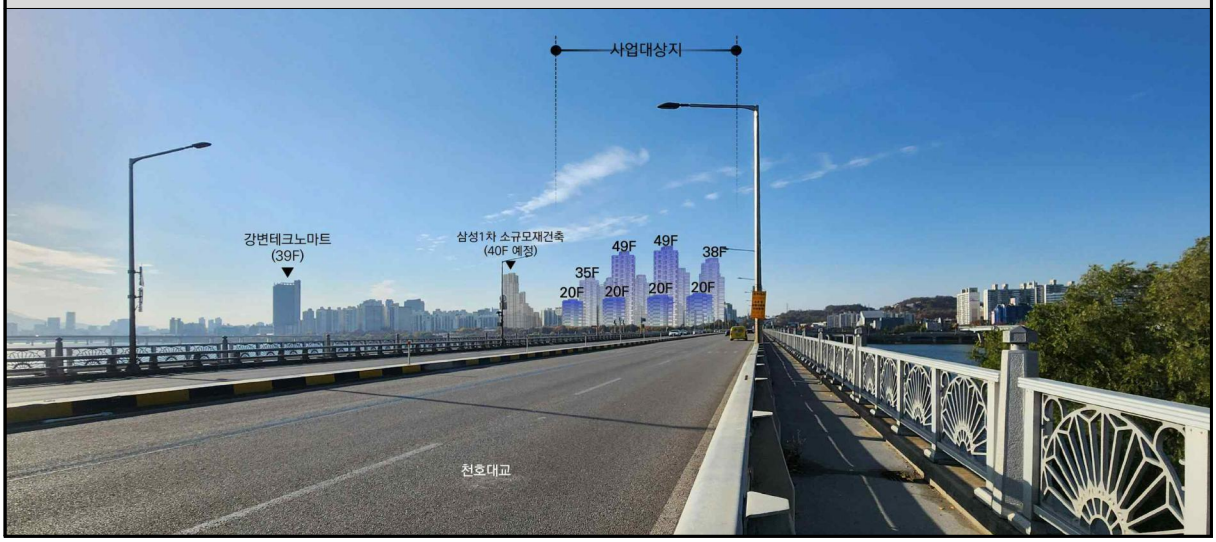
▌8번 조망점_원경 (천호대교 남단 동남측 약 850m)

조망점 위치도	경관분석
	• 외부로부터 진입시 보여지는 조망으로 수직적 경관을 형성하며 상징적인 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨 • 다양한 층수 배치로 다이나믹하고 리듬감 있는 스카이라인 형성 • 적절한 인동간격 및 이격 배치를 통해 한강으로 이어지는 열린경관 형성 유도

사업 시행 전



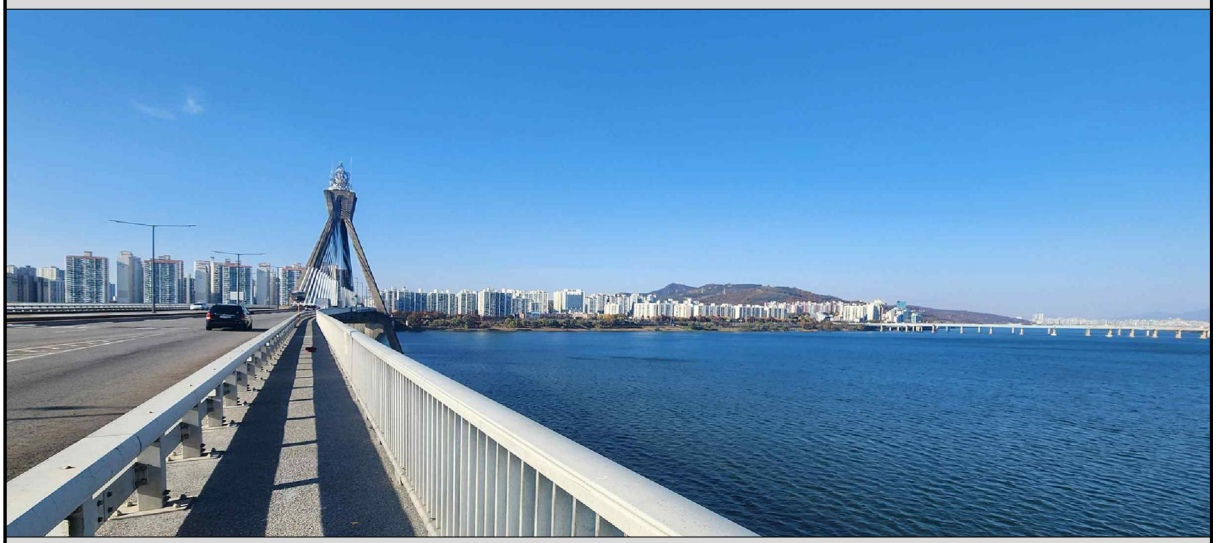
사업 시행 후



▌9번 조망점_원경 (올림픽대로 남측 약 1km)

조망점 위치도	경관분석
	• 한강변 대응부 조망으로 리듬감 있는 스카이라인 및 다채로운 한강변 경관을 형성할 것으로 예상됨 • 아차산·한강변으로 낮아지는 지역과 조화로운 스카이라인 형성 • 다양한 층수의 높이계획으로 다채로운 한강경관 형성

사업 시행 전



사업 시행 후

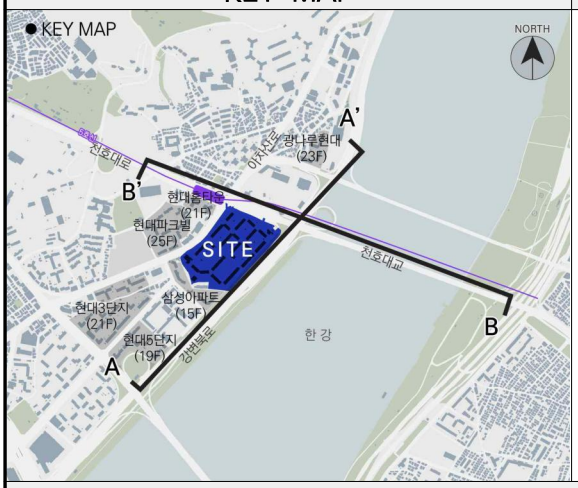
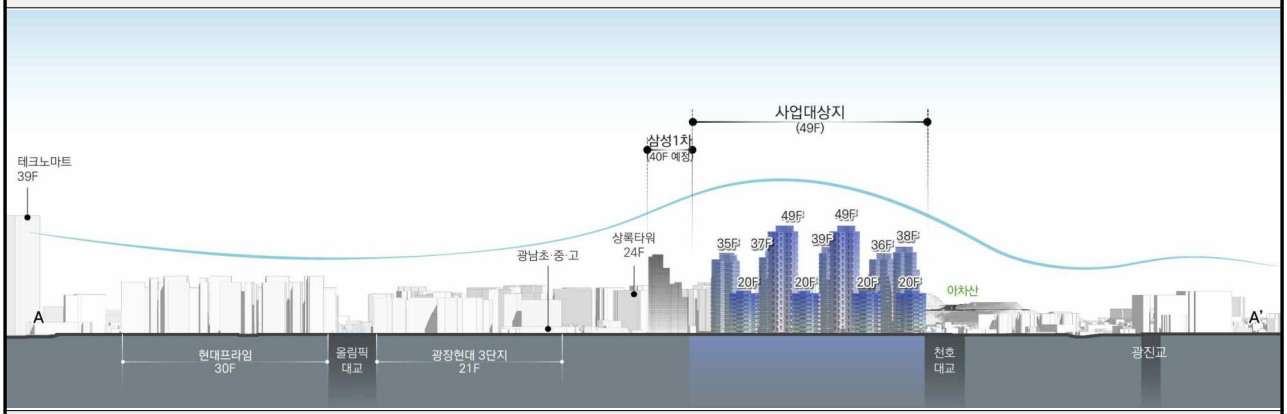
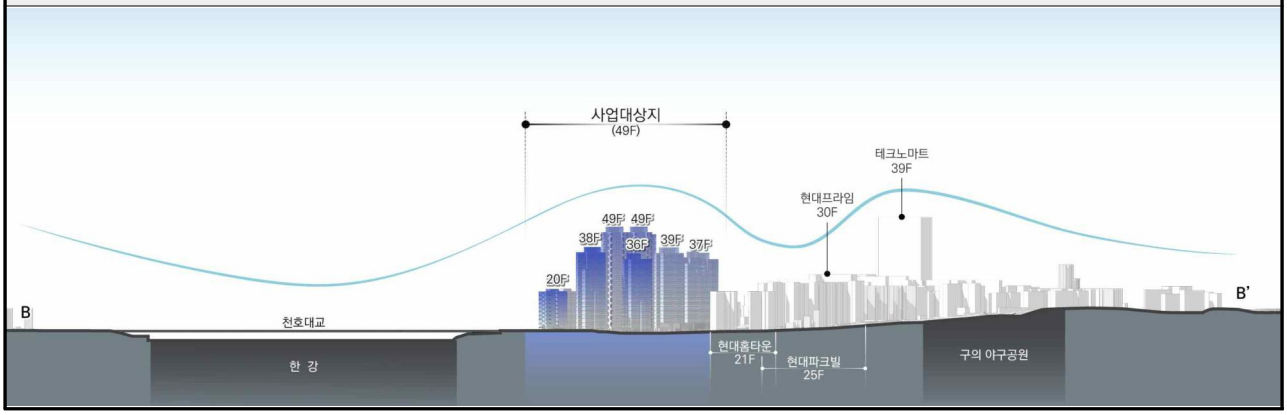


다. 스카이라인 계획

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' | 한강변 다양한 층수 배치로 리듬감 있는 스카이라인 형성
◦
◦ B-B' | 한강 및 주변 공동주택으로 낮아지는 배치로 자연스럽고 리듬감 있는 스카이라인 형성</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 위압감 완화 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 색채계획이 되어야함
- 건축물 색채는 녹지 및 주거지 등 주변 경관과의 조화가 되도록 내추럴하고 점잖은 이미지의 색채를 적용

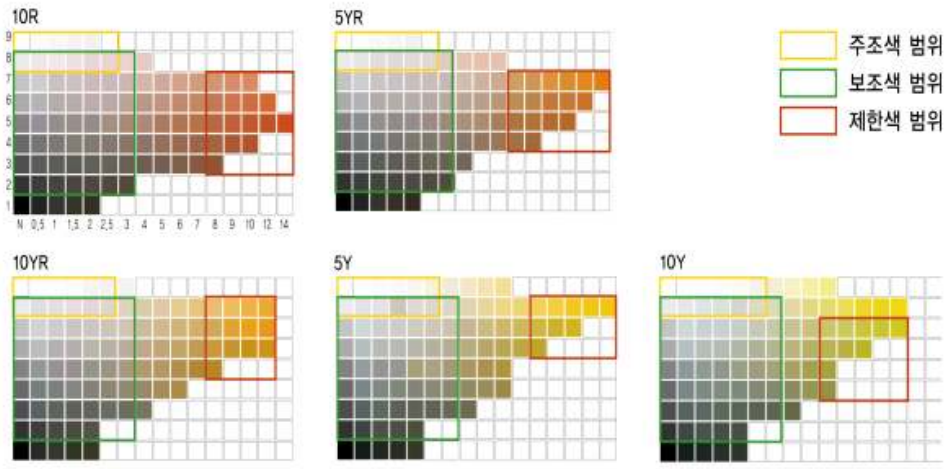
[색채계획 예시]



[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]



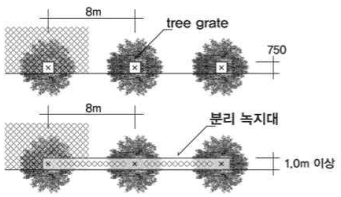
3)녹지계획

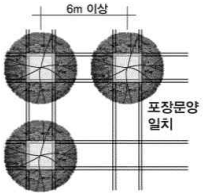
■ 녹지계획

- 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

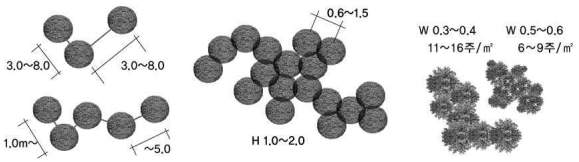
■ 조경계획

- 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

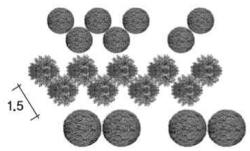




가로수



경관식재

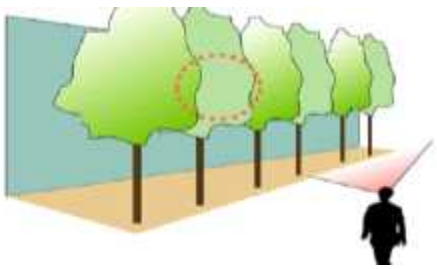


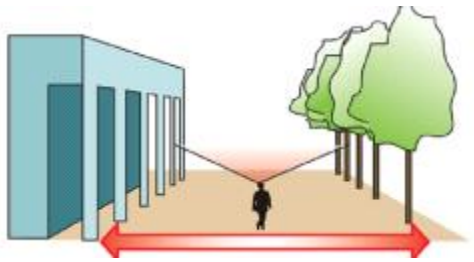


차폐식재



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 2015~2024년)를 조사한 결과 연평균 총 일조시간은 2,410.1hr로 조사되었음.

[연평균 일조시간 (단위 : hr)]

구분	연도	일조시간	연도	일조시간	연도	일조시간
서울 기상대	2015년	2,579.3	2019년	2,545.6	2023년	2,224.0
	2016년	2,497.8	2020년	2,263.7	2024년	2,237.9
	2017년	2,621.8	2021년	2,196.1	평균	2,410.1
	2018년	2,609.1	2022년	2,325.2		

[자료] 기상연보(2014~2024년), 기상청

2) 월별·계절별 일조시간

- 월평균 일조시간이 최고인 달은 5월(259.9hr), 최저인 달은 7월(154.5hr)로 조사되었으며, 계절별 일조시간은 봄 714.6hr, 여름 553.2hr, 가을 580.2hr, 겨울 562.1hr로 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	2,410.1	227.7	227.0	259.9	224.9	154.5	173.8	196.0	212.3	171.9	181.9	194.6	185.6
		714.6			553.2			580.2			562.1		

[자료] 기상연보(2015~2024년), 기상청

나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

■ 우리나라 지리적 특성상 일영은 시간별로 북서→북→북동 방향으로 발생하게 되며, 대상지는 지상49층내외로 계획되어 있음

■ 일조권 침해여부를 판단하는 기준으로는 '동지일을 기준으로 09:00부터 15:00까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보되는 경우 또는 동지일을 기준으로 08:00부터 16:00까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어 4시간 이상 확보되는 경우에는 일조권의 침해가 수인한도 내라고 할 것'이라는 법원의 일조권 분쟁 사건의 판례가 사용되고 있어 이를 준수할 계획임

[일조시간 확보 기준]

구 분	내 용	비고
법원 판례①	• 동지일 기준 9시부터 15시 사이에 연속 2시간 이상 또는 8 부터 16시 사이에 총 4시간 이상 일조시간이 확보 되지 않으면 일조권 피해에 해당	-
법원 판례②	• 동지일을 기준으로 09:00부터 15:00까지 사이의 6시간 중 일조시간이 연속하여 2시간 이상 확보되는 경우 또는 동지일을 기준으로 08:00부터 16:00까지 사이의 8시간 중 일조시간이 통틀어 4시간 이상 확보되는 경우에는 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	-

6 경관성 검토서

1

검토의 개요

1. 검토의 목적
2. 검토의 범위

1. 검토의 목적

가. 경관현황 조사 분석

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

나. 경관변화 및 영향검토

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

2. 검토의 범위

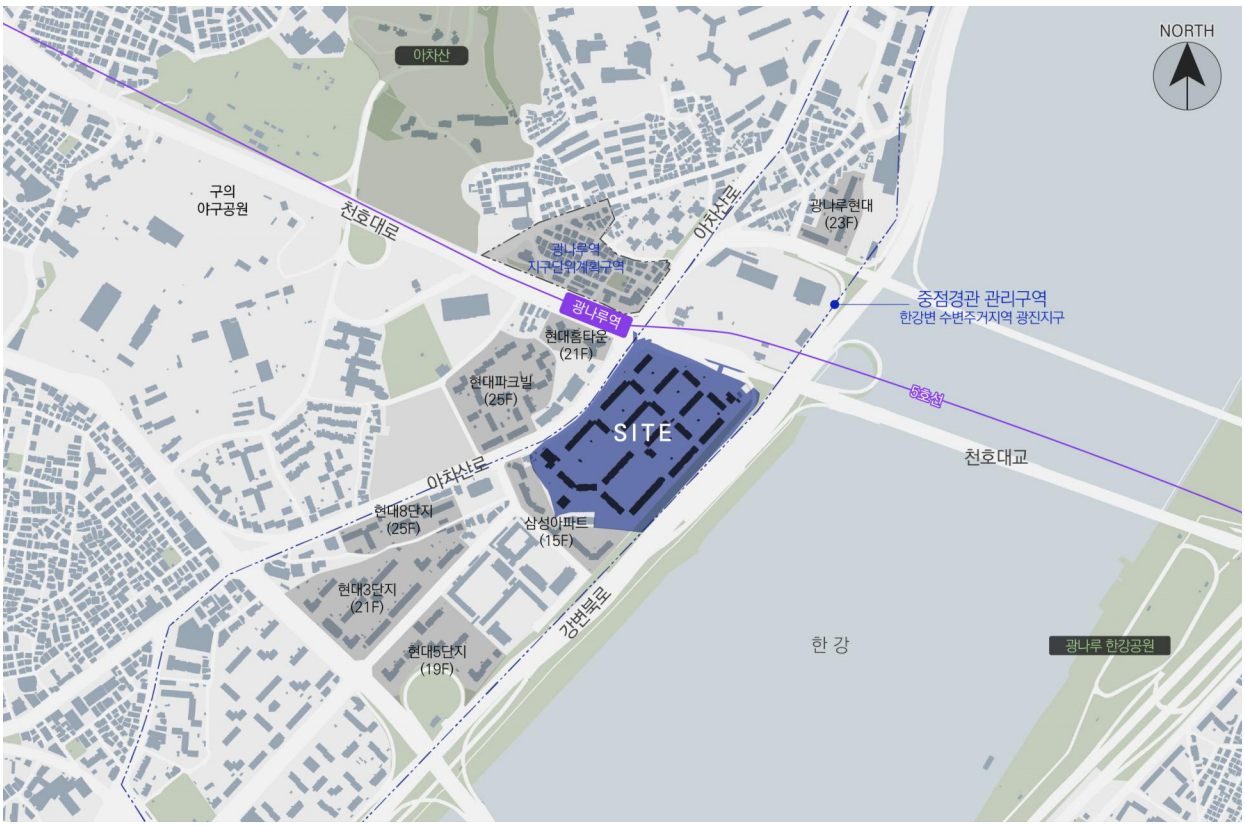
가. 공간적 범위

- 위　　치 : 서울특별시 광진구 광장동 218-1 일원
- 면　　적 : 79,417.2㎡

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

1. 지역현황



- 광진구는 한반도 중서부에 있는 서울시 동부에 위치
- 동측 경기도 구리시, 서측 성동구, 남측 송파구, 북측 중랑구와 접하고 있음
- 면적은 17.06㎢로 서울시 면적의 2.82%를 차지함
- 남측으로 한강과 동측으로 아차산을 끼고 있어 자연경관 자원이 풍부함
- 2호선, 7호선, 5호선이 통과하며, 강변북로와 동부간선 도로가 위치하여 교통접근성이 뛰어남

〈 광진구 상징이미지 〉

<table>
<tr><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>구조 - 까치</td><td>구화 - 진달래</td><td>구목 - 느티나무</td></tr>
<tr><td colspan="2">소통하며 발전하는 행복광진
광진구의 핵심 비전인 소통·발전·행복을 표현</td><td colspan="2">녹색 삼각형과 흰색 역삼각형은 아차산과 한강에 비친 아차산을 상징하고 돛단배형태는 광진나루를 상징하며, 역동적 타원은 광진구 미래의 힘찬 도약과 구민의 화합을 의미</td></tr>
<tr><td colspan="2">브랜드슬로건 및 캐치프레이즈</td><td colspan="2">휘장</td></tr>
</table>

2. 상위 및 관련계획 검토

가. 2040년 서울도시기본계획

1) 계획목표

- 미래상 : 살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울

2) 핵심이슈별 목표

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

3) 공간구조계획

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

4) 생활권계획

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

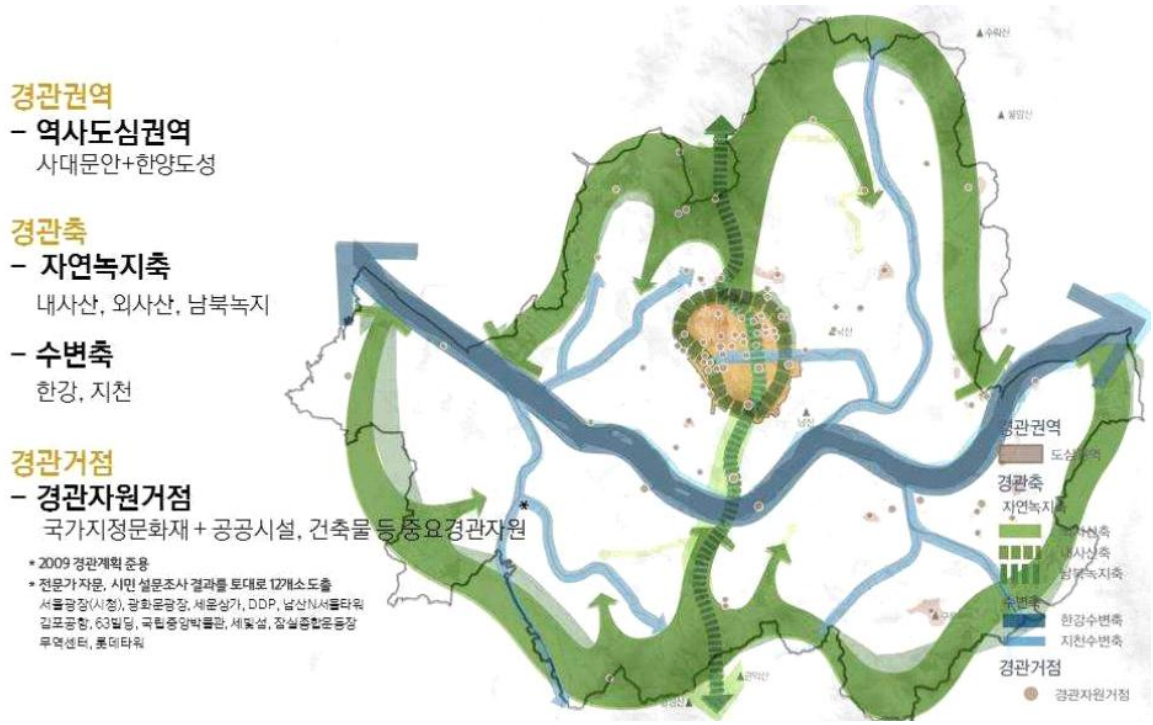
발전방향	동북권 - "신성장·교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모"
도시공간	◦ 청량리·왕십리 광역중심, 동북권의 최대 교통·경제 중심지로서 위상 제고 ◦ 창동·상계 광역중심, 미래 신산업과 문화예술 기반의 수도권 동북부 경제중심지 육성 ◦ 도심 접근성 강화로 광역중심을 서울의 신 성장거점으로 발전 유도 ◦ 지역의 내재 자원을 적극적으로 활용하여 지역중심 특화발전 도모 ◦ 청년첨단 혁신축을 중심으로 신 산업거점을 육성하여 동북권의 새로운 성장 견인
주거환경	◦ 정비시기 도래한 공동주택단지에 대한 선제적 관리계획 수립 ◦ 지역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

나. 서울특별시 경관계획

1) 경관미래상



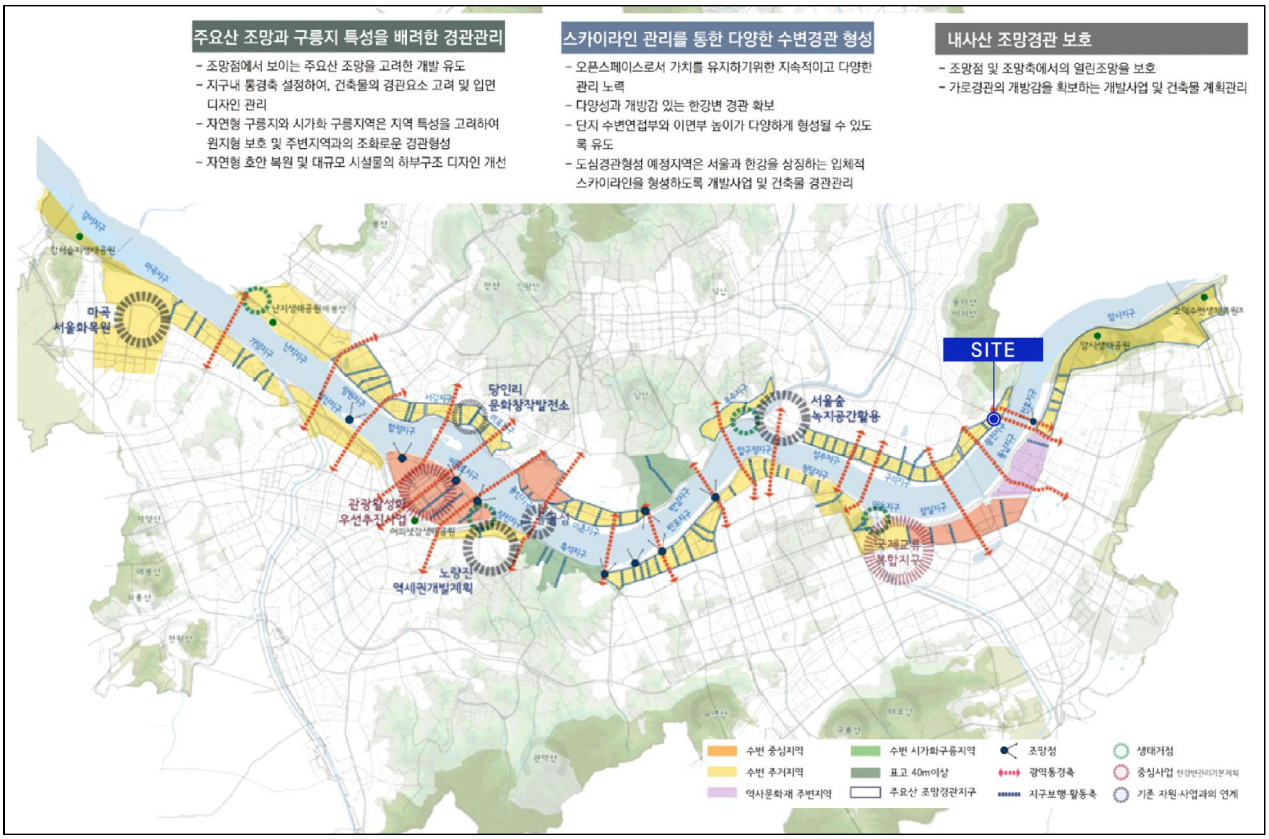
2) 경관구조 설정



3) 경관구조별 기본 구상

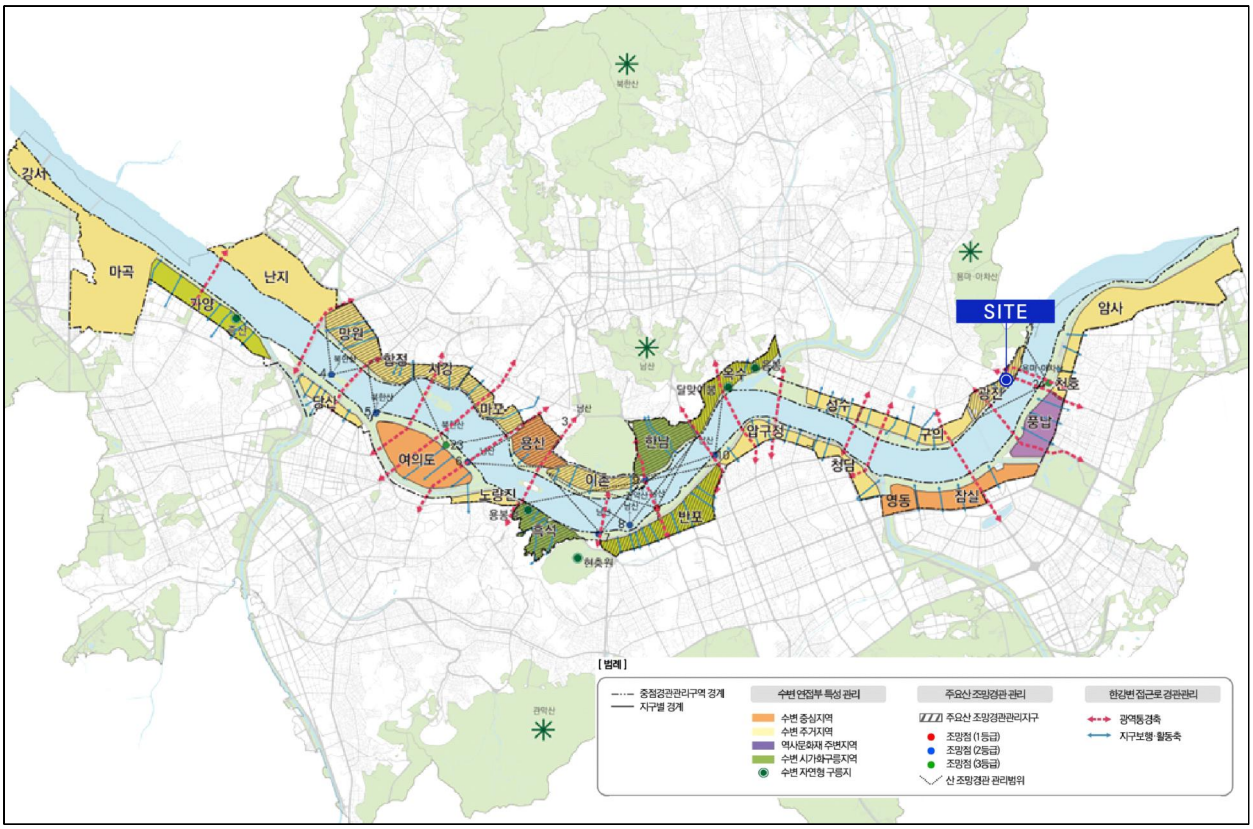
경 관 구 조	기 본 구 상
역사도심권역	◦ 한양도성 및 문화재 주변 역사경관특성 관리 ◦ 주요 업무상업지, 청계천변 가로공간 활력 제고 ◦ 내사산 주변 저층주거지 자연경관특성 관리 및 조망보호
자연녹지축	◦ 구릉지의 자연성 및 경관특성 유지 ◦ 내·외사산 등 주변지역과 연계하여 시가지 녹지네트워크 구축 ◦ 하천 및 시가지에서 배후산 조망확보
수변축	◦ 수변 자연성 보호 및 연접지역 경관자원과 연계관리 ◦ 수변 경관특성과 조화로운 주변지역 개발 관리 ◦ 수변의 열린조망경관 형성 및 배후산 조망확보
경관자원거점	◦ 문화재 및 문화적 보존가치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

〈 수변축-한강축 〉



4) 한강변 중점경관관리구역 계획

〈 한강변 중점경관관리구역 기본구상도 〉



가) 관리 목표 및 방향

· 경관목표

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

· 경관방향 및 원칙



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



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



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

나) 관리 원칙

· 지구별 관리원칙

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

■ 관리원칙 1 ㅣ 주변과 조화를 이루는 건축물 경관 유도

· 질서 있는 수변경관 형성을 위해 주변과 조화로운 입면계획 유도

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

〈 수변 첫 번째 건축물은 전체적으로 질서있는 디자인 〉



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

〈 간선도로에 면하는 건축물은 주변과 조화되는 입면계획 〉



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

〈 이면부 건축물은 상층부 및 옥탑부에 대한 입면계획 〉

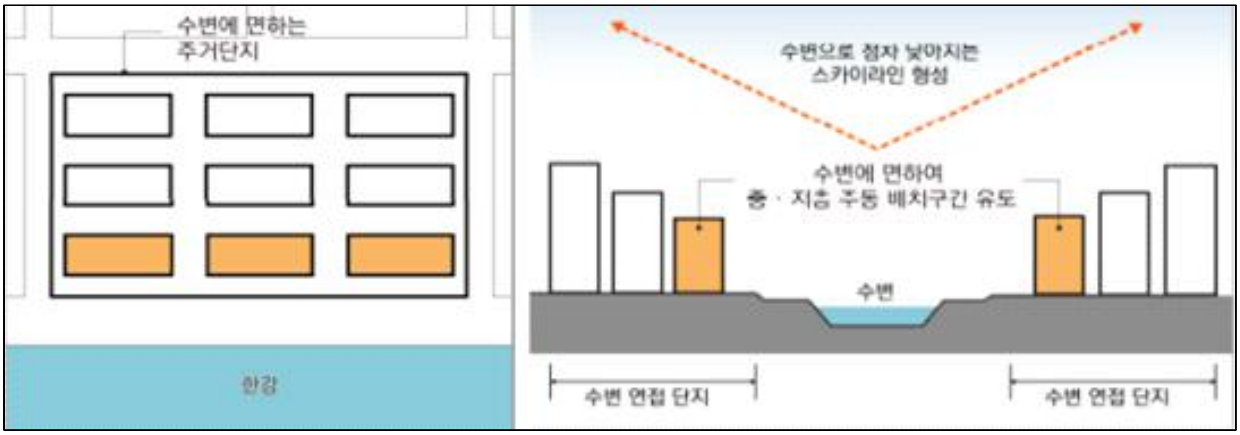


■ 관리원칙 3 I 수변 주거지역의 변화감 있는 수변경관 형성

· 주거단지 계획 시 수변을 향해 점차 낮아지는 스카이라인 계획 유도

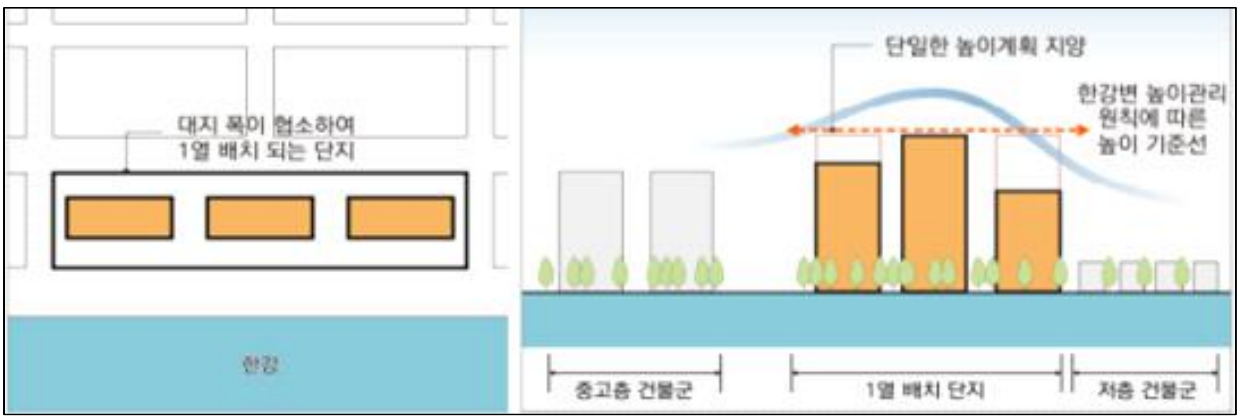
- 한강변에서 대안부 조망시 건축물이 중첩되어 형성하는 입체적 경관을 형성하기 위해, 수변에 면하는 주거단지는 수변에 면하여 중·저층 주동 배치구간 설정을 유도하고 수변으로 점차 낮아지는 높이계획을 유도

〈 수변으로 점차 낮아지는 스카이라인 계획 예시도 〉



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

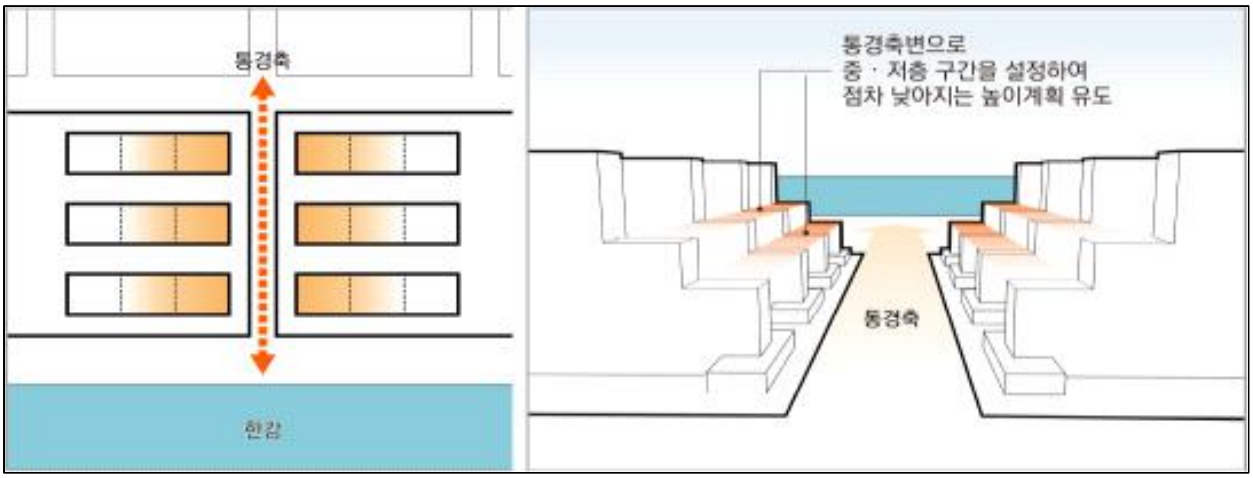
〈 층 변화를 유도하여 단일한 높이계획을 지양하는 스카이라인 계획 예시도 〉



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

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

〈 통경축으로 점차 낮아지는 높이계획 예시도 〉

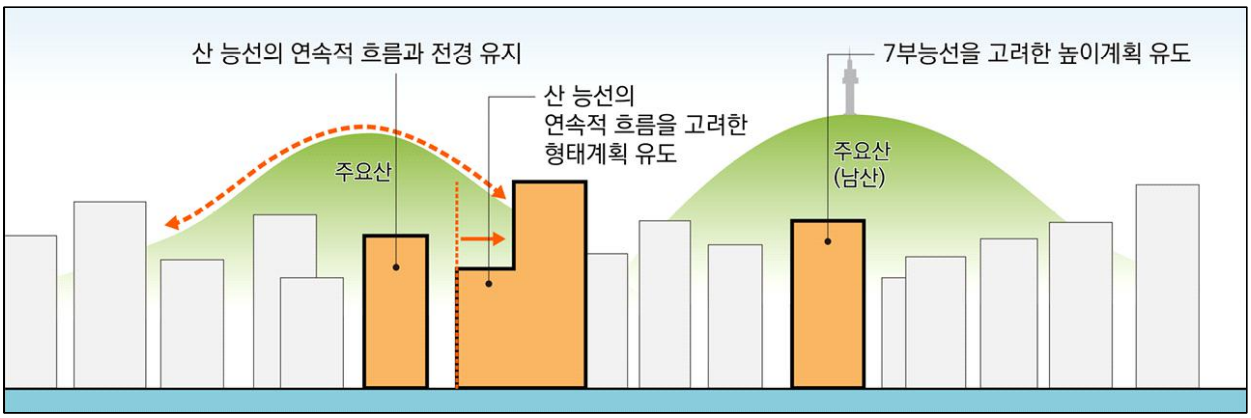


■ 관리원칙 5 | 대안부에서 조망되는 주요산 조망경관 관리

· 배후산 조망 시 주요산의 조망 확보를 고려하는 건축 계획 유도

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

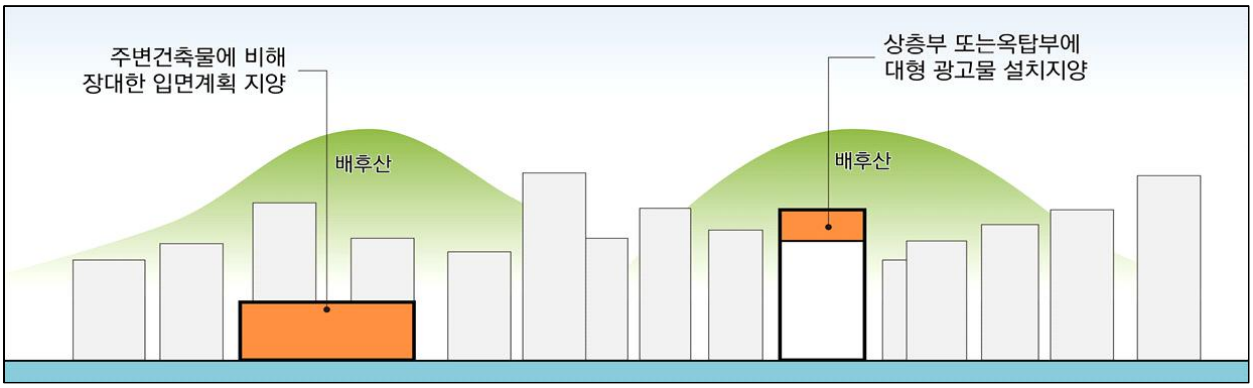
〈도시경관 배후 주요산 조망확보를 고려한 높이 및 형태계획 예시도〉



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

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

〈도시경관 배후 주요산 조망확보를 고려한 높이 및 형태계획 예시도〉



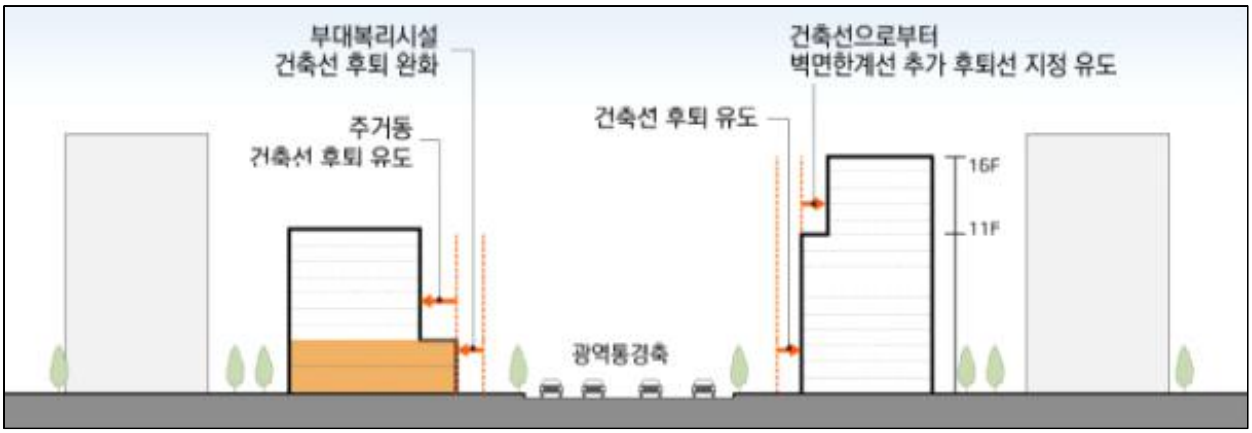
■ 관리원칙 7 | 한강변 접근가로에서의 열린 시야 확보 및 보행환경 개선

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

- 광역통경축 가로에 면하는 건축물은 가로변에서 되도록 건축선을 후퇴하여 한강변으로 열린 조망 확보를 유도하되, 15층 이상의 건축물의 경우 11층 이상부터 벽면선이 추가 후퇴되도록 유도

- 단지 조성 시에는 저층부에 부대복리시설을 계획하는 경우 가로의 연속성을 고려하여 배치

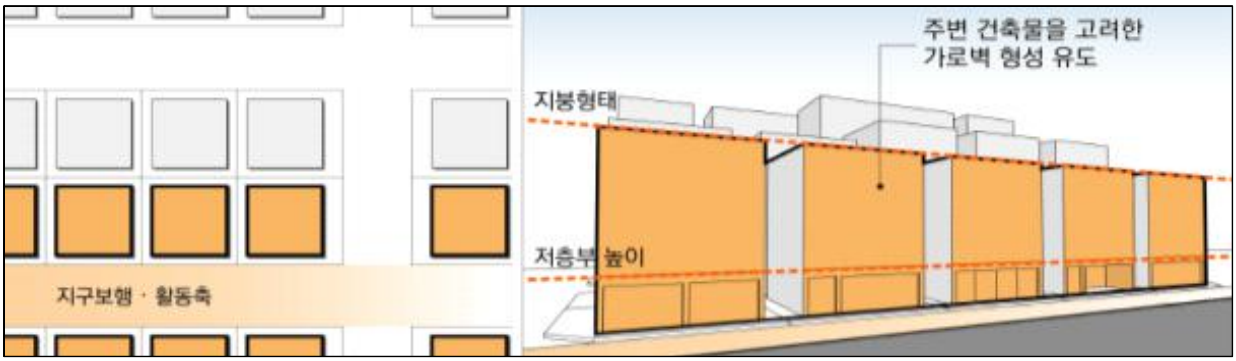
〈 광역통경축 가로변에서의 한강변으로 열린 조망확보를 고려한 건축선 계획 예시도 〉



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

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

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



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

〈 지구보행, 활동축 가로에서 연도형 근린생활시설 계획 예시도 〉



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

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



3. 관련 법규 검토

가. 경관법(2025.10.1.)

