주민공람공고

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

2025. 07.

광진구

CONTENT

❶ 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

1 정비계획 및 구역 지정신청서

1. 계획의 개요 ····· 2
2. 현황분석 ····· 4
3. 계획의 기본구상 ····· 21
4. 부문별 정비계획 ····· 23
5. 소요 사업비 추정 ····· 58

2 토지 및 건축물조서

1. 토지 조서 ····· 59
2. 건축물 조서 ····· 59

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 ····· 82

2 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정도 91

3 계획설명서

1 계획의 개요

1. 계획의 개요 ····· 100

2 상위계획 및 관련법규 검토

1. 상위계획 및 관련계획 ····· 103
2. 관련법규 검토 ····· 108

3 현황 및 여건분석

1. 광진구 현황 ····· 111
2. 대상지 현황 ····· 113
3. 토지 및 건축물 현황 ····· 117
4. 종합분석 ····· 121

4 부문별 계획

1. 계획의 기본구상 ····· 122
2. 정비구역 결정에 관한 사항 ····· 123
3. 용도지역·지구 계획 ····· 124
4. 기반시설 설치계획 ····· 125
5. 토지이용에 관한 계획 ····· 132
6. 공공시설 설치에 관한 계획 ····· 133
7. 가구 및 획지에 관한 계획 ····· 136
8. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 ····· 137
9. 건축물의 배치 등에 관한 계획 ····· 143
10. 공동이용시설 설치계획 ····· 144
11. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 ····· 146
12. 교육환경 보호에 관한 계획 ····· 146
13. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 ····· 146

14. 공공주택 건설에 관한 계획 ····· 147
15. 교통처리에 관한 계획 ····· 151
16. 도시경관에 관한 계획 ····· 153
17. 환경성검토 총괄표 ····· 163
18. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 ····· 165

5 건축계획

1. 설계개요 ····· 168
2. 건축도면 ····· 170

4 교통성 검토서

5 환경성 검토서

6 경관성 검토서

■ 별첨

1. 1차 자문회의 의견 및 조치계획
2. 2차 자문회의 의견 및 조치계획

14. 공공주택 건설에 관한 계획 ····· 147
15. 교통처리에 관한 계획 ····· 151
16. 도시경관에 관한 계획 ····· 153
17. 환경성검토 총괄표 ····· 163
18. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 ····· 165
5 건축계획
1. 설계개요 ····· 168
2. 건축도면 ····· 170

4 교통성 검토서

5 환경성 검토서

6 경관성 검토서

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

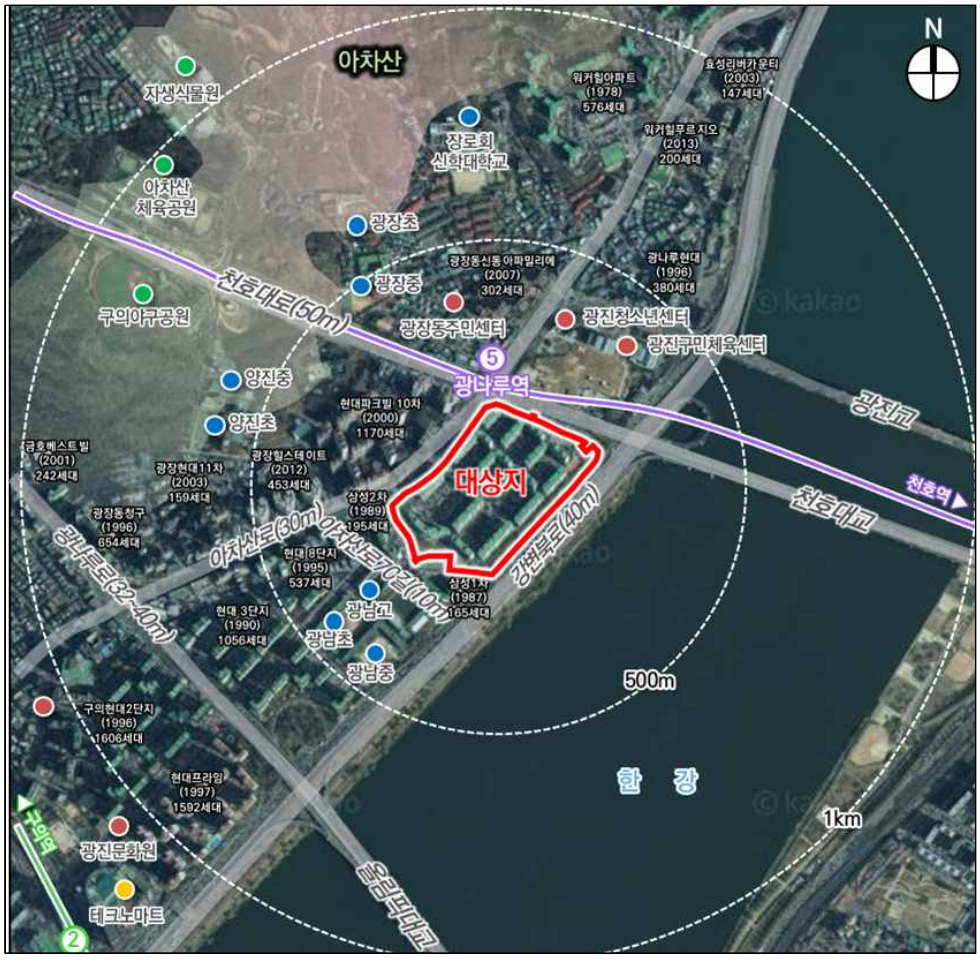
가. 계획의 배경 및 목적

- 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 : 78,843.4㎡

〈 위치도 〉



다. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

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
2024. 10. 18.	◦ 신속통합기획(Fast-Track) 1차 자문 조치계획에 따른 보완 요청(서울시→광진구)
2025. 02. 18.	◦ 신속통합기획(Fast-Track) 2차 자문

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·주거환경 정비기본계획
- 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	10필지 (78,843.4㎡)
대지권설정	4필지 (73,903㎡)
사유지	2필지 (823.0㎡)
국·공유지	4필지 (4,117.4㎡)

나. 정비사업 구역 현황

<table>
<tr><td rowspan="2">도시관리계획사항</td><td colspan="2">용도지역</td><td colspan="2">용도지구</td><td colspan="3">도시계획시설</td><td rowspan="2">기 타</td></tr>
<tr><td colspan="2">종 류</td><td colspan="2">규 모</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">제3종일반주거지역</td><td colspan="2" rowspan="3">-</td><td colspan="2">완충녹지</td><td colspan="2">4,129.4㎡</td><td rowspan="3">-</td></tr>
<tr><td colspan="2">교통광장</td><td colspan="2">106.0㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">대로(1-66)</td><td colspan="2">폭 35~76m
연장 27,850m</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토 지 현 황</td><td>구 분</td><td>계</td><td colspan="2">사유지</td><td colspan="4">국공유지</td><td>비 고</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td>계</td><td>국유지</td><td>시유지</td><td>구유지</td><td></td></tr>
<tr><td>면 적(㎡)</td><td>78,843.4</td><td colspan="2">74,726.0</td><td>4,117.4</td><td>-</td><td>4,040.2</td><td>77.2</td><td>-</td></tr>
<tr><td>필지수</td><td>10</td><td colspan="2">6</td><td>4</td><td>-</td><td>3</td><td>1</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="5">건축물 현 황</td><td rowspan="3">구 분</td><td rowspan="3">계</td><td colspan="2">허 가 유 무</td><td colspan="6">용도별 허가유무별</td><td rowspan="3">비 고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유허가</td><td rowspan="2">무허가</td><td colspan="3">주 거 용</td><td colspan="3">비 주 거 용</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</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>3,857</td><td>2,181</td><td>1,676</td><td>1,348</td><td>1,346</td><td>2</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

※ 광장동 세대당 인구 2.87인 적용 (출처: 2024 광진구 통계연보, 2025년 1월 기준)

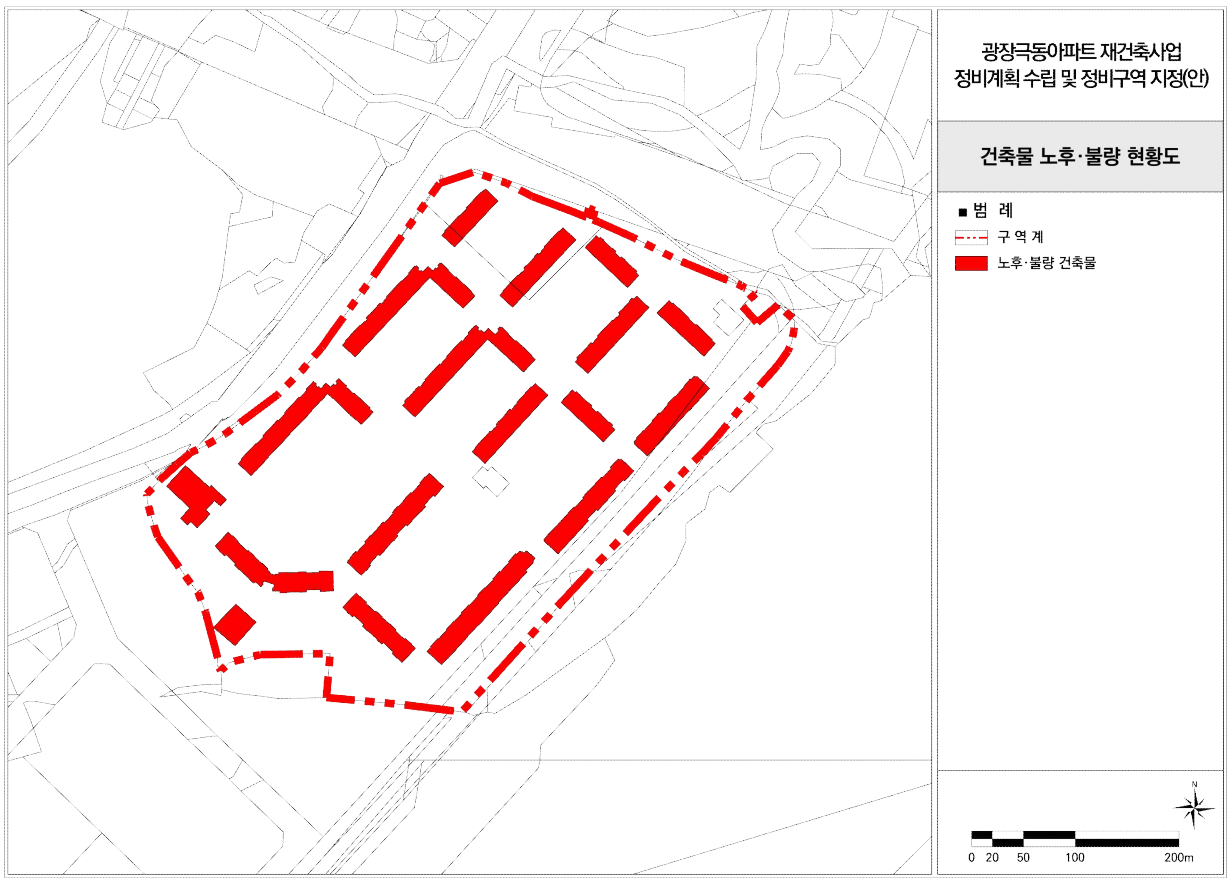
1) 건축물의 노후·불량 현황

■「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 78,843.4㎡) 내 총 18개동에서 광장극동아파트 18개동 안전진단 E등급 판정

〈 건축물 노후·불량 현황도 〉

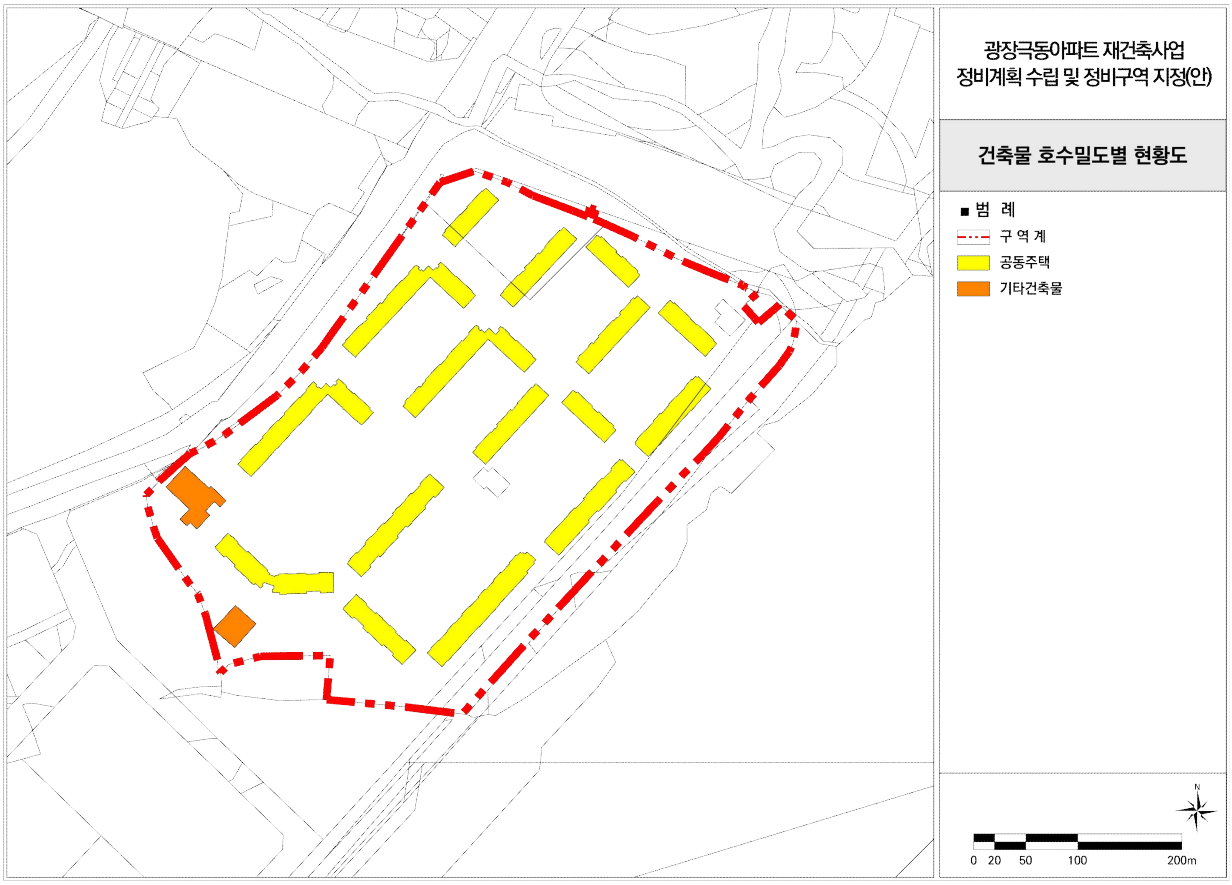


2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건축물(동)	
12.43	78,843.4	98	-	96	2	-

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

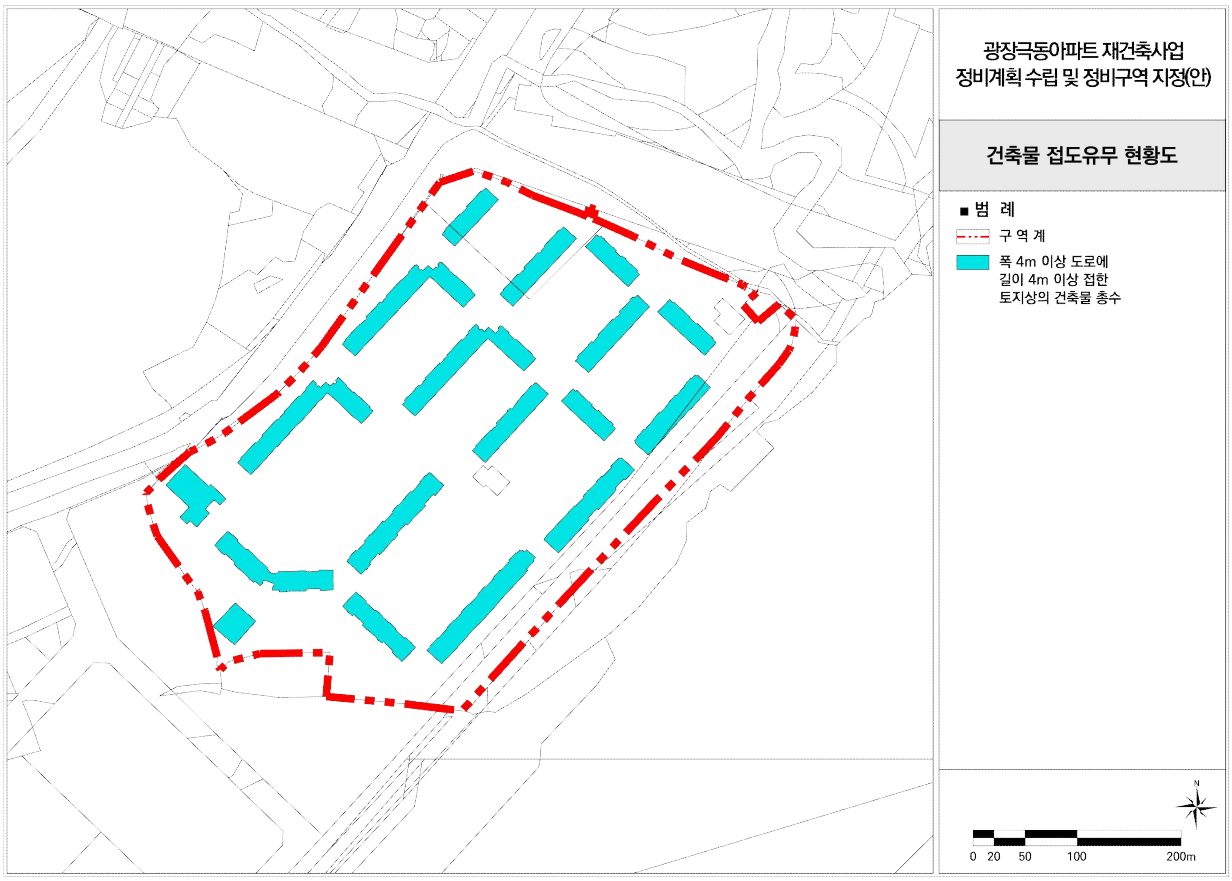
〈 건축물 호수밀도 현황도 〉



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	10	78,843.4	3	160.8	30.0%
일반토지	10	78,843.4	3	160.8	30.0%

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

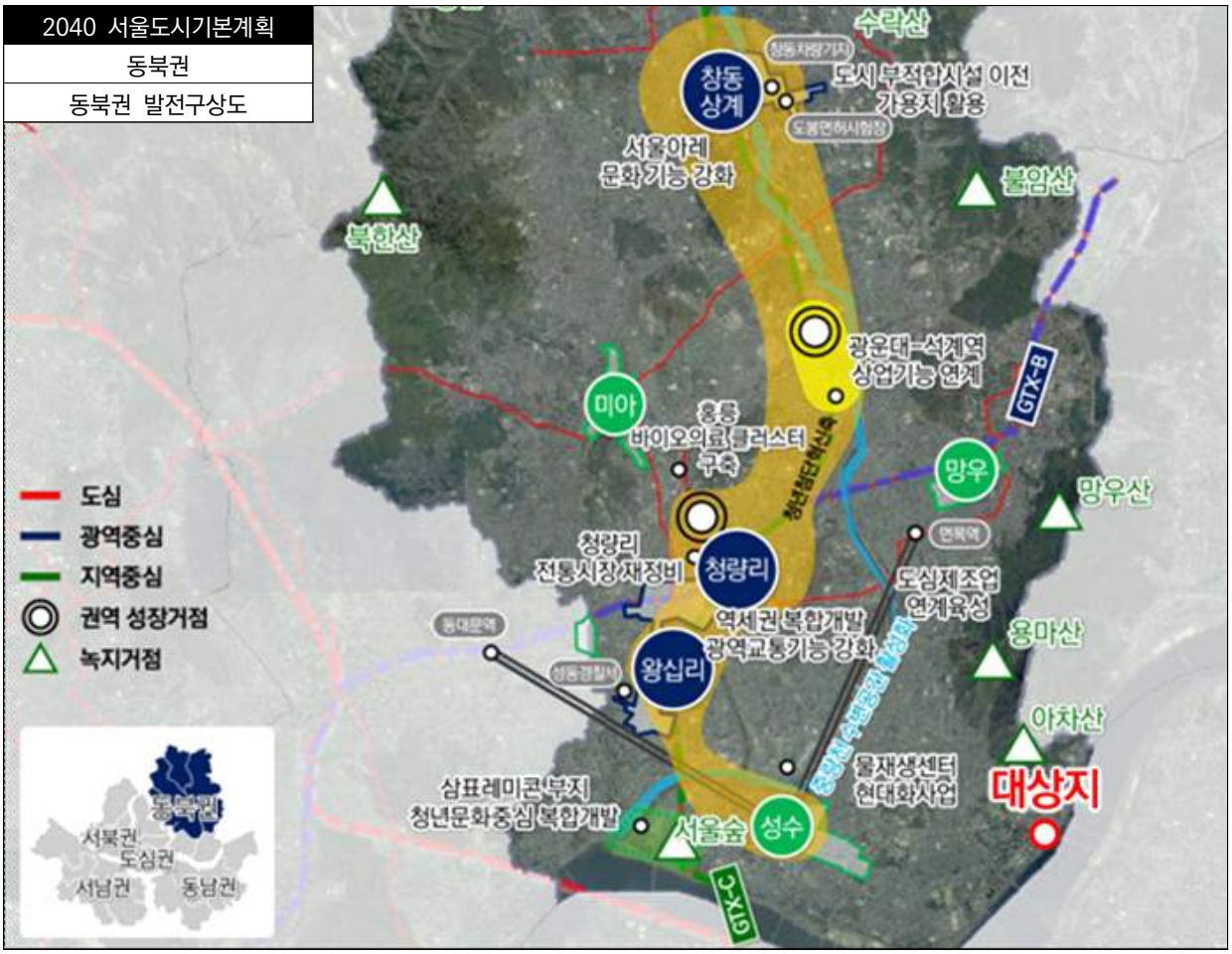
단계별실현전략	중·단기적 실현전략	• 급속하게 변화하는 다양한 도시의 모습을 담아내기 위해 경직된 도시계획의 대전환을 추진하며 용도지역제, 스카이라인 관리기준 등의 대대적인 개편 • 용도 도입의 자율성을 높여 주거·업무·녹지 등 복합적인 기능을 배치함으로써 빠르게 변화하는 미래 도시를 유연하게 담아낼 수 있는 체계 구축
		• 서울 전역에 일율적·정량적으로 적용됐던 '35층 높이기준' 삭제 및 유연하고 정성적인 스카이라인 가이드라인으로 전환 • 구체적인 층수는 개별 정비계획에 대한 위원회 심의에서 지역 여건을 고려하여 결정함으로써 다양한 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”

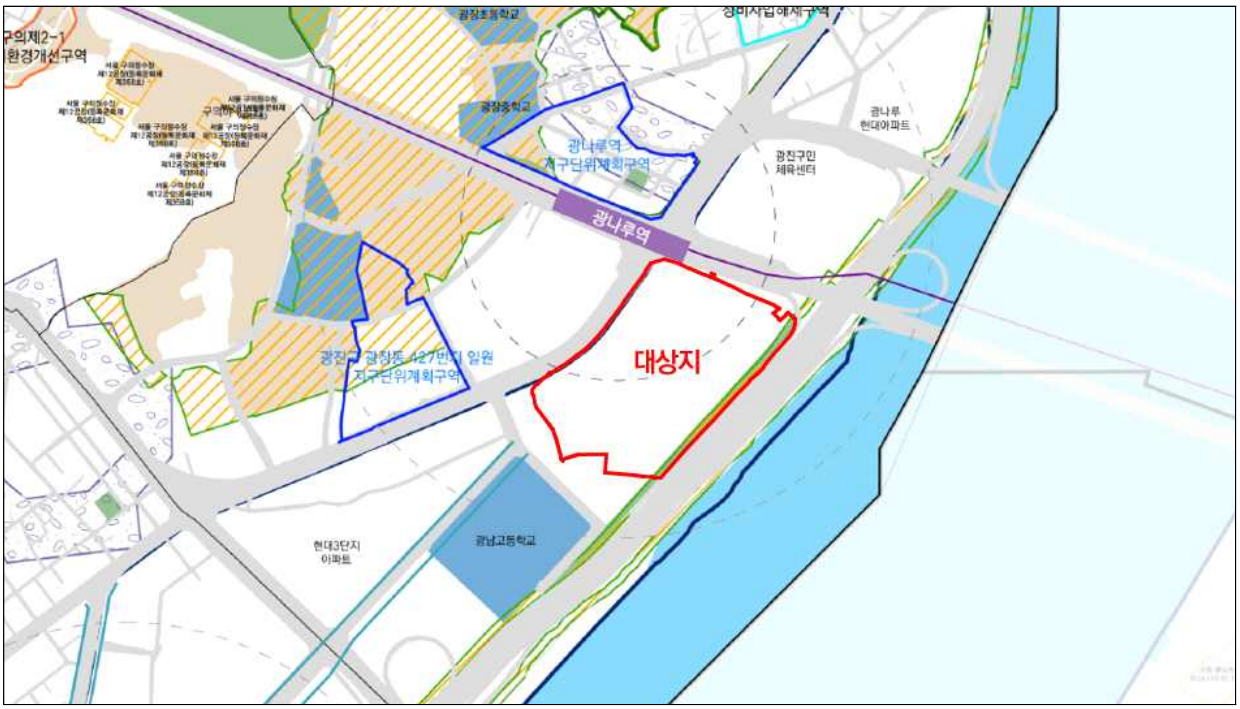
목표1	• 중심지 및 광역교통거점 정비를 통한 도시재생 활성화
전략1	• 구의역 일원 재정비촉진사업 진행으로 업무복합단지 실현 및 중심성 강화
전략2	• 동서울터미널 현대화로 광역교통중심 기능 제고
목표2	• 아차산 주변 및 수변지역의 특성을 고려한 주거지 관리
전략3	• 아차산 저층주거지에 대한 합리적 관리방안 검토
전략4	• 한강변 경관을 고려한 주거지 관리
목표3	• 어린이대공원 주변 교통환경 개선
전략5	• 어린이대공원 일대 교통혼잡 해결방안 마련
전략6	• 주거지 일대 그린파킹 사업유도를 통한 주차문제 개선
목표4	• 한강변 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”

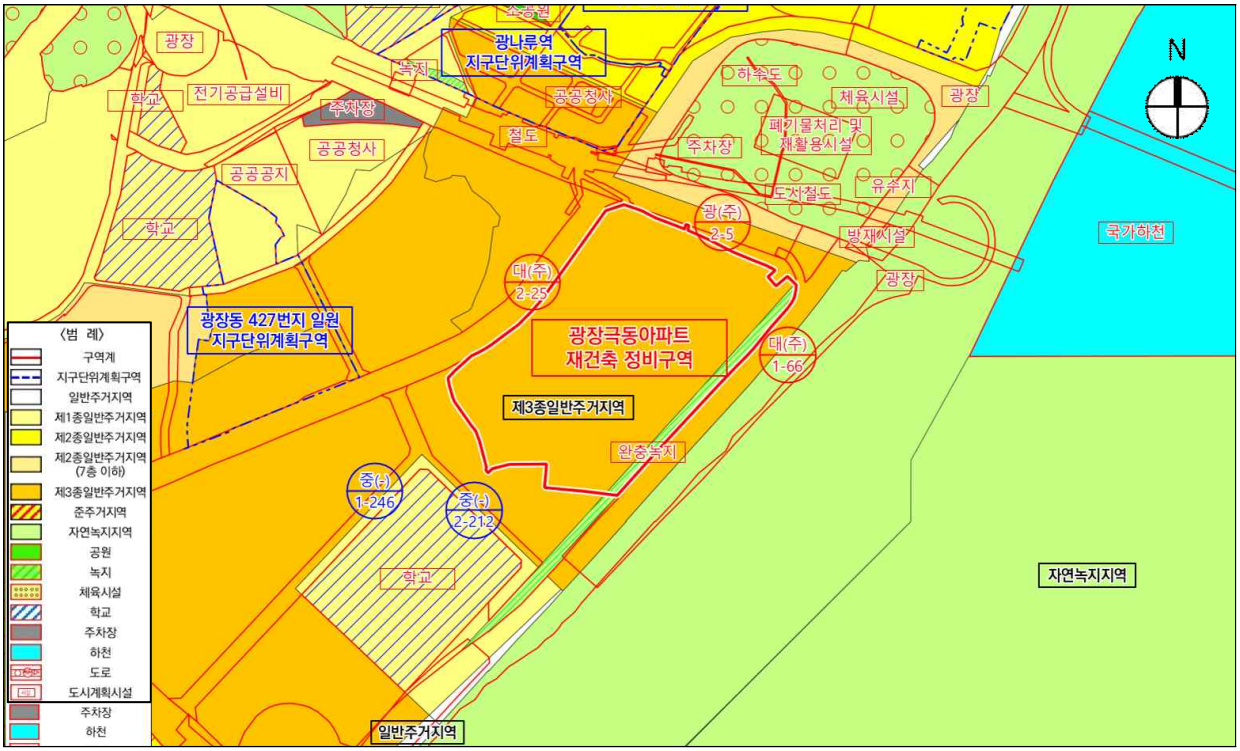
부문별 중점관리 원칙	**토지이용**	◦ 광나루역세권과 한강이 연계된 지역복합문화거점 조성 - 극동아파트(1985) 재건축 정비사업시 광나루역 연접부에 상업 및 근린생활시설 유도로 역세권 활성화 - 광나루역세권 주변 저이용부지 활용을 통한 지역거점 조성 - 한강 접근 가로변으로 비주거용도 확보 유도
	접근성	◦ 지역자산, 한강 등으로 접근체계 개선 및 재원 간 연계
	도시경관	◦ 배후 주요산(아차산) 경관을 고려한 높이관리를 통해 한강으로의 열린 조망확보 - 광역통경축변 건축선 후퇴(공동주택 주거동 광역통경축변 10m 이상 건축선 후퇴)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



2) 도시관리계획 현황

- 대상지는 제3종일반주거지역에 해당하며, 서측 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
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.

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. 준공예정
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 • 노후화된 완충녹지 기능 개선
건축물	• 안전진단 실시한 경과, 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 • 노후화된 완충녹지 기능 개선

〈 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 문화공원 계획 및 연접한 노후화된 완충녹지 기능 개선 ◦ 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	3,858	5,864	2,006	1,344	2,043	699

주) 광장동 세대당 인구 2.87인 적용 (2024 광진구 통계연보, 2025년 1월 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	2,043	2,043	1,579	381	83	100.0	-
60㎡이하	소 계	681	303	307	71	33.3	66.1% (기준 이상)
	59	681	303	307	71		
60㎡초과~ 85㎡이하	소 계	669	583	74	12	32.8	
	75	130	114	16	-		
	84	539	469	58	12		
85㎡초과	소계	693	693	-	-	33.9	-
	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 문화공원 계획 및 연접한 노후화된 완충녹지 기능 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)78,843.4</td><td>78,843.4</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>699</td><td>2,043</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) 〉

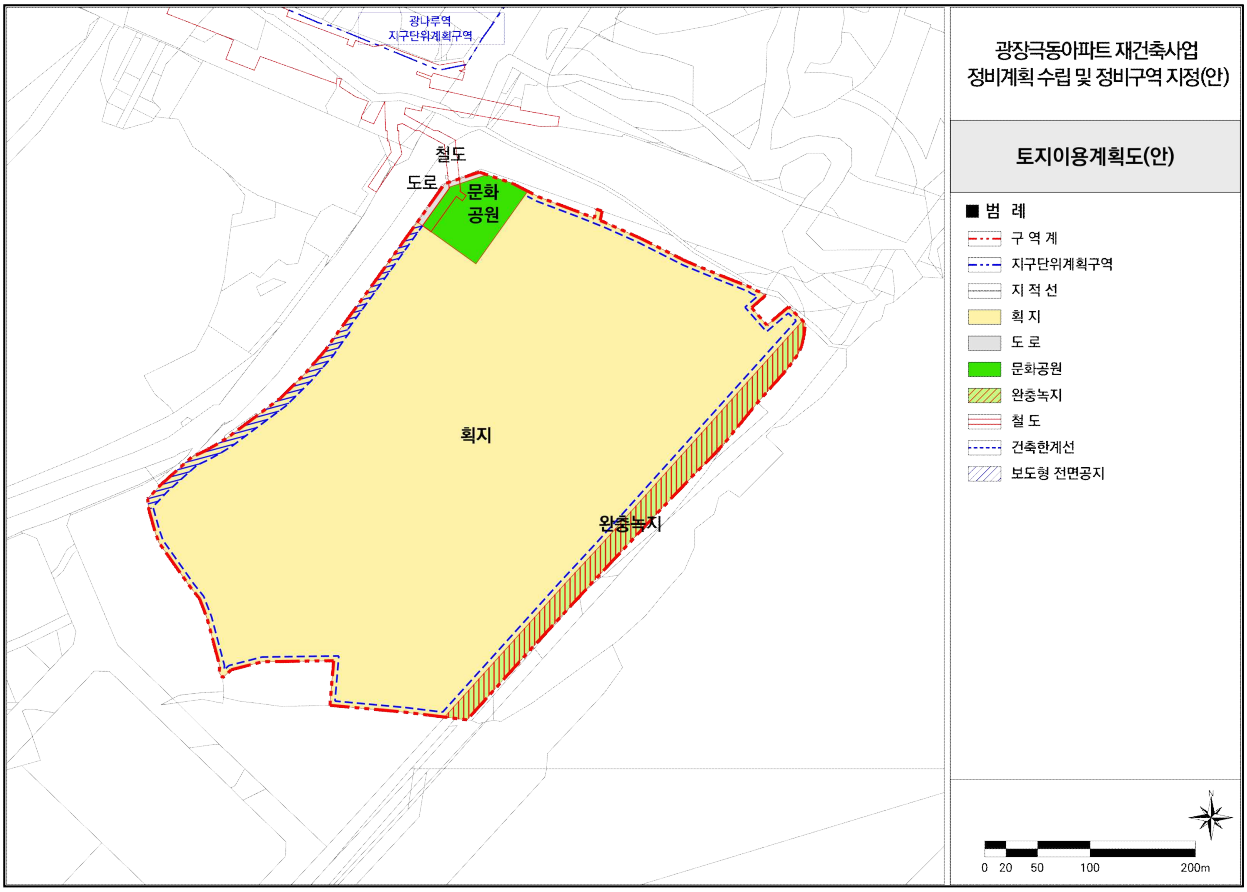


- 이 하 여 백 -

다. 토지이용에 관한 계획

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		78,843.4	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	6,318.6	8.0	-
	문화공원	1,999.6	2.5	철도 중복 결정
	완충녹지	4,129.4	5.3	-
	도 로	189.6	0.2	철도 중복 결정
	철 도	(257.6)	(0.3)	도로·공원 중복결정
획 지	소 계	72,524.8	92.0	공동주택 및 부대복리시설
	획 지	72,524.8	92.0	

〈 토지이용계획도(안) 〉



라. 용도지역·지구에 관한 계획

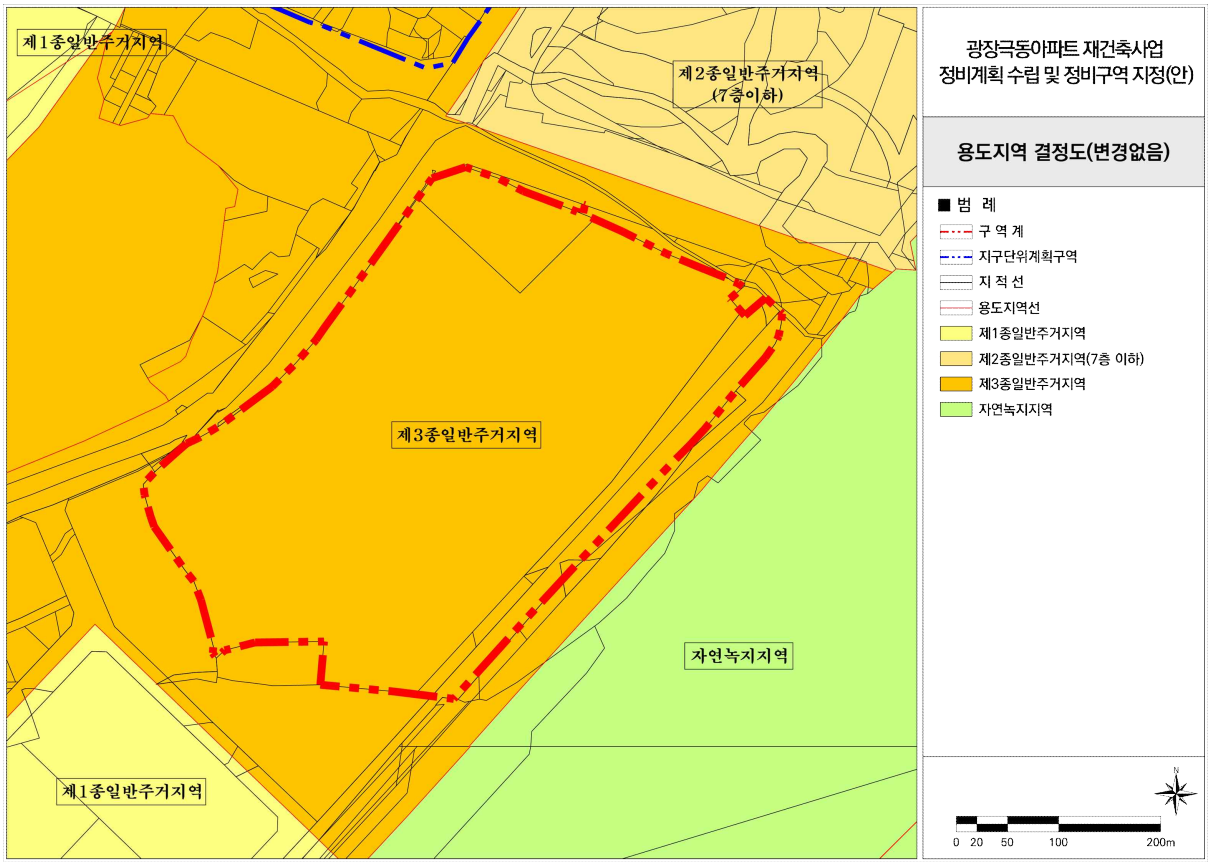
1) 용도지역에 관한 계획

구분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
주거지역	소 계	78,843.4	-	78,843.4	100.0	-
	제3종일반주거지역	78,843.4	-	78,843.4	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	50~70	주간선 도로	16,500	제1 청계교	상일동 시계	일반 도로	-	내고449호 (58.1.3)	
변경	광로	2	5	50~70	주간선 도로	16,500	제1 청계교	상일동 시계	일반 도로	-	내고449호 (58.1.3)	철도와 중복결정
기정	대로	1	66	35~76	주간선 도로	27,850 (50)	마포구 상암동 시계	광진구 광장동 천호대교 북단	자동차 전용도로	-	건고12호 (91.1.14)	
변경	대로	1	66	35~76	주간선 도로	27,850	마포구 상암동 시계	광진구 광장동 천호대교 북단	자동차 전용도로	-	건고12호 (91.1.14)	
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	주간선 도로	10,000 (44)	성동교 남단	대로 2-26 교점	일반 도로	-	내고23호 (52.3.25)	일부확폭 철도와 중복결정

※ ( )는 대상지 내 수치임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 2-5	광로 2-5	-	• 도시계획시설(철도) 선형 변경에 따른 중복결정 • 도로 선형 변경 없음
대로 1-66	대로 1-66	• 선형 변경 - 폭 35~76m, 연장 27,850m	• 완충녹지와 저촉된 부분 선형 정정
대로 2-25	대로 2-25	• 구역 내 도로 확폭 - 폭 20~40m, 연장 10,000m(44m)	• 아차산로의 교통량을 고려하여 폭원 확대 • 도시계획시설(철도) 선형 변경에 따른 중복결정

나) 철도

■ 철도 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	철도 (5호선)	도시철도 (광나루정거장)	광장동 238 일대	6,273.8	증) 98.7	6,372.5 (257.6)	건고695호 (90.10.19)	광로2-5 대로2-25 문화공원 중복결정
신설	-	철도 (5호선)	도시철도 (광나루정거장)	광장동 238 일대	-	증) 206	206 (입체적결정)	-	입체적 도시계획 시설 결정조서 참조 (입체적 결정)

※ ( )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 238 일대	길이(m)	-	증) 32	32	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				폭(m)	-	증) 6.6	6.6		
				높이(m)	-	증) +8.6~+17.6	+8.6~+17.6		
				수평투영면적 (㎡)	-	증) 206	206		

■ 철도 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	철도 (5호선)	• 철도 면적변경 - 면적 : 6,273.8㎡ → 6,372.5㎡ (증) 98.7㎡	• 아차산로 도로 확폭에 따른 지하철 출입구 이설 및 면적 변경
		• 철도 입체적 도시계획시설 결정 (입체적 결정) - 길이 : 32m, 폭 : 6.6m - 높이 : +8.6m ~ +17.6m - 수평투영면적 : 206㎡	• 획지 내 지하철출입구 이설 및 보행자 이동 편의성 개선을 위하여 도시계획시설 입체적 결정을 통한 철도 결정

2) 공간시설

가) 광장

■ 광장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	광장	교통광장	광진구 광장동 천호대교 북단	25,013 (106)	감) 106	24,907	79.12.08	녹지저촉 구간 선형정정

※ ( )는 대상지 내 수치임

■ 광장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	교통 광장	• 광장 면적 감소 - 면적 : 25,013㎡ → 24,907㎡ (감) 106㎡	• 녹지 저촉 구간 선형 및 면적 정정

나) 공원

■ 공원 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공원	문화공원	광장동 218-1 일대	-	증) 1,999.6	1,999.6	-	철도와 중복결정

■ 공원 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	문화 공원	• 문화공원 신설 - 면적 : 1,999.6㎡	• 접근성이 높은 광장사거리변에 문화공원 신설

다) 녹지 : 변경없음

■ 녹지 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	녹지	완충녹지	구의매립지 강변1로변	38,017.0	-	38,017.0 (4,129.4)	건고325호 (84.8.25)	구역내 편입

※ ( )는 대상지 내 수치임

3) 공공·문화체육시설

가) 체육시설

■ 체육시설 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	체육시설	생활 체육시설	광장동 218-1 일대	-	증) 670.0	670.0 (입체적결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적 결정)

※ 670.0㎡는 수평투영면적

■ 입체적 도시계획시설(체육시설) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	체육 시설	광장동 238-1 일대	층	-	지하1층 ~지상1층	지하1층 ~지상1층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				수평투영면적 (㎡)	-	증) 670.0	670.0		

■ 체육시설 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	체육 시설	• 체육시설 입체적 도시계획시설 결정(입체적 결정) - 층수 : 지하1층~지상1층 - 연면적 : 1,000㎡ - 수평투영면적 : 670.0㎡	• 광진구 필요시설 검토의견 및 구민 건강 증진 도모를 위하여 도시계획시설 입체적 결정을 위한 체육시설 신설

나) 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) 1,040.0	1,040.0 (입체적결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적 결정)

※ 1,040.0㎡는 수평투영면적

■ 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 결정 조서

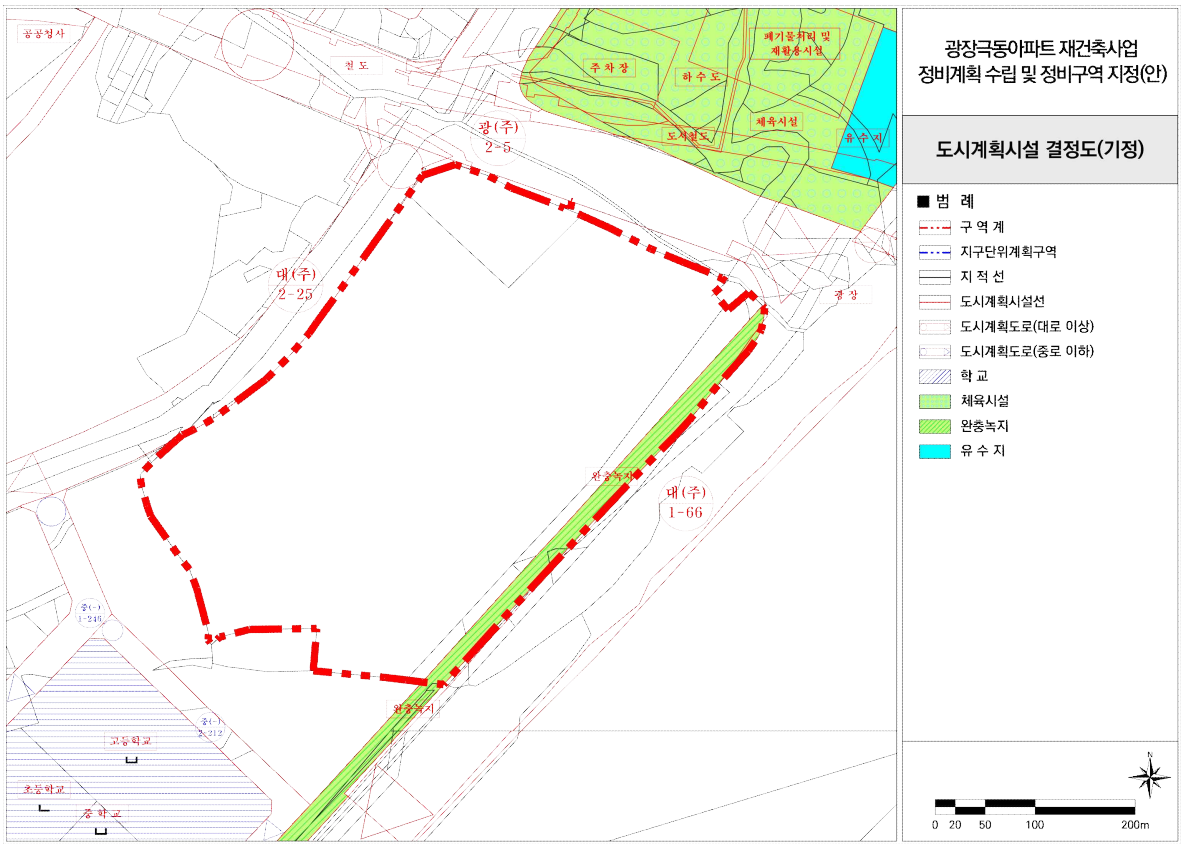
구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	사회 복지시설	광장동 218-1 일대	층	-	지하1층 ~지상2층	지하1층 ~지상2층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				수평투영면적 (㎡)	-	증) 1,040.0	1,040.0		

■ 사회복지시설 결정 사유서

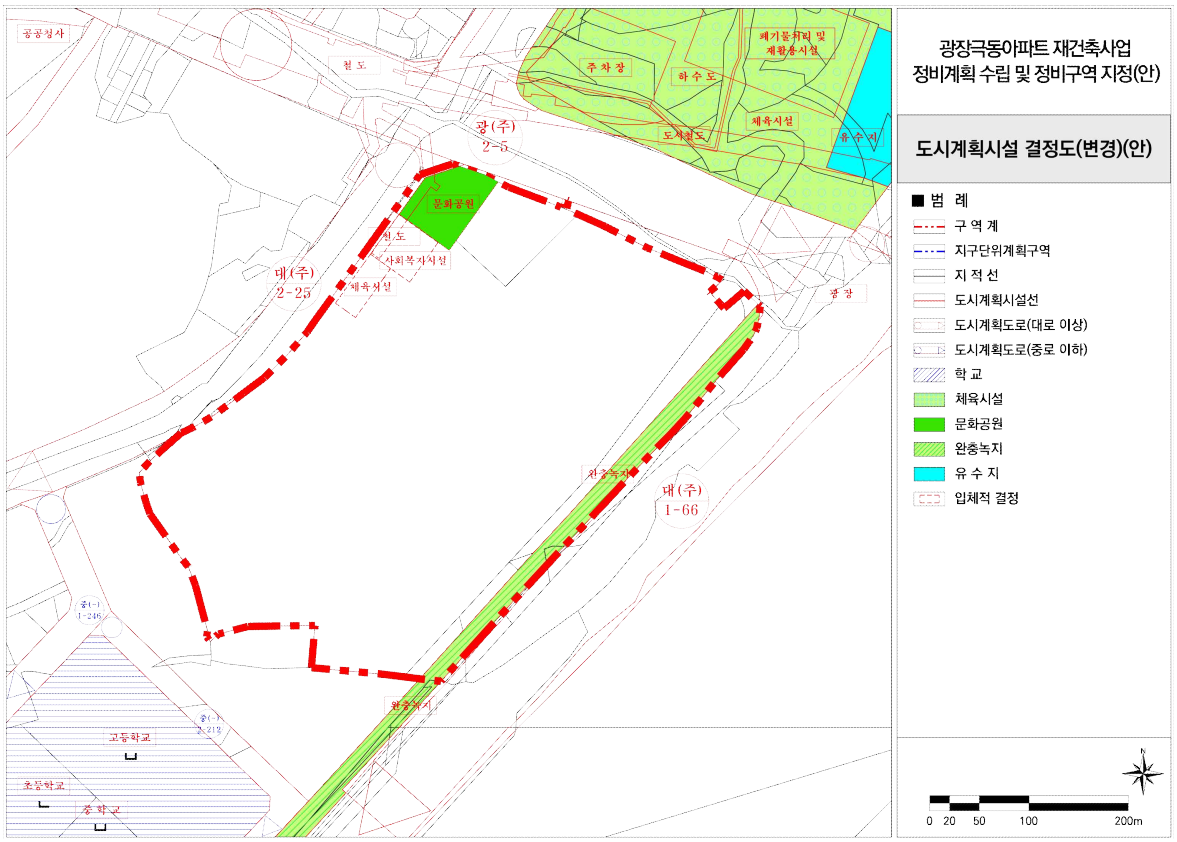
도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회 복지 시설	• 사회복지시설 입체적 도시 계획시설 결정(입체적 결정) - 층수 : 지하1층~지상2층 - 연면적 : 2,000㎡ - 수평투영면적 : 1,040.0㎡	• 광진구 필요시설 검토의견 및 초고령화사회 대비, 향후 수요 대응 및 지역별 편중 발생 해소를 위하여 도시계획시설 입체적 결정을 통한 사회복지시설 신설

- 이 하 여 백 -

〈 도시계획시설 결정도(기정) 〉

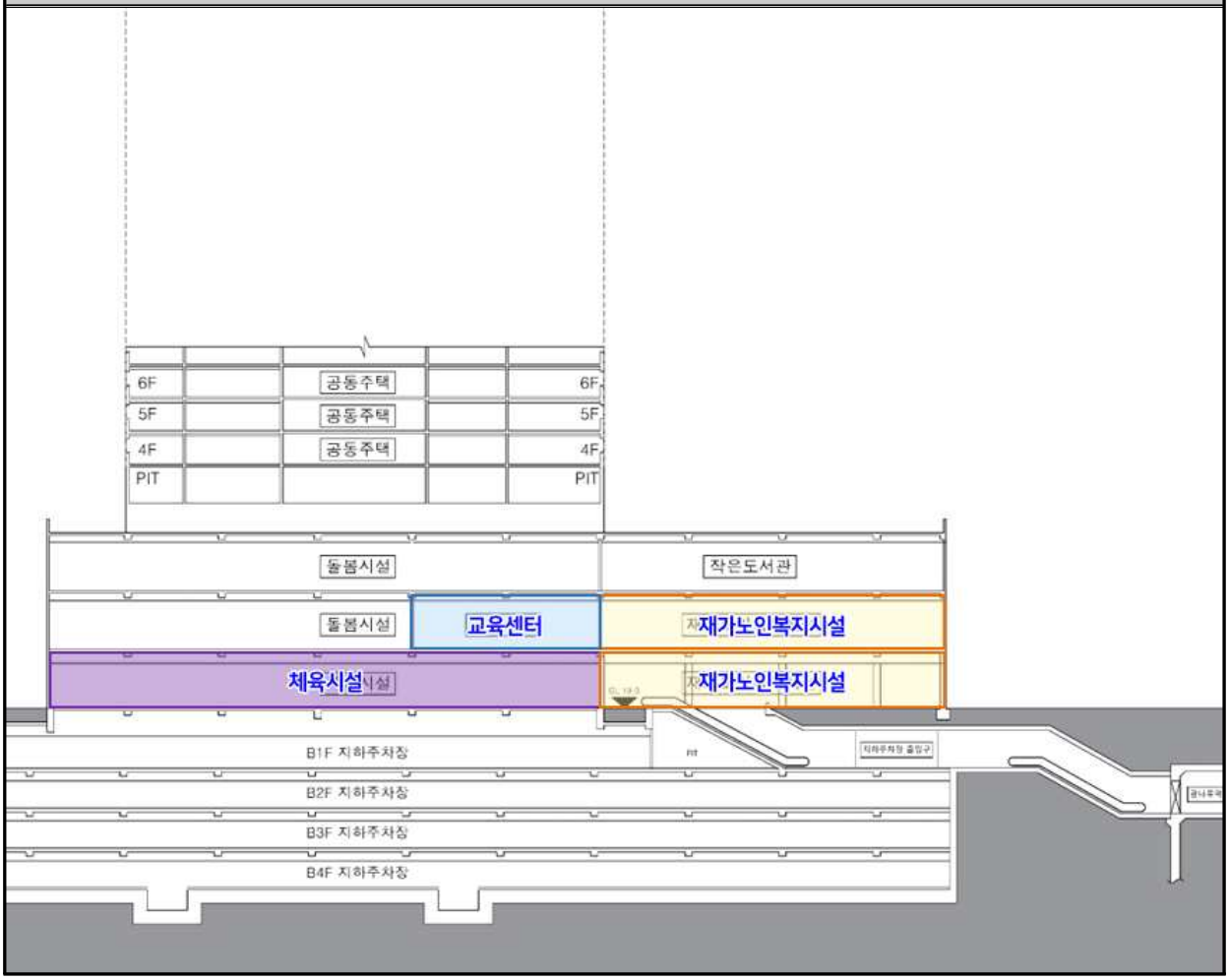


〈 도시계획시설 결정도(변경)(안) 〉

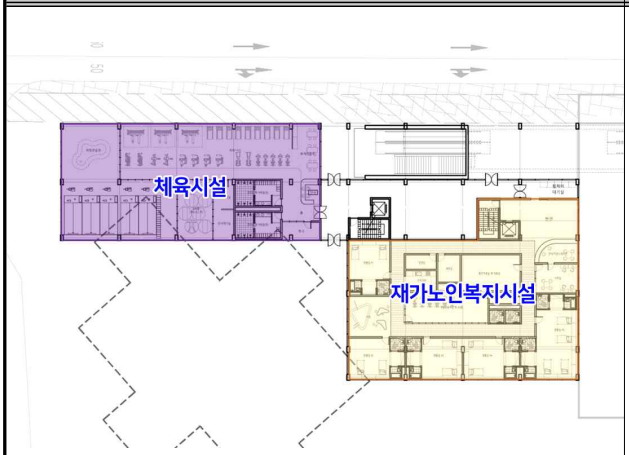


〈 입체적 결정도 〉

단면도



공공시설 1층 평면도



공공시설 2층 평면도



바. 공동이용시설 설치계획

구분		면 적(㎡)		비고
		서울시 기준	계획(안)	
경비실		-	30.0	지상
관리사무소		100.0	300.0	지하
유치원		-	1,000.0	지상
주민 공동 이용 시설	돌봄시설 (실내어린이놀이터 /유아돌봄시설)	-	1,380.0	지상
	개방형커뮤니티 (작은도서관)	302.3	800.0	지상
	개방형커뮤니티 (다함께돌봄센터)	66.0	600.0	지상
	경로당	733.6	750.0	지상
	어린이집	733.6	1,250.0	지상
	주민공동시설	-	13,150.0	지상, 지하
	주민운동시설	-	2,000.0	옥외
	어린이놀이터	1,930.1	2,500.0	옥외
	소계	-	22,430.0	-
합계		-	23,760.0	-

※「서울특별시 주택 조례」에 따라 1,000세대 이상의 경우 주민공동시설을 500㎡에 세대당 2㎡ 더한 면적의 1.25를 곱한 면적의 3.7배 이상 확보 = (500㎡+2,043세대×2)×1.25 = 5,732.5㎡ 이상 〈 22,430㎡ 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	78,843.4	획지	72,524.8	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 ❷ 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>78,843.4</td><td>획지</td><td>72,524.8</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>333</td><td>155.7m 이하 (49층)</td><td>-</td></tr>
</table>

주택의 규모 및 규모별 건설비율

주택공급계획 : 2,043세대

전체 건립규모(전용면적 기준)

- 국민주택규모(85㎡ 이하) 주택이 전체 세대수의 60% 이상 건립 : 66.1%

구분	세대수					
	소계		분양		공공	
합 계	2,043	100.0%	1,579	77.3%	464	22.7%
60㎡ 이하	681	33.3%	303	14.8%	378	18.5%
60~85㎡ 이하	669	32.8%	583	28.6%	86	4.2%
85㎡ 초과	693	33.9%	693	33.9%	-	-

심의완화사항

국민주택규모 건설에 따른 법적상한용적률 완화(「도시 및 주거환경정비법」 제54조) : 상한용적률 250% → 법적상한용적률 300%

역세권 등에 따른 법적상한용적률 완화 적용(「도시 및 주거환경정비법」 제66조제2항) : 법적상한용적률 300% → 추가완화 법적상한용적률 333%

건축물의 건축선 등에 관한 계획

건축한계선 지정

- 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 차도 및 보도로 조성

구분	건축선 지정 내용	비고
아차산로변	건축한계선(폭4~6m) 지정	-
인접대지, 완충녹지	건축한계선(폭3m) 지정	-

■ 용적률 계획

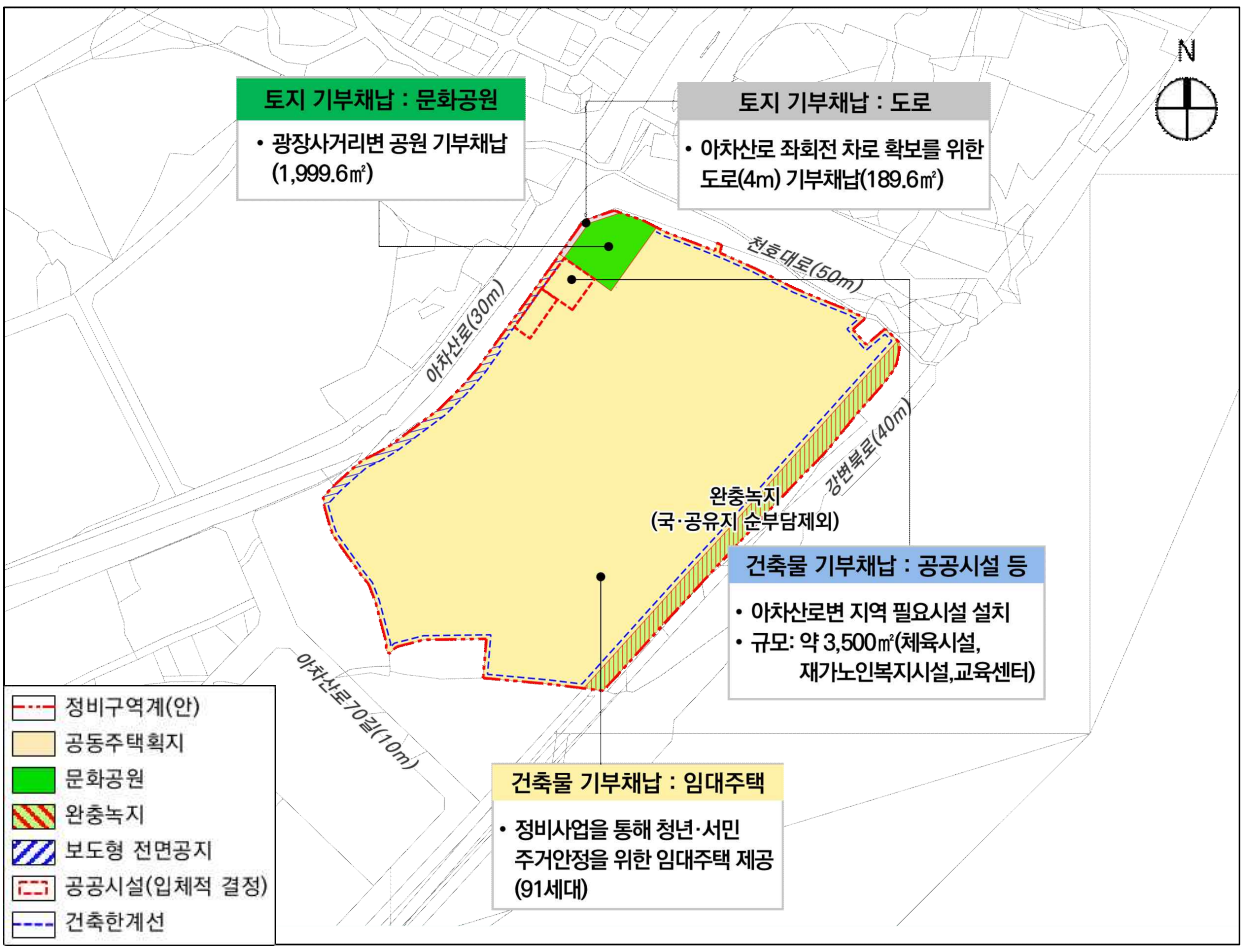
<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="7">산정내용</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">토지이용계획
(㎡)</td><td rowspan="2">구역면적</td><td rowspan="2">대지면적
(공동주택)</td><td colspan="3">정비기반시설 등 면적</td><td colspan="2">순부담 제외 면적</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>토지
및 지분
(①+②)</td><td>건축물
(환산부지)
(③)</td><td>새로 설치할
정비기반시설
내 국공유지</td><td>획지 내 용도폐지
되는 정비기반시설
국공유지</td></tr>
<tr><td>78,843.4</td><td>72,524.8</td><td>7,328.65</td><td>5,288.45</td><td>2,040.20</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공
시설
제공
면적</td><td>전체</td><td colspan="7">• 순부담면적 : 7,328.65㎡ (9.30%)
= 새로 설치하는 기반시설 면적 - 새로 설치하는 기반시설 내 기존 국·공유지
- 대지 내 용도폐지되는 기본 기반시설 국공유지
= (① 2,189.2㎡ + ② 3,099.25㎡ + ③ 2,040.20㎡) - 0㎡ - 0㎡ = 7,328.65㎡</td></tr>
<tr><td>토지</td><td colspan="7">① 토지 기부채납 면적 : 2,189.2㎡ : (도로) 189.6㎡, (문화공원) 1,999.6㎡</td></tr>
<tr><td>지분</td><td colspan="7">② 지분 기부채납 면적 : 3,099.25㎡
• 체육시설 제공면적 : 1,000㎡
: 지분 = 대지면적×(건축면적÷전체연면적) = 72,524.8㎡×(1,000㎡÷427,031.78㎡) = 169.83㎡
• 재가노인복지시설 제공면적 : 2,000㎡
: 지분 = 대지면적×(건축면적÷전체연면적) = 72,524.8㎡×(2,000㎡÷427,031.78㎡) = 339.67㎡
• 교육센터 제공면적 : 500㎡
: 지분 = 대지면적×(건축면적÷전체연면적) = 72,524.8㎡×(500㎡÷427,031.78㎡) = 84.92㎡
• 공공임대주택 제공면적 : 14,748.65㎡
: 지분 = 대지면적 × (건축면적 ÷ 전체연면적)
= 72,524.8㎡ × (14,748.65㎡ ÷ 427,031.78㎡) = 2,504.83㎡</td></tr>
<tr><td>건축물</td><td colspan="7">③ 건축물 기부채납 면적 : 2,040.20㎡
• 체육시설 제공면적 : 1,000㎡ (지상:635㎡, 지하:365㎡)
1. 공사비(지상) = 설치비용[주1)]×건축연면적
= [4,352,000원/㎡÷1.1] × 635㎡ = 2,512.3백만원
2. 공사비(지하) = 설치비용[주4)]×건축연면적
= [1,024,000원/㎡÷1.1] × 365㎡ = 339.8백만원
3. 설계비·감리비 = 공사비(지상+지하) × 요율(설계비, 감리비)
= [2,852.1백만원×4.9685%] + [2,852.1백만원×1.2059%] = 176.1백만원
∴ 체육시설 공사비 환산면적
= [공사비(지상+지하+설계비+감리비)÷(개별공시지가×부지가액 가중치)[주6)]]
= 3,028.2백만원 ÷ (8,302,429원/㎡×2) = 182.37㎡
• 재가노인복지시설 제공면적 : 2,000㎡ (지상:1,450㎡, 지하:550㎡)
1. 공사비(지상) = 설치비용[주2)]×건축연면적
= [4,477,000원/㎡÷1.1] × 1,450㎡ = 5,901.5백만원
2. 공사비(지하) = 설치비용[주4)]×건축연면적
= [1,024,000원/㎡÷1.1] × 550㎡ = 512.0백만원
3. 설계비, 감리비 = 공사비(지상+지하) × 요율(설계비, 감리비)
= [6,413.5백만원×4.2989%] + [6,413.5백만원×1.0615%] = 343.7백만원
∴ 재가노인복지시설 공사비 환산면적
= [공사비(지상+지하+설계비+감리비)÷(개별공시지가×부지가액 가중치)주6)]
= 6,757.2백만원 ÷ (8,302,429원/㎡×2) = 406.95㎡
• 교육센터 제공면적 : 500㎡ (지상:295㎡, 지하:205㎡)
1. 공사비(지상) = 설치비용[주3)]×건축연면적
= [3,466,000원/㎡÷1.1] × 295㎡ = 929.5백만원
2. 공사비(지하) = 설치비용[주4)]×건축연면적
= [1,024,000원/㎡÷1.1] × 205㎡ = 190.8백만원</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">공공
시설
제공
면적</td><td>건축물</td><td>3. 설계비, 감리비 = 공사비(지상+지하) × 요율(설계비, 감리비)
= [1,120.3백만원×5.2478%] + [1,120.3백만원×1.2180%] = 72.4백만원
∴ 교육센터 공사비 환산면적
= [공사비(지상+지하+설계비+감리비)÷(개별공시지가×부지가액 가중치)주6)]
= 1,192.7백만원 ÷ (8,302,429원/㎡×2) = 71.83㎡
• 공공임대 제공면적 : 14,748.65㎡ (지상:8,518.86㎡, 지하:6,229.79㎡)
1. 공사비(지상) = 설치비용주4)×건축연면적
= [2,208,000원/㎡÷1.1] × 8,518.86㎡ = 17,099.7백만원
2. 공사비(지하) = 설치비용주5)×건축연면적
= [1,024,000원/㎡÷1.1] × 6,229.79㎡ = 5,799.4백만원
∴ 공공임대주택 공사비 환산면적
= [공사비(지상+지하)÷(개별공시지가×부지가액 가중치)주6)]
= 22,899.1백만원 ÷ (8,302,429원/㎡×2) = 1,379.06㎡
주1)「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 2024」상 체육센터 공사비 단가 적용
주2)「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 2024」상 노인복지센터 공사비 단가 적용
주3)「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 2024」상 교육센터 공사비 단가 적용
주4)「서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(개정 25.03.18)에 따른 분양가 상한제 기본형 건축비 단가 적용
주5)「서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(개정 25.03.18)에 따른 분양가 상한제 기본형 지하 건축비 단가 적용
주6) 개별 공시지가 : 8,302,429원/㎡ (2025년 1월 기준)
※「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2025.03.17.)」에 따라 공공시설(재가노인 복지시설, 교육센터)에 대하여「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」상 설계비와 감리비 추가 적용
※ 부가가치세 10% 면세된 단가 적용
※ 공공시설 등 설치비용 및 부지가액에 따른 환산 부지면적은 사업시행인가시 최종 결정</td></tr>
<tr><td colspan="2">기준 용적률</td><td>210%</td></tr>
<tr><td colspan="2">허용 용적률</td><td>• 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 20% = 230%
• 인센티브 = 20% (열린단지 5%, 돌봄시설 5%, 우수디자인+장수명(우수등급)10%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한 용적률</td><td>• 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+(1.3×1.0×0.076174)+(1.0×0.025725)+(0.7×0.003661)]
∴ 259.28% (250.0% 적용)
<table><tr><td>가중치</td><td>공공시설(건축물)용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 230% ÷ 230% = 1.0</td></tr><tr><td>α토지</td><td>공공시설 등 부지(도로, 문화공원) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적
= 2,189.2㎡ ÷ 69,425.5㎡ = 0.031533</td></tr><tr><td>α지분</td><td>공공시설 등 대지지분(체육시설,재가노인,교육센터,임대주택) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 3,099.25㎡ ÷ 69,425.5㎡ = 0.044641</td></tr><tr><td>α건축물
(계수 1.0)</td><td>건축물 환산부지(재가노인, 임대주택) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적
= 1,786.00㎡ ÷ 69,425.5㎡ = 0.025725</td></tr><tr><td>α건축물
(계수 0.7)</td><td>건축물 환산부지(체육시설, 교육센터) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적
= 254.20㎡ ÷ 69,425.5㎡ = 0.003661</td></tr></table></td></tr>
<tr><td colspan="2" 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)
⇒ 예정법적상한용적률 300% → 추가완화 법적상한용적률 360%</td></tr>
<tr><td>추가완화 법적상한 용적률 = 333%</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	문화공원	체육시설	재가노인 복지시설	교육센터	공공주택 (91세대)
새로 설치하는 정비기반시설 등(㎡)	2,189.20	189.6	1,999.6	-	-	-	-
건축물/현금 기부채납 면적(㎡)	5,139.46	-	-	352.20 (대지지분 169.83/ 환산부지 182.37)	746.62 (대지지분 339.67/ 환산부지 406.95)	156.75 (대지지분 84.92/ 환산부지 71.83)	3,883.89 (대지지분 2,504.83/ 환산부지 1,379.06)
새로 설치할 정비기반시설 내 국·공유지(㎡)	-	-	-	-	-	-	-
획지 내 용도폐지 되는 정비기반시설 내 국·공유지(㎡)	-	-	-	-	-	-	-
순부담	7,328.65 (9.30%)						

〈 순부담 계획 〉



■ 허용용적률 인센티브 사항

구 분		인센티브량		적용
보행중심 생활공간 조성	① 열린 단지	◦ 단지 외곽 개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성 (지형도면고시) ◦ 개방공간, 열린 단지 조성기준 준수 (위원회가 인정하는 경우) * 개방되는 부분은 결정도면에 표시(준공후에도 유지)	5%p	5%
세대 맞춤형	② 돌봄 시설	◦ 지역에 필요한 놀이 · 돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) ◦ 기준용적률×[조성면적(의무면적 제외) ÷ 주민공동시설면적(의무면적)]×a ※a=0.1이하 = 210% × (1,380㎡ ÷ 5,732.5㎡) × 0.1 = 5.05% *국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p 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%)	15%p 이내	10%
합 계		최대 20%p 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)
	Ⓐ	○ 주변도로 확폭 및 차로운영계획 재수립 - 왕복 7~8차로 → 7~9차로
진·출입 동선	-	○ 차량 진출입구 설치(3개소)
	Ⓑ	- 아차산로 서측 진출입구 신호교차로운영(진입 2차로, 진출 2차로)
	Ⓒ	- 아차산로 동측 진출입구 우회전집출입 허용 (진입 2차로, 진출 1차로)
	Ⓓ	- 천호대로 우회전 진입구
	-	○ 차량진출입구 가각부 회전반경 확보 (R = 6.0m 이상)
보행 및 대중교통	-	○ 건축한계선을 이용한 보행공간 설치 (B = 4.0m)
	-	○ 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 : 2,745대(2032년 원단위법)
	-	○ 계획주차대수 : 4,147대 - 법정대비 163.6%, 수요대비 151.1%
교통안전 및 기타	-	○ 주차장 진출입구 차량경고등 설치(2개소)

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	3,857	2,181	1,676	
공동주택	1,344	1,344	760	584	3,857	2,181	1,676	

※ 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 2.87인 적용 (출처: 2024 광진구 통계연보, 2025년 1월 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		2,043	1,579	381	83	-
60㎡ 이하	소 계	681	303	307	71	-
	30㎡이하	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	681	303	307	71	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		669	583	74	12	-
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	72,524.8	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.
- 「도시 및 주거환경정비법」 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택 외관, 마감, 생활환경(채광, 조망) 등을 동일(유사)하게 계획하고 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하며, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 조합원의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨되도록 관리처분계획 등에 반영하여야 한다.

