청량리 재정비촉진지구 용두1구역(2지구) 재정비촉진계획 변경(안)

2025. 03.

동대문구

- 목 차 -

Ⅰ. 청량리 재정비촉진지구 재정비촉진계획

1 재정비촉진계획개요

1. 기본방향 및 목표 ····· 7
2. 계획의 대상 및 범위 ····· 7

2 재정비촉진지구 지정

1. 재정비촉진지구 결정조서 ····· 8
2. 재정비촉진지구 결정도 ····· 8

3 재정비촉진구역 및 존치구역 결정

1. 촉진구역 및 존치구역 계획 ····· 9
2. 재정비촉진구역 결정도 ····· 9

4 촉진구역별 정비계획 결정(변경) : 용두1재정비촉진구역 외 다른 구역 변경없음

5 용두1 재정비촉진구역 결정(변경)에 관한 사항

1. 재정비촉진구역 결정(변경)조서 ····· 10
2. 용도지역 결정(변경)에 관한 계획 ····· 10
3. 용도지구 결정(변경) 조서 ····· 10
4. 토지이용계획 ····· 10
5. 정비기반시설의 설치계획 ····· 10
6. 공동이용시설 설치계획 ····· 10
7. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획 ····· 10
8. 주택의 규모별 건설계획 ····· 16
9. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 ····· 17
10. 기존 수목의 현황 및 활용계획 ····· 17
11. 정비사업 시행계획 ····· 17

Ⅱ. 정비계획 및 구역지정 신청서

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적 ····· 19
2. 계획의 범위 ····· 19
3. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황 ····· 19

2 현황 및 여건분석

1. 동대문구 현황 및 입지여건 분석 ····· 20
2. 주변지역 현황 ····· 27
3. 정비사업 구역 현황 ····· 29
4. 상위 및 관련계획 검토 ····· 32
5. 관련법규 검토 ····· 40
6. 잠재력 및 개발전망 분석 ····· 44

3 계획의 기본구상

1. 계획의 목표 및 방향 ····· 45
2. 주요 계획지표(인구지표 등) 설정 ····· 45
3. 개발 기본구상 ····· 46

4 부문별 정비계획

1. 계획의 수립방향 ····· 47
2. 정비사업의 시행에 관한 계획 ····· 47
3. 추정분담금 추산액 및 산출근거 ····· 48
4. 토지이용계획에 관한 계획 ····· 49
5. 건폐율 및 용적률 계획 ····· 50
6. 대지내 공지 및 기타사항에 관한 계획 ····· 52
7. 생태면적률 확보계획 ····· 53
8. 용도지역·용도지구에 관한 계획 ····· 56
9. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 ····· 57
10. 공동이용시설 설치계획 ····· 59
11. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 ····· 59
12. 지구단위계획의 내용에 관한 계획 ····· 59
13. 건축물에 관한 계획 ····· 64
14. 교통 및 동선처리계획 ····· 65
15. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 ····· 65
16. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 ····· 65
17. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 ····· 65
18. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 ····· 65
19. 세입자 주거대책 : 해당없음 ····· 66
20. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 ····· 67
21. 가구 및 획지에 관한 계획 ····· 68
22. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 ····· 68
23. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 ····· 68

24. 환경성 검토결과 ····· 69
25. 기존 수목의 현황 및 활용계획 ····· 69
26. 인구 및 주택의 수용계획 ····· 70
27. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 ····· 71
28. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등ㅖ 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 ····· 71
29. 정비계획 결정도 ····· 71

5 건축계획 변경

1. 건축개요 ····· 72
2. 관련도면 ····· 74

Ⅲ. 기초조사 확인내역서

1 기초조사 확인내역서

1. 주민 또는 산업의 현황 ····· 83
2. 토지 및 건축물 이용현황 ····· 83
3. 토지의 이용현황 ····· 84
4. 건축물 이용현황 ····· 87

2 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

3 정비구역 및 주변지역의 교통상황

4 토지 및 건물의 가격과 임대차 현황

1. 토지 평균가격 ····· 92
2. 임대차 현황 ····· 92

5 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견 : 공람시

6 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

7 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황

1. 조합등 방식 ····· 93

8 기존수목의 현황 : 해당없음

9 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 : 2000.2.9.(서울시고시 제2000-23호)로 용두구역 도심재개발구역으로 지정된 사항으로 해당없음

10 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 : 해당없음

⓫ 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 : 해당없음

⓬ 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 : 해당없음

⓭ 기초조사 현황도

1. 토지의 이용현황 ····· 94
2. 건축물 이용현황 ····· 95

Ⅳ. 지구단위계획구역에 관한 사항

1. 지구단위계획구역 결정 조서 ····· 99
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 조서 ····· 99
3. 획지 및 건축물등에 관한 결정 조서 ····· 100

Ⅴ. 첨부자료

① 토지 및 건축물조서

② 경관성검토서

③ 환경성검토서

④ 교통성검토서

Ⅵ. 추정분담금

I

청량리 재정비촉진지구 재정비촉진계획

Ⅰ 청량리 재정비촉진지구 재정비촉진계획

1 재정비촉진계획개요

1. 기본방향 및 목표

○ 재정비촉진계획에 따라 부족한 기반시설을 확보하고 부도심기능 회복 도모

○ 낙후된 주거환경개선과 기반시설의 정비 및 확충을 통하여 균형발전 도모(청량리 부도심 기능을 회복하고 서울 동북권의 관문 역할 수행)하며, 쾌적하고 깨끗한 도시환경을 조성

2. 계획의 대상 및 범위

가. 공간적 범위

○ 위치 : 서울특별시 동대문구 용두동23-8일대(용두1구역 2지구)

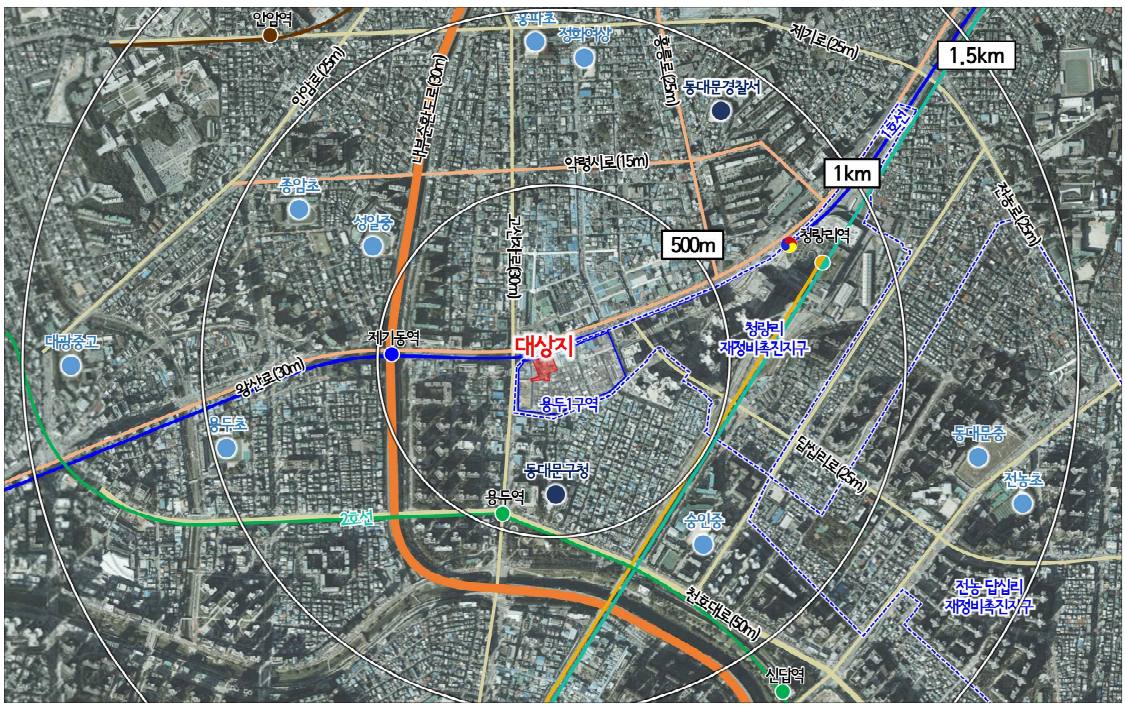
○ 면적 : 3,660.4㎡(용두1구역 2지구)

나. 시간적 범위

○ 기준년도 : 2010년

○ 목표연도 : 2030년

다. 위 치 도

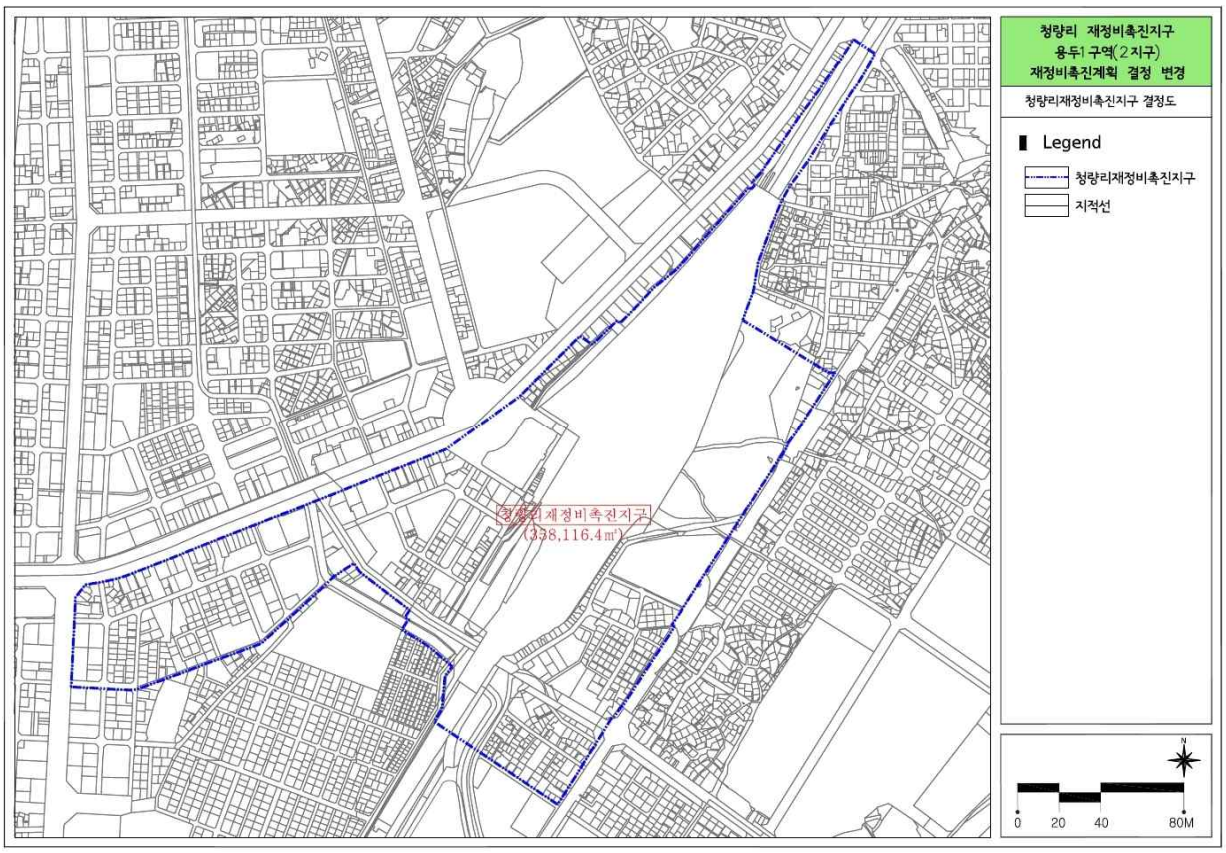


2 재정비촉진지구 지정

1. 재정비촉진지구 결정조서 : 변경없음

구분	구역명	유형	위치	면적			비고
				기정	변경	변경후	
기정	청량리재정비 촉진지구	중심지형	동대문구 용두·전농동 일대	358,116.4	-	358,116.4	최초지정일: 2009.09.10 (서고 제2009-345호)

2. 재정비촉진지구 결정도 : 변경없음

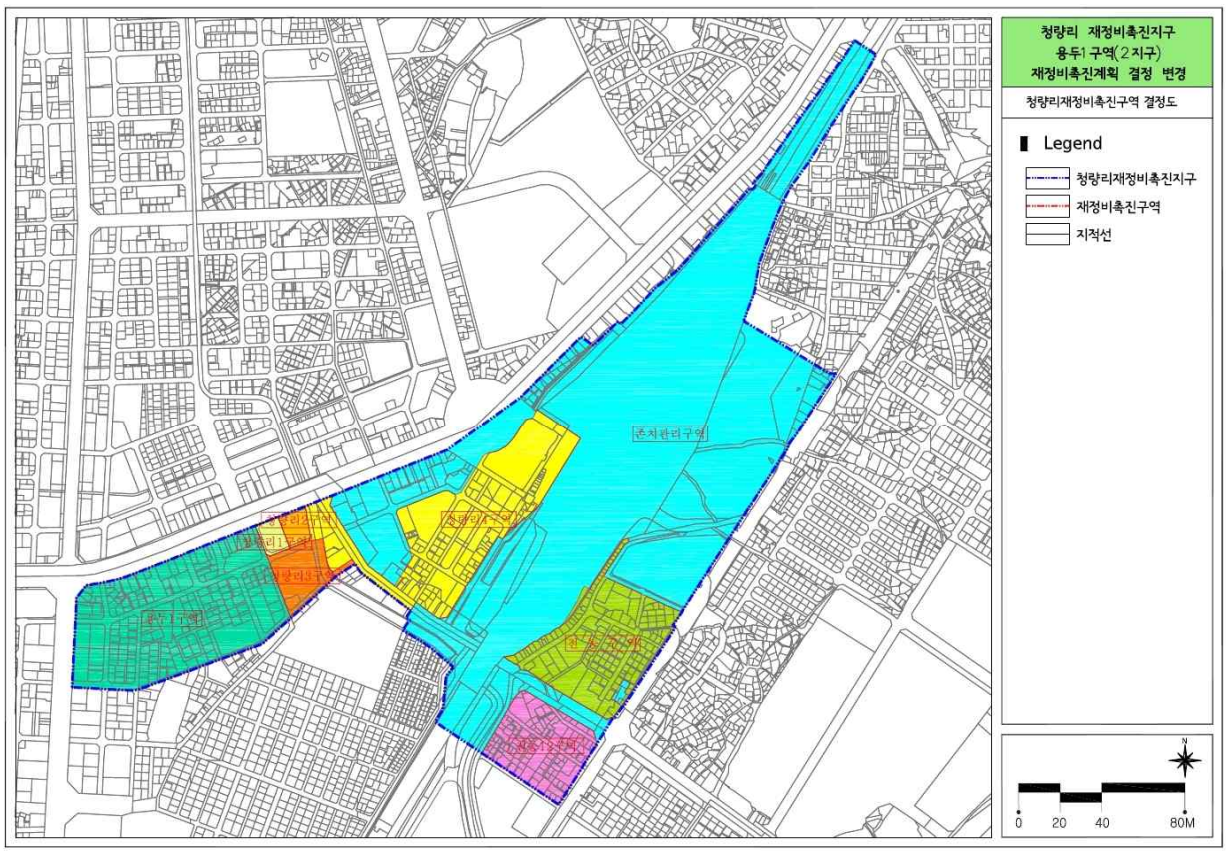


3 재정비촉진구역 및 존치구역 결정

1. 촉진구역 및 존치구역 계획 : 변경없음

구분	사업방식	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
총계				358,116.4	-	358,116.4	-
촉진구역	소계			148,485.9	-	148,485.9	-
	도시정비형 재개발사업	청량리1재정비촉진구역	용두동10-12일대	1,819.2	-	1,819.2	-
		청량리2재정비촉진구역	용두동786일대	1,938.3	-	1,938.3	-
		청량리3재정비촉진구역	용두동11-1일대	7,020.6	-	7,020.6	-
		청량리4재정비촉진구역	전농동620-51일대	41,602.5	-	41,602.5	-
		용두1재정비촉진구역	용두동26일대	51,665.9	-	51,665.9	-
		전농재정비촉진구역	전농동494일대	28,202.4	-	28,202.4	-
	주택 재개발사업	전농12재정비촉진구역	전농동643일대	16,237.0	-	16,237.0	-
존치지역	소계			209,630.5	-	209,630.5	-
	존치관리지역			209,630.5	-	209,630.5	-

2. 재정비촉진구역 결정도 : 변경없음



4 촉진구역별 정비계획 결정(변경) : 용두1재정비촉진구역 외 다른 구역 변경없음

5 용두1재정비촉진구역 결정(변경)에 관한 사항 : 변경

1. 재정비촉진구역 결정조서 : 변경없음

가. 용두1 재정비촉진구역 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	용두1재정비촉진구역	용두동26일대	51,665.9	-	51,665.9	-

나. 용두1(2지구) 재정비촉진구역 : 변경없음

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	용두1(2지구) 재정비촉진구역 (도시정비형재개발사업)	용두동 23-8번지 일대	3,660.4	-	3,660.4	-

2. 용도지역 결정(변경)에 관한 계획 : 변경없음

3. 용도지구 결정(변경) 조서 : 변경없음

4. 토지이용계획 : 변경없음

5. 정비기반시설의 설치계획 : 변경없음

6. 공동이용시설 설치계획 : 변경없음

7. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획 : 변경

가. 기존건축물의 정비·개량계획 : 변경없음

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비·개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	용두1재정비 촉진구역	51,665.9	-	-	용두동 26일대	177	-	-	-	177	-

나. 건축시설 등에 관한 계획 : 변경

1) 용두1구역 : 변경

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율	용적률	높이 (m) 최고 층수	비고 (주거비율제한)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
기정	용두1 재정비 촉진구역	51,665.9	1	2,019.6	용두동 24-1일대	업무,판매	50%이하	899%이하	90m이하	0%
			2	**2,566.8**	**용두동 23-8일대**	**업무,주거**	**50%이하**	**899%이하**	**90m이하**	**90%이하**
			3	3,039.3	용두동 26-14일대	업무,판매	50%이하	899%이하	90m이하	0%
			4	1,360.5	용두동 26-3일대	판매,주거	50%이하	549%이하	60m이하	89.4%이하
			5	12,183.4	용두동 23-1일대	판매,주거	50%이하	549%이하	60m이하	54.0%이하
						업무,판매		899%이하	90m이하	
			6	13,633.8	용두동 14-1일대	업무,주거	50%이하	1,100%이하	200m이하	90%이하
변경	용두1 재정비 촉진구역	51,665.9	1	2,019.6	용두동 24-1일대	업무,판매	50%이하	899%이하	90m이하	0%
			2	**2,566.8**	**용두동 23-8일대**	**업무,주거**	**50%이하**	**899%이하**	**155m이하**	**90%이하**
			3	3,039.3	용두동 26-14일대	업무,판매	50%이하	899%이하	90m이하	0%
			4	1,360.5	용두동 26-3일대	판매,주거	50%이하	549%이하	60m이하	89.4%이하
			5	12,183.4	용두동 23-1일대	판매,주거	50%이하	549%이하	60m이하	54.0%이하
						업무,판매		899%이하	90m이하	
			6	13,633.8	용두동 14-1일대	업무,주거	50%이하	1,100%이하	200m이하	90%이하

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율	용적률	높이 (m) 최고 층수	비고 (주거비율제한)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)						
건축물의 건축선에 관한계획	구역구분		적용지역			계획내용				비고
	용두 1구역		건축 한계선	왕산로변	6지구	5m				-
					6지구외	3m				
				고산자로변		3m				
			벽면 한계선	1,2지구		인접대지경계선으로부터 각4m 이격 (지상1층부에만 적용)				
대지내 공지에 관한 계획	용두 1구역		공공 보행통로	1,2 지구내 벽면한계선으로 지정된 공지		폭8m				※ 공공보행통로조성지침 참조
				5,6 지구내 건축한계선으로 지정된 공지		폭12m				
				6 지구내 건축한계선으로 지정된 공지		폭10m				
			쌈지형 공지	5지구		2개소(개소별 45㎡이상)				-
				6지구		2개소(개소별 60㎡이상)				-

주1) 준주거지역은 주거비율을 건축연면적의 90%이하로 제한
주2) 업무·판매시설 유도지역은 주거용도 입지 불허 및 공공보행통로에 면한 저층부(지상1층) 주거용도 입지 불허)
→ 6지구의 경우 재정비촉진지구 건축물을 용도에 관한 운영기준(2022.1.)에 따라 상업지역 중 광역·지역중심 이하에 임대주택을 건립하는 경우 주거 90%(주거·오피스텔 등80+임대주택 10)+비주거 10% 적용
주3) 용두1구역내 4획지 쌈지형공지 183㎡이상 확보(서울시 건축조례 제22조 제3항 적용)
※주용도라함은 당해 건축시설 중 가장 많은 면적을 차지하는 용도이며 제시된 용도 중 선택해야함
※공공보행통로 조성지침
① 대지 내 통로는 단차가 없이 연속적으로 조성해야하며, 보도 혹은 도로와 접하거나 인접지대와 공동으로 설치하는 경우도 단차를 두어서는 아니 된다. 또한, 당장, 계단, 화단 등 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치 할 수 없다.
② 공공보행통로가 지정된 대지는 지정된 위치에 규정된 폭원 이상으로 24시간 일반인이 통로를 이용할 수 있도록 조성하여야 한다.
③ 공공보행통로는 보행자의 통행에 불편이 없도록 바닥재료 및 포장을 하여야 하며 보행통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치 할 수 없고, 야간통행에 안전을 도모 할 수 있도록 야간조명시설을 설치하여야 한다.
④ 대지 내 통로로 연결되는 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다.
⑤ 동·서간 도로·통로의 연속성을 유지하도록 직선 형태로 조성하고, 건물간 지상연결 브릿지는 지상 6m이상 높이에 설치하되 지구별 3개소 이하로 설치 가능.

2) 용두1구역 2지구: 변경

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율
(%)</th><th rowspan="2">용적률
(%)</th><th rowspan="2">높이
(m)</th><th rowspan="2">층수
(지상/지하)</th><th rowspan="2">비고
(주거비율 제한)</th></tr>
<tr><th>명 칭</th><th>면적(㎡)</th></tr>
<tr><td>기정</td><td rowspan="2">용두1(2지구)
도시정비형
재개발사업</td><td rowspan="2">3,660.4</td><td rowspan="2">용두동
23-8일대</td><td rowspan="2">업무,주거</td><td rowspan="2">50%
이하</td><td rowspan="2">899%
이하</td><td>90m이하</td><td>지상27층이하
지하5층</td><td rowspan="2">90%</td></tr>
<tr><td>변경</td><td>155m이하</td><td>지상49층이하
지하8층</td></tr>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설 비율</td><td colspan="9">
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="3">세대수</th><th rowspan="2">비율(%)</th></tr>
<tr><th>기정</th><th>증감</th><th>변경</th></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>299</td><td>감) 57</td><td>242</td><td>100.0</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공동주택</td><td>소 계</td><td>238</td><td>감) 28</td><td>210</td><td>86.8</td></tr>
<tr><td>40㎡이하</td><td>155</td><td>감) 145</td><td>10</td><td>4.1</td></tr>
<tr><td>40㎡초과</td><td>83</td><td>증) 117</td><td>200</td><td>82.7</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공
임대주택</td><td>소 계</td><td>61</td><td>감) 29</td><td>32</td><td>13.2</td></tr>
<tr><td>40㎡이하</td><td>37</td><td>감) 27</td><td>10</td><td>4.1</td></tr>
<tr><td>40㎡초과</td><td>24</td><td>감) 2</td><td>22</td><td>9.1</td></tr>
</table>
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="3">실수</th><th rowspan="2">비율(%)</th></tr>
<tr><th>기정</th><th>증감</th><th>변경</th></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>125</td><td>감) 125</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>오피스텔</td><td>40㎡이하</td><td>125</td><td>감) 125</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>심의완화 사항</td><td colspan="9">「재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준」
- 광역중심 이하 : 주거 90%(주거·오피스텔등 80+임대주택10)+비주거10%
- 주거용으로 사용되는 부분의 용적률 : 400% 이상
- 비주거 의무비율 : 전체 연면적의 10% 이상</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td colspan="5">건축한계선
- 왕산로변 : 3m</td><td colspan="4">벽면한계선 (1, 2지구)
- 인접대지경계선으로부터 4m이격
(지상부1층에만 적용)</td></tr>
<tr><td>대지내 공지에 관한 계획</td><td colspan="9">공공보행통로(1, 2지구)
- 벽면한계선으로 지정된 공지 : 8m</td></tr>
</table>

주1) 준주거지역은 주거비율을 건축연면적의 90%이하로 제한
주2) 업무·판매시설 유도지역은 주거용도 입지 불허 및 공공보행통로에 면한 저층부(지상1층) 주거용도 입지 불허)
→ 6지구의 경우 재정비촉진지구 건축물을 용도에 관한 운영기준(2022.1.)에 따라 상업지역 중 광역·지역중심 이하에 임대주택을 건립하는 경우 주거 90%(주거·오피스텔 등80+임대주택 10)+비주거 10% 적용
주3) 용두1구역내 4획지 쌈지형공지 183㎡이상 확보(서울시 건축조례 제22조 제3항 적용)
※주용도라함은 당해 건축시설 중 가장 많은 면적을 차지하는 용도이며 제시된 용도 중 선택해야함
※공공보행통로 조성지침
① 대지 내 통로는 단차가 없이 연속적으로 조성해야하며, 보도 혹은 도로와 접하거나 인접지대와 공동으로 설치하는 경우도 단차를 두어서는 아니 된다. 또한, 당장, 계단, 화단 등 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치 할 수 없다.
② 공공보행통로가 지정된 대지는 지정된 위치에 규정된 폭원 이상으로 24시간 일반인이 통로를 이용할 수 있도록 조성하여야 한다.
③ 공공보행통로는 보행자의 통행에 불편이 없도록 바닥재료 및 포장을 하여야 하며 보행통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치 할 수 없고, 야간통행에 안전을 도모 할 수 있도록 야간조명시설을 설치하여야 한다.
④ 대지 내 통로로 연결되는 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다.
⑤ 동·서간 도로·통로의 연속성을 유지하도록 직선 형태로 조성하고, 건물간 지상연결 브릿지는 지상 6m이상 높이에 설치하되 지구별 3개소 이하로 설치 가능.

다. 공공시설 제공에 따른 용적률 계획 : 변경없음

1) 용적률 산출내역 : 변경없음

구분		산출식	산출값[%]	비고
1지구		[1+1.3×[805.1/2,019.6]]×800	1,214.6	-
2지구		[1+1.3×[544.1/2,566.8]]×800	1,020.44	-
3지구		[1+1.3×[673.5/3,039.3]]×800	1,030.5	-
4지구		[1+1.3×[301.5/1,360.5]]×400	515.2	-
5지구	상업지역	[1+1.3×[2,222.6/8,271.8]]×800	944.5	-
	준주거지역	[1+1.3×[1,051.1/3,911.6]]×400	539.7	-
6지구	상업지역	[1+1.3×0.93725×0.23328+0.7×0.05226]×672.12	887.75	• 법적상한초과용적률 : 1,099.87% • 용적률 106.06%이상의 국민임대 건설

2) 공공용지 부담률 산출내역 : 변경없음

가) 공공시설 부담률(토지) : 변경없음

정비 구역명		위치	시행면적 (㎡)	사업시행내역(㎡)				획지내 기존 공공용지	공공용지 부담율
				지구면적	공공시설면적				
					계	공공시설 부담면적	계획공공 용지내 기존 공공용지		
용두1구역	1	용두동24-1대일대	3,212.1	2,019.6	1,192.5	805.1	387.4	357.5	18.14%
	2	용두동23-8대일대	3,660.4	2,566.8	1,093.6	645.5	448.1	101.4	17.49%
	3	용두동26-18대일대	4,295.8	3,039.3	1,256.5	673.5	583.0	0.0	18.14%
	4	용두동26-3대일대	1,923.0	1,360.5	562.5	301.5	261.0	0.0	
	5	용두동23-1대일대	17,794.2	12,183.4	5,610.8	3,273.7	2,337.1	573.8	
	6	용두동14-1대일대	20,780.4	13,633.8	7,146.6	4,531.3	2,615.3	1,510.0	
	합계		51,665.9	34,803.4	16,862.5	10,230.6	6,631.9	2,542.7	18.09%

나) 공공시설 부담률(건축물) : 변경없음

라. 용적률 계획 : 변경없음

1) 상한용적률 산정

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="6">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획
(㎡)</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지면적</td><td colspan="3">공공시설 제공 면적(㎡)</td><td>비고(㎡)</td></tr>
<tr><td>계</td><td>공공시설
부담면적</td><td>계획공공용지내
기존공공용지</td><td>획지 내
기존공공용지</td></tr>
<tr><td>3,660.4</td><td>2,566.8
(일반상업지역
2,566.8)</td><td>1,093.6
(일반상업지역
1,093.6)</td><td>645.5</td><td>448.1</td><td>101.4</td></tr>
<tr><td>공공시설 등
부지제공 면적</td><td colspan="6">■ 순부담면적 = 공공시설 제공면적 – 계획공공용지내 기존공공용지 - 획지내 기존공공용지
= 1,093.6㎡ - 448.1㎡ - 101.4㎡ = 544.1㎡(17.49%)</td></tr>
<tr><td colspan="3">구분</td><td colspan="4">상업지역</td></tr>
<tr><td colspan="3">기준용적률 / 허용용적률</td><td colspan="4">800%</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="6">■ 2030 서울시 도시환경정비기본계획상 청량리 재정비촉진지구는 별도 허용용적률 적용 없음</td></tr>
<tr><td colspan="3">정비계획용적률(상한용적률)</td><td colspan="4">899%</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="6">■ 정비계획용적률(상한용적률) = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α)
▸ 일반상업지역 상한용적률 = 800 × (1+1.3×1×0.21197) = 1,020.44%
∴ 적용 상한용적률 = 899%주1)
- α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공후 대지면적 = (1,093.6-448.1-101.4) / (3,660.4-1,093.6) = 0.21197
- 가중치 = 1(용도지역 변경 및 혼재지역 대상아님)
주1) 용두1 도시환경정비구역 정비계획(서울시고시 제2007-129호(2007. 5. 17)) 용적률계획 반영 상한용적률 899%이하 적용</td></tr>
</table>

8. 주택의 규모별 건설계획 : 변경

가. 1지구 : 변경없음

나. 2지구 : 변경

1) 기정

구분		세대수	연면적(㎡)
계		299	23,361.98
공동주택	전용 21.93㎡	52	2,588.50
	전용 25.46㎡	10	594.79
	전용 25.58㎡	33	1,946.97
	전용 25.97㎡	10	591.94
	전용 34.64㎡	11	873.18
	전용 39.93㎡	12	1,083.35
	전용 39.94㎡	27	2,437.84
	전용 41.84㎡	27	2,592.54
	전용 42.56㎡	13	1,255.23
	전용 45.09㎡	6	607.07
	전용 45.24㎡	12	1,228.81
	전용 45.37㎡	25	2,547.00
공공 임대주택	전용 25.46㎡	3	178.43
	전용 25.58㎡	11	648.44
	전용 25.97㎡	7	414.36
	전용 34.64㎡	5	396.90
	전용 39.93㎡	4	361.12
	전용 39.94㎡	7	632.03
	전용 41.84㎡	7	672.14
	전용 42.56㎡	4	386.22
	전용 45.09㎡	2	202.36
	전용 45.24㎡	4	409.60
	전용 45.37㎡	7	713.16
계		125	6,110.16
오피스텔	전용 20.08㎡	10	358.53
	전용 26.65㎡	15	712.77
	전용 26.69㎡	5	233.61
	전용 27.65㎡	60	2,889.06
	전용 27.80㎡	5	246.47
	전용 30.64㎡	10	537.84
	전용 30.86㎡	5	277.21
	전용 31.01㎡	5	271.32
	전용 32.47㎡	10	583.35

2) 변경

구 분		세대수	연면적
계		242	32,048.11
공동주택	전용 39.78㎡	10	904.68
	전용 59.67㎡	198	26,868.60
	전용 84.52㎡	2	384.43
공공 임대주택	전용 39.78㎡	10	904.68
	전용 59.67㎡	22	2,985.43

다. 3 ~ 6지구 : 변경없음

9. 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구분	계획내용	비고
도시경관	• 경관계획 - 주변지역의 개발현황 및 개발계획을 고려한 스카이라인 계획을 수립하여 주변지역과 조화되는 높이계획 수립 • 건축물 배치 및 건축선 계획 - 도로변의 정연한 가로경관과 상호 연속성을 확보하되 주요부 통경축 및 개방감 확보 - 건축물 전면에 유효한 오픈스페이스 조성으로 가로망 확보, 보행자의 쾌적성 등을 제공	-
환경보전	• 토양오염방지 - 불투수 포장면 최소화 • 녹지조성 - 지역특성에 맞는 수종선정 및 식재방향을 설정하되 주변경관과 조화된 충분한 녹지공간 확보	-
재난방지	• 우기를 피하여 시행하고 절개지 발생시 비닐 등을 덮어 토사가 유실되지 않게 함 • 터파기 공사시 균열, 침하 등을 방지하기 위해 흙막이공법을 실시 후 공사시행 • 건설소음 - 가설방음 판넬 설치 - 저소음 건설 기계 등을 선택하여 주간(08:00~18:00)에만 작업실시 • 먼지 - 방진망 설치 : 부지경계상에서 가설방음 판넬과 연계된 방진망(H=1.5m) 설치 - 자동식 세륜시설 설치(사업대상지 진출입부분) - 주기적인 살수 실시(하계기준 1일 6회이상)	-

10. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음

11. 정비사업 시행계획 : 변경

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	취약요인에 대한 검토결과	비고
도시정비형 재개발사업	구역지정 후 3년이내	토지등소유자	242	해당없음	

Ⅱ

정비계획 및 구역지정 신청서

1 계획의 개요

2 현황 및 여건분석

3 계획의 기본구상

4 부문별 정비계획

5 건축계획 변경

Ⅱ 정비계획 및 구역지정 신청서

1 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

○ 접근성과 연계성의 강화를 통한 자족 생활권 형성

○ 쾌적하고 여유있는 공원 녹지 조성 및 생활문화공간 확보

○ 2040서울도시기본계획상 대상지(청량리광역중심)주거기능 내용 반영

○ 「재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준(2022.1. 주거사업과)」에 따라 재정비촉진지구 내 상업지역의 주거비율을 변경

- 광역·지역중심 : 주거 90%(주거·오피스텔80% + 임대10%) + 비주거 10%

2. 계획의 범위

○ 공간적 범위

- 위치 : 동대문구 용두동 23-8일대
- 면적 : 3,660.4㎡

○ 시간적 범위

- 기준년도 : 2010년
- 목표연도 : 2030년

3. 계획의 수립절차(과정) 및 추진현황(2지구)

날짜	내용	비고
2000. 2. 9.	용두구역 도심재개발구역 지정	서울시고시 제2000-23호
2003. 11.18.	청량리 균형발전촉진지구 결정 고시	서울시고시 제2003-374호
2005. 5. 26.	청량리 균형발전촉진지구 개발기본계획 승인	서울시고시 제2005-716호
2007. 5. 17.	용두도시환경정비구역 변경지정	서울시고시 제2007-129호
2009. 9. 10.	청량리 재정비촉진지구(용두1구역) 지정 (균형발전촉진지구 → 재정비촉진지구)	서울시고시 제2009-345호
2019. 3. 28.	재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선 (상업지역 주거비율 9:1 완화)	-
2019. 10. 23.	용두1도시환경정비구역 2지구 조합설립 인가	-
2020. 10. 22.	용두1구역(2지구) 재정비촉진계획 변경 결정 고시	서울시고시 제2020-427호
2022. 02. 23.	용두1구역(2지구) 교통영향평가 심의 완료(원안의결)	-
2022. 04. 26.	용두1구역(2지구) 건축위원회 심의 완료(조건부의결)	-
2022. 07. 28.	용두1구역(2지구) 재정비촉진계획 변경 결정(경미한 변경) 고시	서울시고시 제2022-321호
2022. 08. 11.	용두1구역(2지구) 재정비촉진계획 변경 결정(경미한 변경) 고시	서울시고시 제2022-345호
2023. 02. 09.	용두1구역(2지구) 재정비촉진계획 변경 결정(경미한 변경) 고시	서울시고시 제2023-44호

2 현황 및 여건분석

1. 동대문구 현황 및 입지여건 분석

가. 입지현황

1) 지역적 특성

○ 서울도심의 4개의 대생활권 권역중 동북생활권으로 수도권 배후도시의 중심역할 수행

○ 국제화 및 정보화에 대응하여 국제업무기능, 고차원서비스 기능등 도심기능의 일부를 부담하고, 고용 중심지로 역할강화와 수도권에서 도심으로의 교통 흡수역할 수행으로 직주근접 실현

○ 동북생활권의 핵으로서의 역할 강화와 대중교통의 결절점

○ 도심에서 동측으로 5km지점에 위치하고 대학, 약령시장 금융시설등이 입지하고 발전의 중심축과 부도심의 기능 형성 및 역할담당

○ 청량리역 및 상봉터미널등과 연계하여 서울과 경기북동부 강원도를 연결하는 관문역할 담당

[서울시 공간구조구상 개념도]



2) 도시환경정비사업 주요 건축물 현황분석

○ 도시환경정비사업을 통하여 건립된 건물의 평균 용적률은 약 917%임

○ 2000년대에 건립된 건축물의 용적률은 약 960%의 수준을 보이며, SK텔레콤 사옥 등은 1,000%이상의 용적률을 보이고 있음.

건물명	구역명	용적률(%)	건폐율(%)	층수	완료년도
한국해킹보안협회	마포로1	1,082.93	55.41	30	2005
SK텔레콤사옥	을지로2가	1,078.00	36.00	33	2000
올리브타워(퍼시픽타워)	서소문	1,074.72	51.82	23	2002
파이낸스센타	무교	1,063.15	48.99	30	2001
프레이저 플레이스	서울역-서대문1,2	1,058.94	54.35	23	2006
MESA	남대문	1,042.01	59.44	23	2000
SK서린빌딩	서린	1,031.26	31.68	36	1999
동아일보 신사옥	서린	1,029.19	51.25	21	1999
SKT타워	을지로2가	1,025.23	36.89	33	2004
타워8	청진	1,009.69	64.82	24	2015
한솔제지	저동	999.95	52.29	25	2011
GS건설 본사	청진	998.99	62.47	24	2014
센터포인트광화문빌딩	도렴	997.27	54.40	20	2013
광화문D타워	청진	990.62	58.64	24	2015
서울시티타워	양동	978.84	56.87	23	2002
태평로 빌딩	서소문	953.88	40.03	26	1997
한화손해보험빌딩	소공	946.73	47.94	23	2001
흥국생명 신문로빌딩	신문로2	943.61	44.57	24	2000
롯데호텔	반도특가	901.70	69.90	37	1981
삼성생명 에스원빌딩	서울역-서대문1,2	854.16	48.77	20	2002
광화문(동화)빌딩	신문로	751.91	38.12	20	1992
LG서울역빌딩	양동	750.11	39.35	23	2007
종로타워	공평	721.20	39.86	24	1999
한국씨티은행 본점	다동	707.00	42.00	20	1997
영풍빌딩	서린	699.12	37.20	25	1992
교보생명 사옥	광화문	676.52	34.71	24	1984
금호아시아나 본관	신문로2	658.62	34.08	29	2008
우리은행 본점	회현	650.58	37.95	24	1999

자료: 서울시 홈페이지

나. 기상·기후

○ 2023년 연평균 기온은 14.5℃, 최근 10년간의 평균기온은 13.61℃로 평균보다 높음

○ 평균일기분포를 보면 비 오는 날이 86.2일, 폭풍이 3.8일로 나타남

○ 여름에는 북태평양 고기압의 영향으로 8월 평균기온이 27℃이상까지 올라가는 무더운 날씨가 이어지고, 겨울에는 시베리아 고기압의 영향을 받아 0℃ 이하까지 강하하고, 2023년 연평균 강수량은 1,702.5mm임

< 기상개황 >

구분	기온(℃)					강수량(mm)	바람(m/s)	
	평균	평균최고	극점최고	평균최저	극점최저		평균	최대
2014	13.4	18.3	35.8	9.3	-13.2	808.9	16	220
2015	13.6	18.7	24.9	9.3	2.8	66.0	18	182
2016	13.6	18.5	36.6	9.4	-18.0	991.7	18	185
2017	13.0	18.1	35.4	8.8	-12.6	1,233.2	17	183
2018	12.9	17.9	39.6	8.8	-17.8	1,284.1	18	208
2019	14.2	18.9	36.1	10.2	-9.4	935.5	17	242
2020	13.9	18.6	36.2	10.1	-11.9	1,565.0	17	197
2021	14.2	19.0	37.4	10.1	-17.0	1,133.0	17	256
2022	13.7	18.5	36.3	9.7	-13.0	1,848.5	17	203
2023	14.5	19.1	37.0	10.4	-16.2	1,702.5	16	155
평 균	13.7	18.56	35.53	9.61	-12.63	1,156.84	17.1	203.1

자료: 2024. 동대문구 통계연보, 서울시홈페이지

< 일기일수 >

구분	강수	폭풍
2014	82	8
2015	84	9
2016	80	7
2017	83	7
2018	80	7
2019	81	-
2020	87	-
2021	101	-
2022	89	-
2023	95	-
평 균	86.2	3.8

자료: 2024. 동대문구 통계연보, 서울시홈페이지

다. 인구 및 가구현황

○ 2023년 기준으로 서울시 총인구는 9,638,799명(4,469,417세대)로 지난 10년간 지속적인 감소 추세를 보이고 있으며, 동대문구의 경우 359,873명(172,801세대)로 서울시와 마찬가지로 지속적인 감소추세를 보임

○ 2023년 기준으로 세대당 인구수는 서울시의 경우 2.10(인/세대)이며, 동대문구의 경우 2.0(인/세대)로 세대당 인구수는 점차적으로 감소되고 있음

< 인구 및 가구현황 >

구분		세대	인구			인구밀도 (인/㎢)	면적(㎢)	세대당인구 (인/세대)
			계	남	여			
동대문구	2012	157,650	375,683	187,851	187,832	26,457	14.20	2.3
	2013	159,256	376,445	188,167	188,278	26,492	14.21	2.3
	2014	159,880	376,319	187,638	188,681	26,483	14.21	2.3
	2015	159,941	373,824	185,827	187,997	26,307	14.21	2.3
	2016	159,426	370,312	183,444	186,868	26,042	14.22	2.2
	2017	159,938	366,011	181,185	184,826	25,739	14.22	2.2
	2018	161,820	364,338	179,774	184,564	25,622	14.22	2.2
	2019	164,191	363,023	178,490	184,533	25,529	14.22	2.1
	2020	167,598	357,014	175,322	181,692	25,106	14.22	2.1
	2021	168,219	352,006	172,162	179,844	24,762	14.22	2.0
	2022	169,873	353,601	171,903	181,698	24,873	14.22	2.0
	2023	172,801	359,873	174,120	185,753	25,315	14.22	2.0
서울시	2012	4,177,970	10,442,426	5,159,665	5,282,761	17,255.15	605	2.44
	2013	4,182,351	10,388,055	5,126,351	5,261,704	17,164.55	605	2.43
	2014	4,194,176	10,369,593	5,109,013	5,260,580	17,133.88	605	2.41
	2015	4,189,948	10,297,138	5,063,550	5,233,588	17,013.01	605	2.39
	2016	4,189,839	10,204,057	5,007,379	5,196,678	16,861.00	605	2.37
	2017	4,220,082	10,124,579	4,957,857	5,166,722	16,728.13	605	2.34
	2018	4,263,868	10,049,607	4,910,849	5,138,758	16,604.36	605	2.29
	2019	4,327,605	10,010,983	4,877,725	5,133,258	16,540.60	605	2.25
	2020	4,417,954	9,911,088	4,816,522	5,094,566	16,375.78	605	2.19
	2021	4,426,007	9,736,027	4,721,977	5,014,050	16,086.00	605	2.15
	2022	4,446,296	9,667,669	4,675,560	4,992,109	15,973.00	605	2.12
	2023	4,469,417	9,638,799	4,649,446	4,989,353	15,927.00	605	2.10

자료: 2024. 동대문구 통계연보, 서울시홈페이지

라. 주택 및 건설

○ 2023년 기준 동대문구의 주택총수는 110,169호임

○ 유형별 주택현황은 아파트가 71,810호로 전체의 65.2%를 차지하고 있으며 다세대주택이 17,465호로 전체의 15.8%로 두 번째로 많음

< 주택현황 >

구분		합계	종류별 주택수				
			단독주택	아파트	연립주택	다세대 주택	비주거용 건물내주택
동대문구	2015	98,203	20,799	59,534	3,740	12,529	1,601
	2016	96,464	20,325	57,350	3,411	13,770	1,608
	2017	97,891	19,954	58,161	3,251	14,866	1,659
	2018	100,802	19,484	60,386	3,181	16,093	1,658
	2019	104,821	18,990	64,081	3,280	16,834	1,636
	2020	103,520	17,120	65,033	3,274	16,511	1,582
	2021	104,287	16,388	66,512	3,287	16,569	1,531
	2022	106,441	16,110	68,445	3,298	17,090	1,498
	2023	110,169	16,085	71,810	3,301	17,465	1,508
서울시	2015	2,793,244	355,039	1,636,896	117,235	654,372	29,702
	2016	2,830,857	345,269	1,641,383	116,106	699,446	28,653
	2017	2,866,845	331,863	1,665,922	114,352	724,932	29,776
	2018	2,894,078	322,453	1,679,639	112,372	749,971	29,643
	2019	2,953,964	315,566	1,720,691	110,968	777,205	29,534
	2020	3,015,371	307,075	1,772,670	110,562	796,066	28,998
	2021	3,068,494	299,473	1,818,214	110,239	812,403	28,165
	2022	3,111,323	293,489	1,851,242	110,418	828,773	27,401
	2023	3,155,331	291,582	1,886,515	111,038	838,895	27,301

자료: 2024. 동대문구 통계연보, 서울시홈페이지
주1) 주민등록상의 세대수가 아닌 주택공급대상가구(보통가구)

마. 토지이용현황

○ 동대문구 토지 중 대지가 54.9%로 대부분을 차지하고, 도로 18.6%, 학교 9.3%, 임야 5.1% 순으로 토지이용현황을 보이고있으며, 서울시 토지는 대지(36.3%), 임야(23.0%), 도로(13.1%), 하천(8.6%) 순서로 큰 면적을 차지함

○ 동대문구 용도지역 현황을 보면 주거지역이 13.04㎢(91.51%)로 가장 큰 비중을 차지하고 있으며, 상업지역 0.83㎢(5.82%), 녹지지역 0.38㎢(2.67%)으로 용도지역이 결정되어 있음

< 동대문구 토지이용현황 >

구분	계	전	답	학교	임야	대지	공장	도로
면적(㎢)	14.22	0.04	0.02	1.32	0.73	7.80	0.01	2.64
구성비(%)	100.0	0.3	0.1	9.3	5.1	54.9	0.1	18.6
구분	**하천**	**제방**	**구거**	**유지**	**공원**	**묘지**	**잡종지**	**기타**
면적(㎢)	0.57	0.14	0.08	0.01	0.29	0.01	0.16	0.39
구성비(%)	4.0	0.1	0.6	0.1	2.0	0.1	1.1	2.7

< 서울시 토지이용현황 >

구분	계	전	답	학교	임야	대지	공장	도로
면적(㎢)	605.24	10.34	11.56	24.62	138.87	219.38	2.90	79.28
구성비(%)	100.00	1.7	1.9	4.1	23.0	36.3	0.5	13.1
구분	**하천**	**제방**	**구거**	**유지**	**공원**	**묘지**	**잡종지**	**기타**
면적(㎢)	52.16	3.85	3.50	1.48	21.96	2.34	16.50	16.50
구성비(%)	8.6	0.6	0.6	0.2	3.6	0.4	2.7	2.7

자료: 서울시 홈페이지

< 용도지역 현황 >

구분		동대문구		서 울 시	
		면적(㎢)	구성비(%)	면적(㎢)	구성비(%)
계		14.25	100.00	605.60	100.00
주거지역	소계	13.04	91.51	326.02	53.83
	제1종전용주거	-	-	4.99	0.82
	제2종전용주거	-	-	0.75	0.12
	일반주거	12.49	87.65	306.97	50.69
	제1종일반주거	2.70	18.95	67.41	11.13
	제2종일반주거	2.36	16.56	55.41	9.15
	제2종일반주거 (7층 이하)	3.55	24.91	85.79	14.17
	제3종일반주거	3.88	27.23	98.36	16.24
	준주거지역	0.55	3.86	13.31	2.2
상업지역	소계	0.83	5.82	25.50	4.21
	중심상업	-	-	0.36	0.06
	일반상업	0.75	5.26	22.77	3.76
	근린상업	0.06	0.42	0.83	0.14
	유통상업	0.02	0.14	1.54	0.25
공업지역	소계	-	-	19.98	3.3
	준공업	-	-	19.98	3.3
녹지지역	소계	0.38	2.67	234.10	38.66
	보전녹지	-	-	0.07	0.01
	생산녹지	-	-	1.06	0.18
	자연녹지	0.38	2.67	232.97	38.47

자료: 서울시 홈페이지

바. 사업체 현황

○ 동대문구 총 사업체수는 2022년 현재 42,491개소로 그중 도·소매업체가 14,283업체(33.61%)로 가장 많은 것으로 나타남

○ 총 종사자수는 145,879명으로 도·소매업이 31,849명(21.83%)을 차지하며 보건 및 사회복지 서비스업 18,551명(12.72%), 교육 서비스업 16,586명(11.37%)순으로 나타남

< 사업체현황 >

구분	동대문구		서울시	
	사업체수	종사자수	사업체수	종사자수
합 계	42,491	145,879	1,180,025	5,795,425
농업, 임업 및 어업	2	7	141	621
광업	-	-	26	150
제조업	3,874	12,401	75,641	261,088
전기, 가스, 증기 및 수도사업	15	15	653	6,929
하수 · 폐기물 처리, 원료재생 및 환경복원업	30	264	764	10,750
건설업	3,448	7,545	66,868	453,044
도매 및 소매업	14,283	31,849	324,613	962,626
운수업	4,203	6,643	118,073	280,583
숙박 및 음식점업	4,971	12,464	139,173	441,817
출판, 영상, 방송통신 및 정보서비스업	850	2,588	59,783	518,475
금융 및 보험업	342	4,431	24,693	296,873
부동산업 및 임대업	2,181	5,135	72,058	196,379
전문, 과학 및 기술 서비스업	1,316	7,243	81,166	605,708
사업시설관리 및 사업지원 서비스업	837	8,763	29,595	488,351
공공행정, 국방 및 사회보장 행정	49	3,949	1,299	160,530
교육 서비스업	1,325	16,586	47,002	365,167
보건업 및 사회복지 서비스업	1,098	18,551	32,319	470,395
예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업	885	2,489	28,242	90,030
협회 및 단체, 수리 및 기타 개인 서비스업	2,782	4,956	77,916	185,909

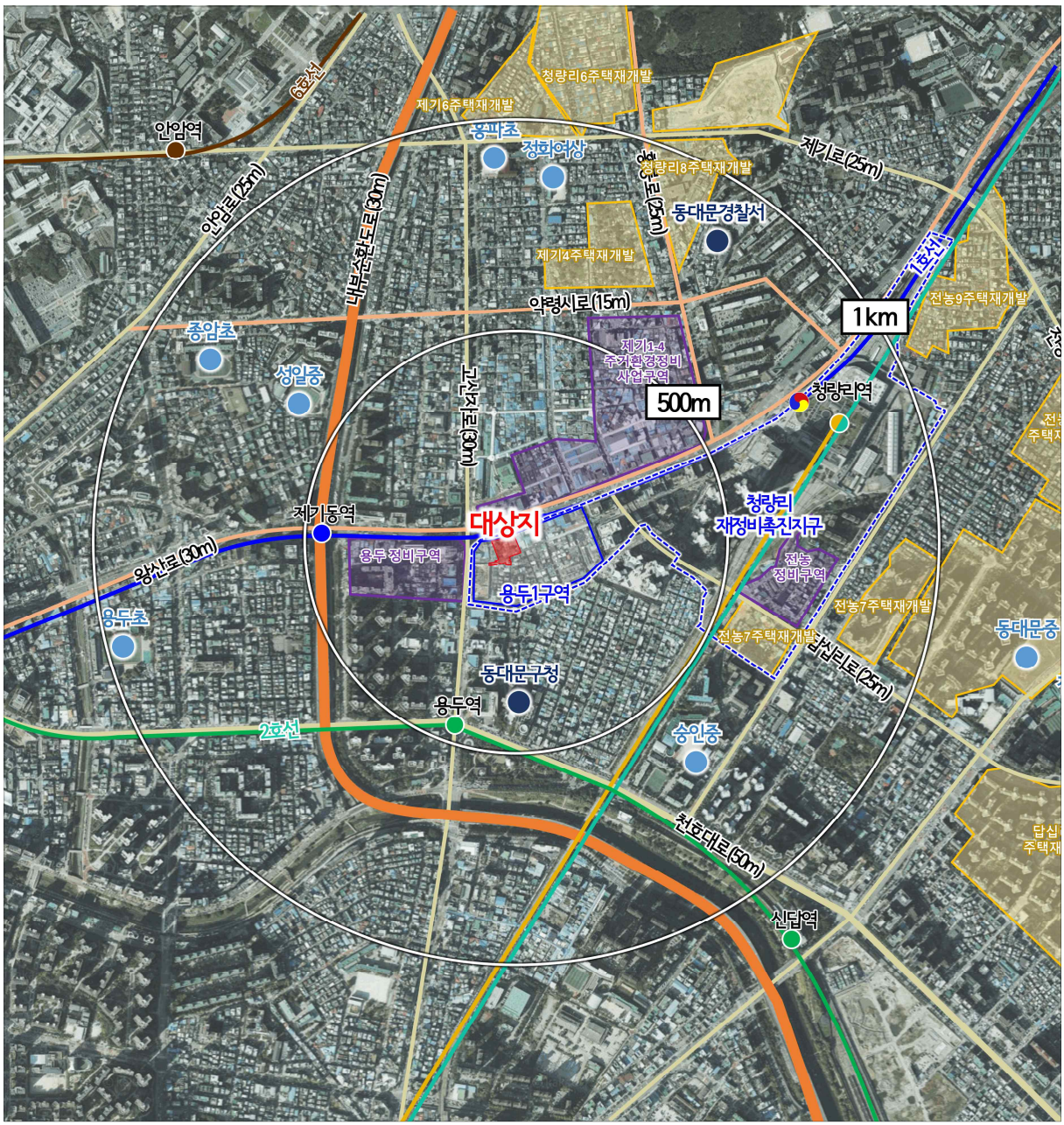
자료: 2024. 동대문구 통계연보, 서울시홈페이지

2. 주변지역 현황

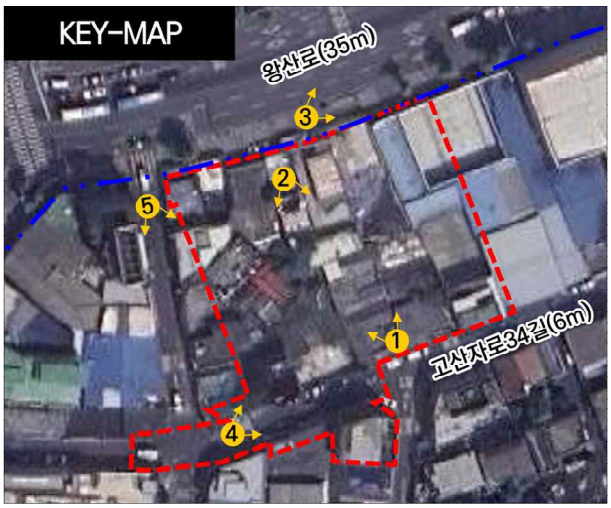
○ 용도1구역(2지구)는 제기동역으로부터 300m, 청량리역·용두역으로부터 400m거리에 위치하고 있어 청년층·신혼부부 등의 접근성이 높음

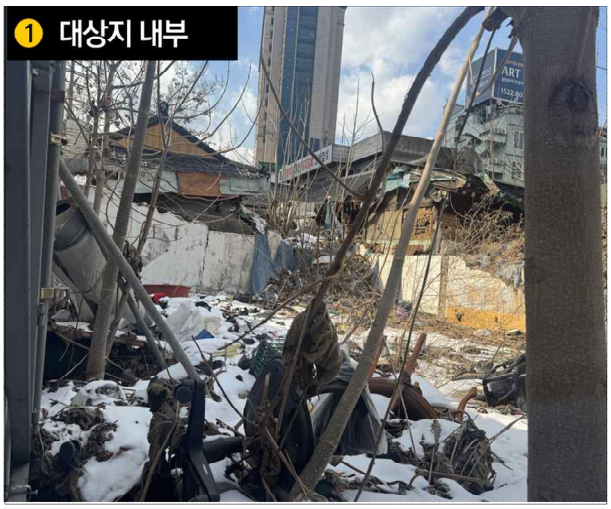
○ 경동시장, 청량리종합시장, 청량리 수산시장 등이 인접하고 있어 주거환경이 양호하며, 왕산로 변으로 오피스텔(용두한방천하포스빌, 동의보감타워, BYC청량리)이 위치하고 있음

가. 위 치 도



나. 주변 현황사진


KEY-MAP
왕산로(35m)
고산자로34길(6m)
1
2
3
4
5


1 대상지 내부


2 대상지 내부


3 왕산로변
대상지


4 고산자로 34길변
대상지
고산자로 34길(6m)


5 1지구 인접부분
동아장여관
의 새 이름,
돌소득
딤돌로한단계 더!
대상지
이바돔해장국
왕산로 28길(6m)

3. 정비사업 구역 현황

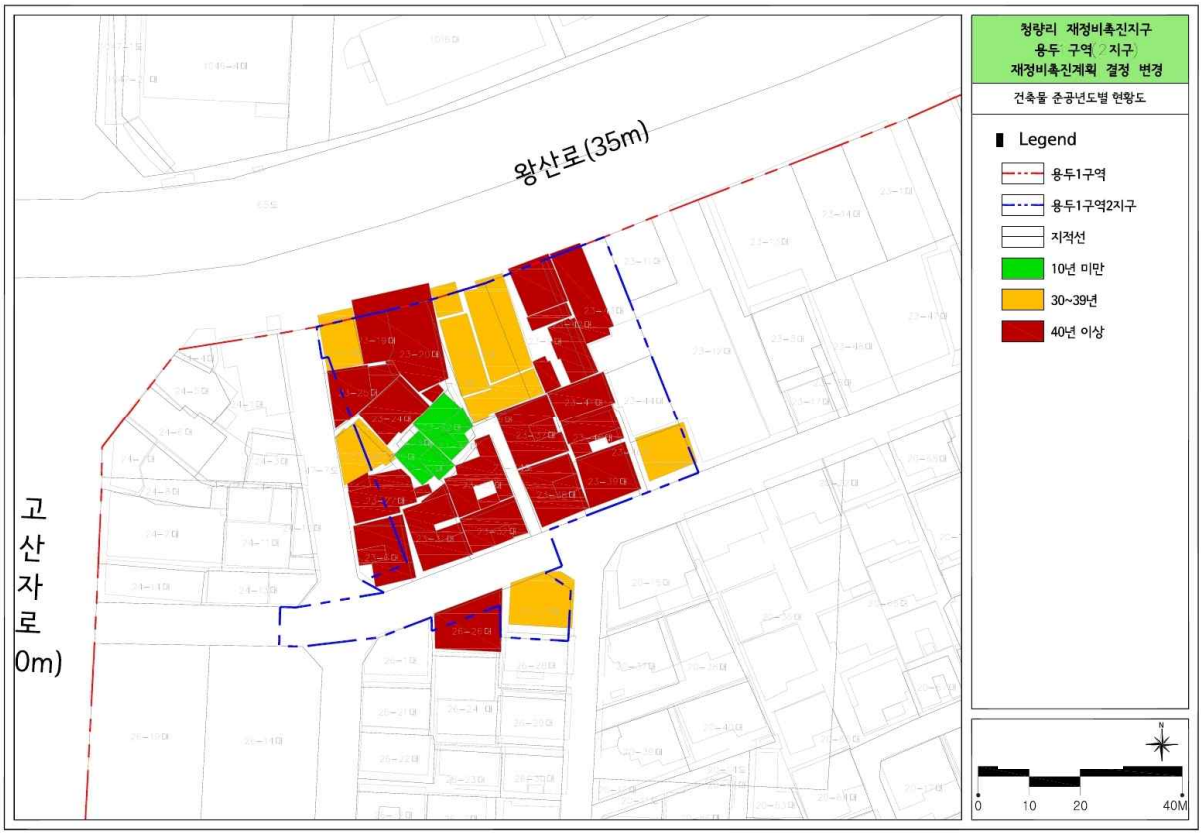
<table>
<tr><td rowspan="5">도시 관리 계획 사항</td><td colspan="2" rowspan="2">용도지역</td><td colspan="2" rowspan="2">용도지구</td><td colspan="4">도시계획시설</td><td colspan="2">기타</td></tr>
<tr><td colspan="2">종 류</td><td colspan="2">규모</td><td>종 류</td><td>규 모</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">일반상업지역</td><td colspan="2" rowspan="3">-</td><td colspan="2">대로1류</td><td colspan="2">1개소, 폭원 35~42m(35m),
연장 3,300m(59m)</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">중로2류</td><td colspan="2">1개소, 폭원 15m,
연장 117m(85m)</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">중로2류</td><td colspan="2">1개소, 폭원 15m,
연장 85m(10m)</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">토지 현황</td><td rowspan="2">구분</td><td rowspan="2">계</td><td rowspan="2">사유지</td><td colspan="4">국·공유지(관리청별)</td><td colspan="2" rowspan="2">비고</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>서울 특별시</td><td>국토 교통부</td><td>기획 재정부</td></tr>
<tr><td>면적(㎡)</td><td>3,660.4</td><td>3,108.1</td><td>552.3</td><td>435.1</td><td>114.4</td><td>2.8</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td>필지수</td><td>34</td><td>30</td><td>4</td><td>1</td><td>2</td><td>1</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td rowspan="5">건축물 현황</td><td rowspan="3">구분</td><td rowspan="3">계</td><td colspan="2">허가유무</td><td colspan="6">용도별허가유무</td><td rowspan="3">비 고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유허가</td><td rowspan="2">무허가</td><td colspan="3">주거용</td><td colspan="3">비주거용</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소계</td><td>유허가</td><td>무허가</td></tr>
<tr><td>동수</td><td>24</td><td>24</td><td>-</td><td>12</td><td>12</td><td>-</td><td>12</td><td>12</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>호수</td><td>14</td><td>14</td><td>-</td><td>12</td><td>12</td><td>-</td><td>2</td><td>2</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">거주자 및 권리자 현황</td><td colspan="3">거주가구</td><td colspan="3">거주인구</td><td colspan="5">권리자(토지등소유자)</td></tr>
<tr><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>토지·건축물 소유자</td><td>토지 소유자</td><td>건축물 소유자</td><td>지상 권자</td></tr>
<tr><td>15</td><td>15</td><td>-</td><td>30</td><td>15</td><td>-</td><td>29</td><td>27</td><td>2</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

※ ( )는 지구내 연장 및 폭원임

가. 건축물의 노후·불량 현황

구분		노후불량비율(%) (노후불량동수/총동수)	노후·불량 등의 유형 <안전진단에 의한 경우>			
			계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기타
구조별	합계	95.8%	24	23	-	1
	철근콘크리트조	100.0%	1	1	-	-
	세멘벽돌조	88.9%	9	8	-	1
	세멘블럭조	100.0%	3	3	-	-
	연와조	100.0%	2	2	-	-
	목조	100.0%	9	9	-	-
존치기간별	합계	95.8%	24	23	-	1
	10년 미만	-	1	-	-	1
	10~19년	-	-	-	-	-
	20~29년	-	-	-	-	-
	30~39년	25.0%	6	6	-	-
	40년 이상	70.8%	17	17	-	-
	' 85.6.30이전 (주거환경개선사업)	-	-	-	-	-
	개발제한구역 으로 지정이전 (주거환경개선사업)	-	-	-	-	-
허가별	합계	95.8%	24	23	-	1
	유허가	95.8%	24	23	-	1
	무허가	-	-	-	-	-

[건축물 노후·불량 현황도]



나. 호수밀도 현황

호수밀도(호수/ha)	구역면적(㎡)	건물호수				비고
		계	단독주택(동)	공동주택(호)	기타건물(동)	
38.24	3,660.4	14	12	-	2	-

다. 주택접도율 현황 : 해당사항 없음

라. 과소필지 현황

구분	구역안의 대상 총토지		과소필지(150㎡미만)		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합계	34	3,660.4	26	1,697.2	76.5
일반토지	31	3,110.9	24	1,582.8	77.4
정비기반 시설토지	3	549.5	2	114.4	66.7

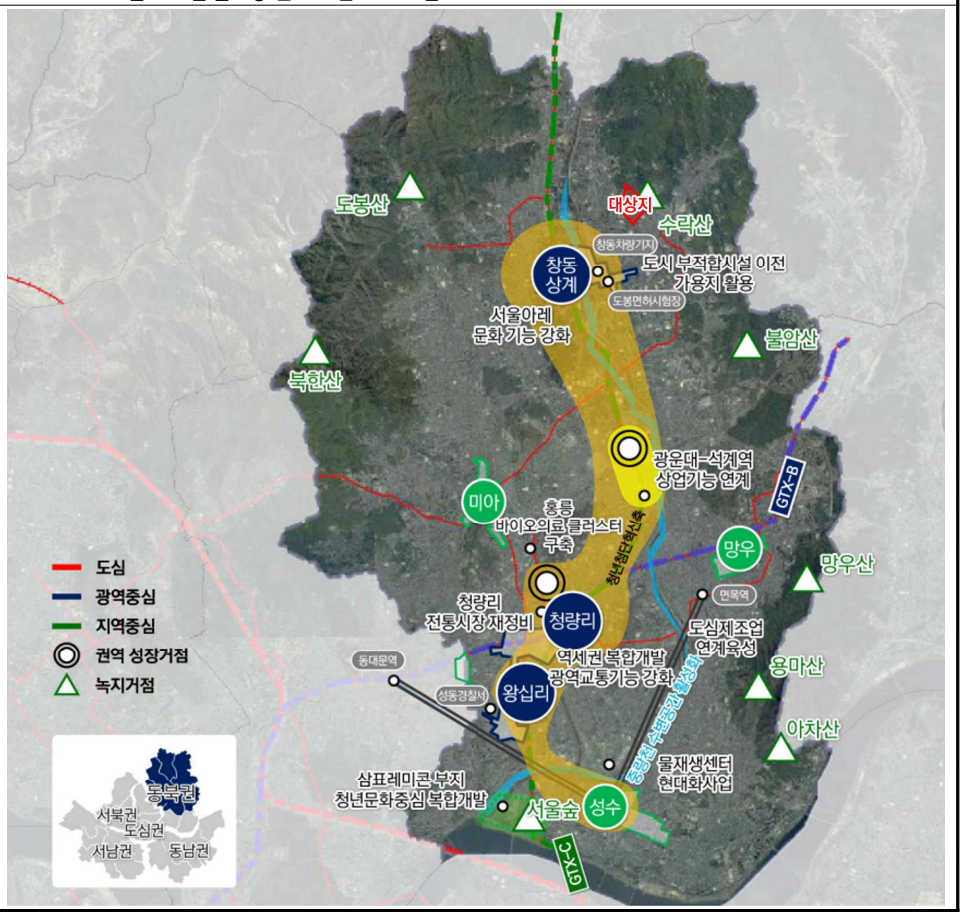
※ 서울시 건축조례 제29조에 의한 규모 이하의 토지를 말함(상업지역 150㎡)

4. 상위 및 관련계획 검토

가. 2040 서울시 도시기본계획

1) 권역 생활권 계획(동북권)

○ 발전방향 : 신성장·교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모

도시공간	· 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
동북권 발전구상	

지역의 내재자원을 활용한 지역중심 특화 발전 도모
지역특성을 고려한 높이 및 배치로 다양한 경관창출 유도

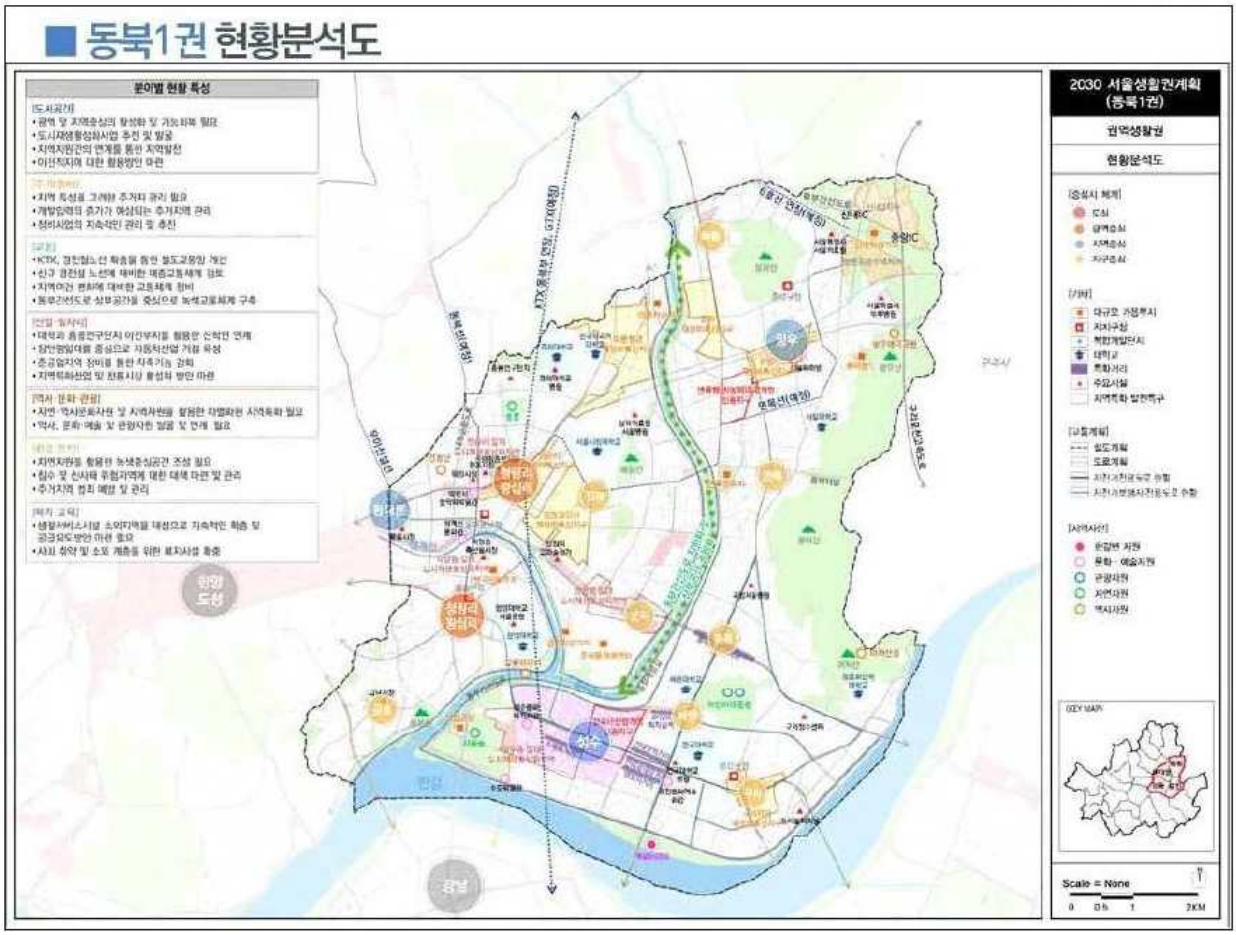
나. 2030 서울생활권계획

1) 권역생활권계획(동북권)

도시공간	목표1. 권역내 거점간 연계를 위한 발전축 설정 - 전략1.1 광역중심과 준공업지역을 연계한 개발선도축 설정 - 전략1.2 중랑천을 중심으로한 발전촉진축 설정 - 전략1.3 한양도성 도심과 권역 중심지를 연계하는 상업·업무축 설정 - 전략1.4 권역 내 특화산업을 연계한 산업·유통축 설정
	목표2. 청량리, 왕십리 일대를 동북1권의 발전거점으로 육성 - 전략2.1 청량리역 일원은 교통,상업 중심지로 육성 - 전략2.2 왕십리역 일원 문화중심지로 육성
	목표3. 지역중심발전을 통한 고용기반 강화 - 전략3.1 성수동 일원은 창조적 지식기반산업 집적지 육성 - 전략3.2 망우역 일원은 문화 및 비즈니스 거점으로 육성 - 전략3.3 신설동역 일원은 도심의 산업·업무기능 지원
	목표4. 지역발전을 위한 거점지역의 전략적 육성 - 전략4.1 신내IC 일원은 지식산업 기반구축을 위한 개발사업 추진 - 전략4.2 주변재생사업과 연계한 중랑물재생센터 복합개발 추진 - 전략4.3 광나루역 일대 미개발 체육시설부지를 활용하여 문화체육시설 등 조성
주거(정비)	목표5. 주거지 특성별 관리 및 정비방향 제시 - 전략5.1 한강/중랑천에 접한 수변특성 주거지 관리 - 전략5.2 아차산/망우산 등 산주변 주거지 관리
	목표6. 여건변화를 고려한 주거지역 관리(중심지, 신규역세권 주변) - 전략6.1 중심지 내 주거지역 관리 - 전략6.2 경전철 신규역세권 주변 주거지역 관리
	목표7. 재정비촉진지구 등 정비사업(해제지역 포함)의 지속적 관리 및 추진 - 전략7.1 노후주거지 환경재선을 위한 정비사업 추진 - 전략7.2 재정비촉진지구 해제지역 합리적 관리
교통	목표8. 동부간선도로 지하화 추진 및 주변 교통체계 정비 - 전략8.1 동부간선도로 지하화 및 상부공간 공원화 - 전략8.2 동부간선도로 지하화에 따른 주변지역 교통체계 개선
	목표9. KTX(GTX), 경전철 확충을 통한 대중교통 인프라 구축 - 전략9.1 KTX 동북부 연장, GTX로 광역철도 인프라 구축 - 전략9.2 경전철 노선확충으로 대중교통 접근성 강화
	목표10. 녹새교통 활성화를 위해 자전거, 보행교통 인프라 구축 - 전략10.1 한강과 지천변 자전거도로를 연결하는 녹색교통 네트워크 구축 - 전략10.2 보행자가 최우선이 되는 교통환경 조성
산업·일자리	목표11. 준공업지역을 전략산업 거점지역으로 육성 - 전략11.1 첨단지식기반산업 및 지역특화산업 육성 - 전략11.2 재생 및 정비사업을 통한 준공업지역 환경개선
	목표12. 특화산업 육성을 통한 지역경제 활성화 - 전략12.1 장안평 자동차 산업 육성 - 전략12.2 면목패션봉제산업 육성 - 전략12.3 특화시장 및 기타전통시장 활성화
역사·문화	목표13. 역사문화자원 정비를 통한 문화생태 네트워크 구축 - 전략13.1 대학문화와 연계한 문화네트워크 구축 - 전략13.2 서울둘레길과 연계한 역사문화네트워크 조성
	목표14. 동북1권 문화인프라 구축을 위한 문화시설 확충 - 전략14.1 공공부지 및 대규모 개발지 등을 활용하여 문화시설 확충 - 전략14.2 역사자원복원 및 연계프로그램 개발

환경·안전	목표15. 산, 하천, 공원 등을 활용한 녹색네트워크 구축 - 전략15.1 서울숲~아차산(용마산)~망우산으로 이어지는 녹색네트워크 구축 - 전략15.2 한강, 중랑천, 청계천으로 이어지는 블루네트워크 구축
	목표16. 재해 및 범죄로부터 안전한 환경 조성 - 전략16.1 침수관리지역 등 저지대 / 주택가 침수방지대책 마련 - 전략16.2 구릉지 또는 산림재해 유의지역의 지속적 관리 - 전략16.3 주택지, 골목길 등 범죄발생 취약지역 관리
	목표17. 저탄소 녹색에너지 사용확대 - 전략17.1 건축물에 대한 에너지 효율 개선 - 전략17.2 다양한 에너지 저감시설 지원 체계 구축
복지·교육	목표18. 생활서비스시설의 불균형 해소 및 지역 맞춤형 공급 - 전략18.1 지역특성별 부족한 생활서비스시설 분석 - 전략18.2 부족시설에 대한 지역맞춤형 공급방안 마련
	목표19. 대학, 공공시설 등을 활용한 평생학습 지원 인프라 구축 - 전략19.1 평생학습을 위한 교육시설, 프로그램 확충 및 지원방안 마련 - 전략19.2 50플러스 캠퍼스 조성을 통해 중장년층을 위한 제2인생설계 지원

[동북1권역생활권 현황분석도]



청량리역 일대를 발전거점으로 육성하고 재정비촉진지구 등 정비사업의 지속적 관리 및 추진 시행

2) 지역생활권계획(동대문구)

○ 생활서비스시설 분야

- 우선적 시설공급 고려 대상 : 공원, 공공체육시설
- 주민의견을 고려한 시설공급고려 대상 : 주차장, 노인여가복지시설

○ 경관분야

유형	경관관리대상	비고
자연경관	홍릉근린공원, 청계천	-
역사경관	구영릉 석물, 영휘원, 숭인원, 선농단	국가/시지정 유형문화재
시가지경관	서울풍물시장, 약령시장 등 전통시장	-

○ 중심지분야

- 청량리·왕십리 광역중심 : 철도교통 및 전통시장 등을 활용한 동북권 최대 상업, 문화중심지

구분	내용
발전방향	· 청량리역 일원 : 정비사업 및 전통시장 정비를 통한 상업 중심지 육성 · 공공시설 및 전통시장 등을 활용한 광역중심 중심성 강화
관리방안	· 청량리역 일원은 역세권 중심 컴팩트시티 실현, KTX동북부 연장선, 경전철 신설 등 여건변화를 반영하여 촉진계획 재정비 · 청량리 시장, 약령시장, 축산물시장 등 전통시장 활성화를 위한 도시재생사업 추진 · 환승역세권 일원 1~2인가구, 신혼부부 등을 위한 소형주택(청년주택 등) 공급 유도

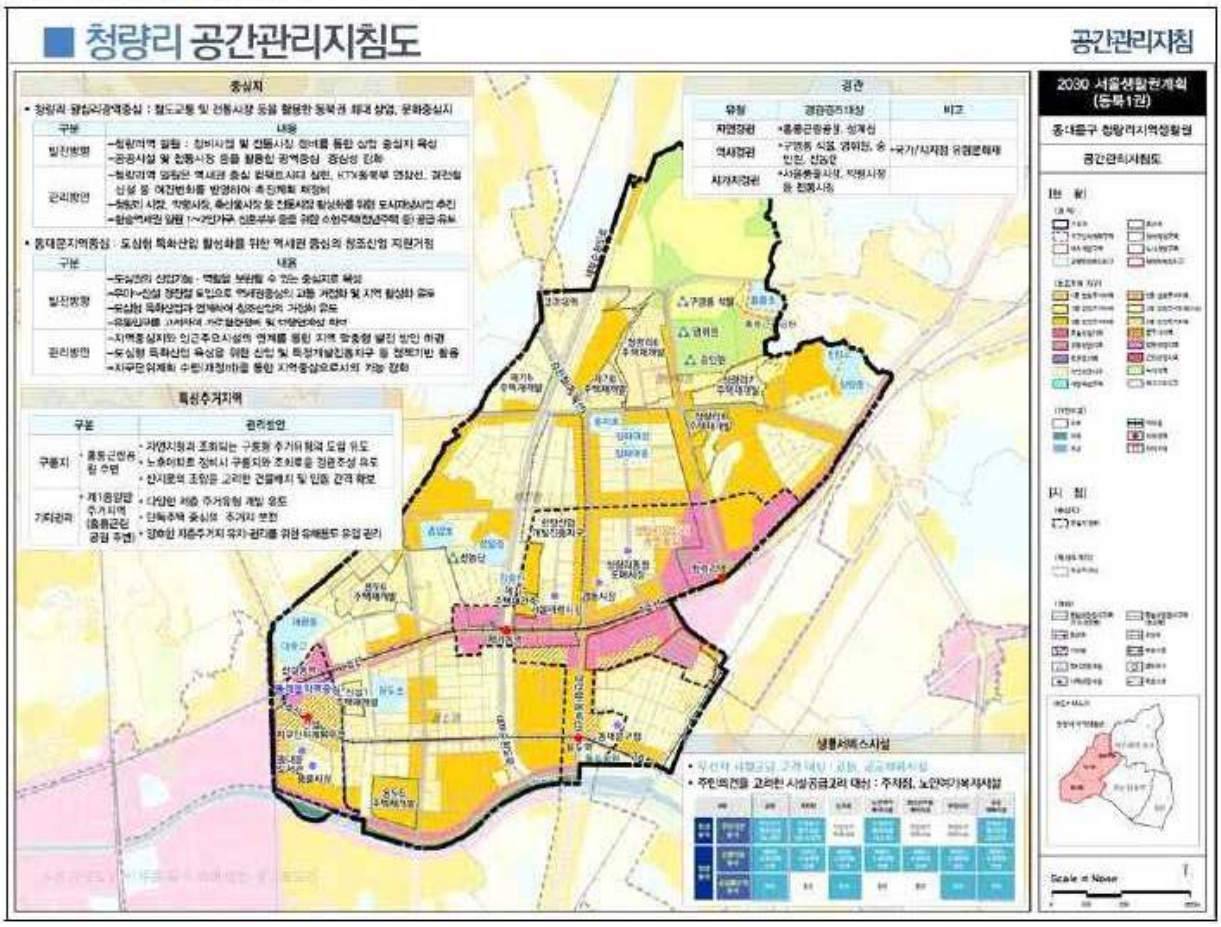
- 동대문지역중심 : 도심형 특화산업 활성화를 위한 역세권 중심의 창조산업 지원거점

구분	내용
발전방향	· 도심권의 산업기능·역할을 보완할 수 있는 중심지로 육성 · 우이~신설 경전철 도입으로 역세권중심의 교통 거점화 및 지역 활성화 유도 · 도심형 특화산업과 연계하여 창조산업의 거점화 유도 · 유동인구를 고려하여 가로환경정비 및 보행연계성 확보
관리방안	· 지역중심지와 인근주요시설의 연계를 통한 지역 맞춤형 발전 방안마련 · 도심형 특화산업 육성을 위한 산업 및 특정개발진흥지구 등 정책기반 활용 · 지구단위계획수립(재정비)를 통한 지역중심으로서의 기능 강화

○ 용도지역(특성주거지역) 분야

구분		관리방안
구릉지	홍릉근린공원 주변	· 자연지형과 조화되는 구릉형 주거유형의 도입 유도 · 노후아파트 정비시 구릉지와 조화로운 경관조성 유도 · 산지로의 조망을 고려한 건물배치 및 인동 간격 확보
기타 관리	제1종일반 주거지역	· 다양한 저층 주거유형 개발 유도 · 단독주택 중심의 주거지 보전 · 양호한 저층주거지 유지·관리를 위한 유해용도 유입 관리

[청량리 지역생활권 공간관리지침도]



청량리 환승역(경원선, 경의중앙선, 경춘선) 일원을 1~2인가구 공급 추진

다. 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)

1) 청량리지역

○ 지역관리 운영방향

- 청량리지역은 2030 서울도시기본계획 상 광역중심지로서 관광 · 문화 · 업무기능을 도입하고, 경원축 관광인프라 확충, 청량리역 주변 통합연계 개발을 통하여 상업 · 문화기능집적 중심지로 육성하고자 한다.

○ 운용방향

- 2005년 기본계획상 정비예정구역으로 지정된 청량리 균형발전촉진지구에 속하지 않은 정비예정구역은 본 부문별계획을 따르도록 한다.

○ 정비예정구역

- 2010년 기본계획상 정비예정구역을 유지한다.

○ 토지이용계획

- 청량리 재정비촉진지구 내 포함되지 않는 지역의 주용도 방식은 다음의 표와 같이 토지이용을 구분하고, 지역별 주용도 중에서 선택하도록 한다.

지역구분	토지이용유도	지역별 주용도
역세권지역	청량리 지역의 중심성 강화	업무, 판매, 숙박, 문화/집회
일반업무상업지역	상업/판매기능 위주의 토지이용 유도	판매, 근린생활, 업무, 문화/집회, 숙박
혼합서비스지역	다양한 용도의 복합개발 유도	근린생활, 업무, 주거, 숙박
전략재개발지역	청량리 민자역사 주변지역의 전략적 개발	업무, 숙박, 문화/집회

○ 정비수법

- 정비수법은 정비구역별 특성에 따라 혼합형 정비수법을 적용한다.

○ 건폐율계획

- 건폐율 계획은 서울시 도시계획조례에서 정하는 바에 따라 해당 용도지역의 건폐율 기준을 따르도록 하며, 소단위 및 보전형 정비수법을 적용하는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 상 건폐율 범위내에서 완화할 수 있다.

○ 용적률계획

- 용적률 계획은 토지이용계획에 따라 역세권/일반업무·상업지역의 경우 기준 600% 이하, 허용 800% 이하로 하고, 혼합서비스지역은 기준300% 이하, 허용 400% 이하를 적용한다. 다만, 전략재개발지역은 청량리 재정비촉진계획에 따라 운용한다.

구분	용적률계획		
	기준용적률	허용용적률	상한용적률
역세권 일반업무상업지역	600% 이하	800% 이하	법정용적률 이하
혼합서비스지역	300% 이하	400% 이하	법정용적률 이하

※ 전략재개발지역은 청량리재정비촉진계획에 따름

○ 용적률 인센티브 계획

- 용적률 인센티브는 제5장 도시환경정비 부문별계획상 용적률 인센티브 계획을 따르며, 청량리 지역의 지역별 도시경제활성화 유도 용도는 다음과 같다.