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

〈 경관법 주요 내용 〉

장	구분	조항	주요내용
제1장	총칙	◦ 목적, 정의, 경관관리의 기본원칙, 국가 및 지방자치단체 등의 책무, 다른 법과의 관계	◦ 경관자원의 보전·관리 및 형성에 관한 제도적 근거 확보
제2장	경관계획	◦ 경관정책기본계획의 수립 등 ◦ 경관계획의 수립권자 및 대상지역 ◦ 경관계획 수립의 제안 ◦ 경관계획의 내용 ◦ 경관계획의 수립 또는 변경을 위한 기초조사 ◦ 공청회 및 지방의회의 의견청취 ◦ 경관계획의 수립절차 ◦ 경관계획의 승인 ◦ 경관지구의 지정 및 관리 ◦ 경관계획의 정비	◦ 경관의 보전·관리 및 형성을 위한 경관계획의 수립
제3장	경관사업	◦ 경관사업의 대상 등 ◦ 경관사업추진협의체 ◦ 경관사업에 대한 재정지원 등	◦ 경관조성을 위한 경관사업의 시행
제4장	경관협정	◦ 경관협정의 체결 ◦ 경관협정운영회의 설립 ◦ 경관협정의 인가·변경·폐지·준수 및 승계·지원	◦ 주민의 참여를 유도하는 경관협정제도의 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(2026.1.2.)

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

〈 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 경관 관련 내용 〉

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

라. 서울특별시 경관 조례(2025.9.29.)

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

〈 서울특별시 경관 조례 주요내용 〉

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

3

경관 현황 검토

1. 대상지 경관현황
2. 경관현황 종합분석

1. 대상지 경관현황

가. 자연경관 현황

- 대상지 남측으로 한강과 접하고 북동측으로 아차산이 위치하여 자연경관자원이 풍부
- 또한, 대상지 주변으로 광장동체육공원, 온달 어린이공원 등 다수 공원이 분포하여 녹지공간과의 접근성이 높음

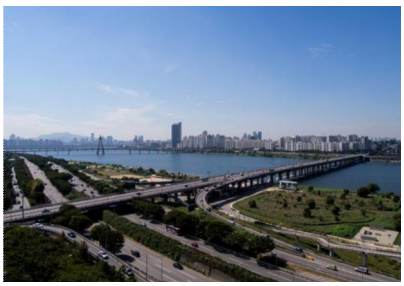
〈 자연경관 현황사진 〉

		
한강	아차산	광장동체육공원

나. 인문경관 현황

- 대상지 북측으로 광나루역(5호선)이 위치하고 주변으로 지구단위계획구역이 지정되어 있어 시가지경관을 형성 함
- 또한, 대상지 서측으로 다수의 공동주택이 위치하여 있음
- 대상지 동측으로는 천호대교와 천호대로가 위치하여 광역통경축을 형성하며, 남측으로 강변북로가 동서축으로 이어짐

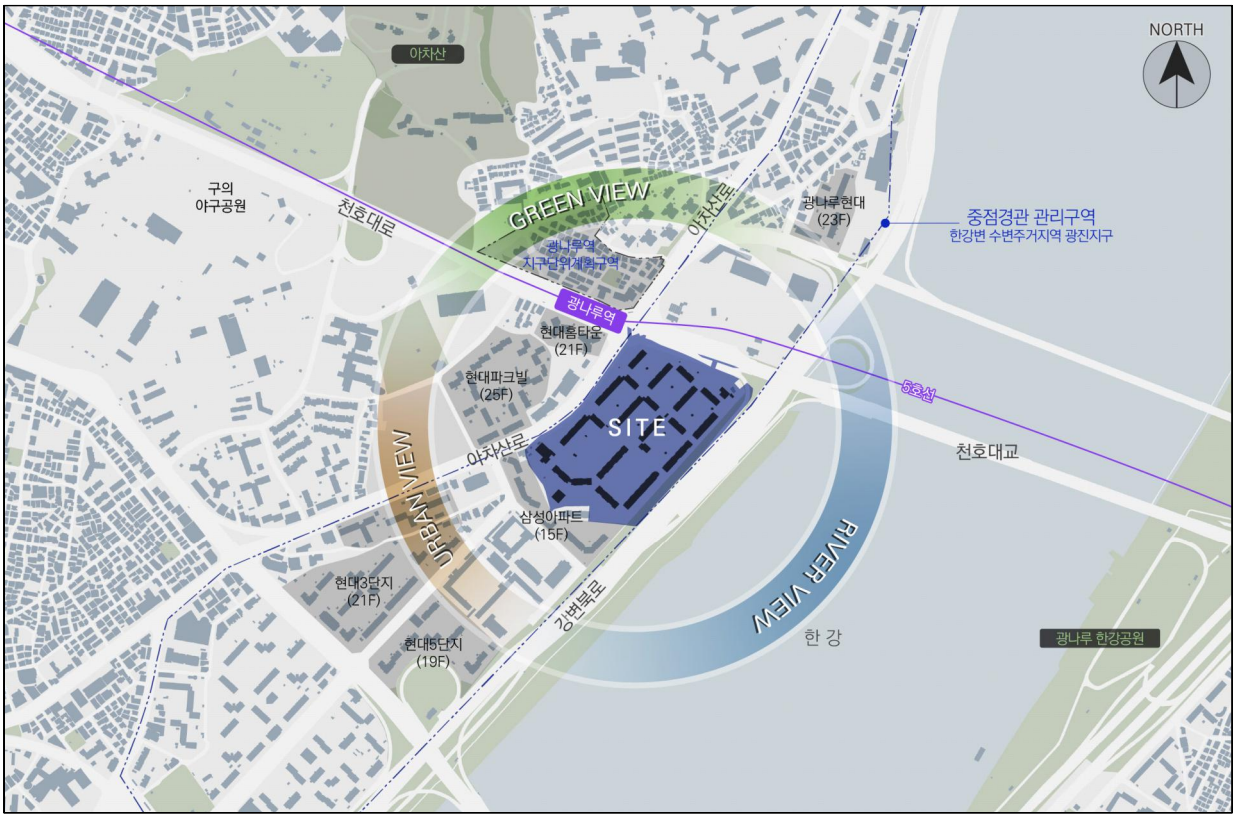
〈 인문경관 현황사진 〉

		
천호대교	천호대로	광나루역

2. 경관현황 종합분석

- 대상지 남측으로 한강과 접하고 북측으로 아차산이 위치하여 자연경관자원이 풍부
- 대상지 북측으로 광나루역(5호선)이 위치하고 주변으로 지구단위계획구역이 지정되어 있어 시가지경관을 형성 함
- 동측으로 천호대교와 천호대로가 위치하여 광역통경축을 형성하며, 남측으로 강변북로가 동서축으로 이어짐
- 따라서 주변 경관자원을 고려한 배치·규모, 및 스카이라인계획 등을 통해 주변지역과 조화로운 경관계획 마련 필요

〈 경관현황 종합분석도 〉



4

경관계획 검토

1. 토지이용계획
2. 건축물계획
3. 녹지계획
4. 스카이라인계획
5. 경관기본구상

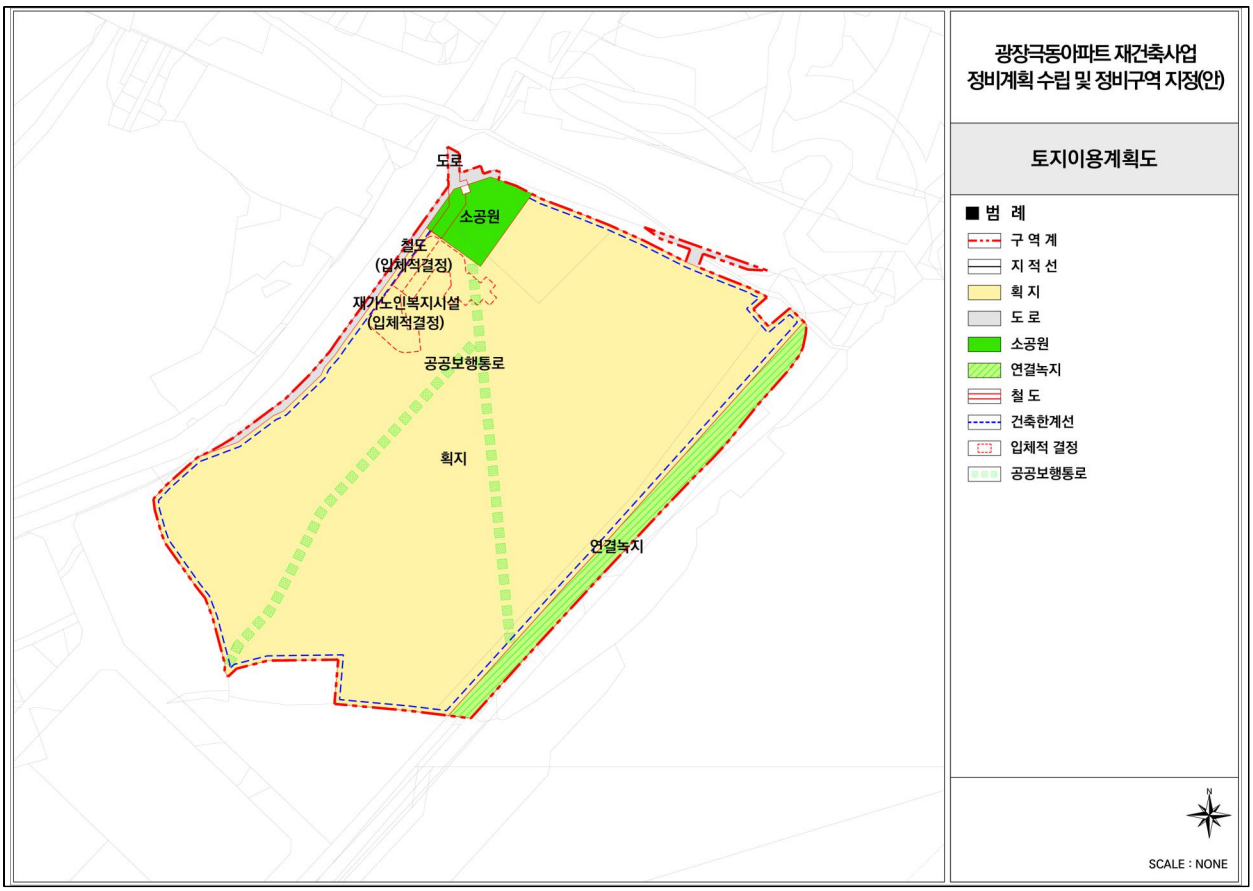
1. 토지이용계획

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

〈 토지이용계획표 〉

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비고
합 계		79,417.2	100.0	-
정비기반시설	소계	7,770.2	9.8	-
	도로	1,598.4	2.0	철도 중복 결정
	철도	24.8	0.1	-
	연결녹지	4129.4	5.2	-
	소공원	2017.6	2.5	철도 중복결정
획지	소계	71,647.0	90.2	
	획지	71,647.0	90.2	공동주택 및 부대복리시설

〈 토지이용계획도 〉



2. 건축물계획

가. 기본방향

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

나. 건폐율 및 용적률 계획

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

주용도	용도지역	건폐율	용적률
공동주택 및 부대복리시설, 근린생활시설	제3종일반주거지역	14.95%	339.50%

다. 건축물 높이에 관한 계획

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

구분	최저층수	최고층수	비고
공동주택	20층	49층	-

라. 건축물 배치 및 형태

1) 공동주택 건축물 배치계획

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

〈 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 위압감 완화 및 원경에서의 인지성 및 상징성 제고
- 옥상에 설비기기 등 경관불량요소는 건축물 전면에서 보이지 않도록 설치

〈 공동주택 입면 및 형태계획 예시〉

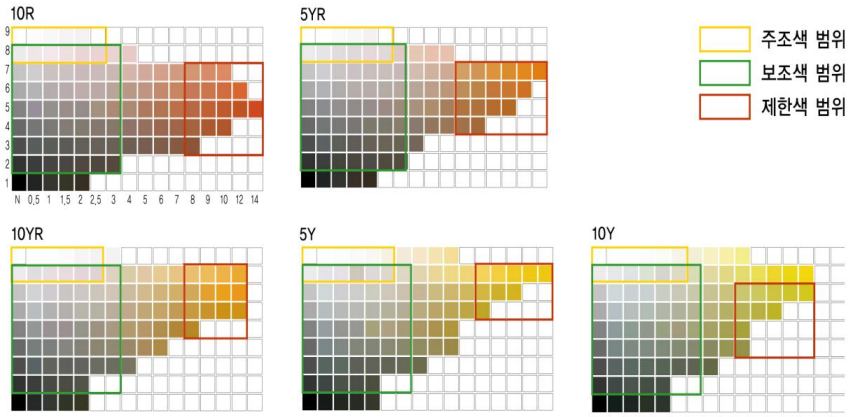


3) 색채계획

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

〈 수변경관 권장색채 사용 범위 〉

※ 서울색 정립 및 체계화(2008.05)에 준하여 작성

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

〈 색채계획 예시 〉



4) 야간경관계획

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

〈 빛 방사 허용기준 〉

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

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

〈 오픈스페이스 조명기준 〉

※ KS조도기준(KS A 3011)에 준하여 작성

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

〈 야간경관계획예시 〉



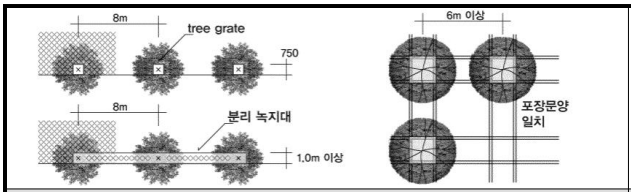
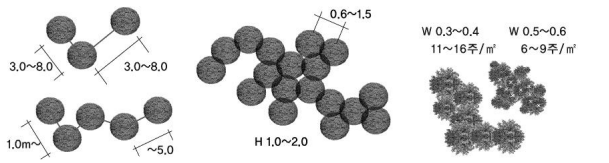
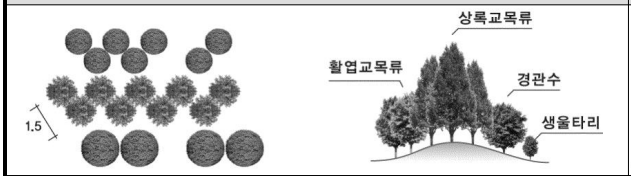
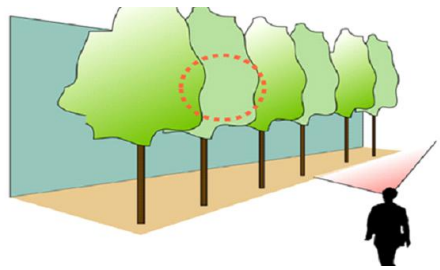
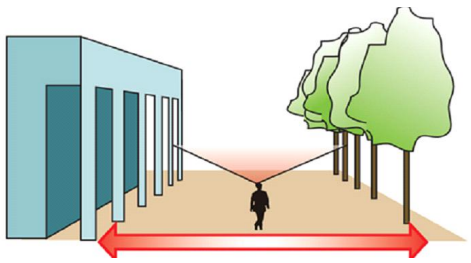
3. 녹지계획

가. 녹지계획

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

나. 조경계획

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

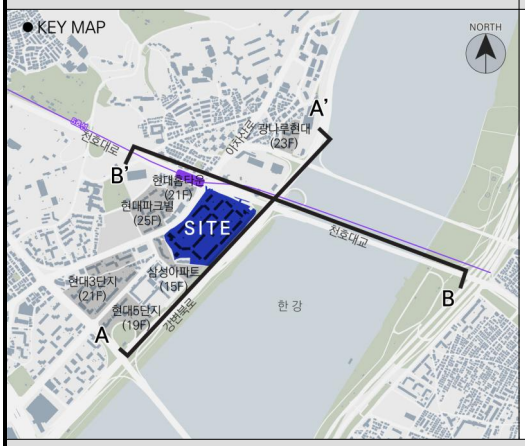
<table>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>가로수</td><td>경관식재</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>차폐식재</td><td>지표식재</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>가로녹시율 증가로 근경의 위압감 완화</td><td>폭넓은 보도 확보로 건축물의 위압감 완화</td></tr>
<tr><td>•녹시율 확보 및 건축물 차폐기능을 유도하여 고층건축물의 위압감을 보행자 시점에서 차단
•가로환경개선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

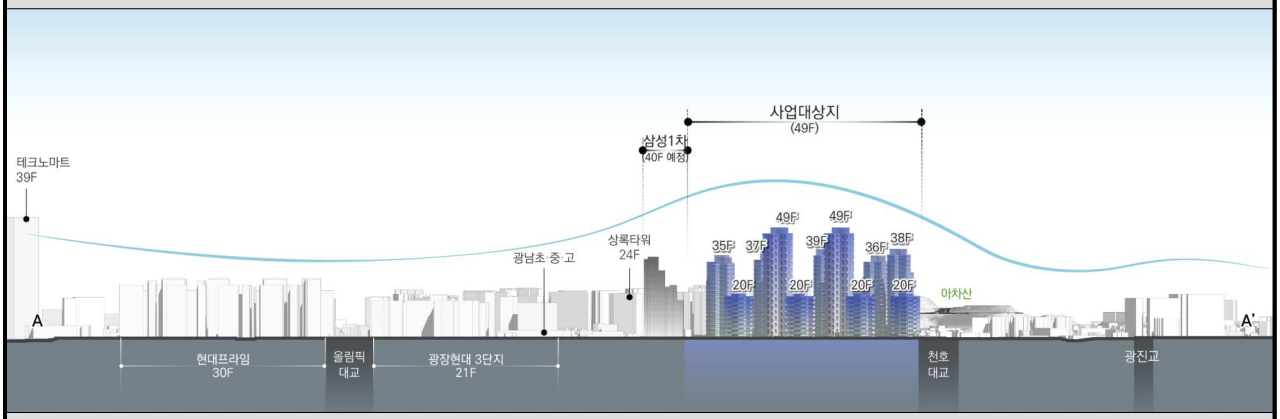
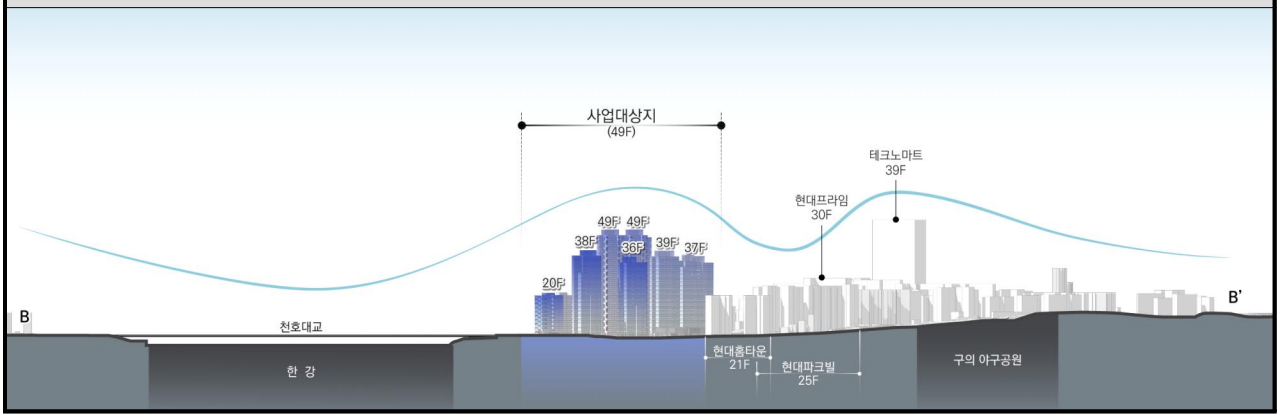
4. 스카이라인 계획

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

<table>
<tr><th>KEYMAP</th><th>분석내용</th></tr>
<tr><td>
</td><td>◦ A-A’ | 한강변 다양한 층수 배치로 리듬감 있는 스카이라인 형성

◦ B-B’ | 한강 및 주변 공동주택으로 낮아지는 배치로 자연스럽고 리듬감 있는 스카이라인 형성</td></tr>
<tr><td colspan="2">A-A’

</td></tr>
<tr><td colspan="2">B-B’

</td></tr>
</table>

5. 경관기본구상

가. 기본방향 및 목표

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

1) 조망경관

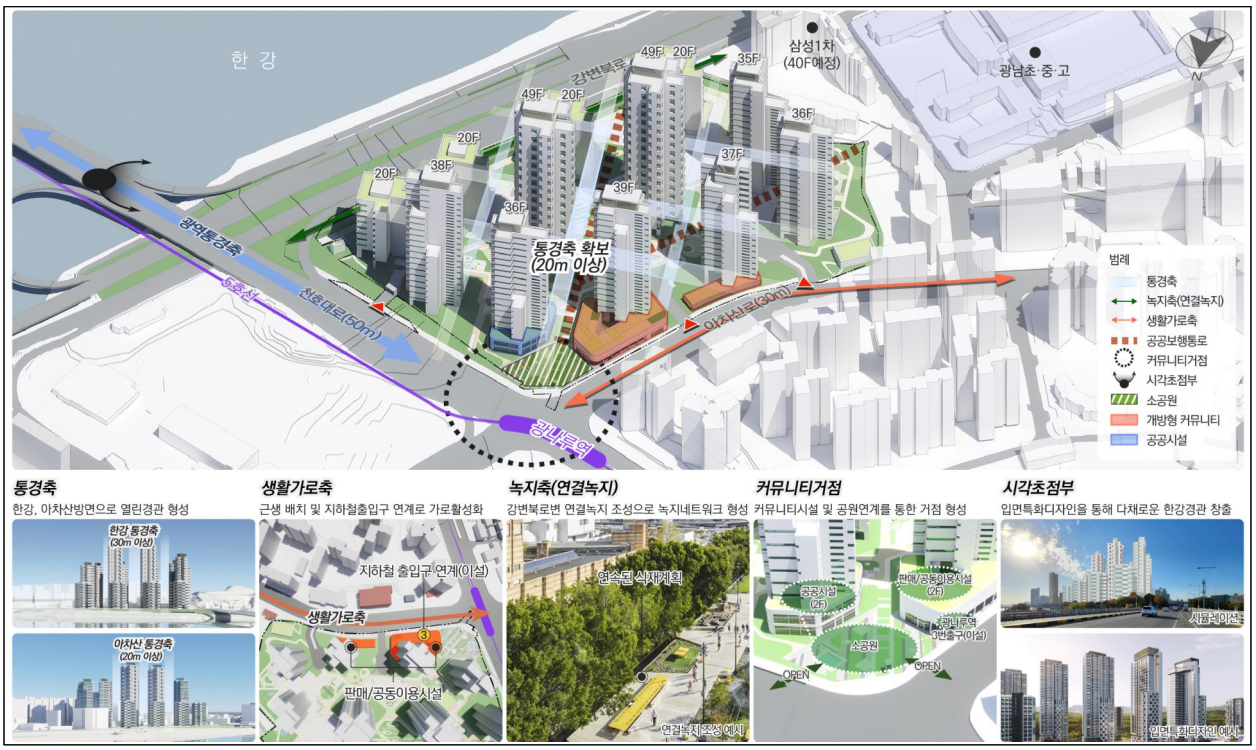
- 대상지의 자연 및 인공조망의 구조 분석을 통해 주요 조망점 및 통경축을 설정하고 그에 따라 조화로운 조망경관 계획
- 자연조망점은 자연으로의 개방감을, 인공 조망점은 도시적 어매니티를 최우선으로 고려해 선정
- 주변 개발지역에 대응하는 건축물의 입면 및 형태계획

2) 가로경관

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

나. 경관기본구상

〈 경관계획 기본구상도 〉



5

조망분석

1. 조망분석의 전제
2. 조망점 선정
3. 경관시뮬레이션

5 조망분석

1. 조망분석의 전제

가. 조망의 개념

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

구분	개 념
근 경	◦ 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 200m 이내에 위치한 간선도로 및 교차로 등 주요가로에서 조망
중 경	◦ 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 200m~500m 이내에 위치한 공원, 광장, 주요시설 등 사람들의 통행이 많은 지점에서 조망
원 경	◦ 대상지 경계에서 조망점까지의 거리가 500m 이상 되는 위치의 전망대 등에서 조망

나. 조망의 구성요소

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

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

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

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

다. 조망권역에 따른 평가내용

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

2. 조망점 선정

가. 조망점 선정기준

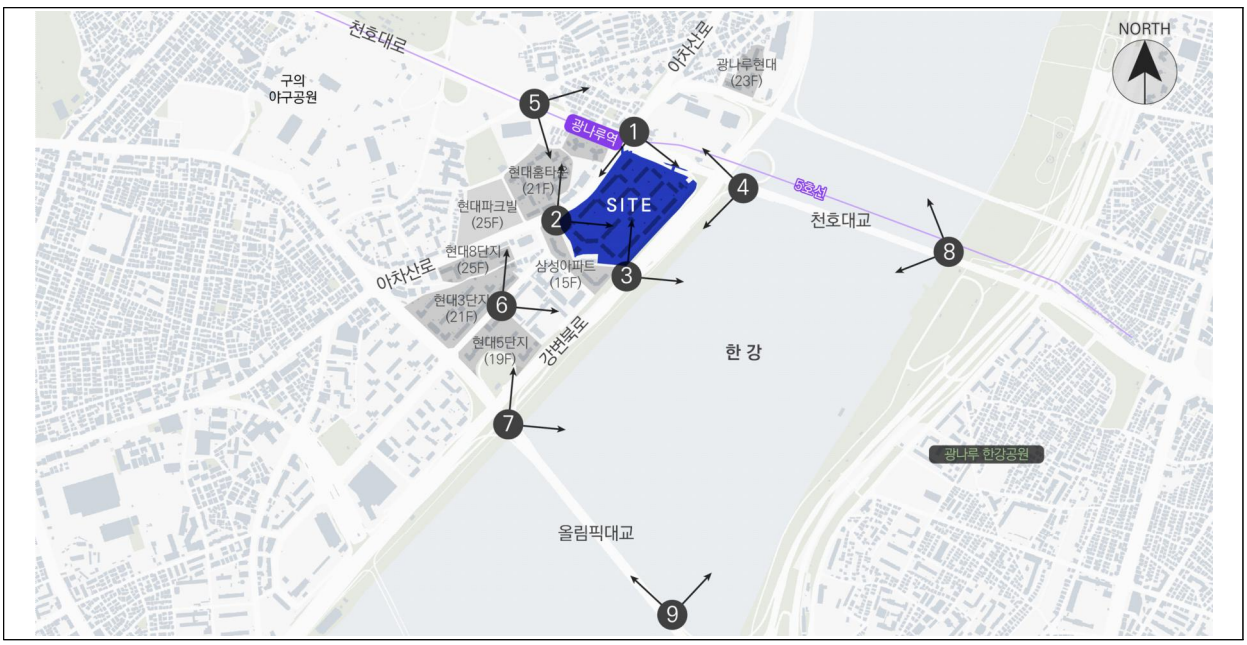
- 대상지 및 주변지역에 대한 문헌조사를 바탕으로 현장조사를 실시하였으며, 이에 현장 확인을 통하여 주요 조망점에 대한 적정성을 판단 후 근경, 중경, 원경으로 구분하여 조망점을 선정함
- 경관변화에 따른 영향을 검토하는 기준이 되는 조망점 선정을 위하여 조사된 경관자원의 분포특성과 경관적 가치, 거리, 조망방향 등을 판단하여 조망점을 선정
- 지명도가 높고 많은 사람들이 이용하는 공공장소나 공원, 문화 공간 등 오픈스페이스가 조성된 장소, 대상지 주변지역을 통과하는 주요도로와 주요시설을 중심으로 선정
- 특별한 경관을 조망할 수 있는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

나. 조망점 선정 및 위치도

*거리 기준은 조망점 인접 사업지 경계로부터 직선거리로 설정

구분	조망점	거리	위치	비고
근경	1	50m	광장사거리	
	2	50m	아차산로	
	3	100m	강변북로	
	4	200m	천호대교 북단	
중경	5	250m	천호대로	
	6	300m	광남초	
원경	7	620m	올림픽대교 북단	
	8	850m	천호대교 남단	
	9	1km	올림픽대교	

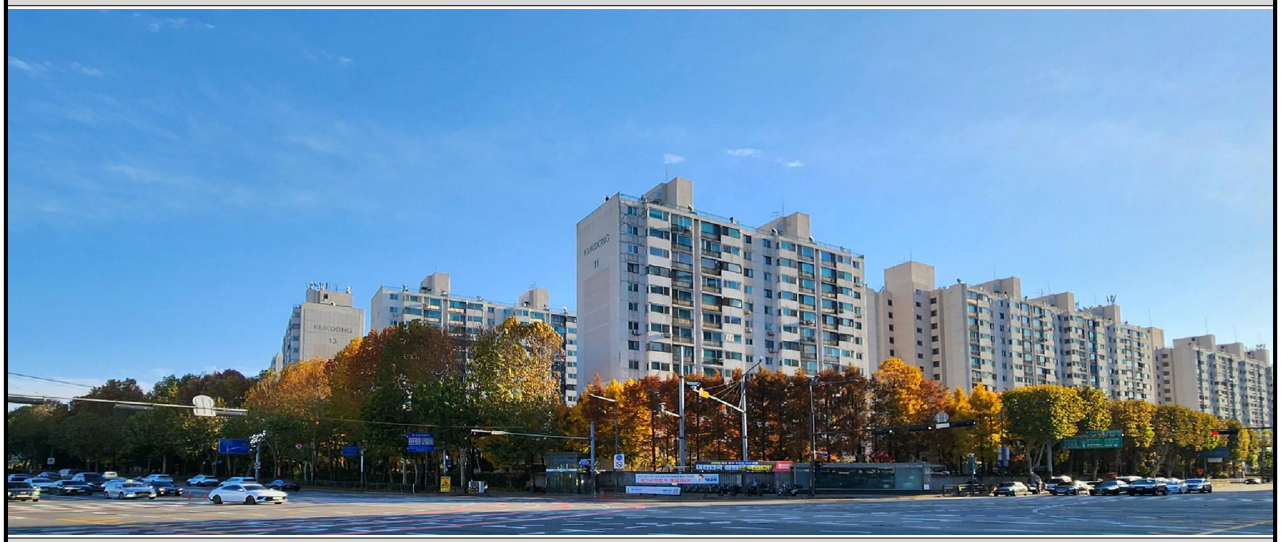
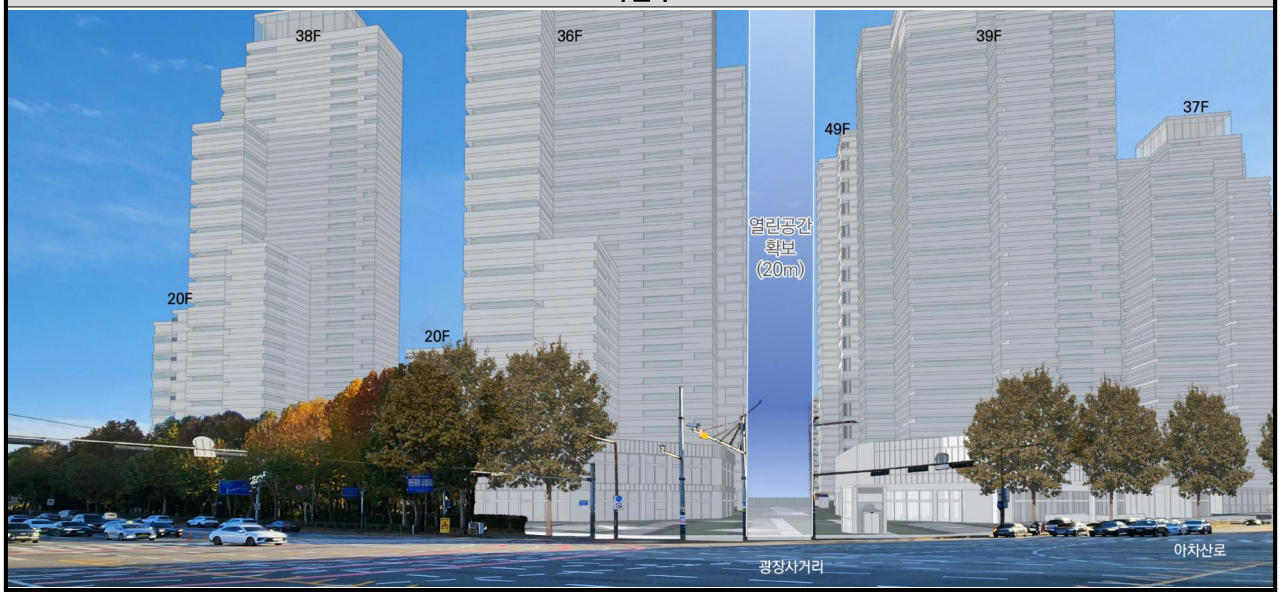
〈 조망점 위치도 〉

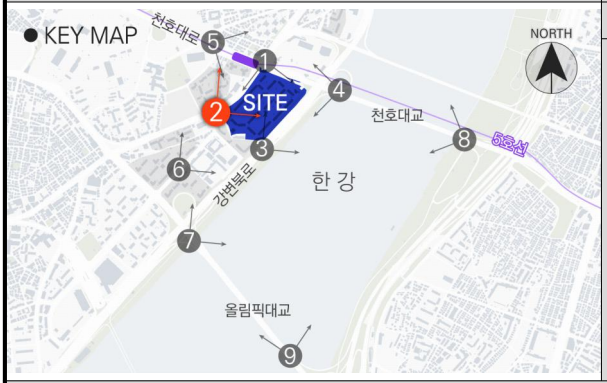


3. 경관시뮬레이션

가. 경관시뮬레이션-근경

<table>
<tr><th>KEYMAP</th><th>조망점 1</th><th>광장사거리</th></tr>
<tr><td rowspan="2">
</td><td>가시거리</td><td>북측 50m 지점</td></tr>
<tr><td>분석내용</td><td>주요 진입거점에서 조망으로 광나루역 지하도와 대상지 저층부 연계계획을 통해 상업가로 활성화 및 랜드마크적인 경관을 형성할 것으로 예상됨

대로변에 접하는 일부 동은 입면특화디자인을 마련하여 주변과 조화롭고 다채로운 경관형성 유도</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업전</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">사업후</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
</table>

KEYMAP	조망점 2	아차산로
	가시거리	서측 50m 지점
	분석내용	아차산로를 따라 대상지 전반이 조망될 것으로 예상되며, 대응하는 인접 공동주택과 어우러진 경관형성이 요구됨 입면분절, 색채분리 및 다양한 층수 배치 등을 통해 시각적 차폐감과 위압감 완화 저층부 식재계획을 통해 한강변으로 개방감 있고 열린 경관형성

사업전

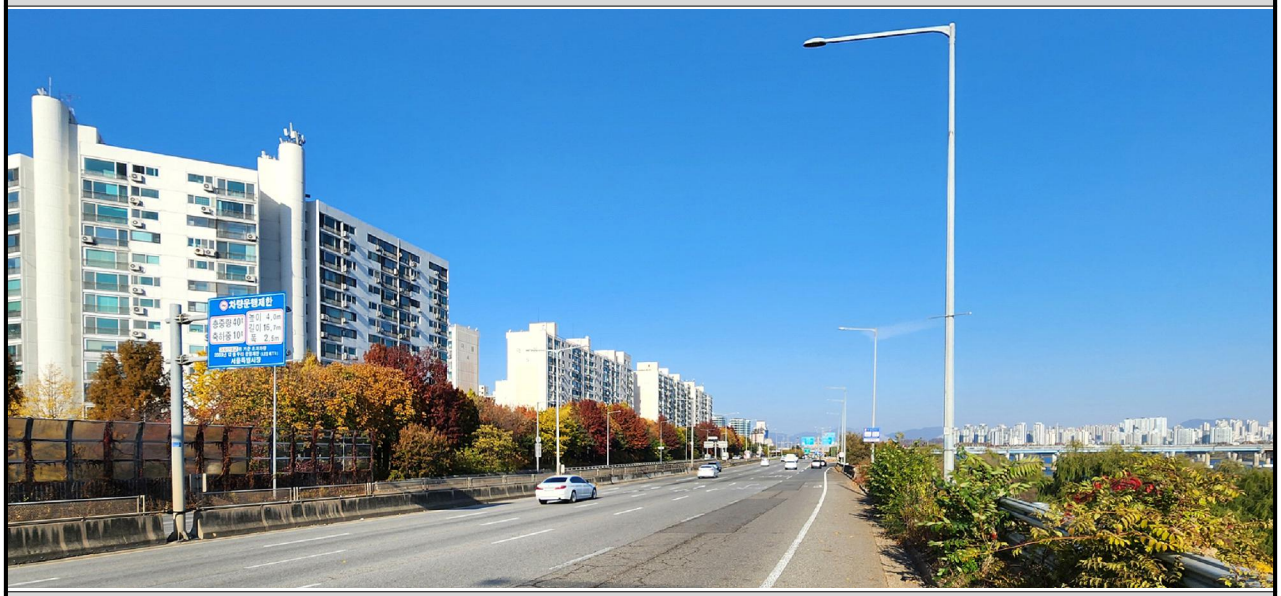


사업후

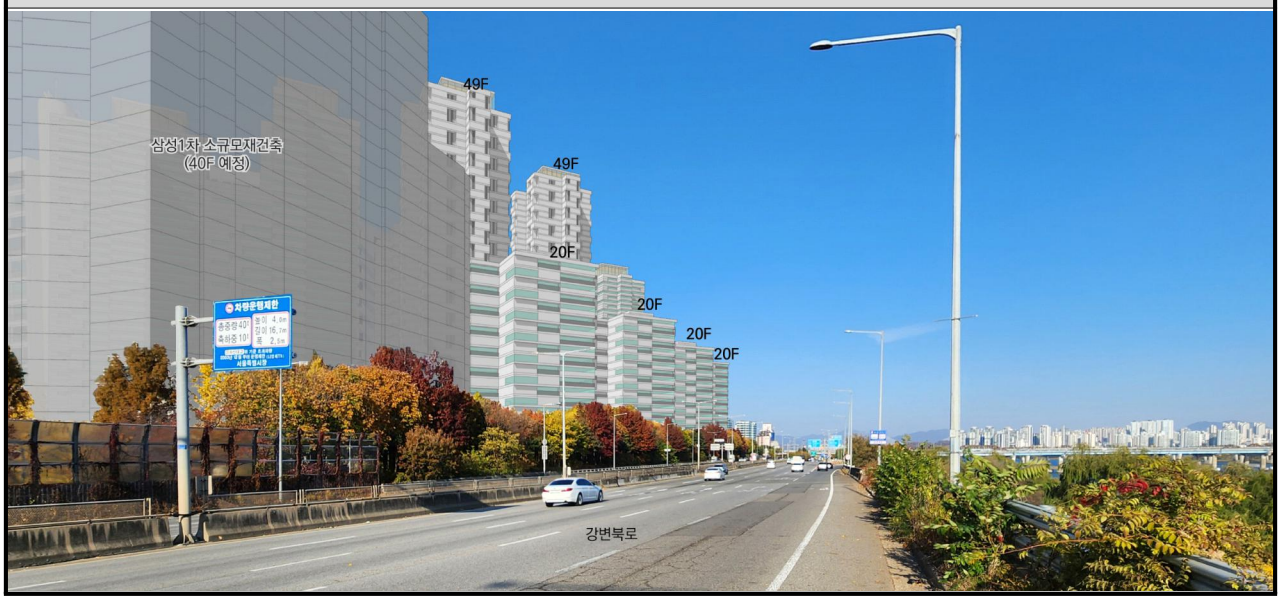


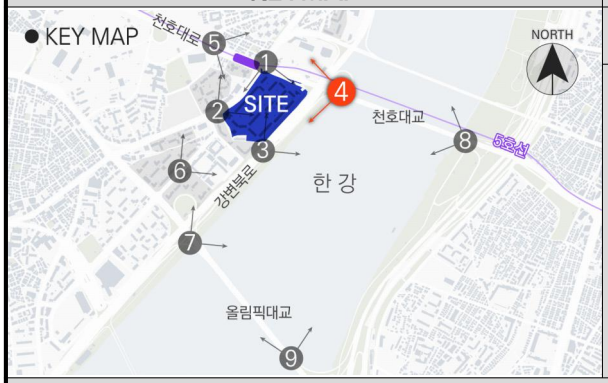
KEYMAP	조망점 3	강변북로
	가시거리	남측 100m 지점
	분석내용	대상지 전반이 조망되며 강변북로를 따라 점차 낮아지는 자연스러운 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨 입면분절 및 적절한 인동간격을 통해 개방감 있고 열린경관 형성 유도

사업전

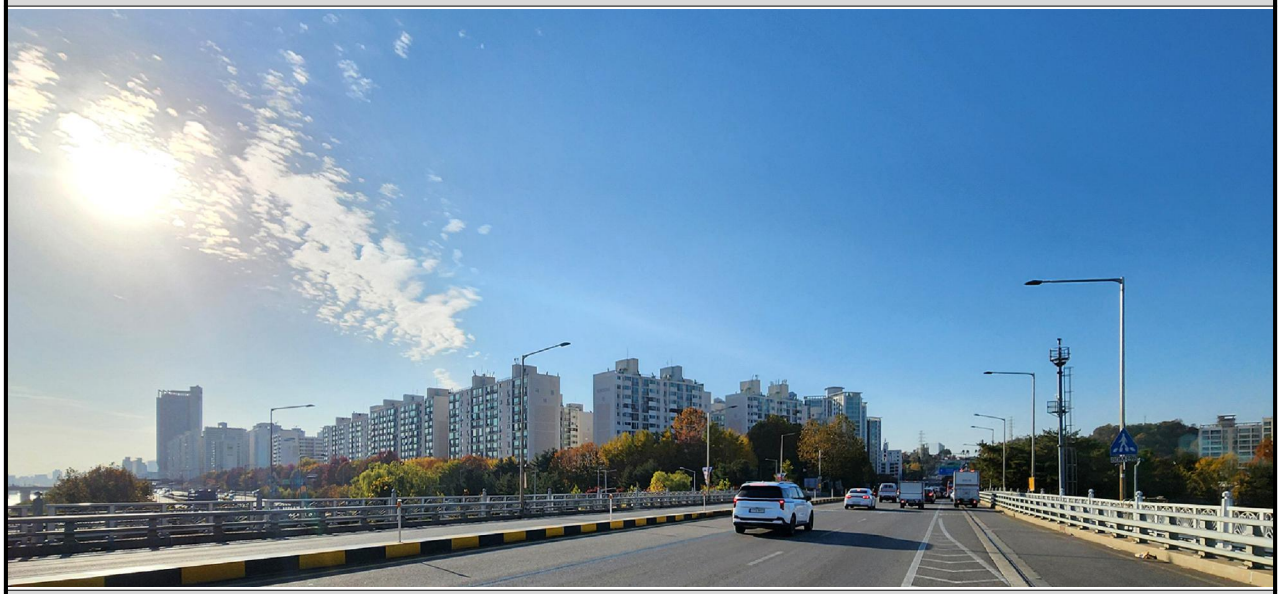


사업후



KEYMAP	조망점 4	천호대교 북단
	가시거리	동측 200m 지점
	분석내용	대상지 전반이 조망되며, 최고층동이 주로 조망되어 랜드마크적인 경관을 형성할 것으로 예상됨 주로 조망되는 최고층동의 입면특화계획 및 경관조명계획을 마련하여 다채로운 경관 형성 유도

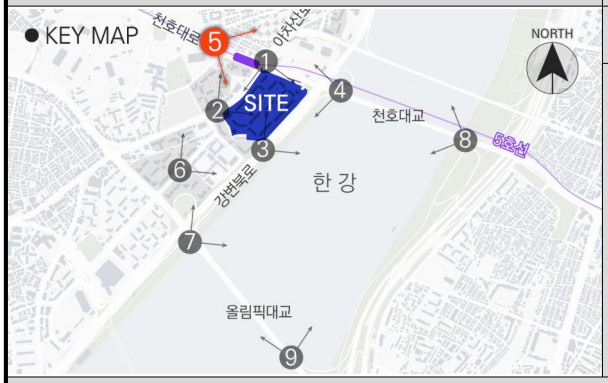
사업전



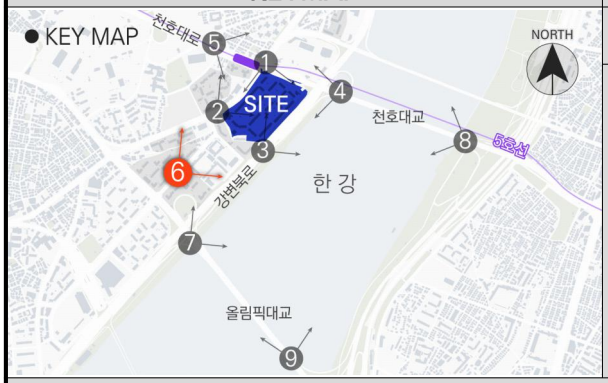
사업후



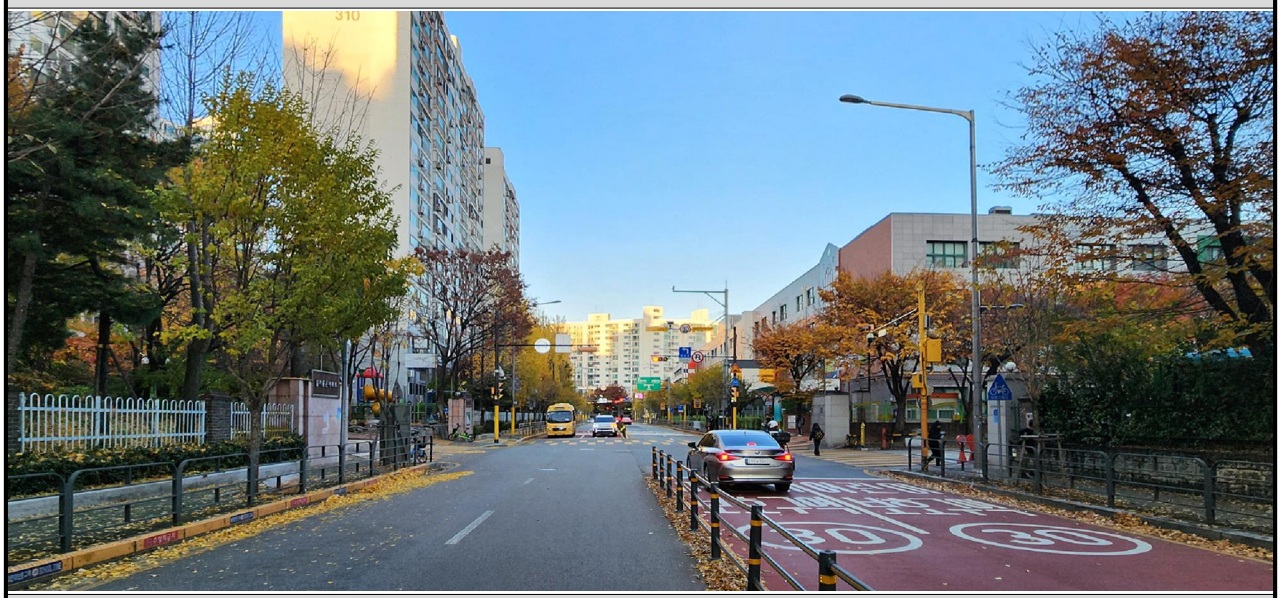
나. 경관시뮬레이션-중경

<table>
<tr><th>KEYMAP</th><th>조망점 5</th><th>천호대로</th></tr>
<tr><td rowspan="2">
</td><td>가시거리</td><td>북측 250m</td></tr>
<tr><td>분석내용</td><td>주변건물에 의해 대상지 대부분이 차폐되고 도로변 주동 상층부 일부만 조망될 것으로 예상됨