1) 상한용적률(정비계획 용적률) 완화를 위한 기부채납 임대주택

구분	건립 위치	부지면적 (㎡)	세대수		세대규모		비고 (제공연면적)
					전용면적	공급면적	
신설	획지	72,524.8	소계	91	-		8,318.19㎡
			전용 59㎡	66	59.99㎡	82.59㎡	5,450.94㎡
			전용 84㎡	25	84.99㎡	114.69㎡	2,867.25㎡

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**

<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% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률
(건축계획)</td><td colspan="5">299.9% (건축위원회 심의에서 최종결정)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공주택
산출근거</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">299.9% - 250.0% = 49.9%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의
50%</td><td colspan="5">49.9% × 50% = 24.95%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적(지상층)</td><td colspan="5">72,524.8㎡(대지면적) × 24.95% = 18,094.94㎡ 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>82.59㎡</td><td>185</td><td>15,279.15㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td>84.99㎡</td><td>114.69㎡</td><td>25</td><td>2,867.25㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>210</td><td>18,146.40㎡</td><td>〉18,094.94㎡</td></tr>
</table>

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

<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">333.0%</td></tr>
<tr><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">333.0% - 300.0% = 33.0%</td></tr>
<tr><td>연면적 증가분</td><td colspan="5">72,524.8㎡(대지면적) × 33.0% = 23,933.18㎡</td></tr>
<tr><td>공공분양주택 + 공공임대주택 연면적</td><td colspan="5">23,933.18㎡ × 60% = 14,359.91㎡</td></tr>
<tr><td>공공분양주택 연면적</td><td colspan="5">14,359.91㎡ × 60분의30 = 7,179.96㎡이상</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공임대주택 연면적</td><td colspan="5">14,359.91㎡ - 7,240.17㎡(공공분양계획) = 7,119.74㎡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>82.59㎡</td><td>71</td><td>5,863.89㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td>84.99㎡</td><td>114.69㎡</td><td>12</td><td>1,376.28㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>83</td><td>7,240.17㎡</td><td>〉 7,179.96㎡</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>82.59㎡</td><td>56</td><td>4,625.04㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td>75.99㎡</td><td>101.79㎡</td><td>16</td><td>1,628.64㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td>84.99㎡</td><td>114.69㎡</td><td>8</td><td>917.52㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>80</td><td>7,171.2㎡</td><td>〉 7,118.74㎡</td></tr>
</table>

머. 환경성 검토결과

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	• 비오톱유형 평가도 2, 4등급 , 개별비오톱 평가도 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 35.01% • 획지 내 녹지 확보	-
9	수질	수질오염 방지	■	• 지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획 • 공사시 침사지를 설치하여 토사유출저감	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획임	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	• 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 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	2,043	1,579	464	91	373	100.0	-
60㎡이하	681	303	378	66	312	33.3	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하	669	583	86	25	61	32.8	-
85㎡초과	693	693	-	-	-	33.9	-

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



광장극동아파트 재건축사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

정비구역 결정도(안)

■ 범 례

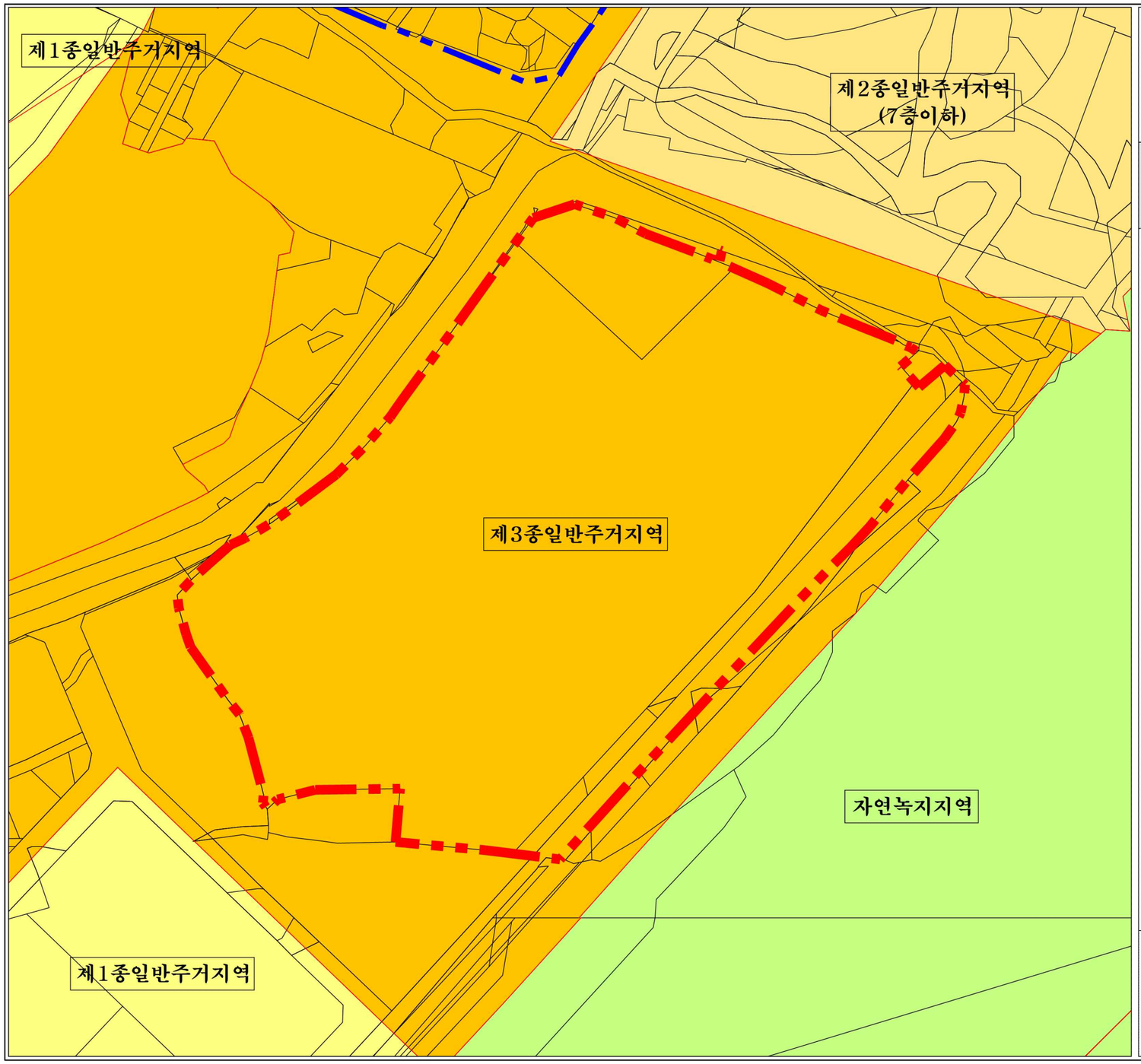
- 구 역 계
- 지구단위계획구역
- 지 적 선

N

0 20 50 100 200m

광장극동아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

용도지역 결정도(변경없음)

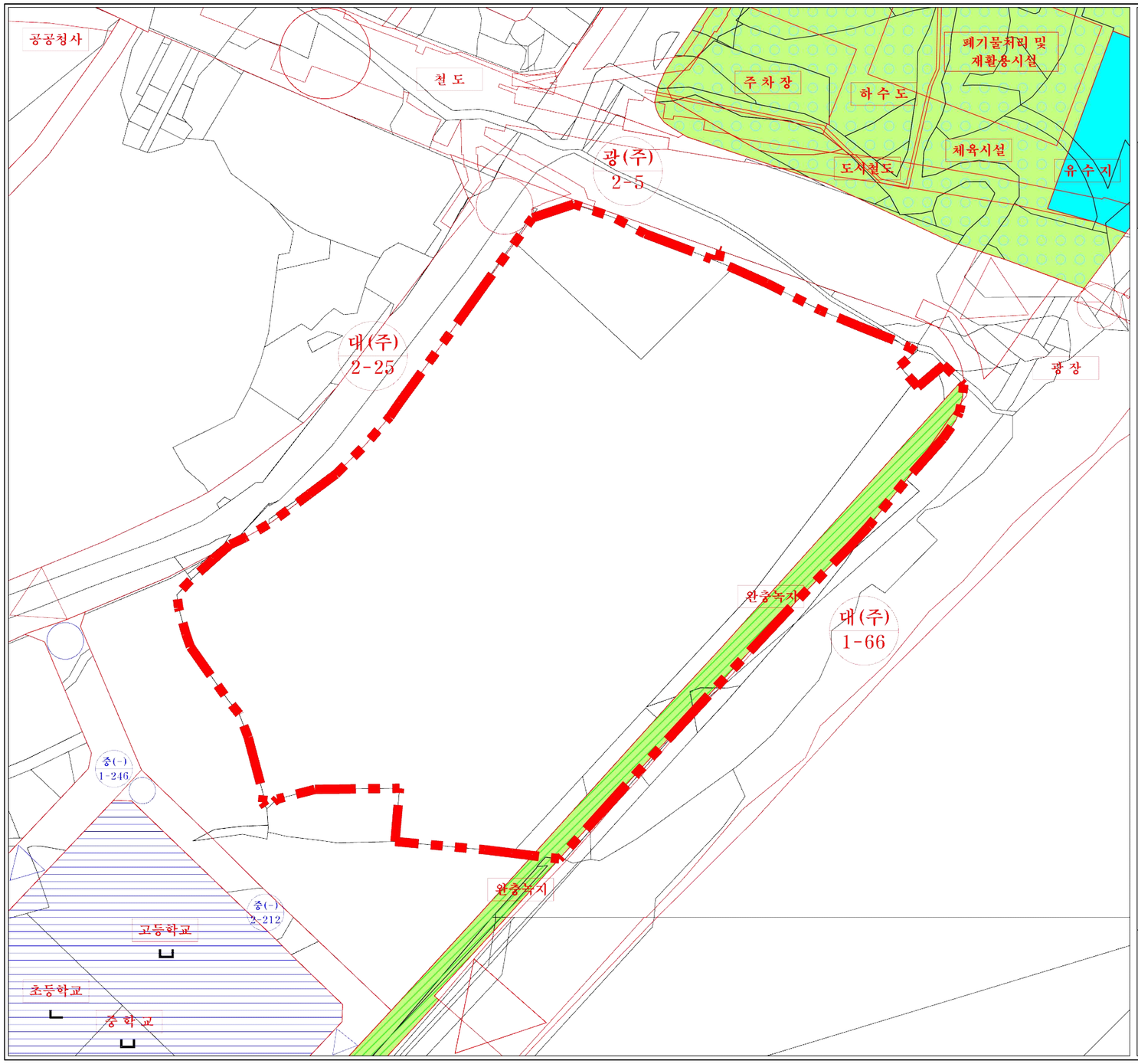


■ 범 례

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

N

0 20 50 100 200m



광장극동아파트 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

도시계획시설 결정도(기정)

■ 범 례

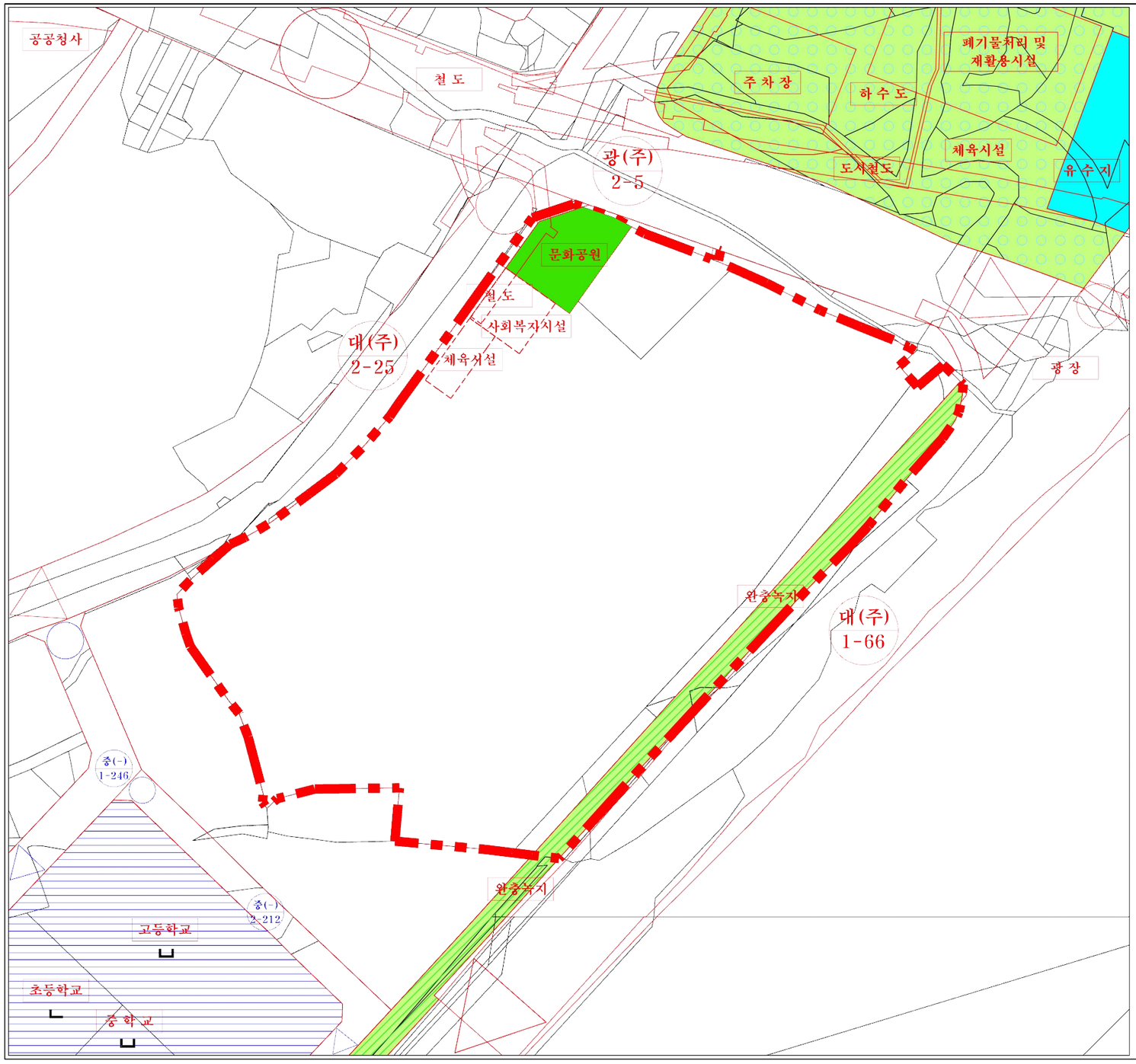
- 구 역 계
- 지구단위계획구역
- 지 적 선
- 도시계획시설선
- 도시계획도로(대로 이상)
- 도시계획도로(중로 이하)
- 학 교
- 체육시설
- 완충녹지
- 유 수 지

N

0 20 50 100 200m

광장극동아파트 재건축사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

도시계획시설 결정도(변경)(안)



■ 범 례

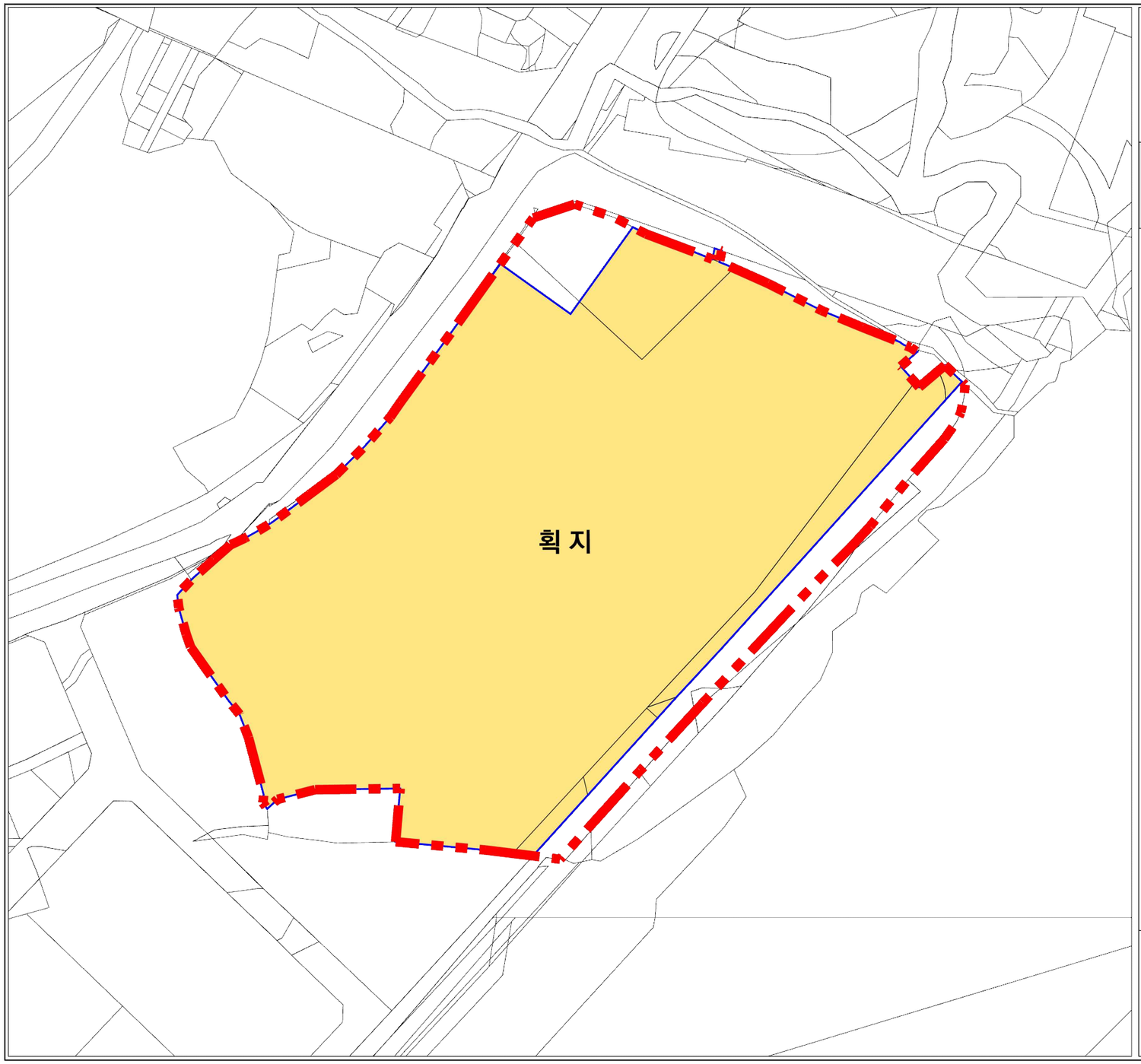
- 구 역 계
- 지구단위계획구역
- 지 적 선
- 도시계획시설선
- 도시계획도로(대로 이상)
- 도시계획도로(중로 이하)
- 학 교
- 체육시설
- 문화공원
- 완충녹지
- 유 수 지
- 입체적 결정

N

0 20 50 100 200m

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 20 50 100 200m

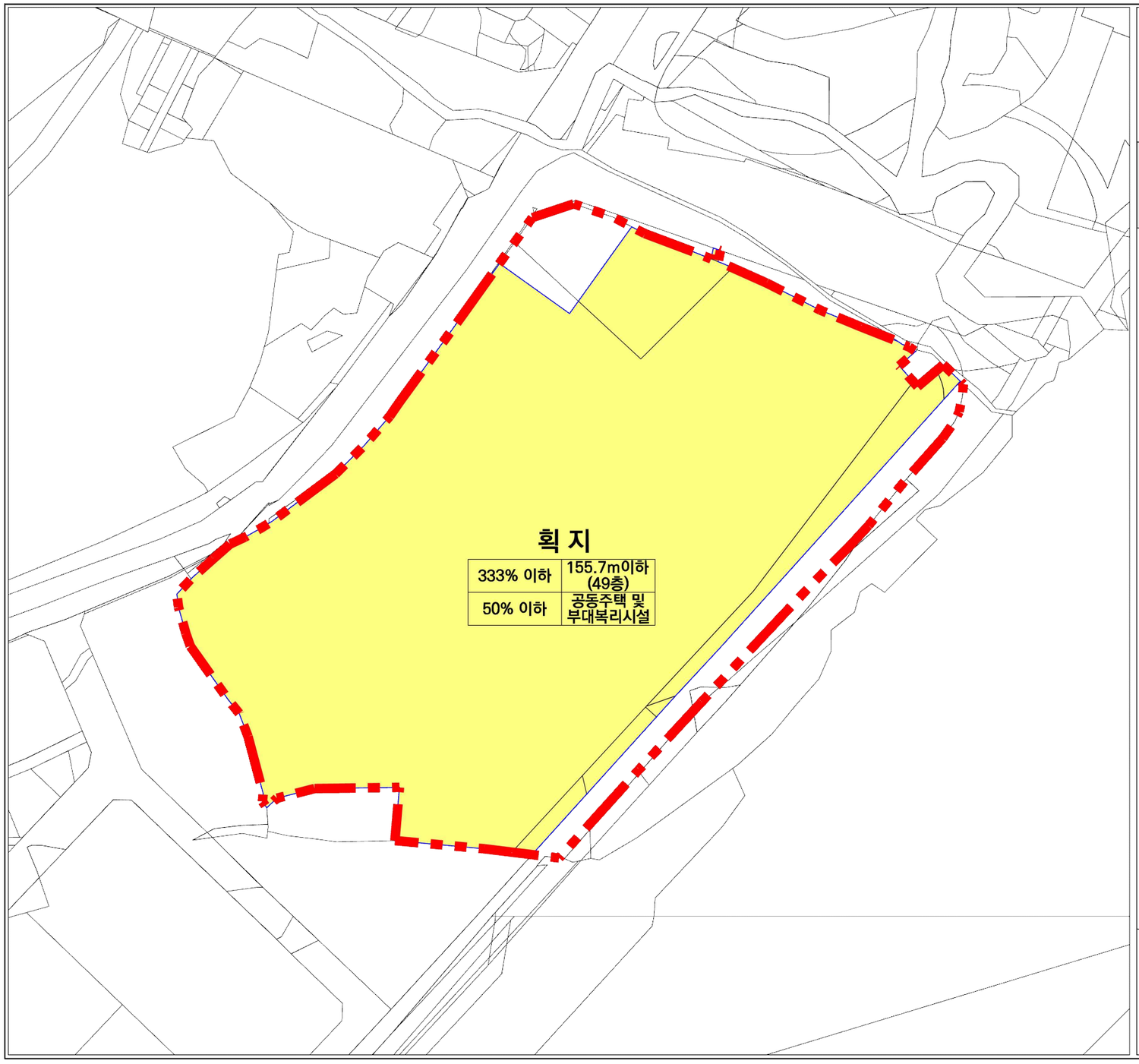
광장극동아파트 재건축사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도

■ 범 례

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

용적률	높이
건폐율	용도



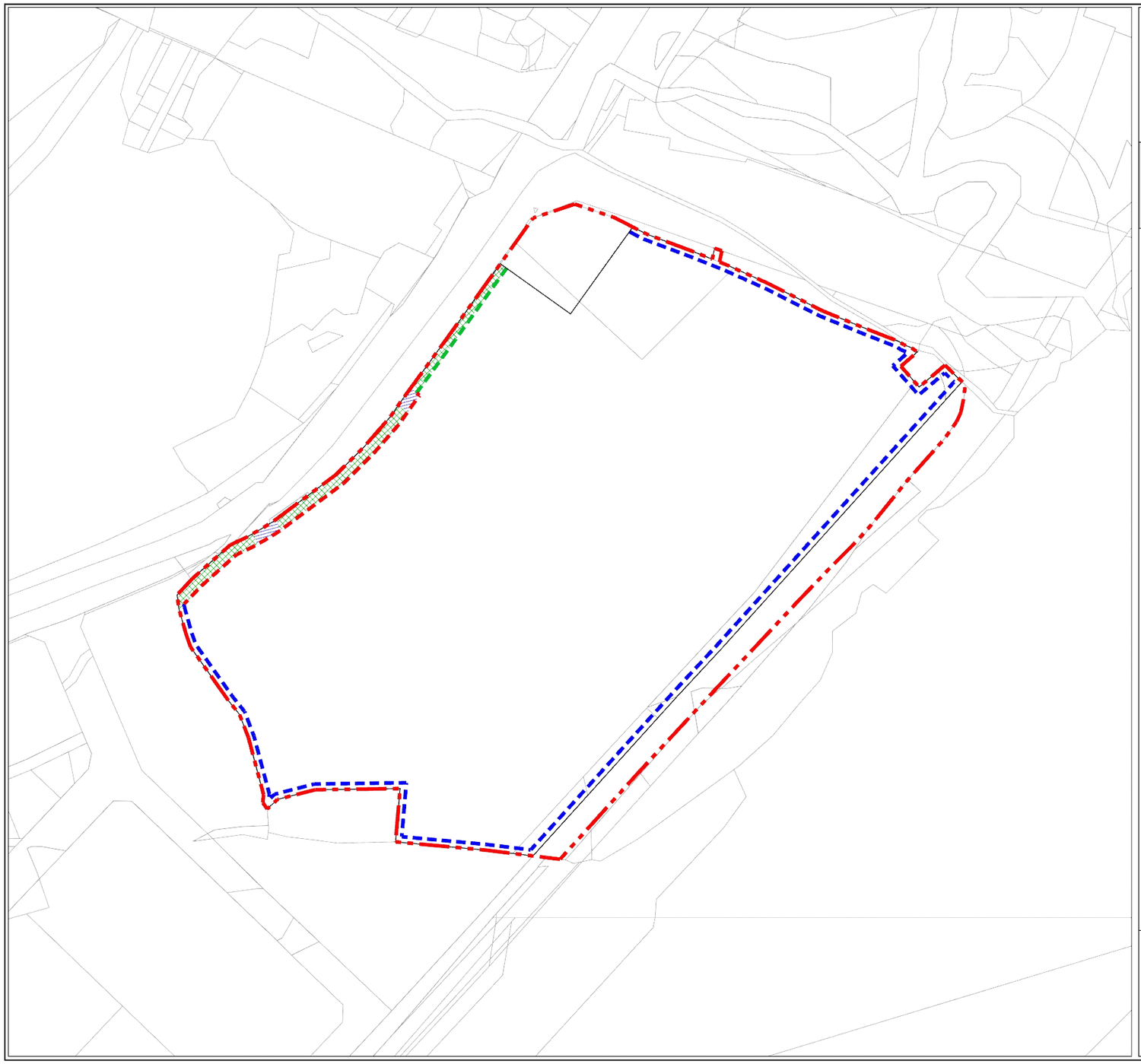
Scale = 1 : 2,000

N

0 20 50 100 200m

광장극동아파트 재건축사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

건축물의 건축선에 관한 결정도



■ 범 례

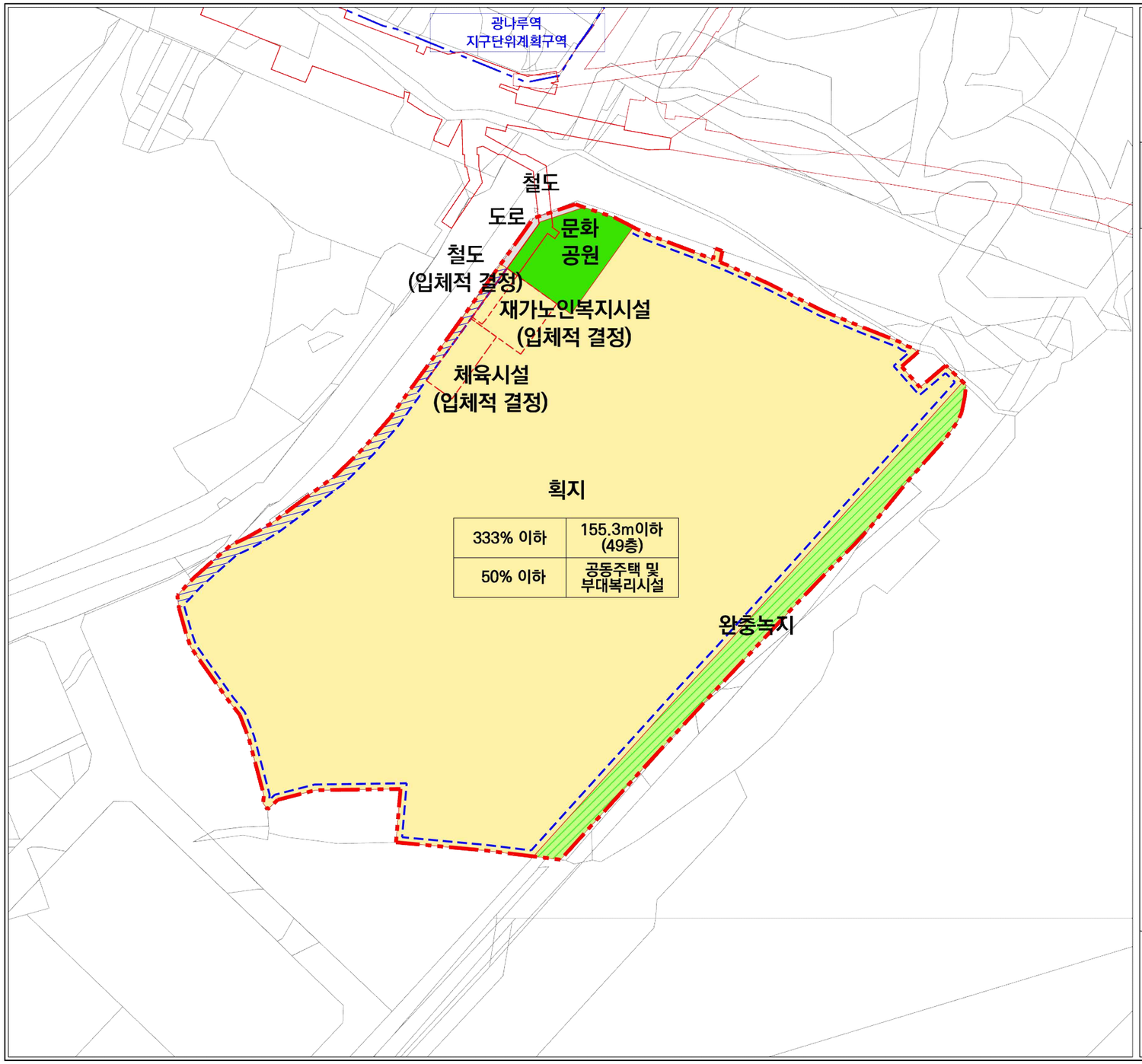
- 구 역 계
- 지 적 선
- 획 지 선
- 건축한계선 3m
- 건축한계선 4m
- 건축한계선 6m
- 보도형 전면공지
- 차도형 전면공지

N

0 20 50 100 200m

광장극동아파트 재건축사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

정비계획 결정도(안)



■ 범 례

- 구 역 계
- 지구단위계획구역
- 지 적 선
- 획 지
- 도 로
- 문화공원
- 완충녹지
- 철 도
- 건축한계선
- 전면공지
- 입체적 결정

N

0 20 50 100 200m

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	-	82,272.0	78,843.4	-	-	-	-	-
1	광장동 212-4	공원	105.0	77.2	제3종일반 주거지역	-	완충녹지	국·공유지 (광진구)	완충녹지
2	광장동 212-6	공원	6,365.0	3,912.6	제3종일반 주거지역	-	완충녹지	국·공유지 (서울시)	완충녹지
3	광장동 212-12	대지	60.0	60.0	제3종일반 주거지역	-	-	사유지	공동주택
4	광장동 212-13	전	410.0	410,0	제3종일반 주거지역	-	-	사유지	나대지
5	광장동 218-1	대지	66,973.0	66,973.0	제3종일반 주거지역	-	-	사유지	공동주택
6	광장동 218-12	대지	972.0	23.6	제3종일반 주거지역	-	-	국·공유지 (서울시)	공동주택
7	광장동 218-20	대지	104.0	104.0	제3종일반 주거지역	-	-	국·공유지 (서울시)	현황녹지
8	광장동 218-22	대지	4,540.0	4,540.0	제3종일반 주거지역	-	-	사유지	공동주택
9	광장동 218-23	대지	2,330.0	2,330.0	제3종일반 주거지역	-	-	사유지	공동주택
10	광장동 218-24	대지	413.0	413.0	제3종일반 주거지역	-	-	사유지	나대지

※ 공동주택 용지 : 74,853.6㎡

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	-

연번	위치	용도	구조	동수	호수	세대수	준 공 년 도	규 모				노후불량 여부	비고
								건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	층 수			
										지하	지상		
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	3,857	760	2,181	584	1,676	491.73	171.33

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

※ 인구수: 광장동 세대당 인구 2.87인 적용 (출처: 2024 광진구 통계연보, 2025년 1월 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	10	4		4	2	-	-
	면적(㎡)	78,843.4	73,866.6		950.6	3,989.8	-	-

건축물	구 분		동 수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수	불량동수	불량비율			
	구조별	연와조	-	-	-	-	-	-
		철근콘크리트조	18	18	100.0%	12.43	12,085.23	167,030.11
		조적조	-	-	-	-	-	-
		벽돌조	-	-	-	-	-	-
	용도별	다가구주택	-	-	-	-	-	-
		다세대주택	-	-	-	-	-	-
		단독주택	-	-	-	-	-	-
		연립주택	-	-	-	-	-	-
		공동주택	16	16	100.0%	12.18	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	12.43	12,085.23	167,030.11
		40년 이상	-	-	-	-	-	-
	층수별	1~3층	2	2	11.2%	0.25	932.17	3,129.33
		2~4층	-	-	-	-	-	-
		5~9층	-	-	-	-	-	-
		10층 이상	16	16	88.8%	12.18	11,153.06	163,900.78
	허가유무별	허가	18	18	100.0%	12.43	12,085.23	167,030.11
		무허가	-	-	-	-	-	-

가. 토지의 이용 현황

1) 토지 지목별 현황

구 분	계	대	공원	전	비고
면적(㎡)	78,843.4	74,443.6	3,989.8	410.0	-
구성비(%)	100.0	94.4	5.1	0.5	-

2) 토지의 소유자별 현황

구 분	계	사유지	시유지	구유지	비고
면적(㎡)	78,843.4	74,726.0	4,040.2	77.2	-
구성비(%)	100.0	94.8	5.1	0.1	-

3) 토지 규모별 현황

구 분	계	90㎡미만	90~500㎡미만	500㎡이상	비고
면적(㎡)	78,843.4	160.8	927.0	77,755.6	-
구성비(%)	100.0	0.2	1.2	98.6	-

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

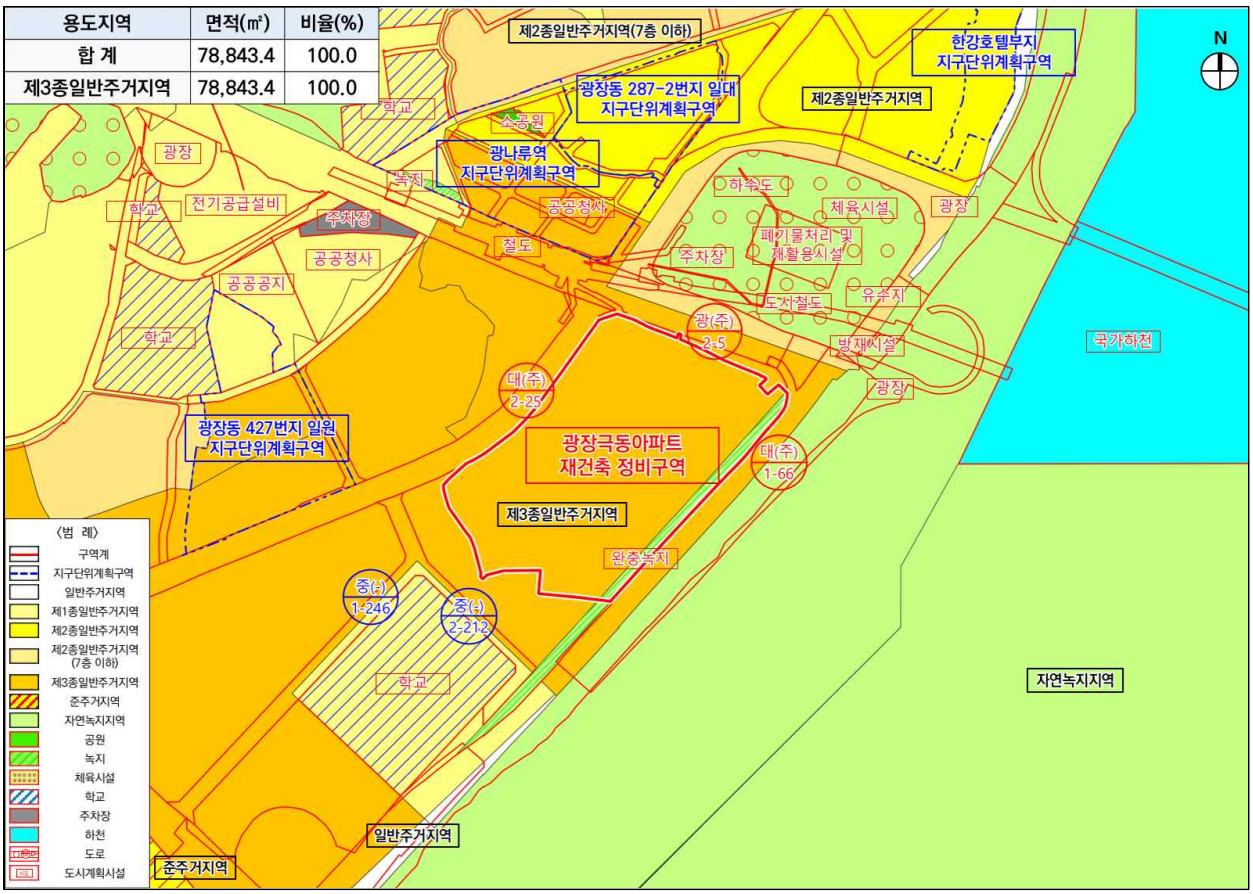
구분	계	허가	특정무허가	신발생무허가	비고
동수(동)	18	18	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-

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 1-66	마포구 상암동 시계	광진구 광장동 천호대교 북단	35~76	27,850 (50)	-	-	-	-
공간시설	광장	교통광장	광진구 광장동 천호대교 북단		-	-	25,013 (106)	-	-	-
공간시설	완충녹지	완충녹지	광장동 212-4		-	-	38,017 (4,129.4)	-	-	-

※ ( )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 10필지의 평균 공시지가는 2025년 1월 1일 기준으로 ㎡당 8,302,429원임
- 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
- 본 대상지는 현재 토지등소유자 동의를 통해서 정비계획 입안 제안하는 사항으로, 향후 신탁업자를 사업시행자로 지정하여 정비사업 시행을 예정으로 하고 있음. 이에 대한 절차는 별도로 진행 예정임

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

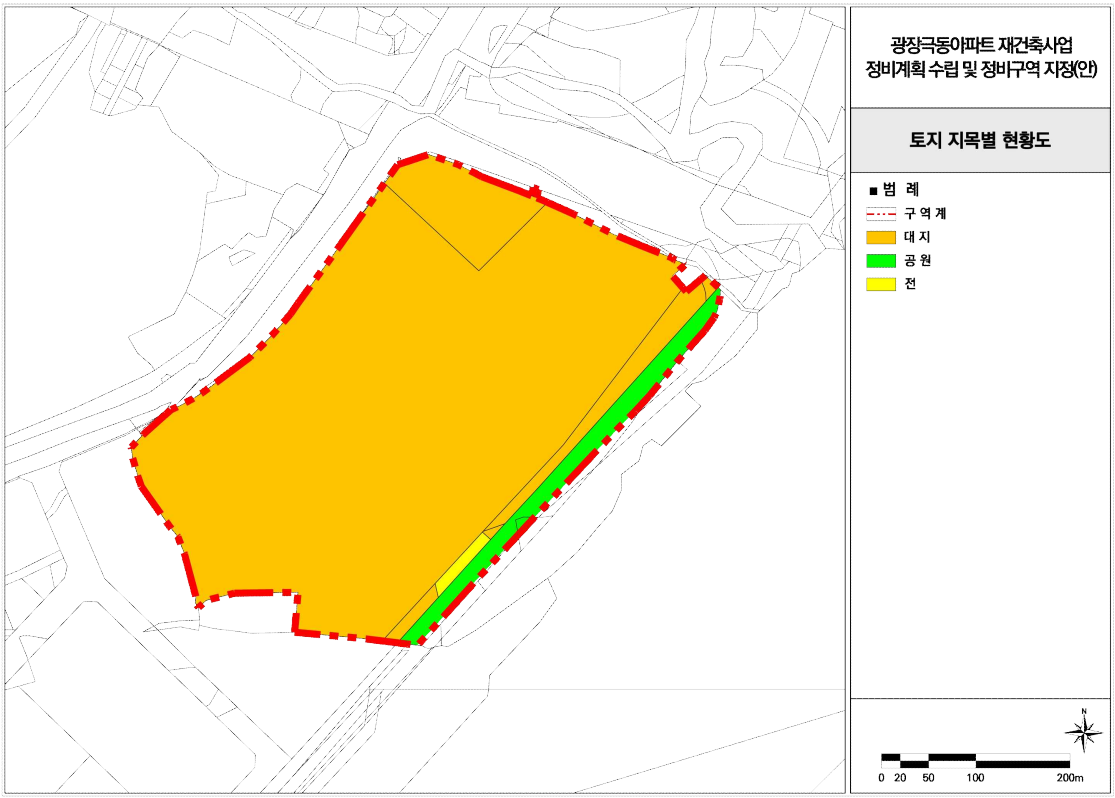
- 해당사항 없음

13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

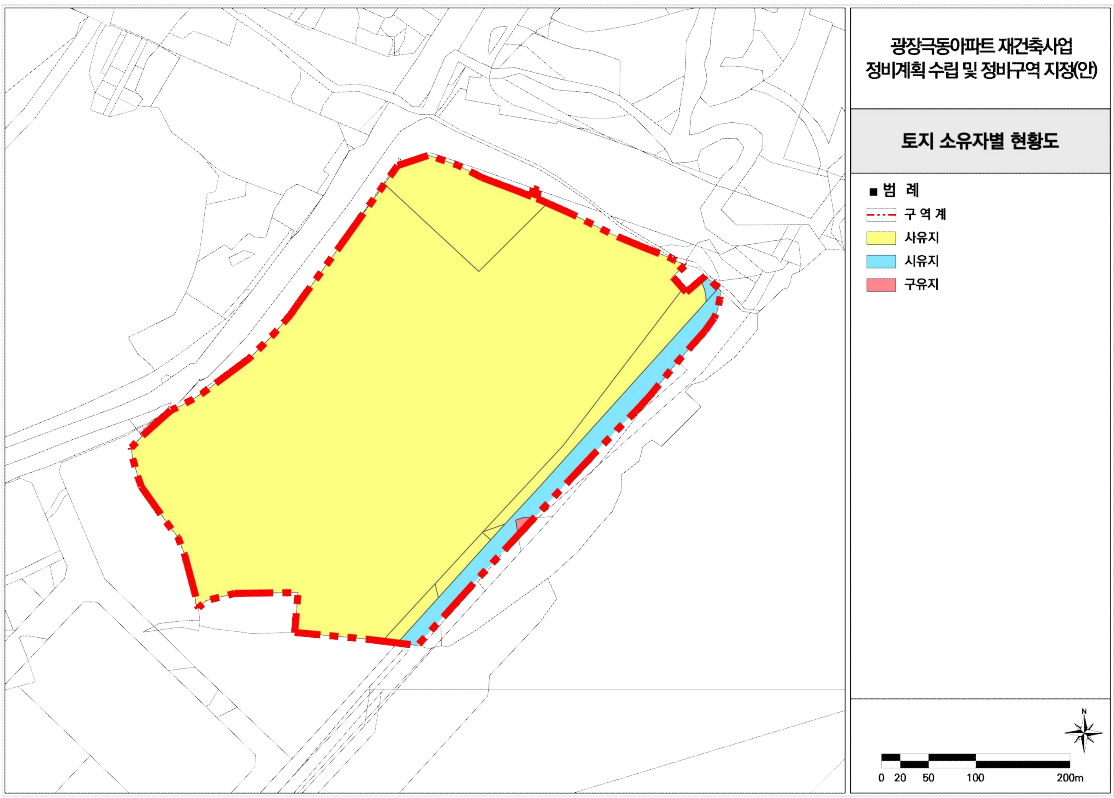
- 본 대상지는 현재 토지등소유자 동의를 통해서 정비계획 입안 제안하는 사항으로, 향후 구역 내 토지등소유자의 과반수가 추진위원회 구성 단계를 생략하는 데 동의하면, 공공지원을 통해 조합을 직접 설립할 계획임

14. 기초조사 현황도

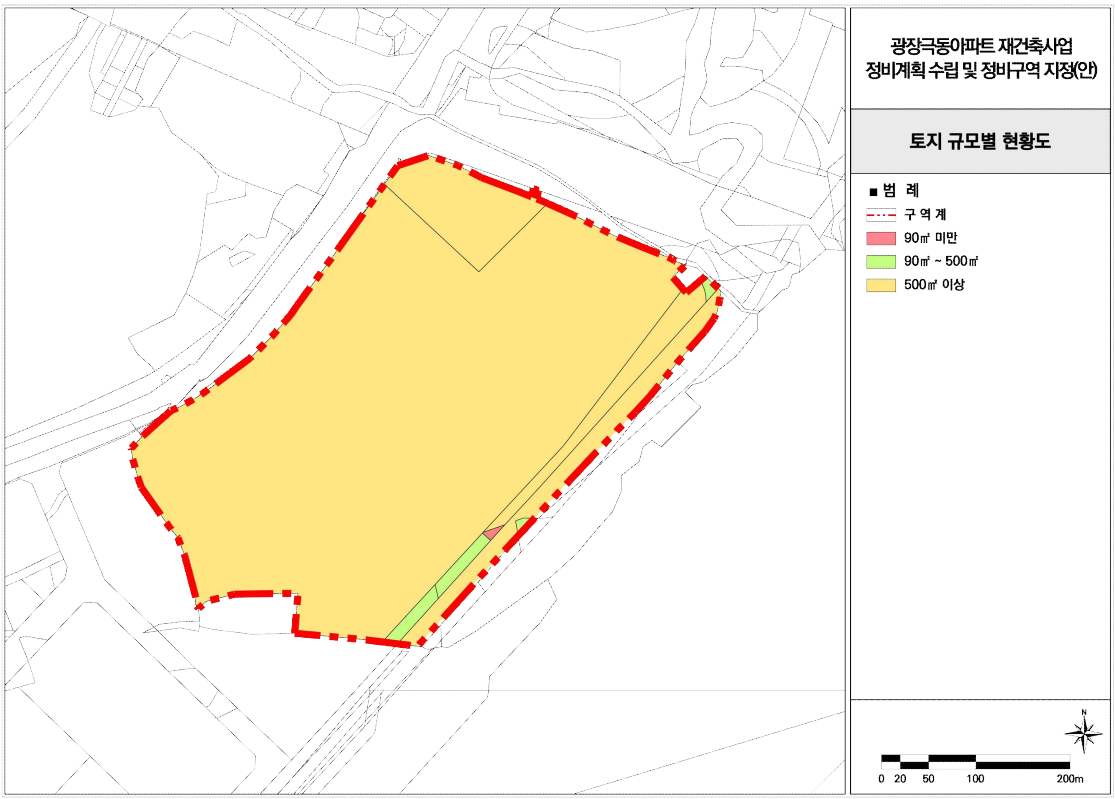
1) 토지 지목별 현황도



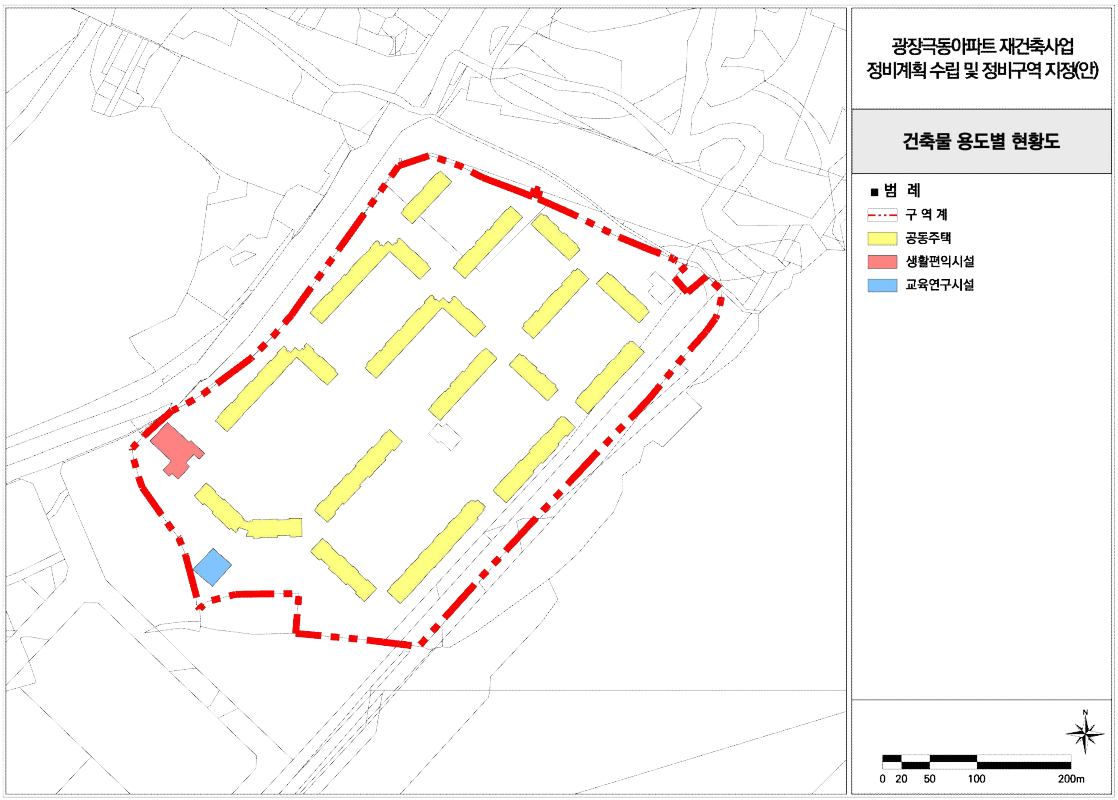
2) 토지 소유자별 현황도



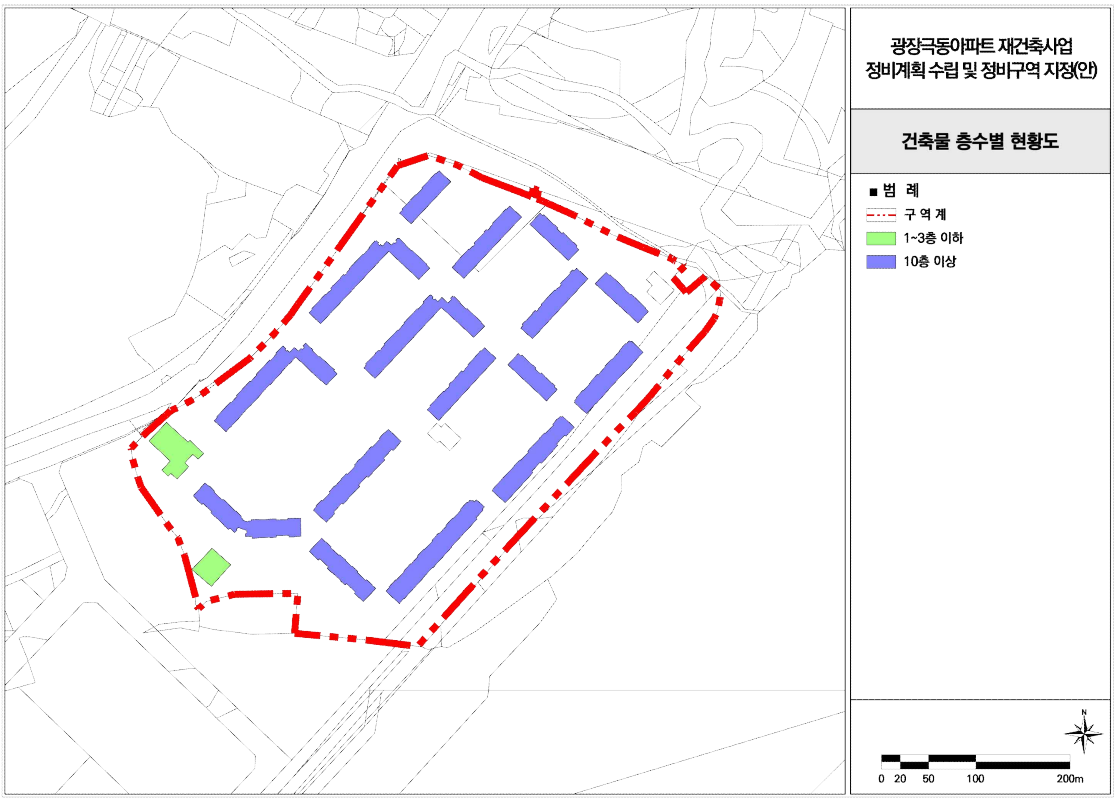
3) 토지 규모별 현황도



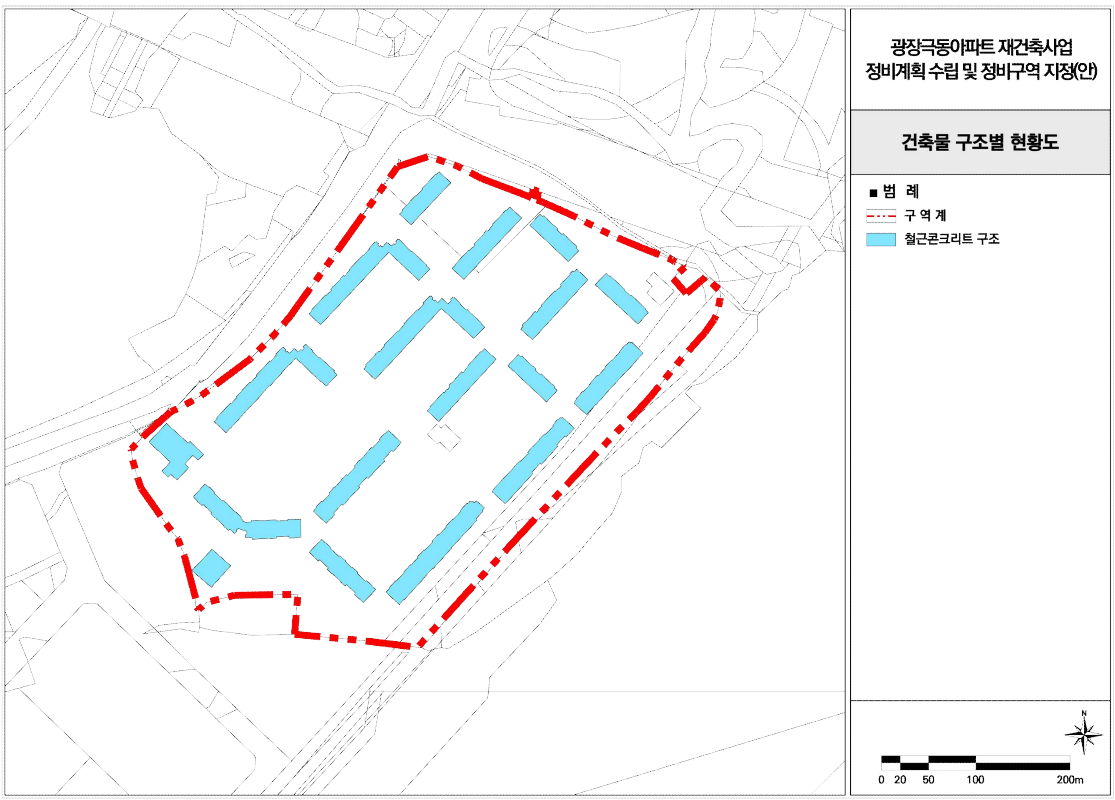
4) 건축물 용도별 현황도



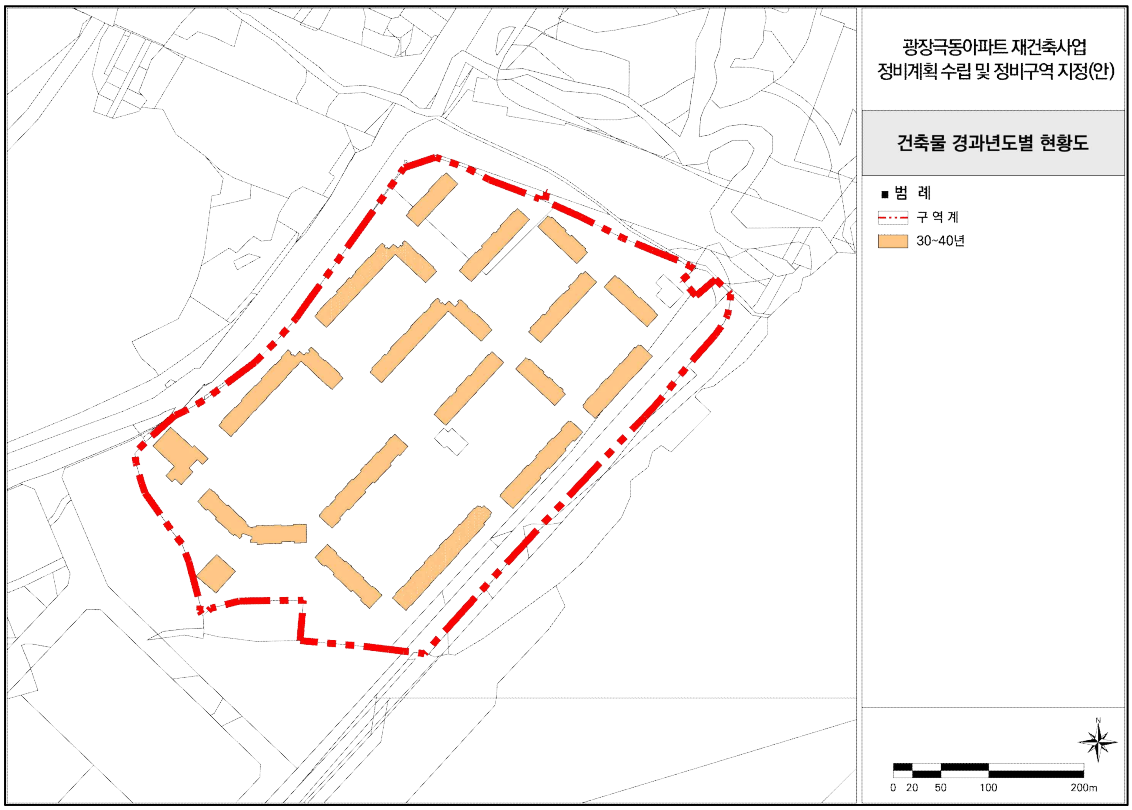
5) 건축물 층수별 현황도



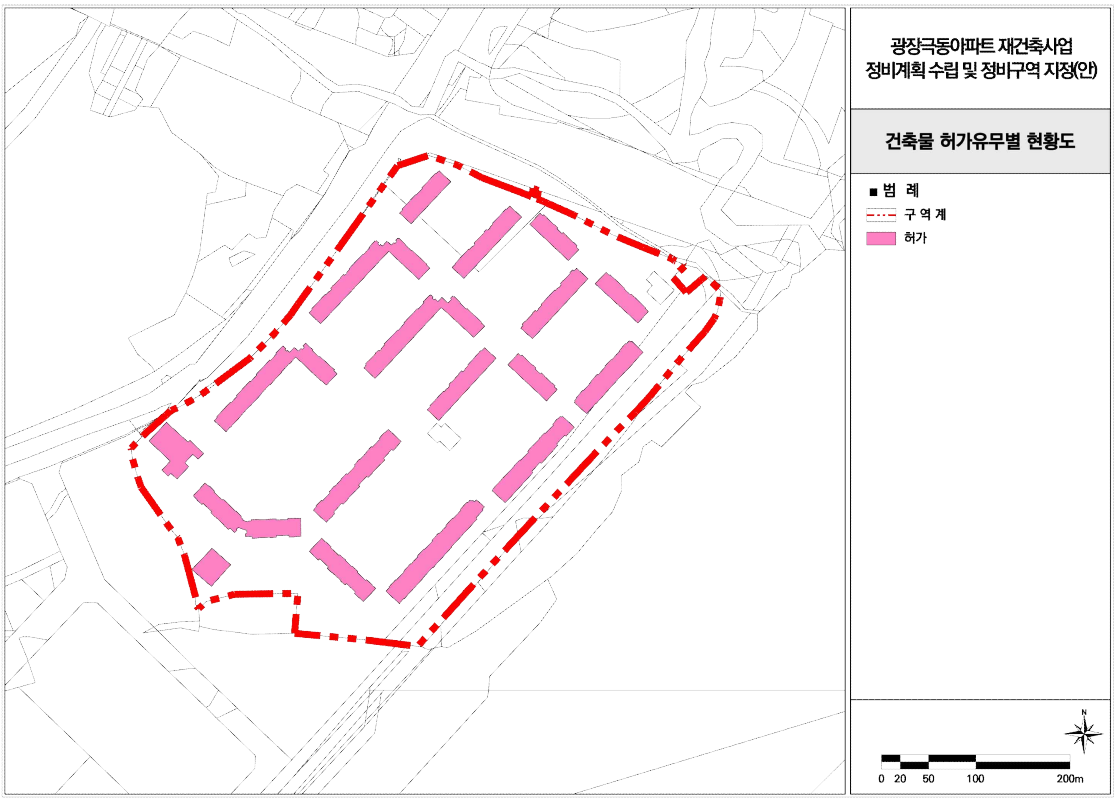
6) 건축물 구조별 현황도



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 281-1번지 일원	-	증)78,843.4	78,843.4	-

■ 지구단위계획구역 결정 사유서

도면표시 번호	구역명	면적(㎡)			결정(변경)사유
		기정	변경	변경후	
-	광장극동아파트 재건축 지구단위계획구역	-	증)78,843.4	78,843.4	◦ 광장극동아파트 재건축사업에 따라 지구단위계획구역 결정

〈 지구단위계획구역 결정도(안) 〉



2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

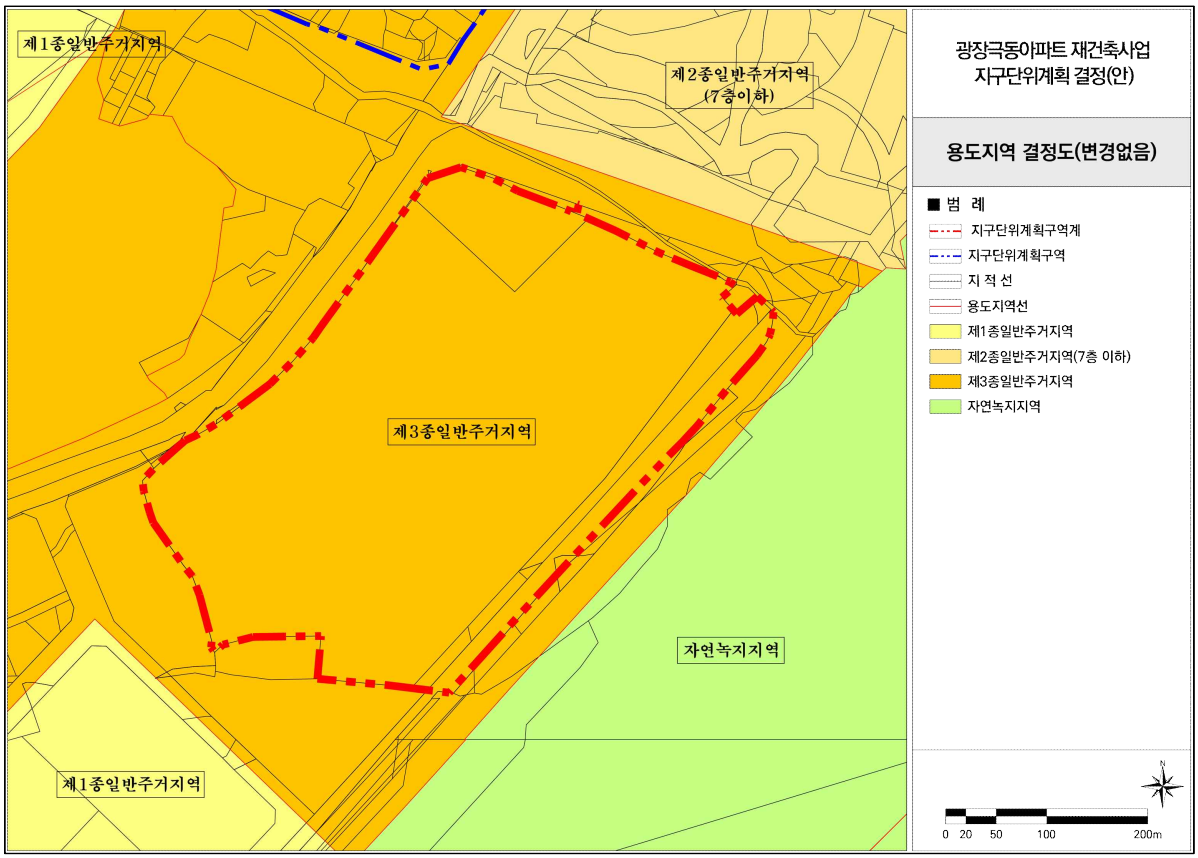
가. 용도지역 결정 조서 (변경없음)

구분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
주거지역	소 계	78,843.4	-	78,843.4	100.0	-
	제3종일반주거지역	78,843.4	-	78,843.4	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	50~70	주간선 도로	16,500	제1 청계교	상일동 시계	일반 도로	-	내고449호 (58.1.3)	
변경	광로	2	5	50~70	주간선 도로	16,500	제1 청계교	상일동 시계	일반 도로	-	내고449호 (58.1.3)	철도와 중복결정
기정	대로	1	66	35~76	주간선 도로	27,850 (50)	마포구 상암동 시계	광진구 광장동 천호대교 북단	자동차 전용도로	-	건고12호 (91.1.14)	
변경	대로	1	66	35~76	주간선 도로	27,850	마포구 상암동 시계	광진구 광장동 천호대교 북단	자동차 전용도로	-	건고12호 (91.1.14)	
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	주간선 도로	10,000 (44)	성동교 남단	대로 2-26 교점	일반 도로	-	내고23호 (52.3.25)	일부확폭 철도와 중복결정

※ ( )는 대상지 내 수치임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 2-5	광로 2-5	-	◦ 도시계획시설(철도) 선형 변경에 따른 중복결정 ◦ 도로 선형 변경 없음
대로 1-66	대로 1-66	◦ 선형 변경 - 폭 35~76m, 연장 27,850m	◦ 완충녹지와 저촉된 부분 선형 정정
대로 2-25	대로 2-25	◦ 구역 내 도로 확폭 - 폭 20~40m, 연장 10,000m(44m)	◦ 아차산로의 교통량을 고려하여 폭원 확대 ◦ 도시계획시설(철도) 선형 변경에 따른 중복결정

나) 철도

■ 철도 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	철도 (5호선)	도시철도 (광나루정거장)	광장동 238 일대	6,273.8	증) 98.7	6,372.5 (257.6)	건고695호 (90.10.19)	광로2-5 대로2-25 문화공원 중복결정
신설	-	철도 (5호선)	도시철도 (광나루정거장)	광장동 238 일대	-	증) 206	206 (입체적결정)	-	입체적 도시계획 시설 결정 조서 참조 (입체적 결정)

※ ( )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 238 일대	길이	-	증) 32	32	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				폭	-	증) 6.6	6.6		
				높이	-	증) +8.6~+17.6	+8.6~+17.6		
				수평투영면적 (㎡)	-	증) 206	206		

■ 철도 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	철도 (5호선)	◦ 철도 면적변경 - 면적 : 6,273.8㎡ → 6,372.5㎡ (증) 98.7㎡)	◦ 아차산로 도로 확폭에 따른 지하철 출입구 이설 및 면적 변경
		◦ 철도 입체적 도시계획시설 결정(입체적 결정) - 길이 : 32m, 폭 : 6.6m - 높이 : +8.6 ~ +17.6m - 수평투영면적 : 206㎡	◦ 획지 내 지하철출입구 이설 및 보행자 이동 편의성 개선을 위하여 도시계획시설 입체적 결정을 통한 철도 결정

2) 공간시설

가) 광장

■ 광장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	광장	교통광장	광진구 광장동 천호대교 북단	25,013 (106)	감) 106	24,907	79.12.08	녹지저촉 구간 선형정정

※ ( )는 대상지 내 수치임

■ 광장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	교통 광장	◦ 광장 면적 감소 - 면적 : 25,013㎡ → 24,907㎡ (감) 106㎡)	◦ 녹지 저촉 구간 선형 및 면적 정정

나) 공원

■ 공원 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공원	문화공원	광장동 218-1 일대	-	증) 1,999.6	1,999.6	-	철도와 중복결정

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	문화 공원	◦ 문화공원 신설 - 면적 : 1,999.6㎡	◦ 접근성이 높은 광장사거리변에 문화공원 신설

다) 녹지

■ 녹지 결정 조서 (변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	녹지	완충녹지	구의매립지 강변1로변	38,017.0	-	38,017.0 (4,129.4)	건고325호 (84.8.25)	구역내 편입

※ ( )는 대상지 내 수치임

3) 공공·문화체육시설

가) 체육시설

■ 체육시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	체육시설	생활 체육시설	광장동 218-1 일대	-	증) 670.0	670.0 (입체적결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적 결정)

※ 670.0㎡는 수평투영면적

■ 입체적 도시계획시설(체육시설) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	체육 시설	광장동 238-1 일대	층	-	지하1층 ~지상1층	지하1층 ~지상1층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				수평투영면적 (㎡)	-	증) 670.0	670.0		

■ 체육시설 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	체육 시설	◦ 체육시설 입체적 도시계획시설 결정(입체적 결정) - 층수 : 지하1층~지상1층 - 연면적 : 1,000㎡ - 수평투영면적 : 670.0㎡	◦ 광진구 필요시설 검토의견 및 구민 건강 증진 도모를 위하여 도시계획시설 입체적 결정을 위한 체육시설 신설

나) 사회복지시설

■ 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) 1,040.0	1,040.0 (입체적결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적 결정)

※ 1,040.0㎡는 수평투영면적

■ 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 결정 조서

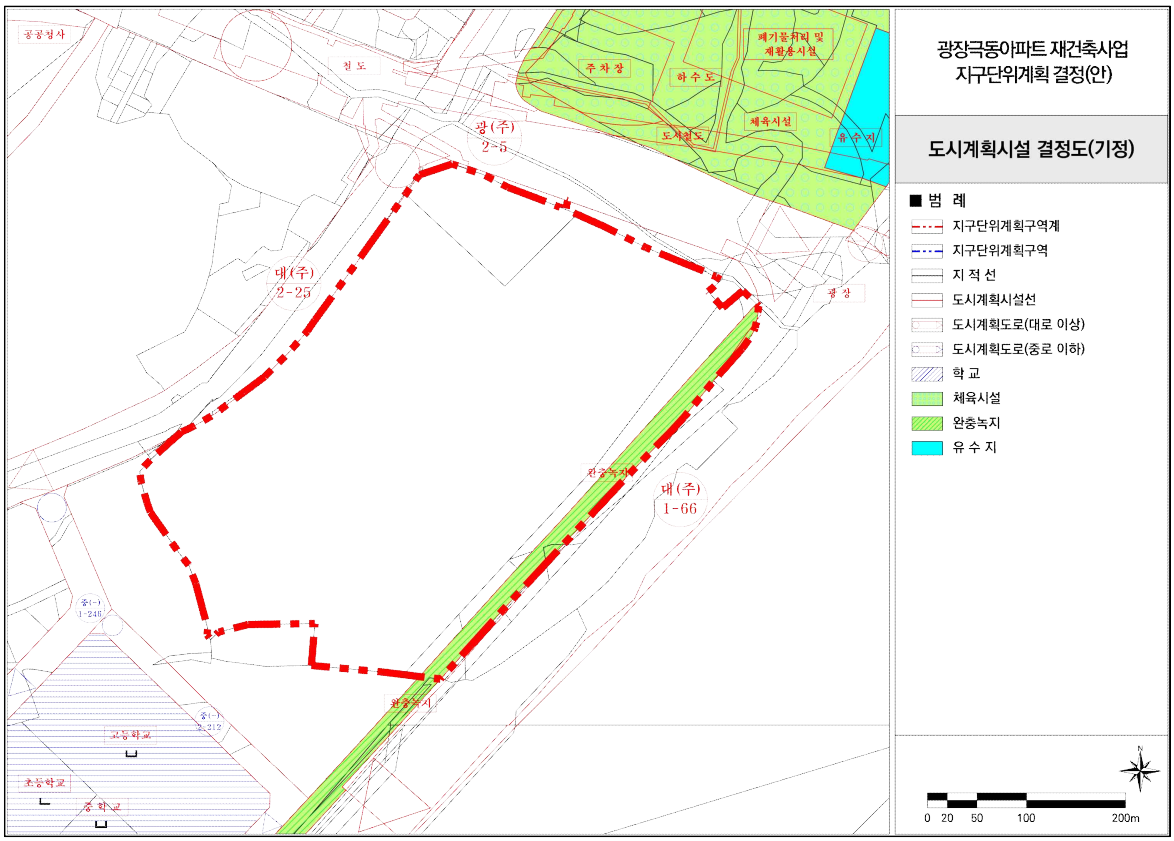
구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	사회 복지시설	광장동 218-1 일대	층	-	지하1층 ~지상2층	지하1층 ~지상2층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				수평투영면적 (㎡)	-	증) 1,040.0	1,040.0		

■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

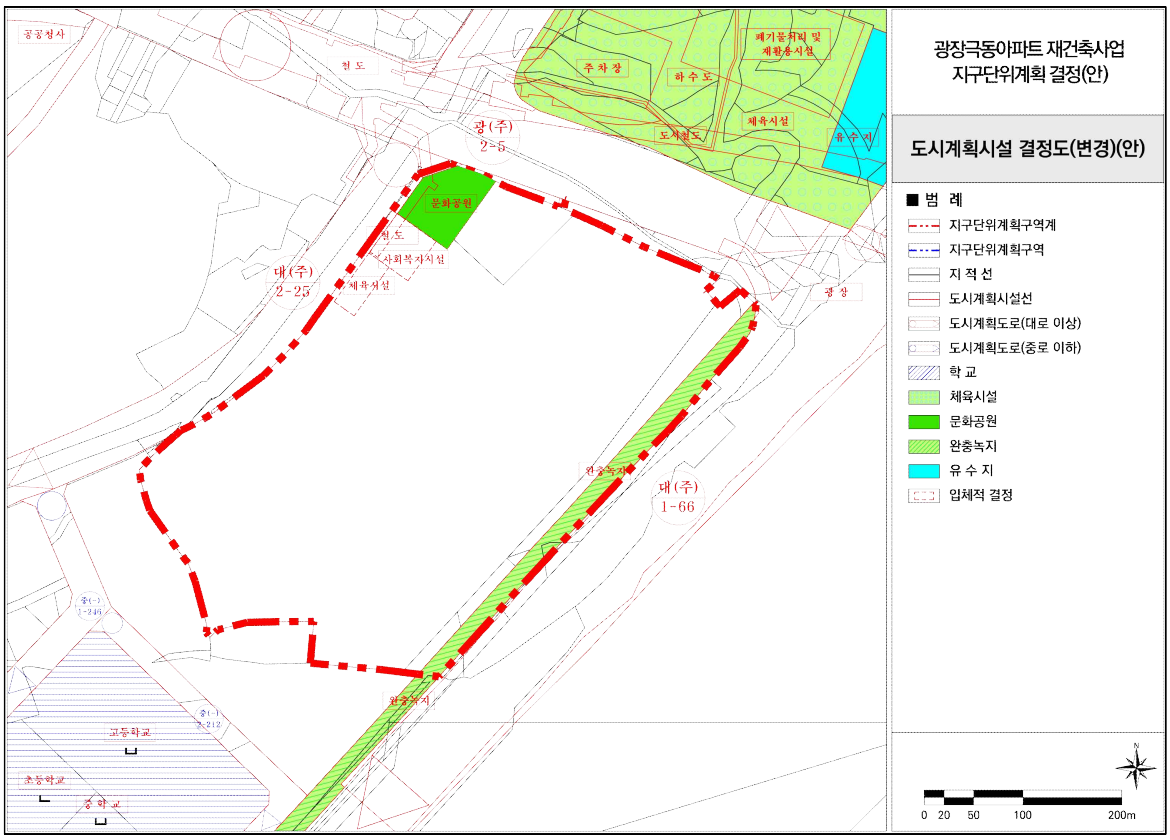
도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회 복지 시설	◦ 사회복지시설 입체적 도시 계획시설 결정(입체적 결정) - 층수 : 지하1층~지상2층 - 연면적 : 2,000㎡ - 수평투영면적 : 1,040.0㎡	◦ 광진구 필요시설 검토의견 및 초고령화사회 대비, 향후 수요 대응 및 지역별 편중 발생 해소를 위하여 도시계획시설 입체적 결정을 통한 사회복지시설 신설

