장안1구역 주택정비형 재개발사업

정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

2026. 04.

동대문구

목차

Ⅰ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1 정비계획 및 구역지정 신청서

1. 계획의 개요 ····· 5
2. 현황 분석 ····· 7
3. 계획의 기본구상 ····· 23
4. 부문별 정비계획 ····· 33
5. 소요 사업비 추정(공공이 시행하는 경우로 한정함) : 해당없음 ····· 60

※ 첨부도면

1) 정비구역 결정(안)도 (S=1:2,000)
2) 용도지역·지구 결정(기정)도 (S=1:2,000)
3) 용도지역·지구 결정(변경)(안)도 (S=1:2,000)
4) 도시 · 군계획시설 결정(기정)도 (S=1:2,000)
5) 도시 · 군계획시설 결정(변경)(안)도 (S=1:2,000)
6) 토지이용계획 결정(안)도 (S=1:2,000)
7) 가구 및 획지의 대한 결정(안)도 (S=1:2,000)
8) 정비계획 결정(안)도 (S=1:2,000)

2 기초 조사·확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황 ····· 70
2. 토지 및 건축물 이용현황 ····· 70
3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 ····· 79
4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 : 교통성 검토서 별첨 ····· 80
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 ····· 80
6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견 ····· 80
7. 정비구역안의 유 · 무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 ····· 81
8. 정비구역 지정의 입안제안에 관한 동의현황 : 해당없음 ····· 81
9. 기존수목의 현황 ····· 81
10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 ····· 82
11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 ····· 82
12. 세입자의 공공주택 입주 여부와 입주희망 공공주택 규모 ····· 83
13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 ····· 83
14. 기초조사 현황도 (A4) ····· 84

3 토지조서 및 건축물 조서

1. 토지조서 ····· 88
2. 건축물 조서 ····· 99

4 계획설명서

1. 계획의 개요 ····· 108
2. 상위계획 및 관련계획 검토 ····· 110
3. 대상지 주변 도로 및 공공시설 현황 ····· 117
4. 대상지 현황 ····· 118
5. 현황 종합분석 ····· 138
6. 부문별 계획 ····· 139
7.「신속통합기획」가이드라인에 관한 계획 ····· 159

5 지구단위계획

1. 지구단위계획의 내용에 관한 계획 ····· 165

Ⅱ. 건축계획

1 건축계획

1. 설계개요 ····· 171
2. 배치도 ····· 172
3. 공동이용시설의 설치에 관한 계획 ····· 173

※ 첨부도면
1) 건축개요 (S=1:2,000)
2) 배치계획도 (S=1:2,000)
3) 동선 및 대지, 공사조성 지침도 (S=1:2,000)
4) 대지조성계획도 (S=1:2,000)
5) 평균층수 산정도 (S=1:2,000)
6) 대지종횡단면도 (S=1:2,000)
7) 스카이라인 (S=1:2,000)

Ⅲ. 첨부자료

1 교통성 검토서
2 경관성 검토서
3 환경성 검토서
4 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

Ⅰ

정비구역 지정 및 정비계획 결정

1	정비계획 및 구역지정 신청서
2	기초 조사·확인 내역서
3	토지조서 및 건축물 조서
4	계획설명서
5	지구단위계획

Ⅰ. 정비구역 지정 및 정비계획 결정

1 정비계획 및 구역지정 신청서

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경

○ 동대문구 장안동 134-15번지 일대는 정비기반시설이 열악하고 노후·불량 건축물이 밀집한 지역으로 2024년 3월 서울시 신속통합기획 대상지로 선정되었고, 이에 따른 신속통합기획 절차를 수행하여 공공성과 사업성의 균형을 이룬 신속통합기획(안)을 확정하였음

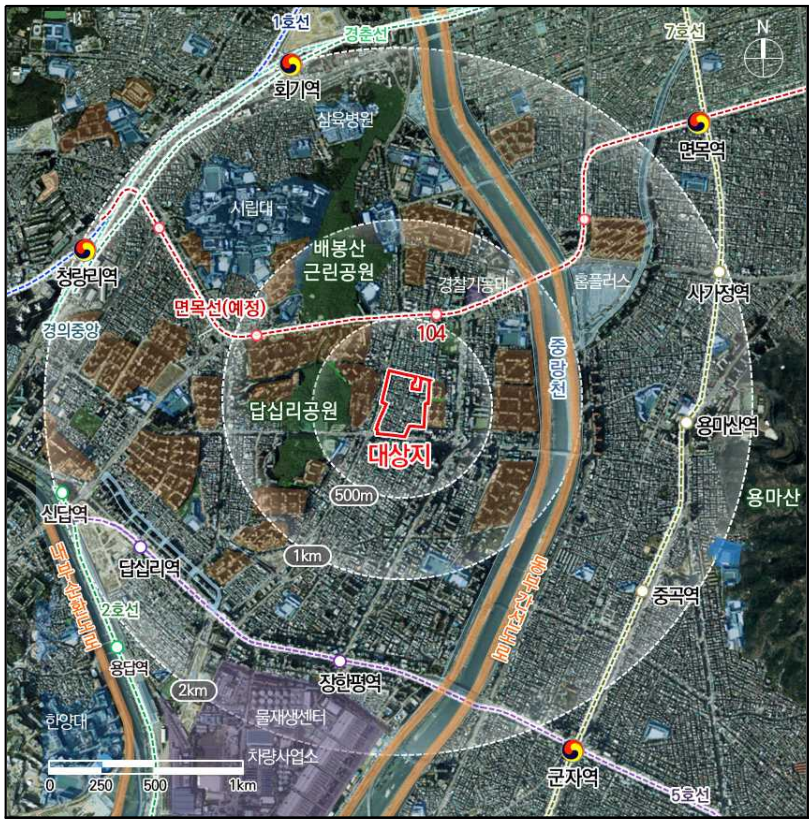
○ 2024년 9월 고시된 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업 부문]」 등 변화된 정책 여건을 반영한 계획 수립이 필요

나. 계획의 목적

○ 서울시 도시·주거환경정비기본계획에 부합하는 체계적인 정비계획 수립으로 노후 · 불량건축물 개선 및 부족한 기반시설을 확충하여 주거환경 개선 및 토지이용의 효율성 향상 도모

○ 신속통합기획 가이드라인에 따라 기존 저층주거지의 주거환경을 개선하고 주민들의 삶의 질 향상을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 의거, 주택재개발 정비구역으로 지정하고자 함

다. 계획의 범위

범 위	위 치 도
○ 위치 - 장안동 134-15번지 일대 ○ 면적 - 67,951.8㎡ ○ 용도지역 - 제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역 ○ 토지등소유자 - 546명	

라. 계획의 수립절차 및 추진현황

1) 계획의 수립절차

신속통합기획 후보지 선정 (주민 → 구 → 시)	• 주민동의 30% 이상 • 후보지 선정 적정성 검토 등	2030 서울시 도시주거환경정비기본계획
실무회의 및 자문회의 (동대문구, 서울시)	• 구/시 주요부서, 자문위원 참석 • 주민간담회 및 주민설명회 개최	
신속통합기획 가이드라인 수립 (서울시)	• 주민의견 검토 및 반영 • 자문회의 결과 반영	2030 서울시 도시주거환경정비기본계획
정비계획(안) 작성 (구청장)	• 용도지역, 도시계획시설 계획 등 • 용도·건폐율·용적률·높이계획 등	(령 제7조2항)
관련부서(기관) 협의	• 구/시 관련부서, 유관기관 협의	
주민공람, 정비계획(안) 주민설명회	• 서면 통보 후 주민설명회 및 주민공람 • 30일 이상, 공보 등에 공고 및 관계 서류 제공	(법 제15조1항)
구의회 의견청취	• 60일 이내 의견 제시 (기간 경과시 이의 없음으로 봄)	(법 제15조2항)
정비계획 입안 (구청장)		(영 제7조1항)
정비구역 지정 신청 (동대문구 → 서울시)		(법 제8조5항)
서울시 도시계획위원회 심의		(법 제16조1항)
정비구역 지정 및 정비계획 결정고시 (서울시)	• 지형도면 고시 등 포함	(법 제16조2항)

2) 주요 추진현황

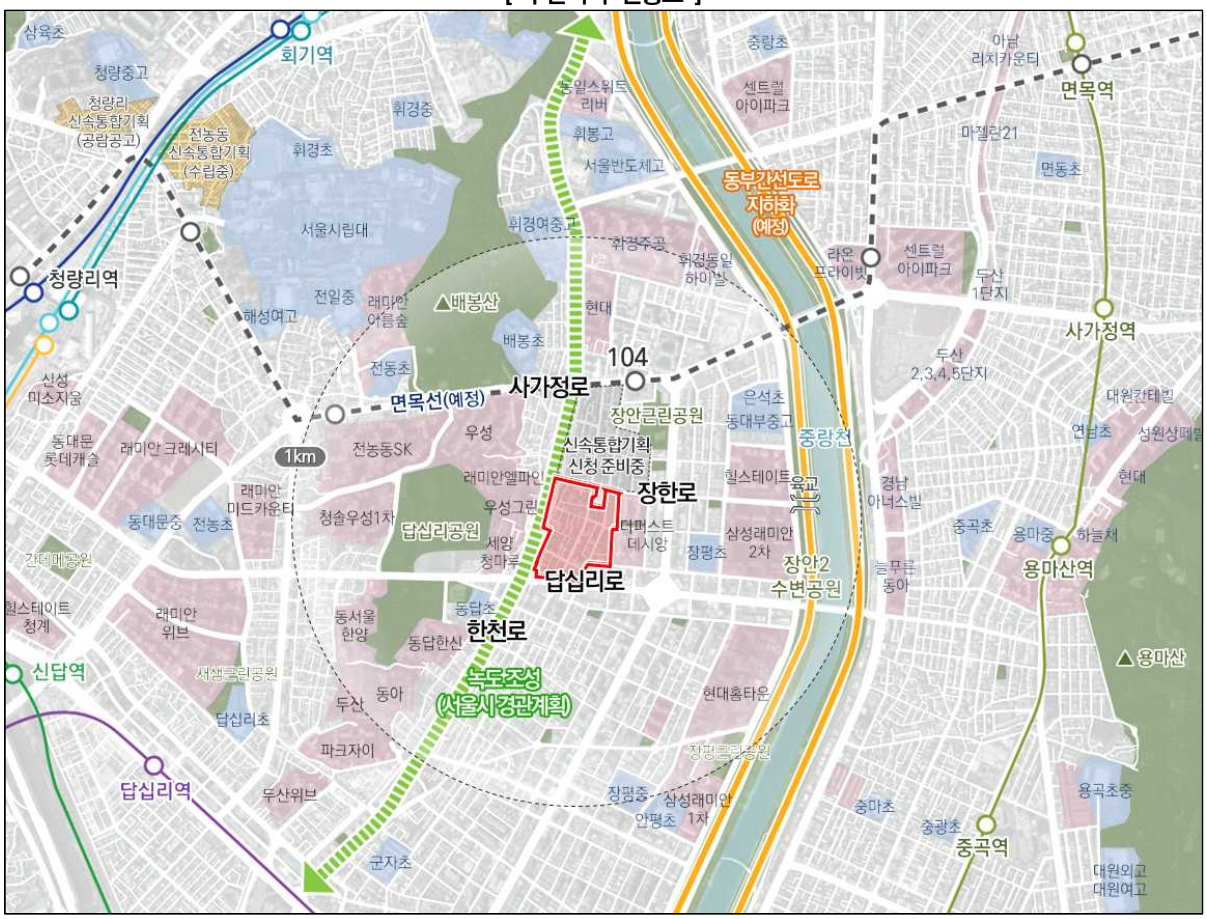
날 짜	내 용
’24.03.28.	• 「2024년(수시) 신속통합기획 주택재개발 후보지 공모」 선정
’24.09.30.	• 「장안동 134-15번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정 용역」 착수
’24.12.~’25.6.	• 신속통합기획 자문회의
’25.06.05./06.20.	• 신속통합기획 주민간담회 및 주민설명회 개최
’25.07.02.	• 신속통합기획 가이드라인 통보
‘25.09.04.~10.10.	• 정비계획(안) 공람공고(서울시 동대문구 공고 제2025-1214호)
‘25.09.16.	• 정비계획(안) 주민설명회
‘25.10.22.	• 구의회 의견청취
‘26.02.06.	• 도시계획 수권분과위원회 심의

2. 현황 분석

가. 주변지역 현황

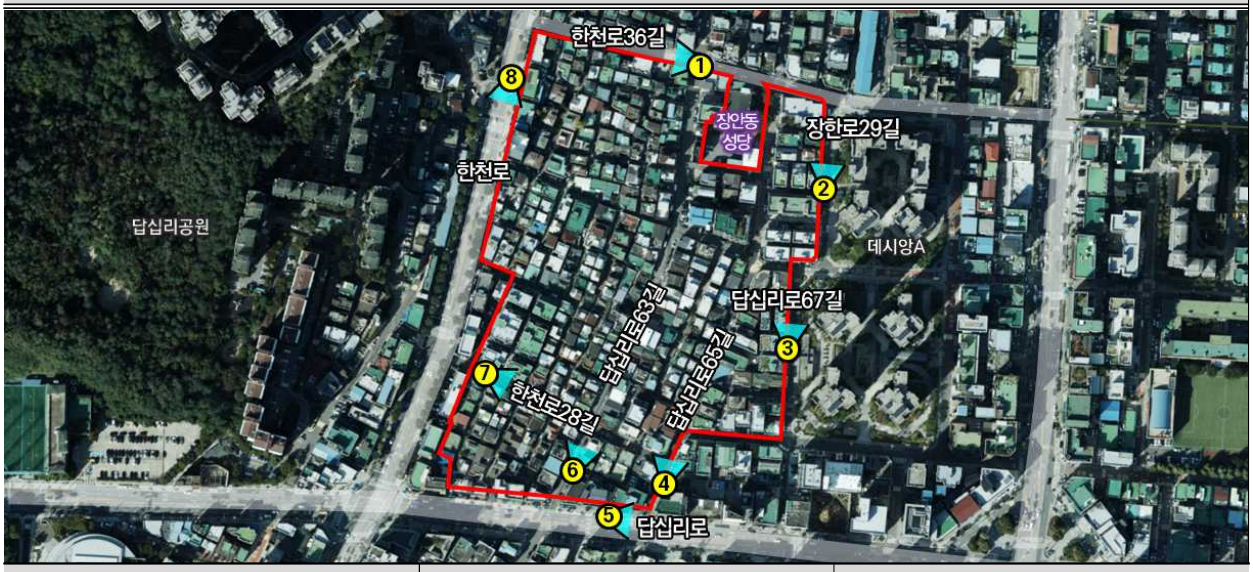
광역적 입지	• 서울시 동부 중앙에 위치하며 남측은 성동구와 접하고 있으며 동측으로는 중랑천을 경계로 중랑구, 북측으로는 성북구, 서측으로는 종로구와 접하고 있음 • 동측의 동부간선도로를 이용하여 지역간 이동 가능
지역적 입지여건	• 경사가 없는 평평한 지역으로 다양한 활동을 유도할 수 있는 지역적 강점 보유 • 대상지 반경 1km 내 답십리공원, 배봉산, 장안근린공원, 장이소공원이 있으며 동측으로 중랑천이 위치해 있음
주변개발계획	• 대상지 북측 경전철(면목선) 예정 • 대상지 동측 동부간선도로 지하화 예정
토지이용현황	• 대상지 내 중·저층의 노후·불량건축물이 분포하여 도시환경의 개선 필요
교통현황	• 대상지는 한천로(25~31m)와 답십리로(25~47m)와 연접하여 교통 접근성 양호

[주변지역 현황도]



다. 대상지 도로현황

KEY MAP



① 한천로36길



② 장한로29길



③ 답십리로67길



④ 답십리로65길



⑤ 답십리로



⑥ 답십리로 63길



⑦ 한천로 28길



⑧ 한천로



나. 정비사업 구역 현황

도시관리 계획사항	용도지역	용도지구	도시계획시설		기타	
			종류	규모	종류	규모
	제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역	-	도로	5,681.3㎡	-	-

토지 현황	구분	계	사유지	국·공유지(관리청별)			비고
				소계	동대문구	서울시	
	면 적 (㎡)	67,951.8㎡	57,118.0㎡	10,833.8㎡	9,394.3㎡	1,439.5㎡	-
	필지수 (필지)	417	380	37	29	8	-

건축물 현황	구분	계	허가유무		용도별 허가유무별						비고
			유허가	무허가	주거용			비주거용			
					소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가	
	동 수	334	326	8	291	291	-	43	-	8	-
	호 수	1,426	1,373	-	1,373	1,373	-	53	53	-	

거주자 및 권리자 현황	거주가구			거주인구			권리자(토지등소유자)				
	계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지·건축물 소유자	토지 소유자	건축물 소유자	지상권자
	1,426	270	1,156	3,238	613	2,625	802	744	46	12	-

※ 거주인구 : 동대문구 통계연보(2024) 장안2동 세대당 인구 2.27/세대 적용

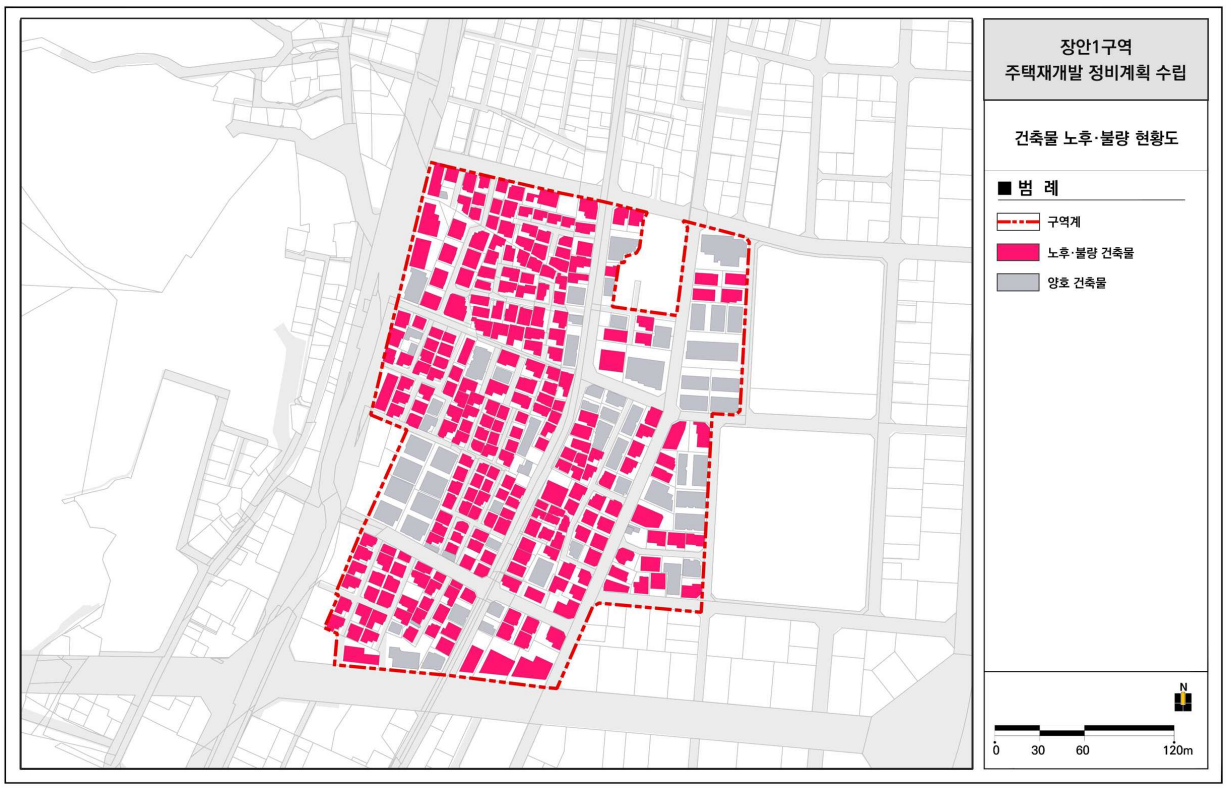
1) 건축물의 노후·불량 현황

○ 정비구역 지정 기준 : 60% 이상 (노후동수 75% 이상인 경우 선택항목 충족한 것으로 봄)

○ 노후동수 현황 : 271개 동 (81.1%)

구분		노후·불량건축물		노후·불량 등의 유형 〈안전진단에 의한 경우〉			
		동수(동)	비율(%)	계	구조상 불량동수	건축설비상 불량동수	기 타
건축물 합계		271(334)	81.1(100)	-	-	-	-
구조별	합계	271	81.1	-	-	-	-
	철근·철골또는강구조	56	16.8	-	-	-	-
	벽돌구조	212	63.5	-	-	-	-
	경량철골구조	3	0.9	-	-	-	-
	기타(무허가)	-	-	-	-	-	-
존치기간별	합계	271	81.1	-	-	-	-
	10년 미만	-		-	-	-	-
	10~19년	-		-	-	-	-
	20~29년	28	8.4	-	-	-	-
	30~39년	118	35.3	-	-	-	-
	40년이상	125	37.4	-	-	-	-
	기타(무허가)	-		-	-	-	-
허가별	합계	271	81.1	-	-	-	-
	유허가	271	81.1	-	-	-	-
	무허가	-		-	-	-	-

〈건축물 노후·불량 현황도〉



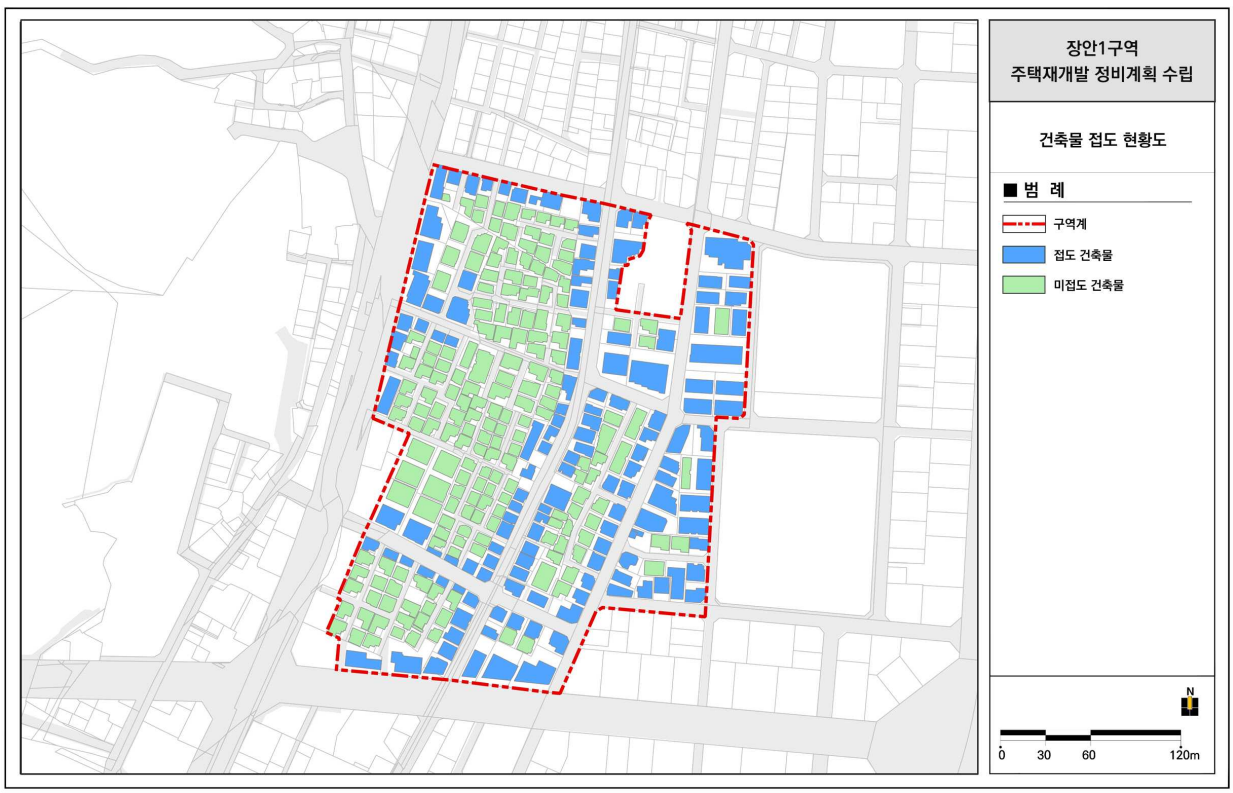
2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 호수				비 고
		계	단독주택	공동주택	기타 건축물	
60	67,951.8	405	242	141	22	

3) 접도율 현황

접도율(%)	정비구역내 건축물 총수	폭 6미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비 고
41.3	334	138	

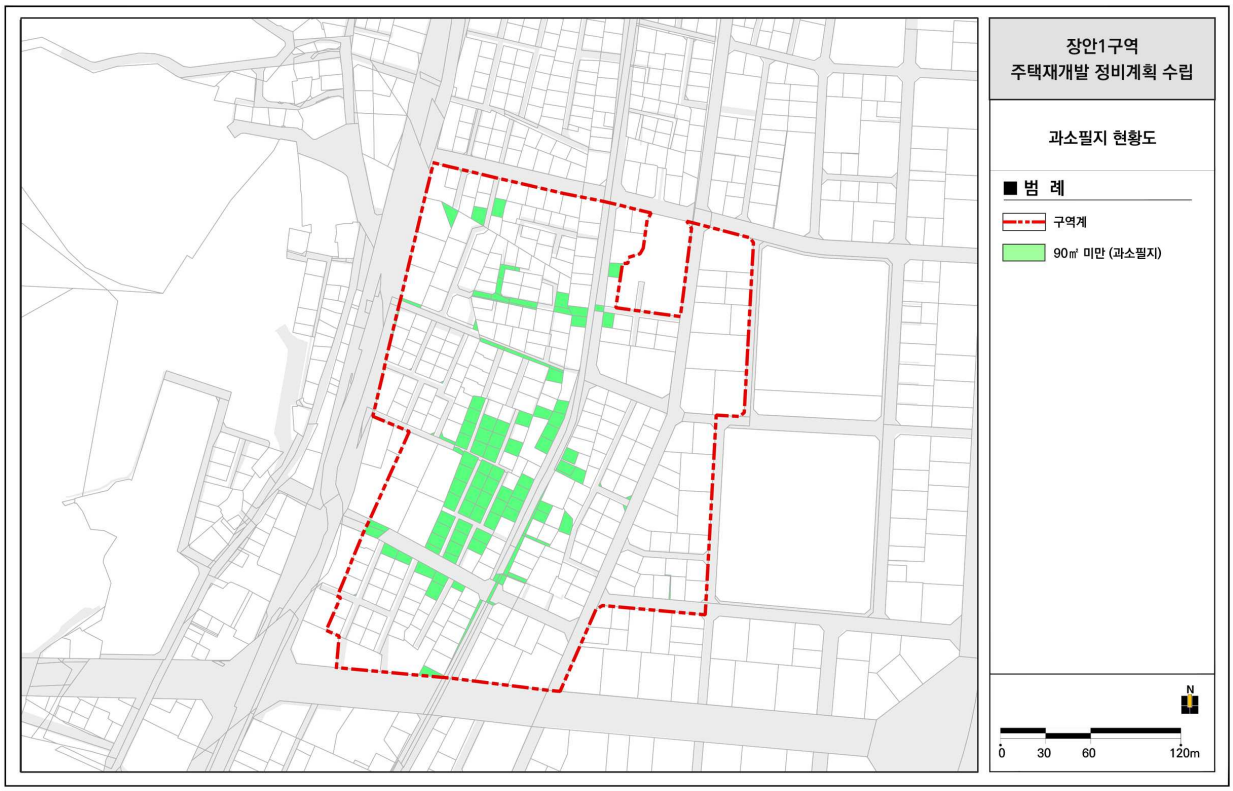
〈건축물 접도 현황도〉



4) 과소필지 현황

구 분	구역 안의 대상 총 토지		과소필지(90㎡ 미만)			비 고
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	구성비(%)	
합 계	417	67,951.8	120	6,402.2	28.8	

〈과소필지 현황도〉



- 이 하 여 백 -

다. 상위 및 관련계획 검토

1) 2040 서울시 도시기본계획 (2023)

가) 미래상 및 7대목표

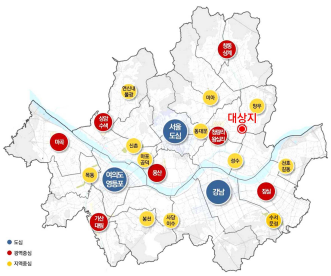
“살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울”

구분	7대목표		주요내용
어디서나 누릴 수 있는 “삶의 질”	1	걸어서 누리는 다양한 일상, ‘보행일상권 조성’	주거·일자리·여가문화·상업 등 다양한 일상생활을 도보 30분내로 조성
	2	수변 공간의 잠재력 발굴, ‘수변 중심 공간 재편’	물길의 잠재력을 이끌어내 지역과 시민생활 중심으로 재편
	3	새로운 도시공간의 창출, ‘기반시설 입체화’	도심 속 새로운 공간 창출을 위한 사람 중심의 기반시설 입체화 추진
서울의 성장 견인 “도시경쟁력”	4	미래성장거점 육성·연계 ‘중심지 기능 혁신’	서울의 도시경쟁력을 높이기 위한 중심지 기능 고도화 및 신성장 산업 기반 마련
	5	기술발전에 선제적 대응, ‘미래교통 인프라 구축’	신 교통수단의 효율적인 정착을 위한 미래교통 기반시설 마련
대전환시대 미래 서울의 “가치와 방향”	6	미래위기를 준비하는, ‘탄소중립 안전도시 구축’	공간계획의 주요원칙, 기후변화 및 신종 대형재난에 대응하는 지속가능한 서울로의 전환
	7	도시의 다양한 모습 구현, ‘도시계획 대전환’	미래 도시변화에 대응하기 위한 유연한 도시계획체계로의 전환

나) 중심지체계

○ 3도심·7광역중심·12지역중심으로 도시공간구조 계획

구분	내용
도심	• 글로벌 도시경쟁력을 견인하는 도심의 정체성과 장소성 강화
광역중심	• 광역 경제권의 일자리 및 다기능 복합 중심지로 육성
지역중심	• 고용기반 및 고차 생활서비스 기능을 중심으로 권역별 지역중심의 특화 육성
지구중심	• 주민 생활편의를 증진하는 생활권 중심지로 기능



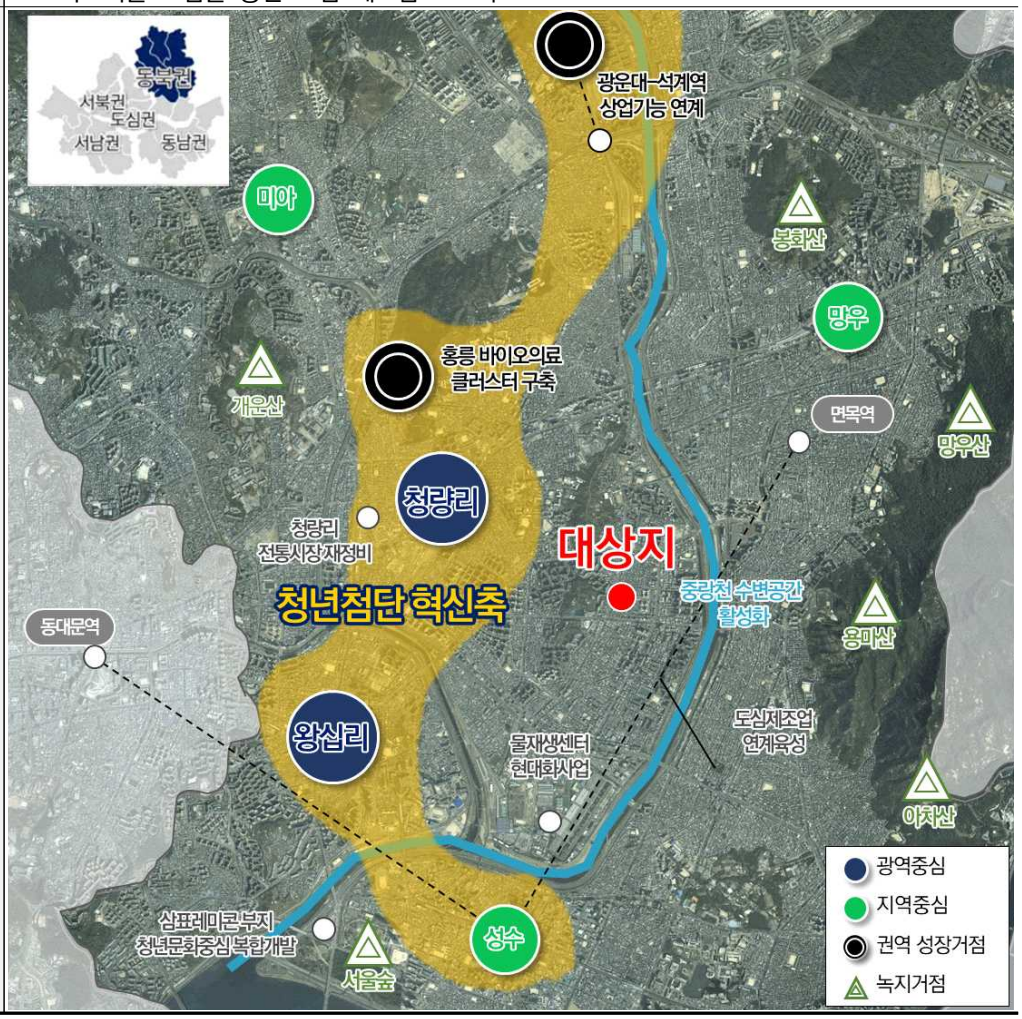
다) 주택·정비 부문별 전략계획

1-1	양질의 주택 공급 확대를 위한 도시계획체계 유연화 및 효율적 정비사업 유도	1-1-1. 저이용·유휴지 활용 등 다양한 도시계획적 수단으로 양질의 주택 공급 활성화 1-1-2. 부담가능한 공공주택의 공급 확대와 민간 참여를 유도하기 위한 지원 강화 1-1-3. 주변 지역과 상생하며 공공성을 확보하는 주거지 정비사업 추진 1-1-4. 중심지 특성을 반영하고 복합기능을 강화하는 도시정비형 재개발사업 추진 1-1-5. 정비사업의 개발이익 환수를 강화하여 공공성 확보
1-2	여유로운 주거생활을 위한 주거복지 서비스 체계 고도화	1-2-1. 적정한 주거 수준 확보를 위한 기준과 지원방안 마련 1-2-2. 거주자 맞춤형 주거복지 서비스 강화 및 거주자 친화적인 주거공간 개발 1-2-3. 주거 안정 측면의 임차인 주거권 보장을 위한 제도적 기반 마련
1-3	첨단 주거문화 정착을 위한 스마트 주거 기반 마련	1-3-1. 주거 편의와 안전을 강화하기 위한 스마트 주택 개발 기반 구축 1-3-2. 지속가능한 친환경 및 장수명(長壽命) 주택 공급 유도 및 확대
1-4	쾌적한 주거환경을 위한 주민주도 지역공동체 조성	1-4-1. 다양한 도시 생활을 지원하는 지역복합 커뮤니티 거점 조성 1-4-2. 주민주도 주거환경 개선과 재생 추진을 위한 지속적인 공공 지원·관리 1-4-3. 수변 친화적인 주택 개발 계획으로 지역에 열린 수변 공간 확보

다) 권역생활권계획 (동북권)

○ 발전방향 : 신성장·교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모

“자족기능 강화 및 고용창출을 통한 지역활성화”

구분	계획과제
도시공간	• 청량리·왕십리 광역중심, 동북권의 최대 교통·경제 중심지로서의 위상 제고 • 창동·상계 광역중심, 미래 신산업과 문화예술 기반의 수도권 동북부 경제중심지 육성 • 도심 접근성 강화로 광역중심을 서울의 신 성장거점으로 발전 유도 • 지역의 내재 자원을 적극적으로 활용하여 지역중심 특화발전 도모 • 청년첨단 혁신축을 중심으로 신 산업거점을 육성하여 동북권의 새로운 성장 경인
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	

2) 2030 서울시 생활권계획(지역생활권계획) (2018)

가) 미래상 및 목표

“깨끗하고 벚꽃향기 가득한 살기좋은 장안지역생활권”

분야	목표별 전략
산업·일자리	목표 1. 장한평역 일대 정비를 통한 중심지 육성
	전략 1. 장한평역 일대를 자동차산업 및 지역상업서비스의 거점지역으로 육성 전략 2. 장안동 사거리 남측 상업지역 특성에 맞는 관리계획 수립
주거지(정비)	목표 2. 도시환경 변화를 고려한 도시관리대책 마련
	전략 3. 면목선경전철 역사 신설에 대비한 장안동 삼거리 일원 정비 전략 4. 지역물류거점 기능 수행을 위한 동부화물터미널 재정비 방안 검토 전략 5. 중랑천변 열린 경관 및 접근성 향상을 위한 주거지관리
교통	목표 3. 동부간선도로 지하화 및 경전철 신설에 따른 연계교통방안 마련
	전략 6. 동부간선도로 지하화에 따른 진출입부 관리방안 강구 전략 7. 면목선경전철 신설에 따른 연계교통방안 마련
지역특화	목표 4. 중랑천 등 자연자원을 활용한 지역명소화
	전략 8. 지역축제와 연계한 수변문화 활성화 방안 마련 전략 9. 중랑천 생태하천조성과 더불어 다양한 문화공간 확충



나) 공간관리지침

○ 중심지분야

구 분	관리내용
발전방향	• 서울 장안평 중고차시장, 신성장 산업 육성으로 재생
	• 자동차산업과 연계한 지역 및 도시산업 육성으로 중랑물재생센터 복합화로 일자리 창출
관리방안	• 천호대로 남측지역에는 자동차매매센터 관리
	• 천호대로 북측 기존 상업, 업무지역은 가로환경개선 및 문화특성을 활용한 지역이미지 개선
	• 중랑물재생센터 복합개발 시 자동차산업 관련 단지 조성

○ 경관분야

유 형	경관관리대상	비고
수변경관	• 중랑천인접부	• 사가정로, 답십리로 조망축 상 가로변 건축물은 가로변 건축선에서 되도록 후퇴하여 배치하고 저층부보다 고층부를 후퇴하는 형태계획 유도
자연녹지경관	• 사가정로 • 장안동사거리	• 생활권 내 주요 지천변 일대 통경축 상 가로변 건축물에 대한 가이드라인은 경관기본계획을 따름

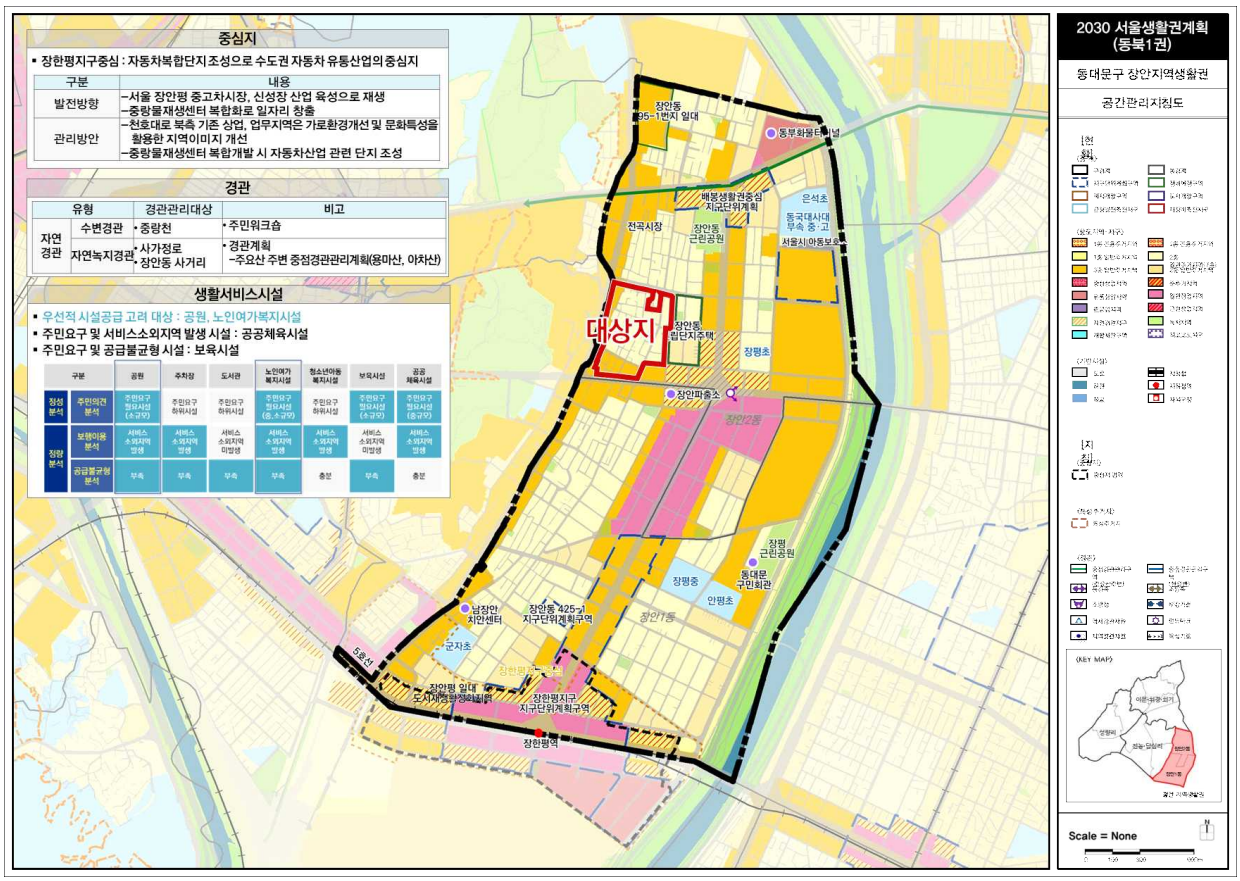


○ 생활서비스시설 분야

- 우선적 시설공급 고려 대상 : 공원, 노인여가복지시설

구분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정성 분석	주민의견 분석	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중·소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 필요시설 (중규모)
정량 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생
	공급불균형 분석	부족	부족	부족	부족	충분	부족	충분
수요분석		주민의견 분석 : 주민참여단의 필요시설 요구사항 파악		보행이용 분석 : 보행거리 내 서비스소외 발생 여부 파악		공급불균형 분석 : 서울시 공급 수준(시 평균값) 대비 부족 여부 파악		

〈동대문구 장안지역생활권 공간관리지침도〉



3) 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업 부문] (2024)

가) 비전 및 핵심목표

“시민모두의 주거안정과 품격있는 삶이 보장되는 주거만족 실현 도시 서울”

계획목표	1. 안정적 주택공급	2. 주거공간 대개조
세부전략	• 정비사업 사각지대 해소 • 노후·과밀 주거지 정비사업 여건 개선 • 신속한 정비사업 추진 체계 구축 • 노후·저층 주거지의 소규모 정비사업 활성화	• 주변과 소통하는 열린단지 조성 • 기반시설 입체복합을 통한 효율적 합리적 공간 활용 • 디자인 혁신을 통한 매력 있는 주거공간 조성 • 미래변화에 대응하는 주택단지 조성

나) 안정적 주택공급

○ 접도율 도로 기준 6m이상으로 완화 등 재개발 정비구역 지정요건 완화, 사업성 보정계수 도입 등 통해 정비사업 활성화 도모

○ 신속통합기획 자문과 정비계획 입안(법정)절차 병행 및 정비사업 통합심의위원회 추진으로 신속한 사업 추진

다) 주거공간 대개조

○ 공공보행통로 및 오픈스페이스 조성하여 보행일상권 충족되도록 계획 구상

○ 보행녹지체계 구상시 슈퍼블록의 분절, 생활공유가로 배치 및 녹지/수변공간과 문화거점을 연결하도록 함

〈주변과 소통하는 열린단지 조성〉



라) 주택정비형 재개발사업 부문

○ 토지이용계획(정비사업 대상지)

- 물리적 환경의 노후화로 철거형 정비사업이 필요한 지역은 부족한 생활기반시설 설치 검토
- 주변 지역 여건을 고려한 적정규모 개발 및 주변 지역과의 기반시설 연계를 고려한 정비계획 수립

○ 밀도계획

- **건폐율** : 도시계획조례 상 용도지역별 건폐율 기준 적용
- **용적률** : ① 기준/허용용적률 : 기본계획상 용도지역별 용적률 체계 적용
  - 소형주택 공급(기준용적률 완화), 사업성 보정계수 적용으로 사업성 개선
  - 보행중심·사회정책적 이슈에 대응한 허용용적률 인센티브 등 적용

  ② 상한용적률 : 기본계획상 용도지역별 용적률 체계 적용
  - 공공시설 등 부지 제공 등에 따른 인센티브

  ③ 법적상한용적률 : 「국토계획법」 제78조 및 관련법률에 따른 용적률의 상한
  - 국민주택규모 주택 건설에 따른 용적률 완화 적용
- **높 이** : ① 주거지역의 높이는 정비기본계획에서 별도로 정하지 않는 것을 원칙

  ② 상위 및 관련계획과의 정합성 유지를 위해 기본계획과 지구단위계획 수립기준 등 내용을 준용하되, 관련된 기준(조례, 수립기준 등)변경될 경우 변경된 기준을 따름

다) 정비사업 사업성 개선방안 : 사업성 보정계수

○ 주택 등이 노후하여 개선이 시급하나 사업성이 낮아 사업 추진이 어려운 구역에 사업성 보정계수를 적용하여 사업성 개선

내 용



〈 기본 산식 〉

- 서울시 평균 공시지가 / 대상지 평균 공시지가 = (1.0 ~ 2.0)

〈 적용 방법 〉

- 허용용적률 인센티브량 × 사업성 보정계수 (1.0 ~ 2.0)

※ 공통 기준

- '서울시 평균 공시지가'는 국토교통부에서 매년 공개하는 '표준지공시지가'를 활용하여 재개발사업과 재건축사업을 구분하여 매년 공개
- 사업시행인가 직전년도 공시지가(면적 가중평균)를 기준으로 보정계수 산출
- 허용용적률 상승량만큼 상한용적률 상승(상한용적률 총량은 동일)

4) 서울시 경관계획 (2016)

가) 미래상 및 목표

"자연과 역사가 어우러진 매력있는 경관도시 서울"

친근한 자연녹지경관	새로운 수변경관	다채로운 역사문화경관	활력있는 시가지경관
• 산 주변 구릉지 경관특성 관리 • 조망점을 활용한 주요산 조망 기회 확대 • 녹지경관 네츠워트를 통한 자연경관의 확산	• 지역특성을 고려한 다채로운 한강 스카이라인 유도 • 통경과 보행을 통한 열린 수변경관 조상 • 지천 수변경관 정비를 통한 권역별 생활경관 거점화	• 한양도성 내 옛모습과 흔적관리 • 근현대 역사문화자원을 활용한 역사지층 다양화 • 역사문화재 주변 경관개선을 통한 역사문화거점 육성	• 건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리 • 가로경관의 질 향상 및 특화 • 시가지 내 구릉·저층주거지의 경관특성 관리

나) 경관구조 설정

○ 미아로, **한천로 녹도조성** 등 공원녹지 기본계획과 연계하여 북한산에서 초안산, 천장산 등과 시가지로 이어지는 녹지 네트워크 확산

○ 조망점 및 조망축에서 산조망(용마산-아차산)을 고려한 개발계획 유도



라. 관련법규 검토

1) 정비계획의 수립 및 정비구역의 지정 (「도시정비법」 제8조, 제16조)

○ 특별시장 또는 군수는 기본계획에 적합한 범위에서 **노후·불량건축물이 밀집**하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있음

○ 자치구의 **구청장은 정비계획을 입안하여 특별시장에게 정비구역 지정을 신청**하여야 함
이 경우 **지방의회의 의견을 첨부**하여야 한다.

○ 정비구역의 지정권자는 정비구역을 지정하거나 변경지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 함

2) 정비계획의 입안제안 (「도시정비법」 제14조, 「도시정비법 시행령」 제12조)

○ 토지등소유자 또는 추진위원회는 정비계획의 입안권자에게 정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안을 제안할 수 있다.

- **토지등소유자의 3분의 2 이하 및 토지면적 3분의 2 이하**의 범위에서 동의 확보
- 정비계획도서, 계획설명서, 그 밖의 필요한 서류를 첨부하여 입안권자에게 제출

3) 주택정비형 재개발사업 대상지 선정기준

(「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)」, 「도시정비법 시행령」 별표1, 「서울시 정비조례」)

구 분		정비구역 지정기준	지정 요건
대상지 선정기준	주민동의	• 토지등소유자의 1/2 이상 및 토지면적의 1/2 이상	필수항목 + 선택항목 1개 이상 충족 ※ 노후 동수 75% 이상인 경우 선택항목을 충족한 것으로 봄
	구역면적	• 면적 10,000㎡ 이상	
	노후도	• 동수의 60% 이상	
선택항목	호수밀도	• 60호/ha 이상	
	과소필지	• 과소필지율 40% 이상	
	접도율	• 40% 이하	
	노후도	• 연면적의 60% 이상	
	반지하	• 동수의 50% 이상	

4) 재개발사업의 주택의 규모 및 건설비율

구 분	조항	건설 기준
재개발사업 주택규모별 건설비율	국토부고시 제2024-26호	• 전체 세대수의 80퍼센트 이상을 85제곱미터 이하규모의 주택으로 건설
재개발사업 임대주택 비율	서울시 고시 제2022-493호	• 주택 전체 세대수의 15% 또는 전체 연면적의 10% (정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외) • 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 세대수의 5% 이상을 주거전용면적이 40㎡이하 규모의 임대주택으로 건설

4) 용적률 완화 및 국민주택규모 주택건설비율 관련 (「도시정비법」제54조, 「서울시 도시정비조례」제30조)

구 분	조항	건설 기준
재건축사업 등의 용적률 완화	법 제54조	• 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업을 시행하는 경우 정비계획으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 "법적상한용적률"이라 한다)까지 건축할 수 있다. - 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업 • 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. - 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율
국민주택규모 주택 건설비율	조례 제30조 제1항	• 법 제54조 제4항 제1호 및 제2호에서 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50을 말한다.

5) 도시공원 또는 녹지의 확보 (「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조)

구 분	조 항	건설 기준
도시공원 또는 녹지의 확보	법 제14조	• 일정 규모 이상의 개발을 수반하는 개발계획 수립 시 도시공원 또는 녹지의 확보계획을 개발계획에 포함하여야 함 - 개발계획, 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획, 정비계획 등
개발계획 규모별 도시공원 또는 녹지의 확보기준	시행규칙 [별표2]	• 「주택법」에 의한 1천 세대 이상의 주택건설사업계획 - 1세대당 3㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 5% 이상 중 큰 면적 • 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 5만㎡ 이상의 정비사업 - 1세대당 2㎡ 이상 또는 개발 부지면적의 5% 이상 중 큰 면적

- 이 하 여 백 -

마. 잠재력 및 개발전망 분석

1) 잠재력

구분	잠재력
상위계획	• 서울시 경관계획(2016)에 따라 대상지 서측(한천로변) 녹도 조성을 통해 주변지역 녹지네트워크 확산가능
주변개발현황	• 대상지 북측으로 반경 500m 내에 경천절(면목선) 신설 예정으로 주민들 대중교통 이용성 증진예상 • 대상지 동측 동부간선도로 지하화 예정으로 주변지역 일대 교통편의성 증진예상
교통요건	• 대상지 인근 도시고속도로 위치하여 지역간 접근성 우수 (동부간선도로, 내부순환로) • 반경 2km범위에 청량리역, 장한평역, 답십리역 위치하며 버스 통해 접근가능
자연환경여건	• 경사 및 표고차가 없는 평평한 지형으로 서측에 답십리공원 및 배봉산, 동측에 중랑천이 위치하여 지역자원이 우수한 지역임

2) 개발전망

개발전망
• 대상지가 입지한 장안동 134-15번지 일대는 풍부한 지역자원과 우수한 입지조건으로 개발잠재력이 풍부하며, 개발완료 시 부족한 기반시설 및 편의시설을 확보하여 우수한 주거환경을 갖춘 주거단지가 형성될 것으로 전망

바. 종합분석



사업 대상지와 주변지역의 현황 · 미래 전망을 통한 이슈 도출

3. 계획의 기본구상

가. 기본방향

1) 계획의 비전 및 목표

계획의 비전

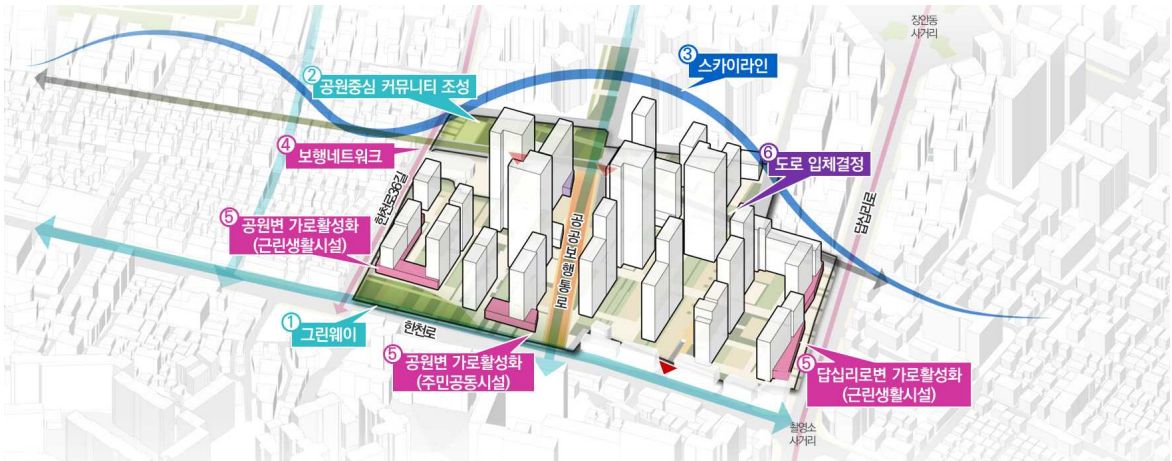
공원과 공원을 잇고, 사람과 사람을 잇는

“ 그린 커뮤니티 주거단지 ”



목표1. 공원을 중심으로 교류하는 동네	목표2. 주변환경과 어우러져 조화로운 경관을 담는 동네	목표3. 매력적인 가로로 촘촘하게 이어진 동네	목표4. 대상지의 한계를 극복하는 합리적인 개발계획
전략1. 분산된 공원을 연결하는 그린웨이 계획	**전략3.** 도시공간 변화에 대응하고 주변과 조화로운 경관계획	**전략5.** 주변지역과 연결되는 가로공간 계획	**전략7.** 특성건축물 관련 대상지의 한계 극복방안 마련
전략2. 공원을 중심으로 교류하는 그린 커뮤니티	**전략4.** 매력적인 경관을 창출하는 영역별 주거특화계획	**전략6.** 일상의 활력을 더하는 가로별 특화계획	**전략8.** 기반시설 정비를 통한 편리한 교통체계

2) 기본구상



1 공원을 연결하는 그린웨이 계획
분산된 공원을 연결하는 녹지네트워크 계획

2 공원 중심의 커뮤니티 조성
공원-커뮤니티시설 통합계획하여 주민들의 일상교류공간 형성

3 주변과 조화로운 스카이라인·경관계획
주변과 조화로운 스카이라인 및 열린 통경축 계획 디자인 특화계획으로 다채로운 경관 창출

4 주변과 연결되는 가로공간 계획
기존 생활가로를 중심으로 면목선(104 정류장), 중랑천 등을 연결하는 보행중심체계 구축

5 활력있는 가로를 만드는 특화계획
각 가로별 특성을 반영한 가로 활성화 계획

6 효율적인 개발계획 수립
특성건축물의 면밀한 검토와 기반시설 정비를 통한 효율적인 개발계획 수립

나. 계획의 지표 설정

○ 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업 부문]」에서 제시하고 있는 밀도 관리체계 적용

○ '정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부고시 제2024-26호)' 및 '재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(서울특별시고시 제2022-493호)'에 따라 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설하고 임대주택(주거전용면적 40㎡이하 포함) 공급 계획 수립

1) 용적률 계획

○ 용적률 계획은 용도지역 변경이 없는 경우 용도지역별 용적률 체계를 유지하며, 용도지역을 상향하기 위해서는 변경되는 용도지역의 특성에 적합하여야 하며, 용도지역변경은 위원회 심의를 거쳐 필요성이 인정되는 경우에 한해 1단계 조정하는 것을 원칙으로 함

* 단, 상향기준 등에 충족되는 경우 심의를 거쳐 2단계 이상 상향 가능

** 용도지역 상향 시 공공기여 부담률 기준에 따라 공공시설 등을 조성하여 기부채납

○ 건폐율 계획은 서울특별시 도시계획 조례의 용도지역별 건폐율 기준을 적용토록 함

○ 높이 및 층수 계획은 '2040 서울도시기본계획'과 '서울시 지구단위계획 수립기준' 등의 내용을 준용하되 필요시 별도 운영기준 내지 위원회 결정사항을 따르며, 도시관리계획상 용도지구 및 별도의 높이 제한 규제가 있는 지역은 해당 법에서 정하는 높이 및 층고이하로 함을 원칙으로 함

〈주거지역 내 용도지역 변경이 없는 경우 용적률 계획〉

구 분		용적률				비고
		기준	허용	상한	법적상한	
주거지역	제1종일반주거지역	150%	150%	200%	200%	-
	제2종일반주거지역(7층이하)	170%	190%	250%	250%	-
	제2종일반주거지역	190%	210%	250%	250%	-
	제3종일반주거지역	210%	230%	250%	300%	-
	준주거지역	300%	320%	400%	500%	-

〈주거지역 내 용도지역 변경이 있는 경우 용적률 계획〉

구 분		용적률				비 고
		기준	허용	상한	법적상한	
주거지역	제1종일반주거지역 → 용도지역 상향시	150%	170%	200%(제2종) 250%(제3종)	250%(제2종) 300%(제3종)	-
	제2종일반주거지역(7층이하) → 제2종일반주거지역	190%	210%	250%	250%	-
	제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역	190%	210%	250%	300%	-
	제3종일반주거지역 → 준주거지역	210%	230%	400%	500%	-

〈용도지역 변경에 따른 공공기여 계획〉

기정 \ 변경	일반주거지역			준주거지역
	제2종(7층)	제2종	제3종	
제1종일반주거지역	10%이상	10%이상	20%이상	30%이상
제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	10%이상	20%이상
제2종일반주거지역	-	-	10%이상	20%이상
제3종일반주거지역	-	-	-	10%이상

▌기준용적률 완화기준(20%) 소형주택 공급면적 조정

○ 기준용적률 완화를 위한 60㎡ 이하 소형주택 공급기준은 장기적인 관점에서 1~2인 가구의 지속적인 증가에 대응하는 것에 한계가 있어 공급 규모를 다양화하고 완화량도 차등 적용함

[2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문) p.160]

▌인센티브량 최대 20% 유지

○ 허용용적률은 기준용적률에 인센티브로 제공되는 용적률을 합산한 용적률로서 기존 20%p 체계는 유지하는 것을 원칙으로 함

○ 허용용적률에 적용하는 사업성 보정계수의 구체적인 적용방안은 주택시장 여건(변화) 등을 고려하여 시장이 별도 방침으로 정하여 운영할 수 있음

○ 허용용적률 인센티브의 신청 시기는 정비계획 입안 시 인센티브 항목을 명기하여 해당 위원회에 심의 상정하도록 하고, 인센티브 부여 시 인센티브 항목을 결정도서에 조건부로 명기하도록 함

[2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문) p.162]

▌친환경 인센티브는 상한용적률에 우선 적용, 필요시 허용용적률 적용

○ 당초 허용용적률 인센티브 항목 중 녹색건축물 및 에너지효율 인증 시 인센티브를 제공하였으나, 최근 친환경 관련 서울시 정책방향에 대응하여 친환경 건축물 건립 활성화를 유도하기 위해 혁신적인 인센티브를 제공하고자 상한용적률과 허용용적률 인센티브에 모두 적용할 수 있도록 조정함

[2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문) p.162]

▌상한용적률 확대

○ 기준용적률 완화, 현황용적률, 사업성 보정계수 적용 시 상한용적률은 해당 용도지역(용도지역이 상향된 경우 상향된 용도지역)의 법적상한용적률까지 적용할 수 있음

[2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문) p.170]

▮공공시설 등 기부채납

○ 상한용적률은 공공시설등의 부지, 건축물 등을 제공하는 경우 적용 가능한 용적률의 상한으로서 기준용적률 또는 허용용적률에 상한 인센티브를 합산한 용적률을 말함

- 상한 인센티브 산정 시 적용하는 (기준)허용용적률은 기준용적률 완화, 현황용적률 및 사업성 보정계수를 적용하지 않았을 때의 값으로 함

[공공시설등 기부채납 용적률 인센티브 기준]

상한용적률 = (기준)허용용적률 × {1+1.3×가중치×α토지 + (0.7또는1.0)×α건축물 + 0.7×α현금}

※ 공공임대주택 및 전략 육성용도 시설 : 계수 1.0

※ 그 외 기타시설 : 계수 0.7

※ α토지 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적의 비율 · 공공시설등 부지(토지)에는 '기부채납 부지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지지분' 포함

※ α건축물 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

※ α현금 : 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지면적에 대한 공공시설등 부지(현금 환산부지)로 제공하는 면적의 비율

※ 환산부지 면적(㎡) = $\frac{\text{공공시설등 설치비용(원) 또는 현금기부채납비용(원)}}{\text{용적률을 완화받고자하는 부지가액(원/㎡)}}$

※ 가중치 : 사업부지의 용적률에 대한 공공시설등 제공 부지의 용적률(2개 이상의 용도지역인 경우에는 면적대비 가중평균한 용적률)의 비율

· 공공시설등 제공부지 중 별도 구획되는 시설(획지 내 건축물 기부채납 대지지분 제외)은 용도지역 변경(하향 또는 상향)되는 경우에도 변경 전 용적률을 적용함

· 사업부지의 용적률과 공공시설 제공부지의 용적률은 지구단위계획 또는 도시주거환경정비기본계획으로 결정한 허용용적률(현황용적률X)로 적용(다만, 지구단위계획으로 결정한 허용용적률이 없는 경우 도시계획조례 시행규칙 제7조에서 정한 허용용적률로 봄)

· 공공시설등 제공부지의 면적은 순부담 면적을 기준으로 함

[2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문) p.170]

2) 주택규모 배분에 관한사항

○ 「도시 및 주거환경정비법」, 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(국토교통부고시 제2024-26호), 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(서울시 고시 제2022-493호)에 의거하여 주택규모 배분

○ 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설

○ 재개발사업의 임대주택 건설비율은 세대수(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)의 15퍼센트 또는 연면적의 10퍼센트로 함

○ 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하의 임대주택으로 건설하여야 함(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)

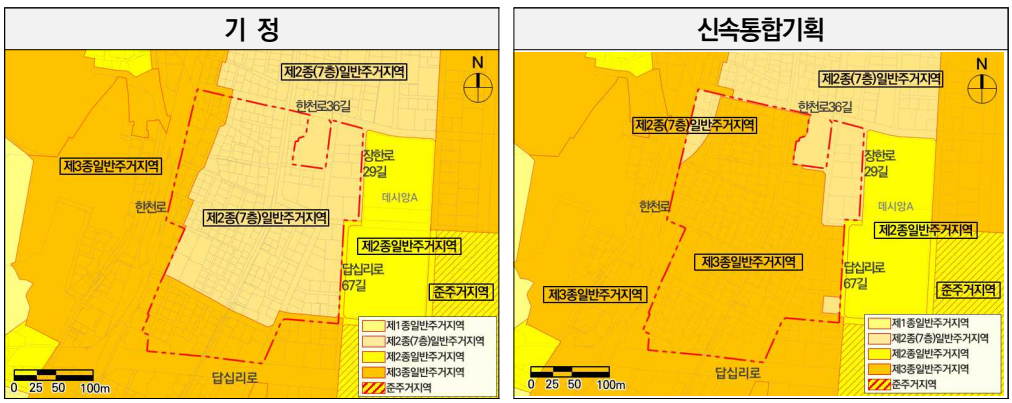
○ 임대주택(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)중 주거전용면적 40제곱미터 이하인 임대주택은 40%이하로 건설

다. 개발 기본구상(신속통합기획 가이드라인)

1) 계획 원칙

구 분		수 립 방 향
원칙1	공원을 중심으로 교류하는 동네	○ 주변 공원을 하나로 연결하는 그린웨이 계획 ○ 공원 중심의 커뮤니티 클러스터 조성 ○ 한천로변 걷기좋은 녹도친화적 보행공간 계획
원칙2	주변환경과 어우러져 조화로운 경관을 담은 동네	○ 주변과 조화를 이루는 스카이라인 계획 ○ 열린 도시경관을 창출하는 보행·통경축 계획 ○ 매력적인 경과을 창출하는 영역별 주거특화계획
원칙3	매력적인 가로로 촘촘하게 이어진 동네	○ 주변지역과 연결되는 가로공간 계획 ○ 기존 가로기능에 대응한 장안생활권 중심 상업가로 ○ 기존 생활가로와 연계한 중랑천으로 이어지는 근린생활가로
원칙4	대상지의 한계를 극복하는 합리적인 개발계획	○ 특성건축물 관련 대상지의 한계 극복 방안 마련 ○ 편리한 교통체계 및 효율적 토지이용계획 마련

2) 정비계획 가이드라인

구 분	내 용
정비구역계	○ **신속통합기획 후보지 선정 시(2024.03.) 구역계를 준용** ※ 최종 구역계는 정비계획 입안과정에서 토지 등 소유자 의견을 반영하여 조정 가능
용도지역	○ **공동주택 획지** - 제2종(7층), 제2종, 제3종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 ○ **존치(이전)시설** - 아름다운 교회 : 제2종일반주거지역(7층이하) 기 정 / 신속통합기획  ※ 도로, 공원 등 기반시설은 기존 용도지역 유지를 원칙으로 하되, 일체적 도시관리를 위해 필요시 연접부 용도지역을 고려하여 일부 조정 가능

구 분	내 용
공공시설 등	○ **도로** ① 답십리로 : 25m(5차로 → 5~6차로) - 답십리로65길에서 답십리로 진입 가속차로 확보, 단지 진출입 교통부하 최소화 ② 한천로 : 24.5~25m(5~6차로) → 26m(6차로) - 한천로36길 진입 가속차로 개설 등 원활한 차량 소통을 위한 도로 확폭 ③ 한천로36길, 장한로31길 : 10m(1차로) → 12m(2차로) - (단기) 답십리로 65길 진입 및 교통 체계 개선을 위한 도로 확폭 - (장기) 장안동성당 재건축시 답십리로63길과 한천로36길 변 대토를 통해 일괄 확보 ④ 답십리로65길 : 7.4~7.6m(1차로) → 13m(3차로) - 기존 도로의 연속성 및 주변 도로의 순환체계를 고려하여 남-북 연결도로 계획 - 공동주택 획지 지하부 통합적 이용을 고려하여 일부구간 입체적 결정 - 도로의 조성 형태는 교통정온화 기법 등 보행 안정성을 확보 ⑤ 한천로30길 : 4m(1차로) → 6m(2차로) - 구역 외 필지의 차량 진출입을 위해 도로 확폭 ⑥ 답십리로63길 : 4m → 4m(보차분리) - 구역 외 종교시설(장안동 성당)의 차량 진출입을 위한 도로 확폭 ⑦ 장한로27길: 7.6m(1차로) → 11m(2차로) - 순환도로 체계 정비를 위한 도로 확폭 ⑧ 답십리로 67길 : 9m(1차로(일방통행)) → 9m(2차로) - 순환도로 체계 정비를 위한 양방통행 2차로 개선 ⑨ 장한로29길(남북): 9.5m(1차로) → 9.5m(2차로) - 순환도로 체계 정비를 위한 도로 개선 ⑩ 장한로29길(동서): 6m(1차로(일방통행)) → 9m(2차로) - 순환도로 체계 정비를 위한 도로 확폭 및 양방통행 2차로 개선 ○ **공원 :** 6,042.3㎡ 내외 ① 소공원1(대상지 서측) : 2,163.8㎡ 내외 -「서울시 경관계획」등 상위계획 정합성을 고려해 한천로 변 보행녹도와 연계 조성 ② 소공원2(대상지 동측) : 3,878.5㎡ 내외 - 장이소공원과의 연계해 지역 주민 교류·휴식 공간으로 계획하여 지역 활성화 유도 ○ **공공주택** : 55세대 내외 - 용도지역 상향에 따른 공공기여로 공공주택 기부채납(재개발임대, 법상한 임대와 별도) ※ 추후 공공주택(기부채납)은 서울시 주택실 협의를 통해 세대수 및 평형 규모 최종 결정

구 분	내 용
용적률	○ **기준용적률** : 214% 이하 ○ **허용용적률** : 244% 이하 ○ **상한용적률** - 상한용적률①(공공시설 등 기부채납 용적률) : 263% 내외 - 상한용적률②(법적상한) : 300% 이하 ※ 소형주택 공급에 따른 기준용적률 20% 상향 및 사업성 보정계수 1.5 적용 ※ 상한①~상한②(법적상한)까지 증가용적률의 1/2은 공공주택으로 확보 (「도시및주거환경정비법」 제54조, 「서울시 도시및주거환경정비조례」 제30조) ※ 용적률 체계는 2030도시·주거환경정비기본계획 등 관련 규정에 따르며, 정비계획 입안·결정 과정에서 최종 결정
주택공급	○ **계획세대수** : 1,750세대 내외 ※ 주택공급계획은 정비계획 입안·결정 과정에서 주민 수요조사를 통해 평형 규모, 세대수를 합리적으로 조정 ※ 공공주택은 분양주택과 혼합배치를 원칙으로 하며, 서울시 주택실 협의를 통해 세대수 및 평형 규모 최종 결정
층수/높이	○ **높이계획은 장안동 일대 미래 경관을 고려하여 주변지역과 조화되도록 계획** - 지역생활가로인 답십리로, 한천로36길은 인접 저층주거지와의 조화 및 보행자 시점에서 위압감을 최소화 할 수 있도록 중저층 계획 - 주요가로 및 공원 연접부에서 단지 내부로 높아지는 단계별 높이계획 ※ 도시·건축 관련 위원회에서 인정될 경우 층수계획 유연하게 적용 [신속통합기획 시뮬레이션(안)] ▸ 최고층수 36층 내외 ▸ 답십리로, 한천로36길 변 중저층 배치(15층 이하)
건축한계선	○ **답십리로 변** : 5m - 상업가로 활성화 및 보행환경 개선을 위해 건축한계선 5m 계획 ○ **한천로 변** : 7m -「서울시 경관계획」상 녹도조성 계획을 반영, 건축한계선 7m 구간은 한천로 보도와 연계해 녹지친화적 보행공간으로 조성 ○ **공공보행통로 변** : 4m - 쾌적한 보행환경 조성 및 답십리공원~용마산 방향 통경축(16m) 확보를 위해 공공보행통로(8m) 양측으로 각각 4m 건축한계선 계획 ○ **그 외** : 3m - 보행환경 개선 및 개방감 확보를 위해 건축한계선 3m 계획
외부공간 및 보행동선계획	○ **공공보행통로** : 8m - 기존 가로체계를 고려 동-서 방향의 보행동선 연결하여 보행통경축 및 주요시설(답십리 공원, 버스정류장 등) 접근 동선 확보 ○ **단지 내 보행로 계획** - 단지 내외부가 유기적으로 연결될 수 있도록 단지내 보행동선 계획 - 한천로 변 건축한계선은 전면공지를 계획해 녹지친화적 보행공간으로 활용

구 분	내 용
차량출입구	○ **주출입구 :** 답십리로65길 변 1개소(진출입구) ○ **부출입구 :** 답십리로65길 변 1개소(진출입구), 한천로 변 1개소(진출만 허용) ※ 교통처리계획은 정비계획지침도에 따르며, 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경될 수 있음
대지조성계획	○ **주변으로 열린 단지가 조성될 수 있도록 단지 경계부의 과도한 단차 및 경계 형성은 지양하고, 주변과의 고저차를 고려해 단차 및 옹벽이 가급적 생기지 않도록 대지를 조성** - 부득이한 단차 발생시 데크 경계부는 주민공동시설 등 배치를 통해 단차 활용 및 옹벽 발생을 최소화하고, 보행약자를 위한 경사로 및 엘리베이터 등 설치
근린생활시설 및 주민공동시설	○ **주민공동시설** - 지역 커뮤니티 활성화와 시설의 효율적 이용을 위해 답십리로 65길 및 공공보행통로 변에 주민공동시설 배치(권장) - 대상지 서측 한천로 변 녹도 활성화를 고려해 주민공동시설 배치(권장) ○ **근린생활시설** - 기존 상가 기능의 연속성을 고려, 답십리로 변과 한천로36길 변으로 근린생활시설을 배치하여 가로 활성화 유도(권장)
종교시설 처리방안	○ **종교시설(아름다운교회)는 효율적 토지이용을 고려, 이전 배치를 검토하되 추후 사업추진 주체와 종교시설 간 협의를 통하여 최종 결정** ※ 종교시설 위치는 정비계획지침도에 따르되 신속통합기획 가이드라인에 따른 건축계획(안)에 지장을 주지 않는 범위 내에서 조정 가능(필요시 수권분과위원회 자문) ※ 추후 구체적인 사항에 대해서는 추진주체와 교회 간 협의를 통해 결정

〈 정비계획지침도(안) 〉



3) 건축계획 가이드라인

구 분	내 용
특별건축구역 지정	○ 창의적 건축물 디자인 및 주거환경 개선을 위하여 특별건축구역 지정 가능 - 특별건축구역 적용에 따른 인동거리 완화 등은 주거유형 다양화, 경관성, 일조, 프라이버시 등을 고려하여 주거환경이 저하되지 않도록 계획 ※ 특별건축구역 적용 여부는 사업계획 수립 과정에서 결정
단지배치계획	○ 답십리공원, 중랑천, 인접경계 건축물 등 주변 지역의 특성과 주민 활동을 고려하여 영역별 차별화된 다양한 주거유형 도입 - 커뮤니티 중정형, 고층 랜드마크형, 인접경계 대응형 등 영역별 특성을 고려한 주동계획 수립 [신속통합기획 시뮬레이션(안)] ‣ 커뮤니티 중정형 : 인접지역과 커뮤니티공원(공원2)에 대응하여 가로대응형 근린생활시설을 배치하고, 정온한 외부공간을 형성하는 중정형 주동 배치 ‣ 고층 랜드마크형 : 대상지 중앙부는 통경축을 고려하되, 단지 상징성을 형성하고 답십리공원 및 중랑천 조망이 가능하도록 고층 타워형 주동 계획 ‣ 인접경계 대응형 : 경계부 건축물을 고려, 열린 경관을 확보하도록 판상형 주동 직각 배치
대지조성계획	○ 주변 지역과의 맥락, 지형 특성 등을 종합적으로 고려해 누구나 쉽게 단지를 이용할 수 있도록 열린 단지 조성을 원칙으로 함 ○ 현황 지형 여건 및 주변 도로 등을 고려하여 과도한 옹벽이 발생하지 않도록 하고 단차를 최소화하여 계획 [신속통합기획 시뮬레이션(안)] ▸ 대상지는 경사가 거의 없는 평지로 별도의 데크 계획 없이 이동이 편리한 보행환경 조성
스카이라인 및 경관계획	○ 답십리공원, 중랑천 등 자연자원 및 주변 저층주거지와 조화로운 스카이라인 형성 - 답십리로, 한천로, 한천로36길 등 주요 가로 변으로 낮고 단지 내부로 높아지는 단계적 스카이라인 계획 ○ 기존 도시조직과 조화를 고려, 도심 속 열린 경관을 창출하는 통경축 설정 - 공공보행통로와 연계해 답십리공원~중랑천~용마산 방향으로 열린 통경축 설정 - 한천로에서 장이소공원까지 연결되는 통경축 폭원 16m 이상 확보
외부공간 및 동선계획	○ 「서울시 경관계획(2016)」의 한천로 변 녹도계획을 반영하고, 주변의 분산된 공원을 하나로 연결하는 그린웨이(순환형 보행녹지체계) 조성 - 주변지역 일대 분산된 공원을 유기적으로 연결할 수 있도록 공원, 단지내 보행로, 공공보행통로를 잇는 순환형 보행녹지체계 계획 - 동-서 방향(답십리공원~장이소공원)공공보행통로는 지역권 설정을 통해 주변지역 및 대중교통으로의 접근이 용이하도록 주 보행동선으로 계획 - 단지 내 개방형 녹지(수공간), 포켓공원, 텃밭 등 다양한 외부공간과 보행동선, 공원 등을 연계하여 보행의 흐름이 연속적으로 이뤄질 수 있도록 계획 ○ 한천로 변 공원, 보행로, 보도형 전면공지를 연계해 녹지친화적 보행공간으로 일체적 조성하고, 저층부 활성화 계획 수립 - 소공원1 주변으로 근린생활시설 및 주민공동시설 배치로 보행 활성화 유도 ※ 향후 북측 신속통합기획 신청 준비중인 구역과 연계해 순환형 녹지네트워크 계획

구 분	내 용
근린생활시설 및 주민공동시설	○ 기존 가로의 특성을 고려한 시설 배치 및 공원 중심의 지역 커뮤니티 거점 조성 ○ 가로활성화시설 배치구간(권장) - 중랑천 가는길(한천로36길) : 한천로와 중랑천을 연결하는 주요동선으로 연도형 상가를 배치해 가로활성화 유도 - 학원거리(답십리로) : 병원, 학원 등 상업가로의 연속성을 고려한 연도형 상가 배치 및 통학로변 교육기능 연계 ○ 커뮤니티 활성화 배치구간(권장) - 역세권 접근가로(답십리로65길) : 면목선 104정류장과 연결되는 지역주민의 생활가로, 소공원2를 중심으로 주민공동시설 배치 - 한천로 변 녹도 및 가로공원(공원1) 연접부에 주민공동시설 배치, 보행공간 활성화 [신속통합기획 시뮬레이션(안)] ▸ 답십리로 변: 작은도서관, 독서실, 학원 등 교육관련 시설 ▸ 답십리로65길 및 공원2 주변 : 다함께돌봄센터 등 개방형 주민공동시설 ▸ 공공보행통로 변 : 휘트니스센터, 경로당, 어린이집 등 주민 편의시설 ▸ 한천로 변 : 중랑천 가는길 상업가로 조성
건축시설계획	○ 공공임대 및 분양세대 거주공간의 배치와 품질을 동일하게 계획하여 적극적인 소셜믹스가 이뤄질 수 있게 계획 ○ 구역 내 기존 매입임대주택은 SH 조합원 분양을 통해 미리내집 등으로 활용 (서울시 주거정비과-6071, 2025.04.09.)

〈 건축배치 계획(안) 〉



4. 부문별 정비계획

가. 계획의 수립 방향

○ 토지이용구상

- 기존 도로의 연속성 및 주변도로의 순환체계를 고려한 도로계획
- 한천로 및 답십리로의 교통부하를 최소화하기 위해 완화차로 1개차선 추가
- 기존 가로체계 고려한 동~서 방향의 공공보행통로 계획
- 지역 주민 휴식공간 및 「서울시 경관계획」 상위계획 정합성을 고려해 한천로변 보행녹도와 연계한 공원계획

○ 단지계획

- 주변지역과의 맥락 및 지형적 특성을 고려해 열린단지 조성
- 답십리공원, 중랑천, 인접경계 건축물 등 주변지역의 특성과 주민 활동을 고려하여 영역별로 차별된 주거유형 도입
- 대상지 동측의 장이소공원과 신설 공원을 잇는 통경축 확보

나. 정비사업의 시행에 관한 계획(신설)(안)

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	장안1구역 주택정비형 재개발사업	동대문구 장안동 134-15번지 일대	-	증) 67,951.8	67,951.8	-

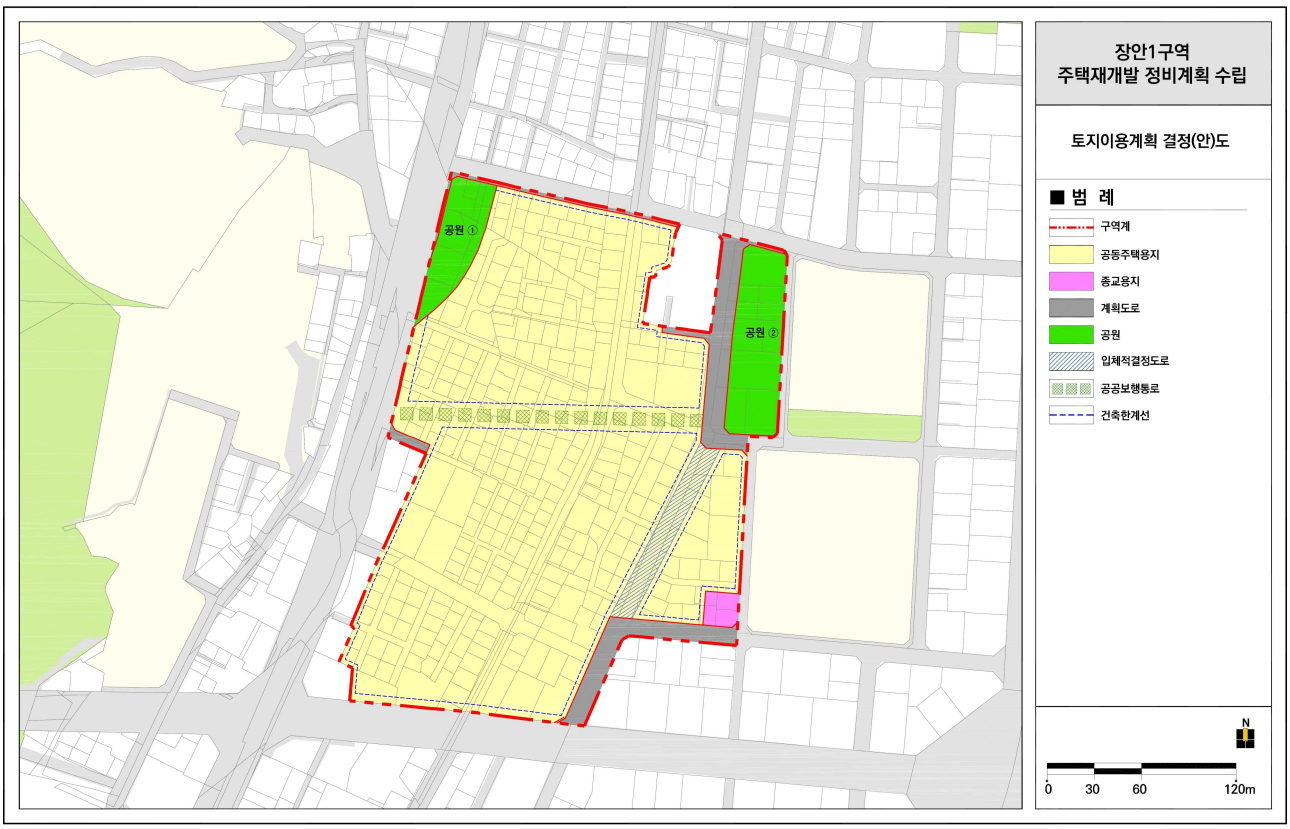
시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택정비형 재개발사업	구역지정 후 4년 이내	(가칭) 장안1구역 주택정비형 재개발사업조합	현황 : 1,426세대 계획 : 1,754세대 증) 328세대	-

- 이 하 여 백 -

다. 토지이용에 관한 계획(신설)(안)

구 분		면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
합 계		67,951.8	100.0	
정비기반시설 등	소 계	10,439.0	15.4	
	도 로	4,552.8	6.7	입체적결정도로 제외
	공 원①	2,163.8	3.2	소공원
	공 원②	3,722.4	5.5	문화공원
획지	소 계	57,512.8	84.6	
	획 지①	57,046.8	84.0	공동주택용지, 일부구간 도로 입체적결정
	획 지②	466.0	0.6	종교용지

〈 토지이용계획 결정(안)도 〉



라. 용도지역·용도지구에 관한 계획(변경)(안)

1) 용도지역 결정(변경)(안) 조서

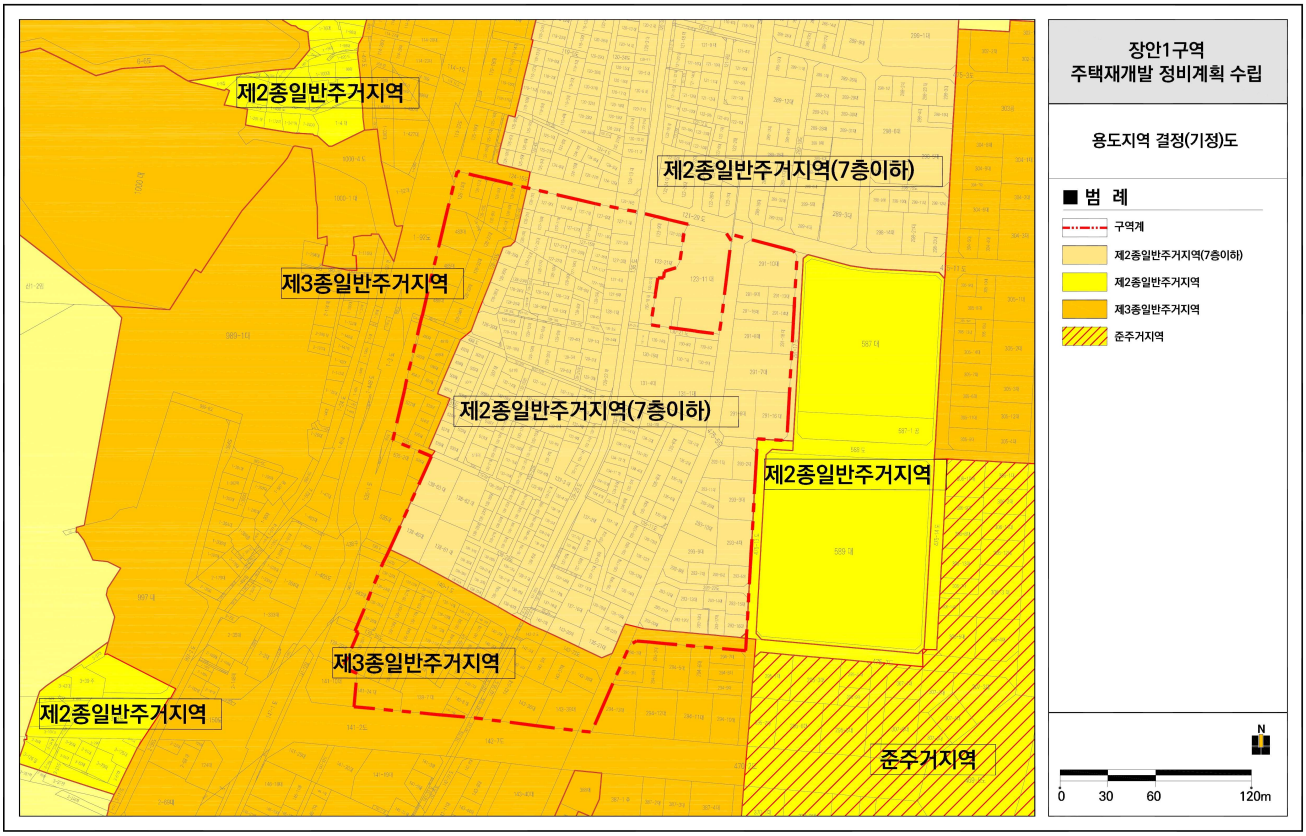
구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		67,951.8	-	67,951.8	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	49,784.8	감) 40,961.0	8,823.8	13.0	-
	제2종일반주거지역	6.5	감) 6.5	-	-	-
	제3종일반주거지역	18,160.5	증) 40,967.5	59,128.0	87.0	-

■ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

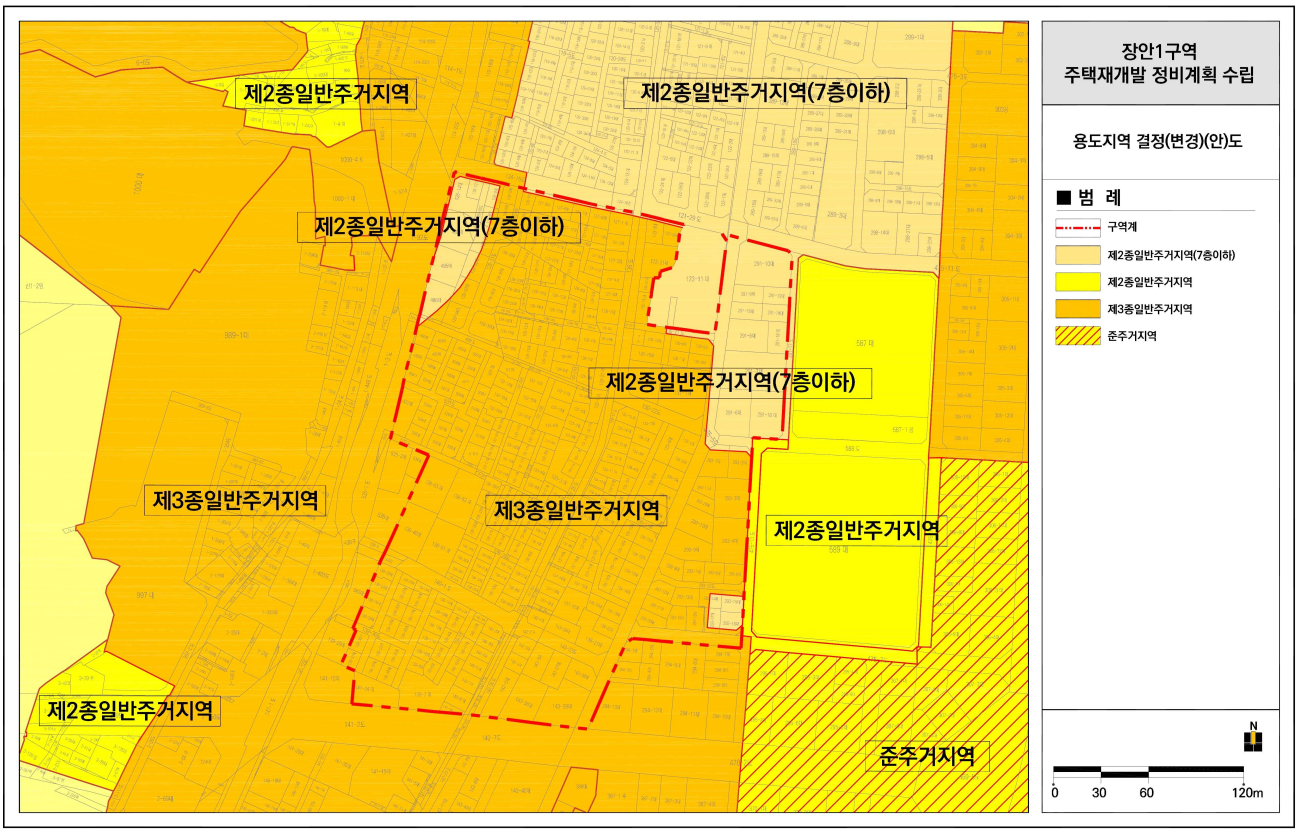
도면표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	장안동 134-15번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제3종일반 주거지역	42,818.6	• 낙후된 주거환경 향상 및 주변 여건을 고려한 주택정비형 재개발사업을 위해 용도지역 변경
-	장안동 293-20번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제3종일반 주거지역	332.6	• 용도지역의 원활한 관리를 위해 용도지역 변경
-	장안동 528번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제3종일반 주거지역	7.4	• 용도지역의 원활한 관리를 위해 용도지역 변경
-	장안동 475-13번지 일대	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	6.5	• 용도지역의 원활한 관리를 위해 용도지역 변경
-	장안동 483번지 일대	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역 (7층이하)	2,163.8	• 기반시설 재배치로 인한 용도지역 변경

2) 용도지구 결정 조서 : 해당없음

〈 용도지역·지구 결정도(기정) 〉



〈 용도지역·지구 결정도(변경)(안) 〉



마. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(변경)(안)

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	40	25-31	주간선도로	11,530	군자동 (광로5호)	수유동	일반도로	장위동	총고시 722 (36.12.27)	한천로
변경	대로	3	40	25-31 (1.5)	주간선도로	11,530 (47)	군자동 (광로5호)	수유동	일반도로	장위동		
기정	소로	1	-	10~12	국지도로				일반도로	-		한천로36길
변경	소로	1	A	10~12 (2)	국지도로	(149)			일반도로	-		
기정	소로	1	1(b)	10~12	국지도로	183.4	장안동 291-10	장안동 305-1	일반도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로31길
변경	소로	1	1(b)	10~12 (2)	국지도로	183.4 (28)	장안동 291-10	장안동 305-1	일반도로	-		
기정	소로	2	1	8~10	국지도로	240.8	장안동 307-4	장안동 296-6	일반도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로27길
변경	소로	2	1	10~11 (11)	국지도로	240.8 (70)	장안동 307-4	장안동 296-6	일반도로	-		
기정	소로	3	3	6~10	국지도로	131 (21)	장안동 293-1	장안동 296-2	일반도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로29길
변경	소로	3	3	10	국지도로	127 (17)	장안동 293-1	장안동 296-2	일반도로	-		
기정	소로	1	1(a)	10	국지도로	874	면목동 1049-41	장안동 237-2	일반도로	-	서고 467 (78.09.12.)	답십리로63길
변경	소로	1	1(a)	10	국지도로	528 (0)	면목동 1049-41	장안동 237-2	일반도로	-		
기정	소로	1	5	10	국지도로	616	장안동 138-8	장안동 153-10	일반도로	-	서고 467 (78.09.11.)	한천로30길
변경	소로	1	5	10	국지도로	526 (0)	장안동 138-8	장안동 153-10	일반도로	-		
기정	소로	3	1	6	국지도로	114.4	장안동 291-10	장안동 291-6	일반도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로29길
변경	소로	3	1	6	국지도로	114.4	장안동 291-10	장안동 291-6	일반도로	-		
기정	소로	3	2	6	국지도로	117.1	장안동 291-16	장안동 293-2	일반도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	답십리로67길
변경	소로	3	2	6	국지도로	117.1	장안동 291-16	장안동 293-2	일반도로	-		
기정	소로	2	-	8	국지도로	465	장안동 475-2	장안동 142-7	일반도로	-		답십리로65길
변경	중로	3	A	14	국지도로	270 (260)	장안동 475-2	중로 3-B	일반도로	-		답십리로65길
변경	중로	3	B	13	국지도로	(123)	중로 3-A	중로 3-C	일반도로	-		답십리로65길, 입체적도시 계획시설
변경	중로	3	C	13	국지도로	(72)	중로 3-B	장안동 142-7	일반도로	-		답십리로65길
폐지	소로	2	-	8	국지도로				일반도로	-		
폐지	소로	2	-	8	국지도로				일반도로	-		
신설	소로	3	A	6	국지도로	27.7	장안동 550	장안동 528	일반도로	-		근생 진입도로
신설	소로	3	B	4	국지도로	31	장안동성당 출입구	중로 3-A	일반도로	-	-	성당 진입도로

※ ( )는 구역내 폭원 및 연장

※ 소로2-( )(답십리로65길)는 당초 장안평 토지구획정리사업 시 기결정된 사항으로 간주하여 기정에 반영하였음

■ 입체적 도시계획시설(도로)결정(변경)(안) 조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	위 치	구 분	기정	변경	변경후	최 초 결정일	비 고
변 경	-	중로 3-B	장안동 475-5	길이	-	증) 123m	123m	-	비도시계획시설 :공동주택용지
				폭	-	증) 13m	13m		
				높이	-	증) -2.5m~지상부 전체	-2.5m~지상부 전체		
				수평투영면적	-	증) 1,585.6㎡	1,585.6㎡		

※ 입체적결정 범위 높이의 기준은 지표면(계획지반고)로 함

■ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-40	대로 3-40	• 도로 확폭 B = 25~31(1.5), L = 11,530(47)	• 완화차로 확보를 위한 일부구간 확폭
소로 1-	소로 1-A	• 도로 확폭 B = 10~12(2), L = (149)	• 집입도로 확보를 위한 확폭
소로 1-1	소로 1-1(b)	• 도로 확폭 B =10~12(2), L = 183.4(28)	• 집입도로 확보를 위한 확폭
소로 2-1	소로 2-1	• 도로 확폭 B = 10~11(11), L = 240.8(70)	• 정비계획 결정에 따른 일부구간 확폭
소로 3-3	소로 3-3	• 도로 확폭 B = 10, L = 127(17)	• 정비계획 결정에 따른 일부구간 확폭
소로 1-1	소로 1-1(a)	• 도로 일부폐지 B = 10, L = 528	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
소로 1-5	소로 1-5	• 도로 일부폐지 B = 10, L = 526	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
소로 3-1	소로 3-1	• 도로 선형변경 B = 6, L = 114.4	• 정비계획 결정에 따른 가각부 선형 일부조정
소로 3-2	소로 3-2	• 도로 선형변경 B = 6, L = 117.7	• 정비계획 결정에 따른 가각부 선형 일부조정
소로 2-	중로 3-A	• 도로 신설 B = 14, L = 260	• 정비계획 결정에 따른 도로 폭원변경
	중로 3-B	• 입체적 결정을 통한 도로 신설 B = 13, L = 123, 높이=지상부, 수평투영면적=1,585.6㎡	• 정비계획 결정에 따른 도로 폭원변경 및 입체적결정 • 사업시행자가 조성하여 무상으로 구분지상권 설정
	중로 3-C	• 도로 신설 B = 13, L = 72	• 정비계획 결정에 따른 도로 폭원변경
소로 2-	-	• 도로 폐지	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
소로 2-	-	• 도로 폐지	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
-	소로 3-A	• 도로 신설 B = 6, L = 27.7	• 구역외 건축물(근린생활시설) 진출입을 위한 도로 신설
-	소로 3-B	• 도로 신설 B = 4, L = 31	• 구역외 건축물(장안동성당) 진출입을 위한 도로 신설

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경)(안) 조서

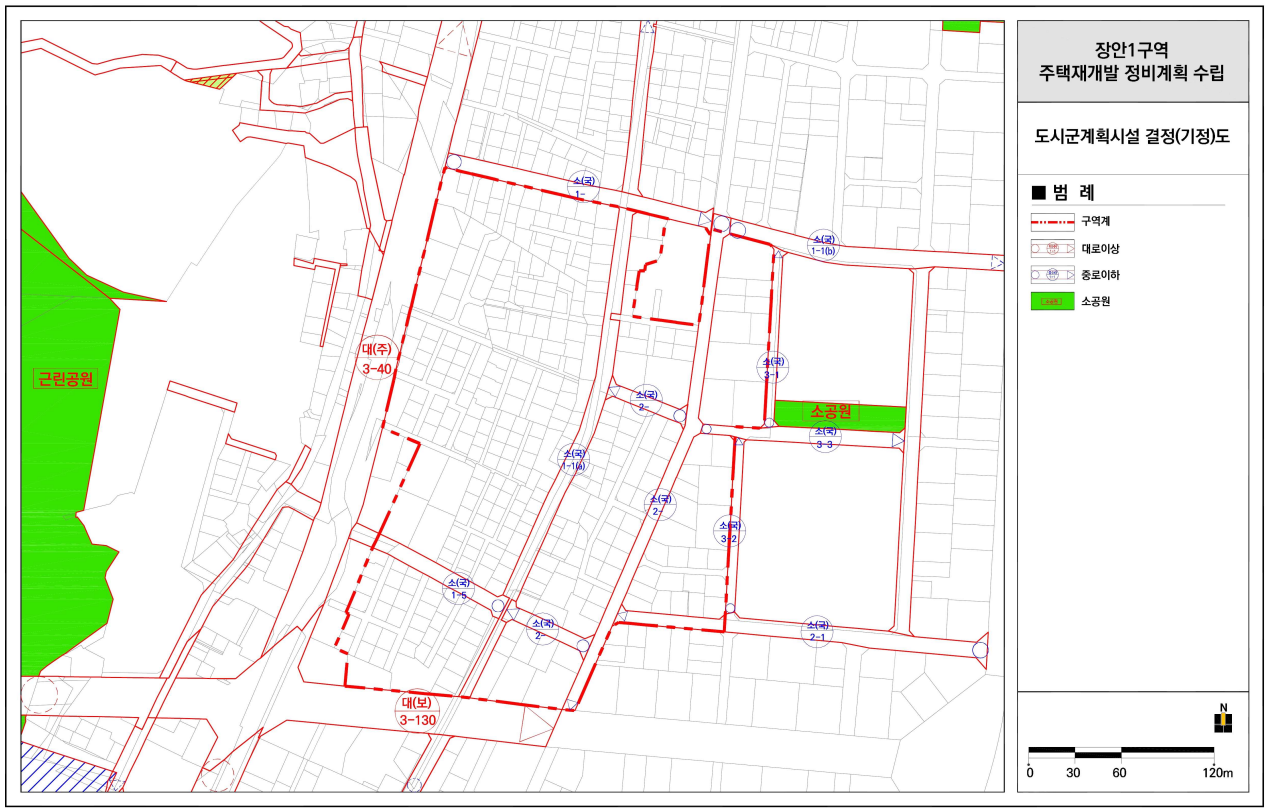
구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	ⓐ	공원	소공원	장안동 126-14	-	증) 2,163.8	2,163.8	-	-
신설	ⓐ	공원	문화공원	장안동 291-8	-	증) 3,722.4	3,722.4	-	-

■ 공원 결정(변경)(안) 사유서

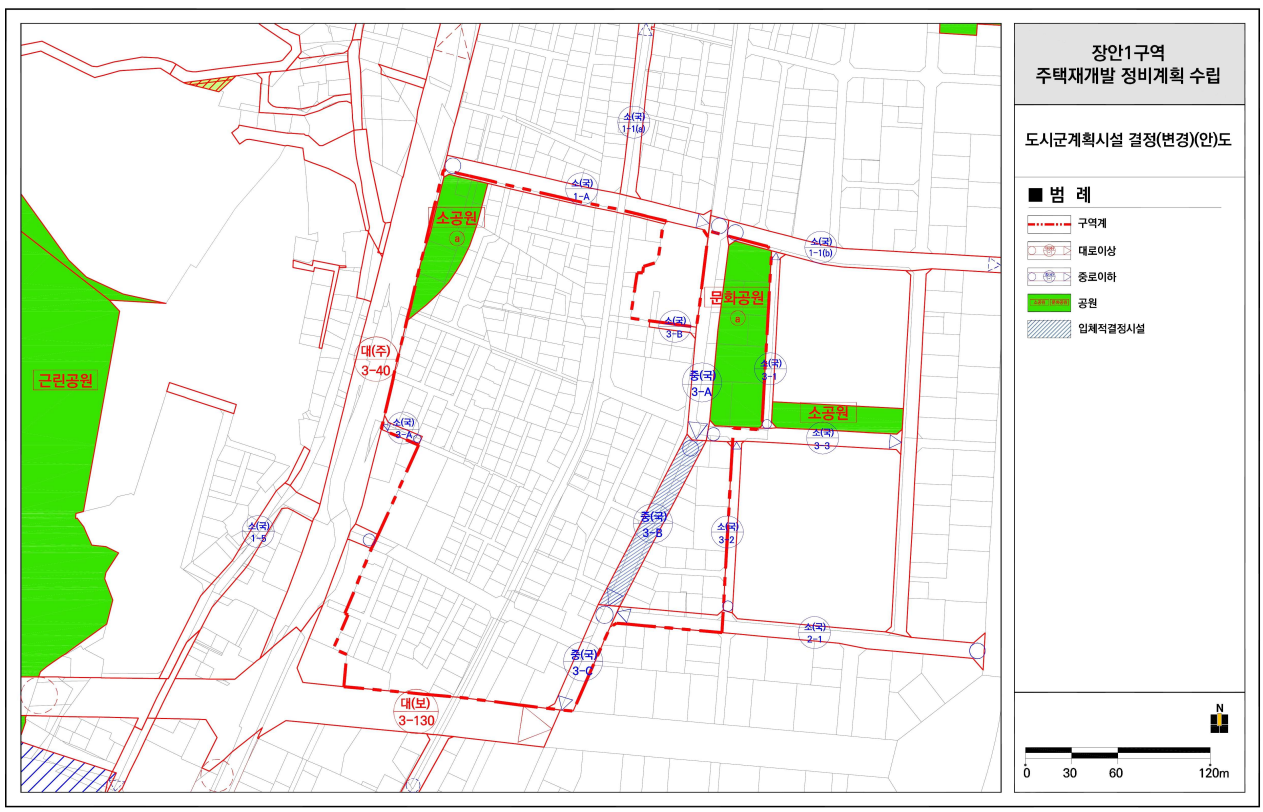
도면표시 번호	시 설 명	변경내용	변경사유
ⓐ	소공원	신설	• 「서울시 경관계획」등 상위계획 정합성을 고려하여 한천로변 보행녹도와 연계하기 위해 신설
ⓐ	문화공원	신설	• 장이소공원과의 연계를 통해 지역주민 교류·휴식 공간으로 계획하여 지역 활성화 유도를 위해 신설

- 이 하 여 백 -

〈 도시·군계획시설 결정도(기정) 〉



〈 도시·군계획시설 결정도(변경)(안) 〉



바. 공동이용시설 설치계획

시설 구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
주민 공동 시설	계	1,000세대 이상: 500㎡에 세대당 2㎡를 더한 면적×1.25	5,010.0	5,500.0	
	경로당	1,500 ~ 2,000 미만: 725㎡ 이상	725.0	800.0	
	어린이집	1,500 ~ 2,000 미만: 725㎡ 이상	725.0	800.0	
	작은도서관	1,500 ~ 2,000 미만: 298㎡ 이상	298.0	500.0	
	다함께돌봄센터	500세대 이상: 66㎡ 이상	66.0	100.0	
	어린이놀이터	1,000세대 이상: 500㎡에 세대당 0.7㎡를 더한 면적	1727.8	1,899.3	
	주민운동시설	-	-	1,400.7	
관리사무소		10㎡에 50세대를 초과하는 매 세대마다 0.05㎡를 더한 면적	95.2	100.0	
경비실		-	-	30.0	

※ 주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4), 주민공동시설 설치 총량제 적용
※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있음

〈 공동이용시설 설치 계획도 〉



사. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개보수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	장안1구역 주택정비형 재개발구역	67,951.8	획지1	57,046.8	장안동 134-15번지 일대	333	-	-	333	-	공동주택
			획지2	466.0	장안동 293-16번지 일대	1	-	-	1	-	종교

아. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

1) 지구단위계획구역 결정(신설)(안) 조서

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
신설	장안1구역 주택정비형 재개발 지구단위계획구역	장안동 134-15번지 일대	-	증) 67,951.8	증) 67,951.8	-	-

- 이 하 여 백 -

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)(안) 조서

가) 용도지역 결정 조서(변경)(안)

■ 용도지역 결정 조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		67,951.8	-	67,951.8	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	49,784.8	감) 40,961.0	8,823.8	13.0	-
	제2종일반주거지역	6.5	감) 6.5	-	-	-
	제3종일반주거지역	18,160.5	증) 40,967.5	59,128.0	87.0	-

■ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	장안동 134-15번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제3종일반 주거지역	42,818.6	• 낙후된 주거환경 향상 및 주변 여건을 고려한 주택정비형 재개발사업을 위해 용도지역 변경
-	장안동 293-20번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제3종일반 주거지역	332.6	• 용도지역의 원활한 관리를 위해 용도지역 변경
-	장안동 528번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제3종일반 주거지역	7.4	• 용도지역의 원활한 관리를 위해 용도지역 변경
-	장안동 475-13번지 일대	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	6.5	• 용도지역의 원활한 관리를 위해 용도지역 변경
-	장안동 483번지 일대	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역 (7층이하)	2,163.8	• 기반시설 재배치로 인한 용도지역 변경

나) 교통시설

■ 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	40	25-31	주간선도로	11,530	군자동 (광로5호)	수유동	일반도로	장위동	총고시 722 (36.12.27)	한천로
변경	대로	3	40	25-31 (1.5)	주간선도로	11,530 (47)	군자동 (광로5호)	수유동	일반도로	장위동		
기정	소로	1	-	10~12	국지도로				일반도로	-		한천로36길
변경	소로	1	A	10~12 (2)	국지도로	(149)			일반도로	-		
기정	소로	1	1(b)	10~12	국지도로	183.4	장안동 291-10	장안동 305-1	일반도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로31길
변경	소로	1	1(b)	10~12 (2)	국지도로	183.4 (28)	장안동 291-10	장안동 305-1	일반도로	-		
기정	소로	2	1	8~10	국지도로	240.8	장안동 307-4	장안동 296-6	일반도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로27길
변경	소로	2	1	10~11 (11)	국지도로	240.8 (70)	장안동 307-4	장안동 296-6	일반도로	-		
기정	소로	3	3	6~10	국지도로	131 (21)	장안동 293-1	장안동 296-2	일반도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로29길
변경	소로	3	3	10	국지도로	127 (17)	장안동 293-1	장안동 296-2	일반도로	-		
기정	소로	1	1(a)	10	국지도로	874	면목동 1049-41	장안동 237-2	일반도로	-	서고 467 (78.09.12.)	답십리로63길
변경	소로	1	1(a)	10	국지도로	528 (0)	면목동 1049-41	장안동 237-2	일반도로	-		
기정	소로	1	5	10	국지도로	616	장안동 138-8	장안동 153-10	일반도로	-	서고 467 (78.09.11.)	한천로30길
변경	소로	1	5	10	국지도로	526 (0)	장안동 138-8	장안동 153-10	일반도로	-		
기정	소로	3	1	6	국지도로	114.4	장안동 291-10	장안동 291-6	일반도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로29길
변경	소로	3	1	6	국지도로	114.4	장안동 291-10	장안동 291-6	일반도로	-		
기정	소로	3	2	6	국지도로	117.1	장안동 291-16	장안동 293-2	일반도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	답십리로67길
변경	소로	3	2	6	국지도로	117.1	장안동 291-16	장안동 293-2	일반도로	-		
기정	소로	2	-	8	국지도로	465	장안동 475-2	장안동 142-7	일반도로	-		답십리로65길
변경	중로	3	A	14	국지도로	270 (260)	장안동 475-2	중로 3-B	일반도로	-		답십리로65길
변경	중로	3	B	13	국지도로	(123)	중로 3-A	중로 3-C	일반도로	-		답십리로65길, 입체적도시 계획시설
변경	중로	3	C	13	국지도로	(72)	중로 3-B	장안동 142-7	일반도로	-		답십리로65길
폐지	소로	2	-	8	국지도로				일반도로	-		
폐지	소로	2	-	8	국지도로				일반도로	-		
신설	소로	3	A	6	국지도로	27.7	장안동 550	장안동 528	일반도로	-		근생 진입도로
신설	소로	3	B	4	국지도로	31	장안동성당 출입구	중로 3-A	일반도로	-	-	성당 진입도로