상층부 및 옥탑부 특화계획시 주변과 어우러지는 디자인계획 마련
색채계획을 통해 주변과 어우러지는 조화로운 경관형성 유도</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업전</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">사업후</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
</table>

KEYMAP	조망점 6	광남초
	가시거리	서측 300m 지점
	분석내용	대상지 중상층부가 주로 조망되며, 주변건축물과 함께 리듬감 있는 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨 옥탑부 특화디자인 계획시 과도한 디자인 및 조명계획을 지양하고 주동과 일체감 있고 조화로운 디자인 적용

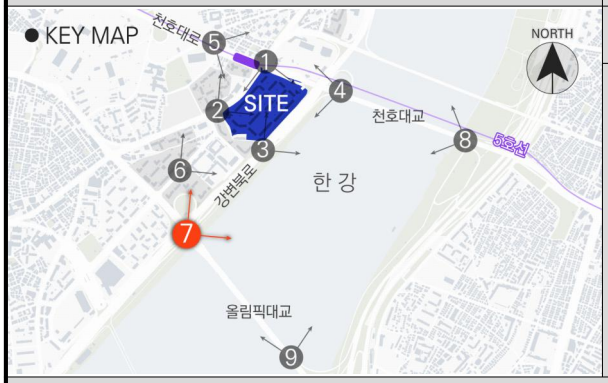
사업전



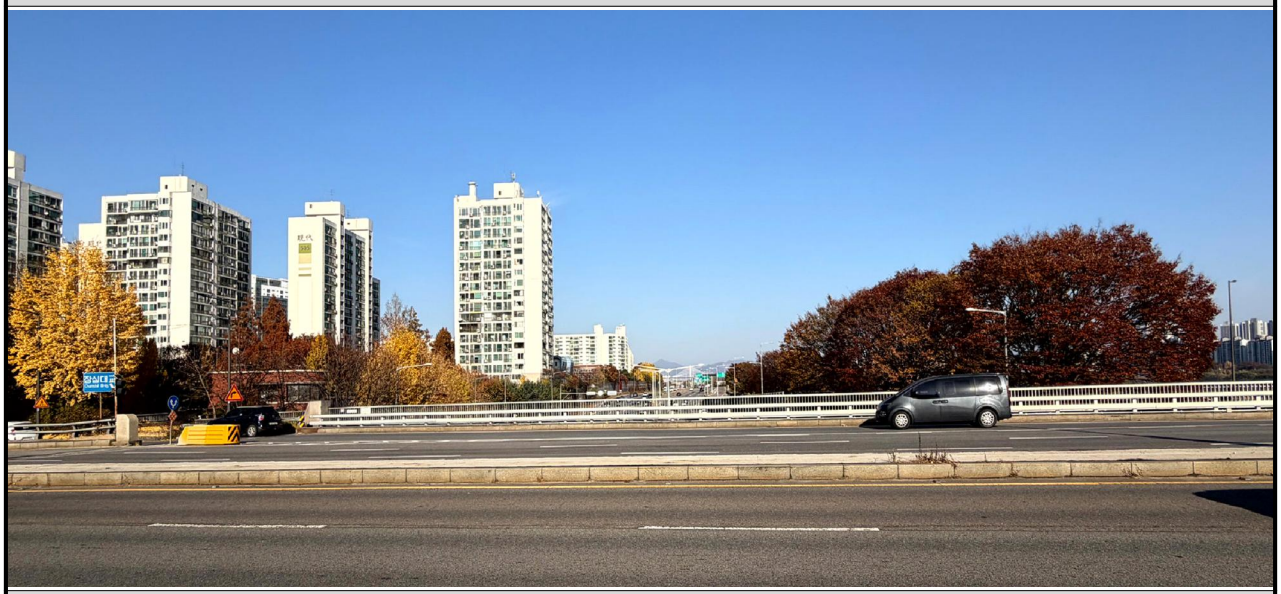
사업후



다. 경관시뮬레이션-원경

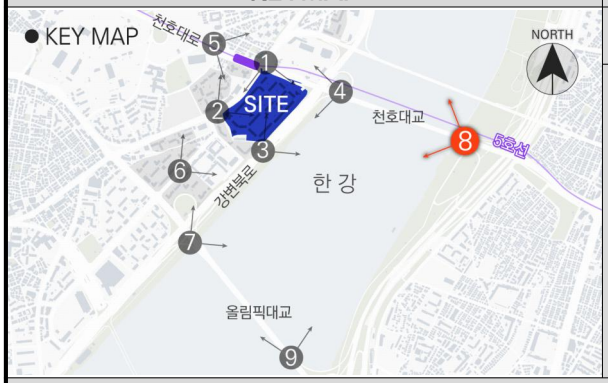
KEYMAP	조망점 7	올림픽대교 북단
	가시거리	서남측 620m 지점
	분석내용	주변지역과 자연스러운 스카이라인을 형성하며, 대상지 중상층부가 주로 조망될 것으로 예상 됨 원색사용을 지양하고 색채계획 마련을 통해 주변과 어우러지는 자연스러운 경관형성 유도

사업전



사업후

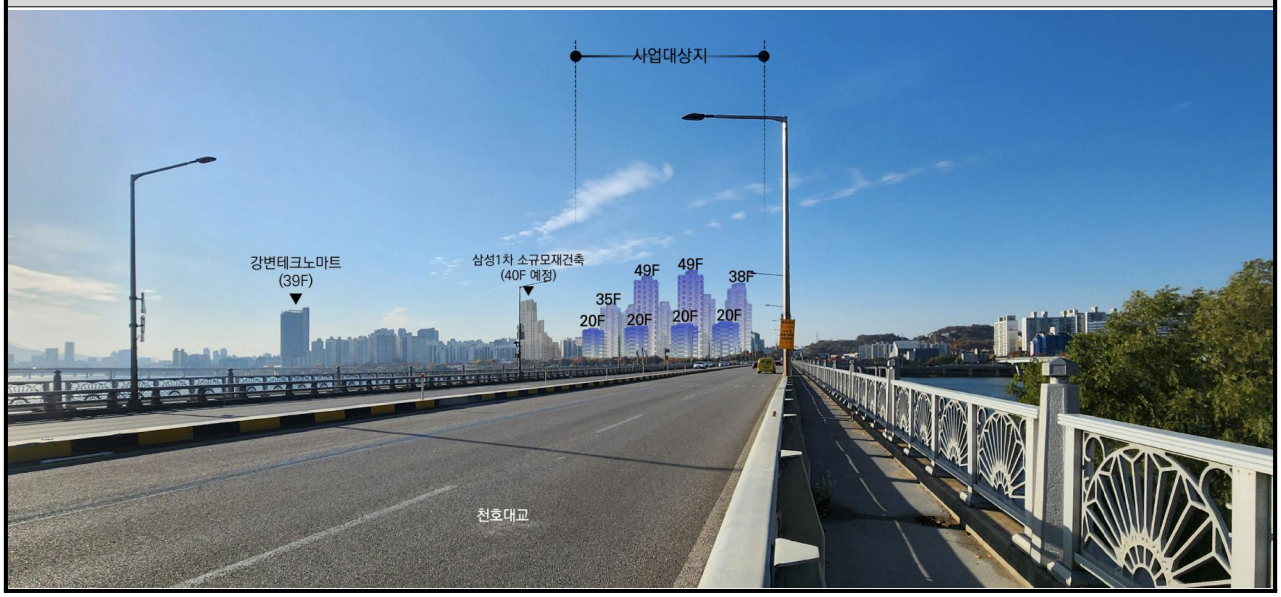


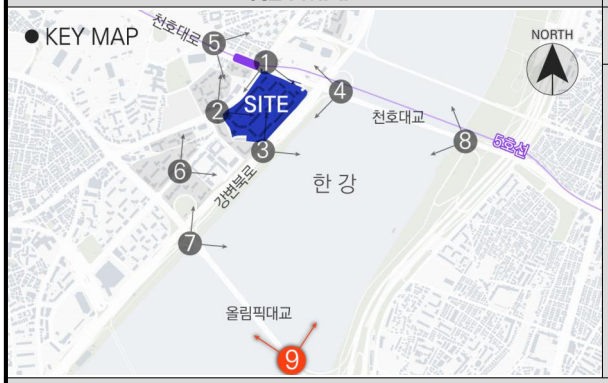
KEYMAP	조망점 8	천호대교 남단
	가시거리	동남측 850m 지점
	분석내용	외부로부터 진입시 보여지는 조망으로 수직적 경관을 형성하며 상징적인 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨 다양한 층수 배치로 다이나믹하고 리듬감 있는 스카이라인 형성 적절한 인동간격 및 이격 배치를 통해 한강으로 이어지는 열린경관 형성 유도

사업전



사업후



KEYMAP	조망점 9	올림픽대교
	가시거리	남측 1km
	분석내용	한강변 대응부 조망으로 리듬감 있는 스카이라인 및 다채로운 한강변 경관을 형성할 것으로 예상됨 아차산·한강변으로 낮아지는 지역과 조화로운 스카이라인 형성 다양한 층수의 높이계획으로 다채로운 한강경관 형성

사업전



사업후



■ 별첨

1. 1차 자문회의 의견 및 조치계획
2. 1차 자문 조치계획에 따른 보완 요청
3. 2차 자문회의 의견 및 조치계획
4. 3차 자문회의 의견 및 조치계획
5. 관련부서/기관 협의에 따른 조치계획
6. 도시계획위원회(수권분과) 심의의견에 따른 조치계획

1. 1차 자문회의 의견 및 조치계획

▌자문일자 : 2024. 03. 26.

❑ 자문의견 및 조치계획

<table>
<tr><th>구분</th><th>자문의견</th><th>조치계획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="4">도시
분야</td><td>주변입지 등을 고려하여, 용도지역 상향 및 토지이용계획(공원 및 공공보행통로) 적정성 여부 검토
• 획지일부의 준주거상향을 통한 공동주택 개발밀도 증가 재검토</td><td>• 용도지역 상향(준주거지역) 계획 삭제 (제3종일반주거지역 유지)
• 대상지 현황(역세권, 도로 여건) 고려 및 공공분양주택(뉴홈)공급을 위하여「도시 및 주거환경정비법」제66조 제2항에 따른 용적률 완화 적용하고자 함
• 법적상한용적률을 초과하는 부분에 대해서 신혼부부 및 청년 등 무주택자를 위한 공공분양주택 137세대 및 공공임대주택 115세대 추가 확보하였음
<table>
<tr><th>구분</th><th>1차자문(안)</th><th>조치계획(안)</th></tr>
<tr><td>용도지역</td><td>준주거지역/
제3종일반주거지역</td><td>제3종일반주거지역</td></tr>
<tr><td>용적률</td><td>500%/300%</td><td>351.3%
(법적상한 1.2배)</td></tr>
</table>
• 광나루역 역세권 기능 강화(가로활성화, 생활서비스 공급, 중심기능 확보)를 위하여, 비주거용도인 근린생활시설 추가 계획
- 준주거지역 내 건축물의 비주거용도 (용적률의 5% 이상) 기준 (12,750㎡)</td><td>반영
[첨부1]</td></tr>
<tr><td>• 천호대로변 공원 배치 재검토(차량이동 중심 도로변의 세장형 공원배치 효용성)</td><td>• 대상지와 인접한 천호대로변에 대규모 체육공원 조성이 예정되어 있으며, 공원 적정반경, 주변 단지 및 학교 등 인근주민의 접근성을 고려하여 아차산로변에 일단의 정형화된 공원(2,215.6㎡)을 계획함.</td><td>반영
[첨부2]</td></tr>
<tr><td>• 보행 수요가 저조할 것으로 예상되는 대지 내 공공보행통로 조성 재검토</td><td>• 인접단지로 인해 학교와 사업대상지가 직접 연결되지 않아 보행이 단절된 상태로 공공성이 낮으므로 공공보행통로계획을 삭제
• 다만, 강변북로변 완충녹지를 구역 내 편입하며 연결녹지로 변경하고 산책로를 조성하여 한강변으로의 접근성을 높이겠음</td><td>반영
[첨부3]</td></tr>
<tr><td>• 정비구역 정형화를 위한 천호대로변 제척 토지 편입 여부 검토</td><td>• 해당 토지(광장동 210-1대, 221㎡, 김○○외2인)소유자와 토지편입에 대해 지속적으로 협의하겠음</td><td>추후
반영
[첨부4]</td></tr>
<tr><td>건축
분야</td><td>건축계획(최고층수및 한강변 데크조성 등) 적정성 여부 검토
• 주동 최고층수 69층, 한강변 건축물 층수 및 이격거리 등 적정 수준 계획 필요</td><td>• 주동 최고층수 69층에서 49층으로 하향계획 하였고, 한강변 첫 주동을 20층으로 계획하여 한강변 근경으로 형성되는 부분의 경관을 고려함</td><td>반영
[첨부5]</td></tr>
</table>

구분	자문의견	조치계획	비고
건축 분야	• 경관 차폐 및 위압감, 공유수변 사유화 등 부영향 우려되는 한강변 데크조성 불필요	• 기존의 한강변을 따라 설치된 대규모 데크를 없애고 주동 하부 필로티를 활용하여 한강변으로의 개방감확보함 • 부대복리시설을 주동하부에 설치	반영 [첨부6]
경관 분야	천호대로를 중심으로 “V”자 형태의 광역통경축 확보를 위한 경관계획 필요 • 향후 주변지역 개발을 고려한 경관계획 (대상지 중앙부 최고층수배치 등) 검토	• “V”자 형태의 광역통경축 확보를 위해 천호대로변으로 낮은 층수의 주동을 배치하고 단지 중심부 고층 주동을 배치하여 텐트형 스카이라인을 조성하여 향후 주변지역 개발을 고려한 경관계획을 수립함	반영 [첨부7]
	• 광장사거리변 조망시 과도한 층수 및 닫힌 경관 해소를 위한 통경(열린 공간) 확보	• 주동 배치계획 조정 및 층수 조정(69층 → 36층)을 통한 열린 공간 확보로 광장사거리변에서 조망 시 시각적 차폐감을 완화하였음	반영 [첨부8]
	• 경관분석, 한강 맞은편 남측 올림픽대로~대상지~아차산 조망 설정 추가	• 한강 맞은편 남측 올림픽대교에서 아차산방면으로 대상지와 함께 조망되는 경관분석 및 시뮬레이션을 추가하였으며 아차산 7부능선을 고려하여 기존 최고층수 69층을 49층으로 하향 계획함	반영 [첨부9]
교통 분야	• 계획 세대수(1,990세대)에 비해 진·출입로 두 곳은 다소 부족하므로 인접 대지를 포함하는 정비계획 및 추가 출입구 설치방안 등 검토	• 인접 아파트단지는 현재 소규모재건축이 추진중이거나 재건축 추진계획이 없으므로 포함하여 추가 출입구 설치가 어려우며, 강변북로변은 자동차전용도로로 추가 출입구 설치가 불가함. • 이에 대한 대안으로 우회전 진·출입으로 동선을 단순화 하여 천호대로변 진·출입구 추가설치를 검토하였음 • 천호대로변 대상지 연접부는 국공유지 현황녹지가 위치함. 또한, 천호대로변에서 천호대교 접속부와 이격거리가 협소하며, 천호대교 방면 진출시 2개차로 횡단이 필요하므로 천호대로변에 진·출입로 설치 시 강변북로 방면 통과교통 간의 상충이 발생하여 안전이 우려됨 • 따라서 기존에 계획한 아차산로 2개 차로 진·출입구를 4개의 차로로 변경하여 계획하였음	부분 반영 [첨부10]
	• 대상지 서측 한강변 출입구(토끼굴) 통행 개선방안 검토	• 현재 접근성이 떨어지는 대상지 서측 한강변 출입구 통행 개선을 위하여, 강변북로 쪽 연접한 완충녹지를 구역 내 편입하고 연결녹지로 변경하며, 녹지 내 산책로를 설치하여 한강변을 따라서 서측 토끼굴까지 이어지는 보행동선체계를 조성함	반영 [첨부2]
광진구	• (광진구청) 대상지 포함 광나루역 일대 공동주택 재건축 시기 도래에 대비할 수 있는 체계적인 공공기여계획 마련 필요	• 아차산로변에 지역주민을 위한 공원을 설치하고 청년 및 신혼부부 등 주거안정을 위한 임대주택(139세대)으로 공공기여 계획 • 현황용도지역 유지에 따라 전체 순부담계획 축소(13.2%→10.0%)	반영 [첨부11]

첨부1 용도지역 상향계획 삭제 및 공공분양주택 공급계획

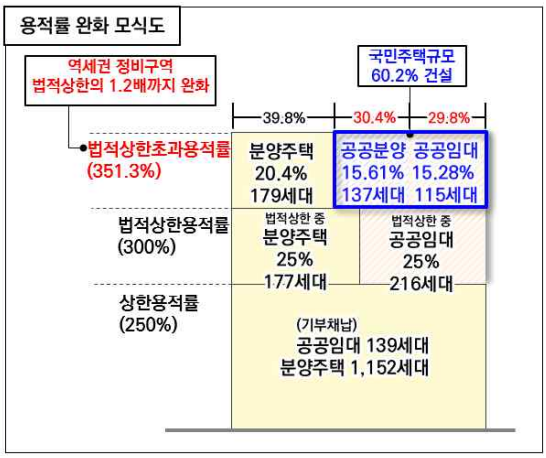
◦ 현재 용도지역인 제3종일반주거지역을 유지하고 뉴홈(공공분양주택) 공급을 통해 법적상한용적률의 1.2배 이내로 완화(300% → 351.3%)





역세권 정비사업 대상지 내 공공분양주택(뉴홈) 공급에 따른 용적률 완화

- 「도시정비법」 제66조 제2항에 의하면 **정비구역이 대통령령으로 정하는 요건(역세권, 과밀억제권역)**에 모두 해당되는 경우, **법적상한용적률의 1.2배까지 완화 가능 (300%이하 → 360%이하)** ⇒ **351.3% 적용하며 부합**
- 「도시정비법 시행령」 제55조 및 「시 조례」 제30조(2024.3.15 개정)에 의하면 **역세권 요건은 정비구역 총 면적의 ½ 이상이 지하철의 승강장 경계로부터 250m 이내에 해당하는 지역에 위치**해야 함 ⇒ **부합**
- 「도시정비법」 제54조 중 제1호 「 수도권정비계획법 」에 따른 **과밀억제권역**에서 시행하는 재건축 사업 ⇒ **서울특별시 전체는 과밀억제권역이므로 부합**
- 「시 조례」 제30조에 의하면 법적상한용적률 이하 구간 면적의 50%, **법적상한용적률 초과구간 면적의 60% 이상 70% 이하에 국민주택규모 주택 건설** ⇒ **60.2%로 부합**
- [별표5]에 따른 국민주택규모 주택 중 공공분양주택 및 공공임대주택 건설 비율
  - **공공분양주택 건설비율 30%/60% ~ 65%/70%** ⇒ **30.4%/60.2%로 부합**
  - **공공임대주택 건설비율 30%/60% ~ 5%/70%** ⇒ **29.8%/60.2%로 부합**



구분			기존 방식	공공분양(뉴:홈) 방식 적용
용도지역			제3종일반주거지역	(좌동)
용적률			300%	351.3%
세대수	총 세대수		1,654	2,115 (▲461)
	법적상한 초과	공공분양 (뉴:홈)	-	137 (▲137)
		공공임대	-	115 (▲115)
	법적상한 공공임대		232	216 (▼16)
	기부채납 임대		-	139 (▲139)
	분양		1,422	1,508 (▲86)
비고			일반적인 주택공급 방식	입지가 우수한 역세권에 신혼부부 및 청년 등을 대상으로 민간분양주택 수준의 공공분양주택 137세대, 공공임대주택 115세대 공급 가능

◦ 광나루역 역세권 기능 강화(가로활성화, 생활서비스시설 공급, 중심기능 확보)를 위하여 비주거용도인 근린생활시설 추가 계획(용적률 5% 이상)

준주거지역 내 건축물의 비주거용도 비율

서울특별시 지구단위계획 수립기준(2024. 07.)

(삭제 2025.01.)

- 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도 (오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율을 용적률의 10% 이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획함
- 공공정비사업(공공재건축, 공공재개발), 정비지원계획(신속통합계획)의 경우 입지특성 등을 고려 정비사업 전담 분과위원회를 통해 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도 비율을 용적률의 5% 이상으로 계획 가능함(한시규정*)

→ 비주거비율 삭제 불구 당초 기준 확보

역세권활성화 유도를 위한 비주거용도 연면적계획

구분	면적(㎡)	비율	비 고
용적률산정 연면적	254,629.96	100%	용적률 351.34%
비주거지상층 연면적	12,750.0	5%	용적률 17.60%



첨부2 공원, 한강변 출입구 개선 계획

◦ 공원 적정반경, 주변 단지 및 학교 등 인근주민의 접근성을 고려하여 아차산로변에 공원을 계획함
◦ 강변북로 쪽 완충녹지를 구역 내 편입하고 연결녹지로 변경하여 보행동선체례 조성

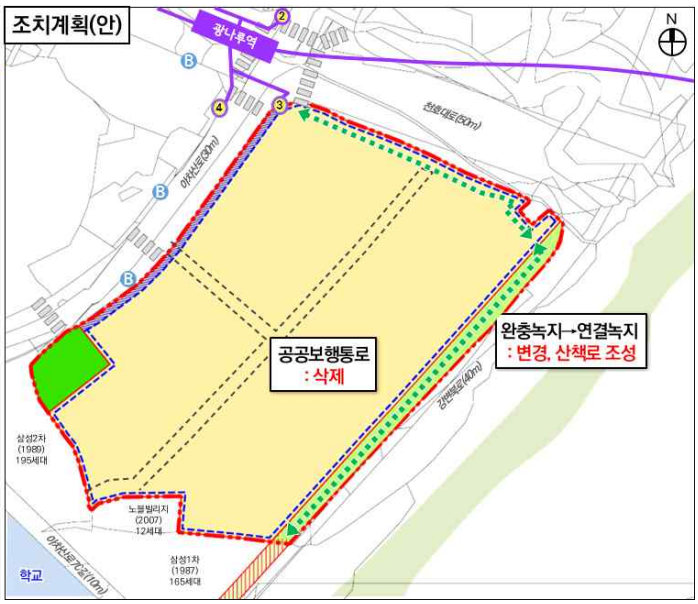




첨부3 공공보행통로 계획 삭제

◦ 인접단지로 인해 학교와 사업대상지가 직접 연결되지 않아 보행이 단절된 상태로 공공성이 낮으므로 공공보행통로 계획을 삭제

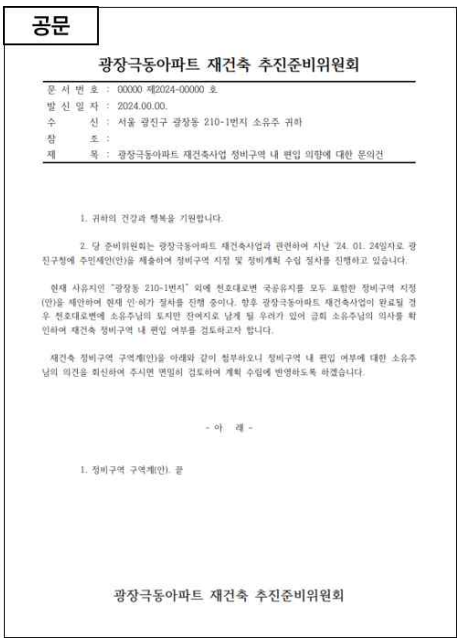




첨부4 제척토지 편입

◦ 구역계 정형화를 위해 토지(광장동 210-1) 소유자와 토지편입에 대해 지속적으로 협의 할 예정





공문

광장극동아파트 재건축 추진준비위원회

문 서 번 호 : 00000 제2024-00000 호
발 신 일 자 : 2024.00.00.
수 신 : 서울 광진구 광장동 210-1번지 소유주 귀하
참 조 :
제 목 : 광장극동아파트 재건축사업 정비구역 내 편입 의향에 대한 문의건

1. 귀하의 건강과 행복을 기원합니다.

2. 당 준비위원회는 광장극동아파트 재건축사업과 관련하여 지난 '24. 01. 24일자로 광진구청에 주민제안(안)을 제출하여 정비구역 지정 및 정비계획 수립 절차를 진행하고 있습니다.

현재 사유지인 "광장동 210-1번지" 외에 천호대로변 국공유지를 모두 포함한 정비구역 지정(안)을 제안하여 현재 인·허가 절차를 진행 중이나, 향후 광장극동아파트 재건축사업이 완료될 경우 천호대로변에 소유주님의 토지만 잔여지로 남게 될 우려가 있어 금회 소유주님의 의사를 확인하여 재건축 정비구역 내 편입 여부를 검토하고자 합니다.

재건축 정비구역 구역계(안)을 아래와 같이 첨부하오니 정비구역 내 편입 여부에 대한 소유주님의 의견을 회신하여 주시면 면밀히 검토하여 계획 수립에 반영하도록 하겠습니다.

- 아 래 -

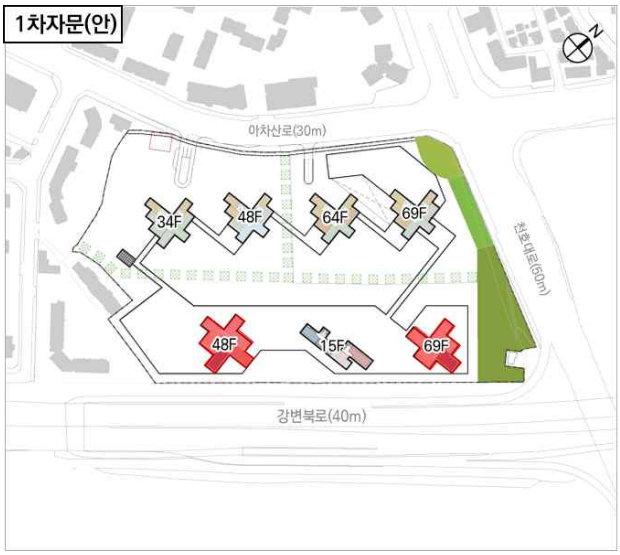
1. 정비구역 구역계(안) 끝

광장극동아파트 재건축 추진준비위원회

첨부5 한강변 첫 주동 높이 조정

◦ 주동 최고층수 69층에서 49층으로 하향 계획하였고 한강변 첫 주동을 20층으로 계획하여 한강변 근경으로 형성되는 부분의 경관을 고려함

1차자문(안)



조치계획(안)



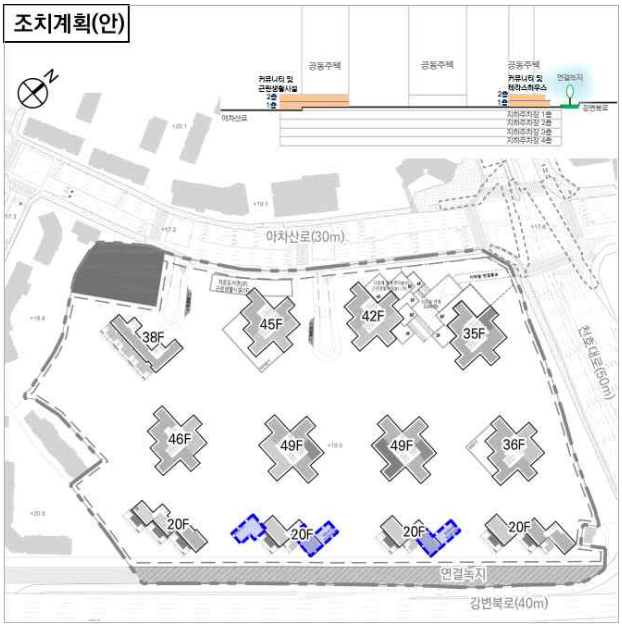
첨부6 한강변 데크 및 부대복리시설 계획 변경

◦ 기존 한강변을 따라 설치된 대규모 데크를 없애고 주동 하부 필로티를 활용하여 한강변으로의 개방감을 확보하고 부대복리시설을 주동하부에 설치함

1차자문(안)



조치계획(안)



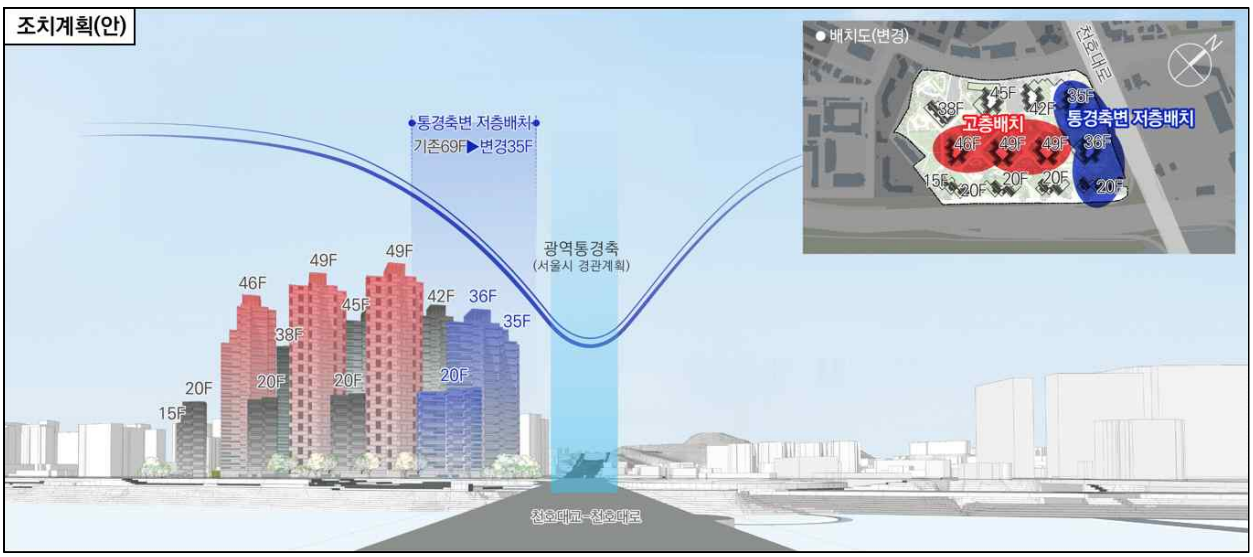
첨부7	천호대로 광역통경축 확보

◦ “V”자 형태의 광역통경축 확보를 위해 천호대로변으로 낮은 층수의 주동을 배치하고 단지 중심부 고층 주동을 배치하여 텐트형 스카이라인을 조성하여 향후 주변지역 개발을 고려한 경관계획을 수립

1차자문(안)



조치계획(안)



첨부8	광장사거리변 통경 확보

◦ 주동 배치계획 조정 및 층수 조정(69층 → 35층)을 통한 열린 공간 확보로 광장사거리변에서 조망 시 시각적 차폐감 완화



광장사거리에서의 조망 비교





첨부9	올림픽~아차산 경관시뮬레이션

◦ 올림픽대교에서 아차산 방면으로 대상지와 함께 경관분석 및 시뮬레이션을 추가하였으며, 아차산 7부능선을 고려하여 기존 최고층수 69층을 49층으로 하향 계획함



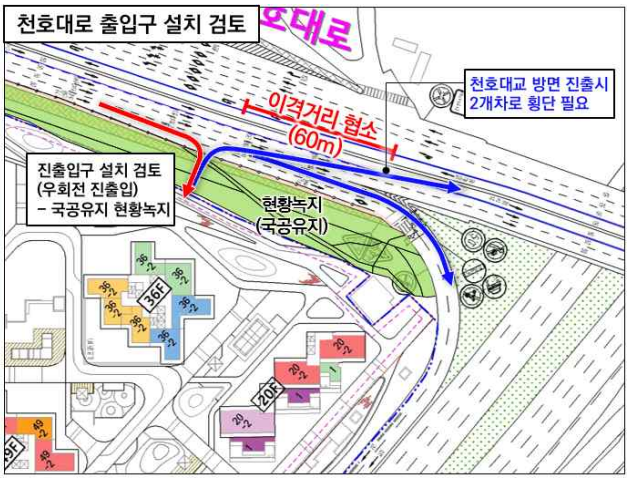


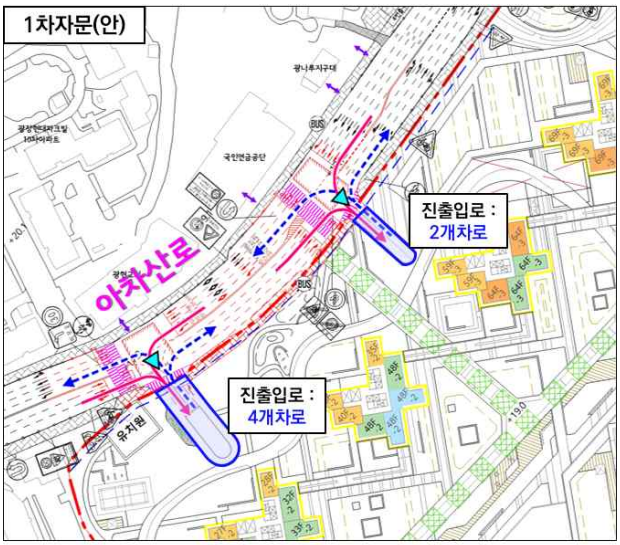
첨부10 진·출입로 추가 설치

◦ 인접 단지는 재건축 계획이 없거나 추진중이라 진·출입구 추가 설치가 어렵고, 강변북로변은 자동차 전용도로라 진·출입구 설치가 불가

◦ 이에 따라 천호대로 진출입은 안전문제가 있어 기존에 계획한 아차산로 2개 진·출입구를 4개의 차로로 변경하여 계획







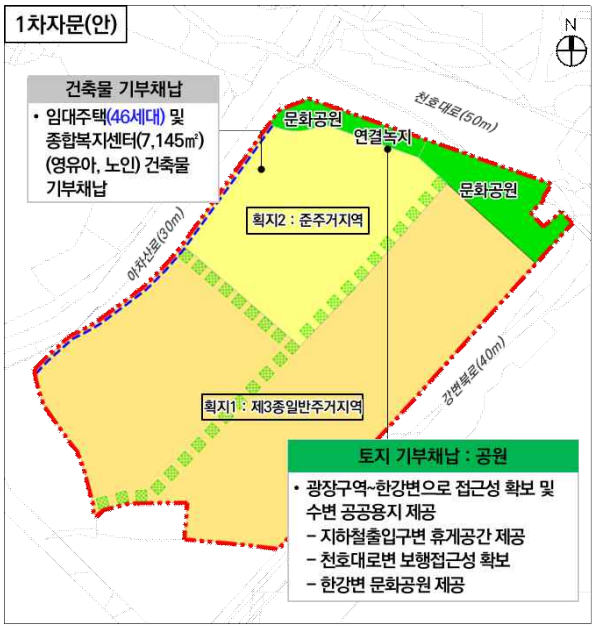


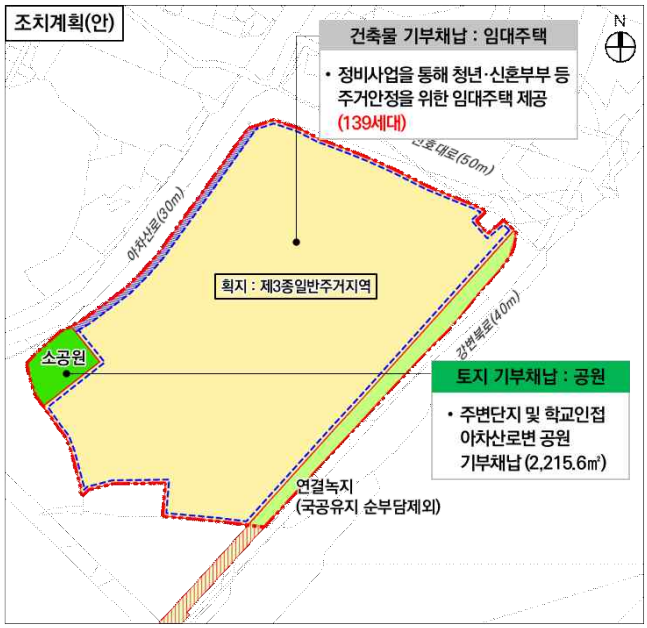
구분	서측 진출입구	동측 진출입구
1차자문 (안)	14.6m (3.8 / 3.5 / 3.5 / 3.8)	7.4m (3.7 / 3.7)

구분	서측 진출입구	동측 진출입구
조치계획 (안)	15.0m (4.0 / 3.5 / 3.5 / 4.0)	14.6m (3.8 / 3.5 / 3.5 / 3.8)

첨부11 공공기여 계획

◦ 아차산로변에 지역주민을 위한 공원을 설치하고 청년 및 신혼부부 등 주거안정을 위한 임대주택(139세대)으로 공공기여 계획
◦ 현황 용도지역 유지에 따라 전체 순부담계획 축소(13.2%→10.0%)





- 이 하 여 백 -

2. 1차 자문 조치계획에 따른 보완 요청

▌보완요청 일자 : 2024. 10. 18.

❑ 보완요청사항 및 조치계획

구분	자문의견	조치계획	비고
공동주택과	• 광나루역 일대 업무·상업기능 및 유동인구 현황 고려, 역세권 뉴홈 적용에 따른 법적 상한용적률 완화 적정성 여부 검토	• 광나루역 역세권 기능 강화(가로활성화, 생활서비스시설 공급, 중심기능 확보)를 위하여, 비주거용도인 근린생활시설 추가 계획 - 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(용적률의 5% 이상)기준 (12,750㎡) • 또한, 역세권 뉴홈 적용으로 서민주거 안정을 위한 주택 추가 공습	반영 [첨부1]
	• 한강변 보행수요 및 한강 공원시설 위치 등 고려, 공공기여시설로 제시한 연결녹지 및 입체보행교 설치 재검토 - 불필요한 공공기여시설은 지양하고, 필수 기반시설 외 기부채납은 주택공급량 확보를 위한 공공주택 제공 등 검토	• 연결녹지 및 입체보행교 공공기여 계획 삭제하였으며, 필수기반시설(공원·녹지) 외 추가적인 기부채납으로 공공주택 139세대를 계획하였음	반영 [첨부2]

- 이 하 여 백 -

첨부1 역세권 뉴홈 적용에 따른 법적상한용적률 완화 적정성 검토

◦ 광나루역 역세권 기능 강화를 위하여, 비주거 용도인 근린생활시설 추가 계획 및 역세권 뉴홈 적용으로 서민주거 안정을 위한 주택 추가 공급

◦ 「한강변관리기본계획」 상 제시하고 있는 광나루역세권 활성화에 부합하도록 광나루역 연접부 상업 및 근린생활시설 등 비주거용도 유도 계획

준주거지역 내 건축물의 비주거용도 비율

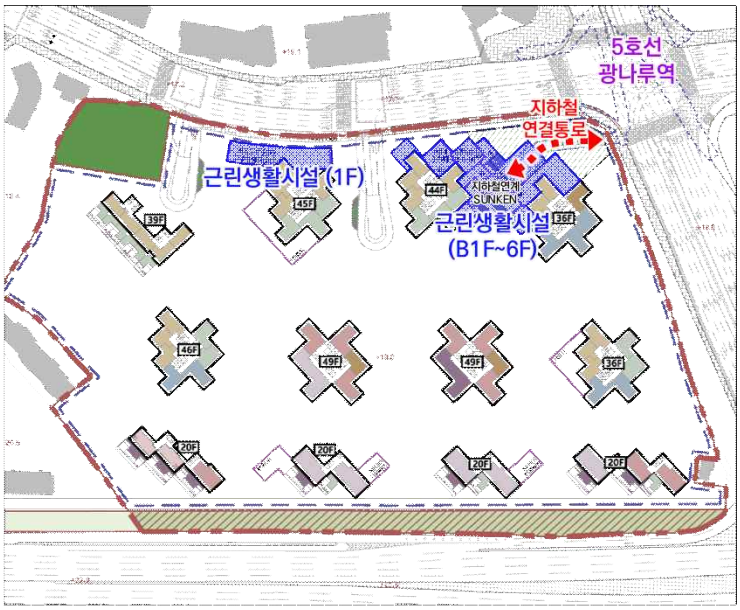
서울특별시 지구단위계획 수립기준(2024. 07.)
(삭제 2025.01.)

- 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도(오피스텔 등 준주택 및 생활숙박시설 제외) 비율을 용적률의 10% 이상으로 하고 지상층에 설치토록 계획함
- 공공정비사업(공공재건축, 공공재개발), 정비지원계획(신속통합계획)의 경우 입지특성 등을 고려 정비사업 전담 분과위원회를 통해 상업지역 및 준주거지역 내 건축물의 비주거용도 비율을 용적률의 5% 이상으로 계획 가능함(한시규정*)

→ 비주거비율 삭제 불구 당초 기준 확보

역세권활성화 유도를 위한 비주거용도 연면적계획

구분	면적(㎡)	비율	비 고
용적률산정 연면적	254,629.96	100%	용적률 351.34%
비주거지상층 연면적	12,750.0	5%	용적률 17.60%



한강변관리기본계획 [광진지구 : 토지이용 부문]

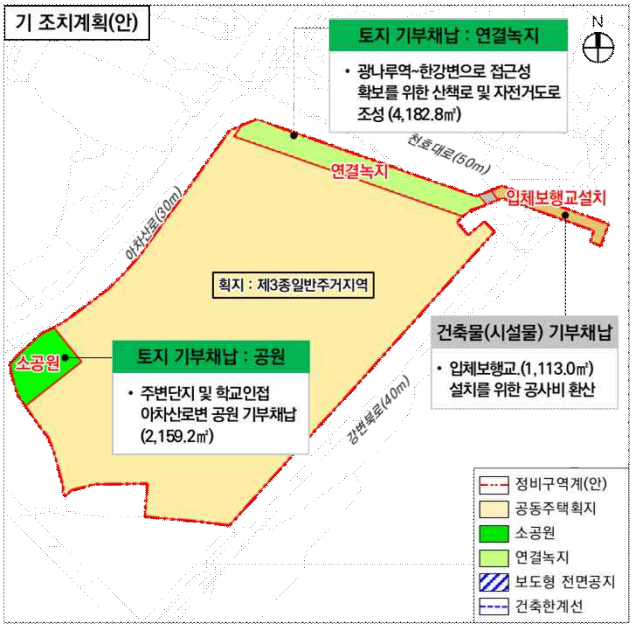
- 광나루역세권 일대 지역거점 조성
  - 극동아파트(1985) 재건축 시기가 도래됨에 따라 향후 정비사업시 연계하여 광나루역 연접부에 상업 및 근린생활시설을 유도하여 역세권 활성화 유도
- 수변 공공용지 등의 확충 및 이용
  - 중장기적 차원에서 향후 한강변 아파트 재건축사업시 연계하여 한강접근가로변으로 비주거용도 확보 등 수변으로 공공기여 집적 유도

극동아파트(1985), 삼성1차(1987), 삼성2차(1989), 광장현대5단지(1989)



첨부2 공공기여 계획

◦ 광나루역 역세권 기능 강화를 위하여, 비주거 용도인 근린생활시설 추가 계획 및 역세권 뉴홈 적용으로 서민주거 안정을 위한 주택 추가 공급
◦ 입체보행교 설치 계획이 삭제됨에 따라 기부채납 임대주택 139세대 제공





기 조치계획(안)

구 분			면적(㎡)	비율(%)	비 고
① 토지	정비 기반 시설	공원·녹지	7,019.2	9.0	-
		도로	1,225.1	1.6	강변북로·천호대로 포함
	A 소 계		8,244.3	10.6	-
	B 순부담 제외면적		1,225.1	1.6	도로
	C 건축물 대지지분		-	-	-
	토지순부담 (A-B+C)		7,019.2	9.0	-
② 건축물 (시설물)	입체보행교 (규모 : 1,113.0㎡)		755.9	1.0	보행자전용도로 (소로1-A)
	공사비 토지환산		755.9	1.0	-
③ 현 금			-	-	-
순부담(①+②+③)			7,775.1	10.0	구역면적 : 77,691.8㎡

조치계획(안)

구 분			면적(㎡)	비율(%)	비 고
① 토지	정비 기반 시설	소공원	2,215.6	2.8	-
		연결녹지	4,129.4	5.2	
	A 소 계		6.345.0	8.0	-
	B 순부담 제외면적		4,129.4	5.2	연결녹지 (국공유지)
	C 건축물 대지지분		3,568.5	4.5	임대주택 (139세대)
	토지순부담 (A-B+C)		5,784.1	7.3	-
② 건축물	임대주택		2,118.8	2.7	
	공사비 토지환산		2,118.8	2.7	-
③ 현 금			-	-	-
순부담(①+②+③)			7,902.9	10.0	구역면적 : 78,819.8㎡

3. 2차 자문회의 의견 및 조치계획

▌자문일자 : 2025. 02. 18.