- 이 하 여 백 -

〈 도시계획시설 결정도(기정) 〉

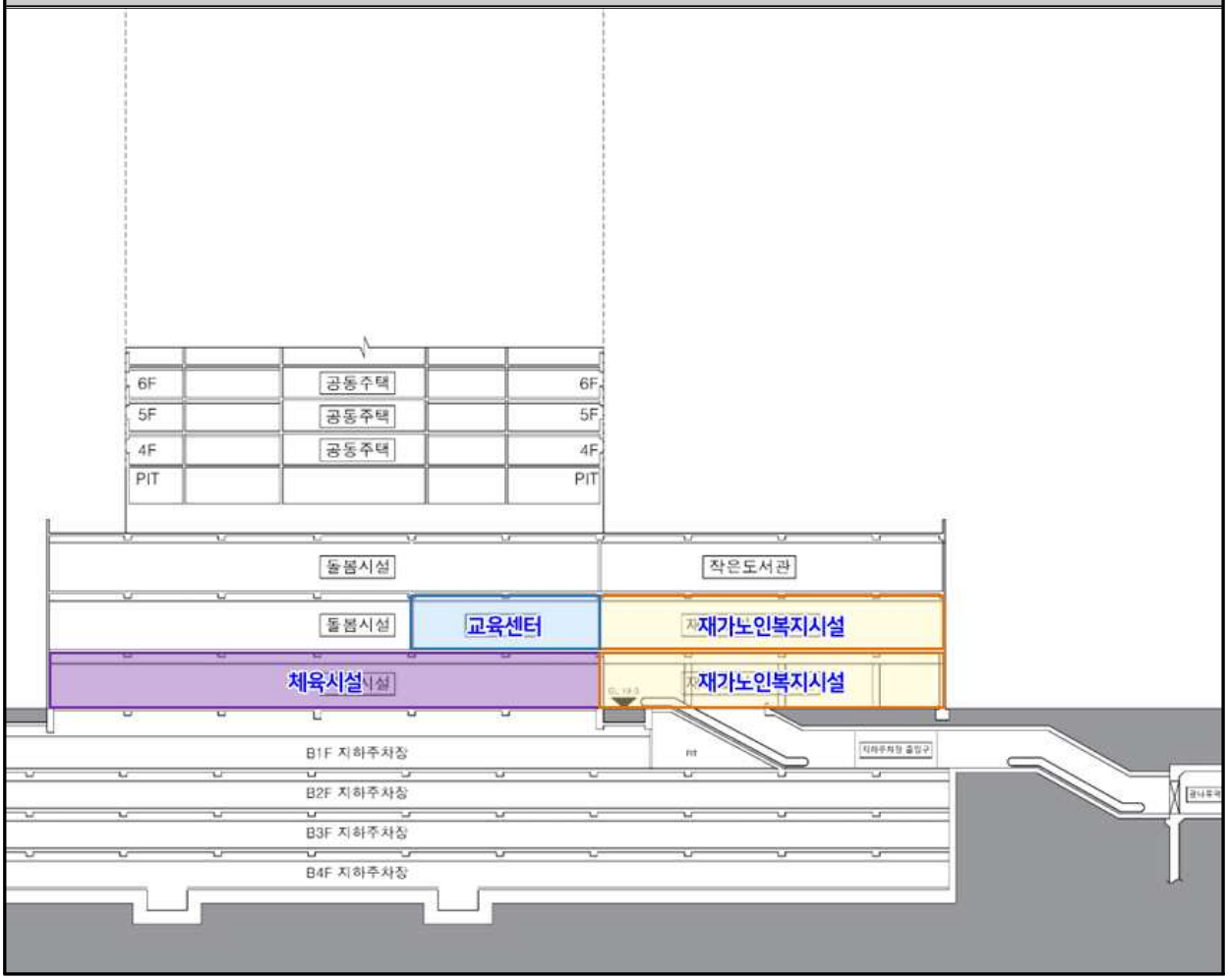


〈 도시계획시설 결정도(변경)(안) 〉

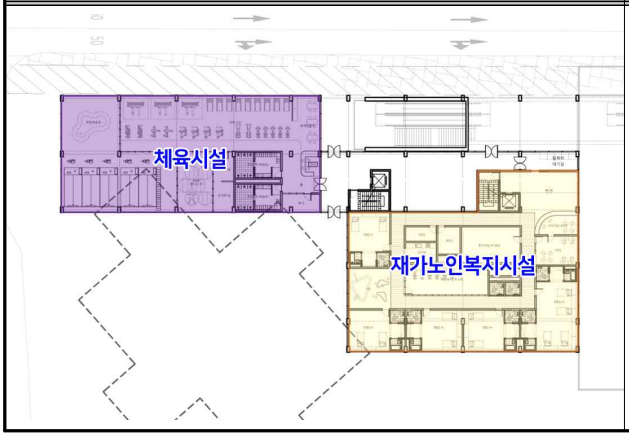


〈 입체적 결정도 〉

단면도



공공시설 1층 평면도



공공시설 2층 평면도

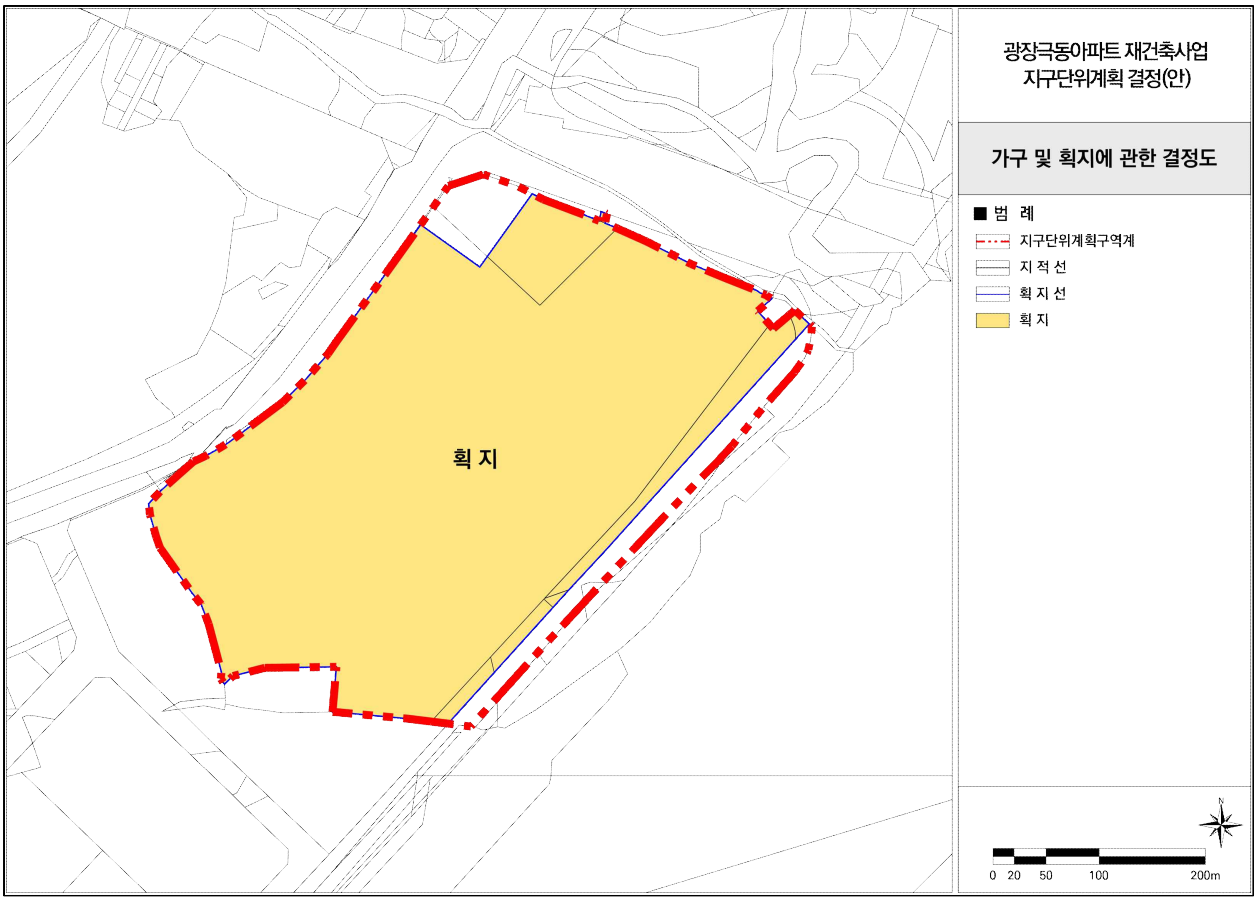


3. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정(변경) 조서

구분	획 지	위치	면적(㎡)	비 고
신설	획지	광장동 218-1번지 일원	72,524.8	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	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	333%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
	열린단지	돌봄시설	우수디자인, 장수명주택	
신설	5%	5%	10%	총 20%

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

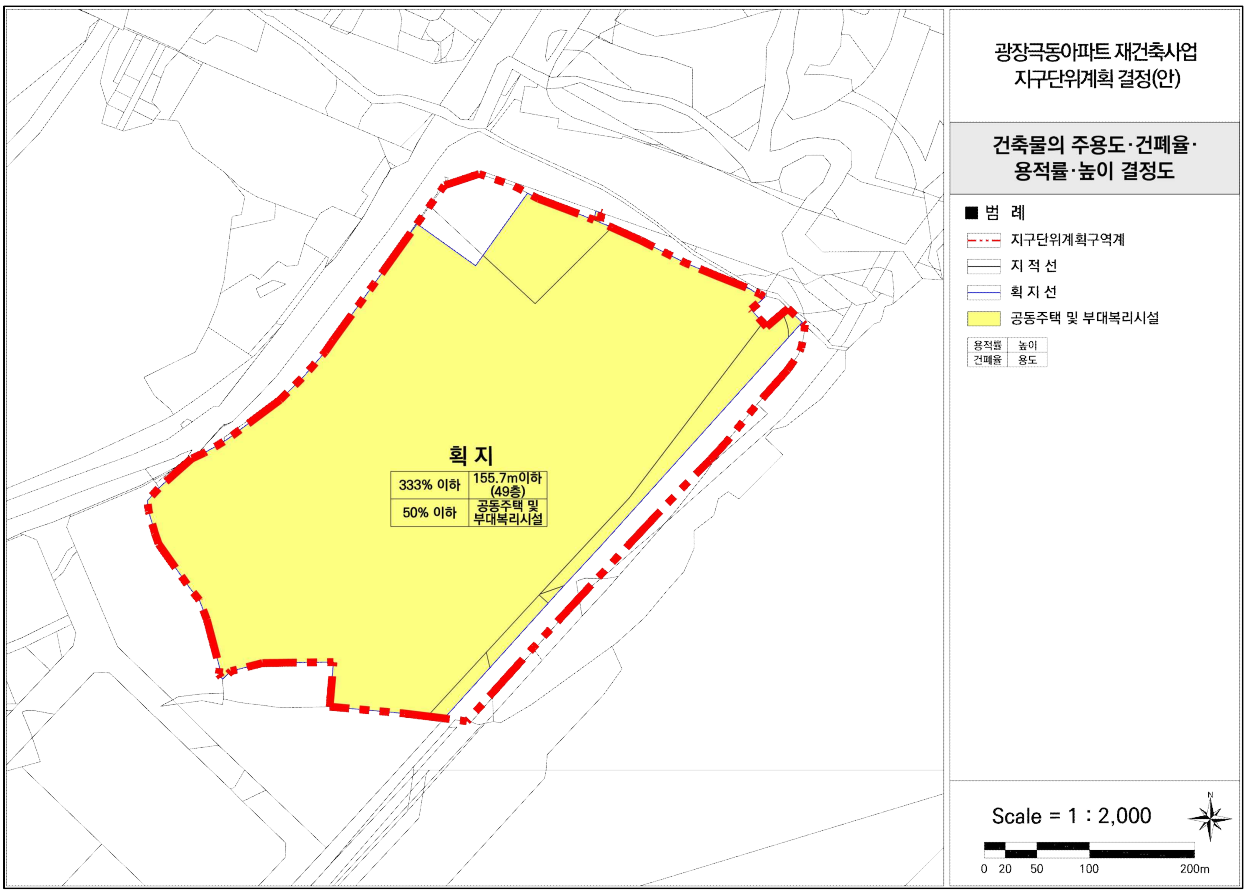
■ 상한용적률 완화 사항

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%	33%	총 103%

다) 높이 계획

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

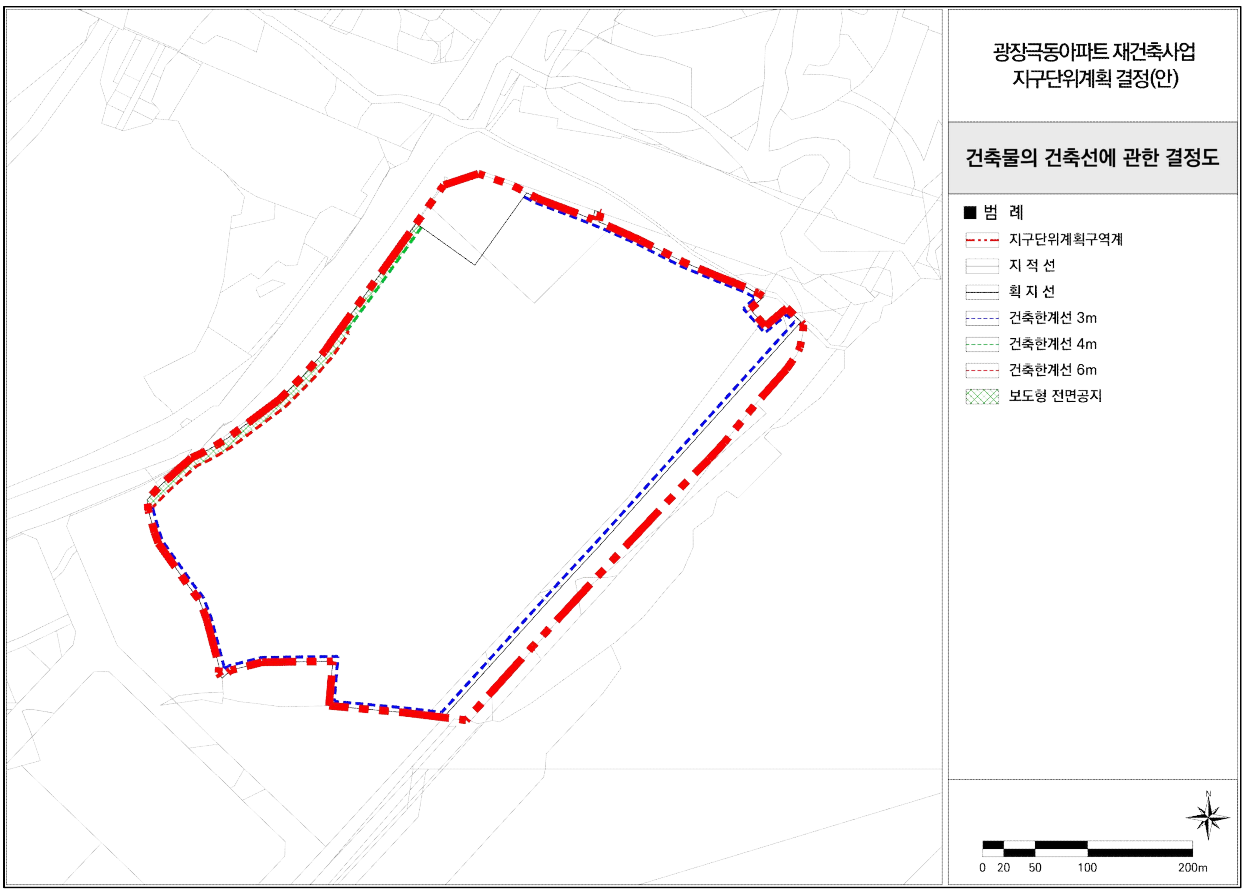
〈 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정도(안) 〉



다. 건축물 건축선에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	아차산로변	◦ 4~6m 지정	
	인접대지, 완충녹지	◦ 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	◦ 단지내 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

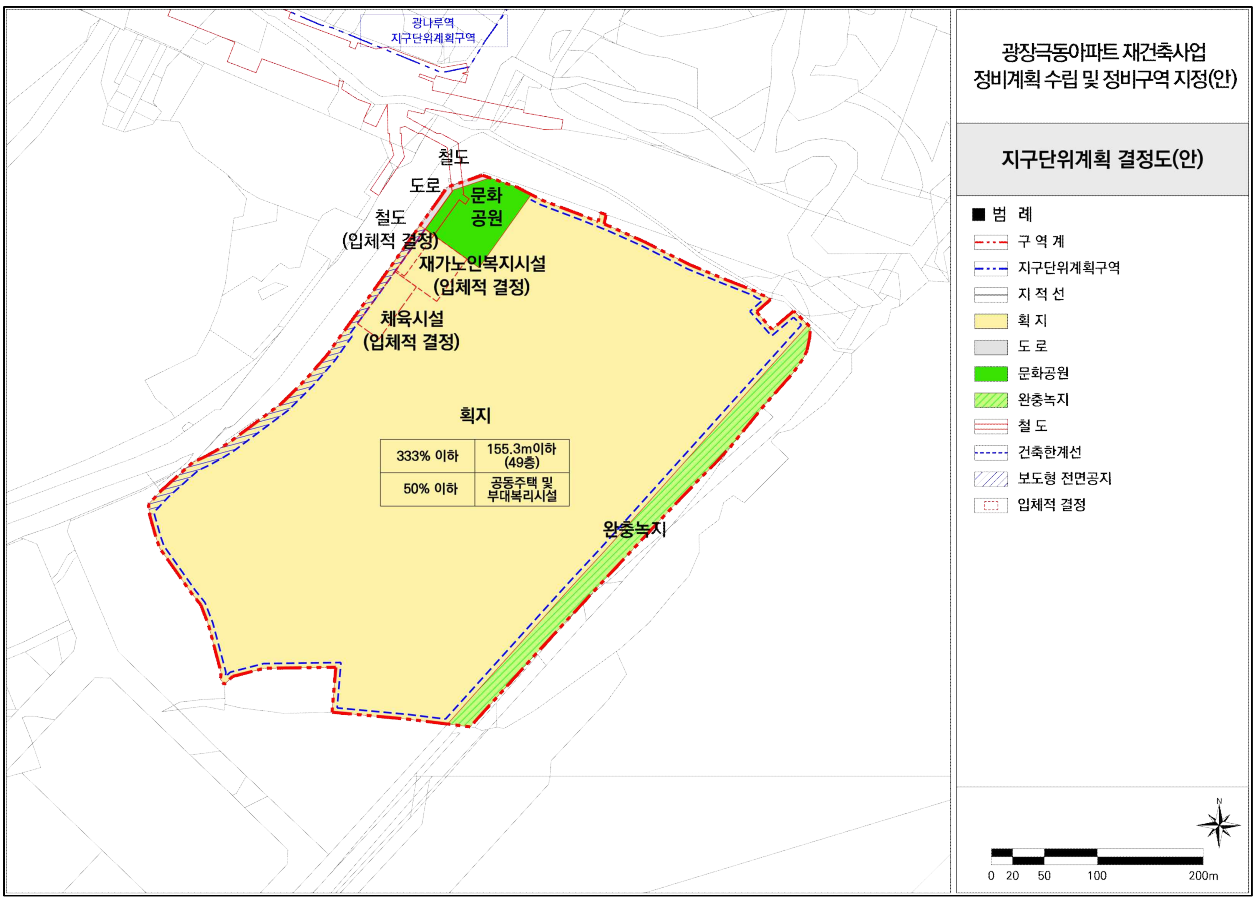
1) 대지 내 공지에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
전면공지	도로변	◦ 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 차도 및 보도로 조성

2) 교통처리에 관한 계획

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

〈 지구단위계획 결정도(안) 〉



3) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	• 비오톱유형 평가도 2, 4등급 , 개별비오톱 평가도 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 35.01% • 획지 내 녹지 확보	-
9	수질	수질오염 방지	■	• 지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획 • 공사시 침사지를 설치하여 토사유출저감	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획임	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	• 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	-	-

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
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 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	법적상한		전체 세대수 대비	전체 비율
							공공임대	공공분양		
합 계	2,043	100.0	1,579	464	91	210	80	83	22.7	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과 ~ 60㎡이하	681	33.3	303	378	66	185	56	71	18.5	81.5
60㎡초과 ~ 85㎡이하	669	32.8	583	86	25	25	24	12	4.2	18.5
85㎡초과	693	33.9	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 정비구역

광장극동아파트 재건축사업
지구단위계획 결정(안)

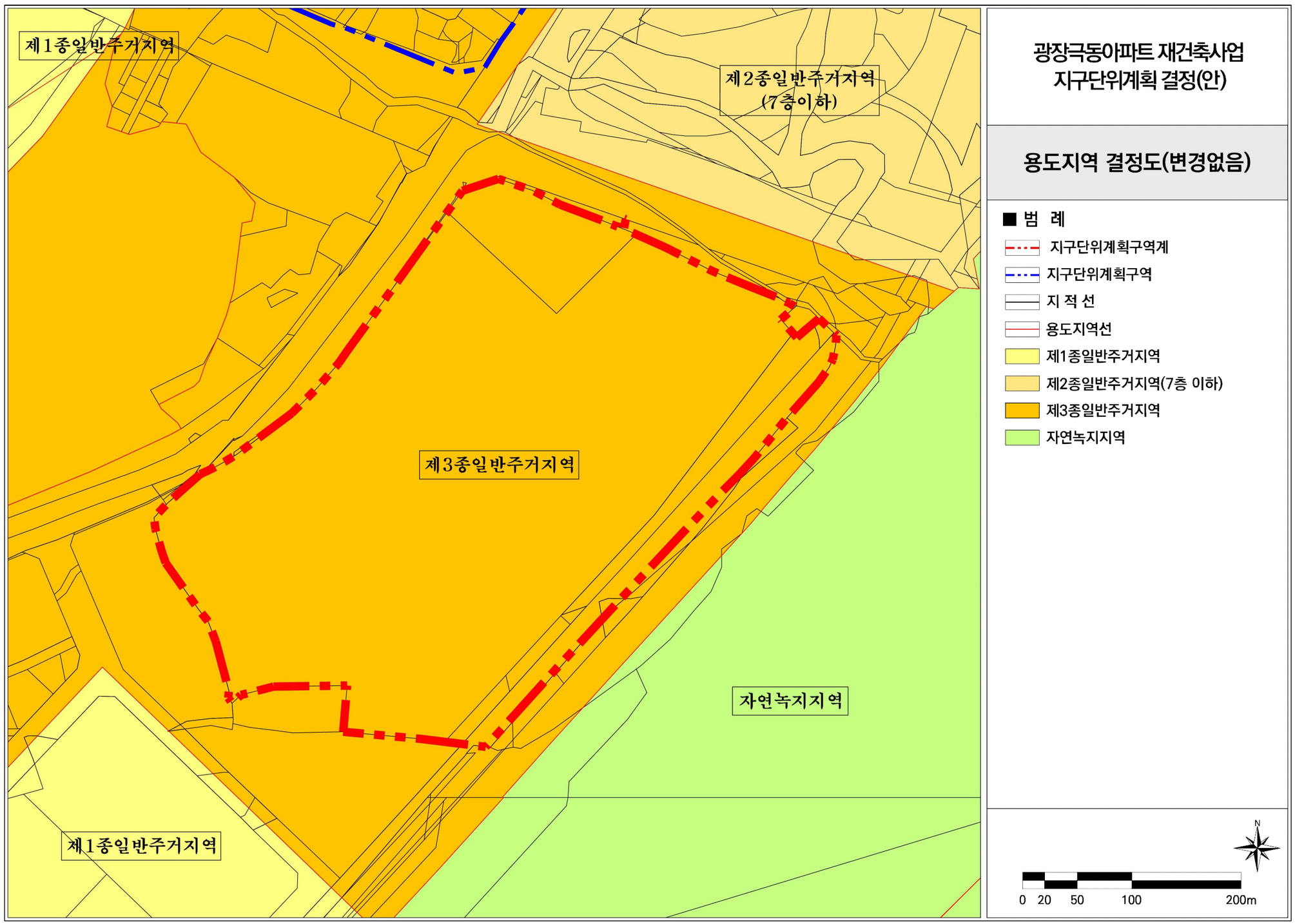
지구단위계획구역 결정도(안)

■ 범 례

- 지구단위계획구역계
- 지구단위계획구역
- 지 적 선

N

0 20 50 100 200m



광장극동아파트 재건축사업 지구단위계획 결정(안)

용도지역 결정도(변경없음)

■ 범 례

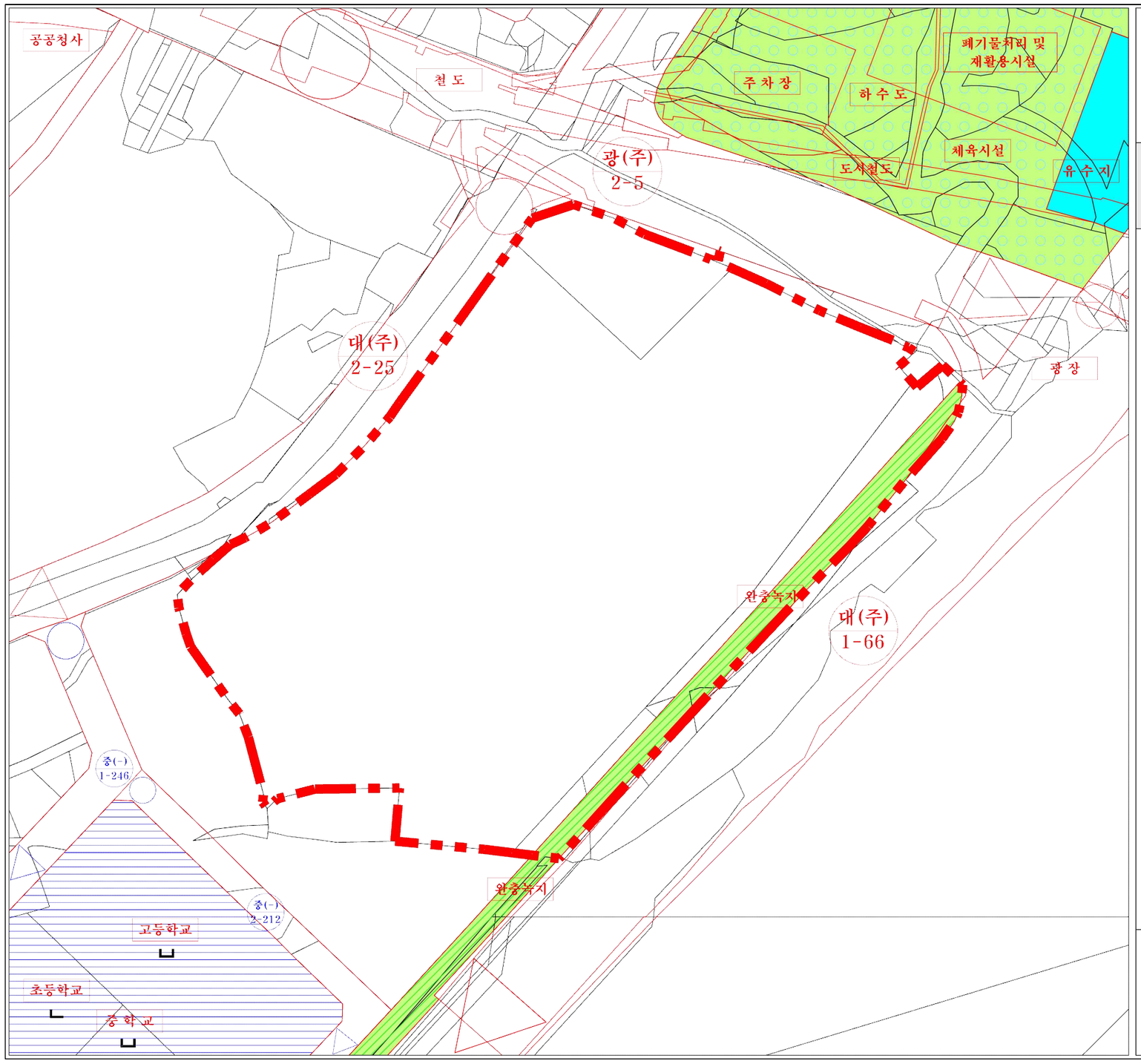
- 지구단위계획구역계
- 지구단위계획구역
- 지 적 선
- 용도지역선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층 이하)
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역

N

0 20 50 100 200m

광장극동아파트 재건축사업
지구단위계획 결정(안)

도시계획시설 결정도(기정)

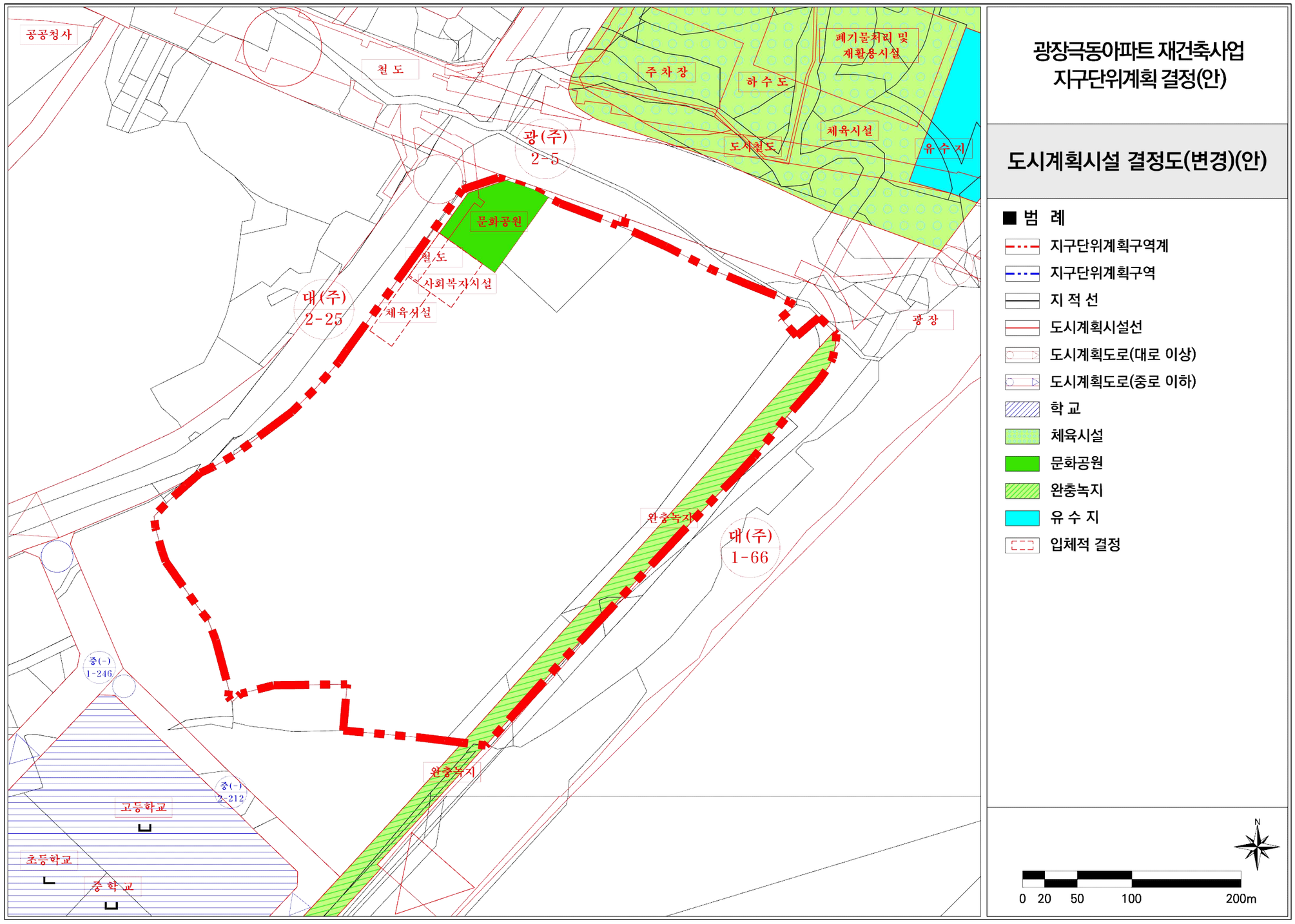


■ 범 례

- 지구단위계획구역계
- 지구단위계획구역
- 지 적 선
- 도시계획시설선
- 도시계획도로(대로 이상)
- 도시계획도로(중로 이하)
- 학 교
- 체육시설
- 완충녹지
- 유 수 지

N

0 20 50 100 200m



광장극동아파트 재건축사업 지구단위계획 결정(안)

도시계획시설 결정도(변경)(안)

■ 범 례

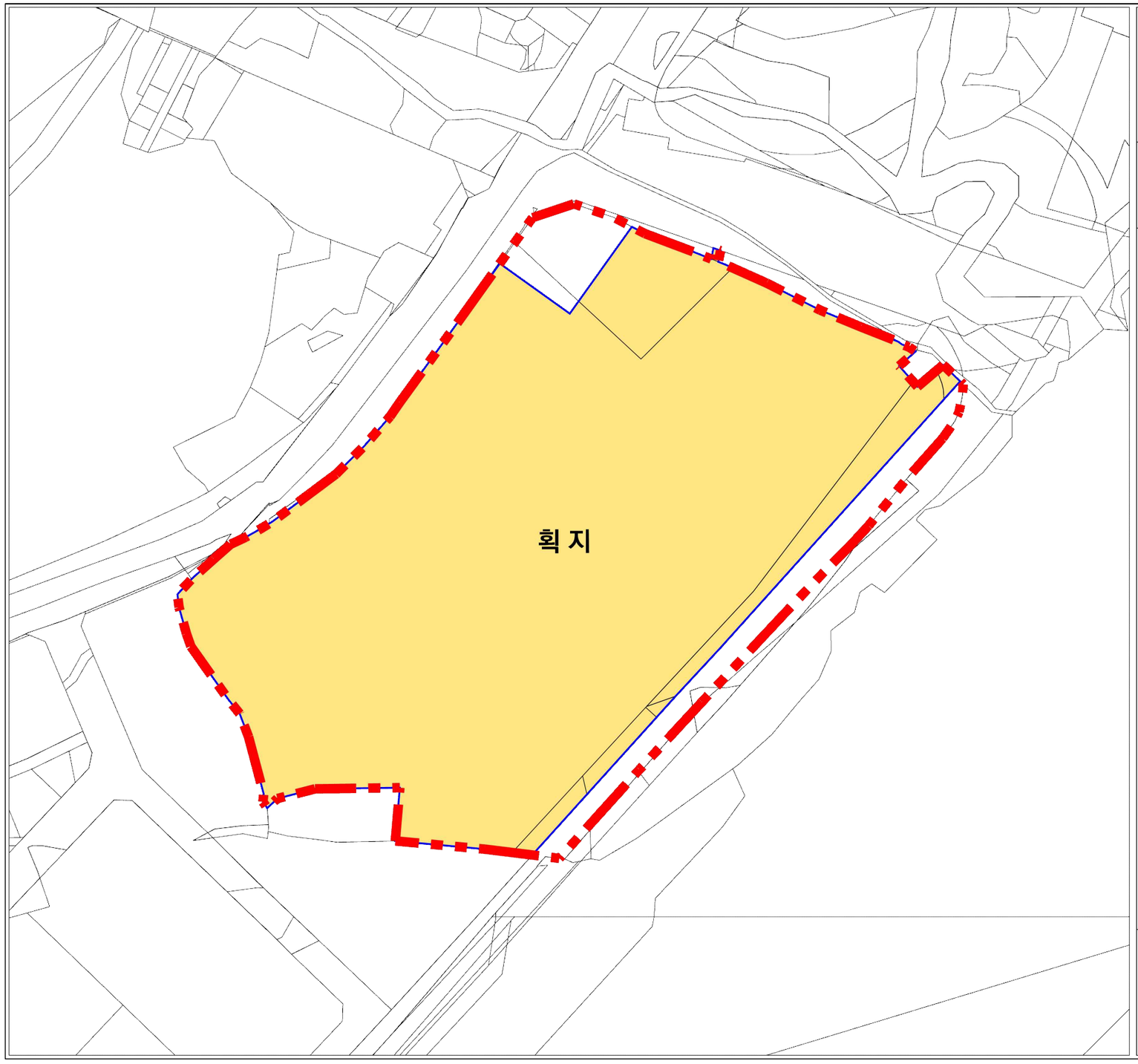
- 지구단위계획구역계
- 지구단위계획구역
- 지 적 선
- 도시계획시설선
- 도시계획도로(대로 이상)
- 도시계획도로(중로 이하)
- 학 교
- 체육시설
- 문화공원
- 완충녹지
- 유 수 지
- 입체적 결정

N

0 20 50 100 200m

광장극동아파트 재건축사업
지구단위계획 결정(안)

가구 및 획지에 관한 결정도



■ 범 례

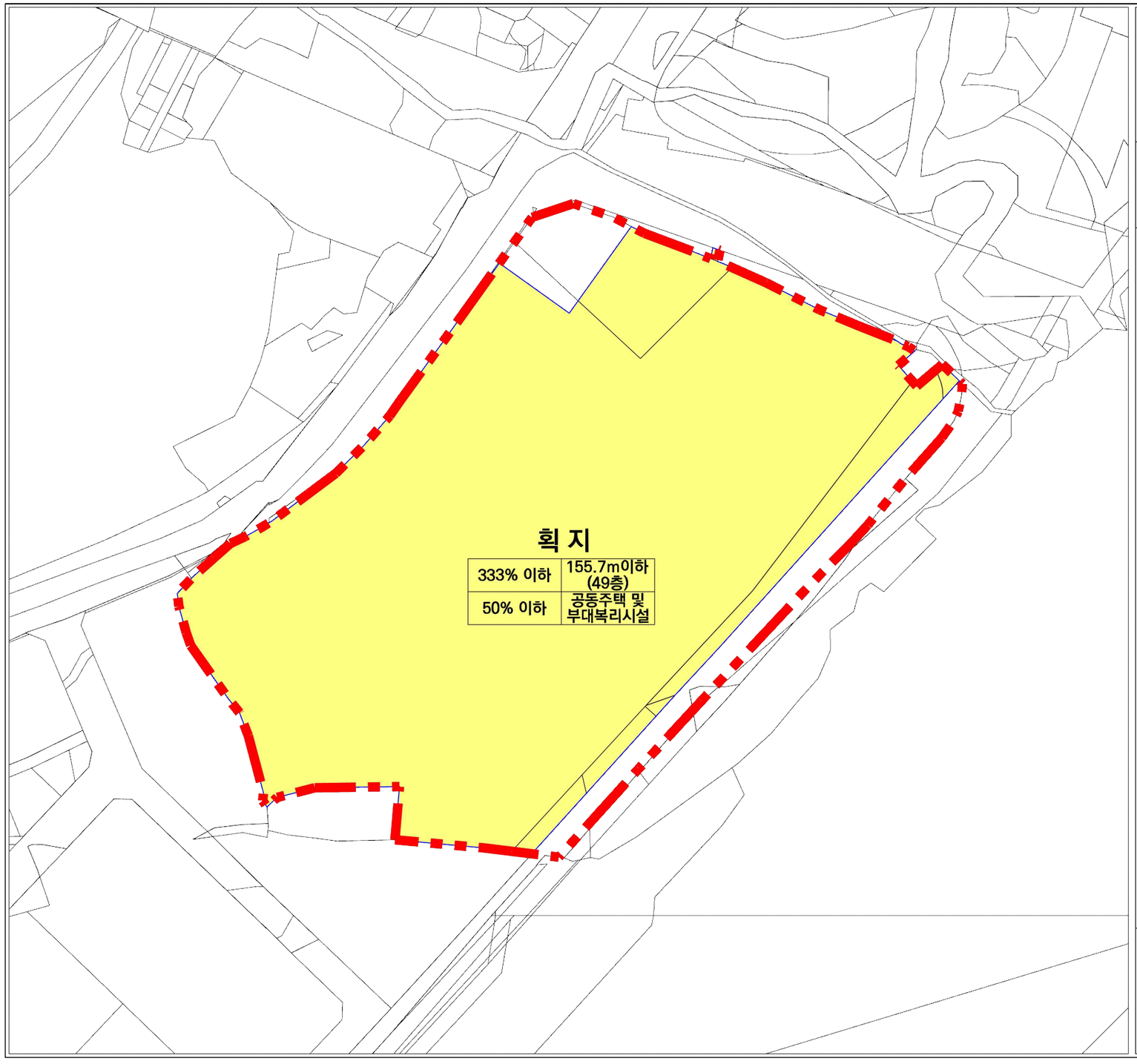
- 지구단위계획구역계
- 지 적 선
- 획 지 선
- 획 지

N

0 20 50 100 200m

광장극동아파트 재건축사업
지구단위계획 결정(안)

건축물의 주용도·건폐율·
용적률·높이 결정도



■ 범 례

- 지구단위계획구역계
- 지 적 선
- 획 지 선
- 공동주택 및 부대복리시설

용적률	높이
건폐율	용도

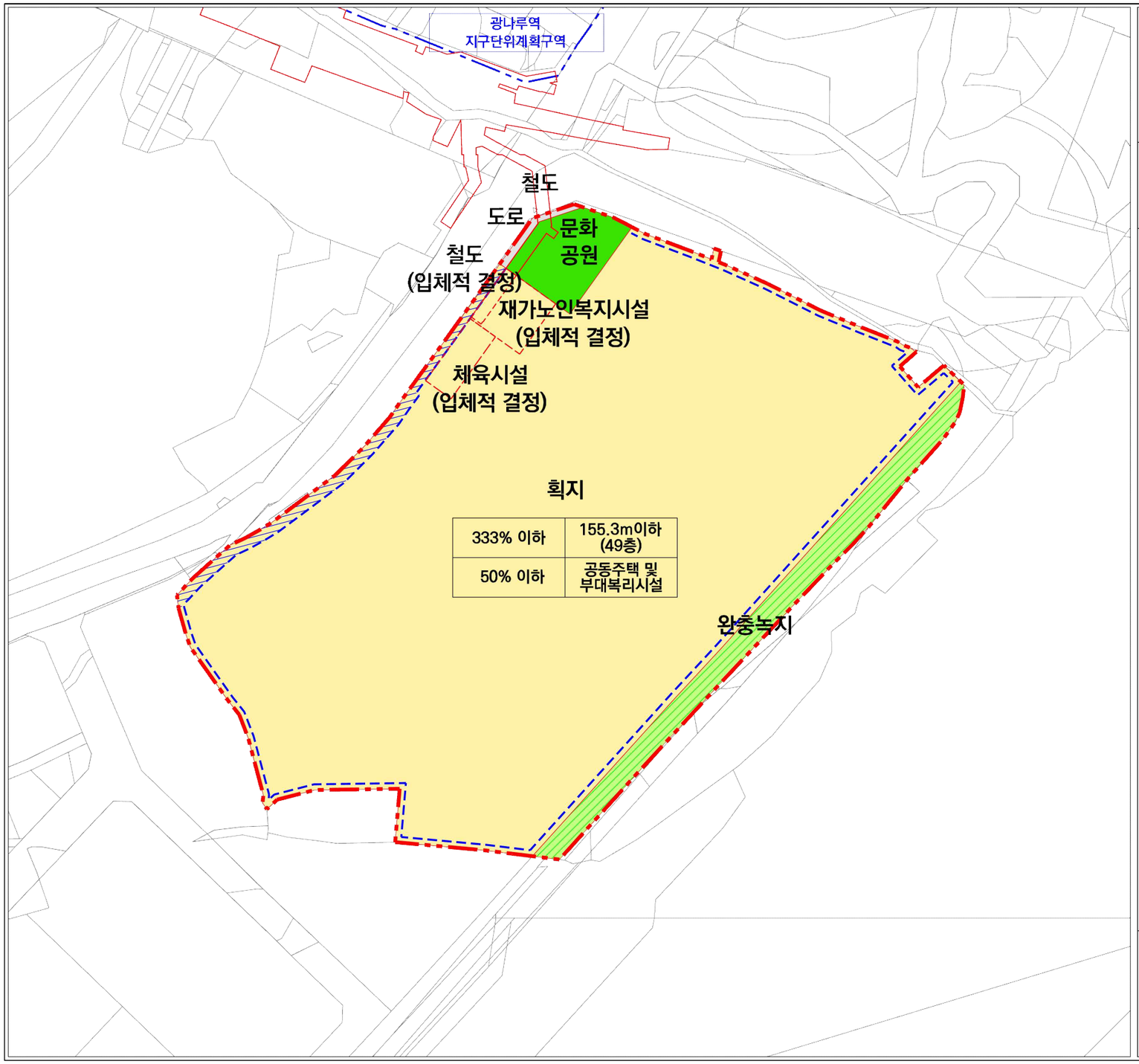
Scale = 1 : 2,000

N

0 20 50 100 200m

광장극동아파트 재건축사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

지구단위계획 결정도(안)



■ 범 례

- 구 역 계
- 지구단위계획구역
- 지 적 선
- 획 지
- 도 로
- 문화공원
- 완충녹지
- 철 도
- 건축한계선
- 보도형 전면공지
- 입체적 결정

N

0 20 50 100 200m

3 계획설명서

1 계획의 개요

2 상위계획 및 관련법규 검토

3 현황 및 여건분석

4 부문별 계획

5 건축계획

1 계획의 개요

1. 계획의 개요

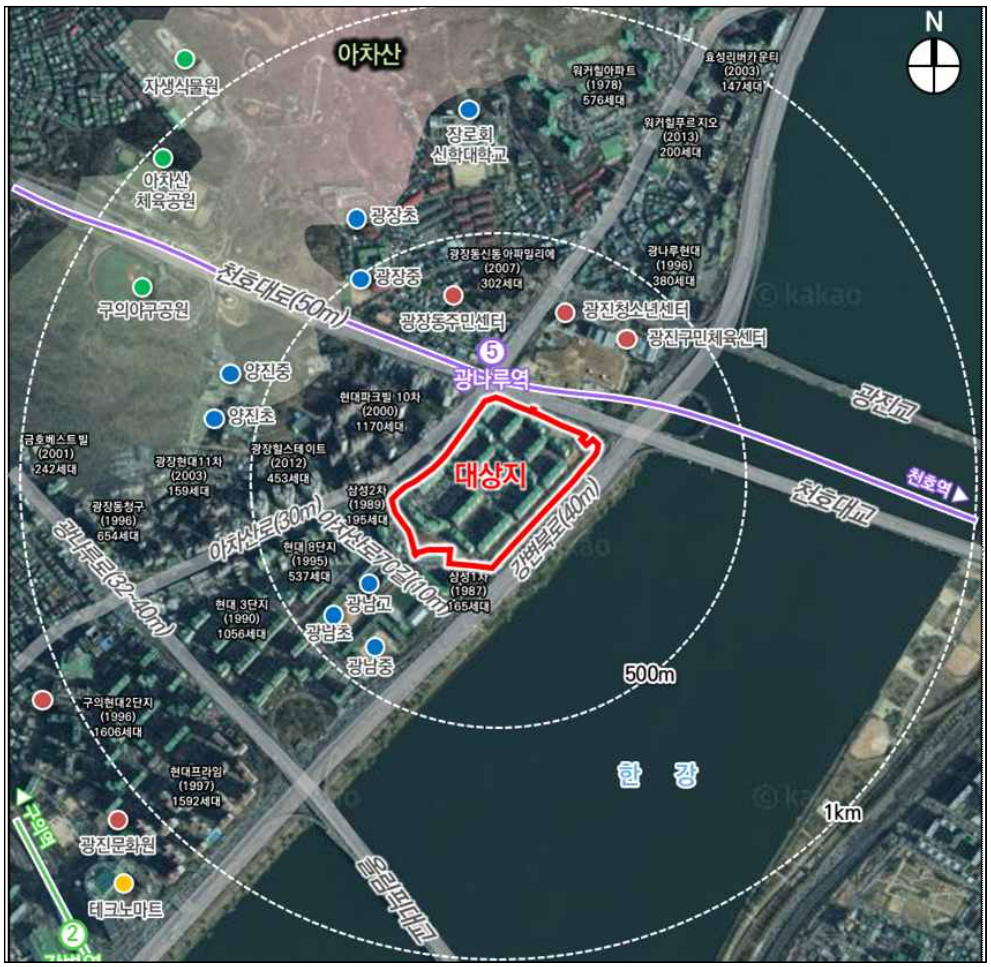
가. 계획의 배경 및 목적

- 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

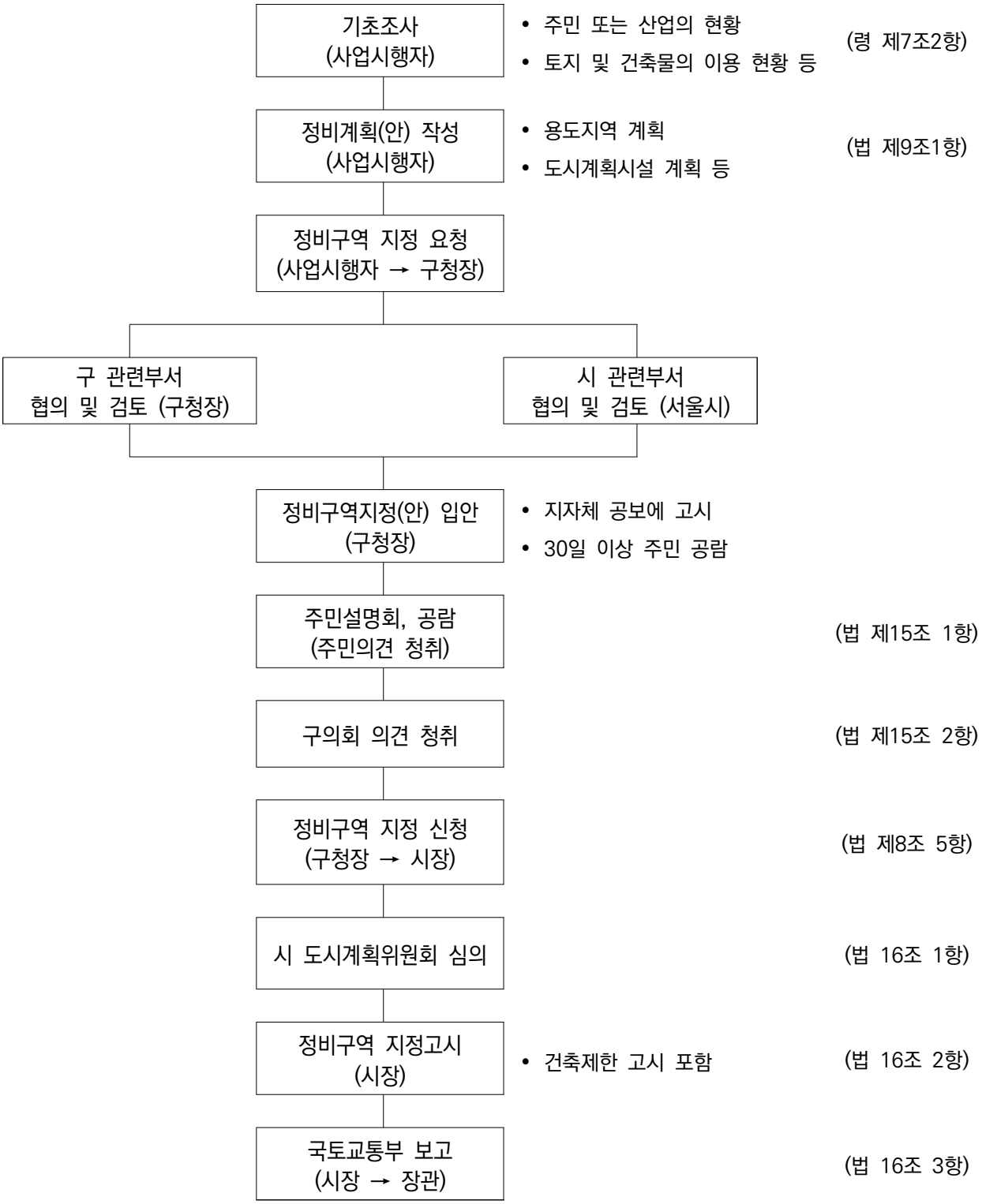
- 위치 : 서울특별시 광진구 광장동 218-1번지 일원
- 면적 : 78,843.4㎡

〈 위치도 〉



다. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황

1) 정비구역 지정 절차



2) 추진경위

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
2024. 10. 18.	◦ 신속통합기획(Fast-Track) 1차 자문 조치계획에 따른 보완 요청 (서울시 → 광진구)
2025. 02. 18.	◦ 신속통합기획(Fast-Track) 2차 자문

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

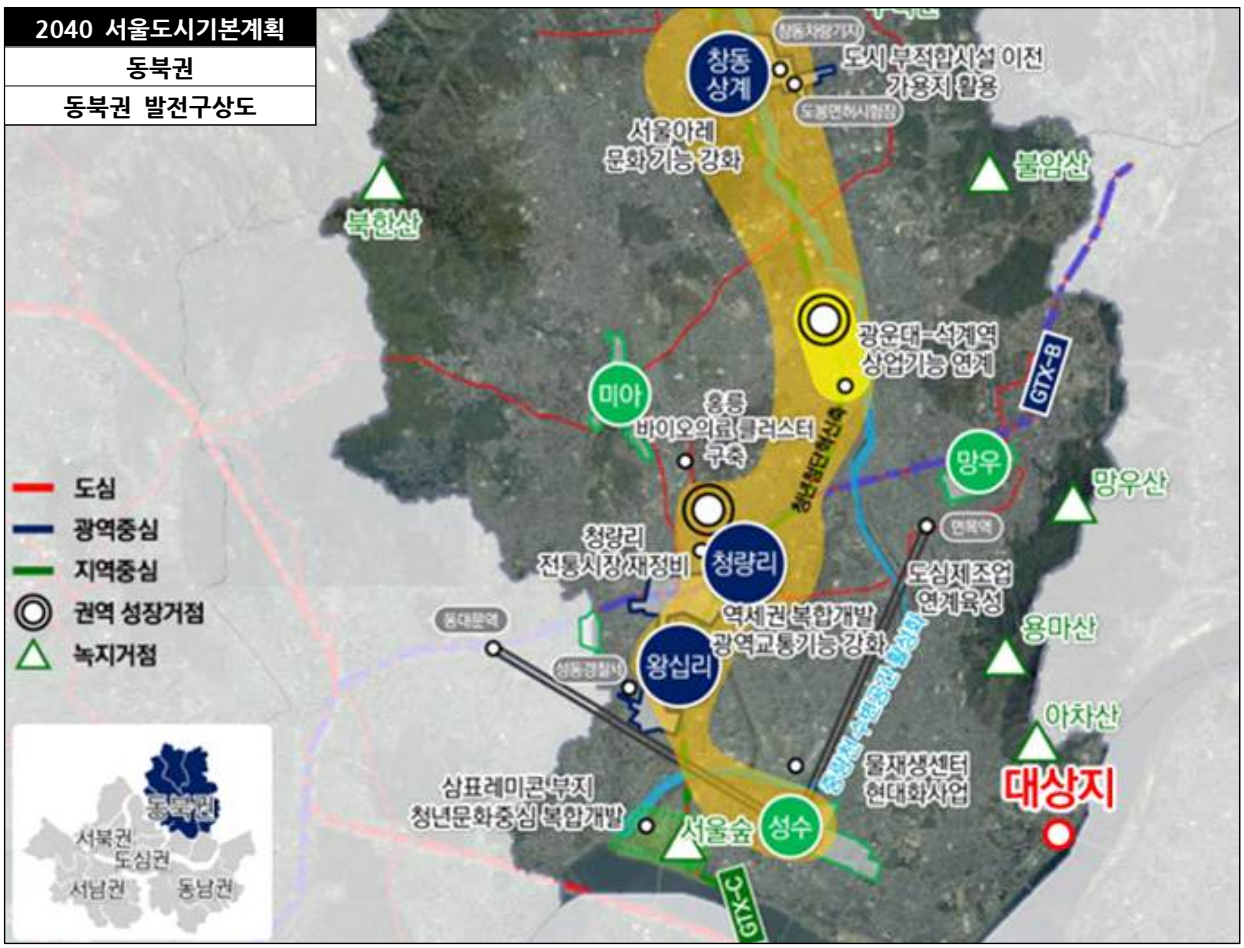
2) 단계별 실현전략

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.

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

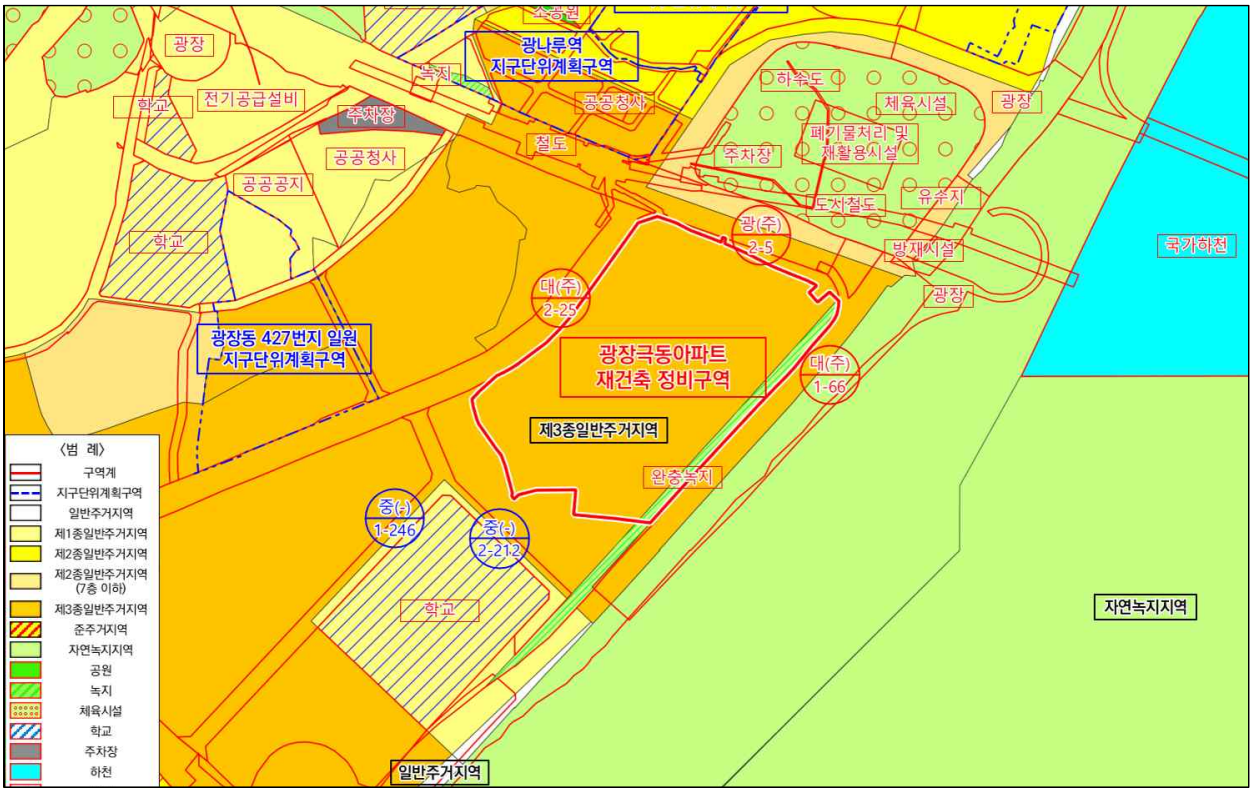
- 광나루역 역세권 주변 대규모 주택 입지
- 대상지 북측 다목적 공공복합시설 체육공원 조성 예정
- 주택건설사업, 소규모재건축 정비사업, 지구단위계획 등 개발사업 진행

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. 준공예정
5	소규모재건축 정비사업	삼성1차아파트	소규모재건축 정비사업 추진중

〈 주변개발현황도 〉



나. 도시관리계획 현황


광장
학교
전기공급설비
주차장
공공청사
공공공지
학교
광나루역
지구단위계획구역
녹지
공공청사
철도
하수도
체육시설
광장
폐기물처리 및
재활용시설
주차장
도선철도
유수지
광(주)
2-5
방재시설
광장
국가하천
대(주)
2-25
광장동 427번지 일원
지구단위계획구역
광장극동아파트
재건축 정비구역
대(주)
1-66
제3종일반주거지역
완충녹지
중(상)
1-246
중(상)
2-212
학교
자연녹지지역
일반주거지역
〈범 례〉
구역계
지구단위계획구역
일반주거지역
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역
제2종일반주거지역
(7층 이하)
제3종일반주거지역
준주거지역
자연녹지지역
공원
녹지
체육시설
학교
주차장
하천


현황
① 천호대로(50m)
강변북로
진입로
대상지
천호대교
자전거도로
종료지점
역방향자전거
진입금지
천호대로
② 광나루역 지하철출입구
광나루역
3번출구
대상지
출입구 앞
보행공간 협소
약1.5m
③ 주출입구(1차)
상가
대상지
출입구
아차산로
N
광나루역
한강변 진출입로
광장극동2차아파트
(1989)
대상지
광장극동1차아파트
(1985)
삼성2차아파트
(1988)
삼성1차아파트
(1987)
한강변 진출입로
주출입구
부출입구
횡단보도
한강변 진출입로
자전거전용도로
자전거도로
(보행자겸용)
④ 한강변 진출입로
토끼굴
아차산로70길
⑤ 한강변 출입구
완충녹지
삼성1차
한강변 출입구
(토끼굴)

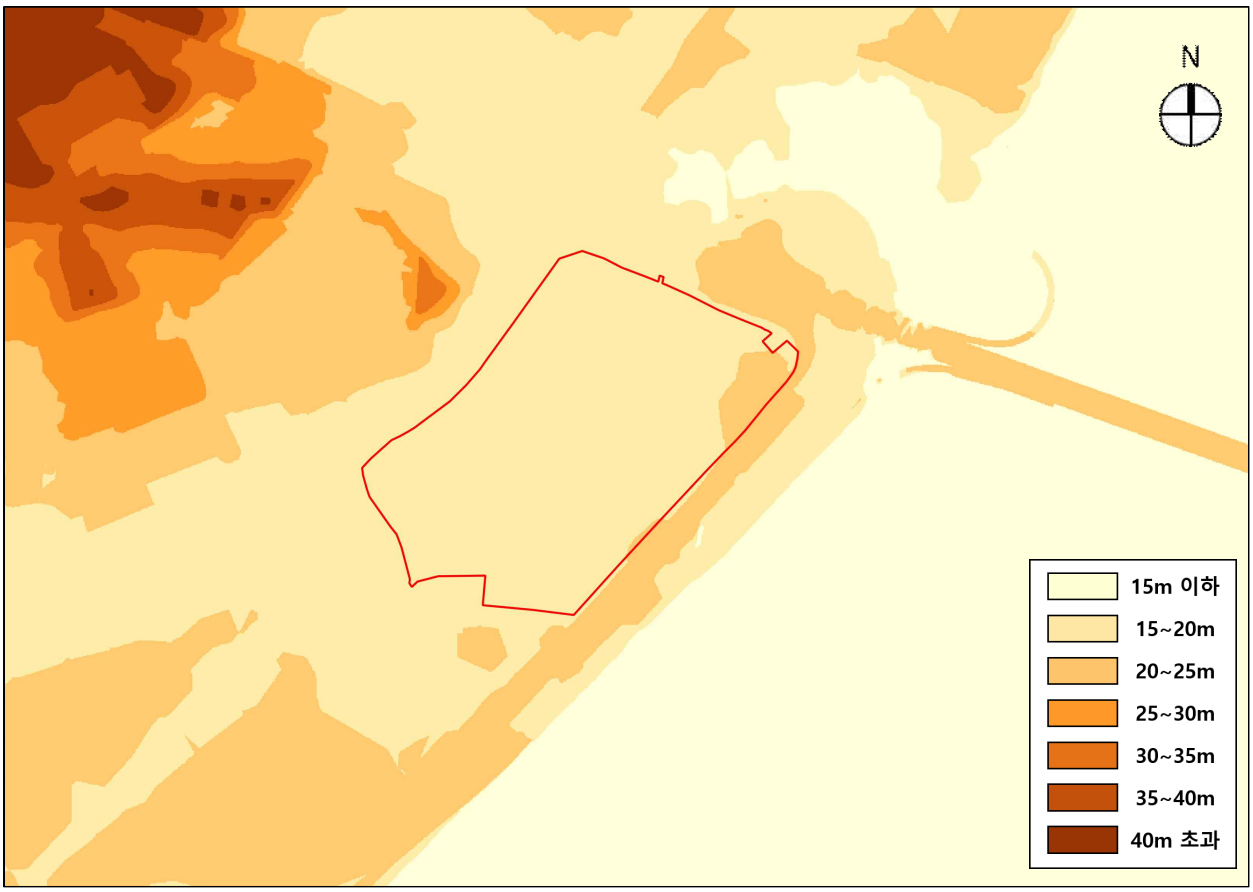
다. 자연환경 현황

1) 표고 분석

- 대상지의 표고는 최저 16.9m, 최고 21.3m 평균 19.3m로 구성되어 있음
- 15~20m 면적 75,219.5㎡로 95.4% 차지하고 있음

구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
15m 이하	0.0	0.00	
15 ~ 20m	75,219.5	95.40	
20 ~ 25m	3,623.9	4.60	
25 ~ 30m	0.0	0.00	
30 ~ 35m	0.0	0.00	
35 ~ 40m	0.0	0.00	
40m 이상	0.0	0.00	
합계	78,843.4	100.00	

〈 표고 현황도 〉

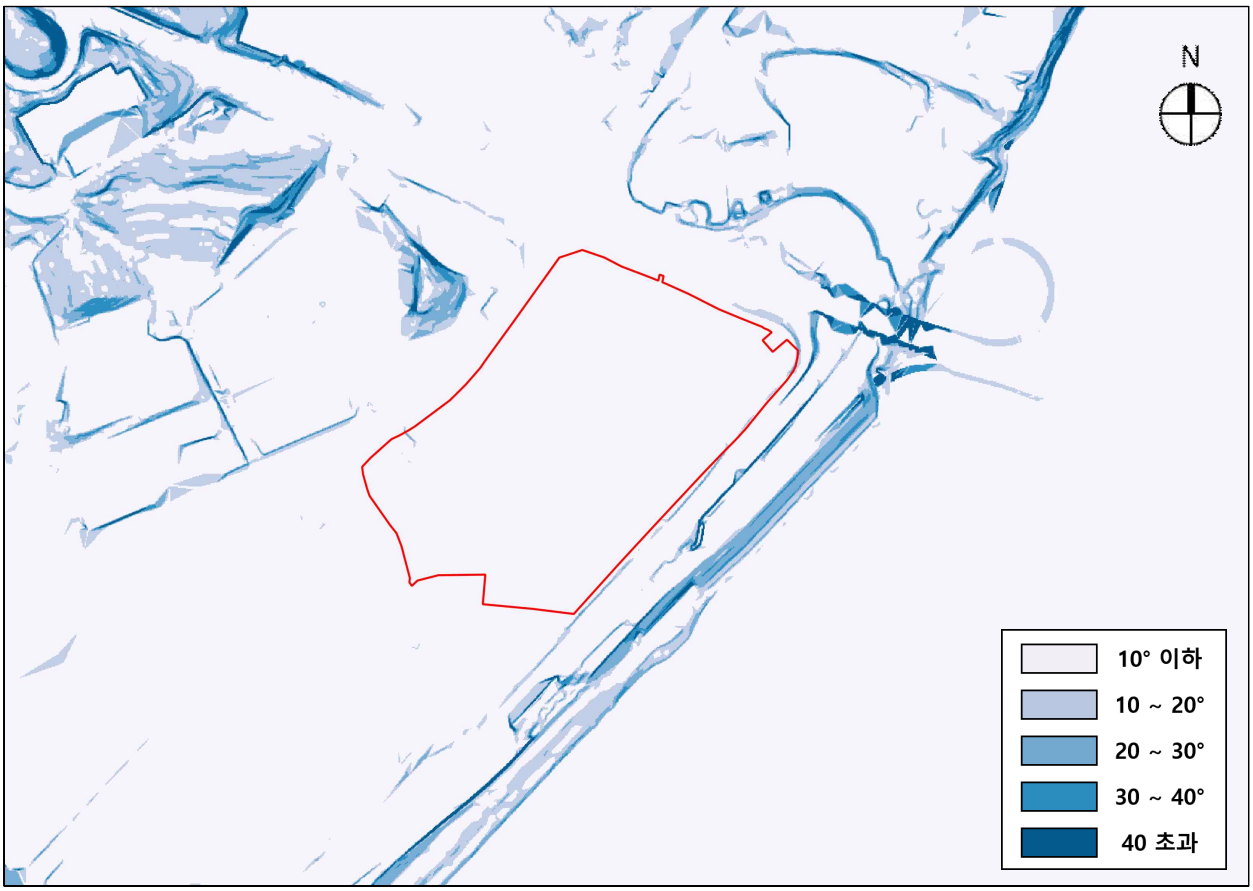


2) 경사 분석

- 대상지의 표고는 최저 0.0°, 최고 28.4°로 구성되어 있으며 평균 0.9°의 경사로 형성되어 있음
- 10° 이하 78.639.5㎡로 99.74%로 평탄한 지형임

구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
10° 이하	78,639.5	99.74	
10 ~ 20°	155.9	0.20	
20 ~ 30°	48.0	0.06	
30 ~ 40°	0.0	0.00	
40° 이상	0.0	0.00	
합계	78,843.4	100.00	

〈 경사 현황도 〉



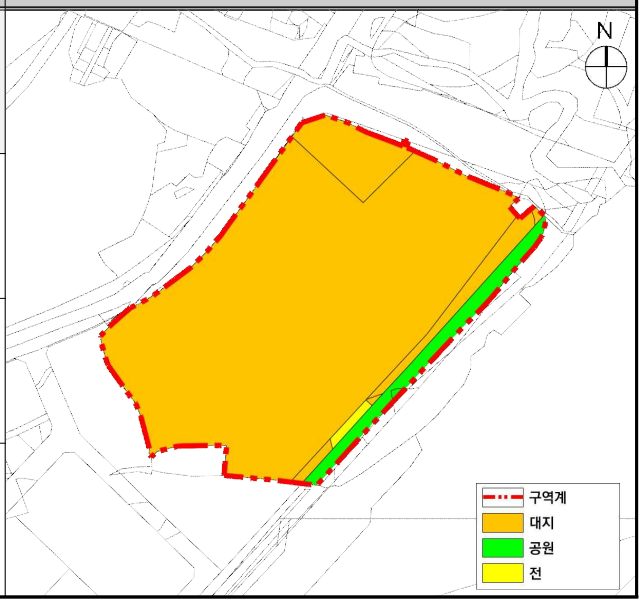
3. 토지 및 건축물 현황

가. 토지현황

1) 토지 지목별 현황도

• 대상지 내 대지 7필지, 공원 2필지, 전 1필지 총 10필지로 구성되어 있음

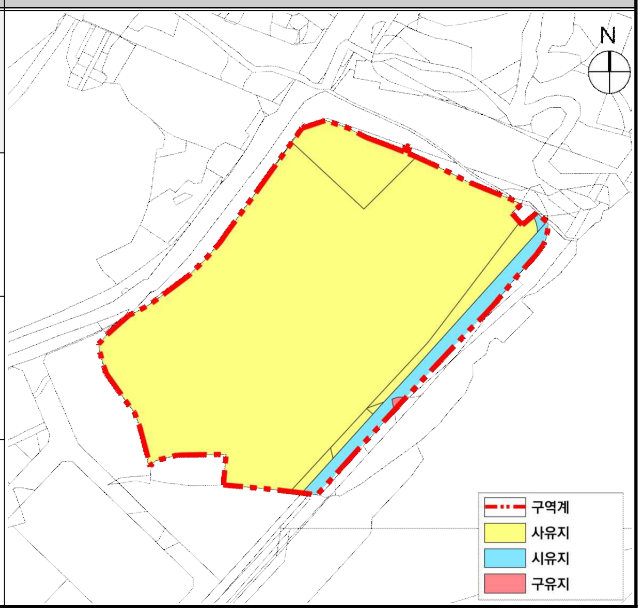
토지 지목별 현황					현황도면
구분	합계	대지	공원	전	
면적(㎡)	78,843.4	74,443.6	3,989.8	410.0	
구성비(%)	100.0	94.4	5.1	0.5	
필지수(개)	10	7	2	1	



2) 토지 소유자별 현황도

• 대상지 내 사유지 7필지, 시유지 3필지, 구유지 1필지로 구성되어 있음

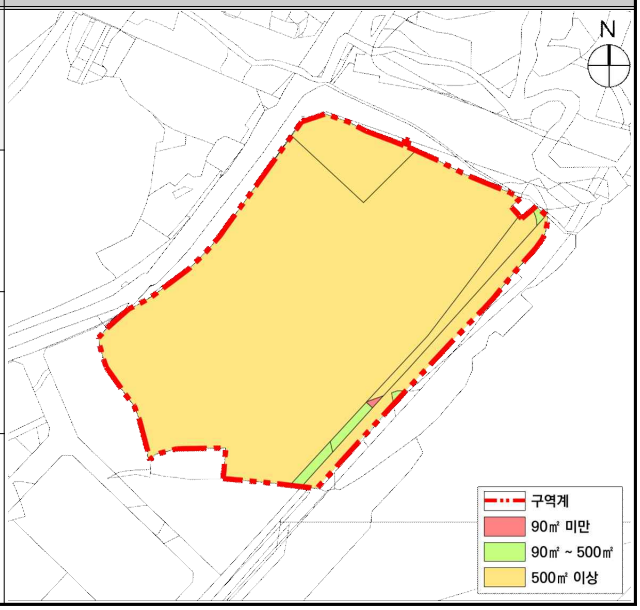
토지 소유자별 현황					현황도면
구분	합계	사유지	서울시	광진구	
면적(㎡)	78,843.4	74,726.0	4,040.2	77.2	
구성비(%)	100.0	94.8	5.1	0.1	
필지수(개)	10	6	3	1	



3) 토지 규모별 현황도

• 대상지 내 총 10필지 중 1필지 과소필지(90㎡)로 이루어져 있음

토지 규모별 현황					현황도면
구분	합계	90㎡ 미만	90㎡이상 500㎡미만	500㎡ 이상	
면적 (㎡)	78,843.4	60.0	1,004.2	77,779.2	
구성비 (%)	100.0	0.1	1.3	98.6	
필지수 (개)	10	1	4	5	

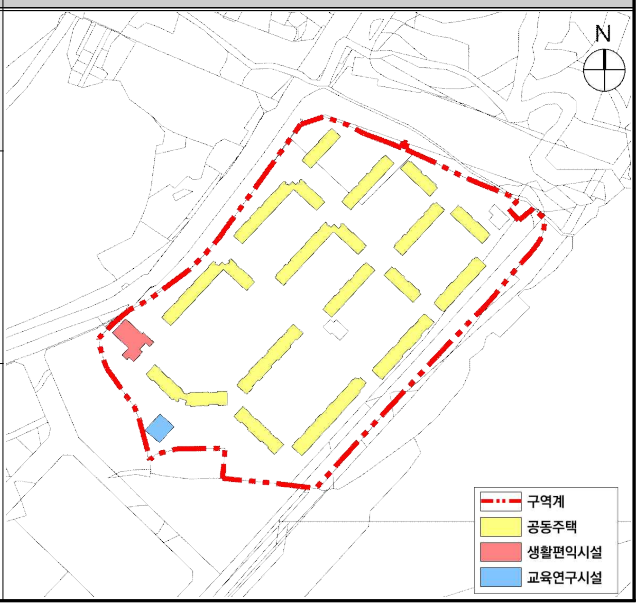


나. 건축물 현황

1) 건축물 용도별 현황도

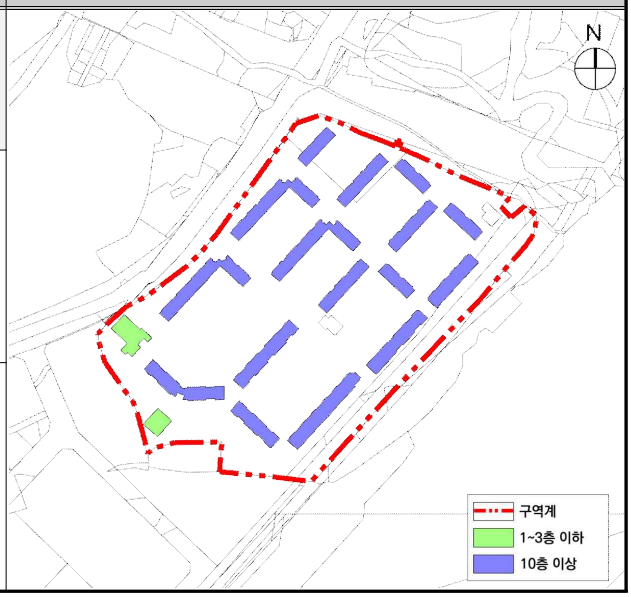
• 대상지 내 건축물 18동이며, 공동주택 16동, 생활편익시설 1동, 교육연구시설 1동으로 이루어져 있음