※ ( )는 구역내 폭원 및 연장

※ 소로2-( )(답십리로65길)는 당초 장안평 토지구획정리사업 시 기결정된 사항으로 간주하여 기정에 반영하였음

■ 입체적 도시계획시설(도로)결정(변경)(안) 조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	위 치	구 분	기정	변경	변경후	최 초 결정일	비 고
변 경	-	중로 3-B	장안동 475-5	길이	-	증) 123m	123m	-	비도시계획시설 :공동주택용지
				폭	-	증) 13m	13m		
				높이	-	증) -2.5m~지상부 전체	-2.5m~지상부 전체		
				수평투영면적	-	증) 1,585.6㎡	1,585.6㎡		

※ 입체적결정 범위 높이의 기준은 지표면(계획지반고)로 함

■ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-40	대로 3-40	• 도로 확폭 B = 25~31(1.5), L = 11,530(47)	• 완화차로 확보를 위한 일부구간 확폭
소로 1-	소로 1-A	• 도로 확폭 B = 10~12(2), L = (149)	• 집입도로 확보를 위한 확폭
소로 1-1	소로 1-1(b)	• 도로 확폭 B =10~12(2), L = 183.4(28)	• 집입도로 확보를 위한 확폭
소로 2-1	소로 2-1	• 도로 확폭 B = 10~11(11), L = 240.8(70)	• 정비계획 결정에 따른 일부구간 확폭
소로 3-3	소로 3-3	• 도로 확폭 B = 10, L = 127(17)	• 정비계획 결정에 따른 일부구간 확폭
소로 1-1	소로 1-1(a)	• 도로 일부폐지 B = 10, L = 528	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
소로 1-5	소로 1-5	• 도로 일부폐지 B = 10, L = 526	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
소로 3-1	소로 3-1	• 도로 선형변경 B = 6, L = 114.4	• 정비계획 결정에 따른 가각부 선형 일부조정
소로 3-2	소로 3-2	• 도로 선형변경 B = 6, L = 117.7	• 정비계획 결정에 따른 가각부 선형 일부조정
소로 2-	중로 3-A	• 도로 신설 B = 14, L = 260	• 정비계획 결정에 따른 도로 폭원변경
	중로 3-B	• 입체적 결정을 통한 도로 신설 B = 13, L = 123, 높이=지상부, 수평투영면적=1,585.6㎡	• 정비계획 결정에 따른 도로 폭원변경 및 입체적결정 • 사업시행자가 조성하여 무상으로 구분지상권 설정
	중로 3-C	• 도로 신설 B = 13, L = 72	• 정비계획 결정에 따른 도로 폭원변경
소로 2-	-	• 도로 폐지	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
소로 2-	-	• 도로 폐지	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
-	소로 3-A	• 도로 신설 B = 6, L = 27.7	• 구역외 건축물(근린생활시설) 진출입을 위한 도로 신설
-	소로 3-B	• 도로 신설 B = 4, L = 31	• 구역외 건축물(장안동성당) 진출입을 위한 도로 신설

다) 공간시설

■ 공원 결정(변경)(안) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	ⓐ	공원	소공원	장안동 126-14	-	증) 2,163.8	2,163.8	-	-
신설	ⓐ	공원	문화공원	장안동 291-8	-	증) 3,722.4	3,722.4	-	-

■ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변경내용	변경사유
ⓐ	소공원	신설	• 「서울시 경관계획」등 상위계획 정합성을 고려하여 한천로변 보행녹도와 연계하기 위해 신설
ⓐ	문화공원	신설	• 장이소공원과의 연계를 통해 지역주민 교류·휴식 공간으로 계획하여 지역 활성화 유도를 위해 신설

3) 획지 및 건축물등에 관한 결정 조서

가) 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경)(안)

구분	획지 구분	면적			비고
		기정	변경	변경후	
신설	획지①	-	증) 57,046.8	57,046.8	공동주택용지
신설	획지②	-	증) 466.0	466.0	종교용지

나) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서(변경)(안)

■ 건축물의 용도에 관한 결정조서

○ 허용용도 계획

구분		허용용도	비고
신설	획지①	• 건축법 시행령 [별표1]에 의한 다음의 용도 - 제2호 공동주택 중 아파트 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 •「주택법」 및 「주택법 시행령」이 정하는 부대복리시설	허용용도 외 용도는 불허
신설	획지②	• 「건축법 시행령」 [별표1] 에 의한 다음의 용도 - 제6호의 종교시설 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설	

■ 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

○ 건폐율 계획

구분		지역	건폐율	비고
신설	획지①	제3종일반주거지역	50% 이하	공동주택용지
신설	획지②	제2종일반주거지역(7층이하)	관계 법령에 따름	종교용지

○ 용적률 계획

구분		용적률				비고
		기준	허용	상한		
				상한	법적상한	
신설	획지①	214% 이하	244% 이하	263% 이하	300% 이하	공동주택용지
신설	획지②	관계 법령에 따름				종교용지

○ 높이 계획

구분		지역	높이기준	비고
신설	획지①	제3종일반주거지역	107m이하 (36층 이하)	공동주택용지
신설	획지②	제2종일반주거지역(7층이하)	관계 법령에 따름	종교용지

다) 건축물 건축선에 관한 계획(변경)(안)

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	획지①	• 답십리로 변 : 5m • 한천로 변 : 7m • 공공보행통로 변 : 4m • 그 외 : 3m	-

자. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구 역 구 분</th><th colspan="2">가구 또는
획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율</th><th colspan="4">용적률</th><th rowspan="2">높이
/최고층수</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>기준</th><th>허용</th><th>정비
계획</th><th>법적
상한</th></tr>
<tr><td rowspan="2">신설</td><td rowspan="2">장안1구역
주택정비형
재개발구역</td><td rowspan="2">67,951.8</td><td>획지①</td><td>57,046.8</td><td>장안동
134-15번지 일대</td><td>공동주택
및 부대
복리시설</td><td>50%
이하</td><td>214%
이하</td><td>244%
이하</td><td>263%
이하</td><td>300%
이하</td><td>107m/
지상36층
이하</td></tr>
<tr><td>획지②</td><td>466.0</td><td>장안동
293-16번지 일대</td><td>종교시설</td><td colspan="6">관계 법령에 따름</td></tr>
<tr><td>주택의
규모 및
규모별
건설비율</td><td colspan="12">
• 주택공급계획 : 1,754세대
• 전체 건립규모(전용면적 기준)
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="2">총 세대</th></tr>
<tr><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>1,754</td><td>100.0</td></tr>
<tr><td rowspan="2">60㎡이하</td><td>40㎡</td><td>228</td><td>13.0</td></tr>
<tr><td>59㎡</td><td>771</td><td>44.0</td></tr>
<tr><td>60~85㎡이하</td><td>84㎡</td><td>755</td><td>43.0</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">건립규모</th><th colspan="3">임대주택</th></tr>
<tr><th>소계</th><th>40㎡
이하</th><th>40㎡
초과</th></tr>
<tr><td>초과용적률
전 세대수</td><td>1,548</td><td>233</td><td>93</td><td>140</td></tr>
<tr><td>구성비 (%)</td><td>100.0</td><td>15.1</td><td>6.0</td><td>9.1</td></tr>
<tr><td>임대주택
구성비(%)</td><td>-</td><td>100.0</td><td>39.9</td><td>60.1</td></tr>
</table>
※ 총세대수 및 초과전용적률 전 세대수에 기부채납 임대주택 55세대 포함

• 임대주택 건설 비율 [기준: 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%이상]
• 전용면적 40㎡ 이하 비율 [기준: 임대세대(초과용적률제외)의 30%이상 또는
전체 세대수의 5%이상, 임대주택 중 40%이하]
• 국민주택규모 임대주택 [기준:법적상한용적률 - 정비계획용적률 산정 값에 50%이상 공급]
• 85㎡이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80%이상]

※ 전체 세대수·연면적, 전체 임대주택 세대수 및 비율 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 세대수, 연면적 및 임대주택 제외
</td></tr>
<tr><td>심의완화
사항</td><td colspan="12">
• 소형주택 공급에 따른 기준용적률 완화
• 허용용적률 완화(공공보행통로 등 인센티브 및 사업성보정계수 적용)
• 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 법적상한용적률 완화(상한용적률, 건축심의에서 최종확정)
</td></tr>
<tr><td>건축물의
건축선 등에 관한 계획</td><td colspan="12">
• 답십리로 변 : 5m
• 한천로 변 : 7m
• 공공보행통로 변 : 4m
• 그 외 : 3m
</td></tr>
<tr><td>기타 사항</td><td colspan="12">
• 공공보행통로 : 8m
• 차량출입구 : 3개소
</td></tr>
</table>

※ 공공보행통로 시종점은 유지하되 보행동선은 건축배치계획과 연계하여 유연하게 조정될 수 있음

2) 용적률 계획

가) 허용용적률 인센티브

■ 허용용적률 인센티브 기준

구 분		항목	인센티브
보행 중심 생활 공간 조성	공공 보행통로 (보차혼용 통로 및 입체결정한 도로 포함)	· 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권* 설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※a=10이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내
	열린단지	· 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성 (지형도면 고시) - 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	5%p
세대 맞춤형 생활 환경 개선	BF인증	· 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내
	돌봄시설	· 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 × (조성면적(의무면적제외) / 주민공동시설면적 (의무면적) × a ※ a=0.10이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p 이내
	고령 서비스 시설	· 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)×a ※ a=0.10이하 * 노인복지시설 등	5%p 이내
	층간소음 해소	· 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내
환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%)	7.5%p (15%p) 이내
	우수 디자인+ 장수명주택	· 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 * 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p
	수변친화 공간조성	· 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 - 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보(위원회에서 인정하는 경우)	5%p
	방재안전	· 화재 · 소방 · 피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p이내
기타	역사문화 보전	· 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등(위원회에서 인정하는 경우)	3%
	지역특화	· 도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략시설 등(위원회에서 인정하는 경우)	5%p이내
합 계		최대 20%p 이내	

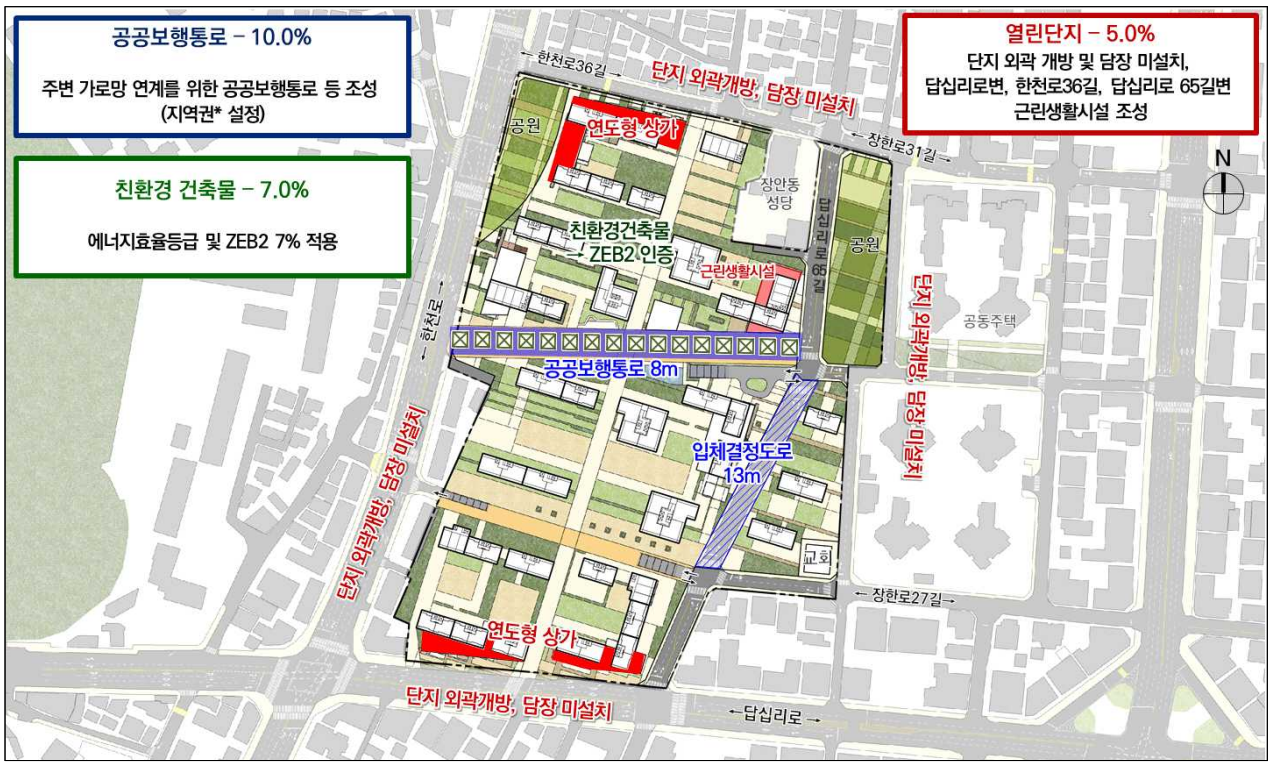
※ 허용용적률 인센티브 항목은 사회·정책적 여건 변화에 신속한 대응을 위해 필요시 시장이 별도 방침으로 정하여 운영할 수 있음

※「2030 도시주거환경정비기본계획(주택정비형 재개발사업 부문)」 허용용적률 인센티브 계획내용 반영

■ 허용용적률 인센티브 적용

구 분		내 용	적용
공공 보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함)	기준	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권* 설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a=1 이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p (10.7%p)
	산정식	(공공보행통로) 194% × (1,568.8 / 57,046.8) × 1 = 5.3% (입체결정도로) 194% × (1,585.6 / 57,046.8) × 1 = 5.4% ※ a=1 적용	
열린 단지	기준	• 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성 (지형도면 고시) - 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	5%p
친환경 건축물	기준	① 에너지효율등급 및 ZEB인증 - ZEB1 7.5%(15%), **ZEB2 7%(14%)**, ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%)	7%p
허용용적률 인센티브 합계			**20%p (22.7%p)**
사업성 보정계수	기준	• 사업성을 높여줄 수 있도록 지가등을 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수 - 기준 : 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 - 적용 : 5,969,319 / 4,003,864 = 1.491 ≒ 1.50 * 정비계획(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정 * 소수점 셋째자리에서 올림한 값 적용	1.50
허용용적률 인센티브 적용			**30.0%**

〈 허용용적률 인센티브 계획도 〉



나) 개발가능 용적률 산정

구 분		산 정 내 용							
		사업면적	대지면적 (획지1)	신설 정비기반시설				신설 정비기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
				소계	토지	임대주택 대지지분	임대주택 환산부지		
토지이용계획		67,951.8	57,046.8	14,675.3	10,439.0	2,428.4	1,807.9	2,522.7	7,823.1
공동주택	공공시설 부지 제공면적 (순부담면적)	• 순부담면적 : 4,329.5㎡(6.3%) = 신설 정비기반시설 등 면적 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는기존 기반시설 국·공유지 = 14,675.3㎡- 2,522.7㎡- 7,823.1㎡ = 4,329.5㎡ (6.3%)							
	토지 기부채납	• 토지 기부채납: 2,521.6㎡ = (도로 + 공원 + 임대주택 대지지분) - 무상양도 국·공유지 = (10,439.0㎡ + 2,428.4㎡) - 2,522.7㎡ - 7,823.1㎡= 2,521.6㎡							
	건축물 기부채납 환산부지	• 건축물(임대주택) 토지 환산면적: 1,807.9㎡ = (임대주택 연면적 × 공사비(㎡/원))[1] / 부지가액 = ((4,654㎡ × 2,096(천원)) + (2,640㎡ × 1,040(천원))) / 6,910(천원) = 1,410.6㎡ + 397.3㎡ = 1,807.9㎡							
	기준 용적률	• 214% (용도지역별 기준용적률 가중평균 194% + 소형주택 확보 20% 적용)							
	허용 용적률	• 244% (기준용적률 214% + 인센티브 30% 적용) • 사업성 보정계수 적용 : 20% × 1.5 (30%) - 서울시 평균 공시지가 / 대상지 평균 공시지가 = 5,969,319원 / 4,003,864원 = 1.50							
	상한 용적률	• 263% = 완화 허용용적률+ (완화전허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α) + (완화전허용용적률 × 1 × α') = 244% + (214% × 1.3 × 0.9796 × 0.0461) + (214% × 1 × 0.0331) = 263% ※ 가중치 = 용도지역 변경 전 기반시설 허용용적률 가중평균 대비획지 허용용적률(인센티브 제외) = (209.6%) ÷ (214.0%) = 0.9796 ※ α(토지) = 공공시설등부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 토지면적 비 = 2,521.6㎡ ÷ (57,046.8㎡ - 2,428.4㎡)= 0.0461 ※ α'(임대주택) = 공공시설등부지로 제공한 후 대지면적 대비 공공시설 부지(현금 및 건축물 환산부지로 제공하는 면적 비) = 1,807.9㎡ ÷ (57,046.8㎡ - 2,428.4㎡) = 0.0331							
	법적 상한용적률	• 300.0% 이하							

※ 1)「 분양가상한제 기본형 건축비」 준용 = 지상 59형 → ㎡ 당 2,308,333원(부가세 제외시 2,098,485원)/ 지하 → ㎡ 당 1,144,000원(부가세 제외시 1,040,000원)적용

■ 법적상한용적률

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

차. 교통 및 동선처리계획

구 분	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교 차 로	-	• 사업지 주변 교차로 최적신호 운영방안 수립 (4개소)
	-	• 사업지 주변 이면도로 차로운영계획 재수립 - 한천로 36길, 장한로29길, 답십리로67길 : 1차로 → 2차로 - 장한로27길 일부구간 : 1차로 → 2차로 - 답십리로65길 : 1차로 → 3차로
진출입 동 선	-	• 사업지 차량 진출입구 계획을 고려한 진출입차량 동선계획 수립
	Ⓐ	• 사업지 앞 ⑥ 새마을금고 앞 교차로 좌회전차로 추가 확보 - B=3.0m, L=48m → B=3.0m, L=67.5m
	Ⓑ	• 사업지 부근 완화차로 설치 - 우회전 전용 차로 : B=3.0m, L=38m
	Ⓒ	- 가속차로 : B=3.0m, L=52m(T=12m포함)
	-	• 사업지 진출입차량의 원활한 동선처리를 위하여 가각부 회전반경 확보 - 회전반경 : R = 6.0m
대중교통 및 보 행	-	• 사업지내 보행자를 위한 보도 확보(B=1.5~3.0m)
	-	• 사업지내 건축한계선 설정에 따른 보행공간 확보 (B=3.0~7.0m)
	-	• 보행연속성을 위하여 보행동선 단절구간 횡단보도 설치
주 차 시 설	-	• 법정주차대수 : 1,686대
	-	• 주차수요대수 : 1,892대(2035년 기준)
	-	• 계획주차대수 : 2,024대 - 법정대비 1207%, 수요대비 107% - 자전거주차 : 법정주차대수의 20%이상 확보
교통안전 및 기 타	-	• 보행자 안전과 편의를 위한 점자블록 및 턱낮춤 시공
	★	• 차량 진출입시 교통안전 제고를 위한 램프 진출입부 경고등 설치
	-	• 사업지 주변 가로 교통안전을 위하여 노면표시 설치

카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용		비 고
환경보전	자연환경	• 대상지의 지형 및 주변지역의 현황을 고려하여 친환경적 개발계획의 수립으로 쾌적한 주거환경 도모	-
	생활환경	• 대기, 수질, 폐기물, 소음·진동 등 주요 예상지점에 대한 환경영향분석, 예측 및 저감방안을 수립 후 사업시행	-
	사회·경제 환경	• 친환경적인 주거단지 조성계획을 수립 및 환경관리 활동을 강화하여 지역주민의 민원발생 최소화	-
재난방지	화재	• 구역 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 「건축법」의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립 • 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리	-
	수해	• 우수유역을 검토하여 지구 주변지역의 우수관망을 충분히 설치하도록 하며, 지구 내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립	-
	교통	• 재해시 소방도로로서의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부 동선체계 구축 단지 내 도로의 노상주차를 최대한 억제하여 사고발생시 교통접근이 용이하도록 계획 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	-
	범죄예방	• 취약지역에 대한 순찰강화, 범죄 발생시 대처요령에 대한 시민 홍보	-

타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구분	적용범위		내용	비고
용도제한을 통한 교육환경 보호	정비구역 전체		불허용도계획을 통한 유흥업소(단란주점, 안마시술소, 안마원)등 교육환경 위해시설 입지 금지	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조
	학교환경 위생정화 구역	절대 정화구역	설정기준 : 학교 출입문으로부터 직선거리 50m까지인 지역	교육환경보호에 관한 법률 제8조, 시행령 제21조
			전염병 요양소, 폐기물처리시설, 호텔, 게임제공업, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지	
		상대 정화구역	설정기준: 학교 경계등으로부터 직선거리 200m까지인 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역	
			전염병 요양소, 폐기물처리시설, 특수목욕장, 무도장 등 교육환경에 악영향을 주는 용도 및 시설 입지 금지 호텔, 당구장, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 등 교육환경에 위해를 주는 용도 및 시설은 학교환경위행정화위원회의 심의를 거쳐 제한적으로 입지 가능	
통학권 보행안전 대책	어린이 보호구역 지정 및 운영		지정기준 : 초등학교 주 출입문을 중심으로 반경 300m 이내의 도로 중 일정구간을 보호구역으로 지정	도로교통법 제12조 및 어린이 보호구역의 지정 및 관리에 관한 규칙
			신호기·안전표지 설치, 도로부속물설치, 노상주차장 설치 금지 등	

파. 정비구역을 분할·통합하거나 결합하여 시행하는 경우 관련 계획 : 해당없음

하. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

가) 건축물 동수

구역내 건축물 동수			구역내 건축물 동수		
계	주거용건축물	비주거용건축물	계	유허가	무허가
334	291	43	334	326	8

나) 거주현황

유형별 주택호수		거주 가구수			구역내 거주 인구수			비고
		계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	
계		1,426	270	1,156	3,238	613	2,625	
단독주택	854	854	151	703	1,939	343	1,596	
공동주택	519	519	108	411	1,179	246	933	
기타	53	53	11	42	120	25	95	

※ 주택호수 : 공동주택은 1세대를 1호로 산정, 다가구주택은 가구별 1호로 산정, 단독주택 및 근린생활시설 내 주택의 경우 실제 거주 현황을 기준으로 작성

※ 근린생활시설 내 주거는 기타로 작성

※ 거주인구 : 동대문구 통계연보(2024) 장안2동 세대당 인구 2.27/세대 적용

다) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택					기타
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타	
합 계		1,426	854	110	413	331	519	18	41	460	-	53
60㎡ 이하	소계	1,134	693	86	382	225	432	-	4	428	-	9
	30㎡이하	264	178	17	70	91	86	-	-	86	-	-
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	652	441	55	280	106	211	-	4	207	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	218	74	14	32	28	135	-	-	135	-	9
60㎡초과 ~ 85㎡이하		156	99	10	23	66	50	3	16	31	-	7
85㎡초과	소계	136	62	14	8	40	37	15	21	1	-	37

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

※ 단독주택 중 다중주택, 공관 및 근생시설 내 주거 등과 공동주택 중 분류되지 않는 것은 기타로 포함

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구 분		합 계	분양주택			임대주택				비 고
			소 계	일반분양 (조합원포함)	국민주택 규모	소 계	재개발 의무임대	공공기여 임대주택	국민주택 규모	
합 계		1,754	1,363	1,260	103	391	233	55	103	-
60㎡ 이하	소계	999	675	624	51	324	218	55	51	-
	40㎡이하	228	135	135	0	93	93	-	-	-
	40㎡초과 ~ 60㎡이하	771	540	489	51	231	125	55	51	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		755	688	636	52	67	15	-	52	-
85㎡초과		-	-	-	-	-	-	-	-	-

거. 세입자 주거대책

○ 사업 시행으로 확보되는 전체 1,754세대 중 233세대를 국민주택규모(85㎡이하)의 재개발 의무임대 주택으로 공급하여 세입자의 주거를 확보하였음

구 분		재개발의무임대 세대수(세대)
합 계		233
60㎡ 이하	소계	218
	40㎡이하	93
	40㎡초과 ~ 60㎡이하	125
60㎡초과 ~ 85㎡이하		15

너. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

1) CPTED 계획

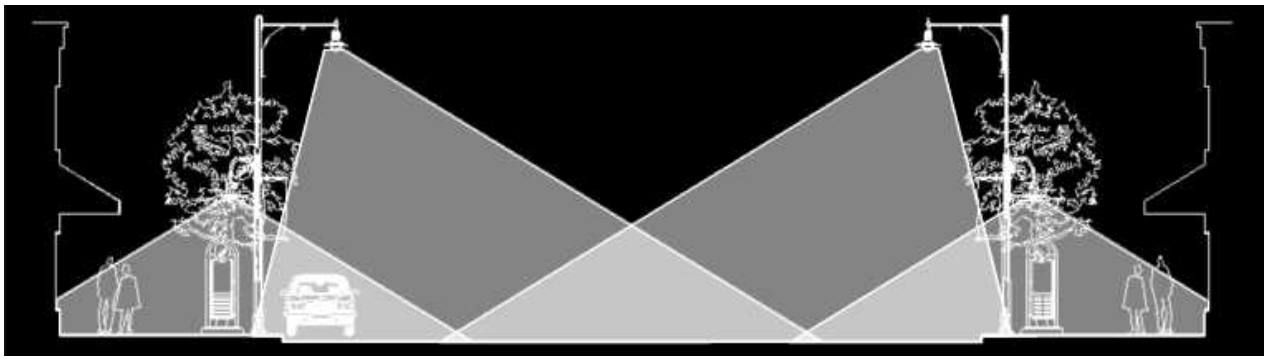
가) 개념

○ 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, 고립지역개선, 사각지대 개선, 대지의 복합적 사용증진, 활동인자증대, 영역성 강화, 적정한 표지, 쾌적한 공간설계 등의 방법 모색

나) CPTED 적용방안

구 분	내 용
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 공간설계 지향	• 보안장비 설치만을 지나치게 강조하면 환경이 메말라 오히려 공포감을 조장할 수 있으므로, 아름다운 환경을 만들어 사용자에게 안락감을 제공



정비구역 현황	안전 및 범죄예방에 관한 계획			비 고
	추진위/조합 설립 ~ 착공 전	착공 ~ 공사 완료	범죄예방설계 적용	
-	펜스 설치 및 유지·관리 1인 오전·오후 1회 우범지역 순찰 방범용 CCTV설치 운영	건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계 규정 준수 안전 시공 안전관리비 및 산업안전보건관리비 공사비 계상	방범용 CCTV는 사각지대에 설치 식재로 인해 밀폐된 공간이 발생되지 않는 식재 계획 수립(자연감시 고려)	-

더. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	번 호	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
획지	①	57,046.8㎡	동대문구 장안동 134-15번지 일대	57,046.8	공동주택용지
획지	②	466.0	동대문구 장안동 293-16번지 일대	466.0	종교용지

러. 임대주택 및 국민주택규모 주택(법적상한용적률 완화) 건설에 관한 계획

○ 모든 공공주택은 원칙적으로 「공공주택 특별법」제2조제1호제가목에 따른 주택으로 계획하여야 함 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우는 그에 따름

○ 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계법령에 의한 국민주택규모 주택 등은 세입자 주거대책 및 도시저소득주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)하여야 함

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

1) 재개발의무 임대주택 건설계획

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="5">주요내용</th></tr>
<tr><td>계획 기준</td><td colspan="5">• 임대주택 건설 : 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상
• 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡ 이하
※ 전체 임대주택 세대수 및 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 세대수 제외</td></tr>
<tr><td>공공주택 산출근거</td><td colspan="5">• 전체 세대수 : 1,548세대
• 재개발 의무임대주택 건설계획 : 233세대
• 임대주택 건설 비율 [기준: 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%이상]
⇒ 전체 세대수의 15.1%
• 전용면적 40㎡ 이하 비율 [기준: 임대세대(초과용적률제외)의 30%이상 또는 전체 세대수의 5%이상, 임대주택 중 40%이하]
⇒ 임대 세대수의 39.9%</td></tr>
<tr><td rowspan="4">공공주택 확보계획
(건축심의에서 최종결정)</td><td colspan="2" rowspan="2">구분</td><td rowspan="2">건립규모</td><td colspan="2">공공주택</td></tr>
<tr><td>소계</td><td>40㎡ 이하</td><td>40㎡ 초과</td></tr>
<tr><td colspan="2">초과용적률 전 세대수 (세대)</td><td>1,548</td><td>233</td><td>93</td><td>140</td></tr>
<tr><td colspan="2">구성비 (%)</td><td>100.0</td><td>15.1</td><td>6.0</td><td>9.1</td></tr>
<tr><td colspan="2">임대주택 구성비 (%)</td><td>-</td><td>100.0</td><td>39.9</td><td>60.1</td></tr>
</table>

2) 국민주택규모 주택(법적상한용적률 완화) 건설계획

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="5">주요내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 국민주택규모 주택 건설 :「도시 및 주거환경정비법」 제54조 및「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제30조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(초과용적률)의 50% 이상
• 국민주택규모 주택은 공공목적의 공공임대주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">정비계획용적률</td><td colspan="5">• 263.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td colspan="5">• 298.3%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공주택 산출근거
(법적상한 용적률완화)</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">• 298.3% - 263.0% = 35.3%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="5">• 35.3% × 0.5 = 17.7%
- 57,046.8㎡(획지면적) × 17.7% = 10,097.3㎡</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">• 10,097.3㎡ 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="4" colspan="2">공공주택 확보계획
(건축심의에서 최종결정)</td><td>전용면적(㎡)</td><td>공급면적(㎡)</td><td>세대수(세대)</td><td>연면적(㎡)</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59.99</td><td>83.09</td><td>51</td><td>4,237.8</td><td rowspan="2">획지 ①</td></tr>
<tr><td>84.99</td><td>112.77</td><td>52</td><td>5,864.0</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>103</td><td>10,101.8</td><td>≥ 10,097.3</td></tr>
<tr><td colspan="2">확보방법</td><td colspan="5">• 법적상한용적률까지 건설</td></tr>
</table>

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

버. 환경성 검토결과

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
비오톱 및 동·식물	비오톱 보전 등급 향상 동·식물상 보호	· 비오톱유형평가 : 5등급 · 개별비오톱 : 평가제외 · 생태·자연도 3등급 권역	· 조경녹지 등 녹지공간 확보 및 비오톱 기능 향상 · 조경계획을 통한 서식환경 조성
녹지 네트워크	녹지 연결성 확보	· 서울특별시 동대문구 내 녹지지역 2.7% · 서울특별시 동대문구 내 공원녹지의 경우, 면적상 근린공원이 대부분의 비중 차지	· 조경녹지를 법정면적 이상 확보토록 계획하고 사업 대상지 내에 주변지역과 연계한 녹지계획 수립 · 사업대상지 내 녹지공간 확보 및 식재 계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방
토양	토양오염 최소화	· 공사 시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	· 공사시 현장 내 폐유처리 등 금지 및 폐유보관시설 설치시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	· 현 지형을 고려한 계획 수립 발생 사토처리 계획 수립
물순환	자연물순환 유지	· 사업대상지는 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지 및 90% 이상 불투수토양포장으로 조사 · 공사·운영시 강우시 우수가 유출될 것으로 예상	· 공사·운영시 적절한 저감대책 수립 · 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용 · 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치할 계획
수질	수질오염 최소화	· 사업대상지 주변으로 수질관련 지구·지역 및 인근 하천현황 조사 · 지표수질 및 지하수질 현황 검토 · 수질오염물질 총량관리지역 : 한강H	· 주변지역 및 하천에 미치는 영향은 없을 것으로 예상되나, 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치할 계획
바람 및 열	바람길 확보	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획
대기질·악취 (악취제외)	대기오염 최소화	· 사업시행 시 건설장비가동 등에 따른 대기오염 우려	· 사업시행 시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립
온실가스 ·에너지	에너지절약 효율극대화	· 사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	· 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
소음·진동	규제기준 만족	· 공사시 소음·진동 영향 예상 · 운영시 인근 도로소음 예상	· 가설방음판넬 및 가설휀스 설치 · 저소음, 저진동 장비사용 · 고속운전 및 공회전 금지

서. 기존 수목의 현황 및 활용계획

○ 본 사업대상지는 계획된 공동주택지의 조경식재 수목으로서 사업시행시 양호한 수목은 재식토록함

어. 인구 및 주택의 수용계획

구 분	면 적	계획세대수	계획인구	세대당 인구수[1)]
장안1구역 주택정비형 재개발사업	57,046.8㎡	1,754세대	3,982명	2.27

주1) 동대문구 통계연보(2024) 장안2동 세대당 인구 2.27/세대 적용

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

처. 구역 내 옛길, 옛물길, 건축자산 및 한옥 등 역사·문화자원의 보전 및 활용계획 : 해당없음

커. 정비계획 결정(변경)도 : (후면참조)

1) 정비구역 결정(안)도 (S=1:2,000)
2) 용도지역·지구 결정(기정)도 (S=1:2,000)
3) 용도지역·지구 결정(변경)도(안) (S=1:2,000)
4) 도시 · 군계획시설 결정(기정)도 (S=1:2,000)
5) 도시 · 군계획시설 결정(변경)도(안) (S=1:2,000)
6) 토지이용계획 결정도(안) (S=1:2,000)
7) 가구 및 획지의 규모 결정도(안) (S=1:2,000)
8) 정비계획 결정도(안) (S=1:2,000)

5. 소요 사업비 추정(공공이 시행하는 경우로 한정함) : 해당없음

첨부도면

1) 정비구역 결정(안)도 (S=1:2,000)

2) 용도지역·지구 결정(기정)도 (S=1:2,000)

3) 용도지역·지구 결정(변경)도(안) (S=1:2,000)

4) 도시 · 군계획시설 결정(기정)도 (S=1:2,000)

5) 도시 · 군계획시설 결정(변경)도(안) (S=1:2,000)

6) 토지이용계획 결정도(안) (S=1:2,000)

7) 가구 및 획지의 규모 결정도(안) (S=1:2,000)

8) 정비계획 결정도(안) (S=1:2,000)

장안1구역
주택재개발 정비계획 수립

정비구역 결정(안)도

■ 범 례

구역계

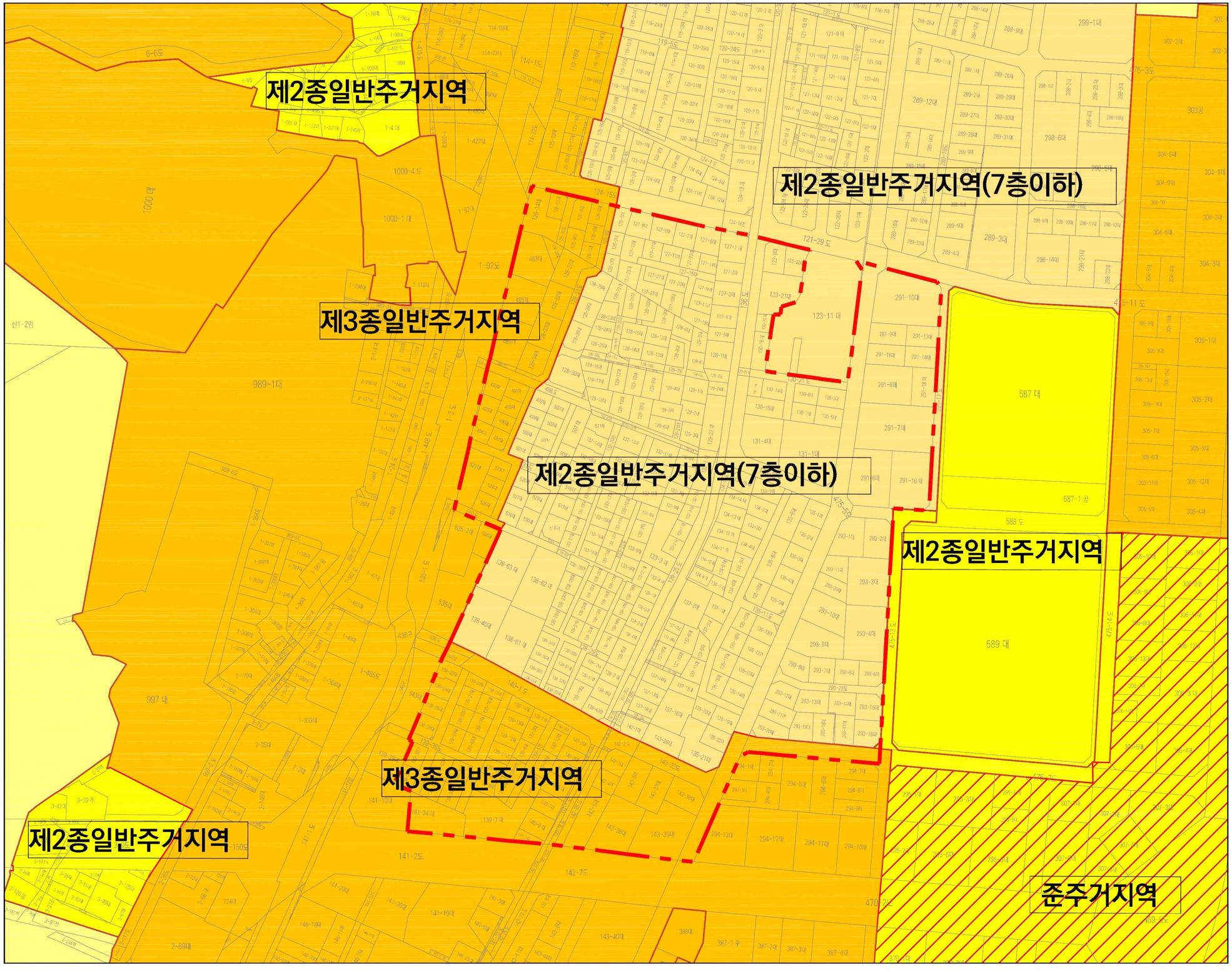
장안1구역
주택재개발 정비구역

N

0 30 60 120m

장안1구역
주택재개발 정비계획 수립

용도지역 결정(기정)도



■ 범 례

- 구역계
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

N

0 30 60 120m

장안1구역
주택재개발 정비계획 수립

용도지역 결정(변경)(안)도

■ 범 례

- 구역계
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역

제2종일반주거지역

제2종일반주거지역(7층이하)

제2종일반주거지역(7층이하)

제2종일반주거지역(7층이하)

제3종일반주거지역

제3종일반주거지역

제2종일반주거지역

제2종일반주거지역

준주거지역

N

0 30 60 120m

장안1구역
주택재개발 정비계획 수립

도시군계획시설 결정(기정)도

■ 범 례

- 구역계
- 대로이상 (대(주) 1-1)
- 중로이하 (중(보) 1-1)
- 소공원

N

0 30 60 120m

근린공원

소공원

대(주) 3-40

대(보) 3-130

소(국) 1-

소(국) 1-1(b)

소(국) 3-1

소(국) 2-

소(국) 3-3

소(국) 1-1(a)

소(국) 2-

소(국) 3-2

소(국) 1-5

소(국) 2-

소(국) 2-1

장안1구역
주택재개발 정비계획 수립

도시군계획시설 결정(변경)(안)도

■ 범 례

- 구역계
- 대로이상
- 중로이하
- 공원
- 입체적결정시설

N

0 30 60 120m

장안1구역
주택재개발 정비계획 수립

토지이용계획 결정(안)도

■ 범 례

- 구역계
- 공동주택용지
- 종교용지
- 계획도로
- 공원
- 입체적결정도로
- 공공보행통로
- 건축한계선

N

0 30 60 120m

장안1구역
주택재개발 정비계획 수립

가구 및 획지에 관한 결정(안)도

■ 범 례

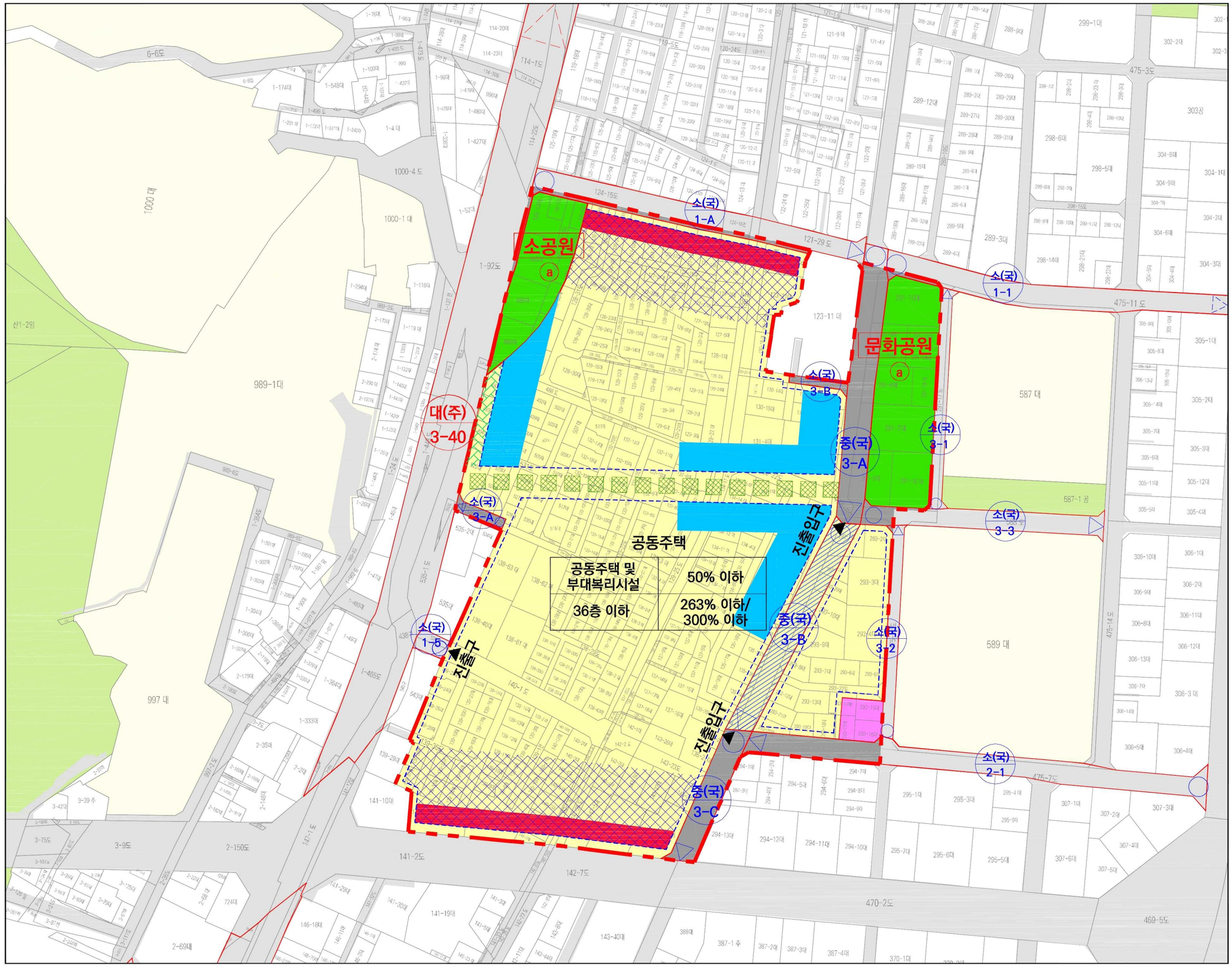
- 구역계
- 계획선
- 획지1 (공동주택)
- 획지2 (종교용지)
- 1 획지번호

N

0 30 60 120m

장안1구역
주택재개발 정비계획 수립

정비계획 결정(안)도



■ 범 례

- 구역계
- 공동주택용지
- 종교용지
- 도시계획시설선
- 계획도로
- 공원
- 입체적결정도로
- 공공보행통로
- 건축한계선
- 차량출입구
- 가로활성화 배치구간(권장)
- 커뮤니티활성화 배치구간(권장)
- 중저층 배치구간(15층이하)
- 녹지친화적 보행구간

주용도	건폐율(%)
높이(층수)	상한용적률/ 법적상한용적률

N

0 30 60 120m

2 기초 조사·확인 내역서

1. 주민 또는 산업의 현황

주민	전체인구		가옥주		세입자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수		
	1,426	3,238	270	613	1,156	2,625	477인/ha	60/ha

산업	구분	제조업	판매업	서비스업	기타
	-	-	-	-	-

※ 거주인구 : 동대문구 통계연보(2024) 장안2동 세대당 인구 2.27/세대 적용

2. 토지 및 건축물 이용현황

토지	구분	전 체 토 지					비 고
		합계	주 거 용 건 축 물	비주거용 건 축 물	정비기반 시설부지	기 타	
	필지수	417	276	34	32	75	-
	면적(㎡)	67,951.80	41,128.8	9,059.0	10,345.8	7,418.2	-

건축물	구분		동 수			호수밀도 (호/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체동수(동)	불량동수(동)	불량비율(%)			
	구조별	합계	326	271	83.1	60	17,379.3	94,193.1
		철근 · 철골 · 철골철근 콘크리트 및 강구조	108	56	51.9	27	11,218.3	59,890.1
		벽돌구조	213	212	99.5	32	5,766.1	33,429.9
		경량철골구조	5	3	60.0	1	395.0	873.1
		기타	-	-	-	-	-	-
	용도별	합 계	334	271	83.1	60	17,379.3	94,193.1
		주 거 용	291	238	81.8	56	15,405.9	75,409.4
		근린생활	33	31	93.9	3	1,498.4	17,187.9
		기타	10	2	20.0	1	475	1,596
	경과년수별	합 계	334	271	81.1	60	17,379.3	94,193.1
		10년 미만	33	-	-	3	5,419.7	17,796.3
		10~19년	15	-	-	13	1,424.7	4,546.0
		20~29년	35	28	80.0	8	3,845.2	17,107.3
		30~39년	118	118	100.0	19	4,855.2	27,260.3
		40년 이상	125	125	100.0	17	1,834.5	27,483.3
		기타	8	-	-	-	-	-

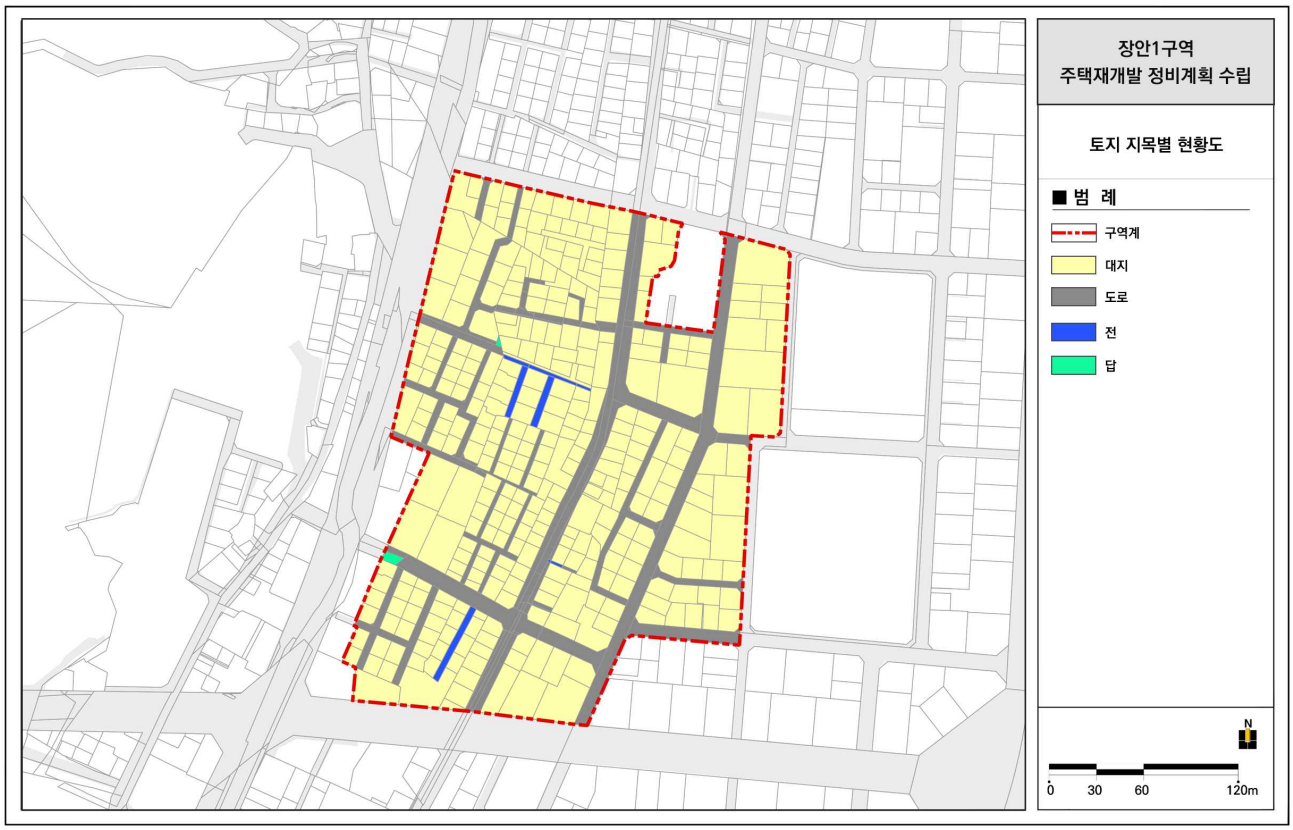
가. 토지의 이용현황

1) 토지 지목별 현황

○ 대상지 면적 67,951.8㎡ 중 대지가 53,528.3㎡(78.8%)로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 도로가 13,751.0㎡(20.2%)로 그다음으로 높은 비율을 차지하고 있음

구분	계	대지	도로	전	답
면 적(㎡)	67,951.8	53,528.3	13,751.0	588.0	84.5
구성비(%)	100.0	78.8	20.2	0.9	0.1
필지수(개)	417	338	69	8	2
구성비(%)	100.0	81.1	16.5	1.9	0.5

〈 토지 지목별 현황도 〉



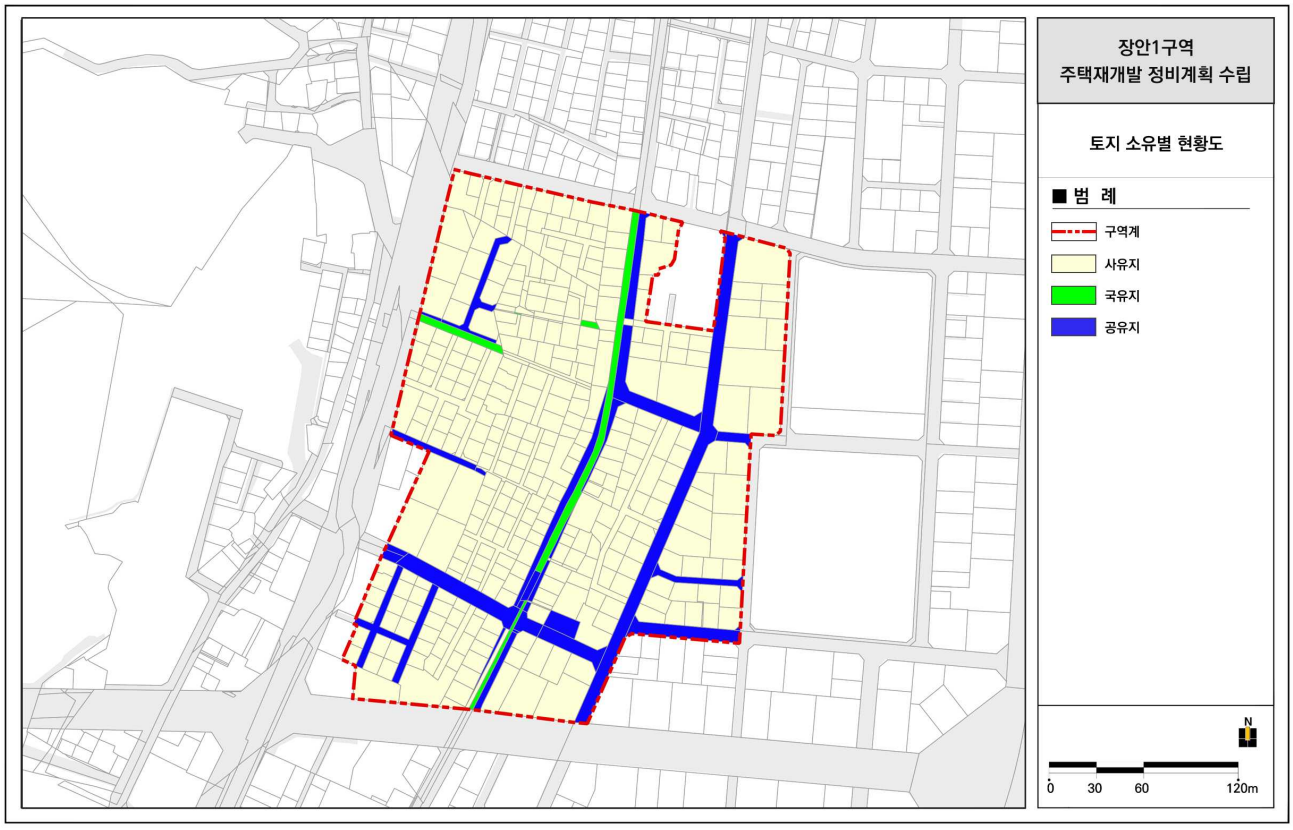
2) 토지 소유자별 현황

○ 대상지 면적 67,951.8㎡ 중 사유지가 57,118.0㎡(84.1%)로 가장 높은 비율을 차지하고 있음

○ 417개 필지 중 사유지가 380개 필지로 91.1%를 차지하고 있음

구분	계	사유지	국유지	공유지
면 적(㎡)	67,951.8	57,118.0	1,439.5	9,394.3
구성비(%)	100.0	84.1	2.1	13.8
필지수(개)	417	380	8	29
구성비(%)	100.0	91.1	1.9	7.0

〈 토지 소유별 현황도 〉



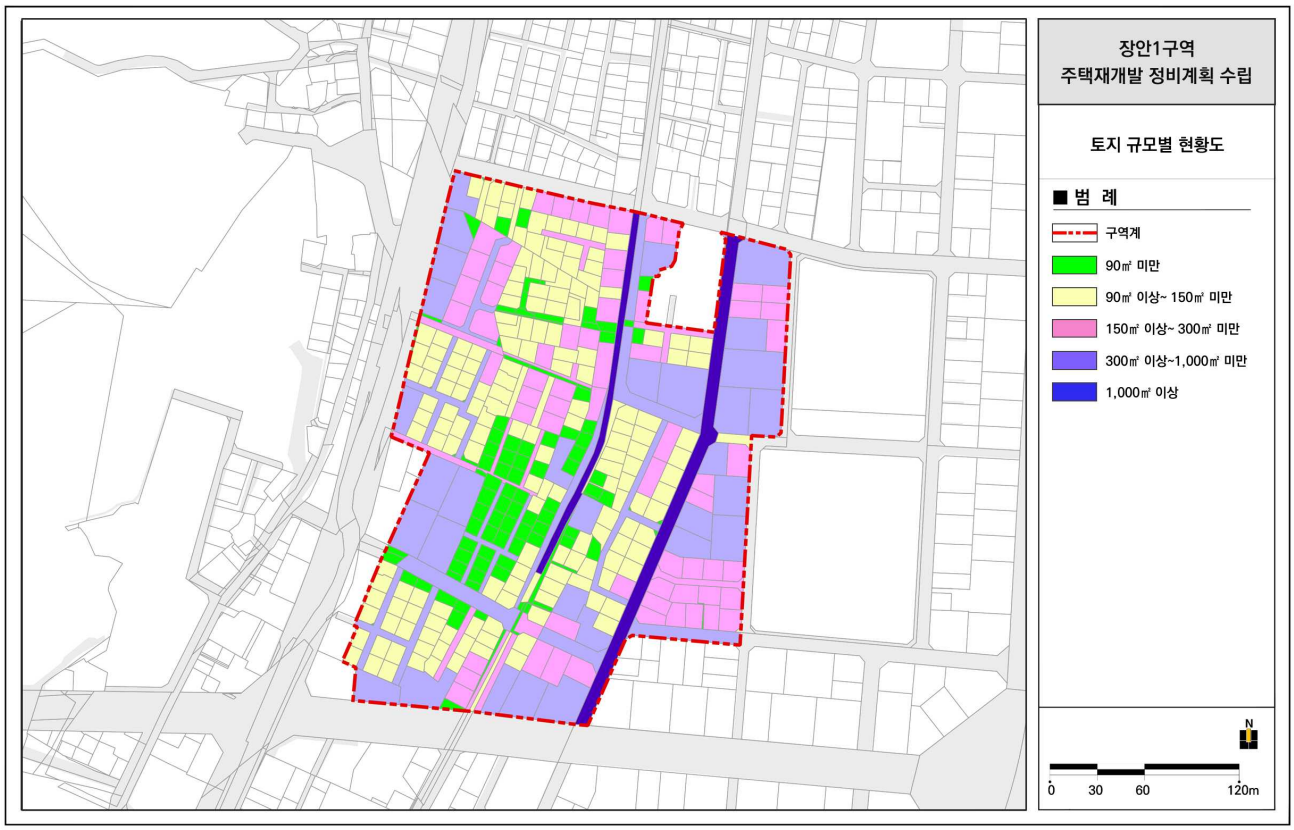
3) 토지 규모별 현황

○ 총 417개 필지중 90㎡ 미만 과소필지가 120필지로 28.8%를 차지하고 있음

○ 1,000㎡ 이상 대규모 필지의 경우 대상지 내 2필지로 0.5%를 차지하고 있음

구분	계	90㎡ 미만	90㎡ 이상 ~ 150㎡ 미만	150㎡ 이상 ~ 300㎡ 미만	300㎡ 이상 ~1,000㎡ 미만	1,000㎡ 이상
면 적(㎡)	67,951.8	6,402.2	20,438.4	14,468.9	22,936.9	3,705.4
구성비(%)	100.0	9.4	30.1	21.3	33.8	5.5
필지수(개)	417	120	178	75	42	2
구성비(%)	100.0	28.8	42.7	18.0	10.1	0.5

〈 토지 규모별 현황도 〉



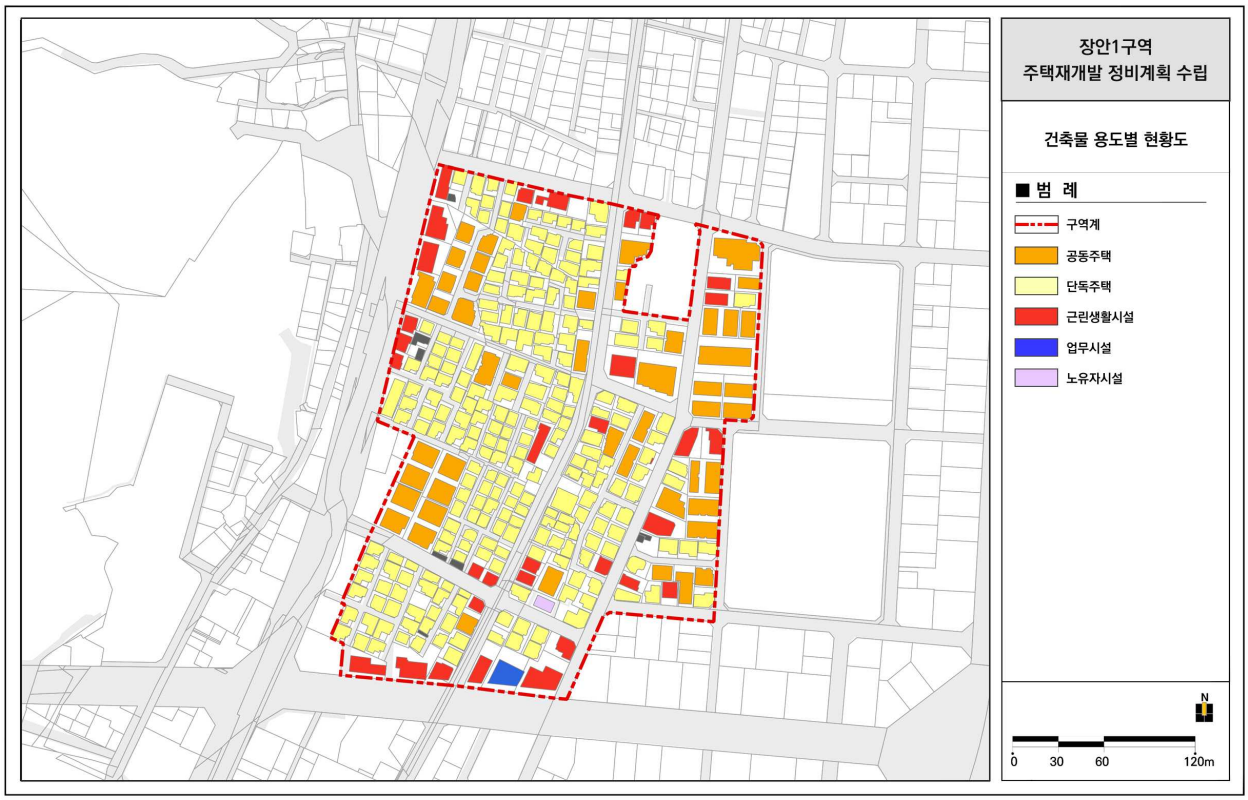
나. 건축물 현황

1) 건축물의 용도별 현황

○ 총 334개의 건축물로 구성되며, 단독주택 건축물이 242개동(72.5%)으로 대부분을 차지함

구 분	계	단독주택	공동주택	제1·2종 근린생활시설	업무시설	기타	데이터 누락
동 수(동)	334	242	49	33	1	1	8
구성비(%)	100.0	72.5	14.6	9.9	0.3	0.3	2.4

〈 건축물 용도별 현황도 〉



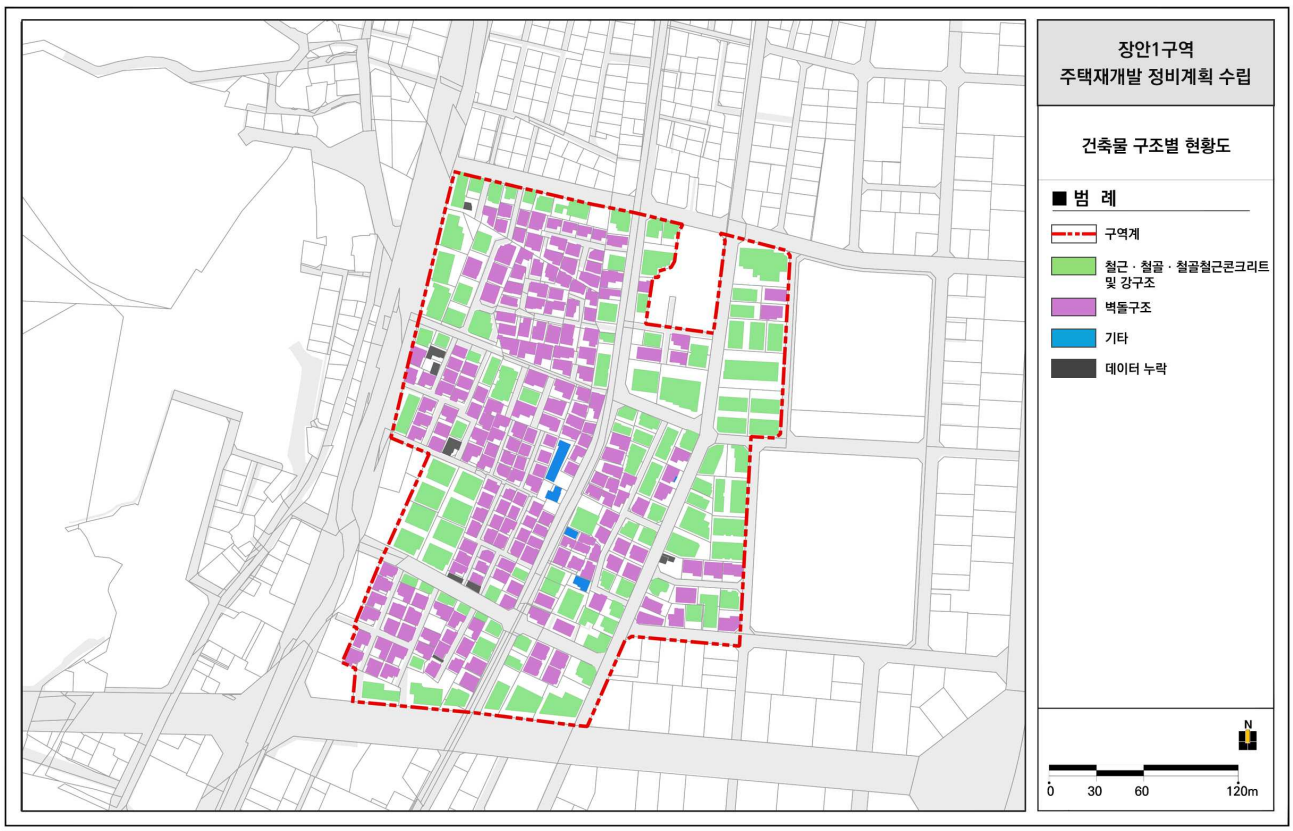
2) 건축물의 구조별 현황

○ 대상지 내 건축물 총 334개의 건축물 중 벽돌구조 건축물이 213개동으로 63.8%를 차지하였으며

○ 철근·철골 및 강구조 건축물은 108개동으로 32.3%를 차지함

구 분	계	철근 · 철골 · 철골철근콘크리트 및 강구조	벽돌구조	기타	데이터 누락
동 수(동)	334	108	213	5	8
구성비(%)	100.0	32.3	63.8	1.5	2.4

〈 건축물 구조별 현황도 〉



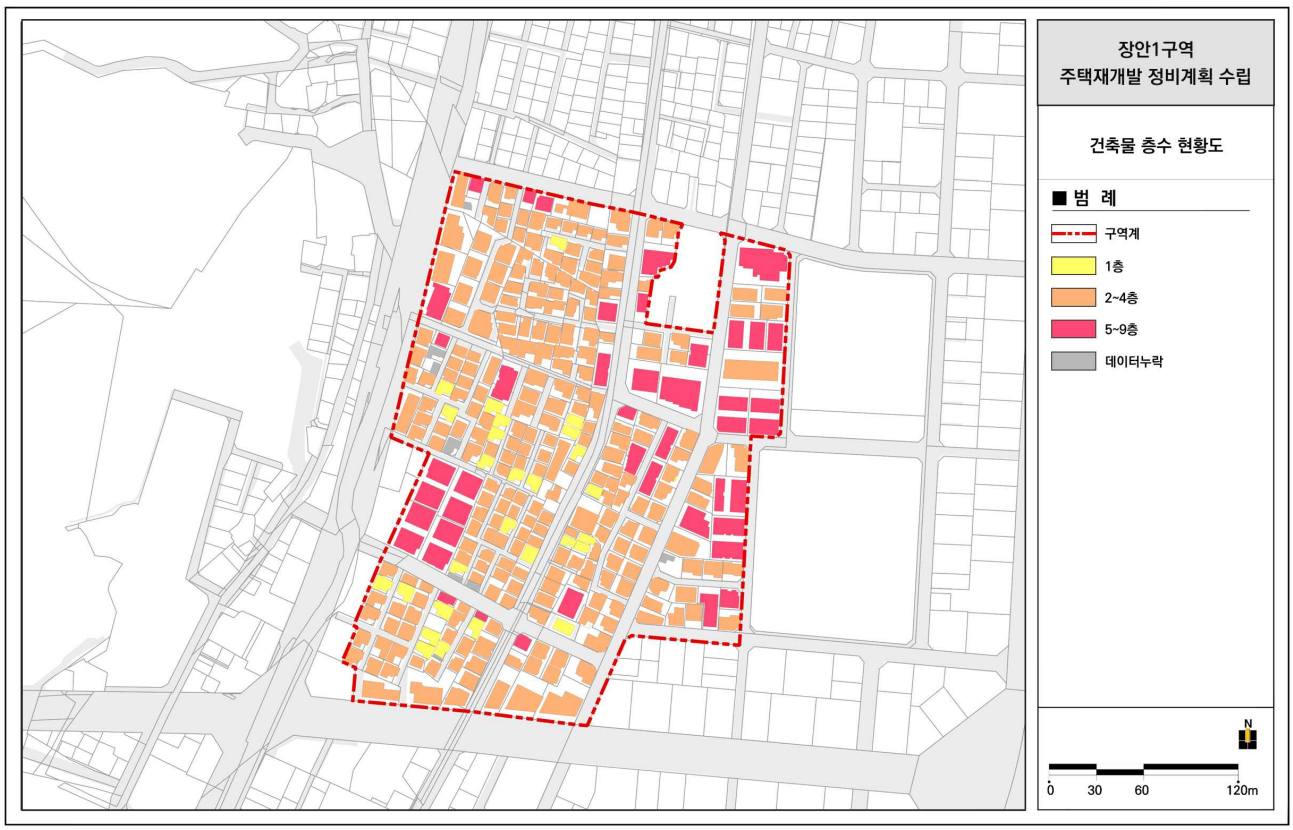
3) 건축물의 층수 현황

○ 대상지 내 건축물 총 334개의 건축물 중 2~4층 건축물이 254개동(72.2%)를 차지함

○ 5층 이상 건축물은 44개동(13.2%)로 나타남

구 분	계	1층	2~4층	5~9층	10층이상	데이터 누락
동 수(동)	334	28	254	44	-	8
구성비(%)	100.0	8.4	76.0	13.2	-	2.4

〈 건축물 층수별 현황도 〉



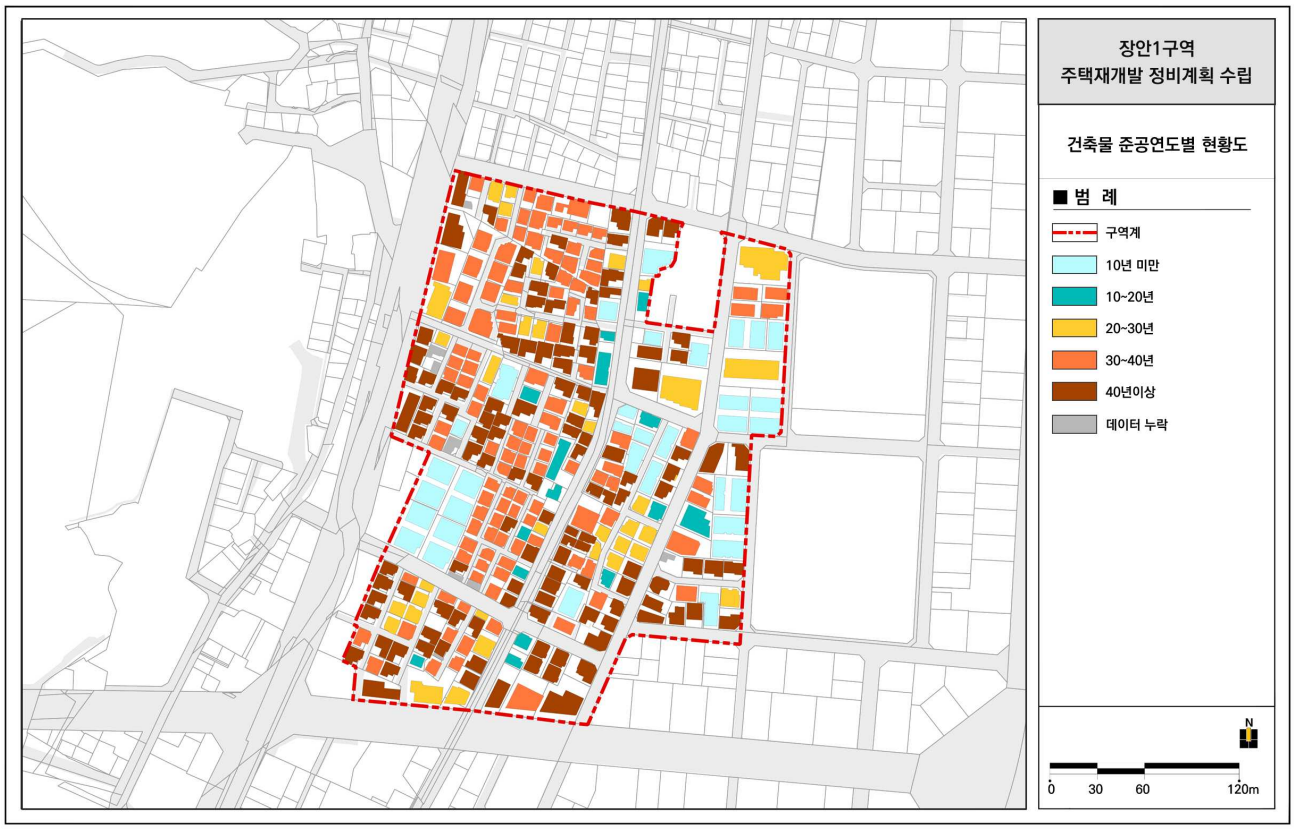
4) 건축물의 준공연도별 현황

○ 대상지 내 건축물 334개동중 20년 이상 경과한 노후건축물이 242개동(72.4%)으로 50% 이상을 차지함

○ 20년 미만 건축물은 10동으로 1.8%를 차지하고 있음

구 분	계	10년 미만	10~20년	20~30년	30~40년	40년 이상	데이터누락
동 수(동)	334	33	15	36	118	124	8
구성비(%)	100.0	9.9	4.5	10.8	35.3	37.1	2.4

〈 건축물 준공연도별 현황도 〉

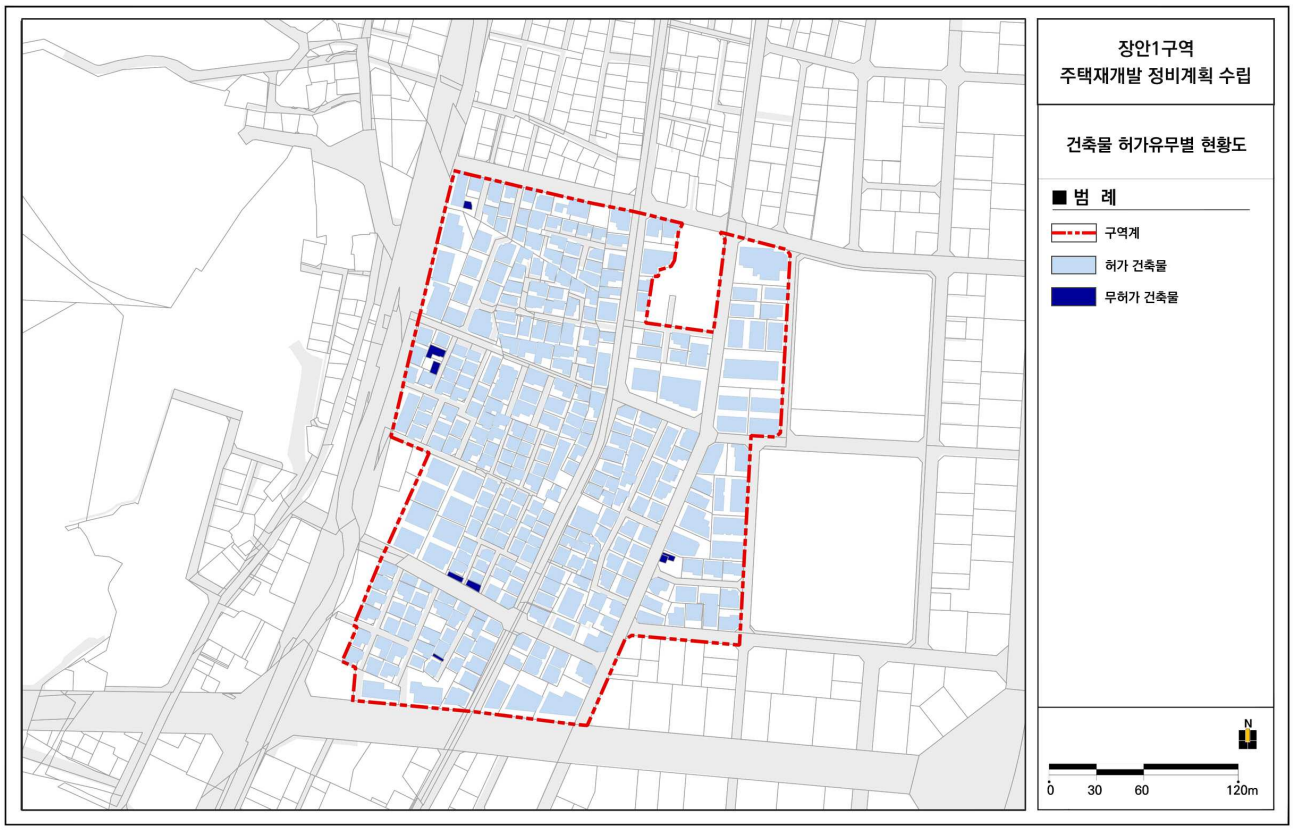


5) 건축물의 허가유무별 현황

○ 대상지 내 건축물 334개 동 중 8개동이 무허가건축물이며 그 중 2개동(0.6%)이 특정무허가 건축물임

구 분	계	허가	특정무허가	신발생무허가
동 수(동)	334	326	2	6
구성비(%)	100.0	97.6	0.6	1.8

〈 건축물 허가유무별 현황도 〉



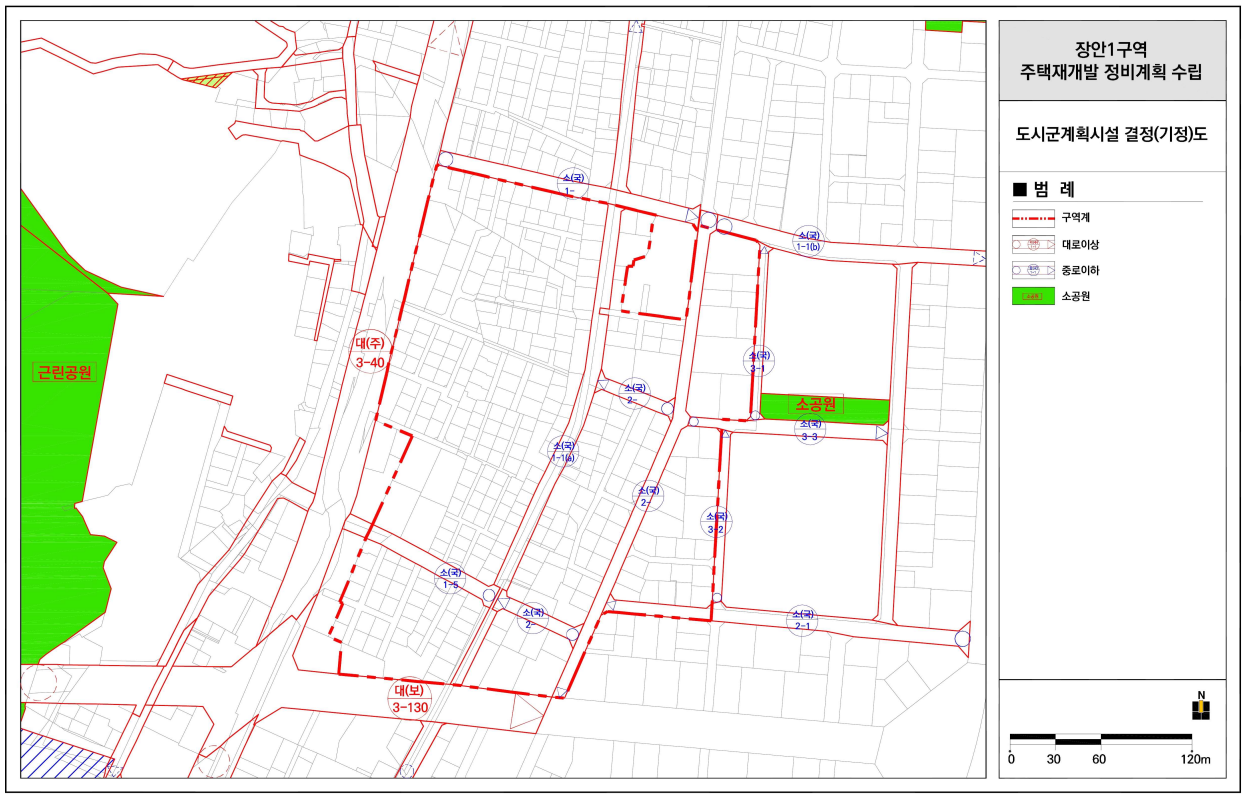
3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황

가) 교통시설

■ 도로 결정조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	1	8~10	국지도로	240.8	장안동 307-4	장안동 296-6	일반도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로27길
기정	소로	3	3	6~10	국지도로	131 (21)	장안동 293-1	장안동 296-2	일반도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로29길
기정	소로	1	1(a)	10	국지도로	874	면목동 1049-41	장안동 237-2	일반도로	-	서고 467 (78.09.12.)	답십리로63길
기정	소로	1	5	10	국지도로	616	장안동 138-8	장안동 153-10	일반도로	-	서고 467 (78.09.11.)	한천로30길 (구역외)
기정	소로	2	-	8	국지도로	465	장안동 475-2	장안동 142-7	일반도로	-	-	답십리로65길
기정	소로	2	-	8	국지도로				일반도로	-		
기정	소로	2	-	8	국지도로				일반도로	-		

〈 도시계획시설 현황도 〉



4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 : 교통성 검토서 별첨

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

가. 토지 개별공지지가: 약 3,455,235원 (2024년 기준)

나. 임대차 현황

구 분	합 계	가옥주	세입자	비 고
세대수	1,426	270	1,156	-
구성비(%)	100.0	18.9	81.1	-

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

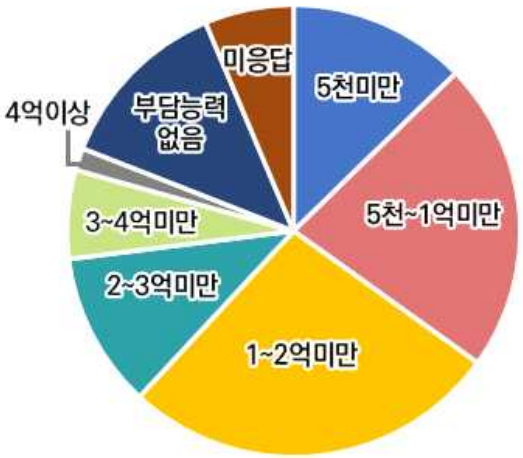
(시행계획 및 사업방법의 개요와 이에 대한 주민의견, 부담능력, 경제적 타당성 전망에 관한 의견)

가. 정비사업의 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
주택정비형 재개발사업	구역지정 후 4년 이내	(가칭) 장안1구역 주택정비형 재개발사업조합	현황 : 1,426세대 계획 : 1,754세대 증) 328세대	-

나. 정비사업 시행 시 분담금 부담능력

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	63	100.0
5천만원 미만	8	12.7
5천~1억원 미만	14	22.2
1억~2억 미만	17	27.0
2억~3억 미만	7	11.1
3억~4억 미만	4	6.3
4억 이상	1	1.6
부담능력 없음	8	12.7
미응답	4	6.3



7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래

구 분		내 용
유·무형의 문화유적	역사분야	· 특이사항 없음
	고고분야	· 특이사항 없음
	민속분야	· 특이사항 없음
보호수목		· 특이사항 없음
지역유래		• 장안동의 동명은 원래 동쪽으로 한내(漢川-중랑천의 옛이름)를 등지고 발달한 평야라 하여 '장한벌' 또는 '장한평'이라고 한 데에서 비롯되었다는 설과 • 조선시대 도성에서 사용하는 군마를 키우던 목마장 안쪽의 벌판이란 뜻의 '마장안벌'로 부르던 것을 줄여 '장안벌', '장안평'이라 하였는데, 일제때 한자음 '장안'으로 소리 옮김을 하였다는 설이 있음

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

9. 기존수목의 현황

○ 본 사업대상지는 계획된 공동주택지의 조경식재 수목으로서 사업시행시 양호한 수목은 재식토록함

- 이 하 여 백 -

10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

○ 조사기간 : 2025년 5월

○ 발송 1,958부(소유자 802부, 세입자 1,156부) → 회수 78건(회수율 4.0%)

구 분	소유자		세입자	
	응답수(건)	비율(%)	응답수(건)	비율(%)
계	63	100.0	15	100.0
찬 성	57	90.5	13	86.7
반 대	2	3.2	2	13.3
기 타	-	-	-	-
미응답	4	6.3	-	-

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사

가. 분양희망 주택규모

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	63	100.0
39㎡ 미만	-	-
39㎡	-	-
59㎡	25	39.7
84㎡	30	47.6
84㎡ 초과	5	7.9
미응답	3	4.8



나. 자금조달방법 의사

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	63	100.0
융자	39	61.9
적금	11	17.5
보상금	6	9.5
친·인척 지원	1	1.6
기타의견	-	-
미응답	6	9.5



12. 세입자의 공공주택 입주 여부와 입주희망 공공주택 규모

가. 공공주택 입주 여부

구 분	세입자	
	응답수(건)	비율(%)
계	15	100.0
찬 성	10	66.7
반 대	-	-
잘 모르겠음	2	13.3
기 타	1	6.7
미응답	2	13.3



나. 입주희망 주택규모

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	15	100.0
40㎡ 이하	1	6.7
50㎡ 이하	2	13.3
60㎡ 이하	9	60.0
미응답	3	20.0

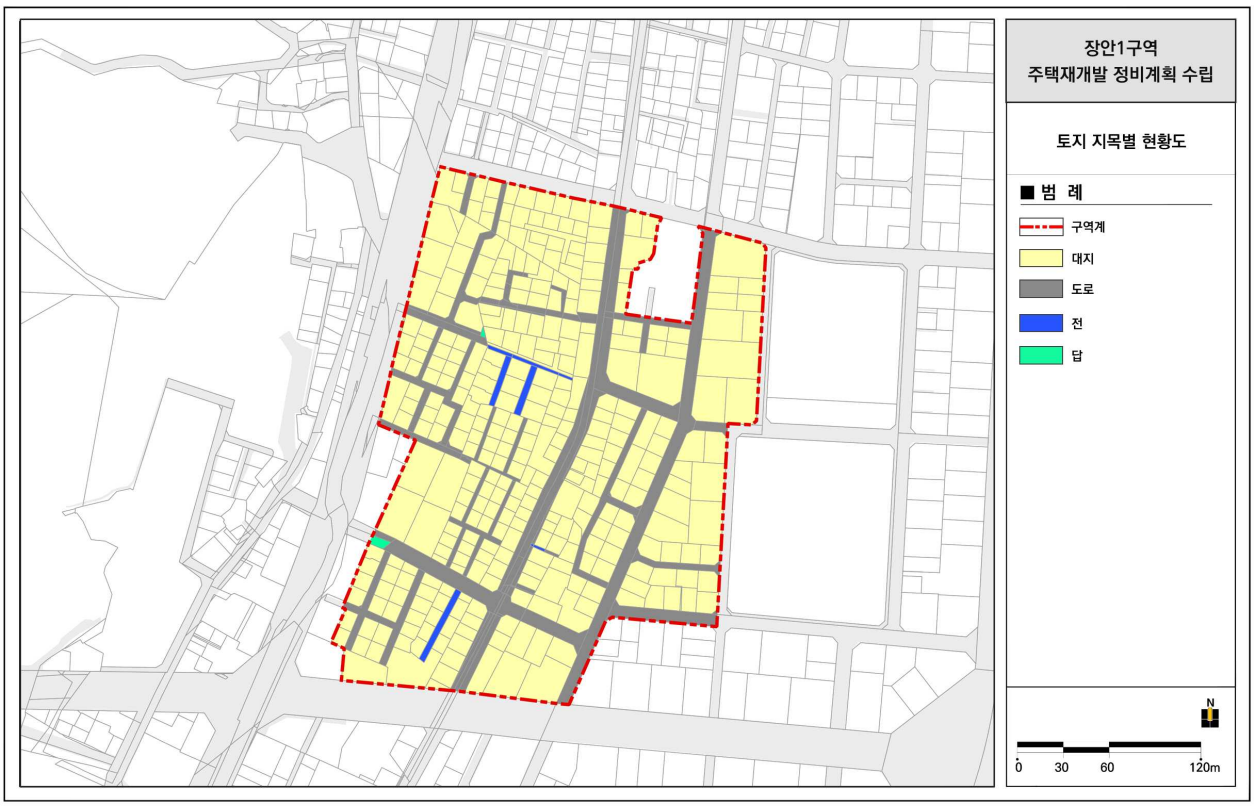


13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 (생략)

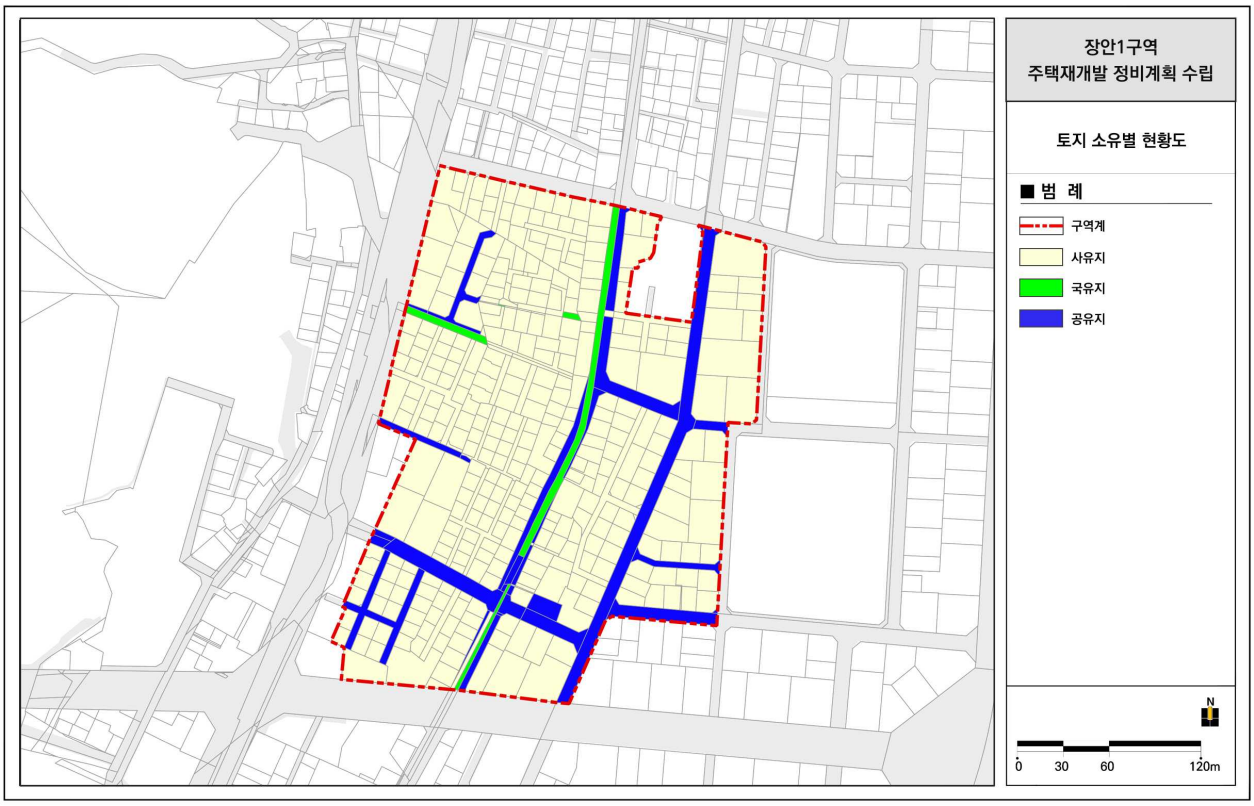
○ 서울특별시 동대문구 공고 제2026-49호(2026.03.19.)로 조합설립추진위원회 승인 고시
- 추진위원회 구성 승인일자 : 2026년 3월 16일

14. 기초조사 현황도 (A4)

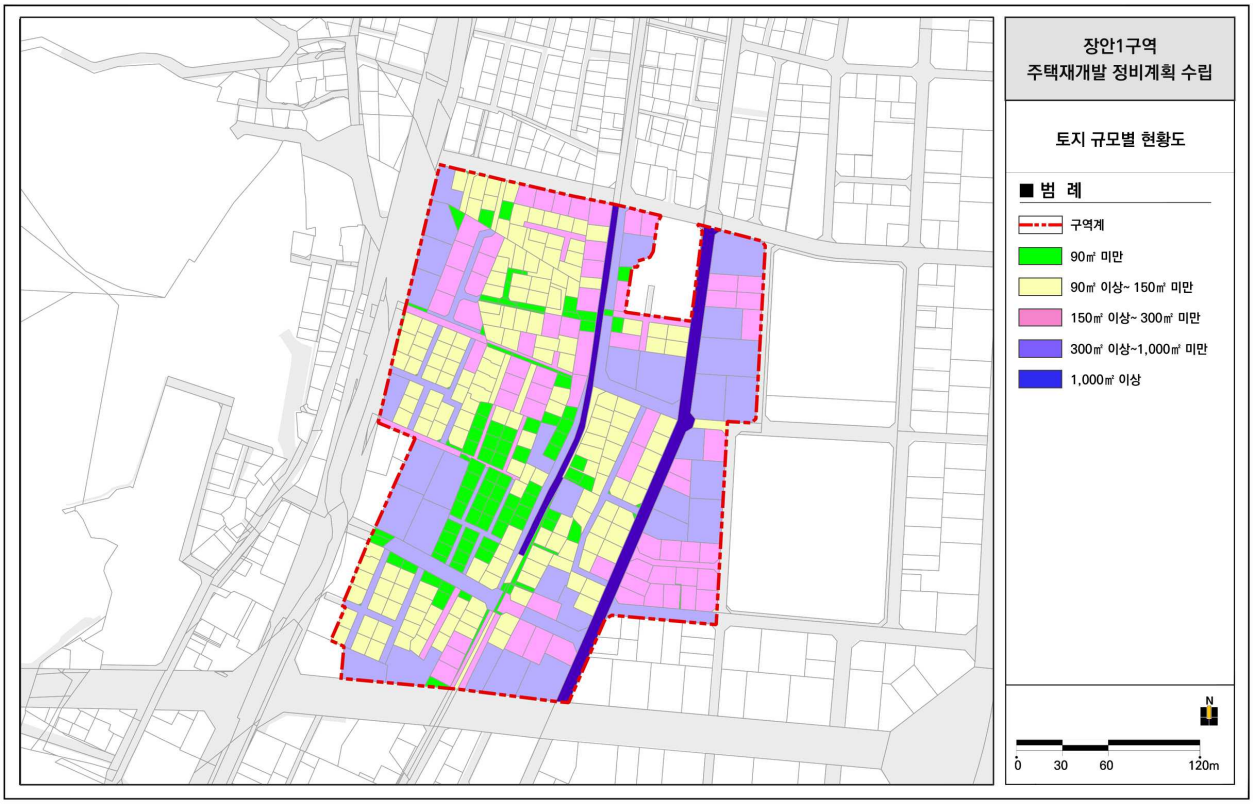
〈 토지 지목별 현황 〉



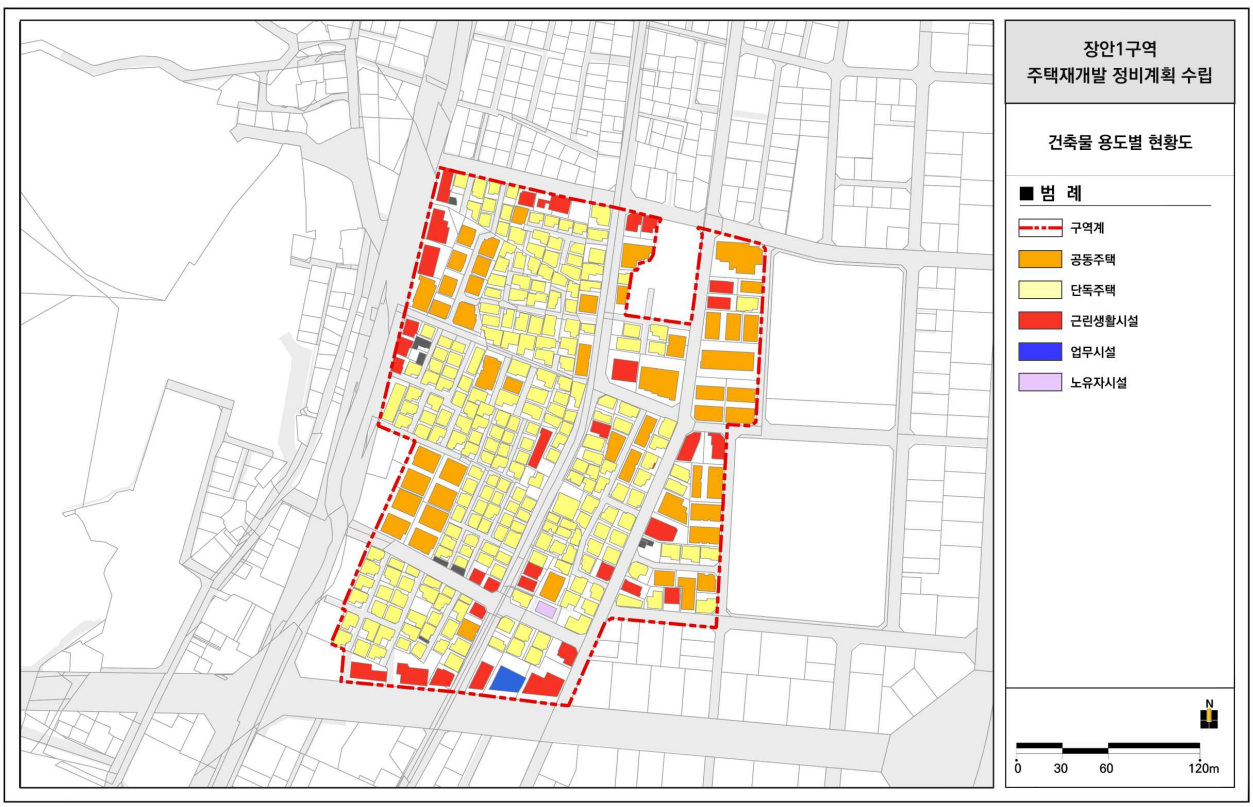
〈 토지 소유별 현황도 〉



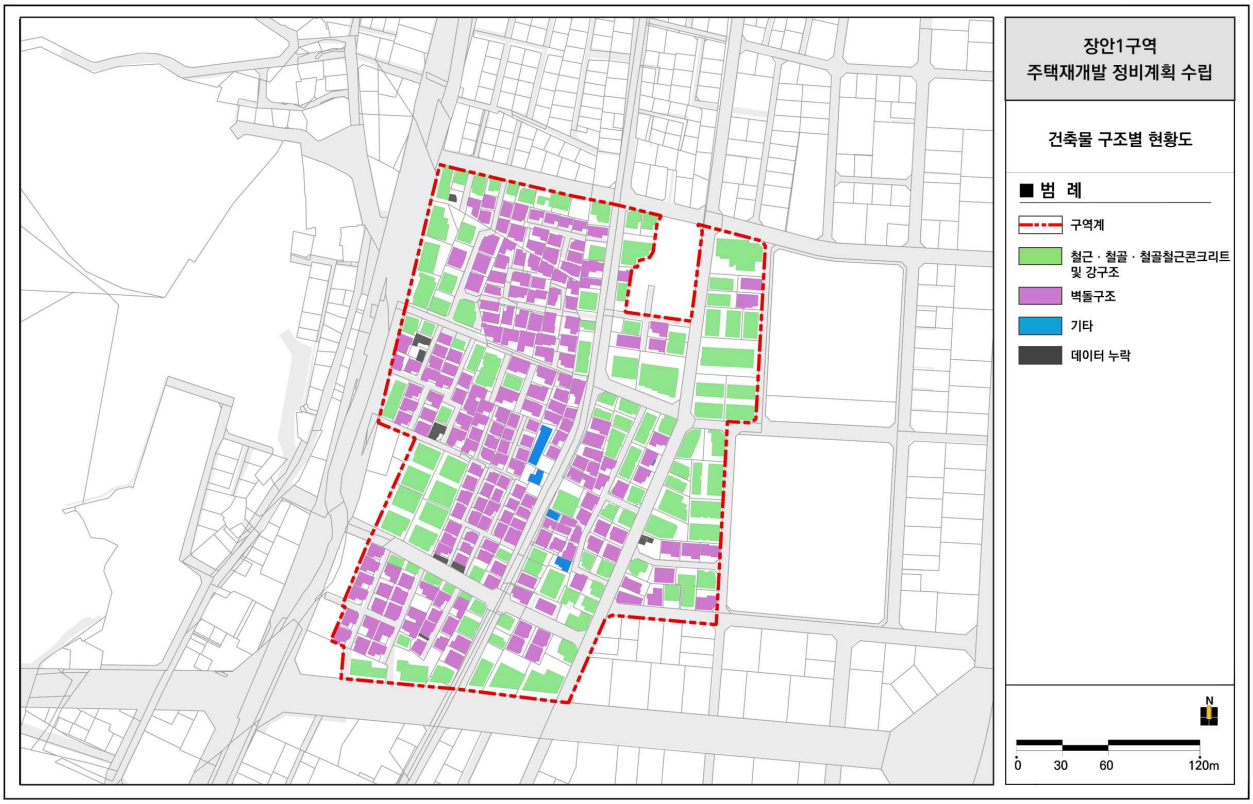
〈 토지 규모별 현황도 〉



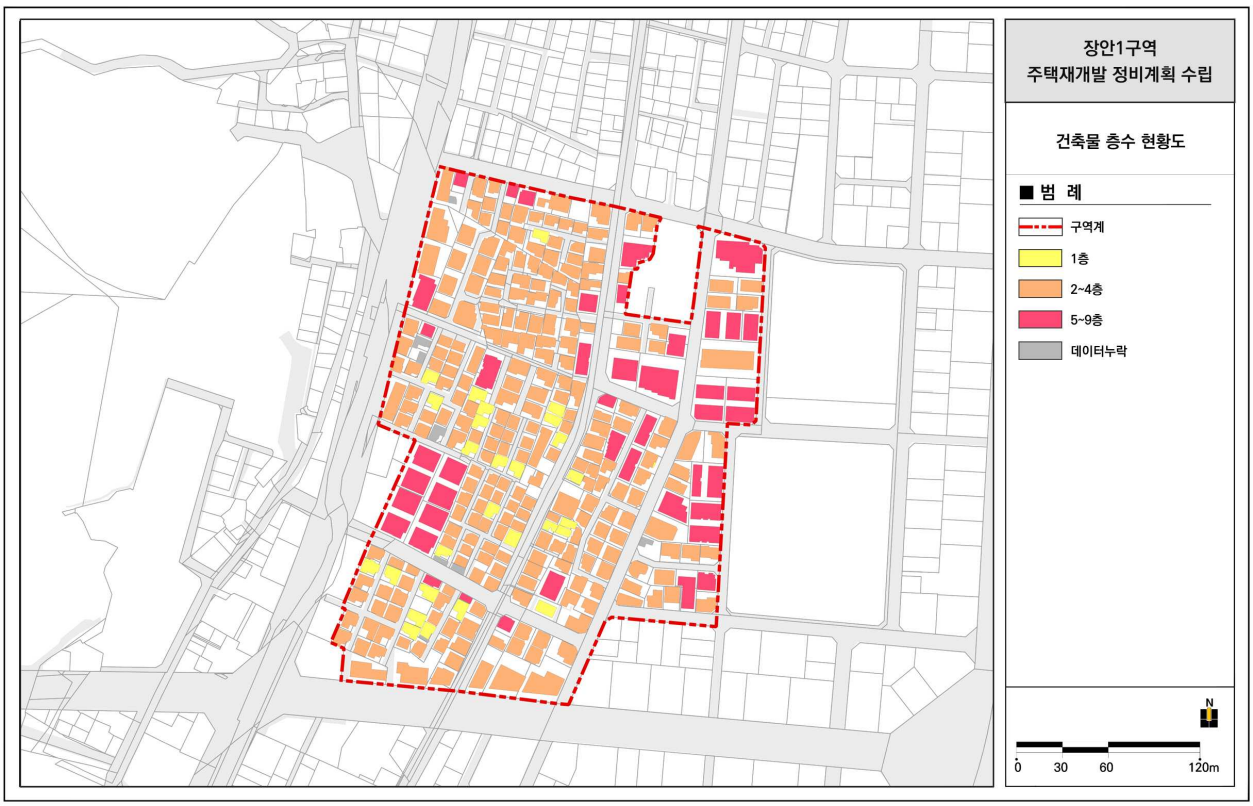
〈 건축물 용도별 현황도 〉



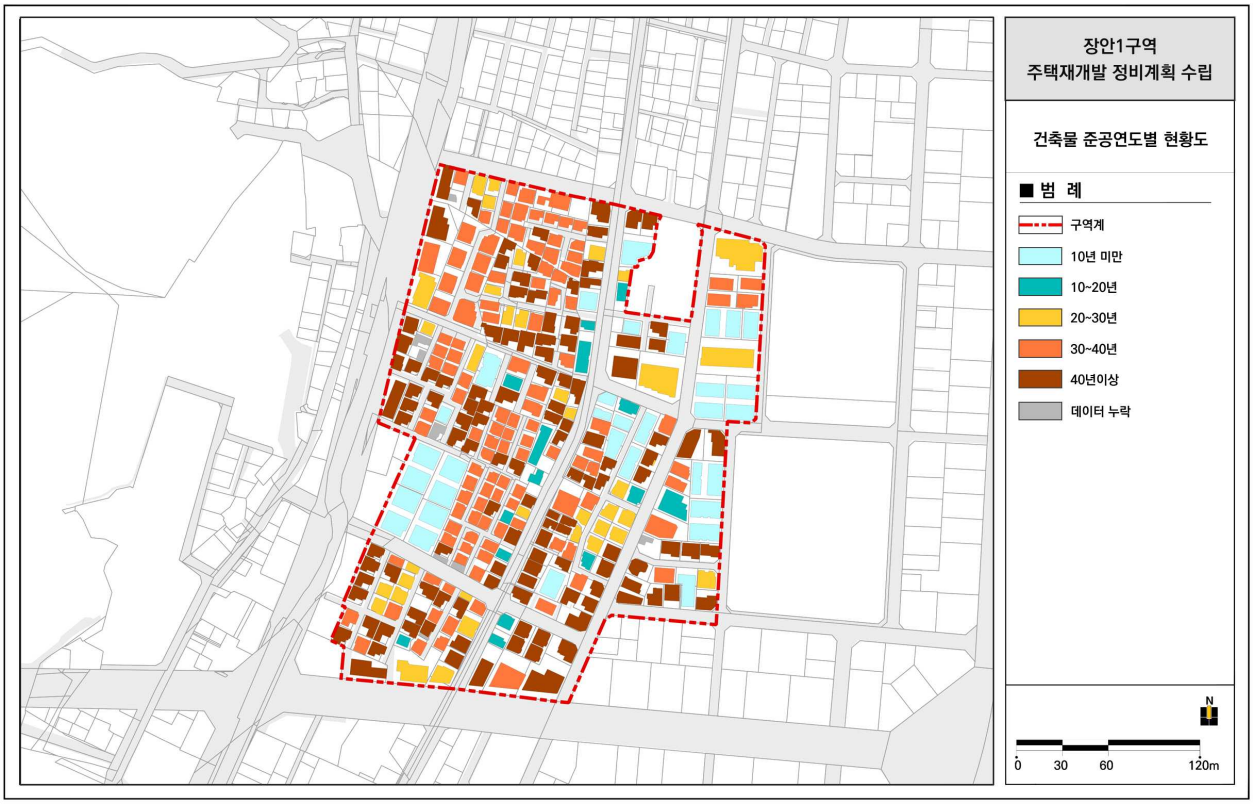
〈 건축물 구조별 현황도 〉



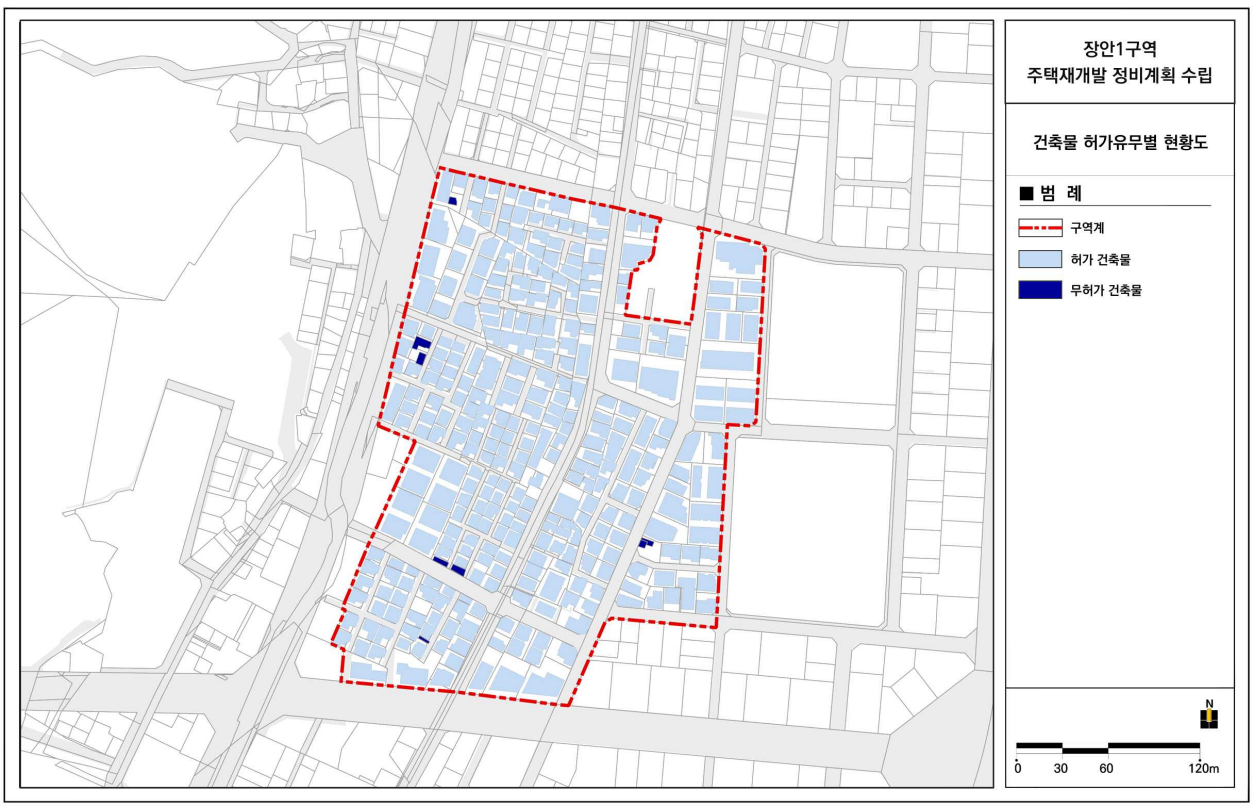
〈 건축물 층수별 현황도 〉



〈 건축물 준공연도별 현황도 〉



〈 건축물 허가유무별 현황도 〉



3 토지조서 및 건축물 조서

1. 토지조서

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용 도 지 역	용 도 지 구	도시계획시설	소유주	용 도
			지 적	편 입					
1	121-29	도	1,372.0	373.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	도로	공유지	-
2	123-9	대	167.0	167.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	근린생활시설
3	123-20	대	167.0	167.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	근린생활시설
4	123-21	대	397.0	397.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	공동주택
5	126-1	대	112.0	112.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
6	126-2	대	89.0	89.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
7	126-3	대	93.0	93.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
8	126-4	도	106.0	106.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	-
9	126-5	대	112.0	112.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
10	126-6	대	93.0	93.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
11	126-7	대	89.0	89.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
12	126-8	대	116.0	116.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
13	126-9	대	149.0	149.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
14	126-10	도	106.0	106.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	-
15	126-11	도	2.0	2.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	-
16	126-12	대	117.0	117.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
17	126-14	대	351.0	351.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	근린생활시설
18	127-1	대	243.0	243.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
19	127-2	대	139.0	139.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
20	127-3	대	175.0	175.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
21	127-4	대	165.0	165.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
22	127-5	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
23	127-6	대	178.0	178.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
24	127-7	대	165.0	165.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	근린생활시설
25	127-8	대	165.0	165.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
26	127-9	대	172.0	172.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	근린생활시설
27	127-10	대	149.0	149.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	공동주택
28	127-11	대	96.0	96.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
29	127-12	대	102.0	102.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
30	127-13	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
31	127-14	대	96.0	96.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
32	127-15	대	185.0	185.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
33	127-16	대	96.0	96.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
34	127-17	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
35	127-18	대	126.0	126.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택

