면목9구역 주택정비형 공공재개발사업
정비구역 지정 및 정비계획 수립(안)

2025. 07.

중랑구

목 차

Ⅰ. 정비구역 지정 및 정비계획(안)

1. 계획의 개요 ····· 1
2. 현황분석 ····· 3
3. 계획의 기본구상 ····· 19
4. 부문별 정비계획 ····· 24
5. 소요 사업비 추정 ····· 47

Ⅱ. 도시관리계획(지구단위계획) 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정 ····· 48
2. 토지이용 및 시설에 관한 결정 ····· 48
3. 획지 및 건축물에 관한 결정 ····· 49

Ⅲ. 관련도면

1. 정비구역 결정도 ····· 54
2. 용도지역 결정도(기정/변경) ····· 55
3. 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(기정/변경) ····· 57
4. 정비게획 결정도 ····· 59
5. 지구단위계획 결정도 ····· 60

Ⅳ. 기초조사자료

1. 주민 또는 산업의 현황 ····· 61
2. 토지 및 건축물의 이용과 소유현황 ····· 61
3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 ····· 64

4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황 ····· 65
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황 ····· 69
6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민의 의견 ····· 70
7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 ····· 70
8. 토지등소유자의 정비구역 지정에 관한 동의현황 ····· 70
9. 기존 수목의 현황 ····· 70
10. 구역 지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견 ····· 73
11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 ····· 73
12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 ····· 74
13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 ····· 74
※ 토지조서 및 건축물 조서

Ⅴ. 계획설명서
1. 계획수립의 개요 ····· 100
2. 상위 및 관련계획 ····· 102
3. 현황분석 ····· 106
4. 부문별 정비계획 ····· 126
5. 건축계획 ····· 140
6. 교통처리계획 ····· 143
7. 경관계획 ····· 145

Ⅵ. 첨부
1. 환경성 검토서
2. 경관성 검토서
3. 교통성 검토서
4. 추정분담금 추정

Ⅰ

정비구역 지정 및 정비계획(안)

1. 계획의 개요

2. 현황 분석

3. 계획의 기본구상

4. 부분별 정비계획

5. 소요 사업비 추정

1 정비구역 지정 및 정비계획(안)

1. 계획의 개요

가. 계획의 배경 및 목적

○ 면목9구역 일대는 노후·불량 주택이 밀집한 구릉지 형태의 주거지역으로 주거환경을 개선하고, 주변 지역과의 조화를 이룰 수 있는 정비계획의 수립 및 구역지정이 필요한 실정

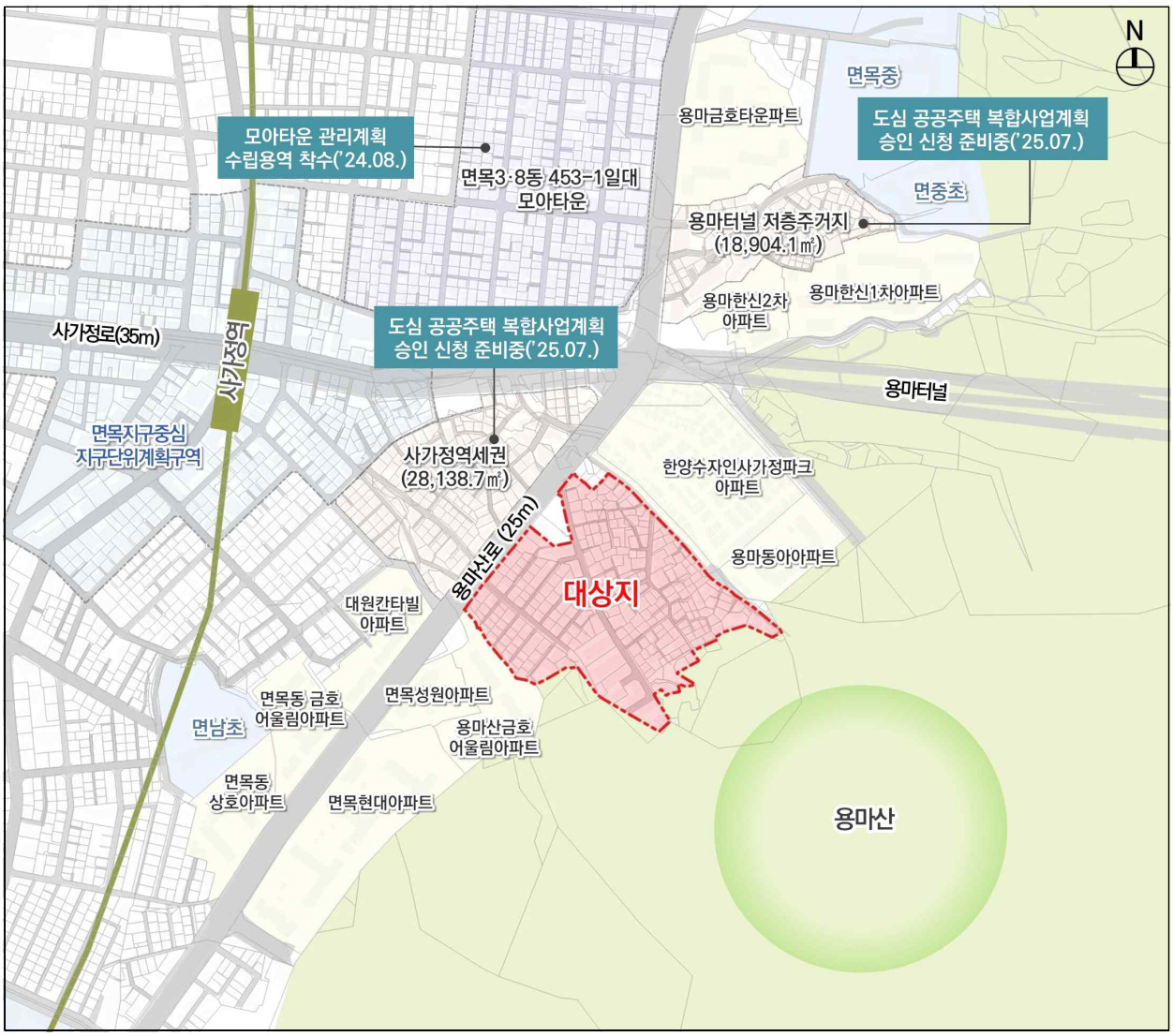
○ 또한, 대상지 인근 용마산(주요산)이 위치하는 등 주변의 공원·녹지 등 자연요소와 상호 유기적으로 연계될 수 있는 환경 친화적인 주거단지 조성하고자 함

나. 계획의 범위

○ 위치 : 서울특별시 중랑구 면목동 527번지 일대

○ 면적 : 40,937.52㎡

〈위치도〉



다. 계획의 수립절차 및 추진현황

1) 계획의 수립절차



2) 계획의 추진현황

- ’20.11 : 1차 공공재개발 후보지 공모 신청
- ’21.02 : 공공재개발 후보지 요건 재검토 : 주거정비지수 미달(市 → 區)
- ’21.10 : 신속통합기획 공모 신청
- ’21.11 : 신속통합기획 공모 미선정
- ’22.02. : 2차 공공재개발 후보지 공모 신청
- ’22.03 : 공공재개발 공모 후보지 추천(區 →市)
- ’22.08. : 서울시 후보지 선정위원회 최종 선정
- ’23.08. : 준비위원회 구성 및 MOU 체결
- ’24.04. : 사전기획 착수
- ’24.06.~’24.07. : 공공재개발 사전기획(안) 워킹그룹 1·2차
- ’24.11. : 주민간담회 개최
- ’24.12.~’25.02. : 공공재개발 사전기획(안) 자문회의 1·2차
- ’25.03. : 공공재개발 사전기획(안) 주민설명회 개최
- ’25.04. : 시전기획 완료

2. 현황 분석

가. 주변지역 현황

1) 입지 여건

- 지하철 7호선 사가정역이 인근에 위치하고 있으며, 용마산로(25m)와 접해 있어 대중교통으로의 접근이 우수한 지역
- 대상지 주변으로 사가정 역세권 도심 공공주택 복합사업 등의 대규모 개발사업지역과 모아타운이 입지하는 등 개발압력이 높은 지역

2) 주변 현황

- 대상지 반경 1km 내 학교시설 초등학교 4개소(면남초, 면중초 등)와 중·고등학교 4개소(중화중, 면목중 등)와 대학교 1개소(서일대)가 위치하여 교육환경이 우수함

〈 주변 현황도 〉



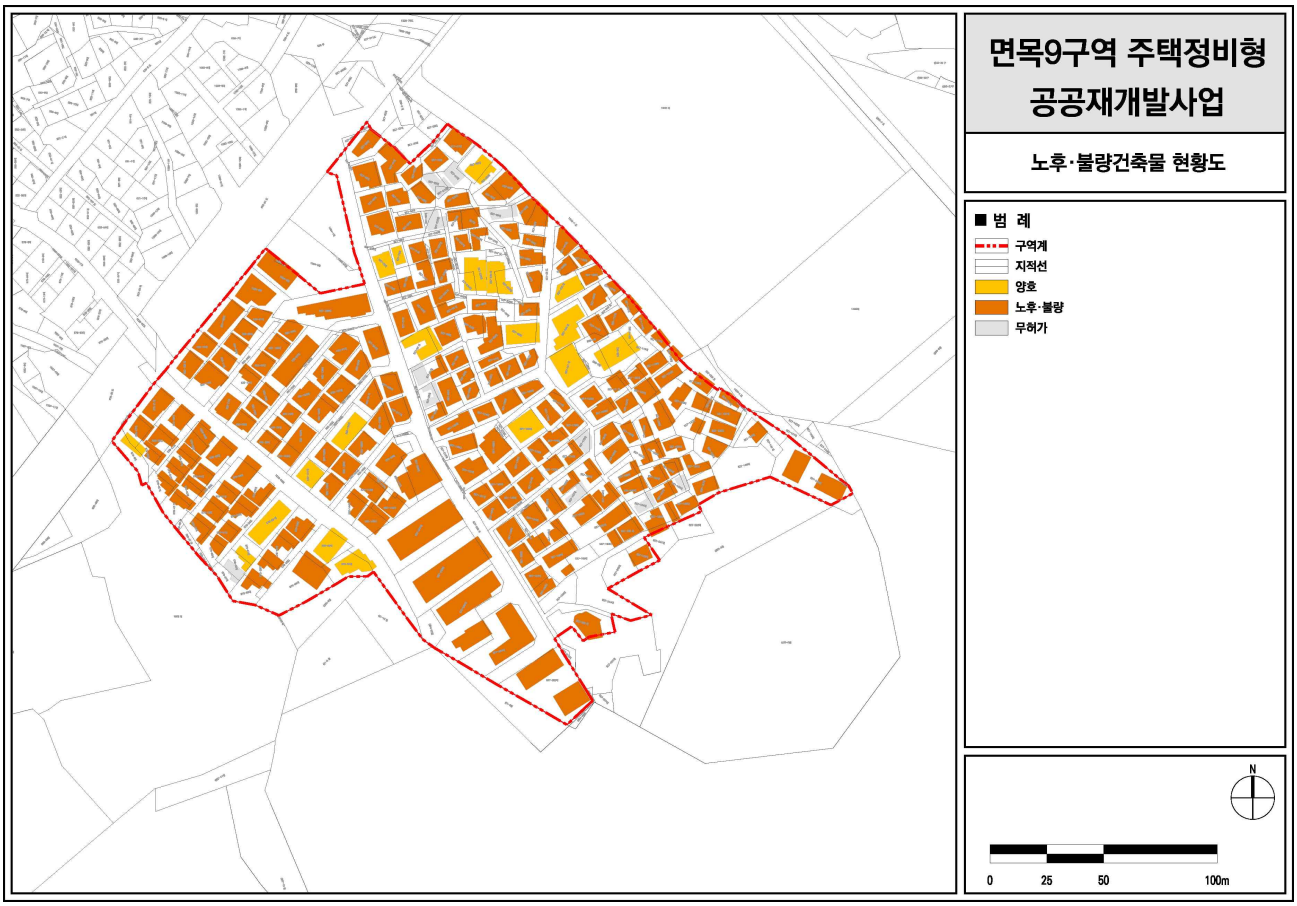
나. 정비사업 구역 현황

<table>
<tr><td rowspan="2">도시관리
계획사항</td><td colspan="2" rowspan="2">용도지역</td><td colspan="2" rowspan="2">용도지구</td><td colspan="2">도시계획시설</td><td colspan="2">기 타</td></tr>
<tr><td>종 류</td><td>규 모</td><td>종 류</td><td>규 모</td></tr>
<tr><td colspan="2">제1종일반주거지역
제2(7층)종일반주거지역
제2종일반주거지역
제3종일반주거지역</td><td colspan="2">조망가로특화경관지구</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">토 지
현 황</td><td>구 분</td><td>계</td><td>사유지</td><td colspan="4">국· 공유지(관리청별)</td><td rowspan="2">비 고</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>기획
재정부</td><td>서울시</td><td>중랑구</td></tr>
<tr><td>면 적
(㎡)</td><td>40,937.52</td><td>34,588.4</td><td>6,349.12</td><td>2,992.70</td><td>310.00</td><td>3,046.42</td><td>-</td></tr>
<tr><td></td><td>필지 수</td><td>318</td><td>295</td><td>23</td><td>16</td><td>3</td><td>4</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건축물
현 황</td><td rowspan="2">구 분</td><td rowspan="2">계</td><td colspan="2">허 가 유 무</td><td colspan="6">용도별 허가유무별</td><td rowspan="3">비 고</td></tr>
<tr><td rowspan="2">유허가</td><td rowspan="2">무허가</td><td colspan="3">주 거 용</td><td colspan="3">비 주 거 용</td></tr>
<tr><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</td><td>소 계</td><td>유허가</td><td>무허가</td></tr>
<tr><td>동 수</td><td>245</td><td>234</td><td>11</td><td>232</td><td>222</td><td>11</td><td>12</td><td>12</td><td>-</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td></td><td>호 수</td><td>336</td><td>325</td><td>11</td><td>321</td><td>310</td><td>11</td><td>15</td><td>15</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">거주자
및
권리자
현 황</td><td colspan="3">거 주 가 구</td><td colspan="3">거 주 인 구</td><td colspan="5">권 리 자(토지등소유자)</td></tr>
<tr><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>토지·
건축물
소유자</td><td>토 지
소유자</td><td>건축물
소유자</td><td>지 상
권 자</td></tr>
<tr><td>795</td><td>248</td><td>547</td><td>838</td><td>252</td><td>586</td><td>483</td><td>441</td><td>34</td><td>6</td><td>2</td></tr>
</table>

1) 건축물의 노후 · 불량 등의 현황

구 분		노후·불량 비 율 (노후·불량 동수 / 총 동수)	노후·불량 건축물 〈안전진단에 의한 경우〉			
			계	구조상 불량 동수	건축설비상 불량 동수	기타
구조별	합 계	86.9% (213/245)	224	224	-	-
	철근·철골콘크리트	12.2% (30/245)	30	30	-	-
	기타구조	74.7% (183/245)	183	183	-	-
	무허가	4.5% (11/245)	11	11		
존치기간별	합 계	86.9% (213/245)	224	224	-	-
	10년 미만	-	-	-	-	-
	10~19년	0.4% (1/245)	1	1	-	-
	20~29년	5.7% (14/245)	14	14	-	-
	30~39년	52.7% (129/245)	129	129	-	-
	40년 이상	28.2% (69/245)	69	69	-	-
	무허가	4.5% (11/245)	11	11		
허가별	합 계	91.4% (224/245)	224	224	-	-
	유 허 가	86.9% (213/245)	213	213	-	-
	무 허 가	4.5% (11/245)	11	11	-	-

〈 노후·불량건축물 현황도 〉



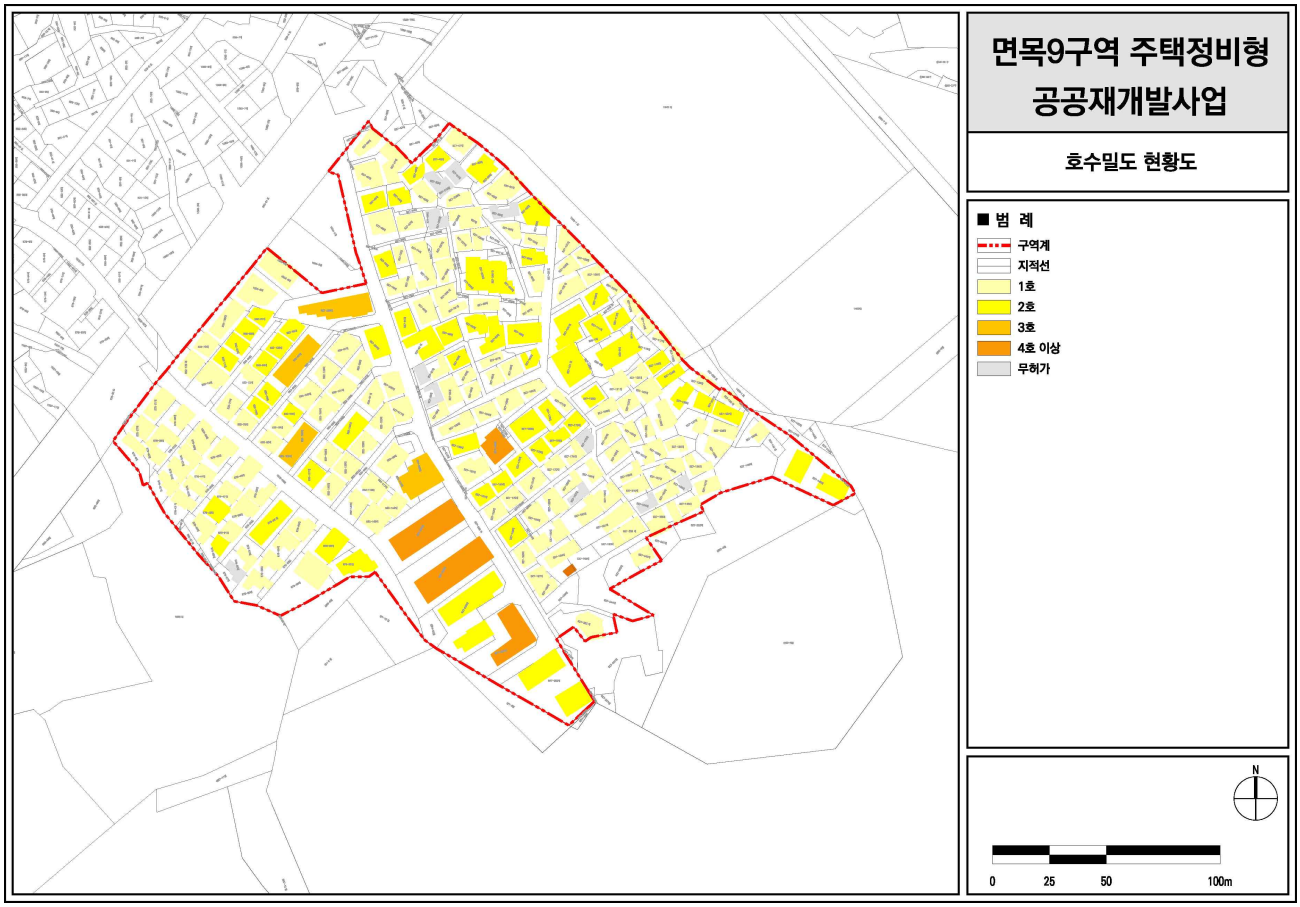
2) 호수밀도 현황

호수밀도 (호수/ha)	구역면적 (㎡)	건축물 동수				비고
		계	단독주택	공동주택	기타건축물	
78.5	40,937.52	336	251	70	15	-

※ 공동주택 및 다가구주택은 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로서 건축물대장 기준으로 세대수가 가장 많은 층의 1세대를 1동으로 보며, 나머지 층의 세대수는 계상하지 않음

※ 비주거용건축물은 건축면적당 90제곱미터를 1동으로 보며, 소수점 이하는 절사하여 산정

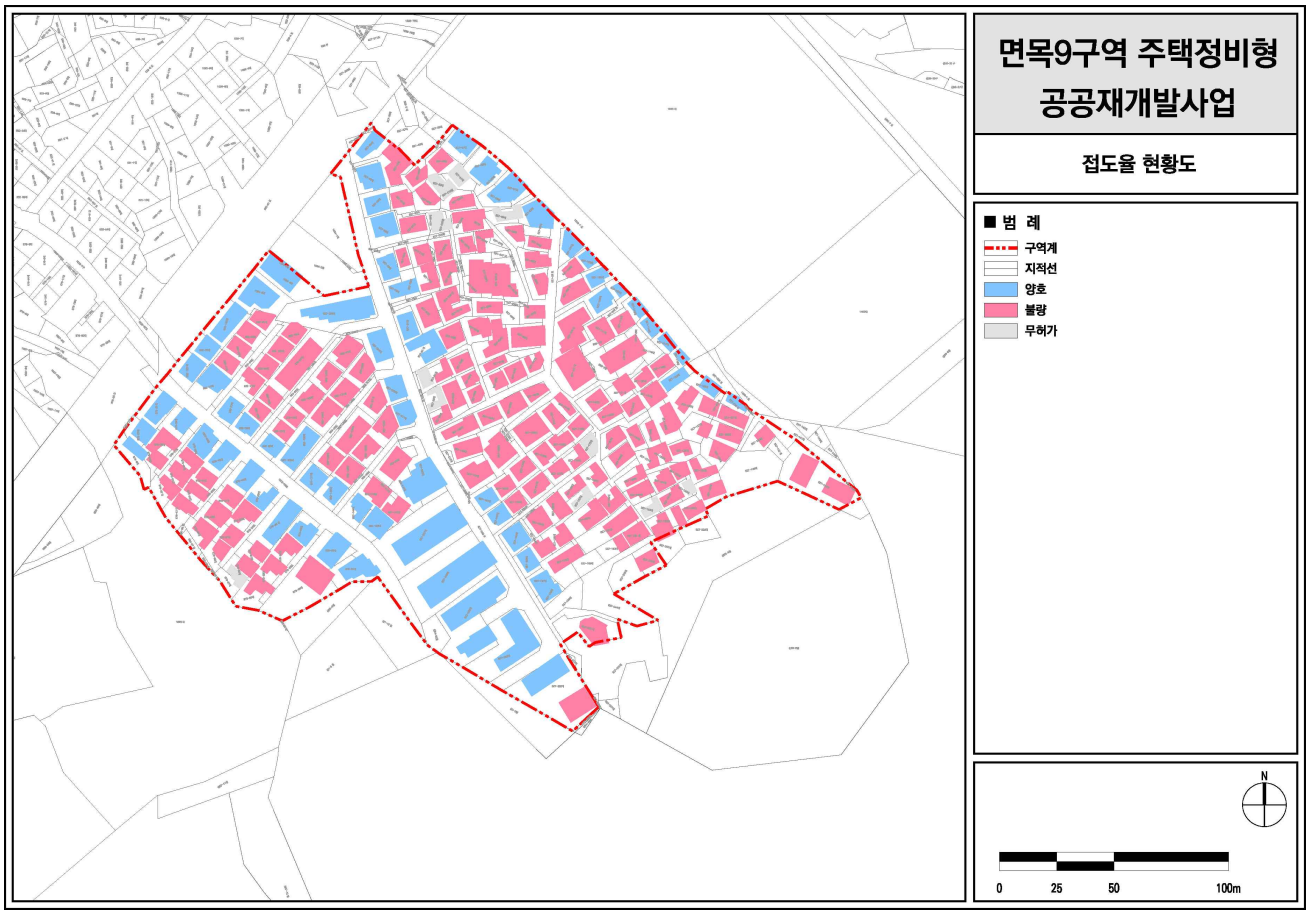
〈 건축물 호수밀도 현황도 〉



3) 주택접도율 현황

접도율 (%)	정비구역 내 건축물 총수	폭 6미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 토지상의 건축물 총수	비고
26.9	245	66	-

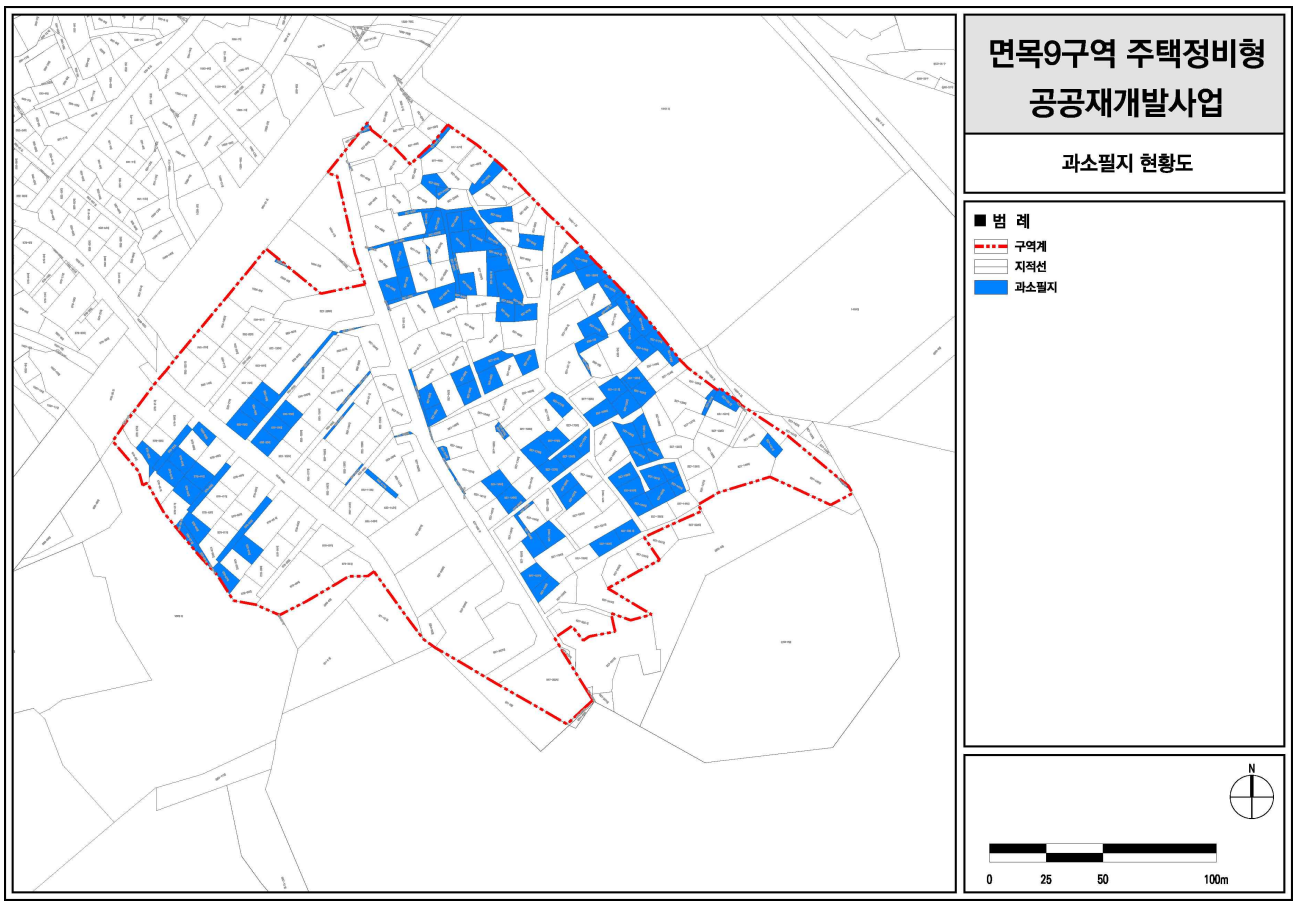
〈 접도율 현황도 〉



4) 과소필지 현황

구분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡미만)		과소필지 비율 (%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
합 계	318	40,937.52	136	7,103.7	42.8
일반토지	318	40,937.52	136	7,103.7	

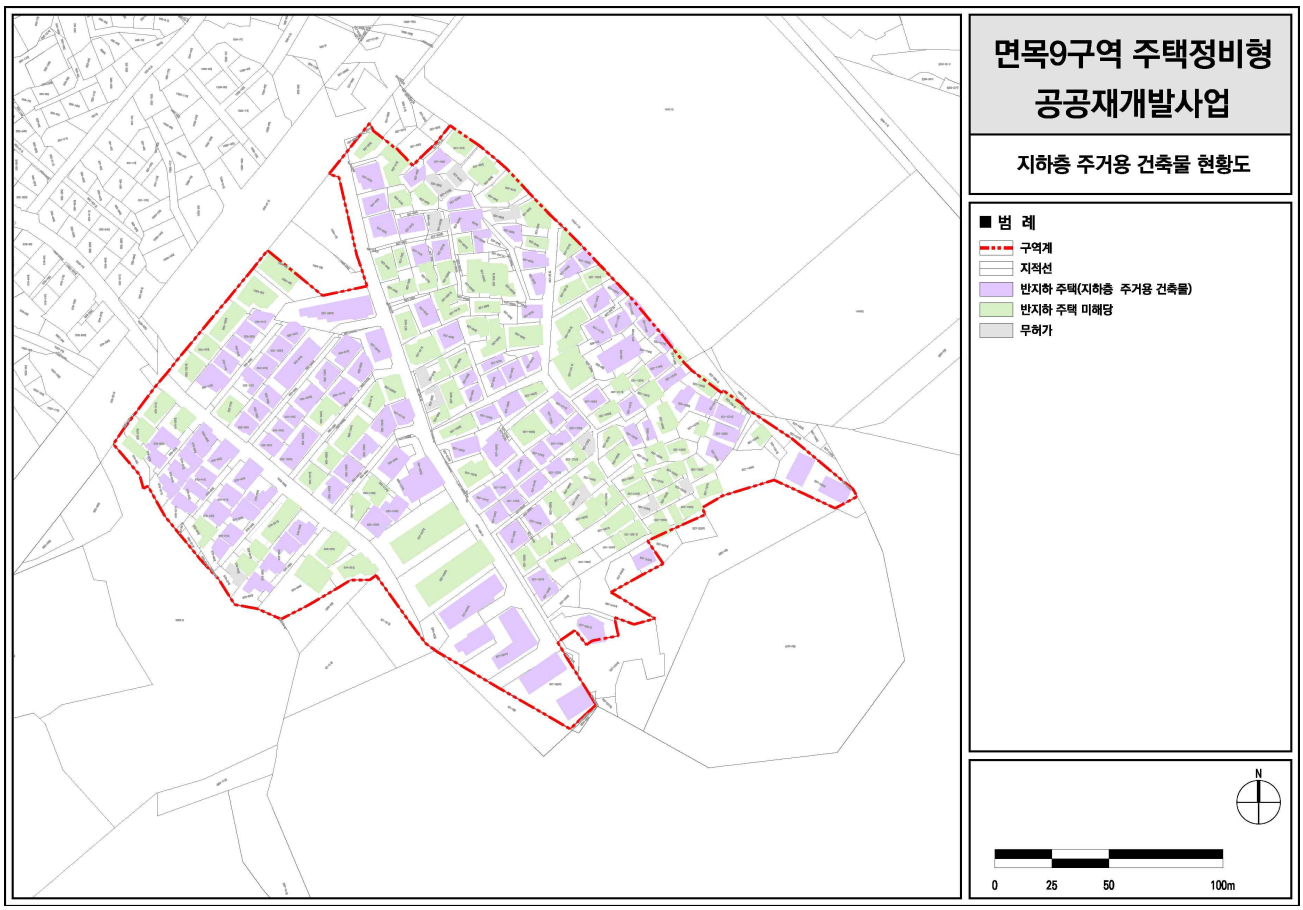
〈 과소필지 현황도 〉



5) 반지하 주택 현황

지하층 주거용 건축물 비율(%)	건축물 총 수	반지하 주택수 (지하층 주거용 건축물 수)	비고
51.83	245	127	지하층의 전부 또는 일부를 주거용도로 사용하는 건축물의 수가 해당 지역 전체 건축물의 수의 2분의 1 이상인 지역

〈지하층 주거용 건축물 현황도〉



다. 상위 및 관련 계획 검토

1) 2040 서울도시기본계획

가. 도시공간구조 설정

■ 3도심·7광역중심·12지역중심의 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화

○ 미래 공간 변화에 대응하고 도시경쟁력을 강화할 수 있도록 중심지 기능을 고도화

○ 중심지별 주요기능, 공간특성 등에 따라 확립된 중심지의 장소성·정체성을 강화하면서 일자리·주거·여가 기능이 복합되어 24시간 활력 있는 지역을 조성

3 도심	• 글로벌 도시경쟁력을 견인하는 도심의 정체성과 장소성 강화
7 광역중심	• 광역 경제권의 일자리 및 다기능 복합 중심지로 육성
12 지역중심	• 고용기반 및 고차 생활서비스 기능을 중심으로 권역별 지역중심의 특화 육성
53 지구중심 및 역세권	• 지구중심 및 역세권은 주민생활편의를 증진하는 생활권 중심지로 기능

나. 생활권별 정비목표와 기본방향

■ 동북권 발전방향

: 신성장·교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모

■ 분야별 기본방향

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

2) 2030 서울생활권 계획

가. 목표 및 전략

전통시장과 문화, 복지시설이 확보되어 있어 살기 좋은 면목지역생활권

■ 목표1 : 중심지 및 전통시장 정비를 통한 균형발전 도모
- 사가정역 일원은 경기동부지역 연계 거점으로 육성
- 전통시장 정비를 통한 지역경제 활성화 도모

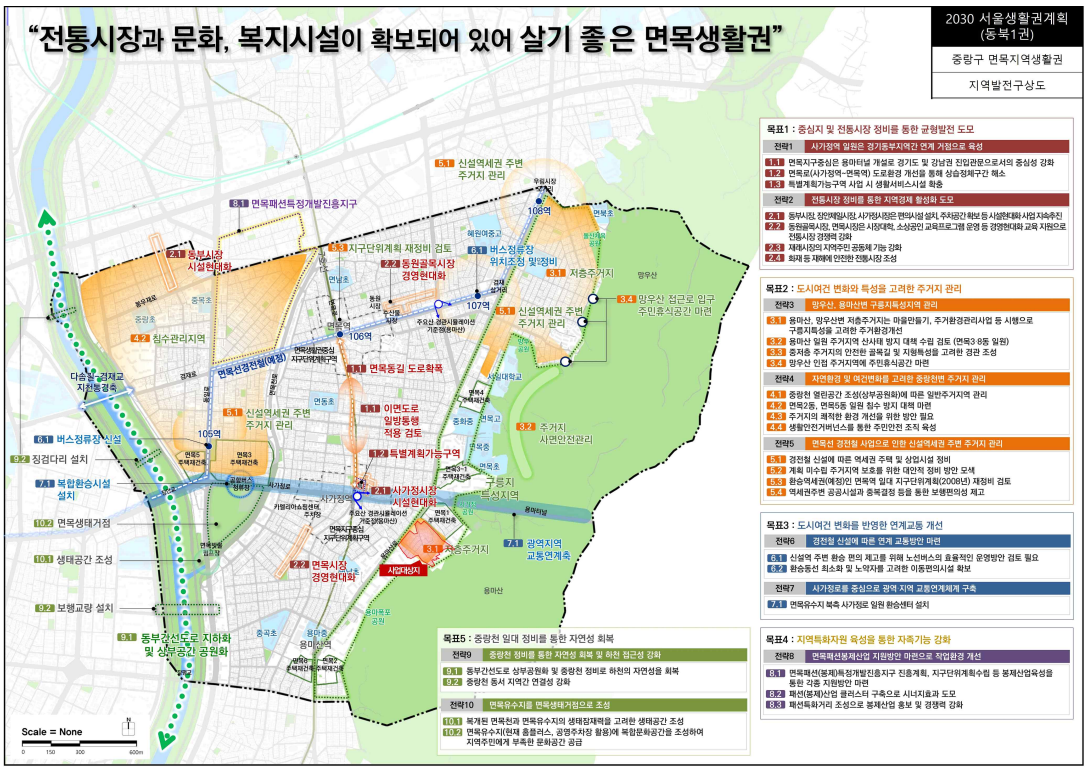
■ 목표2 : 도시여건 변화와 특성을 고려한 주거지 관리
- 망우산, 용마산 변 구릉지 특성지역 관리
- 자연환경 및 여건변화를 고려한 중랑천변 주거지 관리
- 면목선 경전철 사업으로 인한 신설역세권 주변 주거지 관리

■ 목표3 : 도시여건 변화를 반영한 연계교통 개선
- 경전철 신설에 따른 연계 교통방안 마련
- 사가정로를 중심으로 광역·지역 교통연계체계 구축

■ 목표4 : 지역특화자원 육성을 통한 자족기능 강화
- 면목패션봉제산업 지원방안 마련 및 작업환경 개선

■ 목표5 : 중랑천 일대 정비를 통한 자연성 회복
- 중랑천 정비를 통한 자연성 회복 및 하천 접근성 강화
- 면목유수지를 면목생태거점으로 조성

〈중랑구 면목생활권 지역발전구상도〉



3) 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획

가. 정비기본계획의 비전

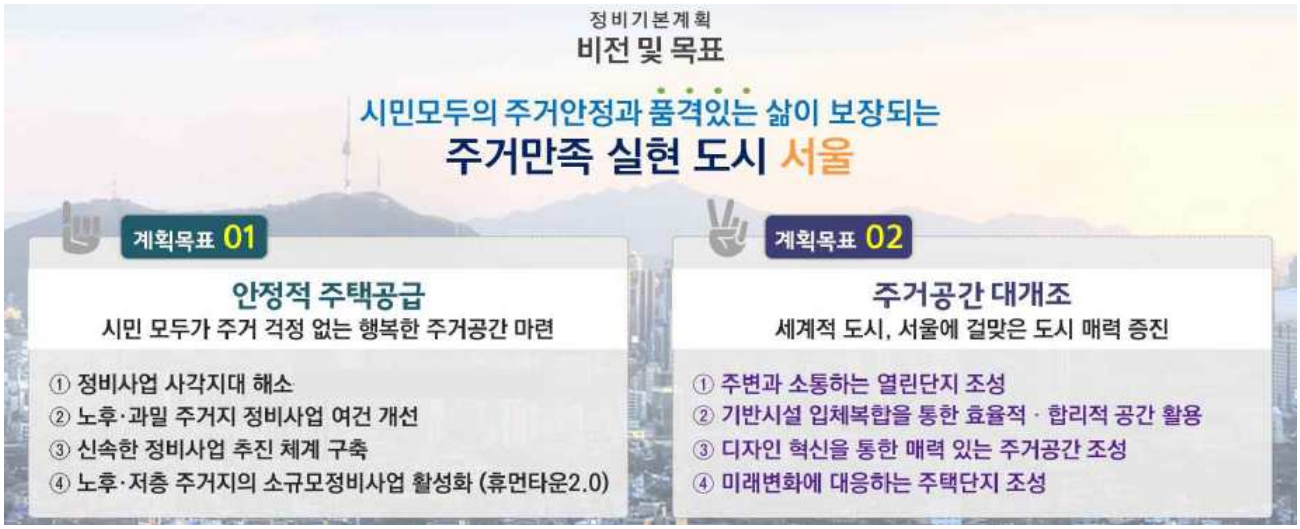
시민모두의 주거안정과 품격있는 삶이 보장되는 주거만족 실현 도시 서울

■ 목표1 : 안정적 주택공급

- 정비사업 사각지대 해소
- 노후·과밀 주거지 정비사업 여건 개선
- 신속한 정비사업 추진 체계 구축
- 노후·저층 주거지의 소규모정비사업 활성화 (휴먼타운2.0)

■ 목표2 : 주거공간 대개조

- 주변과 소통하는 열린단지 조성
- 기반시설 입체복합을 통한 효율적·합리적 공간 활용
- 디자인 혁신을 통한 매력있는 주거공간 조성
- 미래변화에 대응하는 주택단지 조성



■ 동북권 주거지 중점계획방향

- 한강수변, 지천축 및 구릉지 주변 주거지 특성을 고려한 맞춤형 주거환경 정비 및 관리
- 자연환경을 고려한 특성주거 및 하천변 연계한 수변친화 주거공간 조성
- 대규모 공동주택단지의 재건축 도래시점 및 주변지역과의 연계를 고려한 주거지 관리
- 주요 중심지 및 역세권을 중심으로 특성을 고려한 다양한 주택 유형 도입

■ 중랑구 중점계획방향

- 중랑천, 용마산 주변지역의 특성과 연계한 경관관리 및 주거지 정비 및 관리
- 간선가로변 상업중심지역의 용도 전이 관리를 통한 주거지의 계획적 관리
- 대규모 개발사업 인근 주거지의 주거환경 개선 및 관리

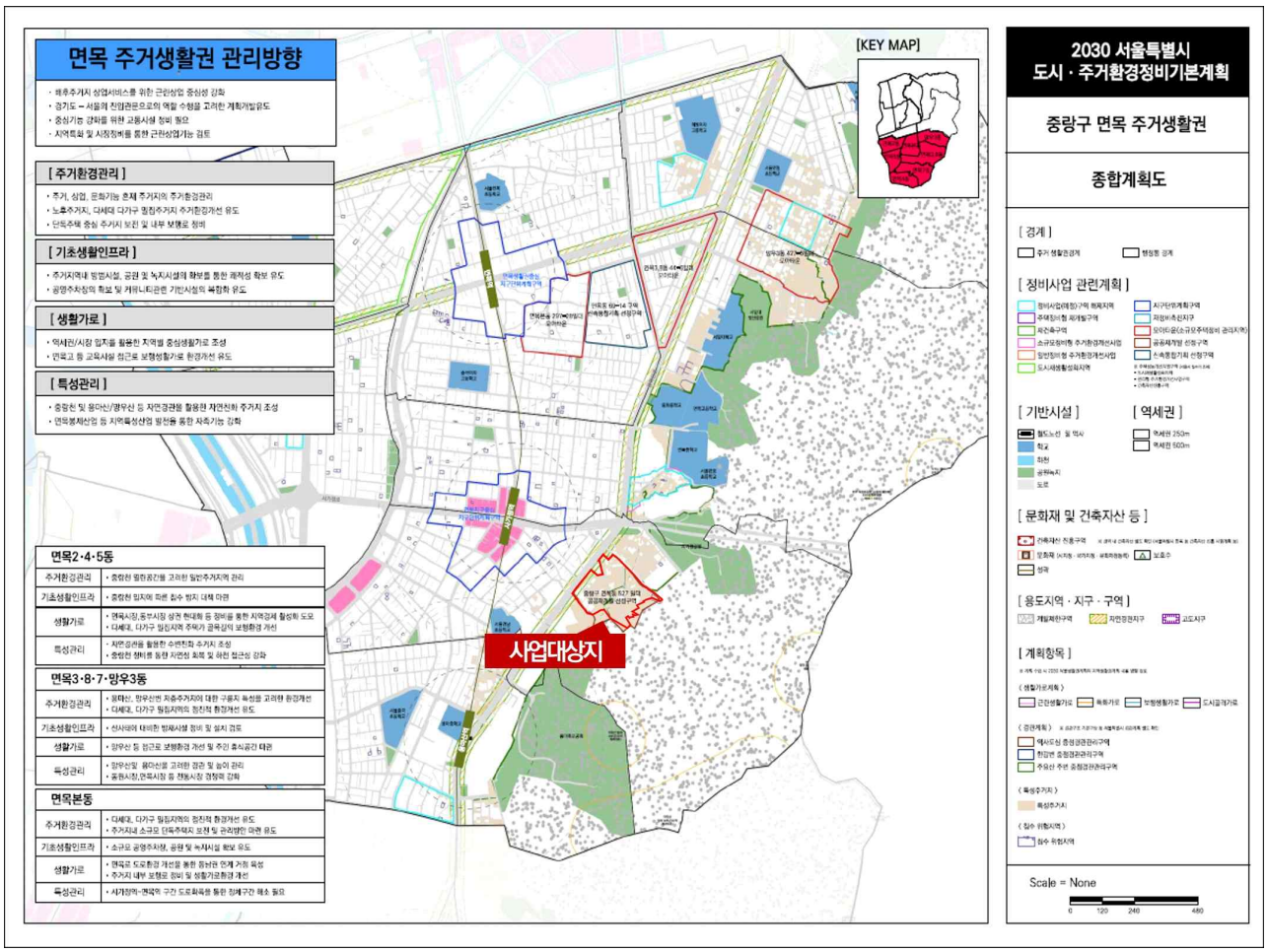
■ 면목 주거생활권 관리방향

- 배후주거지 상업서비스를 위한 근린상업 중심성 강화
- 경기도~서울의 진입관문으로의 역할 수행을 고려한 계획개발유도
- 중심기능 강화를 위한 교통시설 정비 필요
- 지역특화 및 시장정비를 통한 근린상업기능 검토

■ 면목7동 주거생활권 관리방향

- 주거환경관리 : 용마산, 망우산변 저층주거지에 대한 구릉지 특성을 고려한 환경개선
  다세대, 다가구 밀집지역의 점진적 환경개선 유도
- 기초생활인프라 : 산사태에 대비한 방재시설 정비 및 설치 검토
- 생 활 가 로 : 망우산 등 접근로 보행환경 개선 및 주민 휴식공간 마련
- 특 성 관 리 : 망우산 및 용마산을 고려한 경관 및 높이 관리
  동원시장, 면목시장 등 전통시장 경쟁력 강화

〈 중랑구 면목 주거생활권 종합계획도〉



라. 관련 법규 검토

1) 도시 및 주거환경정비법

조 항		관 련 내 용
정비계획의 입안 제안	도시정비법 제14조	① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다) 또는 추진위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있음 7. 토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우
공공재개발사업 기본요건	도시정비법 제2조	나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권 활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업을 "공공재개발사업"이라 함 2) 건설·공급되는 주택의 전체 세대수 또는 전체 연면적 중 토지등소유자 대상 분양분(제80조에 따른 지분형주택은 제외한다)을 제외한 나머지 주택의 세대수 또는 연면적의 100분의 20 이상 100분의 50 이하의 범위에서 제80조에 따른 지분형주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택(이하 "공공임대주택"이라 한다) 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택으로 건설·공급할 것. 이 경우 주택 수 산정방법 및 주택 유형별 건설비율은 대통령령으로 정함
	도시정비법 시행령 제1조의2	①「도시 및 주거환경정비법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제2호나목2) 전단에 따른 "대통령령으로 정하는 기준"이란 다음 각 호의 구분에 따른 기준을 말함 1.「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 "과밀억제권역"이라 한다)에서 시행하는 경우: 100분의 30 이상 100분의 40 이하 2. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 경우: 100분의 20 이상 100분의 30 이하 ② 법 제2조제2호나목2)에 따라 건설·공급해야 하는 공공임대주택(「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택을 말한다. 이하 같다) 건설비율은 건설·공급되는 주택의 전체 세대수의 100분의 20 이하에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 비율 이상으로 함 ③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 "정비구역지정권자"라 한다)는 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따라 해당 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회[이하 "지방도시계획위원회"라 하며, 정비구역이 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구 내에 있는 경우로서 같은 법 제34조에 따른 도시재정비위원회(이하 "도시재정비위원회"라 한다)가 설치된 지역의 경우 도시재정비위원회를 말한다. 이하 같다]의 심의를 거쳐 공공임대주택 건설비율을 제2항의 비율보다 완화할 수 있음 1. 건설하는 주택의 전체 세대수가 200세대 미만인 경우 2. 정비구역의 입지, 정비사업의 규모, 토지등소유자의 수 등을 고려할 때 토지등소유자의 부담이 지나치게 높아 제1항에 따른 공공임대주택 건설비율을 확보하기 어렵다고 인정하는 경우
	국토부고시 제6조 (제2024-26호)	① 영 제1조의2 제1항에서 "국토교통부장관"이 고시한 비율은 다음 각 호를 의미함. 다만, 시·도지사는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제2호부터 제4호까지의 지역에서는 시·도지사가 공보에 고시한 바에 따라 임대주택 세대 수를 50퍼센트 범위 내에서 차감하여 조정할 수 있음 1. 수도권정비계획법 제2조제1호에 따른 수도권 중 서울특별시 : 전체 세대 수의 20퍼센트

조 항		관 련 내 용
재개발 의무 임대주택	도시정비법 제10조	① 정비계획의 입안권자는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등을 정비계획에 반영하여야 한다. 1. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택(이하 “국민주택규모 주택”이라 한다)이 전체 세대수의 100분의 90 이하에서 대통령령으로 정하는 범위 2. 임대주택(공공임대주택 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택을 말한다. 이하 같다)이 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 30 이하에서 대통령령으로 정하는 범위
	도시정비법 시행령 제9조	① 법 제10조제1항제1호 및 제2호에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 각각 다음 각 호의 범위를 말함 2. 재개발사업의 경우 다음 각 목의 범위 가. 국민주택규모의 주택: 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 80 이하 나. 임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택과 공공임대주택을 말한다. 이하 같다): 건설하는 주택 전체 세대수의 100분의 20 이하 ※ ‘주택 전체 세대수’에서 법 제54조제1항 또는 법 제101조의5제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외 ※ ‘임대주택 세대수’에서 법 제55조 제1항에 따라 공급되는 임대주택은 제외 ※ 해당 임대주택 중 주거전용면적이 40제곱미터 이하인 임대주택이 전체 임대주택 세대수(법 제55조 제1항에 따라 공급되는 임대주택은 제외)의 100분의 40 이하여야함 다만, 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 자치구의 구청장이 관할 구역의 특성상 주택수급안정이 필요한 경우 다음 임대주택 비율 이하의 범위에서 임대주택 비율을 높일 수 있음 해당 시·도지사가 고지한 임대주택 비율 + (건설하는 주택 전체 세대수 x 10/100)
	국토부고시 제4조 (제2024-26호)	**정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율** ① 재개발사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 80퍼센트 이상을 85제곱미터 이하 규모의 주택으로 건설하여야 한다. 다만, 주택단지 전체를 평균 5층 이하로 건설하는 경우에는 그러하지 아니함 ② 제1항에도 불구하고 시·도지사는 필요한 경우 제1항에 따른 주택규모별 건설비율 이하의 건설비율을 별도로 정하여 공보에 고시할 수 있음 ③ 재개발사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 20퍼센트를 임대주택으로 건설하여야 하며, 전체 임대주택 세대수의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택으로 건설하여야 함 ⑥ 제3항에도 불구하고 시·도지사가 임대주택 건설비율을 다음 각 호의 범위에서 공보에 고시한 경우에는 고시된 기준에 따름 1. 수도권정비계획법 제2조제1호에 따른 수도권 중 서울특별시: 건설하는 주택 전체 세대수의 10퍼센트 이상 20퍼센트 이하 2. 수도권정비계획법 제2조제1호에 따른 수도권 중 인천광역시 및 경기도: 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상 20퍼센트 이하 3. 제1호 및 제2호 외의 지역: 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상 12퍼센트 이하

조 항		관 련 내 용
재개발 의무 임대주택	서울시고시 (제2022-493호)	1. 도시 및 주거환경정비법 제10조 및 국토교통부 고시(제2022-720호) 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 제4조6항에 따른 재개발사업의 임대주택 건설비율은 세대수의 15퍼센트 또는 연면적의 10퍼센트로 하며, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제30조제1항제2호에 따른 상업지역에서는 세대수의 5퍼센트 또는 연면적의 5퍼센트로 함 2. 자치구청장이 정비계획을 수립할 때 관할 구역에서 시행된 재개발사업에서 건설하는 주택 전체 세대수에서 도시 및 주거환경정비법 시행령 별표 3 제2호 가목(1)에 해당하는 세입자가 입주하는 임대주택 세대수가 차지하는 비율이 15퍼센트보다 높은 경우 또는 관할 구역의 특성상 주택수급 안정이 필요한 경우에는 10퍼센트 이하의 범위에서 임대주택 비율을 상향함 3. 전체 임대주택 세대수(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)으로 건설하여야 함
국민주택규모 주택	도시정비법 제101조의5	① 공공재개발사업 시행자는 공공재개발사업(「도시재정비촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 공공재개발사업을 포함한다)을 시행하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 조례에도 불구하고 지방도시계획위원회 및 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120(이하 “법적상한초과용적률”이라 한다)까지 건축할 수 있음 ② 공공재개발사업 시행자는 제54조에도 불구하고 법적상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 70 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니함 ③ 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용 ④ 제3항에도 불구하고 인수자는 공공재개발사업 시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있다. 이 경우 해당 주택의 공급가격과 부속 토지의 가격은 제66조제4항을 준용
	서울시 도시정비 조례 제30조	⑦ 법 제101조의5제2항에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 법적상한초과용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 100분의 60을 말함
공공분양	도시정비법 제101조의5	④ 제3항에도 불구하고 인수자는 공공재개발사업 시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있다. 이 경우 해당 주택의 공급가격과 부속 토지의 가격은 제66조제4항을 준용하여 정함
	도시정비법 시행령 제80조의2	⑥ 법 제101조의5제4항 전단에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 100분의 50 이상의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율을 말함
	서울시 도시 및 주거환경정비 조례 제30조	⑧ 영 제80조의2제6항에 따른 "시·도조례로 정하는 비율"은 100분의 50을 말함

2) 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률

조 항		관 련 내 용
도시공원 또는 녹지의 확보	제14조 (법)	② 다음 각 호의 계획(이하 "개발계획"이라 한다)으로서 대통령령으로 정하는 규모 이상의 개발을 수반하는 개발계획을 수립하는 자는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 도시공원 또는 녹지의 확보계획을 개발계획에 포함하여야 함 2. 주택법 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획 3. 도시 및 주거환경정비법 제9조에 따른 정비계획
	제12조 (시행령)	법 제14조제2항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 규모 이상의 개발"이란 다음 각 호의 구분에 따른 규모 이상의 개발을 말함 2. 법 제14조제2항제2호에 의한 주택건설사업계획 : 1천세대 이상의 주택건설사업. 다만, 제1호 · 제3호 · 제5호 내지 제8호에 의한 개발사업의 부지 안에 포함된 주택건설사업을 제외함 4. 법 제14조제2항제3호에 의한 정비계획 : 5만제곱미터 이상의 주택재개발사업 · 주택재건축사업 및 도시환경정비사업. 다만, 제2호에 해당하는 경우에는 제2호의 기준을 적용함
	제5조 (시행규칙)	법 제14조제2항의 규정에 의하여 개발계획 규모별로 개발계획에 포함하여야 하는 도시공원 또는 녹지는 별표 2에서 정하는 기준 이상이어야 함
	별표2 (시행규칙)	2. 1천세대 이상의 주택건설사업계획 : 1세대당 3제곱미터 이상 또는 개발부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적 4. 5만제곱미터 이상의 정비계획 : 1세대당 2제곱미터 이상 또는 개발 부지면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적

마. 잠재력 및 개발전망 분석

1) 잠재력

입지여건	○ 대상지 인근으로 개발사업 예정지(도심 공공주택 복합지구)가 위치하고 있어 향후 대상지 일대는 고층·고밀의 토지이용을 보일것으로 예상
교통여건	○ 대상지 북서측으로 용마산로(25m)와 사가정로(30m)를 통해 광역적으로 접근이 용이함 ○ 대상지 북측으로 사가정역(7호선)이 위치하고 있어 대중교통으로의 접근이 용이함
자연환경여건	○ 대상지 북측으로 사가정 공원과 남측으로 용마산이 위치하고 있어 자연환경이 양호한 지역임
개발여건	○ 현재 대상지는 노후·불량건축물이 밀집하여 주거환경이 열악하고, 열악한 도로망(6m 도로) 형성 등 도시환경이 매우 불량한 실정임

2) 개발전망

구분	개발전망
사업시행 후	○ 본 사업대상지는 주변으로 도심 공공주택 복합지구 등 개발압력이 증대되는 지역으로 우수한 자연환경과 교통환경을 통해 직주근접의 주거단지 실현 가능함 ○ 노후·불량 건축물 등으로 인한 낙후된 주거공간에 삶의 질이 높이고 쾌적한 주거공간 조성 가능

바. 종합분석

■ 남고북저의 구릉지 등 주변지형 조화

○ 구릉지 특성 및 주변 아파트와 단차 고려한 계획

○ 구릉지인 제1종일반주거지역 용도지역 상향 가능 여부 검토

■ 용마산 중점경관관리구역

○ 용마산을 고려한 지형보호, 수목식재 및 녹화계획, 스카이라인 계획 등 경관가이드라인 준수 필요

■ 기반시설 정비

○ 대상지 내부 도로 등 정비기반시설 정비 및 용마산으로 이어지는 등산로 연계

■ 제척부지 진출입 고려

○ 소망교회, 라임타워 등 대상지 인근 제척 필지 차량 진출입 대책 마련 필요

■ 조망가로특화경관지구

○ 용마산로변 15m 이격 및 6~8층의 높이 규제를 반영한 건축계획

〈 현황종합분석도 〉



3. 계획의 기본구상

가. 기본방향

1) 쾌적한 주거공간으로 개선

- ○ 불량주거 밀집지역의 주거환경 개선 및 주변지역의 건축물과의 공간적, 기능적 연계 도모
- ○ 우수한 주변 지역 경관(용마산 등)을 고려한 토지이용계획 수립

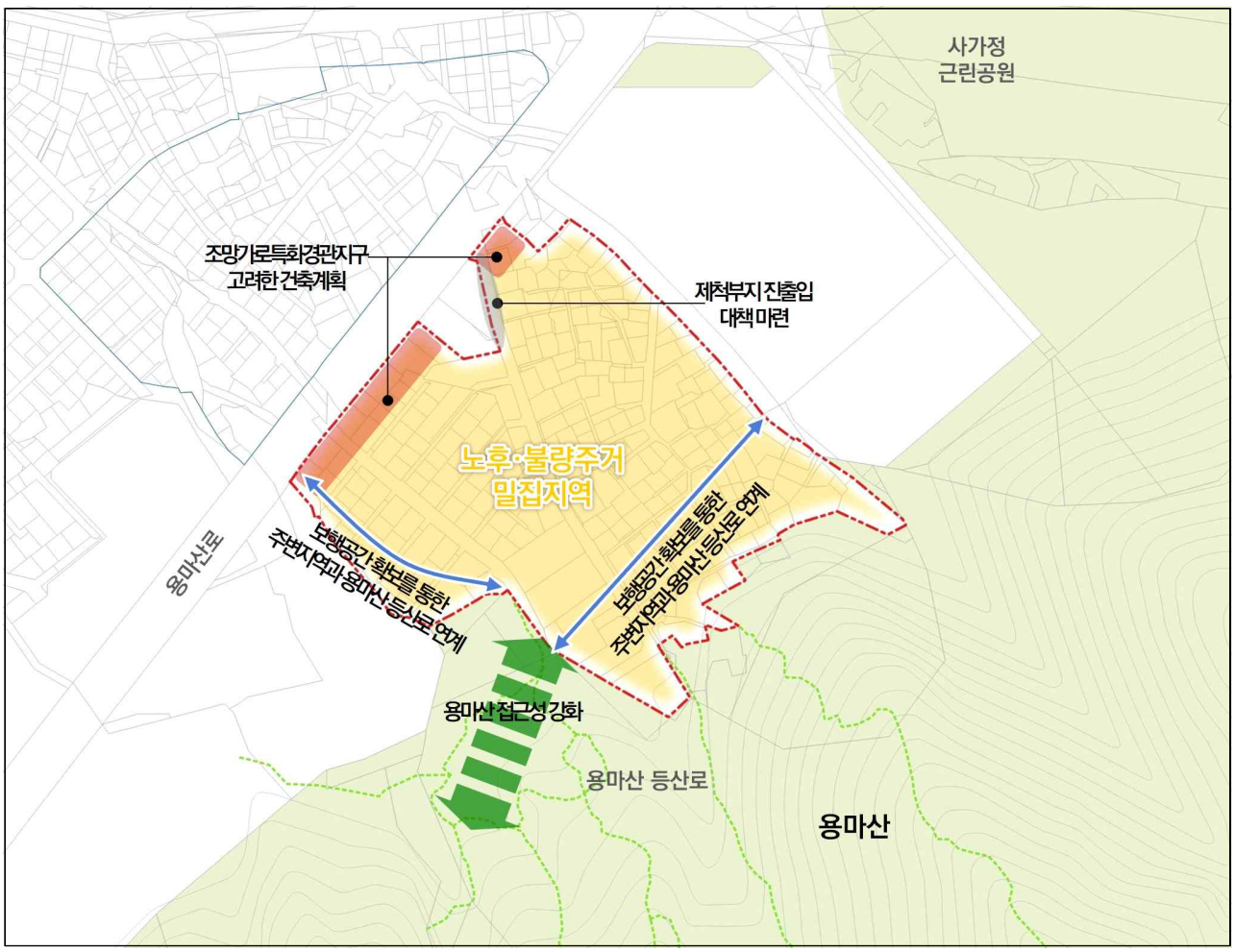
2) 주변과 조화로운 스카이라인 형성

- ○ 지역 여건을 고려한 정비계획 수립으로 주변지역 단지와 조화되는 스카이라인 형성
- ○ 인근 공동주택과 용마산을 고려한 층수계획을 통해 도시경관개선과 스카이라인 조화
- ○ 용도지역 상향조정 및 층수완화를 통해 주변 지역과 연계된 스카이라인 계획

3) 기반시설의 정비

- ○ 주변 주택지와 연계하여 용마산 등산로 및 사가정역으로의 보행 접근성 강화
- ○ 간선변 원활한 차량소통을 위한 단지 내 진출입 계획

〈정비구상도〉



나. 주요 계획지표(인구지표 등) 설정

1) 기본 방향

○ 서울시 도시·주거환경정비기본계획에서 정하는 용도지역별 개발밀도 고려

○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 서울시 도시계획 조례에서 정하는 용도지역 안에서의 개발밀도 고려

2) 서울특별시 도시 및 주거환경정비기본계획

○ 제1종일반주거지역 → 용도지역 상향시 : 기준용적률 150%

○ 제2종일반주거지역(7층이하) → 제2종일반주거지역 : 기준용적률 190%

○ 제2종일반주거지역 : 기준용적률 190%

3) 주택공급 지표 설정

○ 주택규모별 배분 기준은 도시 및 주거환경정비법, 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(국토교통부 고시 제2024-26호), 재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율(서울시고시 제2020-401호)에 의거하여 산정

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

○ 공공재개발사업의 경우 전체 세대수의 20%를 공공임대주택으로 건설하며, 전체 세대수 중 토지등소유자 분양분을 제외한 나머지 주택의 40% 이상 공공임대, 공공지원 민간임대, 지분형 주택 건설

○ 주택 전체 세대수(도시 및 주거환경정비법 제54조제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외)의 15퍼센트(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외)를 임대주택으로 건설

○ 전체 임대주택 세대수(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외)의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외)으로 건설

○ 전용면적 60㎡이하의 분양주택을 공급하는 경우 최대 20%이내 기준용적률 완화(서울특별시 2030 도시 및 주거환경정비기본계획)

- 소형주택 규모를 40㎡이하(최대 10%), 40㎡~50㎡이하(최대 15%), 50~60㎡이하(최대 10%)로 구분하여 주택규모별 완화량을 차등 적용

4) 인구지표 설정

○ 정비기반시설 및 공동이용시설, 녹지 등을 충분히 확보할 수 있는 수준의 세대수와 인구수를 계획하여, 주변 기반시설의 부담을 최소화하고 주거환경 개선을 위해 필요한 여건을 조성함

○ 대상지 계획 인구는 가구 수를 기준으로 2030 도시기본계획 상 2030년 가구당 인구 2.5인(통계청 장래가구 추계)을 적용하여 인구수 산정

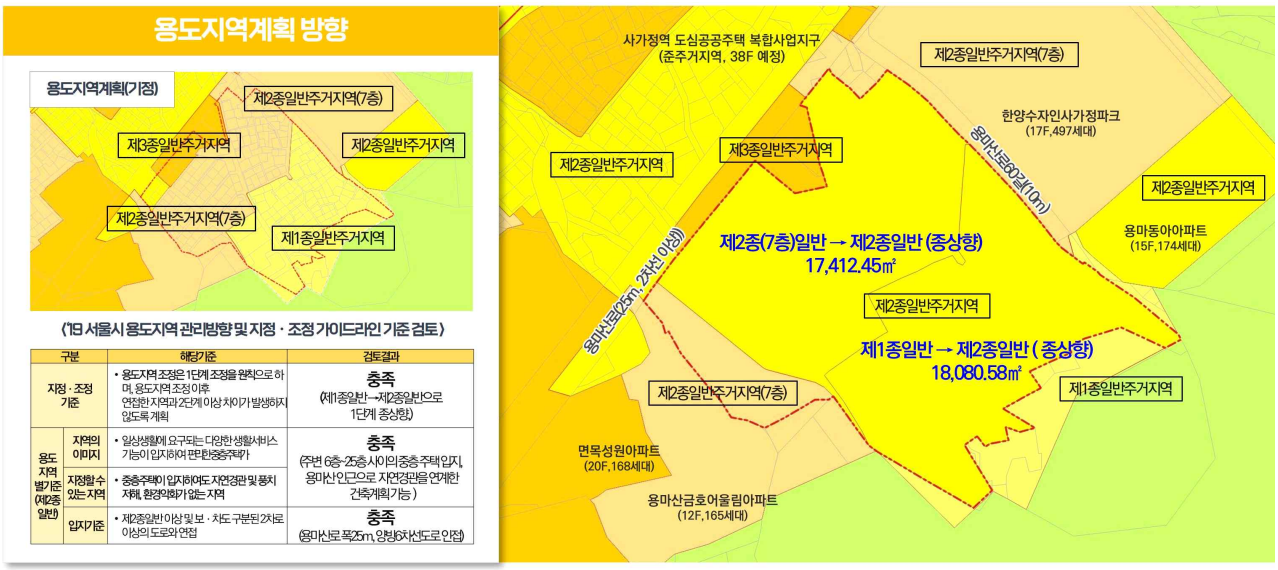
다. 개발 기본구상

1) 전략1 : 토지이용체계유연화

○ 제2종(7층) 및 제1종 밀도 상향 및 건축제한(제2종7층 구릉지 평균 10F, 최대 13F 기준) 완화를 위해 제2종일반주거지역으로 상향 (일원화)

- 2030 정비기본계획상 제1종일반주거지역은 주변 개발여건, 현황용적률 및 지역현황을 고려하여 용도지역 상향 계획

〈전략1 기본 구상도〉



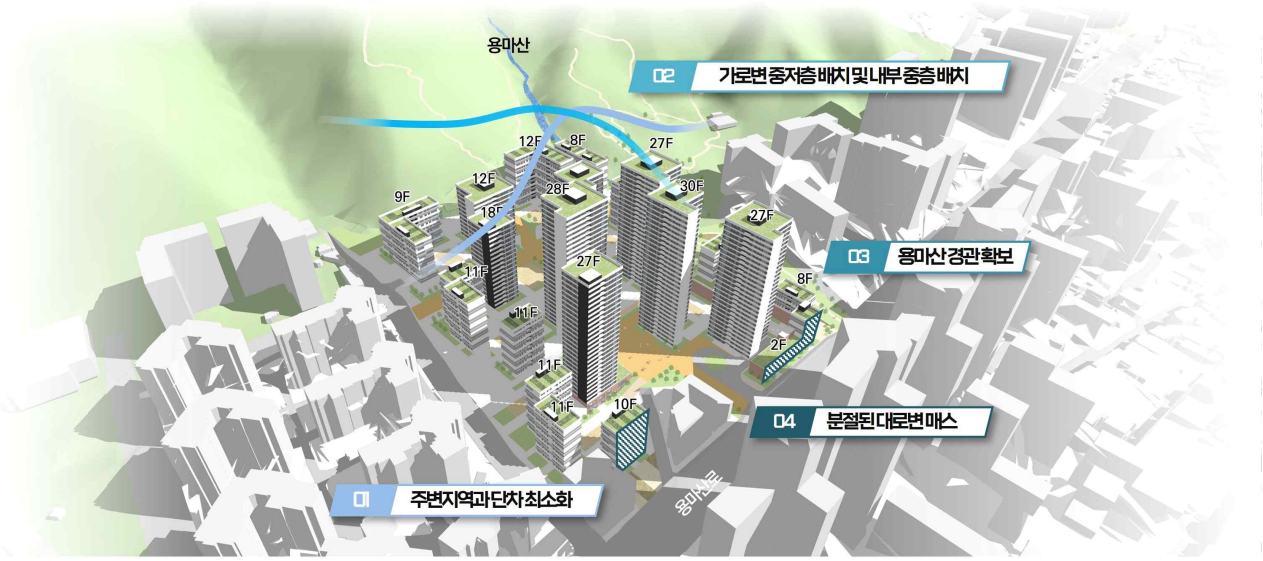
2) 전략2 : 구릉지 경관 보호

○ 지형변화나 주변지역 단차를 최소화한 대지조성

○ 주변과 조화를 이루는 높이 계획으로 최고 층수 30층 이내 중·저층 및 저층 배치

○ 용마산과 조화를 이루는 스카이라인 계획

〈전략2 기본 구상도〉



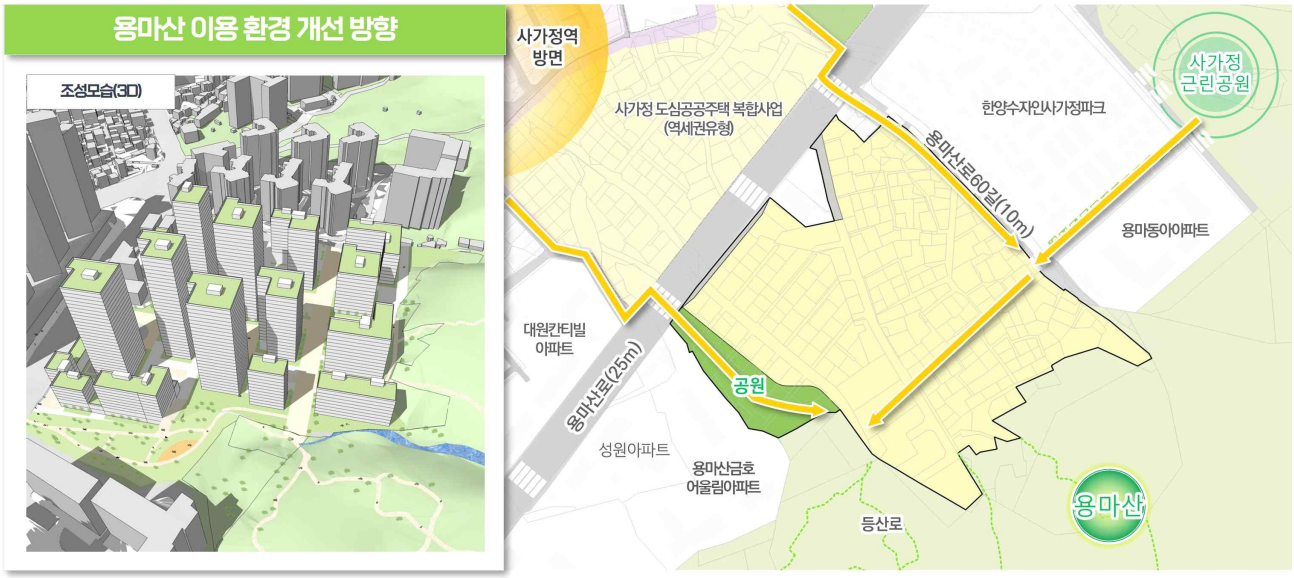
3) 전략3 : 용마산 진입공원 조성

○ 도시자연공원구역(용마산)을 확장한 자연형 공원으로 조성

- 주요산 녹지축과 연계조성하여 시민여가 기능 강화

○ 공공보행통로로 사가정공원~단지 내 공원까지 연결한 둘레길 조성으로 용마산 등산로 보행접근성 강화

〈전략3 기본구상도〉

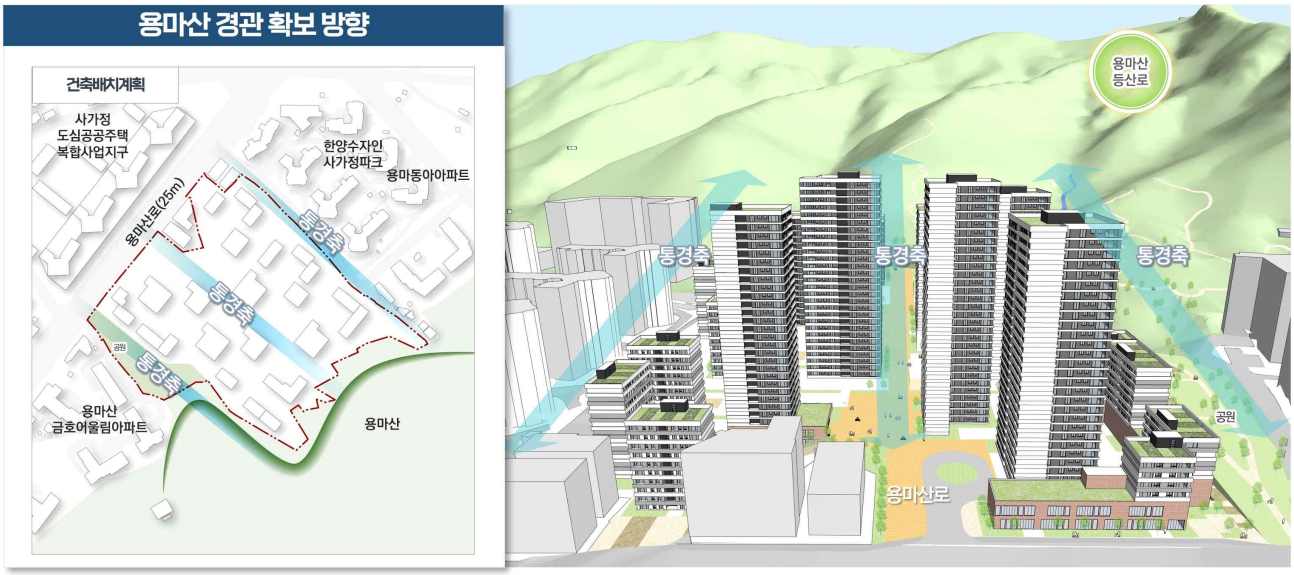


4) 전략4 : 용마산 통경축 확보

○ 용마산로에서 용마산 방향으로 통경축 3개소 확보

- 대상지 양측에서 용마산의 경관을 조망할 수 있는 통경축 2개소와 단지 내부를 가로지르는 통경축 1개소 확보

〈전략4 기본구상도〉



5) 전략5 : 보행중심의 활력있는 가로환경 조성

○ 사가정역에서부터 보행·차량 등 대상지 진입도로인 용마산로변을 활력있는 생활가로로 조성

○ 사가정공원부터 연결되는 인접 단지의 공공보행통로 및 등산로 동선을 고려하여 공공보행통로 조성

〈전략5 기본구상도〉



6) 전략6 : 지역 필요시설의 공유

○ 인근 주민들이 접근하기 용이한 주요 보행동선(용마산로, 공원) 주변으로 주민공동시설 배치 및 개방

○ 돌봄시설(다함께돌봄센터, 어린이집) 설치 및 제공

〈전략6 기본구상도〉



4. 부문별 정비계획

가. 계획의 수립 방향

○ 노후 저층주거 밀집지역으로 주거환경이 불량하여 정비구역 지정을 통해 양호한 주거지 공급 필요

○ 높이제한이 있는 조망가로특화경관지구에 위치한 공간적 약점 개선 및 생활가로 변 가로활성화를 위한 정비 계획 유도

나. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
신규	면목9구역 주택정비형 공공재개발사업	서울특별시 중랑구 면목동 527번지 일대	-	증) 40,937.52	40,937.52	-

시행방법	시행예정시기	사업시행(예정)자	정비사업 시행으로 증가예상 세대 수	비고
주택정비형 공공재개발사업 (관리처분계획에 의함)	정비구역지정 고시일로부터 4년 이내	LH (한국토지주택공사)	• 현황세대수: 795 • 계획세대수 : 1,057 • 증) 262세대	-

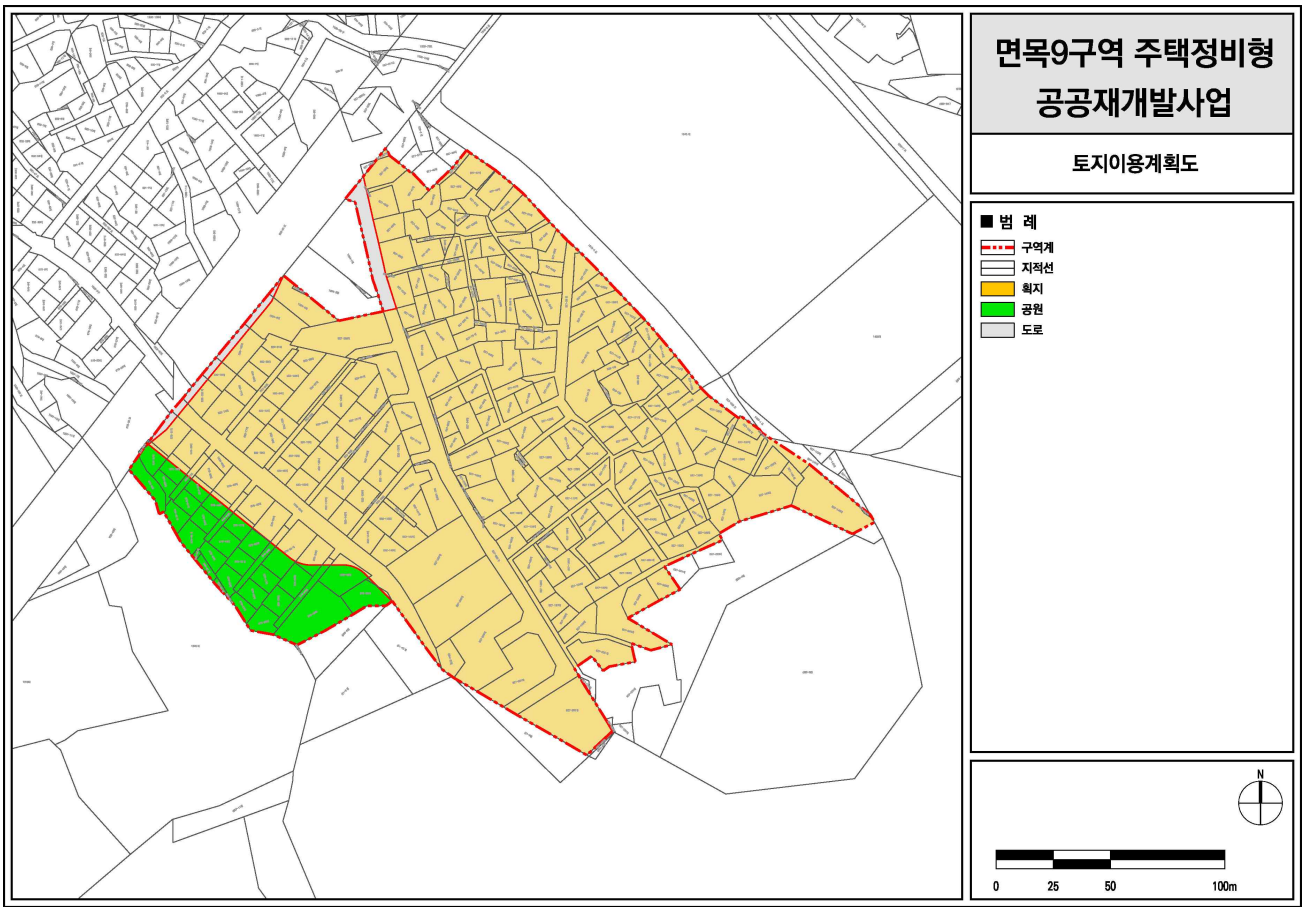
■ 구역 지정 사유서

구분	위치	내용	사유	비고
신규	면목9구역	정비구역 지정	• 공공주도의 정비계획 수립 및 정비구역 지정을 통한 토지이용 효율의 극대화 및 주거환경 개선	-

다. 토지이용에 관한 계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		40,937.52	100.00	-
정비 기반시설 등	소계	3,918.26	9.57	-
	도로	618.24	1.51	-
	공원	3,300.02	8.06	-
획지	소계	37,019.26	90.43	-
	획지	37,019.26	90.43	공동주택

〈 토지이용계획도 〉



- 이 하 여 백 -

라. 용도지역·용도지구에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	명 칭	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		40,937.52	-	40,937.52	100.00	
주거지역	제1종일반주거지역	18,080.58	감) 18,080.58	-	-	
	제2(7층)종일반주거지역	20,133.23	감) 16,833.21	3,300.02	8.06	
	제2종일반주거지역	812.44	증) 36,825.06	37,637.50	91.94	
	제3종일반주거지역	1,911.27	감) 1,911.27	-	-	