목표	인센티브 대상	요건	산정방식	부여량
도시경제 활성화	지역별 경제활성화정책 유도 용도	국제회의 산업육성에 관한 법류 상 전문회의시설, 준회의시설, 전시시설	정률방식 (보상계수 0.25)	최대 100%
		MIC 산업관련시설로 위원회에서 필요하다고 인정하는 경우		
		벤처기업육성에 관한 특별조치법 상 벤처기업 및 벤처기업집적시설 도입시		
		산업집적활성화 공장설립에 관한 법률 상 지식기반산업 시설 도입시		
		업무전용빌딩(업무시설 50%이상 복합하는 경우에 한함) 설치시 (단, 오피스텔 제외)	업무복합비율에 비례하여 최대 50%	

※ 지역별 인센티브 적용용도를 도입하는 경우, 다음과 같이 정률방식 인센티브량을 산정함

- 기준용적률 × (도입시설면적 ÷ 대지면적) × 보상계수

○ 업무전용빌딩 도입에 따른 인센티브량

- 지역별 도시경제활성화 유도 용도에 따라 업무기능 강화를 위해 업무용도를 50%이상 도입하는 경우, 업무복합 도입비율에 따라 다음과 같이 용적률 인센티브를 산정한다.(단, 오피스텔은 제외)

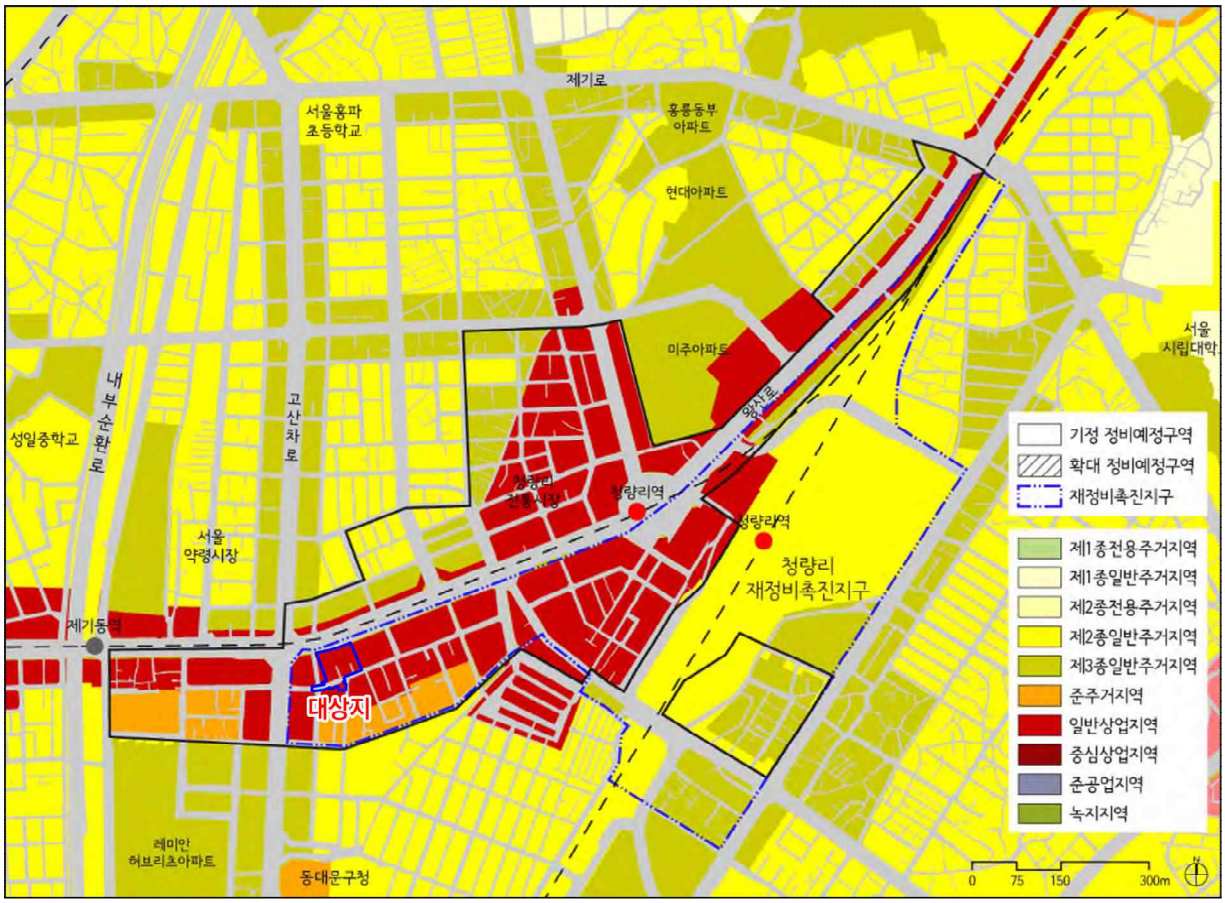
업무복합비율	인센티브량	비고
50%미만	0%	-
50 ~ 60%미만	30%	-
60 ~ 70%미만	40%	-
70% 이상	50%	-

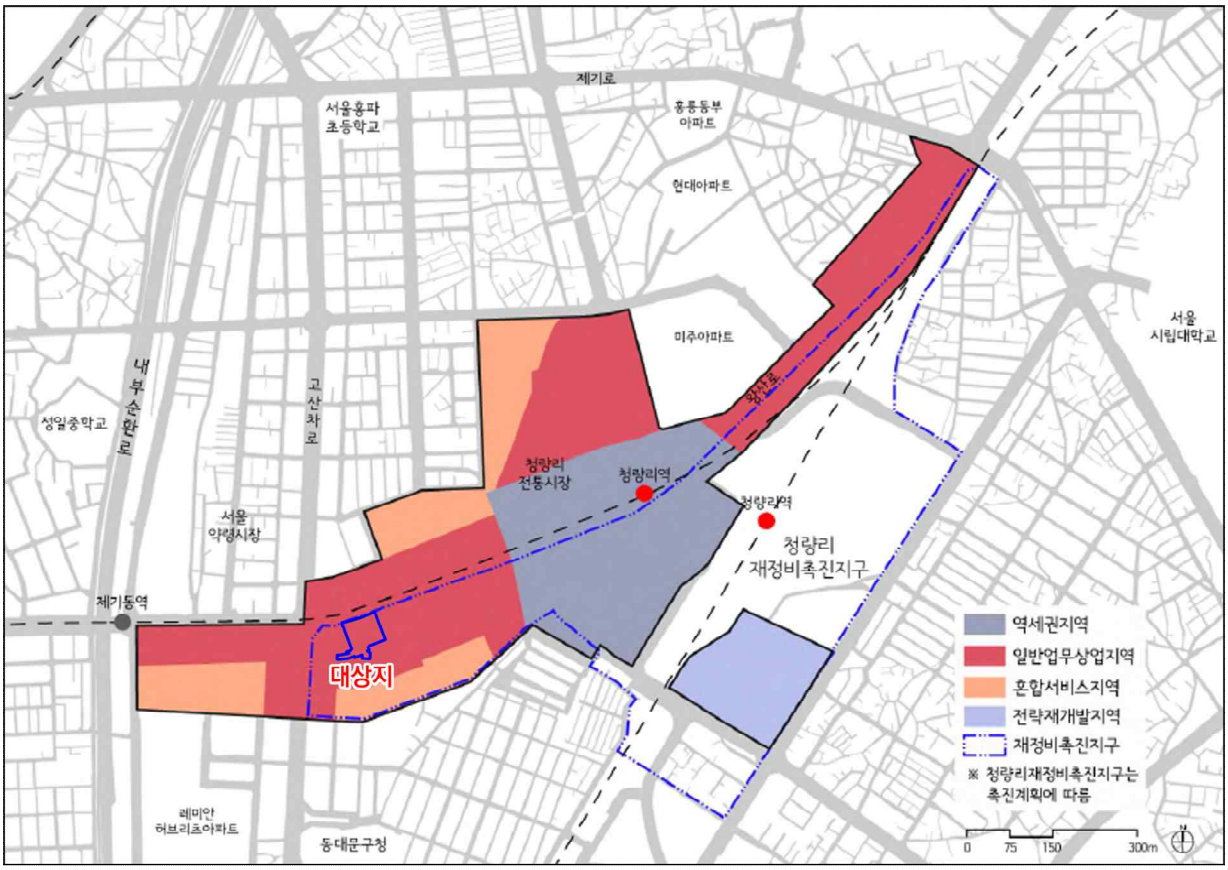
○ 높이계획

- 건축물 최고높이를 90m로 하여 지역별로 차등 적용하도록 하되, 가로구역별 최고높이를 적용한다. 다만, 최고높이가 70m 이하인 지역은 90m이하의 범위에서 기부채납(공공시설 등 제공)에 따른 높이완화를 할 수 있다. 단, 쌈지형공지 의무면적 초과 설치에 따른 높이 완화는 제외한다.

지역구분	높이	비고
역세권지역	90m	-
일반업무상업지역	70m	-
혼합서비스지역	50m	-
전략재개발지역	90m	재정비촉진계획에 따름

청량리지역은 2040 서울시도시기본계획상 광역중심지로 청량리 재정비촉진지구는 청량리재정비촉진계획을 따름


제기로
서울홍파
초등학교
홍릉동부
아파트
현대아파트
미주아파트
서울
시립대학
내부순환로
고산자로
성일중학교
왕산로
청량리
전통시장
청량리역
청량리역
서울
약령시장
청량리
재정비촉진지구
제기동역
대상지
레미안
허브리츠아파트
동대문구청
기정 정비예정구역
확대 정비예정구역
재정비촉진지구
제1종전용주거지역
제1종일반주거지역
제2종전용주거지역
제2종일반주거지역
제3종일반주거지역
준주거지역
일반상업지역
중심상업지역
준공업지역
녹지지역
0
75
150
300m


제기로
서울홍파
초등학교
홍릉동부
아파트
현대아파트
미주아파트
서울
시립대학교
내부순환로
고산자로
성일중학교
왕산로
청량리
전통시장
청량리역
청량리역
서울
약령시장
청량리
재정비촉진지구
제기동역
대상지
레미안
허브리츠아파트
동대문구청
역세권지역
일반업무상업지역
혼합서비스지역
전략재개발지역
재정비촉진지구
※ 청량리재정비촉진지구는
촉진계획에 따름
0
75
150
300m

5. 관련법규 검토

가. 도시 및 주거환경정비법

1) 정비계획의 내용

법 제9조(정비계획의 내용)
1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역 및 그 면적 2의2. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 3. 도시 · 군계획시설의 설치에 관한 계획 4. 공동이용시설 설치계획 5. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획 6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 8. 세입자 주거대책 9. 정비사업시행 예정시기 10. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자(이하 “주택임대관리업자”라 한다)에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에는 다음 각 목의 사항. 다만, 나목과 다목의 사항은 건설하는 주택 전체 세대수에서 공공지원민간임대주택 또는 임대할 목적으로 주택임대관리업자에게 위탁하려는 주택(이하 “임대관리 위탁주택”이라 한다)이 차지하는 비율이 100분의 20 이상, 임대기간이 8년 이상의 범위 등에서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우로 한정한다. 가. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택에 관한 획지별 토지이용 계획 나. 주거 · 상업 · 업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지이용을 증진시키기 위하여 필요한 건축물의 용도에 관한 계획 다.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제36조제1항제1호가목에 따른 주거지역을 세분 또는 변경하는 계획과 용적률에 관한 사항 라. 그 밖에 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 원활한 공급 등을 위하여 대통령령으로 정하는 사항 11.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(필요한 경우로 한정한다) 12. 그 밖에 정비사업의 시행을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

시행령 제8조 제3항(정비계획의 내용)
1. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 2. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 3. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자 4. 정비사업의 시행방법 5. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획 6. 정비기반시설의 설치계획 7. 건축물의 건축선에 관한 계획 8. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과 9. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 10. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 11. 그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시 · 도조례로 정하는 사항

서울시 도시 및 주거환경정비 조례 제8조(정비계획의 내용 등)

① 영 제8조제3항제11호에서 "그 밖에 정비사업의 원활한 추진을 위하여 시 · 도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.
1. 가구 또는 획지에 관한 계획
2. 임대주택의 건설에 관한 계획[자치구청장(이하 "구청장"이라 한다)은 대학 주변지역 및 역세권에 위치한 정비구역에 대해서는 대학생 및 청년에게 공급할 수 있는 임대주택 건설계획을 입안할 수 있다]
3. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정한다)
4. 환경성 검토결과(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제27조제2항을 준용한다)
5. 기존 수목의 현황 및 활용계획
6. 인구 및 주택의 수용계획
7. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정한다)
8. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사 · 문화자원의 보전 및 활용계획

② 그 밖에 필요한 정비계획 세부내용은 다음 각 호와 같다.
1. 정비구역에는 원칙적으로 기존 공원이나 녹지를 포함하지 않도록 한다. 다만, 공원 또는 녹지의 기능을 회복하거나 그 안의 건축물을 정비하기 위하여 필요한 경우와 토지이용의 증진을 위하여 필요한 경우에는 예외로 한다.
2. 영 제8조제3항제5호에 따른 기존건축물의 정비 · 개량에 관한 계획은 건축물의 경과연수, 용도, 구조, 규모, 입지, 허가유무 및 노후 · 불량 정도를 고려하여 존치, 개수, 철거 후 신축, 철거이주 등으로 구분하여 계획하도록 한다.
3. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하도록 하여야 한다.
4. 법 제9조제1항제9호에 따른 정비사업시행 예정시기는 사업시행자별 사업시행계획인가 신청 준비기간을 고려하여 정비구역 지정고시가 있은 날부터 4년 이내의 범위에서 정하여야 한다.
5. 도시정비형 재개발사업의 경우 정비구역의 특성과 도심부 기능회복을 위하여 복합용도건축계획을 원칙으로 하고 주변의 건축물, 문화재 또는 자연 지형물이 있는 경우에는 주변 경관에 미치는 영향을 최소화할 수 있도록 계획한다.

2) 정비계획의 입안제안

서울시 도시 및 주거환경정비 조례 제10조(정비계획의 입안 제안)

① 법 제14조제1항제1호부터 제5호까지 및 제7호에 해당하여 영 제12조제1항에 따라 구청장에게 정비계획의 입안을 제안하는 경우에는 해당 지역 토지등소유자의 60퍼센트 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.

② 관리형 주거환경개선사업의 경우에는 제1항에도 불구하고 해당 지역 토지등소유자의 과반수 동의를 받아 구청장에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다.

③ 토지등소유자가 법 제14조제1항에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 때에는 규칙에서 정한 입안 제안 신청서에 영 제12조제1항에 따른 정비계획도서, 계획설명서, 제7조 각 호에 따른 정비계획 입안 시 조사 내용 및 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 구청장에게 제출한다.

④ 법 제14조제1항제6호에 따라 정비계획의 변경을 요청하는 경우 직접 동의서를 받는 방법 외에 총회(주민총회를 포함한다)에서 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다)의 3분의 2이상 찬성으로 의결될 경우에도 토지등소유자의 3분의 2 이상 동의를 받은 것으로 본다.

⑤ 정비계획의 입안에 따른 토지등소유자의 동의자 수의 산정방법 등은 영 제33조에 따른다.

3) 상업지역내 주거복합건축물의 용도 비율 및 용적률

서울시 도시계획 조례 별표3

1. 상업지역 내에서 주거복합건물의 주거외 용도 비율

가. 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적(부대시설의 면적을 포함한다)은 전체 연면적의 20퍼센트(의무 비율) 이상으로 한다. 이때 주거용 외의 용도 비율(의무 비율)에서 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택은 제외한다.

나. 가목에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시도시계획위원회·도시재정비위원회 또는 시장정비사업심의위원회 등 해당 위원회의 심의를 거쳐 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 면적(부대시설의 면적을 포함한다)을 전체 연면적의 10퍼센트 이상으로 할 수 있다.

1) 도시정비형 재개발구역 중 도시·주거환경정비기본계획에 따라 시장이 주거기능의 입지가 필요하다고 인정하여 선정한 지역

2) 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진지구

3) 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 시장정비사업 추진계획 승인대상 재래시장

4) 「민간임대주택에 관한 특별법」에 의한 공공지원민간임대주택 공급촉진지구

5) 시장이 임대주택 공급을 위해 필요하다고 인정하여 선정한 지역

2. 상업지역 내에서 주거복합건물의 용적률

상업지역 내에서 주거복합건물의 용적률은 제55조제1항7호부터 9호까지 정한 용적률 이하로 하되 주거용 용적률은 다음과 같이 한다.

가. 주거용으로 사용되는 부분의 용적률(주거용 부대시설의 용적률을 포함한다)은 400퍼센트 이하로 한다.

나. 가목에도 불구하고 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호 및 제5호에 따른 임대주택 추가 확보시(증가하는 용적률의 2분의1에 해당하는 용적률) 주거용으로 사용되는 부분의 용적률은 중심상업지역 및 역사도심을 제외한 일반상업지역은 600퍼센트 이하, 역사도심 내의 일반상업지역과 근린상업지역은 500퍼센트 이하로 한다.

다. 가목 및 나목에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 용도를 도입하는 경우, 해당 용적률과 같은 비율의 주거용 용적률을 추가로 허용할 수 있다.

1) 법 제2조제3호에 따른 도시기본계획(생활권계획을 포함한다)상의 중심지 육성방향에 부합하는 용도로 시도시계획위원회, 시도시·건축공동위원회 등 도시계획 심의를 위한 해당 위원회에서 인정하는 용도

2) 그 밖에 지역의 전략적 육성, 시 정책목적 달성 등을 위해 시도시계획위원회, 시도시·건축공동위원회 등 도시계획 심의를 위한 해당 위원회에서 필요하다고 인정하는 용도

라. 가목 및 나목에도 불구하고 1호 나목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시도시계획위원회·도시재정비위원회 또는 시장정비사업심의위원회 등 해당 위원회의 심의를 거쳐 주거용으로 사용되는 부분의 용적률(주거용 부대시설의 용적률을 포함한다)은 가목 및 나목에서 정한 주거용 용적률 이상으로 할 수 있다.

나. 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영 기준개선(2022.1.)

도심 주택공급 확대 및 상업·준주거지역 활성화를 위해 재정비촉진사업의 주거비율 완화 시행

1) 건축물 용도에 관한 운영기준

【상업지역】

○ 주거90%(주거·오피스텔등80%+임대주택10%) + 비주거10% 이상

- 주거용으로 사용되는 부분의 용적률 400% 이상
- 전체 연면적의 10%를 공공주택으로 건설

【준주거지역】

○ 주거95%(주거·오피스텔등85%+임대주택10%) + 비주거5% 이상

- 전체 연면적의 10%를 공공주택으로 건설
- 용적률 400%를 초과하는 증가용적률의 1/2이상을 공공주택으로 확보하는 경우 500%까지 가능

2) 적용원칙

○ 적용대상 : 재정비촉진사업(지구단위계획 등으로 지정된 재정비촉진구역 포함)

※ 존치관리구역 지구단위계획은 지구단위계획 수립지침 등 관계규정에 따름

○ 원 칙

- 기 결정된 재정비촉진계획은 인정하되, 용적률을 10% 이상 변경하거나, 도시계획조례에 따라 재정비촉진계획을 변경하고자 하는 경우 운영기준 적용
- 당해 운영기준을 적용 원칙으로 하되, 구역별 특성에 따라 도시재정비위원회에서 최종 결정

→ 지역여건을 고려하여 저층부(지상)의 비주거 용도 비율을 결정

[상업지역 : 전체 연면적의 10%이상, 준주거지역 : 지상층 연면적의 5%이상]

→ 1층은 비주거 용도로 계획하되, 가로와 접하는 지역은 가로활성화 계획 수립

비주거 용도 : 오피스텔등 준주택 및 생활형 숙박시설은 제외
1층 가로활성화 용도는 1층 바닥면적의 2분 1이상 설치하되, 도로의 전면부에 설치

○ 비주거 의무비율 완화에 따른 주택 건립규모

- 국민주택규모 이하의 주택으로 건설(전용면적 85㎡이하)

※ 공공주택 평형 및 유형은 공공주택 공급 사전검토를 통해 결정

○ 공공주택 건설에 관한 사항

- 공공주택 확보는 본 세부 운영기준 적용을 원칙(위원회 심의기준)으로 하되, 공공주택 건설 비율은 구역별 특성을 고려하여 도시재정비위원회에서 최종결정

→ 본 기준은 비주거 의무비율을 20% → 10%로 완화하는 사항으로 당초 주거용도가 없는 구역등에 대하여는 위원회에서 심도 있는 논의를 통하여 조정 가능

→ 용도지역이 상업지역과 준주거가 혼재되어 있는 경우 용도지역별 면적비율에 따라 개별 적용

→ 오피스텔 등 준주택 및 생활형 숙박시설은 비주거 용도에서 제외됨을 고시문에 명시

- 공공주택은 표준건축비 매입 및 부속토지는 기부채납

→ 단, 준주거지역의 법적 임대주택 의무비율(주택전체세대수의 15%) 적용에 대하여는 도시및주거환경정비법 등 관련규정의 재개발임대주택 건설방법 및 인수절차 등에 따름

【상업지역】

○ 전체 연면적의 10% 이상 공공주택 확보

- 단, '18.2.9. 이전에 사업시행인가를 신청한 구역은 종전 조례 규정에 따른 "임대주택 의무비율"과 현 운영기준에 따른 "전체연면적의 10%"중 큰 연면적 이상 적용

【준주거지역】

○ 전체 연면적의 10% 이상 공공주택 확보

○ 준주거지역에서의 "주택 전체 세대수" 및 "용적률(지상층)" 상정 시 증가용적률에 따른 부분 제외

※ 재개발사업의 임대주택 의무비율 규정과 본 운영기준에 따른 공공주택 확보기준 중 큰 연면적 이상 임대주택 확보

6. 잠재력 및 개발전망 분석

○ 대상지 주변은 일반상업지역으로 경동시장, 청량리청과물시장 등이 분포하고 있으며,
대상지 동측에는 청량리역(1호선), 남측에는 용두역(2호선), 청계천이 위치하고,
서측에는 제기동역 (1호선), 고산자로 및 내부순환로가 위치하고 북측에는 왕산로가 위치하고 있음

○ 대상지 내의 건축물의 24동 중 23동이 20년이상된 노후건축물로 정비가 요구됨

○ 용도용적제에 대한 도시계획조례가 개정됨에 따라 "재정비촉진지구내 상업 및 준주거지역의 주거비율 운영기준"('19.3.12)을 개선하여 광역·지역중심에 해당하는 상업지역에서의 비주거비율 20% 이상을 10% 이상으로 완화하여 주거 90%(주거·오피스텔등80+임대주택10) + 비주거 10% 적용가능

3 계획의 기본구상

1. 기본방향

가. 주변생활권을 포함한 복합기능도시 구축

ㅇ 청량리 부도심권 재정비촉진사업을 통한 자력성장기반 구축 및 인근지역 개발촉진 유도로 동북부의 성장거점 도시화 육성코자 함

ㅇ 간선변 업무시설, 보행로변 판매시설, 이면부 주거시설의 복합적인 건축계획

ㅇ 기존 근린형 판매시설을 활성화 및 업무복합시설을 적극적으로 유치

ㅇ 업무 및 판매용도의 지정으로 인하여 개발의 한계점이 나타남에 따라 주변생활권과 연계, 복합기능의 구축의 일환으로 주거용도 추가지정

나. 쾌적한 도시공간 창조

ㅇ 주민들이 일상생활 속에서 자연과 함께 어울릴 수 있는 기회를 증대하며, 환경보전 노력에 대해 주민들의 적극적 참여 유도

ㅇ 청량리 역세권의 인구수용을 유도, 주거를 도입을 통하여 역세권 활성화 도모

ㅇ 보행전용통로의 차량 진출입을 억제하여 보행의 안전성 및 쾌적성을 도모

다. 생활·문화 · 교류 도시

ㅇ 다양한 용도의 수용 및 사업의 활성화를 위해 대규모 블록화

ㅇ 간선가로변의 차량접속을 방지하며, 청량리재정비촉진지구와 연계한 보행동선체계를 형성

ㅇ 간선부는 도심 업무상업 축과 연계하여 지역복합가로로 계획하여 가로변상가의 활력을 도모

2. 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

가. 지표설정방향

ㅇ 주변 개발 잠재력과 현황 주거세대 및 상업 현황 등을 고려하여 적정 개발 밀도 결정

ㅇ 기반시설 및 공공편익 시설의 규모 설정을 위한 기초자료로 활용 가능

ㅇ 상위계획인 도시 및 주거환경정비기본계획(도시환경정비사업부문)을 수용한 개발방향 설정

나. 주요지표설정

ㅇ 원주민 재정착과 현재 기계획된 주거 세대수를 고려하여 현황 14세대에서 242세대로 계획, 인구수는 500인으로 설정

[주요지표]

구분	용두 1구역		용두 1구역(2지구)		비고
	현황	계획	현황	계획	
인구 및 세대	432세대 984인	930세대 2,118인	15세대 30인	242세대 484인	-
교통시설	19.7%	20.3%	14.6%	30.7%	도로율
공원/녹지	-	7.4%	-	-	공원 · 녹지율
공공청사	-	-	-	-	-
사회문화시설	-	-	-	-	-

※ 현황 인구 및 세대는 소상공인시장진흥공단 인구분석 및 건축물대장 세대수 참조
※ 오피스텔, 공동주택 공급에 따른 인구세대적용

[건물 용도별 연상면적]

구분	용두 1구역			용두 1구역(2지구)			비고
	현황	계획		현황	계획		
		기정	변경		기정	변경	
계	51,336	453,557	454,113.91	2,330	22,887.18	23,444.09	-
주거기능	19,545	203,942	203,687.71	1,054	21,416.85	21,162.56	주거연면적
비주거기능 (상업·업무, 근생, 문화 등)	31,791	249,615	250,426.20	1,276	1,470.33	2,281.53	비주거연면적

3. 개발 기본구상

가. 개발전략

주변생활권을 포함한 복합기능도시 구축	쾌적한 도시공간 창조	생활·문화·교류 도시
· 업무 및 주거 복합화 계획 · 직주근접의 주거시설 계획 · 주거시설 도입을 통한 부도심기능 강화	· 기반시설 확충을 통한 쾌적한 도시공간 창출 · 도심 속 오픈스페이스 확보를 통한 시각적 개방감 확보	· 새로운 생활문화의 복합기능 및 공간 창출 · 다양한 도시기능을 수용하는 토지이용계획 수립

나. 도입기능 설정 및 공간구상

1) 도입기능 설정

○ 청량리재정비촉진지구의 지리적, 기능적 측면의 위상과 문제점 및 개발 잠재력 등을 고려하여 도입기능 설정(업무, 주거)

4 부문별 정비계획

1. 계획의 수립방향(계획의 목표 및 수립방향 기재)

가. 계획의 목표

ㅇ 접근성과 연계성의 강화를 통한 자족 생활권 형성
ㅇ 쾌적하고 여유있는 공원 녹지 조성 및 생활문화공간 확보
ㅇ 다양한 도시기능을 수용하는 토지이용계획 수립

나. 계획의 수립방향

ㅇ 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영 기준(2022.1)에 의거하여 판매·업무 용도에

주거 90%(주거· 오피스텔등80+임대주택10) + 비주거 10% 계획 수립

2. 정비사업의 시행에 관한 계획 : 변경

구분	정비사업명칭	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	용두1(2지구) 도시정비형 재개발사업	용두동 23-8일대	3,660.4	-	3,660.4	-

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	비고 (홍수 등 취약요인에 대한 결토결과)
도시정비형 재개발사업	구역지정 후 3년 이내	토지등소유자	242	해당없음

3. 추정분담금 추산액 및 산출근거

<table>
<tr><td>추정
비례율</td><td>• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 – 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%

• 추정비례율 : 95.73%
→ (2,383.8억 – 1,551.9억) / 869억 × 100 ≒ 95.73%
- 총수입 추정 : 2,383.8억
- 총지출 추정 : 1,551.9억
- 종전자산총액 추정 : 869억</td></tr>
<tr><td>개별
종전
자산
추정액</td><td>• 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미에서 개별 공시가격 확인

• 단독주택, 상가 소유자(일반건축물 기준) = 토지가액 + 건물가액
- 토지 = 개별공시지가 × 토지면적 × 보정률(3.20)
- 건물 = 재조달원가(한국부동산원, 2023 건축물신축단가표 기준) × 연면적
※ 건물의 개략적인 산출단가는 재조달원가를 기준하여 내용연수, 경과연수, 관찰감가 등을 반영함.</td></tr>
<tr><td>추정
분담금
산출</td><td>• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액-(종전자산 추정액 X 추정비례율)

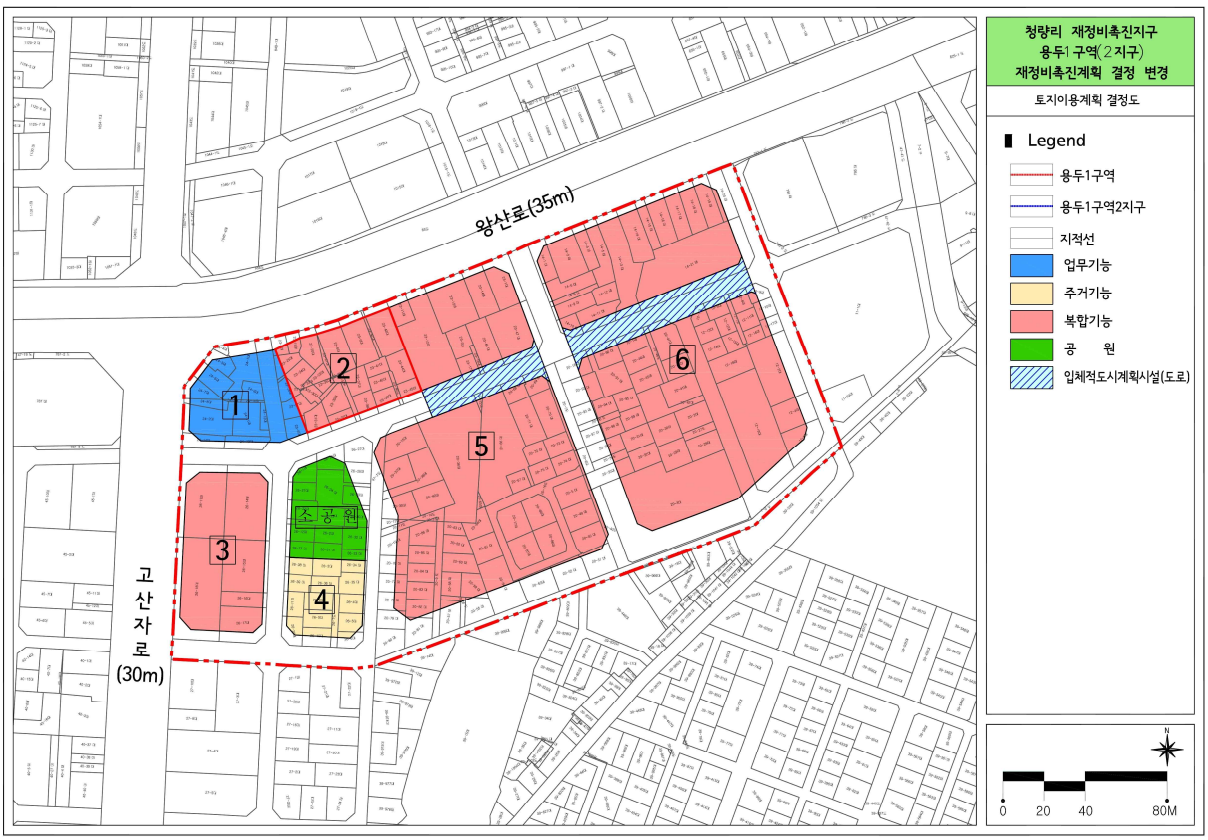
<table>
<tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr>
<tr><td>전용 39.9㎡형</td><td>6.095억</td><td rowspan="3">개별 종전자산 추정액
X 추정비례율(95.73%)</td><td rowspan="3">권리자 분양가
추정액-추정
권리가액
(+: 부담/ -: 환급)</td></tr>
<tr><td>전용 59.6㎡형</td><td>8.619억</td></tr>
<tr><td>전용 84.5㎡형</td><td>15.904억</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

※ 추정비례율 등은 ‘추정분담금 검증위원회(한국부동산원)’ 자료를 기반으로 신청했으며, 관리처분계획인가시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 분양가격 확정결과 등에 따라 변동될 수 있음

4. 토지이용계획에 관한 계획 : 변경없음

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		3,660.4	-	3,660.4	100.0	-
정비기반시설 등	소계	1,093.6	-	1,093.6	29.9	-
	도로	1,093.6	-	1,093.6	29.9	도시계획시설(도로)
획 지	소계	2,566.8	-	2,566.8	70.1	-
	획지(2지구)	2,566.8	-	2,566.8	70.1	주용도 : 업무, 주거

[토지이용계획 결정도]



5. 건폐율 및 용적률 계획

가. 계획방향

1) 건폐율

○ 서울시 도시계획조례 및 도시 및 주거환경 등 관련법규 및 상위계획에서 정한 건폐율 규정을 따르며, 통경축, 연도형 상가 및 주민의 휴식공간 등을 복합적으로 고려하여 유연하게 적용

2) 용적률

○ 청량리 재정비촉진지구내 용적률 계획을 따름

나. 건폐율/용적률 계획기준

1) 건폐율계획

○ 건폐율 계획은 서울시 도시계획조례에서 정하는 바에 따라 해당 용도지역의 건폐율 기준을 따르도록 하며, 소단위 및 보전형 정비수법을 적용하는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 상 건폐율 범위내에서 완화가능

2) 용적률계획

○ 기준/허용용적률 적용(청량리 재정비촉진지구 내)

구분	용적률 계획	
	기준용적률	상한용적률
역세권	800% 이하	법정용적률 이하
일반업무상업지역		
혼합서비스지역	400% 이하	법정용적률 이하

○ 상한용적률 적용

구분		지구면적(㎡)	공공시설면적(㎡) (계획공공용지내 사유지)	공공시설 면적비율 (α)	기준용적률 (%)	상한용적률(%)	
						산출	적용
1지구		2,019.6	805.1	0.399	800	1,214.6	899
2지구		2,566.8	544.1	0.212	800	1,020.4	899
3지구		3,039.3	673.5	0.222	800	1,030.5	899
4지구		1,360.5	301.5	0.222	400	515.2	549
5지구	상업지역	8,271.8	2,222.6	0.269	800	944.5	899
	준주거지역	3,911.6	1,051.1		400	539.7	549
6지구	상업지역	13,633.8	4,531.3	0.332	800	887.7	887.7
	준주거지역				400		

○ 허용용적률 산정내역

- 2030 서울시 도시환경정비기본계획상 청량리 재정비촉진지구는 별도 허용용적률 적용 없음

○ 상한용적률 산정내역

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="6">산정내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용계획
(㎡)</td><td rowspan="2">계
(구역면적)</td><td rowspan="2">획지면적</td><td colspan="3">공공시설 제공 면적(㎡)</td><td>비고(㎡)</td></tr>
<tr><td>계</td><td>공공시설
부담면적</td><td>계획공공용지내
기존공공용지</td><td>획지 내
기존공공용지</td></tr>
<tr><td>3,660.4</td><td>2,566.8
(일반상업지역
2,566.8)</td><td>1,093.6
(일반상업지역
1,093.6)</td><td>645.5</td><td>448.1</td><td>101.4</td></tr>
<tr><td>공공시설 등
부지제공 면적</td><td colspan="6">■ 순부담면적 = 공공시설 제공면적 – 계획공공용지내 기존공공용지 - 획지내 기존공공용지
= 1,093.6㎡ - 448.1㎡ - 101.4㎡ = 544.1㎡(17.49%)</td></tr>
<tr><td colspan="3">구분</td><td colspan="4">상업지역</td></tr>
<tr><td colspan="3">기준용적률 / 허용용적률</td><td colspan="4">800%</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="6">■ 2030 서울시 도시환경정비기본계획상 청량리 재정비촉진지구는 별도 허용용적률 적용 없음</td></tr>
<tr><td colspan="3">정비계획용적률(상한용적률)</td><td colspan="4">899%</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="6">■ 정비계획용적률(상한용적률) = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 가중치 × α)
▸ 일반상업지역 상한용적률 = 800 × (1+1.3×1×0.21197) = 1,020.44%
∴ 적용 상한용적률 = 899%주1)
- α = 공공시설부지 제공면적 / 공공시설부지 제공후 대지면적 = (1,093.6-448.1-101.4) / (3,660.4-1,093.6) = 0.21197
- 가중치 = 1(용도지역 변경 및 혼재지역 대상아님)
주1) 용두1 도시환경정비구역 정비계획(서울시고시 제2007-129호(2007. 5. 17)) 용적률계획 반영 상한용적률 899%이하 적용</td></tr>
</table>

6. 대지내 공지 및 기타사항에 관한 계획

가. 대지내 공지에 관한 계획

1) 계획방향

○ 주요 보행결절부에 쌈지형공지를 조성하여 가로변 휴식공간의 연속성을 부여

○ 접근이 용이하도록 열린 구조로 유도하고 녹음 및 수경을 통해 풍부한 볼거리 및 휴게를 위한 장소를 제공

○ 건축선 후퇴부 전면공지 조성을 통한 보행공간 확보, 왕산로 연계한 동선체계 및 접근성 확보

나. 쌈지형공지 조성계획

1) 쌈지형공지 설치기준 (서울특별시 건축조례 제26조)

구 분	내 용		비 고
적용 건축물	○ 문화 및 집회시설, 판매시설, 업무시설, 숙박시설, 의료시설, 운동시설, 위락시설, 종교시설, 운수시설, 장례식장 중 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 건축물		-
확보면적 (연면적기준)	5천~1만㎡ 미만	대지면적의 5%	-
	1만~3만㎡ 미만	대지면적의 7%	-
	3만㎡ 이상	대지면적의 10%	-
의무설치 시설기준	○ 대지에 접한 도로 중 가장 넓은 도로변의 한 면이 1/4 이상 접하는 것으로 일반인이 도로에서 접근 및 이용에 편리한 장소에 설치 ○ 2개소 이내로 설치하되 1개소의 면적이 최소 45㎡ 이상 ○ 최소폭은 5m 이상 ○ 피로티 구조로 할 경우 유효 높이 6m이상 ○ 조경, 벤치, 파고라, 시계탑, 분수, 야외무대, 소규모 공중화장실 등 다중의 이용에 편리한 시설을 설치 ○ 쌈지형공지 등이 설치된 장소마다 출입 부분에 설치기준에 의거 안내판을 1개소 이상 설치		-

2) 쌈지형공지 조성계획

○ 쌈지형공지 위치 : 보행동선 유입 고려 및 연속성있는 외부공간 · 휴식공간 확보를 위해 주요 보행출입부인 대상지 동측에 쌈지형공지 계획

○ 쌈지형공지 계획면적 : 49.83㎡ (쌈지형공지 1개소, 대지면적의 1.94%(의무면적 없음))

○ 쾌적한 도시환경 조성을 위해 연속적 조경시설 · 녹지공간 조성, 개방된 휴식공간 및 조명시설 등 설치

다. 전면공지 조성계획

1) 전면공지 설치기준

○ 건축선 지정에 따른 건축선 후퇴부 전면공지에는 보행 및 휴식공간으로 개방

○ 보도레벨과 단차 없이 연속하여 조성하고 경사도는 3%를 넘지 않도록 평탄하게 조성, 단, 지형조건상 계단의 설치가 불가피한 경우 대지경계선으로부터 3m 이상 후퇴하여 설치하고 높이는 1m를 초과할 수 없음

○ 포장패턴은 공공부문의 포장패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성이 있는 재료로 포장하도록 함

2) 전면공지 조성계획

○ 도로변 3m 건축한계선 후퇴를 통한 전면공지 조성, 보행공간을 확충하여 가로의 안전성 및 편리성 증진

○ 전면부 인도와 동일한 포장재료 및 패턴을 사용하고 보행에 장애가 되는 시설물을 제거하여 왕산로 및 주변시설과 연계한 보행네트워크 형성

7. 생태면적률 확보계획

가. 기본방향

○ 도심의 오염물질을 흡착 정화하는 녹지공간의 연속성을 최대한 확보

○ 우수저류의 확보를 위하여 투수성을 확보하는 포장재 등을 도입하여 도심내 환경부하를 저감

나. 생태면적률 적용 미기후 조절을 위한 녹지 및 수공간의 증대

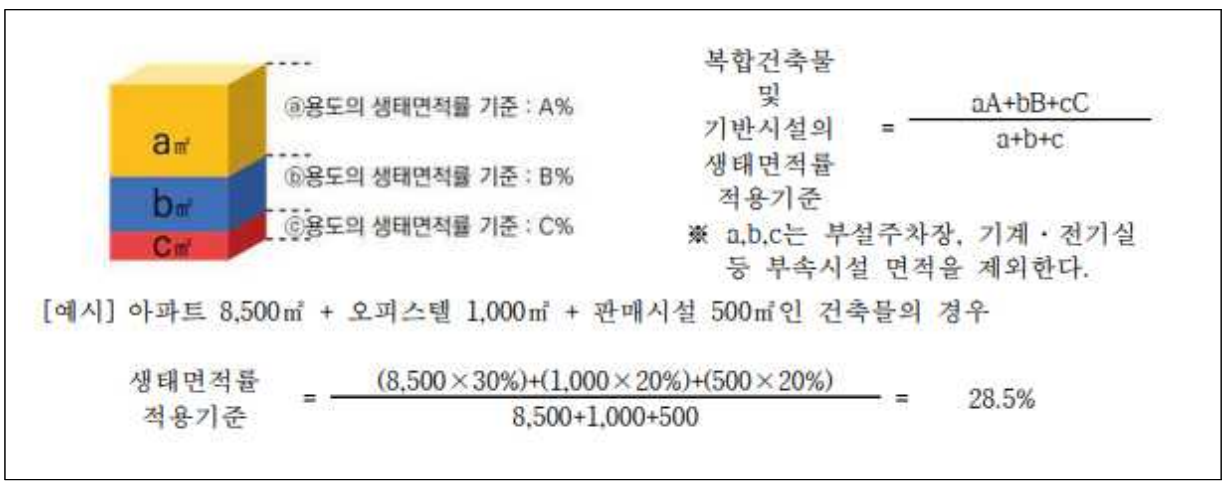
1) 생태면적률 적용기준

○ 「생태면적률 적용지침(서울시, 2023.10)」에 따라 개발사업 유형별 생태면적률 달성목표를 준용하여 생태면적률 계획

[생태면적률 적용기준]

개발사업 유형	기준
(1) 공동주택(다세대주택 제외)	30%이상
(2) 공동주택(다세대주택 제외) 이외의 건축물	20%이상
(3) 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설(도시계획시설)	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

○ 건축물 및 기반시설에 2개 이상의 용도가 복합될 경우에는 용도별 연면적 비율에 따라 가중평균하여 생태면적률 적용



2) 생태면적률의 산정

○ 「생태면적률의 공간유형 구분 및 가중치 (서울시 생태면적률 운영지침(2023.10))」에 따라 공간유형별 가중치를 적용하여 생태면적률 산정

○ 생태면적률은 피복유형, 식재유형 등 공간유형별 면적에 정해진 가중치를 곱한 공간유형별 생태면적의 합을 전체 대상지 면적으로 나누어 산출

[생태면적률의 공간유형 구분 및 가중치 (서울시 생태면적률 운영지침(2023.10))]

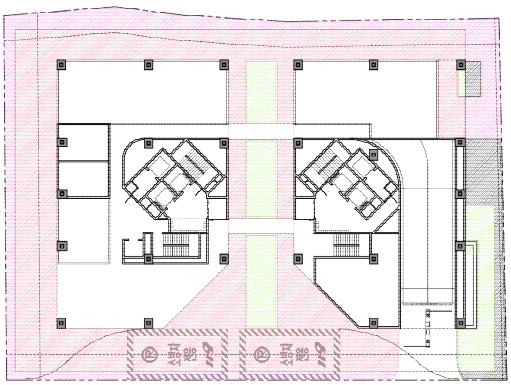
공간유형					가중치	설 명	유의사항
1	피복유형		자연지반녹지		1.0	- 자연지반이 손상되지 않은 녹지 - 식물상과 동물상의 개발 잠재력 보유	- 자연 상태의 지반을 가진 녹지
2			수공간 (투수기능)		1.0	- 자연지반 기초 위에 조성되고, 투수기능을 가지는 수공간	- 바닥에 차수시설이 설치되어 있는 수공간의 경우 가중치 0.5
3			인공지반녹지 > 90㎝		0.7	- 토심이 90㎝ 이상인 인공지반 상부 녹지	- 토심이 90㎝ 미만인 경우 가중치 0.5 (단, 최소 토심 40㎝)
4			옥상녹화 > 40㎝		0.6	- 토심이 40㎝ 이상인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	- 토심이 40㎝ 미만인 경우 가중치 0.4 (단, 최소 토심 20㎝)
5			투수포장		0.4	- 자연지반 위에 조성되고 공기와 물이 투과되는 포장, 식물생장 필수	- 포장재의 투수율은 0.01㎝/sec를 확보 - 미식재 면적 50% 이상인 경우 가중치 0.2, 불투수포장의 경우 가중치 0
6			벽면녹화		0.3	- 창이 없는 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 최대 10m 높이까지만 산정	- 최소 토심 20㎝
7			침투시설 연계면		0.1	- 지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 일시적 저류시설과 연계된 면	-
8	식재유형	수 고(H)		환산면적	0.1	-	- 식재유형 생태면적률은 피복유형 생태면적률의 20%만 인정
			0.3≦H <1.5	0.1		- 관목류가 속해있으며, 모든 피복유형에 적용이 가능	- 지피초화류의 경우 0.3m 이상이라 하더라도 개체로 인정하지 않음
			1.5≦H <4.0	0.3		- 대관목류 및 소교목류	- 관목류를 식재하는 경우 기준 환산면적의 50%만 인정
			4.0 ≦ H	3		- 대교목류로서 국토부고시 제2015-787호 (조경기준) 제7조2항의 각호에 의하여 인정주수를 산출 후 면적가중치를 곱하여 산정	- B(흉고직경) >5㎝ or R(근원직경) >6㎝ 이거나, 상록교목으로 W(수관폭) >0.8m인 경우 교목을 1주 인정 - B>12㎝ or R>15㎝ 이거나, 상록교목으로 W>2m 인 경우 교목을 2주 인정 - B>18㎝ or R>20㎝ 이거나, 상록교목으로 W>3m 인 경우 교목을 4주 인정 - B>25㎝ or R>30㎝ 이거나, 상록교목으로 W>5m 인 경우 교목을 8주 인정

3) 생태면적률 확보계획

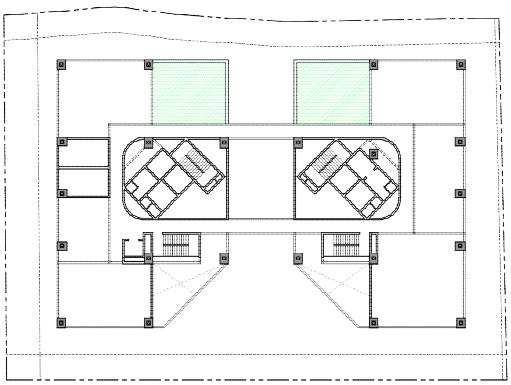
○ 도시의 홍수대책, 하수도의 부하경감을 목적으로 자연지반녹지 및 인공지반녹지를 충분히 확보하고 투수포장을 적용

○ 저층시설의 옥상부에 조경시설, 녹지공간 등 옥상녹화를 통하여 생태면적률 29.34%(의무 : 29.03%이상) 확보

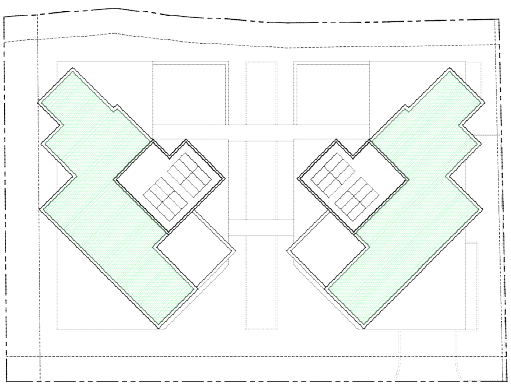
[생태면적도]



지상 1층



지상 3층



옥상

생태면적률 산정표

□ 대상시설물 개요

사업명(대상지)					
대상토지	대지면적(㎡)	2,566.80	용적률(%)	699.77	
	건축면적(㎡)	1,253.23	건폐율(%)	48.82	

□ 생태면적률 산출

피복유형			가중치	실면적(㎡)	환산면적(㎡)	비 고
1	자연지반녹지	-	1.00	65.97	65.97	
		식생매트지	1.20			
2	수공간	투수구조	1.00			자연지반
		저수	0.50			
3	인공지반녹지	토심 90cm이상	0.70	157.20	110.04	
		45cm≤토심<90cm	0.60			
		식생매트지	0.84			인공지반(≥90)
4	옥상녹화	토심 90cm이상	0.70	467.35	327.14	
		45cm≤토심<90cm	0.60			
		20cm≤토심<45cm	0.40	125.42	50.16	
5	투수포장	식재≥30%	0.40			자연지반
			0.28			인공지반(≥90)
			0.24			인공지반(<90)
		식재<30%	0.20			자연지반
			0.14			인공지반(≥90)
			0.12			인공지반(<90)
		식재이로블	0.20	237.56	47.51	자연지반
			0.14	789.71	110.55	인공지반(≥90)
			0.12			인공지반(<90)
6	벽면녹화		0.30			
7	옥상 저류 및 침투시설 면적권		0.10			

식재유형		저 채 당 환산면적	가중치	수목수량 (주수)	환산면적(㎡)	비 고
6	0.3m≤H<1.5m	0.1㎡/주수	0.10	2455	24.56	
	1.5m≤H<4.0m	0.3㎡/주수	0.10			
	H≥ 4.0m B≥5, R≥6, W≥0.8	3㎡/주수	0.10	35	10.5	
	B≥12, R≥15, W≥2	6㎡/주수	0.10	7	4.2	
	H≥ 5.0m B≥18, R≥20, W≥3	12㎡/주수	0.10	2	2.4	
	B≥25, R≥30, W≥5	24㎡/주수	0.10			
	H≥ 4.0m (보존수목) B≥5, R≥6, W≥0.8	3㎡/주수	0.15			
	B≥12, R≥15, W≥2	6㎡/주수	0.15			
	H≥ 5.0m (보존수목) B≥18, R≥20, W≥3	12㎡/주수	0.15			
	B≥25, R≥30, W≥5	24㎡/주수	0.15			
합 계				1,832.00	753.03	
생태면적률(%)				환산면적/대지면적 X 100 = 29.34%		

비고

1. 생태면적도는 자연지반과 인공지반이 구분되도록 작성한다.(인공지반 지하공간선 표시 등)

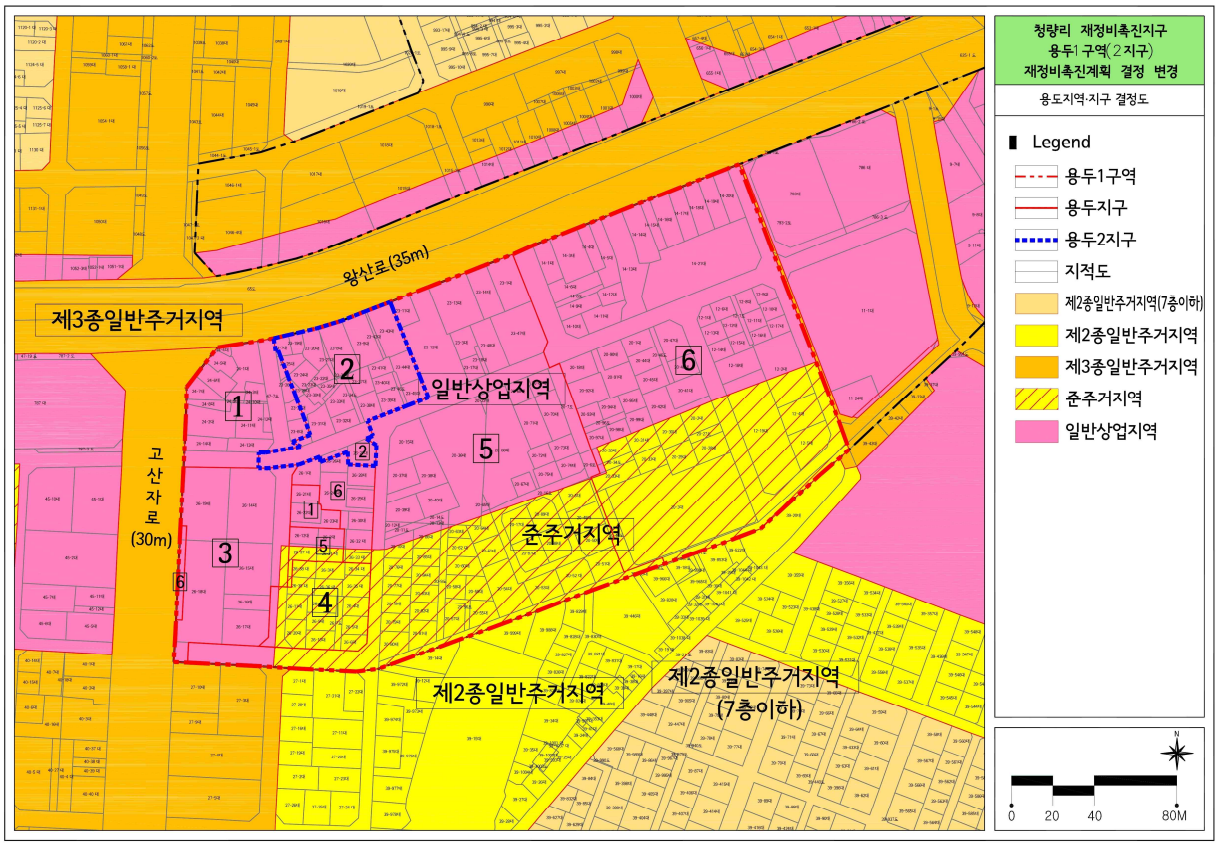
8. 용도지역·용도지구에 관한 계획

가. 용도지역 결정(변경) 조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
소계		3,660.4	-	3,660.4	100.0	-
주거지역	일반상업지역	3,660.4	-	3,660.4	100,0	-

나. 용도지구 결정(변경)조서 : 해당없음

[용도지역·용도지구 결정도]



9. 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획

가. 교통시설 : 변경없음

1) 도로

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	51	35~42 (42)	주간선도로	3,300 (280)	종로6가89	청량리동 749	일반도로	-	서울시고시 제2020-427호 [2020.10.22]	-
기정	대로	2	58	33~35 (33)	주간선도로	1,850 (150)	용두동 (대2-14)	행당동 (118광장)	일반도로	-	서울시고시 제2020-427호 [2020.10.22]	-
기정	중로	2	1	15	집산도로	117	용두동24-2	용두동20-36	일반도로	-	서울시고시 제2020-427호 [2020.10.22]	-
기정	중로	2	500	15	집산도로	343	용두동47-7	용두동12-5	일반도로	-	서울시고시 제2020-427호 [2020.10.22]	-
기정	중로	2	501	15	집산도로	85	용두동26-27	용두동20-80	일반도로	-	서울시고시 제2020-427호 [2020.10.22]	-
기정	중로	2	502	15	집산도로	152	용두동23-1	용두동20-3	일반도로	-	서울시고시 제2020-427호 [2020.10.22]	-
기정	중로	2	503	15 (13)	집산도로	150	용두동14-20	용두동12-5	일반도로	-	서울시고시 제2020-427호 [2020.10.22]	-
기정	중로	3	4	12	국지도로	78	용두동26-14	용두동26-17	일반도로	-	서울시고시 제2020-427호 [2020.10.22]	-

※ ( )는 용두1구역 연장 및 폭원임

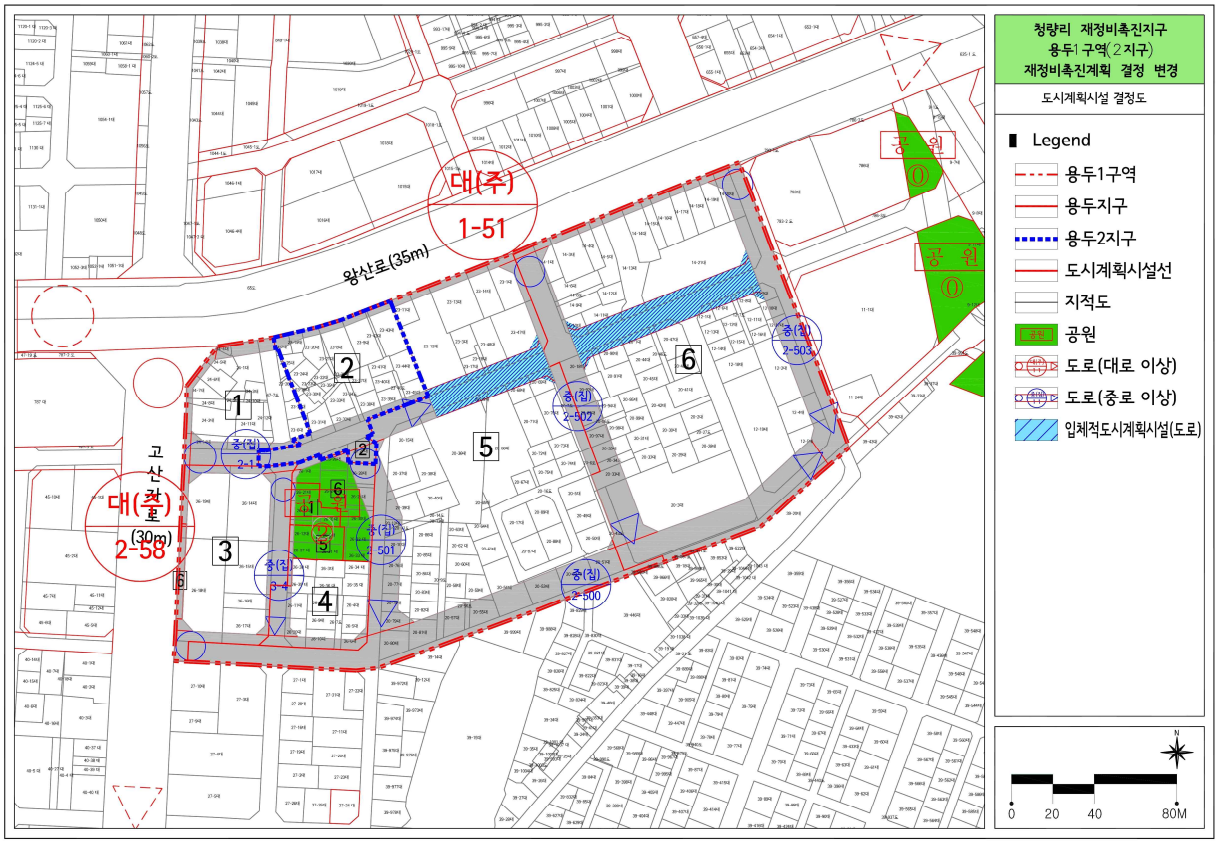
구분	도면번호	시설명	위치	구분	내용		비고
기정	1	도로	○기점부 - 용두동 23-12 ○종점부 - 용두둥 23-47	길이	60		5구역
				폭	15		
				높이	지하2~지상15m이하	도시계획시설(도로)	
					지하2m초과, 지상15m초과	비도시계획시설	
기정	2	도로	○기점부 - 용두동 14-10 ○종점부 - 용두둥 14-21	길이	94		6구역
				폭	15		
				높이	지하2~지상15m이하 (건축물간 연결을 위한 시설물(연결브릿지)부분 6m)	도시계획시설(도로)	
					지하2m초과, 지상15m초과	비도시계획시설	

나. 공간시설 : 변경없음

1) 공원

구분	도면번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)	최초결정일	비고
기정	2	공원	소공원	동대문구 용두동 26-1 일원	1,568.8	서울시고시 제2020-427호 [2020.10.22]	-

[도시계획시설 결정도]



다. 현금납부에 관한 사항(필요시) : 해당없음

10. 공동이용시설 설치계획 : 해당없음

11. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경없음

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비·개량 계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	용두1(2지구) 도시정비형 재개발사업	3,660.4	획지	2,566.8	용두동 23-8일대	24	-	-	24	-	-

12. 지구단위계획의 내용에 관한 계획 : 변경없음

가) 지구단위계획 구역에 관한 결정

(1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서 : 변경없음

구역명	위치	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
용두1(2지구)재정비촉진구역	용두동26일대	3,660.4	-	3,660.4	100.0	-

나) 토지이용 및 시설에 관한 결정

(1) 용도지역 결정(변경)조서 : 변경없음

구분		면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
소계		3,660.4	-	3,660.4	100.0	-
주거지역	일반상업지역	3,660.4	-	3,660.4	100,0	-

(2) 기반시설 결정(변경)조서

① 도로 결정조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	51	35~42.0 (42)	주간선 도로	3,300 (280)	종로6가 89	청량리동 749	일반도로	-	서울시고시 제2020-427호 [2020.10.22]	-
기정	대로	2	58	33~35 (33)	주간선 도로	1,850 (150)	용두동 (대2-14)	행당동 (118광장)	일반도로	-	서울시고시 제2020-427호 [2020.10.22]	-
기정	중로	2	1	15	집산도로	117	용두동 24-2	용두동 20-36	일반도로	-	서울시고시 제2020-427호 [2020.10.22]	-
기정	중로	2	500	15	집산도로	343	용두동 47-7	용두동 12-5	일반도로	-	서울시고시 제2020-427호 [2020.10.22]	-
기정	중로	2	501	15	집산도로	85	용두동 26-27	용두동 20-80	일반도로	-	서울시고시 제2020-427호 [2020.10.22]	-
기정	중로	2	502	15	집산도로	152	용두동 23-1	용두동 20-3	일반도로	-	서울시고시 제2020-427호 [2020.10.22]	-
기정	중로	2	503	15 (13)	집산도로	150	용두동 14-20	용두동 12-5	일반도로	-	서울시고시 제2020-427호 [2020.10.22]	-
기정	중로	3	4	12	국지도로	78	용두동 26-14	용두동 26-17	일반도로	-	서울시고시 제2020-427호 [2020.10.22]	-

※ ( )는 용두1구역 연장 및 폭원임

구분	도면번호	시설명	위치	구분	내용		비고
기정	1	도로	○기점부 - 용두동 23-12 ○종점부 - 용두등 23-47	길이	60		5구역
				폭	15		
				높이	지하2~지상15m이하	도시계획시설(도로)	
					지하2m초과, 지상15m초과	비도시계획시설	
기정	2	도로	○기점부 - 용두동 14-10 ○종점부 - 용두등 14-21	길이	94		6구역
				폭	15		
				높이	지하2~지상15m이하 (건축물간 연결을 위한 시설물(연결브릿지)부분 6m)	도시계획시설(도로)	
					지하2m초과, 지상15m초과	비도시계획시설	

② 공원 결정조서 : 변경없음

구분	도면번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	2	공원	소공원	동대문구 용두동 26-1 일원	1,568.8	-	1,568.8	서울시고시 제2020-427호 [2020.10.22]	-

(3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정

① 가구 및 획지에 관한 결정조서 : 변경없음

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
획지	2,566.8	-	2,566.8	100.0	-

② 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서 : 변경

㉠ 건축물의 용도에 관한 결정조서 : 변경없음

구분		용도	비고
기정	주용도	• 업무, 주거	복합기능

㉡ 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이) : 변경

■ 건폐율 계획

구분	건폐율 계획(%)	비고
기정	50	일반상업지역

■ 용적률 계획

구분	용적률 계획(%)	비고
기정	899	일반상업지역

■ 높이계획

구분	높이(m)	층수(지상/지하)	비고
기정	90m이하	지상27층이하/지하5층	일반상업지역
변경	**155m이하**	**지상49층이하/지하8층**	**일반상업지역**

③ 건축물의 건축선에 관한 계획 : 변경 없음

구분		적용위치		계획내용
기정	건축한계선	왕산로변	6지구	5m
			6지구외	3m
		고산자로변		3m
	벽면한계선	1,2지구		인접대지경계선으로부터 4m이격(지상부1층에만 적용)

④ 경관계획(배치·형태 포함)

㉠ 건축물 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	공동주택	• 건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치되도록 배치 • 가각에 접한 대지의 벽면은 접한 모든 도로의 방향에 일치되도록 배치 권장
건물 진출입구	생활가로변 근린생활시설	• 생활가로에 면한 근린생활시설의 벽면 및 주출입구 방향은 가로의 방향과 일치되도록 권장 • 생활가로에 면한 근린생활시설의 출입구는 가로에서 개별진출입이 가능하도록 설치

㉡ 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물 외부형태	공동주택	• 획일적이고 단조로운 입면을 지양하고 변화감 있는 입면으로 계획 • 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 서로 조화를 이룰 수 있도록 하고, 지나친 색채 사용 금지 • 주변 자연과 조화를 유지 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 • 대항부에서 조망되는 옥탑부에 우수한 입면 계획 권장 • 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 지양
저층부 외관	생활가로변 근린생활시설	• 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서있는 입면 계획 권장 • 생활가로에 면한 1층 벽면은 투시형으로 계획 • 장대한 입면 및 돌출경관 지양 • 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료/색채	공동주택	• 반사성 재료 사용 금지 • 넓은 면에 원색계열 재료 및 도료 사용 금지
진입구 처리	공동주택	• 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 • 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획

㉢ 경관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
개방감	-	• 주변지역 건축계획과 연계한 통경축 확보
조명계획	-	• 주변 빛 공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간 조명 설치계획
스카이라인	-	• 주변지역과 조화된 스카이라인 계획 • 주변지역에 대한 조화로운 경관계획 유도

⑤ 기타사항에 관한 결정(변경)조서

㉠ 대지내 공지에 관한 결정조서

구분	내용	비고
쌈지형공지	• 단지 내 쌈지형공지는 주변의 여건을 고려하여 설치하고 지역주민이 24시간 이용이 가능하도록 조성	-
전면공지	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도와 연속적으로 조성하도록 하며 단차는 최소화하여 조성함	-
공공보행통로	• 24시간 개방되어 보행자 통행에 이용될 수 있도록 대지 내에 조성	-

㉡ 교통처리에 관한 결정조서

구분	적용위치	계획내용
차량출입 불허구간	왕산로	• 간선 및 일부 이면도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지

㉢ 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
1.생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	· 사업대상지 내 조경수목 외 녹지는 분포치 않음	· 조경계획을 반영하여 녹지 확보
2. 동·식물상	동·식물상 보호	○	· 사업대상지 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포치 않음	· 조경계획을 통한 서식환경 조성
3. 비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	· 비오톱유형평가 5등급, 개별비오톱 평가제외로 조사	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상
4. 생태 면적률	29.03%이상	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장 상태 지역	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용
5. 지형변동	절·성토 균형	○	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	· 현지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립
6. 물순환	30%	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장 상태 지역	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용
7. 바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획
8. 온실가스	온실가스 저감	○	-	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보
9. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	· 동대문구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리
10. 에너지	에너지절약 계획 수립	○	-	· 에너지자립률 상향을 위한 신재생에너지 설치 고효율기 자재 사용 등 계획
11. 경 관	스카이라인 보전	○	· 주변 건축물과 조화로운 스카이 라인 형성	· 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립
12. 휴식 및 여가공간	휴식·여가 공간 최대확보	○	· 사업대상지 주변 휴식·여가공간 부족	· 녹지공간 및 오픈스페이스를 충분히 확보
13. 보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	· 보행자 위한 공간 확보 계획	· 공공보행통로 설치를 통해 주변 지역과의 보행연결성 강화
14. 일 조	수인한도 만족	○	· 사업대상지: 일반상업지역 · 사업대상지 인근: 준주거지역, 제3종일반주거지역 등	· 건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획
15. 소음 및 진동	규제기준 만족	○	· 공사시 소음·진동 영향 예상 · 운영시 인근 도로소음이 예상	· 가설방음판넬 설치 · 저소음, 저진동 장비사용

㉢ 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 결정조서 : 변경

구분	건립규모	전체 세대수	전체 비율(%)	공공임대 주택 세대수	공공임대주택 비율(%)		비고 (임대주택 전용면적)
					전체세대수 대비	전체비율	
기정	합계	299	100.0	61	20.4	100.0	-
	40㎡이하	192	64.2	37	12.4	60.7	25㎡, 34㎡,39㎡
	40㎡초과	107	35.8	24	8.0	39.3	41㎡, 42㎡, 45㎡
변경	합계	242	100.0	32	13.2	100.0	-
	40㎡이하	20	8.2	10	4.1	31.2	39㎡
	40㎡초과	222	91.8	22	9.1	68.8	59㎡

※공공임대시설(주거안심지원센터)를 공급하여 연면적 15%비율 유지

13. 건축물에 관한 계획 : 변경

구분	구역구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (m)	층수 (지상/지하)	비고 (주거비율 제한)
	명 칭	면적(㎡)							
기정	용두1(2지구) 도시정비형 재개발사업	3,660.4	용두동 23-8일대	업무,주거	50% 이하	899% 이하	90m이하	지상27층이하 지하5층	90%
변경							**155m이하**	**지상49층이하 지하8층**	

주택의 규모 및 규모별 건설 비율

구분		세대수			비율(%)
		기정	증감	변경	
계		299	감) 57	242	100.0
공동주택	소 계	238	감) 28	210	86.8
	40㎡이하	155	감) 145	10	4.1
	40㎡초과	83	증) 117	200	82.7
공공 임대주택	소 계	61	감) 29	32	13.2
	40㎡이하	37	감) 27	10	4.1
	40㎡초과	24	감) 2	22	9.1

구분		실수			비율(%)
		기정	증감	변경	
계		125	감) 125	-	-
오피스텔	40㎡이하	125	감) 125	-	-

심의완화 사항	「재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준」 - 광역중심 이하 : 주거 90%(주거·오피스텔등 80+임대주택10)+비주거10% - 주거용으로 사용되는 부분의 용적률 : 400% 이상 - 비주거 의무비율 : 전체 연면적의 10% 이상	
건축물의 건축선에 관한 계획	건축한계선 - 왕산로변 : 3m	벽면한계선 (1, 2지구) - 인접대지경계선으로부터 4m이격 (지상부1층에만 적용)
대지내 공지에 관한 계획	공공보행통로(1, 2지구) - 벽면한계선으로 지정된 공지 : 8m	

14. 교통 및 동선처리계획

○ 교통처리계획도 참조

15. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용	비고
도시경관	• 경관계획 - 주변지역의 개발현황 및 개발계획을 고려한 스카이라인 계획을 수립하여 주변지역과 조화되는 높이계획 수립 • 건축물 배치 및 건축선 계획 - 도로변의 정연한 가로경관과 상호 연속성을 확보하되 주요부 통경축 및 개방감 확보 - 건축물 전면에 유효한 오픈스페이스 조성으로 가로망 확보, 보행자의 쾌적성 등을 제공	-
환경보전	• 토양오염방지 - 불투수 포장면 최소화 • 녹지조성 - 지역특성에 맞는 수종선정 및 식재방향을 설정하되 주변경관과 조화된 충분한 녹지공간 확보	-
재난방지	• 우기를 피하여 시행하고 절개지 발생시 비닐 등을 덮어 토사가 유실되지 않게 함 • 터파기 공사시 균열, 침하 등을 방지하기 위해 흙막이공법을 실시 후 공사시행 • 건설소음 - 가설방음 판넬 설치 - 저소음 건설 기계 등을 선택하여 주간(08:00~18:00)에만 작업실시 • 먼지 - 방진망 설치 : 부지경계상에서 가설방음 판넬과 연계된 방진망(H=1.5m) 설치 - 자동식 세륜시설 설치(사업대상지 진출입부분) - 주기적인 살수 실시(하계기준 1일 6회이상)	-

16. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 해당없음

17. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획(필요시) : 해당없음

18. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 정비구역의 주택멸실 현황

1) 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
24	12	12	24	24	-

2) 거주 현황

유형별 주택호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥수	세입자	
계		-	-	-	-	-	-	-
단독주택	15	15	15	-	30	15	-	-
공동주택	-	-	-	-	-	-	-	-

3) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		15	15	12	3	-	-	-	-	-	-
60㎡ 이하	소계	10	10	8	2	-	-	-	-	-	-
	30㎡이하	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	8	8	7	1	-	-	-	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	1	1	-	1	-	-	-	-	-	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		4	4	3	1	-	-	-	-	-	-
85㎡ 초과	소계	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	1	1	1	-	-	-	-	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

나. 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택현황

구분		계	조합 및 일반분양	임대주택	비고
합 계		242	210	32	-
60㎡ 이하	소계	240	208	32	-
	30㎡이하	-	-	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	20	10	10	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	220	198	22	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		-	-	-	-
85㎡ 초과	소계	2	2	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	2	2	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-

19. 세입자 주거대책 : 해당없음

20. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

가. CPTED 계획(안)

1) 개념-CPTED (Crime Prevention Through Environmental Design : 환경설계를 통한 범죄예방)

○ 도시환경이 범죄에 대한 방어적 기능을 갖도록 디자인하여 범죄발생 가능성을 줄이고 도시민들이 범죄에 대한 두려움을 덜 느끼고 안정감을 인식토록 하는 단지조성 전략으로 시야확보, 조명, 고립 지역개선, 사각지대 개선, 대지의 복합적 사용증진, 활동인자증대, 영역성 강화, 적정한 표지, 쾌적한 공간설계 등의 방법 모색

2) CPTED 적용방안

구분	내용
분명한 시야선 확보	◦ 건축물 설계나 도시계획 시 분명한 시야 선을 확보하고, 숨을 수 있는 장소 최소화 ◦ 산책길을 따라 관목을 식재하고, 안으로 교목을 식재하여 시야 확보 ◦ 수목 식재 형태 및 크기의 일관성 유지로 은닉 장소를 없앰 ◦ 공원 설계 시 도로에서 내부가 관찰 가능하도록 조성 등
적합한 조명의 사용	◦ 적절한 조명은 범죄에 대한 두려움을 제거하고, 범죄를 예방할 수 있는 가장 중요한 요소이므로 어둠이 없는 적합한 조명설계
고립지역 개선	◦ 시야 선이 닿지 않거나 자연적 감시가 어려운 곳, 사람의 통행이 적거나 도로에서 멀리 떨어져 있어 유사시 구조 요청 또는 구조가 어려운 지역을 과감히 없애는 설계
사각지대의 개선	◦ 감시가 곤란한 지역은 주변 환경을 개선하여 사각 지대를 없애는 설계
대지의 복합적 사용증진	◦ 다양한 복합시설 배치로 활용도를 높여 시설이용을 증진시키고, 주민에 의한 자연적인 감시로 안전성 확보
활동인자 증대	◦ 일정지역에 모여 활동하도록 하여 도로나 공간에 생동감을 부여함으로써 범죄 기회를 감소
영역성 강화	◦ 특정지역에 대한 소유감·영역성 부여로 안정감을 느낄 수 있도록 하고, 제3자에게는 허가받지 않은 영역침범에 불안심리를 증폭시켜 범죄를 예방
정확한 표시로 정보제공	◦ 표지판은 적절한 위치에 설치하여 주민이나 방문객들에게 정확한 정보를 제공 ◦ 산책로에 유도등 및 안내시설 설치로 통로의 인지성 확보와 비상장소 활용
쾌적한 공간설계지향	◦ 보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메말라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공



21. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경

구분	가구	면적(㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
기정	2지구	3,660.4㎡	용두동 23-8일대	2,566.8㎡	-

22. 공공주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 : 변경

가. 기정

구분			세대수(세대)			비고
			계	분양	임대	
공동주택	60㎡ 이하	소 계	299	238	61	-
		전용 21.93㎡	52	52	-	-
		전용 25.46㎡	13	10	3	-
		전용 25.58㎡	44	33	11	-
		전용 25.97㎡	17	10	7	-
		전용 34.64㎡	16	11	5	-
		전용 39.93㎡	16	12	4	-
		전용 39.94㎡	34	27	7	-
		전용 41.84㎡	34	27	7	-
		전용 42.56㎡	17	13	4	-
		전용 45.09㎡	8	6	2	-
		전용 45.24㎡	16	12	4	-
		전용 45.37㎡	32	25	7	-

나. 변경

구 분			세대수(세대)			비고
			계	분양	임대	
계			242	210	32	-
공동주택	60㎡ 이하	전용 39.78㎡	20	10	10	-
		전용 59.67㎡	220	198	22	-
	60㎡ ~85㎡ 이하	전용 84.52㎡	2	2	-	-

23. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(주거환경개선사업으로 한정) : 해당없음

24. 환경성 검토결과

검토 항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
1.생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	· 사업대상지 내 조경수목 외 녹지는 분포치 않음	· 조경계획을 반영하여 녹지 확보
2. 동·식물상	동·식물상 보호	○	· 사업대상지 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포치 않음	· 조경계획을 통한 서식환경 조성
3. 비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	· 비오톱유형평가 5등급, 개별비오톱 평가제외로 조사	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상
4. 생태 면적률	29.03%이상	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용
5. 지형변동	절·성토 균형	○	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	· 현지형을 고려한 계획 수립 발생사토처리 계획 수립
6. 물순환	30%	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용
7. 바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획
8. 온실가스	온실가스 저감	○	-	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보
9. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	· 동대문구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리
10. 에너지	에너지절약 계획 수립	○	-	· 에너지자립률 상향을 위한 신재생에너지 설치 고효율기 자재 사용 등 계획
11. 경 관	스카이라인 보전	○	· 주변 건축물과 조화로운 스카이 라인 형성	· 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립
12. 휴식 및 여가공간	휴식·여가 공간 최대확보	○	· 사업대상지 주변 휴식·여가공간 부족	· 녹지공간 및 오픈스페이스를 충분히 확보
13. 보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	· 보행자 위한 공간 확보 계획	· 공공보행통로 설치를 통해 주변 지역과의 보행연결성 강화
14. 일 조	수인한도 만족	○	· 사업대상지: 일반상업지역 · 사업대상지 인근: 준주거지역, 제3종일반주거지역 등	· 건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획
15. 소음 및 진동	규제기준 만족	○	· 공사시 소음·진동 영향 예상 · 운영시 인근 도로소음이 예상	· 가설방음판넬 설치 · 저소음, 저진동 장비사용

25. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 해당없음

26. 인구 및 주택의 수용계획 : 변경

가. 기정

구분		세대수	연면적(㎡)
계		299	23,361.98
공동주택	전용 21.93㎡	52	2,588.50
	전용 25.46㎡	10	594.79
	전용 25.58㎡	33	1,946.97
	전용 25.97㎡	10	591.94
	전용 34.64㎡	11	873.18
	전용 39.93㎡	12	1,083.35
	전용 39.94㎡	27	2,437.84
	전용 41.84㎡	27	2,592.54
	전용 42.56㎡	13	1,255.23
	전용 45.09㎡	6	607.07
	전용 45.24㎡	12	1,228.81
	전용 45.37㎡	25	2,547.00
공공 임대주택	전용 25.46㎡	3	178.43
	전용 25.58㎡	11	648.44
	전용 25.97㎡	7	414.36
	전용 34.64㎡	5	396.90
	전용 39.93㎡	4	361.12
	전용 39.94㎡	7	632.03
	전용 41.84㎡	7	672.14
	전용 42.56㎡	4	386.22
	전용 45.09㎡	2	202.36
	전용 45.24㎡	4	409.60
	전용 45.37㎡	7	713.16
계		125	6,110.16
오피스텔	전용 20.08㎡	10	358.53
	전용 26.65㎡	15	712.77
	전용 26.69㎡	5	233.61
	전용 27.65㎡	60	2,889.06
	전용 27.80㎡	5	246.47
	전용 30.64㎡	10	537.84
	전용 30.86㎡	5	277.21
	전용 31.01㎡	5	271.32
	전용 32.47㎡	10	583.35

나. 변경

구 분		세대수	연면적
계		242	32,048.11
공동주택	전용 39.78㎡	10	904.68
	전용 59.67㎡	198	26,868.60
	전용 84.52㎡	2	384.43
공공 임대주택	전용 39.78㎡	10	904.68
	전용 59.67㎡	22	2,985.43

27. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안(관리형 주거환경개선사업으로 한정): 해당없음

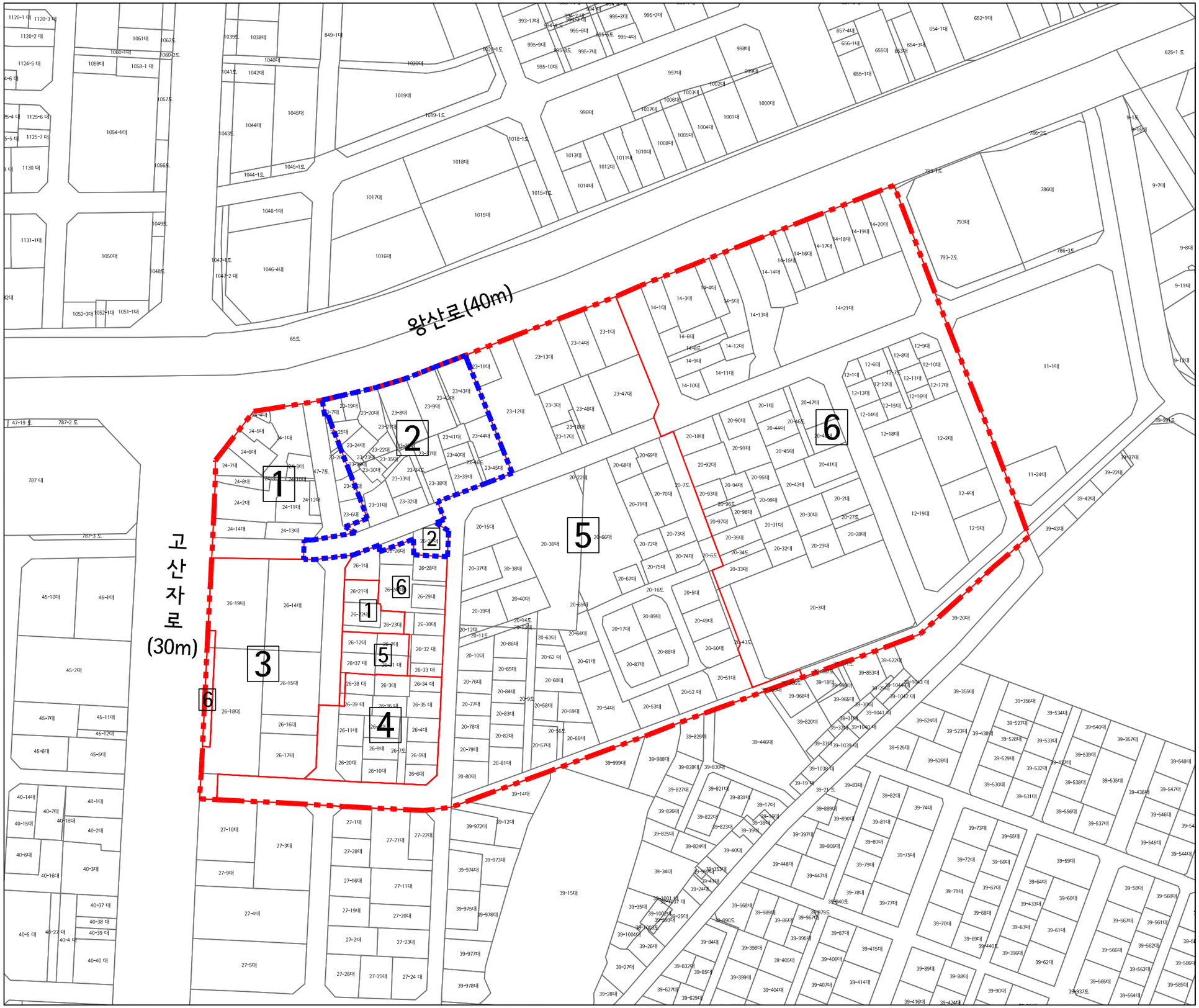
28. 구역 내 옛길, 옛물길, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조의 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음

29. 정비계획 결정도

가. 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(2지구)(S=1:1,500)
나. 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(2지구) 공공용지 부담 결정도(S=1:1,500)
다. 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(2지구) 용도지역·지구 결정도(S=1:1,500)
라. 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(2지구) 도시계획시설 결정도(S=1:1,500)
마. 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(2지구) 정비계획 결정(기정)도(S=1:1,500)
바. 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(2지구) 정비계획 결정(변경)도(S=1:1,500)

청량리 재정비촉진지구
용두1구역(2지구)
재정비촉진계획 결정 변경

정비구역 결정도



Legend

- 용두1구역
- 용두1구역2지구
- 지적선

Scale : 1/1,500

N

0 20 40 80M

청량리 재정비촉진지구
용두1구역(2지구)
재정비촉진계획 결정 변경

공공용지부담 결정도

Legend

- 용두1구역
- 용두1구역2지구
- 지적선

용 두 1 구 역

1 지구	5 지구
2 지구	6 지구
3 지구	
4 지구	

Scale : 1/1,500

N

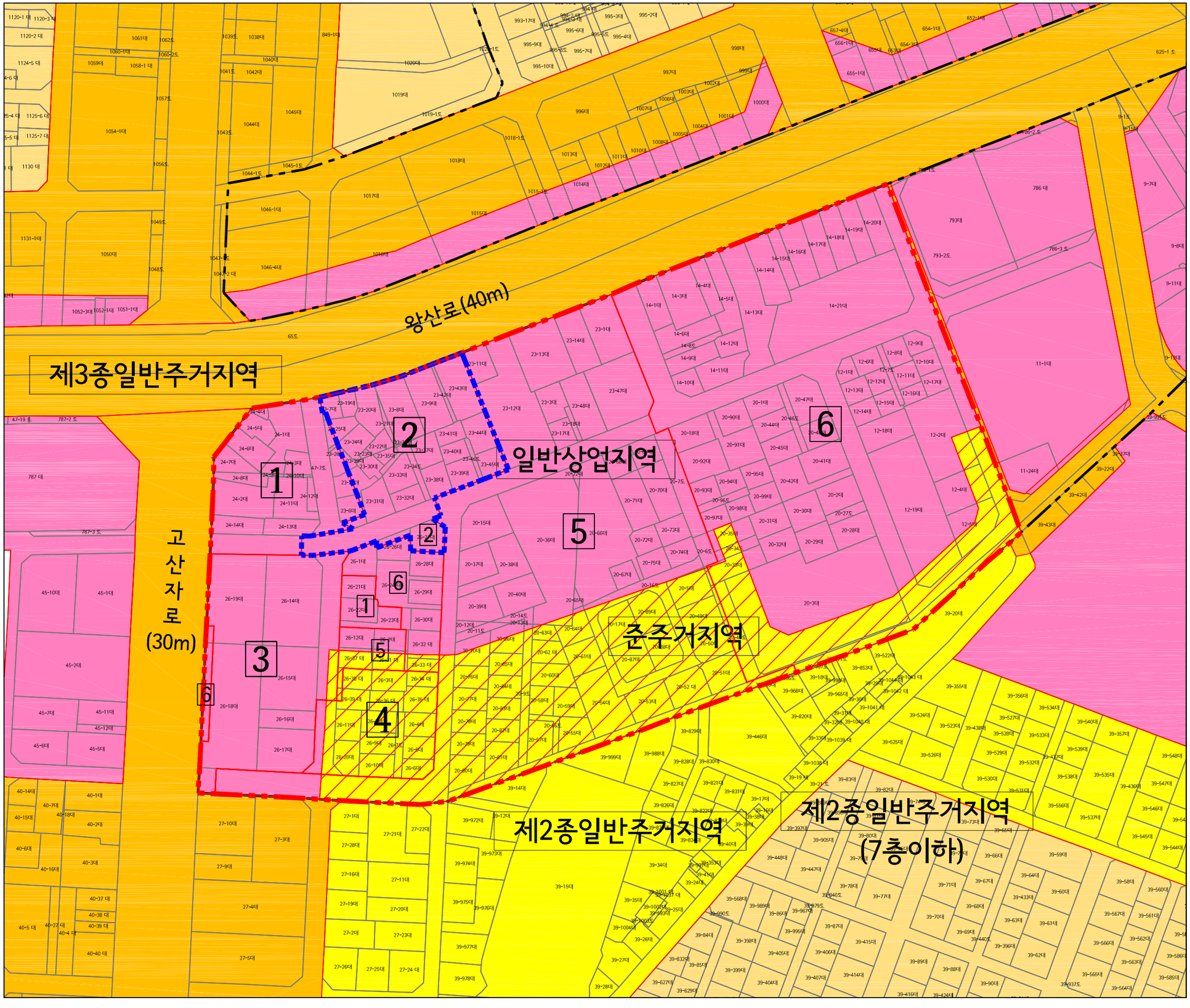
0 20 40 80M

왕산로(40m)