36	127-19	대	122.0	122.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
37	127-20	대	102.0	102.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
38	127-21	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
39	127-22	대	139.0	139.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
40	127-23	대	146.0	146.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
41	127-24	도	2.0	2.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	도로	공유지	-
42	128-1	대	212.0	212.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	공동주택
43	128-2	도	69.0	69.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
44	128-3	대	93.0	93.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
45	128-4	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
46	128-5	도	43.0	43.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	국유지	-
47	128-6	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
48	128-7	도	93.0	93.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
49	128-8	대	122.0	122.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
50	128-9	대	116.0	116.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
51	128-10	대	102.0	102.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
52	128-11	도	7.0	7.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
53	128-12	대	119.0	119.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
54	128-13	대	122.0	122.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
55	128-14	대	122.0	122.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
56	128-15	대	122.0	122.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
57	128-16	도	76.0	76.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
58	128-17	도	3.0	3.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
59	128-18	도	55.0	55.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
60	128-19	도	36.0	36.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
61	128-20	도	50.0	50.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
62	128-21	대	112.0	112.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
63	128-22	대	116.0	116.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
64	128-23	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
65	128-24	대	102.0	102.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
66	128-25	대	97.0	97.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
67	128-26	도	40.0	40.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
68	128-27	대	246.0	246.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	공동주택
69	128-28	대	86.0	86.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	-
70	128-29	대	173.0	173.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	공동주택
71	128-30	대	268.0	268.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	공동주택
72	128-31	도	432.0	432.0	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역	-	-	공유지	-
73	128-32	대	231.0	231.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	공동주택
74	128-33	대	231.0	231.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	공동주택
75	128-34	대	198.0	198.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	공동주택
76	128-35	대	168.0	168.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	공동주택

77	128-36	대	169.0	169.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	공동주택
78	129-1	대	155.0	155.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
79	129-2	대	132.0	132.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
80	129-3	대	112.0	112.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
81	129-4	대	155.0	155.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
82	129-5	대	122.0	122.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
83	129-6	대	106.0	106.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
84	129-7	도	7.0	7.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
85	129-8	대	136.0	136.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
86	129-9	도	7.0	7.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
87	129-10	대	132.0	132.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
88	129-11	도	5.0	5.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
89	129-12	대	122.0	122.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
90	129-13	도	1.0	1.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	국유지	-
91	129-14	도	1.0	1.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	국유지	-
92	129-15	도	10.0	10.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
93	129-16	대	92.0	92.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
94	129-17	대	106.0	106.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
95	129-18	대	132.0	132.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
96	129-19	대	132.0	132.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
97	129-20	대	152.0	152.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
98	129-21	대	155.0	155.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
99	129-22	대	277.0	277.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	공동주택
100	129-24	대	69.0	69.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
101	129-25	도	566.0	566.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	도로	공유지	-
102	130-5	대	132.0	132.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	공동주택
103	130-6	대	129.0	129.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
104	130-7	대	122.0	122.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
105	130-8	대	126.0	126.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
106	130-14	대	126.0	126.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
107	130-15	대	188.0	188.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
108	130-17	대	76.0	76.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
109	130-18	대	164.0	164.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	공동주택
110	130-20	대	81.0	81.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
111	130-21	도	361.0	295.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
112	130-22	도	773.0	773.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	도로	공유지	-
113	130-27	도	23.0	23.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
114	131-1	대	848.0	848.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	공동주택
115	131-4	대	466.0	466.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	근린생활시설
116	132-1	대	180.0	180.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
117	132-2	대	70.0	70.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택

118	132-3	대	88.0	88.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
119	132-4	전	16.0	16.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
120	132-5	대	89.0	89.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
121	132-6	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
122	132-7	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
123	132-8	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
124	132-9	대	172.0	172.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
125	132-10	대	165.0	165.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
126	132-11	대	165.0	165.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
127	132-12	전	53.0	53.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
128	132-13	전	136.0	136.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
129	132-14	대	159.0	159.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
130	132-15	대	155.0	155.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	공동주택
131	132-16	대	159.0	159.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
132	132-17	대	136.0	136.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	공동주택
133	132-18	대	122.0	122.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
134	132-19	대	116.0	116.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
135	132-20	전	139.0	139.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
136	132-22	전	30.0	30.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
137	133-1	대	86.0	86.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
138	133-2	대	88.0	88.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
139	133-3	대	364.0	364.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	근린생활시설
140	133-4	대	96.0	96.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
141	133-6	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
142	133-7	대	106.0	106.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
143	133-8	대	89.0	89.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
144	133-9	대	96.0	96.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
145	133-10	대	96.0	96.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
146	133-11	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
147	133-12	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
148	133-13	대	89.0	89.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
149	133-14	대	89.0	89.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
150	133-15	대	79.0	79.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
151	133-16	대	86.0	86.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
152	133-17	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
153	133-18	대	76.0	76.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
154	133-19	대	79.0	79.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
155	133-20	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
156	133-21	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
157	133-22	도	284.0	284.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
158	133-27	대	100.0	100.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-

159	134-1	대	149.0	149.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
160	134-2	대	136.0	136.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
161	134-3	대	126.0	126.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	공동주택
162	134-4	대	119.0	119.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
163	134-5	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
164	134-6	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
165	134-7	대	77.0	77.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
166	134-8	대	77.0	77.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
167	134-9	대	95.0	95.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
168	134-10	대	82.0	82.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
169	134-11	대	134.0	134.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
170	134-12	대	124.0	124.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
171	134-13	대	145.0	145.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	근린생활시설
172	134-14	대	104.0	104.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
173	134-15	대	120.0	120.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
174	134-17	도	142.0	142.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	도로	공유지	-
175	135-1	대	136.0	136.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	도로	사유지	단독주택
176	135-2	대	129.0	129.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
177	135-3	대	139.0	139.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
178	135-4	대	139.0	139.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
179	135-5	대	144.0	144.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
180	135-6	대	244.0	244.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	공동주택
181	135-8	대	244.0	244.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
182	135-10	대	124.0	124.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
183	135-11	도	641.0	641.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
184	135-12	대	149.0	149.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
185	135-13	대	149.0	149.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
186	135-14	대	155.0	155.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	근린생활시설
187	135-15	대	119.0	119.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
188	135-16	대	129.0	129.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
189	135-17	대	129.0	129.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
190	135-18	대	109.0	109.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
191	135-19	대	139.0	139.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
192	135-20	대	116.0	116.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
193	135-21	대	414.0	414.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
194	135-22	대	129.0	129.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
195	135-23	대	144.0	144.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
196	135-24	도	2.0	2.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
197	135-25	도	2.0	2.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
198	135-26	도	2.0	2.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
199	136	도	2,132.0	1,036.5	제2종일반주거지역(7층이하)	-	도로	국유지	-

200	137-1	대	129.0	129.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
201	137-2	대	363.0	363.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
202	137-3	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
203	137-5	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
204	137-6	대	142.0	142.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
205	137-7	대	60.0	60.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
206	137-8	대	61.0	61.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
207	137-9	대	122.0	122.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
208	137-10	대	125.0	125.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
209	137-11	대	106.0	106.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
210	137-13	전	8.0	8.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
211	137-14	대	133.0	133.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
212	137-15	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
213	137-16	대	308.0	308.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	공동주택
214	137-17	대	130.0	130.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	근린생활시설
215	137-18	대	114.0	114.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	근린생활시설
216	137-19	도	27.0	27.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
217	137-20	도	99.0	99.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	도로	공유지	-
218	137-22	도	7.0	7.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
219	137-23	도	40.0	40.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	도로	공유지	-
220	137-28	도	59.0	59.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	도로	공유지	-
221	137-32	전	2.0	2.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	도로	사유지	-
222	138-1	대	69.0	69.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
223	138-2	대	67.0	67.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
224	138-3	대	78.0	78.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
225	138-4	대	76.0	76.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
226	138-5	대	128.0	128.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
227	138-7	대	100.0	100.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
228	138-8	대	116.0	116.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
229	138-10	대	139.0	139.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	근린생활시설
230	138-11	대	86.0	86.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
231	138-12	대	89.0	89.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
232	138-13	대	89.0	89.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
233	138-14	대	89.0	89.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
234	138-15	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
235	138-16	대	96.0	96.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
236	138-17	대	76.0	76.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
237	138-18	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
238	138-19	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
239	138-20	대	89.0	89.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
240	138-21	대	86.0	86.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택

241	138-22	대	79.0	79.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
242	138-23	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
243	138-24	대	76.0	76.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
244	138-25	대	86.0	86.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
245	138-26	대	89.0	89.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
246	138-27	대	86.0	86.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
247	138-28	대	89.0	89.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
248	138-29	도	391.0	391.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
249	138-30	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
250	138-31	대	79.0	79.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
251	138-32	대	79.0	79.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
252	138-33	대	49.0	49.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	기타(무허가)
253	138-34	대	48.0	48.0	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역	-	-	사유지	기타(무허가)
254	138-35	대	79.0	79.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
255	138-36	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
256	138-37	대	83.0	83.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
257	138-39	도	28.0	28.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	공유지	-
258	138-40	대	680.0	680.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	공동주택
259	138-43	대	103.0	103.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	근린생활시설
260	138-61	대	679.0	679.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	공동주택
261	138-62	대	679.0	679.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	공동주택
262	138-63	대	680.0	680.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	공동주택
263	139-1	전	204.0	204.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	-
264	139-2	대	65.0	65.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
265	139-3	대	89.0	89.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
266	139-4	대	93.0	93.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
267	139-5	대	93.0	93.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
268	139-6	대	93.0	93.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
269	139-7	대	675.0	675.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	근린생활시설
270	139-9	대	96.0	96.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
271	139-10	대	102.0	102.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
272	139-11	대	109.0	109.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
273	139-12	대	112.0	112.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	-
274	139-13	대	112.0	112.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
275	139-14	대	85.0	85.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
276	139-15	대	61.0	61.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
277	139-16	대	112.0	112.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
278	139-17	대	112.0	112.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
279	139-18	대	122.0	122.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
280	139-19	대	122.0	122.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
281	139-20	대	112.0	112.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택

282	139-21	대	112.0	112.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
283	139-22	대	65.0	65.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
284	139-23	대	99.0	99.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
285	139-24	대	119.0	119.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
286	139-25	대	122.0	122.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
287	139-26	대	127.0	127.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
288	139-30	대	122.0	122.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
289	139-31	대	112.0	112.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
290	139-32	대	129.0	129.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
291	139-33	대	119.0	119.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
292	139-34	대	119.0	119.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
293	139-35	대	132.0	132.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
294	139-36	도	723.0	671.3	제3종일반주거지역	-	-	공유지	-
295	139-44	도	2.0	2.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	-
296	140-1	도	836.0	836.0	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역	-	도로	공유지	-
297	140-2	대	116.0	116.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	근린생활시설
298	140-3	대	99.0	99.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	공동주택
299	140-4	대	102.0	102.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	-
300	140-5	대	154.0	154.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
301	140-7	대	154.0	154.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
302	140-8	대	183.0	183.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	근린생활시설
303	140-10	대	102.0	102.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
304	140-11	대	112.0	112.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
305	140-12	대	112.0	112.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
306	140-15	도	75.0	75.0	제3종일반주거지역	-	-	공유지	-
307	140-18	대	42.0	42.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
308	141-1	대	66.0	66.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	-
309	141-24	대	463.0	463.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	근린생활시설
310	142-1	대	132.0	132.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
311	142-2	도	153.0	153.0	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역	-	도로	공유지	-
312	142-3	대	148.0	148.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
313	142-4	대	121.0	121.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
314	142-5	대	373.0	373.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	근린생활시설
315	142-16	도	100.0	100.0	제3종일반주거지역	-	도로	국유지	-
316	142-17	도	160.0	160.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	-
317	142-26	도	6.0	6.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
318	142-34	도	1.0	1.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	도로	사유지	-
319	142-35	도	192.0	192.0	제3종일반주거지역	-	도로	공유지	-

320	142-39	도	17.0	17.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	도로	공유지	-
321	142-40	도	23.0	23.0	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역	-	도로	국유지	-
322	142-41	도	9.0	9.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	도로	국유지	-
323	142-43	도	13.0	13.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	도로	공유지	-
324	142-44	도	7.0	7.0	제3종일반주거지역	-	도로	공유지	-
325	143-5	대	266.0	266.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
326	143-23	도	351.0	351.0	제3종일반주거지역	-	도로	공유지	-
327	143-26	대	217.0	217.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	공유지	노유자시설
328	143-36	대	550.0	550.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	업무시설
329	143-37	대	266.0	266.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
330	143-38	대	236.0	236.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	근린생활시설
331	143-39	대	609.0	609.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	근린생활시설
332	290	대	322.1	13.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	공유지	-
333	291-6	대	620.9	620.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	공동주택
334	291-7	대	957.0	957.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	공동주택
335	291-8	대	514.3	514.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	공동주택
336	291-9	대	208.4	208.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	근린생활시설
337	291-10	대	884.9	884.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	공동주택
338	291-13	대	181.9	181.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	공동주택
339	291-14	대	182.8	182.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
340	291-15	대	213.2	213.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	근린생활시설
341	291-16	대	619.4	619.4	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	공동주택
342	291-18	대	250.6	250.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	공동주택
343	293-1	대	305.0	305.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	근린생활시설
344	293-2	대	294.1	294.1	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	근린생활시설
345	293-3	대	548.3	548.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	공동주택
346	293-4	대	626.0	626.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
347	293-5	대	166.2	166.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
348	293-6	대	165.8	165.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
349	293-7	대	173.8	173.8	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
350	293-8	대	196.3	196.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	기타(무허가)
351	293-9	대	418.1	418.1	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	근린생활시설
352	293-10	대	371.5	371.5	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	공동주택
353	293-11	대	154.6	154.6	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
354	293-12	대	168.5	168.5	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
355	293-13	대	196.7	196.7	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	공동주택
356	293-14	대	162.9	162.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	공동주택
357	293-15	대	185.9	185.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	공동주택
358	293-16	대	193.0	193.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
359	293-17	대	155.1	155.1	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
360	293-18	대	167.9	167.9	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	근린생활시설

361	293-19	대	170.9	170.9	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
362	293-20	대	164.7	164.7	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
363	293-21	대	169.3	169.3	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	근린생활시설
364	293-22	도	255.2	255.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	공유지	-
365	293-24	대	2.7	2.7	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
366	293-25	대	10.2	10.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
367	293-26	대	165.2	165.2	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
368	475-5	도	2,782.2	2,668.9	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역	-	-	공유지	-
369	475-7	도	3,133.5	897.6	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역	-	도로	공유지	-
370	475-13	도	1,005.4	143.4	제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역	-	도로	공유지	-
371	483	대	426.0	426.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	근린생활시설
372	485	대	423.0	423.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	근린생활시설
373	486	대	367.0	367.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	공동주택
374	486-1	도	30.0	30.0	제3종일반주거지역	-	-	공유지	-
375	488	도	226.0	226.0	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역	-	-	국유지	-
376	489	답	16.0	16.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
377	490	대	149.0	149.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	근린생활시설
378	491	대	99.0	99.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
379	492	대	96.0	96.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
380	493	대	126.0	126.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	근린생활시설
381	494	대	99.0	99.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	근린생활시설
382	495	대	96.0	96.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	기타(무허가)
383	496	대	96.0	96.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	기타(무허가)
384	497	대	94.0	94.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
385	498	도	2.0	2.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	-
386	499	대	93.0	93.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
387	500	대	93.0	93.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
388	501	대	96.0	96.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
389	502	대	93.0	93.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
390	503	대	96.0	96.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
391	504	대	96.0	96.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
392	505	대	94.0	94.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
393	506	도	2.0	2.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
394	507	대	193.0	193.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
395	509	대	96.0	96.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
396	510	대	96.0	96.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
397	511	대	123.0	123.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
398	516	대	106.0	106.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택

399	517	대	112.0	112.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
400	518	대	126.0	126.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
401	519	도	16.0	16.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
402	520	도	220.0	220.0	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역	-	-	공유지	-
403	522	대	346.0	346.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
404	523	대	106.0	106.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
405	524	대	99.0	99.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
406	525	대	106.0	106.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	단독주택
407	526	대	96.0	96.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
408	527	대	96.0	96.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
409	528	대	99.0	99.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
410	529	대	122.0	122.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
411	530	대	107.0	107.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	단독주택
412	531	도	678.0	678.0	제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역	-	-	사유지	-
413	532	도	2.0	2.0	제2종일반주거지역(7층이하)	-	-	사유지	-
414	538	도	116.0	50.6	제3종일반주거지역	-	도로	공유지	-
415	540	답	159.0	68.5	제3종일반주거지역	-	도로	공유지	-
416	554	대	10.0	10.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	-
417	554-1	대	7.0	7.0	제3종일반주거지역	-	-	사유지	-

- 이 하 여 백 -

2. 건축물 조서

연번	위 치	용 도	구 조	동수	호수	준공년도	규 모				노후불량여부	비고
							건축면적(㎡)	연면적(㎡)	지상층	지하층		
1	123-9	근생시설	철근콘크리트구조	1	0	1984	82.48	362.75	4	1	불량	
2	123-20	근생시설	철근콘크리트구조	1	0	1984	-	322.56	3	1	불량	
3	123-21	공동주택	철근콘크리트구조	1	15	2019	215.05	659.80	5	-	-	
4	126-1	단독주택	철근콘크리트구조	1	3	1991	52.53	292.67	5	1	불량	
5	126-2	단독주택	벽돌구조	1	3	1994	51.90	145.80	2	1	불량	
6	126-3	단독주택	벽돌구조	1	4	1994	49.79	156.75	3	1	불량	
7	126-5	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	1996	64.21	299.26	4	1	불량	
8	126-6	단독주택	벽돌구조	1	3	1996	54.02	140.43	2	1	불량	
9	126-7	단독주택	벽돌구조	1	3	1991	43.11	140.23	3	1	불량	
10	126-8	단독주택	벽돌구조	1	3	1973	-	129.04	2	1	불량	
11	126-9	단독주택	철근콘크리트구조	1	2	1995	88.92	422.04	4	1	불량	
12	126-12	단독주택	철근콘크리트구조	1	4	1993	-	299.53	5	1	불량	
13	126-14	근생시설	철근콘크리트구조	1	2	1984	174.90	912.05	4	1	불량	
14	127-1	단독주택	철근콘크리트구조	1	3	1982	-	471.76	3	1	불량	
15	127-2	단독주택	벽돌구조	1	2	1982	-	147.50	2	1	불량	
16	127-3	단독주택	철근콘크리트구조	1	3	1997	91.79	463.47	4	1	불량	
17	127-4	단독주택	벽돌구조	1	4	1974	-	179.48	2	1	불량	
18	127-5	단독주택	벽돌구조	1	2	1975	-	114.68	2	1	불량	
19	127-7	근생시설	철근콘크리트구조	1	0	1989	-	655.05	3	1	불량	
20	127-9	근생시설	철근콘크리트구조	1	3	1991	-	499.73	5	1	불량	
21	127-10	공동주택	벽돌구조	1	6	1986	-	199.80	2	1	불량	
22	127-11	단독주택	벽돌구조	1	5	1993	50.31	178.48	3	1	불량	
23	127-12	단독주택	벽돌구조	1	4	1993	55.08	149.43	2	1	불량	
24	127-13	단독주택	벽돌구조	1	4	1993	51.44	149.62	2	1	불량	
25	127-14	단독주택	벽돌구조	1	4	1993	51.30	149.90	2	1	불량	
26	127-16	단독주택	벽돌구조	1	4	1993	-	126.22	2	1	불량	
27	127-17	단독주택	벽돌구조	1	5	1993	-	149.49	2	1	불량	
28	127-18	단독주택	벽돌구조	1	6	1993	74.10	251.23	3	1	불량	
29	127-19	단독주택	벽돌구조	1	5	1992	66.86	176.76	2	1	불량	
30	127-20	단독주택	벽돌구조	1	4	1993	48.12	135.00	2	1	불량	
31	127-21	단독주택	벽돌구조	1	2	1972	-	48.76	1	-	불량	
32	127-22	단독주택	벽돌구조	1	3	1987	-	189.84	2	1	불량	
33	127-23	단독주택	벽돌구조	1	5	1990	-	212.34	2	1	불량	
34	128-1	공동주택	철근콘크리트구조	1	10	2019	117.06	423.57	5	-	-	
35	128-3	단독주택	벽돌구조	1	3	1974	-	96.74	2	-	불량	
36	128-4	단독주택	벽돌구조	1	4	1991	43.66	135.78	2	1	불량	
37	128-6	단독주택	벽돌구조	1	5	1993	55.92	148.77	2	1	불량	

38	128-8	단독주택	벽돌구조	1	5	1993	68.12	182.48	2	1	불량	
39	128-9	단독주택	벽돌구조	1	5	1993	66.16	149.94	2	1	불량	
40	128-10	단독주택	벽돌구조	1	3	1975	-	117.36	2	1	불량	
41	128-12	단독주택	벽돌구조	1	5	1993	63.53	145.62	2	1	불량	
42	128-13	단독주택	벽돌구조	1	3	1973	-	127.47	2	1	불량	
43	128-14	단독주택	벽돌구조	1	2	1974	-	130.88	2	1	불량	
44	128-15	단독주택	벽돌구조	1	2	1975	-	145.59	2	1	불량	
45	128-21	단독주택	벽돌구조	1	3	1996	66.10	194.50	2	1	불량	
46	128-22	단독주택	벽돌구조	1	2	1973	-	117.76	2	1	불량	
47	128-23	단독주택	벽돌구조	1	2	1973	-	108.07	2	1	불량	
48	128-24	단독주택	벽돌구조	1	2	1990	-	152.40	2	1	불량	
49	128-25	단독주택	벽돌구조	1	3	1996	57.53	165.11	2	1	불량	
50	128-27	공동주택	철근콘크리트구조	1	8	1990	-	329.44	3	1	불량	
51	128-29	공동주택	벽돌구조	1	6	1990	-	249.96	2	1	불량	
52	128-30	공동주택	철근콘크리트구조	1	15	1990	-	606.44	3	1	불량	
53	128-32	공동주택	벽돌구조	1	8	1990	-	329.44	3	1	불량	
54	128-33	공동주택	철근콘크리트구조	1	8	1990	-	329.44	3	1	불량	
55	128-34	공동주택	철근콘크리트구조	1	8	1990	-	329.44	3	1	불량	
56	128-35	공동주택	벽돌구조	1	6	1990	-	249.84	2	1	불량	
57	128-36	공동주택	벽돌구조	1	6	1990	-	249.84	2	1	불량	
58	129-1	단독주택	벽돌구조	1	6	1975	-	214.52	2	1	불량	
59	129-2	단독주택	벽돌구조	1	3	1975	-	134.42	2	1	불량	
60	129-3	단독주택	벽돌구조	1	4	1991	59.91	164.63	2	1	불량	
61	129-4	단독주택	벽돌구조	1	3	1975	-	184.09	2	1	불량	
62	129-5	단독주택	벽돌구조	1	2	1975	43.16	150.98	2	1	불량	
63	129-6	단독주택	벽돌구조	1	3	1975	-	125.21	2	1	불량	
64	129-8	단독주택	벽돌구조	1	5	1992	80.24	198.64	2	1	불량	
65	129-10	단독주택	벽돌구조	1	6	1995	77.71	297.92	3	1	불량	
66	129-12	단독주택	벽돌구조	1	6	1995	71.59	265.76	3	1	불량	
67	129-16	단독주택	벽돌구조	1	4	1993	-	149.04	2	1	불량	
68	129-17	단독주택	벽돌구조	1	5	1992	61.70	148.50	2	1	불량	
69	129-18	단독주택	벽돌구조	1	5	1976	-	145.42	2	1	불량	
70	129-19	단독주택	벽돌구조	1	3	1977	-	157.09	2	1	불량	
71	129-20	단독주택	벽돌구조	1	5	1977	-	156.83	2	1	불량	
72	129-22	공동주택	철근콘크리트구조	1	10	2015	157.72	553.91	6	-	-	
73	129-24	단독주택	철근콘크리트구조	1	4	2014	40.98	137.96	4	-	-	
74	130-5	공동주택	철근콘크리트구조	1	15	2018	143.84	511.94	5	-	-	
75	130-7	단독주택	벽돌구조	1	3	1979	-	182.19	2	1	불량	
76	130-8	단독주택	벽돌구조	1	1	1974	-	144.33	2	1	불량	
77	130-14	단독주택	철근콘크리트구조	1	8	2016	74.37	277.38	3	1	-	
78	130-15	단독주택	벽돌구조	1	3	1981	106.55	312.73	3	1	불량	

79	130-18	공동주택	철근콘크리트구조	1	7	2009	87.38	323.55	5	-	-	
80	130-20	단독주택	벽돌구조	1	3	1997	46.43	135.73	2	1	불량	
81	131-1	공동주택	철근콘크리트구조	1	18	2004	451.80	2,416.04	7	-	-	
82	131-4	근생시설	철근콘크리트구조	1	0	1984	223.56	1,196.00	5	1	불량	
83	132-1	단독주택	벽돌구조	1	4	1977	87.79	242.35	3	1	불량	
84	132-2	단독주택	벽돌구조	1	2	1998	45.54	83.03	2	-	불량	
85	132-3	단독주택	벽돌구조	1	1	1979	-	131.76	2	1	불량	
86	132-5	단독주택	벽돌구조	1	3	1983	-	131.76	2	1	불량	
87	132-6	단독주택	벽돌구조	1	4	1998	45.31	177.32	3	1	불량	
88	132-7	단독주택	벽돌구조	1	3	1969	-	54.45	1	-	불량	
89	132-8	단독주택	벽돌구조	1	1	1969	-	43.07	1	-	불량	
90	132-9	단독주택	벽돌구조	1	4	1994	88.16	243.53	2	1	불량	
91	132-10	단독주택	벽돌구조	1	7	1993	89.38	253.74	2	1	불량	
92	132-11	단독주택	벽돌구조	1	4	1975	-	181.39	2	1	불량	
93	132-14	단독주택	벽돌구조	1	7	1989	-	245.97	2	1	불량	
94	132-15	공동주택	철근콘크리트구조	1	8	2012	87.36	302.91	4	-	-	
95	132-16	단독주택	벽돌구조	1	5	1975	-	205.91	2	1	불량	
96	132-17	공동주택	철근콘크리트구조	1	16	2016	223.11	658.75	5	-	-	
97	132-19	단독주택	벽돌구조	1	1	1975	-	77.08	1	1	불량	
98	133-1	단독주택	벽돌구조	1	1	1969	-	34.48	1	-	불량	
99	133-2	단독주택	벽돌구조	1	2	1988	-	137.64	2	1	불량	
100	133-3	근생시설	경량철골구조	1	0	2013	160.84	202.14	2	-	-	
101	133-4	단독주택	경량철골구조	1	8	2010	149.78	495.85	4	-	-	
102	133-6	단독주택	벽돌구조	1	4	1993	49.58	138.19	2	1	불량	
103	133-7	단독주택	벽돌구조	1	5	1993	52.88	185.08	3	1	불량	
104	133-8	단독주택	벽돌구조	1	4	1993	53.29	149.83	2	1	불량	
105	133-9	단독주택	벽돌구조	1	1	1971	-	49.59	1	-	불량	
106	133-10	단독주택	벽돌구조	1	4	1993	51.51	147.04	2	1	불량	
107	133-11	단독주택	벽돌구조	1	4	1993	45.91	128.72	2	1	불량	
108	133-12	단독주택	벽돌구조	1	4	1993	45.33	128.72	2	1	불량	
109	133-13	단독주택	벽돌구조	1	1	1971	-	67.88	1	1	불량	
110	133-14	단독주택	벽돌구조	1	5	1993	49.44	159.10	3	1	불량	
111	133-15	단독주택	벽돌구조	1	4	1993	50.76	142.36	2	1	불량	
112	133-16	단독주택	벽돌구조	1	4	1993	51.77	161.20	3	1	불량	
113	133-17	단독주택	벽돌구조	1	4	1993	53.76	162.81	3	1	불량	
114	133-18	단독주택	벽돌구조	1	1	1972	-	72.04	1	1	불량	
115	133-19	단독주택	벽돌구조	1	1	1971	-	55.67	1	1	불량	
116	133-20	단독주택	벽돌구조	1	4	1993	47.17	135.25	2	1	불량	
117	133-21	단독주택	벽돌구조	1	1	1971	-	23.41	1	-	불량	
118	134-1	단독주택	철근콘크리트구조	1	5	2008	88.22	296.88	4	-	-	
119	134-2	단독주택	철근콘크리트구조	1	3	2018	81.36	209.05	4	-	-	

120	134-3	공동주택	철근콘크리트구조	1	10	2018	143.16	489.23	5	-	-	
121	134-5	단독주택	벽돌구조	1	2	1974	-	102.68	2	1	불량	
122	134-6	단독주택	벽돌구조	1	2	1975	-	114.55	2	1	불량	
123	134-7	단독주택	벽돌구조	1	4	1976	-	98.52	2	1	불량	
124	134-8	단독주택	벽돌구조	1	2	1970	-	32.85	1	-	불량	
125	134-9	단독주택	벽돌구조	1	5	1989	-	134.56	2	1	불량	
126	134-10	단독주택	벽돌구조	1	5	1989	-	119.99	2	1	불량	
127	134-11	단독주택	벽돌구조	1	4	1989	-	199.93	2	1	불량	
128	134-12	단독주택	벽돌구조	1	3	1968	-	115.19	2	1	불량	
129	134-13	근생시설	벽돌구조	1	0	1986	-	147.42	2	1	불량	
130	134-14	단독주택	철근콘크리트구조	1	4	2021	61.80	157.84	3	-	-	
131	134-15	단독주택	철근콘크리트구조	1	8	2018	69.60	238.64	5	-	-	
132	135-1	단독주택	철근콘크리트구조	1	3	1994	81.56	299.51	3	1	불량	
133	135-2	단독주택	벽돌구조	1	3	1974	-	134.44	2	1	불량	
134	135-3	단독주택	벽돌구조	1	2	1974	-	141.55	2	1	불량	
135	135-3	근생시설	경량철골구조	1	0	2002	-	12.00	1	-	불량	
136	135-4	단독주택	벽돌구조	1	1	1974	-	129.95	2	-	불량	
137	135-5	단독주택	철근콘크리트구조	1	5	2006	86.27	287.52	4	-	-	
138	135-6	공동주택	철근콘크리트구조	1	8	2018	136.12	471.60	5	-	-	
139	135-6	공동주택	철근콘크리트구조	1	8	2018	142.69	496.80	5	-	-	
140	135-10	단독주택	벽돌구조	1	5	1996	74.01	217.21	2	1	불량	
141	135-12	단독주택	벽돌구조	1	3	1995	87.67	234.74	3	-	불량	
142	135-13	단독주택	벽돌구조	1	7	1984	73.92	325.12	4	1	불량	
143	135-14	근생시설	철근콘크리트구조	1	3	1984	45.95	367.58	4	1	불량	
144	135-15	단독주택	철근콘크리트구조	1	8	1996	69.60	295.43	4	1	불량	
145	135-16	단독주택	벽돌구조	1	6	1996	76.34	268.88	3	1	불량	
146	135-17	단독주택	벽돌구조	1	7	1996	78.31	290.50	4	1	불량	
147	135-18	단독주택	철근콘크리트구조	1	3	2014	63.99	174.05	4	-	-	
148	135-19	단독주택	철근콘크리트구조	1	4	1983	-	253.52	3	1	불량	
149	135-20	단독주택	벽돌구조	1	5	1989	65.61	226.02	3	1	불량	
150	135-21	단독주택	철근콘크리트구조	1	7	1978	-	146.87	2	1	불량	
151	135-21	단독주택	철근콘크리트구조	1	0	1984	-	542.16	3	1	불량	
152	135-22	단독주택	철근콘크리트구조	1	3	1983	73.22	300.01	4	1	불량	
153	135-23	단독주택	철근콘크리트구조	1	3	1996	86.38	400.11	4	1	불량	
154	137-1	단독주택	벽돌구조	1	5	1990	-	202.55	2	1	불량	
155	137-2	단독주택	철근콘크리트구조	1	0	1991	180.84	822.36	4	1	불량	
156	137-3	단독주택	벽돌구조	1	3	1996	58.16	169.92	2	1	불량	
157	137-5	단독주택	벽돌구조	1	2	1997	48.58	84.74	2	-	불량	
158	137-6	단독주택	벽돌구조	1	3	1970	-	49.59	1	1	불량	
159	137-6	단독주택	벽돌구조	1	0	1970	-	49.59	1	1	불량	
160	137-7	단독주택	경량철골구조	1	2	1970	41.31	78.93	2	-	불량	

161	137-8	단독주택	벽돌구조	1	1	1970	-	39.04	1	-	불량	
162	137-9	단독주택	벽돌구조	1	2	1971	-	113.39	2	1	불량	
163	137-10	단독주택	벽돌구조	1	5	1995	64.24	191.13	2	1	불량	
164	137-11	단독주택	벽돌구조	1	3	1995	60.30	179.28	2	1	불량	
165	137-14	단독주택	철근콘크리트구조	1	3	1984	-	282.72	4	1	불량	
166	137-15	단독주택	경량철골구조	1	2	1971	43.05	84.22	2	-	불량	
167	137-16	공동주택	철근콘크리트구조	1	10	2018	182.01	604.98	5	-	-	
168	137-17	근생시설	철근콘크리트구조	1	3	1983	-	187.08	2	1	불량	
169	137-18	근생시설	벽돌구조	1	1	1982	-	194.11	2	1	불량	
170	138-2	단독주택	벽돌구조	1	2	1971	-	99.93	2	1	불량	
171	138-3	단독주택	벽돌구조	1	4	1996	48.00	141.88	3	1	불량	
172	138-4	단독주택	벽돌구조	1	3	1993	105.40	164.69	3	1	불량	
173	138-5	단독주택	벽돌구조	1	9	1971	-	59.27	1	-	불량	
174	138-7	단독주택	철근콘크리트구조	1	2	2009	59.48	199.43	4	-	-	
175	138-8	단독주택	벽돌구조	1	3	1977	-	133.56	2	1	불량	
176	138-10	근생시설	철근콘크리트구조	1	4	1990	-	350.73	4	1	불량	
177	138-11	단독주택	벽돌구조	1	3	1993	53.04	149.04	2	1	불량	
178	138-12	단독주택	벽돌구조	1	3	1993	51.53	149.90	2	1	불량	
179	138-13	단독주택	벽돌구조	1	5	1993	-	136.29	2	1	불량	
180	138-14	단독주택	벽돌구조	1	6	2006	52.48	198.38	3	1	-	
181	138-15	단독주택	벽돌구조	1	3	1994	48.80	126.72	2	1	불량	
182	138-16	단독주택	벽돌구조	1	4	1993	49.58	166.24	3	1	불량	
183	138-17	단독주택	벽돌구조	1	4	1993	43.44	151.39	3	1	불량	
184	138-18	단독주택	벽돌구조	1	4	1993	51.60	129.33	2	1	불량	
185	138-19	단독주택	벽돌구조	1	2	1971	-	62.61	1	-	불량	
186	138-20	단독주택	벽돌구조	1	3	1993	48.04	135.44	2	1	불량	
187	138-21	단독주택	벽돌구조	1	3	1993	46.28	137.68	2	1	불량	
188	138-22	단독주택	벽돌구조	1	5	1993	49.40	168.07	3	1	불량	
189	138-23	단독주택	벽돌구조	1	5	1993	49.92	163.42	3	1	불량	
190	138-24	단독주택	벽돌구조	1	4	1993	40.47	138.87	3	1	불량	
191	138-25	단독주택	벽돌구조	1	5	1993	47.89	149.35	3	1	불량	
192	138-26	단독주택	벽돌구조	1	3	1992	48.94	146.82	2	1	불량	
193	138-27	단독주택	벽돌구조	1	5	1993	52.52	149.66	2	1	불량	
194	138-28	단독주택	벽돌구조	1	5	1993	53.58	149.54	2	1	불량	
195	138-30	단독주택	벽돌구조	1	4	1993	-	129.99	2	1	불량	
196	138-31	단독주택	벽돌구조	1	4	1993	47.43	120.26	2	1	불량	
197	138-32	단독주택	벽돌구조	1	4	1993	48.78	124.62	2	1	불량	
198	138-35	단독주택	벽돌구조	1	0	1971	-	59.51	1	1	불량	
199	138-36	단독주택	벽돌구조	1	5	1994	52.37	145.11	2	1	불량	
200	138-37	단독주택	벽돌구조	1	3	1993	53.64	149.82	2	1	불량	
201	138-40	공동주택	철근콘크리트구조	1	9	2018	185.90	639.03	5	-	-	

202	138-40	공동주택	철근콘크리트구조	1	11	2018	199.81	720.45	5	-	-	
203	138-43	근생시설	벽돌구조	1	1	1977	-	127.58	2	-	불량	
204	138-61	공동주택	철근콘크리트구조	1	9	2018	185.75	635.08	5	-	-	
205	138-61	공동주택	철근콘크리트구조	1	11	2018	199.81	719.95	5	-	-	
206	138-62	공동주택	철근콘크리트구조	1	10	2018	194.89	653.13	5	-	-	
207	138-62	공동주택	철근콘크리트구조	1	11	2018	195.94	689.95	5	-	-	
208	138-63	공동주택	철근콘크리트구조	1	9	2018	190.33	621.07	5	-	-	
209	138-63	공동주택	철근콘크리트구조	1	11	2018	199.81	724.87	5	-	-	
210	139-2	단독주택	철근콘크리트구조	1	2	1990	-	155.88	3	1	불량	
211	139-3	단독주택	벽돌구조	1	4	1974	53.16	103.81	2	1	불량	
212	139-4	단독주택	벽돌구조	1	4	1993	55.79	149.61	2	1	불량	
213	139-5	단독주택	벽돌구조	1	3	1974	-	60.46	1	1	불량	
214	139-6	단독주택	벽돌구조	1	5	1993	55.68	163.42	3	1	불량	
215	139-7	근생시설	철근콘크리트구조	1	0	1986	-	1,053.60	4	1	불량	
216	139-9	단독주택	철근콘크리트구조	1	3	2009	47.70	159.02	4	-	-	
217	139-10	단독주택	벽돌구조	1	1	1974	-	69.75	1	1	불량	
218	139-11	단독주택	벽돌구조	1	1	1974	-	75.71	1	1	불량	
219	139-13	단독주택	벽돌구조	1	1	1974	-	75.40	1	1	불량	
220	139-14	단독주택	철근콘크리트구조	1	5	1990	44.62	255.32	5	1	불량	
221	139-15	단독주택	철근콘크리트구조	1	2	1996	39.77	197.29	4	1	불량	
222	139-16	단독주택	벽돌구조	1	5	1996	65.40	179.61	2	1	불량	
223	139-17	단독주택	벽돌구조	1	4	1996	66.76	177.99	2	1	불량	
224	139-18	단독주택	벽돌구조	1	4	1991	70.67	218.84	2	1	불량	
225	139-19	단독주택	벽돌구조	1	5	1995	71.77	179.11	2	1	불량	
226	139-20	단독주택	벽돌구조	1	4	1996	65.02	178.47	2	1	불량	
227	139-21	단독주택	벽돌구조	1	1	1974	-	105.57	1	1	불량	
228	139-22	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	1989	-	178.32	3	1	불량	
229	139-23	단독주택	벽돌구조	1	1	1974	-	148.20	3	1	불량	
230	139-24	단독주택	벽돌구조	1	3	1974	-	82.44	1	1	불량	
231	139-25	단독주택	벽돌구조	1	2	1974	72.79	132.20	2	1	불량	
232	139-26	단독주택	벽돌구조	1	4	1974	-	139.18	2	1	불량	
233	139-30	단독주택	벽돌구조	1	2	1985	-	179.92	2	1	불량	
234	139-31	단독주택	벽돌구조	1	5	1974	-	145.44	2	1	불량	
235	139-32	단독주택	벽돌구조	1	4	1974	-	145.45	2	1	불량	
236	139-33	단독주택	벽돌구조	1	4	1991	66.50	199.50	2	1	불량	
237	139-34	단독주택	벽돌구조	1	6	1974	-	130.60	2	1	불량	
238	139-35	단독주택	벽돌구조	1	3	1974	-	171.64	2	1	불량	
239	140-2	근생시설	철근콘크리트구조	1	1	1992	57.59	299.11	4	1	불량	
240	140-3	공동주택	철근콘크리트구조	1	8	2002	116.14	420.42	4	-	-	
241	140-5	단독주택	벽돌구조	1	2	1984	-	222.27	2	1	불량	
242	140-7	단독주택	벽돌구조	1	4	1984	-	241.51	2	1	불량	

243	140-8	근생시설	철근콘크리트구조	1	0	2001	130.09	366.68	3	-	-	
244	140-10	단독주택	벽돌구조	1	5	1994	57.87	221.33	3	1	불량	
245	140-11	단독주택	벽돌구조	1	4	1990	-	206.33	2	1	불량	
246	140-12	단독주택	벽돌구조	1	3	1974	-	68.00	1	1	불량	
247	140-18	단독주택	철근콘크리트구조	1	0	2001	22.27	111.35	5	-	불량	
248	141-24	근생시설	철근콘크리트구조	1	0	1978	-	581.90	3	1	불량	
249	142-1	단독주택	벽돌구조	1	0	1977	89.71	156.87	2	1	불량	
250	142-3	단독주택	철근콘크리트구조	1	3	2008	73.87	295.48	5	-	-	
251	142-4	단독주택	철근콘크리트구조	1	1	2007	60.08	180.24	4	-	-	
252	142-5	근생시설	철근콘크리트구조	1	0	1982	160.77	716.28	4	1	불량	
253	143-5	단독주택	벽돌구조	1	12	1983	-	208.80	2	1	불량	
254	143-5	단독주택	벽돌구조	1	0	1983	-	208.80	2	1	불량	
255	143-26	노유자 시설	벽돌구조	1	0	1989	101.46	101.46	1	1	불량	
256	143-36	업무시설	철근콘크리트구조	1	0	1989	373.60	1,494.38	4	1	불량	
257	143-37	단독주택	벽돌구조	1	7	1983	-	208.80	2	1	불량	
258	143-37	단독주택	벽돌구조	1	0	1983	-	208.80	2	1	불량	
259	143-38	근생시설	철근콘크리트구조	1	3	1983	-	449.17	3	1	불량	
260	143-39	근생시설	철근콘크리트구조	1	0	1983	298.40	1,492.00	4	1	불량	
261	291-6	공동주택	철근콘크리트구조	1	12	2016	167.15	659.36	5	-	-	
262	291-6	공동주택	철근콘크리트구조	1	8	2016	152.98	541.48	5	-	-	
263	291-7	공동주택	철근콘크리트구조	1	16	1998	536.54	2,720.30	4	1	-	
264	291-8	공동주택	철근콘크리트구조	1	10	2018	151.30	528.63	5	-	-	
265	291-8	공동주택	철근콘크리트구조	1	9	2018	151.30	497.08	5	-	-	
266	291-9	근생시설	철근콘크리트구조	1	4	1986	-	397.44	3	1	불량	
267	291-10	공동주택	철근콘크리트구조	1	25	1999	530.85	3,155.99	5	1	-	
268	291-13	공동주택	벽돌구조	1	6	1986	-	249.24	2	1	불량	
269	291-14	단독주택	벽돌구조	1	2	1986	-	267.92	2	1	불량	
270	291-15	근생시설	철근콘크리트구조	1	9	1986	-	499.80	4	1	불량	
271	291-16	공동주택	철근콘크리트구조	1	12	2016	167.15	659.36	5	-	-	
272	291-16	공동주택	철근콘크리트구조	1	8	2016	152.98	541.48	5	-	-	
273	291-18	공동주택	철근콘크리트구조	1	14	2018	149.52	496.24	5	-	-	
274	293-1	근생시설	철근콘크리트구조	1	3	1983	-	633.75	3	1	불량	
275	293-2	근생시설	철근콘크리트구조	1	3	1982	-	562.83	3	1	불량	
276	293-3	공동주택	철근콘크리트구조	1	16	2018	195.06	659.00	5	-	-	
277	293-3	공동주택	철근콘크리트구조	1	15	2018	195.06	717.40	5	-	-	
278	293-3	공동주택	철근콘크리트구조	1	11	2018	184.92	656.51	5	-	-	
279	293-3	공동주택	철근콘크리트구조	1	6	2018	363.12	363.12	5	-	-	
280	293-5	단독주택	벽돌구조	1	4	1981	-	264.96	2	1	불량	
281	293-6	단독주택	벽돌구조	1	3	1982	-	245.04	2	1	불량	
282	293-7	단독주택	벽돌구조	1	3	1981	-	238.22	2	1	불량	
283	293-9	근생시설	철근콘크리트구조	1	0	1988	-	1,069.45	4	1	불량	

284	293-10	공동주택	철근콘크리트구조	1	9	2014	208.58	738.64	5	-	-	
285	293-11	단독주택	철근콘크리트구조	1	3	1986	92.31	382.75	4	1	불량	
286	293-12	단독주택	철근콘크리트구조	1	3	1984	-	333.66	3	1	불량	
287	293-13	공동주택	벽돌구조	1	7	1986	-	329.58	3	1	불량	
288	293-14	공동주택	철근콘크리트구조	1	14	2016	175.68	659.33	6	-	-	
289	293-15	공동주택	철근콘크리트구조	1	8	2002	110.20	420.36	5	-	-	
290	293-16	단독주택	벽돌구조	1	6	1982	-	374.64	3	1	불량	
291	293-18	근생시설	철근콘크리트구조	1	2	1981	81.98	368.95	3	1	불량	
292	293-19	단독주택	벽돌구조	1	4	1983	-	332.64	3	1	불량	
293	293-20	단독주택	벽돌구조	1	3	1983	-	327.40	3	1	불량	
294	293-21	근생시설	벽돌구조	1	4	1983	81.84	314.82	3	1	불량	
295	293-26	단독주택	철근콘크리트구조	1	5	1986	-	318.24	3	1	불량	
296	483	근생시설	철근콘크리트구조	1	2	1984	-	1,105.38	4	1	불량	
297	485	근생시설	철근콘크리트구조	1	3	1985	-	982.64	4	1	불량	
298	486	공동주택	철근콘크리트구조	1	18	2003	211.18	1,447.24	6	1	-	
299	490	근생시설	철근콘크리트구조	1	1	1984	-	429.47	4	1	불량	
300	491	단독주택	철근콘크리트구조	1	5	2002	56.16	232.89	5	-	불량	
301	492	단독주택	벽돌구조	1	4	1993	52.49	179.84	3	1	불량	
302	493	근생시설	벽돌구조	1	1	1974	-	146.87	2	1	불량	
303	494	근생시설	벽돌구조	1	0	1977	-	181.02	2	1	불량	
304	497	단독주택	벽돌구조	1	2	1972	-	103.27	2	1	불량	
305	499	단독주택	벽돌구조	1	5	1993	53.86	149.85	2	1	불량	
306	500	단독주택	벽돌구조	1	4	1993	52.80	142.80	2	1	불량	
307	501	단독주택	벽돌구조	1	4	1972	-	59.37	1	1	불량	
308	502	단독주택	철근콘크리트구조	1	4	1989	-	183.60	3	1	불량	
309	503	단독주택	벽돌구조	1	5	1993	54.35	147.45	2	1	불량	
310	504	단독주택	벽돌구조	1	5	1993	54.00	147.69	2	1	불량	
311	505	단독주택	벽돌구조	1	2	1972	-	100.76	2	1	불량	
312	507	단독주택	철근콘크리트구조	1	6	2004	106.80	322.64	4	-	불량	
313	509	단독주택	벽돌구조	1	5	1994	54.37	145.75	2	1	불량	
314	510	단독주택	벽돌구조	1	5	1993	53.54	173.47	3	1	불량	
315	516	단독주택	벽돌구조	1	1	1974	-	131.64	2	1	불량	
316	517	단독주택	벽돌구조	1	2	1974	-	135.46	2	1	불량	
317	518	단독주택	벽돌구조	1	1	1974	-	133.02	2	1	불량	
318	522	단독주택	철근콘크리트구조	1	3	1980	-	649.40	3	1	불량	
319	523	단독주택	벽돌구조	1	1	1974	-	119.83	2	1	불량	
320	524	단독주택	벽돌구조	1	4	1974	-	114.93	2	1	불량	
321	525	단독주택	벽돌구조	1	3	1974	-	124.45	2	1	불량	
322	526	단독주택	벽돌구조	1	3	1974	-	64.39	1	1	불량	
323	527	단독주택	벽돌구조	1	5	1993	55.90	165.18	2	1	불량	
324	528	단독주택	벽돌구조	1	5	1994	58.16	171.72	2	1	불량	

325	529	단독주택	철근콘크리트구조	1	4	2015	71.02	214.18	4	-	-	
326	530	단독주택	벽돌구조	1	2	1974	-	122.25	2	1	불량	
327	496	기타	-	1	0	-	-	-	-	-	-	
328	495	기타	-	1	0	-	-	-	-	-	-	
329	293-8	기타	-	1	0	-	-	-	-	-	-	
330	293-8	기타	-	1	0	-	-	-	-	-	-	
331	139-5	기타	-	1	0	-	-	-	-	-	-	
332	138-34	기타	-	1	0	-	-	-	-	-	-	
333	138-33	기타	-	1	0	-	-	-	-	-	-	
334	126-14	기타	-	1	0	-	-	-	-	-	-	

- 이 하 여 백 -

4 계획설명서

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경

○ 동대문구 장안동 134-15번지 일대는 정비기반시설이 열악하고 노후·불량 건축물이 밀집한 지역으로 2024년 3월 서울시 신속통합기획 대상지로 선정되었고, 이에 따른 신속통합기획 절차를 착실히 수행하여 공공성과 사업성의 균형을 이룬 신속통합기획(안)을 확정하였음

○ 2024년 9월 고시된 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업 부문]」 등 변화된 정책 여건을 반영한 계획 수립이 필요

나. 계획의 목적

○ 서울시 도시·주거환경정비기본계획에 부합하는 체계적인 정비계획 수립으로 노후 · 불량건축물 개선 및 부족한 기반시설을 확충하여 주거환경 개선 및 토지이용의 효율성 향상 도모

○ 신속통합기획 가이드라인에 따라 기존 저층주거지의 주거환경을 개선하고 주민들의 삶의 질 향상을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 의거, 주택재개발 정비구역으로 지정하고자 함

다. 계획의 범위

범 위	위 치 도
○ 위치 - 장안동 134-15번지 일대 ○ 면적 - 67,951.8㎡ ○ 용도지역 - 제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역 ○ 권리자수 - 토지등소유자 802명	

다. 계획의 관련근거

〈 정비구역 지정기준(주택정비형 재개발사업)〉
(「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획」, 도시정비법 시행령 별표1, 서울시 정비조례)

구 분		정비구역 지정기준	지정 요건
대상지 선정기준	주민동의	• 토지등소유자의 1/2 이상 및 토지면적의 1/2 이상	필수항목 + 선택항목 1개 이상 충족 ※ 노후 동수 75% 이상인 경우 선택항목을 충족한 것으로 봄
	구역면적	• 면적 10,000㎡ 이상	
	노후도	• 동수의 60% 이상	
선택항목	호수밀도	• 60호/ha 이상	
	과소필지	• 과소필지율 40% 이상	
	접도율	• 40% 이하	
	노후도	• 연면적의 60% 이상	
	반지하	• 동수의 50% 이상	

라. 정비계획의 수립 및 정비구역 지정절차

신속통합기획 후보지 선정 (주민 → 구 → 시)	• 주민동의 30% 이상 • 후보지 선정 적정성 검토 등	2030 서울시 도시주거환경정비기본계획
실무회의 및 자문회의 (동대문구, 서울시)	• 구/시 주요부서, 자문위원 참석 • 주민간담회 및 주민설명회 개최	
신속통합기획 가이드라인 수립 (서울시)	• 주민의견 검토 및 반영 • 자문회의 결과 반영	2030 서울시 도시주거환경정비기본계획
정비계획(안) 작성 (구청장)	• 용도지역, 도시계획시설 계획 등 • 용도·건폐율·용적률·높이계획 등	(령 제7조2항)
관련부서(기관) 협의	• 구/시 관련부서, 유관기관 협의	
주민공람, 정비계획(안) 주민설명회	• 서면 통보 후 주민설명회 및 주민공람 • 30일 이상, 공보 등에 공고 및 관계 서류 제공	(법 제15조1항)
구의회 의견청취	• 60일 이내 의견 제시 (기간 경과시 이의 없음으로 봄)	(법 제15조2항)
정비계획 입안 (구청장)		(영 제7조1항)
정비구역 지정 신청 (동대문구 → 서울시)		(법 제8조5항)
서울시 도시계획위원회 심의		(법 제16조1항)
정비구역 지정 및 정비계획 결정고시 (서울시)	• 지형도면 고시 등 포함	(법 제16조2항)

2. 상위계획 및 관련계획 검토

가. 상위계획

1) 2040 서울시 도시기본계획 (2023)

가) 미래상 및 7대목표

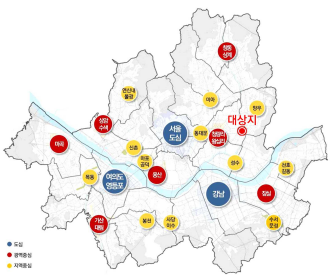
“살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울”

구분	7대목표		주요내용
어디서나 누릴 수 있는 “삶의 질”	1	걸어서 누리는 다양한 일상, ‘보행일상권 조성’	주거·일자리·여가문화·상업 등 다양한 일상생활을 도보 30분내로 조성
	2	수변 공간의 잠재력 발굴, ‘수변 중심 공간 재편’	물길의 잠재력을 이끌어내 지역과 시민생활 중심으로 재편
	3	새로운 도시공간의 창출, ‘기반시설 입체화’	도심 속 새로운 공간 창출을 위한 사람 중심의 기반시설 입체화 추진
서울의 성장 견인 “도시경쟁력”	4	미래성장거점 육성·연계 ‘중심지 기능 혁신’	서울의 도시경쟁력을 높이기 위한 중심지 기능 고도화 및 신성장 산업 기반 마련
	5	기술발전에 선제적 대응, ‘미래교통 인프라 구축’	신 교통수단의 효율적인 정착을 위한 미래교통 기반시설 마련
대전환시대 미래 서울의 “가치와 방향”	6	미래위기를 준비하는, ‘탄소중립 안전도시 구축’	공간계획의 주요원칙, 기후변화 및 신종 대형재난에 대응하는 지속가능한 서울로의 전환
	7	도시의 다양한 모습 구현, ‘도시계획 대전환’	미래 도시변화에 대응하기 위한 유연한 도시계획체계로의 전환

나) 중심지체계

○ 3도심·7광역중심·12지역중심으로 도시공간구조 계획

구분	내용
도심	• 글로벌 도시경쟁력을 견인하는 도심의 정체성과 장소성 강화
광역중심	• 광역 경제권의 일자리 및 다기능 복합 중심지로 육성
지역중심	• 고용기반 및 고차 생활서비스 기능을 중심으로 권역별 지역중심의 특화 육성
지구중심	• 주민 생활편의를 증진하는 생활권 중심지로 기능



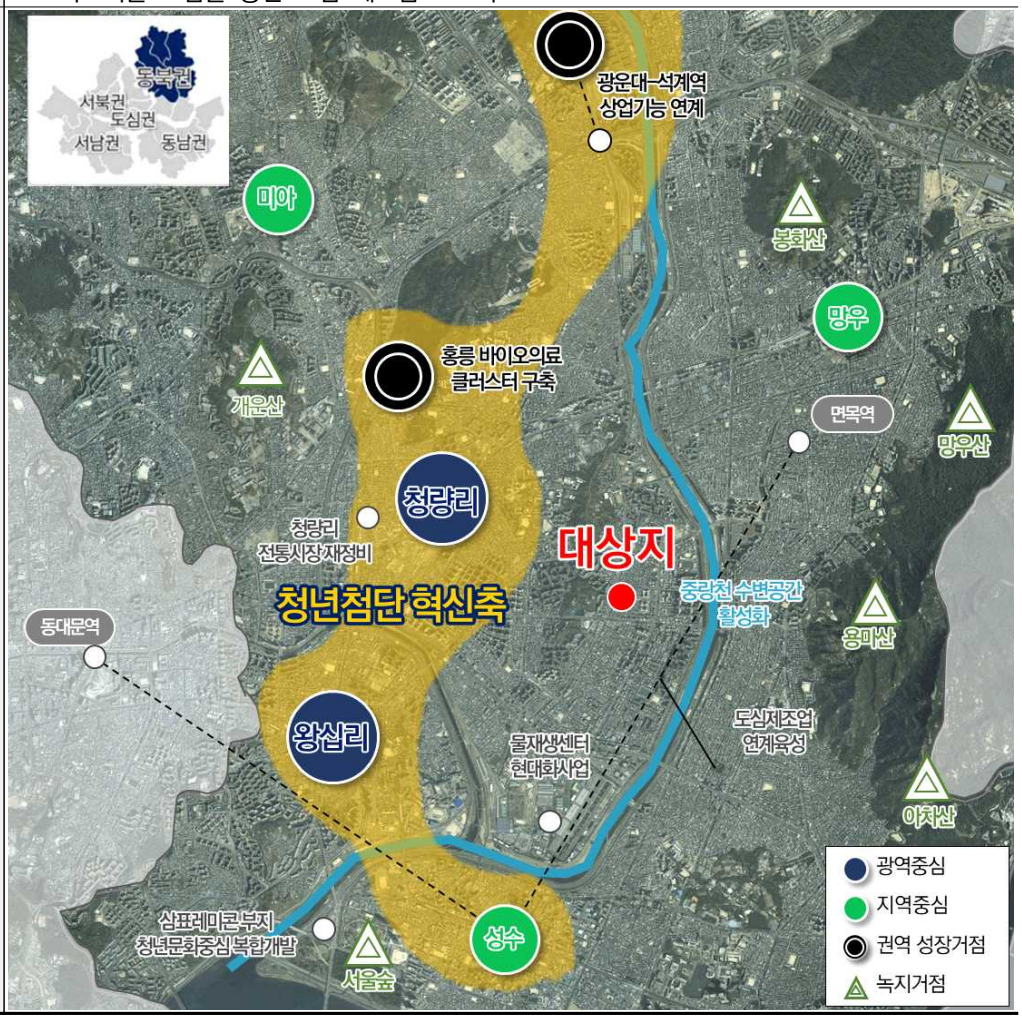
다) 주택·정비 부문별 전략계획

1-1	양질의 주택 공급 확대를 위한 도시계획체계 유연화 및 효율적 정비사업 유도	1-1-1. 저이용·유휴지 활용 등 다양한 도시계획적 수단으로 양질의 주택 공급 활성화 1-1-2. 부담가능한 공공주택의 공급 확대와 민간 참여를 유도하기 위한 지원 강화 1-1-3. 주변 지역과 상생하며 공공성을 확보하는 주거지 정비사업 추진 1-1-4. 중심지 특성을 반영하고 복합기능을 강화하는 도시정비형 재개발사업 추진 1-1-5. 정비사업의 개발이익 환수를 강화하여 공공성 확보
1-2	여유로운 주거생활을 위한 주거복지 서비스 체계 고도화	1-2-1. 적정한 주거 수준 확보를 위한 기준과 지원방안 마련 1-2-2. 거주자 맞춤형 주거복지 서비스 강화 및 거주자 친화적인 주거공간 개발 1-2-3. 주거 안정 측면의 임차인 주거권 보장을 위한 제도적 기반 마련
1-3	첨단 주거문화 정착을 위한 스마트 주거 기반 마련	1-3-1. 주거 편의와 안전을 강화하기 위한 스마트 주택 개발 기반 구축 1-3-2. 지속가능한 친환경 및 장수명(長壽命) 주택 공급 유도 및 확대
1-4	쾌적한 주거환경을 위한 주민주도 지역공동체 조성	1-4-1. 다양한 도시 생활을 지원하는 지역복합 커뮤니티 거점 조성 1-4-2. 주민주도 주거환경 개선과 재생 추진을 위한 지속적인 공공 지원·관리 1-4-3. 수변 친화적인 주택 개발 계획으로 지역에 열린 수변 공간 확보

다) 권역생활권계획 (동북권)

○ 발전방향 : 신성장·교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모

"자족기능 강화 및 고용창출을 통한 지역활성화"

구분	계획과제
도시공간	• 청량리·왕십리 광역중심, 동북권의 최대 교통·경제 중심지로서의 위상 제고 • 창동·상계 광역중심, 미래 신산업과 문화예술 기반의 수도권 동북부 경제중심지 육성 • 도심 접근성 강화로 광역중심을 서울의 신 성장거점으로 발전 유도 • 지역의 내재 자원을 적극적으로 활용하여 지역중심 특화발전 도모 • 청년첨단 혁신축을 중심으로 신 산업거점을 육성하여 동북권의 새로운 성장 경인
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	

2) 2030 서울시 생활권계획(지역생활권계획) (2018)

가) 미래상 및 목표

“깨끗하고 벚꽃향기 가득한 살기좋은 장안지역생활권”

분야	목표별 전략
산업·일자리	목표 1. 장한평역 일대 정비를 통한 중심지 육성
	전략 1. 장한평역 일대를 자동차산업 및 지역상업서비스의 거점지역으로 육성 전략 2. 장안동 사거리 남측 상업지역 특성에 맞는 관리계획 수립
주거지(정비)	목표 2. 도시환경 변화를 고려한 도시관리대책 마련
	전략 3. 면목선경전철 역사 신설에 대비한 장안동 삼거리 일원 정비 전략 4. 지역물류거점 기능 수행을 위한 동부화물터미널 재정비 방안 검토 전략 5. 중랑천변 열린 경관 및 접근성 향상을 위한 주거지관리
교통	목표 3. 동부간선도로 지하화 및 경전철 신설에 따른 연계교통방안 마련
	전략 6. 동부간선도로 지하화에 따른 진출입부 관리방안 강구 전략 7. 면목선경전철 신설에 따른 연계교통방안 마련
지역특화	목표 4. 중랑천 등 자연자원을 활용한 지역명소화
	전략 8. 지역축제와 연계한 수변문화 활성화 방안 마련 전략 9. 중랑천 생태하천조성과 더불어 다양한 문화공간 확충



나) 공간관리지침

○ 중심지분야

구 분	관리내용
발전방향	• 서울 장안평 중고차시장, 신성장 산업 육성으로 재생
	• 자동차산업과 연계한 지역 및 도시산업 육성으로 중랑물재생센터 복합화로 일자리 창출
관리방안	• 천호대로 남측지역에는 자동차매매센터 관리
	• 천호대로 북측 기존 상업, 업무지역은 가로환경개선 및 문화특성을 활용한 지역이미지 개선
	• 중랑물재생센터 복합개발 시 자동차산업 관련 단지 조성

○ 경관분야

유 형	경관관리대상	비고
수변경관	• 중랑천인접부	• 사가정로, 답십리로 조망축 상 가로변 건축물은 가로변 건축선에서 되도록 후퇴하여 배치하고 저층부보다 고층부를 후퇴하는 형태계획 유도
자연녹지경관	• 사가정로 • 장안동사거리	• 생활권 내 주요 지천변 일대 통경축 상 가로변 건축물에 대한 가이드라인은 경관기본계획을 따름

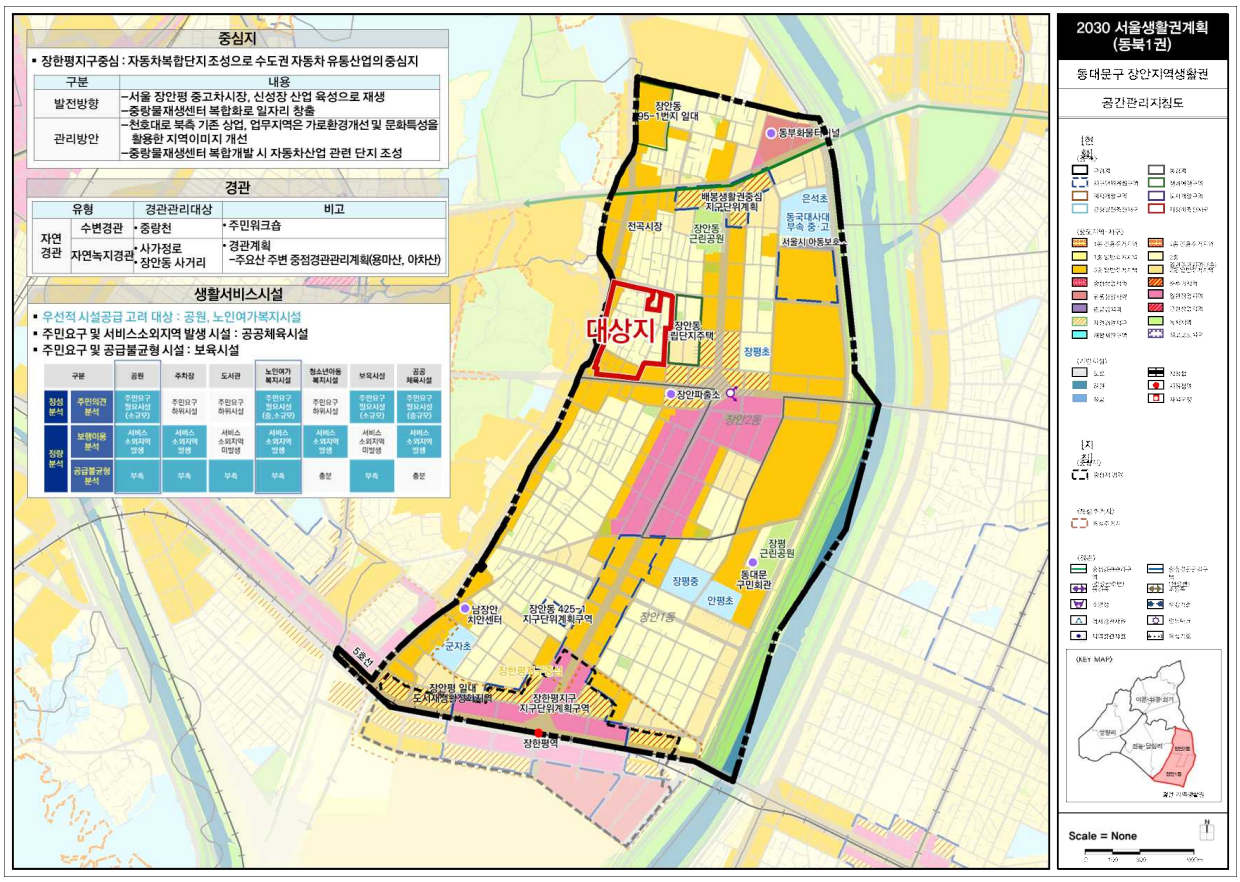


○ 생활서비스시설 분야

- 우선적 시설공급 고려 대상 : 공원, 노인여가복지시설

구분		공원	주차장	도서관	노인여가 복지시설	청소년아동 복지시설	보육시설	공공 체육시설
정성 분석	주민의견 분석	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (중·소규모)	주민요구 하위시설	주민요구 필요시설 (소규모)	주민요구 필요시설 (중규모)
정량 분석	보행이용 분석	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 발생	서비스 소외지역 미발생	서비스 소외지역 발생
	공급불균형 분석	부족	부족	부족	부족	충분	부족	충분
수요분석		■ 주민의견 분석 주민참여단의 필요시설 요구사항 파악		■ 보행이용 분석 보행거리 내 서비스소외 발생 여부 파악		■ 공급불균형 분석 서울시 공급 수준(시 평균값) 대비 부족 여부 파악		

〈동대문구 장안지역생활권 공간관리지침도〉



3) 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획[주거환경정비사업 부문] (2024)

가) 비전 및 핵심목표

"시민모두의 주거안정과 품격있는 삶이 보장되는 주거만족 실현 도시 서울"

계획목표	1. 안정적 주택공급	2. 주거공간 대개조
세부전략	• 정비사업 사각지대 해소 • 노후·과밀 주거지 정비사업 여건 개선 • 신속한 정비사업 추진 체계 구축 • 노후·저층 주거지의 소규모 정비사업 활성화	• 주변과 소통하는 열린단지 조성 • 기반시설 입체복합을 통한 효율적 합리적 공간 활용 • 디자인 혁신을 통한 매력 있는 주거공간 조성 • 미래변화에 대응하는 주택단지 조성

나) 안정적 주택공급

○ 접도율 도로 기준 6m이상으로 완화 등 재개발 정비구역 지정요건 완화, 사업성 보정계수 도입 등 통해 정비사업 활성화 도모

○ 신속통합기획 자문과 정비계획 입안(법정)절차 병행 및 정비사업 통합심의위원회 추진으로 신속한 사업 추진

다) 주거공간 대개조

○ 공공보행통로 및 오픈스페이스 조성하여 보행일상권 충족되도록 계획 구상

○ 보행녹지체계 구상시 슈퍼블록의 분절, 생활공유가로 배치 및 녹지/수변공간과 문화거점을 연결하도록 함

〈주변과 소통하는 열린단지 조성〉



라) 주택정비형 재개발사업 부문

○ 토지이용계획(정비사업 대상지)

- 물리적 환경의 노후화로 철거형 정비사업이 필요한 지역은 부족한 생활기반시설 설치 검토
- 주변 지역 여건을 고려한 적정규모 개발 및 주변 지역과의 기반시설 연계를 고려한 정비계획 수립

○ 밀도계획

- **건폐율** : 도시계획조례 상 용도지역별 건폐율 기준 적용
- **용적률** : ① 기준/허용용적률 : 기본계획상 용도지역별 용적률 체계 적용
  - 소형주택 공급(기준용적률 완화), 사업성 보정계수 적용으로 사업성 개선
  - 보행중심·사회정책적 이슈에 대응한 허용용적률 인센티브 등 적용

  ② 상한용적률 : 기본계획상 용도지역별 용적률 체계 적용
  - 공공시설 등 부지 제공 등에 따른 인센티브

  ③ 법적상한용적률 : 「국토계획법」 제78조 및 관련법률에 따른 용적률의 상한
  - 국민주택규모 주택 건설에 따른 용적률 완화 적용
- **높 이** : ① 주거지역의 높이는 정비기본계획에서 별도로 정하지 않는 것을 원칙

  ② 상위 및 관련계획과의 정합성 유지를 위해 기본계획과 지구단위계획 수립기준 등 내용을 준용하되, 관련된 기준(조례, 수립기준 등)변경될 경우 변경된 기준을 따름

다) 정비사업 사업성 개선방안 : 사업성 보정계수

○ 주택 등이 노후하여 개선이 시급하나 사업성이 낮아 사업 추진이 어려운 구역에 사업성 보정계수를 적용하여 사업성 개선

내 용



〈 기본 산식 〉

- 서울시 평균 공시지가 / 대상지 평균 공시지가 = (1.0 ~ 2.0)

〈 적용 방법 〉

- 허용용적률 인센티브량 × 사업성 보정계수 (1.0 ~ 2.0)

※ 공통 기준

- '서울시 평균 공시지가'는 국토교통부에서 매년 공개하는 '표준지공시지가'를 활용하여 재개발사업과 재건축사업을 구분하여 매년 공개
- 사업시행인가 직전년도 공시지가(면적 가중평균)를 기준으로 보정계수 산출
- 허용용적률 상승량만큼 상한용적률 상승(상한용적률 총량은 동일)

4) 서울시 경관계획 (2016)

가) 미래상 및 목표

"자연과 역사가 어우러진 매력있는 경관도시 서울"

친근한 자연녹지경관	새로운 수변경관	다채로운 역사문화경관	활력있는 시가지경관
• 산 주변 구릉지 경관특성 관리 • 조망점을 활용한 주요산 조망 기회 확대 • 녹지경관 네츠워트를 통한 자연경관의 확산	• 지역특성을 고려한 다채로운 한강 스카이라인 유도 • 통경과 보행을 통한 열린 수변경관 조상 • 지천 수변경관 정비를 통한 권역별 생활경관 거점화	• 한양도성 내 옛모습과 흔적관리 • 근현대 역사문화자원을 활용한 역사지층 다양화 • 역사문화재 주변 경관개선을 통한 역사문화거점 육성	• 건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리 • 가로경관의 질 향상 및 특화 • 시가지 내 구릉·저층주거지의 경관특성 관리

나) 경관구조 설정

○ 미아로, **한천로 녹도조성** 등 공원녹지 기본계획과 연계하여 북한산에서 초안산, 천장산 등과 시가지로 이어지는 녹지 네트워크 확산

○ 조망점 및 조망축에서 산조망(용마산-아차산)을 고려한 개발계획 유도



3. 대상지 주변 도로 및 공공시설 현황

가. 도로 현황

○ 대상지 동측으로 동부간선도로가 입지하여 지역간 이동 가능

○ 대상지는 한천로(25~31m)와 답십리로(25~47m)와 연접하여 교통 접근성 양호

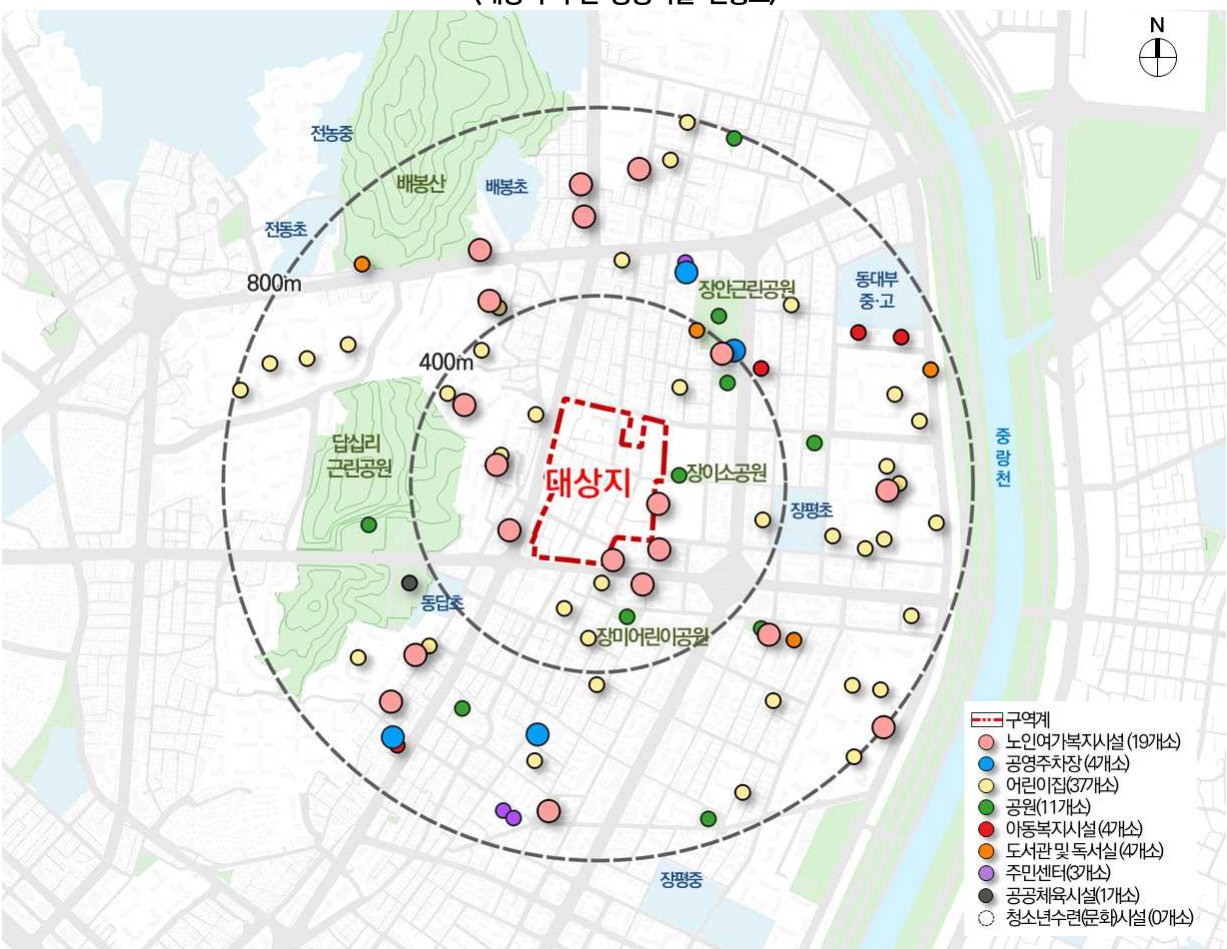
나. 공공시설 현황

○ 대상지 인근 답십리공원, 배봉산, 장안근린공원, 장이소공원 및 중랑천이 위치하여 자연환경이 양호함

○ 대상지 반경 800m 내 배봉초, 장평초, 동답초, 동대부중·고 4개소의 학교가 분포되어 있음

○ 대상지 반경 400m 이내 다양한 공공시설이 분포하고 있으며 노인여가복지시설, 어린이집이 다수 위치해있음

〈대상지 주변 공공시설 현황도〉



4. 대상지 현황

가. 인구 현황

○ 대상지의 실거주 가구수는 1,426가구, 인구수는 3,238인(가구당 2.27인)임

○ 인구밀도는 477인/ha이며, 호수밀도는 60호/ha임

○ 대상지에 거주하는 총 1,426가구 중 세입가구는 1,156가구이며, 270가구는 소유주가 직접 거주하는 것으로 조사됨

거주가구			거주인구			권리자					인구밀도	
계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	계	토지·건축물 소유자	토 지 소유자	건축물 소유자	지 상 권 자	인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (호수/ha)
1,426	270	1,156	3,238	613	2,625	802	744	46	12	-	477	60

※ 거주인구: 동대문구 통계연보(2024) 장안2동 세대당 인구 2.27/세대 적용

나. 토지이용현황

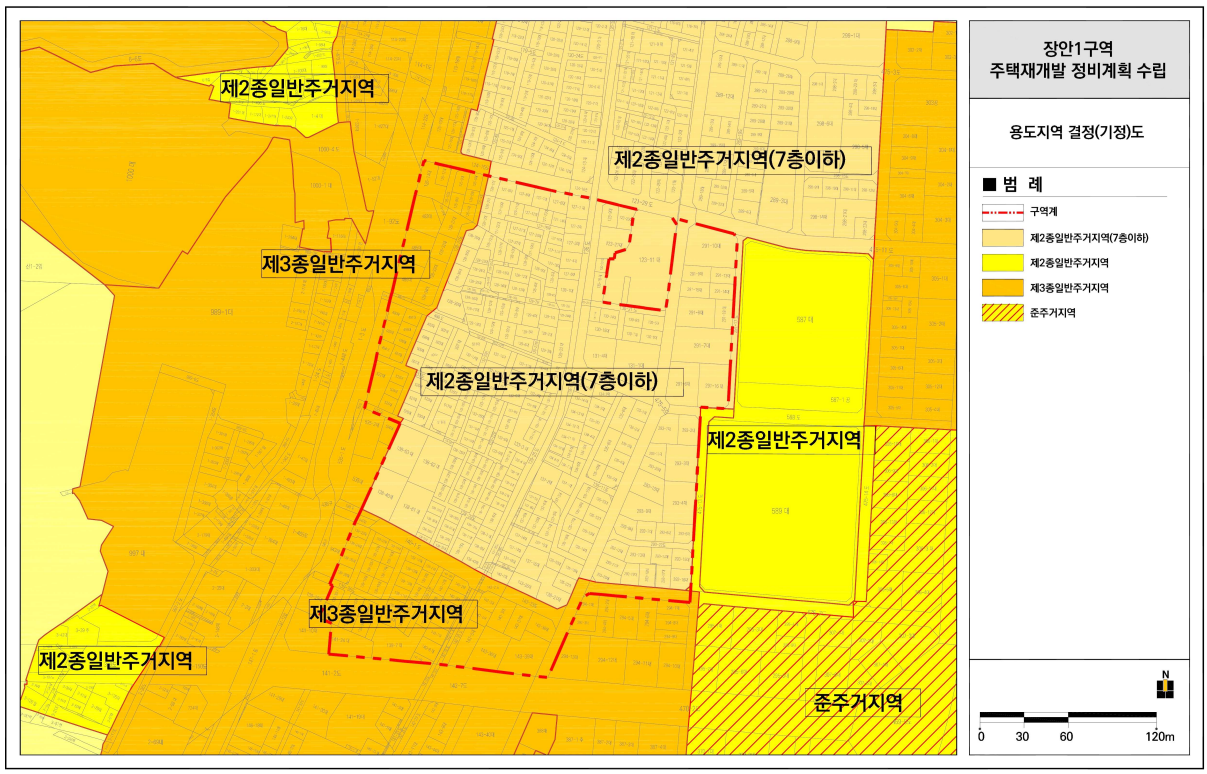
1) 도시관리계획 현황

가) 용도지역·지구 현황

○ 대상지의 용도지역은 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역이 혼재되어 있으며, 도로 가각부로 제2종일반주거지역이 일부 포함되어 있음

구 분		면적(㎡)	구성비(%)
합 계		67,951.8	100.00
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	49,784.8	73.26
	제2종일반주거지역	6.5	0.01
	제3종일반주거지역	18,160.5	26.73

〈용도지역·지구에 관한 결정도〉



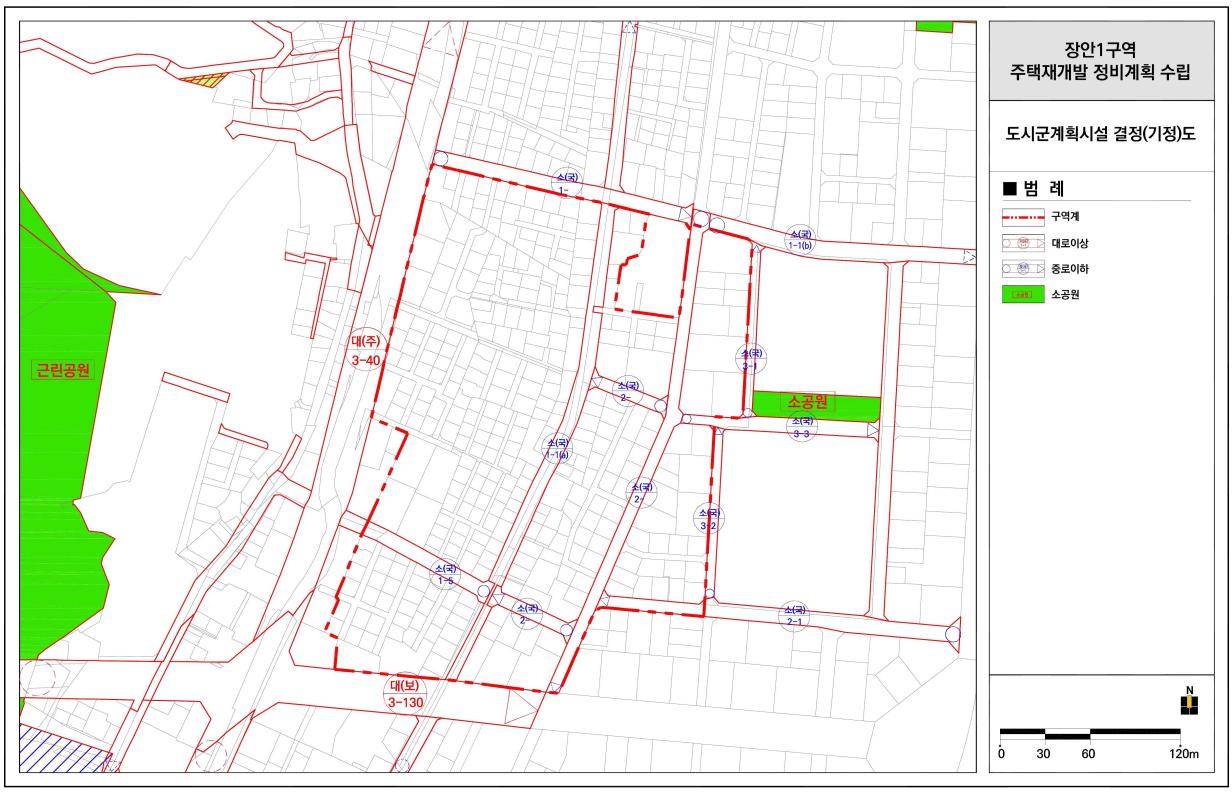
나) 도시계획시설 및 정비기반시설 현황

○ 대상지 내부에 소로 7개소 결정되어 있음

○ 대상지 동측으로 소공원(장이소공원) 1개소 결정되어 있음

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	소로	2	1	8~10	국지도로	240.8	장안동 307-4	장안동 296-6	일반도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로27길
기정	소로	3	3	6~10	국지도로	131 (21)	장안동 293-1	장안동 296-2	일반도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로29길
기정	소로	1	1(a)	10	국지도로	874	면목동 1049-41	장안동 237-2	일반도로	-	서고 467 (78.09.12.)	답십리로63길
기정	소로	1	5	10	국지도로	616	장안동 138-8	장안동 153-10	일반도로	-	서고 467 (78.09.11.)	한천로30길 (구역외)
기정	소로	2	-	8	국지도로	465	장안동 475-2	장안동 142-7	일반도로	-	-	답십리로65길
기정	소로	2	-	8	국지도로				일반도로	-		
기정	소로	2	-	8	국지도로				일반도로	-		

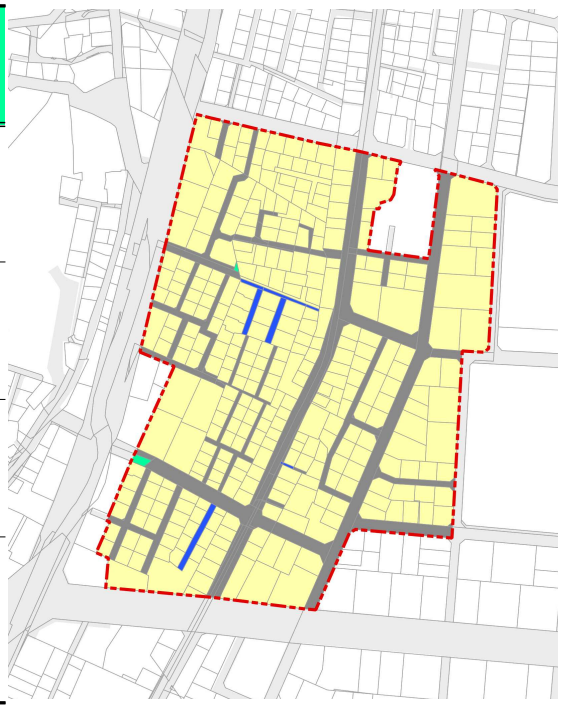
〈 도시계획시설 결정도 〉



2) 지목별 현황

○ 대상지 면적 67,951.8㎡ 중 대지가 53,528.3㎡(78.8%)로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 도로가 13,751.0㎡(20.2%)로 그다음으로 높은 비율을 차지하고 있음

구분	계	대지	도로	전	답
면 적(㎡)	67,951.8	53,528.3	13,751.0	588.0	84.5
구성비(%)	100.0	78.8	20.2	0.9	0.1
필지수(개)	417	338	69	8	2
구성비(%)	100.0	81.1	16.5	1.9	0.5

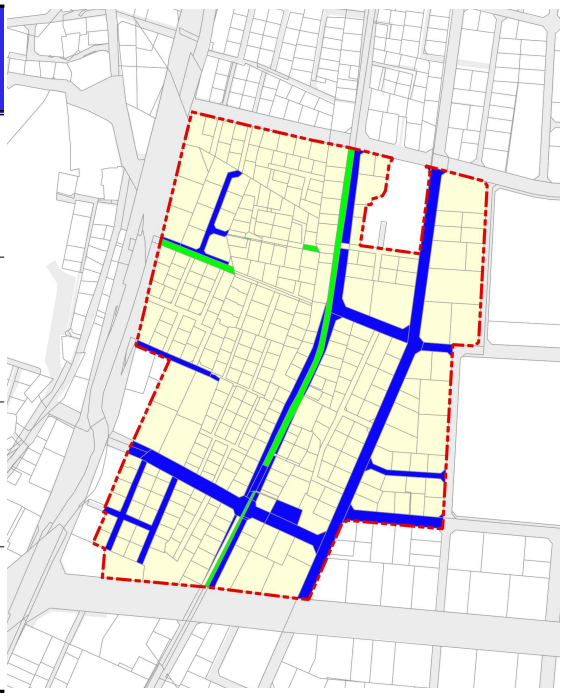


3) 소유자별 현황

○ 대상지 면적 67,951.8㎡ 중 사유지가 57,118.0㎡(84.1%)로 가장 높은 비율을 차지하고 있음

○ 417개 필지 중 사유지가 380개 필지로 91.1%를 차지하고 있음

구분	계	사유지	국유지	공유지
면 적(㎡)	67,951.8	57,118.0	1,439.5	9,394.3
구성비(%)	100.0	84.1	2.1	13.8
필지수(개)	417	380	8	29
구성비(%)	100.0	91.1	1.9	7.0



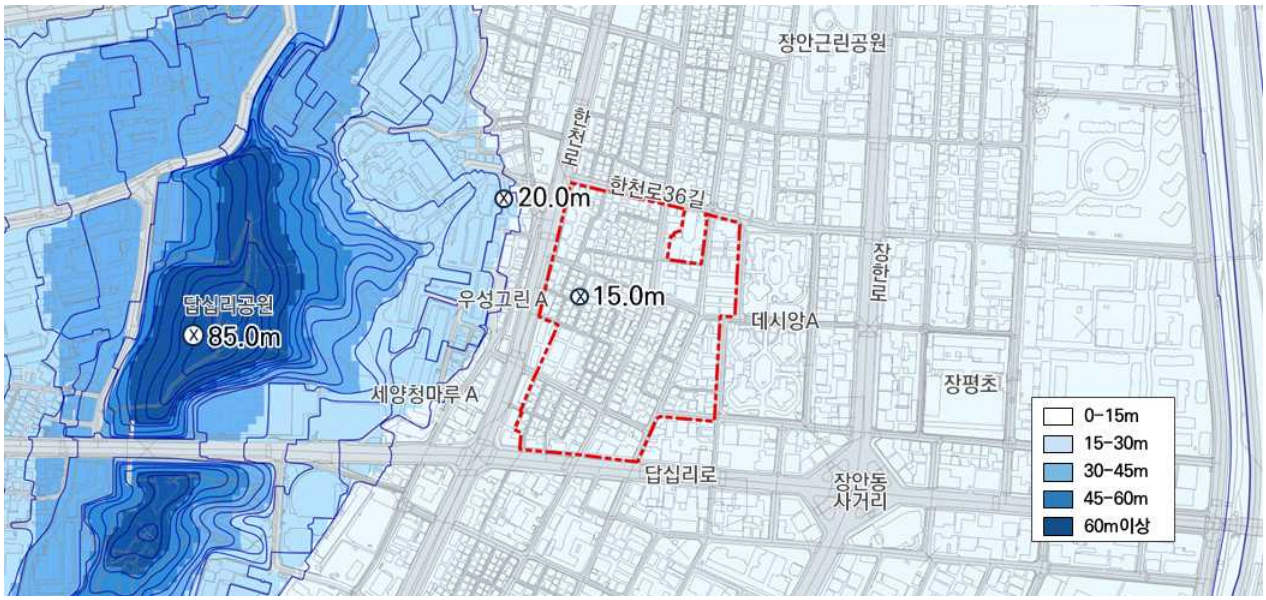
다. 지형 현황

1) 표고 및 경사 현황

○ 대상지의 평균 표고는 15m, 평균 경사도는 0°로 완만한 평지로 이루어져 있음

구 분	분석결과		
	최저점	최고점	가중평균
표 고	15m	15m	15m
경사도	0.0°	0.0°	0.0°

〈 표고분석 〉



〈 경사분석 〉



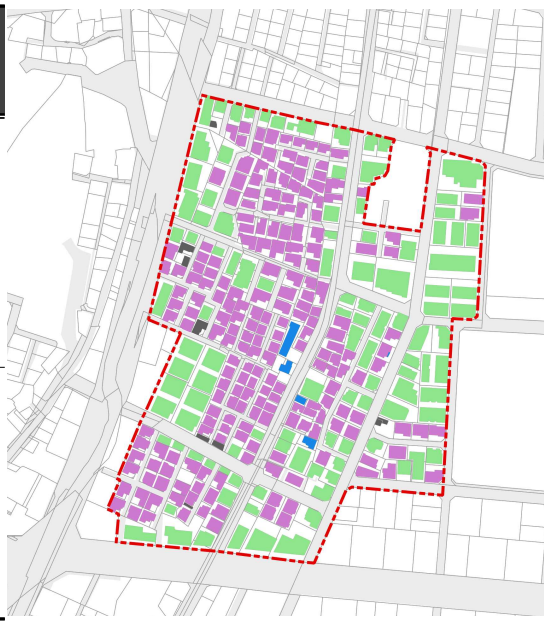
라. 건축물 현황

1) 건축물의 구조별 현황

○ 총 334개동의 건축물 중 벽돌구조 건축물이 213개동으로 63.8%를 차지하고 있음

○ 철근·철골 및 강구조 건축물은 108개동으로 32.3%를 차지하고 있음

구 분	계	철근·철골·철골철근콘크리트 및 강구조	벽돌구조	기타	데이터 누락
동 수(동)	334	108	213	5	8
구성비(%)	100.0	32.3	63.8	1.5	2.4

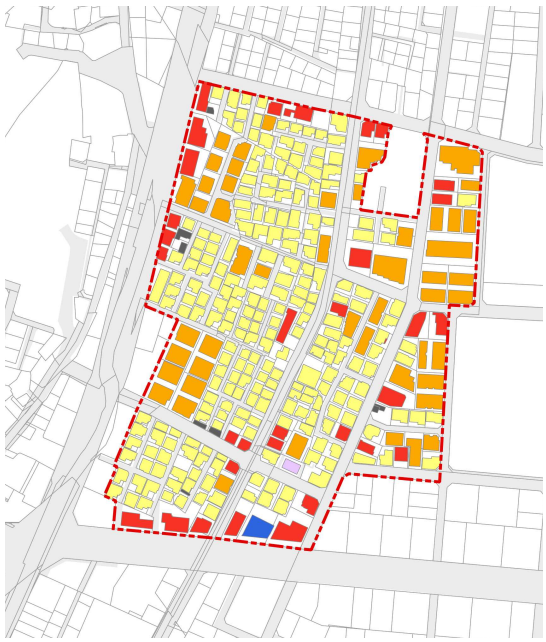


2) 건축물의 용도별 현황

○ 총 334개동의 건축물 중 단독주택 건축물이 242개동(72.5%), 공동주택이 49개동(9.9%)를 차지하고 있음

○ 대상지 내 공동주택 중 다수는 매입임대주택으로 사용되고 있음

구 분	계	단독주택	공동주택	근린생활시설	업무시설	노유자시설	데이터 누락
동 수(동)	334	242	49	33	1	1	8
구성비(%)	100.0	72.5	14.6	9.9	0.3	0.3	2.4

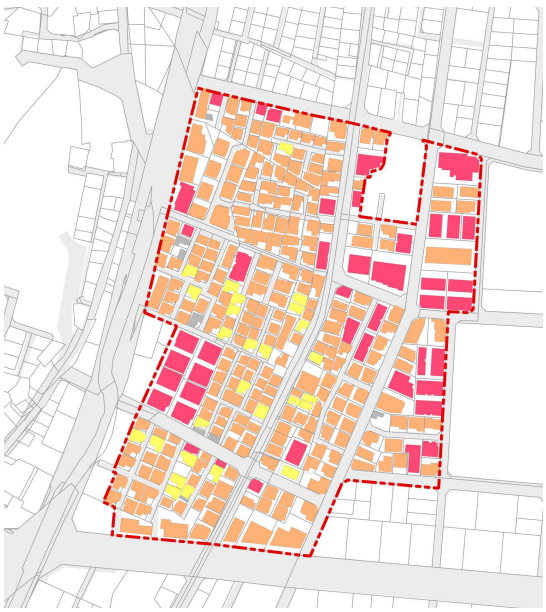


3) 건축물의 층수 현황

○ 총 334개동의 건축물 중 2~4층의 254개동(72.2%)를 차지하며 저층주거지를 형성하고 있음

○ 5층 이상 건축물은 44개동(13.2%)로 나타남

구 분	계	1층	2~4층	5~9층	10층 이상	데이터 누락
동 수(동)	334	28	254	44	-	8
구성비(%)	100.0	8.4	76.0	13.2	-	2.4

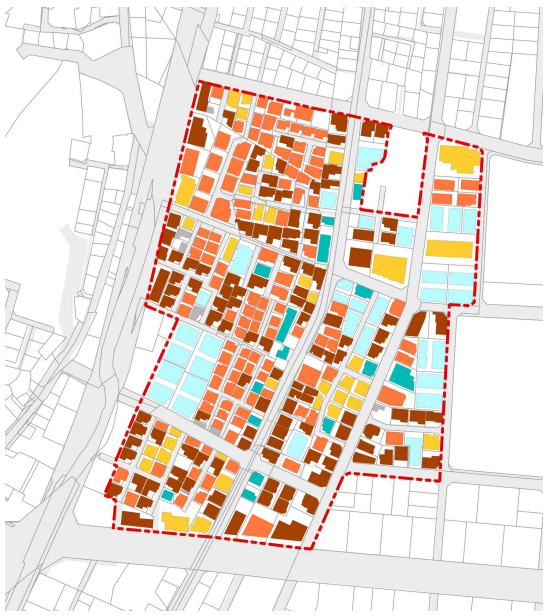


4) 건축물의 경과년수별 현황

○ 총 334개동중의 건축물 중 20년 이상 경과한 노후건축물이 242개동(72.4%)으로 50% 이상을 차지함

○ 20년 미만 건축물은 48개동으로 14.4%를 차지하고 있으며, 그중 10년 미만의 신축건축물은 33개동으로 현재 모두 매입임대주택으로 사용되고 있음

구 분	계	10년 미만	10~19년	20~29년	30~39년	40년 이상	데이터 누락
동 수(동)	334	33	15	36	118	124	8
구성비(%)	100.0	9.9	4.5	10.8	35.3	37.1	2.4



마. 교통동선 현황

1) 대상지 주변 가로망 현황

○ 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면, 사업지 서측으로 한천로(25~35m, 4~8차선), 남측으로 답십리로(25~35m, 5~7차선)가 접도하고 있음

2) 대상지 접근체계

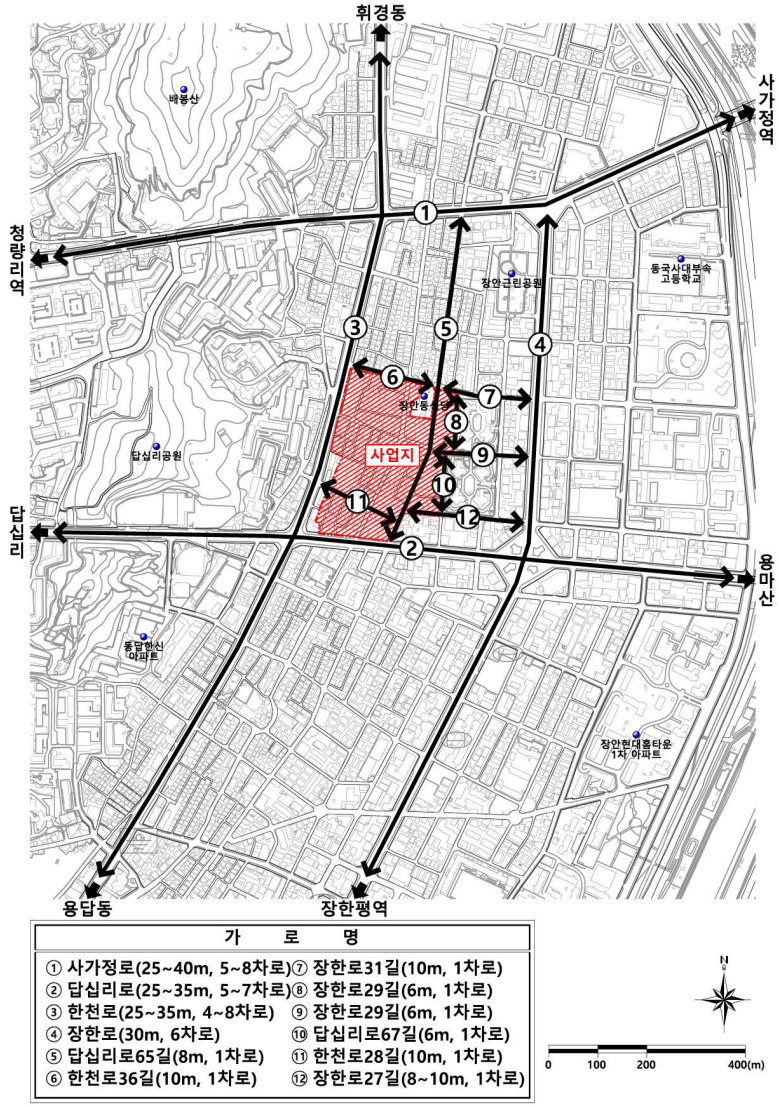
가) 진입도로

○ 답십리로(25~35m, 5~7차선), 한천로(25~35m, 4~8차선), 장한로(30m, 6차로)를 통해 대상지 차량 진출입 가능

나) 대상지 내 도로

○ 대상지 내 도로는 8m 이하 보차혼용도로로 이루어짐

〈 가로망 현황도 〉



바. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의견

1) 주민설문조사

○ 조사기간 : 2025년 5월
○ 조사방법 : 우편 발송 및 우편·팩스·방문·온라인 설문지를 통한 회수
○ 대상 : 소유자 및 세입자
○ 발송 1,958부(소유자 802부, 세입자 1,156부) → 회수 78건(회수율 4.0%)

가) 재개발 정비사업 찬성·반대여부

○ 응답건수 기준 소유자 찬성 90.5%, 세입자 찬성 86.7%

정비사업 찬성 · 반대 여부				
구 분	소유자		세입자	
	응답수(건)	비율(%)	응답수(건)	비율(%)
계	63	100.0	15	100.0
찬 성	57	90.5	13	86.7
반 대	2	3.2	2	13.3
미응답	4	6.3	-	-

나) 토지등소유자 의견조사

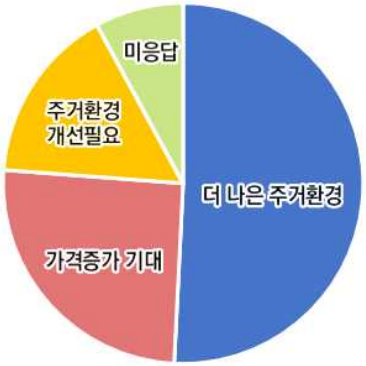
■ 재개발사업 찬반 여부

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	63	100.0
찬성	57	90.5
반대	2	3.2
미응답	4	6.3



■ 재개발사업 찬성사유

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	63	100.0
더 나은 주거환경	32	50.8
가격증가 기대	16	25.4
주거환경 개선필요	10	15.9
이주대책비	-	-
기타	-	-
미응답	5	7.9



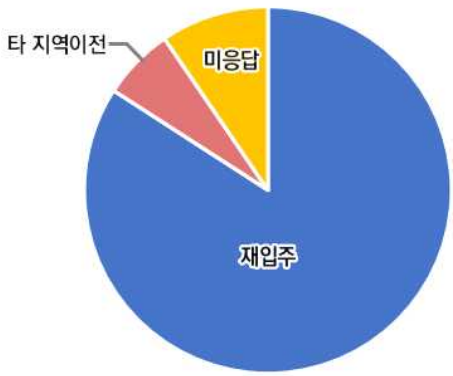
■ 재개발사업 반대사유

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	2	100.0
추가비용(분담금) 부담	1	50.0
적은 보상금 예상	-	-
생계곤란 우려	-	-
사업시 거주할 곳이 마땅치 않음	-	-
기타	1	50.0
미응답	-	-



■ 사업 완료 후 희망거주지

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	63	100.0
재입주	53	84.1
타 지역 이전	4	6.3
미응답	6	9.5



■ 사업 완료 후 대상지 내 재입주 사유

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	63	100.0
적정한 가격	8	12.7
친한 이웃이 많아서	16	25.4
편리한 통근/통학	2	3.2
자녀교육	-	-
거주환경 양호	22	34.9
기타	3	4.8
미응답	12	19.0



■ 사업 완료 후 타 지역 이주 사유

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	5	100.0
비싼 가격	-	-
편리한 통근/통학	2	40.0
자녀교육	1	20.0
거주환경 양호	1	20.0
기타	1	20.0
미응답	-	-



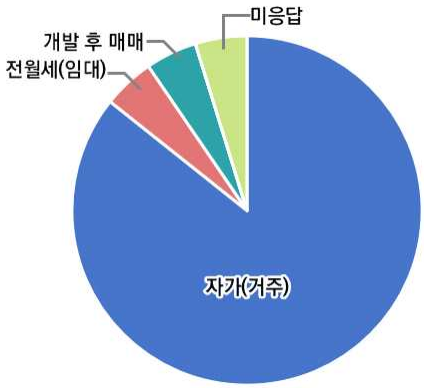
■ 재개발 시 희망 분양유형

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	63	100.0
아파트 분양	56	88.9
상가 분양	2	3.2
현금 청산	1	1.6
기타	-	-
미응답	4	6.3