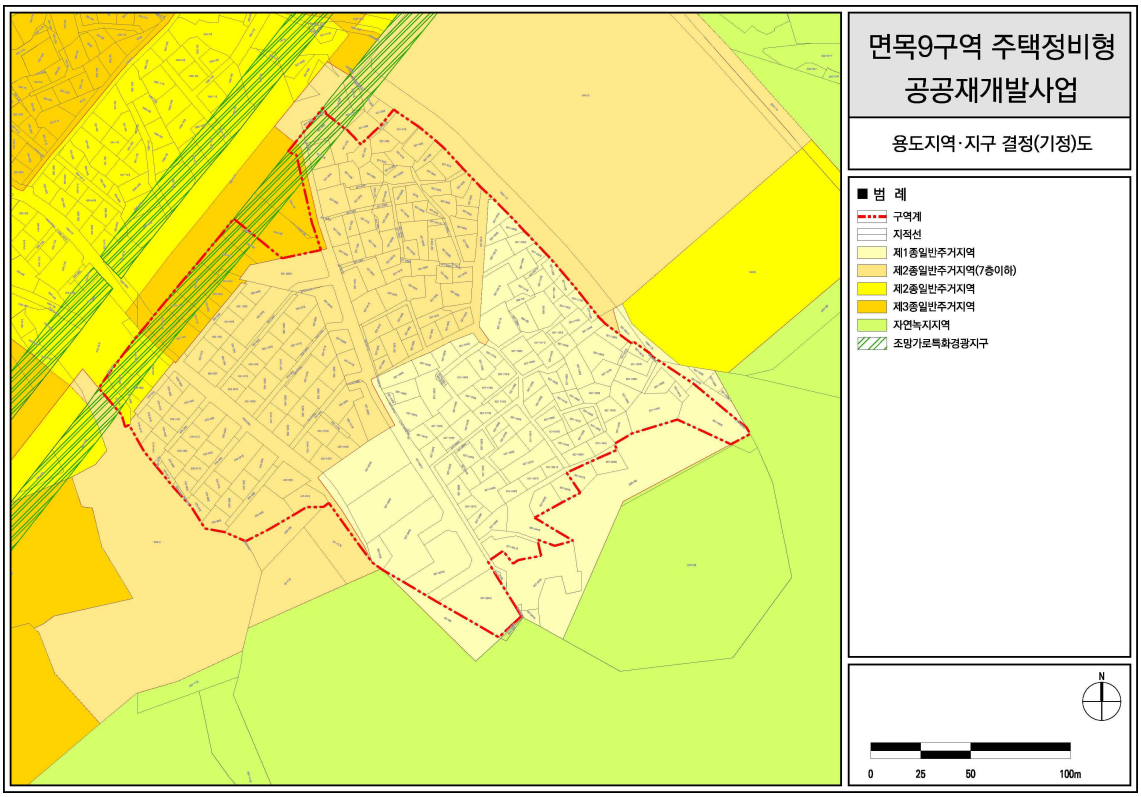
■ 용도지역 변경 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기정	변경			
-	527-188번지 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	18,080.58	-	주변 지역 여건 변화에 따른 토지의 효율적 활용을 통한 주택공급 확충을 위하여 용도지역 변경
-	527-80번지 일대	제2(7층)종일반주거지역	제2종일반주거지역	17,191.15	-	주변 지역 여건 변화에 따른 토지의 효율적 활용을 통한 주택공급 확충을 위하여 용도지역 변경
-	578-39번지 일대	제2종일반주거지역	제2(7층)종일반주거지역	357.94	-	주변 지역 여건 변화에 따른 토지의 효율적 활용을 통한 기반시설 확충을 위하여 용도지역 변경
-	532-70번지 일대	제3종일반주거지역	제2종일반주거지역	1,911.27	-	주변 지역 여건 변화에 따른 토지의 효율적 활용을 통한 주택공급 확충을 위하여 용도지역 하향

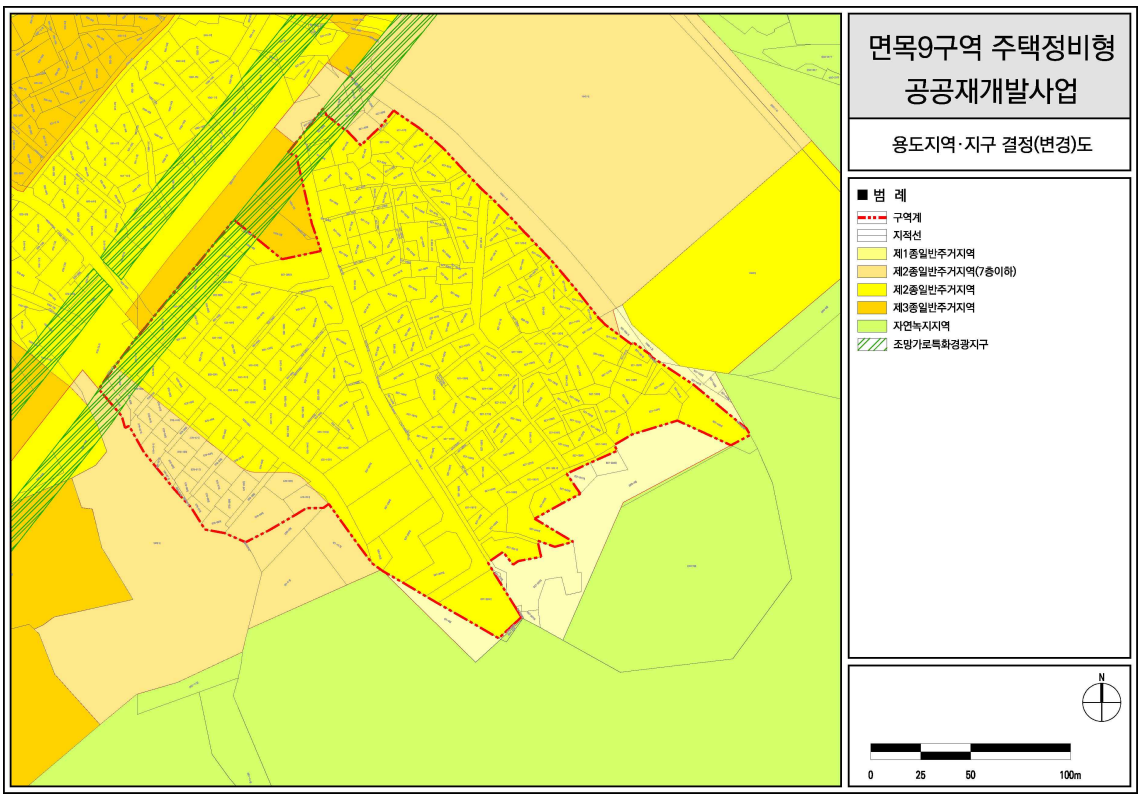
2) 용도지구

구분	지구명	위치	면적(㎡)	연장(km)	폭원(m)	최 초 결정일	비고
기정	조망가로특화 경관지구	망우사거리~ 중곡동117-11	154,416 (2,076.63)	5.3	양측15	서울시고시 제3516호 (19.4.18)	용마산로

〈용도지역·지구에 관한 결정(기정)도〉



〈용도지역·지구에 관한 결정(변경)도〉



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

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	47	25	간선도로	7,303	중곡동 93-10	신내동 산52-11	일반도로	-	2009.07.10	-
변경	대로	3	47	25 ~28	간선도로	7,303 (96.7)	중곡동 93-10	신내동 산52-11	일반도로	-		-
신설	소로	3	A	6	국지도로	56	면목동 527-269	면목동 527-269	일반도로	-	-	-

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-47	대로 3-47	○ 일부 폭원 변경	○ 대상지 및 주변 교통량을 고려하여 일부 도로폭 확대
-	소로 3-A	○ 도로 신설	○ 제척부지 진출입 고려한 도로 신설

2) 공원·녹지 등

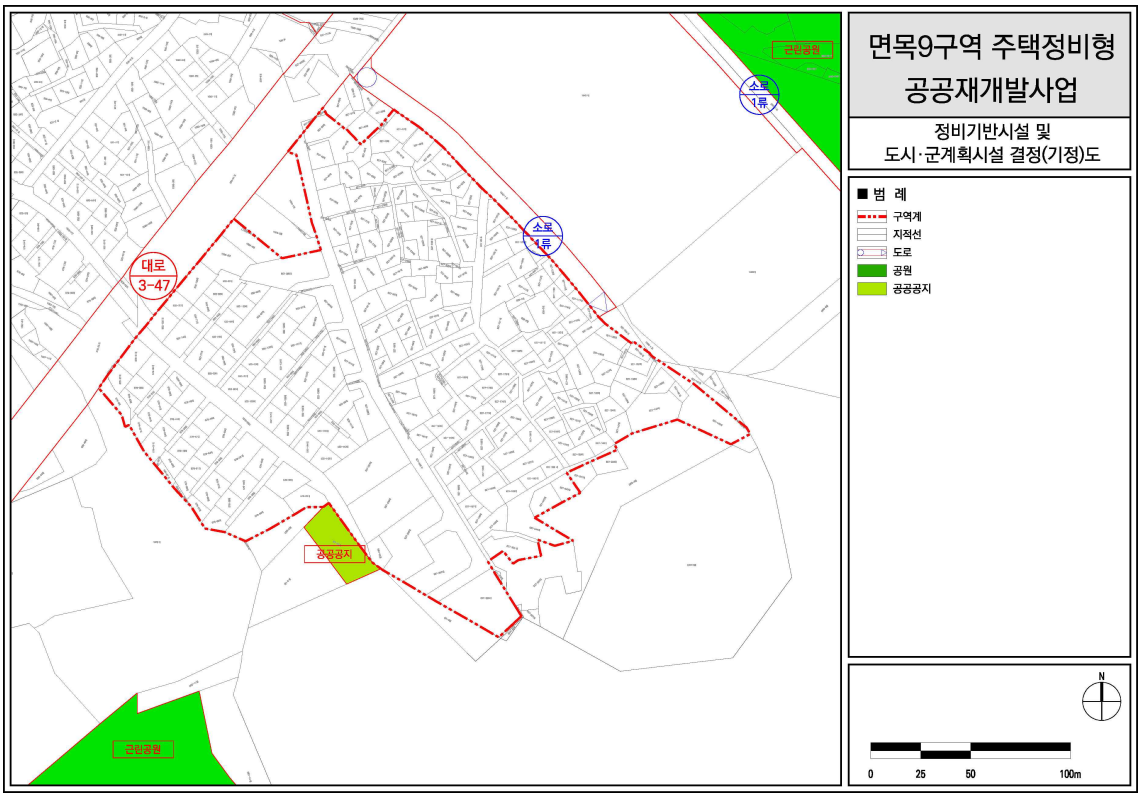
가) 공원 결정 조서

구 분	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	공원	어린이공원	면목동 578번지 일대	-	증) 3,300.02	3,300.02	-	-

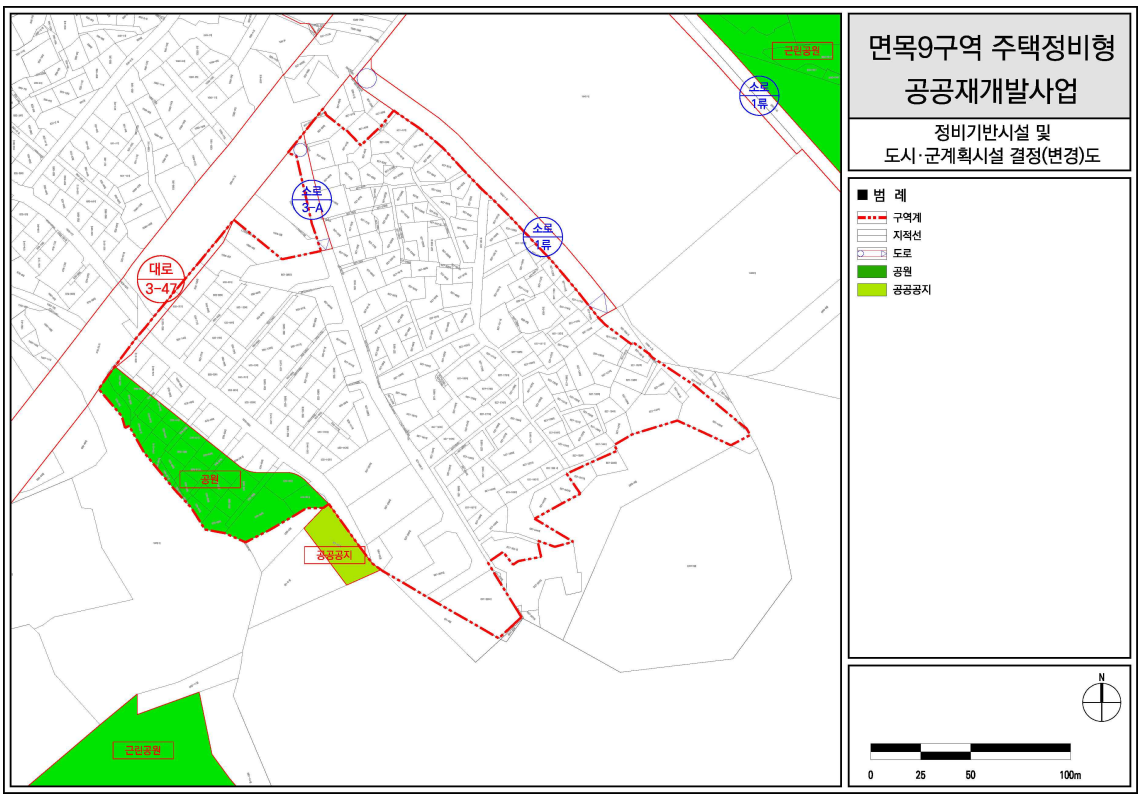
■ 공원 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
-	어린이공원	공원 신설	○ 휴식공간 제공 및 용마산 등산로 연계를 위한 어린이 공원 신설

〈 정비기반시설 및 도시·군계획시설에 관한 결정(기정)도 〉



〈 정비기반시설 및 도시·군계획시설에 관한 결정(변경)도 〉



바. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종 류		위치	법정		계획면적(㎡)	비 고
				기 준	면 적(㎡)		
신설	주민공동시설	소계	-	1,000세대 이상 {500.0㎡+(1,057세대×2.0)}×1.25	3,267.5	3,750.0	-
		작은도서관	획지	1,000세대 ~ 1,500세대 미만 203㎡ 이상	203.0	250.0	지상
		경로당		1,000세대 ~ 1,500세대 미만 580㎡ 이상	580.0	600.0	지상
		어린이집		1,000세대 ~ 1,500세대 미만 580㎡ 이상	580.0	800.0	지상
		다함께돌봄센터		500세대 이상 66㎡	66.0	300.0	지상
		주민운동시설		-	-	600.0	지상
		어린이놀이터		-	-	1,200.0	옥외
	관리사무소			-	60.35	70.0	지상
	근린생활시설			-	-	1,500.0	지상

※ 주택건설기준 등에 관한 규정 제55조의2(주민공동시설) 및 동법 제28조(관리사무소 등), 서울특별시 주택 조례 제8조의4(주민공동시설) 및 별표1, 「아동복지법」 제44조의2제5항(다함께돌봄센터) 및 별표1의 2, 주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인(국토교통부)

※ 주민공동시설 설치계획은 관련규정 범위 내에서 건축심의 및 사업시행계획 인가 시 변경될 수 있음

사. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획(동)					비 고
	명 칭	면 적 (㎡)	명 칭	면 적 (㎡)		계	존 치	개 수	철거 후 신 축	철 거 이 주	
-	면목 9구역	40,937.52	획지1	37,019.26	면목동 527번지 일대	245	-	-	-	245	-

아. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

○ 도시관리계획(정비계획) 결정 참조

자. 건축물에 관한 계획

1) 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th colspan="2">구역구분</th><th colspan="2">가구 또는 획지구분</th><th rowspan="2">위치</th><th rowspan="2">주된 용도</th><th rowspan="2">건폐율 (%)</th><th rowspan="2">용적률 (%)</th><th rowspan="2">높이 (최고층수)</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>명칭</th><th>면적(㎡)</th><th>명칭</th><th>면적</th></tr>
<tr><td>신설</td><td>면목9구역 주택정비형 공공재개발사업</td><td>40,937.52</td><td>획지</td><td>37,019.26</td><td>면목동 527번지 일대</td><td>공동주택 및 부대복리시설</td><td>60 이하</td><td>275.58 이하</td><td>135.5m 이하 (30층 이하)</td><td>-</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>주택의 규모 및 규모별 건설 비율</td><td>

• 총세대수: 1,057세대

• 전체 건립규모(전용면적 기준)

<table>
<tr><th rowspan="3">구 분
(전용면적)</th><th colspan="6">세 대 수</th></tr>
<tr><th rowspan="2">합 계</th><th rowspan="2">분 양</th><th colspan="4">공 공 주 택</th></tr>
<tr><th>공공1)</th><th>공공2)</th><th>공공3)</th><th>공공4)</th></tr>
<tr><td>합 계</td><td>1,057</td><td>792</td><td>183</td><td>35</td><td>35</td><td>12</td></tr>
<tr><td>60㎡ 미만</td><td>571</td><td>345</td><td>183</td><td>17</td><td>17</td><td>9</td></tr>
<tr><td>60 ~ 85㎡ 이하</td><td>434</td><td>395</td><td>-</td><td>18</td><td>18</td><td>3</td></tr>
<tr><td>85㎡ 초과</td><td>52</td><td>52</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>

1) 공공주택 :「도시 및 주거환경정비법」제10조에 따른 재개발의무임대주택
2) 공공주택 :「도시 및 주거환경정비법」제101조의5에 따른 국민주택규모 주택(임대)
3) 공공주택 :「도시 및 주거환경정비법」제101조의5에 따른 국민주택규모 주택(분양)
4) 공공주택 :「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조의2에 따른 기부채납

• 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체 세대수에서 차지하는 비율 : 80% 이상 : 계획 95.1%

• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15% 이상 : 계획 25.1%

• 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설 : 계획 12.2%

※ 전체 임대주택 세대수와 주택 전체 세대수 산정 시, 초과용적률이 따라 공급되는 주택 세대수 제외

• 소형주택(60㎡이하) 20% 이내 건설 : 계획 20.0%

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련 규정 범위 내에서 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가시 조정될 수 있음

</td></tr>
<tr><td>심의 완화 사항</td><td>

• 용도지역 상향 : 1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역

• 용적률 완화 : 도시정비법 제101조의5에 의거 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축

• 기준용적률 20% 완화 : 2030 서울시 도시 및 주거환경정비기본계획에 따른 소형주택 건설

• 허용용적률 20% 완화 : 허용용적률 인센티브 및 사업성보정계수 2.0 적용

</td></tr>
<tr><td>건축물의 건축선에 관한 계획</td><td>

• 건축한계선 지정

- 공동주택 사업부지의 건축한계선으로 발생하는 전면공지는 보도로 조성

<table>
<tr><th>구분</th><th>건축선 지정 내용</th><th>비고</th></tr>
<tr><td rowspan="3">공동주택 사업부지</td><td>공원 변 6m</td><td rowspan="3">도면참고</td></tr>
<tr><td>공공보행통로 중심선으로부터 6m</td></tr>
<tr><td>도로 변 그 외 3m 이상</td></tr>
</table>

</td></tr>
<tr><td>기타사항에 관한 계획</td><td>

• 공공보행통로 1개소(지역권 설정)

- 대상지 내 보행로 및 용마산변 접근성 등을 고려한 공공보행통로 1개소 배치(폭12m)

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

2) 공공주택 계획

구분	합계	분양	공공[1]	공공[2]	공공[3]	공공[4]
합계	1057	792	183	35	35	12
36㎡	129	56	73	-	-	-
45㎡	68	28	40	-	-	-
59㎡	374	261	70	17	17	9
84㎡	434	395	-	18	18	3
85㎡ 초과	52	52	-	-	-	-

공공주택 계획 내용

1) 「도시 및 주거환경정비법」제10조에 따른 재개발의무임대주택

구분	세대수	비율(%)	비고
전체 세대수	935	100.00 %	용적률 완화 126세대 제외
임대주택 수	183	19.57 %	전체 세대수의 15% 이상
40㎡ 이하	73	39.89 % 7.81 %	전체 임대주택의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상

2) 「도시 및 주거환경정비법」제101조의5에 따른 국민주택규모 주택(임대)

구분		계획			
획지 면적		37,019.26 ㎡			
상한 용적률		245.04 %			
건축계획 용적률		275.37 %			
공공주택 의무면적	증가용적률	30.33 %			
	증가용적률의 60%	18.20 %			
	증가분 60%의 1/2	3,368.38 ㎡ 이상 계획 필요			
용적률 완화에 따른 공공주택 계획	장기전세	구분	세대수	공급면적	연면적
		59㎡	17	83.09	1,412.53
		84㎡	18	112.77	2,029.86
		합계	35	-	3,442.39

3) 「도시 및 주거환경정비법」제101조의5에 따른 국민주택규모 주택(분양)

구분		계획			
획지 면적		37,019.26 ㎡			
상한 용적률		245.04 %			
건축계획 용적률		275.37 %			
공공주택 의무면적	증가용적률	30.33 %			
	증가용적률의 60%	18.20 %			
	증가분 60%의 1/2	3,368.38 ㎡ 이상 계획 필요			
용적률 완화에 따른 공공주택 계획	장기전세	구분	세대수	공급면적	연면적
		59㎡	17	83.09	1,412.53
		84㎡	18	112.77	2,029.86
		합계	35	-	3,442.39

4) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조의2에 따른 기부채납

기 준 용적률	용적률 인센티브				상 한 용적률
	토지		건축물		
	공공주택 제외	공공주택	공공주택	기타	
230.46%	8.07%	3.65%	2.86%	-	245.04%

구 분	세대수	전용면적	공급면적	대지지분	환산면적
59㎡	9	59.99	83.09	392.06	550.08
84㎡	3	84.99	112.77		
합 계	12	-	-		
공공주택 기부채납에 따른 용적률 인센티브				3.65%	2.86%

3) 용적률 계획

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="6">내용</th></tr>
<tr><td>토지이용
계획</td><td>계
(구역면적)</td><td>획지면적</td><td>새로 설치하는
정비기반시설 등 면적
①</td><td>기부채납(건축물)
환산부지 면적
②</td><td>새로 설치하는
기반시설 내 국공유지
③</td><td>대지 내 용도폐지되는
기존 기반시설 국공유지
④</td></tr>
<tr><td>40,937.52㎡</td><td>37,019.26㎡</td><td>4,312.69㎡</td><td>550.08㎡</td><td>381.57㎡</td><td>2,664.85㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설 등
제공면적
(순부담)</td><td colspan="6">• 순부담면적 = ① + ② − ③ − ④
= 4,312.69㎡ + 550.08㎡ − 381.57㎡ − 2,664.85㎡ = 1,816.35㎡
• 순부담률 = 순부담면적 ÷ 구역면적
= 1,816.35㎡ ÷ 40,937.52㎡ = 4.44%
•<table><tr><th colspan="2">건축물 설치 환산부지면적 산출근거</th></tr><tr><td>임대주택</td><td>• 건축물 설치 환산부지면적 : 550.08㎡
= 건립공사비÷부지가액
= {(지상연면적×지상 공사단가)+(지하연면적×지하 공사단가)}÷부지가액
= 2,838,892,909(원) ÷ 5,160,882(원/㎡) = 550.08㎡</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>기준용적률</td><td colspan="6">• 기준용적률 : 190.46%
− 획지 내 용도지역 상향 비율에 따라 가중평균하여 산정
−「2030 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」에 따라 60㎡ 이하의 소형주택 설치 시 기준용적률 20% 상향 조정
(39㎡이하 :8%, 40~50㎡이하 :5%, 50~60㎡이하 :7%)</td></tr>
<tr><td>허용용적률</td><td colspan="6">• 허용용적률 = 기준용적률 + (허용용적률 인센티브×사업성보정계수)
= 190.46% + (20.00%×2.0) = 230.46%
• 세부 허용용적률 인센티브 항목<table><tr><th>구 분</th><th>인센티브(용적률)</th><th>비 고</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>20.0% 적용
(최대 20%)</td></tr><tr><td>공공보행통로</td><td>• 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a(1이하)
= 190.46% × (2,023.03/37,019.26) × 0.96 = 10.0%</td><td>10%
(최대 10%)</td></tr><tr><td>열린단지</td><td>• 개방공간, 열린단지 조성기준 준수</td><td>5%
(최대 5%)</td></tr><tr><td>돌봄시설</td><td>• 기준용적률×(조성면적/주민공동시설면적)×a
= 190.46%×{(300-66)+(800-580)/3,750}×0.1 = 2.3%</td><td>2.3%
(최대 5%)</td></tr><tr><td>층간소음 해소</td><td>• 바닥(중량)충격음 차단성능 등급 : 2급</td><td>3%
(최대 5%)</td></tr></table>• 사업성 보정계수 적용 = 서울시 대지 평균공시지가 ÷ 대상구역 대지 평균 공시지가(면적별 가중평균)
= 5,969,319원 ÷ 2,856,433.8원 = 2.1 (최대 2.0적용)
※ 향후 건축 심의 시 허용용적률 인센티브 항목에 대해서 최종 결정함</td></tr>
<tr><td>상한용적률
(정비계획
용적률)</td><td colspan="6">• 개발가능용적률 = 허용용적률 x {1.3 x 가중치 x α(토지) + 1.0 x α(임대주택)}
가중치 = 공공시설 제공부지 허용용적률÷사업부지 허용용적률
= 260.74% ÷ 190.46% = 1.3690
α(토지) = 공공시설등 부지(토지) 제공면적(순부담면적)÷공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 1,266.27㎡ ÷ 36,624.83㎡ = 0.0346
α(임대주택) = 공공시설등 부지(임대주택) 제공면적(순부담면적)÷공공시설등 부지(토지) 제공 후 대지면적
= 550.08㎡ ÷ 36,624.83㎡ = 0.0150
• 상한(정비계획)용적률 = 230.46% + 190.46% x { 1.3 x 1.3690 x 0.0346 + 1.0 x 0.0150}
= 245.04%</td></tr>
<tr><td>예정법적상한
(초과)용적률</td><td colspan="6">• 상한용적률 245.04% + 법적상한(초과)용적률로 증가하는 용적률 30.33% = 275.37%
[정비계획용적률에서 증가하는 용적률의 60%는 국민주택규모 주택으로 건설]</td></tr>
</table>

가) 공공주택 및 국민규모 주택의 건설에 관한 계획

○ 공공기여(기부채납) 공공주택 건설 계획

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td>• 공공주택 건설 : 정비사업에 따른 공공기여(기부채납)를 위하여 공공주택 제공</td></tr>
<tr><td rowspan="3">기부채납 공공주택 계획</td><td>공공주택 계획</td><td>• 12세대, 1,756.80㎡(연면적)
<table>
<tr><th>구분</th><th>세대수</th><th>공급면적(㎡)</th><th>계약면적(㎡)</th><th>공공주택 공급면적(㎡)</th><th>공공주택 연면적(㎡)</th></tr>
<tr><td>전용59</td><td>9</td><td>83.09</td><td>133.71</td><td>747.81</td><td>1,203.39</td></tr>
<tr><td>전용84</td><td>3</td><td>112.77</td><td>184.47</td><td>338.31</td><td>553.41</td></tr>
<tr><td>계</td><td>12</td><td>-</td><td>-</td><td>1,086.12</td><td>1,756.80</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>환산 면적</td><td>• 550.08㎡
- 전용59타입
= [{기본형건축비(지상)(2,067,273원/㎡) × 지상연면적(747.81㎡)} + {기본형건축비(지하)(930,909원/㎡) × 지하연면적(455.58㎡)}] ÷ 부지가액(5,160,882원)
= 381.72㎡
- 전용84타입
= [{기본형건축비(지상)(1,976,364원/㎡) × 지상연면적(338.31㎡)} + {기본형건축비(지하)(930,909원/㎡) × 지하연면적(215.10㎡)}] ÷ 부지가액(5,160,882원)
= 168.36㎡</td></tr>
<tr><td>대지 지분</td><td>• 394.43㎡
- 전용59타입
= 공공주택 공급연면적(747.81㎡) ÷ 전체 지상층 연면적(101,939.07㎡) × 공동주택 대지면적 (37,019.26㎡) = 271.57㎡
- 전용84타입
= 공공주택 공급연면적(338.31㎡) ÷ 전체 지상층 연면적(101,939.07㎡) × 공동주택 대지면적 (37,019.26㎡) = 122.86㎡</td></tr>
</table>

○ 정비기반시설 및 기반시설 계획 및 국공유지 유형별 면적

<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2">구분</th><th colspan="4">용도지역별 면적</th></tr>
<tr><th>제1종</th><th>제2종7층</th><th>제2종</th><th>제3종</th></tr>
<tr><td rowspan="4">정비기반시설</td><td>①토지</td><td>도로, 공원</td><td>-</td><td>3,119.85</td><td>412.56</td><td>385.85</td></tr>
<tr><td colspan="2">②건축물 환산면적</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>③국공유지</td><td>새로 설치되는 정비기반시설+ 기존 기반시설</td><td>1,025.08</td><td>1,702.96</td><td>69.68</td><td>248.70</td></tr>
<tr><td colspan="2">A합계 (①+②-③)</td><td>-1,025.08</td><td>1,416.89</td><td>342.88</td><td>137.15</td></tr>
<tr><td rowspan="3">기반시설</td><td>토지(지분)</td><td>임대주택</td><td>-</td><td>-</td><td>394.43</td><td>-</td></tr>
<tr><td>건축물 (환산면적)</td><td>임대주택</td><td>-</td><td>-</td><td>550.08</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="2">B합계 (④+⑤)</td><td>-</td><td>-</td><td>944.51</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="3">합계 (A+B)</td><td>-1,025.08</td><td>1,416.89</td><td>1,287.39</td><td>137.15</td></tr>
</table>

○ 가중치의 산정

구분	용도지역별 면적			
	순부담면적 ① (=②-③)	**정비기반시설**(임대주택 토지지분 포함) ②	**국공유지** ③	**용적률×면적**
제1종(150%)	-1,025.08㎡	-	1,025.08㎡	-153,762.00㎡%
제2종7층 (*210%)	1,416.89㎡	3,119.85㎡	1,702.96㎡	297,546.90㎡%
제2종(210%)	737.31㎡ (342.88㎡+394.43㎡)	806.99㎡ (412.56㎡+394.43㎡)	69.68㎡	154,835.10㎡%
제3종(230%)	137.15㎡	385.85㎡	248.70㎡	31,544.50㎡%
소계	1,266.27㎡	4,312.69㎡	3,046.42㎡	330,164.50㎡%

*제2종7층에서 제2종으로 변경 계획 시 제2종 허용용적률 적용(210%)

공공시설등의 제공부지의 허용용적률	= (-1,025.08㎡)×제1종(150%) + (1,416.89㎡)×제2종7층(210%) + (737.31㎡)×제2종(210%) + (137.15㎡)×제3종(230%) = (-153,762.00㎡%+297,546.90㎡%+154,835.1㎡%+31,544.50㎡%) ÷ (-1,025.08㎡+1,416.89㎡+737.31㎡+137.15㎡) = 330,164.50㎡ ÷ 1,266.27㎡ = 260.74%
사업부지 허용용적률	190.46% ※ 기준용적률 완화, 현황허용용적률, 사업성보정계수 미적용값
가중치	= 공공시설 등 부지의 허용용적률 ÷ 사업부지의 허용용적률 = 260.74% ÷ 190.46% = 1.3690

차. 교통 및 동선처리계획

구 분	지점	개 선 방 안	개 선 효 과
주변 가로 및 교차로	-	•장래 주변지역 교통여건 변화에 따른 주변 3개 교차로 최적신호운영방안 수립	교차로 및 가로 소통능력 향상
	Ⓐ	•완화차로 설치에 따른 차로운영계획 수립 - 감속차로 : B=4.25m, L=73.0m, 테이퍼 14.0m	
진출입 동선	Ⓑ Ⓒ	•사업지 차량진출입구 운영계획 수립 - 서측 용마산로상 차량진출입구 · 진입 1개차로, 진출 2개차로 · 신호교차로 운영 - 북측 용마산로60길상 차량진출입구 · 진입 1개차로, 진출 1개차로 · 비신호교차로 운영	원활한 진출입동선 확보
	Ⓓ	•서측 차량진출입구부 통학차량 정차공간 및 회차로 설치	
	-	•차량진출입 원활화를 위한 가각부 회전반경 확보	
대중교통 · 자전거 · 보행	-	•사업지 주변 보행이용자를 위한 연계동선 확보 - 일반형 횡단보도 3개소 설치 - 험프식 횡단보도 2개소 설치	보행자 동선 연속성 확보
	-	•자전거이용자의 편의를 위한 자전거보관소 설치 (자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령에 의한 규정 이상)	자전거 이용자 편의 도모
주차 시설	-	•법정주차대수 : 1,068대 •주차수요대수 : 1,073대(2031년, 원단위법) •향후 건축계획시 법정 및 수요를 충족하는 주차대수 확보 - 확장형주차는 계획주차의 30.0%이상 확보 - 경형주차는 계획주차의 10.0%까지 확보 - 장애인주차는 계획주차의 3.0%이상 확보 - 가족배려주차는 계획주차의 10.0%이상 확보 (가족배려주차장 주차구획의 50%이상을 확장형 주차구획으로 설치) - 전기주차는 계획주차의 5.0%이상 확보 (충전시설의 개수가 10개 이상인 경우 1개 이상을 급속충전시설로 설치)	주차장 이용자 편의 도모
교통안전 및 기타	-	•사업지 내외부 교통안전시설물 설치 - 주차장 진출입부 차량경광등(벨) 설치 - 주차 안내표지판 설치 - 바닥형 보행신호등 설치 - 사업지 내 · 외부 노면표시 설치	교통안전 도모

카. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구분	계획내용
환경보전	• 지형에 순응한 계획 수립 • 녹지공간의 최대 확보로 도시생태 기능 복원 및 강화 • 자연지반녹지, 인공지반녹지, 부분포장, 벽면녹화, 틈새투수포장의 증가로 생태면적률 33.87%로 최대한 확보 • 폐기물 수거는 중랑구 폐기물 처리계획에 따라 처리
재난방지	• 토목공사 완료 즉시 나대지를 안정화시키며, 조경식재 등을 우선적으로 실시 • 토목공사는 단계적으로 공사를 시행하며, 강우시 나출지에 임시비닐막이나 부직포를 덮어 토사유출을 최대한 방지 • 긴급재난 구조차량 및 소방차 등의 접근 고려 • 자연재해 대비 방재시스템 및 단지 내 상·하수도시설 합리적 설계 반영

타. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비고
신일유치원	• 교육환경보호에 관한 법률 제 6조에 따른 교육환경평가 대상사업으로 교육환경평가 협의 시 아래 사항을 검토 협의하겠음 - 사업시행 시 교육환경에 지장을 주지 않도록 소음·진동 및 비산먼지 등의 저감 대책을 수립해 학습권을 보호하겠음 - 일조권이 침해되지 않도록 계획 - 사업시행 시 인근 지역 학생들의 통학안전을 위한 통학안전 대책을 수립하겠음	200m 이내

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

하. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택멸실 현황

가) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	**주거용 건축물**	**비주거용**	**계**	**유허가**	**무허가**
245	233	12	245	234	11

나) 거주현황

유형별 주택 호수		거주 가구수			구역 내 거주 인구수			비고
		소계	가옥주	세입자	소계	가옥주	세입자	
계	795	795	248	547	838	252	586	-
단독주택	544	544	129	415	569	130	439	근린생활시설 내 주택 포함
공동주택	251	251	119	132	269	122	147	-

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

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

다) 규모별, 유형별 거주현황

구분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합계		728	477	166	311	-	251	-	59	192	-
60㎡ 이하	소계	587	380	110	270	-	207	-	49	158	-
	30㎡ 이하	104	98	16	82	-	6	-	-	6	-
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	346	202	49	153	-	144	-	35	109	-
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	137	80	45	35	-	57	-	14	43	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		126	84	48	36	-	42	-	10	32	-
85㎡ 초과	소계	15	13	8	5	-	2	-	-	2	-
	85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하	13	11	6	5	-	2	-	-	2	-
	135㎡ 초과	2	2	2	-	-	-	-	-	-	-

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

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

2) 정비사업으로 인해 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	조합원분양	일반분양	임대주택	비 고
합계		1,057	483	309	265	-
60㎡ 이하	소계	571	156	189	205	-
	30㎡ 이하	-	-	-	-	-
	30㎡ 초과 ~ 50㎡ 이하	197	-	84	113	-
	50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하	374	156	105	113	-
60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하		434	300	95	39	-
85㎡ 초과	소계	52	27	25	-	-
	85㎡초과 ~135㎡이하	52	27	25	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-

거. 세입자 주거대책

○ 도시정비법 제54조 규정에 따른 국민주택규모 주택 도입 및 기부채납 임대주택 공급을 통한 세입자 주거안정화 도모

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제52조 및 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제27조에 따름

○ 세입자 주거대책으로서 「도시 및 주거환경정비법」 제65조에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 보상하도록 함

너. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구분	계획내용
안전 및 범죄예방	• 단지 내 공원 및 오픈스페이스 공간은 도로변 또는 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 설치하여 자연감시 시스템(휴먼 시큐리티)을 구축 • 시선의 사각지대는 CCTV 설치를 통한 자연감시 기능 보완 • 산책로 및 보행가로변에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 야간조명을 설치하여 안전한 보행로 조성

더. 가구 및 획지에 관한 계획

구 분	가구	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
면목9구역	획지1	40,937.52	면목동 527번지 일대	37,019.26	주거용지

러. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

○ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름

○ 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 60% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 공공재개발사업의 경우, 전체 세대수 중 토지등소유자 대상 분양분을 제외한 나머지 주택의 세대수의 100분의 40 이상을 제80조에 따른 지분형주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제4호에 따른 공공지원민간임대주택으로 건설·공급할 것. 또한 이때 건설·공급해야하는 공공임대주택건설비율은 국토교통부고시 제2024-26호에 따라 전체 세대수의 20퍼센트 이상 건설·공급해야함

○ 공공주택은 특정 세대 및 평면 타입에 편중되지 않고 분산 배치하여 공공주택과 분양주택이 소셜믹스되도록 계획

○ 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면 타입 구분없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영

○ 공공주택은 분양주택과의 사회혼합(소셜믹스)를 위하여 동·호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공

1) 재개발 의무 임대주택 건설 계획

<table>
<tr><td>계획기준</td><td>• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%
• 주택 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하
• 정비기반시설 순부담 비율 확보를 위한 기부채납 임대주택은 공적임대주택 물량에서 제외(도정법 제97조)</td></tr>
<tr><td>산출근거</td><td>• 전체 세대 수 : 935세대 {1,057 - 122(법적상한 증가분 제외)}
• 재개발공공임대주택 건설계획 : 주택 전체 세대수의 15%
• 주택 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡이하로 건설 계획
<table>
<tr><th>기준</th><th>검토내용</th></tr>
<tr><td>• 전체 세대수(법 제54조 적용제외)의 15%를 임대주택으로 건설</td><td>935 * 15% = 140.25 ≤ 계획 183세대</td></tr>
<tr><td>• 임대주택(법 54조 적용 제외) 30% 이상 또는 전체 세대수의 5%이상을 40㎡이하 (법 54조 적용 제외)로 건설</td><td>183 * 30% = 54.90 ≤ 계획 73세대
935 * 5% = 46.75 ≤ 계획 73세대</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

건립규모	세대 수	전체 비율(%)	임대주택 비율(%)
합계	183	17.31	100.00
36㎡	73	6.91	39.89
45㎡	40	3.78	21.86
59㎡	70	6.62	38.25

2) 법적상한초과용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="5">내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td colspan="5">• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 60% 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2">법적상한초과용적률
(건축계획)</td><td colspan="5">• 275.37% (건축심의에서 최종 결정)</td></tr>
<tr><td colspan="2">상한용적률
(정비계획용적률)</td><td colspan="5">• 245.04%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">국민주택
규모 주택
의무면적</td><td>용적률 증가분</td><td colspan="5">• 275.37% - 245.04% = 30.33%</td></tr>
<tr><td>증가된
용적률의 60%</td><td colspan="5">• 30.33% x 0.6 = 18.20%
• 37,019.26㎡ x 0.1820 = 6,736.76㎡</td></tr>
<tr><td>의무 연면적</td><td colspan="5">• 6,736.76㎡ 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="4">국민주택규모 주택 확보계획
(건축심의에서 최종결정)</td><td>전용면적</td><td>공급면적</td><td>세대 수</td><td>연면적</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>59㎡</td><td>83.09㎡</td><td>34</td><td>2,825.06㎡</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>84㎡</td><td>112.77㎡</td><td>36</td><td>4,059.72㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td>70</td><td>6,884.78㎡</td><td>〉6,736.76㎡</td></tr>
</table>

3) 기부채납 주택 계획

기부채납 주택계획	전용면적	공급면적	세대수	기부채납 면적(㎡)	
				대지지분	연면적
59㎡형	59.99㎡	83.09㎡	9	394.43	1,086.12㎡ (환산부지면적 : 550.08㎡)
84㎡형	84.99㎡	112.77㎡	3		

※ 기부채납 주택 면적 산출근거

- 대지지분
  = 전체 용적률 산정 연면적 대비 임대주택 지상 연면적의 비율×대지면적
  = 1,086.12㎡÷101,939.07㎡×37,019.26㎡
  = 394.43㎡
- 건축물 환산부지면적
  = 임대주택 연면적×임대주택 표준건축비÷공시지가 2배
  = 2,838,892,909원÷5,160,882(원/㎡)
  = 550.08㎡

머. 주민의 소득원 개발에 관한 사항 : 해당없음

버. 환경성 검토결과

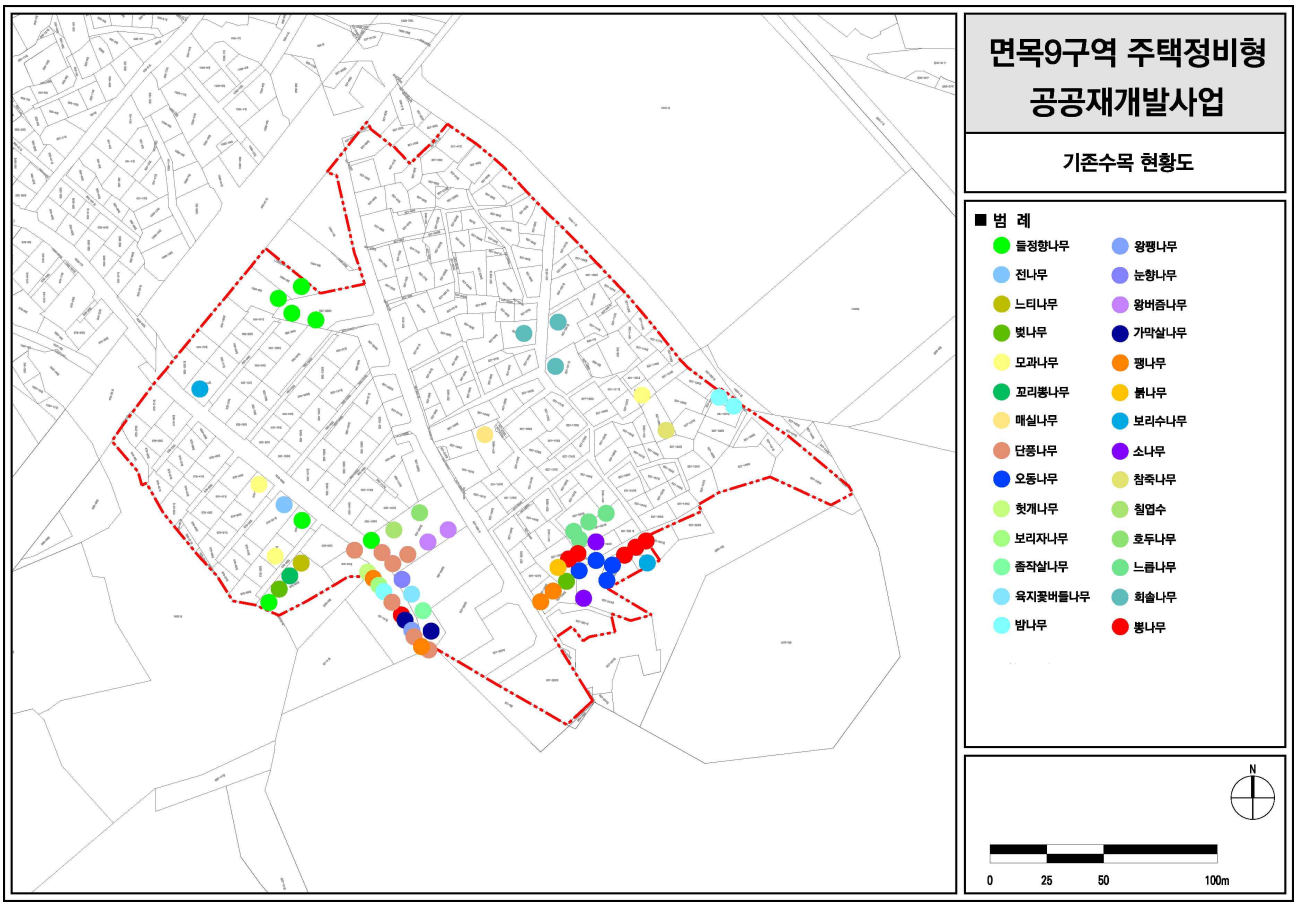
검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연생태환경	비오톱 및 동·식물	비오톱보전 등급 향상 동·식물상 보호	O	• 비오톱유형평가 등급에 해당 • 사업대상지 및 주변 지역으로 보호할만한 동·식물은 분포치 않음	• 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상 • 조경계획을 통한 서식환경 조성	
	녹지 네트워크	녹지 연결성 확보	O	• 녹지면적 Ⅰ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅱ	• 조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	
생활환경	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염유발시설물 없음	• 공사시 토양오염 최소화계획 수립	
	지형·지질	지형·지질 영향최소화	-	• 지형변화 최소화	• 지형에 순응한 계획 수립	
	물순환	생태면적률 30%	O	• 생태면적률 33.87 계획 (공동주택부지 기준)	• 자연지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적률을 높이도록 설계	
	수질	수질오염 최소화	O	• 토사유출량 변화예상 • 생활 오수 발생	• 기존 시 하수관로에 연계처리	
	바람·열	바람길 확보	O	• 건축물 배치시 기상요소를 고려한 통경축 확보	• 찬바람 유입을 위한 건물 배치 조정	
	대기질	대기오염 최소화	O	• 공사시 비산먼지 발생	• 공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획	
	온실가스·에너지	온실가스 배출 최소화	O	• 사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	• 온실가스 배출량 저감 계획 수립 • 신재생에너지 설치계획 수립	
	자원순환	폐기물 발생량 최소화	O	• 투입장비에 의한 폐유발생 • 투입인부에 의한 생활폐기물, 분뇨 발생, 운영시 생활폐기물 발생	• 생활폐기물 등 관련기준에 따라 처리 운영시 서울특별시 조례에 따라 처리	
	소음·진동	소음·진동 최소화	O	• 공사시 투입장비에 의한 소음발생	• 공사시 가설방음판넬설치 운영	

서. 기존 수목의 현황 및 활용 계획

연번	수종	직경(cm)	본수	활용계획	비고
1	들정향나무	5~10cm	7	사택내부 및 건축물 주변으로 감나무, 향나무, 단풍나무 등 조경수목이 식재되어 있으며, 도로변으로 밤나무 등이 식재되어 있음. 이식 가능한 기존수목은 이식하여 단지 내 조경수로 활용	
2	왕팽나무	40~80cm	1		
3	모과나무	20~30cm	3		
4	회솔나무	100cm	3		
5	매실나무	20~35cm	1		
6	전나무	40~100cm	1		
7	칠엽수	30~60cm	1		
8	호두나무	40~80cm	1		
9	단풍나무	25~50cm	7		
10	느티나무	60~120cm	1		
11	꼬리봉나무	15~25cm	1		
12	벚나무	25~50cm	2		
13	헛깨나무	10~30cm	1		
14	가막살나무	5~10cm	2		
15	참죽나무	30~60cm	1		
16	왕버즘나무	60~150c	2		
17	보리자나무	10~20cm	1		
18	눈향나무	20~40cm	1		
19	팽나무	100cm	4		
20	오동나무	40~100cm	4		
21	봉나무	15~30cm	6		
22	소나무	50~100cm	2		
23	붉나무	10~20cm	1		
24	밤나무	30~80cm	3		
25	육지꽃버들나무	20~40cm	1		
26	느릅나무	60cm	4		
27	보리수나무	600cm	2		
28	좀작살나무	2~4cm	1		
총 계		-	65		

※ 추후 사업시행인가 변경시 관련부서와 재협의하겠음

〈기존수목 현황도〉



〈현황사진〉



어. 인구 및 주택의 수용계획

인구			주택수	
현황	계획		현황	계획
	가구당 인구	인구	가구수	세대수
838	2.5	2,643	795	1,057

저. 주거환경관리를 위한 주민공동체 활성화 방안 : 해당없음

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

터. 정비계획 결정도

1) 정비구역 결정도
2) 용도지역·지구 결정도(기정)
3) 용도지역·지구 결정도(변경)
4) 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(기정)
5) 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(변경)
6) 가구 및 획지의 규모 결정도
7) 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 결정도
8) 건축물의 건축선 결정도

5. 소요 사업비 추정

가. 소요 사업비 추정

항목	금액(천원)	비율(%)	비고
공사비	399,758,786	77.79	
보상비	35,817,019	6.97	
관리비	1,541,310	0.30	
설계비	4,817,955	0.94	
감리비	4,892,104	0.95	
부대경비	67,040,640	13.05	
합계	513,867,814	100	

나. 재원 조달 계획

○ 국토교통부 「수도권 주택공급 기반 강화 방안」(2020.5.6.)에 따라 수도권 주택공급 확대를 위해 주택도시기금에서 LH가 조달하는 사업비 및 이주비 총사업비의 50%에 대한 이차보전(이율2%/년限) 기금지원

다. 단계별 집행계획

구분	합계	연차별 집행계획									비고
		~2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	2030년	2031년	2032년	2033년	
사업비 (백만원)	513,868	226	742	2,059	3,296	47,478	51,896	104,115	171,261	132,795	
비율 (%)	100.0	0.04	0.14	0.40	0.64	9.24	10.10	20.26	33.33	25.84	

* 추후 공사비 책정에 따라 변동 가능

II

도시관리계획(지구단위계획) 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

3. 획지 및 건축물에 관한 결정

2 도시관리계획(지구단위계획) 결정사항

1. 지구단위계획구역에 관한 결정

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
신설	면목9구역 주택정비형 공공재개발사업구역	면목동 527번지 일대	-	증) 40,937.52	40,937.52	-

2. 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역·용도지구 결정 조서

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	40,937.52	-	40,937.52	100.0	-
제1종일반주거지역	18,080.58	감) 18,080.58	-	-	-
제2종일반주거(7층이하)지역	20,133.23	감) 16,833.21	3,300.02	8.06	-
제2종일반주거지역	812.44	증) 36,825.06	37,637.50	91.94	-
제3종일반주거지역	1,911.27	감) 1,911.27	-	-	-

■ 용도지역 변경 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기정	변경			
-	527-188번지 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	18,080.58	-	주변 지역 여건 변화에 따른 토지의 효율적 활용을 통한 주택공급 확충을 위하여 용도지역 변경
-	527-80번지 일대	제2(7층)종일반주거지역	제2종일반주거지역	17,191.15	-	주변 지역 여건 변화에 따른 토지의 효율적 활용을 통한 주택공급 확충을 위하여 용도지역 변경
-	578-39번지 일대	제2종일반주거지역	제2(7층)종일반주거지역	357.94	-	주변 지역 여건 변화에 따른 토지의 효율적 활용을 통한 기반시설 확충을 위하여 용도지역 변경
-	532-70번지 일대	제3종일반주거지역	제2종일반주거지역	1,911.27	-	주변 지역 여건 변화에 따른 토지의 효율적 활용을 통한 주택공급 확충을 위하여 용도지역 하향

2) 용도지구 결정(변경) 조서

구분	지구명	위치	면적(㎡)	연장(km)	폭원(m)	최 초 결정일	비고
기정	조망가로특화 경관지구	망우사거리~ 중곡동117-11	154,416 (2,076.63)	5.3	양측15	서울시고시 제3516호 (19.4.18)	용마산로

나. 기반시설 결정 조서

1) 교통시설

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	47	25	간선도로	7,303	중곡동 93-10	신내동 산52-11	일반도로	-	2009.07.10	일부 구간 확폭
변경	대로	3	47	25~28	간선도로	7,303 (96.7)	중곡동 93-10	신내동 산52-11	일반도로	-		
신설	소로	3	A	6	국지도로	56	면목동 527-269	면목동 527-269	일반도로	-	-	-

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-47	대로 3-47	○ 도로 폭원 변경 - 폭원 : 25m → 28m	○ 원활한 교통처리를 위한 일부 구간 확폭
-	소로 3-A	○ 도로 신설 : 폭원 6m, 연장 56m	○ 제척부지 진출입 고려한 도로 신설

2) 공원·녹지 등

가) 공원 결정 조서

구 분	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	공원	어린이공원	면목동 578번지 일대	-	증) 3,300.02	3,300.02	-	-

■ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	어린이공원	공원 신설	○ 휴식공간 제공 및 용마산 등산로 연계를 위한 어린이 공원 신설

3. 획지 및 건축물에 관한 결정

가. 가구 및 획지에 관한 결정 조서

가구	획지번호	면 적 (㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
A1	획지1	37,019.26	면목동 527번지 일대	37,019.26	-

나. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 결정 조서

1) 건축물의 용도에 관한 결정 조서

구분		가구	용도	비고
신설	허용용도	획지	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 13호, 14호에 의한 부대·복리시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설	-

2) 건축물 개발밀도 (건폐율·용적률·높이)

가) 건폐율 계획

획지 구분	지역	건폐율	비고
공동주택	획지	60%이하	공동주택 및 부대복리시설

나) 용적률 계획

구분	지역	용적률					비고	
		기준	허용	상한	법적상한	법적상한초과		
공동주택	획지	190.46% 이하	230.46% 이하	225.58% 이하	250.00% 이하	275.58% 이하	정비계획	상한용적률 245.04% 예정법적상한(초과)용적률 275.37%

■ 허용용적률 완화 사항

구분	인센티브				비고
	공공보행통로	열린단지	돌봄시설	층간소음해소	
신설	10%	5%	2.3%	3%	총 20.3% (최대 20% 적용)

■ 상한용적률 완화 사항

구분	용적률 완화		비고
	공공시설 기부채납	국민주택규모주택건설	
신설	4.44%	30.33%	총 34.77%

다) 높이 계획

구분	지역	높이 기준	비고
신설	획지	최고 30층	해발고도 135.5m 이하

다. 건축물 배치계획

1) 건축선에 관한 계획

구분	적용 위치	계획내용
건축한계선	공원 변	• 대지경계선으로부터 6m
	공공보행통로	• 공공보행통로 중심선으로부터 6m
	그 외	• 대지경계선으로부터 3m

2) 가로활성화시설 배치구간

구분		적용 위치	계획내용
가로활성화시설 배치구간	연도형상가 배치구간	용마산로 변	• 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층~2층)에 가로활성화 시설을 연도형으로 조성 • 가로활성화시설의 권장 용도 - 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설
	공동이용시설 배치구간	공원 변, 공공보행통로변	• 가로활성화시설 배치구간은 가로활성화가 필요한 주요 가로로 가로의 1/2이상 대지안의 공지 또는 건축한계선에 맞추어 건축물의 저층부(1층~2층)에 가로활성화 시설을 연도형으로 조성 • 가로활성화시설의 권장 용도 - 주택법 제2조 제13호,제14호에 의한 부대복리시설 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제2조 제3호에 의한 주민공동시설 - 개방형 주민커뮤니티시설

※ 구체적인 위치는 관련 도면 참조

라. 경관계획

1) 건축물의 배치에 관한 계획

구분	계획내용
건축물의 배치	• 시각적 개방감의 확보를 위하여 통경축 상의 주동 배치를 지양하고 인접 용마산 및 신설 공원으로의 조망 확보 • 주변 지역의 특성에 맞는 형태와 높이가 되도록 주동 배치 - 용마산 변으로 중저층 배치 - 인접지역 아파트 단지 높이 고려하여 배치 • 지형을 고려한 배치계획으로 절·성토와 옹벽 발생 최소화
건축물의 방향성	• 건축물의 주된 벽면의 방향은 대지가 접하는 전면도로의 방향과 일치되도록 배치할 것을 권장 • 건축물의 방향을 고려하여 가로경관의 통일감 및 연속성 유지

2) 건축물 형태 및 외관에 관한 계획

구분	계획내용
건축물의 외부형태	• 주거전용면적 60㎡ 이상인 세대는 주동별 연속 5세대 이내로 계획 • 저층부와 주동부로 구분하여 계획 - 저층부는 가로연속성에 대응할 수 있도록 입면 계획 - 주동부는 입면의 요철을 최소화할 수 있도록 계획 • 가로의 연속성 및 주동의 다양한 입면 변화에 대응할 수 있도록 함
재료 및 색채	• 주변 도시경관과 조화되는 색채계획 • 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있도록 고려
진입구 처리	• 주거세대에 피해가 최소화될 수 있도록 주차진출입구는 건축물과 함께 디자인하여 계획 • 건축물의 주출입구는 보도와 단차를 지양

3) 경관에 관한 계획

구분	계획내용
개방감	• 대상지 양측과 중앙부에서 용마산을 조망할 수 있는 통경축 계획
조명계획	• 주변 빛공해가 발생하지 않는 범위에서 객관적 수치를 검토하여 야간조명 설치 계획
스카이라인	• 용마산변으로 점차 낮아지는 층수 계획으로 주변 지역과 자연스럽게 연결되는 스카이라인 계획 • 연접 주거단지의 높이를 고려하여 단지 중앙부로 갈수록 높아지는 스카이라인 계획

마. 기타 사항에 관한 결정

1) 대지 내 공지에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획 내용	비고
공공보행통로	공동주택 획지 내	• 대상지 내 폭 12m의 단지 내 공공보행통로를 지정	-
공개공지	공원 변	• 용마산로변 공원 입구에 공개공지를 조성하여 공원의 시인성 확보 및 공원과 보행로가 유기적으로 연결되도록 접근성 확보	-

※ 구체적인 위치는 관련 도면 참조

2) 교통처리에 관한 결정 조서

구분	적용위치	계획 내용	비고
진출입 동선	Ⓑ Ⓒ	•사업지 차량진출입구 운영계획 수립 - 서측 용마산로상 차량진출입구 · 진입 1개차로, 진출 2개차로 · 신호교차로 운영 - 북측 용마산로60길상 차량진출입구 · 진입 1개차로, 진출 1개차로 · 비신호교차로 운영	-
	Ⓓ	•서측 차량진출입구부 통학차량 정차공간 및 회차로 설치	-
	-	•차량진출입 원활화를 위한 가각부 회전반경 확보	

※ 구체적인 위치는 관련 도면 참조

3) 환경관리계획

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연생태환경	비오톱 및 동·식물	비오톱보전 등급 향상 동·식물상 보호	O	• 비오톱유형평가 등급에 해당 • 사업대상지 및 주변 지역으로 보호할만한 동·식물은 분포치 않음	• 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상 • 조경계획을 통한 서식환경 조성	
	녹지 네트워크	녹지 연결성 확보	O	• 녹지면적 Ⅰ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅱ	• 조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	
생활환경	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염유발시설물 없음	• 공사시 토양오염 최소화계획 수립	
	지형·지질	지형·지질 영향최소화	-	• 지형변화 최소화	• 지형에 순응한 계획 수립	
	물순환	생태면적률 30%	O	• 생태면적률 33.87% 계획 (공동주택부지 기준)	• 자연지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적률을 높이도록 설계	
	수질	수질오염 최소화	O	• 토사유출량 변화예상 • 생활 오수 발생	• 기존 시 하수관로에 연계처리	
	바람·열	바람길 확보	O	• 건축물 배치시 기상요소를 고려한 통경축 확보	• 찬바람 유입을 위한 건물 배치 조정	
	대기질	대기오염 최소화	O	• 공사시 비산먼지 발생	• 공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획	
	온실가스·에너지	온실가스 배출 최소화	O	• 사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	• 온실가스 배출량 저감 계획 수립 • 신재생에너지 설치계획 수립	
	자원순환	폐기물 발생량 최소화	O	• 투입장비에 의한 폐유발생 • 투입인부에 의한 생활폐기물, 분뇨 발생, 운영시 생활폐기물 발생	• 생활폐기물 등 관련기준에 따라 처리 운영시 서울특별시 조례에 따라 처리	
	소음·진동	소음·진동 최소화	O	• 공사시 투입장비에 의한 소음발생	• 공사시 가설방음판넬설치 운영	

4) 임대주택 및 국민주택규모주택 건설에 관한 결정 조서

○ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름

○ 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 60% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 공공재개발사업의 경우, 전체 세대수 중 토지등소유자 대상 분양분을 제외한 나머지 주택의 세대수의 100분의 40 이상을 제80조에 따른 지분형주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제4호에 따른 공공지원민간임대주택으로 건설·공급할 것. 또한 이때 건설·공급해야하는 공공임대주택건설비율은 국토교통부고시 제2024-26호에 따라 전체 세대수의 20퍼센트 이상 건설·공급해야함

○ 공공주택은 특정 세대 및 평면 타입에 편중되지 않고 분산 배치하여 공공주택과 분양주택이 소셜믹스되도록 계획

○ 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면 타입 구분없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영

○ 공공주택은 분양주택과의 사회혼합(소셜믹스)를 위하여 동·호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공

○ 주택의 규모별 비율

건립규모	전체 세대수	전체 비율 (%)	공공임대주택 세대 수				공공임대주택 비율(%)		
			계	재개발 의무 임대주택	기부채납 임대주택	국민주택 규모주택	전체세대수 대비	전체비율	공공임대 중 국민주택 규모주택
합계	1,057	100.0	265	183	12	70	25.1	100.0	26.4
전용 36㎡	129	12.2	73	73	-	-	6.9	27.5	-
전용 45㎡	68	6.4	40	40	-	-	3.8	15.1	-
전용 59㎡	374	35.4	113	70	9	34	10.7	42.6	12.8
전용 84㎡	434	41.1	39	-	3	36	3.7	14.7	13.6
전용 102㎡	52	4.9	-	-	-	-	-	-	-

III

관련도면

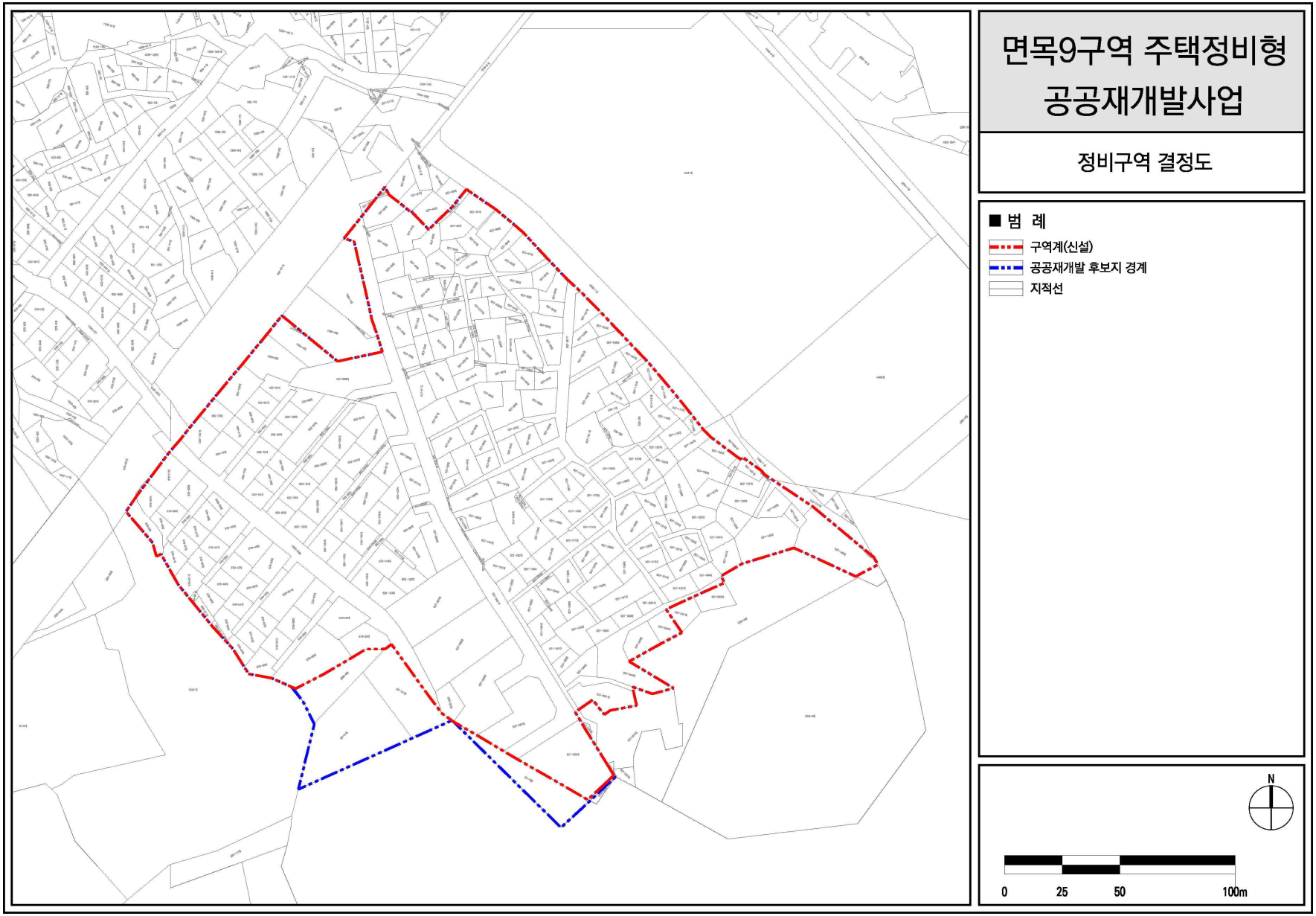
1. 정비구역 결정도

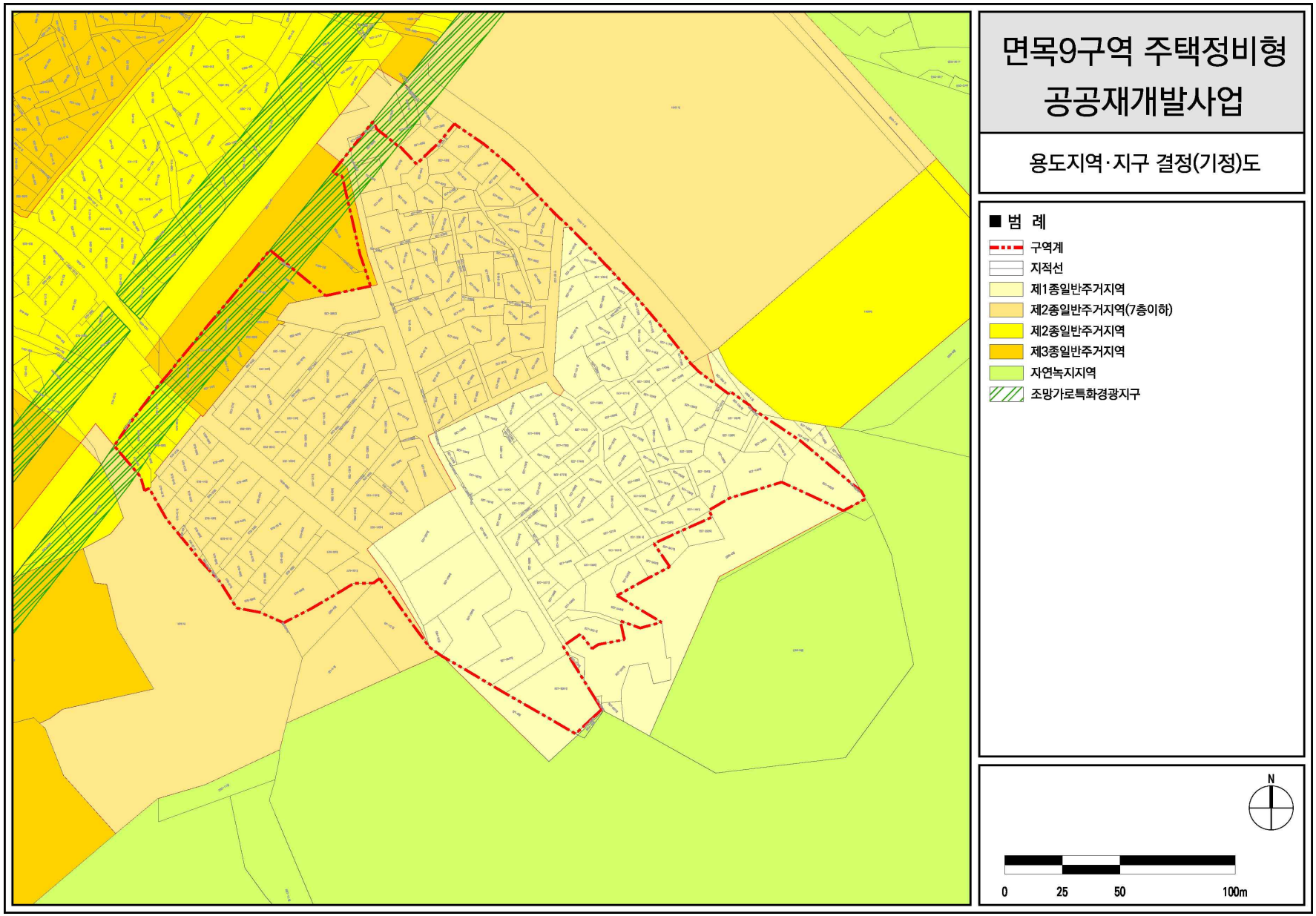
2. 용도지역 결정도(기정/변경)

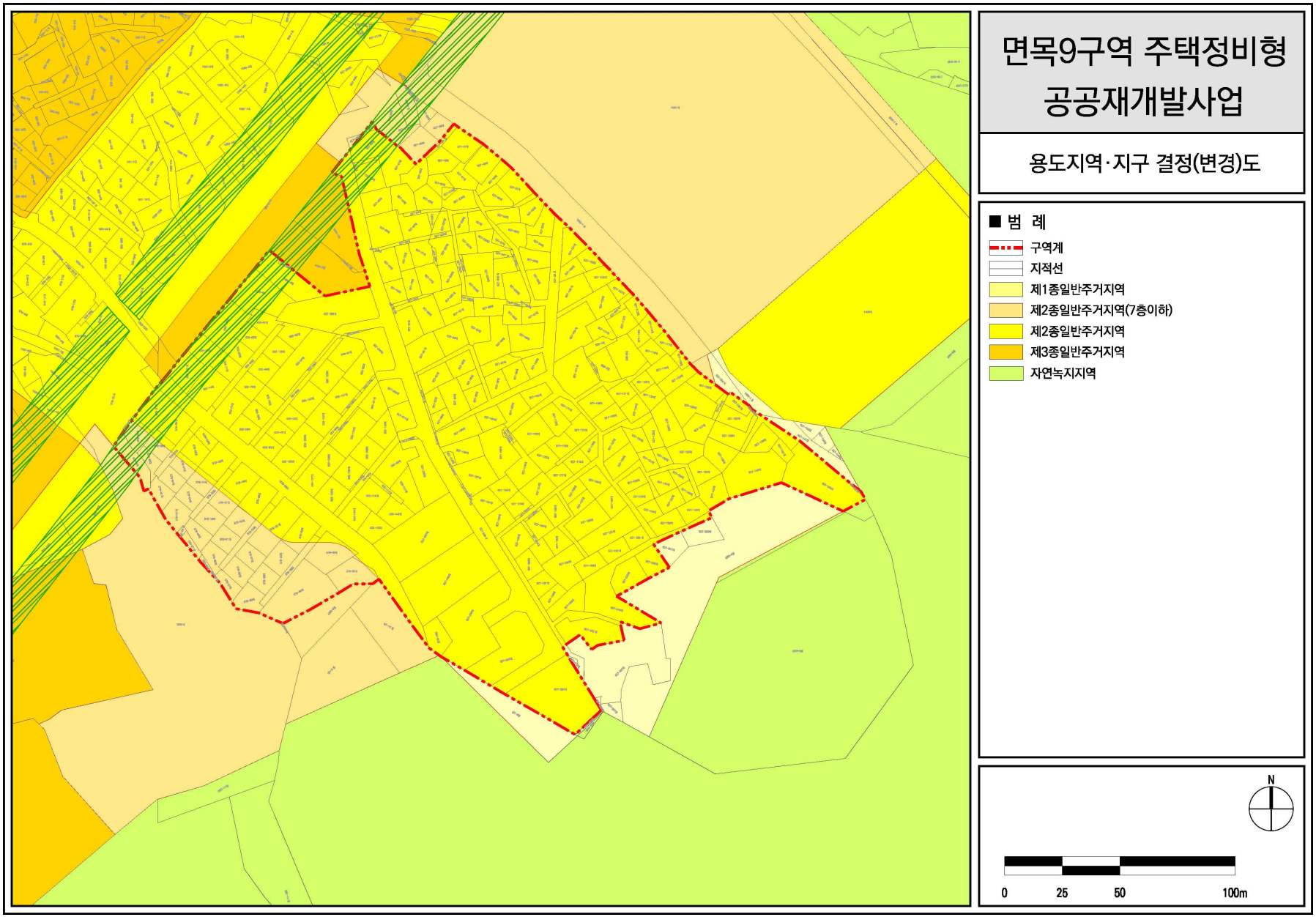
3. 정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정도(기정/변경)

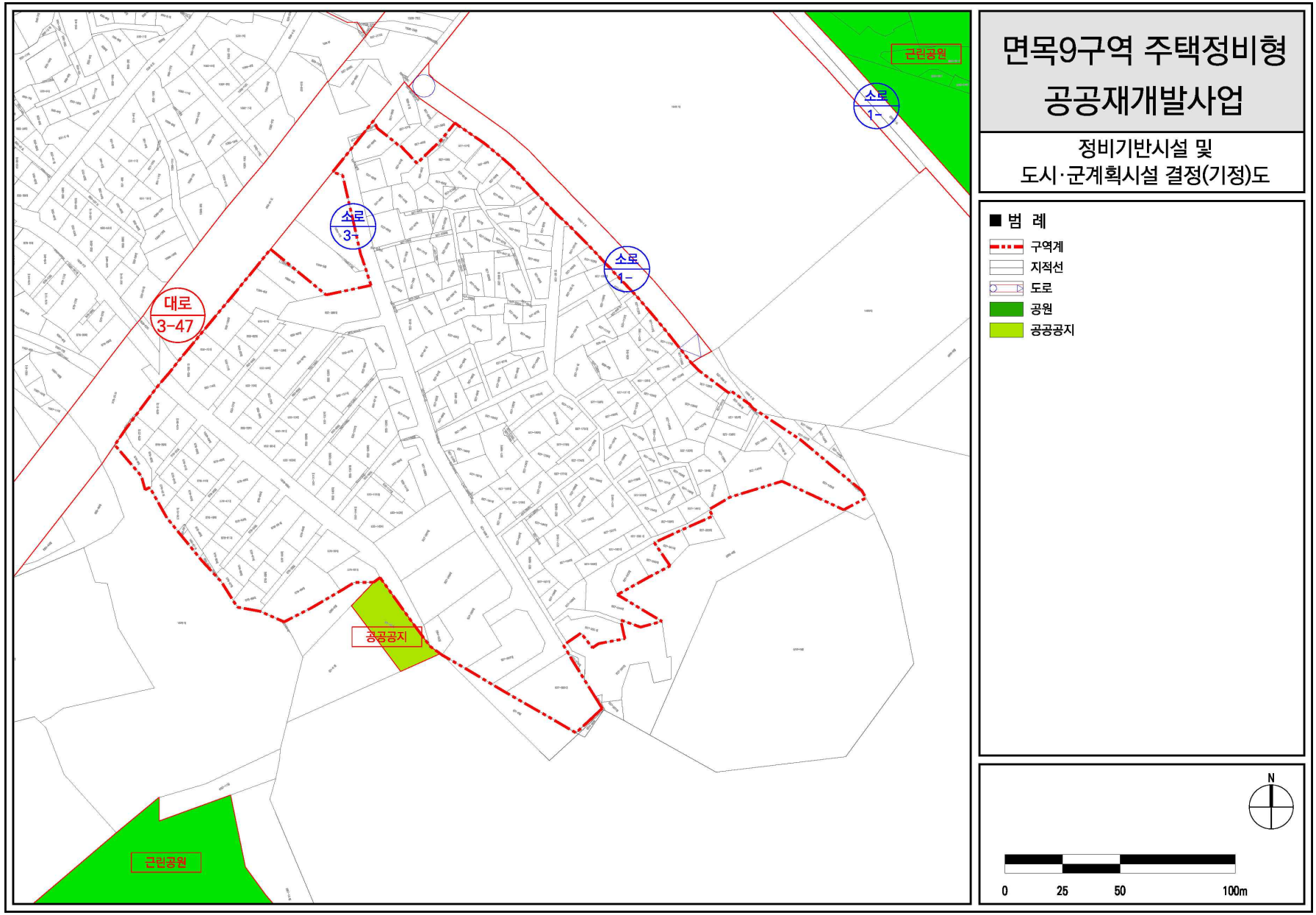
4. 정비계획 결정도

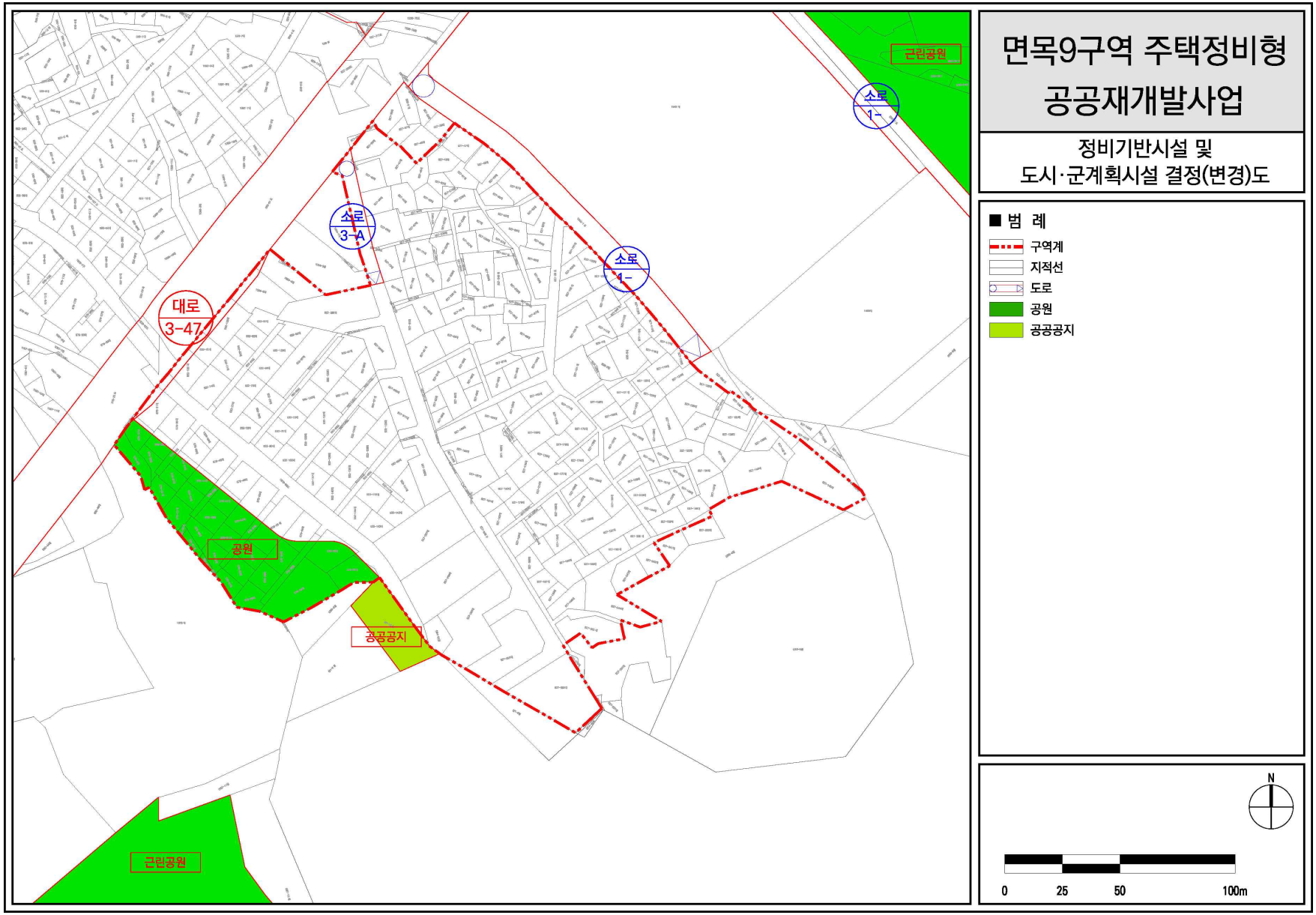
5. 지구단위계획 결정도


면목9구역 주택정비형
공공재개발사업
정비구역 결정도
■ 범 례
구역계(신설)
공공재개발 후보지 경계
지적선
N
0
25
50
100m


면목9구역 주택정비형
공공재개발사업
용도지역·지구 결정(기정)도
■ 범 례
구역계
지적선
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층이하)
제2종일반주거지역
제3종일반주거지역
자연녹지지역
조망가로특화경광지구
N
0
25
50
100m


면목9구역 주택정비형
공공재개발사업
용도지역·지구 결정(변경)도
범 례
구역계
지적선
제1종일반주거지역
제2종일반주거지역(7층이하)
제2종일반주거지역
제3종일반주거지역
자연녹지지역
N
0
25
50
100m


근린공원
소로
1-
소로
3-
대로
3-47
소로
1-
공공공지
근린공원
면목9구역 주택정비형
공공재개발사업
정비기반시설 및
도시·군계획시설 결정(기정)도
■ 범 례
구역계
지적선
도로
공원
공공공지
N
0
25
50
100m