❑ 자문의견 및 조치계획

구분	자문의견	조치계획	비고
도시건축분야	• 한강변 연결녹지 계획은 한강 및 주변계획과의 연결성, 주변 보행 수요 등을 고려하여 적정성 재검토	• 한강변 녹지 계획은 삼성1차 앞 연결녹지 단절 및 부족한 보행 수요를 고려하여 완충녹지 기능을 유지하되, 다층 식재 및 경관 옹벽조성 등 환경/경관/안전성 측면의 시설 정비를 통해 최초 결정 (1984년) 이후 노후화된 녹지 기능을 개선하겠음. • 대상지는 인근 대규모 체육공원이 조성될 예정(2029년)으로 신규 공원녹지 확충보다는 지역내 부족한 생활SOC(데이케어센터등) 및 공공주택 공급 확대가 필요하다고 판단하였음.	반영 [첨부1]
	• 공공기여 계획은 임대주택 외에도 주변 공공시설 수요 등을 고려하여 재검토	• 광진구 내 공공시설 운영 관리부서 수요조사 결과 - 재가노인복지시설(2,000㎡), 구민체육증진센터(1,000㎡), 환경교육센터(500㎡) • 임대주택 기부채납은 139세대에서 91세대로 조정함 ※ 총 임대주택 381세대(기부채납 91세대, 법적상한 210세대, 뉴홈 80세대	반영 [첨부2]
	• 단지 규모 및 주변 여건을 고려하여 광나루역인접 상업시설의 규모 재검토 (가로활성화를 위한 연도형 상가배치 등)	• 북서측에 계획 수립 중인 「광나루역지구단위계획 재정비(안)」 상 광나루역세권 균형발전을 위한 간선변상업·업무시설 도입 구상 및 아차산로변 유동인구 등을 고려하여 아차산로변 가로활성화를 위한 연도형 상가배치 계획하였으며, 규모는 지역 입지 및 향후 미분양 우려 등을 고려하여 현황 상가규모(24,390㎡→2,900㎡)로 조정함	반영 [첨부3]
	• 지하철역 연결통로계획은 서울도시철도공사 등 관계기관과의 사전협의를 통한 실현 가능성 제시	• 서울교통공사 협의하였으며, 추후 세부적인 협의 진행하겠음	추후 반영 [첨부4]
	• 동북측 지구단위계획 등 광장사거리 주변의 토지이용과 대상지 내 상업시설 계획 등을 고려하여 공원 위치 재검토	• 대상지 인근 주변 공원 유치거리 및 광나루역지구단위계획 역세권 복합개발 등 향후 계획 등을 검토한 결과, 접근성이 높은 광장사거리변에 문화공원을 계획함	반영 [첨부1]
	• 단지 중심부 49층 이상 랜드마크 주동 (2개동) 배치계획은 한강변 타 단지 정비 계획 사례와 연계하여 적정성 검토하고, 주변부 40층 이상 주동 배치계획은 주변 지역 건축물의 높이를 고려하여 적정성 재검토(텐트형 경관 조성)	• 한강변 타 단지 정비계획 사례 검토 결과, 최고층수 49층 타워 2개안 주동배치는 유지하되, 49층 타워 2개동을 제외한 주변부의 40층대를 모두 30층대로 낮추어 계획하였음.	부분 반영 [첨부5]

구분	자문의견	조치계획	비고
도시 건축 분야	• 소셜믹스 반영하고, 한강변도 임대주택 (470세대) 배치	• 59타입 38세대, 75타입 17세대,84타입 19세대를 한강변 1열에 배치하여, 전체 336세대 중 74세대의 소셜믹스(임대포함)를 반영, 전체 22.02%의 소셜믹스를 계획하였음.	반영 [첨부6]
	• 단위세대 7호 조합 배치계획은 경관에 미치는 영향 등을 고려하여 재검토하고, 주동 평면계획의 적정성 검토를 위한 주요 평면도 제시	• 전 주동 6호 조합 이하로 배치 수정하였고, 주동 평면 계획 제시함.	반영 [첨부7]
	• 한강변 경관 확보를 위한 주요 경관축의 통경축확보 방안 검토(경관 시뮬레이션 결과 제시)	• 한강변 1열 주거동간의 거리를 최대 12.3m 까지 추가 확보하여 통경축을 확보하였음. • 한강 광역통경축 인천호대교 남단 조망점, 아차산통경축인 올림픽대교 조망점 2개소를 주요 경관축으로 선정하여 경관시뮬레이션 제시하였음	반영 [첨부8]
교통 분야	• 교통량이 많은 아차산로변차량출입구는 최소화하고, 천호대로변 차량진입구 추가 설치 등 차량출입구 계획 적정성 재검토	• 아차산로상 진출입교차로 폐쇄후 우회전 진출입만을 허용하여 가로단절을 최소화함 • 동측 천호대로상 진입부 추가 설치를 통해 교통량 분산을 유도함	반영 [첨부9]
	• 아차산로에서천호대로 방향 좌회전 교통량을 고려하여 아차산로좌회전 차로길이확대 등 차로 운영계획 재검토	• 진출입로 운영계획 변경에 따라 ②사업지 교차로-1, ④광장사거리의 첨두시(오전/오후) 좌회전차로 길이를 검토한 결과 적정한 것으로 분석되었음	반영 [첨부10]

- 이 하 여 백 -

첨부1 토지이용계획

◦ 연결녹지 단절 및 부족한 보행수요를 고려하여 완충녹지 기능 유지 및 개선
◦ 지역내 부족한 생활SOC 및 공공주택 공급 확대
◦ 대상지 인근 향후 계획 등을 고려하여 광장사거리변에 문화공원 계획





◦ 기존 완충녹지 기능 개선을 통한 도로경관 향상 및 환경영향 저감

유지관리

• 광진구 공원녹지과 (2필지, 3,989.8㎡)

구분	내 용
해당필지	• 2필지(서울시 소유: 212-6, 광진구 소유: 212-4)
관리현황	• 서울시 위임으로 광진구 관리 중



개선 방향

• 구역 내 편입으로 완충녹지 기능 개선

환경적 측면 |
• 도로 소음, 환경오염 저감 기능 강화를 위한 다층식재 조성 필요
※ 다층식재 조성 방안
- 관목 추가로 교목과 조화 유지



경관적 측면 |
• 도로 경관 개선을 위한 초화류 조성 필요



안전성 측면 |
• 자연석 쌓기 구간 노후로 우천 시 토사유출 우려
• 경관 옹벽 등 설치로 안전성 제고



※ 현황 검토
- 녹화면적률 : 100% 수준으로 양호한 상태
- 수종 : 교목) 잣나무, 이팝나무, 대왕참나무, 튤립나무, 소나무 등
관목) 철쭉, 사철나무 일부

◦ 주변 공원 유치거리 및 지구단위계획 상 역세권복합개발 등 향후 계획 고려시 광장사거리변 공원 입지 적정

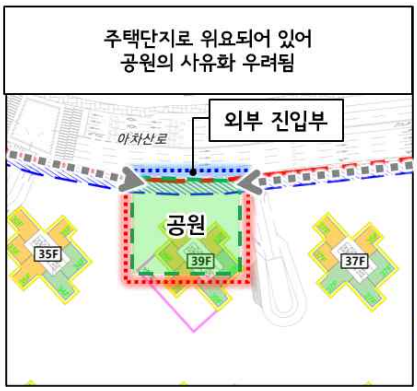


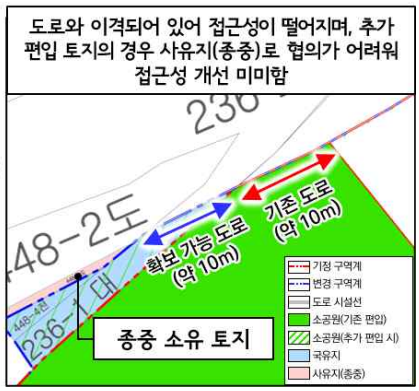












첨부2 공공기여 계획

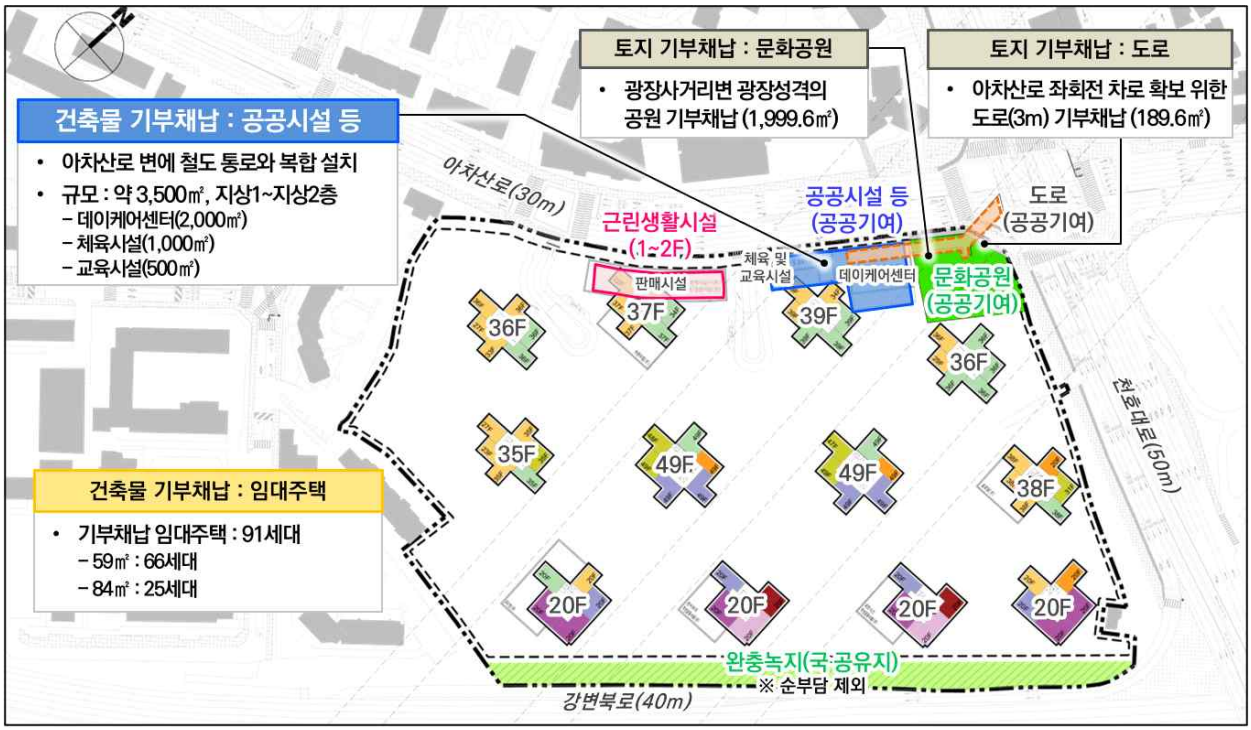
◦ 광진구 내 공공시설 수요조사 결과를 반영하여 재가노인복지시설, 구민체육증진센터, 환경교육센터 계획
◦ 임대주택 기부채납 변경 (139세대 → 91세대)

2차 자문(안)

구 분				면적(㎡)	비율(%)	비 고
정비기반시설	① 토지	부지	소공원	2,215.6	2.8	
			연결녹지	4,129.4	5.2	
	② 건축물(환산면적)			-	-	
	③ 순부담 제외면적 (국·공유지)		새로 설치되는 정비기반시설내	4,129.4	5.2	연결녹지 (국공유지)
			용도폐지되는 기존 정비기반시설	-	-	
	A 합 계(①+②-③)			2,215.6	2.8	
기반시설 등	④ 토지	부지	-	-	-	
		건축물 대지지분	임대주택	3,568.5	4.5	
	⑤ 건축물 (환산면적)		임대주택	2,118.8	2.7	59형 : 105세대 84형 : 34세대
	B 합 계(④+⑤)			5,687.3	7.2	
C 현 금				-	-	
순부담(A+B+C)				7,902.9	10.0	구역면적 : 78,819.8㎡

조치계획(안)

구 분				면적(㎡)	비율(%)	비 고
정비기반시설	① 토지	부지	문화공원	1,999.6	2.5	
			도로	189.6	0.2	
	② 건축물(환산면적)			-		
	③ 순부담 제외면적 (국·공유지)		새로 설치되는 정비기반시설내	-	-	
			용도폐지되는 기존 정비기반시설	-		
	A 합 계(①+②-③)			2,189.20	2.8	
기반시설 등	④ 토지	부지	-			
		건축물 대지지분	임대주택	2,504.83	3.2	
			공공시설 등	594.42	0.8	연면적 3,500㎡
	⑤ 건축물 (환산면적)		임대주택	1,379.06	1.8	59형 : 66세대 84형 : 25세대
			공공시설 등	661.15	0.9	연면적 3,500㎡
	B 합 계(④+⑤)			5,288.45	6.6	
C 현 금				-	-	
순부담(A+B+C)				7,328.66	9.30	구역면적 : 78,843.4㎡

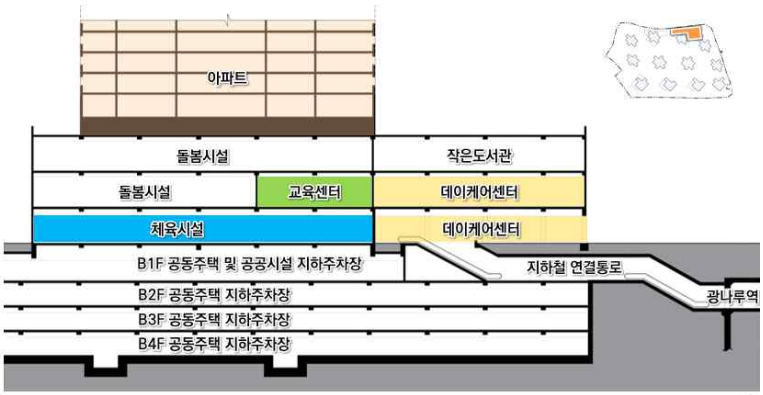


■ 광진구 수요조사 결과 및 운영계획

공공시설 종류	건축물 유형	시설 규모	세부용도	시설운영			비고
				운영주체	운영방식	설치유형	
노인복지시설 (재가노인복지시설)	복합시설	2,000㎡ (지하1층, 지상1층)	데이케어센터, 단기보호, 주차장	광진구 어르신복지과	위탁	신규	-
	□ 사업 목적 : 노인을 주야간 동안 보호시설에 입소시켜 각종 편의를 제공하여 생활안정과 심신기능 유지향상 도모 □ 사업 내용 : 각종 여가서비스, 신체활동지원, 기능회복 훈련, 노인 가족에 대한 교육 및 상담 등 □ 사업 필요성: 향후 수요 대응 및 관내 시설이 설치된 지역이 고르지 않아 지역별 편중 발생 해소						
체육인 통합커뮤니티센터 및 구민체육증진센터	복합시설	1,000㎡ (지상1층)	체력측정실, 운동처방실, 헬스장, 커뮤니티 공간	광진구 체육진흥과	직영	신규	-
	□ 사업 목적 : 전문적이고 체계적인 체력관리 프로그램 제공을 통한 구민 건강 증진 □ 사업 내용 : 체력측정, 운동처방, 커뮤니티 공간 □ 사업 필요성: 구민의 단계적 기초체력 향상 지원 및 신체활동 증진 도모, 생활체육 참여 확대 및 의료비 절감						
광진 환경교육센터	복합시설	500㎡	400㎡ (지상2층) 환경교육, 교육물품 창고, 회의실	광진구 환경과	직영	이전	-
			100㎡ (지하1층) 주차장 등				
	□ 사업 목적 : 탄소중립 및 기후위기 적응을 위한 환경인식 전환 교육 필요 □ 사업 내용 : 다양한 환경교육 프로그램 운영 □ 사업 필요성: 기존 시설 노후 및 협소(62㎡), 접근, 안정성 문제 다양한 연령대 및 교육 프로그램 확장 · 운영을 위한 이전 필요						

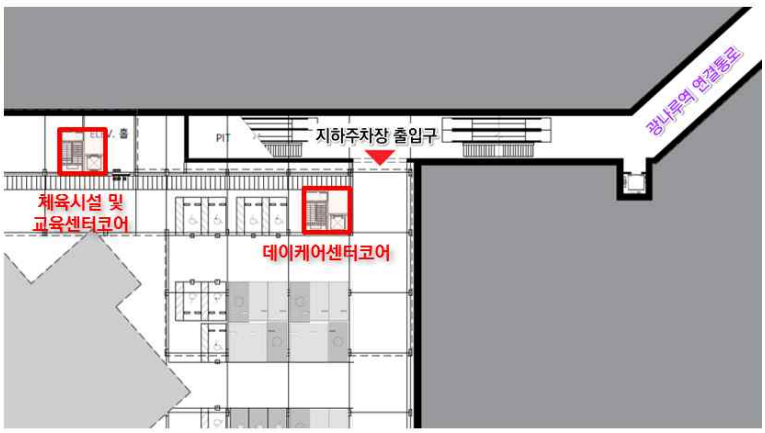
■ 건축물 기부채납

구분	계획(안)
시설구분	사회복지시설, 체육시설, 교육센터
세부용도	데이케어센터, 생활체육시설, 환경교육센터
위치	아차산로변 광장사거리 인근
건축면적	1,820㎡
연면적	3,500㎡
층수	지하1층~지상2층
밀도계획	획지내 건축물(입체적 결정)



■ 계획(안)

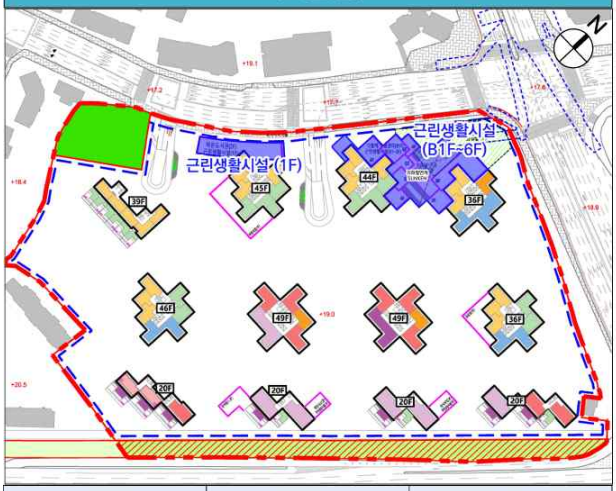
	구 분	합계	데이 케어센터	생활 체육시설	환경 교육센터
연면적(㎡)	합 계	3,500	2,000	1,000	500
	지 상	2,380	1,450	635	295
	지하 (주차장)	1,120	550	365	205
층 수		지상1~2층 (지하1층)	지상1~2층 (지하1층)	지상1층 (지하1층)	지상2층 (지하1층)
운영주체		광진구	어르신 복지과	체육 진흥과	환경과
운영방식		-	위탁	직영	직영
공공기여	대지 지분	594.4	339.66	169.83	84.91
	환산 면적	683.0	406.95	182.37	71.83



첨부3	상업시설 규모 조정

◦ 광나루역세권 활성화를 위해 아차산로변에 연도형 상가 배치 계획
◦ 지역입지 및 미분양 우려 등을 고려하여 상가규모 조정 (24,390㎡ → 2,900㎡)

2차 자문(안)



구 분	면적(㎡)	연면적 기준 비율
근린생활시설	24,390	5.3%

조치계획(안)



구 분	면적(㎡)	연면적 기준 비율
근린생활시설	2,900㎡ (기존상가 면적 2,830.43㎡)	0.7%

■ 광나루역 지구단위계획 재정비(안) – 기본구상

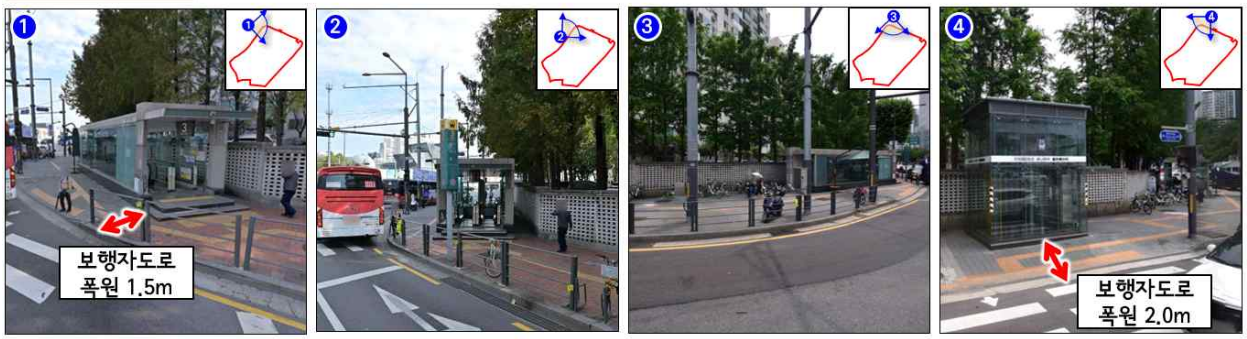


첨부4	지하철역 출입구 이설 및 연결통로 계획

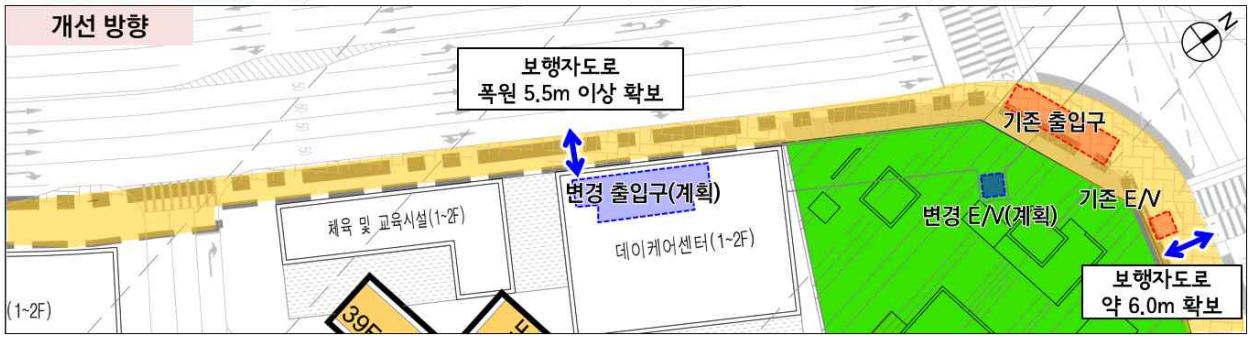
◦ 천호대로 좌회전 차로(3m)추가 확보에 따라 기존 지하철 출입구에 저촉되어 출입구 이설 계획
◦ 지하철 출입구 이설 계획으로 협소한 3번 출구 구간의 보행자도로 개선 (1.5m → 5.5m)



현 황



개선 방향



첨부5 스카이라인 계획의 적정성 검토

◦ 한강변 타 단지 정비계획 사례 검토 결과, 최고층수 49층 타워 2개동을 제외한 주변부 층수 변경 (40층대 → 30층대)





첨부6 소셜믹스

◦ 한강변 1열 전체 336세대 중 74세대의 소셜믹스(임대포함)를 반영, 전체 22.02%의 소셜믹스 계획 (59타입 38세대, 75타입 17세대, 84타입 19세대)





첨부7	건축계획

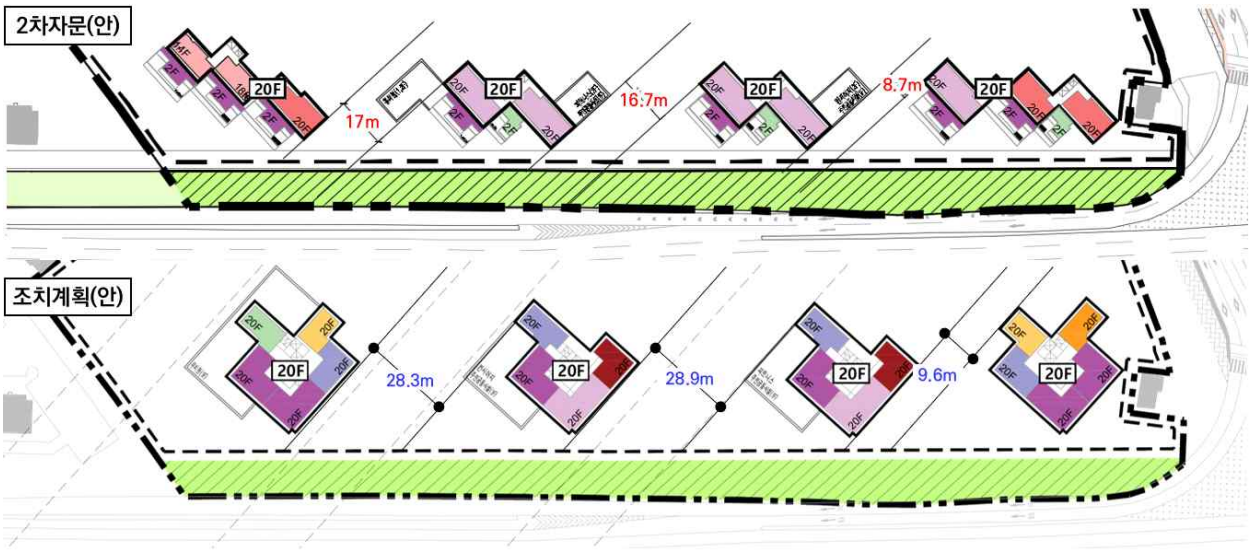
◦ 경관에 미치는 영향을 고려하여 전 주동 7호→6호 조합 이하로 수정



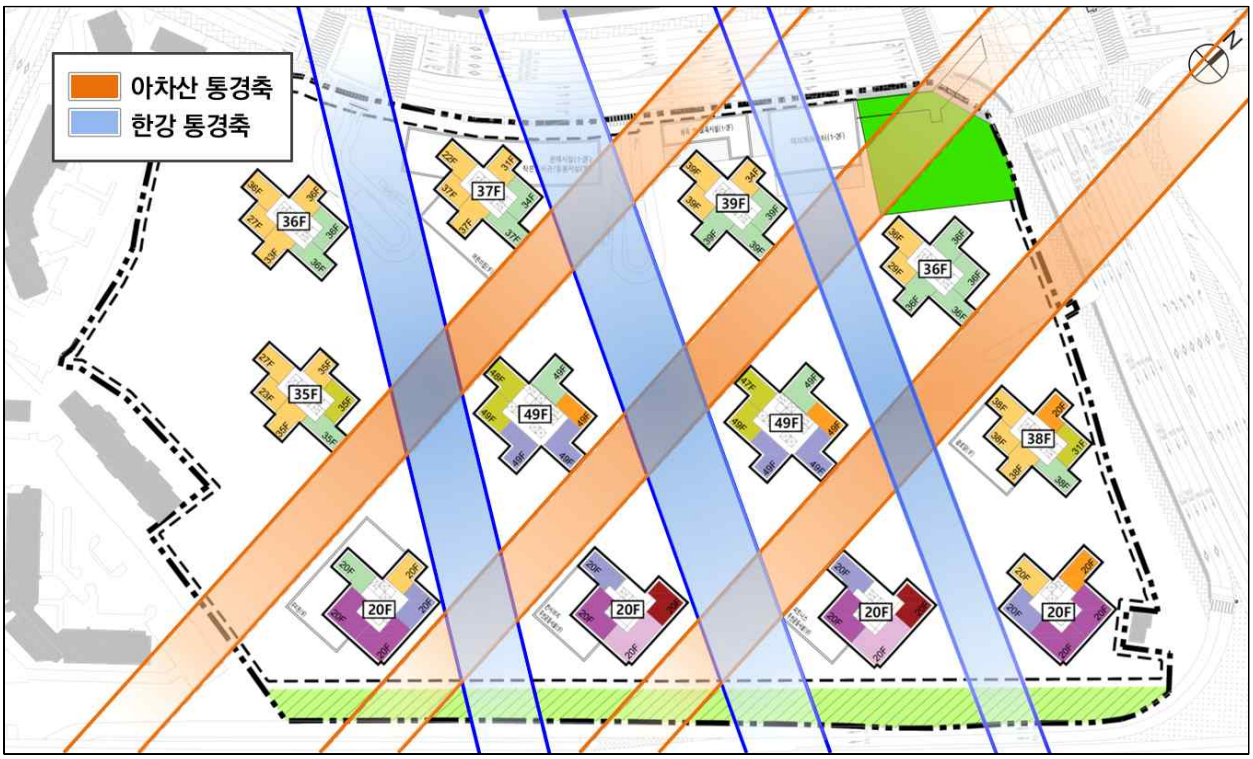


첨부8	통경축 확보

◦ 한강변 1열 주거동간의 거리를 최대 12.2m까지 추가 확보하여 통경축 확보



■ 아차산, 한강 통경축



◦ 한강 광역통경축인 아차산 통경축 ⑨ 올림픽대교 조망정을 주요 경관축으로 선정하여 경관시뮬레이션 제시



구분		거리	위치
근경	1	50m	광장사거리
	2	50m	아차산로
	3	100m	강변북로
	4	200m	천호대교 북단
중경	5	250m	천호대로
	6	300m	광남초
원경	7	620m	올림픽대교 북단
	8	850m	천호대교 남단
	9	1km	올림픽대교

■ 조망점 9(원경) 올림픽대교



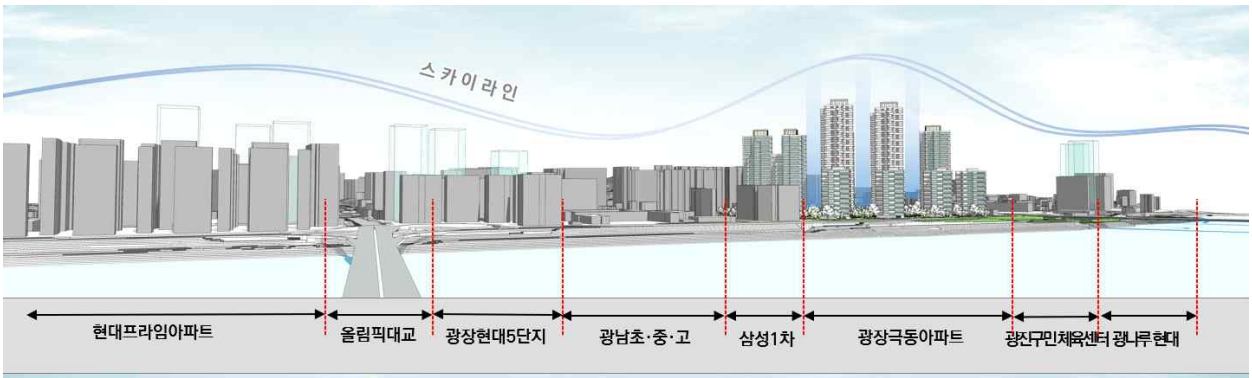
● ***조망점 9(원경)*** | 올림픽대교

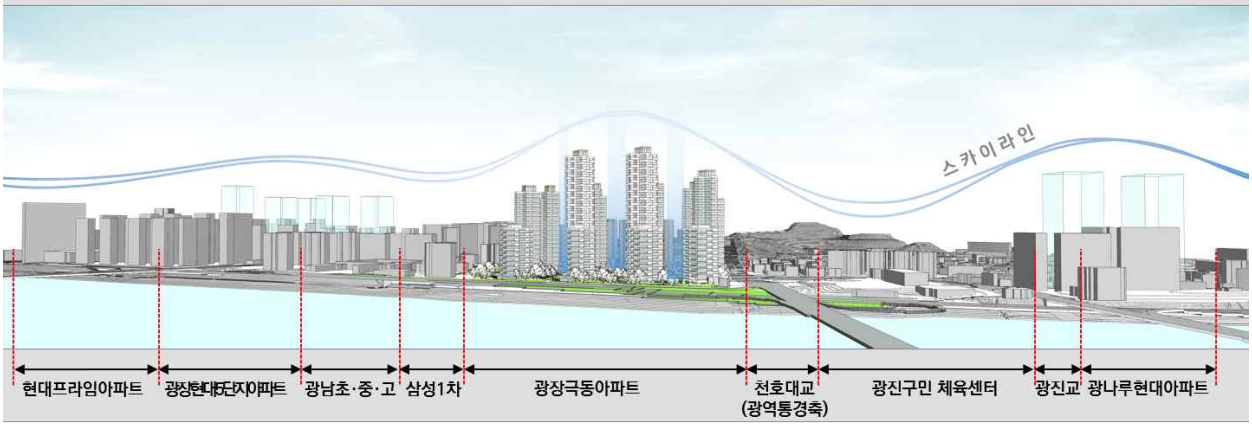
- 한강변 대응부 조망으로 리듬감 있는 스카이라인 및 다채로운 한강변 경관을 형성 할 것으로 예상됨
- 아차산·한강변으로 낮아지는 지역과 조화로운 스카이라인 형성
- 다양한 층수의 높이계획으로 다채로운 한강경관 형성
- 색채계획 마련을 통해 자연스럽고 조화로운 경관형성 유도





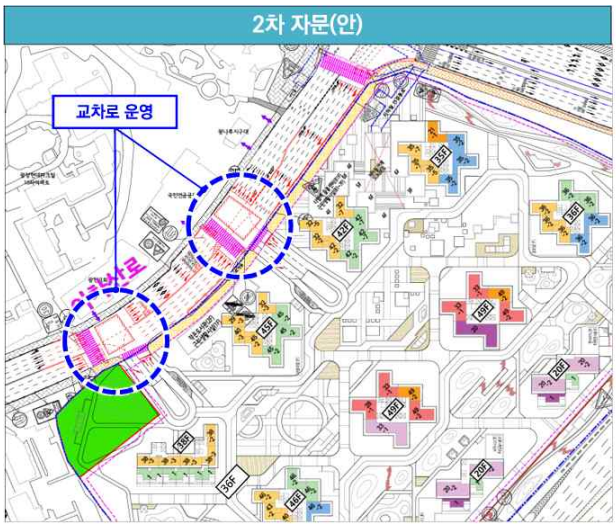
■ 스카이라인 계획

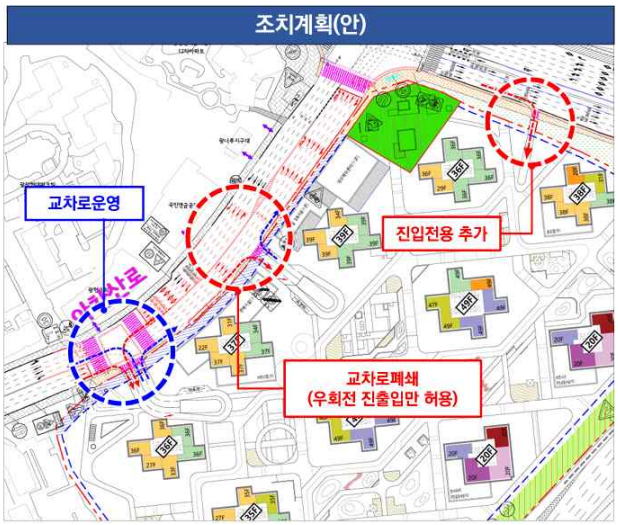




첨부9 차량출입구 계획

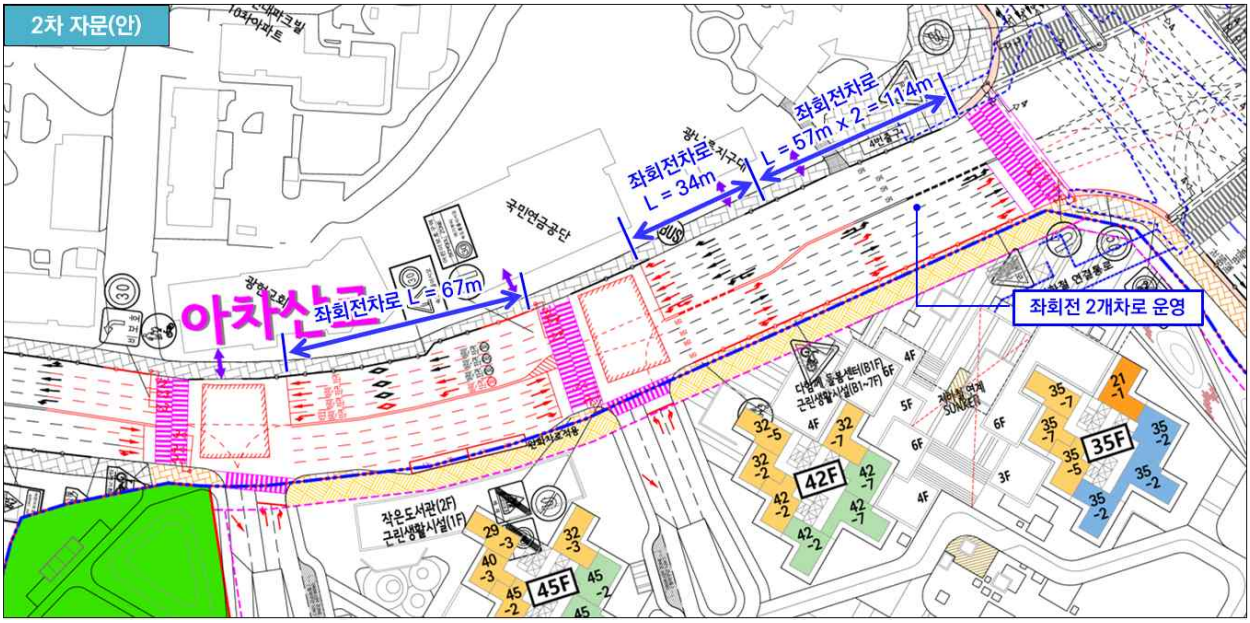
◦ 아차산로 상 진출입 교차로 폐쇄 후 우회전 진출입만을 허용하여 가로단절 최소화
◦ 동측 천호대로상 진입부 추가 설치를 통해 교통량 분산 유도

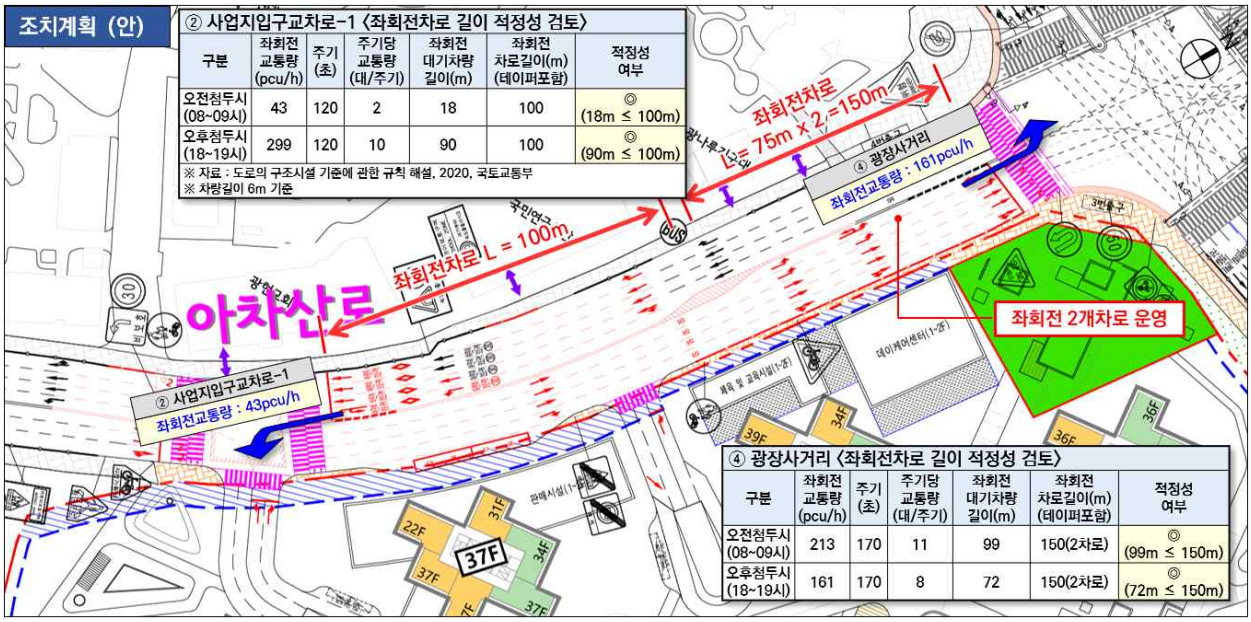




첨부10 차로 운영계획 재검토

◦ 진출입로 운영계획 변경에 따라 좌회전차로 길이 검토 결과 적정




조치계획 (안)
② 사업지입구교차로-1 〈좌회전차로 길이 적정성 검토〉
구분 | 좌회전 교통량 (pcu/h) | 주기 (초) | 주기당 교통량 (대/주기) | 좌회전 대기차량 길이(m) | 좌회전 차로길이(m) (테이퍼포함) | 적정성 여부
오전첨두시 (08~09시) | 43 | 120 | 2 | 18 | 100 | ◎ (18m ≤ 100m)
오후첨두시 (18~19시) | 299 | 120 | 10 | 90 | 100 | ◎ (90m ≤ 100m)
※ 자료 : 도로의 구조시설 기준에 관한 규칙 해설, 2020, 국토교통부
※ 차량길이 6m 기준
좌회전차로 L = 100m
좌회전차로 L = 75m x 2, =150m
④ 광장사거리
좌회전교통량 : 161pcu/h
좌회전 2개차로 운영
아차산로
② 사업지입구교차로-1
좌회전교통량 : 43pcu/h
④ 광장사거리 〈좌회전차로 길이 적정성 검토〉
구분 | 좌회전 교통량 (pcu/h) | 주기 (초) | 주기당 교통량 (대/주기) | 좌회전 대기차량 길이(m) | 좌회전 차로길이(m) (테이퍼포함) | 적정성 여부
오전첨두시 (08~09시) | 213 | 170 | 11 | 99 | 150(2차로) | ◎ (99m ≤ 150m)
오후첨두시 (18~19시) | 161 | 170 | 8 | 72 | 150(2차로) | ◎ (72m ≤ 150m)

- 이 하 여 백 -

4. 3차 자문회의 의견 및 조치계획

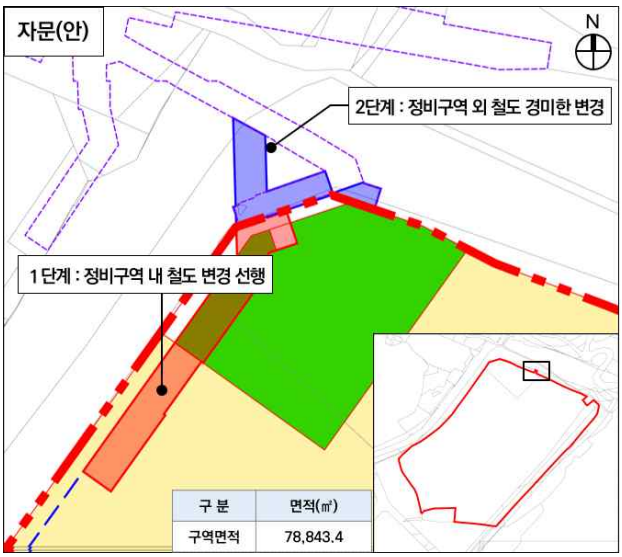
▌자문일자 : 2025. 10. 21.