■ 사업 완료 후 선호 입주유형

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	63	100.0
자가(거주)	54	85.7
전·월세(임대)	3	4.8
개발 후 매매	3	4.8
기타	-	-
미응답	3	4.8



■ 분양 시 희망 방 개수

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	63	100.0
1개	-	-
2개	-	-
3개	52	82.5
4개	4	6.3
5개 이상	1	1.6
미응답	6	9.5



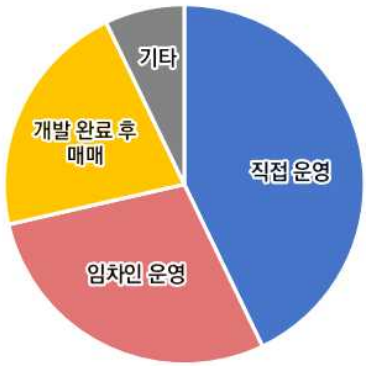
■ 재입주 시 선호하는 주택규모

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	63	100.0
39㎡ 미만	-	-
39㎡	-	-
59㎡	25	39.7
84㎡	30	47.6
84㎡ 초과	5	7.9
미응답	3	4.8



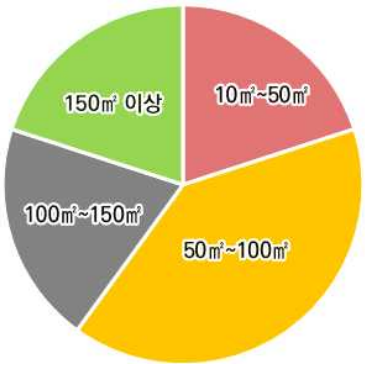
■ 사업완료 후 희망 영업 형태(상가분양)

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	14	100.0
직접 운영	6	42.9
임차인 운영	4	28.6
개발완료 후 매매	3	21.4
기타	1	7.1



■ 상가 분양 신청 시 적정규모

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	5	100.0
10㎡ 미만	-	-
10㎡~50㎡	1	20.0
50㎡~100㎡	2	40.0
100㎡~150㎡	1	20.0
150㎡ 이상	1	20.0



■ 상가 분양 시 희망 업종

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	3	100.0
커피숍	1	33.3
체인점	1	33.3
기타	1	33.4



■ 분담금 발생 시 지불의사

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	63	100.0
있음	48	76.2
없음	10	15.9
기타	2	3.2
미응답	3	4.8



■ 추가 분담금 부담 시 지불 가능한 금액

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	63	100.0
5천만원 미만	8	12.7
5천~1억원 미만	14	22.2
1억~2억 미만	17	27.0
2억~3억 미만	7	11.1
3억~4억 미만	4	6.3
4억 이상	1	1.6
부담능력 없음	8	12.7
미응답	4	6.3



■ 분담금 부담 시 자금조달 방법

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	63	100.0
융자	39	61.9
적금	11	17.5
보상금	6	9.5
친·인척 지원	1	1.6
기타의견	-	-
미응답	6	9.5



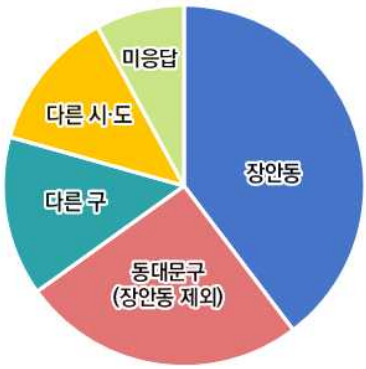
■ 재정착정책

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	63	100.0
장기 저리의 융자	15	23.8
사업성 확보 (용적률 증대)	31	49.2
사업기간단축 (공공지원)	11	17.5
기타	-	-
미응답	6	9.5



■ 공사기간 동안의 거주계획

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	63	100.0
장안동	25	39.7
동대문구(장안동 제외)	16	25.4
다른 구	9	14.3
다른 시·도	8	12.7
미응답	5	7.9



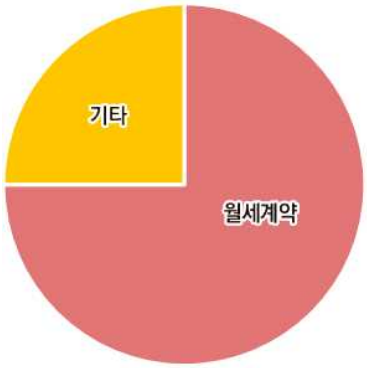
■ 상가 영업형태(상가소유자)

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	6	100.0
소유자가 직접영업	2	33.3
임차인이 영업	3	50.0
공실	1	16.7



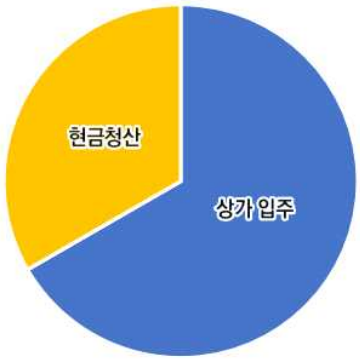
■ 임대차 계약형태 (상가소유자)

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	4	100.0
전세계약	-	-
월세계약	3	75.0
기타	1	25.0



■ 사업 완료 후 재입주의향(상가소유자)

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	3	100.0
상가 입주	2	66.7
아파트 입주	-	-
현금청산	1	33.3



■ 상가 분양 신청 시 적정규모(상가소유자)

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	3	100.0
10㎡ 미만	-	-
10㎡~50㎡미만	1	33.4
50㎡~100㎡미만	1	33.3
100㎡~150㎡미만	-	-
150㎡ 이상	1	33.3



■ 상가 분양 시 희망 업종(상가소유자)

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	3	100.0
커피숍	1	33.3
체인점	1	33.3
기타	1	33.4

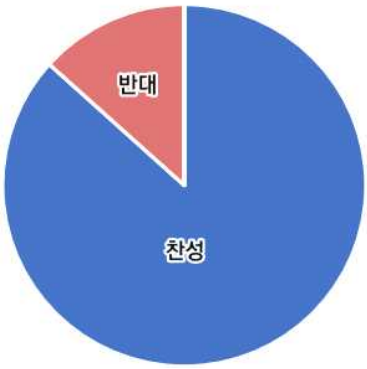


- 이 하 여 백 -

다) 세입자 의견조사

■ 재개발사업 찬반 여부

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	15	100.0
찬성	13	86.7
반대	2	13.3



■ 재개발사업 찬성사유

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	13	100.0
주거환경 개선필요	8	61.5
분양주택 구입의사 있음	3	23.1
기타	-	-
미응답	2	15.4



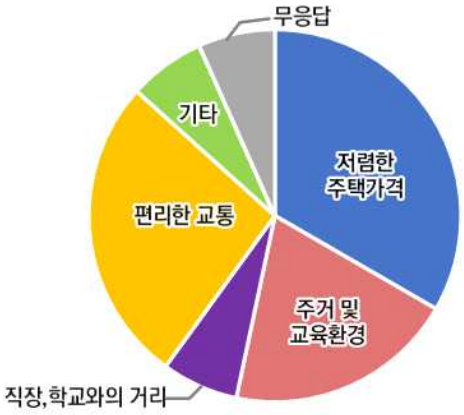
■ 재개발사업 반대사유

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	2	100.0
적은 이주비 우려	-	-
이주할 곳이 마땅치 않아서	2	100.0
기타	-	-
미응답	-	-



■ 현 거주지 선택사유

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	15	100.0
저렴한 주택가격	5	33.3
주거 및 교육환경	3	20.0
직장, 학교와의 거리	1	6.7
편리한 교통	4	26.6
이주 여력 없음	1	6.7
기타	-	-
미응답	1	6.7



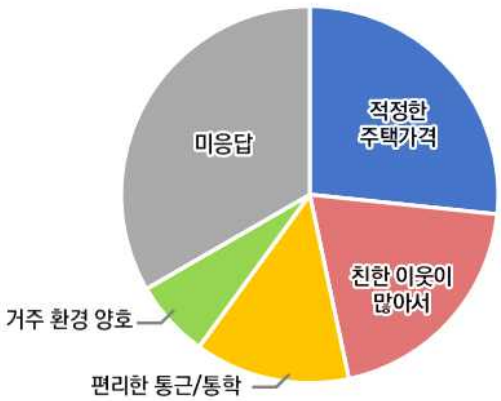
■ 재개발사업 완료 후 주거대책 및 계획

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	15	100.0
임대주택	10	66.7
타 지역 이주	-	-
잘 모르겠음	2	13.3
기타	1	6.7
미응답	2	13.3



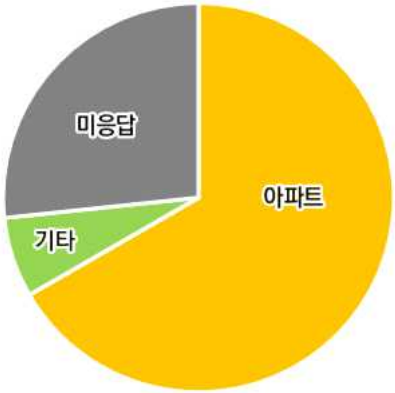
■ 재개발사업 구역 내 거주사유

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	15	100.0
적정한 주택가격	4	26.7
친한 이웃이 많아서	3	20.0
편리한 통근/통학	2	13.3
자녀교육 문제	-	-
거주환경 양호	1	6.7
기타	-	-
무응답	5	33.3



■ 임대주택 입주 시 선호하는 주택 유형

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	15	100.0
단독주택	-	-
연립주택	-	-
아파트	10	66.7
주상복합	-	-
기타	1	6.7
미응답	4	26.6



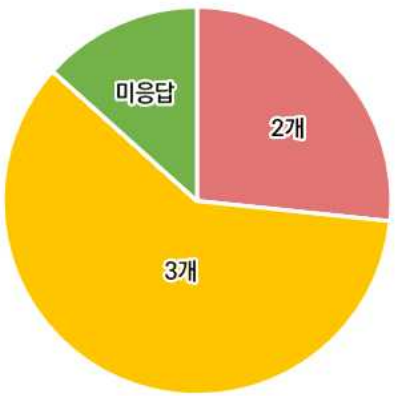
■ 입주희망 주택규모

구 분	가구수	비 율(%)
계	15	100.0
40㎡ 이하	1	6.7
50㎡ 이하	2	13.3
60㎡ 이하	9	60.0
미응답	3	20.0



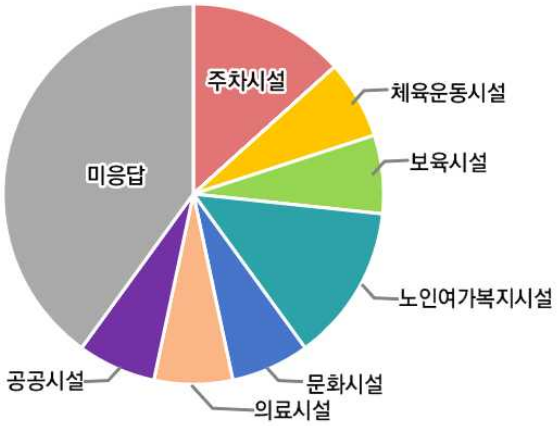
■ 임대주택 입주 시 희망하는 방 개수

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	15	100.0
1개	-	-
2개	4	26.7
3개	9	60.0
4개	-	-
5개 이상	-	-
미응답	2	13.3



■ 재개발사업 시 희망 필요시설

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	15	100.0
도로시설	-	-
주차시설	2	13.3
공원시설	-	-
체육운동시설	1	6.7
보육시설	1	6.7
노인여가복지시설	2	13.3
문화시설	1	6.7
의료시설	1	6.7
공공시설	1	6.7
미응답	6	40.0



■ 재개발사업 시 중시하는 사항

구 분	응답수(건)	비 율(%)
계	15	100.0
현 거주민 재정착	8	53.3
사업기간 단축(공공지원)	1	6.7
이해당사자 갈등 최소화	-	-
재산권보호 및 가치상승	-	-
도시매력 증진	-	-
특화 및 테마계획	-	-
건축물 밀도완화	-	-
도시기반시설 확충	-	-
기타	2	13.3
미응답	4	26.7



5. 현황 종합분석



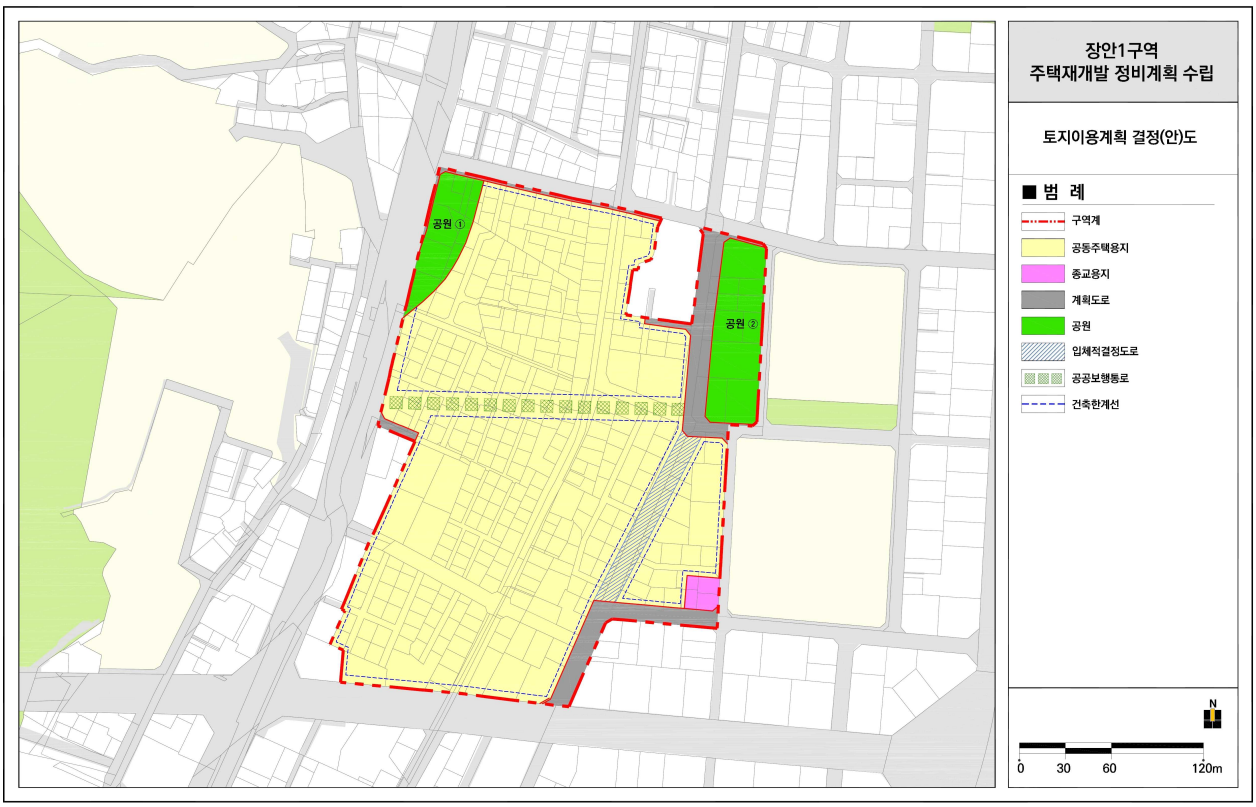
- 이 하 여 백 -

6. 부문별 계획

가. 토지이용에 관한 계획(신설)(안)

구 분		면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
합 계		67,951.8	100.0	
정비기반시설 등	소 계	10,439.0	15.4	
	도 로	4,552.8	6.7	입체적결정도로 제외
	공 원①	2,163.8	3.2	소공원
	공 원②	3,722.4	5.5	문화공원
획지	소 계	57,512.8	84.6	
	획 지①	57,046.8	84.0	공동주택용지, 일부구간 도로 입체적결정
	획 지②	466.0	0.6	종교용지

〈 토지이용계획 결정(안)도 〉



나. 용도지역·용도지구에 관한 계획(변경)(안)

1) 용도지역 결정(변경)(안) 조서

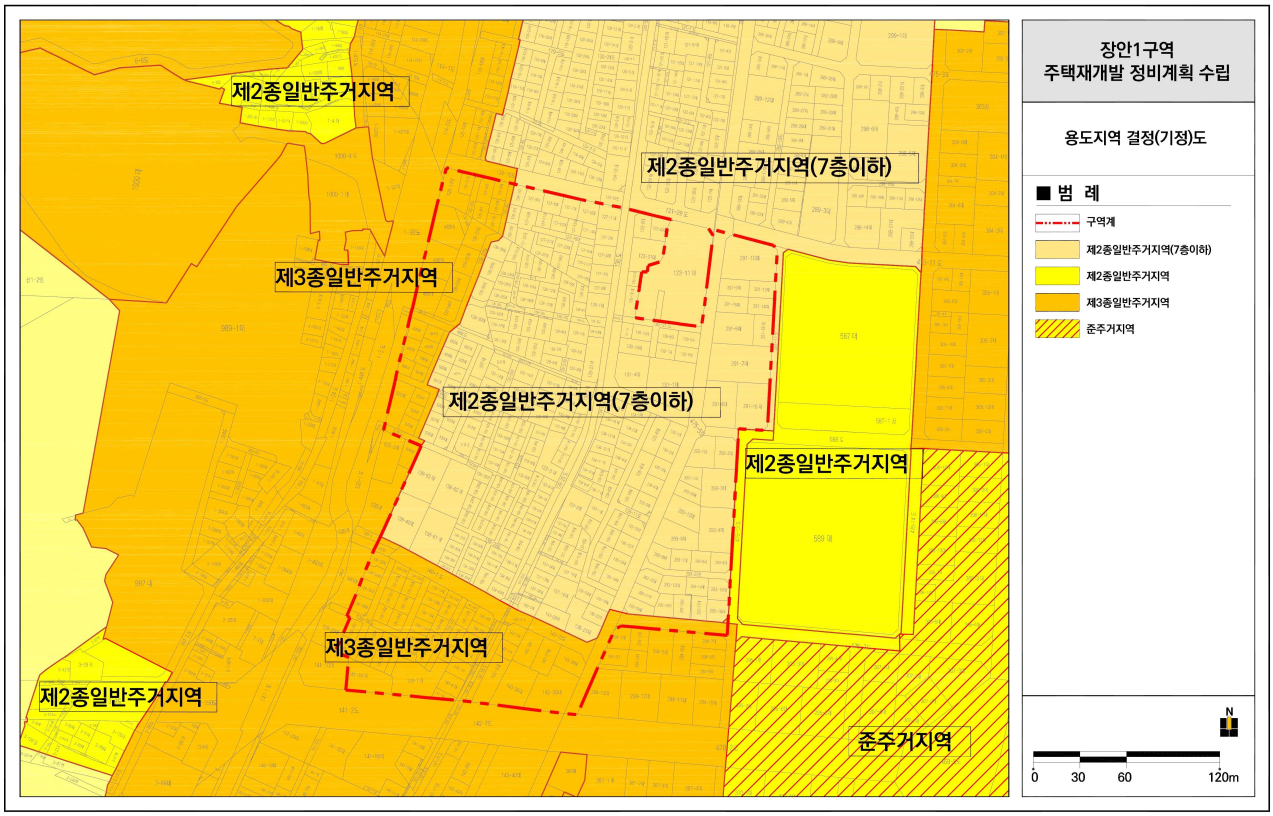
구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		67,951.8	-	67,951.8	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	49,784.8	감) 40,961.0	8,823.8	13.0	-
	제2종일반주거지역	6.5	감) 6.5	-	-	-
	제3종일반주거지역	18,160.5	증) 40,967.5	59,128.0	87.0	-

■ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

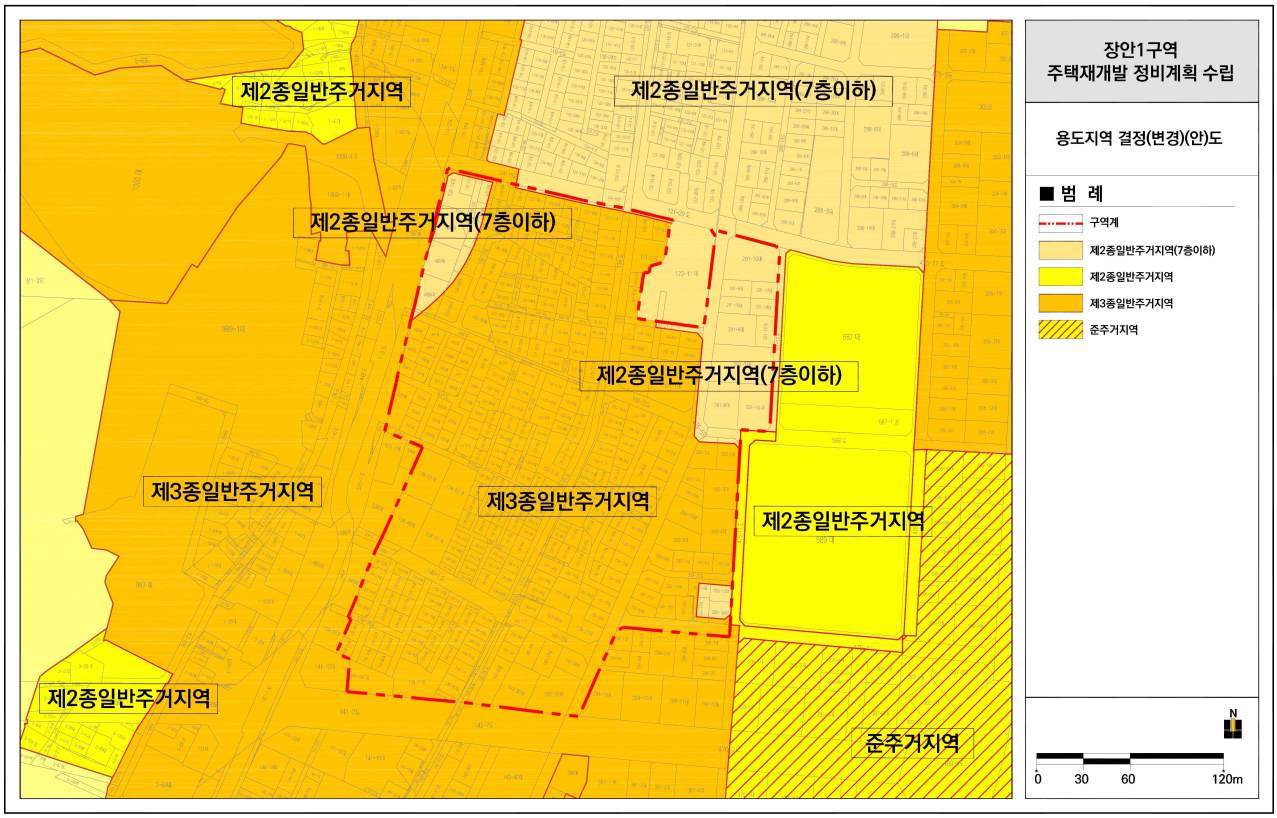
도면표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	장안동 134-15번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제3종일반 주거지역	42,818.6	• 낙후된 주거환경 향상 및 주변 여건을 고려한 주택정비형 재개발사업을 위해 용도지역 변경
-	장안동 293-20번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제3종일반 주거지역	332.6	• 용도지역의 원활한 관리를 위해 용도지역 변경
-	장안동 528번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제3종일반 주거지역	7.4	• 용도지역의 원활한 관리를 위해 용도지역 변경
-	장안동 475-13번지 일대	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	6.5	• 용도지역의 원활한 관리를 위해 용도지역 변경
-	장안동 483번지 일대	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역 (7층이하)	2,163.8	• 기반시설 재배치로 인한 용도지역 변경

2) 용도지구 결정 조서 : 해당없음

〈 용도지역·지구 결정도(기정) 〉



〈 용도지역·지구 결정(변경)도(안) 〉



다. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획(변경)(안)

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	40	25-31	주간선도로	11,530	군자동 (광로5호)	수유동	일반도로	장위동	총고시 722 (36.12.27)	한천로
변경	대로	3	40	25-31 (1.5)	주간선도로	11,530 (47)	군자동 (광로5호)	수유동	일반도로	장위동		
기정	소로	1	-	10~12	국지도로				일반도로	-		한천로36길
변경	소로	1	A	10~12 (2)	국지도로	(149)			일반도로	-		
기정	소로	1	1(b)	10~12	국지도로	183.4	장안동 291-10	장안동 305-1	일반도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로31길
변경	소로	1	1(b)	10~12 (2)	국지도로	183.4 (28)	장안동 291-10	장안동 305-1	일반도로	-		
기정	소로	2	1	8~10	국지도로	240.8	장안동 307-4	장안동 296-6	일반도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로27길
변경	소로	2	1	10~11 (11)	국지도로	240.8 (70)	장안동 307-4	장안동 296-6	일반도로	-		
기정	소로	3	3	6~10	국지도로	131 (21)	장안동 293-1	장안동 296-2	일반도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로29길
변경	소로	3	3	10	국지도로	127 (17)	장안동 293-1	장안동 296-2	일반도로	-		
기정	소로	1	1(a)	10	국지도로	874	면목동 1049-41	장안동 237-2	일반도로	-	서고 467 (78.09.12.)	답십리로63길
변경	소로	1	1(a)	10	국지도로	528 (0)	면목동 1049-41	장안동 237-2	일반도로	-		
기정	소로	1	5	10	국지도로	616	장안동 138-8	장안동 153-10	일반도로	-	서고 467 (78.09.11.)	한천로30길
변경	소로	1	5	10	국지도로	526 (0)	장안동 138-8	장안동 153-10	일반도로	-		
기정	소로	3	1	6	국지도로	114.4	장안동 291-10	장안동 291-6	일반도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로29길
변경	소로	3	1	6	국지도로	114.4	장안동 291-10	장안동 291-6	일반도로	-		
기정	소로	3	2	6	국지도로	117.1	장안동 291-16	장안동 293-2	일반도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	답십리로67길
변경	소로	3	2	6	국지도로	117.1	장안동 291-16	장안동 293-2	일반도로	-		
기정	소로	2	-	8	국지도로	465	장안동 475-2	장안동 142-7	일반도로	-		답십리로65길
변경	중로	3	A	14	국지도로	270 (260)	장안동 475-2	중로 3-B	일반도로	-		답십리로65길
변경	중로	3	B	13	국지도로	(123)	중로 3-A	중로 3-C	일반도로	-		답십리로65길, 입체적도시 계획시설
변경	중로	3	C	13	국지도로	(72)	중로 3-B	장안동 142-7	일반도로	-		답십리로65길
폐지	소로	2	-	8	국지도로				일반도로	-		
폐지	소로	2	-	8	국지도로				일반도로	-		
신설	소로	3	A	6	국지도로	27.7	장안동 550	장안동 528	일반도로	-		근생 진입도로
신설	소로	3	B	4	국지도로	31	장안동성당 출입구	중로 3-A	일반도로	-	-	성당 진입도로

※ ( )는 구역내 폭원 및 연장

※ 소로2-( )(답십리로65길)는 당초 장안평 토지구획정리사업 시 기결정된 사항으로 간주하여 기정에 반영하였음

■ 입체적 도시계획시설(도로)결정(변경)(안) 조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	위 치	구 분	기정	변경	변경후	최 초 결정일	비 고
변 경	-	중로 3-B	장안동 475-5	길이	-	증) 123m	123m	-	비도시계획시설 :공동주택용지
				폭	-	증) 13m	13m		
				높이	-	증) -2.5m~지상부 전체	-2.5m~지상부 전체		
				수평투영면적	-	증) 1,585.6㎡	1,585.6㎡		

※ 입체적결정 범위 높이의 기준은 지표면(계획지반고)로 함

■ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-40	대로 3-40	• 도로 확폭 B = 25~31(1.5), L = 11,530(47)	• 완화차로 확보를 위한 일부구간 확폭
소로 1-	소로 1-A	• 도로 확폭 B = 10~12(2), L = (149)	• 집입도로 확보를 위한 확폭
소로 1-1	소로 1-1(b)	• 도로 확폭 B =10~12(2), L = 183.4(28)	• 집입도로 확보를 위한 확폭
소로 2-1	소로 2-1	• 도로 확폭 B = 10~11(11), L = 240.8(70)	• 정비계획 결정에 따른 일부구간 확폭
소로 3-3	소로 3-3	• 도로 확폭 B = 10, L = 127(17)	• 정비계획 결정에 따른 일부구간 확폭
소로 1-1	소로 1-1(a)	• 도로 일부폐지 B = 10, L = 528	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
소로 1-5	소로 1-5	• 도로 일부폐지 B = 10, L = 526	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
소로 3-1	소로 3-1	• 도로 선형변경 B = 6, L = 114.4	• 정비계획 결정에 따른 가각부 선형 일부조정
소로 3-2	소로 3-2	• 도로 선형변경 B = 6, L = 117.7	• 정비계획 결정에 따른 가각부 선형 일부조정
소로 2-	중로 3-A	• 도로 신설 B = 14, L = 260	• 정비계획 결정에 따른 도로 폭원변경
	중로 3-B	• 입체적 결정을 통한 도로 신설 B = 13, L = 123, 높이=지상부, 수평투영면적=1,585.6㎡	• 정비계획 결정에 따른 도로 폭원변경 및 입체적결정 • 사업시행자가 조성하여 무상으로 구분지상권 설정
	중로 3-C	• 도로 신설 B = 13, L = 72	• 정비계획 결정에 따른 도로 폭원변경
소로 2-	-	• 도로 폐지	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
소로 2-	-	• 도로 폐지	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
-	소로 3-A	• 도로 신설 B = 6, L = 27.7	• 구역외 건축물(근린생활시설) 진출입을 위한 도로 신설
-	소로 3-B	• 도로 신설 B = 4, L = 31	• 구역외 건축물(장안동성당) 진출입을 위한 도로 신설

2) 공간시설

가) 공원 결정(변경)(안) 조서

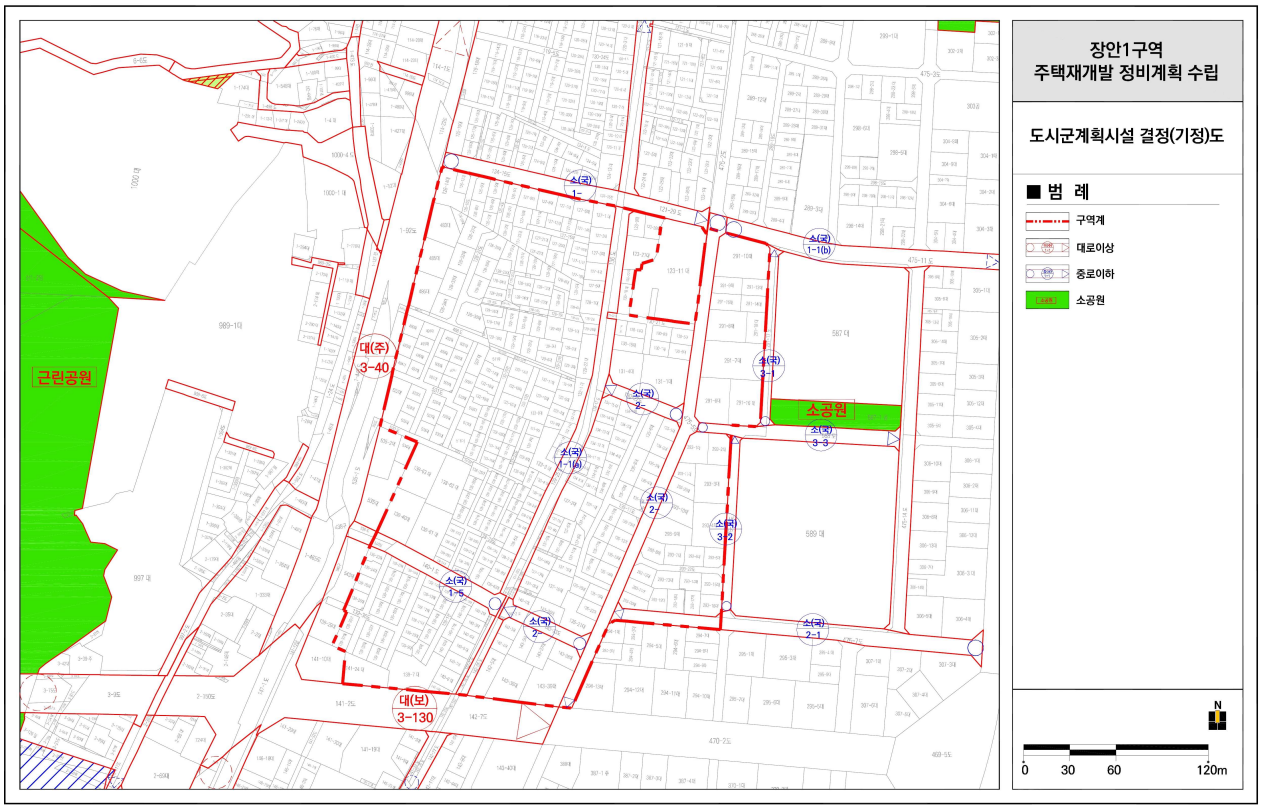
구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	ⓐ	공원	소공원	장안동 126-14	-	증) 2,163.8	2,163.8	-	-
신설	ⓐ	공원	문화공원	장안동 291-8	-	증) 3,722.4	3,722.4	-	-

■ 공원 결정(변경)(안) 사유서

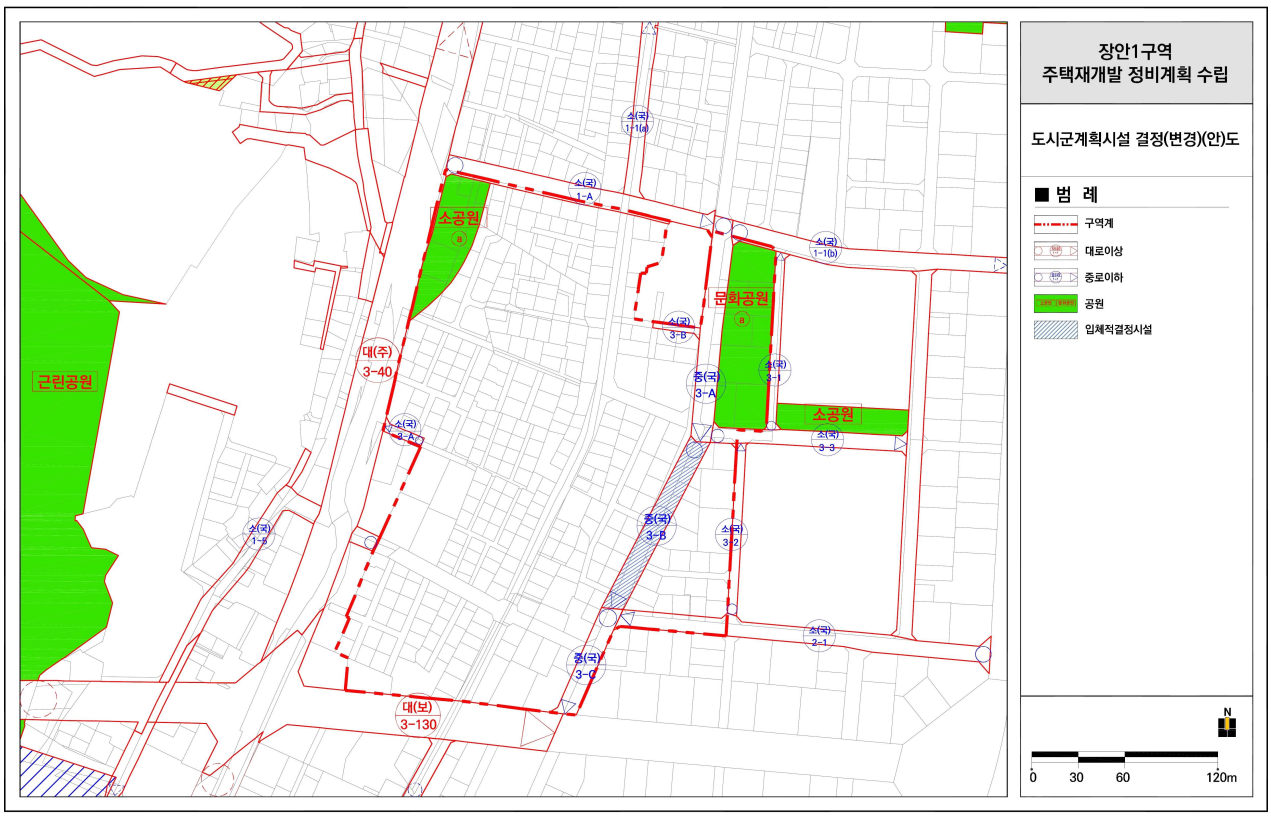
도면표시 번호	시 설 명	변경내용	변경사유
ⓐ	소공원	신설	• 「서울시 경관계획」등 상위계획 정합성을 고려하여 한천로변 보행녹도와 연계하기 위해 신설
ⓐ	문화공원	신설	• 장이소공원과의 연계를 통해 지역주민 교류·휴식 공간으로 계획하여 지역 활성화 유도를 위해 신설

- 이 하 여 백 -

〈 도시·군계획시설 결정도(기정) 〉



〈 도시·군계획시설 결정도(변경)(안) 〉



라. 공동이용시설 설치계획(안)

시설 구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
주민 공동 시설	계	1,000세대 이상: 500㎡에 세대당 2㎡를 더한 면적×1.25	5,010.0	5,500.0	
	경로당	1,500 ~ 2,000 미만: 725㎡ 이상	725.0	800.0	
	어린이집	1,500 ~ 2,000 미만: 725㎡ 이상	725.0	800.0	
	작은도서관	1,500 ~ 2,000 미만: 298㎡ 이상	298.0	500.0	
	다함께돌봄센터	500세대 이상: 66㎡ 이상	66.0	100.0	
	어린이놀이터	1,000세대 이상: 500㎡에 세대당 0.7㎡를 더한 면적	1727.8	1,899.3	
	주민운동시설	-	-	1,400.7	
관리사무소		10㎡에 50세대를 초과하는 매 세대마다 0.05㎡를 더한 면적	95.2	100.0	
경비실		-	-	30.0	

※ 주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4) 적용

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있음

〈 공동이용시설 설치 계획도 〉



마. 기존 건축물의 정비 · 개량에 관한 계획

구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
신설	장안1구역 주택정비형 재개발구역	67,951.8	획지①	57,046.8	장안동 134-15번지 일대	333	-	-	333	-	공동 주택
			획지②	466.0	장안동 293-16번지 일대	1	-	-	1	-	종교

바. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

1) 지구단위계획구역 결정(안)

■ 지구단위계획 결정(신설)(안) 조서

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
신설	장안1구역 주택정비형 재개발 지구단위계획구역	장안동 134-15번지 일대	-	증) 67,951.8	증) 67,951.8	-	-

- 이 하 여 백 -

2) 토지이용 및 도시계획시설 결정(안)

가) 용도지역

■ 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		67,951.8	-	67,951.8	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	49,784.8	감) 40,961.0	8,823.8	13.0	-
	제2종일반주거지역	6.5	감) 6.5	-	-	-
	제3종일반주거지역	18,160.5	증) 40,967.5	59,128.0	87.0	-

■ 용도지역 결정(변경)(안) 사유서

도면표시번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	장안동 134-15번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제3종일반 주거지역	42,818.6	• 낙후된 주거환경 향상 및 주변 여건을 고려한 주택정비형 재개발사업을 위해 용도지역 변경
-	장안동 293-20번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제3종일반 주거지역	332.6	• 용도지역의 원활한 관리를 위해 용도지역 변경
-	장안동 528번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제3종일반 주거지역	7.4	• 용도지역의 원활한 관리를 위해 용도지역 변경
-	장안동 475-13번지 일대	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	6.5	• 용도지역의 원활한 관리를 위해 용도지역 변경
-	장안동 483번지 일대	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역 (7층이하)	2,163.8	• 기반시설 재배치로 인한 용도지역 변경

나) 교통시설

가) 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	40	25-31	주간선도로	11,530	군자동 (광로5호)	수유동	일반도로	장위동	총고시 722 (36.12.27)	한천로
변경	대로	3	40	25-31 (1.5)	주간선도로	11,530 (47)	군자동 (광로5호)	수유동	일반도로	장위동		
기정	소로	1	-	10~12	국지도로				일반도로	-		한천로36길
변경	소로	1	A	10~12 (2)	국지도로	(149)			일반도로	-		
기정	소로	1	1(b)	10~12	국지도로	183.4	장안동 291-10	장안동 305-1	일반도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로31길
변경	소로	1	1(b)	10~12 (2)	국지도로	183.4 (28)	장안동 291-10	장안동 305-1	일반도로	-		
기정	소로	2	1	8~10	국지도로	240.8	장안동 307-4	장안동 296-6	일반도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로27길
변경	소로	2	1	10~11 (11)	국지도로	240.8 (70)	장안동 307-4	장안동 296-6	일반도로	-		
기정	소로	3	3	6~10	국지도로	131 (21)	장안동 293-1	장안동 296-2	일반도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로29길
변경	소로	3	3	10	국지도로	127 (17)	장안동 293-1	장안동 296-2	일반도로	-		
기정	소로	1	1(a)	10	국지도로	874	면목동 1049-41	장안동 237-2	일반도로	-	서고 467 (78.09.12.)	답십리로63길
변경	소로	1	1(a)	10	국지도로	528 (0)	면목동 1049-41	장안동 237-2	일반도로	-		
기정	소로	1	5	10	국지도로	616	장안동 138-8	장안동 153-10	일반도로	-	서고 467 (78.09.11.)	한천로30길
변경	소로	1	5	10	국지도로	526 (0)	장안동 138-8	장안동 153-10	일반도로	-		
기정	소로	3	1	6	국지도로	114.4	장안동 291-10	장안동 291-6	일반도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로29길
변경	소로	3	1	6	국지도로	114.4	장안동 291-10	장안동 291-6	일반도로	-		
기정	소로	3	2	6	국지도로	117.1	장안동 291-16	장안동 293-2	일반도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	답십리로67길
변경	소로	3	2	6	국지도로	117.1	장안동 291-16	장안동 293-2	일반도로	-		
기정	소로	2	-	8	국지도로	465	장안동 475-2	장안동 142-7	일반도로	-		답십리로65길
변경	중로	3	A	14	국지도로	270 (260)	장안동 475-2	중로 3-B	일반도로	-		답십리로65길
변경	중로	3	B	13	국지도로	(123)	중로 3-A	중로 3-C	일반도로	-		답십리로65길, 입체적도시 계획시설
변경	중로	3	C	13	국지도로	(72)	중로 3-B	장안동 142-7	일반도로	-		답십리로65길
폐지	소로	2	-	8	국지도로				일반도로	-		
폐지	소로	2	-	8	국지도로				일반도로	-		
신설	소로	3	A	6	국지도로	27.7	장안동 550	장안동 528	일반도로	-		근생 진입도로
신설	소로	3	B	4	국지도로	31	장안동성당 출입구	중로 3-A	일반도로	-	-	성당 진입도로

※ ( )는 구역내 폭원 및 연장

※ 소로2-( )(답십리로65길)는 당초 장안평 토지구획정리사업 시 기결정된 사항으로 간주하여 기정에 반영하였음

■ 입체적 도시계획시설(도로)결정(변경)(안) 조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	위 치	구 분	기정	변경	변경후	최 초 결정일	비 고
변 경	-	중로 3-B	장안동 475-5	길이	-	증) 123m	123m	-	비도시계획시설 :공동주택용지
				폭	-	증) 13m	13m		
				높이	-	증) -2.5m~지상부 전체	-2.5m~지상부 전체		
				수평투영면적	-	증) 1,585.6㎡	1,585.6㎡		

※ 입체적결정 범위 높이의 기준은 지표면(계획지반고)로 함

■ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-40	대로 3-40	• 도로 확폭 B = 25~31(1.5), L = 11,530(47)	• 완화차로 확보를 위한 일부구간 확폭
소로 1-	소로 1-A	• 도로 확폭 B = 10~12(2), L = (149)	• 집입도로 확보를 위한 확폭
소로 1-1	소로 1-1(b)	• 도로 확폭 B =10~12(2), L = 183.4(28)	• 집입도로 확보를 위한 확폭
소로 2-1	소로 2-1	• 도로 확폭 B = 10~11(11), L = 240.8(70)	• 정비계획 결정에 따른 일부구간 확폭
소로 3-3	소로 3-3	• 도로 확폭 B = 10, L = 127(17)	• 정비계획 결정에 따른 일부구간 확폭
소로 1-1	소로 1-1(a)	• 도로 일부폐지 B = 10, L = 528	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
소로 1-5	소로 1-5	• 도로 일부폐지 B = 10, L = 526	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
소로 3-1	소로 3-1	• 도로 선형변경 B = 6, L = 114.4	• 정비계획 결정에 따른 가각부 선형 일부조정
소로 3-2	소로 3-2	• 도로 선형변경 B = 6, L = 117.7	• 정비계획 결정에 따른 가각부 선형 일부조정
소로 2-	중로 3-A	• 도로 신설 B = 14, L = 260	• 정비계획 결정에 따른 도로 폭원변경
	중로 3-B	• 입체적 결정을 통한 도로 신설 B = 13, L = 123, 높이=지상부, 수평투영면적=1,585.6㎡	• 정비계획 결정에 따른 도로 폭원변경 및 입체적결정 • 사업시행자가 조성하여 무상으로 구분지상권 설정
	중로 3-C	• 도로 신설 B = 13, L = 72	• 정비계획 결정에 따른 도로 폭원변경
소로 2-	-	• 도로 폐지	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
소로 2-	-	• 도로 폐지	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
-	소로 3-A	• 도로 신설 B = 6, L = 27.7	• 구역외 건축물(근린생활시설) 진출입을 위한 도로 신설
-	소로 3-B	• 도로 신설 B = 4, L = 31	• 구역외 건축물(장안동성당) 진출입을 위한 도로 신설

다) 공간시설

■ 공원 결정(변경)(안) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	ⓐ	공원	소공원	장안동 126-14	-	증) 2,163.8	2,163.8	-	-
신설	ⓐ	공원	문화공원	장안동 291-8	-	증) 3,722.4	3,722.4	-	-

■ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변경내용	변경사유
ⓐ	소공원	신설	• 「서울시 경관계획」등 상위계획 정합성을 고려하여 한천로 변 보행녹도와 연계하기 위해 신설
ⓐ	문화공원	신설	• 장이소공원과의 연계해 지역주민 교류·휴식 공간으로 계획하여 지역 활성화 유도를 위해 신설

3) 획지 및 건축물 등에 관한 결정 조서

가) 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경)(안)

구분	획지 구분	면적			비고
		기정	변경	변경후	
신설	획지①	-	증) 57,046.8	57,046.8	공동주택용지
신설	획지②	-	증) 466.0	466.0	종교용지

나) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서(변경)(안)

■ 건축물의 용도에 관한 결정조서

○ 허용용도 계획

구분		허용용도	비고
신설	획지①	• 건축법 시행령 [별표1]에 의한 다음의 용도 - 제2호 공동주택 중 아파트 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 • 「주택법」 및 「주택법 시행령」이 정하는 부대복리시설	허용용도 외 용도는 불허
신설	획지②	• 「건축법 시행령」 [별표1] 제6호의 종교시설	-

■ 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

○ 건폐율 계획

구분		지역	건폐율	비고
신설	획지①	제3종일반주거지역	50% 이하	공동주택용지
신설	획지②	제2종일반주거지역(7층이하)	관계 법령에 따름	종교용지

○ 용적률 계획

구분		용적률				비고
		기준	허용	상한		
				상한	법적상한	
신설	획지①	214% 이하	244% 이하	263% 이하	300% 이하	공동주택용지
신설	획지②	관계 법령에 따름				종교용지

○ 높이 계획

구분		지역	높이기준	비고
신설	획지①	제3종일반주거지역	107m이하 (36층 이하)	공동주택용지
신설	획지②	제2종일반주거지역(7층이하)	관계 법령에 따름	종교용지

다) 건축물 건축선에 관한 계획(변경)(안)

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	획지①	• 답십리로 변 : 5m • 한천로 변 : 7m • 공공보행통로 변 : 4m • 그 외 : 3m	-

사. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구 역 구 분</th><th colspan="2">가구 또는
획지 구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주용도</th><th rowspan="2">건폐율</th><th colspan="4">용적률</th><th rowspan="2">높이
/최고층수</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>기준</th><th>허용</th><th>정비
계획</th><th>법적
상한</th></tr>
<tr><td rowspan="2">신설</td><td rowspan="2">장안1구역
주택정비형
재개발구역</td><td rowspan="2">67,951.8</td><td>획지①</td><td>57,046.8</td><td>장안동
134-15번지 일대</td><td>공동주택
및 부대
복리시설</td><td>50%
이하</td><td>214%
이하</td><td>244%
이하</td><td>263%
이하</td><td>300%
이하</td><td>107m/
지상36층
이하</td></tr>
<tr><td>획지②</td><td>466.0</td><td>장안동
293-16번지 일대</td><td>종교시설</td><td colspan="6">관계 법령에 따름</td></tr>
<tr><td>주택의
규모 및
규모별
건설비율</td><td colspan="12">
• 주택공급계획 : 1,754세대
• 전체 건립규모(전용면적 기준)
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">구분</th><th colspan="2">총세대</th></tr>
<tr><th>세대수</th><th>비율(%)</th></tr>
<tr><td colspan="2">계</td><td>1,754</td><td>100.0</td></tr>
<tr><td rowspan="2">60㎡이하</td><td>40㎡</td><td>228</td><td>13.0</td></tr>
<tr><td>59㎡</td><td>771</td><td>44.0</td></tr>
<tr><td>60~85㎡이하</td><td>84㎡</td><td>755</td><td>43.0</td></tr>
<tr><td>85㎡초과</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">건립규모</th><th colspan="3">임대주택</th></tr>
<tr><th>소계</th><th>40㎡
이하</th><th>40㎡
초과</th></tr>
<tr><td>초과용적률
전 세대수</td><td>1,548</td><td>233</td><td>93</td><td>140</td></tr>
<tr><td>구성비 (%)</td><td>100.0</td><td>15.1</td><td>6.0</td><td>9.1</td></tr>
<tr><td>임대주택
구성비(%)</td><td>-</td><td>100.0</td><td>39.9</td><td>60.1</td></tr>
</table>
※ 총세대수 및 초과전용적률 전 세대수에 기부채납 임대주택 55세대 포함

• 임대주택 건설 비율 [기준: 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%이상]
• 전용면적 40㎡ 이하 비율 [기준: 임대세대(초과용적률제외)의 30%이상 또는
전체 세대수의 5%이상, 임대주택 중 40%이하]
• 국민주택규모 임대주택 [기준:법적상한용적률 - 정비계획용적률 산정 값에 50%이상 공급]
• 85㎡이하 규모의 주택 비율 [기준 : 전체 세대수의 80%이상]

※ 전체 세대수·연면적, 전체 임대주택 세대수 및 비율 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 세대수, 연면적 및 임대주택 제외
</td></tr>
<tr><td>심의완화
사항</td><td colspan="12">
• 소형주택 공급에 따른 기준용적률 완화
• 허용용적률 완화(공공보행통로 등 인센티브 및 사업성보정계수 적용)
• 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 법적상한용적률 완화(상한용적률, 건축심의에서 최종확정)
</td></tr>
<tr><td>건축물의
건축선 등에 관한 계획</td><td colspan="12">
• 답십리로 변 : 5m
• 한천로 변 : 7m
• 공공보행통로 변 : 4m
• 그 외 : 3m
</td></tr>
<tr><td>기타 사항</td><td colspan="12">
• 공공보행통로 : 8m
• 차량출입구 : 3개소
</td></tr>
</table>

※ 공공보행통로의 시종점은 유지하되 보행동선은 건축배치계획과 연계하여 유연하게 조정될 수 있음

2) 용적률 계획

가) 허용용적률 인센티브

■ 허용용적률 인센티브 기준

구 분		항목	인센티브
보행 중심 생활 공간 조성	공공 보행통로 (보차혼용 통로 및 입체결정한 도로 포함)	· 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권* 설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a=1이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p 이내
	열린단지	· 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성 (지형도면 고시) - 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	5%p
세대 맞춤형 생활 환경 개선	BF인증	· 장애물 없는 생활환경 인증 - 최우수등급 5%, 우수등급 4%, 일반등급 3%	5%p 이내
	돌봄시설	· 지역에 필요한 놀이·돌봄시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률 × (조성면적(의무면적제외) / 주민공동시설면적 (의무면적) × a ※ a=0.1이하 * 국공립어린이집, 서울형키즈카페, 우리동네키움센터, 공동육아나눔터, 실내어린이놀이터 등	5%p 이내
	고령 서비스 시설	· 지역에 필요한 고령서비스시설* 설치 및 제공(무상임대) - 기준용적률×(조성면적(의무면적제외)/주민공동시설면적(의무면적)×a ※ a = 0.1이하 * 노인복지시설 등	5%p 이내
	층간소음 해소	· 바닥(중량)충격음 차단성능 2등급 이상 - 1등급 5%, 2등급 3%	5%p 이내
환경 친화 안전한 주거지 조성	친환경 건축물	① 에너지효율등급 및 ZEB인증 - ZEB1 7.5%(15%), ZEB2 7%(14%), ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%)	7.5%p (15%p) 이내
	우수 디자인+ 장수명주택	· 우수디자인 및 장수명주택 인증 - 서울시 건축위원회 심의(자문)을 통해 위원회에서 인정하는 경우 * 우수디자인 및 장수명주택 인증(최우수 15%, 우수등급 10%)	15%p
	수변친화 공간조성	· 수변공간과 적극적 연계를 통한 수변친화 생활환경 조성 - 수변 접근성을 고려한 보행로 조성, 조망축 및 통경축 확보(위원회에서 인정하는 경우)	5%p
	방재안전	· 화재 · 소방 · 피난 안전 등 공동주택 안전성능 개선 또는 저류지 설치 시 - 안전성능을 의무기준 보다 초과 설치·개선하는 경우 관련 위원회 심의·자문을 통해 적용	5%p이내
기타	역사문화 보전	· 지정 및 등록 문화재 보전 옛길/물길 등 복원(재현) 등(위원회에서 인정하는 경우)	3%
	지역특화	· 도심항공교통(UAM) 시설 등 지역특성을 고려한 공간대개조 및 미래전략시설 등(위원회에서 인정하는 경우)	5%p이내
합 계		최대 20%p 이내	

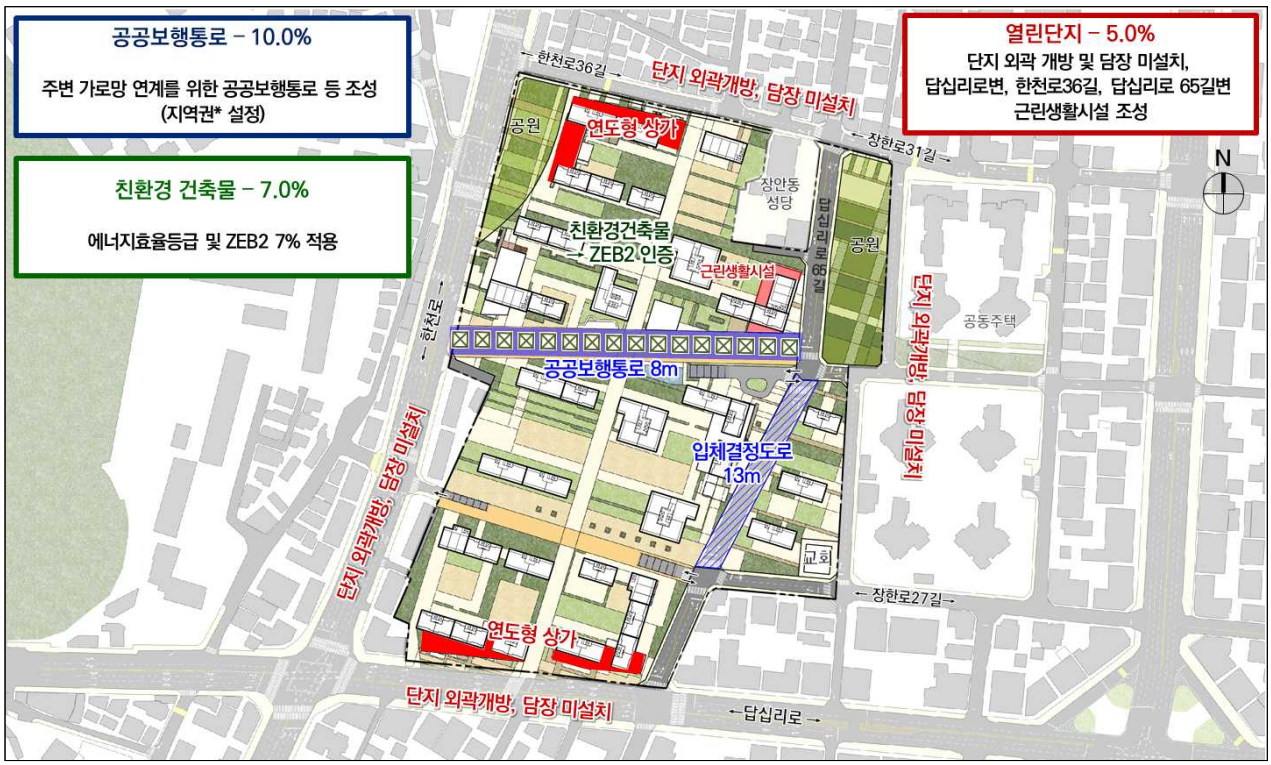
※ 허용용적률 인센티브 항목은 사회·정책적 여건 변화에 신속한 대응을 위해 필요시 시장이 별도 방침으로 정하여 운영할 수 있음

※「2030 도시주거환경정비기본계획(주택정비형 재개발사업 부문)」 허용용적률 인센티브 계획내용 반영

■ 허용용적률 인센티브 적용

구 분		내 용	적용
공공 보행통로 (보차혼용통로 및 입체결정한 도로 포함)	기준	• 주변 가로망 연계를 위한 공공보행통로 등 조성 (지역권* 설정) - 기준용적률×(조성면적/대지면적)×a ※ a=1 이하 * 지역권 : 통행 등 일정목적으로 타인토지를 자기토지 편익에 이용하는 권리 (등기로 설정)	10%p (10.7%p)
	산정식	(공공보행통로) 194% × (1,568.8 / 57,046.8) × 1 = 5.3% (입체결정도로) 194% × (1,585.6 / 57,046.8) × 1 = 5.4% ※ a=1 적용	
열린 단지	기준	• 단지 외곽개방, 담장 미설치, 연도형 상가 등 열린 단지*로 조성 (지형도면 고시) - 개방공간, 열린단지 조성기준 준수(위원회에서 인정시) * 개방되는 부분은 결정도면에 표기 (준공 후에도 유지)	5%p
친환경 건축물	기준	① 에너지효율등급 및 ZEB인증 - ZEB1 7.5%(15%), **ZEB2 7%(14%)**, ZEB3 6.5%(13%), ZEB4 6%(12%), ZEB5 5.5%(11%) 에너지효율 1++ 3%(6%), 에너지효율 1+ 1.5%(3%) ② 녹색건축 인증 - 최우수 등급 3%(6%), 우수 등급 1.5%(3%)	7%p
허용용적률 인센티브 합계			**20%p (22.7%p)**
사업성 보정계수	기준	• 사업성을 높여줄 수 있도록 지가등을 고려하여 허용용적률 인센티브를 보정하기 위한 계수 - 기준 : 서울시 평균 공시지가 / 대상구역 평균 공시지가 - 적용 : 5,969,319 / 4,003,864 = 1.491 ≒ 1.50 * 정비계획(안) 주민공람의 전년도 공시지가를 기준으로 산정 * 소수점 셋째자리에서 올림한 값 적용	1.50
허용용적률 인센티브 적용			**30.0%**

〈 허용용적률 인센티브 계획도 〉



나) 개발가능 용적률 산정

구 분		산 정 내 용(㎡)							
		사업면적	대지면적 (획지①)	신설 정비기반시설				신설 정비기반시설 내 국·공유지	대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지
				소계	토지	임대주택 대지지분	임대주택 환산부지		
토지이용계획		67,951.8	57,046.8	14,675.3	10,439.0	2,428.4	1,807.9	2,522.7	7,823.1
공동주택	공공시설 부지 제공면적 (순부담면적)	• 순부담면적 : 4,329.5㎡(6.3%) = 신설 정비기반시설 등 면적 - 새로 설치하는 정비기반시설 내 국·공유지 - 대지 내 용도폐지되는 기존 기반시설 국·공유지 = 14,675.3㎡- 2,522.7㎡- 7,823.1㎡ = 4,329.5㎡ (6.3%)							
	토지 기부채납	• 토지 기부채납: 2,521.6㎡ = (도로 + 공원 + 임대주택 대지지분) - 무상양도 국·공유지 = (10,439.0㎡ + 2,428.4㎡) - 2,522.7㎡ - 7,823.1㎡= 2,521.6㎡							
	건축물 기부채납 환산부지	• 건축물(임대주택) 토지 환산면적: 1,807.9㎡ = (임대주택 연면적 × 공사비(㎡/원)) / 부지가액 = ((4,654㎡ × 2,098(천원)) + (2,640㎡ × 1,040(천원))) / 6,910(천원) = 1,410.6㎡ + 397.3㎡ = 1,807.9㎡							
	기준 용적률	• 214% (용도지역별 기준용적률 가중평균 194% + 소형주택 확보 20% 적용)							
	허용 용적률	• 244% (기준용적률 214% + 인센티브 30% 적용) • 사업성 보정계수 적용 : 20% × 1.5 (30%) - 서울시 평균 공시지가 / 대상지 평균 공시지가 = 5,969,319원 / 4,003,864원 = 1.50							
	상한 용적률	• 263% = 완화 허용용적률 + (완화전허용용적률 × 1.3 × 가중치 × α) + (완화전허용용적률 × 1 × α') = 244% + (214% × 1.3 × 0.9796 × 0.0461) + (214% × 1 × 0.0331) = 263% ※ 가중치 = 용도지역 변경 전 기반시설 허용용적률 가중평균 대비획지 허용용적률(인센티브 제외) = (209.6%) ÷ (214.0%) = 0.9796 ※ α(토지) = 공공시설등부지로 제공한 나머지 면적 대비 공공시설로 제공한 토지면적 비 = 2,521.6㎡ ÷ (57,046.8㎡ - 2,428.4㎡)= 0.0461 ※ α'(임대주택) = 공공시설등부지로 제공한 후 대지면적 대비 공공시설 부지(현금 및 건축물 환산부지로 제공하는 면적 비) = 1,807.9㎡ ÷ (57,046.8㎡ - 2,428.4㎡) = 0.0331							
	법적 상한용적률	• 300.0% 이하							

※ 1)「 분양가상한제 기본형 건축비」 준용 = 지상 59형 → ㎡ 당 2,308,333원(부가세 제외시 2,098,485원)/ 지하 → ㎡ 당 1,144,000원(부가세 제외시 1,040,000원)적용

■ 법적상한용적률

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

아. 주택규모별 배분계획

1) 계획지표 설정

○ 「도시 및 주거환경정비법」, 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(국토교통부고시 제2022-720호), 「재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(서울시 고시 제2022-493호)에 의거하여 주택규모 배분

○ 건설하는 주택 전체 세대수의 80% 이상을 85㎡ 이하 규모의 주택으로 건설

○ 「도시 및 주거환경정비법」제10조 및 국토교통부 고시(제2022-720호) 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」제4조제6항에 따른 재개발사업의 임대주택 건설비율은 세대수의 15퍼센트 또는 연면적의 10퍼센트로 함

○ 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하의 임대주택으로 건설하여야 함(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외)

2) 주택규모별 배분계획(안)

구 분			합 계	비율	비고
합 계			1,754	100.0	
60㎡ 이하	소 계		999	57.0	⇒ 85㎡ 이하 : 100%
	40㎡이하	40㎡	228	13.0	
	40㎡초과 ~ 60㎡이하	59㎡	771	44.0	
60㎡초과 ~ 85㎡이하		84㎡	755	43.0	
85㎡초과		-	-	-	

※ 총세대수에 기부채납 임대주택 55세대 포함

3) 재개발의무 임대주택 건설계획

구분	주요내용				
계획 기준	• 임대주택 건설 : 전체 세대수의 15% 이상 또는 전체 연면적의 10% 이상 • 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡ 이하 ※ 전체 임대주택 세대수 및 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률에 따라 공급되는 세대수 제외				
공공주택 산출근거	• 전체 세대수 : 1,548세대 • 재개발 공공임대주택 건설계획 : 233세대 • 임대주택 건설 비율 [기준: 전체 세대수의 15%이상 또는 연면적의 10%이상] ⇒ 전체 세대수의 18.6% • 전용면적 40㎡ 이하 비율 [기준: 임대세대(초과용적률제외)의 30%이상 또는 전체 세대수의 5%이상] ⇒ 임대 세대수의 39.9%				
공공주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)	구분	건립규모	재개발 의무임대주택		
			소계	40㎡ 이하	40㎡ 초과
	초과용적률 전 세대수 (세대)	1,548	233	93	140
	구성비 (%)	100.0	15.1	6.0	9.1
	임대주택 구성비 (%)	-	100.0	39.9	60.1

자. 국민주택규모주택 건설에 관한 계획

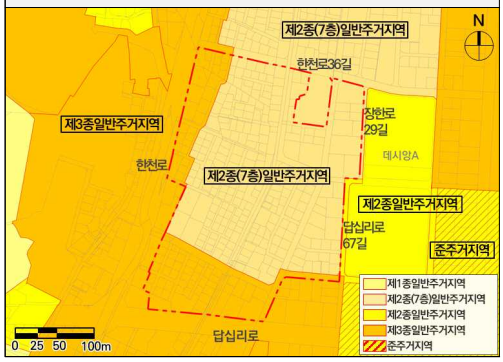
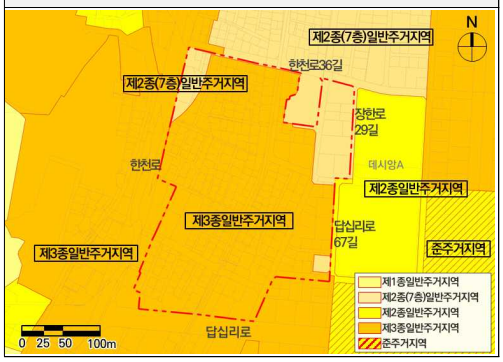
<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="5">주요내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 국민주택규모 주택 건설 :「도시 및 주거환경정비법」제54조 및「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」제30조에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(초과용적률)의 50% 이상
• 국민주택규모 주택은 공공목적의 공공임대주택 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">정비계획용적률</td><td colspan="5">• 263.0%</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한용적률</td><td colspan="5">• 298.3%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공공주택 산출근거
(법적상한 용적률완화)</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">• 298.3% - 263.0% = 35.3%</td></tr>
<tr><td>증가된 용적률의 50%</td><td colspan="5">• 35.3% × 0.5 = 17.7%
- 57,046.8㎡(획지면적) × 17.7% = 10,097.3㎡</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">• 10,097.3㎡ 이상</td></tr>
<tr><td rowspan="4" colspan="2">공공주택 확보계획
(건축심의에서 최종결정)</td><td>전용면적(㎡)</td><td>공급면적(㎡)</td><td>세대수(세대)</td><td>연면적(㎡)</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59.99</td><td>83.09</td><td>51</td><td>4,237.8</td><td rowspan="2">획지 1</td></tr>
<tr><td>84.99</td><td>112.77</td><td>52</td><td>5,864.0</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>103</td><td>10,101.8</td><td>≥ 10,097.3</td></tr>
<tr><td colspan="2">확보방법</td><td colspan="5">• 법적상한용적률까지 건설</td></tr>
</table>

자. 가구 및 획지에 관한 계획

구분	획지 구분	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후	
신설	획지①	-	증) 57,046.8	57,046.8	공동주택용지
신설	획지②	-	증) 466.0	466.0	종교용지

7. 「신속통합기획」가이드라인에 관한 계획

가. 정비계획 가이드라인

구 분	내 용
정비구역계	○ **신속통합기획 후보지 선정 시(2024.03.) 구역계를 준용** ※ 최종 구역계는 정비계획 입안과정에서 토지 등 소유자 의견을 반영하여 조정 가능
용도지역	○ **공동주택 획지** - 제2종(7층), 제2종, 제3종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 ○ **존치(이전)시설** - 아름다운 교회 : (제2종일반주거지역(7층이하)) 기 정  신속통합기획  ※ 도로, 공원 등 기반시설은 기존 용도지역 유지를 원칙으로 하되, 일체적 도시관리를 위해 필요시 연접부 용도지역을 고려하여 일부 조정 가능

구 분	내 용
공공시설 등	○ **도로** ① 답십리로 : 25m(5차로 → 5~6차로) - 답십리로65길에서 답십리로 진입 가속차로 확보, 단지 진출입 교통부하 최소화 ② 한천로 : 24.5~25m(5~6차로) → 26m(6차로) - 한천로36길 진입 가속차로 개설 등 원활한 차량 소통을 위한 도로 확폭 ③ 한천로36길, 장한로31길 : 10m(1차로) → 12m(2차로) - (단기) 답십리로 65길 진입 및 교통 체계 개선을 위한 도로 확폭 - (장기) 장안동성당 재건축시 답십리로63길과 한천로36길 변 대토를 통해 일괄 확보 ④ 답십리로65길 : 7.4~7.6m(1차로) → 13m(3차로) - 기존 도로의 연속성 및 주변 도로의 순환체계를 고려하여 남-북 연결도로 계획 - 공동주택 획지 지하부 통합적 이용을 고려하여 일부구간 입체적 결정 - 도로의 조성 형태는 교통정온화 기법 등 보행 안정성을 확보 ⑤ 한천로30길 : 4m(1차로) → 6m(2차로) - 구역 외 필지의 차량 진출입을 위해 도로 확폭 ⑥ 답십리로63길 : 4m → 4m(보차분리) - 구역 외 종교시설(장안동 성당)의 차량 진출입을 위한 도로 확폭 ⑦ 장한로27길: 7.6m(1차로) → 11m(2차로) - 순환도로 체계 정비를 위한 도로 확폭 ⑧ 답십리로 67길 : 9m(1차로(일방통행)) → 9m(2차로) - 순환도로 체계 정비를 위한 양방통행 2차로 개선 ⑨ 장한로29길(남북): 9.5m(1차로) → 9.5m(2차로) - 순환도로 체계 정비를 위한 도로 개선 ⑩ 장한로29길(동서): 6m(1차로(일방통행)) → 9m(2차로) - 순환도로 체계 정비를 위한 도로 확폭 및 양방통행 2차로 개선 ○ **공원 :** 6,042.3㎡ 내외 ① 소공원1(대상지 서측) : 2,163.8㎡ 내외 -「서울시 경관계획」등 상위계획 정합성을 고려해 한천로 변 보행녹도와 연계 조성 ② 소공원2(대상지 동측) : 3,878.5㎡ 내외 - 장이소공원과의 연계해 지역 주민 교류·휴식 공간으로 계획하여 지역 활성화 유도 ○ **공공주택** : 55세대 내외 - 용도지역 상향에 따른 공공기여로 공공주택 기부채납(재개발임대, 법상한 임대와 별도) ※ 추후 공공주택(기부채납)은 서울시 주택실 협의를 통해 세대수 및 평형 규모 최종 결정

구 분	내 용
용적률	○ **기준용적률** : 214% 이하 ○ **허용용적률** : 244% 이하 ○ **상한용적률** - 상한용적률①(공공시설 등 기부채납 용적률) : 263% 내외 - 상한용적률②(법적상한) : 300% 이하 ※ 소형주택 공급에 따른 기준용적률 20% 상향 및 사업성 보정계수 1.5 적용 ※ 상한①~상한②(법적상한)까지 증가용적률의 1/2은 공공주택으로 확보 (「도시및주거환경정비법」 제54조, 「서울시 도시및주거환경정비조례」 제30조) ※ 용적률 체계는 2030도시·주거환경정비기본계획 등 관련 규정에 따르며, 정비계획 입안·결정 과정에서 최종 결정
주택공급	○ **계획세대수** : 1,750세대 내외 ※ 주택공급계획은 정비계획 입안·결정 과정에서 주민 수요조사를 통해 평형 규모, 세대수를 합리적으로 조정 ※ 공공주택은 분양주택과 혼합배치를 원칙으로 하며, 서울시 주택실 협의를 통해 세대수 및 평형 규모 최종 결정
층수/높이	○ **높이계획은 장안동 일대 미래 경관을 고려하여 주변지역과 조화되도록 계획** - 지역생활가로인 답십리로, 한천로36길은 인접 저층주거지와의 조화 및 보행자 시점에서 위압감을 최소화 할 수 있도록 중저층 계획 - 주요가로 및 공원 연접부에서 단지 내부로 높아지는 단계별 높이계획 ※ 도시·건축 관련 위원회에서 인정될 경우 층수계획 유연하게 적용 [신속통합기획 시뮬레이션(안)] ▸ 최고층수 36층 내외 ▸ 답십리로, 한천로36길 변 중저층 배치(15층 이하)
건축한계선	○ **답십리로 변** : 5m - 상업가로 활성화 및 보행환경 개선을 위해 건축한계선 5m 계획 ○ **한천로 변** : 7m -「서울시 경관계획」상 녹도조성 계획을 반영, 건축한계선 7m 구간은 한천로 보도와 연계해 녹지친화적 보행공간으로 조성 ○ **공공보행통로 변** : 4m - 쾌적한 보행환경 조성 및 답십리공원~용마산 방향 통경축(16m) 확보를 위해 공공보행통로(8m) 양측으로 각각 4m 건축한계선 계획 ○ **그 외** : 3m - 보행환경 개선 및 개방감 확보를 위해 건축한계선 3m 계획
외부공간 및 보행동선계획	○ **공공보행통로** : 8m - 기존 가로체계를 고려 동-서 방향의 보행동선 연결하여 보행통경축 및 주요시설(답십리공원, 버스정류장 등) 접근 동선 확보 ○ **단지 내 보행로 계획** - 단지 내외부가 유기적으로 연결될 수 있도록 단지내 보행동선 계획 - 한천로 변 건축한계선은 전면공지를 계획해 녹지친화적 보행공간으로 활용

구 분	내 용
차량출입구	○ **주출입구** : 답십리로65길 변 1개소(진출입구) ○ **부출입구** : 답십리로65길 변 1개소(진출입구), 한천로 변 1개소(진출만 허용) ※ 교통처리계획은 정비계획지침도에 따르며, 향후 교통영향평가 심의 결과에 따라 변경될 수 있음
대지조성계획	○ **주변으로 열린 단지가 조성될 수 있도록 단지 경계부의 과도한 단차 및 경계 형성은 지양하고, 주변과의 고저차를 고려해 단차 및 옹벽이 가급적 생기지 않도록 대지를 조성** - 부득이한 단차 발생시 데크 경계부는 주민공동시설 등 배치를 통해 단차 활용 및 옹벽 발생을 최소화하고, 보행약자를 위한 경사로 및 엘리베이터 등 설치
근린생활시설 및 주민공동시설	○ **주민공동시설** - 지역 커뮤니티 활성화와 시설의 효율적 이용을 위해 답십리로 65길 및 공공보행통로 변에 주민공동시설 배치(권장) - 대상지 서측 한천로 변 녹도 활성화를 고려해 주민공동시설 배치(권장) ○ **근린생활시설** - 기존 상가 기능의 연속성을 고려, 답십리로 변과 한천로36길 변으로 근린생활시설을 배치하여 가로 활성화 유도(권장)
종교시설 처리방안	○ **종교시설(아름다운교회)는 효율적 토지이용을 고려, 이전 배치를 검토하되 추후 사업추진 주체와 종교시설 간 협의를 통하여 최종 결정** ※ 종교시설 위치는 정비계획지침도에 따르되 신속통합기획 가이드라인에 따른 건축계획(안)에 지장을 주지 않는 범위 내에서 조정 가능(필요시 수권분과위원회 자문) ※ 추후 구체적인 사항에 대해서는 추진주체와 교회 간 협의를 통해 결정

〈 정비계획지침도(안) 〉



나. 건축계획부문

구 분	내 용
특별건축구역 지정	○ 창의적 건축물 디자인 및 주거환경 개선을 위하여 특별건축구역 지정 가능 - 특별건축구역 적용에 따른 인동거리 완화 등은 주거유형 다양화, 경관성, 일조, 프라이버시 등을 고려하여 주거환경이 저하되지 않도록 계획 ※ 특별건축구역 적용 여부는 사업계획 수립 과정에서 결정
단지배치계획	○ 답십리공원, 중랑천, 인접경계 건축물 등 주변 지역의 특성과 주민 활동을 고려하여 영역별 차별화된 다양한 주거유형 도입 - 커뮤니티 중정형, 고층 랜드마크형, 인접경계 대응형 등 영역별 특성을 고려한 주동계획 수립 [신속통합기획 시뮬레이션(안)] ‣ 커뮤니티 중정형 : 인접지역과 커뮤니티공원(공원2)에 대응하여 가로대응형 근린생활시설을 배치하고, 정온한 외부공간을 형성하는 중정형 주동 배치 ‣ 고층 랜드마크형 : 대상지 중앙부는 통경축을 고려하되, 단지 상징성을 형성하고 답십리공원 및 중랑천 조망이 가능하도록 고층 타워형 주동 계획 ‣ 인접경계 대응형 : 경계부 건축물을 고려, 열린 경관을 확보하도록 판상형 주동 직각 배치
대지조성계획	○ 주변 지역과의 맥락, 지형 특성 등을 종합적으로 고려해 누구나 쉽게 단지를 이용할 수 있도록 열린 단지 조성을 원칙으로 함 ○ 현황 지형 여건 및 주변 도로 등을 고려하여 과도한 옹벽이 발생하지 않도록 하고 단차를 최소화하여 계획 [신속통합기획 시뮬레이션(안)] ▸ 대상지는 경사가 거의 없는 평지로 별도의 데크 계획 없이 이동이 편리한 보행환경 조성
스카이라인 및 경관계획	○ 답십리공원, 중랑천 등 자연자원 및 주변 저층주거지와 조화로운 스카이라인 형성 - 답십리로, 한천로, 한천로36길 등 주요 가로 변으로 낮고 단지 내부로 높아지는 단계적 스카이라인 계획 ○ 기존 도시조직과 조화를 고려, 도심 속 열린 경관을 창출하는 통경축 설정 - 공공보행통로와 연계해 답십리공원~중랑천~용마산 방향으로 열린 통경축 설정 - 한천로에서 장이소공원까지 연결되는 통경축 폭원 16m 이상 확보
외부공간 및 동선계획	○ 「서울시 경관계획(2016)」의 한천로 변 녹도계획을 반영하고, 주변의 분산된 공원을 하나로 연결하는 그린웨이(순환형 보행녹지체계) 조성 - 주변지역 일대 분산된 공원을 유기적으로 연결할 수 있도록 공원, 단지내 보행로, 공공보행통로를 잇는 순환형 보행녹지체계 계획 - 동-서 방향(답십리공원~장이소공원)공공보행통로는 지역권 설정을 통해 주변지역 및 대중교통으로의 접근이 용이하도록 주 보행동선으로 계획 - 단지 내 개방형 녹지(수공간), 포켓공원, 텃밭 등 다양한 외부공간과 보행동선, 공원 등을 연계하여 보행의 흐름이 연속적으로 이뤄질 수 있도록 계획 ○ 한천로 변 공원, 보행로, 보도형 전면공지를 연계해 녹지친화적 보행공간으로 일체적 조성하고, 저층부 활성화 계획 수립 - 소공원1 주변으로 근린생활시설 및 주민공동시설 배치로 보행 활성화 유도 ※ 향후 북측 신속통합기획 신청 준비중인 구역과 연계해 순환형 녹지네트워크 계획

구 분	내 용
근린생활시설 및 주민공동시설	○ 기존 가로의 특성을 고려한 시설 배치 및 공원 중심의 지역 커뮤니티 거점 조성 ○ 가로활성화시설 배치구간(권장) - 중랑천 가는길(한천로36길) : 한천로와 중랑천을 연결하는 주요동선으로 연도형 상가를 배치해 가로활성화 유도 - 학원거리(답십리로) : 병원, 학원 등 상업가로의 연속성을 고려한 연도형 상가 배치 및 통학로변 교육기능 연계 ○ 커뮤니티 활성화 배치구간(권장) - 역세권 접근가로(답십리로65길) : 면목선 104정류장과 연결되는 지역주민의 생활가로, 소공원2를 중심으로 주민공동시설 배치 - 한천로 변 녹도 및 가로공원(공원1) 연접부에 주민공동시설 배치, 보행공간 활성화 [신속통합기획 시뮬레이션(안)] ▸ 답십리로 변: 작은도서관, 독서실, 학원 등 교육관련 시설 ▸ 답십리로65길 및 공원2 주변 : 다함께돌봄센터 등 개방형 주민공동시설 ▸ 공공보행통로 변 : 휘트니스센터, 경로당, 어린이집 등 주민 편의시설 ▸ 한천로 변 : 중랑천 가는길 상업가로 조성
건축시설계획	○ 공공임대 및 분양세대 거주공간의 배치와 품질을 동일하게 계획하여 적극적인 소셜믹스가 이뤄질 수 있게 계획 ○ 구역 내 기존 매입임대주택은 SH 조합원 분양을 통해 미리내집 등으로 활용 (서울시 주거정비과-6071, 2025.04.09.)

〈 건축배치 계획(안) 〉



5 지구단위계획

1. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

가. 지구단위계획구역 결정(신설)(안) 조서

구분	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
			기 정	변 경	변경후		
신설	장안1구역 주택정비형 재개발 지구단위계획구역	장안동 134-15번지 일대	-	증) 67,951.8	증) 67,951.8	-	-

나. 토지이용 및 시설에 관한 결정(변경)(안) 조서

1) 용도지역 결정 조서 : 변경

■ 용도지역 결정(변경)(안) 조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		67,951.8	-	67,951.8	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역(7층이하)	49,784.8	감) 40,961.0	8,823.8	13.0	-
	제2종일반주거지역	6.5	감) 6.5	-	-	-
	제3종일반주거지역	18,160.5	증) 40,967.5	59,128.0	87.0	-

■ 용도지역 결정(변경)(안)사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	장안동 134-15번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제3종일반 주거지역	42,818.6	• 낙후된 주거환경 향상 및 주변 여건을 고려한 주택정비형 재개발사업을 위해 용도지역 변경
-	장안동 293-20번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제3종일반 주거지역	332.6	• 용도지역의 원활한 관리를 위해 용도지역 변경
-	장안동 528번지 일대	제2종일반 주거지역 (7층이하)	제3종일반 주거지역	7.4	• 용도지역의 원활한 관리를 위해 용도지역 변경
-	장안동 475-13번지 일대	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	6.5	• 용도지역의 원활한 관리를 위해 용도지역 변경
-	장안동 483번지 일대	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역 (7층이하)	2,163.8	• 기반시설 재배치로 인한 용도지역 변경

2) 교통시설

■ 도로 결정(변경)(안) 조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	40	25-31	주간선도로	11,530	군자동 (광로5호)	수유동	일반도로	장위동	총고시 722 (36.12.27)	한천로
변경	대로	3	40	25-31 (1.5)	주간선도로	11,530 (47)	군자동 (광로5호)	수유동	일반도로	장위동		
기정	소로	1	-	10~12	국지도로				일반도로	-		한천로36길
변경	소로	1	A	10~12 (2)	국지도로	(149)			일반도로	-		
기정	소로	1	1(b)	10~12	국지도로	183.4	장안동 291-10	장안동 305-1	일반도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로31길
변경	소로	1	1(b)	10~12 (2)	국지도로	183.4 (28)	장안동 291-10	장안동 305-1	일반도로	-		
기정	소로	2	1	8~10	국지도로	240.8	장안동 307-4	장안동 296-6	일반도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로27길
변경	소로	2	1	10~11 (11)	국지도로	240.8 (70)	장안동 307-4	장안동 296-6	일반도로	-		
기정	소로	3	3	6~10	국지도로	131 (21)	장안동 293-1	장안동 296-2	일반도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로29길
변경	소로	3	3	10	국지도로	127 (17)	장안동 293-1	장안동 296-2	일반도로	-		
기정	소로	1	1(a)	10	국지도로	874	면목동 1049-41	장안동 237-2	일반도로	-	서고 467 (78.09.12.)	답십리로63길
변경	소로	1	1(a)	10	국지도로	528 (0)	면목동 1049-41	장안동 237-2	일반도로	-		
기정	소로	1	5	10	국지도로	616	장안동 138-8	장안동 153-10	일반도로	-	서고 467 (78.09.11.)	한천로30길
변경	소로	1	5	10	국지도로	526 (0)	장안동 138-8	장안동 153-10	일반도로	-		
기정	소로	3	1	6	국지도로	114.4	장안동 291-10	장안동 291-6	일반도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	장한로29길
변경	소로	3	1	6	국지도로	114.4	장안동 291-10	장안동 291-6	일반도로	-		
기정	소로	3	2	6	국지도로	117.1	장안동 291-16	장안동 293-2	일반도로	-	서고 2010-278 (10.07.22.)	답십리로67길
변경	소로	3	2	6	국지도로	117.1	장안동 291-16	장안동 293-2	일반도로	-		
기정	소로	2	-	8	국지도로	465	장안동 475-2	장안동 142-7	일반도로	-		답십리로65길
변경	중로	3	A	14	국지도로	270 (260)	장안동 475-2	중로 3-B	일반도로	-		답십리로65길
변경	중로	3	B	13	국지도로	(123)	중로 3-A	중로 3-C	일반도로	-		답십리로65길, 입체적도시 계획시설
변경	중로	3	C	13	국지도로	(72)	중로 3-B	장안동 142-7	일반도로	-		답십리로65길
폐지	소로	2	-	8	국지도로				일반도로	-		
폐지	소로	2	-	8	국지도로				일반도로	-		
신설	소로	3	A	6	국지도로	27.7	장안동 550	장안동 528	일반도로	-		근생 진입도로
신설	소로	3	B	4	국지도로	31	장안동성당 출입구	중로 3-A	일반도로	-	-	성당 진입도로

※ ( )는 구역내 폭원 및 연장

※ 소로2-( )(답십리로65길)는 당초 장안평 토지구획정리사업 시 기결정된 사항으로 간주하여 기정에 반영하였음

■ 입체적 도시계획시설(도로)결정(변경)(안) 조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	위 치	구 분	기정	변경	변경후	최 초 결정일	비 고
변 경	-	중로 3-B	장안동 475-5	길이	-	증) 123m	123m	-	비도시계획시설 :공동주택용지
				폭	-	증) 13m	13m		
				높이	-	증) -2.5m~지상부 전체	-2.5m~지상부 전체		
				수평투영면적	-	증) 1,585.6㎡	1,585.6㎡		

※ 입체적결정 범위 높이의 기준은 지표면(계획지반고)로 함

■ 도로 결정(변경)(안) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-40	대로 3-40	• 도로 확폭 B = 25~31(1.5), L = 11,530(47)	• 완화차로 확보를 위한 일부구간 확폭
소로 1-	소로 1-A	• 도로 확폭 B = 10~12(2), L = (149)	• 집입도로 확보를 위한 확폭
소로 1-1	소로 1-1(b)	• 도로 확폭 B =10~12(2), L = 183.4(28)	• 집입도로 확보를 위한 확폭
소로 2-1	소로 2-1	• 도로 확폭 B = 10~11(11), L = 240.8(70)	• 정비계획 결정에 따른 일부구간 확폭
소로 3-3	소로 3-3	• 도로 확폭 B = 10, L = 127(17)	• 정비계획 결정에 따른 일부구간 확폭
소로 1-1	소로 1-1(a)	• 도로 일부폐지 B = 10, L = 528	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
소로 1-5	소로 1-5	• 도로 일부폐지 B = 10, L = 526	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
소로 3-1	소로 3-1	• 도로 선형변경 B = 6, L = 114.4	• 정비계획 결정에 따른 가각부 선형 일부조정
소로 3-2	소로 3-2	• 도로 선형변경 B = 6, L = 117.7	• 정비계획 결정에 따른 가각부 선형 일부조정
소로 2-	중로 3-A	• 도로 신설 B = 14, L = 260	• 정비계획 결정에 따른 도로 폭원변경
	중로 3-B	• 입체적 결정을 통한 도로 신설 B = 13, L = 123, 높이=지상부, 수평투영면적=1,585.6㎡	• 정비계획 결정에 따른 도로 폭원변경 및 입체적결정 • 사업시행자가 조성하여 무상으로 구분지상권 설정
	중로 3-C	• 도로 신설 B = 13, L = 72	• 정비계획 결정에 따른 도로 폭원변경
소로 2-	-	• 도로 폐지	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
소로 2-	-	• 도로 폐지	• 정비계획 결정에 따른 구역 내 도로 폐지
-	소로 3-A	• 도로 신설 B = 6, L = 27.7	• 구역외 건축물(근린생활시설) 진출입을 위한 도로 신설
-	소로 3-B	• 도로 신설 B = 4, L = 31	• 구역외 건축물(장안동성당) 진출입을 위한 도로 신설

다) 공간시설

■ 공원 결정(변경)(안) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	ⓐ	공원	소공원	장안동 126-14	-	증) 2,163.8	2,163.8	-	-
신설	ⓐ	공원	문화공원	장안동 291-8	-	증) 3,722.4	3,722.4	-	-

■ 공원 결정(변경)(안) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변경내용	변경사유
ⓐ	소공원	신설	• 「서울시 경관계획」등 상위계획 정합성을 고려하여 한천로변 보행녹도와 연계하기 위해 신설
ⓐ	문화공원	신설	• 장이소공원과의 연계를 통해 지역주민 교류·휴식 공간으로 계획하여 지역 활성화 유도를 위해 신설

3) 획지 및 건축물등에 관한 결정 조서

가) 가구 및 획지에 관한 결정 조서(변경)(안)

구분	획지 구분	면적			비고
		기정	변경	변경후	
신설	획지①	-	증) 57,046.8	57,046.8	공동주택용지
신설	획지②	-	증) 466.0	466.0	종교용지

나) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정조서(변경)(안)

■ 건축물의 용도에 관한 결정조서

○ 허용용도 계획

구분		허용용도	비고
신설	획지①	• 건축법 시행령 [별표1]에 의한 다음의 용도 - 제2호 공동주택 중 아파트 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 • 「주택법」 및 「주택법 시행령」이 정하는 부대복리시설	허용용도 외 용도는 불허
신설	획지②	• 「건축법 시행령」 [별표1] 에 의한 다음의 용도 - 제6호의 종교시설 - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설	

■ 건축물 개발밀도(건폐율, 용적률, 높이)

○ 건폐율 계획

구분		지역	건폐율	비고
신설	획지①	제3종일반주거지역	50% 이하	공동주택용지
신설	획지②	제2종일반주거지역(7층이하)	관계 법령에 따름	종교용지

○ 용적률 계획

구분		용적률				비고
		기준	허용	상한		
				상한	법적상한	
신설	획지①	214% 이하	244% 이하	263% 이하	300% 이하	공동주택용지
신설	획지②	관계 법령에 따름				종교용지

○ 높이 계획

구분		지역	높이기준	비고
신설	획지①	제3종일반주거지역	107m 이하 (36층 이하)	공동주택용지
신설	획지②	제2종일반주거지역(7층이하)	관계 법령에 따름	종교용지

다) 건축물 건축선에 관한 계획(변경)(안)

구분	적용위치	계획내용	비고
건축한계선	획지①	• 답십리로 변 : 5m • 한천로 변 : 7m • 공공보행통로 변 : 4m • 그 외 : 3m	-

Ⅱ

건축계획

1 | 건축계획

Ⅱ. 건축계획

1 건축계획

1. 설계개요

사 업 명				장안1구역 주택정비형 재개발사업		
건축개요	대지면적(㎡)			57,046.8 (17,256.7 평)		
	건축면적(㎡)			13,332.3 (4,033.0 평)		
	건설 규모			지하 2층, 지상 36층(107m)		
	구 조			철근콘크리트 벽식구조		
	연면적(㎡)	구 분		지 하	지 상	합 계
		공동주택		-	163,256.2	163,256.2
		부대복리시설(옥내)	경로당	-	800.0	800.0
			어린이집	-	800.0	800.0
			작은도서관	-	500.0	500.0
			다함께돌봄센터	-	100.0	100.0
			주민운동시설		400.0	400.0
			관리사무소	-	100.0	100.0
			경비실	-	30.0	30.0
			기계/전기실	2,280.2	-	2,280.2
			근린생활시설	-	4,200.0	4,200.0
			지하주차장	95,250.6	-	95,250.6
		합계		97,530.8	170,186.2	267,717.0
		용적률 산정용		170,186.2		
	용적률(%)			298.3	(법정 300%)	
	건폐율(%)			23.4	(법정 50%)	
	세대수			1,754 세대		
	주차대수(전 체)	구 분		지 상	지 하	합 계
		계 획		-	2,024 대	2,024 대
		법 정		1,686 대		
	인센티브 적용사항 변동 시 용적률 및 세대수 등은 변경될 수 있음					

구 분			합계		분양		공공기여		임대	
			세대 수	비 율(%)	세대 수	비 율(%)	세대 수	비 율(%)	세대 수	비 율(%)
계			1,754	100.0	1,363	77.7	55	3.1	336	19.2
공동주택	60㎡이하	40㎡형	228	13.0	135	7.7	-	-	93	5.3
		59㎡형	771	43.9	540	30.8	55	3.1	176	10.0
	60~85㎡이하	84㎡형	755	43.1	688	39.2	-	-	67	3.9

※ 상기 면적은 계획면적이며 인허가 진행 시 변경될 수 있음

2. 배치도


N
한천로96길
장한로31길
정한로7길
답십리로
답십리공원
공원
근린생활시설
주민공동시설
(휘트니스센터)
관리사무소
경로당
어린이집
공동주택
교회
차량출입구❶
차량출구❸
차량출입구❷
작은도서관
촬영소
사거리
장안동
사거리
장안당
성당
신소통합기술
신청준비중
※ 근린생활시설 및 부대복리시설 층고 약 4.5m
0
10.0m

- 이 하 여 백 -

3. 공동이용시설의 설치에 관한 계획

시설 구분	시설의 종류	법 정 기 준	법정면적(㎡)	계획면적(㎡)	비고
주민 공동 시설	계	1,000세대 이상: 500㎡에 세대당 2㎡를 더한 면적×1.25	5,010.0	5,500.0	
	경로당	1,500 ~ 2,000 미만: 725㎡ 이상	725.0	800.0	
	어린이집	1,500 ~ 2,000 미만: 725㎡ 이상	725.0	800.0	
	작은도서관	1,500 ~ 2,000 미만: 298㎡ 이상	298.0	500.0	
	다함께돌봄센터	500세대 이상: 66㎡ 이상	66.0	100.0	
	어린이놀이터	1,000세대 이상: 500㎡에 세대당 0.7㎡를 더한 면적	1727.8	1,899.3	
	주민운동시설	-	-	1,400.7	
관리사무소		10㎡에 50세대를 초과하는 매 세대마다 0.05㎡를 더한 면적	95.2	100.0	
경비실		-	-	30.0	

※ 주택건설기준 등에 관한 규정(제28조, 제55조의2), 서울특별시 주택조례(제8조의4), 주민공동시설 설치 총량제 적용
※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있음

〈 공동이용시설 설치 계획도 〉



첨부도면

1) 건축개요 (NS)

2) 배치계획도 (S=1:2,000)

3) 동선 및 대지, 공사조성 지침도 (S=1:2,000)

4) 대지조성계획도 (S=1:2,000)

5) 평균층수 산정도 (S=1:2,000)

6) 대지종횡단면도 (S=1:2,000)

7) 스카이라인 (S=1:2,000)

■ 설계개요

장안동 주택재개발 공동주택 계획(안)

대 지 위 치			서울시 동대문구 장안동 134-15번지 일대					
지 역 지 구/도시계획시설			제3종 일반주거지역(현 2종 일반-종상향)			도로		
사업 면 적			제외면적	10,905.00 ㎡	3,298.76평	제 척 면 적	공원	5,886.20 ㎡
사 업 부 지	67,951.80 ㎡	20,555.42평	실사용면적	57,046.80 ㎡	17,256.66평		도로	4,552.80 ㎡
							종교용지	466.00 ㎡
건물 규모			규모	지하2층, 지상 36층		높이	106.60 m	
건폐율(300%)			23.37%	(조례 : 50%)		건축면적	13,332.31 ㎡	
구분(연면적)	용도별 비율		지하층		지상층		합계	
공 동 주 택	97.50%	분양	71,529.51 ㎡	21,637.68평	122,989.67 ㎡	37,204.38평	194,519.18 ㎡	58,842.05평
		임대	12,776.01 ㎡	3,864.74평	22,792.85 ㎡	6,894.84평	35,568.85 ㎡	10,759.58평
근린생활시설	2.50%		1,710.00 ㎡	517.28평	4,200.00 ㎡	1,270.50평	5,910.00 ㎡	1,787.78평
연 면 적 합 계			86,015.52 ㎡	26,019.69평	149,982.52 ㎡	45,369.71평	235,998.04 ㎡	71,389.41평
상한용적률(263%이하)			262.91%			용적률 산정연면적	149,982.52 ㎡	
공 동 주 택	97.79%	분양	77,166.26 ㎡	23,342.79평	132,973.74 ㎡	40,224.56평	210,140.00 ㎡	63,567.35평
		임대	18,654.96 ㎡	5,643.13평	33,012.44 ㎡	9,986.26평	51,667.40 ㎡	15,629.39평
근린생활시설	2.21%		1,710.00 ㎡	517.28평	4,200.00 ㎡	1,270.50평	5,910.00 ㎡	1,787.78평
연 면 적 합 계			97,531.22 ㎡	29,503.19평	170,186.18 ㎡	51,481.32평	267,717.41 ㎡	80,984.52평
법적상한용적률(300%이하)			298.33%			용적률 산정연면적	170,186.18 ㎡	
증가한용적률	35.42%	31,719.37 ㎡	증가한 주택	206 세대	20,203.67 ㎡	증가한 주택외 면적	기타공용 등	11,515.70 ㎡
구 분	분양주택	15,859.68 ㎡	50.00%	임대주택	15,859.68 ㎡	50.00%	합 계	
	유형		소계	유형		소계	20,203.67 ㎡	(분양면적기준)
	59형	84형	10,101.83 ㎡	59형	84형	10,101.83 ㎡	59형	84형
세대수	51 세대	52 세대	103 세대	51 세대	52 세대	103 세대	102 세대	104 세대
비율(세대수)	49.51%	50.49%	50.00%	49.51%	50.49%	50.00%	100.00%	
비 고	증가한 용적률의 50% 임대 적용						206 세대 증가	

■ 관련법규검토(부대시설)

구분	법정(근거)-주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인		서울시 주택조례	계획
총량제	1000세대 이상		용적률 300%	
	500㎡에 세대당 2㎡를 더한 면적	4,008.00 ㎡	5,010.00 ㎡	5,500.00 ㎡
의무설치시설	150세대~300세대 미만 : 경로당, 어린이 놀이터			
	300세대~500세대 미만 : 경로당, 어린이놀이터, 어린이집			
	500세대 이상 : 경로당, 어린이 놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관			
경로당	50㎡에 세대당 0.1㎡를 더한 면적	225.40 ㎡	725.00 ㎡	**800.00 ㎡**
어린이집	80인 이상의 인원을 보육할 수 있는 면적	343.20 ㎡	725.00 ㎡	**800.00 ㎡**
어린이놀이터	1,000세대 이상: 500㎡에 세대당 0.7㎡를 더한 면적	1,727.80 ㎡		**1,899.30 ㎡**
다함께돌봄센터	-			**100.00 ㎡**
작은도서관	「도서관법 시행령」별표1의 기준에 따른 면적	100㎡내외	298.00 ㎡	**500.00 ㎡**
주민운동시설	「체육시설의 설치. 이용에 관한 법률 시행령」			**1,400.70 ㎡**
관리사무소	10제곱미터에 50세대를 넘는 매 세대마다 500제곱센티미터를 더한 면적 (50세대이상)	95.20 ㎡		**100.00 ㎡**
경비실	-			**30.00 ㎡**

■ 주차대수

구분	주차대수(상한용적률)				주차대수(법적상한용적률)			
	지하	지상	합계	법정	지하	지상	합계	법정
공동주택 (85이하1/75㎡/60이하 0.8대)	**1,747 대**	**0 대**	1,747 대	1,456 대	1,986 대	0 대	1,986 대	1,655 대
근린생활시설 (사설연적 134㎡당 1대)	38 대	0 대	38 대	31 대	38 대	0 대	38 대	31 대
합계	1,785 대	0 대	**1,785 대**	1,487 대	2,024 대	0 대	**2,024 대**	1,686 대

■ 근린생활시설

구 분	지하2층	지하1층	지하층소계	1층	2층	3층	지상층소계	합계
면 적	.00 ㎡	.00 ㎡	.00 ㎡	2,100.00 ㎡	2,100.00 ㎡	.00 ㎡	4,200.00 ㎡	4,200.00 ㎡
주차장		1,710.00 ㎡	1,710.00 ㎡					
합 계	.00 ㎡	1,710.00 ㎡	1,710.00 ㎡	2,100.00 ㎡	2,100.00 ㎡	.00 ㎡	**4,200.00 ㎡**	5,910.00 ㎡

■ 단위세대면적표(상한용적률)

건립비율	주택형	세대수		전용면적		주거공용			공급면적		기타공용					지하주차장	계약면적
				M^2	(평)	벽체공용	계단실/복도	계	M^2	(평)	경비실,관리사무소	주민공동시설 (지상)	주민공동시설 (지하)	기계/전기실	계		M^2
8.72%	**40형**	**135 세대**	10.71%	40.95	12.39	4.18	16.49	20.67	61.62	18.64	0.05	1.02	0.00	0.79	1.85	32.16	95.63
31.59%	**59형**	**489 세대**	38.81%	59.99	18.15	4.90	18.21	23.11	83.09	25.14	0.07	1.49	0.00	1.15	2.71	47.11	132.92
41.09%	**84형**	**636 세대**	50.48%	84.99	25.71	7.33	20.46	27.79	112.77	34.11	0.11	2.11	0.00	1.63	3.85	66.74	183.35
81.40%	**분양소계**	**1,260 세대**		88,912.35	26,895.99	7,618.56	24,142.47	31,761.03	120,673.39	36,503.70	110.30	2,205.99	0.00	1,707.43	4,023.72	69,822.08	194,519.18
6.01%	**40형**	**93 세대**	39.91%	40.95	12.39	4.18	16.49	20.67	61.62	18.64	0.05	1.02	0.00	0.79	1.85	32.16	95.63
8.07%	**59형**	**125 세대**	53.65%	59.99	18.15	4.90	18.21	23.11	83.09	25.14	0.07	1.49	0.00	1.15	2.71	47.11	132.92
0.97%	**84형**	**15 세대**	6.44%	84.99	25.71	7.33	20.46	27.79	112.77	34.11	0.11	2.11	0.00	1.63	3.85	66.74	183.35
15.05%	**임대소계**	**233 세대**		12,581.50	3,805.90	1,110.54	4,116.93	5,227.46	17,808.96	5,387.21	15.61	312.16	0.00	241.61	569.37	9,880.14	28,258.47
3.55%	**59형**	**55 세대**	100.00%	59.99	18.15	4.90	18.21	23.11	83.09	25.14	0.07	1.49	0.00	1.15	2.71	47.11	132.92
3.55%	**기채임대소계**	**55 세대**		3,299.29	998.03	269.23	1,001.66	1,270.89	4,570.17	1,382.48	4.09	81.86	0.00	63.36	149.31	2,590.90	7,310.38
100.00%	**합계**	**1,548 세대**		104,793.14	31,699.92	8,998.32	29,261.06	38,259.38	143,052.52	43,273.39	130.00	2,600.00	0.00	2,012.40	4,742.40	82,293.12	230,088.04

■ 단위세대면적표(법적상한 용적률)

건립비율	주택형	세대수		전용면적		주거공용			공급면적		기타공용					지하주차장	계약면적
				M^2	(평)	벽체공용	계단실/복도	계	M^2	(평)	경비실,관리사무소	주민공동시설 (지상)	주민공동시설 (지하)	기계/전기실	계		M^2
7.70%	**40형**	**135 세대**	9.90%	40.00	12.10	4.65	16.97	21.62	61.62	18.64	0.04	0.87	0.00	0.76	1.68	31.30	94.60
30.79%	**59형**	**540 세대**	39.62%	59.99	18.15	4.90	18.21	23.11	83.09	25.14	0.07	1.30	0.00	1.14	2.51	46.94	132.55
39.22%	**84형**	**688 세대**	50.48%	84.99	25.71	7.33	20.46	27.79	112.77	34.11	0.09	1.85	0.00	1.62	3.56	66.50	182.84
77.71%	**분양소계**	**1,363 세대**		**96,262.66**	29,119.45	**8,312.71**	**26,199.85**	**34,512.56**	130,775.22	39,559.50	**104.69**	**2,093.83**	0.00	**1,836.29**	**4,034.81**	**75,329.97**	**210,140.00**
5.30%	**40형**	**93 세대**	27.68%	**40.00**	**12.10**	4.65	16.97	21.62	61.62	18.64	0.04	0.17	0.00	0.76	0.97	31.30	93.89
10.03%	**59형**	**176 세대**	52.38%	59.99	18.15	4.90	18.21	23.11	83.09	25.14	0.07	1.30	0.00	1.14	2.51	46.94	132.55
3.82%	**84형**	**67 세대**	19.94%	84.99	25.71	7.33	20.46	27.79	112.77	34.11	0.09	1.85	0.00	1.62	3.56	66.50	182.84
19.16%	**임대소계**	**336 세대**		**19,971.71**	6,041.44	**1,784.95**	**6,154.14**	**7,939.09**	27,910.79	8,443.02	**21.72**	**434.41**	0.00	**380.98**	**837.11**	**15,628.78**	**44,376.68**
3.14%	**59형**	**55 세대**	100.00%	59.99	18.15	4.90	18.21	23.11	83.09	25.14	0.07	1.30	0.00	1.14	2.51	46.94	132.55
3.14%	**기채임대소계**	**55 세대**		3,299.29	998.03	269.23	1,001.66	1,270.89	4,570.17	1,382.48	**3.59**	**71.76**	0.00	63.36	**138.71**	**2,581.84**	**7,290.72**
100.00%	합계	**1,754 세대**		**119,533.65**	**36,158.93**	**10,366.89**	**33,355.65**	**43,722.53**	163,256.18	49,385.00	130.00	2,600.00	0.00	2,280.20	5,010.20	93,540.60	261,806.98

장안1구역
주택재개발 정비계획 수립

배치계획도

■ 범 례

- 구역계
- 획지선
- 건축한계선
- 차량출입구
- 중저층(15층 이하)
- 중층(16~29층)
- 고층(30층 이상)