고산자로(30m)

청량리 재정비촉진지구
용두1구역(2지구)
재정비촉진계획 결정 변경

용도지역·지구 결정도



Legend

- 용두1구역
- 용두1구역2지구
- 지적선
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역

Scale : 1/1,500

N

0 20 40 80M

청량리 재정비촉진지구
용두1구역(2지구)
재정비촉진계획 결정 변경

도시계획시설 결정도

Legend

- 용두1구역
- 용두1구역2지구
- 지적선
- 도시계획시설선
- 지적도
- 공원
- 도로(대로 이상)
- 도로(중로 이상)
- 입체적도시계획시설(도로)

Scale : 1/1,500

N

0 20 40 80M

청량리 재정비촉진지구
용두1구역(2지구)
재정비촉진계획 결정 변경

정비계획 결정(기정)도

왕산로(40m)

고산자로(30m)

대(주) 1-51

중(집) 2-503

중(집) 2-502

중(집) 2-501

중(집) 2-500

중(집) 2-1

대(주) 2-58

중(집) 3-4

공원 ②

주거, 업무 899 27 50 90

판매, 업무 899 24 50 90

주거, 업무 1,100 61 50 200

판매, 업무 899 24 50 90

주거, 업무 899 28 50 90

판매, 주거 549 18 50 60

판매, 주거 549 18 50 60

Legend

- 용두1구역
- 용두1구역2지구
- 지적선
- 업무기능
- 주거기능
- 복합기능
- 공 원
- 입체적도시계획시설(도로)
- 공공보행통로
- 쌈지형공지
- 공개공지
- 건축한계선
- 벽면한계선
- 차량진출입불허구간

■ 건축지침

구 분(주용도)	
용적률(이하)	최고층수
건폐율(이하)	최고높이

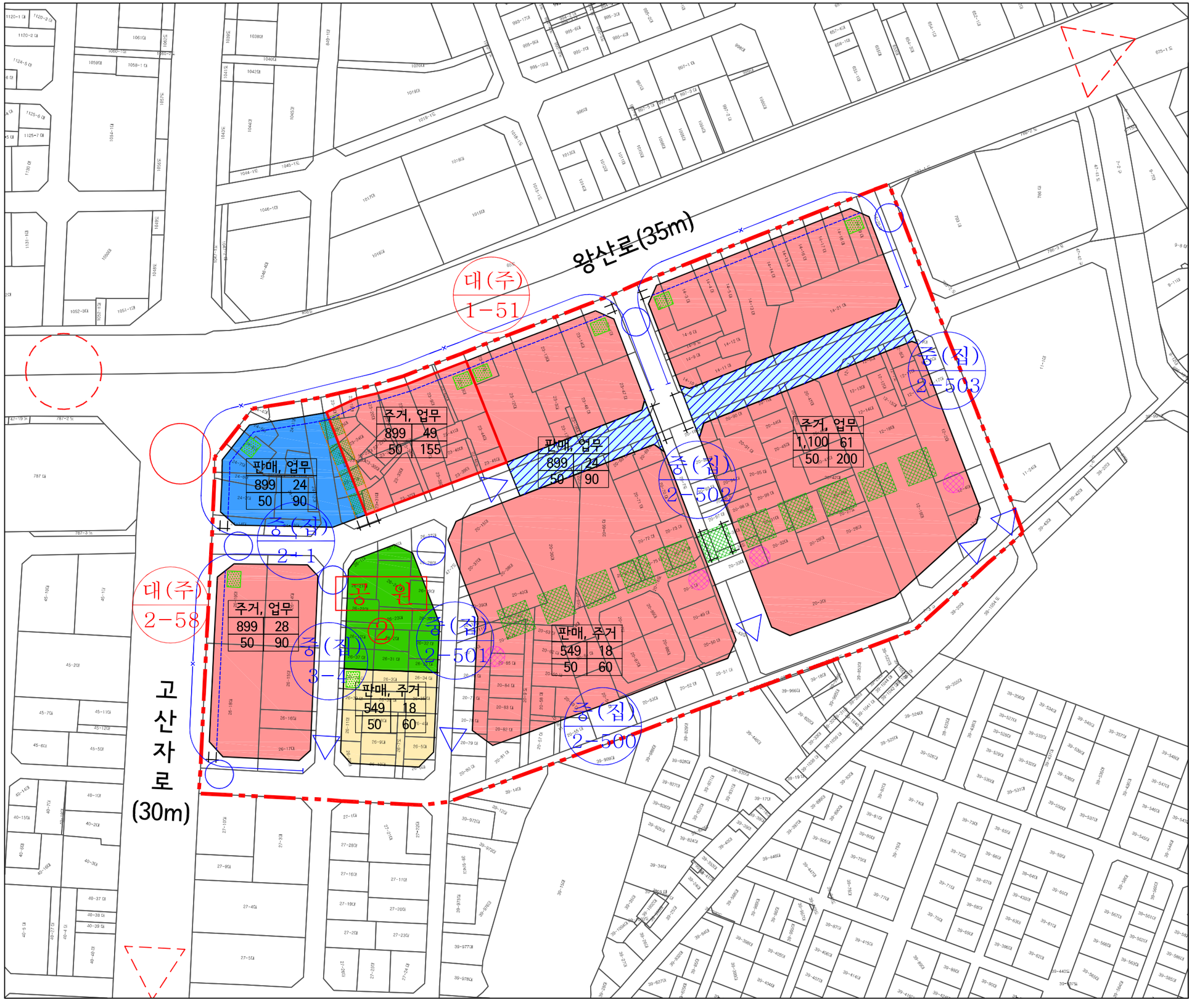
Scale : 1/1,500

N

0 20 40 80M

청량리 재정비촉진지구
용두1구역(2지구)
재정비촉진계획 결정 변경

정비계획 결정(변경)도



Legend

- 용두1구역
- 용두1구역2지구
- 지적선
- 업무기능
- 주거기능
- 복합기능
- 공 원
- 입체적도시계획시설(도로)
- 공공보행통로
- 쌈지형공지
- 공개공지
- 건축한계선
- 벽면한계선
- 차량진출입불허구간

■ 건축지침

구 분(주용도)	
용적률(이하)	최고층수
건폐율(이하)	최고높이

Scale : 1/1,500

N

0 20 40 80M

5 건축계획 변경

1. 건축개요

1) 기정

	구 분	조합 및 분양	임대	오피스텔	근린생활시설	총 계
연면적	지상층	12,829.68	3,507.56	5,546.35	1,167.68	23,051.27
	지하층	5,517.53	1,507.20	563.81	2,114.17	9,742.72
	총계	18,347.21	5,014.76	6,110.16	3,281.85	32,793.99
	용적률 산정면적	12,829.68	3,507.56	5,546.35	1,167.68	23,051.27
용도별용적률		499.83%	136.65%	216.08%	45.49%	898.05%
용도별 비율		56.02%	15.31%	18.65%	10.02%	100.00%
건축면적		1,280.99㎡				-
건폐율		49.91%				50%이하
용적률		898.05%				899%이하
용도		공동주택(아파트)/업무시설(오피스텔)/근린생활시설				-
층수/규모		지하5층, 지상24층/1개동/최고높이89.9m				90m이하
구조		철근콘크리트조				-
주차	주차계획	공동주택	임대	오피스텔	근린생활시설	총계
	법정	132대 이상	35대 이상	72대 이상	11대 미만	239대 이상
	계획	169대	44대	72대	8대	293대
공개공지 (쌈지형공지)		법정(5%이상) : 128.34㎡ 계획(6.41%) : 164.41㎡				-
조경면적		법정(15%이상) : 385.02㎡ 계획(15.01%) : 385.29㎡				지상 및 옥상조경
비고		1. 주거(71.33%)+오피스텔(18.65%)=89.98%, 비주거시설:10.02%				
		2. 주거용적률 : 636.48%(기준:400%이상)				
		3. 공공임대:전체연면적의 15.31%(기준 연면적의 10%이상) - 전용면적 45㎡이하(행복주택)				
		4. 오피스텔 층고 4.1m / 도시형생활주택 층고 3.1m로 검토				

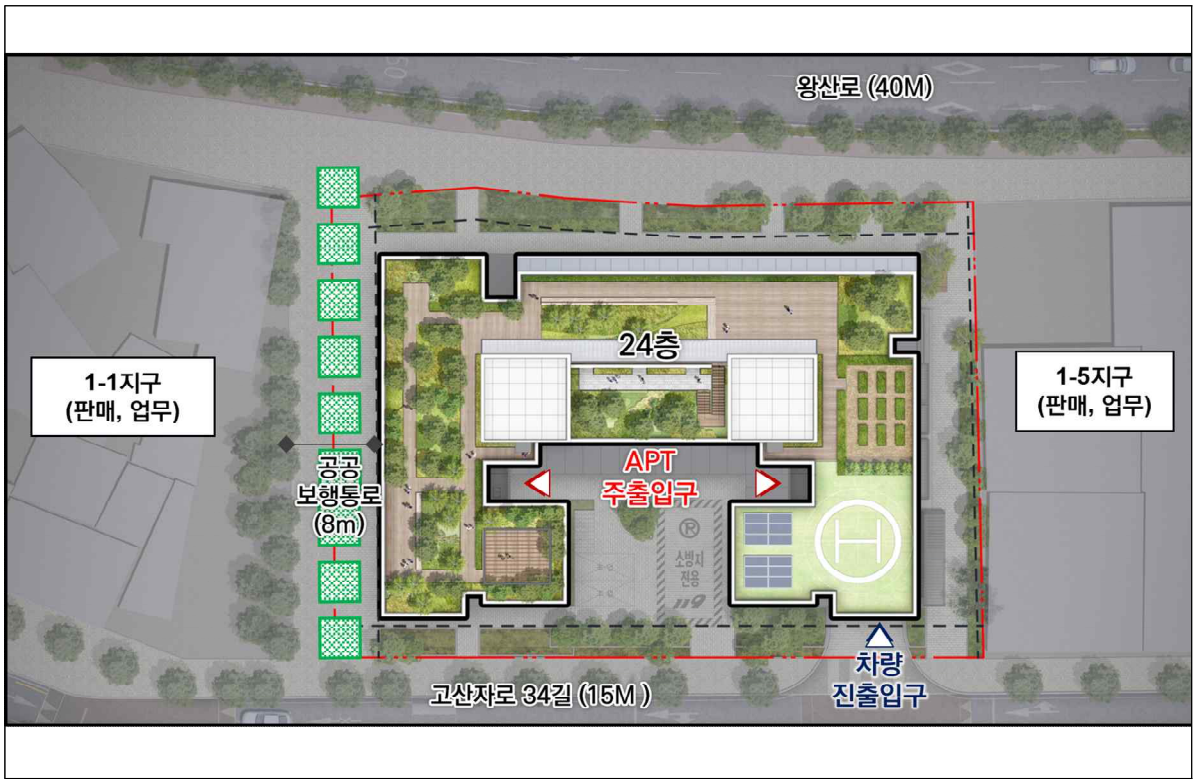
2) 변경

	구 분	조합 및 분양	임대	오피스텔	근린생활시설	총 계
연면적	지상층	18,268.39	2,523.83	-	2,264.47	23,056.69
	지하층	9,889.61	1,366.28	-	1,320.32	12,576.21
	총계	28,158.00	3,890.11	-	3,584.79	35,632.90
	용적률 산정면적	18,268.39	2,523.83	-	2,264.47	23,056.69
용도별용적률		711.72%	98.33%	-	88.22%	898.27%
용도별 비율		79.02%	10.92%	-	10.06%	100.00%
건축면적		1,253.23㎡				-
건폐율		48.82%				50%이하
용적률		898.27%				899%이하
용도		공동주택(아파트)/근린생활시설				-
층수/규모		지하8층, 지상46층/2개동/최고높이151.2m				155m이하
구조		철근콘크리트조				-
주차	주차계획	공동주택	임대	오피스텔	근린생활시설	총계
	법정	170대 이상	25대 이상	-	10대 미만	205대 이상
	계획	223대	33대	-	10대	266대
공개공지 (쌈지형공지)		법정(의무없음) : -㎡ 계획(1.94%) : 49.83㎡				
조경면적		법정(15%이상) : 385.02㎡ 계획(15.01%) : 385.28㎡				
비고		1. 주거(89.94%)=89.94%, 비주거시설:10.06%				
		2. 주거용적률: 810.05%(기준:400%이상)				
		3. 공공임대:전체연면적의15.11%(기준 연면적의 10%이상) - 전용면적 40㎡이하 / 공공임대시설(주거안심지원센터)				
		4. 공동주택(아파트) 층고3.0m로 검토				

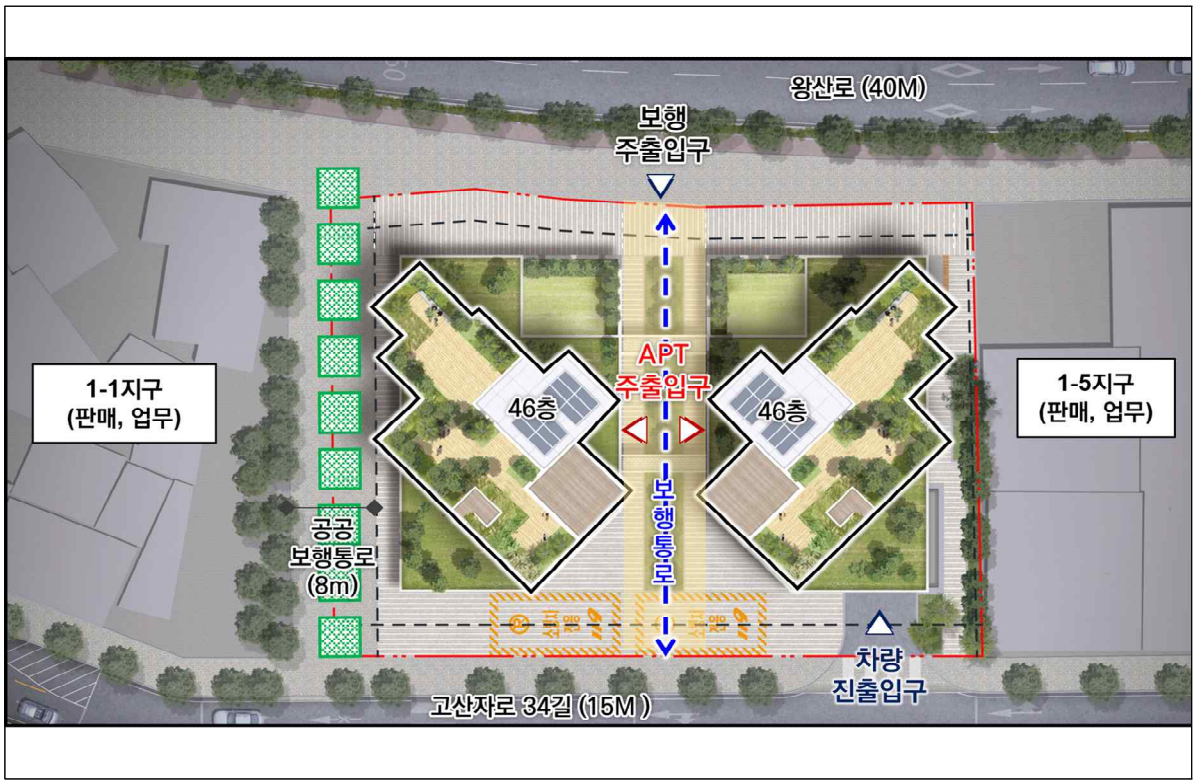
2. 관련도면

가. 배치도

1) 기정

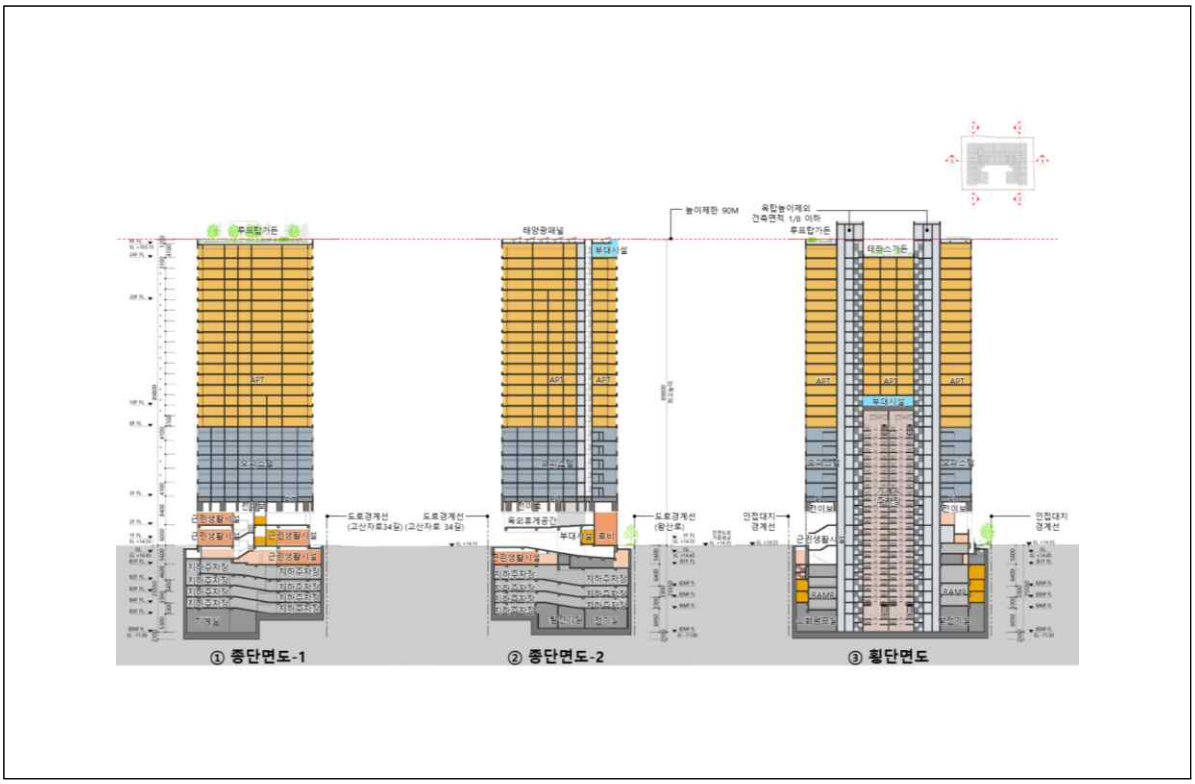


2) 변경

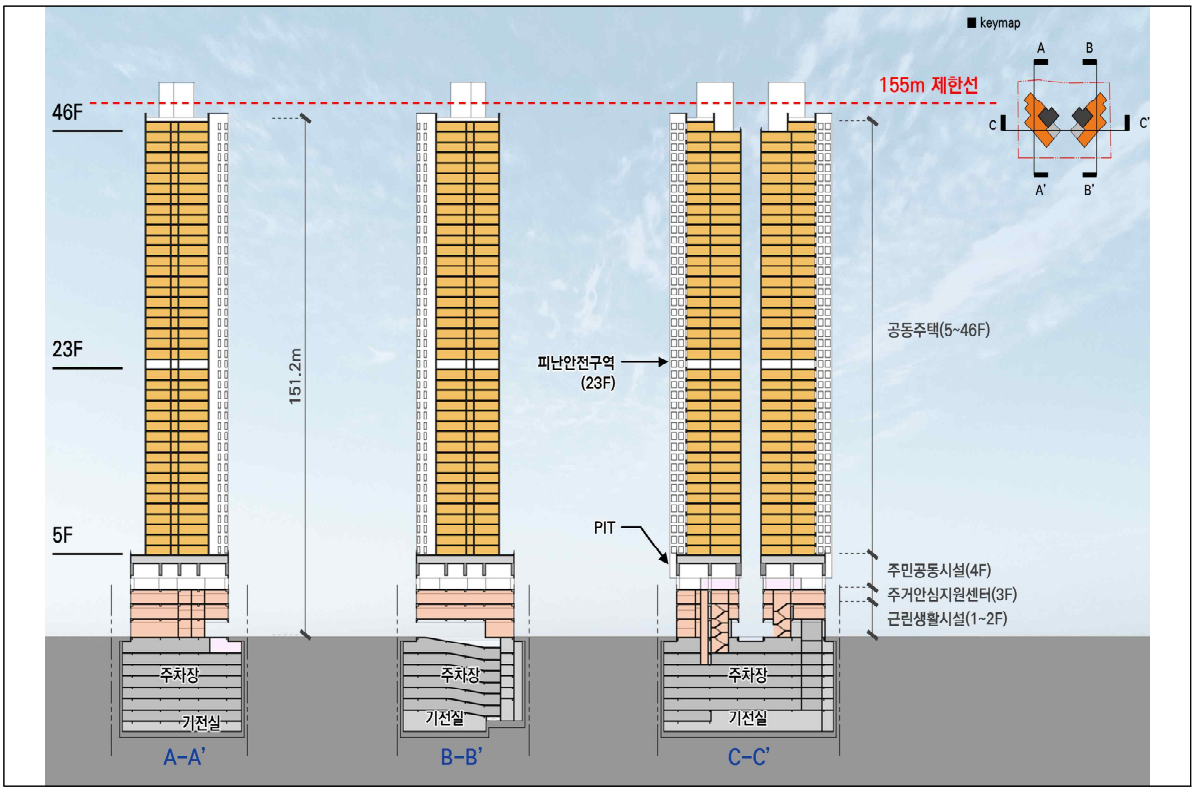


나. 단면도

1) 기정

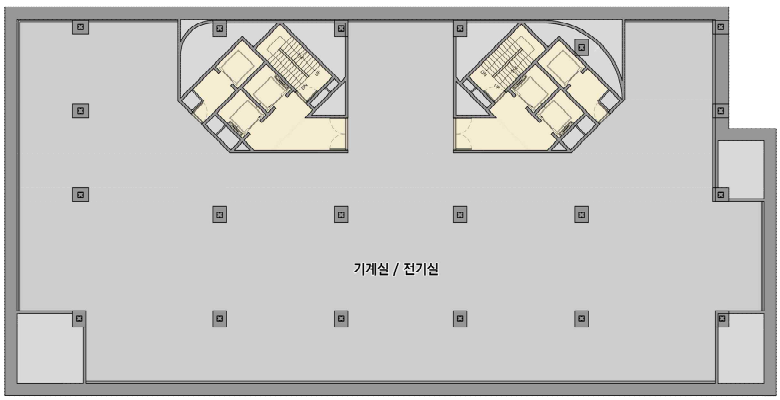

① 종단면도-1
② 종단면도-2
③ 횡단면도

2) 변경

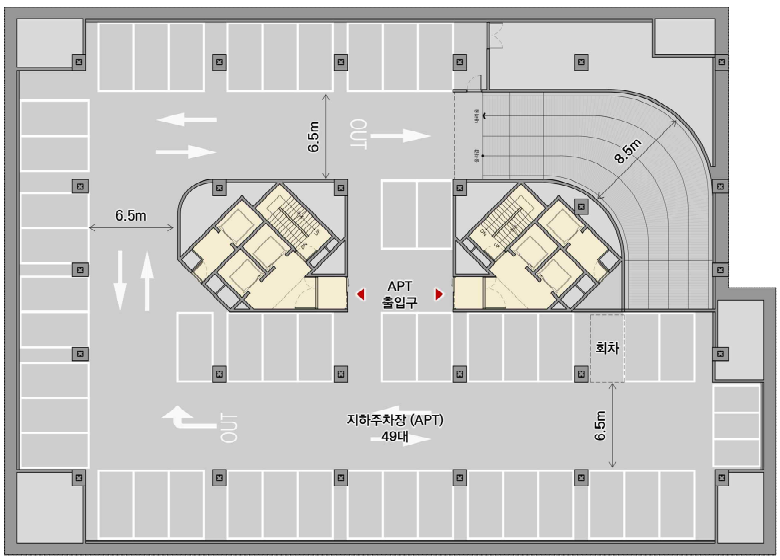

keymap
A
B
C
C'
A'
B'
155m 제한선
46F
23F
5F
151.2m
피난안전구역
(23F)
PIT
공동주택(5~46F)
주민공동시설(4F)
주거안심지원센터(3F)
근린생활시설(1~2F)
주차장
기전실
A-A'
B-B'
C-C'

다. 층별 평면도

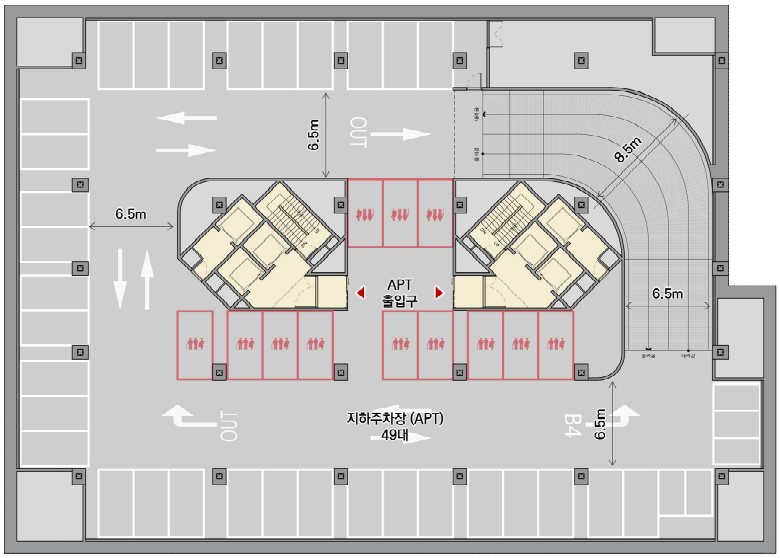
1) 지하7~8층 평면도



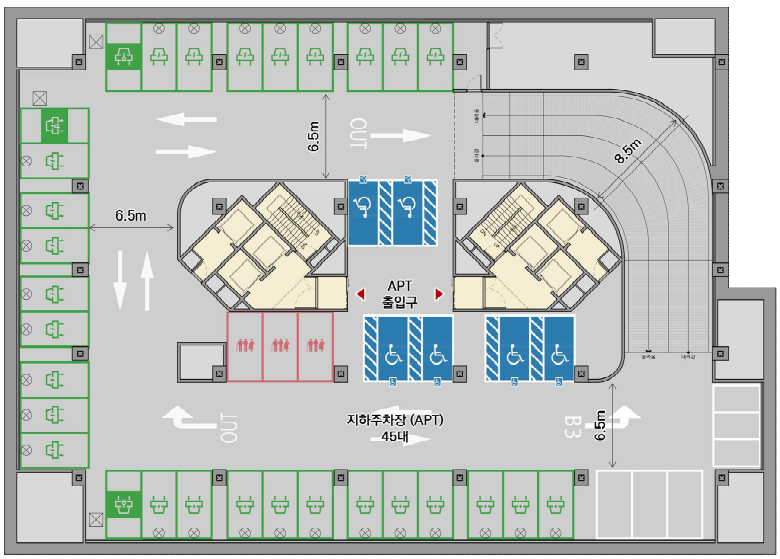
2) 지하6층 평면도



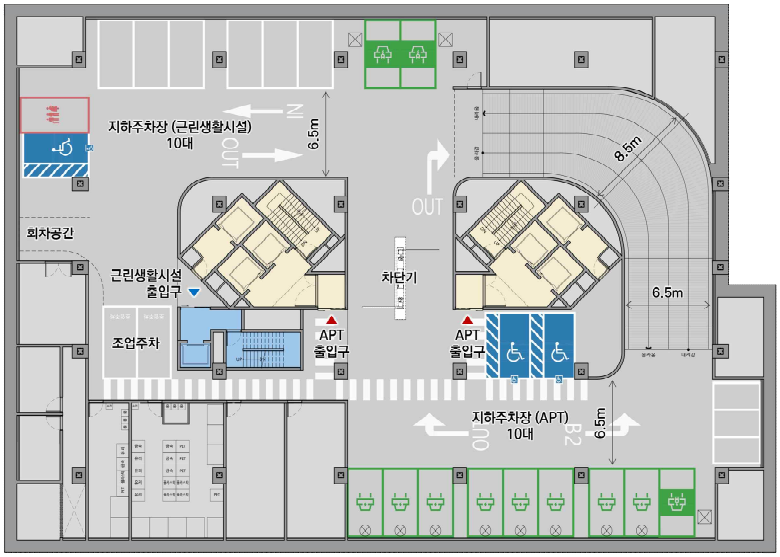
3) 지하3~5층 평면도



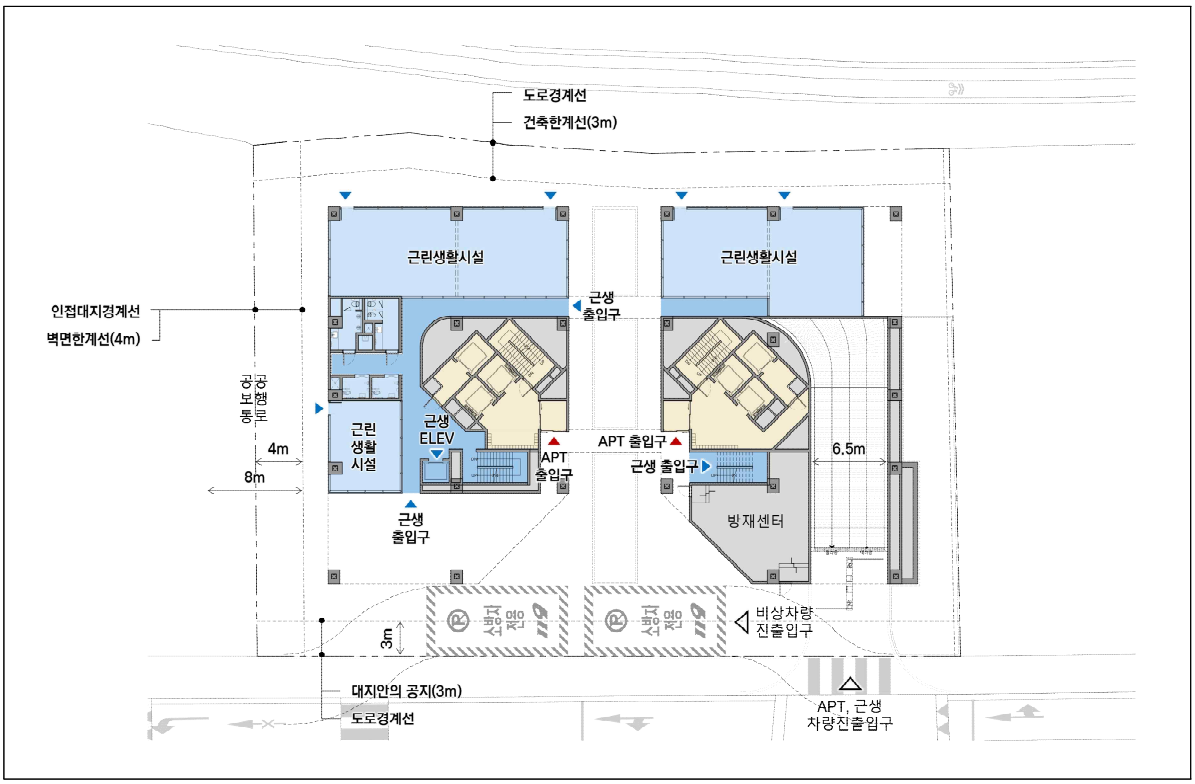
4) 지하2층 평면도



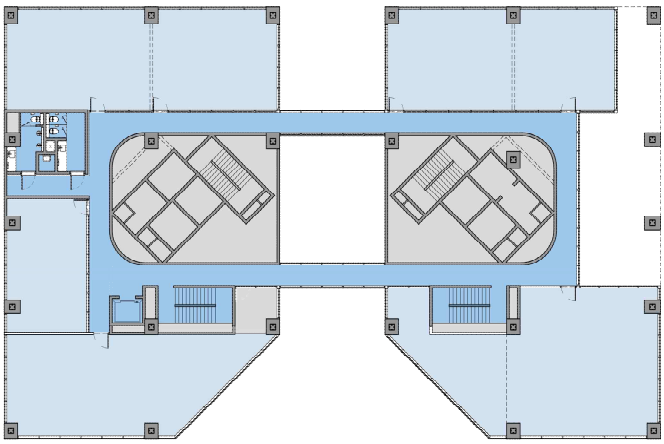
5) 지하1층 평면도



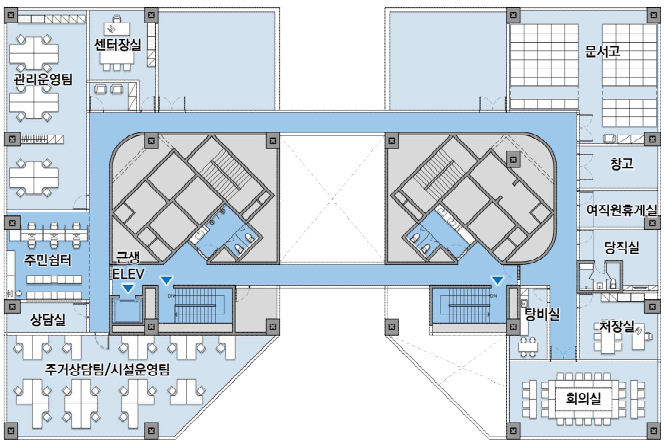
6) 지상1층 평면도



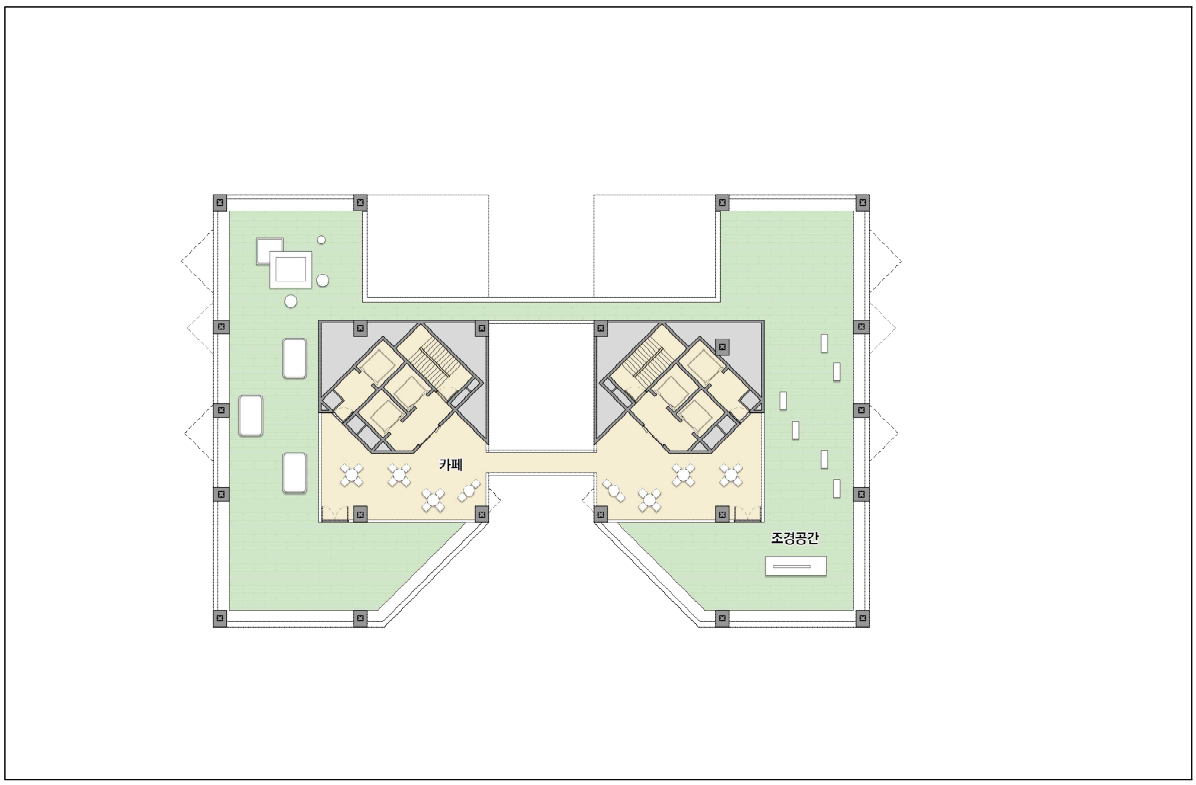
7) 지상2층 평면도



8) 지상3층 평면도



9) 지상4층 평면도



10) 지상5~14층 평면도



11) 지상15~46층 평면도



III

기초조사 확인내역서

Ⅲ 기초조사 확인내역서

1 기초조사 확인내역서

1. 주민 또는 산업의 현황

주민	전체인구		가옥주		세입자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	15	30	15	30	-	-	81.06	38.24

산업	구분	계	제조업	판매업	서비스업	보건 및 사회복지사업	기타
	업체수	-	-	-	-	-	-
	부지면적[㎡]	-	-	-	-	-	-
	건축연면적[㎡]	-	-	-	-	-	-
	밀도(업체수/ha)	-	-	-	-	-	-

2. 토지 및 건축물 이용현황

토지	구분		전체토지						비고
			합계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반 시설부지	기타	
	필지수		34	12	12	7	3	-	-
	면적(㎡)		3,660.4	1,400.4	1,444.8	265.7	549.5	-	-
건축물	구분		동수			호수밀도 (호수/ha)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)	
			전체동수(동)	불량동수(동)	불량비율(%)				
	구조별	**계**	**24**	**23**	**95.8**	**38.24**	**1,601.07**	**2,330.13**	
		철근콘크리트구조	1	1	100.0	2.73	102.74	387.10	
		세멘벽돌조	9	8	88.9	10.93	592.84	890.33	
		세멘블럭조	3	3	100.0	2.73	156.77	159.22	
		연와조	2	2	100.0	5.46	151.44	296.20	
		목조	9	9	100.0	16.39	597.28	597.28	
	용도별	**계**	**24**	**23**	**95.8**	**38.24**	**1,601.07**	**2,330.13**	
		단독주택	12	11	91.7	32.78	757.72	1,053.86	
		근린생활시설	12	12	100.0	5.46	843.35	1,276.27	
	경과 년수별	**계**	**24**	**23**	**95.8**	**38.24**	**1,601.07**	**2,330.13**	
		10년미만	1	-	-	2.73	49.14	49.14	
		10년이상~20년미만	-	-	-	-	-	-	
		20년이상~30년미만	-	-	-	-	-	-	
		30년이상~40년미만	7	7	100.0	2.73	457.08	1,025.71	
		40년이상	16	16	100.0	32.78	1,094.85	1,255.28	
	규모별	**계**	**24**	**23**	**95.8**	**38.24**	**1,601.07**	**2,330.13**	
		30㎡미만	1	1	100.0	2.73	28.43	28.43	
		30㎡~60㎡미만	9	8	88.9	10.93	455.43	457.88	
		60㎡~85㎡이상	6	6	100.0	8.2	438.67	438.67	
		85㎡~115㎡미만	2	2	100.0	2.73	185.23	200.90	
		115㎡~165㎡미만	2	2	100.0	5.46	201.02	249.85	
		165㎡~297㎡미만	3	3	100.0	5.46	189.55	567.30	
		297㎡이상	1	1	100.0	2.73	102.74	387.10	

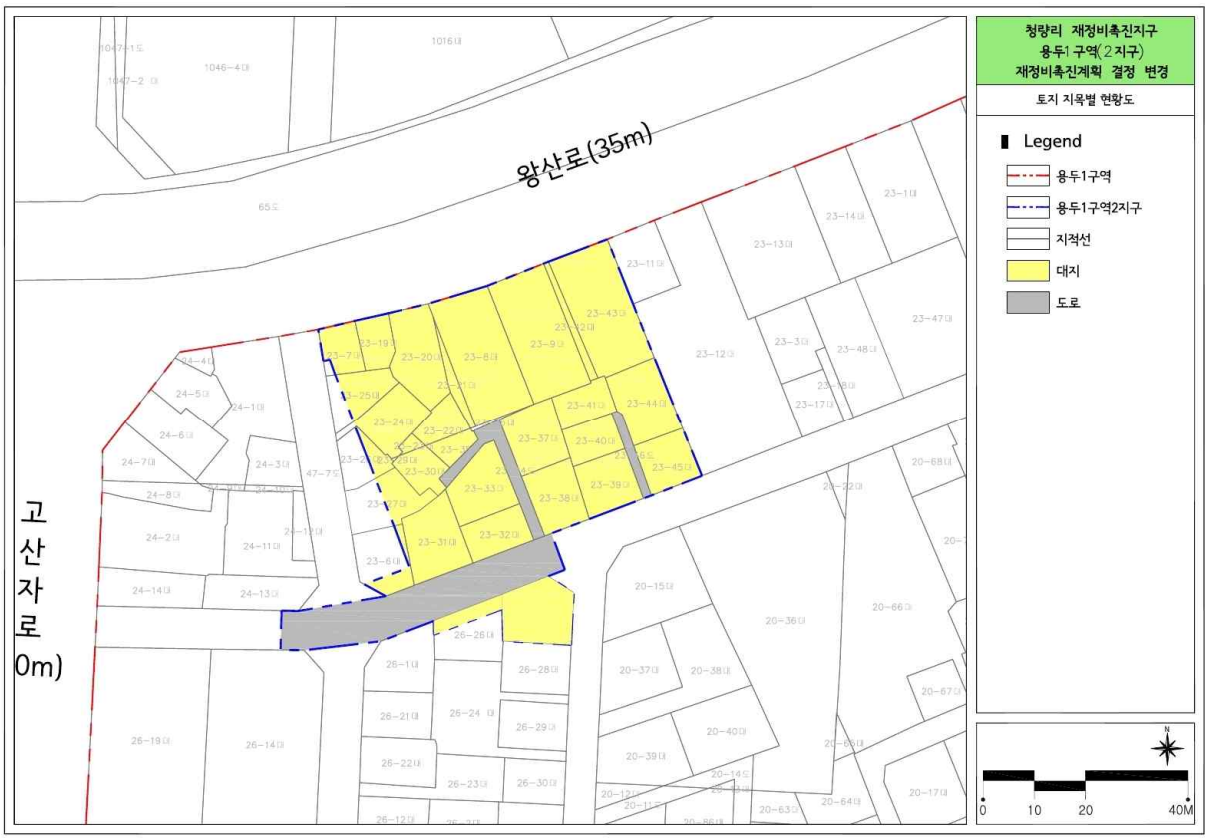
3. 토지의 이용현황

가. 토지 지목별 현황

○ 대상지 내 지목은 대지가 3,110.9㎡(85.0%)로 과반이상을 차지하고 있으며, 나머지 지목은 도로 590.5㎡(15.0%)로 이루어져있음

구분	계	전	답	대	학교용지	도로	구거	공원	기타	비고
면적(㎡)	3,660.4	-	-	3,110.9	-	549.5	-	-	-	-
구성비(%)	100.0	-	-	85.0	-	15.0	-	-	-	-
필지수	34	-	-	31	-	3	-	-	-	-
구성비(%)	100.0	-	-	91.2	-	8.8	-	-	-	-

[토지의 지목별 현황도]



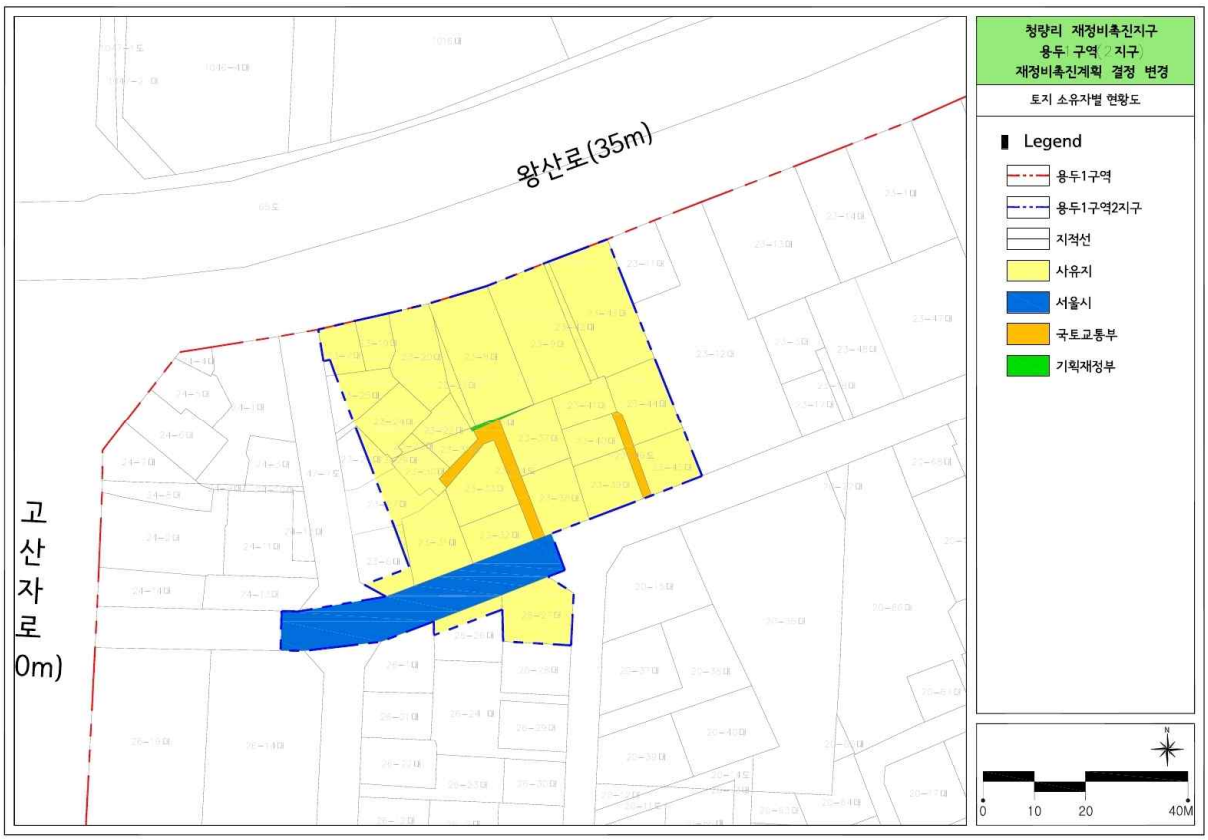
나. 토지의 소유자별 현황

○ 전체 필지면적 중 사유지가 84.9%, 국·공유지가 15.1%를 차지함

○ 국·공유지는 서울시, 국토교통부, 기획재정부 소유로 전체 소유자의 11.9%를 차지함

구분	계	사유지	서울시	국토교통부	기획재정부	비고
면적(㎡)	3,660.4	3,108.1	435.1	114.4	2.8	-
구성비(%)	100.0	84.9	11.9	3.1	0.1	-
필지수	34	30	1	2	1	-
구성비(%)	100.0	88.3	2.9	5.9	2.9	-

[토지의 소유자별 현황도]

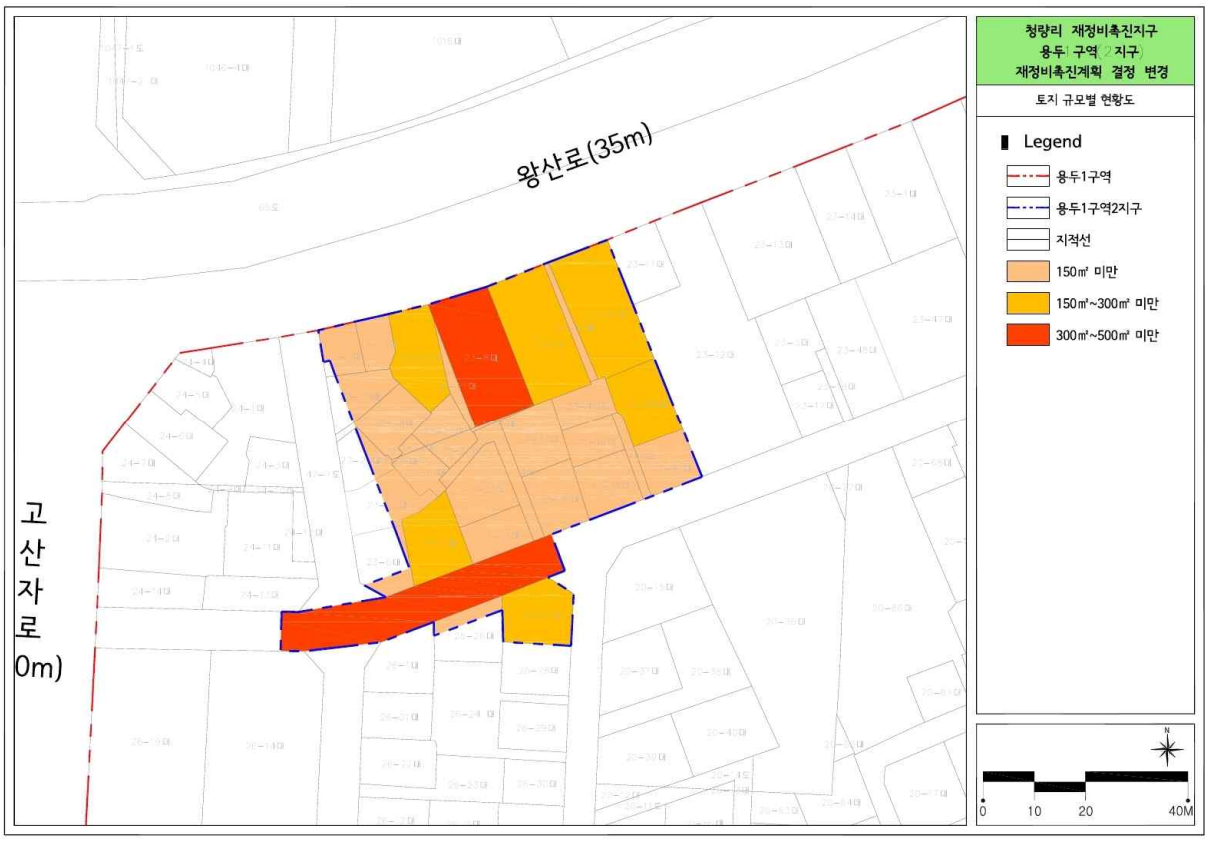


다. 토지 규모별 현황

○ 대상지 내 150㎡미만 필지 수는 26개, 1,697.2㎡임.

구분	계	150㎡미만	150~300㎡미만	300~500㎡미만	500㎡이상
면적(㎡)	3,660.4	1,697.2	1,221.3	741.9	-
구성비(%)	100.0	46.4	33.3	20.3	-
필지수	34	26	6	2	-
구성비(%)	100.0	76.5	17.6	5.9	-

[토지의 규모별 현황도]



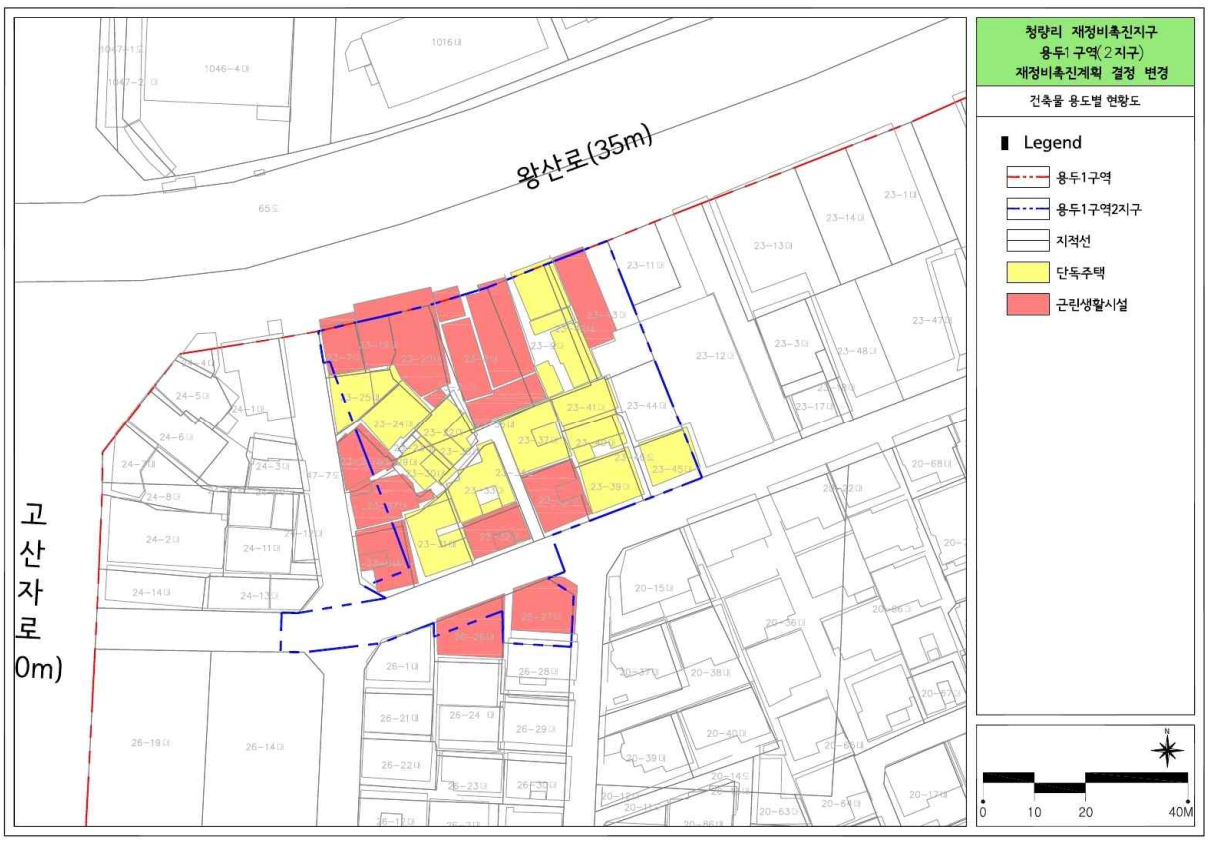
4. 건축물 이용현황

가. 건축물 용도별 현황

○ 대상지 내 건축물 24동 중 단독주택 근린생활시설이 각각 12동(50.0%)임

구분	계	단독주택	근린생활시설	비고
동수(동)	24	12	12	-
구성비(%)	100.0	50.0	50.0	-

[건축물 용도별 현황도]



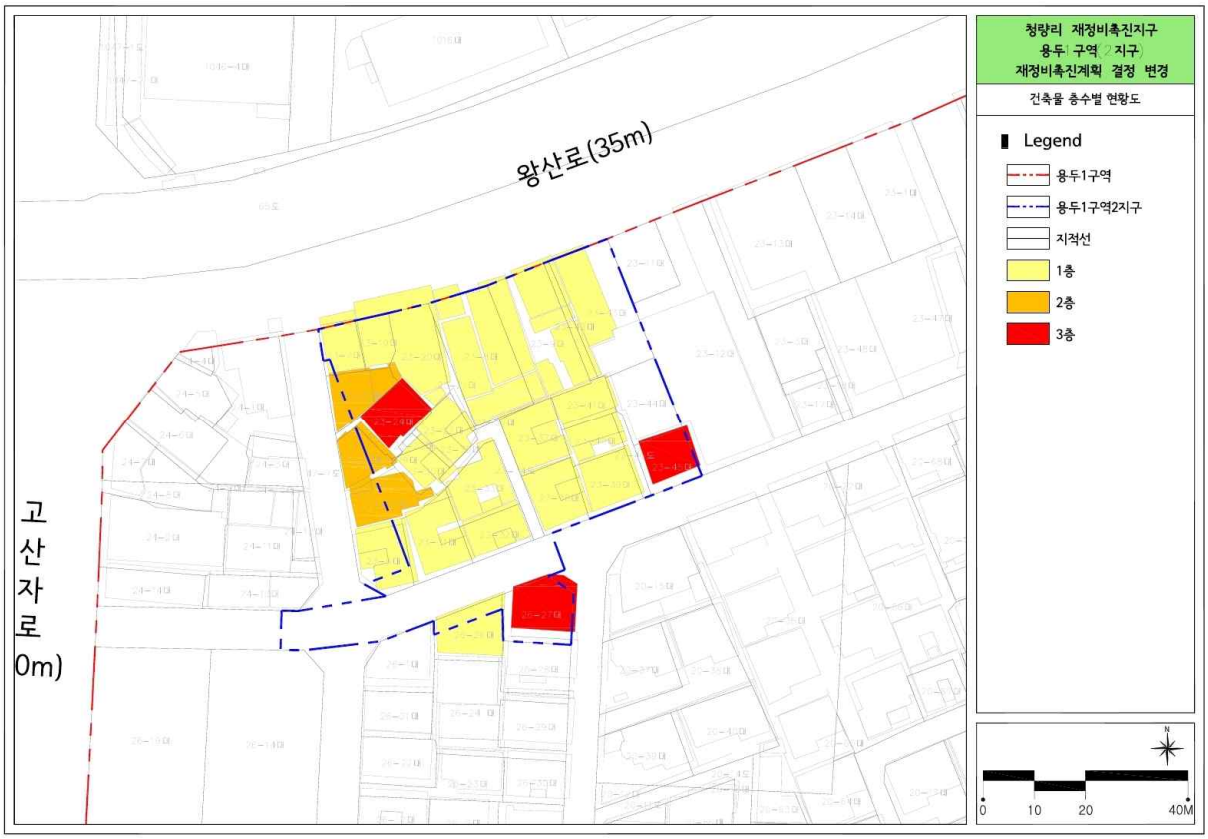
나. 건축물 층수별 현황

○ 대상지 내 2층이하 건축물 수는 21동으로 전체 건축물 동수 대비 87.5%로 나타남

○ 대상지 내 3층이상 건축물 수는 3동으로 12.5%로 나타남

구분	계	1층	2층	3층이상	비고
동수(동)	24	18	3	3	-
구성비(%)	100.0	75.0	12.5	12.5	-

[건축물의 층수별 현황도]



다. 건축물 구조별 현황

○ 대상지 내 건축물 구조는 세멘벽돌조와 목조가 각각 9동(37.5%)으로 주를 이루고 있으며, 세멘블럭조 3동(12.5%), 연와조 2동(8.3%), 철근콘크리트조 1동(4.2%)으로 이루어져 있음

구분	계	철근 콘크리트조	세멘벽돌조	세멘블럭조	연와조	목조
동수(동)	24	1	9	3	2	9
구성비(%)	100.0	4.2	37.5	12.5	8.3	37.5

[건축물의 구조별 현황도]

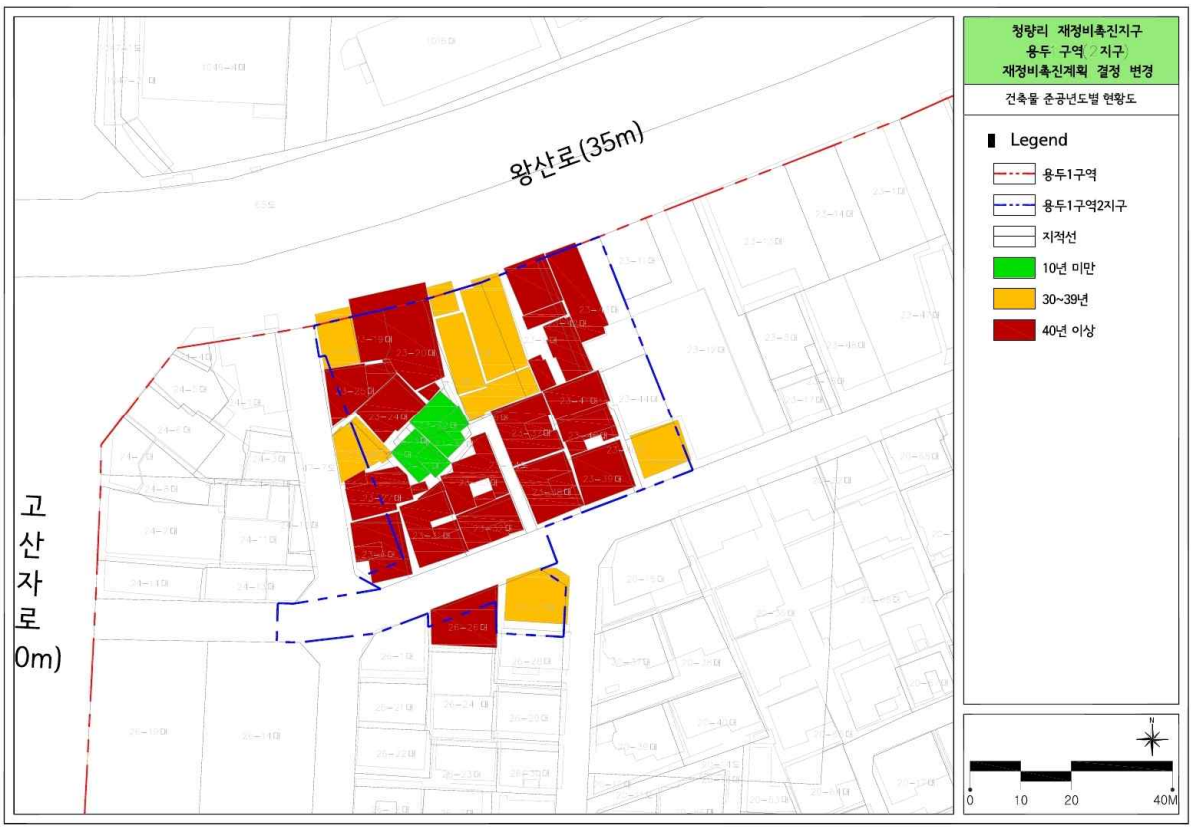


라. 건축물 준공연도별 현황

○ 20년을 초과한 노후된 건축물이 전체의 95.8%인 23동을 차지해 전면 철거에 의한 재개발이 요구됨

구분	계	10년 미만	10~19년	20~29년	30~39년	40년 이상	비고
동수(동)	24	1	-	-	7	16	-
구성비(%)	100.0	4.2	-	-	29.1	66.7	-

[건축물의 준공연도별 현황도]

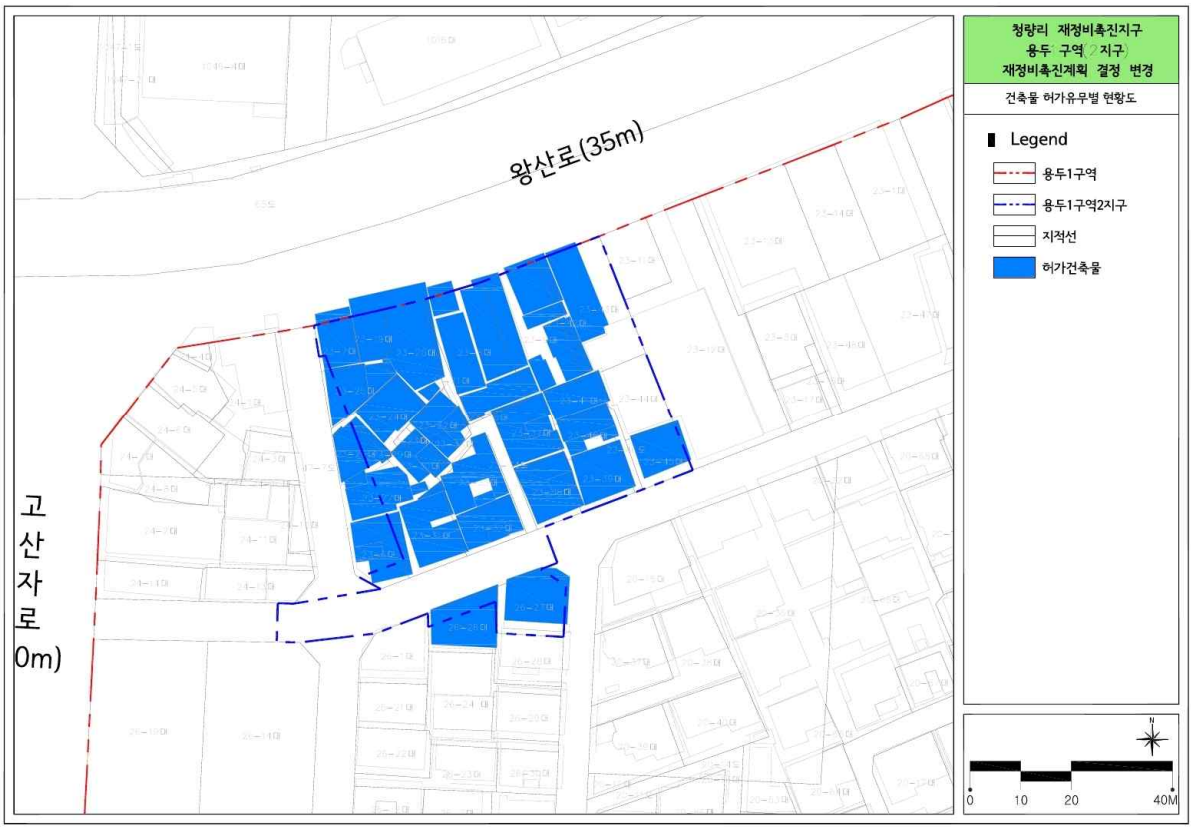


마. 건축물 허가 유무별 현황

○ 대상지내 건축물은 전부 허가건축물에 해당됨

구분	계	허가	특정무허가	신발생무허가	비고
동수(동)	24	24	-	-	-
구성비(%)	100.0	100.0	-	-	-

[건축물의 허가유무별 현황도]



2 도시·군계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

구분	시설명	시설의 세 분	위 치 (또는 기·종점)		규 모 (면적 또는 폭원·연장)	최 초 결정일	설치시설		
							설치시기	설치근거	설치기관
기정	도로	대로 1-51	종로 6가69	청량리동 749	3,300 (280)	서울시고시 제2020-427호 [2020.10.22]	-	-	-
기정	도로	중로 2-1	용두동 24-2	용두동 20-36	117	서울시고시 제2020-427호 [2020.10.22]	-	-	-
기정	도로	중로 2-501	용두동 26-27	용두동 20-80	85	서울시고시 제2020-427호 [2020.10.22]	-	-	-

3 정비구역 및 주변지역의 교통상황

○ 교통성검토서 참고

4 토지 및 건물의 가격과 임대차 현황

1. 토지 평균가격 (2024년 공시지가 기준)

○ 공시지가 총액 : 250,796,000원

○ 토지 개별공시지가 평균가격 : 7,376,353원/㎡

2. 임대차 현황

[임대차 현황]

계	가옥주	세입자
-	-	-

5 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견 : 공람시

6 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

○ 왕산로와 하정로 주변에 신설동과 경계하고 있는 용두동의 동명은 예전에 마을 뒷산의 산세가 용의 머리와 같다하여 「용머리」 또는 「용두리」라고 불리었는데 연유합니다.

○ 예전 이지역에는 홍릉천, 성북천, 정릉천 등에서 흘러내린 물줄기가 지나고 있어 '물 맛 좋은 곳'으로 이름이 나 있었으며, 개울가에 형성된 「홍릉내 빨래터」 (전 오스카극장 자리)와 정릉내 빨래터 (현 한솔동의보감 건물)는 널리 소문난 빨래터였으며,

○ 왕산로 현 남성공업사 자리에 있었던 「찬우물터」의 우물맛은 이가 시릴 정도로 차고 꿀맛 같아서 도성안으로 들어가는 길손들은 물론 성안의 사람들도 동대문을 나와서 꼭 이 물을 마셨다고 합니다. 예전 「동마장버스터미널」 자리였던 용두동 39번지에는 「동대문구청」 신청사가 자리하고 있으며, 용두동 64번지에는 「한의약전시관·문화관」이 자리 하고,

○ 용두동 34번지일대 새로운 동대문구청사건너편에는 「용두근린공원」이 조성되었습니다.

7 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황

1. 조합등 방식

구 분	전체토지등 소유자명부	토지 및 건축물소유자	토지 소유자수	건축물 소유자수
총 소유자수	29	27	2	-
동의자수	23	21	2	-
동의율(%)	79.31%	72.41%	6.90%	-

8 기존수목의 현황 : 해당없음

9 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 : 2000.2.9.(서울시고시 제2000-23호)로 용두구역 도심재개발구역으로 지정된 사항으로 해당없음

10 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 : 해당없음

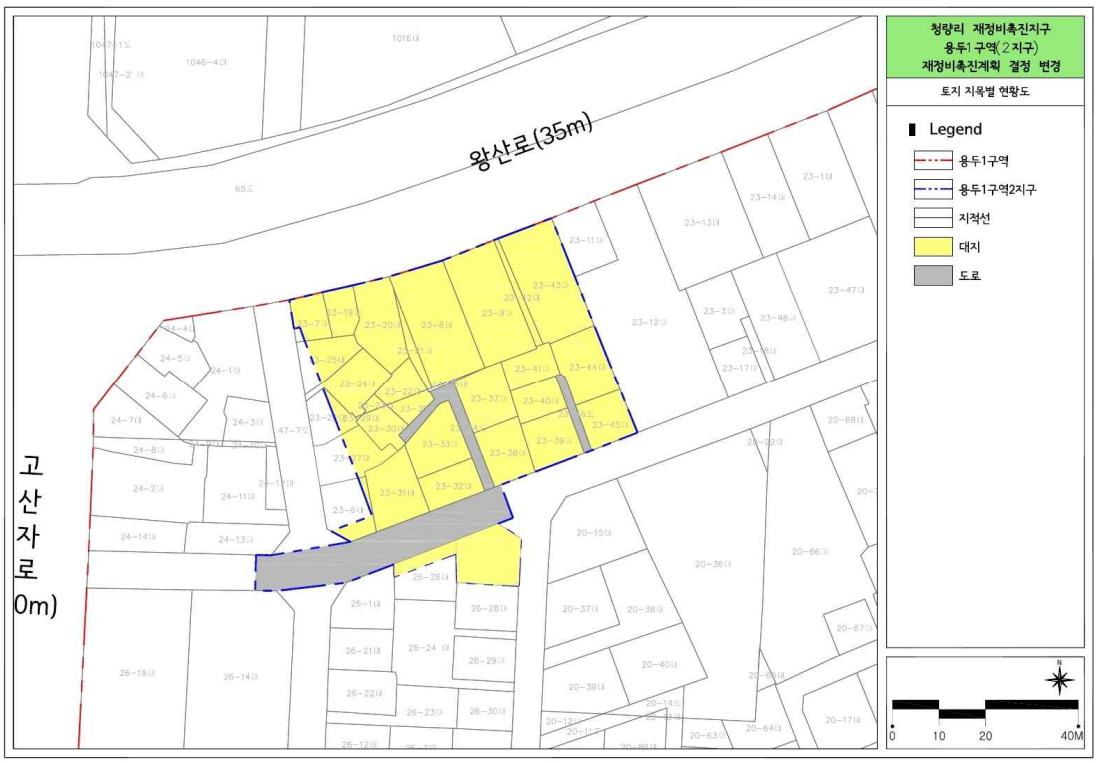
11 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 : 해당없음

12 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 : 해당없음

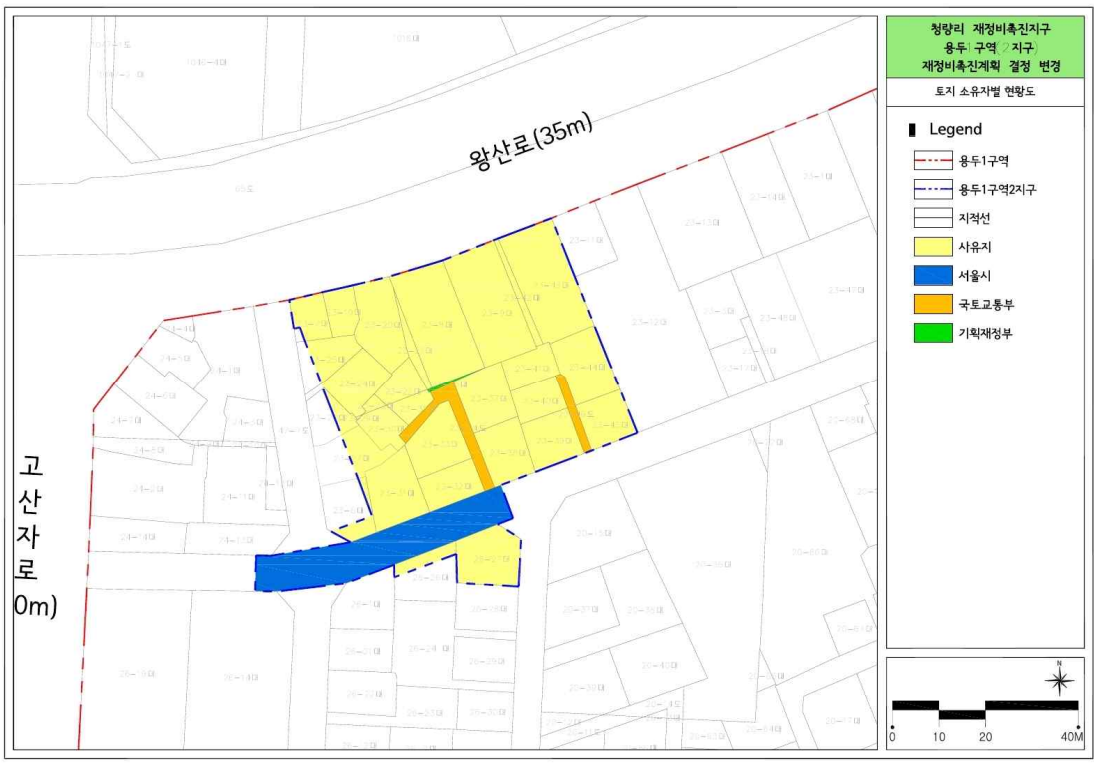
13 기초조사 현황도

1. 토지의 이용현황

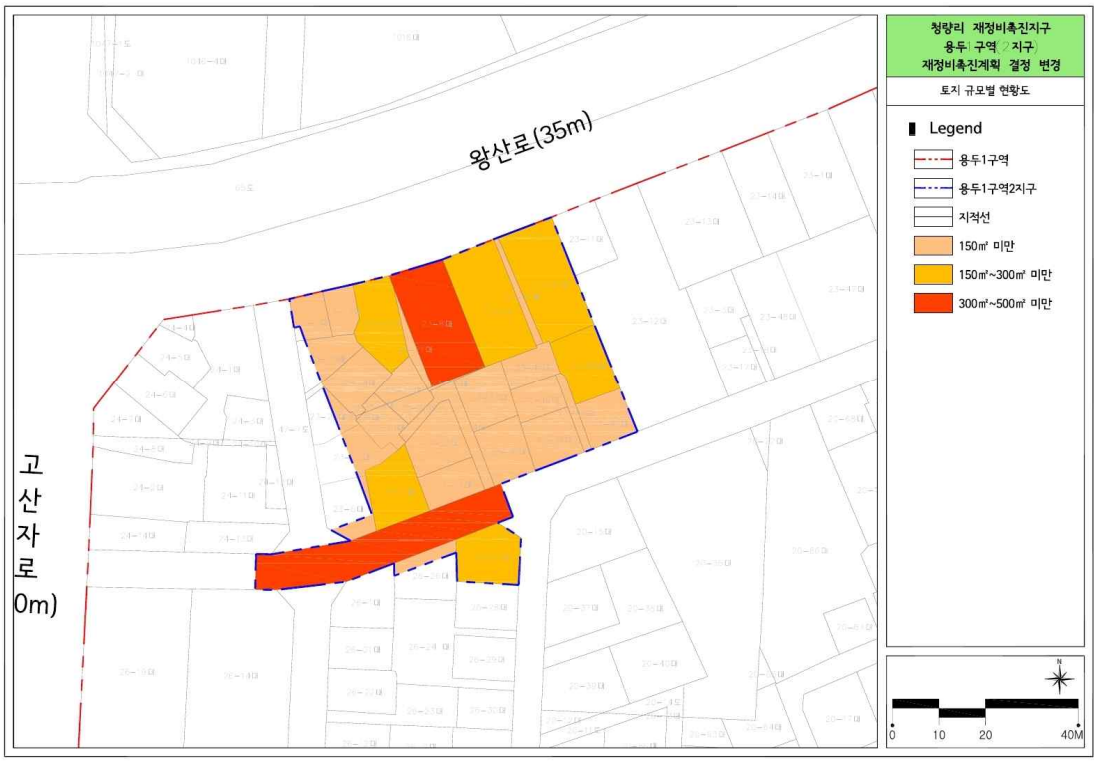
가. 토지 지목별 현황도



나. 토지의 소유자별 현황도

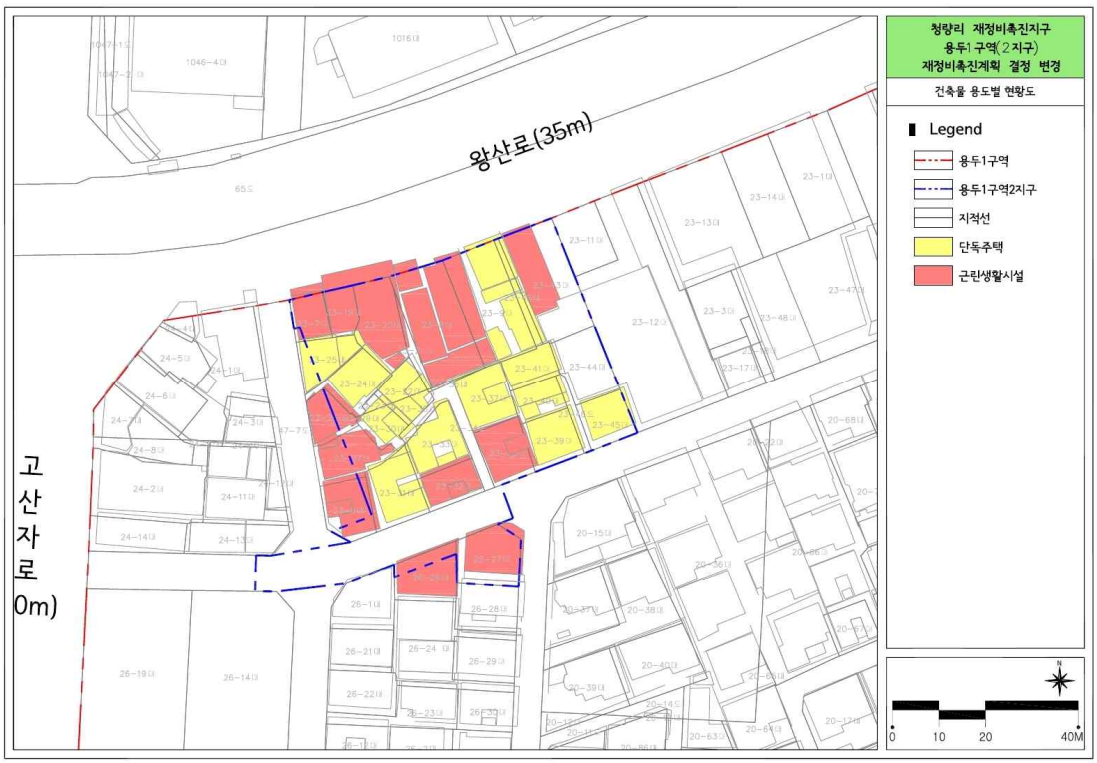


다. 토지 규모별 현황도

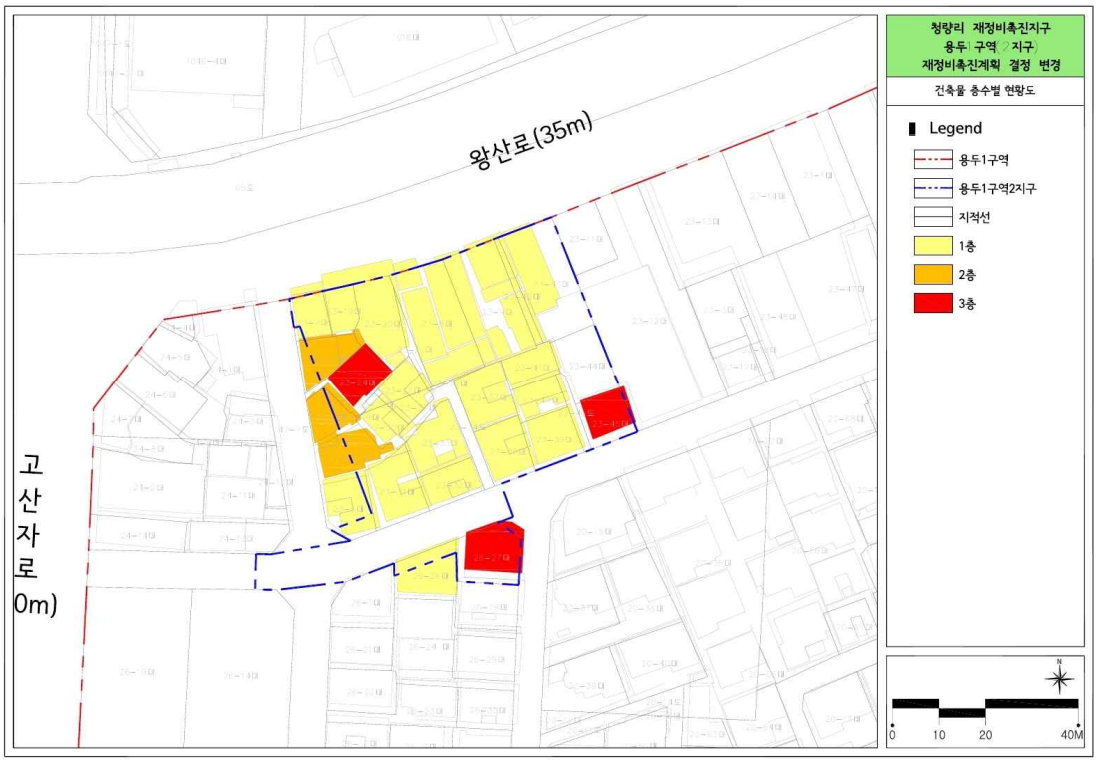


2. 건축물 이용현황

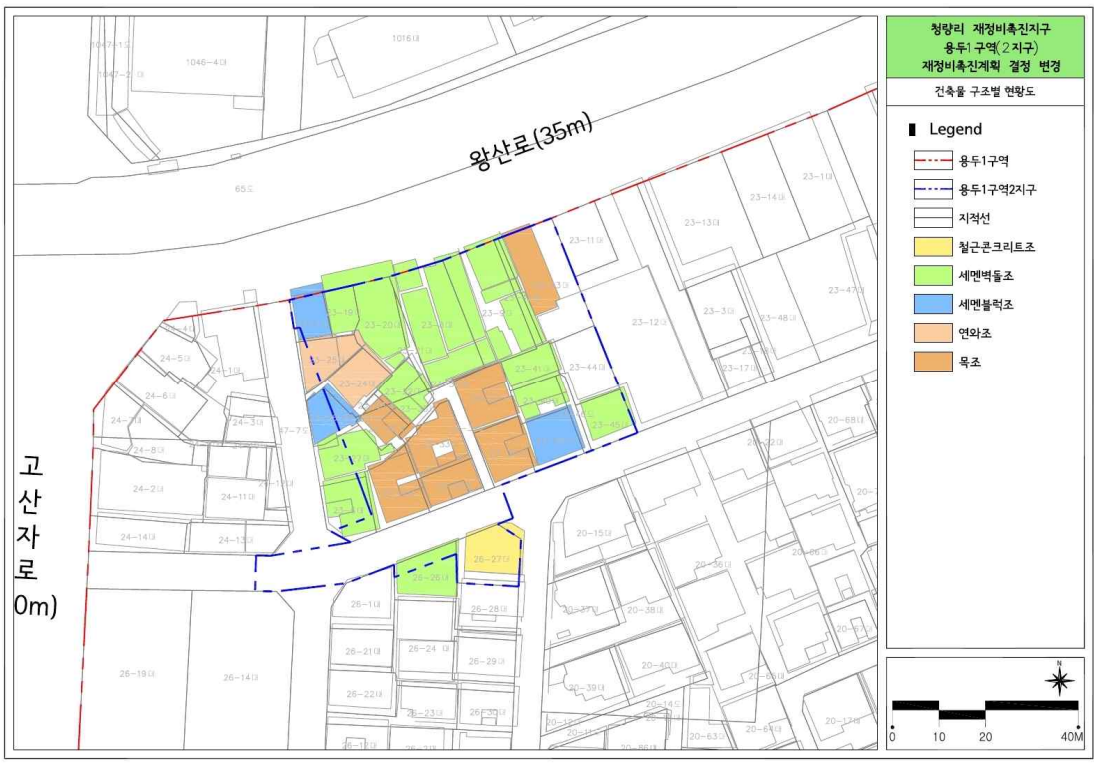
가. 건축물 용도별 현황도



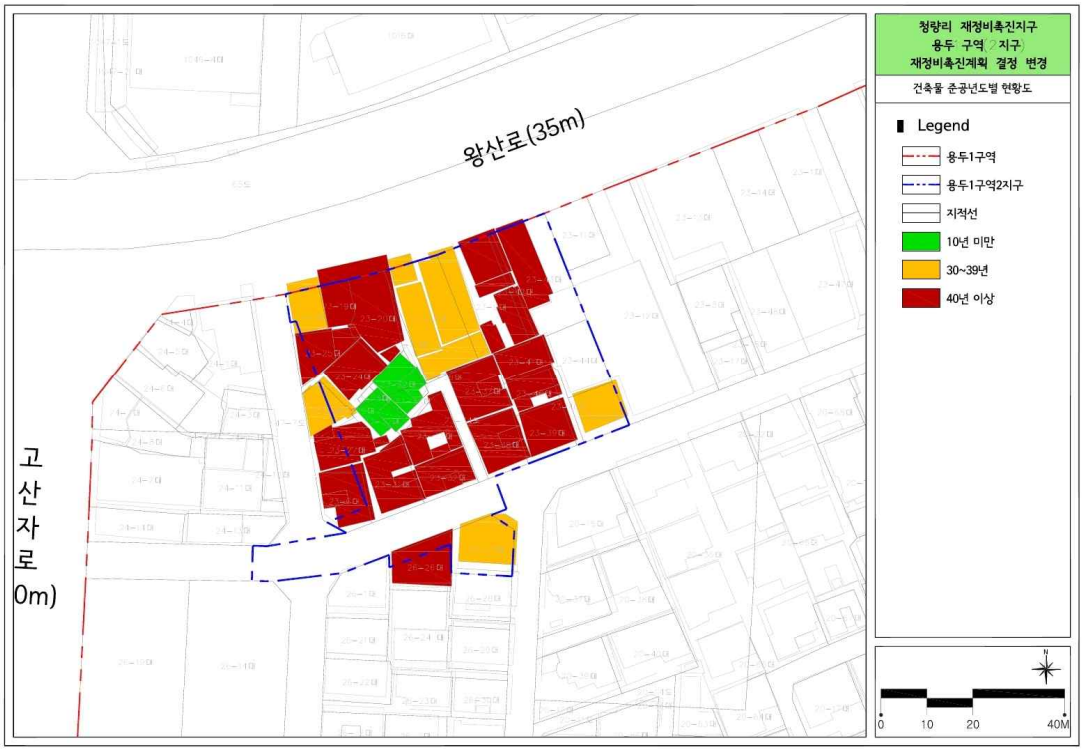
나. 건축물 층수별 현황도



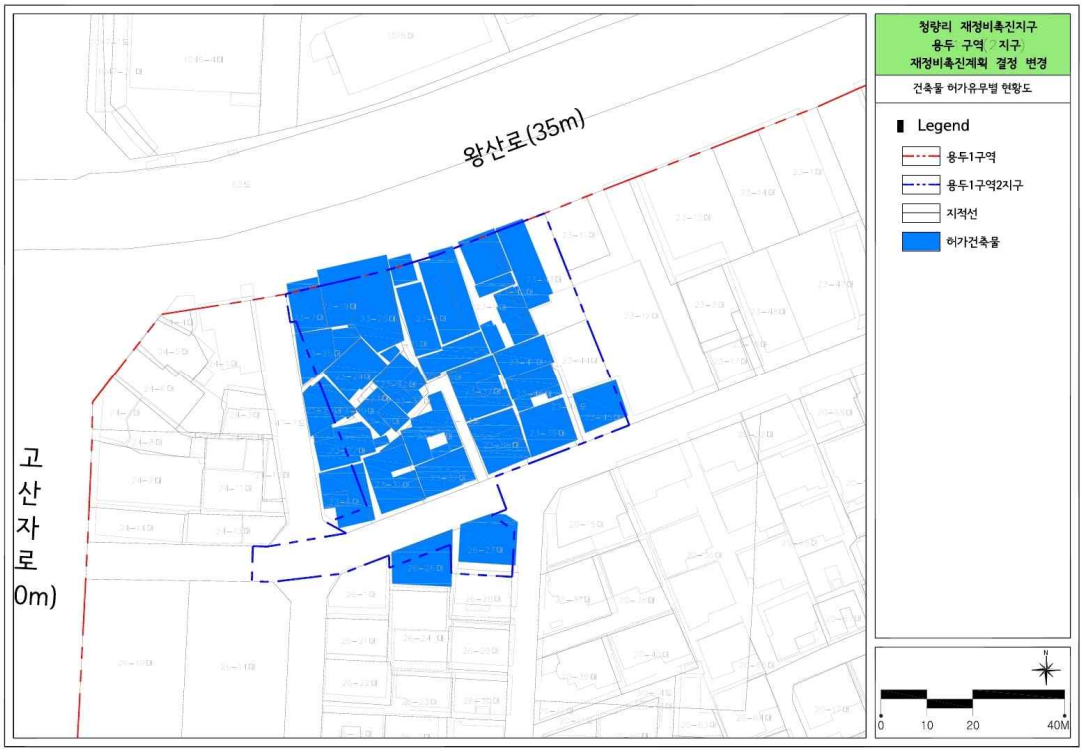
다. 건축물 구조별 현황도



라. 건축물 준공연도별 현황도



마. 건축물 허가 유무별 현황도



Ⅳ

지구단위계획구역에 관한 사항

1. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	용두1(2지구) 재정비촉진구역 (도시정비형재개발사업)	용두동 23-8번지 일대	3,660.4	-	3,660.4	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 조서