면목9구역 주택정비형 공공재개발사업

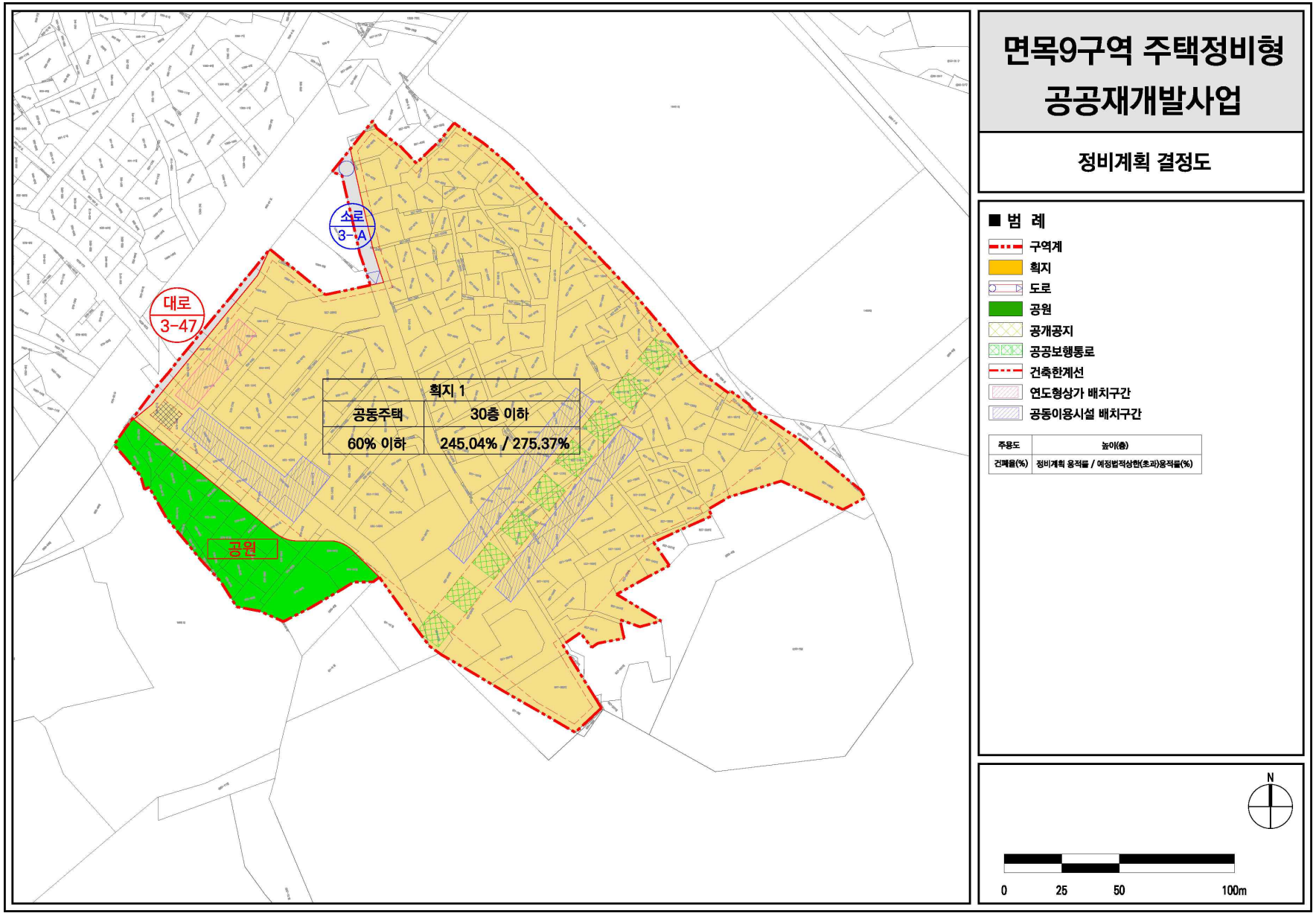
정비기반시설 및
도시·군계획시설 결정(변경)도

■ 범 례

- 구역계
- 지적선
- 도로
- 공원
- 공공공지

N

0 25 50 100m



면목9구역 주택정비형 공공재개발사업

정비계획 결정도

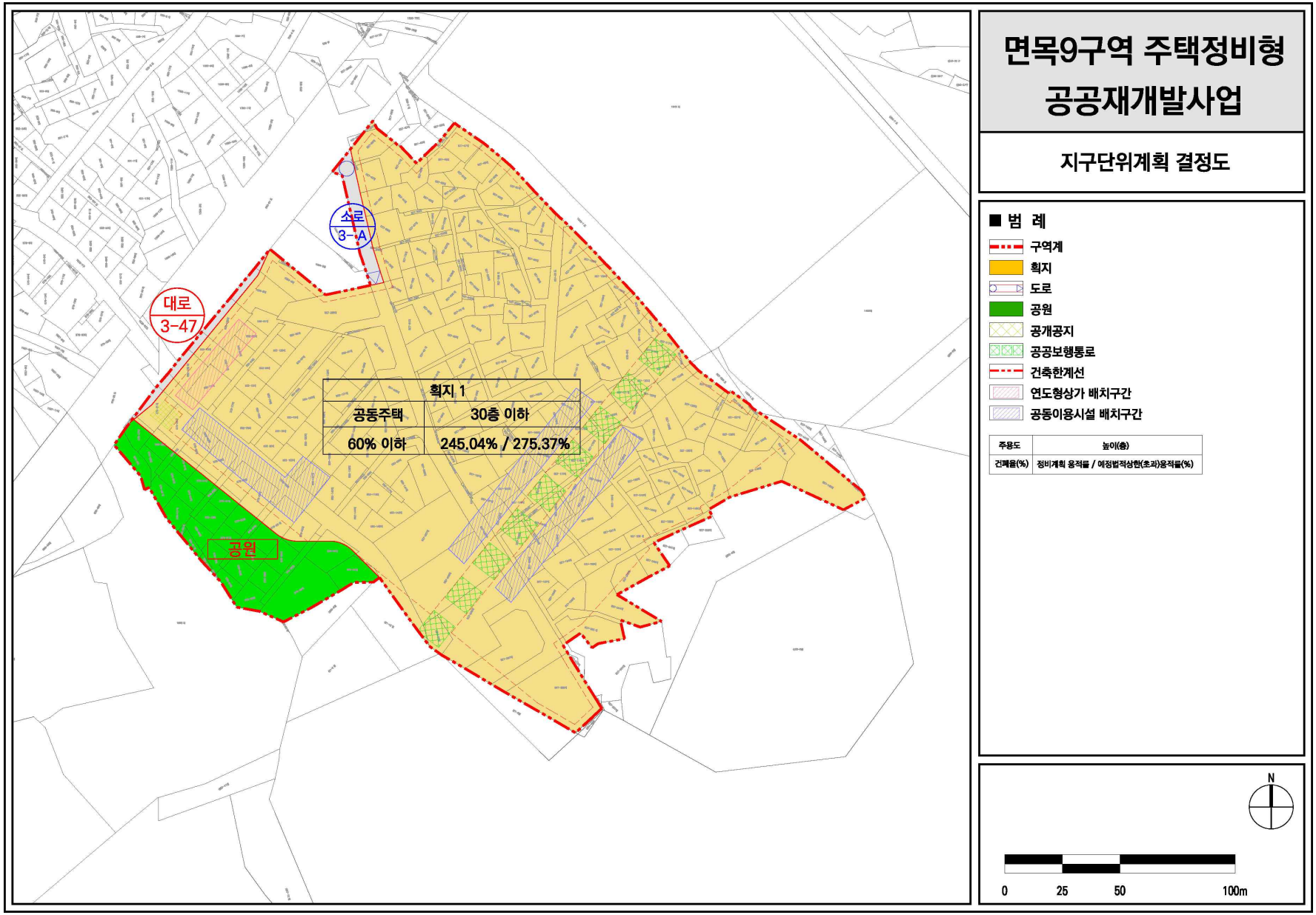
■ 범 례

- 구역계
- 획지
- 도로
- 공원
- 공개공지
- 공공보행통로
- 건축한계선
- 연도형상가 배치구간
- 공동이용시설 배치구간

주용도	높이(층)
건폐율(%)	정비계획 용적률 / 예정법적상한(초과)용적률(%)

N

0 25 50 100m



면목9구역 주택정비형 공공재개발사업

지구단위계획 결정도

■ 범 례

- 구역계
- 획지
- 도로
- 공원
- 공개공지
- 공공보행통로
- 건축한계선
- 연도형상가 배치구간
- 공동이용시설 배치구간

주용도	높이(층)
건폐율(%)	정비계획 용적률 / 예정법적상한(초과)용적률(%)

N

0 25 50 100m

Ⅳ

기초조사자료

1. 주민 또는 산업의 현황
2. 토지 및 건축물 이용현황
3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황
4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황
5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황
6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민 의견
7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래
8. 토지등소유자의 정비구역 지정에 관한 동의현황
9. 기존수목의 현황
10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견
11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사
12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모
13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견

※ 토지조서 및 건축물 조서

1. 주민 또는 산업의 현황

가. 주민 및 가구현황

주민	전체인구		가옥주		세입자		인구밀도 (인/ha)	호수밀도 (세대/ha)
	가구수	인구수	가구수	인구수	가구수	인구수		
	795	838	248	252	547	586	204.7	194.2

산업	구분	서비스업	소매업	외식업
	업체수	36	24	8

2. 토지 및 건축물 이용현황

토지	구분	전체토지					비고
		합계	주거용 건축물	비주거용 건축물	나대지	정비기반시설 부지	
	필지 수	318	227	49	42	-	-
	면적(㎡)	40,937.52	29,861.42	8,565.40	2,510.70	-	-

건축물	구 분		동 수			호수밀도 (동/ha)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)
			전체 동수	불량 동수	불량 비율(%)			
	구조별	**합 계**	**245**	**224**	91.43	59.85	**16,282.52**	**46,080.03**
		철근·철골·철골철근 콘크리트구조 및 강구조	50	30	12.24	12.21	5,842.08	21,814.1
		벽돌구조	161	161	65.71	39.33	9,432.32	23,190.34
		기타	23	22	8.98	5.62	1,008.12	1,075.59
		무허가	11	11	4.49	2.69	-	-
	용도별	**합 계**	**245**	**224**	91.43	59.85	**16,282.52**	**46,080.03**
		주거시설	222	203	82.86	54.23	15,197.61	41,336.73
		근린생활시설	12	10	4.08	2.93	1,084.91	4,743.3
		무허가	11	11	4.49	2.69	-	-
	경과년수별	**합 계**	**245**	**224**	91.43	59.85	**16,282.52**	**46,080.03**
		10년 미만	7	0	0.00	1.71	718.92	2,252.05
		10~19년	4	1	0.41	0.98	276.05	802.77
		20~29년	24	14	5.71	5.86	1,969.32	6,271.6
		30~39년	130	129	52.65	31.76	9,665.82	32,236.35
		40년 이상	69	69	28.16	16.85	3,652.41	4,517.26
		무허가	11	11	4.49	2.69	-	-
	규모별 (㎡)	**합 계**	**245**	**224**	91.43	59.85	**16,282.52**	**46,080.03**
		100 미만	78	75	30.61	19.05	3.704.12	4,456.34
		100~500 미만	140	126	51.43	34.20	9,705.31	29,673.88
		500 이상	16	12	4.90	3.91	2,873.09	11,949.81
		무허가	11	11	4.49	2.69	-	-

※ 1) 건축물대장상 사용승인일자가 누락된 경우, 건축물등기상 등기접수일자로 산정

2) 노후도 산정기준 : 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제4조(노후·불량건축물) 기준 준용

가. 토지의 이용 현황

1) 토지 지목별 현황

구분	필지수	구성비(%)	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
계	318	100.00	40,937.52	100.00	-
대지	280	88.05	34,778.12	84.95	-
도로	31	9.75	5,804.70	14.18	-
잡종지	5	1.58	225.00	0.55	-
임야	1	0.31	123.70	0.31	-
구거	1	0.31	6.00	0.01	-

2) 토지 소유자별 현황

구 분	필지수	구성비(%)	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
계	318	100.00	40,937.52	100.00	-
사유지	290	91.19	33,831.40	82.64	-
국공유지	23	7.24	6,349.12	15.51	-
법인	4	1.26	605.00	1.48	
종교단체	1	0.31	152.00	0.37	

3) 토지 규모별 현황

구분	필지수	구성비(%)	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
계	318	100.00	40,937.52	100.00	-
90㎡ 미만	135	42.46	7,058.40	17.24	-
90㎡ 이상 200㎡ 미만	153	48.11	18,941.70	46.27	-
200㎡ 이상 500㎡ 미만	20	6.29	5,597.12	13.67	-
500㎡ 이상	10	3.14	9,340.30	22.82	-

나. 건축물의 이용 현황

1) 건축물 용도별 현황

구 분	동 수	구성비(%)	비고
계	245	100.00	-
공동주택	29	11.83	-
단독주택	193	78.78	-
근린생활시설	12	4.90	-
무허가	11	4.49	-

2) 건축물 층수별 현황

구 분	동 수	구성비(%)	비고
계	245	100.00	-
1층	70	28.57	-
2층	99	40.41	-
3층	31	12.65	-
4층	25	10.20	-
5층 이상	9	3.67	-
무허가	11	4.49	-

3) 건축물 구조별 현황

구 분	동 수	구성비(%)	비고
계	245	100.00	-
철근 콘크리트구조	48	19.59	-
벽돌구조	161	65.71	-
경량철골구조	2	0.82	-
기타 강구조	23	9.39	-
무허가	11	4.49	-

4) 건축물 준공연도별 현황

구 분	동 수	구성비(%)	비고
계	245	100.00	-
20년 미만	11	4.49	-
20~29년 이하	24	9.80	-
30~39년 이하	130	53.06	-
40년 이상	69	28.16	-
무허가	11	4.49	-

5) 건축물 허가 유무별 현황

구 분	동 수	구성비(%)	비고
계	245	100.0	-
유허가	234	95.51	-
무허가	11	4.49	-

6) 반지하 주택 현황

구 분	동 수	구성비(%)	비고
계	245	100.0	-
반지하 주택	127	51.83	-
반지하 주택 미해당	107	43.68	
무허가	11	4.49	-

3. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치현황 : 해당사항 없음

4. 정비구역 및 주변지역의 교통상황

가. 교통시설 및 교통소통현황

1) 교통환경 조사분석

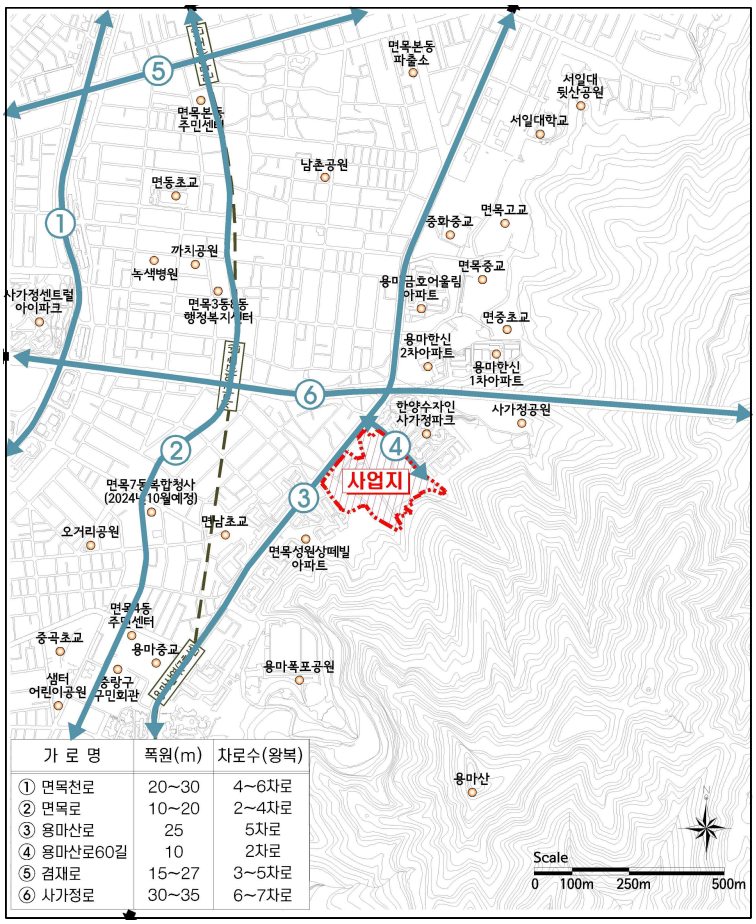
가) 대상지 주변 가로망 현황

○ 본 사업지 주변 가로망현황을 살펴보면, 서측으로 용마산로(폭 25m, 5차로)와 면목로(폭 10~20m, 2~4차로), 면목천로(폭 20~30m, 4~6차로)가 위치하고 있으며, 북측으로 용마산로60길(폭 10m, 2차로)과 사가정로(폭 30~35m, 6~7차로), 겸제로(폭 15~27m, 3~5차로)가 위치하고 있다.

■ 과업노선 주변 가로망 현황

가 로 명	폭 원 (m)	차로수(왕복)
① 면목천로	20~30	4~6차로
② 면목로	10~20	2~4차로
③ 용마산로	25	5차로
④ 용마산로60길	10	2차로
⑤ 겸제로	15~27	3~5차로
⑥ 사가정로	30~35	6~7차로

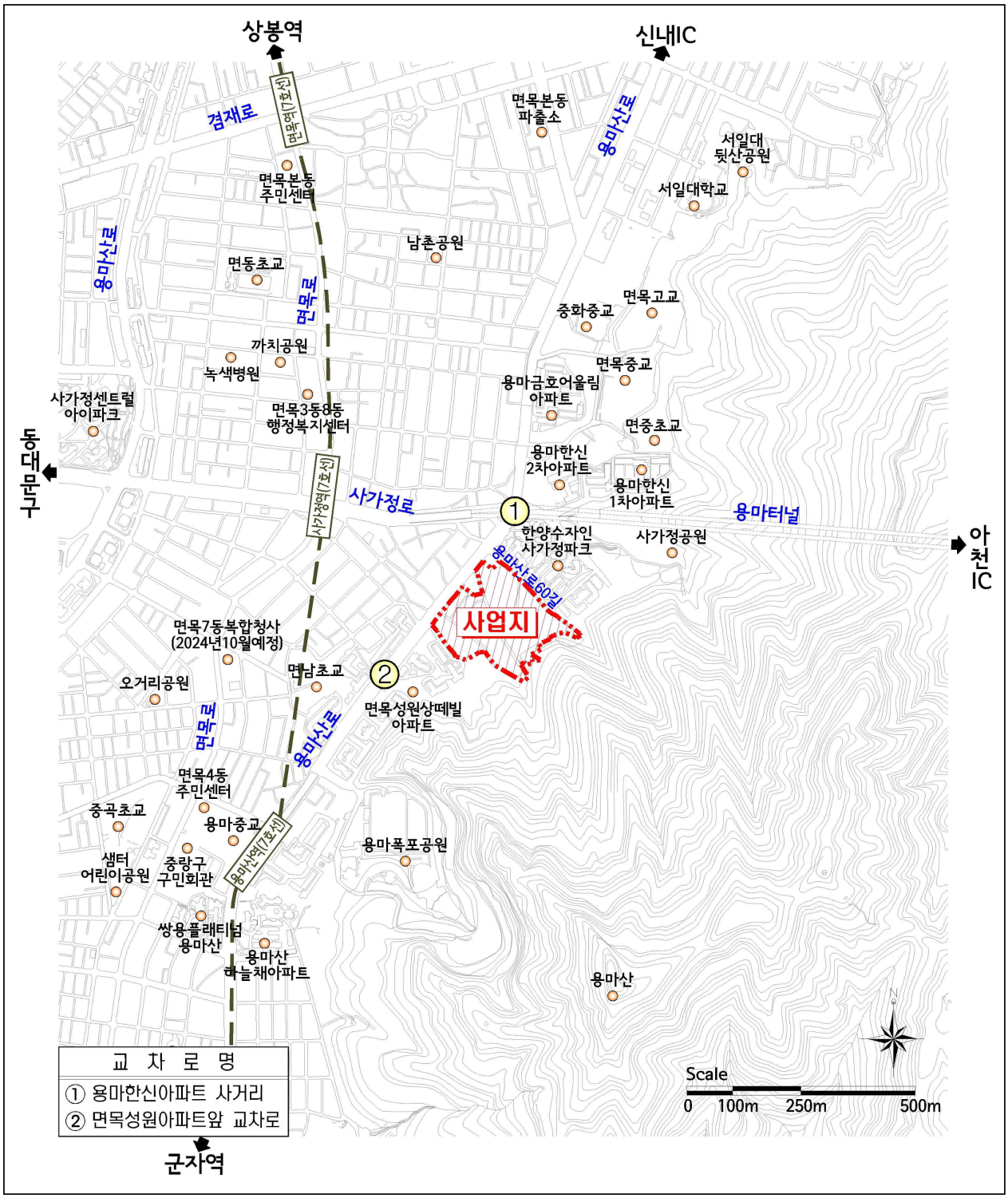
■ 사업지 주변 가로망 현황도



나) 대상지 주변 교차로 기하구조 현황

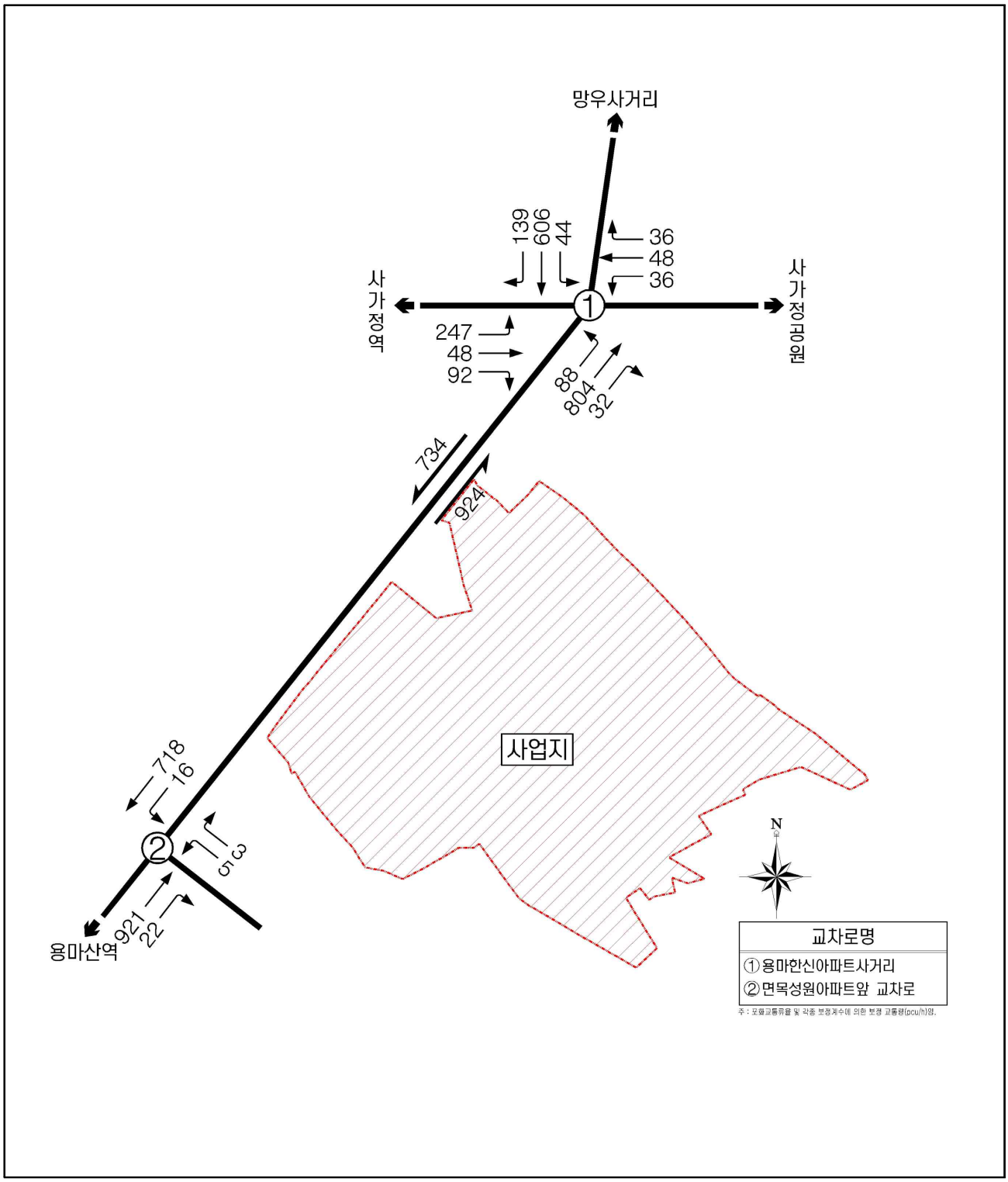
○ 본 교통성검토에서는 직·간접적인 영향을 미칠 것으로 예상되는 사업지 주변 2개 교차로를 선정하여 조사하였으며, 선정된 2개 교차로는 4지교차로 1개소, 3지교차로 1개소로 조사됨

■ 분석대상 교차로 위치도



■ 사업지 주변 가로 및 교차로 교통량 현황

〈 첨두시 주변지역 가로 및 교차로 교통량(18:00~19:00, pcu/h) 〉



2) 사업지 주변 가로 및 교차로 서비스수준 분석

가) 가로구간 서비스수준 분석 결과

○ 사업미시행시 사업지 주변가로구간의 서비스수준을 분석한 결과, 사업지 장래 장래목표연도 2031년의 사업지 주변 가로구간의 평균통행속도는 41.4㎞/h~49.3㎞/h, 서비스 수준은 'B'~'A'로 분석되었다.

○ 사업미시행시 사업지 주변가로의 분석결과는 다음과 같다.

■ 도시 및 교외간선도로 서비스수준 분석(평일,18시~19시)

조 사 구 간		거리 (km)	도로 유형	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준
용마산로	1 → 2	0.475	III	49.3	A
	2 → 1			41.4	B

나) 교차로 서비스수준 분석 결과

○ 사업미시행시 사업지주변 교차로 서비스수준 분석결과, 장래목표연도인 2031년 사업지 주변교차로의 평균제어지체는 6.93초/대~43.02초/대, 서비스 수준은 'C'~'A'로 분석되었다.

○ 사업미시행시 사업지주변 교차로의 서비스 수준 분석결과는 다음과 같다.

■ 교차로 서비스수준 분석결과(평일,18시~19시)

교 차 로 명	교통량(pcu/h)	평균제어지체(초/대)	서비스수준
① 용마한신아파트 사거리	2,220	43.02	C
② 면목성원아파트 앞 교차로	1,685	6.93	A

주 : *표시는 비신호교차로임

5. 토지 및 건축물의 가격과 임대차 현황

가. 공시지가 현황

○ 구역계 필지의 2024.01 기준 공시지가를 분석한 결과, 1㎡당 300만원 초과 토지가 전체 필지수의 20.76%를 차지하는 것으로 조사됨

공시지가(㎡/만원)	면적(㎡)	필지수(필지)	비율(%)	비고
100 이하	4,213.12	45	14.15	-
100 초과~200 이하	1,968.00	3	0.94	-
200 초과~300 이하	24,765.40	204	64.15	-
300 초과~400 이하	8,438.00	56	17.62	-
400 초과	1,553.00	10	3.14	-
합 계	40,937.52	318	100.00	-

나. 건축물 가격

○ 구역 내 주택의 2024.01 기준 공시가격을 분석한 결과, 단독주택 공시가격은 2억 초과 ~ 3억 이하가 87동 44.44%로 가장 높은 비율을 차지하며 1억 이하부터 4억 초과까지 다양한 가격대를 형성하고 있음

○ 공동주택 공시가격은 1억 이하가 24.14%를 차지하는 것으로 조사됨

■ 단독주택 공시가격

개별주택가격(원)	건축물수(동)	비율(%)	비고
1억 이하	4	3.02	-
1억 초과 ~ 2억 이하	57	28.79	-
2억 초과 ~ 3억 이하	88	44.44	-
3억 초과 ~ 4억 이하	31	15.66	-
4억 초과	18	9.09	-
합 계	198	100.00	-

■ 공동주택 공시가격

개별주택가격(원)	건축물수(동)	비율(%)	비고
1억 이하	7	24.14	-
1억 초과 ~2억 이하	22	75.86	-
2억 초과 ~ 3억 이하	-	-	-
3억 초과	-	-	-
합계	29	100.00	-

6. 정비사업의 시행계획 및 시행방법 등에 대한 주민 의견

○ 재개발사업에 대한 주민들의 사업추진 의지가 높아 신속한 사업 추진이 가능하며, 재개발사업에 따른 인프라 확충 등을 통해 인근 저층주거지에 시너지 효과 기대

○ 사업대상지의 태생적 현황(많은 소유자 수, 고도제한, 개발밀도가 낮은 용도지역)을 인지하고 있으며, 이를 보완한 계획인 중정형 중복도형 주택계획의 주거환경 조성에 대해 이해하고 있음

○ 이에 따라 신속한 재개발사업 추진을 희망하며, 사업 추진에 적극적인 태도를 보이고 있음

7. 정비구역안의 유·무형의 문화유적, 보호수목 현황 및 지역유래 : 해당사항 없음

8. 토지등소유자의 정비구역 지정에 관한 동의현황

구 분	토 지 등 소 유 자			
권리유형	계	토지 및 건축물소유자	토지소유자	건축물소유자
총 소유자 수	483	441	36	6
동의자 수	360	346	12	2
동의율(%)	74.53%	78.46%	33.33%	33.33%

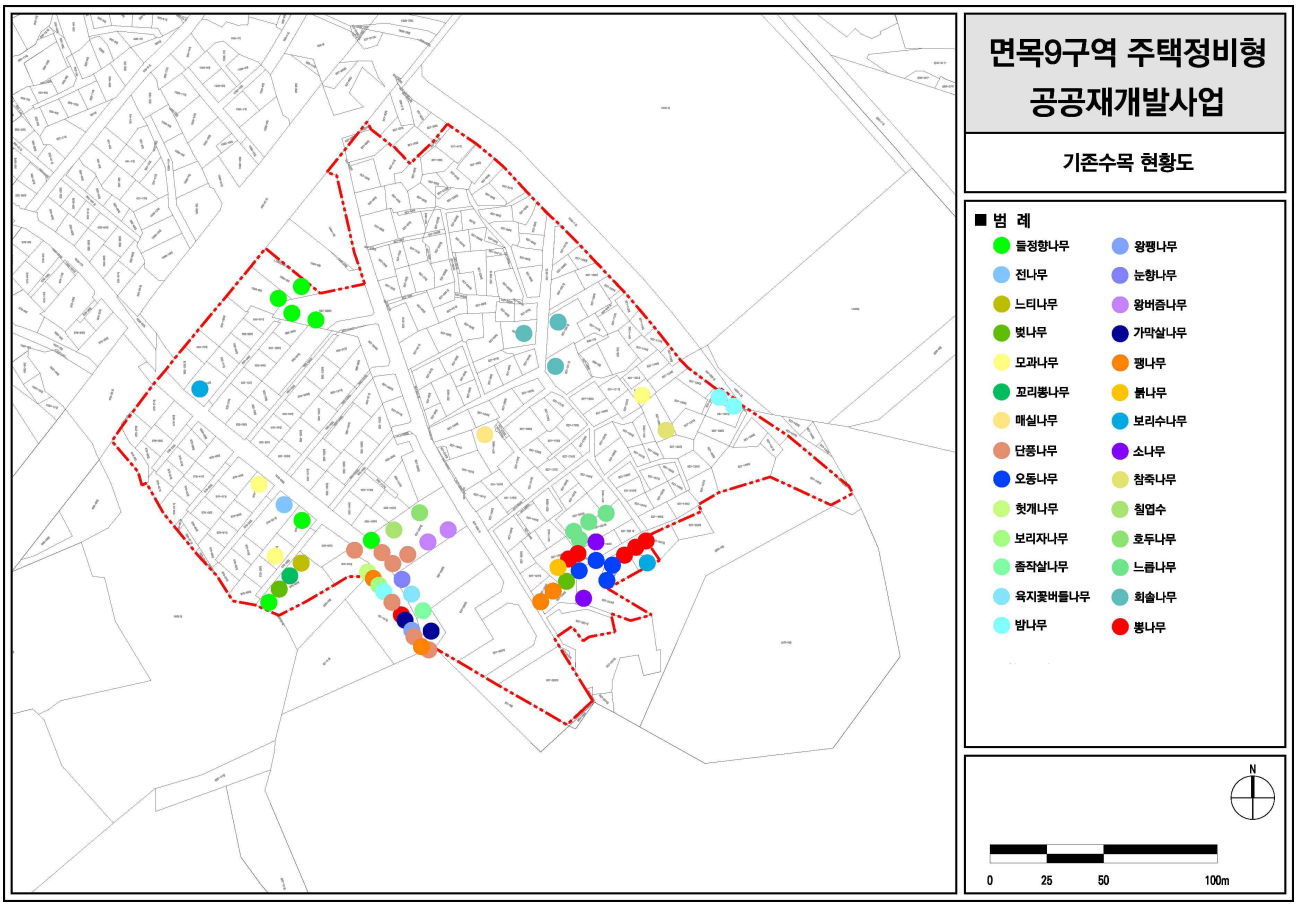
9. 기존수목의 현황

연번	수종	직경(cm)	본수	활용계획	비고
1	들정향나무	5~10cm	7	사택내부 및 건축물 주변으로 감나무, 향나무, 단풍나무 등 조경수목이 식재되어 있으며, 도로변으로 밤나무 등이 식재되어 있음. 이식 가능한 기존수목은 이식하여 단지 내 조경수로 활용	
2	왕팽나무	40~80cm	1		
3	모과나무	20~30cm	3		
4	회솔나무	100cm	3		
5	매실나무	20~35cm	1		
6	전나무	40~100cm	1		
7	칠엽수	30~60cm	1		
8	호두나무	40~80cm	1		
9	단풍나무	25~50cm	7		
10	느티나무	60~120cm	1		

연번	수종	직경(cm)	본수	활용계획	비고
11	꼬리봉나무	15~25cm	1		
12	벚나무	25~50cm	2		
13	헛깨나무	10~30cm	1		
14	가막살나무	5~10cm	2		
15	참죽나무	30~60cm	1		
16	왕버즘나무	60~150c	2		
17	보리자나무	10~20cm	1		
18	눈향나무	20~40cm	1		
19	팽나무	100cm	4		
20	오동나무	40~100cm	4		
21	봉나무	15~30cm	6		
22	소나무	50~100cm	2		
23	붉나무	10~20cm	1		
24	밤나무	30~80cm	3		
25	육지꽃버들나무	20~40cm	1		
26	느릅나무	60cm	4		
27	보리수나무	600cm	2		
28	좀작살나무	2~4cm	1		
총 계		-	65		

※ 추후 사업시행인가 변경시 관련부서와 재협의하겠음

〈기존수목 현황도〉



〈현황사진〉



10. 구역지정에 대한 주민(토지등소유자 및 세입자)의 의견

■ 정비구역 지정 동의 유무(소유주 272명 응답)

구분	합계	찬성	반대	관심없음	비고
응답자	272	268	2	2	-
비율(%)	100	98.6	0.7	0.7	-

■ 정비구역 지정 동의 유무(세입자 214명 응답)

구분	합계	찬성	반대	관심없음	비고
응답자	214	192	8	14	-
비율(%)	100	89.7	3.8	6.5	-

11. 토지등소유자의 분양희망 주택규모 및 자금부담 의사 : 총 272인 응답

■ 구역 내 부동산 소유 또는 거주한 기간

구분	합계	1년 미만	1년이상~5년미만	5~10년	10~20년	20년 이상	비고
응답자	272	6	37	61	53	115	-
비율(%)	100	2.2	13.6	22.4	19.5	42.3	-

■ 향후 신축예정 건축물에 대한 분양계획

구분	합계	아파트	상가	아파트 +상가	현금청산	미정	무응답	비고
응답자	272	241	1	16	3	10	1	-
비율(%)	100	88.6	0.4	5.9	1.1	3.6	0.4	-

■ 아파트 분양을 희망할 경우 분양을 원하는 아파트의 규모

구분	합계	전용36㎡	전용45㎡	전용59㎡	전용84㎡	전용102㎡	희망하지 않음	비고
응답자	272	4	9	92	147	16	4	-
비율(%)	100	1.5	3.3	33.8	54	5.9	1.5	-

■ 적정 추가부담금액

구분	합계	추가부담 능력없음	3천만원 이하	5천만원 이하	7천만원 이하	1억원 이하	1.5억원 이하	2억원 이하	3억원 이하	3억원 이상	현금청산 희망	비고
응답자	272	30	17	23	13	54	13	52	34	33	3	-
비율(%)	100	11	6.2	8.5	4.8	19.9	4.8	19.1	12.5	12.1	1.1	-

12. 세입자의 임대주택 입주 여부와 입주희망 임대주택 규모 : 총 214인 응답

■ 임대주택 입주 의향

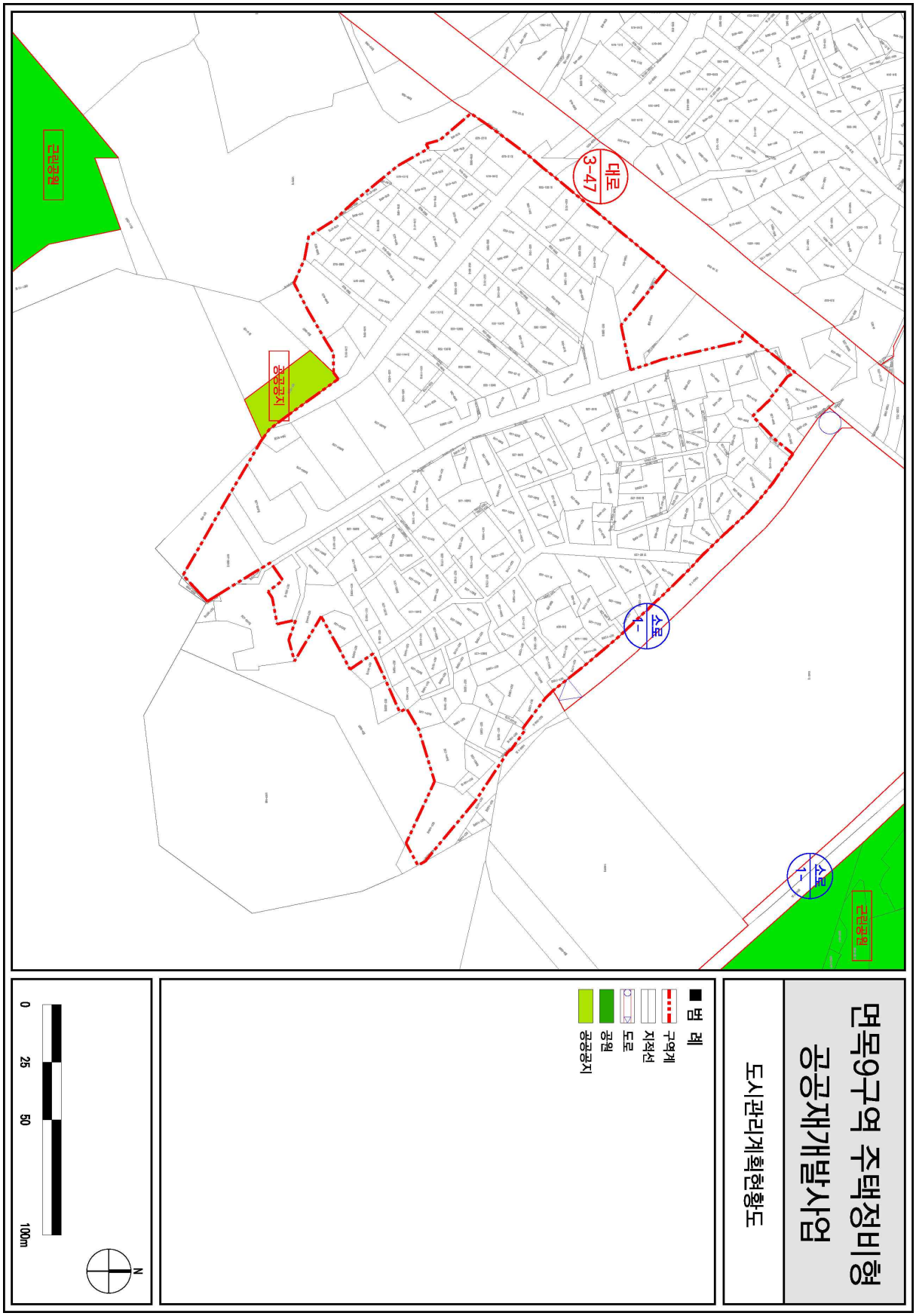
구분	합계	찬성	반대	비고
응답자	214	195	19	-
비율(%)	100	91.1	8.9	-

■ 임대주택 입주 시 희망 평형(전용면적 기준)

구분	합계	전용36㎡	전용45㎡	전용59㎡	전용84㎡	전용102㎡	희망하지 않음	비고
응답자	214	84	51	46	11	2	20	-
비율(%)	100	39.4	23.8	21.5	5.1	0.9	9.3	-

13. 조합설립추진위원회 구성 단계 생략에 대한 토지등소유자 의견 : 해당사항 없음

14. 기초조사 현황도(A4)



■ 토지조서

연번	위치	지목	지적면적	편입면적	용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
계			41,522.3	40,937.52	-	-	-	-	-
1	중랑구 면목동 526-1	대	58.0	58.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
2	중랑구 면목동 526-2	잡종지	116.0	116.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
3	중랑구 면목동 526-3	대	193.0	193.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
4	중랑구 면목동 527-0	대	73.0	73.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
5	중랑구 면목동 527-29	도로	1689.0	1689.0	제1종 일반주거지역, 제2종(7층) 일반주거지역	-	-	국유지	비주거
6	중랑구 면목동 527-36	대	168.0	168.0	제2종(7층) 일반주거지역	조망가로특화경관지구	-	사유지	주거
7	중랑구 면목동 527-41	대	192.0	192.0	제2종(7층) 일반주거지역	조망가로특화경관지구	-	국유지	주거
8	중랑구 면목동 527-42	대	148.0	148.0	제2종(7층) 일반주거지역	조망가로특화경관지구	-	사유지	주거
9	중랑구 면목동 527-43	대	127.0	127.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
10	중랑구 면목동 527-44	대	122.0	122.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
11	중랑구 면목동 527-45	대	102.0	102.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
12	중랑구 면목동 527-46	대	126.0	126.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
13	중랑구 면목동 527-47	대	152.0	152.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
14	중랑구 면목동 527-49	대	138.0	138.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
15	중랑구 면목동 527-50	대	86.0	86.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
16	중랑구 면목동 527-51	대	132.0	132.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
17	중랑구 면목동 527-52	대	96.0	96.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
18	중랑구 면목동 527-53	대	99.0	99.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
19	중랑구 면목동 527-54	대	66.0	66.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
20	중랑구 면목동 527-55	대	99.0	99.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
21	중랑구 면목동 527-56	대	119.0	119.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
22	중랑구 면목동 527-57	대	30.0	30.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
23	중랑구 면목동 527-58	대	96.0	96.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거

연번	위치	지목	지적면적	편입면적	용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
24	중랑구 면목동 527-59	대	89.0	89.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
25	중랑구 면목동 527-60	대	92.0	92.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
26	중랑구 면목동 527-61	대	94.0	94.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
27	중랑구 면목동 527-62	대	63.0	63.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
28	중랑구 면목동 527-63	대	99.0	99.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
29	중랑구 면목동 527-64	대	16.0	16.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	국유지	비주거
30	중랑구 면목동 527-66	대	188.0	188.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
31	중랑구 면목동 527-67	대	132.0	132.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
32	중랑구 면목동 527-68	대	23.0	23.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
33	중랑구 면목동 527-69	대	36.0	36.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	국유지	비주거
34	중랑구 면목동 527-70	대	7.0	7.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	국유지	비주거
35	중랑구 면목동 527-71	대	99.0	99.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
36	중랑구 면목동 527-72	대	66.0	66.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
37	중랑구 면목동 527-73	대	132.0	132.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
38	중랑구 면목동 527-75	대	76.0	76.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
39	중랑구 면목동 527-76	대	79.0	79.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
40	중랑구 면목동 527-77	대	109.0	109.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
41	중랑구 면목동 527-78	대	23.0	23.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	국유지	비주거
42	중랑구 면목동 527-79	대	93.0	93.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
43	중랑구 면목동 527-80	대	162.0	162.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
44	중랑구 면목동 527-81	대	138.0	138.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
45	중랑구 면목동 527-82	대	189.0	189.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
46	중랑구 면목동 527-83	대	152.0	152.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
47	중랑구 면목동 527-84	대	126.0	126.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
48	중랑구 면목동 527-85	대	99.0	99.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
49	중랑구 면목동 527-86	대	66.0	66.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거

연번	위치	지목	지적면적	편입면적	용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
50	중랑구 면목동 527-87	대	73.0	73.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
51	중랑구 면목동 527-88	대	169.0	169.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
52	중랑구 면목동 527-89	대	198.0	198.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
53	중랑구 면목동 527-90	대	99.0	99.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
54	중랑구 면목동 527-91	대	122.0	122.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
55	중랑구 면목동 527-92	대	69.0	69.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
56	중랑구 면목동 527-93	대	56.0	56.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
57	중랑구 면목동 527-94	대	149.0	149.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
58	중랑구 면목동 527-95	대	69.0	69.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
59	중랑구 면목동 527-96	대	63.0	63.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
60	중랑구 면목동 527-97	대	69.0	69.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
61	중랑구 면목동 527-98	대	89.0	89.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
62	중랑구 면목동 527-99	대	96.0	96.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
63	중랑구 면목동 527-100	대	83.0	83.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
64	중랑구 면목동 527-101	대	112.0	112.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
65	중랑구 면목동 527-102	대	63.0	63.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
66	중랑구 면목동 527-103	대	69.0	69.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
67	중랑구 면목동 527-105	대	152.0	152.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
68	중랑구 면목동 527-106	대	89.0	89.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
69	중랑구 면목동 527-107	대	50.0	50.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
70	중랑구 면목동 527-108	대	145.0	145.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
71	중랑구 면목동 527-109	대	279.0	279.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
72	중랑구 면목동 527-111	대	79.0	79.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
73	중랑구 면목동 527-112	대	96.0	96.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
74	중랑구 면목동 527-113	대	66.0	66.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
75	중랑구 면목동 527-114	대	63.0	63.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거

연번	위치	지목	지적면적	편입면적	용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
76	중랑구 면목동 527-115	대	56.0	56.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
77	중랑구 면목동 527-116	대	73.0	73.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
78	중랑구 면목동 527-117	대	60.0	60.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
79	중랑구 면목동 527-118	대	40.0	40.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
80	중랑구 면목동 527-119	대	92.0	92.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
81	중랑구 면목동 527-120	대	53.0	53.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
82	중랑구 면목동 527-121	대	86.0	86.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
83	중랑구 면목동 527-122	대	89.0	89.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
84	중랑구 면목동 527-123	대	83.0	83.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
85	중랑구 면목동 527-124	대	106.0	106.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
86	중랑구 면목동 527-125	대	92.0	92.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
87	중랑구 면목동 527-126	대	245.0	245.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
88	중랑구 면목동 527-127	대	122.0	122.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
89	중랑구 면목동 527-128	대	172.0	172.0	제1종 일반주거지역	-	-	국유지	주거
90	중랑구 면목동 527-129	대	69.0	69.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
91	중랑구 면목동 527-130	대	79.0	79.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
92	중랑구 면목동 527-131	대	60.0	60.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
93	중랑구 면목동 527-132	대	53.0	53.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
94	중랑구 면목동 527-133	대	116.0	116.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
95	중랑구 면목동 527-134	대	109.0	109.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
96	중랑구 면목동 527-135	대	139.0	139.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
97	중랑구 면목동 527-136	대	132.0	132.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
98	중랑구 면목동 527-137	대	106.0	106.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
99	중랑구 면목동 527-138	대	65.0	65.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
100	중랑구 면목동 527-139	대	109.0	109.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
101	중랑구 면목동 527-140	대	46.0	46.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	비주거

연번	위치	지목	지적면적	편입면적	용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
102	중랑구 면목동 527-141	대	294.0	102.7	제1종 일반주거지역	-	-	국유지	비주거
103	중랑구 면목동 527-145	대	589.0	524.4	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
104	중랑구 면목동 527-146	대	387.0	387.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
105	중랑구 면목동 527-147	대	132.0	132.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
106	중랑구 면목동 527-148	대	92.0	92.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
107	중랑구 면목동 527-149	대	43.0	43.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
108	중랑구 면목동 527-150	대	50.0	50.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
109	중랑구 면목동 527-151	대	79.0	79.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
110	중랑구 면목동 527-152	대	86.0	86.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
111	중랑구 면목동 527-153	대	116.0	116.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
112	중랑구 면목동 527-154	대	73.0	73.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
113	중랑구 면목동 527-155	대	81.0	81.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
114	중랑구 면목동 527-156	대	122.0	122.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
115	중랑구 면목동 527-157	대	102.0	102.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
116	중랑구 면목동 527-158	대	89.0	89.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
117	중랑구 면목동 527-159	대	119.0	119.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
118	중랑구 면목동 527-160	대	7.0	7.0	제1종 일반주거지역	-	-	국유지	비주거
119	중랑구 면목동 527-161	대	276.0	276.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
120	중랑구 면목동 527-162	대	92.0	92.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
121	중랑구 면목동 527-163	대	126.0	126.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
122	중랑구 면목동 527-164	대	92.0	92.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
123	중랑구 면목동 527-165	대	155.0	155.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
124	중랑구 면목동 527-166	대	136.0	136.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
125	중랑구 면목동 527-167	대	215.0	215.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
126	중랑구 면목동 527-168	대	229.0	229.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
127	중랑구 면목동 527-169	대	195.0	195.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거

연번	위치	지목	지적면적	편입면적	용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
128	중랑구 면목동 527-170	대	106.0	106.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
129	중랑구 면목동 527-171	대	69.0	69.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
130	중랑구 면목동 527-172	대	99.0	99.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
131	중랑구 면목동 527-173	대	56.0	56.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
132	중랑구 면목동 527-174	대	73.0	73.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
133	중랑구 면목동 527-175	대	89.0	89.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
134	중랑구 면목동 527-176	대	89.0	89.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
135	중랑구 면목동 527-177	대	73.0	73.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
136	중랑구 면목동 527-178	대	143.0	143.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
137	중랑구 면목동 527-179	대	78.0	78.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
138	중랑구 면목동 527-180	대	86.0	86.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
139	중랑구 면목동 527-181	대	99.0	99.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
140	중랑구 면목동 527-182	대	106.0	106.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
141	중랑구 면목동 527-183	대	132.0	132.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
142	중랑구 면목동 527-184	대	98.0	98.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
143	중랑구 면목동 527-185	대	99.0	99.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
144	중랑구 면목동 527-186	대	69.0	69.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
145	중랑구 면목동 527-187	대	69.0	69.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
146	중랑구 면목동 527-188	대	109.0	109.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
147	중랑구 면목동 527-189	대	99.0	99.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
148	중랑구 면목동 527-190	대	172.0	172.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
149	중랑구 면목동 527-191	대	251.0	251.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
150	중랑구 면목동 527-192	대	86.0	86.0	제1종 일반주거지역	-	-	국유지	주거
151	중랑구 면목동 527-193	대	92.0	92.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
152	중랑구 면목동 527-194	대	202.0	202.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
153	중랑구 면목동 527-195	대	82.0	82.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거

연번	위치	지목	지적면적	편입면적	용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
154	중랑구 면목동 527-196	대	96.0	96.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
155	중랑구 면목동 527-197	대	83.0	83.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
156	중랑구 면목동 527-198	대	60.0	60.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
157	중랑구 면목동 527-199	대	139.0	139.0	제1종 일반주거지역	-	-	시유지	비주거
158	중랑구 면목동 527-200	대	257.0	257.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
159	중랑구 면목동 527-213	도로	10.0	10.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
160	중랑구 면목동 527-214	대	126.0	126.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
161	중랑구 면목동 527-218	대	16.0	16.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
162	중랑구 면목동 527-219	잡종지	23.0	23.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
163	중랑구 면목동 527-220	잡종지	60.0	60.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
164	중랑구 면목동 527-221	대	26.0	26.0	제1종 일반주거지역	-	-	국유지	비주거
165	중랑구 면목동 527-223	대	109.0	109.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
166	중랑구 면목동 527-224	대	66.0	66.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
167	중랑구 면목동 527-225	도로	79.0	79.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
168	중랑구 면목동 527-226	대	56.0	56.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
169	중랑구 면목동 527-227	대	76.0	76.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
170	중랑구 면목동 527-228	대	86.0	86.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
171	중랑구 면목동 527-229	대	180.0	180.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
172	중랑구 면목동 527-233	대	126.0	126.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
173	중랑구 면목동 527-234	도로	3.0	3.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
174	중랑구 면목동 527-235	도로	13.0	13.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
175	중랑구 면목동 527-236	잡종지	16.0	16.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
176	중랑구 면목동 527-237	대	106.0	106.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
177	중랑구 면목동 527-238	대	96.0	96.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
178	중랑구 면목동 527-239	대	89.0	89.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
179	중랑구 면목동 527-242	대	122.0	122.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거

연번	위치	지목	지적면적	편입면적	용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
180	중랑구 면목동 527-243	대	159.0	159.0	제1종 일반주거지역	-	-	시유지	비주거
181	중랑구 면목동 527-244	대	496.0	496.0	제1종 일반주거지역	-	-	국유지	비주거
182	중랑구 면목동 527-249	잡종지	10.0	10.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
183	중랑구 면목동 527-250	도로	10.0	10.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
184	중랑구 면목동 527-251	도로	10.0	10.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
185	중랑구 면목동 527-257	대	12.0	12.0	제2종(7층) 일반주거지역	조망가로특화경관지구	-	시유지	비주거
186	중랑구 면목동 527-264	대	204.0	204.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
187	중랑구 면목동 527-265	대	113.0	113.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
188	중랑구 면목동 527-266	대	275.0	275.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
189	중랑구 면목동 527-267	대	809.0	809.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
190	중랑구 면목동 527-268	대	824.0	824.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
191	중랑구 면목동 527-269	도로	1929.0	1929.0	제1종 일반주거지역, 제2종(7층) 일반주거지역, 제3종 일반주거지역	조망가로특화경관지구	-	구유지	비주거
192	중랑구 면목동 527-283	대	4.0	4.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
193	중랑구 면목동 527-284	대	6.0	6.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
194	중랑구 면목동 527-285	대	8.0	8.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
195	중랑구 면목동 527-286	대	5.0	5.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
196	중랑구 면목동 527-289	대	531.0	531.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
197	중랑구 면목동 527-294	도로	11.0	11.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
198	중랑구 면목동 527-295	도로	11.0	11.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
199	중랑구 면목동 527-296	대	692.0	692.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
200	중랑구 면목동 527-297	대	537.0	537.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
201	중랑구 면목동 527-300	대	722.0	722.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
202	중랑구 면목동 527-310	대	81.0	81.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
203	중랑구 면목동 527-311	대	112.0	112.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거

연번	위치	지목	지적면적	편입면적	용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
204	중랑구 면목동 527-312	구거	6.0	6.0	제1종 일반주거지역	-	-	구유지	비주거
205	중랑구 면목동 527-315	대	1.0	1.0	제2종(7층) 일반주거지역	조망가로특화경관지구	-	사유지	비주거
206	중랑구 면목동 527-317	도로	1.0	1.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
207	중랑구 면목동 527-319	도로	11.0	11.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
208	중랑구 면목동 527-323	대	29.0	29.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
209	중랑구 면목동 527-327	대	3.0	3.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
210	중랑구 면목동 527-330	도로	1.0	1.0	제1종 일반주거지역	-	-	국유지	비주거
211	중랑구 면목동 527-332	도로	3.0	3.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
212	중랑구 면목동 527-334	대	83.0	83.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	주거
213	중랑구 면목동 527-338	대	66.0	66.0	제1종 일반주거지역	-	-	국유지	비주거
214	중랑구 면목동 527-341	도로	36.0	36.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	국유지	비주거
215	중랑구 면목동 527-342	도로	37.0	37.0	제1종 일반주거지역	-	-	국유지	비주거
216	중랑구 면목동 527-345	대	4.0	4.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
217	중랑구 면목동 527-346	대	116.0	116.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
218	중랑구 면목동 527-347	대	25.0	25.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
219	중랑구 면목동 532-64	도로	102.0	102.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
220	중랑구 면목동 532-65	도로	142.0	142.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
221	중랑구 면목동 532-66	도로	136.0	136.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
222	중랑구 면목동 532-67	대	116.0	116.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
223	중랑구 면목동 532-68	도로	99.0	99.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
224	중랑구 면목동 532-69	대	188.0	188.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
225	중랑구 면목동 532-70	대	116.0	116.0	제3종 일반주거지역	조망가로특화경관지구	-	사유지	비주거
226	중랑구 면목동 532-71	대	102.0	102.0	제3종 일반주거지역	조망가로특화경관지구	-	사유지	주거
227	중랑구 면목동 532-72	대	102.0	102.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
228	중랑구 면목동 532-73	대	83.0	83.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
229	중랑구 면목동 532-74	대	168.0	168.0	제3종 일반주거지역	조망가로특화경관지구	-	사유지	주거

연번	위치	지목	지적면적	편입면적	용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
230	중랑구 면목동 532-75	대	86.0	86.0	제2종(7층) 일반주거지역		-	사유지	주거
231	중랑구 면목동 532-76	대	86.0	86.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
232	중랑구 면목동 532-77	대	142.0	142.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
233	중랑구 면목동 532-78	대	86.0	86.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
234	중랑구 면목동 532-79	대	83.0	83.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
235	중랑구 면목동 532-80	대	83.0	83.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
236	중랑구 면목동 532-81	대	95.0	95.0	제3종 일반주거지역	조망가로특 화경관지구	-	사유지	주거
237	중랑구 면목동 532-82	대	92.0	92.0	제3종 일반주거지역	조망가로특 화경관지구	-	사유지	주거
238	중랑구 면목동 532-83	대	92.0	92.0	제3종 일반주거지역	조망가로특 화경관지구	-	사유지	주거
239	중랑구 면목동 532-84	대	99.0	99.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
240	중랑구 면목동 532-85	대	102.0	102.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
241	중랑구 면목동 532-87	대	330.0	330.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
242	중랑구 면목동 532-91	대	149.0	149.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
243	중랑구 면목동 532-96	대	126.0	126.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
244	중랑구 면목동 532-102	대	119.0	119.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
245	중랑구 면목동 532-103	대	126.0	126.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
246	중랑구 면목동 532-117	대	36.0	36.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
247	중랑구 면목동 532-118	대	129.0	129.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
248	중랑구 면목동 532-123	대	160.0	160.0	제3종 일반주거지역	조망가로특 화경관지구	-	사유지	비주거
249	중랑구 면목동 532-125	대	227.0	227.0	제3종 일반주거지역	조망가로특 화경관지구	-	사유지	비주거
250	중랑구 면목동 532-126	대	99.0	99.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
251	중랑구 면목동 532-129	대	136.0	136.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
252	중랑구 면목동 532-130	대	139.0	139.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
253	중랑구 면목동 532-131	대	123.0	123.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
254	중랑구 면목동 532-132	대	136.0	136.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
255	중랑구 면목동 532-133	대	136.0	136.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거

연번	위치	지목	지적면적	편입면적	용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
256	중랑구 면목동 532-134	대	208.0	208.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
257	중랑구 면목동 532-136	대	116.0	116.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
258	중랑구 면목동 532-137	대	116.0	116.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
259	중랑구 면목동 532-138	대	126.0	126.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
260	중랑구 면목동 532-139	대	117.0	117.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
261	중랑구 면목동 532-140	대	126.0	126.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
262	중랑구 면목동 532-141	대	158.0	158.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
263	중랑구 면목동 532-142	대	122.0	122.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
264	중랑구 면목동 532-143	대	116.0	116.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
265	중랑구 면목동 532-144	대	112.0	112.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
266	중랑구 면목동 532-145	도로	20.0	20.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
267	중랑구 면목동 532-146	도로	50.0	50.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
268	중랑구 면목동 532-147	도로	10.0	10.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
269	중랑구 면목동 532-148	도로	13.0	13.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
270	중랑구 면목동 532-151	도로	9.0	9.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
271	중랑구 면목동 578-21	대	174.0	174.0	제2종 일반주거지역	조망가로특 화경관지구	-	사유지	비주거
272	중랑구 면목동 578-22	도로	56.0	56.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
273	중랑구 면목동 578-23	도로	63.0	63.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
274	중랑구 면목동 578-24	도로	86.0	86.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
275	중랑구 면목동 578-25	도로	102.0	102.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
276	중랑구 면목동 578-32	대	218.0	218.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
277	중랑구 면목동 578-33	대	192.0	192.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
278	중랑구 면목동 578-35	대	93.0	93.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
279	중랑구 면목동 578-36	대	270.0	270.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
280	중랑구 면목동 578-37	대	114.0	114.0	제2종 일반주거지역	조망가로특 화경관지구	-	사유지	주거
281	중랑구 면목동 578-38	대	142.0	142.0	제2종 일반주거지역	조망가로특 화경관지구	-	사유지	비주거

연번	위치	지목	지적면적	편입면적	용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
282	중랑구 면목동 578-39	대	99.0	99.0	제2종 일반주거지역	조망가로특 화경관지구	-	사유지	주거
283	중랑구 면목동 578-40	대	69.0	69.0	제2종 일반주거지역	조망가로특 화경관지구	-	사유지	주거
284	중랑구 면목동 578-41	대	79.0	79.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
285	중랑구 면목동 578-42	대	93.0	93.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
286	중랑구 면목동 578-43	대	122.0	122.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
287	중랑구 면목동 578-44	대	89.0	89.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
288	중랑구 면목동 578-45	대	146.0	146.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
289	중랑구 면목동 578-46	대	152.0	152.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
290	중랑구 면목동 578-47	대	96.0	96.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
291	중랑구 면목동 578-48	대	102.0	102.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
292	중랑구 면목동 578-49	대	86.0	86.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
293	중랑구 면목동 578-50	대	93.0	93.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
294	중랑구 면목동 578-51	대	96.0	96.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
295	중랑구 면목동 578-52	대	99.0	99.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
296	중랑구 면목동 578-53	대	158.0	158.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
297	중랑구 면목동 578-54	대	156.0	156.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
298	중랑구 면목동 578-55	대	126.0	126.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
299	중랑구 면목동 578-57	대	89.0	89.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
300	중랑구 면목동 578-58	대	109.0	109.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
301	중랑구 면목동 578-59	대	112.0	112.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
302	중랑구 면목동 578-60	대	99.0	99.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
303	중랑구 면목동 578-61	대	76.0	76.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
304	중랑구 면목동 578-62	대	76.0	76.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
305	중랑구 면목동 578-67	대	73.0	73.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
306	중랑구 면목동 578-68	대	502.0	502.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
307	중랑구 면목동 579-3	대	146.0	146.0	제2종 일반주거지역	조망가로특 화경관지구	-	사유지	비주거

연번	위치	지목	지적면적	편입면적	용도지역	용도지구	도시계획시설	소유자	용도
308	중랑구 면목동 580-56	대	11.0	11.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
309	중랑구 면목동 580-57	대	40.0	40.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
310	중랑구 면목동 580-58	대	16.0	16.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
311	중랑구 면목동 580-59	대	3.0	3.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	비주거
312	중랑구 면목동 1094-4	대	281.0	281.0	제3종 일반주거지역	조망가로특화경관지구	-	사유지	비주거
313	중랑구 면목동 1094-6	대	294.0	294.0	제3종 일반주거지역	조망가로특화경관지구	-	사유지	비주거
314	중랑구 면목동 1094-8	대	7.0	7.0	제3종 일반주거지역	조망가로특화경관지구	-	사유지	비주거
315	중랑구 면목동 1326-53	도로	1304.0	1109.7	제1종 일반주거지역, 제2종(7층) 일반주거지역, 제2종 일반주거지역, 제3종 일반주거지역	조망가로특화경관지구	-	구유지	비주거
316	중랑구 면목동 1326-56	대	56.0	56.0	제2종(7층) 일반주거지역	-	-	사유지	주거
317	중랑구 면목동 1499-1	도로	136.3	1.7	제1종 일반주거지역	-	-	구유지	비주거
318	중랑구 면목동 54-22	임야	122.0	122.0	제1종 일반주거지역	-	-	사유지	비주거

※ 단독주택 용지 : 21,540.0㎡, 공동주택용지 : 7,071.4㎡

■ 건축물조서

연번	위치	주용도	주요 구조	동수	호수	세대수	준공년도	규모				노후 불량 여부
								건축면적	연면적	지상 층수	지하 층수	
계		-	-				-			-	-	-
1	중랑구 면목동 526-2	공동주택	철근콘크리트 구조	1	2	9	1995	181.64	649.65	4	1	양호
2	중랑구 면목동 527	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1971	46.64	55.33	1	1	노후
3	중랑구 면목동 527-36	단독주택	철근콘크리트 구조	1	1	0	1995	76.02	299.64	4	1	노후
4	중랑구 면목동 527-41	단독주택	블록구조	1	1	0	1985	61.02	61.02	1	0	노후

연번	위치	주용도	주요 구조	동수	호수	세대수	준공 년도	규모				노후 불량 여부
								건축면적	연면적	지상 층수	지하 층수	
5	중랑구 면목동 527-42	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1991	73.86	241.44	2	2	노후
6	중랑구 면목동 527-43	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1994	73.11	277.09	3	1	노후
7	중랑구 면목동 527-44	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1995	65.59	117.82	2	0	노후
8	중랑구 면목동 527-45	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1993	50.61	167.91	3	1	노후
9	중랑구 면목동 527-46	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1993	56.87	144.97	2	1	노후
10	중랑구 면목동 527-47	제1종 근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	1	0	1994	87.69	329.01	4	1	노후
11	중랑구 면목동 527-49	공동주택	철근콘크리트 구조	1	2	8	2015	125.26	416.85	5	0	양호
12	중랑구 면목동 527-51	단독주택	철근콘크리트 구조	1	1	0	2017	116.86	359.49	4	0	양호
13	중랑구 면목동 527-52	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1996	110.07	419.4	3	1	노후
14	중랑구 면목동 527-54	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1994	39.56	74.65	2	0	노후
15	중랑구 면목동 527-55	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1995	52.84	161.72	2	1	노후
16	중랑구 면목동 527-56	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1995	56.06	162.87	2	1	노후
17	중랑구 면목동 527-58	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1995	46.11	119.64	2	1	노후
18	중랑구 면목동 527-63	단독주택	벽돌구조	1	1	0	2000	59.91	59.91	1	0	노후
19	중랑구 면목동 527-66	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1991	73.98	248.91	2	1	노후
20	중랑구 면목동 527-67	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1992	54.78	173.22	2	1	노후
21	중랑구 면목동 527-71	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1988	42.63	127.89	2	1	노후
22	중랑구 면목동 527-72	제2종 근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	1	0	2012	33.44	99.12	3	0	양호
23	중랑구 면목동 527-73	단독주택	철근콘크리트 구조	1	2	0	2012	68.33	237.78	5	0	양호
24	중랑구 면목동 527-75	단독주택	철근콘크리트 구조	1	1	0	1994	82.96	299.75	3	1	노후
25	중랑구 면목동 527-77	단독주택	블록구조	1	1	0	1985	56.45	56.45	1	0	노후
26	중랑구 면목동 527-79	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1985	57.12	57.12	1	0	노후

연번	위치	주용도	주요 구조	동수	호수	세대수	준공 년도	규모				노후 불량 여부
								건축면적	연면적	지상 층수	지하 층수	
27	중랑구 면목동 527-80	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1988	69.12	217.26	2	1	노후
28	중랑구 면목동 527-81	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1994	82.55	289.37	3	1	노후
29	중랑구 면목동 527-82	단독주택	철근콘크리트 구조	1	2	0	2018	98.85	337.36	3	1	양호
30	중랑구 면목동 527-83	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1994	76	199.6	2	1	노후
31	중랑구 면목동 527-84	단독주택	벽돌구조	1	2	0	2000	75.37	216.1	4	0	노후
32	중랑구 면목동 527-85	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1995	95	131.4	3	0	노후
33	중랑구 면목동 527-86	단독주택	블록구조	1	1	0	1985	31.59	31.59	1	0	노후
34	중랑구 면목동 527-87	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1995	47.26	119.28	2	1	노후
35	중랑구 면목동 527-88	공동주택	철근콘크리트 구조	1	2	4	2002	99.77	398.81	4	1	양호
36	중랑구 면목동 527-89	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1998	111.61	299.35	3	0	노후
37	중랑구 면목동 527-90	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1994	53.97	148.41	2	1	노후
38	중랑구 면목동 527-91	단독주택	블록구조	1	1	0	1985	41.08	41.08	1	0	노후
39	중랑구 면목동 527-93	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1985	37.99	37.99	1	0	노후
40	중랑구 면목동 527-94	단독주택	철근콘크리트 구조	1	1	0	2002	83.52	234.84	3	0	노후
41	중랑구 면목동 527-95	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1993	38.27	97.21	2	1	노후
42	중랑구 면목동 527-96	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1993	36	88.99	2	1	노후
43	중랑구 면목동 527-97	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1994	39.76	95.76	2	1	노후
44	중랑구 면목동 527-98	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1992	41.8	129.25	2	1	노후
45	중랑구 면목동 527-99	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1990	52.25	164.16	2	1	노후
46	중랑구 면목동 527-100	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1993	53.5	127.28	2	1	노후
47	중랑구 면목동 527-101	단독주택	벽돌구조	1	1	0	2001	67.18	200.84	3	0	노후
48	중랑구 면목동 527-102	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1992	34.94	108.93	2	1	노후
49	중랑구 면목동 527-103	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1991	36.54	110.42	2	1	노후
50	중랑구 면목동 527-105	공동주택	철근콘크리트 구조	1	1	3	2002	82.44	243.95	3	0	양호

연번	위치	주용도	주요 구조	동수	호수	세대수	준공 년도	규모				노후 불량 여부
								건축면적	연면적	지상 층수	지하 층수	
51	중랑구 면목동 527-106	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1988	40.61	137.2	2	1	노후
52	중랑구 면목동 527-107	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1993	29.19	73.66	2	1	노후
53	중랑구 면목동 527-108	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1993	73.04	194.74	2	1	노후
54	중랑구 면목동 527-109	공동주택	철근콘크리트 구조	1	2	7	2002	166.33	598.45	4	1	양호
55	중랑구 면목동 527-111	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1993	67.6	146.1	1	1	노후
56	중랑구 면목동 527-112	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1994	54.29	142.46	2	1	노후
57	중랑구 면목동 527-113	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1993	37.07	106.12	2	1	노후
58	중랑구 면목동 527-114	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1992	36.01	109.17	2	1	노후
59	중랑구 면목동 527-117	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1992	31.59	92.82	2	1	노후
60	중랑구 면목동 527-118	단독주택	블록구조	1	1	0	1982	29.45	29.45	1	0	노후
61	중랑구 면목동 527-119	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1993	49.42	148.32	2	1	노후
62	중랑구 면목동 527-120	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1985	41.74	41.74	1	0	노후
63	중랑구 면목동 527-121	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1983	33.12	39.87	1	1	노후
64	중랑구 면목동 527-122	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1995	49.93	119.73	2	1	노후
65	중랑구 면목동 527-123	단독주택	블록구조	1	1	0	1985	51.02	51.02	1	0	노후
66	중랑구 면목동 527-124	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1994	56.94	149.17	2	1	노후
67	중랑구 면목동 527-125	단독주택	철근콘크리트 구조	1	1	0	1992	44.37	203.28	4	1	노후
68	중랑구 면목동 527-126	단독주택	시멘트블럭조	1	1	0	1986	39.76	39.76	1	0	노후
69	중랑구 면목동 527-126	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1994	87.97	149.02	2	1	노후
70	중랑구 면목동 527-127	단독주택	블록구조	1	1	0	1987	33.03	33.03	1	0	노후
71	중랑구 면목동 527-128	단독주택	블록구조	1	1	0	1985	57.16	57.16	1	0	노후
72	중랑구 면목동 527-129	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1995	41.19	104.52	2	1	노후
73	중랑구 면목동 527-130	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1995	45.69	118.48	2	1	노후
74	중랑구 면목동 527-131	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1985	26.96	26.96	1	0	노후

연번	위치	주용도	주요 구조	동수	호수	세대수	준공 년도	규모				노후 불량 여부
								건축면적	연면적	지상 층수	지하 층수	
75	중랑구 면목동 527-132	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1985	28.04	28.04	1	0	노후
76	중랑구 면목동 527-133	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1985	39.87	39.87	1	0	노후
77	중랑구 면목동 527-134	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1985	52.87	52.87	1	0	노후
78	중랑구 면목동 527-135	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1991	59.42	176.93	2	1	노후
79	중랑구 면목동 527-136	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1991	59.03	184.65	2	1	노후
80	중랑구 면목동 527-137	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1994	58.7	149.69	2	1	노후
81	중랑구 면목동 527-137	단독주택	블록구조	1	1	0	1985	41.56	41.56	1	0	노후
82	중랑구 면목동 527-138	단독주택	블록구조	1	1	0	1985	26.22	26.22	1	0	노후
83	중랑구 면목동 527-139	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1994	58.44	199.82	4	0	노후
84	중랑구 면목동 527-145	공동주택	철근콘크리트 구조	1	2	10	1992	203.58	438.65	4	1	노후
85	중랑구 면목동 527-145	공동주택	철근콘크리트 구조	1	2	9	1992	203.58	457.86	4	1	노후
86	중랑구 면목동 527-147	단독주택	블록구조	1	1	0	1985	48.73	48.73	1	0	노후
87	중랑구 면목동 527-148	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1982	44.56	53.19	1	1	노후
88	중랑구 면목동 527-150	단독주택	블록구조	1	1	0	1985	28.1	28.1	1	0	노후
89	중랑구 면목동 527-151	단독주택	블록구조	1	1	0	1985	49.09	49.09	1	0	노후
90	중랑구 면목동 527-152	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1985	52.14	52.14	1	0	노후
91	중랑구 면목동 527-153	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1985	52.06	52.06	1	0	노후
92	중랑구 면목동 527-153	단독주택	블록구조	1	1	0	1985	37.14	37.14	1	0	노후
93	중랑구 면목동 527-155	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1985	45.48	45.48	1	0	노후
94	중랑구 면목동 527-156	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1997	53.77	151.35	2	1	노후
95	중랑구 면목동 527-157	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1996	51.36	157.09	2	1	노후
96	중랑구 면목동 527-158	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1976	46.68	46.68	1	0	노후
97	중랑구 면목동 527-159	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1994	48.52	226.58	4	1	노후
98	중랑구 면목동 527-161	공동주택	철근콘크리트 구조	1	2	8	2002	141.26	609.21	4	1	양호

연번	위치	주용도	주요 구조	동수	호수	세대수	준공 년도	규모				노후 불량 여부
								건축면적	연면적	지상 층수	지하 층수	
99	중랑구 면목동 527-162	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1993	53.81	158.11	3	1	노후
100	중랑구 면목동 527-163	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1991	58.05	174.15	2	1	노후
101	중랑구 면목동 527-164	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1992	47.12	144.9	2	1	노후
102	중랑구 면목동 527-165	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1992	77.44	297.9	3	1	노후
103	중랑구 면목동 527-166	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1994	76.56	223.55	2	1	노후
104	중랑구 면목동 527-167	제1종 근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	1	0	1990	107.26	432.3	3	1	노후
105	중랑구 면목동 527-168	단독주택	벽돌구조	1	4	0	1993	129.43	315.06	2	1	노후
106	중랑구 면목동 527-169	공동주택	철근콘크리트 구조	1	2	5	2002	114.62	414.16	3	1	양호
107	중랑구 면목동 527-170	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1995	62.5	187.3	2	1	노후
108	중랑구 면목동 527-171	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1996	40.47	98.28	2	1	노후
109	중랑구 면목동 527-172	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1993	53.83	149.37	2	1	노후
110	중랑구 면목동 527-174	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1995	37.78	37.78	1	0	노후
111	중랑구 면목동 527-175	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1994	52.32	149.74	2	1	노후
112	중랑구 면목동 527-176	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1994	52.4	149.67	2	1	노후
113	중랑구 면목동 527-177	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1994	41.88	114.04	2	1	노후
114	중랑구 면목동 527-178	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1994	75.28	199.85	2	1	노후
115	중랑구 면목동 527-179	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1990	38.88	130.12	2	1	노후
116	중랑구 면목동 527-180	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1993	49.43	147.49	2	1	노후
117	중랑구 면목동 527-181	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1994	51.99	149.93	2	1	노후
118	중랑구 면목동 527-182	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1990	45.81	155.39	2	1	노후
119	중랑구 면목동 527-183	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1994	70.74	289.5	3	1	노후
120	중랑구 면목동 527-184	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1991	55.81	165.32	2	1	노후
121	중랑구 면목동 527-185	단독주택	블록구조	1	1	0	1985	69.74	69.74	1	0	노후
122	중랑구 면목동 527-186	단독주택	블록구조	1	1	0	1985	41.72	41.72	1	0	노후

연번	위치	주용도	주요 구조	동수	호수	세대수	준공 년도	규모				노후 불량 여부
								건축면적	연면적	지상 층수	지하 층수	
123	중랑구 면목동 527-188	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1984	59.75	59.75	1	0	노후
124	중랑구 면목동 527-189	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1973	52.66	52.66	1	0	노후
125	중랑구 면목동 527-190	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1985	66.73	66.73	1	0	노후
126	중랑구 면목동 527-191	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1985	70.14	70.14	1	0	노후
127	중랑구 면목동 527-192	단독주택	블록구조	1	1	0	2001	28.12	28.12	1	0	노후
128	중랑구 면목동 527-192	단독주택	블록구조	1	1	0	1985	37.05	37.05	1	0	노후
129	중랑구 면목동 527-194	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1985	38.25	38.25	1	0	노후
130	중랑구 면목동 527-194	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1985	31.4	31.4	1	0	노후
131	중랑구 면목동 527-195	단독주택	블록구조	1	1	0	1985	39.44	39.44	1	0	노후
132	중랑구 면목동 527-196	단독주택	블록구조	1	1	0	1996	56.55	84.09	2	0	노후
133	중랑구 면목동 527-197	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1995	85.71	266.54	2	1	노후
134	중랑구 면목동 527-200	단독주택	철근콘크리트 구조	1	1	0	1995	85.4	297.43	3	1	노후
135	중랑구 면목동 527-214	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1989	52.53	164.8	2	1	노후
136	중랑구 면목동 527-223	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1992	52.42	148.47	2	1	노후
137	중랑구 면목동 527-224	공동주택	철근콘크리트 구조	1	2	8	2017	140.52	447.61	5	0	양호
138	중랑구 면목동 527-226	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1971	34.91	42.74	1	1	노후
139	중랑구 면목동 527-227	단독주택	벽돌구조	1	1	0	2000	42.07	80.84	2	0	노후
140	중랑구 면목동 527-228	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1971	38.81	47.5	1	1	노후
141	중랑구 면목동 527-233	공동주택	철근콘크리트 구조	1	2	8	2017	130.82	433.42	5	0	양호
142	중랑구 면목동 527-237	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1991	41	123	2	1	노후
143	중랑구 면목동 527-238	단독주택	블록구조	1	1	0	1985	59.1	59.1	1	0	노후
144	중랑구 면목동 527-239	단독주택	경량철골구조	1	1	0	2009	49.02	49.02	1	0	노후
145	중랑구 면목동 527-242	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1984	57	105	2	1	노후
146	중랑구 면목동 527-264	공동주택	철근콘크리트 구조	1	2	7	1991	96	329.24	3	1	노후

연번	위치	주용도	주요 구조	동수	호수	세대수	준공 년도	규모				노후 불량 여부
								건축면적	연면적	지상 층수	지하 층수	
147	중랑구 면목동 527-265	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1992	67.28	267.08	3	1	노후
148	중랑구 면목동 527-267	공동주택	철근콘크리트 구조	1	5	15	1990	264.94	1055.36	3	1	노후
149	중랑구 면목동 527-268	공동주택	철근콘크리트 구조	1	6	18	1990	287.82	1140.96	3	1	노후
150	중랑구 면목동 527-289	공동주택	철근콘크리트 구조	1	3	12	1991	234.65	1097.63	4	1	노후
151	중랑구 면목동 527-296	공동주택	벽돌구조	1	4	12	1991	214.05	659.37	2	1	노후
152	중랑구 면목동 527-296	공동주택	벽돌구조	1	2	6	1991	102.96	317.25	2	1	노후
153	중랑구 면목동 527-297	공동주택	철근콘크리트 구조	1	4	15	1991	224.73	943.2	3	1	노후
154	중랑구 면목동 527-300	공동주택	철근콘크리트 구조	1	2	8	1991	111.48	445.92	3	1	노후
155	중랑구 면목동 527-300	공동주택	철근콘크리트 구조	1	2	8	1991	150.84	603.36	3	1	노후
156	중랑구 면목동 527-310	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1985	30.84	30.84	1	0	노후
157	중랑구 면목동 527-311	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1991	61.5	178.34	2	1	노후
158	중랑구 면목동 527-334	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1985	54.84	54.84	1	0	노후
159	중랑구 면목동 532-67	단독주택	철근콘크리트 구조	1	1	0	2001	62.9	124.6	2	0	노후
160	중랑구 면목동 532-69	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1993	95.83	259.11	2	1	노후
161	중랑구 면목동 532-70	제2종 근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	1	0	1993	56.16	299.92	4	1	노후
162	중랑구 면목동 532-71	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1994	53.9	148.65	2	1	노후
163	중랑구 면목동 532-72	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1971	61.16	69.42	1	1	노후
164	중랑구 면목동 532-73	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1993	50.7	142.26	2	1	노후
165	중랑구 면목동 532-74	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1971	84.66	129.29	1	1	노후
166	중랑구 면목동 532-75	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1994	47.3	139.01	2	1	노후
167	중랑구 면목동 532-76	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1993	54.4	145.89	2	1	노후
168	중랑구 면목동 532-77	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1989	64	234.75	3	1	노후
169	중랑구 면목동 532-78	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1989	36.36	128.12	2	1	노후
170	중랑구 면목동 532-79	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1993	50.7	147.54	2	1	노후

연번	위치	주용도	주요 구조	동수	호수	세대수	준공 년도	규모				노후 불량 여부
								건축면적	연면적	지상 층수	지하 층수	
171	중랑구 면목동 532-80	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1991	45.83	150.18	2	1	노후
172	중랑구 면목동 532-81	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1994	50.02	141.67	2	1	노후
173	중랑구 면목동 532-82	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1994	53.94	192.28	3	1	노후
174	중랑구 면목동 532-83	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1993	50.17	135.75	2	1	노후
175	중랑구 면목동 532-84	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1995	53.94	148.89	2	1	노후
176	중랑구 면목동 532-85	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1993	55.39	148.92	2	1	노후
177	중랑구 면목동 532-87	공동주택	벽돌구조	1	3	12	1994	171.76	638.68	3	1	노후
178	중랑구 면목동 532-91	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1992	71.13	223.59	2	1	노후
179	중랑구 면목동 532-96	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1979	59.54	161.2	2	1	노후
180	중랑구 면목동 532-102	공동주택	철근콘크리트 구조	1	3	10	1991	143.64	551.04	4	1	노후
181	중랑구 면목동 532-103	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1975	72.63	151.08	2	1	노후
182	중랑구 면목동 532-118	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1974	74.32	89.28	1	1	노후
183	중랑구 면목동 532-123	제1종 근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	1	0	1993	77.7	349.94	4	1	노후
184	중랑구 면목동 532-125	제2종 근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	1	0	1994	122.68	554.4	5	1	노후
185	중랑구 면목동 532-126	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1994	53.96	149.91	2	1	노후
186	중랑구 면목동 532-129	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1988	61.56	202.64	2	1	노후
187	중랑구 면목동 532-130	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1989	66	206	2	1	노후
188	중랑구 면목동 532-131	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1979	60.99	182.97	2	1	노후
189	중랑구 면목동 532-132	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1974	81.28	135.93	2	0	노후
190	중랑구 면목동 532-134	공동주택	철근콘크리트 구조	1	2	8	2003	124.02	434.49	5	0	양호
191	중랑구 면목동 532-136	단독주택	철근콘크리트 구조	1	1	0	2004	63.84	186.84	4	0	노후
192	중랑구 면목동 532-137	단독주택	철근콘크리트 구조	1	2	0	2005	62.32	201.72	4	0	양호
193	중랑구 면목동 532-138	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1977	70.3	130.93	2	1	노후
194	중랑구 면목동 532-139	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1990	57.87	190.52	2	1	노후

연번	위치	주용도	주요 구조	동수	호수	세대수	준공 년도	규모				노후 불량 여부
								건축면적	연면적	지상 층수	지하 층수	
195	중랑구 면목동 532-140	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1987	58.14	188.67	2	1	노후
196	중랑구 면목동 532-141	공동주택	철근콘크리트 구조	1	3	13	1991	166.55	659.24	3	1	노후
197	중랑구 면목동 532-142	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1974	64.86	76.23	1	1	노후
198	중랑구 면목동 532-143	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1975	79.47	122.64	1	1	노후
199	중랑구 면목동 532-144	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1974	62.66	87.3	1	1	노후
200	중랑구 면목동 578-21	제1종 근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	1	0	1990	86.6	466.75	4	1	노후
201	중랑구 면목동 578-32	공동주택	철근콘크리트 구조	1	2	8	2001	113.69	566.02	4	1	양호
202	중랑구 면목동 578-33	공동주택	철근콘크리트 구조	1	2	6	2001	112.07	417.08	4	0	양호
203	중랑구 면목동 578-35	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1989	73.71	235.71	2	1	노후
204	중랑구 면목동 578-36	공동주택	철근콘크리트 구조	1	2	10	2017	137.36	455.11	6	0	양호
205	중랑구 면목동 578-37	단독주택	철근콘크리트 구조	1	1	0	1990	55.66	297.65	4	1	노후
206	중랑구 면목동 578-38	제1종 근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	1	0	1991	70.81	336.65	4	1	노후
207	중랑구 면목동 578-39	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1970	62.48	72.4	1	1	노후
208	중랑구 면목동 578-40	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1970	49.59	57.66	1	1	노후
209	중랑구 면목동 578-41	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1970	53.95	62.21	1	1	노후
210	중랑구 면목동 578-42	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1971	42.98	51.91	1	1	노후
211	중랑구 면목동 578-43	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1971	52.53	60.46	1	1	노후
212	중랑구 면목동 578-44	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1990	44.13	150.9	2	1	노후
213	중랑구 면목동 578-45	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1990	72.21	247.94	2	1	노후
214	중랑구 면목동 578-46	공동주택	벽돌구조	1	1	3	1986	75.28	225.84	2	1	노후
215	중랑구 면목동 578-46	공동주택	벽돌구조	1	1	3	1986	75.28	225.84	2	1	노후
216	중랑구 면목동 578-47	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1990	46.89	155.31	2	1	노후
217	중랑구 면목동 578-48	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1993	55.64	187.8	3	1	노후
218	중랑구 면목동 578-49	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1971	59.5	59.5	1	0	노후

연번	위치	주용도	주요 구조	동수	호수	세대수	준공 년도	규모				노후 불량 여부
								건축면적	연면적	지상 층수	지하 층수	
219	중랑구 면목동 578-50	단독주택	벽돌구조	1	2	0	1994	53.97	136.09	2	1	노후
220	중랑구 면목동 578-51	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1992	45.63	134.38	2	1	노후
221	중랑구 면목동 578-52	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1970	65.85	75.44	1	1	노후
222	중랑구 면목동 578-53	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1971	71.07	80.99	1	1	노후
223	중랑구 면목동 578-54	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1971	67.8	76.89	1	1	노후
224	중랑구 면목동 578-55	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1971	67.37	76.46	1	1	노후
225	중랑구 면목동 578-57	단독주택	일반목구조	1	1	0	2018	45	84.93	3	0	양호
226	중랑구 면목동 578-58	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1971	62.58	70.65	1	1	노후
227	중랑구 면목동 578-59	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1971	61.92	70.18	1	1	노후
228	중랑구 면목동 578-60	단독주택	철근콘크리트 구조	1	1	0	2019	49.51	134.13	4	0	양호
229	중랑구 면목동 578-61	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1971	55.24	65.32	1	1	노후
230	중랑구 면목동 578-62	단독주택	벽돌구조	1	1	0	1970	53.42	60.16	1	1	노후
231	중랑구 면목동 578-68	제2종 근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	1	0	1982	108	205.91	2	1	노후
232	중랑구 면목동 579-3	제1종 근린생활시설	경량철골구조	1	4	0	1998	46.06	46.06	1	0	양호
233	중랑구 면목동 1094-4	제2종 근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	1	0	1994	143.44	743.6	5	1	노후
234	중랑구 면목동 1094-6	제2종 근린생활시설	철근콘크리트 구조	1	1	0	1994	145.07	879.64	5	1	노후
235	중랑구 면목동 527-61	무허가										
236	중랑구 면목동 527-62	무허가										
237	중랑구 면목동 527-68	무허가										
238	중랑구 면목동 527-91	무허가										
239	중랑구 면목동 527-93	무허가										
240	중랑구 면목동 527-154	무허가										
241	중랑구 면목동 527-173	무허가										
242	중랑구 면목동 527-187	무허가										

연번	위치	주용도	주요 구조	동수	호수	세대수	준공 년도	규모				노후 불량 여부
								건축면적	연면적	지상 층수	지하 층수	
243	중랑구 면목동 578-67	무허가										
244	중랑구 면목동 527-59	무허가										
245	중랑구 면목동 527-149	무허가										

주) 호수 산정은 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」의 호수밀도 산정기준을 따름
세대수 산정은 건축물대장 상 세대수를 따름

※ 단독주택수 : 193호, 공동주택수 : 29개동, 757세대

- 이 하 여 백 -

V

계획설명서

1. 계획수립의 개요

2. 상위 및 관련계획

3. 현황분석

4. 부문별 정비계획

5. 건축계획

6. 교통처리계획

7. 경관계획

〈 목 차 〉

면목9구역 주택정비형 재개발구역 정비계획(안)

1 계획수립의 개요
1. 계획의 배경 및 목적 ····· 100
2. 계획의 범위 ····· 100
3. 추진경위 ····· 100

2 상위 및 관련계획
1. 2040 서울도시기본계획 ····· 102
2. 2030 서울생활권계획 ····· 103
3. 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획 ····· 104

3 현황분석
1. 일반현황 ····· 106
2. 도시관리계획 현황 ····· 108
3. 토지 및 건축물 현황 ····· 110
4. 현황종합분석 ····· 118
5. 사전기획 가이드라인 ····· 119
6. 정비기본구상 ····· 122

4 부문별 정비계획
1. 주택정비형 재개발 구역계 설정 ····· 126
2. 토지이용에 관한 계획 ····· 127
3. 용도지역·용도지구에 관한 계획 ····· 128
4. 도시계획시설(정비기반시설)에 관한 계획 ····· 130
5. 공동이용시설 설치에 관한 계획 ····· 132
6. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 ····· 133
7. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 ····· 133
8. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획 ····· 138

5 건축계획 ····· 140

6 교통처리계획 ····· 143

7 경관계획 ····· 145

1 계획수립의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

가. 배경 및 목적

○ 주택공급 활성화를 위한 정부의 5.6대책, 8.4대책 및 2.4대책의 일환인 공공정비 (공공재개발/공공재건축) 사업을 추진함에 있어,

○ 주변경관과 조화를 이루는 품격있는 주거환경 구현을 위한 '정비계획(공공기획 포함)'을 수립, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비계획 결정 및 정비구역 지정이 원활히 시행되도록 함에 그 목적이 있다.