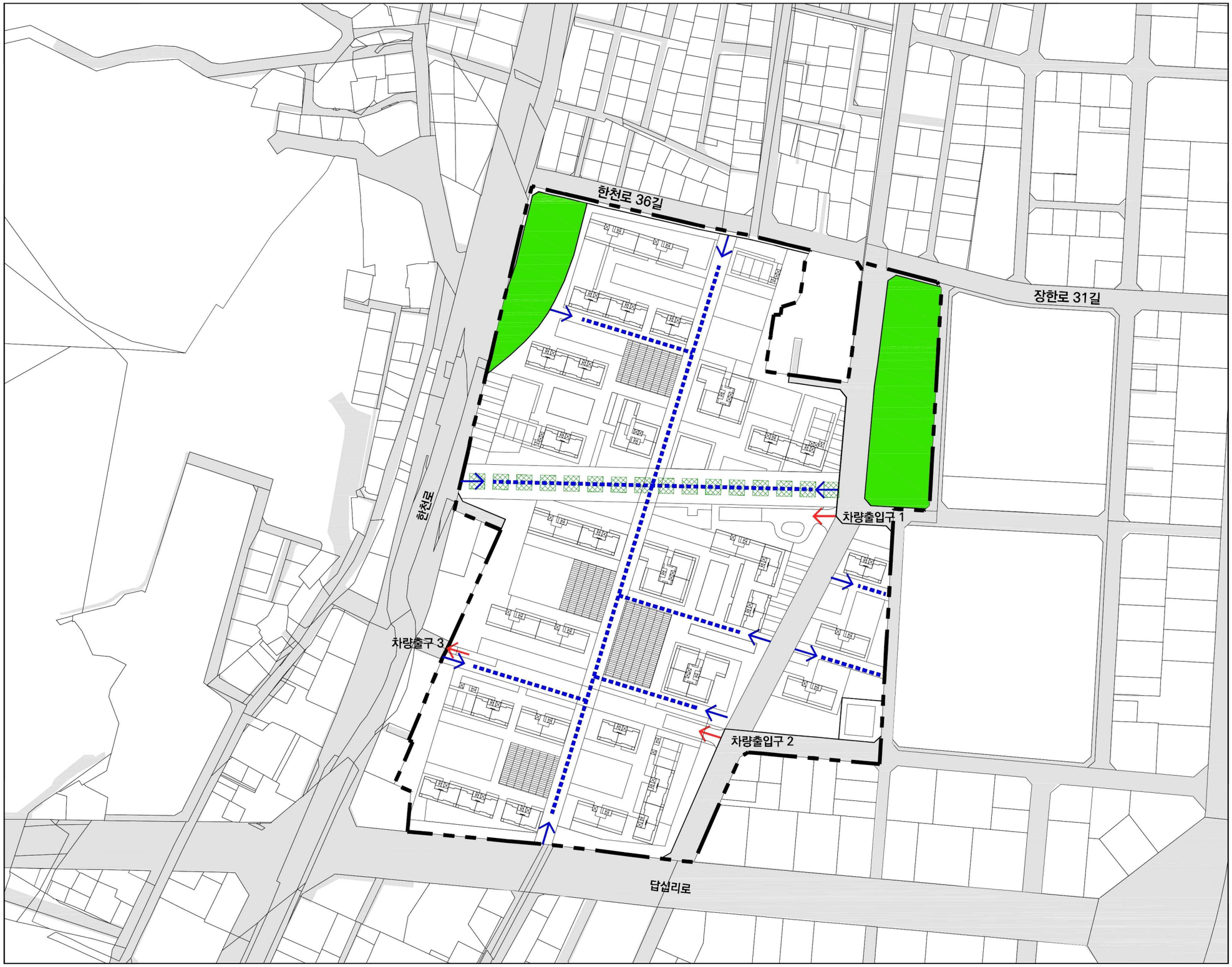
N

0 30 60 120m

※ 근린생활시설 및 부대복리시설 층고 약 4.5m

장안1구역
주택재개발 정비계획 수립

동선계획도



■ 범 례

- 구역계
- 획지선
- 공원
- 공공보행통로
- 보행 출입구
- 차량 출입구
- 보행동선

N

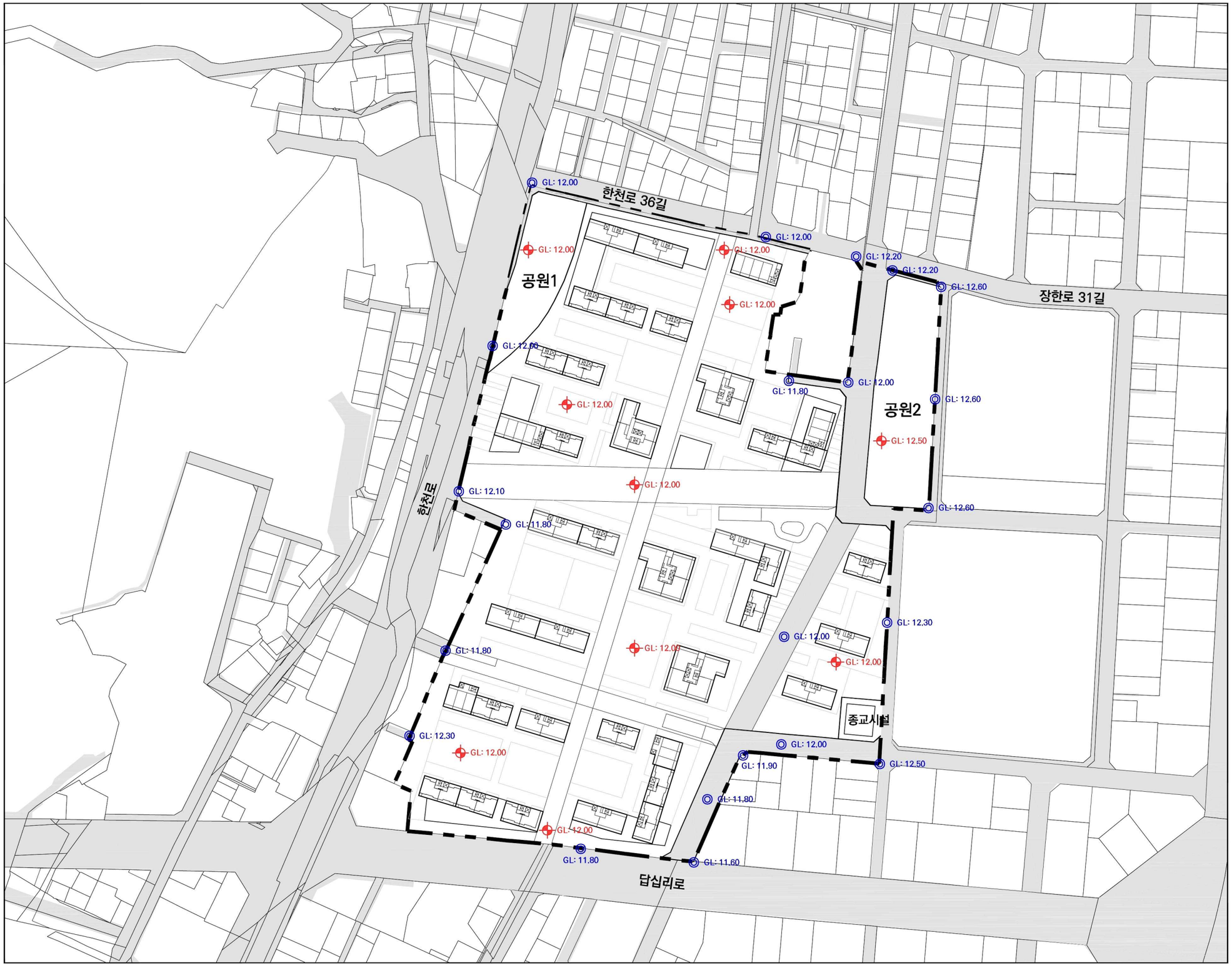
0 30 60 120m

장안1구역
주택재개발 정비계획 수립

대지조성계획도

■ 범 례

- 구역계
- 획지선
- 단지조성레벨(해발고도)
- 도로조성레벨(해발고도)



N

0 30 60 120m

	동별 아파트 지상 연면적(m2)	동별 층수	기준 면적(m2)
101-1	1,294.02	9	143.78
101-2	2,825.20	19	148.69
101-3	3,323.76	20	166.19
102	15,787.80	35	451.08
103	2,464.80	10	246.48
104-1	1,578.78	9	175.42
104-2	1,804.32	10	180.43
105-1	2,575.91	17	151.52
105-2	2,825.20	17	166.19
106	2,825.20	17	166.19
107-1	2,575.91	17	151.52
107-2	2,825.20	17	166.19
108	11,633.16	36	323.14
109-1	4,375.02	20	218.75
109-2	3,323.76	20	166.19
110-1	4,653.26	28	166.19
110-2	4,510.80	20	225.54
111-1	4,510.80	20	225.54
111-2	6,315.12	28	225.54
112-1	3,142.62	18	174.59
112-2	3,157.57	19	166.19
113	5,864.04	26	225.54
114-1	1,828.07	13	140.62
114-2	1,828.07	13	140.62
115	1,495.69	11	135.97
116	2,706.48	14	193.32
117-1	2,772.90	15	184.86
117-2	1,994.26	12	166.19
117-3	1,744.97	12	145.41
118	4,320.89	26	166.19
119	14,434.56	32	451.08
120	2,492.82	17	146.64
121-1	2,492.82	17	146.64
122-2	4,623.57	22	210.16
122	16,238.88	36	451.08
123	3,157.56	14	225.54
124	3,608.64	16	225.54
125	3,323.76	20	166.19
계	**163,256.18**	-	**7,726.94**
평균층수 = 아파트의 지상 연면적/기준 면적			**21.1**



장안1구역 주택재개발 정비계획 수립

평균층수 산정도

■ 범 례

- 구역계
- 획지선
- 중저층(15층 이하)
- 중층(16~29층)
- 고층(30층 이상)

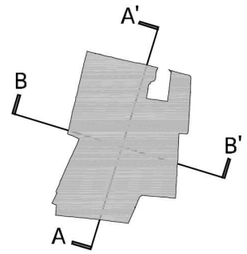
N

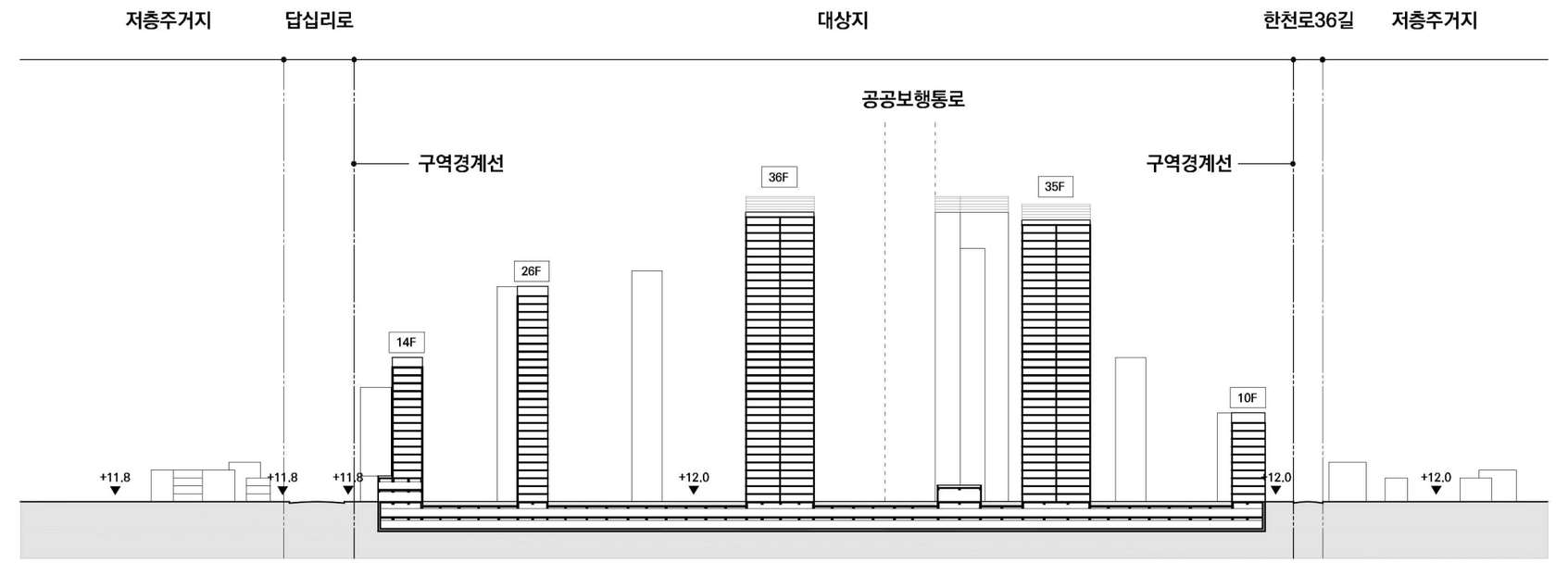
0 30 60 120m

장안1구역
주택재개발 정비계획 수립

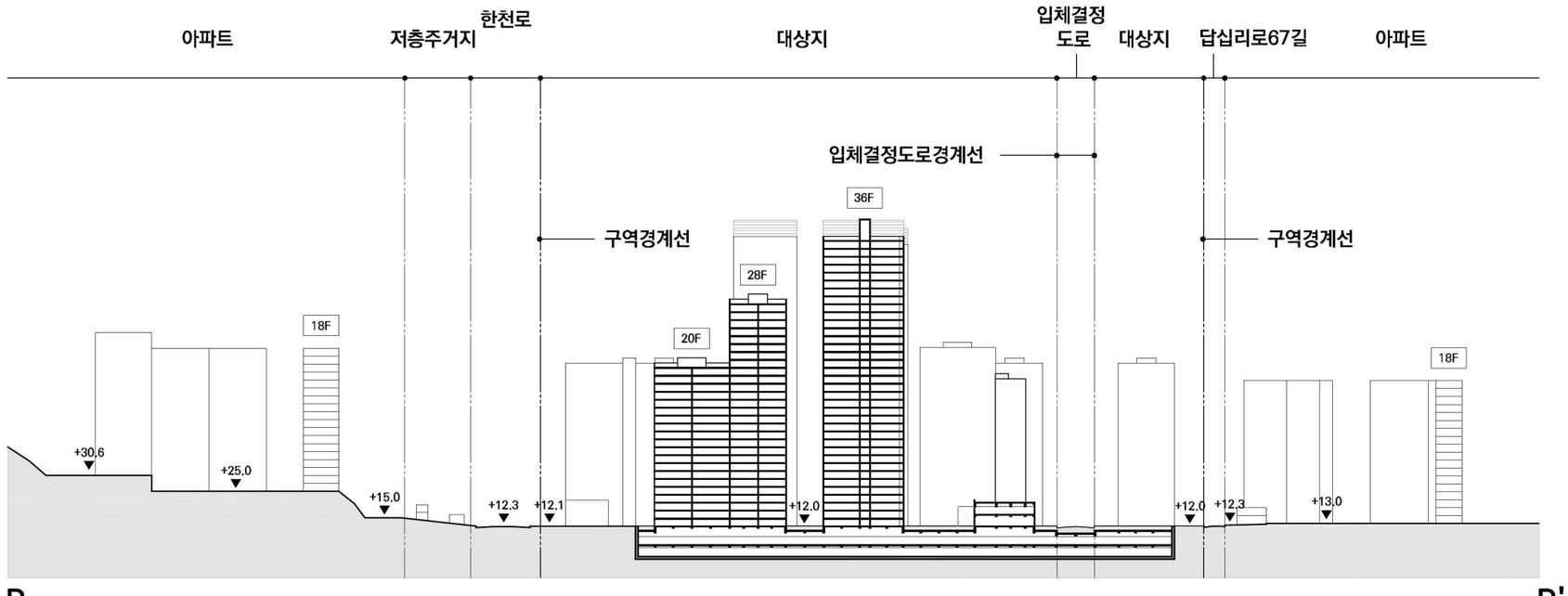
대지종횡단면도

■ 범 례





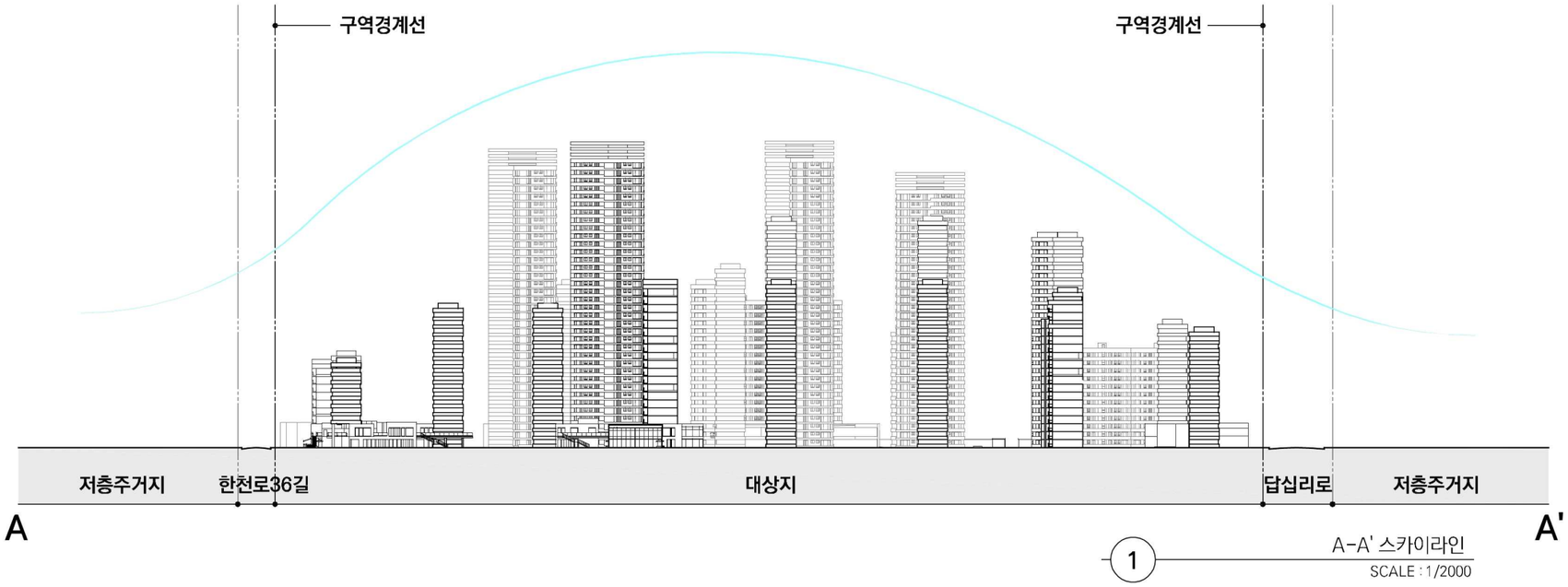
1 A-A' 대지종단면도
SCALE : 1/2000



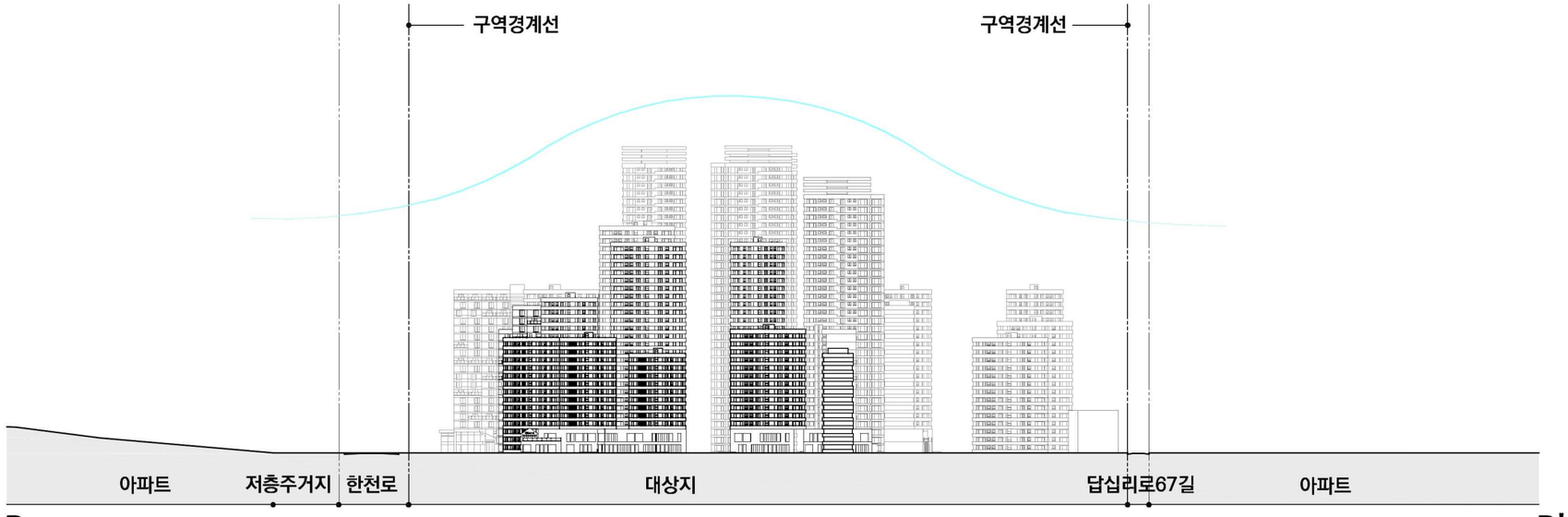
2 B-B' 대지횡단면도
SCALE : 1/2000

N

0 30 60 120m



1 A-A' 스카이라인
SCALE : 1/2000

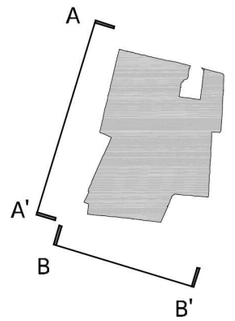


2 B-B' 스카이라인
SCALE : 1/2000

장안1구역 주택재개발 정비계획 수립

스카이라인

■ 범 례



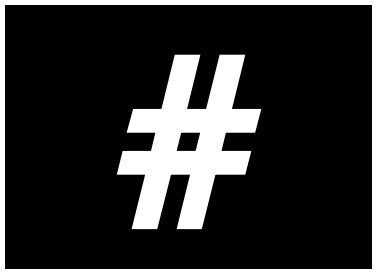
N

0 30 60 120m

Ⅲ

첨부자료

1	교통성 검토서
2	경관성 검토서
3	환경성 검토서
4	토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거



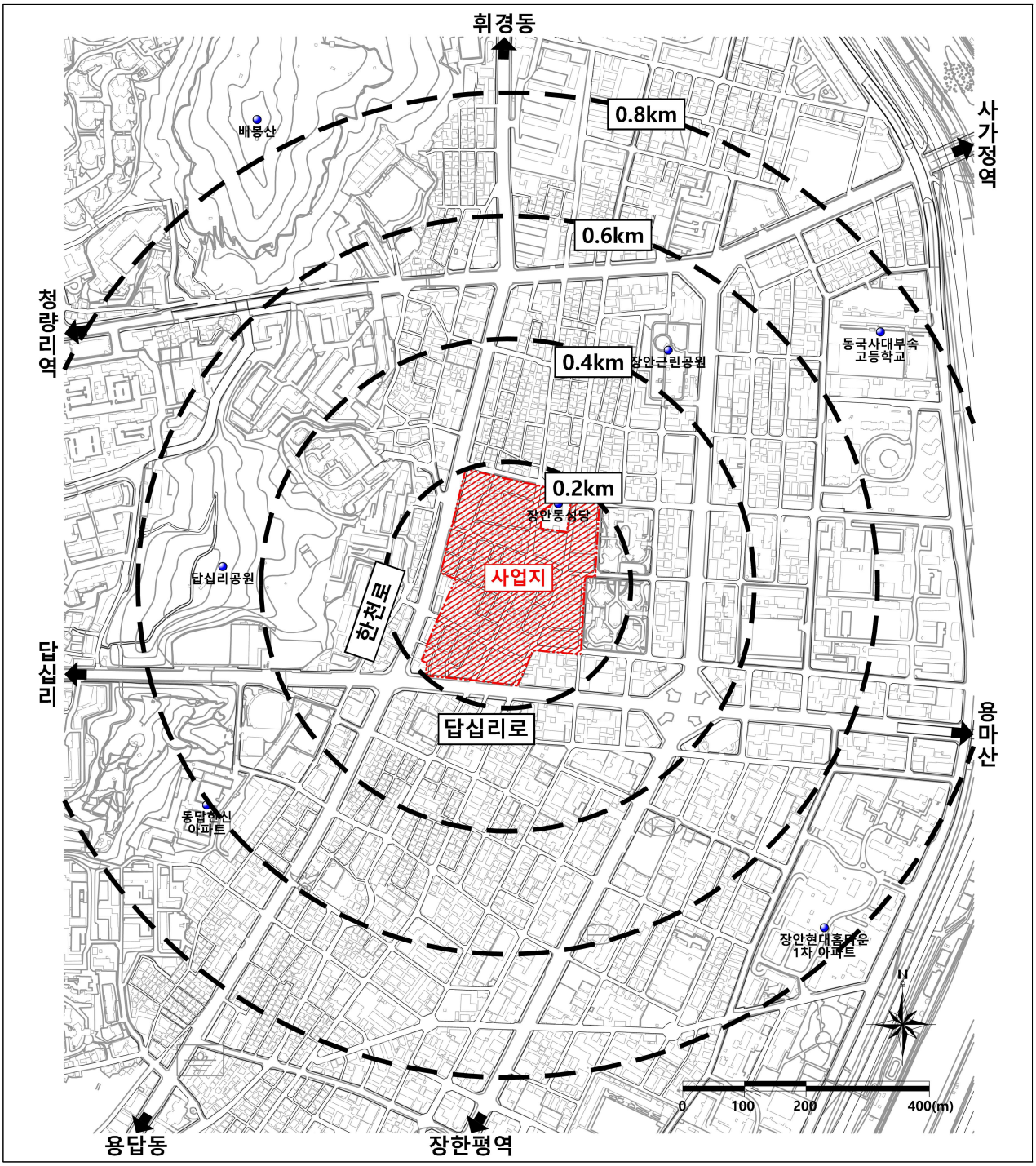
첨부 1. 교통성 검토서

1. 사업의 개요

가. 사업지 위치

○ 본 사업지는 서울특별시 동대문구 장안동 134-15 일원에 위치하고 있으며, 사업지와 인접하여 서측으로 한천로(25~31m, 6차선), 남측으로 답십리로(25~47m, 5차선)가 위치하고 있음

〈사업지 위치도〉



나. 사업의 내용

1) 사업개요

〈사업개요〉

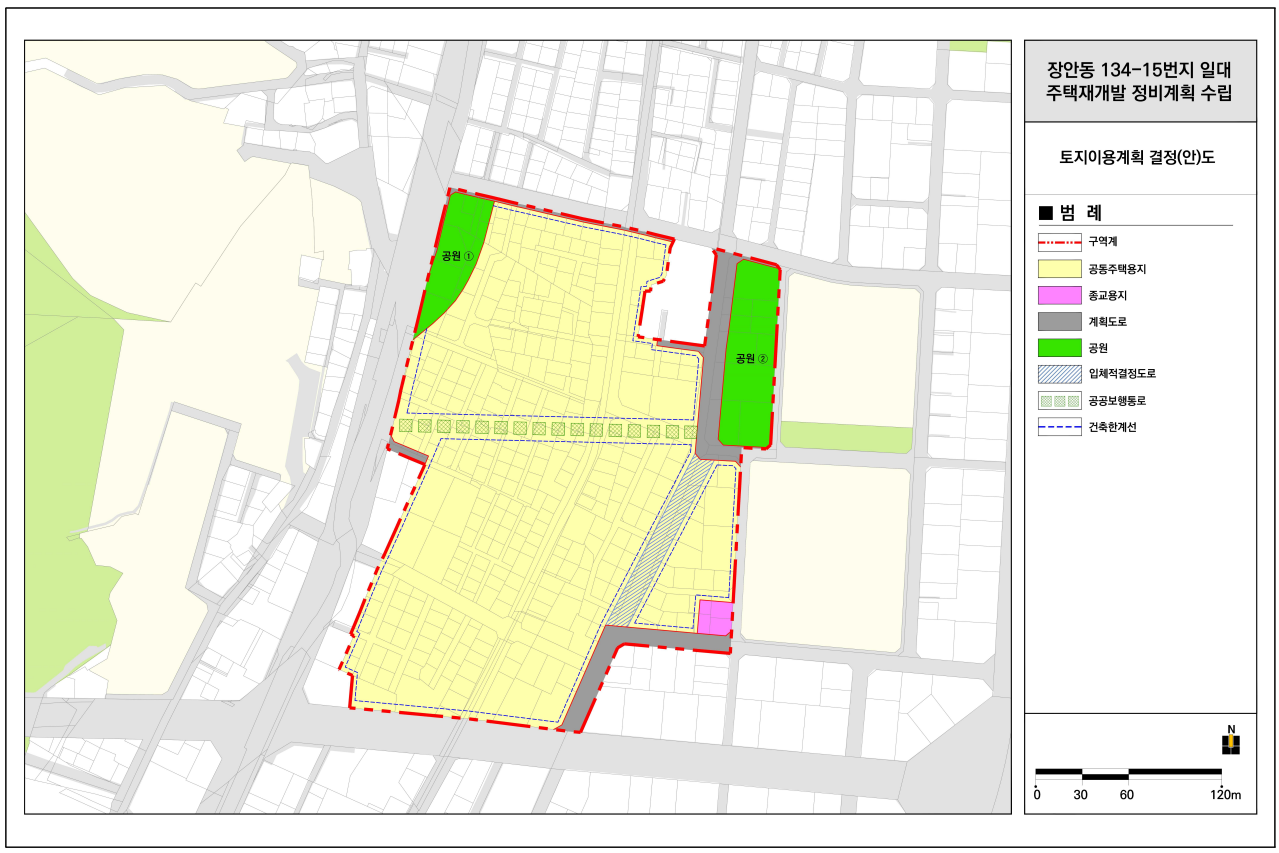
구 분				내 용						
사업명				장안1구역 주택재개발 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)						
대지위치				장안동 134-15번지 일대						
지역지구				제3종일반주거지역						
사업기간				2025년 ~ 2034년						
건축규모	세대수			1,754세대						
	대지면적			67,951.80㎡						
	건축면적			13,332.31㎡						
	연면적			267,717.52㎡						
	건폐율			23.37%						
	용적률			298.33%						
주차규모	법정주차대수			1,686대						
	주차수요			1,892대 (주차원단위법 2035년 기준)						
	계획주차대수			2,024대 (법정대비 120.0%, 수요대비 107.0%)						
발생교통량	발생교통량 (대/일, 대/시)			승용차		택시		합계		
				유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
	2035년	사업시행시	사업지 및 주변가로 첨두시	59	580	14	90	73	670	743
			1일 발생량	2,511	2,511	491	491	3,002	3,002	6,004
	2039년	사업시행시	사업지 및 주변가로 첨두시	57	577	14	89	71	666	737
			1일 발생량	2,486	2,486	484	484	2,970	2,970	5,940

주) 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임

2) 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)	구 성 비(%)	비 고
합 계		67,951.8	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	10,439.0	15.4	
	도 로	4,552.8	6.7	입체적결정도로 제외
	공원1	2,163.8	3.2	소공원
	공원2	3,722.4	5.5	문화공원
획지	소 계	57,512.8	84.6	
	획지1	57,046.8	84.0	공동주택용지, 일부구간 도로 입체적결정
	획지2	466.0	0.6	종교용지

〈토지이용계획도〉



2. 교통환경 현황 및 분석

가. 분석의 범위

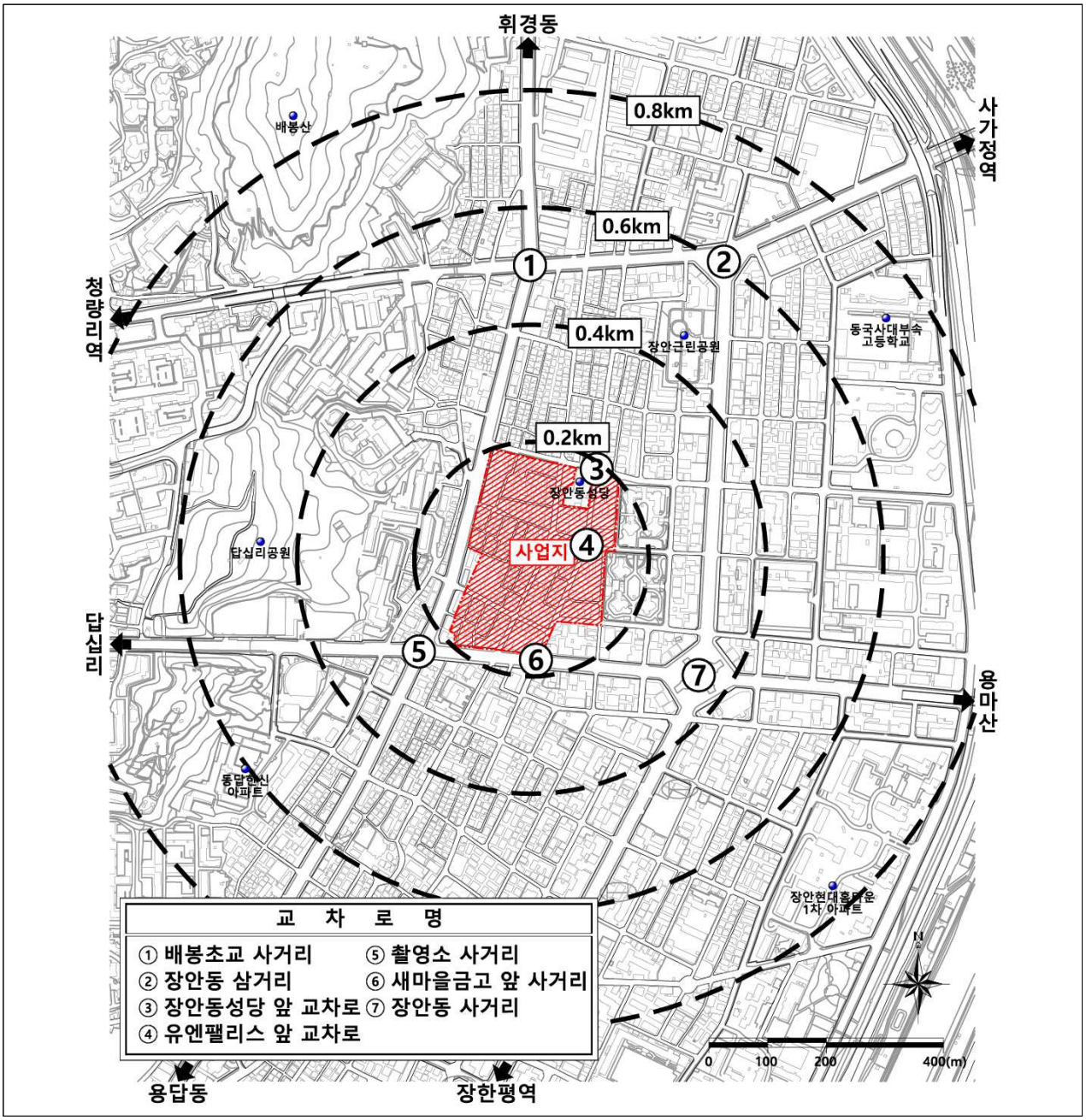
1) 시간적 범위

○ 본 과업의 시간적 범위는 분석시점인 2025년을 기준으로 제반 교통현황을 분석하고 사업완공(2034년)후 통행유발이 정상적으로 이루어 질 것으로 판단되는 1년 후인 2035년과 5년 후인 2039년을 목표연도로 설정하였음

2) 공간적 범위

○ 본 과업의 공간적 범위는 본 사업의 시행으로 인하여 직접적인 교통영향을 받을 것으로 예상되는 사업지 주변 교차로 7개소 및 그 범위내의 가로를 공간적 범위로 설정하였음

〈공간적 범위〉

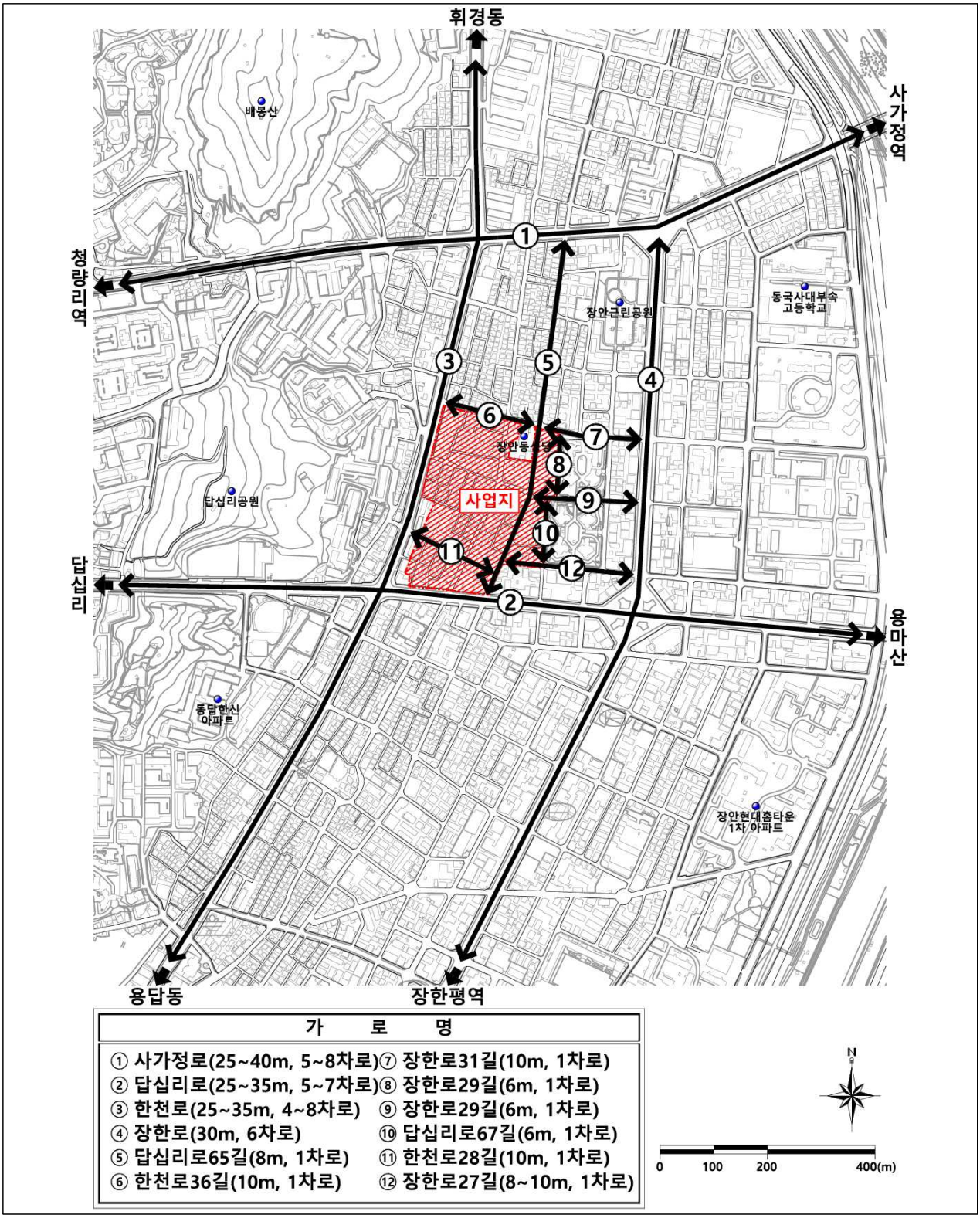


나. 교통시설 현황

1) 가로망 현황

○ 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면, 사업지 서측으로 한천로(25~35m, 4~8차선), 남측으로 답십리로(25~35m, 5~7차선)가 접도하고 있음

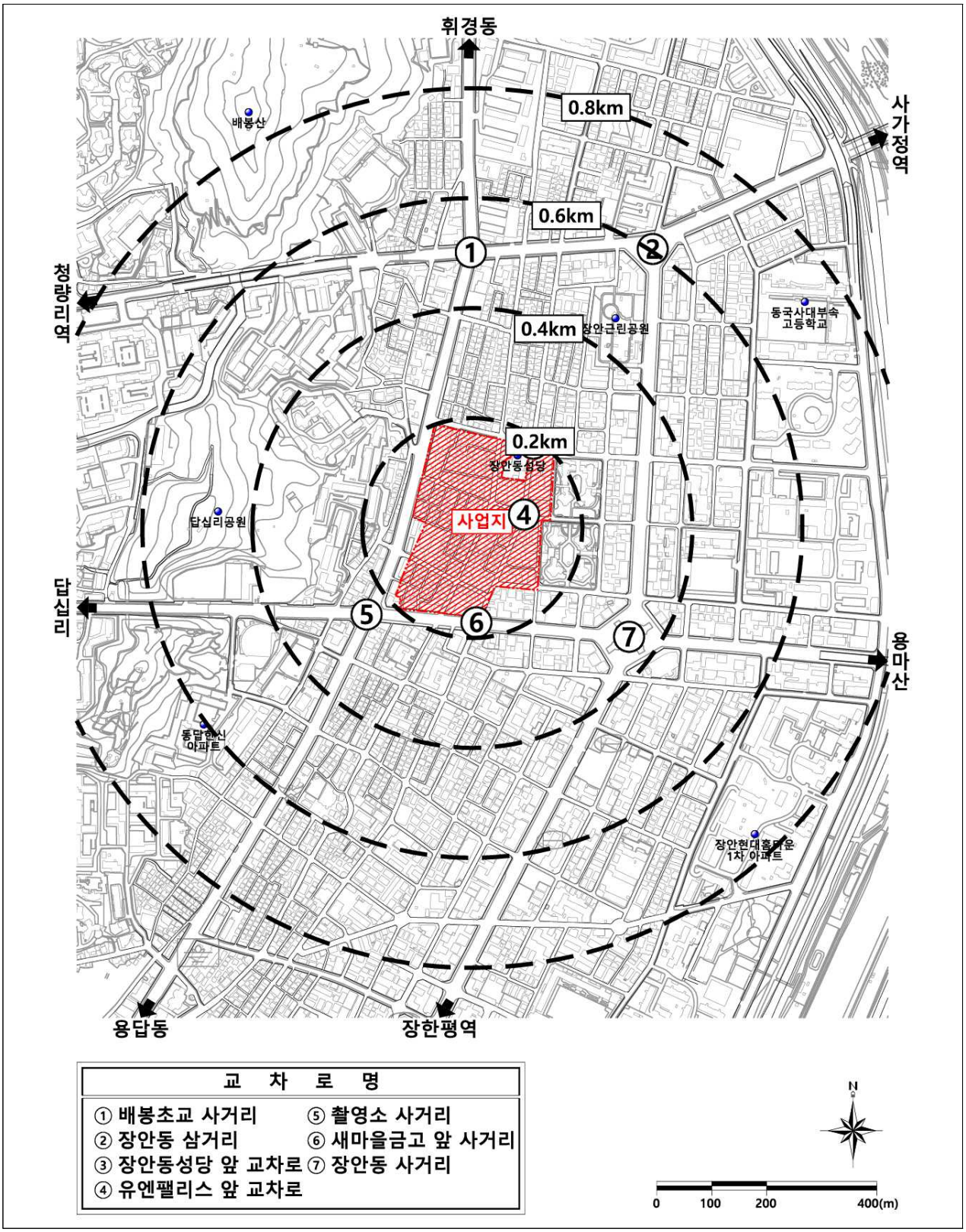
〈가로망 현황도〉



2) 교차로 기하구조 및 신호체계 현황

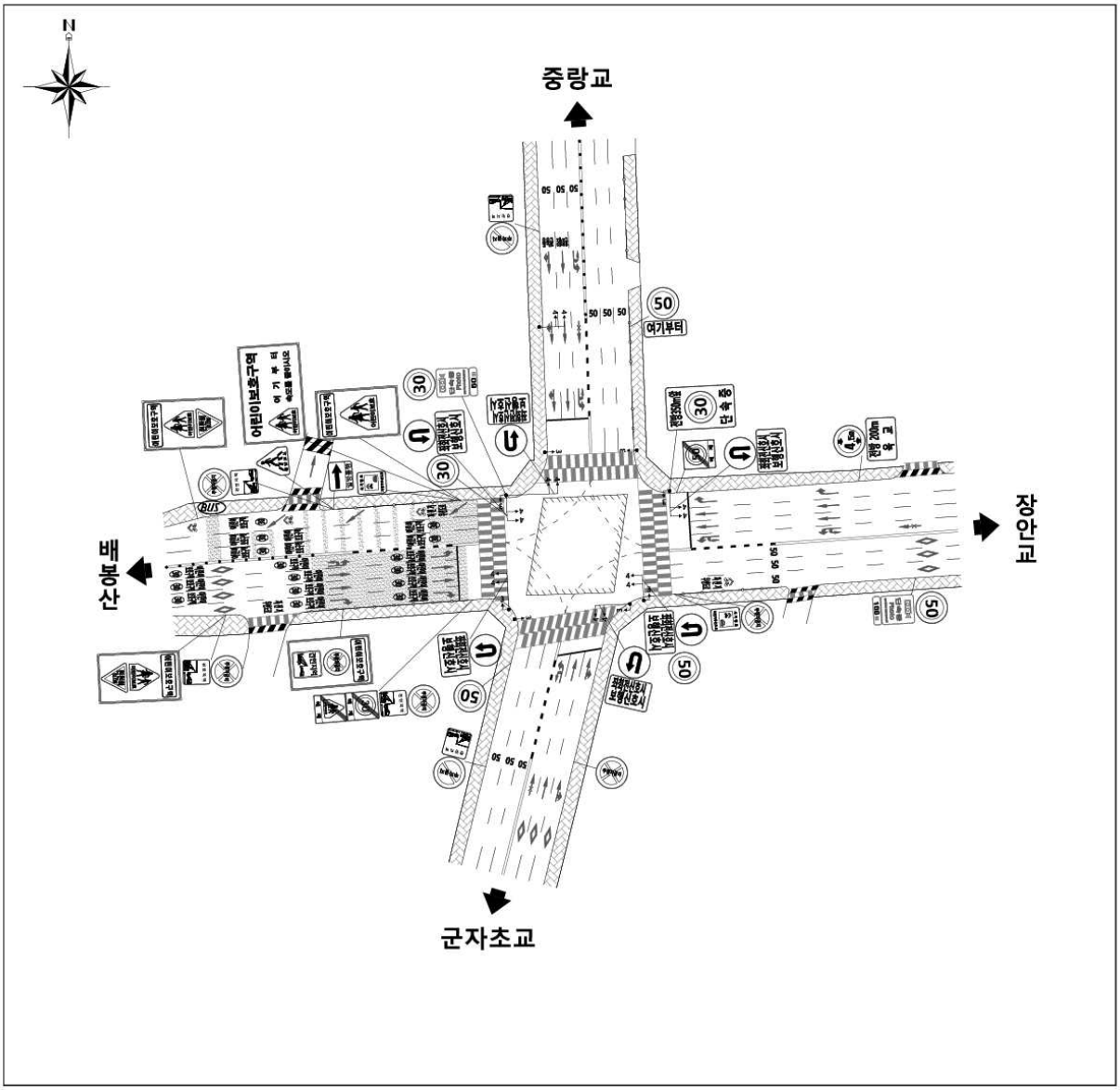
○ 본 분석에서는 사업시행으로 인하여 직·간접적으로 영향을 받을 것으로 예상되는 주변 7개 교차로를 선정하여 조사 및 분석하였음

〈분석대상 교차로 Key-Map〉

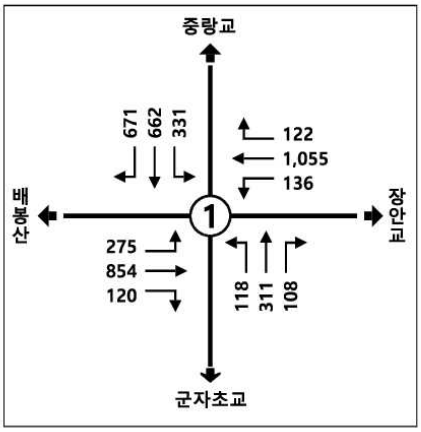


〈분석대상 교차로 기하구조〉

1. 배봉초교 사거리



▣ 교차로 현황 교통량



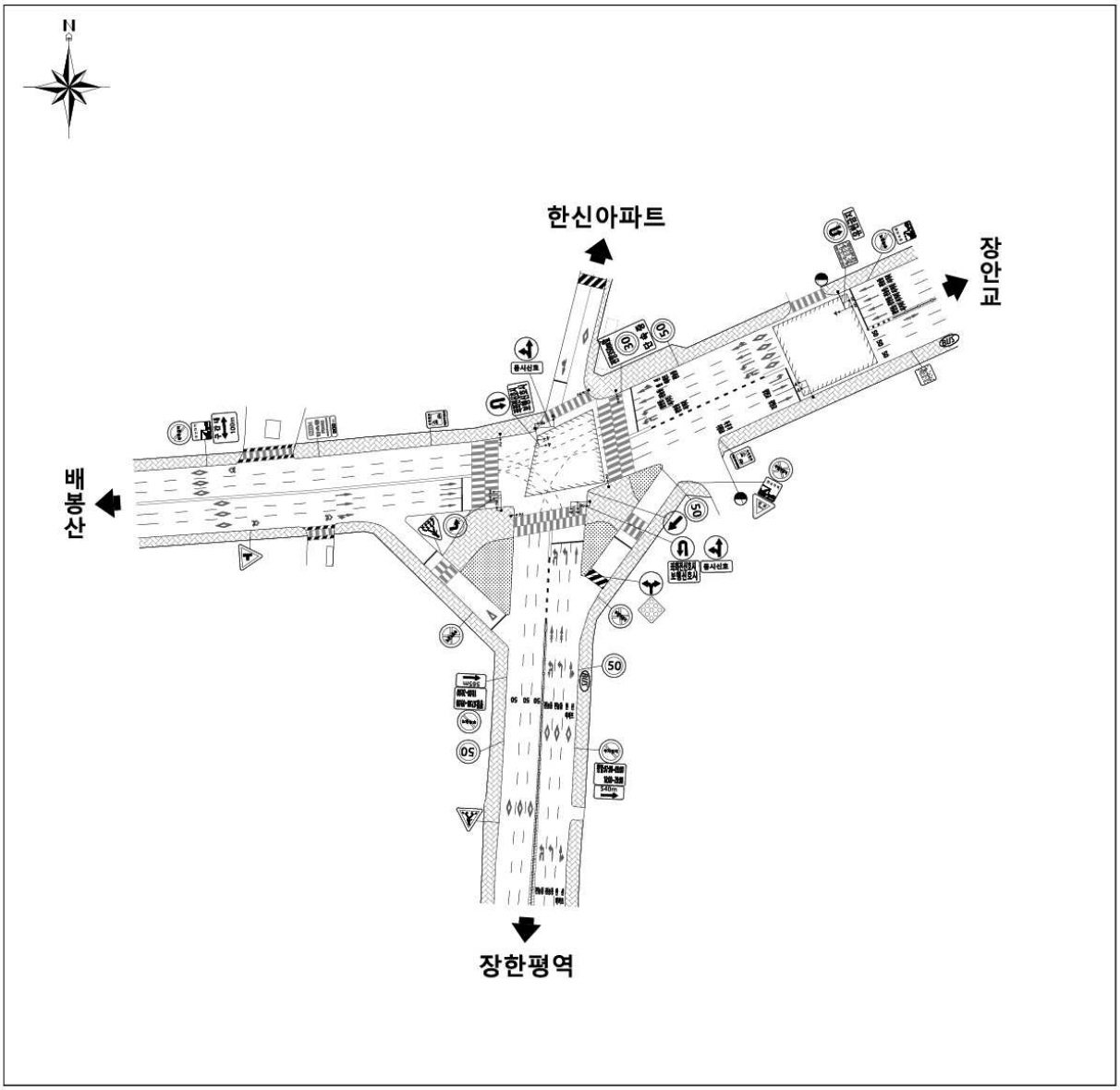
▣ 신 호 현 시

	1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	6phase	신호주기(초)
방 향							150sec
주 기	23(4)	29(4)	13(4)	39(4)	10(4)	12(4)	

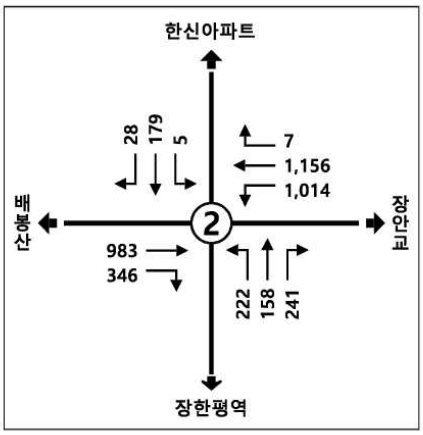
▣ 교차로 서비스 수준

	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평일(금) 08시~09시	82.9	E

2. 장안동 삼거리



▣ 교차로 현황 교통량



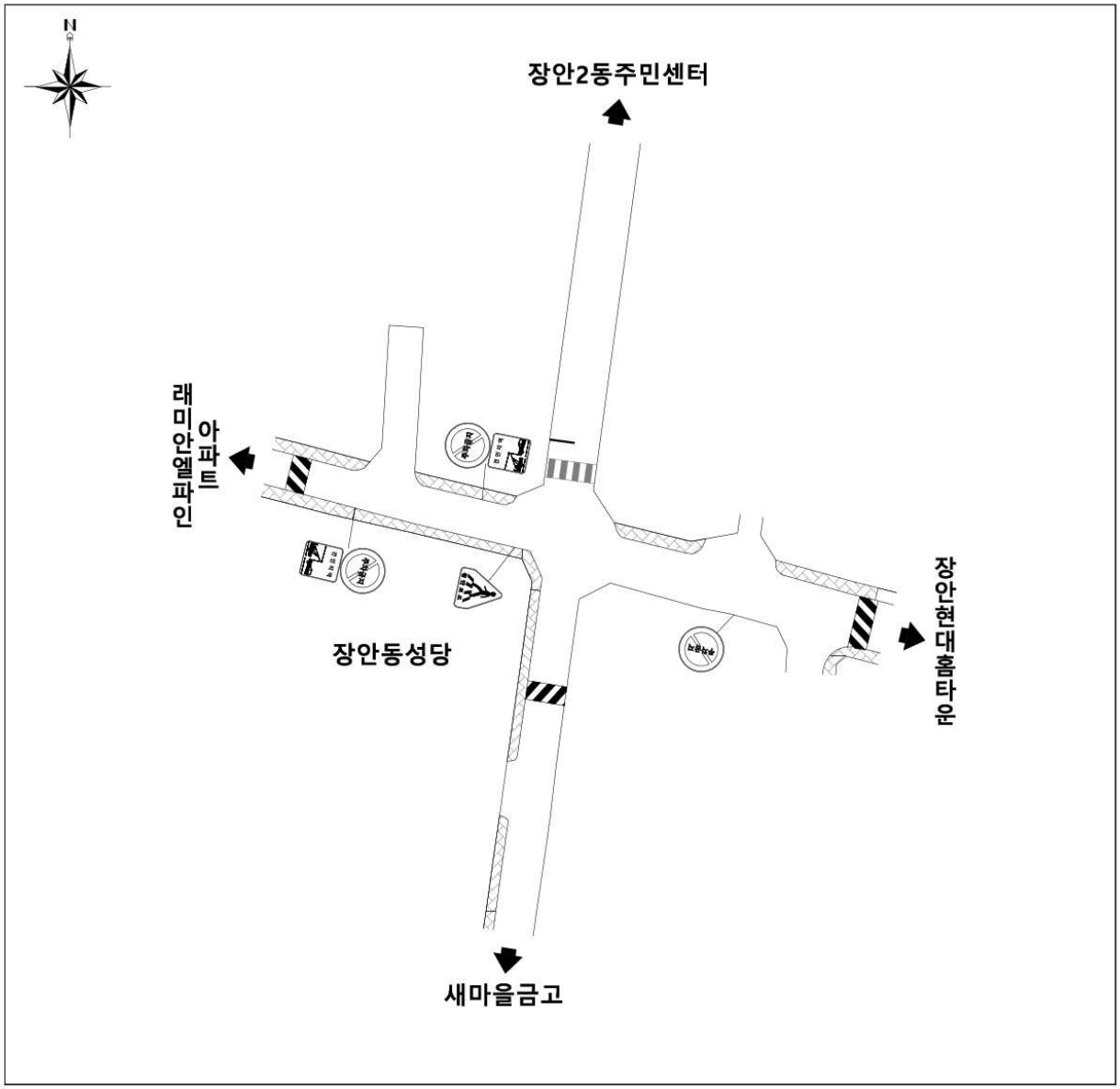
▣ 신 호 현 시

	1phase	2phase	3phase	4phase	5phase	신호주기(초)
방 향						150sec
주 기	31(3)	24(3)	34(3)	29(3)	17(3)	

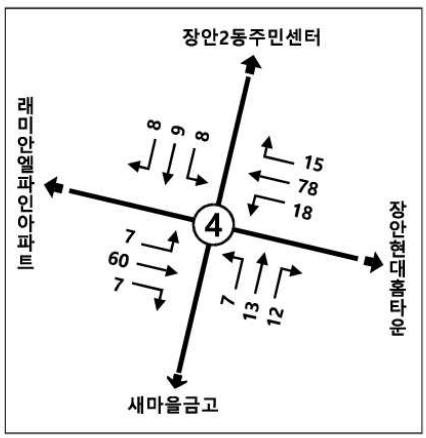
▣ 교차로 서비스 수준

	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평일(금) 08시~09시	47.7	C

3. 장안동성당 앞 교차로



▣ 교차로 현황 교통량



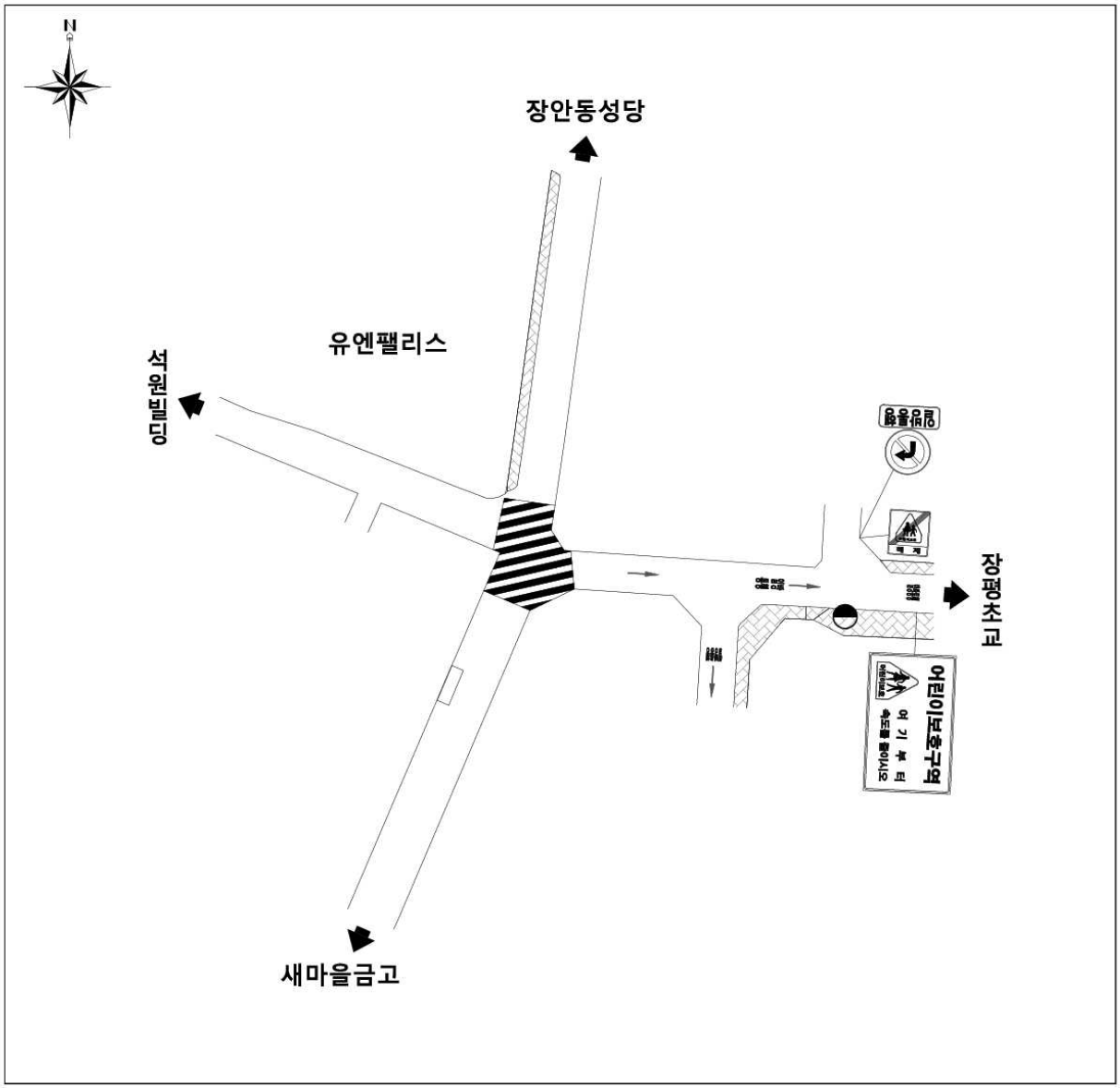
▣ 신 호 현 시

	1phase	2phase	3phase	4phase	신호주기 (초)
방 향	비 신 호				
주 기					

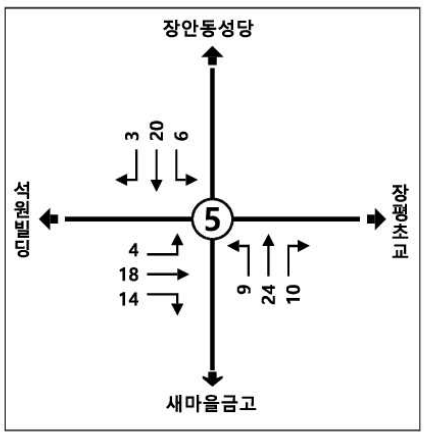
▣ 교차로 서비스 수준

	평균운영지체(초/대)	서비스 수준
평일(금) 08시~09시	8.2	A

4. 유엔팰리스 앞 교차로



▣ 교차로 현황 교통량



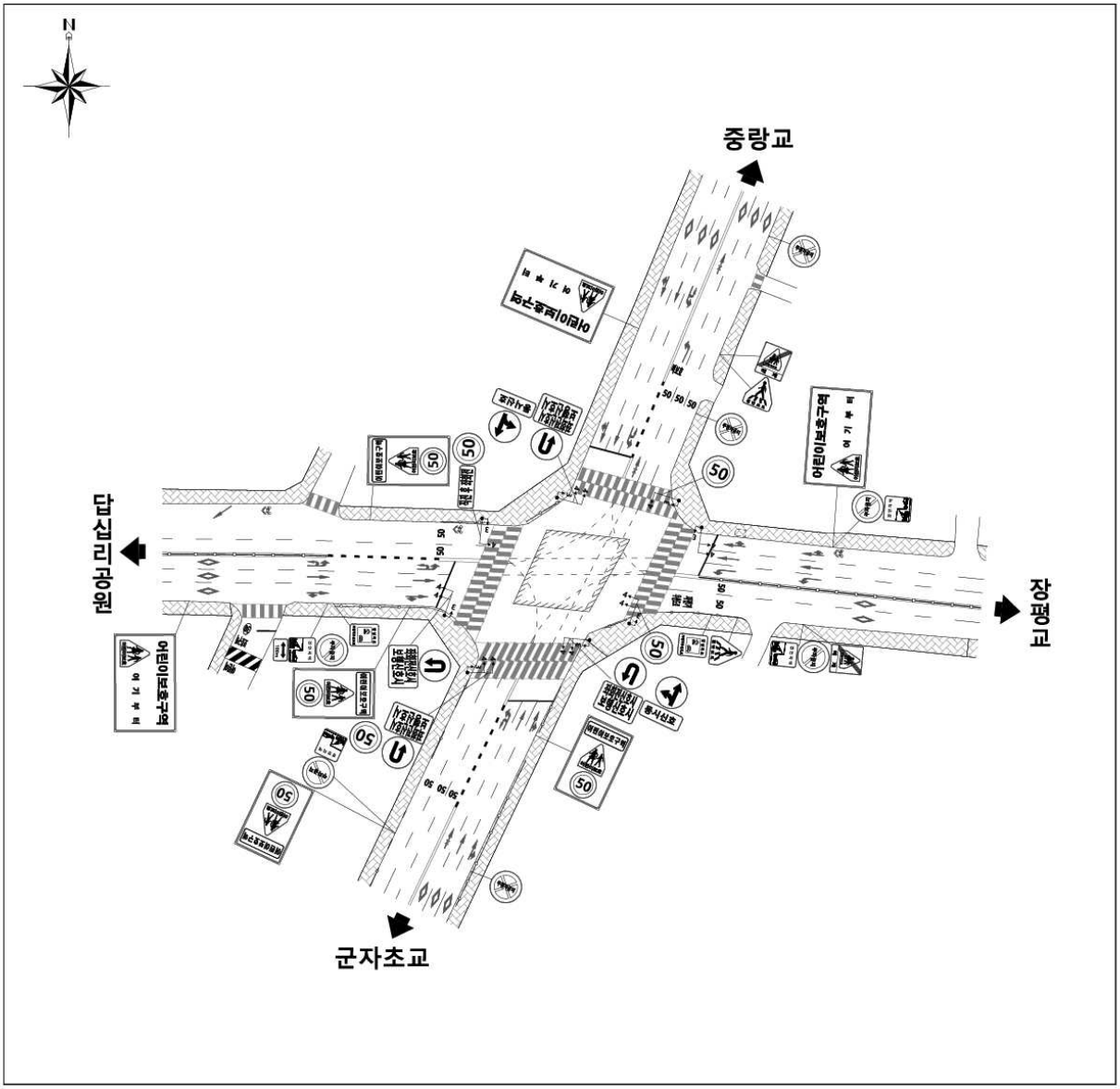
▣ 신 호 현 시

	1phase	2phase	3phase	4phase	신호주기(초)
방 향	비 신 호				
주 기					

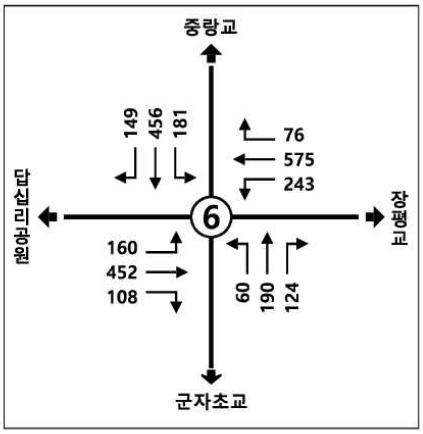
▣ 교차로 서비스 수준

	평균운영지체(초/대)	서비스 수준
평일(금) 08시~09시	8.0	A

5. 촬영소 사거리



▣ 교차로 현황 교통량



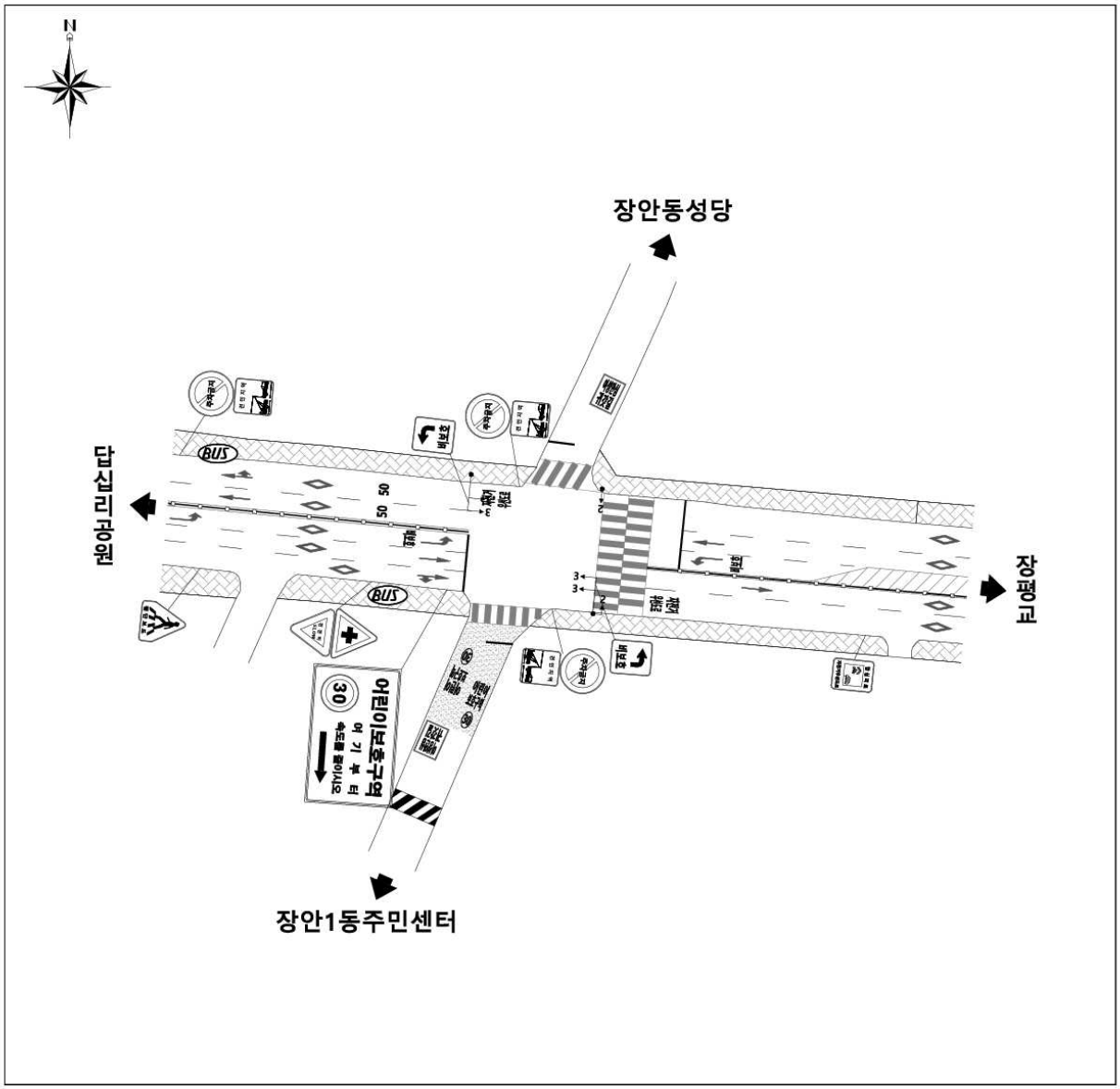
▣ 신 호 현 시

	1phase	2phase	3phase	4phase	신호주기 (초)
방 향					140sec
주 기	32(3)	32(3)	42(3)	22(3)	

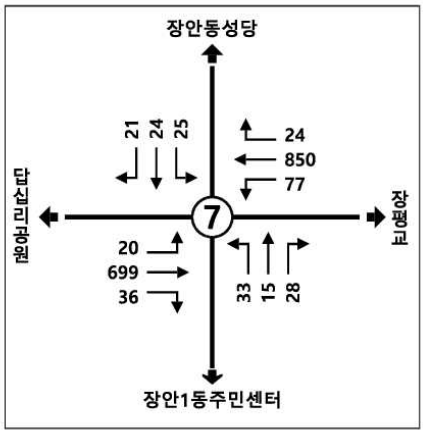
▣ 교차로 서비스 수준

	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평일(금) 08시~09시	52.2	D

6. 새마을금고 앞 사거리



▣ 교차로 현황 교통량



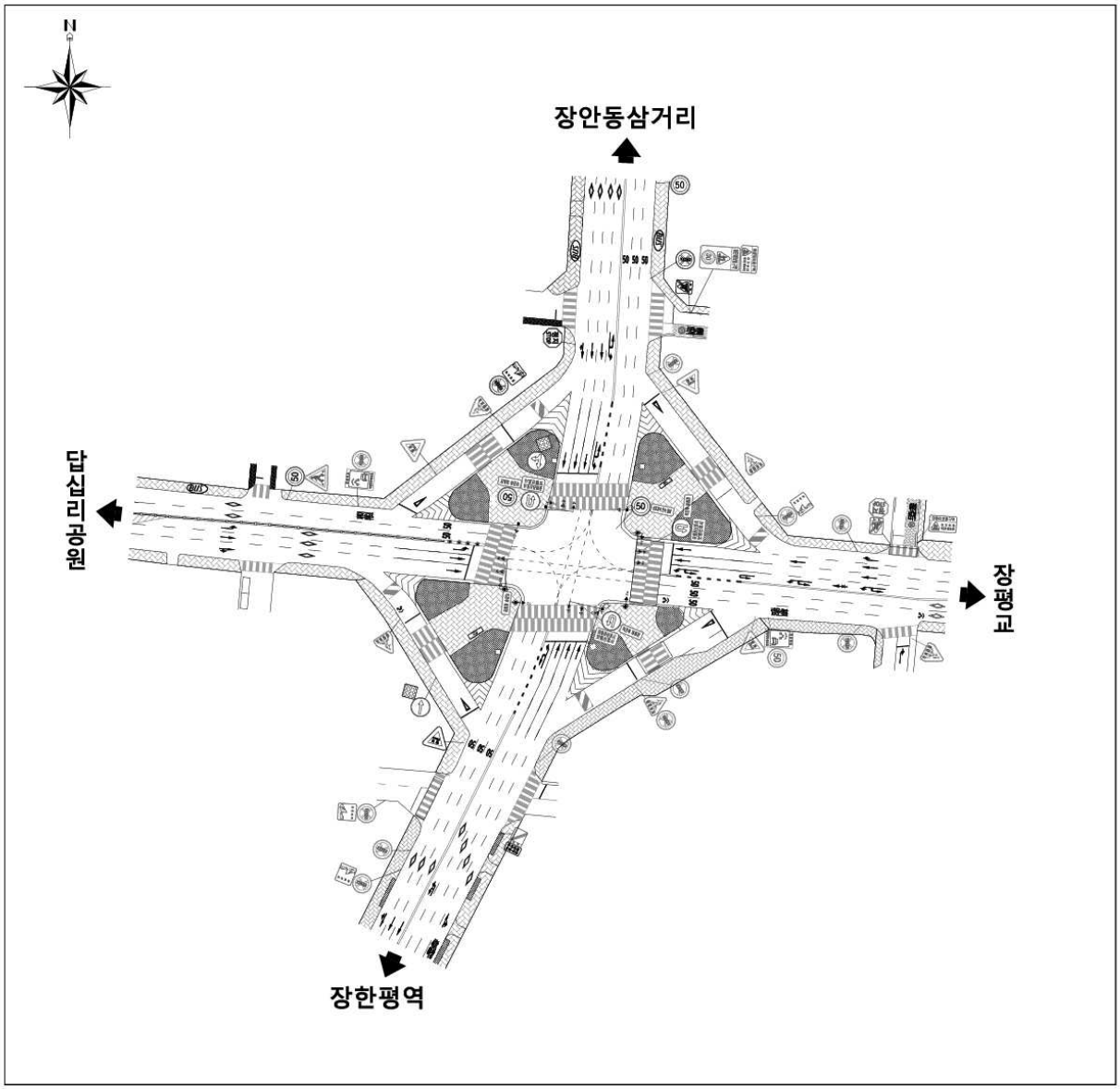
▣ 신 호 현 시

	1phase	2phase	3phase	4phase	신호주기(초)
방 향			-	-	140sec
주 기	101(3)	33(3)	-	-	

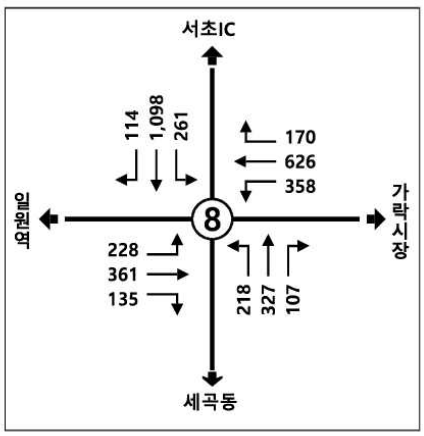
▣ 교차로 서비스 수준

	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평일(금) 08시~09시	10.4	A

7. 장안동 사거리



▣ 교차로 현황 교통량



▣ 신 호 현 시

	1phase	2phase	3phase	4phase	신호주기 (초)
방 향					140sec
주 기	42(3)	18(3)	40(3)	28(3)	

▣ 교차로 서비스 수준

	평균제어지체(초/대)	서비스 수준
평일(금) 08시~09시	62.5	D

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 교통량 조사를 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 첨두시간계수를 이용하여 첨두 교통류율로 보정 한 값을 분석교통량으로 정하여 서비스수준을 분석하기로 함

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

여기에서, V_p = 첨두 시간교통류율(vph)

V_H = 첨두시간 교통량(대/시/승용차)

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

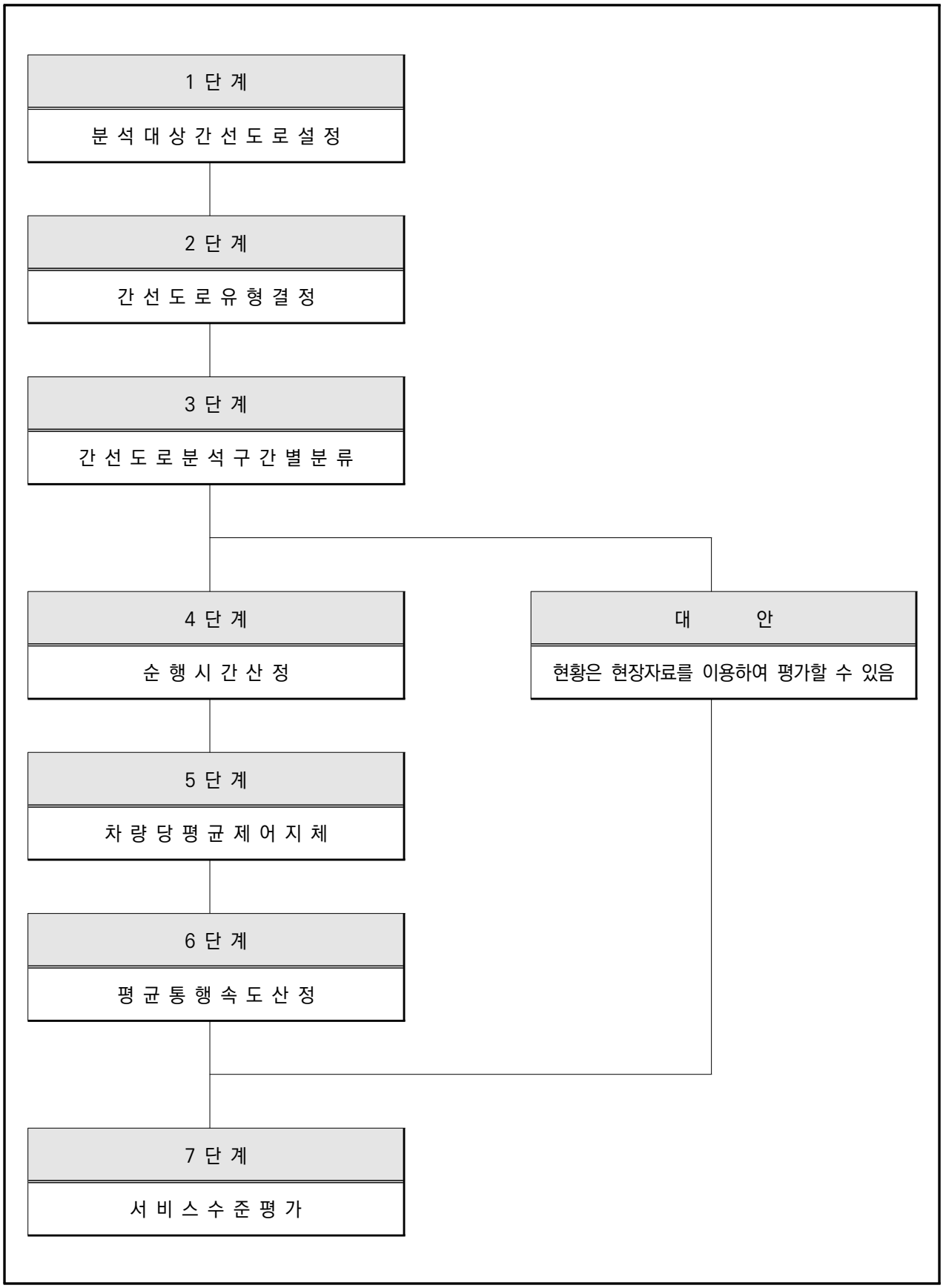
V_{15} = 15분 단위교통량 중 최대 교통량

다) 도시 및 교외 간선도로 서비스수준 분석

○ 도시 간선도로의 서비스 수준을 나타내는 효과척도로는 통행시간, 지체시간, 속도, 정지횟수 등이 있으나 본 분석에서는『서울특별시 교통영향평가 수립지침, 2017.2.16, 서울시』 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		기능적 분류		
		고규격	중간규격	저규격
이동성		매우중요	중요	보통
접근관리수준		고	중	저
연결도로		고속도로 도시고속도로 도시부 연결국도	주요간선도로	집산도로
주요통행목적		장거리통과교통	도시부접근교통	도시부내부교통
구 분		설계수준 분류		
		고규격	중간규격	저규격
진출입로 설치밀도		저	중	고
km당 신호교차로수		2개 이하	1~3개	2개 이상
자유속도(kph)		≤ 85	≤ 75	≤ 65
보행자밀도		저	중	고
주변개발정도		저	중	고
구 분		도로여건범주		
		양호	보통	
차로수	고규격	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〉

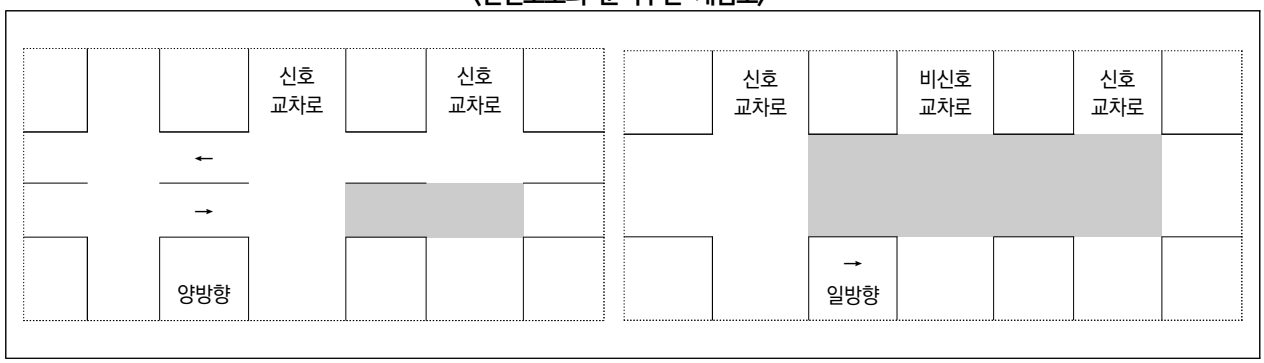
도로구분 \ 도로여건	양호	보통
고규격	I	I
중간규격	I	II
저규격	II	III

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』, 〈표 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

마) 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 잔여차량이 없을 경우(초/대)

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

① 유형 Ⅰ : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이내에 도착하는 모든 교통량을 처리하고 분석기간 이후에는 대기차량이 남지 않는 경우. 즉,

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

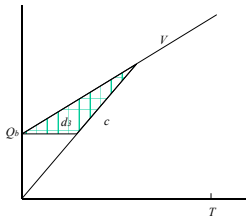
② 유형 Ⅱ : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간 이후에 여전히 대기차량이 남아 있으나 그 길이가 초기 대기행렬보다는 줄어든 경우. 즉,

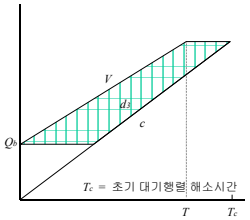
$$0 < (1-X)cT < Q_b$$

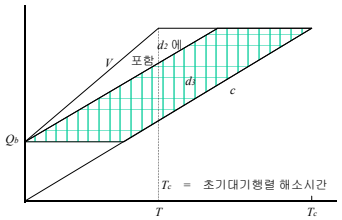
③ 유형 Ⅲ : 초기 대기차량이 존재하고 분석기간이 지난 후에도 여전히 대기차량이 남아 있으나 길이가 초기 대기행렬보다 늘어난 경우. 즉,

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

〈추가지체(d3)의 모형〉







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

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

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

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

○ 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 최적화등의 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

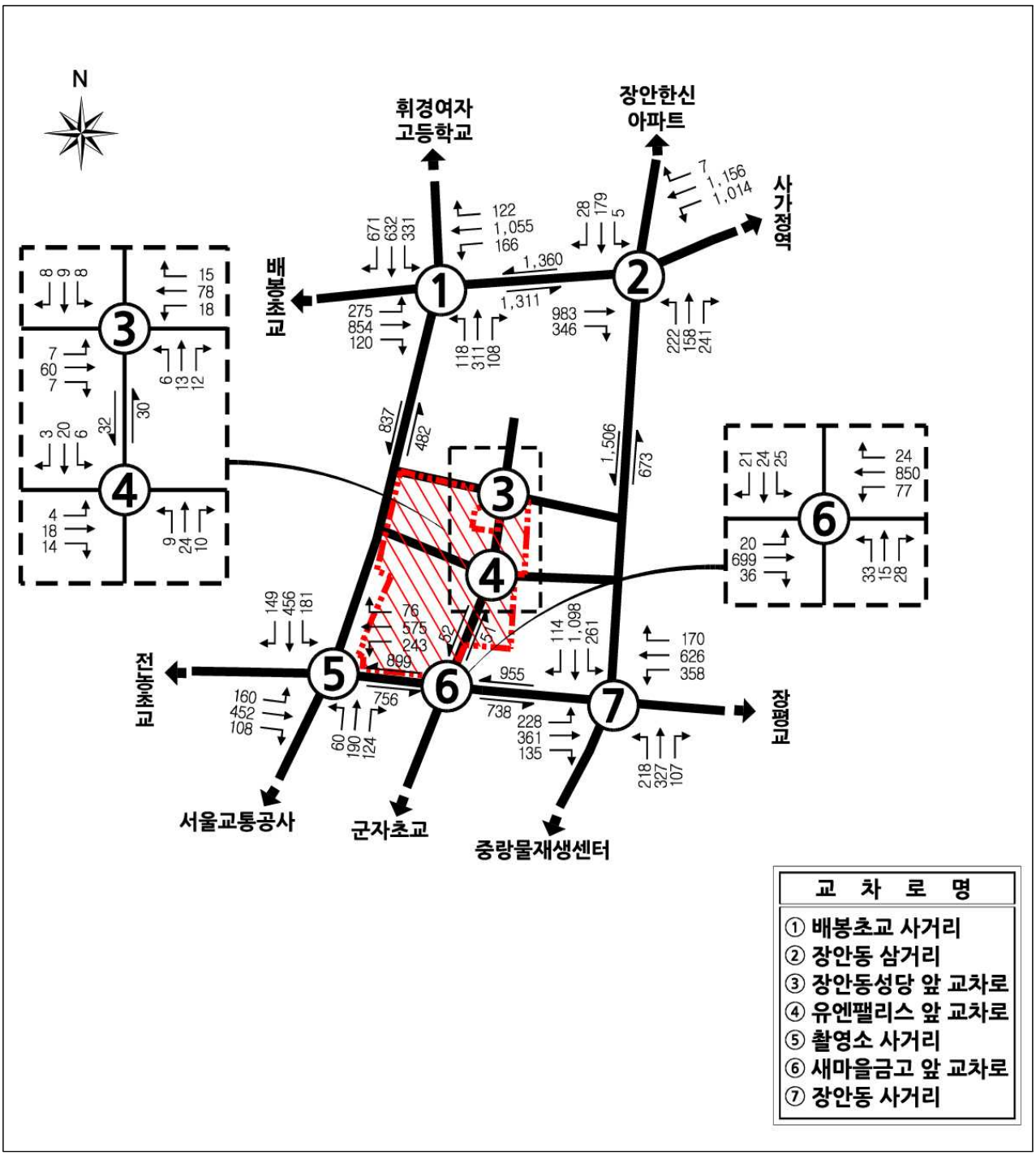
자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, 〈표 8-2〉, p.218

2) 가로 및 교차로 교통량 현황

○ 사업지 주변 첨두시 결정을 위해 사전조사 및 문헌조사(『2023 서울특별시 교통량 조사자료, 서울특별시』, D-05 천호대로(군자교))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(2025년, 08:00~09:00, pcu/h〉



3) 가로 및 교차로 소통 현황

○ 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 평균통행속도가 20.6~37.4km/h로 서비스수준이 “C”~“D”로 분석되었음

〈도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 (2025년, 08:00~09:00, pcu/h〉

구 간				거리 (km)	유형	교통량 (대/시)	통행속도 (km/h)	LOS
사가정로	① 배봉초교 사거리	→	② 장안동 삼거리	0.35	Ⅲ	1,311	23.7	D
	② 장안동 삼거리	→	① 배봉초교 사거리	0.35	Ⅲ	1,360	25.3	D
한천로	① 배봉초교 사거리	→	⑤ 촬영소 사거리	0.69	Ⅲ	837	28.4	D
	⑤ 촬영소 사거리	→	① 배봉초교 사거리	0.69	Ⅲ	482	31.2	C
장한로	② 장안동 삼거리	→	⑦ 장안동 사거리	0.73	Ⅲ	1,506	32.9	C
	⑦ 장안동 사거리	→	② 장안동 삼거리	0.73	Ⅲ	673	27.0	D
답십리로	⑤ 촬영소 사거리	→	⑥ 새마을금고앞 사거리	0.22	Ⅲ	756	34.8	C
	⑥ 새마을금고앞 사거리	→	⑤ 촬영소 사거리	0.22	Ⅲ	899	20.6	D
	⑥ 새마을금고앞 사거리	→	⑦ 장안동 사거리	0.26	Ⅲ	738	23.4	D
	⑦ 장안동 사거리	→	⑥ 새마을금고앞 사거리	0.26	Ⅲ	955	37.4	C

○ 교차로 서비스수준 분석결과, 평균제어/운영지체가 8.0~82.9초/대로 서비스수준 “A”~“E”로 분석되었음

〈교차로 서비스수준 분석결과 (2025년, 08:00~09:00, pcu/h〉

구 분	교통량(pcu/h)	평균제어/운영지체(초/대)	LOS
① 배봉초교 사거리	4,733	82.9	E
② 장안동 삼거리	4,339	47.7	C
③ 장안동성당앞 교차로	241	8.2	A
④ 유엔펠리스앞 교차로	108	8.0	A
⑤ 촬영소 사거리	2,774	52.2	D
⑥ 새마을금고앞 사거리	1,852	10.4	A
⑦ 장안동 사거리	4,003	62.5	D

주: ③,④ 교차로는 비신호교차로로 효과척도는 평균운영지체임.

3. 장래교통수요예측

가. 주변지역개발계획

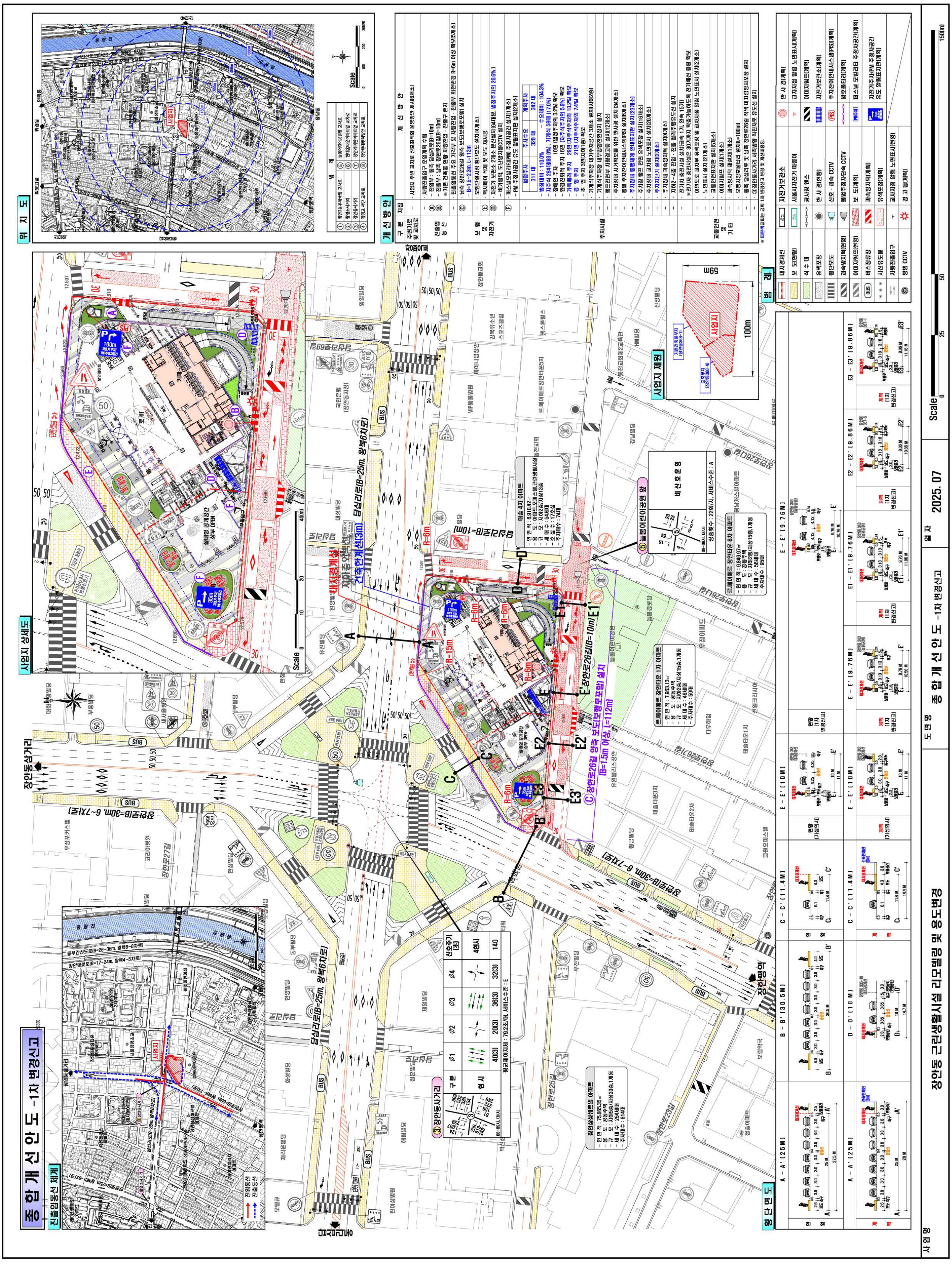
1) 장안동 근린생활시설 리모델링 및 용도변경

구 분		내 용						
일반개요	사 업 명	장안동 근린생활시설 리모델링 및 용도변경						
	사업지위치	서울특별시 동대문구 장안동 368-1, 4						
	사업시행자	시행자명 : (재)씨젠의료재단 주 소 : 서울특별시 성동구 천호대로 320 전 화 : 1566-6500 FAX : (02) 2216-7108						
	설계기관	회 사 명 : (주)해안건축 주 소 : 서울특별시 강남구 봉은사로 208, 해안빌딩 전 화 : (02) 3438-8000 FAX : (02) 511-6573						
	평가대행자	회 사 명 : (주)지음엔지니어링 주 소 : 서울특별시 강남구 도곡로 115, 거암빌딩 9층 전 화 : (02) 529-9393 FAX : (02) 529-9380						
	사업기간	2022년~2025년						
	지역·지구	도시지역, 일반상업지역, 가로구역별 최고높이 제한지역						
	용도	제1종 근린생활시설(의원, 휴게음식점), 제2종 근린생활시설(일반음식점), 업무시설, 교육연구시설						
	규모	지하6층/지상19층						
	Swa값	41,394.56㎡						
	진출입구수	진입1개소, 진출1개소						
건축개요	대지면적	3,991.50㎡						
	건축면적	2,392.48㎡						
	연면적	54,943.48㎡						
	건폐율	59.94%(법정 60% 이하)						
	용적률	908.99%(법정 934.66% 이하)						
주차시설	법정주차대수	311대						
	주차수요	328대(2027년, 원단위법)						
	계획주차대수	342대 -법정대비 110.0%, 수요대비 104.3%						
발생교통량	구분 (2027년)	승 용 차		택 시		합 계		
		유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
	주변가로 첨두시(대/시)	46	21	6	6	52	27	79
	사업지 첨두시(대/시)	33	39	7	7	40	46	86
	1일 발생량(대/일)	380	380	74	74	454	454	908

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

자료) 장안동 근린생활시설 리모델링 및 용도변경 교통영향평가(교통개선대책1차변경신고), 2025.06, ㈜지음엔지니어링

〈장안동 근린생활시설 리모델링 및 용도변경 종합개선안도〉



나. 사업 미시행시 교통수요 예측

1) 접근방법

○ 사업미시행시 교통수요예측은 본 사업시설이 건설되지 않았다는 전제하에 주변개발사업과 도시성장을 고려하여 사업지 주변 가로 및 교차로 교통량을 예측하는 것임

○ 먼저 각 교통영향을 분석하기 위해 시간적 범위를 설정하였는데 사업완공연도(2034년)를 기준으로, 사업완료 후 1년(2035년), 5년(2039년)을 최종목표연도로 하여 사업지 주변 교통영향을 분석하였음

○ 장래 사업미시행시 교통량은 사업지 주변 활동인구의 통행패턴의 변화에 의하여 결정되므로, 본 분석에서는 『2023년 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원』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 『2023년 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원』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 인구와 자동차 보유대수를 들 수 있는데, 인구는 도시권의 규모와 성장잠재력을 판단하는 기준이며, 자동차 보유대수는 도시권의 경제력과 생활수준을 나타내는 주요 지표로서 이들은 교통정책을 입안하는데 직접적인 영향을 미치는 요소임

○ 장래 서울시 인구수 예측 결과를 살펴보면 본 분석년도인 2025년 인구수 9,124,339인으로 나타났으며, 단기목표연도인 2035년에는 인구수 8,663,892인으로 -0.52%의 연평균 증가율이 예측되었음

〈서울시 장래 도시지표 예측〉

구 분	2025년	2030년	2034년	2035년	2039년*	2040년	연평균증가율	
							'25-'35	'35-'39
인구수(인)	9,124,339	8,864,471	8,703,641	8,663,892	8,581,882	8,460,321	▽0.52	▽0.47
취업자수(인)	4,987,690	4,782,038	4,588,236	4,541,025	4,429,915	4,268,326	▽0.93	▽1.23
종사자수(인)	5,824,375	5,862,316	5,812,673	5,800,328	5,723,525	5,610,224	▽0.04	▽0.66
학생수(인)	1,303,889	1,154,128	1,049,080	1,024,347	1,031,575	1,042,513	▽2.38	▲0.35

자료 : 『2023년 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원』
주 : *는 목표연도에 맞게 보정한 수치임

○ 서울시 장래 목적별 통행량은 다음의 표와 같이 2025년 31,595,959통행/일에서 단기목표연도인 2035년 30,405,910통행/일로 -0.38%의 연평균 증가율을 보이는 것으로 예측되었음

○ 통행목적별 구성비는 본 분석의 최종목표연도인 2039년에 기타통행이 38.9%로 가장 높게 나타났으며, 다음으로 귀가통행 34.8%, 출근통행 14.3%, 업무통행 9.2% 순으로 예측되었음

〈서울시 목적별 통행량 예측〉

(단위 : 통행/일, %)

구 분		2025년	2030년	2034년	2035년	2039년*	2040년	연평균증가율	
								'25-'35	'35-'39
통행량	출근	4,873,210	4,689,090	4,500,083	4,454,034	4,238,234	4,185,938	▽0.90	▽1.23
	등교	1,112,973	973,694	891,014	871,465	830,816	820,954	▽2.42	▽1.19
	업무	2,811,752	2,819,710	2,800,942	2,796,269	2,729,816	2,713,451	▽0.06	▽0.60
	귀가	10,738,102	10,657,843	10,519,778	10,485,542	10,257,485	10,201,250	▽0.24	▽0.55
	기타	12,059,922	12,017,824	11,842,123	11,798,600	11,498,335	11,424,470	▽0.22	▽0.64
	계	31,595,959	31,158,161	30,553,940	30,405,910	29,554,686	29,346,063	▽0.38	▽0.71
구성비	출근	15.4	15.1	14.7	14.6	14.4	14.3	-	-
	등교	3.5	3.1	2.9	2.9	2.8	2.8	-	-
	업무	8.9	9.0	9.2	9.2	9.2	9.2	-	-
	귀가	34.0	34.2	34.4	34.5	34.7	34.8	-	-
	기타	38.2	38.6	38.8	38.8	38.9	38.9	-	-
	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-

자료 : 『2023년 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원』

주 : *는 본 분석년도로 보정한 수치임

○ 서울시의 총 수단통행량을 살펴보면, 『2023년 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원』에서 제시한 서울관련 통행량을 기준으로 2025년 35,576,979통행/일에서 단기목표연도인 2035년 34,601,258통행/일로 -0.28%의 연평균 증가율을 보이는 것으로 예측되었음

○ 수단별 통행량 중 현재 승용차의 수단분담률이 가장 많은 비율을 차지하고 있으며, 승용차, 지하철 수단분담률을 제외한 나머지 수단의 분담률은 지속적으로 감소 추세를 보이고 있음

〈서울시 수단별 통행량 예측〉

(단위 : 통행/일, %)

구 분		2025년	2030년	2034년	2035년	2039년*	2040년	연평균증가율	
								'25-'35	'35-'39
통행량	승용차	8,737,576	8,680,963	8,547,199	8,514,081	8,317,322	8,268,847	▽0.26	▽0.58
	택시	822,992	776,346	774,742	774,341	752,851	747,572	▽0.61	▽0.70
	버스	3,152,499	3,034,808	2,991,269	2,980,482	2,898,687	2,878,591	▽0.56	▽0.69
	지하철	5,703,264	5,857,886	5,814,610	5,803,841	5,640,400	5,600,264	▲0.17	▽0.71
	버스+지하철	2,112,217	2,187,885	2,180,584	2,178,763	2,132,782	2,121,439	▲0.31	▽0.53
	도보/자전거	12,312,628	12,033,368	11,768,023	11,702,606	11,384,714	11,306,600	▽0.51	▽0.69
	기타	2,735,803	2,717,212	2,661,012	2,647,144	2,576,144	2,558,694	▽0.33	▽0.68
	합계	35,576,979	35,288,468	34,737,439	34,601,258	33,702,900	33,482,007	▽0.28	▽0.66
분담율	승용차	24.6	24.6	24.6	24.6	24.8	24.8	-	-
	택시	2.3	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2	-	-
	버스	8.9	8.6	8.6	8.6	8.6	8.6	-	-
	지하철	16.0	16.6	16.7	16.8	16.7	16.7	-	-
	버스+지하철	5.9	6.2	6.3	6.3	6.3	6.3	-	-
	도보/자전거	34.6	34.1	33.9	33.8	33.8	33.8	-	-
	기타	7.7	7.7	7.7	7.7	7.6	7.6	-	-
	합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-

자료 : 『2023년 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원』
주 : *는 본 분석년도로 보정한 수치임

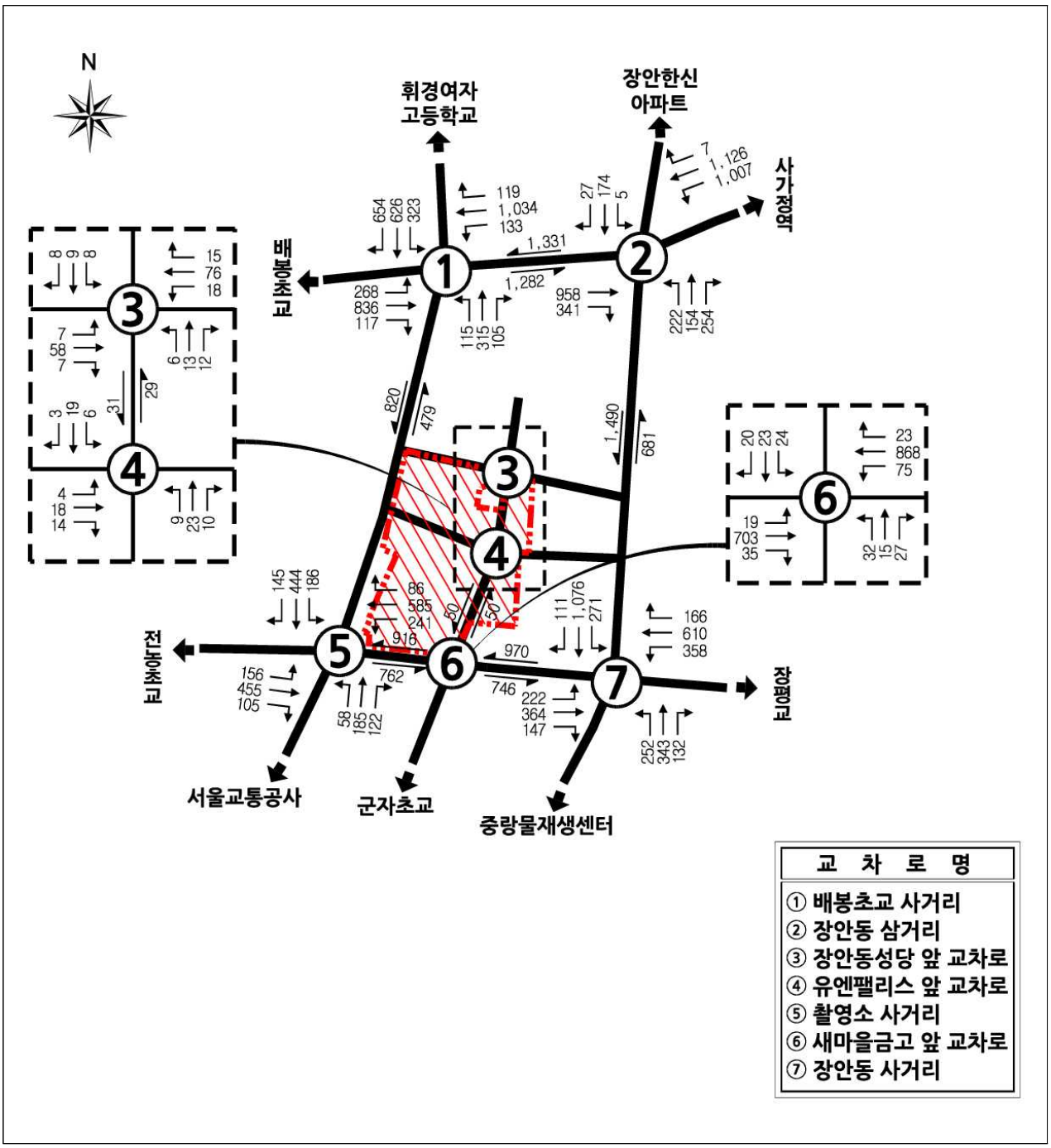
3) 사업미시행시 교통량 및 서비스수준 분석 결과

가) 사업미시행시 교통량 예측 결과

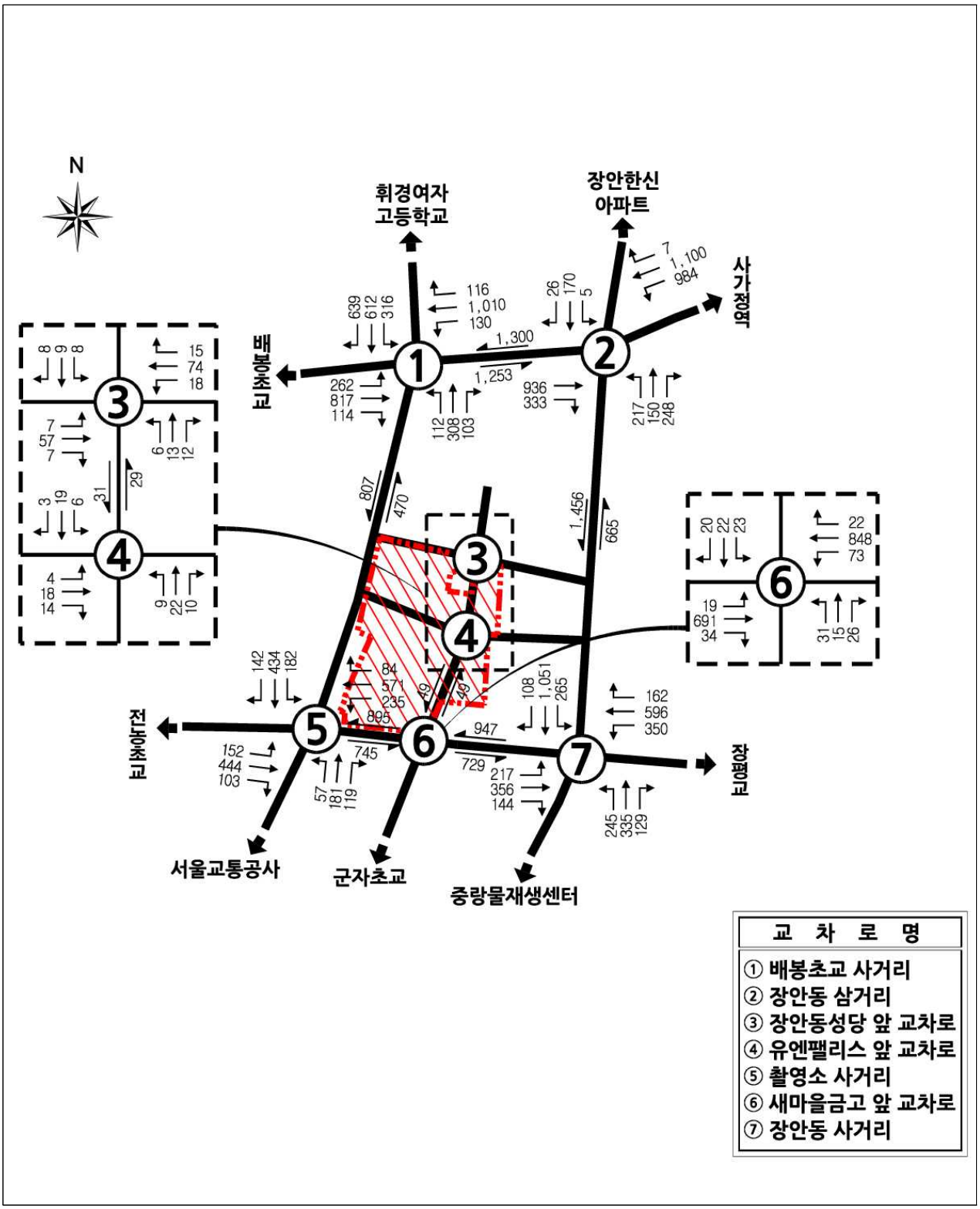
○ 본 분석에서는 『2023년 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원』에서 제시하고 있는 승용차 통행 연평균 증가율 -0.26% (25년~35년), -0.58% (35년~39년)를 적용하였고, 주변지역에서 시행되고 있는 주요 개발계획에 의해 발생되는 교통량을 반영하였음

○ 장래 사업미시행시 교통량 예측 결과는 다음과 같음

〈사업미시행시 주변 가로 및 교차로 교통량(2035년, 08:00~09:00, pcu/h〉



〈사업미시행시 주변 가로 및 교차로 교통량(2039년, 08:00~09:00, pcu/h〉



나) 사업미시행시 서비스수준 분석 결과

○ 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 사업미시행시 2035년 평균통행속도는 20.5~37.4km/h로 서비스수준 "C"~"D"로 분석되었으며, 2039년 평균통행속도가 20.6~37.4km/h로 서비스수준 "C"~"D"로 분석되었음

〈도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 (사업미시행시 2035년, 08:00~09:00)〉

구 간				거리 (km)	유형	교통량 (대/시)	통행속도 (km/h)	LOS
사가정로	① 배봉초교 사거리	→	② 장안동 삼거리	0.35	Ⅲ	1,282	22.6	D
	② 장안동 삼거리	→	① 배봉초교 사거리	0.35	Ⅲ	1,331	25.6	D
한천로	① 배봉초교 사거리	→	⑤ 촬영소 사거리	0.69	Ⅲ	826	26.2	D
	⑤ 촬영소 사거리	→	① 배봉초교 사거리	0.69	Ⅲ	481	31.2	C
장한로	② 장안동 삼거리	→	⑦ 장안동 사거리	0.73	Ⅲ	1,490	30.4	C
	⑦ 장안동 사거리	→	② 장안동 삼거리	0.73	Ⅲ	681	27.0	D
답십리로	⑤ 촬영소 사거리	→	⑥ 새마을금고앞 사거리	0.22	Ⅲ	762	34.8	C
	⑥ 새마을금고앞 사거리	→	⑤ 촬영소 사거리	0.22	Ⅲ	916	20.5	D
	⑥ 새마을금고앞 사거리	→	⑦ 장안동 사거리	0.26	Ⅲ	746	23.4	D
	⑦ 장안동 사거리	→	⑥ 새마을금고앞 사거리	0.26	Ⅲ	970	37.4	C

주: ②,⑤,⑦ 교차로는 주변개발계획인 「장안동 근린생활시설 리모델링 및 용도변경 교통영향평가, 2025.06, ㈜지음엔지니어링」의 신호운영방안을 반영하여 분석하였음.