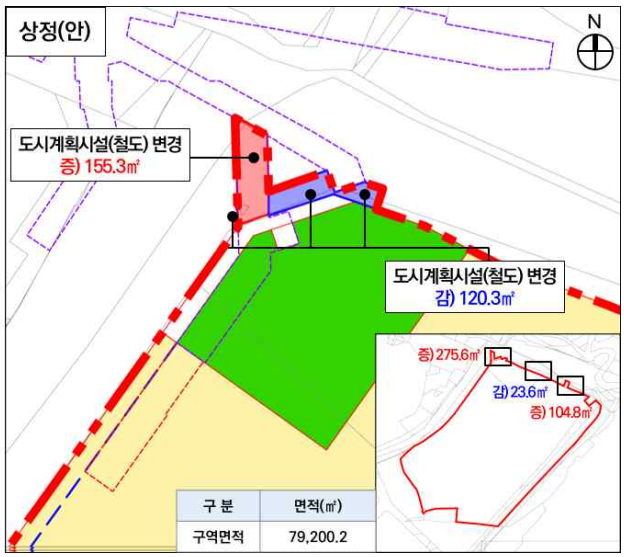
❑ 자문의견 및 조치계획

구분	자문의견	조치계획	비고
도시건축분야	• 지하철역 연결통로 계획은 구역계외 부분도 구역계에 포함하여 계획(철도)하고 입체적 결정 사항에 대해 구체적인 계획 제시	• 지하철역연결통로 계획에 따른 철도시설을 포함한 구역계변경 (구역면적 : 78,843.4㎡ → 79,200.2㎡ 증) 356.8㎡) • 철도 계획은 「도시계획시설 입체·복합화 검토업무 매뉴얼 (22.08.)」에 따라 입체적 결정 사항(조서 및 결정도) 작성하였음	반영 [첨부1]
	• 건축물 기부채납계획된 공공시설 중 체육시설, 교육센터의 시설별 기능 등을 고려하여 용도 재분류검토	• 체육시설은 대상지 북측 추진중인 “광장동 다목적체육관 건립” 계획과의 기능 중복 등을 고려하여 기부채납계획 제외 ※ 체육시설 제외에 따라 기부채납임대주택 7세대 추가 계획 • 환경교육센터는시설 세분 기준에 적합한 분류가 어려워, 시설 결정 하지 않고 공공지원시설로 분류하여 건축물 기부채납하고자 함	반영 [첨부2]
	• 아차산로변 공공시설과 근린생활시설 위치는 가로상권 활성화, 접근성 등을 고려하여 재조정 검토	• 광나루역과 접하여 근린생활시설 및 돌봄시설(서울형 키즈카페, 다함께돌봄센터)을 계획하여 공원 · 지하철 출입구와의 연계를 통해 가로상권 활성화를 유도하겠음 • 공공시설(재가노인복지시설, 교육센터)은 주거 밀집지에 배치하여 지역생활권 내 주민 편의성 및 접근성을 강화하겠음	반영 [첨부2]
	• 향후 대상지 남서측 삼성2차아파트 개발 시 광남초·중·고등학교로의 통학 보행동선 확보 방안 검토	• 현재 통학 보행동선을 고려해 단지 내 보행동선을 남서측 경계까지 연결하도록 계획하였음 • 향후 삼성2차 개발 시 전면공지 계획 등을 고려하여 보행 연계를 재검토하겠음	반영 [첨부3]
	• 한강 공원과 연계하여 보행 접근성 등을 고려하여 완충녹지를 연결녹지로 조정 검토	• 한강공원과의 연계 및 보행 접근성을 고려하여 연결녹지로 계획함	반영 [첨부4]
교통분야	• 아차산로변 우측 차량진출입구 인근 횡단보도의 위치는 아차산로에서 천호대로 방향의 좌회전차로 길이 추가 확보를 위해 좌측으로 이동 검토	• 횡단보도 위치조정을 통해 천호대로 방면 좌회전차로 길이를 추가확보 (L=67m → 73m(2개차로))함	반영 [첨부5]
	• 천호대로변 차량진입로계획은 교통 흐름, 차량 진출입동선 등을 종합적으로 검토하여 차량진출입구로 조정 가능여부 검토	• 천호대로상 우회전 진출입을 허용토록하여 강변북로방면 진출 교통량이 분산되도록 함 • 진출입구 전면부에는 차로규제봉 추가설치를 통해 진출차량에 의한 천호대로의 영향을 최소화함	반영 [첨부6]

첨부1 구역계 변경

◦ 지하철역 연결통로 계획에 따른 철도시설을 포함한 구역계 변경





첨부2 공공시설 및 근린생활시설 검토

◦ 광장동 다목적체육관 건립 계획과 기능 중복 등을 고려하여 체육시설은 기부채납에서 제외
◦ 광나루역과 접하여 근린생활시설 및 돌봄시설을 계획하여 가로상권 활성화 유도
◦ 주거 밀집지에 재가노인복지시설, 교육센터를 배치하여 주민 편의성 및 접근성 강화

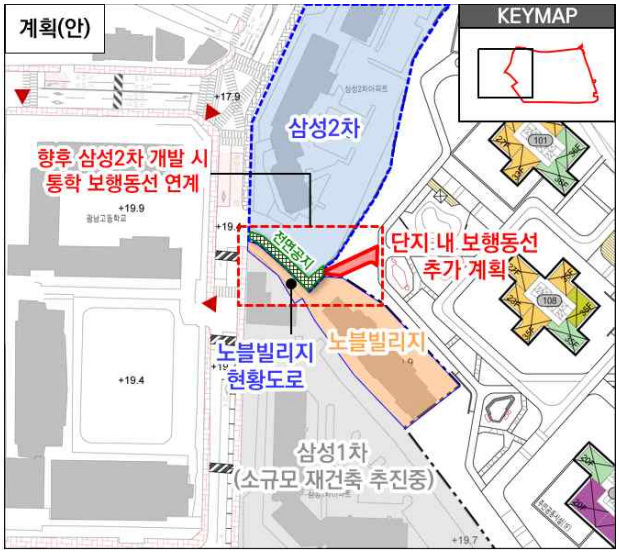




첨부3 통학로 확보 방안

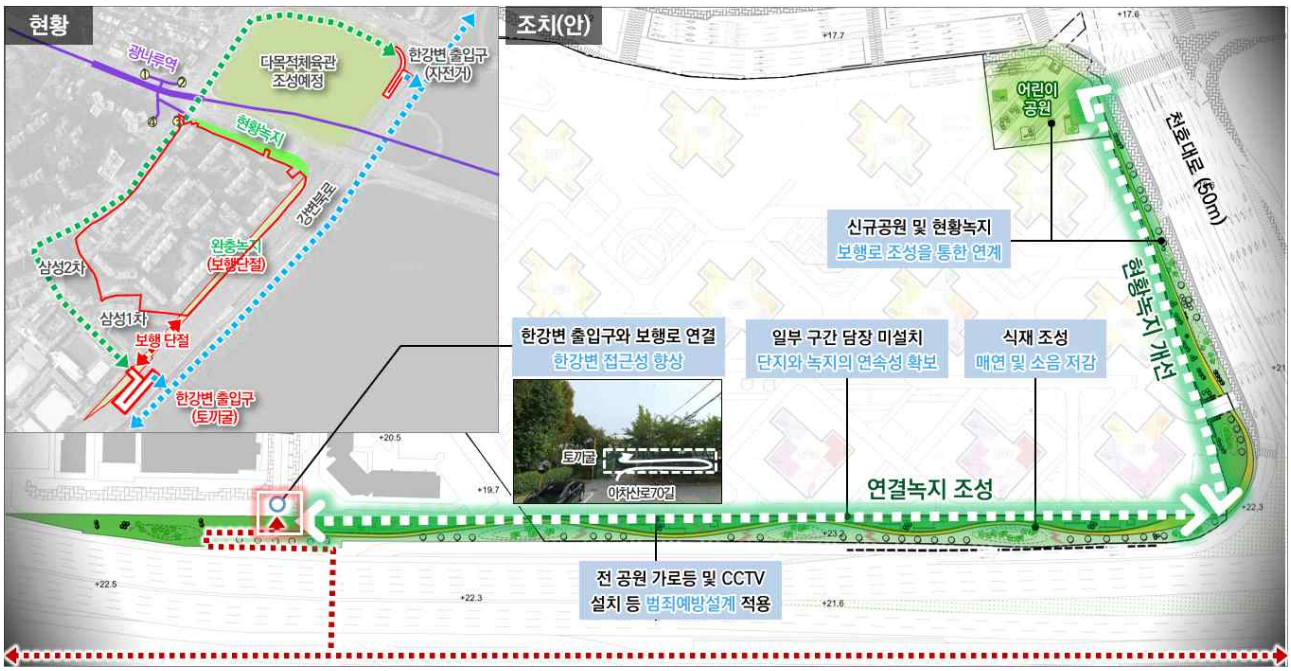
◦ 단지 내 보행동선을 남서측 경계까지 연결
◦ 향후 삼성2차 개발 시 전면공지 계획 등을 고려하여 보행 연계를 재검토하겠음





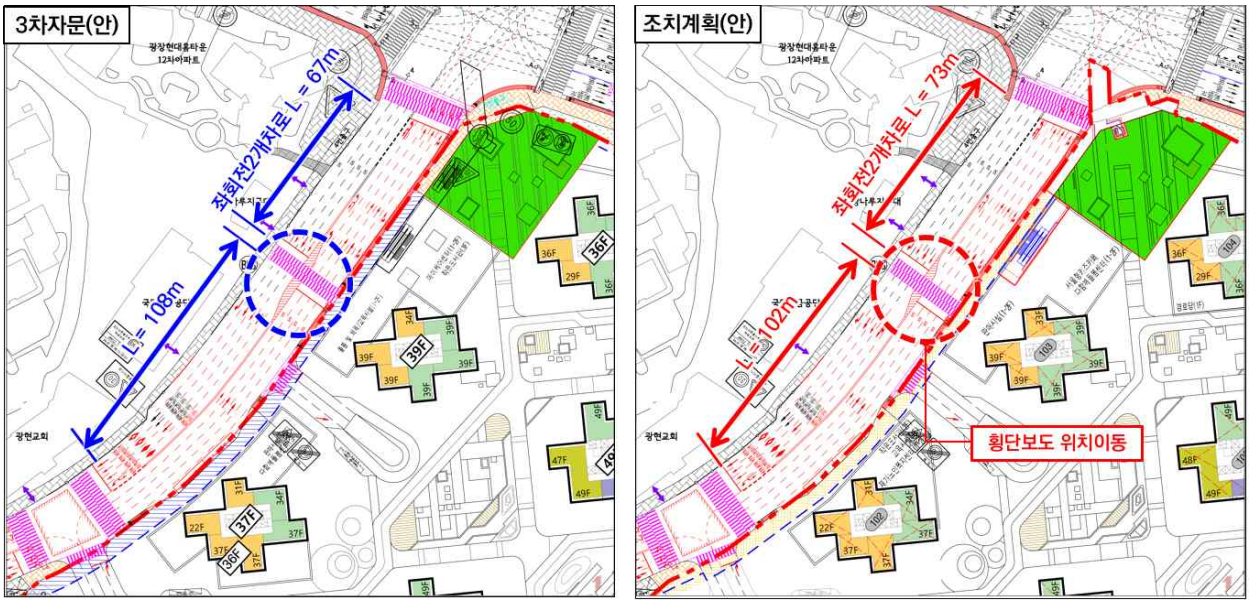
첨부4 완충녹지 조정 검토

◦ 한강공원과의 연계 및 보행 접근성을 고려하여 연결녹지로 계획함



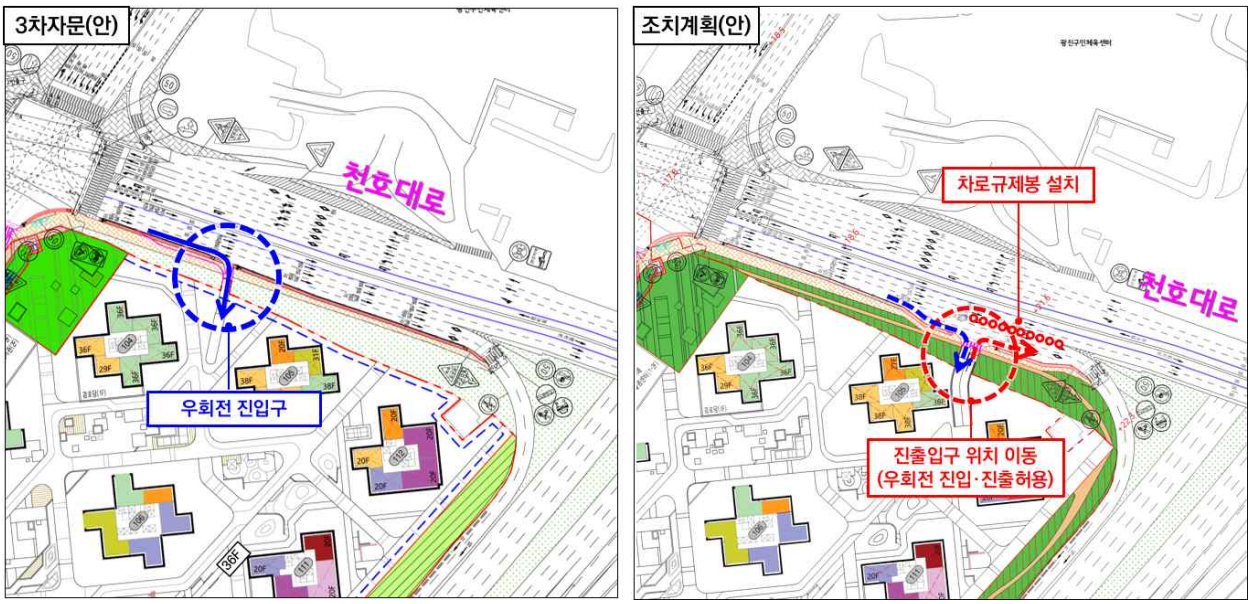
첨부5 좌회전차로 조정

◦ 횡단보도 위치조정을 통해 천호대로 방면 좌회전차로 길이를 추가 확보(L = 67m → 73m(2개차로))



첨부6 차량출입구 계획

◦ 천호대로 상 우회전 진출입을 허용토록 하여 강변북로 방면 진출 교통량이 분산되도록 함
◦ 진출입구 전면부에는 차로규제봉 설치를 통해 진출차량에 의한 천호대로의 영향을 최소화함



5. 관련부서/기관 협의에 따른 조치계획

▌협의기간 : 2025. 06. 24.(화) ~ 2025. 07. 10.(목)

▌협의부서 : 서울시 24개소, 광진구 18개소, 외부기관 13개소 총 55개소

→ 의견회신 : 서울시 19개소, 광진구 14개소, 외부기관 10개소 총 33개소

❑ 총 의견 반영여부

구분	소계	반영	부분 반영	추후 반영	미반영	기타(의견제시)
합 계	170	32	5	129	4	-
서울시	88	22	2	61	3	-
광진구	53	8	2	43	-	-
외부기관	29	2	1	25	1	-

❑ 서울시청

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
1	공동주택과	• 공동주택과-2767(2025.02.20.)호와 관련 2025년 제5회 신속통합기획 자문회의(2차) 결과를 반영하여 정비구역 지정 및 정비계획 결정(안) 입안	• 신속통합기획 자문회의(2차) 결과 반영하여 향후 절차 이행하겠음	반영
2	시설계획과	[도시계획시설 관련] • 철도시설의 정비구역 외 변경은 정비계획을 통한 변경 가능 여부 및 적정성 검토 후 추진 필요	• 금회 정비계획에서 구역 내 철도(입체적 결정) 변경 선행, 정비구역 지정 후 별도의 도시계획시설(철도) 경미한 변경을 통해서 구역 밖 연결통로 후속 결정 진행하겠음	반영 [별첨1]
		• 공원과 철도가 수평적으로 중복되는 구간은 공원 기능의 저해되지 않도록 철도시설 면적을 최소화하는 방향으로 계획 검토 필요	• 공원 시설과 철도의 상호이용에 지장이 없도록, 철도시설 선형 일부 조정 - 지상부 엘리베이터 부분 공원에서 제외	반영 [별첨2]
		• 문화공원은 대상지의 문화적 특성·활용방안 등 세분 지정의 적정성 제시 필요	• 신설 공원은 대상지 주변 공원 현황 등을 고려하여 어린이공원으로 조성하여 개방형커뮤니티(돌봄시설, 작은도서관)과 연계·운영하겠음	반영 [별첨3]
		• 정비구역에는 기존 녹지를 포함하지 않음이 바람직하나, 기능회복 등 필요한 경우에 한하여 예외적으로 포함 가능하므로 기존 녹지의 정비 필요성 검토 필요	• 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제8조 제2항제1호에 의거하여, 기존 녹지를 법정 공원·녹지 확보 면적 일부로 활용하여 토지이용의 증진 도모하고자 함 • 대상지는 인근 대규모 체육공원이 조성될 예정(2029년)으로 신규 공원녹지 확충보다는 지역내 부족한 생활SOC(재가노인복지시설 등) 및 공공주택 공급 확대가 필요하다고 판단됨	미반영
		• 입체적 도시계획시설(철도, 체육시설, 사회복지시설) 은 「도시계획시설 입체·복합화 검토 업무 매뉴얼」'(22.8.)에 따라 결정 구간의 범위를 확인할 수 있도록 조서와 결정도에 자세히 작성 요망	• 「도시계획시설 입체·복합화 검토 업무 매뉴얼」에 따라 조서 및 결정도 작성하였음	반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
2	시설계획과	[환경성 관련] 〈물순환〉 • 제시된 생태면적률은 현재 기준과 상이하므로 서울특별시 생태면적률 운영지침(2023)에 따라 재산정 필요 ※ 피복유형별 가중치 오류 : 수공간(차수, 인공지반) 0.35→0.5	• 현재 기준에 맞게 가중치 수정 반영함	반영
		〈바람〉 • 서울시 도시계획포털의 바람기능 공간유형도를 참고하고 바람장 분석, 바람길 시뮬레이션 등을 통해 규칙적인 아파트 동배치, 사업부지 인근 공원 등 오픈스페이스와 연계한 녹지계획 수립 등 단지 내부로 최대의 바람이 유입될 수 있고 바람의 흐름을 원할하게 하는 건축설계 검토 • 개발사업부지 안쪽까지 바람이 유입될 수 있도록 충분한 통풍면적비(40% 이상) 확보 권고	• 향후 통합심의(건축심의) 시 해당내용을 고려한 건축배치 검토 후 재협의토록 하겠음	추후 반영
		〈열〉 • 서울도시계획포털의 '열환경 공간유형도'를 참조하여 열환경 저감을 위한 세부 저감방안(쾌적한 보행환경을 위해 보행통로 등에 차열투수포장, 교목2열식재, 건물 열차단을 위한 옥상 쿨루프 등) 수립 필요 ※ 기후변화 대응 계획기법 목록 및 세부 가이드라인 (서울도시계획포털 자료실) 참조	• 향후 통합심의(건축심의) 시 해당내용을 고려한 건축배치 검토 후 재협의토록 하겠음	추후 반영
		〈기타〉 • 환경성검토서는 서울시 UPIS 환경성검토 관리 서비스에 등재하여 항목별 관련 부서 협의 필요 (등재 후 관련부서에 협의 요청 공문 발송) • 환경성검토 협의 내용에 대한 반영 결과를 서울시 UPIS 환경성검토 관리서비스에 등록하여 관리	• 금회 환경성 검토서 관련 관리서비스에 등재하되, 향후 통합심의(건축심의) 시 해당내용을 고려한 건축배치 검토 후 재협의토록 하겠음	추후 반영
3	임대주택과	• 「도시 및 주거환경정비법」 제66조에 따른 국민주택 규모 주택과 관련하여, 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에는 법적 상한용적률을 초과하는 구간이 60%인 경우, 공공분양주택과 공공임대주택의 비율은 각각 60분의 30씩 계획하도록 하고 있는바, 이에 대한 적정 여부를 사업 주관 부서에 확인하시기 바람	• 국민주택 규모 주택 비율 관련하여 조례 준수하여 계획하였으며, 사업 주관 부서(공동주택과) 협의하였음	반영
		• 공공주택은 특정 세대 및 평면 타입에 편중되지 않고 분산 배치하여 공공주택과 분양주택이 소셜믹스되도록 계획하여 주시기 바람.	• 특정 세대 및 평면 타입에 편중되지 않도록 분산 배치 계획하겠음	반영 [별첨4]

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
3	임대주택과	• 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면타입 구분없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 동· 호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영하여 주시고, 사업시행자는 공개추첨 계획서를 작성하여 우리 시(임대주택과)와 관리처분계획(변경)수립 전 사전 협의를 하여야 함. - 공개추첨 대상 : 주택 전체(조합원 포함) - 공개추첨 시기 : 조합원 동호수 선정 이전 또는 함께	• 향후 사업시행계획 및 관리처분계획 시 관련법규 및 지침에 따라 검토하여 반영토록 하고, 관리처분계획 수립 전 재협의하겠음	추후 반영
		• 공공주택은 분양주택과 사회혼합(소셜믹스)를 위하여 동·호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공하여야 함 ※ 공공주택은 발코니 확장이 원칙임	• 공공주택은 분양주택과 차별이 없는 소셜믹스로 계획하겠음	추후 반영
		• 향후 자치구에서는 공공주택의 공개추첨 이행 여부 확인 후 일반분양 공고가 진행될 수 있도록 조치하여 주시기 바람.	• 향후 공공주택 공개추첨 이행 여부 확인 후 일반분양 공고가 진행될 수 있도록 조치하겠음	추후 반영
		• 공공주택 464세대 중 공공분양 83세대를 제외한 공공주택 381세대는 장기전세주택으로 공급 예정	-	-
4	도시계획과	• 별도의견 없음	-	-
5	도시계획상임기획과	• 대상지는 한강변 중점경관관리구역 및 주요 간선도로(강변북로, 천호대로 등)에 연접한 경관상 주요 지역인 바, 주동 형태·배치 및 통경축 계획 등 적정성 검토 필요	• 신속통합기획 자문 1·2차 의견을 반영하여 한강변 첫 주동은 20층으로 배치하였으며, 1열 주거동 간 거리를 추가 확보하여 통경축 확보 • 전 주동 6호 조합 이하로 배치하여 경관에 미치는 영향 최소화 하였음 • 한강 광역통경축인 천호대교 남단 조망점, 아차산 통경축인 올림픽대교 조망점을 주요 경관축으로 선정하여 건축 배치를 계획하였음	반영 [별첨5]
		• 천호대로변 차량진입구 계획은 대상지 일대 교통 체계 및 교통량 등을 고려하여 적정성 검토 필요	• 차량진출입구는 현황과 동일하게 아차산로상 2개소(신호교차로)로 계획하였음 • 자문의견에 따라 아차산로상 진입 좌회전 대기길이 확보 및 진입교통량 분산 등을 위하여 동측진출입구 교차로 폐쇄(우회전 진출입만 허용) 및 천호대로상 진입구 1개소로 계획 • 천호대로변 진입부는 입주민 전용으로 운영됨에 따라 진입 대기차량은 발생하지 않을 것으로 판단되며, 강변북로 진입부와 최대한 이격하여 차량간 동선분리를 통한 상충이 최소화되도록 하였음	반영 [별첨6]
		• 대상지 북측 아차산로 좌회전 차로 확대 계획 (보도 →차도, 전면공지→보도)은 대상지 일대 교통체계, 버스정류장 위치 등을 고려하여 도시계획시설(도로) 확폭 방안 우선 검토	• 본 사업시행시 아차산로상 차로운영계획을 재수립(왕복 6~8차로→8~9차로)하여 통과 차량과 유발교통류간 상충이 최소화 되도록 하였으며, 도로변 전면공지(4m이상) 계획을 통해 보행통행에 불편이 없도록 하였음	반영 [별첨7]

<table>
<tr><th>연번</th><th>부서</th><th>협의의견</th><th>조치계획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="8">5</td><td rowspan="8">도시계획상임기획과</td><td>• 「한강변 관리기본계획」 상 광장지구 가이드라인과의 정합성 검토</td><td>• 「한강변 관리기본계획」 상 광장지구 가이드라인과 정합하도록 계획하였음
<table><tr><th>가이드라인</th><th>추진사항</th></tr><tr><td>광나루역세권 일대 지역거점 조성</td><td>• 광나루역 연접부에 연도형 상가를 배치하여 역세권 활성화 유도</td></tr><tr><td>재건축사업과 연계하여 수변공공용지 확보</td><td>• 강변북로가 수변 접근을 물리적으로 차단하고 있는 상황을 고려하여, 실질적 이용가능성과 주민 접근성을 고려하여 광나루역 인근에 어린이공원 배치</td></tr><tr><td>배후 아차산으로 열린경관 형성</td><td>• 아차산 통경축 확보를 고려해 건축배치 및 높이 계획</td></tr></table></td><td>반영
[별첨8]</td></tr>
<tr><td>• 허용용적률 인센티브 계획은 다음 사항 검토 필요
- 열린단지 계획은 단지 경계부 현황을 고려하여 타 항목으로 조정 검토
- 돌봄시설 계획은 세부용도 제시 필요</td><td>• 열린단지계획은 인센티브 항목에서 제외
• 돌봄시설은 우리동네키움센터 및 서울형키즈카페로 계획하였음</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>• ‘정비기반시설 및 기반시설계획’, ‘국공유지 유형별 면적’은 「도시정비법」 제2조, 제97조에 정합토록 구분 제시 필요</td><td>• 「도시정비법」 제2조, 제97조에 정합토록 구분하였음</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>• 공원 유형(문화공원)은 「공원녹지법」 상 공원 세분별 정의 및 공원 활용계획과 연계하여 검토</td><td>• 신설 공원은 대상지 주변 공원 현황 등을 고려하여 어린이공원으로 조성하여 개방형커뮤니티(돌봄시설, 작은도서관)과 연계·운영하겠음</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>• 재가노인복지시설, 체육시설 및 교육센터 계획은 향후 운영관리 담보 측면에서 구체적인 관리운영 주체·계획 제시 필요</td><td>• 재가노인복지시설, 체육시설 및 교육센터에 대한 광진구 해당부서 운영계획서를 첨부하겠음</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>• 임대주택계획은 「정비사업 등의 공공주택 협의업무 개선계획(행정2부시장방침 제89호, ’25.4)」을 고려하여 우리시 임대주택과와 협의를 통해 검토 필요</td><td>• 서울시 임대주택과와 협의하였음</td><td>반영</td></tr>
<tr><td rowspan="3">6</td><td rowspan="3">도시관리과</td><td>• 서울시 도시관리과-314호(2020.1.9.)로 시행한 아파트단지 조성 기준 적용 검토
- 기존 도시조직 존중하여 주변 가로조직과 유기적으로 연계
- 생활공유가로(도시계획도로, 공공보행통로)를 중심으로 지역사회와 공유가 필요한 커뮤니티시설 배치 등</td><td>• 「아파트단지 조성 기준」 준용하여 생활공유가로인 아차산로변으로 지역 필요시설과 개방형 커뮤니티시설 (작은도서관, 다함께돌봄센터 등)을 배치하였음</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>• 정비계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조제1항 각호의 사항은 지구단위계획 결정사항으로 결정도서(조서 및 도면) 작성 필요</td><td>• 지구단위계획 결정사항 포함하여 정비계획 결정하도록 하겠음</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>• 정비사업은 「경관법」제27조에 따른 개발사업의 경관심의 대상으로, 경관심의(서울시 도시계획위원회 심의 대상) 전 개발사업 경관체크리스트 및 심의도서를 작성하여 도시관리과 사전협의 필요
- 주요교차로, 공공장소 등 다양한 방향에서 조망점을 선정하여 실제 사진을 바탕으로 한 경관시뮬레이션 작성
※ 서울시 경관심의 통합 매뉴얼 확인방법
서울도시공간포털(https://urban.seoul.go.kr)
→ 정보광장 → 자료실 → 업무자료실.</td><td>• 경관심의 전 경관체크리스트 및 심의도서를 작성하여 사전협의 하겠음</td><td>반영</td></tr>
</table>

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
7	도로계획과	• 별도의견 없음	-	-
8	교통정책과	• 별도의견 없음	-	-
9	보행자전거과	[보행] • 우리부서 의견 반영결과를 회신하여 주시길 바람		
		• 「교통약자법」 규정에 의거 휠체어 및 유모차 이용자 등 교통약자의 안전하고 편안한 보행을 위해 유효 보도폭은 2.0m(부득이한 경우 1.5m) 이상 확보하되, 가로수 등 보도위 시설물로 인해 유효보도폭이 협소하지 않도록 조성 필요 ※ '유효보도폭'의 정의(도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙 제2조) - 보도폭에서 노상시설이 차지하는 폭을 제외한 보행자의 통행에만 이용되는 폭	• 아차산로상 자전거도로(1.5m) 설치에 따라 보도 2.0m 확보는 어려우나 전면공지(4m이상) 계획을 통해 보행통행에 불편이 없도록 하였으며, 전면공지내에는 보행통행에 방해가 되는 보행지장물 설치는 지양토록 하겠음	부분반영 [별첨9]
		• 차량 진출입부는 보행 연속성 및 안정성 확보를 위해 보도높이를 유지하고 보도와 차도 교행구간의 바닥마감재는 색상 및 질감 등을 달리하여 설치 ※ 참조 : 교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙[별표1]	• 향후 사업시행 시 차량진출입부 횡단보도는 고원식으로 설치하여 보도 높이를 유지하고 바닥마감재는 보도와 색상 및 질감 등을 달리하여 설치하도록 하겠음	추후반영
		• 교통약자 이동편의시설 및 보행안전시설 설치시 「교통약자의 이동편의 증진법 시행규칙」, 「보도공사 설계 시공매뉴얼」 등 관련규정에서 정하고 있는 설치기준을 준용하여 설계 및 시공 - 볼라드 설치시 재질, 높이, 간격 등을 설치기준에 맞게 설치 - 볼라드, 횡단보도 주변 등 점자블록 설치 등 - 횡단보도 턱낮춤은 횡단보도 전체 폭만큼 낮추고 및 보도와 차도간 단차는 없이 조성(단차높이 : 0cm) 등	• 향후 교통약자 이동편의시설 및 보행안전시설 설치 시 관련법규 및 지침에서 정하고 있는 설치기준을 준용하여 설계 · 시공토록 하겠음	추후반영
		[자전거(종합)] • 우리부서 의견 반영결과를 회신하여 주기 바람 • 자전거 이용 활성화에 관한 법률 제8조, 자전거 이용 활성화에 관한 법률시행령 제6조의2에 따라 자전거도로의 조성 등 자전거 관련 계획 수립하고 반영해야 함	• 자전거 이용 활성화에 관한 법률 제8조, 자전거 이용 활성화에 관한 법률시행령 제6조의2에 따라 자전거도로의 조성 등 자전거 관련 계획 수립할 경우 이를 반영토록 하겠음	추후반영
		• 자전거 시설 기본구상, 기본설계 및 실시설계 단계, 공사 착공시~준공시까지 우리부서로 점검의뢰 요청하여 주시기 바람 - 오류시공 및 재시공이 발생 되지 않도록 공사 전 실시설계 검토 필요, 우리 부서 설계자문 활용 가능함	• 향후 사업시행인가 및 공사 시 서울시 자전거과에 공사점검 의뢰를 요청하겠음	추후반영
		• 준공시 우리 부서로 점검의뢰 요청하여 주시기 바람	• 준공 시 서울시 보행자전거과 점검의뢰를 요청하겠음	추후반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
9	보행자전거과	[자전거(자전거도로)] • 자전거도로 계획시, 도로 제원(연장,폭)을 개선방안에 함께 표기하여 주시기 바람	• 교통처리에 관한 계획의 개선방안에 자전거도로의 제원(연장, 폭)을 표기하겠음	반영
		• 우리시 지침을 준용하여 구축된 자전거도로별 유형에 맞춰 관련 안전표지 및 노면표시 등 교통안전시설물을 설치하여 주시기 바람 • 자전거도로, 자전거 대기 공간 등에 신호등(가로등) 및 각종 지장물이 설치되지 않도록 유의하여 주시기 바람 • 교차로 및 횡단보도 구간에서 보행자가 보도가 아닌 자전거도로에서 대기하지 않도록 설계하고 자전거도로 연계를 위해 전체 턱낮춤 시행	• 해당 내용을 검토하여 교통영향평가 심의 시 재협의토록 하겠음	추후 반영
		[자전거(자전거 주차시설)] • 자전거 주차시설은 '자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령' 별표1(노상·노외·부설주차장 등 시설물의 자전거 주차장 설치 기준, '23.7.)에 따라 건물용도에 맞는 자전거 주차대수를 산정하여 설치하여 주시기 바람 • 자전거 주차시설은 건물의 주출입구 통로변에 설치하여 접근성 및 자전거 이용자의 편의를 고려하되, 차량과 상충이 발생하지 않도록 설치함 • 자전거주차시설 계획시 ①사업지 개소별 자전거 주차시설 산정대수 ② CCTV 및 공기주입기 위치 ③ 자전거주차장안내 표지(도로교통법 시행규칙 별표6, 일련번호 320) 및 자전거주차시설 이용안내문 등을 표시하여 주시기 바람	• 「자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령」 제7조 1항 등의 관련규정에 의거 자전거 주차시설은 법정주차의 20.0%를 계획하고 추후 교통영향평가 심의 시 재협의토록 하겠음 • 자전거 주차시설은 건물의 주출입구 통로변에 설치하여 접근성 및 자전거 이용자의 편의를 고려하고 차량과 상충이 발생하지 않도록 하겠음	추후 반영
10	조경과	[공원·녹지 의무면적 확보] • 사업자가 계획한 공원·녹지의무 확보면적은 6,129.00㎡(7.7%)으로 기조성 완료 면적이 포함되어, 실질 확보면적은 1,999.6㎡이므로 4,129.4㎡ 미충족 상태임. • 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제8조 (정비계획의 내용 등)에 따라 공원녹지 의무확보 면적은 기존 공원녹지를 포함하지 않도록 되어 있으므로, "기조성 완료 공원·녹지 면적(4,129.4㎡) + 개발규모에 따른 의무확보 공원·녹지면적 (6,129.0㎡)" 총면적(10,258.4㎡)을 확보 바람 ※ 강변북로변 완충녹지는 기 조성된 것으로 기능을 회복하는 사항에 해당하지 않음 [서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례] 제8조(정비계획의 내용 등) ② 그 밖에 필요한 정비계획 세부내용은 다음 각 호와 같다. <개정 2024.5.20.> 1. 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원이나 녹지를 포함하지 않도록 한다. 다만, 공원 또는 녹지의 기능을 회복 하거나 그 안의 건축물을 정비하기 위하여 필요한 경우와 토지이용의 증진을 위하여 필요한 경우에는 예외로 한다.	• 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제8조 제2항제1호에 의거하여, 기존 녹지를 법정 공원·녹지 확보 면적 일부로 활용하여 토지이용의 증진 도모하고자 함 • 대상지는 인근 대규모 체육공원이 조성될 예정(2029년)으로 신규 공원녹지 확충보다는 지역내 부족한 생활SOC(재가노인복지시설 등) 및 공공주택 공급 확대가 필요하다고 판단됨	미반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
10	조경과	[수목 식재계획] • 계획수립 시 사업구역 내 소중한 수목자원이 보전될 수 있도록 기존 수목 현황조사를 통해 경관이 우수하고 하자발생이 적은 수목 등은 최대한 재활용 (이식), 기증(기부) 계획수립 후 사업시행 시 적극 이행 필요 ※ 필요시 해당 자치구(광진구 공원녹지과)와 사전협의하여 추진 • 수목식재 시 녹지량 확충차원에서 다채로운 녹지 공간 및 쾌적한 환경 조성을 위해 수종의 다양화 (상록관목 및 낙엽관목 등) 검토 및 반영 필요 • 차량의 이동 등으로 인해 발생하는 미세먼지를 저감시켜 쾌적한 생활환경 조성을 위해 도로변과 인접한 식재계획은 미세먼지 저감 가능한 수종 적용 필요 (붙임「서울시 미세먼지 저감 권장수종」 참조)	• 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하여 재협의토록 하겠음	추후 반영
		• 사업부지내 조경계획과 관련 건물 그림자로 인한 일조권 부족으로 수목생육불량 현상이 발생하지 않도록 현장여건 충분히 검토 필요 • 가로변 및 건물 입구 주변 녹지는 관목 군식 식재보다는 '서울시 매력가든 디자인 가이드라인' 및 대표사례 참조하여 계획	• 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하여 재협의토록 하겠음	추후 반영
		[입체녹화 관련] • 옥상녹화 관련 세부사항은「서울시 옥상녹화 가이드라인」등 반영 설계 (서울시 홈페이지 – 분야별정보 – 환경 – 자료실 – 공원 참조) • 옥상녹화시 휴식공간과 조경공간이 분리되지 않고 조화를 이루며 이용자 편의 및 향후 유지관리를 위해 현장여건을 충분히 반영한 이동 동선 및 통로 확보 필요 • 옥상녹화 태양광 시설 하부 식재시 「옥상녹화와 태양광 발전설비 병행 설치 및 유지관리를 위한 가이드라인(한국건설기술연구원)」참조 • 기후변화 대응과 도심 경관 향상을 위해 현재 계획된 옥상녹화 외에도 옹벽, 방음벽, 담장 등 인공구조물 전면부 벽면녹화 추가 조성에 대한 검토 필요 "도시구조물 벽면녹화 기법", "그린커튼(Green Curtain) 조성지침" 등 참고 (서울시 홈페이지 – 분야별정보 – 환경 – 자료실 – 공원 – 공지 참조) • 옥상녹화 관련하여 식재는 볼륨감 있고 변화감 있는 식재패턴을 적용하여 풍성한 녹지공간을 조성할 수 있도록 검토 필요	• 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하여 재협의토록 하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
10	조경과	[기타사항] • 조경 공간 및 세부사항은 「조경기준」제4조(조경면적의 산정), 제5조(조경면적의 배치) 및 관련 법령, 조례 등 규정 준수 • 소나무류는 「소나무재선충병 방제특별법」규정을 준수하시기 바람 • 평의자, 파고라 등 신규 설치시 “서울우수공공 디자인 디자인가이드북”참고 (홈페이지 주소 http://sgpd.seoul.go.kr/) • 도로 신규 개설 및 선형 변경 시 그 도로의 가로수를 조성·유지하여야 하며, 도로의 계획 또는 설계 단계에서부터 가로수를 조성할 공간을 확보하여야 함 (도시숲 등의 조성 및 관리에 관한 법률 제12조제5항) • 가로수 및 띠녹지 조성계획을 수립하고 광진구(공원녹지과)와 협의하여 ‘서울특별시 도시숲 등의 조성·관리 심의위원회’의 가로수 심의 필요 • 사업시행계획인가(변경) 시에는 우리 부서에서 제출한 의견을 반영하여 계획 수정 후 재협의토록 할 것	• 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하여 재협의토록 하겠음	추후 반영
11	공원 조성과	• 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제8조에 따라, 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원이나 녹지를 포함하지 않도록 계획하거나, 가급적 기존 녹지 면적(4,129.4㎡)은 제외하고 의무확보 기준에 맞춰 확보하도록 재검토 필요	• 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제8조 제2항제1호에 의거하여, 기존 녹지를 법정 공원·녹지 확보 면적 일부로 활용하여 토지이용의 증진 도모하고자 함 • 대상지는 인근 대규모 체육공원이 조성될 예정(2029년)으로 신규 공원녹지 확충보다는 지역내 부족한 생활SOC(재가노인복지시설 등) 및 공공주택 공급 확대가 필요하다고 판단됨	미반영
		• 또한, 문화공원 일부가 철도와 중복결정되었으나 공원의 중복결정은 시설 간 설치이용에 지장이 없고 장래 확장 가능성을 고려하여야 하나, 철도와 평면적 중복 결정부분은 공원 기능이 상실되고, 공원 시설의 설치가 불가하므로 제척 검토 필요	• 공원 시설과 철도의 상호이용에 지장이 없도록, 철도시설 선형 일부 조정 - 지상부 엘리베이터 부분 공원에서 제외	반영
		• 개발사업 관련 공원조성계획 자문 및 고시방법 - 체크리스트(붙임1) 작성하여 적절한 공원 배치를 위한 도시계획위원회 심의 검토 자료로 활용 - 체크리스트(붙임2) 활용하여 자치구(공원부서)와 협의하여 사업시행 인가 전까지 ‘도시공원위원회 자문’ 또는 ‘통합심의’ 받아 공원조성계획 수립 - 자문의견을 반영한 공원조성계획(변경 전·후 조서 및 지형도면)은 별도로 고시하거나, 사업시행인가 고시에 포함하여 사업시행 및 후속 관리하도록 하여야 함	• 관련 절차를 준수하여 공원조성계획을 수립하고, 사업시행계획인가 전 재협의토록 하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
12	치수안전과	• 이상기후 변화에 따른 재해안전성 확보 측면을 고려 배수계통·재해 취약성 분석(시뮬레이션) 등을 통해, 정비구역 개발 중·후, 자연재해 발생이 최대한 저감될 수 있도록 재해저감대책(우수유출저감시설 설치, 침수방지시설 설치 등)을 검토하기 바람.	• 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하여 재협의토록 하겠음	추후 반영
13	물재생시설과	• “광장극동아파트 재건축정비사업”은 현재 정비계획 수립단계이므로「오염총량관리 기본 방침」제29조에 의거 사업시행 계획인가 단계전에 수질오염 총량 검토서를 첨부하여 재협의하여 주시기 바랍니다.	• 향후 사업시행계획인가 시 수질오염 총량 검토서를 첨부하여 재협의하도록 하겠음	추후 반영
14	물재생계획과	[하수관로 분야] • 우·오수 발생량 증가 등에 따라 사업대상지 주변 공공하수관로 개량(정비)이 필요할 경우 통수능 검토 후 개량이 필요할 경우 수리 검토서와 하수도 개량·신설계획(안)을 작성하고, 사업대상지 내 공공하수도 이설 필요시 이설계획을 수립하여 공공하수도 관리청인 자치구 하수도 관리부서와 협의할 것	• 향후 사업시행으로 인한 우 · 오수 발생량 변화로 하수도 통수능에 영향을 미치는 경우 수리검토서 및 하수도 개량 · 신설계획(안)을 수립하여 사업시행계획 승인 전 협의하겠음	추후 반영
		• 사업지 주변 하수도 설계·시공 및 배수설비와 관련된 사항은「하수도 설계기준(2022,환경부)」,「2040 하수도정비 기본계획(2024, 서울시)」등 관련규정을 준수하고,「서울특별시 방재성능목표 공표(서울시공고 제2022-3495(2022.12.19.)」를 참고하여 공공하수도 관리청과 협의 후 처리할 것	• 향후 사업시행계획인가 시 관련규정을 준수하여 광진구 하수도 관리부서와 협의하겠음	추후 반영
		• 하수도법 제27조에 따라 배수설비 설치 및 변경 시 공공하수도관리청 신고 및 준공검사 절차를 이행할 것	• 향후 관련규정에 따라 배수설비 설치 및 변경시 공공하수도관리청에 신고 및 준공검사 절차를 이행하도록 하겠음	추후 반영
		• 하수도법 제11조 및 제16조 규정에 따라 사업지 주변 공공하수도 신설·폐지 시 인허가 절차를 이행하고, 공사완료 후 공공하수도에 대해 하수도법 제15조 규정에 따라 사용개시 공고 이행 및 시설물 인계를 철저히 할 것	• 향후 관련규정에 따라 사업지 주변 공공하수도 시설 · 폐지 시 인허가 절차를 이행하고, 공사완료 후 관련규정에 따라 사용개시 공고 이행 및 시설물 인계를 철저히 하도록 하겠음	추후 반영
		• 사업준공 전 개량 또는 신설되는 공공하수도의 경우 측량을 실시하고 성과심사를 받아 서울특별시 하수도전산관리시스템 서버에 GIS DB를 탑재하고, 폐지되는 공공하수도 시설은 삭제할 것	• 향후 사업 준공 전 공공측량 실시 및 성과심사를 받아 GIS DB를 탑재하고, 폐지되는 공공하수도 시설은 삭제하도록 하겠음	추후 반영
		• 하수도 원인자부담금 부과 대상일 경우 사업 준공 전 오수발생량을 산정하여 최종 확정금액을 납부할 것	• 향후 사업 준공 전 오수발생량을 산정하여 하수도 원인자부담금을 납부하도록 하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
14	물재생계획과	[하수악취 분야] • 하수도법 제34조 규정에 따라 개인하수처리시설을 설치할 때는「하수도 악취저감시설 설계·시공· 유지관리 매뉴얼(환경부)」을 준수하여 공기공급장치 등을 설치하고, 방류조 규격을 설계도서에 기재할 것	• 향후 개인하수처리시설을 설치할 때는 관련규정을 준수하여 공기공급장치 등 설치 및 방류조 규격을 설계도서에 기재하겠음	추후 반영
		• 200인조 이상 강제배출 정화조를 설치할 때는 서울시 정화조 악취저감장치 모니터링 시스템을 연계하여 설치할 것(동의서 제출 및 권고사항)	• 향후 200인조 이상 강제배출 정화조를 설치할 때는 서울시 정화조 악취저감장치 모니터링 시스템을 연계하여 설치하겠음	추후 반영
		• 1,000인조 이상 자연유하 정화조를 설치할 때는「개인하수처리시설 업무편람(2023.6. 환경부, 48~49p」에 따라 여과조 상단에 공기공급장치 등을 설치할 것	• 향후 1,000인조 이상 자연유하 정화조 설치시 개인하수처리시설 업무편람에 따라 여과조 상단에 공기공급장치 등을 설치하도록 하겠음	추후 반영
		• 중대재해처벌법 관련 사고예방을 위해 정화조 관리실은 아래사항을 적극 반영할 것 - 정화조 관리실 진출입 계단 설치(사다리 지양) - 정화조 관리실 출입문 및 내부공간 2m 이상 확보 - 정화조 관리실이 지하2층보다 깊은 경우 청소용 고정 배관 설치(3인치 스테인리스)	• 향후 중대재해처벌법 관련 사고예방을 위해 정화조 관리실은 아래사항을 적극 반영하겠음 - 정화조 관리실 진출입 계단 설치(사다리 지양) - 정화조 관리실 출입문 및 내부공간 높이 2m 이상 확보 - 정화조 관리실이 지하2층보다 깊은 경우 청소용 고정 배관 설치(3인치 스테인리스)	추후 반영
15	수변감성도시과	[공통사항] • 기후변화 대응 및 물순환 건전성 회복을 위해 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 저영향개발기법(LID)과 유휴물자원 활용 체계를 계획에 반영 • 물순환 및 물재이용 계획 요소는 사업의 초기(구상) 단계에서부터 반영을 고려하여 효과성과 실효성이 확보될 수 있도록 하여야 함 • 사업지 내 발생하는 유출지하수 등의 물자원은 사업대상지 내·외 관리용수, 친수용수로 재이용하거나, 인접한 하천의 유지용수로 활용하여 하수도로 배출이 최소화 되도록 계획	• 향후 사업시행계획인가 시 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 반영하겠음	추후 반영