2. 계획의 범위

가. 공간적 범위

○ 위치 : 서울특별시 중랑구 면목동 527번지 일대

○ 면적 : 40,937.52㎡

나. 시간적 범위

○ 기준년도 : 2024년

○ 목표년도 : 2033년(착공 2030년, 입주 2033년)

다. 내용적 범위

○ 면목9구역 재개발정비구역에 대해「도시 및 주거환경정비법」제2조 제2호 나목의 규정에 따른 공공재개발사업 추진

3. 추진경위

○ '20.11 : 1차 공공재개발 후보지 공모 신청 → 미선정

○ '21.10 : 신속통합기획 공모 신청 → 미선정

○ '22.02 : 2차 공공재개발 후보지 공모 신청

○ '22.08 : 공공재개발사업 후보지 선정

○ '24.04 : 면목9구역 사전기획 착수

○ '24.11 : 주민간담회 (1차) 개최

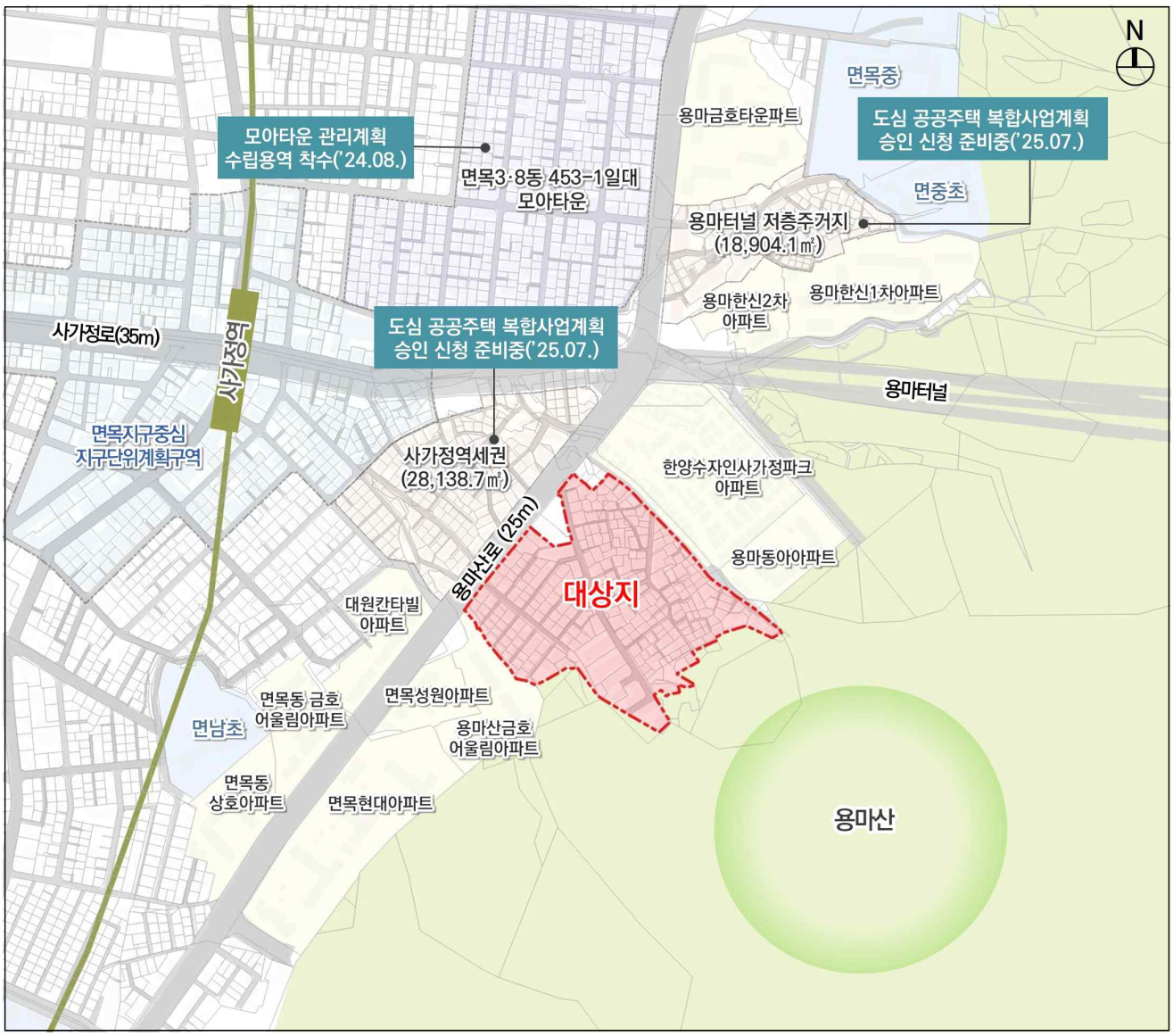
○ '24.12 : 공공재개발 사전기획(안) 1차 자문회의

○ '25.02 : 공공재개발 사전기획(안) 2차 자문회의

○ '25.03 : 사전기획 주민설명회 개최

○ '25.04 : 사전기획 완료

〈위치도〉


N
면목중
용마금호타운파트
도심 공공주택 복합사업계획
승인 신청 준비중('25.07.)
모아타운 관리계획
수립용역 착수('24.08.)
면목3·8동 453-1일대
모아타운
면중초
용마터널 저층주거지
(18,904.1㎡)
용마한신2차
아파트
용마한신1차아파트
사가정로(35m)
사가정로
도심 공공주택 복합사업계획
승인 신청 준비중('25.07.)
용마터널
면목지구중심
지구단위계획구역
사가정역세권
(28,138.7㎡)
한양수자인사가정파크
아파트
용마산로 (25m)
대상지
용마동아아파트
대원칸타빌
아파트
면목동 금호
어울림아파트
면목성원아파트
면남초
용마산금호
어울림아파트
면목동
상호아파트
면목현대아파트
용마산

2 상위 및 관련 계획

1. 2040 서울도시기본계획

가. 도시공간구조 설정

■ 3도심·7광역중심·12지역중심의 중심지 체계 유지 및 중심지 기능 고도화

○ 미래 공간 변화에 대응하고 도시경쟁력을 강화할 수 있도록 중심지 기능을 고도화

○ 중심지별 주요기능, 공간특성 등에 따라 확립된 중심지의 장소성·정체성을 강화하면서 일자리·주거·여가 기능이 복합되어 24시간 활력 있는 지역을 조성

■ 대상지는 한양도성 도심 인근에 위치함

3 도심	• 글로벌 도시경쟁력을 견인하는 도심의 정체성과 장소성 강화
7 광역중심	• 광역 경제권의 일자리 및 다기능 복합 중심지로 육성
12 지역중심	• 고용기반 및 고차 생활서비스 기능을 중심으로 권역별 지역중심의 특화 육성
53 지구중심 및 역세권	• 지구중심 및 역세권은 주민생활편의를 증진하는 생활권 중심지로 기능

나. 생활권별 정비목표와 기본방향

■ 동북권 발전방향

: 신성장·교통경제거점으로의 도약을 통한 균형발전 도모

■ 분야별 기본방향

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

2. 2030 서울생활권계획

가. 목표 및 전략

전통시장과 문화, 복지시설이 확보되어 있어 살기 좋은 면목지역생활권

■ 목표1 : 중심지 및 전통시장 정비를 통한 균형발전 도모
- 사가정역 일원은 경기동부지역 연계 거점으로 육성
- 전통시장 정비를 통한 지역경제 활성화 도모

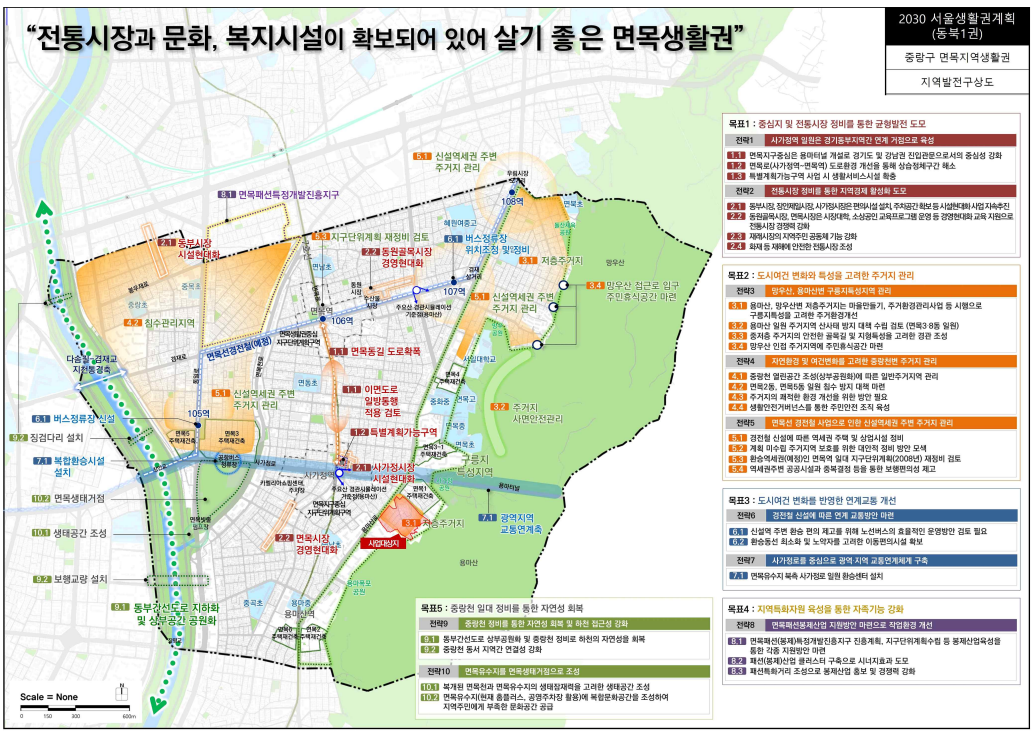
■ 목표2 : 도시여건 변화와 특성을 고려한 주거지 관리
- 망우산, 용마산 변 구릉지 특성지역 관리
- 자연환경 및 여건변화를 고려한 중랑천변 주거지 관리
- 면목선 경전철 사업으로 인한 신설역세권 주변 주거지 관리

■ 목표3 : 도시여건 변화를 반영한 연계교통 개선
- 경전철 신설에 따른 연계 교통방안 마련
- 사가정로를 중심으로 광역·지역 교통연계체계 구축

■ 목표4 : 지역특화자원 육성을 통한 자족기능 강화
- 면목패션봉제산업 지원방안 마련 및 작업환경 개선

■ 목표5 : 중랑천 일대 정비를 통한 자연성 회복
- 중랑천 정비를 통한 자연성 회복 및 하천 접근성 강화
- 면목유수지를 면목생태거점으로 조성

〈중랑구 면목생활권 지역발전구상도〉



3. 2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획

가. 정비기본계획의 비전

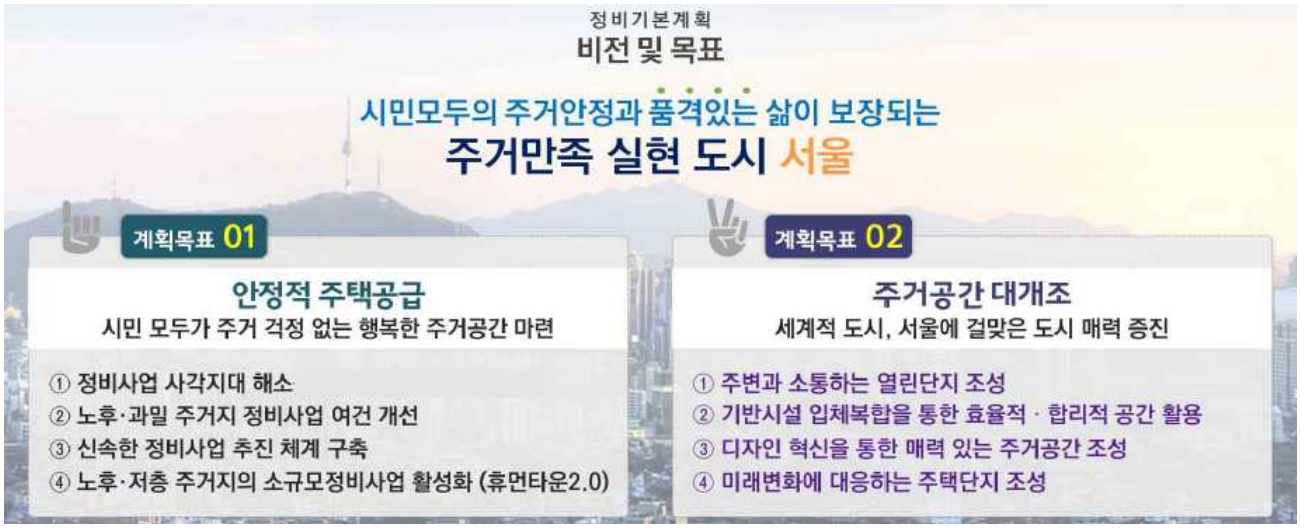
시민모두의 주거안정과 품격있는 삶이 보장되는 주거만족 실현 도시 서울

■ 목표1 : 안정적 주택공급

- 정비사업 사각지대 해소
- 노후·과밀 주거지 정비사업 여건 개선
- 신속한 정비사업 추진 체계 구축
- 노후·저층 주거지의 소규모정비사업 활성화 (휴먼타운2.0)

■ 목표2 : 주거공간 대개조

- 주변과 소통하는 열린단지 조성
- 기반시설 입체복합을 통한 효율적·합리적 공간 활용
- 디자인 혁신을 통한 매력있는 주거공간 조성
- 미래변화에 대응하는 주택단지 조성



■ 동북권 주거지 중점계획방향

- 한강수변, 지천축 및 구릉지 주변 주거지 특성을 고려한 맞춤형 주거환경 정비 및 관리
- 자연환경을 고려한 특성주거 및 하천변 연계한 수변친화 주거공간 조성
- 대규모 공동주택단지의 재건축 도래시점 및 주변지역과의 연계를 고려한 주거지 관리
- 주요 중심지 및 역세권을 중심으로 특성을 고려한 다양한 주택 유형 도입

■ 중랑구 중점계획방향

- 중랑천, 용마산 주변지역의 특성과 연계한 경관관리 및 주거지 정비 및 관리
- 간선가로변 상업중심지역의 용도 전이 관리를 통한 주거지의 계획적 관리
- 대규모 개발사업 인근 주거지의 주거환경 개선 및 관리

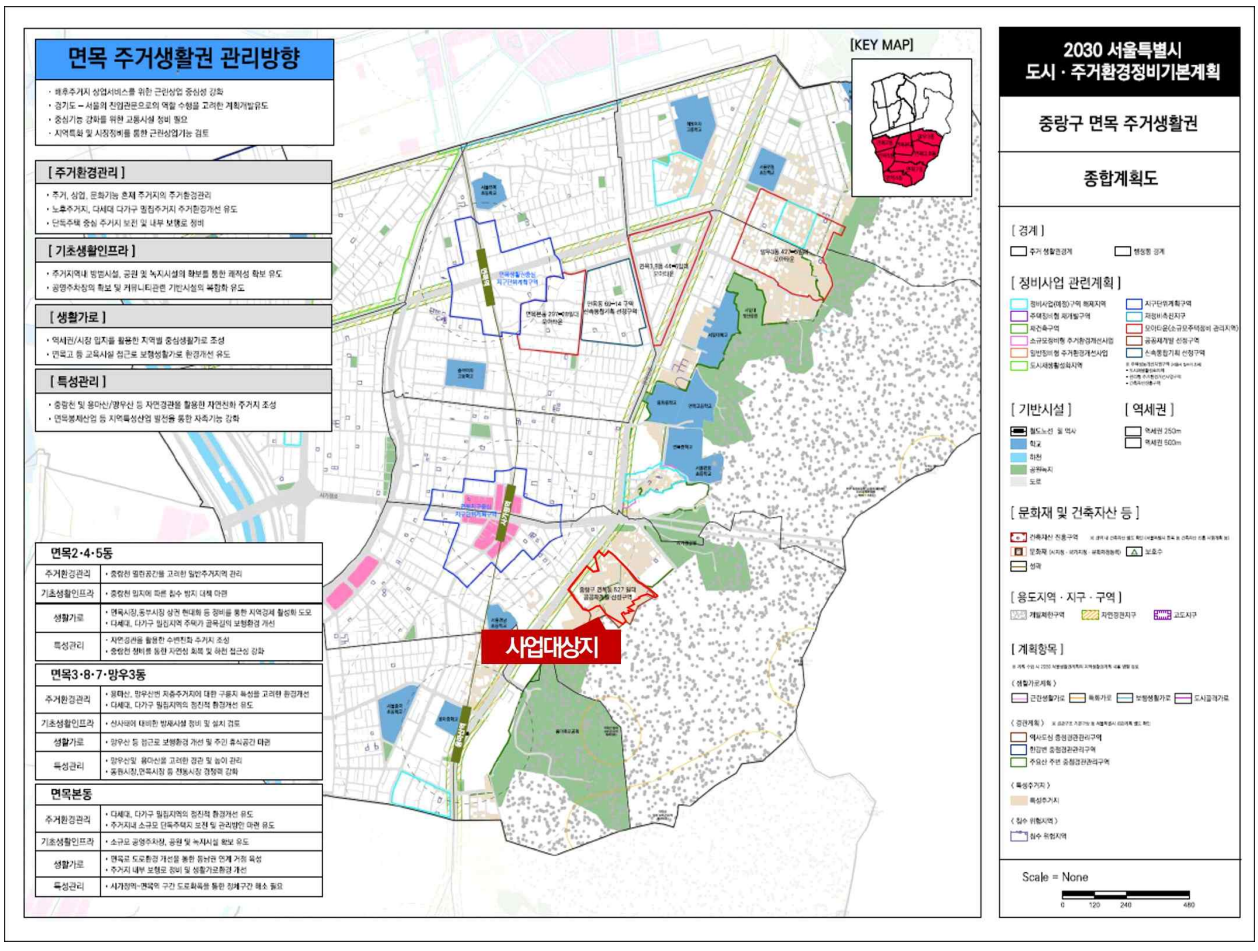
■ 면목 주거생활권 관리방향

- 배후주거지 상업서비스를 위한 근린상업 중심성 강화
- 경기도~서울의 진입관문으로의 역할 수행을 고려한 계획개발유도
- 중심기능 강화를 위한 교통시설 정비 필요
- 지역특화 및 시장정비를 통한 근린상업기능 검토

■ 면목7동 주거생활권 관리방향

- 주거환경관리 : 용마산, 망우산변 저층주거지에 대한 구릉지 특성을 고려한 환경개선
  다세대, 다가구 밀집지역의 점진적 환경개선 유도
- 기초생활인프라 : 산사태에 대비한 방재시설 정비 및 설치 검토
- 생 활 가 로 : 망우산 등 접근로 보행환경 개선 및 주민 휴식공간 마련
- 특 성 관 리 : 망우산 및 용마산을 고려한 경관 및 높이 관리
  동원시장, 면목시장 등 전통시장 경쟁력 강화

〈 중랑구 면목 주거생활권 종합계획도〉



3 현황 분석

1. 일반 현황

가. 광역입지 여건분석

1) 공간적 측면 : 풍부한 자연녹지에 둘러싸인 지역

○ 남측에 용마산이 인접하며 사가정근린공원, 어린이공원 등 자연녹지가 다수 인접

2) 접근성 측면 : 면목선(예정), GTX-B(예정), 동부간선도로 상부 공원화 등 입지 강화

○ 면목선 경전철(예정)은 서울 동북부와 도심을 연결하여 도시철도 지축 완성과 지역발전 활성화 (청량리역~신내역, 9.147km, 예비타당성조사 통과)

○ GTX-B(예정)는 교통 소외 지역이었던 중랑구에서 송도국제도시(인천대입구역)까지 이어지는 노선 (인천대입구~용산, 상봉~마석, 2030년 개통 목표)

○ 동부간선도로 지하화로 인해 간선도로로 단절되었던 생활권 연결 및 접근성 증대

3) 주변 배후지 특성 : 인접 지역에 도심공공주택 복합사업 등 대규모 개발 진행

○ 사가정역세권 도심공공주택 복합사업, 모아타운 등 주변지역 공동주택 개발 완료 또는 진행 중

〈 주변 현황도 〉



나. 대상지 현황 분석

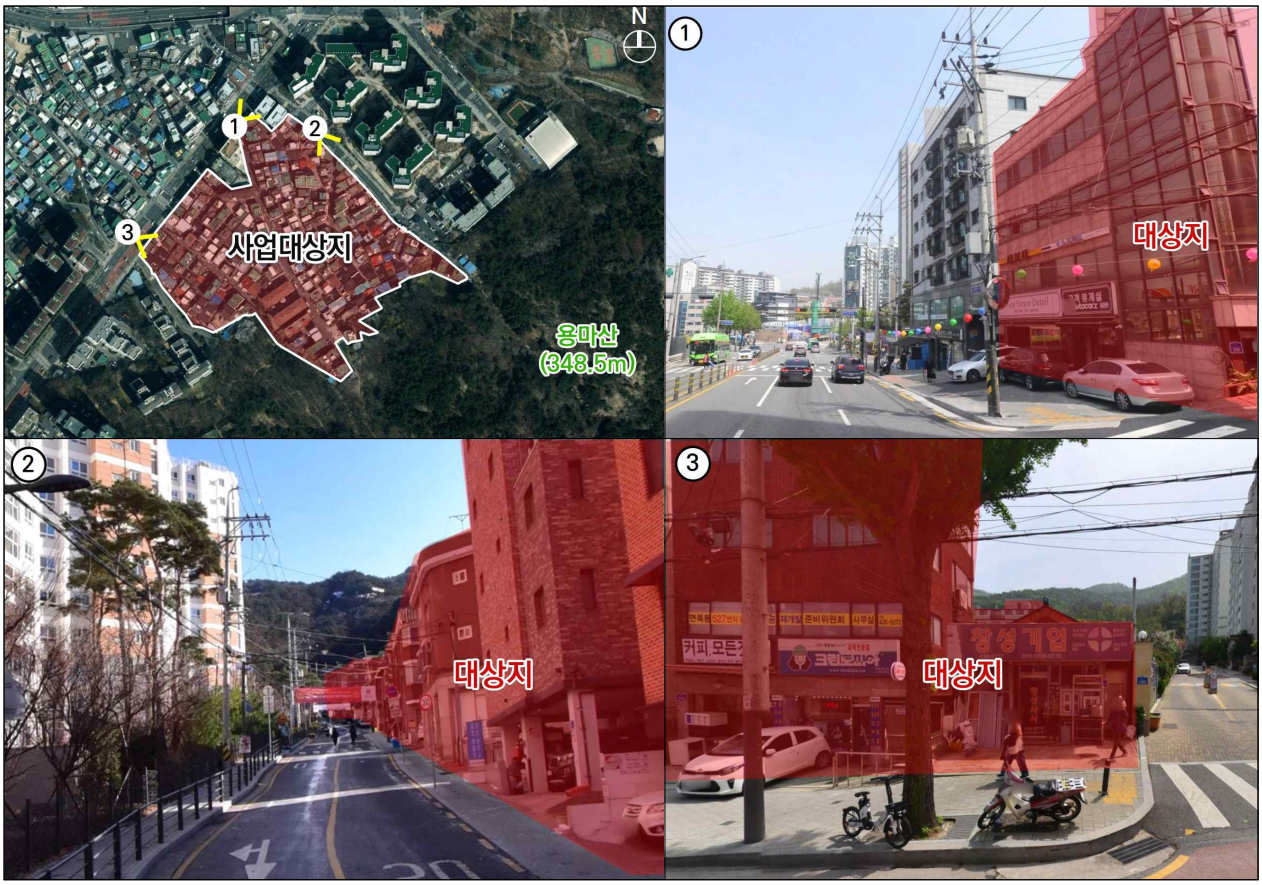
1) 입지특성

- ○ 대상지는 면목지역생활권 내에 위치하며 반경 약 500m에 도심공공주택복합사업 위치
- ○ 대상지 인접부는 사가정역세권, 용마산변을 중심으로 대상지를 제외한 주변지역 공동주택 개발 완료 또는 추진

2) 기능 및 공간구조 특성

- ○ 대상지는 저층의 노후 주거시설이 주로 분포하고, 용마산로변으로 상가 입지
- ○ 면목9구역, 기존 주거지 및 녹지공간과 연계된 도시 조직 및 동선 체계 재정비 필요
- ○ 용마산과 연접해 있어 표고 최고 92.1m, 최저 43.8m로 표고차 약 48.3m 발생
- ○ 대공방어협조구역(비행안전보호구역)으로 위탁고도 해발107m 이상 계획 시 국방부와 협의 필요
- ○ 조망가로특화경관지구로 건축물 높이는 8층 이하(심의 거친 경우 가능)로 계획

〈 대상지 현황 〉



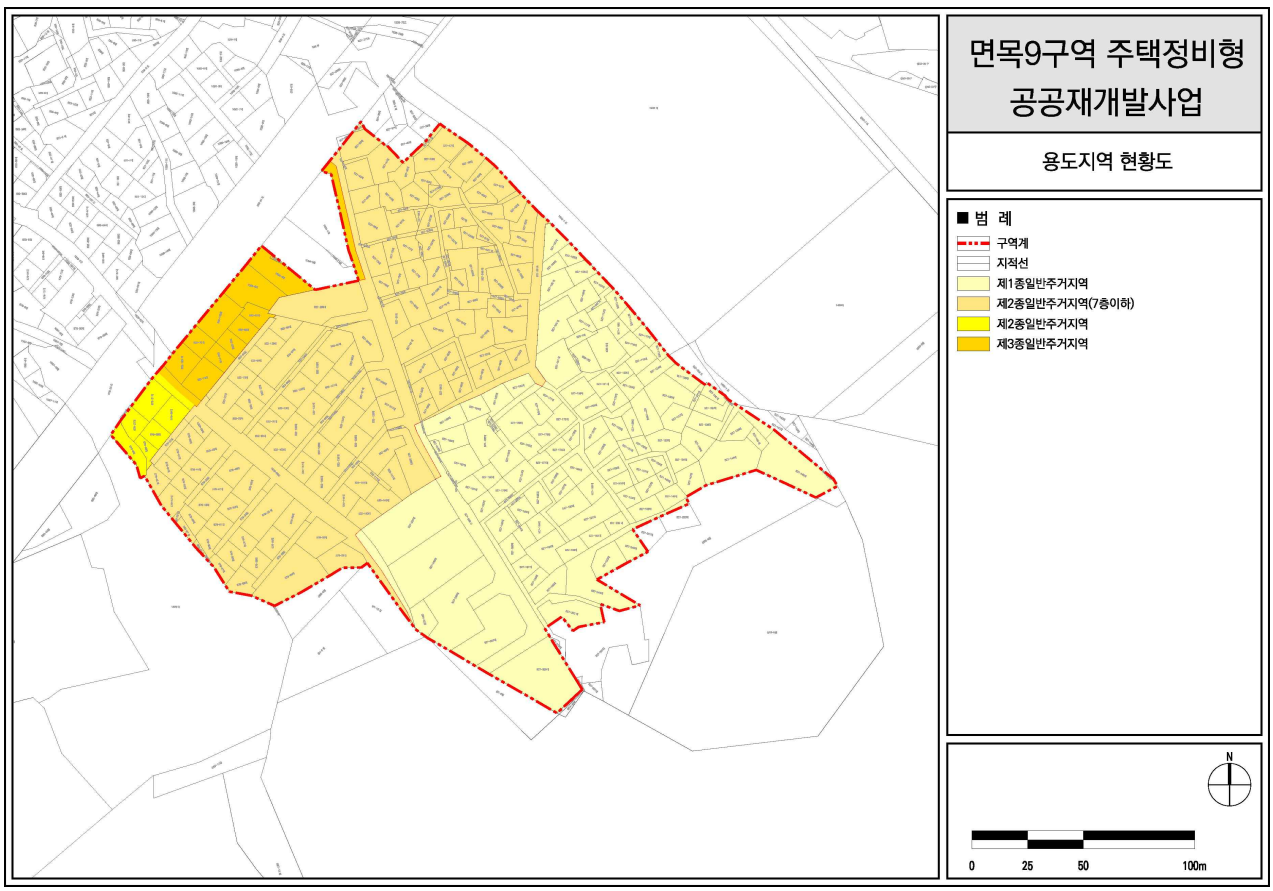
2. 도시관리계획 현황

가. 용도지역

- 대상지는 제1종일반주거지역(44.17%), 제2종(7층)일반주거지역(49.18%), 제2종일반주거지역(1.98%), 제3종일반주거지역(4.67%)으로 구성

구 분	면 적(㎡)	구성비(%)
합계	40,937.52	100.0
제1종일반주거지역	18,080.58	44.17
제2종일반주거지역(7층이하)	20,133.23	49.18
제2종일반주거지역	812.44	1.98
제3종일반주거지역	1,911.27	4.67

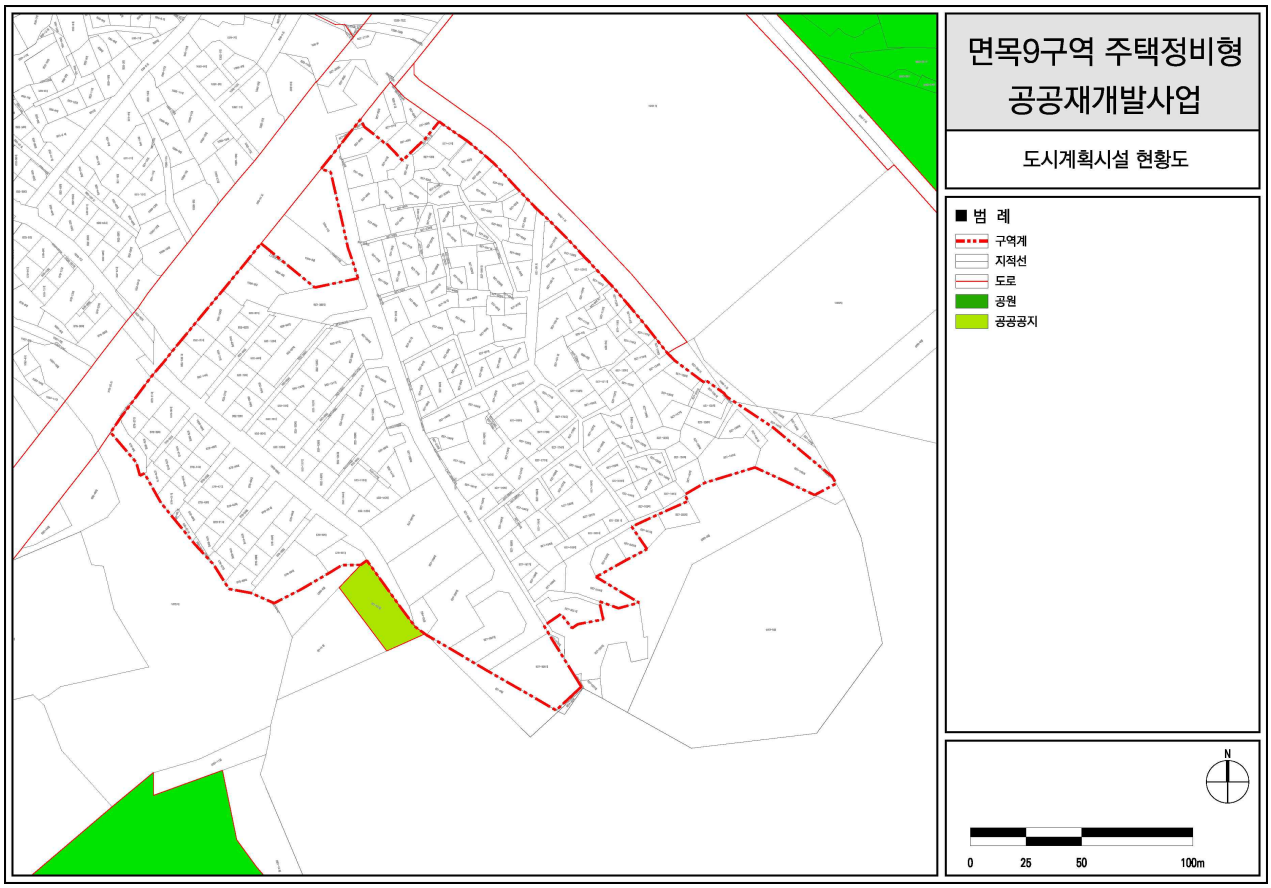
〈 용도지역 현황 〉



나. 도시계획시설 현황

- 대상지 내 해당사항 없음

〈 도시계획시설 현황 〉



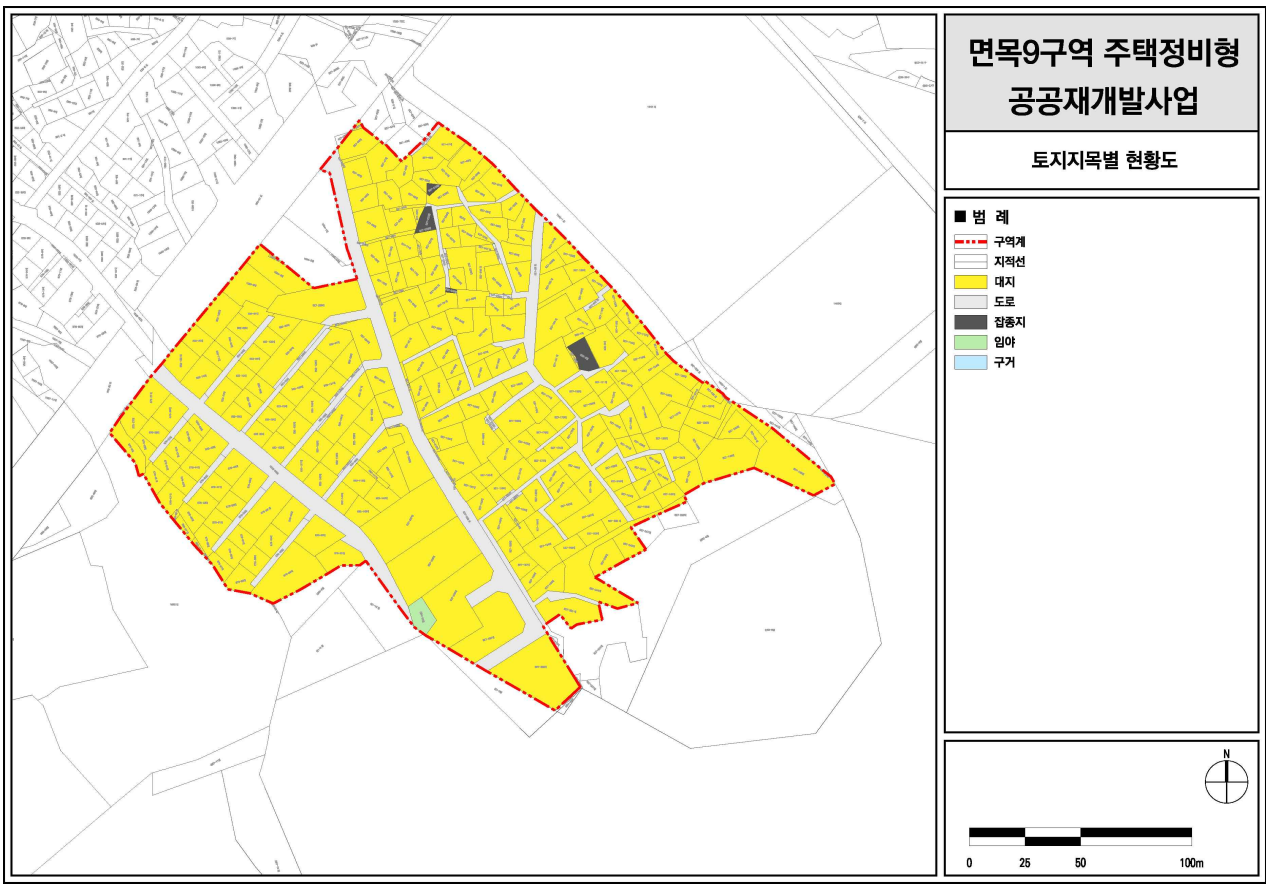
3. 토지 및 건축물 현황

가. 토지지목별 현황

- 대상지는 대지가 84.95%(34,778.12㎡)로 대부분을 차지하고 있음

구분	계	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
계	318	40,937.52	100.0	-
대지	280	34,778.12	84.95	-
도로	31	5,804.70	14.18	-
잡종지	5	225.00	0.55	-
임야	1	123.70	0.31	-
구거	1	6.00	0.01	-

〈 토지지목별 현황 〉

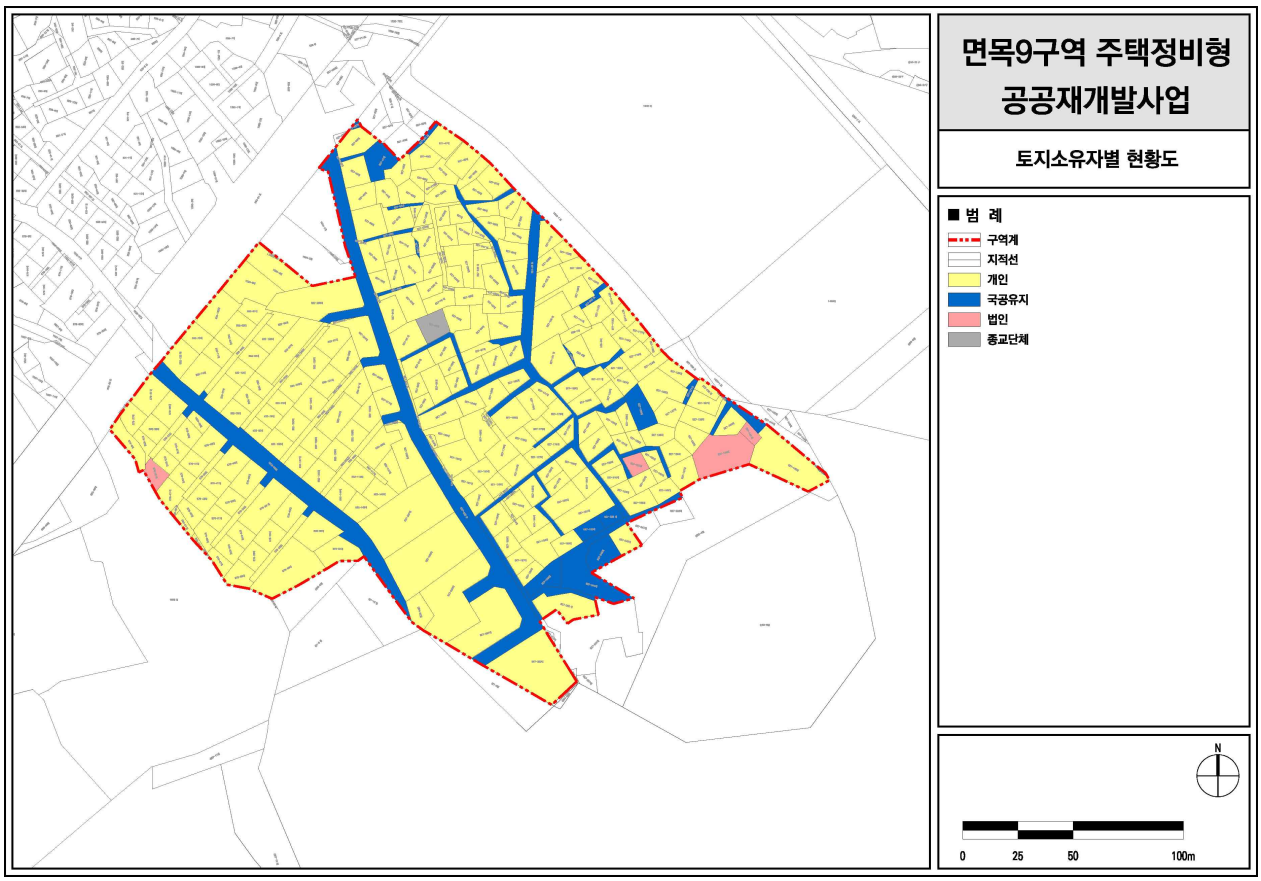


나. 토지소유자별 현황

- 대상지는 개인이 82.64%(33,831.40㎡)를 차지하고 있음

구 분	필지수	면적(㎡)	구성비(%)	비 고
계	318	40,937.52	100.0	-
개인	290	33,831.40	82.64	-
국공유지	23	6,349.12	15.51	-
법인	4	605.00	1.48	-
종교단체	1	152.00	0.37	-

〈 토지소유자별 현황 〉

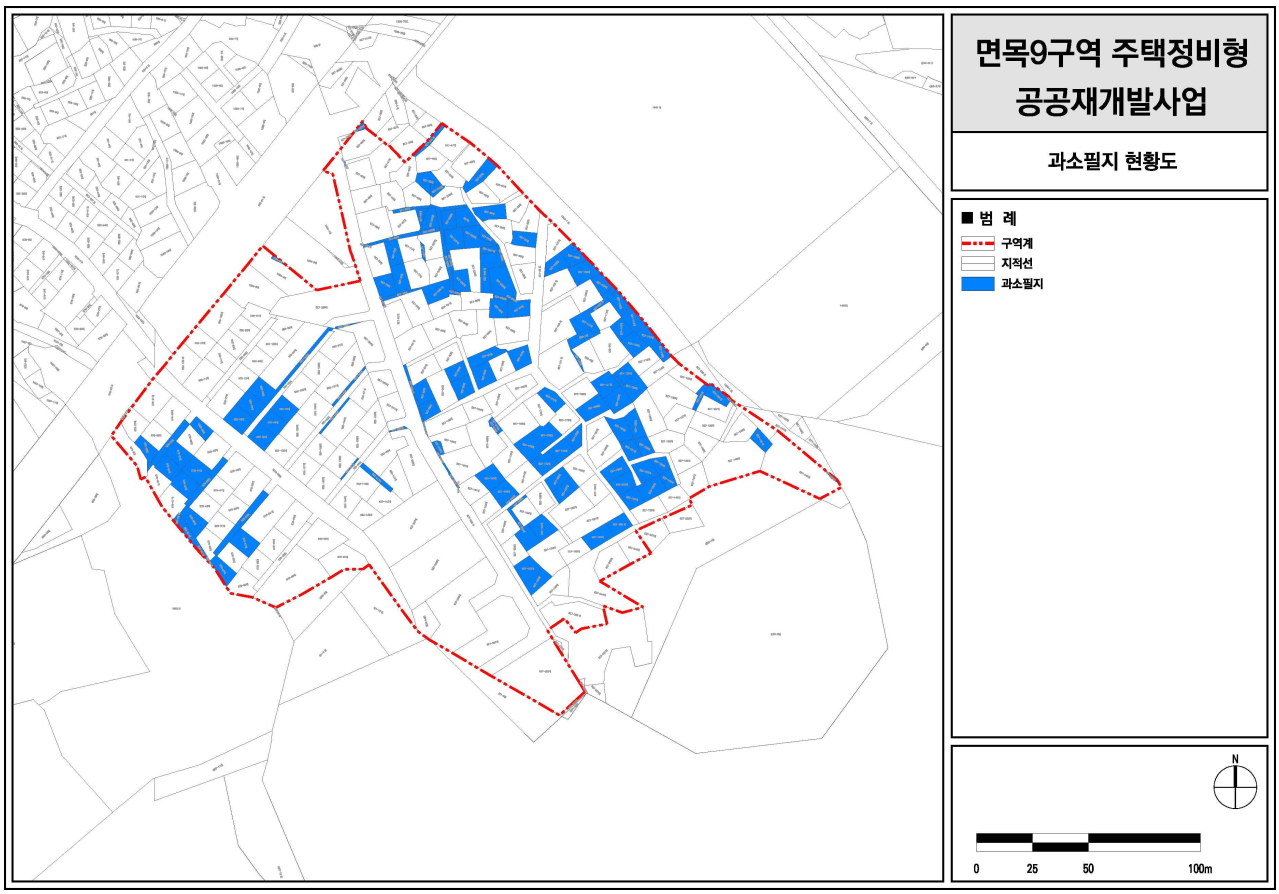


다. 과소필지 현황

- 과소필지기준(주거지역) : 90㎡이하
- 대상지 전체 318필지(40,937.52㎡) 중 과소필지는 135필지(7,058.40㎡, 17.24%)로 나타남

구 분	구역안의 대상 총토지		과소필지(90㎡)		과소필지 비율(%)
	필지수	면적(㎡)	필지수	면적(㎡)	
계	318	40,937.52	135	7,058.40	17.24
일반토지	318	40,937.52	135	7,058.40	17.24

〈 과소필지 현황 〉

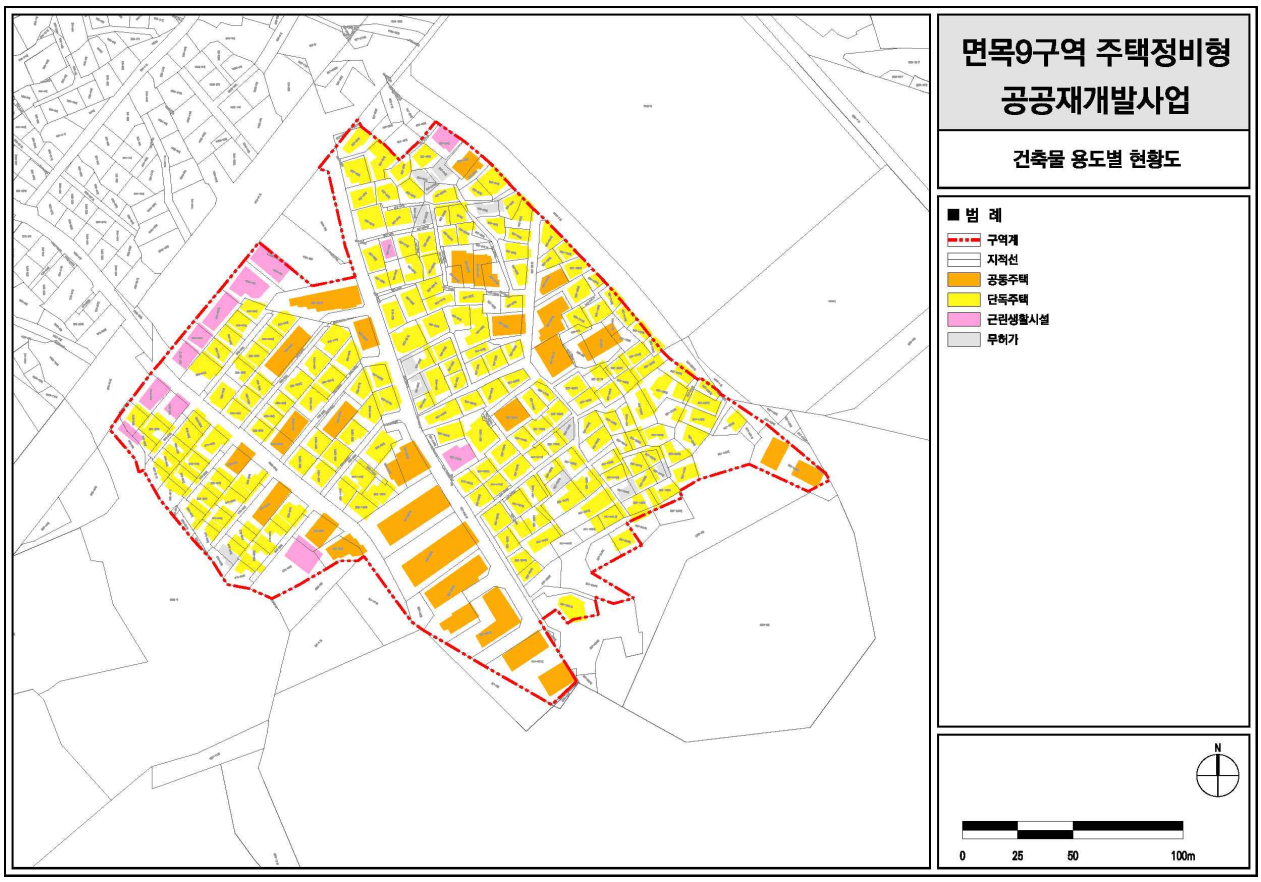


라. 건축물 용도 현황

- 대상지 내 건축물은 총 245동으로 단독주택(193동), 공동주택(29동), 근린생활시설(12동), 무허가(11동) 순으로 나타남

구 분	동 수	구성비(%)	비고
계	245	100.0	-
공동주택	29	11.83	-
단독주택	193	78.78	-
근린생활시설	12	4.90	-
무허가	11	4.49	-

〈 건축물 용도 현황 〉

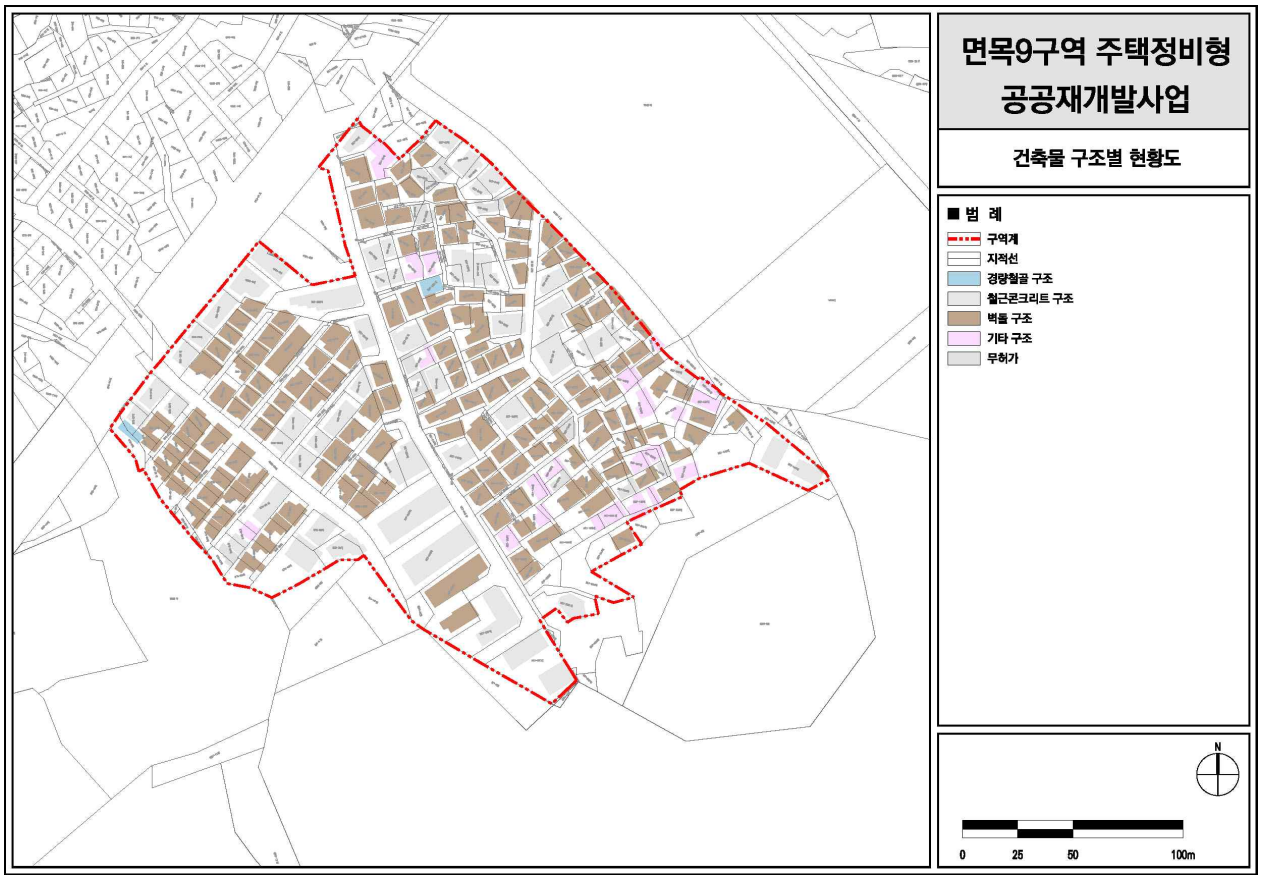


마. 건축물 구조 현황

- 대상지 내 건축물의 구조는 벽돌구조 161동(65.71%), 철근콘크리트구조 48동(19.59%), 기타 강구조 23동(9.39%), 경량철골구조 2동(0.82%) 순으로 나타남

구 분	동 수	구성비(%)	비고
계	245	100.0	-
경량철골구조	2	0.82	-
철근 콘크리트구조	48	19.59	-
벽돌구조	161	65.71	-
기타 구조	23	9.39	-
무허가	11	4.49	-

〈 건축물 구조 현황 〉

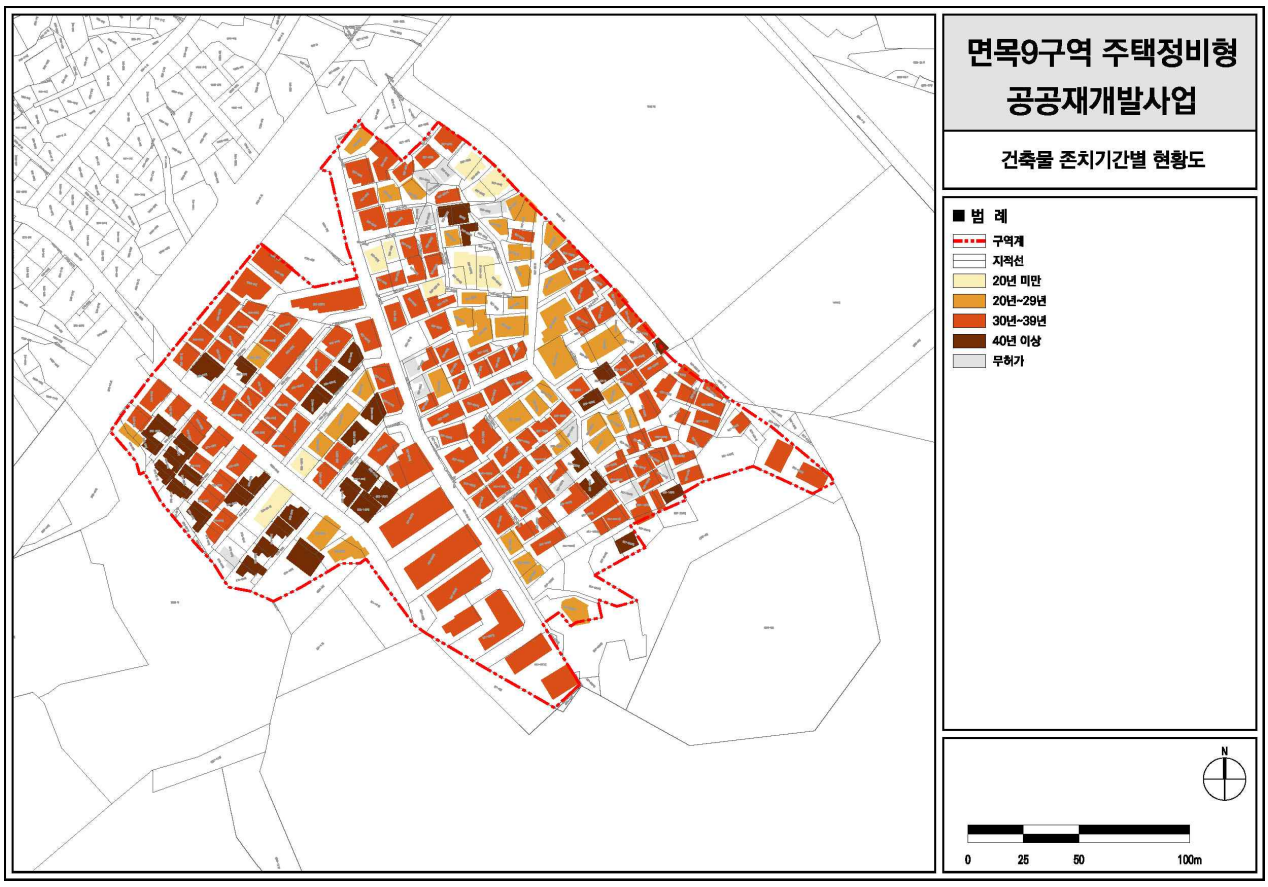


바. 건축물 존치기간별 현황

• 대상지 내 건축물 존치기간별 현황은 20년 이상 223동(91.51%)으로 대다수를 차지함

구 분	동 수	구성비(%)	비고
계	245	100.0	-
20년 미만	11	4.49	-
20~29년 이하	24	9.80	-
30~39년 이하	130	53.06	-
40년 이상	69	28.16	-
무허가	11	4.49	-

〈 건축물 존치기간별 현황 〉

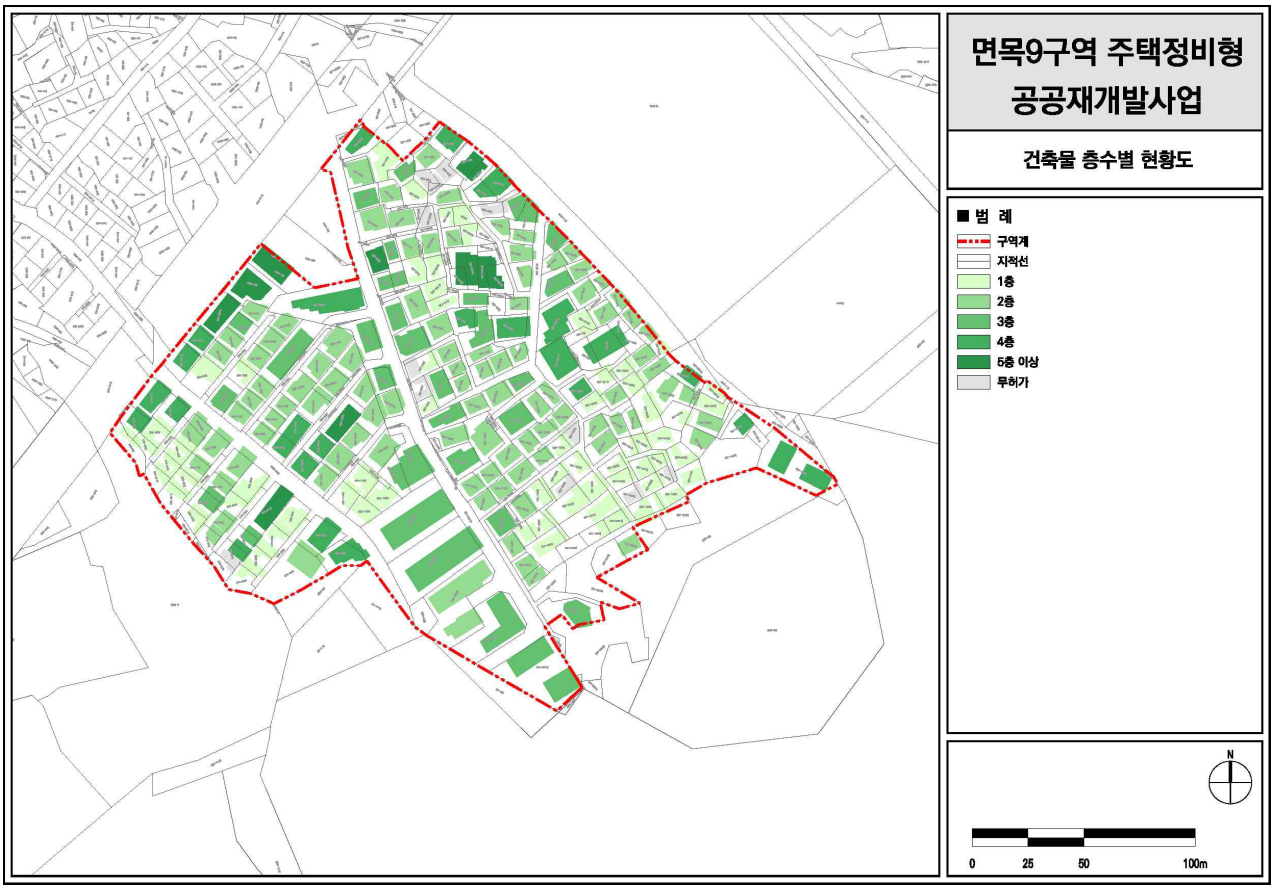


사. 건축물 층수별 현황

• 대상지 내 건축물의 층수는 3층 이하 저층건축물이 200동(81.63%)으로 대다수를 차지함

구 분	동 수	구성비(%)	비고
계	245	100.0	-
1층	70	28.57	-
2층	99	40.41	-
3층	31	12.65	-
4층	25	10.20	-
5층 이상	9	3.67	-
무허가	11	4.49	-

〈 건축물 층수별 현황 〉

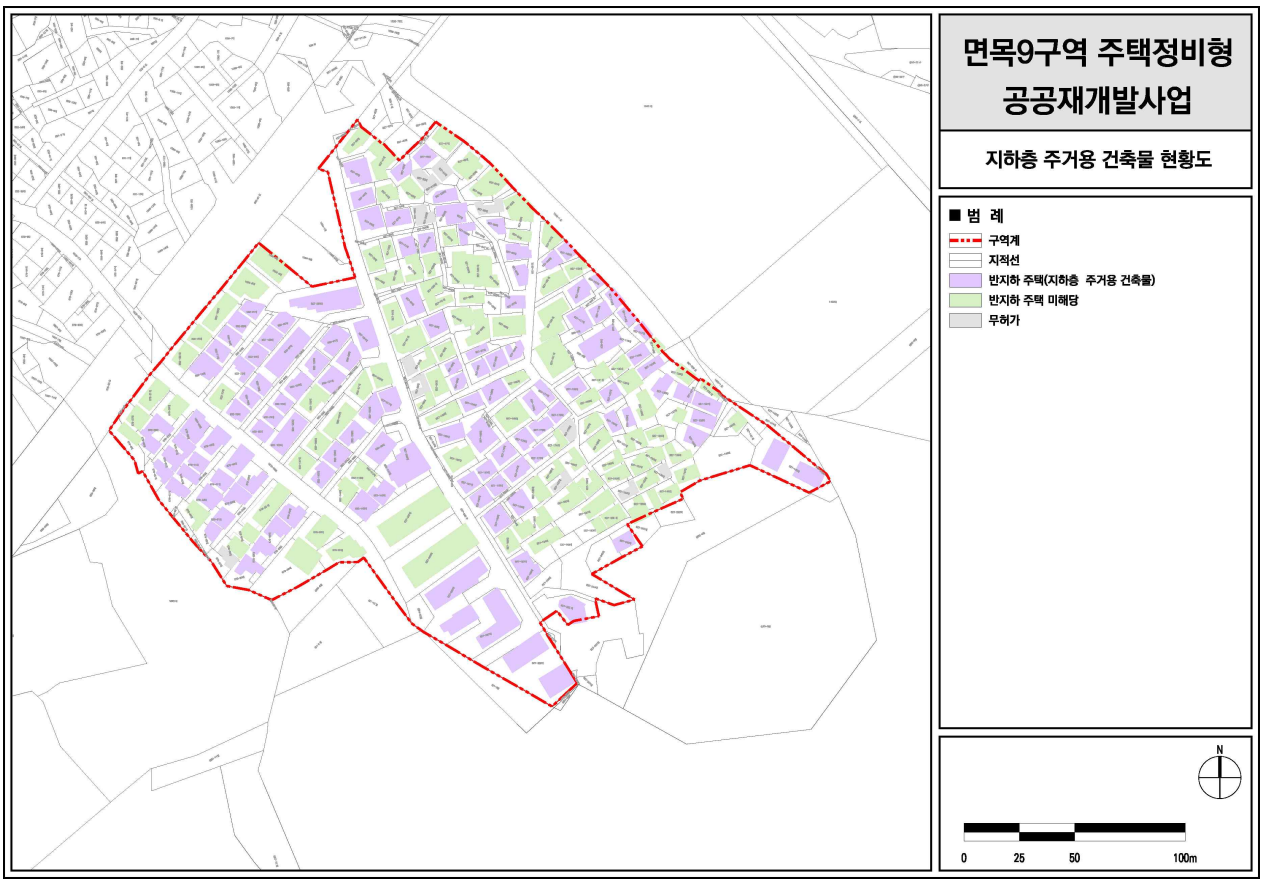


아. 반지하 주택 현황

- 전체 건축물 중 반지하 주택(지하층 주거용 건축물)은 총 127동(51.83%)으로 다수 분포함

구 분	동 수	구성비(%)	비고
계	245	100.0	-
반지하 주택	127	51.83	-
반지하 주택 미해당	107	43.68	-
무허가	11	4.49	-

〈지하층 주거용 건축물 현황도〉



4. 현황종합분석

■ 남고북저의 구릉지 등 주변지형 조화

○ 구릉지 특성 및 주변 아파트와 단차 고려한 계획

○ 구릉지인 제1종일반주거지역 용도지역 상향 가능 여부 검토

■ 용마산 중점경관관리구역

○ 용마산을 고려한 지형보호, 수목식재 및 녹화계획, 스카이라인 계획 등 경관가이드라인 준수 필요

■ 기반시설 정비

○ 대상지 내부 도로 등 정비기반시설 정비 및 용마산으로 이어지는 등산로 연계

■ 제척부지 진출입 고려

○ 소망교회, 라임타워 등 대상지 인근 제척 필지 차량 진출입 대책 마련 필요

■ 조망가로특화경관지구

○ 용마산로변 15m 이격 및 6~8층의 높이 규제를 반영한 건축계획

〈 현황종합분석도 〉

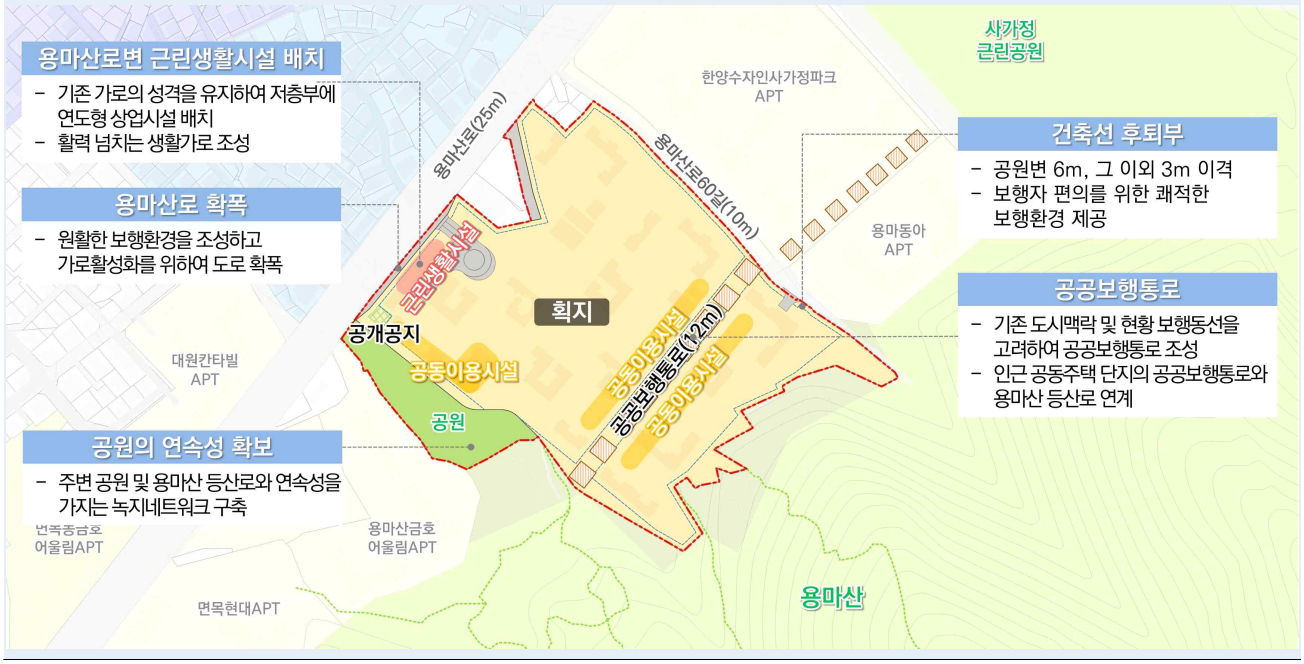


5. 사전기획 가이드라인

가. 정비계획 가이드라인

구 분	내 용
구역계 설정	• 완결성 있는 기반시설 정비를 위해 후보지 선정 당시 구역계에서 산림이 양호한 국공유지 및 기반시설(공공공지 등) 제외
용도지역	• 현황 : 제1종, 제2종(7층), 제2종, 제3종 • 변경 : 제2종(7층), 제2종 - 제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역, 제2종(7층)일반주거지역 → 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역 → 제2종일반주거지역
순부담률	• 4.45%(1,823.42㎡)
용적률	• 기준용적률 : 190.46% - 소형주택 추가 건설에 따른 주택재개발사업 용적률 상향(20%) 적용 • 허용용적률 : 230.46% - 허용용적률 인센티브(20%) 적용 - 사업성 보정계수(2.0) 적용 • 상한용적률 : 245.07% - 순부담(토지, 임대주택)에 따른 α값(0.0345, 0.0153)적용 • 법적상한초과용적률 : 275.58% - 제1종→제2종 : 250%, 제2종(7층)·제3종 → 제2종 : 300% - 각 용도지역별 용적률 면적 가중평균
층수/높이	• 최고 층수 30층 이하
기반시설	• 공원 - 대상지 서측에 배치하여, 공원 소외지역 해소 및 자연형 공원 조성 • 도로 - 용마산로 : 3m 확폭 (25m→28m)을 통한 교통개선 - 진입도로 : 대상지 경계부 종교부지 및 오피스텔 등 신축 건축물 진입도로 유지
건축한계선 및 대지 내 공지	• 건축한계선 - 대지경계로부터 3m 지정 • 대지 내 공지 - 건축한계선 후퇴부는 보도형 전면공지로 조성
통경구간	• 용마산로에서 용마산으로 향하는 통경축(동서방향) 확보
상가배치	• 생활가로(용마산로)변으로 근린생활시설을 배치하여 가로활성화 유도

구 분	내 용
주민공동시설	• 주보행동선과 연계하여 접근이 편리한 위치에 배치
단지 내 보행동선	• 공공보행통로 : 1개소 조성 (폭 12m) – 주변과의 연계를 고려하여 남동측의 공공보행통로 계획 • 대상지에서 용마산으로 연결되는 보행동선 계획 • 지하철역, 버스정류장, 학교 등 보행다발시설과 단지 내 보행동선이 연계되도록 조성
기타	• 공개공지 1개소 (공원측 : 90㎡) – 단지 진입부에 공개공지를 조성하여, 보행동선을 단지 내 공원과 유기적으로 연결 • 현황 지형 레벨을 고려한 지형 순응형 단지조성



나. 건축계획 가이드라인

구 분		내 용
열린단지	열린 공간계획	• 주요 결절부 오픈 스페이스 확보 • 단지 내 외부공간은 개방성을 고려하고 보행자를 배려한 열린 공간으로 계획
	보행가로를 고려한 공간계획	• 단지 내·외 도로의 경계부에는 담장 등의 설치를 지양하고 지역주민과 소통하는 열린 공간으로 계획 • 보행자 위주의 안전하고 편리한 보행 체계로 계획
지속 가능한 친환경 단지	외부공간 및 조경	• 주변 현황 등의 외부공간과의 연계성을 고려하여 경사 및 단차를 최소화 • 가로변에 면한 외부공간은 개방성을 고려하고 보행자의 통행에 지장이 없도록 무장애 환경으로 계획 • 외부공간의 바닥포장재료, 패턴 등은 주변과 조화롭게 계획
	공유형 커뮤니티시설	• 단지 내 보행동선을 중심으로 한 주민공동시설 다목적 광장 및 휴게공간 등을 계획하여 지역주민과의 지속적인 교류가 형성되도록 계획
	통경축, 바람길 등을 위한 배치	• 공원변으로 개방된 통로 및 바람길 확보 • 주동의 배치는 전체 동이 주 도로변과 평행 또는 직각 방향으로 일률적인 배치가 되지 않도록 계획
	단지 경관	• 건축물의 높이 및 규모는 주변과 조화를 이룬 스카이라인(Sky Line)을 형성토록 계획 • 건축물의 저층부 및 고층부는 주변과 연계된 디자인으로 계획
평면 및 주동의 계획	평면계획	• 세대별 주거안정을 위한 사생활 보호 및 통풍이 원활한 평면구성
	주동형태 및 입면계획	• 중심부 타워형 배치 계획 • 주동의 다양한 층수변화, 배치 등 건축적 요소의 다양화를 통해 시각적으로 특색있고 입체적인 주동형태 계획 • 다양한 발코니 형태를 통해 입면의 디자인을 특화하고 입체감을 부여하는 등 입면의 다양성을 높이는 계획·비확장형 발코니, 테라스 등을 통해 입면 차별화 계획
	임대주택 계획	• 평면 및 건물 형태 등으로 임대주택과 분양주택이 차별화 되지 않도록 혼합(Social Mix) 배치계획