〈도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 (사업미시행시 2039년, 08:00~09:00)〉

구 간				거리 (km)	유형	교통량 (대/시)	통행속도 (km/h)	LOS
사가정로	① 배봉초교 사거리	→	② 장안동 삼거리	0.35	Ⅲ	1,253	22.7	D
	② 장안동 삼거리	→	① 배봉초교 사거리	0.35	Ⅲ	1,300	25.8	D
한천로	① 배봉초교 사거리	→	⑤ 촬영소 사거리	0.69	Ⅲ	807	26.2	D
	⑤ 촬영소 사거리	→	① 배봉초교 사거리	0.69	Ⅲ	470	31.2	C
장한로	② 장안동 삼거리	→	⑦ 장안동 사거리	0.73	Ⅲ	1,456	30.4	C
	⑦ 장안동 사거리	→	② 장안동 삼거리	0.73	Ⅲ	665	27.0	D
답십리로	⑤ 촬영소 사거리	→	⑥ 새마을금고앞 사거리	0.22	Ⅲ	745	34.8	C
	⑥ 새마을금고앞 사거리	→	⑤ 촬영소 사거리	0.22	Ⅲ	895	20.6	D
	⑥ 새마을금고앞 사거리	→	⑦ 장안동 사거리	0.26	Ⅲ	729	23.4	D
	⑦ 장안동 사거리	→	⑥ 새마을금고앞 사거리	0.26	Ⅲ	947	37.4	C

주: ②,⑤,⑦ 교차로는 주변개발계획인 「장안동 근린생활시설 리모델링 및 용도변경 교통영향평가, 2025.06, ㈜지음엔지니어링」의 신호운영방안을 반영하여 분석하였음.

○ 교차로 서비스수준 분석결과 사업미시행시 2035년 평균제어/운영지체가 8.0~79.1초/대로 서비스수준이 "A"~"E"로 분석되었으며, 2039년 평균제어/운영지체가 8.0~77.3초/대로 서비스수준이 "A"~"E"로 분석되었음

〈교차로 서비스수준 분석결과 (사업미시행시 2035년, 08:00~09:00)〉

구 분	교통량(pcu/h)	평균제어/운영지체(초/대)	LOS
① 배봉초교 사거리	4,645	77.4	E
② 장안동 삼거리	4,275	46.0	C
③ 장안동성당앞 교차로	237	8.2	A
④ 유엔펠리스앞 교차로	106	8.0	A
⑤ 촬영소 사거리	2,768	62.9	D
⑥ 새마을금고앞 사거리	1,868	10.2	A
⑦ 장안동 사거리	4,052	79.1	E

주1) ③,④ 교차로는 비신호교차로임.

주2) ②,⑤,⑦ 교차로는 주변개발계획인 「장안동 근린생활시설 리모델링 및 용도변경 교통영향평가, 2025.06, ㈜지음엔지니어링」의 신호운영방안을 반영하여 분석하였음.

〈교차로 서비스수준 분석결과 (사업미시행시 2039년, 08:00~09:00)〉

구 분	교통량(pcu/h)	평균제어/운영지체(초/대)	LOS
① 배봉초교 사거리	4,539	71.5	E
② 장안동 삼거리	4,176	45.1	C
③ 장안동성당앞 교차로	234	8.2	A
④ 유엔펠리스앞 교차로	105	8.0	A
⑤ 촬영소 사거리	2,704	61.3	D
⑥ 새마을금고앞 사거리	1,824	10.1	A
⑦ 장안동 사거리	3,959	77.3	E

주1) ③,④ 교차로는 비신호교차로임.

주2) ②,⑤,⑦ 교차로는 주변개발계획인 「장안동 근린생활시설 리모델링 및 용도변경 교통영향평가, 2025.06, ㈜지음엔지니어링」의 신호운영방안을 반영하여 분석하였음.

다. 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 상주인구와 방문인구로 구분되며, 본 분석에서는 장래 사업의 통행발생량을 예측하기 위해 우선적으로 용도별 면적을 분석하고 현재 정상적으로 운영되고 있는 유사시설에 대한 현장조사 및 문헌조사를 통해 활동인구의 원단위를 산정하였으며 이를 토대로 본 사업지의 활동인구를 추정하였음

가) 활동인구 원단위 산정

〈활동인구 원단위 산정〉

구 분		유사시설	세대수/연면적 (세대/㎡)	발생 원단위 (인/세대, 인/1,000㎡)	
				상주/상근	방문/이용
공동주택	주거1	정릉대우아파트 1)	283	3.14	0.98
		포레나노원 2)	53	3.12	0.95
		꿈의숲해링턴플레이스 3)	100	3.15	0.88
		적 용 치	-	3.14	0.95
	주거2	정릉대우아파트 1)	198	3.42	1.05
		포레나노원 2)	446	3.36	1.04
		답십리두산위브 4)	228	3.57	1.02
		적 용 치	-	3.43	1.04
	주거3	돈암동더샵아파트 1)	339	3.71	1.10
		포레나노원 2)	540	3.64	1.10
		답십리두산위브 4)	252	3.81	1.15
		적 용 치	-	3.70	1.11
	근린생활시설	포레나노원 2)	880.78	28.38	285.67
		길음뉴타운9단지상가 3)	5,483.29	32.81	278.68
		신창비바패밀리 4)	2,924.72	32.14	275.49
		적 용 치	-	32.18	278.34

주 : 본 분석년도로 보정한 수치임

자료 : 1) 신길음구역 재개발사업 교통영향평가(변경심의:약식), 2023.5, ㈜동해종합기술공사
2) 상계5재정비촉진구역 주택재개발정비사업 교통영향평가, 2023.09, 한솔알앤디
3) 강북3 재정비촉진구역 도시정비형 재개발사업 교통영향평가, 2023.08, 내일이엔시
4) 답십리 자동차부품상가 도시정비형 재개발 정비사업 교통영향평가, 2022.10, ㈜교우엔지니어링

나) 사업지 1일 총 활동인구 예측

○ 장래 상주/상근인구는 시설규모의 증감이 없는 것으로 간주하고, 장래 방문(이용)인구에 대해서는『2023년 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원』에서 제시한 교통지표에서 제시하고 있는 목적통행 연평균증가율 2025~2035년 -0.38%, 2035년~2039년 -0.71%를 적용하여 장래 활동인구를 예측하였음

○ 본 사업 시행으로 인한 활동인구 추정결과, 최종목표년도인 2039년 1일 총 활동인구는 9,116인/일으로 예측되었음

〈사업지 1일 총 활동인구 예측〉

구분		세대수/연면적(세대/㎡)	발생 원단위(인/세대, 인/1000㎡)		활동인구(인/일)			합 계	
			상주/상근	방문/이용	상주/상근	방문/이용인구			
						2035년	2039년	2035년	2039년
공동주택	주거1	228	3.01	0.95	716	210	203	926	919
	주거2	771	3.18	1.04	2,643	771	748	3,414	3,391
	주거3	755	3.55	1.11	2,793	808	785	3,601	3,578
	소 계	1,754	-	-	6,152	1,789	1,736	7,941	7,888
근린생활시설		4,200.00	25.97	278.34	135	1,125	1,093	1,260	1,228
합계		-	-	-	6,287	2,914	2,829	9,201	9,116

다) 장래 통행량 예측

○ 본 사업지 활동인구의 통행량을 예측함에 있어, 공동주택 상주인구는『2023년 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원』에서 제시한 교통지표에서 제시한 인당 목적통행횟수(2035년 : 3.51회/인, 2039년 : 3.48회/인)를 적용하였으며 방문, 상근 및 이용인구는 하루에 유입유출이 한번씩 이루어진다는 전제하에 2.0 통행/일을 적용함

〈장래 목표연도별 1일 총 통행량 예측〉

(단위 : 통행/일)

구분		세대수/연면적(세대/㎡)	상주/상근		방문/이용		합 계	
			2035년	2039년	2035년	2039년	2035년	2039년
공동주택	주거1	228	2,514	2,490	420	406	2,934	2,896
	주거2	771	9,276	9,190	1,542	1,496	10,818	10,686
	주거3	755	9,802	9,712	1,616	1,570	11,418	11,282
	소 계	1,754	21,592	21,392	3,578	3,472	25,170	24,864
근린생활시설		4,200.00	270	270	2,250	2,186	2,520	2,456
합계		-	21,862	21,662	5,828	5,658	27,690	27,320

라) 시간대별 유출입 통행분포비 추정

○ 용도별, 시간대별 평일 유출입 통행 분포비는 문헌조사 자료의 평균치를 적용하였음

〈유사시설의 유출입 통행분포비〉

(단위 : %)

구 분 / 시 간	공동주택							
	상주인구						방문인구	
	통근		통학		기타			
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	0.0	9.2	0.2	7.9	0.2	1.4	0.0	0.0
07:00~08:00시	0.5	27.9	1.4	30.8	0.9	3.8	0.4	0.0
08:00~09:00시	1.0	37.0	2.1	43.1	3.0	6.8	2.8	1.2
09:00~10:00시	0.4	13.3	0.5	13.5	4.4	7.4	5.5	3.5
10:00~11:00시	0.5	4.9	0.0	3.0	4.3	6.6	7.6	5.6
11:00~12:00시	0.6	2.0	0.2	1.1	5.6	7.4	9.2	7.5
12:00~13:00시	0.6	0.6	1.7	0.2	7.0	7.5	8.8	7.9
13:00~14:00시	0.6	0.5	3.0	0.2	8.6	8.4	9.5	8.9
14:00~15:00시	1.0	0.1	4.4	0.2	8.4	9.2	10.8	10.0
15:00~16:00시	3.0	0.1	5.9	0.0	9.3	8.9	10.6	10.3
16:00~17:00시	5.3	0.7	13.3	0.0	11.5	8.9	10.3	11.4
17:00~18:00시	9.1	0.9	17.0	0.0	9.5	7.7	9.0	10.1
18:00~19:00시	21.7	1.0	18.1	0.0	9.5	6.3	7.1	8.5
19:00~20:00시	25.8	0.9	15.3	0.0	8.2	5.2	5.1	7.2
20:00~21:00시	19.5	0.8	10.4	0.0	5.8	3.2	2.5	5.2
21:00시 이후	10.4	0.1	6.5	0.0	3.8	1.3	0.8	2.7
합 계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

구 분 / 시 간	근린생활시설			
	상근인구		이용인구	
	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	7.4	0.0	0.5	0.3
07:00~08:00시	21.0	0.0	1.1	0.9
08:00~09:00시	37.3	0.0	4.3	1.7
09:00~10:00시	20.9	0.0	5.3	4.6
10:00~11:00시	9.1	0.0	7.0	5.6
11:00~12:00시	3.3	0.0	8.6	7.5
12:00~13:00시	0.0	0.0	8.4	8.3
13:00~14:00시	1.0	0.0	8.4	8.9
14:00~15:00시	0.0	2.0	8.0	8.2
15:00~16:00시	0.0	0.0	8.4	8.7
16:00~17:00시	0.0	1.0	8.0	7.8
17:00~18:00시	0.0	6.7	8.0	9.1
18:00~19:00시	0.0	14.1	9.9	9.7
19:00~20:00시	0.0	22.7	6.7	8.8
20:00~21:00시	0.0	36.7	4.5	5.9
21:00시 이후	0.0	16.8	2.9	4.0
합 계	100.0	100.0	100.0	100.0

마) 용도별·시간대별 유출입 통행량 예측

〈용도별·시간대별 통행량 예측(2035년)〉

(단위 : 통행/일)

구분 / 시간	공동주택							
	상주인구						방문인구	
	통근		통학		기타			
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	0	457	6	223	6	42	0	0
07:00~08:00시	25	1,385	40	871	27	114	7	0
08:00~09:00시	50	1,837	59	1,219	90	204	50	21
09:00~10:00시	20	660	14	382	132	222	98	63
10:00~11:00시	25	243	0	85	129	198	136	100
11:00~12:00시	30	99	6	31	168	222	165	134
12:00~13:00시	30	30	48	6	210	225	157	141
13:00~14:00시	30	25	85	6	258	252	170	159
14:00~15:00시	50	5	124	6	252	276	193	179
15:00~16:00시	149	5	167	0	279	267	190	184
16:00~17:00시	263	35	376	0	345	267	184	204
17:00~18:00시	452	45	481	0	285	231	161	181
18:00~19:00시	1,077	50	512	0	285	189	127	152
19:00~20:00시	1,281	45	433	0	246	156	91	129
20:00~21:00시	968	40	294	0	175	97	45	93
21:00시 이후	515	4	184	0	115	40	15	49
합 계	4,965	4,965	2,829	2,829	3,002	3,002	1,789	1,789

구분 / 시간	근린생활시설			
	상근인구		이용인구	
	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	11	0	6	3
07:00~08:00시	28	0	12	10
08:00~09:00시	51	0	48	19
09:00~10:00시	28	0	60	52
10:00~11:00시	12	0	79	63
11:00~12:00시	4	0	97	84
12:00~13:00시	0	0	95	93
13:00~14:00시	1	0	95	100
14:00~15:00시	0	3	90	92
15:00~16:00시	0	0	95	98
16:00~17:00시	0	1	90	88
17:00~18:00시	0	9	90	102
18:00~19:00시	0	19	111	109
19:00~20:00시	0	31	75	99
20:00~21:00시	0	50	50	67
21:00시 이후	0	22	32	46
합 계	135	135	1,125	1,125

〈용도별·시간대별 통행량 예측(2039년)〉

(단위 : 통행/일)

구분 / 시간	공동주택							
	상주인구						방문인구	
	통근		통학		기타			
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	0	453	5	221	6	41	0	0
07:00~08:00시	24	1,374	39	863	27	113	7	0
08:00~09:00시	48	1,820	59	1,208	89	202	49	20
09:00~10:00시	19	654	14	378	131	220	95	61
10:00~11:00시	25	241	0	84	128	196	132	97
11:00~12:00시	30	98	6	31	166	220	160	130
12:00~13:00시	30	30	48	6	208	223	153	137
13:00~14:00시	30	25	84	6	256	250	165	155
14:00~15:00시	49	5	123	6	250	274	188	174
15:00~16:00시	148	5	165	0	276	265	184	179
16:00~17:00시	261	34	373	0	342	265	179	198
17:00~18:00시	448	44	477	0	282	229	156	175
18:00~19:00시	1,068	49	507	0	282	187	123	148
19:00~20:00시	1,269	44	429	0	244	155	89	125
20:00~21:00시	959	39	292	0	172	95	43	90
21:00시 이후	512	5	182	0	114	38	13	47
합 계	4,920	4,920	2,803	2,803	2,973	2,973	1,736	1,736

구분 / 시간	근린생활시설			
	상근인구		이용인구	
	유입	유출	유입	유출
07:00시 이전	10	0	5	3
07:00~08:00시	29	0	12	10
08:00~09:00시	51	0	47	19
09:00~10:00시	28	0	58	50
10:00~11:00시	12	0	77	61
11:00~12:00시	4	0	94	82
12:00~13:00시	0	0	92	91
13:00~14:00시	1	0	92	97
14:00~15:00시	0	3	87	90
15:00~16:00시	0	0	92	95
16:00~17:00시	0	1	87	85
17:00~18:00시	0	8	87	99
18:00~19:00시	0	19	109	107
19:00~20:00시	0	31	73	96
20:00~21:00시	0	50	49	64
21:00시 이후	0	23	32	44
합 계	135	135	1,093	1,093

2) 통행분포

○ 통행분포란 발생교통량 예측단계에서 추정된 각 죤의 발생과 도착의 통행단을 연결하여 존간의 통행량을 추정하는 단계임

○ 본 분석에서는 현장조사 및 문헌조사를 통해 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

가) 수단분담률 예측

○ 본 사업지구의 장래 목표연도별 수단분담률은 유사시설조사를 통하여 도출된 수단분담률을 기준으로 『2023년 수도권 여객 기·종점통행량(O/D) 조사 및 현행화 공동사업, 2023.12, 한국교통연구원』에서 제시한 수단분담률의 연평균 증가율을 적용하여 산출하였음

○ 수단분담률의 연평균 증가율을 적용하여 사업지 장래 목표연도별 교통수단분담률 예측 결과는 다음과 같음

〈서울시 수단분담 증가율〉

구 분	승용차	택 시	버 스	철도	도보/기타
2025년~2035년	-0.26%	-0.61%	-0.56%	0.17%	-0.51%
2035년~2039년	-0.58%	-0.70%	-0.69%	-0.71%	-0.69%

〈장래 목표연도별 수단분담률 예측결과〉

(단위 : %)

구 분			승용차	택시	버스	지하철	기타	합계
공동주택	통 근	2035년	34.5	4.7	21.7	31.4	7.7	100.0
		2039년	34.6	4.7	21.7	31.3	7.7	100.0
	통 학	2035년	10.9	2.9	28.5	29.6	28.1	100.0
		2039년	11.0	2.9	28.4	29.6	28.2	100.0
	기 타	2035년	29.6	7.2	22.3	29.2	11.7	100.0
		2039년	29.7	7.2	22.2	29.2	11.7	100.0
	방 문	2035년	26.7	7.2	22.5	28.7	14.9	100.0
		2039년	26.8	7.2	22.5	28.6	14.9	100.0
근린생활시설	상 근	2035년	23.6	7.5	21.7	33.5	13.7	100.0
		2039년	23.7	7.5	21.7	33.5	13.7	100.0
	이 용	2035년	17.8	6.8	16.2	17.7	41.4	100.0
		2039년	17.9	6.8	16.2	17.7	41.4	100.0

나) 교통수단별 시간대별 통행량 예측

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

〈시간대별·수단별 사업지 유출입 통행량(2035년)〉

(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
07시 이전	6	195	2	31	6	172	9	223	6	104	29	725
07:00-08:00	31	609	8	99	32	576	42	728	26	368	139	2,380
08:00-09:00	85	836	21	139	78	799	100	1,008	64	518	348	3,300
09:00-10:00	91	361	24	67	76	323	97	412	64	216	352	1,379
10:00-11:00	100	190	26	39	80	153	103	200	72	107	381	689
11:00-12:00	122	154	33	37	100	124	127	159	88	96	470	570
12:00-13:00	137	132	36	34	117	106	147	133	103	90	540	495
13:00-14:00	159	144	42	38	142	115	176	147	120	98	639	542
14:00-15:00	173	149	44	40	161	121	197	152	134	99	709	561
15:00-16:00	220	147	53	40	200	118	249	149	158	100	880	554
16:00-17:00	299	162	67	41	297	127	363	164	232	101	1,258	595
17:00-18:00	352	152	73	40	350	120	430	155	264	101	1,469	568
18:00-19:00	566	138	103	36	489	109	630	141	324	95	2,112	519
19:00-20:00	599	122	102	31	488	96	642	125	295	86	2,126	460
20:00-21:00	439	91	73	24	351	73	464	97	205	62	1,532	347
21시 이후	242	39	41	12	198	33	260	43	120	34	861	161
합 계	3,621	3,621	748	748	3,165	3,165	4,036	4,036	2,275	2,275	13,845	13,845

〈시간대별·수단별 사업지 유출입 통행량(2039년)〉

(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
07시 이전	5	194	2	31	6	170	7	220	6	103	26	718
07:00-08:00	32	606	8	99	32	570	41	721	25	364	138	2,360
08:00-09:00	83	831	21	138	77	790	97	995	65	515	343	3,269
09:00-10:00	90	359	23	65	74	320	96	407	62	212	345	1,363
10:00-11:00	99	188	26	39	78	151	101	196	70	105	374	679
11:00-12:00	121	153	32	36	98	121	123	156	86	95	460	561
12:00-13:00	135	130	35	33	115	105	144	131	102	88	531	487
13:00-14:00	157	142	40	37	140	114	173	144	118	96	628	533
14:00-15:00	171	147	43	39	157	118	194	150	132	98	697	552
15:00-16:00	216	145	51	38	197	116	244	147	157	98	865	544
16:00-17:00	297	159	66	41	293	125	358	160	228	98	1,242	583
17:00-18:00	349	150	72	38	344	118	423	151	262	98	1,450	555
18:00-19:00	562	137	101	35	484	106	621	137	321	95	2,089	510
19:00-20:00	596	120	101	31	483	94	634	122	290	84	2,104	451
20:00-21:00	436	90	72	23	347	71	458	93	202	61	1,515	338
21시 이후	241	39	41	11	196	32	257	41	118	34	853	157
합 계	3,590	3,590	734	734	3,121	3,121	3,971	3,971	2,244	2,244	13,660	13,660

다) 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 제외하였으며, 승용차, 택시에 대해서만 유발교통량을 산출하였음

○ 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	상주인구	1.44	1.55
	방문인구	1.49	1.48
근린생활시설	상근인구	1.44	1.28
	이용인구	1.38	1.44

주 : 문헌조사 자료

〈사업시행시 시간대별 발생교통량 예측〉

(단위 : 대/시)

구 분	2035년							2039년						
	승용차		택 시		합 계			승용차		택 시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07시 이전	5	135	1	20	6	155	161	5	134	1	20	6	154	160
07:00-08:00	22	422	5	64	27	486	513	22	420	6	63	28	483	511
08:00-09:00	59	580	14	90	73	670	743	57	577	14	89	71	666	737
09:00-10:00	63	251	16	43	79	294	373	62	248	16	42	78	290	368
10:00-11:00	69	131	17	26	86	157	243	68	130	17	26	85	156	241
11:00-12:00	85	107	22	24	107	131	238	84	106	21	24	105	130	235
12:00-13:00	94	91	24	22	118	113	231	93	90	23	22	116	112	228
13:00-14:00	109	100	28	25	137	125	262	108	99	26	25	134	124	258
14:00-15:00	120	103	29	27	149	130	279	118	102	28	25	146	127	273
15:00-16:00	152	102	35	26	187	128	315	150	100	33	26	183	126	309
16:00-17:00	208	113	44	28	252	141	393	206	109	43	27	249	136	385
17:00-18:00	244	106	48	26	292	132	424	241	103	47	25	288	128	416
18:00-19:00	393	95	67	25	460	120	580	390	94	66	23	456	117	573
19:00-20:00	417	84	67	22	484	106	590	413	83	66	21	479	104	583
20:00-21:00	304	63	47	16	351	79	430	302	63	49	17	351	80	431
21시 이후	167	28	27	7	194	35	229	167	28	28	9	195	37	232
합 계	2,511	2,511	491	491	3,002	3,002	6,004	2,486	2,486	484	484	2,970	2,970	5,940

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임

○ 본 사업시행으로 인한 발생교통량을 살펴보면, 사업시행시 단기목표연도인 2035년 사업지 및 주변가로 첨두시(08~09시) 발생교통량은 유입 73대/시, 유출 670대/시로 예측되었고, 1일 발생 교통량은 유·출입 각각 3,002대/일 로 총 6,004대/일로 예측되었음

○ 사업시행시 최종목표연도인 2039년 사업지 및 주변가로 첨두시(08~09시) 발생교통량은 유입 71대/시, 유출 666대/시로 예측되었고, 1일 발생 교통량은 유·출입 각각 2,970대/일로 총 5,940대/일로 예측되었음

〈발생교통량 예측결과 종합〉

(단위 : 대/시, 대/일)

구 분	2035년							2039년						
	승용차		택시		합계			승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
사업지 및 주변가로 첨두시	59	580	14	90	73	670	743	57	577	14	89	71	666	737
1일 발생교통량	2,511	2,511	491	491	3,002	3,002	6,004	2,486	2,486	484	484	2,970	2,970	5,940

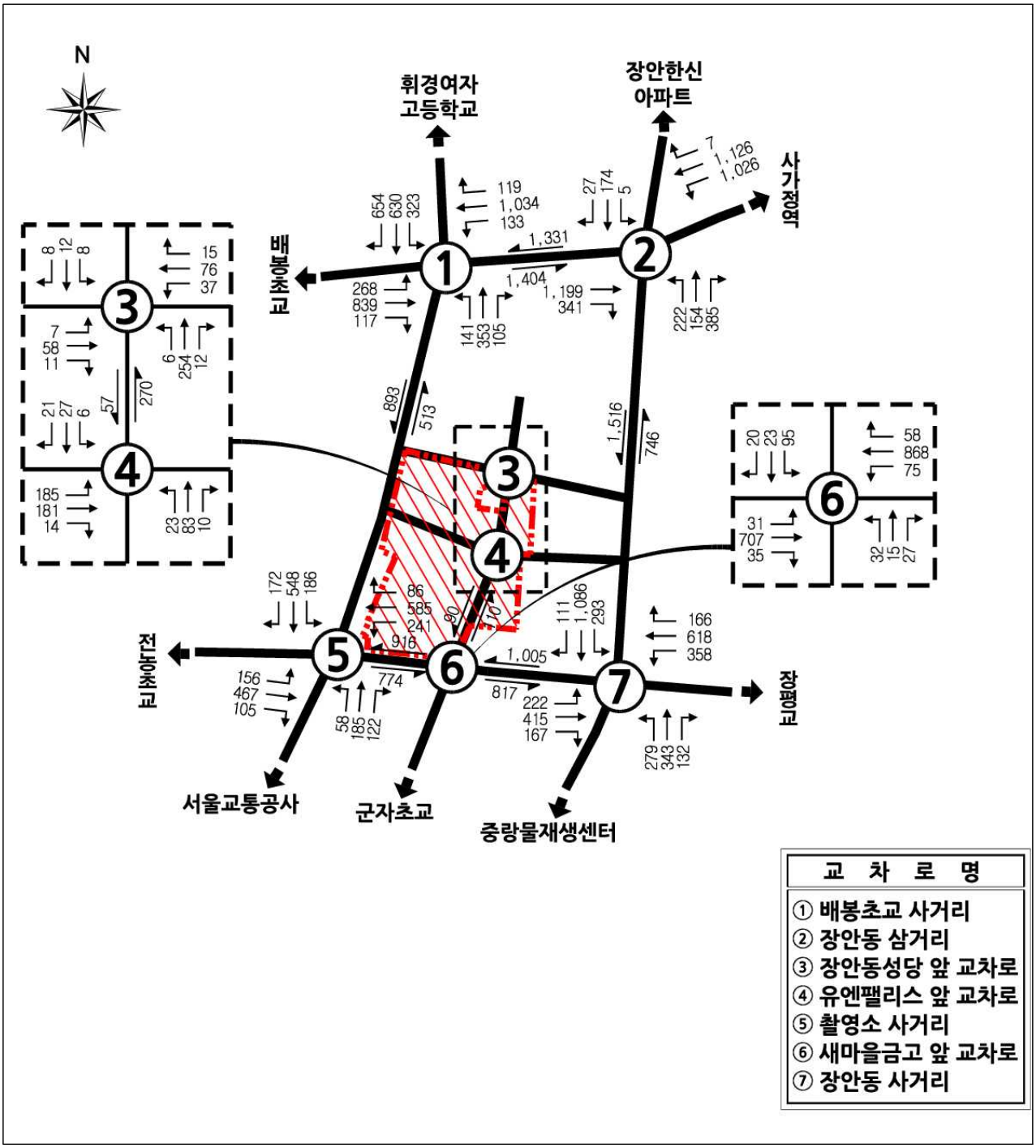
주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 08~09시임

4) 사업시행시 교통량 및 서비스수준 분석 결과

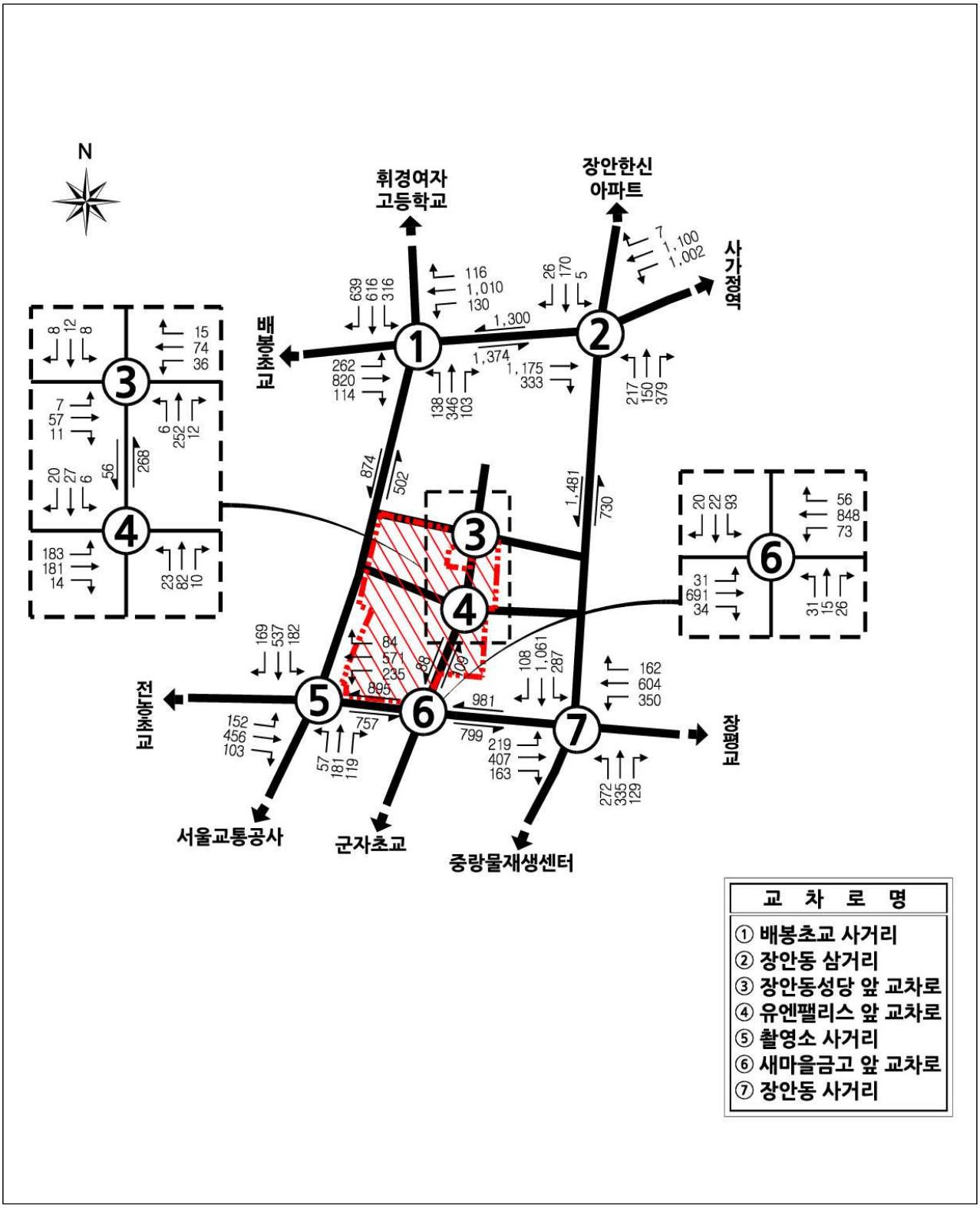
가) 사업시행시 교통량 예측 결과

○ 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(2035년, 08:00~09:00, pcu/h)〉



〈사업시행시 주변 가로 및 교차로 교통량(2039년, 08:00~09:00, pcu/h)〉



나) 사업시행시 서비스수준 예측 결과

○ 사업시행시 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 2035년 평균통행속도가 20.3~37.2km/h로 서비스수준이 "C"~"D"로 분석되었으며, 2039년 평균통행속도가 20.6~37.4km/h로 서비스수준 "C"~"D"로 분석되었음

〈도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 (사업시행시 2035년, 08:00~09:00)〉

구 간				거리 (km)	유형	교통량 (대/시)	통행속도 (km/h)	LOS
사가정로	① 배봉초교 사거리	→	② 장안동 삼거리	0.35	Ⅲ	1,404	20.3	D
	② 장안동 삼거리	→	① 배봉초교 사거리	0.35	Ⅲ	1,331	25.6	D
한천로	① 배봉초교 사거리	→	⑤ 촬영소 사거리	0.69	Ⅲ	893	24.6	D
	⑤ 촬영소 사거리	→	① 배봉초교 사거리	0.69	Ⅲ	513	31.1	C
장한로	② 장안동 삼거리	→	⑦ 장안동 사거리	0.73	Ⅲ	1,516	30.4	C
	⑦ 장안동 사거리	→	② 장안동 삼거리	0.73	Ⅲ	746	26.8	D
답십리로	⑤ 촬영소 사거리	→	⑥ 새마을금고앞 사거리	0.22	Ⅲ	774	34.8	C
	⑥ 새마을금고앞 사거리	→	⑤ 촬영소 사거리	0.22	Ⅲ	916	20.5	D
	⑥ 새마을금고앞 사거리	→	⑦ 장안동 사거리	0.26	Ⅲ	817	23.2	D
	⑦ 장안동 사거리	→	⑥ 새마을금고앞 사거리	0.26	Ⅲ	1,005	37.2	C
답십리로 65길	③ 장안동성당앞 교차로		⑥ 새마을금고앞 사거리	0.34	Ⅲ	99	29.2	C

주) ②,⑤,⑦ 교차로는 미시행시 주변개발계획인 「장안동 근린생활시설 리모델링 및 용도변경 교통영향평가, 2025.06, ㈜지음엔지니어링」에 의한 신호체계 개선안을 반영하였음

〈도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 (사업시행시 2039년, 08:00~09:00)〉

구 간				거리 (km)	유형	교통량 (대/시)	통행속도 (km/h)	LOS
사가정로	① 배봉초교 사거리	→	② 장안동 삼거리	0.35	Ⅲ	1,374	20.9	D
	② 장안동 삼거리	→	① 배봉초교 사거리	0.35	Ⅲ	1,300	25.8	D
한천로	① 배봉초교 사거리	→	⑤ 촬영소 사거리	0.69	Ⅲ	874	25.0	D
	⑤ 촬영소 사거리	→	① 배봉초교 사거리	0.69	Ⅲ	502	31.2	C
장한로	② 장안동 삼거리	→	⑦ 장안동 사거리	0.73	Ⅲ	1,481	30.4	C
	⑦ 장안동 사거리	→	② 장안동 삼거리	0.73	Ⅲ	730	26.8	D
답십리로	⑤ 촬영소 사거리	→	⑥ 새마을금고앞 사거리	0.22	Ⅲ	757	34.8	C
	⑥ 새마을금고앞 사거리	→	⑤ 촬영소 사거리	0.22	Ⅲ	895	20.6	D
	⑥ 새마을금고앞 사거리	→	⑦ 장안동 사거리	0.26	Ⅲ	799	23.2	D
	⑦ 장안동 사거리	→	⑥ 새마을금고앞 사거리	0.26	Ⅲ	981	37.4	C
답십리로 65길	③ 장안동성당앞 교차로	→	⑥ 새마을금고앞 사거리	0.34	Ⅲ	97	29.3	C

주) ②,⑤,⑦ 교차로는 미시행시 주변개발계획인 「장안동 근린생활시설 리모델링 및 용도변경 교통영향평가, 2025.06, ㈜지음엔지니어링」에 의한 신호체계 개선안을 반영하였음

○ 사업시행시 교차로 서비스수준 분석결과, 2035년 평균제어/운영지체가 9.4~79.5초/대로 서비스수준이 "A"~"E"로 분석되었으며, 2039년 평균제어/운영지체가 9.3~77.1초/대로 서비스수준이 "A"~"E"로 분석되었음

〈교차로 서비스수준 분석결과 (사업시행시 2035년, 08:00~09:00)〉

구 분	교통량(pcu/h)	평균제어/운영지체(초/대)	LOS
① 배봉초교 사거리	4,716	78.8	E
② 장안동 삼거리	4,666	57.5	D
③ 장안동성당앞 교차로	504	9.4	A
④ 유엔펠리스앞 교차로	550	10.6	B
⑤ 촬영소 사거리	2,911	75.3	E
⑥ 새마을금고앞 사거리	1,986	14.4	A
⑦ 장안동 사거리	4,190	79.5	E

주1) ③,④ 교차로는 비신호교차로임.

주2) ②,⑤,⑦ 교차로는 미시행시 주변개발계획인 「장안동 근린생활시설 리모델링 및 용도변경 교통영향평가, 2025.06, ㈜지음엔지니어링」에 의한 신호체계 개선안을 반영하였음

〈교차로 서비스수준 분석결과 (사업시행시 2039년, 08:00~09:00)〉

구 분	교통량(pcu/h)	평균제어/운영지체(초/대)	LOS
① 배봉초교 사거리	4,610	73.0	E
② 장안동 삼거리	4,564	53.5	D
③ 장안동성당앞 교차로	498	9.3	A
④ 유엔펠리스앞 교차로	546	10.6	B
⑤ 촬영소 사거리	2,846	72.1	E
⑥ 새마을금고앞 사거리	1,940	14.1	A
⑦ 장안동 사거리	4,095	77.1	E

주1) ③,④ 교차로는 비신호교차로임.

주2) ②,⑤,⑦ 교차로는 미시행시 주변개발계획인 「장안동 근린생활시설 리모델링 및 용도변경 교통영향평가, 2025.06, ㈜지음엔지니어링」에 의한 신호체계 개선안을 반영하였음

라. 주차수요예측

1) 법정주차대수 산정

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

○ 본 과업에서는 『서울시 주차장 설치 및 관리 조례, 2024.8.21』의 제20제①항 부설주차장 설치기준〈별표2〉, 『주택건설기준 등에 관한 규정, 2024.7.17』의 제27조 ①항에 의거하여 법정주차를 산정하였음

〈〈별표2〉부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준〉

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

자료 : 서울특별시 주차장설치 및 관리 조례, 제20조제①항, 2024.8.21., 서울특별시

〈주택건설기준 등에 관한 규정〉

면적기준(대/㎡)					세대기준(대/세대)	
주택규모별 (전용면적:㎡)	가. 특별시	나. 광역시·특별자치시 및 수도권 내의 시지역	다. 가목 및 나목 외의 시지역과 수도권 내의 군지역	라. 그 밖의 지역	규모 (전용면적:㎡)	설치기준
85 이하	**1 / 75**	1 / 85	1 / 95	1 / 110	60 이하	**0.8대**
85 초과	**1 / 65**	1 / 70	1 / 75	1 / 85	60 초과	**1.0대**

자료 : 주택건설기준 등에 관한 규정, 제27조①항, 2024.7.17., 국토교통부

○ 위의 설치기준에 의거하여 본 사업지의 법정주차대수를 산정한 결과, 본 사업지에서 확보해야 할 법정 주차대수는 총 1,686대로 분석되었음

〈법정주차대수 산정〉

구 분			법정주차 산정면적 (㎡)	설치기준		법정주차대수		적 용
용 도	Type	세대수/연면적 (세대/㎡)		면 적	세 대	면 적	세 대	
공동 주택	60㎡이하	999	55,586.577	75	0.8	741.2	799.2	799.2≒799
	85㎡이하	755	64,163.675	75	1.0	855.5	755.0	855.5≒856
	소계	1,754	119,750.252	-	-			1,655
비주거 시설	근린생활시설	4,200.00		134㎡당 1대		31.3		31.3≒31
합 계		-	-	-	-	-	-	1,686

2) 주차발생 원단위법에 의한 주차수요 예측

○ 본 과업의 장래 주차수요산정을 위한 주차발생 원단위 산정을 위해 기존 유사시설물에 대한 현장조사 및 문헌자료를 통해 주차발생 원단위를 산정하였음

○ 각 시설의 주차원단위 산정은 유사시설 현장조사에 의한 원단위를 가중평균하여 적용하였으며, 주차이용효율의 경우 공동주택은 1.00, 근린생활시설은 0.85를 적용하였음

〈유사시설 주차발생 원단위〉

구 분		유사시설	세대수/연면적 (세대/㎡)	주차발생 원단위 (대/세대, 대/1,000㎡)
공동주택	주거1	정릉대우아파트 1)	283	0.84
		포레나노원 2)	53	0.93
		꿈의숲해링턴플레이스 3)	100	0.90
		적 용 치	-	0.86
	주거2	정릉대우아파트 1)	198	1.01
		포레나노원 2)	446	1.06
		답십리두산위브 4)	228	1.09
		적 용 치	-	1.06
	주거3	돈암동더샵아파트 1)	339	1.17
		포레나노원 2)	540	1.17
		답십리두산위브 4)	252	1.20
		적 용 치	-	1.18
	근린생활시설	포레나노원 2)	880.78	7.85
		길음뉴타운9단지상가 3)	5,483.29	7.46
		신창비바패밀리 4)	2,924.72	8.39
		적 용 치	-	7.79

주 : 본 분석년도로 보정한 수치임

자료 : 1) 신길음구역 재개발사업 교통영향평가(변경심의:약식), 2023.5, ㈜동해종합기술공사
2) 상계5재정비촉진구역 주택재개발정비사업 교통영향평가, 2023.09, 한솔알앤디
3) 강북3 재정비촉진구역 도시정비형 재개발사업 교통영향평가, 2023.08, 내일이엔시
4) 답십리 자동차부품상가 도시정비형 재개발 정비사업 교통영향평가, 2022.10, ㈜교우엔지니어링

〈원단위법에 의한 주차수요〉

구 분			세대수/연면적 (세대/㎡)	주차수요 원단위 (대/세대, 대/1,000㎡)		이용효율	주차수요(대)	
				2035년	2039년		2035년	2039년
주거시설	공동주택	주거1	228	0.84	0.82	1	192.0	187.0
		주거2	771	1.03	1.01	1	794.0	779.0
		주거3	755	1.15	1.12	1	868.0	846.0
		소계	1,754	-	-	-	1,854	1,811
비주거시설	근린생활시설		4,200.00	7.59	7.41	0.85	38	37
합계			-	-	-	-	**1,892**	**1,848**

3) 주차수요예측 종합

○ 본 사업지의 법정주차대수는 1,686대, 원단위법에 의한 주차수요가 2035년 1,892대, 2039년 1,848대이며, 계획주차대수는 2,024대로 법정대비 120.0%, 수요대비 107.0%(2035년 기준), 109.5%(2039년 기준)를 확보하였음

〈주차수요예측 종합〉

구 분	법정주차(대)	주차수요(대)	계획주차(대)	법정대비	수요대비
2035년	1,686	1,892	2,024	120.0%	107.0%
2039년		1,848			109.5%

4. 사업시행으로 인한 문제점 및 개선방안

가. 사업시행으로 인한 문제점

1) 가로 및 교차로 소통상의 문제점

○ 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 많을 것으로 예측되는 단기목표연도인 2035년 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 평균통행속도가 사업미시행시보다 -2.3~-0.1km/h 감소하였음

○ 교차로의 경우 단기목표연도인 2035년의 평균제어/운영지체가 사업미시행시보다 0.4~12.4초/대 증가하였음

〈도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석결과 변화〉

구 간				2035년			비 고 (②-①)
				평균통행속도(km/h)		서비스 수 준	
				미시행시①	시행시②		
사가정로	① 배봉초교 사거리	→	② 장안동 삼거리	22.6	20.3	D → D	▽2.3
	② 장안동 삼거리	→	① 배봉초교 사거리	25.6	25.6	D → D	-
한천로	① 배봉초교 사거리	→	⑤ 촬영소 사거리	26.2	24.6	D → D	▽1.6
	⑤ 촬영소 사거리	→	① 배봉초교 사거리	31.2	31.1	C → C	▽0.1
장한로	② 장안동 삼거리	→	⑦ 장안동 사거리	30.4	30.4	C → C	-
	⑦ 장안동 사거리	→	② 장안동 삼거리	27.0	26.8	D → D	▽0.2
답십리로	⑤ 촬영소 사거리	→	⑥ 새마을금고앞 사거리	34.8	34.8	C → C	-
	⑥ 새마을금고앞 사거리	→	⑤ 촬영소 사거리	20.5	20.5	D → D	-
	⑥ 새마을금고앞 사거리	→	⑦ 장안동 사거리	23.4	23.2	D → D	▽0.2
	⑦ 장안동 사거리	→	⑥ 새마을금고앞 사거리	37.4	37.2	C → C	▽0.2

〈교차로 서비스수준 분석결과 변화〉

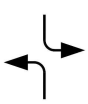
교 차 로 명	2035년			비 고 (②-①)
	평균제어(운영)지체(초/대)		서비스 수 준	
	미시행시①	시행시②		
① 배봉초교 사거리	77.4	78.8	E → E	▲1.4
② 장안동 삼거리	46.0	57.5	C → D	▲11.5
③ 장안동성당앞 교차로	8.2	9.4	A → A	▲1.2
④ 유엔펠리스앞 교차로	8.0	10.6	A → B	▲2.6
⑤ 촬영소 사거리	62.9	75.3	D → E	▲12.4
⑥ 새마을금고앞 사거리	10.2	14.4	A → A	▲4.2
⑦ 장안동 사거리	79.1	79.5	E → E	▲0.4

주: ③,④ 교차로는 비신호교차로임.

나. 개선방안 및 개선효과

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

〈최적신호 운영방안〉

교차로명 \ 구분		현시 방법 및 시간(초)						주기(초)
		1현시	2현시	3현시	4현시	5현시	6현시	
① 배봉초교 사거리	중랑교 / 배봉산 — 장안교 / 군자초교							150
		23(4)	27(4)	14(4)	40(4)	11(4)	11(4)	
② 장안동 삼거리	한신아파트 / 배봉산 — 장안교 / 장한평역						-	150
		29(3)	22(3)	37(3)	29(3)	18(3)	-	
⑤ 촬영소 사거리	중랑교 / 답십리 공원 — 장평교 / 군자초교					-		140
		34(3)	42(3)	31(3)	21(3)	-		
⑦ 장안동 사거리	서초IC / 일원역 — 가락시장 / 세곡동					-		140
		34(3)	26(3)	44(3)	24(3)			

주 : ②,⑤,⑦ 교차로는 미시행시 주변개발계획에 의한 신호체계 개선안을 반영하였음

○ 신호 최적화시 교통량이 가장 많은 2035년의 신호교차로 평균제어지체가 -3.1~-18.6(초/대) 감소하여 서비스수준이 "C"~"E"로 나타나 교차로의 소통 능력이 향상되는 것으로 분석됨

〈신호 최적화시 교차로 서비스수준 분석결과 변화〉

교 차 로 명	2035년			비 고 (②-①)
	평균제어지체(초/대)		서비스 수 준	
	시행시①	최적화시②		
① 배봉초교 사거리	78.8	75.7	E → E	▽3.1
② 장안동 삼거리	57.5	47.3	D → C	▽10.2
⑤ 촬영소 사거리	75.3	56.7	E → D	▽18.6
⑦ 장안동 사거리	79.5	68.4	E → D	▽11.1

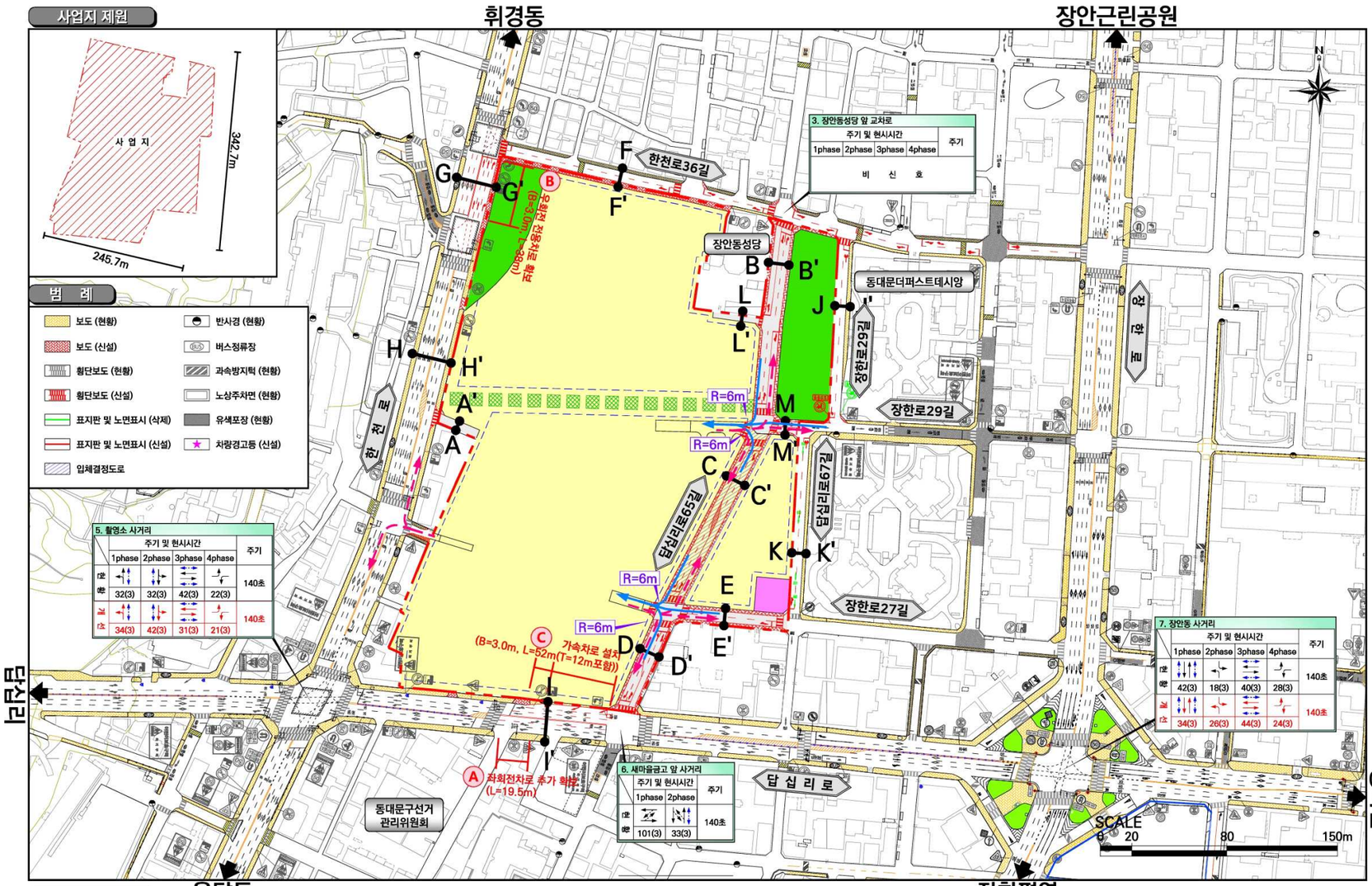
다. 개선방안 종합

1) 교통처리계획

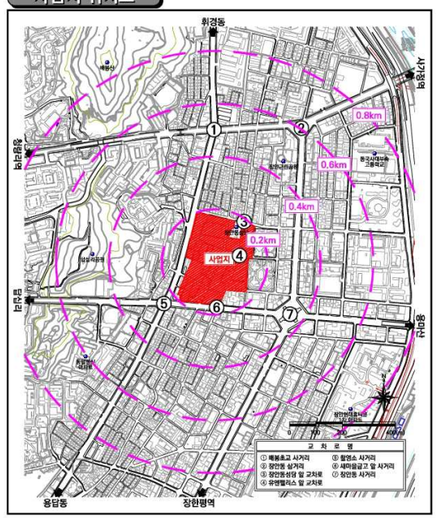
구 분	지 점	개 선 방 안
주변가로 및 교 차 로	-	• 사업지 주변 교차로 최적신호 운영방안 수립 (4개소)
	-	• 사업지 주변 이면도로 차로운영계획 재수립 - 한천로 36길, 장한로29길, 답십리로67길 : 1차로 → 2차로 - 장한로27길 일부구간 : 1차로 → 2차로 - 답십리로65길 : 1차로 → 3차로
진출입 동 선	-	• 사업지 차량 진출입구 계획을 고려한 진출입차량 동선계획 수립
	Ⓐ	• 사업지 앞 ⑥ 새마을금고 앞 교차로 좌회전차로 추가 확보 - B=3.0m, L=48m → B=3.0m, L=67.5m
	Ⓑ	• 사업지 부근 완화차로 설치 - 우회전 전용 차로 : B=3.0m, L=38m
	Ⓒ	- 가속차로 : B=3.0m, L=52m(T=12m포함)
	-	• 사업지 진출입차량의 원활한 동선처리를 위하여 가각부 회전반경 확보 - 회전반경 : R = 6.0m
대중교통 및 보 행	-	• 사업지내 보행자를 위한 보도 확보(B=1.5~3.0m)
	-	• 사업지내 건축한계선 설정에 따른 보행공간 확보 (B=3.0~7.0m)
	-	• 보행연속성을 위하여 보행동선 단절구간 횡단보도 설치
주 차 시 설	-	• 법정주차대수 : 1,686대
	-	• 주차수요대수 : 1,892대(2035년 기준)
	-	• 계획주차대수 : 2,024대 - 법정대비 120.0%, 수요대비 107.0% - 자전거주차 : 법정주차대수의 20%이상 확보
교통안전 및 기 타	-	• 보행자 안전과 편의를 위한 점자블록 및 턱낮춤 시공
	★	• 차량 진출입시 교통안전 제고를 위한 램프 진출입부 경고등 설치
	-	• 사업지 주변 가로 교통안전을 위하여 노면표시 설치

주 : 지점은 교통처리계획도 참조

〈교통처리계획도〉

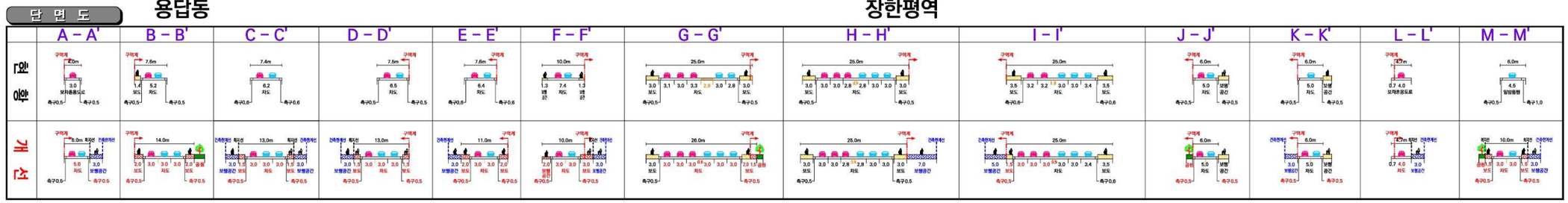


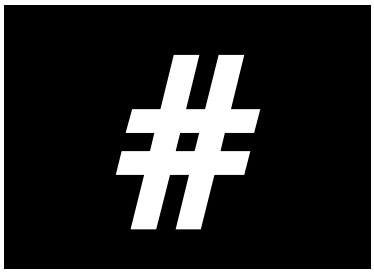
사업지 위치도



구분	지점	교통처리계획
주변 가로 및 교차로	–	· 사업지 주변 교차로 최적신호 운영방안 수립 (4개소)
	–	· 사업지 주변 이면도로 차로운영계획 재수립 – 한천로 36길, 장한로29길, 답십리로67길 : 1차로 → 2차로 – 장한로27길 일부구간 : 1차로 → 2차로 – 답십리로65길 : 1차로 → 3차로
진출입 동선	–	· 사업지 차량 진출입구 계획을 고려한 진출입차량 동선계획 수립
	Ⓐ	· 사업지 앞 6 새마을금고 앞 교차로 좌회전차로 추가 확보 – B=3.0m, L=48m → B=3.0m, L=67.5m
		· 사업지 부근 완화차로 설치
	Ⓑ	– 우회전 전용 차로 : B=3.0m, L=38m
	Ⓒ	– 가속차로 : B=3.0m, L=52m(T=12m포함)
	–	· 사업지 진출입차량의 원활한 동선처리를 위하여 가각부 회전반경 확보 – 회전반경 : R = 6.0m
대중교통 및 보행	–	· 사업지내 보행자를 위한 보도 확보(B=1.5~3.0m)
	–	· 사업지내 건축한계선 설정에 따른 보행공간 확보 (B=3.0~7.0m)
	–	· 보행연속성을 위하여 보행동선 단절구간 횡단보도 설치
주차 시설	–	· 법정주차대수 : 1,686대 · 주차수요 : 1,892대(2035년 기준) · 계획주차대수 : 2,024대 · 법정대비 : 120.0%, 수요대비 : 107.0%
	–	· 자전거주차 : 법정주차대수의 20%이상 확보
교통안전 및 기타	–	· 보행자 안전과 편의를 위한 점자블록 및 턱낮춤 시공
	–	· 차량 진출입시 교통안전 제고를 위한 램프 진출입부 경고등 설치
	–	· 사업지 주변 가로 교통안전을 위하여 노면표시 설치

단 면 도





첨부2. 경관성 검토서

1 검토의 개요

1. 검토의 목적

가. 경관현황 조사분석

- 사업대상지 및 경관 변화로 인한 영향 예측 및 주변 지역의 경관자원 현황 및 분석을 통한 경관특성 파악

나. 경관변화 및 영향검토

- 사업대상지 개발로 인한 주변 지역 경관 변화 및 영향 정도의 파악
- 경관 시뮬레이션을 통한 경관 변화와 영향 검토

다. 경관영향 저감방안

- 개발로 인한 대상 지역의 경관 변화에 대한 저감방안 모색
- 사업대상지 개발 시 요소별 경관계획 수립을 통한 바람직한 경관 형성 유도
- 개발로 인한 경관 악영향 최소화를 통한 쾌적한 경관 형성

2. 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

- 도시경관은 지역민의 생활의식이나 가치관을 바탕으로 형성됨. 따라서, 시민문화를 반영한 종합적인 도시의 이미지로써

① 주변의 공원·수변 등 자연요소와 유기적으로 연계되는 환경친화적 주거단지 형성

② 개발에 따른 지역의 도시환경을 개선하고 주거 생활의 질을 제고 및 주변 지역의 개발추세에 적정 대응하는 주거환경 개선을 유도

나. 계획의 목적

- 사업대상지 및 경관 변화로 인한 영향 예측 및 주변 지역의 경관자원 현황 및 분석을 통한 경관특성 파악
- 기존 경관현황을 바탕으로 사업 이후 변화될 경관계획을 수립함으로써 아름답고 쾌적한 도시 공간 창출
- 경관 시뮬레이션 분석 및 개발에 따른 도시 및 지역에 미치는 부정적 영향 최소화

다. 검토방법

- 기 조사된 통계자료와 상위계획 보고서 등을 통한 문헌조사
- 1:5,000 수치지형도를 활용한 컴퓨터 맵핑 및 3d 모델링 조사
- 조망점 선정에 따른 현장조사 및 경관 시뮬레이션 분석을 통한 경관 변화 및 영향 예측

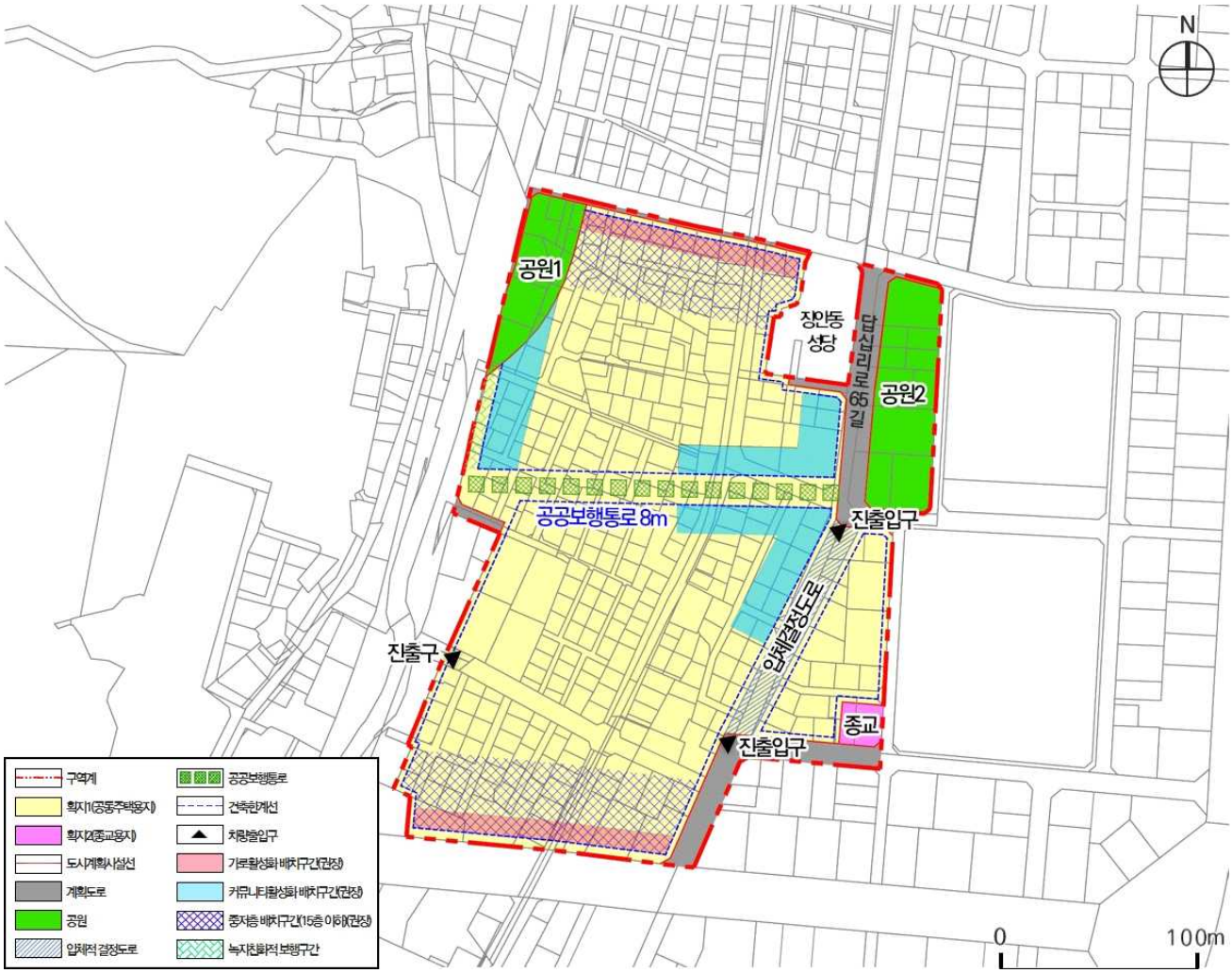
3. 사업계획 및 검토범위

가. 사업개요

- 사업명: 장안1구역 주택정비형 재개발사업
- 위치: 서울특별시 동대문구 134-15번지 일대
- 사업면적: 67,951.8㎡

나. 정비계획 결정(안)

구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
구역면적		67,951.8	100.0	
획지	획지1	57,046.8	84.0	공동주택 및 부대복리시설
	획지2	466.0	0.6	종교시설
기반 시설	도로	4,552.8	6.7	
	공원1	2,163.8	3.2	소공원
	공원2	3,722.4	5.5	문화공원



2 경관현황 분석

1. 위락현황

가. 조사항목 및 범위

- 서울특별시 동대문구의 및 사업대상지 인근을 포함한 주변 지역의 위락시설 분포 현황
- 기조사된 통계자료 검토 및 문헌 조사
- 위성지도를 활용한 맵핑 조사 및 대상지 주변을 포함한 현장조사 및 검토

나. 위락시설 현황

- 동대문구 내 공원은 총면적 12,154,000㎡, 총 92개소가 분포하고 있음
- 동대문구 내 체육시설은 총 432개소로, 공공체육시설 62개소, 등록·신고 체육시설 370개소로 구성됨
- 동대문구 내 문화공간은 총 10개소로, 민간공연장 3개소, 박물관 5개소 등이 조사됨

[위락시설 현황표]

공원 현황

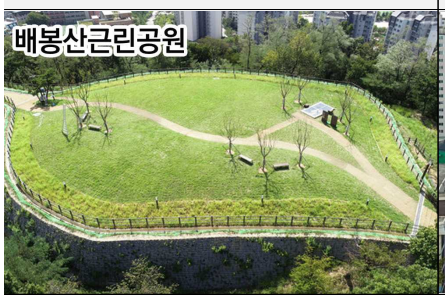
구분	합계	도시 자연공원	어린이 공원	소공원	근린 공원	문화 공원	역사 공원	체육 공원	가로 공원	기타공원[1]
개소	92	1	35	25	11	1	1	-	2	16

체육시설 현황

구분	합계	공공체육시설							등록·신고 체육시설		
		육상 경기장	축구장	야구장	싸이클 경기장	테니스장	간이 운동장	기타	종합 체육시설	수영장	기타
개소	432	-	-	-	-	3	43	16	2	5	363

문화공간 현황

구분	합계	공공 공연장	민간 공연장	영화관	박물관	미술관	청소년 수련시설
개소	10	-	3	1	5	-	1

공원	체육시설	문화공간
		
배봉산근린공원	동대문구체육관	서울약령시한의약박물관

*자료 출처 : 2024 제39회 동대문구 통계연보

1) 유원지, 한강시민공원, 마을마당 포함

2. 지역 경관현황

가. 동대문구 일반현황

- 동대문구는 서울특별시의 동북부에 위치한 자치구로 동쪽으로는 중랑구, 광진구와 접하고, 서쪽으로는 종로구, 남쪽으로는 성동구, 북쪽으로는 성북구와 접하여 있음
- 전체면적 중 주거지역이 87%를 차지하며, 교통·상업·교육인프라가 갖추어진 전형적인 주거지역

나. 동대문구 경관현황

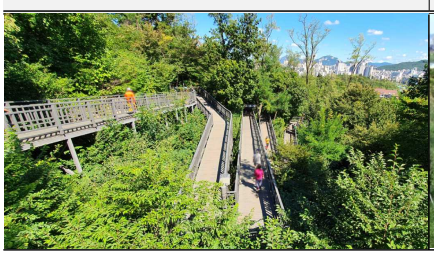
1) 심볼 및 상징물

- 동대문구 휘장은 동대문구가 전통적 가치와 문화에 중점을 두며 이와 조화된 참여, 화합, 발전을 지향함을 표현함
- 동대문구 상징 캐릭터 디디미[DIDIMI]는 동대문구의 문화와 역사를 담은 스마트 미래 히어로로, 역사와 문화가 깃든 공간의 전통과 흐름을 곡선으로 표현함
- 또한, 예로부터 동대문구와 함께 하고 있는 친근한 이미지의 백로, 목련, 느티나무가 동대문구의 상징물로 자리잡고 있음

휘장	캐릭터	상징물		
		구새-백로	구꽃-목련	구나무-느티나무
동대문구				

2) 자연경관

- 동대문구 북측에는 성북와의 경계에 위치한 천장산, 중심부에 위치한 배봉산과 답십리공원이 자연경관을 형성하고 있음
- 동대문구 동측으로는 중랑천이 흐르며, 남서측으로는 청계천이 지나가 양방향의 수변 경관이 형성되어 있으며, 중랑천과 청계천이 만나는 합류부는 지역의 대표적인 수경관 지점으로 인식됨

배봉산	중랑천	청계천
		

3) 인문경관

- 대상지가 속한 동대문구는 다세대·다가구주택 및 공동주택 단지가 밀집한 지역으로 전형적인 주거지 경관이 연출됨
- 동대문구는 내부순환로와 동부간선도로가 관통하고 있어 서울시 내 어디로든 접근성이 좋으며, 지하철 1,2,5호선을 포함하여 경의중앙선, 수인분당선, 경춘선, 우이신설선 등 다양한 노선이 위치해 편리함
- 서울시립대학교, 경희대학교, 한국외국어대학교, KAIST(한국과학기술원) 등 대학교가 다수 입지해 있어 교육 인프라가 풍부함

동부간선도로	지하철역(청량리역)	서울시립대학교
		

3. 대상지 경관현황

가. 대상지 일반현황

- 대상지 서측으로 한천로, 남측으로 답십리로가 접하고 있으며, 북측 면목선 경전철 개통 예정(2029년)
- 주요 자연경관요소로는 사업대상지 서측에 답십리공원, 북측에 장안근린공원, 동측에 중랑천이 위치해 주요 오픈스페이스 역할을 수행하고 있음
- 대상지 동측 및 서측으로 다수의 공동주택단지가 입지하고 있으며, 대상지 동측으로 동대문더퍼스트데시앙(469세대, 18층), 장안삼성래미안2차아파트(1,786세대, 26층), 서측으로 우성그린아파트(496세대, 18층), 래미안엘파인아파트(472세대, 20층)가 위치해 있어 도시적 스카이라인을 형성하고 있음

답십리공원	장안근린공원	중랑천
		

나. 주요 접근도로에서의 가시범위 검토

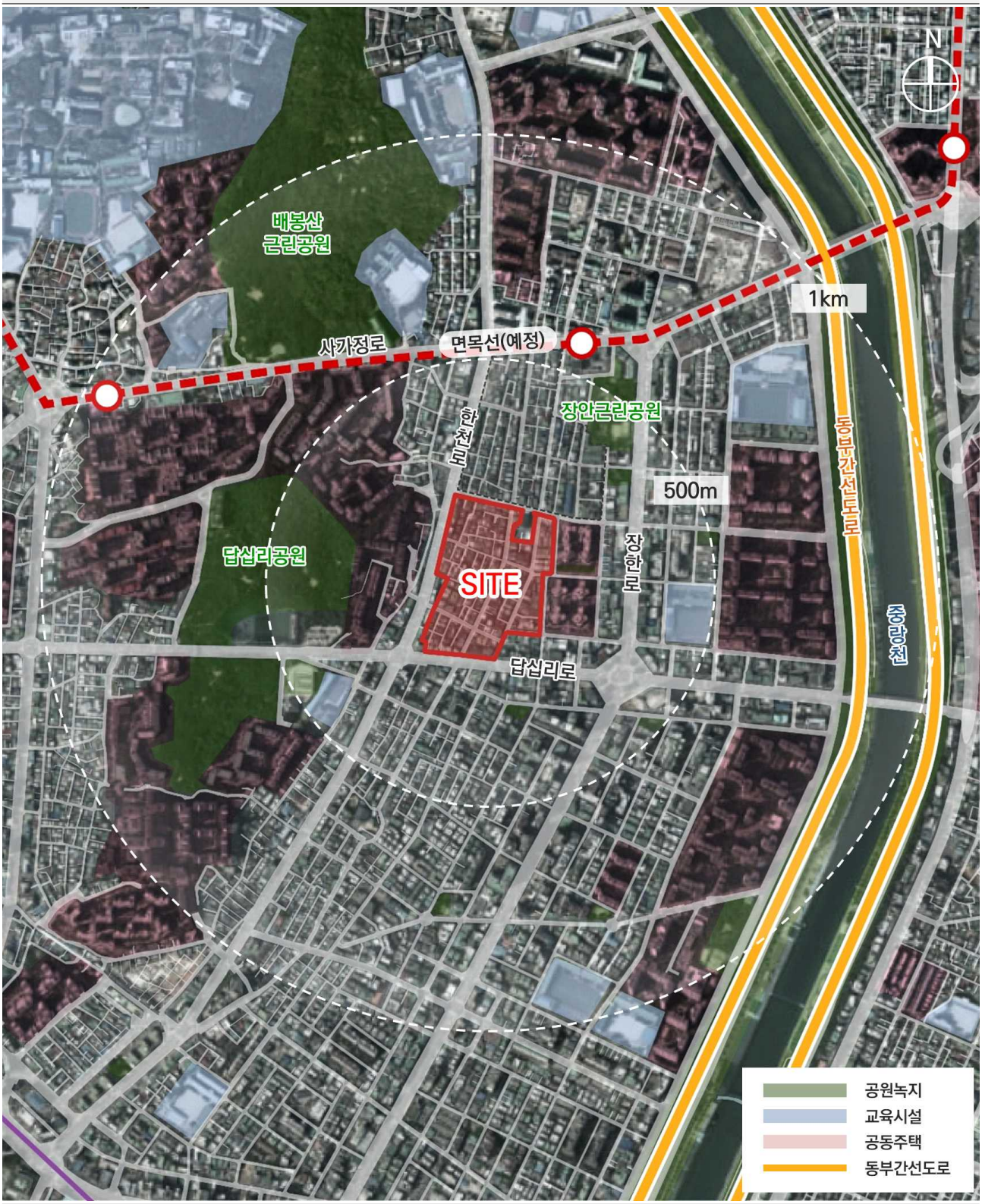
- 대상지의 동측에 위치한 주요도로인 장한로에서는 인접 건축물들로 인하여 대상지 일부만 인식될 것으로 판단됨(②)
- 사업대상지와 접해 있는 답십리로, 한천로를 따라 접근 시 대상지에 근접할수록 건축물의 전체적인 형태가 나타날 것으로 분석됨(①,③,④)



① 답십리로	② 장한로
	
도로변에 위치한 기존건축물로 일부 차폐되며 가로를 따라 전체적인 형태 인식 예상	도로변에 위치한 건축물에 일부 차폐되며 접근 시 대상지 일부 조망 예상
③ 답십리로-장한로 교차로	**④ 한천로**
	
도로변에 위치한 기존건축물로 일부 차폐되며 가로를 따라 전체적인 형태 인식 예상	도로변에 위치한 기존건축물과 가로변 식재에 의해 일부 차폐되며 가로를 따라 전체적인 형태 인식 예상

다. 대상지 종합현황도

종합현황도



3. 상위계획검토

가. 2016 서울특별시 경관계획

1) 경관미래상 및 목표

• 자연과 역사, 도시가 조화를 이루는 경관도시 서울을 실현하기 위하여 자연녹지경관, 수변경관, 역사문화경관, 시가지경관 등 경관유형별 목표 설정

"자연과 역사가 어우러진 매력 있는 경관 도시 서울"			
서울 고유의 자연과 녹지를 향유 할 수 있는	도시적 매력과 자연성이 조화되는	옛 서울의 기억과 새로운 문화가 어우러지는	도시와 가로의 특성이 살아있는
친근한 **자연녹지경관**	새로운 **수변경관**	다채로운 **역사문화경관**	활력있는 **시가지경관**

2) 추진전략

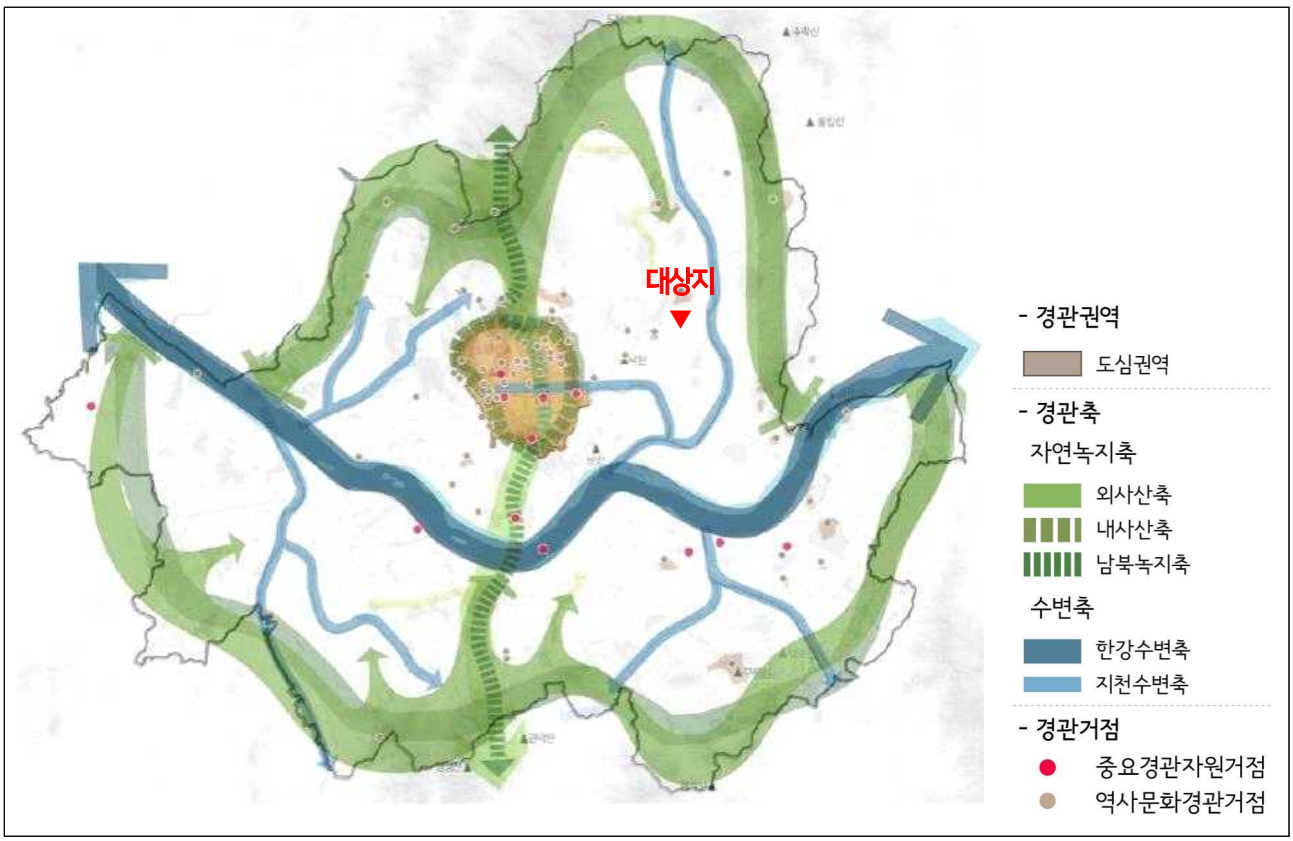
• 서울시 경관미래상에 따른 유형별 목표 실현을 위한 장·단기적 추진 전략

자연녹지경관	**산 주변 · 구릉지 개발과 조망을 관리하여 서울의 자연경관특성 보호** 추진전략 1 / 산 주변 구릉지 경관특성 관리 추진전략 2 / 조망점 및 조망명소를 활용한 주요산 조망기회 확대 추진전략 3 / 녹지 네트워크 형성을 통한 자연녹지 경관의 확산
수변경관	**자연성과 조화되는 다양하고 역동적인 수변 경관 형성** 추진전략 1 / 자연성과 조화되는 다양한 수변경관 형성 추진전략 2 / 통경과 상징성을 고려한 열린 수변경관 조성 추진전략 3 / 수변과 녹지공간을 연계한 생활친수공간 거점화
역사문화경관	**도심의 옛 모습 관리와 역사문화자원을 활용한 역사문화경관 강화** 추진전략 1 / 한양도성 및 역사문화자원 보존과 회복 추진전략 2 / 역사문화재 주변 역사경관 특성 관리 추진전략 3 / 역사문화 경관자원의 다양화
시가지경관	**주변 지역과의 조화와 지역 특성이 살아있는 시가지경관 형성** 추진전략 1 / 건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리 추진전략 2 / 가로경관의 질 향상 및 특화 추진전략 3 / 시가지 내 구릉 · 저층 주거지의 경관특성 관리

3) 경관구조설정

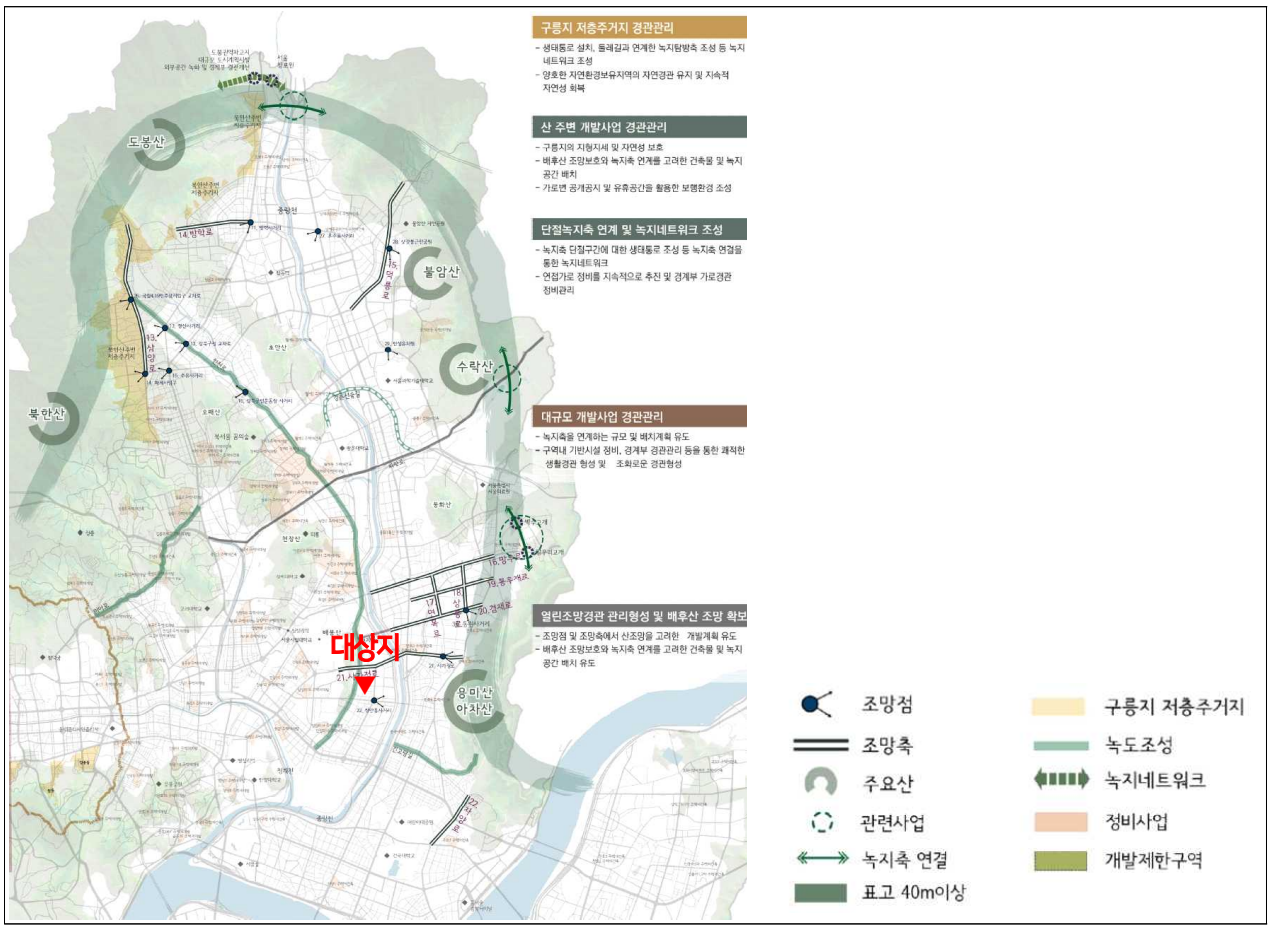
• 서울의 특색있는 경관을 지속적으로 유지하고 가꾸어 나가기 위해 강·산·한양도성으로 이루어진 서울의 경관골격을 토대로 권역, 축, 거점으로 구분하여 경관구조를 설정

경관권역	**4대문 범역과 한양도성을 모두 포함한 역사도심 경관권역**
	"역사도심 기본계획"의 공간범위를 반영하여, 사대문안 구역과 한양도성을 모두 포함하여 역사도심 경관권역으로 설정
경관축	**내외사산과 남북녹지축을 포함한 자연녹지축과 한강과 지천의 수변축**
	기존 계획의 기타녹지축을 폐지하고, 서울성곽축은 경관권역에 포함하여, 내외사산과 남북녹지축을 포함한 자연녹지축과 한강과 지천의 수변축으로 재정비
경관거점	**국가지정문화재와 공공시설, 건축물 등 경관자원거점**
	면적, 점적 역사특성거점을 역사문화거점으로 통합하고, 서울시 경관기록화사업, 시민 및 전문가 대상의 조사 등을 통한 중요경관자원을 선정



4) 자연녹지축 기본구상 (외사산축 ⑧용마-아차산구간)

- 용마·아차산 주변 자연성 회복 및 녹지네트워크 확산
  - 외사산축 단절구간인 북부간선도로 박수고개, 망우로 망우리고개 등은 녹지축 연계를 위하여 생태통로를 설치하여 녹지네트워크를 정비하고 주변 산림과 조화되는 식생경관을 조성
  - 중곡동 긴고랑길, 겸재로 녹도조성 등 공원녹지기본계획과 연계하여 용마산에서 중랑천을 지나 배봉산 근린공원으로 이어지는 시가지 내 녹지네트워크를 확산하고, 가로변 공개공지 및 유휴공간을 활용한 소공원 조성 등을 통해 쾌적한 보행환경을 조성
- 용마·아차산 자연경관을 배려한 개발사업 관리
  - 면목, 구의 등 용마·아차산 주변 구릉지에 대규모 재개발·재건축 등 개발사업 및 건축물 조성시 산의 지형지세 및 자연성을 보호하고, 배후산 조망과 녹지축 연계를 고려하여 건축물 및 녹지공간을 배치
- 조망점 및 조망축의 열린조망경관 형성과 배후산 조망보호
  - 동원사거리, 사가정역교차로, 장안동사거리 등 조망점 및 망우로, 면목로, 상봉로 등 조망축을 기준으로 남산이 조망되는 주요지점 및 가로에서의 개발에 따른 차폐감 등을 최소화하여 조망경관을 배려하도록 유도하고, 양호한 조망을 보유하는 경우 조망공간 조성 등 조망기회를 제고하는 계획을 수립



대상지 주변으로 외사산축 및 지천수변축이 위치하고 있으나 상호 미치는 영향은 크지 않을 것으로 검토됨
한천로변 녹도조성 구간을 고려한 계획 필요

3 사업시행으로 인한 경관예측

1. 주요 검토사항

가. 검토항목

- 경관시뮬레이션을 실시하여 개발에 따른 시각적 영향을 예측함으로써 경관에 미치는 부정적 영향을 검토하는 동시에 주변 경관을 향상하는 방안을 도출
- 사업대상지를 조망하는데 있어 계획상 큰 지형변화가 예상되는 지점 등 조망점 선정의 주요 기준에 따라 원경(200m 초과)/중경(100m 초과~200m 이내)/근경(100m 이내)의 조망과 동서남북의 방향을 고려하여 검토

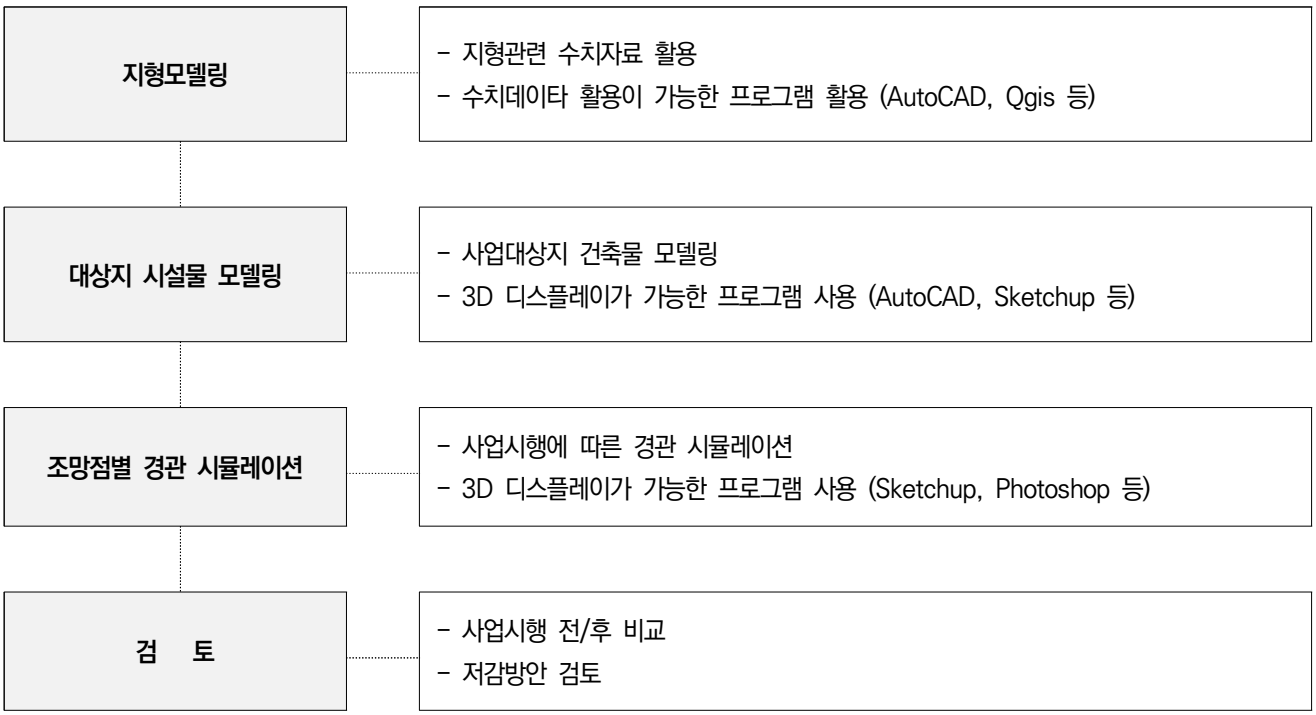
〈시거리별 검토항목〉

구 분	근경	중경	원경
경관내용	• 경관대상의 세부적 요소 • 형태를 육안으로 구별 가능한 거리의 경관	• 경관대상의 중·고층부에 대한 형태를 육안으로 구별 가능한 거리의 경관	• 경관대상의 세부적인 요소의 형태 구별은 어렵지만 대략적인 윤곽의 식별이 가능한 거리의 경관
경관범위	• 각각의 경관요소들의 특성이 보여지는 경관범위	• 가구 또는 블록별 경관특성이 보이는 경관범위	• 도시 스카이라인, 도시의 상징성이 보이는 경관범위
경관거리	• 100m 이내	• 100m 초과~200m 이내	• 200m 초과

나. 시뮬레이션 작성기준

- “14년 서울시 위원회 경관시뮬레이션 작성 원칙 및 기준” 및 “19년 시울시 경관심의 내실화 계획”을 준수하여 작성
  - 대상지 반경 2km 내 경관계획에서 정하는 조망점이 위치할 경우 최대 3개 선정하여 작성
  - 눈높이 (EYE LEVEL)에서 보이는 조망을 기준으로 작성
  - 근경, 중경, 원경으로 구분하여 대상지를 사방에서 파악할 수 있도록 제시
  - 공공적 가치를 가지는 주요 경관요소 (산, 하천, 문화재 등)을 중심으로 표현
- 사업시행 전과 후의 사업대상지의 경관현황을 정확성과 현실성 있게 파악하도록 표현
- 시뮬레이션의 정확성을 위해 기본 Data(주변건물 높이, 사업대상지 건축물 높이, 주변자연경관자원의 수치자료 등)를 시각화
- 모델링 및 현황사진을 통한 경관변화를 예측

다. 시뮬레이션 방법



라. 조망점 선정

1) 선정기준

가) 이용특성에 따른 선정

- 오픈스페이스, 공공기관 등 이용객이 많은 장소
- 많은 인구가 거주하거나 이동이 많은 주요 도로 및 가로

나) 경관특성에 따른 선정

- 특별한 가치를 지닌 경관이 보이거나 위치한 지점
- 주진입부 전경, 주요 경관자원을 배경으로 하는 전경

다) 경관변화에 따른 선정

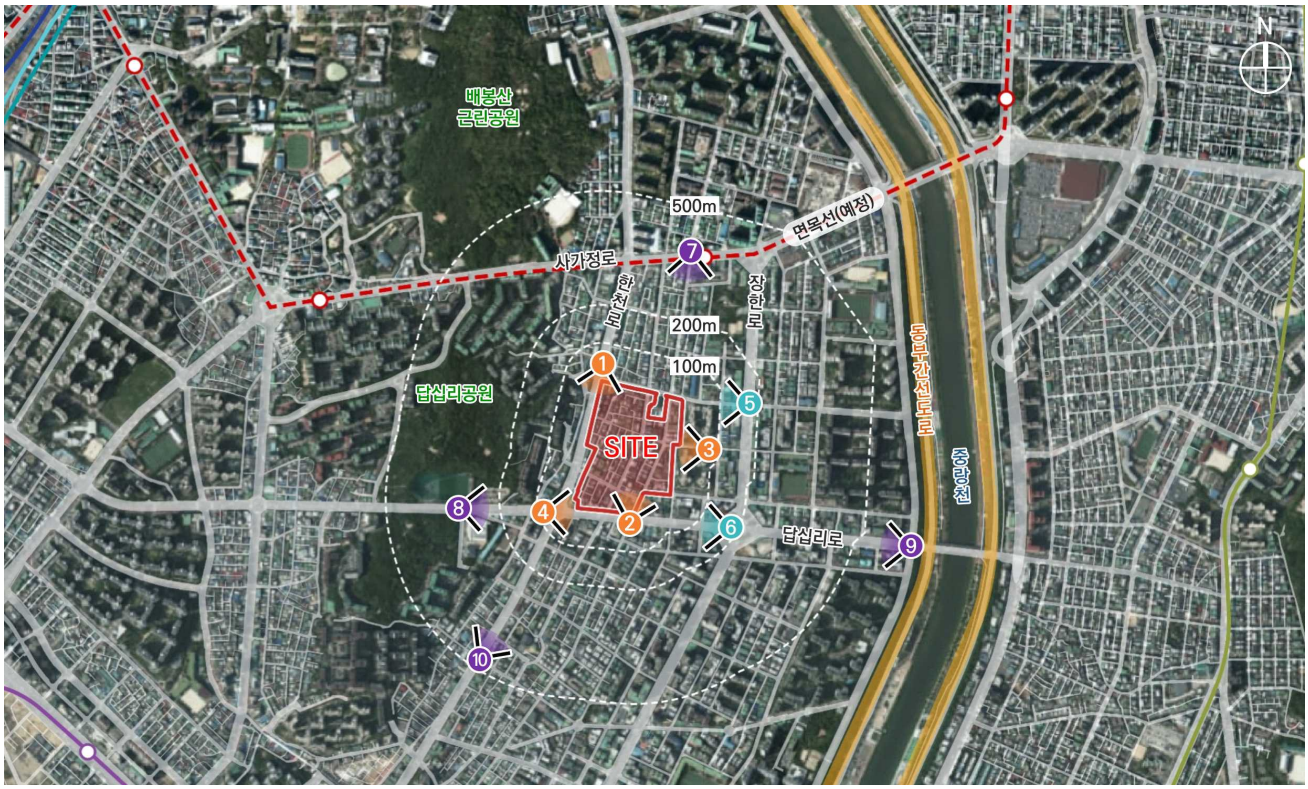
- 계획에 의한 기존 경관의 변화가 현저히 일어나는 지점
- 스카이라인, 도시 이미지의 변화가 비교분석 가능한 지점
- 다양한 방향에서 지역경관의 모습을 파악할 수 있도록 각 방위와 거리에서 동심원으로 근경·중경·원경을 기본으로 선정

2. 경관영향 검토

가. 조망점표

번호	구분	조망위치	이격거리	표고	선 정 사 유
01	근경	한천로-한천로36길 교차로	20m	12.1m	교차부이자 경관계획상 녹도조성 구간으로 향후 가로경관 변화 예상되며 도로축 통해 노출빈도 높음
02		답십리로65길 남측 진입부	30m	11.7m	교차부이자 진입 시 도로축 통해 노출빈도 높으며, 주요 보행축으로 유동인구 많아 조망빈도 높음
03		장이소공원앞	80m	13.0m	동측 진입동선상에 위치하여 노출빈도 높음
04		촬영소사거리	90m	12.5m	교차부이자 가로축에 따라 경관변화 예상
05	중경	장한로31길-장한로 교차로	150m	12.6m	교차부이자 가로축에 따라 경관변화 예상
06		장안동사거리	170m	12.5m	교차부이자 상권 입지로 차량통행 및 유동인구가 많아 조망빈도 높음
07	원경	답십리로65길 북측 진입부	370m	12.6m	면목선 역사 입지 예정이자 주요 보행축으로 유동인구 많아 조망빈도 높음
08		촬영소고개	270m	25.9m	차량통행이 많아 조망빈도 높음
09		장평교	560m	12.9m	중랑천과 이어지는 주요 보행축이자 차량통행이 많아 조망빈도 높음
10		한천로-한천로 18길 교차로	410m	11.8m	진입 시 도로축을 통해 노출빈도가 높으며 차량통행이 많아 조망빈도가 높음

〈조망점의 위치도〉



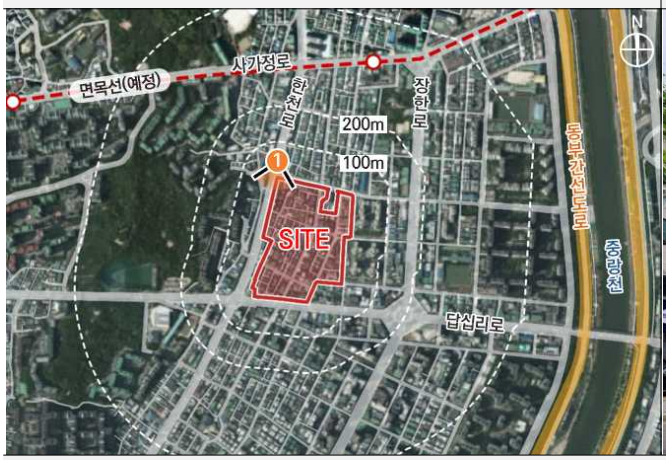
나. 조망점별 경관시뮬레이션

1) 근경

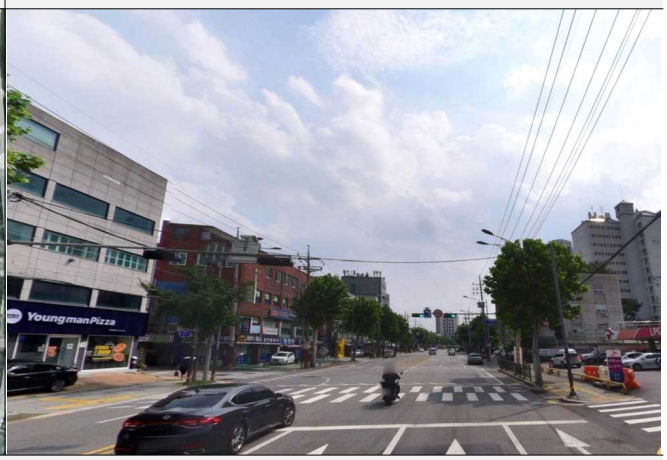
가) 조망점_01

조망위치	한천로-한천로36길 교차로	이격거리	20m	표고	12.1m

KEY MAP



사업시행 전



사업시행 후

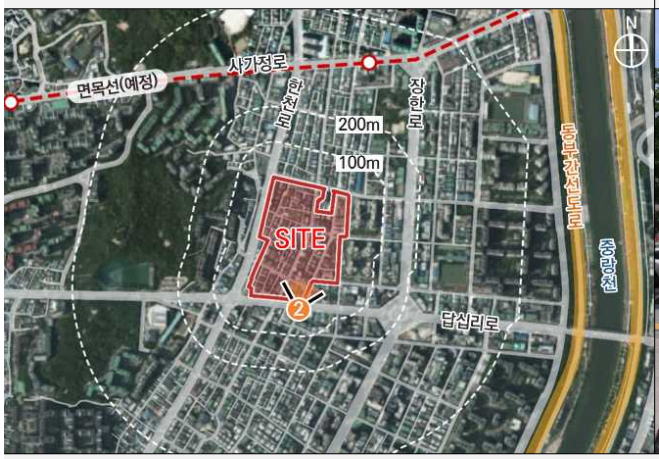


검토 결과	• 한천로를 따라 근경에서 경관변화가 클 것으로 예상되는 장소로 가로공원 계획으로 개방감을 확보하고, 주동의 직각 배치를 통한 위압감 완화

나) 조망점_02

조망위치	답십리로65길 남측 진입부	이격거리	30m	표고	11.7m

KEY MAP



사업시행 전



사업시행 후

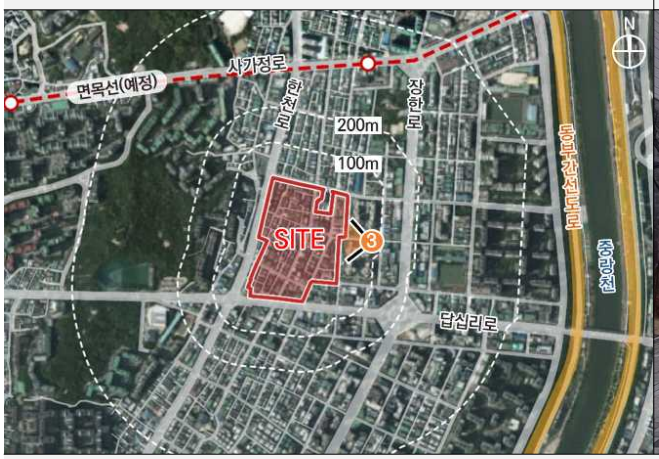


검토 결과	• 남북 주요보행축인 답십리로65길의 남측 진입부에서 바라본 조망으로, 근경에서 경관변화가 클 것으로 예상되어 주동의 중저층 배치 및 연도형 상가계획을 통한 위압감 저감 및 가로연속성 확보

다) 조망점_03

조망위치	장이소공원앞	이격거리	80m	표고	13.0m

KEY MAP



사업시행 전



사업시행 후

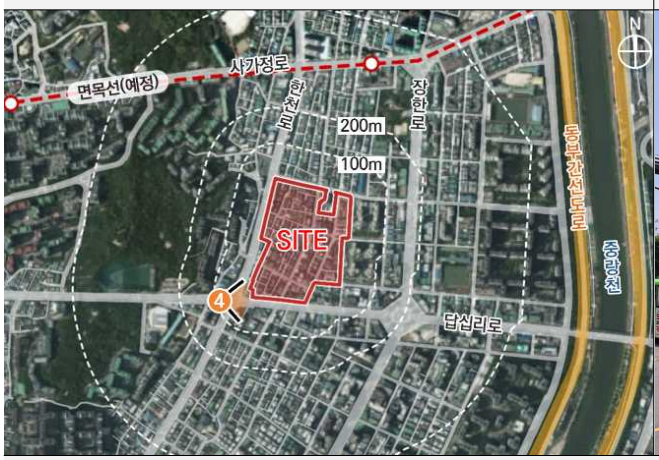


검토 결과	• 대상지 동측 장이소공원에서 바라본 조망으로, 도로축을 통해 시각초점이 형성되어 진입부와 공공보행통로 주변으로 통경축 형성 및 개방감 확보

라) 조망점_04

조망위치	촬영소사거리	이격거리	90m	표고	12.5m

KEY MAP



사업시행 전



사업시행 후



검토 결과	• 답십리로를 따라 근경에서 경관변화가 클 것으로 예상되는 장소이며 용마산 조망 가로축으로서 용마산 조망이 저촉되지 않도록 주동의 중저층 배치와 연도형 상가 계획으로 위압감 저감 및 가로연속성 확보

2) 중경

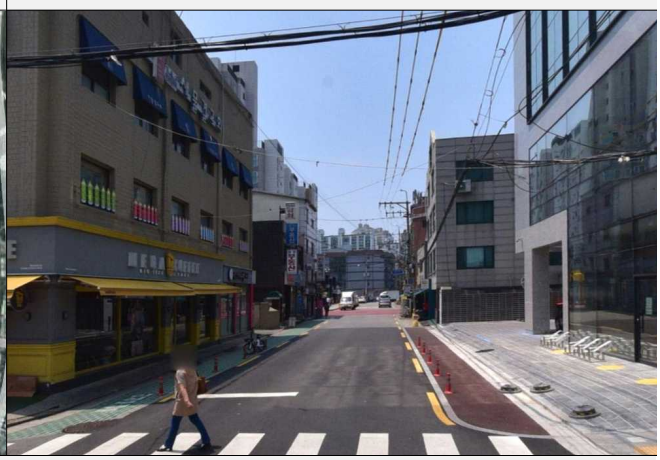
가) 조망점_05

조망위치	장한로31길-장한로 교차로	이격거리	150m	표고	12.6m

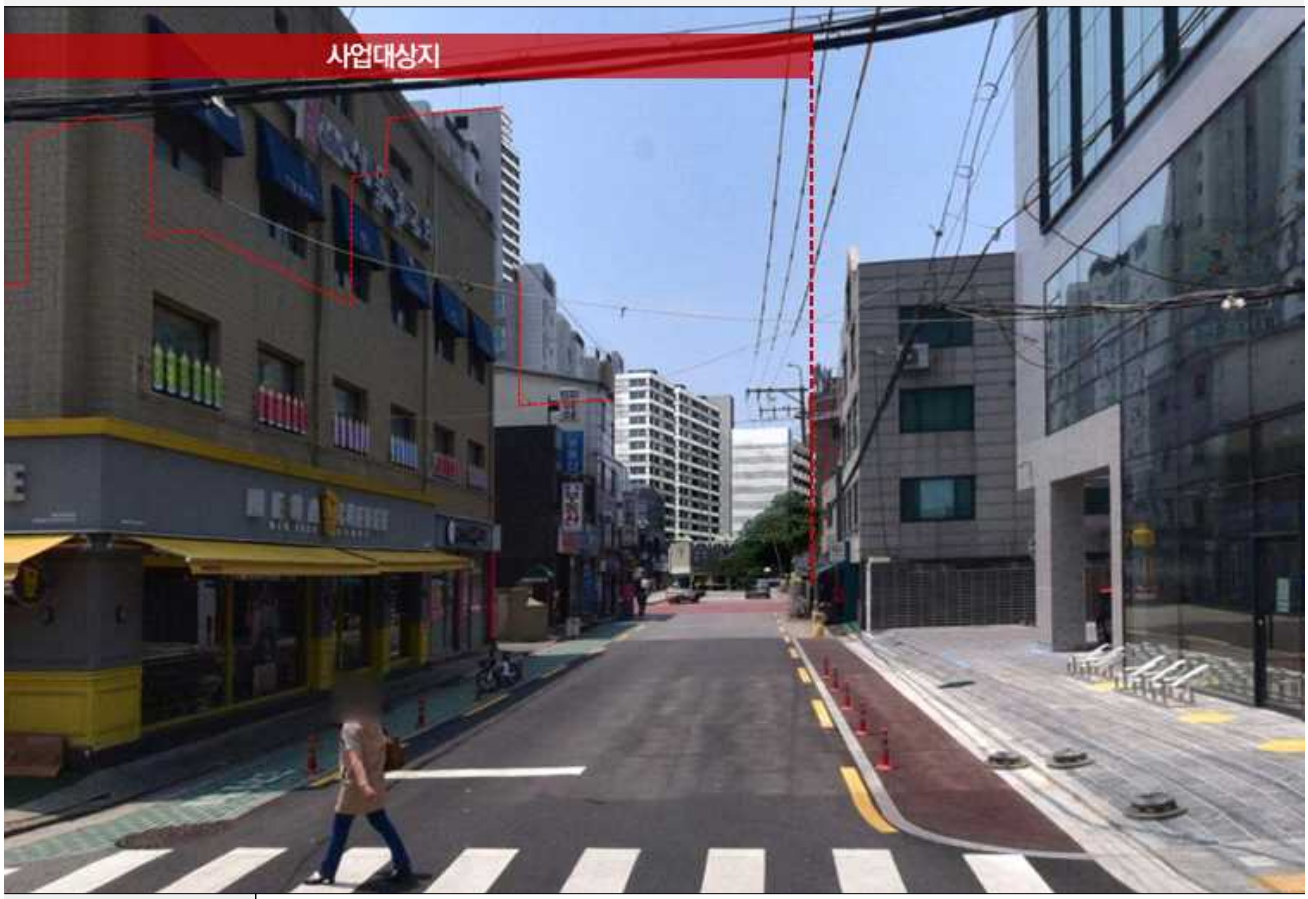
KEY MAP



사업시행 전



사업시행 후

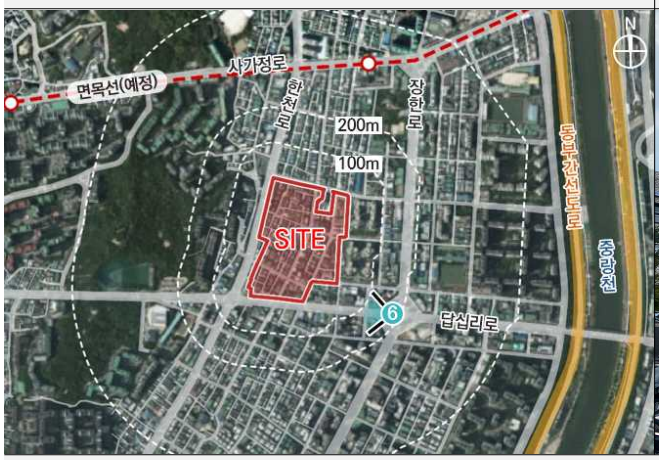


검토 결과	• 대상지 북측가로인 장한로31길 진입부에서 바라본 조망으로, 대상지 북측 주동이 노출되어 주변 저층주거지와 함께 연속적인 경관을 형성할 것으로 분석되며, 주변 건축물과의 조화로운 높이 계획으로 가로 연속성 확보