<table>
<tr><th>연번</th><th>부서</th><th>협의의견</th><th>조치계획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>15</td><td>수변
감성
도시과</td><td>[빗물관리]
• “서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례” 제8조, 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물,20세대 이상 공동주택, 도시공원의 조성사업 등은 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 사업 인·허가전 해당 자치구 물순환 주관부서와 사전협의하여야 함
※ 서울시 홈페이지-환경-자료실-물관리에서 ‘저영향개발 사전협의제도’ 참조
※ 자치구 물순환 주관부서는 저영향개발 사전협의(인·허가) 및 설치결(사용승인)를 물순환 통합관리시스템에 입력하여야 함
- 개발구역내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장, 식생형 시설 등 빗물관리시설 설치
※ 각 빗물관리시설 적정 집수면적을 확보하여 빗물이 적절히 유입되도록 설계되어야 함
- 빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정내용을 제시하고 물순환 주관부서로 제출
<table>
<tr><th>구분</th><th>공공·구분</th><th>공원·녹지</th><th>교통·기반</th><th>민간
(대규모)</th><th>민간
(소규모)</th></tr>
<tr><td>빗물
분담량
(mm/hr)</td><td>6.0</td><td>7.5</td><td>5.0</td><td>5.5</td><td>3.5</td></tr>
</table>
※ 민간시설의 대규모 : 대지면적 500㎡ 이상, 소규모 : 대지면적 500㎡ 미만
- 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류·침투가 이루어질 수 있도록 계획(보도·노면보다 낮게 설치)
-「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 개발구역내 유출지하수 활용 방안을 마련하고, 빗물관리시설과 연계 운영하여 물순환과 물환경에 미치는 영향을 최소화 하도록 계획
※ 대지면적 10,000㎡이상 대규모 개발사업의 경우 “서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본조례” 제9조에 따라 사전협의 전 3명 이상의 관계 전문가에게 저영향개발 계획의 적정성에 대해서 자문을 받아야 함(서울시 수변감성도시과에서 자문 및 최종 협의까지 진행)</td><td>• 향후 사업시행계획인가 전 광진구 물순환 주관부서와 사전협의하겠음</td><td>추후 반영</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>[물재이용]
• “물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률” 제8조에 해당하는 경우 빗물이용시설을 설치하고,
• “물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률” 제9조 및 “서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례” 제6조에 해당하는 경우 중수도를 설치할 것</td><td>• 향후 사업시행계획인가 시 관련법규 검토 후 해당하는 경우 반영하겠음</td><td>추후 반영</td></tr>
</table>

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
15	수변감성도시과	[토양] • 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 실시하여야 함 1. 토양오염관리대상시설(석유류 제조·저장시설, 유해화학물질 제조·저장시설, 송유관시설 및 기타 유사시설 등) 2. 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제1호 규정) 3. 기타(난방유 저장탱크 등) • 토양환경보전법 제11조(토양오염의 신고 등)에 따라 사업시행(공사)과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고해야하며, 토양환경보전법 관련 규정에 따라 토양정화 등 적법 처리 조치할 것 - 토양환경보전법 제15조3(오염토양의 정화)에 따라 정화대책 수립 제시	• 향후 사업시행(공사) 과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 광진구청장에게 신고하고, 관련 규정에 따라 토양 정화 등 적법 처리하겠음	추후 반영
		[지하수] • 지하수위는 「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리 ※ 주요내용 - 지하수위 일·누적 변화량 계측은 1일 1회로 하며, 관리기준은 일 변화량 0.5m 이내, 누적 변화량은 관리수위[1] 이내로 관리 (매뉴얼 p. 5~17) [1] 관리수위는 설계 시 굴착에 따른 지하수위 강하량으로 설정 - 지하수위 일 변화량이 0.5m를 초과 또는 누적 변화량이 8m를 초과하는 등의 경우 인·허가 기관 또는 발주청에 즉시 보고 (매뉴얼 p. 8~9, 14~15)	• 향후 지하수위는 「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리하겠음	추후 반영
		• 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출(계측 시작부터 계측 종료시까지) ※ 지하수위 측정데이터는 반드시 아래의 엑셀 양식으로 작성 후 자치구 및 서울시로 별도 송부 ▶ 담당자 : 김선호(☎02-2133-3777), 이메일 : prostaff@seoul.go.kr ▶ 매뉴얼 및 측정데이터 작성양식은 물순환정보 공개시스템(http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드[홈페이지 접속→열린마당→ 자료실→번호 5(매뉴얼), 6(엑셀 양식)]	• 향후 지하수위 이하 구간 굴착을 포함되는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우, 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 광진구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출하겠음	추후 반영
		• 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의	• 향후 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의하겠음	추후 반영

<table>
<tr><th>연번</th><th>부서</th><th>협의의견</th><th>조치계획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>15</td><td>수변
감성
도시과</td><td>
• 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토
※「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」 주요내용
- 유출지하수 유출량별 이용방안(1일 발생량 기준)
<table>
<tr><th>구분</th><th>활용방안</th></tr>
<tr><td>50톤 이하</td><td>생활용수(건축물 기타용수), 소규모 조경용수(수변시설)</td></tr>
<tr><td>51~100톤</td><td>도로수변시설(실개천 등), 소방용수, 도로청소용수, 분수용수, 거점집수시설, 공사용수 등</td></tr>
<tr><td>101~150톤</td><td>거점집수시설, 하천유지용수, 대규모 조경용수 (인공하천 등), 공사용수 등</td></tr>
<tr><td>151~300톤</td><td>100평 이하 면적 건물 냉난방용수, 하천유지용수, 대규모 조경용수(인공 하천 등), 공사용수 등</td></tr>
<tr><td>301~1,000톤</td><td>중형 건물 냉난방용수, 하천유지용수</td></tr>
<tr><td>1,000톤 이상</td><td>대형 건물 냉난방용수, 하천유지용수</td></tr>
</table>
- 유출지하수 주변 입지별 이용방안
<table>
<tr><th>구분</th><th>활용방안</th></tr>
<tr><td>활용 가능한 대형건축물 주변</td><td>건물 생활용수, 냉난방용수</td></tr>
<tr><td>산업단지</td><td>다용도 급수전 공급</td></tr>
<tr><td>하천 인근(500m 이내)</td><td>하천유지용수 또는 조경용수 활용 후 하천유지용수로 이용</td></tr>
<tr><td>대규모개발지역</td><td>공사용수, 민방위급수시설</td></tr>
<tr><td>주거지역</td><td>단지 내 조경용수, 냉난방용수, 민방위급수시설</td></tr>
<tr><td>소방서 인근, 구청 인근</td><td>소방용수, 도로청소용수</td></tr>
</table>
▶ 매뉴얼은 물순환정보 공개시스템(http://swo.seoul.go.kr) 에서 다운로드(홈페이지 접속→열린마당→자료실→ 게시물번호 9)
</td><td>
• 향후 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토하겠음
</td><td>추후 반영</td></tr>
</table>

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
15	수변 감성 도시과	• 유출지하수의 이용 등 관련 - 지하수법 제9조의2에 따라 지하철·터널 등의 지하시설물(건축물의 경우 층수가 21층 이상이거나 연면적이 10만제곱미터 이상)을 설치하려는 자는 1일 300㎥ 이상(건축물 1동의 경우 1일 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 환경부령으로 정하는 바에 따라 유출지하수 발생현황을 관할 구청에 신고하여야 하며, - 위와 같은 시설물 또는 건축물 등에 대하여 환경부령으로 정하는 지하층 공사를 완료한 후 1일 300㎥ 이상(건축물의 경우 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하여야 함. ※ 지하층 공사 완료 기준 ▶ 지하철 역사, 터널, 전력구 및 통신구 : 유출지하수 배수를 위한 영구 집수정(물저장고) 공사 완료 ▶ 건축물 : 지상 1층과 지하 전체 층의 바닥 슬래브 공사 완료 - 따라서 해당 시설물 또는 건축물의 경우 위 신고사항을 반드시 이행하여야 함은 물론, 설계 단계에서부터 이용계획의 반영이 필요	• 향후 건축물 설치 시 1일 30㎥ 이상 지하수가 유출되는 경우 유출 지하수 발생현황 및 이를 감소시킬 수 있는 저감대책을 수립하여 광진구청에 신고하겠음	추후 반영
		[물놀이형 수경시설] • 「물환경보전법」제61조의2(물놀이형 수경시설의 신고 및 관리)에 따라 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우, 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출할 것	• 향후 물놀이형 수경시설을 설치·운영할 경우 관련법령에 따라 물놀이형 수경시설 설치·운영 신고서를 서울시에 제출하겠음	추후 반영
		[수변 활성화] • 「2040 서울 도시기본계획」에서 제시한 수변 중심의 도시공간 개편을 고려한 하천 및 수변 공원 계획 필요 <2040 서울 도시기본계획 수변분야 주요내용> - 수변을 중심으로 일상의 시민활동이 가능하도록 수변공간을 정비하고 유휴공간에 친수공간을 조성 - 수변으로 접근이 편리하도록 하천과 적극적으로 연결하고 안전한 수변 보행 환경을 조성 - 수변과 조화롭고 열린 경관이 형성되도록 시각통로, 스카이라인, 가로경관 계획 - 사업대상지 내 공원녹지와 수변이 연계 이동되도록 계획	• 강변북로가 수변 접근을 물리적으로 차단하고 있는 상황을 고려하여, 실질적 이용가능성과 주민 접근성을 고려하여 광나루역 인근에 어린이공원 배치	부분 반영
		[환경성검토 협의의견] 〈토양〉 • 다음 해당 시설이 설치되어 있거나 설치되어 있었던 부지, 그 밖의 토양오염의 우려가 있는 토지는 토양오염에 관한 평가를 받을 필요가 있음 - 토양오염관리대상시설(석유류 제조·저장시설, 유해화학물질 제조·저장시설, 송유관시설 및 기타 유사시설 등) - 공장(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제1호 규정) - 기타(난방유 저장탱크 등) • 사업시행(공사) 중 오염된 토양이 발견될 경우 소재지 관할 구청장에게 신고하고, 「토양환경보전법」에 따른 오염토양을 적법하게 처리하여야 함	• 향후 사업시행(공사) 과정에서 오염된 토양이 발견될 경우 광진구청장에게 신고하고, 관련 규정에 따라 토양 정화 등 적법 처리하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
15	수변감성도시과	〈유출지하수〉 • 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토 - 매뉴얼은 물순환정보 공개시스템 (http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드 [물순환정보 공개시스템 접속 → 열린마당 → 자료실 → 게시물 번호 9]	• 향후 사업설계 단계에서부터 「서울특별시 유출지하수 활용 가이드라인」을 참고하여 유출지하수 발생에 따른 활용방안을 검토하겠음	추후반영
		• 사업시행 시 「지하수법」제9조의2 따라 지하철·터널 등의 지하시설물(건축물의 경우 층수가 21층 이상이거나 연면적이 10만제곱미터 이상)을 설치하려는 자는 1일 300㎥ 이상(건축물 1동의 경우 1일 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 환경부령으로 정하는 바에 따라 유출지하수 발생현황을 관할 구청에 신고하여야 하며, • 위와 같은 시설물 또는 건축물 등에 대하여 환경부령으로 정하는 지하층 공사를 완료한 후 1일 300㎥ 이상(건축물의 경우 30㎥ 이상) 지하수가 유출되는 경우 이용계획을 수립하여 관할 구청에 신고하여야 함 • 유출지하수 발생에 따라 유출지하수를 공공하수도로 배출하는 경우, 「서울특별시 하수도 사용 조례」 제21조 및 같은 조례 시행규칙 제8조에 따라 소재지 관할 구청장에게 유출지하수 발생량 신고를 하여야 함 • 해당 건축물 등의 경우 위 신고사항을 반드시 이행하여 함은 물론 설계단계에서부터 유출지하수 감소대책 및 이용계획의 반영이 필요	• 향후 건축물 설치 시 1일 30㎡ 이상 지하수가 유출되는 경우 유출 지하수 발생현황 및 이를 감소시킬 수 있는 저감대책을 수립하여 광진구청에 신고하겠음	추후반영
		• 지하수위는 「서울특별시 공사장 지하수 관리 매뉴얼」을 준수하여 관리 ※ 주요내용 - 지하수위 일·누적 변화량 계측은 1일 1회로 하며, 관리기준은 일 변화량 0.5m 이내 누적 변화량은 관리수위[1] 이내로 관리 (매뉴얼 p.5~17)[1] 관리수위는 설계 시 굴착에 따른 지하수위 강하량으로 설정 - 지하수위 일 변화량이 0.5m 초과 또는 누적 변화량이 8m를 초과하는 등의 경우 인·허가 기관 또는 발주청에 즉시 보고 (매뉴얼 p.8~9, 14~14)	• 향후 지하수위는 관련 규정을 준수하여 관리하겠음	추후반영
		• 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우(지반침하 포함), 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 자치구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출(계측 시작부터 계측 종료시까지) ※ 지하수위 측정데이터는 반드시 아래의 작성 양식으로 작성 후 서울시 및 자치구로 송부 - 담당 김선호 주무관(☎ 02-2133-3777, 전자우편 prostaff@seoul.go.kr) - 매뉴얼 및 측정데이터 작성양식은 물순환정보 공개시스템(http://swo.seoul.go.kr)에서 다운로드 ※ 물순환정보 공개시스템 접속 → 열린마당 → 자료실 → 게시물 번호 5(매뉴얼), 6(작성양식)	• 향후 지하수위 이하 구간 굴착을 포함하는 공사로 지하수위계를 설치하여 지하수위를 계측하는 경우, 지하수위 측정데이터를 매 분기 말까지 광진구 지하수 담당부서 및 서울시 수변감성도시과로 제출하겠음	추후반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
15	수변감성도시과	• 공사시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조관측망으로 활용토록 협의	• 향후 공사 시 지하수 관측을 위해 착정한 관측공에 대해서는 원상복구 이전에 지하수 보조측정망으로 활용토록 협의하겠음	추후반영
		〈저영향개발(LID)〉 • 물순환과 물환경 회복을 위한 빗물관리시설 설치를 환경성 검토서에 반영 - 환경부『환경영향평가시 저영향개발(LID)기법 적용 매뉴얼』에 따라 저영향개발 기법의 적용 위치, 규모, 효율 등에 대한 구체적인 내용을 제시하고 강우유출모델 수행 등을 통해 저영향 개발 기법 적용에 따른 우수유출 저감효과 제시 - 개발구역 내에서 빗물이 최대한 집수, 저장되어 강우시 빗물의 유출이 억제될 수 있도록 아래 빗물 분담량을 적용하여 저류시설, 빗물이용시설, 침투트렌치, 침투측구, 침투통, 투수포장 등 빗물관리시설 설치 - 빗물관리시설의 설치계획 및 시설량 산정내용을 제시하고 서울시 수변감성도시과(☏2133-4372)로 제출 ※ 복합단지 및 도시개발(재개발)사업 등은 토지이용 계획에 따른 해당 분담량 적용 ※ 민간시설의 대규모 : 대지면적 500㎡ 이상, 소규모 : 500㎡ 미만 - 화단, 가로수보호대, 녹지대 등은 빗물이 자연스럽게 유입되어 저류·침투가 이루어질 수 있도록 계획(지표면보다 낮게 설치)	• 향후 사업시행계획인가 시 개발로 인한 물순환 환경에 미치는 영향이 최소화 될 수 있도록 반영하겠음	추후반영
		• 「서울특별시 물순환 회복 및 저영향개발 기본 조례」제8조 및 제9조에 따라 대지면적 1,000제곱미터 이상이거나 연면적이 1,500제곱미터 이상인 건축물 등과 「수질오염총량제 및 저영향 개발 사전협의 연계를 통한 비점오염원 관리 강화계획」[물순환정책과-7418('20.04.20.)호]에 따라 20세대 이상 공동주택 등은 개발사업의 인·허가 전 사업구역 내에서 빗물의 외부 유출이 최소화 될 수 있도록 빗물분담량을 적용한 빗물관리시설 도입을 계획하여 서울시 수변감성 도시과(☏2133-4372)에 사전 협의하여야 함 ※ 각 빗물관리시설은 적정 집수면적을 확보하여 빗물이 적절히 유입되도록 설계되어야함 ※ 서울시 홈페이지 ⇒ 분야별정보 ⇒ 환경 ⇒ 자료실 ⇒ 물관리 ⇒ '저영향개발 사전협의제도' 참조 ※ 대지면적 1만㎡ 이상 대규모 개발사업은 사전협의 전 물순환 시민위원회의 자문을 받아야 하며, 개별사업에 대한 관계기관(부서) 협의 시 서울시 물순환정책과를 포함하여 협의(서울시 수변감성도시과에서 자문 및 최종 협의까지 운영) ※ 자치구 물순환 주관부서는 저영향개발 사전협의(인·허가) 및 설치결과(사용승인)를 물순환 통합관리 시스템에 입력하여야함.	• 향후 사업시행계획인가 시 관련 규정을 준수하여 서울시 수변감성도시과와 사전협의하겠음	추후반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
15	수변감성도시과	〈물재이용〉 • 사업 시행 시 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조제1항에 해당되는 경우 빗물이용시설을 설치하고 소재지 관할 구청장에게 신고하여야 함 • 사업 시행 시「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」제9조제1항 및 「서울특별시 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 조례」제6조제1항 내지 제2항에 따른 시설 등에 해당되는 경우 중수도를 설치하고 소재지 관할 구청장에게 신고하여야 함	• 향후 사업시행계획인가 시 관련법규 검토 후 해당하는 경우 반영 및 신고하겠음	추후 반영
16	기후환경정책과	• 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법 및 시행령」, 「서울특별시 기후위기 대응을 위한 탄소중립· 녹색성장 기본 조례」 등 온실가스 감축 관련 법령을 준수할 것 • 「서울특별시 탄소중립 녹색성장 기본계획」에 따른 서울시 온실가스 감축목표를 달성하기 위하여 사업 계획 수립 시 온실가스 배출 최소화 방안을 검토할 것 ※ 서울시 온실가스 감축목표 : 2030년까지 2005년 배출량 대비 40% 감축, 2033년까지 50% 감축, 2050년 탄소중립 도시 달성 - 사업계획 수립 시 사업의 시행으로 인한 온실가스 배출량은 최소화하고 흡수량은 최대화할 수 있도록 할 것 - 사업지 내 에너지 사용(전력, 도시가스, 휘발유/경유 등)으로 인한 온실가스 배출량을 분석하고 감축 방안을 마련할 것	• 향후 사업시행계획인가 시 관련법령을 준수하여 온실가스 배출 최소화 방안을 마련하겠음	추후 반영
		• 건물 신축 시 「녹색건축물 조성 지원법」, 「서울시 녹색건축물 설계기준」등 관련 기준을 준수하고 제로에너지건축물 인증이 가능한지 검토할 것 • 친환경자동차(전기차·수소차 등) 충전시설 및 전용주차구역을 설치하기 위한 방안을 검토할 것 • 다양한 신재생에너지(지열, 수열, 연료전지, 태양광 등) 및 미활용·분산에너지를 보급하기 위한 방안을 검토할 것 • 바람길, 물길 등을 고려하여 사업지 내 녹지공간, 수변 공간, 보행 공간 조성을 검토할 것 • 폭염, 폭우, 혹한 등으로 인한 기후재난을 예방할 수 있는 방안을 검토할 것 ※ 옥상녹화, 투수성 포장, 빗물저류시설, 빗물이용시설, 물막이 판 설치로 폭염 및 폭우 대응력 강화 등	• 향후 사업시행계획인가 시 관련법령에 따라 검토 후 반영하겠음	추후 반영
17	친환경건물과	• 본 사업은 「서울특별시 환경영향평가 조례」 별표1 제1호 자목에 따른 환경영향평가 대상사업으로 건축허가 전 협의를 득하여야 함	• 통합심의 시 환경영향평가를 득하겠음	추후 반영

<table>
<tr><th>연번</th><th>부서</th><th>협의의견</th><th>조치계획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>18</td><td>재산
관리과</td><td>가. 해당구역에 편입된 시유재산 목록
<table>
<tr><th rowspan="2">연번</th><th rowspan="2">소재지</th><th rowspan="2">재산
종류</th><th rowspan="2">재산
구분</th><th rowspan="2">지목
(현황)</th><th rowspan="2">재산관리관
(위임관리관)</th><th colspan="2">면적(㎡)</th><th rowspan="2">비
고</th></tr>
<tr><th>공부</th><th>편입</th></tr>
<tr><td>1</td><td>광진구
광장동
212-6</td><td>토지</td><td>행정</td><td>공원</td><td>조경과
(광진구
공원녹지과)</td><td>6,365.0</td><td>3,912.6</td><td></td></tr>
<tr><td>2</td><td>광진구
광장동
218-12</td><td>토지</td><td>행정</td><td>대지</td><td>도로계획과
(광진구
가로경관과)</td><td>972.0</td><td>23.6</td><td></td></tr>
<tr><td>3</td><td>광진구
광장동
218-20</td><td>토지</td><td>행정</td><td>대지</td><td>도로계획과
(광진구
가로경관과)</td><td>104.0</td><td>104.0</td><td></td></tr>
</table>
* 개발사업단계 : 정비계획 입안 신청서 접수
나. 부서별 요청사항
(각 재산관리관)
• 토지관리과와 협의하여 필요한 경우 지적측량 대상지 선정하고, 측량 결과 등을 검토하여 ‘개발사업지 내 시유지 처분계획[붙임1]’ 양식에 맞춰 제출
(토지관리과)
• 재산관리관과 협의하여 지적측량이 필요한 경우 대상지 선정하여 측량 시행 후 그 결과를 각 재산관리관에게 제공
(입안부서)
• 사업 추진 시 사업에 편입된 시유재산에 대한 협의 (유·무상 협의 등)는 해당 재산관리관과 사전에 협의하여 재산 매각 시「공유재산 및 물품 관리법」등 관련법에 따라 처리
※ 재산관리관 및 토지관리과 지적측량 협의 관련, 개발사업 단계가 결정고시(지구지정) 이후의 경우 재산관리관이 우선 협의 하되 필요시 상호 협의 가능
다.「개발사업 내 행정재산 용도폐지 절차 개선계획 (행정1부시장 제255호, 2024.12.20.)」에 의거하여 행정목적을 상실한 행정재산에 대해선 결정고시 전 용도폐지를 완료해야 하므로 각 재산관리관은 ‘개발사업지 내 시유지 처분계획’을 제출하여 주시고 기한 내 제출하지 않을 경우 용도폐지 불필요 재산으로 간주할 예정이오니 적극 협조하여 주시기 바랍니다.</td><td>• 대상지 내 편입되는 시유재산은 향후 사업시행계획인가 시 해당 재산관리관과 재협의토록 하겠음
• 향후 재산 매각 시 관련법 준수하여 처리하겠음</td><td>추후
반영</td></tr>
</table>

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
19	녹색에너지과	[환경성 검토 협의의견] • 건물 신축 시 「서울시 녹색건축물 설계기준」을 반영한 신재생에너지 적용 - 설비용량 및 설계기준 등을 준수하고, 설치 관련 기준에서 정하지 않은 사항은 「신재생에너지 설비의 지원 등에 관한 지침」(한국에너지공단)을 따름 - 연면적 30,000㎡이상 비주거 건물은 지하개발 면적의 50% 이상을 지열로 설치 또는 신재생 에너지 의무설치 비율의 50% 이상을 지열·수열로 설치 - 재생열 의무화 적용대상이 아니더라도, 연중 상시 냉·난방이 필요한 부대복리 시설 등에는 에너지 절감 및 온실가스 저감을 위해 열에너지 시스템(지열 등 재생열) 적극 발굴·활용 권장	• 향후 사업시행계획인가 시 관련 규정 준수하여 재협의토록 하겠음	추후 반영
		• 연료전지 설치 시 생산된 전기 및 열(온수)은 건물의 1차 에너지원으로 사용되도록 설계·시공 및 운영	• 향후 연료전지 설치 시 재협의토록 하겠음	추후 반영
		• 신축 건축물의 효율적인 신재생에너지 관리를 위해 건물에너지관리시스템(BEMS)의 신재생에너지 설비 가동데이터(에너지생산량 등)를 '서울시 에너지 정보 통합시스템'에 연계(데이터 전송비 자부담) ※ 서울시 에너지 정보 시스템 내 신재생에너지 모니터링 시스템은 현재 구축중으로 구축 완료 이후 연계 예정	• 향후 사업시행계획인가 시 관련 규정 준수하여 재협의토록 하겠음	추후 반영
20	도로관리과	[환경성검토 협의의견] 〈보도관리팀〉 • 도로(보도) 횡·종단경사 기준 준수 - 횡단경사 기준 : 1/50(2%)이하 ※단, 상황에 따라 최대 4% - 종단경사 기준 : 1/18(5%) 이하 ※단, 상황에 따라 최대 8% - 보도 및 사업대지 간 단차 0cm - 보도 내 횡단경사 연속성 확보(부분경사 지양) - 도로(보도)와 접한 전면공지 등 건축후퇴공간 (한계구간) 계획시 「보도설치 및 관리지침」 종·횡단경사 기준 준수 • 가로시설물 정비계획 수립 - 보행환경 위해 가로시설물(유효보도 폭 미확보) 지중화 및 이설 등 정비 - 지주형 가로시설물 신설·정비 시 통합정비 ※ 보행환경 위해 가로시설물 : 가공배전선로, 환기구, 한전 지상기기 등 ※ 지주형 가로시설물 : 신호등, 교통표지판, 가로등, CCTV 등 - 보도에 가로수 설치시 유효보도 폭 2m 확보 등 식재기준 준수 · 가로수 설치 후 유효보도 폭 2m 확보 준수 ※ 가로수 보호틀 형상·규격 고려 · 횡단보도 앞 반경 5m 이내 식재 금지 등	• 향후 사업시행계획인가 시 관련 규정 준수하여 재협의토록 하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
20	도로관리과	• 교통약자 이동편의시설 신설·정비계획 수립 및 설치기준 준수 - 점자블록, 넓은 보행로, 경사로 등 시설물 - BF(Barrier Free) 인증 계획(공원 등) 수립 ※ 공공시설물 대상 • 보도굴착 통제기간 준수(당해년도 12월 ~ 익년 2월) • 보도공사 실시설계 및 착공 전 '보도공사 설계지도 점검' 도로관리과 의뢰 ※ 특별시도 보도공사에 한함	(위와 동일)	
		〈보도환경팀〉 • 보도위 차량진출입로 설치시 「서울시 보도횡단 차량진출입로 허가지침」준수(포장재, 횡단경사 등) ※ 市 홈페이지 - 분야별정보(안전) - 도시안전 - 보도관리 - 보도블록 자료실	• 향후 사업시행계획인가 시 관련 규정 준수하여 재협의토록 하겠음	추후 반영
		〈도로안전시설팀〉 • 주택법 제42조 및 주택건설기준 규정 제9조에 따른 소음방지대책 수립 및 이행 철저 • 소음방지대책으로 설치된 방음시설은 공동주택 부지 내에 설치되어야 하며, 공동주택에서 관리 • 소음방지대책은 소음진동관리법에 명시된 방음시설(방음림·둑, 방음벽)로 선정	• 향후 사업시행계획인가 시 소음방지대책을 수립하여 재협의도록 하겠음	추후 반영
21	기후환경정책과	[환경성검토 협의의견] • 별도의견 없음	-	-
22	생활환경과	[환경성검토 협의의견] • 별도의견 없음	-	-
23	대기정책과	[환경성검토 협의의견] • 사업 시행 시 다음 사항을 준수하시기 바랍니다. 1. 친환경 건설기계(Euro5, Tier3 이상) 사용 2. 미세먼지 비상저감조치, 미세먼지 주의보 및 경보 발령시 조업조정 및 근로자 보호 조치 3. 보일러 등 연소기기는 고효율에너지기자재 인증 및 저녹스 버너 연료별 인증 받은 제품 설치 4. 미세먼지 계절관리제(12~3월)기간 동안의 공사 시, 저감대책 수립 반영 5. 건축물 신축, 개·증축 및 유지보수(도색) 등 작업중 친환경도료 사용시 '환경표지인증'(환경부) 도료 사용	• 향후 사업시행계획인가 시 관련 규정 준수하여 재협의토록 하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
24	자원순환과	[환경성검토 협의의견] 〈건설폐기물〉 • (분별 해체) 건축 연면적 500㎡ 이상인 건축물 철거공사는 건설폐기물 14종 우선 분별 해체로 재활용을 확대해야 함.(계약서류에 명시) • (종류별 분리보관 및 운반) 건축물 철거 및 신축 시 발생되는 건설폐기물은 철저히 분리배출 ·운반·처리해야 함. 〈사업장폐기물〉 • 사업 시행 전, 건설공사 및 일련의 공사 또는 작업 등으로 인하여 폐기물을 5톤 이상 배출하는 경우 관할 자치구에 배출자 신고하여야 함. • 사업장 운영 시 적정 규모의 분리수집장소를 확보하고 재활용가능자원을 분리수집장소에 분리·보관하되, 특히 화재위험에 대비하여 플라스틱, 비닐 등 가연성 폐기물과 불연성 폐기물은 구분하여 보관하여야 함. 〈지정폐기물〉 • 폐유, 폐석면 등 지정폐기물 발생 시 배출자 신고 및 적정·보관 처리	• 향후 사업시행계획인가 시 관련 규정 준수하여 재협의토록 하겠음	추후 반영

❑ 광진구청

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
1	도시계획과	• (도시계획) 2040 광진 재창조 플랜에서 구의·광장 권역은 수변 감성 도시를 지향하며, 한강변 경관을 살린 고층 아파트 중심의 명품 주거지 조성을 목표 중에 있어 광장권역의 지향 및 목표가 실현될 수 있도록 추진 바람	• 2040 광진 재창조 플랜에서 제시한 수변 감성 도시 및 고층 아파트 중심의 명품 주거지 조성 목표가 실현될 수 있도록 추진하겠음	반영
		• (지구단위계획) 용도지역 변경이 없고, 용적률 완화는 도시정비법에 따라 완화 받는 사항이며, 지구단위계획수립 지침에 적합하게 수립하여 별도의견 없음	-	-
		• (기부채납) 재건축 사업에 따라 조성되는 공원, 체육시설 등은 대상지 북측에 계획중인 '광장동 체육시설 건립' 계획과 기능 및 시설 내용이 중복되지 않도록 계획 바람	• 광장동 다목적체육관(복합체육시설, 공원(광장), 환승주차장)과 기능 및 시설이 중복되지 않도록 어린이공원, 체육시설을 계획하였음	반영
		• (구역계 정형화) 도시공간의 효율적 이용과 체계적인 계획 수립을 위해 구역계가 정형화될 수 있도록 정비구역 편입에 대해 지속적인 타진 요망	• 구역계 정형화를 위하여 해당 토지(광장동 210-1) 소유자와 토지편입에 대해 지속적으로 협의하겠음	추후 반영
		• (완화차로) 아파트 진출입구 접속부는 차량의 안전한 진·출입을 위해 완화차로 확보 필요.	• 아차산로는 제한속도 30㎞/h(어린이보호구역) 로 차량 통행속도가 높지 않은 도로임 • 「안전속도5030설계·운영 매뉴얼,경찰청」에서는 제한속도 50㎞/h 이하 도로에서는 보행횡단 거리 및 차량과의 상충 최소화를 위하여 우회전 및 가·감속차로는 가급적 삭제하도록 제시하고 있음 • 다만, 본 사업시행시 아차산로상 차로운영 계획을 재수립(왕복 6~8차로→8~9차로)하여 통과차량과 유발교통류간 상충이 최소화 되도록 하였음	부분 반영 [별첨10]
2	공원녹지과	• 우리구로 무상귀속 대상인 공원 1개소에 대해서는 공원조성계획 수립을 위해 도시공원위원회 심의 등 절차 이행이 필요한 사항으로 우리구와 별도 협의	• 향후 공원조성계획 수립 시 별도 협의 하겠음	추후 반영
		• 우리구에서 위임관리하고 있는 완충녹지에 대해서는 완충녹지의 기능은 유지하는 방향으로 정비하여야 하며, 심의 등 관련 절차 이행 시 우리구 및 서울시와 별도 협의	• 완충녹지의 기능은 유지하되, 관련 절차 이행 시 광진구 및 서울시와 별도 협의하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
3	교통행정과	• 현 광장극동 2차 아파트 정문 출입구 부근 횡단보도 폐지로 인한 인근 주민 이용불편 예상되므로 횡단보도 간격 재검토 필요 (버스 하차후 도로 횡단 시 횡단거리 증가).	• 버스정류장 등으로의 보행동선을 고려하여 아차산로상 횡단보도를 추가 설치 하였음	반영 [별첨11]
4	교통지도과	• 법정주차대수 2,533대(계획주차대수 4,147대): 적정 • 총 계획주차면수가 법정주차면수보다 초과계획하여 적정하나, 주차대수에 맞는 전용주차구획(장애인전용, 가족배려, 확장형 등)을 적합하게 설치하여야 함	• 본 사업지내 주차장은「주차장법」,「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」,「서울시 주차장설치 및 관리조례」등의 관련규정에 의거 관련기준에 적합하게 계획하고 추후 교통영향평가시 별도 협의토록 하겠음	추후 반영
		• 추후 주차계획 확정시 붙임과 같이 주차장 협의 일반조건에 따라 검토 필요함	• 추후 주차장계획 확정 시 주차장협의 일반조건을 준수하겠음	추후 반영
5	가로경관과	[국·공유지 관리, 국유재산 또는 공유재산의 처분방법 등 소관사항] • 국공유지 도시계획시설(도로 등)은 일정한 요건 (도시계획위원회 심의 등)이 충족되어야 용도폐지 후 매수가 가능함 • 국공유재산 무상양도는 사인에게 제한적(기반시설 완료 후 기부채납 조건 등)으로 허용	• 향후 국공유재산 매수 및 무상양도 진행시 관련법 준수하여 재협의하겠음	추후 반영
		• 사업시행 시 국공유지 무단 점유는 도로법 및 공유재산 및 물품관리법에 따라 변상금 처분될 수 있으니 담당 부서와 사전 협의 필요	• 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하여 재협의토록 하겠음	추후 반영
		[차량진출입로 관련] • 건물 공사 및 건축계획에 따른 보도상 차량진출입로 변경 시, 사전에 가로경관과「도로점용허가 신청서」및 관련 설계도면(도로점용계획도, 단면도 등) 제출 ※ 도로의 모퉁이로부터 5m 이내 또는 횡단보도 5m 이내에는 차량진출입로 설치를 금지하며, 출입시설 예정구간 내 위치한 시설물은 소관기관(부서) 협의내용에 따라 원인자 부담으로 이설 등 조치하고, 차량진출입로 최대너비는 6m로 함	• 차량진출입로 계획 변경 시 사전에「도로점용허가 신청서」및 관련 설계도면을 제출하겠음	추후 반영
		[일시점용허가 관련] • 공사 등으로 인한 일시점용허가는 사전에 가로경관과 협의	• 공사 등으로 인한 일시점용허가 필요한 경우, 사전에 가로경관과와 협의하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
6	도로과	[도로계획팀] • 도로 확장 및 신설구간(공통) -「도로의 구조시설 기준에 관한 규칙」 제25조 (종단경사), 제28조(횡단경사) 규정에 적합하도록 도로계획 수립	• 향후 사업시행계획인가 시「향후 도로의 구조·시설 기준에 관한 규칙」제25조 및 제28조를 준수하여 계획하겠음	추후 반영
		• 아차산로 보도 폭 확장 검토 필요 - A-A' : 4m, B-B' : 5m, C-C' : 5.5m	• 아차산로상 사업지측으로 자전거도로(1.5m)를 계획하고 전면공지(4m이상) 계획을 통해 보행통행에 불편이 없도록 하였으며, 전면공지내에는 보행통행에 방해가 되는 보행지장물 설치는 지양토록 하겠음	반영 [별첨9]
		• 신설 지하철 출입구는 보행자 이용에 불편이 없도록 적정 규모로 조성 필요(규모 파악 곤란)	• 보행자의 이용에 불편이 없도록 신설되는 출입구는 서울교통공사와 협의하여 에스컬레이터 1200형 상 · 하행 2대 + 보조계단으로 설치를 계획하였으며, 실시계획인가시 적정규모 분석을 시행하여 제출하겠습니다.	반영
		[도로관리팀] • 해당 정비구역 주변 도로는 시도 구간으로 관리청인 성동도로사업소 검토 의견 필요	• 현 진행단계 상 성동도로사업소 의견 없으나, 향후 사업시행계획인가 시 재협의하겠음	추후 반영
		[보도관리팀] • 보도블록, 보차도경계석 등 도로에 설치되는 시설물은「도로안전시설 설치 및 관리지침」,「보도 설치 및 관리지침」및「서울특별시 보도공사 설계 시공 매뉴얼」등 관련 규정에 적합하게 정비할 것.	• 도로에 설치되는 시설물은 관련 규정에 적합하게 정비하겠음	추후 반영
		• 공공도로 상 구체적인 시설 계획 시 우리구(도로과)와 사전 협의 바라며, 보도 및 전면공지 (공개공지)에 경우 횡단경사 2% 이내로 계획할 것.	• 공공도로 상 구체적인 시설 계획 시 도로과와 사전 협의 예정이며, 보도 및 전면공지는 횡단경사 2% 이내로 계획하겠음	추후 반영
		[도로굴착팀] • 관내 도로에 대하여 지하매설물(전기, 통신, 상·하수도, 도시가스 등)의 신설·개축·변경 또는 제거를 위하여 굴착하고자 하는 자는 주요 지하매설물에 대한 안전대책 또는 동일 사업구간 내 중복굴착 방지를 위해 서울특별시 광진구 도로관리심의회에서 도로굴착사업계획서를 심의·조정할 수 있도록「도로법 시행령」제56조제1항 및「서울특별시 광진구 도로굴착· 복구업무 처리 규칙」제6조에 따라 신청	• 관내 도로에 주요 지하매설물 계획이 있을 경우 도로굴착 사업계획서를 제출하겠음	추후 반영
		• 소규모 굴착(10m 미만)시 도로굴착복구시스템 (https://roaddig.seoul.go.kr/loginPage.do)에 신청	• 10m 미만 소규모 굴착 시 도로굴착복구시스템에 신청하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
6	도로과	[도로조명팀] • 신설도로 및 구역별 조명 등 설치 시 도로조명팀과 사전 협의할 것	• 신설도로 및 구역별 조명 등 설치 시 도로조명팀과 사전협의 하겠음	추후 반영
		• 가로등주, 가로등기구, 분전함 등 도로조명 자재 선정은 서울시 도로조명 기준에 적합한 것으로 도로과 (450-7872)와 사전 협의할 것	• 도로조명 자재 선정은 도로과와 사전협의 하겠음	추후 반영
		• 분전함의 경우 서울시에서 권장하는 일체형 분전함으로 설치	• 분전함은 일체형 분전함으로 설치하겠음	추후 반영
		• 일체형 분전함 하단 열쇠손잡이 부분 제거 후 밀폐식으로 조치할 것	• 분전한 열쇠손잡이 부분을 제거하여 밀폐식으로 조치하겠음	추후 반영
		• 필요할 경우 사업지 내 등기구 철거 및 임시조명 설치는 원인자 부담으로 진행하고 사업 완료 후 기준 조도를 확보할 수 있게 조치할 것	• 필요 시 사업지 내 등기구 철거 및 임시조명 설치는 원인자 부담으로 하고, 사업 완료 후 기준 조도를 확보하겠음	추후 반영
		• 상기 공사계획을 도면으로 도로과 제출 및 협의 후 공사할 것	• 공사 전 공사계획 도면을 도로과에 제출 및 협의 하겠음	추후 반영
7	치수과	• 별도 의견 없음	-	-
8	환경과	• 지정폐기물(폐석면 포함)을 배출하는 사업자는 그 지정폐기물을 처리하기 전에 폐기물처리계획을 제출하여 확인받아야 함.	• 지정폐기물 발생 시 처리 전 폐기물처리계획을 제출하여 확인받겠음	추후 반영
		• 「잔류성유기오염물질관리법」제24조의2에 따른 관리 대상기기 및 절연유 교체 등 변경사유 발생 시 변경사유가 발생한 날로부터 30일 이내에 관리대상 기기 등 변경신고서를 제출할것	• 변압기 등 관리대상기기 및 절연유 교체 등의 변경사유 발생 시 30일 이내에 관리대상기기 등 변경신고서를 제출하겠음	추후 반영
		• 「산업안전보건법」제119조에 따른 석면조사 등에 의해 석면해체·제거작업이 필요시, 사업장 주변의 석면배출 허용기준을 지키고 석면의 비산 정도를 측정하여 우리구에 그 결과를 제출하여야 함.	• 석면해체·제거작업 필요 시 석면배출 허용기준을 지키고 석면의 비산 정도를 측정하여 결과를 제출하겠음	추후 반영
		• 철거 또는 해체하려는 건축물이나 설비에 석면이 함유된 분무재 또는 내화피복재가 사용된 건축물 또는 철거 또는 해체하려는 건축물이나 설비에 사용된 1호 이외의 석면건축자재 면적이 800제곱미터 이상인 건축물 해체 시 감리인을 지정하여야 함	• 분무재·내화피복재 등 석면자재가 사용된 건축물 또는 석면건축자재 면적이 800제곱미터 이상인 건축물을 해제할 경우 감리인을 지정하겠음	추후 반영
		• 토지가 오염된 사실을 발견한 경우 지체없이 우리구로 신고할 것.	• 토지가 오염될 시 즉시 구에 신고하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
8	환경과	• 중수도의 의무설치 대상은 중수도 설치 결과를 신고하여야 함 - 연면적 6만㎡이상인 숙박업, 목욕장업, 대규모점포, 물류시설, 운수시설, 업무시설, 교정시설, 방송국 및 전신전화국 - 1일 폐수배출량이 1,500㎥이상인 공장 · 발전시설 - 국가 또는 지방자치단체, 공기업, 지방공기업이 시행하는 관광단지 및 도시개발사업, 산업단지 및 택지개발사업	• 중수도 의무설치 대상 아님	반영
		• 주차장법에 따른 주차단위구획의 총수 (기계식 주차장 제외)가 50개 이상인 시설 중 건축법 시행령 제3조의3 및 별표1에 따른 용도별 건축물은 총 주차대수의 100분의 5 이상 환경친화적 자동차의 전용주차구역 및 충전시설이 설치될 수 있도록 계획에 반영할 것	• 본 사업지내 주차장은 「주차장법」, 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」, 「서울시 주차장설치 및 관리조례」등의 관련규정을 준수하여 관련기준에 적합하게 계획하고 추후 교통영향평가시 별도 협의토록 하겠음	추후 반영
		• 자주식 지하주차장에 충전장치를 설치하는 경우, 설치 예정 주차구역을 감시할 수 있는 CCTV 설치, 지하주차장 3층 이내 설치 및 내화구조를 반영할 것	• 지하주차장 내 충전장치를 설치하는 경우 3층 이내에 설치하고 CCTV를 설치하겠음	추후 반영
		• 「소음 · 진동관리법」제22조에 따른 특정공사 사전신고 대상의 장비를 5일 이상 사용 시 특정공사 사전 신고를 필할 것	• 특정공사 사전신고 대상의 장비를 5일 이상 사용 시 특정공사 사전 신고를 하겠음	추후 반영
		• 「대기환경보전법」제43조에 따른 비산먼지발생사업 사전신고를 필할 것	• 사업시행인가 전 비산먼지발생사업 사전신고를 하겠음	추후 반영
		• 시공자는 시공이 완료된 공동주택의 실내공기질을 측정하여 그 결과를 제출하고 입주 개시 전 입주민들이 잘 볼 수 있는 장소에 공고해야 하며 우리 구에서 요청 시 서울시보건환경연구원에서 실시하는 실내공기질 오염도 검사를 시행할 것	• 시공 완료 후 실내공기질을 측정하여 제출하고 결과를 입주민들에게 공고하겠으며, 구에서 요청 시 실내공기질 오염도 검사를 시행하겠음	추후 반영
		• 시공자는 건축자재 제조·수입업자가 환경부 장관이 고시한 시험기관으로부터 오염물질 방출 확인시험 후 적합을 받은 건축자재만 사용하여야하므로 이를 확인할 수 있는 서류를 제출할 것	• 시공 시 환경부 고시 기준에 따라 오염물질 방출 확인시험에 적합한 건축자재를 사용하고, 관련 확인서류를 제출하겠음	추후 반영
		• 어린이활동공간(어린이놀이시설 등)은 「환경보건법」제23조 및 같은 법 시행령 [별표2] 어린이활동공간 환경안전관리기준을 준수하고 설치 후 30일 이내에 확인 검사를 득하도록 안내 바람 ※ 주택단지 어린이 놀이시설의 경우 놀이기구 및 놀이터와 접한 시설(벤치,파고라,울타리 등)도 어린이활동공간에 해당	• 놀이터 등 어린이활동공간은 어린이활동공간에 대한 환경안전관리기준을 준수하고 설치 후 30일 이내에 확인 검사를 득하겠음	추후 반영
		• 환경부장관이 인증한 가정용 저녹스보일러를 제조· 판매 및 설치하여야 하며, 기체연료 1등급 보일러를 설치하기 힘든 장소의 경우 환경부장관이 별도지정한 보일러를 설치하여야 하고 사용승인 전 설치된 내역을 제출할 것	• 환경부 인증 저녹스보일러를 설치하고, 불가피한 경우 별도지정한 보일러를 적용하며, 사용승인 전 설치 내역을 제출하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
9	청소과	• 현 단계에서 별도의견 없으며 추후 절차 진행시 구체적인 계획 요함	-	추후 반영
10	사회복지장애인과	• 별도의견 없음	-	-
11	어르신복지과	• 해당 정비계획(안)에 포함된 경로당 설치 계획(면적: 747.8㎡)은 노인복지법 시행규칙 '노인여가복지시설의 시설기준 및 직원배치기준'에 부합하며, 적정한 규모로 판단됨. 다만 향후 실시 설계 단계에서는 어르신의 이동 편의성(예: 무장애 설계), 냉난방· 화장실·주방 등 실사용 편의성이 반영 될 수 있도록 세부 설계가 필요함.	• 향후 실시 설계 단계에서 어르신의 실사용 편의성이 반영 될 수 있도록 세부 설계 하겠음	추후 반영
12	아동청소년과	[검토의견 : 다함께돌봄센터(우리동네키움센터) 설치] • 다함께돌봄센터 설계 또는 설계변경 시 아동청소년과와 협의	• 향후 사업시행계획 인가시 아동청소년과와 재협의토록 하겠음	추후 반영
		[기타 참고사항(부서협의회신/관내/12 아동청소년과 붙임참조] 1. 의무설치 지역 • 신규 500세대 이상 주택단지 내 다함께돌봄센터 설치 의무 (주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2 제3항 제3호) • 500세대 이상 주택단지 내 설치 절차: 협약은 사용검사 신청전까지 체결(붙임1 참조) 2. 입지조건(2025년 다함께돌봄 사업안내, 2025 일반· 융합형 우리동네키움센터 운영매뉴얼) • 「청소년보호법」 제31조(청소년 통행금지 제한구역 지정 등) 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」제9조의2 (소음으로부터의 보호) 준수 • 인근 키움센터와 지역아동센터 이격거리는 주 도보경로로 500m 이상 간격 두고 설치 권장 • 학교기준 도보이용 10분 이내 및 안전한 이동로 확보된 곳 권장 • 1층 또는 2층 설치 지향, 3층 이상은 지양하되 센터 내 양방향 피난로(대피)확보 권장 • 5년 이상 공간확보 가능한 곳 3. 공간구성(붙임2) • 전용면적이 최소 66제곱미터 이상일 것 • 놀이공간 또는 활동실, 사무공간, 화장실 및 조리공간을 각각 갖출 것 4. 설비기준(2025년 다함께돌봄 사업안내) • 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제12조 및 제20조, 동법 시행령 제30조 및 제31조 준수 • 「건축법」 제52조 및 「건축법 시행령」 제61조, 건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제24조 준수 • 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제8조 준수	• 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하여 재협의토록 하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
13	가정복지과	[검토의견 : 국공립 어린이집 2곳으로 설치] • 어린이집 면적(1,250㎡)을 분할하여 750㎡ 및 500㎡의 국공립어린이집 2곳으로 설치	• 어린이집 규모를 1개소(750㎡)로 조정하였음. • 추가로 지역 아동들을 위한 돌봄시설 (우리동네키움 센터 및 서울형키즈센터)을 계획하여, 방과후 돌봄 공백 해소하고자 함	부분 반영
		• 어린이집은 1층으로만 설치(1, 2층 분할X)	• 어린이집은 1층으로 계획하였음	반영
		• 추후 세부 설계도면(면적 표시 필요) 작성 시 영·유아적관점에서 설계 필요	• 추후 세부설계도면 작정 시 영·유아적 관점에서 설계하겠음	추후 반영
		• 어린이집 설계 또는 설계변경 시 가정복지과와 협의	• 어린이집 설계 또는 설계변경 시 가정복지과와 협의하겠음	추후 반영
		※ 기타 참고사항(※붙임1 및 붙임2 참고) • 「영유아보육법」, 동법 시행령 및 시행규칙, '서울시 안전돌봄 어린이집 맞춤환경 디자인 가이드라인 어린이집 설치기준 준수 • 「서울특별시 국공립어린이집 설치 지원조례」 제16조(국공립어린이집의 설치기준)에 따라 영유아의 건강을 고려하여 친환경 자재 사용 철저 • 어린이집 시설은 입주민만 이용하는 시설이 아니므로 단지 외부에서 진입이 용이하도록 설계 반영 • '장애인 편의증진보장에 관한 법률', '장애인 차별금지 및 권리구제등에 관한 법률' 준수 → 장애인과 비장애인이 함께 이용할 수 있도록 설계 반영	• 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하여 재협의토록 하겠음	추후 반영
14	체육진흥과	• 별도 의견 없음	-	
15	문화예술과	• 해당 부지는 개발계획 면적이 3만제곱미터 이상이므로 「국가유산영향진단법」 제7조 및 같은법 시행령 제2조에 따른 국가유산영향진단 사전영향협의 대상임 ■사전영향협의 절차 - 사전영향협의 요청 : 사업시행부서 → 국가유산청 - 검토결과 회신(14일 이내) : 국가유산청 → 사업시행부서 ※ 관련양식은 「국가유산영향진단법 시행규칙」 서식 참조 • 협의 요청 후 국가유산청 회신 결과에 따라 사업시행 여부 결정	• 국가유산청에 협의 결과에 따라 향후 사업계획 수립 전 관련 절차를 이행하고, 매장유산 발견 시 관련 법령에 따라 조치하겠음	추후 반영
16	재무과	• 해당 부지 내 국·공유재산이 있을 경우 관련 기관(부서)와 사전 협의 - 구유지의 경우, 행정재산은 해당 재산관리관과 업무협의 필요	• 부지 내 공유지는 4필지로 관련 기관(부서)과 사전 협의하였음	반영
17	교육지원과	• 별도 의견 없음	-	-
18	평생교육과	• 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2(주민공동 시설)제3항에 따라, 500세대 이상인 경우 작은도서관 설치 의무가 있음 • 작은도서관 설치 시 「도서관법 시행령」 제33조 및 [별표6]에 따른 기준 준수	• 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하여 재협의토록 하겠음	추후 반영