6. 정비기본구상

가. 개발여건 및 계획과제

도시여건 변화에 대응하고 주변과 연계하는 정비계획 수립 필요

■ 남고북저의 구릉지 등 주변지형 조화

- 구릉지 특성 및 주변 아파트와 단차 고려

■ 제1종 용도지역 종상향 가능 여부

- 구릉지인 제1종일반주거지역 용도지역 사향 가능 여부 검토

■ 용마산 중점경관관리구역 고려ㄴ

- 용마산을 고려한 지형보호, 수목식재 및 녹화계획, 스카이라인계획 등 경관 가이드라인 준수

■ 대상지 내 기반시설 정비

- 내부 도로 등 정비기반시설 정비 및 용마산으로 이어지는 등산로 연계

■ 제척부지 진출입 고려

- 소망교회, 라임타워 등 제척 필지 차량 진출입 대책 마련

■ 조망가로특화경광지구 고려

- 용마산로변 15m 이격 또는 6~8층의 높이 규제를 반영한 건축계획

나. 비전 및 목표

사가정역세권, 용마산로변 노후·저층 주거지 일대 주거 공간 개편과 연계하여
용마산을 품은 숲세권 주거단지 조성

■ 목표1) 구릉지와 조화된 단지

○ 전략1 : 토지이용체계 유연화

○ 전략2 : 구릉지 경관 보호

■ 목표2) 용마산으로 열린 친환경 단지

○ 전략3 : 용마산 진입공원 조성

○ 전략4 : 용마산 통경축 확보

■ 목표3) 주변지역과 소통하는 단지

○ 전략5 : 보행중심의 가로환경 조성

○ 전략6 : 지역 필요시설 공유

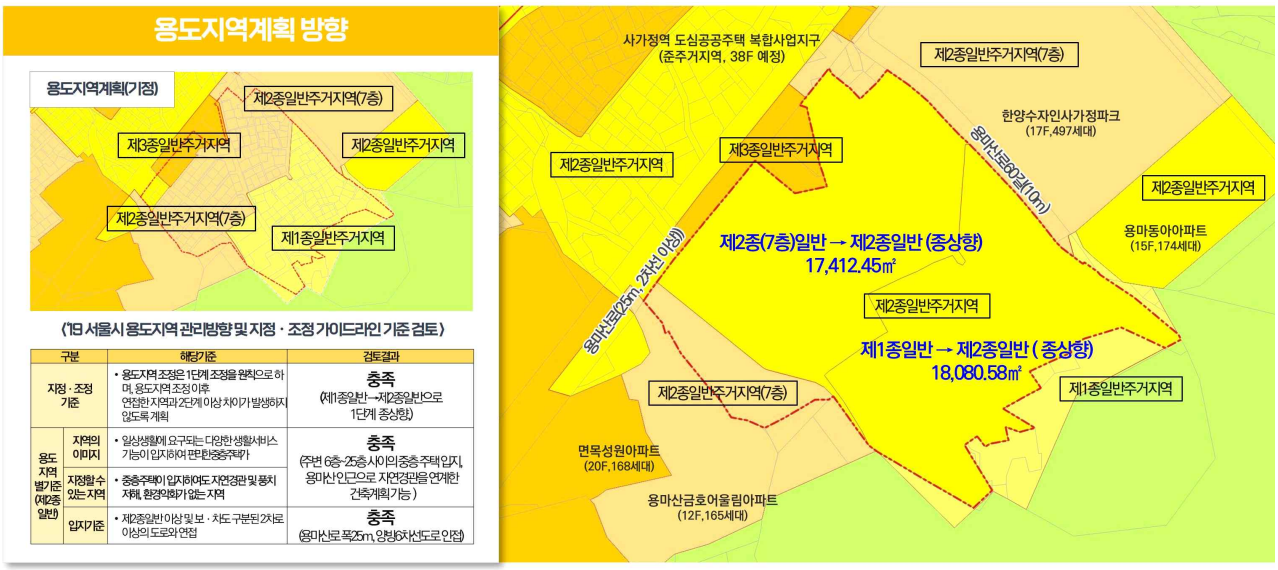
다. 전략별 세부 내용

1) 전략1 : 토지이용체계유연화

■ 제2종(7층) 및 제1종 밀도 상향 및 건축제한(제2종7층 구릉지 평균 10F, 최대 13F 기준) 완화를 위해 제2종일반주거지역으로 상향 (일원화)

- 2030 정비기본계획상 제1종일반주거지역은 주변 개발여건, 현황용적률 및 지역현황을 고려하여 용도지역 상향을 계획

〈전략1 기본 구상도〉



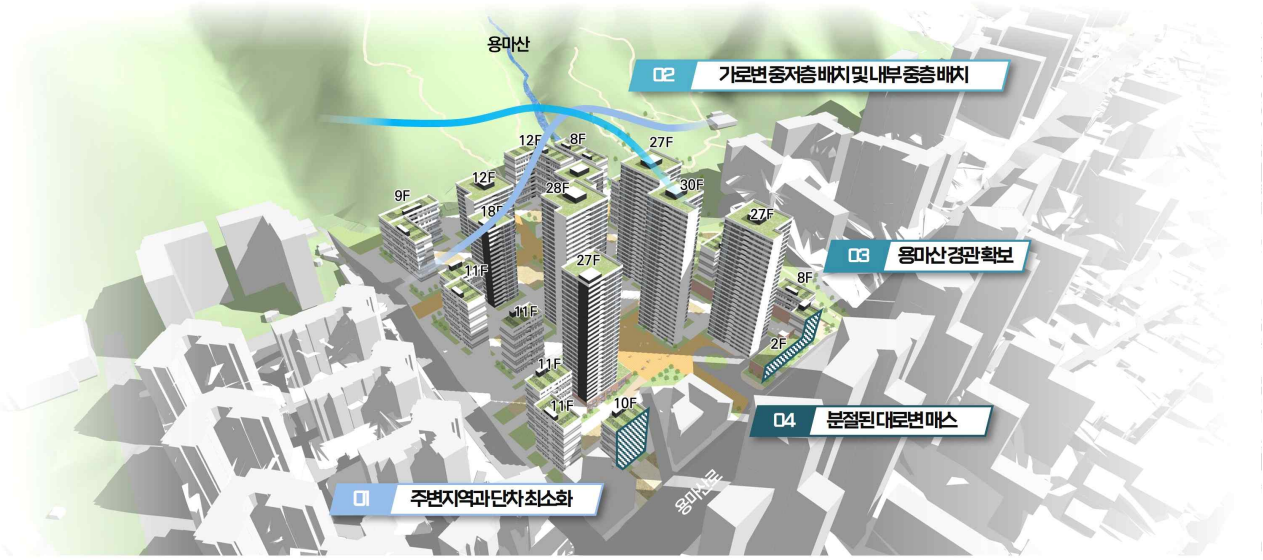
2) 전략2 : 구릉지 경관 보호

■ 지형변화나 주변지역 단차를 최소화한 대지조성

■ 주변과 조화를 이루는 높이 계획으로 최고 층수 30층 이내 중·저층 및 저층 배치

■ 용마산과 조화를 이루는 스카이라인 계획

〈전략2 기본 구상도〉



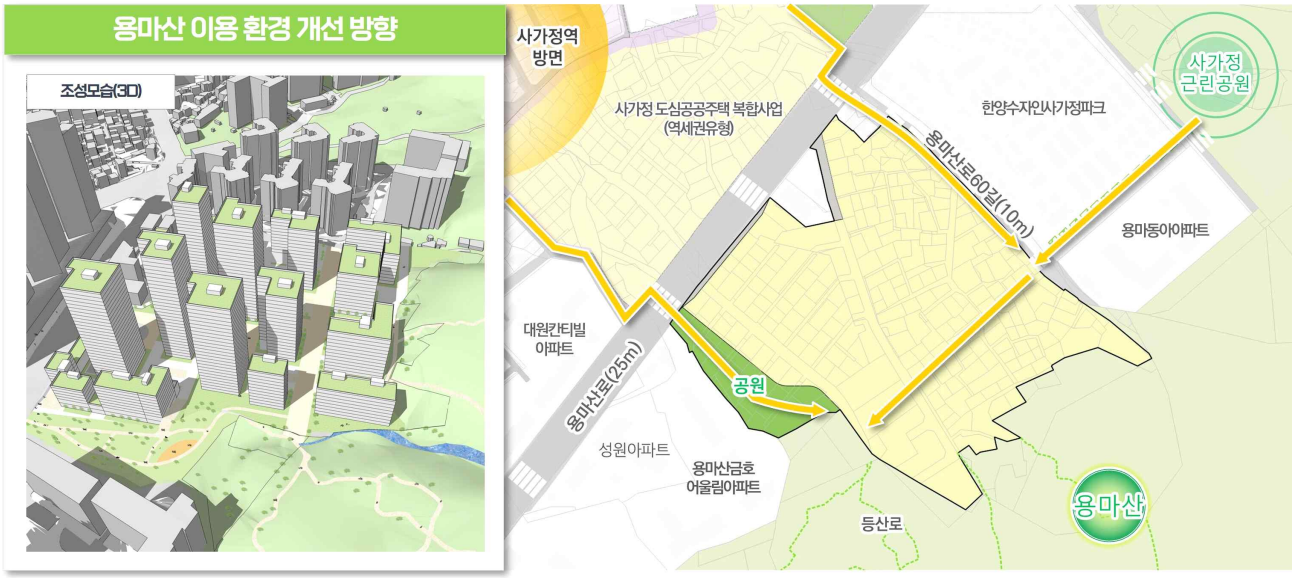
3) 전략3 : 용마산 진입공원 조성

■ 도시자연공원구역(용마산)을 확장한 자연형 공원으로 조성

- 주요산 녹지축과 연계조성하여 시민여가 기능 강화

■ 공공보행통로로 사가정공원~단지 내 공원까지 연결한 둘레길 조성으로 용마산 등산로 보행접근성 강화

〈전략3 기본구상도〉

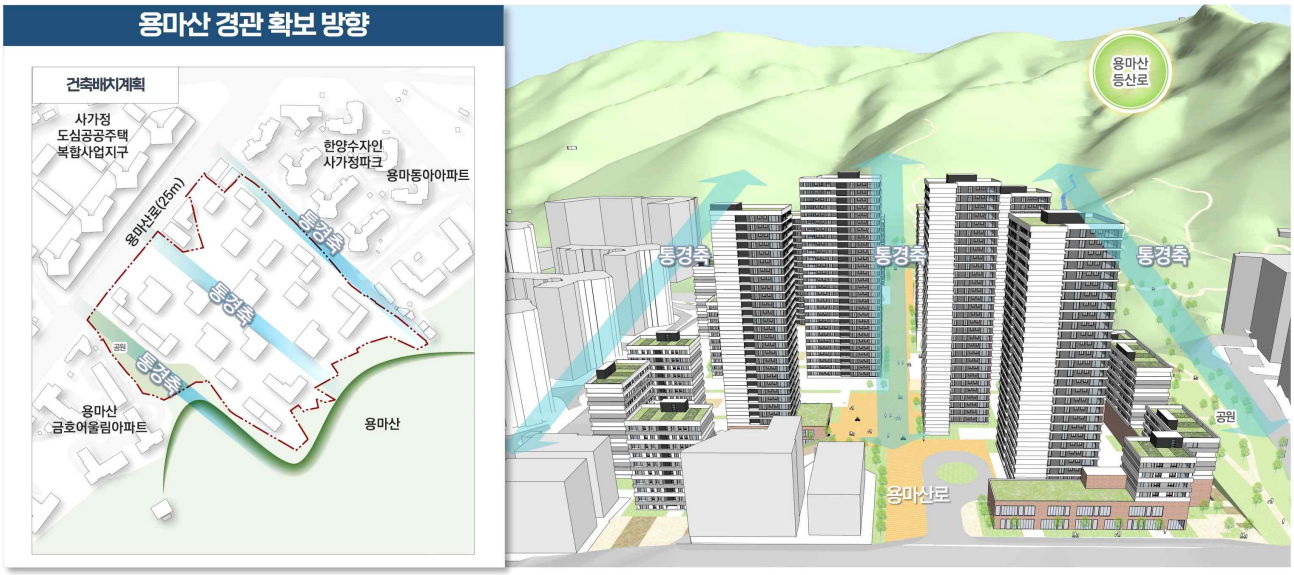


4) 전략4 : 용마산 통경축 확보

■ 용마산로에서 용마산 방향으로 통경축 3개소 확보

- 대상지 양측에서 용마산의 경관을 조망할 수 있는 통경축 2개소와 단지 내부를 가로지르는 통경축 1개소 확보

〈전략4 기본구상도〉



5) 전략5 : 보행중심의 활력있는 가로환경 조성

■ 사가정역에서부터 보행·차량 등 대상지 진입도로인 용마산로변을 활력있는 생활가로로 조성

■ 사가정공원부터 연결되는 인접 단지의 공공보행통로 및 등산로 동선을 고려하여 공공보행통로 조성

〈전략5 기본구상도〉



6) 전략6 : 지역 필요시설의 공유

■ 인근 주민들이 접근하기 용이한 주요 보행동선(용마산로, 공원) 주변으로 주민공동시설 배치 및 개방

■ 돌봄시설(다함께돌봄센터, 어린이집) 설치 및 제공

〈전략6 기본구상도〉



4 부문별 정비계획

1. 주택정비형 재개발 구역계 설정

가. 기본방향

○ 노후저층주거 밀집지역으로 주거환경이 불량하여 정비구역 지정을 통해 양호한 주거지 공급 필요

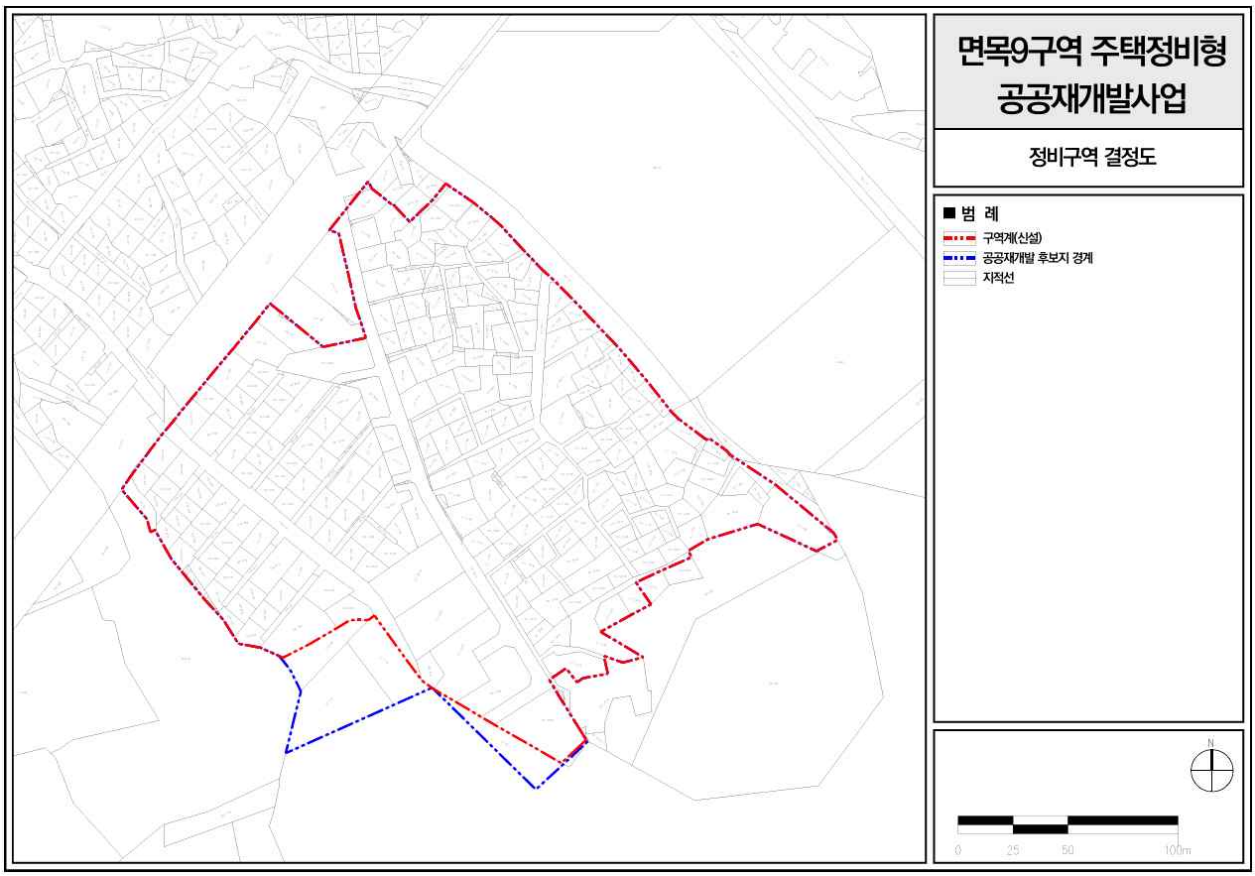
○ 층수제한이 있는 조망가로특화경관지구에 위치한 공간적 약점 개선 및 생활가로 변 가로활성화를 위한 정비 계획 유도

나. 정비구역 구역계 결정

○ 사전타당성조사 구역계를 기준으로 필지 현황을 고려하여 구역 경계 설정

- 대상지 북측에 위치한 종교시설 및 공동주택(하늘소망교회, 라임타워) 필지 제척
- 대상지 남측에 위치한 공익용산지 및 국공유지 필지 제외

〈 정비구역 결정도 〉



2. 토지이용계획에 관한 계획

가. 기본방향

○ 토지이용 효율 제고를 위해 획지 분할 최소화

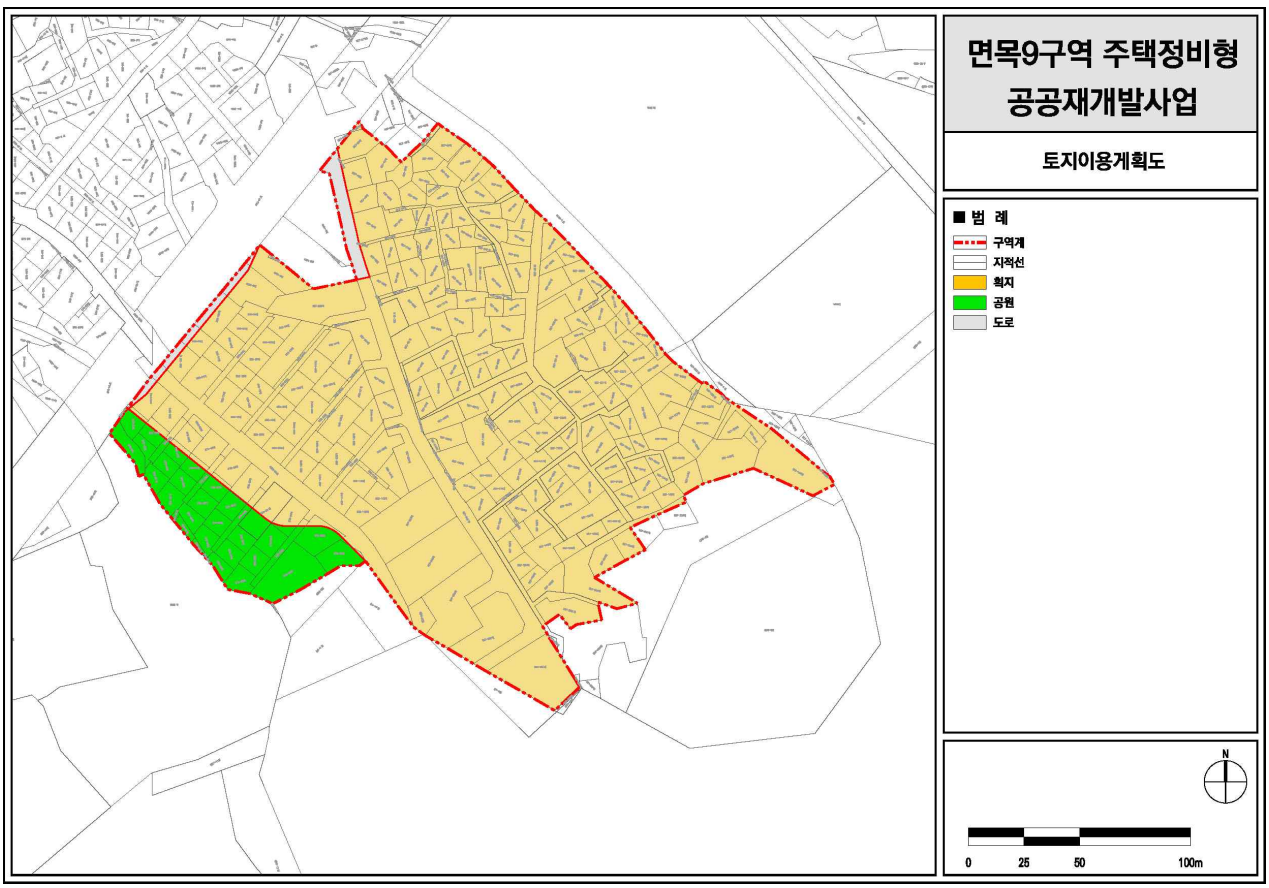
○ 주변 녹지와의 연속성을 가지는 녹지네트워크 구축을 위한 공원 조성

○ 대상지 및 주변 교통량을 고려하여 도로 폭 확대, 대상지 내 원활한 진출입 및 주변 지역과의 교통 소통을 위하여 도로 신설

나. 토지이용계획(안)

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		40,937.52	100.00	-
정비 기반시설 등	소계	3,918.26	9.57	-
	도로	618.24	1.51	-
	공원	3,300.02	8.06	-
획지	소계	37,019.26	90.43	-
	획지	37,019.26	90.43	공동주택

〈 토지이용계획도 〉



3. 용도지역·용도지구에 관한 계획

가. 기본방향

○ 원활한 주택공급 및 사업성 등을 고려하여 용도지역 상향 필요

○ 토지의 효율적 활용을 위하여 정비기반시설은 제2종일반주거지역(7층이하), 획지는 제2종일반주거지역으로 용도지역 상향 계획

나. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	40,937.52	-	40,937.52	100.00	-
제1종일반주거지역	18,080.58	감) 18,080.58	-	-	-
제2종일반주거(7층)지역	20,133.23	감) 16,833.21	3,300.02	8.06	-
제2종일반주거지역	812.44	증) 36,825.06	37,637.50	91.94	
제3종일반주거지역	1,911.27	감) 1,911.27	-	-	

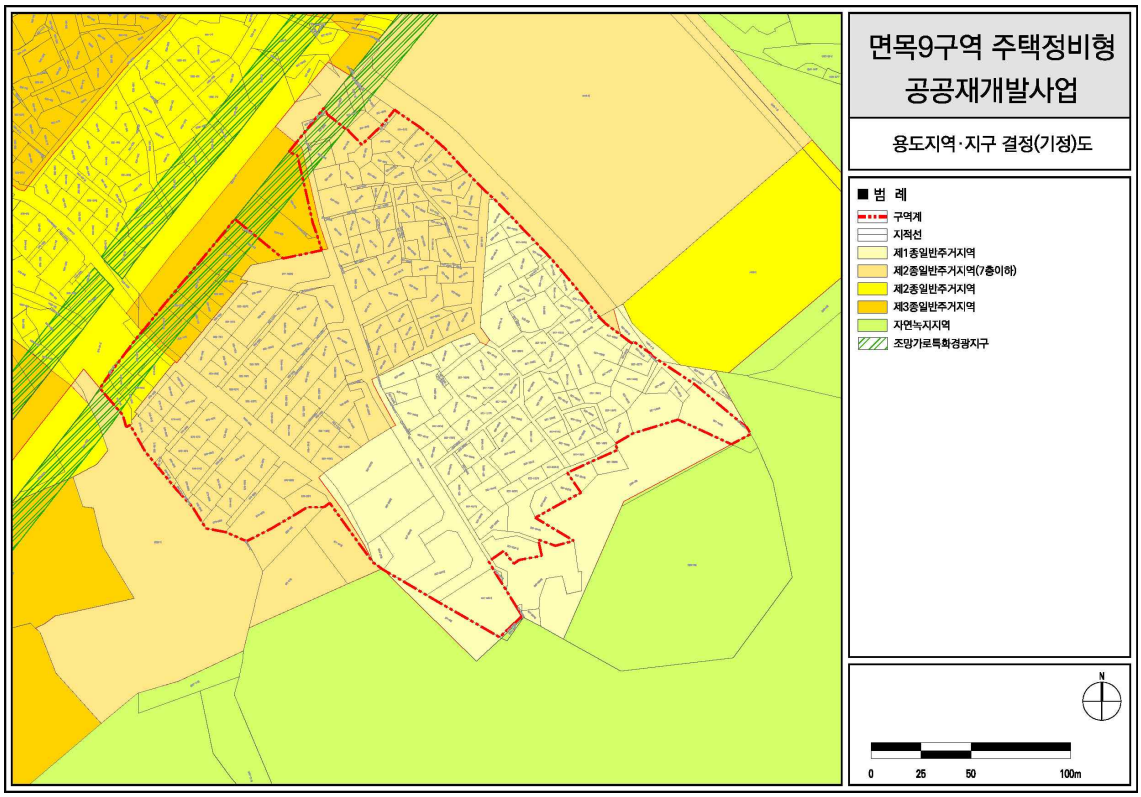
■ 용도지역 변경 사유서

도면표시번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기정	변경			
-	527-188번지 일대	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역	18,080.58	-	주변 지역 여건 변화에 따른 토지의 효율적 활용을 통한 주택공급 확충을 위하여 용도지역 변경
-	527-80번지 일대	제2(7층)종일반주거지역	제2종일반주거지역	17,191.15	-	주변 지역 여건 변화에 따른 토지의 효율적 활용을 통한 주택공급 확충을 위하여 용도지역 변경
-	578-39번지 일대	제2종일반주거지역	제2(7층)종일반주거지역	357.94	-	주변 지역 여건 변화에 따른 토지의 효율적 활용을 통한 기반시설 확충을 위하여 용도지역 변경
-	532-70번지 일대	제3종일반주거지역	제2종일반주거지역	1,911.27	-	주변 지역 여건 변화에 따른 토지의 효율적 활용을 통한 주택공급 확충을 위하여 용도지역 하향

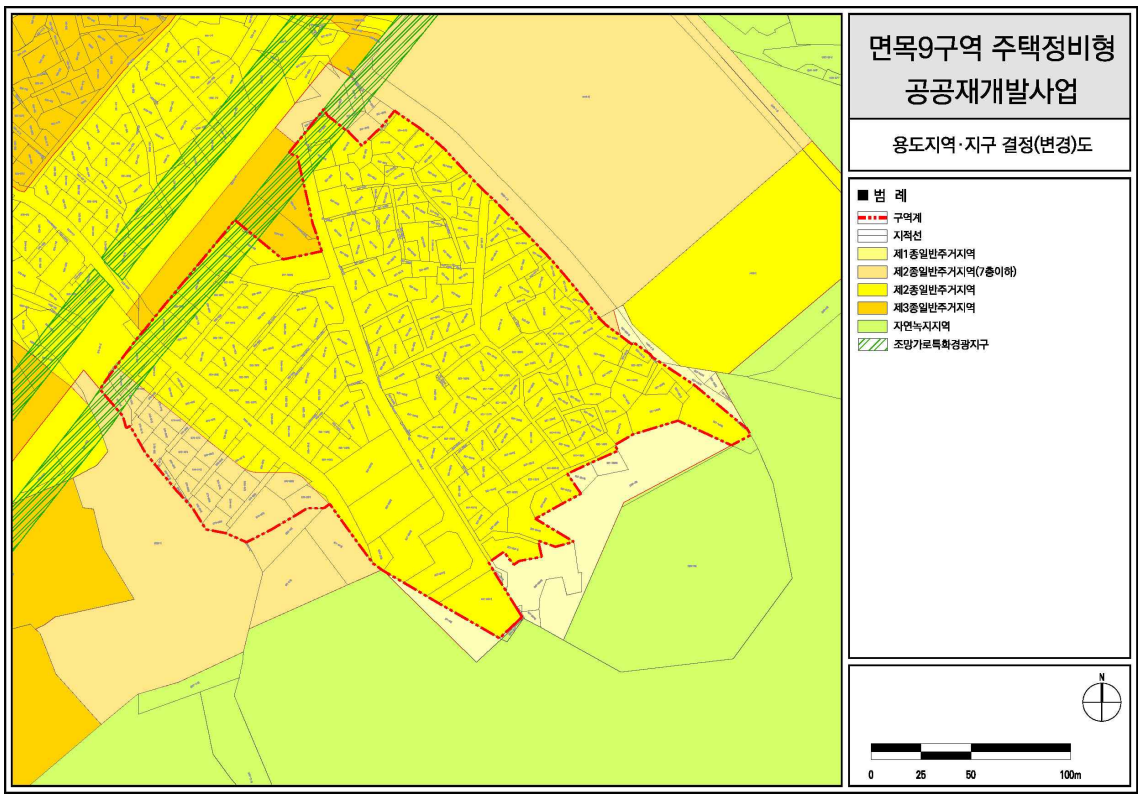
다. 용도지구

구분	지구명	위치	면적(㎡)	연장(km)	폭원(m)	최 초 결정일	비고
기정	조망가로특화 경관지구	망우사거리~ 중곡동117-11	154,416 (2,076.63)	5.3	양측15	서울시고시 제3516호 (19.4.18)	용마산로

〈 용도지역·지구 결정도(기정) 〉



〈 용도지역·지구 결정도(변경) 〉



4. 도시계획시설(정비기반시설)에 관한 계획

가. 기본방향

○ 대상지 및 주변 지역의 필요 기반시설을 검토하여 정비기반시설 계획

나. 교통시설

1) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	47	25	간선도로	7,303	중곡동 93-10	신내동 산52-11	일반도로	-	2009.07.10	-
변경	대로	3	47	25~28	간선도로	7,303 (96.7)	중곡동 93-10	신내동 산52-11	일반도로	-		-
신설	소로	3	A	6	국지도로	56	면목동 527-269	면목동 527-269	일반도로	-	-	-

■ 도로 변경 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-47	대로 3-47	○ 일부 폭원 변경	○ 대상지 및 주변 교통량을 고려하여 일부 도로폭 확대
-	소로 3-A	○ 도로 신설	○ 제척부지 진출입 고려한 도로 신설

다. 공간시설

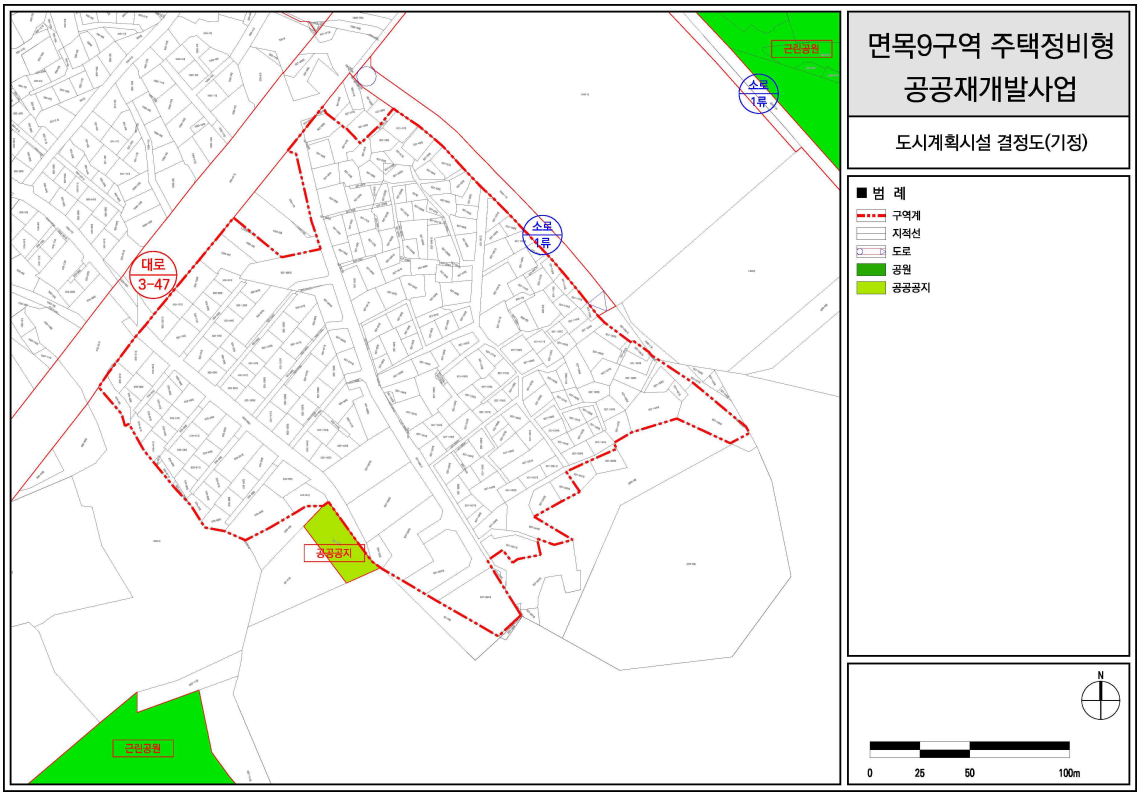
1) 공원 결정 조서

구 분	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
신설	공원	어린이공원	면목동 578번지 일대	-	증) 3,300.02	3,300.02	-	-

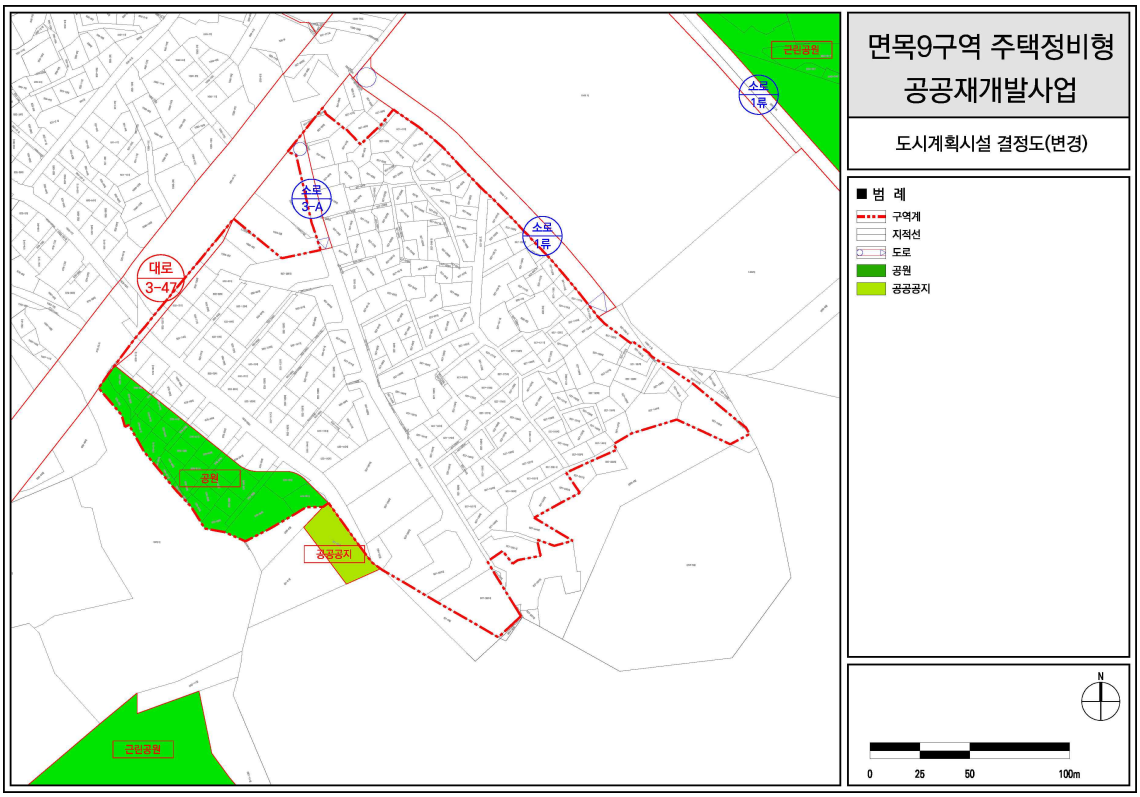
■ 공원변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	어린이공원	공원 신설	○ 휴식공간 제공 및 용마산 등산로 연계를 위한 어린이공원 신설

〈 도시계획시설 결정도(기정) 〉



〈 도시계획시설 결정도(변경) 〉



5. 공동이용시설 설치에 관한 계획

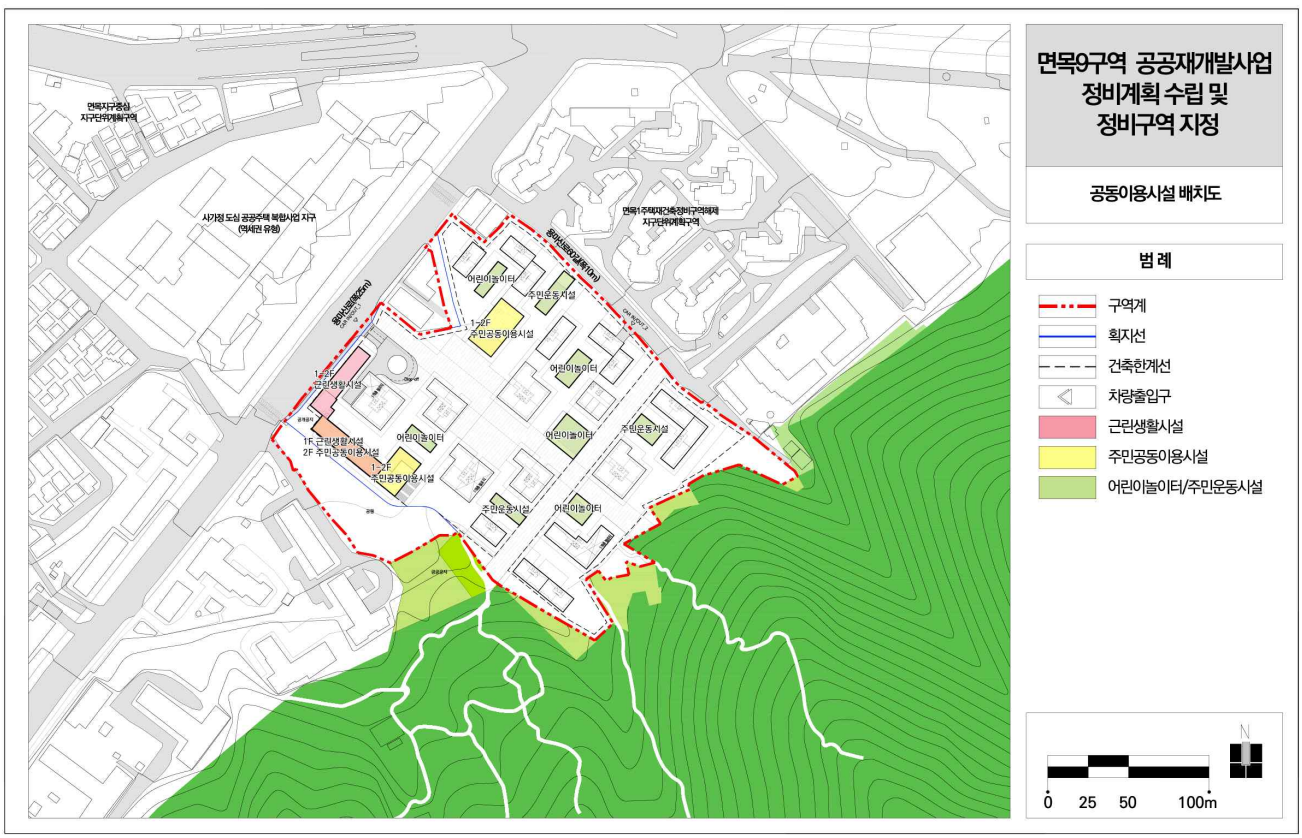
가. 기본방향

○ 용마산로 및 신설 공원변에 연도형 근린생활시설을 배치하여 가로 및 공원 활성화, 공원 및 단지 내부 공공보행통로변에 주민공동시설 연계 배치

나. 공동이용시설 설치계획

구 분	시설의 종류		위치	법정		계획면적(㎡)	비고
				기 준	면적(㎡)		
신설	주민공동시설	소계	-	1,000세대 이상 {500.0㎡+(1,057세대×2.0)}×1.25	3,267.5	3,750.0	-
		작은도서관	획지	1,000세대 ~ 1,500세대 미만:203㎡ 이상	203.0	250.0	지상
		경로당		1,000세대 ~ 1,500세대 미만:580㎡ 이상	580.0	600.0	지상
		어린이집		1,000세대 ~ 1,500세대 미만:580㎡ 이상	580.0	800.0	지상
		다함께돌봄센터		500세대 이상 66㎡	66.0	300.0	지상
		주민운동시설		-	-	600.0	지상
		어린이놀이터		-	-	1,200.0	옥외
	관리사무소			-	60.35	70.0	지상
	근린생활시설			-	-	1,500.0	지상

〈공동이용시설 설치계획(안)〉



6. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)				
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	면목9구역 주택정비형 재개발구역	40,937.52	중랑구 면목동 527번지 일대	245	-	-	-	245

7. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가. 용도계획

구분		가구	용도	비고
신설	허용용도	획지	• 건축법시행령 별표1 제2호의 공동주택	-

나. 건폐율

○ 2030 서울시 도시주거환경정비기본계획 상 주거지역 건폐율 체계 적용

구분	지역	건폐율	비고
신설	획지	60% 이하	공동주택

다. 용적률

○ 2030 서울시 도시주거환경정비기본계획 상 주거지역 용적률 체계 적용

구분	지역	용적률					비고	
		기준	허용	상한	법적상한	법적상한초과		
공동 주택	획지	190.46% 이하	230.46% 이하	225.58% 이하	250.00% 이하	275.58% 이하	정비 계획	상한용적률 245.04%
								예정법적상한(초과)용적률 275.37%

1) 기준용적률 : 190.46%

○ 획지 내 용도지역 비율에 따라 가중평균하여 용적률 산정

○ 2030 서울시 도시주거환경정비기본계획에 따라 기준용적률 20% 상향 조정
(39㎡이하 :8%, 40~50㎡이하 :5%, 50~60㎡이하 :7%)

2) 허용용적률 : 230.46%

○ 허용용적률 인센티브 세부 항목

구 분	인센티브(용적률)	비 고
계		20.0% 적용 (최대 20%)
공공보행통로	• 기준용적률 × (조성면적/대지면적) × a(1이하) = 190.46% × (2,023.03/37,019.26) × 0.96 = 10.0%	10% (최대 10%)
열린단지	• 개방공간, 열린단지 조성기준 준수	5% (최대 5%)
돌봄시설	• 기준용적률×(조성면적/주민공동시설면적)×a = 190.46%×{(300-66)+(800-580)/3,750}×0.1 = 2.3%	2.3% (최대 5%)
층간소음 해소	• 바닥(중량)충격음 차단성능 등급 : 2급	3% (최대 5%)

○ 사업성 보정계수 적용 = 서울시 대지 평균공시지가 ÷ 대상구역 대지 평균 공시지가(면적별 가중평균)
= 5,969,319원 ÷ 2,856,433.8원 = 2.1 (최대 2.0적용)

※ 향후 건축 심의 시 허용용적률 인센티브 항목에 대해서 최종 결정함

3) 상한용적률 : 245.04%

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="6">내용</th></tr>
<tr><td rowspan="2">토지이용
계획</td><td>계
(구역면적)</td><td>획지면적</td><td>새로 설치하는
정비기반시설 등 면적
①</td><td>기부채납(건축물)
환산부지 면적 ②</td><td>새로 설치하는
기반시설 내 국공유지
③</td><td>대지 내 용도폐지되는
기존 기반시설
국공유지 ④</td></tr>
<tr><td>40,937.52㎡</td><td>37,019.26㎡</td><td>4,312.69㎡</td><td>550.08㎡</td><td>381.57㎡</td><td>2,664.85㎡</td></tr>
<tr><td>공공시설부지
제공면적
(순부담)</td><td colspan="6">• 순부담면적 = ① + ② − ③ − ④
= 4,312.69㎡ + 550.08㎡ − 381.57㎡ − 2,664.85㎡ = 1,816.35㎡
• 순부담률 = 순부담면적 ÷ 구역면적
= 1,816.35㎡ ÷ 40,937.52㎡ = 4.44%
<table><tr><th colspan="2">건축물 설치 환산부지면적 산출근거</th></tr><tr><td>임대주택</td><td>• 건축물 설치 환산부지면적 : 550.08㎡
= 건립공사비÷부지가액
= {(지상연면적×지상 공사단가)+(지하연면적×지하 공사단가)}÷부지가액
= 2,838,892,909(원) ÷ 5,160,882(원/㎡) = 550.08㎡</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>상한용적률
(정비계획
용적률)</td><td colspan="6">• 상한용적률 = 허용용적률[1] + 허용용적률[2] x {1.3 x 가중치 x α(토지) + 1.0 x α(임대주택)}
= 230.46% + 190.46 x {1.3 x 1.3690 x 0.0346 + 1.0 x 0.0150}
= 245.04%
가중치 = 공공시설 제공부지 허용용적률 ÷ 사업부지 허용용적률
= 260.74% ÷ 190.46% = 1.3690
α(토지) = 공공시설부지 제공면적(순부담면적) ÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적
= 1,266.27㎡ ÷ 36,624.83㎡ = 0.0346
α(임대주택) = 공공시설부지 제공면적(순부담면적) ÷ 공공시설부지 제공 후 대지면적
= 550.08㎡ ÷ 36,624.83㎡ = 0.0150</td></tr>
</table>

1) 기준용적률 완화, 현황 허용용적률, 사업성 보정계수 미적용 값
2) 기준용적률 완화, 현황 허용용적률, 사업성 보정계수 적용 값

○ 공공기여(기부채납) 공공주택 건설 계획

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>내용</th></tr>
<tr><td colspan="2">계획 기준</td><td>• 공공주택 건설 : 정비사업에 따른 공공기여(기부채납)를 위하여 공공주택 제공</td></tr>
<tr><td rowspan="3">기부채납 공공주택 계획</td><td>공공주택 계획</td><td>• 12세대, 1,756.80㎡(연면적)
<table>
<tr><th>구분</th><th>세대수</th><th>공급면적(㎡)</th><th>계약면적(㎡)</th><th>공공주택 공급면적(㎡)</th><th>공공주택 연면적(㎡)</th></tr>
<tr><td>전용59</td><td>9</td><td>83.09</td><td>133.71</td><td>747.81</td><td>1,203.39</td></tr>
<tr><td>전용84</td><td>3</td><td>112.77</td><td>184.47</td><td>338.31</td><td>553.41</td></tr>
<tr><td>계</td><td>12</td><td>-</td><td>-</td><td>1,086.12</td><td>1,756.80</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>환산 면적</td><td>• 550.08㎡
- 전용59타입
= [{기본형건축비(지상)(2,067,273원/㎡) × 지상연면적(747.81㎡)} + {기본형건축비(지하)(930,909원/㎡) × 지하연면적(455.58㎡)}] ÷ 부지가액(5,160,882원)
= 381.72㎡
- 전용84타입
= [{기본형건축비(지상)(1,976,364원/㎡) × 지상연면적(338.31㎡)} + {기본형건축비(지하)(930,909원/㎡) × 지하연면적(215.10㎡)}] ÷ 부지가액(5,160,882원)
= 168.36㎡</td></tr>
<tr><td>대지 지분</td><td>• 394.43㎡
- 전용59타입
= 공공주택 공급연면적(747.81㎡) ÷ 전체 지상층 연면적(101,939.07㎡) × 공동주택 대지면적 (37,019.26㎡) = 271.57㎡
- 전용84타입
= 공공주택 공급연면적(338.31㎡) ÷ 전체 지상층 연면적(101,939.07㎡) × 공동주택 대지면적 (37,019.26㎡) = 122.86㎡</td></tr>
</table>

○ 정비기반시설 및 기반시설 계획 및 국공유지 유형별 면적

구분			용도지역별 면적			
			제1종	제2종7층	제2종	제3종
정비기반시설	①토지	도로, 공원	-	3,119.85	412.56	385.85
	②건축물 환산면적		-	-	-	-
	③국공유지	새로 설치되는 정비기반시설+기존 기반시설	1,025.08	1,702.96	69.68	248.70
	A합계 (①+②-③)		-1,025.08	1,416.89	342.88	137.15
기반시설	토지(지분)	임대주택	-	-	394.43	-
	건축물 (환산면적)	임대주택	-	-	550.08	-
	B합계 (④+⑤)		-	-	944.51	-
합계 (A+B)			-1,025.08	1,416.89	1,287.39	137.15

○ 가중치의 산정

구분	용도지역별 면적			
	순부담면적 ① (=②-③)	**정비기반시설**(임대주택 토지지분 포함) ②	**국공유지 ③**	**용적률×면적**
제1종(150%)	-1,025.08㎡	-	1,025.08㎡	-153,762.00㎡%
제2종7층 (*210%)	1,416.89㎡	3,119.85㎡	1,702.96㎡	297,546.90㎡%
제2종(210%)	737.31㎡ (342.88㎡+394.43㎡)	806.99㎡ (412.56㎡+394.43㎡)	69.68㎡	154,835.10㎡%
제3종(230%)	137.15㎡	385.85㎡	248.70㎡	31,544.50㎡%
소계	871.84㎡	3,918.26㎡	3,046.42㎡	247,334.20㎡%

*제2종7층에서 제2종으로 변경 계획 시 제2종 허용용적률 적용(210%)

공공시설등의 제공부지의 허용용적률	= (-1,025.08㎡)× 제1종(150%) +(1,416.89㎡)×제2종7층(210%) + (737.31㎡)×제2종(210%)+(137.15㎡)×제3종(230%) = (-153,762.00㎡%+ 297,546.90㎡%+ 154,835.1㎡%+ 31,544.50㎡%) ÷ (-1,025.08㎡+ 1,416.89㎡+734.95㎡+ 137.15㎡) = 330,164.70㎡ ÷ 1,266.27㎡ = 260.74%
사업부지 허용용적률	190.46% ※ 기준용적률 완화, 현황허용용적률, 사업성보정계수 미적용값
가중치	= 공공시설 등 부지의 허용용적률 ÷ 사업부지의 허용용적률 = 260.74% ÷ 190.46% = 1.3690

4) 법적상한초과용적률 : 275.37%

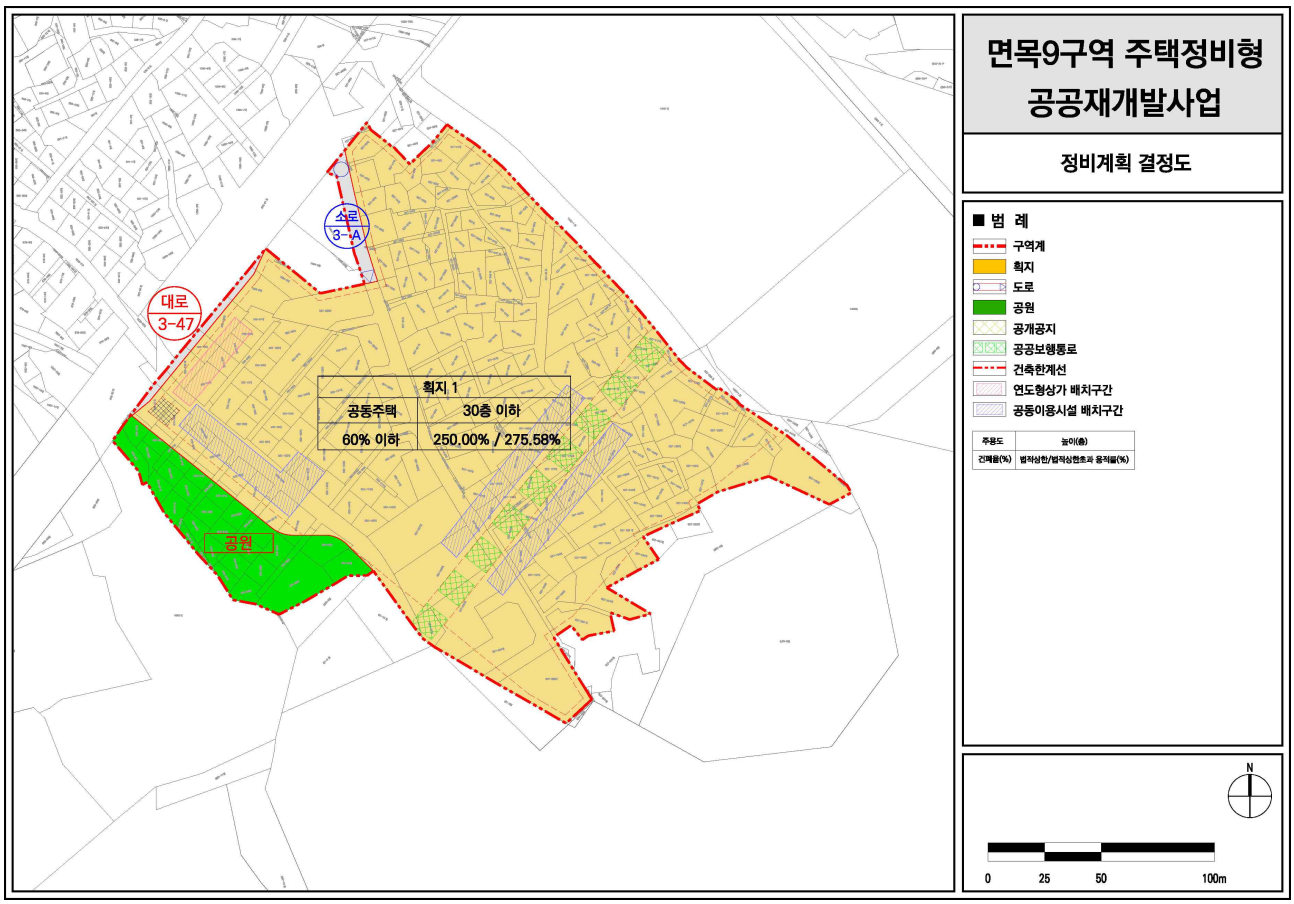
구 분	산정내용			
상한용적률	정비계획 용적률	법적상한초과용적률	초과용적률	비고
	245.04%	275.37%	30.33%	증) 30.33%
증가 연면적	• 30.33% × 37,019.26㎡ = 11,227.94㎡			
공공주택 면적 산출	• 증가 연면적(11,227.94㎡)의 60% = 6,736.76㎡ 이상 • 공공주택 공급면적 : (83.09㎡ × 34세대) + (112.77㎡ × 36세대) = 6,884.78㎡ 〉 6,736.76㎡			

라. 높이

○ 대상지는 대공방어협조구역에 속해 위탁고도 해발107m이나 국방부와 협의를 통해 최고높이135.5m로 완화

구분	지역	높이 기준	비고
신설	획지	90.5m(30층 이하) (해발고도 135.5m 이하)	-

〈 정비계획 결정도 〉



8. 임대주택 및 소형주택의 건설에 관한 계획

○ 모든 임대주택은 원칙적으로 공공임대주택으로 계획하여야 함. 다만, 필요시 해당 위원회에서 인정하는 경우에는 그에 따름

○ 「도시 및 주거환경정비법」 등 관계 법령에 의한 의무임대주택은 세입자 주거대책 및 도시저소득 주민의 입주기회 확대 등 공공목적의 공공임대주택 용도로 정하며, 서울시에 매각(처분)해야 함

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 60% 이상을 주거전용면적 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설하여야 함

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 공공재개발사업의 경우, 전체 세대수 중 토지등소유자 대상 분양분을 제외한 나머지 주택의 세대수의 100분의 40 이상을 제80조에 따른 지분형주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 제4호에 따른 공공지원민간임대주택으로 건설·공급할 것. 또한 이때 건설·공급해야하는 공공임대주택건설비율은 국토교통부고시 제2024-26호에 따라 전체 세대수의 20퍼센트 이상 건설·공급해야함

○ 공공주택은 특정 세대 및 평면 타입에 편중되지 않고 분산 배치하여 공공주택과 분양주택이 소셜믹스되도록 계획

○ 공공주택의 선정은 해당 정비구역 내 공공주택과 유사한 규모의 주택 전체(평면 타입 구분없이, 조합원 주택 포함)를 대상으로 공개추첨의 방식을 통해 선정하여야 하며, 공개추첨 시기는 조합원 동·호수 선정 이전 또는 함께 추첨토록 사업시행계획 및 관리처분계획에 반영

○ 공공주택은 분양주택과의 사회혼합(소셜믹스)를 위하여 동·호수 분산 배치하고, 분양주택과 차별이 없도록 동일한 생활환경(채광, 조망 등), 외관, 마감 계획(발코니 새시 및 확장 포함) 및 시공

1) 재개발 의무 임대주택 건설 계획

<table>
<tr><td>계획기준</td><td>• 임대주택 건설 : 주택 전체 세대수의 15%
• 주택 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 전용면적 40㎡이하
• 정비기반시설 순부담 비율 확보를 위한 기부채납 임대주택은 공적임대주택 물량에서 제외(도정법 제97조)</td></tr>
<tr><td>산출근거</td><td>• 전체 세대 수 : 935세대 {1,057 - 122(법적상한 증가분 제외)}
• 재개발공공임대주택 건설계획 : 주택 전체 세대수의 15%
• 주택 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 주택 전체 세대수의 5% 이상 : 40㎡이하로 건설 계획
<table>
<tr><th>기준</th><th>검토내용</th></tr>
<tr><td>• 전체 세대수(법 제54조 적용제외)의 15%를 임대주택으로 건설</td><td>935 * 15% = 140.25 ≤ 계획 183세대</td></tr>
<tr><td>• 임대주택(법 54조 적용 제외) 30% 이상 또는 전체 세대수의 5%이상을 40㎡이하 (법 54조 적용 제외)로 건설</td><td>183 * 30% = 54.90 ≤ 계획 73세대
935 * 5% = 46.75 ≤ 계획 73세대</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

건립규모	세대 수	전체 비율(%)	임대주택 비율(%)
합계	183	17.31	100.00
36㎡	73	6.91	39.89
45㎡	40	3.78	21.86
59㎡	70	6.62	38.25

2) 법적상한초과용적률에 따른 국민주택규모 주택의 건설에 관한 계획

구분		내용				
계획 기준		• 국민주택규모 주택 건설 : 도시정비법에서의 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 60% 이상				
법적상한초과용적률 (건축계획)		• 275.37% (건축심의에서 최종 결정)				
상한용적률 (정비계획용적률)		• 245.04%				
국민주택 규모 주택 의무면적	용적률 증가분	• 275.37% - 245.04% = 30.33%				
	증가된 용적률의 60%	• 30.33% x 0.6 = 18.20% • 37,019.26㎡ x 0.1820 = 6,736.76㎡				
	의무 연면적	• 6,736.76㎡ 이상				
국민주택규모 주택 확보계획 (건축심의에서 최종결정)		전용면적	공급면적	세대 수	연면적	비고
		59㎡	83.09㎡	34	2,825.06㎡	-
		84㎡	112.77㎡	36	4,059.72㎡	
		합계		70	6,884.78㎡	〉 6,736.76㎡

3) 기부채납 주택 계획

기부채납 주택계획	전용면적	공급면적	세대수	기부채납 면적(㎡)	
				대지지분	연면적
59㎡형	59.99㎡	83.09㎡	9	394.43	1,086.12㎡ (환산부지면적 : 550.08㎡)
84㎡형	84.99㎡	112.77㎡	3		

※ 기부채납 주택 면적 산출근거

- 대지지분
  = 전체 용적률 산정 연면적 대비 임대주택 지상 연면적의 비율×대지면적
  = 1,086.12㎡÷101,939.07㎡×37,019.26㎡
  = 394.43㎡
- 건축물 환산부지면적
  = 임대주택 연면적×임대주택 표준건축비÷공시지가 2배
  = 2,838,892,909원÷5,160,882(원/㎡)
  = 550.08㎡

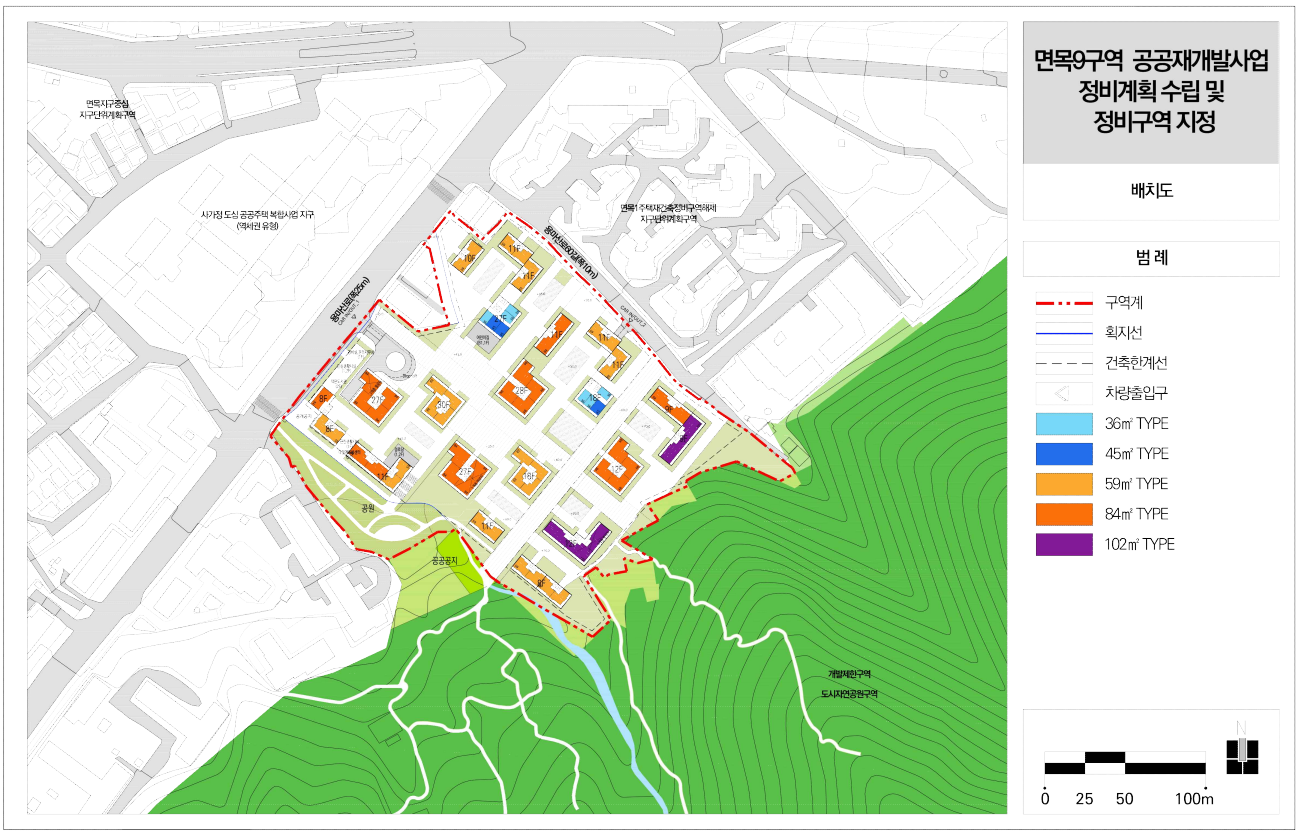
5 건축계획

1. 건축 개요

구 분		계획내용
도시관리계획 관련사항		제2종일반주거지역(7층이하), 제2종일반주거지역
용도		공동주택 및 근린생활시설
획지면적		37,019.26㎡
건축면적		8,918.19㎡
연면적	전체	161,723.17㎡
	지상	101,939.07㎡
	지하	59,784.10㎡
건폐율		24.09%
용적률		275.37%
건축규모		지상 30층 / 지하 2층
주차대수		1,298대 (법정 : 1,068대)

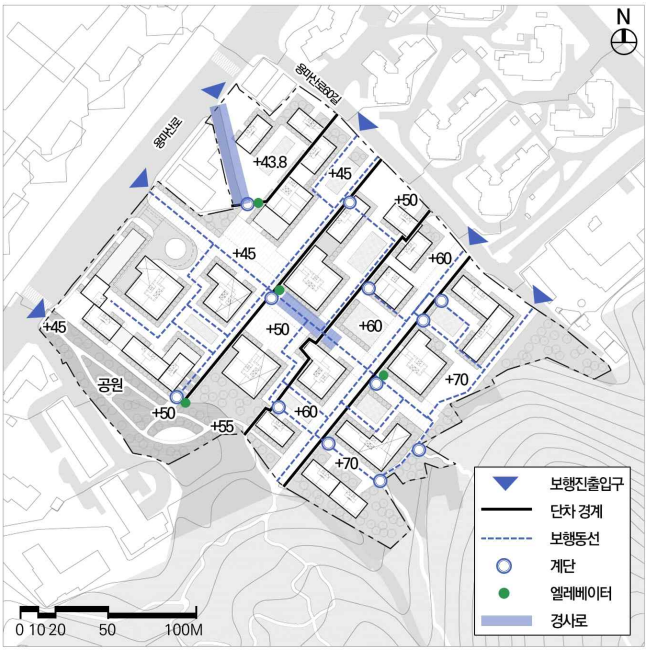
2. 배치계획

〈배치도(안)〉

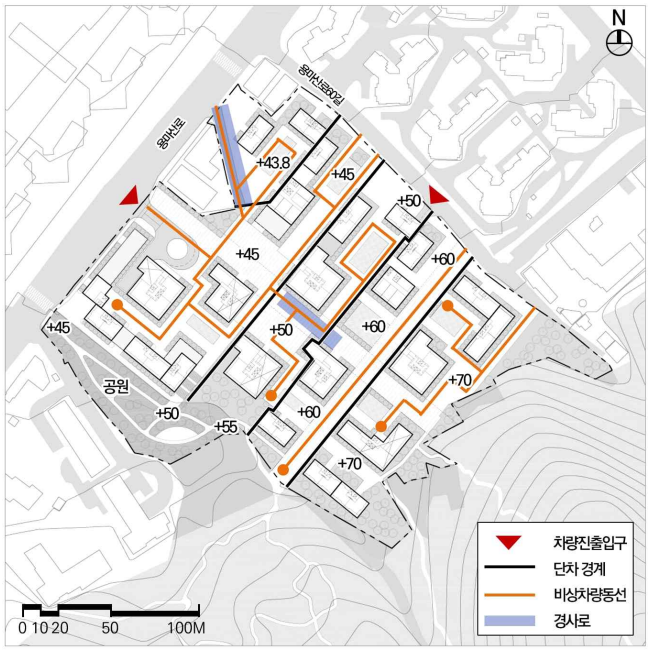


3. 단지 내 동선계획

〈 보행동선계획(안) 〉

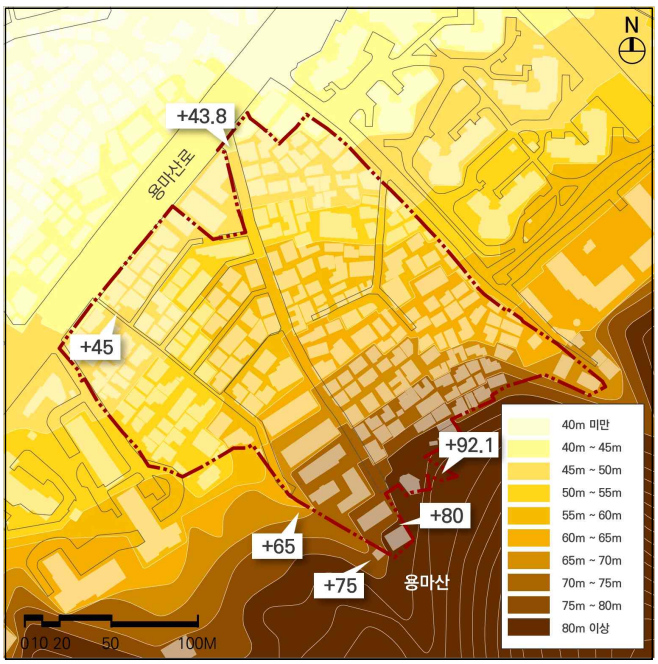


〈 차량동선계획(안) 〉

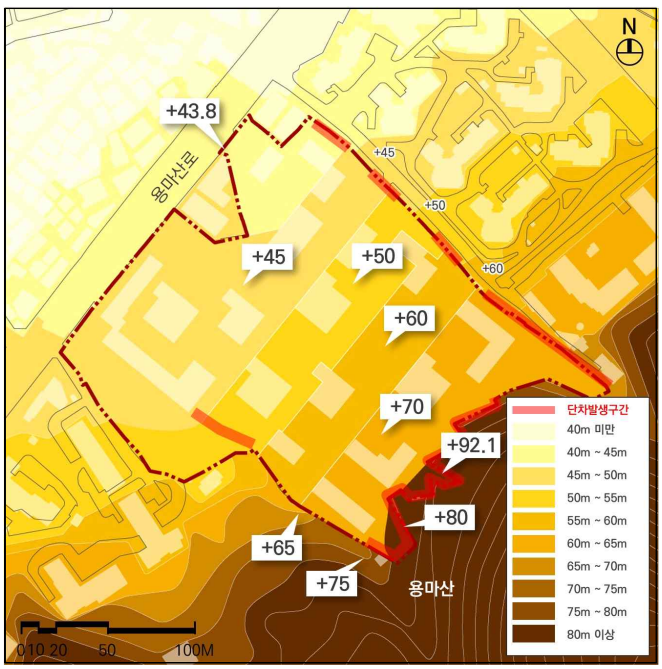


4. 대지조성계획

〈 구역 현황 〉



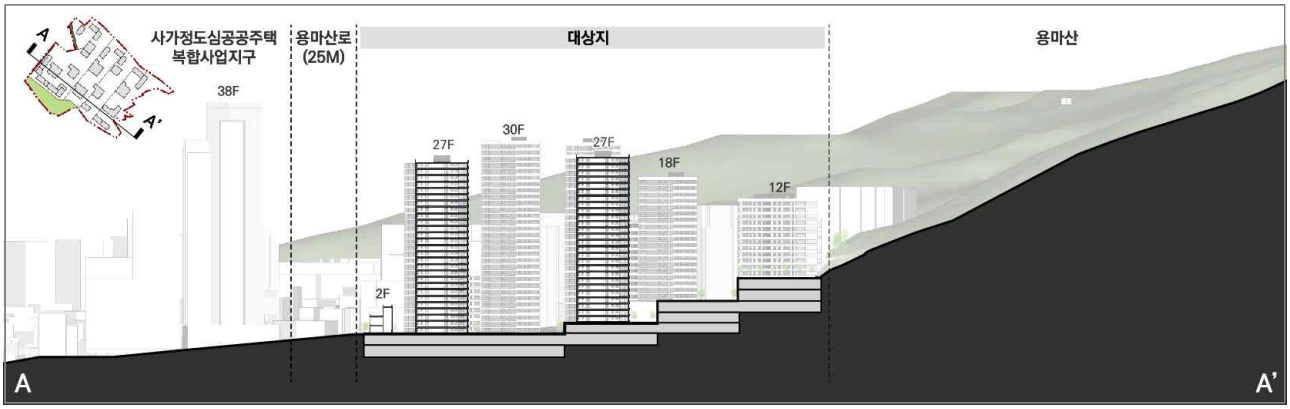
〈 대지조성계획(안) 〉



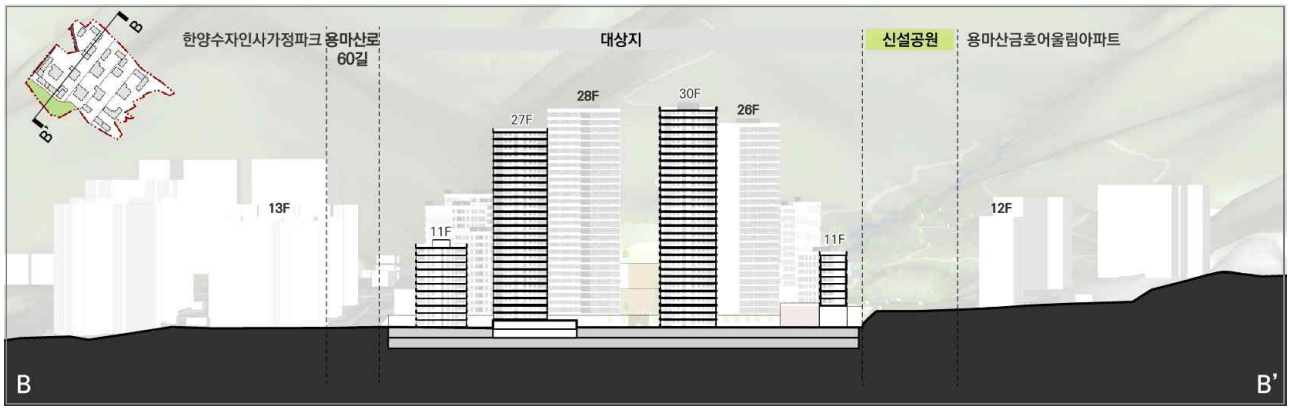
○ 연접 도로 및 용마산, 공원변 단차발생구간은 조경 및 사면으로 조성

5. 단면계획

〈 A-A’ 단면도 〉



〈 B-B’ 단면도 〉



6. 조감도

〈 조감도 〉

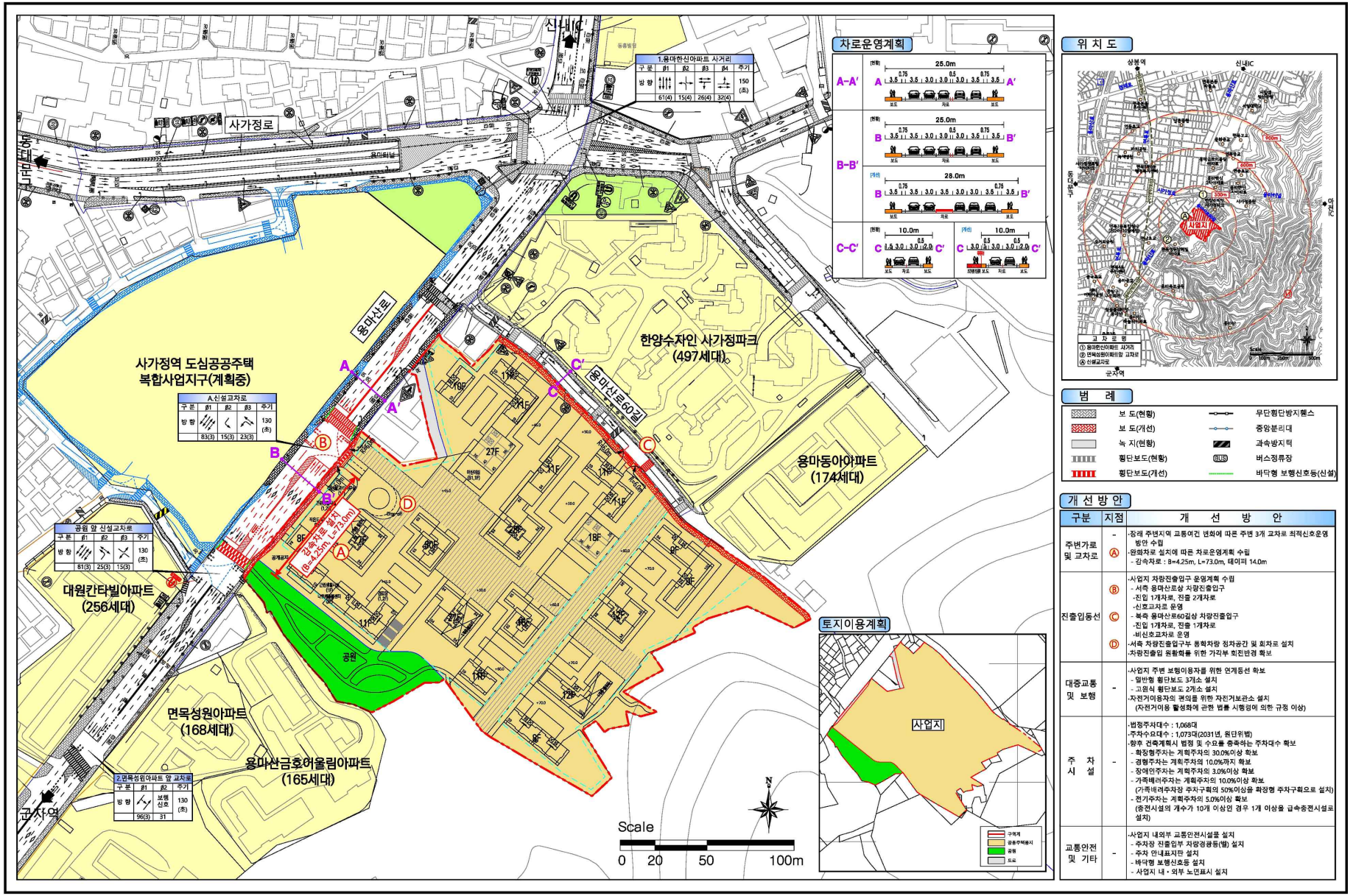


6 교통처리계획

1. 교통처리계획

구 분	지점	개 선 방 안	개 선 효 과
주변 가로 및 교차로	-	•장래 주변지역 교통여건 변화에 따른 주변 3개 교차로 최적신호운영방안 수립	교차로 및 가로 소통능력 향상
	Ⓐ	•완화차로 설치에 따른 차로운영계획 수립 - 감속차로 : B=4.25m, L=73.0m, 테이퍼 14.0m	
진출입 동선	Ⓑ Ⓒ	•사업지 차량진출입구 운영계획 수립 - 서측 용마산로상 차량진출입구 · 진입 1개차로, 진출 2개차로 · 신호교차로 운영 - 북측 용마산로60길상 차량진출입구 · 진입 1개차로, 진출 1개차로 · 비신호교차로 운영	원활한 진출입동선 확보
	Ⓓ	•서측 차량진출입구부 통학차량 정차공간 및 회차로 설치	
	-	•차량진출입 원활화를 위한 가각부 회전반경 확보	
대중교통 · 자전거 · 보행	-	•사업지 주변 보행이용자를 위한 연계동선 확보 - 일반형 횡단보도 3개소 설치 - 험프식 횡단보도 2개소 설치	보행자 동선 연속성 확보
	-	•자전거이용자의 편의를 위한 자전거보관소 설치 (자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령에 의한 규정 이상)	자전거 이용자 편의 도모
주차 시설	-	•법정주차대수 : 1,068대 •주차수요대수 : 1,073대(2031년, 원단위법) •향후 건축계획시 법정 및 수요를 충족하는 주차대수 확보 - 확장형주차는 계획주차의 30.0%이상 확보 - 경형주차는 계획주차의 10.0%까지 확보 - 장애인주차는 계획주차의 3.0%이상 확보 - 가족배려주차는 계획주차의 10.0%이상 확보 (가족배려주차장 주차구획의 50%이상을 확장형 주차구획으로 설치) - 전기주차는 계획주차의 5.0%이상 확보 (충전시설의 개수가 10개 이상인 경우 1개 이상을 급속충전시설로 설치)	주차장 이용자 편의 도모
교통안전 및 기타	-	•사업지 내외부 교통안전시설물 설치 - 주차장 진출입부 차량경광등(벨) 설치 - 주차 안내표지판 설치 - 바닥형 보행신호등 설치 - 사업지 내 · 외부 노면표시 설치	교통안전 도모

교통처리계획도



차로운영계획

위 치 도

범 례

	보 도(현황)		무단횡단방지펜스
	보 도(개선)		중앙분리대
	녹 지(현황)		과속방지턱
	횡단보도(현황)	BUS	버스정류장
	횡단보도(개선)		바닥형 보행신호등(신설)

토지이용계획

개 선 방 안

구분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	-장래 주변지역 교통여건 변화에 따른 주변 3개 교차로 최적신호운영 방안 수립
	Ⓐ	-완화차로 설치에 따른 차로운영계획 수립 - 감속차로 : B=4.25m, L=73.0m, 테이퍼 14.0m
진출입동선	Ⓑ	-사업지 차량진출입구 운영계획 수립 - 서측 용마산로상 차량진출입구 -진입 1개차로, 진출 2개차로 -신호교차로 운영
	Ⓒ	- 북측 용마산로60길상 차량진출입구 -진입 1개차로, 진출 1개차로 -비신호교차로 운영
	Ⓓ	-서측 차량진출입구부 등확차량 정차공간 및 회차로 설치 -차량진출입 원활화를 위한 가각부 회전반경 확보
대중교통 및 보행	-	-사업지 주변 보행이용자를 위한 연계동선 확보 - 일반형 횡단보도 3개소 설치 - 고원식 횡단보도 2개소 설치 -자전거이용자의 편의를 위한 자전거보관소 설치 (자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령에 의한 규정 이상)
주 차 시 설	-	-법정주차대수 : 1,068대 -주차수요대수 : 1,073대(2031년, 원단위법) -합주 건축계획시 법정 및 수요를 충족하는 주차대수 확보 - 확정형주차는 계획주차의 30.0%이상 확보 - 경형주차는 계획주차의 10.0%까지 확보 - 장애인주차는 계획주차의 3.0%이상 확보 - 가족배려주차는 계획주차의 10.0%이상 확보 (가족배려주차장 주차구획의 50%이상을 확장형 주차구획으로 설치) - 전기주차는 계획주차의 5.0%이상 확보 (충전시설의 개수가 10개 이상인 경우 1개 이상을 급속충전시설로 설치)
교통안전 및 기타	-	-사업지 내외부 교통안전시설을 설치 - 주차장 진출입부 차량경광등(별) 설치 - 주차 안내표지판 설치 - 바닥형 보행신호등 설치 - 사업지 내 · 외부 노면표시 설치