가. 용도지역 결정 조서 : 변경없음

1) 용도지역 결정 조서

구분		면적(㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
소계		3,660.4	-	3,660.4	100.0	-
주거지역	일반상업지역	3,660.4	-	3,660.4	100,0	-

나. 기반시설 결정 조서

1) 도로 결정조서 : 변경없음

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	51	35~42.0 (42)	주간선 도로	3,300 (280)	종로6가 89	청량리동 749	일반도로	-	서울시고시 제2020-427호 [2020.10.22]	-
기정	대로	2	58	33~35 (33)	주간선 도로	1,850 (150)	용두동 (대2-14)	행당동 (118광장)	일반도로	-	서울시고시 제2020-427호 [2020.10.22]	-
기정	중로	2	1	15	집산 도로	117	용두동 24-2	용두동 20-36	일반도로	-	서울시고시 제2020-427호 [2020.10.22]	-
기정	중로	2	500	15	집산 도로	343	용두동 47-7	용두동 12-5	일반도로	-	서울시고시 제2020-427호 [2020.10.22]	-
기정	중로	2	501	15	집산 도로	85	용두동 26-27	용두동 20-80	일반도로	-	서울시고시 제2020-427호 [2020.10.22]	-
기정	중로	2	502	15	집산 도로	152	용두동 23-1	용두동 20-3	일반도로	-	서울시고시 제2020-427호 [2020.10.22]	-
기정	중로	2	503	15 (13)	집산 도로	150	용두동 14-20	용두동 12-5	일반도로	-	서울시고시 제2020-427호 [2020.10.22]	-
기정	중로	3	4	12	국지 도로	78	용두동 26-14	용두동 26-17	일반도로	-	서울시고시 제2020-427호 [2020.10.22]	-

※ ( )는 용두1구역 연장 및 폭원임

2) 입체적도시계획시설(도로) 결정조서 : 변경없음

구분	도면번호	시설명	위치	구분	내용		비고
기정	1	도로	○기점부 - 용두동 23-12 ○종점부 - 용두동 23-47	길이	60		5구역
				폭	15		
				높이	지하2~지상15m이하	도시계획시설(도로)	
					지하2m초과, 지상15m초과	비도시계획시설	
기정	2	도로	○기점부 - 용두동 14-10 ○종점부 - 용두동 14-21	길이	94		6구역
				폭	15		
				높이	지하2~지상15m이하 (건축물간 연결을 위한 시설물(연결브릿지)부분 6m)	도시계획시설(도로)	
					지하2m초과, 지상15m초과	비도시계획시설	

3) 공원 결정조서 : 변경없음

구분	도면번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	2	공원	소공원	동대문구 용두동 26-1 일원	1,568.8	-	1,568.8	서울시고시 제2020-427호 [2020.10.22]	-

3. 획지 및 건축물등에 관한 결정 조서

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
획지	2,566.8	-	2,566.8	100.0	-

나. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분		용도	비고
기정	주용도	• 업무, 주거	복합기능

2) 건축물 개발 밀도(건폐율, 용적률, 높이)

○ 건폐율 계획

구분	건폐율 계획(%)	비고
기정	50	일반상업지역

○ 용적률 계획

구분	용적률 계획(%)	비고
기정	899	일반상업지역

○ 높이 계획

구분	높이(m)	층수(지상/지하)	비고
기정	90m이하	지상27층이하/지하5층	일반상업지역
변경	**155m이하**	**지상49층이하/지하8층**	**일반상업지역**

다. 건축물 건축선에 관한 계획

구분		적용위치		계획내용
기정	건축한계선	왕산로변	6지구	5m
			6지구외	3m
		고산자로변		3m
	벽면한계선	1,2지구		인접대지경계선으로부터 4m이격(지상부1층에만 적용)

라. 경관계획(배치·형태 포함)

1) 건축물 배치에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물의 방향성	공동주택	• 건축물의 주된 벽면 및 출입구의 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치되도록 배치 • 가각에 접한 대지의 벽면은 접한 모든 도로의 방향에 일치되도록 배치 권장
건물 진출입구	생활가로변 근린생활시설	• 생활가로에 면한 근린생활시설의 벽면 및 주출입구 방향은 가로의 방향과 일치되도록 권장 • 생활가로에 면한 근린생활시설의 출입구는 가로에서 개별진출입이 가능하도록 설치

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
건축물 외부형태	공동주택	• 획일적이고 단조로운 입면을 지양하고 변화감 있는 입면으로 계획 • 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 서로 조화를 이룰 수 있도록 하고, 지나친 색채 사용 금지 • 주변 자연과 조화를 유지 • 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려 • 대항부에서 조망되는 옥탑부에 우수한 입면 계획 권장 • 물탱크, 냉난방시설 등의 부속시설의 외부노출 지양
저층부 외관	생활가로변 근린생활시설	• 쾌적한 보행환경 조성을 위해 질서있는 입면 계획 권장 • 생활가로에 면한 1층 벽면은 투시형으로 계획 • 장대한 입면 및 돌출경관 지양 • 쇼윈도 설치 및 야간조명 설치
재료/색채	공동주택	• 반사성 재료 사용 금지 • 넓은 면에 원색계열 재료 및 도료 사용 금지
진입구 처리	공동주택	• 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 가급적 지양 • 접근로는 미끄러짐을 방지할 수 있는 재료 및 형태로 계획

3) 경관에 관한 계획

구분	적용위치	계획내용
개방감	-	• 주변지역 건축계획과 연계한 통경축 확보
조명계획	-	• 주변 빛 공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간 조명 설치계획
스카이라인	-	• 주변지역과 조화된 스카이라인 계획 • 주변지역에 대한 조화로운 경관계획 유도

마. 기타 사항에 관한 결정 조서

1) 대지 내 공지에 관한 결정 조서

구분	내용	비고
쌈지형공지	• 단지 내 쌈지형공지는 주변의 여건을 고려하여 설치하고 지역주민이 24시간 이용이 가능하도록 조성	-
전면공지	• 건축한계선으로 조성되는 공간은 보도와 연속적으로 조성하도록 하며 단차는 최소화하여 조성함	-
공공보행통로	• 24시간 개방되어 보행자 통행에 이용될 수 있도록 대지 내에 조성	-

2) 교통처리에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획내용
차량출입 불허구간	왕산로	• 간선 및 일부 이면도로에서 대지 안으로의 차량통행을 원칙적으로 금지

3) 환경관리계획

검토항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
1.생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	· 사업대상지 내 조경수목 외 녹지는 분포치 않음	· 조경계획을 반영하여 녹지 확보
2. 동·식물상	동·식물상 보호	○	· 사업대상지 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포치 않음	· 조경계획을 통한 서식환경 조성
3. 비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	· 비오톱유형평가 5등급, 개별비오톱 평가제외로 조사	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상
4. 생태 면적률	29.03%이상	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장 상태 지역	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용
5. 지형변동	절·성토 균형	○	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	· 현지형을 고려한 계획 수립 발생사토처리 계획 수립
6. 물순환	30%	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장 상태 지역	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용
7. 바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획
8. 온실가스	온실가스 저감	○	-	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보
9. 친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	· 동대문구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리
10. 에너지	에너지절약 계획 수립	○	-	· 에너지자립률 상향을 위한 신재생에너지 설치 고효율기 자재 사용 등 계획
11. 경 관	스카이라인 보전	○	· 주변 건축물과 조화로운 스카이 라인 형성	· 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립
12. 휴식 및 여가공간	휴식·여가 공간 최대확보	○	· 사업대상지 주변 휴식·여가공간 부족	· 녹지공간 및 오픈스페이스를 충분히 확보
13. 보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	· 보행자 위한 공간 확보 계획	· 공공보행통로 설치를 통해 주변 지역과의 보행연결성 강화
14. 일 조	수인한도 만족	○	· 사업대상지: 일반상업지역 · 사업대상지 인근: 준주거지역, 제3종일반주거지역 등	· 건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획
15. 소음 및 진동	규제기준 만족	○	· 공사시 소음·진동 영향 예상 · 운영시 인근 도로소음이 예상	· 가설방음판넬 설치 · 저소음, 저진동 장비사용

4) 공공주택 완화) 건설에 관한 계획

○ 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 주택으로 계획하여야 한다. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따른다.

○ 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 공공주택 등은 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 한다.

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 50% 이상을 공공주택(법적상한용적률 완화)으로 건설하여야 한다.

5) 공공주택 배치계획

○ 공공주택은 분양주택과 차별없이 외관, 마감 등을 동일하게 계획(동별 · 동내 혼합과 층별 혼합)하고, 전체 주택을 대상으로 동 · 호수 배정도 조합원과 서울특별시가 동일 · 동시에 공개추첨방법으로 실시하여야 하며, 추첨 시 서울특별시가 필수 참석할 수 있도록 조치하고, 그 결과를 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영할 것

<table>
<tr><td colspan="2">계획기준</td><td colspan="3">• 공공임대주택 건설 : 전체 연면적의 10%(15% 적용)
• 공공임대주택 공급 규모 : 85㎡이하</td></tr>
<tr><td rowspan="9">기정</td><td>산출근거</td><td colspan="3">• 전체 세대수: 299세대
• 공공임대주택 건설계획 : 61세대
- 전체 연면적 32,793.99㎡의 15.31%에 해당하는 연면적 5,014.76㎡공급</td></tr>
<tr><td>건립규모</td><td>세대수</td><td>전체 비율</td><td>임대주택 비율</td></tr>
<tr><td>합계</td><td>61</td><td>20.4%</td><td>100.0%</td></tr>
<tr><td>25㎡</td><td>21</td><td>7.0%</td><td>34.4%</td></tr>
<tr><td>34㎡</td><td>5</td><td>1.7%</td><td>8.2%</td></tr>
<tr><td>39㎡</td><td>11</td><td>3.7%</td><td>18%</td></tr>
<tr><td>41㎡</td><td>7</td><td>2.3%</td><td>11.5%</td></tr>
<tr><td>42㎡</td><td>4</td><td>1.3%</td><td>6.6%</td></tr>
<tr><td>45㎡</td><td>13</td><td>4.3%</td><td>21.3%</td></tr>
<tr><td rowspan="5">변경</td><td>산출근거</td><td colspan="3">• 전체 세대수: 242세대
• 공공임대주택 건설계획 : 32세대
- 전체 연면적 32,048.11㎡의 10.92%에 해당하는 연면적 3,890.11㎡공급
※ 공공임대시설(주거안심지원센터)연면적 1,494.47㎡(4.19%)을 공급하여 연면적 15% 비율 유지</td></tr>
<tr><td>건립규모</td><td>세대수</td><td>전체 비율</td><td>임대주택 비율</td></tr>
<tr><td>합계</td><td>32</td><td>13.2%</td><td>100.0%</td></tr>
<tr><td>39㎡</td><td>10</td><td>4.1%</td><td>32.2%</td></tr>
<tr><td>59㎡</td><td>22</td><td>9.1%</td><td>67.8%</td></tr>
</table>

※ 추후 동호수 전산추첨을 통해 공급(임대 선추첨, 후분양)

※ 「재정비 촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준」 개정에 따라 공공임대주택 공급 규모에 대한 계획기준 반영

V

첨 부 자 료

1 토지 및 건축물조서

2 경관성검토서

3 환경성검토서

4 교통성검토서

1 토지 및 건축물 조서

1. 토지조서

연번	위치	지목	면적(㎡)		용도지역	용도지구	도시계획시설(㎡)	소유주	용도
			지적	편입					
계			125,852.2	3,660.4	-	-	666.3	-	
1	23-6	대	122.7	37.7	일반상업지역	-	도로 27.8	교보자산신탁	
2	23-7	대	71.4	66.6	일반상업지역	-	도로 41.0	교보자산신탁	
3	23-8	대	306.8	306.8	일반상업지역	-	도로 41.0	에스케이디앤디 외	
4	23-9	대	295.2	295.2	일반상업지역	-	도로 38.3	교보자산신탁	
5	23-19	대	64.4	64.4	일반상업지역	-	도로 27.8	교보자산신탁	
6	23-20	대	162.8	162.8	일반상업지역	-	도로 26.7	교보자산신탁	
7	23-21	대	27.4	27.4	일반상업지역	-		교보자산신탁	
8	23-22	대	58.9	58.9	일반상업지역	-		교보자산신탁	
9	23-23	대	11.1	11.1	일반상업지역	-		교보자산신탁	
10	23-24	대	118.2	112.8	일반상업지역	-		이상춘	
11	23-25	대	103.7	70.9	일반상업지역	-		보미건설	
12	23-26	대	83.3	26.7	일반상업지역	-		보미엔지니어링	
13	23-27	대	130.6	64.6	일반상업지역	-		교보자산신탁	
14	23-29	대	0.2	0.2	일반상업지역	-		이상춘	
15	23-30	대	64.1	64.1	일반상업지역	-		교보자산신탁	
16	23-31	대	153.8	153.8	일반상업지역	-	도로 44.6	교보자산신탁	
17	23-32	대	98.0	98.0	일반상업지역	-	도로 51.0	교보자산신탁	
18	23-33	대	141.6	141.6	일반상업지역	-		교보자산신탁	
19	23-34	도	84.4	78.0	일반상업지역	-		국유지(국토교통부)	
				6.4	일반상업지역	-			도로
20	23-35	대	37.6	37.6	일반상업지역	-		교보자산신탁	
21	23-36	대	2.8	2.8	일반상업지역	-		국유지(기획재정부)	
22	23-37	대	129.3	129.3	일반상업지역	-		교보자산신탁	
23	23-38	대	122.8	122.8	일반상업지역	-	도로 38.4	교보자산신탁	
24	23-39	대	112.4	112.4	일반상업지역	-	도로 41.9	교보자산신탁	
25	23-40	대	77.4	77.4	일반상업지역	-		교보자산신탁	
26	23-41	대	79.9	79.9	일반상업지역	-		교보자산신탁	
27	23-42	대	34.6	34.6	일반상업지역	-	도로 6.1	교보자산신탁	
28	23-43	대	299.2	299.2	일반상업지역	-	도로 42.3	교보자산신탁	
29	23-44	대	152.0	152.0	일반상업지역	-		교보자산신탁	
30	23-45	대	104.1	104.1	일반상업지역	-	도로 42.1	교보자산신탁	
31	23-46	도	30.0	24.0	일반상업지역	-		국유지(국토교통부)	
				6.0	일반상업지역	-			도로
32	26-26	대	144.5	36.9	일반상업지역	-	도로 39.0	교보자산신탁	
33	26-27	대	158.3	158.3	일반상업지역	-	도로 158.3	교보자산신탁	
34	47-7	도	122,268.7	435.1	일반상업지역	-		서울특별시	도로

2. 건축물조서

연번	위치	용도	구조	동수	호수	세대수	준공년도	규모		
								건축면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
계			-	24	14	15	-	1,601.07	2,330.13	-
1	23-6	제2종근린생활시설	세멘벽돌조	1	0	0	1965.12.24	70.41	70.41	0/1
2	23-7	제1종근린생활시설	세멘브럭조	1	0	1	1985.06.29	57.35	57.35	0/1
3	23-24	주택	연와조	1	1	0	1967.08.01	78.22	174.15	1/3
4	23-25	주택	연와조	1	1	1	1965.12.16	73.22	122.05	0/2
5	23-26	제1종근린생활시설	세멘브럭조	1	0	0	1985.06.29	54.46	56.91	0/2
6	23-27	제2종근린생활시설	세멘벽돌조	1	0	0	1979.12.31	65.22	195.66	1/2
7	23-19	제1종근린생활시설	세멘벽돌조	1	0	1	1985.06.29	55.45	55.45	0/1
8	23-20	제1종근린생활시설	세멘벽돌조	1	1	1		106.32	106.32	0/1
9	23-22	주택	벽돌조	1	1	1	2014.11.11	49.14	49.14	0/1
10	23-30	주택	목조	1	1	0	1958.10.05	28.43	28.43	0/1
11	23-31	주택	목조	1	1	1	1960.09.20	73.39	73.39	0/1
12	23-32	제1종근린생활시설	목조	1	0	1	1959.05.09	55.01	55.01	0/1
13	23-33	주택	목조	1	1	1	1961.06.05	76.40	76.40	0/1
14	23-8	제1종근린생활시설	세멘벽돌조	1	0	0	1985.11.04	75.75	75.75	0/1
15	23-9	주택	목조	1	1	1	1957.05.19	127.80	127.80	0/1
16	23-37	주택	목조	1	1	1	1961.06.21	74.85	74.85	0/1
17	23-38	제1종근린생활시설	목조	1	0	0	1961.06.21	67.87	67.87	0/1
18	23-39	주택	부록조	1	1	1	1958.11.15	44.96	44.96	0/1
19	23-40	주택	세멘벽돌조	1	1	1	1959.08.20	45.53	45.53	0/1
20	23-41	주택	목조	1	1	1		39.67	39.67	0/1
21	23-43	제2종근린생활시설	목조	1	0	0	1954.03.01	53.86	53.86	0/1
22	23-45	주택	세멘벽돌조	1	1	1	1984.07.06	46.11	197.49	1/3
23	26-26	제2종근린생활시설	세멘벽돌조	1	0	0	1961.03.07	78.91	94.58	1/1
24	26-27	제1종근린생활시설	철근 콘크리트조	1	1	1	1980.10.15	102.74	387.1	1/3

2 경관성검토

[redacted]

1. 사업의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

1) 계획의 배경

○ 도시경관은 시민 한사람의 생활의식이나 가치관을 바탕으로 형성되며, 시민문화를 반영한 종합적인 도시의 이미지임

○ 양호한 도시경관이란 시각적으로 아름다울 뿐 아니라 안전, 편리, 기능적이면서 시민들이 윤택하고, 편안함을 느낄 수 있는 쾌적한 환경을 기반으로 성립됨

○ 청량리 부도심을 중심으로 주요 생활권이 형성되어 있으며, 공간적으로 서울 동부에서 도심으로 이어지는 관문 기능을 담당하고 있으나, 계획적이고 체계적인 개발이 미흡한 실정임

2) 계획의 목적

○ 도로의 결절점, 공원 학교 등의 공공장소와 교량, 육교, 하천변 등 시야가 확보되어 있는 장소를 조망점으로 선정하여 조망점의 공공성, 조망시야 확보의 가능성, 조망형태의 우수성 등을 판단

○ 경관 Simulation 분석을 통하여 개발에 따른 도시 및 지역의 Amenity에 끼치는 부정적 영향을 최소화

○ 경관, 일조, 바람 등의 영향을 검토·분석하여 주변지역에 대한 영향을 최소화하고 도시환경을 향상시키는 방향을 도출

나. 계획의 범위 및 내용

1) 경관계획의 범위

○ 공간적 범위 : 사업명 : 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(제2지구) 재건축정비사업
위 치 : 서울시 동대문구 용두동 23-8일대
면 적 : 3,660.4㎡(용두1구역 2지구)

○ 시간적 범위 : 2019년 ~ 2030년

2) 경관계획의 내용

○ 자연환경을 최대한 고려한 인공환경의 경관계획으로 상징성 및 조망성을 부여

○ 주변경관의 조화를 유도하고 경관적 아이덴티티 부여

○ 주변을 고려한 조화로운 지구의 스카이라인 조성

○ 적정 높이의 건축물 계획 및 입면 디자인을 통한 지역의 랜드마크 경관 창출

○ 주요 보행축 형성으로 쾌적한 보행경관 조성

2. 현황조사 및 분석

가. 경관분석의 범위

1) 경관현황

○ 본 사업지구는 청량리 재정비촉진지구 중 서측 지역에 위치하고 있음.

○ 동측으로 청량리역이 위치하고 있고, 전면에는 왕산로가 지나고 있으며, 좌측으로는 고산자로가 지나고 있으며 북측에는 천장산이 위치하여 녹지축을 형성되어 있으나 주변 주거지역이 밀집하여 있어 인공경관이 주를 이루고 있음.

○ 대상지의 동측 방향으로 재건축예정 주거단지로 둘러싸여 있어 대부분 도시적 경관이 형성될 것으로 예상됨.

<주변경관 분석>



나. 상위관련계획 및 법규검토

1) 경관계획 기본방향

○ 「서울시 기본경관계획」과 동대문구 도시디자인 기본계획의 내용을 참조하여 주거지 경관방향을 설정하여야 한다.

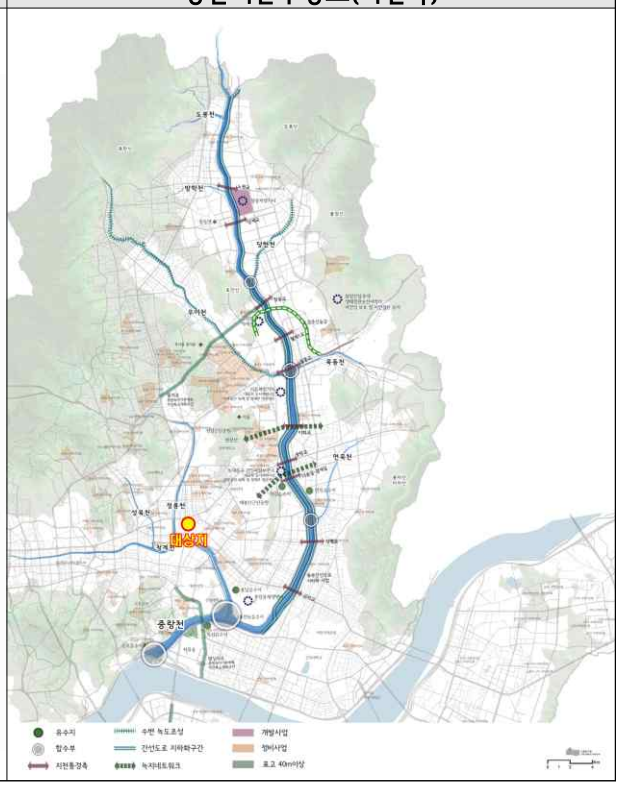
○ 경관계획은 조망경관과 가로경관으로 구성하여야 하며, 도로의 결절점, 공원 학교 등의 공공장소와 교량, 육교, 하천변 등 시야가 확보되어 있는 장소를 조망점으로 선정하여 조망점의 공공성, 조망시야 확보의 가능성, 조망형태의 우수성 등을 판단

○ 조망경관계획: 조망경관은 각 조망점에서 경관적 시퀀스, 개방성, 다양한 높이 및 휴먼스케일을 확보할 수 있는 경관 분석 및 지구의 자연랜드마크인 대모산에서 대상지를 바라보는 부감을 고려한 경관분석

2) 상위관련계획 검토

가) 서울특별시 도시경관계획 마스터플랜·경관기본계획

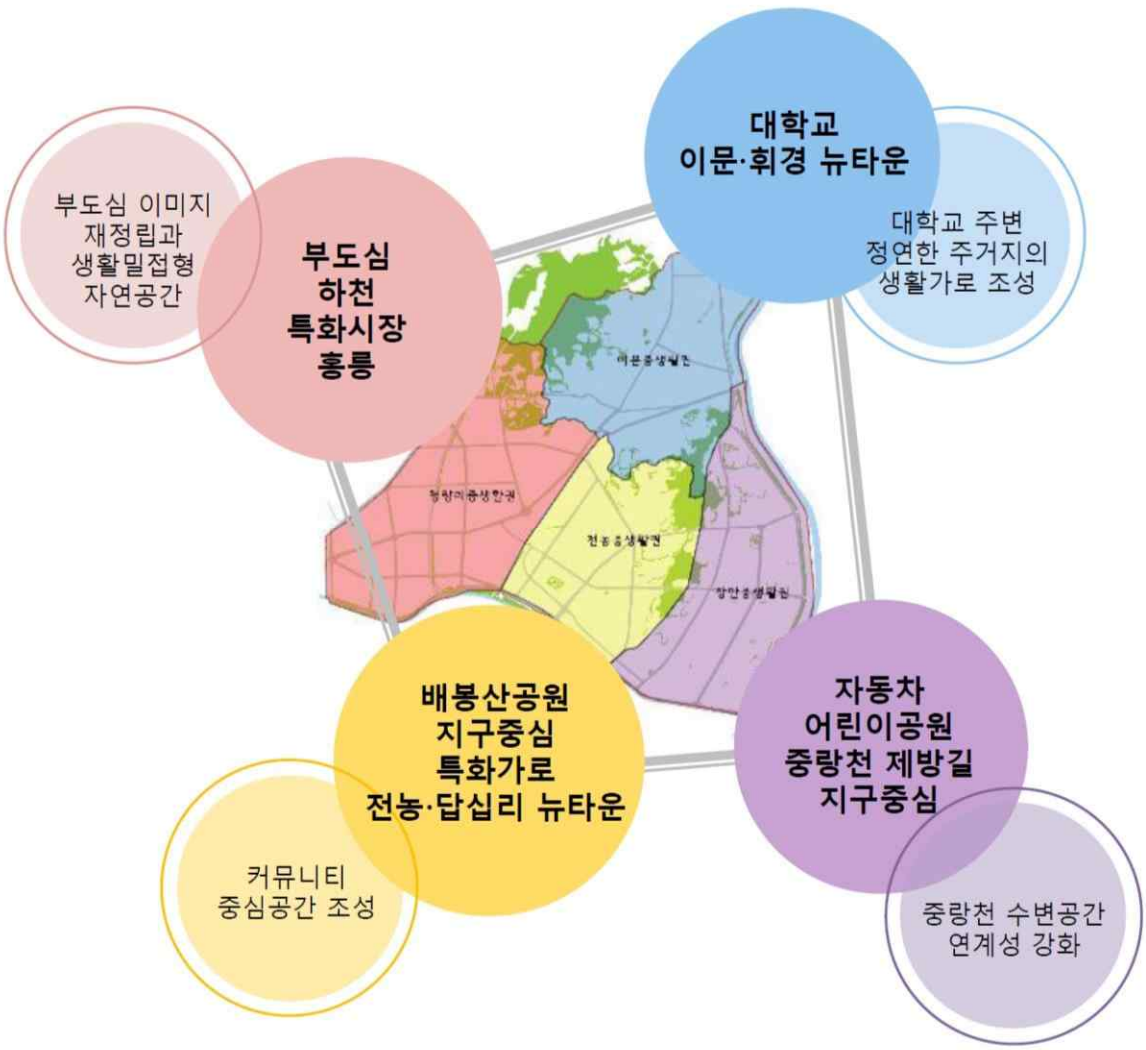
주요내용
○ 주요산과 중랑천 등 지천으로 이루어진 수려한 산과 수변 경관을 보존 ○ 쾌적한 생활경관을 조성 ○ 권역 중심가로 경관개선

동북권역 주요경관 관리방안	경관기본구상도(지천축)
	

나) 동대문구 도시디자인기본계획

주요내용
○ 도심이미지 조성 ○ 랜드마크 경관디자인 특화 ○ 시설물 통합디자인 통한 상징가로 이미지 조성 ○ 생활밀접형 자연하천 조성을 통한 거주환경개선 ○ 역세권 생활권 중심공간 환경개선 ○ 주변대학가와 연계하는 가로조성 ○ 부도심 배후의 미래형 주거 권역조성 ○ 지구중심과 주변학교가 연계된 교육중심 타운에 걸맞는 가로분위기 조성 ○ 황물시장과 고미술상가가 특화된 장식디자인 ○ 오픈스페이스를 연결하는 가로 또는 보행교 설치 및 통합 디자인

동대문 도시디자인 기본구상



3) 관련법규 검토

가) 경관법

구분	개념
경관계획의 수립권자 및 대상지역 (법 제7조)	① 다음 각 호의 자는 관할구역에 대하여 경관을 보전·관리 및 형성하기 위한 계획(이하 "경관계획"이라 한다)을 수립하여야 한다. 1. 시·도지사 2. 인구 10만명을 초과하는 시[「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조제2항에 따른 행정시(이하 "행정시"라 한다)는 제외한다. 이하 같다]의 시장 3. 인구 10만명을 초과하는 군(광역시 관할구역에 있는 군은 제외한다. 이하 이 조 제2항 및 제4항에서 같다)의 군수 ② 인구 10만명 이하인 시·군의 시장·군수, 행정시장, 구청장등 또는 경제자유구역청장은 관할구역에 대하여 경관계획을 수립할 수 있다. ③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사, 시장·군수, 행정시장, 구청장등 또는 경제자유구역청장은 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·도, 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다), 행정시 또는 경제자유구역청의 관할구역에 걸쳐 있는 지역을 대상으로 공동으로 경관계획을 수립할 수 있다. ④ 도지사는 시장·군수가 요청하거나 그 밖에 필요하다고 인정하는 경우에는 둘 이상의 시 또는 군의 관할구역에 걸쳐 있는 지역을 대상으로 경관계획을 수립할 수 있다.
경관계획 수립의 제안 (법 제8조)	① 주민(경관계획의 수립에 따른 이해관계자를 포함한다)은 제7조에 따라 경관계획을 수립할 수 있는 자에게 제안 내용을 첨부하여 경관계획의 수립을 제안할 수 있다. ② 제1항에 따라 경관계획의 수립을 제안받은 자는 그 처리 결과를 제안자에게 알려야 한다. ③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 경관계획의 제안, 제안서의 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
경관계획의 내용 (법 제9조)	① 경관계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 도지사가 수립하는 경관계획에는 제4호부터 제11호까지의 사항을 생략할 수 있고, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사, 시장·군수, 행정시장, 구청장등 또는 경제자유구역청장이 수립하는 경관계획에는 제5호부터 제9호까지 및 제11호의 사항을 생략할 수 있다.

<계속>

구분	개념
경관계획의 내용 (법 제9조)	1. 경관계획의 기본방향 및 목표에 관한 사항 2. 경관자원의 조사 및 평가에 관한 사항 3. 경관구조의 설정에 관한 사항 4. 중점적으로 경관을 보전·관리 및 형성하여야 할 구역(이하 "중점경관관리구역"이라 한다)의 관리에 관한 사항 5.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제37조제1항제1호에 따른 경관지구(이하 "경관지구"라 한다)와 같은 항 제2호에 따른 미관지구(이하 "미관지구"라 한다)의 관리 및 운용에 관한 사항 6. 제16조에 따른 경관사업의 추진에 관한 사항 7. 제19조에 따른 경관협정의 관리 및 운영에 관한 사항 8. 경관관리의 행정체계 및 실천방안에 관한 사항 9. 자연 경관, 시가지 경관 및 농산어촌 경관 등 특정한 경관 유형 또는 건축물, 가로(街路), 공원 및 녹지 등 특정한 경관 요소의 관리에 관한 사항 10. 경관계획의 시행을 위한 재원조달 및 단계적 추진에 관한 사항 11. 그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성에 관한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항 ② 경관계획이 이미 수립된 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도(이하 "시·도"라 한다)의 관할구역에서 수립하는 시·군·구·행정시·경제자유구역청의 경관계획은 해당 시·도의 경관계획에 부합되어야 하며, 시·군·구·행정시·경제자유구역청의 경관계획 내용과 시·도의 경관계획의 내용이 다른 경우 시·도의 경관계획이 우선한다. ③ 시·도지사, 시장·군수, 행정시장, 구청장등 또는 경제자유구역청장(이하 "시·도지사 등"이라 한다)은 경관계획을 수립하는 경우에는 이미 수립된 다른 법률에 따른 경관 관련 계획에 부합되게 하여야 하고, 경관계획이 수립된 이후 다른 법률에 따른 경관 관련 계획을 수립하는 경우에는 이미 수립된 경관계획에 부합되게 하여야 한다. ④ 경관계획은 도시·군기본계획(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제2조제3호에 따른 도시·군기본계획을 말한다. 이하 같다)에 부합되어야 하며, 경관계획의 내용과 도시·군기본계획의 내용이 다른 경우 도시·군기본계획이 우선한다. ⑤ 국토교통부장관은 경관계획의 수립기준 등에 관하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 관계 중앙행정기관의 장과 공동으로 정하여 고시하여야 한다.
공청회 및 지방의회 의견청취 (법 제11조)	① 시·도지사등은 경관계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 미리 공청회를 개최하여 주민 및 관계 전문가 등의 의견을 들어야 하며, 공청회에서 제시된 의견이 타당하다고 인정할 때에는 경관계획에 반영하여야 한다. ② 제1항에 따른 공청회 개최에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한다. ③ 시·도지사등은 경관계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 해당 지방의회(행정시 및 경제자유구역청의 경우에는 행정시 및 경제자유구역청이 소속한 지방자치단체의 의회를 말한다. 이하 이 항에서 같다)의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 특별한 사유가 없으면 30일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 그 기한 내에 의견을 제출하지 아니하면 의견이 없는 것으로 본다. ④ 도지사는 제7조제4항에 따라 경관계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 관계 시장·군수의 의견을 듣기 위하여 기한을 명시하여 경관계획안을 관계 시장·군수에게 보내야 한다. ⑤ 제4항에 따라 경관계획안을 받은 시장·군수는 명시된 기한까지 그 경관계획안에 대한 의견을 도지사에게 제출하여야 하며, 그 기한 내에 의견을 제출하지 아니하면 의견이 없는 것으로 본다.

<계속>

구분	개념
경관계획의 수립절차 (법 제12조)	① 시·도지사 또는 시장·군수는 경관계획을 수립하거나 변경하는 경우에는 환경부장관 등 관계 행정기관의 장과 미리 협의한 후 제29조제1항에 따라 해당 시·도지사 또는 시장·군수 소속으로 설치하는 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다. ② 제1항에 따라 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제출하여야 하며, 그 기간 내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로 본다. ③ 시·도지사 또는 시장·군수는 경관계획을 수립하거나 변경하였을 경우에는 관계 행정기관의 장에게 관계 서류를 보내야 하며, 대통령령으로 정하는 바에 따라 공고하고 주민이 열람할 수 있도록 하여야 한다.
개발사업의 경관심의 (법 제27조)	①「도시개발법」제2조제1항제2호에 따른 도시개발사업 등 대통령령으로 정하는 개발사업을 시행하려는 자는 개발사업에 따른 지구의 지정이나 사업계획의 승인 등을 받기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다. ② 제1항에 따른 경관위원회의 심의기준은 환경 관계 법률에 따른 환경성평가와 중복되지 아니하도록 국토교통부장관이 환경부장관과 협의하여 고시한다. ③ 제1항의 개발사업 중 대통령령으로 정하는 규모 이상의 개발사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사항을 포함하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 사전경관계획을 수립하여 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 개발사업의 계획에 다음 각 호의 사항이 포함되어 있는 경우에는 사전경관계획을 수립한 것으로 본다. 1. 경관계획의 기본방향 및 목표에 관한 사항 2. 주변 지역의 경관 현황에 관한 사항 3. 경관 구조의 설정에 관한 사항 4. 건축물, 가로, 공원 및 녹지 등 주요 경관 요소를 통한 도시공간구조의 입체적 기본구상에 관한 사항 ④ 제3항에 따라 사전경관계획을 수립(같은 항 각 호 외의 부분 단서에 따라 사전경관계획을 수립한 것으로 보는 경우를 포함한다)하여 경관위원회의 심의를 받으려는 자는 우수한 경관을 창출하기 위하여 필요한 경우 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게「건축법」제71조제1항에 따른 특별건축구역 지정 신청을 요청할 수 있다. 이 경우 특별건축구역 지정 신청을 요청받은 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.

나) 서울특별시 경관조례

구분	개념
경관계획 수립 제안서의 처리절차 (법 제6조)	① 「경관법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제2조제4항에 따라 경관계획의 수립을 제안하고자 하는 자는 별지 제1호 서식에 따라 제안서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장에게 제출하여야 한다. 1. 경관계획제안서 가. 제안의 개요 나. 경관계획의 목적 및 기본방향 다. 경관자원의 조사 및 평가결과 라. 경관형성의 전망 및 대책 등 경관계획의 내용 마. 경관계획의 시행을 위한 재원조달 및 단계적 추진에 관한 사항 2. 경관현황분석도 3. 경관기본구상도 4. 경관계획도 및 경관시뮬레이션 5. 그 밖에 경관계획 제안의 타당성을 입증하는 서류 등 ② 제1항에 따른 경관계획 수립의 제안서를 받은 시장은 다음 각 호의 사항을 검토하여야 한다. 1. 경관계획의 필요성 여부 2. 경관계획 내용의 적정성 여부 3. 도시기본계획 등 상위계획 및 관련 계획과의 부합성 및 기존에 수립된 경관계획과의 연계성 여부 4. 다른 법령에의 저촉여부 5. 재원조달 가능성 여부 6. 그 밖에 경관계획과 관련하여 필요한 사항 ③ 시장은 제안서에 제1항 각 호의 서류가 첨부되지 아니하였거나 미비한 경우에는 제안한 자로 하여금 이를 보완하도록 요청할 수 있다. ④ 시장은 제출된 제안서와 관련하여 관련 기관 및 서울특별시 자치구청장에게 의견 또는 관련 자료를 요청할 수 있다.
경관계획의 내용 (법 제7조)	법 제9조제11호의 규정에 따른 경관의 보전·관리 및 형성에 관한 사항은 다음 각 호의 사항을 포함한다. 1. 가로, 광장, 수변공간 등 공공공간의 경관관리에 관한 사항 2. 문화시설, 체육시설, 주민편의시설 등 공공건축의 경관관리에 관한 사항 3. 교량, 송전탑 등 거대구조물의 경관관리에 관한 사항 4. 색채 및 재료 등 경관디자인에 관한 사항 5. 야간경관 관리에 관한 사항 6. 지역의 고유한 자연경관의 보전 및 관리에 관한 사항 7. 지역의 고유한 역사문화 경관의 보전 및 관리에 관한 사항 8. 도시재생활성화지역, 문화재보호구역, 서울 한양도성축·수변축·자연녹지축 경관관리구역 등 특정 경관관리구역의 경관관리에 관한 사항 9. 그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성을 위해 시장이 필요하다고 인정하는 사항

다) 개발사업의 경관심의

○ 경관심의 대상 및 심의시기 (경관법시행령제9조제1항 및 제2항 관련별표)

- 대상사업: 시행령 별표1의 개발사업으로서 대상지역 면적이30,000㎡ 이상
- 심의시기

▸ 시행령별표 : 각종개발사업의 승인·수립·결정·확정전 또는 각종 구역 지구의 지정전

▸ 지침3-2-1 : 도시계획위원회(도시재정비위원회) 심의에 앞서 실시

구분	경관심의 대상 개발사업	심의 시기
도시의 개발	「공공주택건설 등에 관한 특별법」 제2조제3호가목에 따른 공공주택지구조성사업	「공공주택건설 등에 관한 특별법」 제17조에 따른 공공주택지구계획의 승인 전
	「도시개발법」제2조제1항제2호에 따른 도시개발사업	「도시개발법」 제3조에 따른 도시개발구역의 지정 전. 다만, 「도시개발법」 제4조제1항 단서에 따라 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획을 수립하는 경우에는 개발계획의 수립 전을 말한다.
	「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호에 따른 정비사업(주거환경개선사업은 제외한다)	「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정 전
	「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제2호에 따른 재정비촉진사업	「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제12조에 따른 재정비촉진계획의 결정 전

○ 경관심의기준 (지침 3-3-1)

- 계획의 경관측면의 적정성과 타당성을 검토하며 사업의 특성 및 지역 여건 등을 고려하여 별도의 세부심의 기준을 정할 수 있다

(1) 경관현황 조사 및 분석

대상지와 주변 경관자원 및 경관특성에 대한 분석

(2) 경관계획의 기본방향 및 목표

경관의 보전·관리·형성에 관한 기본방향, 목표 및 전략

(3) 경관기본구상

토지이용 및 가로체계 등 공간의 골격설정 및 각 공간별 계획 방향

(4) 주요 경관요소의 계획방향

▸ 건축물, 가로, 공원 및 녹지, 스카이라인 등의 계획방향

▸ 야간경관, 색채, 공공시설물, 옥외 광고물 등의 계획방향 필요시

(5) 그 밖의 사항

○ 심의도서작성방법 (지침 3-4-1)

- 용지규격은 A4(210㎜×297㎜)로 하고 30면 이내로 작성하는 것을 원칙으로 함
- 심의도서는 계획 내용을 간결하게 표현하고 가급적 도표와 그림을 활용하여 시각화 하여작성
- 세부작성방법 : [지침 별표3]

○ 경관심의주체 (조례 제25조)

- 서울특별시 경관조례 법 제30조제1항제6호에 해당하는 사항 : 도시계획위원회 (도시계획과)
- 도시재정비 촉진을 위한 특별법 제2조 제2호에 해당하는 사항 : 도시재정비위원회 (재정비과)

※ 주택법 제16조에 따른 주택건설사업 : 도시건축공동위원회 (지구단위계획과)

다. 현황조사 및 분석

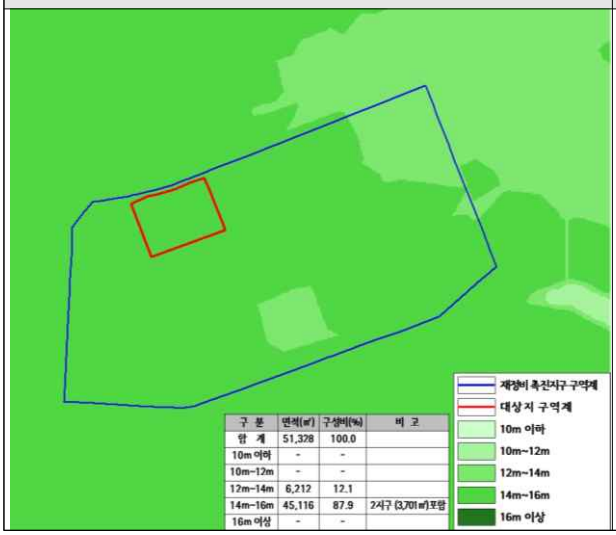
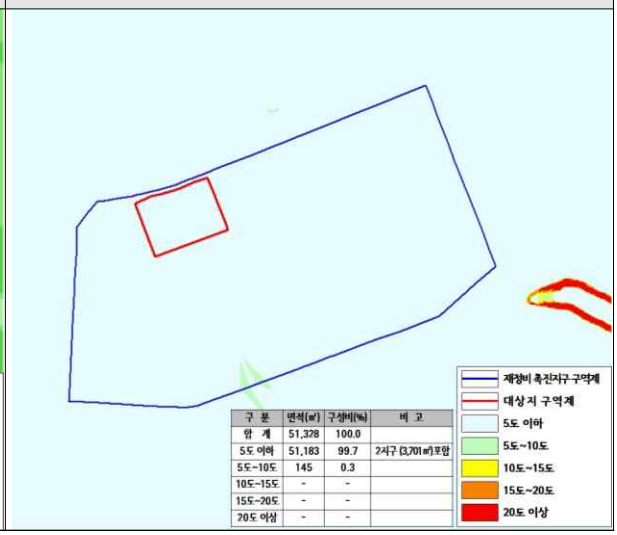
1) 경관자원 및 특성분석

가) 경관자원 현황

○ 북동측에 천장산(140m), 동측으로 배봉산(110m)이 있으나, 대상지와 2㎞이상 떨어져있어서 산림자원을 충분히 활용하기는 어려우며, 서측과 남측으로 정릉천과 청계천이 위치하나, 주변의 주거지 및 상업시설 등으로 인하여 자연경관보다는 인공경관이 주를 이루고 있음

○ 용두1구역의 표고 분석 결과 최저 13.6m, 최고 14.9m로 개발이며, 사업대상지인 2지구는 평균 14.2m로 용이한 평탄지로 지형에 대한 제약사항은 적음

○ 용두1구역의 경사 분석 결과 5도이하의 경사가 99.7%이며 사업대상지인 2지구는 1도 미만으로 5도 이하의 경사로 되어있음

표고분석도	경사분석도
	

< 동대문구 지역경관 현황 >

유 형	특 징		
자연환경	용두공원	정릉천	청계천
			
인문환경	동대문구청	경동시장	청량리역
			

나) 주변지역 시설 및 개발현황

○ 북측에 청량리 종합시장 및 동대문경찰서가 위치 하여 있으며, 북동측으로는 청량리역이 동측으로는 서울시립대학교가 위치하여 있음

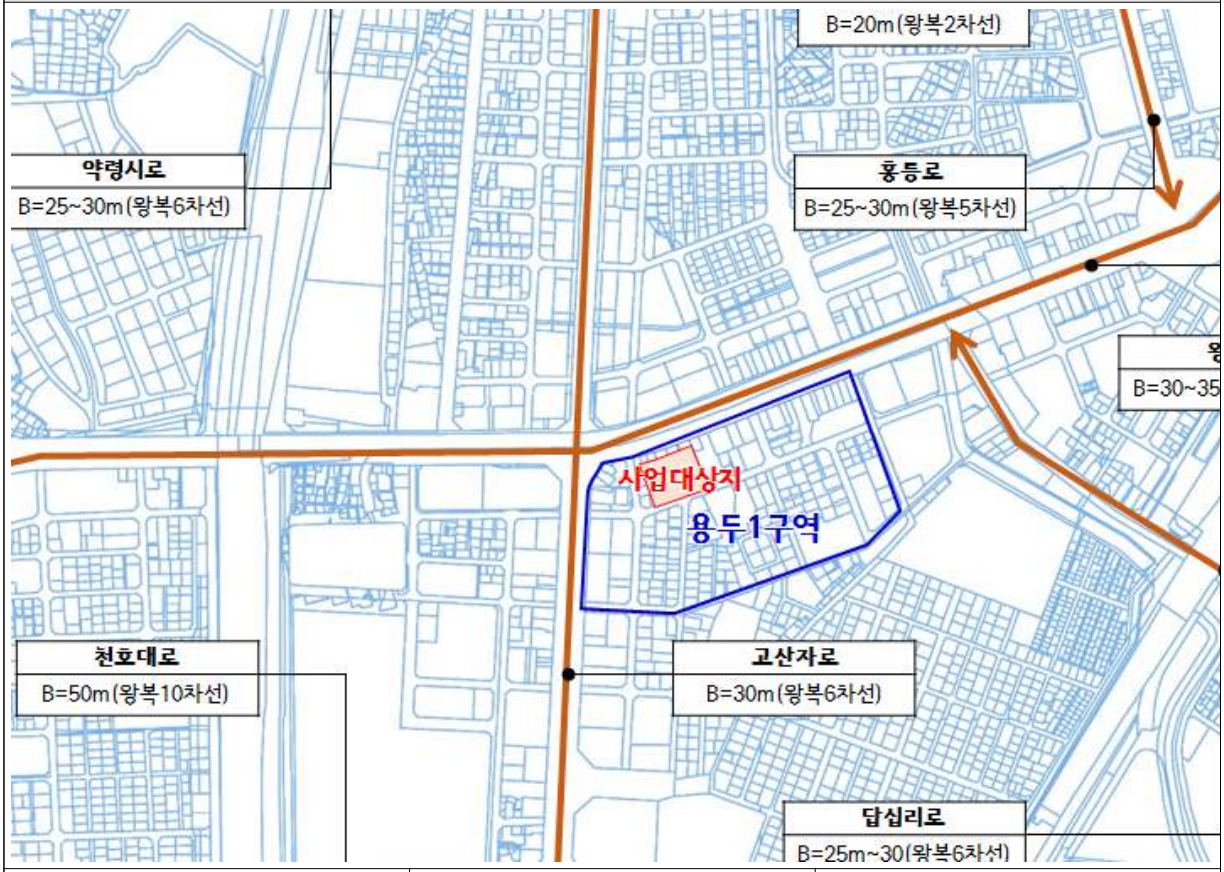
○ 주변개발현황으로는 청량리 재정비촉진지구에 속하며, 동측으로는 재기 도시환경정비사업이 북측으로는 주택재개발 정비사업구역 등 활발히 진행되고 있음

다) 도로망 현황

○ 왕산로(30m)가 사업대상지 북측에 인접하여 동서로 가로지르며, 서측으로 성북구를 연결하는 고산자로(30m)가 연접하여 있고, 내부순환로가 지나고 있음

○ 지하철 1호선 및 경의·중앙선이 지나는 청량리역이 대상지 북동측 500m내에 위치하여 있음

교통현황도



왕산로(30m, 왕복6차선)	고산자로(30m, 왕복6차선)	답십리로(25m, 왕복6차선)
		

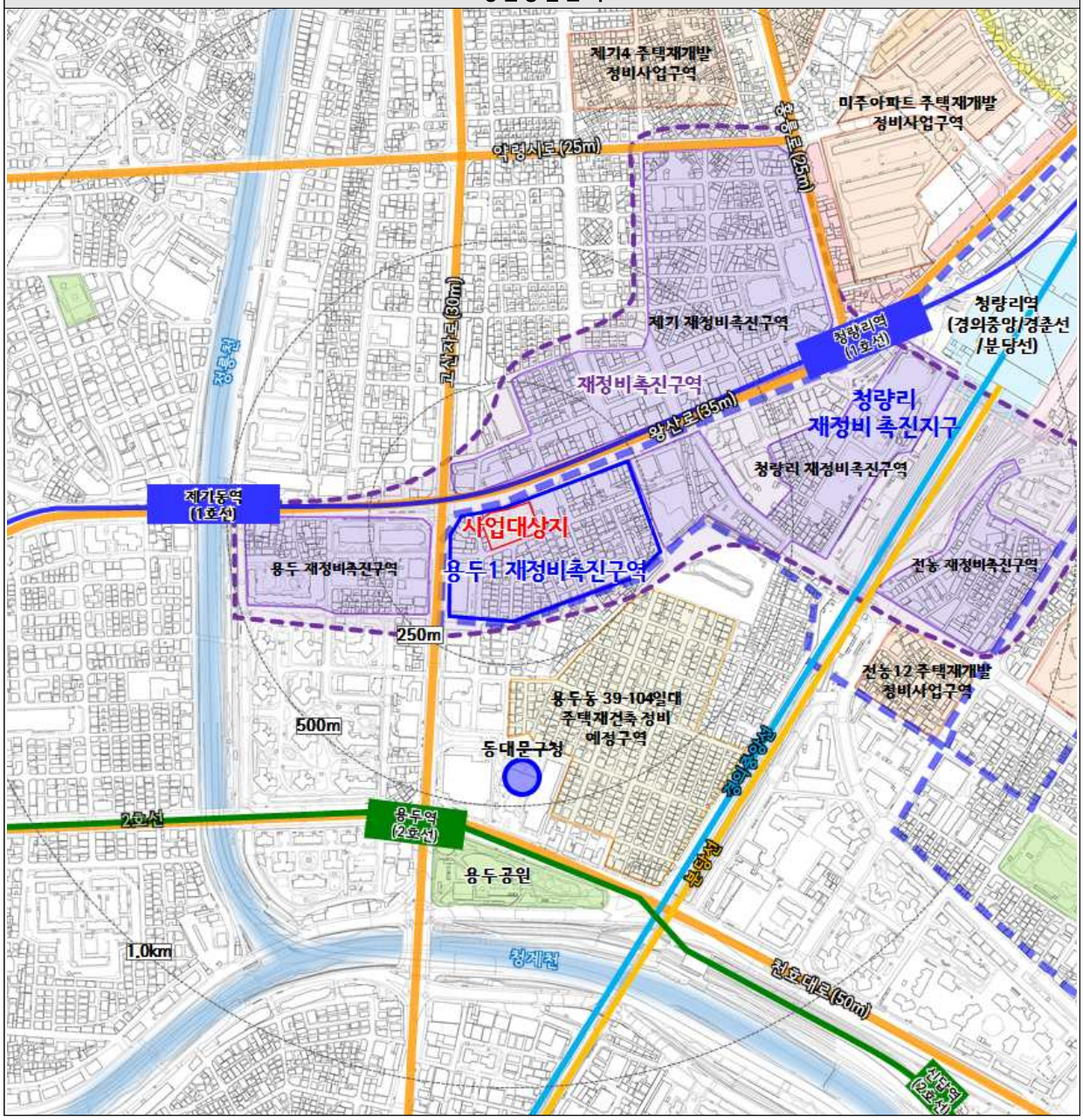
라. 경관종합 분석 및 과제도출

○ 대상지 주변으로 저층주거지 및 남서측의 공동주택들이 입지하여 있으며, 대상지 동측 정릉천과 남측의 용두공원이 500m내외로 위치하고 있음

○ 대상지 북측으로 청량리역1호선, 남동측으로 경의중앙/경춘선/분당선이 위치하여있어 유동인구 발생이 높을 것으로 판단되어짐

○ 대상지 북측으로 경동시장이 형성되어 있으며, 남측으로 동대문구청이 인접하여 있으며, 청량리 재정비촉진구역의 개발사업이 진행되면 왕산로변으로 고층건물 및 정비를 통환 인문경관이 형성될 것으로 보여짐

경관종합분석



3. 기본방향 및 목표

가. 기본방향 설정

1). 경관형성의 기본시점

가) 조망되는 대상으로서의 경관조성 시점

○ 지역성 : 도시, 전원, 자연 등의 양상에 따라 추구하는 미적 상태가 다르게 됨
○ 전체성 : 각 시설의 집합체로서 종합적 조화 및 시설군과 주변환경과의 조화에 초점을 맞춤
○ 공공성 : 도로, 하천, 공원 등의 공공공간 뿐만 아니라 사적공간도 집합체로서 경관을 형성함

나) 조망하는 주체(인간)로서의 경관조성 시점

○ 다양성 : 아름다움에 대한 평가는 인간의 가치관에 따라 다르며, 일률적으로 결정하기 어려움
○ 생활성 : 미술품과 같이 정적으로 감상되는 것이 아니라 일상생활에 밀착된 경관시점이 중요
○ 참여성 : 각 주체에 따라 경관형성에 참여해 성과를 거두어 공동작품을 얻는 것이 중요함

2) 경관구조

○ 도시경관은 도시를 직접 구성하는 수목, 물 등의 자연적 요소와 건축물, 공작물 등의 물리적 시설이 시각에 비춰지는 풍경이 주가 되고, 도시의 제반활동이나 시민생활을 반영한 분위기, 문화적 향기, 심상풍경 등 시각 이외의 영역과도 밀접하게 관련됨
○ 즉, 경관은 자연, 경제, 정치, 사회, 문화의 총체적 결합에 의해 시대성, 지역성을 반영하여 종합적으로 형성되고, 경관형태(물적구성)와 경관상(심적구성)이 상호작용하여 표현됨
○ 따라서 바람직한 도시경관형성을 위해서는 시각에 의한 경관파악(물적 형태)과 더불어 심리적 작용(심적 이미지)을 종합하여 파악하는 것이 필요함

다) 계획수립 시 경관관련 고려사항

○ 종합적이고 일체감 있는 축 형성 및 계획방향 제시
○ 여건에 맞는 건축물, 가로 및 공공공간 복합적 계획
○ 미래지향적인 관점에서 구역의 입체적 체험기능
○ 주요 요소들 중심의 구역수준에 적합, 특색 있는 계획
○ 상징적요소의 배치 및 공원, 녹지별 이미지 부여
○ 근경과 원경에서 주변과 조화될 수 있는 조망점 설정
○ 건축물 형태, 색채, 스카이라인 등에 대한 방향제시
○ 옥외광고물에 대한 계획지침을 제시
○ 다른 부문별 계획과 연계하여 검토, 수립
○ 시뮬레이션을 통한 조망권 경관분석 요구

나. 목표의 설정

1). 경관계획

○ 경관계획은 조망경관과 가로경관으로 구성하여야 하며, 도로의 결절점, 공원 학교 등의 공공장소와 교량, 육교 등 시야가 확보되어 있는 장소를 조망점으로 선정하여 조망점의 공공성, 조망시야 확보의 가능성, 조망형태의 우수성 등을 판단

2) 조망경관

○ 대상지의 자연 및 인공조망구조 분석을 통해 주요 조망점 및 통경축(View Corridor)을 설정하고 그에 따라 조화롭고 친밀감 있는 조망경관을 계획

○ 자연조망점은 자연으로의 개방감을, 인공조망점은 도시적 어매니티를 최우선으로 고려해 선정

3). 가로경관

○ 가로경관 구간은 왕산로, 홍릉로로 구성

○ 가로 경관은 각 구간의 특성에 맞추어 보행자 중심의 가로경관을 조성하고 가로에 면하고 있는 건축물의 다양한 계획을 통해 쾌적하고 활력 있는 보행환경을 조성

4) 경관계획 체크리스트

○ 청량리미주아파트 주택재건축 예정구역의 실질적이고 효율적인 경관개선을 위하여 제안된 권역별 경관기본설계지침 및 체크리스트 준수

다. 전략의 수립

1) 기본방향

○ 대상지의 사업시행 이전 및 사업시행 후의 경관변화 및 영향을 분석하기 위해 컴퓨터 시뮬레이션 및 합성사진을 전제로 주변지역과의 경관상 부조화를 검토

○ 대상지의 조망이 가능한 주요 가로 및 오픈스페이스 지점을 선정하여 경관분석

○ 대상지의 전체조망이 가능한 근경·중경 분석

2) 조망점 선정 방법

가) 주요 조망대상 선정

○ 대표성을 가지거나 중요한 가치를 지닌 상징적인 장소

○ 공간의 성격 및 기능적 측면에서 많은 사람들에 의하여 이용되는 곳

○ 많은 사람들이 알고 있으며 긍정적 이미지가 형성되어 있어 인지도가 높은 곳

< 주요 조망대상 및 예시 >

구분	주요대상	경관자원
자연경관	구릉지 녹 지	• 내사산(북악산, 낙산, 남산, 인왕산), 외사산(북한산, 아차산, 관악산) 및 기타 주요산 • 서울숲, 어린이대공원, 근린공원 등
	하 천	• 한강 및 연접부 • 중랑천, 안양천, 홍제천, 탄천, 청계천 등 지천 및 연접부
역사문화 경관	문화재	• 고궁, 왕릉 등의 지정문화재 • 근·현대문화유산 등 보존가치가 있는 대상
	성 곽	• 한양도성, 숭례문, 흥인지문 등
도시경관	도시명소	• 성곽마을, 한옥마을, 대학문화거리 등
	랜드마크	• 상징가로, 시청광장, DDP, 남산타워 등

나) 조망점 선정 방법

○ 이용특성, 경관특성 및 변화, 시설물 입지 등을 고려한 예비 조망점 선정

○ 예비 조망점 선정 후 현장조사와 결과예측에 따라 최종 조망점을 선정하고 위치도 작성 및 선정사유 제시

○ 다양한 방향에서 지역경관의 모습을 파악할 수 있도록 각 방위와 거리에서 동심원으로 근경, 중경, 원경을 기본으로 선정하고 위치도에 표시

○ 주변에 역사 문화재 등 주요 경관대상이 있는 경우 그 경관대상에서 대상지를 바라보는 조망점 선정

다) 조망점 높이 설정 방법

○ 조망점 높이 기준은 사람의 보행 눈높이를 기준으로 작성하고 특히 진입로의 위치에서는 건축물에 대한 시각적 가시가 가능하도록 조망점 선정

○ 필요한 경우 사람의 눈높이 이상에서 바라본 경관도 추가 제시하고 그 조망점의 위치 및 높이를 표시

○ 대상지를 바라본 조망점에서 대상지와의 관측 거리를 표시

< 조망거리에 따른 경관범위 >

구분	근 경	중 경	원 경
경관내용	경관대상의 세부적 요소의 형태를 육안으로 구별 가능한 거리의 경관	경관대상의 세부적인 요소의 형태 구별은 어렵지만 대략적인 윤곽의 식별이 가능한 거리의 경관	세부요소의 구분은 불가능하며 산의 윤곽, 스카이라인 등에 의해서 경관을 인식하게 되는 정도 거리의 경관
경관범위	각각의 경관요소들의 특성이 보여지는 경관범위	가구 또는 블록별 경관 특성이 나타나는 경관 범위	도시 스카이라인, 도시의 상징성 등이 나타나는 경관범위
경관거리	250m 이내	250~500m 이내	500m 이상

3) 조망점 선정

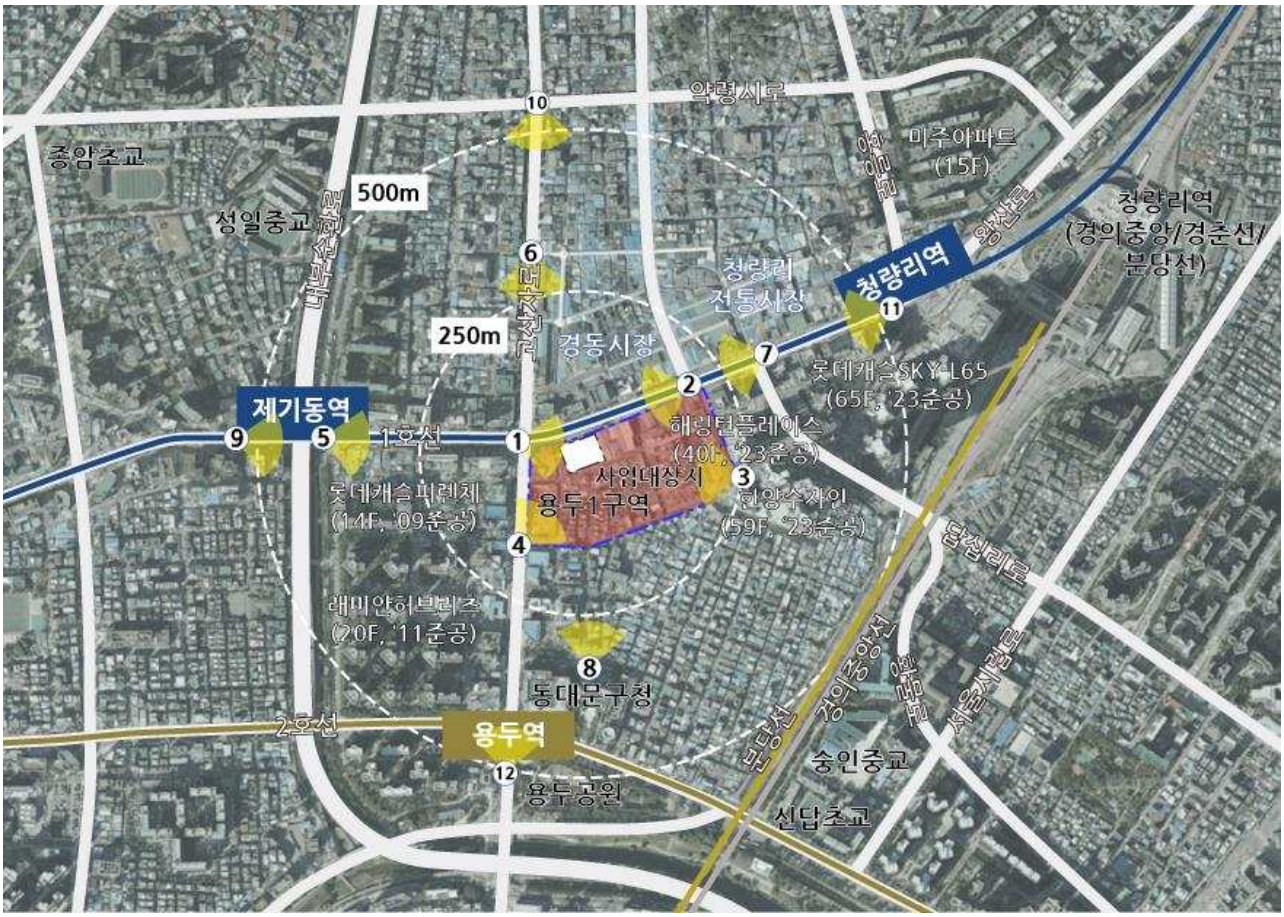
가) 조망점 선정 기준

○ 경관계획을 위한 조망점 선정은 최소한 2군데 이상 선정하되, 선정시 조망에 의한 경관의 연속성 및 위치성, 방향성 등이 파악될 수 있는 위치 선정

○ 조망점은 대상지의 근경·중경·원경으로 구분하여 선정하되, 지역적 특성에 따라 동일하게 적용할 수 없는 점을 고려하여 지명도가 높고 많은 사람들이 이용하는 공공장소나 공원, 문화공간 등 오픈스페이스가 조성된 장소를 조망점으로 선정함

< 조망점 선정 >

구분	N.O	위 치	거 리(m)	비 고
근경 (250m 이내)	1	대상지 서측 경동시장사거리	70	
	2	대상지 북측 청량리시장 입구	190	
	3	대상지 동측 한양수자인아파트 앞	230	
	4	대상지 남측 고산자로 롯데하이마트 앞	140	
중경 (250~500 m)	5	대상지 서측 제기동역 출구	330	
	6	대상지 북측 고산자로 경동시장 앞	300	
	7	대상지 동측 성바오로병원 교차로	300	
	8	대상지 남측 동대문구청 앞	300	
원경 (500m 이상)	9	대상지 서측 제기동역 출구	550	
	10	대상지 북측 제기사거리	550	
	11	대상지 동측 청량리역 교차로	580	
	12	대상지 남측 동대문구청 교차로	500	



4) 조망점별 대상지 분석

조망점.1





- 대상지 서측 경동시장 사거리에서 본 전경으로 왕산로변의 상업시설과 사업대상지가 조망되는 근경
- 왕산로와 고산자로가 교차하는 경동시장 사거리 주변에 금융·업무·병원시설이 입지하고 있어 해당 시설 이용객이 많은 곳으로 대상지의 조망빈도가 높은 지점임
- 향후 청량리재정비촉진지구의 개발이 이루어지면서 경관변화가 높은 지점임

조망점.2





- 대상지 북측 청량리시장 입구에서 바라본 전경으로서 사업대상지 및 청량리시장 종합시장과 왕산로가 조망되는 근경
- 대상지는 경동시장과 청량리 전통시장 등 큰 규모의 시장과 인접하여 있으며, 시장을 이용하는 유동인구가 많아 대상지의 조망빈도가 높은 지점임
- 향후 청량리재정비촉진지구의 개발이 이루어지면서 경관변화가 높은 지점임

조망점.3





대상지 동측 한양수자인아파트 및 효성해링턴 앞에서 바라본 근경으로 주변의 저층의 상업시설 및 주택들 위로 사업대상지 건축물의 상층부가 조망되는 근경
향후에 완공되는 공동주택의 주민과 왕선로변의 시장을 이용하는 대상지 인근의 주민들의 이동이 많아 대상지의 조망빈도가 높은 지점임
향후 청량리재정비촉진지구의 개발이 완료되면서 경관변화가 높은 지점임

조망점.4





- 대상지 서측 고산자로의 롯데 하이마트 앞에서 바라본 곳으로 사업대상지와 대상지 좌측의 상업 시설 건물이 조망되는 근경
- 고산자로를 통하여 좌측에 있는 용신동 주민센터, 광석 장로교회를 이용하는 이용객들이 많을 것으로 예상되며 주로 동적조망이 이루어지는 지점
- 사업시행후 전면의 고층의 오피스텔등으로 인하여 대상지건축물의 조망은 크게 이루어지지 않을 것으로 예상됨

조망점.5





- 대상지 서측 제기동역 앞에서 청량리역 경동시장 사거리 방면을 바라본 중경
- 1호선이 지나는 제기동역이 입지한 곳으로 유동인구가 많을 것으로 예상되어 사업지의 조망빈도가 높을 것으로 예상되는 지점
- 왕산로변에서는 동적조망이 주를 이루고 있으며, 가로변에서는 중고층의 용두오피스텔 및 상업건축물로 인하여 대상지의 조망빈도는 낮음
- 사업시행후 전면의 고층의 오피스텔등으로 인하여 대상지건축물의 조망은 크게 이루어지지 않을 것으로 예상됨

조망점.6





- 대상지 북측 고산자로 경동시장 앞에서 바라본 중경
- 경동시장의 입구로 시장을 이용하는 사람들로 인하여 조망빈도가 높을 것으로 예상되는 지점
- 조망점 좌측 경동시장 저층 건축물로 인하여 사업대상지의 중상층이상부터 가시되며, 향후 청량리재정비촉진지구의 개발이 완료되면서 경관변화가 높은 지점임

조망점.7





- 대상지 동측 성바오로병원 교차로변에서 바라본 중경
- 청량리 종합시장을 이용하는 이용객과 전면의 삼성화재와 BYC오피스텔의 주민 및 회사원들로 인하여 조망빈도가 높을 것으로 예상되는 지점
- 향후 사업시행 후 전면의 고층건물들과 함께 왕산로변의 경관변화가 높을 것으로 예상됨

조망점.8





- 대상지 남측 동대문구청 앞에서 바라본 중경
- 구청 주차장과 대형마트 주차장이 근처에 입지한 조망점으로서 구청 및 마트이용객들로 인하여 조망빈도가 높을 것으로 예상되는 지점
- 조망점 인근의 중·저층 건축물로 인하여 고산자로34가길에서 대상지 건물 중·상층부 일부가 제한적으로 조망될 것으로 예상됨

조망점.9





- 대상지 서측 제기동역 1번출구에서 조망되어지는 원경
- 제기동역을 이용하는 이용객과 인근의 쭈꾸미골목이 위치하고 있어 유동인구가 많은 지점
- 왕산로의 차량통행이 많으며, 지하철역 앞으로서 유동인구가 많아 조망빈도가 높을 것으로 예상되나, 전면의 내부순환로의 고가도로와 전면의 고층건물로 인하여 대상지의 조망빈도는 낮을 것으로 예상

조망점.10





- 대상지 북측 제기사거리에서 바라본 원경
- 전방으로 저층의 건물들이 위치하고 있으며, 청량리 종합시장이 전면에 위치하고 있어 유동인구가 높은 지점
- 전면의 중·저층 상업건축물로 인하여 대상지의 상층 및 옥상 부분이 일부 조망될 것으로 예상되나 주로 동적조망이 이루어지면서 조망빈도는 낮을 것으로 예상됨

조망점.11





- 대상지 동측 청량리역 사거리에서 바라본 원경
- 청량리역사거리에서 바라본 전경으로 가로변으로 중고층의 건축물이 위치하고 있으며, 청량리역 광장과 1호선청량리역 출입구 및 버스환승센터가 위치하고 있어 조망빈도가 높은 지점
- 청량리 롯데캐슬 SKY-L65 및 50층이상의 공동주택이 위치하며 고층의 건물들이 위치하면서 경관변화가 높을 것으로 예상되며 전면의 삼상화재 및 BYC오피스텔건물들과 함께 조망 될 것으로 예상됨

조망점.12





- 대상지 남측 동대문구청 사거리에서 바라본 원경
- 동대문구청 사거리에서 바라본 전경으로 전면의 대형할인마트와 동대문구청이 위치하고 있으며, 용두공원이 위치하고 있어 마트, 동대문구청, 공원을 이용하는 이용객들로 인하요 조망빈도가 높은 지점
- 전면의 대형할인마트 및 동대문구청 등으로 인하여 향후 사업시행후의 대상지의 건물로 인한 경관변화는 크게 없을 것으로 판단됨

4. 경관기본구상

가. 경관구조 설정 및 방향

1) 기본방향

가) 경관의 특성화 유도

○ 계획구역의 동질적 경관형성과 위치적 잠재력에 따라 주변지역과 구분되고 특성을 지닌 경관이 형성되도록 유도

○ 서울의 동북권의 주요 관문으로 중요시설인 청량리역과 인접한 지역으로 랜드마크적 상징성을 부여

나) 특색 있는 Sky - Line 형성

○ 변화감 있는 스카이라인 형성으로 획일적이며 단조로운 경관 탈피

다) 주변과 조화되는 경관조성

○ 변화감 있는 스카이라인 형성으로 획일적이며 단조로운 경관 탈피

2) 조망의 유형

구분	개념
비스타 (Vista)	○ 특징적인 조망대상이 도로나 가로 등의 시각회랑을 통하여 집중되어 보이는 경관으로 좌우로 건물이나 가로수가 늘어서고 종점에 산 또는 랜드마크가 보이게 되는 경관을 말함 ○ 고정적인 장면(scene)이거나 연속적인 시퀀스(sequence) 형태로 보이기는 함
파노라마 (Panorama)	○ 초점경관인 비스타와는 반대로 넓게 펼쳐진 일정 면적의 대상을 한 눈에 조망하는 형태로 약간 높은 곳에서 아래로 부감하는 경관
퍼스펙티브 조망 (Perspective View)	○ 일정대상을 조망점에서 투시형태로 보는 경우로 비스타보다는 넓은 시야를 봄 ○ 비스타 경관에서의 측면경관이 약화되거나 종점에 위치한 주 대상물의 인지 정도가 약해서 경관군으로 인식되는 경우에 해당
시퀀스 조망 (Sequence View)	○ 시각회랑을 따라 조망점이 변화하면서 연속적인 경관이 나타나는 조망으로 조망점의 이동에 따라 비스타, 파노라마, 퍼스펙티브형 조망이 다양하게 나타남

3) 조망자원과 조망대상

○ 일정한 지점(조망지점)에서 볼 수 있는 물리적인 시각적 요소를 조망자원이라 함

○ 조망자원 중 일정한 기준에 의해 조망될 가치가 있는 조망요소로 분류된 것을 조망대상이라 함

4) 조망점(View Point)

○ 사람들이 모이는 주된 장소와 사람들이 움직이면서 보는 이동 동선상의 한 장소를 기준으로하며 조망자는 지역주민과 관광객을 포함

○ 장소로서의 조망점 : 일상생활에서 시선이 모이는 장소인 역전, 상점가, 공원, 광장중에서 조망이 양호한 지점

○ 이동 동선상의 조망점 : 통행량이 많은 간선도로, 통근 및 통학로 등 이동상에 보이는 조망이 중시되는 곳

5) 시각회랑(Visual Corridor)

○ 특별한 의미를 지닌 경관요소의 조망을 위해 주요 조망점으로부터 일정한 거리의 시각적 축을 이루는 범위를 지정하여 경관관리를 시행하는 경우에 있어서의 시각적 연속선

나. 적용계획 기준

1) 시뮬레이션 작성기준

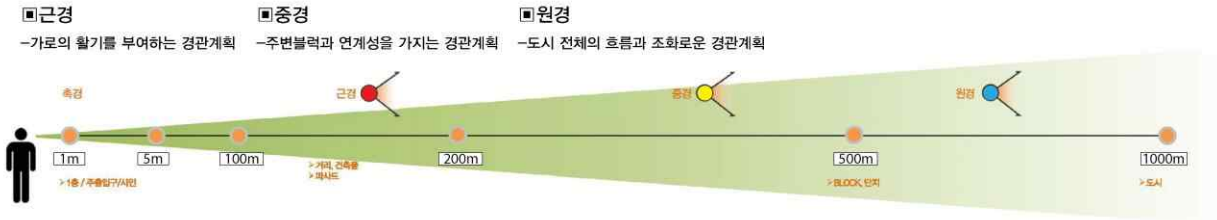
구 분	기 준 사 항
작성기준	○ 주요 경관대상을 포함 ○ 불가피한 경우를 제외하고는 눈높이 시점을 기준으로 작성(단, 조감도는 제외) ○ 각 시뮬레이션과 배경사진은 동일한 조망점에서 동일한 렌즈규격을 사용하여 촬영 및 작성
작성대상	○ 주요 조망대상별 권역 내에 계획구역이 위치한 경우 ○ 계획구역의 규모가 커서 중경에서의 경관 검토로는 주변지역과 경관상 문제점을 파악할 수 없는 경우

2) 조망점 선정기준

구 분		조망점 선정기준	비고
조망경관	자연조망점	○ 북측의 양재천과 남쪽의 대모산을 향하는 녹지조망축 및 양재천 수자원축을 고려한 조망점 설정 ○ 차량 및 보행의 교통발생이 빈번하여 시각적 노출도가 높은 지점을 조망점으로 선정	-
	인공조망점	○ 대상지에 진입하는 4곳의 진입거점과 인공 랜드마크를 조망하는 조망점 선정	-
가로경관 조망점		○ 대상지와 접하는 가로 및 특화가로의 보행자 중심의 가로경관을 조망하는 조망점 선정	-

3) 조망점 선정기준

구분	근경	중경	원경
경관내용	경관대상의 세부적 요소의 형태를 육안으로 구별 가능한 거리의 경관	경관대상의 세부적인 요소의 형태 구별은 어렵지만 대략적인 윤곽의 식별이 가능한 거리의 경관	세부요소의 구분은 불가능하며 산의 윤곽, 스카이라인 등에 의해서 경관을 인식하게 되는 정도 거리의 경관
경관범위	각각의 경관요소들의 특성이 보여지는 경관범위	가구 또는 블록별 경관 특성이나타나는 경관 범위	도시 스카이라인, 도시의 상징성 등이 나타나는 경관 범위
경관거리	250m 이내	250~500m 이내	500m 이상



다. 장소별 경관설정

1) 조망대상의 선정

○ 조망경관의 경우 특정한 조망대상은 선정치 않고 대상지 주변 Sky Line 및 가로경관을 중심으로 분석

○ 가로경관 조망의 대상은 대상지 북측의 교통량이 많은 왕선로와 동측의 홍릉로변을 중심으로 분석

2) 조망점 선정

○ 조망점 선정은 도심의 특성상 기존 건물로 인해 상호간의 조망이 잘 이루어지지 않는 점을 고려하여, 비교적 기 건축물에 의한 시각차폐가 이루어지지 않는 지역을 위주로 설정하였음

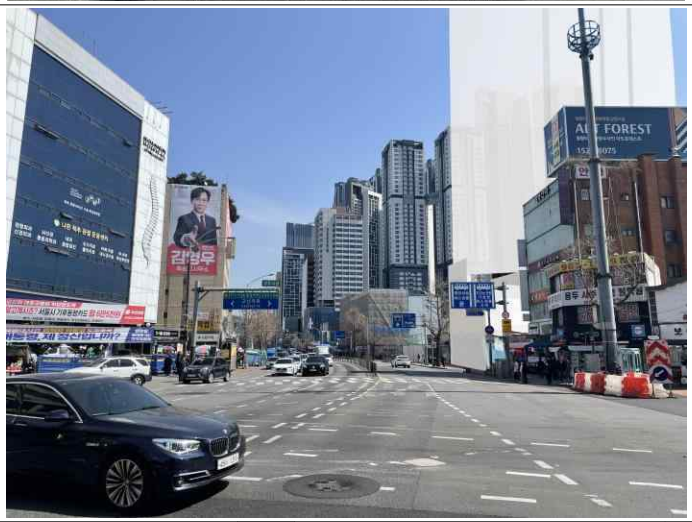
○ 통행이 빈번이 이루어지거나 대상지로의 입구성이 강조되는 가로를 중심으로 설정하였음

조망점	조망위치	거리(m)	선정사유	분 류
1	**경동시장사거리**	70	대상지 전면의 왕산로 및 고산자로의 교차되는 부분으로서 경동시장 및 동대문구청을 이용하는 이용객의 집중이 되는곳으로 사업시행후 경관 변화가 클 것으로 예상	근경
2	**청량리시장 입구**	190	왕산로변으로 전면의 저층의 상업시설과 함께 조망되며, 사업시행후 경관변화가 클 것으로 예상	근경
3	**한양수자인아파트 앞**	230	현재 저층의 주택 및 상업건물이 위치 하고 있어 사업시행후 중층부터 대상지 건물이 조망되나 향후 축진구역내 개발이 이루어 조망은 낮을것으로 예상됨	근경
4	고산자로 롯데하이마트 앞	140	전면의 힐스테이트청량리메트로블('25년 예정)로 인하여 조망빈도가 낮음	근경
5	**제기동역**	330	왕산로변으로 전면의 고층의 오피스텔 등으로 인하여 사업시행후 대상지의 가로변 건축물 일부가 조망되나 조망빈도는 낮을 것으로 예상	중경
6	**고산자로 경동시장 앞**	300	저층의 건물이 밀집되어 있는 곳이며, 시장을 이용하는 사람들로 인하여 사업 시행후 대상지의 중·고층부분이 조망될 것으로 예상	중경
7	**성바오로병원교차로**	300	왕산로변으로 삼성화재 및 BYC오피스텔과 함께 조망되며, 사업시행후 경관변화가 클 것으로 예상	중경
8	**동대문구청앞**	300	대형마트와 동대문구청을 이용하는 이용 객들로 인하여 전면의 도로변에서 대상지가 조망되며, 향후 경관변화가 클 것으로 예상	중경
9	**제기동역**	550	대학교 입구로 학생 및 차량의 교통량이 높은 곳이나 주변의 건물들로 인하여 상층만 일부 제한 적으로 조망되며, 경관 변화는 적을 것으로 예상	원경
10	**제기사거리**	550	경동시장 및 청량리전통시장의 낮은 건물등으로 인하여 사업시행후 대상지의 중·고층부분이 조망될 것으로 예상	원경
11	**청량리역 사거리**	580	왕산로변 삼성화재 및 BYC오피스텔과 버스 환승센터 쉘터 등으로 인하여 조망빈도가 낮음	원경
12	**동대문구청 사거리**	500	전면의 대형할인마트 및 동대문구청 등으로 인하여 조망빈도가 낮음	원경