❑ 외부기관

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
1	동부수도사업소	• 건물 신축에 따른 급수공사를 시행하여야 함 • 「급수협의 조건」 이행 시 급수 가능함 – 부서협의회신/타기관/1. 동부수도사업소(붙임참조) 1. 급수협의 조건 1부. 2. 직결급수 적용기준 가이드라인 1부. 3. 절수설비 설치 의무 및 절수등급 표시의무제 설명자료 1부	• 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하여 재협의토록 하겠음	추후 반영
2	성동도로사업소	• 별도의견 없음	–	–
3	광진경찰서	• 별도의견 없음	–	–
4	광진소방서(예방과)	• 소방시설 설치 및 소방자동차 전용 구역 설치 관련하여 소방시설에 대한 설계도서 및 소방자동차 전용구역, 진입동선도 등을 첨부하여 협의하여 주시기 바람	• 향후 사업시행계획인가 시 해당 내용을 검토하여 재협의토록 하겠음	추후 반영
5	성동광진교육지원청	[행정지원과] • 광장동 218-1번지 일대 광장극동아파트 재건축 정비사업은 공동주택 2,043세대(임대 381세대 포함)를 건립하는 대규모 공동주택 건설사업 으로, 관내 초·중학교 학생수가 증가할 것으로 예상됨 • 특히 본 지역은 (1)학군 선호도가 높고, (2)향후 세대수가 증가하거나, (3)주택 면적 구성이 변경되는 등 개발계획 변동 시 유발 학생수가 당초 예상보다 더 늘어날 가능성이 있음 • 이에, 학생 수 변화에 따라 적정 규모의 교육환경이 유지될 수 있도록, 사업 추진 단계별로 우리교육지원청과 긴밀한 협의 필요 • 향후 필요 시, 증축 등 교육시설 확충 방안을 포함한 대응책을 사전에 마련하고, 학생 유입 증가로 교육시설 증축이 필요한 경우, 관련 비용은 원인자 부담 원칙에 따라 사업시행자가 기부채납 등의 방식으로 부담해야 함	• 재건축에 따른 학생수 증가를 고려하여 사업 추진 단계별로 추가 협의하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
5	성동광진교육지원청	[학교통합지원과] • 교육환경 보호에 관한 법률 시행규칙 [별표1] 1. 위치 다. 통학안전 5) 인근 아파트단지 출입구와 학교 교문의 거리가 최소화될 수 있도록 할 것 준수 • 공사장 주변 안전표지판 설치 및 안전요원 배치 • 건설공사장 진출입구 학교 방향(아차산로 70길) 배제 및 안전요원 상시 배치 ※ 절대보호구역(50m) 내에 공사차량 진출입구를 설치하지 않을 것 • 등·하교시간에는 학교에 인접한 통학로에 차량 진출입을 제한 • 공사장 주변 가설방음판넬 및 철제 지붕형 보행통로를 설치하여 낙하물에 의한 사고 방지 등 통학로 안전 확보 • 타워크레인 등 건설기계의 설치반경이 학교부지 및 학교에 인접한 통학로를 침해하지 않도록 주의 • 기타 통학로 안전에 영향을 줄 수 있는 사항이 발생되는 경우 반드시 대상 학교와 사전 협의 후 시행	• 향후 교육환경영향평가 시 해당 내용을 검토하여 재협의토록 하겠음	추후 반영
		[학교시설지원과] • 교육시설 안전성평가 *건축허가 전에 건설공사를 하려는 자에게 아래와 같이 안내하여 교육시설 및 교육시설 이용자의 안전이 확보될 수 있도록 협조 「교육시설 등의 안전 및 유지관리 등에 관한 법 제19조」에 따라 학교경계로부터 직선거리 50미터 이내의 범위에서 건설공사를 하려는 자는 교육부 고시 제2021-15호「교육시설 안전성평가 운영 기준 제4조」에 의거 안전성평가 대상 건설공사인지 확인하고, 안전성평가 대상인 경우 「교육시설 안전성평가 운영기준 제6조 3항, 제8조 1항」의 별지서식에 따라 안전성평가를 작성하여 해당학교 및 우리교육지원청으로 제출하여야 함	• 향후 건축허가 전, 관련법령에 따라 안정성평가 대상인 경우 평가 자료 작성 및 제출하겠음.	추후 반영
		• 교육환경 영향평가 * 작성대상: 학교 또는 교육환경보호구역에서 정비사업 및 21층 이상 또는 연면적 10만㎡이상 건축행위를 추진하는 경우(학교설립예정지 포함) * 인근 학교(광남고, 광남초, 광남중, 광장중, 양진초, 양진중 등)의 통풍 및 조망, 일조의 침해가 있을것으로 보이며, 특히 통풍 및 조망 검토 시 기존 건물에 대한 피해와 사업 시행지로 인한 피해 결과가 명확히 구분되어 제시되어야 할 것으로 보임.	• 향후 교육환경영향평가 시 해당 내용을 검토하여 재협의토록 하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
5	성동광진교육지원청	[서울광남초등학교] • 통학 안전 확보 최우선 - 공사 차량의 학교 인근 통행 금지 요청 (특히 3단지~5단지, 삼성아파트 방면 도로) - 등·하교 시간 공사 일시 중단 또는 차량 진입 제한 요구 - 보행로 안전 인원 및 신호체계 보강 요청 (CCTV 추가설치, 안전요원 6명 이상 상시 배치) - 방과후 학원 차량 이동 포함한 전반적 교통안전 대책 필요 • 소음·분진 및 환경 피해 우려 대책 마련 - 공사로 인한 먼지·소음·석면 등에 대한 철저한 사전 예방 대책 필요: 소음 측정(데시벨) 주기적 보고, 학교 전체 창문 미세먼지 차단용 방충망 신규 설치 - 교실 환기 시간과 여름철 창문 개방 시기 고려한 소음 차단 요청 - 공기질 모니터링, 분진 측정 및 정기 보고 - 학습 집중도 저하 및 학생 건강 우려 - 모든 교실 및 복도 창문 청소 상 하반기 2회 이상 청소용역지원 • 학생수 증가에 따른 교실 증축 필요 - 극동아파트 준공 후 학생수 300~500명 증원 예상에 따른 대책: 교실 증축비 50% 극동아파트재건축조합에서 기부채납 필요 • 심리적·정서적 영향 고려 - 일상 변화(등하교 경로 변경 등)로 인한 스트레스 가능성 지적 - 불확실한 공정으로 인한 학생 및 주민 불안감 고려 요청 - 일정 정확한 공지 및 학부모와의 소통 강화 필요	• 향후 교육환경영향평가 시 해당 내용을 검토하여 재협의토록 하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
5	성동광진교육지원청	• 단지 간 형평성 및 통합 재건축 희망 – 극동아파트 단독 재건축 시, 가장 인접한 삼성1·2차·노블빌리지 학생들에게만 장기간 피해 발생 우려 – 인근 단지와의 통합 재건축 추진을 통해 교육 환경 피해 최소화 요청 – 광진구를 대표하는 랜드마크 단지로서 통합개발 기대	• 여러 단지간 통합재건축의 경우 각 단지의 입지여건이 유사하고 통합에 따른 이해관계가 합의가 될 때 성공적으로 진행될 수 있는 방식임 • 현재 극동1차와 2차아파트의 경우 하나의 대지를 공유하고 있어 별도로 사업을 추진할 수 없어 불가피하게 통합재건축을 추진하고 있는 것으로, 2개 단지의 통합재건축임에도 불구하고 단지 별 용적률 및 대지지분 차이로 인한 주민간 이해관계가 달라 긴밀한 소통과 적극적인 협의 과정을 통해 추진하고 있는 사항임. • 하지만, 주변 단지 포함하여 통합재건축을 진행할 경우 현황 용적률, 대지지분이 모두 상이함에 따라, 한강변 및 역세권에 해당되는 기존 극동단지와는 차별화된 입지여건으로 인해 다양한 이해관계 및 갈등요인이 증가하고 단지별·구성원별 합의가 어려워 사업추진이 지연될 수 있음. • 또한, 재건축사업 추진 시 대표적인 걸림돌 중 하나가 상가보상과 관련한 이슈인데 현재 극동아파트는 상가가 단독 소유(5인 이하)로 갈등 요인이 없지만, 주변 단지와 통합재건축 진행할 경우 상가소유주가 증가하여 조합설립 동의요건 충족 등 새로운 갈등이 발생할 수 있음. • 재건축사업은 높은 주민동의율이 바탕이 될 때 성공적으로 추진이 가능한 사업인 만큼 주민의사와 반하는 통합재건축 추진은 곤란한 상황임.	미반영
6	서울특별시교육청(학교지원과)	[학생배치계획(후기고등학교 배정 관련)] • 해당 사업구역은 성동광진학교군 고등학교 배정 지역에 해당함 • 다만, 향후 학생배치 여건 등에 따라 타 학교군으로 배정될 수 있음	• 관련내용 검토하여 향후 사업시행계획 인가 시 해당 내용에 대해 지속적으로 협의 진행하겠음	추후반영
		[교육환경평가 관련] • 해당 사업지는 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가서 제출 대상이므로, 교육환경평가서 승인 후 사업 추진 바람	• 「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조 및 동법 시행령 제16조에 의거하여 사업시행계획인가 신청 예정일 60일 전까지 교육환경평가서를 제출하겠음	추후반영
		[기타사항] • 해당 사업지와 인접한 유치원·초등학교·중학교의 학생배치 및 교육환경보호 등에 관한 사항은 성동광진교육지원청과 별도 협의 후 사업 추진 바람	• 성동광진교육지원청과 별도 협의 후 사업을 추진 하겠음	추후반영
		• 사업 추진 과정에서 추가 협의 사항 또는 변경사항 (세대수 변경 등 학생배치 및 교육환경보호 관련 등) 등이 발생할 경우 교육(지원)청과 재협의 하여야 함	• 사업 추진 과정에서 세대수 변경 등 추가 협의 사항 또는 변경사항 발생 시 교육(지원)청과 재협의 하겠음	추후반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
7	육군(수도방위사령부)	[검토결과] • 협의건물 위치는 대공방어협조구역이고, 행정기관 위탁고도 73.3m를 초과함. • 건축통제거리 내 방공진지 ○개소가 협의건물 보다 해발고도가 낮아 탐지 및 식별, 타격 등 방공작전에 제한사항이 있음 • 따라서 원활한 방공작전 여건보장과 국민의 재산권 행사를 보호하여야 하는 관련법 입법취지를 고려 협의 건물에 작전보완시설(예비진지) 구축의 '조건부 동의'로 의결함. [해소방안] • 신축건물 최고층 옥상에 작전보완시설(예비진지) 구축 - 작전시설물 : 포상, 관측소, 위장망 설치대, 부수기재실 등 - 예비진지 선정은 신축건물 12개동 중 최외곽 건물 또는 중심부 건물 등 방공작전에 최적화된 위치 선정 ※ 세부내용은 1방공여단과 관계기관 간 추후 협의 후 결정	• 추후 사업시행인가시 관련부서와 협의하여 작전보완시설(예비진지)을 구축하고, 작전시설물 및 대드론 감시체계등 옥상부 면적 1m2당 2t 하중 이상을 확보하도록 하겠음.	추후반영
8	서울교통공사	[지하철 출입구 이설 및 연결통로 설치에 관한 사항] • 지하철 출입구 및 연결통로는 이용객의 인지도 확보 등을 위하여 가능한 짧게 직선화하고 개방 공간으로 처리하여 방향성을 향상시켜 원활한 유동흐름을 위한 동선체계가 확보되어야 합니다.	• 정거장 현황 여건을 고려하여 가능한 보행동선을 짧게 직선화 하고, 원활한 지상부 보행동선을 확보할 수 있도록 계획하였음	반영
		• 광장극동아파트 재건축정비사업 시행에 따른 지하철 출입구 및 연결통로 설치는 주변 개발사업(광장극동아파트재건축정비사업)이 반영된 장래 지하철 이용에 대한 영향분석을 위해, 해당역 출입구별 현재 및 장래 교통수요 예측이 반영된 서비스수준(혼잡도) 분석을 실시(지상 ↔ 승강장 구간)하고 이용시민의 편의성 · 안전성이 확보될 수 있도록 정거장 내 이동통로, 지하철 출입구 통로 및 연결통로의 규모 · 적정위치 · 동선계획 등이 계획되어야 합니다. (※ 서비스수준 보고서 제출 요망) - 역사 혼잡도 가중이 예상될 경우, 지하철 이용 시민의 안전 및 쾌적한 보행환경 확보를 위해서 출입구 통로 폭 확장, 승하자 게이트 증설 및 지하철 기능실(역사내 화장실 포함) 증설 재배치 등을 통한 혼잡도 개선대책이 강구되어야 합니다.	• 실시계획인가시 장래 개발 계획을 고려한 혼잡도 분석을 실시하여 제출하겠음	추후반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
8	서울교통공사	• 지하철 출입구 및 연결통로 설치규격은 「도시철도 정거장 및 환승 · 편의시설 설계지침」, 「지하공공보도시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」을 반드시 준수하여 계획되어야 합니다. - 이설되는 지하철 출입구는 「교통약자의 이동편의증진법」에 의거 에스컬레이터 1200형 상 · 하행 2대 + 보조계단으로 설치 요망 -「교통약자의 이동편의증진법」에 의거 휠체어 및 유모차 등을 이용하는 교통약자의 이동권 확보를 위해 대합실 ↔ 외부(지상) 간 내·외부 엘리베이터를 설치하고, 교통약자의 이동 동선은 단순화 되도록 하고 무(無)단차로 계획 요망 - 철도시설 및 각종 매설물과의 간섭 여부 확인 등을 위하여 지하철 구조물과의 상관관계 현황측량을 시행(필요시 우리 공사 관련분야 협장입회 협조)한 후 시설계획 되어야 합니다.	• 관련 규정을 준수하여 계획 하였으며, 교통약자의 무단차 동선을 확보 할 수 있도록 계획하겠음	추후 반영
		• 신설(연결통로) 및 이설(출입구)되는 도시철도 시설계획은 「서울시 지하연결통로 설치 및 유지관리 가이드라인」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시 · 군 계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」 등 관련규정에 의거 “도시계획시설(도시철도) 변경 결정” 등 관련절차를 거쳐 시행되어야 합니다. (※ 도시계획시설 결정 전 우리 공사와 세부협의 완료 요망) - ‘도시철도’ 입체적 결정범위는 지하철 시설물 보호를 위하여 시설물 폭에 양측 · 상하단 보호층 0.5m를 포함하여 결정 요망	• 관련 절차를 준수하여 도시계획시설(도시철도) 변경 결정을 진행하겠으며, 시설물 유지관리 구분을 위하여 건물 지하층 벽체를 기준으로 시설결정 하겠으며, 건축물 지하층과 간섭이 되지 않은 구간에 대하여 지하철 시설물 보호를 위하여 0.5m를 포함하되, 전면도로측 구간은 전면부 보도 확보를 위해 부득이 0.3m만 포함하여 철도 시설 결정하겠음	부분 반영
		• 지하철 출입구 이설 및 연결통로 설치를 위해 공용 중인 지하철 출입구의 폐쇄 및 철거가 불가피함에 따라 공사기간 동안 임시 출입구 운영 및 휠체어를 이용하는 교통약자의 이동동선 확보 등 대책 방안이 강구되어야 합니다.	• 실시계획인가시 관련 부서와 협의하여 대책 방안을 제출하겠음	추후 반영
		• 지하철 침수 예방을 위해 침상형 공지(통합 선큰)는 배제되어야 하며, 「지하공간 침수방지를 위한 수방기준」 및 「도시철도 정거장 및 환승 · 편의시설 설계지침」 3.5.4 침수방지시설 등 관련규정에 의거 동 사업 시행에 따른‘지하철 침수 방지대책’을 수립하고, 그 결과에 따라 지하철 침수피해 경감을 위한 적정 차수시설(비상차수문, 차수판 설치 및 계단석 인상 등)의 수방대책이 수립되어야 합니다. (※ 침수해석보고서 제출 요망) ※ ’22. 08. 국지성 집중호우 시 선큰으로 유입된 노면수가 7호선 이수역 대합실 및 승강장으로 유입되어 열차 무정차 통과 사례 참조	• 실시계획인가시 관련 규정에 따라 수방대책을 수립하여 제출하겠음	추후 반영

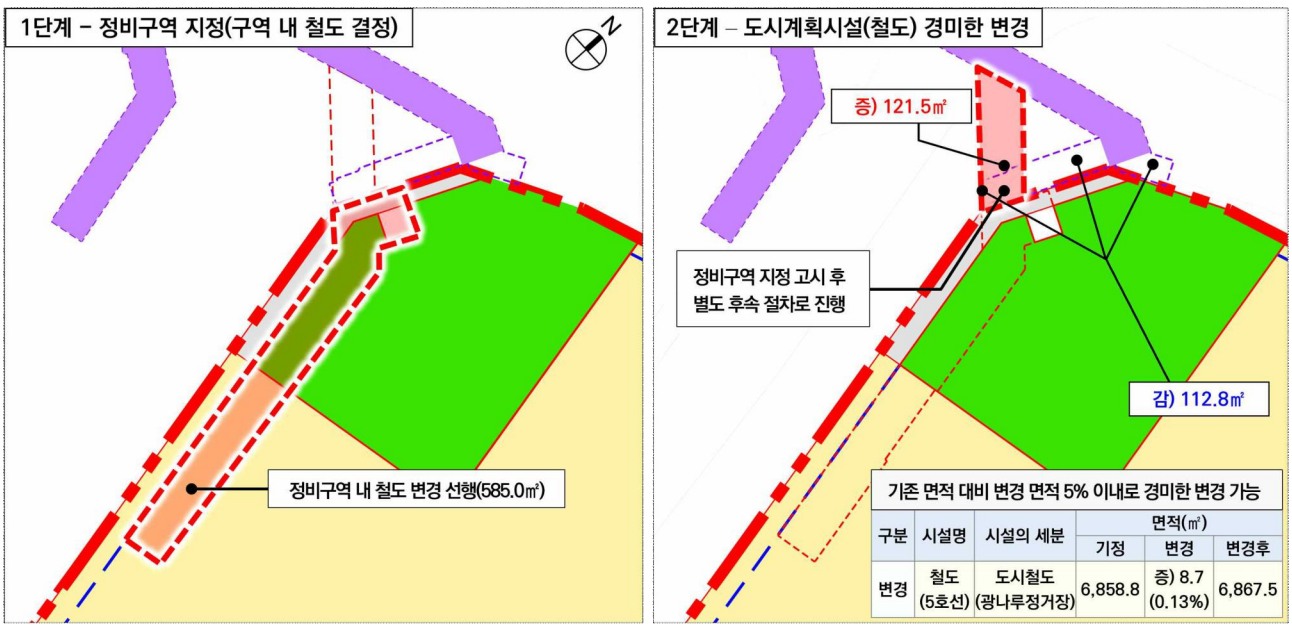
연번	부서	협의의견	조치계획	비고
8	서울교통공사	• 지하철 역사 운영은 한정된 공간에서 안정적인 서비스가 제공되어야 하나, 출입구 이설 및 연결통로 개설시 우리 공사 유지관리 구역(시설물 포함)은 대폭 확장됨에 따라, 광장극동아파트재건축정비사업 정비구역 내에 지하철 기능실 신설 또는 재배치를 위한 공간이 확보되어야 합니다.	• 관련 부서와 협의하여 지하철 시설물 통로 잔여 구간 등을 활용하여 안정적인 서비스 공간을 확보 할 수 있도록 하겠으며, 실시계획인가시 관련 부서와 협의 하겠음	추후 반영
		• 사유지 내 지하철 출입구 등 도시철도 시설물 이설 또는 신설 시에는 점유토지의 소유권을 우리 공사로 무상 이전하거나 우리 공사를 지상권자로 하여 도시철도 존속시까지 선순위 근저당 등이 없는 무상의 구분지상권을 설정하여야 합니다.	• 관련 부서와 협의하여 구분지상권을 설정 하도록 하겠음	추후 반영
		• 지하철 출입구 이설 및 연결통로 설치는 사업시행자 주관하에 원인자(사업시행자) 비용부담으로 시행되어야 하며, 공사관련 제반사항(공사조건, 비용부담, 자산 귀속 및 유지관리 등)에 대하여 우리 공사와 사전 충분한 협의 및 협약 체결 후 공사가 시행되어야 합니다.	• 공사 착공전 관련 부서와 협의하여 협약 체결후 공사가 시행 될 수 있도록 하겠음	추후 반영
		• 출입구 이설로 기능을 상실하게 되는 기존 출입구에 대해서는, 향후 역사 창고 등 타 용도로 활용할 수 있는 방안을 함께 검토하여 주시기 바랍니다.	• 관련 부서와 협의하여 기존 구조물을 활용할 수 있도록 계획하겠음	추후 반영
		[철도보호지구 인접(굴착)공사 관련 사항]		
		• 광장동 극동아파트주택재건축정비사업은 지하철 5호선 광나루역 정거장 구조물과 인접한 여건으로,「철도안전법 제45조」및「철도보호지구 안에서의 행위제한에 관한 업무지침」등에 의거 철도보호지구 (철도경계로부터 수평 30m 이내)에 인접하여 시행되는 각종 신축공사, 굴착행위 등 제반사항은 우리 공사와 사전협의(행위신고 등) 후 시행되어야 합니다.	• 관련 규정에 따라 공사 착공전 관계 부서와 사전협의 후 시행하겠음	추후 반영

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
9	공군 15 특수 임무	• 광장동 218-1번지 일대는 비행안전 제3구역에 해당됨에 따라「군사기지 및 군사시설 보호법」 제10조(비행안전구역에서의 금지 또는 제한)를 준수하여 건축계획 수립 바랍니다. - 건축물 및 공작물, 식물이나 그 밖의 장애물 설치· 재배 시 비행안전구역 내 고도제한 높이 준수 (해당대지의 고도제한 높이 : 180.34m) ※ 공사 중 건설장비(크레인 등) 사용 관련 고도제한 높이 준수하여 계획 수립 ※ 고도제한 높이를 초과하는 구조물(광고탑, 애드벌룬, 통신안테나 등)의 설치 금지 • 항공등화의 명료한 인지를 방해하거나 항공등화로 오인할 우려가 있는 유사등화의 설치 금지 • 비행장애를 일으킬 우려가 있는 연막·증기의 발산 또는 색채유리나 그 밖의 반사 물체 진열 금지 • 기타「군사기지 및 군사시설 보호법」준수	• 해당 법령 준수하여 건축계획 수립하겠음 • 비행안전 제3구역 내 고도제한 높이(180.34m)를 준수하여, 건축물 최고 높이(피뢰침포함)는 161.3m, 지반고는 19.0m로 총 180.3m로 계획하였음	반영
		3. 향후, 실시설계 및 건축행위 추진 시 반드시「군사기지 및 군사시설 보호법」 제13조(행정기관의 처분에 관한 협의 등)에 따라 협의 요청 바랍니다.	• 향후 실시설계 및 건축행위 시「군사기지 및 군사시설 보호법」에 의거하여 협의 절차를 이행하겠음	추후 반영
10	국군 지휘 통신	• 군 MW통신망 장애 여부 검토 결과 1) 대상지역 : 광진구 광장동 218-1번지 일대 2) 가시선 평가 : 해당 지역은 군 MW통신망 구간에 중첩되지 않으며, 전파경로와 수평 약 2.54km 이격으로 군 통신망에 영향 없음 3) 주파수 평가 : 일반 주택용 인터넷 및 무선망은 군에서 사용하는 무선 주파수에 영향 없음.(전자파 범위 외 지역) 4) 작전보안 평가 : 건축물 지역에서 군 MW 시설이 노출되지 않아 보안상 영향 없음 • 결론 : 제한없음	-	-

연번	부서	협의의견	조치계획	비고
11	한강유역환경청 하천계획과	• 우리 청에서는 「하천법」등 관련 규정에 따라 국가하천 구역 안에서의 하천점용에 대하여 공공의 복리를 증진하고 하천의 유지·관리에 지장이 없다고 인정되는 최소의 범위 내에서 하천점용허가를 검토하고 있습니다. - 광장동 215-1번지 일대 '광장극동아파트 재건축 정비사업'의 사업 일부는 하천구역(완충녹지)이 포함되므로 정비계획에서 제외되어야 합니다. • 최근 재건축정비 계획(안)에 하천구역을 지구단위구역에 포함하는 사례가 지속되고 있어 하천 치수 관리에 어려움이 상당한 바, 하천구역이 재건축 사업 구역에 포함되는 사례가 발생하지 않도록 적극 협조하여 주시기 바랍니다.	• 현재 계획 상 하천점용허가 사항은 없으며, 향후, 하천점용허가 사항 발생시 재협의하겠음	추후 반영
12	한국전력공사	• 별도의견 없음	-	
13	국가유산청	[국가유산청] • 건설사업 시행자는 사업계획수립 완료 전 「국가유산 영향진단법」 제9조에 따른 영향진단 또는 「매장유산 보호 및 조사에 관한 법률」에 따른 절차를 이행하여야 함	• 사업시행계획인가 전 관련 절차를 이행하겠음	추후 반영
		• 공사 시행 시 매장유산으로 추정되는 유구 발견 시 「매장유산 보호 및 조사에 관한 법률」 제17조에 따라 그 현상을 변경하지 말고 우리 청(유적발굴과)에 발견신고 하여야함	• 매장유산 발견 시 국가유산청(유적발굴과)에 발견신고 하겠음	추후 반영

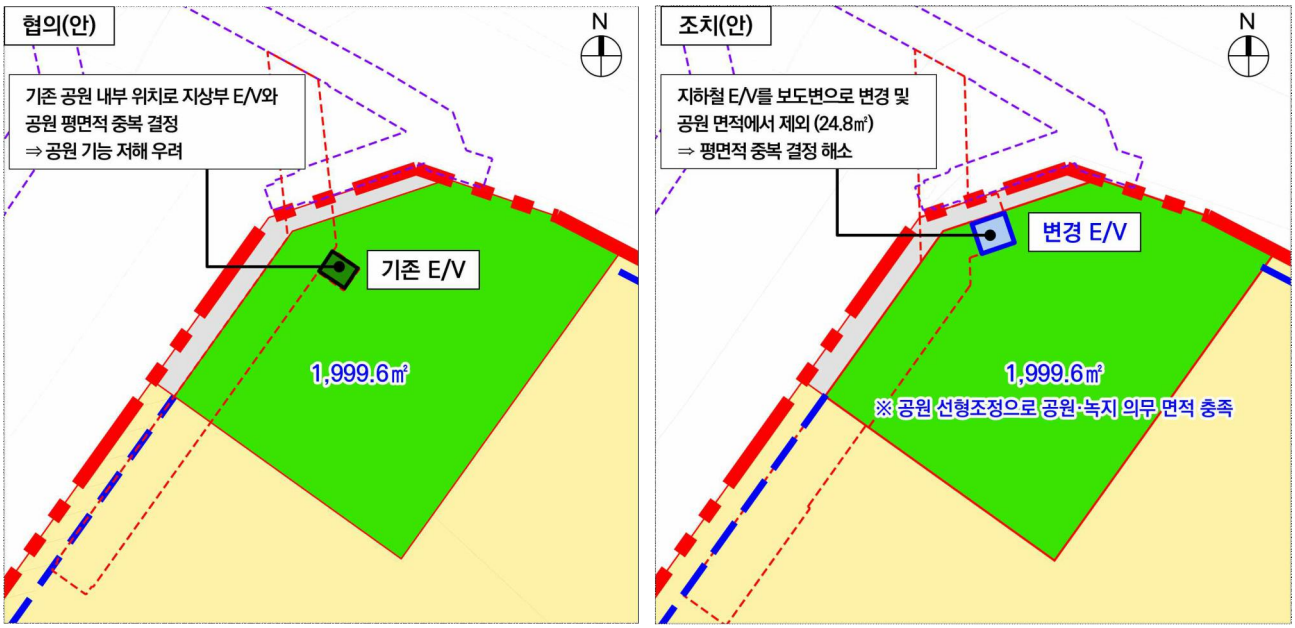
별첨01 구역 외부 철도시설 결정 방안

• 금회 정비계획으로 구역 내 철도(입체적 결정) 변경 선행, 정비구역 지정 후 별도의 도시계획시설(철도) 경미한 변경을 통해서 구역 밖 연결통로 후속 변경 진행



별첨02 철도시설 선형 조정

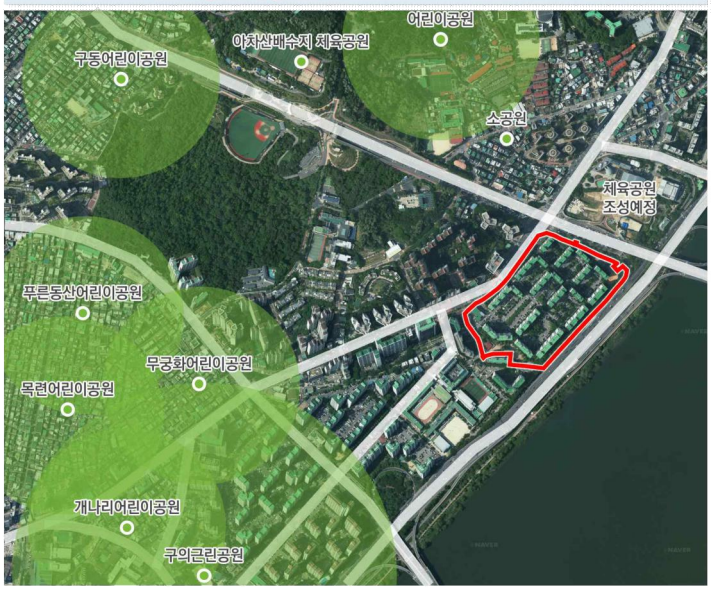
- 공원 시설과 철도의 상호이용에 지장이 없도록, 철도시설 선형 일부 조정
  - 지상부 엘리베이터 부분 공원에서 제외



별첨03 공원의 세분 지정

- 신설 공원은 대장지 주변 공원현황 등을 고려하여 어린이공원으로 조성하여 개방형커뮤니티(돌봄시설, 작은도서관)과 연계·운영하겠음

▪ 대상지 인근 어린이의 안전한 보행 접근이 가능한 **어린이공원이 부족**하여 생활권 내 **어린이공원 확충 필요**

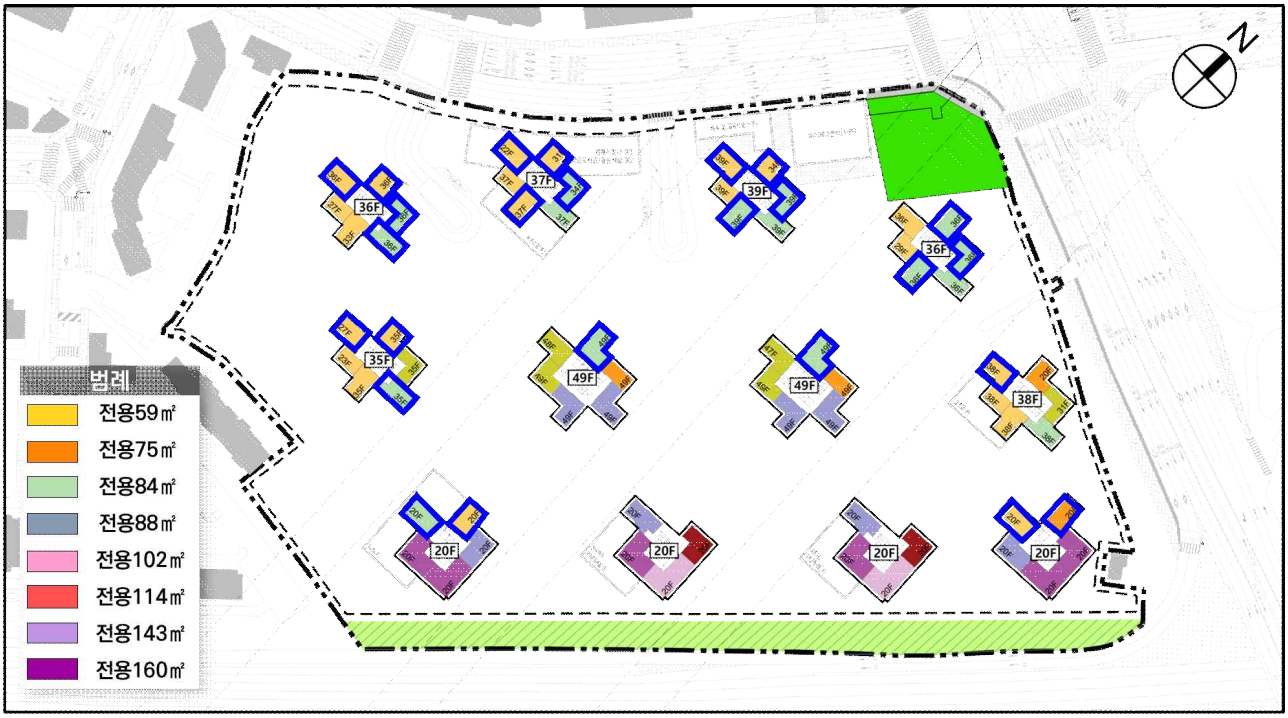


▪ 어린이공원과 돌봄시설 및 작은도서관 **연계**



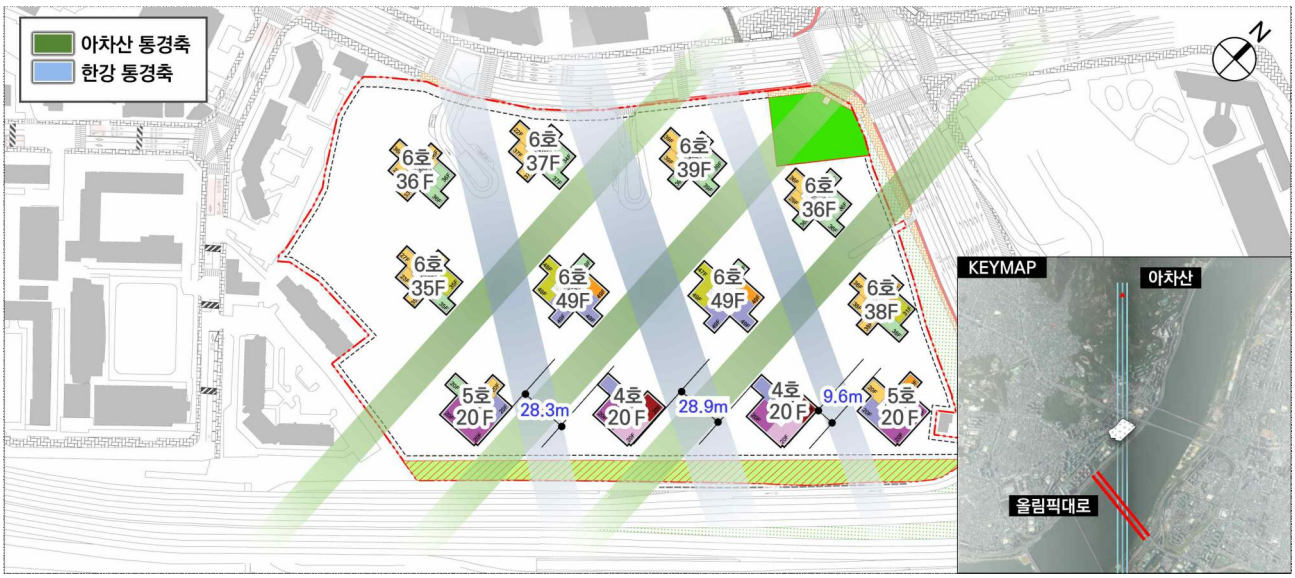
별첨04	소셜믹스

- 특정 세대 및 평면 타입에 편중되지 않도록 분산 배치 계획하였음



별첨05 주동 형태·배치 및 통경축 계획 적정성 검토

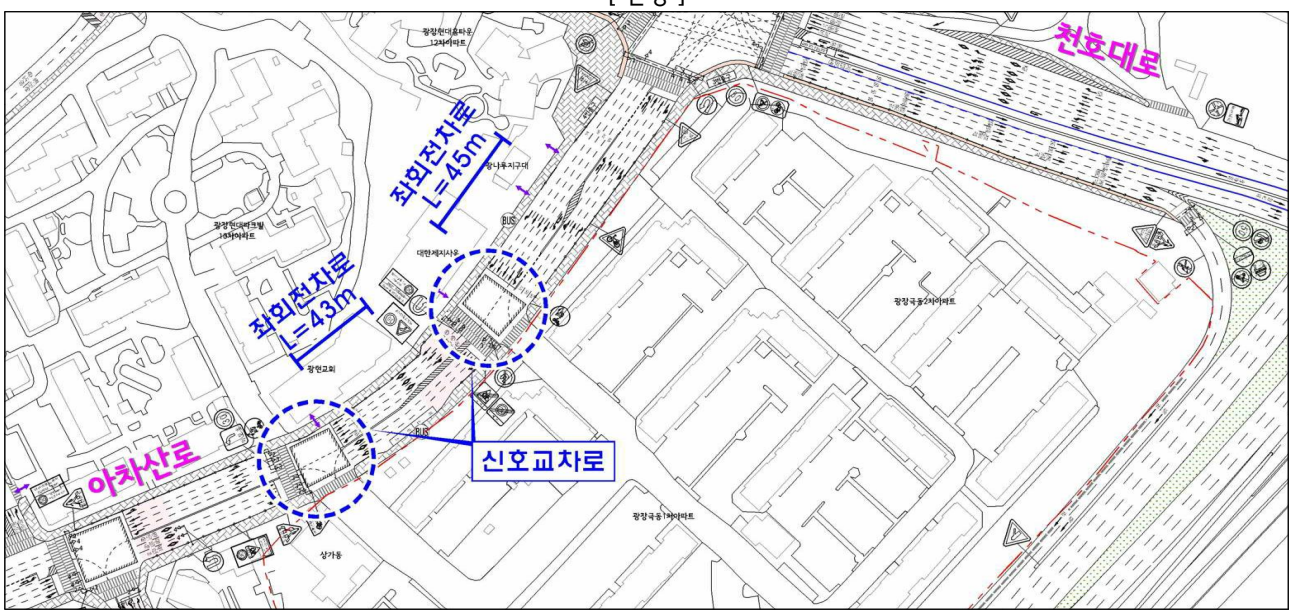
- 한강변 첫 주동은 20층으로 배치하였으며, 1열 주거동 간 거리를 추가 확보하여 통경축 확보
- 전 주동 6호 조합 이하로 배치하여 경관에 미치는 영향 최소화
- 한강 광역통경축인 천호대교 남단 조망점, 아차산 통경축인 올림픽대교 조망점을 주요 경관축으로 선정하여 건축 배치를 계획하였음



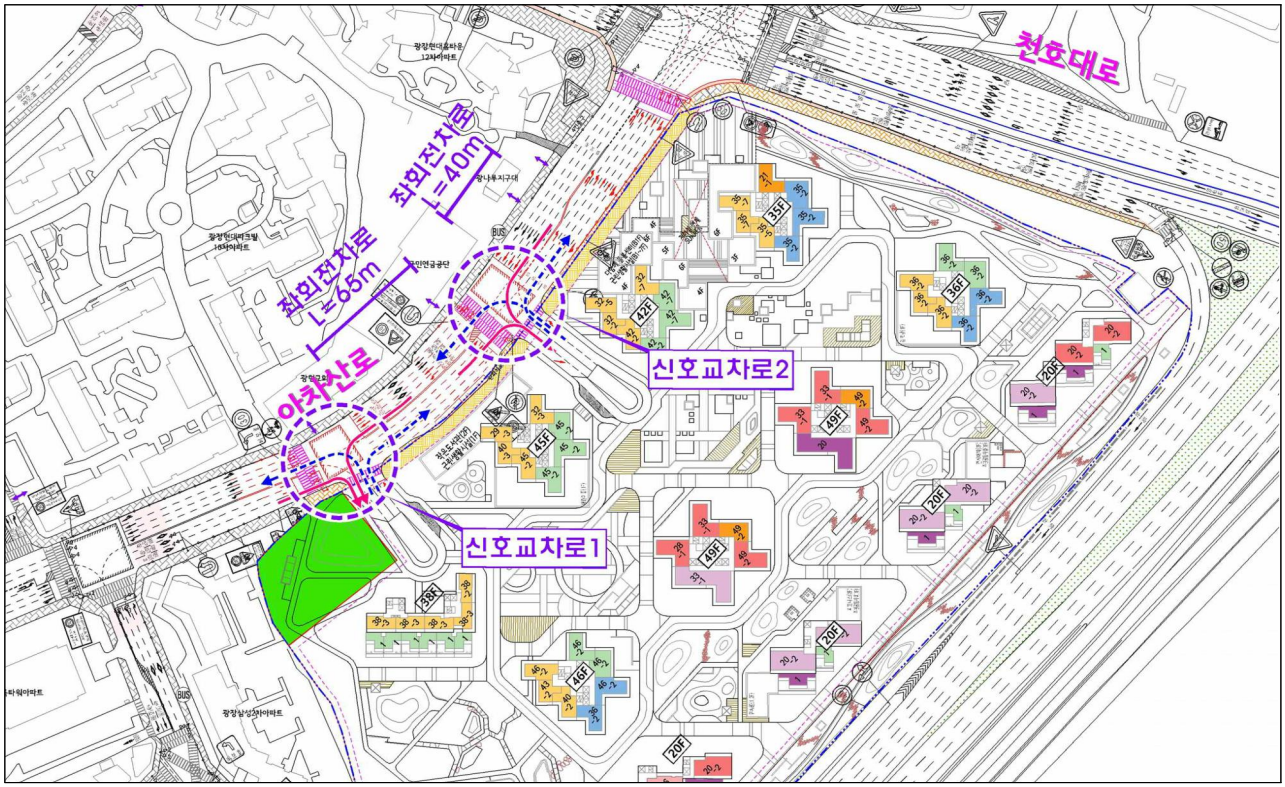
별첨06 차량진입구 계획

- 아차산로상 진입 자회전 대기길이 확보 및 진입교통량 분산 등을 위하여 동측진출입구 교차로 폐쇄(우회전 진출입만허용) 및 천호대로상 진입구 1개소로 계획하였음