건축물 용도별 현황					현황도면
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	



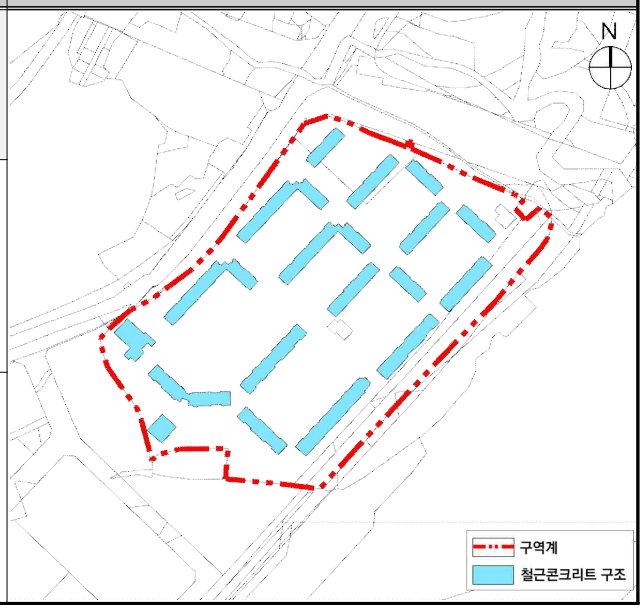
2) 건축물 층수별 현황도

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

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

3) 건축물 구조별 현황도

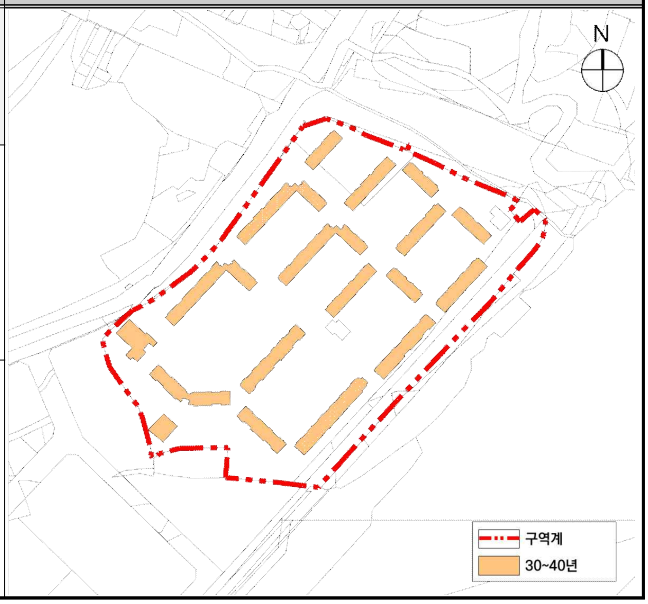
• 대상지 내 건축물 18동 모두 철근콘크리트구조로 구성되어 있음

건축물 구조별 현황						현황도면
구분	계	철근콘크리트	철골콘크리트	철골철근콘크리트	기타구조	
동수 (동)	18	18	-	-	-	
구성비 (%)	100.0	100.0	-	-	-	

4) 건축물 경과년도별 현황도

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

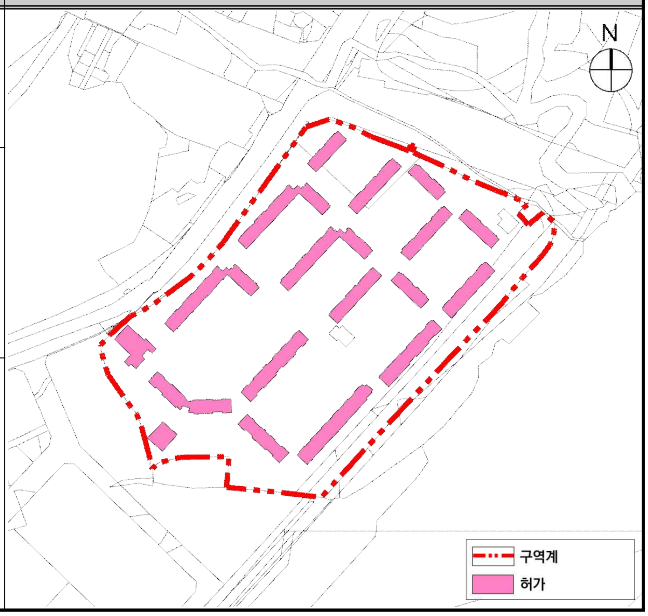
건축물 경과년도별 현황						현황도면
구분	합계	10~20년	20~30년	30~40년	40년 이상	
동수(동)	18	-	-	12	6	
구성비(%)	100.0	-	-	66.7	33.3	



5) 건축물 허가유무별 현황도

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

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



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 ◦ 노후화된 완충녹지 기능 개선
건축물	◦ 안전진단 실시한 경과, 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 ◦ 노후화된 완충녹지 기능 개선

〈 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 문화공원 계획 및 연접한 노후화된 완충녹지 기능 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 78,843.4㎡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) 78,843.4	78,843.4

〈 정비구역 결정도(안) 〉



3. 용도지역·지구 계획

가. 용도지역에 관한 계획

1) 기본방향

- 용도지역(제3종일반주거지역)에 부합하는 토지이용 유도

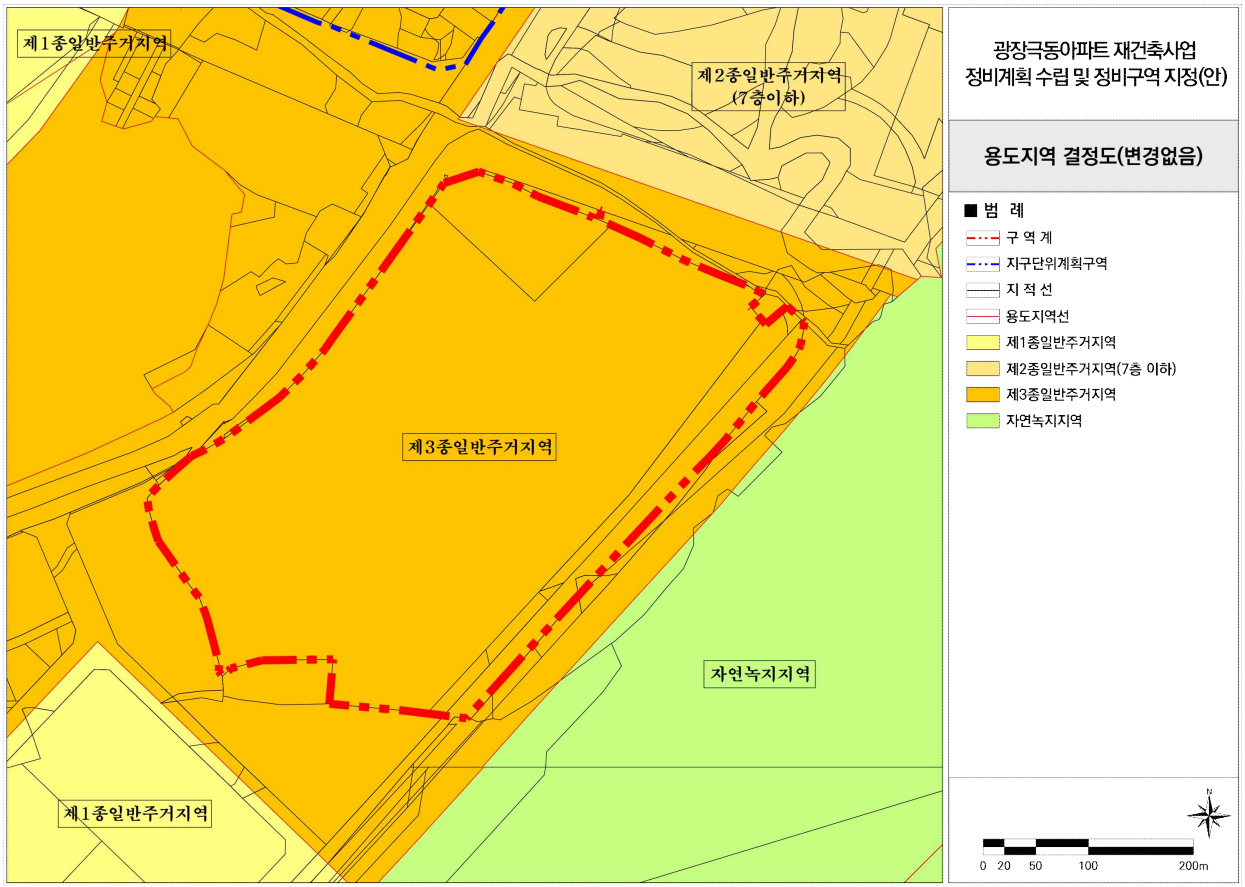
2) 계획내용

- 용도지역 변경없이 제3종일반주거지역 유지

구분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
주거지역	소 계	78,843.4	-	78,843.4	100.0	-
	제3종일반주거지역	78,843.4	-	78,843.4	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 : 도시계획시설(철도) 선형 변경에 따른 중복결정
- 대로 1-66 : 완충녹지와 저촉된 부분 선형 정정
- 대로 2-25 : 아차산로의 교통량을 고려하여 폭원 확대, 도시계획시설(철도) 선형변경에 따른 중복결정

■ 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	50~70	주간선 도로	16,500	제1 청계교	상일동 시계	일반 도로	-	내고449호 (58.1.3)	
변경	광로	2	5	50~70	주간선 도로	16,500	제1 청계교	상일동 시계	일반 도로	-	내고449호 (58.1.3)	철도와 중복 결정
기정	대로	1	66	35~76	주간선 도로	27,850 (50)	마포구 상암동 시계	광진구 광장동 천호대교 북단	자동차 전용도로	-	건고12호 (91.1.14)	
변경	대로	1	66	35~76	주간선 도로	27,850	마포구 상암동 시계	광진구 광장동 천호대교 북단	자동차 전용도로	-	건고12호 (91.1.14)	
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	주간선 도로	10,000 (44)	성동교 남단	대로 2-26 교점	일반 도로	-	내고23호 (52.3.25)	일부확폭 철도와 중복 결정

※ ( )는 대상지 내 수치임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
광로 2-5	광로 2-5	-	• 도시계획시설(철도) 선형 변경에 따른 중복결정 • 도로 선형 변경 없음
대로 1-66	대로 1-66	• 선형 변경 - 폭 35~76m, 연장 27,850m	• 완충녹지와 저촉된 부분 선형 정정
대로 2-25	대로 2-25	• 구역 내 도로 확폭 - 폭 20~40m, 연장 10,000m(44m)	• 아차산로의 교통량을 고려하여 폭원 확대 • 도시계획시설(철도) 선형 변경에 따른 중복결정

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	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	철도 (5호선)	도시철도 (광나루 정거장)	광장동 238 일대	6,273.8	증) 98.7	6,372.5 (257.6)	건고695호 (90.10.19)	광로2-5 대로2-25 문화공원 중복결정
신설	-	철도 (5호선)	도시철도 (광나루 정거장)	광장동 238 일대	-	증) 206	206 (입체적결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적결정)

■ 입체적 도시계획시설(철도) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	철도 (5호선)	광장동 238 일대	길이	-	증) 32	32	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				폭	-	증) 6.6	6.6		
				높이	-	증) +8.6~+17.6	+8.6~+17.6		
				수평투영면적 (㎡)	-	증) 206	206		

■ 철도 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	철도 (5호선)	• 철도 면적변경 - 면적 : 6,273.8㎡ → 6,372.5㎡ (증) 98.7㎡	• 아차산로 도로 확폭에 따른 지하철 출입구 이설 및 면적 변경
		• 철도 입체적 도시계획시설 결정 (입체적 결정) - 길이 : 32m, 폭 : 6.6m - 높이 : +8.6m ~ +17.6m - 수평투영면적 : 206㎡	• 획지 내 지하철출입구 이설 및 보행자 이동 편의성 개선을 위하여 도시계획시설 입체적 결정을 통한 철도 결정

3) 광장시설

• 녹지 저촉 구간 선형 및 면적 정정

■ 광장 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	-	광장	교통광장	광진구 광장동 천호대교 북단	25,013 (106)	감) 106	24,907	79.12.08	녹지저촉 구간 선형정정

※ ( )는 대상지 내 수치임

■ 광장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	교통 광장	• 광장 면적 감소 - 면적 : 25,013㎡ → 24,907㎡ (감) 106㎡	• 녹지 저촉 구간 선형 및 면적 정정

4) 공원시설

• 접근성이 높은 광장사거리변에 문화공원 신설

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	공원	문화공원	광장동 218-1 일대	-	증) 1,999.6	1,999.6	-	철도와 중복결정

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	문화 공원	• 문화공원 신설 - 면적 : 1,999.6㎡	• 접근성이 높은 광장사거리변에 문화공원 신설

5) 녹지시설

• 녹지 저촉 구간 선형 및 면적 정정

■ 녹지 결정조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	-	녹지	완충녹지	구의매립지 강변1로변	38,017.0	-	38,017.0 (4,129.4)	건고325호 (84.8.25)	구역내 편입

※ ( )는 대상지 내 수치임

6) 체육시설

• 광진구 필요시설 검토의견 및 구민 건강 증진 모도를 위하여 도시계획시설 입체적 결정을 위한 체육시설 신설

■ 체육시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	-	체육시설	생활 체육시설	광장동 218-1 일대	-	증) 670.0	670.0 (입체적결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적 결정)

※ 670.0㎡는 수평투영면적

■ 입체적 도시계획시설(체육시설) 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	-	체육 시설	광장동 238-1 일대	층	-	지하1층 ~지상1층	지하1층 ~지상1층	-	도시계획시설 결정범위는 입체적 결정도 참조
				수평투영면적 (㎡)	-	증) 670.0	670.0		

■ 체육시설 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	체육 시설	• 체육시설 입체적 도시계획시설 결정(입체적 결정) - 층수 : 지하1층~지상1층 - 연면적 : 1,000㎡ - 수평투영면적 : 670.0㎡	• 광진구 필요시설 검토의견 및 구민 건강 증진 도모를 위하여 도시계획시설 입체적 결정을 위한 체육시설 신설

7) 사회복지시설

• 광진구 필요시설 검토의견 및 초고령화사회 대비, 향후 수요 대응 및 지역별 편중 발생 해소를 위하여 도시계획시설 입체적 결정을 통한 체육시설 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) 1,040.0	1,040.0 (입체적결정)	-	입체적 도시계획시설 결정조서 참조 (입체적 결정)

※ 1,040.0㎡는 수평투영면적

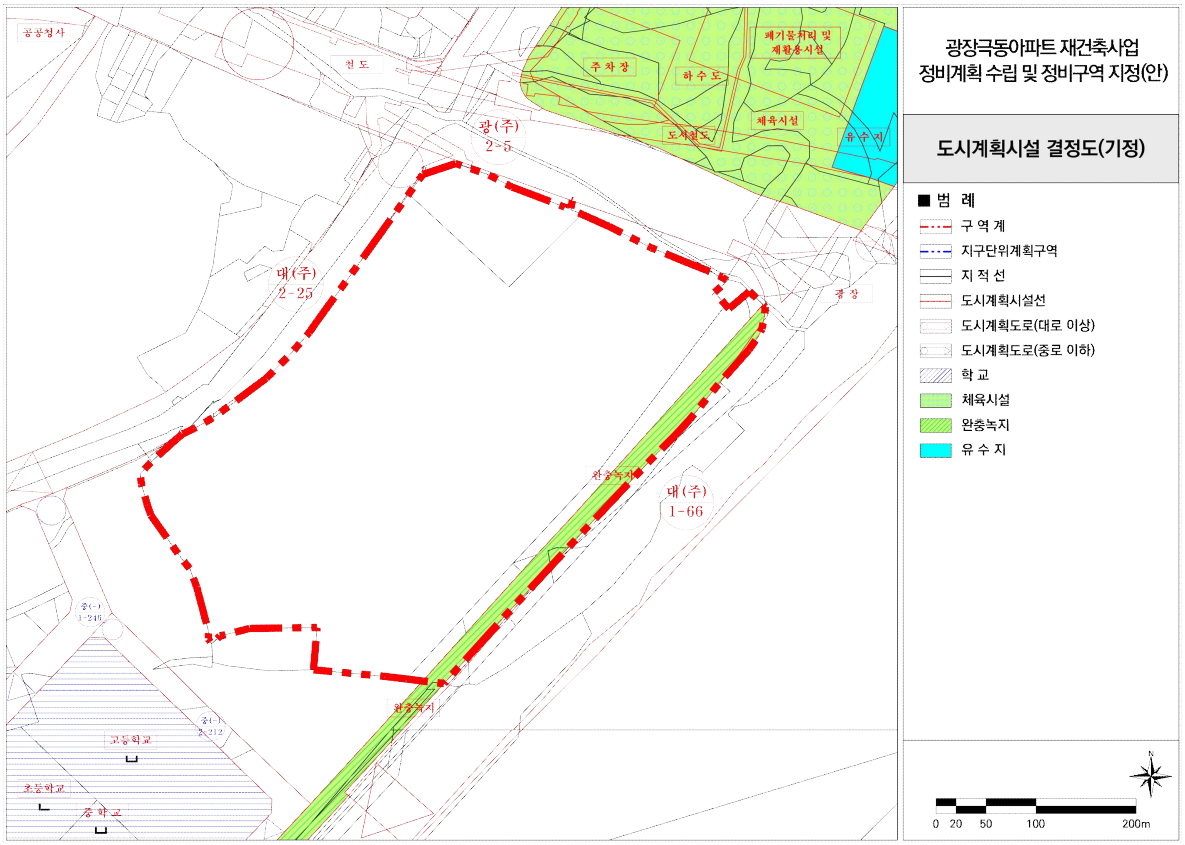
■ 입체적 도시계획시설(사회복지시설) 결정 조서

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) 1,040.0	1,040.0		

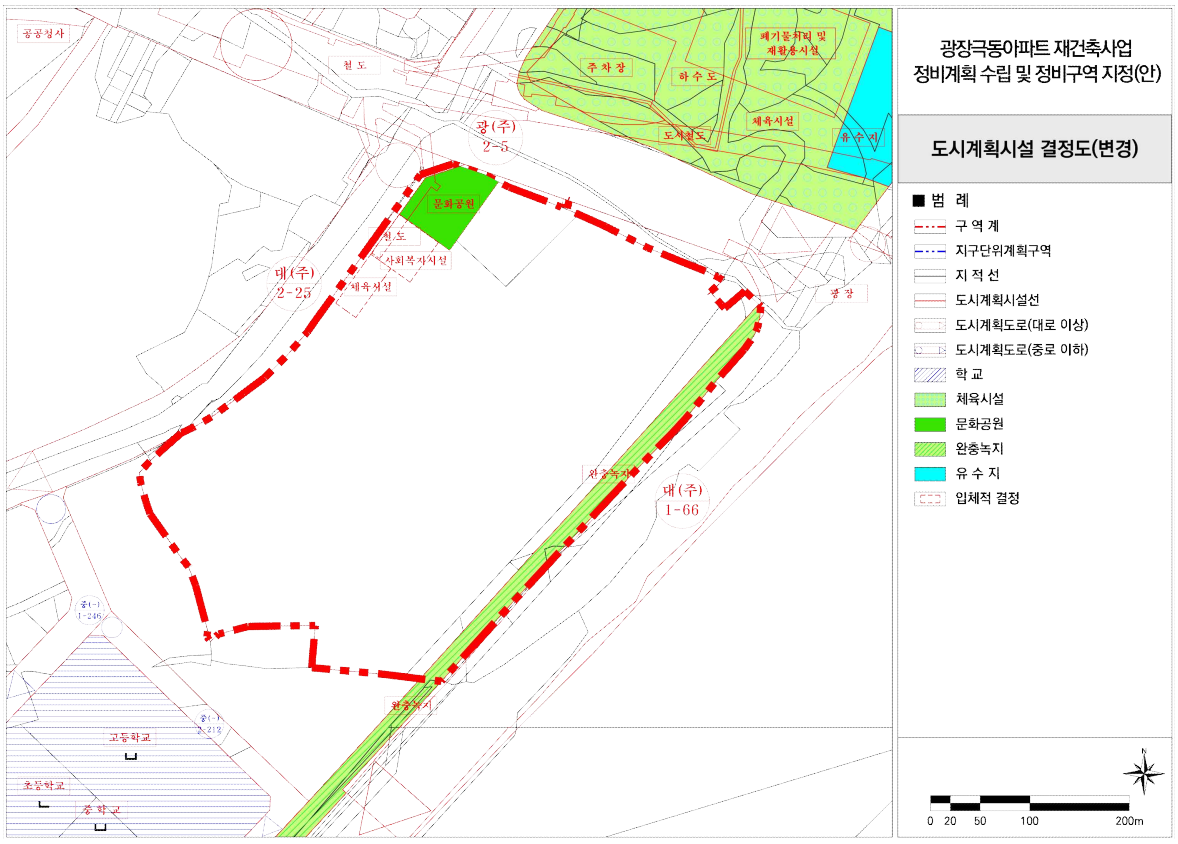
■ 사회복지시설 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
-	사회 복지 시설	• 사회복지시설 입체적 도시 계획시설 결정(입체적 결정) - 층수 : 지하1층~지상2층 - 연면적 : 2,000㎡ - 수평투영면적 : 1,040.0㎡	• 광진구 필요시설 검토의견 및 초고령화사회 대비, 향후 수요 대응 및 지역별 편중 발생 해소를 위하여 도시계획시설 입체적 결정을 통한 사회복지시설 신설

〈 도시계획시설 결정도(기정) 〉

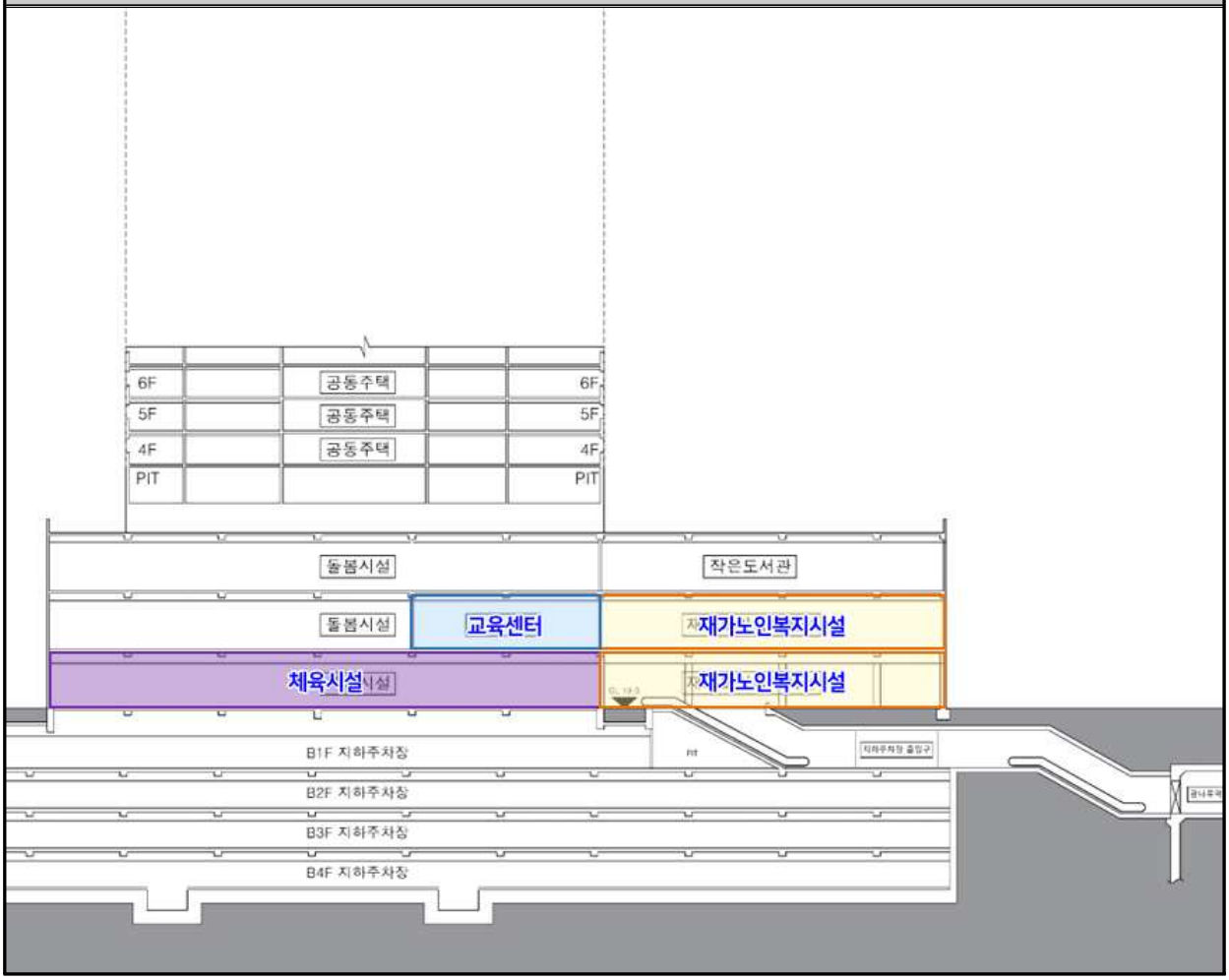


〈 도시계획시설 결정도(변경)(안) 〉

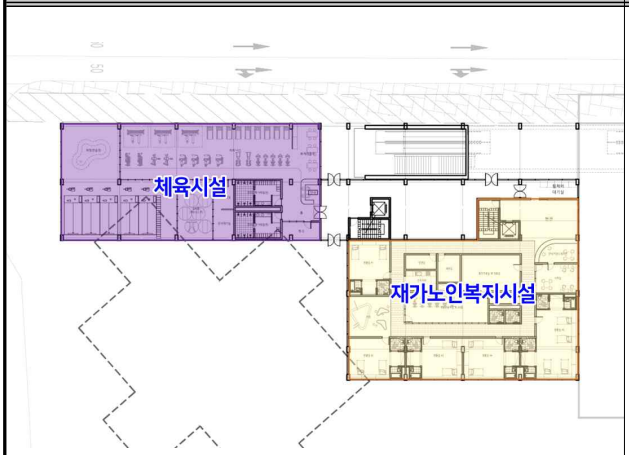


〈 입체적 결정도 〉

단면도



공공시설 1층 평면도



공공시설 2층 평면도

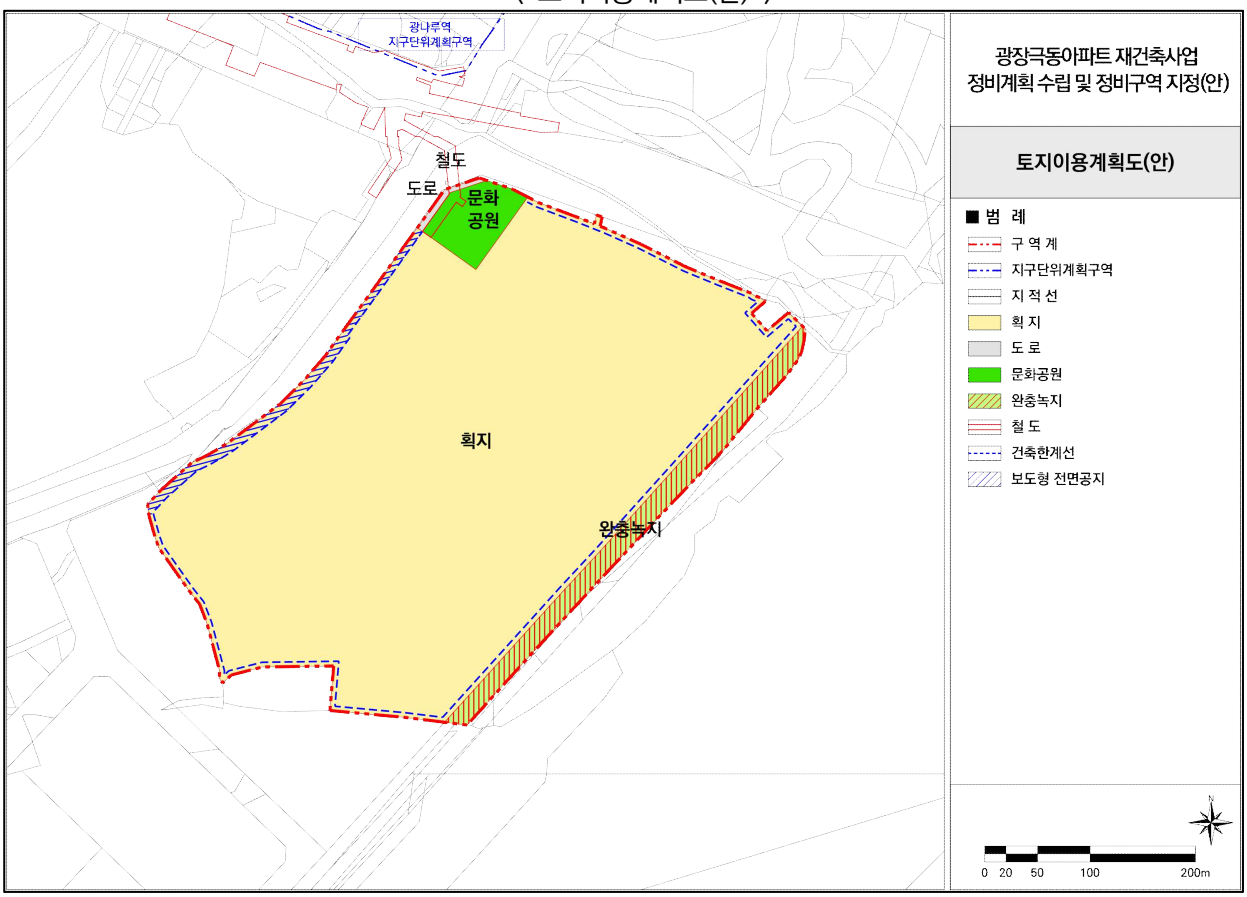


5. 토지이용에 관한 계획

• 구역면적 78,843.4㎡ 중 72,524.8㎡을 획지로 계획

구 분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계		78,843.4	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	6,345.0	8.0	-
	문화공원	1,999.6	2.5	철도 중복 결정
	완충녹지	4,129.4	5.3	-
	도 로	189.6	0.2	철도 중복 결정
	철 도	(257.6)	(0.3)	도로·공원 중복결정
획 지	소 계	72,524.8	92.0	공동주택 및 부대복리시설
	획 지	72,524.8	92.0	

〈 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 2,189.2㎡와 건축물 기부채납 5,139.4㎡를 기부채납으로 계획함 (순부담률 9.30%)

〈 공공시설 설치계획 〉

구분			면적(㎡)			순부담률 (%)	비 고
			기정	변경	변경후		
합 계			-	증) 7,328.6	7,328.6	9.30	-
정비기반시설		소계	-	증) 2,189.2	2,189.2	2.78	
		문화공원	-	증) 1,999.6	1,999.6	2.54	기부채납
		도로	-	증) 189.6	189.6	0.24	기부채납
기반시설	대지지분	소계	-	증) 3,099.2	3.099.2	3.93	
		임대주택	-	증) 2,504.8	2,504.8	3.18	
		사회복지시설 (재가노인복지시설)	-	증) 339.7	339.7	0.43	연면적 2,000㎡
		체육시설	-	증) 169.8	169.8	0.22	연면적 1,000㎡
		교육센터	-	증) 84.9	84.9	0.11	연면적 500㎡
	건축물 (환산면적)	소계	-	증) 2,040.2	2,040.2	2.59	
		임대주택	-	증) 1,379.1	1,379.1	1.75	59형 : 66세대 84형 : 25세대
		사회복지시설 (재가노인복지시설)	-	증) 406.9	406.9	0.52	
		체육시설	-	증) 182.4	182.4	0.23	
		교육센터	-	증) 71.8	71.8	0.09	

다. 공공시설 설치 계획(안)

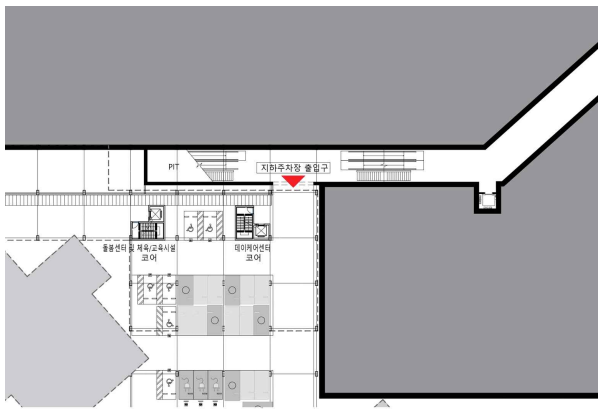
- 「광장극동아파트 재건축정비사업」 신속통합기획 추진 관련 자문회의 결과 “임대주택 이외 주변 공공시설 수요 등 고려 재검토” 자문 의견 반영
- 기부채납(공공기여) 공공시설 계획 사전 협의 의견(광진구 주거사업과-6437호(2025.4.5.))에 근거 광진구 필요 수요 및 운영계획을 고려하여 건축물 기부채납 계획 수립
- 광진구 필요시설 재가노인복지시설, 교육센터, 체육시설 등 신설 필요

■ 공공시설 세부계획(안)

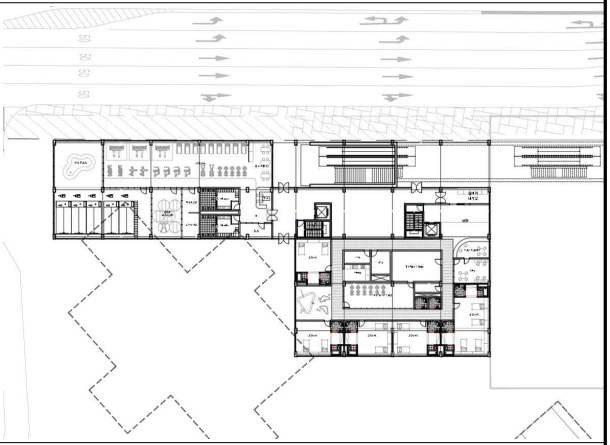
도입시설	층수	세부시설	면적
재가노인 복지시설	지상1층	물리치료실, 재활운동시설, 생활실, 사무실, 직원스테이션 세탁실 등	750㎡
	지상2층	요양보호시설, 간이주방, 조리실, 공용거실	700㎡
교육센터	지상2층	자료실, 소그룹강의실, 대강의실, 자료열람실	295㎡
체육시설	지상1층	피트니스, 골프연습장, 휴게라운지, 탈의실, 샤워실등	635㎡
주차장	지하1층	재가노인복지시설, 교육센터, 체육시설 전기실, 기계실 및 주차장	1,120㎡
합계			3,500㎡

공공시설 평면 예시도

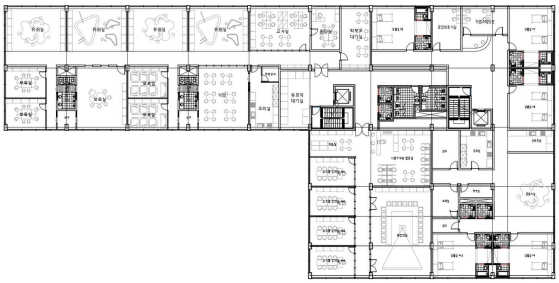
지하 1층 평면도



지상 1층 평면도



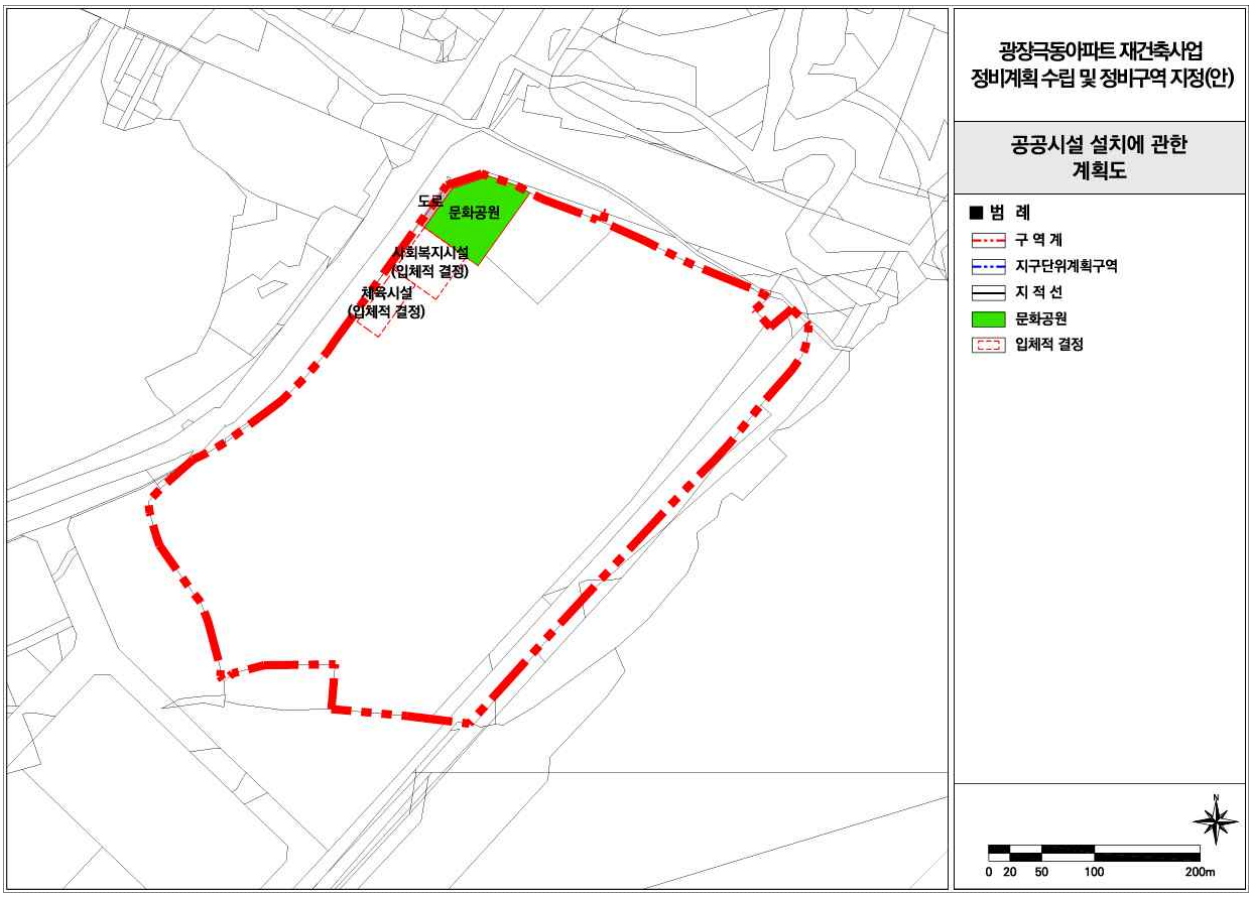
지상 2층 평면도



지상 3층 평면도



〈 공공시설 설치에 관한 계획도(안) 〉



- 이 하 여 백 -

7. 가구 및 획지에 관한 계획

가. 기본방향

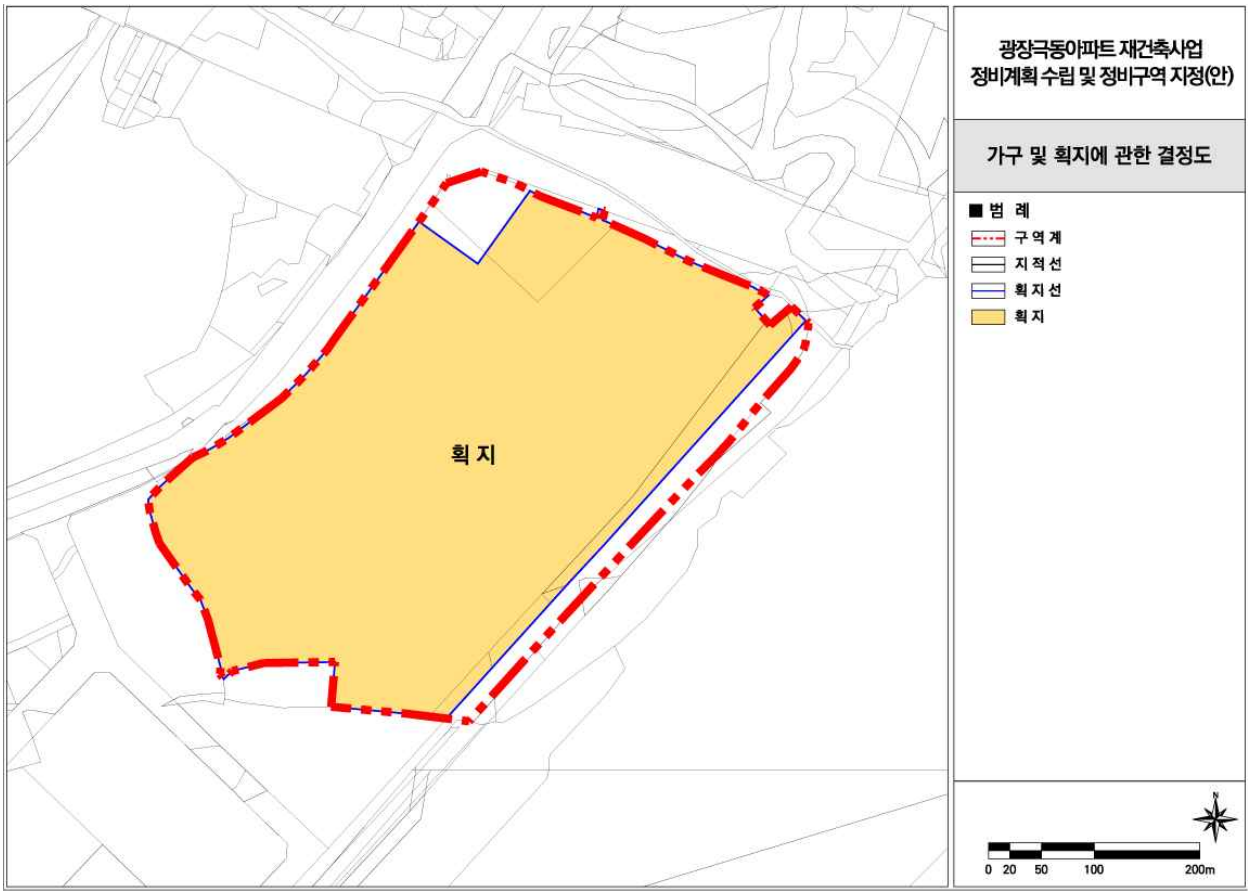
• 적정 대지 규모의 가구 및 획지계획 수립

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	72,524.8	공동주택 및 부대복리시설



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	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	333%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 지분
(①+②)</td><td>건축물
(환산부지)
(③)</td><td>새로 설치할
정비기반시설 내
국공유지</td><td>획지 내 용도폐지
되는 정비기반시설
국공유지</td></tr>
<tr><td>78,843.4</td><td>72,524.8</td><td>7,328.65</td><td>5,288.45</td><td>2,040.20</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공공
시설
제공
면적</td><td>전체</td><td colspan="7">◦ 순부담면적 : 7,328.65㎡ (9.30%)
= 새로 설치하는 기반시설 면적-새로 설치하는 기반시설 내 기존 국·공유지
-대지 내 용도폐지되는 기본 기반시설 국공유지
= (① 2,189.2㎡ + ② 3,099.25㎡ + ③ 2,040.20㎡) - 0㎡ - 0㎡ = 7,328.65㎡</td></tr>
<tr><td>토지</td><td colspan="7">① 토지 기부채납 면적 : 2,189.2㎡ : (도로) 189.6㎡, (문화공원) 1,999.6㎡</td></tr>
<tr><td>지분</td><td colspan="7">② 지분 기부채납 면적 : 3,099.25㎡
◦ 체육시설 제공면적 : 1,000㎡
: 지분 = 대지면적×(건축면적÷전체연면적) = 72,524.8㎡×(1,000㎡÷427,031.78㎡) = 169.83㎡
◦ 재가노인복지시설 제공면적 : 2,000㎡
: 지분 = 대지면적×(건축면적÷전체연면적) = 72,524.8㎡×(2,000㎡÷427,031.78㎡) = 339.67㎡
◦ 교육센터 제공면적 : 500㎡
: 지분 = 대지면적×(건축면적÷전체연면적) = 72,524.8㎡×(500㎡÷427,031.78㎡) = 84.92㎡
◦ 공공임대주택 제공면적 : 14,748.65㎡
: 지분 = 대지면적×(건축면적÷전체연면적)
= 72,524.8㎡×(14,748.65㎡÷427,031.78㎡) = 2,504.83㎡</td></tr>
<tr><td>건축물</td><td colspan="7">③ 건축물 기부채납 면적 : 2,040.20㎡
◦ 체육시설 제공면적 : 1,000㎡ (지상:635㎡, 지하:365㎡)
1. 공사비(지상) = 설치비용[주1)]×건축연면적
= [4,352,000원/㎡÷1.1] × 635㎡ = 2,512.3백만원
2. 공사비(지하) = 설치비용[주4)]×건축연면적
= [1,024,000원/㎡÷1.1] × 365㎡ = 339.8백만원
3. 설계비, 감리비 = 공사비(지상+지하) × 요율(설계비, 감리비)
= [2,852.1백만원×4.9685%] + [2,852.1백만원×1.2059%] = 176.1백만원
∴ 체육시설 공사비 환산면적
= [공사비(지상+지하+설계비+감리비)÷(개별공시지가×부지가액 가중치)[주6)]]
= 3,028.2백만원 ÷ (8,302,429원/㎡×2) = 182.37㎡
◦ 재가노인복지시설 제공면적 : 2,000㎡ (지상:1,450㎡, 지하:550㎡)
1. 공사비(지상) = 설치비용[주2)]×건축연면적
= [4,477,000원/㎡÷1.1] × 1,450㎡ = 5,901.5백만원
2. 공사비(지하) = 설치비용[주4)]×건축연면적
= [1,024,000원/㎡÷1.1] × 550㎡ = 512.0백만원
3. 설계비, 감리비 = 공사비(지상+지하) × 요율(설계비, 감리비)
= [6,413.5백만원×4.2989%] + [6,413.5백만원×1.0615%] = 343.7백만원
∴ 재가노인복지시설 공사비 환산면적
= [공사비(지상+지하+설계비+감리비)÷(개별공시지가×부지가액 가중치)[주6)]]
= 6,757.2백만원 ÷ (8,302,429원/㎡×2) = 406.95㎡
교육센터 제공면적 : 500㎡ (지상:295㎡, 지하:205㎡)
1. 공사비(지상) = 설치비용[주3)]×건축연면적
= [3,466,000원/㎡÷1.1] × 295㎡ = 929.5백만원
2. 공사비(지하) = 설치비용[주4)]×건축연면적
= [1,024,000원/㎡÷1.1] × 205㎡ = 190.8백만원</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">구 분</th><th>산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">공공
시설
제공
면적</td><td>건축물</td><td>3. 설계비, 감리비 = 공사비(지상+지하) × 요율(설계비, 감리비)
= [1,120.3백만원×5.2478%] + [1,120.3백만원×1.2180%] = 72.4백만원
∴ 교육센터 공사비 환산면적
= [공사비(지상+지하+설계비+감리비)÷(개별공시지가×부지가액 가중치)주6)]
= 1,192.7백만원 ÷ (8,302,429원/㎡×2) = 71.83㎡
◦ 공공임대 제공면적 : 14,748.65㎡ (지상:8,518.86㎡, 지하:6,229.79㎡)
1. 공사비(지상) = 설치비용주4)×건축연면적
= [2,208,000원/㎡÷1.1] × 8,518.86㎡ = 17,099.7백만원
2. 공사비(지하) = 설치비용주5)×건축연면적
= [1,024,000원/㎡÷1.1] × 6,229.79㎡ = 5,799.4백만원
∴ 공공임대주택 공사비 환산면적
= [공사비(지상+지하)÷(개별공시지가×부지가액 가중치)주6)]
= 22,899.1백만원 ÷ (8,302,429원/㎡×2) = 1,379.06㎡
주1)「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 2024」상 체육센터 공사비 단가 적용
주2)「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 2024」상 노인복지센터 공사비 단가 적용
주3)「공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인 2024」상 교육센터 공사비 단가 적용
주4)「서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(개정 25.03.18)에 따른 분양가 상한제 기본형 건축비 단가 적용
주5)「서울시 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」(개정 25.03.18)에 따른 분양가 상한제 기본형 지하 건축비 단가 적용
주6) 개별 공시지가 : 8,302,429원/㎡ (2025년 1월 기준)
※「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 개정(2025.03.17.)」에 따라 공공시설(재가노인 복지시설, 교육센터)에 대하여「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」상 설계비와 감리비 추가 적용
※ 부가가치세 10% 면세된 단가 적용
※ 공공시설 등 설치비용 및 부지가액에 따른 환산 부지면적은 사업시행인가시 최종 결정</td></tr>
<tr><td colspan="2">기준 용적률</td><td>◦ 210%</td></tr>
<tr><td colspan="2">허용 용적률</td><td>◦ 허용용적률 = 기준용적률 + 인센티브(최대 20%) = 210% + 20% = 230%
◦ 인센티브 = 20% (열린단지 5%, 돌봄시설 5%, 우수디자인+장수명(우수등급)10%)</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한 용적률</td><td>◦ 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+(1.3×1.0×0.076174)+(1.0×0.026577)+(0.7×0.003783)]
∴ 259.50% (250.0% 적용)
<table><tr><td>가중치</td><td>공공시설(건축물)용적률 ÷ 사업부지 용적률 = 230% ÷ 230% = 1.0</td></tr><tr><td>α토지</td><td>공공시설 등 부지(도로, 문화공원) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적
= 2,189.2㎡ ÷ 69,425.5㎡ = 0.031533</td></tr><tr><td>α지분</td><td>공공시설 등 대지지분(체육시설,재가노인,교육센터,임대주택) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적 = 3,099.25㎡ ÷ 69,425.5㎡ = 0.044641</td></tr><tr><td>α건축물
(계수 1.0)</td><td>건축물 환산부지(재가노인, 임대주택) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적
= 1,786.00㎡ ÷ 69,425.5㎡ = 0.025725</td></tr><tr><td>α건축물
(계수 0.7)</td><td>건축물 환산부지(체육시설, 교육센터) 제공면적 ÷ 공공시설 등 부지 제공 후 부지면적
= 254.20㎡ ÷ 69,425.5㎡ = 0.003661</td></tr></table></td></tr>
<tr><td colspan="2" 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)
⇒ 예정법적상한용적률 300% → 추가완화 법적상한용적률 360%</td></tr>
<tr><td>◦ 추가완화 법적상한 용적률 = 333%</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 (체육시설)

구분	내용	비고
공시지가(원/㎡)	8,302,429	2025년 1월 기준
① 설치비용(원/㎡)(지상)	4,352,000	2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인
② 설치비용(원/㎡)(지하)	1,024,000	분양가상한제 기본형건축비
③ 연면적(㎡)(지상)	635	-
④ 연면적(㎡)(지하)	365	-
⑤ 공사비(원)	3,028,170,483	부가가치세 10% 면세된 단가 적용
지상(①×③)	2,512,290,909	
지하(②×④)	339,781,818	
설계비	141,704,124	「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계와 감리비 요율 적용
감리비	34,393,632	
⑥ 부지가액(원/㎡)	16,604,858	공시지가 2배 적용
⑦ 환산부지 면적(㎡)(⑤÷⑥)	182.37	-

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 제3종, 도서작성의 구분은 중급으로 적용함.

■ 공공시설 등 설치에 따른 환산부지 면적 (재가노인복지시설)

구분	내용	비고
공시지가(원/㎡)	8,302,429	2025년 1월 기준
① 설치비용(원/㎡)(지상)	4,477,000	2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인
② 설치비용(원/㎡)(지하)	1,024,000	분양가상한제 기본형건축비
③ 연면적(㎡)(지상)	1,450	-
④ 연면적(㎡)(지하)	550	-
⑤ 공사비(원)	6,757,290,665	부가가치세 10% 면세된 단가 적용
지상(①×③)	5,901,500,000	
지하(②×④)	512,000,000	
설계비	275,710,144	「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계와 감리비 요율 적용
감리비	68,080,521	
⑥ 부지가액(원/㎡)	16,604,858	공시지가 2배 적용
⑦ 환산부지 면적(㎡)(⑤÷⑥)	406.95	-

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/㎡)	8,302,429	2025년 1월 기준
① 설치비용(원/㎡)(지상)	3,466,000	2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인
② 설치비용(원/㎡)(지하)	1,024,000	분양가상한제 기본형건축비
③ 연면적(㎡)(지상)	295	-
④ 연면적(㎡)(지하)	205	-
⑤ 공사비(원)	1,192,793,890	부가가치세 10% 면세된 단가 적용
지상(①×③)	929,518,182	
지하(②×④)	190,836,364	
설계비	58,793,823	「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계와 감리비 요율 적용
감리비	13,645,521	
⑥ 부지가액(원/㎡)	16,604,858	공시지가 2배 적용
⑦ 환산부지 면적(㎡)(⑤÷⑥)	71.83	-

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.

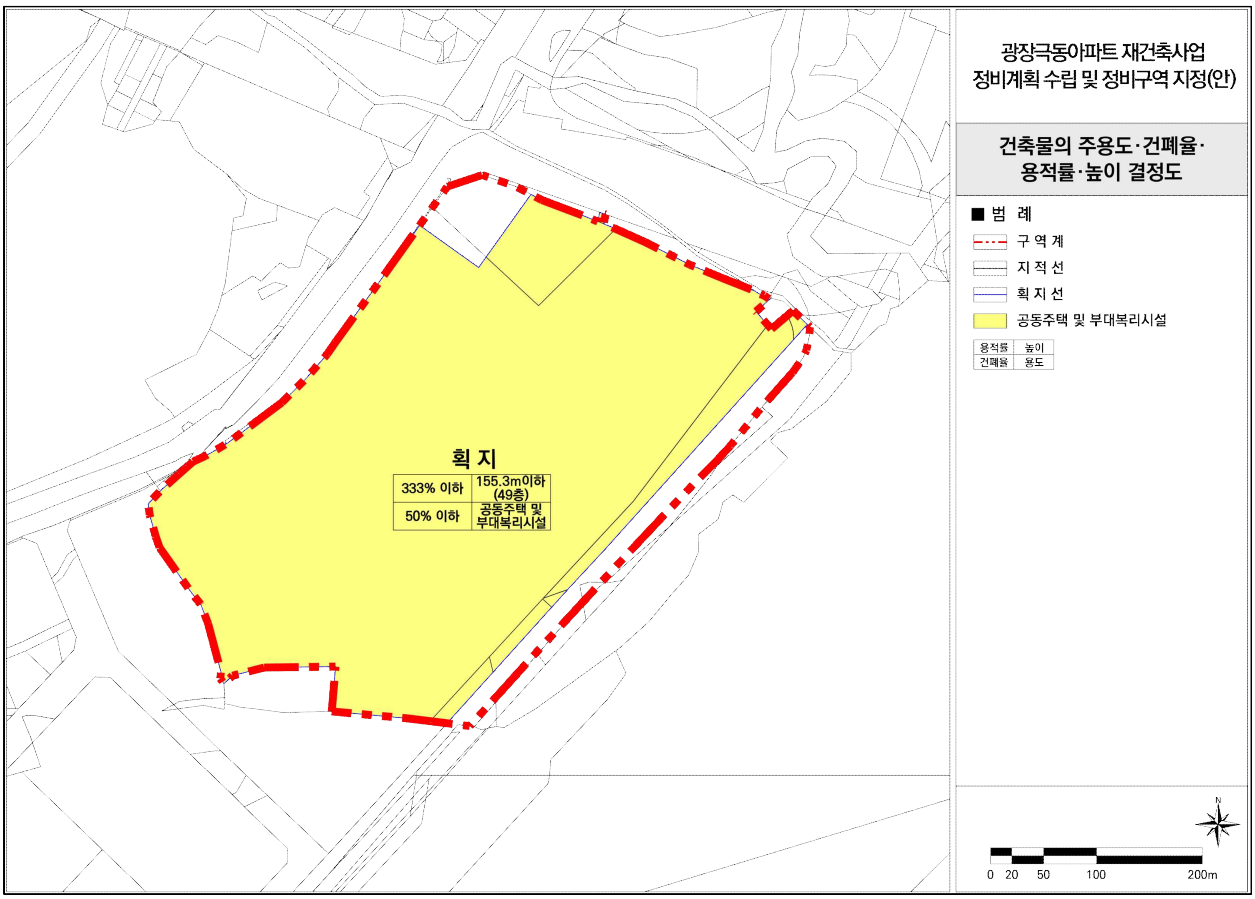
■ 공공시설 등 설치에 따른 환산부지 면적 (공공임대주택)

구분	내용	비고
공시지가(원/㎡)	8,302,429	2025년 1월 기준
① 설치비용(원/㎡)(지상)	2,208,000	분양가상한제 기본형건축비
② 설치비용(원/㎡)(지하)	1,024,000	
③ 연면적(㎡)(지상)	8,518.86	-
④ 연면적(㎡)(지하)	6,229.79	-
⑤ 공사비(원)	22,899,043,490	부가가치세 10% 면세된 단가 적용
지상(①×③)	17,099,675,345	
지하(②×④)	5,799,368,145	
설계비	-	「공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준」 상 설계와 감리비 요율 적용
감리비	-	
⑥ 부지가액(원/㎡)	16,604,858	공시지가 2배 적용
⑦ 환산부지 면적(㎡)(⑤÷⑥)	1,379.06	-

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

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	◦ 4~6m 지정	
	인접대지, 완충녹지	◦ 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 3.7배 이상 확보
  (500㎡+2,043세대x2)x1.25 = 5,732.5㎡이상 〈 22,430㎡ 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

구분		면 적(㎡)		비고
		서울시 기준	계획(안)	
경비실		-	30.0	지상
관리사무소		100.0	300.0	지상
유치원		-	1,000.0	지상
주민 공동 이용 시설	돌봄시설 (실내어린이놀이터 /유아돌봄시설)	-	1,380.0	지상
	개방형커뮤니티 (작은도서관)	302.3	800.0	지상
	개방형커뮤니티 (다함께돌봄센터)	66.0	600.0	지상
	경로당	733.6	750.0	지상
	어린이집	733.6	1,250.0	지상
	주민공동시설	-	13,150.0	지상, 지하
	주민운동시설	-	2,000.0	옥외
	어린이놀이터	1,930.1	2,500.0	옥외
	소계	-	22,430.0	-
합계		-	23,760.0	-

〈 공동이용시설 설치 계획도 〉



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	78,843.4	획지	72,524.8	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.
- 「도시 및 주거환경정비법」및「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.
- 공동주택 단지 내 분양주택과 임대주택 외관, 마감, 생활환경(채광, 조망) 등을 동일(유사)하게 계획하고 적절한 비율로 혼합하여 특정 동·층 및 라인에 집중되지 않고 분산되도록 건설하며, 임대주택의 선정은 공개 추첨의 방식을 통해 선정하며, 조합원의 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨되도록 관리처분계획 등에 반영하여야 한다.

가. 상한용적률(정비계획 용적률) 완화를 위한 기부채납 임대주택

구분	건립 위치	부지면적 (㎡)	세대수		세대규모		비고 (제공연면적)
					전용면적	공급면적	
신설	획지	72,524.8	소계	91	-		8,318.19㎡
			전용 59㎡	66	59.99㎡	82.59㎡	5,450.94㎡
			전용 84㎡	25	84.99㎡	114.69㎡	2,867.25㎡

나. 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% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률
(건축계획)</td><td colspan="5">◦ 299.9% (건축위원회 심의에서 최종결정)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공주택
산출근거</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">◦ 299.9% - 250.0% = 49.9%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="5">◦ 49.9% × 50% = 24.95%</td></tr>
<tr><td>의무 연면적(지상층)</td><td colspan="5">◦ 72,524.8㎡(대지면적) × 24.95% = 18,094.94㎡ 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>82.59㎡</td><td>185</td><td>15,279.15㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td>84.99㎡</td><td>114.69㎡</td><td>25</td><td>2,867.25㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>210</td><td>18,146.40㎡</td><td>〉18,094.94㎡</td></tr>
</table>

다. 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 100분의60이상 100분의70이하는 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">◦ 333.0%</td></tr>
<tr><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">◦ 333.0% - 300.0% = 33.0%</td></tr>
<tr><td>연면적 증가분</td><td colspan="5">◦ 72,524.8㎡(대지면적) × 33.0% = 23,933.18㎡</td></tr>
<tr><td>공공분양주택 + 공공임대주택 연면적</td><td colspan="5">◦ 23,933.18㎡ × 60% = 14,359.91㎡</td></tr>
<tr><td>공공분양주택 연면적</td><td colspan="5">◦ 14,359.91㎡ × 60분의30 = 7,179.96㎡이상</td></tr>
<tr><td colspan="2">공공임대주택 연면적</td><td colspan="5">◦ 14,359.91㎡ - 7,240.17㎡(공공분양계획) = 7,119.74㎡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>82.59㎡</td><td>71</td><td>5,863.89㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td>84.99㎡</td><td>114.69㎡</td><td>12</td><td>1,376.28㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>83</td><td>7,240.17㎡</td><td>〉 7,179.96㎡</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>82.59㎡</td><td>56</td><td>4,625.04㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td>75.99㎡</td><td>101.79㎡</td><td>16</td><td>1,628.64㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td>84.99㎡</td><td>114.69㎡</td><td>8</td><td>917.52㎡</td><td>획지</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>80</td><td>7,171.20㎡</td><td>〉 7,118.74㎡</td></tr>
</table>

■ 주택의 규모별 비율(정비계획)

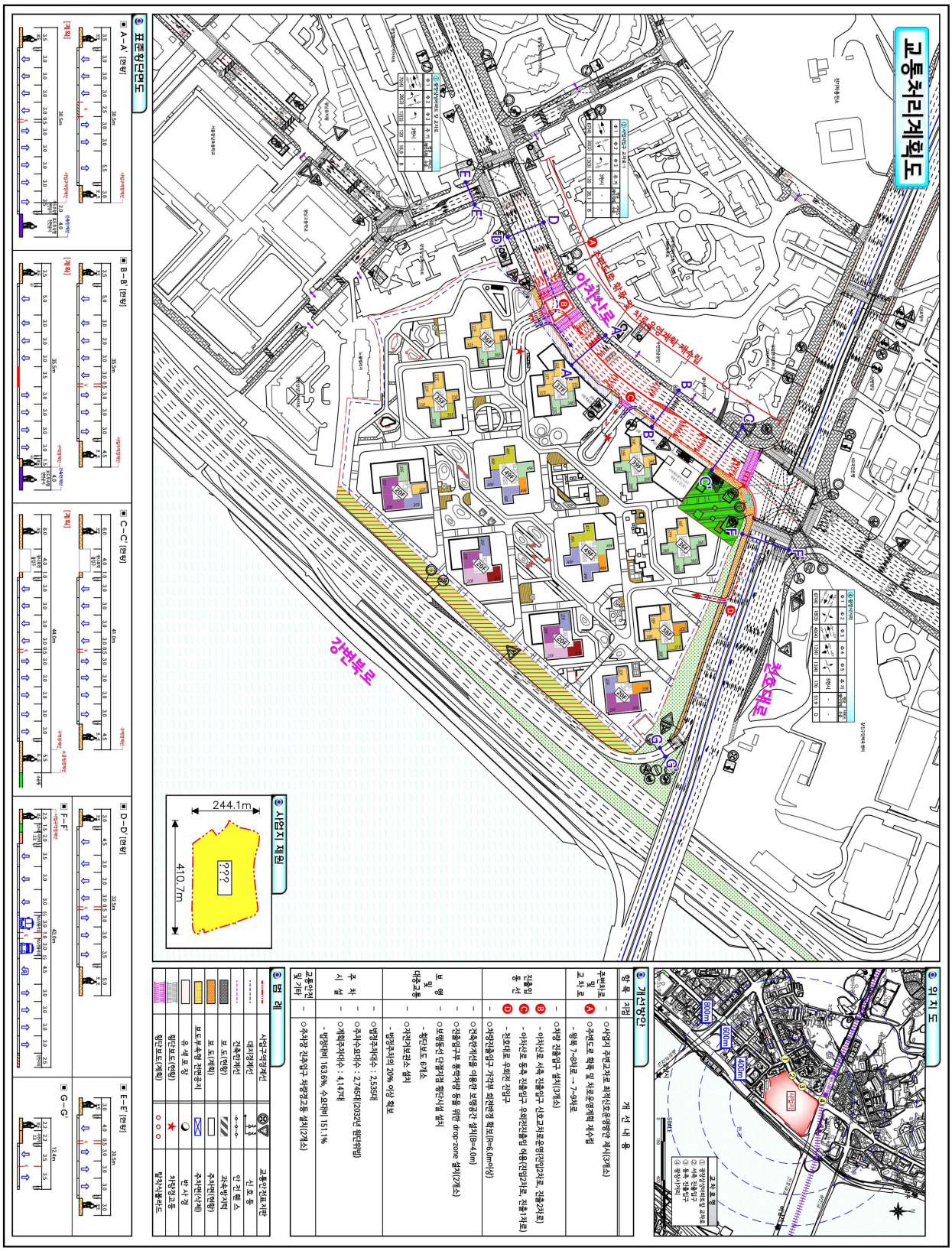
건립규모 (전용면적 기준)	전체 세대수	구성비 (%)	조합원 및 일반분양	공공주택					공공주택 비율(%)	
				소계	기부채납	법적상한	법적상한		전체 세대수 대비	전체 비율
							공공임대	공공분양		
합 계	2,043	100.0	1,579	464	91	210	80	83	22.7	100.0
40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40㎡초과 ~ 50㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50㎡초과 ~ 60㎡이하	681	33.3	303	378	66	185	56	71	18.5	81.5
60㎡초과 ~ 85㎡이하	669	32.8	583	86	25	25	24	12	4.2	18.5
85㎡초과	693	33.9	693	-	-	-	-	-	-	-

- 이 하 여 백 -

15. 교통처리에 관한 계획

구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	○ 사업지 주변교차로 최적신호운영방안 제시(3개소)
	Ⓐ	○ 주변도로 확폭 및 차로운영계획 재수립 - 왕복 7~8차로 → 7~9차로
진·출입 동선	-	○ 차량 진출입구 설치(3개소)
	Ⓑ	- 아차산로 서측 진출입구 신호교차로운영(진입 2차로, 진출 2차로)
	Ⓒ	- 아차산로 동측 진출입구 우회전집출입 허용 (진입 2차로, 진출 1차로)
	Ⓓ	- 천호대로 우회전 진입구
	-	○ 차량진출입구 가각부 회전반경 확보 (R = 6.0m 이상)
보행 및 대중교통	-	○ 건축한계선을 이용한 보행공간 설치 (B = 4.0m)
	-	○ 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 : 2,745대(2032년 원단위법)
	-	○ 계획주차대수 : 4,147대 - 법정대비 163.6%, 수요대비 151.1%
교통안전 및 기타	-	○ 주차장 진출입구 차량경고등 설치(2개소)

〈 교통처리계획도 〉


교통처리계획도
아차산로
강변북로
청호로
244.1m
410.7m
???
위치도
개선방안
항목
건의
개선 내용
교통안전 및 기타
주차시설
보행 및 대중교통
진출입 동선
주변보행로 및 교차로
-
-
-