7 경관계획

1. 기본방향

- 주변 자연현황(용마산) 및 주변 공동주택 단지를 고려하여 조화로운 스카이라인 형성
- 건축한계선, 공개공지, 공공보행통로 등의 조성을 통한 보행경관 향상 계획
- 블록형 주거지 내 보행녹지축, 통경축을 통해 열린 경관 형성

2. 계획(안)

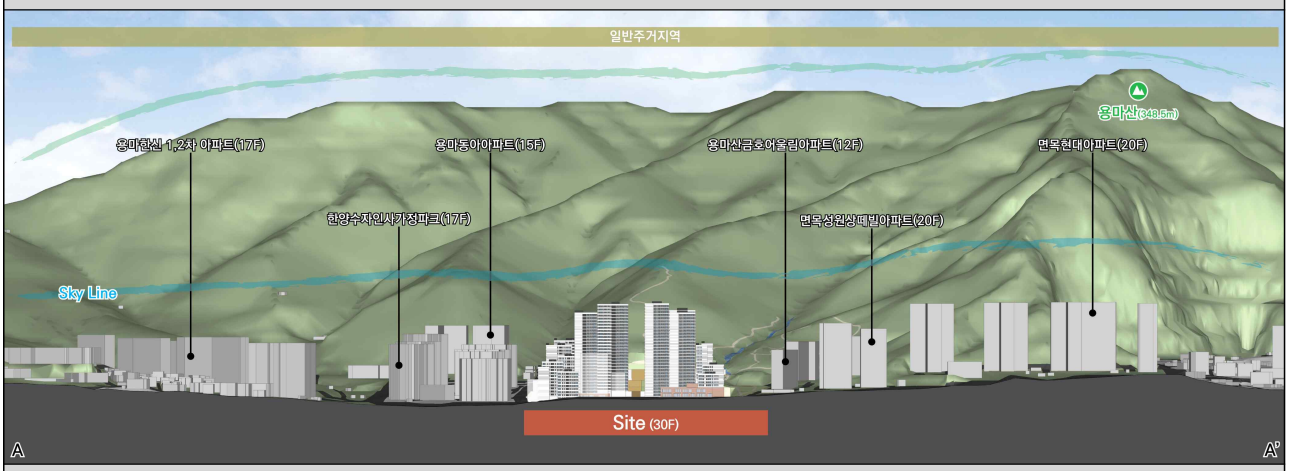
가. 스카이라인

스카이라인 계획

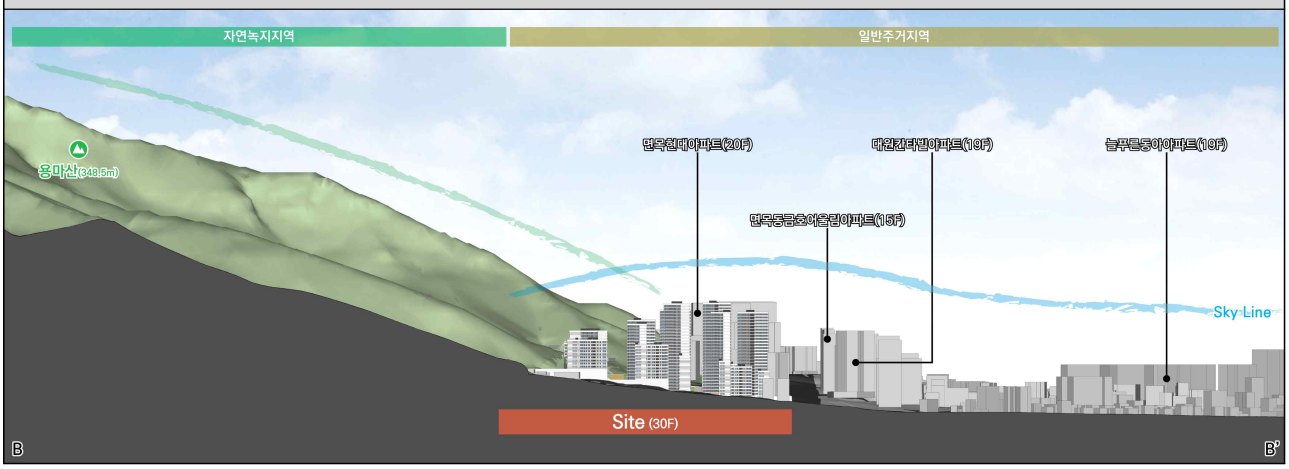


스카이라인 분석	• 용마산로, 용마산로60길 변으로 스카이라인을 분석한 결과, 배후 용마산 및 주변 공동주택과의 조망경관을 고려한 높이 및 배치 계획을 수립하여 주변 경관과 조화로운 스카이라인을 형성하고 시각적 폐쇄감을 고려한 통경축을 확보함

A - A' 스카이라인



B - B' 스카이라인

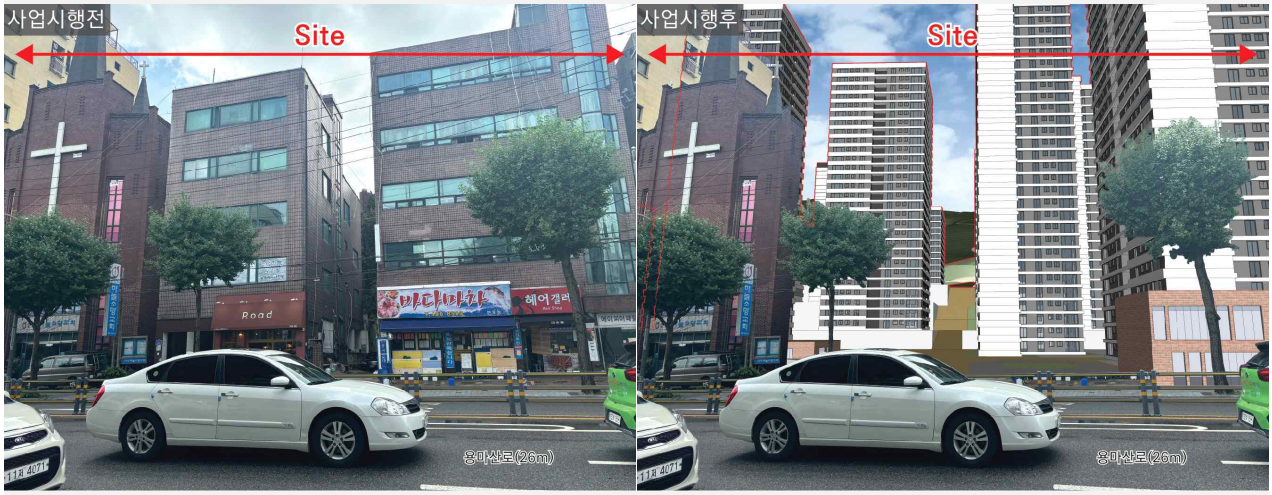


나. 경관 시뮬레이션

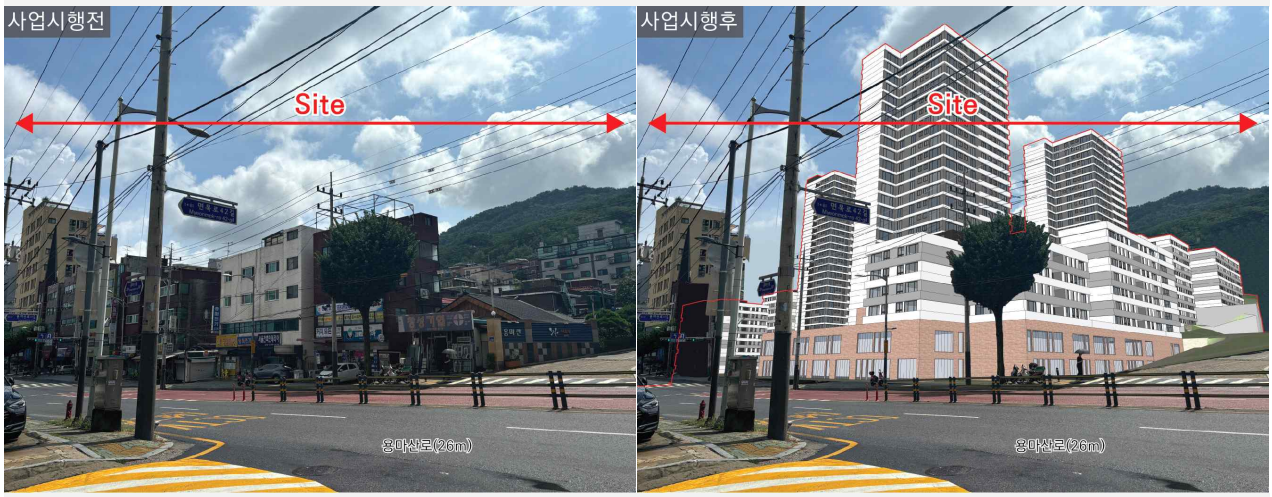
〈 조망점 위치도 〉



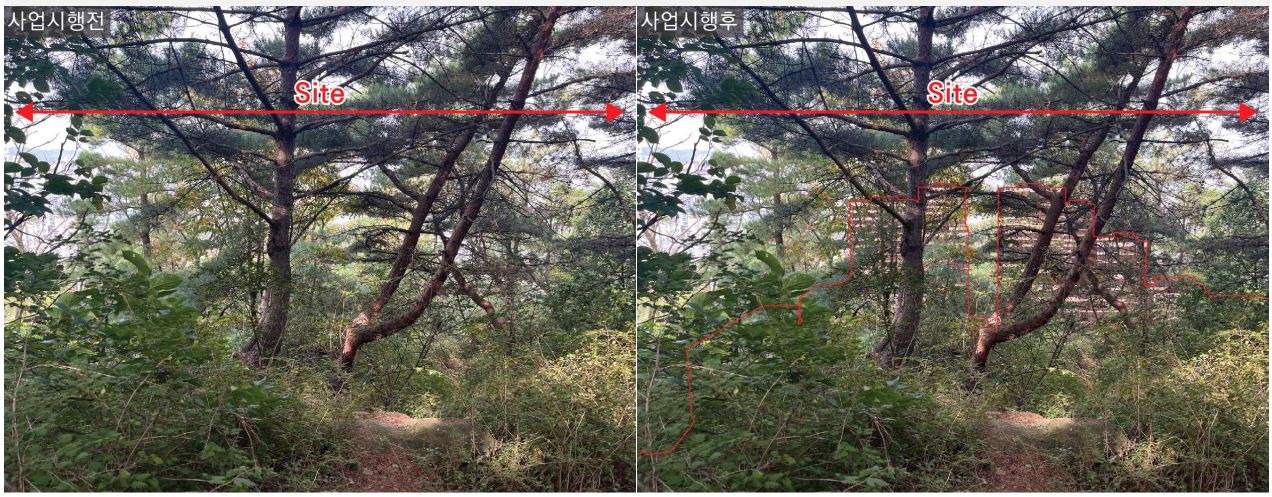
1번 - 대상지 서측 용마산로 변에서 바라본 조망-1 (근경 23m)



2번 - 대상지 서측 용마산로 변에서 바라본 조망-2 (근경 33m)



3번 - 용마산에서 바라본 조망 (근경 41m)



4번 - 용마한신아파트 사거리에서 바라본 조망 (근경 74m)



5번 - 용마동아 아파트 정문에서 바라본 조망 (중경 121m)



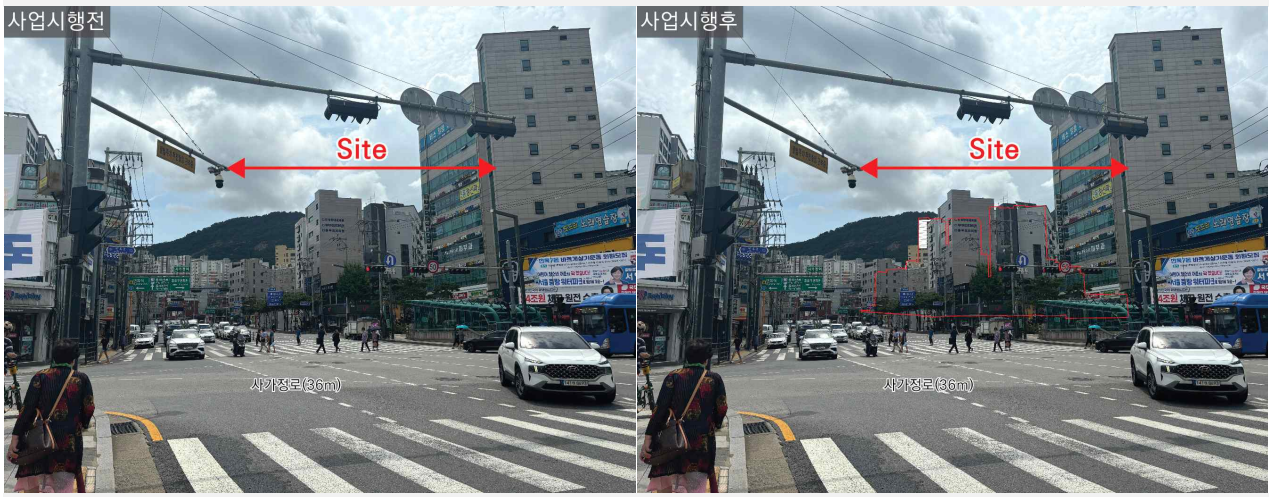
6번 - 면남초등학교 인근 사거리에서 바라본 조망 (원경 311m)



7번 - 면목중학교 정문 삼거리에서 바라본 조망 (원경 370m)



8번 - 사가정역 2번출구 인근에서 바라본 조망 (원경 376m)



9번 - 용마산역 3번출구 인근에서 바라본 조망 (원경 632m)



10번 - 중화중교 삼거리에서 바라본 조망 (원경 760m)





11번 - 유수지 주차장 사거리에서 바라본 조망 (원경 774m)





VI

첨부

1. 환경성 검토서
2. 경관성 검토서
3. 교통성 검토서
4. 추정분담금 추정

면목9구역 주택정비형 재개발구역

환 경 성 검 토 서

〈 목 차 〉

1 계획의 개요
1. 계획의 배경 및 목적
2. 계획의 내용

2 환경성 검토 총괄표

3 항목별 환경현황 예측 및 저감방안
1. 자연생태환경
2. 생활환경

1 계획의 개요

1. 사업개요

○ 사업명 : 면목9구역 주택정비형 재개발사업
- 서울특별시 중랑구 면목동 527번지 일대

○ 부지규모 : 40,937.52㎡

○ 사업내용 : 면목9구역 정비구역지정 및 정비계획 결정

2. 부지특성

○ 사업대상지 : 제1종일반주거지역, 제2종(7층)일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역

3. 항목별 검토항목 여부 및 범위설정

검토항목		검토방법	범위	검토여부
자연생태환경	비오톱 및 동·식물상	• 도시생태현황도 현황, 현존식생도 및 생태자연도 현황	사업대상지 및 주변지역	○
	녹지네트워크	• 사업시행에 따른 영향 예측 및 사업대상지 조성계획	사업대상지 및 주변지역	○
생활환경	토 양	• 사업대상지 인근 토양측정망 및 토지이용이력, 토양오염 실태조사	사업대상지 및 주변지역	○
	지형·지질	• 지형 및 지질 현황, 사업시행으로 인한 영향 예측 및 저감방안	사업대상지 및 주변지역	○
	물순환	• 도시관련계획자료, 통계자료 및 현황조사	사업대상지 및 주변수계	○
	수 질	• 통계자료를 이용하여 사업대상지 및 주변지역 현황조사	사업대상지 및 주변수계	○
	바람·열	• 기온(평균, 최고, 최저), 상대습도, 강수량, 일조량, 풍속, 바람장미도 현황	사업대상지 및 주변지역	○
	대기질·악취(제외)	• 사업대상지 주변현황 및 사업시행 시 오염물질 배출량 발생 영향예측 및 저감대책 • 해당 사업으로 인하여 발생하는 악취는 없을 것 (악취배출시설 등)으로 판단되어 검토항목에서 제외	사업대상지	○
	온실가스·에너지	• 사업시행 시 온실가스 배출량 저감대책	사업대상지 및 주변지역	○
	친환경적 자원순환	• 관내 폐기물 처리 현황, 생활폐기물 발생 및 처리 현황, 분뇨발생 및 처리 현황, 공사시 및 운영시 예측, 저감방안	사업대상지 내	○
	소음·진동	• 소음 측정망 자료, 투입장비에 따른 이격거리별 소음도 예측, 운영시 저감대책	사업대상지 및 주변지역	○

2 환경성검토 총괄표

검토항목		목표기준	준수 여부	현황 및 검토결과	계획에 반영사항	비고
자연 생태 환경	비오톱 및 동·식물	비오톱보전 등급 향상 동·식물상 보호	O	• 비오톱유형평가 등급에 해당 • 사업대상지 및 주변 지역으로 보호할만한 동·식물은 분포치 않음	• 조경녹지 등 녹지공간의 확보 및 비오톱 기능 향상 • 조경계획을 통한 서식환경 조성	
	녹지 네트워크	녹지 연결성 확보	O	• 녹지면적 Ⅰ, 녹지모양Ⅲ, 내부연결성Ⅰ, 외부연결성Ⅱ	• 조경 및 녹지계획에 반영하여 주변 녹지와 연계강화 실시	
생활 환경	토양	토양오염 최소화	-	• 토양오염유발시설물 없음	• 공사시 토양오염 최소화계획 수립	
	지형·지질	지형·지질 영향최소화	-	• 지형변화 최소화	• 지형에 순응한 계획 수립	
	물순환	생태면적률 30%	O	• 생태면적률 33.87% 계획 (공동주택부지 기준)	• 자연지반녹지, 투수포장 등 다양한 녹지를 반영, 생태면적률을 높이도록 설계	
	수질	수질오염 최소화	O	• 토사유출량 변화예상 • 생활 오수 발생	• 기존 시 하수관로에 연계처리	
	바람·열	바람길 확보	O	• 건축물 배치시 기상요소를 고려한 통경축 확보	• 찬바람 유입을 위한 건물 배치 조정	
	대기질	대기오염 최소화	O	• 공사시 비산먼지 발생	• 공사시 방진망 설치, 공사장 내 살수계획	
	온실가스·에너지	온실가스 배출 최소화	O	• 사업시행 후 온실가스 및 에너지 배출량 산정	• 온실가스 배출량 저감 계획 수립 • 신재생에너지 설치계획 수립	
	자원순환	폐기물 발생량 최소화	O	• 투입장비에 의한 폐유발생 • 투입인부에 의한 생활폐기물, 분뇨 발생, 운영시 생활폐기물 발생	• 생활폐기물 등 관련기준에 따라 처리 운영시 서울특별시 조례에 따라 처리	
	소음·진동	소음·진동 최소화	O	• 공사시 투입장비에 의한 소음발생	• 공사시 가설방음판넬설치 운영	

3 항목별 환경현황 예측 및 저감방안

1. 자연생태환경

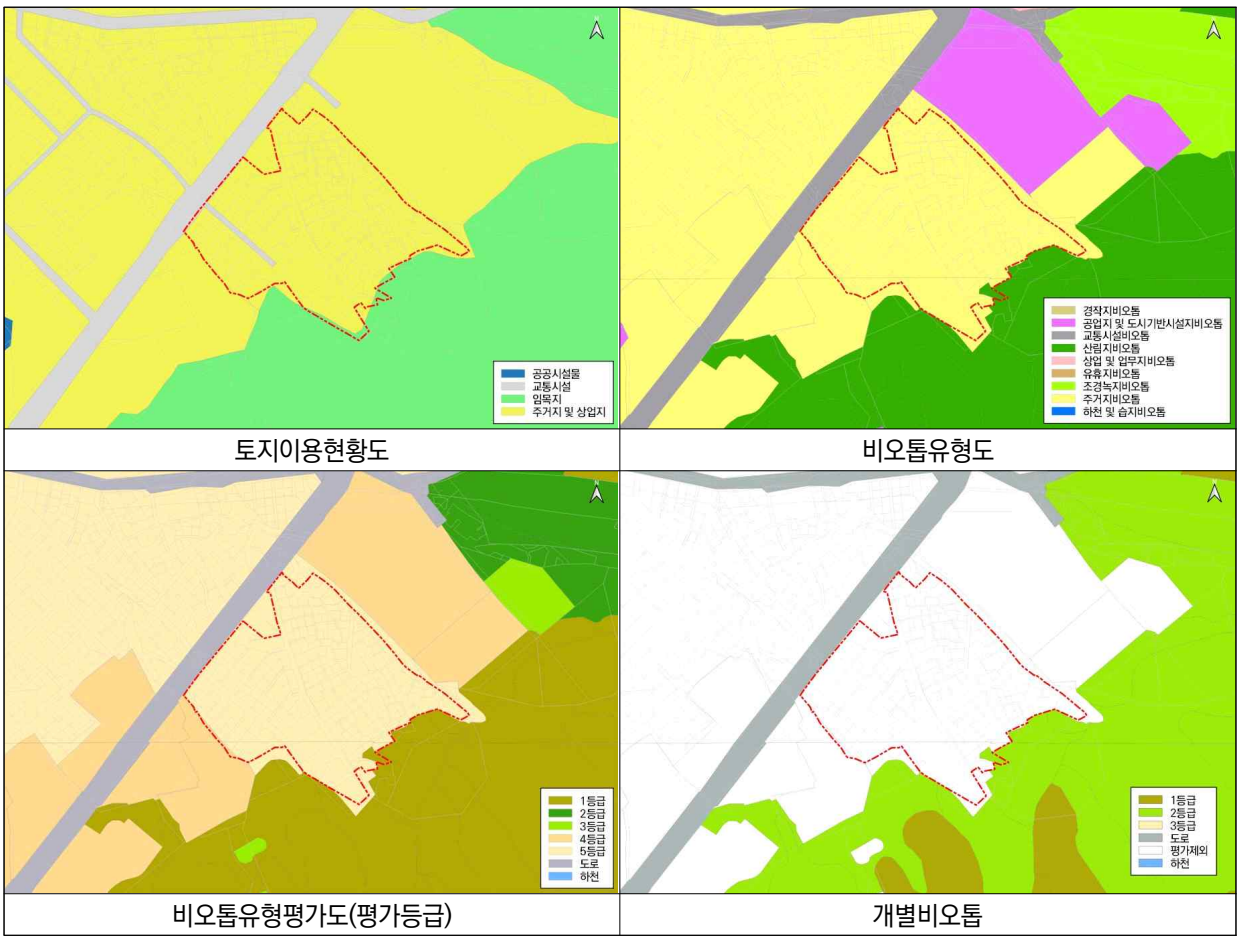
1.1 비오톱 및 동·식물상

가. 현황

1) 비오톱 유형 및 등급

- 사업대상지 토지이용현황도상 주거지 및 상업지, 교통시설, 임목지로 조사되었으며, 주변은 주거지 및 상업지, 임목지, 교통시설, 공공시설물 등이 확인됨
- 비오톱유형도상 주거지 비오톱, 일부 산림지 비오톱으로 조사되었으며, 주변은 공업지 및 도시기반시설지 비오톱, 교통시설비토옵, 주거지 비오톱 등으로 확인됨
- 비오톱유형평가도상 대부분 5등급, 일부 1등급으로 조사되었으며, 주변은 1등급부터 5등급, 도로 등 다양하게 확인됨
- 개별비오톱평가도상 대부분 평가제외, 일부 2등급으로 조사되었으며, 주변은 1등급 및 2등급, 평가제외, 도로로 확인됨

〈도시생태현황도〉



토지이용현황도 | 비오톱유형도

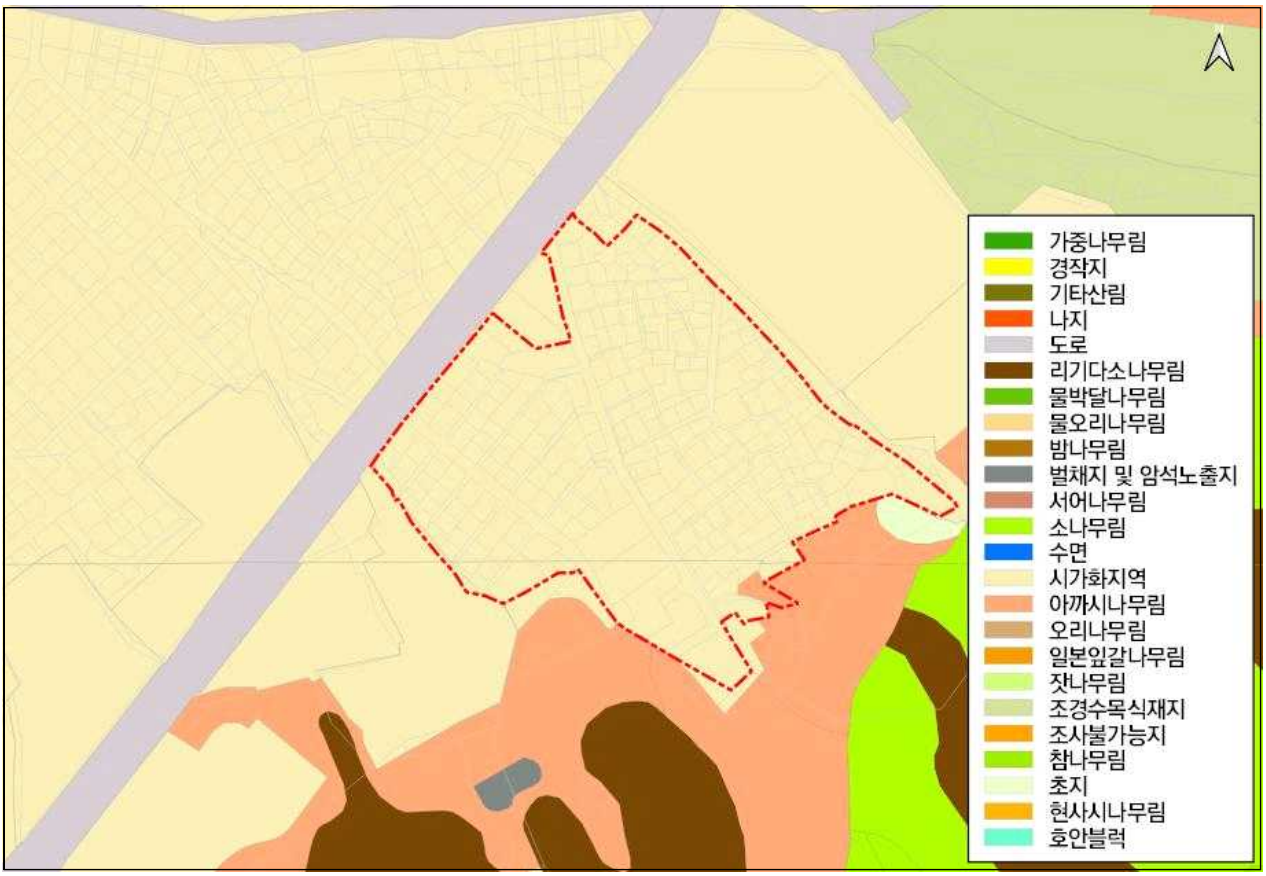
비오톱유형평가도(평가등급) | 개별비오톱

2) 식생 및 식물상(현존식생도)

○ 사업대상지 일대 현존식생도 검토 결과, 사업대상지는 대부분 시가화지역, 일부 아까시나무림지로 확인됨

- 사업대상지 남측으로 인접하여 용마산과 북측으로는 사가정근린공원 등이 위치하며 현존식생도상 아까시나무림이 우점하고 있으며, 일부 리기다소나무림, 소나무림 등이 확인됨

〈현존식생도〉



3) 동물상

○ 동물상 문헌조사는 환경부의 제5차 전국자연환경조사(2022)를 바탕으로 검토하였으며, 사업대상지가 포함된 중랑구를 바탕으로 검토함

○ 동물상 조사 현황 검토 결과, 사업대상지 일대 동물상은 조류 28종, 양서·파충류 3종이 서식하는 것으로 확인됨

- 문헌조사시 관찰된 종은 대부분 인근 망우공원 일대에서 발견된 것으로 조사됨

○ 문헌조사시 발견된 보호종으로는 조류 중 서울시보호종 오색딱다구리 1종, 양서·파충류 큰산개구리, 청개구리, 참개구리 3종이 확인됨

〈동물상 문헌조사 결과〉

구 분	문헌조사		보호종
	주요 출현종	종 수	
포유류	-	-	-
조 류	직박구리, 집비둘기, 멧비둘기, 오목눈이, 오색딱다구리, 청딱다구리, 때까치, 어치, 물까치, 까치, 큰부리까마귀, 박새, 곤줄박이, 쇠박새, 멧새, 노랑턱멧새, 중대백로, 흰뺨검둥오리, 쇠오리, 왜가리, 노랑허리솔새, 붉은머리오목눈이, 굴뚝새, 되지빠귀, 흰배지빠귀, 딱새, 참새, 검은등할미새	28	오색딱다구리(서)
양서·파충류	참개구리, 청개구리, 큰산개구리	3	참개구리(서) 청개구리(서) 큰산개구리(서)

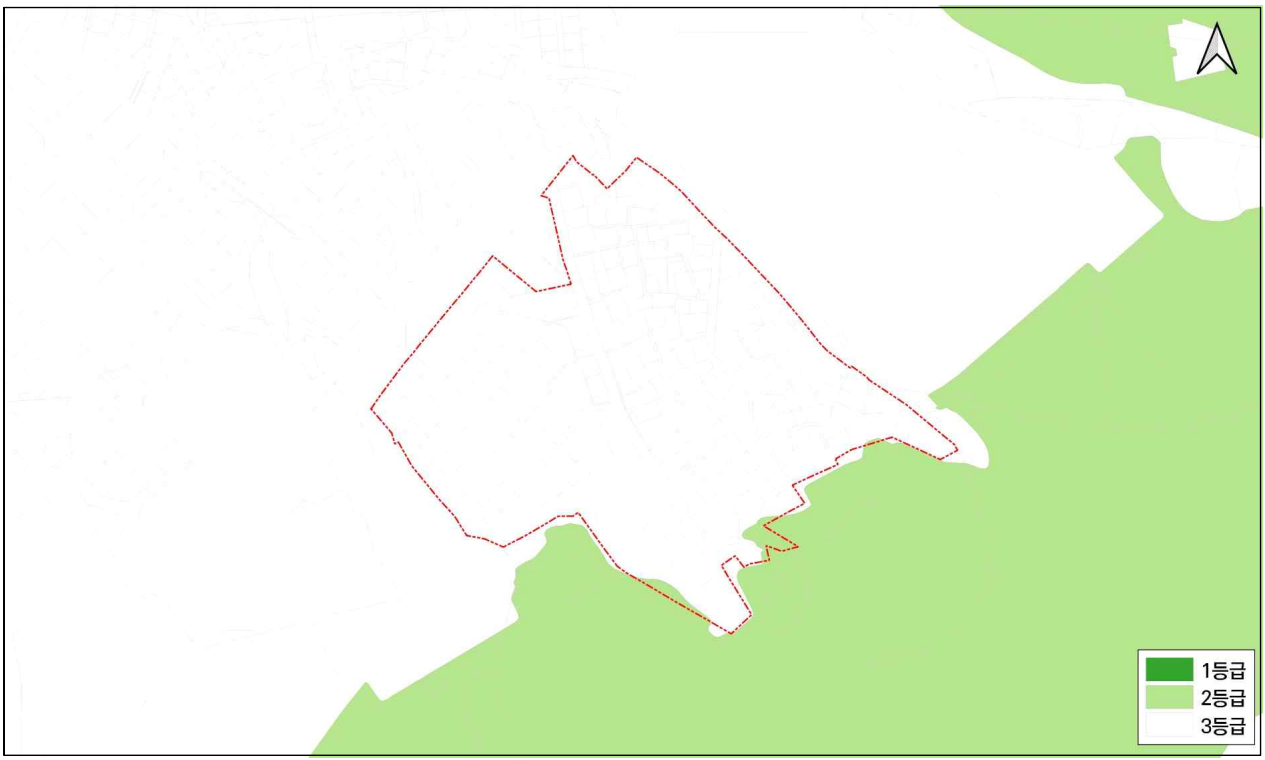
주 : 1. 서 : 서울시보호종
자료 : (제5차) 전국자연환경조사 (성동), 2022, 환경부 - 포유류, 조류, 양서·파충류

4) 생태·자연도(식생보전등급)

○ 환경부 환경공간정보서비스(https://egis.me.go.kr/)의 생태·자연도 조사결과, 사업대상지 내 생태자연도는 3등급, 일부 2등급 권역으로 조사되었음

- 사업대상지 남측으로 인접하여 용마산 일대는 생태자연도 2등급 및 식생보전등급 3,4등급으로 확인됨

〈생태자연도〉



5) 자연환경자산

○ 자연공원

- 서울특별시에는 「자연공원법」제4조에 따른 북한산국립공원 1개소가 자연공원으로 지정되어 있으며, 사업대상지로부터 북측으로 약 11.2km 이격되어 있는 것으로 조사됨

〈자연공원 지정현황〉

구 분	공원명	행정구역	면 적(㎢)	지정일자(변경일자)
국립공원	북한산	서울특별시, 경기도	76,922	1983.04.02

자료 : 자연공원 지정현황('23.12월 기준), 환경부

○ 상수원보호구역

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 중랑구에는 상수원보호구역이 분포하지 않는 것으로 조사됨

○ 야생생물 보호구역

- 사업대상지가 위치한 위치한 서울특별시 중랑구에는 야생생물 보호구역이 분포하지 않는 것으로 조사됨

○ 생태·경관보전지역

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

○ 생태자연도 현황

- 사업대상지 내 생태자연도를 조사한 결과 3등급 권역으로 조사됨

○ 천연기념물 현황

- 사업대상지가 위치한 서울특별시 중랑구의 천연기념물 조사 결과, 「자연유산법」 제11조에 의한 천연기념물은 분포하지 않는 것으로 확인됨

나. 영향예측

1) 공사시

○ 사업대상지는 대부분 주주거지 및 상업지, 교통시설, 임목지 지역이며, 대부분 비오톱 5등급, 일부 3등급 권역으로 확인됨

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

○ 다만 사업대상지와 인접하여 비오톱 1등급 및 생태자연도 2등급 권역이 분포하고 있어 사업시행시 일시적으로 비오톱의 영향이 발생할 것으로 사료됨

○ 사업대상지 내 식생 및 녹지 등이 미흡하나, 인접 남측 및 북측으로 용마산, 사가정근린공원 등 현존식생도 및 생태보전등급상 보전이 필요한 식생이 분포하고 있어 사업시행시 간접적인 식생의 훼손이 발생할 것으로 판단됨

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

2) 운영시

○ 조경계획에 의거하여 사업대상지 내 녹지공간을 최대한 확보하고 다양한 교목 및 관목, 지피·초화류

의 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

1) 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, 인접하여 녹지가 분포하고 있어 사업시행시 자연지반녹지 및 옥상녹화 등 녹지공간 확보를 통해 단절되었던 생태축 형성으로 소형동물의 서식공간을 조성할 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

2) 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

1.2 녹지네트워크

가. 현황

1) 일반현황

○ 대상지는 동측으로 용마산로가 인접하며, 대상지 주변으로는 공원 및 공동 주택단지가 분포하고 있음

○ 남측에 용마산이 인접하고, 주변으로 사가정근린공원 및 용마산폭포공원 등 다양한 공원들이 위치하여 비교적 양호한 자연환경을 보이고 있음

〈녹지네트워크 현황〉

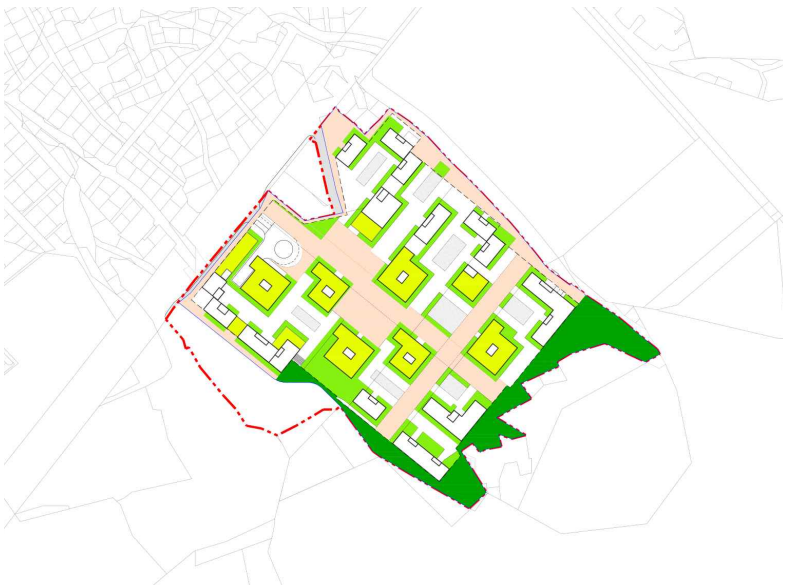


2) 녹지네트워크 현황

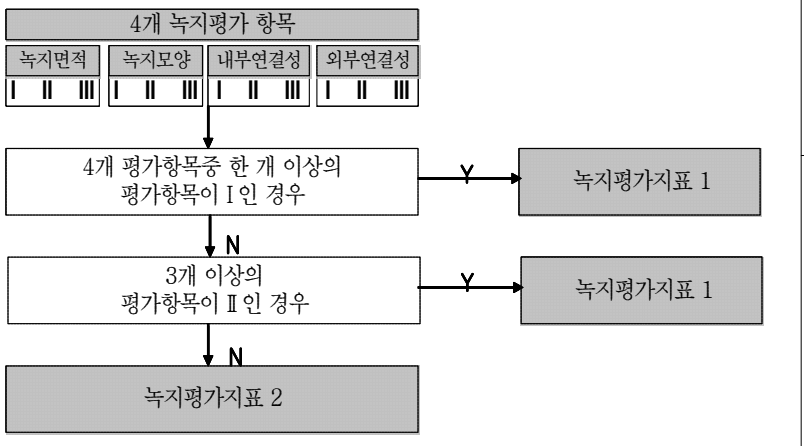
○ 본 대상지는 일반주거지역으로 주변에 공동주택단지 및 학교시설 등이 인접하여 위치하나 조경 식재량이 풍부하지 않아 대부분 녹지축이 단절되어 있음. 대상지 내에서 이를 보완할 수 있는 계획수립을 통하여 이용객 및 인근지역 주민의 휴식공간을 제공할 예정임.

○ 대상지 내 녹지계획에 따른 녹지평가지표를 산정한 결과, 녹지면적에 대한 가치기준 Ⅰ등급, 녹지모양에 대한 가치기준 Ⅲ등급, 녹지의 연결성에 대한 가치기준 내부 Ⅰ급, 외부 Ⅰ등급으로 종합적인 녹지평가지표 Ⅱ등급으로 산정됨.

〈녹지 계획도〉



항목	세분	산정식	가치	평가기준	검토결과
녹지면적		· 녹지 총면적에서 최대녹지면적이 차지하는 비율. · 단, 1.5m 이내에 인접한 녹지는 연결된 하나의 녹지로 보아 단일 녹지면적으로 산정함.	Ⅰ	· 50%이상	O
			Ⅱ	· 44%이상~50%미만	
			Ⅲ	· 44%미만	
녹지모양		· 녹지모양의 불규칙한 정도를 SI로 측정함. · 조각모양지수(Shape Index) = L/2(πS)1/2 (L:조각의 둘레, S:조각면적)	Ⅰ	· 1.67미만	
			Ⅱ	· 1.67이상 1.72미만	
			Ⅲ	· 1.72이상	O
녹지연결성	내부	· 대상지 내 녹지들 간의 연결개수로 산정함. · 일정거리 이내에 녹지클러스터를 이루는 경우, 내부 녹지간에 통로를 조성한 경우에 해당함	Ⅰ	· 2개 이상	O
			Ⅱ	· 1개	
			Ⅲ	· 없음	
	외부	· 대상지 내부녹지와 외부 인접녹지 사이의 연결개수로 산정함. · 녹지 간에 통로를 조성한 경우	Ⅰ	· 2개 이상	
			Ⅱ	· 1개	O
			Ⅲ	· 없음	
녹지평가지표 결정			녹지평가지표 Ⅰ		



* 녹지평가지표1
◦ 환경성 검토에서 녹지평가지표를 달성한 것으로 함

* 녹지평가지표2
◦ 환경성 검토에서 녹지평가지표를 달성하지 못한 경우로 달성하지 못한 사유를 첨부하고 도시계획 위원회의 심의를 통하여 조정할 수 있도록 함

나. 영향예측 및 저감방안

1) 녹지축과 완충녹지 공간변화

◦ 대상지 내에는 일부 식재된 조경수목 외 자연녹지는 거의 없어 주변 지역의 조경수목에 의한 녹지의 연결이 매우 빈약한 것으로 조사되었으며, 대상지를 중심으로 주변 지역에 출현·분포하는 육상동물상 역시 빈약한 상태로, 사업시행으로 인한 육상동물상에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 사료됨.

◦ 일반적 저감대책

- 공사 시행시 여유를 갖고 공사를 순차적으로 진행
- 가능한 식이식물 및 환경정화수종 식재

◦ 주민운동시설, 어린이 놀이터 등 공원·녹지공간의 분산배치와 연계 녹지축 구상으로 녹지네트워크 구축

2) 동·식물상 변화

◦ 대상지를 중심으로 주변 지역에 출현분포하는 육상도물상은 빈약한 상태이므로, 이로 인한 육상 동물상에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 사료됨

◦ 공사시 소음·진동 및 비산먼지의 발생으로 일시적인 영향이 예상되나, 공사 완료 후 대상지 내 조경식재를 계획함으로ㅆ 주변 지역에서 서식 및 출현하는 곤충류 및 소형 조류의 번식을 일부 유도할 수 있을 것으로 판단됨

◦ 대상지 남측에 위치한 용마산 이근에 배수 측구 설치시에는 소형동물 낙하에 따른 영향이 예상되므로 현장여건을 고려하여 탈출용 시설물을 설치할 계획임.

2. 생활환경

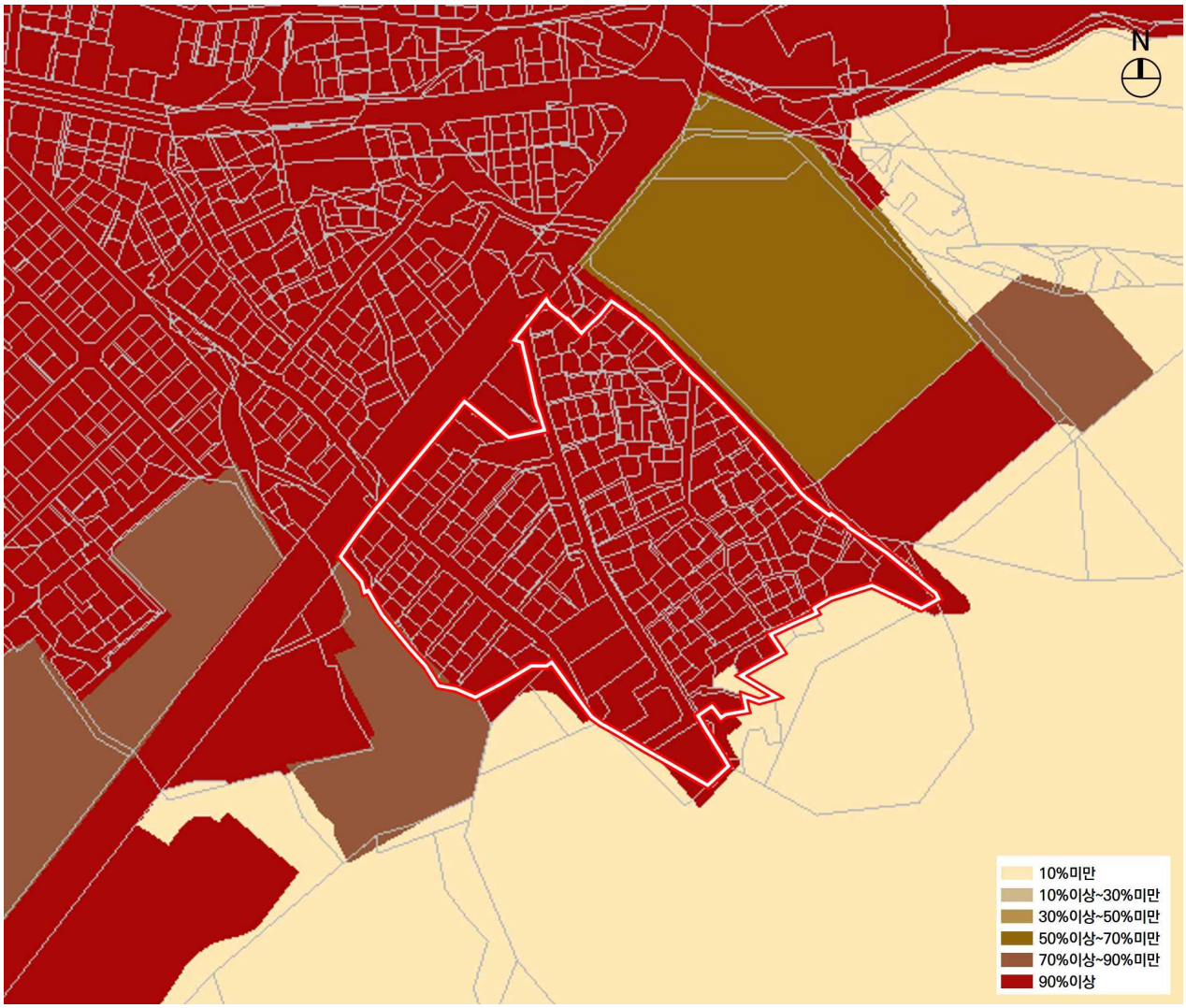
2.1 토양

가. 현황

1) 토양포장율

◦ 토양포장(토양피복) 현황도 상 사업대상지는 대부분 90% 이상으로 확인되었음

〈토양포장(토양피복) 현황도〉

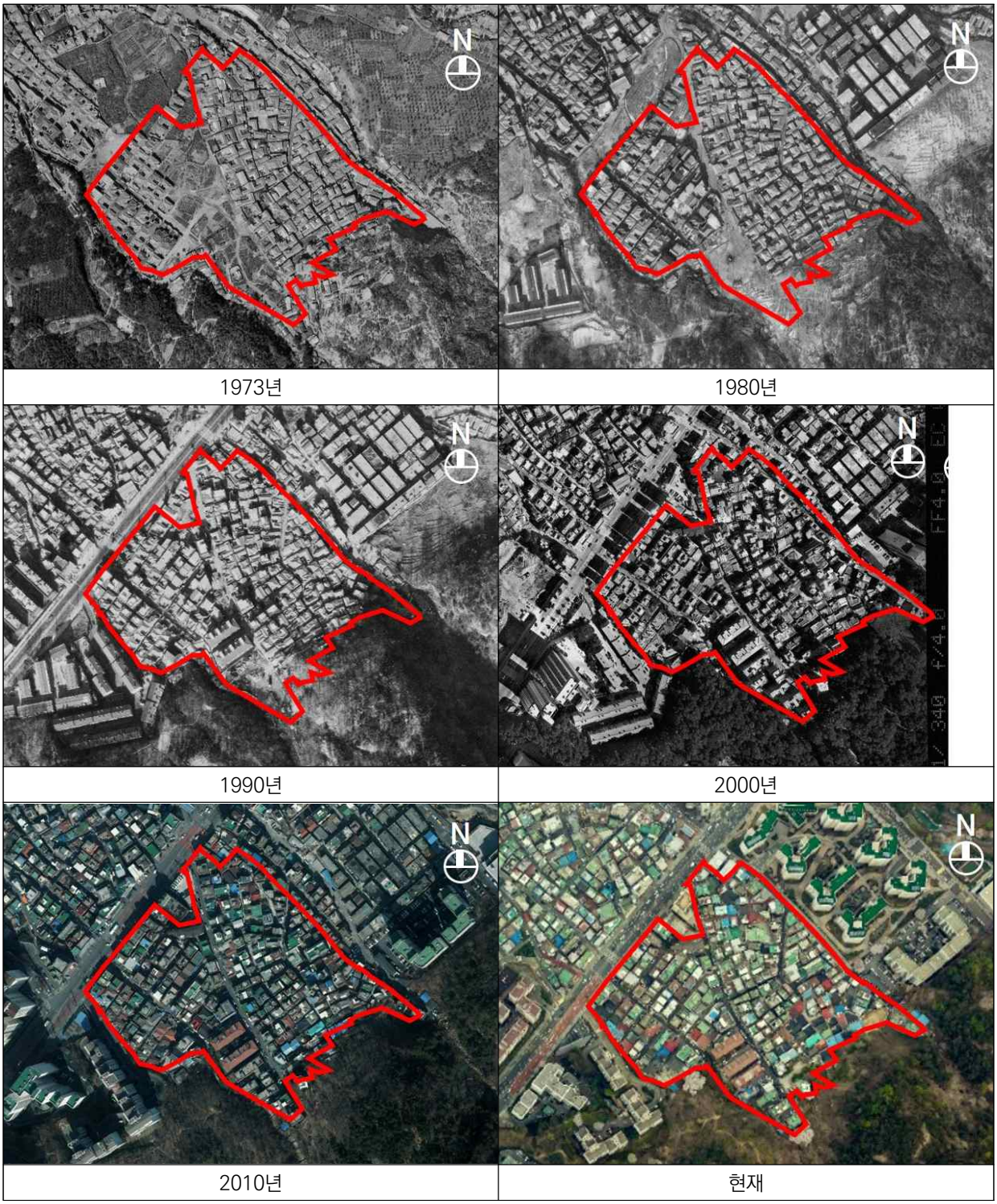


2) 토양오염시설 분포여부 및 토양 이력조사

◦ 사업대상지 현장 및 자료조사를 통해 토양오염물질(22종)을 생산·운반·저장·취급·가공 또는 처리하는 시설물 분포여부를 조사한 결과, 사업대상지 내 특정토양오염관리대상시설은 분포하지 않으나, 단독주택 및 다세대주택 분포에 따라 정화조가 분포하는 것으로 조사됨

◦ 토양오염유발시설 유무를 분석하기 위하여 과거 토양조사자료 및 위성사진을 살펴본 결과 토양환경보전법 시행규칙 별표3에 따른 토양오염 우려기준(1지역)의 기준치를 모두 만족하는 것으로 조사됨

〈위성지도 현황〉



3) 토양측정망 조사

◦ 사업대상지가 위치한 서울특별시 중랑구에는 한강유역환경청에서 운영하는 토양오염 측정망 2개소가 위치하고 있으며, 토양오염 우려기준 및 대책기준을 초과하지 않는 것으로 조사됨

◦ 서울특별시 중랑구 토양측정망 데이터는 토양지하수정보시스템(http://sgis.nier.go.kr) 자료를 참고하여 조사하였음

년도	조사지점	고유명칭	주소	지목별분류	면적(㎡)
2023	SA-②-204	신현중랑	서울특별시 중랑구 상봉1동 482	학교용지	11,694.3
	SS-③-277	중랑신내	서울특별시 중랑구 신내동 256-2	전	3134

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

〈토양측정망 조사결과〉

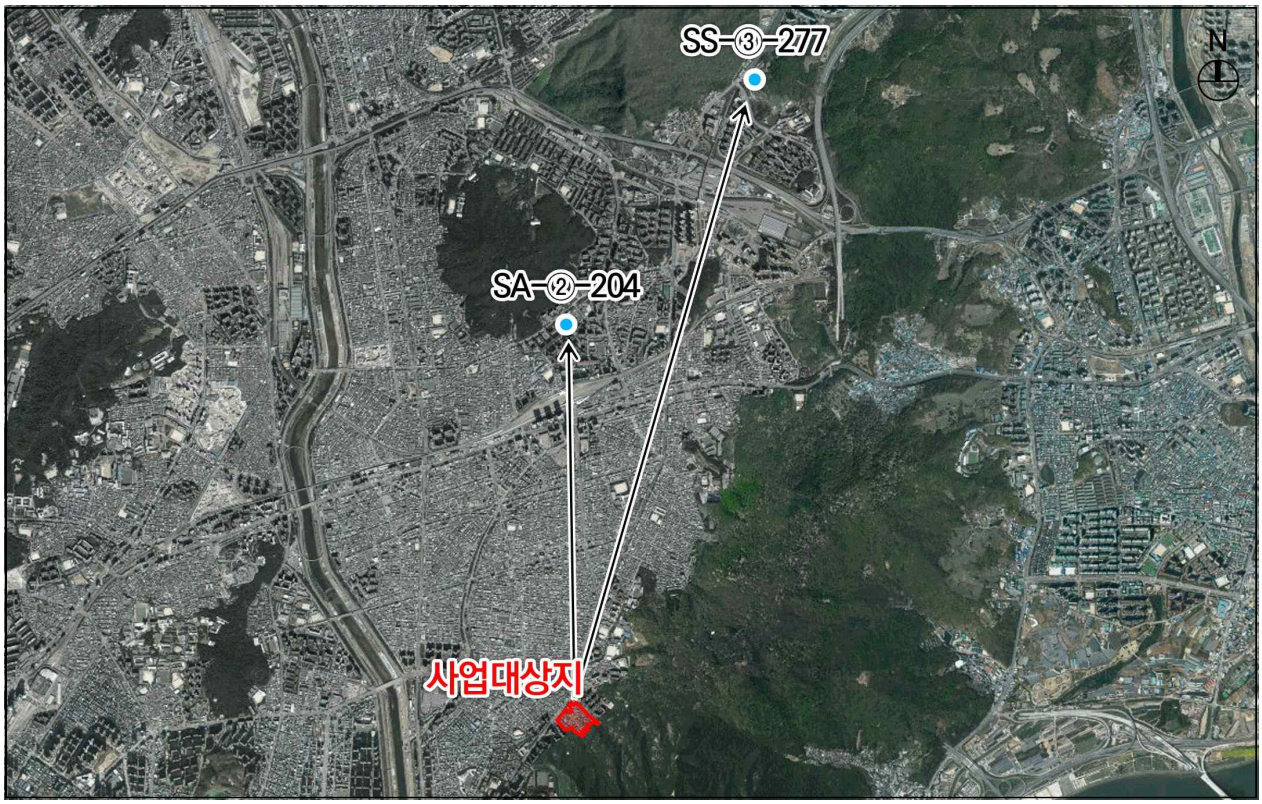
(단위: ㎎/㎏)

조사지점	Cd	Cu	As	Hg	Pb	Cr6+	Zn	Ni
SA-②-204	0	5.5	0	0.01	17	0	64.8	2.9
SS-③-277	0	29.5	2.55	0.05	9	0	72.6	38.3
1지역 우려기준	4	150	25	4	200	5	300	100
1지역 대책기준	12	450	75	12	600	15	900	300

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

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

〈토양오염도 측정망 위치도〉



〈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

자료 : 「토양환경보전법 시행규칙」 [별표3]

비고.

1. 1지역 : 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전·답·과수원·목장용지·광천지·대(「공간 정보의 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」제2조 제2호에 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 바목에 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」 제2조제1호 가목부터 마목까지에서 규정한 국방·군사시설 부지
4. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제48조에 따라 취득한 토지를 반환하거나 「주한 미군 공여구역 주변지역 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.

나. 영향예측

1) 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 공사인부넹 의해 발생되는 생활폐기물 및 분뇨 등이 토양에 무단 투기될 경우 토양오염 유발 가능성이 있으므로 관리대책이 필요할 것으로 판단됨

다. 저감방안

1) 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, 업대상지 내 폐유보관소 설치시 강우에 의한 우수의 유입을 차단할 수 있도록 지붕과 벽면을 설치하는 등 폐유는 보관용기에 보관할 것임

〈폐유보관시설(예시)〉

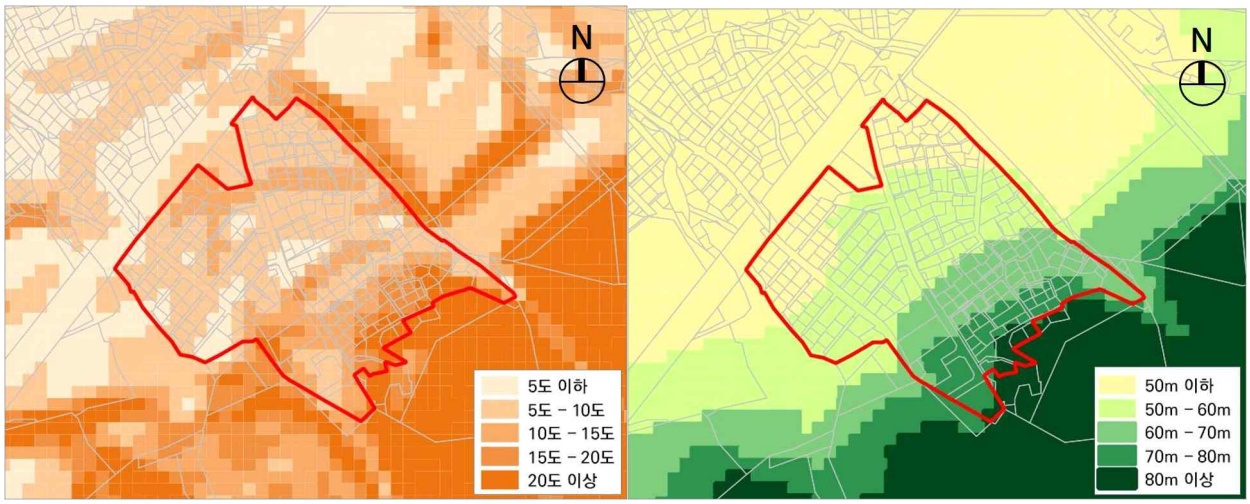


2.2 지형·지질

가. 현황

◦ 대상지는 행정구역상 서울특별시 중랑구 면목동 527번지 일대로 제1종일반주거지역·제2종일반주거지역(7층이하)·제2종일반주거지역·제3종일반주거지역이며, 북측에서 남측(용마산)으로 높아지는 지형을 형성하고 있음.

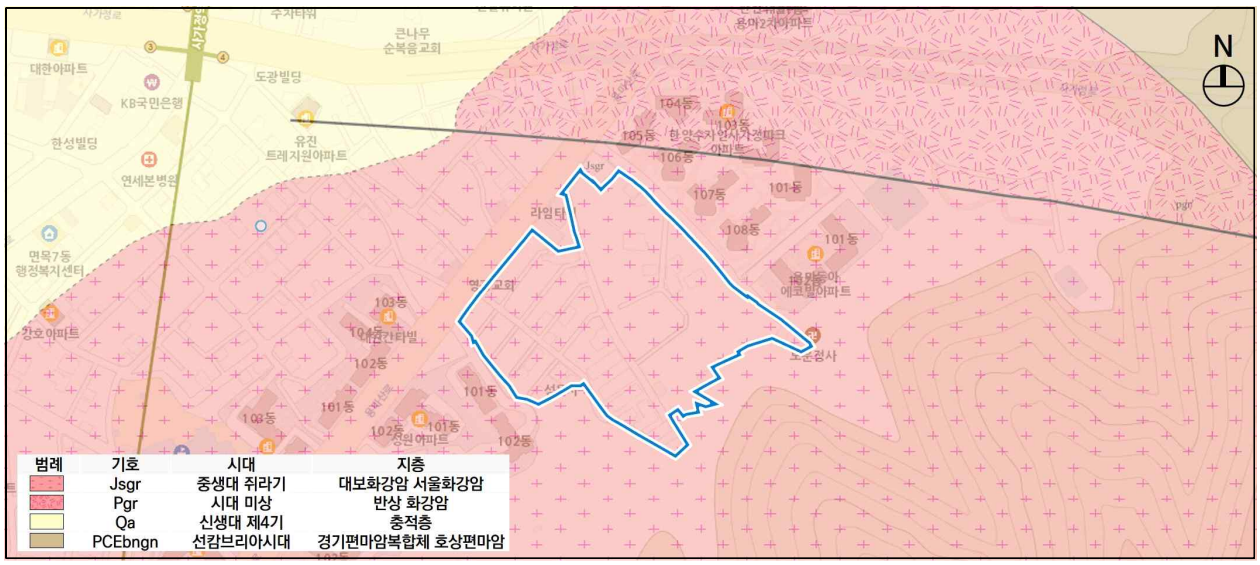
◦ 대상지 내 표고 최고점은 92.1m, 최저점은 43.8m으로 구역 내 표고차는 약 48.3m이며, 경사도는 평균 11°이며, 대부분 구릉지 형태의 지형을 형성하고 있음.



◦ 사업대상지 및 주변지역의 주요 지질현황을 파악하기 위하여 한국지질자원연구원 「수치 지질도(1/50,000)」를 기본으로 지질 개황을 조사하였음

◦ 사업대상지 및 주변지역은 대보화강암 서울화강암, 반상화강암, 충적층, 경기편마암복합체 호상편마암이 분포하는 것으로 조사됨

〈지질도〉

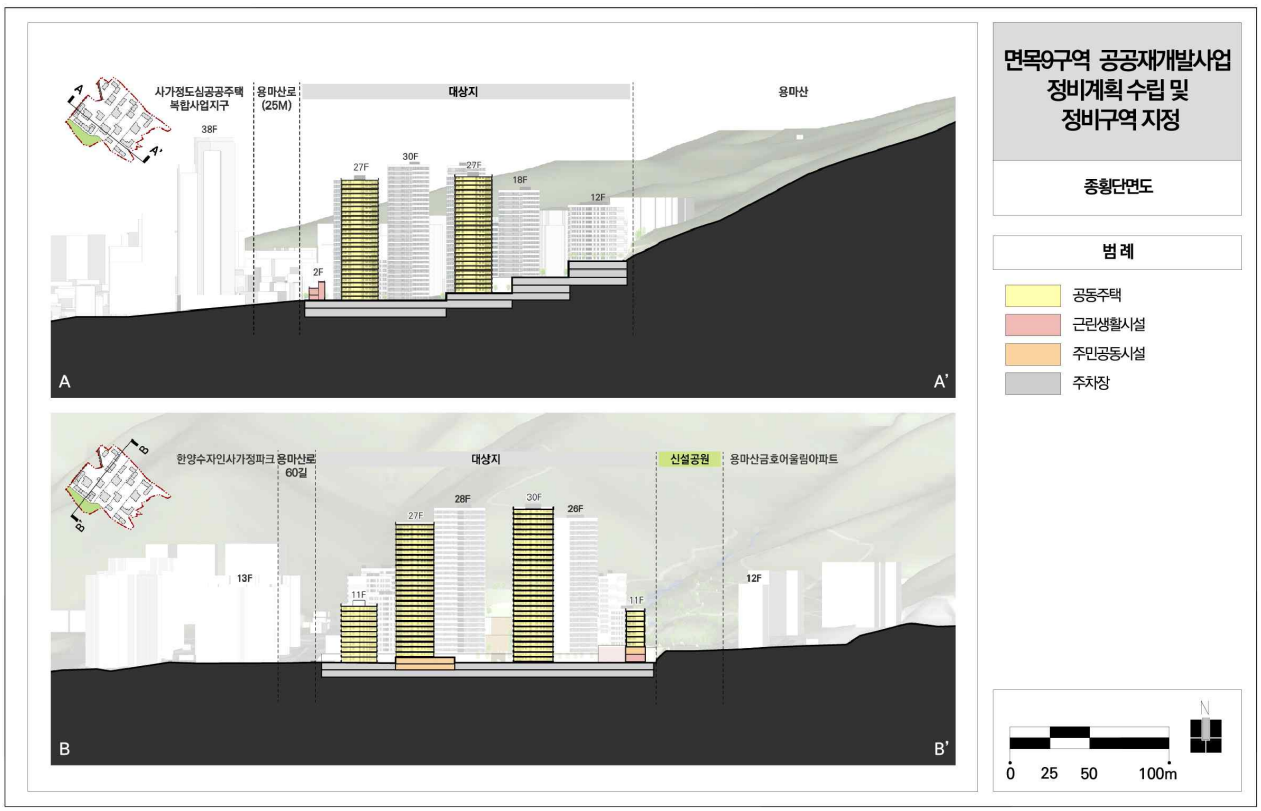


나. 영향예측 및 저감방안

1) 지형변화 및 절·성토 균형

◦ 본 사업대상지의 부지정지 공사시 발생하는 부족토는 서울시 및 수도권역에 사용되는「토석정보공유시스템, www.tocycle.com」과 연계하여 공급할 수 있도록 계획함.

◦ 본 사업대상지 건축에 따른 부지정지 공사시 절·성토 작업으로 인한 지형의 변화가 예상되나, 절·성토를 최소화하고 지형에 맞게 건축물을 배치하여 지형변화로 인한 영향을 최소화할 계획임.



2) 사면안정화 대책

◦ 본 사업대상지는 사업시행으로 인해 사면발생은 일부 발생할 것으로 판단되며, 건축물 설치 등에 의한 부지정지 및 터파기시 사면이 발생할 경우는 적절한 사면구배와 사면처리를 통하여 사업시행으로 인한 영향을 최소화하도록 할 계획임.

3) 토사유출방지

◦ 공사시 토사유출로 인한 피해가 최소화 되도록 저감대책을 수립·시행할 계획임.

- 집중호우(6~9월)를 피하여 공사를 실시
- 강우시 토사유실이 예상되는 사면발생 지역에는 비닐이나 덮개 등을 포설할 계획임.

◦ 법면 발생지역은 법면상단에 측구를 설치하여 도수로에 연결, 자연배수를 유도하며, 강우가 예상될 경우 사면에는 비닐이나 거적 등을 포설하여 토사유출로 인한 영향이 미치지 않도록 계획함.

4) 토양 및 지반

- 공사시 투입장비로부터 발생되는 폐유의 유출로 인한 토양오염을 방지하기 위하여 장비의 오일교환은 원칙적으로 정비업소에서 실시하고, 불가피하게 현장에서 오일을 교환할 경우에는 발생 폐유를 일정용기에 전량 수집하여 전문처리업자에게 위탁처리하여 폐유 유출로 인한 토양오염을 방지할 계획임.
- 사업대상지 지하굴착시 지하수 유출 저감 및 지반안정성 확보를 위하여 다양한 공법을 면밀히 검토한 후 현장여건에 최적화된 흙막이 공법 및 차수공법 등을 선정 시공할 계획임.

2.3 물순환

가. 현황

◦ 자연의 물순환 기능은 토양이 함유한 수분의 증발산기능, 우수 침투 미저장의 유출량 저감을 통한 도시미기후 조절과 오염물질 배출저감 기능, 건전한 생태환경 제공 기능, 유해물질의 여과·완충·변환 등을 통한 물질 순환 기능을 통칭함

◦ 도시개발 등으로 인한 불투수면의 증가는 토양으로 침투하는 빗물이 감소하고, 강우시 빗물이 하천으로 직접 유출되어 홍수피해를 증가시키고, 오염물질의 하천 유입 등 부작용이 발생할 수 있음.

1) 생태면적률

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

◦ 생태면적률이란 공간계획 대상 면적 중에서 자연의 순환기능(토양기능, 미기후 조절 및 대기질 개선 기능, 물순환 기능, 동·식물 서식처 기능)을 가진 토양 면적비라고 정의할 수 있음.

◦ 생태면적률은 피복유형별 환산면적과 식재유형별 환산면적의 합(공간유형)을 전체면적(사업부지 전체면적)으로 나누어 산정함.

〈생태면적률 산정〉

$$\text{생태면적률}(\%) = \frac{\text{자연순환기능 면적}}{\text{전체면적}} \times 100 = \frac{\Sigma(\text{피복유형별 환산면적}) + \Sigma(\text{식재유형별 환산면적})}{\text{전체면적}} \times 100$$

주 : 피복유형 환산면적 = Σ(피복유형별 면적 x 가중치), 식재유형 환산면적 = Σ(식재개체수 x 환산면적 x 가중치)
자료 : 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침, 2021.11, 서울시 도시계획국

〈생태면적률 공간유형 구분 및 가중치〉

피 복 유 형		가중치		세부기준
1	자연 지반녹지	자연지반녹지	1.0	• 자연지반이 손상되지 않은 녹지
		식생체류지	1.2	• 자연지반녹지내 식생체류지 설치 부분
2	수공간	투수기능	1.0	• 자연지반과 연속성을 가지며, 투수기능을 가지는 수공간
		차수시설	0.5	• 자연지반 또는 인공지반 위에 차수처리 된 수공간
3	인공지반 녹지	토심≥90cm	0.7	• 인공지반 상부 녹지 조성 • (최소토심 45cm 이상)
		45cm≤토심<90cm	0.6	
4	옥상녹화	토심≥90cm	0.7	• 옥상녹화시스템이 적용된 공간 • (최소토심 20cm 이상)
		45cm≤토심<90cm	0.6	
		20cm≤토심<45cm	0.4	

피 복 유 형		가중치		세부기준
5	투수포장	식재비율≥30%	0.4	• 자연지반과 연속성을 가지며 단위면적당 식재면적 비율이 30% 이상인 부분 포장면
		식재비율<30%	0.2	• 자연지반과 연속성을 가지며 단위면적당 식재면적 비율이 30% 미만인 부분 포장면으로 포장재(한 변의 길이는 500㎜ 이하) 간 간격은 최소 10㎜ 이상의 틈새 확보
		미식재	0.2	• 자연지반 상부 식재와 연계하지 않고 포장재 전체를 통해 공기와 물이 통과되는 투수성 포장면으로 투수계수 0.5㎜/sec (서울시 투수성능 지속성 검증시험결과 2등급) 이상의 포장재 사용 또는 마사토, 모래, 자갈 등 자연골재를 물다짐하여 조성
6	벽면녹화		0.3	• 창이 없는 벽면이나 옹벽(담장) 녹화로 최소토심은 20cm 이상(단, 등반형 벽면녹화의 경우 최대 10m 높이까지 산정)
7	옥상저류 및 침투시설 연계면		0.1	• 누적유출고 5mm 이상 처리하는 우수침투시설 또는 저류시설과 연계

〈건축유형별 생태면적률 산정〉

건 축 유 형	생태면적률 기준	비 고
일반주택(개발 연면적 660㎡ 미만)	20%이상	일반주택 및 공동주택이 개발면적과 상이할 경우 개발면적 기준 우선적용
공동주택(개발 연면적 660㎡ 이상)	30%이상	
일반건축물(업무, 판매, 공장 등)	20%이상	
유통업무설비, 방송·통시시설, 종합의료시설, 교통시설 (주차장, 자동차정류장, 운전학원)	20%이상	
공공·문화체육시설 및 공공기관이 건설하는 시설 또는 건축물	30%이상	
녹지지역 시설 및 건축물	50%이상	

나. 영향 예측

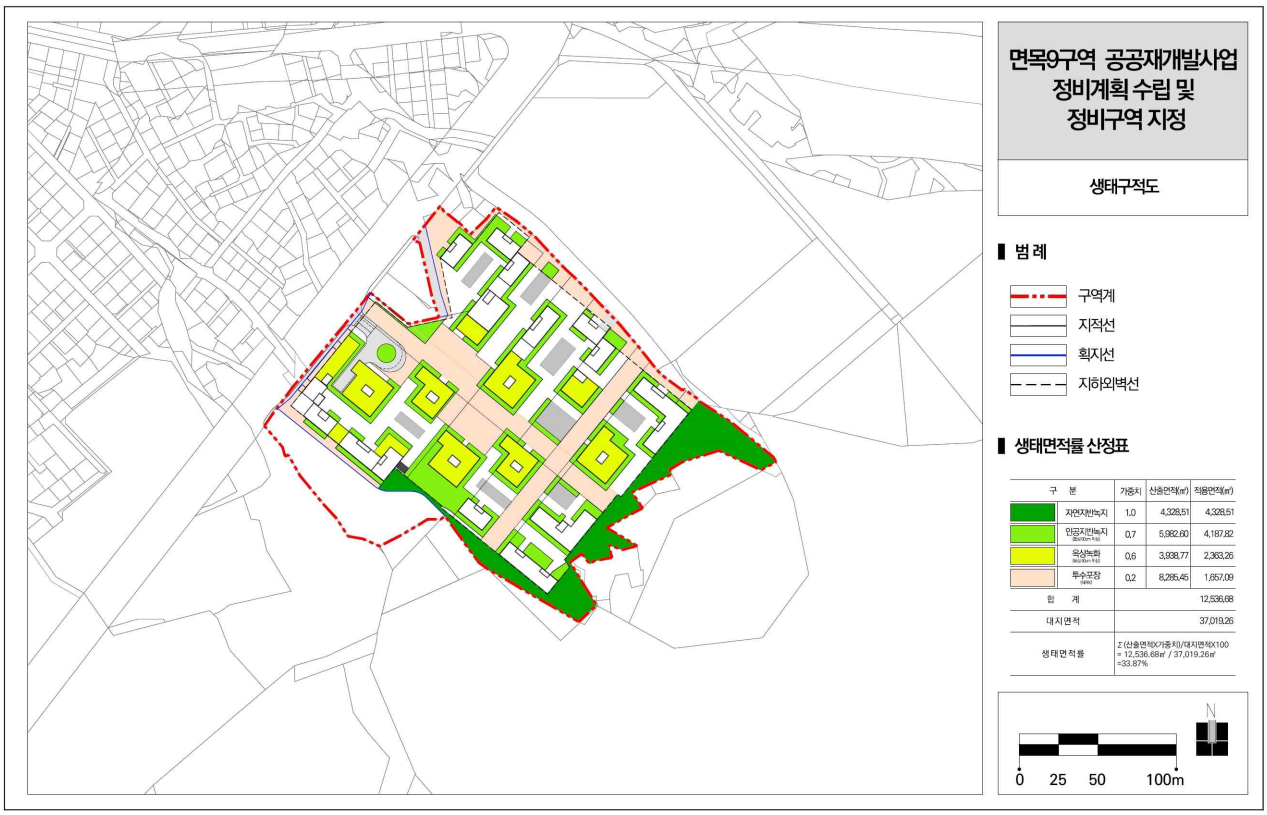
◦ 사업시행 후 최종 생태면적률은 총 33.72%로 변화될 것으로 예측됨.

◦ 현재 단계에서 정확한 생태면적률(식재유형)은 산정하기 어려워 공간유형 항목에서 제외하였으며, 생태면적률(피복유형)이 공동주택 생태면적률 기준(30% 이상)을 만족하는 것으로 산정됨.