라. 경관시뮬레이션 분석

1) 경관시뮬레이션

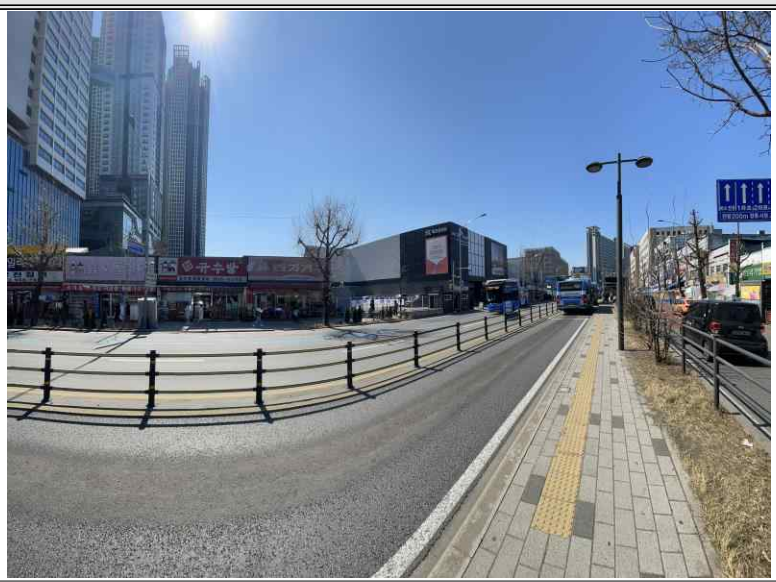
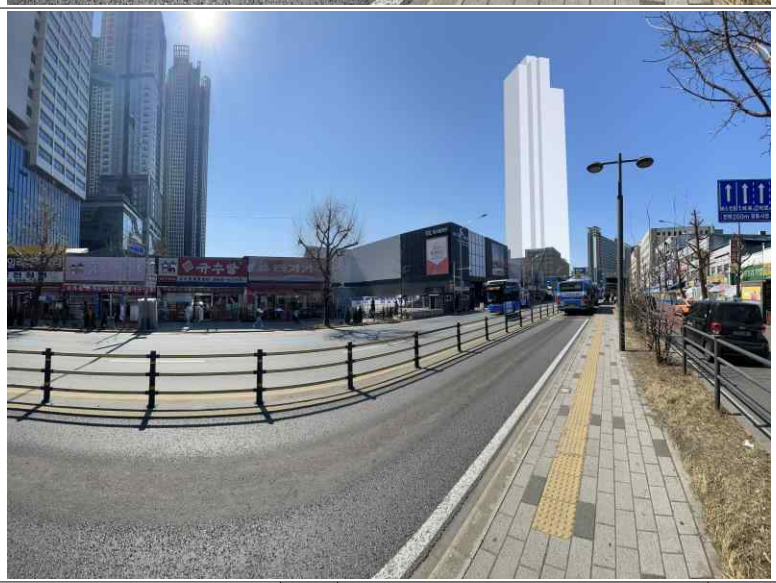
【조망점1】

구분	현황 및 시뮬레이션
시행전	
시행후	



구분	위치	시거리	분류
현황	경동시장사거리	70	근경
분석	• 대상지 서측의 경동시장사거리인 근경에서 바라본 전경으로 사거리 전면의 상업건축물과 함께 대상지가 조망됨 • 청량리촉진지구내의 개발사업등으로 인하여 왕산로변으로 고층의 건축물이 함께 조망되며, 주변과의 경관을 고려한 입면계획이 요구됨 • 왕산로변으로 동대문구 특화사업구간 중 중심공간 개선계획을 고려한 계획이 요구됨		

【조망점2】

구분	현황 및 시뮬레이션
시행전	
시행후	

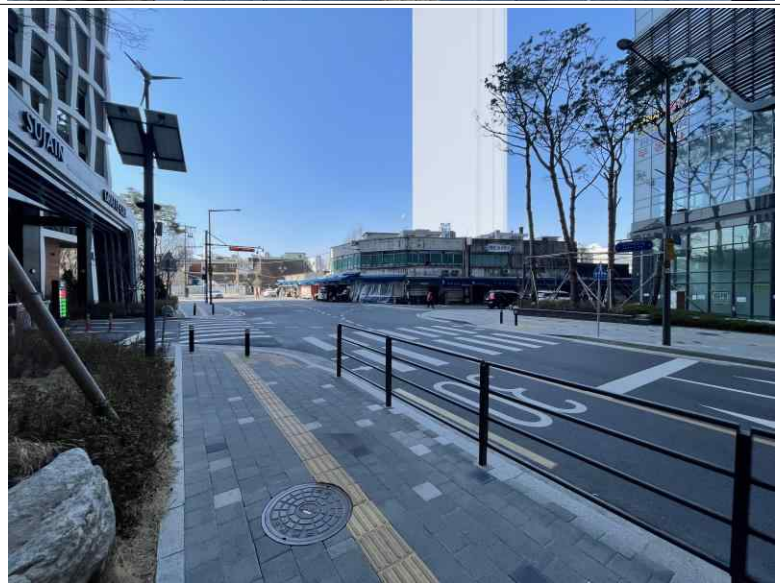


현황	위치	시거리	분류
	청량리시장입구	190	근경

분석

- 청량리시장입구 왕산로에서 바라본 전경으로서 전면의 청량리시장과 저층의 상업건물이 가로변으로 조망되는 지점
- 향후 청량리촉진지구(용두1구역)개발이 진행에 따른 가로변 경관변화가 예상되며, 이에 따른 건축물 입면계획이 요구됨
- 왕산로변으로 동대문구 특화사업구간 중 중심공간 개선계획을 고려한 계획이 요구됨

【조망점3】

구분	현황 및 시뮬레이션
시행전	
시행후	



현황	위치	시거리	분류
	한양수자인아파트 앞	230	근경

분석

- 한양수자인그라시엘(59F,'23년 준공)과 해링턴플레이스(40F, '23년 준공) 사이에서 바라본 전경으로서 전면으로 저층의 단독주택 및 상업건물이 조망되는 지점
- 주변의 고층의 공동주택 및 오피스텔이 위치하는 지점으로 대상지의 높이계획에 따른 주변과의 조화로운 스카이라인계획 수립이 요구됨

【조망점5】

구분	현황 및 시뮬레이션
시행전	
시행후	

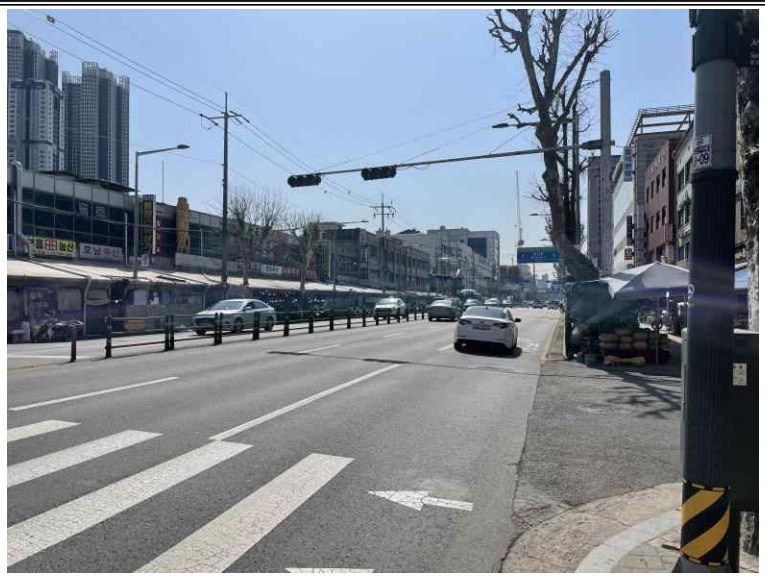


구분	위치	시거리	분류
현황	제기동역	330	중경

분석

- 1호선 제기동역이 입지한 곳으로 사업지의 조망빈도가 높은곳으로 가로변에서는 중고층의 용두오피스텔 및 상업건축물로 인하여 조망빈도는 낮을 것으로 예상됨
- 사업시행후 대상지의 중·고층부가 조망됨에 따른 옥상 및 건축물 입면계획이 요구되며, 향후 촉진계획에 따른 구역내 고층건물등이 위치할 것으로 예상됨에 따라 이에 따른 높이 계획의 수립이 요구됨

【조망점6】

구분	현황 및 시뮬레이션
시행전	
시행후	



현황	위치	시거리	분류
	고산자로 경동시장 앞	300	중경

분석

- 경동시장 광성상가5번입구가 위치한지역으로 시장을 이용하는 이용객에 의한 조망빈도가 높은곳으로 시장내의 저층건물등과 함께 대상지의 중·고층부가 조망될 것으로 예상됨
- 사업시행후 대상지의 중·고층부가 조망됨에 따른 옥상 및 건축물 입면계획이 요구되며, 향후 촉진계획에 따른 구역내 고층건물등이 위치할 것으로 예상됨에 따라 이에 따른 높이 계획의 수립이 요구됨

【조망점7】

구분	현황 및 시뮬레이션
시행전	
시행후	

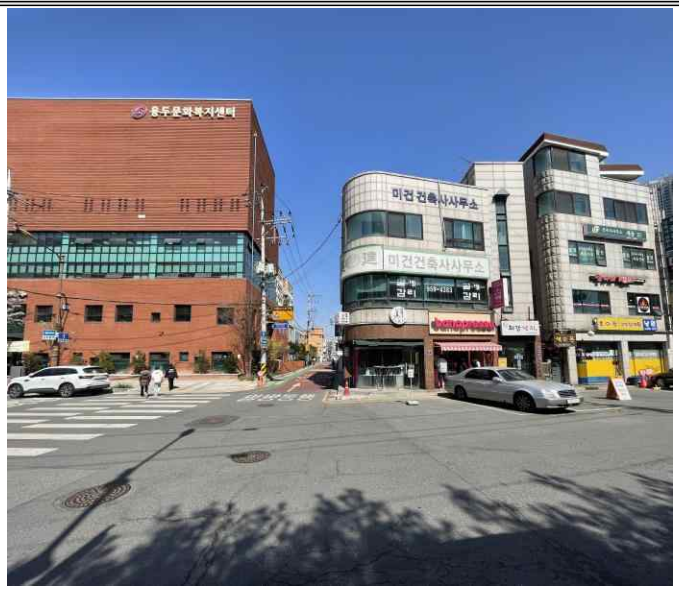


현황	위치	시거리	분류
	성바오로병원교차로	300	중경

분석

- 전면으로 삼성화재사옥 및 BYC오피스텔이 조망되며 북측으로 청량리시장이 위치하고 있어 유동인구가 높은지점으로 사업시행후 가로변으로 대상지의 건축물이 조망되는 지점
- 사업시행후 왕산로변으로 고층의 건물이 위치하게 됨에 따른 건축물 높이계획 및 가로변의 입면계획의 수립이 요구됨
- 향후 촉진계획에 따른 구역내 고층건물등이 위치할 것으로 예상됨에 따라 이에 따른 높이계획의 수립이 요구됨

【조망점8】

구분	현황 및 시뮬레이션
시행전	
시행후	



구분	위치	시거리	분류
현황	동대문구청앞	300	중경
분석	• 대형마트와 동대문구청의 주차장이 위치한 곳으로 마트이용객 및 구청을 이용하는 주민들로 인하여 조망빈도가 높을 것으로 예상되는 지점 • 사업시행후 전면의 고산자로34가길에서 대상지가 조망될 것으로 예상되며, 이에 따른 건축물의 입면계획의 수립이 요구됨		

【조망점9】

구분	현황 및 시뮬레이션
시행전	
시행후	



구분	위치	시거리	분류
현황	제기동역	550	원경
분석	• 제기동역을 이용하는 이용객과 인근의 쭈꾸미골목이 위치하고 있어 유동인구가 많아 조망빈도가 높을 것으로 예상되는 지점, 전면의 내부순환로의 고가도로와 고층건물로 인하여 대상지의 조망빈도는 낮을 것으로 예상 • 사업시행후 대상지의 고층부가 조망됨에 따른 옥상 및 건축물 입면계획이 요구됨		

【조망점10】

구분	현황 및 시뮬레이션
시행전	
시행후	



현황	위치	시거리	분류
	제기사거리	550	원경

분석

- 제기사거리에서 전면의 경동시장 및 청량리 시장을 이용하는 이용객의 동적조망이 이루어 질것으로 예상되며, 시장의 저층건물과 함께 대상지 건축물의 중·고층부가 조망될 것으로 예상됨
- 사업시행후 전면의 고산자로에서 전면으로 저층의 상업건물이 가로변에서 대상지와 함께 조망될 것으로 예상되며, 이에 따른 건축물의 입면계획 및 옥상부 건축계획수립이 요구됨

【조망점11】

구분	현황 및 시뮬레이션
시행전	
시행후	

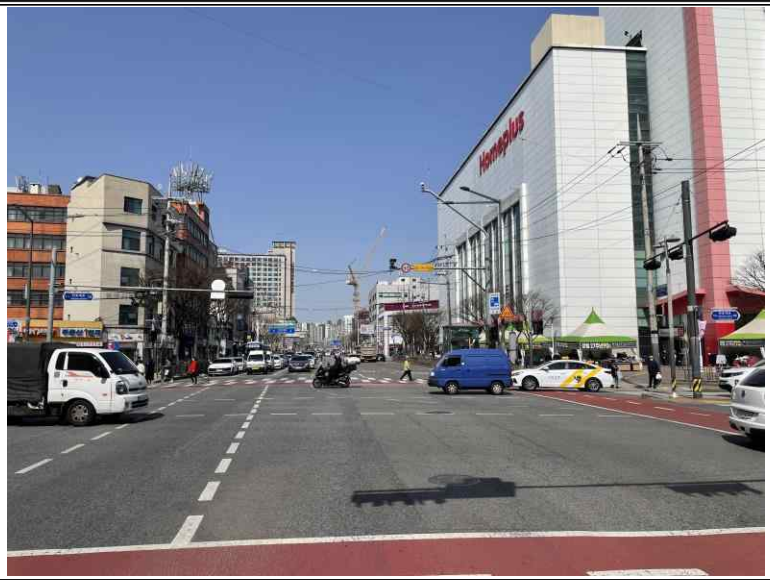
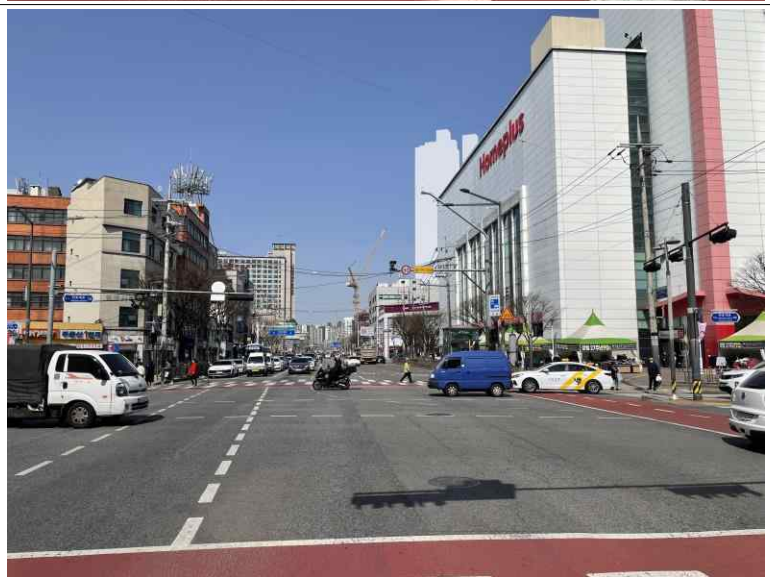


현황	위치	시거리	분류
	청량리역 사거리	580	원경

분석

- 청량리역 광장과 1호선청량리역 출입구 및 버스환승센터가 위치하고 있어 조망빈도가 높은 지점 청량리 롯데캐슬 SKY-L65 및 50층이상의 공동주택이 위치하며 고층의 건물들이 위치하면서 경관변화가 높을 것으로 예상됨
- 사업시행후 구역내 고층건물등이 위치할 것으로 예상됨에 따라 이에 따른 높이 계획의 수립이 요구됨

【조망점12】

구분	현황 및 시뮬레이션
시행전	
시행후	



현황	위치	시거리	분류
	동대문구청 사거리	500	원경

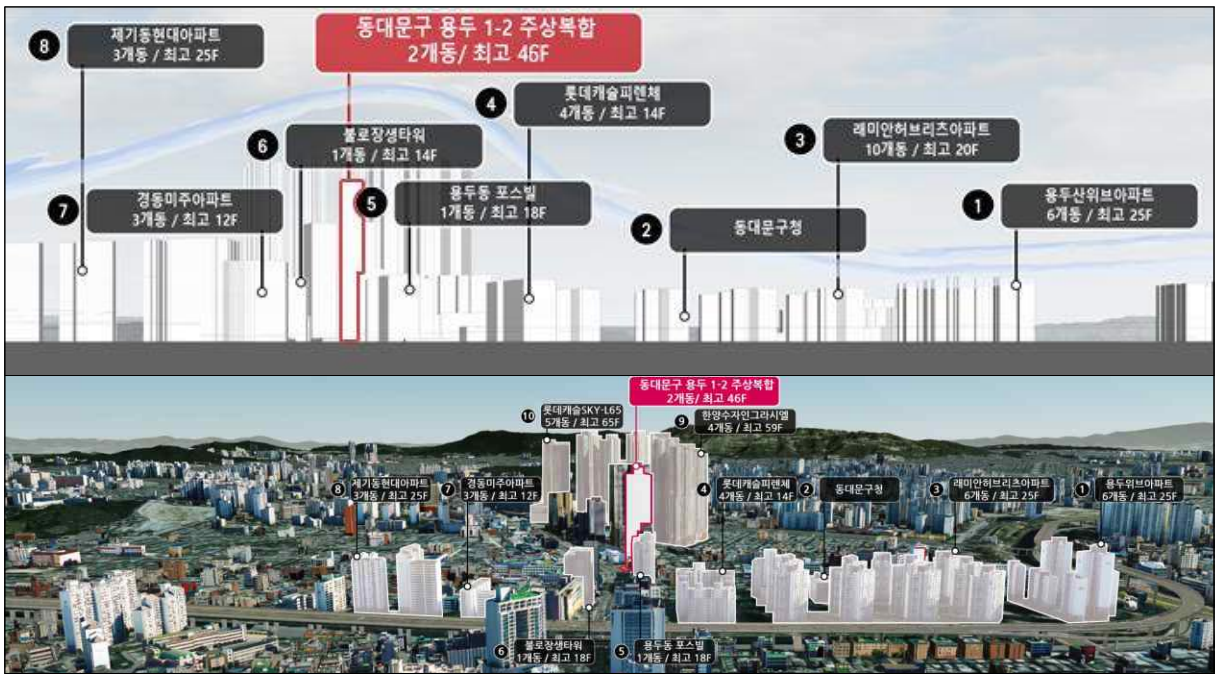
분석

- 대형할인마트와 동대문구청이 위치하고 있으며, 용두공원이 위치하고 있어 마트, 동대문구청, 공원을 이용하는 이용객들로 인하여 조망빈도가 높은 지점 할인마트와 함께 대상지 건축물의 중·고층부가 조망될 것으로 예상됨
- 사업시행후 대상지의 중·고층부가 조망됨에 따른 옥상 및 건축물 입면계획이 요구됨

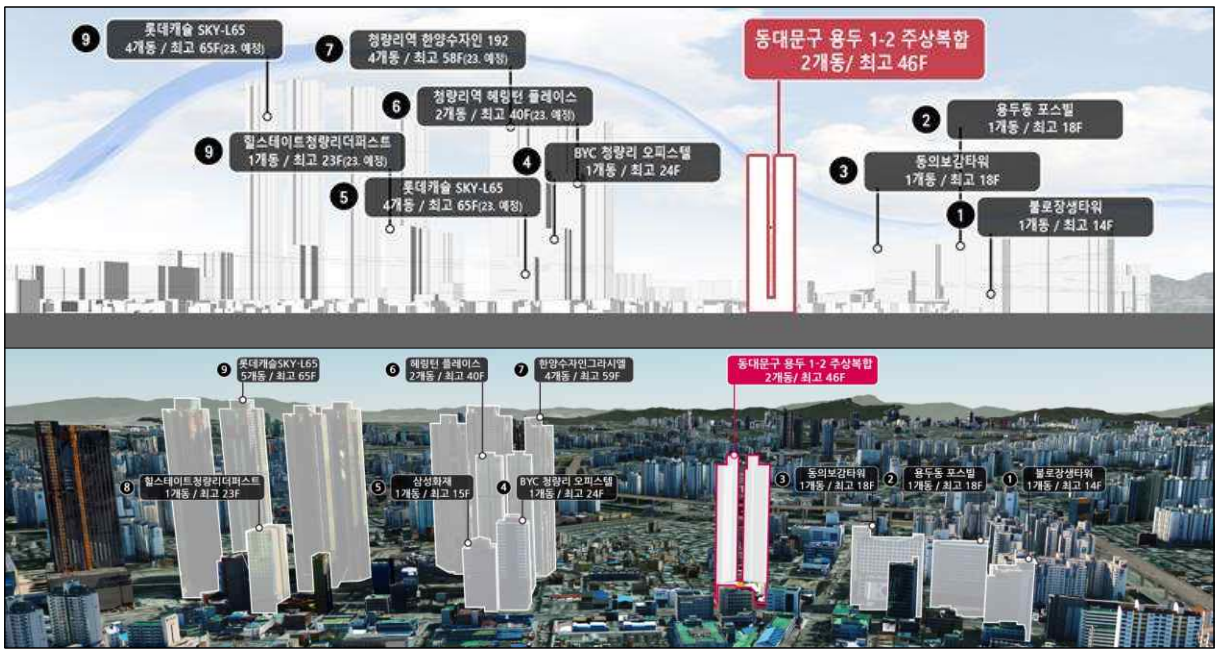
마. 스카이라인 분석

○ 대상지 주변건축물과 조화를 이루는 스카이라인을 형성함으로서 상징적 경관을 유지하는데 기여할 것으로 예상됨.

1) 남북축 스카이라인



2) 동서측 스카이라인



5. 분석결과 및 종합

가. 분석의 결과

분석의 결과
• 주변 청량리 촉진지구내의 고층의 건축물이 2023년에 준공됨에 따라 동대문구 청량리 생활권 중심지로서 랜드마크적 이미지가 한층 강화되었으며, 이에 따른 사업대상지의 건축물 경관계획 수립이 요구됨 • 왕산로, 고산자로를 통해 보행중심의 가로경관 조성이 예상되며, 가로를 통해 청량리역, 청량리 전통시장 등 주변과의 보행네트워크와 연계한 건축선 및 공지조성이 요구됨 • 사업시행 후 고층의 계획대상지를 중심으로 인접 고층 주거단지와 추후 개발예정지역과의 자연러운 스카이라인이 형성될 수 있도록 건축물 높이계획을 마련함

나. 분석의 종합

ㅇ 주변의 주거군 및 청량리역사 등의 동대문을 대표하는 곳으로서 교통 및 인구의 집중이 되는 곳으로 인문자원이 풍부한곳으로 인공경관축 형성이 가능함

ㅇ 대상지의 북측과 서측을 제외한 방향으로 재건축예정 주거단지와 재개발구역으로 둘러싸여 있어 대부분 도시적 경관이 형성 될 것으로 예상됨

ㅇ 사업시행 후 현대화된 건축형태로 인하여 인접한 재건축 주거단지와 함께 자연스러운 도시경관을 형성하는 긍정적 효과를 나타냄

ㅇ 사업시행 후 고층배치로 인하여 대상지 내에 풍부한 외부공간이 확보됨에 따라 개방적인 시각회랑이 형성되어 연속적인 시각축이 형성됨

ㅇ 사업시행 후 왕산로 및 고산자로변을 통해 보행로 확보로 보행중심의 가로경관 조성이 예상되며, 왕산로를 통하여 보행자를 위한 개방형 가로경관이 형성되어 동대문의 중심가로로서의 긍정적 효과가 기대됨

3 환경성검토서

[redacted]

1 스코핑보고서

1. 사업개요

○ 사업명 : 청량리 재정비촉진지구 용두1구역(2지구) 재정비촉진계획 결정 변경(안)

- 서울특별시 동대문구 용두동23-8 일대

○ 부지규모 : 3,660.4㎡(용두1구역 2지구)

○ 사업내용 : 재정비촉진지구 내 상업지역의 주거비율 변경

2. 부지특성

○ 사업대상지 : 일반상업지역

○ 사업대상지 인근 : 일반상업지역, 준주거지역, 제3종일반주거지역 등

3. 사업의 환경영향요소 추출

검토항목 \ 단계		공사단계	운영단계
자연생태환경	생태네트워크	-	○
	동·식물상	-	○
	비오톱	-	○
	생태면적률	-	○
	자연환경자산	-	○
생활환경	지형·지질	▲	-
	물순환	-	-
	바람 및 미기후	-	▲
	온실가스	-	▲
	토 양	-	-
	토지이용	-	○
	친환경적 자원순환	▲	▲
	대기질(에너지)	-	▲
	경 관	-	○
	휴식 및 여가공간	-	○
	보행친화공간	-	○
	일 조	-	▲
	소음 및 진동	▲	▲
범례		◎ : 개발후 상당히 좋아진다 ○ : 개발후 비교적 긍정적이다 △ : 개발후 긍정적이나 효과는 미약하다	▲ : 개발후 악영향이 있으나 미약하다 ◆ : 개발후 악영향이 다소 있다 ● : 개발후 악영향이 크다

4. 항목별 검토항목 여부 및 범위설정

검토항목		검토방법	범위	검토여부
자연생태환경	생태네트워크	· 도시계획관련자료 및 공원현황, 사업시행에 따른 녹지 확보계획, 현장조사	사업대상지 및 주변지역	○
	동·식물상	· 도시생태현황도 현황, 현존식생도 및 생태자연도 현황, 사업시행에 따른 영향 예측 및 사업대상지 조경계획	사업대상지 및 주변지역	○
	비오톱	· 도시생태현황도 조사 및 현장조사	사업대상지 및 주변지역	○
	생태면적률	· 생태면적률 기준 제시 및 영향예측, 저감방안	사업대상지	○
	자연환경자산	· 상수원보호구역, 야생생물보호구역, 생태·경관 보전지역, 생태자연도 현황	사업대상지 및 주변지역	○
생활환경	지형·지질	· 불투수토양포장도 현황, 사업시행으로 인한 영향 예측	사업대상지 및 주변지역	○
	물순환	· 도시계획관련자료, 통계자료 및 현장조사	사업대상지 및 주변수계	○
	수질(지표·지하)	· 사업대상지 내에 수계는 분포치 않아 검토항목에서 제외		X
	바람 및 미기후	· 기온(평균, 최고, 최저), 상대습도, 강수량, 일조량, 풍속, 바람장미도 현황	사업대상지 및 주변지역	○
	온실가스	· 연도별 온실가스 배출량, 사업시행시 영향예측, 공정별 발생원 및 저감대책	사업대상지 및 주변지역	○
	악취	· 해당 사업으로 인하여 발생하는 악취는 없을 것 (악취배출시설 등)으로 판단되어 검토항목에서 제외		X
	토양	· 사업대상지 인근 토양측정망 및 토지이용이력	사업대상지	○
	토지이용	· 사업대상지 및 주변지역 토지이용현황, 주변 공원·녹지 분석	사업대상지 및 주변지역	○
	친환경적 자원순환	· 관내 폐기물 처리 현황, 생활폐기물 발생 및 처리 현황, 분뇨발생 및 처리 현황, 공사시 및 운영시 예측, 저감방안	관내	○

검토항목		검토방법	범위	검토여부
생활 환경	대기질(에너지)	· 사업시행시 비산먼지 발생 영향예측 및 저감대책, 건축계획(안)에 따른 에너지사용량 추정	사업대상지	○
	경관	· 사업대상지 현황, 도시계획관련자료, 현장조사	사업대상지 및 주변지역	○
	휴식 및 여가공간	· 사업대상지 주변 공원녹지 지정 현황, 사업시행으로 인한 영향 예측	사업대상지 및 주변지역	○
	보행친화공간	· 사업시행으로 인한 보행공간계획, 자전거전용도로 및 자전거보관소 계획 수립여부	사업대상지 및 주변지역	○
	일조	· 사업시행으로 인한 일조에 대한 예측 및 조례 검토	사업대상지 및 주변지역	○
	소음 및 진동	· 소음측정망 자료, 투입장비에 따른 이격거리별 소음도 예측, 운영시 저감대책	사업대상지 및 주변지역	○
	전파장해	· 해당 사업으로 인하여 발생하는 전파장해(고압송전선로 등)는 없는 것으로 판단되어 검토항목에서 제외		X
사회 경제 환경	인구 및 주거	· 사업대상지가 포함된 인구를 동대문구 통계연보를 이용하여 현황을 파악 및 사업으로 인한 인구 수용계획 제시	사업대상지 및 주변지역 (동대문구)	○
	산업	· 해당 사업으로 인하여 발생하는 산업구조변화, 농작물 등에 대한 영향은 없는 것으로 판단되어 검토항목에서 제외		X

2 환경성검토 총괄표

검토 항목	목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획의 반영사항	비고
생태 네트워크	녹지연결성 확보	○	· 사업대상지 내 조경수목 외 녹지는 분포치 않음	· 조경계획을 반영하여 녹지 확보	-
동·식물상	동·식물상 보호	○	· 사업대상지 및 주변 지역으로 보호할 만한 동·식물은 분포치 않음	· 조경계획을 통한 서식환경 조성	-
비오톱	비오톱보전 등급 향상	○	· 비오톱유형평가 5등급, 개별 비오톱 평가제외로 조사	· 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상	-
생태면적률	30%이상	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
지형변동	절·성토 균형	○	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	· 현지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립	-
물순환	30%	○	· 기 시가화 지역으로 대부분 포장상태 지역	· 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용	-
바람 및 미기후	바람길 확보	○	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획	-
온실가스	온실가스 저감	○	-	· 녹지공간 확보를 통한 이산화탄소 저장, 흡수가 가능토록 계획 및 신·재생에너지 확보	-
친환경적 자원순환	폐기물발생량 최소화	○	· 공사시 및 운영시 폐기물 발생 예상	· 동대문구 폐기물 처리계획에 의거하여 적정 처리	-
에너지	에너지절약 계획 수립	○	-	· 에너지자립률 상향을 위한 신재생에너지 설치 고효율기 자재 사용 등 계획	-
경 관	스카이라인 보전	○	· 주변 건축물과 조화로운 스카이 라인 형성	· 주변지역과 연계한 스카이라인 계획 수립	-
휴식 및 여가공간	휴식·여가 공간 최대확보	○	· 사업대상지 주변 휴식·여가 공간 부족	· 녹지공간 및 오픈스페이스를 충분히 확보	-
보행 친화공간	보행공간 계획수립	○	· 보행자 위한 공간 확보 계획	· 공공보행통로 설치를 통해 주변 지역과의 보행연결성 강화	-
일 조	수인한도 만족	○	· 사업대상지: 일반상업지역 · 사업대상지 인근: 준주거지역, 제3종일반주거지역 등	· 건축물 등 관련 규정에 의거하여 계획	-
소음 및 진동	규제기준 만족	○	· 공사시 소음·진동 영향 예상 · 운영시 인근 도로소음이 예상	· 가설방음판넬 설치 · 저소음, 저진동 장비사용	-

3 지역개황

1. 지역현황

○ 본 사업대상지가 위치하고 있는 동대문구는 서울특별시 동부 중앙에 위치하여 남쪽은 성동구, 동쪽은 중랑천을 경계로 중랑구, 북쪽은 성북구, 서쪽은 종로구와 접하고 있음

○ 동대문구는 서울도심의 4개 대생활권 권역 중 동부생활권으로 수도권 배후도시의 중심 역할을 수행하고 있으며, 천호대로, 왕산로, 고산자로 등 주요 간선도로가 관총하고 청량리역 등 지하철 1호선 및 2호선이 통과하는 주요 교통관문임

○ 본 사업대상지인 용도1구역(2지구)은 제기동역으로부터 300m, 청량리역·용두역으로부터 400m 거리에 위치하고 있어 청년층·신혼부부 등의 접근성이 높음

○ 또한, 경동시장, 청량리 종합시장, 청량리 수산시장 등이 인접하고 있어 주거환경이 양호하며, 왕산로변으로 오피스텔(용두한방천하포스빌, 동의보감타워, BYC청량리)이 위치하고 있어 동북생활권의 핵으로서 역할 강화와 대중교통의 결절점으로 작용하고 있음

2. 환경관련 지역지구의 지정현황

○ 환경부 홈페이지, 동대문구청 홈페이지, 동대문구 통계연보 등 문헌 조사 결과, 사업대상지가 위치한 동대문구의 환경관련지역·지구 지정 현황은 다음과 같음

가. 상수원보호구역

○ 사업대상지가 위치한 서울특별시 동대문구에는 상수원보호구역이 분포하지 않는 것으로 조사됨

나. 야생생물 보호구역

○ 사업대상지가 위치한 서울특별시 동대문구에는 야생생물 보호구역이 지정되어 있지 않는 것으로 조사됨

다. 생태·경관보전지역

○ 사업대상지가 위치한 서울특별시 동대문구에는 생태·경관보전지역이 지정되어 있지 않는 것으로 조사됨

라. 생태자연도 현황

○ 사업대상지의 생태자연도를 조사한 결과 3등급 지역으로 조사됨

마. 연료사용기준

○ 사업대상지가 위치한 서울시는 「대기환경보전법」 제26조 및 제27조의 규정 “청정연료 등의 사용에 관한 고시(2007-180호)”에 의하여 황함유 기준 0.3% 이하의 중유를 공급·사용하여야 하는 지역임

바. 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정

○ 「수질환경보전법」 제32조 제1항 및 동법 시행규칙 제15조 [별표 9]의 규정에 의해 본 사업대상지역가 위치한 서울시 동대문구는 “나”지역 배출허용기준(폐수)의 적용을 받는 것으로 조사됨

[배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정]

구분	“청정” 지역	“가” 지역	“나” 지역
서울특별시 동대문구	-	-	전역

자료 : 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정, 환경부 고시 2007-107호

사. 환경오염 배출시설 현황

○ 동대문구의 환경오염물질 배출시설은 대기(가스·먼지·매연 및 악취) 배출시설 35개소, 수질(폐수) 배출시설 62개소, 소음·진동 배출시설 3개소로 총 100개소의 환경오염물질 배출시설이 있는 것으로 조사됨

[환경오염 배출시설 현황]

(단위 : 개소)

구분	총계	대기(가스·먼지·매연 및 악취)						수질(폐수)						소음·진동
		계	1종	2종	3종	4종	5종	계	1종	2종	3종	4종	5종	
동대문구	100	35	-	-	1	14	20	62	1	1	-	6	54	3

자료 : 동대문 통계연보, 2024, 동대문구

4 항목별 환경현황 예측 및 저감방안

1. 자연생태환경

가. 생태면적률

1) 현황

○ 도시의 과밀개발과 불투수포장면적의 증가는 도시열섬현상과 도시홍수 등 심각한 도시환경 문제의 원인이 되고 있어 도시관리계획 수립 시 토양의 자연순환기능을 내포한 친환경 계획이 수립되도록 '생태면적률' 기준을 마련함

[생태면적률 적용기준]

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

자료 : 서울특별시 생태면적률 운영지침(2023.10.30.)

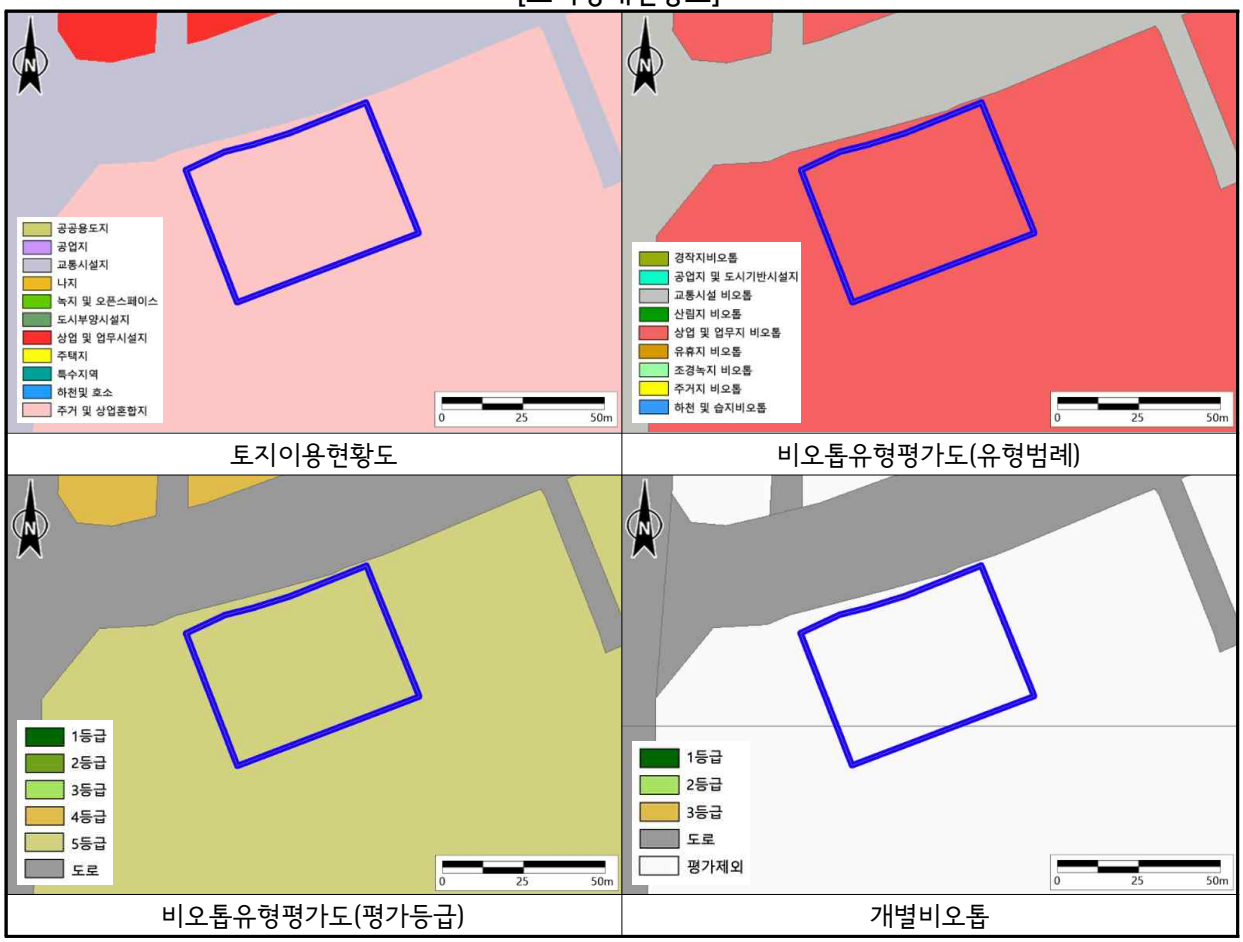
나. 비오톱

1) 현황

○ 비오톱

- 사업대상지의 「2020 도시생태현황도」를 토대로 현황 조사한 결과는 다음과 같음
- 사업대상지 토지이용현황도상 주거 및 상업혼합지로 조사됨
- 비오톱유형도상 상업 및 업무지 비오톱으로 조사됨
- 비오톱유형평가도상 5등급으로 조사되었으며, 개별비오톱평가도상 평가제외로 조사됨

[도시생태현황도]



토지이용현황도 | 비오톱유형평가도(유형범례)

비오톱유형평가도(평가등급) | 개별비오톱

2) 영향예측

○ 사업시행 전 사업대상지 대부분 시가화 지역으로 사업시행에 따른 자연지반녹지, 인공지반녹지 등을 계획하여 법적기준을 만족토록 함

○ 사업시행 시 충분한 조경녹지공간 및 생태공간을 확보하여 인접 생태지역간 단절을 예방하고 녹지 활용 측면에서의 비오톱 공간의 기능을 향상토록 할 계획임

3) 저감방안

○ 비오톱의 보호 및 복원

- 사업대상지 내 비오톱의 보호 및 복원을 위하여 주변 지역과 연계한 각 공간적 속성을 반영하여 녹지지역 내 체계적인 조경계획을 수립하고 조경녹지공간 등을 조성하여 충분한 비오톱 확보 계획

○ 조경계획

- 조경계획시 「서울시 미세먼지 저감을 위한 권장수종」을 참고하고 대기오염에 내성이 강한 수목 및 유실수 등을 권장 식재토록하여 생물의 먹이원 및 서식지 역할을 할 수 있도록 식재 계획
- 조경수종은 수목의 수형, 생활형, 색채, 계절적 특색과 조경수종의 번식력, 증식력의 강도, 식재지역에 대한 생리·생태적인 환경조건을 충족시킬 수 있는 수목을 선택하여 식재

다. 생태네트워크

1) 현황

○ 도시관리계획 및 공원현황

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 동대문구의 전체 도시관리계획 면적 14,245,434㎡ 중 주거지역이 91.5%를 차지하고 있으며, 상업지역 5.8%, 녹지지역 2.7%를 차지하고 있음
- 사업대상지가 위치한 서울특별시 동대문구의 공원녹지 지정현황은 도시공원이 76개소, 기타공원 16개소로 총 92개소가 조사되었으며 면적으로는 1,215.4천㎡ 중 도시공원 974.3천㎡, 기타공원 241.1천㎡로 조사됨

[도시관리계획 현황]

구분	합계	주거지역					상업지역 (일반 및 근린 유통)	공업지역 (준공업)	녹지지역 (자연)
		제1종일반	제2종일반 (7층이하)	제2종일반	제3종일반	준주거 지역			
면적(㎡)	14,245,434	2,655,472	3,515,108	2,378,304	3,916,132	571,980	825,357	-	383,081
구성비(%)	100.0	18.6	24.7	16.7	27.5	4.0	5.8	-	2.7

자료 : 동대문 통계연보, 2024, 동대문구

[공원녹지 지정현황]

구분	총계	자연공원 (국립)	도시공원								기타 공원[2]
			문화 공원	체육 공원	역사 공원	도시자 연공원 구역	근린 공원	어린이 공원	소공원	가로 공원	
개소	92(2)	-	1	-	1	1(1)	11(1)	35	25	2	16
면적(천㎡)	1,215.4	-	2.7	-	3.9	96.5	749.8	64.6	50.9	5.8	241.1

자료 : 동대문 통계연보, 2024, 동대문구

주 : 1. 조성기준이며, 공원수의 ()내는 타구지역에 포함된 숫자임
2. 유원지, 한강시민공원, 마을마당 포함

2) 영향예측

○ 사업시행시 조경녹지를 법정면적 이상 확보하여 녹지면적의 증가가 예상되며, 이로 인해 오픈스페이스 및 녹지공간이 충분히 확보될 수 있을 것으로 판단됨

3) 저감방안

○ 사업대상지 내 주변지역과 연계한 체계적인 녹지가 확보될 수 있도록 조경시설 및 녹지시설을 신설 및 추가 확보하여 조경녹지의 기능적 역할을 수행토록 계획함

○ 사업시행 후 토지이용계획상 녹지(녹지시설 및 옥상녹화 등)는 주변 녹지체계를 고려하여 계획함

○ 따라서, 사업대상지 내 녹지공간 확보 및 식재계획을 수립함으로써 주변에 형성된 녹지 및 생태지역과의 단절을 예방할 수 있도록 계획함

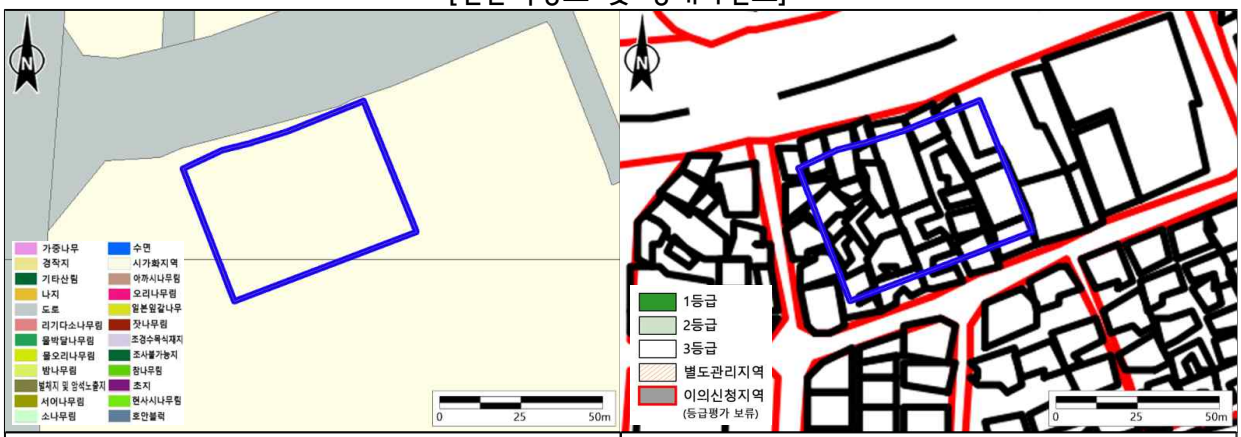
라. 동·식물상

1) 현황

○ 동·식물 및 생태자연도

- 사업대상지는 「2020 도시생태현황도」의 현존식생도상 시가화지역으로 분포하고 있으며, 환경부 생태자연도상 3등급 지역으로 조사됨

[현존식생도 및 생태자연도]



현존식생도 | 생태자연도

2) 영향예측

○ 식물상 및 식생변화

- 사업대상지는 이미 도심권역 내 형성된 시가화지역으로 산림식생 등은 분포치 않아 식생의 훼손은 없을 것으로 예상되나, 조경지역 내 조경수목이 식재되어 공사 시 이들 수목에 대한 훼손은 불가피할 것으로 예상됨

○ 동물상 변화

- 시가화 된 지역에 적응이 이루어진 종들이 분포할 것으로 사료되는 바, 공사 시 직접적인 영향은 없을 것으로 예상되나, 환경변화로 이동·회피 등의 일시적인 간섭 영향이 발생할 수 있을 것으로 사료됨

3) 저감방안

○ 생물상 피해 최소화 방안

- 사업대상지는 도심지 내 위치하여 동물상의 출현 빈도가 낮으나, 추후 사업계획 시 조경녹지공간을 조성하여 단절되어 있던 생태축의 형성으로 소형동물의 서식공간을 조성할 계획임

마. 자연환경자산

1) 현황

○ 상수원보호구역

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 동대문구에는 상수원보호구역이 분포하지 않는 것으로 조사됨

○ 야생생물보호구역

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 동대문구에는 야생생물보호구역이 분포하지 않는 것으로 조사됨

○ 생태·경관보전지역

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 동대문구에는 생태·경관보전지역이 분포하지 않는 것으로 조사됨

○ 생태자연도 현황

- 사업대상지의 생태자연도를 조사한 결과 3등급 지역으로 조사됨

2) 영향예측

○ 보호 및 보전지역 변화

- 사업대상지는 이미 도심권역 내 형성된 시가화지역으로 상수원보호구역, 야생생물보호구역, 생태·경관보전지역은 분포하지 않는 것으로 조사됨
- 또한 기존 도로, 시설물 및 건축물 등으로 인해 단절되어 있으며, 생태자연도는 3등급으로 사업으로 인한 영향은 미미할 것으로 판단됨

○ 동물상 변화

- 시가화 된 지역에 적응이 이루어진 동물이 분포할 것으로 사료되는 바, 공사 시 직접적인 영향은 없을 것으로 예상되나, 환경변화로 이동·회피 등의 일시적인 간섭 영향이 발생할 수 있을 것으로 사료됨

3) 저감방안

○ 생물상 피해 최소화 방안

- 사업대상지는 도심지 내 위치하여 동물상의 출현 빈도가 낮으나, 추후 사업계획 시 조경녹지공간을 조성하여 단절되어 있던 생태축의 형성으로 소형동물의 서식공간 조성을 계획함

2. 생활환경

가. 토지이용

1) 현황

○ 환경오염 배출시설 현황

- 동대문구의 환경오염물질 배출시설은 대기(가스·먼지·매연 및 악취) 배출시설 35개소, 수질(폐수) 배출시설 62개소, 소음·진동 배출시설 3개소로 총 100개소의 환경오염물질 배출시설이 있는 것으로 조사됨

[환경오염 배출시설 현황]

(단위 : 개소)

구분	총계	대기(가스·먼지·매연 및 악취)						수질(폐수)						소음·진동
		계	1종	2종	3종	4종	5종	계	1종	2종	3종	4종	5종	
동대문구	100	35	-	-	1	14	20	62	1	1	-	6	54	3

자료 : 동대문 통계연보, 2024, 동대문구

○ 도시관리계획 및 공원현황

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 동대문구의 전체 도시관리계획 면적 14,245,434㎡ 중 주거지역이 91.5%를 차지하고 있으며, 상업지역 5.8%, 녹지지역 2.7%를 차지하고 있음
- 사업대상지가 위치한 서울특별시 동대문구의 공원녹지 지정현황은 도시공원이 76개소, 기타공원 16개소로 총 92개소가 조사되었으며 면적으로는 1,215.4천㎡ 중 도시공원 974.3천㎡, 기타공원 241.1천㎡로 조사됨

[도시관리계획 현황]

구분	합계	주거지역					상업지역 (일반 및 근린 유통)	공업지역 (준공업)	녹지지역 (자연)
		제1종일반	제2종일반 (7층이하)	제2종일반	제3종일반	준주거 지역			
면적(㎡)	14,245,434	2,655,472	3,515,108	2,378,304	3,916,132	571,980	825,357	-	383,081
구성비(%)	100.0	18.6	24.7	16.7	27.5	4.0	5.8	-	2.7

자료 : 동대문 통계연보, 2024, 동대문구

[공원녹지 지정현황]

구분	총계	자연공원 (국립)	도시공원								기타 공원[2]
			문화 공원	체육 공원	역사 공원	도시자 연공원 구역	근린 공원	어린이 공원	소공원	가로 공원	
개소	92(2)	-	1	-	1	1(1)	11(1)	35	25	2	16
면적(천㎡)	1,215.4	-	2.7	-	3.9	96.5	749.8	64.6	50.9	5.8	241.1

자료 : 동대문 통계연보, 2024, 동대문구

주 : 1. 조성기준이며, 공원수의 ()내는 타구지역에 포함된 숫자임
2. 유원지, 한강시민공원, 마을마당 포함

2) 영향예측

○ 현재 사업대상지는 일반상업지역으로 조사됨

○ 사업대상지 개발로 인해 녹지구간 단절 등을 야기시키지 않도록 저감대책이 필요함

3) 저감방안

○ 조경 녹지공간 확보 및 식재계획 수립을 통해 사업대상지가 주변 녹지축으로 연결될 수 있도록 계획함

나. 토양

1) 현황

○ 토양측정망 조사

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 동대문구의 토양측정망 데이터는 토양지하수정보시스템((http://sgis.nier.go.kr) 자료를 참고하여 조사하였음
- 사업대상지가 위치한 서울특별시 동대문구에는 한강유역환경청에서 운영하는 토양오염 측정망 1개소가 위치하고 있으며, 토양오염 우려기준 및 대책기준을 초과하지 않는 것으로 조사됨

[토양측정망 조사지점]

년도	조사지점	고유명칭	주소	지목별분류	면적(㎡)
2021	SU-②-356	동대문답십리	서울특별시 동대문구 답십리2동 산2-13	공원	2,472

자료 : 토양지하수정보시스템 토양측정망(https://sgis.nier.go.kr/web/soilMesure?pMENU_NO=16)

[토양측정망 조사결과]

조사지점	Cd	Cu	As	Hg	Pb	Cr^{+6}	Zn	Ni	CN	pH
SU-②-356	0	12.2	1.68	0.11	21.6	0	69.3	4.8	0	6.6

자료 : 토양지하수정보시스템 토양측정망(https://sgis.nier.go.kr/web/soilMesure?pMENU_NO=16)

주 : 불소, 유기인, PCBs, 페놀, 벤젠, 톨루엔, 에틸벤젠, 크실렌, TPH, TCE, PCE, 벤조(a)피렌, 1,2-디클로로에탄은 불검출

[토양오염 우려기준 및 대책기준(제1조의5, 제20조 관련)]

물질	1지역		2지역		3지역	
	우려기준	대책기준	우려기준	대책기준	우려기준	대책기준
카드뮴(Cd)	4	12	10	30	60	180
구리(Cu)	150	450	500	1,500	2,00	6,000
비소(As)	25	75	50	150	200	600
수은(Hg)	4	12	10	30	20	60
납(Pb)	200	600	400	1,200	700	2,100
6가크롬	5	15	15	45	40	120
아연(Zn)	300	900	600	1,800	2,000	5,000
니켈(Ni)	100	300	200	600	500	1,500
불소(F)	400	800	400	800	800	2,000
유기인화합물	10	-	10	-	30	-
폴리클로리네이티드비페닐	1	3	4	12	12	36
시안	2	5	2	5	120	300
페놀	4	10	4	10	20	50
벤젠	1	3	1	3	3	9
톨루엔	20	60	20	60	60	180
에틸벤젠	50	150	50	150	340	1,020
크실렌	15	45	15	45	45	135
석유계총탄화수소(TPH)	500	2,000	80	2,400	2,000	6,000
트리클로로에틸렌(TCE)	8	24	8	24	40	120
테트라클로로에틸렌(PCE)	4	12	4	12	25	75
벤조(a)피렌	0.7	2	2	6	7	21
1.2-디클로로에탄	5	15	7	20	70	210

자료 : 「토양환경보전법 시행규칙」 [별표3]

비고.

1. 1지역 : 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전·답·과수원·목장용지·광천지·대(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제8호가목 중 주거의 용도로 사용되는 부지만 해당한다)·학교용지·구거(溝渠)·양어장·공원·사적지·묘지인 지역과 「어린이놀이시설 안전관리법」 제2조제2호에 따른 어린이 놀이시설(실외에 설치된 경우에만 적용한다) 부지
2. 2지역 : 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 임야·염전·대(1지역에 해당하는 부지 외의 모든 대를 말한다)·창고용지·하천·유지·수도용지·체육용지·유원지·종교용지 및 잡종지(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제28호가목 또는 다목에 해당하는 부지만 해당한다)인 지역
3. 3지역 : 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 공장용지·주차장·주유소용지·도로·철도용지·제방·잡종지(2지역에 해당하는 부지 외의 모든 잡종지를 말한다)인 지역과 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제1호가목부터 마목까지에서 규정한 국방·군사시설 부지
4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제48조에 따라 취득한 토지를 반환하거나 「주한미군 공여구역주변지역 등 지원 특별법」 제12조에 따라 반환공여구역의 토양 오염 등을 제거하는 경우에는 해당 토지의 반환 후 용도에 따른 지역 기준을 적용한다.
5. 벤조(a)피렌 항목은 유독물의 제조 및 저장시설과 폐받침목을 사용한 지역(예: 철도용지, 공원, 공장용지 및 하천 등)에만 적용한다.

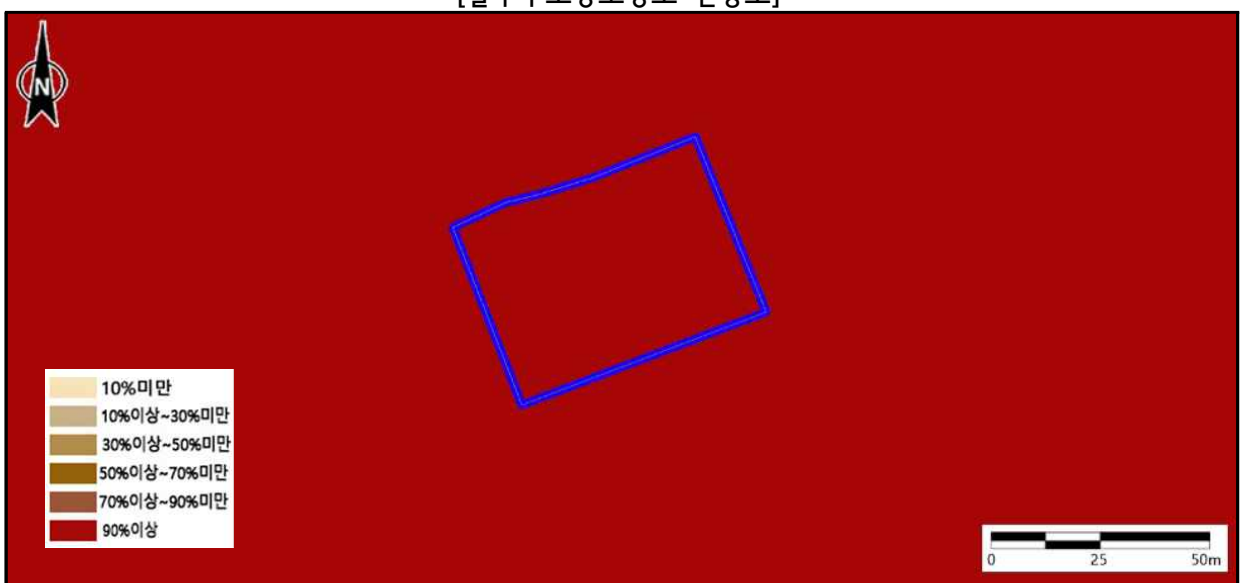
다. 지형·지질

1) 현황

○ 사업대상지는 서울특별시 동대문구 용두동 23-8 일대로 북측으로는 왕산로, 서측으로는 지하철 1호선(제기동역), 내부순환도로 및 정릉천, 남측으로는 고산자로 34길 및 지하철 2호선(용두역), 동측으로는 청량리역(서울시립대입구) 1호선과 경의중앙선, 수인분당선이 위치하고 있음

○ 사업대상지의 전체 불투수토양포장은 90% 이상으로 확인됨

[불투수토양포장도 현황도]



2) 영향예측

○ 지형의 변화

- 사업시행에 따른 부지정리를 위한 공사가 진행되면 일부 지형의 변화가 발생할 것으로 예상되나, 사업대상지는 시가화지역으로 비교적 평탄한 지대에 위치하여 사업으로 인한 지형변화는 크지 않을 것으로 예상됨

○ 토공량

- 사업대상지 건축물의 기초 및 지하층 터파기 공사에 따른 토공량은 대부분 터파기시 발생되는 토량으로 발생사토의 적절한 처리대책이 요구됨

○ 굴착에 따른 인접구조물의 침하평가

- 공사 시 지하층 굴착에 따른 지반 안정성 확보를 위해 지형 및 지층조건, 지하수 위치, 기본 건축계획 등 현장 여건을 종합적으로 고려하여 작업을 시행하여야 할 것임

3) 저감방안

○ 흙막이공법 선정 및 인접 지반의 침하대책 수립

- 인근 주변 지역의 영향을 고려하여 저소음, 저진동 등 흙막이 공법 선정
- 굴착에 따른 흙막이 벽체의 변위 발생 및 지하수 유출을 최소화할 수 있는 공법 선정
- 지질 및 지반보고서의 토질 특성을 분석하여 흙막이 공법 적용
- 시공 난이도와 경제성을 고려한 안정적인 방안 수립
- 흙막이 공사시 굴착공사에 따른 영향을 최소화하기 위하여 정보화 시공을 실시할 계획이며, 특히 중요 구간에 계측기를 설치하여 계측관리 및 분석 작업을 수행토록 하고, 이를 FeedBack 하여 즉각적으로 현장에 반영할 수 있도록 계획함

○ 지반침하 및 지하수위 모니터링 계획

- 흙막이 굴착 공사에 따른 지하수의 유출 및 지반침하 등의 영향을 최소화하기 위하여 중요 구간에 계측기를 설치하도록 하여 주기적으로 점검·관리할 계획임

○ 사토처리계획

- 공사시 사토가 발생할 경우 우선적으로 성토재가 필요한 타 공사장으로 이송·처리하되, 공사 착공시까지 인접한 서울시 관내 공사 현장과의 협의를 거쳐 사토를 반출함으로써 토사운반 동선의 단축과 함께 비산먼지로 인한 환경상의 영향을 최소화하도록 함
- 단, 토사반입지역의 불가피한 사유로 인한 사토반입이 불가할 경우, 건설폐기물 수집운반 업체를 통하여 중간처리업체에 전량 위탁처리 후 수도권매립지로 이송하여 복토재로 활용하거나 매립처리하도록 함
- 국내에서 운영되고 있는 온라인상의 흙처리 시스템 중 이용 가능한 온라인시스템은 국토교통부에서 운영하는 「토석정보공유시스템(https://www.tocycle.com/)」으로 이를 활용하여 대상지 주변 지역의 공사시기, 공사물량 등을 파악하고 발생 토량을 처리하도록 함

라. 물순환

1) 현황

○ 사업대상지는 시가화지역으로 대부분 불투수면인 것으로 조사되었으며, 사업대상지 내 소하천 등은 분포하지 않음

2) 영향예측

○ 사업시행 전 본 사업대상지는 시가화지역으로 녹지공간이 적으나 사업시행에 따라 자연지반녹지, 인공지반녹지 등으로 계획하여 법적 기준을 만족하도록 계획함

○ 따라서, 녹지면적을 최대한 확보하고 사업시행 전 불투수면을 사업시행 후 투수면으로 계획하는 등 자연물순환 기능이 유지되도록 계획함

3) 저감방안

○ 도시의 과밀개발과 불투수포장면적의 증가는 도시열섬현상과 도시홍수 등 심각한 도시환경 문제의 원인이 되고 있어 도시관리계획 수립시 토양의 자연순환기능을 내포한 친환경 계획이 수립되도록 '생태면적률 기준'을 마련함

[생태면적률 적용기준]

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

자료 : 서울특별시 생태면적률 운영지침(2023.10.30.)

마. 바람 및 열(미기후)

1) 현황

○ 사업시행으로 인한 환경영향을 파악하고 다른 환경항목의 영향예측을 위한 기초자료로 사용하기 위해 사업대상지와 가장 인접한 서울기상대의 최근 10년간(2015~2024) 기상자료를 분석함

○ 서울기상대의 최근 10년간 연간 기상현황을 분석한 결과 10년 평균기온 13.6℃, 상대습도 61.8%, 강수량 1,271.6㎜, 일조시간 2,404.2hr, 풍속 2.3m/s, 최대풍속 9.8m/s로 조사됨

○ 평균 풍속은 2.3m/s이며, 월별 풍속은 3월이 2.7m/s로 가장 높았고 10~11월이 2.0m/s로 가장 낮은 것으로 조사됨

○ 계절별로는 봄에 2.5m/s로 가장 높았고, 가을에 2.1m/s로 가장 낮은 것으로 조사됨

[서울기상대 기상개황]

구분 / 년도	기온(℃)	상대습도 (%)	강수량 (mm)	일조 (hr)	풍속(m/sec)	
					평균	최대
2015	13.6	60.0	792.1	2,580.3	2.7	11.1
2016	13.6	59.2	991.7	2,497.8	2.3	9.0
2017	13.0	57.8	1,233.2	2,606.3	2.2	8.5
2018	12.9	57.5	1,284.1	2,580.7	1.7	8.8
2019	13.5	56.8	891.3	2,542.2	2.0	11.8
2020	13.2	63.4	1,651.1	2,263.7	2.4	9.8
2021	13.7	65.7	1,186.5	2,190.1	2.3	10.6
2022	13.2	64.4	1,775.3	2,325.2	2.4	9.9
2023	14.1	66.8	1,598.8	2,224.0	2.3	9.3
2024	14.9	66.0	1,311.4	2,231.9	2.3	9.1
평 균	13.6	61.8	1,271.6	2,404.2	2.3	9.8

자료 : 기상청 기상자료개방포털(https://data.kma.go.kr/)

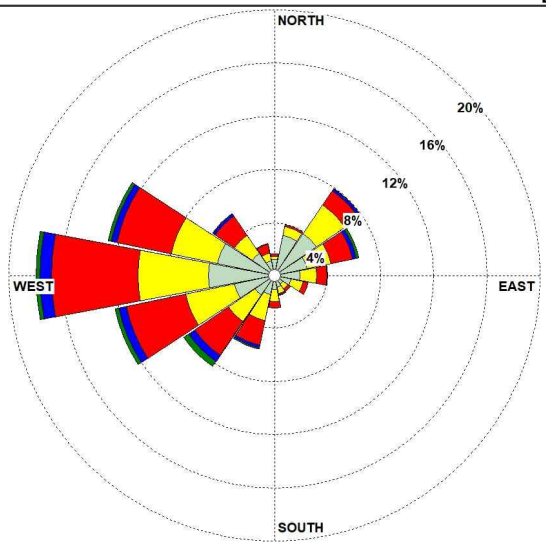
[월별풍속]

(단위 : m/s)

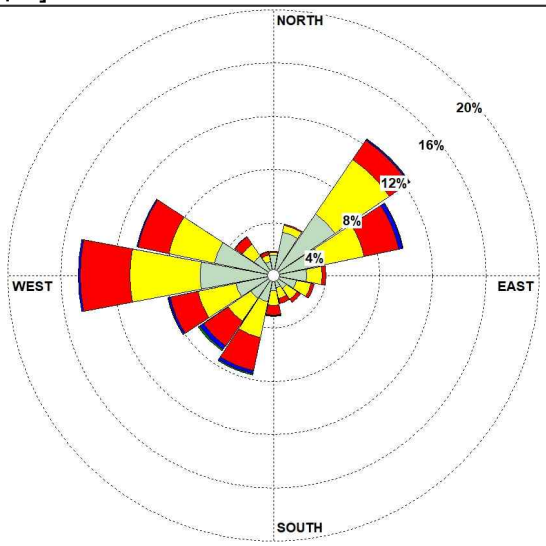
구분	평균	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
		봄			여름			가을			겨울		
서울	2.3	2.5			2.3			2.1			2.3		
		2.7	2.4	2.4	2.2	2.5	2.1	2.3	2.0	2.0	2.2	2.3	2.5

자료 : 기상청 기상자료개방포털(https://data.kma.go.kr/)

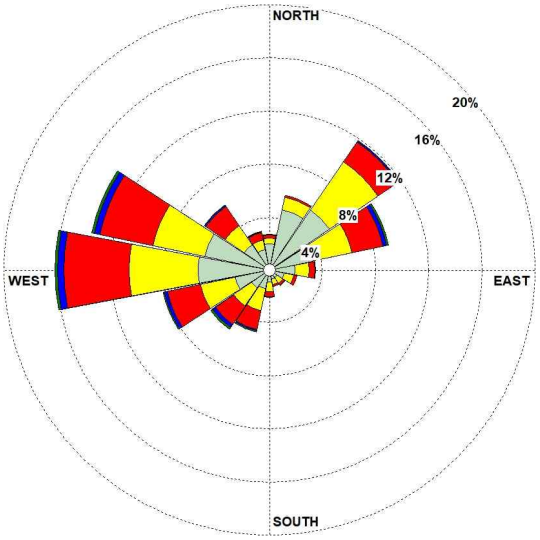
[바람장미도]

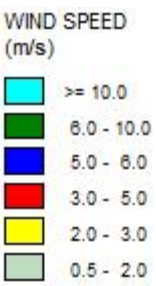


봄(3~5월)

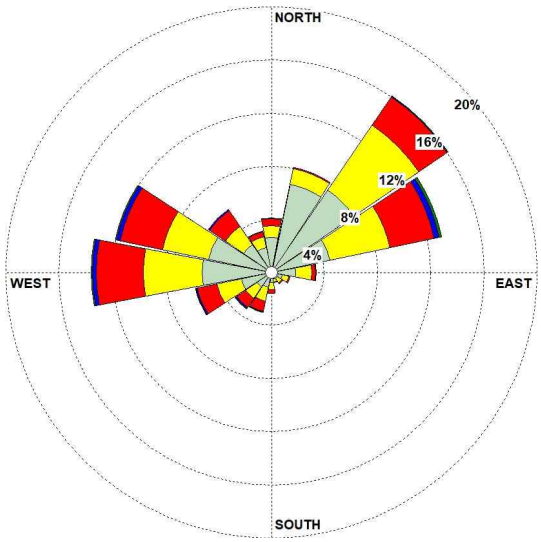


여 름(6~8월)

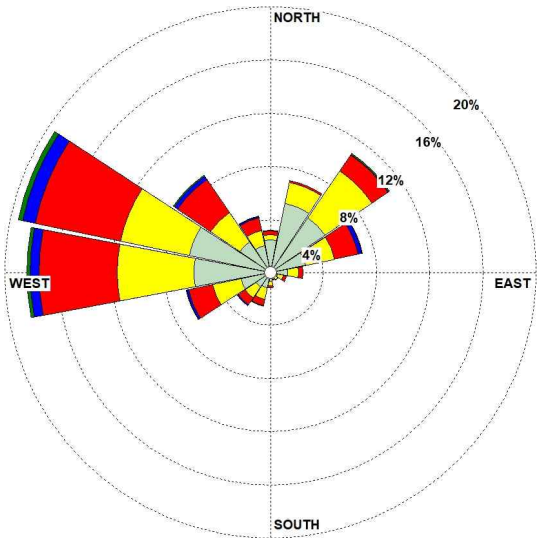




연간



가 을(9~11월)



겨 울(12~2월)

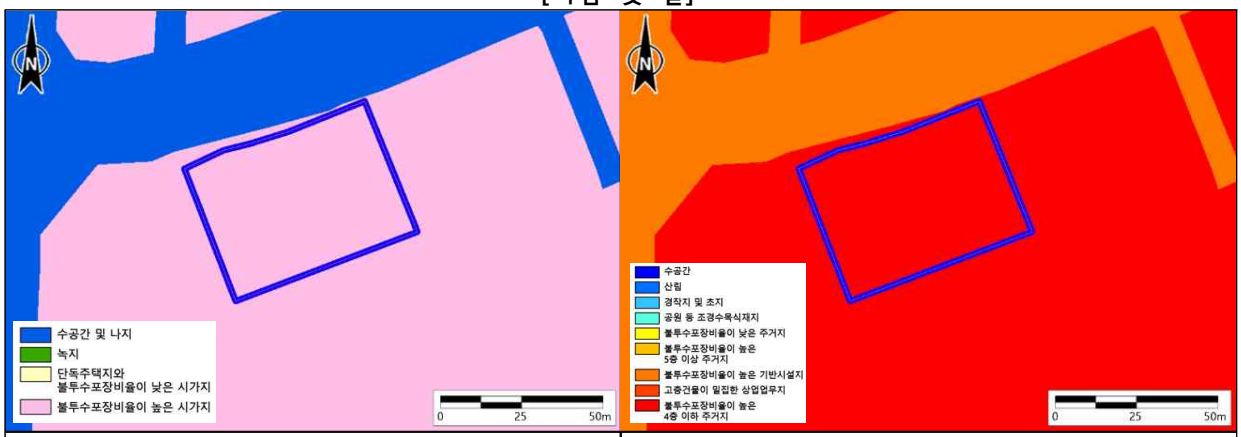
가) 바람

○ 사업대상지는 현재 바람기능 공간유형도상 불투수포장비율이 높은 시가지로 조사됨

나) 열 환경

○ 사업대상지는 열환경 공간유형도상 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지로 조사됨

[바람 및 열]



바람기능 공간유형도	열환경 공간유형도

2) 영향예측

○ 본 사업대상지는 시가화지역으로 주변 지역 또한 도심형 공간으로 녹지공간이 적으며 사업시행에 따라 자연지반녹지, 인공지반녹지 등으로 계획하여 법적 기준을 만족토록 계획함

3) 저감방안

가) 바람

○ 바람기능 공간유형도 상 사업대상지는 불투수포장비율이 높은 시가지로 추후 건축물의 배치 및 계획안 수립 시 구체적인 저감방안을 마련할 계획임

○ 추후 기상자료를 검토하여 바람길 등을 고려한 배치 및 가로숲을 통해 주변하천(정릉천)과 연결하여 도심으로 찬공기가 유입될 수 있도록 조성할 계획임

○ 또한, 빗물이용시설 등 설치 및 이용으로 수자원을 적극적으로 활용할 계획임

나) 열 환경

○ 사업대상지는 현재 건축물이 위치하고 있으며, 공간유형도상 불투수포장 비율이 높은 4층 이하 주거지로 사업시행 시 사업대상지 단지조성 계획을 마련하고 투수포장을 확보할 계획임

○ 열환경 개선효과를 높이기 위해 건물 외벽에 줄루프, 옥상녹화 등을 조성할 계획임

○ 열환경 개선효과가 있는 수종을 참고하고 온도 및 탄소저감효과가 있는 수종을 식재하여 보행환경을 개선할 계획임

○ 또한, 빗물이용시설 등 설치 및 이용으로 수자원을 적극적으로 활용할 계획임

[열환경 개선효과 있는 수종]

구분	열환경 개선효과 수종
초본	튤립나무, 회화나무, 느티나무, 단풍나무, 팽나무 등
관목	화살나무, 쥐똥나무, 명자나무, 산수국, 낙상홍, 철쭉류, 회양목, 사철나무, 무궁화 등
교목	구절초, 붓꽃, 노루오줌, 돌양지꽃, 옥잠화, 잔디, 바위연꽃, 민들레, 해국, 꼬리풀, 꽃범의꼬리, 패랭이, 섬초롱 등

자료 : 2015, 국토교통과학기술진흥원 / 2014, 농촌진흥청

바. 온실가스

1) 현황

○ 국가 온실가스 배출량

- 2021년도 국가 온실가스 총 배출량은 676.6백만tonCO_2eq이며, 이는 1990년도 총 배출량 292.1백만tonCO_2eq에 비해 약 131.6% 증가한 것으로 조사됨

[연도별 온실가스 배출량]

(단위 : 백만tonCO_2e)

구분	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2018	2019	2020	2021	증감율(%)	
											1990년 대비	전년 대비
CO2	252.0	384.3	443.7	498.2	594.4	633.0	633.0	641.8	598.0	617.8	145.2	3.3
CH4	30.2	28.9	27.9	27.5	27.8	27.3	28.0	27.2	27.0	27.3	-9.8	0.8
N2O	8.7	14.0	17.6	22.0	12.5	13.0	134.3	14.2	14.3	14.8	69.6	3.7
HFCs	1.0	5.1	8.4	6.7	8.1	7.9	9.3	6.9	6.7	7.9	706.9	19.0
PFCs	-	0.06	2.2	2.8	2.3	1.5	3.2	3.0	3.4	3.6	1,318,596.6	7.0
SF6	0.2	1.5	2.8	4.3	10.1	8.5	7.2	6.1	5.1	5.2	2,890.1	1.5
총배출량	292.1	433.8	502.7	561.5	655.1	691.3	725.0	699.2	654.4	676.6	131.6	3.4

자료 : 2023년 국가 온실가스 인벤토리보고서, 2024, 환경부 온실가스종합정보센터

주 : 1. PFCs는 최초 통계가 수집된 1992년도를 기준으로 증감률을 계산

2. LULUCF 분야를 포함한 순배출량에 대한 분석은 2.2절 온실가스별 배출 및 흡수 추이 분석을 참고한다

3. NO(Not Occurring): 국내에 배출·흡수가 발생하는 해당 활동 및 공정이 없는 경우
NE(Not Estimated): 배출·흡수활동 및 공정이 있으나 산정하지 아니하는 경우

○ 서울특별시 온실가스 배출량

- 2021년 기준 서울특별시 온실가스 총 배출량은 21,475천tonCO_2eq이며, 이는 2005년도 총 배출량 30,171천tonCO_2eq, 2020년 21,715천tonCO_2eq로 점차 감소한 것으로 조사됨

[서울특별시 연도별 온실가스 배출량]

(단위 : 천톤CO_2eq)

구분	2005년		2020년		2021년	
	배출량	비율(%)	배출량	비율(%)	배출량	비율(%)
CO_2	26,316	87.22	19,337	89.05	19,154	89.19
CH_4	2,374	7.87	775	3.57	749	3.49
N2O	505	1.67	245	1.13	234	1.09
HFCs	958	3.18	1,349	6.21	1,327	6.18
SF_6	18	0.06	9	0.04	11	0.05
합계	30,171	100.00	21,715	100.00	21,475	100.00

자료 : 2023년 국가 온실가스 인벤토리보고서, 2024, 환경부 온실가스종합정보센터

2) 영향예측 및 저감방안

○ 사업시행 후 녹지공간을 확보하고 조경 식재계획의 수립을 통하여 식생의 이산화탄소 저장 및 흡수가 가능하도록 계획함

○ 녹색건축물 인증 및 LED 조명기구를 사용토록 함

사. 친환경적 자원순환

1) 현황

○ 서울특별시에는 현재 폐기물 매립시설이 없으며, 사업대상지가 위치한 서울특별시 동대문구에서 발생하는 매립대상폐기물은 인천광역시 서구 백석동에 위치한 수도권매립지로 이송·처리되는 것으로 조사됨

○ 생활폐기물 발생현황

- 동대문구의 생활폐기물 관리구역은 행정구역 면적인 14.2㎢이며, 생활폐기물 발생량은 총 210.7톤/일로 1인 1일 평균 0.59kg이 발생하는 것으로 조사됨

[생활폐기물 발생 및 처리 현황]

구분	전체행정구역		배출량(톤/일)	1인1일 평균발생량 (kg/인·일)	비고
	면적(㎢)	인구(인)			
동대문구	14.2	359,873	210.7	0.59	-

자료 : 동대문 통계연보, 2024, 동대문구

○ 분뇨발생 현황

- 동대문구의 총 분뇨발생 및 처리현황은 419㎥/일로 조사됨

[분뇨발생 및 처리현황]

구분	분뇨발생량(㎥/일)		분뇨처리대상량(㎥/일)	
	수거분뇨	정화조, 오수처리, 오니	수거분뇨	정화조, 오수처리, 오니
동대문구	5	414	5	414

자료 : 동대문 통계연보, 2024, 동대문구

2) 영향예측

○ 공사시

- 공사시 각종 투입장비의 윤활유 교체시 폐유(지정폐기물) 발생이 예상됨
- 투입인부로 인한 생활폐기물 및 분뇨발생이 예상됨
- 공사시 건축물 해체 및 신축시 건축폐기물 발생이 예상됨

○ 운영시

- 운영시 대상지 내 상주인구 및 이용인구에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생이 예측됨

3) 저감방안

○ 공사시

- 공사장비의 정비, 오일교환 및 세척은 지정된 정비업소를 이용하거나 지정된 장소에서 실시
- 이동성이 없는 장비나 정비소까지의 운행이 용이하지 않을 경우, 폐유저장소를 설치하여 수집·보관, 폐기물 처리업자에게 위탁처리 할 계획임
- 폐유저장소의 바닥은 Panel 등을 이용하여 용기가 지면에 직접 접촉되지 않도록 하고 적치장 주변에 가배수로를 설치, 지붕을 덮어 빗물에 의해 유류가 주변지역에 확산되는 것을 방지
- 생활폐기물은 분리수거를 실시한 후 적법하게 처리할 계획임
- 분뇨는 이동식화장실을 설치하여 전량 위탁처리할 계획임
- 건축물의 신축·철거시 발생하는 건축폐기물은 「폐기물관리법」 및 「건설폐기물 처리기준 및 방법 등에 관한 업무처리지침」에 따라 재활용, 매립처분 및 위탁처리, 포장면 하부에 순환골재를 활용할 계획임

○ 운영시

- 운영시 발생하는 생활폐기물 중 종이류, 플라스틱, 금속류, 유리류 등 대부분이 재활용 가능한 폐기물이기 때문에 분리수거함을 설치하여 수거한 후, 재생처리업자 등에게 처리하며, 잔여분에 대해서는 동대문구 폐기물 처리계획에 따라 위탁처리할 계획임

아. 대기질(에너지)

1) 현황

가) 서울시 용도별 전력 사용량

○ 서울특별시 2023년 전력 사용량은 49,218,956MWh로 조사되었으며, 서비스업 및 기타 전력사용량이 59.5%로 가장 많으며, 가정용 29.9%, 공공용 7.7%, 산업용 2.9% 순으로 조사됨

[서울시 전력사용량]

(단위 : MWh)

구분	합계	가정용	공공용	서비스업 및 기타	산업용
2019	47,167,205	13,499,066	3,697,299	28,337,213	1,633,627
2020	45,787,926	13,982,706	3,432,231	26,860,179	1,512,810
2021	47,295,805	14,656,127	3,575,378	27,499,009	1,565,291
2022	48,788,677	14,550,105	3,701,630	29,004,080	1,532,863
2023	49,218,956 (100.0%)	14,692,966 (29.9%)	3,801,000 (7.7%)	29,277,202 (59.5%)	1,447,788 (2.9%)

자료 : 2024 서울특별시 통계연보(2023년 기준), 2024, 서울특별시

나) 서울시 가스공급량

○ 서울특별시 2023년 가스 공급량은 도시가스 3,948,951천㎥, 프로판 110,699ton, 부탄 425,666ton으로 조사됨

[서울시 가스공급량]

구분	도시가스		프로판		부탄	
	판매소 수	판매량 (1,000㎥)	판매소 수	판매량(ton)	판매소 수	판매량(ton)
2019	5	4,295,797	84	143,411	84	537,191
2020	5	4,180,226	83	155,631	83	467,497
2021	5	4,603,447	80	130,251	80	451,500
2022	5	4,345,315	75	124,316	75	445,060
2023	5	3,948,951	70	110,699	70	425,666

자료 : 2024 서울특별시 통계연보(2023년 기준), 2024, 서울특별시

2) 영향예측

○ 공사시

- 공사중 장비 가동 및 차량이동에 의한 대기오염물질(PM10, PM2.5, NO_2) 발생이 예상되며, 저감대책이 필요할 것으로 사료됨

○ 운영시

- 향후 개발계획 후 운영시 연료사용량 증가 및 교통량 증가가 예상되며, 연료사용량 절감방안, 대기오염물질 및 온실가스 저감방안 등이 필요할 것으로 사료됨

3) 저감방안

○ 공사시

- 향후 개별공사시 대상지 인근 대기환경에 일시적으로 가중될 것으로 사료되어 공종별 오염물질 발생 최소화를 위한 저감대책을 수립 후 공사를 시행하여야 함
- 「대기환경보전법」 시행규칙 제58조 5항 관련 [별표 14]에 "비산먼지 발생을 억제하기 위한 시설의 설치 및 필요한 조치에 관한 기준"에 의거 세륜·세차시설, 주기적인 살수 실시, 비산방진망, 차속제한 등 공사 단계별 저감대책을 이행하여 비산먼지로 인한 영향을 최소화 할 계획임
- 또한, 이산화질소(NO_2)의 영향을 최대한 억제하기 위하여 가능한 장비의 공종별 분산 투입을 유도하며, 장비의 불필요한 이동이나 공회전을 억제하여 장비의 효율적인 투입 등의 관리체계를 수립하여 공사 시행
- 공정별 대기오염 물질 저감계획 : 대상지 내 공정별 발생원을 분류하고 그에 따른 저감대책을 수립하기 위해 공정을 철거전, 철거공사, 토공사, 건축공사 등으로 분류하였음

[공정별 발생원 및 저감대책]

공정	발생원	저감대책
철거전	사전준비	· 건물 철거전 대상지 경계에 비산방진망 설치
철거공사	구조물 파쇄	· 구조물 파쇄면에 고압살수 실시 · 관련 규정에 의거 석면 처리 · 노후 차량 사용 제한 및 공회전 금지
토공사	부지조성 및 터파기	· 이동식 살수설비를 사용하여 살수 실시 · 차량 진출시 세륜세차시설 이용 및 차량 덮개 실시 · 현장 내 차량운행속도 규제(20km/hr 이하) · 노후 차량 사용 제한 및 공회전 금지 · 토사 등 분체상 물질 야적시 방진덮개 설치 · 토사 상·하적시 풍속 8m/s 이상일 경우에는 작업을 중지
건축공사	콘크리트 타설공 레미콘 및 자재운반	· 현장 내 차량운행속도 규제(20km/hr 이하) · 이동식 살수설비를 사용하여 살수 실시 · 노후 차량 사용 제한 및 공회전 금지 · 차량 진출시 세륜세차시설 이용 · 외벽 도장시 건물벽면에 비산방진막 설치

○ 운영시

- 에너지 절약 설계 기준에 의거 건물 내 에너지 절감 설비 시설을 설치 계획하여 기존 건물 대비 에너지 사용량을 절감하도록 계획함
- 에너지 사용으로 인한 대기질 영향 및 온실가스의 증가를 줄이기 위하여 연료사용은 청정연료를 사용하도록 계획함
- 운영시 조경 녹지공간을 계획하고 조경식재계획 수립 시 배기가스에 강하고 환경정화 능력이 강한 수종을 식재토록 하여 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 계획함

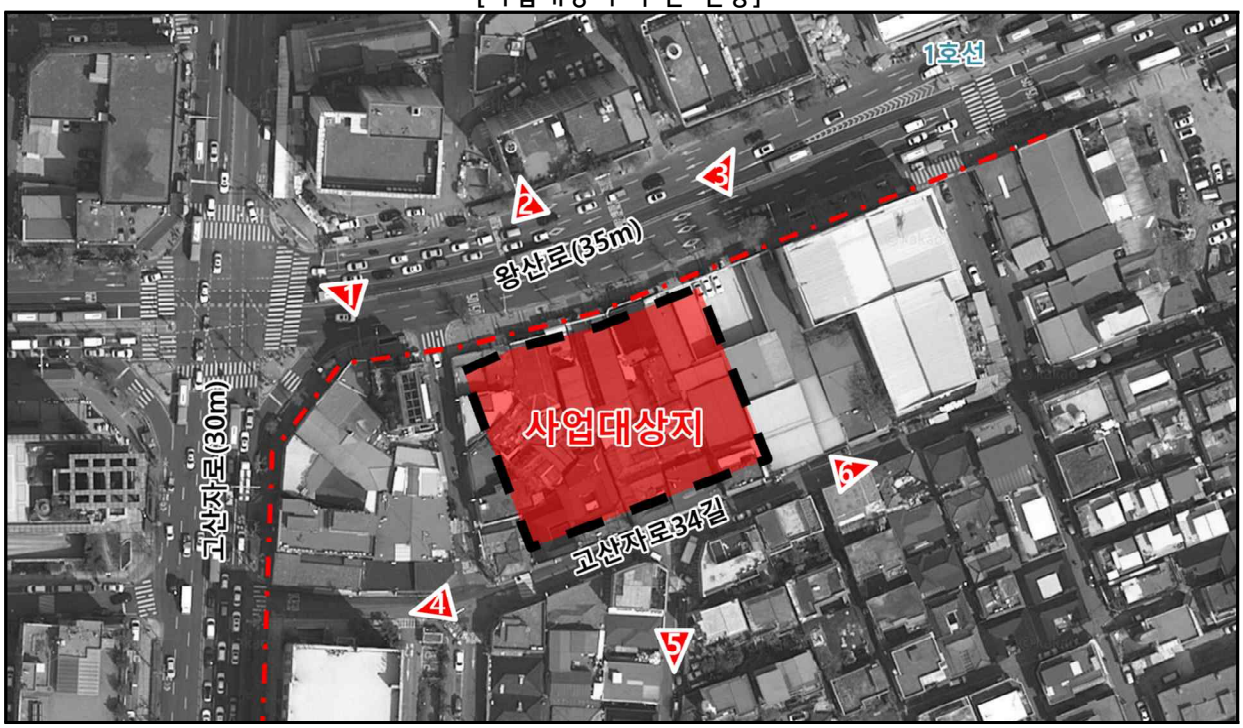
자. 경관

1) 현황

○ 사업대상지 주변현황

- 사업대상지는 북측으로 왕산로, 서측으로는 지하철 1호선(제기동역), 내부순환도로 및 정릉천, 남측으로는 고산자로 34길 및 지하철 2호선(용두역), 동측으로는 청량리역(서울시립대입구) 1호선과 경의중앙선, 수인분당선이 위치하고 있음
- 북측 왕산로를 통해 사업대상지 방향으로 접근 시 도로변 조성된 가로식재와 기존 건축물에 의해 일부 차폐될 것으로 분석되며, 고산자로길 일대로 접근할 경우, 기존 건축물에 의해 중·상층부만 인식될 것으로 분석됨

[사업대상지 주변 현황]





2) 영향예측 및 저감방안

○ 사업대상지는 현재 기존 건축물이 위치하고 있으므로 경관적 부정적인 영향은 없을 것으로 예상되나, 지역 특성을 유지하며 주변 경관과의 조화를 형성하기 위하여 다음과 같은 저감대책을 수립하였으며, 건축물의 색채계획은 주변 환경과 조화될 수 있도록 심미적 색채를 선정하여 적용하도록 할 것임

○ 기본방향

- 사업대상지의 잠재력을 최대한 고려한 새로운 도시 이미지 창출 및 쾌적한 환경 조성
- 시각적 개방 확보 및 경관조화를 통한 시가지환경의 질 향상
- 주변 시가지 및 자연환경과의 스카이라인 조화 및 아이덴티티 부여
- 지역특성을 반영한 특색있는 가로경관 및 보행환경 창출
- 조망을 확보하고 지형적 특성을 충분히 고려하여 건축물 배치

○ 조경계획

- 주변 지역과의 녹지를 연계할 수 있도록 녹지를 계획함과 동시에 부지 외곽부를 주변 녹지와 유사한 녹지로 조성함으로써 차폐효과 및 완충효과를 부여할 계획임
- 녹음식재, 유도식재, 차폐식재 및 경계식재 등의 개념을 도입하여 각각의 공간적 특성 및 주변 지형을 고려한 조경계획 수립

○ 스카이라인 구상

- 주변 건축물과 더불어 조화로운 스카이라인을 형성할 것으로 판단됨
- 건축물의 규모 및 높이는 주변지역과의 조화를 도모하고, 자연지형을 배려하는 스카이라인 형성
- 압박감을 주지 않는 규모로 계획

차. 휴식 및 여가공간

1) 현황

○ 사업대상지가 위치한 서울특별시 동대문구의 공원녹지 지정현황은 도시공원이 76개소, 기타공원 16개소로 총 92개소가 조사되었으며 면적으로는 1,215.4천㎡ 중 도시공원 974.3천㎡, 기타공원 241.1천㎡로 조사됨

[공원녹지 지정현황]

구분	총계	자연공원(국립)	도시공원								기타 공원[2]
			문화 공원	체육 공원	역사 공원	도시자연공원구역	근린 공원	어린이 공원	소공원	가로 공원	
개소	92(2)	-	1	-	1	1(1)	11(1)	35	25	2	16
면적(천㎡)	1,215.4	-	2.7	-	3.9	96.5	749.8	64.6	50.9	5.8	241.1

자료 : 동대문 통계연보, 2024, 동대문구
주 : 1. 조성기준이며, 공원수의 ()내는 타구지역에 포함된 숫자임
2. 유원지, 한강시민공원, 마을마당 포함

2) 영향예측 및 저감방안

○ 휴식 및 여가공간을 계획하여 주민복리 증진에 긍정적 효과가 기대됨

○ 사업대상지 내 녹지공간 및 오픈스페이스를 충분히 확보하여 주변환경과 연속성이 되도록 계획

카. 보행친화공간

1) 현황

○ 사업대상지는 북측으로 왕산로, 서측으로는 지하철 1호선(제기동역), 내부순환도로 및 정릉천, 남측으로는 고산자로 34길 및 지하철 2호선(용두역), 동측으로는 청량리역(서울시립대입구) 1호선과 경의중앙선, 수인분당선이 위치하고 있음

2) 영향예측 및 저감방안

○ 보행동선 계획

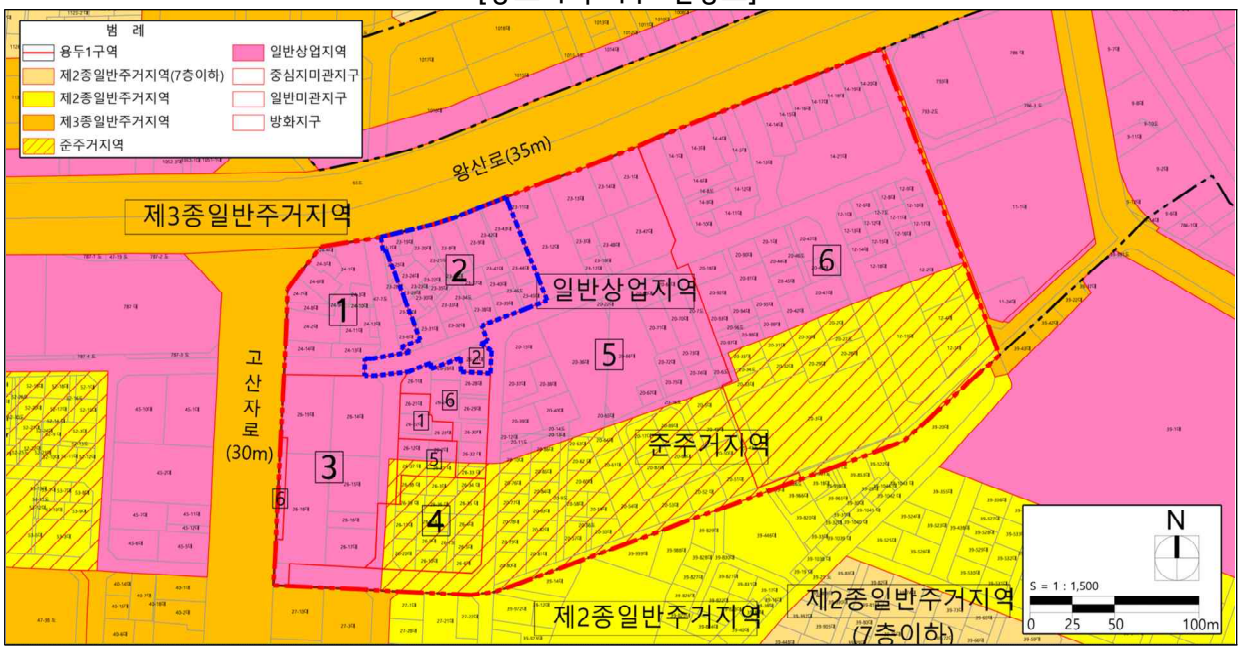
- 지형여건을 고려한 진·출입로의 개선 및 보행도로 계획을 통한 접근성 개선
- 내부 출입구는 가능한 한 주변의 진·출입구와 연계될 수 있도록 계획

타. 일조

1) 현황

○ 사업대상지의 용도지역 현황을 살펴본 결과, 사업대상지는 일반상업지역에 해당하며, 주변으로 준주거지역, 제3종일반주거지역이 분포하고 있음

[용도지역·지구 현황도]



2) 영향예측 및 저감방안

○ 건축법 및 관련조례 검토

- 일조장해는 최근 인구증가에 따른 택지개발이 증가하고 건축물 자체도 고층화되어감에 따라 생활환경에 있어 일조권이 침해되는 현상이 발생하며, 「건축법」 제61조 및 동법 시행령 제86조에서 일조권을 위한 건축물의 높이 제한을 규제하고 있음

[일조권 관련 법령 검토]

① 건축법 제61조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)
- 전용주거지역 및 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조 등의 확보를 위하여 정북 방향의 인접 대지경계선으로 부터의 거리에 따라 대통령령이 정하는 높이 이하로 하여야 한다.
- 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)의 높이는 제1항에 따른 기준에 맞아야 할 뿐만 아니라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.