16. 도시경관에 관한 계획

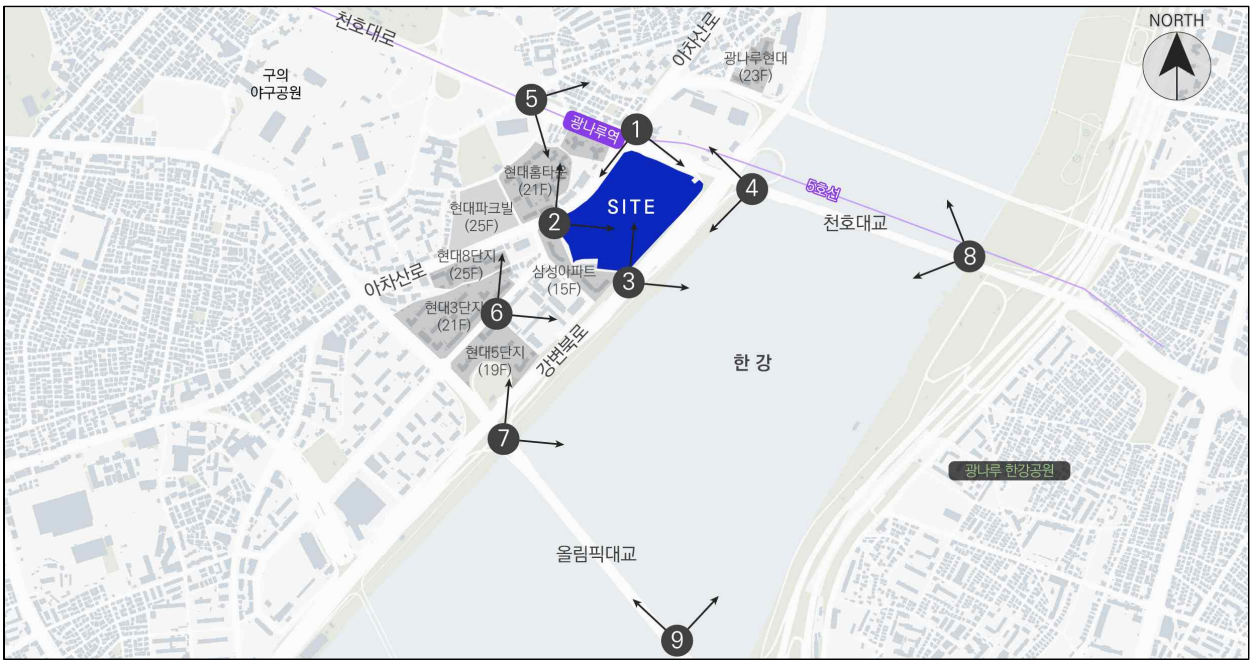
가. 기본방향

- 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	



다. 경관시뮬레이션

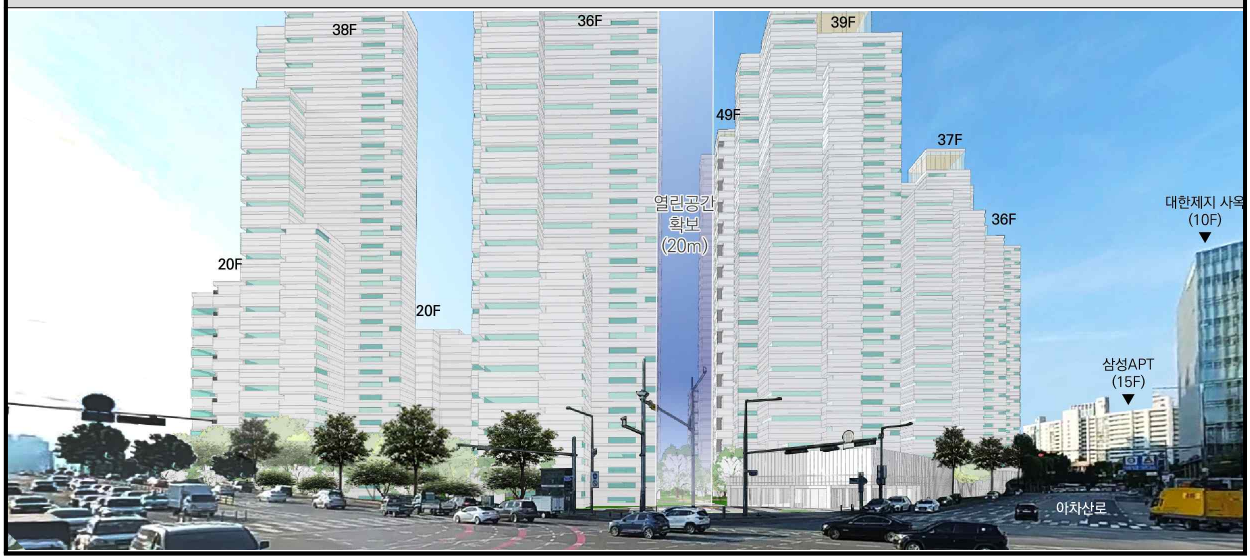
1) 근경 – 조망점1

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



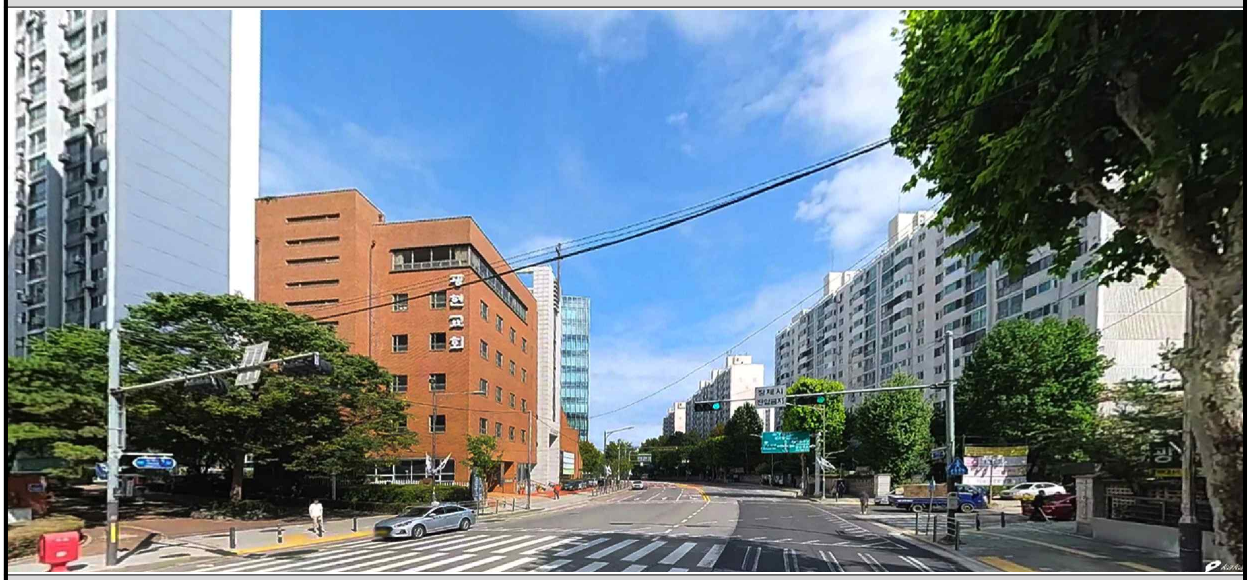
사업후



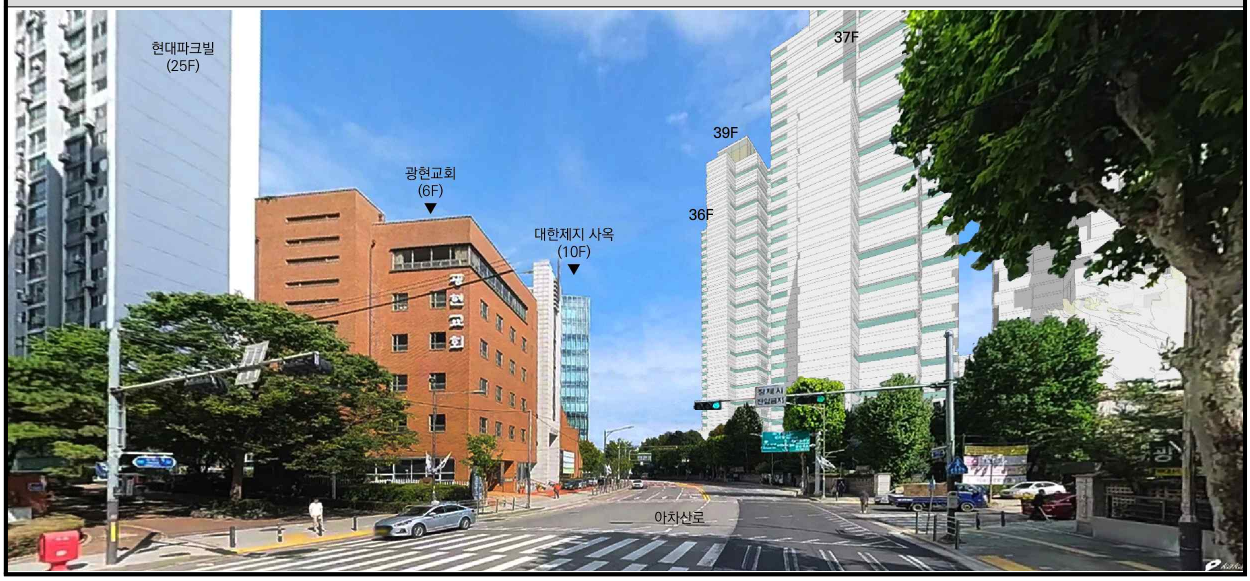
2) 근경 – 조망점2

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



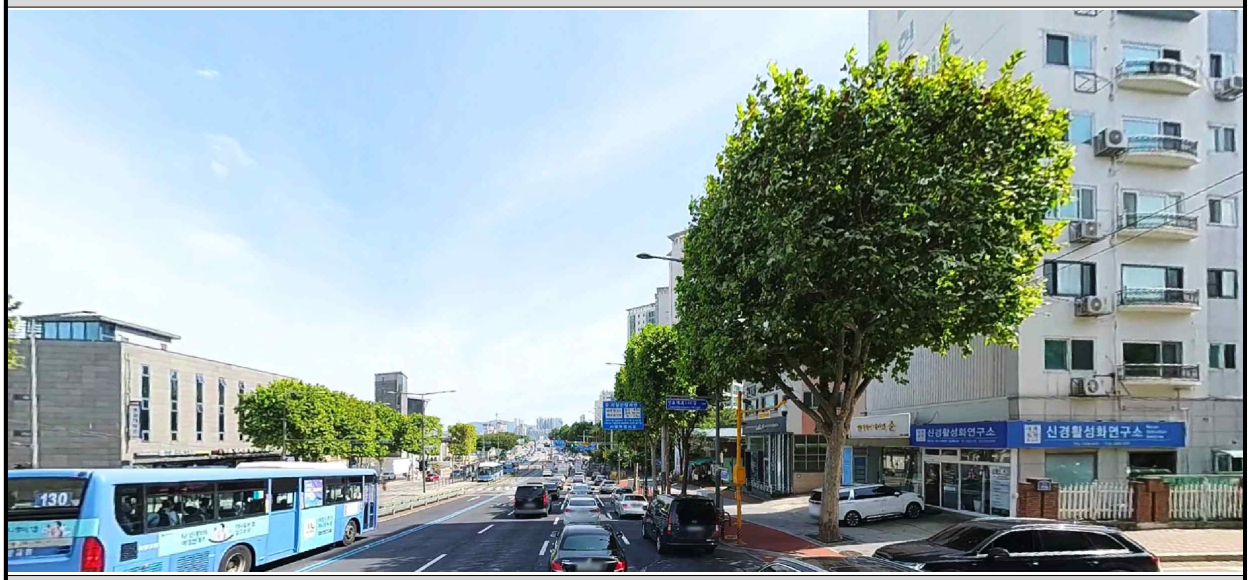
3) 근경 – 조망점3

KEYMAP	조망점 3	아차산로
	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		
		

4) 근경 – 조망점4

KEYMAP	조망점 4	아차산로
	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		
		

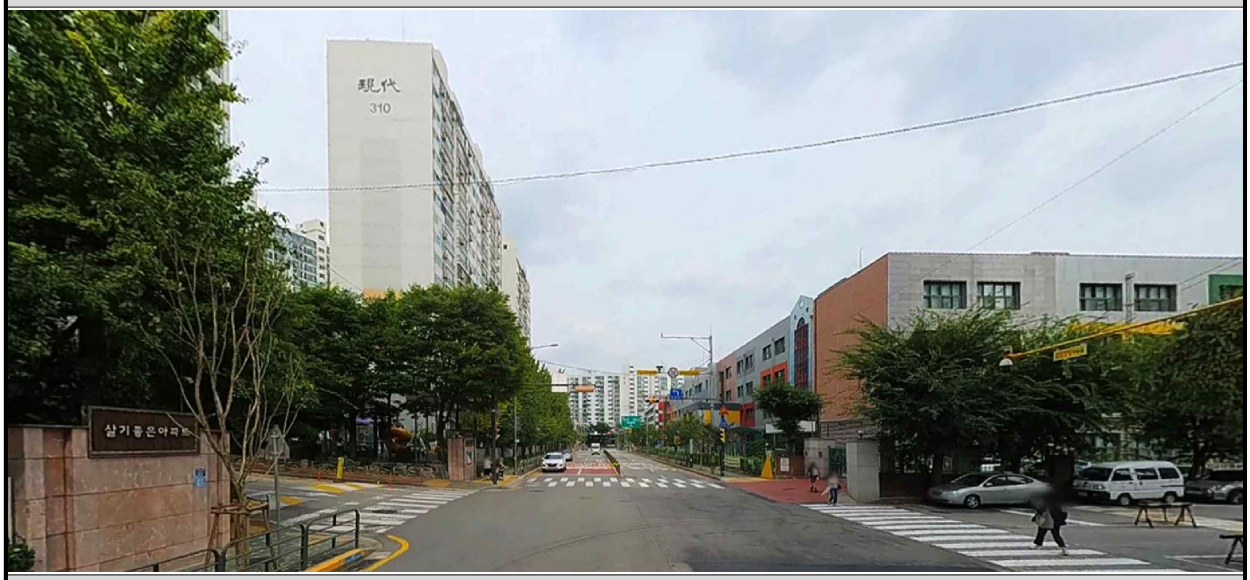
5) 중경 – 조망점5

KEYMAP	조망점 5	아차산로
	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		
		

6) 중경 – 조망점6

KEYMAP	조망점 6	아차산로
	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



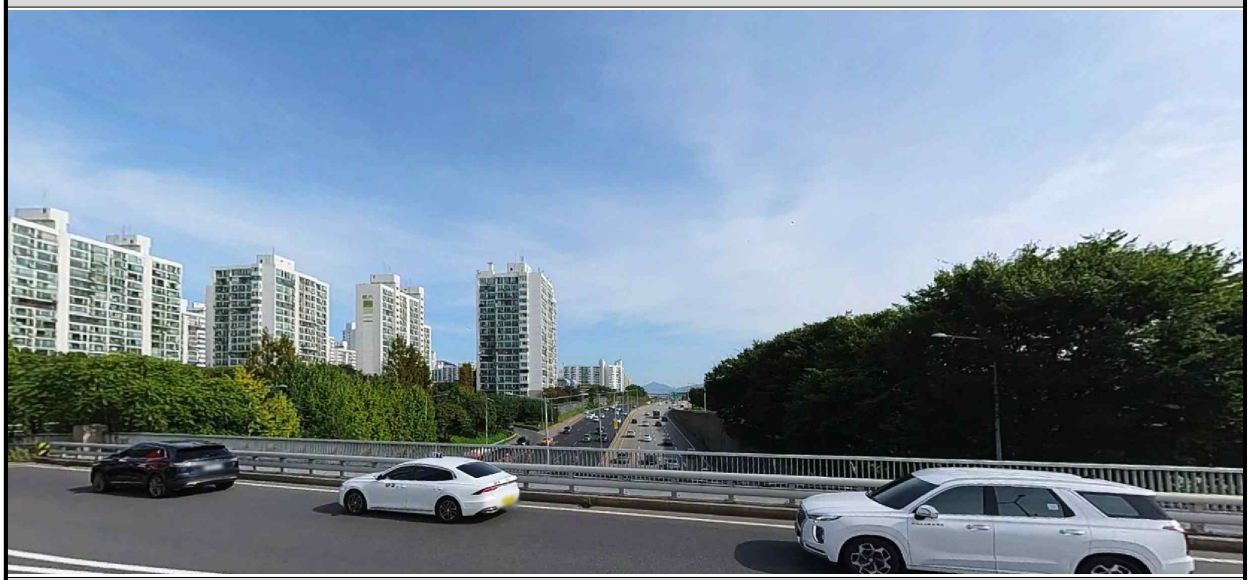
사업후



7) 원경 – 조망점7

KEYMAP	조망점 7	아차산로
	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



8) 원경 – 조망점8

KEYMAP	조망점 8	아차산로
	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



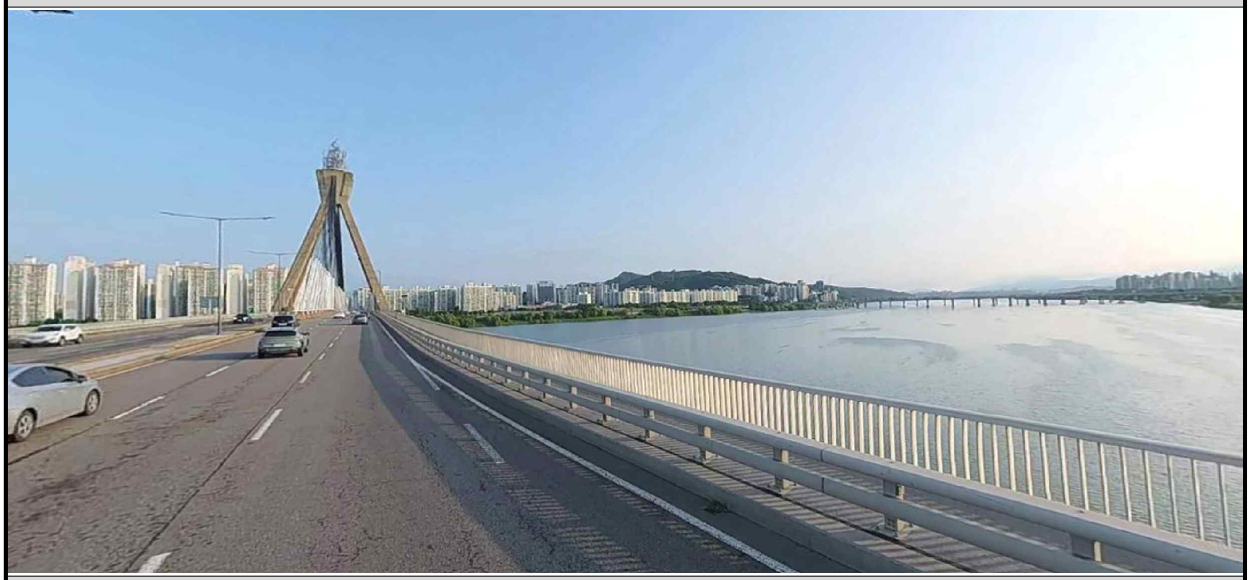
사업후



9) 원경 – 조망점9

KEYMAP	조망점 9	아차산로
	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 2, 4등급 , 개별비오톱 평가도 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 35.01% • 획지 내 녹지 확보	-
9	수질	수질오염 방지	■	• 지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획 • 공사시 침사지를 설치하여 토사유출저감	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획임	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	• 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 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	-	-

18. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

가. 추정분담금 산출

추정 비례율

- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / (종전자산 총액) × 100%
- 추정비례율 : 100.86%
- 총수입 추정 : 3,663,527,530,000원
- 총지출 추정 : 1,466,018,950,000원
- 종전자산총액 추정 : 2,178,722,610,000원(현금청산(2%), 상가, 국공유지 제외)
- (3,663,527.53백만 - 1,466,018.95백만) / 2,178,722.61백만 ≒ 100.86%

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(구 28평)	280	993,742,857	1,394,571,000
84.5(구 31평)	616	1,128,719,156	1,549,886,000
102.6(구 36평)	28	1,277,142,857	1,741,429,000
102.9(구 45평)	280	1,568,300,000	2,110,000,000
156.9(구 54평)	140	1,704,257,143	2,244,714,000

- 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)

권리자 분양가 추정액(A) (원)		추정 권리가액(B)	추정분담금(A-B)
24평	1,492,000	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (100.86%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ 부담 / - 환급)
30평	1,776,000		
34평	2,013,000		
36평	2,089,000		
41평	2,670,000		
45평	2,771,000		
55평	3,582,000		
60평	3,836,000		

※ 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)

= (3,663,527,530,000 - 1,466,018,950,000) / 2,178,722,610,000

= 100.86%

■ 총수입 : 3조 6,635.28억원

구분	공급세대	전용 면적(㎡)	공급 면적(㎡)	분양가 (3.3㎡당) (원)	세대별 분양금액 (원)	분양수입 (원)	비고
합계					-	3,663,527,530,000	-
조합원	66	59.99	82.59	62,160,000	1,492,000,000	98,472,000,000	일반분양가 × 80%
	112	75.99	101.79	59,200,000	1,776,000,000	198,912,000,000	
	460	84.99	114.69	59,200,000	2,013,000,000	925,980,000,000	
	240	88.99	121.21	58,016,000	2,089,000,000	501,360,000,000	
	27	102.99	136.99	65,120,000	2,670,000,000	72,090,000,000	
	266	114.99	151.69	61,568,000	2,771,000,000	737,086,000,000	
	120	143.99	182.29	65,120,000	3,582,000,000	429,840,000,000	
	26	160.05	199.92	63,936,000	3,836,000,000	99,736,000,000	
	1,317	-	-	-	-	3,063,476,000,000	
일반분양	237	59.99	82.59	77,700,000	1,865,000,000	442,005,000,000	-
	2	75.99	101.79	74,000,000	2,220,000,000	4,440,000,000	
	9	84.99	114.69	74,000,000	2,516,000,000	22,644,000,000	
	5	88.99	121.21	72,520,000	2,610,720,000	13,053,600,000	
	1	102.99	136.99	81,400,000	3,337,400,000	3,337,400,000	
	5	114.99	151.69	76,960,000	3,463,200,000	17,316,000,000	
	2	143.99	182.29	81,400,000	4,477,000,000	8,954,000,000	
	1	160.05	199.92	79,920,000	4,795,200,000	4,795,200,000	
	262	-	-	-	-	164,547,000,000	
기부임대	-	-	-	-	-	-	기부채납 (상한용적률)
	-	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	-	
소형임대	185	59.99	82.59	-	94,135,000	17,415,021,000	도정법 제54조 (법적상한 용적률)
	25	84.99	114.69		130,632,000	3,265,802,000	
	91	-	-	-	-	20,680,823,000	
공공임대	56	59.99	82.59	-	94,135,000	5,271,574,000	-
	16	75.99	101.79	-	115,939,000	1,855,030,000	
	8	84.99	114.69	-	130,632,000	1,045,056,000	
	80	-	-	-	-	8,171,660,000	
공공분양	71	59.99	82.59	-	443,829,000	31,511,890,000	-
	12	84.99	114.69	-	610,940,000	7,331,290,000	
	83	-	-	-	-	38,843,180,000	
상가	-	-	4,480.00	-	-	15,810,667,000	-

■ 총사업비 : 1조 4,666.02억원

구분	내용	비고
연면적	427,031.78㎡	지하4층 / 지상49층
공사비	1,096,794,406,000	연면적 3.3㎡당 8,500,000원 기준
기타 사업비	248,917,154,000	예비비 포함 (공사비의 23%)
일반 사업비	1,345,711,560,000	공사비 + 기타사업비
현금청산 금액	120,307,390,000	종전자산가액의 2%(매도청구), 상가 등
총사업비	**1,466,018,950,000**	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㎡)	9,372	9,892	**10,413**	10,934	11,454
분양가 (일반분양 기준)	10%	85,470	124.41%	121.04%	117.68%	114.31%	110.95%
	5%	81,585	116.00%	112.63%	109.27%	105.91%	102.54%
	0%(기준)	**77,700**	107.59%	104.23%	**100.86%**	97.50%	94.13%
	-5%	73,815	99.18%	95.82%	92.45%	89.09%	85.73%
	-10%	69,930	90.78%	87.41%	84.05%	80.68%	77.32%

■ 개별분담금 추정

종전 평형			28	31	36	44, 45	54
추정 종전가액(천원)			1,394,571	1,549,886	1,741,429	2,110,000	2,244,714
추정비례율			100.86%				
예상권리가액(천원)			1,406,564	1,563,215	1,756,405	2,128,146	2,264,019
예상 추정 분담금	24	1,492,000	85,436	-71,215	-264,405	-636,146	-772,019
	30	1,776,000	369,436	212,785	19,595	-352,146	-488,019
	34	2,013,000	606,436	449,785	256,595	-115,146	-251,019
	36	2,089,000	682,436	525,785	332,595	-39,146	-175,019
	41	2,670,000	1,263,436	1,106,785	913,595	541,854	405,981
	45	2,771,000	1,364,436	1,207,785	1,014,595	642,854	506,981
	55	3,582,000	2,175,436	2,018,785	1,825,595	1,453,854	1,317,981
	60	3,836,000	2,429,436	2,272,785	2,079,595	1,707,854	1,571,981

설계개요

NOW Architects

■ 설 계 개 요 (역세권 정비사업)

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, 판매시설				
대 지 면 적	사업면적		78,843.40㎡	(23,850.12평)	100.00%
	제외면적	도로(차로)	189.60㎡	(57.35평)	0.24%
		완충녹지	4,129.40㎡	(1,249.14평)	5.24%
		공원	1,999.60㎡	(604.87평)	2.54%
		소계	6,318.60㎡	(1,911.37평)	8.01%
	실사용 대지면적		**72,524.80㎡**	**(21,938.75평)**	91.99%
연 면 적	구 분		계 획		비 율
	아파트	지상	240,531.78㎡	(72,760.86평)	98.21%
		지하	179,420.00㎡	(54,274.55평)	
		소계	419,951.78㎡	(127,035.41평)	
	판매시설/ 커뮤니티활성화 시설	지상	4,380.00㎡	(1,324.95평)	1.79%
		지하	2,700.00㎡	(816.75평)	
		소계	7,080.00㎡	(2,141.70평)	
	합계	지상	244,911.78㎡	(74,085.81평)	100.00%
		지하	182,120.00㎡	(55,091.30평)	
		합계	**427,031.78㎡**	**(129,177.11평)**	

건 축 면 적	11,206.48㎡	(3,389.96평)	(50% 이하)
건 폐 율	**15.45 %**		
용적률 산정 연면적	241,511.78㎡	(73,057.31평)	**법적상한용적률 (300% 이하)**
용 적 율	**333.01 %**		
세 대 수	**2,043 세대**		
주 차 대 수	**4,147 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㎡ + (2,043세대 - 50세대) x 0.05㎡		109.65㎡이상	300.00㎡	(방재실, MDF포함)
경 비 실				30.00㎡	
경 로 당	주민공동시설 총량제	1,500세대 이상 (서울시 주택조례)	740.00 ㎡이상	750.00㎡	*용적률 완화적용
어 린 이 집			725.00 ㎡이상	1,250.00㎡	*용적률 완화적용
작 은 도 서 관			298.00 ㎡이상	800.00㎡	*용적률 완화적용
다함께돌봄센터		500세대이상 의무설치	66㎡ 이상	600.00㎡	*용적률 완화적용
주민공동시설(지하)				13,150.00㎡	지상: 1,150
주민운동시설(옥외)		500세대이상 의무설치		2,000.00㎡	
어린이놀이터(옥외)		500㎡+세대당 0.7㎡	1,930.10 ㎡이상	2,500.00㎡	
총 량 검 토	(500㎡+세대당 x 2㎡) x 1.25이상 설치		5,607.50㎡이상	**21,050.00㎡**	총량제 면적 (관리사무소 제외)
돌 봄 시 설				**1,380.00㎡**	허용용적률 인센티브
유 치 원	2000세대 이상			**1,000.00㎡**	
조 경 시 설	대지면적 x 0.15		947.79㎡이상	1,100.00㎡	

주 차 대 수	면적기준	85㎡이하 전용/75	1,288 대	**4,086 대**	**(세대당 2. 대)**
		85㎡초과 전용/65	1,196 대		
		소 계	2,484 대		
	세대기준	세대당0.8대(전용60㎡이하)	545 대		
		세대당1대(전용60㎡초과)	1,346 대		
		소 계	1,891 대		
	판매시설	100㎡당 1대	32 대	**38.4**	**(법정x 1.2 대)**
	운동시설	100㎡당 1대	8 대	**9.6**	
	공공업무시설	200㎡당 1대	2 대	**2.4**	
	노유자시설	200㎡당 1대	9 대	**10.8**	
		소 계	51 대	**61.2**	
	합 계		2,516 대	**4,147 대**	

재건축 소형임대비율	{ 300.00%(적용용적률) - **250.00%(상한용적률)}		/ 2	= 25.00%	= 18,131.2㎡이상	**210 세대**	
		72,524.80 ㎡	x 25.00%	= 18,131.20㎡			
	59타입	185세대	x 82.59㎡	= 15,279.15㎡	= 18,146.40㎡		
	75타입	세대	x 102.69㎡	= 0.00㎡			
	84타입	25세대	x 114.69㎡	= 2,867.25㎡			

■ 아파트 분양면적표

구 분	세대수	세대비	주거전용	주거공용면적			공급면적	기타공용면적			소 계	계약면적	비고
				벽체공용	코어공용	소 계		기계,전기실	부대복리시설	지하주차장			
24 평형	**307 세대**	15.03%	59.99㎡	6.10㎡	16.50㎡	22.60㎡	82.59㎡	0.52㎡	6.63㎡	56.26㎡	63.41㎡	146.00㎡	
30 평형	**16 세대**	0.78%	75.99㎡	7.30㎡	18.50㎡	25.80㎡	101.79㎡	0.65㎡	8.40㎡	71.26㎡	80.32㎡	182.11㎡	
34 평형	**58 세대**	2.84%	84.99㎡	8.20㎡	21.50㎡	29.70㎡	114.69㎡	0.73㎡	9.39㎡	79.70㎡	89.83㎡	204.52㎡	
임대 소계	**381 세대**	18.65%	24,562.19㎡	2,465.10㎡	6,608.50㎡	9,073.60㎡	33,635.79㎡	211.41㎡	2,714.44㎡	23,034.69㎡	25,960.54㎡	59,596.33㎡	
24 평형	**71 세대**	3.48%	59.99㎡	6.10㎡	16.50㎡	22.60㎡	82.59㎡	0.52㎡	6.63㎡	56.26㎡	63.41㎡	146.00㎡	
34 평형	**12 세대**	0.59%	84.99㎡	8.20㎡	21.50㎡	29.70㎡	114.69㎡	0.73㎡	9.39㎡	79.70㎡	89.83㎡	204.52㎡	
공공분양 소계	**83 세대**	4.06%	5,279.17㎡	531.50㎡	1,429.50㎡	1,961.00㎡	7,240.17㎡	45.44㎡	583.42㎡	4,950.86㎡	5,579.72㎡	12,819.89㎡	
24 평형	**303 세대**	14.83%	59.99㎡	6.10㎡	16.50㎡	22.60㎡	82.59㎡	0.52㎡	6.63㎡	56.26㎡	63.41㎡	146.00㎡	
30 평형	**114 세대**	5.58%	75.99㎡	7.30㎡	18.50㎡	25.80㎡	101.79㎡	0.65㎡	8.40㎡	71.26㎡	80.32㎡	182.11㎡	
34 평형	**469 세대**	22.96%	84.99㎡	8.20㎡	21.50㎡	29.70㎡	114.69㎡	0.73㎡	9.39㎡	79.70㎡	89.83㎡	204.52㎡	
36 평형	**245 세대**	11.99%	88.99㎡	8.72㎡	23.50㎡	32.22㎡	121.21㎡	0.77㎡	9.83㎡	83.46㎡	94.06㎡	215.27㎡	
41 평형	**28 세대**	1.37%	102.99㎡	9.00㎡	25.00㎡	34.00㎡	136.99㎡	0.89㎡	11.38㎡	96.59㎡	108.85㎡	245.84㎡	
45 평형	**271 세대**	13.26%	114.99㎡	10.20㎡	26.50㎡	36.70㎡	151.69㎡	0.99㎡	12.71㎡	107.84㎡	121.54㎡	273.23㎡	
55 평형	**122 세대**	5.97%	143.99㎡	11.20㎡	27.10㎡	38.30㎡	182.29㎡	1.22㎡	15.91㎡	135.04㎡	152.17㎡	334.46㎡	
60 평형	**27 세대**	1.32%	160.05㎡	13.45㎡	26.42㎡	39.87㎡	199.92㎡	1.38㎡	17.69㎡	150.10㎡	169.16㎡	369.08㎡	
분양 소계	**1,579 세대**	77.29%	144,436.83㎡	13,408.45㎡	34,850.54㎡	48,258.99㎡	192,695.82㎡	1,240.74㎡	15,962.17㎡	135,454.65㎡	152,657.56㎡	345,353.38㎡	
총 합	**2,043 세대**	100.00%	174,278.19㎡	16,405.05㎡	42,888.54㎡	59,293.59㎡	233,571.78㎡	1,500.00㎡	19,260.00㎡	163,440.00㎡	184,200.00㎡	417,771.78㎡	

■ 판매시설/커뮤니티 활성화시설 면적표

구 분		전용면적	공용면적	소 계	기타공용 (기전실)	지하주차장	합 계	비 고
판매시설	지상	1,400.00㎡	600.00㎡	2,000.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	2,000.00㎡	
	지하	630.00㎡	270.00㎡	900.00㎡	300.00㎡	1,280.00㎡	2,480.00㎡	
	합계	2,030.00㎡	870.00㎡	2,900.00㎡	300.00㎡	1,280.00㎡	4,480.00㎡	
공공시설(데이케어) (노유자시설)	지상	1,015.00㎡	435.00㎡	1,450.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	1,450.00㎡	
	지하	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	170.00㎡	380.00㎡	550.00㎡	
	합계	1,015.00㎡	435.00㎡	1,450.00㎡	170.00㎡	380.00㎡	2,000.00㎡	
공공시설(체육) (운동시설)	지상	444.50㎡	190.50㎡	635.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	635.00㎡	
	지하	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	85.00㎡	280.00㎡	365.00㎡	
	합계	444.50㎡	190.50㎡	635.00㎡	85.00㎡	280.00㎡	1,000.00㎡	
공공시설(교육) (공공업무시설)	지상	206.50㎡	88.50㎡	295.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	295.00㎡	
	지하	0.00㎡	0.00㎡	0.00㎡	85.00㎡	120.00㎡	205.00㎡	
	합계	206.50㎡	88.50㎡	295.00㎡	85.00㎡	120.00㎡	500.00㎡	
합 계		3,696.00㎡	1,584.00㎡	4,380.00㎡	640.00㎡	2,060.00㎡	7,080.00㎡	

단지배치도 Scale:1/2000

NOW Architects



■ 개요

구 분		세 대 수		
		공공임대	공공분양	분 양
24평형	59㎡	307	71	303
30평형	75㎡	16		114
34평형	84㎡	58	12	469
36평형	88㎡			245
41평형	102㎡			28
45평형	114㎡			271
55평형	143㎡			122
60평형	160㎡			27
합 계		381	83	1,579
		2,043		

지반층배치도 Scale:1/2000

NOW Architects



동선계획도 Scale:1/2000

NOW Architects

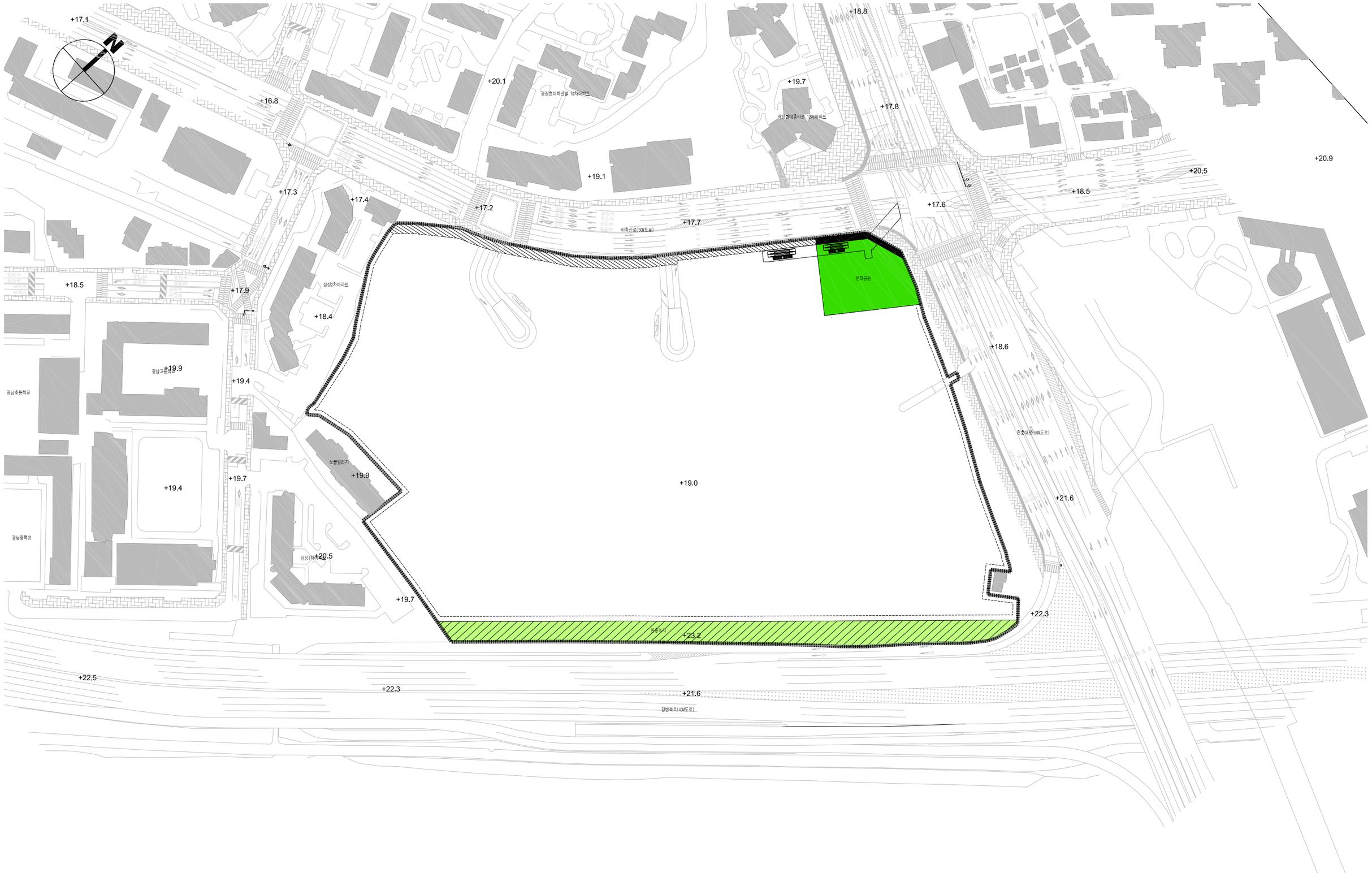


■ 범 례

	주 / 부 출 입 구
	보 행 동 선
	차 량 동 선

대지조성 계획도 Scale:1/2000

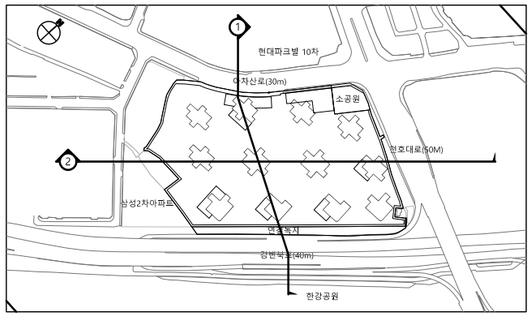
NOW Architects

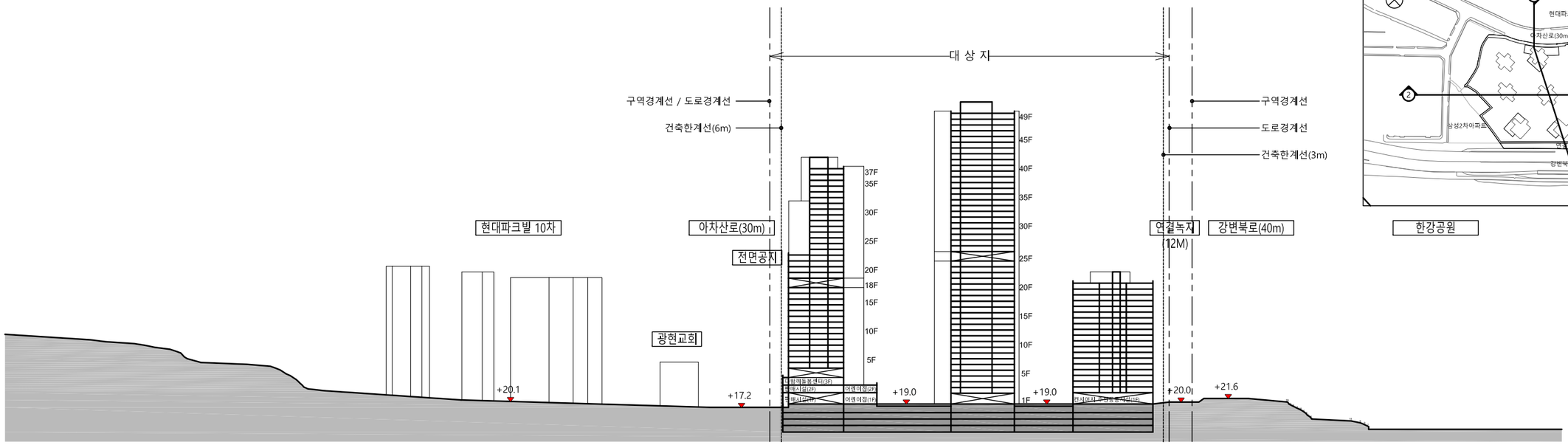


대지종횡 단면도 Scale:1/2400

NOW Architects

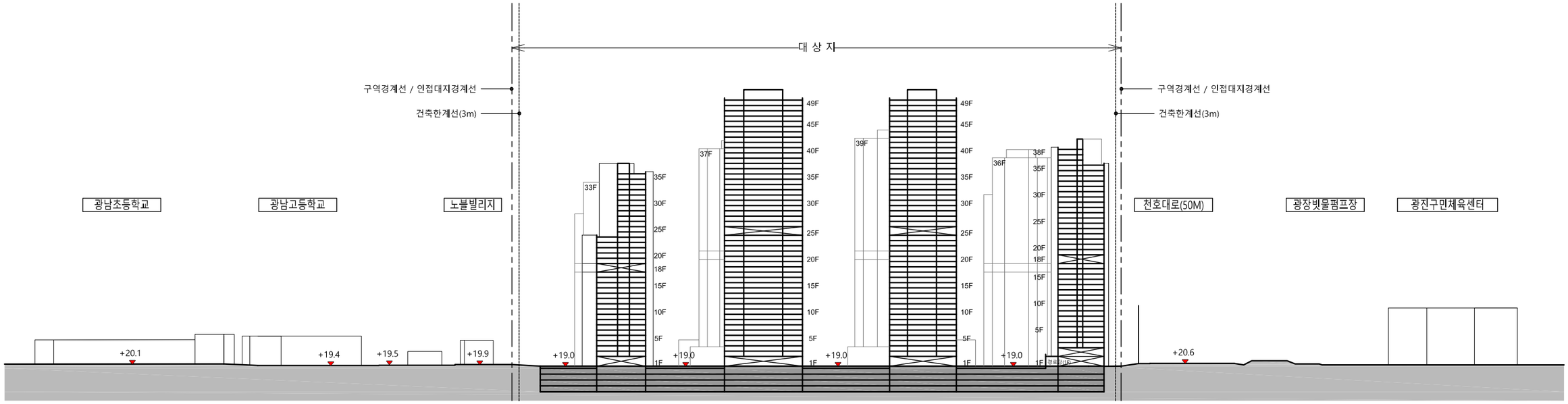
▣ KEY PLAN





1 - 대지 종 단면도

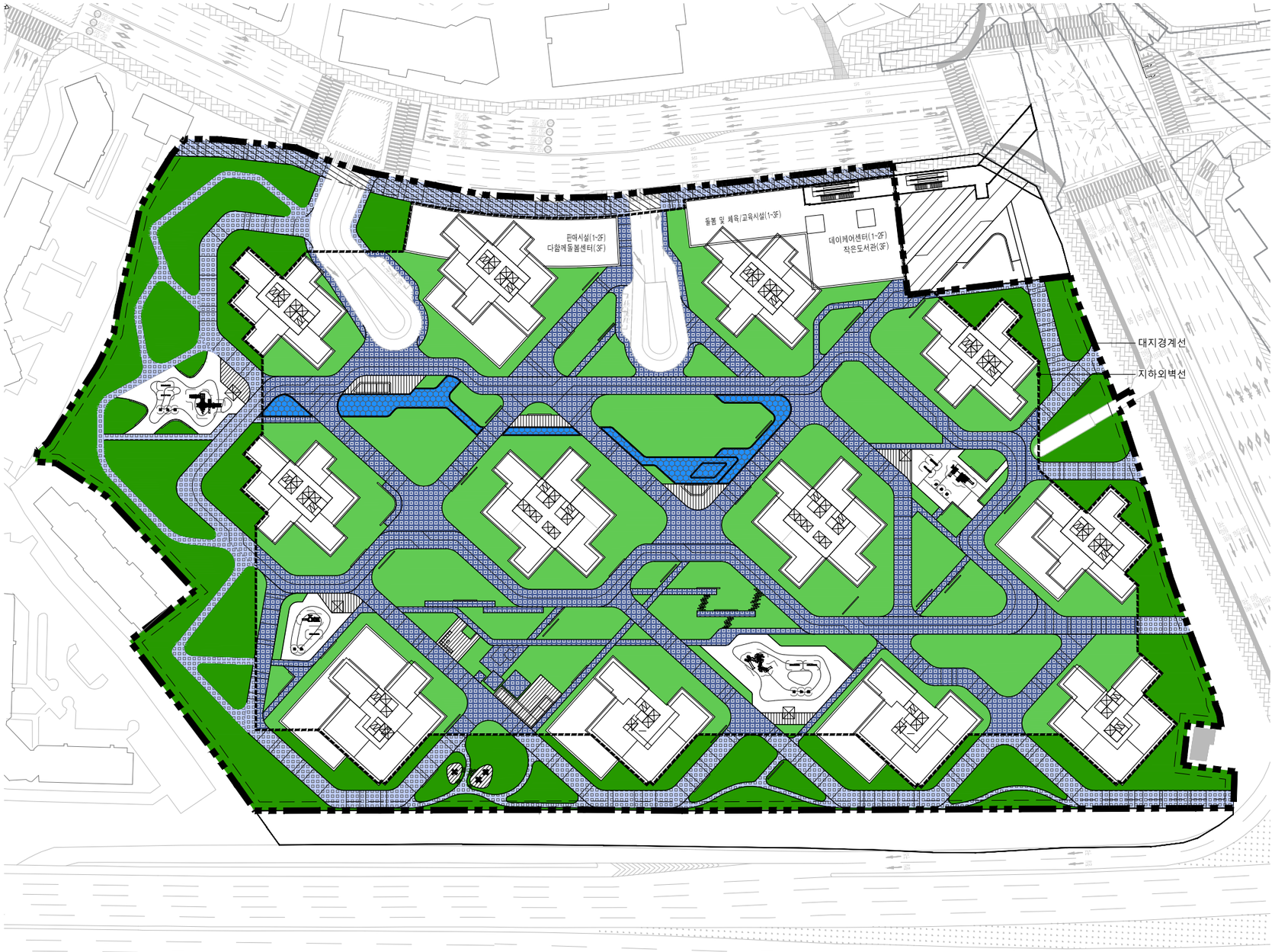
축척 A3:1/2,400



2 - 대지 횡 단면도

축척 A3:1/2,400

배치도



생태면구적도
A1 = 1/800
A3 = 1/1600

■ 1. 생태면적률 산정표(총괄)

(단위:m2)

구분	산출근거	총면적	비고
사업면적		78,843.40	
대지면적		72,524.80	
계획면적	25,390.67m2 (피복유형) =	25,390.67	대지면적의 35.01%
자연지반녹지	10,087.32m2 (피복유형) =	10,087.32	사업부지면적의 12.79%

* "서울특별시 생태면적률 운영지침(2023.10)"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

□ 2. 생태면적률 산정표(피복유형)

(단위:m2)

기호	구분	가중치	실면적	생태환산면적	비고
	자연지반녹지	1.0	10,087.32	10,087.32	
	인공지반녹지≥90cm	0.7	17,244.38	12,071.07	
	수공간(차수), 자연지반	0.5	0.59	0.30	
	수공간(차수), 인공지반	0.35	863.01	302.05	
	투수포장, 자연지반	0.2	6,650.13	1,330.03	
	투수포장, 인공지반≥90cm	0.14	11,427.87	1,599.90	
합계				25,390.67	

* Auto Cad에 의한 면적산출임

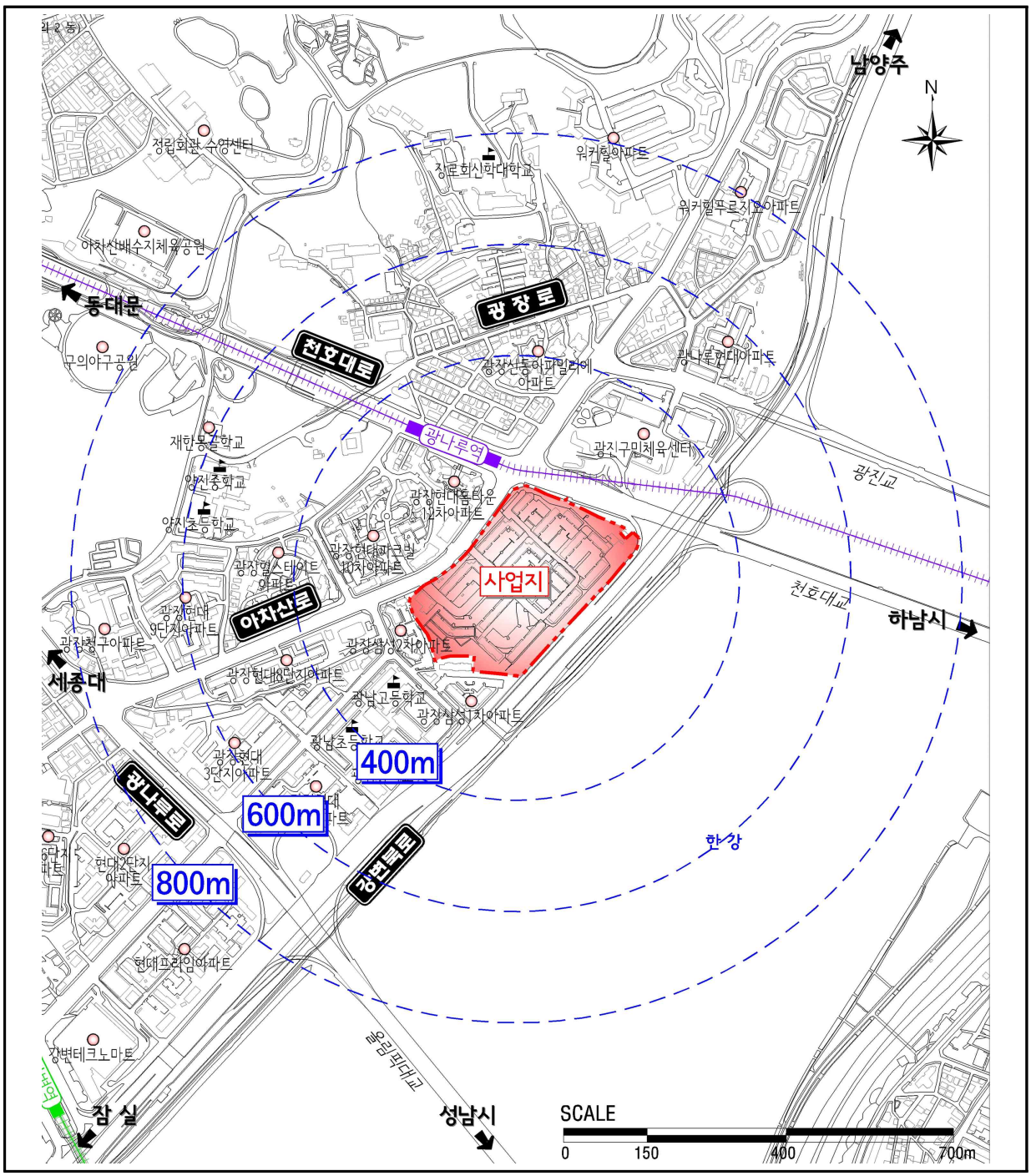
4 교통성 검토서

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		◦ 2,043세대
구역면적		◦ 78,843.4 0㎡
건축규모	건축면적	◦ 11,206.48㎡
	연면적	◦ 427,031.78㎡ (지상 : 244,911.78㎡, 지하 : 182,120.00㎡)
	건폐율	◦ 15.45%
	용적률	◦ 333.01%
	규모	◦ 지하4층 ~ 지상49층
주차	법정주차	◦ 2,535대
	수요주차	◦ 2,745대 (2032년, 원단위법)
	계획주차	◦ 4,147대 (법정대비 163.6%, 수요대비 151.1%)

2032년 발생교통량 (단위: 대/시, 대/일)		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
사업 미시행시	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	사업지 및 주변가로 첨두시	66	667	70	70	136	737	873
	1일 발생교통량	3,205	3,205	585	585	3,790	3,790	7,580
순수 발생량	사업지 및 주변가로 첨두시	20	216	23	23	43	239	282
	1일 발생교통량	1,062	1,062	196	196	1,258	1,258	2,516

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	307	59.99	22.60	82.59	7.13	56.26	146.00
	30평형	16	75.99	25.80	101.79	9.05	71.26	182.11
	34평형	58	84.99	29.70	114.69	10.12	79.70	204.52
	소계	381	24,562.19	9,073.60	33,635.79	2,925.85	23,034.69	59,596.33
분양	24평형	374	59.99	22.60	82.59	7.15	56.26	146.00
	30평형	114	75.99	25.80	101.79	9.05	71.26	182.10
	34평형	481	84.99	29.70	114.69	10.12	79.70	204.51
	36평형	245	88.99	32.22	121.21	10.60	83.46	215.27
	41평형	28	102.99	34.00	136.99	12.27	96.59	245.85
	45평형	271	114.99	36.70	151.69	13.70	107.84	273.23
	55평형	122	143.99	38.30	182.29	17.13	135.04	334.46
	60평형	27	160.05	39.87	199.92	19.07	150.10	369.09
	소계	1,662	149,716.00	50,219.99	199,935.99	17,831.76	140,405.51	358,173.26
합계		2,043	174,278.19	59,293.59	233,571.78	20,760.000	163,440.00	417,771.78

〈 용도별 면적표 〉

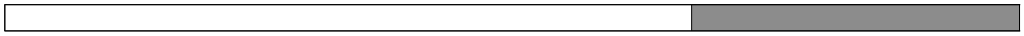
구 분	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	기타공용면적(㎡)	주차장(㎡)	분양면적(㎡)
공동주택	174,278.19	59,293.59	233,571.78	20,760.00	163,440.00	417,771.78
판매시설	2,030.00	870.00	2,900.00	300.00	1,280.00	4,480.00
공공업무시설	1,666.00	714.00	2,380.00	340.00	780.00	3,500.00
계	177,574.19	60,877.59	238,451.78	21,400.00	165,500.00	425,351.78

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

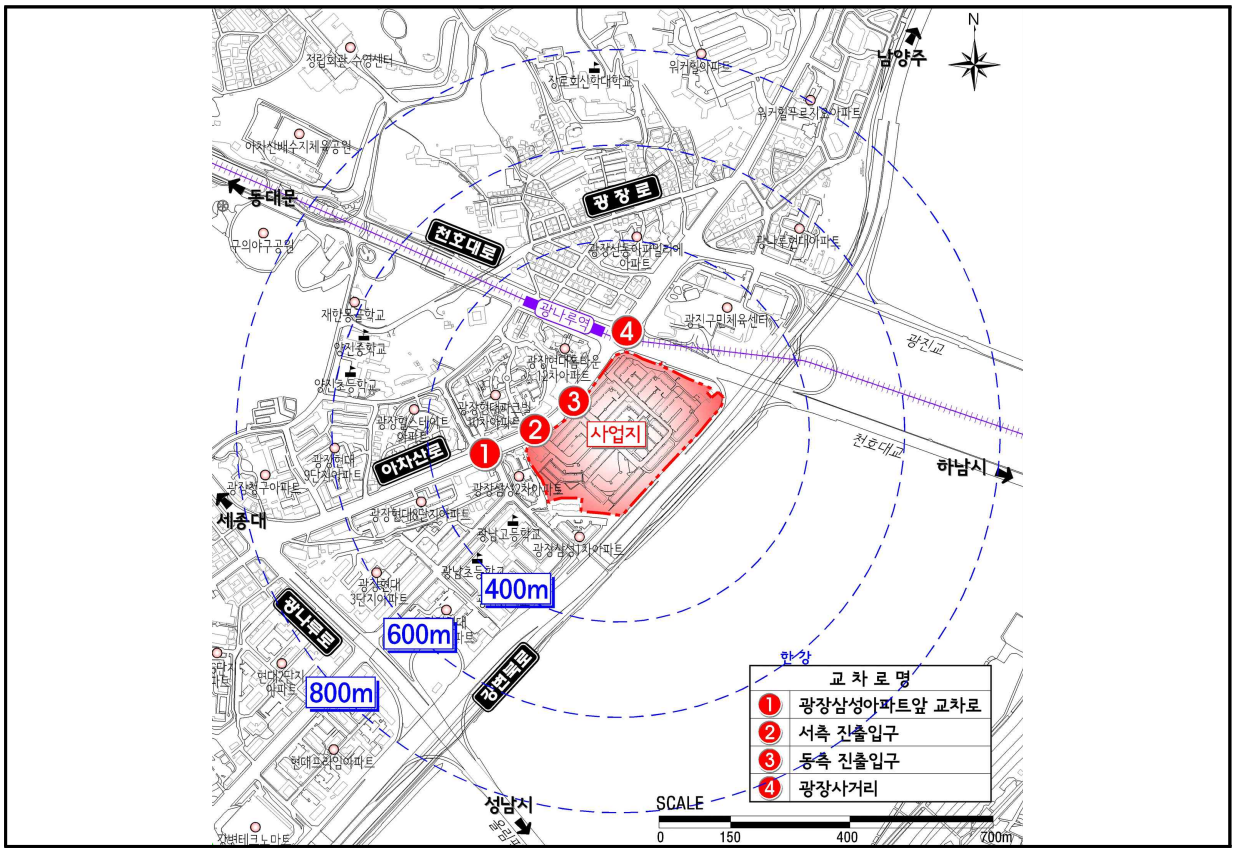


▲ 기준년도 (2024년)　　▲ 사업완공년도 (2031년) 사업완공　　▲ 목표년도 (2032년) 사업완공 1년 후

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 〉



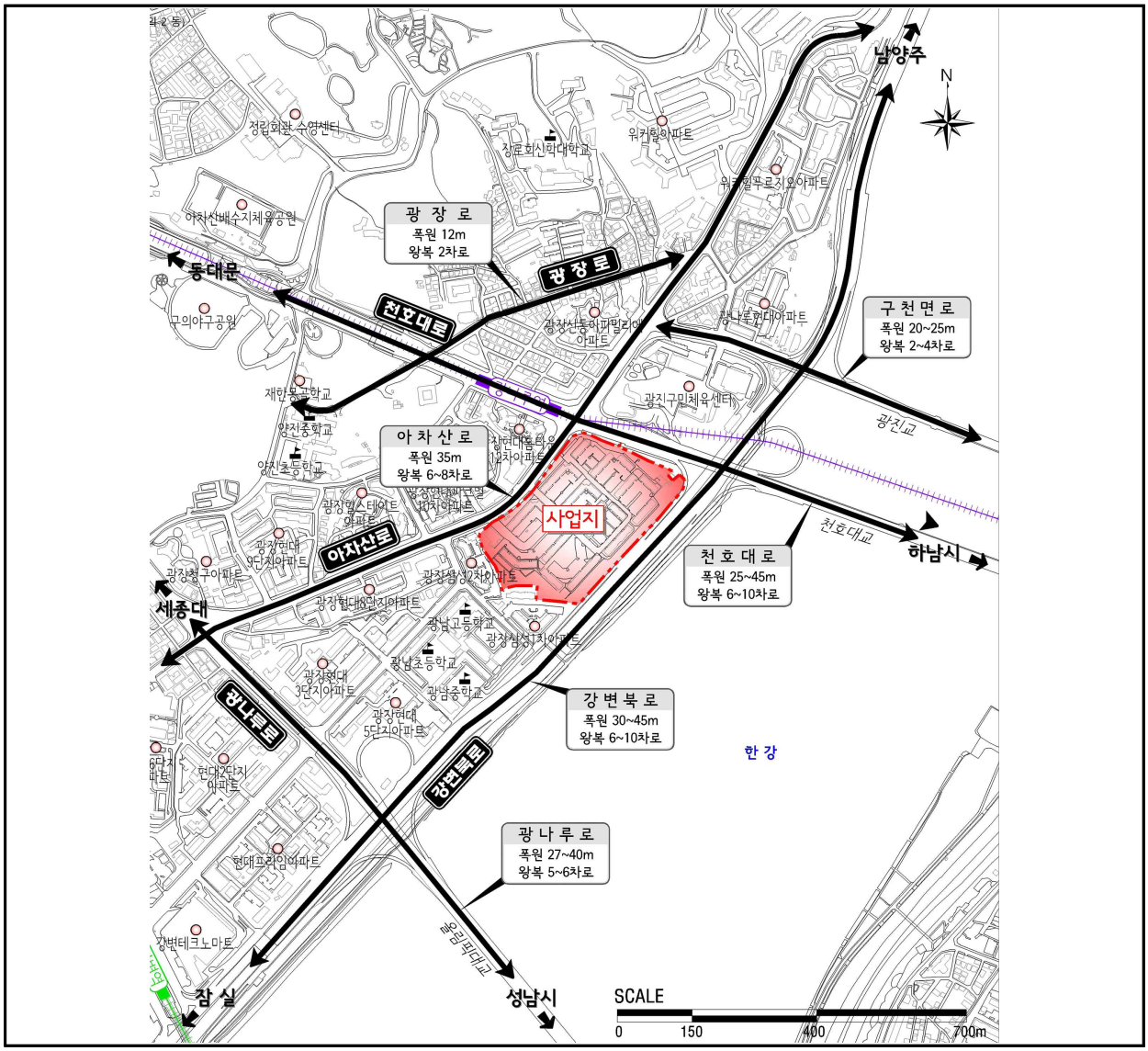
2. 가로망 현황

- 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 〉

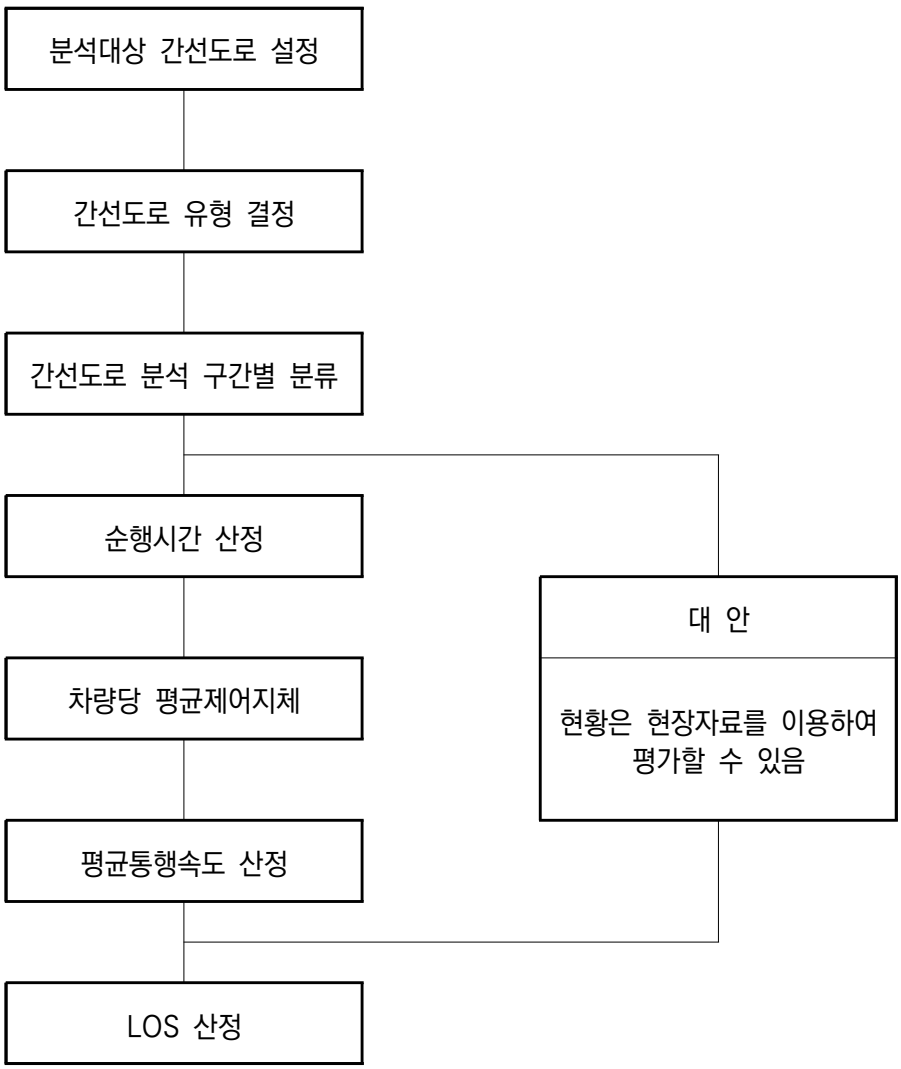


3 교통소통분석 기준

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 〉

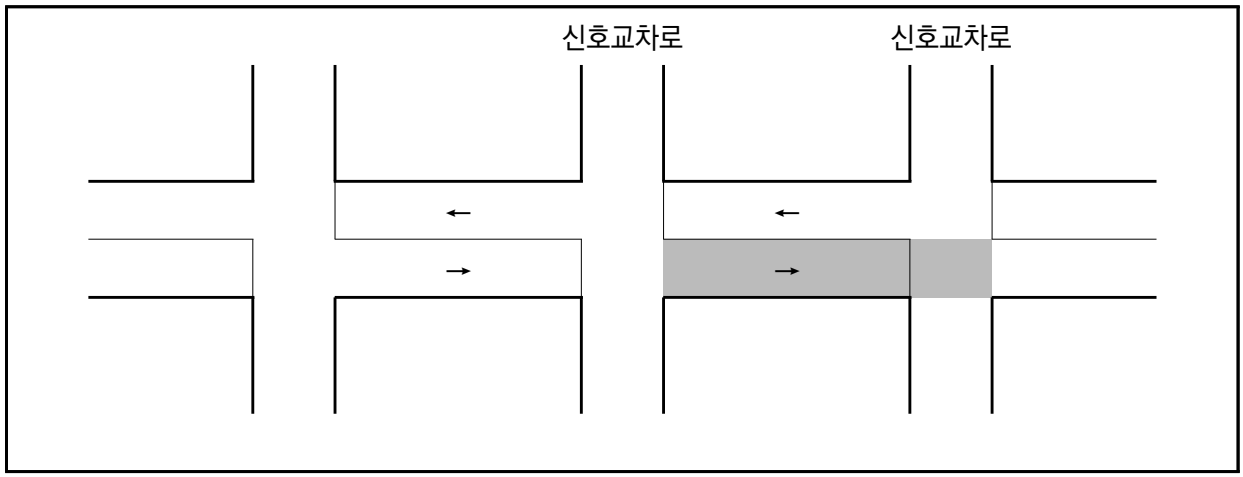
도로구분 \ 도로여건	양 호	보 통
고규격	I	I
중간규격	I	II
저규격	II	III

자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

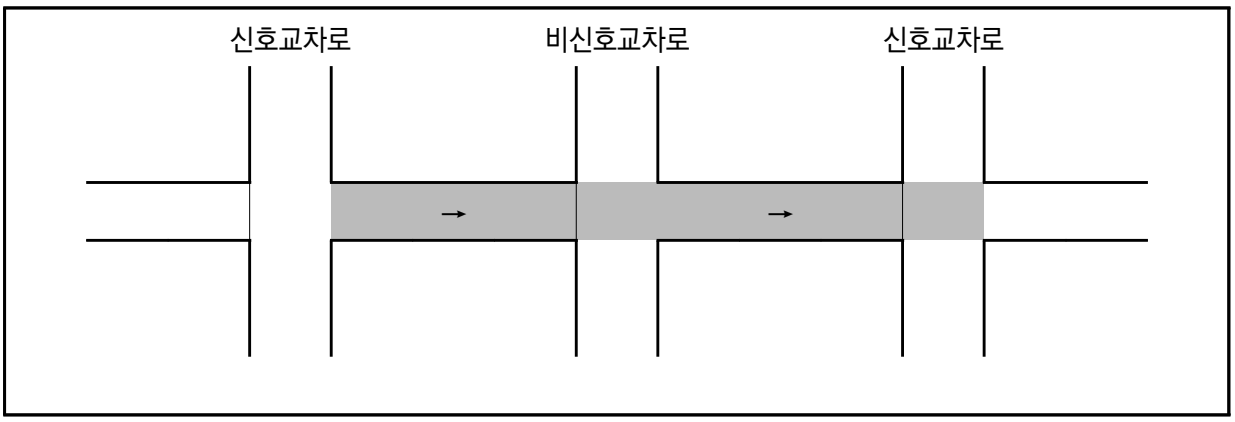
다. 간선도로 분석구간별 분류(3단계)

- 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

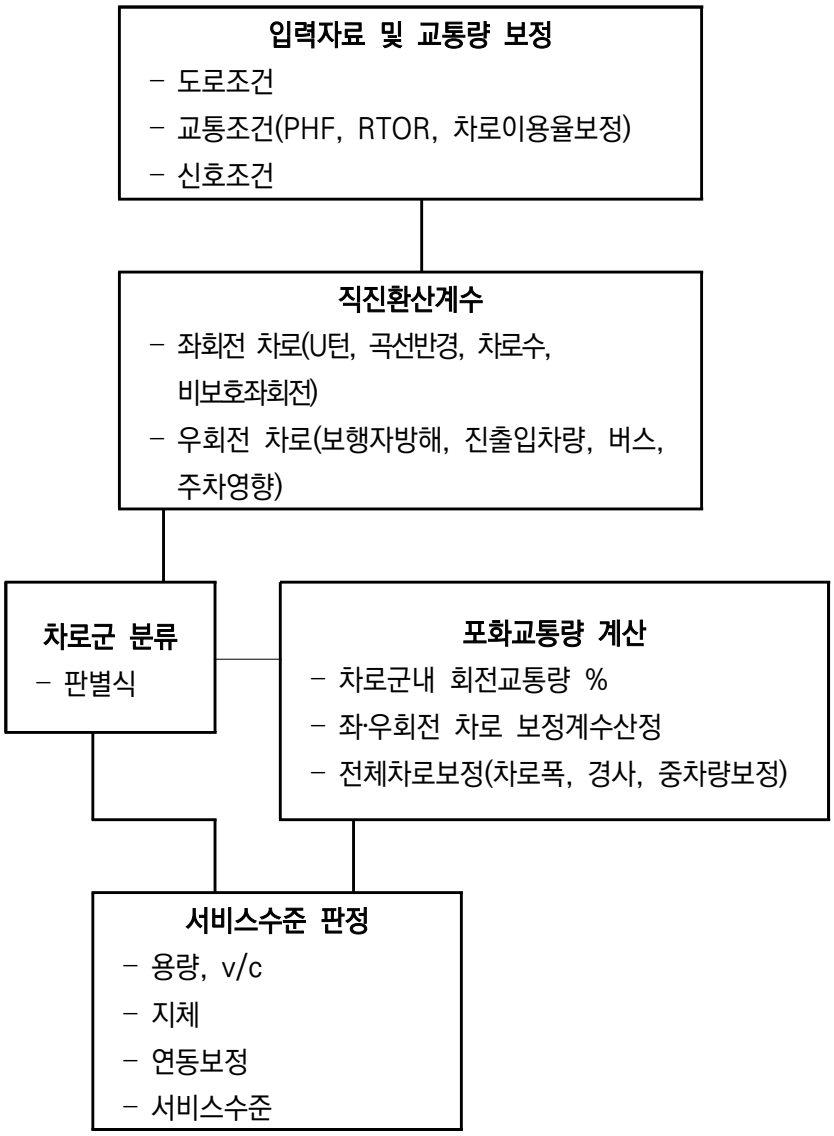
자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

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

• $S_i = S_0 \times N_i \times f_{LT}$(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

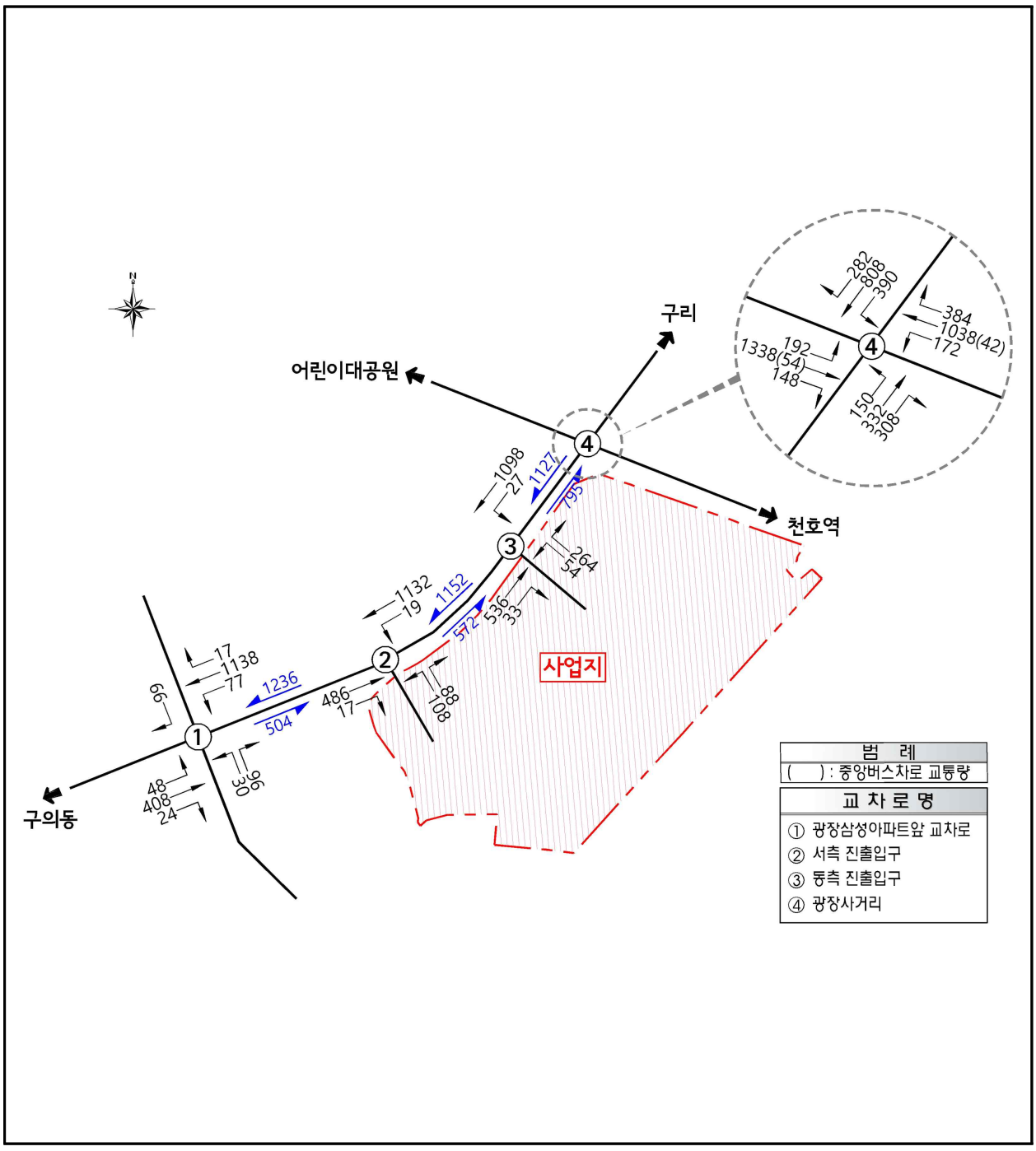
자료 :「도로용량편람, 국토교통부, 2013」

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
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『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2020.12, 한국교통연구원』에서 제시한 서울시 수단통행 증가율을 토대로 장래 자연증가 교통량을 예측하였음
- 또한, 교통영향의 분석은 사업미시행시에 주변지역의 자연증가 및 주변지역 개발에 따른 가로 및 교차로 교통량을 주변가로에 배분시켜 미치는 영향을 분석하여야 하므로, 본 분석에서는 본 사업지가 속한 서울시의『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2020.12, 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
- 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2020.12, 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 :『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2020.12, 한국교통연구원』
주 : *은 목표년도에 맞게 보정한 수치임

- 서울시의 총 목적통행량을 살펴보면, 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2020.12, 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 : 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2020.12, 한국교통연구원』
주 : *은 본 분석년도로 보정한 수치임

- 서울시의 총 수단통행량을 살펴보면,『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2020.12, 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 〉

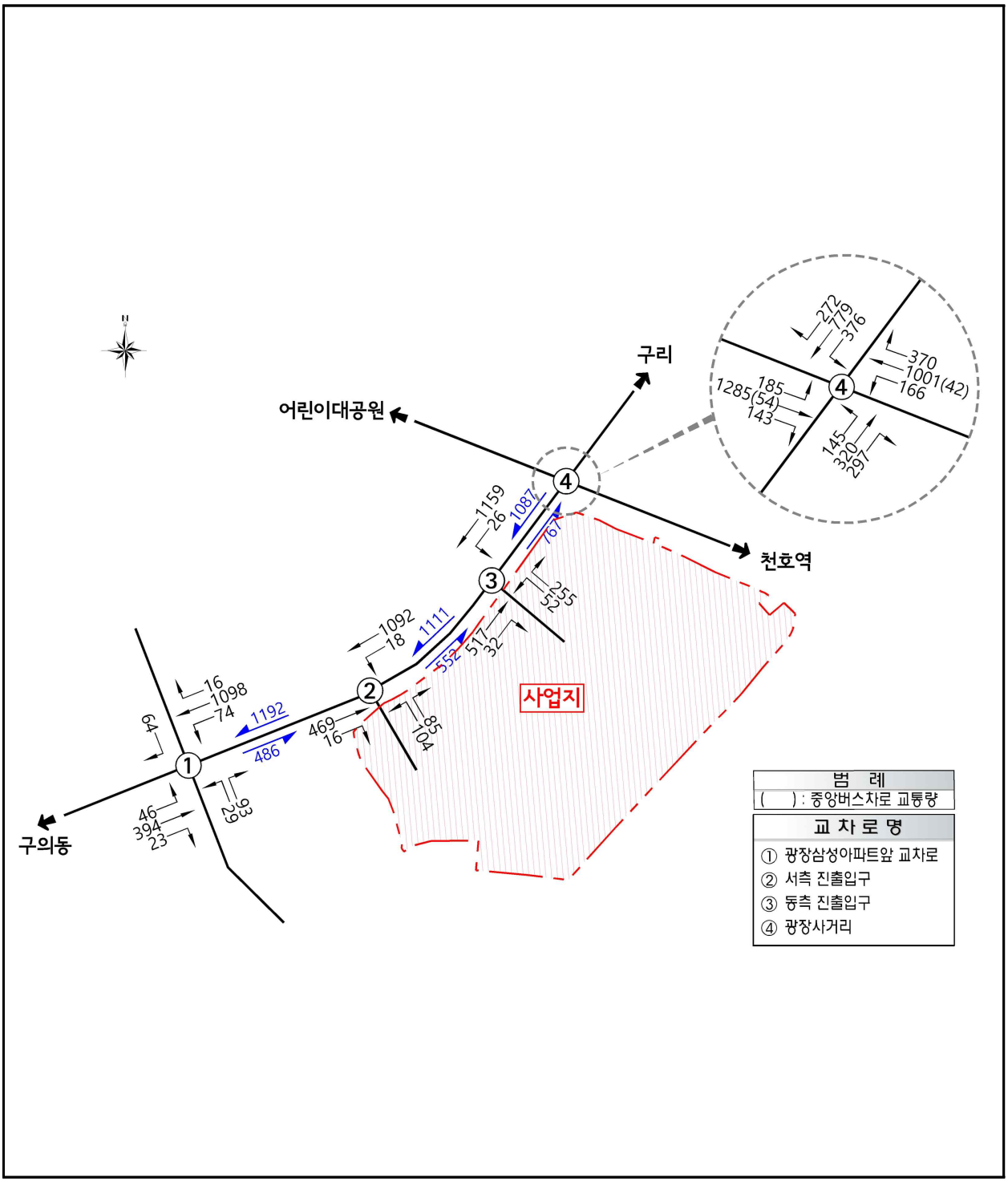
구 분		2019년	2025년	2030년	2032년*	2035년	연평균증가율(%) '25-'32
통행량(천통행)	승용차	5,912,084	5,973,597	5,829,325	5,776,979	5,699,858	-0.48%
	택시	1,676,255	1,701,901	1,651,357	1,632,914	1,605,241	-0.59%
	버스	3,905,499	3,930,358	3,847,935	3,797,310	3,721,988	-0.49%
	도시철도	4,403,097	4,795,942	4,801,546	4,730,746	4,627,553	-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 :『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2020.12, 한국교통연구원』
주 : *은 본 분석년도로 보정한 수치임