나) 조망점_06

조망위치	장안동사거리	이격거리	170m	표고	12.5m

KEY MAP



사업시행 전



사업시행 후



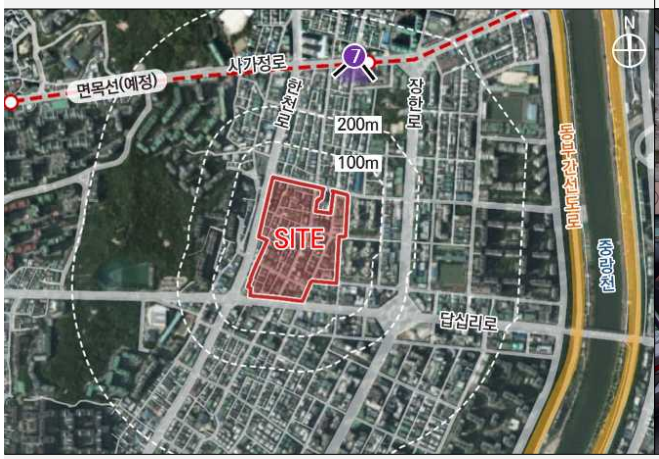
검토 결과	• 대상지 남동측 장안사거리에서 바라본 조망으로, 기존 건축물에 의해 대상지 대부분이 차폐되어 경관상 영향이 미비할 것으로 예상됨

3) 원경

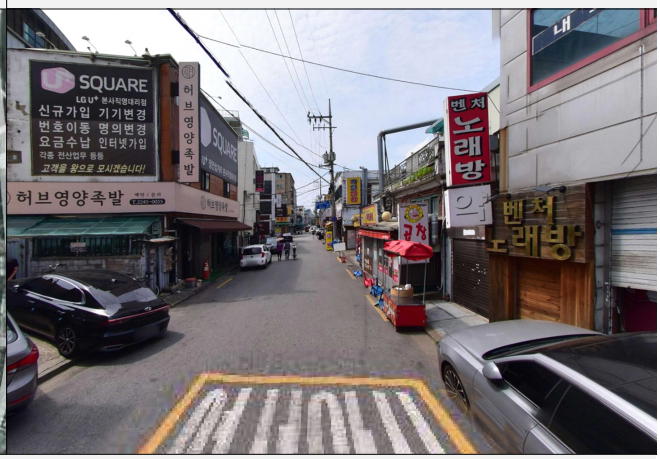
가) 조망점_07

조망위치	답십리로65길 북측 진입부	이격거리	370m	표고	12.6m

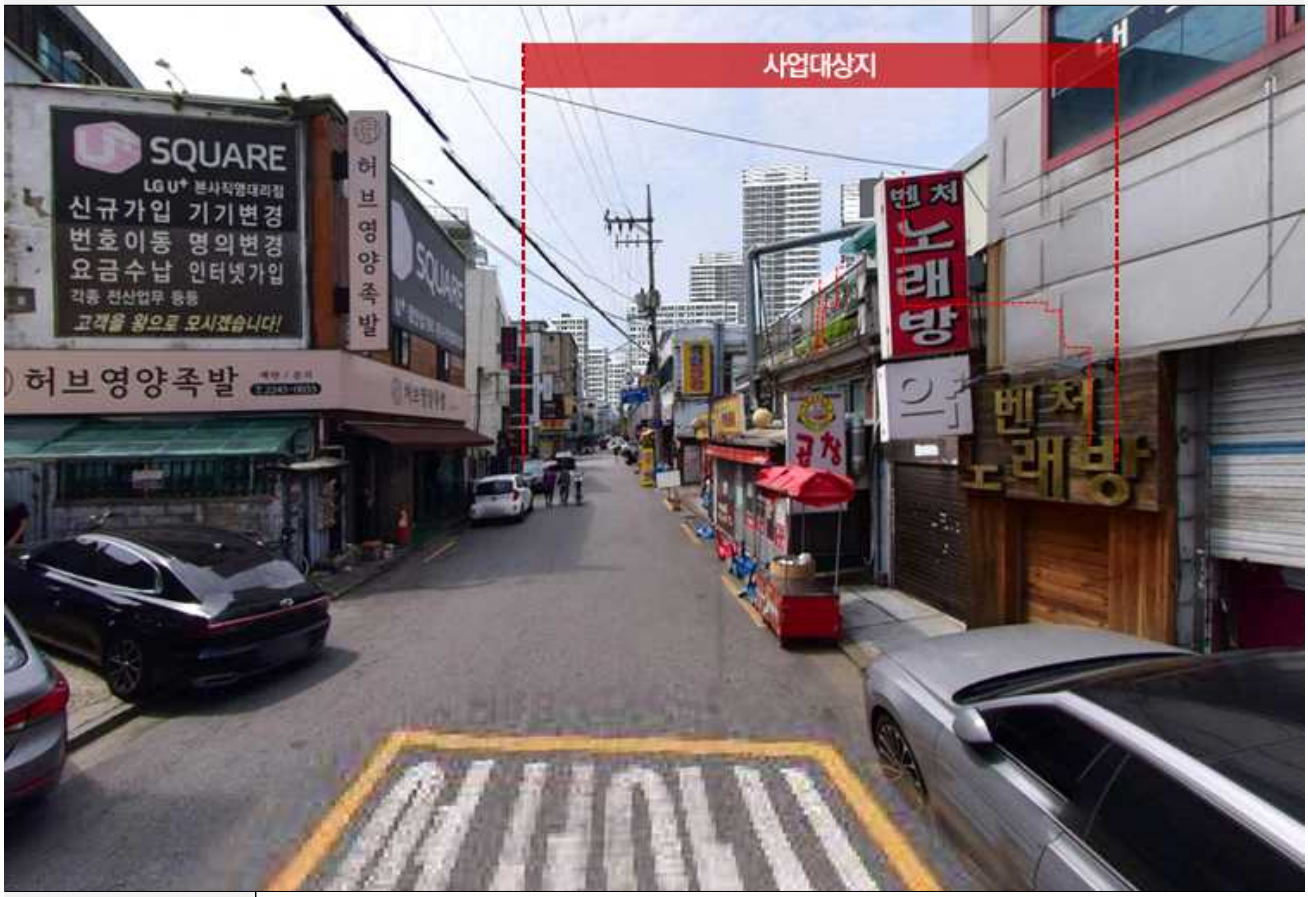
KEY MAP



사업시행 전



사업시행 후

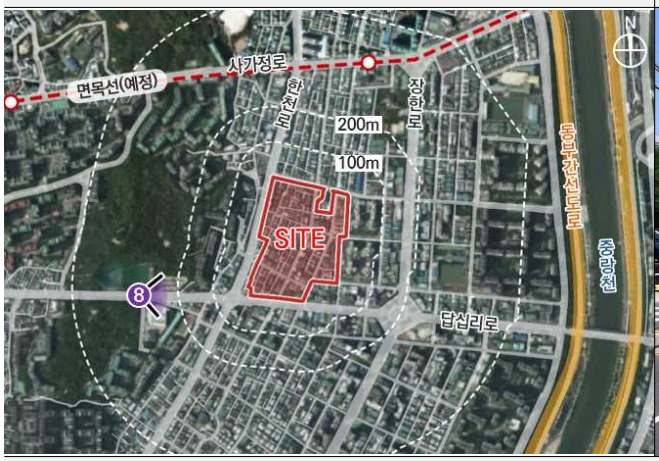


검토 결과	• 남북 주요보행축인 답십리로65길의 북측 진입부에서 바라본 조망으로, 대상지 상층부 일부 구간이 저층주거지와 중첩된 경관을 형성할 것으로 분석되며, 주변 경관과의 조화롭고 정돈된 스카이라인 형성을 위하여 통합적이고 간결한 상층부 계획 필요

나) 조망점_08

조망위치	촬영소고개	이격거리	270m	표고	25.9m

KEY MAP



사업시행 전



사업시행 후

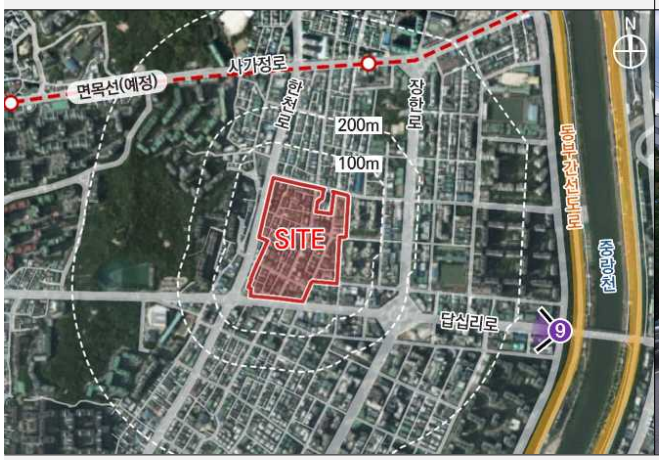


검토 결과	• 대상지 서측 촬영소고개에서의 조망으로, 기존 건축물에 의해 대부분 차폐되나 대상지 남측 주동이 주변 공동주택과 함께 연속적인 경관을 형성할 것으로 분석되며, 주변 건축물과 조화로운 입면과 스카이라인으로 계획

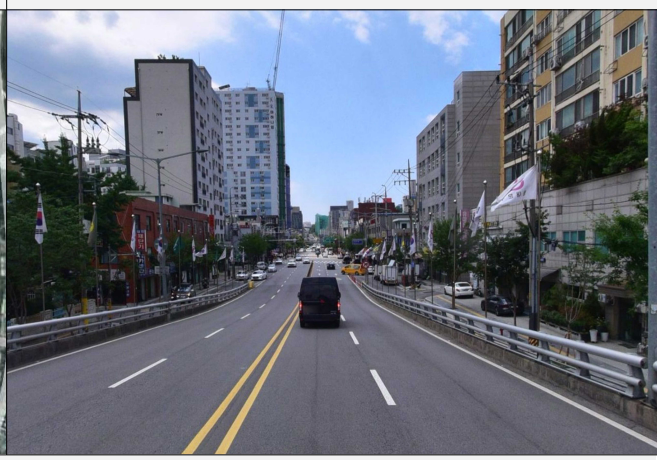
다) 조망점_09

조망위치	장평교	이격거리	560m	표고	12.9m

KEY MAP



사업시행 전



사업시행 후

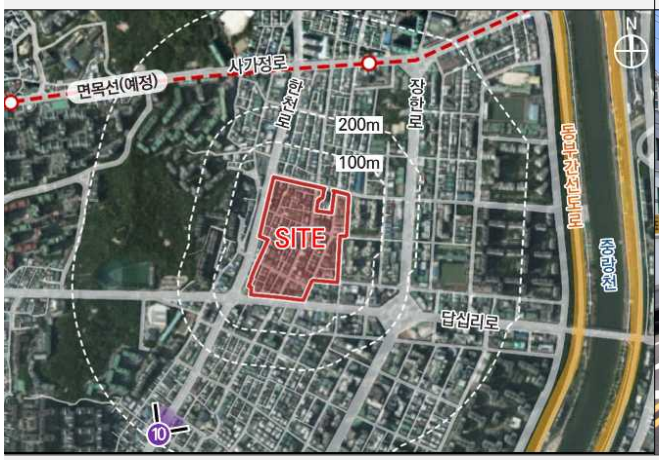


검토 결과	• 중랑천과 연결되는 답십리로 동측에서 바라본 조망으로, 기존 건축물에 의해 대부분 차폐되나 대상지 상층부 일부분이 조망될 것으로 분석되어 간결한 상층부 계획 필요

라) 조망점_10

조망위치	한천로-한천로 18길 교차로	이격거리	410m	표고	11.8m

KEY MAP



사업시행 전



사업시행 후



검토 결과	• 한천로와 한천로 18길 교차부에서 바라본 조망으로, 가로수 및 기존건물들에 의해 대부분 차폐되나 한천로변 주동이 일부 조망될 것으로 분석되어 간결한 입면계획 필요

4 경관영향 저감방안

1. 경관향상 전략

- 대상지 입지 특성, 상위 및 관련계획, 대상지 현안 이슈 등을 고려하여 주변 도시 기능을 고려하고 연계하여 쾌적하고 조화로운 주거환경 조성 도모

주변 도시 특성과 기능을 고려하고 연계하여

쾌적하고 조화로운 주거환경 조성

대상지 입지 특성

- 지형: 대상지 내부는 해발고도 12m로 전체적으로 평탄한 지형
- 도로: 대상지 서측으로 한천로(25~31m), 남측으로 답십리로(25~47m) 간선도로에 접하고 있음
  대상지와 연접하여 북측으로 한천로 36길과 장한로 31길, 동측으로 장한로 29길과 답십리로 67길과 접함
- 현재 인근에 지하철역이 위치하지 않으나, 북측 300m 면목선 신설역 예정
- 대상지 동측과 서측으로 공동주택단지(동대문 더퍼스트데시앙, 우성그린, 답십리세양청마루 등)가 위치하며, 남측과 북측으로 노후 저층주거지 입지, 동측 300m 장평초, 남서측 100m 동답초 입지

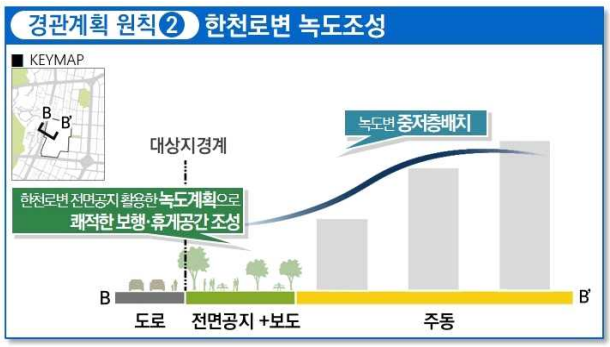
상위 및 관련계획

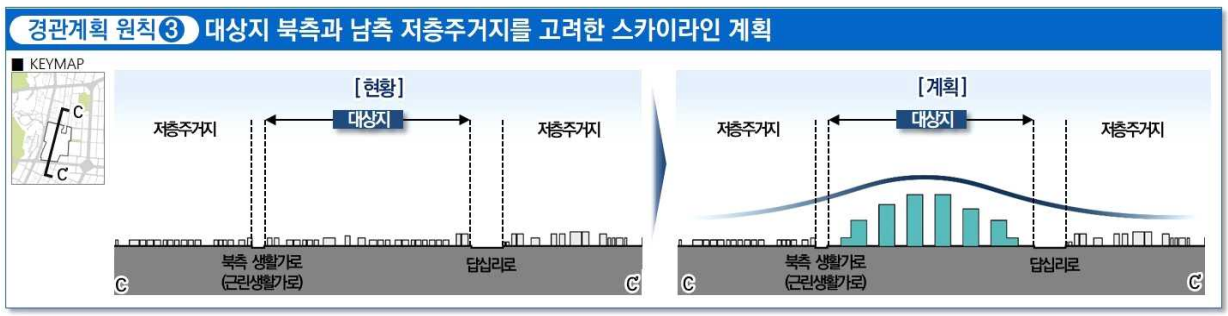
- 2040 서울도시기본계획의 권역생활권 중 동북권에 해당하며, 정비시기가 도래한 주택단지에 대한 선제적 관리계획 수립과 지역 특성을 고려한 높이 및 배치로 다양한 경관 창출 유도를 제시받고 있음
- 서울사 생활권계획 상에서는 동북1권으로 지구중심에는 해당하지 않으나 주거지 특성별 관리 및 정비방향 제시, 중심지·신규역세권 주변 등 여건변화를 고려한 주거지역 관리 등을 제시 받고 있음
- 2016 서울시 경관계획 상에서는 대상지 서측 한천로는 녹도조성 구간으로, 남측 장안동사거리는 아차·용마산 조망점, 북측 사가정로는 용마산 조망축으로 계획되어 있음

대상지 현안 이슈

- 대상지 주변의 특성에 따라 서측의 구릉지 및 공동주택단지와 그 외 저층주거지와의 관계를 고려한 높이계획 및 스카이라인 형성
- 주변 도시공간·자연경관과 조화로운 경관 창출
- 주변에 분산된 공원 및 학교(동답초)와 대상지 내 동측과 북측에 위치한 공원을 연계하는 보행동선 구상
- 대규모 블록을 시각적으로 분절하고 개방감을 주는 통경축 설정
- 주변 공동주택단지 및 저층주거지와 어우러지는 열린 커뮤니티 공간 구성



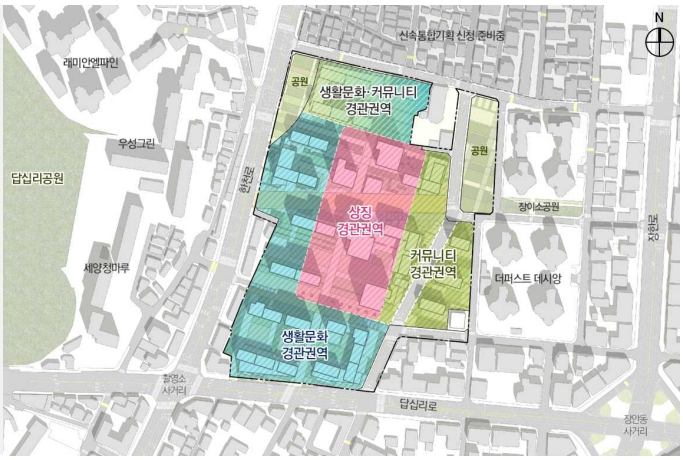




2. 경관구조 구상

가. 경관권역 구상

- 신설 공원과 연계되는 커뮤니티경관권역은 외부공간과 커뮤니티 시설이 어우러져 다양한 교류가 이루어지는 활기찬 소통공간으로 조성
- 단지 중심부 상징경관권역은 고층조망타워형 주동배치와 다양한 외부공간 계획으로 주거단지의 정체성 확보
- 생활가로 및 보조간선도로와 연접한 생활문화경관권역은 중저층 주거동과 연도형 상가 배치를 통해 휴먼스케일의 보행가로 형성



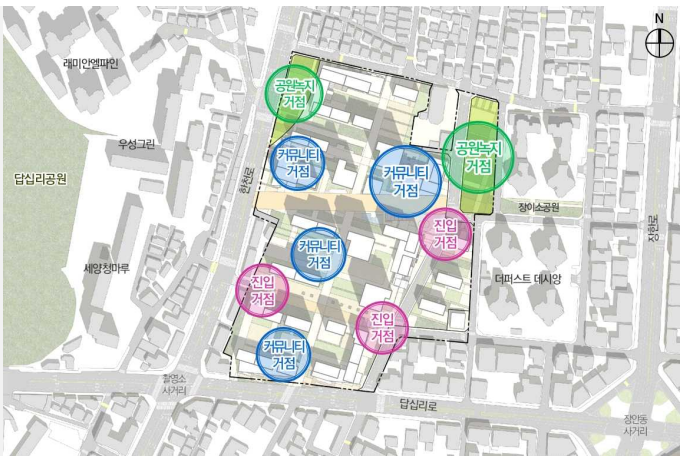
나. 경관축 구상

- 한천로에서 신설공원 및 (기존)장이 소공원을 잇는 동서방향의 공공보행통로변 열린 경관 확보
- 블록 중심부에 남북방향의 가로경관 통합계획
- 단지 남측에 위치하고 있는 학교와 연계되는 보행공간 조성으로 단지 내 학생들의 안전한 통학 환경 조성



다. 경관거점 구상

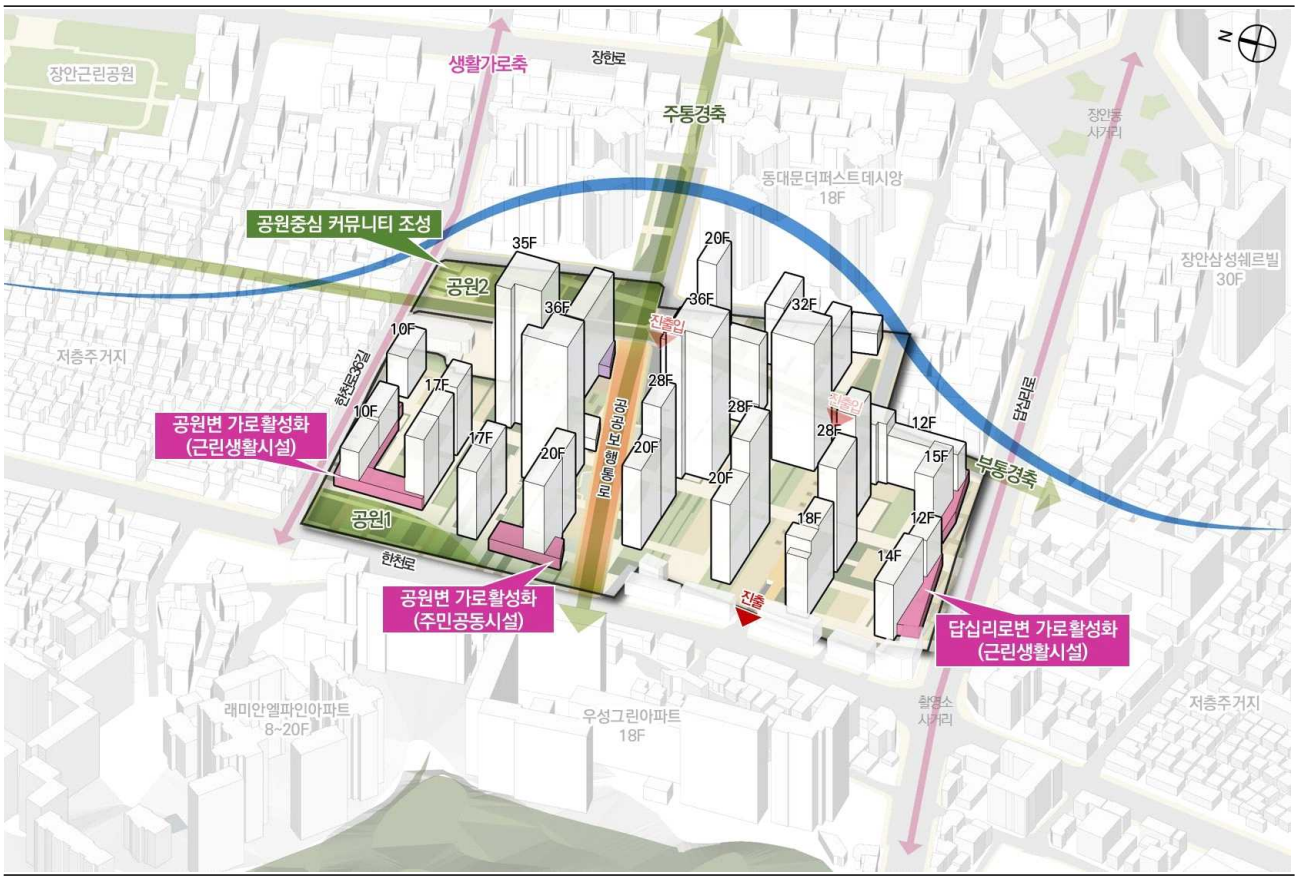
- 단지 진출입을 위한 진입부 거점은 상징적이고 개방적인 진입경관 형성 유도
- 단지 내부 주거동 사이에 조성한 커뮤니티 공간은 개방적이고 다채로운 외부공간으로 조성하여 안전성과 이용성 확보
- 단지 동측과 북서측에 각각 위치해 있는 공원녹지 거점은 쾌적한 녹음공간으로서 지역주민의 여가와 휴식을 위한 장소로 조성



3. 건축 및 가로경관계획

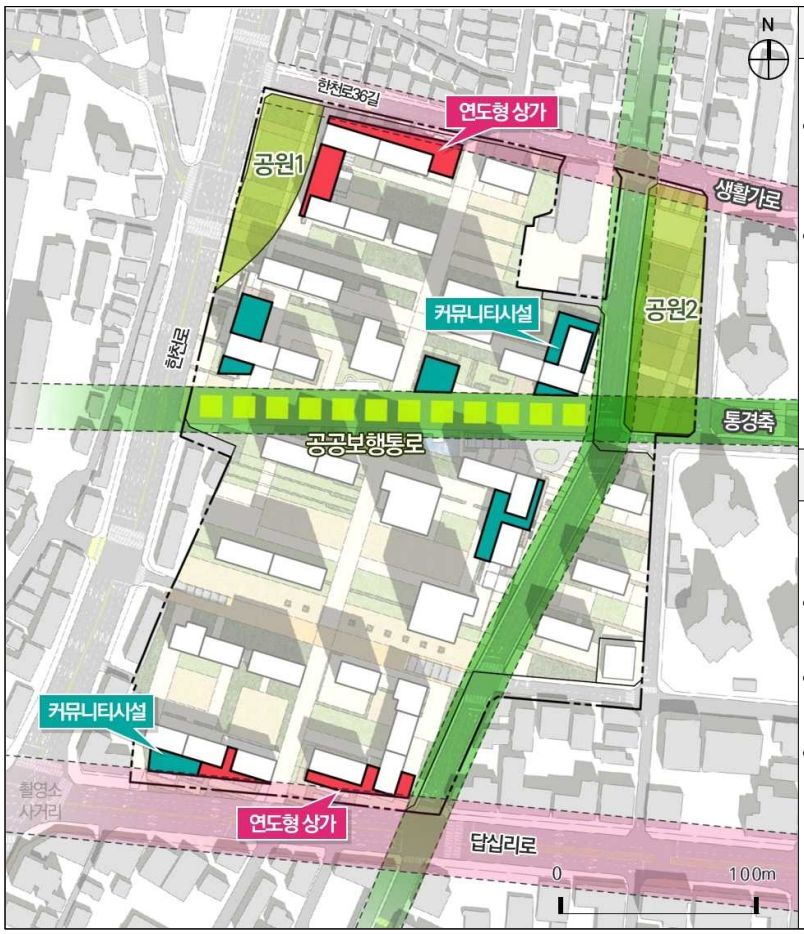
가. 배치계획

- 단지 내외부 개방감 확보를 위해 공공보행통로와 연계한 동-서방향의 주통경축, 남-북방향의 부통경축 확보
- 생활가로축 근린생활시설 배치와 동측 공원변 주민공동시설 배치로 입주민과 지역주민이 어우러질 수 있는 다양한 커뮤니티 환경 조성
- 단지 동측과 서측에 인접한 공동주택단지에 대응하여 중층 주동을 배치하고 남측과 북측 저층주거지 연접부에 중저층 주동을 배치하여 다양한 층수가 조합된 리듬감 있는 단지 조성
- 단지 경계부 중·저층 판상형 주동 배치, 공원 및 생활가로변은 주동과 조합된 저층부 비주거시설 계획, 단지 중심부는 고층의 탑상형 주동 배치 등 형태의 주동 계획
- 생활가로와 통학동선을 고려하여 공원을 조성하고, 인접한 커뮤니티시설 배치로 동네 속에 스며드는 커뮤니티 공간을 조성



나. 가로경관특화 및 활성화(안)

- 단지 중심부 통경축 및 공공보행통로 계획으로 지역으로 열린 가로경관을 형성하고, 단지 경계부 커뮤니티시설과 통학로 등을 연계하여 조성
- 주변 근린생활 상권과의 연접부에 연도형 상가를 배치하여 가로를 중심으로 활력있는 경관이 형성되도록 생활가로 조성



공공보행통로

- 공공보행통로(8m)는 동서방향으로 도시의 주요 거점을 연결하고 인접한 커뮤니티공간과의 연계를 통해 개방적인 공간으로 조성
- 공공보행통로는 교목, 관목, 초화류 등의 다양한 식재와 수공간 계획으로 쾌적하고 녹음진 공간으로 조성하며, 입주민과 지역주민 모두를 위한 편의시설 설치로 이용성 증대

생활가로

- 주요 도로변 연도형 상가 배치를 통해 기존의 주변 상권과 연계한 생활가로축 형성
- 기능과 위계에 따른 가로변 건축한계선(3~7m) 계획으로 쾌적한 보행환경 마련
- 연도형 상가는 주요 생활가로와 연계하여 2층 이하의 저층으로 계획하고 판상형의 주동의 직각 배치로 위압감 최소화

공공보행통로 조성 예시


싱가포르, 파크 커넥터(Park Connector)

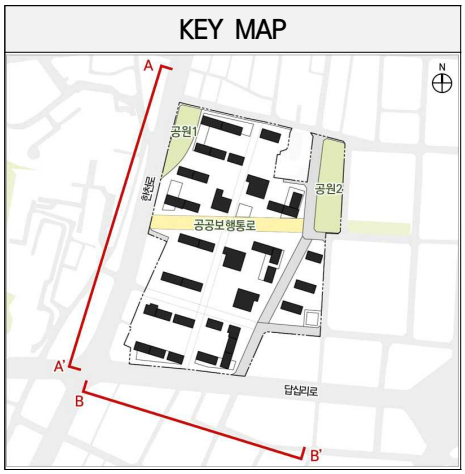
생활가로 조성 예시

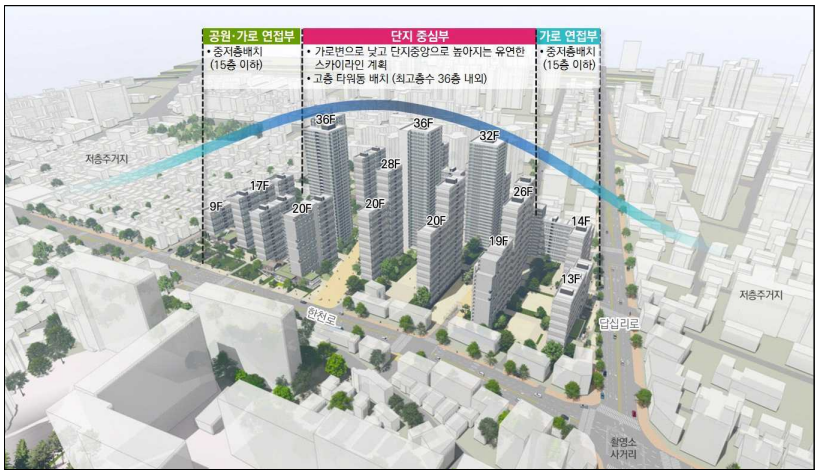


도쿄, 마루노우치 나카도리

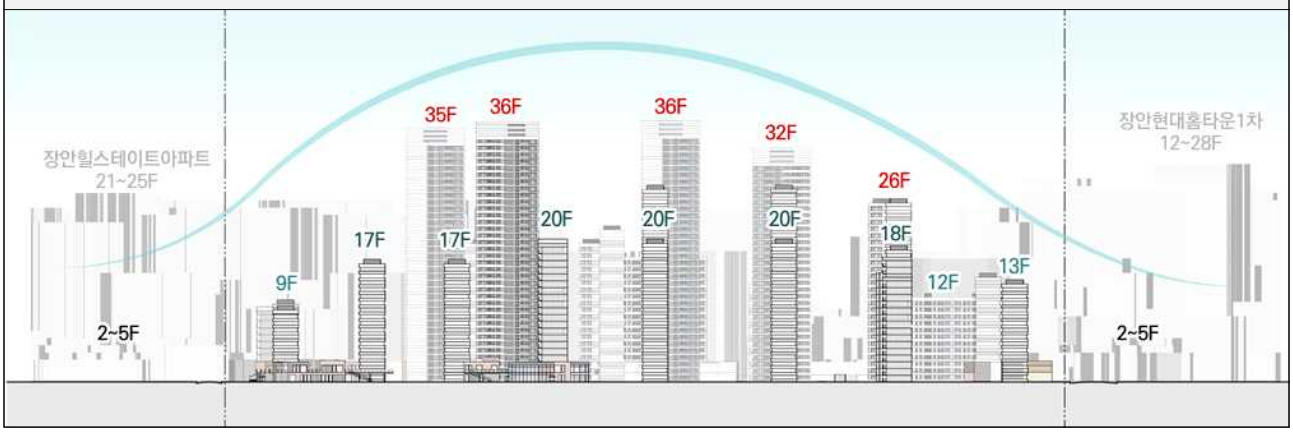
4. 스카이라인 계획

- 대상지의 동측에는 20층 내외의 공동주택이 연접하며, 서측에는 구릉지(답십리공원)와 20층 내외 공동주택이 입지. 이를 제외한 주변부 일대는 일부 중층의 근생시설과 저층 주거지와 연접
- 저층주거지가 연접한 남측과 북측은 중저층으로 배치하고, 동측과 서측 경계부는 인접한 공동주택을 고려하여 중층의 주동을 배치. 중심부를 고층으로 배치하여 변화감 있는 스카이라인 형성

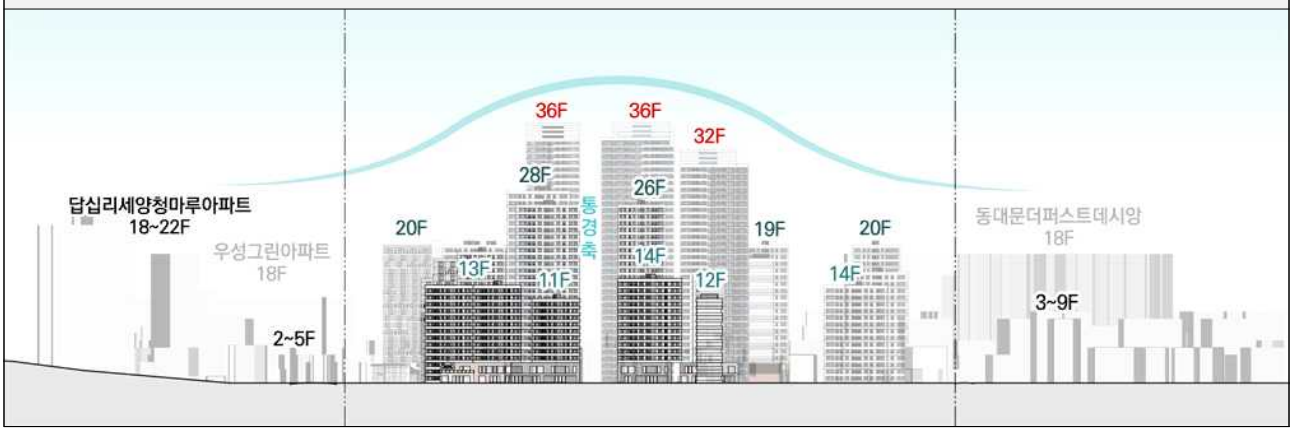


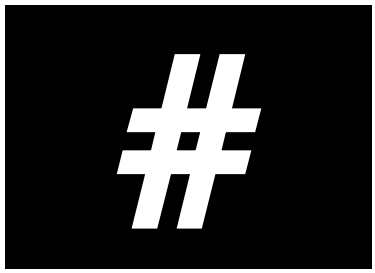


A-A` 스카이라인 검토



B-B` 스카이라인 검토





첨부 3. 환경성 검토서

3 환경성 검토서

1. 사업의 개요

가. 사업개요

○ 사업명 : 장안1구역 주택정비형 재개발사업
○ 위치 : 서울특별시 동대문구 장안동 134-15 일대
○ 대지면적 : 67,951.8㎡

■ 건축개요

구분	건축개요
사업명칭	장안1구역 주택정비형 재개발사업
대지위치	장안동 134-15 일대
지역·지구	제3종일반주거지역
주요구조	철근콘크리트벽식구조
주용도	공동주택, 근린생활시설
층수	지하 2층, 지상 36층
대지면적	67,951.8㎡
건축면적	13,332.3㎡
건폐율	23.4%
연면적	267,717.41㎡
용적률	298.3%
세대수	1,754세대
주차대수	2,024대

〈배치도〉


N
한천로36길
한천로
장한로31길
장한로27길
답십리로
공원
근린생활시설
2F
9F
10F
17F
35F
36F
20F
28F
22F
7F
19F
16F
14F
32F
26F
15F
12F
11F
18F
주민공동시설
(휘트니스센터)
2F
관리사무소
1F
경로당·근린생활시설
2F
9F
장안동
성당
공동주택
어린이집
2F
교회
차량출입구❶
차량출입구❷
차량출구❸
답십리공원
작은도서관
2F
촬영소
사거리
장안동
사거리
신속통합기획
정비구역 지정
※근린생활시설 및 부대복리시설 층고 약 4.5m
0
10.0

나. 부지특성

○ 사업명 : 장안1구역 주택정비형 재개발사업

다. 항목별 검토항목 여부 및 범위설정

검토항목		검토방법	범위	검토여부
자연 생태환경	비오톱 및 동·식물	· 도시생태현황도 현황, 현존식생도 및 생태자연도 현황	사업대상지 및 주변지역	○
	녹지 네트워크	· 사업시행에 따른 영향 예측 및 사업대상지 조경계획	사업대상지 및 주변지역	○
생활환경	토양	· 사업대상지 인근 토양 측정망 및 토지이용이력, 토양오염 실태조사	사업대상지 및 주변지역	○
	지형·지질	· 지형 및 지질현황, 사업시행으로 인한 영향예측 및 저감방안	사업대상지 및 주변지역	○
	물순환	· 도시계획관련자료, 통계자료 및 현장조사	사업대상지 및 주변수계	○
	수질	· 통계자료를 이용하여 사업대상지 및 주변지역 현황조사	사업대상지 및 주변수계	○
	바람 및 열	· 기온(평균, 최고, 최저), 상대습도, 강수량, 일조량, 풍속, 바람장미도 현황	사업대상지 및 주변지역	○
	대기질·악취 (악취제외)	· 사업대상지 주변현황 및 사업시행 시 오염물질 배출량 발생 영향예측 및 저감대책 · 악취 항목의 경우 해당 계획으로 인하여 발생하는 악취는 없을 것으로 판단되어 검토항목에서 제외	사업대상지 및 주변지역	○
	온실가스 ·에너지	· 사업시행 온실가스 배출량 및 저감대책	사업대상지 및 주변지역	○
	친환경적 자원순환	· 관내 폐기물 처리현황, 생활폐기물 발생 및 처리현황, 분뇨 발생 및 처리현황, 공사·운영시 영향예측, 저감방안	사업대상지	○
	소음·진동	· 소음 측정망 자료, 투입장비에 따른 이격거리별 소음도 예측, 운영시 저감대책	사업대상지 및 주변지역	○

2. 환경성검토 총괄표

검토항목	목표기준	현황 및 검토결과	계획의 반영사항
비오톱 및 동·식물	비오톱 보전 등급 향상 동·식물상 보호	· 비오톱유형평가 : 5등급 · 개별비오톱 : 평가제외 · 생태·자연도 3등급 권역	· 조경녹지 등 녹지공간 확보 및 비오톱 기능 향상 · 조경계획을 통한 서식환경 조성
녹지 네트워크	녹지 연결성 확보	· 서울특별시 동대문구 내 녹지지역 2.7% · 서울특별시 동대문구 내 공원녹지의 경우, 면적상 근린공원이 대부분의 비중 차지	· 조경녹지를 법정면적 이상 확보토록 계획하고 사업대상지 내에 주변지역과 연계한 녹지계획 수립 · 사업대상지 내 녹지공간 확보 및 식재계획을 통한 주변과의 녹지 및 생태 단절 예방
토양	토양오염 최소화	· 공사 시 건설장비 및 공사인부에 의한 토양오염 유발 가능성	· 공사시 현장 내 폐유처리 등 금지 및 폐유보관시설 설치시 전량 전문 처리업체 위탁 처리 계획
지형·지질	지형·지질 영향 최소화	· 건축물 터파기 공사에 의한 절성토 비율 미미	· 현 지형을 고려한 계획 수립 발생 사토 처리 계획 수립
물순환	자연물순환 유지	· 사업대상지는 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지 및 90% 이상 불투수토양포장으로 조사 · 공사·운영시 강우시 우수가 유출될 것으로 예상	· 공사·운영시 적절한 저감대책 수립 · 사업대상지 내 충분한 녹지를 조성하여 법적기준 이상 적용 · 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치할 계획
수질	수질오염 최소화	· 사업대상지 주변으로 수질관련 지구·지역 및 인근 하천현황 조사 · 지표수질 및 지하수질 현황 검토 · 수질오염물질 총량관리지역 : 한강H	· 주변지역 및 하천에 미치는 영향은 없을 것으로 예상되나, 저감 효율이 높은 비점오염저감시설을 설치할 계획
바람 및 열	바람길 확보	· 주풍향 고려 및 통경축 확보	· 건축물 계획 시 주풍향 고려하여 계획
대기질·악취 (악취제외)	대기오염 최소화	· 사업시행 시 건설장비가동 등에 따른 대기오염 우려	· 사업시행 시 비산먼지 발생 방지를 위한 저감대책 수립
온실가스 ·에너지	에너지절약 효율극대화	· 사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	· 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
소음·진동	규제기준 만족	· 공사시 소음·진동 영향 예상 · 운영시 인근 도로소음 예상	· 가설방음판넬 및 가설휀스 설치 · 저소음, 저진동 장비사용 · 고속운전 및 공회전 금지

3. 지역개황

가. 지역현황

○ 동대문구는 서울특별시 동부 중앙에 위치하여 남쪽은 성동구와 접하고 있으며 동쪽은 중랑천을 경계로 중랑구, 북쪽으로는 성북구, 서쪽은 종로구와 접하고 있음

○ 동대문구는 청량리지역, 경동시장, 청과시장을 중심으로 부도심 근린생활기능을 수행하는 동부 서울의 중심지로 천호대로, 왕산로, 고산자로 등 주요 간선도로가 관통하고 청량리역 등 지하철 1호선 및 2호선이 통과하는 교통망이 구축되어 있는 주요 교통관문 역할을 수행하고 있음

○ 또한, 한국과학기술원, 산업연구원 등의 전문연구시설과 경희대, 한국외국어대, 서울시립대 등 다양한 교육시설들이 분포하는 교육의 중심지임

나. 환경관련 지역·지구의 지정현황

1) 상수원보호구역

○ 사업대상지가 위치한 서울특별시 동대문구에는 상수원보호구역이 분포하지 않는 것으로 조사됨

2) 야생생물 보호구역

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

3) 생태·경관보전지역

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

4) 자연공원

○ 사업대상지가 위치한 서울특별시 동대문구에는 자연공원이 지정되어 있지 않으나, 서울특별시에는 「자연공원법」 제4조에 따른 북한산국립공원 1개소가 자연공원으로 지정되어 있으며, 사업대상지 북서측으로 약 7.3km 이격되어 있는 것으로 조사됨

■ 자연공원 지정현황

구 분	공원명	행정구역	면적(㎢)	지정일자(변경일자)	이격거리(㎞)
국립공원	북한산	서울특별시, 경기도	76,922	1983.04.02.	7.3

※ 자료 : 자연공원 지정현황('23.12월 기준), 환경부

5) 천연기념물

○ 사업대상지가 위치한 서울특별시 동대문구의 천연기념물 조사 결과, 「자연유산법」 제11조에 따른 천연기념물 서울 선농단 향나무 1주가 지정되어있으며, 사업대상지 서측으로 약 3.2km 이격되어 있는 것으로 조사됨

\

■ 천연기념물 지정현황

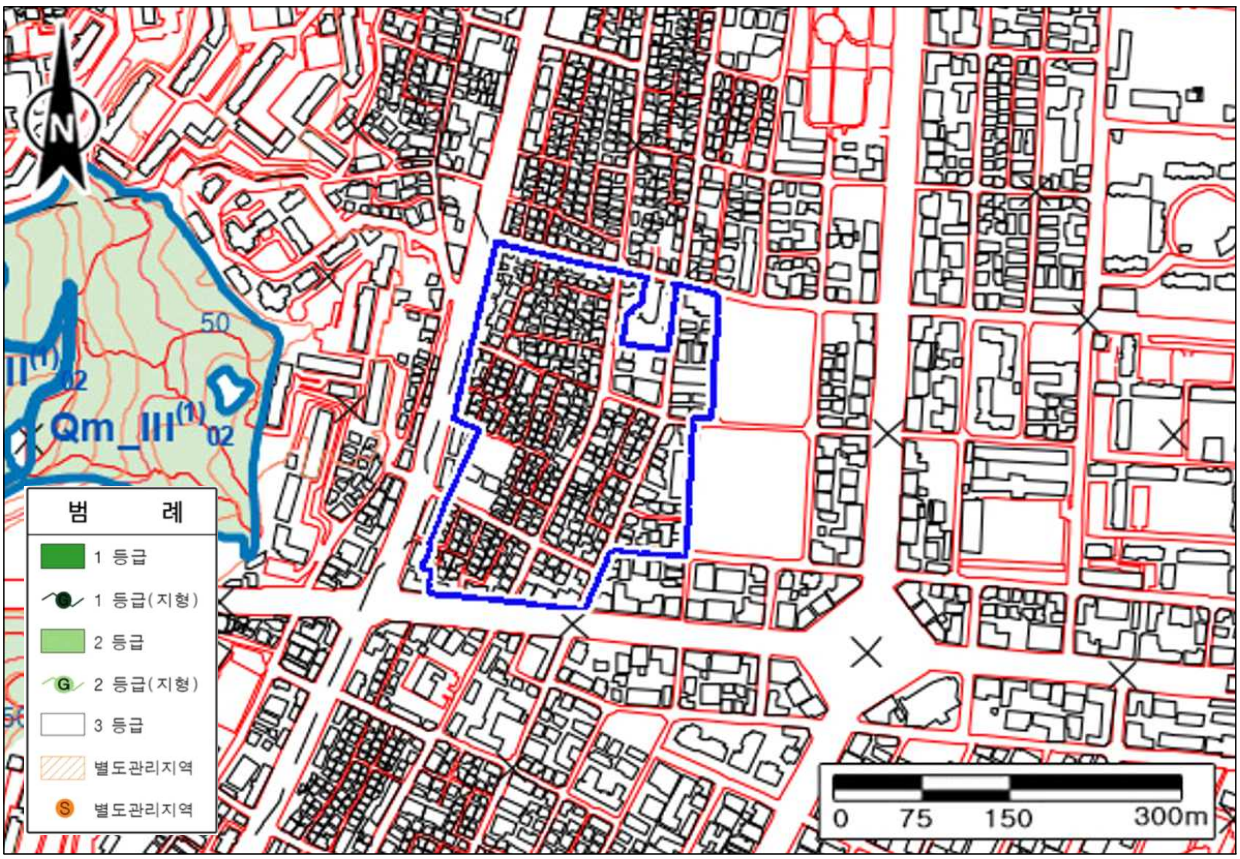
지정명칭	소재지	지정일자	이격거리(㎞)	비고
서울 선농단 향나무	서울 동대문구 제기2동 274-1	1972.08.02	3.2	-

※ 자료 : 자연유산(천연기념물, 명승) 지정현황('24. 2월 기준), 환경부

6) 생태자연도 현황

○ 사업대상지의 생태·자연도를 조사한 결과 3등급 권역으로 조사됨

〈생태·자연도〉



7) 연료사용기준

○ 사업대상지가 위치한 서울특별시 동대문구는「대기환경보전법 시행령」제40조제1항에 의거하여 경유(황함유량 0.1% 이하)와 중유(황함유량 0.3% 이하)를 공급·사용하여야 하는 지역으로 조사됨

■ 저황유의 공급지역 및 사용시설의 범위

대상연료	공급·사용지역
경유(황함유량 0.1% 이하)	전국
중유(황함유량 0.3% 이하)	서울특별시, 부산광역시, 대구광역시(군위군은 제외한다), 인천광역시, 울산광역시, 광주광역시, 대전광역시

8) 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정

○ 사업대상지가 위치한 서울특별시 동대문구는 「배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정, 환경부 고시 제2007-107호」에 의거하여 "나"지역 배출허용기준(폐수)의 적용을 받는 것으로 조사됨

■ 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역 지정

구 분	"청정"지역	"가" 지역	"나"지역
서울특별시 동대문구	-	-	전역

※ 자료 : 배출허용기준(폐수) 적용을 위한 지역지정 규정, 환경부고시 제2007-107호

9) 환경오염 배출시설 현황

○ 서울특별시 동대문구의 환경오염물질 배출시설은 대기(가스·먼지·매연 및 악취) 배출시설 35개소, 수질(폐수) 배출시설 62개소, 소음·진동 3개소로 총 90개소의 환경오염물질 배출시설이 있는 것으로 조사됨

■ 환경오염물질 배출시설 현황

총계 (개소)	대기(가스·먼지·매연 및 악취)						수질(폐수)						소음 진동
	계	1종	2종	3종	4종	5종	계	1종	2종	3종	4종	5종	
90	35	-	-	1	14	20	62	1	1	-	6	54	3

※ 자료 : 동대문 통계연보(동대문구, 2024)

4. 항목별 환경현황 예측 및 저감방안

가. 자연생태환경

1) 비오톱 및 동·식물상

가) 현황

▌비오톱 현황

○ 「2020 도시생태현황도」를 토대로 현황 조사한 결과는 다음과 같음

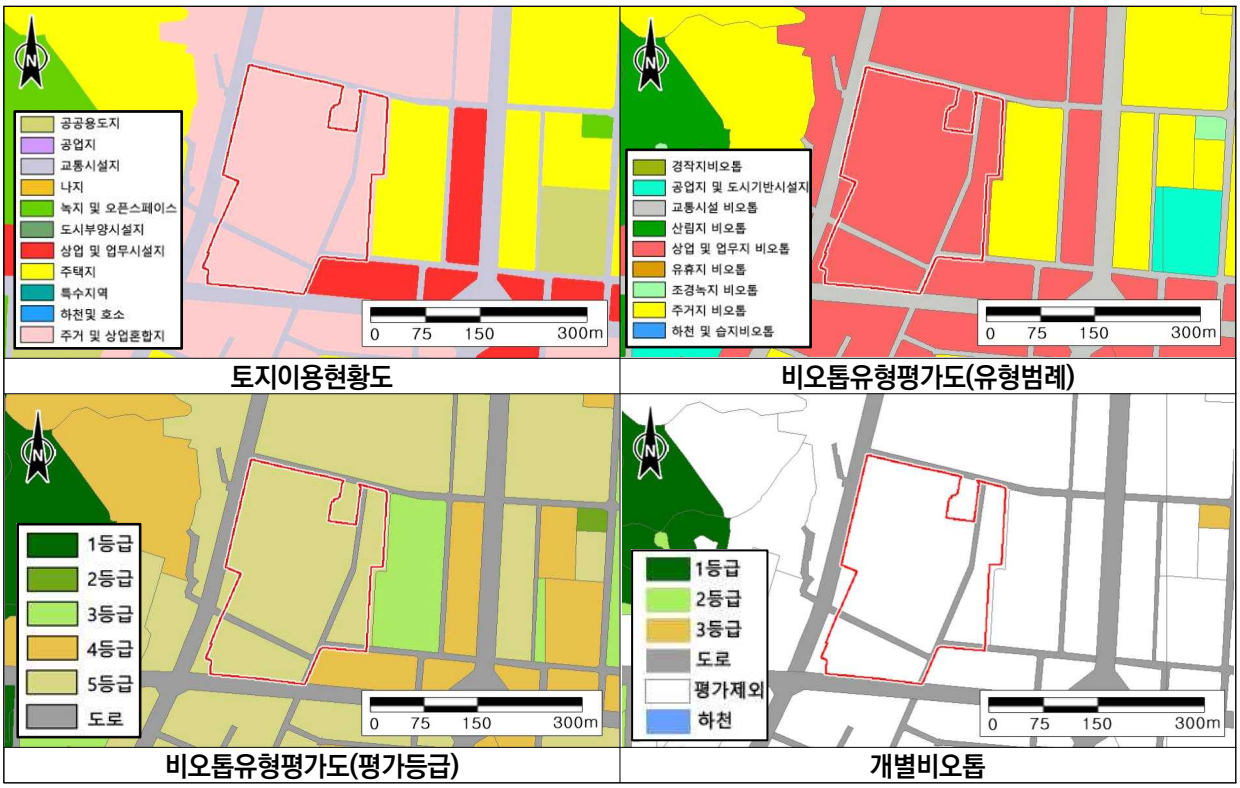
○ 본 사업대상지는 토지이용현황도상 주거 및 상업혼합지, 교통시설지로 조사되었으며, 주변지역은 상업 및 업무시설지, 주택지, 주거 및 상업혼합지로 조사됨

○ 비오톱유형도상 상업 및 업무지비오톱, 교통시설 비오톱으로 조사되었으며, 주변지역은 상업 및 업무지비오톱, 주거지 비오톱 등이 조사됨

○ 비오톱유형평가도상 5등급 및 도로지역으로 조사되었으며, 주변지역은 3, 4, 5등급 및 도로 등으로 조사됨

○ 개별비오톱평가도상 대부분 평가제외지역으로 조사되었으며, 주변지역은 도로 및 평가제외지역으로 조사됨

〈도시생태현황도〉



토지이용현황도 | 비오톱유형평가도(유형범례)

비오톱유형평가도(평가등급) | 개별비오톱

▌식생 및 식물상(현존식생도)

○ 사업대상지 내 식생 및 식물상 파악을 위해 「2020 도시생태현황도」의 현존식생도를 검토하였음

○ 사업대상지 일대 현존식생도 검토 결과, 사업대상지 및 주변지역은 시가화지역 및 도로로 확인됨

〈현존식생도〉



▮ 동물상

○ 동물상 문헌조사는 환경부의 제5차 전국자연환경조사(2022)를 바탕으로 검토하였으며, 사업대상지가 포함된 성동-E5 도엽의 동물상 조사 현황을 살펴본 결과, 동물상 중 포유류는 조사되지 않았으며, 조류 28종, 양서·파충류 3종이 서식하는 것으로 확인됨

○ 문헌조사시 성동-E5 도엽 일대 발견된 보호종으로는 조류 및 양서·파충류에서 서울시보호종 오색딱다구리, 도롱뇽, 청개구리, 큰산개구리가 확인됨

○ 문헌조사시 관찰된 종은 대부분 사업대상지에서 다소 이격되어 위치한 산림지역 일대에서 발견된 것으로 확인됨

■ 문헌조사시 확인된 동물상 현황

구 분	문헌조사		보호종
	주요출현종	종수	
포유류	-	-	-
조류	물닭, 청둥오리, 흰뺨검둥오리, 넓적부리, 집비둘기	28	오색딱다구리(서)
양서·파충류	도롱뇽, 청개구리, 큰산개구리	3	도롱뇽(서), 청개구리(서), 큰산개구리(서)
육상곤충	-	-	-

※ 주 : 1) 서 : 서울시보호종
2) 육상곤충은 해당 성동-E5 격자에서 조사 미진행

※ 자료 : 제5차 전국자연환경조사 (성동-E5), 2022, 환경부 - 포유류, 조류, 양서·파충류, 육상곤충

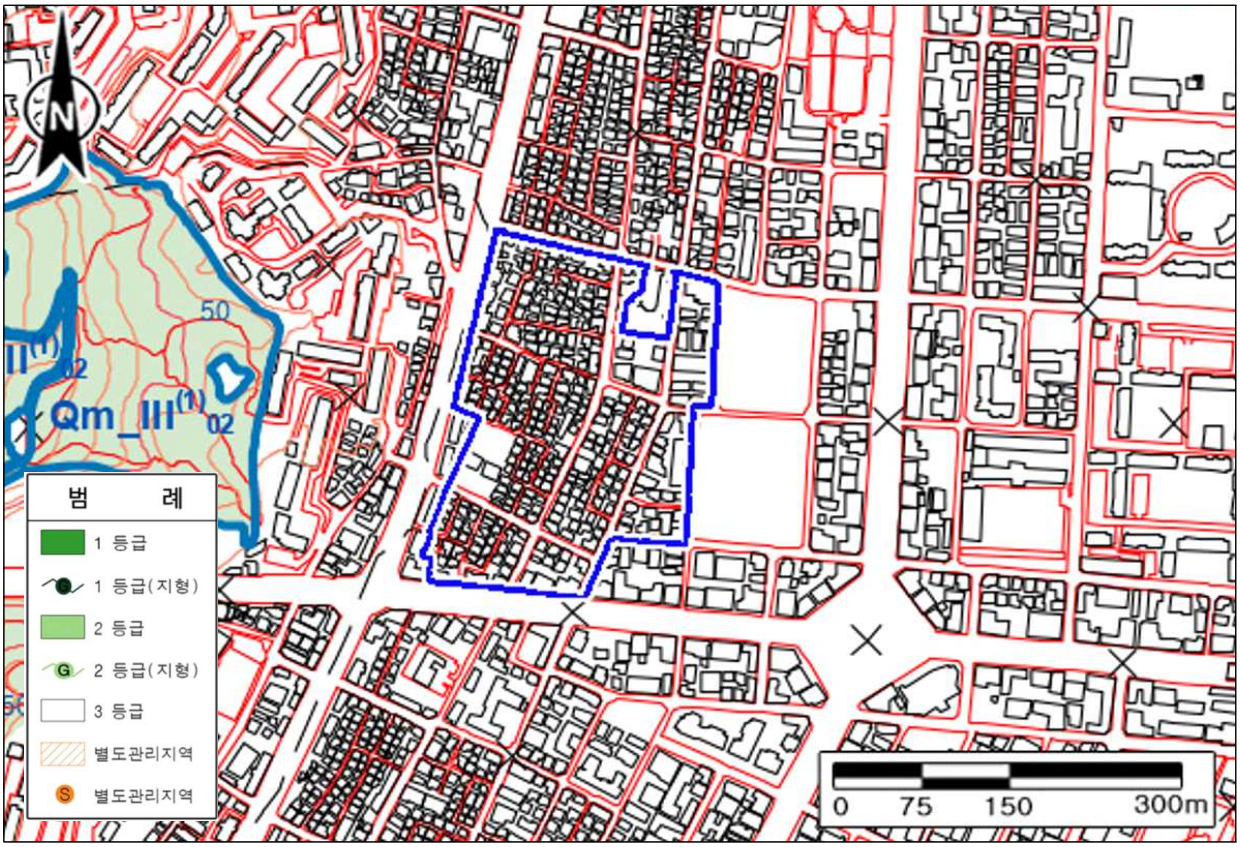
▌생태·자연도

○ 환경부 환경공간정보서비스(https://egis.me.go.kr/)의 생태·자연도를 토대로 사업대상지 일대 생태·자연도 등급 및 식생보전등급 현황을 조사하였음

○ 사업대상지는 환경부 생태·자연도상 3등급 권역으로 확인되었으며, 사업대상지 서측으로 답십리공원이 분포하나, 한천로로 단절되어 있으며, 사업대상지는 시가지로 식생보전등급상 5등급 지역으로 확인되어 별도 보전이 필요한 녹지 등은 확인되지 않는 것으로 나타남

○ 사업대상지 서측 약 160m 이격하여 답십리공원이 존재하고, 동측으로 장이공원, 북동측으로 늘푸른어린이공원, 장안근린공원 등 녹지가 위치하고 있으며, 양호한 상태를 유지하고 있는 것으로 확인됨

〈생태·자연도〉



▌자연환경자산

○ 자연공원

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 동대문구에는 자연공원이 지정되어 있지 않으나, 서울특별시에는 「자연공원법」 제4조에 따른 북한산국립공원 1개소가 자연공원으로 지정되어 있으며, 사업대상지 북서측으로 약 7.3km 이격되어 있는 것으로 조사됨

■ 자연공원 지정현황

구 분	공원명	행정구역	면적(㎢)	지정일자(변경일자)	이격거리(㎞)
국립공원	북한산	서울특별시, 경기도	76,922	1983.04.02.	7.3

※ 자료 : 자연공원 지정현황('23.12월 기준), 환경부

○ 상수원보호구역
- 사업대상지가 위치한 서울특별시 동대문구에는 상수원보호구역이 분포하지 않는 것으로 조사됨

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

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

○ 생태·자연도 현황
- 사업대상지의 생태·자연도를 조사한 결과 3등급 권역으로 조사됨

○ 천연기념물 현황
- 사업대상지가 위치한 서울특별시 동대문구의 천연기념물 조사 결과, 「자연유산법」 제11조에 따른 천연기념물 서울 선농단 향나무 1주가 지정되어 있으며, 사업대상지 서측으로 약 3.2km 이격되어 있는 것으로 조사됨

■ 천연기념물 지정현황

지정명칭	소재지	지정일자	이격거리(㎞)	비고
서울 선농단 향나무	서울 동대문구 제기2동 274-1	1972.08.02	3.2	-

※ 자료 : 국가유산청 국가유산포털(https://www.heritage.go.kr)

나) 영향예측

▮공사시

○ 사업대상지는 상업 및 업무지 비오톱, 교통시설 비오톱이며, 개별비오톱 평가제외 및 도로, 생태·자연도 3등급 권역으로 확인됨에 따라, 사업시행으로 인한 영향은 크지 않을 것으로 예상됨

○ 공사시 사업대상지는 일시적으로 나지화 될 것으로 예상되나, 본 사업대상지 및 주변지역은 이미 시가화지역임에 따라, 비오톱 변화로 인한 영향은 크지 않을 것으로 사료됨

○ 다만, 사업대상지 서측으로 비오톱 1등급 및 생태·자연도 2등급 권역인 답십리공원이 위치하고 있어 사업시행으로 인한 비오톱의 간접적인 영향이 발생할 것으로 사료됨

○ 사업대상지는 도심권역 내 형성된 시가화지역으로 상수원보호구역, 야생생물보호구역, 생태·경관보전지역 등은 분포하지 않음에 따라, 보전이 필요한 지역에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨

○ 사업대상지 내 식생 및 녹지 등이 미흡하며, 현존식생도 및 식생보전등급상 별도 보전이 필요한 식생이 확인되지 않아, 식생의 직접적인 훼손은 미미할 것으로 판단됨

○ 사업대상지는 시가화지역으로 공사시 직접적인 영향은 없을 것으로 예상되나, 사업시행시 발생하는 비산먼지 등의 영향과 환경변화로 인해 인접 녹지 및 동물상의 일시적인 간섭 영향이 발생할 수 있을 것으로 사료됨

▌운영시

○ 조경계획에 의거하여 사업대상지 내 녹지공간을 최대한 확보하고 다양한 교목 및 관목, 지피·초화류의 식재계획 수립을 통해 다채로운 녹지공간을 형성하여 사업시행 전보다 생물서식환경에 긍정적인 영향을 미쳐 생물다양성 증진 등의 효과가 예상됨

○ 조경계획 시행 시 사업대상지의 공간적 특성을 고려하여 공간유형별 특색있는 조경계획을 수립하고 자연지반녹지 및 옥상녹화 등 녹지공간 확보를 통한 생물 서식적 측면에서의 생물종 유입이 예상됨

○ 사업대상지 내 녹지공간 확보 및 생물 서식공간 조성 등 기존 녹지공간과 연계한 체계적인 조경계획 수립을 통해 향후 생물다양성 증진 등의 효과가 기대됨

○ 본 사업시행을 통해 사업대상지 내 조경수종 및 녹지의 면적 증가가 예상되며, 녹지 확보를 통한 비오톱 및 생태적 기능의 향상이 예상됨

다) 저감방안

▌공사시

○ 사업대상지 내 주변지역과 연계한 각 공간적 속성을 반영하고 체계적인 조경계획을 수립하여 충분한 비오톱을 확보할 계획임

○ 조경계획 시 「서울시 미세먼지 저감을 위한 권장수종」을 참고하여 대기오염에 내성이 강한 수목 및 유실수 등을 권장 식재토록하여 생물의 먹이원 및 서식지 역할을 할 수 있도록 식재계획을 수립토록 함

○ 사업대상지는 시가화지역으로 동물상의 출현 빈도가 낮은 것으로 예상되나, 추후 사업시행시 자연지반녹지 및 옥상녹화 등 녹지공간을 최대한 확보하여 단절되었던 생태축 형성으로 소형동물의 서식공간을 조성할 계획임

○ 사업시행시 「국립환경과학원, 산림청 보도자료(조류의 먹이식물 173종)」의 조류 먹이자원과 지속적인 곤충류의 유입을 위해 개회시기(봄~가을)를 고려한 식재 수종을 선정할 계획임

○ 사업시행시 생물상에 미치는 일시적인 영향 방지를 위해 비산먼지, 소음·진동 등에 대한 적절한 저감대책을 수립할 계획임

○ 식재계획시 교목, 관목, 지피·초화류의 다층식재를 계획하여 생물서식공간 제공 및 생물다양성 증진을 도모하고 지역 및 생태적 특성을 고려하여 사업대상지 주변 녹지공간의 수종과 연계토록 계획함

○ 조경수종은 수목의 수형, 생활형, 색채, 계절적 특색과 조경수종의 번식력, 증식력의 강도, 식재지역에 대한 생리·생태적인 환경조건을 충족시킬 수 있는 수목을 선택하여 식재토록 함

▌운영시

○ 사업시행을 통해 사업대상지의 체계적인 조경계획을 수립하고 조경녹지공간 등을 조성하여 충분한 비오톱 확보를 계획토록 함

○ 사업대상지 내 조경녹지공간 및 식재수종 유지·관리를 통해 생물 서식적 측면에서의 서식공간이 유지·증대될 수 있도록 계획을 수립토록 함

○ 사업대상지 내 녹지공간과 다층식재 계획을 통해 주변과의 완충적 기능과 소형동물의 서식공간을 제공토록 함

○ 조경녹지공간 조성을 통해 기존 단절된 주변 녹지간 연결성을 확보하고 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 유지토록 함

2) 녹지네트워크

가) 현황

▌토지이용계획

○ 환경오염배출시설

- 서울특별시 동대문구의 환경오염물질 배출시설은 대기(가스·먼지·매연 및 악취) 배출시설 35개소, 수질(폐수) 배출시설 62개소, 소음·진동 3개소로 총 90개소의 환경오염물질 배출시설이 있는 것으로 조사됨

■ 환경오염물질 배출시설 현황

총계 (개소)	대기(가스·먼지·매연 및 악취)						수질(폐수)						소음 진동
	계	1종	2종	3종	4종	5종	계	1종	2종	3종	4종	5종	
90	35	-	-	1	14	20	62	1	1	-	6	54	3

※ 자료 : 동대문 통계연보(동대문구, 2024)

○ 주변 공원 및 녹지공간

- 사업대상지 위치한 서울특별시 동대문구 전체 도시계획 면적 14,245,433㎡ 중 주거지역이 91.5%로 가장 큰 면적을 차지하고 있으며, 상업지역 5.8%, 녹지지역 2.7% 순으로 확인됨

■ 도시관리계획 현황

구분	합계	주거지역					상업지역	녹지지역
		제1종일반	제2종일반 (7층이하)	제2종일반	제3종일반	준주거지역		
면적(㎡)	14,245,433	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(동대문구, 2024)

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 동대문구의 공원 지정현황은 어린이공원 35개소, 소공원 25개소, 기타공원 16개소, 근린공원 11개소, 가로공원 2개소, 문화공원, 역사공원 1개소 등으로 확인되며, 전체 92개, 1,215.4천㎡ 중 근린공원 749.8천㎡, 기타공원 241.1천㎡, 도시자연공원구역 96.5천㎡, 어린이공원 64.6천㎡, 소공원 50.9천㎡, 가로공원 5.8천㎡, 역사공원 3.9천㎡, 문화공원 2.7천㎡ 등의 순으로 조사됨

■ 공원[1]녹지 지정현황

구분	총계	도시공원							기타공원[2]
		도시자연 공원구역	어린이공원	소공원	근린공원	문화공원	역사공원	가로공원	
면적(천㎡)	1,215.4	96.5	64.6	50.9	749.8	2.7	3.9	5.8	241.1
개소	92(2)	1(1)	35	25	11(1)	1	1	2	16

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

※ 자료 : 동대문 통계연보(동대문구, 2024)

▌생태면적률

○ 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) 기반시설중 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

※ 자료 : 서울특별시 생태면적률 운영지침(2023. 10. 30)

나) 영향예측 및 저감방안

○ 현재 사업대상지는 제2, 3종일반주거지역으로 사업시행으로 인한 녹지구간 단절 등의 발생 가능성이 예상됨에 따른 저감대책이 필요함

○ 사업시행에 따른 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등을 계획하여 생태면적률 법적기준인 30% 이상을 만족하는 31.65%를 계획하였음

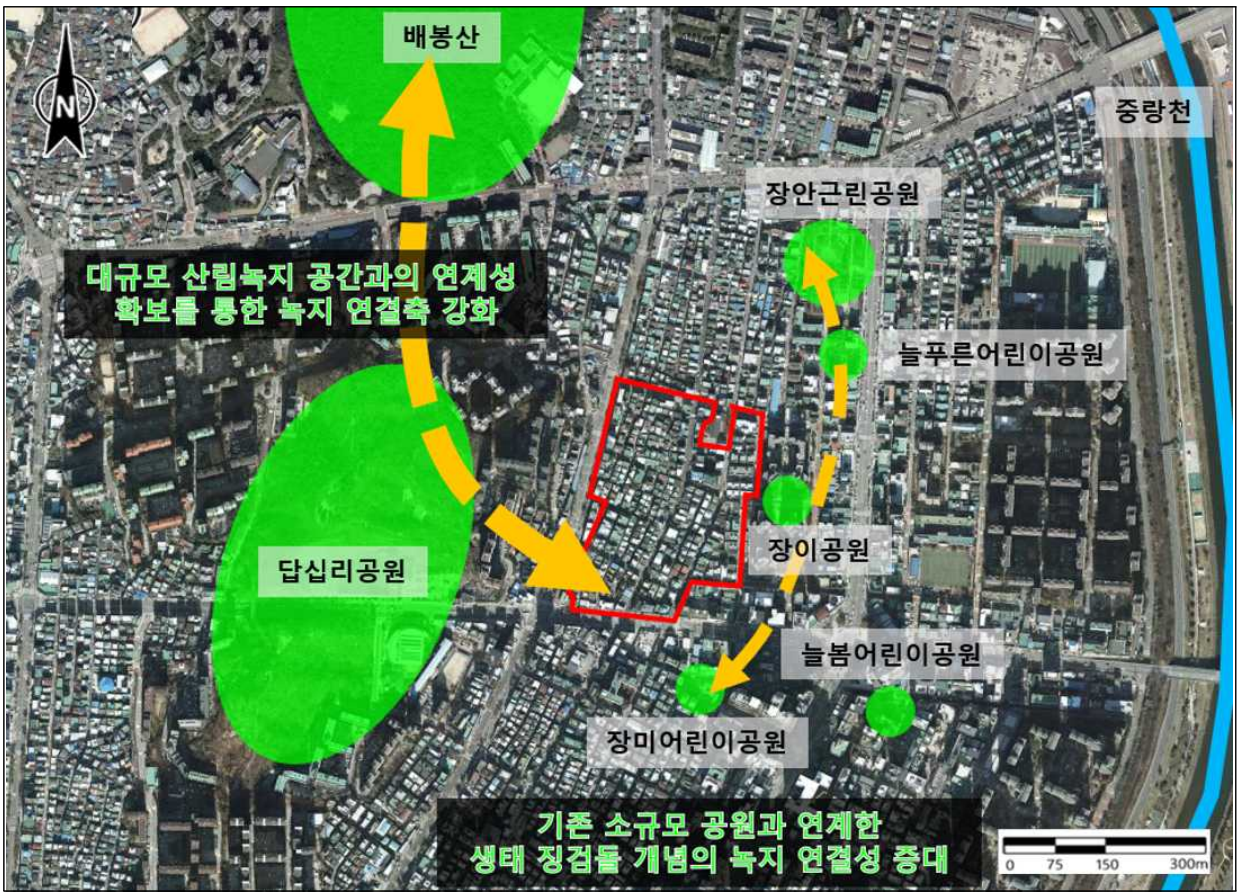
〈생태면적구적도〉



○ 조경 녹지공간 확보 및 식재계획 수립을 통해 주변에 형성된 녹지 및 생태지역과의 단절을 예방할 수 있도록 생태징검돌(Stepping stone) 개념의 녹지 연결성 및 녹지체계 수립을 계획함

○ 사업대상지 내 생태공간을 확보하여 인접한 생태지역과 단절을 예방하고 주변지역과 어우러지는 녹지공간이 되도록 조경녹지 등을 계획함으로써 녹지 활용도 측면에서 더욱 개선될 것으로 판단됨

〈녹지축 연계계획〉



나. 생활환경

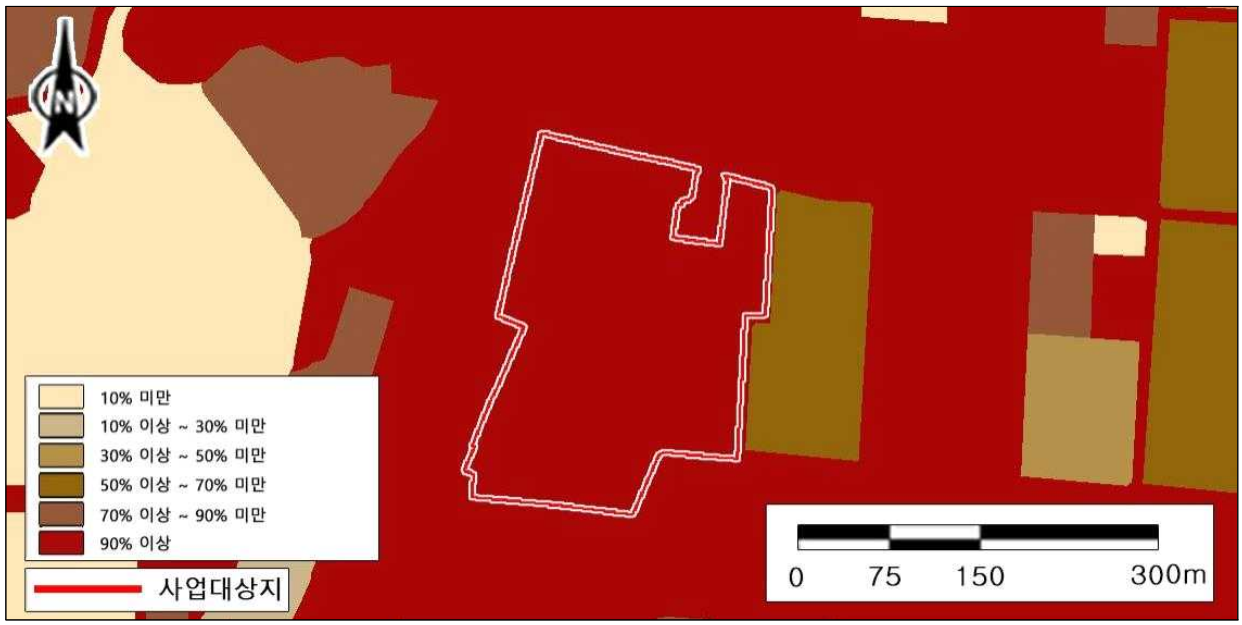
1) 토양

가) 현황

▌불투수토양포장 현황도

○ 불투수토양포장 현황도 상 사업대상지는 90% 이상으로 조사됨

〈불투수토양포장 현황도〉



▌토양오염시설 분포여부 및 토양오염이력조사

○ 사업대상지 현장 및 자료조사를 통해 토양오염물질(22종)을 생산·운반·저장·취급·가공 또는 처리하는 시설물 분포여부를 조사한 결과, 사업대상지 내 특정토양오염관리대상시설은 분포하지 않는 것으로 확인되었음

○ 토양오염유발시설 유무를 분석하기 위하여 과거 문헌자료 및 위성사진을 살펴본 결과 사업대상지는 과거 경작지 등으로 사용 중이였으며, 1980년대부터 주거용 건축물 밀집지역으로 조성되었으며, 사업대상지 내 정화조 이외의 토양오염유발시설은 없는 것으로 조사되었음

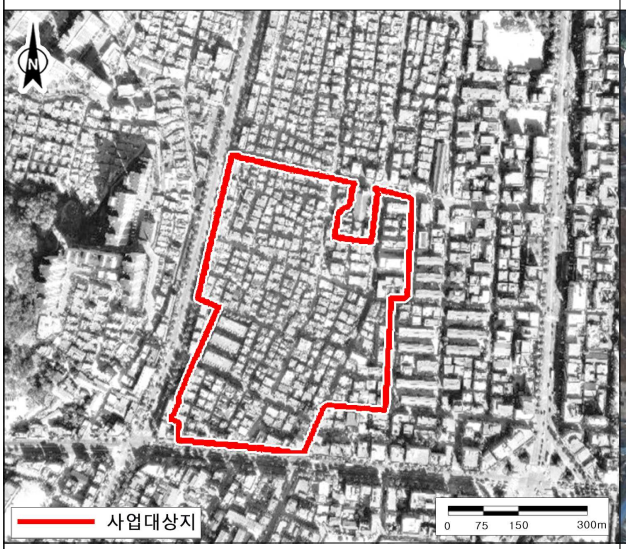
〈위성지도 현황〉



1975



1988



1998



2008



2015



2024

▌토양측정망 조사

○ 사업대상지가 위치한 서울특별시 동대문구에는 한강유역환경청에서 운영하는 토양오염 측정망 1개소가 위치하고 있으며, 토양오염 우려기준 및 대책기준을 초과하지 않는 것으로 조사됨

○ 서울특별시 동대문구 토양측정망 데이터는 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr) 자료를 참고하여 조사함

■ 토양측정망 조사지점

년도	조사지점	고유명칭	주소	지목	면적(㎡)
2023	SU-②-356	동대문답십리	동대문구 답십리2동 2-13	공원	2,472

※ 자료 : 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr)

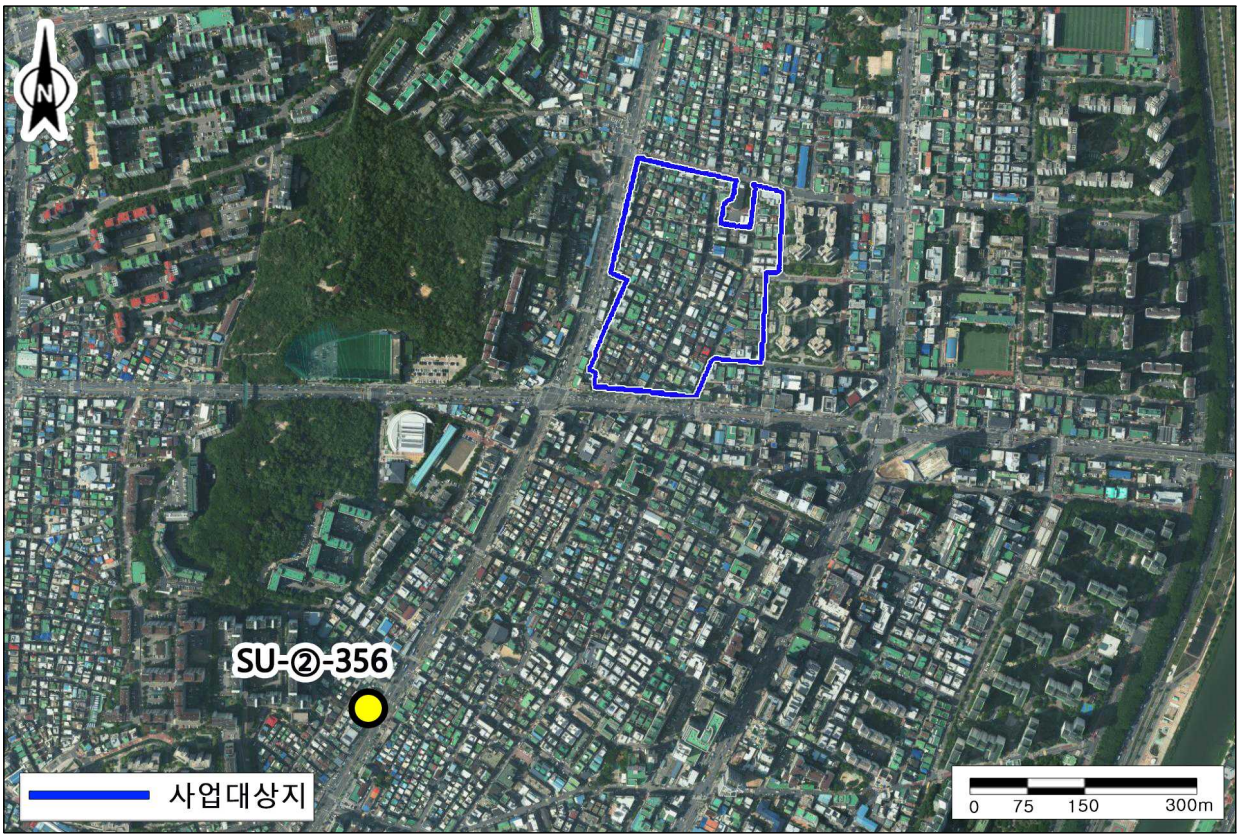
■ 토양측정망 조사결과 (단위 : ㎎/㎏)

조사지점	Cd	Cu	Hg	Pb	Zn	Ni
SU-②-356	0.1	16.7	0.37	21.2	75.4	6.2

※ 주 : 비소, Cr^{+6}, 유기인, 불소, PCBs, 페놀, 벤젠, 톨루엔, 에틸벤젠, 크실렌, TPH, TCE, PCE, 벤조(a)피렌, 1,2-디클로로에탄은 불검출

※ 자료 : 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr)

〈토양측정망 위치도〉



▌토양오염실태조사 결과

○ 사업대상지와 인접한 환경부 및 국립환경과학원 토양오염 실태자료를 조사한 결과, 서울특별시 동대문구에 총 9개소가 위치하고 있으며, 토양오염 대책기준을 만족하는 것으로 조사됨

○ 서울특별시 동대문구 토양측정망 데이터는 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr) 자료를 참고하여 조사함

■ 토양오염실태조사지점

조사지역 종류	지점명칭	지목	지역	시료번호	시료깊이(m)
산업단지 및 공장지역	시조사	공장용지	3지역	102-1-1	0~3
교통관련시설지역	(주)홍릉주유소	주유소용지	3지역	104-1-1	0~5
철도관련 시설 및 철도 폐침목 사용지역	청량리차량사업소(1)	철도용지	3지역	99-1-1	0~3
	청량리차량사업소(2)	철도용지	3지역	99-2-1	0~0.3
	청량리차량사업소(3)	철도용지	3지역	99-3-1	0~0.3
	이문차량사업소	철도용지	3지역	100-1-1	0~3
어린이 놀이시설지역	우산각어린이공원	공원용지	1지역	95-1-1	0~0.15
	안골어린이공원	공원용지	1지역	96-1-1	0~0.15
	용머리어린이공원(1)	대지(1지역)	1지역	24	(0.00~0.15)
	용머리어린이공원(2)	공원용지	1지역	97-1-1	0~0.15
	용두희망어린이공원	공원용지	1지역	98-1-1	0~0.15
토지개발지역	이문3-2구역	대지(1지역)	1지역	101-1-1	0~0.3

※ 자료 : 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr)

■ 토양오염실태조사결과 (단위 : ㎎/㎏)

지점명칭	Cd	Cu	As	Hg	Pb	Zn	Ni	F	크실렌	TPH
시조사	1.33	12	2.22	0.06	37.4	97	7.4	124	-	-
(주)홍릉주유소	-	-	-	-	-	-	-	-	0.3	238
청량리차량사업소(1)	1.39	124.4	3.8	0.06	73.4	136.7	9	-	-	201
청량리차량사업소(2)	1.32	11.3	2.99	0.03	20.4	70.7	9.4	-	-	-
청량리차량사업소(3)	2.03	27.6	3.56	0.02	21	112.9	21.1	-	-	-
이문차량사업소	1.1	8.1	0	0.02	16.4	64.6	6.5	-	-	-
우산각어린이공원	1.28	61.5	4.45	0.27	65.3	160.4	10.8	-	-	-
안골어린이공원	2.27	46.8	4.57	0.13	42.6	158.7	17.2	-	-	-
용머리어린이공원(1)	0.19	36	10.36	0	25.4	134.2	13	-	-	-
용머리어린이공원(2)	1.59	46.7	3.14	0.07	59.4	152.2	12.8	-	-	-
용두희망어린이공원	1.09	28.4	3.73	0.36	38.3	120.7	7.7	-	-	-
이문3-2구역	1.13	14.7	6.78	0.96	31	124	8	548	-	-

※ 주 : Cr^{+6}, 유기인, PCBs, 시안, 페놀, 벤젠, 톨루엔, 에틸벤젠, TCE, PCE, 벤조(a)피렌, 1,2-디클로로에탄은 불검출

※ 자료 : 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr)

■ 토양오염 우려기준 및 대책기준(제1조의5, 제20조 관련) (단위 : ㎎/㎏)

물 질	1지역		2지역		3지역	
	우려기준	대책기준	우려기준	대책기준	우려기준	대책기준
카드뮴(Cd)	4	12	10	30	60	180
구리(Cu)	150	450	500	1,500	2,000	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)	800	2,400	1,300	3,900	2,000	6,000
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	800	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
다이옥신(퓨란을 포함한다)	160	500	340	1,000	1,000	3,000

※ 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.

※ 자료 : 「토양환경보전법 시행규칙」 [별표3]

나) 영향예측

▮공사시

○ 사업대상지 내 공사시 투입되는 건설장비의 윤활유 교체시 작업장 주변의 유류 및 폐윤활유의 유출 등으로 국부적인 토양오염이 우려되므로 별도의 저감시설 등을 설치하여야 할 것으로 판단됨

○ 사업대상지 내 공사인부에 의해 발생되는 생활폐기물 및 분뇨 등이 토양에 무단 투기될 경우 토양오염 유발 가능성이 있으므로 관리대책이 필요할 것으로 판단됨

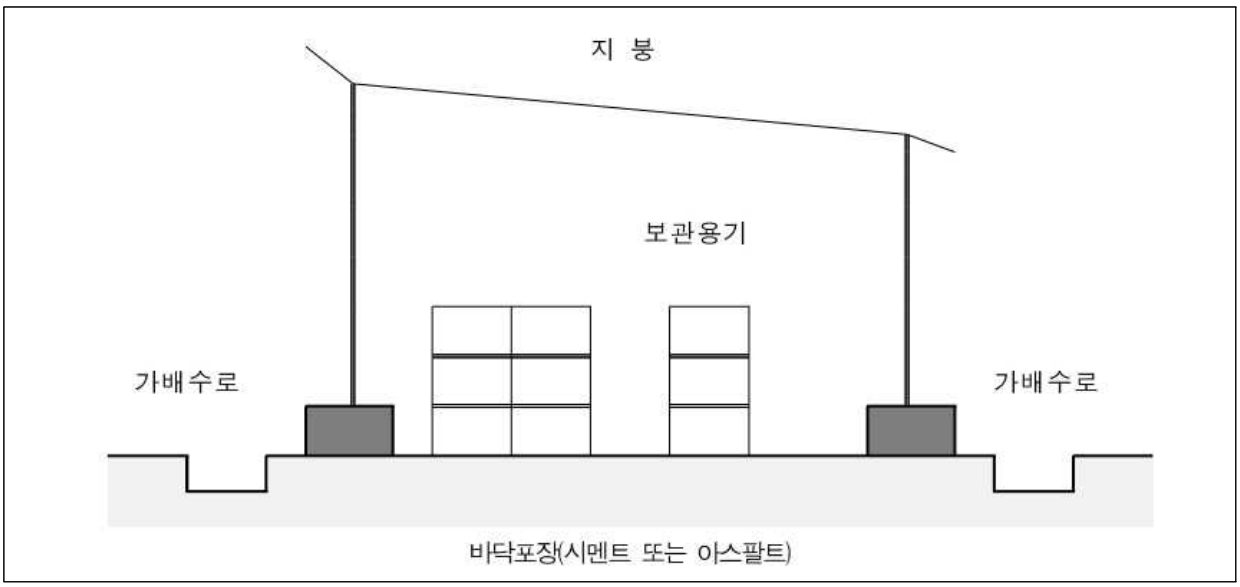
다) 저감방안

▮공사시

○ 공사시 현장에서의 국부적으로 토양오염을 유발할 수 있는 폐윤활유 및 폐유처리 교환을 금지하고, 인근 정비업체에서 장비의 정기적 점검·정비를 실시하되 부지내 불가피하게 폐유보관시설을 설치하는 경우에는 일정량을 수집한 후 전량 전문처리업체에 위탁 처리할 계획임

- 또한, 사업대상지 내 폐유보관소 설치시 강우에 의한 우수의 유입을 차단할 수 있도록 지붕과 벽면을 설치하는 등 폐유는 보관용기에 보관할 것임

〈폐유보관시설(예시)〉



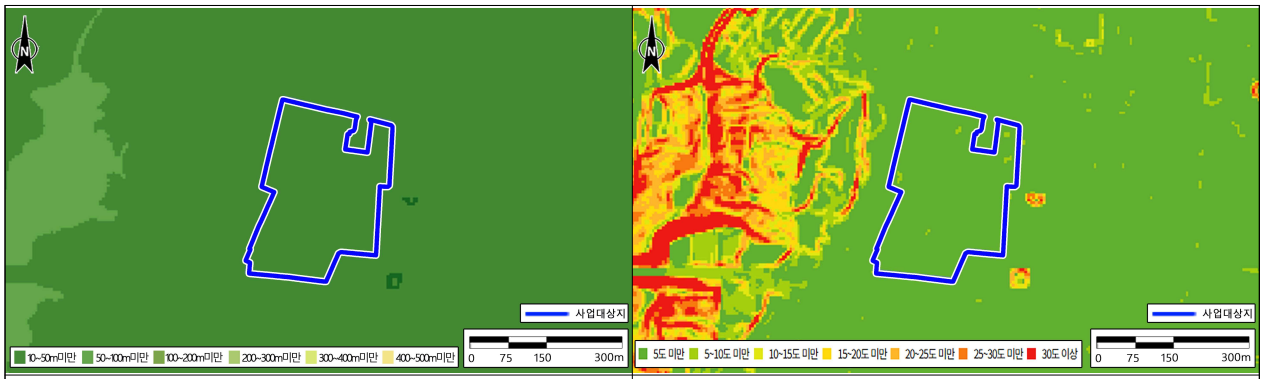
2) 지형·지질

가) 현황

○ 사업대상지는 서울특별시 동대문구 장안동 134-15 일대에 위치하며 동측으로 동부간선도로 및 중랑천, 북서측으로 배봉산이 위치하는 것으로 조사됨

○ 국토환경성평가지도(http://webgis.neins.go.kr)를 참고하여 조사한 결과, 사업대상지의 경우, 표고는 10~50m 미만, 경사는 대부분 5도 미만이 분포하는 것으로 조사됨

〈 표고 및 경사현황도 〉



표고 | 경사

○ 지오빅데이터 오픈플랫폼(https://data.kigam.re.kr/) 내 제시된 수치 지질도(1/50,000)를 참고하여 사업대상지 및 주변지역의 지질 개황을 조사한 결과, 대보관입암류 화강암과 충적층이 분포하는 것으로 조사됨

〈 지질도 〉



나) 영향예측

▌지형의 변화

○ 사업시행에 따른 부지정지를 위한 공사가 진행되면 일부 지형의 변화가 발생할 것으로 예상되나, 대상지는 시가화지역으로 평탄한 지대에 위치하므로 사업으로 인한 지형변화는 크지 않을 것으로 예상됨

▌토공량

○ 대상지 건축물의 기초 및 지하층 터파기 공사에 따른 토공량은 대부분 터파기시 발생되는 토량으로, 사토량 발생의 적절한 처리대책이 요구됨

▌굴착에 따른 인접구조물의 침하평가

○ 공사시 지하층 굴착에 따른 지반안정성 확보를 위해 지형 및 지층조건, 지하수 위치, 기본 건축계획 등 현장여건을 종합적으로 고려하여 작업을 시행하여야 할 것임

다) 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 FeedBack하여 즉각적으로 현장에 반영할 수 있도록 계획임

▌지반침하 및 지하수위 모니터링 계획

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

▌사토처리계획

○ 공사시 사토가 발생할 경우 우선적으로 성토재가 필요한 타 공사장으로 이송·처리하되, 공사 착공시까지 인접한 서울특별시 관내 공사 현장과의 협의를 거쳐 사토를 반출함으로써 토사 운반 동선의 단축과 함께 비산먼지로 인한 환경상의 영향을 최소화할 계획임
○ 단, 토사반입지역의 불가피한 사유로 인한 사토반입이 불가할 경우 건설폐기물 수집운반 업체를 통하여 중간처리업체에 전량 위탁처리한 후, 수도권매립지로 이송하여 복토재로 활용하거나 매립처리할 계획임
○ 국내에서 운영되고 있는 온라인상의 흙처리 시스템 중 이용가능한 온라인시스템은 국토교통부에서 운영하는 「토석정보공유시스템(http://eis.kiscon.net)」으로 이를 활용하여 대상지 주변 지역의 공사시기, 공사물량 등을 파악하고 발생 토량을 처리할 계획임

〈 주변 사토장 현황 〉

사 업 명	위 치	반입기간	반입물량(㎥)	용 도
동부간선도로 지하화 민간투자사업 1공구	서울특별시 성동구 성수동2가 204-16	2027.01.01. ~ 2029.04.30	180,879	되메우기용
수도권광역급행철도 B노선 (용산~상봉) 제1공구 노반신설 기타공사	서울 용산구 한강로3가 40-999	2028.05.01. ~ 2029.12.31	61,129	도로성토용
9호선4단계연장사업 3공구건설공사	서울 강동구 고덕동 산 79-1	2026.01.01. ~ 2028.04.01	61,209	되메우기용

※ 자료 : 토석정보공유시스템(http://www.tocycle.com/)

〈 사토반출계획도 〉



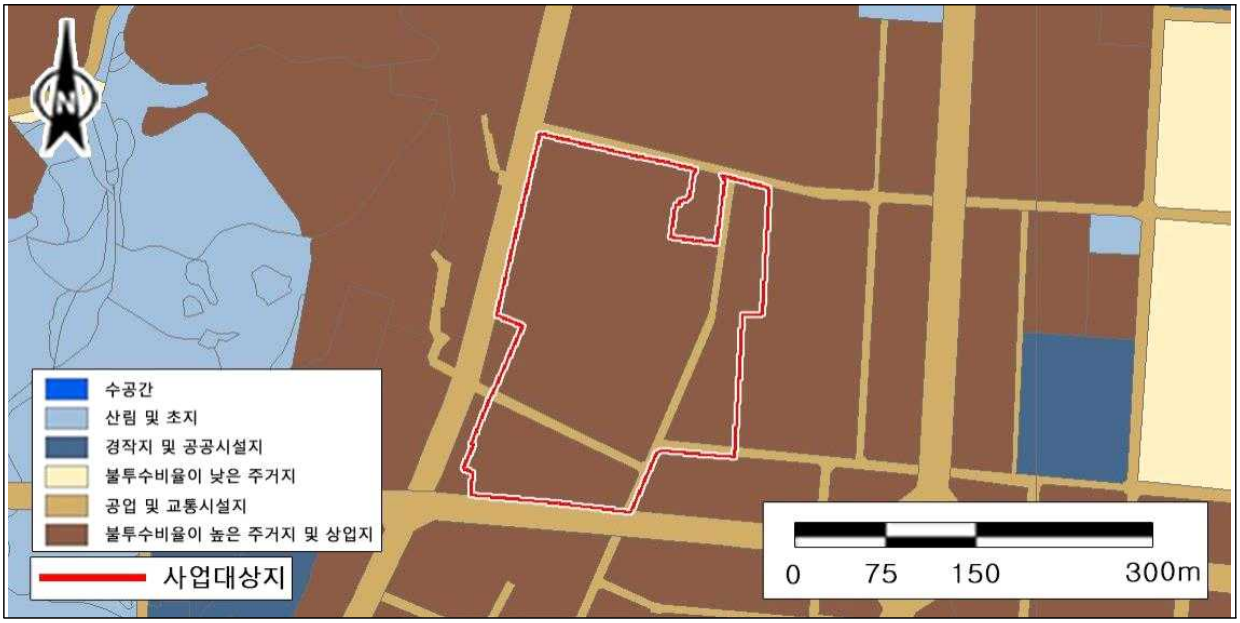
3) 물순환

가) 현황

▌물순환 현황도

○ 물순환 현황도 상 사업대상지는 불투수비율이 높은 주거지 및 상업지, 일부 공업 및 교통시설지로 조사됨

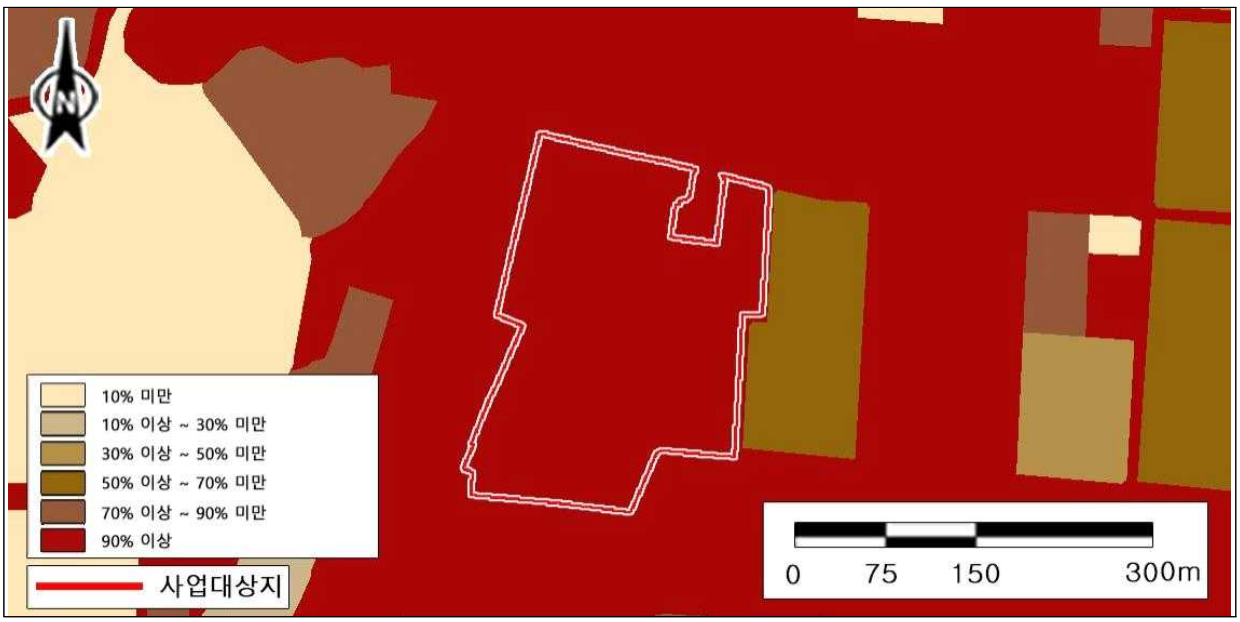
〈물순환 현황도〉



▌불투수토양포장 현황도

○ 불투수토양포장 현황도 상 사업대상지는 90% 이상으로 조사됨

〈불투수토양포장 현황도〉



나) 영향예측

▮공사시

○ 향후 사업대상지 공사시 지표면이 나지 형태로 변화가 예상되어, 공사시 강우로 인하여 지표면의 토사가 유출될 것으로 예상됨

○ 공사시 우수유출량 산정을 위해 일반적으로 사용빈도가 가장 높은 합리식을 적용하여 산정함

〈합리식〉

$$Q = \frac{1}{360} \times C \times I \times A \left(㎥ / \sec \right)$$

○ 유출계수는 사업대상지 전체가 일시에 나지화 되는 것으로 가정하여 공정별 기초유출계수의 표준치 '공지'의 유출계수 최대값 0.3을 적용함

■ 공종별 기초유출계수의 표준치

공종별	유출계수	공종별	유출계수
지붕	0.85~0.95	공지	0.10~0.30
도로	0.80~0.90	잔디수목이 많은 공원	0.05~0.25
기타불투수면	0.75~0.85	경사가 완만한 산지	0.20~0.40
수면	1.00	경가사 급한 산지	0.40~0.60

※ 자료 : 2040 하수도정비기본계획 보고서, 2024. 12, 서울특별시

○ 강우강도(I)는 「도로배수시설 설계 및 관리지침, 2020, 국토해양부」를 참고하였으며, 강우강도 적용시 사업대상지가 위치하는 서울지점의 자료를 활용하였으며, 확률년수 30년 빈도, 강우지속시간 "인구밀도가 큰 지역" 5분을 적용하여 221.5mm/hr를 적용함

■ 유입시간의 표준값

국내에 일반적으로 사용되고 있는 유입시간		미국토목학회	
인구밀도가 큰 지역	5분	완전포장 및 하수도가 완비된 밀집지역	5분
인구밀도가 적은 지역	10분		
간선오수관로	5분	비교적 경사도가 적은 발전지구	10~15분
지선하수관로	7~10분		
평균	7분	평지의 주택지구	20~30분

※ 자료 : 2040 하수도정비기본계획 보고서, 2024. 12, 서울특별시

〈서울지점의 확률강우강도〉

ARI(yr)	5	10	15	20	30	40	50	60	90	120
2	133.3	96.2	80.7	71.4	60.2	53.2	48.2	44.4	36.7	31.7
3	148.8	108.7	92	82.1	70.1	62.5	57	52.7	43.9	38
5	166.7	122.8	104.8	94.2	81.2	72.9	66.8	62	51.8	45.1
10	188.1	140.3	120.9	109.4	95.2	85.9	79.1	73.6	61.9	53.9
20	209.6	157.1	136.1	123.8	108.5	98.4	90.9	84.8	71.5	62.3
30	221.5	166.9	145.1	132.2	116.2	105.6	97.7	91.2	77	67.2
50	237.1	179.2	156.2	142.7	125.9	114.7	106.2	99.2	84	73.3

※ 자료 : 도로배수시설 설계 및 관리지침, 2020, 국토해양부

○ 따라서, 사업대상지 공사시 우수유출량 산정결과, 1.254㎥/sec로 산정됨

■ 우수유출량 산정결과

구 분	배수유역면적(ha)	유출계수(C)	강우강도(I, ㎜/hr)	우수유출량(30년 빈도)(㎥/sec)
사업대상지	6.7952	0.3	221.5	1.254

○ 또한, 사업대상지 공사시 토사유출량 및 SS유출농도 산정을 위해 토사유출원단위, 토사단위중량, 우수유출량(30년 빈도)을 적용하여 산정한 결과, 토사유출량 14.52ton/일, SS유출농도 134.02mg/L로 산정됨

■ 토사유출량 및 SS유출농도 산정시 적용계수

구 분	배수유역면적 (ha)	토사유출원단위 (㎥/ha·년)	토사단위중량 (ton/㎥)	우수유출량(30년 빈도) (㎥/sec)
사업대상지	6.7952	300	2.6	1.254

〈토사유출량 및 SS유출농도 산정식〉

◉ 토사유출량(ton/일) = $\frac{\text{면적(ha)} \times \text{토사유출원단위(㎥/ha·년)} \times \text{토사단위중량(ton/㎥)}}{\text{365(일/년)}}$

◉ SS유출농도(mg/L) = $\frac{\text{토사유출량(ton/일)} \times 10^9\text{(mg/ton)}}{\text{우수유출량(㎥/sec)} \times \text{86,400(sec/일)} \times 10^3\text{(L/㎥)}}$

■ 토사유출량 및 SS유출농도 산정결과(30년 빈도)

구 분	토사유출량(ton/일)	SS유출농도(mg/L)
사업대상지	14.52	134.02

○ 공사시 투입인력에 의한 오수가 발생할 것으로 예상되나, 사업대상지 내 건축물 공사시 예상되는 총 직접노무비 산정이 어려워 유사사업을 참고하여 투입인원을 산정한 결과, 29인으로 산정되며, 오수발생량을 산정한 결과, 약 3.96㎥/일로 예측됨

○ 현장사무실 내 식당 오수발생량 산정시 상주인원은 3급식, 비상주인원은 1급식으로 가정함

■ 공사시 투입인원 산출결과

구 분	현장사무소 면적(㎡)			숙소(㎡)	합계
	감리, 감독자	수급자	소계		
면적(㎡)②	150	200	350	180	530
투입인원(인)	11①	15	26	14	29
산정식 : n = 0.075 × 현장사무소 면적(㎡)③					

※ 주 : ① 감리, 감독자 인원(11인)은 상주인원으로서 숙소인원(14인)에 이미 포함되어 있으므로 전체 인원수 산정시 제외
※ 자료 : 1, ② 현장사무소 규모의 경우,「2025 건설공사 표준품셈, 2024. 12, 국토교통부·한국건설기술연구원」참고
2. ③ 산정식의 경우,「건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2024-108호」참고

■ 공사시 현장투입인력 오수발생량 산정

구 분		투입인력 (인)	원단위	발생량 (㎥/일)	BOD농도 (㎎/L)	부하량 (㎏/일)	비고
합계		29①	-	3.96	-	0.74	-
식당	소계	29	-	0.86	-	0.29	-
	상주	14	15L/인·급식	0.63	330	0.21	3급식
	비상주	15	15L/인·급식	0.23	330	0.08	1급식
작업소		350㎡	5.0L/㎡	1.75	100	0.18	제조업소
숙소		180㎡	7.5L/㎡	1.35	200	0.27	다중주택

※ 주 : ① 작업소 인원 및 숙소 인원은 투입인력을 활동장소에 따라 분류한 것이므로 총 현장투입인력은 상주인원 + 비상주인원임
※ 자료 : 건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법, 환경부고시 제2024-108호

▮ 운영시

○ 운영시 사업대상지 내 계획인구로 인한 급수 및 오수가 발생할 것으로 예상됨

○ 사업시행시 사업대상지는 자연지반녹지, 인공지반녹지 등으로 계획하여 법적기준을 만족할 계획임

○ 이를 통해, 녹지면적을 최대한 확보하고, 사업시행 후 발생하는 우수유출 저감을 위해 사업시행 전 불투수면을 사업시행 후 투수면으로 계획하는 등 자연물순환 기능이 유지되도록 할 계획임

○ 운영시 우수유출량 산정을 위해 앞서 제시한 합리식을 적용하여 산정함

○ 유출계수는 「환경영향평가서 감축을 위한 공통사항 자료집, 2009. 5, 서울특별시」에 제시된 서울특별시 추천 유출계수 표준값과 사업대상지 생태면적을 활용하여 사업시행 후 총괄유출계수를 산정한 결과, 0.71로 산정됨

〈총괄유출계수 산정식〉

◉ 총괄유출계수 = Σ(토지이용별 면적 × 유출계수) / 사업대상지 전체 면적

■ 사업시행 후 사업대상지 전체 총괄유출계수

구 분	사업시행 후		
	면적(㎡)	유출계수(-)	환산면적(㎡)
자연지반녹지	5,379.80	0.20	1,075.96
인공지반녹지	12,065.87	0.70	8,446.11
수공간	216.37	1.00	216.37
옥상녹화	2,906.64	0.70	2,034.65
전면투수포장	14,855.93	0.70	10,399.15
기타포장면	21,622.19	0.85	18,378.86
합계	57,046.80	-	40,551.10
총괄유출계수	0.71		

○ 강우강도(I)는 앞서 제시한 서울지점의 확률년수 30년 빈도, 강우지속시간 “인구밀도가 큰 지역” 5분을 적용한 221.5mm/hr를 적용함

○ 따라서, 사업대상지 운영시 우수유출량 산정결과, 2.492㎥/sec로 산정됨

■ 우수유출량 산정결과

구 분	배수유역면적(ha)	유출계수(C)	강우강도(I, ㎜/hr)	우수유출량(30년 빈도)(㎥/sec)
사업대상지	5.7047	0.71	221.5	2.492

다) 저감방안

▮공사시

○ 토공사시 토사유출 영향을 최소화하기 위해 가능한 우기를 피해 공사를 시행토록 할 계획임

○ 또한, 공사진행에 따라 가배수로 및 침사지, 비닐덮개 등을 설치하여 주변 관거 등에 토사가 직접 유입되지 않토록 할 계획임

○ 침사지는 임시침사지로 계획하되, 강우 전·후 점검을 통해 퇴적된 토사를 주기적으로 준설하여 침사지 기능을 항상 유지토록 할 계획임

〈가배수로 및 침사시 설치사진(예시)〉



○ 앞서, 공사시 30년 빈도 우수유출량, 입자의 침전속도(0.021m/sec), 여유율 20%를 고려하여 침사지 면적을 산정하고, 유효수심(1.5m)를 고려하여 침사지 용량을 예측한 결과, 침사지 면적 75.0㎡, 침사지 용량 115.0㎥로 산정됨

○ 다만, 침사지 규모 및 위치는 현장여건에 따라 변경될 수 있음

〈침사지 면적 및 용량 산정식〉

◉ 침사지 면적(㎡) = 우수유출량(㎥/sec) ÷ 입자의 침전속도(m/sec) × 1.2(여유율 20%)

◉ 침사지 용량(㎥) = 침사지 면적(㎡) × 유효수심(m)

■ 침사지 규모

구 분	우수유출량(30년 빈도) (㎥/sec)	입자의 침전속도 (m/sec)	여유율	침사지 면적 (㎡)	유효수심 (m)	침사지 용량 (㎥)
사업대상지	1.254	0.021	20%	75.0	1.5	115.0

○ 공사시 투입인력에 의한 발생되는 오수(약 3.96㎥/일)는 이동식화장실(간이화장실) 설치 및 주변 시설이용 등 현장여건을 고려하여 계획토록하고, 발생오수는 전량 위탁처리 할 계획임

▮ 운영시

○ 운영시 사업대상지 내에서 발생하는 우수에 대하여 기존우수관거를 통해 인근 공공하수관거로 배제하여 처리토록 할 계획이며, 비점오염원 저감 및 물순환 건전성 확보 등 비점오염물질로 인한 영향을 최소화토록 하기위해 「환경영향평가시 저영향개발(LID)기법 적용 매뉴얼, 2013. 07, 환경부」 등 관련 매뉴얼을 감안하여 저영향개발(LID:Low Impact Development) 기법을 반영하고, 저감효율이 높은 비점오염저감시설을 설치토록 할 계획임