② 건축법 시행령 제86조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)
- 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

③ 서울고법 (1996.3.26 선고 나 11806 판결 : 확정)
- 건축관계법에 비춰볼 때 동지일 기준 9시부터 15시 사이에 연속 2시간 이상, 8시부터 16시 사이에 총 4시간 이상 일조시간이 확보되지 않으면 일조권 피해에 해당된다.

[일조권 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(서울시 조례)]

제35조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)
① 영 제86조제1항 의 규정에 의하여 주거지역(준주거지역을 제외한다)안에서 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북방향의 인접대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리는 다음 각호와 같다. 다만, 건축물의 미관향상을 위하여 너비 20미터 이상의 도로(자동차 전용도로를 포함한다)에 접한 대지(도로와 대지의 사이에 도시계획시설인 완충녹지가 있는 경우에는 그 대지를 포함한다) 상호간(대지사이에 도로가 있는 양쪽 대지를 포함한다)과 너비가 각각 20미터 이상인 교차도로의 서로 다른 도로에 접한 2이상의 대지가 서로 접하는 경우 그 대지 상호 간에는 그러하지 아니하다.
1. 높이 9미터 이하인 부분 : 인접대지 경계선으로부터 1.5미터 이상
2. 높이 9미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 해당 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1 이상

②「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 시행령」제31조제1항의 규정에 따라 건축되는 복합형 상가건축물의 높이제한의 산정을 위한 배수기준은 다음 각 호와 같다.
1. 일반주거지역 : 3배
2. 준주거지역 : 4배
3. 준공업지역 : 4배

③ 영 제86조제2항 각 호 외의 부분 단서에 따른 다세대주택의 경우 영 제86조제2항제1호의 규정에 불구하고 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접대지경계선까지의 수평거리는 1미터 이상으로 한다.

파. 소음 및 진동

1) 현황

○ 본 대상지는 서울특별시 동대문구 용두동23-8 일대에 위치하고 있으며, 주변 도로(왕산로, 고산자로 등)를 이용하는 차량이 주 소음·진동원으로 조사됨

○ 동대문구 일대 소음현황은 국가소음정보시스템의 소음·진동측정망을 인용 제시하였음

[환경소음측정망 측정 데이터]

측정지점	지역	2023년									
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	연평균
회기동	종합병원 지역	68.16	68.16	68.27	68.1	68.31	68.24	68.09	68.03	68.34	68.19

자료 : 국가소음정보시스템(http://www.noiseinfo.or.kr)

2) 영향예측

○ 공사시

- 본 사업시행으로 인한 공사시 예상되는 소음원으로는 절·성토작업이 이루어지는 준비공 및 토공, 배수·건축공 및 포장공 등에 사용되는 백호우, 불도우져, 덤프트럭 등 각종 기계류의 엔진음, 마찰음 및 충격음 등이 있음
- 이러한 소음은 한정된 지역에서 일시적인 현상이나, 소음도가 높은 충격음이므로 주변 지역에 큰 영향을 미칠 수 있음
- 공사시 가장 많은 장비가 투입되는 터파기 및 부지정지시를 기준으로 투입장비를 선정하여 소음·진동도를 예측하였음
- 소음도 산출 결과, 생활소음규제기준(공사장)이 65dB(A)임을 고려할 때 소음영향권은 공사지역으로부터 90m까지 영향을 미치는 것으로 예측됨

[투입장비에 따른 이격거리별 소음도]

공종	장비명	소음도 (15m)	장비대수	합성소음도	이격거리별 소음도(dB(A))				
					20m	40m	60m	80m	90m
공사시	덤프트럭	74.9	1	80.6	78.1	72.1	68.6	66.1	65.0
	불도우져	75.8	1						
	백호우	76.5	1						

자료 : 건설기계류 소음 특성, 2003, 국립환경연구원
주 : 합성소음도는 장비(소음원)로부터 15m 이격거리에서 조사한 소음도임

○ 운영시

- 운영시 주 소음발생원은 상주인구 및 방문·이용객의 차량이 될 것으로 예상되며, 인접 도로(왕산로 등)를 통행하는 차량으로 인한 소음 피해가 예상됨에 따라 저감대책이 필요할 것임

3) 저감방안

○ 공사시

- 공사시 주변지역에 미치는 소음의 영향을 최소화하기 위해 “공사장 소음·진동 관리 지침서(환경부, 2008)”를 준수하여 공사를 시행하고, 작업차량 운전자의 수시교육을 통해 공사장 내 운행소도를 20km/hr 이내로 제한하며 경적사용 및 불필요한 고속 운전과 공회전을 금지할 계획임

- 가능한 저소음 건설기계 및 적정용량의 기계를 사용하며 소음원이 되는 건설장비의 효율적 투입과 적정배치의 공정관리를 실시할 계획임
- 대상지 경계로 가설방음판넬을 설치하여 공사시 소음의 영향을 최소화하고 저진동 장비투입, 지역주민에게 사전 공지 후 협조를 얻어 공사를 시행할 계획임

○ 운영시

- 차량에 의한 교통소음의 저감방법으로는 발생원과 수음대상에 따라 크게 음원대책, 전달경로대책, 수음점대책, 기타대책 등으로 구분하며, 현장여건에 맞는 저감대책을 강구할 것임

[운영시 저감대책]

구분	대책	
	기술적측면	행정적측면
음원대책	· 도로설계, 구조 및 형태 · 저소음포장 및 그루빙설치	· 교통흐름의 조절 · 차량의 소음배출 허용기준 강화
전달경로대책	· 방음벽 설치 · 방음둑, 방음터널, 방음림 설치	· 배치 및 건축계 · 조경계획 (방음둑 및 방음림 조성)
수음점대책	· 건물외벽재료 규제 (차음성능 향상) · 이중창 사용, 건물배치 및 공간배치 · 건축공간의 흡음설계	· 특정지역내의 주거용 건물등 신축제한 · 도로 일정거리 내 토지용도 제한 · 녹지공간 확보

하. 인구 및 주거

1) 현황

○ 서울대상지 동대문구의 과거 5년(`19~`23)간 인구는 감소추이를 보이다 2022년부터 증가하였으며, 2023년 인구수는 총 359,873명, 세대당 인구수는 2.0명으로 조사됨

[동대문구 인구 및 세대수 현황]

구분	년도	세대수 (세대)	인구수(명)			세대당 인구수(명)	인구밀도 (명/㎢)
			계	남	여		
동대문구	2019	164,191	363,023	178,490	184,533	2.1	25,529
	2020	167,598	357,014	175,322	181,692	2.1	25,106
	2021	168,219	352,006	172,162	179,844	2.0	24,762
	2022	169,873	353,601	171,903	181,698	2.0	24,873
	2023	172,801	359,873	174,120	185,753	2.0	25,343

자료 : 서울특별시 동대문구 통계연보, 2023, 서울특별시

2) 영향예측 및 저감방안

○ 공사 시 사업대상지 내 거주민의 기존 주거지 및 상업시설 등이 편입됨에 따라 거주인구 및 상근인구가 타 지역으로 이동할 것으로 예상되며, 공사인부 투입에 따른 인구유입이 예상되나 이는 제한된 지역에서의 일시적인 변화임에 따라 지역적 인구의 변동에는 변화가 없을 것으로 판단됨

4 교통성검토서

[redacted]

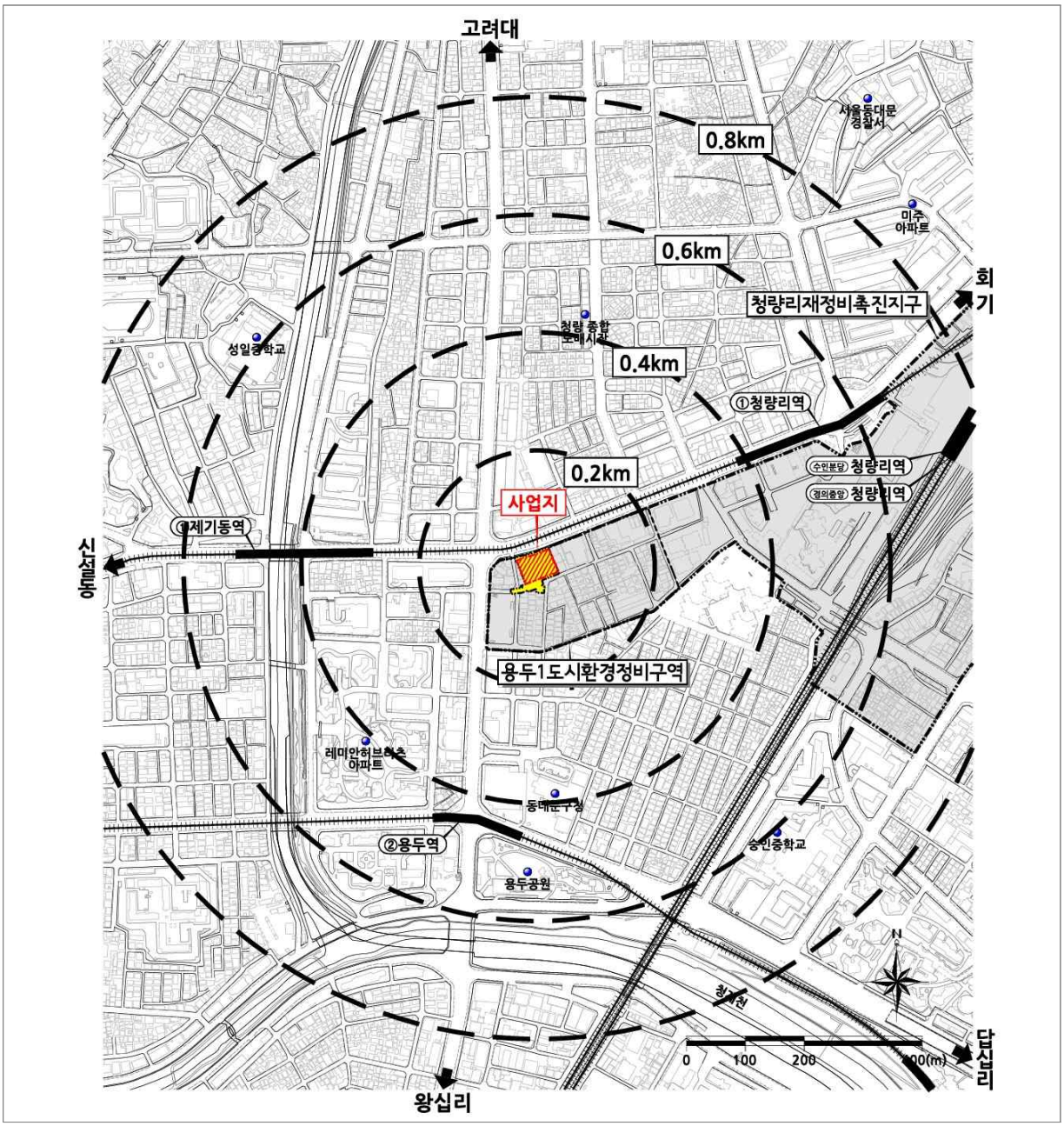
1 교통성검토서

1. 사업의 개요

가. 사업지 위치

- 본 사업지는 『청량리재정비촉진지구』내 용두1구역 2지구(서울특별시 동대문구 용두동 23-8번지일원)에 위치하며, 도시계획상 일반상업지역으로 지정되어 있음
- 사업지 북측에 왕산로(28~36m, 5~6차로)가 인접해 있으며, 사업지 서측 350m 지점에 제기동역(1호선), 동측 400m 지점에 청량리역(1호선·분당선·경의중앙선)이 위치함

<사업지 위치도>



나. 사업의 내용

1) 사업개요

• 본 사업지 사업개요는 다음과 같음

< 사업개요 >

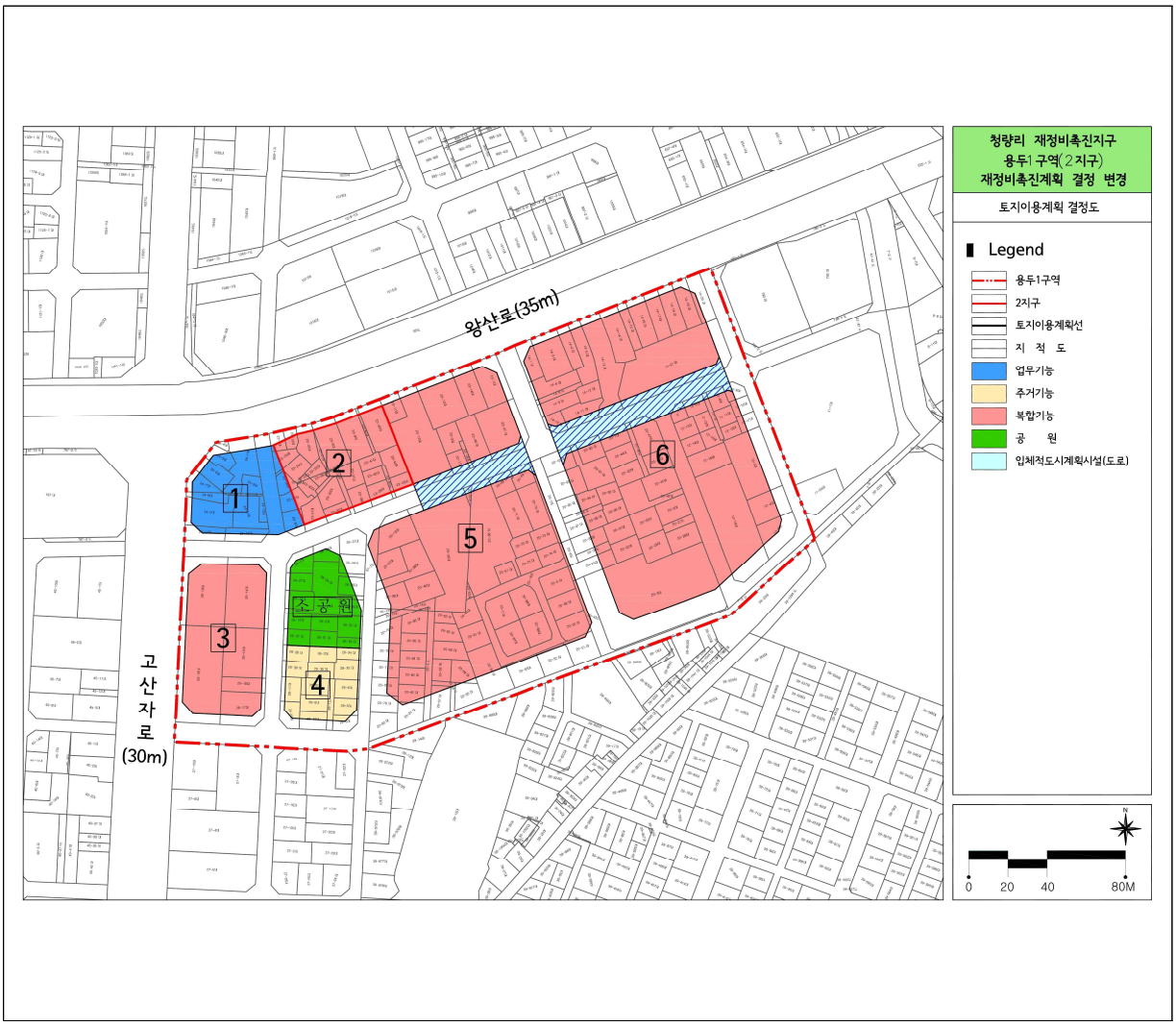
구분			내 용						
사업명			청량리 재정비촉진지구 용두1구역(2지구) 재정비촉진계획 결정 변경(안)						
대지위치			서울특별시 동대문구 용두동 23-8번지 일원						
지역지구			재정비촉진지구, 일반상업지역,						
사업기간			2024년 ~ 2030년						
세부용도			아파트, 근린생활시설						
건축 규모	규모		지하8층~지상46층						
	대지면적		2,566.80㎡						
	건축면적		1,253.23㎡						
	연면적		35,632.90㎡						
	건폐율		48.82%						
	용적률		898.27%						
	진출입구수		1개소						
	세대수		242세대						
주차 규모	법정주차대수		205대 (공동주택 : 195대, 근린생활시설 : 10대(최고한도))						
	주차수요		268대(공동주택 : 246대, 근린생활시설 : 22대, 2031년)						
	계획주차대수		266대 - 공동주택 256대 (법정대비 : 131.3%, 수요대비 : 104.1%) - 근린생활시설 10대(최고한도) (법정대비 : 100.0%, 수요대비 : 45.5%)						
발생 교통량	발생교통량 (대/일, 대/시)		승용차		택시		합계		
			유 입	유 출	유 입	유 출	유 입	유 출	계
	2031년	주변가로 첨두시	13	61	3	11	16	72	88
		사업지 첨두시	50	24	10	5	60	29	89
		1일 발생량	353	353	75	75	428	428	856
	2033년	주변가로 첨두시	13	60	3	10	16	70	86
		사업지 첨두시	49	24	10	5	59	29	88
		1일 발생량	349	349	74	74	423	423	846

주) 주변가로 첨두시는 08시~09시, 사업지 첨두시는 18시~19시임

2) 토지이용계획

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		3,660.4	-	3,660.4	100.0	-
정비기반 시설 등	소계	1,093.6	-	1,093.6	29.9	-
	도로	1,093.6	-	1,093.6	29.9	도시계획시설(도로)
획 지	소계	2,566.8	-	2,566.8	70.1	-
	획지	2,566.8	-	2,566.8	70.1	주용도 : 주거, 업무

<토지이용계획 결정도>



3) 건축계획

<시설별면적>

(단위 : ㎡)

	구 분	조합 및 분양	임대	오피스텔	근린생활시설	총 계
연면적	지상층	18,268.39	2,523.83	-	2,264.47	23,056.69
	지하층	9,889.61	1,366.28	-	1,320.32	12,576.21
	총계	28,158.00	3,890.11	-	3,584.79	35,632.90
	용적률 산정면적	18,268.39	2,523.83	-	2,264.47	23,056.69
용도별용적률		711.72%	98.33%	-	88.22%	898.27%
용도별 비율		79.02%	10.92%	-	10.06%	100.00%
건축면적		1,253.23㎡				-
건폐율		48.82%				50%이하
용적률		898.27%				899%이하
용도		공동주택(아파트)/근린생활시설				-
층수/규모		지하8층, 지상46층/2개동/최고높이151.2m				155m이하
구조		철근콘크리트조				-
주차	주차계획	공동주택	임대	오피스텔	근린생활시설	총계
	법정	170대 이상	25대 이상	-	10대 미만	205대 이상
	계획	223대	33대	-	10대	266대
공개공지		법정(의무없음) : -㎡ 계획(1.94%) : 49.83㎡				
조경면적		법정(15%이상) : 385.02㎡ 계획(15.01%) : 385.28㎡				
비고		1. 주거(89.94%)=89.94%, 비주거시설:10.06%				
		2. 주거용적률: 810.05%(기준:400%이상)				
		3. 공공임대:전체연면적의15.11%(기준 연면적의 10%이상) - 전용면적 40㎡이하 / 공공임대시설(주거안심지원센터)				
		4. 공동주택(아파트) 층고3.0m로 검토				

2. 교통환경 현황 및 분석

가. 분석의 범위

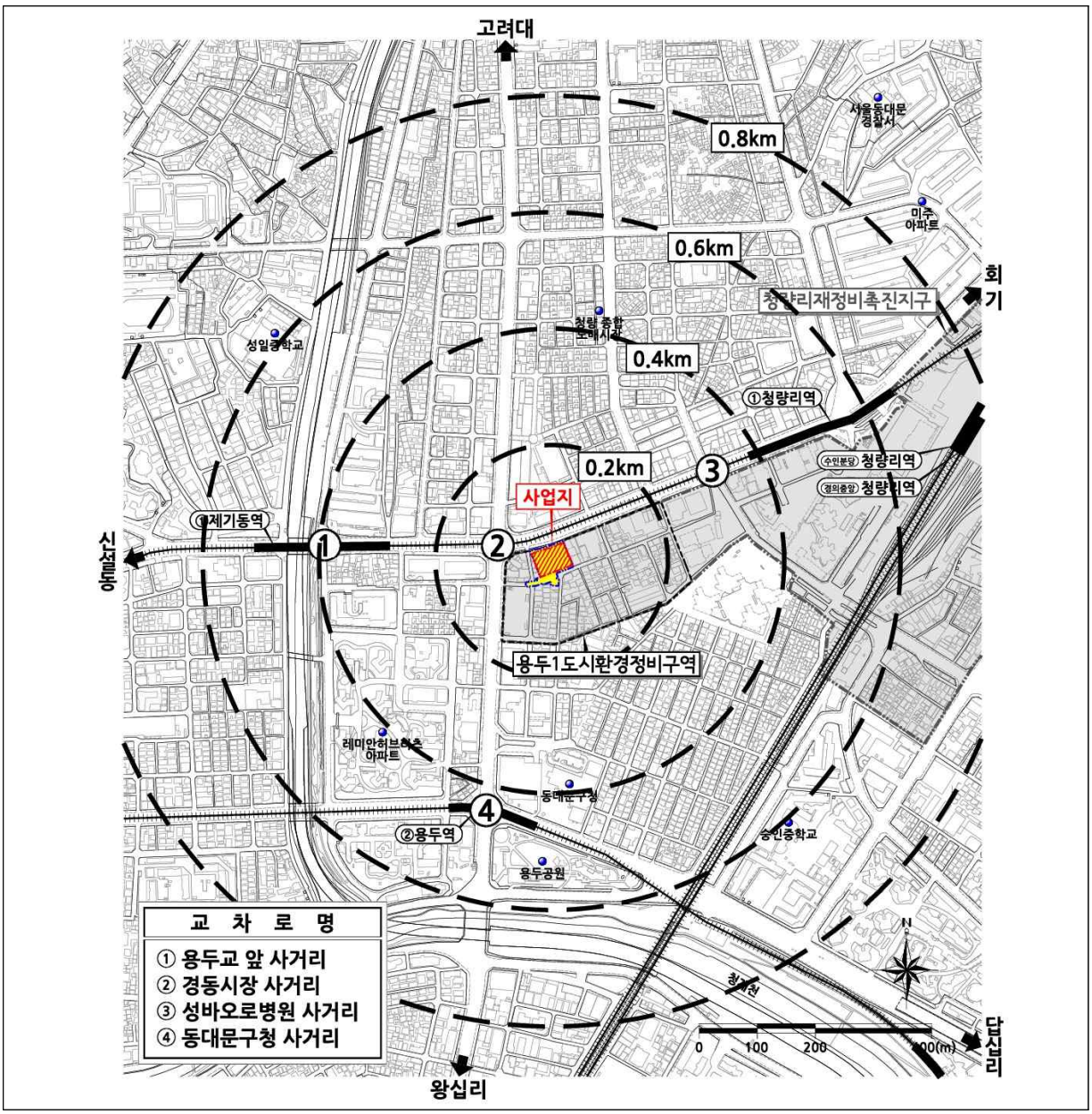
1) 시간적 범위

- 본 과업의 시간적 범위는 분석시점인 2024년을 기준으로 제반 교통현황을 분석하고 사업완공(2030년)후 통행유발이 정상적으로 이루어질 것으로 판단되는 1년, 3년 후인 2031년, 2033년을 목표연도로 설정하였음

2) 공간적 범위

- 본 과업의 공간적 범위는 본 사업의 시행으로 인하여 직접적인 교통영향을 받을 것으로 예상되는 사업지 주변 교차로 4개소 및 그 범위내의 가로를 공간적 범위로 설정함

<공간적 범위>

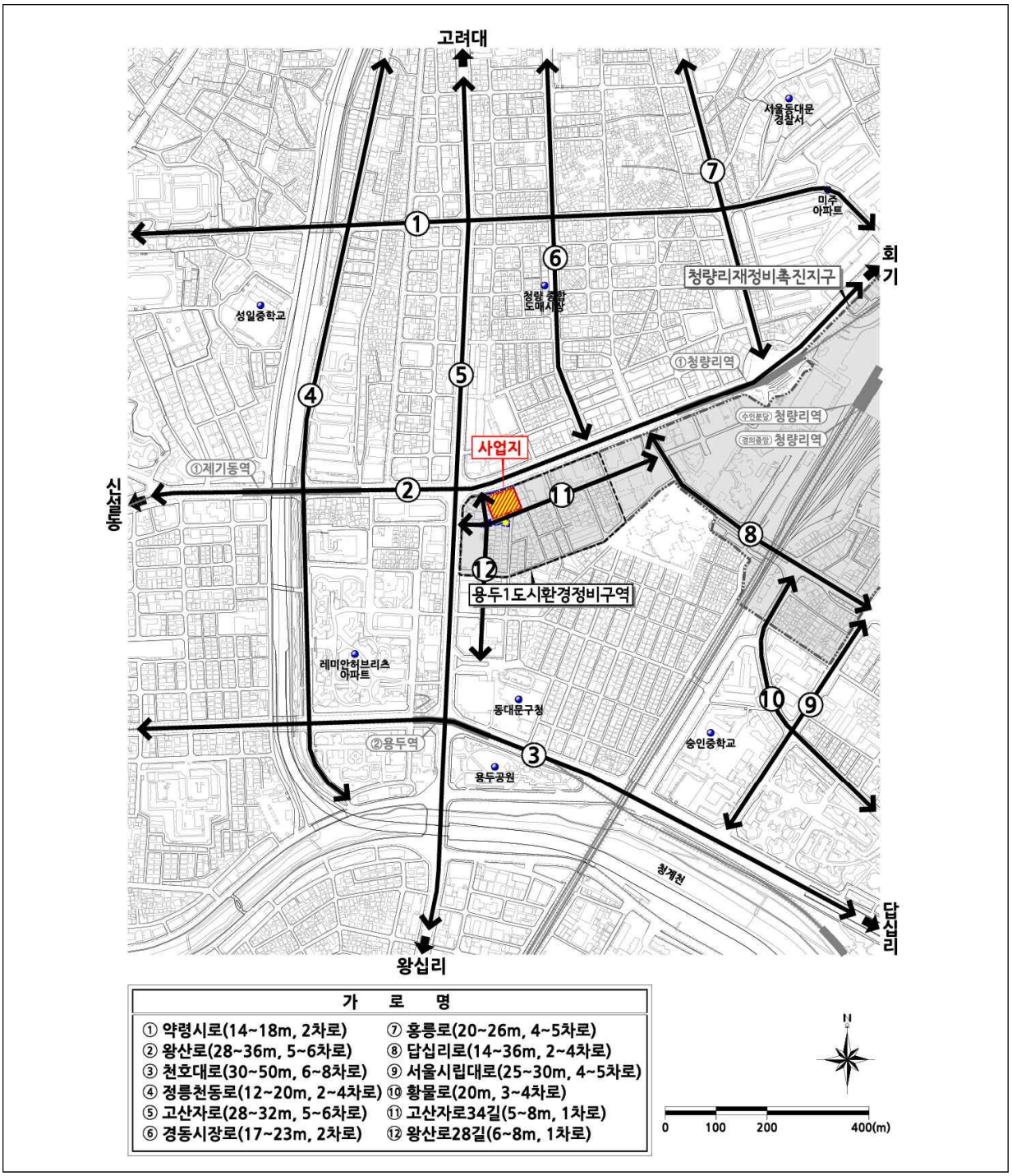


나. 교통시설 현황

1) 가로망 현황

- 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면, 사업지 북측 왕산로(28~36m, 5~6차로)는 동서 방향(서울시립대~흥인지문)간, 서측 고산자로(28~32m, 5~6차로)는 사업지 남북 방향(왕십리역~종암동)간을 연계하고 있음

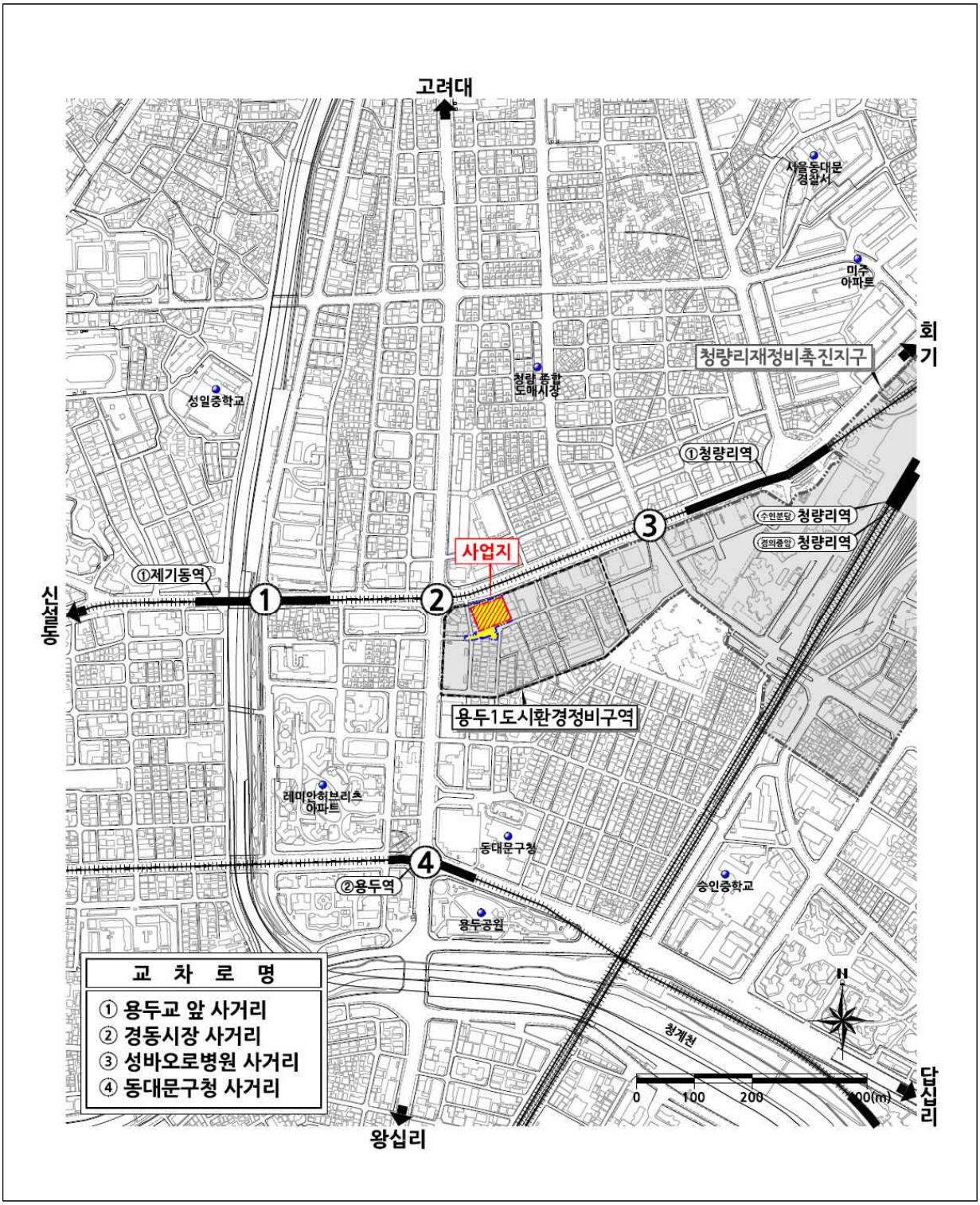
<가로망 현황도>



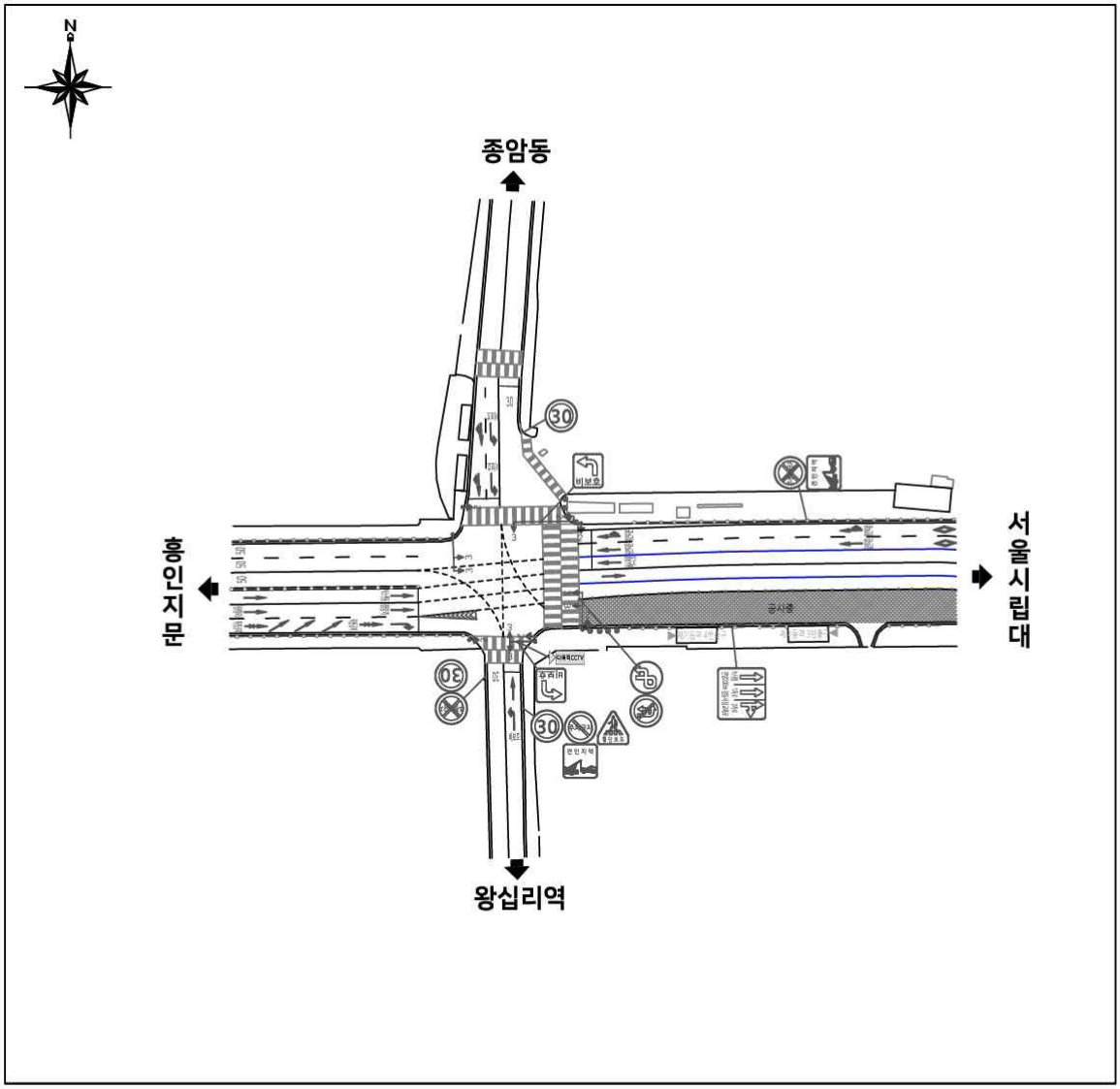
2) 교차로 기하구조 및 신호체계 현황

- 본 분석에서는 사업시행으로 인하여 직·간접적으로 영향을 받을 것으로 예상되는 주변 4개 교차로를 선정하여 조사 및 분석하였음

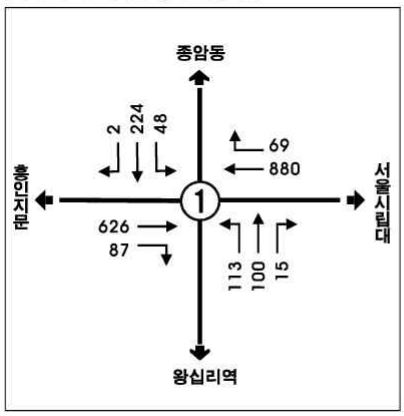
<분석대상 교차로 Key-Map>



1. 용두교 앞 사거리



▣ 교차로 현황 교통량



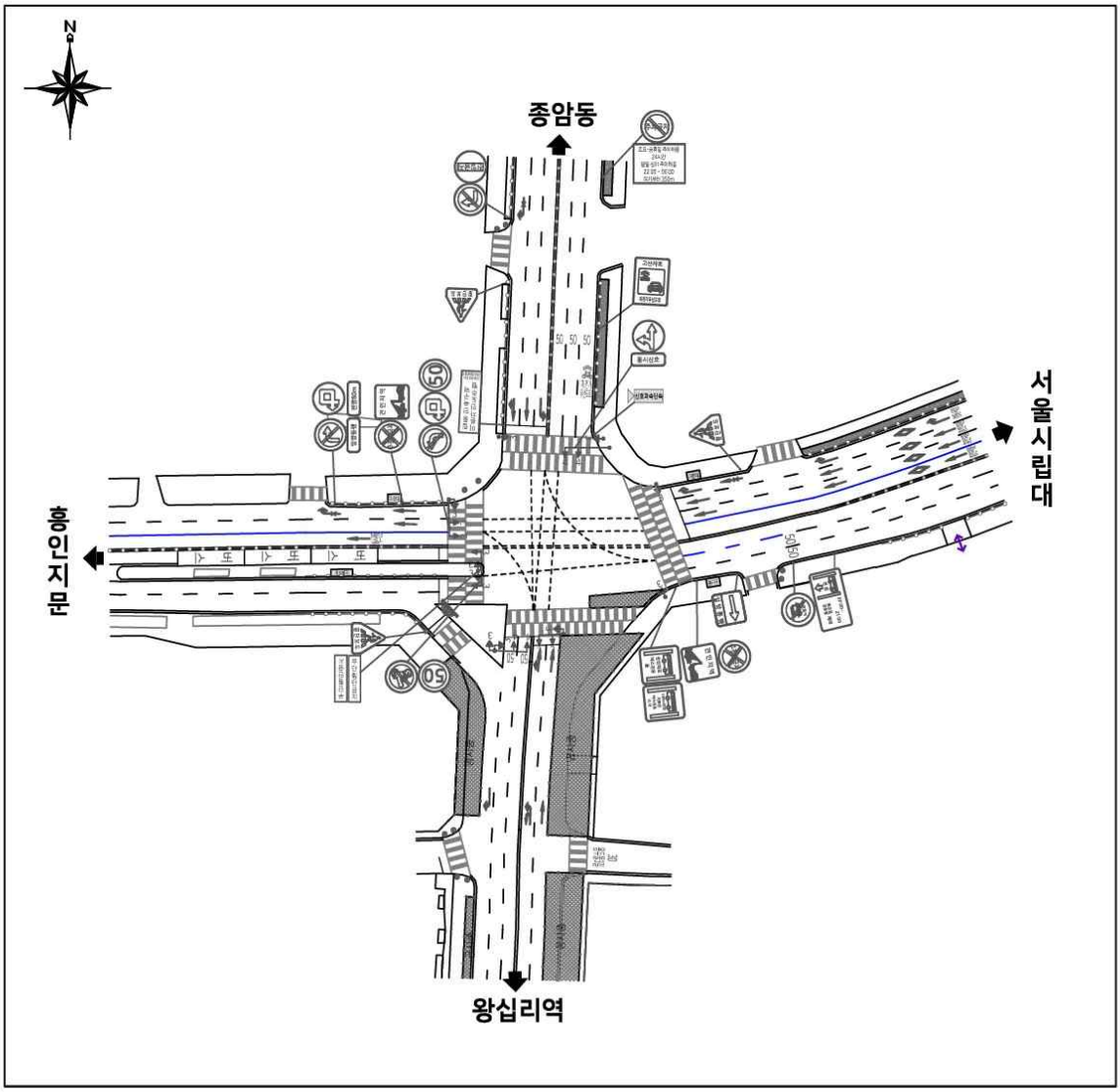
▣ 신 호 현 시

	1phase	2phase	3phase	신호주기 (초)
방 향				160sec
주 기	62(3)	50(3)	39(3)	

▣ 교차로 서비스 수준

	평균운영지체(초/대)	서비스 수준
평일(금)	65.6	D

2. 경동시장 사거리



▣ 교차로 현황 교통량



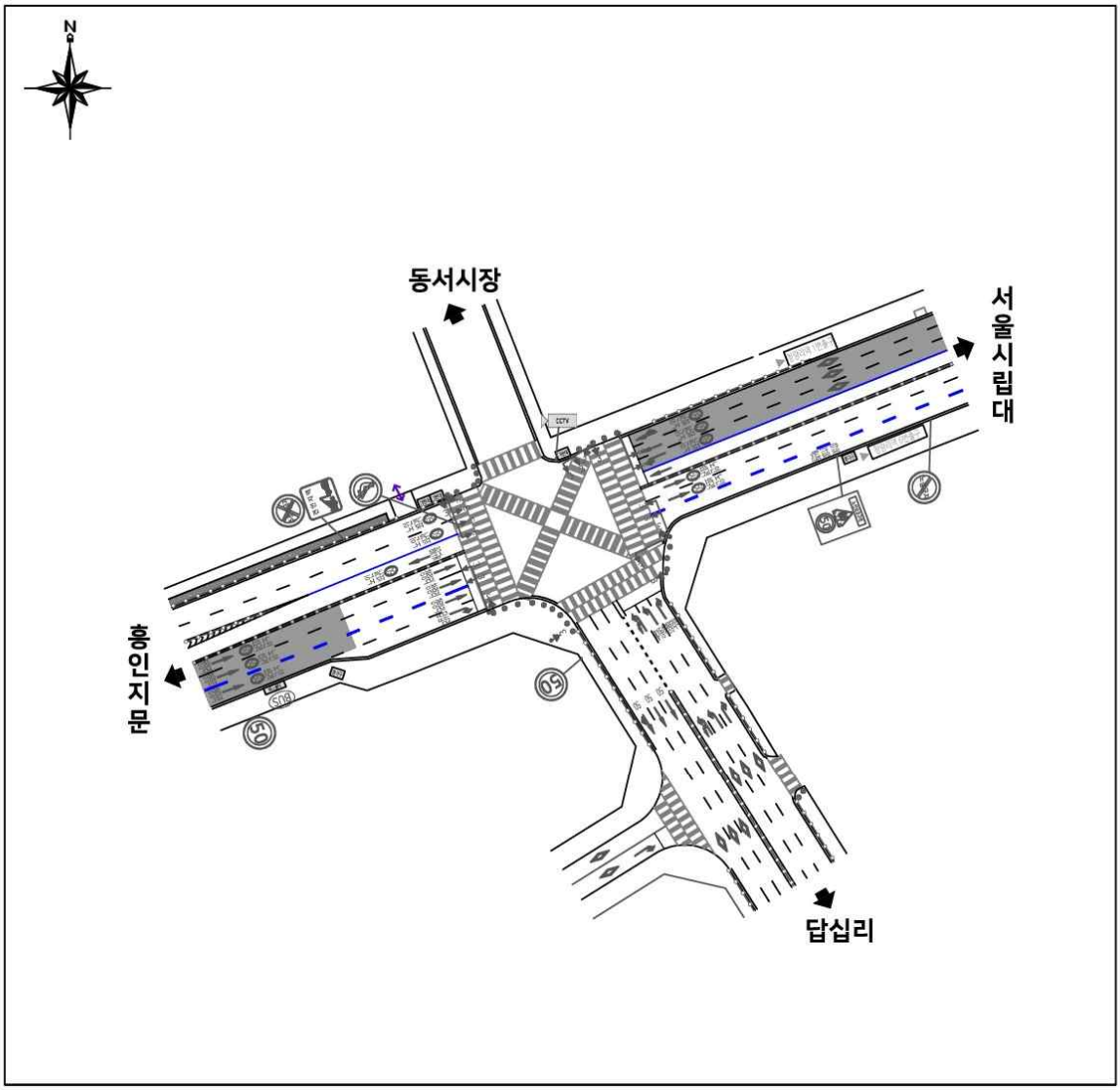
▣ 신 호 현 시

	1phase	2phase	3phase	신호주기 (초)
방 향				160sec
주 기	52(3)	51(3)	48(3)	

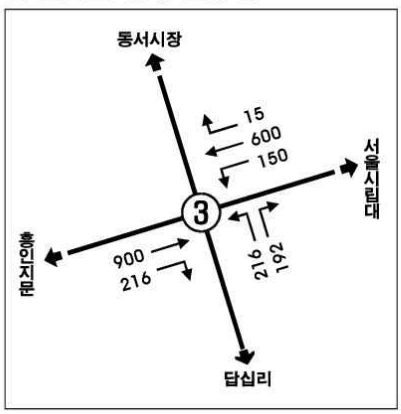
▣ 교차로 서비스 수준

	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평일(금)	51.2	D

3. 성바오로병원 사거리



▣ 교차로 현황 교통량



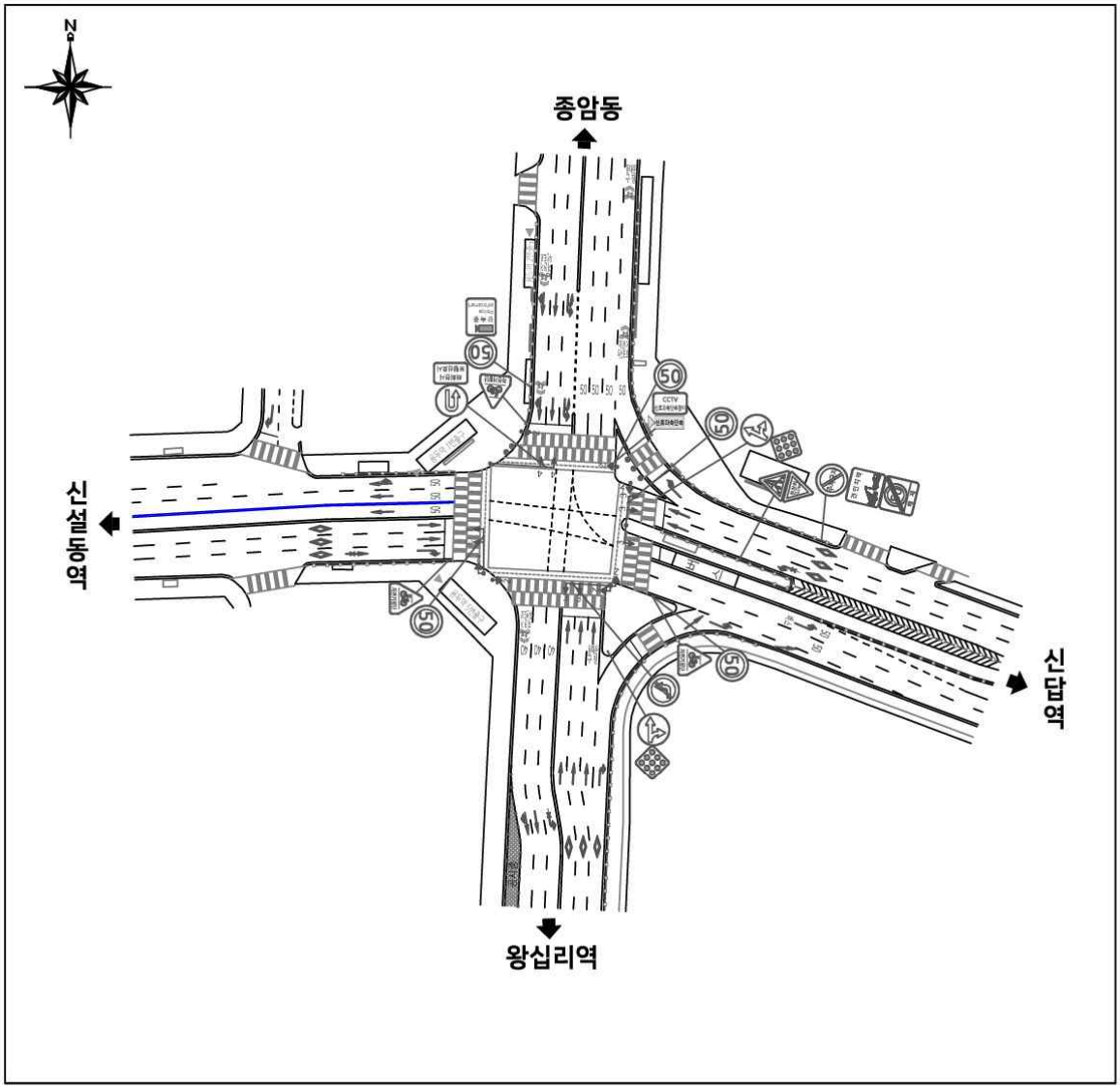
▣ 신 호 현 시

	1phase	2phase	3phase	4phase	신호주기(초)
방 향	← →	전방향 보행신호	↰	↰↓	160sec
주 기	48(3)	64(3)	21(3)	15(3)	

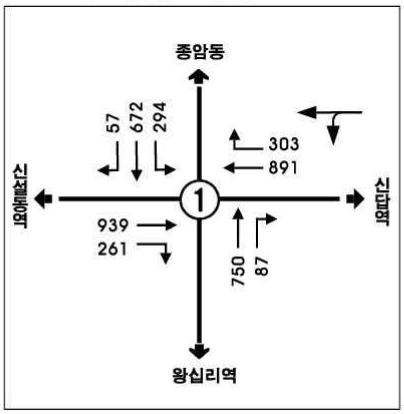
▣ 교차로 서비스 수준

	평균운영지체(초/대)	서비스 수준
평일(금)	50.3	D

4. 동대문구청 사거리



▣ 교차로 현황 교통량



▣ 신 호 현 시

	1phase	2phase	3phase	신호주기 (초)
방 향				150sec
주 기	47(3)	45(3)	49(3)	

▣ 교차로 서비스 수준

	평균운영지체(초/대)	서비스 수준
평일(금)	35.3	C

다. 교통소통 현황

1) 가로 및 교차로 서비스수준 분석 방법

가) 교통량 조사

- 본 분석에서는 사업지의 교통현황 및 통행특성에 따른 제반 문제점을 파악하기 위해 주변의 가로구간 및 교차로에 대해 첨두시 07:00~09:00시, 12:00~14:00시, 16:00~18:00시에 총 6시간 교통량 조사(영상 촬영)를 실시하였음

나) 분석교통량 보정

- 일반적인 교통분석은 일정한 시간에 대해서 실시되는 것이 기본이며, 첨두시간대의 분석이 상당히 중요한 의미를 가짐. 왜냐하면 첨두시간대의 교통 혼잡을 처리하지 못하고 정체가 발생하는 경우 이러한 혼잡상황은 대부분 그 시간대에만 영향을 주는 것이 아니고 몇 시간에 걸쳐 도로시설의 효율성을 저하시키기 때문임
- 따라서, 본 분석에서는 승용차 환산계수를 적용한 각 시간당 교통량을 해당시간의 첨두시간 계수를 이용하여 첨두 교통류율로 보정 한 값을 분석교통량으로 정하여 서비스수준을 분석하기로 하였음

$$V_p = \frac{V_H}{PHF}$$

여기에서, V_p = 첨두 시간교통류율(vph)

V_H = 첨두시간 교통량(대/시/승용차)

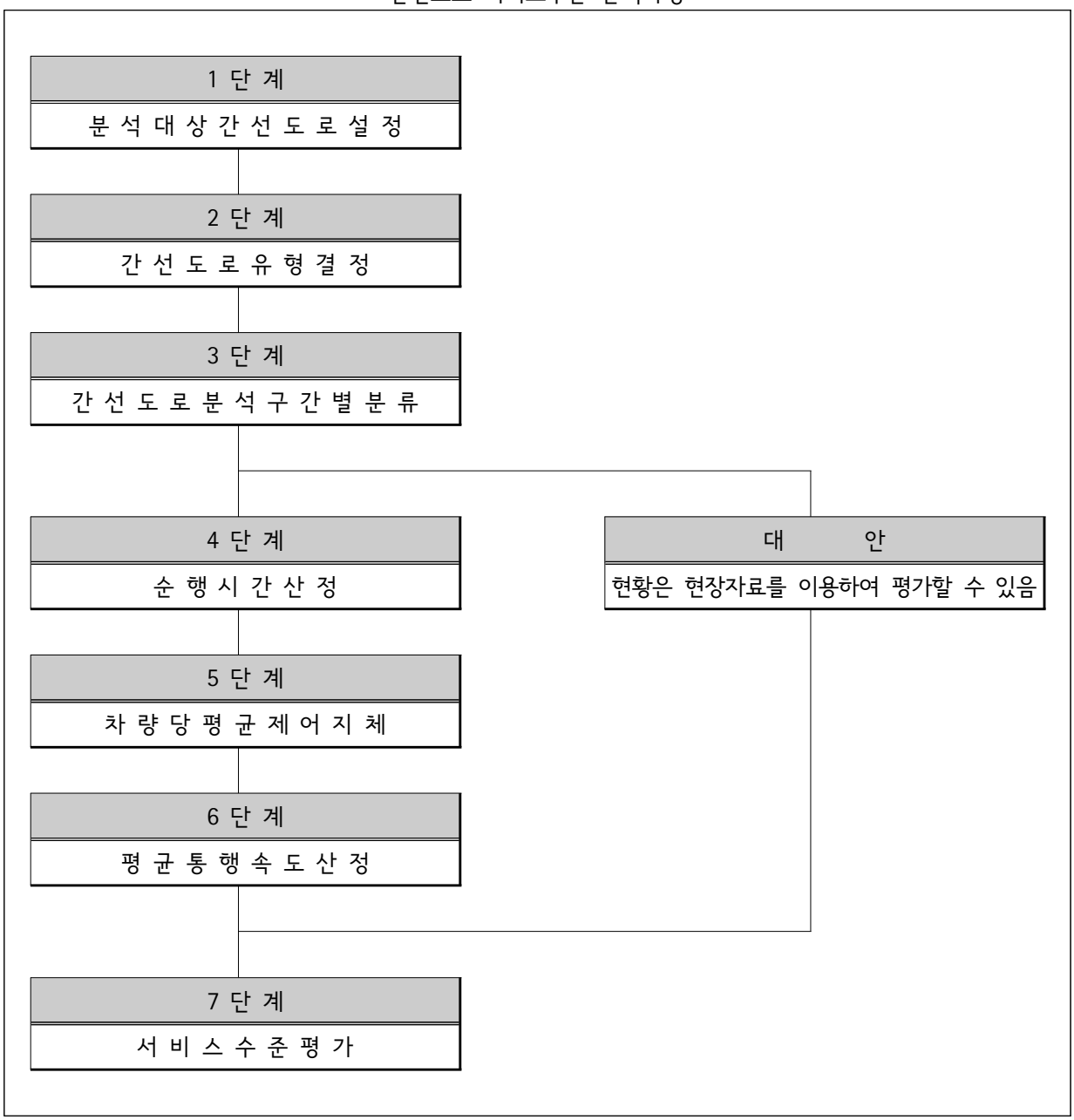
PHF = $\frac{V_P}{(4 \times V_{15})}$,첨두시간계수

V_{15} = 15분 단위교통량 중 최대 교통량

다) 도시 및 교외 간선도로 서비스수준 분석

- 도시 간선도로의 서비스 수준을 나타내는 효과척도로는 통행시간, 지체시간, 속도, 정지횟수 등이 있으나 본 분석에서는『교통영향평가 수립지침, 2021.4.13, 국토교통부』제7조 제1항 6에서 제시하는 평균통행속도를 효과척도로 사용하여 분석하였음
- 본 분석에서는 가로구간 서비스수준의 분석을 위하여『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 간선도로구간의 서비스수준(평균통행속도)을 이용하였으며, 서비스수준 분석 과정은 다음과 같음

<간선도로 서비스수준 분석과정>



① 분석대상 간선도로의 설정(1단계)

• 분석대상 간선도로의 위치와 총연장을 정확하게 규정하고, 간선도로에 영향을 주는 기하구조 등의 물리적 조건과, 교통운영, 주변환경 등 교통에 관한 자료를 조사·수집함. 또한 분석대상 간선도로의 연장이 충분한가, 아니면 추가구간을 고려할 것인가를 검토함

② 간선도로 유형의 결정(2단계)

• 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서는 간선도로의 유형에 있어서 3가지의 도로등급을 규정하고 있으며, 간선도로를 기능 및 설계수준에 따라 6개 유형으로 구분한 후 최종 3개 유형으로 구분하는 방법과 자유속도에 의해 분류하는 방법이 있음

• 따라서, 본 분석에서는 위의 방법 중 첫 번째 방법을 이용하여 간선도로의 등급을 결정하였음

<간선도로 유형 설정>

구 분		기 능 적 분 류		
		고 규 격	중 간 규 격	저 규 격
이 동 성		매우중요	중요	보통
접근관리수준		고	중	저
연 결 도 로		고 속 도 로 도시고속도로 도시부 연결국도	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
자 유 속 도(kph)		≤ 85	≤ 75	≤ 65
보 행 자 밀 도		저	중	고
주 변 개 발 정 도		저	중	고
구 분		도 로 여 건 범 주		
		양 호	보 통	
차로수	고 규 격	링크 편도 4차로 이상	링크 편도 3차로 이하	
	저규격/중간규격	링크 편도 3차로 이상	링크 편도 2차로	

자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 12-3>, p533

<도로구분과 도로여건에 따른 간선도로 유형>

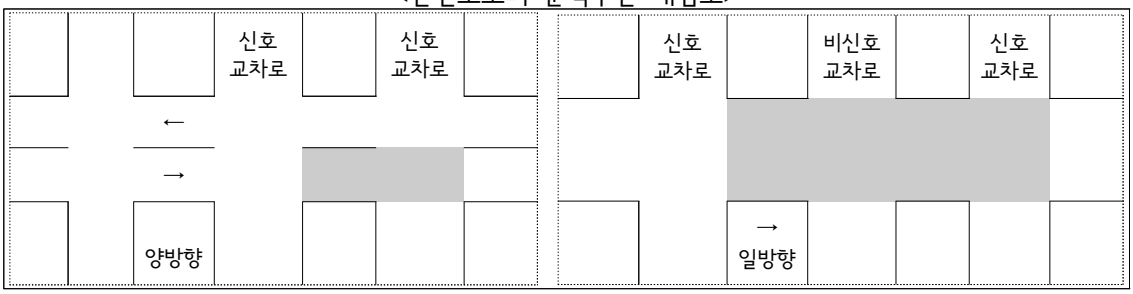
도로구분 \ 도로여건	양 호	보 통
고 규 격	Ⅰ	Ⅰ
중 간 규 격	Ⅰ	Ⅱ
저 규 격	Ⅱ	Ⅲ

자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 12-4>, p.534

③ 분석구간의 결정(3단계)

- 도로의 분석 기본단위는 구간(Segment)인데, 신호교차로에서 다음 신호교차로까지 한 방향의 길이를 말함. 간선도로의 구간설정에는 양방향통행도로와 일방통행도로의 2가지 형태가 있으나 일반적으로 분석에 적용되고 있는 양방향통행도로와 일방통행도로에 대한 구간설정에 관한 개념을 도식화하면 다음과 같음

<간선도로의 분석구간 개념도>



④ 주행시간(Running Time:순행시간) 산정(4단계)

- 차량이 하나의 구간을 통과하는데 소요되는 시간은 그 구간의 주행시간(running time)과 교차로에서의 제어지체(control delay)임. 이 단계에서는 주행시간만을 계산하며, 이때의 속도는 교통류 내부의 마찰과 기타 다른 방해로 인하여 자유속도보다는 낮게 나타남
- 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 도로등급별 순행시간은 다음과 같음

<km당 구간 순행시간>

단위 : sec/km

도 로 유 형	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, 2013, 국토교통부』,<표 12-5>, p.536

<노변마찰 정도 설정 기준>

도 로 유 형	Ⅰ 유형		Ⅱ 유형		Ⅲ 유형	
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, 2013, 국토교통부』, `12-6>, p.536

⑤ 차량당 평균제어지체(5단계)

- 간선도로의 구간속도를 계산하기 위해서는 그 구간에 포함되는 교차로의 지체를 알아야 함. 일반적으로 간선도로 평가에 사용되는 지체란 차량당 평균제어지체를 말하며, 이는 균일지체(uniform delay), 증분지체(incremental, overflow, random delay), 추가지체(initial queue delay)로 이루어지며 계산식은 다음과 같음

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

여기에서, 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(spv)

- 한편 차량당 평균제어지체를 구하기 위해서는 균일지체, 연동계수, 추가지체를 먼저 산정해야 하는데 각 값은 다음과 같은 계산식에 의해 구할 수 있음

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

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

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

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

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

여기에서, T = 분석기간의 길이(h)
C = 신호주기(s)
g = 유효 녹색시간(s)
X = 해당 차로군의 포화도
c = 분석기간 중 해당차로군의 용량
Q_b = 분석 시점에 존재하는 초기차량대수(vph)
V = 분석 기간중 해당 차로군의 도착교통량(vph)

- 이 때, 추가지체 d3가 존재하는 경우를 3가지 유형으로 구분해 보면 다음과 같음

<추가지체 d3 유형>

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

- 여기서 만일 링크 중간에 보행자 횡단신호가 존재하는 경우에는 연동보정 된 균일지체 값에 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수(f_{cw})를 곱해 주어야 함. 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수의 값은 신호교차로 간 단일로 상의 횡단신호의 수와 연동여부에 따라 값을 달리하며, 그 값은 <표 2-12>에 있는 값을 적용함
- 이때, 횡단신호와 교차로의 신호가 서로 비연동으로 작동할 경우, 신호교차로 간의 연동은 실제적으로 효과를 갖지 못하므로 연동계수는 비연동인 경우와 마찬가지로 1.0을 적용해야 함

<신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수(fcw)>

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

자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 12-7>, p.539
주 : 횡단보도의 수는 분석구간 내의 횡단신호가 설치된 횡단보도의 개수를 의미함.

- 개략적인 값이 필요하거나 요구되는 일(계획을 위한 적용방법 등)에서 용량은 다음 식을 이용하여 도출할 수 있음

$$c = 1{,}800 \times N \times (g/C)$$

여기에서, c = 용량(vph)
N = 차로수
g/C = 녹색시간대 신호주기 비

• 신호의 연동계수를 추정하는 방법에는 통행시간과 옵셋 차이를 가지고 구하는 방법과 신호주기, 상류부와 하류부 녹색시간, 옵셋, 통행시간, 직진교통류비율 등을 이용하여 구하는 방법의 두 가지 방법으로 나누어지는데 후자의 경우가 더 정확한 값을 가짐. 우선 통행시간과 옵셋 차이에 대한 값을 가지고 구하는 고정신호 연동계수는 다음의 <표 2-9>을

통해 구함. 이 표에서 세로축은 통행시간과 옵셋 차이를 사용하는데, 이 관계는 다음 식으로 계산함

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

여기에서, TVO = 옵셋 편의율

T_c = 상류부 교차로 정지선에서 분석 교차로 정지선 구간에서 신호에 의한 가속, 감속, 정지 등의 영향

C = 간선도로의 연동에 필요한 공통주기(s)

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

• 여기에서 만약 TVO가 1.0보다 크거나 0보다 적으면, 정수를 빼거나 더하여 TVO의 값이 0.0~1.0 사이의 값을 갖도록 함. 또한 우리나라는 대부분의 신호가 고정식으로 운영되므로 고정신호 연동계수(PF)는 옵셋 편의율과 녹색시간비율을 사용한 다음의 표를 이용하여 산정함

<고정신호 연동계수(PF)>

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

자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 12-8>, p.541

주 : 옵셋 편의율이나 녹색시간비율은 보간법을 이용하여 사이 값을 추정함.

⑥ 평균통행속도 산정(6단계)

- 평균통행시간에 의한 평균통행속도(average travel speed)는 구간별 또는 전체 간선도로에 대해 계산하여야 함
- 평균통행속도의 산정식은 다음과 같음

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

여기에서, 평균통행속도 = 간선도로 전체 또는 일부구간의 평균통행속도(kph)
구간길이 = 간선도로 전체 또는 일부구간의 연장(km)
km당 순행시간 = 간선도로 전체 또는 일부구간의 km당 총 순행시간(초)
교차로 접근지체 = 간선도로 전체 또는 일부구간으로 분석대상 범위내의 모든 교차로내에서의 접근지체
3,600 = 속도를 kph로 환산하기 위한 계수

⑦ 서비스수준 분석(7단계)

- 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 평균통행속도에 대한 서비스수준의 평가 기준은 다음과 같음

<간선도로의 서비스수준 기준>

(단위 : kph)

구분	간선도로의 등급		
간선도로유형	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ
자유속도 범위 (kph)	≤ 85	≤ 75	≤ 65
자유속도 기준 (kph)	80	70	60
서비스수준	평균통행속도 (kph)		
A	≥ 67	≥ 60	≥ 49
B	≥ 51	≥ 46	≥ 39
C	≥ 37	≥ 33	≥ 29
D	≥ 28	≥ 25	≥ 20
E	≥ 21	≥ 18	≥ 12
F	≥ 10	≥ 10	≥ 8
FF	≥ 6	≥ 6	≥ 5
FFF	< 6	< 6	< 5

자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 12-1>, p.529

라) 신호교차로 서비스수준 분석

① 포화교통류율 산정

- 포화교통류율은 조사지점마다 각각의 조건이 다르기 때문에 일정하지 않음. 따라서 분석에 사용할 포화교통류율을 직접 현장에서 조사하는 것이 바람직 하지만, 이는 어디까지나 현재의 주어진 도로조건과 교통조건에서의 운영분석에서만 타당성을 갖는 것임. 따라서 본 분석에서는 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 식을 이용하여 계산된 포화교통류율 값을 사용하였음

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

여기에서, S_i = 차로군 i의 포화교통류율(vphg)
S_0 = 기본포화교통류율(2,200 pcphgpl)
N_i = i 차로군의 차로수
$f_{LT,}\ f_{RT}$ = 좌.우 회전 차로 보정계수(직진의 경우는 1.0)
f_w = 차로폭 보정계수
f_g = 접근로 경사 보정계수
f_{HV} = 중차량 보정계수

② 신호교차로 서비스수준 분석방법

- 신호교차로에서 서비스수준의 평가기준으로 사용되는 지체는 운전자의 욕구불만, 불쾌감 및 통행시간의 손실을 나타내는 대표적인 파라메터임. 특히 이 서비스수준의 기준은 분석기간(보통 첨두 15분) 동안의 차량당 평균제어지체로 나타내며 이 지체의 크기에 따라 서비스수준을 A, B, C, D, E, F, FF , FFF 등 8개의 등급으로 나타냄
- 통상 신호교차로 서비스수준 분석의 일반적인 효과척도는 평균제어지체시간으로서 신호교차로 평균제어지체시간을 측정하는 방법으로는 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』모형의 차량당 평균제어지체, Webster's식 및 TRANSYT-7F 모델의 평균제어지체(Average approach delay)모형 등이 있음
- 보통 지체를 구하는데 분석적 측정이 대다수의 컴퓨터 모형에서 사용되며, 그 중 가장 많이 사용되는 분석적 측정모형은 Webster's식 및 TRANSYT-7F기법임
- 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 평균제어지체 모형은 다음과 같음

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

여기에서, 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 잔여 차량이 없을 경우(초/대)

• 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 추가지체 d3의 3가지 유형은 다음과 같음

- 유형 Ⅰ : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이내에 도착하는 모든 교통량을 처리하고 분석기간 이후에는 대기차량이 남지 않는 경우. 즉,

$$0 < Q_b < (1-X)cT$$

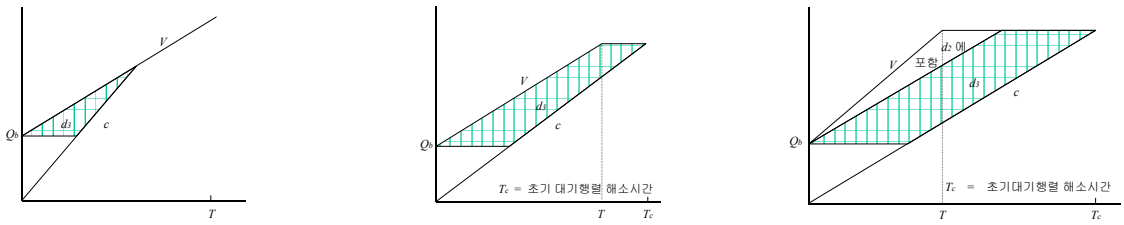
- 유형 Ⅱ : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이후에 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다는 줄어든 경우. 즉,

$$0 < (1-X)cT < Q_b$$

- 유형 Ⅲ : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간이 지난 후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 길이가 초기 대기행렬보다 늘어난 경우. 즉,

$$(1-X)cT < 0 < Q_b$$

<추가지체(d3)의 모형>



유형 Ⅰ ($0 < Q_b < (1-X)cT$) 유형 Ⅱ ($0 < (1-X)cT < Q_b$) 유형 Ⅲ ($(1-X)cT < 0 < Q_b$)

• 각각의 경우에 균일지체(uniform delay)는 다음의 식으로 산정함

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

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

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

여기에서,

d_1	=	초기 대기차량 대수(대)
Q_b	=	균일지체(초/대)
C	=	주기(초)
g	=	해당 차로군에 할당된 유효녹색시간(초)
X	=	해당 차로군의 포화도
R	=	적색신호 시간(초)
y	=	교통량비(flow ratio)(=v/s)
T	=	분석기간 길이(시간)
S	=	해당 차로군의 포화교통량(vphg)

• 증분지체(incremental delay)는 다음의 식으로 산정함

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

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

• 추가지체(initial queue delay)는 다음의 식으로 산정함

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

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

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

여기에서, d_3 = 추가지체(분석기간 이전에 잔류한 과포화 대기행렬로 인한 지체)
Q_b = 분석기간(T)이 시작될 때 존재하는 초기 대기차량대수(대)
c = 분석기간중의 해당 차로군의 용량(vph)
V = 분석기간중의 해당 차로군의 도착교통량(vph)

• 한편, 본 평가에서 추가로 적용가능성한 지체도 산정모형을 검토하였으며, 『Highway Capacity Manual, 2000, TRB』의 지체도 모형은 다음과 같음

$$d = d_1 \times PF + d_2 + d_3$$

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

$$d_2 = 900T\left[(X-1) + \sqrt{(X-1)^2 + \frac{8kIX}{cT}}\right]$$

$$d_3 = \frac{1800Q_b(1+U)t}{cT}$$

$$PF = \frac{(1-P)f_{PA}}{1-(g/C)}$$

여기에서, d = 제어지체(초/대)
d_1 = 균일제어지체(균일도착, 초/대)
d_2 = 증가지체(무작위도착, 과포화대기행렬지체, 분석지속시간과 신호제어방식에 따른 보정, 분석초기 앞 단계에서 남아 있는 교통류는 없음을 가정
d_3 = 추가지체(분석기간 이전에 잔류한 과포화 대기행렬로 인한 지체
PF = 연동화계수
T = 분석시간(시)
k = 제어기설정에 따른 증가지체계수
= - 고정식 k = 0.50
- 감응식 k_{min} = 0.04~0.23 Unit Extension에 따라 $k = (1-2k_{min})(X-0.5)+k_{min}$
Q_b = 분석시간 T시작할 때 초기 대기차량(대)
t = 과포화 지속시간(시) = $t = 0, \quad \text{if } Q_b = 0$

$$t = \text{Min}\left[T, \frac{Q_b}{c\{1-\text{Min}(1,X)\}}\right], \quad \text{if } Q_b \neq 0$$

U = 지체 파라메타 = $U = 0, \quad \text{if } t < T$

$$U = 1-\frac{cT}{Q_b}[1-\text{Min}(1,X)], \quad \text{if } t \geq T$$

P = 녹색시간동안 도착차량 비율
f_{PA} = 녹색시간동안 도착차량군의 추가보정계수

- 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 신호교차로 분석방법은 기존의 분석방법에서 제시되지 않았던 다양한 보정계수를 적용함으로써, 보다 현실적인 신호교차로 분석을 제안하고 있음. 특히 현재 우리나라 대도시권의 교차로 서비스수준이 대다수 "F"로 분석되는 상황에서 "F" 수준의 범위를 세분화할 필요가 있는 것으로 판단됨
- 본 평가에서는 각종 보정계수를 적용한 분석교통량과 포화교통류율 산정 및 서비스수준 판정기준은 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하고 있는 분석방법을 적용하였으며, “평균제어지체(Average Control Delay)”의 산정은 모든 신호교차로에 적용이 가능하고 장래 교차로 신호주기 최적화 등의 수행이 가능한 TRANSYT-7F Release 9.3을 사용하였음
- 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 서비스수준 평가기준은 다음과 같음

<신호교차로 서비스수준 평가기준>

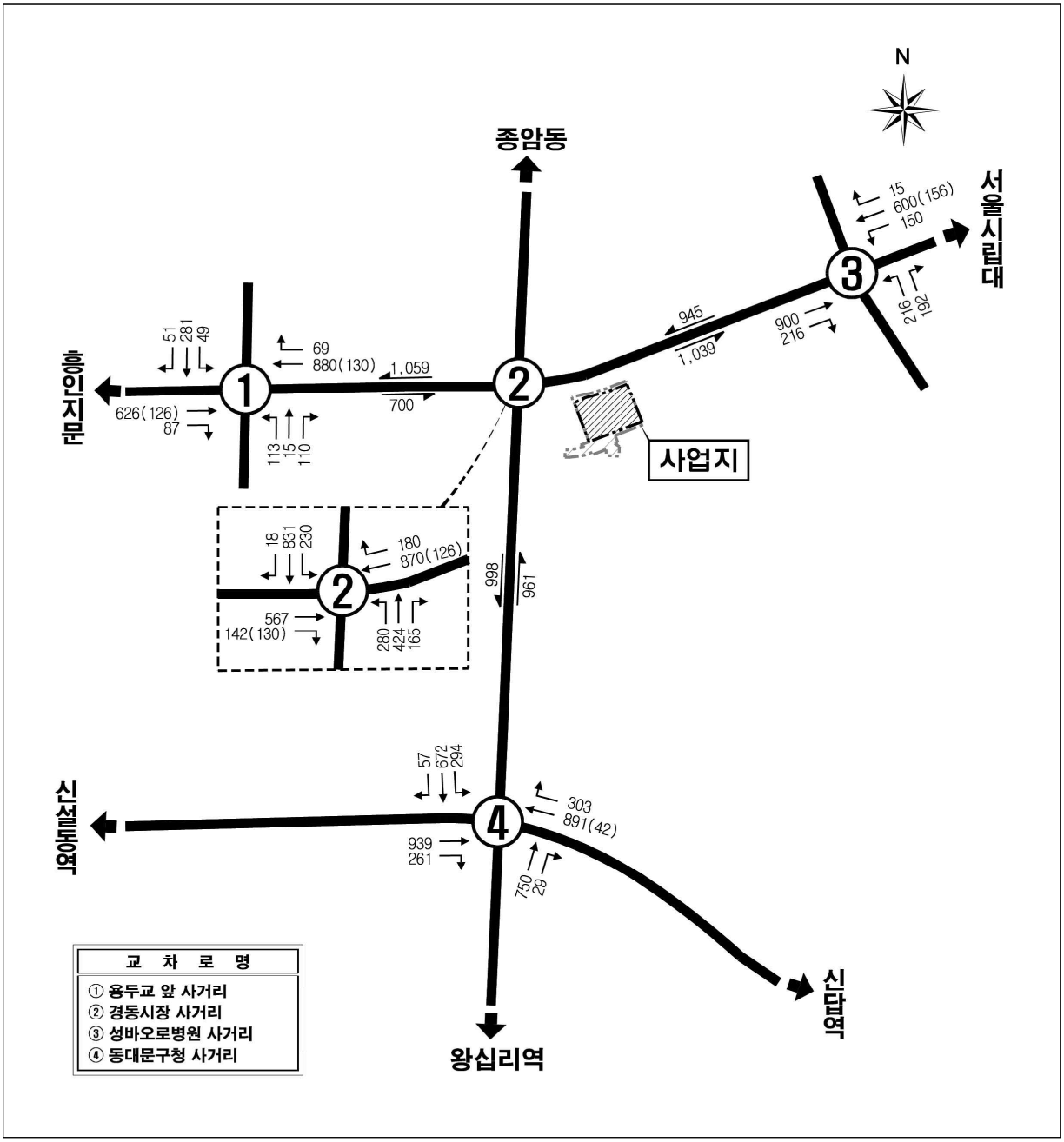
서 비 스 수 준	차량당 제어지체(초/veh)
A	≤ 15초
B	≤ 30초
C	≤ 50초
D	≤ 70초
E	≤ 100초
F	≤ 220초
FF	≤ 340초
FFF	> 340초

자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 8-2>, p.218

2) 가로 및 교차로 교통량 현황

- 사업지 주변 첨두시 결정을 위해 사전조사 및 문헌조사 (『2021 서울특별시 교통량 조사자료, 서울특별시』, 지점 A-15(종로3가역), A-18(을지로3가역))를 실시한 결과, 첨두일은 금요일, 첨두시는 08시~09시로 조사되었음
- 조사된 사업지 주변가로 및 교차로의 첨두시 교통량 현황은 다음과 같음

<주변 가로 및 교차로 교통량 현황(2024년, 08:00~09:00, pcu/h)>



주 : 단위는 pcu/h 임
주 : ( )는 중앙버스전용차로 교통량임

1) 가로 및 교차로 소통 현황

• 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 평균통행속도가 22.6~43.6km/h로 서비스수준이 “B”~“D”로 분석되었음

<도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 (2024년, 08:00~09:00>

구 간			거리 (km)	유형	교통량 (pcu/h)	통행속도 (km/h)	LOS
왕산로	① 용두교앞사거리	→ ② 경동시장사거리	0.27	Ⅲ	700	22.6	D
	② 경동시장사거리	→ ① 용두교앞사거리	0.27	Ⅲ	1,059	35.9	C
	② 경동시장사거리	→ ③ 성바오로병원사거리	0.40	Ⅲ	1,039	27.3	D
	③ 성바오로병원사거리	→ ② 경동시장사거리	0.40	Ⅲ	945	28.1	D
고산자로	② 경동시장사거리	→ ④ 동대문구청사거리	0.46	Ⅲ	998	43.6	B
	④ 동대문구청사거리	→ ② 경동시장사거리	0.46	Ⅲ	961	29.4	C

• 신호교차로 서비스수준 분석결과, 평균제어지체가 35.3~65.6초/대로 서비스수준 “C”~“D”로 분석되었음

<교차로 서비스수준 분석결과 (2024년, 08:00~09:00>

구 분	교통량(pcu/h)	평균제어(운영)지체(초/대)	LOS
① 용두교앞사거리	2,271	65.6	D
② 경동시장사거리	3,707	51.2	D
③ 성바오로병원사거리	2,217	50.3	D
④ 동대문구청사거리	4,254	35.3	C