다. 장래 사업미시행시 교통량 및 서비스 수준 분석 결과

- 본 분석에서는 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2020.12, 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	307	59.99	22.60	82.59	7.13	56.26	146.00
	30평형	16	75.99	25.80	101.79	9.05	71.26	182.11
	34평형	58	84.99	29.70	114.69	10.12	79.70	204.52
	소계	381	24,562.19	9,073.60	33,635.79	2,925.85	23,034.69	59,596.33
분양	24평형	374	59.99	22.60	82.59	7.15	56.26	146.00
	30평형	114	75.99	25.80	101.79	9.05	71.26	182.10
	34평형	481	84.99	29.70	114.69	10.12	79.70	204.51
	36평형	245	88.99	32.22	121.21	10.60	83.46	215.27
	41평형	28	102.99	34.00	136.99	12.27	96.59	245.85
	45평형	271	114.99	36.70	151.69	13.70	107.84	273.23
	55평형	122	143.99	38.30	182.29	17.13	135.04	334.46
	60평형	27	160.05	39.87	199.92	19.07	150.10	369.09
	소계	1,662	149,716.00	50,219.99	199,935.99	17,831.76	140,405.51	358,173.26
합계		2,043	174,278.19	59,293.59	233,571.78	20,760.000	163,440.00	417,771.78

〈용도별 면적표〉

구 분		전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	기타공용면적(㎡)	주차장(㎡)	분양면적(㎡)
공동주택		174,278.19	59,293.59	233,571.78	20,760.00	163,440.00	417,771.78
판매시설		2,030.00	870.00	2,900.00	300.00	1,280.00	4,480.00
공공업무시설	재가노인복지시설	1,015.00	435.00	1,450.00	170.00	380.00	2,000.00
	체육시설	44.50	190.50	235.00	85.00	280.00	600.00
	교육센터	206.50	88.50	295.00	85.00	120.00	500.00
계		177,574.19	60,877.59	238,451.78	21,400.00	165,500.00	425,351.78

• 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	681	3.58	1.06	2,438	702	3,140
	주거3	669	3.80	1.16	2,542	755	3,297
	주거4	544	4.08	1.17	2,220	618	2,838
	주거5	149	4.19	1.18	624	171	795
	소계	2,043	-	-	7,824	2,246	10,070
판매시설		3,200.00	26.79	251.46	86	783	869
공공업무시설		2,320.00	15.81	161.80	37	363	400
합계		-	-	-	7,947	3,392	11,339

- 본 사업시행으로 발생하는 주거시설 상주인구의 통행량은『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2020.12, 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	14,664	4,868	19,532

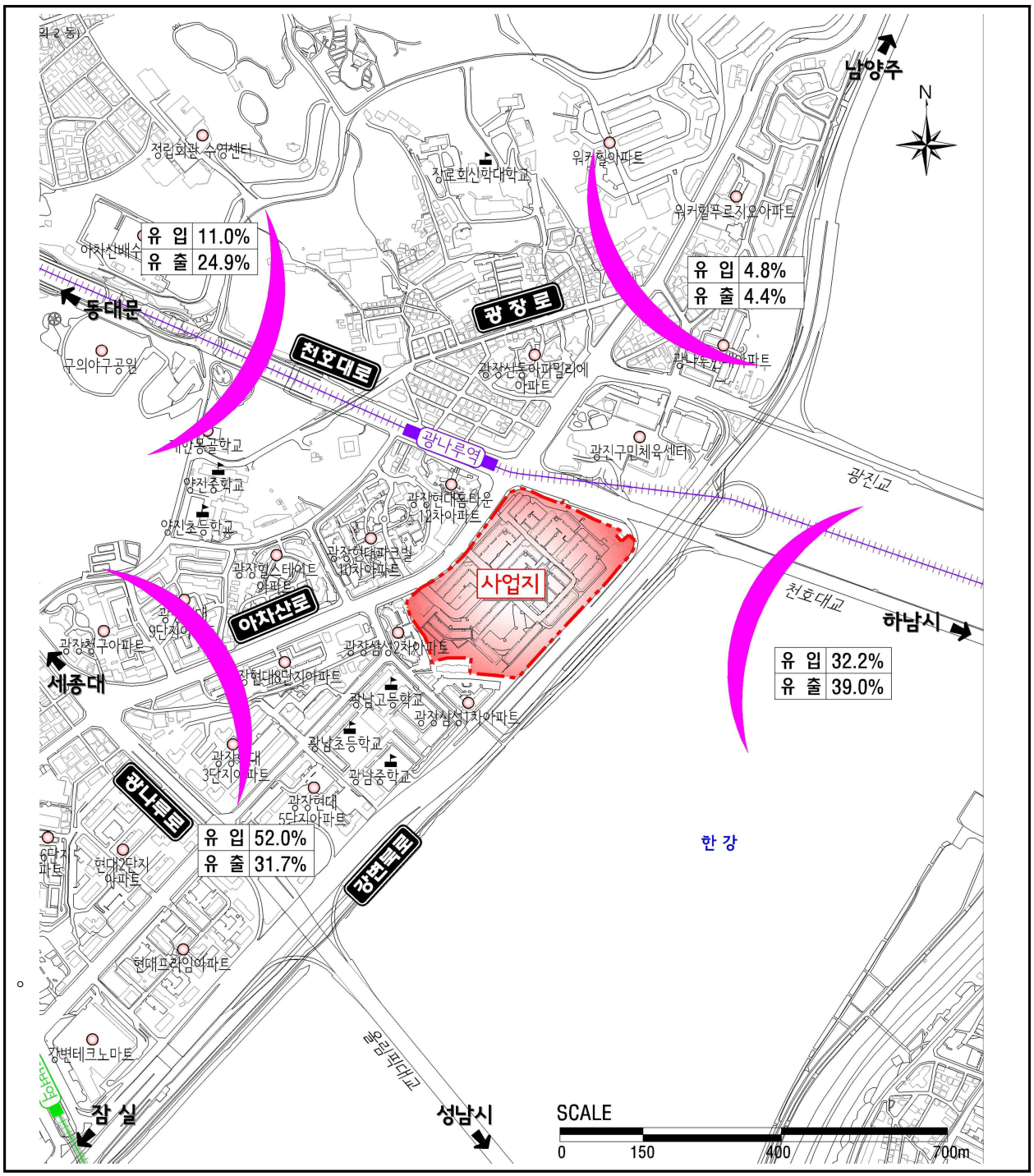
〈 장래 목표연도 1일 총 통행량 예측(사업시행시, 2032년) 〉

구 분		세대수, 연면적 (세대, ㎡)	총 통행량(통행/일)		
			상주/상근	방문/이용	합 계
공동주택	주거2	681	6,656	1,404	8,060
	주거3	669	6,940	1,510	8,450
	주거4	544	6,060	1,236	7,297
	주거5	149	1,704	342	2,046
	소계	2,043	21,360	4,492	25,852
판매시설		3,200.00	172	1,566	1,738
공공업무시설		2,720.00	86	852	938
합계		-	21,618	6,910	28,528

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 『2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수 전국 여객 O/D 보완갱신, 2020.12, 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

• 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	11	159	17	17	28	176	204
07:00-08:00	29	622	65	65	94	687	781
08:00-09:00	66	667	70	70	136	737	873
09:00-10:00	82	203	24	24	106	227	333
10:00-11:00	123	189	26	26	149	215	364
11:00-12:00	131	172	26	26	157	198	355
12:00-13:00	137	163	26	26	163	189	352
13:00-14:00	154	155	25	25	179	180	359
14:00-15:00	160	173	28	28	188	201	389
15:00-16:00	205	147	31	31	236	178	414
16:00-17:00	330	145	46	46	376	191	567
17:00-18:00	440	138	55	55	495	193	688
18:00-19:00	569	110	62	62	631	172	803
19:00-20:00	374	76	41	41	415	117	532
20:00-21:00	250	54	27	27	277	81	358
21시 이후	144	32	16	16	160	48	208
합 계	3,205	3,205	585	585	3,790	3,790	7,580

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	2	52	6	6	8	58	66
07:00-08:00	8	202	21	21	29	223	252
08:00-09:00	20	216	23	23	43	239	282
09:00-10:00	25	67	8	8	33	75	108
10:00-11:00	43	65	9	9	52	74	126
11:00-12:00	47	58	9	9	56	67	123
12:00-13:00	48	56	9	9	57	65	122
13:00-14:00	55	54	9	9	64	63	127
14:00-15:00	57	61	11	11	68	72	140
15:00-16:00	71	53	11	11	82	64	146
16:00-17:00	111	52	16	16	127	68	195
17:00-18:00	143	47	18	18	161	65	226
18:00-19:00	186	36	20	20	206	56	262
19:00-20:00	120	21	13	13	133	34	167
20:00-21:00	79	13	8	8	87	21	108
21시 이후	47	9	5	5	52	14	66
합 계	1,062	1,062	196	196	1,258	1,258	2,516

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 136대/시, 유출 737대/시이고, 1일 발생교통량은 유·출입 각각 3,790대/일로 예측되었으며, 사업지 첨두시의 순수 발생교통량은 유입 43대/시, 유출 239대/시로 예측되었고 1일 발생교통량은 유·출입 각각 1,258대/일로 예측되었음

〈 발생교통량 예측 종합 〉

(단위 : 대/시, 대/일)

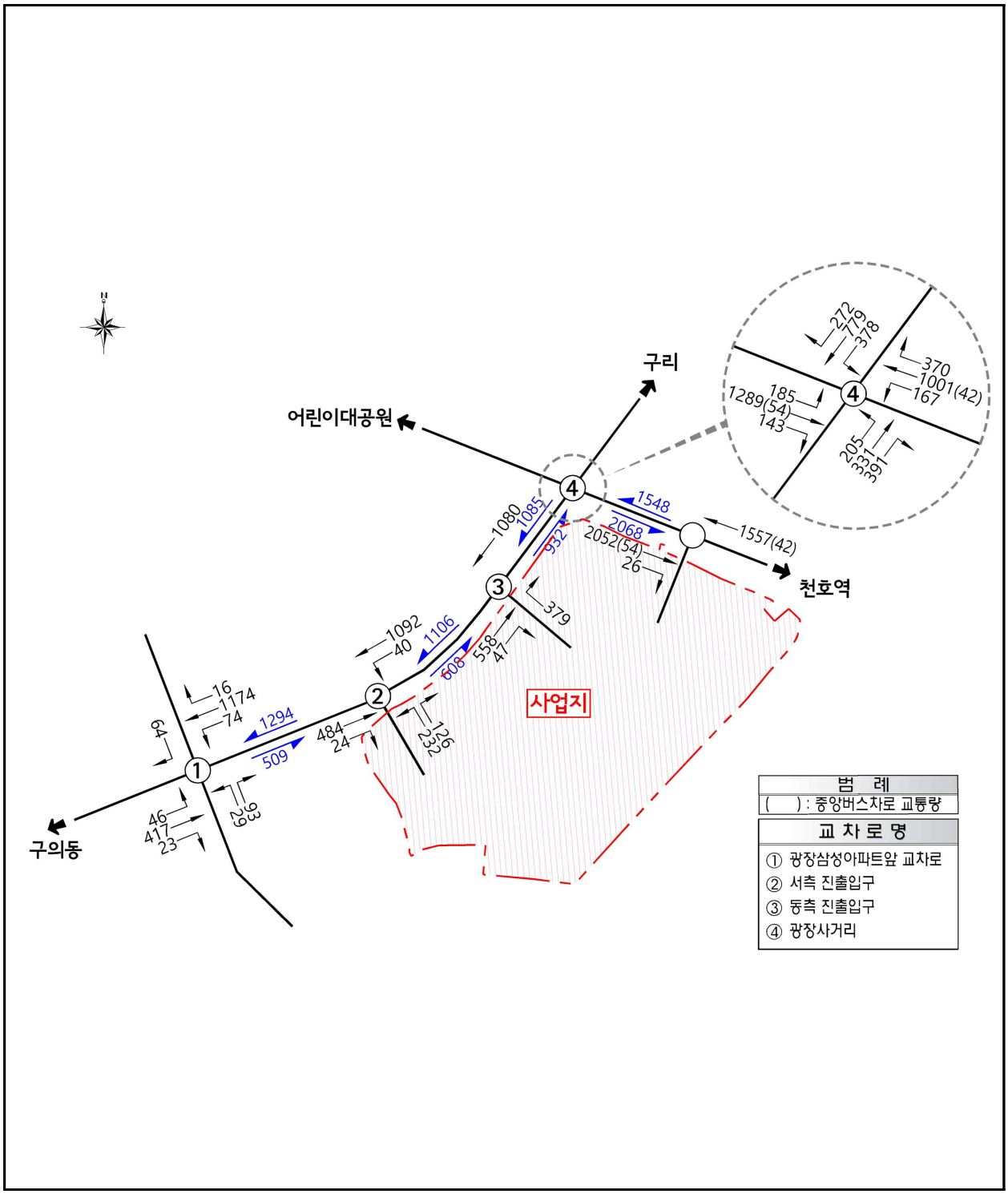
구 분		승용차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
미시행시	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	46	451	47	47	93	498	591
	1일 발생교통량(대/일)	2,143	2,143	389	389	2,532	2,532	5,064
시행시	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	66	667	70	70	136	737	873
	1일 발생교통량(대/일)	3,205	3,205	585	585	3,790	3,790	7,580
순수 발생교통량	사업지 및 주변가로 첨두시(대/시)	20	216	23	23	43	239	282
	1일 발생교통량(대/일)	1,062	1,062	196	196	1,258	1,258	2,516

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	509	20.90	D
② 사업지입구교차로-1 →① 광장삼성아파트 앞 교차로	0.12	1,294	12.65	E
② 사업지입구교차로-1 →④ 광장사거리	0.26	932	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	1,936	28.8	B
② 사업지입구교차로-1	1,998	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	
공동주택	임대	24형	307	59.99	18,416.93	75	0.8	245.6	214.9	245.6
		30형	16	75.99	1,215.84	75	1.0	16.2	16.0	16.2
		34형	58	84.99	4,929.42	75	1.0	65.7	58.0	65.7
		소계	381	24,562.19	9,358,194.39	-	-	327.50	288.90	327.5
	분양	24형	374	59.99	22,436.26	75	0.8	299.2	261.8	299.2
		30형	114	75.99	8,662.86	75	1.0	115.5	114.0	115.5
		34형	481	84.99	40,880.19	75	1.0	545.1	481.0	545.1
		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	1,662	831.98	1,382,750.76	-	-	2,155.80	1,549.80	2,155.8
	계		2,043	-	-	-	-	2,483.3	1,838.7	2,483.3 (≒2,484)
판매시설			3,200.00	-	3,200.00	100		32.0		32.0(≒32)
공공업무시설	재가노인복지시설		1,620.00	-	1,620.00	200		8.1		8.1
	체육시설		720.00	-	720.00	100		7.2		7.2
	교육센터		380.00	-	380.00	134		2.8		2.8
	계		2,720.00	-	2,720.00	-		18.1		18.1(≒19)
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	681	1.21	1.00	803.6
	주거3	669	1.34	1.00	869.7
	주거4	544	1.50	1.00	794.3
	주거5	149	1.57	1.00	228.0
	계	2,043	-	-	2,695.6 (≒2,696)
판매시설		3,200.00	7.39	0.85	27.1(≒28)
공공업무시설		2,320.00	6.52	0.85	20.3(≒21)
합 계		-	-	-	2,745

3.. 주차수요예측 종합

- 본 사업지의 법정주차대수는 2,535대, 최종목표년도인 2032년 원단위법에 의한 주차수요가 2,745대, 계획주차대수는 4,147대로 주차수요대비 151.1%를 확보하였음

〈 주차수요예측 종합 〉

법정주차(대)	주차수요(2032년)(대)	계획주차(대)	비 고
	원단위법		
2,535	2,745	4,147	법정대비 163.6% 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

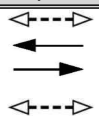
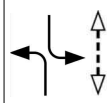
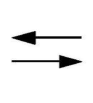
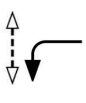
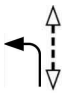
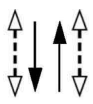
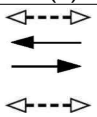
- 주변 도로 및 사업지 내부의 안전사고 예방을 위한 안전시설 설치가 요구됨

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

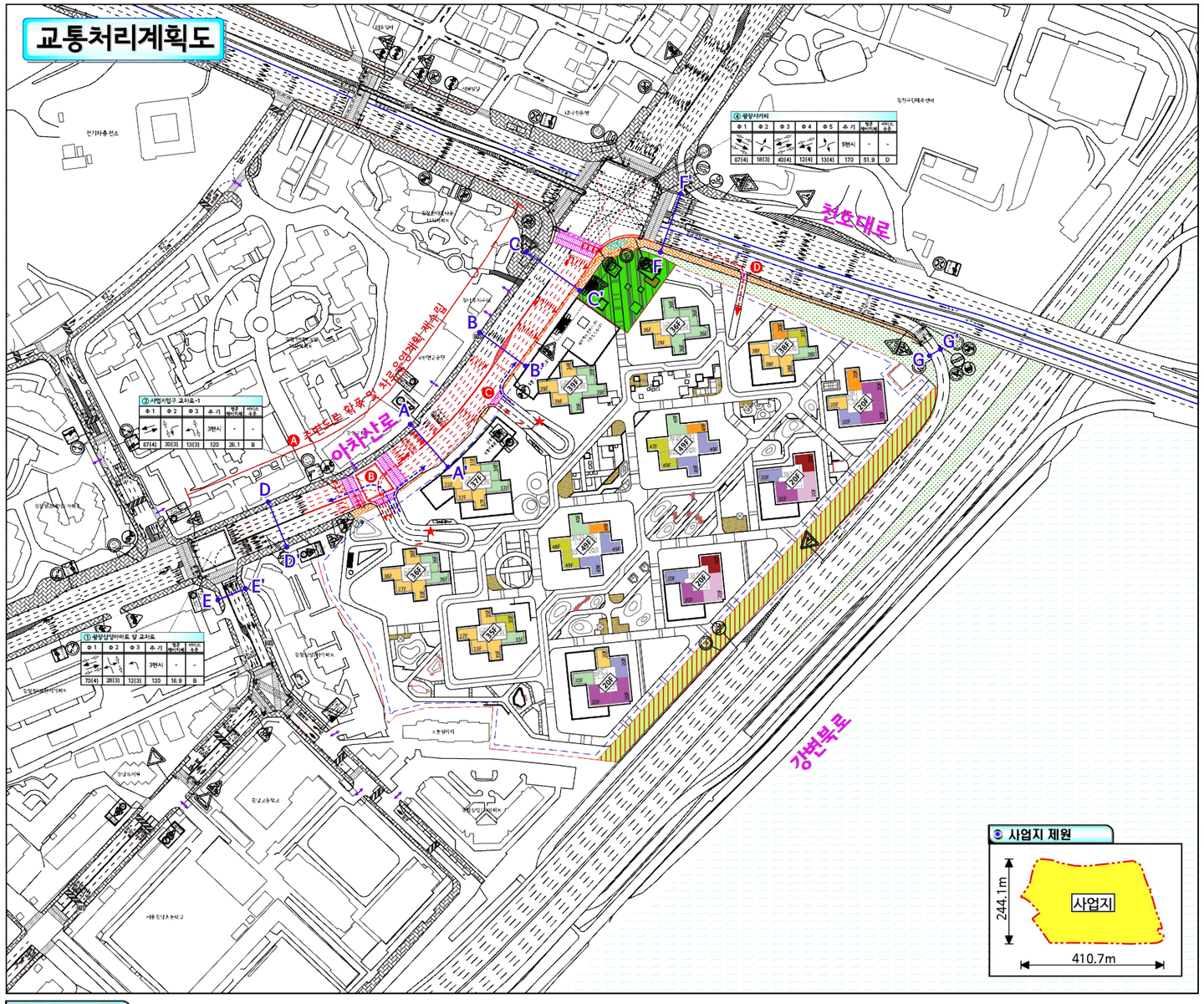
• 본 사업의 시행으로 인한 교통소통의 악화 및 안전사고의 위험성을 최소화하기 위한 개선방안을 제시하였으며, 그 구체적인 내용은 다음과 같음

〈종합개선안〉

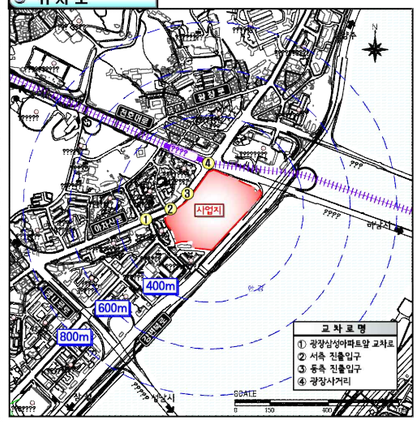
구 분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	- Ⓐ	○ 사업지 주변교차로 최적신호운영방안 제시(3개소) ○ 주변도로 확폭 및 차로운영계획 재수립 - 왕복 7~8차로 → 7~9차로
진·출입 동선	Ⓑ Ⓒ Ⓓ	○ 차량 진출입구 설치 (3개소) - 아차산로 서측 진출입구 신호교차로운영(진입2차로, 진출2차로) - 아차산로 동측 진출입구 우회전진출입 허용(진입2차로, 진출1차로) - 천호대로 우회전 진입구 ○ 차량진출입구 가각부 회전반경 확보(R=6.0m이상)
대중교통 및 보행	- - - -	○ 건축한계선을 이용한 보행공간 설치(B=4.0m) ○ 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 : 2,745대(2032년 원단위법) ○ 계획주차대수 : 4,147대 - 법정대비 163.6%, 수요대비 151.1%
교통안전 및 기타	-	○ 주차장 진출입구 차량경고등 설치(2개소)

주 : 각 지점은 교통처리계획도 참조

교통처리계획도



위치도



개선방안

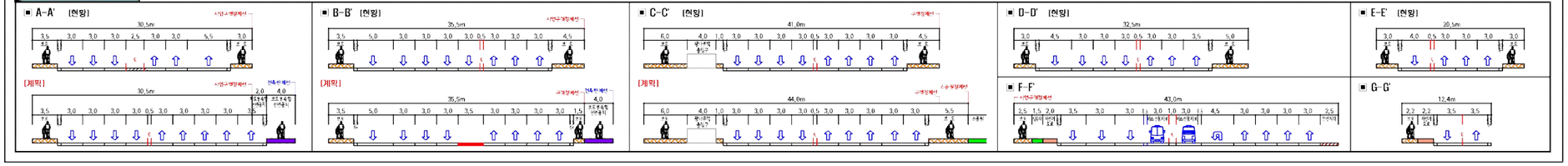
항 목	지점	개 선 내 용
주변차로 및 교 차 로	–	○사업지 주변교차로 최적신호운영방안 제시(3개소)
	A	○주변도로 확폭 및 차로운영계획 재수립 - 왕복 7~8차로 → 7~9차로
진출입 동 선	–	○차량 진출입구 설치(3개소)
	B	- 아차산로 서측 진출입구 신호교차로운영(진입2차로, 진출2차로)
	C	- 아차산로 동측 진출입구 우회전진출입 허용(진입2차로, 진출1차로)
	D	- 천호대로 우회전 진입구
	–	○차량진출입구 가각부 회전반경 확보(R=6.0m이상)
보 행 및 대중교통	–	○건축한계선을 이용한 보행공간 설치(B=4.0m)
	–	○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 : 2,745대(2032년 원단위법)
	–	○계획주차대수 : 4,147대 - 법정대비 163.6%, 수요대비 151.1%
교통안전 및 기타	–	○주차장 진출입구 차량경고등 설치(2개소)

사업지 제원

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)
	유 색 포 장		반 사 경
	횡단보도(현황)		차량경고등
	횡단보도(계획)		탈착식볼라드

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

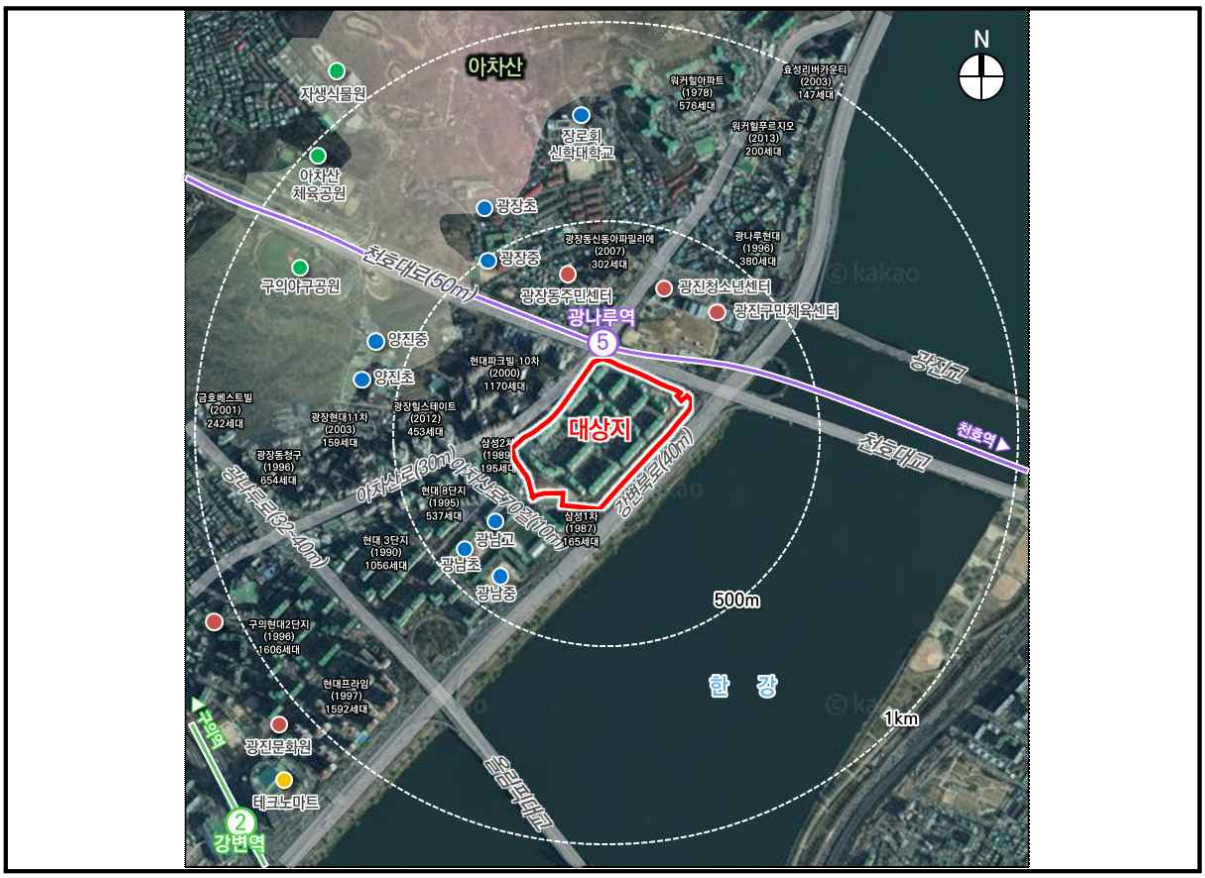
가. 계획의 배경 및 목적

- 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 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)
- 위치 : 서울특별시 광진구 광장동 218-1번지 일원
- 면적 : 78,843.40㎡

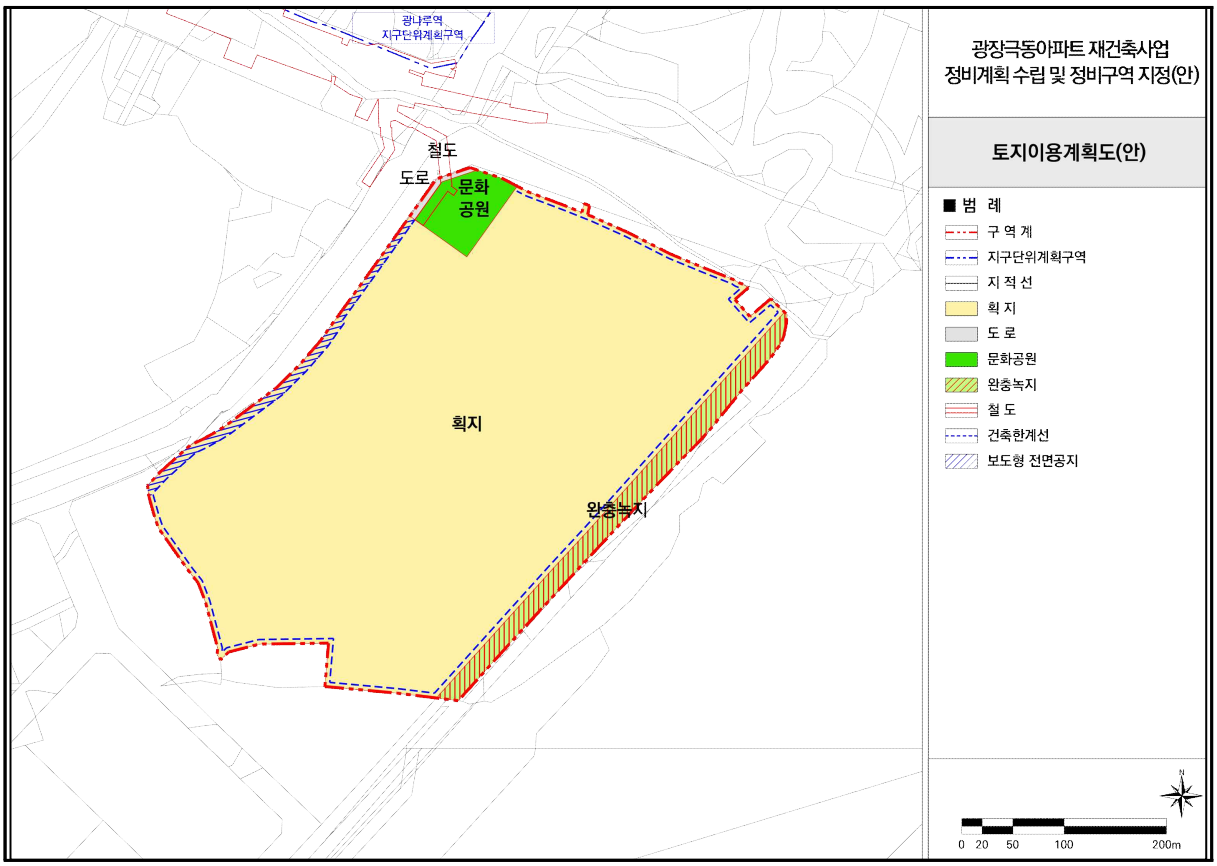
〈 위치도 〉



[토지이용계획]

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		78,843.4	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	6,318.6	8.0	-
	문화공원	1,999.6	2.5	철도 중복 결정
	완충녹지	4,129.4	5.3	-
	도로	189.6	0.2	철도 중복 결정
	철도	(257.6)	(0.3)	도로 · 공원 중복결정
획지	소계	72,524.8	92.0	공동주택 및 부대복리시설
	획지	72,524.8	92.0	

〈 토지이용계획도 〉



2. 사업의 환경영향요소 추출

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

3. 검토항목 및 범위 설정

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

환경성검토 총괄표

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에의 반영사항	비고
1	비오톱	비오톱보전등급 향상	■	• 비오톱유형 평가도 2, 4등급 , 개별비오톱 평가도 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 35.01% • 획지 내 녹지 확보	-
9	수질	수질오염 방지	■	• 지표 수질 및 지하수질 현황 조사, 공사 중 토사유출 및 오수 발생	• 공사 중 수질저감 계획 수립 • 우수, 하수 처리방안 계획 • 공사시 침사지를 설치하여 토사유출저감	-
10	바람	바람길 및 미기후 개선	■	• 서울기상대 기상현황 조사 분석, 주풍향 등 검토	• 녹지면은 바람길로서 중요한 역할을 하므로 주변환경과 조화를 이룰 수 있는 조경을 조성할 계획임	-
11	열	열환경 영향 최소화	■	• 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 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	-	-

1 계획의 개요

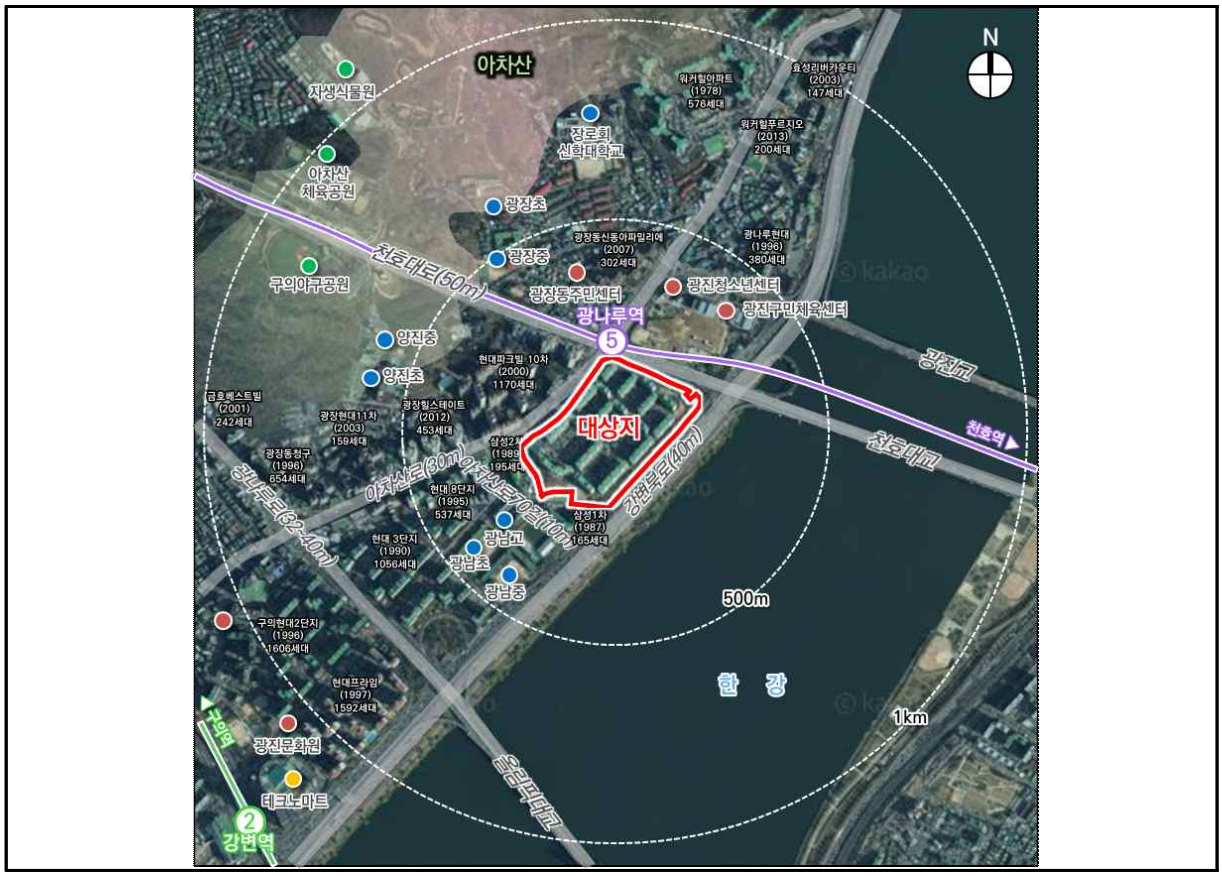
1. 계획의 배경 및 목적

- 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 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)
- 위치 : 서울특별시 광진구 광장동 218-1번지 일원
- 면적 : 78,843.40㎡

〈 위 치 도 〉

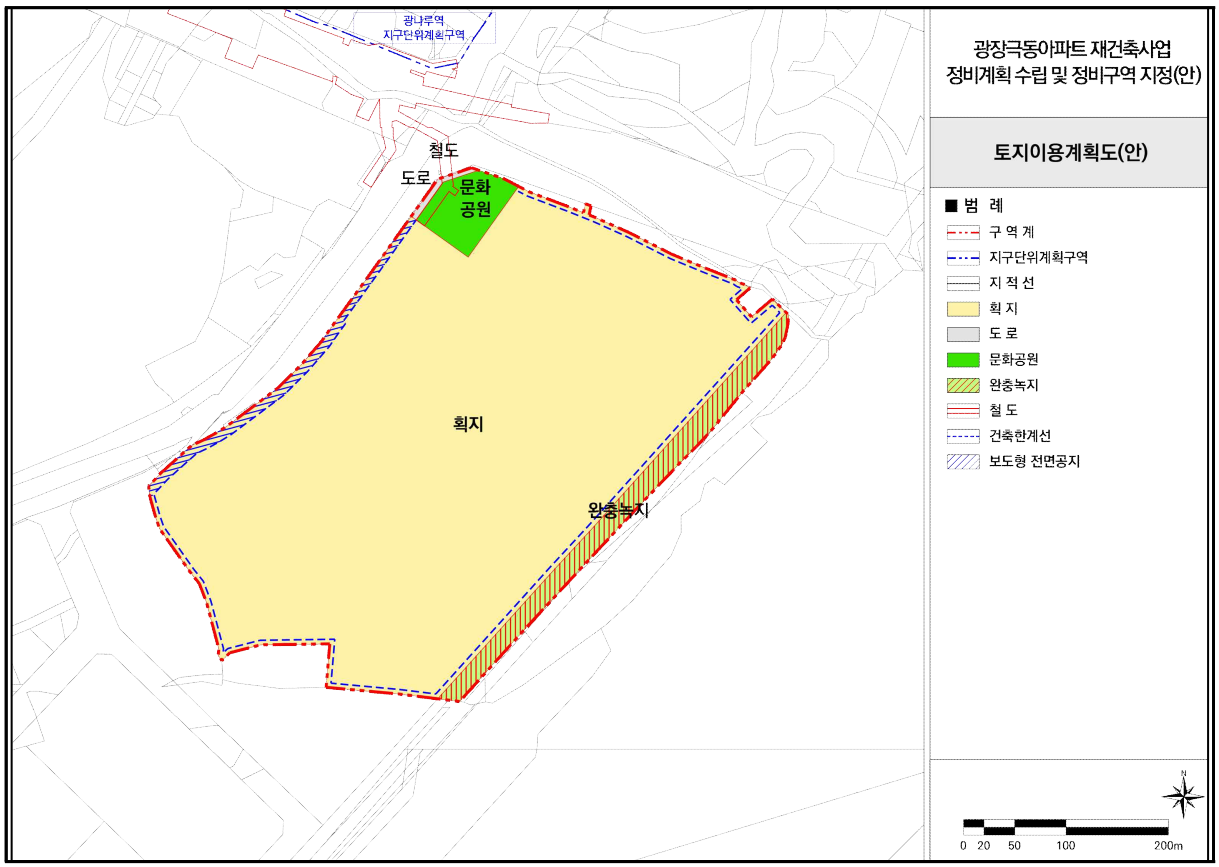


• 계획내용

〈 토지이용계획 〉

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		78,843.4	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	6,318.6	8.0	-
	문화공원	1,999.6	2.5	철도 중복 결정
	완충녹지	4,129.4	5.3	-
	도로	189.6	0.2	철도 중복 결정
	철도	(257.6)	(0.3)	도로 · 공원 중복결정
획지	소계	72,524.8	92.0	공동주택 및 부대복리시설
	획지	72,524.8	92.0	

〈 토지이용계획도 〉



2 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% (78,843.40㎡)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(㎡)	78,843.40	78,843.40	-	-	-	-
	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 (SO2)	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 (NO2)	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 (O3)	ppm	8시간평균	0.06이하	0.06이하	자외선광도법
		1시간평균	0.10이하	0.10이하	
납(Pb)	㎍/㎥	연평균	0.5이하	0.5이하	원자흡광광도법
벤젠	㎍/㎥	연평균	5이하	5이하	가스크로마토그래프법

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

〈 하천수질 환경기준 〉

구분	등급		상태 (캐릭터)	기준								
				수소이온농도 (pH)	생물화학적 산소요구량 (BOD) (㎎/L)	화학적 산소요구량 (COD) (㎎/L)	총유기탄소량 (TOC) (㎎/L)	부유물질량 (SS) (㎎/L)	용존산소량 (DO) (㎎/L)	총인 (TP) (㎎/L)	대장균군 (군수/100㎖)	
											총대장균군	분원성대장균군
생활환경	매우 좋음	Ia		6.5~8.5	1이하	2이하	2이하	25이하	7.5 이상	0.02 이하	50 이하	10 이하
	좋음	Ib		6.5~8.5	2이하	4이하	3이하	25이하	5.0 이상	0.04 이하	500 이하	100 이하
	약간 좋음	II		6.5~8.5	3이하	5이하	4이하	25이하	5.0 이상	0.1 이하	1,000 이하	200 이하
	보통	III		6.5~8.5	5이하	7이하	5이하	25이하	5.0 이상	0.2 이하	5,000 이하	1,000 이하
	약간 나쁨	IV		6.0~8.5	8이하	9이하	6이하	100이하	2.0 이상	0.3 이하	-	-
	나쁨	V		6.0~8.5	10이하	11이하	8이하	쓰레기 등이 떠있지 아니할 것	2.0 이상	0.5 이하	-	-
	매우 나쁨	VI		-	10초과	11초과	8초과	-	2.0 미만	0.5 초과	-	-
사람의 건강보호	기준값 (㎎/L)		카드뮴(Cd) : 0.005이하 비소(As) : 0.05이하 시안(CN) : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.01) 수은(Hg) : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.001) 유기인 : 검출되어서는 안 됨(검출한계 0.0005) 납(Pb) : 0.05이하 6가크롬(Cr6+) : 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 〉

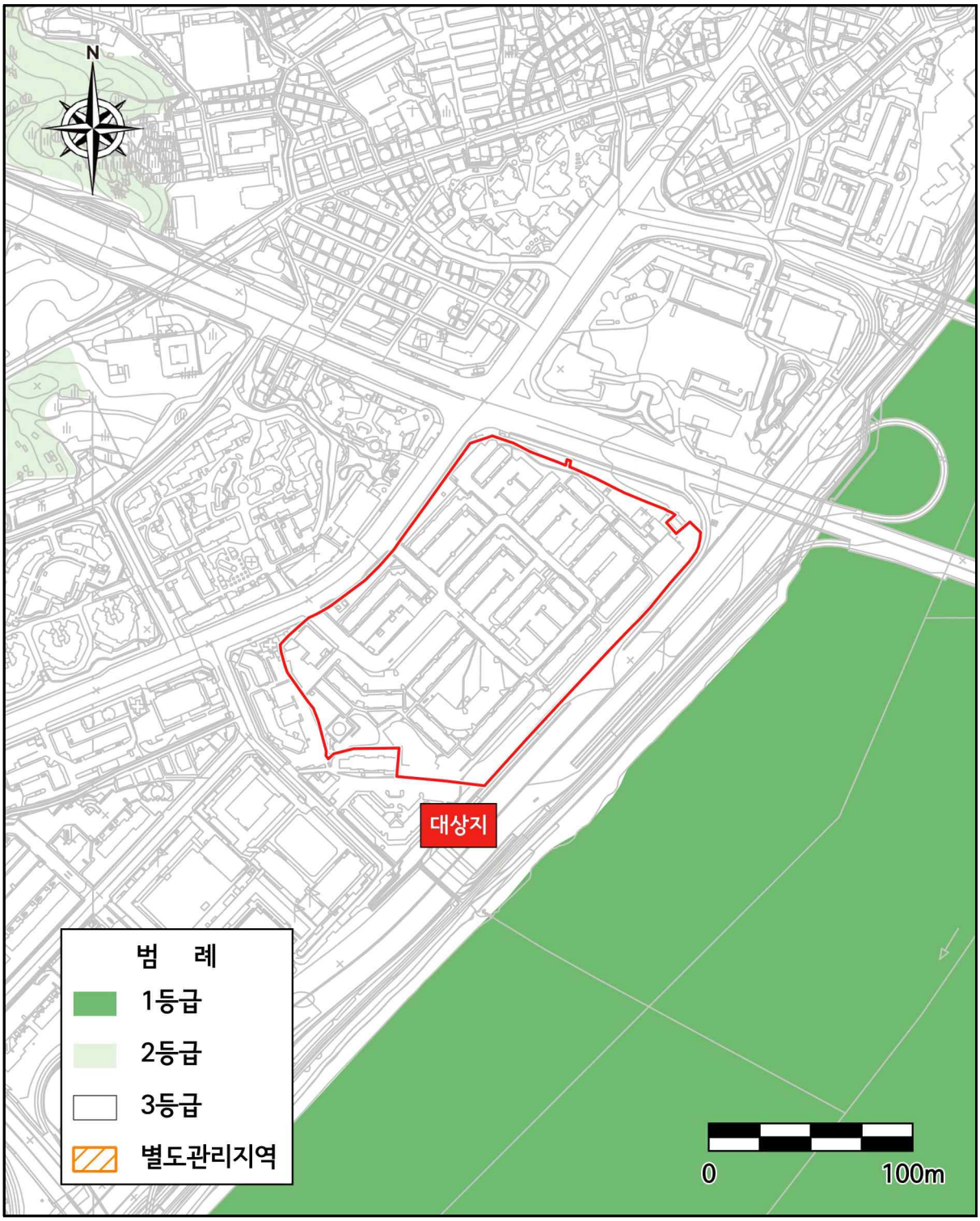
지 역 구 분	적용대상지역	기준(Leq dB(A))	
		낮(06:00 ~ 22:00)	밤(22:00 ~ 06:00)
일 반 지 역	“가” 지역	50	40
	“나” 지역	55	45
	“다” 지역	65	55
	“라” 지역	70	65
도로변 지역	“가” 및 “나” 지역	65	55
	“다” 지역	70	60
	“라” 지역	75	70

[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

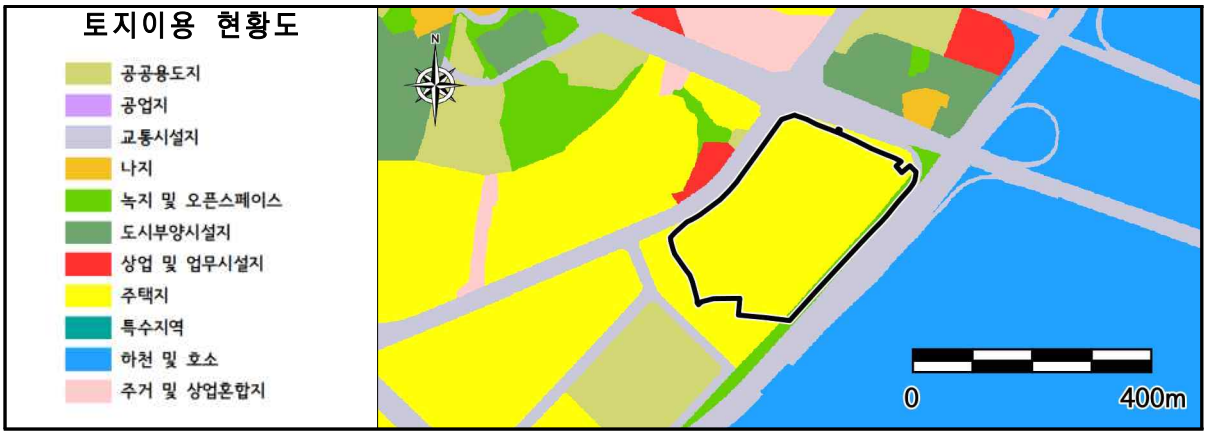
3 자연생태환경

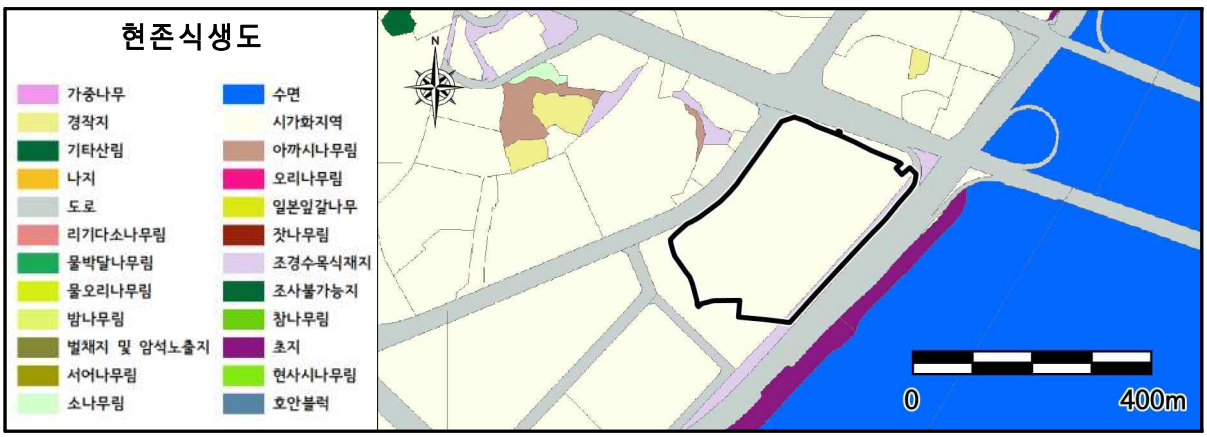
1. 비오톱

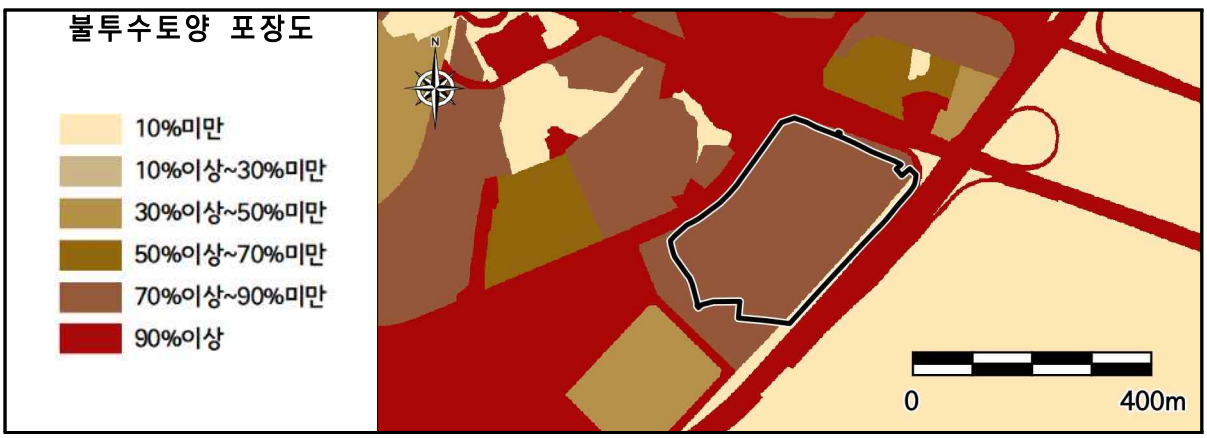
가. 토지유형 현황

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

〈 토지유형 현황 〉



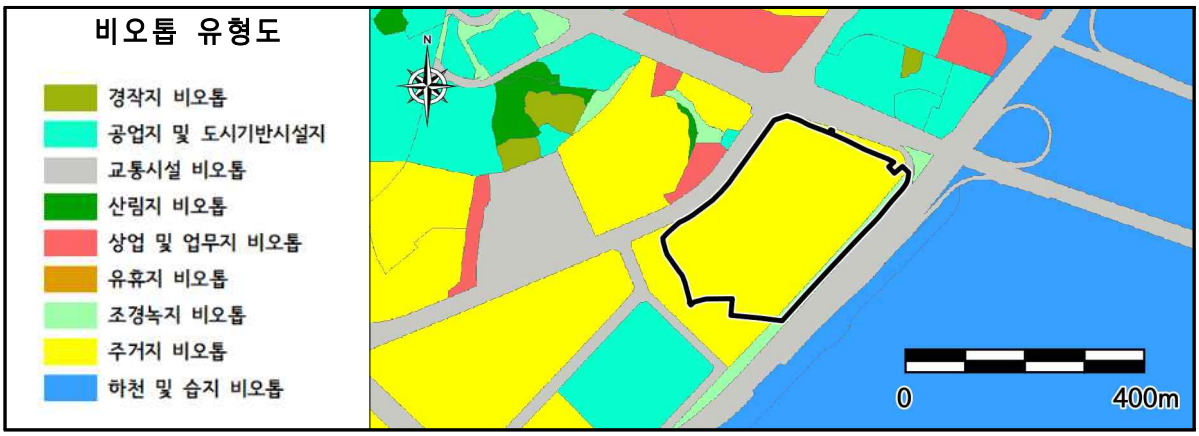




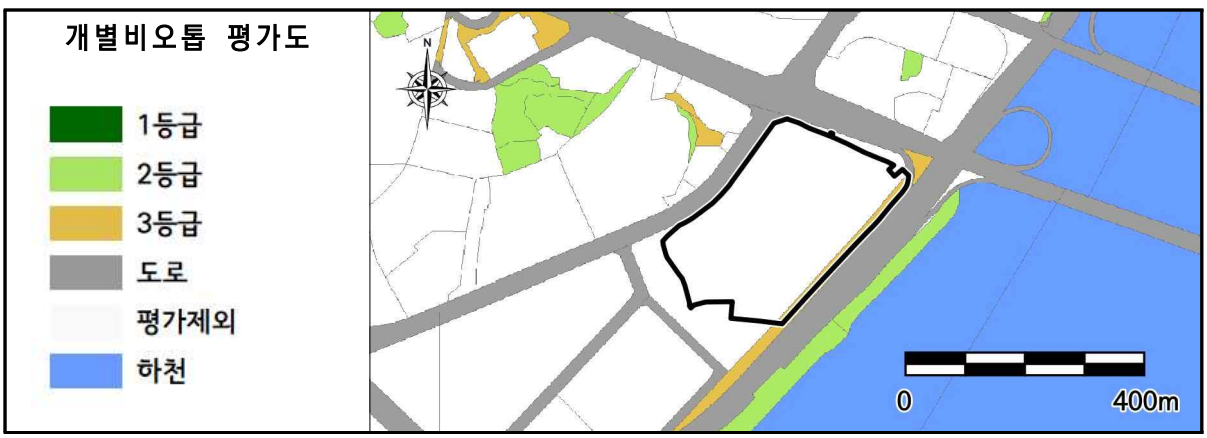
나. 비오톱 유형 및 평가

- 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 주거지 및 조경녹지 비오톱으로 조사되었으며, 도시생태현황도에서 도시화 한 비오톱유형 평가도는 2등급 및 4등급, 개별 비오톱 평가도는 평가제외 및 3등급 지역으로 조사됨

〈 비오톱유형 및 평가도 〉







나. 사업시행에 따른 영향예측 및 저감방안

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

- 대상지는 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 조성 권장
- 가급적 녹지축이 끊기지 않고 이어지도록 하며 나무의 종류·크기 등이 서로 조화를 이루도록 계획

〈 녹지평가 〉

구분	평가내용
녹지면적	녹지 총면적 : 27,331.70㎡, 최대녹지(획지 내 인공지반 녹지) : 17,244.4㎡ = 17,244.4㎡ / 27,331.7㎡ * 100 = 63.09%

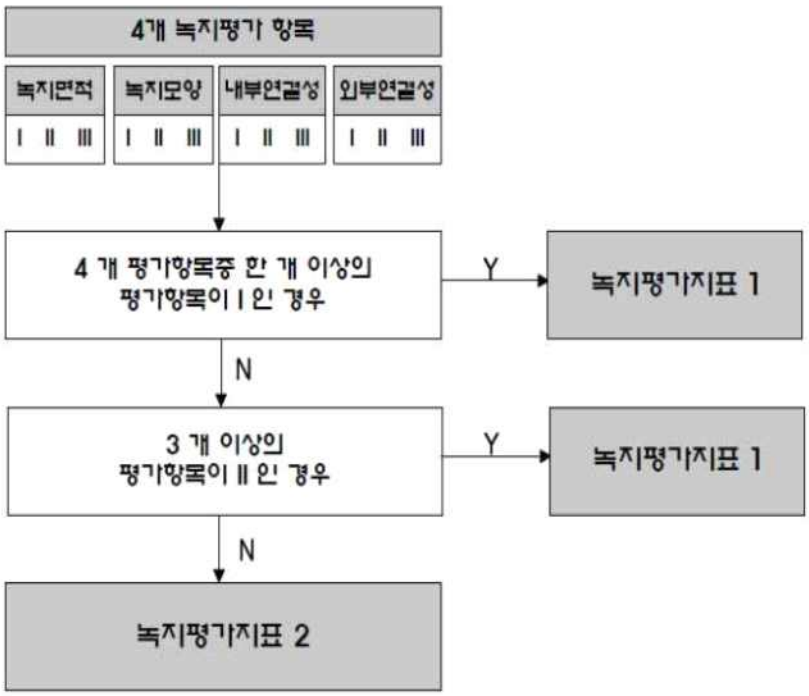
[주] 녹지 총면적은 획지 내 자연지반녹지 및 인공지반녹지를 합친 면적임

• 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 일정거리 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

4 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% (78,843.40㎡)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(㎡)	78,843.40	78,843.40	-	-	-	-
	구성비(%)	100.00	100.00	-	-	-	-

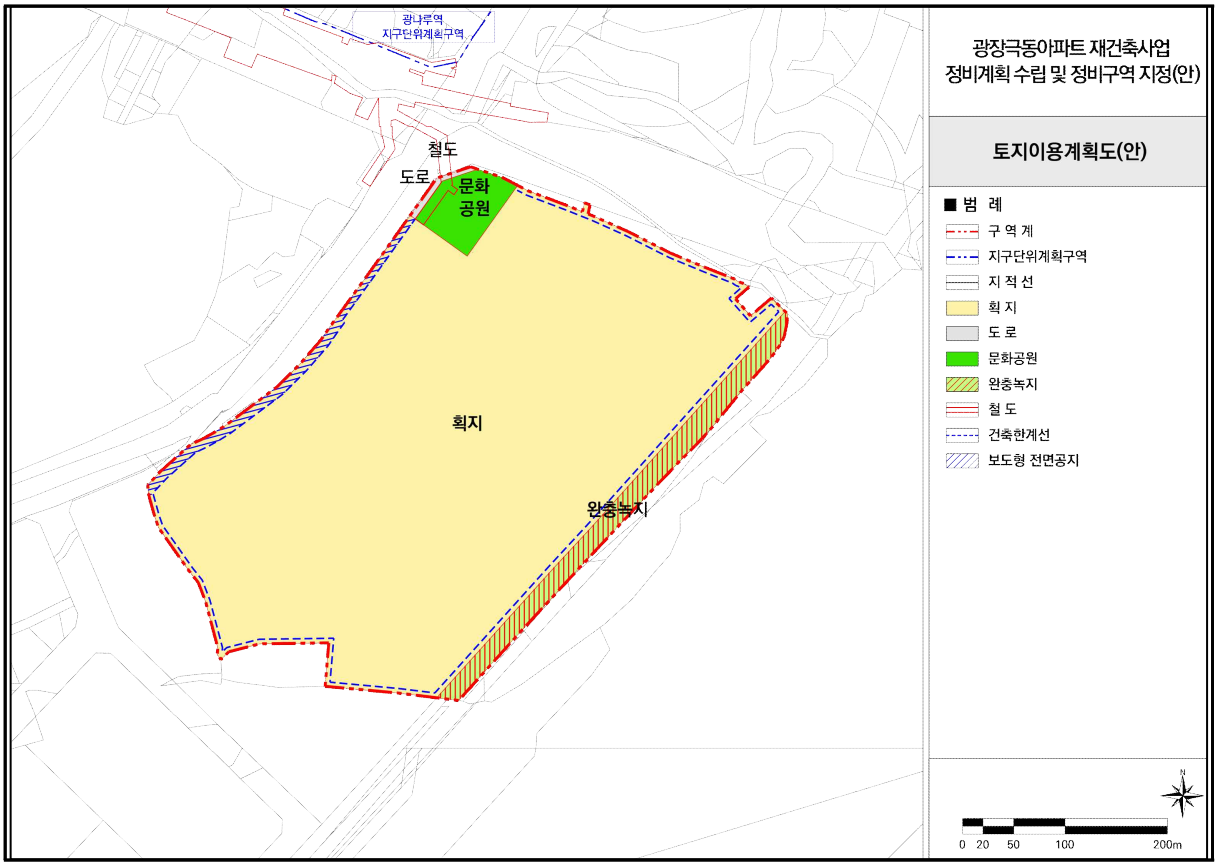
[자료] 제29회 광진구 통계연보(2023.12.31.기준), 2025, 광진구

나. 토지이용계획

〈 토지이용계획 〉

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		78,843.4	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	6,318.6	8.0	-
	문화공원	1,999.6	2.5	철도 중복 결정
	완충녹지	4,129.4	5.3	-
	도로	189.6	0.2	철도 중복 결정
	철도	(257.6)	(0.3)	도로 · 공원 중복결정
획지	소계	72,524.8	92.0	공동주택 및 부대복리시설
	획지	72,524.8	92.0	

〈 토지이용계획도 〉



2. 지형 · 지질

가. 현 황

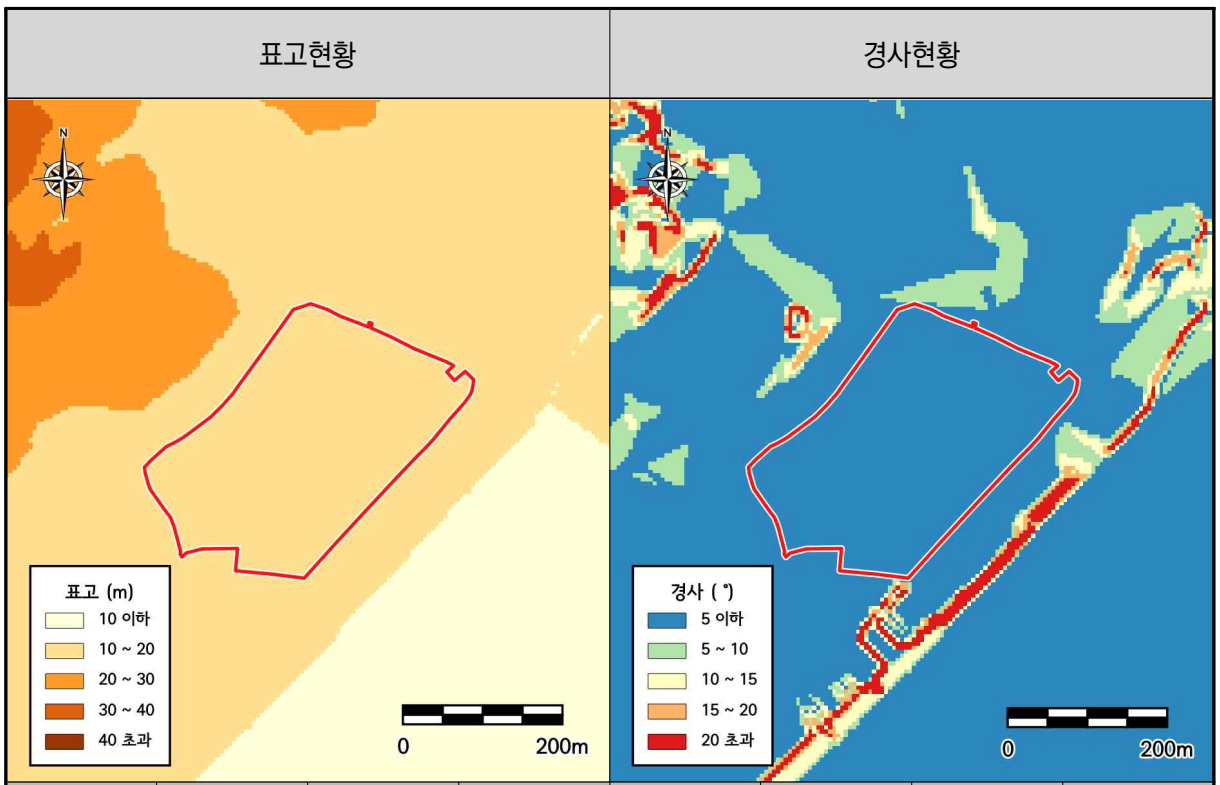
1) 지형현황

- 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
- 대상지는 5°이하의 경사를 나타내고 있으며 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°	4.1°	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

5 물환경

1. 물순환, 수리·수문

가. 물환경

- 대상지는 일부 산림 및 초지로 구성되어 있으며, 대부분이 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지로 우수 침투율이 낮은 편임

〈 물환경 공간유형도 〉



나. 생태면적률

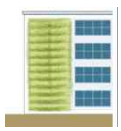
- 생태면적률 지표는 도시의 생태적 기반이 되는 토양 및 물순환 체계의 건전성 유도를 목표로 하며, 자연지반 녹지율, 투수면적율 및 녹피율 등과 같은 환경계획지표의 기능을 종합한 특징을 가짐
- 생태면적율이란 공간계획 대상 면적 중에서 자연의 순환기능(토양기능, 미기후 조절 및 대기질 개선 기능, 물순환 기능, 동·식물 서식처 기능)을 가진 토양 면적비라고 정의할 수 있음
- 생태면적율은 피복유형별 환산면적과 식재유형별 환산면적의 합(공간유형)을 전체면적(획지면적)으로 나누어 산정함.