○ 도시의 과밀개발과 불투수포장 면적의 증가는 도시열섬현상과 도시홍수 등 심각한 도시환경 문제의 원인이 되고 있어 도시관리계획 수립시 토양의 자연순환기능을 내포한 친환경 계획이 수립되도록 '생태면적률 기준'을 마련토록 할 계획임

■ 생태면적률 기준

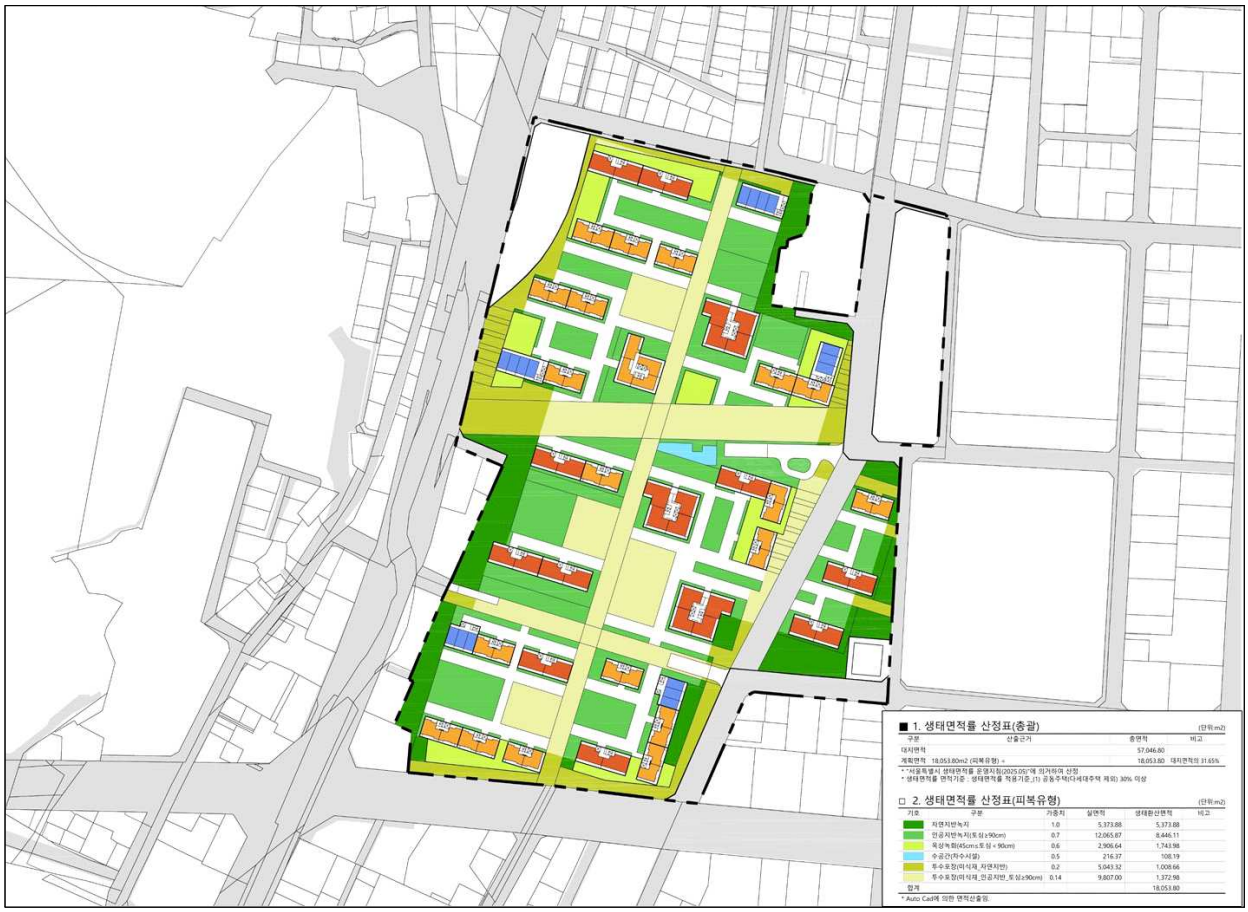
건 축 유 형	생태면적률 기준
(1) 공동주택(다세대주택 제외)	**30% 이상**
(2) (1) 이외의 건축물	20% 이상
(3) 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설(도시계획시설)	20% 이상
(4) (2)~(3)에도 불구하고 공공·문화체육시설 및 국가, 지방자치단체, 공공기관, 지방공기업 등이 건설하는 건축물 및 기반시설	30% 이상
(5) (1)~(4)에도 불구하고 대상지가 녹지지역인 경우	50% 이상

※ 자료 : 서울특별시 생태면적률 운영지침, 2023

○ 운영시 상수의 경우, 공급은 경제적이고 효율적인 상수원의 확보와 충분한 공급을 위해 기존의 배수지에서 공급되고 있는 주변의 상수관거에서 공급받을 계획임

○ 운영시 사업대상지 내에서 발생하는 오수에 대하여 기존오수관거를 통해 인근 공공하수관거로 배제하여 처리토록 할 계획임

〈생태면적구적도〉



4) 수질

가) 현황

▌상수원보호구역

○ 사업대상지가 위치한 서울특별시 동대문구에는 상수원보호구역이 위치하지 않는 것으로 조사됨

▌습지보호구역 현황

○ 사업대상지가 위치한 서울특별시 동대문구에는 습지보호구역이 없는 것으로 조사됨

▌수변구역 현황

○ 사업대상지가 위치한 서울특별시 동대문구에는 수변구역이 없는 것으로 조사됨

▌수질보전 특별대책지역 현황

○ 사업대상지가 위치한 서울특별시 동대문구에는 수질보전 특별대책지역이 없는 것으로 조사됨

▌생태·경관보전지역 현황

○ 사업대상지가 위치한 서울특별시 동대문구에는 생태·경관보전지역이 위치하지 않는 것으로 조사됨

▌하천 현황

○ 사업대상지 동측으로 약 0.7km 이격하여 중랑천(국가하천)이 위치하는 것으로 조사됨

■ 하천 현황

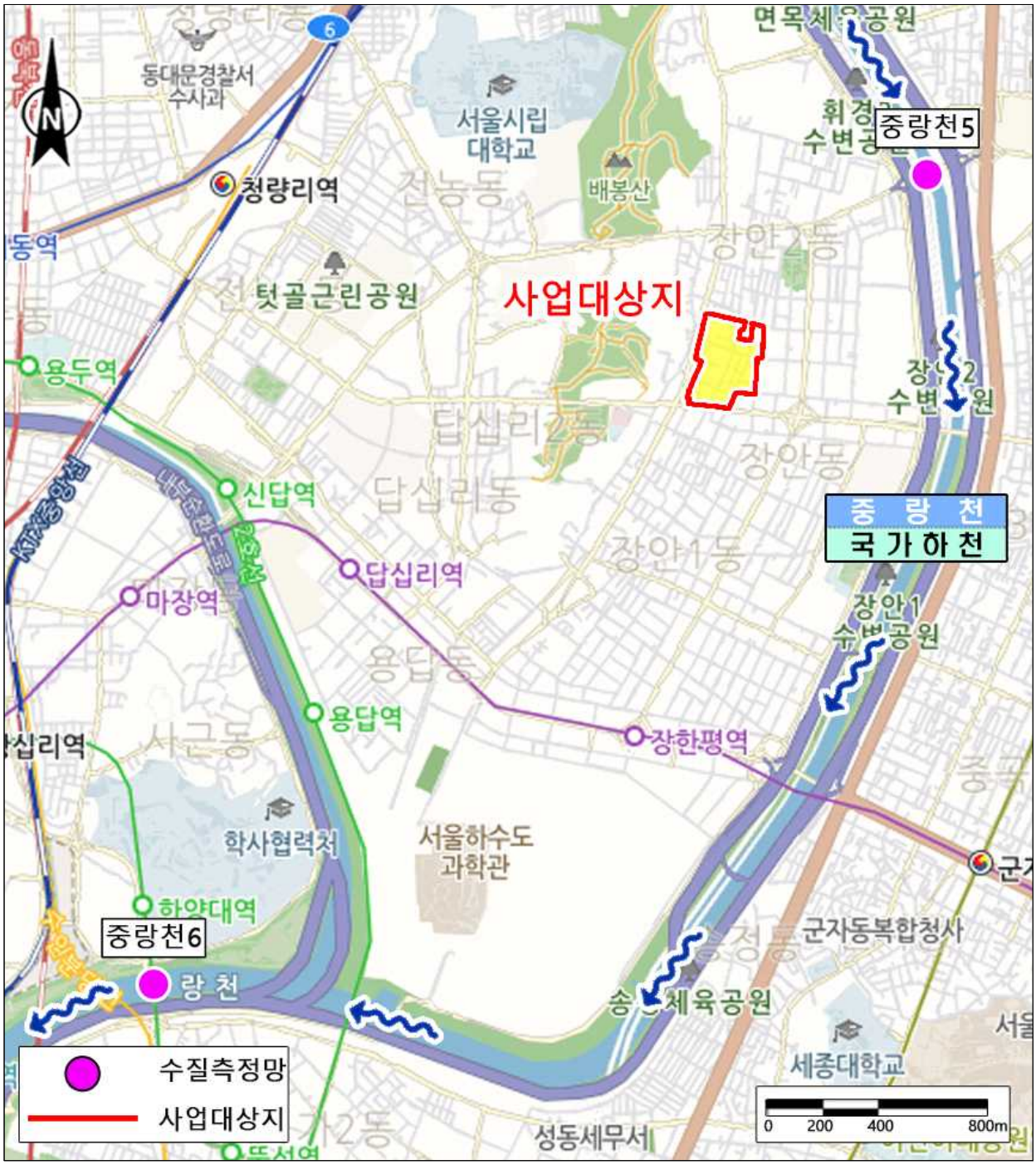
본류	1지류	2지류	3지류	4지류	기종점	유로연장(㎞)	유역면적(㎢)
한강	-	-	-	-	기점 : 강원도 정선군 여량면 송천 합류점 종점 : 경기도 김포시 월곶면 용강리유도 31m 산정부터 남북으로 그은 직선	494.44	34,267.70 (북한면적 포함)
한강	중랑천	-	-	-	기점 : 경기도 의정부시 장암동 시도경계선의최북단에 위치한 점에서 동서로 그은직선 종점 : 서울특별시 성동구 금호동 한강(국가)합류점	36.44	296.87

※ 자료 : 하천관리지리정보시스템(http://river.go.kr)

〈하천 현황(중랑천(국가하천))〉



〈수계도 및 수질측정망 위치도〉



▌지표수질 현황

○ 환경부에서 운영 중인 「물환경정보시스템(http://water.nier.go.kr)」의 수질측정망 중 사업대상지를 기준으로 상·하류의 조사를 위해 수질측정망 '중랑천5' 및 '중랑천6'에 대한 지표수질을 조사함

○ 수질측정망을 활용한 2024년 기준 수질현황 조사결과, 「환경정책기본법 시행령」 [별표1] 환경기준에 제시된 하천의 생활환경 BOD 기준 '중랑천5' Ia(매우좋음)~II(약간좋음)등급, '중랑천6' Ib(좋음)~IV(약간나쁨)등급인 것으로 조사됨

■ 수질측정망 조사결과(2024년)

측정망	조사 일시	pH (-)	DO (mg/L)	BOD (mg/L)	COD (mg/L)	SS (mg/L)	T-N (mg/L)	T-P (mg/L)	TOC (mg/L)	총대장균군 (군수/100mL)
중랑천5	1월	7.4	12.0	1.2	4.1	6.1	7.057	0.072	2.6	24,000
	2월	7.7	11.7	1.7	5.0	6.2	9.187	0.097	3.7	600
	3월	7.8	11.2	2.4	4.8	7.3	6.913	0.092	3.9	8,000
	4월	7.7	9.8	1.6	3.7	10.5	8.306	0.072	4.1	3,000
	5월	7.8	9.0	1.8	5.3	10.3	7.525	0.097	4.4	2,500
	6월	7.9	9.4	1.2	5.0	29.3	6.842	0.072	4.4	1,000
	7월	7.6	8.2	1.4	3.5	11.0	4.771	0.088	2.9	35,000
	8월	7.6	8.5	1.1	3.7	5.5	5.437	0.097	3.1	2,000
	9월	7.6	8.5	1.6	3.7	7.5	6.483	0.093	3.3	400
	10월	7.9	10.0	0.8	4.6	6.7	6.795	0.085	3.0	4,000
	11월	7.7	11.9	1.0	3.9	2.4	6.843	0.066	2.9	5,000
	12월	7.9	12.5	1.2	4.7	4.5	8.803	0.080	3.2	7,000
중랑천6	1월	7.1	10.0	1.5	6.5	3.8	13.772	0.085	4.0	35,000
	2월	7.0	10.5	2.5	6.4	4.1	14.712	0.114	4.7	7,100
	3월	7.1	10.1	6.7	6.9	6.0	12.898	0.086	5.2	4,000
	4월	7.2	9.5	2.5	4.8	7.0	13.880	0.076	5.2	10,000
	5월	7.0	7.8	3.2	8.2	14.1	14.809	0.134	6.0	38,000
	6월	7.5	6.9	1.8	6.6	11.3	12.153	0.084	4.5	6,500
	7월	6.7	7.0	1.7	4.8	8.3	8.601	0.156	3.7	32,000
	8월	6.9	6.8	5.5	5.6	9.2	10.715	0.100	4.1	20,000
	9월	6.9	6.1	4.0	5.7	10.5	12.144	0.141	4.5	21,000
	10월	7.0	7.7	1.3	6.6	7.8	11.702	0.087	3.8	14,000
	11월	6.9	8.4	1.9	6.8	4.4	12.060	0.086	4.3	8,000
	12월	7.0	9.5	1.6	7.0	4.5	14.457	0.076	4.3	16,000

※ 주 : 수질측정망 위치의 경우, 중랑천5 : 서울특별시 동대문구 장안동, 중랑천6 : 서울특별시 성동구 성수동1가

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

■ 하천 생활환경 기준

등 급		상 태 (캐릭터)	기 준								
			수소 이온 농도 (pH)	생물 화학적 산소 요구량 (BOD) (㎎/L)	화학적 산소 요구량 (COD) (㎎/L)	총유기 탄소량 (TOC) (㎎/L)	부유 물질량 (SS) (㎎/L)	용존 산소량 (DO) (㎎/L)	총인 (T-P) (㎎/L)	대장균군 (군수/100mL)	
										총 대장균군	분원성 대장균군
매우 좋음	Ia		6.5~8.5	1 이하	2 이하	2 이하	25 이하	7.5 이상	0.02 이하	50 이하	10 이하
좋음	Ib		6.5~8.5	2 이하	4 이하	3 이하	25 이하	5.0 이상	0.04 이하	500 이하	100 이하
약간 좋음	II		6.5~8.5	3 이하	5 이하	4 이하	25 이하	5.0 이상	0.1 이하	1,000 이하	200 이하
보통	III		6.5~8.5	5 이하	7 이하	5 이하	25 이하	5.0 이상	0.2 이하	5,000 이하	1,000 이하
약간 나쁨	IV		6.0~8.5	8 이하	9 이하	6 이하	100 이하	2.0 이상	0.3 이하	-	-
나쁨	V		6.0~8.5	10 이하	11 이하	8 이하	쓰레기 등이 떠 있지 않을 것	2.0 이상	0.5 이하	-	-
매우 나쁨	VI		-	10 초과	11 초과	8 초과	-	2.0 미만	0.5 초과	-	-

※ 비고 : 1. 등급별 수질 및 수생태계 상태

가. 매우 좋음 : 용존산소(溶存酸素)가 풍부하고 오염물질이 없는 청정상태의 생태계로 여과·살균 등 간단한 정수처리 후 생활용수로 사용할 수 있음

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

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

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

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

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

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

아. 용수는 해당 등급보다 낮은 등급의 용도로 사용할 수 있음

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

※ 자료 : 환경정책기본법 시행령 [별표 1]

▌지하수질 현황

○ 「2024 지하수측정연보, 2024. 12, 환경부/한국수자원공사」를 참고하여 사업대상지가 위치하는 서울특별시 동대문구 지하수질 측정망 4개소에 대한 지하수질을 조사한 결과, 측정망 4개소 모두 「지하수법 시행규칙」 [별표9]에 제시된 지하수(생활용수) 기준에 따른 지하수 수질기준을 만족하는 것으로 조사되었음

■ 지하수질 측정망 지점

지점코드	측정소 위치	용도	음용여부	비고
A-6-a-1-01	서울특별시 동대문구 답십리동	생활	비음용	-
A-6-b-1-01	서울특별시 동대문구 답십리동	생활	비음용	-
A-6-c-1-01	서울특별시 동대문구 제시동	생활	비음용	-
A-6-e-1-01	서울특별시 동대문구 회기동	생활	비음용	-

※ 자료 : 2024 지하수측정연보, 2024. 12, 환경부/한국수자원공사

■ 지하수질 측정망 조사결과

지점코드		pH	총대장균군 (군수/100mL)	NO_3-N (mg/L)	Cl^- (mg/L)	Cr (mg/L)
A-6-a-1-01	상반기	7.5	50	14.4	78.4	0.001
	하반기	7.7	9	13.5	71.5	0.001
A-6-b-1-01	상반기	6.7	불검출	7.3	43.4	불검출
	하반기	6.8	10	7.6	46.2	
A-6-c-1-01	상반기	7.7	1	0.6	67.8	불검출
	하반기	7.7	1	0.3	68.8	
A-6-e-1-01	상반기	6.7	불검출	6.8	71.1	불검출
	하반기	6.6		5.6	56.7	
기준치(일반지역)		5.8~8.5	5,000 이하	20 이하	250 이하	0.05 이하

※ 주 : Cd, As, CN, Hg, 다이아지논, 파라티온, 페놀, 납, 1.1.1-TCE, PCE, TCE, 벤젠, 톨루엔, 에틸벤젠, 크실렌은 불검출
※ 자료 : 2024 지하수측정연보, 2024. 12, 환경부/한국수자원공사

■ 지하수의 수질기준(제41조 관련)

(단위 : mg/L)

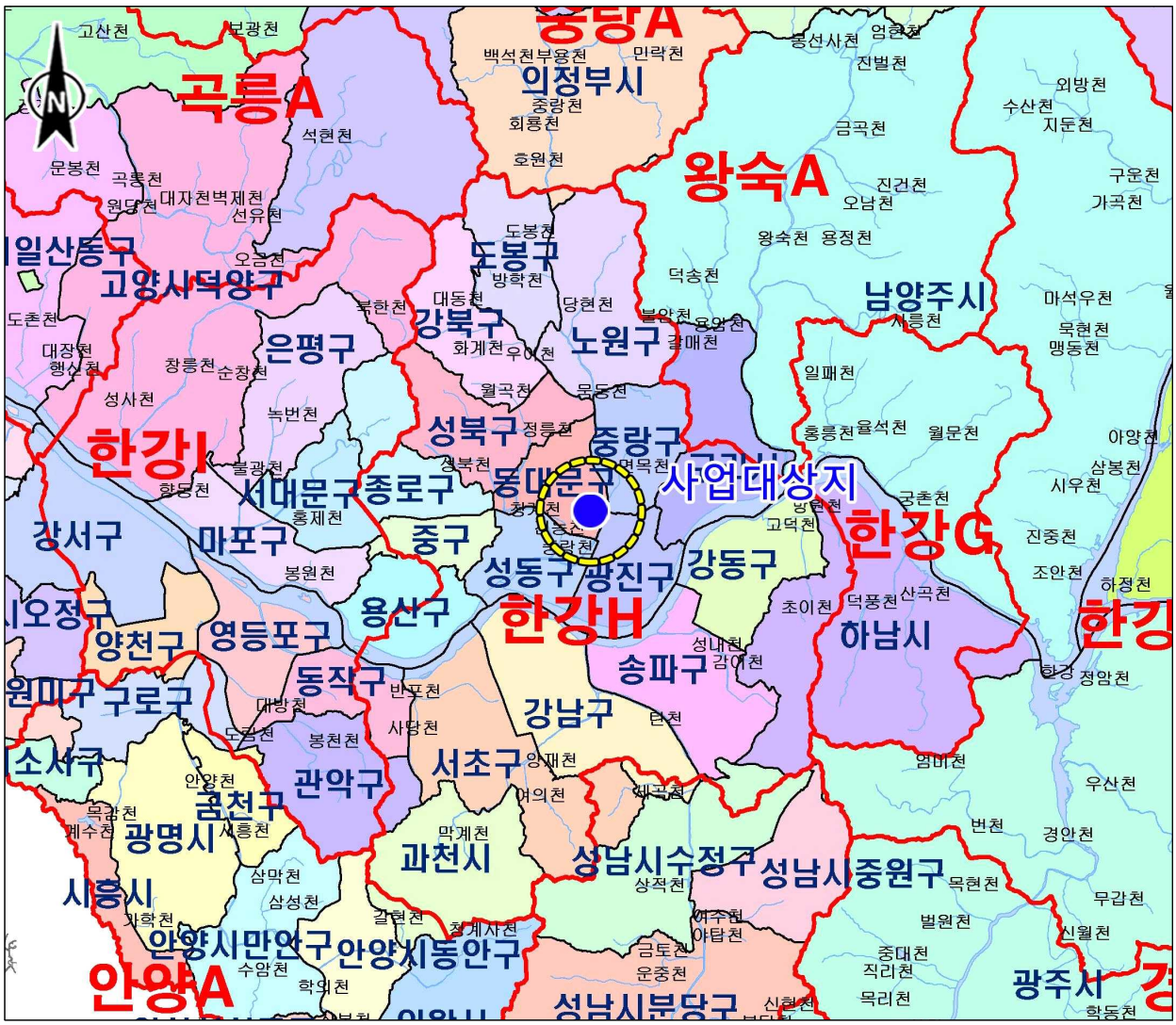
항목 \ 이용목적별		생활용수	농 · 어업용수	공업용수
일반오염 물질 (4개)	수소이온농도(pH)	5.8 ~ 8.5	6.0 ~ 8.5	5.0 ~ 9.0
	총대장균군	5,000 이하 (군수/100mL)	-	-
	질산성질소	20 이하	20 이하	40 이하
	염소이온	250 이하	250 이하	500 이하
특정유해 물질 (16개)	카드뮴	0.01 이하	0.01 이하	0.02 이하
	비소	0.05 이하	0.05 이하	0.1 이하
	시안	0.01 이하	0.01 이하	0.2 이하
	수은	0.001 이하	0.001 이하	0.001 이하
	다이아지논	0.02 이하	0.02 이하	0.02 이하
	파라티온	0.06 이하	0.06 이하	0.06 이하
	페놀류	0.005 이하	0.005 이하	0.01 이하
	납	0.1 이하	0.1 이하	0.2 이하
	크롬	0.05 이하	0.05 이하	0.1 이하
	트리클로로에틸렌	0.03 이하	0.03 이하	0.06 이하
	테트라클로로에틸렌	0.01 이하	0.01 이하	0.02 이하
	1.1.1-트리클로로에탄	0.15 이하	0.3 이하	0.5 이하
	벤젠	0.015 이하	-	-
	톨루엔	1 이하	-	-
	에틸벤젠	0.45 이하	-	-
	크실렌	0.75 이하	-	-

※ 자료 :「지하수법 시행규칙」[별표9]

▌수질오염물질 총량관리지역

○ 사업대상지가 위치한 서울특별시 동대문구 장안동 134-15 일대는「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」제8조에 의한 수질오염총량관리 단위유역 '한강H'에 포함되며,「오염총량관리 기본방침」제27조(관리대상 지역개발사업) 제1항에 의거하여 "공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)을 30세대 이상 건축하는 사업"을 계획함에 따라 할당대상사업에 해당되는 것으로 조사됨

〈수질오염총량관리 단위유역도(한강H)〉



나) 영향예측 및 저감방안

○ 향후 사업시행으로 인한 비점오염물질이 발생하여 주변지역 및 하천에 미치는 영향은 없을 것으로 예상되나, 비점오염물질로 인한 영향을 최소화토록 하기위해「환경영향평가시 저영향개발(LID)기법 적용 매뉴얼, 2013. 07, 환경부」등 관련 매뉴얼을 감안하여 저영향개발(LID:Low Impact Development)기법을 반영하고 현장여건, 토지이용, 처리효율 등을 고려하여 사업대상지 내 영향이 예상되는 지역을 대상으로 적절한 비점오염 저감시설을 설치하여 비점오염원 저감 및 물순환 건전성 확보 등 비점오염물질로 인한 영향을 최소화토록 할 계획임

5) 바람 및 열

가) 현황

○ 사업시행으로 인한 환경영향을 파악하고 다른 환경항목의 영향예측을 위한 기초자료로 사용하기 위해, 기상청 기상자료개방포털의 서울측정망의 최근 10년간(2015~2024년) 기상자료를 분석함

○ 서울측정망의 최근 10년간 연간 기상현황을 분석한 결과, 평균기온 13.6℃, 평균습도 61.8%, 평균강수량 1,271.6mm, 평균일조시간 2,404.2hr, 평균풍속 2.3m/sec, 최대풍속 9.8m/sec로 확인됨

■ 서울측정망 기상개황

구분	기온(℃)	평균습도(%)	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
평균	13.6	61.8	1,271.6	2,404.2	2.3	9.8

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

○ 2024년 기준 평균풍속은 2.4m/sec이며, 월별 풍속은 8월이 3.5m/sec로 가장 높았고 7월이 1.3m/sec로 가장 낮은 것으로 조사됨

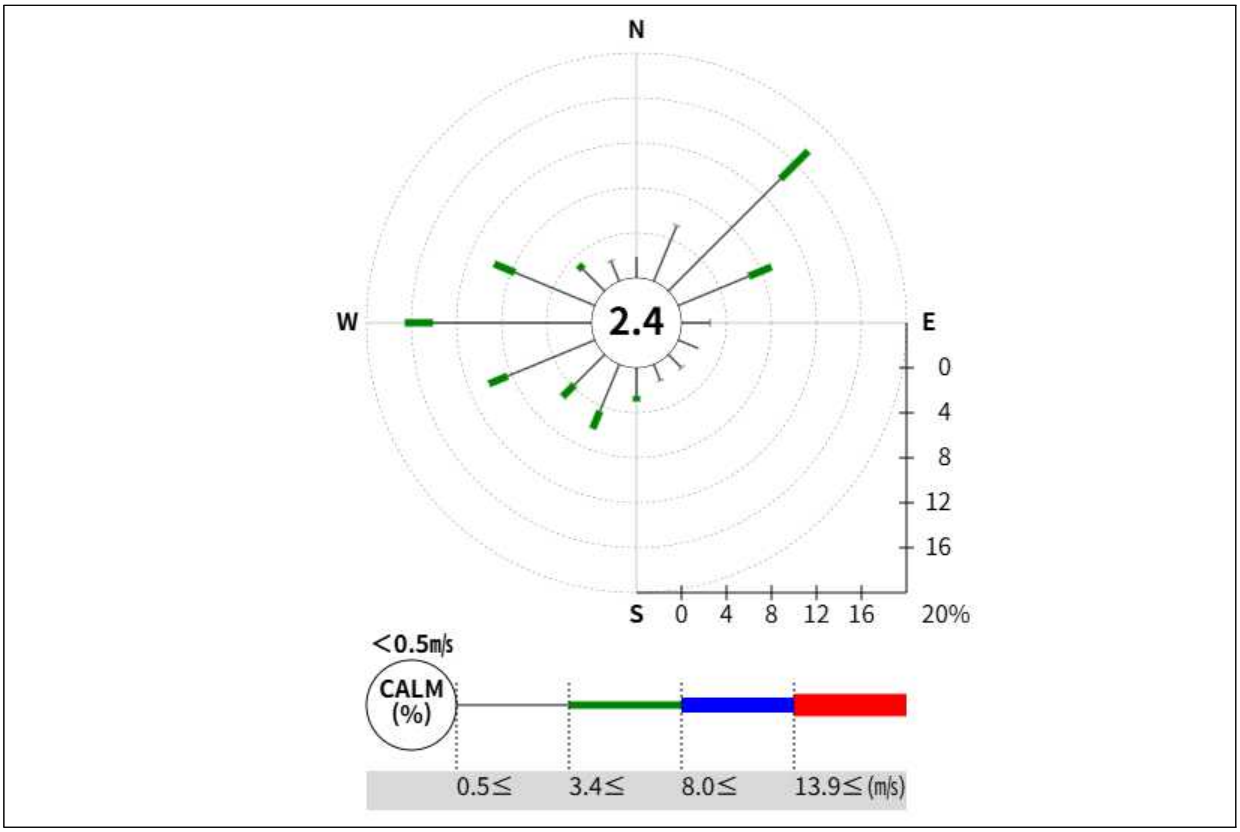
○ 계절별로는 겨울이 2.7m/sec로 가장 높았고, 봄에 2.1m/sec로 가장 낮은 것으로 조사됨

■ 월별 풍속

구분	평균	봄			여름			가을			겨울		
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
서울 (m/sec)	2.4	1.4	3.1	1.9	2.5	1.3	3.5	1.9	2.7	2.6	2.6	3.4	2.0
		2.1			2.4			2.4			2.7		

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

〈바람기능 공간유형도〉

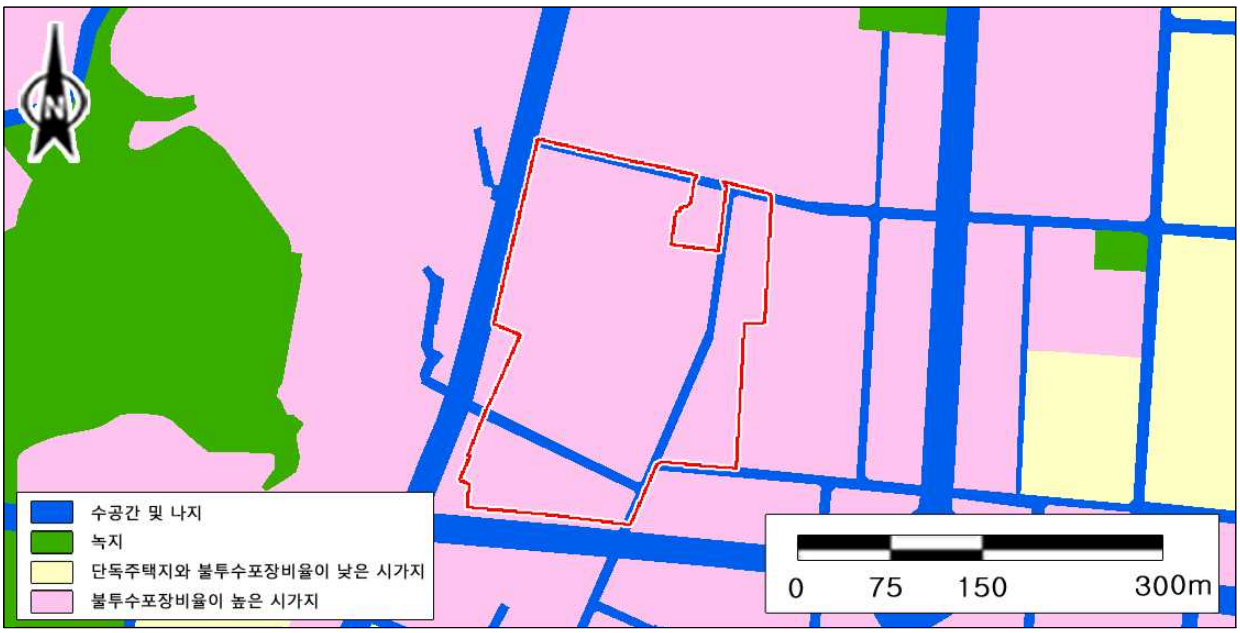


※ 자료 : 기상청 기상자료개방포털(http://data.kma.go.kr/)

▮ 바람기능 공간유형도

○ 사업대상지는 현재 바람기능 공간유형도 상 대부분 불투수포장비율이 높은 시가지이며, 일부 수공간 및 나지로 확인됨

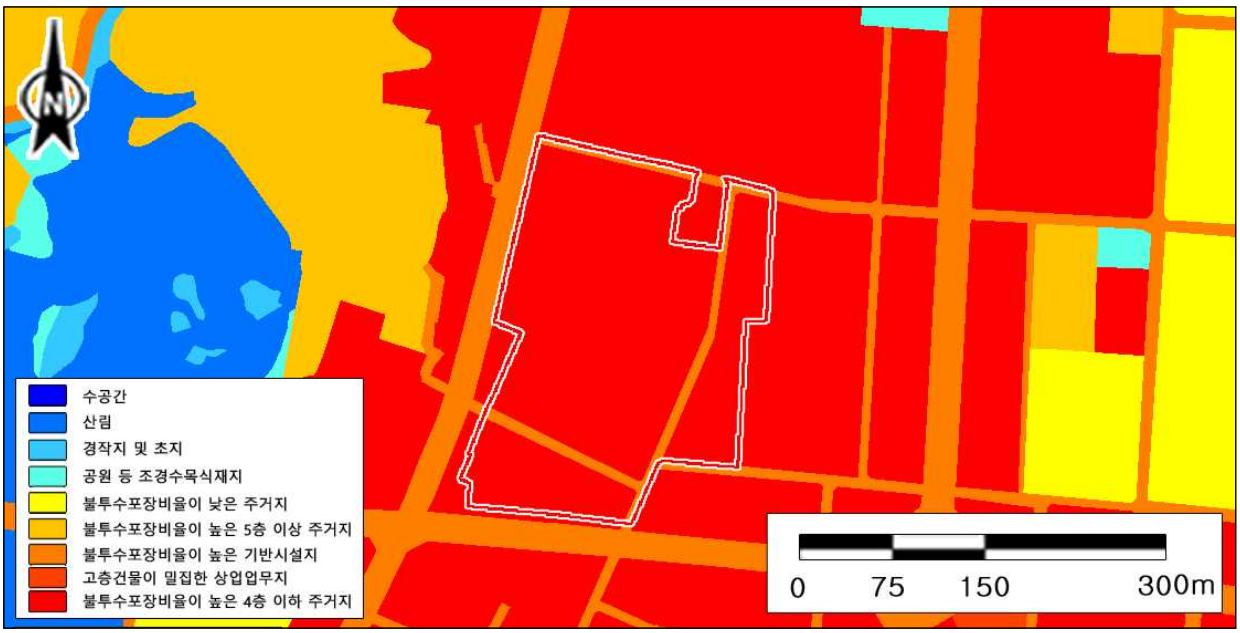
〈바람기능 공간유형도〉



▌열환경 공간유형도

○ 사업대상지는 열환경 공간유형도 상 대부분 고층건물이 밀집한 상업업무지이며, 일부 불투수포장비율이 높은 5층 이상 주거지로 확인됨

〈열환경 공간유형도〉



나) 영향예측

○ 본 사업대상지는 시가화지역으로 사업시행 시 인접 배봉산, 중랑천 등과 연계한 자연지반녹지, 인공지반녹지, 옥상녹화 등을 계획하여 법적 기준을 만족할 계획임

다) 저감방안

▌바람

○ 사업대상지는 현재 건축물이 위치하고 있고 바람기능 공간유형도상 불투수포장비율이 높은 시가지로 사업시행을 통해 투수포장을 확보할 계획임

○ 사업대상지와 인접하여 배봉산, 중랑천 등이 위치함에 따라 사업시행시 녹지계획을 수립하여 단지 내부로 최대 바람이 유입될 수 있게 건축설계를 검토할 계획임

○ 기상자료 검토를 통해 바람길 등을 고려한 배치 및 가로숲 등을 계획하여 주변 녹지와의 연결성 확보를 통한 도심 내 찬공기가 유입될 수 있도록 계획하겠음

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

▌열환경

○ 사업대상지는 현재 건축물이 위치하고 있고 열환경 공간유형도상 고층건물이 밀집한 상업업무지로 사업시행을 통해 투수포장을 확보할 계획임

○ 사업시행시 열환경 개선효과가 높은 수종을 참고하여 온도 및 탐소저감 효과가 있는 수종 식재를 통한 보행환경을 개선할 계획임

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

6) 대기질

가) 현황

▌대기관리권역 지정현황

○ 본 사업대상지가 위치한 서울특별시의 대기관리권역 지정현황을 조사한 결과, 대기관리권역 지정현황에 해당하는 것으로 조사됨

■ 대기관리권역 지정현황

권 역	지 역 구 분	지 역 범 위
수도권	**서울특별시**	**전 지역**
	인천광역시	옹진군(옹진군 영흥면은 제외한다)를 제외한 지역
	경기도	수원시, 고양시, 성남시, 용인시, 부천시, 안산시, 남양주시, 안양시, 화성시, 평택시, 의정부시, 시흥시, 파주시, 김포시, 광명시, 광주시, 군포시, 오산시, 이천시, 양주시, 안성시, 구리시, 포천시, 의왕시, 하남시, 여주시, 동두천시, 과천시

※ 자료 : 대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법 시행령 제2조 관련 [별표1]

▌주변지역 현황 및 시설물(오염원) 분포 현황

○ 사업지구 주변으로 주거시설 및 교육시설, 공원 등이 혼재하여 위치하고 있으며, 서측으로 답십리공원, 동측으로 주거시설 및 상업시설, 북측으로 매봉산이 위치하고 있어 별도의 오염원 분포 시설물은 없는 것으로 확인됨

〈주변지역 현황도〉



▮ 대기질 현황

○ 사업대상지와 가장 인접한 지역의 자동측정망을 조사한 결과, 북동측으로 약 2.3km 이격하여 중랑구 측정소(건강가정지원센터)가 위치하고 있으며, 서측으로 약 3.7km 이격하여 동대문구 측정소(용두초등학교)가 위치하고 있어, 행정구역상 동대문구에 속하나 거리가 가까운 중랑구 측정소의 데이터 값을 조사하였음

○ 따라서, 중랑구 측정소의 최근 1년간(2024년 1월~12월) 자동측정망 데이터 값을 조사한 결과, PM-2.5를 제외한 전 항목이 대기환경기준을 만족하는 것으로 조사됨

- PM-2.5의 경우, 7월, 9월, 10월 외에는 대기환경기준(15/년)을 초과하는 것으로 확인됨

■ 대기질 측정소 조사결과(중랑구 측정소)

구 분		PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	NO_2 (ppm)	O_2 (ppm)	SO_2 (ppm)	CO (ppm)
2024년	1월	32	24	0.029	0.02	0.003	0.53
	2월	28	22	0.023	0.02	0.002	0.47
	3월	40	21	0.022	0.03	0.002	0.41
	4월	42	23	0.019	0.04	0.002	0.39
	5월	26	16	0.015	0.04	0.002	0.33
	6월	28	19	0.015	0.05	0.003	0.35
	7월	21	12	0.011	0.03	0.002	0.28
	8월	25	17	0.010	0.04	0.002	0.28
	9월	16	9	0.010	0.03	0.002	0.29
	10월	19	11	0.014	0.03	0.002	0.33
	11월	27	16	0.020	0.03	0.002	0.45
	12월	33	19	0.025	0.02	0.003	0.48
평 균		28	17	0.018	0.03	0.002	0.38
서울특별시 대기환경기준		50/년	15/년	0.03/년	0.06/8hr	0.01/년	9/8hr

※ 자료 : 에어코리아(http://www.airkorea.or.kr)

나) 영향예측

▮공사시

○ 향후 도시관리계획 수립 후 사업대상지 내 단위개발계획 시행 시 부지정지 작업, 토사이동, 건설장비 가동 및 이동에 따른 오염물질(PM-10, PM-2.5, NO_2 등) 발생 등으로 대기오염물질 농도 증가가 예상되며, 주거시설 등의 대기환경에 영향이 예상됨에 따라 영향예측을 수행함

- 현 단계에서는 공사시 발생하는 토공 물량이 정해지지 않아 건설장비(백호우), 운반장비(덤프트럭) 투입대수는 각 1대씩으로 가정함

○ 건설장비(백호우) 가동에 의한 오염물질 배출량

- 공사시 건설장비(백호우) 가동에 의한 오염물질 배출량 산정 결과, PM-10 0.0026g/sec, PM-2.5 0.0023g/sec, NO_2 0.0476g/sec로 산정됨

■ 건설장비(백호우) 오염물질 배출계수

장비명	출력구간(P)	적용연식	배출계수(g/kWh)		
			PM-10	PM-2.5	NOx
백호우 (굴삭기)	75≤P<130	2009년 1월 이후	0.190	0.175	3.540

※ 주 : PM-2.5는 PM-10 기준 92% 분율로 배출계수를 적용

※ 자료 : 국가대기오염물질배출량 산정방법 편람(VII), 2024, 국가미세먼지정보센터

■ 건설장비(백호우) 배출량

구 분	대수 (대)	정격출력 (kW)	출력비율	배출계수(g/kWh)			배출량(g/sec)		
				PM-10	PM-2.5	NOx	PM-10	PM-2.5	NO_2
백호우	1	100.8	0.48	0.190	0.175	3.540	0.0026	0.0023	0.0476
산정식	건설기계 배출량(E) = ΣN x HP x LF x EF E:배출량(kg/년), N:보유대수(대), HP:평균정격출력(kW), LF:평균출력비율(0.48), EF:배출계수(kg/kWh-대)								
산정과정	PM-10	1대 × 100.8kW × 0.48 × 0.190g/kWh = 9.1930g/hr = 0.0026g/sec							
	PM-2.5	1대 × 100.8kW × 0.48 × 0.175g/kWh = 8.4672g/hr = 0.0023g/sec							
	NO2	1대 × 100.8kW × 0.48 × 3.540g/kWh = 171.2793g/hr = 0.0476g/sec							

※ 주 : NO_X→NO_2 전환율 100% 적용(환경영향평가서 작성 및 검토 매뉴얼, 2017, KEI)

※ 자료 : 국가대기오염물질배출량 산정방법 편람(VII), 2024, 국가미세먼지정보센터

○ 덤프트럭에 의한 오염물질 배출량

- 공사시 덤프트럭에 의한 오염물질 배출량 산정 결과, PM-10 0.0010g/sec, PM-2.5 0.0009g/sec, NO_2 0.1527g/sec로 산정됨

■ 덤프트럭 오염물질 배출계수

장비명	배출계수(g/km)				비고(연식)
덤프트럭	PM-10	0.2125×V(-0.4650)	V : 평균차속 k : 먼지분율(0.92)	0.0528	2010.10~ 2014
	PM-2.5	k×0.2125×V(-0.4650)		0.0485	
	NOx	40.3729×V(-0.5386)		8.0418	

※ 주 : 평균차속(V)는 장내 이동속도를 고려하여 20km/hr로 설정
※ 자료 : 국가대기오염물질배출량 산정방법 편람(VII), 2024, 국가미세먼지정보센터

■ 덤프트럭 오염물질 배출량

구 분	투입대수(대)	연료사용량(L/hr)	1L당 운행거리(km/L)	배출계수(g/km)			배출량(g/sec)		
				PM-10	PM-2.5	NOx	PM-10	PM-2.5	NO_2
덤프트럭	1	15.9	4.3	0.0528	0.0485	8.0418	0.0010	0.0009	0.1527
산정식	덤프트럭 배출량(E) = 투입대수(대) x 연료사용량(L/hr) x 운행거리(km/L) x 배출계수(g/km)								
산정과정	PM-10	1대 × 15.9L/hr x 4.3km/L × 0.0528g/km = 3.6078g/hr = 0.0010g/sec							
	PM-2.5	1대 × 15.9L/hr x 4.3km/L × 0.0485g/km = 3.3159g/hr = 0.0009g/sec							
	NO_2	1대 × 15.9L/hr x 4.3km/L × 8.0418g/km = 549.8179g/hr = 0.1527g/sec							

※ 주 : NO_X→NO_2 전환율 100% 적용(환경영향평가서 작성 및 검토 매뉴얼, 2017, KEI)
※ 자료 : 1. 2025 건설공사 표준품셈, 2024, 한국건설기술연구원
2. 국가대기오염물질배출량 산정방법 편람(VII), 2024, 국가미세먼지정보센터
3. 2013년 자동차 연비 자기인증적합조사 결과 발표, 2014, 국토교통부 (현대 트라고엑시언트 적용)

○ 공사시 총 오염물질 배출량

- 공사시 건설장비 및 덤프트럭 가동에 의한 오염물질 배출량 산정결과, PM-10의 경우 0.0036g/sec, PM-2.5의 경우 0.0032g/sec, NO_2의 경우 0.2003g/sec로 예측됨

■ 공사시 오염물질 배출량 산정결과

(단위 : g/sec)

구 분		건설장비 가동에 의한 배출량	덤프트럭 가동에 의한 배출량	총 배출량
공사시	PM-10	0.0026	0.0010	0.0036
	PM-2.5	0.0023	0.0009	0.0032
	NO_2	0.0476	0.1527	0.2003

▮ 운영시

○ 운영시 이동오염원(유발교통량) 및 고정오염원(에너지 사용)에 의한 대기질 영향이 다소 증가할 것으로 예상됨에 따라 녹지조성, 에너지 절약계획 등 적정 저감방안 수립이 필요할 것으로 판단됨

다) 저감방안

▮공사시

○ 「대기환경보전법」 제43조, 동법 시행규칙 제58조4항 [별표 14] 규정에 의거 공사시 사업대상지 인근의 비산먼지 발생을 억제하기 위하여 주기적인 세륜·세차시설, 살수실시, 비산방진망, 차속제한 등 공사 단계별 저감대책 수립으로 민원발생 최소화하겠음

○ 공정별 대기오염물질 저감계획

- 사업대상지 내 공정별 발생원을 분류하고 그에 따른 저감 대책을 수립하기 위해 공정을 철거전, 철거공사, 토공사, 건축공사 등으로 분류하였음

■ 공정별 발생원 및 저감대책

공 정	발생원	저 감 대 책
철거전	사전준비	· 건물 철거전 사업대상지 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

○ 주기적인 살수 실시

- 살수효과 : 미국 EPA 자료에 의하면 1일 2회의 살수로 비산먼지 발생량의 약 50% 이상 저감효과가 있음(자료 : 대기오염배출계수(Ⅱ), 1993, 환경처)
- 살수구간 : 공사시 차량 주 진입로 및 작업구간 등
- 살수횟수 : 살수량은 1회당 300~400cc/㎡ 정도로 하며 풍속, 일조시간 등을 고려하여 살수횟수를 조정, 비산먼지의 발생을 최소화 할 계획임

■ 살수차량 운영계획

구 분	내 용	
종류/적재량	16㎘ 탱크로리 / 13.6톤	
살수량	300~400cc/㎡·회	
살수횟수	1일 2회이상 주기적인 살수	
운행지역	사업대상지 내 공사현장 및 인접도로	

○ 세륜·세차시설 설치

- 설치위치 : 공사시 토량 이동 및 연계도로 상황을 고려하여 공사차량 주요 진·출입로에 설치(현장여건에 따라 설치위치 조정)
- 설치규격 :「대기환경보전법 시행규칙」 제58조4항 [별표 14] 규정에 의거 설치토록 함

■ 세륜·세차시설 설치기준

구 분	내 용
세륜시설	· 수조의 넓이 : 수송차량의 1.2배이상 · 수조의 깊이 : 20cm이상 · 수조의 길이 : 운반차량 전장의 2배이상 · 수조의 청정도 : 탁도 10이하로 유지 · 차량은 수조내에서 3회이상 전·후진 통과
세차시설	· 살수높이 : 수송차량의 바퀴부터 적재함 하단부까지 살수 · 살수길이 : 운반차량 전장의 1.5배이상 · 수압 : 3㎏/㎠이상

○ 친환경 건설기계 사용

- 공사시 건설장비의 노후에 따른 대기오염물질 배출을 살펴본 결과, 모델이 신형에 가까울수록 오염물질을 적게 배출하는 경향을 나타냄
- 공사장 내 건설기계는 대기오염물질 배출허용기준을 만족하는 친환경 건설기계를 사용토록 하겠음

○ 공사차량 속도 규제

- 사업대상지 내에서 공사차량의 주행속도를 10~20㎞/hr로 제한할 경우, 비산먼지의 저감효과는 80% 이상을 기대할 수 있으므로 차량운행속도를 제한하여 비산먼지의 발생을 저감할 수 있음
- 토량 운반차량에 대해서는 차량덮개를 설치 후 운행하여야 함

○ 비산방진망 설치

- 공사시 바람에 의해 비산되는 먼지가 주변지역으로 확산되는 것을 방지하기 위해 공사계획, 지형여건, 주변시설물 분포여부, 가설방음판넬 설치계획 등을 고려하여 필요시 방진망을 설치토록 하겠음

○ 기타 저감대책

- 적재물은 적재함 상단으로부터 수평 5cm 이하까지만 적재하며 적재함에 덮개를 설치
- 토사 상·하적시 풍속 8m/s 이상일 경우에는 작업을 중지
- 토사 야적시 방진덮개 설치
- 건설장비의 불필요한 엔진 공회전 금지
- 공사차량에 의한 도로변에 침적된 먼지의 경우 사업대상지 외부 살수 운영 및 인력에 의한 청소로 인해 재비산 방지

▮ 운영시

○ 현재 단계에서는 개발계획이 수립되지 않아 세부적인 저감방안을 제시하기 어려우나 추후 세부계획 수립 시 본 사업으로 인한 대기질 영향을 최소화하기 위하여 사업대상지 내 대기오염물질 정화 등의 효과를 가진 수종을 식재토록 계획하겠음

■ 대기오염물질 정화 수종

구 분	상 록	낙 엽
우 수	가문비나무, 곰솔, 구상나무, 소나무, 스트로브잣나무, 잣나무, 주목, 회양목, 버지니아소나무, 삼나무, 편백, 향나무, 화백, 눈향나무, 비자나무 등	갈참나무, 느티나무, 낙우송, 덜꿩나무, 병꽃나무, 산철쭉, 참조팝나무, 해당화, 국수나무, 고광나무, 자귀나무, 밤나무, 쉬나무, 낙우송 등
양 호	가시나무, 녹나무, 담팥수, 동백나무, 금목서, 호랑가시나무, 소철, 식나무 등	단풍나무, 고추나무, 괴불나무, 대왕참나무, 마가목, 봉나무, 산사나무, 상수리나무, 아그배나무, 왕벚나무, 이팝나무, 채진목, 팥배나무, 조팝나무, 황매화 등
권 장	까마귀쪽나무, 후피향나무, 백량금, 사철나무, 은목서, 팔손이, 치자나무 등	나래회나무, 안개나무, 산수유 화살나무, 풍년화, 호두나무, 눈향나무 등

※ 자료 : 미세먼지 저감능력이 높은 수종(2023.01), 국립산림과학원

7) 온실가스·에너지

가) 현황

▌국가온실가스 배출량

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

■ 국가연도별 온실가스 배출량 및 증감률

(단위 : 백만tonCO_2eq)

구 분		1990	1995	2000	2005	2010	2015	2018	2019	2020	2021	증감률(%)	
												1990년 대비	전년 대비
CO_2	배출량	252.0	384.3	443.7	498.2	594.4	633.0	663.0	641.8	598.0	617.8	145.2	3.3
	비중(%)	86.3	88.6	88.3	88.7	90.7	91.6	91.4	91.8	91.4	91.3		
CH_4	배출량	30.2	28.9	27.9	27.5	27.8	27.3	28.0	27.2	27.0	27.3	-9.8	0.8
	비중(%)	10.4	6.7	5.5	4.9	4.2	4.0	3.9	3.9	4.1	4.0		
N_2O	배출량	8.7	14.0	17.6	22.0	12.5	13.0	14.3	14.2	14.3	14.8	69.6	3.7
	비중(%)	3.0	3.2	3.5	3.9	1.9	1.9	2.0	2.0	2.2	2.2		
HFCs	배출량	1.0	5.1	8.4	6.7	8.1	7.9	9.3	6.9	6.7	7.9	706.9	19.0
	비중(%)	0.3	1.2	1.7	1.2	1.2	1.1	1.3	1.0	1.0	1.2		
PFCs	배출량	NO, NE	0.063	2.2	2.8	2.3	1.5	3.2	3.0	3.4	3.6	1,318,596.6	7.0
	비중(%)	-	0.01	0.4	0.5	0.3	0.2	0.4	0.4	0.5	0.5		
SF_6	배출량	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
	비중(%)	0.1	0.3	0.6	0.8	1.5	1.2	1.0	0.9	0.8	0.8		
총배출량 (LULUCF 제외)		292.1	433.8	502.7	561.5	655.1	691.3	725.0	699.2	654.4	676.6	131.6	3.4
비중(%)		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		

※ 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
4. NE(Not Estimated): 배출·흡수활동 및 공정이 있으나 산정하지 아니하는 경우

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

▌서울특별시 온실가스 배출량(직접배출 기준)

○ 서울특별시 2022년 온실가스 총 배출량(직접배출 기준)은 20,727천tonCO_2eq이며, 이는 총 배출량 기준 2005년 30,171천tonCO_2eq, 2021년 21,475천tonCO_2eq로 점차 감소한 것으로 조사되었음

■ 서울특별시 온실가스 배출량(직접배출량 기준)

(단위 : 천tonCO_2eq)

구 분	2005년		2021년		2022년	
	배출량	비율(%)	배출량	비율(%)	배출량	비율(%)
CO_2	26,316	87.22	19,154	89.19	18,565	89.60
CH_4	2,374	7.87	749	3.49	622	3.00
N_2O	505	1.67	234	1.09	229	1.10
HFCs	958	3.18	1,327	6.18	1,304	6.30
SF_6	18	0.06	11	0.05	7	0.00
합계	30,171	100.00	21,475	100.00	20,727	100.00

※ 자료 : 서울시 온실가스 인벤토리 보고서(2022년 기준), 2024, 서울특별시

▮ 서울특별시 용도별 전력사용량

○ 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 사용되는 것으로 조사됨

■ 서울특별시 용도별 전력사용량

(단위 : MWh)

구 분	합 계	가정용	공공용	서비스업 및 기타	산업용
2018	47,810,210	13,766,796	3,718,778	28,584,165	1,740,471
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 서울시 통계연보(2023년 기준), 2024, 서울특별시

▮ 서울특별시 가스공급량

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

■ 서울특별시 가스공급량

(단위 : 개소/ton)

구 분	도시가스		프로판		부탄	
	판매소 수	판매량(1,000㎥)	판매소 수	판매량(ton)	판매소 수	판매량(ton)
2018	5	4,613,975	87	147,422	87	548,809
2019	5	4,295,797	84	143,411	84	537,191
2020	5	4,180,226	83	1,004.518	83	471,887
2021	5	4,603,447	80	130,981	80	458,785
2022	5	4,345,315	75	124,316	75	445,060
2023	5	3,948,951	70	110,699	70	425,666

※ 자료 : 서울시 온실가스 인벤토리 보고서(2022년 기준), 2024, 서울특별시

▮ 서울특별시 배출원별 온실가스 배출량

○ 서울특별시의 배출원별 온실가스(CO_2, CH_4, N_2O) 배출량을 살펴보면 전체적으로 경제침체와 회복에 따라 배출량은 증감 경향을 보이는 것으로 조사되었음

■ 서울특별시 배출원별 온실가스 배출량

(단위 : ton/년)

구 분	이산화탄소 (CO_2)	메탄 (CH_4)	아산화질소 (N_2O)	1인당 에너지 소비량(TOE/인)	1인당 CO_2 (ton/인)
1996	32,432,653	221,469	2,977	1.09	3.10
1998	28,458,151	119,226	2,642	0.98	2.76
2000	28,771,253	179,952	2,638	1.05	2.91
2002	28,350,004	163,807	3,036	1.00	2.76
2004	25,633,725	148,268	3,053	0.92	2.49

※ 자료 : 서울시 온실가스 저감목표 수립 및 이행계획 평가, 2006, 서울시정개발연구원

나) 영향예측

▮ 연료사용량 예측

- 난방 및 급탕 연료 사용량은 난방 및 급탕면적을 추정한 후 「집단에너지사업계획서 작성기준(2024. 10. 30)」에 의거하여 추정한 결과 사용량은 2,234.61천N㎥/년으로 예측됨

○ 난방면적 산정

■ 용도별 난방면적 비율

구 분	세부내역	난방면적비(%)	비고
주택	아파트, 연립, 주상복합(주거부분)	80	공동주택 적용
상업시설	근린·일반·중심상업,주상복합(주거제외) 등	70	부대복리시설 근린생활시설 적용
업무시설	업무시설, 도시지원시설 등	84	-
교육연구	학교, 교육원, 직업훈련소	89	-
공용의청사 및 공공시설	공공청사, 우체국, 경찰서, 소방서 등	84	-
의료시설	병원	96	-
복지시설	노유자 시설 등	100	-
열공급설비	열공급설비	84	-

■ 난방·급탕 면적산정

구 분			세대수	연면적(㎡)	난방비율(%)	난방면적(㎡)	비고
사업 대상지	공동 주택	75m² 초과	1,526	149,206.82	80	119,365.46	난방면적 60 초과
		56~75m² 이하	228	14,049.36		11,239.49	난방면적 45~60 이하
		41~56m² 이하	-	-		-	난방면적 33~45 이하
		41m² 미만	-	-		-	난방면적 33 이하
	부대복리시설		-	2,730.00	70	1,911.00	-
	근린생활시설		-	4,200.00	70	2,940.00	-
	지하주차장		-	91,008.00	-	-	-
	기계/전기실		-	2,280.20	-	-	-
	합계		1,754	263,474.38	-	135,455.95	-

※ 주 : 1. 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침에 의거하여 공동주택 연면적은 공급면적 기준으로 산정
2. 난방면적(m²) = 연면적(m²) × 난방비율(%)

※ 자료 : 집단에너지사업계획서 적상기준(산업통상자원부고시 제2024-170, 2024.10.30.)

○ 난방, 급탕 연료사용량 산정

■ 주택의 단위난방부하

구 분	난방면적(㎡)	단위난방면적비(kcal/㎡·hr)			
		A	B	C	D
아파트	60 초과	55.0	53.0	49.0	45.0
	45~60 이하	57.7	55.6	51.4	47.2
	33~45 이하	58.8	56.7	52.4	48.1
	33 이하	60.5	58.3	53.9	49.5
연립주택	85 초과	44.1	40.3	37.1	34.5
	85 이하	46.9	42.8	39.5	36.8
단독주택	60 초과	67.1	64.7	59.8	54.9
	60 이하	66.3	63.9	59.0	54.2

※ 주 : A : 대전·춘천지역, B : 수원·청주지역, **C : 서울 및 수도권·인천·전주·광주·대구·강릉지역**, D:부산·양산·김해·운산·여수·목포지역, 상가 이외의 지역은 인근지역으로 적용, 제주도는 따로 정함

※ 자료 : 에너지사용계획 수립 및 협의절차 등에 관한 규정 [별표2](산업통상자원부 고시, 제2023-6, 2023. 01. 04)

■ 건축물의 단위난방부하 및 급탕부하(kcal/㎡·hr)

건물용도	단위난방부하		단위급탕부하	비고
	A	B		
공동주택	-	-	15	단위난방부하는 〈주택의 단위난방부하〉 참고
근린생활시설	86	110	5	관리사무소, 사회복지관, 아파트형공장 포함
근린공공시설	89	110	7	동사무소, 소방파출소, 파출소, 우체국 등
종교시설	115	135	2	-
노유자시설	86	105	7	유치원, 노인정
의료시설	105	125	25	병원급 이하
교육연구시설	89	115	5	학교, 교육원, 직업훈련소
업무시설(일반·공공)	86	115	7	-

※ 자료 : 집단에너지 사업허가대상자 선정기준 [별표 1](산업통상자원부고시 제2024-170, 2024. 10. 30)

※ 주 : A. 라디에이타, 콘벡타류 및 휀코일유니트(FCU)가 주 난방인 경우 적용
B. 공기조화기(AHU 등)가 주 난방인 경우 적용

■ 용도별 평균부하율

건물용도	주택	업무시설	상업시설	문화시설
평균부하율	30%	8%	15%	10%

※ 주 : 1. 평균부하율은 전문가 자문을 통해 마련된 수치이며, 제시된 용도 이외의 경우에는 유사한 용도의 평균부하율 적용, 이 외 별도 최신 연구자료 등이 있는 경우 근거를 제시하고 해당 기준 적용 가능
2. 8,760시간/년 × 평균부하율 대신 연간 난방 예상가동시간 적용 가능

※ 자료 : 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침(서울특별시, 개정 2024. 12. 30)

■ 난방·급탕 연료사용량

구 분			난방면적 (㎡)	단위부하(kcal/㎡·hr) 난방	급탕	계	평균 부하율(%)	연간열부하 (Gcal/년)	연료사용량 (천N㎥/년)
사업 대상지	공동주택	60㎡ 초과	119,365.46	49	15	64	30	20,076.32	1,970.20
				공동주택			주택		
		45~60㎡ 이하	11,239.49	51.4	15	66.4	30	1,961.28	192.47
				공동주택			주택		
	부대복리시설		1,911.00	110	5	115	15	288.77	28.34
				근린생활시설			상업시설		
	근린생활시설		2,940.00	110	5	115	15	444.26	43.60
				근린생활시설			상업시설		
	지하주차장		-	-			-	-	-
	기계/전기실		-	-			-	-	-
	합계		135,455.95	-			-	22,770.63	2,234.61

※ 주 : 1. 연간열부하(Gcal/년) = 난방면적 × (단위난방부하+단위급탕부하) × 8,760시간/년 × 평균부하율 × 10^{-6}
2. 연료사용량(천N㎥/년) = 연간열부하(Gcal/년) ÷ 연료의 총발열량(LNG발열량 10,190kcal/N㎥) × 10^{3}
3. 연료의 총 발열량 = 에너지법시행규칙 [별표] 에너지열량 환산기준(LNG발열량 10,190kcal/N㎥)

※ 자료 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2023. 02. 28, 한국에너지공단

○ 취사용 연료사용량 산정

- 사업시행시 취사용 연료사용량을 산정하기 위해 「에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2023. 02. 28, 한국에너지공단」에 의하여 산정한 결과, 연료사용량은 22,621.18천N㎥/년으로 예측됨

■ 취사용 단위연료부하(Mcal/㎥·년)

구 분		연면적당 취사용 연료	비고
업무용 건물	일반빌딩	2.84	-
	공공빌딩	4.20	-
상업용 건물	백화점	11.79	-
	상가	17.71	부대복리시설, 근린생활시설 적용
교육용 건물	학교	10.70	-
	연구소	24.17	-
호텔		51.04	-
병원		19.64	-
전화국		0.56	-
단독주택		1,486.80(Mcal/세대·년)	-
공동주택		1,411.20(Mcal/세대·년)	공동주택 적용

※ 주 : 1kWh =2,300kcal 기준

※ 자료 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2023. 02. 28, 한국에너지공단

■ 취사용 열수요

구 분		연면적(㎡)	연면적당 취사용 연료부하 (Mcal/세대·년),Mcal/㎡·년)	연간열부하 (Gcal/년)	연료사용량 (천N㎥/년)
사업 대상지	공동주택	163,256.18	1,411.20	230,387.12	22,609.14
	부대복리시설	2,730.00	17.71	48.35	4.74
	근린생활시설	4,200.00	17.71	74.38	7.3
	지하주차장	91,008.00	-	-	-
	기계/전기실	2,280.20	-	-	-
	합계	263,474.38	-	230,509.85	22,621.18

※ 주 : 1. 연간열부하(Gcal/년) = 연면적(㎡) × 연면적 당 취사용 연료부하(Mcal/세대·년),Mcal/㎡·년) × 10^{-3}
2. 연료사용량(천N㎥/년) = 연간열부하(Gcal/년) ÷ 연료의 총발열량(LNG발열량 10,190kcal/N㎥) × 10^{3}
3. 연료의 총발열량 = 에너지법시행규칙 [별표] 에너지열량 환산기준(LNG발열량 10,190kcal/N㎥)

※ 자료 : 1. 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침(서울특별시, 개정 2024. 12. 30)
2. 에너지법시행규칙 [별표] 에너지열량 환산기준

○ 연료사용량 산정

- 사업시행시 연료사용량 산정결과, 총 24,855.75천N㎥/년으로 예측됨

■ 사업시행에 따른 연료사용량

구 분	난방 및 급탕시	취사시	합계
연료사용량(천N㎥/년)	2,234.57	22,621.18	24,855.75

▮ 전력사용량 예측

○ 사업시행 후 전력사용량을 산정한 결과 15,519.50MWh/년으로 산정됨

- 전력사용량 산정은 한국에너지공단 「에너지사용계획 협의업무 운영규정 (에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2023. 02. 28, 한국에너지공단」에 제시된 단위전력부하 및 수용률을 기준으로 산정
- 전력사용에 따른 전력 온실가스 배출원단위는 환경부 「공공부문 온실가스 목표관리 운영 등에 관한 지침」에 제시된 배출원단위 사용

■ 건축물의 단위전력부하 및 수용률

구 분	단위전력부하(VA/㎡)	수용률(%)	비고
단독주택	30	35	-
공동주택	30	35	공동주택 적용
근린생활시설	95	86	부대복시시설, 근린생활시설 적용
상업시설	95	86	-
업무시설	100	50	-
공용의청사	100	50	-
학교	40	40	-
종교시설	40	50	-
사회체육시설	15	40	-
폐기물처리시설	8kVA/ton	70	-

■ 건축물의 단위전력부하 및 수용률

구 분	단위전력부하(VA/㎡)	수용률(%)	비고
집단에너지공급시설	3.8kVA/ton	50	보일러용량(t/h) 기준
수도시설	100	40	-
주유소	100	40	-
자동차관련시설	100	50	-
도로, 주차장, 광장 등	0.25	100	지하주차장 적용

※ 자료 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2023. 02. 28, 한국에너지공단

■ 사업시행 후 전력사용량

구 분		연면적(㎡)	단위전력부하(VA/㎡)	수용률(%)	부등률	전력사용량(MWh/년)
사업 대상지	공동주택	163,256.18	30	35	1.3	11,551.00
			공동주택			
	부대복리시설	2,730.00	95	86	1.3	1,502.95
			근린생활시설			
	근린생활시설	4,200.00	95	86	1.3	2,312.24
			근린생활시설			
	지하주차장	91,008.00	0.25	100	1.3	153.31
			주차장			
	기계/전기실	2,280.20	-		1.3	-
	합계	263,474.38	-		-	15,519.50

※ 주 : 1. 전력사용량(MWh/년) = 연면적 × 단위전력부하(VA/㎡) × 수용률(%) ÷ 부등률 × 8,760시간/년 ÷ 10^6
2. 부등률 기준 : 1.3 (한전내부규정, 자문결과 등 반영)

※ 자료 : 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침(서울특별시, 개정 2024. 12. 30)

▮연료 및 전력사용에 따른 온실가스 배출량

○ 연료사용량에 따른 온실가스 배출량 산정

- 사업시행 후 온실가스 배출량은 연료사용에 따른 발생량을 산정한 결과, 56,423.47tonCO_2eq/년으로 산정됨

■ 연료사용시 온실가스 배출계수 및 배출량

구 분		연료사용량 (천Nm³/년)	순발열량 (MJ//Nm^2)	배출계수 (kg/TJ)	지구온난화 지수	온실가스 배출량 (tonCO_2eq/년)
사업 대상지	CO_2	24,855.75	38.5	56,100	1.00	53,684.69
	CH_4			92	21	1,848.82
	N_2O			3	310	889.96
	합계	24,855.75	38.5	-	-	56,423.47

※ 주 : 1. 순 발열량(38.5MJ/Nm) : 에너지법 시행규칙 [별표] 에너지열량 환산기준
2. 온실가스 배출량(tonCO_2eq/년) = 연료사용량(천Nm^2/년) × 순발열량(MJ/Nm) × 배출계수(kg(CO_2/CH_4/$N_2$0)/TJ) × 10^{-6} × 지구온난화지수

※ 자료 : 공공부문 온실가스 목표관리 운영 등에 관한 지침 [별표4] 온실가스 배출량 등의 산정방법

○ 전력사용량에 따른 온실가스 배출량 산정

- 사업시행 후 온실가스 배출량은 전력사용에 따른 발생량을 산정한 결과, 7,408.67tonCO_2eq/년으로 산정됨

■ 전력사용시 온실가스 배출계수 및 배출량

구 분		전력사용량 (MWh/년)	배출계수 (tCO_2/MWh)	발생량 (ton/년)	지구온난화 지수	온실가스 배출량 (tonCO_2eq/년)
사업 대상지	CO_2	15,519.50	0.4747	7,367.11	1	7,367.11
	CH_4		0.0000036	0.06	21	1.26
	N_2O		0.0000085	0.13	310	40.30
	합계	15,519.50	-	7,367.30	-	7,408.67

※ 주 : 1. 발생량(ton/년) = 전력사용량(MWh/년) × 배출계수(tCO_2/MWh)

2. 온실가스 배출량(tonCO_2eq/년) = 전력사용량(MWh/년) × 배출계수(t(CO_2/CH_4/N_20)/MWh) × 지구온난화지수

※ 자료 : 1. 공공부문 온실가스 목표관리 운영 등에 관한 지침 [별표4] 온실가스 배출량 등의 산정방법

2. 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침(서울특별시, 개정 2024. 12. 30)(전력배출계수 : 0.4747(tCO_2/MWh)

○ 총 온실가스 배출량 산정

- 사업시행 후 연료 및 전력사용으로 따른 온실가스 총 배출량 산정 결과, 63,832.14tonCO_2eq/년으로 산정됨

■ 사업시행에 따른 온실가스 총 배출량

구 분	연료사용	전력사용	합계
온실가스 배출량 (tonCO_2eq/년)	56,423.47	7,408.67	63,832.14

다) 저감방안

○ 사업시행 후 녹지공간을 확보하고, 조경 식재 계획의 수립을 통하여 식생의 이산화탄소 저장 및 흡수가 가능토록 할 계획임

○ 녹색건축물 인증 및 LED 조명기구를 사용할 계획임

○ 에너지 절약 설계 기준에 의거 건물 내 에너지 절감 설비 시설을 설치 계획하여 기존 건물에 비해 에너지 사용량을 절감할 계획임

○ 에너지 사용으로 인한 대기질 영향 및 온실가스의 증가를 줄이기 위하여 연료사용은 청정 연료를 사용할 계획임

○ 운영시 조경녹지공간을 계획하여 사업시행 전보다 증가토록 계획하였으며, 조경식재시 배기가스에 강하고 환경정화능력이 강한 수종을 식재토록 하여 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 할 계획임

8) 친환경적 자원순환

가) 현황

▮생활폐기물 관리구역 현황

○ 서울특별시 동대문구의 생활폐기물 관리구역 지정현황 조사결과, 서울특별시 동대문구는 전역이 생활폐기물 관리구역으로 지정되어있는 것으로 조사됨

■ 생활폐기물 관리구역 현황

구 분	전체 행정구역		생활폐기물 관리구역		비고
	면적(㎢)	인구(인)	면적(㎢)	인구(인)	
동대문구	14.22	359,873	13.02	241,105	-

※ 자료 : 2023 전국폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

▮생활폐기물 발생 및 처리현황

○ 서울특별시 동대문구의 생활폐기물(가정) 발생 및 처리현황 조사결과, 총 발생량은 103,550.4ton/년으로 재활용 65,107.7ton/년(62.88%), 소각 31,299.2ton/년(30.23%), 매립 7,143.5ton/년(6.89%)의 비율로 처리되는 것으로 조사됨

■ 생활폐기물 발생 및 처리현황

구 분			발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)					
				재활용			소각	매립	기타
				소계	물질재활용	에너지화수			
총계			103,550.4	65,107.7	30,555.7	34,552.0	31,299.2	7,143.5	0.0
종량제 방식 등 혼합 배출	소계		43,217.3	4,774.6	0.0	4,774.6	31,299.2	7,143.5	0.0
	가연성	소계	39,455.4	4,774.6	0.0	4,774.6	28,435.6	6,245.2	0.0
		폐지류	10,356.9	0.0	0.0	0.0	8,359.4	1,997.5	0.0
		폐합성수지류	12,816.0	1,405.0	0.0	1,405.0	9,653.8	1,757.2	0.0
		폐고무류	306.8	0.0	0.0	0.0	247.6	59.2	0.0
		폐섬유류	612.4	0.0	0.0	0.0	494.3	118.1	0.0
		음식물류 폐기물	1,390.2	0.0	0.0	0.0	1,122.1	268.1	0.0
		폐목재류	3,675.0	3,369.6	0.0	3,369.6	246.5	58.9	0.0
		기타	10,298.1	0.0	0.0	0.0	8,311.9	1,986.2	0.0
	불연성	소계	3,732.5	0.0	0.0	0.0	2,839.9	892.6	0.0
		폐금속류	1,220.6	0.0	0.0	0.0	985.2	235.4	0.0
		폐유리류	1,128.3	0.0	0.0	0.0	910.7	217.6	0.0
		폐토사류	103.6	0.0	0.0	0.0	83.6	20.0	0.0
		폐타일 및 도자기류	74.6	0.0	0.0	0.0	60.2	14.4	0.0
		연탄재	214.0	0.0	0.0	0.0	0.0	214.0	0.0
		기타	991.4	0.0	0.0	0.0	800.2	191.2	0.0
	건설 폐재류	건설폐재류 (공사장 생활폐기물)	29.4	0.0	0.0	0.0	23.7	5.7	0.0
	기타(배출불명등)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

※ 자료 : 2023 전국폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

■ 생활폐기물 발생 및 처리현황

구 분			발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)					
				재활용			소각	매립	기타
				소계	물질재활용	에너지회수			
재활용 가능 자원 분리 배출	소계		30,304.1	30,304.1	27,741.8	2,562.3	0.0	0.0	0.0
	폐지류	종이팩	72.8	72.8	72.8	0.0	0.0	0.0	0.0
		기타	7,155.0	7,155.0	7,155.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	고철류		254.0	254.0	254.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	금속캔		652.3	652.3	652.3	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐합성수지류	비닐류	7,853.1	7,853.1	7,853.1	0.0	0.0	0.0	0.0
		발포수지류	469.3	469.3	469.3	0.0	0.0	0.0	0.0
		PET병	900.9	900.9	900.9	0.0	0.0	0.0	0.0
		기타	3,418.4	3,418.4	3,418.4	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐고무류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐유리병류		2,800.1	2,800.1	2,800.1	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐의류		698.0	698.0	698.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐섬유류		586.3	586.3	0.0	586.3	0.0	0.0	0.0
	조명폐기물		26.3	26.3	26.3	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐전지류		22.0	22.0	22.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	영농폐기물	농약용기류	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐비닐	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐식용유		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐전기전자제품		630.7	630.7	630.7	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐가구류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기타		2,788.9	2,788.9	2,788.9	0.0	0.0	0.0	0.0
	재활용 잔재물		1,976.0	1,976.0	0.0	1,976.0	0.0	0.0	0.0
음식물 폐기물 분리배출			30,029.0	30,029.0	2,813.9	27,215.1	0.0	0.0	0.0

※ 자료 : 2023 전국폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

▮사업장 비배출시설계 폐기물 발생 및 처리현황

○ 서울특별시 동대문구의 사업장비배출시설계 폐기물 발생 및 처리현황 조사결과, 총 발생량은 9,786.2ton/년이며, 재활용 7,386.1ton/년(75.48%), 기타 2,187.3ton/년(22.35%), 소각 212.8ton/년(2.17%)의 비율로 처리되는 것으로 조사됨

■ 사업장 비배출시설계 폐기물 발생 및 처리현황

구 분			발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)					
				재활용			소각	매립	기타
				소계	물질재활용	에너지회수			
총계			9,786.2	7,386.1	6,349.8	1,036.3	212.8	0.0	2,187.3
종량제 방식 등 혼합 배출	소계		8.5	0.0	0.0	0.0	8.5	0.0	0.0
	가연성	소계	7.7	0.0	0.0	0.0	7.7	0.0	0.0
		폐지류	1.8	0.0	0.0	0.0	1.8	0.0	0.0
		폐합성수지류	2.4	0.0	0.0	0.0	2.4	0.0	0.0
		폐고무류	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0
		폐섬유류	0.2	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0
		음식물류 폐기물	0.5	0.0	0.0	0.0	0.5	0.0	0.0
		폐목재류	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0
		기타	2.5	0.0	0.0	0.0	2.5	0.0	0.0

■ 사업장 비배출시설계 폐기물 발생 및 처리현황

구 분				발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)					
					재활용			소각	매립	기타
					소계	물질재활용	에너지회수			
종량제 방식 등 혼합 배출	불연성	소계		0.8	0.0	0.0	0.0	0.8	0.0	0.0
		폐금속류		0.2	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0
		폐유리류		0.2	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0
		폐토사류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐타일 및 도자기류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		연탄재		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		기타		0.4	0.0	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0
혼합 배출 외 분리 배출	소계			8,503.3	6,111.7	5,075.4	1,036.3	204.3	0.0	2,187.3
	가연성	소계		6,181.8	5,983.2	4,946.8	1,036.3	198.6	0.0	0.0
		폐지류	종이팩	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
			기타	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐합성수지류		4,147.9	4,082.8	3,170.3	912.4	65.1	0.0	0.0
		폐고무류		170.9	170.9	170.9	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐섬유류	폐의류	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
			기타	133.5	0.0	0.0	0.0	133.5	0.0	0.0
		폐목재류(폐가구 등)		1,722.5	1,722.5	1,598.6	123.9	0.0	0.0	0.0
		폐식용유		7.0	7.0	7.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		유기성오니류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	불연성	소계		2,252.8	59.8	59.8	0.0	5.7	0.0	2,187.3
		폐금속류	금속캔류	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
			고철	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
			기타	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐유리류		6.3	2.3	2.3	0.0	4.0	0.0	0.0
		조명폐기물		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐토사류 및 폐콘크리트류		2,187.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2,187.3
		폐타일 및 폐도자기조각		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		연소잔재물(연탄재 등)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐전지류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		무기성오니류		59.2	57.5	57.5	0.0	1.7	0.0	0.0
	폐전기전자제품류			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기타			68.7	68.7	68.7	0.0	0.0	0.0	0.0
음식물 폐기물 분리배출				1,274.4	1,274.4	1,274.4	0.0	0.0	0.0	0.0

※ 자료 : 2023 전국폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

▮사업장 비배출시설계 폐기물 발생 및 처리현황

○ 서울특별시 동대문구의 사업장 배출시설계 폐기물 발생 및 처리현황 조사결과, 총 발생량은 11.904.0ton/년이며, 재활용 9,147.7ton/년(76.85%), 소각 2,714.0ton/년(22.80%), 기타 39.4ton/년(0.33%), 매립 2.9ton/년(0.02%)의 비율로 처리되는 것으로 조사됨

■ 사업장 배출시설계 폐기물 발생 및 처리현황

구 분		발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)					
			재활용			소각	매립	기타
			소계	물질재활용	에너지회수			
총계		11,904.0	9,147.7	9,147.7	0.0	2,714.0	2.9	39.4
가연성	소계	11,861.7	9,147.7	9,147.7	0.0	2,714.0	0.0	0.0
	폐지류	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐목재류	39.8	39.8	39.8	0.0	0.0	0.0	0.0

■ 사업장 배출시설계 폐기물 발생 및 처리현황

구 분			발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)					
				재활용			소각	매립	기타
				소계	물질재활용	에너지회수			
가연성	폐섬유류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐합성수지류		3,439.8	3,439.8	3,439.8	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐합성고무류		17.2	17.2	17.2	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐전기전자제품류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	유기성 오니류	폐수처리오니	3,093.0	3,093.0	3,093.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		공정오니	22.4	22.4	22.4	0.0	0.0	0.0	0.0
		정수처리오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		하수처리오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	동식물성잔재물		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐식용유		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기타		5,249.5	2,535.5	2,535.5	0.0	2,714.0	0.0	0.0
불연성	소계		42.3	0.0	0.0	0.0	0.0	2.9	39.4
	광재류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	연소잔재물		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	소각재		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	분진류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐주물사 및 폐사		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐금속류	고철	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		비철	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐석재폐콘크리트류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐석고및폐석회		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐촉매		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐흡착제및폐흡수제		1.9	0.0	0.0	0.0	0.0	1.9	0.0
	유리도자기편류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	무기성 오니류	폐수처리오니	40.4	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0	39.4
		공정오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		정수처리오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		하수처리오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기타		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

※ 자료 : 2023 전국폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

▮ 건설폐기물 발생 및 처리현황

○ 서울특별시 동대문구의 건설폐기물 발생 및 처리현황 조사결과, 총 발생량은 196,637.5ton/년이며, 대부분 재활용 196,571.3ton/년(99.97%)으로 처리되는 것으로 조사됨

■ 건설폐기물 발생 및 처리현황

구 분		발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)					
			재활용			소각	매립	기타
			소계	물질재활용	에너지회수			
총계		196,637.5	196,571.3	195,846.5	724.8	66.3	0.0	0.0
가연성	폐목재	3,688.4	3,688.4	2,968.5	719.9	0.0	0.0	0.0
	폐합성수지류	1,700.7	1,634.4	1,629.5	4.9	66.3	0.0	0.0
	폐섬유	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐벽지	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

■ 건설폐기물 발생 및 처리현황

구 분			발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)					
				재활용			소각	매립	기타
				소계	물질재활용	에너지회수			
불연성	건설폐재류	폐콘크리트	105,285.1	105,285.1	105,285.1	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐아스팔트콘크리트	21,888.8	21,888.8	21,888.8	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐벽돌	7,154.2	7,154.2	7,154.2	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐블럭	376.7	376.7	376.7	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐기와	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		건설폐토석	26,948.7	26,948.7	26,948.7	0.0	0.0	0.0	0.0
	건설오니		119.3	119.3	119.3	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐금속류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐유리		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐타일 및 폐도자기		25.9	25.9	25.9	0.0	0.0	0.0	0.0
가연성·불연성 혼합	폐보드류		95.2	95.2	95.2	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐판넬		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	혼합건설폐기물		29,354.6	29,354.6	29,354.6	0.0	0.0	0.0	0.0
기타			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

※ 자료 : 2023 전국폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

▮사업장 지정폐기물 발생 및 처리현황

○ 서울특별시 동대문구의 사업장 지정폐기물 발생 및 처리현황 조사결과, 총 발생량은 1,275.5ton/년으로 재활용 725.4ton/년(45.26%), 매립 280.9ton/년(25.00%), 소각 212.8ton/년(15.28%), 기타 56.4ton/년(14.48%)의 비율로 처리되는 것으로 조사됨

■ 지정폐기물 발생 및 처리현황

구 분		발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)					
			재활용			소각	매립	기타
			소계	물질재활용	에너지회수			
동대문구	소계	1,275.5	725.4	209.2	516.2	212.8	280.9	56.4
	공정오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	광재	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기타 폐유기용제	108.2	2.2	2.2	0.0	106.0	0.0	0.0
	분진	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	소각재	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	수은폐기물	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	안정화 또는 고형화처리물	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	천연방사성제품폐기물	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐내화물 및 폐도자기조각	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐농약	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐산	115.8	109.2	109.2	0.0	0.0	0.0	6.6
	폐석면	327.1	0.0	0.0	0.0	0.0	280.9	46.2
	폐수처리오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

■ 지정폐기물 발생 및 처리현황

구 분		발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)					
			재활용			소각	매립	기타
			소계	물질재활용	에너지화수			
동대문구	폐알칼리	12.8	9.3	9.3	0.0	0.0	0.0	3.5
	폐유	692.2	604.7	88.5	516.2	87.4	0.0	0.0
	폐유독물	14.1	0.0	0.0	0.0	14.1	0.0	0.0
	폐주물사 및 폐사	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐촉매	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐페인트 및 폐락카	0.9	0.0	0.0	0.0	0.9	0.0	0.0
	폐합성고무	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐합성수지	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐흡착제 및 폐흡수제	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	할로겐족유기용제	4.3	0.0	0.0	0.0	4.3	0.0	0.0
	PCB함유폐기물	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

※ 자료 : 2023 전국폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

▮ 소각시설 현황

○ 서울특별시 동대문구의 소각시설 현황 조사결과, 소각시설은 위치하지 않는 것으로 조사됨

▮ 매립시설 현황

○ 서울특별시 동대문구의 매립시설 현황 조사결과, 매립시설은 위치하지 않는 것으로 조사됨

▮ 기타처리시설 현황

○ 서울특별시 동대문구의 기타처리시설 현황 조사결과, 기타처리시설은 4개소가 위치하는 것으로 조사됨

■ 기타처리시설 현황

구 분	시설명	소재지	시설용량 (ton/일)	2023년 처리량 (ton)	1일 평균 가동시간(hr)	허가(승인)일
동대문구	동대문환경 자원센터	청계천로 563	98.0	27,215.1	24	2010.12.08
			20.0	1,637.6	9	
			270.0	284.1	8	
			20.0	14,989.4	9	

※ 자료 : 2023 전국폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

나) 영향예측 및 저감방안

▮공사시

○ 생활폐기물은 분리수거를 실시한 후 적법하게 처리할 계획임

○ 분뇨는 이동식화장실을 설치하여 전량 위탁처리할 계획임

○ 교육, 홍보 등을 통해 쓰레기 투기를 금지하고 작업장에 분리수거함을 설치하여 종류·성상별로 분리수거한 후 재활용 가능한 폐기물은 재활용하고, 그 외 폐기물은 지자체 폐기물조례 및 폐기물처리방침에 따라 처리

○ 건축물의 신축·철거시 발생하는 건축 폐기물은 「폐기물관리법」 및 「건설폐기물 처리기준 및 방법 등에 관한 업무처리지침」에 따라 처리할 계획임

○ 배출자는 공사현장에서 건설폐기물을 보관해야 하는 경우, 적정하게 보관될 수 있도록 분류체계에 따라 보관시설을 설치할 계획임

○ 공사장비의 정비, 오일교환 및 세척은 지정된 정비업소를 이용하거나 지정된 장소에서 실시할 계획임

○ 이동성이 없는 장비나 정비소까지의 운행이 용이하지 않을 경우에는 폐유저장소를 설치하여 수집·보관, 폐기물 처리업자에게 위탁처리할 계획임

○ 폐유저장소의 바닥은 Panel 등을 이용하여 용기가 지면에 직접 접촉되지 않도록 하고 적치장 주변에 가배수로를 설치, 지붕을 덮어 빗물에 의해 유류가 주변지역에 확산되는 것을 방지할 계획임

▮공사시

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

○ 운영시 사업대상지 내 상주 및 이용인구에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생이 예상됨

9) 소음·진동

가) 현황

○ 본 사업대상지는 서울특별시 동대문구 장안동 134-15 일대에 위치하고 있으며, 주변 도로(답십리로, 장한로, 한천로 등)를 이용하는 차량이 주 소음·진동원으로 조사됨

○ 동대문구 주변 소음현황은 국가소음정보시스템 소음·진동 측정망을 인용 제시하였음

- 소음측정망 : 서울특별시 동대문구 회기동

〈환경소음측정망 측정 데이터〉

측정지점	지역	측정연도	분기	주 간					야 간		
				1회	2회	3회	4회	평균	1회	2회	평균
경희약국 앞	일반	2024	1/4	60.4	61.1	59.9	59.4	60.0	62.8	52.8	58.0
			2/4	60.2	60.5	62.8	59.3	61.0	58.1	54.2	56.0
			3/4	58.7	61.7	69.5	60.2	63.0	58.5	53.3	56.0
			4/4	60.4	62.0	62.0	60.3	61.0	58.2	53.8	56.0
연화사 앞	일반	2024	1/4	60.1	55.8	59.7	49.3	56.0	49.5	48.7	49.0
			2/4	57.9	57.8	60.8	53.3	57.0	52.5	51.1	52.0
			3/4	57.3	57.0	59.1	55.3	57.0	52.8	53.3	53.0
			4/4	60.3	56.8	60.5	54.4	58.0	54.6	53.0	54.0
로이드 앞	도로	2024	1/4	72.6	72.1	69.8	70.9	71.0	67.9	64.5	66.0
			2/4	70.7	70.7	71.0	71.1	71.0	70.6	65.7	68.0
			3/4	69.7	79.2	70.2	70.0	72.0	69.4	63.6	67.0
			4/4	74.0	76.5	74.4	70.4	74.0	70.9	71.3	71.0
경희대정문 옆	도로	2024	1/4	67.6	68.1	67.3	64.0	67.0	59.7	54.1	57.0
			2/4	65.2	66.3	65.5	65.4	66.0	61.1	59.1	60.0
			3/4	65.1	66.9	81.1	62.9	69.0	60.2	56.6	58.0
			4/4	70.9	69.2	66.2	64.1	68.0	62.6	61.5	62.0
경희아트빌라	일반	2024	1/4	-	-	-	-	-	-	-	-
			2/4	52.5	56.3	53.9	53.0	54.0	49.6	46.2	48.0
			3/4	57.5	60.2	60.0	58.1	59.0	53.4	51.6	53.0
			4/4	54.0	57.9	56.0	56.0	56.0	50.0	49.0	50.0

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

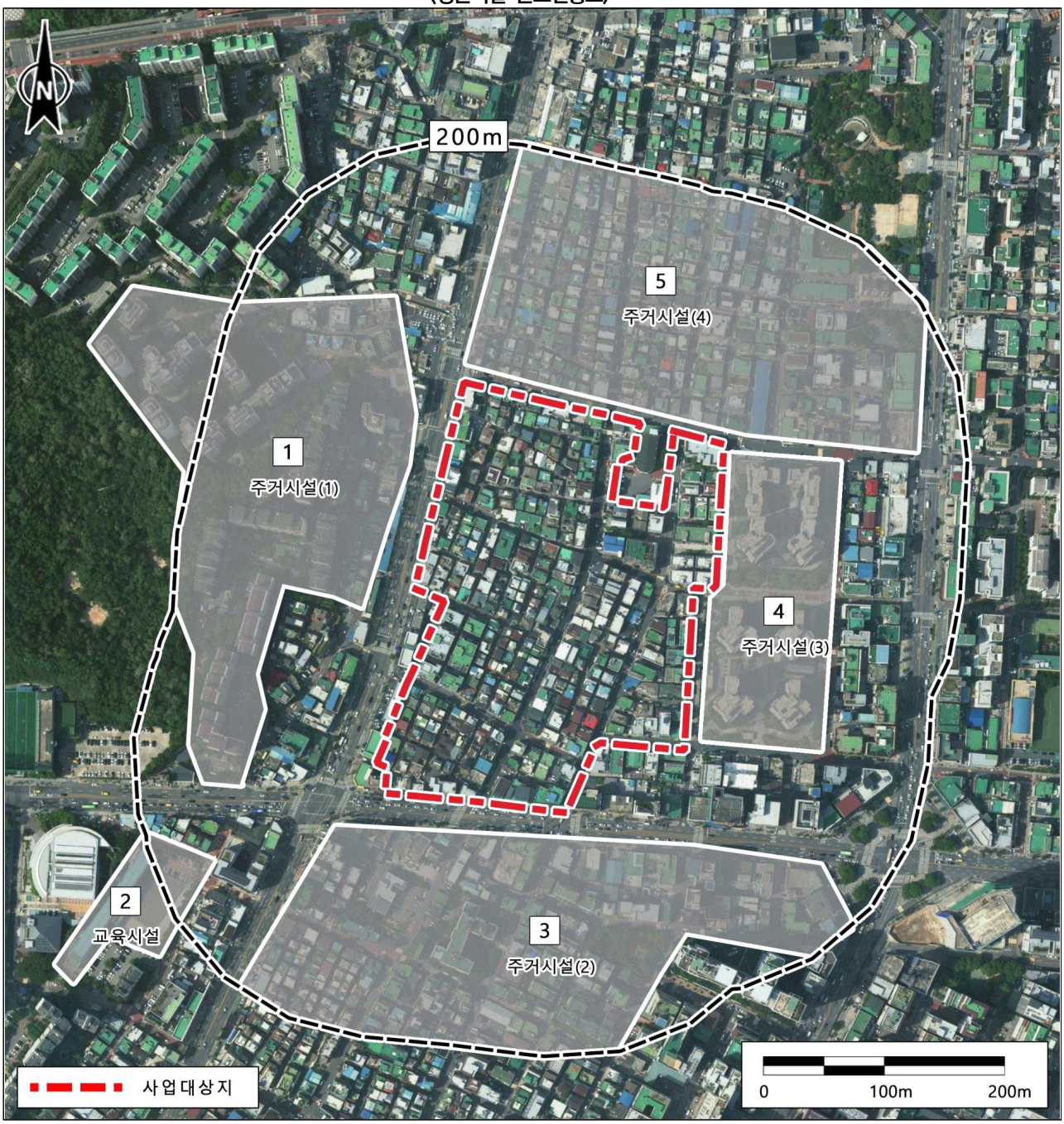
▮ 정온시설 분포 현황

○ 본 사업대상지 공사시 소음·진동 피해가 예상되는 정온시설 현황을 조사하였으며, 조사결과 사업대상지 인근으로 주거시설 및 교육시설이 분포하고 있는 것으로 조사됨

〈정온시설 현황〉

구 분		이격거리	용도지역	비 고
1	주거시설(1)	69.2m	일반주거지역	-
2	교육시설	196.6m	일반주거지역	교육시설
3	주거시설(2)	28.1m	일반주거지역	-
4	주거시설(3)	10.8m	일반주거지역	-
5	주거시설(4)	10.3m	일반주거지역	-

〈정온시설 분포현황도〉



나) 영향예측

▮공사시

○ 건설장비 투입에 의한 소음·진동 영향예측

- 계획시행으로 인한 공사시 예상되는 소음원으로 절·성토작업이 이루어지는 준비공 및 토공, 배수·건축공 및 포장공 등에 사용되는 백호우, 덤프트럭 등 각종 기계류의 엔진음, 마찰음 및 충격음 등이 있음
- 이러한 소음은 한정된 지역에서 일시적인 현상이나, 소음도가 높은 충격음이므로 주변지역에 큰 영향을 미칠 수 있음
- 공사시 가장 많은 장비가 투입되는 터파기 및 부지정지시를 기준으로 투입장비를 선정하여 소음·진동도를 예측하였음
- 소음도를 산출한 결과, 학교보건법(교육시설)이 55dB(A), 생활소음규제기준(주거지역)이 65dB(A)임을 고려, 소음영향권은 공사 지역으로부터 74~234m까지 영향을 미치는 것으로 예측됨

〈투입장비에 따른 이격거리별 소음도〉

공 종	장 비 명	소음도 (15m)	장비 대수	합 성 소음도	이격거리별 소음도(dB(A))				
					25m	74m	125m	234m	300m
공 사 시	덤 프 트 럭	74.9	1	78.8	74.3	64.9	60.4	54.9	52.8
	백 호 우	76.5	1						

※ 주 : 합성소음도는 장비(소음원)로부터 15m 이격거리에서 조사한 소음도임

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

○ 건설장비에 의한 정온시설 예측소음

- 공사시 건설장비 투입에 따른 인근 정온시설에 미치는 영향을 검토한 결과 사업대상지와 인접한 정온시설에서 소음 목표기준을 초과하는 것으로 예측되었음
- 이에 따라, 공사시 소음목표기준을 초과하는 정온시설에 대하여 저감대책 수립이 요구됨

〈공사시 정온시설 예측소음도〉

구 분	정온시설	이격거리	예측소음도[dB(A)]	목표기준[dB(A)]
1	주거시설(1)	69.2m	65.5	65.0
2	교육시설	196.6m	56.4	55.0
3	주거시설(2)	28.1m	73.3	65.0
4	주거시설(3)	10.8m	81.6	65.0
5	주거시설(4)	10.3m	82.0	65.0

※ 주 : 1. 이격거리는 사업대상지 경계로부터 정온시설까지의 최단거리

2. ▭ : 목표기준을 상회한 지점임

▮운영시

○ 운영시 주 소음발생원은 방문·이용객의 차량으로 인한 소음 피해가 예상됨에 따라 저감대책이 필요할 것임

다) 저감방안

▮공사시

○ 일반적인 소음·진동 저감방안

- 공사시 주변지역에 미치는 소음의 영향을 최소화하기 위해 “공사장 소음·진동 관리 지침서(2008, 환경부)”를 준수하여 공사를 시행하고, 작업차량 운전자의 수시교육을 통하여 공사장내의 운행속도를 20km/hr 이내로 제한하며 경적사용 및 불필요한 고속운전과 공회전을 금지할 계획임
- 가능한 저소음 및 저진동 장비를 사용할 계획임
- 소음원이 되는 건설장비의 효율적 투입과 적정배치의 공정관리 실시할 계획임
- 저진동 장비투입, 지역주민에게 사전 공지 후 협조를 얻어 공사시행 할 계획임

○ 가설방음판넬 설치

- 소음목표기준을 초과하는 사업대상지 인근 정온시설에 대하여 가설방음판넬을 설치하여 공사시 소음의 영향 최소화할 계획이며, 가설방음판넬 설치 후 목표기준을 초과할 경우 이동식 방음벽을 설치할 계획임

〈가설방음판넬 설치 후 예측소음도〉

구 분	정온시설	저감대책	이격거리	예측소음도[dB(A)]		목표기준 [dB(A)]
				저감 전	저감 후	
1	주거시설(1)	가설방음판넬 H=10.0m	69.2m	65.5	52.6	65.0
2	교육시설		196.6m	56.4	43.4	55.0
3	주거시설(2)		28.1m	73.3	60.3	65.0
4	주거시설(3)		10.8m	81.6	68.4	65.0
5	주거시설(4)		10.3m	82.0	68.8	65.0

※ 주 : 1. 이격거리는 사업대상지 경계로부터 정온시설까지의 최단거리

2. ▭ : 목표기준을 상회한 지점임

〈공기주입형 이동식방음벽(예시)〉

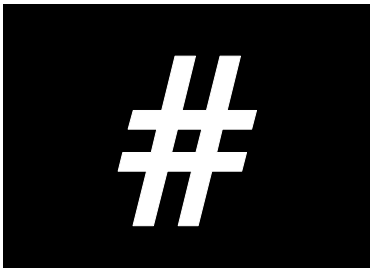


▮운영시

○ 차량에 의한 교통소음의 저감방법으로는 발생원과 수음대상에 따라 크게 음원대책, 전달경로 대책, 수음점대책, 기타대책 등으로 구분하며, 현장여건에 맞는 저감대책을 강구할 것임

〈운영시 저감대책〉

구 분	대 책	
	기 술 적 측 면	행 정 적 측 면
음원대책	도로설계, 구조 및 형태	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



첨부4. 추정분담금 계획

1. 추정분담금

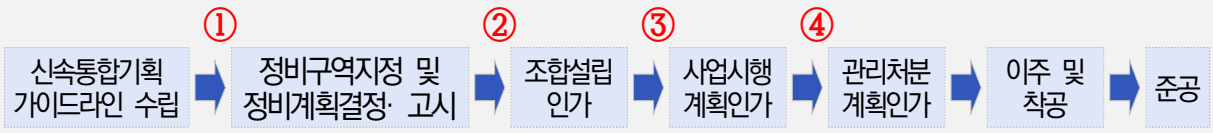
가. 추정분담금 안내

• 개별 추정분담금은「도시 및 주거환경정비법」제9조제1항에 따라 정비계획의 내용에 토지등소유자 별 분담금 추산액 및 산출근거가 포함하도록 규정됨에 따라 산출

※ 추정분담금 산정 결과는 감정평가사의 보정률산정방식(개략적 종전자산 가치 추정)에 의해 산출된 결과로 종전자산 및 사업비, 분양수입 등은 확정된 금액이 아님을 알려드립니다.

※ 현재 산출된 추정분담금은 사업초기의 단순 추정치로향후 사업시행계획이 구체화 되면서 보다 정확한 분담금이 결정되므로, 의사결정에 참고자료로만 활용 바랍니다.

나. 정비사업의 추정분담금 통지 절차



① 정비계획입안시 최초 공개
② 조합설립동의서 징구 시 추정분담금 공개
③ 사업시행계획인가 총회 개최 전 추정분담금 공개
④ 분양신청 통지(공고)시 추정분담금 공개

다. 종전자산 추정

1) 추정방법

구분		추정방법
종전자산	개요	· 보정률방식 (개별공시지가 또는 공동주택공시가격에 일정비율을 보정하여 산정하는 방식)으로 진행하였음. · 작성시점 현재 사업시행계획인가 미 고시 상태로서 작성시점(2025.07)을 기준으로 추정하였으며, 향후 종전자산에 대한 정식감정평가는 사업시행계획인가고시가 있은 날을 기준으로 행하게 됨.
	토지	· 작성시점 현재 인근 토지의 실거래가/평가전례 등 가격수준을 고려하여, 개별공시지가에 보정률〈2.00〉을 적용하여 산출하였음.
	건물	· 건물의 재조달원가에 감가수정을 통해 건물가격을 산정하였음.(원가법) · 〈산식〉 건물가격 = 재조달원가 * (1 - 감가율)*면적
	집합건물	· 공동주택 : 작성시점 현재 인근 공동주택의 실거래가 / 평가전례 등 가격수준을 고려하여, 공동주택 공시가격에 보정률 〈2.00〉을 적용하여 산출하였음. · 근린생활시설 : 작성시점 현재 인근 근린생활시설의 실거래가 등 가격수준 및 층, 위치, 이용상황 등 개별적 특성 등을 종합적으로 고려하여 추정하였음.

2) 인근시세

가) 토지

연번	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	거래월(기준시점)	거래/평가단가(원/㎡)	개별지가(원/㎡)	이용상황	구역내/외	거래(평가)단가/개별지가	비고
1	133-2	88	대	제2종일반주거지역	2025-03-21	6,784,000	4,018,000	단독주택	구역내	1.69	실거래
2	138-24	76	대	제2종일반주거지역	2024-04-06	6,493,000	3,269,000	단독주택	구역내	1.99	실거래
3	135-20	116	대	제2종일반주거지역	2023-12-18	6,756,000	3,348,000	단독주택	구역내	2.02	실거래
4	133-17	99	대	제2종일반주거지역	2023-02-13	5,619,000	3,224,000	단독주택	구역내	1.74	실거래
5	138-17	76	대	제2종일반주거지역	2022-07-27	6,077,000	3,575,000	단독주택	구역내	1.70	실거래
6	137-2	363	대	제2종일반주거지역	2022-08-05	10,158,000	4,303,000	주상용	구역내	2.36	실거래
7	169-17	89	대	제2종일반주거지역	2025-03-31	7,861,000	4,313,000	단독주택	구역외	1.82	실거래
8	394-11	275.4	대	제2종일반주거지역	2024-12-03	9,956,000	4,571,000	주상용	구역외	2.18	실거래
9	167-26	119	대	제2종일반주거지역	2024-10-09	6,282,000	3,248,000	주상용	구역외	1.93	실거래
10	293-18	167.9	대	제2종일반주거지역	2023-02-22	6,881,000	4,010,000	주상용	구역외	1.72	실거래

※추정분담금 산정결과는 감정평가사의 보정률 산정방식(개략적 종전자산 가치추정)에 의해 산출된 결과로 종전자산 및 사업비, 분양수입 등은 확정된 금액이 아님

나) 집합건축물

연번	소재지	호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	용도 지역	거래월	거래금액 (천원)	거래단가 (천원/ 전유㎡)	거래단가 (천원/ 대지㎡)	공동주택 공시가격 (천원)	거래가/ 공시가	구역 내외	구분
1	291-7	상상빌라/ 2/203호	120.51	63.11	제2종일반 주거지역	2025.05.23	615,000	5,103	9,745	342,000	1.80	구역내	빌라
2	291-10	한진빌라/ 2/201호	82.41	36.36	제2종일반 주거지역	2024.12.05	465,000	5,643	12,789	203,000	2.29	구역내	빌라
3	128-32	장안아트/ 1/101호	36.26	28.88	제2종일반 주거지역	2024.09.10	289,000	7,970	10,007	127,000	2.28	구역내	빌라
4	293-14	성강 청안채/2/ 203호	42.19	26.14	제2종일반 주거지역	2024.07.29	360,000	8,533	13,772	194,000	1.86	구역내	빌라
5	291-10	한진빌라/ 3/303호	82.44	36.37	제2종일반 주거지역	2023.09.09	330,000	4,003	9,073	201,000	1.64	구역내	빌라
6	460-4	-/3/301	84.63	43.8	제3종일반 주거지역	2025.04.13	550,000	6,499	12,557	256,000	2.15	구역외	빌라
7	289-5	-/6/603	21.49	20.13	제2종일반 주거지역	2025.03.27	240,000	11,168	11,923	112,000	2.14	구역외	빌라
8	306-10	-/3/301	95.64	29.43	준주거지역	2025.03.24	530,000	5,542	18,009	264,000	2.01	구역외	빌라
9	397-6	-/2/203	45.44	34.87	제2종일반 주거지역	2024.08.08	370,000	8,143	10,611	192,000	1.93	구역외	빌라
10	327-8	-/3/302	29.95	19.45	제2종일반 주거지역	2023.08.13	248,000	8,280	12,751	132,000	1.88	구역외	빌라
11	466-4	102/10/ 1002	27.25	7.85	준주거지역	2025.07.02	370,000	13,578	47,134	198,000	1.87	구역외	빌라

※ 추정분담금 산정결과는 감정평가사의 보정률 산정방식(개략적 종전자산 가치추정)에 의해 산출된 결과로 종전자산 및 사업비, 분양수입 등은 확정된 금액이 아님

3) 종전자산 추정 (약식감정)

- 단독주택

  토지 = 인근 토지의 실거래가/평가전례 등 가격수준을 고려하여, 개별공시지가에 보정률 〈2.00〉을 적용하여 산출하였음.

  건물 = 재조달원가 × 감가수정 × 연면적

  ※ 건물의 개략단가는 경과연수 25~40년 기준 평균 약 100만원/3.3㎡

- 구분건물 = 공동주택의 경우 작성시점 현재 인근 공동주택의 실거래가 / 평가전례 등 가격수준을 고려하여, 공동주택 공시가격에 보정률 〈2.00〉을 적용하여 산출하였으며, 근린생활시설의 경우 인근 근린생활시설의 실거래가 등 가격수준 및 층, 위치, 이용상황 등 개별적 특성 등을 종합적으로 고려하여 추정하였음.
- 종전자산 총 추정액 : 4,560억

라. 종후자산 추정조사

1) 추정방법

구분		추정방법
종후자산	공동주택	· 사용승인일 및 세대수, 구조 등이 유사한 공동주택의 분양가격, 실거래가, 입지, 교통, 브랜드 등 제반 조건을 종합적으로 고려하여 토지와 건물을 일체로 한 가치를 추정함.
	근린생활시설	· 인근 아파트 상가의 분양 가격, 실거래가, 입지, 교통, 고객 유동성, 층·위치별 가격 격차 등을 종합적으로 고려하여 토지와 건물을 일체로 한 가치를 추정함.

2) 공동주택 사례조사

[출처 : KB부동산, 일반평균가 기준]

구분	단지명	준공 시기	세대수	타입 (전유㎡)	금액 (천원)	공급단가 (천원/3.3㎡)	비고
1	장안삼성래미안 2차아파트	2007.06	1,786	81	980,000	32,700	-
2	장안힐스테이트아파트	2007.08	859	84	1,080,000	33,800	-
3	동대문더퍼스트데시앙	2019.1	469	84	1,020,000	31,900	-
4	답십리파크자이	2019.01	802	84	1,230,000	36,700	-
5	래미안미드카운티	2019.04	1,009	84	1,343,333	40,100	-
6	래미안위브	2014.1	2,652	84	1,400,000	42,400	-

3) 근린생활시설 사례조사

구분	단지명	층	전용면적(㎡)	금액 (천원)	전용면적당 단가 (천원/㎡)	세대수	사용 승인일
1	힐스테이트 장안센트럴	1	45.57	1,306,000	28,700	369	2024.08
2	힐스에비뉴 장안센트럴	1	34.52	519,000	15,000	369	2024.08
3	장안현대홈타운 상가동	1	42.53	1,190,000	28,000	2,264	2003.10
4	장안현대홈타운 상가동	1	33.85	500,000	14,800	2,264	2003.10

4) 종후자산 추정

[금액단위 : 천원]

구분	전용 타입	일반 분양가		조합원 분양가	
		공급평 단가	세대당 분양가	공급평 단가	세대당 분양가
공동주택	40	34,700	646,800	29,500	549,900
	59	37,500	942,600	31,900	801,800
	84	34,700	1,183,700	29,500	1,006,300
	인근 아파트 거래시세 공급평당 3,200~4,200만원 내외 수준				
근린생활 시설	1층	31,956	20평 예시 639,000천원	27,163	20평 예시 543,000천원
	2층	15,978	20평 예시 320,000천원	13,581	20평 예시 272,000천원
	인근 근린생활시설 거래시세 전용평당 2,600~3,000만원 내외 수준				
종후자산 총추정액	1,440,330,709 천원				

마. 추정 비례율 산출

1) 비례율의 개념

- 조합원이 기존에 가지고 있던 자산과 재개발 이후에 획득하게 되는 자산의 비율
- 사업을 통한 개발이익률을 의미, 사업성 지표
- 권리가액 산출의 기초가 됨 (권리가액 = 종전자산 × 추정 비례율)

2) 추정 비례율 산정방식

- (총 수입 - 총 지출) / 총 자산 총액 × 100%
  - 추정비례율 : 108.66%

∴ (14,403억-9,448억) / 4,560억×100% = 108.66%

- 총 수입 추정 : 14,403억원
- 총 지출 추정 : 9,448억원 (평당 건축비 780만원 수준으로 추정)
- 종전자산총액 추정 : 4,560억원

바. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

1) 추정분담금 산출

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

조합원 분양가(원) (A)		권리가액(B)	추정분담금(A-B)
전용 40타입	549,900,000	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(108.66%)	조합원 분양가 - 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
전용 59타입	801,800,000		
전용 84타입	1,006,300,000		

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