3) 상위계획

가) 제5차 국토종합계획(2020~2040), 국토교통부. 2020

① 계획의 비전

<모두를 위한 국토, 함께 누리는 국토>



② 계획의 목표

- 어디서나 살기 좋은 균형국토 (국토기본법 제2조 및 제3조, 국토계획헌장)
- 국토균형발추진전 정책에 대한 성과와 체감도를 높이는 한편, 인구 감소와 저성장 시대에 체계적으로 대비하여 어디서나 살기좋은 균형국토를 조성
  - 특정 지역에 거주하는 것이 사회적·경제적 격차로 이어지지 않도록 하고, 어디에 살더라도 적정한 서비스를 누리고 기회를 실현할 수 있는 기반 조성
- 중앙정부 주도의 획일적 정책 추진의 한계와 부작용을 최소화하기 위해 지역의 다양성과 자율성을 기반으로 하는 균형 국토를 조성
  - 중앙정부와 지역의 협력적 관계를 형성하고, 지역 간 연대와 자율적 협력을 유도하여 국가균형발전을 도모

② 안전하고 지속가능한 스마트국토

- 접근성 기반의 생활 SOC 확충, 국토의 회복력 제고 등 국민 누구나 어디에서나 품격 있고 안전한 삶을 누릴 수 있는 안심 생활국토 조성
  - 기후변화 등 환경이슈에 대응하고, 생태 네트워크 강화를 통해 지속가능한 국토환경 조성, 국토자원과 경관관리를 통한 국토매력도 제고
- 초연결·초지능화 시대로의 전환과 4차 산업혁명에 따른 기술발전을 국토관리와 이용에 활용하여 국민의 편리함과 국토의 지능화 실현
  - 네트워크 효율화와 고속서비스로 전국을 평균 2시간대, 대도시권은 30분대로 연결, 교통사고 사망자 제로화 추진, 지능형 국토관리체계 구축

③ 건강하고 활력있는 혁신국토

- 신산업 육성기반 조성, 지역산업 생태계의 회복력 제고 등 여건 변화에 맞는 산업기반을 구축하고, 문화·관광 활성화를 통한 일자리 창출 및 활력 제고
- 3대 경제벨트를 중심으로 한반도 신경제구상을 이행하고, 유럽까지 이어지는 교통·물류기반 조성과 국제협력 강화 등 글로벌 위상 강화
- 대륙연결형 국토 골격을 형성하여 글로벌 국가경쟁기반을 강화

③ 국토공간 형성 방향

- 국민 수요에 부합하는 국토공간 형성
- 획일적·고정적 공간정책 관행에서 벗어나 문화, 관광, 교통 등 국민의 다양한 수요와 실생활을 고려한 국토공간 대응 강화
- 행정구역 단위의 폐쇄적·단절적 국토공간에서 탈피하여 경계의 유연화와 무경계화(borderless)가 진전되는 현실을 반영한 공간정책으로 체감도 제고
- 국토의 개발에서, 국토의 관리 활용이 중시되는 시대로 전환을 반영
- 성장과 개발시대 중앙정부 주도의 국토정책 패러다임에서, 인구 감소와 저 성장 기조에 부합하는 패러다임으로의 전환에 대응
- 국민의 생활편의와 효율적인 국토 관리, 인구감소·저성장에 대응해 스마트한 공간 재배치 등 국토공간 형성·관리

- 인구 감소·저성장과 기술혁신 등 여건 변화에 탄력적으로 대응
- 국토계획 수립 이후 최초로 맞이하는 인구 감소와 저성장 시대에 대응하여 회복력이 높은 국토 공간 구조 개편 및 관리 전략을 마련
- 초연결·지능화의 가속화에 따라 지리적 경계의 유연화와 광역화가 확대될 전망으로 IoT 기반의 첨단기술을 활용하여 융·복합적 정책수요에 대응

④ 국토공간 형성 추진전략

- 혁신적 지역발전
- 자율적 지역발전
- 협력적 지역발전

<국토공간 형성 전략>



⑤ 6대 추진전략

- 계획목표의 실현을 위해 6대 추진전략 수립
  - 개성있는 지역발전과 연대, 협력 촉진
  - 지역 산업혁신과 문화, 관광 활성화
  - 세대와 계층을 아우르는 안심 생활공간 조성
  - 품격있고 환경 친화적 공간 창출
  - 인프라의 효율적 운영과 국토 지능화
  - 대륙과 해양을 있는 평화국토 조성

<수도권 광역교통 구상(2030)>

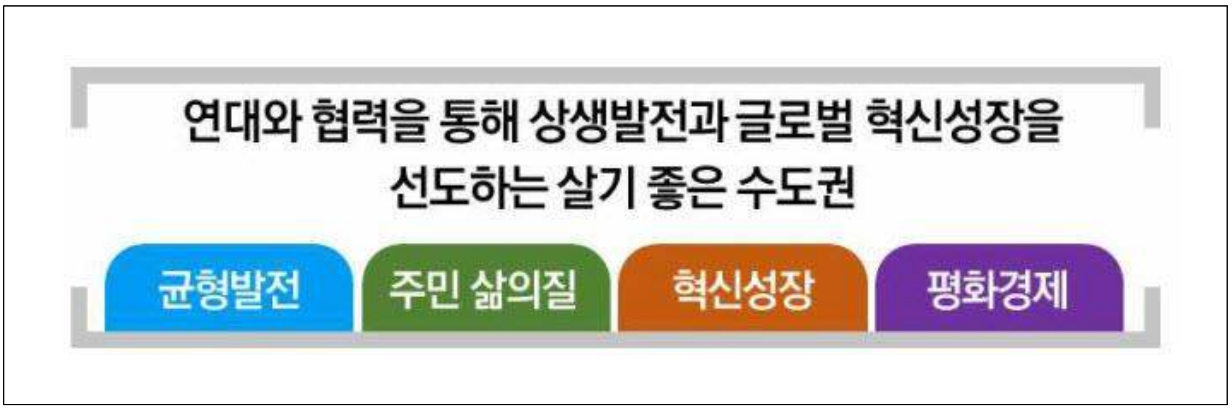
동북권	동남권
	
-광역급행철도망(GTX-B·C) -외곽순환 복층화 검토 및 제2순환 완공 -S-BRT(왕숙), 환승센터 구축(덕정, 별내역 등)	-외곽지역 빠르게 연결하는 급행간선망(GTX-A) -간선도로 확충(구리-세종, 오산-용인 등) -신시가지를 트램, BRT로 연결
서남권	**서북권**
	
-도심방향 광역급행망 확충 (GTX-B·C, 신안산선) -외곽순환 복층화 검토 및 제2순환 완공 -S-BRT(부천대장 등), 환승 센터 축(부천운동장역 등)	-광역급행철도(GTX-A) -제2순환(김포-양주) 완공, 제1, 2순환망 (서울-문산 등) 연결

<지방 대도시권 광역교통 구상(2030)>

부산울산권	대구권
	
-남해-동해 지하고속도로(사상-해운대) 검토 -양산-울산축 도시철도 및 광역철도 확충 -거점역 환승센터 (울산역, 태화강역) 구축	-대구권 광역철도 (구미-경산) 추진 -군위축-경산축 혼잡해소 위한 광역도로 신설 검토 -거점역 환승센터 (서대구역) 구축
광주권	대전권
	
-외곽순환 고속도로 단절구간(본량-진원) 완공 -광주2호선(시청-광주역-시청) 구축 -거점역 환승센터(광주송정역) 구축	-충청권 광역철도 구축 -서울-세종, 세종-청주고속도로 건설 -환승센터(유성터미널)구축 및 세종시 인접도시 (공주, 조치원) BRT 연결

나) 제4차 수도권정비계획(2021~2040), 국토교통부, 2020.12

① 기본방향



② 목표 및 전략

• 집중관리를 통한 균형발전 도모

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

• 세계 최고 수준으로 주민 삶의 질 개선

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

• 수도권 혁신성장 역량 제고

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

• 수도권 혁신성장 역량 제고

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

③ 광역교통시설계획

<수도권 철도망 확충계획>

노선명		사업구간	사업내용	연장(km)	비고
광역철도	수도권 광역급행철도	송도~마석	복선전철	80.1	2022년 착 공 예정
		덕정~수원	복선전철	74.8	2021년 착 공 예정
		삼성~동탄	복선전철	39.5	2023년 완 공 예정
		파주~삼성	복선전철	45.1	2023년 완 공 예정
	원종홍대선	원종~홍대입구	복선전철	16.3	미 정
	일산선 연장	대화~운정	복선전철	7.6	미 정
	진접선	당고개~진접	복선전철	14.9	2021년 완 공 예정
	도봉산포천선	도봉산~포천	복선전철	29.0	2023년 착 공예정
	별내선	암사~별내	복선전철	12.9	2023년 완 공예정
	9호선 연장	강일~미사	복선전철	1.4	미 정
	위례과천선	복정~경마공원	복선전철	15.2	미 정
	신분당선	용산~신사	복선전철	5.3	미 정
		신사~강남	복선전철	2.5	2022년 완 공 예정
		광교~호매실	복선전철	9.7	미 정
		호매실~봉담	복선전철	7.1	미 정
	신분당선 서북부 연장	동빙고~삼송	복선전철	21.7	미 정
	신안산선	시흥, 안산~여의도	복선전철	44.7	2024년 완 공 예정
일반철도	수서광주선	수서~광주	복선전철	19.2	2023년 착 공 예정
	여주원주선	여주~원주	단선전철	21.9	2026년 완 공 예정
	어천연결선	어천역~경부고속선	복선전철	3.6	2020년 착 공 예정
	지제연결선	서정리역~수도권고속선	복선전철	4.7	2020년 착 공 예정
	인덕원동탄선	인덕원~동탄	복선전철	39.0	2026년 완 공 예정
	월곶판교선	월곶~판교	복선전철	34.2	2025년 완 공 예정
	포승평택선	포승~평택	단선비전철	30.3	2024년 완 공 예정
	경원선	동두천~연천	단선전철	20.9	2023년 완 공 예정
		백마고지~군사분계선(월정리)	단선철도	11.7	미 정
	경의선	문산~도라산	단선전철화	9.7	2021년 완 공 예정

<수도권 도로망 확충계획>

구분	사업구간	연장 (km)	비고
BRT	안양-사당(호계사거리-남태령)	11.2	미 정
	수원-구로(구로 디 지 털 단지역-장안구 청)	25.9	미 정
	청라-강서(청라-가양역) 2단계	3.3	2023 완공예정
S-BRT	계양지구-부천종합운동장역	8.7	2026년 완공예정
	박촌역-김포공항역	8.0	
간선도로 복층화	제1순환선(판교IC-퇴계원)	28	미 정
	제1순환선(서창-김포)	18.3	2028년 완공예정
제2순환 고속도로 건설	포천-화도	28.7	2023년 완공예정
	화도-양평	17.6	2022년 완공예정
	양평-이천	19.3	2026년 완공예정
	이천-오산	31.2	2022년 완공예정
	봉담-송산	18.3	2021년 완공예정
	안산-인천	19.8	2024년 착공예정
	김포-파주	25.4	2025년 완공예정
	파주-양주	24.8	2024년 완공예정
1·2순환 고속도로 연결	서울-양평	26.8	미 정
	구리-세종	128.1	2024년 완공예정
	오산-용인	17.3	2028년 완공예정
	계양-강화	31.5	2024년 착공예정
	광명-서울	20.2	2024년 완공예정
기존도로 확충	동부간선 확장(녹천교-장암동)	9.5	2021년 완공예정
	북부간선 확장(태릉-구리)	4.8	미 정
	천왕-광명 확장	6.4	2021년 준공예정
	인천거첨도-김포약암리 확장	6.4	2021년 착공예정
	서창-북수원 확장	29.7	2025년 완공예정

4) 서울시 관련계획

가) 서울특별시 도시교통정비 기본계획(2016~2031), 서울특별시, 2014.12

① 비전

사람이 중심인 교통	함께 이용하는 교통	환경을 배려하는 교통
- 보행, 자전거 활성화 - 생활권 단위 교통여건 개선 - 교통약자의 보편적 이동권 보장	- 대중교통중심 도시교통체계 구축 - 공유하는 교통환경 조성 - 형평성 있는 도로공간의 활용	- 승용차의 합리적 이용 유도 - 에너지 저소비형 교통운영 - 교통수단의 친환경화

② 추진전략

커뮤니티 회복	도시경쟁력 강화	지속가능한 환경
- 안전하고 쾌적한 생활도로 - 함께 공유하고 소통하는 건강한 문화 - 사람과 정이 넘치는 마을공동체 부활	- 원활하고 안전한 교통 환경 - 사회·경제적 비용 감소 - 시민부담 완화, 도시 경제 활성화	- 친환경 교통문화 장착 - 에너지 소비·탄소 배출 감소 - 지속가능한 교통환경 구현

③ 철도부문

• 비전 및 정책방향

비전	정책방향	세부방향
누구나 쉽게 이용할 수 있는 쾌적한 서울 도시철도	• 미래지향적 도시철도 인프라	- 누구든 언제 어디서나 10분 이내에 이용할 수 있는 서울 도시철도 네트워크를 완성 - 수도권 어디에서나 30분 이내 서울 도심진입이 가능한 광역 급행서비스를 제공 - 친환경 신교통수단이 공존하는 새로운 서울대중교통 환경을 조성
	• 편리하고 안전한 도시철도 서비스	- 첨단기술과의 융합을 통한 세계 제일의 도시철도 서비스를 제공 - 출발지에서 승강장-목적지까지 누구나 편리하고 안전하게 이동하도록 이용환경 개선
	• 도시철도의 합리적 운영 및 제도	- 합리적 비용책정, 다양한 사업추진방안을 모색 - 운영기관의 재정건전성 개선

• 추진시책

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

④ 버스부문

• 비전 및 정책방향

비전	정책방향
지속가능한 수요대응형 버스체계 구축	• 버스의 정시성과 버스속도 향상을 도모하고, 대중교통수단의 수송 효율성 제고 및 대중교통 이용 활성화를 위한 버스운영 인프라 구축
	• 시내버스 안전성 강화 및 이용편의 증진을 위한 버스안전 및 서비스 강화
	• 대중교통 재정부담을 최소화하고, 버스운영업체의 효율적인 운영을 위한 경영 합리화 강화

• 추진시책

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">정책방향</th><th colspan="3">추진시책</th></tr>
<tr><th>단기</th><th colspan="2">중·장기</th></tr>
<tr><td rowspan="6">버스 운영 인프라 구축</td><td rowspan="4">버스 네트워크 확충 및 정립</td><td colspan="3">• 중앙버스전용차로 연계 강화 및 기능 개선</td></tr>
<tr><td>-</td><td colspan="2">• 버스우선신호체계 구축
(버스 노선 광역축 중심)</td></tr>
<tr><td colspan="2">• 버스 지·간선노선체계 재정립</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">-</td><td>• 광역버스 노선 통합 운영</td></tr>
<tr><td rowspan="2">대중교통 맞춤형 스마트 환승센터 확충</td><td colspan="2">• 시·경계 지역 대형 환승센터 구축</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">• 주요 결절점 시내 소형 환승센터 구축</td><td>-</td></tr>
<tr><td>정류소 편의증진 제고</td><td>• 정류소 이용환경 개선</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">버스 안전 및 서비스 강화</td><td>버스 안전성 제고</td><td colspan="3">• CNG 내압용기 및 타이어 관리
• 버스 교통사고 예방</td></tr>
<tr><td>수요대응형 버스체계</td><td colspan="2">• 공차회송, 맞춤형 버스, 심야전용 시내버스, 도심 순환 셔틀버스 등 버스용량의 차등화(소형/중형/대형)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>교통복지 서비스 강화</td><td colspan="3">• 교통약자 맞춤형 버스교통체계 구축
• 시내버스 및 마을버스 저상버스화 사업</td></tr>
<tr><td rowspan="5">경영 합리화 강화</td><td rowspan="3">재정부담 최소화</td><td colspan="2">• 비용 최소화 (전면적 버스노선 개편, M&A)</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">• 수입 극대화 (공영차고지 복합적 활용)</td><td>-</td></tr>
<tr><td>• 버스운영체계개선
(준공영제)</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">요금체계 합리화</td><td colspan="2">• 버스요금체계 다양화
(차등/환승/완전거리비례 요금제)</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">• 원가연동제에 따른 요금조정</td><td>-</td></tr>
<tr><td>통합 버스관리기구</td><td>-</td><td colspan="2">• 전문 버스관리기구 신설
(수도권 광역노선 공동운영관리)</td></tr>
</table>

⑤ 보행부문

• 비전 및 정책방향

비전	정책방향
보행자가 최우선이 되는 교통환경	• 안전한 보행환경 조성
	• 편리하고 쾌적한 보행환경 조성
	• 보행 우선 문화 정착

• 추진시책

<table>
<tr><th rowspan="2">정책방향</th><th colspan="3">추진시책</th></tr>
<tr><th>단기</th><th>중기</th><th>장기</th></tr>
<tr><td rowspan="2">안전한
보행환경</td><td colspan="3">• 이면도로 보행자 안전관리 체계화
- 보행로 특성별 정비기준 마련 및 법제화
- 보행자 안전에 취약한 이면도로 대상 “보행자 특별안전지구” 지정 관리
- 이면도로상의 보차분리 확대 및 보행우선구역의 이면도로 정온화
- 생활권 이면도로 불법주차 관리 강화
- Home Zone 도입</td></tr>
<tr><td colspan="3">• 교통약자를 위한 보행환경 개선
- 어린이, 노인 보행전용거리 운영</td></tr>
<tr><td rowspan="3">편리한
보행환경</td><td>• 보행공간 확장정책 지속
- 도로다이어트 및 보도 확장, 보행연속성 확보(건물 진출입시설 조정)
- 보행전용거리 활성화 및 대중교통전용지구 확대
- 보행자 우선 공유도로 조성
- 지역별 불균형 해소
- Car Free Zone 도입
- Flexible Road Diet 기법</td><td colspan="2">• 장애물 없는 보행환경 조성
- 유니버셜 디자인 적용으로 무장애 교통환경 조성
- 이동상인 정비방안 마련
- 보도 포장 및 상태 개선</td></tr>
<tr><td colspan="2">• 대중교통 이용이 편리한 보행환경 조성
- 대중교통 보행동선체계 설계지침 마련
- 대중교통 접근성 개선(튜브형 버스정류장 등)
- 대중교통 환승거리 최소화
(환승주차장·환승센터 건립 추진)</td><td>• 중앙버스전용차로 정류장 위치 조정</td></tr>
<tr><td colspan="2">• 횡단보도 복원 및 육교와 지하도 역할 축소
- 도심(4대문 내) 모든 교차로 횡단보도 설치
- 교차로 보행 저항 줄이기 사업 및 광폭 횡단보도 도입
- 연차적으로 육교와 지하도 규모 축소</td><td>• 서울시내 모든 교차로 횡단보도 설치</td></tr>
<tr><td>보행우선문화
정착</td><td>• 보행공간에 대한 인식 제고
- 보행권 선언 및 시민 홍보
- 보행우선문화 정착 캠페인
- 운전자·시민·공무원 대상 교육 강화</td><td colspan="2">• 보행우선문화 견인사업 실시
- 보행환경개선 아이디어 공모
- 교통약자 보행환경 우수지역 포상
- 보행우선문화를 뒷받침 할 제도 개선</td></tr>
</table>

⑥ 지능형교통체계(ITS)부문

○ 비전 및 정책방향

비전	정책방향
생활 속에 스며든 통합 ITS 서비스 구현	• 안전하고 편리한 교통환경 조성
	• 대중교통·보행 위주의 친환경 서비스
	• 예측 기반의 사용자 맞춤형 교통정보서비스
	• 유비쿼터스 교통 조성을 위한 교통인프라 확충

○ 추진시책

정책방향	추진시책	
	단기	중·장기
안전하고 편리한 교통환경 조성	• FTMS 시스템 고도화 - 통합 연계 제어 - 본선부 통합 교통류 제어 - 통합교통정보 제공 - 안전정보제공 서비스 구축 • 무사고 교통운영관리 - 보행자 검지기반 보행사고 방지 - 교통약자 횡단 정보제공시스템 - 대중교통 및 화물차 운행관리 고도화로 인한 교통사고 예방	• C(cooperative)-ITS 안전 기반 서비스 구축 - V2X기반 안전 서비스 • 첨단 요금징수체계 - 주행거리 기반 요금제 구축 - 혼잡세 요금 첨단화 • 탄력적인 도로(Flexible Road) 운영 - 탄력적인 보차 혼용도로 운영 - 가변차로 운영 • 통행예약제 서비스
대중교통보행 위주의 친환경 서비스	• 대중교통·보행 통합정보서비스 - 대중교통 정보 연계서비스 - 보행용 전자지도 구축 - 보행 경로안내시스템 구축 - 다수단 기반의 실시간 경로안내시스템 구축 • 대중교통 서비스 고도화 - 탄력적인 배차 관리 (1개 버스 다중노선 운영) - 이용자 위치기반 자동 택시 콜서비스 - 모바일 안전 탑승 서비스 • 복지교통 시스템 구축 - 대중교통 복합환승연계서비스 구축 - 음성안내시스템 구축	• 대중교통 서비스 고도화 - 대중교통 예약관리 서비스 - 탄력적인 노선운영 - 대중교통 혼잡도 정보제공 • 통합전자지불 시스템 구축 - 사람인지 기반 검지시스템 및 정산체계 구축 - 복합교통시설에 대해 노태그, 논스탑 (No-Tag, Non-stop All Pass) 시설운영
예측기반의 사용자 맞춤형 교통정보서비스	• 교통예보시스템 구축 • 교통정보 수집체계 개선 • 개인 통행 맞춤형 정보제공 서비스 - 통합주차정보시스템 서비스	• 개인 통행 맞춤형 정보제공 서비스 - 종합교통정보 서비스 • 통행예약제 서비스
유비쿼터스 교통조성을 위한 교통인프라 확충	• C(cooperative)-ITS 안전 기반 인프라 구축 - V2I, V2C에 대비한 인프라 구축 (RSE, 통신망, 서비스 S/W개발)	• 시민생활지원 통합센터 구축 - 교통, 재난, 방법, 센터 등 도시의 통합센터 운영

⑦ 도로부문

○ 비전 및 정책방향

비전	정책방향	
시민의 삶을 존중하는 도로	• 대중교통 중심의 도로	• 환경을 생각하는 도로
	• 시민중심의 도로공간	• 도로망의 효율적 활용

○ 추진시책

정책방향	추진시책	
	단기	중·장기
대중교통 중심의 도로	• 대중교통중심의 공간 활용 - 서울시계 연결도로 BRT 확대 구축 - 서울시계 환승 체계 구축	
시민중심의 도로공간	• 친환경 도로공간 활용 - 보행환경 개선을 통한 보행권 확보 - 보행·자전거도로·친환경 교통수단 공존 • 차로축소를 통한 친환경 도로공간 조성 - Complete streets/교통정온화 사업 연계 - 도성 안 도로공간 재편 우선 추진	
환경을 생각하는 도로	• 생활·자연환경 복원을 위한 도로 지하화 추진 - 도로기능 회복 및 재난 안전성 향상 - 소음·매연 지역 단절 문제 해결 • 환경친화적인 도로설계 - 빗물순환이 가능한 도로로 정비	
도로망의 효율적 활용	• 주간선도로 정비 - 도시고속·간선도로망 확충 및 정비 - 통과교통 우회처리를 위한 광역도로 추진 • 불합리한 도로구조 개선 - 단절구간 연결 - 병목구간·차로 불균형 구간 정비 - 상습정체구간 - 교차로구조개선	

⑧ 교통운영 부문

○ 비전 및 정책방향

비전	정책방향
안전하고 합리적인 맞춤형 교통운영	• 도로 기능별 교통관리 차별화
	• 녹색교통 중심의 도로교통운영
	• 맞춤형 신호운영 고도화

○ 추진시책

정책방향	추진시책	
	단기	중·장기
도로 기능별 교통관리 차별화	• 도로기능 및 위계에 따른 교통관리 방안 - 도로위계재정립 - 도로기능에 따른 제한 속도 정비 - 도로위계에 따른 교통관리방안 • 도심가로 네트워크 재편 • 생활권역 종합교통개선 방안 수립 • 주기적인 교통운영 종합계획 수립 제도화 • 특수 상황에 대처할 수 있는 교통운영 매뉴얼 정립	
녹색교통 중심의 도로교통 운영	• 보행 환경 개선을 위한 도로정비 • 중앙버스전용차로 네트워크 조성 - 중앙버스전용차로 네트워크 구축 - 중앙버스전용차로 기능개선 - 중앙버스전용차로 정류장 추월차로 정비 • 친환경 교통수단과 연계한 신호 운영체계 확립 - 자전거 전용 신호운영 수립 - 대중교통 정시성에 따른 실시간 우선신호제어	
맞춤형 신호운영 고도화	• 보행자 맞춤형 교통신호 운영 - 보행자 위주의 신호제어체계 수립 - 보행자 검지 기반 신호제어 운영 • 지능화 교통신호시스템 운영 - 통행시간 기반 신호 최적화 개발	• 환경친화적인 교통신호운영방안 - 친환경 신호제어시스템 구축 - 신호정보제공 시스템(공회전 관리, 신호정보 제공) • 지능화 교통신호시스템 운영 - 자동 TOD 생성 적용 - 네트워크 기반 실시간 신호제어 - Clouding 교통신호 제어(신호등 직접 센터 원격 제어)

나) 서울시 도로건설·관리계획(2021~2030), 서울특별시, 2019.10

① 목표 및 기본방향

Ⓐ 도로의 기능강화

- 간선도로망 재정비
- 대중교통지원
- 위험도로 개선

Ⓑ 도로의 다기능화

- 보행공간 개선
- 자연회복 기능
- 재난대응 기능
- 도시재생 기능
- 개발공간 창출(도로 상하부)

Ⓒ 미래 선제적 대응

- 도로의 지하화 및 지상부 재구조화
- 미래 자율주행환경 대비

② 추진사업

<도로 위계별 사업추진 현황>

구분	총사업건수	신설	확장	구조개선	총 연장(km)
도시고속도로	28	8	3	17	449.56
주간선도로	31	10	10	11	292.21
보조간선도로	23	6	12	5	108.67
국지/집산도로	4	1	1	2	1.48
광역도로/고속도로	8	6	2	0	520.03
계	94	31	28	35	1371.95

<도시고속도로 추진사업>

No	사 업 명	연장 (km)	차로수	사업 기간	추진 현황	사업 성격	투자
1	강남순환도시고속도로 건설사업(4공구)	2.48	4~8	~2020	공사	신설	서울시
2	강남순환도시고속도로 건설사업(8공구)	7.96	4~10	~2023	공사	신설	서울시
3	강남순환로 양재대로 구간(대모지하차도)	1.20	4	2026~	계획	신설	서울시
4	강변북로(서울숲 주변) 연결로 구조개선	0.94	-	~2019	계획	구조개선	서울시
5	강변북로(성산대교~반포대교) 확장	11.60	12	~2030	계획	확장	서울시
6	내부순환로 연희로 진출램프 추가 설치	0.35	-	~2020	계획	구조개선	서울시
7	내부순환로(사근연결로 주변) 교통체계 개선	0.74	-	2026~	계획	구조개선	서울시
8	내부순환로(월곡IC) 구조개선	0.86	-	~2021	계획	구조개선	서울시
9	내부순환로~성산대교 연결램프 설치	0.44	-	2019~2021	계획	구조개선	서울시
10	대모산터널 민간투자사업	3.18	4	2025~2030	계획	신설	민간
11	동부간선도로 지하화(민간투자)	13.50	4	2019~2030	계획	신설	민간
12	동부간선도로 지하화(재정)	8.00	4	2026~	계획	신설	서울시
13	동부간선도로(녹천교~의정부시계) 확장	5.45	6~7	~2024	공사	확장	서울시
14	동부간선도로(월계1교~녹천교) 확장	1.40	6~7	~2022	공사	확장	서울시
15	방화터널 김포방향 진출입램프 건설	1.23	-	2026~	계획	구조개선	서울시
16	북부간선도로 화랑로 진입램프 추가 설치	0.47	-	~2022	계획	구조개선	서울시
17	북부간선도로 화랑로 진출램프 추가 설치	0.49	-	~2022	계획	구조개선	서울시
18	서부간선지하도로 민간투자사업	10.33	4	~2024	공사	신설	민간
19	서울제물포터널 민간투자사업	7.53	4	~2024	공사	신설	민간
20	올림픽대로 입체화(동남권 국제교류복합지구)	3.54	-	~2028	계획	구조개선	서울시
21	올림픽대로 지하화(청담도로공원 일대) 건설	0.70	-	2026~	계획	구조개선	서울시
22	올림픽대로~여의도간 진입램프 설치	0.52	-	~2018	공사	구조개선	서울시
23	잠실대교 및 천호대교 남단 연결체계 개선	0.25	-	~2024	계획	구조개선	서울시
24	한강상 교량 연결로 구조개선(동호대교 남단IC)	0.81	-	~2024	계획	구조개선	서울시
25	한강상 교량 연결로 구조개선(성수대교 북단IC)	1.42	-	~2023	계획	구조개선	서울시
26	한강상 교량 연결로 구조개선(올림픽대교 남단IC)	1.38	-	~2021	공사	구조개선	서울시
27	한강상 교량 연결로 구조개선(한남대교 북단IC)	1.27	-	~2022	계획	구조개선	서울시
28	화랑교차로 입체시설 설치	0.42	-	2024~2026	계획	구조개선	서울시

<주간선도로 추진사업>

No	사 업 명	연장 (km)	차로수	사업 기간	추진 현황	사업 성격	투자
29	고가차도(한남2, 구로) 철거	0.87	-	~2018	계획	구조개선	서울시
30	교차로 구조개선	1.50	-	~2019	계획	구조개선	서울시
31	국회대로 지하차도 및 상부 공원화	7.60	-	~2028	계획	구조개선	서울시
32	남대문로 일대 지하공공보도시설 설치	2.00	-	2026~	계획	신설	서울시
33	남부순환로(가리봉균촉지구앞) 지하차도 건설	0.98	-	~2030	계획	구조개선	서울시
34	남부순환로(개봉1동사거리) 평탄화	1.10	-	~2022	공사	구조개선	서울시
35	노들로 구조개선	8.50	-	~2018	계획	구조개선	서울시
36	대학로(종로5가~이화사거리) 확장	0.54	6	2023~2028	계획	확장	서울시
37	도림로 확장	1.15	8	~2019	공사	확장	서울시
38	동작~서울역 간 도로 민간투자사업	4.25	4	2019~2024	계획	신설	민간
39	망우로 터널화 사업	1.00	6	~2022	계획	신설	서울시
40	밤고개로 확장	1.85	7~8	~2019	공사	확장	서울시
41	봉천~사당간 도로 민간투자사업	3.10	4	2022~2027	계획	신설	민간
42	사가정길~암사동간 도로개설(암사대교건설)	2.74	4~6	~2018	공사	신설	서울시
43	상도터널 확장공사	0.57	6	2026~	계획	확장	서울시
44	서부간선도로 일반도로화 및 친환경공간 조성	8.10	-	~2029	계획	구조개선	서울시
45	서초역~방배로 간 도로개설	1.28	6	~2019	공사	신설	서울시
46	신림~봉천터널 건설	5.58	4	~2026	공사	신설	서울시
47	신상도 지하차도 확장	0.32	4~6	~2019	계획	확장	서울시
48	안양교 확장	1.11	6	~2022	공사	확장	서울시
49	여의교 확장	0.24	9	~2018	공사	확장	서울시
50	월드컵대교 건설	1.98	6	~2022	공사	신설	서울시
51	율곡로 창경궁 앞 구조개선	0.80	-	~2022	공사	구조개선	서울시
52	은평새길 민간투자사업	5.78	4	~2024	계획	신설	민간
53	이문로~망우로 간 도로확장	2.10	5~7	~2025	계획	확장	서울시
54	이수~과천 복합터널 민간투자사업	5.40	4	2019~2026	계획	신설	민간
55	제2자유로 종점부(난지도길) 입체화	1.12	-	~2022	계획	구조개선	서울시
56	천호대로(광나루역) 확장	0.90	10	~2018	공사	확장	서울시
57	천호지하차도 평면화	0.36	-	~2018	계획	구조개선	서울시
58	한남IC→강남대로 접속램프	0.55	-	~2018	계획	구조개선	서울시
59	헌릉로 확장	1.30	10	2019~2022	계획	확장	서울시

<보조간선도로 추진사업>

No	사 업 명	연장 (km)	차로수	사업 기간	추진 현황	사업 성격	투자
60	탄천변 동측도로 구조개선	4.90	4~6	~2030	계획	확장	서울시
61	G밸리 구조개선	0.97	-	~2024	계획	구조개선	서울시
62	광운대역~월계로 간 도로개설	0.77	4	2026~	계획	신설	서울시
63	광운대~월계시영아파트 간 도로개설	0.38	2	2023~2026	계획	신설	서울시
64	구천면로 확장	1.34	4	~2026	계획	확장	서울시
65	노원교 인도확장	0.12	1	~2018	계획	확장	서울시
66	디지털3단지~두산길간 지하차도 건설	0.64	-	~2022	공사	구조개선	서울시
67	마들길 단절구간 연결	6.09	4	~2028	계획	신설	서울시
68	면목동길 확장	4.94	4	2023~2030	계획	확장	서울시
69	방학로(신동아아파트사거리~우이동광장) 도로확장	1.60	2	2018~2019	계획	확장	서울시
70	보문로(대광초교 삼거리) 도로확장	0.06	1	~2019	계획	확장	서울시
71	봉화산길(중화역주변) 도로 확장	1.06	6	2026~	계획	확장	서울시
72	봉화산길 도로 확장	0.13	4~6	2026~	계획	확장	서울시
73	사당로 (구)범진여객~솔밭로 입구 도로확장	0.62	6	~2022	계획	확장	서울시
74	서원아파트~수락산길간 도로개설	0.18	4	~2025	계획	신설	서울시
75	성북동길 확장	0.64	3	~2022	계획	확장	서울시
76	성북천 보행교량 설치	0.02	1	2017~2018	공사	신설	서울시
77	성암로 보행단절구간 개선사업	0.13	-	~2018	공사	구조개선	서울시
78	수색역 고가차도 건설	0.24	-	2019~2022	계획	구조개선	민간
79	시루봉로 도로확장	0.10	3	~2018	공사	확장	서울시
80	양평교 진입램프 구조개선	0.20	-	~2019	계획	구조개선	서울시
81	지하철9호선 보훈병원역 주변 도로확장	0.09	1	2017~2018	계획	확장	서울시
82	평창터널 민간투자사업	2.94	4	2019~2024	계획	신설	민간

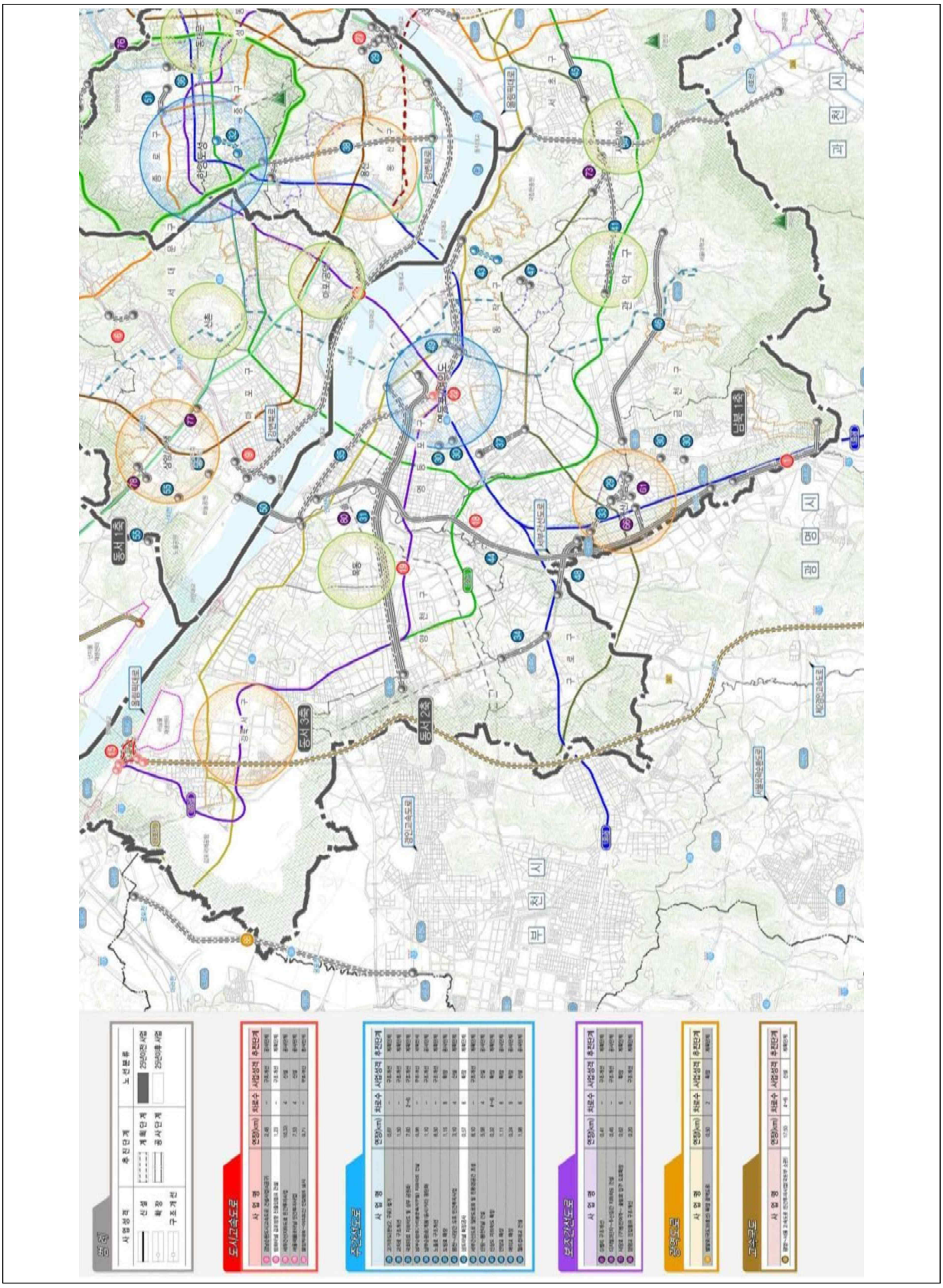
<국지/집산도로 추진사업>

No	사 업 명	연장 (km)	차로수	사업 기간	추진 현황	사업 성격	투자
83	국립중앙의료원 진입로 공사	0.30	1	2026~	계획	신설	서울시
84	금호로 도로확장	0.05	4	2026~	계획	확장	서울시
85	전농동 588~배봉로 간 연결 고가도로 설치	0.46	-	2026~	계획	구조개선	서울시
86	풍납동 일대 천호사거리 주변도로 정비	0.19	-	2026~	계획	구조개선	서울시

<광역도로/고속도로 추진사업>

No	사 업 명	연장 (km)	차로수	사업 기간	추진 현황	사업 성격	투자
87	과천~송파 간 도로 민간투자사업(제2 양재대로)	12.17	4~6	2019~2024	계획	신설	민간
88	벌말로(국도39호선) 확장	0.50	8	2019~2023	계획	확장	부천시, 인천시
89	위례지구 북측도로	2.30	4	~2020	공사	신설	민간
90	태릉~구리IC 간 광역도로 확장	2.70	6	~2024	계획	확장	서울시, 구리시
91	통일로 대체 우회도로	5.40	4~6	2022~2027	계획	신설	서울시
92	광명~서울 고속도로 민간투자사업(국토부 소관)	17.50	4~6	2007~2022	계획	신설	국토부
93	서울~문산 고속도로 민간투자사업(국토부 소관)	20.00	4~6	200~2020	공사	신설	국토부
94	서울~세종(제2경부) 고속도로(국토부 소관)	33.80	6	201~2024	공사	신설	국토부

<추진사업 계획도>

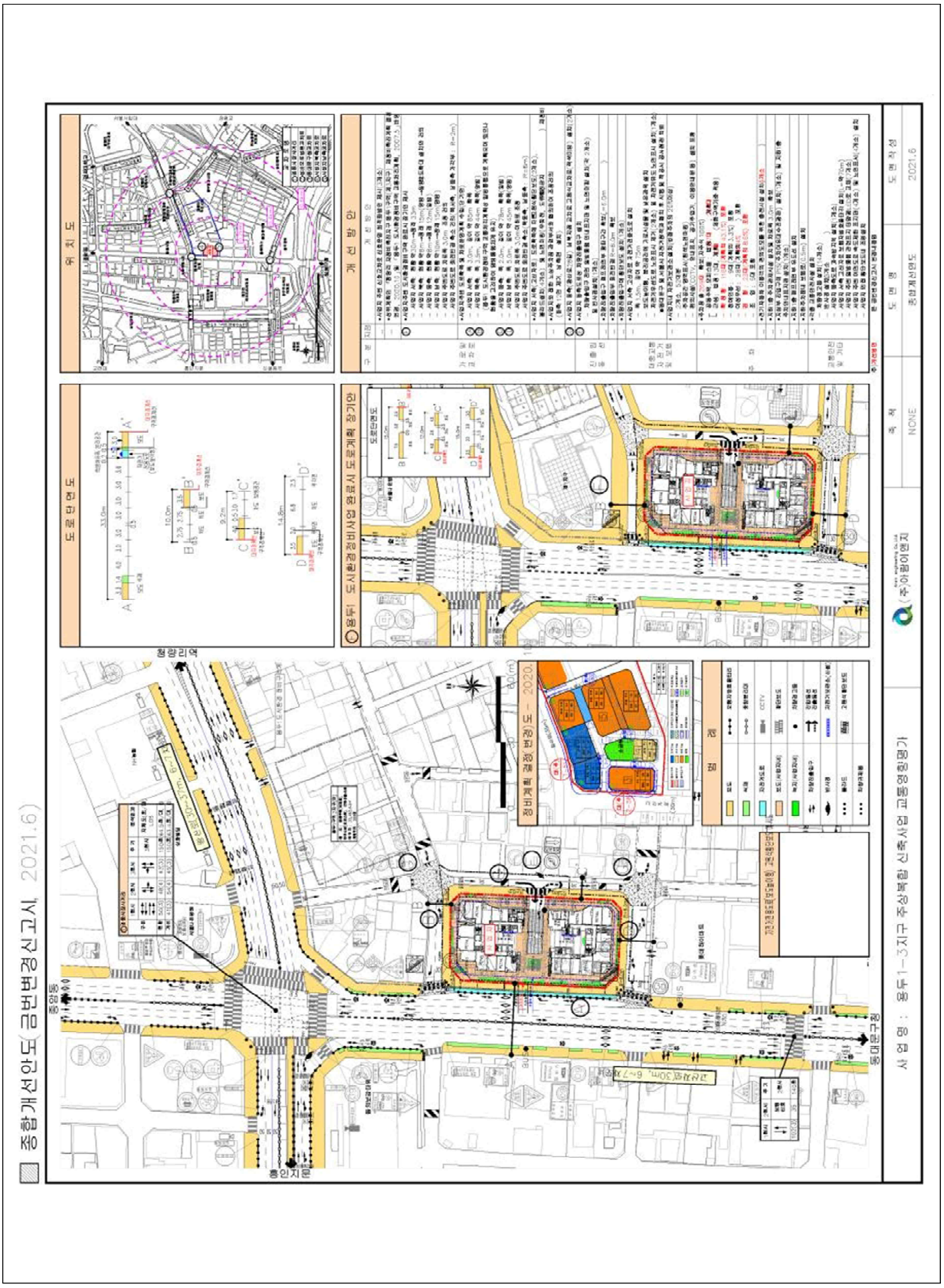


다) 용두 1-3지구 주상복합 신축사업

구 분			사 업 의 내 용		
사 업 명			용두 1-3지구 주상복합 신축사업		
사업지 위치			서울특별시 동대문구 용두동 26-14일원		
사업 기간			2019~2024년		
지역·지구			재정비촉진지구, 도시지역, 일반상업지역, 부설주차장 설치 제한지역		
용도			공동주택(도시형생활주택), 업무시설(오피스텔), 근린생활시설		
대지 면적			3,039.30㎡		
건축 면적			1,518.9713㎡		
연 면 적			40,771.1087㎡		
건 폐 율			49.9777%		
용 적 율			898.3134%		
사업 규모			지하6층~지상28층, 공동주택(도시형생활주택) 288세대, 업무시설(오피스텔) 96실		
진출입구 수			1개소		
주차 계획	법 정 대 수		250대		
	수 요 대 수		2027년 : 212대		
	계획주차대수		계획주차대수 : 269대 - 여성우선주차 28대 포함(계획주차대수의 10.4%) - 확장형주차면 116대 포함(계획주차대수의 43.1%) - 경형주차 23대 포함(계획주차대수의 8.6%) - 장애인주차 9대 포함(계획주차대수의 3.3%) - 조업주차 5대 포함		
발생 교통량	구 분(대/시, 대/일)		유입	유출	합계
	신축	주변가로 첨두시	22	31	53
		사업지 첨두시	56	43	99
		1일 발생교통량	414	414	828
	순수	주변가로 첨두시	-19	26	7
		사업지 첨두시	49	5	54
		1일 발생교통량	192	192	384

주 : 주변가로 첨두시 8~9시, 사업지 첨두시는 18~19시임.
자료 : 『용두 1-3지구 주상복합 신축사업 교통영향평가(변경신고), 2021. 6』, ㈜아람이앤지

<용두 1-3지구 주상복합 신축사업 교통영향평가(변경신고) 종합개선안도>



3. 장래교통수요예측

가. 사업 미시행시 교통수요 예측

1) 접근방법

- 사업미시행시 교통수요예측은 본 사업시설이 건설되지 않았다는 전제하에 주변개발사업과 도시성장을 고려하여 사업지 주변 가로 및 교차로 교통량을 예측하는 것임
- 장래 사업미시행시 교통량은 사업지 주변 활동인구의 통행패턴의 변화에 의하여 결정되므로, 본 분석에서는 『2021년 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 서울특별시·인천광역시·경기도』에서 제시한 서울시 수단통행 증가율을 토대로 장래 자연증가 교통량을 예측하였음
- 또한, 교통영향의 분석은 사업 미시행시에 주변지역의 자연증가 및 주변지역 개발에 따른 가로 및 교차로 교통량을 주변가로에 배분시켜 미치는 영향을 분석하여야 하므로, 본 분석에서는 본 사업지가 속한 서울시의 『2021년 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 서울특별시·인천광역시·경기도』에서 제시된 지표를 토대로 각 목표연도별 자연증가된 교통량을 예측하는 한편, 사업지 주변의 장래 개발계획을 반영하여 사업미시행시 장래 주변가로 및 교차로 교통량을 예측하였음

2) 서울시 장래 도시지표 전망

- 교통수요예측과 가장 밀접한 도시성장지표는 인구를 들 수 있는데, 인구는 도시권의 규모와 성장잠재력을 판단하는 기준으로서 교통정책을 입안하는데 직접적인 영향을 미치는 요소임
- 장래 서울시 인구수 예측 결과를 살펴보면 본 분석년도인 2024년 인구수 9,295,695인으로 나타났으며, 최종목표연도인 2033년에는 인구수 8,930,089인으로 -0.45%의 연평균 증가율이 예측됨

<서울시 장래 도시지표 예측>

구 분	2019년	2024년*	2025년	2030년	2031년*	2033년*	연평균증가율(%)	
							'24-'31	'31-'33
인구수(인)	9,535,732	9,295,695	9,248,418	9,051,693	9,010,976	8,930,089	▽0.44	▽0.45
종사자수(인)	5,210,936	5,407,979	5,448,273	5,420,988	5,390,951	5,331,375	▽0.05	▽0.55
취업자수(인)	4,614,933	4,638,768	4,643,550	4,501,166	4,458,631	4,374,763	▽0.56	▽0.94
학생수(인)	1,394,340	1,278,853	1,256,930	1,141,385	1,128,219	1,102,340	▽1.77	▽1.15

자료 : 『2021년 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 서울특별시·인천광역시·경기도』
주 : *는 기준연도 및 목표연도에 맞게 보정한 수치임

- 서울시 장래 목적별 통행량은 다음의 표와 같이 2024년 24,002,071통행/일에서 2031년 23,070,196통행/일, 최종목표연도인 2033년 22,691,996통행/일로 각각 -0.56%, -0.82%의 연평균 증가율을 보이는 것으로 예측됨
- 통행목적별 구성비는 본 분석의 최종목표연도인 2033년에 통근통행이 47.7%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 기타통행 19.9%, 업무통행 8.4%, 통학통행 7.7% 순으로 예측됨

<서울시 목적별 통행량 예측>

(단위 : 통행/일, %)

구 분			2019년	2024년*	2025년	2030년	2031년*	2033년*	연평균증가율	
									'24-'31	'31-'33
통행량	가정기반	통근	11,219,550	11,460,847	11,509,726	11,155,233	11,047,808	10,836,050	▽0.52	▽0.96
		통학	2,603,204	2,119,327	2,033,930	1,827,641	1,797,750	1,739,428	▽2.32	▽1.64
		학원	879,170	735,499	709,715	641,299	629,664	607,023	▽2.20	▽1.81
		쇼핑	1,589,085	1,635,322	1,644,730	1,667,076	1,668,312	1,670,787	▲0.29	▲0.07
		기타	4,615,564	4,646,305	4,652,478	4,581,352	4,556,377	4,506,834	▽0.28	▽0.55
	비가정기반	업무	1,811,549	1,942,049	1,969,256	1,959,419	1,948,568	1,927,046	▲0.05	▽0.55
		쇼핑	233,381	240,122	241,493	234,877	233,593	231,045	▽0.39	▽0.55
		기타	1,196,332	1,222,600	1,227,923	1,195,360	1,188,124	1,173,783	▽0.41	▽0.61
	합 계		24,147,835	24,002,071	23,989,251	23,262,257	23,070,196	22,691,996	▽0.56	▽0.82
구성비	가정기반	통근	46.5	47.6	48.0	48.0	47.9	47.7	-	-
		통학	10.7	8.8	8.5	7.9	7.8	7.7	-	-
		학원	3.6	3.2	3.0	2.8	2.7	2.7	-	-
		쇼핑	6.6	6.8	6.9	7.2	7.2	7.4	-	-
		기타	19.1	19.4	19.4	19.7	19.8	19.9	-	-
	비가정기반	업무	7.5	8.1	8.2	8.4	8.4	8.4	-	-
		쇼핑	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	-	-
		기타	5.0	5.1	5.0	5.0	5.2	5.2	-	-
	합 계		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-

자료 : 『2021년 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 서울특별시·인천광역시·경기도』
주 : *는 기준연도 및 목표연도에 맞게 보정한 수치임

- 서울시의 총 수단통행량을 살펴보면, 2024년 21,300,268통행/일에서 2031년 20,555,654통행/일, 최종목표연도인 2033년 20,247,697통행/일로 각각 -0.51%, -0.75%의 연평균 증가율을 보이는 것으로 예측됨
- 최종목표연도인 2033년 수단별 통행량 중 도보/자전거의 수단분담률이 31.4%로 가장 많은 비율을 차지하고 있음

<서울시 수단별 통행량 예측>

(단위 : 통행/일, %)

구 분		2019년	2024년*	2025년	2030년	2031년*	2033년*	연평균 증가율	
								'24-'31	'31-'33
통행량	승용차	4,073,337	4,140,818	4,154,448	4,044,053	4,018,184	3,966,941	▽0.43	▽0.64
	택시	1,578,030	1,598,329	1,602,420	1,550,850	1,541,219	1,522,135	▽0.52	▽0.62
	버스	2,969,111	2,958,998	2,956,979	2,879,918	2,856,872	2,811,331	▽0.50	▽0.80
	지하철	3,643,219	3,754,310	3,776,932	3,705,860	3,672,257	3,605,963	▽0.32	▽0.91
	버스+지하철	1,232,262	1,297,839	1,311,367	1,292,017	1,278,147	1,250,853	▽0.22	▽1.07
	도보/자전거	7,099,278	6,791,542	6,731,614	6,501,111	6,456,627	6,368,571	▽0.72	▽0.68
	기타	753,217	758,432	759,479	737,627	732,348	721,903	▽0.50	▽0.72
	합계	21,348,454	21,300,268	21,293,239	20,711,436	20,555,654	20,247,697	▽0.51	▽0.75
분담율	승용차	19.1	19.4	19.5	19.5	19.5	19.6	-	-
	택시	7.4	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	-	-
	버스	13.9	13.9	13.9	13.9	13.9	13.9	-	-
	지하철	17.1	17.6	17.7	17.9	17.9	17.8	-	-
	버스+지하철	5.8	6.1	6.2	6.2	6.2	6.2	-	-
	도보/자전거	33.2	31.9	31.6	31.4	31.4	31.4	-	-
	기타	3.5	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	-	-
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-

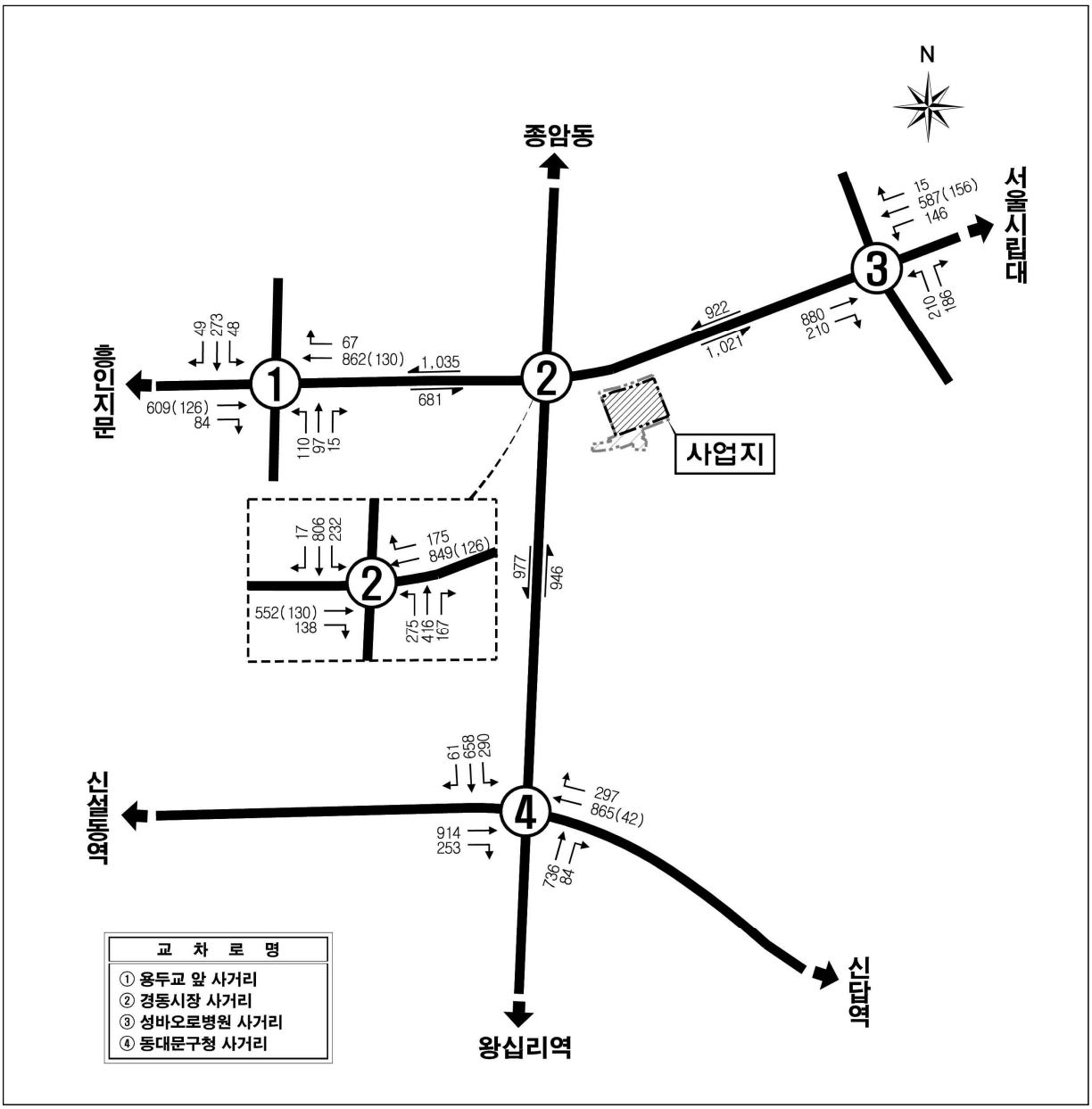
자료 : 『2021년 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 서울특별시·인천광역시·경기도』
주 : *는 기준연도 및 목표연도에 맞게 보정한 수치임

3) 사업미시행시 교통량 및 서비스수준 분석 결과

(1) 사업미시행시 교통량 예측 결과

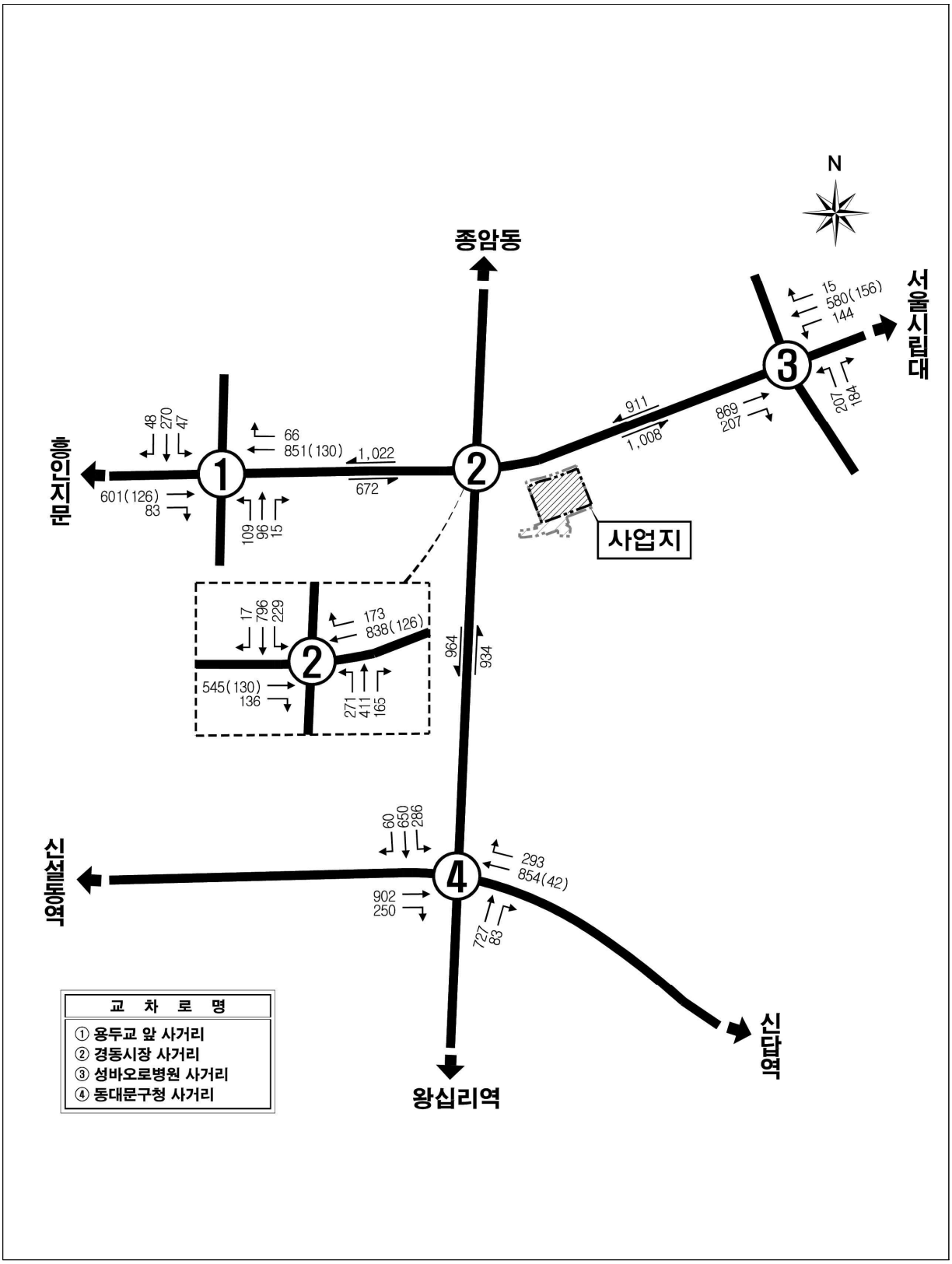
- 본 분석에서는『2021년 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 서울특별시·인천광역시·경기도』에서 제시하고 있는 승용차 수단통행 연평균 증가율 -0.43% (24년~31년), -0.64% (31년~33년)를 적용하였고, 주변지역에서 시행되고 있는 주요 개발계획에 의해 발생되는 교통량을 감안하였음
- 장래 사업미시행시 교통량 예측 결과는 다음과 같음

<사업미시행시 주변 가로 및 교차로 교통량(2031년, 08:00~09:00, pcu/h)>



주 : 단위는 pcu/h 임
주 : ( )는 중앙버스전용차로 교통량임

<사업미시행시 주변 가로 및 교차로 교통량(2033년, 08:00~09:00, pcu/h)>



주 : 단위는 pcu/h 임

주 : ( )는 중앙버스전용차로 교통량임

(1) 사업미시행시 서비스수준 분석 결과

- 사업미시행시 단기목표연도 2031년 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 평균통행속도가 22.7 ~ 43.6km/h로 서비스수준이 "B~"D"로 분석되었음
- 사업미시행시 최종목표연도 2033년 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 평균통행속도가 22.7 ~ 43.6로 서비스수준이 "B~"D"로 분석되었음

<도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 (사업미시행시 2031년, 08:00~09:00)>

구 간			거리 (km)	유형	교통량 (pcu/h)	통행속도 (km/h)	LOS
왕산로	① 용두교앞사거리	→ ② 경동시장사거리	0.27	Ⅲ	681	22.7	D
	② 경동시장사거리	→ ① 용두교앞사거리	0.27	Ⅲ	1,035	35.9	C
	② 경동시장사거리	→ ③ 성바오로병원사거리	0.40	Ⅲ	1,021	27.3	D
	③ 성바오로병원사거리	→ ② 경동시장사거리	0.40	Ⅲ	922	28.2	D
고산자로	② 경동시장사거리	→ ④ 동대문구청사거리	0.46	Ⅲ	977	43.6	B
	④ 동대문구청사거리	→ ② 경동시장사거리	0.46	Ⅲ	946	29.4	C

주 : ②번 교차로의 경우, 「용두 1-3지구 주상복합 신축사업 교통영향평가(변경신고), 2021. 06.」의 기하구조 변경사항을 반영하여 분석하였음

<도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 (사업미시행시 2033년, 08:00~09:00)>

구 간			거리 (km)	유형	교통량 (pcu/h)	통행속도 (km/h)	LOS
왕산로	① 용두교앞사거리	→ ② 경동시장사거리	0.27	Ⅲ	672	22.7	D
	② 경동시장사거리	→ ① 용두교앞사거리	0.27	Ⅲ	1,022	36.1	C
	② 경동시장사거리	→ ③ 성바오로병원사거리	0.40	Ⅲ	1,008	27.3	D
	③ 성바오로병원사거리	→ ② 경동시장사거리	0.40	Ⅲ	911	28.2	D
고산자로	② 경동시장사거리	→ ④ 동대문구청사거리	0.46	Ⅲ	964	43.6	B
	④ 동대문구청사거리	→ ② 경동시장사거리	0.46	Ⅲ	934	29.5	C

주 : ②번 교차로의 경우, 「용두 1-3지구 주상복합 신축사업 교통영향평가(변경신고), 2021. 06.」의 기하구조 변경사항을 반영하여 분석하였음

- 사업미시행시 단기목표년도 2031년 신호교차로 서비스수준 분석결과, 평균제어지체가 34.8~60.9초/대로 서비스수준 “C”~“D”로 분석되었음
- 사업미시행시 최종목표년도 2033년 신호교차로 서비스수준 분석결과, 평균제어지체가 34.5~59.7초/대로 서비스수준 “C”~“D”로 분석되었음

<교차로 서비스수준 분석결과 (사업미시행시 2031년, 08:00~09:00)>

구 분	교통량(pcu/h)	평균제어지체(초/대)	LOS
① 용두교앞사거리	2,214	60.9	D
② 경동시장사거리	3,627	47.4	C
③ 성바오로병원사거리	2,257	49.7	C
④ 동대문구청사거리	4,158	34.8	C

주 : ②번 교차로의 경우, 「용두 1-3지구 주상복합 신축사업 교통영향평가(변경신고), 2021. 06.」의 기하구조 변경사항을 반영하여 분석하였음

<교차로 서비스수준 분석결과 (사업미시행시 2033년, 08:00~09:00)>

구 분	교통량(pcu/h)	평균제어지체(초/대)	LOS
① 용두교앞사거리	2,186	59.7	D
② 경동시장사거리	3,581	47.1	C
③ 성바오로병원사거리	2,229	49.4	C
④ 동대문구청사거리	4,105	34.5	C

주 : ②번 교차로의 경우, 「용두 1-3지구 주상복합 신축사업 교통영향평가(변경신고), 2021. 06.」의 기하구조 변경사항을 반영하여 분석하였음

나. 사업 시행시 교통수요 예측

1) 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 우선적으로 용도별 면적을 분석하고 현재 정상적으로 운영되고 있는 유사시설에 대한 문헌조사를 통해 활동인구의 원단위를 산정하였으며 이를 토대로 본 사업지의 활동인구를 추정하였음

(1) 활동인구 원단위 산정

<활동인구 원단위 산정>

구 분		유사시설	세대수(세대)/ 연면적(㎡)	상주/상근 인구(인)	방문/이용 인구(인)	발생 원단위(인/1,000㎡)	
						상주/상근	방문/이용
공동 주택	주거1	홍릉동부아파트 [1]	150	435	123	2.89	0.82
		비선아파트 [2]	490	1,529	446	3.11	0.91
		정릉대우아파트 [3]	283	889	275	3.13	0.97
		적 용 치	-	-	-	**3.08**	**0.91**
	주거2	홍릉동부아파트 [1]	116	374	101	3.21	0.87
		정릉대우아파트 [3]	198	677	206	3.41	1.04
		제기동한신휴플러스 [4]	411	1,459	432	3.54	1.05
		적 용 치	-	-	-	**3.45**	**1.02**
	주거3	홍릉동부아파트 [1]	89	316	81	3.54	0.91
		돈암동더샵아파트 [3]	339	1,258	370	3.70	1.09
		제기동한신휴플러스 [4]	395	1,501	431	3.79	1.09
		적 용 치	-	-	-	**3.73**	**1.07**
근린생활 시설		홍릉동부아파트 [1]	1,068.45	35	349	32.57	325.67
		제기동한신휴플러스 [4]	1,698.68	50	479	29.29	281.24
		CS 플라자 [5]	2,699.82	90	830	33.21	306.30
		적 용 치	-	-	-	**31.87**	**302.30**

주 : 원단위는 본 사업의 기준연도에 맞춰 보정한 수치임

자료 : 1) 청량리 제8구역 주택 재개발정비사업 교통영향평가(변경심의), 2021.05, ㈜한유이엔씨
2) 공릉동 375-4번지 역세권 활성화 사업 교통영향평가, 2021.07, ㈜진성
3) 신길음구역 재개발사업 교통영향평가(변경심의), 2023.05, ㈜동해종합기술공사
4) 청량리 제6구역 주택재개발정비사업 교통영향평가, 2021.07, ㈜KTS엔지니어링
5) 장안평중고차매매센터 도시정비형 재개발사업 교통영향평가, 2021.12, 내일이엔시

(2) 사업지 1일 총 활동인구 예측

• 사업시행시 활동인구 예측결과 최종목표연도인 2033년에 1,908인/일로 예측되었음

<사업지 1일 총 활동인구 예측>

구분		세대수(세대)/연면적(㎡)	발생 원단위(인/1000㎡)			활동인구(인/일)			합 계	
			상주/상근	방문/이용		상주/상근	방문/이용			
				2031년	2033년		2031년	2033년	2031년	2033년
공동주택	주거1	20	3.08	0.88	0.87	62	18	17	80	79
	주거2	220	3.45	0.98	0.96	759	216	211	975	970
	주거3	2	3.73	1.03	1.01	7	2	2	9	9
	소계	242	-	-	-	828	236	230	1,064	1,058
근린생활시설		2,675.97	31.87	290.56	285.80	85	778	765	863	850
합계		-	-	-	-	913	1,014	995	1,927	1,908

주 : 상주/상근인구는 장래에도 증감이 없는 것으로 가정하였음

(3) 장래 통행량 예측

• 본 사업시행으로 발생하는 활동인구의 통행량은 상주인구의 경우 『2021년 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 서울특별시·인천광역시·경기도』의 자료에서 제시된 서울특별시 1인당 목적통행횟수(2031년 2.56통행/일, 2033년 2.54통행/일)을 적용하였고, 상근 및 방문/이용인구는 2.0통행/일을 적용하여 예측하였음

• 장래 단기목표년도인 2031년의 1일 총 통행량은 4,320통행/일로 예측되었으며, 장기목표연도인 2033년의 경우 4,266통행/일로 예측되었음

<장래 목표연도별 1일 총 통행량 예측>

(단위 : 통행/일)

구분		세대수(세대)/연면적(㎡)	통행량				합 계	
			상주/상근		방문/이용			
			2031년	2033년	2031년	2033년	2031년	2033년
공동주택	주거1	20	160	158	36	34	196	192
	주거2	220	1,944	1,930	432	422	2,376	2,352
	주거3	2	18	18	4	4	22	22
	소계	250	2,122	2,106	472	460	2,594	2,566
근린생활시설		2,574.83	170	170	1,556	1,530	1,726	1,700
합계		-	2,292	2,276	2,028	1,990	4,320	4,266

주 : 상주인구는 목표 연도별 목적통행횟수를 적용하였으며, 상근 및 방문/이용인구는 2.0통행을 적용하였음

(4) 유출입 분포 예측

• 본 사업지의 용도별·시간대별 상근인구와 이용인구의 유출입 통행 분포비는 유사시설 문헌조사 자료의 평균값을 사용하였음

<유출입 통행분포비>

(단위 : %)

구분 / 시간	공동주택							
	상주인구						방문인구	
	통근		통학		기타			
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	18.7	10.5	5.5	5.4	5.5	5.4	5.5	5.4
07:00-08:00	15.9	3.5	2.6	2.2	2.6	2.2	2.6	2.2
08:00-09:00	16.5	5.2	4.9	2.9	4.9	2.9	4.9	2.9
09:00-10:00	7.0	4.7	8.1	5.1	8.1	5.1	8.1	5.1
10:00-11:00	5.8	4.7	8.4	7.5	8.4	7.5	8.4	7.5
11:00-12:00	4.1	4.1	9.1	8.7	9.1	8.7	9.1	8.7
12:00-13:00	2.9	2.9	6.2	7.0	6.2	7.0	6.2	7.0
13:00-14:00	3.5	5.2	9.5	8.6	9.5	8.6	9.5	8.6
14:00-15:00	6.4	2.9	8.2	9.0	8.2	9.0	8.2	9.0
15:00-16:00	2.9	5.2	7.3	7.9	7.3	7.9	7.3	7.9
16:00-17:00	1.2	2.9	5.4	7.4	5.4	7.4	5.4	7.4
17:00-18:00	4.1	16.8	4.7	5.2	4.7	5.2	4.7	5.2
18:00-19:00	2.3	7.6	6.9	3.6	6.9	3.6	6.9	3.6
19:00-20:00	2.3	6.4	3.5	6.1	3.5	6.1	3.5	6.1
20:00-21:00	0.6	1.7	3.8	4.7	3.8	4.7	3.8	4.7
21시 이후	5.8	15.7	5.9	8.7	5.9	8.7	5.9	8.7
합 계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

구분 / 시간	근린생활시설			
	상근인구		이용인구	
	유입	유출	유입	유출
07시 이전	5.8	0.0	0.0	0.0
07:00-08:00	17.0	0.0	1.3	1.2
08:00-09:00	30.8	0.0	2.8	2.5
09:00-10:00	25.6	0.0	3.6	3.2
10:00-11:00	12.4	0.0	4.6	4.3
11:00-12:00	0.8	0.0	5.5	5.1
12:00-13:00	0.0	0.0	6.4	5.9
13:00-14:00	3.8	0.0	6.8	6.7
14:00-15:00	3.8	0.0	7.2	7.0
15:00-16:00	0.0	0.4	9.6	9.1
16:00-17:00	0.0	1.0	9.3	8.9
17:00-18:00	0.0	7.2	10.7	9.8
18:00-19:00	0.0	15.5	13.0	13.1
19:00-20:00	0.0	26.6	10.0	11.9
20:00-21:00	0.0	31.8	6.2	7.1
21시 이후	0.0	17.5	3.0	4.2
합 계	100.0	100.0	100.0	100.0

주 : 유사시설 문헌조사 자료의 평균값을 사용함

<활동인구의 시간대별 유출입 통행(2031년)>

(단위 : 통행/시)

구분 / 시간	공동주택							
	상주인구						방문인구	
	통근		통학		기타			
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	1	55	0	10	0	6	0	0
07:00-08:00	4	187	0	40	6	21	0	1
08:00-09:00	6	208	0	48	14	31	5	4
09:00-10:00	4	59	0	10	16	24	13	8
10:00-11:00	2	23	0	2	16	24	17	13
11:00-12:00	2	9	0	0	18	25	21	16
12:00-13:00	2	2	0	0	25	26	19	18
13:00-14:00	8	4	3	0	28	25	25	20
14:00-15:00	7	4	5	0	33	29	29	24
15:00-16:00	12	4	9	0	36	31	26	26
16:00-17:00	27	4	14	0	39	32	23	26
17:00-18:00	50	7	19	0	36	27	20	23
18:00-19:00	124	10	21	0	35	23	17	21
19:00-20:00	151	9	18	0	29	20	13	17
20:00-21:00	119	4	13	0	18	10	7	14
21시 이후	72	2	8	0	11	6	1	5
합 계	591	591	110	110	360	360	236	236

구분 / 시간	근린생활시설				합계		
	상근인구		이용인구				
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07시 이전	5	0	0	0	6	71	77
07:00-08:00	14	0	10	9	34	258	292
08:00-09:00	26	0	22	19	73	310	383
09:00-10:00	22	0	28	25	83	126	209
10:00-11:00	11	0	36	33	82	95	177
11:00-12:00	1	0	43	40	85	90	175
12:00-13:00	0	0	50	46	96	92	188
13:00-14:00	3	0	53	52	120	101	221
14:00-15:00	3	0	56	54	133	111	244
15:00-16:00	0	0	75	71	158	132	290
16:00-17:00	0	1	72	69	175	132	307
17:00-18:00	0	6	83	77	208	140	348
18:00-19:00	0	13	101	102	298	169	467
19:00-20:00	0	23	78	93	289	162	451
20:00-21:00	0	27	48	55	205	110	315
21시 이후	0	15	23	33	115	61	176
합 계	85	85	778	778	2,160	2,160	4,320

<활동인구의 시간대별 유출입 통행(2033년)>

(단위 : 통행/시)

구분 / 시간	공동주택							
	상주인구						방문인구	
	통근		통학		기타			
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시 이전	1	54	0	10	0	6	0	0
07:00-08:00	4	185	0	40	6	21	0	1
08:00-09:00	6	207	0	47	14	30	5	3
09:00-10:00	4	59	0	10	16	24	12	8
10:00-11:00	2	23	0	2	16	24	17	12
11:00-12:00	2	9	0	0	18	25	21	16
12:00-13:00	2	2	0	0	24	25	19	18
13:00-14:00	7	4	3	0	28	25	23	19
14:00-15:00	6	4	5	0	33	29	28	24
15:00-16:00	12	4	9	0	36	31	25	26
16:00-17:00	27	4	14	0	38	32	22	25
17:00-18:00	50	6	18	0	36	27	20	22
18:00-19:00	124	10	21	0	35	23	17	21
19:00-20:00	150	9	18	0	29	20	13	17
20:00-21:00	118	4	13	0	18	10	7	13
21시 이후	71	2	8	0	11	6	1	5
합 계	586	586	109	109	358	358	230	230

구분 / 시간	근린생활시설				합계		
	상근인구		이용인구				
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07시 이전	5	0	0	0	6	70	76
07:00-08:00	14	0	10	9	34	256	290
08:00-09:00	26	0	21	19	72	306	378
09:00-10:00	22	0	28	24	82	125	207
10:00-11:00	11	0	35	33	81	94	175
11:00-12:00	1	0	42	39	84	89	173
12:00-13:00	0	0	49	45	94	90	184
13:00-14:00	3	0	52	51	116	99	215
14:00-15:00	3	0	55	54	130	111	241
15:00-16:00	0	0	73	70	155	131	286
16:00-17:00	0	1	71	68	172	130	302
17:00-18:00	0	6	82	76	206	137	343
18:00-19:00	0	13	100	100	297	167	464
19:00-20:00	0	23	77	91	287	160	447
20:00-21:00	0	27	47	54	203	108	311
21시 이후	0	15	23	32	114	60	174
합 계	85	85	765	765	2,133	2,133	4,266

2) 통행분포

- 통행분포란 발생교통량 예측단계에서 추정된 각 죤의 발생과 도착의 통행단을 연결하여 존간의 통행량을 추정하는 단계임
- 본 분석에서는 『2021년 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 서울특별시·인천광역시·경기도』의 자료를 바탕으로 본 사업지로의 각 방향별 분포비를 산출하였으며, 이에 따라 방향별 유출입 분포를 산정하여 그 결과를 사업시행시 유발 교통량 배분시 적용하였음

3) 수단분담

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

(1) 수단분담률 현황

- 본 분석에서 유사시설의 문헌조사를 통하여 수단분담률을 도출하였으며, 추정된 수단분담률은 아래와 같음

<유사시설 교통수단분담률>

(단위 : %)

구 분		승용차	택 시	버 스	지하철	기 타	합 계
공동주택	통 근	32.7	6.3	25.0	26.7	9.3	100.0
	통 학	12.1	3.8	30.8	24.0	29.3	100.0
	기 타	26.5	6.9	28.9	23.3	14.4	100.0
	방 문	29.6	8.5	24.8	23.0	14.1	100.0
근린생활시설	상 근	28.4	5.5	24.4	26.1	15.6	100.0
	이 용	13.2	3.2	12.2	11.7	59.7	100.0

(2) 수단분담률 예측

- 본 사업지구의 장래 목표연도별 수단분담률은 유사시설조사를 통하여 도출된 수단분담률을 기준으로 『2021년 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2021.12, 서울특별시·인천광역시·경기도』에서 제시한 수단분담률의 연평균 증가율을 적용하여 산출하였음
- 수단분담률의 연평균 증가율을 적용하여 사업지 장래 목표연도별 교통수단분담률 예측 결과는 다음과 같음

<장래 목표연도별 수단분담률 예측결과>

(단위 : %)

구 분			승용차	택시	버스	지하철	기타	합계
공동주택	2031년	통 근	32.8	6.2	25.0	26.9	9.1	100.0
		통 학	12.1	3.8	30.8	24.2	29.1	100.0
		기 타	26.5	6.9	28.9	23.5	14.2	100.0
		방 문	29.7	8.5	24.8	23.1	13.9	100.0
	2033년	통 근	32.9	6.2	24.9	26.8	9.2	100.0
		통 학	12.2	3.8	30.8	24.1	29.1	100.0
		기 타	26.6	6.9	28.9	23.4	14.3	100.0
		방 문	29.9	8.5	24.7	23.0	13.9	100.0
근린생활시설	2031년	상 근	28.5	5.5	24.4	26.3	15.4	100.0
		이 용	13.3	3.2	12.3	11.9	59.4	100.0
	2033년	상 근	28.6	5.6	24.3	26.2	15.4	100.0
		이 용	13.4	3.2	12.2	11.8	59.4	100.0

(3) 교통수단별 시간대별 통행량 예측

• 상기에서 예측한 각 목표연도 수단분담률과 앞에서 예측된 총 통행량 예측결과를 토대로 본 사업지의 교통수단별 유출입 통행량을 추정한 결과는 다음과 같음

<사업시행시 시간대별·수단별 사업지 유출입 통행량(2031년)>

(단위 : 통행/시)

구 분	승용차		택시		버스		지하철		도보 및 기타		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07시 이전	2	21	0	4	1	19	1	19	2	8	6	71	77
07:00-08:00	8	73	2	15	8	66	7	66	9	38	34	258	292
08:00-09:00	17	86	4	18	16	79	15	78	21	49	73	310	383
09:00-10:00	19	32	4	7	18	30	17	29	25	28	83	126	209
10:00-11:00	18	22	5	5	16	21	15	19	28	28	82	95	177
11:00-12:00	18	19	3	5	17	18	15	17	32	31	85	90	175
12:00-13:00	20	19	5	4	18	18	17	16	36	35	96	92	188
13:00-14:00	26	21	7	6	24	19	22	18	41	37	120	101	221
14:00-15:00	28	23	7	6	28	23	25	19	45	40	133	111	244
15:00-16:00	32	26	8	7	32	26	29	22	57	51	158	132	290
16:00-17:00	38	27	9	7	37	26	34	22	57	50	175	132	307
17:00-18:00	45	28	11	7	44	26	41	25	67	54	208	140	348
18:00-19:00	70	33	15	8	64	30	63	29	86	69	298	169	467
19:00-20:00	73	32	15	7	65	29	64	28	72	66	289	162	451
20:00-21:00	53	23	12	5	47	20	47	21	46	41	205	110	315
21시 이후	31	13	7	3	26	11	27	11	24	23	115	61	176
합 계	498	498	114	114	461	461	439	439	648	648	2,160	2,160	4,320

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

<사업시행시 시간대별·수단별 사업지 유출입 통행량(2033년)>

(단위 : 통행/시)

구 분	승용차		택시		버스		지하철		도보 및 기타		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07시 이전	2	21	0	4	1	18	1	18	2	9	6	70	76
07:00-08:00	8	73	2	15	8	66	7	65	9	37	34	256	290
08:00-09:00	17	86	4	18	16	77	15	77	20	48	72	306	378
09:00-10:00	19	32	4	7	18	30	17	29	24	27	82	125	207
10:00-11:00	18	22	5	5	16	20	15	19	27	28	81	94	175
11:00-12:00	18	19	4	5	16	18	14	17	32	30	84	89	173
12:00-13:00	20	19	5	4	18	17	17	16	34	34	94	90	184
13:00-14:00	25	21	6	6	23	19	21	17	41	36	116	99	215
14:00-15:00	28	23	7	6	26	23	24	19	45	40	130	111	241
15:00-16:00	32	26	8	7	31	25	29	22	55	51	155	131	286
16:00-17:00	37	26	9	7	36	25	33	22	57	50	172	130	302
17:00-18:00	45	28	11	7	43	25	40	24	67	53	206	137	343
18:00-19:00	71	33	15	8	64	29	62	28	85	69	297	167	464
19:00-20:00	73	32	15	6	63	29	63	28	73	65	287	160	447
20:00-21:00	53	23	11	5	46	20	47	19	46	41	203	108	311
21시 이후	31	13	7	3	27	11	26	11	23	22	114	60	174
합 계	497	497	113	113	452	452	431	431	640	640	2,133	2,133	4,266

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

4) 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, 사업목표연도가 단기적이기 때문에 장래에도 평균재차인원은 변하지 않는다고 전제하였음
- 본 사업시행으로 인한 발생교통량은 활동인구에 차종별 평균재차인원을 적용하여 예측하게 되는데, 본 사업에서 평균재차인원의 산정은 문헌조사 자료를 이용하여 도출하였으며, 그 결과는 다음과 같음

<교통수단별 평균재차인원>

(단위 : 인/대)

구 분		승 용 차	택 시
공동주택	상주	1.43	1.61
	방문	1.42	1.68
근린생활시설	상근	1.33	1.22
	이용	1.41	1.40

주 : 문헌조사 자료

<사업시행시 시간대별 발생교통량 예측(2031년)>

(단위 : 대/시, 대/일)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07시 이전	1	15	0	3	1	18	19
07:00-08:00	6	51	1	9	7	60	67
08:00-09:00	13	61	3	11	16	72	88
09:00-10:00	14	22	3	5	17	27	44
10:00-11:00	13	16	3	4	16	20	36
11:00-12:00	12	14	3	3	15	17	32
12:00-13:00	14	13	3	3	17	16	33
13:00-14:00	19	15	4	3	23	18	41
14:00-15:00	20	16	4	4	24	20	44
15:00-16:00	23	19	6	5	29	24	53
16:00-17:00	26	19	6	5	32	24	56
17:00-18:00	32	20	7	5	39	25	64
18:00-19:00	50	24	10	5	60	28	89
19:00-20:00	51	22	10	5	61	28	88
20:00-21:00	38	17	7	3	45	20	65
21시 이후	21	9	5	2	26	11	37
합 계	353	353	75	75	428	428	856

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

<사업시행시 시간대별 발생교통량 예측(2033년)>

(단위 : 대/시, 대/일)

구 분	승용차		택 시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07시 이전	1	14	0	3	1	17	18
07:00-08:00	6	50	1	9	7	59	66
08:00-09:00	13	60	3	10	16	70	86
09:00-10:00	14	23	3	5	17	28	45
10:00-11:00	13	15	3	4	16	19	35
11:00-12:00	12	14	3	3	15	17	32
12:00-13:00	14	13	3	3	17	16	33
13:00-14:00	19	15	4	3	23	18	41
14:00-15:00	20	16	4	4	24	20	44
15:00-16:00	22	19	6	5	28	24	52
16:00-17:00	26	19	6	5	32	24	56
17:00-18:00	32	19	7	5	39	24	63
18:00-19:00	49	24	10	5	59	29	88
19:00-20:00	50	22	10	5	60	27	87
20:00-21:00	37	17	7	3	44	20	64
21시 이후	21	9	4	2	25	11	36
합 계	349	349	74	74	423	423	846

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

- 본 사업시행으로 인한 발생교통량을 살펴보면, 최종목표연도인 2033년 주변가로 첨두시 발생교통량이 유입 16/시, 유출 70대/시, 사업지 첨두시 유입 59대/시, 유출 29대/시로 예측되었고, 1일 발생교통량은 유·출입 각각 423대/일로 예측되었음

<발생교통량 예측결과 종합>

(단위 : 대/시, 대/일)

구 분	2031년							2033년						
	승용차		택시		합계			승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
주변가로 첨두시	13	61	3	11	16	72	88	13	60	3	10	16	70	86
사업지 첨두시	50	24	10	5	60	29	89	49	24	10	5	59	29	88
1일 발생교통량	353	353	75	75	428	428	856	349	349	74	74	423	423	846

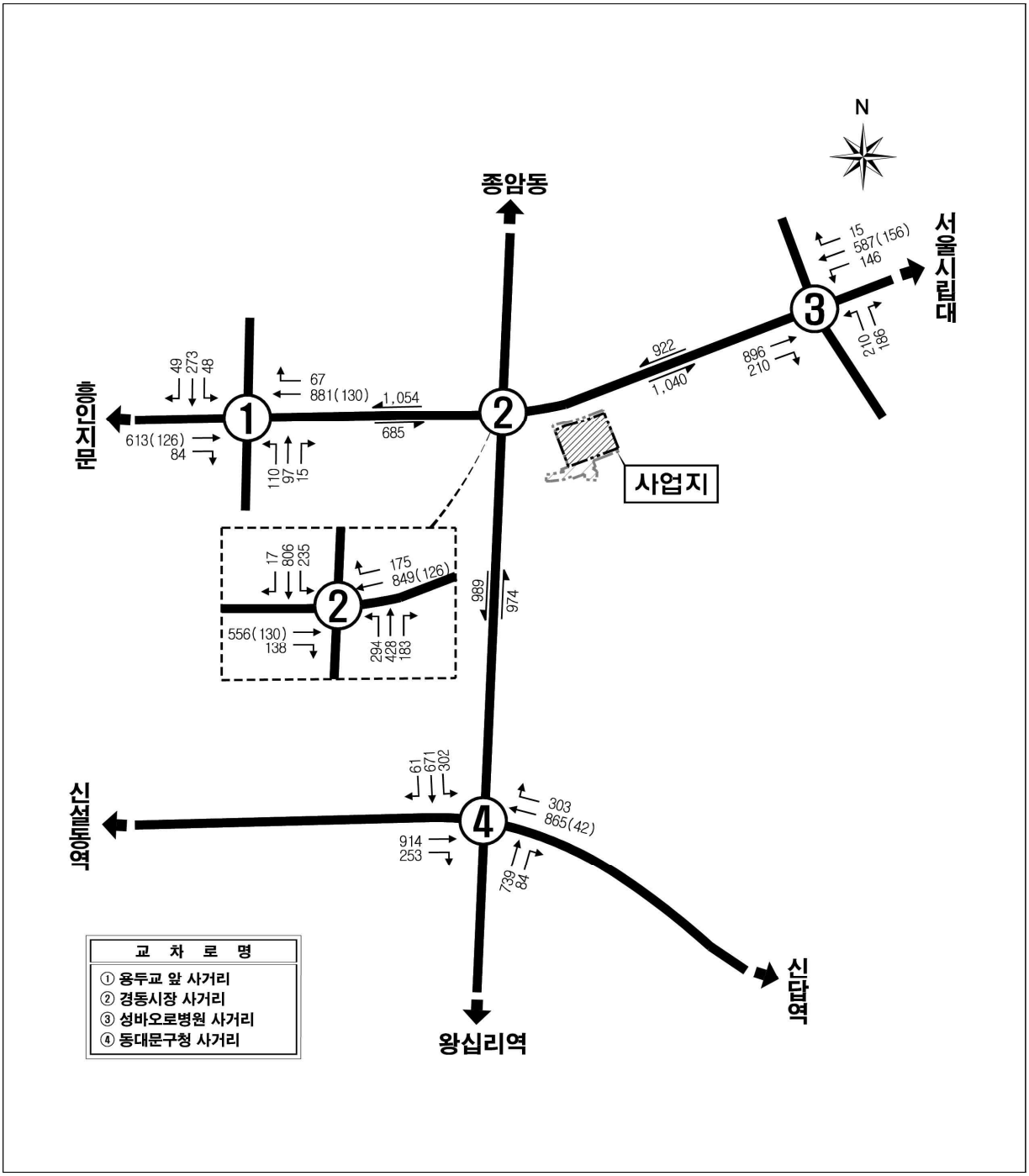
주 : 주변가로 첨두시는 08~09시, 사업지 첨두시는 18~19시임

1) 사업시행시 교통량 및 서비스수준 분석 결과

(1) 사업시행시 교통량 예측 결과

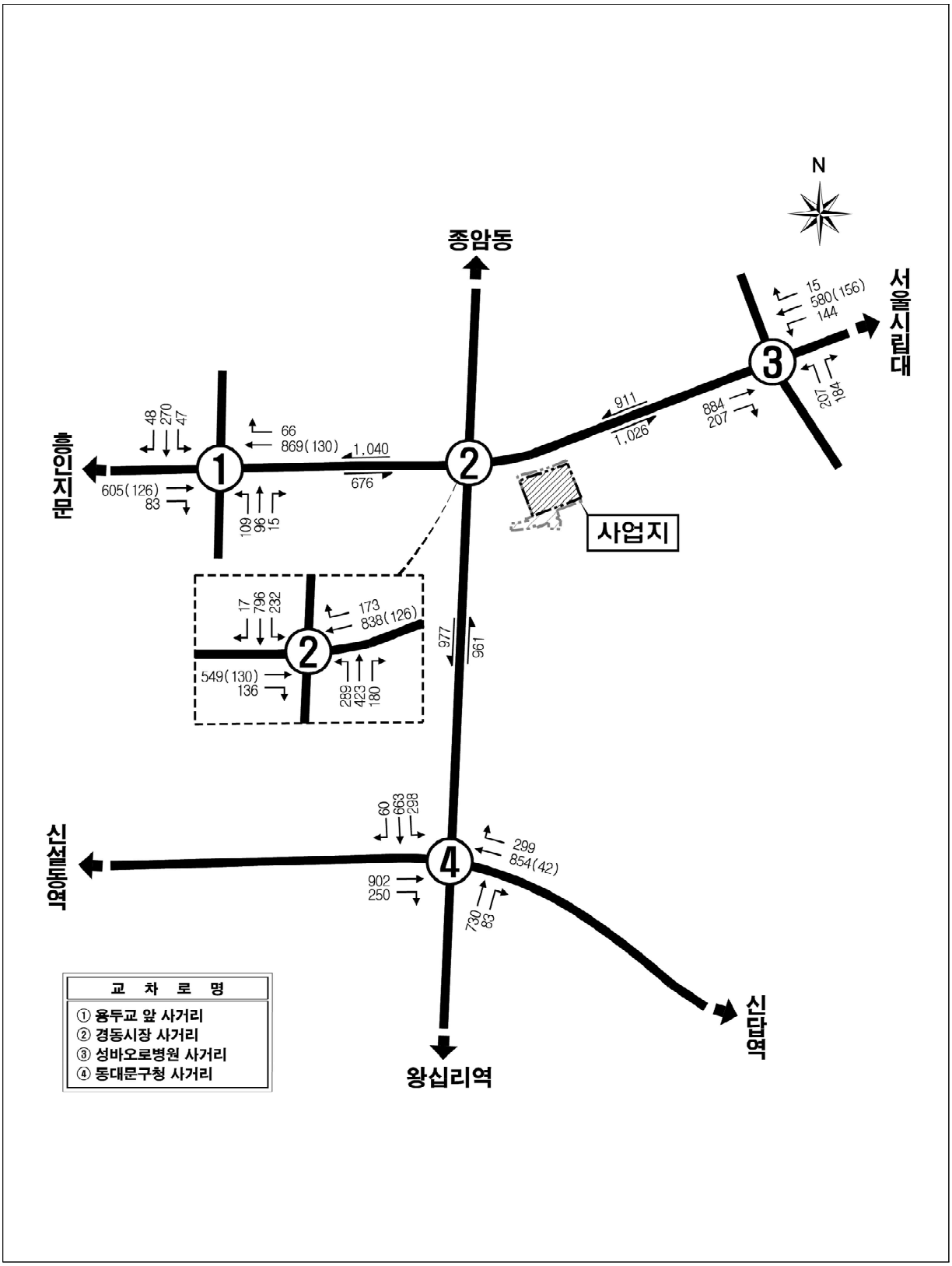
- 본 사업의 시행으로 인한 발생교통량이 주변가로에 미치는 영향을 분석하기 위해서, 예측된 첨두 1시간의 발생교통량을 배분한 장래 사업시행시 교통량은 다음과 같음

<사업시행시 주변 가로 및 교차로 교통량(2031년, 08:00~09:00, pcu/h)>



주 : 단위는 pcu/h 임
주 : ( )는 중앙버스전용차로 교통량임

<사업시행시 주변 가로 및 교차로 교통량(2033년, 08:00~09:00, pcu/h)>



주 : 단위는 pcu/h 임
주 : ( )는 중앙버스전용차로 교통량임

(2) 사업시행시 교통량 예측 결과

- 사업시행시 단기목표연도 2031년 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 평균통행속도가 22.7 ~ 43.6km/h로 서비스수준이 "B"~"D"로 분석되었음
- 사업시행시 최종목표연도 2033년 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 평균통행속도가 22.7 ~ 43.6km/h로 서비스수준이 "B"~"D"로 분석되었음

<도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 (사업시행시 2031년, 08:00~09:00)>

구 간		거리 (km)	유형	교통량 (pcu/h)	통행속도 (km/h)	LOS
왕산로	① 용두교앞사거리 → ② 경동시장사거리	0.27	Ⅲ	685	22.7	D
	② 경동시장사거리 → ① 용두교앞사거리	0.27	Ⅲ	1,054	35.9	C
	② 경동시장사거리 → ③ 성바오로병원사거리	0.40	Ⅲ	1,040	27.3	D
	③ 성바오로병원사거리 → ② 경동시장사거리	0.40	Ⅲ	922	28.2	D
고산자로	② 경동시장사거리 → ④ 동대문구청사거리	0.46	Ⅲ	990	43.6	B
	④ 동대문구청사거리 → ② 경동시장사거리	0.46	Ⅲ	974	29.2	C

주 : ②번 교차로의 경우, 「용두 1-3지구 주상복합 신축사업 교통영향평가(변경신고), 2021. 06.」의 기하구조 변경사항을 반영하여 분석하였음

<도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 (사업시행시 2033년, 08:00~09:00)>

구 간		거리 (km)	유형	교통량 (pcu/h)	통행속도 (km/h)	LOS
왕산로	① 용두교앞사거리 → ② 경동시장사거리	0.27	Ⅲ	676	22.7	D
	② 경동시장사거리 → ① 용두교앞사거리	0.27	Ⅲ	1,040	35.9	C
	② 경동시장사거리 → ③ 성바오로병원사거리	0.40	Ⅲ	1,026	27.3	D
	③ 성바오로병원사거리 → ② 경동시장사거리	0.40	Ⅲ	911	28.2	D
고산자로	② 경동시장사거리 → ④ 동대문구청사거리	0.46	Ⅲ	977	43.6	B
	④ 동대문구청사거리 → ② 경동시장사거리	0.46	Ⅲ	961	29.2	C

주 : ②번 교차로의 경우, 「용두 1-3지구 주상복합 신축사업 교통영향평가(변경신고), 2021. 06.」의 기하구조 변경사항을 반영하여 분석하였음

- 사업시행시 단기목표년도 2031년 신호교차로 서비스수준 분석결과, 평균제어지체가 35.2~61.0초/대로 서비스수준 “C”~“D”로 분석되었음.
- 사업시행시 최종목표년도 2033년 신호교차로 서비스수준 분석결과, 평균제어지체가 35.0~59.8초/대로 서비스수준 “C”~“D”로 분석되었음.