〈 생태면적률 산정 〉

$$\text{생태면적률}(\%)=[(\text{피복유형 환산면적} + \text{식재유형 환산면적}) / \text{전체면적}]\times 100$$
$$=[\Sigma(\text{피복유형 환산면적})+\Sigma(\text{식재유형 환산면적})]/\text{전체면적}\times 100$$

[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 2년경과 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 최소토심은 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≥0.8m인 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	-	72,524.80	100.00
생태면적	피복유형 생태면적	25,390.67	35.01

[주] 생태면적은 환산면적을 적용

〈 피복유형별 생태면적 〉

구분	피복유형		가중치	계획면적(㎡)	환산면적(㎡)	비고
	자연지반녹지		1.0	10,087.32	10,087.32	-
	인공지반녹지≥90㎝		0.7	17,244.38	12,071.07	-
	수공간(차수)		0.5	0.59	0.30	자연지반
	수공간(차수)		0.35	863.01	302.05	인공지반
	투수포장	식재미포함	0.2	6,650.13	1,330.03	자연지반
			0.14	11,427.87	1,599.90	인공지반≥90
합 계			-	-	25,390.67	-
생태면적률			25,390.67÷72,524.80× 100=35.01%			-

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

〈 생태 구적도 〉


■ 1. 생태면적률 산정표(총괄)
(단위:m2)
구분 산출근거 용면적 비고
사업면적 78,843.40
대지면적 72,524.60
계획면적 25,390.67 (대체유형) = 25,390.67 대지면적의 35.01%
자연녹지 10,087.32 (대체유형) = 10,087.32 사업부지면적의 12.79%
* 서울특별시 생태면적률 조례 제8조제1항(2023.10.19에 의거하여 산정
* 생태면적률 조례 제2조제1호 및 동법 시행령 제2조제1항 별표1 조경 제2조제2호_건축물 사업_토지이용
(b) 생태면적률 = 35%(25,383.68m2) 이상 (대상 : 사업부지 전체 면적의 10%이상 확보
(a) 자연녹지녹지 : 생태면적률의 30% 이상 또는 사업부지 전체 면적의 10%이상 확보
□ 2. 생태면적률 산정표(피복유형)
(단위:m2)
기호 구분 가중치 실면적 생태환산면적 비고
자연지반녹지 1.0 10,087.32 10,087.32
인공지반녹지≥90cm 0.7 17,244.38 12,071.07
수목간(저수), 자연지반 0.5 0.59 0.30
수목간(저수), 인공지반 0.35 863.01 302.05
투수포장, 자연지반 0.2 6,650.13 1,330.03
투수포장, 인공지반≥90cm 0.14 11,427.87 1,599.90
합계 25,390.67
* Auto Cad에 의한 면적산출임
대지경계선
지하외벽선
생태면구적도
A1 = 1/800
A3 = 1/1600

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 공동주택으로써 기준시설별 빗물분담량은 5.5㎜/hr를 적용하여야 함

〈 건축유형별 생태면적률 적용기준 〉

구 분	공공 · 교육	공원 · 녹지	교통 · 기반	민간(대규모)	민간(소규모)	비 고
빗물분담량 (㎜/hr)	6.0	7.5	5.0	5.5	3.5	-

[주] 1. 복합단지 및 도시개발(재개발)사업 등은 토지이용계획에 따른 해당 분담량 적용
2. 민간(대규모) : 500㎡이상, 민간(소규모) : 500㎡미만
[자료] 1. 빗물분담량 및 빗물분담량 적용을 위한 평균포화투수계수 고시(서울특별시고시 제2014-14호)
2. 저영향개발 사전협의제도 안내, 2016.09, 서울특별시 물순환정책과

2) 빗물분담량에 따른 필요대책량 산정

- 본 대상지의 필요대책량은 343.4㎥/hr로 산정되었음

〈 빗물분담량에 다른 필요대책량 산정식 〉

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

〈 빗물분담량에 다른 필요대책량 산정 〉

$$필요대책량 = [78{,}843.40m^2 - 27{,}331.70m^2 \times 0.6] \times 5.5 \div 1000$$

〈 토지이용별 빗물분담량 및 필요대책량 〉

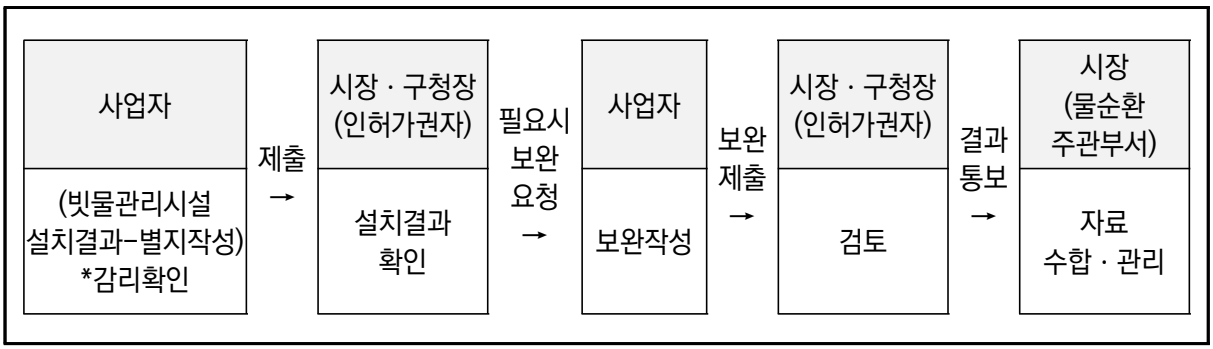
구 분	토지이용면적 (㎡)	녹지면적 (㎡)	대책면적 (㎡)	빗물분담량 (㎜/hr)	필요대책량 (㎥/hr)
민간(대규모)	78,843.40	27,331.70	62,444.38	5.5	343.4

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

• 사업시행 후 대상지 내부 자연지반녹지, 인공지반녹지 등을 계획하여 토양의 포장면적을 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



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 물환경측정망 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 추진방향을 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 산소 요구량 (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(Cr6+) : 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 주변 수계에 영향을 미칠 것으로 예상되며, 대상지 내 설치 예정인 현장사무소 및 작업인부에 의한 생활 오수의 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 유출 흐름 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 1.65㎥/sec으로 예측됨

〈 우수유출량 산정 〉

배수구역 면적 A(ha)	유출계수 C	강우강도 I(㎜/hr)	우수유출량 (㎥/sec)
7.88	0.30	251.02	1.65

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 11.99ton/일로 예측됨

〈 토사유출량 산정 〉

구 분	면 적(A) (ha)	토사유출량원단위(S) (㎥/ha·년)	토사단위중량(C) (ton/㎥)	토사유출량 (ton/일)
배수구역	7.88	300.0	1.85	11.99

[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 84.10㎎/L가 가중될 것으로 예측됨

〈 SS 가중농도 산정 〉

구 분	우수유출량 (㎥/sec)	토사유출량 (ton/일)	SS 가중농도 (㎎/L)	비 고
배수구역	1.65	11.99	84.10	-

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

⑥ 기후대기환경

1. 바람, 열

가. 현 황

1) 기상개황

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

〈 기 상 개 황 〉

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

[자료] 기상연보(2014~2023년), 기상청

2) 월별 풍향 및 풍속

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

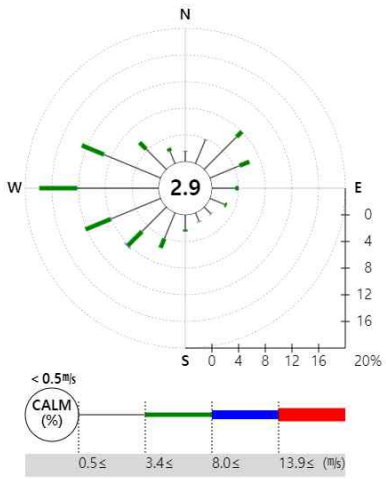
〈 월별 풍속 및 주풍향 〉

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

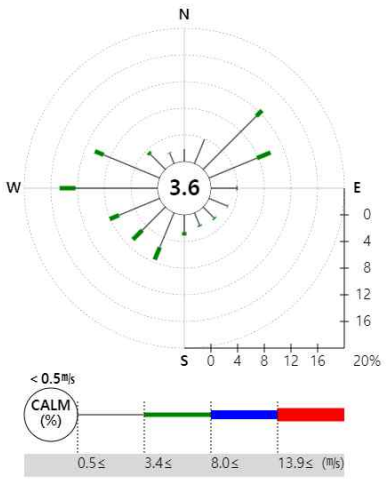
[자료] 기상연보(2014~2023년), 기상청

〈 바 람 장 미 도 〉

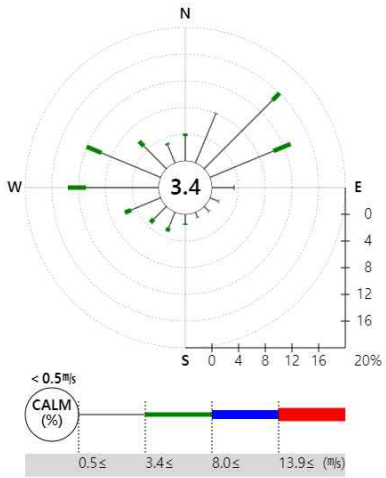
기상청 바람장미 종관 서울(108) 2014~2023년 봄



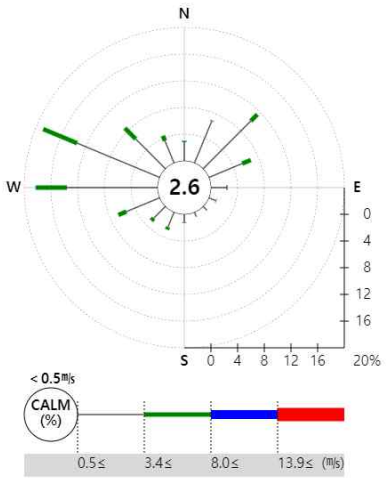
기상청 바람장미 종관 서울(108) 2014~2023년 여름



기상청 바람장미 종관 서울(108) 2014~2023년 가을



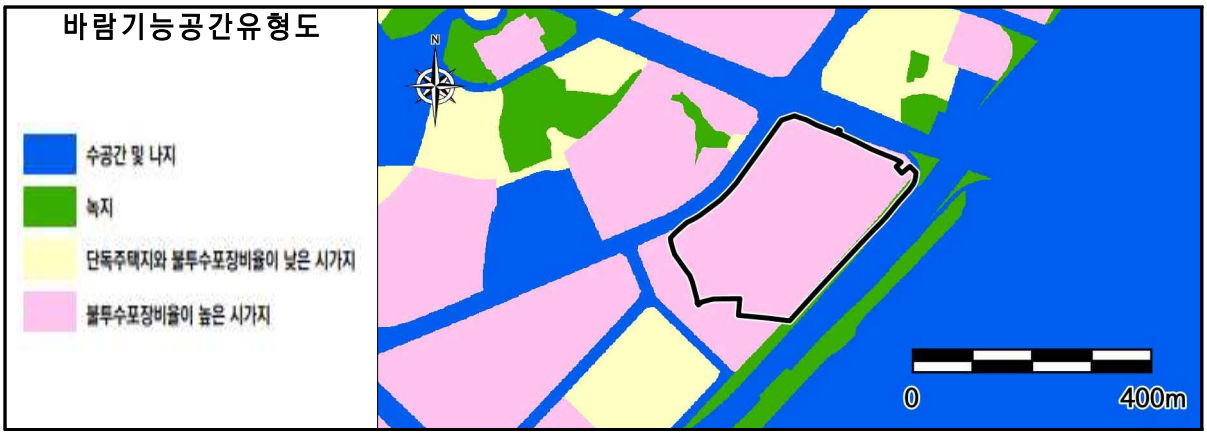
기상청 바람장미 종관 서울(108) 2014~2023년 겨울



3) 바람기능 현황

- 대상지의 바람기능공간유형은 불투수 포장비율이 높은 시가지, 녹지로 조사됨

〈 바람기능공간유형도 〉



4) 열기능 현황

- 대상지는 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 (㎍/㎥)	O3 (ppm)	NO2 (ppm)	CO (ppm)	SO2 (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 (SO2)	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 (NO2)	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 (O3)	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, SO2, NO2 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 15.45%, 용적률 333.01%로 계획되어 있으며 최대 용적률 적용 시 연료 사용량은 764.99㎥/hr로 예상됨

〈 최대난방부하 및 난방 연료 사용량 산정 〉

구분		세대수	전용면적 (㎡)	용적률 최대 연면적 (㎡)	난방면적 (㎡)	단위난방 부하(㎉/㎡·hr)	최대난방 부하량 (㎉/hr)	연료 사용량 (㎥/hr)
공동주택	59형	681	59.99	40,853.19	32,682.55	37.60	1,228,863.96	133.72
	75형	130	75.99	9,878.70	7,902.96	36.20	286,087.15	31.13
	84형	539	84.99	45,809.61	36,647.69	36.20	1,326,646.31	144.36
	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	-	30.00	30.00	25.20	110.00	2,772.00	0.30
	관리사무소	-	300.00	300.00	252.00	110.00	27,720.00	3.02
	주민공동시설	-	13,150.00	13,150.00	11,046.00	110.00	1,215,060.00	132.22
노유자시설	경로당	-	750.00	750.00	750.00	105.00	78,750.00	8.57
	어린이집	-	1,250.00	1,250.00	1,250.00	105.00	131,250.00	14.28
	유치원	-	1,000.00	1,000.00	1,000.00	105.00	105,000.00	11.43
	다함께돌봄센터	-	600.00	600.00	600.00	105.00	63,000.00	6.86
업무시설	작은도서관	-	800.00	800.00	672.00.	115.00	77,280.00	8.41
판매시설	판매시설	-	2,030.00	2,030.00	1,421.00	120.00	170,520.00	18.55
공공시설	공공시설(재가노인복지, 체육, 교육)	-	1,666.00	1,666.00	1,166.20	110.00	128,282.00	13.96
합 계		2,053	-	195,854.19	157,604.95	-	7,030,296.60	764.99

[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	764.99	0.01854	0.00618	2.28633	-

[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, 전기사용량 등을 기준으로 CO_2, CH_4, N_2O 배출량을 토대로 추후 산출할 예정임
- 난방연료 사용에 따른 온실가스 배출량
  - 2006년 IPCC 가이드라인에 따른 온실가스별 배출계수와 에너지원별 순발열량 자료를 이용하여 CO_2, CH_4, N_2O에 대한 배출량을 산정하고 온실효과 가스의 지구온난화 계수를 이용하여 온실가스량(CO_2e)으로 환산함

① 연료사용량을 순발열량으로 환산
순발열량(TJ) = 연료사용량(L, kg, ㎥) × 해당연료 순발열량(MJ/L, ㎏, ㎥) / 106
② 연료의 온실가스 배출계수 곱함
온실가스(CO2, CH4, N2O) = 순발열량(TJ) × 배출계수(kg/TJ)

〈 온실가스의 지구온난화 계수 〉

온실가스	지구온난화 계수	배출원의 예
이산화탄소(CO2)	1	건설기계가동, 자동차 운행, 환기소 가동 등
메탄(CH4)	21	연료사용, 자동차 주행 등
아산화질소(N2O)	310	연료사용, 자동차 주행 등

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

- CO_2 14,473.909(ton/년), CH_4 27.090(ton/년), N_2O 7.998(ton/년)으로 나타나 가스를 온실가스(CO_2e)로 환산하면 총 14,508.997CO_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 CO2e)
CO2	38.5	56,100	1,527.974	1	1,527.974
CH4	38.5	5	0.136	21	2.860
N2O	38.5	0.1	0.003	310	0.844
CO2e	-	-	-	-	1,531.678

• 운영시 LNG 사용량 : 707,444.3N㎥/년

• LNG의 온실가스 배출계수

- CO2 : 56,100 ㎏/TJ
- CH4 : 5 ㎏/TJ
- N2O : 0.1 ㎏/TJ

• 온실가스 배출량 산정결과

- CO2(ton/년) = (6,701,349.1N㎥/년× 38.5MJ/N㎥ / 106 × 56,100 ㎏/TJ) / 1,000= 14,473.909ton/년
- CH4(ton/년) = (6,701,349.1N㎥/년× 38.5MJ/N㎥ / 106 × 5 ㎏/TJ) / 1,000= 27.090ton/년
- N2O(ton/년) = (6,701,349.1N㎥/년× 38.5MJ/N㎥ / 106 × 0.1 ㎏/TJ) / 1,000= 7.998ton/년
- CO2e(ton/년) = 14,473.909CO2(ton/년) × 1 + 1.290CH4(ton/년) × 21 + 0.026N2O(ton/년) × 310

  = 14,508.997CO2e(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 13,114,091.00kWh/년으로 예측되었음

〈 전력사용량 예측]〉

구 분	전용면적(㎡)	단위전력량 (kWh/㎡ · 년)	전력사용량(kWh/년)
공동주택	174,278.19	50.50	8,801,048.60
근린생활시설	15,146.00	199.90	3,027.685.40
노유자시설	3,600.00	199.90	719,640.00
업무시설	800.00	199.90	159,920.00
판매시설	2,030.000	199.90	405,797.00
합 계	195,854.19	-	13,114,091.00

[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 6,111.17tonCO_2e/년이 배출될 것으로 예측되었음

- 운영시 전력사용량 : 13,114,091.00kWh/년
- E = Q × EF
  - Q : 외부에서 공급받은 전력 사용량(MWh)
  - EF : 전력 배출계수, 0.466 (tCO2e/MWh)
- 전력사용에 따른 CO2배출량 산정
- 13,114,091.00kWh/년 × 0.466tCO2 / 1,000kWh = 6,111.17tCO2e/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 14,508.997tonCO_2e/년, 전기사용에 의해 6,111.17tonCO_2e/년으로 총 20,620.16tonCO_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(제58조제4항관련)

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

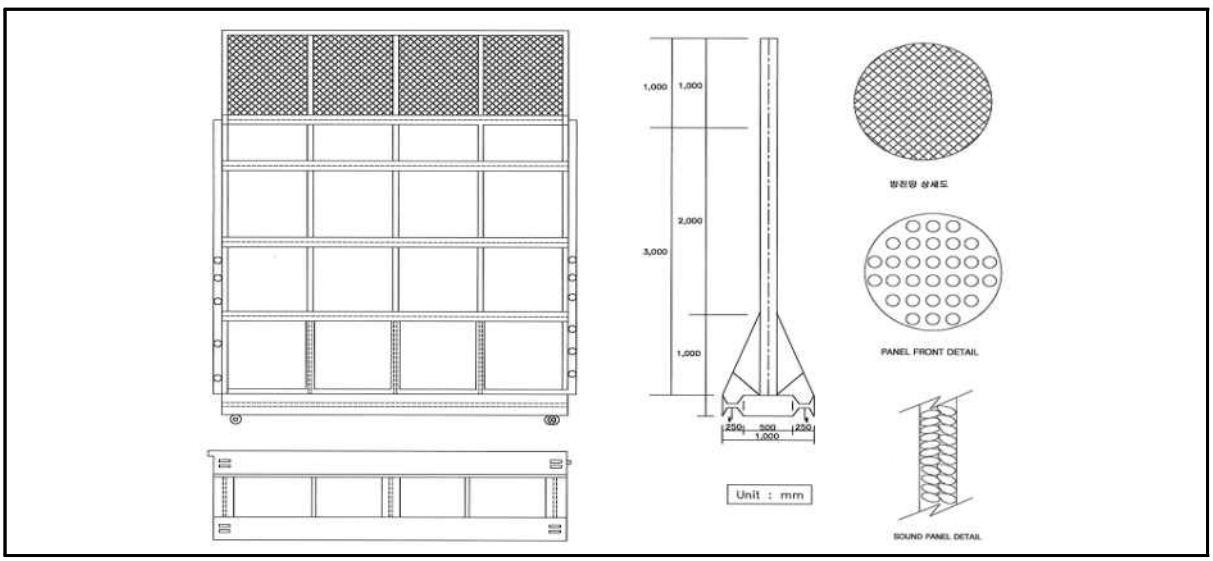
〈 살수차량 운영계획 〉

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 사용 현황을 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
SO2에 내성이 강한 수종	라일락, 광나무, 팽나무, 박태기나무
SO2에 내성이 약한 수종	벽오동나무, 무궁화, 병꽃나무, 대추나무, 산사나무, 모과나무, 미선나무
SO2에 감수성이 강한 수종	미선나무, 조팝나무, 모과나무, 들메나무, 산사나무, 병꽃나무, 아왜나무, 마가목
SO2에 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

7 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(m3/일)			1인1일 발생량 (L/인 · 일)	처리량(m3/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, 2022, 국토공토부 · 한국건설기술연구원」에 제시된 투입장비의 종류, 장비의 운영시간 등을 고려하여 산정하며, 현재 구체적인 설계 자료가 없으므로 일반적인 투입장비를 선정하여 폐유발생량을 총 6.87L/일으로 예측함

〈 폐유 발생량 〉

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

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

• 훼손수목으로 인한 임목폐기물 발생

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

• 건축폐기물 발생

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

2) 운영 시

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

다. 저감방안

1) 공사 시

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

• 생활폐기물 처리대책

- 공사인부에 의해 발생되는 생활폐기물 중 재활용이 가능한 종이류, 고철류, 의류 및 원단류 등의 폐기물은 재활용가능자원의 분리수거 등에 관한 지침에 따라 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 공사 장비에 대하여 가동 전 철저하게 점검을 실시토록 할 것임

- 공사장비의 정비, 오일 교환 및 세척은 지정된 정비업소를 이용하거나 지정된 장소에서만 실시토록 하고, 이동성이 없는 장비나 정비소까지의 운행이 용이하지 않을 경우에는 폐유 저장소를 설치하여 공드럼에 수집 보관하고 일정량이 모아지면 폐기물 처리업자에게 위탁처리 할 계획임

- 폐유저장소의 바닥은 Panel 등을 이용하여 용기가 지면에 직접 접촉되지 않도록 하고 적치장 주변에 가배수로를 설치토록 하며, 측면에 포장을 하고 지붕을 덮어 빗물에 의해 유류가 주변 지역에 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 전문 처리업체에 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 임시 보관함을 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 107㎉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		공급권역내 소비량	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, 부대시설 및 근린생활시설의 연면적을 고려한 난방연료(도시가스(LNG) 가정) 사용량을 예측하였음
- 대상지는 제3종일반주거지역으로 건폐율 15.45%, 용적률 333.01%로 계획되어 있으며 최대 용적률 적용 시 연료 사용량은 764.99㎥/hr로 예상됨

〈 최대난방부하 및 난방 연료 사용량 산정 〉

구분		세대수	전용면적 (㎡)	용적률 최대 연면적 (㎡)	난방면적 (㎡)	단위난방 부하(㎉/㎡·hr)	최대난방 부하량 (㎉/hr)	연료 사용량 (㎥/hr)
공동주택	59형	681	59.99	40,853.19	32,682.55	37.60	1,228,863.96	133.72
	75형	130	75.99	9,878.70	7,902.96	36.20	286,087.15	31.13
	84형	539	84.99	45,809.61	36,647.69	36.20	1,326,646.31	144.36
	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	-	30.00	30.00	25.20	110.00	2,772.00	0.30
	관리사무소	-	300.00	300.00	252.00	110.00	27,720.00	3.02
	주민공동시설	-	13,150.00	13,150.00	11,046.00	110.00	1,215,060.00	132.22
노유자시설	경로당	-	750.00	750.00	750.00	105.00	78,750.00	8.57
	어린이집	-	1,250.00	1,250.00	1,250.00	105.00	131,250.00	14.28
	유치원	-	1,000.00	1,000.00	1,000.00	105.00	105,000.00	11.43
	다함께돌봄센터	-	600.00	600.00	600.00	105.00	63,000.00	6.86
업무시설	작은도서관	-	800.00	800.00	672.00.	115.00	77,280.00	8.41
판매시설	판매시설	-	2,030.00	2,030.00	1,421.00	120.00	170,520.00	18.55
공공시설	공공시설(재가노인복지, 체육, 교육)	-	1,666.00	1,666.00	1,166.20	110.00	128,282.00	13.96
합 계		2,053	-	195,854.19	157,604.95	-	7,030,296.60	764.99

[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 토지 이용 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 {10.0㎏/㎠} 이하의 것 또한 온수보일러는 2,000,000㎉/h이하 최고사용압력 0.98MPa{10.0㎏/㎠} 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 6kW{5160kcal/h} 이상 35kW{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 kW 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(kW)으로 연속하여 부하에 공급할 수 있는 시간은 2 시간 이상인 것
13. 최대수요전력 제어장치	• 최대수요전력제어에 시용되는 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))
- SPL0 : 예측지점(r0)에서의 소음도 (dB(A))
- SPLi : 각 장비별 발생소음도 (dB(A))
- r : 소음원으로부터 예측지점까지의 거리(m)
- r0 : 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))
- VL0 : 예측지점(r0)에서의 진동레벨 (dB(V))
- VLi : 각 장비별 발생진동레벨 (dB(V))
- r : 소음원으로부터 예측지점까지의 거리(m)
- r0 : 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	시간대별 / 소음원		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 음악 교습을 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 최소화하기 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 전파 특성 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 〉

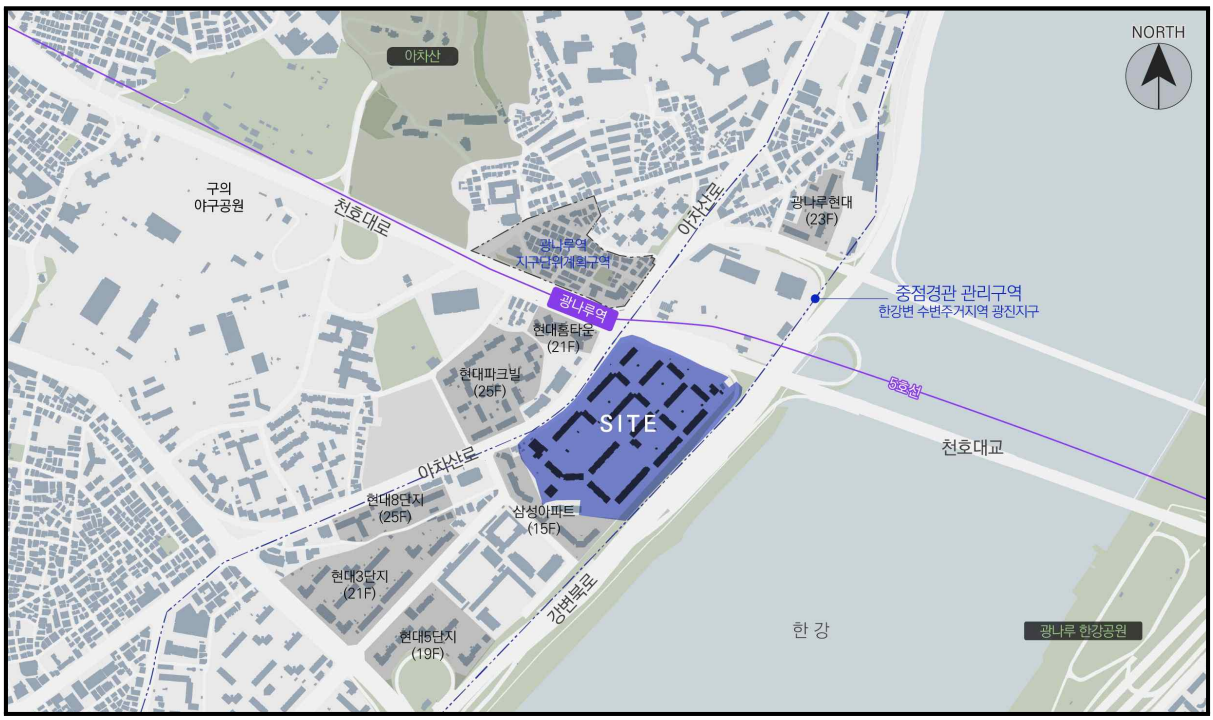
구 분	저 감 대 책	
	기술적 측면	행정적 측면
음원대책	· 음원특성의 결정 · 음원의 방사파워레벨 · 음원의 지향특성 · 노반설계 · 구조 및 설계	· 용도지역 지정 · 교통흐름의 조절 · 교통소음의 한도 강화
전달경로 대책	· 방음벽 설치 · 수림대 조성 · 성토 및 절토 ·방음터널 · 완충녹지 및 방음둑 설치	· 배치 및 건축계획 (교통시설변 건축물 한계선 적용) · 조경계획(방음둑 및 수림대 조성)
수음점 대책	· 건물외벽재료 규제 · 이중창 설치(차음성 향상) · 건물배치 및 공간배치 · 건축공간의 흡음설계	· 토지용도의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

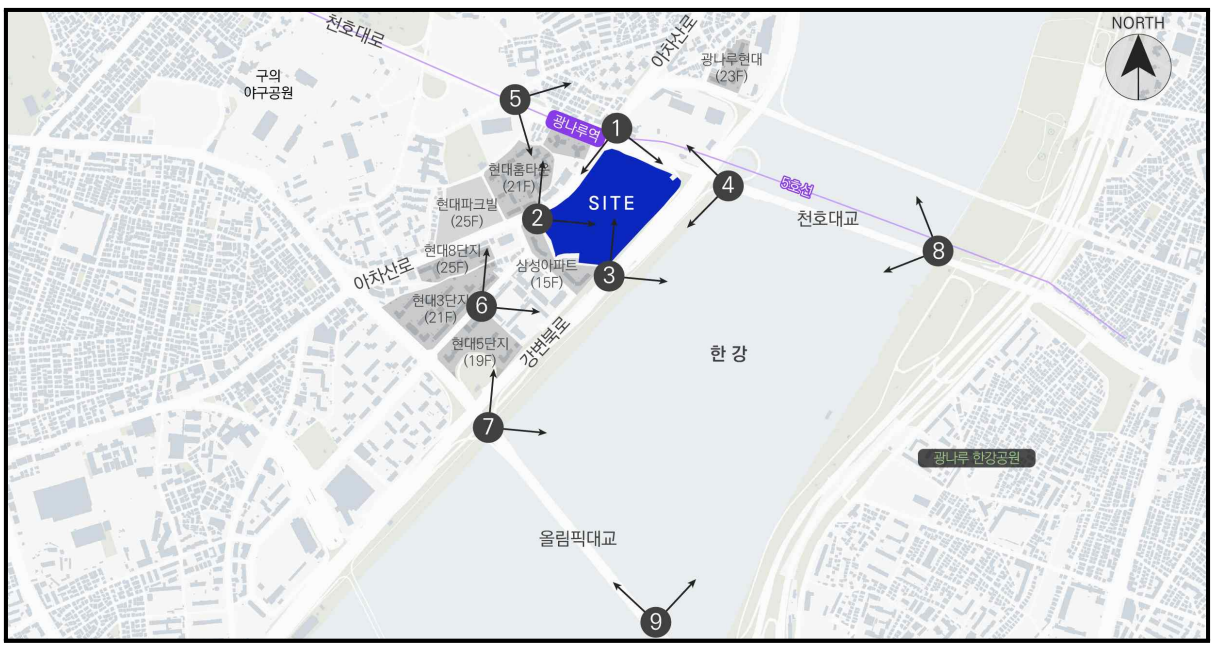
- 대상지 및 주변지역에 대한 문헌조사를 바탕으로 현장조사를 실시하였으며, 이에 현장 확인을 통하여 주요 조망점에 대한 적정성을 판단 후 근경, 중경, 원경으로 구분하여 조망점을 선정함
- 경관변화에 따른 영향을 검토하는 기준이 되는 조망점 선정을 위하여 조사된 경관자원의 분포특성과 경관적 가치, 거리, 조망방향 등을 판단하여 조망점을 선정
- 지명도가 높고 많은 사람들이 이용하는 공공장소나 공원, 문화 공간 등 오픈스페이스가 조성된 장소, 대상지 주변지역을 통과하는 주요도로와 주요시설을 중심으로 선정
- 대상지의 분위기를 인식할 수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

2) 조망점 선정 및 위치도

〈 조망점 〉

구 분		이격거리	위치
근경	1	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 〉

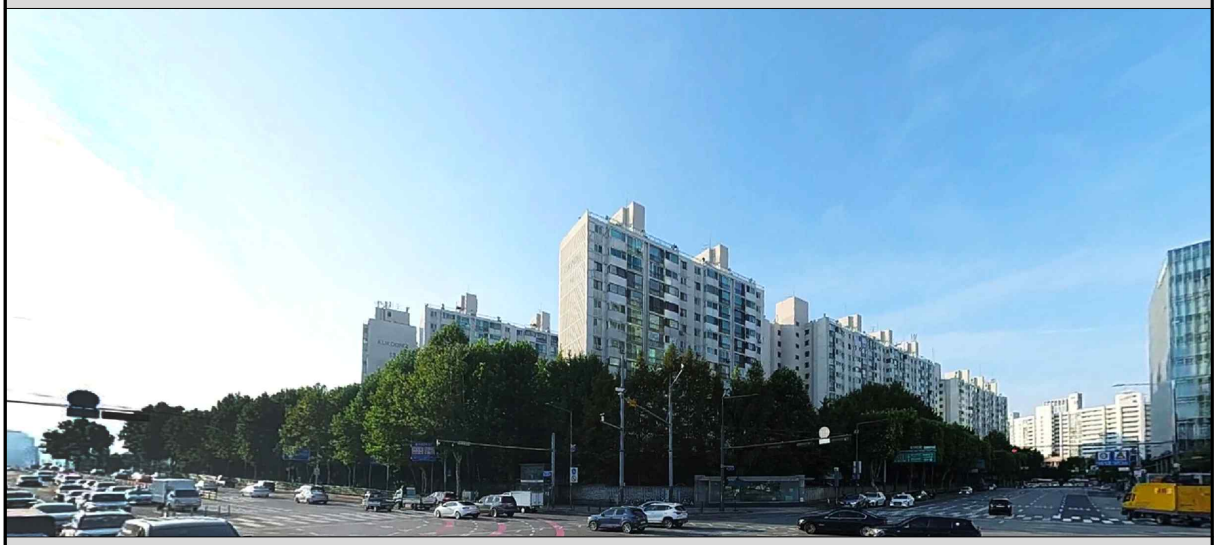


3) 경관시뮬레이션

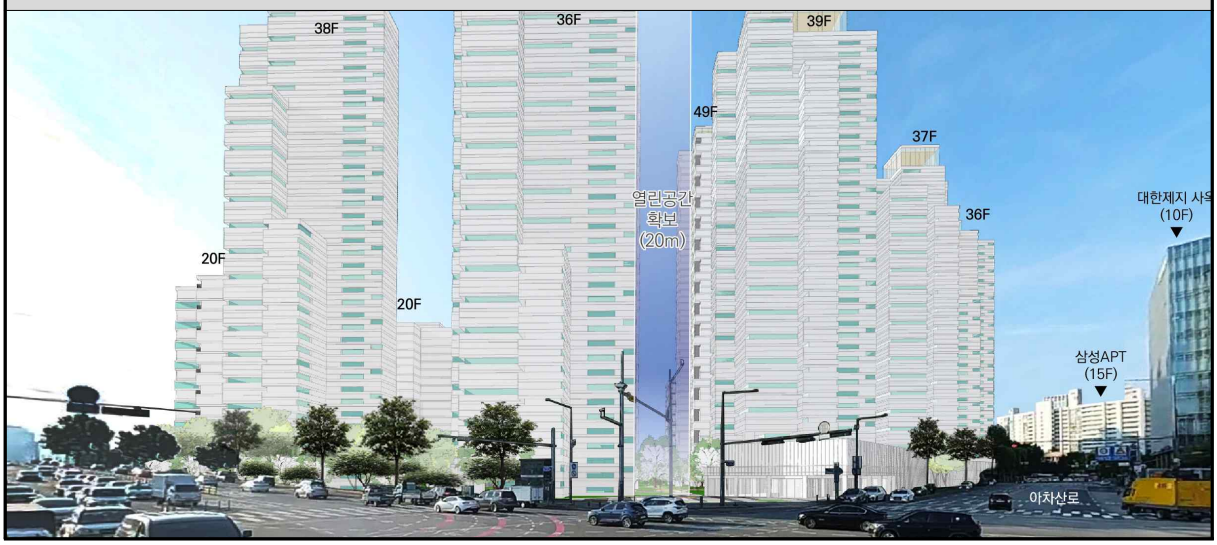
- 1번 조망점_근경 (광장사거리 북측 약 50m)

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



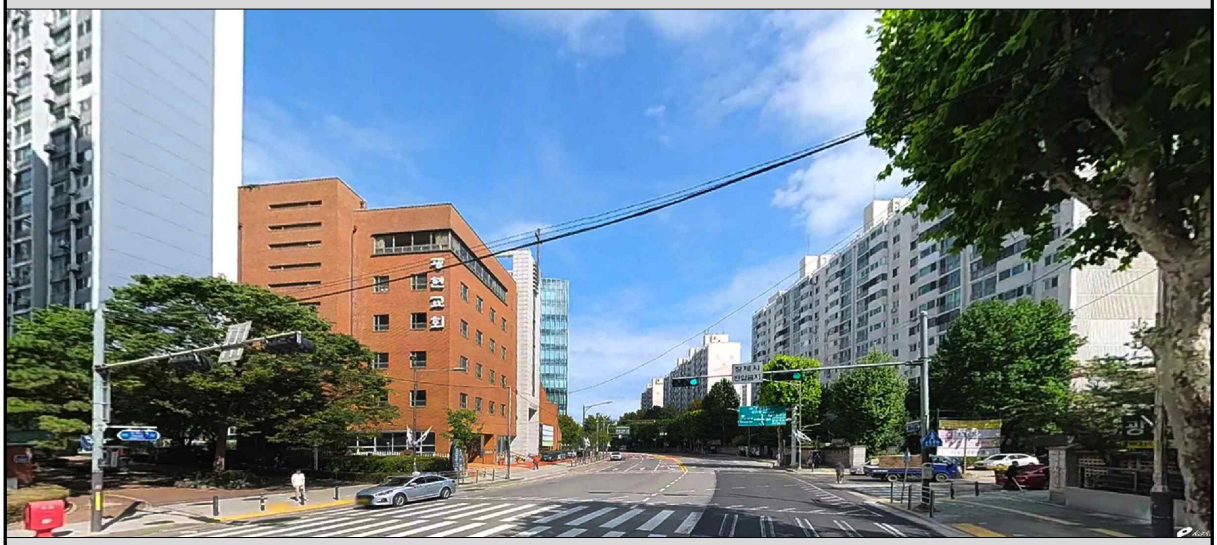
사업 시행 후



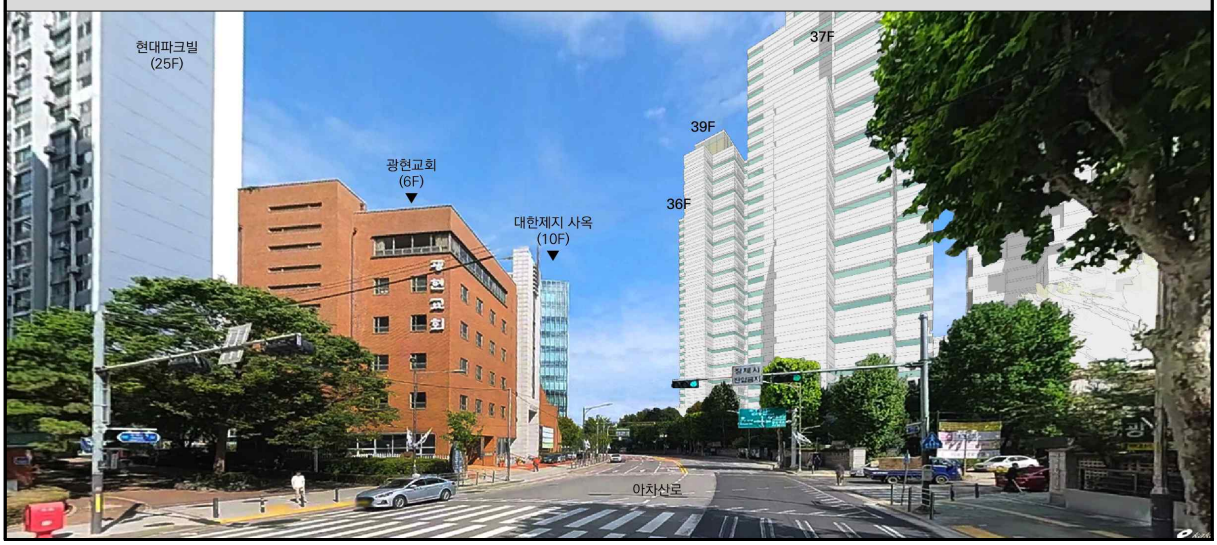
• 2번 조망점_근경 (아차산로 서측 약 50m)

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



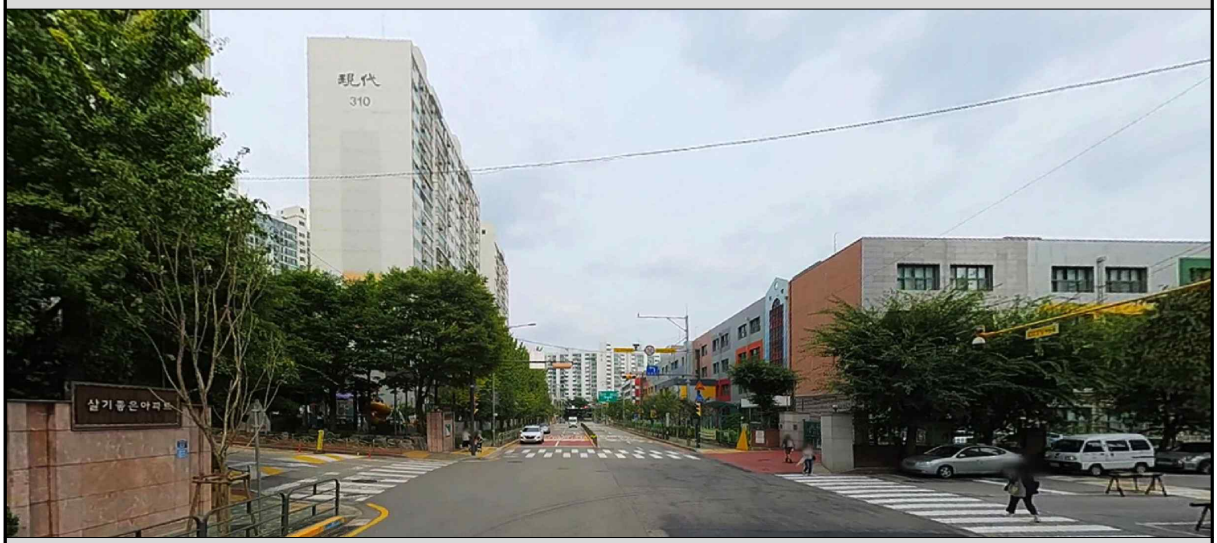
사업 시행 후



• 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



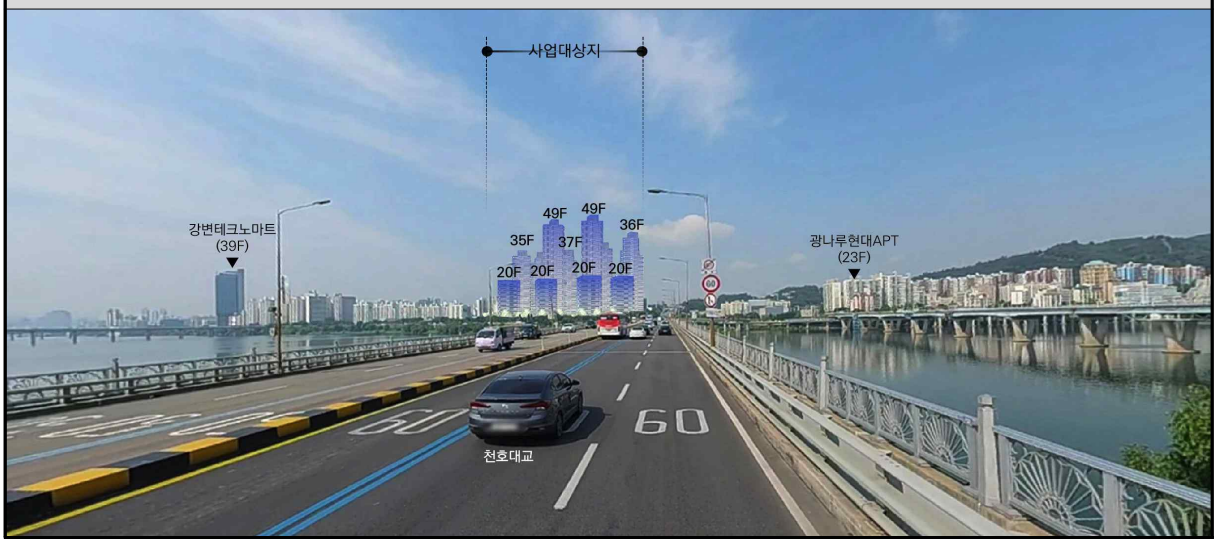
• 8번 조망점_원경 (천호대교 남단 동남측 약 850m)

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

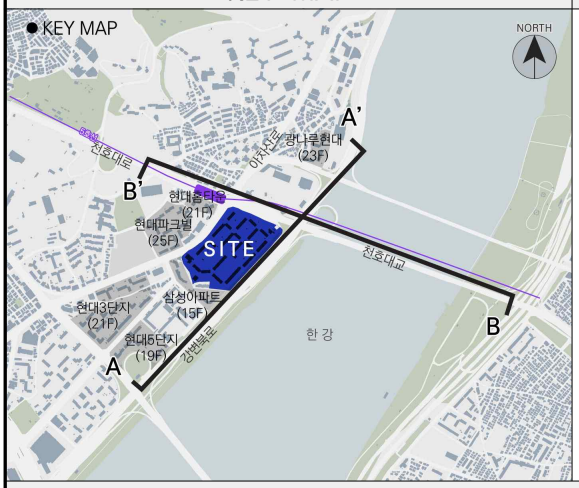


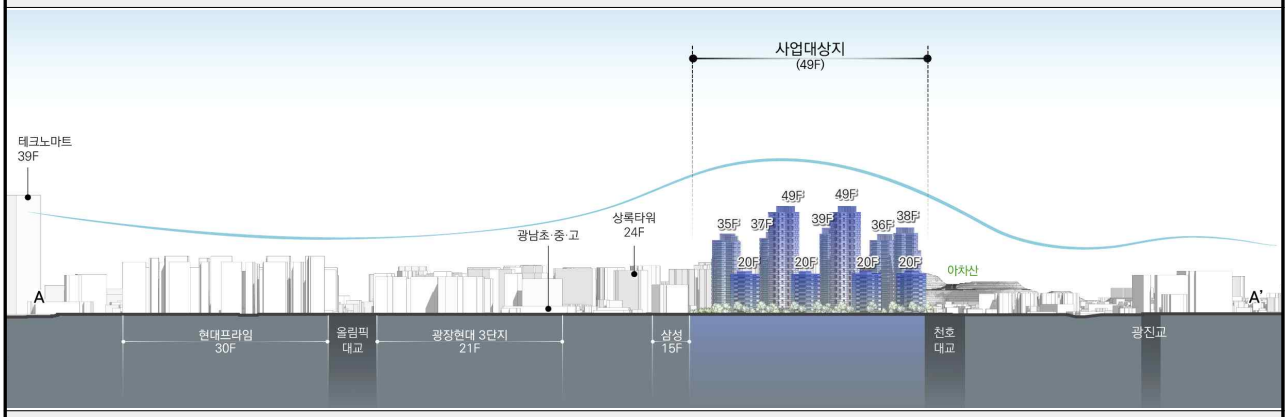
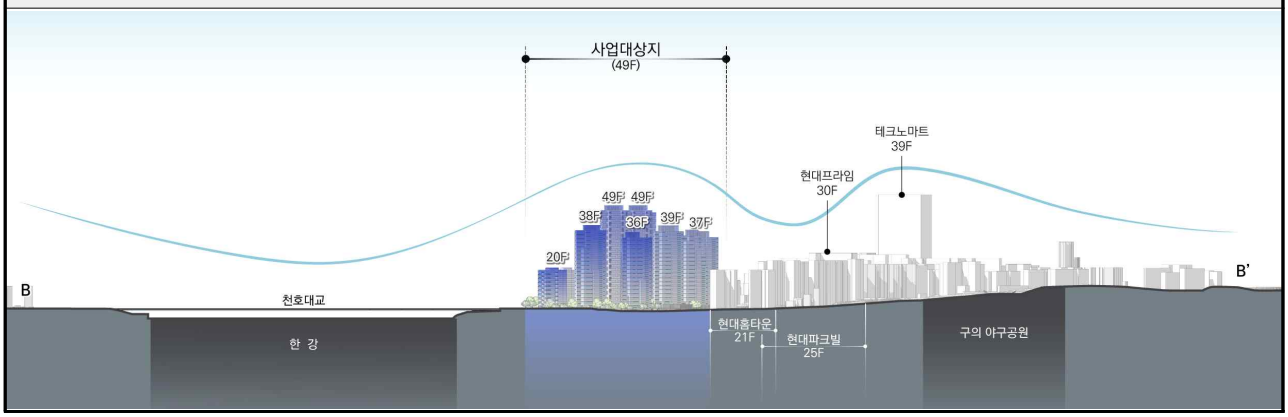
다. 스카이라인 계획

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

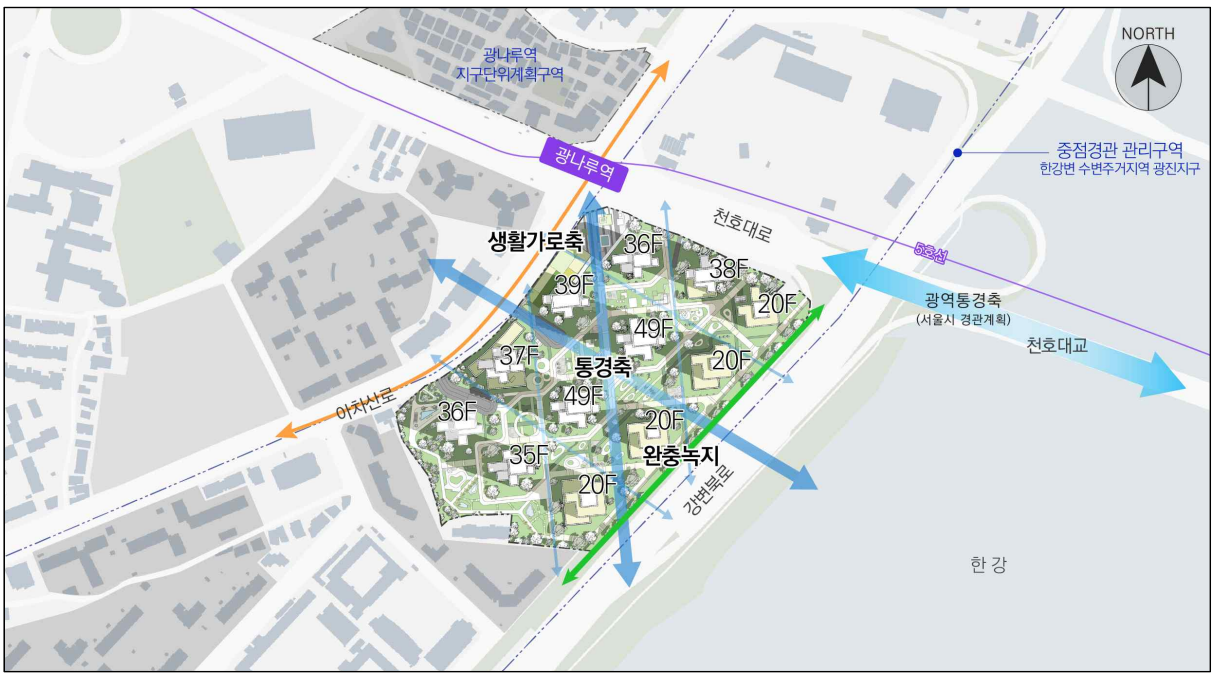
◦ B-B’ | 한강 및 주변 공동주택으로 낮아지는 배치로 자연스럽고 리듬감 있는 스카이라인 형성</td></tr>
<tr><td colspan="2">A-A’

</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

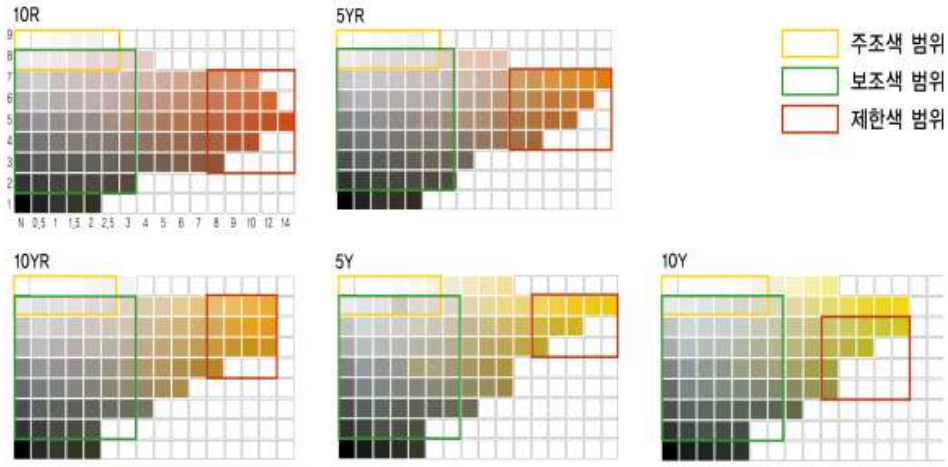
〈 색채계획 예시 〉



〈 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

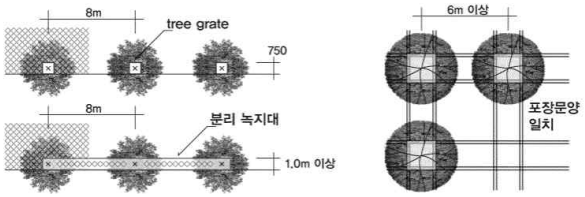
구분	장소	권장조도(lx) 최저-표준-최고
건물	입구	30-40-60
	통로	30-40-60
공원	전반	6-10-15
	주된장소	15-20-30
정원	길, 집밖, 층계	6-10-15
	강조한 나무, 꽃밭, 석조공원	30-40-60
	배경-관목, 나무, 담장	15-20-35
	전반조명	3-4-6

〈 야간경관계획 예시 〉

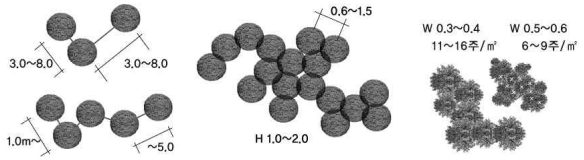


3)녹지계획

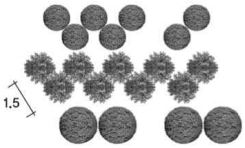
- 녹지계획
  - 기존 해당부지의 자연환경 보전을 원칙으로 하되, 부득이 개발로 경관이 훼손된 곳은 주변 경관과의 조화를 이루도록 조경계획을 수립하도록 함
  - 부지 조성 시 발생되는 절토사면은 비탈면의 기울기 등에 따라 녹화공법을 선정하거나, 조경식재를 계획하여 자연에 가까운 경관을 조성하도록 함
  - 도로변 등에 녹지를 계획하여 주거환경을 보호하며 친환경적인 경관을 조성하도록 함
- 조경계획
  - 가로경관에서 이용자들이 시간대별, 계절별, 공간별로 변화를 체험할 수 있도록 수종 선정 및 조경식재 계획을 수립하도록 함
  - 단지 경계부를 따라 관목과 교목계획을 수립, 차폐기능 및 인공감 완화 기능을 적용하여 주변 보·차도 이용자들에게 위압감을 최소화할 수 있도록 함



가로수



경관식재

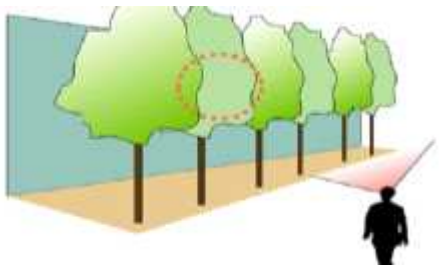




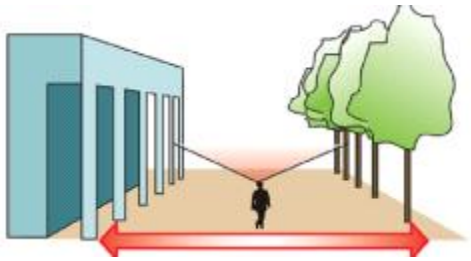
차폐식재



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 2014~2023년)를 조사한 결과 연평균 총 일조시간은 2,429.5hr로 조사되었음.

〈 연평균 일조시간 (단위 : hr) 〉

구분	연도	일조시간	연도	일조시간	연도	일조시간
서울 기상대	2014년	2,432.3	2018년	2,609.1	2022년	2,325.2
	2015년	2,579.3	2019년	2,545.6	2023년	2,224.0
	2016년	2,497.8	2020년	2,263.7	평균	2,429.5
	2017년	2,621.8	2021년	2,196.1		

[자료] 기상연보(2014~2023년), 기상청

2) 월별·계절별 일조시간

- 월평균 일조시간이 최고인 달은 5월(264.1hr), 최저인 달은 7월(162.1hr)로 조사되었으며, 계절별 일조시간은 봄 721.1hr, 여름 547.9hr, 가을 593.4hr, 겨울 567.1hr로 조사되었음.

〈 월별·계절별 일조시간 (단위 : hr) 〉

구 분	총 계	봄			여 름			가 을			겨 울		
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
서 울 기상대	2,429.5	229.6	227.4	264.1	214.8	162.1	171.0	200.8	219.7	172.9	180.8	195.3	191.0
		721.1			547.9			593.4			567.1		

[자료] 기상연보(2014~2023년), 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 제2호 가목부터 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

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

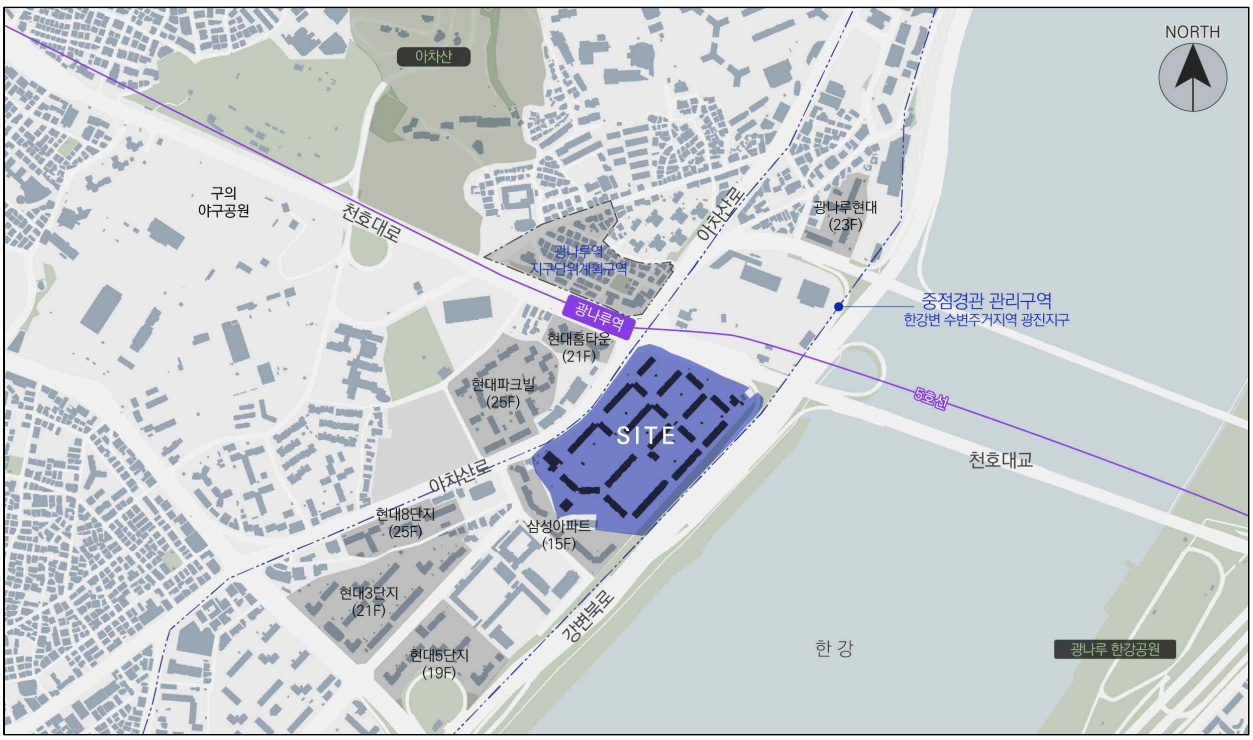
가. 공간적 범위

- 위　　치 : 서울특별시 광진구 광장동 218-1 일원
- 면　　적 : 78,843.4㎡

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



- 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 〉



구조 - 까치



구화 - 진달래



구목 - 느티나무

소통하며 발전하는 행복광진

광진구의 핵심 비전인 소통·발전·행복을 표현

브랜드슬로건 및 캐치프레이즈



녹색 삼각형과 흰색 역삼각형은 아차산과 한강에 비친 아차산을 상징하고 돛단배형태는 광진나루를 상징하며, 역동적 타원은 광진구 미래의 힘찬 도약과 구민의 화합을 의미

휘장

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

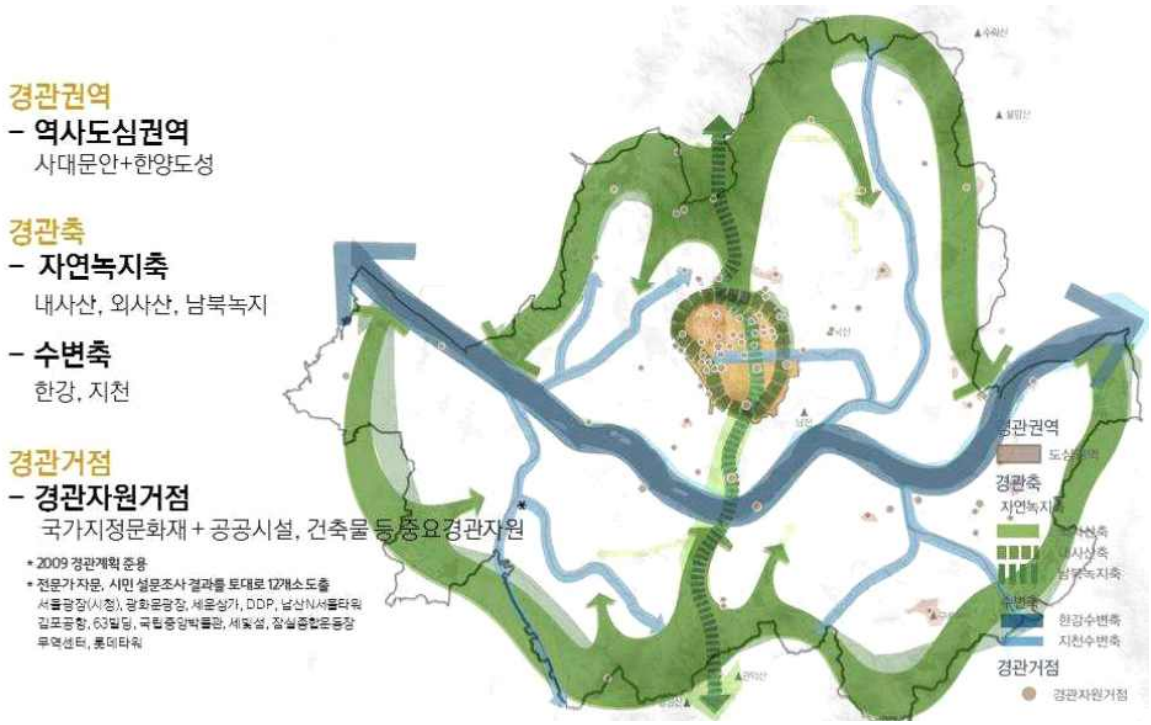
발전방향	동북권 – "신성장·교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모"
도시공간	• 청량리·왕십리 광역중심, 동북권의 최대 교통·경제 중심지로서 위상 제고 • 창동·상계 광역중심, 미래 신산업과 문화예술 기반의 수도권 동북부 경제중심지 육성 • 도심 접근성 강화로 광역중심을 서울의 신 성장거점으로 발전 유도 • 지역의 내재 자원을 적극적으로 활용하여 지역중심 특화발전 도모 • 청년첨단 혁신축을 중심으로 신 산업거점을 육성하여 동북권의 새로운 성장 견인
주거환경	• 정비시기 도래한 공동주택단지에 대한 선제적 관리계획 수립 • 지역 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



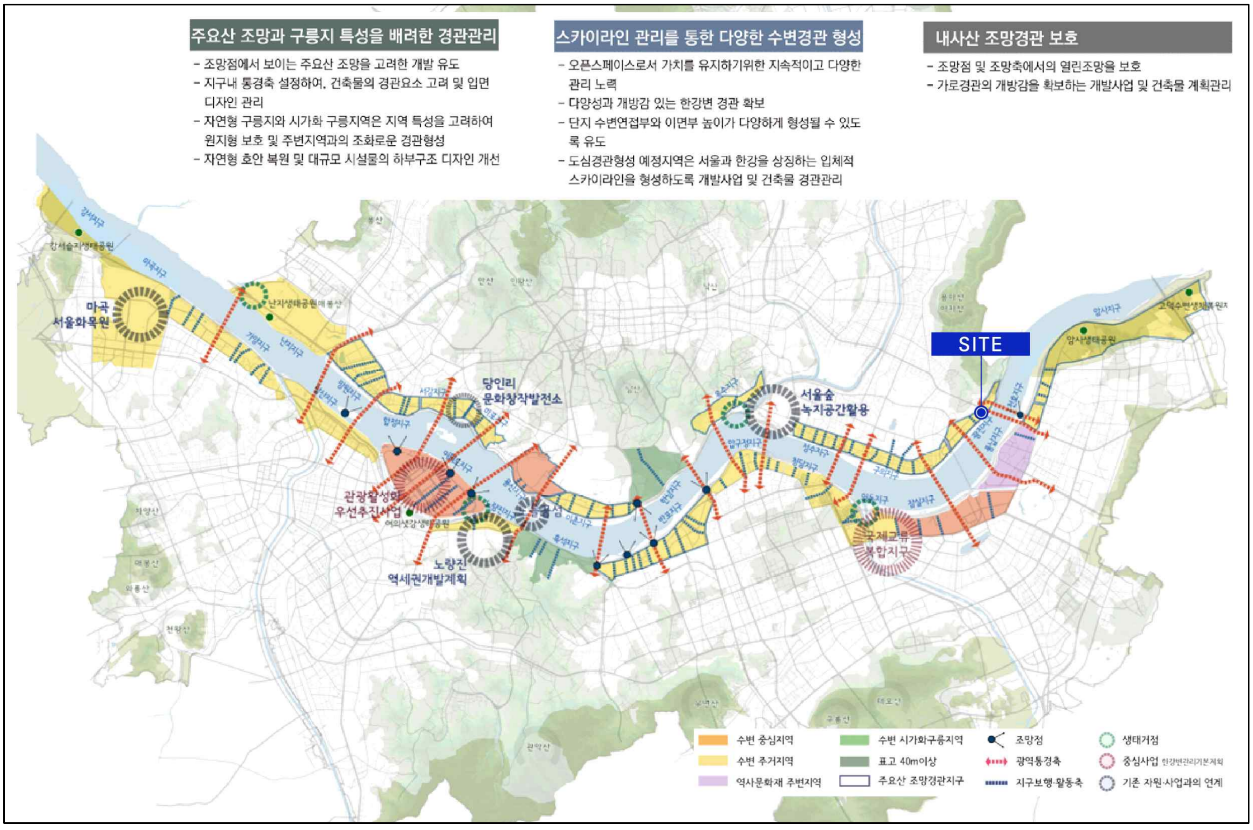
2) 경관구조 설정



3) 경관구조별 기본 구상

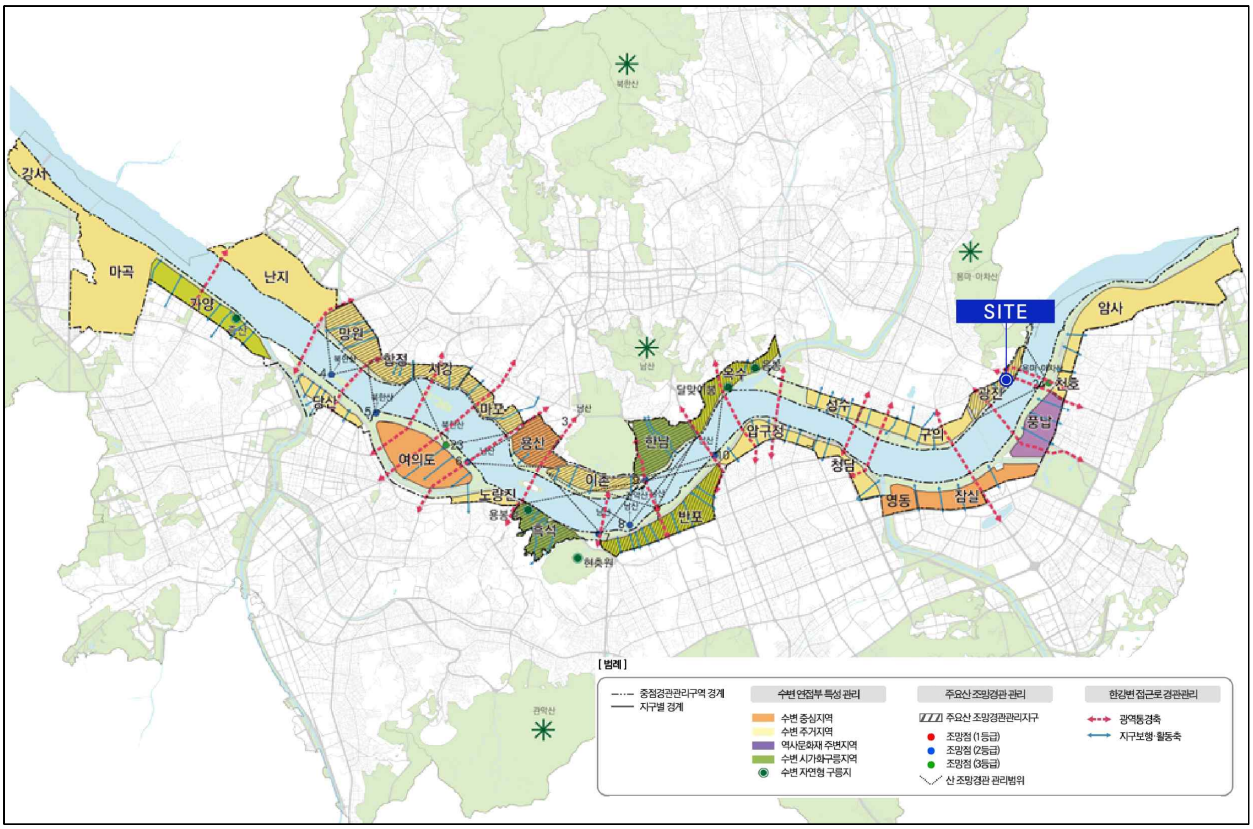
경 관 구 조	기 본 구 상
역사도심권역	◦ 한양도성 및 문화재 주변 역사경관특성 관리 ◦ 주요 업무상업지, 청계천변 가로공간 활력 제고 ◦ 내사산 주변 저층주거지 자연경관특성 관리 및 조망보호
자연녹지축	◦ 구릉지의 자연성 및 경관특성 유지 ◦ 내·외사산 등 주변지역과 연계하여 시가지 녹지네트워크 구축 ◦ 하천 및 시가지에서 배후산 조망확보
수변축	◦ 수변 자연성 보호 및 연접지역 경관자원과 연계관리 ◦ 수변 경관특성과 조화로운 주변지역 개발 관리 ◦ 수변의 열린조망경관 형성 및 배후산 조망확보
경관자원거점	◦ 문화재 및 문화적 보존가치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

지역별 특성을 유지한 수변경관의 다양성 제고



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

배후산 조망을 배려한 수변경관의 자연성 보호



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

수변 접근성 제고 및 한강조망 기회 확대



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

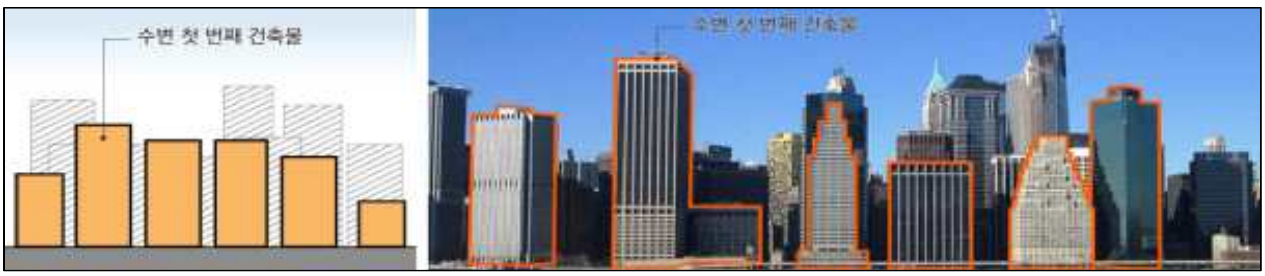
나) 관리 원칙

■ 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 〉



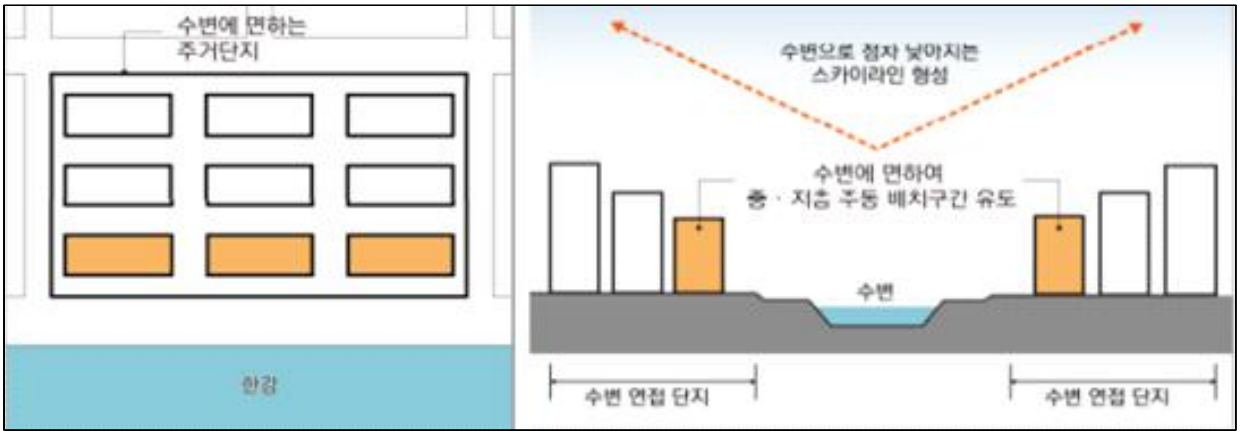
  - 이면부 건축물은 대안부에서 조망시 상층부 또는 옥탑부가 조망되므로 수변에서 조망되는 도시의 실루엣에 영향을 주는 상층부 및 옥탑부에 대해 우수한 입면계획 및 건축물 전체적으로 조화로운 입면계획 유도

〈 이면부 건축물은 상층부 및 옥탑부에 대한 입면계획 〉



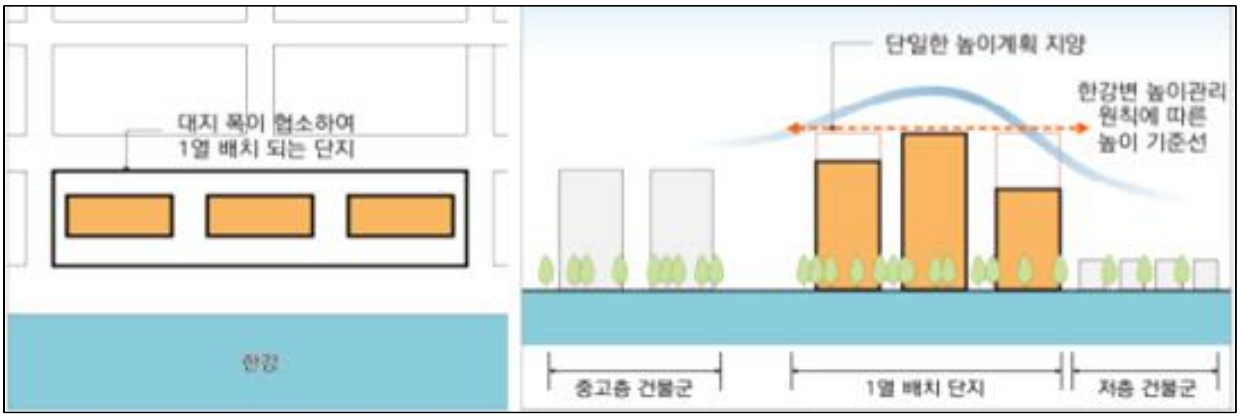
- 관리원칙 3 I 수변 주거지역의 변화감 있는 수변경관 형성
  · 주거단지 계획 시 수변을 향해 점차 낮아지는 스카이라인 계획 유도
  - 한강변에서 대안부 조망시 건축물이 중첩되어 형성하는 입체적 경관을 형성하기 위해, 수변에 면하는 주거단지는 수변에 면하여 중·저층 주동 배치구간 설정을 유도하고 수변으로 점차 낮아지는 높이계획을 유도

〈 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

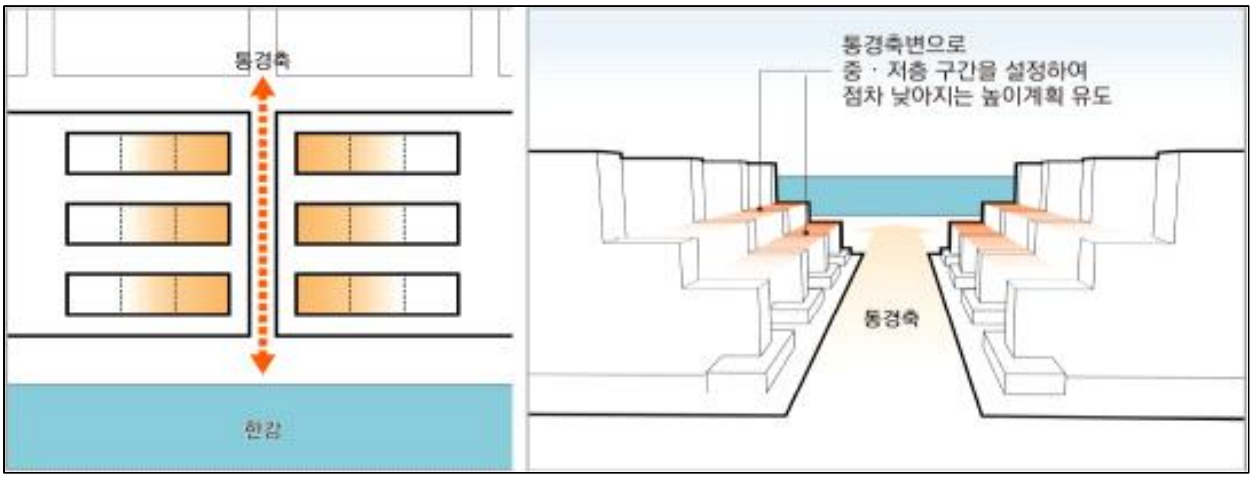
〈 층 변화를 유도하여 단일한 높이계획을 지양하는 스카이라인 계획 예시도 〉



· 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 〉

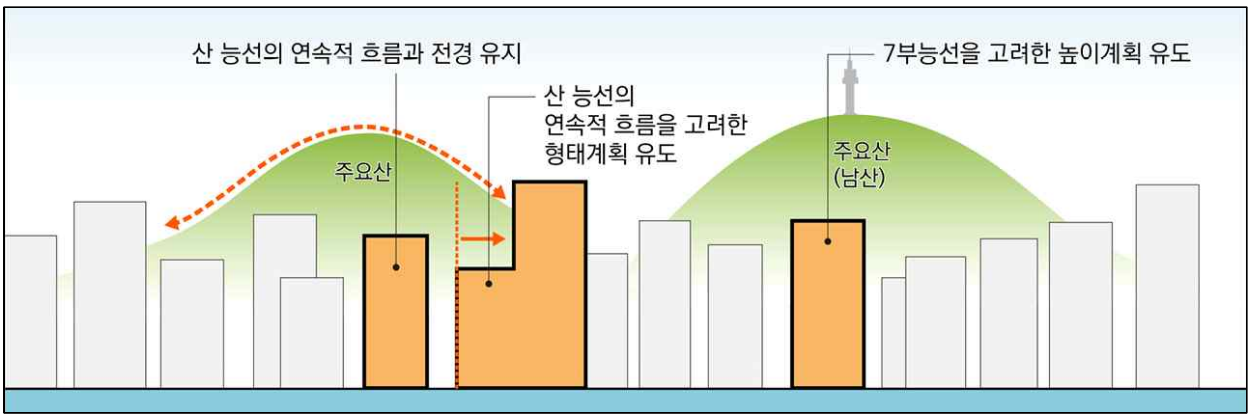


• 관리원칙 5 | 대안부에서 조망되는 주요산 조망경관 관리

· 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.

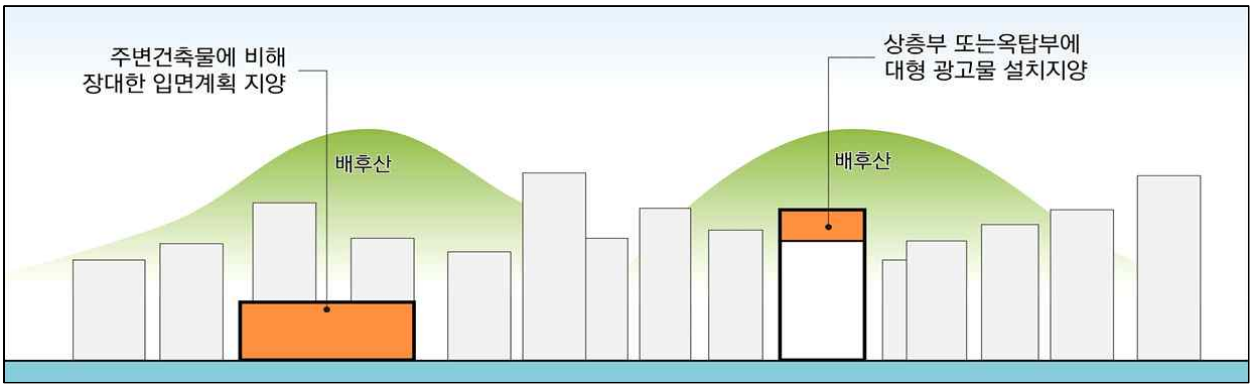
〈도시경관 배후 주요산 조망확보를 고려한 높이 및 형태계획 예시도〉



· 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〉



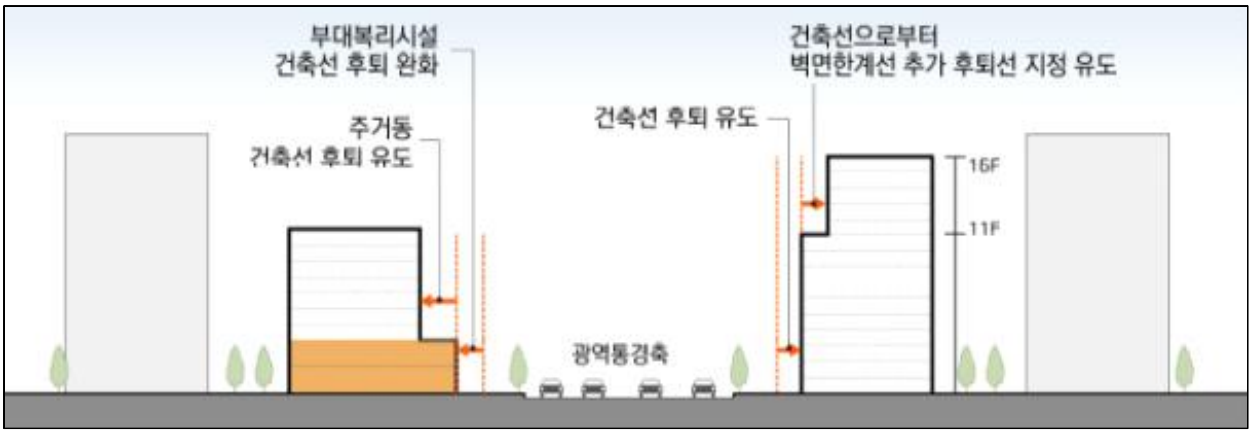
• 관리원칙 7 I 한강변 접근가로에서의 열린 시야 확보 및 보행환경 개선

· 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

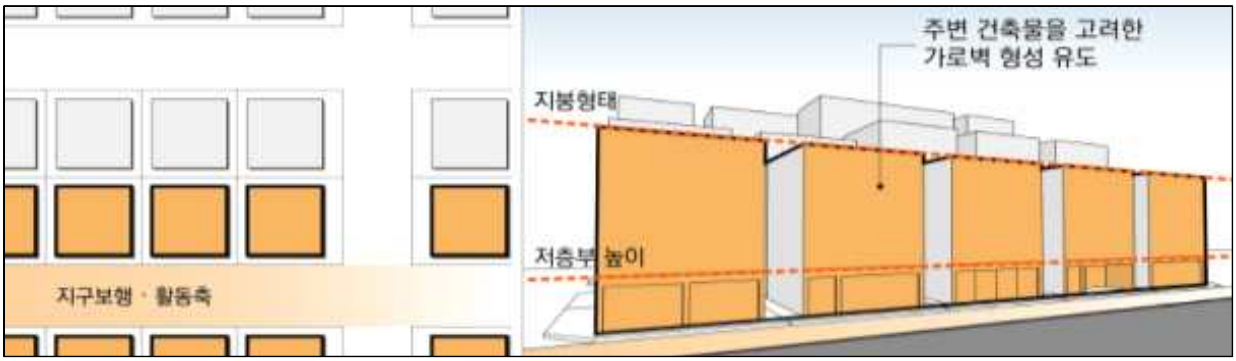
〈 광역통경축 가로변에서의 한강변으로 열린 조망확보를 고려한 건축선 계획 예시도 〉



· 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(2019.3.14.)