〈생태면적률(피복유형) 산정〉

공 간 유 형			가중치	공동주택		비 고
				산출면적(㎡)	적용면적(㎡)	
피복유형	자연지반녹지		1.0	4,328.51	4,328.51	-
	인공지반녹지		0.7	5,982.60	4,187.82	-
	옥상녹화		0.6	3,938.77	2,363.26	-
	투수포장	인공지반	0.2	8,285.45	1,657.09	-
합 계					12,536.68	
생태면적률(%)			12,536.68㎡ / 37,019.26㎡ × 100 = 33.87%			

〈생태면적률〉



다. 저감방안

1) 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)〉



2) 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 적용하여 침투트렌치, 침투형 집수정 등의 비점오염저감시설을 설치토록 할 계획임

2.4 수질

가. 현황

1) 상수원보호구역 현황

◦ 사업대상지가 위치한 서울특별시 중랑구에는 상수원보호구역이 없는 것으로 조사됨

2) 습지보호구역 현황

◦ 사업대상지가 위치한 서울특별시 중랑구에는 습지보호구역이 없는 것으로 조사됨

3) 수변구역 현황

◦ 사업대상지가 위치한 서울특별시 중랑구에는 수변구역이 없는 것으로 조사됨

4) 수질보전 특별대책지역 현황

◦ 사업대상지가 위치한 서울특별시 중랑구에는 수질보전 특별대책지역이 없는 것으로 조사됨

5) 생태·경관보전지역 현황

◦ 사업대상지가 위치한 서울특별시 중랑구에는 생태·경관보전지역이 없는 것으로 조사됨

6) 하천 현황

◦ 사업대상지 동측으로 약 0.8km 이격하여 면목천(국가하천)이 분포하는 것으로 조사되었으며, 남측으로 유하하여 최종적으로 중랑천(지방하천)으로 유입되는 것으로 조사됨

〈하천 현황〉

본류	1지류	2지류	3지류	4지류	기종점	유로연장(㎞)	유역면적(㎢)
한강	중랑천	-	-	-	기점 : 경기 의정부시 장암동 종점 : 서울 성동구 금호동 한강(국가) 합류점	20.47	180.30
한강	면목천	-	-	-	기점 : 서울 중랑구 면목동 종점 : 서울 중랑구 면목동 중랑천(국가) 합류점	5.89	10.51

자료 : 하천관리지리정보시스템(http://river.go.kr)



7) 지표수질 현황

- 환경부에서 운영 중인 「물환경정보시스템(http://water.nier.go.kr)」의 수질측정망 중 사업대상지를 기준으로 하류의 조사를 위해 수질측정망 '중랑천4'에 대한 지표수질을 조사함
- 수질측정망을 활용한 수질현황 조사결과, 「환경정책기본법 시행령」 [별표1] 환경기준에 제시된 하천의 생활환경 BOD 기준 '중랑천4' Ia(매우좋음)~II(약간좋음)등급인 것으로 조사됨

〈수질측정망 조사결과(2024년~2025년)〉

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)
중랑천4	4월	7.4	10.8	1.7	3.6	5.8	11.058	0.054	4.2	11,000
	5월	7.3	9.5	2.9	8.7	47.9	10.009	0.093	6	21,000
	6월	7.2	8.6	1	4.4	6.9	10.44	0.03	3.1	4,600
	7월	7.1	8.5	0.8	2.7	3.2	6.135	0.024	2.2	11,000
	8월	7.5	8.8	0.8	3.6	2.5	9.584	0.032	2.6	9,000
	9월	7.3	8	2.5	4.1	10.9	7.146	0.116	3.7	93,000
	10월	7.4	8.9	0.6	3.4	0.7	10.886	0.019	2.5	6,200
	11월	7.4	10	0.9	3.2	1.5	10.949	0.025	2.4	5,800
	12월	7.5	10.8	1	4.1	3.5	11.436	0.039	3.7	7,000
	1월	7.3	11.5	0.6	4	1.4	10.882	0.018	3.1	9,700
	2월	7.3	13	1.4	6	4	11.189	0.054	4.3	5,000
	3월	7.4	11.3	2.8	6.4	5.9	9.531	0.065	3.8	64,000

자료 : 물환경정보시스템(http://water.nier.go.kr)
주 : 수질측정망(중랑천4) 위치 : 서울특별시 노원구 상계동

〈하천 생활환경 기준〉

등급		상태 (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]

8) 지하수질 현황

○ 「2024 지하수측정연보, 2024. 12, 환경부/한국수자원공사」를 참고하여 사업대상지가 위치하는 서울특별시 중랑구 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	용 도	음용여부	비 고
A-7-a-1-01	서울특별시 중랑구 망우동	생활	비음용	-
A-7-b-1-01	서울특별시 중랑구 신내동	생활	비음용	-
A-7-c-1-01	서울특별시 중랑구 상봉동	생활	비음용	-
A-7-f-1-01	서울특별시 중랑구 면목동	생활	비음용	-

자료 : 2024 지하수측정연보, 2024. 12, 환경부/한국수자원공사

〈지하수질 측정망 조사 결과〉

지점코드		pH	NO3-N (mg/L)	Cl- (mg/L)
A-7-a-1-01	상반기	7.3	2.3	83.7
	하반기	7.3	1.9	20.3
A-7-b-1-01	상반기	6.5	5.9	124.9
	하반기	6.5	5.2	125.3
A-7-c-1-01	상반기	7.3	1.8	22.3
	하반기	7.4	2.0	20.7
A-7-f-1-01	상반기	7.3	7.9	56.7
	하반기	7.3	7.9	54.6
기준치(일반지역)		5.8~8.5	20 이하	250 이하

자료 : 2024 지하수측정연보, 2024. 12, 환경부/한국수자원공사

주 : 총대장균군, Cd, As, CN, Hg, 다이아지논, 파라티온, 페놀, 납, 크롬, 1.1.1-TCE, PCE, TCE, 벤젠, 톨루엔, 에틸벤젠, 크실렌은 불검출

〈지하수의 수질기준(제41조 관련)]지점〉

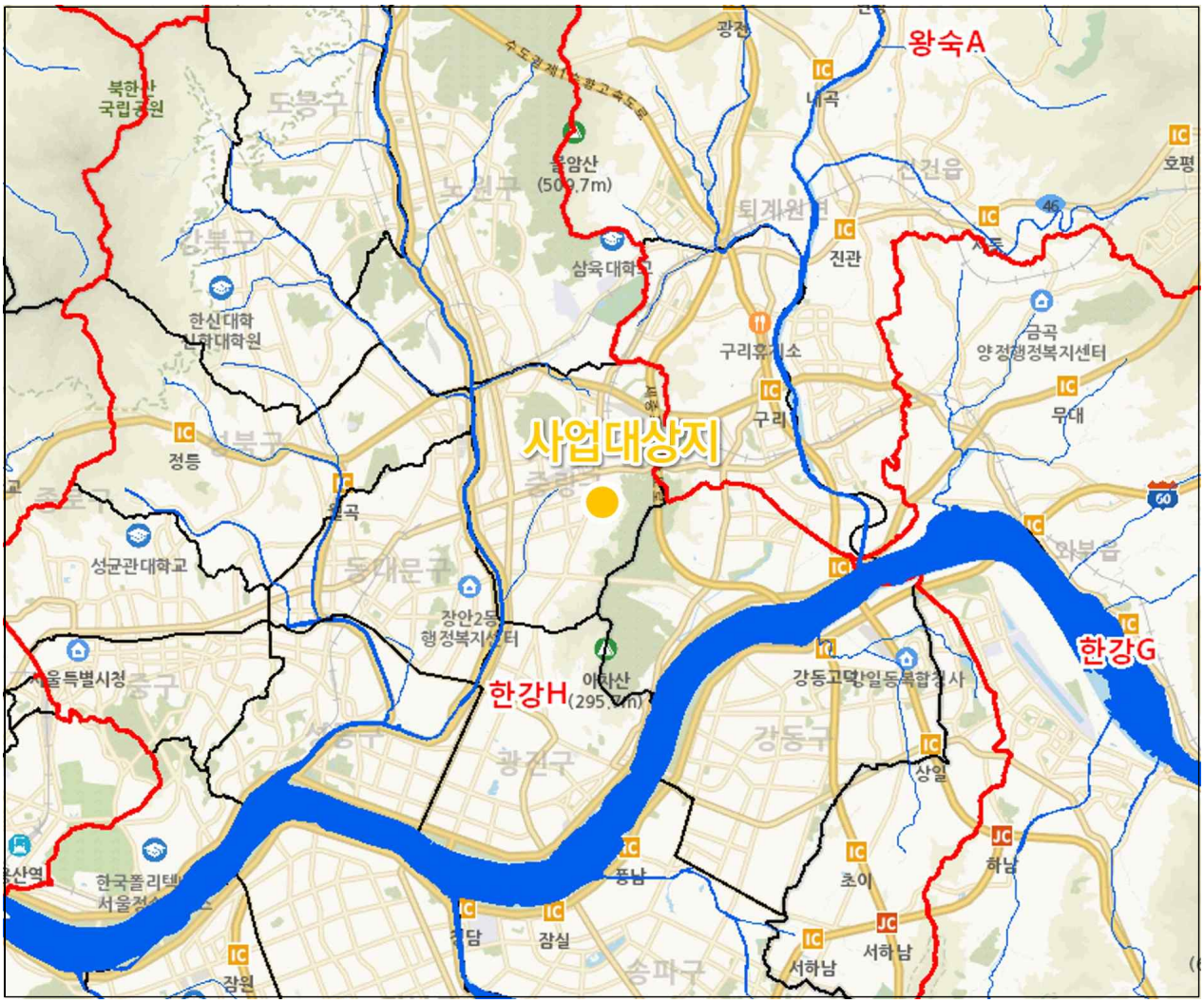
항 목 \ 이용목적별		생활용수	농 · 어업용수	공업용수
일반 오염 물질 (4개)	수소이온농도(pH)	5.8 ~ 8.5	6.0 ~ 8.5	5.0 ~ 9.0
	총대장균군	5,000 이하 (군수/100mL)	-	-
	질산성질소	20 이하	20 이하	40 이하
	염소이온	250 이하	250 이하	500 이하
특정 유해 물질 (16개)	카드뮴	0.01 이하	0.01 이하	0.02 이하
	비소	0.05 이하	0.05 이하	0.1 이하
	시안	0.01 이하	0.01 이하	0.2 이하
	수은	0.001 이하	0.001 이하	0.001 이하
	다이아지논	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]
주 : 단위 : mg/L

9) 수질오염물질 총량관리지역

◦ 본 사업대상지가 위치한 서울특별시 중랑구 면목동 527번지 일대는「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」제8조에 의한 수질오염총량관리 단위유역 '한강H'에 포함되며, 본 사업은「오염총량관리 기본방침」제27조(관리대상 지역개발사업) 제1항에 따라 "30세대 이상의 주택과 주택외의 시설물을 동일건축물로 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

2.5 바람·열

가. 기상현황

1) 풍속

- 사업시행으로 인한 환경영향을 파악하고 다른 환경목적의 영향예측을 위한 기초자료로 사용하기 위해 사업대상지와 가장 인접한 서울기상대의 최근 10년간(2015~2024) 기상자료를 분석함
- 서울기상대의 최근 10년간 연간 기상현황을 분석한 결과 기온 13.6℃, 상대습도 61.8%, 강수량 1,271.6㎜, 일조시간 2,404.2hr, 평균풍속 2.3m/s, 최대풍속 9.8m/s로 조사됨

〈서울기상대 기상개황〉

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

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

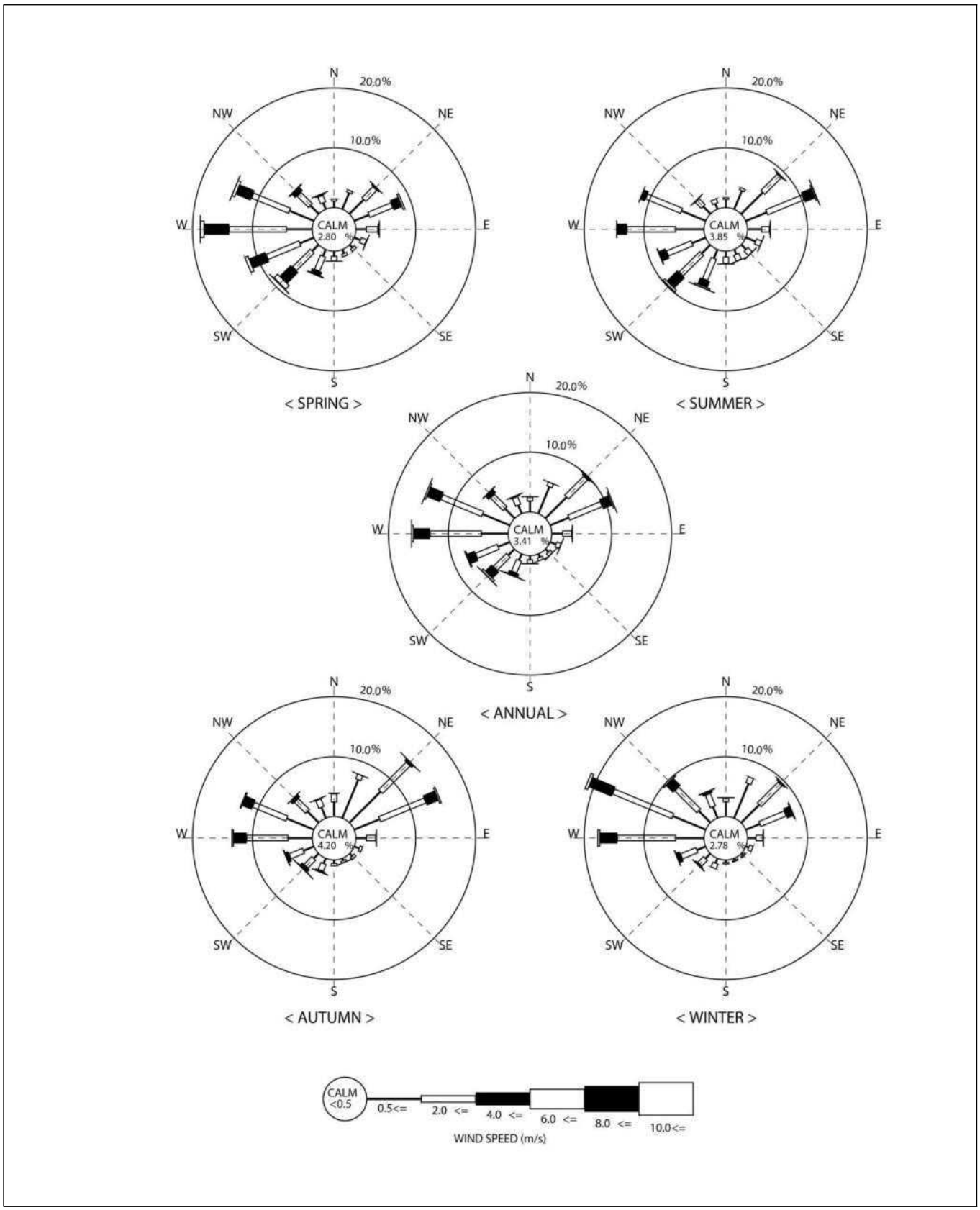
- 평균 풍속은 2.3m/s이며, 월별 풍속은 3월이 2.7m/s로 가장 높았고 10~11월이 2.0m/s로 가장 낮은 것으로 조사됨
- 계절별로는 봄에 2.5m/s로 가장 높았고, 가을에 2.1m/s로 가장 낮은 것으로 조사됨

〈월별풍속〉 (단위 : m/s)

구 분	평 균	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2
		봄			여 름			가 을			겨 울		
서울	2.3	2.5			2.3			2.1			2.4		
		2.7	2.4	2.4	2.2	2.5	2.1	2.3	2.0	2.0	2.2	2.3	2.6

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

〈바람장미도〉


N
NE
E
SE
S
SW
W
NW
20.0%
10.0%
CALM
2.80 %
< SPRING >
CALM
3.85 %
< SUMMER >
CALM
3.41 %
< ANNUAL >
CALM
4.20 %
< AUTUMN >
CALM
2.78 %
< WINTER >
CALM
<0.5
0.5<=
2.0 <=
4.0 <=
6.0 <=
8.0 <=
10.0<=
WIND SPEED (m/s)

가) 바람

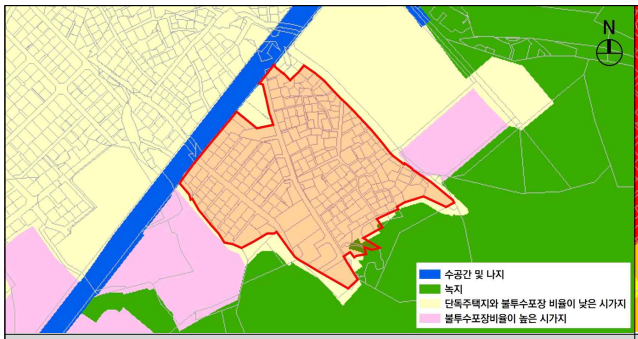
◦ 바람기능성 지수를 기준으로 분류한 공간유형을 4가지 유형으로 분류하였으며, 서울 외곽 지역을 중심으로 녹지가 분포되어 있고, 시 내부에는 불투수 포장 비율이 높은 시가지와 단독주택지와 불투수 포장 비율이 낮은 시가지가 혼재된 것으로 조사됨.

◦ 대상지의 바람기능은 단독주택지와 불투수포장비율이 낮은 시가지로 조사되어 생활권 높이에서의 바람이 거의 없는 것으로 조사됨.

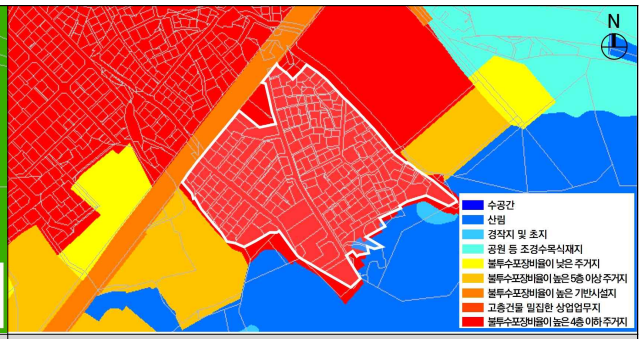
나) 열환경

◦ 열환경은 식생에 따른 온도 변화가 유의미하고, 토지피복에 따른 반사도와 식생의 양 사이에 일정한 상관관계가 있으며 상대적으로 열섬효과를 저감하는 냉각효과를 보임. 이에 따른 열환경 유형 분류 시 식생을 포함하는 오픈스페이스 유형을 구분하였고 조경수목식재지로 식생량과 토지이용을 고려하여 단계적으로 유형을 분류함.

◦ 대상지의 열환경은 불투수포장비율이 높은 4층 이하 주거지로 조사되었으며, 불투수율이 높은 아스팔트의 낮은 알베도로 태양열 흡수율이 높아 도시열섬을 형성하는 것으로 조사됨.



바람기능 공간유형도



열환경 공간유형도

나. 영향예측

◦ 본 사업대상지는 시가화지역이며 인근으로 용마산, 사가정근린공원, 용마폭포공원 등이 위치하고 있으며, 사업시행에 따라 자연지반녹지, 인공지반녹지 등으로 계획하여 법적 기준을 만족토록 계획함

다. 저감방안

1) 바람

◦ 사업대상지는 현재 건축물이 위치하며 바람기능 공간유형도상 불투수포장비율이 높은 시가지로 사업시행 시 투수포장을 확보할 계획이며, 주변에 위치한 용마산과 사가정근린공원 등 인근녹지를 연계한 녹지계획을 수립하여 단지 내부로 최대 바람이 유입될 수 있는 건축설계를 검토하여 반영하도록 하겠음

◦ 추후 기상자료를 검토하여 바람길 등을 고려한 배치 및 가로숲을 통해 주변 녹지와 연결하여 도심으로 찬공기가 확실될 수 있도록 조성할 계획임

2) 열 환경

◦ 사업대상지는 현재 건축물이 위치하고 있고, 주거건물이 밀집한 지역으로 이루어져 있어 계획시행 시 사업대상지 내 투수포장을 확보할 계획임

◦ 열환경 개선 효과를 높이기 위해 건물에 옥상녹화 등을 조성할 계획임

◦ 열환경 관리지역을 중심으로 보행로 내 차열투수포장, 식재 기능 면적을 고려하여 교목 2열식재를 할 계획임

◦ 열환경 개선효과가 있는 수종을 참고하여 온도 및 탄소저감효과가 있는 수종을 식재하여 보행환경 개선을 할 계획임

〈열환경 개선효과 있는 수종〉

구 분	열환경 개선효과 수종
초 본	튤립나무, 회화나무, 느티나무, 단풍나무, 팽나무 등
관 목	화살나무, 쥐똥나무, 명자나무, 산수국, 낙상홍, 철쭉류, 회양목, 사철나무, 무궁화 등
교 목	구절초, 붓꽃, 노루오줌, 돌양지꽃, 옥잠화, 잔디, 바위연꽃, 민들레, 해국, 꼬리풀, 꽃범의꼬리, 패랭이, 섬초롱 등

자료 : 2015, 국토교통과학기술진흥원 / 2014, 농촌진흥청

2.6 대기질

가. 현황

1) 대기관리권역 지정현황

○ 계획시행으로 인한 환경영향을 파악하고 다른 환경항목의 영향예측을 위한 위한 기초 자료로 사용하기 위해 사업대상지와 가장 인접한 서울기상대의 최근 10년간(2014~2023) 기상자료를 분석함

〈대기관리권역 지정현황〉

권 역	지 역 구 분	지 역 범 위
수도권	서울특별시	전 지역
	인천광역시	옹진군(옹진군 영흥면은 제외한다)을 제외한 전 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]

2) 주변지역 현황 및 시설물(오염원) 분포 현황

○ 사업대상지는 주변으로 주거시설, 공원, 학교, 상업시설 등이 혼재하여 위치하고 있음

○ 사업대상지를 경계로 북측으로 사가정역(7호선) 및 사가정근린공원, 남측은 용마산이 위치함

〈주변지역 현황도〉



3) 대기질 현황

○ 사업대상지와 가장 인접한 지역의 자동측정망을 조사한 결과, 북측으로 약 0.7km 이격하여 중랑구 측정소(건강가정지원센터)가 위치하고 있으며, 최근 1년간(2024년 1월~12월) 자동측정망 데이터 값을 조사한 결과, 전 항목이 대기환경기준을 만족하는 것으로 조사됨

〈대기질 측정결과(중랑구 측정소)〉

구 분		PM-10 (㎍/㎥)	PM-2.5 (㎍/㎥)	NO2 (ppm)	O3 (ppm)	SO2 (ppm)	CO (ppm)
2024년	1월	32	24	0.0286	0.0176	0.0025	0.53
	2월	28	22	0.0235	0.0238	0.0022	0.48
	3월	40	21	0.0216	0.0313	0.0022	0.41
	4월	42	23	0.0194	0.0403	0.0024	0.39
	5월	26	16	0.0151	0.0386	0.0024	0.33
	6월	28	19	0.0146	0.0463	0.0026	0.35
	7월	21	12	0.0111	0.0318	0.0021	0.28
	8월	25	17	0.0103	0.0382	0.0020	0.28
	9월	16	9	0.0100	0.0315	0.0019	0.29
	10월	19	11	0.0138	0.0258	0.0020	0.33
	11월	27	16	0.0204	0.0251	0.0024	0.45
	12월	34	19	0.0251	0.0174	0.0026	0.48
평 균		28	17	0.0178	0.0306	0.0023	0.38
환경정책기본법		100/일	35/일	0.06/일	0.1/hr	0.04/일	25/hr
서울시 대기환경기준		100/일	35/일	0.06/일	0.1/hr	0.04/일	25/hr

자료 : 에어코리아(http://www.airkorea.or.kr)

나. 영향예측

1) 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 단계에서 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 배출량을 산정한 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(Ⅵ), 2023, 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	NO2
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) NOX→NO_2 전환율 100% 적용(환경영향평가서 작성 및 검토 매뉴얼, 2017, KEI)
자료) 국가대기오염물질배출량 산정방법 편람(Ⅵ), 2023, 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(Ⅵ), 2023, 국가미세먼지정보센터

〈덤프트럭 오염물질 배출량〉

구 분	투입대수(대)	연료 사용량 (L/hr)	1L당 운행거리 (km/L)	배출계수(g/km)			배출량(g/sec)		
				PM-10	PM-2.5	NOx	PM-10	PM-2.5	NO2
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							
	NO2	1대 × 15.9L/hr x 4.3km/L × 8.0418g/km = 549.8179g/hr = 0.1527g/sec							

주) NOX→NO_2 전환율 100% 적용(환경영향평가서 작성 및 검토 매뉴얼, 2017, KEI)
자료) 1. 2024 건설공사 표준품셈, 2023. 한국건설기술연구원
2. 국가대기오염물질배출량 산정방법 편람(Ⅵ), 2023, 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
	NO2	0.0476	0.1527	0.2003

2) 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

1) 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

○ 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·살수시설 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·살수시설 설치기준〉

구 분	내 용
세륜시설	• 수조의 넓이 : 수송차량의 1.2배이상 • 수조의 깊이 : 20cm이상 • 수조의 길이 : 운반차량 전장의 2배이상 • 수조수 순환을 위한 침전조 및 배관을 설치하거나 물을 연속적으로 흘려보낼 수 있는 시설을 설치할 것
살수시설	• 살수높이 : 수송차량의 바퀴부터 적재함 하단부까지 • 살수길이 : 수송차량 전체길이의 1.5배 이상 • 수압 : 3㎏/㎠이상

○ 공사차량 속도규제

- 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

○ 비산방진막 설치

- 공사시 바람에 의해 비산되는 먼지가 주변지역으로 확산되는 것을 방지하기 위해 공사계획, 지형여건, 주변시설물 분포여부, 가설방음판넬 설치계획 등을 고려하여 필요시 방진막을 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

2) 운영시

○ 현재 단계에서는 개발계획이 수립되지 않아 세부적인 저감방안을 제시하기 어려우나 추후 세부계획 수립시 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, 뽕나무, 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

2.7 온실가스·에너지

가. 현황

1) 국가온실가스 배출량

◦ 2022년도 국가 온실가스 총 배출량은 724.29백만tonCO2eq이며, 이는 1990년도 총 배출량 292.1백만tonCO2eq에 비해 약 133.21% 증가한 것으로 조사됨

〈국가연도별 온실가스 배출량〉 (단위 : 백만tonCO₂eq)

구분	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2019	2020	2021	2022	증감률(%)	
											1990년 대비	전년 대비
CO2	256.22	401.67	462.62	521.26	618.05	651.09	675.18	626.72	652.48	635.82	148.16	-2.55
CH4	46.82	47.10	44.63	42.15	40.62	37.78	35.95	35.57	35.34	35.15	-24.92	-0.54
N2O	6.33	10.90	14.85	18.80	10.60	10.09	10.99	10.69	10.80	10.70	68.95	-0.91
HFCs	1.04	3.34	6.01	4.76	7.64	16.07	25.23	27.91	30.28	32.94	3062.53	8.79
PFCs	0.00	0.00	2.55	3.17	2.52	1.81	3.84	4.51	4.75	4.07	-	-14.36
SF6	0.17	1.49	2.79	4.28	9.99	8.41	7.06	5.42	5.54	3.96	2243.36	-28.43
NF3	0.00	0.00	0.00	0.00	0.39	0.85	1.15	2.13	1.79	1.65	-	-7.67
총 배출량	310.58	464.50	533.45	594.42	689.79	726.10	759.40	712.96	740.98	724.29	133.21	-2.25

자료 : 2024년 국가 온실가스 인벤토리보고서, 2025, 환경부 온실가스종합정보센터

주 : 1. PFCs는 최초 통계가 수집된 1992년도를 기준으로 증감률을 계산
2. LULUCF 분야를 포함한 순배출량에 대한 분석은 2.2절 온실가스별 배출 및 흡수 추이 분석 참고
3. NO(Not Occurring): 국내에 배출·흡수가 발생하는 해당 활동 및 공정이 없는 경우,
NE(Not Estimated): 배출·흡수활동 및 공정이 있으나 산정하지 아니하는 경우

2) 서울특별시 온실가스 배출량

◦ 서울특별시 2022년 온실가스 총 배출량은 20,727천tonCO₂eq이며, 이는 총 배출량 기준 2005년 30,171천tonCO₂eq, 2021년 21,475천tonCO₂eq로 점차 감소한 것으로 조사되었음

〈서울특별시 온실가스 배출량〉 (단위 : 천tonCO₂eq)

구분	2005년		2021년		2022년	
	배출량	비율(%)	배출량	비율(%)	배출량	비율(%)
CO2	26,316	87.22	19,154	89.19	18,565	89.60
CH4	2,374	7.87	749	3.49	622	3.00
N2O	505	1.67	234	1.09	229	1.10
HFCs	958	3.18	1,327	6.18	1,304	6.30
SF6	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

3) 서울특별시 용도별 전력 사용량

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

〈서울특별시 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 (29.9%)	3,801,000 (7.7%)	29,277,202 (59.5%)	1,447,788 (2.9%)

자료 : 2024 서울시 통계연보(2023년 기준), 2024

4) 서울특별시 가스공급량

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

〈서울시 가스공급량〉 (단위 : 천tonCO2eq)

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	155,631	83	467,497
2021	5	4,603,447	80	130,251	80	451,500
2022	5	4,345,315	75	124,316	75	445,060
2023	5	3,948,951	70	110,699	70	425,666

자료 : 2024 서울시 통계연보(2023년 기준), 2024

5) 서울특별시 배출원별 온실가스 배출량

○ 서울특별시의 배출원별 온실가스(CO_2, CH_4, N_2O) 배출량을 살펴보면 아산화질소의 경우, 배출량은 증감 경향을 보이며, 메탄 및 이산화탄소의 배출량은 지속적인 감소 추세를 보임

〈서울특별시 배출원별 온실가스 배출량〉 (단위 : 천톤CO2eq)

구 분	2005년		2021년		2022년	
	배출량	비율	배출량	비율	배출량	비율
CO_2	26,316	87.2%	19,154	89.2%	18,565	89.6%
CH_4	2,374	7.9%	749	3.5%	622	3.0%
N_2O	505	1.7%	234	1.1%	229	1.1%
HFCs	958	3.2%	1,327	6.2%	1,304	6.3%
SF_6	18	0.1%	11	0.1%	7	0.04%
합계	30,170	100%	21,476	100%	20,727	100%

자료 : 서울시 온실가스 인벤토리 보고서(2022년 기준), 2024 서울특별시

나. 영향예측

가) 연료사용량 예측

○ 난방 및 급탕 연료 사용량은 급탕면적을 추정한 후 「집단에너지사업계획서 작성기준(산업통상자원부고시 제2018-202, 2018.11.15.)」에 의거하여 추정한 결과 사용량은 1,381.41천N㎥/년으로 예측됨

(1) 난방면적 산정

〈용도별 난방면적 비율〉

구 분	세부 내역	난방면적비(%)	비 고
주택	아파트, 연립, 주상복합(주거부분)	주)80	공동주택 적용
상업시설	근린·일반·중심상업,주상복합(주거제외) 등	70	-
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	-

주) 주택의 난방 면적비는 발코니 확장 등을 고려하여 95% 이내에서 적용

〈난방·급탕 면적산정〉

구 분			세대수	연면적(㎡)	난방비율(%)	난방면적(㎡)	비 고
사업 대상지	공동 주택	75㎡ 초과	486	55,902.9	80	69,582.85	난방면적 60 초과
		56~75㎡ 이하	374	31,075.66		3,650.78	난방면적 45~60 이하
		41~56㎡ 이하	68	4,563.48		8,669.83	난방면적 33~45이하
		41㎡ 미만	129	10,837.29		8,669.83	난방면적 33 이하
	합계		1,057	102,379.33	-	81,903.46	-

자료 : 집단에너지사업계획서 작성기준(산업통상자원부고시 제2018-202, 2018.11.15.)

주 : 1. 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침에 의거하여 공동주택 연면적은 공급면적 기준으로 산정

2. 난방면적(㎡) = 연면적(㎡) × 난방비율(%)

(2) 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	60 초과	60.5	58.3	53.9	49.5
	60 이하	66.5	64.1	59.2	54.4

자료 : 에너지 사용계획 협의업무 운영규정(2025.05.09., 한국에너지공단)

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

〈건축물의 단위난방부하 및 급탕부하(kcal/㎡·hr)〉

건물용도	단위난방부하		단위급탕부하	비 고
	A	B		
공 동 주 택	-	-	15	단위난방부하는 〈주택의 단위난방부하〉 참조
근린생활시설	86	110	5	관리사무소, 사회복지관, 아파트형공장 포함
근린공공시설	89	110	7	동사무소, 소방파출소, 파출소, 우체국 등
종 교 시 설	115	135	2	
노유자 시설	86	105	7	유치원, 노인정
의 료 시 설	105	125	25	병원 급 이하
교육연구시설	89	115	5	학교, 교육원, 직업훈련소
업무시설(일반·공공)	86	115	7	
숙 박 시 설	89	110	45	
판 매 시 설	98	120	5	
위락시설(특수목욕탕)	110	120	80	목욕장이외의 시설은 판매시설기준 적용
관람집회시설	115	135	2	
전시시설	115	135	2	

자료 : 에너지 사용계획 협의업무 운영규정(2025.05.09., 한국에너지공단)

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%

자료 : 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침 (서울특별시, 개정 2025.03)

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

〈난방·급탕 연료사용량〉

구 분			난방면적 (㎡)	단위부하(kcal/㎡·hr)			평균 부하율(%)	연간열부하 (Gcal/년)	연료사용량 (천Nm3/년)
				난방	급탕	계			
사업 대상지	공동 주택	60㎡ 초과	44,722.32	49	15	64	30	7,521.94	738.17
				공동주택			주택		
		45~60㎡ 이하	24,860.53	51.4	15	66.4	30	4,338.14	425.73
				공동주택			주택		
		33~45㎡ 이하	3,650.78	52.4	15	67.4	30	646.65	63.46
				공동주택			주택		
		33㎡ 이하	8,669.83	53.9	15	68.9	30	1,569.84	154.06
				공동주택			주택		
	합계		81,903.46	-			-	14,076.57	1,381.41

자료 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정, 2025, 한국에너지공단

주 : 1. 연간열부하(kcal/년) = 난방면적 × (단위난방부하+단위급탕부하) × 8,760시간/년 × 평균부하율

2. 연료사용량(Nm^3/년) = 연간열부하(kcal/년) ÷ 연료의 총발열량 (LNG발열량 10,190kcal/Nm^3)

3. 연료의 총발열량 = 에너지법시행규칙 [별표] 에너지열량 환산기준 (LNG발열량 10,190kcal/Nm^3)

(3) 취사용 연료 사용량 산정

○ 사업시행시 취사연료 사용량을 산정하기 위해 「에너지사용계획 협의업무 운영규정 (한국에너지공단, 2025.05.09)」에 의하여 산정한 결과 사용량은 22,340.75천N㎥/년으로 예측됨

〈취사용 단위연료부하(Mcal/㎡·년)〉

구 분		연면적당 취사용 연료	비 고
업무용 건물	일반빌딩	2.84	-
	공공빌딩	4.20	-
상업용 건물	백화점	11.79	-
	상가	17.71	-
교육용 건물	학교	10.70	-
	연구소	24.17	-
호텔		51.04	-
병원		19.64	-
전화국		0.56	-
단독주택		1,486.8(Mcal/세대·년)	-
공동주택		1,411.2(Mcal/세대·년)	공동주택 적용

자료 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정 (한국에너지공단, 2025.05.09.)

주 : 1kWh =2,300kcal 기준

〈취사용 열수요〉

구 분		연면적(㎡)	취사용 연료부하 (Mcal/세대·년, Mcal/㎡·년)	연간열부하 (Gcal/년)	연료사용량 (천N㎥/년)
사업 대상지	공동주택	161,318.17	1,411.2(Mcal/세대·년)	227,652.20	22,340.75
	합계	161,318.17	-	227,652.20	22,340.75

자료 : 1. 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침 (서울특별시, 개정 2025.03.05.)

2. 에너지법시행규칙 [별표] 에너지열량 환산기준

주 : 1. 연간열부하(kcal/년) = 연면적 × 연면적당 취사용연료부하 × 10^3

2. 연료사용량(Nm^3/년) = 연간열부하(kcal/년) ÷ 연료의 총발열량 (LNG발열량 10,190kcal/Nm^3)

3. 연료의 총발열량 = 에너지법시행규칙 [별표] 에너지열량 환산기준 (LNG발열량 10,190kcal/Nm^3)

(4) 연료사용량 산정

○ 사업시행시 연료 사용량 산정 결과, 총 23,722.16천N㎥/년으로 예측됨

〈사업시행에 따른 연료사용량〉

구 분	난방 및 급탕시	취사시	합 계
LNG 사용량(천N㎥/년)	1,381.41	22,340.75	23,722.16

나) 전력사용량 예측

○ 사업시행 후 전력사용량을 산정한 결과 9,381.96MWh/년으로 산정됨

○ 전력사용량 산정은 한국에너지공단「에너지사용계획 협의업무 운영규정 (한국에너지공단 2025.05.09)」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(%)	비 고
단독주택		30	35	-
공동주택	60㎡ 이하	3,000(VA/세대)	40	공동주택 적용
	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 미만	4,500(VA/세대)		
	85㎡ 이상	6,000(VA/세대)		
근린생활시설		120	50	-
문화 및 집회시설		140	50	-
종교시설		130	50	-
판매시설		160	50	-
운수시설		120	50	-
의료시설		180	50	-
교육연구시설		100	50	-
노유자시설		120	50	-
수련시설		120	50	-
운동시설		100	50	-
업무시설		140	50	-
숙박시설		120	50	-
위락시설		160	50	-
도로, 주차장		1.25	100	-
광장, 공원		0.25	100	-
폐기물처리시설		8kVA/톤	70	-
집단에너지공급시설		3.8kVA/톤	50	보일러용량(t/h) 기준
수도시설		100	40	-
주 유 소		100	40	-
자동차관련시설		100	50	-

자료 : 에너지사용계획 협의업무 운영규정 (한국에너지공단, 2025.05.09)

〈사업시행 후 전력사용량〉

구 분			세대수(세대)	단위전력부하 (VA/세대)	수용률 (%)	부등률	전력사용량 (MWh/년)
사업 대상지	공동주택	60㎡ 이하	571	3,000	35	1.3	4,040.04
		60㎡ 초과~85㎡ 미만	434	4,500			4,606.08
		85㎡ 이상	52	6,000			735.84
	합계		1,057	-	-	-	9,381.96

자료 : 서울특별시 도시관리계획 환경성검토 업무지침 (서울특별시, 개정 2025.03.05.)
주 : 1. 전력사용량(MWh/년) = 세대수 × 단위전력부하(VA/세대) × 수용률(%) ÷ 부등률 × 8,760시간/년 ÷ 10^6
2. 부등률 기준 : 1.3 (한전내부규정, 자문결과 등 반영)

다) 연료 및 전력사용에 따른 온실가스 배출량

○ 연료사용량에 따른 온실가스 배출량 산정

- 사업시행 후 온실가스 배출량은 연료사용에 따른 발생량을 산정한 결과 53,850.17tonCO_2eq/년으로 산정됨

〈연료사용시 온실가스 배출계수 및 배출량〉

구분		연료사용량 (천N㎥/년)	순발열량 (MJ//N㎥)	배출계수 (kg/TJ)	지구온난화 지수	온실가스 배출량 (tonCO_2eq/년)
사업 대상지	CO_2	23,722.16	38.5	56,100	1	51,236.30
	CH_4			92	21	1,764.50
	N_2O			3	310	849.37
	합계	23,722.16	-	-	-	53,850.17

자료 : 공공부문 온실가스 목표관리 운영 등에 관한 지침 [별표4] 온실가스 배출량 등의 산정방법
주 : 1. 순 발열량(38.5MJ/Nm) : 에너지법 시행규칙 [별표] 에너지열량 환산기준
2. 온실가스 배출량(tonCO_2eq/년)
= 연료 사용량(Nm^2/년) × 순발열량(MJ/Nm) × 배출계수(kg(CO_2/CH_4/$N_2$0)/TJ)× 10^{-9} × 지구온난화지수

○ 전력사용량에 따른 온실가스 배출량 산정

- 사업시행 후 온실가스 배출량은 전력사용에 따른 발생량을 산정한 결과, 4,479.05tonCO_2eq/년으로 산정됨

〈전력사용시 온실가스 배출계수 및 배출량〉

구 분		전력사용량 (MWh/년)	배출계수 (tCO2/MWh)	발생량 (ton/년)	지구온난화 지수	온실가스 배출량 (tonCO2eq/년)
사업 대상지	CO2	9,381.96	0.4747	5,418.17	1	4,453.62
	CH4		0.0000036	0.04	21	0.71
	N2O		0.0000085	0.10	310	24.72
	합계	9,381.96	-	-	-	4,479.05

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)
주 : 1. 발생량(ton/년) = 전력사용량(MWh/년) × 배출계수(tCO_2/MWh)
2. 온실가스 배출량(tonCO_2eq/년)
= 전력사용량(MWh/년) × 배출계수(tCO_2(CO_2/CH_4/$N_2$0)/MWh) × 지구온난화지수

○ 온실가스 총 배출량

- 사업시행 후 온실가스 배출량은 연료 및 전력사용에 따른 발생량을 산정한 결과, 총 58,329.22tonCO_2eq/년으로 산정됨

〈사업시행에 따른 온실가스 총 배출량〉

구 분	연료사용	전력사용	합 계
온실가스 배출량 (tonCO2eq/년)	53,850.17	4,479.05	58,329.22

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 절감토록 할 계획임

○ 에너지 사용으로 인한 대기질 영향 및 온실가스의 증가를 줄이기 위하여 연료사용은 청정 연료를 사용토록 할 계획임

○ 운영시 조경녹지공간을 계획하여 사업시행 전보다 증가토록 계획하였으며, 조경식재시 배기가스에 강하고 환경정화능력이 강한 수종을 식재토록 하여 대기질 정화효과를 기대할 수 있도록 할 계획임

2.8 자원순환

가. 현황

○ 서울특별시 중랑구의 생활폐기물 관리구역 지정현황 조사결과, 서울특별시 중랑구는 전역이 생활폐기물 관리구역으로 지정되어 있는 것으로 조사됨

〈생활폐기물 관리구역 현황〉

구 분	전체행정구역		생활폐기물 관리구역	비 고	비 고
	면 적(㎢)	인 구(인)	면 적(㎢)	인 구(명)	
서초구	18.50	387,470	18.50	387,470	-

자료 : 2023 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

1) 생활폐기물 발생 및 처리현황

○ 서울특별시 중랑구의 생활폐기물(가정) 발생 및 처리현황 조사결과, 서울특별시 중랑구의 생활폐기물(가정) 발생량은 92,845.3톤/년으로 재활용 53,607.3톤/년(57.74%), 소각 35,004.9톤/년(37.70%), 매립 4,233.1톤/년(4.56%)의 비율로 처리되는 것으로 조사됨

〈생활폐기물 발생 및 처리현황〉

구 분			발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)					
				재활용			소각	매립	기타
				소계	물질재활용	에너지회수			
총계			92,845.3	53,607.3	49,884.1	3,723.2	35,004.9	4,233.1	0.0
종량제 방식 등 혼합 배출	소계		42,961.2	3,723.2	0.0	3,723.2	35,004.9	4,233.1	0.0
	가연성	소계	39,523.1	3,723.2	0.0	3,723.2	32,237.3	3,562.6	0.0
		폐지류	9,219.0	0.0	0.0	0.0	8,079.5	1,139.5	0.0
		폐합성수지류	15,087.0	0.0	0.0	0.0	14,084.6	1,002.4	0.0
		폐고무류	273.1	0.0	0.0	0.0	239.3	33.8	0.0
		폐섬유류	545.1	0.0	0.0	0.0	477.7	67.4	0.0
		음식물류 폐기물	1,237.4	0.0	0.0	0.0	1,084.5	152.9	0.0
		폐목재류	3,995.0	3,723.2	0.0	3,723.2	238.2	33.6	0.0
		기타	9,166.5	0.0	0.0	0.0	8,033.5	1,133.0	0.0
	불연성	소계	3,412.0	0.0	0.0	0.0	2,744.7	667.3	0.0
		폐금속류	1,086.5	0.0	0.0	0.0	952.2	134.3	0.0
		폐유리류	1,004.3	0.0	0.0	0.0	880.2	124.1	0.0
		폐토사류	170.3	0.0	0.0	0.0	80.7	89.6	0.0
		폐타일 및 도자기류	66.4	0.0	0.0	0.0	58.2	8.2	0.0
		연탄재	202.0	0.0	0.0	0.0	0.0	202.0	0.0
		기타	882.5	0.0	0.0	0.0	773.4	109.1	0.0
	건설 폐재류	건설폐재류 (공사장 생활폐기물)	26.1	0.0	0.0	0.0	22.9	3.2	0.0
	기타(배출불명등)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

구 분			발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)					
				재활용			소각	매립	기타
				소계	물질재활용	에너지회수			
재활용 가능 자원 분리 배출	소계		21,506.6	21,506.6	21,506.6	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐지류	종이팩	56.0	56.0	56.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		기타	3,600.8	3,600.8	3,600.8	0.0	0.0	0.0	0.0
	고철류		294.1	294.1	294.1	0.0	0.0	0.0	0.0
	금속캔		681.2	681.2	681.2	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐합성수지류	비닐류	4,754.6	4,754.6	4,754.6	0.0	0.0	0.0	0.0
		발포수지류	389.5	389.5	389.5	0.0	0.0	0.0	0.0
		PET병	1,639.5	1,639.5	1,639.5	0.0	0.0	0.0	0.0
		기타	2,357.1	2,357.1	2,357.1	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐고무류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐유리병류		1,394.7	1,394.7	1,394.7	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐의류		699.4	699.4	699.4	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐섬유류		1,500.0	1,500.0	1,500.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	조명폐기물		24.0	24.0	24.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐전지류		21.0	21.0	21.0	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		330.5	330.5	330.5	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐전기전자제품		529.3	529.3	529.3	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐가구류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기타		18.0	18.0	18.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	재활용 잔재물		3,216.9	3,216.9	3,216.9	0.0	0.0	0.0	0.0
음식물 폐기물 분리배출			28,377.5	28,377.5	28,377.5	0.0	0.0	0.0	0.0

자료 : 2023 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

2) 사업장비배출시설계폐기물 발생 및 처리현황

○ 서울특별시 중랑구의 사업장비배출시설계폐기물 발생 및 처리현황 조사결과, 총 발생량은 4,001.5톤/년이며, 재활용 3,676.5톤/년(91.88%), 소각 50.1톤/년(1.25%), 기타 274.8톤/년(6.87%)의 비율로 처리되는 것으로 조사됨

〈사업장비배출시설계 폐기물 발생 및 처리현황〉

구분				발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)					
					재활용			소각	매립	기타
					소계	물질재활용	에너지회수			
총계				4,001.5	3,676.5	3,285.0	391.5	50.1	0.0	274.8
종량제 방식 등 혼합 배출	소계			96.5	96.5	0.0	96.5	0.0	0.0	0.0
	가연성	소계		87.4	87.4	0.0	87.4	0.0	0.0	0.0
		폐지류		20.4	20.4	0.0	20.4	0.0	0.0	0.0
		폐합성수지류		27.2	27.2	0.0	27.2	0.0	0.0	0.0
		폐고무류		1.4	1.4	0.0	1.4	0.0	0.0	0.0
		폐섬유류		2.8	2.8	0.0	2.8	0.0	0.0	0.0
		음식물류 폐기물		5.8	5.8	0.0	5.8	0.0	0.0	0.0
		폐목재류		1.5	1.5	0.0	1.5	0.0	0.0	0.0
		기타		28.4	28.4	0.0	28.4	0.0	0.0	0.0
	불연성	소계		9.1	9.1	0.0	9.1	0.0	0.0	0.0
		폐금속류		1.8	1.8	0.0	1.8	0.0	0.0	0.0
		폐유리류		2.2	2.2	0.0	2.2	0.0	0.0	0.0
		폐토사류		0.3	0.3	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0
		폐타일 및 도자기류		0.2	0.2	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0
		연탄재		0.5	0.5	0.0	0.5	0.0	0.0	0.0
		기타		4.1	4.1	0.0	4.1	0.0	0.0	0.0
혼합 배출 외 분리 배출	소계			3,110.7	2,785.8	2,490.7	295.1	50.1	0.0	274.8
	가연성	소계		2,043.2	1,970.5	1,675.5	295.1	50.1	0.0	22.6
		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		1,331.7	1,329.9	1,166.2	163.7	0.0	0.0	1.9
		폐고무류		134.1	113.3	113.3	0.0	0.0	0.0	20.7
		폐섬유류	폐의류	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
			기타	39.4	0.0	0.0	0.0	39.4	0.0	0.0
		폐목재류(폐가구 등)		523.6	512.8	381.4	131.4	10.8	0.0	0.0
		폐식용유		14.5	14.5	14.5	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		252.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	252.2
		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		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		조명폐기물		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐토사류 및 폐콘크리트류		252.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	252.2
		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		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐전기전자제품류			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기타			815.3	815.3	815.3	0.0	0.0	0.0	0.0
음식물 폐기물 분리배출				794.3	794.3	794.3	0.0	0.0	0.0	0.0

자료 : 2023 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

3) 사업장배출시설계폐기물 발생 및 처리현황

○ 서울특별시 중랑구의 사업장배출시설계폐기물 발생 및 처리현황 조사결과, 총 발생량은 3,463.7톤/년이며, 재활용 3,412.2톤/년(98.51%), 매립 51.5톤/년(1.49%)의 비율로 처리되는 것으로 조사됨

〈사업장배출시설계 폐기물 발생 및 처리현황〉

구분			발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)					
				재활용			소각	매립	기타
				소계	물질재활용	에너지회수			
총계			3,463.7	3,412.2	3,412.2	0.0	0.0	51.5	0.0
가연성	소계		3,463.5	3,412.2	3,412.2	0.0	0.0	51.2	0.0
	폐지류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐목재류		242.6	242.6	242.6	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐섬유류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐합성수지류		3,169.6	3,169.6	3,169.6	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐합성고무류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐전기전자제품류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	유기성오니류	폐수처리오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		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
	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		51.2	0.0	0.0	0.0	0.0	51.2	0.0
불연성	소계		0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.0
	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		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	유리도자기편류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	무기성오니류	폐수처리오니	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.0
		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 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

4) 건설폐기물 발생 및 처리현황

○ 서울특별시 중랑구의 건설폐기물 발생 및 처리현황 조사결과, 중랑구의 건설폐기물 발생량은 101,667.4톤/년이며, 대부분 재활용 101,330.2톤/년(99.67%)으로 처리되는 것으로 조사됨

〈건설폐기물 발생 및 처리현황〉

폐기물 종류			발생량 (ton/년)	총계(ton/년)					
				재활용			소각	매립	기타
				소계	물질재활용	에너지회수			
총계			101,667.4	101,330.2	101,088.7	241.5	337.2	0.0	0.0
가연성	폐목재		763.5	758.4	525.0	233.4	5.1	0.0	0.0
	폐합성수지류		715.1	383.0	374.9	8.1	332.1	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
불연성	건설폐재류	폐콘크리트	65,841.8	65,841.8	65,841.8	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐아스팔트콘크리트	17,627.6	17,627.6	17,627.6	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐벽돌	1,631.2	1,631.2	1,631.2	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐블럭	249.1	249.1	249.1	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐기와	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		건설폐토석	424.2	424.2	424.2	0.0	0.0	0.0	0.0
	건설오니		13.8	13.8	13.8	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		57.3	57.3	57.3	0.0	0.0	0.0	0.0
가연성·불연성 혼합	폐보드류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐판넬		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	혼합건설폐기물		14,344.0	14,344.0	14,344.0	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 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

5) 사업장지정폐기물 발생 및 처리현황

○ 서울특별시 중랑구의 지정폐기물 발생 및 처리현황 조사결과, 중랑구의 지정폐기물 발생량은 1,021.4톤/년으로 재활용 647.2톤/년(63.36%), 소각 62.0톤/년(6.07%), 매립 224.6톤/년(21.99%), 기타 87.7톤/년(8.59%)의 비율로 처리되는 것으로 조사됨

〈사업장지정폐기물 발생 및 처리현황〉

구분	폐기물 종류	발생량 (ton/년)	총계(ton/년)					
			재활용			소각	매립	기타
			소계	물질재활용	에너지회수			
서초구	소계	1,021.4	647.2	141.0	506.2	62.0	224.6	87.7
	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	4.2	0.0	0.0	0.0	4.2	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	73.4	73.4	73.4	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐석면	312.3	0.0	0.0	0.0	0.0	224.6	87.6
	폐수처리오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐알칼리	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐유	630.7	573.8	67.6	506.2	56.9	0.0	0.0
	폐유독물	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
	폐촉매	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐페인트 및 폐락카	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	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	0.9	0.0	0.0	0.0	0.9	0.0	0.0
	PCB함유폐기물	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

자료 : 2023 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

6) 소각시설 현황

◦ 중랑구의 소각시설 현황 조사결과, 중랑구 내 소각시설은 위치하지 않는 것으로 조사됨

7) 매립시설 현황

◦ 중랑구의 매립시설 현황 조사결과, 중랑구 내 매립시설은 위치하지 않는 것으로 조사됨

8) 기타처리시설 현황

◦ 중랑구의 기타처리시설 현황 조사결과, 중랑구 내 기타처리시설은 2개 시설(중간집하장, 중랑자원재활용선별센터)이 위치하는 것으로 조사됨

나. 영향예측 및 저감방안

1) 공사시

◦ 생활폐기물은 분리수거를 실시한 후 적법하게 처리할 계획임

◦ 분뇨는 이동식화장실을 설치하여 전량 위탁처리 할 계획임

◦ 교육, 홍보 등을 통해 쓰레기 투기를 금지하고 작업장에 분리수거함을 설치하여 종류별, 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 설치하여야 함

◦ 공사장비의 정비, 오일교환 및 세척은 지정된 정비업소를 이용하거나 지정된 장소에서 실시

◦ 이동성이 없는 장비나 정비소까지의 운행이 용이하지 않을 경우에는 폐유저장소를 설치하여 수집·보관, 폐기물 처리업자에게 위탁처리 할 계획임

◦ 폐유저장소의 바닥은 Panel 등을 이용하여 용기가 지면에 직접 접촉되지 않도록 하고 적치장 주변에 가배수로를 설치, 지붕을 덮어 빗물에 의해 유류가 주변지역에 확산되는 것을 방지

2) 운영시

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

◦ 운영시 사업대상지 내 이용인구에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생이 예상됨

2.9 소음·진동

가. 현황

1) 소음 측정망

◦ 사업대상지는 서울특별시 중랑구 면목동 527번지 일대에 위치하고 있으며, 주변 도로(사가정로, 용마산로 등)를 이용하는 차량이 주 소음·진동원으로 조사됨

◦ 사업대상지 주변 소음현황은 환경부 측정망자료에서 대상지로부터 가장 인접한 국가소음정보시스템 소음·진동 측정망을 인용 제시하였음

측정망 : 서울특별시 동대문구 회기동

〈환경소음측정망 측정 데이터〉

측정지점	지역	측정연도	분기	주 간					야 간		
				1회	2회	3회	4회	평균	1회	2회	평균
아주약국 앞	도로	2023	3/4	67.1	49.9	52.0	53.0	55.0	48.2	49.2	49.0
			4/4	75.2	73.8	73.6	72.9	74.0	71.6	66.2	69.0
		2024	1/4	72.6	71.5	72.3	71.5	72.0	70.0	63.6	67.0
			2/4	74.2	72.8	72.2	71.3	73.0	71.4	66.8	69.0
동원인테리어	도로	2023	3/4	62.4	57.9	55.8	50.0	57.0	48.8	49.3	49.0
			4/4	69.7	67.8	66.1	63.9	67.0	61.7	57.6	60.0
		2024	1/4	70.8	66.9	66.8	62.5	67.0	60.2	55.9	58.0
			2/4	77.0	69.6	68.9	60.7	69.0	58.7	56.2	57.0

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

2) 정온시설 분포 현황

◦ 사업대상지 공사시 소음·진동 피해가 예상되는 정온시설 현황을 조사하였으며, 조사 결과 사업대상지 인근으로 정온시설이 위치하지 않는 것으로 조사됨

나. 영향예측

1) 공사시

가) 건설소음

○ 공사시 건설장비 가동에 따른 소음의 예측은 장비로부터 이격거리 15m에서의 소음도 측정치를 기준으로 하여 각 공종별로 투입되는 장비의 합성소음도를 산출한 후, 점음원 거리감쇠공식을 이용하였으며, 투입되는 장비의 종류 및 발생소음도와 이격거리별 소음도를 예측한 결과, 합성소음도가 가장 높은 토공시 약 100m이내 지역에서 생활소음 규제기준을 상회하는 것으로 예측되어 적절한 저감대책이 필요할 것으로 판단됨.

〈장비의 합성소음도 및 이격거리별 소음도〉

구분 / 공종	장 비 명	동력 (HP)	투입 대수	장비당 소음레벨	이격거리별 예측소음레벨					
					10m	20m	30m	50m	70m	100m
토 공 및 기초공	덤 프 트 럭	-	1	74.9	78.4	72.4	68.9	64.4	61.5	58.4
	불 도 저	140이상	1	75.8	79.3	73.3	69.8	65.3	62.4	59.3
	백 호 우	140~280	1	73.4	76.9	70.9	67.4	62.9	60.0	56.9
포장공	Asp피니셔	-	1	76.5	80.0	74.0	70.5	66.0	63.1	60.0
	텐덤로울러	75이상	1	70.6	74.1	68.1	64.6	60.1	57.2	54.1
구조물공	크레인	-	1	70.1	73.6	67.6	64.1	59.6	56.7	53.6
	콘트리트펌프카	305~340	1	73.5	77.0	71.0	67.5	63.0	60.1	57.0

주 : 장비당 소음레벨은 15m 이격지점에서 조사된 산술평균치
자료 : 공사장 소음·진동 관리지침서, 2007, 환경부

〈생활소음 규제기준(공사장)〉 (단위 : dB(A))

대상지역	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	낮 (07:00~18:00)	밤 (22:00~05:00)
주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역 안에 소재한 학교·병원·공공도서관	60 이하	65 이하	50 이하

비고) 1. 소음의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험 · 검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 따른 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제기준치는 생활소음의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장 소음규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계 · 장비를 사용하는 작업시간이 1일 3시간 이하일 때는 +10dB을, 3시간 초과 6시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파소음의 경우 주간에만 규제기준치(광산의 경우 사업장 규제기준)에 +10dB을 보정한다.
6. 삭제 〈2019. 12. 31.〉
7. 공사장의 규제기준 중 다음 지역은 공휴일에만 -5dB을 규제기준치에 보정한다.
가. 주거지역
나. 「의료법」에 따른 종합병원, 「초 · 중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「도서관법」에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 직선거리 50m 이내의 지역
8. "동일 건물"이란 「건축법」 제2조에 따른 건축물로서 지붕과 기둥 또는 벽이 일체로 되어 있는 건물을 말하며, 동일 건물에 대한 생활소음 규제기준은 다음 각 목에 해당하는 영업을 행하는 사업장에만 적용한다.
가. 「체육시설의 설치 · 이용에 관한 법률」 제10조제1항제2호에 따른 체력단련장업, 체육도장업, 무도학원업, 무도장업, 골프연습장업 및 야구장업
나. 「학원의 설립 · 운영 및 과외교습에 관한 법률」 제2조에 따른 학원 및 교습소 중 음악교습을 위한 학원 및 교습소
다. 「식품위생법 시행령」 제21조제8호다목 및 라목에 따른 단란주점영업 및 유흥주점영업
라. 「음악산업진흥에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 노래연습장업
마. 「다중이용업소 안전관리에 관한 특별법 시행규칙」 제2조제3호에 따른 콜라텍업
자료) 소음·관리진동법 시행규칙(제20조 제3항 관련)[별표8],〈개정 2019.12.31.〉

나) 건설진동

○ 본 사업실시로 인한 건설진동은 다음과 같이 5m 이격된 지점에서 65~66dB(V), 10m 이격된 지점에서 57~62dB(V)로 예측되어 약 10m이상 이격된 지점에서 건설장비 운용에 의한 진동레벨이 공사장의 건설진동 규제기준(주간 65dB(V))을 하회하는 것으로 나타나, 본 대상지 공사시 장비 진동에 의한 영향이 있을 것으로 예상되어 이에 따른 저감대책이 필요할 것으로 판단됨.

〈장비의 합성진동도 및 이격거리별 진동도〉

구분 / 공종	장 비 명	동력 (HP)	투입 대수	장비당 진동레벨	이격거리별 예측진동레벨					
					10m	20m	30m	50m	70m	100m
토 공 및 기초공	덤 프 트 럭	-	1	33.3	31.3	26.4	23.5	20.0	17.6	15.1
	불도저	140	1	55.4	53.4	48.5	45.6	42.1	44.6	42.1
	백 호 우	140~280	1	39.9	37.9	33.3	30.1	26.6	24.2	21.7
포장공	Asp피니셔	-	1	32.6	30.6	25.7	22.8	19.3	16.9	14.4
	텐덤로울러	75이상	1	34.6	32.6	27.7	24.8	21.3	18.9	16.4
구조물공	크레인	-	1	31.4	29.4	24.5	21.6	18.1	15.7	13.2
	콘트리트펌프카	305~340	1	33.3	31.3	26.4	23.5	20.0	17.6	15.1

주 : 1. 덤프트럭의 진동도는 콘크리트펌프카의 진동레벨 적용

〈생활진동의 규제기준〉 (단위 : dB(V))

시간별 / 대상지역	주간 (06:00~22:00)	심야 (22:00~06:00)
주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역안에 소재한 학교·병원·공공도서관	65 이하	60 이하
그 밖의 지역	70 이하	65 이하

비고) 1. 진동의 측정 및 평가기준은「환경분야 시험 · 검사 등에 관한 법률」제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 대한 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제기준치는 생활진동의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장의 진동 규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계 · 장비를 사용하는 작업시간이 1일 2시간 이하일 때는 +10dB을, 2시간 초과 4시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파진동의 경우 주간에만 규제기준치에 +10㏈을 보정한다.
자료) 소음·관리진동법 시행규칙(제20조 제3항 관련)[별표8],〈개정 2019.12.31.〉

2) 운영시

○ 본 사업대상지는 중랑구 면목9구역 공공재개발사업으로, 사업 전·후 소음영향의 변동이 미미할 것으로 판단됨.

다. 저감방안

1) 소음원 및 진동 저감 대책

- 작업시간을 가능한 주간에 실시하고 야간작업을 지양
- 공사장비는 가능한 감속(운행속도를 20km/hr로 제한)하여 운행(10km/hr 감속시 3~4dB(A) 저감)하고, 불필요한 경적사용을 최대한 억제
- 저소음장비를 사용하는 한편, 덤프트럭 등 투입차량에 대해서는 공회전을 금지하고 공사장 소음·진동 관리지침서(2007, 환경부)을 준수하여 소음·진동의 발생을 최소화
- 건설장비의 실태를 잘 파악하여 진동발생이 적은 기계, 공법을 사용
- 공사전 지역주민들에게 사전 양해를 구한 후 공사를 시행
- 소음·진동규제법을 준수

2) 전파경로 차단대책

가) 회절감쇠치 산정방법

- 공사시 환경목표기준을 초과하는 지역을 대상으로 가설방음판넬을 설치하여 장비가동으로 인한 소음영향을 최소화할 계획임.
- 또한, 주민의견을 적극 반영하여 민원발생시 공사장비 주변으로 이동식 가설방음판넬 설치를 고려하는 등의 추가 저감대책을 강구토록 할 것임.
- 공사시 주요 소음영향예상지점에 대해서는 필요시 가설방음판넬을 설치하여 소음에 의한 영향을 최소화 할 계획
- 가설방음판넬 설치위치 및 설치개요

- 설치위치 : 공사장에서 주거지역의 가시지역 및 최단 이격거리에 의한 소음규제치 상회지역
- 설치규격 : 가설방음판넬의 높이는 장비고를 고려하여 계획
- 설치방법 : 공사가 진행되는 구간별로 이동시키며 사용

〈가설방음판넬 설치 거리별 소음저감량〉 (단위 : dB(A))

구 분		이 격 거 리 (m)					비 고
		5	10	15	25	30	
방음판넬 높 이 (m)	2.0	7.36	7.21	7.16	7.11	7.10	"회절감쇠치" 적용
	3.0	10.46	10.01	9.82	9.65	9.61	
	4.0	12.05	11.67	11.50	11.35	11.31	
	5.0	12.84	12.54	12.40	12.26	12.22	
	6.0	13.31	13.07	12.94	12.82	12.78	

주 : 지점간 표고차는 무시

〈가설방음판넬 설치에 따른 효과〉

▣ 삽입손실치(⊿L) = -10·log(10-(⊿Ld/10) + 10-(⊿Lt/10))

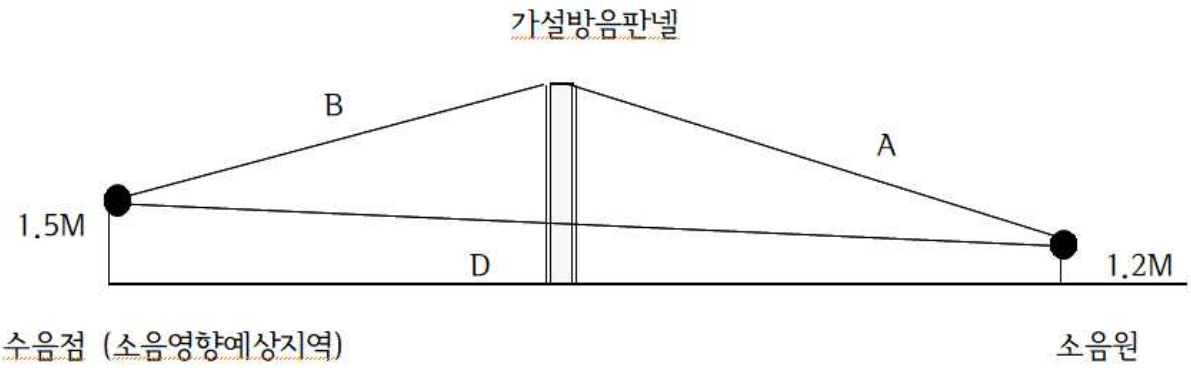
⊿Ld : 소음전파경로차에 의한 회절감쇠치, ⊿Lt : 가설방음판넬의 투과손실치(15dB 적용)

▣ 소음의 전파 경로차 $\delta = A + B - D$

▣ Fresnel Zone Number(N) = $2\delta/\lambda = \delta \times f / 170$

여기서, δ: 소음의 전파경로차(A+B−C), λ : 음의 파장(C(음속) / f), C : 음속(340m/s),
f : 대표주파수(500Hz)

▣회절감쇠치 : Ld = 7.5 + 0.6·log(N) (0 〈 N ≦ 0.1)
= 10 + 3·log(N) (0.1 〈 N ≦ 0.8)
= 11 + 7·log(N) (0.8 〈 N ≦ 30)
= 12 + 6·log(N) (30 〈 N ≦ 60)
= 22 (60 〈 N)



3) 기타 저감대책

◦ 공사시 공사차량의 진·출입구 및 토사운반차량에 대한 민원이 발생할 경우 피해주민들의 의견을 토대로 수행여부를 판단하는 등의 적법한 절차를 통하여 민원을 해결하도록 하며, 추후 시설물 설치 및 작업시 공사 작업시간을 단축하여 민원의 소지를 최소화할 계획임.

2.8 자원순환

가. 현황

○ 서울특별시 중랑구의 생활폐기물 관리구역 지정현황 조사결과, 서울특별시 중랑구는 전역이 생활폐기물 관리구역으로 지정되어 있는 것으로 조사됨

〈생활폐기물 관리구역 현황〉

구 분	전체행정구역		생활폐기물 관리구역	비 고	비 고
	면 적(㎢)	인 구(인)	면 적(㎢)	인 구(명)	
서초구	18.50	387,470	18.50	387,470	-

자료 : 2023 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

1) 생활폐기물 발생 및 처리현황

○ 서울특별시 중랑구의 생활폐기물(가정) 발생 및 처리현황 조사결과, 서울특별시 중랑구의 생활폐기물(가정) 발생량은 92,845.3톤/년으로 재활용 53,607.3톤/년(57.74%), 소각 35,004.9톤/년(37.70%), 매립 4,233.1톤/년(4.56%)의 비율로 처리되는 것으로 조사됨

〈생활폐기물 발생 및 처리현황〉

구 분			발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)					
				재활용			소각	매립	기타
				소계	물질재활용	에너지회수			
총계			92,845.3	53,607.3	49,884.1	3,723.2	35,004.9	4,233.1	0.0
종량제 방식 등 혼합 배출	소계		42,961.2	3,723.2	0.0	3,723.2	35,004.9	4,233.1	0.0
	가연성	소계	39,523.1	3,723.2	0.0	3,723.2	32,237.3	3,562.6	0.0
		폐지류	9,219.0	0.0	0.0	0.0	8,079.5	1,139.5	0.0
		폐합성수지류	15,087.0	0.0	0.0	0.0	14,084.6	1,002.4	0.0
		폐고무류	273.1	0.0	0.0	0.0	239.3	33.8	0.0
		폐섬유류	545.1	0.0	0.0	0.0	477.7	67.4	0.0
		음식물류 폐기물	1,237.4	0.0	0.0	0.0	1,084.5	152.9	0.0
		폐목재류	3,995.0	3,723.2	0.0	3,723.2	238.2	33.6	0.0
		기타	9,166.5	0.0	0.0	0.0	8,033.5	1,133.0	0.0
	불연성	소계	3,412.0	0.0	0.0	0.0	2,744.7	667.3	0.0
		폐금속류	1,086.5	0.0	0.0	0.0	952.2	134.3	0.0
		폐유리류	1,004.3	0.0	0.0	0.0	880.2	124.1	0.0
		폐토사류	170.3	0.0	0.0	0.0	80.7	89.6	0.0
		폐타일 및 도자기류	66.4	0.0	0.0	0.0	58.2	8.2	0.0
		연탄재	202.0	0.0	0.0	0.0	0.0	202.0	0.0
		기타	882.5	0.0	0.0	0.0	773.4	109.1	0.0
	건설 폐재류	건설폐재류 (공사장 생활폐기물)	26.1	0.0	0.0	0.0	22.9	3.2	0.0
	기타(배출불명등)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

구 분			발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)					
				재활용			소각	매립	기타
				소계	물질재활용	에너지회수			
재활용 가능 자원 분리 배출	소계		21,506.6	21,506.6	21,506.6	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐지류	종이팩	56.0	56.0	56.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		기타	3,600.8	3,600.8	3,600.8	0.0	0.0	0.0	0.0
	고철류		294.1	294.1	294.1	0.0	0.0	0.0	0.0
	금속캔		681.2	681.2	681.2	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐합성수지류	비닐류	4,754.6	4,754.6	4,754.6	0.0	0.0	0.0	0.0
		발포수지류	389.5	389.5	389.5	0.0	0.0	0.0	0.0
		PET병	1,639.5	1,639.5	1,639.5	0.0	0.0	0.0	0.0
		기타	2,357.1	2,357.1	2,357.1	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐고무류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐유리병류		1,394.7	1,394.7	1,394.7	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐의류		699.4	699.4	699.4	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐섬유류		1,500.0	1,500.0	1,500.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	조명폐기물		24.0	24.0	24.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐전지류		21.0	21.0	21.0	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		330.5	330.5	330.5	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐전기전자제품		529.3	529.3	529.3	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐가구류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기타		18.0	18.0	18.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	재활용 잔재물		3,216.9	3,216.9	3,216.9	0.0	0.0	0.0	0.0
음식물 폐기물 분리배출			28,377.5	28,377.5	28,377.5	0.0	0.0	0.0	0.0

자료 : 2023 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

2) 사업장비배출시설계폐기물 발생 및 처리현황

○ 서울특별시 중랑구의 사업장비배출시설계폐기물 발생 및 처리현황 조사결과, 총 발생량은 4,001.5톤/년이며, 재활용 3,676.5톤/년(91.88%), 소각 50.1톤/년(1.25%), 기타 274.8톤/년(6.87%)의 비율로 처리되는 것으로 조사됨

〈사업장비배출시설계 폐기물 발생 및 처리현황〉

구분				발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)					
					재활용			소각	매립	기타
					소계	물질재활용	에너지회수			
총계				4,001.5	3,676.5	3,285.0	391.5	50.1	0.0	274.8
종량제 방식 등 혼합 배출	소계			96.5	96.5	0.0	96.5	0.0	0.0	0.0
	가연성	소계		87.4	87.4	0.0	87.4	0.0	0.0	0.0
		폐지류		20.4	20.4	0.0	20.4	0.0	0.0	0.0
		폐합성수지류		27.2	27.2	0.0	27.2	0.0	0.0	0.0
		폐고무류		1.4	1.4	0.0	1.4	0.0	0.0	0.0
		폐섬유류		2.8	2.8	0.0	2.8	0.0	0.0	0.0
		음식물류 폐기물		5.8	5.8	0.0	5.8	0.0	0.0	0.0
		폐목재류		1.5	1.5	0.0	1.5	0.0	0.0	0.0
		기타		28.4	28.4	0.0	28.4	0.0	0.0	0.0
	불연성	소계		9.1	9.1	0.0	9.1	0.0	0.0	0.0
		폐금속류		1.8	1.8	0.0	1.8	0.0	0.0	0.0
		폐유리류		2.2	2.2	0.0	2.2	0.0	0.0	0.0
		폐토사류		0.3	0.3	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0
		폐타일 및 도자기류		0.2	0.2	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0
		연탄재		0.5	0.5	0.0	0.5	0.0	0.0	0.0
		기타		4.1	4.1	0.0	4.1	0.0	0.0	0.0
혼합 배출 외 분리 배출	소계			3,110.7	2,785.8	2,490.7	295.1	50.1	0.0	274.8
	가연성	소계		2,043.2	1,970.5	1,675.5	295.1	50.1	0.0	22.6
		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		1,331.7	1,329.9	1,166.2	163.7	0.0	0.0	1.9
		폐고무류		134.1	113.3	113.3	0.0	0.0	0.0	20.7
		폐섬유류	폐의류	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
			기타	39.4	0.0	0.0	0.0	39.4	0.0	0.0
		폐목재류(폐가구 등)		523.6	512.8	381.4	131.4	10.8	0.0	0.0
		폐식용유		14.5	14.5	14.5	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		252.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	252.2
		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		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		조명폐기물		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐토사류 및 폐콘크리트류		252.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	252.2
		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		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐전기전자제품류			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	기타			815.3	815.3	815.3	0.0	0.0	0.0	0.0
음식물 폐기물 분리배출				794.3	794.3	794.3	0.0	0.0	0.0	0.0

자료 : 2023 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

3) 사업장배출시설계폐기물 발생 및 처리현황

○ 서울특별시 중랑구의 사업장배출시설계폐기물 발생 및 처리현황 조사결과, 총 발생량은 3,463.7톤/년이며, 재활용 3,412.2톤/년(98.51%), 매립 51.5톤/년(1.49%)의 비율로 처리되는 것으로 조사됨

〈사업장배출시설계 폐기물 발생 및 처리현황〉

구분			발생량 (ton/년)	처리방법(ton/년)					
				재활용			소각	매립	기타
				소계	물질재활용	에너지회수			
총계			3,463.7	3,412.2	3,412.2	0.0	0.0	51.5	0.0
가연성	소계		3,463.5	3,412.2	3,412.2	0.0	0.0	51.2	0.0
	폐지류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐목재류		242.6	242.6	242.6	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐섬유류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐합성수지류		3,169.6	3,169.6	3,169.6	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐합성고무류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐전기전자제품류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	유기성오니류	폐수처리오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		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
	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		51.2	0.0	0.0	0.0	0.0	51.2	0.0
불연성	소계		0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.0
	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		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	유리도자기편류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	무기성오니류	폐수처리오니	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.0
		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 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

4) 건설폐기물 발생 및 처리현황

○ 서울특별시 중랑구의 건설폐기물 발생 및 처리현황 조사결과, 중랑구의 건설폐기물 발생량은 101,667.4톤/년이며, 대부분 재활용 101,330.2톤/년(99.67%)으로 처리되는 것으로 조사됨

〈건설폐기물 발생 및 처리현황〉

폐기물 종류			발생량 (ton/년)	총계(ton/년)					
				재활용			소각	매립	기타
				소계	물질재활용	에너지회수			
총계			101,667.4	101,330.2	101,088.7	241.5	337.2	0.0	0.0
가연성	폐목재		763.5	758.4	525.0	233.4	5.1	0.0	0.0
	폐합성수지류		715.1	383.0	374.9	8.1	332.1	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
불연성	건설폐재류	폐콘크리트	65,841.8	65,841.8	65,841.8	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐아스팔트콘크리트	17,627.6	17,627.6	17,627.6	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐벽돌	1,631.2	1,631.2	1,631.2	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐블럭	249.1	249.1	249.1	0.0	0.0	0.0	0.0
		폐기와	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
		건설폐토석	424.2	424.2	424.2	0.0	0.0	0.0	0.0
	건설오니		13.8	13.8	13.8	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		57.3	57.3	57.3	0.0	0.0	0.0	0.0
가연성·불연성 혼합	폐보드류		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐판넬		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	혼합건설폐기물		14,344.0	14,344.0	14,344.0	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 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

5) 사업장지정폐기물 발생 및 처리현황

○ 서울특별시 중랑구의 지정폐기물 발생 및 처리현황 조사결과, 중랑구의 지정폐기물 발생량은 1,021.4톤/년으로 재활용 647.2톤/년(63.36%), 소각 62.0톤/년(6.07%), 매립 224.6톤/년(21.99%), 기타 87.7톤/년(8.59%)의 비율로 처리되는 것으로 조사됨

〈사업장지정폐기물 발생 및 처리현황〉

구분	폐기물 종류	발생량 (ton/년)	총계(ton/년)					
			재활용			소각	매립	기타
			소계	물질재활용	에너지회수			
서초구	소계	1,021.4	647.2	141.0	506.2	62.0	224.6	87.7
	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	4.2	0.0	0.0	0.0	4.2	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	73.4	73.4	73.4	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐석면	312.3	0.0	0.0	0.0	0.0	224.6	87.6
	폐수처리오니	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐알칼리	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐유	630.7	573.8	67.6	506.2	56.9	0.0	0.0
	폐유독물	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
	폐촉매	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	폐페인트 및 폐락카	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	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	0.9	0.0	0.0	0.0	0.9	0.0	0.0
	PCB함유폐기물	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

자료 : 2023 전국 폐기물 발생 및 처리현황, 2024, 환경부

6) 소각시설 현황

◦ 중랑구의 소각시설 현황 조사결과, 중랑구 내 소각시설은 위치하지 않는 것으로 조사됨

7) 매립시설 현황

◦ 중랑구의 매립시설 현황 조사결과, 중랑구 내 매립시설은 위치하지 않는 것으로 조사됨

8) 기타처리시설 현황

◦ 중랑구의 기타처리시설 현황 조사결과, 중랑구 내 기타처리시설은 2개 시설(중간집하장, 중랑자원재활용선별센터)이 위치하는 것으로 조사됨

나. 영향예측 및 저감방안

1) 공사시

◦ 생활폐기물은 분리수거를 실시한 후 적법하게 처리할 계획임

◦ 분뇨는 이동식화장실을 설치하여 전량 위탁처리 할 계획임

◦ 교육, 홍보 등을 통해 쓰레기 투기를 금지하고 작업장에 분리수거함을 설치하여 종류별, 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 설치하여야 함

◦ 공사장비의 정비, 오일교환 및 세척은 지정된 정비업소를 이용하거나 지정된 장소에서 실시

◦ 이동성이 없는 장비나 정비소까지의 운행이 용이하지 않을 경우에는 폐유저장소를 설치하여 수집·보관, 폐기물 처리업자에게 위탁처리 할 계획임

◦ 폐유저장소의 바닥은 Panel 등을 이용하여 용기가 지면에 직접 접촉되지 않도록 하고 적치장 주변에 가배수로를 설치, 지붕을 덮어 빗물에 의해 유류가 주변지역에 확산되는 것을 방지

2) 운영시

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

◦ 운영시 사업대상지 내 이용인구에 의한 생활폐기물 및 분뇨 발생이 예상됨

2.9 소음·진동

가. 현황

1) 소음 측정망

◦ 사업대상지는 서울특별시 중랑구 면목동 527번지 일대에 위치하고 있으며, 주변 도로(사가정로, 용마산로 등)를 이용하는 차량이 주 소음·진동원으로 조사됨

◦ 사업대상지 주변 소음현황은 환경부 측정망자료에서 대상지로부터 가장 인접한 국가소음정보시스템 소음·진동 측정망을 인용 제시하였음

측정망 : 서울특별시 동대문구 회기동

〈환경소음측정망 측정 데이터〉

측정지점	지역	측정연도	분기	주 간					야 간		
				1회	2회	3회	4회	평균	1회	2회	평균
아주약국 앞	도로	2023	3/4	67.1	49.9	52.0	53.0	55.0	48.2	49.2	49.0
			4/4	75.2	73.8	73.6	72.9	74.0	71.6	66.2	69.0
		2024	1/4	72.6	71.5	72.3	71.5	72.0	70.0	63.6	67.0
			2/4	74.2	72.8	72.2	71.3	73.0	71.4	66.8	69.0
동원인테리어	도로	2023	3/4	62.4	57.9	55.8	50.0	57.0	48.8	49.3	49.0
			4/4	69.7	67.8	66.1	63.9	67.0	61.7	57.6	60.0
		2024	1/4	70.8	66.9	66.8	62.5	67.0	60.2	55.9	58.0
			2/4	77.0	69.6	68.9	60.7	69.0	58.7	56.2	57.0

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

2) 정온시설 분포 현황

◦ 사업대상지 공사시 소음·진동 피해가 예상되는 정온시설 현황을 조사하였으며, 조사 결과 사업대상지 인근으로 정온시설이 위치하지 않는 것으로 조사됨

나. 영향예측

1) 공사시

가) 건설소음

○ 공사시 건설장비 가동에 따른 소음의 예측은 장비로부터 이격거리 15m에서의 소음도 측정치를 기준으로 하여 각 공종별로 투입되는 장비의 합성소음도를 산출한 후, 점음원 거리감쇠공식을 이용하였으며, 투입되는 장비의 종류 및 발생소음도와 이격거리별 소음도를 예측한 결과, 합성소음도가 가장 높은 토공시 약 100m이내 지역에서 생활소음 규제기준을 상회하는 것으로 예측되어 적절한 저감대책이 필요할 것으로 판단됨.

〈장비의 합성소음도 및 이격거리별 소음도〉

구분 / 공종	장 비 명	동력 (HP)	투입 대수	장비당 소음레벨	이격거리별 예측소음레벨					
					10m	20m	30m	50m	70m	100m
토 공 및 기초공	덤 프 트 럭	-	1	74.9	78.4	72.4	68.9	64.4	61.5	58.4
	불 도 저	140이상	1	75.8	79.3	73.3	69.8	65.3	62.4	59.3
	백 호 우	140~280	1	73.4	76.9	70.9	67.4	62.9	60.0	56.9
포장공	Asp피니셔	-	1	76.5	80.0	74.0	70.5	66.0	63.1	60.0
	덴텀로울러	75이상	1	70.6	74.1	68.1	64.6	60.1	57.2	54.1
구조물공	크레인	-	1	70.1	73.6	67.6	64.1	59.6	56.7	53.6
	콘트리트펌프카	305~340	1	73.5	77.0	71.0	67.5	63.0	60.1	57.0

주 : 장비당 소음레벨은 15m 이격지점에서 조사된 산술평균치
자료 : 공사장 소음·진동 관리지침서, 2007, 환경부

〈생활소음 규제기준(공사장)〉 (단위 : dB(A))

대상지역	아침, 저녁 (05:00~07:00, 18:00~22:00)	낮 (07:00~18:00)	밤 (22:00~05:00)
주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역 안에 소재한 학교·병원·공공도서관	60 이하	65 이하	50 이하

비고) 1. 소음의 측정 및 평가기준은 「환경분야 시험 · 검사 등에 관한 법률」 제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 따른 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제기준치는 생활소음의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장 소음규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계 · 장비를 사용하는 작업시간이 1일 3시간 이하일 때는 +10dB을, 3시간 초과 6시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파소음의 경우 주간에만 규제기준치(광산의 경우 사업장 규제기준)에 +10dB을 보정한다.
6. 삭제 〈2019. 12. 31.〉
7. 공사장의 규제기준 중 다음 지역은 공휴일에만 -5dB을 규제기준치에 보정한다.
가. 주거지역
나. 「의료법」에 따른 종합병원, 「초 · 중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「도서관법」에 따른 공공도서관의 부지경계로부터 직선거리 50m 이내의 지역
8. "동일 건물"이란 「건축법」 제2조에 따른 건축물로서 지붕과 기둥 또는 벽이 일체로 되어 있는 건물을 말하며, 동일 건물에 대한 생활소음 규제기준은 다음 각 목에 해당하는 영업을 행하는 사업장에만 적용한다.
가. 「체육시설의 설치 · 이용에 관한 법률」 제10조제1항제2호에 따른 체력단련장업, 체육도장업, 무도학원업, 무도장업, 골프연습장업 및 야구장업
나. 「학원의 설립 · 운영 및 과외교습에 관한 법률」 제2조에 따른 학원 및 교습소 중 음악교습을 위한 학원 및 교습소
다. 「식품위생법 시행령」 제21조제8호다목 및 라목에 따른 단란주점영업 및 유흥주점영업
라. 「음악산업진흥에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 노래연습장업
마. 「다중이용업소 안전관리에 관한 특별법 시행규칙」 제2조제3호에 따른 콜라텍업
자료) 소음·관리진동법 시행규칙(제20조 제3항 관련)[별표8],〈개정 2019.12.31.〉

나) 건설진동

○ 본 사업실시로 인한 건설진동은 다음과 같이 5m 이격된 지점에서 65~66dB(V), 10m 이격된 지점에서 57~62dB(V)로 예측되어 약 10m이상 이격된 지점에서 건설장비 운용에 의한 진동레벨이 공사장의 건설진동 규제기준(주간 65dB(V))을 하회하는 것으로 나타나, 본 대상지 공사시 장비 진동에 의한 영향이 있을 것으로 예상되어 이에 따른 저감대책이 필요할 것으로 판단됨.

〈장비의 합성진동도 및 이격거리별 진동도〉

구분 / 공종	장 비 명	동력 (HP)	투입 대수	장비당 진동레벨	이격거리별 예측진동레벨					
					10m	20m	30m	50m	70m	100m
토 공 및 기초공	덤 프 트 럭	-	1	33.3	31.3	26.4	23.5	20.0	17.6	15.1
	불도저	140	1	55.4	53.4	48.5	45.6	42.1	44.6	42.1
	백 호 우	140~280	1	39.9	37.9	33.3	30.1	26.6	24.2	21.7
포장공	Asp피니셔	-	1	32.6	30.6	25.7	22.8	19.3	16.9	14.4
	텐덤로울러	75이상	1	34.6	32.6	27.7	24.8	21.3	18.9	16.4
구조물공	크레인	-	1	31.4	29.4	24.5	21.6	18.1	15.7	13.2
	콘트리트펌프카	305~340	1	33.3	31.3	26.4	23.5	20.0	17.6	15.1

주 : 1. 덤프트럭의 진동도는 콘크리트펌프카의 진동레벨 적용

〈생활진동의 규제기준〉 (단위 : dB(V))

시간별 / 대상지역	주간 (06:00~22:00)	심야 (22:00~06:00)
주거지역, 녹지지역, 관리지역 중 취락지구 및 관광·휴양개발진흥지구, 자연환경보전지역, 그 밖의 지역안에 소재한 학교·병원·공공도서관	65 이하	60 이하
그 밖의 지역	70 이하	65 이하

비고) 1. 진동의 측정 및 평가기준은「환경분야 시험 · 검사 등에 관한 법률」제6조제1항제2호에 해당하는 분야에 대한 환경오염공정시험기준에서 정하는 바에 따른다.
2. 대상 지역의 구분은「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.
3. 규제기준치는 생활진동의 영향이 미치는 대상 지역을 기준으로 하여 적용한다.
4. 공사장의 진동 규제기준은 주간의 경우 특정공사 사전신고 대상 기계 · 장비를 사용하는 작업시간이 1일 2시간 이하일 때는 +10dB을, 2시간 초과 4시간 이하일 때는 +5dB을 규제기준치에 보정한다.
5. 발파진동의 경우 주간에만 규제기준치에 +10㏈을 보정한다.
자료) 소음·관리진동법 시행규칙(제20조 제3항 관련)[별표8],〈개정 2019.12.31.〉

2) 운영시

○ 본 사업대상지는 중랑구 면목9구역 공공재개발사업으로, 사업 전·후 소음영향의 변동이 미미할 것으로 판단됨.