<교차로 서비스수준 분석결과 (사업시행시 2031년, 08:00~09:00)>

구 분	교통량(pcu/h)	평균제어지체(초/대)	LOS
① 용두교앞사거리	2,237	61.0	D
② 경동시장사거리	3,681	47.6	C
③ 성바오로병원사거리	2,273	49.8	C
④ 동대문구청사거리	4,192	35.2	C

주 : ②번 교차로의 경우, 「용두 1-3지구 주상복합 신축사업 교통영향평가(변경신고), 2021. 06.」의 기하구조 변경사항을 반영하여 분석하였음

<교차로 서비스수준 분석결과 (사업시행시 2033년, 08:00~09:00)>

구 분	교통량(pcu/h)	평균제어지체(초/대)	LOS
① 용두교앞사거리	2,208	59.8	D
② 경동시장사거리	3,633	47.4	C
③ 성바오로병원사거리	2,244	49.5	C
④ 동대문구청사거리	4,139	35.0	C

주 : ②번 교차로의 경우, 「용두 1-3지구 주상복합 신축사업 교통영향평가(변경신고), 2021. 06.」의 기하구조 변경사항을 반영하여 분석하였음

다. 주차수요예측

1) 법정주차대수 산정

• 본 사업지는 『서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례』 제21조(부설주차장의 설치제한지역 및 설치제한 기준 등) 제1항 1호 관련 [별표1] 부설주차장 설치제한 지역에 해당됨에 따라, 근린생활시설은 『서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례』 제21조 관련 [별표3] 부설주차장 설치제한 지역에서의 시설물의 종류별 설치기준을 준용하여 산정하였음

<부설주차장 설치제한 지역에서의 시설물 종류별 설치기준(제21조 제2항 관련)>

구 분	최고한도(대/㎡)
4. 제1종 근린생활시설(「건축법 시행령」별표 1 제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	시설면적 268㎡당 1대

자료 : 서울특별시 주차장설치 및 관리 조례, 2025.01.03. 서울특별시

• 공동주택의 법정주차대수 산정은 『서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례』 제20조 제1항 관련 [별표2], 『주택건설기준 등에 관한 규정』 제27조 제1항 1호에 의거하여 산정하였음

<부설주차장 설치대상 시설물종류 및 설치기준(제21조 제1항 관련)>

구 분	설치기준(대/㎡)
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 주차장설치 및 관리 조례, 2025.01.03. 서울특별시

<주택건설기준 등에 관한 규정의 부설주차장의 설치기준>

주택의 규모 (전용면적 : ㎡)	주차장설치기준(대/㎡)			
	특별시	광역시 및 수도권내의 시지역	시지역 및 수도권내의 군지역	기타지역
85 이하	1/75	1/85	1/95	1/110
85 초과	1/65	1/70	1/75	1/85

2. 「주택법 시행령」 제10조제1항제1호에 따른 원룸형 주택은 제1호에도 불구하고 세대당 주차대수가 0.6대(세대당 전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 0.5대) 이상이 되도록 주차장을 설치하여야 한다. 다만, 지역별 차량보유율 등을 고려하여 설치기준의 2분의 1의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 강화하거나 완화하여 정할 수 있다.

자료 : 주택건설기준 등에 관한 규정, 2024.01.02. 국토교통부

• 상기 기준에 따른 본 사업지의 법정주차대수 산정결과,

<법정주차대수 산정>

구 분		세대수(세대)/연면적(㎡)	산정기준		법정주차대수(대)		
			면적기준	세대수기준	면적기준	세대수기준	적용대수
공동주택	60㎡이하	240	75	0.8	185.6	192.0	192.0
	85㎡이하	2	75	1.0	2.3	2.0	3.0
	소계	242	-	-	187.9	194.0	195
근린생활시설		2,675.97	268		10.0		10
합 계		-	-	-	197.9	204.0	205

2) 주차발생 원단위법에 의한 주차수요 예측

• 본 분석에서는 주차수요를 위하여 원단위법을 사용하였음

• 각 시설의 주차원단위 산정은 유사시설 문헌조사자료에 의한 원단위를 가중평균하여 적용하였으며, 주차이용효율의 경우 공동주택의 경우 1.00, 근린생활시설의 경우 0.85를 적용하였음

<유사시설 주차발생 원단위>

구 분			연면적(㎡)	주차발생 원단위(대/1,000㎡)
공동주택	주거1(50이하)	홍릉동부아파트 1)	4,484.61	9.84
		비선아파트 2)	19,013.94	7.30
		정릉대우아파트 3)	13,456.80	10.17
		적 용 치	-	8.29
	주거2(64이하)	홍릉동부아파트 1)	4,484.61	9.84
		정릉대우아파트 3)	19,013.94	7.30
		제기동한신휴플러스 4)	13,456.80	10.17
		적 용 치	-	8.29
	주거3(85이하)	홍릉동부아파트 1)	4,484.61	9.84
		돈암동더샵아파트 3)	19,013.94	7.30
		제기동한신휴플러스 4)	13,456.80	10.17
		적 용 치	-	8.29
근린생활시설		홍릉동부아파트 1)	4,484.61	9.84
		제기동한신휴플러스 4)	19,013.94	7.30
		CS플라자 5)	13,456.80	10.17
		적 용 치	-	8.29

주 : 원단위는 본 사업의 기준연도에 맞춰 보정한 수치임

자료 : 1) 청량리 제8구역 주택 재개발정비사업 교통영향평가(변경심의), 2021.05, ㈜한유이엔씨
2) 공릉동 375-4번지 역세권 활성화 사업 교통영향평가, 2021.07, ㈜진성
3) 신길음구역 재개발사업 교통영향평가(변경심의), 2023.05, ㈜동해종합기술공사
4) 청량리 제6구역 주택재개발정비사업 교통영향평가, 2021.07, ㈜KTS엔지니어링
5) 장안평중고차매매센터 도시정비형 재개발사업 교통영향평가, 2021.12, 내일이엔시

<원단위법에 의한 주차수요>

구 분		세대수(세대)/연면적(㎡)	주차수요 원단위 (대/1,000㎡)		이용효율	주차수요(대)	
			2031년	2033년		2031년	2033년
공동주택	주거1(50이하)	20	0.84	0.83	1.00	16.8	19.9
	주거2(64이하)	220	1.03	1.02	1.00	226.6	228.5
	주거3(85이하)	2	1.16	1.15	1.00	2.3	2.3
	소계	242	-	-	-	245.7 **≒246**	243.3 **≒243**
근린생활시설		2,675.97	6.84	6.75	0.85	21.5 **≒22**	21.3 **≒21**
합 계		-	-	-	-	**268**	**264**

3) 다. 주차계획 종합

• 본 사업지의 법정주차대수는 205대(공동주택 : 195대, 근린생활시설 최고한도 : 10대), 2031년 원단위법에 의한 주차수요가 268대(공동주택 : 246대, 근린생활시설 : 22대), 계획주차대수는 266대(공동주택 : 256대, 근린생활시설 : 10대)로 법정대비 129.8%(공동주택 : 131.3%, 근린생활시설 : 100.0%), 수요대비 99.3%(공동주택 : 104.1%, 근린생활시설 : 45.5%)를 확보하였음

<주차수요예측 종합>

구 분	법정주차(대)	주차수요(대)	계획주차(대)	법정대비	수요대비
공동주택	195	246	256	131.3%	104.1%
근린생활시설	10	22	10	100.0%	45.5%
합 계	208	268	266	129.8%	99.3%

주 : 본 사업지는 부설주차장 설치제한 지역임

4. 교통처리계획

가. 가로 및 교차로 소통 검토

1) 가로 및 교차로 소통 검토

- 본 사업의 시행으로 인하여 발생되는 첨두시 교통량을 사업지 주변가로에 각 방향별로 배분하여 목표연도의 미시행시와 시행시의 교통량을 비교하여 보면 각 가로 및 교차로의 사업시행으로 인한 교통영향을 파악할 수 있음
- 주변가로의 경우, 교통량이 가장 많이 예측되는 2031년 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 평균통행속도가 사업미시행시보다 0.2km/h 감소하였음
- 신호교차로의 경우2031년의 평균제어지체가 사업미시행시보다 0.1 ~ 0.4초/대 증가하였음

<2031년 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 변화>

구 간			평균통행속도(km/h)		서비스 수 준	비 고 (②-①)
			미시행시①	시행시②		
왕산로	① 용두교앞사거리	→ ② 경동시장사거리	22.7	22.7	D → D	-
	② 경동시장사거리	→ ① 용두교앞사거리	35.9	35.9	C → C	-
	② 경동시장사거리	→ ③ 성바오로병원사거리	27.3	27.3	D → D	-
	③ 성바오로병원사거리	→ ② 경동시장사거리	28.2	28.2	D → D	-
고산자로	② 경동시장사거리	→ ④ 동대문구청사거리	43.6	43.6	B → B	-
	④ 동대문구청사거리	→ ② 경동시장사거리	29.4	29.2	C → C	▽0.2

주 : ②번 교차로의 경우, 「용두 1-3지구 주상복합 신축사업 교통영향평가(변경신고), 2021. 06.」의 기하구조 변경사항을 반영하여 분석하였음

<2031년 교차로 서비스수준 분석결과 변화>

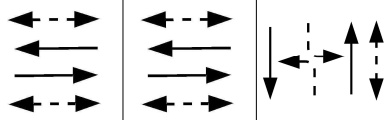
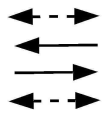
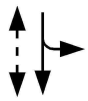
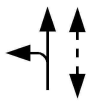
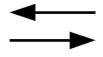
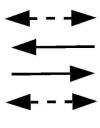
교 차 로 명	평균제어지체`		서비스 수 준	비 고 (②-①)
	미시행시①	시행시②		
① 용두교 앞 사거리	60.9	61.0	D → D	▲0.1
② 경동시장 사거리	47.4	47.6	C → C	▲0.2
③ 성바오로병원 사거리	49.7	49.8	C → C	▲0.1
④ 동대문구청 사거리	34.8	35.2	C → C	▲0.4

주 : ②번 교차로의 경우, 「용두 1-3지구 주상복합 신축사업 교통영향평가(변경신고), 2021. 06.」의 기하구조 변경사항을 반영하여 분석하였음

1) 주변 교차로 개선방안

• 장래 사업지 주변 교차로의 교통소통 능력 향상을 위해 4개 신호교차로의 최적신호 운영방안을 제시하였음

<최적신호 운영방안>

교차로명 \ 구 분		현시 방법 및 시간(초)					주기(초)
		1현시	2현시	3현시	4현시	5현시	
① 용두교 앞 사거리	종암동 / 흥인지문 / 서울시립대 / 왕십리역				-	-	160
		62(3)	50(3)	39(3)	-	-	
② 경동시장 사거리	종암동 / 흥인지문 / 서울시립대 / 왕십리역				-	-	160
		52(3)	51(3)	48(3)	-	-	
③ 성바오로 병원 사거리	동서시장 / 흥인지문 / 서울시립대 / 답십리		전방향 보행신호			-	160
		48(3)	64(3)	21(3)	15(3)	-	
④ 동대문구청 사거리	종암동 / 신설동역 / 신답역 / 왕십리역				-	-	150
		47(3)	45(3)	49(3)	-	-	

주 : 첨두시 08:00~09:00시 최적화 신호운영 방암임.

• 신호 최적화시 교통량이 가장 많이 예측되는 2031년의 평균통행속도가 -5.5 ~ 2.9km/h 증감하여 서비스수준이 "B"~"D"로 나타나 왕산로 가로구간의 소통능력이 향상되는 것으로 분석되었음

<신호 최적화시 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 변화>

구 간			평균통행속도(km/h)		서비스 수준	비 고 (②-①)
			미시행시①	시행시②		
왕산로	① 용두교앞사거리	→ ② 경동시장사거리	22.7	22.1	D → D	▽0.6
	② 경동시장사거리	→ ① 용두교앞사거리	35.9	30.4	C → C	▽5.5
	② 경동시장사거리	→ ③ 성바오로병원사거리	27.3	28.0	D → D	▲0.7
	③ 성바오로병원사거리	→ ② 경동시장사거리	28.2	31.1	D → C	▲2.9
고산자로	② 경동시장사거리	→ ④ 동대문구청사거리	43.6	43.6	B → B	-
	④ 동대문구청사거리	→ ② 경동시장사거리	29.4	27.7	C → D	▽1.7

주 : ②번 교차로의 경우, 「용두 1-3지구 주상복합 신축사업 교통영향평가(변경신고), 2021. 06.」의 기하구조 변경사항을 반영하여 분석하였음

• 신호 최적화시 2031년의 평균제어지체가 1.1~32.1초/대 감소하여 서비스수준이 "B"~"D"로 나타나 교차로의 소통능력이 향상되는 것으로 분석되었음

<신호 최적화시 교차로 서비스수준 분석결과 변화>

교 차 로 명	평균제어지체(초/대)		증 감	서비스수준 변 화
	시행시①	최적화시②		
① 용두교 앞 사거리	61.0	28.9	▽32.1	D → B
② 경동시장 사거리	47.6	46.5	▽1.1	C → C
③ 성바오로병원 사거리	49.8	46.6	▽3.2	C → C
④ 동대문구청 사거리	35.2	32.1	▽3.1	C → C

주 : ②번 교차로의 경우, 「용두 1-3지구 주상복합 신축사업 교통영향평가(변경신고), 2021. 06.」의 기하구조 변경사항을 반영하여 분석하였음

나. 개선대책

1) 주변가로 및 교차로

- 분석대상 교차로 신호현시 최적화방안 제시(4개소)
- 주변지역 개발계획 반영
  - 「동북선 도시철도 민간투자사업 교통영향평가, 2019.10」
  - 「용두1-3지구 주상복합 신축공사 교통영향평가(변경신고), 2021.06」
- 「용두1 도시환경정비구역 정비계획, 2009.09」에 따른 교통처리계획(안) 제시
- 「청량리재정비촉진지구 재정비촉진계획(용두1구역 2지구) 변경결정, 2020.10」에 따른 사업지 주변도로 확폭 및 차로운영방안 수립
  - 고산자로34길(중로 2-1호선) : B=7.5m→10.0~14.0m, L=70.0m

2) 진출입 동선

- 사업지 남측 고산자로34길(중로 2-1호선) 상 보도높이형 차량 진출입구(1개소) 설치
- 사업지 진출입구 회전반경 R=6.0m 확보

3) 대중교통 및 보행

- 사업지내 자전거보관소 설치
  - CCTV, 공기주입기, 안내표지 병행 설치
  - 자전거주차장 표지판 설치
- 자전거 관련 시설의 설계 및 착공, 준공시 서울시 자전거정책과에 점검의뢰 요청
  - 사업지 북측 왕산로(대로1-51호선)상 자전거전용도로(보도높이형) : B=1.5m, L=60.0m
- 「청량리재정비촉진지구 재정비촉진계획(용두1구역 2지구) 변경결정, 2020.10」에 따른 왕산로상 사업지측 보도 추가설치 및 자전거전용도로 설치에 따른 보도 재시공
  - 보도 추가 설치 : B=5.6~9.5m, L=60.0m
  - 보도 재시공 : B=1.5~1.75m, L=60.0m
- 사업지 서측 공공보행통로 설치 : B=4.0m, L=40.0m
- 사업지 서측 왕산로28길상 보행통로(차도높이형) 설치 : B=2.0m, L=53.0m
- 사업지 남측 고산자로34길상 보도 및 보행공간 설치
  - 보도 설치 : B=2.0m, L=45.0m
  - 보행공간 설치

4) 주차시설

- 법정주차대수 : 205대
  - 공동주택 : 195대, 근린생활시설 : 10대(최고한도)
- 주차수요 : 268대(2031년 기준)
  - 공동주택 : 246대, 근린생활시설 : 22대
- 계획주차대수 : 266대
  - 공동주택 : 256대(법정대비 : 131.3%, 수요대비 : 104.1%)
  - 근린생활시설 : 10대(최고한도)(법정대비 : 100.0%, 수요대비 : 45.5%)
- 주차램프 전면 차량경고등 설치
- 주차램프 및 주차장 내부 반사경 설치
- 주차차단기 설치
  - 지하2층 1개소

5) 교통안전 및 기타

- 사업지 진출입구 반사경 설치(2개소)
- 사업지 주변 과속방지턱 설치(1개소)
- 거주자우선주차면(7면)삭제
  - 거주자우선주차면 삭제 및 위치변경 시 동대문구 주차행정과와 협의 후 시행
- 사업지 남서측 교차로
  - 고원식 교차로 삭제 후 횡단보도 설치(4개소)
  - 횡단보도 투광기 설치(4개소)
- 사업지 주변 교통안전표지판 설치(발광형)
  - 우회전금지(213) 1개소, 일방통행(327) 1개소, 진입금지(211) 1개소
- 사업지 남측 고산자로34길상 노면표시 설치(1개소)
  - 일방통행 노면 추가 표시(1개소)
- 사업지 남서측 교차로 불법주장차단속 CCTV 설치(1개소)
- 사업지 건축한계선 내의 보행통로에는 보행에 방해되는 지장물 설치 금지
- 사업지 북서측 자전거 횡단도로 신설(1개소) 및 횡단보도 재설치(1개소)
- 사업지 남측 고산자로34길상 횡단보도 설치(1개소)
- 사업지 서측 고산자로상 횡단보도 설치
  - 동대문경찰서와 협의 후 시행
- 사업지 진·출입구 전면부 볼라드 설치(2개소)

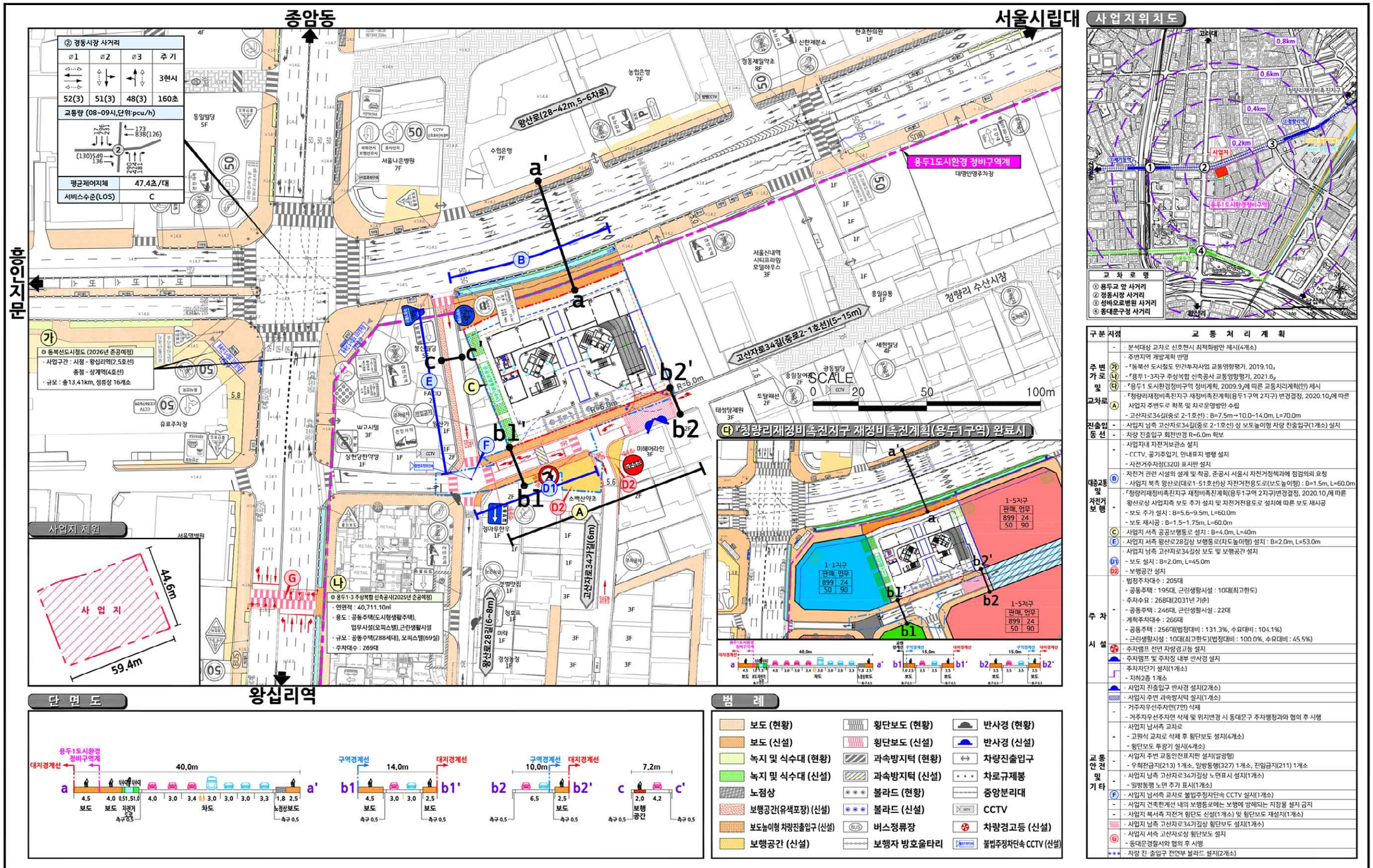
다. 개선대책 종합

구 분	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	• 분석대상 교차로 신호현시 최적화방안 제시(4개소)
	-	• 주변지역 개발계획 반영
	㉮	-「동북선 도시철도 민간투자사업 교통영향평가, 2019.10」
	㉯	-「용두1-3지구 주상복합 신축공사 교통영향평가(변경신고), 2021.06」
	㉰	•「용두1 도시환경정비구역 정비계획, 2009.09」에 따른 교통처리계획(안) 제시
	Ⓐ	•「청량리재정비촉진지구 재정비촉진계획(용두1구역 2지구) 변경결정, 2020.10」에 따른 사업지 주변도로 확폭 및 차로운영방안 수립 - 고산자로34길(중로 2-1호선) : B=7.5m→10.0~14.0m, L=70.0m
진출입 동선	-	• 사업지 남측 고산자로34길(중로 2-1호선) 상 보도높이형 차량 진출입구(1개소) 설치
	-	• 사업지 진출입구 회전반경 R=6.0m 확보
대중교통 및 자전거 보행	-	• 사업지내 자전거보관소 설치 - CCTV, 공기주입기, 안내표지 병행 설치 - 자전거주차장 표지판 설치
	Ⓑ	• 자전거 관련 시설의 설계 및 착공, 준공시 서울시 자전거정책과에 점검의뢰 요청 - 사업지 북측 왕산로(대로1-51호선)상 자전거전용도로(보도높이형) : B=1.5m, L=60.0m
	-	•「청량리재정비촉진지구 재정비촉진계획(용두1구역 2지구) 변경결정, 2020.10」에 따른 왕산로상 사업지측 보도 추가설치 및 자전거전용도로 설치에 따른 보도 재시공 - 보도 추가 설치 : B=5.6~9.5m, L=60.0m - 보도 재시공 : B=1.5~1.75m, L=60.0m
	Ⓒ	• 사업지 서측 공공보행통로 설치 : B=4.0m, L=40.0m
	Ⓔ	• 사업지 서측 왕산로28길상 보행통로(차도높이형) 설치 : B=2.0m, L=53.0m
	Ⓓ1	• 사업지 남측 고산자로34길상 보도 및 보행공간 설치 - 보도 설치 : B=2.0m, L=45.0m
	Ⓓ2	- 보행공간 설치
주차 시설	-	• 법정주차대수 : 205대 - 공동주택 : 195대, 근린생활시설 : 10대(최고한도) • 주차수요 : 268대(2031년 기준) - 공동주택 : 246대, 근린생활시설 : 22대 • 계획주차대수 : 266대 - 공동주택 : 256대(법정대비 : 131.3%, 수요대비 : 104.1%) - 근린생활시설 : 10대(최고한도)(법정대비 : 100.0%, 수요대비 : 45.5%)
	-	• 주차램프 전면 차량경고등 설치
	-	• 주차램프 및 주차장 내부 반사경 설치
	-	• 주차차단기 설치 - 지하2층 1개소

구 분	지 점	개 선 방 안
교통 안전 및 기타	-	• 사업지 진출입구 반사경 설치(2개소)
	-	• 사업지 주변 과속방지턱 설치(1개소)
	-	• 거주자우선주차면(7면)삭제 - 거주자우선주차면 삭제 및 위치변경 시 동대문구 주차행정과와 협의 후 시행
	-	• 사업지 남서측 교차로 - 고원식 교차로 삭제 후 횡단보도 설치(4개소) - 횡단보도 투광기 설치(4개소)
	-	• 사업지 주변 교통안전표지판 설치(발광형) - 우회전금지(213) 1개소, 일방통행(327) 1개소, 진입금지(211) 1개소
	-	• 사업지 남측 고산자로34길상 노면표시 설치(1개소) - 일방통행 노면 추가 표시(1개소)
	Ⓕ	• 사업지 남서측 교차로 불법주장차단속 CCTV 설치(1개소)
	-	• 사업지 건축한계선 내의 보행통로에는 보행에 방해되는 지장물 설치 금지
	-	• 사업지 북서측 자전거 횡단도로 신설(1개소) 및 횡단보도 재설치(1개소)
	-	• 사업지 남측 고산자로34길상 횡단보도 설치(1개소)
	Ⓖ	• 사업지 서측 고산자로상 횡단보도 설치 - 동대문경찰서와 협의 후 시행
	-	• 사업지 진·출입구 전면부 볼라드 설치(2개소)

주 : 지점은 교통처리계획도 참조

■ 교통처리계획도



구분	지점	교 통 처 리 계 획
주변 가로 및 교차로	-	· 분석대상 교차로 신호현시 최적화방안 제시(4개소)
	-	· 주변지역 개발계획 반영 - 「동북선 도시철도 민간투자사업 교통영향평가, 2019.10」 - 「용두1-3지구 주상복합 신축공사 교통영향평가, 2021.6」
	㉮	· 「용두1 도시환경정비구역 정비계획, 2009.9」에 따른 교통처리계획(안) 제시
	㉯	· 「청량리재정비촉진지구 재정비촉진계획(용두1구역 2지구) 변경결정, 2020.10」에 따른 사업지 주변도로 확폭 및 차로운영방안 수립 - 고산자로34길(중로 2-1호선) : B=7.5m→10.0~14.0m, L=70.0m
진출입 동선	-	· 사업지 남측 고산자로34길(중로 2-1호선) 상 보도높이형 차량 진출입구(1개소) 설치
	-	· 차량 진출입구 회전반경 R=6.0m 확보
대중교통 및 자전거 보행	-	· 사업지내 자전거보관소 설치 - CCTV, 공기주입기, 안내표지 병행 설치 - 자전거주차장(320) 표지판 설치
	Ⓑ	· 자전거 관련 시설의 설계 및 착공, 준공시 서울시 자전거정책과에 점검의뢰 요청 - 사업지 북측 왕산로(대로1-51호선)상 자전거전용도로(보도높이형) : B=1.5m, L=60.0m
	-	· 「청량리재정비촉진지구 재정비촉진계획(용두1구역 2지구)변경결정, 2020.10」에 따른 왕산로상 사업지측 보도 추가 설치 및 자전거전용도로 설치에 따른 보도 재시공 - 보도 추가 설치 : B=5.6~9.5m, L=60.0m - 보도 재시공 : B=1.5~1.75m, L=60.0m
	Ⓒ	· 사업지 서측 공공보행통로 설치 : B=4.0m, L=40m
	Ⓔ	· 사업지 서측 왕산로28길상 보행통로(차도높이형) 설치 : B=2.0m, L=53.0m
	-	· 사업지 남측 고산자로34길상 보도 및 보행공간 설치 - 보도 설치 : B=2.0m, L=45.0m
	Ⓓ1	
	Ⓓ2	- 보행공간 설치
주차 시설	-	· 법정주차대수 : 205대 - 공동주택 : 195대, 근린생활시설 : 10대(최고한도) · 주차수요 : 268대(2031년 기준) - 공동주택 : 246대, 근린생활시설 : 22대 · 계획주차대수 : 266대 - 공동주택 : 256대(법정대비 : 131.3%, 수요대비 : 104.1%) - 근린생활시설 : 10대(최고한도)(법정대비 : 100.0%, 수요대비 : 45.5%)
	㉮	· 주차램프 전면 차량경고등 설치
		· 주차램프 및 주차장 내부 반사경 설치
		· 주차차단기 설치(1개소) - 지하2층 1개소
교통안전 및 기타		· 사업지 진출입구 반사경 설치(2개소)
		· 사업지 주변 과속방지턱 설치(1개소)
	-	· 거주자우선주차면(7면) 삭제 - 거주자우선주차면 삭제 및 위치변경 시 동대문구 주차행정과와 협의 후 시행
	-	· 사업지 남서측 교차로 - 고원식 교차로 삭제 후 횡단보도 설치(4개소) - 횡단보도 투광기 설치(4개소)
	-	· 사업지 주변 교통안전표지판 설치(깔광형) - 우회전금지(213) 1개소, 일방통행(327) 1개소, 진입금지(211) 1개소
	-	· 사업지 남측 고산자로34가길상 노면표시 설치(1개소) - 일방통행 노면 주기 표시(1개소)
	Ⓕ	· 사업지 남서측 교차로 불법주정차단속 CCTV 설치(1개소)
	-	· 사업지 건축한계선 내의 보행통로에는 보행에 방해되는 지장물 설치 금지
	-	· 사업지 북서측 지전거 횡단도 신설(1개소) 및 횡단보도 재설치(1개소)
		· 사업지 남측 고산자로34가길상 횡단보도 설치(1개소)
	Ⓖ	· 사업지 서측 고산자로상 횡단보도 설치 - 동대문경찰서와 협의 후 시행
		· 차량 진 출입구 전면부 볼라드 설치(2개소)

과 업 명	용두1도시환경정비구역 제2지구 정비사업 교통성 검토	(주)동해종합기술공사	제 도	설계자	검토자	책임자	설 계 일 자	도면번호 -
도 면 명	교통처리계획도						2025	축 척 -

VI

추정분담금

정비계획 변경에 따른 구역 지정을 위한

추정분담금 검증위원회 심의 자료(수정본)

『용두동 23-8일대』 도시정비형 재개발사업

2024. 04. 제출(25.03.수정)

용두동 23-8일대 재개발조합

목 차

1. 정비계획 및 건축계획

2. 종전자산 추정

3. 종후자산(분양수입 등) 추정

4. 정비사업비 추정

5. 사업성분석 및 추정분담금

용두동 23-8일대 도시정비형 재개발사업

1. 정비계획 및 건축계획



사업개요

사 업 명		용두동 23-8일대(용두 1-2지구) 도시정비형 재개발사업	
정비사업 종류		재개발사업	
위 치		동대문구 용두동 23-8번지 일대	
용도지역		일반상업지역	
토지현황		전체면적(㎡) : 3,660.4 (34필지)	
건축물현황		전체동수 및 호수 : 24 / 14	
구역면적(㎡)	계	3,660.4	100.0%
	공동주택	2,566.8	70.1%
	도로	1,093.6	29.9%
용 도		공동주택 및 근린생활시설	

위치 및 주변현황



사업추진경과 및 계획

일 자	추 진 내 용	소요기간(개월)	비고
2000.02.09	용두구역 도심재개발구역 지정	완료	-
2003.11.18	청량리 균형발전촉진지구 결정 고시		
2005.05.26	청량리 균형발전촉진지구 개발기본계획 승인		
2007.05.17	용두도시환경정비구역 변경지정		
2009.09.10	청량리 재정비촉진지구(용두1구역) 지정 (균형발전촉진지구 -> 재정비촉진지구)		
2019.10.23	용두1도시환경정비구역 2지구 조합설립 인가		
2020.10.22	용두1구역(2지구) 재정비촉진계획 변경 결정 고시		
2022.02.23	용두1구역(2지구) 교통영향평가 심의 완료(원안의결)		
2022.04.26	용두1구역(2지구) 건축위원회 심의 완료(조건부의결)		
2025.02.	도시재정비위원회 심의		
2025.04.	용두1구역(2지구) 재정비촉진계획 변경 결정 고시	2	추정
2025.07.	건축위원회 심의(교통/건축/경관) 완료	3	
2025.11.	시공자 선정	4	
2025.12.	사업시행인가	1	
2026.02.	관리처분계획인가	2	
2026.04.	이주 및 철거 완료	2	
2030.12.	준공 및 입주, 조합청산 등	56	

1. 정비계획 및 건축계획

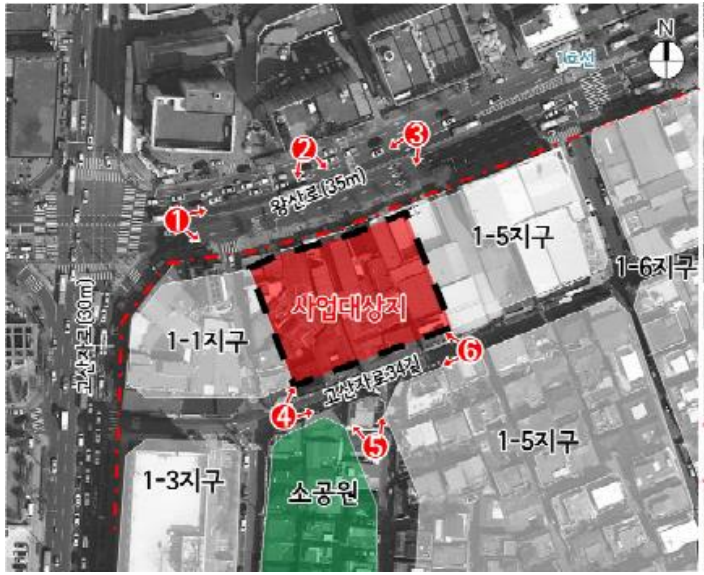
구역현황

구 분	사유지	국·공유지	계	구 분	주거용	비주거용	계
토지현황(㎡)	3,108.1	552.3	3,660.4	건축물현황(동)	12	12	24
비 율	84.91%	15.09%	100.00%	비 율	50.00%	50.00%	100.00%

토지등소유자 현황

- 토지등소유자 : 8명 = 분양대상 : 5명, 청산대상자 : 0명, 국·공유지 : 3명

구역현황 전경 및 내부사진







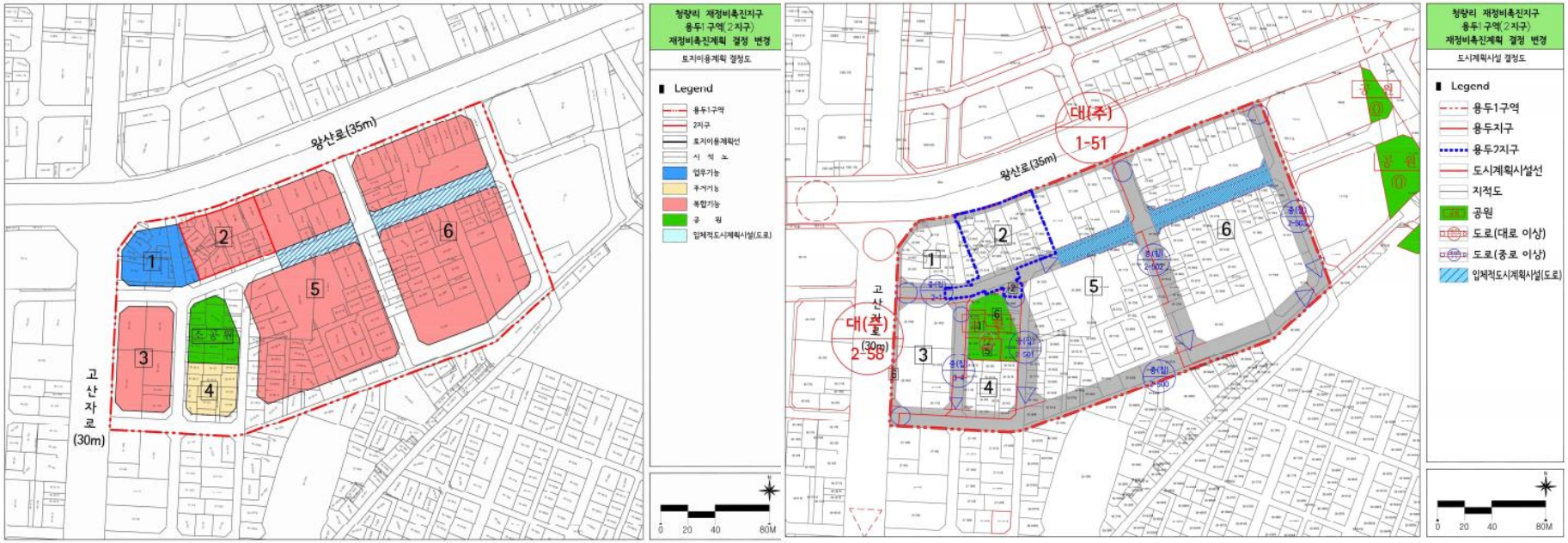








토지이용계획도 및 정비계획 결정도



건축개요

사 업 명	용두동 23-8일대 도시정비형 재개발사업		
대 지 위 치	서울특별시 동대문구 용두동 23-8번지 일대		
구 역 면 적	3,660.4㎡		
지 역 지 구	일반상업지역		
대 지 면 적	2,566.8㎡		
건 축 면 적	1,253.23㎡		
연 면 적	계 : 35,632.90㎡	지상 : 23,056.69㎡	지하 : 12,576.21㎡
건 폐 율	48.82%	용 적 률	898.27%
주 차 계 획	총 266대 (법정 : 205대)		
규 모	지하 8층~지상 46층 / 2개동 / 아파트 및 근린생활시설		

용도별 면적표

용 도	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	기타공용 (㎡)	주차장 (㎡)	계약면적 (㎡)
공동주택(아파트)	14,092.04	7,070.52	21,162.56	2,455.71	8,429.84	32,048.11
근린생활시설	1,715.53	566.00	2,281.53	394.44	908.82	3,584.79
합 계	15,807.57	7,636.52	23,444.09	2,850.15	9,338.66	35,632.90

공동주택 공급계획 및 면적표

(단위 : ㎡)

주택형		건립세대 및 공급계획(세대)						세대별 주택공급면적(A)			기타공용면적(B)		계약면적(A+B)	세대별 대지면적(추정)	비고
주거전용면적(약식표기)		계	조합원	보류지	일반	임대	소형	계	주거전용	주거공용	주차장	기타			
39		20	-	-	10	10	-	59.74	39.78	19.96	23.80	6.93	90.47	6.20	-
59A		160	3	-	141	16	-	89.61	59.67	29.94	35.69	10.40	135.70	9.29	-
59D		60	-	-	54	6	-	89.61	59.67	29.94	35.69	10.40	135.70	9.29	-
84		2	-	-	2	0	-	126.93	84.52	42.41	50.56	14.73	192.21	13.16	-
합계	**계**	**242**	***3**	**-**	**207**	**32**	**-**	**21,162.56**	**14,092.04**	**7,070.52**	**8,429.84**	**2,455.71**	**32,048.11**	**2,195.00**	**-**
	비율	**100.0%**	**1.2%**	**-**	**85.5%**	**13.2%**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

* 조합원 세대수는 상가소유자(2명)를 제외한 세대수(3명)이며, 보류지는 당해 사업구역 특성(소수 조합원, 현금청산자 없음 등)을 고려하여 일반분양에 포함한 계획임.

근린생활시설 공급계획 및 면적표

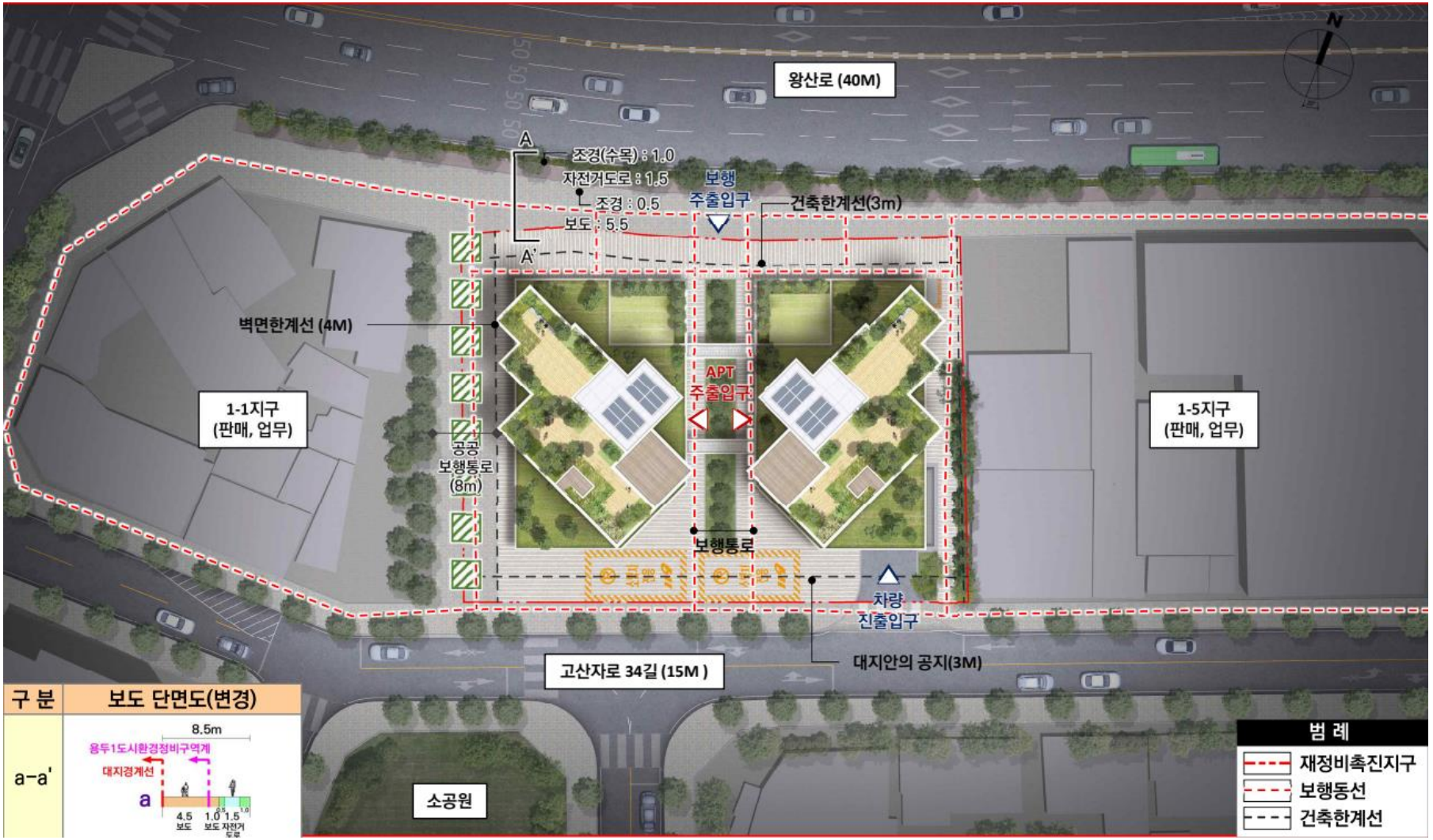
(단위 : ㎡)

용 도 별	층 별	*호별 전용면적	*호수	층별 전용면적	층별 계약면적	전용률
근린생활시설	*지상 3층	-	-	715.37	1,494.84	47.9%
	지상 2층	65.57	10	655.65	1,370.05	
	지상 1층	68.90	5	344.51	719.89	
계		**-**	**15**	**1,715.53**	**3,584.79**	**-**

* 호별 전용면적과 호수는 인근지역 아파트단지 내 근린생활시설들의 규모 및 면적 등을 고려하여 추정함.

* 지상 3층은 공공임대시설로서 별도로 면적 및 호수는 산정하지 아니함.

배치도


왕산로 (40M)
A
조경(수목) : 1.0
자전거도로 : 1.5
조경 : 0.5
보도 : 5.5
A'
보행
주출입구
건축한계선(3m)
벽면한계선 (4M)
1-1지구
(판매, 업무)
공공
보행통로
(8m)
APT
주출입구
보행통로
1-5지구
(판매, 업무)
차량
진출입구
대지안의 공지(3M)
고산자로 34길 (15M)
소공원
N
구 분
보도 단면도(변경)
a-a'
8.5m
용두1도시환경정비구역계
대지경계선
a
4.5
보도
1.0
0.5
1.5
1.0
보도 자전거
도로
범 례
재정비촉진지구
보행동선
건축한계선

조감도



용두동 23-8일대 도시정비형 재개발사업

2. 종전자산 추정



종전자산 추정기준

구 분	기 본 원 칙
추정 시점	- 추정시점은 용역수행시점인 현재 2024년 4월 기준임.
토지	- 정비사업구역 내, 인근지역에 소재한 각각의 감정평가전례 및 실거래가격 검토하여 개별공시지가에 배율(3.2배)을 적용하여 추정함.
건물	- 건물은 공부상 구조, 부대설비, 용도 등을 참작하여 원가법을 기준으로 추정하였으며, 감가수정은 경제적 내용년수를 기준으로 정액법을 적용하되, 최소 잔존년수를 적용하여 보정하였음.
집합건물	- 해당사항 없음.
기타 참고사항	본 종전자산 가격은 추정분담금 산정 및 검증을 위하여 추정한 것으로서 정식 감정평가에 의해 산출된 것이 아니며, 관리처분계획수립을 위한 종전자산 감정평가는 사업시행인가의 고시가 있은 날을 기준으로 하여 정식 감정평가에 의해 산출됨.

종전자산 총괄요약

가. 토지현황

구분	사유지	국공유지				계
		국유지	군유지	도유지	소계	
면적 (㎡)	3,108.1	552.3	-	-	552.3	3,660.4
필지수 (필지)	30	4	-	-	4	34

나. 건축물현황

구분	주거용			비주거용			계
	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	소계	
동수 (동)	12	-	12	12	-	12	24
호수 (호)	12	-	12	2	-	2	14

다. 정비기반시설 토지현황 및 계획

구분	국공유지 중					*계획 정비기반시설
	기존 정비기반시설		매입대상		합계	
	무상양도	점유	비점유	*점유		
면적 (㎡)	549.5	-	-	2.8	552.3	1,093.6

* 국공유지 중 매입대상 점유면적은 지적도상 개략적으로 산출하였으며, 계획 정비기반시설 면적 중 종교시설부지는 제외함.

2. 종전자산 추정

표준지 위치



표준지 공시지가

일련번호	지번	면적(㎡)	지목	이용상황	도로교통	형상	공시지가(원)	그밖의 요인 보정률	적용단가(원)
1	용두동 12-8	96.1	대	상업용	소로한면	정방형	7,628,000	3.20	24,409,600
2	용두동 14-3	338.9	대	상업용	광대한면	세장형	12,020,000	3.20	38,464,000
3	용두동 14-11	194	대	상업용	소로한면	사다리	7,682,000	3.20	24,582,400
4	용두동 20-2	185.4	대	주상용	소로한면	세장형	5,974,000	3.20	19,116,800
5	용두동 20-37	201.6	대	단독주택	세로(가)	사다리	5,468,000	3.20	17,497,600
6	용두동 20-44	138	대	단독주택	세로(불)	세장형	5,125,000	3.20	16,400,000

건물 재조달원가

구분	구조	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비고
단독주택	일반목구조	1,200,000	40	- 한국부동산원에서 고시한 건축물 신축단가표 기준 - 건축물대장 기준으로 혼합구조 및 이용상황에 따라 구조보정치 별도 적용 - 최소 잔존내용연수 적용
	벽돌구조	1,200,000	45	
	블록구조	1,100,000	45	
근린생활시설	철근콘크리트구조	1,500,000	50	
	일반목구조	1,200,000	40	
	벽돌구조	1,200,000	45	
	블록구조	1,100,000	45	

토지 거래사례(인근지역)

기호	소재지	지번	용도지역	지목	토지면적 (㎡)	용도	공시지가 (천원/㎡)	거래시점	거래금액 (천원)	*토지단가 (천원/㎡)	배율
1	제기동	635-13	일반상업	대	129.9	상업용	9,274	2023.07.	4,350,000	33,487	3.56
2	제기동	635-11	일반상업	대	122.6	상업용	9,274	2023.10.	3,000,000	23,596	2.54
3	신설동	89-74	일반상업	대	79	상업용	5.310	2022.02.	1,560,000	19,746	3.71
4	신설동	89-39	일반상업	대	159	상업기타	4,914	2023.11.	2,050,000	12,893	2.39
평균 배율											3.05

토지 평가전례(인근지역)

기호	소재지	지번	용도지역	지목	토지면적 (㎡)	용도	공시지가 (천원/㎡)	평가시점	평가금액 (천원)	토지단가 (천원/㎡)	배율
1	용두동	26-28	일반상업	대	131.9	단독주택	5,495	2023.03.	2,598,430	19,700	3.59
2	용두동	23-48	일반상업	대	264.8	상업용	7,457	2023.03.	6,778,880	25,600	3.43
3	용두동	23-47	일반상업	대	531	상업용	8,024	2023.03.	14,549,400	27,400	3.41
4	용두동	23-1	일반상업	대	339.8	상업나지	13,300	2023.03.	14,305,580	42,100	3.17
5	용두동	20-93	일반상업	대	98	단독주택	5,549	2023.03.	1,930,600	19,700	3.55
6	용두동	20-91	일반상업	대	235.5	단독주택	5,966	2023.03.	4,521,600	19,200	3.22
7	용두동	14-21	일반상업	대	1,396.8	상업용	8,229	2023.03.	38,272,320	27,400	3.33
8	용두동	14-19	일반상업	대	198.5	상업용	15,620	2023.03.	7,801,050	39,300	2.52
9	용두동	14-17	일반상업	대	197.4	상업용	15,620	2023.07.	7,994,700	40,500	2.59
10	용두동	14-13	일반상업	대	560.6	상업나지	12,520	2023.03.	22,704,300	40,500	3.23
11	용두동	14-5	일반상업	대	232.4	상업나지	11,760	2023.07.	9,203,040	39,600	3.37
평균 배율											3.22

토지등소유자 종전자산 추정

구분	면적 및 추정액		단가 (토지면적기준)		비 고
	면적 (㎡)	추정액 (천원)	천원/㎡	천원/3.3㎡	공시가격 대비(%)
토지건물 (국공유지+사유지)	3,660.40	94,088,032	25,704	84,973	320
집합건물	-	-	-	-	-
합계	3,660.40	94,088,232	-	-	-

매입대상 종전자산 추정

무상양도귀속 및 매입대상 국공유지로서 종전자산 제외 추정액 (천원)	7,182,204
청산대상자 청산금 (천원)	0

종전자산가치 추정

※ 종전자산 추정액 = 토지등소유자 자산총액(94,088,232) – 무상양도귀속 및 매입대상 국공유지 추정액(7,182,204) – 청산대상자 청산금(0) = 86,906,028천원

▷ 토지등소유자 8명 중 분양대상 조합원 5명(국공유지 3명 제외한 주거 3명, 상업 2명)

용두동 23-8일대 도시정비형 재개발사업

3. 종후자산(분양수입 등) 추정



종후자산 추정기준

구 분		내 용
추정 시점		- 추정시점은 용역수행시점인 현재 2024년 4월 기준임.
구체적 추정 방법	공동주택	- 일반분양가 : 인근의 유사 주택형별 거래시세(부동산테크, KB부동산)를 참작하여 **주택형별 평균가격**으로 추정하였음. - 조합원분양가 : 본 정비사업의 특성 등을 고려하여 일반분양가의 **약 85% 수준**으로 산정하였음.
	근린 생활시설	- 일반분양가 : 인근의 거래시세(실거래사례) 및 층별 효용차이를 반영하여 층별 전용단가로 추정하여 추정하였음. - 조합원분양가 : 본 정비사업의 특성 등을 고려하여 일반분양가의 **약 85% 수준**으로 산정하였음.
기타 참고사항		본 종후자산 가격은 추정분담금 산정 및 검증을 위하여 추정한 것으로서 정식 감정평가에 의해 산출된 것이 아니며, 관리처분계획수립을 위한 종후자산 감정평가는 조합원 분양신청 완료일을 기준으로 하여 정식 감정평가에 의해 산출됨.

3. 종후자산(분양수입 등) 추정

공동주택 시세조사



공동주택 시세조사(부동산테크, 24.04)

단지	소재지	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	평균시세 (천원)	전용단가 (천원/㎡)	공급단가 (천원/3.3㎡)	공급단가 격차율 (59기준)	세대수	시용 승인일
① 용두롯데캐슬리치	용두동 794	**59.98**	**85.97**	**905,000**	**15,088**	**34,800**	**100.0**	311	2015.03.
		84.5	110.70	1,090,000	12,899	32,550	94.0		
		114.96	143.51	1,340,000	11,656	30,867	89.0		
② 이편한세상 청계센트럴포레	용두동 795	**59.96**	**80.69**	**1,100,000**	**18,346**	**45,066**	**100.0**	823	2021.11.
		74.98	97.88	1,220,000	16,271	41,204	91.0		
		84.95	106.69	1,340,000	15,774	41,520	92.0		

공동주택 시세조사(부동산테크, 24.04)

단지	소재지	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	평균시세 (천원)	전용단가 (천원/㎡)	공급단가 (천원/3.3㎡)	공급단가 격차율 (59기준)	세대수	시용 승인일
③ 청계와이즈 노벨리아	답십리동 1008	**59.89**	**82.72**	**825,000**	**13,775**	**32,970**	**100.0**	99	2017.10.
		74.9	100.42	945,000	12,617	31,109	94.0		
④ 동대문 롯데캐슬 노블레스	전농동 695	**59.98**	**85.78**	**1,090,000**	**18,173**	**42,006**	**100.0**	584	2018.06.
		84.98	113.20	1,235,000	14,533	36,066	86.0		

공동주택 시세조사(KB부동산, 24.04)

단지	소재지	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	평균시세 (천원)	전용단가 (천원/㎡)	공급단가 (천원/3.3㎡)	공급단가 격차율 (59기준)	세대수	시용 승인일
① 용두롯데캐슬리치	용두동 794	**59.98**	**85.97**	**875,000**	**14,588**	**33,646**	**100.0**	311	2015.03.
		84.5	110.70	1,035,000	12,160	30,684	91.0		
		114.96	143.51	1,235,000	10,678	28,276	84.0		
② 이편한세상 청계센트럴포레	용두동 795	**59.96**	**80.69**	**1,075,000**	**17,762**	**43,632**	**100.0**	823	2021.11.
		74.98	97.88	1,150,000	15,337	38,840	89.0		
		84.95	106.69	1,355,000	15,774	41,520	95.0		

공동주택 시세조사(KB부동산, 24.04)

단지	소재지	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	평균시세 (천원)	전용단가 (천원/㎡)	공급단가 (천원/3.3㎡)	공급단가 격차율 (59기준)	세대수	시용 승인일
③ 청계와이즈 노벨리아	답십리동 1008	**59.89**	**82.72**	**865,000**	**14,401**	**34,469**	**100.0**	99	2017.10.
		74.9	100.42	1,025,000	13,485	33,249	96.0		
④ 동대문 롯데캐슬 노블레스	전농동 695	**59.98**	**85.78**	**1,090,000**	**18,214**	**42,103**	**100.0**	584	2018.06.
		84.98	113.20	1,235,000	14,268	35,409	84.0		

공동주택 분양가 결정

가. 가격 결정근거

인근 아파트단지의 시세 및 분양가 수준을 기준으로 사업구역의 입지, 규모 등을 고려하여 전용 59형의 일반분양가를 **37,400 (천원/공급3.3㎡)**으로 결정하였으며, 각 주택형별로 격차율을 적용하여 산정함.

나. 분양주택의 일반분양 가격

주택형	전용면적 (㎡)	공급면적		세대수	전용단가 (천원/㎡)	타입별지수	공급단가 (천원/3.3㎡)	세대당분양가 (천원)	분양수입 (천원)
		(㎡)	(3.3㎡)						
39	39.78	59.74	18.07	10	18,020	1.06	39,700	717,000	7,170,000
59A	59.67	89.61	27.11	141	17,000	1.00	37,400	1,014,000	142,974,000
59D	59.67	89.61	27.11	54	17,000	1.00	37,400	1,014,000	54,756,000
***84**	84.52	126.93	38.39	2	15,810	0.93	48,700	1,871,000	3,742,000
소계	-	-	-	**207**	-		-	-	**208,642,000**

* 84타입은 펜트하우스 형태임.

공동주택 분양가 결정

다. 분양주택의 조합원분양 가격

주택형	전용면적 (㎡)	공급면적		세대수	전용단가 (천원/㎡)	타입별지수	공급단가 (천원/3.3㎡)	세대당분양가 (천원)	분양수입 (천원)
		(㎡)	(3.3㎡)						
39	39.78	59.74	18.07	-	15,317	1.06	33,700	609,500	-
59A	59.67	89.61	27.11	3	14,450	1.00	31,800	861,900	2,585,700
59D	59.67	89.61	27.11	-	14,450	1.00	31,800	861,900	-
84	84.52	126.93	38.39	-	13,439	0.93	41,400	1,590,400	-
소계	-	-	-	**3**	-	-	-	-	**2,585,700**

공동주택 분양수입

구분	주택 유형별	세대수			공급면적 (㎡)	공급면적당 단가 (천원/3.3㎡)		세대당 분양가 (천원)		분양수입 (천원)
		소계	조합원	일반분양		조합원	일반분양	조합원	일반분양	
분양 주택	39	10	-	10	59.74	33,700	39,700	609,500	717,000	7,170,000
	59A	144	3	141	89.61	31,800	37,400	861,900	1,014,000	145,559,700
	59D	54	-	54	89.61	31,800	37,400	861,900	1,014,000	54,756,000
	84	2	-	2	126.93	41,400	48,700	1,590,400	1,871,000	3,742,000
	소계	**210**	**3**	**207**	-	-	-	-	-	**211,227,700**

공공임대주택 매각가격 결정기준

<재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준>

[서울특별시 주택정책실(재정비촉진과)]

○ 공공주택 건설에 관한 사항

- 공공주택 확보는 본 세부 운영기준 적용을 원칙으로 하되, 공공주택 건설 비율은 구역별 특성을 고려하여 도시재정비위원회에서 최종 결정
- 공공주택은 표준건축비 매입 및 부속토지는 기부채납
- 상업지역 : 전체 연면적의 10% 이상 공공주택 확보

건축물 매각수입 : 「공공건설임대주택 표준건축비」 기준

= 유형별 공급면적(㎡) × 건축물의 ㎡당 조정단가 × 세대수

= ③ 지상층 연면적×해당 표준건축비 + ④ 지하층 연면적 ×해당 표준건축비×63% + ⑤ 샷시면적×해당 표준건축비×5% 범위 이내

임대주택 매각가격 결정기준

■ 공공건설임대주택 표준건축비

[시행 2023. 2. 1.] [국토교통부고시 제2023-64호, 2023. 2. 1., 전부개정.]

구분	주거전용면적 (㎡)	건축비 상한가격 (천원/㎡) (주택공급면적에 적용)
5층 이하	40㎡ 이하	1,126.7
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,145.2
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,109.5
	60㎡ 초과	1,120.8
6~10층 이하	**40㎡ 이하**	**1,209.8**
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	**1,226.1**
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	**1,188.5**
	60㎡ 초과	**1,192.3**
11~20층 이하	**40㎡ 이하**	**1,143.0**
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	**1,154.1**
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	**1,119.3**
	60㎡ 초과	**1,118.8**
21층 이상	40㎡ 이하	1,162.6
	40㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	1,173.8
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	1,139.2
	60㎡ 초과	1,138.4

건축물매각 수입

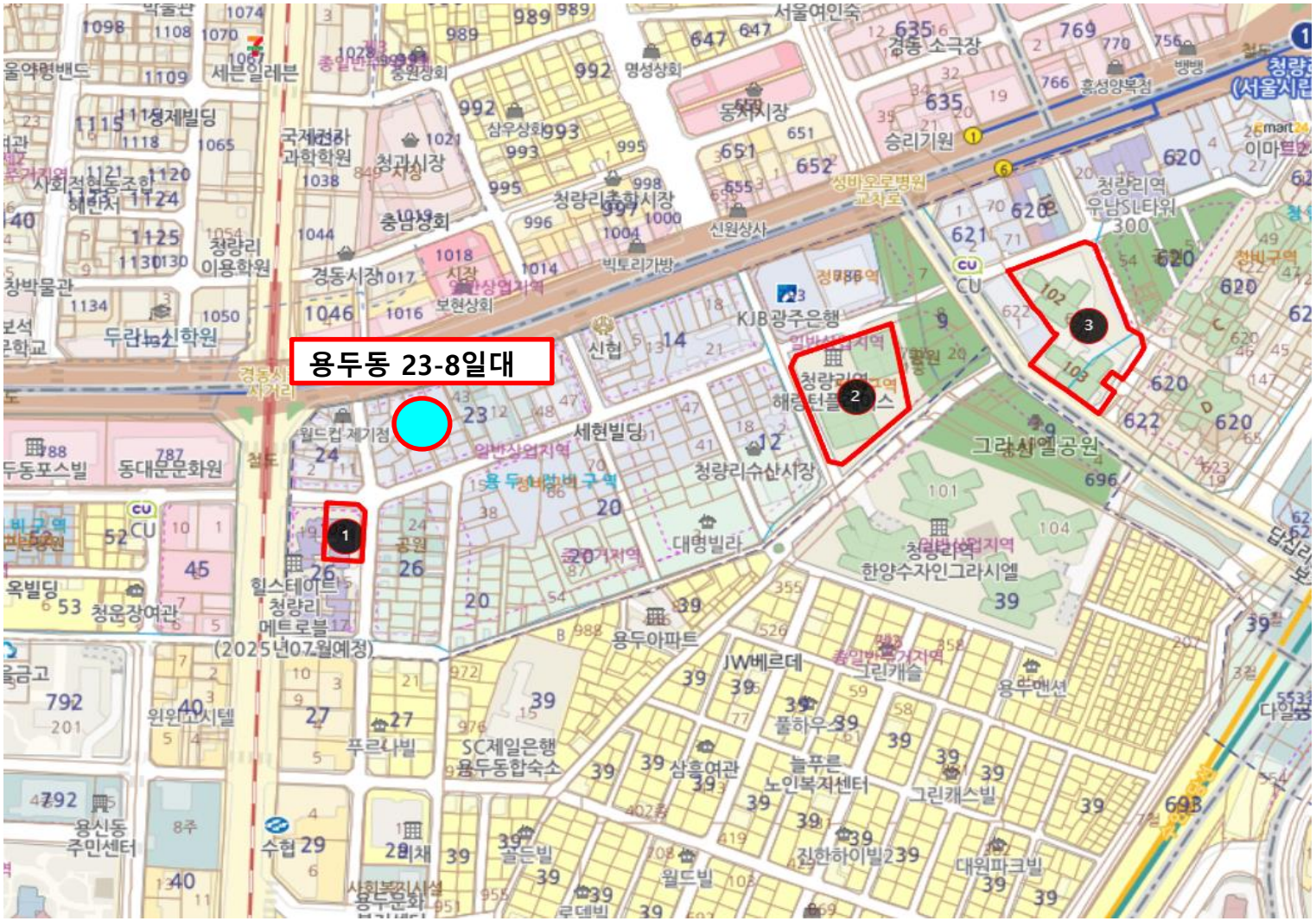
구 분	적용산식
③ 지상층 공사비	각평형별 공급면적(㎡) × 세대수 × 공공건설 임대주택 표준건축비
④ 지하층 공사비	각평형별 기타공용면적(㎡) × 세대수 × 공공건설 임대주택 표준건축비 × 63%
⑤ 샷시 설치 공사비	각평형별 전용면적(㎡) × 세대수 × 공공건설 임대주택 표준건축비 × 5%

공공임대주택 매각가격

구분	주택 유형별	세대수	전용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	기타공용 면적(㎡)	지상층 공사비 (천원)	지하층 공사비 (천원)	샷시설치 공사비 (천원)	세대당 대지비 (천원)	세대당 공사비 (천원)	세대당 매각가격 (천원)	매각가격 (천원)
임대 주택	39	10	39.78	59.74	30.73	1,209.8	762.2	60.5	-	98,100	98,100	981,000
	59A	16	59.67	89.61	46.09	1,119.3	705.2	56.0	-	136,100	136,100	2,177,600
	59D	6	59.67	89.61	46.09	1,119.3	705.2	56.0	-	136,100	136,100	816,600
	소계	**38**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**3,975,200**

3. 종후자산(분양수입 등) 추정

근린생활시설 시세조사



근린생활시설 거래사례

건물명	지번	동	층	호	전용면적 (㎡)	거래시점	거래가액 (원)	전용단가 (원/㎡)	사용승인일
① 힐스테이트청량리 메트로블	용두동 26-14	-	3	30*	24.45	2022.02.	397,000,000	16,239,000	2025.07. 예정
				31*	49.53	2022.02.	746,000,000	15,061,000	
			2	20*	24.45	2022.02.	496,000,000	20,288,000	
				21*	49.53	2022.02.	898,000,000	18,130,000	
			1	10*	29.376	2022.02.	1,117,000,000	38,024,000	
				11*	40.15	2022.02.	1,066,000,000	26,548,000	
② 청량리역 해링턴플레이스	용두동 797	-	1	11*	32.39	2023.05.	610,389,000	18,845,000	2023-01-30
③ 청계와이즈 노벨리아	전농동 620-60	힐스 에비뉴	1	10*	35.91	2023.12.	992,900,000	27,650,000	2023-12-27
				11*	30.31	2023.12.	771,550,000	25,455,000	

근린생활시설 분양가 결정

가. 가격 결정근거

- 인근 아파트단지 상가의 시세 및 분양가 수준을 기준으로 사업구역의 입지, 규모 등을 고려하여 1층의 일반분양가를 **35,000 (천원/전용㎡)**으로 결정하였으며, 각 층별로 층별효용비를 적용하여 산정함.

나. 근린생활시설의 일반분양 가격

층	호수	전용면적 (㎡)	전용단가 (천원/㎡)	호별 분양수입 (천원)	분양수입 (천원)	층별효용비
3	-	715.37	-	-	-	-
2	-	655.65	17,500	1,147,000	9,176,000	50
1	-	344.51	35,000	2,412,000	12,060,000	100
소계	-	-	-	**-**	**21,236,000**	-

다. 근린생활시설의 조합원분양 가격

층	호수	전용면적 (㎡)	전용단가 (천원/㎡)	호별 분양수입 (천원)	분양수입 (천원)	층별효용비
3	-	715.37	-	-	-	-
2	-	655.65	14,875	975,000	1,950,000	50
1	-	344.51	29,750	2,050,000	-	100
소계	-	-	-	**-**	**1,950,000**	-

종후자산가치 추정

구 분		금 액 (원)
공동주택	일반 분양수입	208,642,000,000
	조합원 분양수입	2,585,700,000
	공공임대주택 매각가격	3,975,200,000
근린생활시설	일반 분양수입	21,236,000,000
	조합원 분양수입	1,950,000,000
합 계		**238,388,900,000**

* 종후자산가치는 인근 시세, 실거래자료 등을 기준으로 개략적으로 추정한 것으로서, 실제적인 종후자산 평가금액이 아니며 향후 종후자산 감정평가는 조합원 분양신청 완료일을 기준으로 하여 정식 감정평가에 의해 산출됨.

용두동 23-8일대 도시정비형 재개발사업

4. 정비사업비 추정



건축비 산정기준

■ 시공사 선정 공사비 사례

사업장	세대수	시공사	선정(계약)일/ 입찰공고일	공사비단가 (원/3.3㎡)	건축공사비 적용
용두1구역 6지구 재개발	999	현대엔지니어링 현대산업개발	2022.08.	9,925,000	상기 사업장 공사비 사례 및 본건 사업지의 특성을 고려하여 9,800,000원/3.3㎡ 으로 적용함.
한남뉴타운2구역 재개발	1,537	대우건설	2022.11.	7,700,000	
사직2구역 재개발	456	삼성물산	2022.12.	7,700,000	
마포로 1-10지구 재개발	565	입찰공고	2024.02.	10,700,000	
신용산역북측 1구역	231	입찰공고	2024.02.	10,500,000	

* 적용 건축공사비는 추정치이며, 시공자 선정 및 계약을 통해 결정된 금액에 따라 추후 변동될 수 있음.

정비사업비 추산액

구분	항 목		금액(천원)	비 고
지출	총 계		155,191,100	-
	공사비	소 계	114,994,990	-
		직접공사비	108,015,321	연면적당 단가(@9,800,000원/3.3㎡) 적용
		철거비	600,000	-
		인입공사비	323,369	-
		기타용역비	300,000	-
		미술장식품	95,841	-
		인허가	420,000	기존용역 7천만 + 변경용역 3.5억
		공사예비비	5,240,460	특화공사비 30억 포함
	보상비	소 계	1,000,000	-
		국공유지 매입비 등	1,000,000	국공유지 매입비 70억 – 제척부지(인접구역) 매각수입 60억
		현금청산자 청산금	-	현금청산자 종전자산 * 105%
	관리비	소 계	479,129	-
		담보신탁수수료	50,000	채권최고액(130%)의 0.2%
		감정평가 및 법률자문	200,000	-
		사업관리비	140,400	-
		법무사/변호사/기타세금	45,172	-
		기타관리비	43,557	10% 추정

4. 정비사업비 추정

정비사업비 추산액

구분	항 목			금액(천원)	비 고
지출	설계비	소 계		3,734,000	
		건축설계용역비		3,734,000	기존용역 20.6억 + 변경계약 15.84억(소방포함)
		기타설계용역비		0	-
	감리비	소 계		5,210,000	
		감리용역비		5,210,000	허가권자 지정감리 + CM형 감리 (안전감리 포함)
		기타감리비		0	-
	부대경비	소 계		26,446,811	
		외주용역비	소계	561,440	
			교평	115,000	기존용역 65 + 변경용역 50
			지하안전	233,100	사전 100 + 사후 75 + 사전 변경 58.1
			친환경인증용역	162,300	인증용역 + 수수료
			주택성능인증비용	0	친환경용역에 포함
			기타용역비	51,040	10% 추정

정비사업비 추산액

구분	항 목		금액(천원)	비 고
지출	부대경비	각종 부담금	소계	1,004,658	
			하수도원인자부담금	431,158	제시자료 기준, 상/하수도, 가스 등
			학교용지부담금	0	-
			광역교통시설부담금	482,168	-
			과밀부담금	0	-
			기타부담금	91,333	10% 추정
		제세 공과금	소계	11,475,735	
			보존등기비	5,083,265	-
			재산세	1,259,610	-
			부가세	943,968	
			법인세	3,145,644	'법인세 추산' 참조
			기타공과금	1,043,249	10% 추정

정비사업비 추산액

구분	항 목			금액(천원)	비 고
지출	부대경비	기타경비	소계	10,846,961	
			M/H 건립비	1,100,000	-
			광고선전비	2,801,349	매출액 × 1.0%
			M/H 임차료	960,000	1년 기준
			M/H 운영비	240,000	1년 기준
			분양대행(아파트)	523,708	매출액 × 1.5%
			분양대행(상가)	1,645,265	매출액 × 9.0%
			입주관리비	242,000	입주청소 등
			관리신탁수수료	420,202	매출액 × 0.15%
			분양보증수수료	2,914,437	-
		금융비용	소계	2,558,017	
			사업비차입금 이자	2,558,017	-
			이주비 이자	-	조합원 개인 부담
	예비비			3,326,170	-

법인세 추산

■ 수입

구 분		금액 (천원)	비고
공동주택	일반분양	208,642,000	
	조합원분양	2,585,700	
	임대주택	3,975,200	
근린생활시설	일반분양	21,236,000	
	조합원분양	1,950,000	
합 계		**238,388,900**	

■ 과세매출

구분	금액 (천원)	비고
공동주택 일반분양	208,642,000	
임대주택	3,975,200	
근린생활시설 일반분양	21,236,000	
부가세 차감	637,080	
과세매출 ①	**233,216,120**	

■ 지출경비 중 원가비용

구분	금액 (천원)	비고
지출예산 총액	152,809,512	
비원가항목 총액	3,148,970	부가세, 법인세, 이주비이자, 예비비
지출 원가	**149,660,542**	

■ 사업비원가

구 분	금액 (천원)	구분
토지원가	86,906,028	종전자산액
지출원가	149,660,542	
사업비원가 ②	**236,566,570**	

■ 과세배분비율

구 분		면적(㎡)	비율
과세면적 (일반분양)	공동주택	18,324.95	**92.18%**
	임대주택	2,568.78	
	근린생활시설	14,559.87	
	소계	35,453.61	
면세면적	공동주택 조합원분양	268.83	7.82%
	근린생활시설 조합원분양	2,740.10	
	소계	3,008.93	
합 계		**38,462.54**	**100.00%**

■ 과세매출원가

구 분	금액 (천원)	구분
과세매출 원가 ③	**218,059,930**	② × 과세면적비율

■ 과세대상 발생이익

구 분	금액 (천원)	비고
과세 매출 ①	233,216,120	
매출 원가 ③	218,059,930	
발생이익	**15,156,190**	① - ③

■ 산출세액

구 분	금액 (천원)	비고
법인세	2,859,676	2024 법인세율 적용
주민세	285,968	법인세 10%
합 계	**3,145,644**	

용두동 23-8일대 주택정비형 재개발사업

5. 사업성분석 및 추정분담금



추정비례율 산정

항목			금액 (천원)	비율	산 출 근 거	비고
종후 자산 (수입)	분양주택	일반분양	208,642,000	87.5%	'종후자산(분양수입 등) 추정' 참조	
		조합원분양	2,585,700	1.1%		
	임대주택	임대주택	3,975,200	1.7%		
	근린생활 시설	일반분양	21,236,000	8.9%		
		조합원분양	1,950,000	0.8%		
	소계		238,388,900	100.0%		

추정비례율 계산

항목		금액 (천원)	비율(%)	산 출 근 거	비고
사업비 (지 출)	공사비	114,994,990	74.1%	정비사업비 추정 참조	
	보상비	1,000,000	0.6%		
	관리비	479,129	0.3%		
	설계비	3,734,000	2.4%		
	감리비	5,210,000	3.4%		
	부대경비	26,446,811	17.0%		
	예비비	2,558,017	2.1%		
	소 계	155,191,100	100.0%		
종전자산(출자금) 추정가액		86,906,028	-	청산자 및 국공유지 추정 금액 제외	
추정비례율		95.73%	-	$\frac{\text{종후자산(수입)} - \text{사업비(지출)}}{\text{종전자산(출자금)}}$	

사업비 변동에 따른 비례율 추산 비교표

비례율 변화표		사업비				
		- 5%	- 2.5%	0%	+ 2.5%	+ 5%
종후자산 수입	+ 5%	118.38%	113.91%	109.45%	104.98%	100.52%
	+ 2.5%	111.52%	107.06%	102.59%	98.13%	93.66%
	0%	104.66%	100.20%	95.73%	91.27%	86.80%
	- 2.5%	97.80%	93.34%	88.88%	84.41%	79.95%
	- 5%	90.95%	86.48%	82.02%	77.55%	73.09%

개별분담금 추정

추정 종전가액 (천원)			500,000	1,000,000	1,500,000	2,000,000	2,500,000
추정 비례율			95.73%				
예상 권리가액 (천원)			478,650	957,300	1,435,950	1,914,600	2,393,250
추정 분담금	39	609,500	130,850	-347,800	-826,450	-1,305,100	-1,783,750
	59A	861,900	383,250	-95,400	-574,050	-1,052,700	-1,531,350
	59D	861,900	383,250	-95,400	-574,050	-1,052,700	-1,531,350
	84	1,590,400	1,111,750	633,100	154,450	-324,200	-802,850

※ 환급금(-), 분담금(+)

감사합니다.