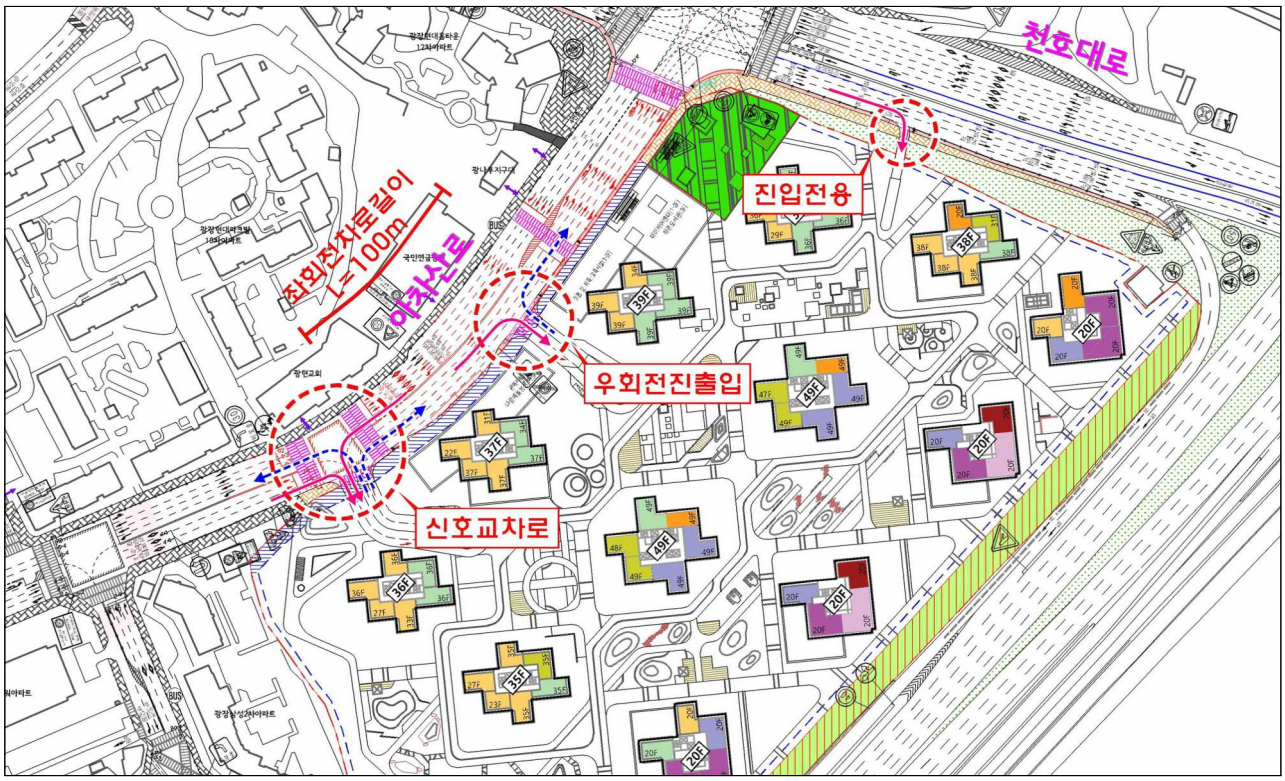
[현황]



[당초(안)]


천호대로
좌회전차로
L=40m
좌회전차로
L=65m
아차산로
신호교차로2
신호교차로1

[조치(안)]


천호대로
좌회전차로길이
L=100m
아차산로
진입전용
우회전진출입
신호교차로

[당초(안) 사업지 진입 좌회전차로 길이 적정성 검토]

구분		좌회전교통량 (pcu/h)	주기 (초)	주기당 교통량 (대/주기)	좌회전 대기차량길이(m)	좌회전차로길이 (m) (테이퍼포함)	적정성 여부
오후첨두시 (18~19시)	신호교차로1	78	120	3	27	65	◎
	신호교차로2	258	120	9	81	40	X

주 : 좌회전 대기차로길이는 1.5x좌회전교통량x차량길이(6m)

[조치(안) 사업지 진입 좌회전차로 길이 적정성 검토]

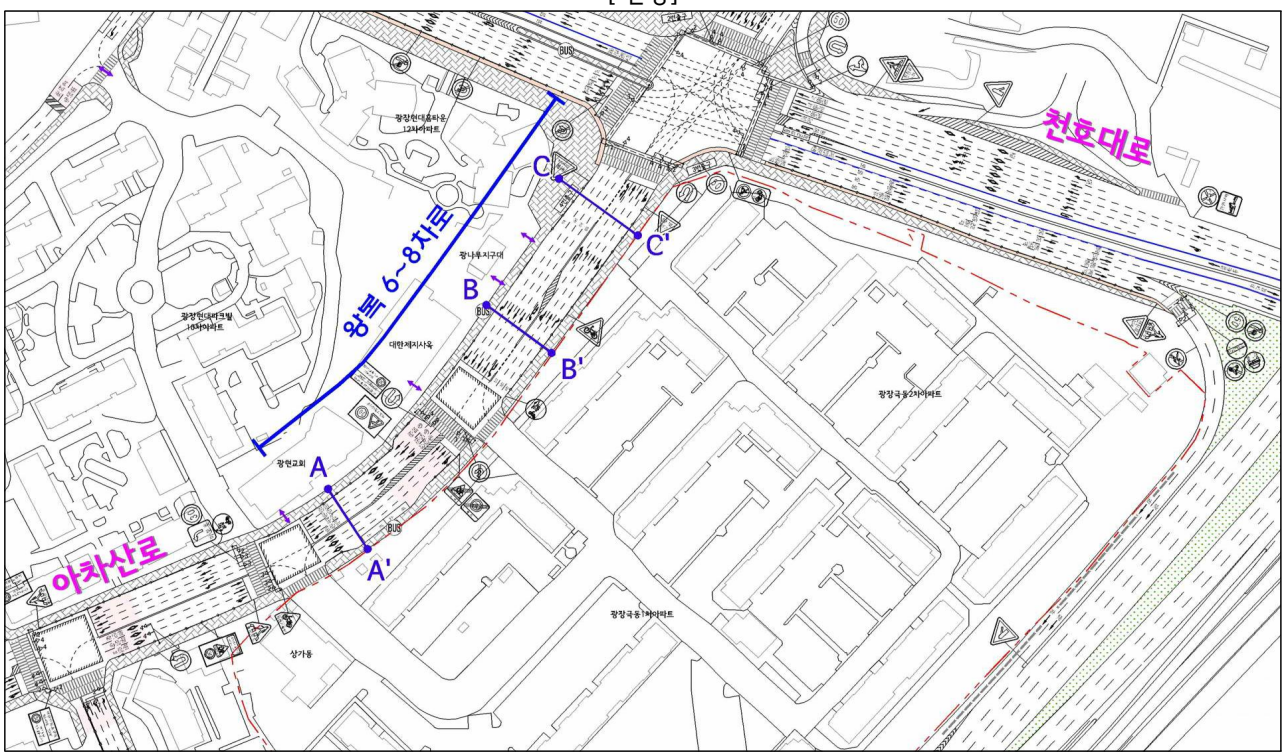
구분	좌회전교통량 (pcu/h)	주기 (초)	주기당 교통량 (대/주기)	좌회전 대기차량길이(m)	좌회전차로길이(m) (테이퍼포함)	적정성 여부
오후첨두시 (18~19시)	299	120	10	90	100	◎

주 : 좌회전 대기차로길이는 1.5x좌회전교통량x차량길이(6m)

별첨07	아차산로상 차로운영계획 재수립

- 아차산로상 차로운영계획을 재수립(왕복 6~8차로→8~9차로)하여 통과차량과 유발교통류간 상충이 최소화 되도록 하였음

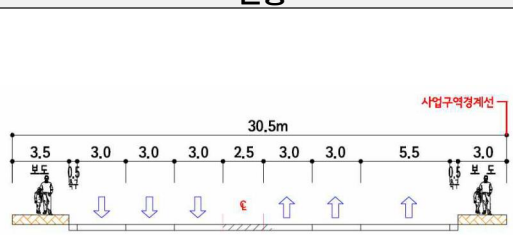
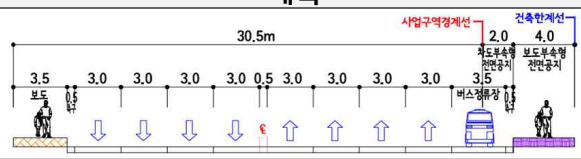
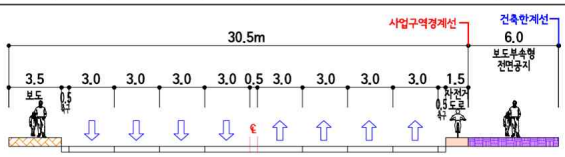
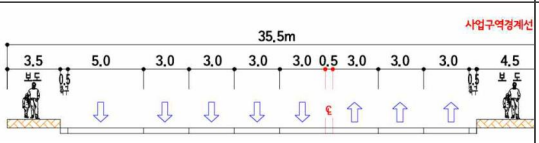
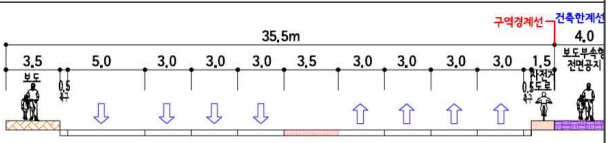
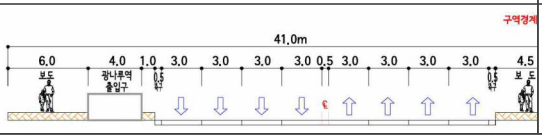
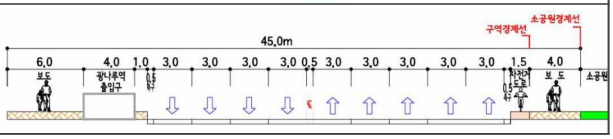
[현황]



[조치(안)]



[도로 단면계획]

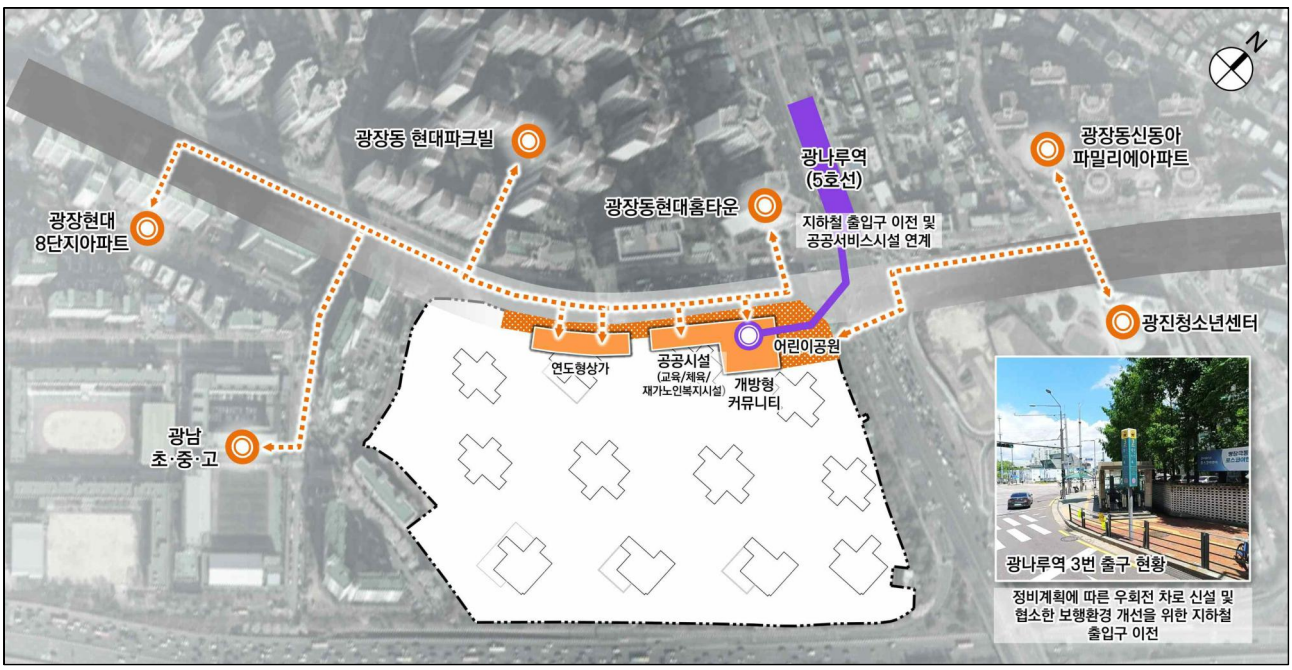
구분	현황	계획
A-A’		
A1-A1’		
B-B’		
C-C’		

별첨08 광장지구 가이드라인 정합성

- 「한강변 관리기본계획」상 광장지구 가이드라인과 정합하도록 계획하였음

부문	연번	계획내용	실행주체	기간	추진사항
토지이용	1-1	• 광나루역세권 일대 지역거점 조성	민간·공공	중기	• 광진구 안전총괄본부 등 관련부서 협의 시행 • 저이용부지 토지매입 및 지구단위계획 수립
	1-2	• 아파트재건축사업과 연계하여 공공기여를 통한 수변공공용지 확보	민간·공공	중기	• 광진구, 주택건축국 등 관련부서 협의 시행
	1-3	• 간선도로(고가차도) 하부공간 정비 및 개선	공공	단기	• 광진구, 도시교통본부 등과 협의
접근성	2-1	• 선사~삼국시대 역사문화 탐방로 조성	공공	중기	• 광진구, 문화체육관광부, 한강사업본부 등과 협의
	2-2	• 한강변 접근시설 정비 및 신설	공공	단기	• 광진구, 도시교통본부, 한강사업본부 등 관련부서 협의 시행
	2-3	• 천호대로(천호대교) 자전거도로 및 시설 확충	공공	장기	
	2-4	• 역세권, 한강 접근로 정비 및 개선	공공	단기	
도시경관	3-1	• 배후 아차산으로 열린 경관 형성 관리	민간·공공	단기	• 서울시 경관계획 내용에 반영, 지구 내 개발사업 및 건축물에 대한 경관 심의 시 반영
	3-2	• 광역·지구통경축 설정 및 경관형성기준 적용	공공	단기	
자연성	4-1	• 자연하안 복원	공공	자연성부문에 관한 사항은 자연성회복기본계획에 따라 실행	
	4-2	• 둔치자연성 회복	공공		
	4-3	• 한강숲 조성	공공		
	4-4	• 생태축 설정	공공		

[광나루역세권 일대 지역거점 조성]



[수변공공용지 확보]



[아차산 통경축 확보]



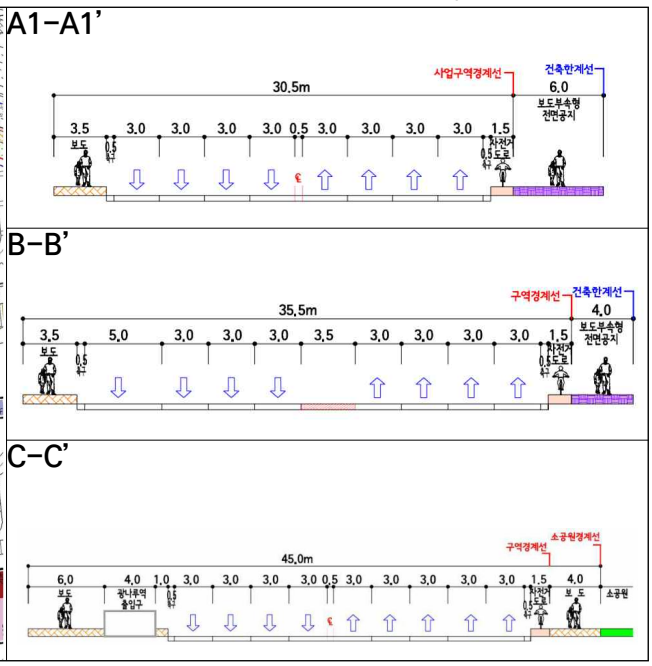
별첨09 아차산로상 유효보도폭 4m 이상 확보

- 아차산로상 자전거도로(1.5m) 설치에 따라 보도 2.0m 확보는 어려우나 전면공지(4m이상) 계획을 통해 보행통행에 불편이 없도록 하였으며, 전면공지내에는 보행통행에 방해가 되는 보행지장물 설치는 지양토록 하겠음

[조치(안)]



[조치(안) 도로 단면계획]



별첨10 완화차로 확보

- 「안전속도5030설계·운영 매뉴얼,경찰청」에서는 제한속도 50㎞/h 이하 도로에서는 보행횡단거리 및 차량과의 상충 최소화를 위하여 우회전 및 가·감속차로는 가급적 삭제하도록 제시하고 있음
- 다만, 본 사업시행시 아차산로상 차로운영계획을 재수립(왕복 6~8차로→8~9차로)하여 통과차량과 유발교통류간 상충이 최소화 되도록 하였음

[도시부5030도로에서의 우회전 차로 설계기준]

도시부도로의 구분	제한속도(㎞/h)	우회전 및 완화차로 설계기준
주간선도로 보조간선도로 집산도로 국지도로	50이하 30이하	가급적 삭제

별첨11	아차산로상 횡단보도 추가 설치

- 버스정류장 등으로의 보행동선을 고려하여 아차산로상 횡단보도를 추가 설치하였음

[협의(안)]



[조치(안)]



6. 도시계획위원회(수권분과) 심의의견에 따른 조치계획

▌심의일자 : 2025. 12. 24.

▌개최결과 : 수정가결

❑ 자문의견 및 조치계획

<table>
<tr><th>구분</th><th>자문의견</th><th>조치계획</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="2">수정
사항</td><td>• 구역면적, 획지면적, 용적률 계획, 공공기여 계획, 순부담면적 및 주택공급 계획은 주관부서 수정가결 요청(안) 반영</td><td>• 구역면적, 획지면적, 용적률 계획, 공공기여 계획, 순부담면적 및 주택공급 계획은 주관부서 수정가결 요청(안)을 반영하였음</td><td>반영</td></tr>
<tr><td>• 대안으로 제시한 도시계획시설(도로) 확보 계획으로 수정
- 아차산로변전면공지(1,067.1㎡) → 도시계획시설 도로로 변경(도로 465.2㎡ → 1,276.4㎡)
- 천호대로변 진출입구 가감속차로(217㎡) 구역 내 편입 및 도시계획 시설 도로 결정(322㎡)</td><td>• 대안으로 제시한 도시계획시설(도로) 확보 계획을 반영하였음</td><td>반영</td></tr>
<tr><td rowspan="3">조건
사항</td><td>• 지하철역 및 교차로변에 위치한 공원은 입지 특성과 이용 수요를 고려하여, 어린이공원으로서의 적정성을 포함한 공원 기능·규모 및 유형 조정을 검토할 것</td><td>• 현재 어린이공원 계획은 간선도로변 사거리(광장사거리)에 접하여 어린이 교통안전 우려
• 다양한 연령대가 이용할 수 있는 소공원으로 계획 (어린이공원 2,017.6㎡ → 소공원 2,017.6㎡)</td><td>반영
[별첨1]</td></tr>
<tr><td>• 연결녹지와 연결되는 현황 녹지 구간(회전구간)은 충분한 녹지가 확보될 수 있도록 조성 방안 검토</td><td>• 연결녹지와 연결되는 현황 녹지 구간(회전구간)과 연계되도록 단지 내 녹지를 확보하여 충분한 녹지가 확보되도록 하였고, 녹지 내 산책로를 유기적으로 연결함으로써 보행 편의성을 강화하였음</td><td>반영
[별첨2]</td></tr>
<tr><td>• 대상지의 한강변 입지 특성 및 밀도 계획을 고려하여, 공공보행통로 등 보행체계 연계 방안을 검토하되</td><td>• 대상지 입지 특성 및 재건축 후 보행 수요 등을 고려하여, 한강 접근성 개선 및 통학 접근성 개선을 위한 공공보행통로(6m) 계획
- 한강 접근성 : 소공원~공공보행통로~연결녹지~한강
- 통학 접근성 : 소공원~공공보행통로~삼성2차~학교
<table>
<tr><th>허용용적률 인센티브</th><th>인센티브량</th><th>적용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>돌봄시설</td><td>5%이내</td><td>5%</td><td></td></tr>
<tr><td>우수디자인+장수명주택</td><td>15%이내</td><td>10%</td><td></td></tr>
<tr><td>공공보행통로</td><td>10%이내</td><td>8.9%</td><td></td></tr>
<tr><td>합계</td><td>-</td><td>23.9%</td><td>최대20% 적용</td></tr>
</table></td><td>반영
[별첨3]</td></tr>
</table>

구분	자문의견	조치계획	비고
조건 사항	• 필요시 특별건축구역 지정 등 제도적 수단을 활용하여 통경축 형성 및 건축물 주동형태·배치·층수 계획 등 건축계획 전반을 검토할 것	• 건축계획은 특별건축구역 지정 등 제도적 수단 활용 방안 검토하여 추후 통합심의 때 재검토하겠음 ※ 추후 정비계획 결정고시 시 조건 사항으로 추가하겠음	추후 반영
	• 재가노인복지시설 등 공공기여시설은 공원변에 배치하여 보행 접근성 및 이용 효율성을 제고하고, 별도 획지를 통한 확보 또는 입체적 결정의 경우에도 집중 배치하는 방안을 검토할 것	• 공공기여시설은 보행 접근성 및 관리·이용 효율성 제고를 위해 광장사거리변 공원 인접부에 집중 배치하였음 • 대상지 여건상 별도 획지 공공기여는 현실적 제약이 따르므로, 주동 하부 집중배치 계획을 통해 운용 효율성 확보 - 도로, 공원, 임대주택 등의 다양한 공공기여 계획이 자문 및 심의를 통해 기 결정된 바, 추가 별도 획지 확보는 제한적임 - 한강 · 아차산 통경축확보 및 한강변 첫 주동 20층 이하 계획으로 획지 면적 감소로 인한 적정밀도 및 배치 계획 수립 곤란 - 별도 획지 기부채납시 원칙적으로 대로변에 접해야 하나, 대상지는 북서측의 아차산로에만 접하고 있음. 현재 해당 구간에 공원, 차량 진출입구, 상가, 유치원, 개방형 커뮤니티 등 다양한 시설이 계획되어있어 추가적인 별도 획지 확보에는 물리적 한계가 있음	반영 [별첨4]
	• 대상지와 접한 도로 하부 상·하수도 등 노후 기반시설과 사업추진에 따른 시설 수요 등을 확인하고, 기반시설 개선 방안을 관련 부서와 협의하여 공공기여계획에 반영할 것	• 대상지와 접한 도로 하부 개선이 필요한 노후 기반시설 현황(상 · 하수도) 확인 하였으며, 향후 통합심의 과정에서 기반시설 개선 방안을 재협의하여 반영하겠음	추후 반영 [별첨5]

별첨1 공원 유형 재검토

- 현재 어린이공원 계획은 간선도로변 사거리에 접하여 어린이 교통안전이 우려되어, 다양한 연령대가 이용할 수 있는 소공원으로 계획

[광장사거리 사고지점정보]



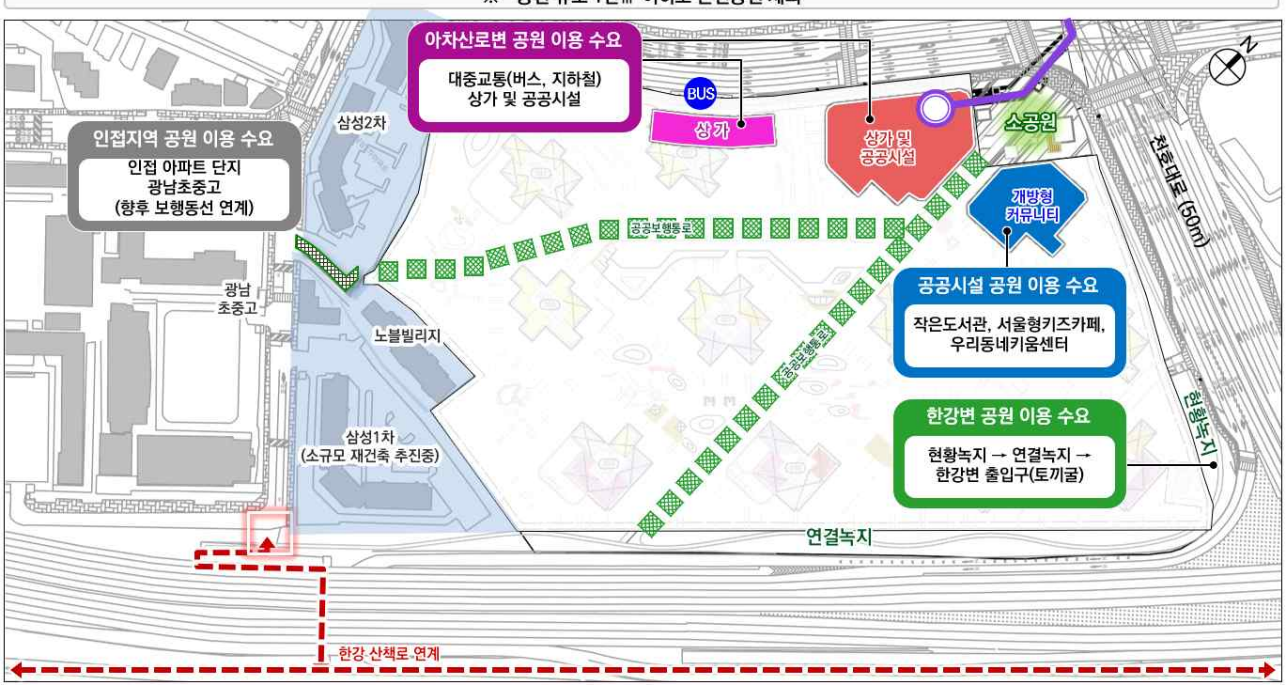
- 선정기준 : 과거 3년간(기준년도 포함) 반경 50m 이내, 2건 이상 발생한 상위 30개 지점
- 출처 : 경찰청 사고자료 (도로교통공단 교통사고분석시스템(TAAS)) 조회년도말 기준 과거 3년 자료로 산출

사고지점명	사거리 및 교차로	발생건수	사망자수
구의사거리(남서방향 248m)	사거리	1	0
아차산역앞교차로(방향159m)	교차로	2	0
광장사거리(동남동방향56m)	사거리	2	0
신성시장(남동방향 83m)	-	2	0
자양동 216-13	-	2	0
올림픽대교북단교차로(북북동방향 52m)	교차로	2	0
광진교북측삼거리(북북서방향 115m)	-	2	0
중곡사거리	사거리	2	0
청수장삼거리	-	2	0
건대입구역앞교차로	교차로	2	0
합계	11건	19건	0

어린이공원 계획은 간선도로변 사거리에 접하여
어린이 교통안전 우려

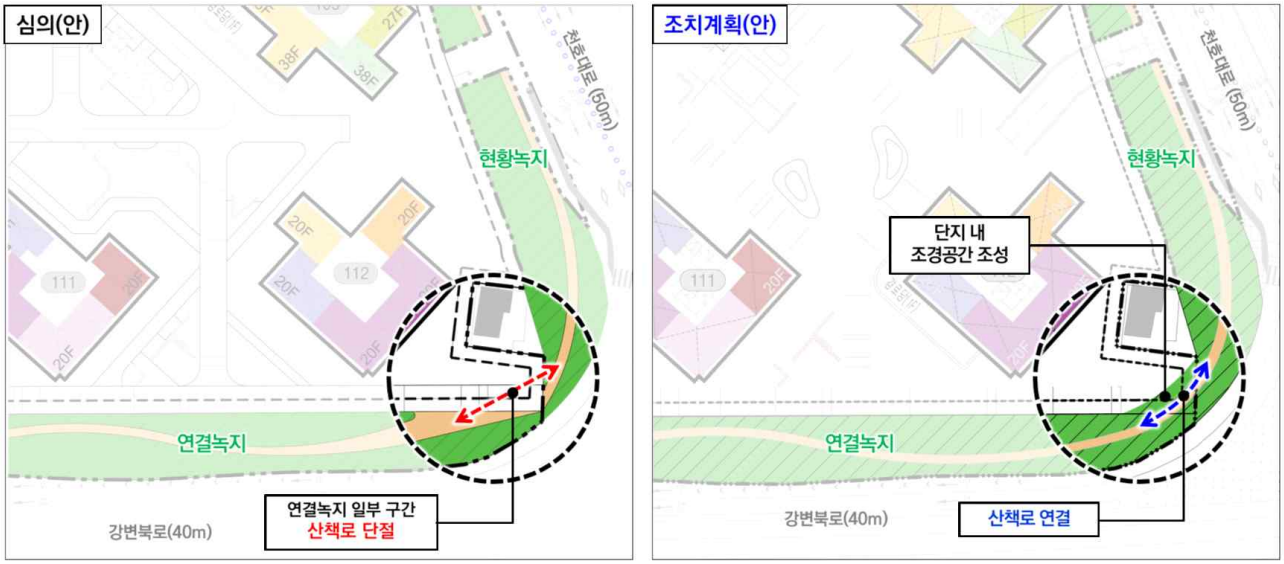
[공원 구상도]

주변 단지 주민 · 학생, 공공시설 · 한강 이용객 등
다양한 연령대가 이용할 수 있는 소공원으로 조성
※ 공원 규모 1만㎡ 이하로 근린공원 제외



별첨2 현황녹지 조성 방안

- 단지 내 녹지를 확보하여 충분한 녹지가 확보되도록 하였고, 녹지 내 산책로를 유기적으로 연결



별첨3 공공보행통로 연계 방안

- 한강 접근성 개선 및 통학 접근성 개선을 위한 공공보행통로(6m) 계획



[허용용적률 적용 항목]

구 분	인센티브량			적용
보행 중심 생활 공간 조성	① 공공보행통로	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성(지역권*설정) – 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정) (수변친화 중복적용 불가) ▶ 적용 공공보행통로 조성면적 3,048.9㎡ 확보 * 산식 : 210% x (3,048.9㎡ / 71,647.0㎡) x 1 = 8.93%	10% 이내	8.9%
	열린단지	• 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성 (지형도면고시) – 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회가 인정시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)	5%	–
세대 맞춤형 생활 환경 개선	BF인증	• 장애물 없는 생활환경 인증 – 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5% 이내	–
	② 돌봄시설	• 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공 (무상임대) – 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적))×a * a=0.1이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등 ▶ 적용 돌봄시설 면적 1,390㎡ 확보 * 산식 : 210% x (1,390.0㎡ / 5,747.5㎡) x 0.1 = 5.07%	5% 이내	5%
	고령서비스 시설	• 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) – 기준용적률×[조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)] ×a * a=0.1이하 *노인복지시설 등	5% 이내	–
	층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 – 1등급 5%, 2등급 3%	5% 이내	–
환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	• ① 에너지효율등급 및 ZEB 인증 – ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%), 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 15%(3%) • ② 녹색건축인증 – 최우수등급 3%(6%), 우수등급 1.5%(3%)	15% 이내	–
	③ 우수디자인+장수명주택	• 우수디자인 및 장수명주택 인증 – 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 * 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%) ▶ 적용 우수등급	15% 이내	10%
	수변친화 공간조성	• 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 – 수변접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 동경축 확보(위원회에서 인정하는 경우)	5%	–
	방재안전	• 화재·소방·피난안전 등 공동주택 시설성능개선 또는 저류지 설치 시 – 화재, 소방, 침수, 피난안전등 공동주택 시설성능 개선을 통한 안전한 주거공간 조성 – 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 등 관련위원회 심의·자문을 통해 적용	5% 이내	–
기타	역사문화보전	• 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현)등 (위원회가 인정시)	3%	–
	지역특화	• 도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략시설 등 (위원회가 인정시)	5% 이내	–
합 계		최대 20% 이내		20%

▷ 허용용적률 적용 계획

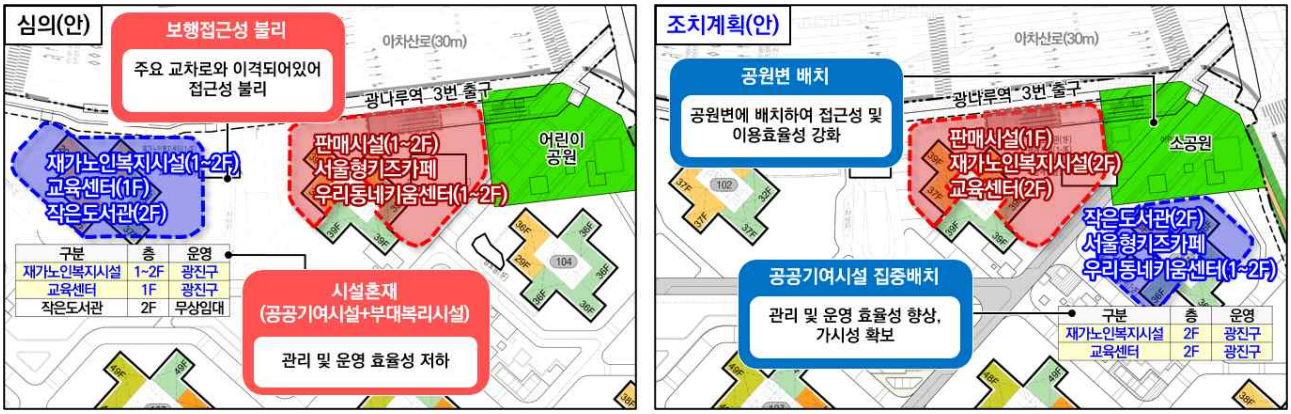


⇒ 공공보행통로 + 돌봄시설(서울형키즈카페), 우수디자인 + 장수명주택 계획으로 허용용적률 최대량 20% 완화

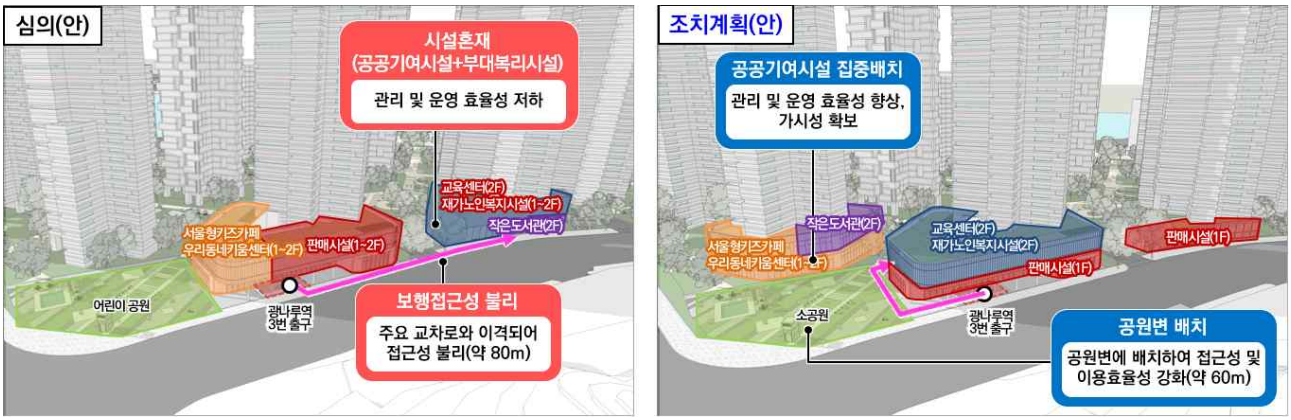
별첨4	공공기여시설 배치 방안

- 공공기여시설은 보행 접근성 및 관리·이용 효율성 제고를 위해 광장사거리변 공원 인접부에 집중 배치
- 공공기여시설은 주동 하부 집중배치 계획을 통해 운용 효율성 확보

[공공기여시설 배치 방안(배치도)]



[공공기여시설 배치 방안(조감도)]



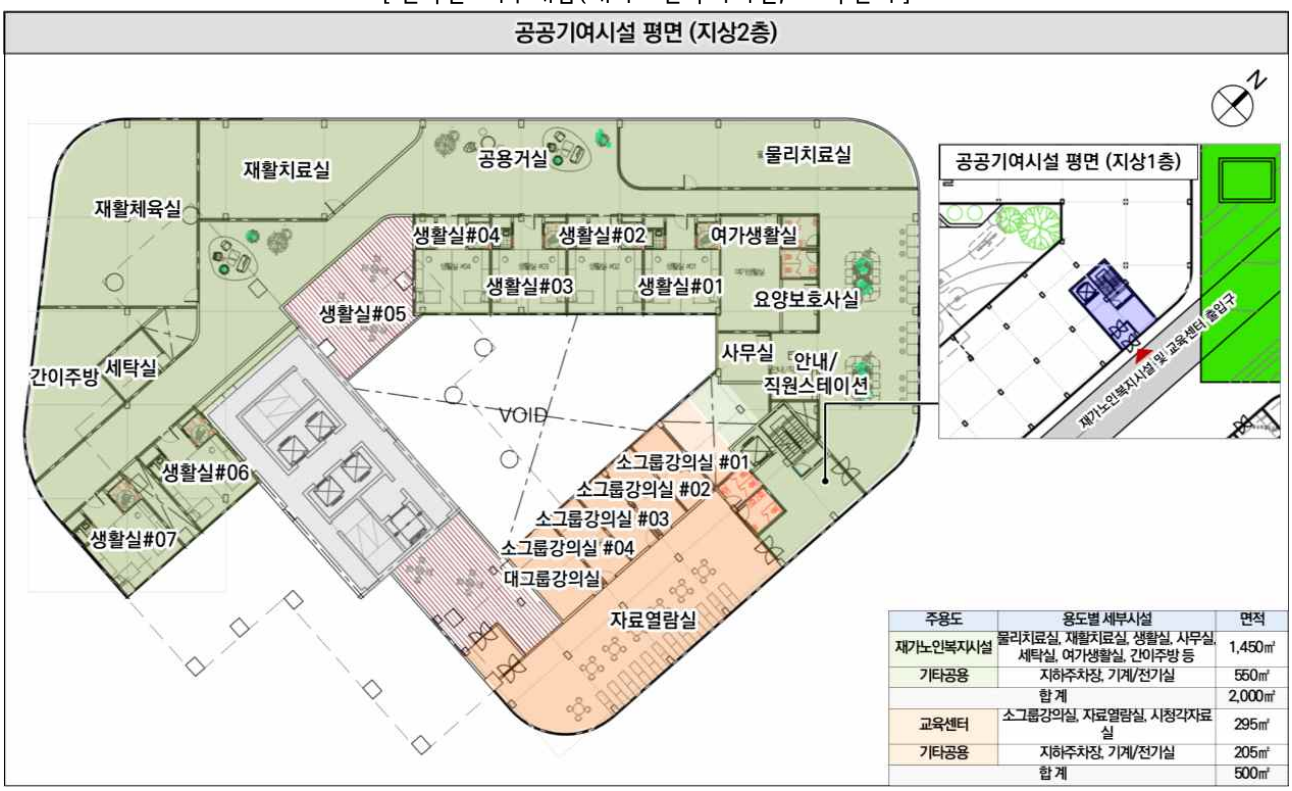
구분		계획(안)
시설구분		재가노인복지시설, 교육센터
위치		아차산로(35m) 광장사거리 인근
건축면적		1,957.75㎡
밀도계획 (건폐율/용적률)		획지내 건축물(입체적 결정)
층수		지상2층
연면적	전체	2,500㎡
	지상	1,745㎡
	지하	755㎡
대지(지분)면적		420.13㎡
환산면적		486.68㎡
운영주체		광진구청
운영방식		직영, 위탁운영

[건축물 공공기여(안)]



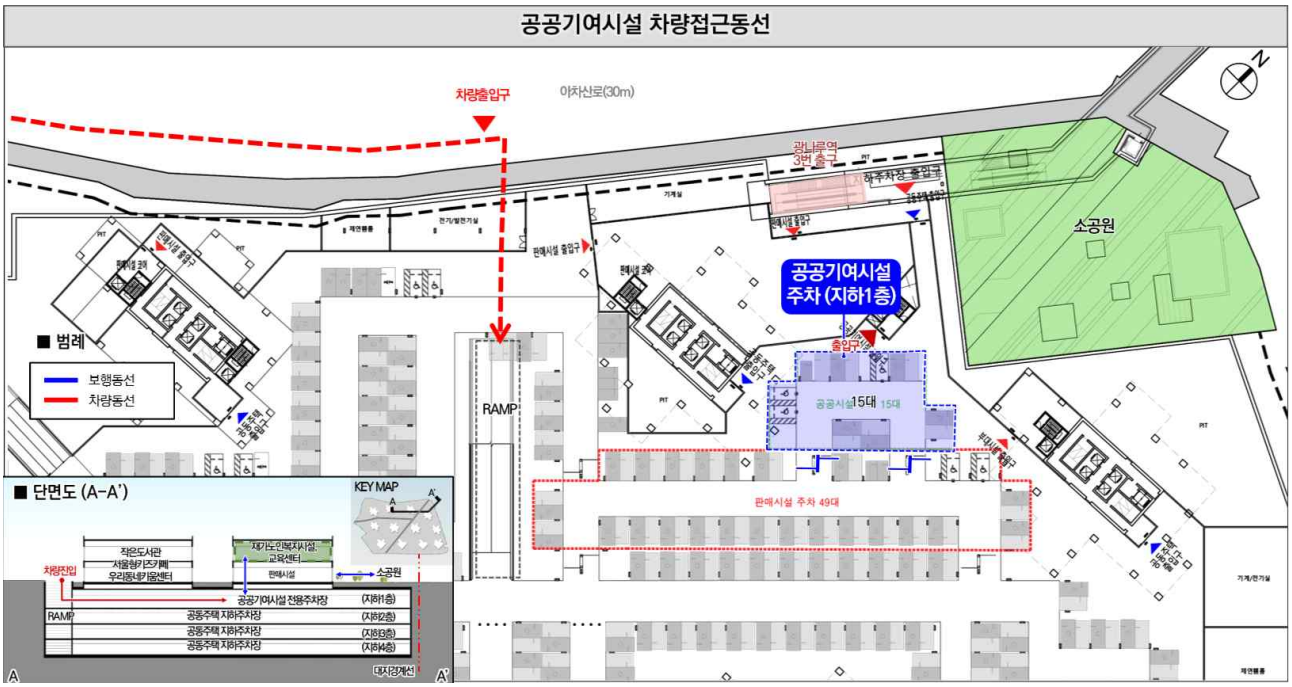


[건축물 기부채납(재가노인복지시설, 교육센터]



주용도	용도별 세부시설	면적
재가노인복지시설	물리치료실, 재활치료실, 생활실, 사무실, 세탁실, 여가생활실, 간이주방 등	1,450㎡
기타공용	지하주차장, 기계/전기실	550㎡
합 계		2,000㎡
교육센터	소그룹강의실, 자료열람실, 시청각자료실	295㎡
기타공용	지하주차장, 기계/전기실	205㎡
합 계		500㎡

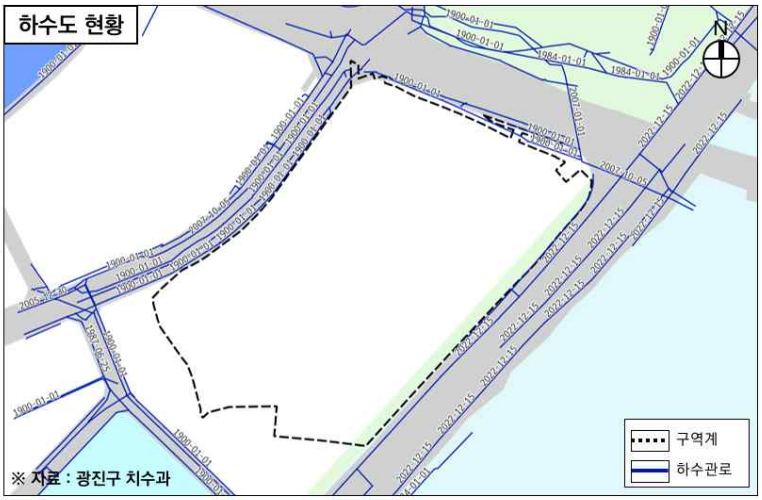
[공공기여시설 차량접근동선]



별첨5	노후 기반시설 개선 방안

- 대상지와 접한 도로 하부 개선이 필요한 노후 기반시설 현황(상·하수도) 확인하였으며, 향후 통합심의 과정에서 기반시설 개선 방안을 재협의하겠음





구 분	소관부서	내 용
상수도	동부수도사업소	- 재건축 공사 추진 단계에서 급수 협의를 통해 세부 협의 가능
하수도	구 치수과, 서울시 물재생계획과	- 공공하수도 정비계획 수립하여 추진단계별(사업시행 인가 → 준공 등) 세부 협의 후 시행