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

〈 경관법 주요 내용 〉

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

나. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2024.8.7.)

• 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	지구단위계획에서 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(2024.5.20.)

• 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

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

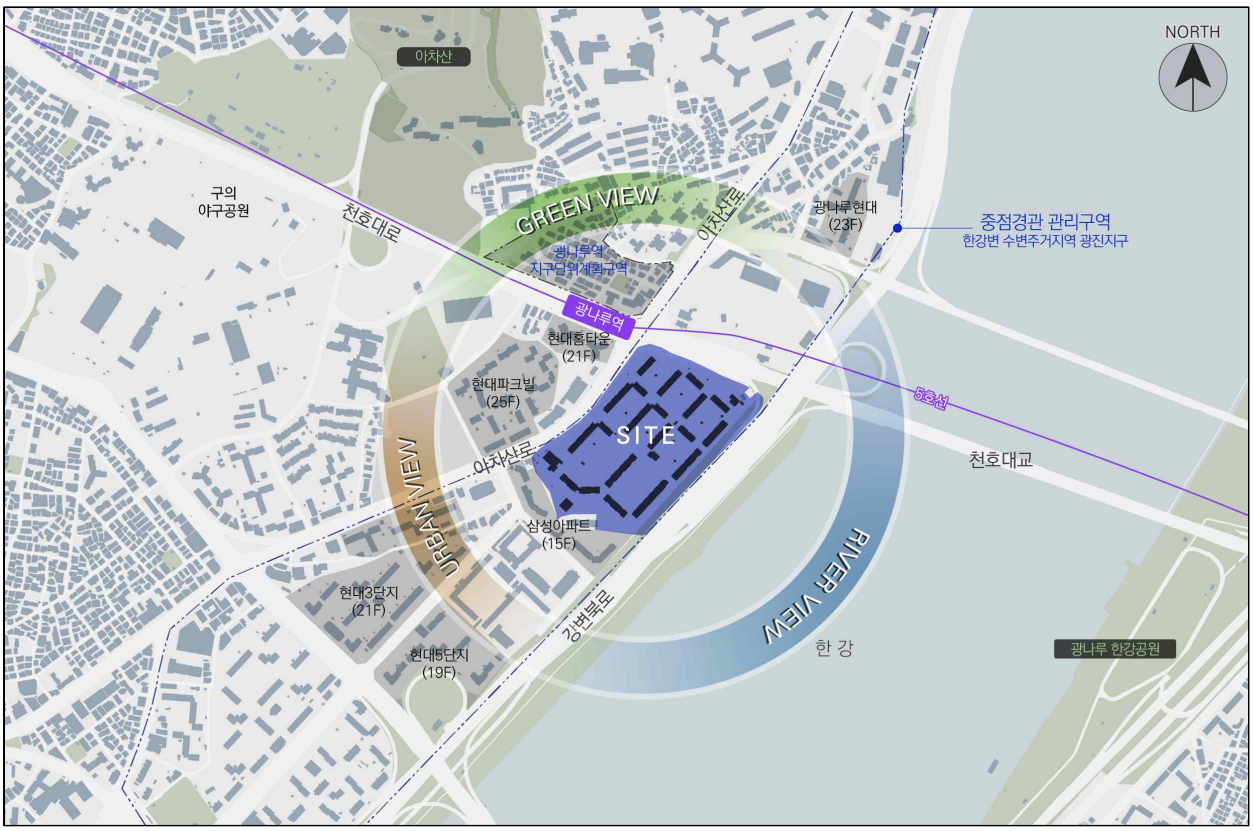
〈 인문경관 현황사진 〉

		
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

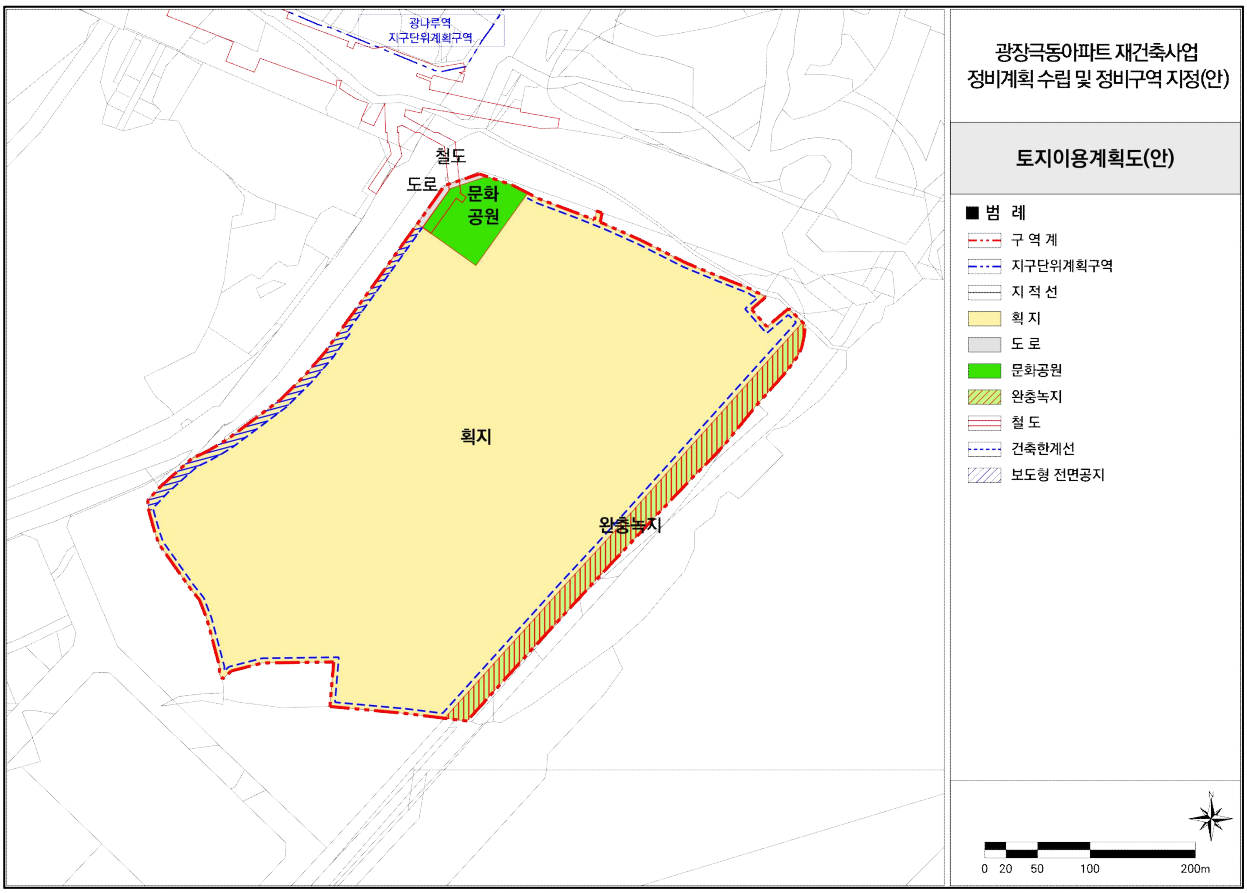
1. 토지이용계획

- 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		78,843.4	100.0	-
정비기반시설	소계	6,318.6	8.0	-
	문화공원	1,999.6	2.5	철도 중복 결정
	완충녹지	4,129.4	5.3	
	도로	189.6	0.2	철도 중복 결정
	철도	(257.6)	(0.3)	도로·공원 중복결정
획지	소계	72,524.8	92.0	
	획지	72,524.8	92.0	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	15.45%	333.05%

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

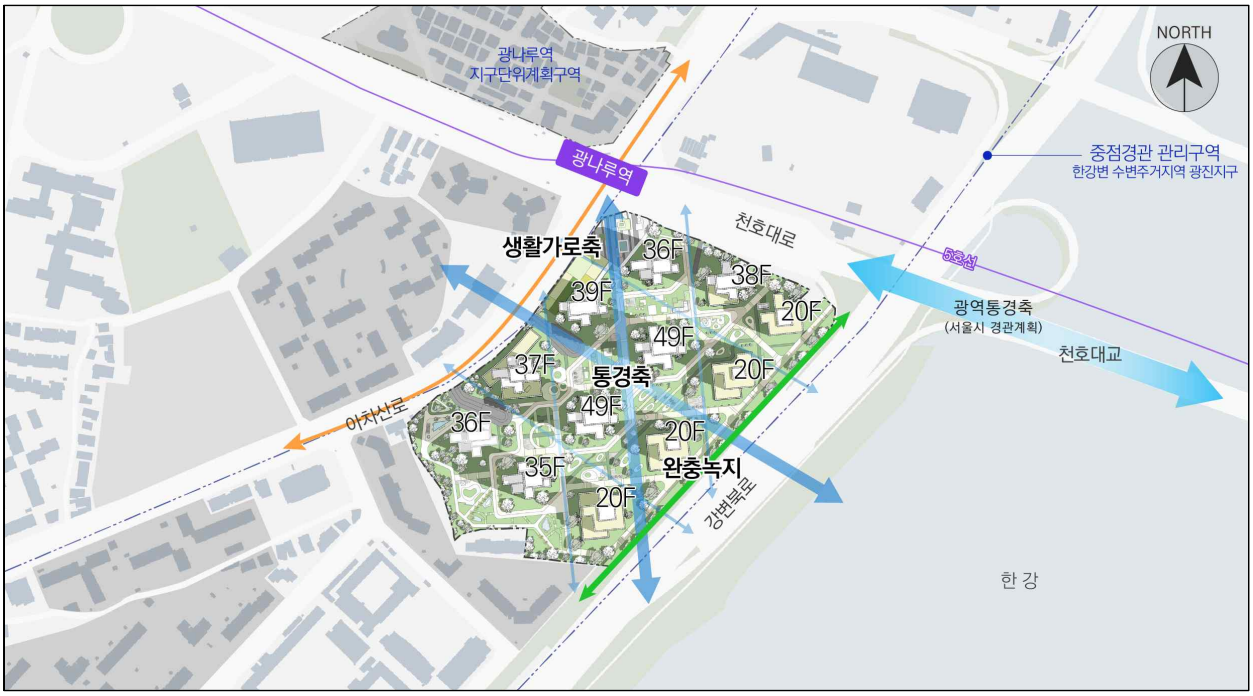
구분	최저층수	최고층수	비고
공동주택	20층	49층	-

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〉

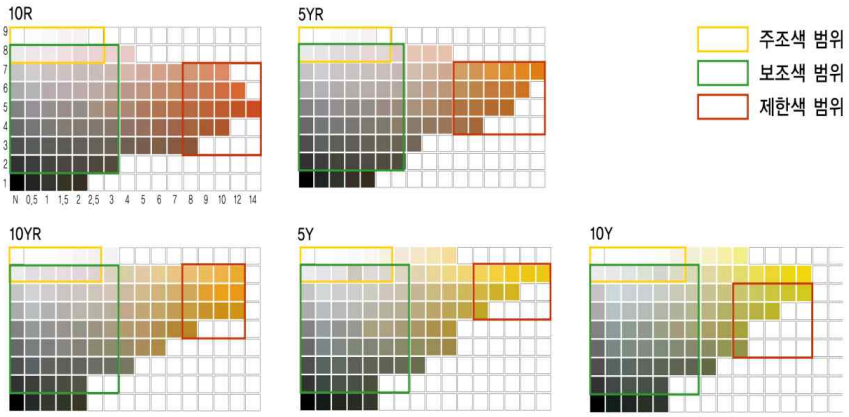


3) 색채계획

- 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 〉



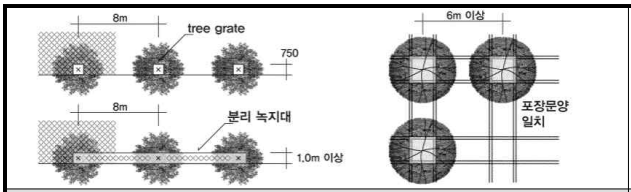
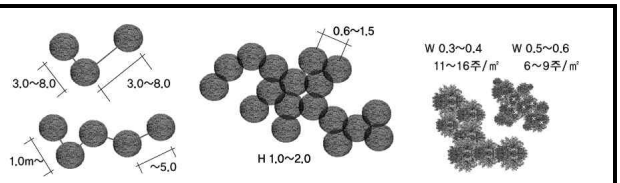
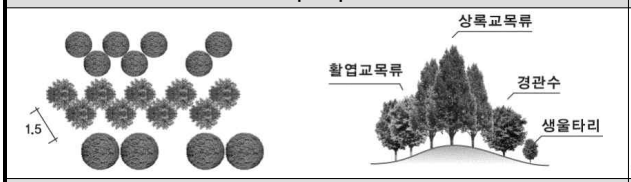
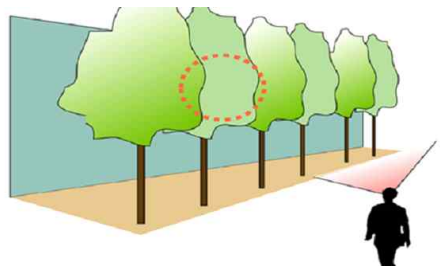
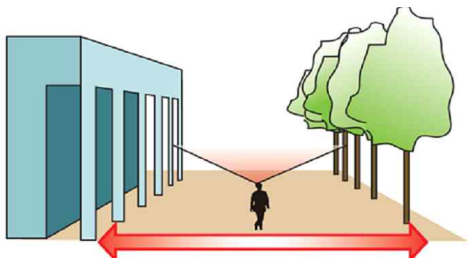
3. 녹지계획

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

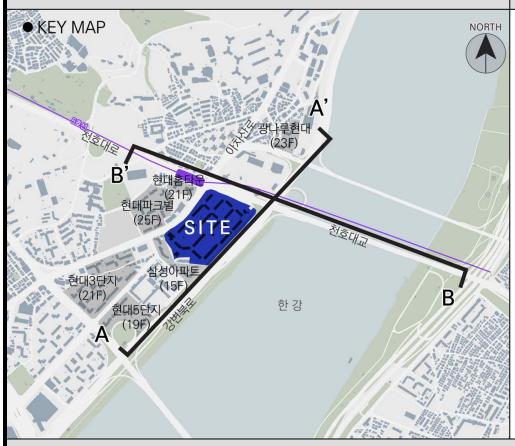
<table>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>가로수</td><td>경관식재</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>차폐식재</td><td>지표식재</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>가로녹시율 증가로 근경의 위압감 완화</td><td>폭넓은 보도 확보로 건축물의 위압감 완화</td></tr>
<tr><td>◦ 녹시율 확보 및 건축물 차폐기능을 유도하여
◦ 고층건축물의 위압감을 보행자 시점에서 차단
◦ 가로환경개선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

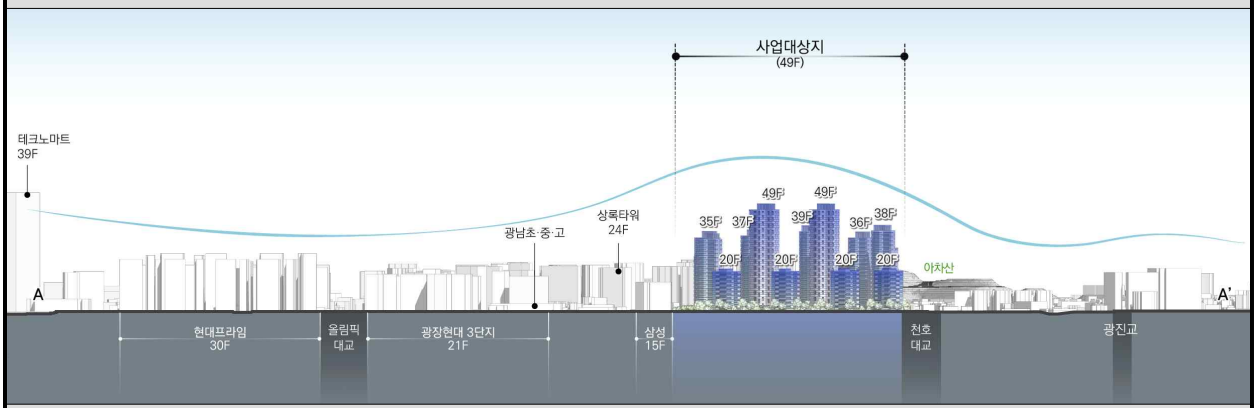
가. 기본방향

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

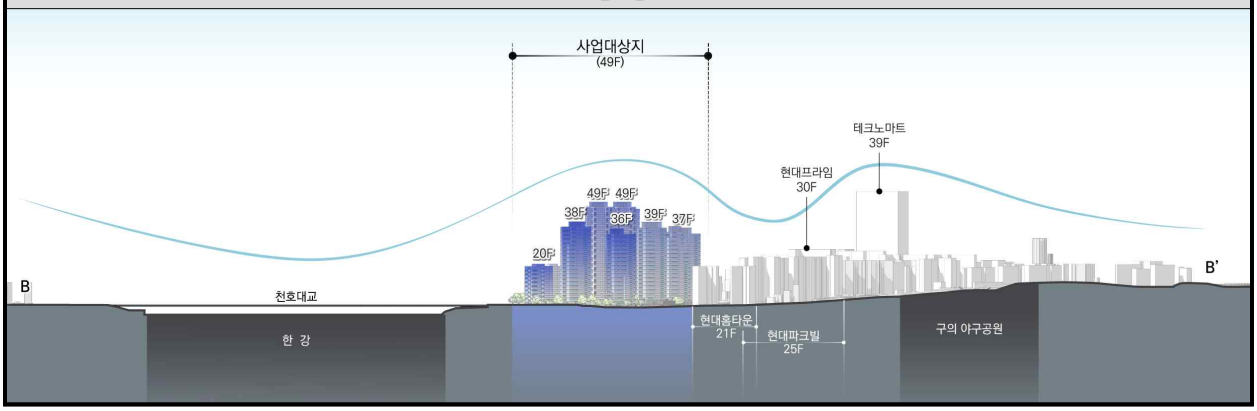
나. 스카이라인 검토

KEYMAP	분석내용
	◦ A-A' | 한강변 다양한 층수 배치로 리듬감 있는 스카이라인 형성 ◦ B-B' | 한강 및 주변 공동주택으로 낮아지는 배치로 자연스럽고 리듬감 있는 스카이라인 형성

A-A'



B-B'



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

가. 조망의 개념

• 찰자가 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
- 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	

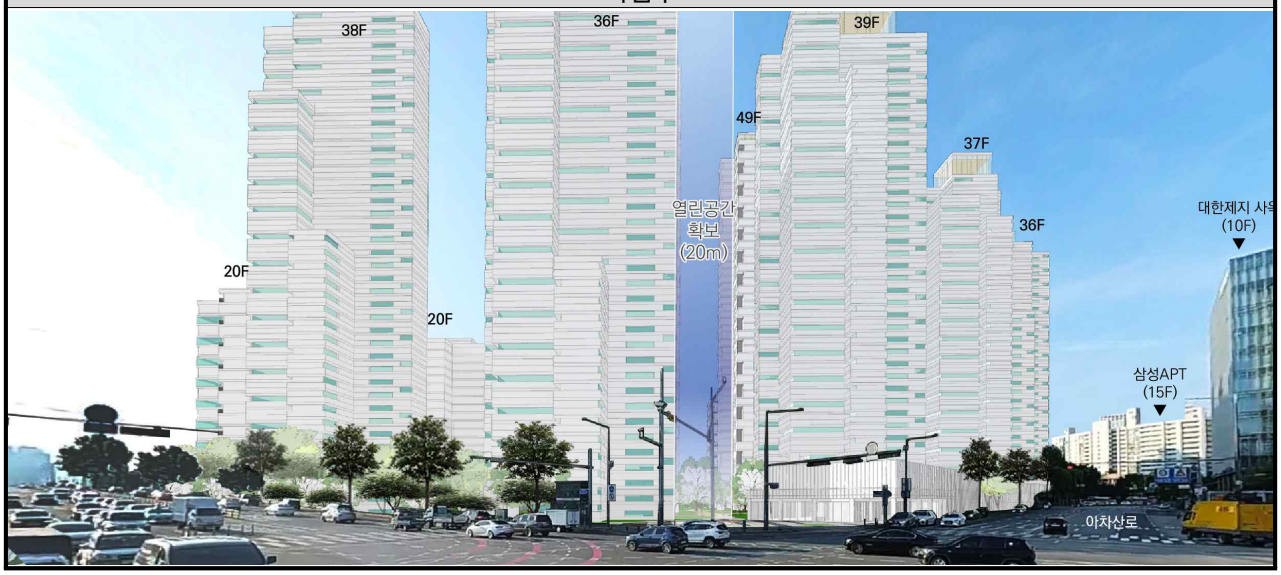
〈 조망점 위치도 〉

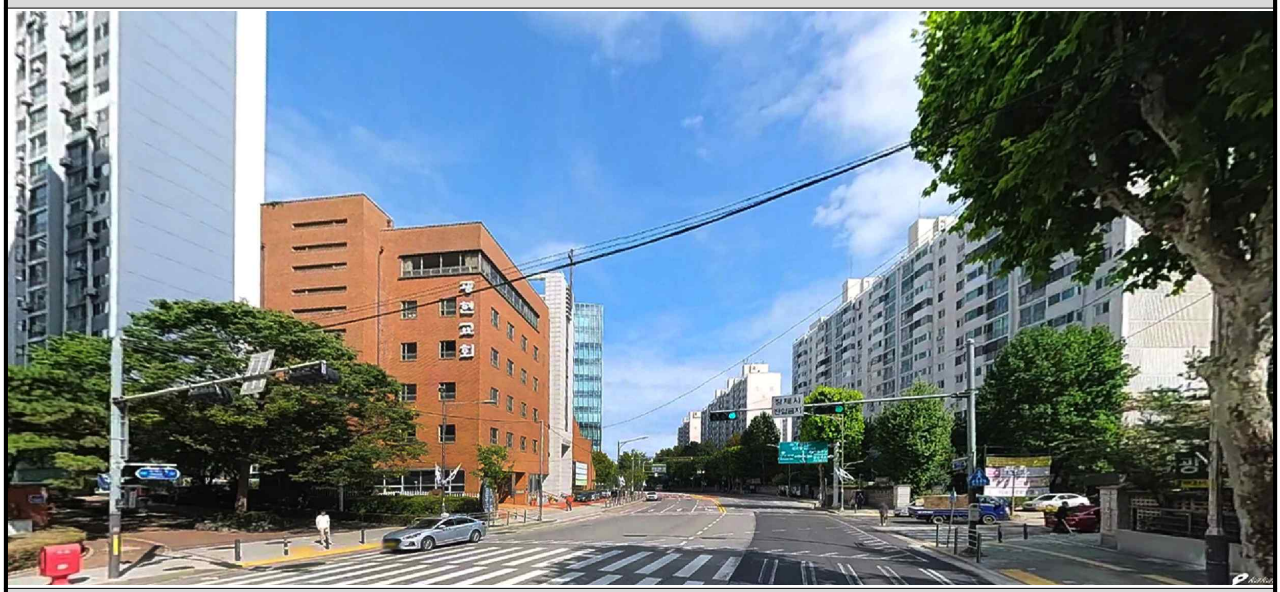


3. 경관시뮬레이션

가. 경관시뮬레이션-근경

<table>
<tr><td>KEYMAP</td><td>조망점 1</td><td>광장사거리</td></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

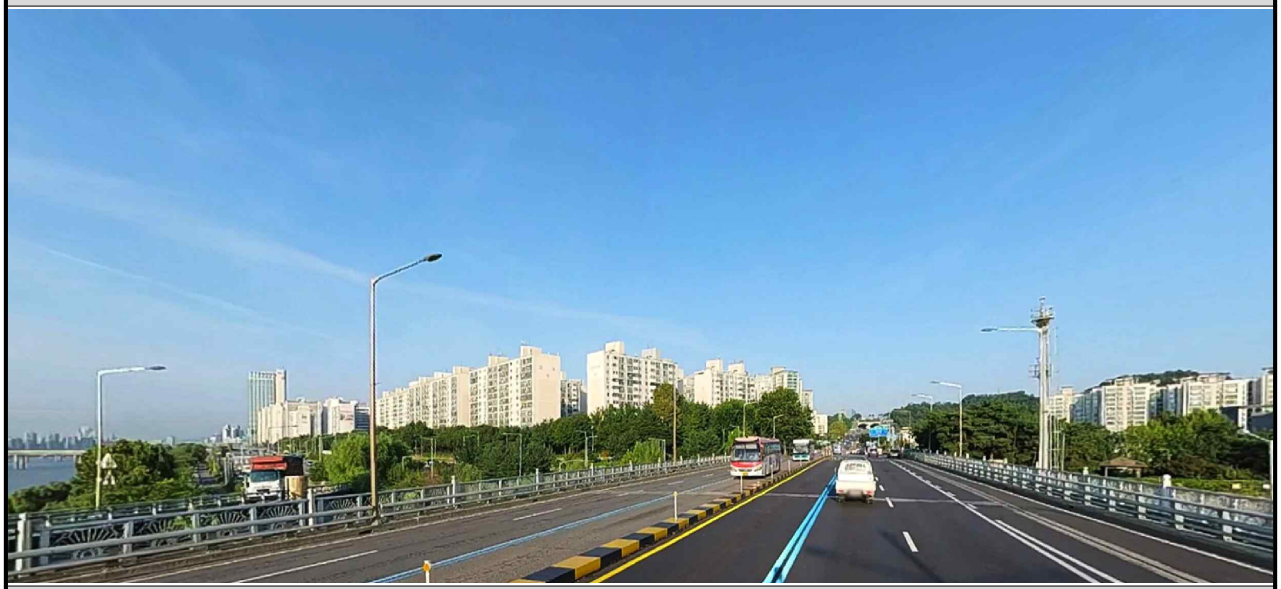


사업후



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

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

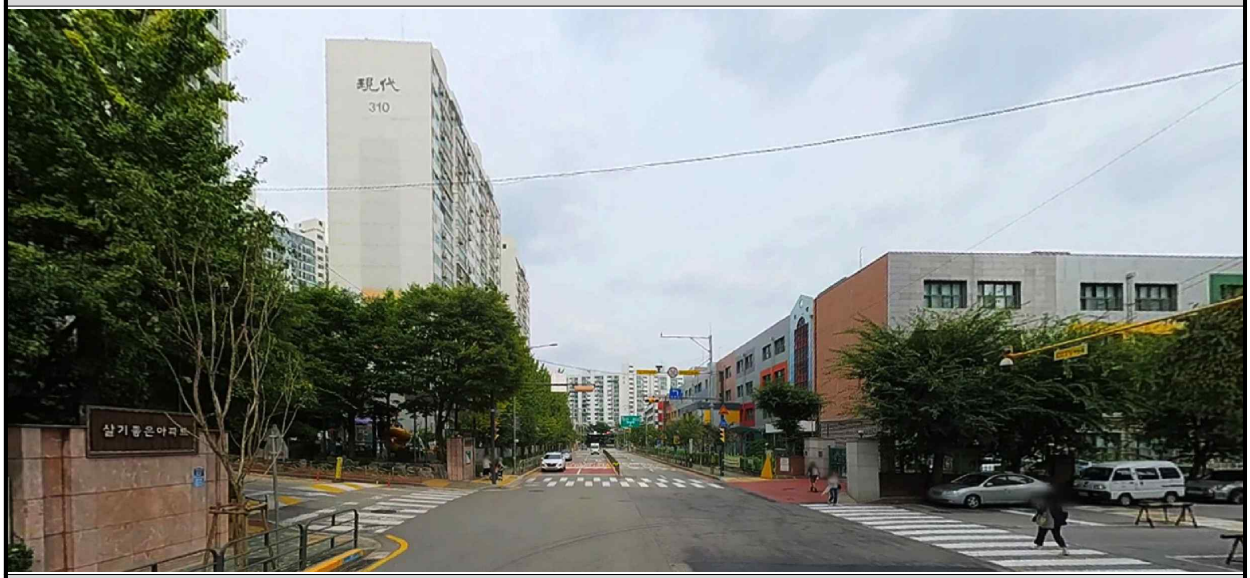


사업후



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



0086

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

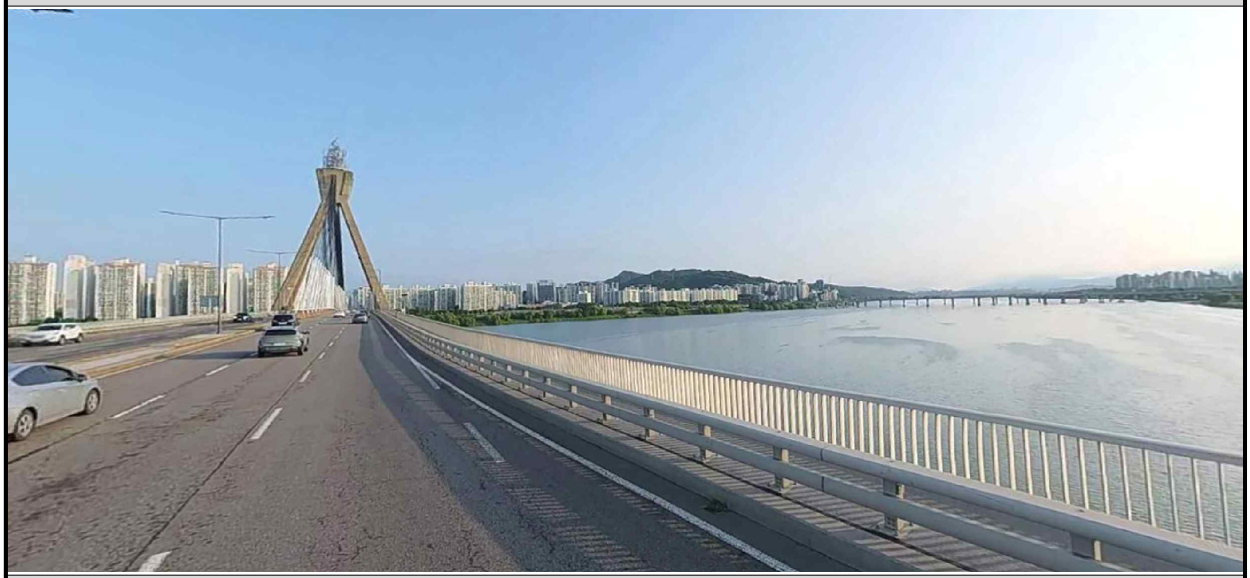


사업후



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

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

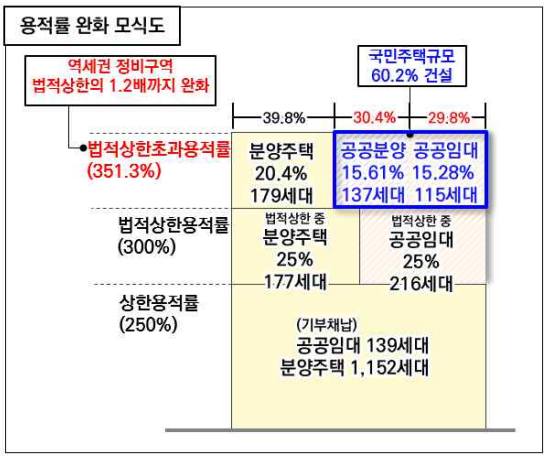
◦ 현재 용도지역인 제3종일반주거지역을 유지하고 뉴홈(공공분양주택) 공급을 통해 법적상한용적률의 1.2배 이내로 완화(300% → 351.3%)





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

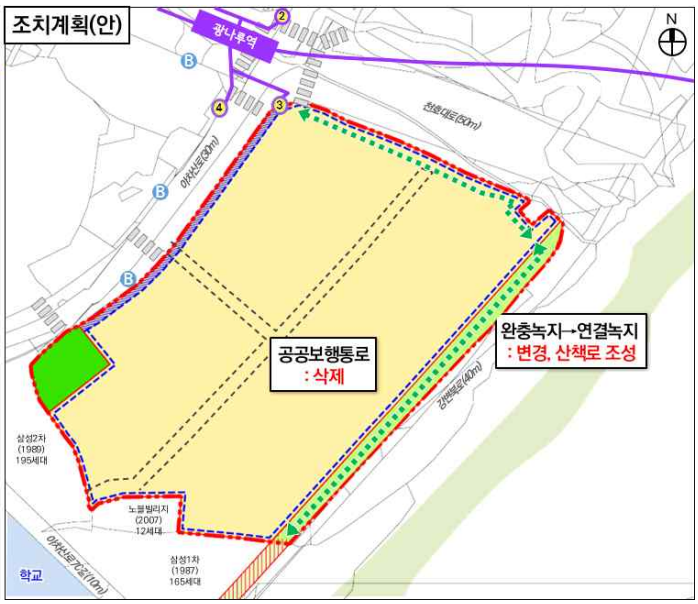




첨부3 공공보행통로 계획 삭제

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

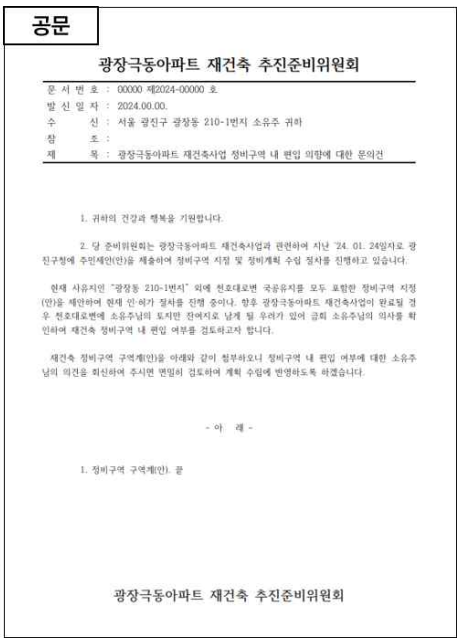




첨부4 제척토지 편입

◦ 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 -

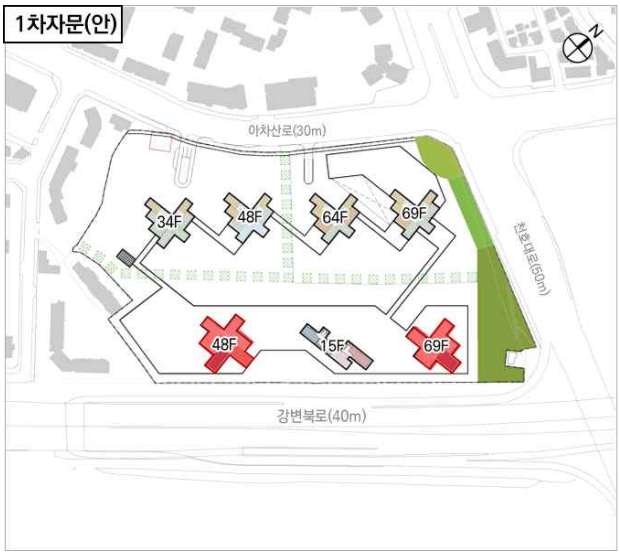
1. 정비구역 구역계(안) 끝

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)



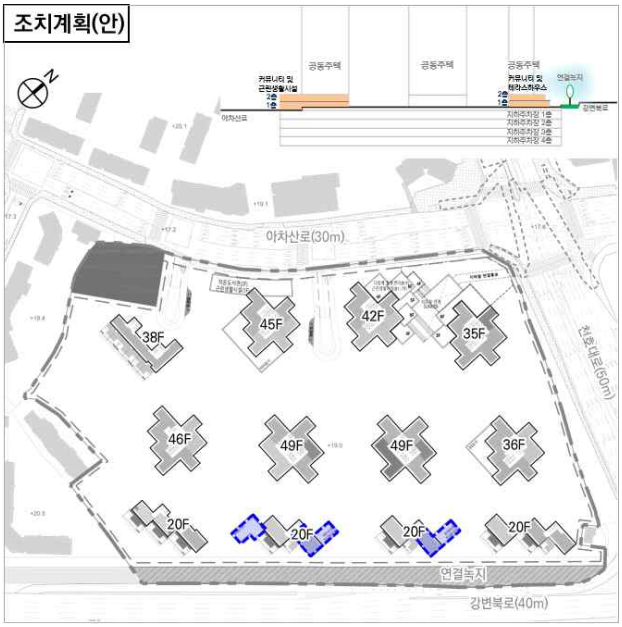
첨부6 한강변 데크 및 부대복리시설 계획 변경

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

1차자문(안)



조치계획(안)



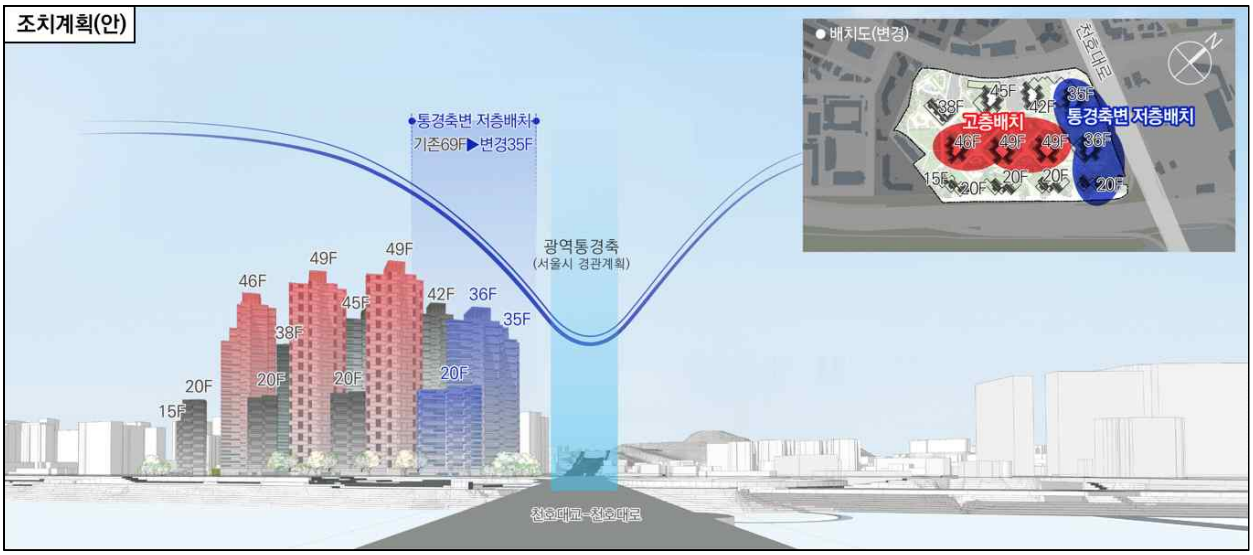
첨부7	천호대로 광역통경축 확보

◦ “V”자 형태의 광역통경축 확보를 위해 천호대로변으로 낮은 층수의 주동을 배치하고 단시 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



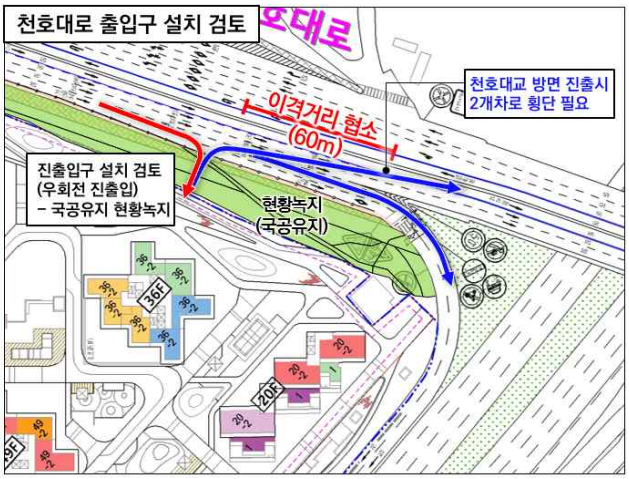


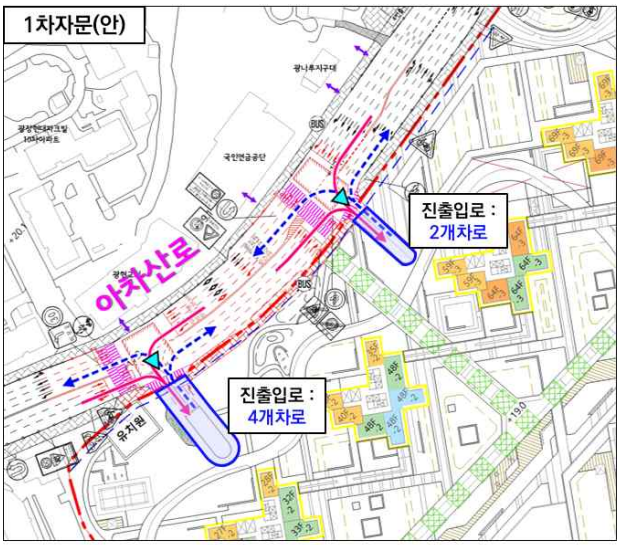
첨부10 진·출입로 추가 설치

◦ 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







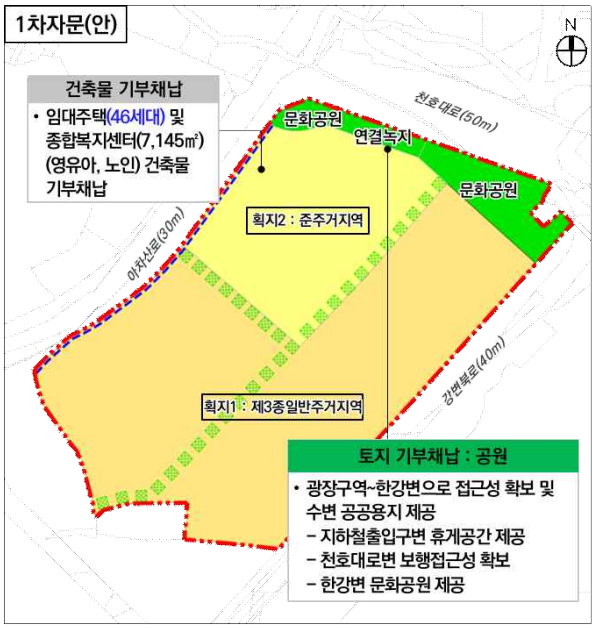


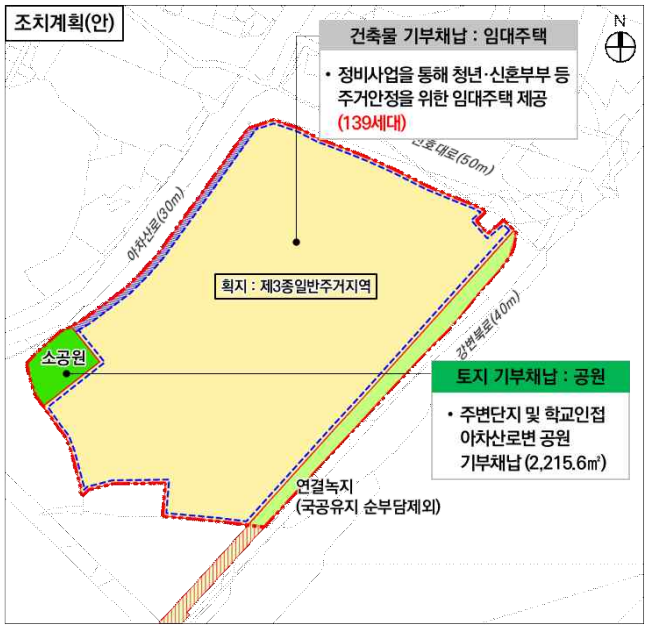
구분	서측 진출입구	동측 진출입구
1차자문 (안)	14.6m (3.8 / 3.5 / 3.5 / 3.8)	7.4m (3.7 / 3.7)

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

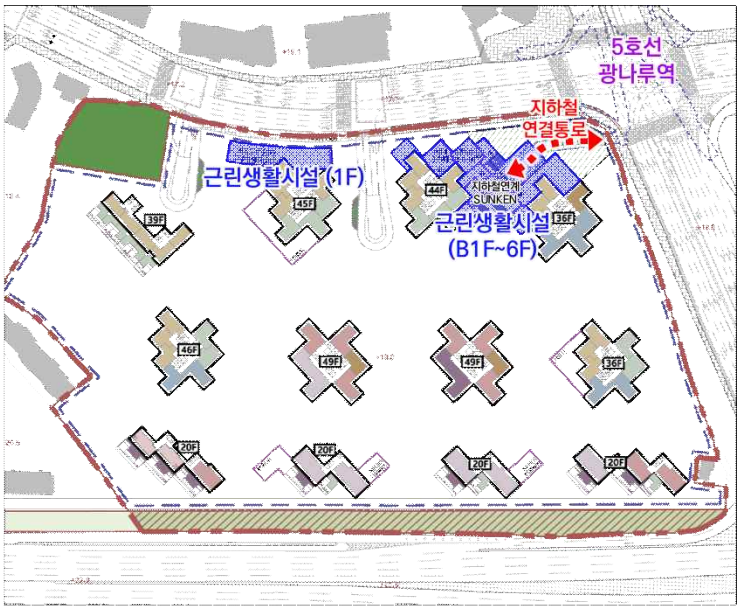
서울특별시 지구단위계획 수립기준(2024. 07.)
(삭제 2025.01.)

- 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]

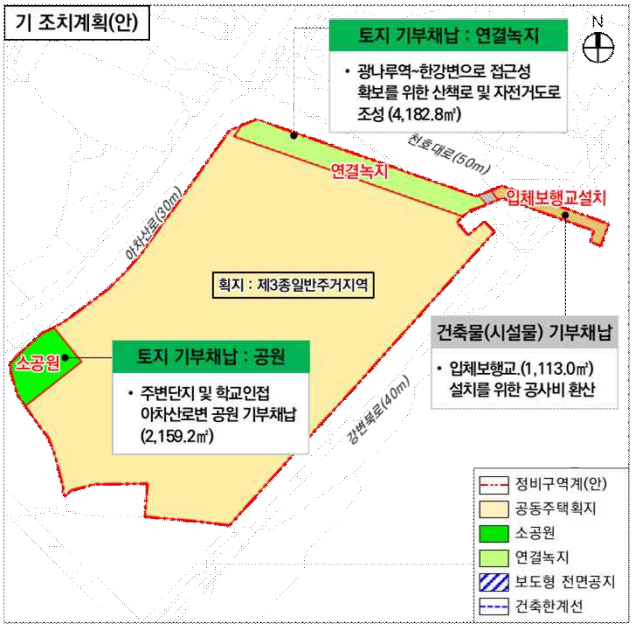
- 광나루역세권 일대 지역거점 조성
  - 극동아파트(1985) 재건축 시기가 도래됨에 따라 향후 정비사업시 연계하여 광나루역 연접부에 상업 및 근린생활시설을 유도하여 역세권 활성화 유도
- 수변 공공용지 등의 확충 및 이용
  - 중장기적 차원에서 향후 한강변 아파트 재건축사업시 연계하여 한강접근가로변으로 비주거용도 확보 등 수변으로 공공기여 집적 유도

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

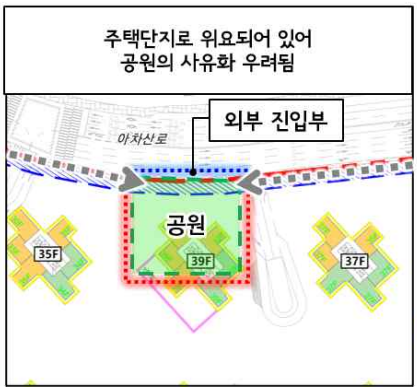


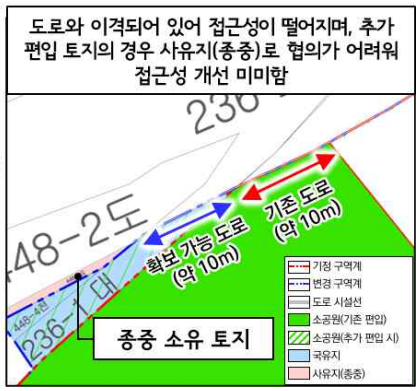












첨부2 공공기여 계획

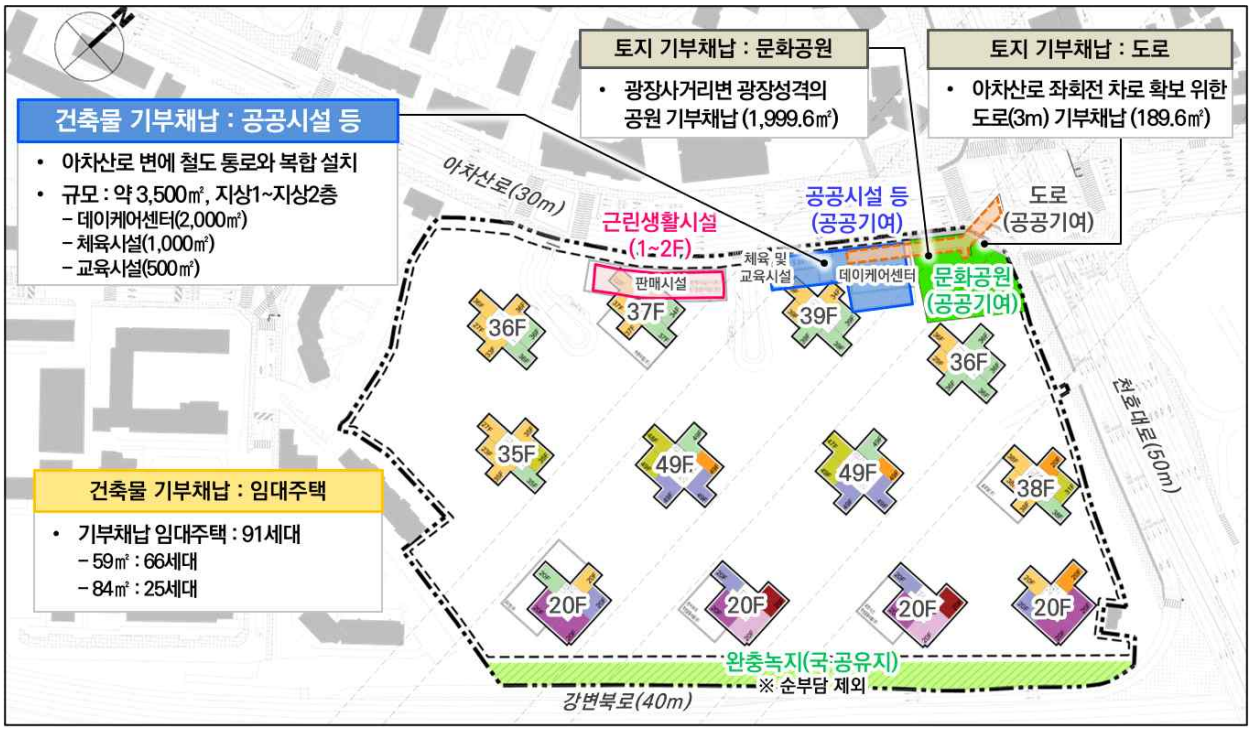
◦ 광진구 내 공공시설 수요조사 결과를 반영하여 재가노인복지시설, 구민체육증진센터, 환경교육센터 계획
◦ 임대주택 기부채납 변경 (139세대 → 91세대)

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㎡

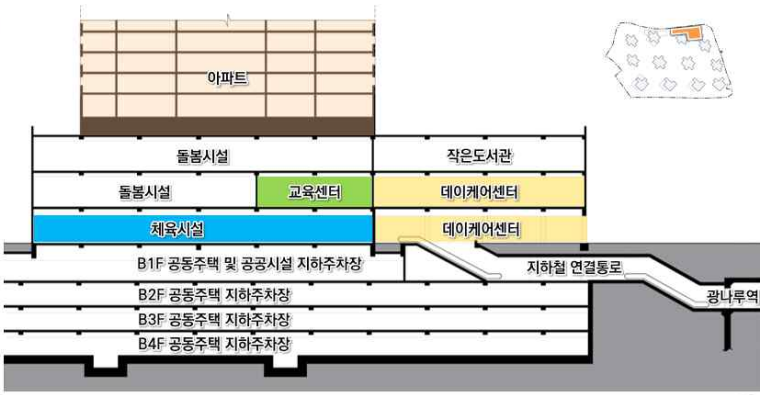


■ 광진구 수요조사 결과 및 운영계획

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						

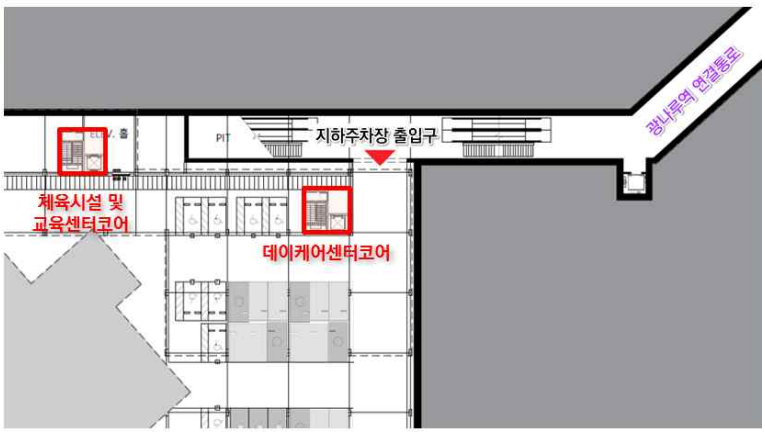
■ 건축물 기부채납

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)

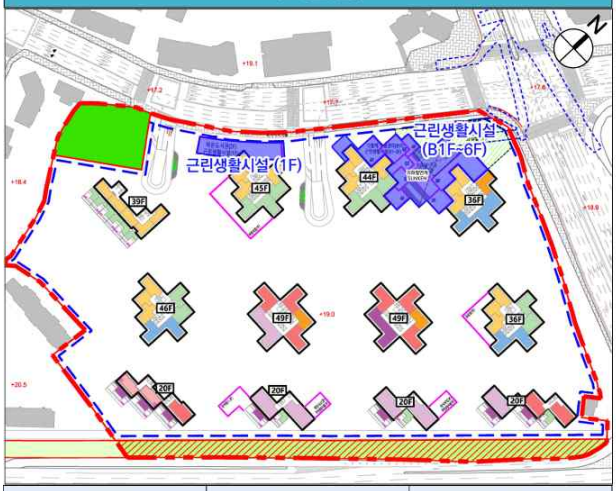
	구 분	합계	데이 케어센터	생활 체육시설	환경 교육센터
연면적(㎡)	합 계	3,500	2,000	1,000	500
	지 상	2,380	1,450	635	295
	지하 (주차장)	1,120	550	365	205
층 수		지상1~2층 (지하1층)	지상1~2층 (지하1층)	지상1층 (지하1층)	지상2층 (지하1층)
운영주체		광진구	어르신 복지과	체육 진흥과	환경과
운영방식		-	위탁	직영	직영
공공기여	대지 지분	594.4	339.66	169.83	84.91
	환산 면적	683.0	406.95	182.37	71.83



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

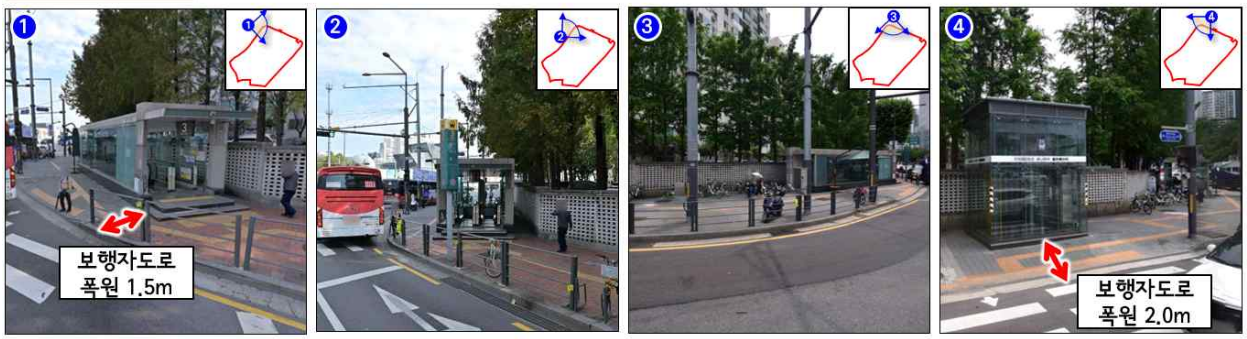


첨부4	지하철역 출입구 이설 및 연결통로 계획

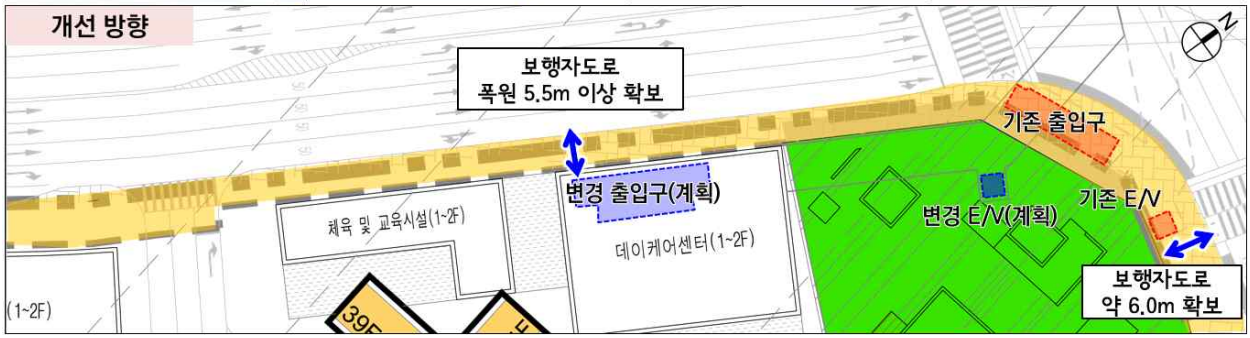
◦ 천호대로 좌회전 차로(3m)추가 확보에 따라 기존 지하철 출입구에 저촉되어 출입구 이설 계획
◦ 지하철 출입구 이설 계획으로 협소한 3번 출구 구간의 보행자도로 개선 (1.5m → 5.5m)



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

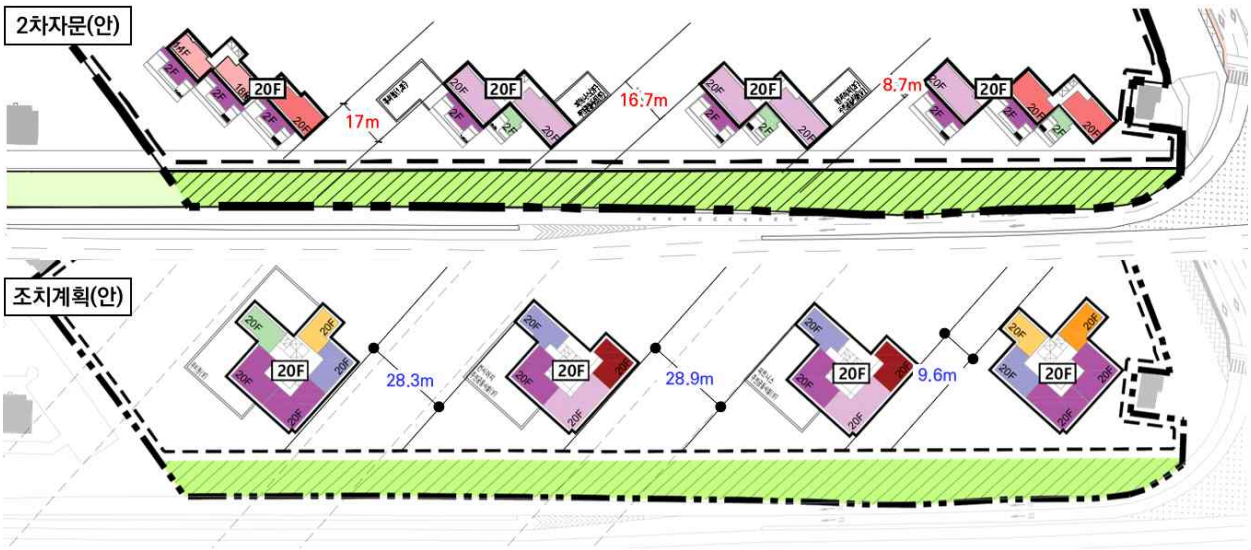
◦ 경관에 미치는 영향을 고려하여 전 주동 7호→6호 조합 이하로 수정



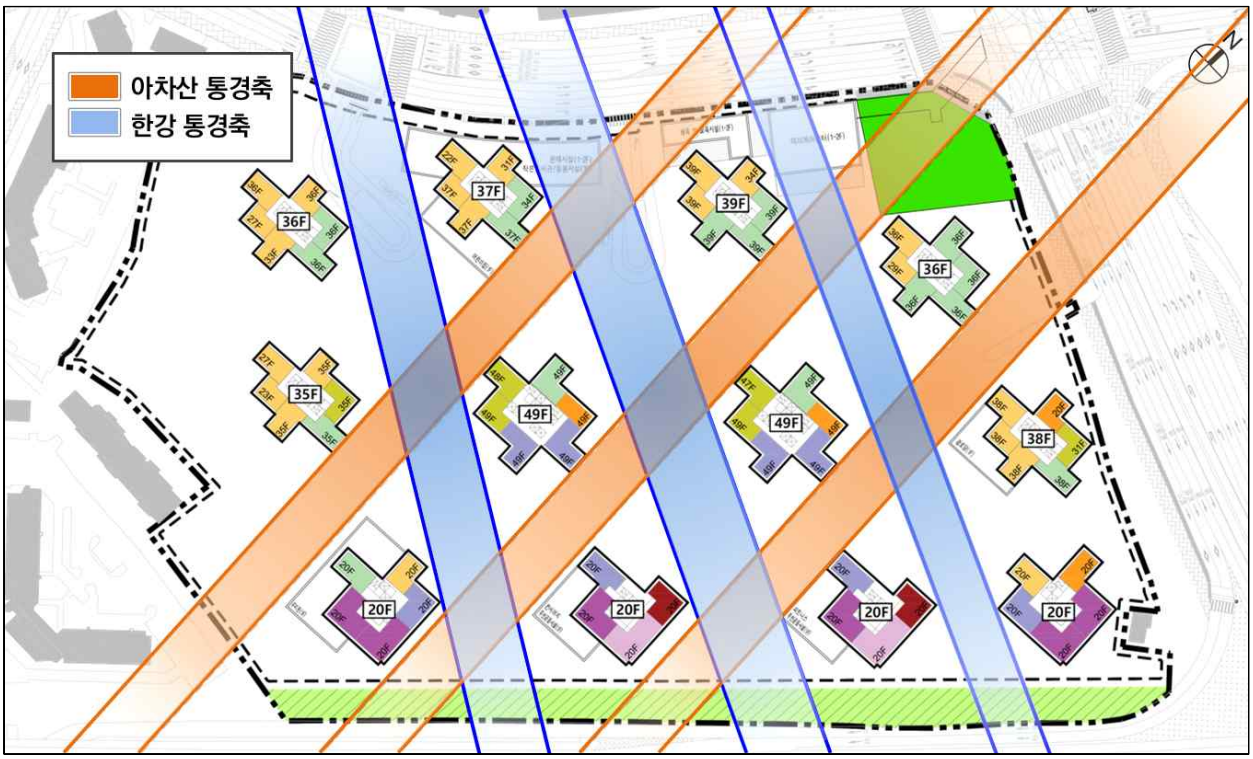


첨부8	통경축 확보

◦ 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



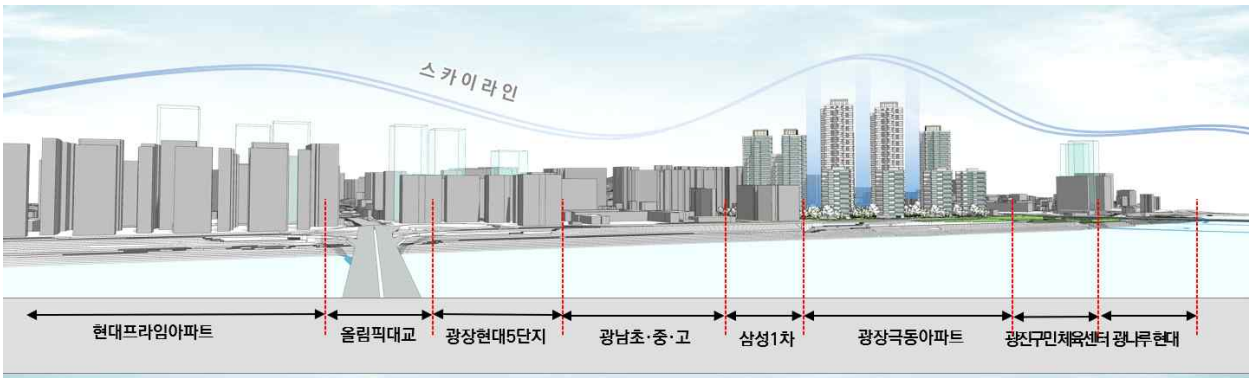
● ***조망점 9(원경)*** | 올림픽대교

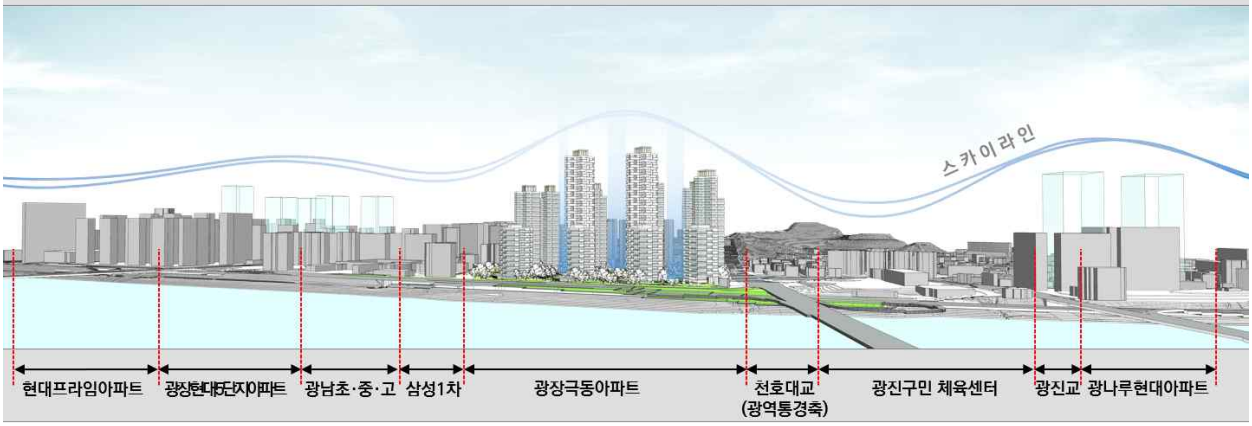
- 한강변 대응부 조망으로 리듬감 있는 스카이라인 및 다채로운 한강변 경관을 형성 할 것으로 예상됨
- 아차산·한강변으로 낮아지는 지역과 조화로운 스카이라인 형성
- 다양한 층수의 높이계획으로 다채로운 한강경관 형성
- 색채계획 마련을 통해 자연스럽고 조화로운 경관형성 유도





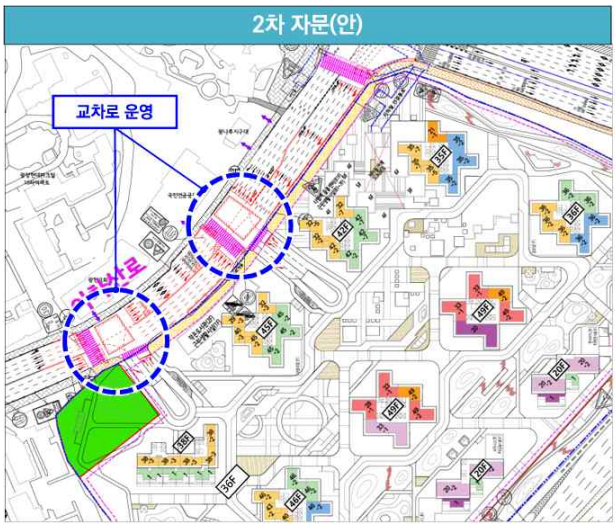
■ 스카이라인 계획

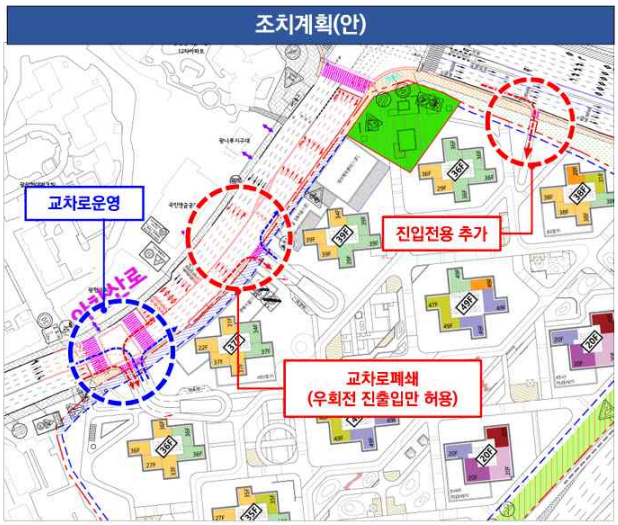




첨부9 차량출입구 계획

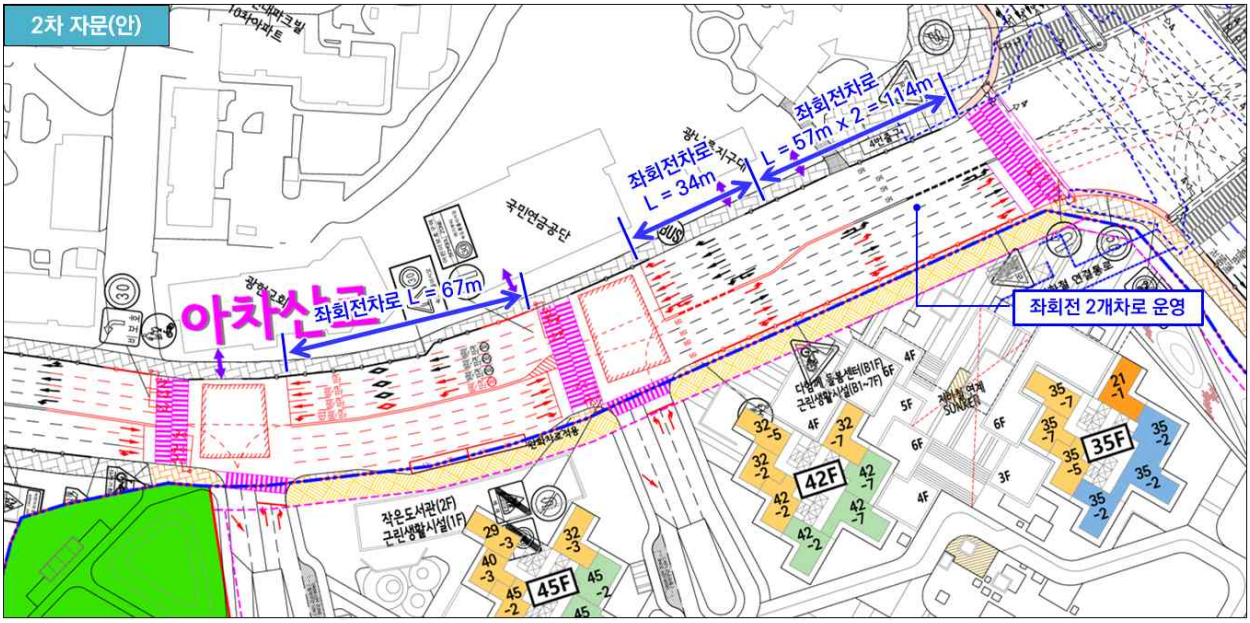
◦ 아차산로 상 진출입 교차로 폐쇄 후 우회전 진출입만을 허용하여 가로단절 최소화
◦ 동측 천호대로상 진입부 추가 설치를 통해 교통량 분산 유도

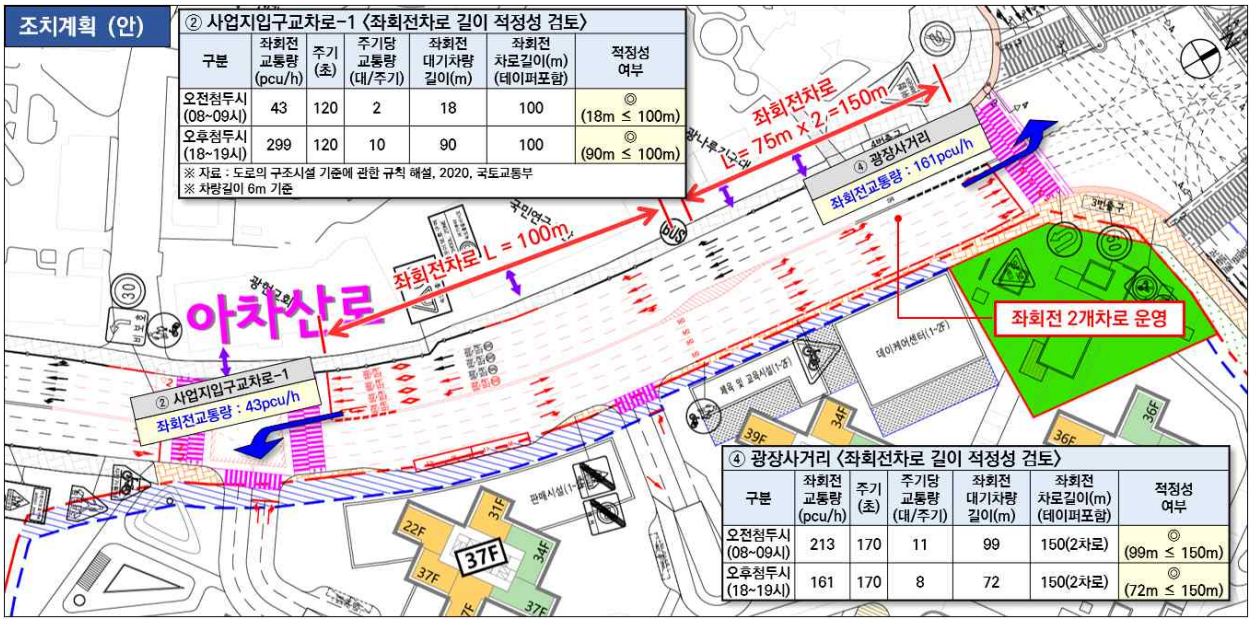




첨부10 차로 운영계획 재검토

◦ 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 -