다. 저감방안

1) 소음원 및 진동 저감 대책

- 작업시간을 가능한 주간에 실시하고 야간작업을 지양
- 공사장비는 가능한 감속(운행속도를 20km/hr로 제한)하여 운행(10km/hr 감속시 3~4dB(A) 저감)하고, 불필요한 경적사용을 최대한 억제
- 저소음장비를 사용하는 한편, 덤프트럭 등 투입차량에 대해서는 공회전을 금지하고 공사장 소음·진동 관리지침서(2007, 환경부)을 준수하여 소음·진동의 발생을 최소화
- 건설장비의 실태를 잘 파악하여 진동발생이 적은 기계, 공법을 사용
- 공사전 지역주민들에게 사전 양해를 구한 후 공사를 시행
- 소음·진동규제법을 준수

2) 전파경로 차단대책

가) 회절감쇠치 산정방법

- 공사시 환경목표기준을 초과하는 지역을 대상으로 가설방음판넬을 설치하여 장비가동으로 인한 소음영향을 최소화할 계획임.
- 또한, 주민의견을 적극 반영하여 민원발생시 공사장비 주변으로 이동식 가설방음판넬 설치를 고려하는 등의 추가 저감대책을 강구토록 할 것임.
- 공사시 주요 소음영향예상지점에 대해서는 필요시 가설방음판넬을 설치하여 소음에 의한 영향을 최소화 할 계획
- 가설방음판넬 설치위치 및 설치개요

- 설치위치 : 공사장에서 주거지역의 가시지역 및 최단 이격거리에 의한 소음규제치 상회지역
- 설치규격 : 가설방음판넬의 높이는 장비고를 고려하여 계획
- 설치방법 : 공사가 진행되는 구간별로 이동시키며 사용

〈가설방음판넬 설치 거리별 소음저감량〉 (단위 : dB(A))

구 분		이 격 거 리 (m)					비 고
		5	10	15	25	30	
방음판넬 높 이 (m)	2.0	7.36	7.21	7.16	7.11	7.10	“회절감쇠치” 적용
	3.0	10.46	10.01	9.82	9.65	9.61	
	4.0	12.05	11.67	11.50	11.35	11.31	
	5.0	12.84	12.54	12.40	12.26	12.22	
	6.0	13.31	13.07	12.94	12.82	12.78	

주 : 지점간 표고차는 무시

〈가설방음판넬 설치에 따른 효과〉

▣ 삽입손실치(⊿L) = -10·log(10-(⊿Ld/10) + 10-(⊿Lt/10))

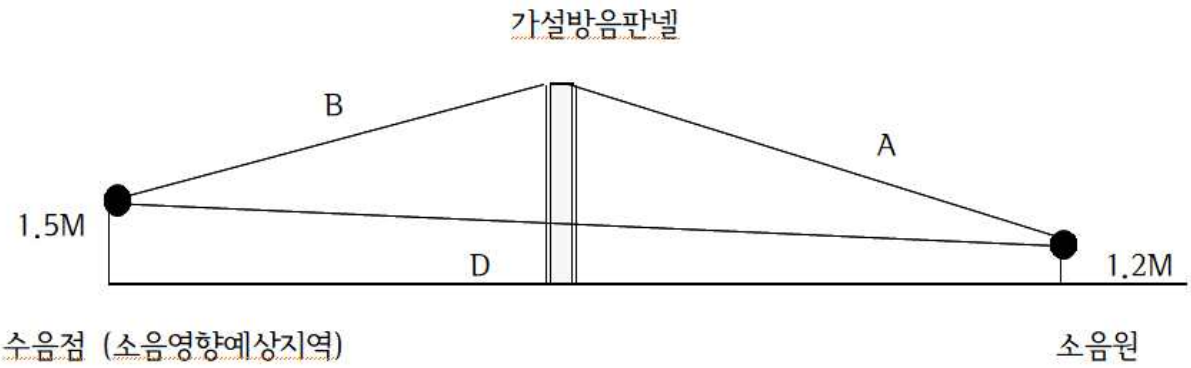
⊿Ld : 소음전파경로차에 의한 회절감쇠치, ⊿Lt : 가설방음판넬의 투과손실치(15dB 적용)

▣ 소음의 전파 경로차 $\delta = A + B - D$

▣ Fresnel Zone Number(N) = $2\delta/\lambda = \delta \times f / 170$

여기서, δ: 소음의 전파경로차(A+B−C), λ : 음의 파장(C(음속) / f), C : 음속(340m/s),
f : 대표주파수(500Hz)

▣회절감쇠치 : Ld = 7.5 + 0.6·log(N) (0 〈 N ≦ 0.1)
= 10 + 3·log(N) (0.1 〈 N ≦ 0.8)
= 11 + 7·log(N) (0.8 〈 N ≦ 30)
= 12 + 6·log(N) (30 〈 N ≦ 60)
= 22 (60 〈 N)



3) 기타 저감대책

◦ 공사시 공사차량의 진·출입구 및 토사운반차량에 대한 민원이 발생할 경우 피해주민들의 의견을 토대로 수행여부를 판단하는 등의 적법한 절차를 통하여 민원을 해결하도록 하며, 추후 시설물 설치 및 작업시 공사 작업시간을 단축하여 민원의 소지를 최소화할 계획임.

면목9구역 주택정비형 재개발구역

경 관 성 검 토 서

〈 목 차 〉

1 검토 개요

1. 계획의 배경
2. 계획의 목적
3. 검토 대상의 범위

2 경관 관련 계획 검토

1. 상위계획검토

3 경관 현황 및 특성

1. 중랑구 일반현황
2. 대상지 경관 현황

4 경관성 평가분석

1. 기본 방향
2. 조망 분석
3. 스카이라인 분석

1 검토 개요

1. 계획의 배경

○ 대상지는 용마산 아래 위치하여 풍부한 자연녹지에 둘러싸여 있는 지역으로 주택정비형 재개발사업에 따른 주변 경관과의 조화성 및 가로의 쾌적성, 주변경관에 미치는 영향을 검토함

2. 계획의 목적

○ 바람직한 도시경관을 창출하기 위하여 서울시 도시기본계획에서 제시된 경관의 기본방향 및 서울시 기본경관계획 내용을 점검하여 주택재개발에 따른 물리적 환경변화에 의해 발생되는 대상지 주변의 경관변화 여건을 예측하고자 함

○ 경관시뮬레이션 분석을 통해 신축되는 건물의 입지에 따른 도시지역의 Amenity에 미치는 부정적 영향을 최소화하고 주변 자연환경 및 건축물과의 조화에 기여하는 것을 목적으로 함

3. 검토 대상의 범위

○ 공간적 범위 : 면목동 527번지 일대

○ 내용적 범위 : 경관분석(3D 시뮬레이션)을 통한 경관 계획

〈 위치도 〉



2 경관 관련 계획 검토

1. 상위계획검토

가. 2040 서울도시기본계획 미래상 [2040서울도시기본계획 P.44]

“살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울”

○ 살기 좋은 서울 나의 서울

-‘살기 좋은 나의 서울’은 다양화되는 시민의 생활양식과 가치관의 변화에 주목하여 ‘시민 삶의 질향상’에 가치로 두며, 서울 어디서든 누구나 수준 높은 생활환경을 누릴 수 있는 서울을 의미한다.

○ 세계 속에 모두의 서울

-‘세계 속에 모두의 서울’은 수위도시로서 서울이 가진 국제업무·교류 기능을 강화하여 ‘도시의 경쟁력강화’에 가치를 두며, 세계 도시의 선도적 기준으로서 나아가는 서울을 의미한다.

-이는 미래 가치에 대한 시민 설문조사에서 ‘2040 서울도시기본계획의 핵심 가치’에 대한 응답자의 1순위인 ‘삶의 질’(34.4%)과 2순위인 ‘도시경쟁력’(25.5%)의 응답을 반영한 것으로, 시민의 삶의 질향상과 서울의 도시경쟁력 강화를 기조로 미래상을 구상한 것이다.

나. 서울도시기본계획 7대 목표 [2040서울도시기본계획 P.45]

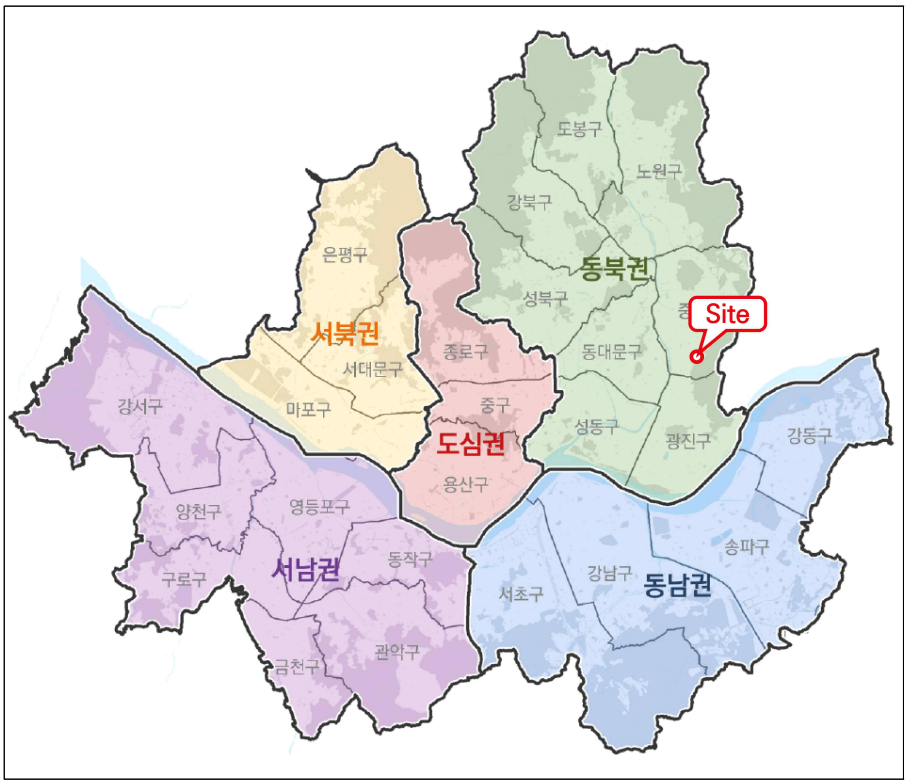
○ 2040 서울도시기본계획에서는 미래상인 ‘살기 좋은 나의 서울, 세계 속에 모두의 서울’을 도시공간에 구체화하기 위해서 아래 7개의 목표를 설정하였다.

구분	개념		
어디서나 누릴 수 있는 “삶의 질“	1	걸어서 누리는 다양한 일상, ‘보행일상권 조성’	주거·일자리·여가문화·상업 등 다양한 일상생활을 도보 30분 내에서 향유
	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’	탄소중립 도시를 위한 공간계획의 주요 원칙, 기후변화 및 신종 대형재난에 대응하는 지속가능한 서울로의 전환
	7	도시의 다양한 모습 구현, ‘도시계획 대전환’	미래 도시변화에 대응하기 위한 유연한 도시계획체계로의 전환

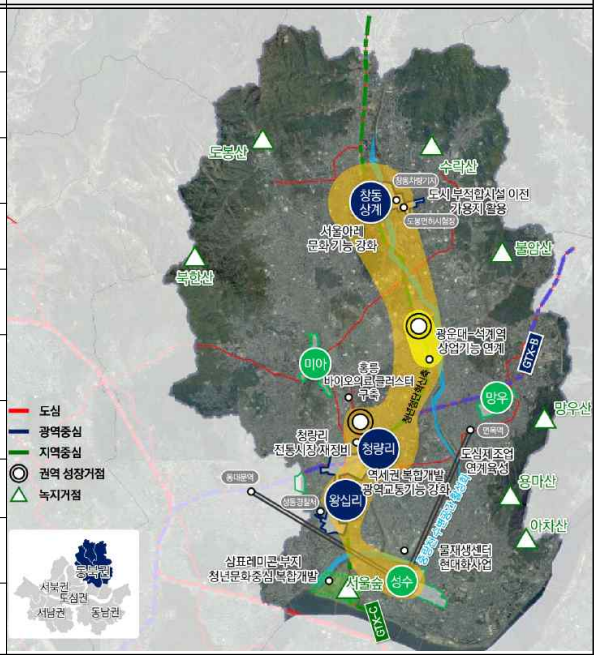
다. 권역생활권 구분 [2040서울도시기본계획 P.142]

○ 사업대상지는 중랑구에 위치하여 동북권에 속하므로 해당 권역에 부합하는 계획을 수립하도록 한다.

〈 생활권 권역 〉



라. 동북권 [2040서울도시기본계획 P.150, 155]

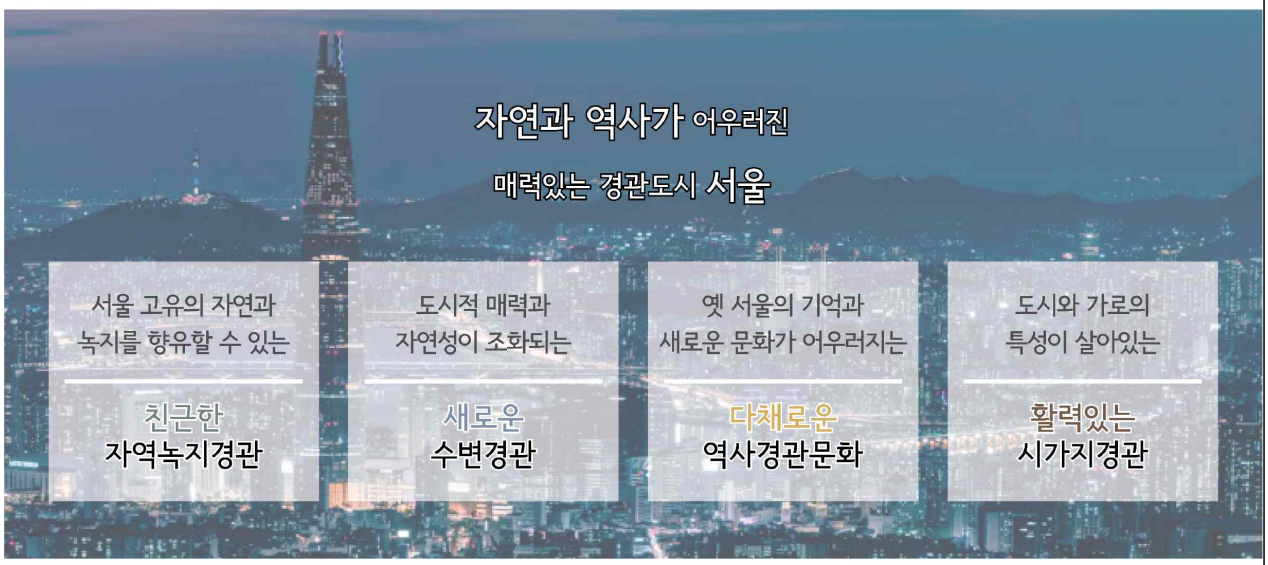
구분	계획과제	동북권 발전구상
도시 공간	청량리·왕십리 광역중심, 동북권의 최대 교통·경제 중심지로서 위상 제고	
	도심 접근성 강화로 광역중심을 서울의 신 성장 거점으로 발전 유도	
주거 환경	정비시기 도래한 공동주택단지에 대한 선제적 관리계획 수립	
	지역 특성을 고려한 높이 및 배치로 다양한 경관 창출 유도	
기반 시설	지역 단절 해소를 위한 도로·철도 등 기반시설에 대한 입체복합화 검토	
	지역 및 중심지 간 교통 연결성을 강화하여 교통 소외지역 해소	
공원 녹지	수변친화 생활공간 조성 및 녹지공간과 연계	
	풍부한 자연환경을 연결하는 녹색 네트워크 구축	
지역 특화	동북권 문화·창조 허브 조성 및 문화산업 인프라 구축	
	역사문화자원과 생태관광자원을 연계한 특화거리 및 관광 명소 조성	

마. 2016 서울특별시 경관계획 [2016 서울특별시 경관계획 P.67~68]

〈 경관 미래상 및 추진전략 〉

2016 서울특별시 경관계획

서울 경관의 미래상과 목표



경관유형별 추진전략

자연 녹지 — 서울 고유의 자연과 녹지를 향유할 수 있는 친근한 자연녹지경관

- 전략 1 - 산 주변 구릉지 경관특성 관리
- 전략 2 - 조망점 및 조망명소를 활용한 주요산 조망기회 확대
- 전략 3 - 녹지 네트워크 형성을 통한 자연녹지 경관의 확산

수변 — 도시적 매력과 자연성이 조화되는 새로운 수변경관

- 전략 4 - 자연성과 조화되는 다양한 수변경관 형성
- 전략 5 - 통경과 상징성을 고려한 열린 수변경관 조성
- 전략 6 - 수변과 녹지공간을 연계한 생활친수공간 거점화

역사 문화 — 옛 서울의 기억과 새로운 문화가 어우러지는 다채로운 역사문화경관

- 전략 7 - 한양도성 및 역사문화자원 보존과 회복
- 전략 8 - 역사문화재 주변 경사경관 특성 관리
- 전략 9 - 역사문화 경관자원의 다양화

시가지 — 도시와 가로의 특성이 살아있는 활력있는 시가지경관

- 전략 10 - 건물 전면공간의 통합적 정비 및 관리
- 전략 11 - 가로경관의 질 향상 및 특화
- 전략 12 - 시가지 내 구릉 · 저층 주거지의 경관특성 관리

3 경관 현황 및 특성

1. 중랑구 일반 현황

가. 지역경관의 특성

○ 서울특별시의 동북부에 위치한 자치구. 금천구, 노원구와 비슷하게 동고서저 지형을 보인다. 다른 2구와 마찬가지로 번화가는 주로 서부에 많은 편. 지나가는 지하철 노선으로 서울 지하철 6호선, 서울 지하철 7호선, 수도권 전철 경의중앙선, 경춘선이 있다

○ 서쪽으로 중랑천을 끼고 서울특별시 동대문구, 성북구와, 남쪽으로 용마산을 끼고 서울특별시 광진구와, 북쪽으로 묵동천을 끼고 서울특별시 노원구와, 동쪽으로 용마산을 끼고 경기도 구리시와 접한다.

나. 중랑구의 상징

이미지	내용
중랑구	휘장
	배꽃잎과 꽃술은 찬란히 피어나는 꿈이 서린 살기 좋은 중랑구를 뜻하며, 川(천)은 맑고 푸르게 중랑천을 가꾸자는의지를 표현
	구꽃 - 배꽃
	봉화산 주변에서 집단으로 재배되는 늦은 봄의 하얀꽃은 중랑구민의 곧은 기개와 선비정신을 나타냅니다.
	구나무 - 느티나무
	수관폭이 넓어 예로부터 정자나무, 정원수 등으로 사람들과 친했으며 성장이 빨라 중랑구민의 발전적인 기상을 뜻합니다.
	구새 - 까치
	정원수목과 공원 등 인가 근처에서 서식하는 텃새이며 기쁜소식을 전해주는 길조로서 중랑구의 새로운 발전과 희망을 나타냅니다.

다. 중랑구의 문화와 역사

○ 면목동을 제외한 중랑구 전역은 조선 시대에는 경기도 양주목 망우리면이었으며 1914년에 구지면과 병합되여 경기도 양주군 구리면이 되었다.

○ 면목동은 망우리면이 아닌 양주목 고양주면에 속했다. 그러다가 1895년 고양주면의 일부가 한성부 성저십리 두모방에 편입되었다. 이후 1914년 두모면과 고양주면이 고양군 뚝도면으로 통합되었으며, 이 뚝도면이 1949년 성동구로 편입되면서 서울특별시 관할이 되었다.

○ 1963년 양주군 구리면 일부와 성동구 면목동이 동대문구로 편입되었으며, 이 지역들이 1988년 지금의 중랑구로 분구되어 현재에 이른다.

2. 대상지 경관 현황

가. 자연경관 현황

○ 사업지 남동측으로 용마산이 접하고 있어 풍부한 자연경관을 형성하고 있다.

○ 용마산은 해발348m에 달하며 용마폭포공원 및 사가정공원 등 주민들을 위한 산책로가 다양하게 있어 쾌적한 주거분위기를 조성하고 있다

나. 교통경관 현황

○ 광진구에서 중랑구를 거쳐 북부간선도로로 이어지는 용마산로가 사업지 서측으로 연접하고, 용마산을 가로지르는 용마터널이 인접하고 있어 타도시로의 교통이 용이하다.

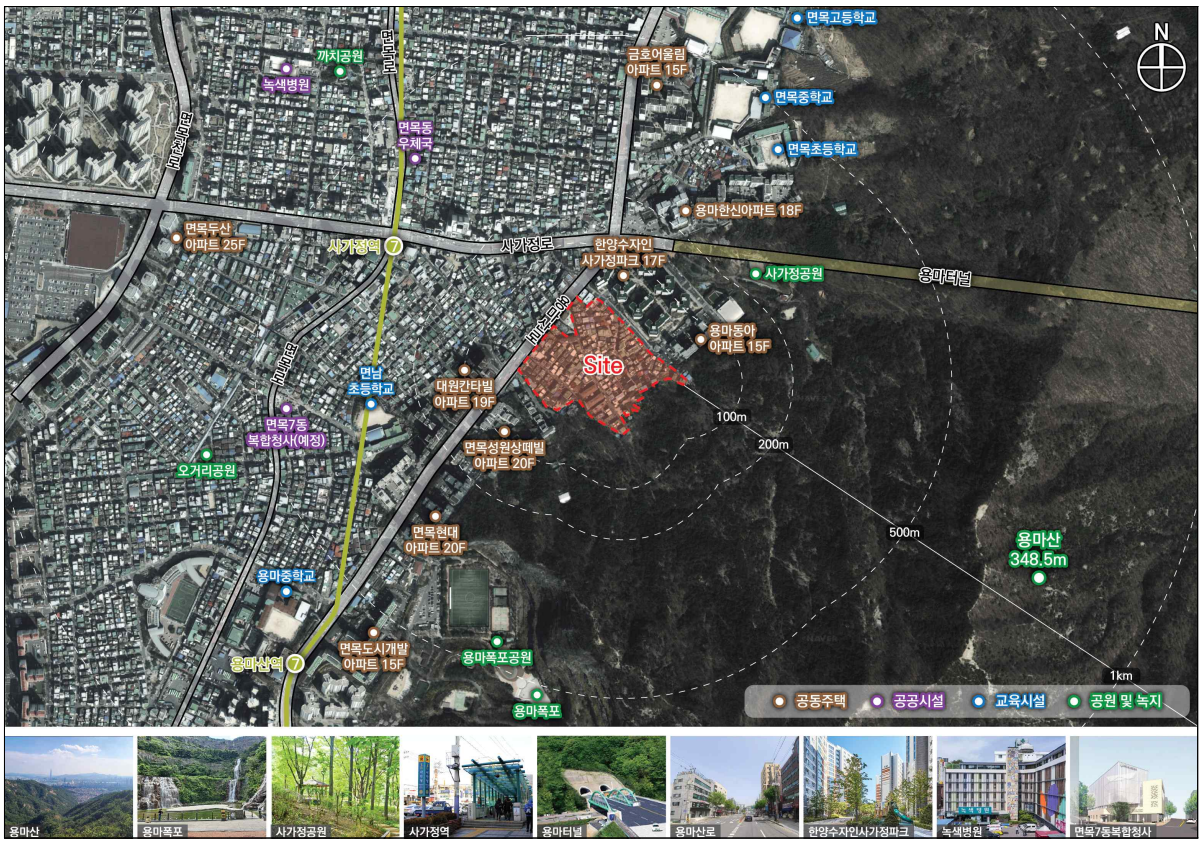
○ 사업지 서측 500m 이내로 사가정역(7호선)이 인접하여 대중교통을 이용한 접근 편의성이 높다.

다. 인문경관 현황

○ 대상지 서측 대로를 따라 한양수자인사가정파크, 면목성원상떼빌 등의 공동주택이 밀집하여 안정된 주거환경을 넓게 형성하고 있다.

○ 노후화된 면목7동 주민센터의 신축으로 생활체육 및 문화편의시설이 증설될 예정이며, 종합병원인 녹색병원이 인접하여 편리한 주거 인프라를 형성하고 있다.

〈 현황분석도 〉



4 경관성 평가분석

1. 용어의 정의

○ 조망대상 : 조망지점에서 보이는 시각요소 중 일정한 기준에 의해 조망될 가치가 있는 것으로 인정되는 자연, 역사문화, 도시경관

○ 조망점 : 조망대상을 바라볼 수 있는 지점으로 주요 가로 및 특별한 가치가 있는 경관 조망 장소로 관찰자가 서있는 지점이나 공간

○ 조망 높이 : 조망지점에서 바라보는 대상지 및 조망대상을 바라보는 높이

○ 조망 거리 : 조망점과 계획대상지와의 거리

○ 조망축 : 조망점에서 특정 조망대상을 바라보는 가시권을 확보할 수 있도록 시각적으로 열린 공간

○ 계획대상 : 개발사업으로 인해 주변 경관에 영향을 미치는 건축계획을 수반하는 대상지

2. 조망 시뮬레이션 작성방법

가. 주요 조망대상 선정방법

○ 중요한 경관 요소를 중심 배경으로 조망대상 선정

○ 주요 경관 대상 : 산, 하천, 성곽, 문화재, 랜드마크, 도시 명소 등 경관상 보호가 필요한 요소

○ 경관요소 : 상징성(대표성과 가치를 지닌 요소), 장소성(많은 사람들이 이용하는 장소), 인지성(긍정적 이미지의 인지도가 높은 곳)

나. 조망점 선정방법

○ 대상지 전체를 파악할 수 있는 지점, 접근성이 좋고 조망을 즐길 수 있는 곳

○ 다양한 방향에서 3개소 이상 선정, 간선도로변으로부터 2개소 이상 선정

○ 하천변에 위치한 경우 강 건녀편에서 대상지 조망하는 경관 시뮬레이션 실시

○ 대상지로 접근하는 이동 경로(양방향)에서 조망점 선정

○ 주변의 역사 문화재 등 주요 경관대상이 있는 경우, 그 경관대상에서 대상지를 바라보는 조망점

다. 조망점 높이 설정방법

○ 반드시 사람의 보행 눈높이(Eye level)에서 보이는 조망을 기준으로 작성

○ 필요한 경우 사람의 눈높이 이상에서 바라본 경관도 추가 제시

라. 조망거리 설정방법

○ 근경·중경·원경으로 구분하여 대상지 사방이 파악되도록 제시

○ 대상지 주변 1km내외 범위에서 경관분석 및 개발계획 표현

구분	근경	중경	원경
경관내용	경관대상의 세부적 요소의 형태를 육안으로 구별 가능한 거리의 경관	경관대상의 세부적인 요소의 형태 구별은 어렵지만 대략적인 윤곽의 식별이 가능한 거리의 경관	세부요소의 구분은 불가능하며 산의 윤곽, 스카이라인 등에 의해서 경관을 인식하게 되는 정도 거리의 경관
경관범위	각각의 경관요소들의 특성이 보이는 경관범위	가구 또는 블록별 경관 특성이 나타나는 경관 범위	도시 스카이라인, 도시의 상징성 등이 나타나는 경관 범위
경관거리	100m 이하	100m 이상~200m 미만	200m 이상

마. 조망범위 설정 및 분석

○ 대상지 주변 1km 내외 범위에서 경관분석 및 개발계획 표현

○ 대상지 주변 중요한 경관자원(주요 산, 하천, 문화재 등)을 평면도 상에 표현

3. 조망점 선정

가. 조망점 선정기준

○ 대상지가 간선도로변이 아닌 이면부에 입지하고 있는 특성을 감안하여 대상 건축물이 조망 가능한 범위를 검토, 본 과업의 특성에 맞는 조망점 선정

○ 사람들의 왕래가 빈번한 주요도로, 결절부, 접근로 등 이용빈도가 높을 것으로 예상되는 장소

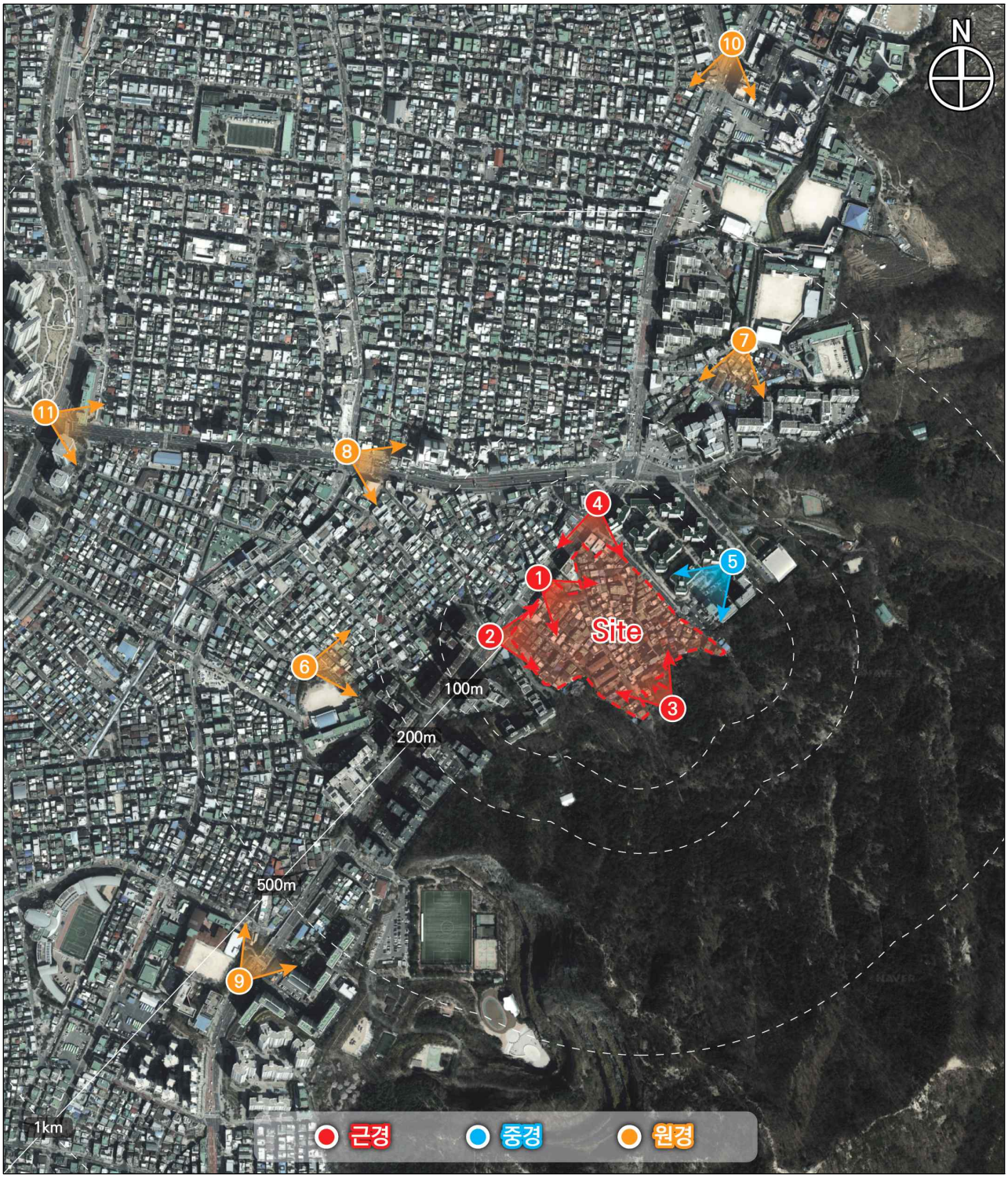
○ 조망거리에 따라 근경(100m이내), 중경(100~200m), 원경(200m이상)으로 구분하여 선정

2) 조망점 선정

구분		위치	이격거리	가시여부
근경	1번 조망점	대상지 서측 용마산로 변에서 바라본 조망-1	23m	O
	2번 조망점	대상지 서측 용마산로 변에서 바라본 조망-2	33m	O
	3번 조망점	용마산에서 바라본 조망	41m	O
	4번 조망점	용마한신아파트 사거리에서 바라본 조망	74m	O
중경	5번 조망점	용마동아 아파트 정문에서 바라본 조망	121m	O
원경	6번 조망점	면남초등학교 인근 사거리에서 바라본 조망	311m	X
	7번 조망점	면목중학교 정문 삼거리에서 바라본 조망	370m	X
	8번 조망점	사가정역 2번출구 인근에서 바라본 조망	376m	O
	9번 조망점	용마산역 3번출구 인근에서 바라본 조망	632m	X
	10번 조망점	중화중교 삼거리에서 바라본 조망	760m	O
	11번 조망점	유수지 주차장 사거리에서 바라본 조망	774m	O

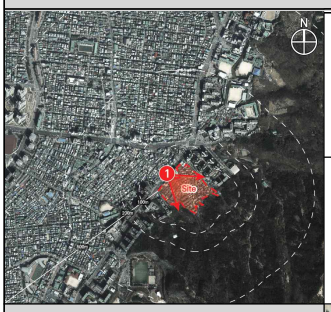
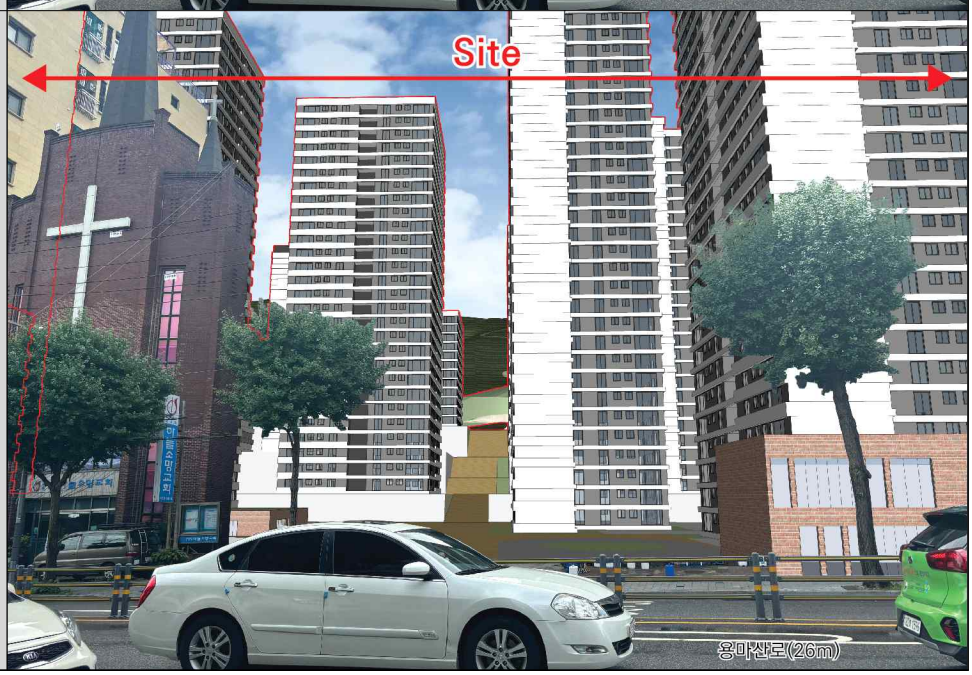
※ 이격거리는 사업대상지 경계부를 기준으로 설정함

〈 조망점 위치도 〉

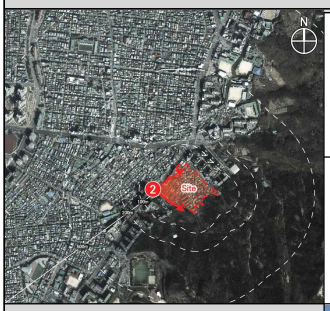
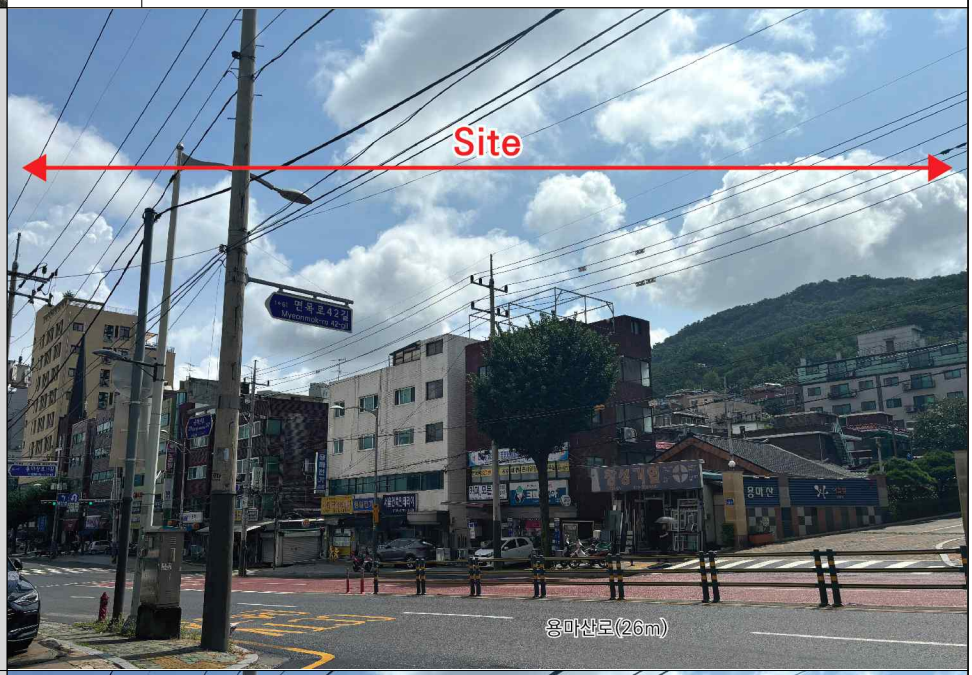
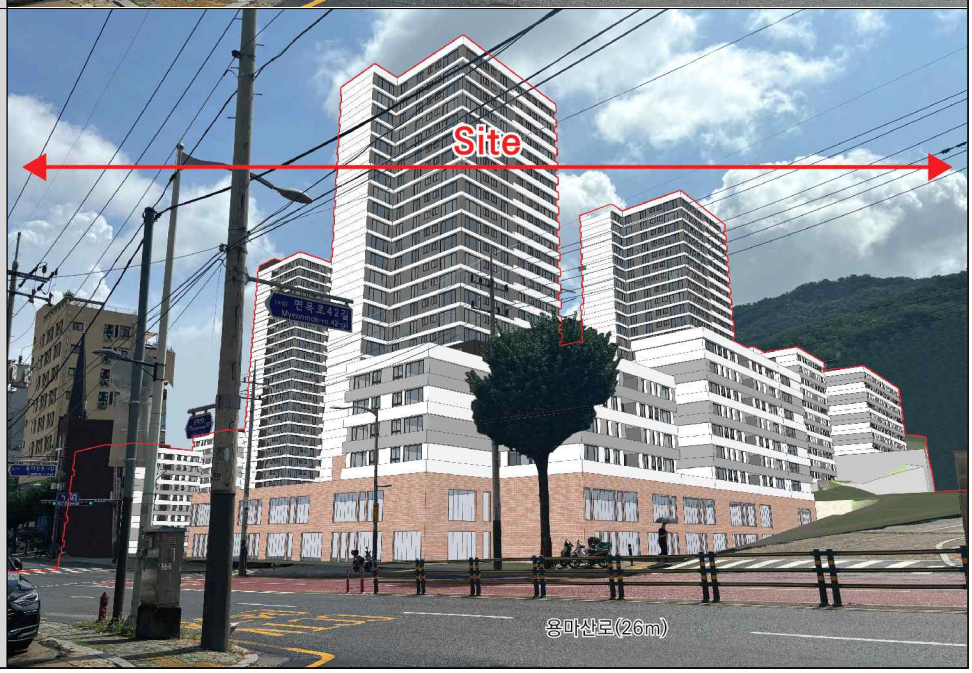


나. 조망점별 경관 시뮬레이션

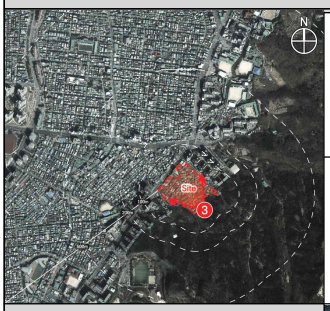
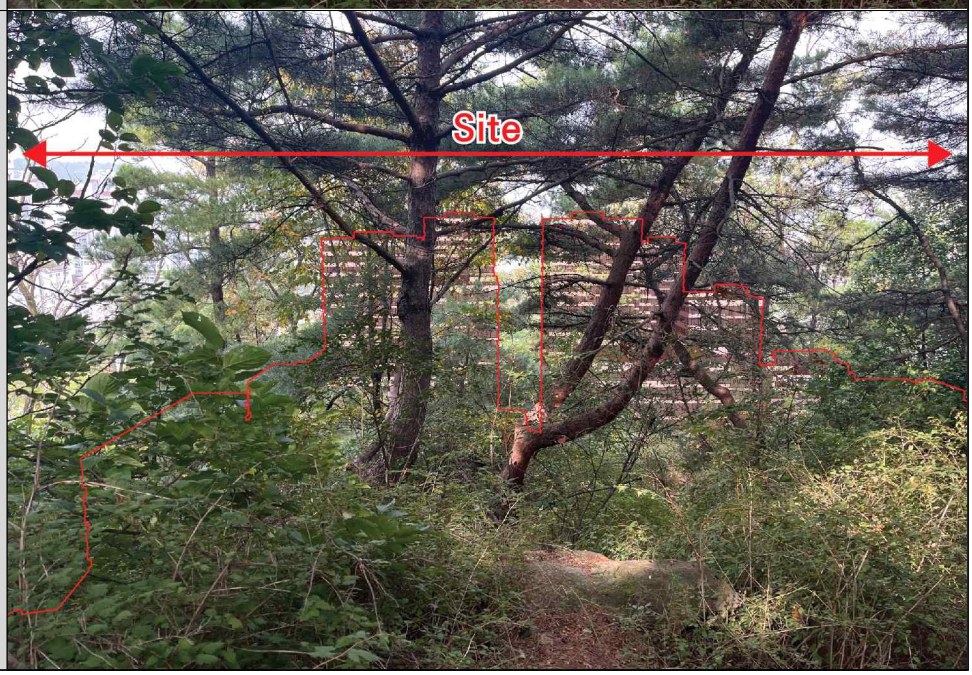
1) 1번 조망점_근경

<table>
<tr><th colspan="5">경관 시뮬레이션 분석</th></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td>조망위치</td><td>대상지 서측 용마산로 변에서 바라본 조망-1</td><td>이격거리</td><td>23m</td></tr>
<tr><td>조망점
분석결과</td><td colspan="3">• 대상지 서측 용마산로 변에서 바라본 조망으로, 충분한 통경축 확보를 통해 용마산 방면으로 개방감있는 경관을 형성하고, 가로경관의 위압감을 고려하여 건축물 재질 선정시 자연소재 활용 및 입면특화계획을 반영해야함</td></tr>
<tr><td>사업시행 전</td><td colspan="4">
</td></tr>
<tr><td>사업시행 후</td><td colspan="4">
</td></tr>
</table>

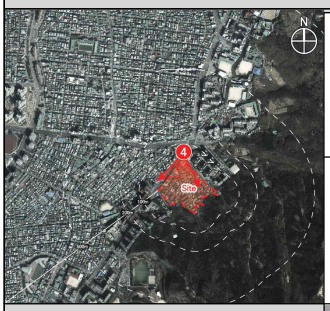
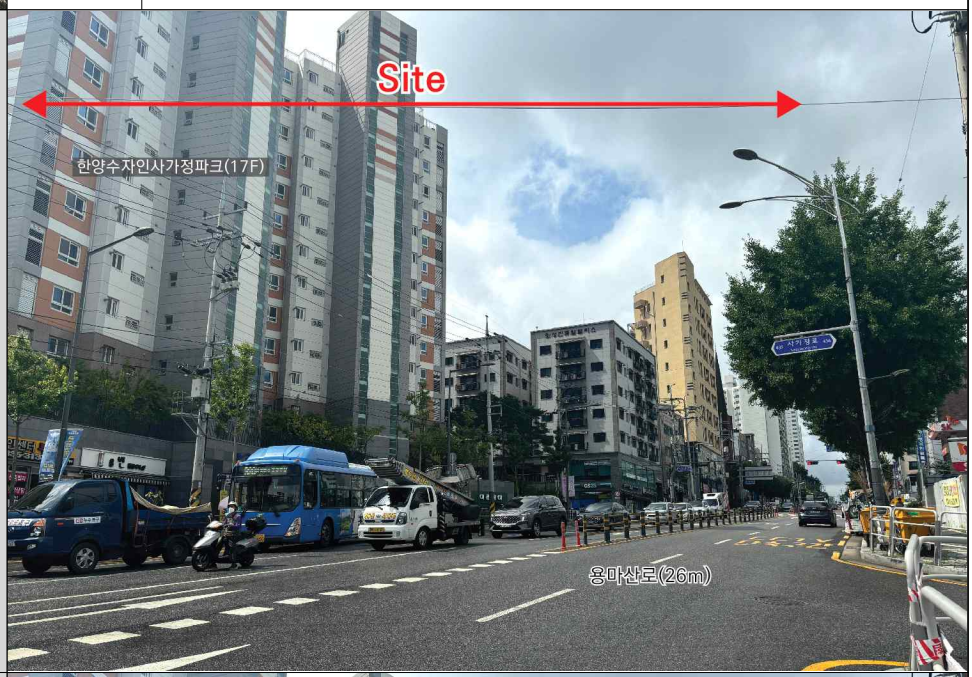
2) 2번 조망점_근경

<table>
<tr><th colspan="5">경관 시뮬레이션 분석</th></tr>
<tr><td rowspan="2">
</td><td>조망위치</td><td>대상지 서측 용마산로 변에서 바라본 조망-2</td><td>이격거리</td><td>33m</td></tr>
<tr><td>조망점
분석결과</td><td colspan="3">• 대상지 서측 용마산로 변에서 바라본 조망으로, 근경에서의 경관변화가 클것으로 예상되는 장소로 저층부의 자연소재 활용 및 적절한 입면분절을 통해 보행자 시각에서의 위압감 완화가 필요함</td></tr>
<tr><td>사업시행 전</td><td colspan="4">
</td></tr>
<tr><td>사업시행 후</td><td colspan="4">
</td></tr>
</table>

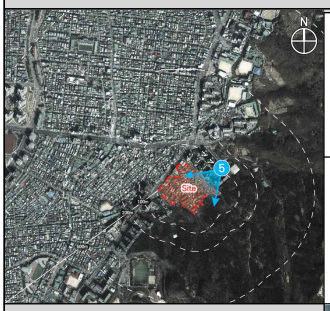
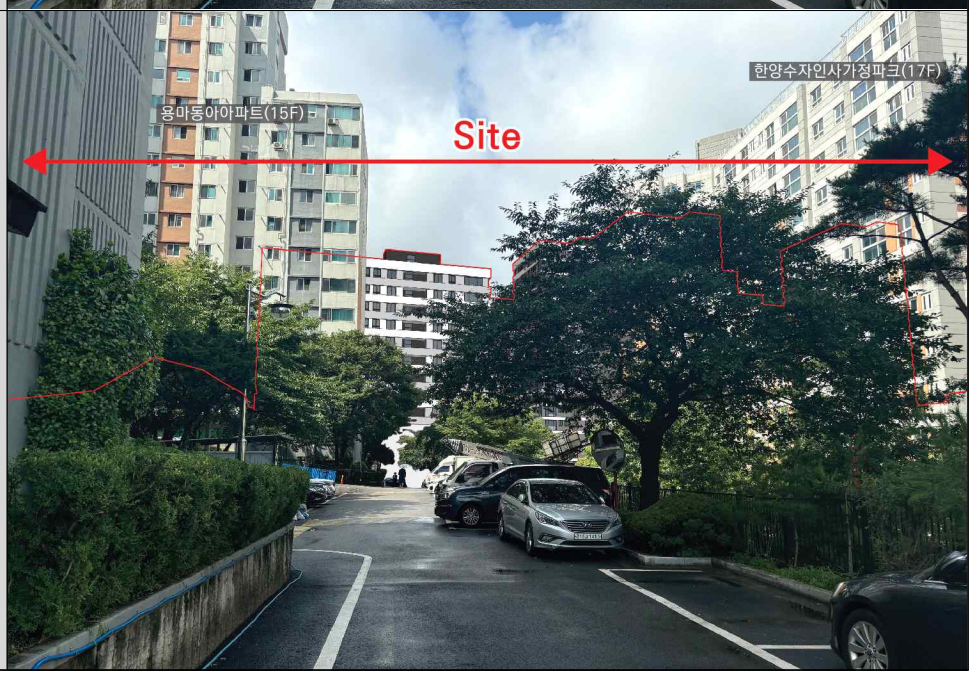
3) 3번 조망점_근경

<table>
<tr><th colspan="5">경관 시뮬레이션 분석</th></tr>
<tr><td rowspan="2">
</td><td>조망위치</td><td>용마산에서 바라본 조망</td><td>이격거리</td><td>41m</td></tr>
<tr><td>조망점
분석결과</td><td colspan="3">• 대상지 남서측 용마산에서 바라본 조망으로, 용마산부터 시가지로의 통경축을 확보하였으며 대상지 레벨을 고려한 층수 계획으로 주변과 조화로운 스카이라인을 형성할 것으로 예상됨</td></tr>
<tr><td>사업시행 전</td><td colspan="4">
</td></tr>
<tr><td>사업시행 후</td><td colspan="4">
</td></tr>
</table>

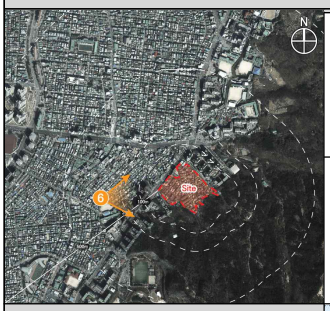
4) 4번 조망점_근경

<table>
<tr><th colspan="5">경관 시뮬레이션 분석</th></tr>
<tr><td rowspan="2">
</td><td>조망위치</td><td>용마한신아파트 사거리에서 바라본 조망</td><td>이격거리</td><td>74m</td></tr>
<tr><td>조망점
분석결과</td><td colspan="3">• 대상지 북측 용마산로 변에서 바라본 조망으로, 기존 건축물에 의해 대상지 대부분이 차폐되나 중·상층부 일부가 조망되므로 주변 건축물의 입면을 분석한 색채계획을 통해 조화로운 경관을 형성해야함</td></tr>
<tr><td>사업시행 전</td><td colspan="4">
</td></tr>
<tr><td>사업시행 후</td><td colspan="4">
</td></tr>
</table>

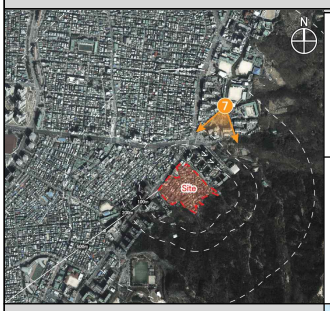
5) 5번 조망점_중경

<table>
<tr><th colspan="5">경관 시뮬레이션 분석</th></tr>
<tr><td rowspan="2">
</td><td>조망위치</td><td>용마동아 아파트 정문에서 바라본 조망</td><td>이격거리</td><td>121m</td></tr>
<tr><td>조망점
분석결과</td><td colspan="3">• 대상지 북동측 용마동아 아파트에서 바라본 조망으로, 기존 색재 및 건축물에 의해 대상지 대부분이 차폐되나 중·상층부 일부가 조망되므로 주변 건축물의 입면을 분석한 색채계획을 통해 조화로운 경관을 형성해야함</td></tr>
<tr><td>사업시행 전</td><td colspan="4">
</td></tr>
<tr><td>사업시행 후</td><td colspan="4">
</td></tr>
</table>

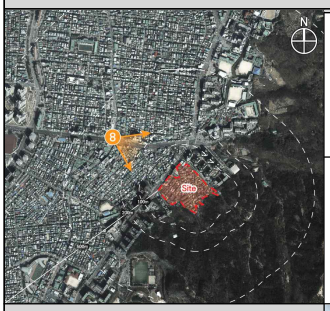
6) 6번 조망점_원경

<table>
<tr><th colspan="5">경관 시뮬레이션 분석</th></tr>
<tr><td rowspan="2">
</td><td>조망위치</td><td>면남초등학교 인근 사거리에서 바라본 조망</td><td>이격거리</td><td>311m</td></tr>
<tr><td>조망점
분석결과</td><td colspan="3">• 대상지 서측 면목로38나길 변에서 바라본 조망으로, 기존 건축물에 의해 대상지 전체가 차폐되어 경관상 영향이 없을 것으로 예상됨</td></tr>
<tr><td>사업시행 전</td><td colspan="4">
</td></tr>
<tr><td>사업시행 후</td><td colspan="4">
</td></tr>
</table>

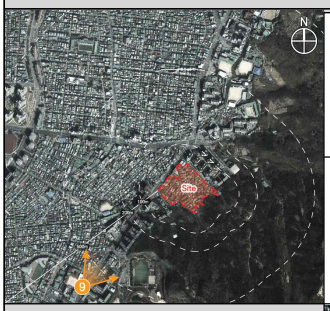
7) 7번 조망점_원경

<table>
<tr><th colspan="5">경관 시뮬레이션 분석</th></tr>
<tr><td rowspan="2">
</td><td>조망위치</td><td>면목중학교 정문 삼거리에서 바라본 조망</td><td>이격거리</td><td>370m</td></tr>
<tr><td>조망점
분석결과</td><td colspan="3">• 대상지 북측 용마산로70길 변에서 바라본 조망으로, 기존 건축물에 의해 대상지 전체가 차폐되어 경관상 영향이 없을 것으로 예상됨</td></tr>
<tr><td>사업시행 전</td><td colspan="4">
</td></tr>
<tr><td>사업시행 후</td><td colspan="4">
</td></tr>
</table>

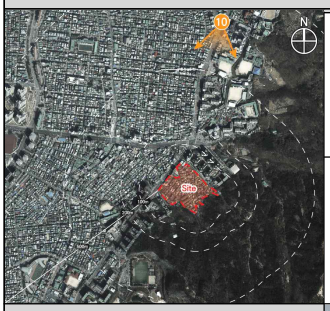
8) 8번 조망점_원경

<table>
<tr><th colspan="5">경관 시뮬레이션 분석</th></tr>
<tr><td rowspan="2">
</td><td>조망위치</td><td>사가정역 2번출구 인근에서 바라본 조망</td><td>이격거리</td><td>376m</td></tr>
<tr><td>조망점
분석결과</td><td colspan="3">• 대상지 북서측 사가정로 변에서 바라본 조망으로, 기존 건축물에 의해 대상지 대부분이 차폐되어 경관상 영향이 미비할 것으로 예상됨</td></tr>
<tr><td>사업시행 전</td><td colspan="4">
</td></tr>
<tr><td>사업시행 후</td><td colspan="4">
</td></tr>
</table>

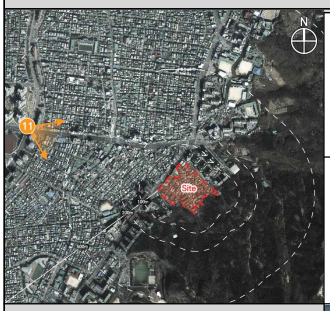
9) 9번 조망점_원경

<table>
<tr><th colspan="5">경관 시뮬레이션 분석</th></tr>
<tr><td rowspan="2">
</td><td>조망위치</td><td>용마산역 3번출구 인근에서 바라본 조망</td><td>이격거리</td><td>632m</td></tr>
<tr><td>조망점
분석결과</td><td colspan="3">• 대상지 남서측 용마산로 변에서 바라본 조망으로, 기존 건축물에 의해 대상지 전체가 차폐되어 경관상 영향이 없을 것으로 예상됨</td></tr>
<tr><td>사업시행 전</td><td colspan="4">
</td></tr>
<tr><td>사업시행 후</td><td colspan="4">
</td></tr>
</table>

10) 10번 조망점_원경

<table>
<tr><th colspan="5">경관 시뮬레이션 분석</th></tr>
<tr><td rowspan="2">
</td><td>조망위치</td><td>중화중교 삼거리에서 바라본 조망</td><td>이격거리</td><td>760m</td></tr>
<tr><td>조망점
분석결과</td><td colspan="3">• 대상지 북측 용마산로 변에서 바라본 조망으로, 기존 건축물에 의해 대상지 대부분이 차폐되나 옥탑부 일부가 조망되므로 이를 고려한 옥탑부 설비시설의 적절한 차폐를 통해 가로경관의 훼손을 최소화 해야함</td></tr>
<tr><td>사업시행 전</td><td colspan="4">
</td></tr>
<tr><td>사업시행 후</td><td colspan="4">
</td></tr>
</table>

11) 11번 조망점_원경

<table>
<tr><th colspan="5">경관 시뮬레이션 분석</th></tr>
<tr><td rowspan="2">
</td><td>조망위치</td><td>유수지 주차장 사거리에서 바라본 조망</td><td>이격거리</td><td>774m</td></tr>
<tr><td>조망점
분석결과</td><td colspan="3">• 대상지 서측 사가정로 변에서 바라본 조망으로, 기존 건축물에 의해 대상지 대부분이 차폐되나 옥탑부 일부가 조망되므로 이를 고려한 옥탑부 설비시설의 적절한 차폐를 통해 가로경관의 훼손을 최소화 해야함</td></tr>
<tr><td>사업시행 전</td><td colspan="4">
</td></tr>
<tr><td>사업시행 후</td><td colspan="4">
</td></tr>
</table>

4. 스카이라인 분석

가. 기본방향

- ○ 주변 자연현황(용마산) 및 조망가로특화경관지구를 고려하여 조화로운 스카이라인 형성
- ○ 주변 주거지(한양수자인사가정파크APT 등)와 어우러지는 스카이라인 형성
- ○ 블록형 주거지 내 보행녹지축, 통경축을 통해 열린 경관 형성

나. 시뮬레이션

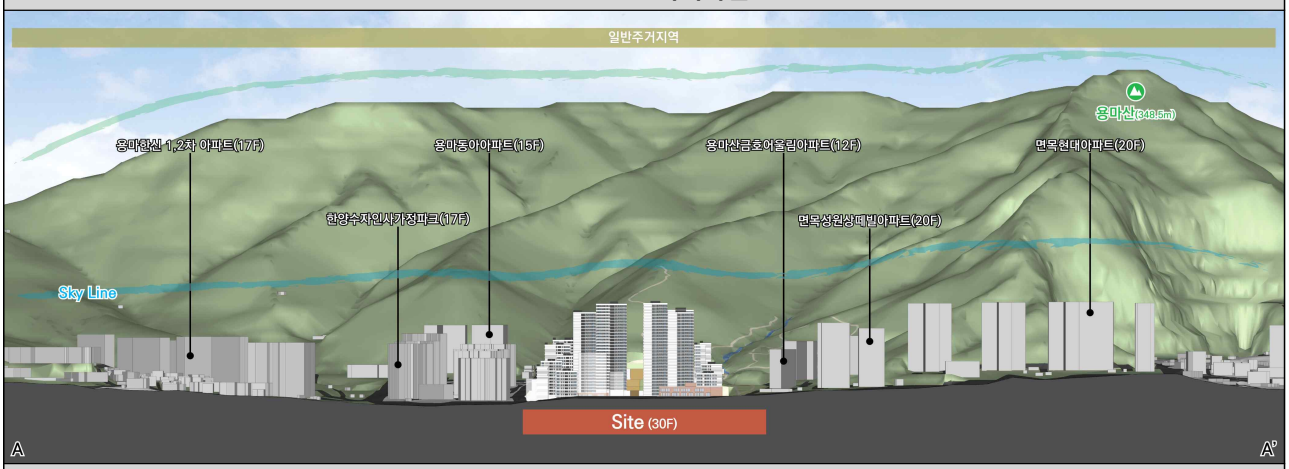
스카이라인 계획



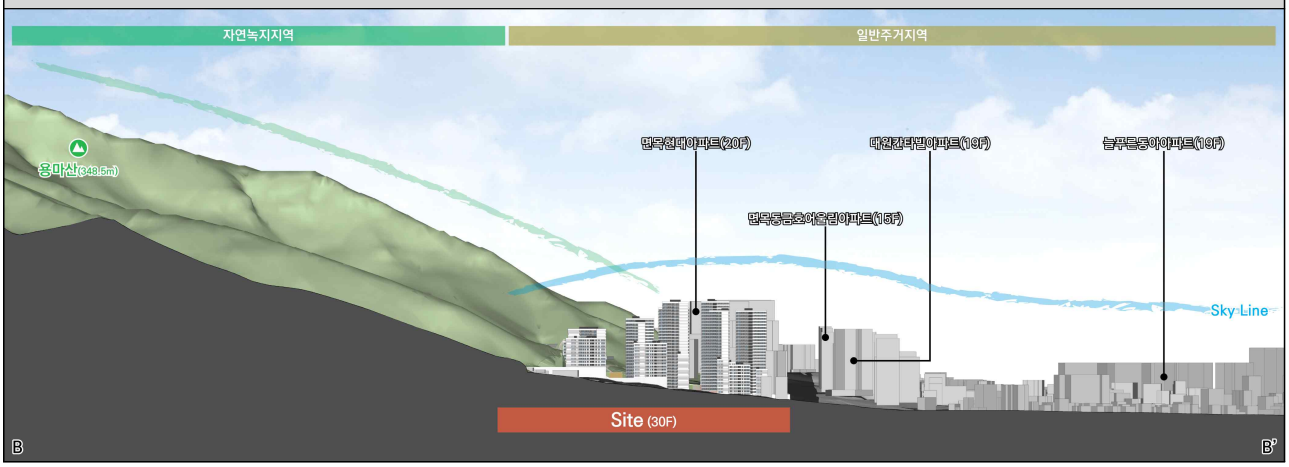
스카이라인 분석

- 용마산로, 용마산로60길 변으로 스카이라인을 분석한 결과, 배후 용마산 및 주변 공동주택과의 조망경관을 고려한 높이 및 배치 계획을 수립하여 주변 경관과 조화로운 스카이라인을 형성하고 시각적 폐쇄감을 고려한 통경축을 확보함

A - A' 스카이라인



B - B' 스카이라인



면목9구역 주택정비형 재개발구역

교 통 성 검 토 서

〈 목 차 〉

1 사업의 개요	1. 사업지 위치 2. 사업개요 3. 건축계획 4. 과업의 범위
2 교통환경조사 분석	1. 교통현황 조사 2. 교통현황 분석 3. 토지이용현황 4. 주변지역개발계획
3 사업지 및 주변지역의 장래교통수요예측	1. 사업미시행시 교통수요예측 2. 사업미시행시 가로 및 교차로 교통량 및 서비스수준 분석 3. 사업시행시 교통수요 예측 4. 사업시행시 가로 및 교차로 교통량 서비스수준 분석 5. 주차수요예측
4 교통처리대책 수립	1. 과업수행에 따른 교통영향분석 2. 교통처리계획 수립

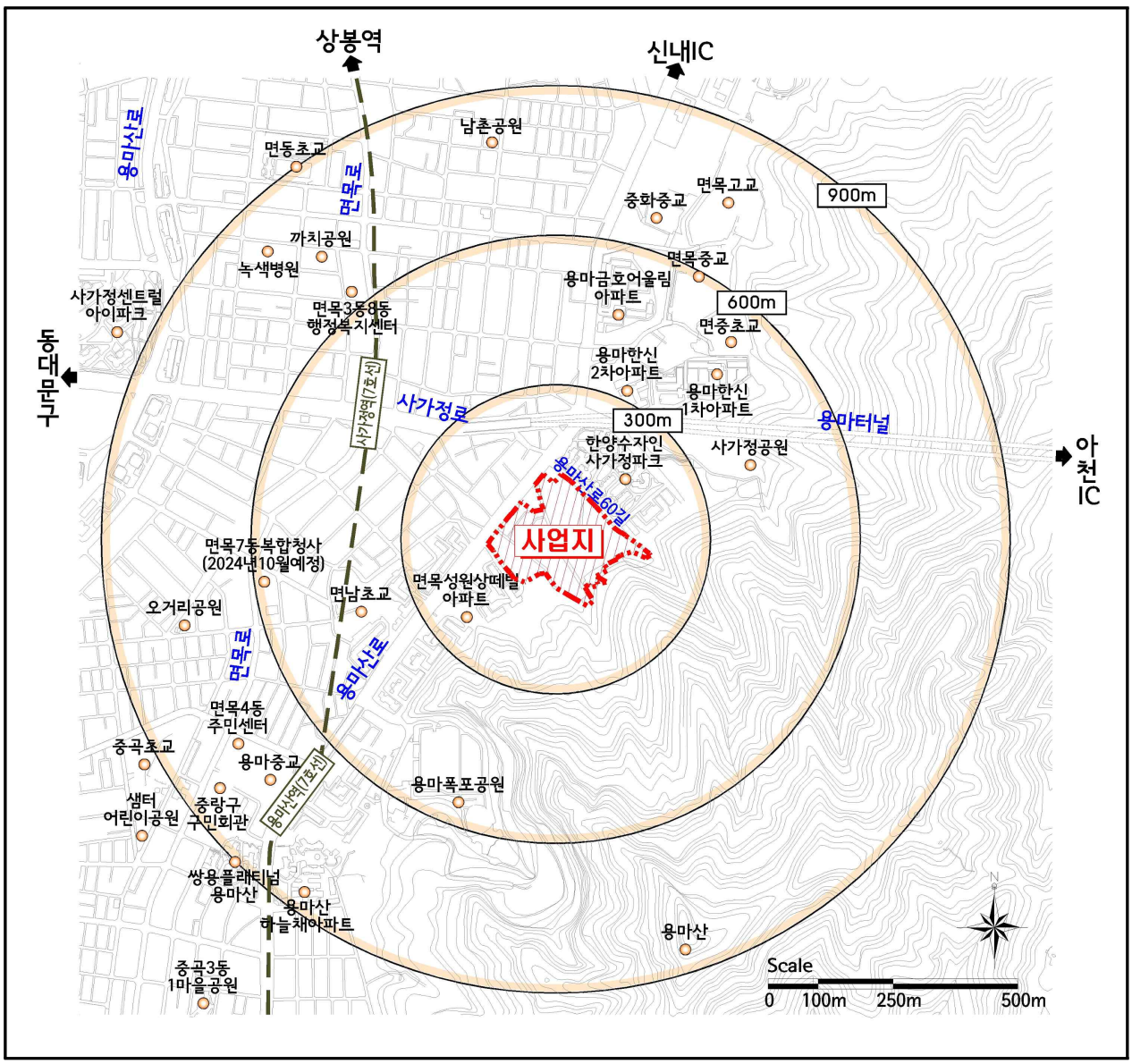
1 사업 개요

1. 사업지 위치

○ 본 사업지는 행정구역상 서울특별시 중랑구 면목동 527 일원에 위치하고 있으며, 지역·지구상 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역으로 지정되어 있다.

○ 본 사업지 주변 가로망현황을 살펴보면, 서측으로 용마산로(폭 25m, 5차로)와 면목로(폭 10~20m, 2~4차로), 면목천로(폭 20~30m, 4~6차로)가 위치하고 있으며, 북측으로 용마산로60길(폭 10m, 2차로)과 사가정로(폭 30~35m, 6~7차로), 겸제로(폭 15~27m, 3~5차로)가 위치하고 있다.

[사업지 위치도]



2. 사업개요

○ 본 과업은 서울특별시 중랑구 면목동 527 일원에 대지면적 40,937.52㎡(실사용 대지면적 37,018.98㎡)에 연면적 161,723.17㎡ 규모의 공동주택 및 부대복리시설을 신축하는 사업으로 구체적인 내용은 다음과 같다.

[사업개요]

구 분			내 용						
사 업 명			면목9구역 공공재개발사업						
사 업 지 위 치			서울특별시 중랑구 면목동 527 일원						
사 업 기 간			2025년~2030년						
지 역 지 구			제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 제3종일반주거지역						
사업 부지 계획내용	규 모		지하2층/지상30층						
	용 도		공동주택(1,057세대) 및 부대복리시설						
	대지면적	대지면적	40,937.52㎡						
		공원면적	3,300.02㎡						
		도로면적	618.24㎡						
		실사용 대지면적	37,019.26㎡						
	건 축 면 적		8,918.19㎡						
	연면적	지상층	101,939.07㎡						
		지하층	59,784.10㎡						
		합 계	161,723.17㎡						
	건 폐 율		24.09%						
	용 적 율		275.37%						
	주차시설	법 정 주 차	1,068대						
		주 차 수 요	1,073대(2031년, 원단위법)						
		계획 주차	향후 건축계획시 법정 및 수요를 충족하는 주차대수 확보						
구 분			승용차		택시		합계		
			유입	유출	유입	유출	유입	유출	합계
2031년 발생교통량	1일 발생량(대/일)		1,300	1,300	230	230	1,530	1,530	3,060
	사업지 첨두시(대/시)		13	275	4	35	17	310	327
	주변가로 첨두시(대/시)		209	41	31	11	240	52	292
차량진출입구수			2개소						

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

3. 건축계획

〈공동주택 면적개요〉

(단위 : ㎡)

구분	세대수(세대)			전용면적	주거공용	공급면적	기타공용	주차장	계약면적
	분양	공적임대+공공분양	합계						
36㎡형	56	73	129	36.71	16.51	53.22	1.73	29.25	84.19
45㎡형	28	40	68	46.63	20.48	67.11	2.18	37.16	106.45
59㎡형	261	113	374	59.99	23.11	83.09	2.82	47.80	133.71
84㎡형	395	39	434	84.99	27.79	112.77	3.99	67.72	184.47
102㎡형	52	0	52	102.79	31.08	133.86	4.83	81.90	220.59
합계	792	265	1,057	72,569.98	25,839.09	98,409.07	3,404.10	57,825.00	159,638.17

〈근린생활시설 면적개요〉

구분	전용면적	공용면적	공급면적	주차장	계약면적
1층	671.80	327.10	998.90	389.34	1,388.24
2층	337.60	163.50	501.10	195.66	696.76
합계	1,009.40	490.60	1,500.00	585.00	2,085.00

〈부대복리시설 개요〉

구 분	법 정	법정면적	설치계획	비 고
주민공동시설 총량	1,000세대 이상 : 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적 X 1.25	3,267.50이상	3,750.00설치	지상설치:1,950.00
경로당	1,000 ~ 1,500세대 미만 : 580㎡이상	580.00이상	600.00설치	지상설치
어린이놀이터	-	-	1,200.00설치	옥외
어린이집	1,000 ~ 1,500세대 미만 : 580㎡이상	580.00이상	800.00설치	지역주민개방시설
주민운동시설	-	-	600.00설치	옥외
작은도서관	1,000 ~ 1,500세대 미만 : 203㎡이상	203.00이상	250.00설치	지상설치
다함께돌봄센터	전용 66㎡ 이상	66.00이상	300.00설치	지역주민개방시설
관리사무소	10㎡에 50세대를 넘는 매세대마다 0.05㎡ 합산	60.35이상	70.00설치	지상설치
전기실	-	-	687.05설치	지하설치
기계실	-	-	687.05설치	지하설치
지하주차장	-	-	57,825설치	지하설치
경비실	-	-	10.00설치	지상설치

4 과업의 범위

가. 시간적 범위

○ 사업의 시행으로 인한 직접적인 교통영향은 사업이 완공된 후부터 나타나게 되나 이용인구가 매년 변화됨으로서 사업시행으로 인한 한계효과는 단기 혹은 장기적인 관점에 따라 달라지게 된다. 따라서 교통영향검토 수립에 있어서는 단기적인 관점에서의 분석과 아울러 장기적인 관점에서의 교통수요에 대한 분석이 반드시 필요하다.

○ 본 과업의 장래목표연도는 2025년을 기준연도로 하여 사업완료(2030년) 1년 후인 2031년을 장래목표연도로 설정하였다.



나. 내용적 범위

○ 본 과업의 내용적 범위는 다음과 설정하여 수행하였다.

〈과업의 내용적 범위〉

주 요 항 목	주 요 내 용
1. 서 론	○ 사업의 개요 ○ 과업의 범위(시간적 · 내용적 범위)
2. 교통환경조사 분석	○ 교통현황조사 ○ 교통현황분석 ○ 토지이용계획 및 주변개발계획
3. 사업지 및 주변지역의 장래교통수요 예측	○ 사업미시행시 교통수요 예측 ○ 사업시행시 교통수요 예측 ○ 장래 주변 교통량 및 서비스수준 분석 ○ 주차수요예측
4. 교통처리대책 수립	○ 과업수행에 따른 교통영향분석 ○ 교통처리계획 수립

2 교통환경조사 분석

1. 교통현황 조사

가. 조사개요

○ 본 과업에서는 과업 수행에 필요한 자료들의 수집과 교통특성 파악을 위해 다음 과 같은 조사항목을 설정하였다.

〈교통현황 조사개요〉

구 분	내 용
조 사 시 점	○ 2025년 4월
조 사 내 용	○ 교차로교통량 조사(2개소) : 각 방향별 시간대별 교통량 조사 ○ 가로교통량 조사(1개지점) : 각 방향별 시간대별 진행교통량 조사
조 사 방 법	○ 본사 직원에 의한 현장 조사

나. 사업지 주변 가로망 및 동선체계 현황

1) 가로망 현황

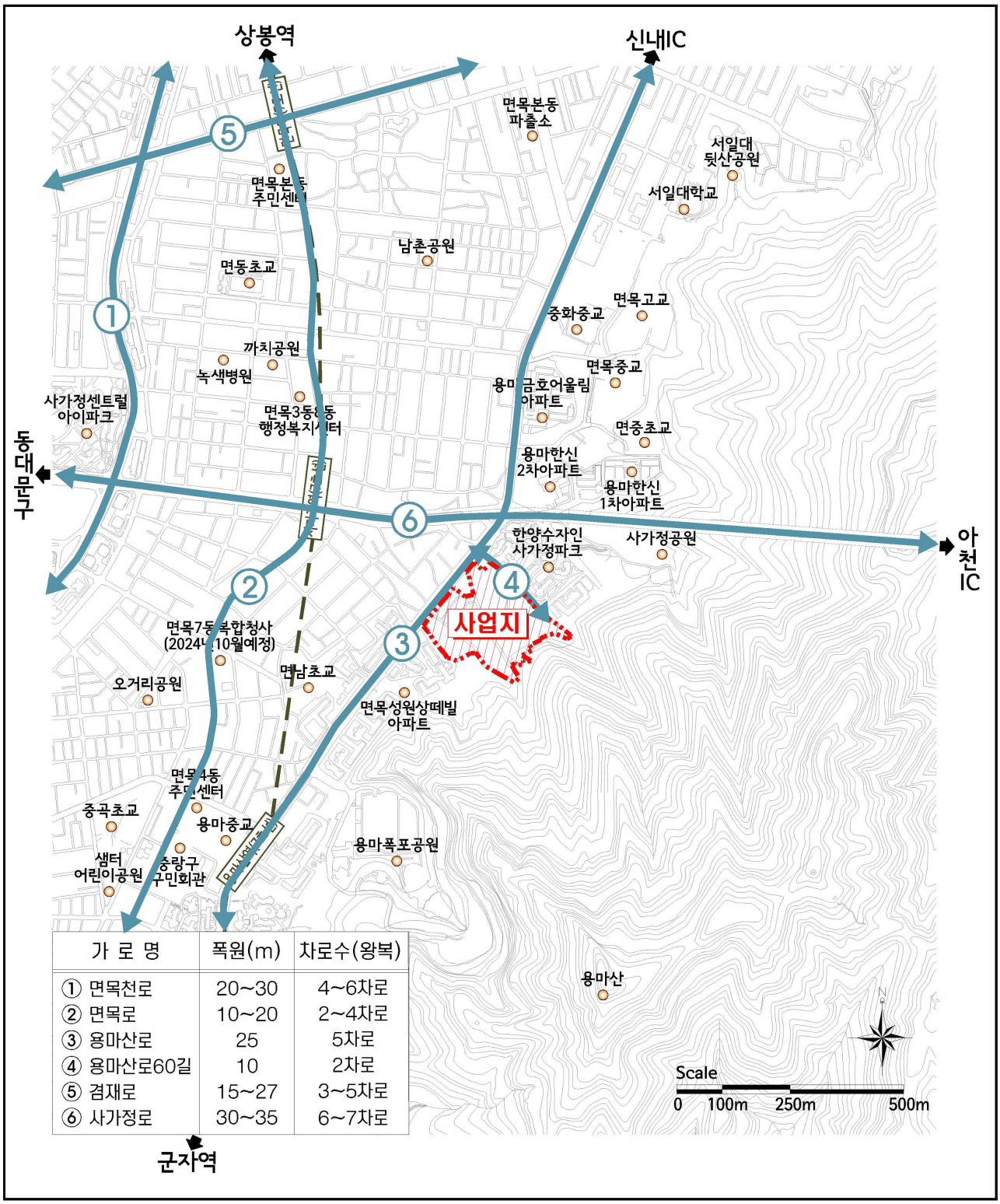
○ 본 사업지 주변 가로망현황을 살펴보면, 서측으로 용마산로(폭 25m, 5차로)와 면목로(폭 10~20m, 2~4차로), 면목천로(폭 20~30m, 4~6차로)가 위치하고 있으며, 북측으로 용마산로60길(폭 10m, 2차로)과 사가정로(폭 30~35m, 6~7차로), 겸제로(폭 15~27m, 3~5차로)가 위치하고 있다.

○ 본 사업지 주변 가로망 현황을 살펴보면 다음과 같다.

〈사업지 주변 가로망 현황〉

가 로 명	폭 원 (m)	차로수(왕복)
① 면목천로	20~30	4~6차로
② 면목로	10~20	2~4차로
③ 용마산로	25	5차로
④ 용마산로60길	10	2차로
⑤ 겸제로	15~27	3~5차로
⑥ 사가정로	30~35	6~7차로

〈사업지 주변지역 가로망 현황도〉



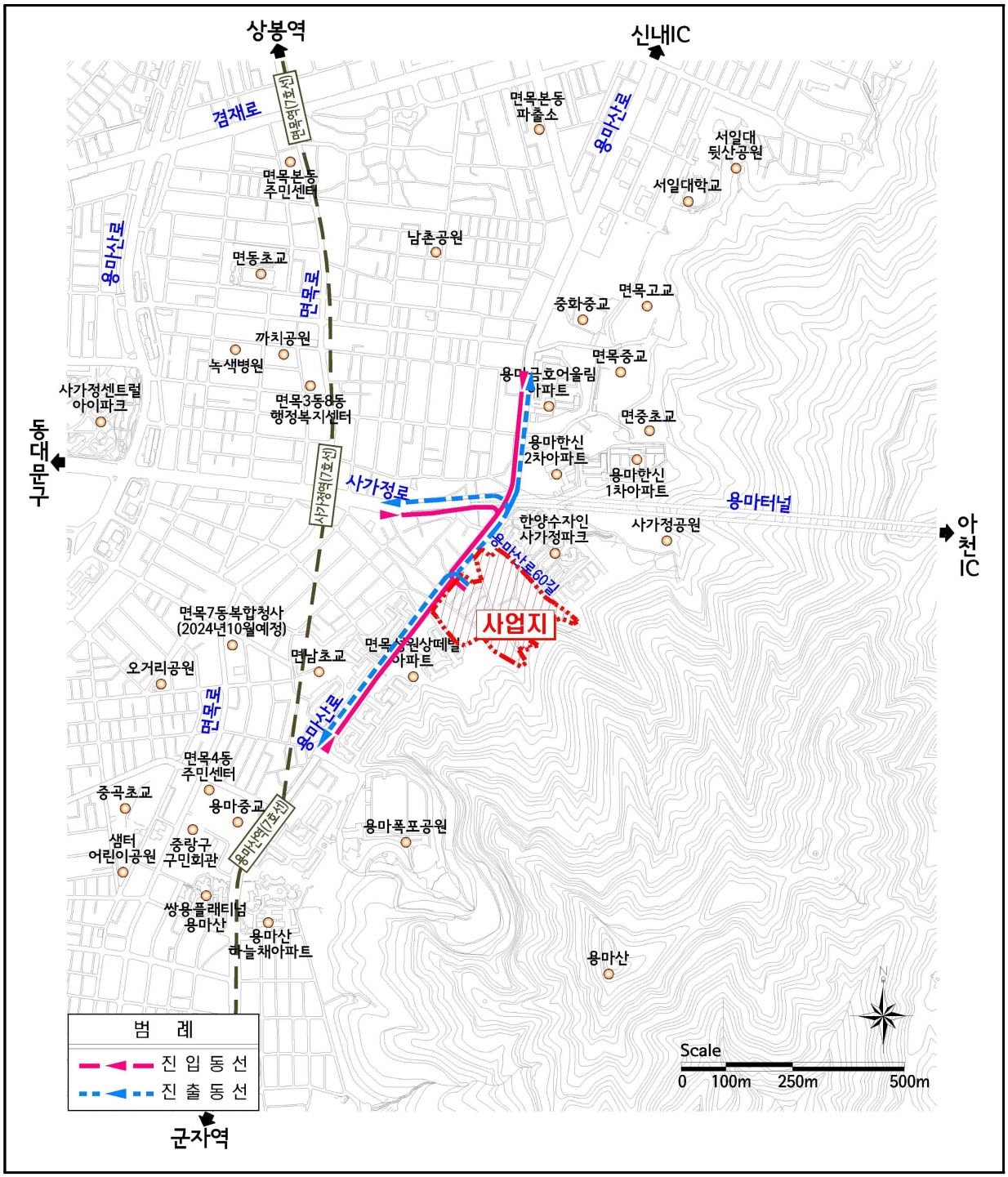
가 로 명	폭원(m)	차로수(왕복)
① 면목천로	20~30	4~6차로
② 면목로	10~20	2~4차로
③ 용마산로	25	5차로
④ 용마산로60길	10	2차로
⑤ 겸재로	15~27	3~5차로
⑥ 사가정로	30~35	6~7차로

2) 동선체계 현황

○ 본 사업지로의 차량 진출입 동선을 살펴보면, 서측으로 용마산로(폭 25m, 5차로)와 면목로(폭 10~20m, 2~4차로), 면목천로(폭 20~30m, 4~6차로)가 위치하고 있으며, 북측으로 용마산로60길(폭 10m, 2차로)과 사가정로(폭 30~35m, 6~7차로), 겸제로(폭 15~27m, 3~5차로)를 통해 진출입하도록 계획하였다.

○ 사업지 주변 지역의 주요 진·출입 동선체계현황을 살펴보면 다음과 같다.

〈사업지 진출입 동선체계〉

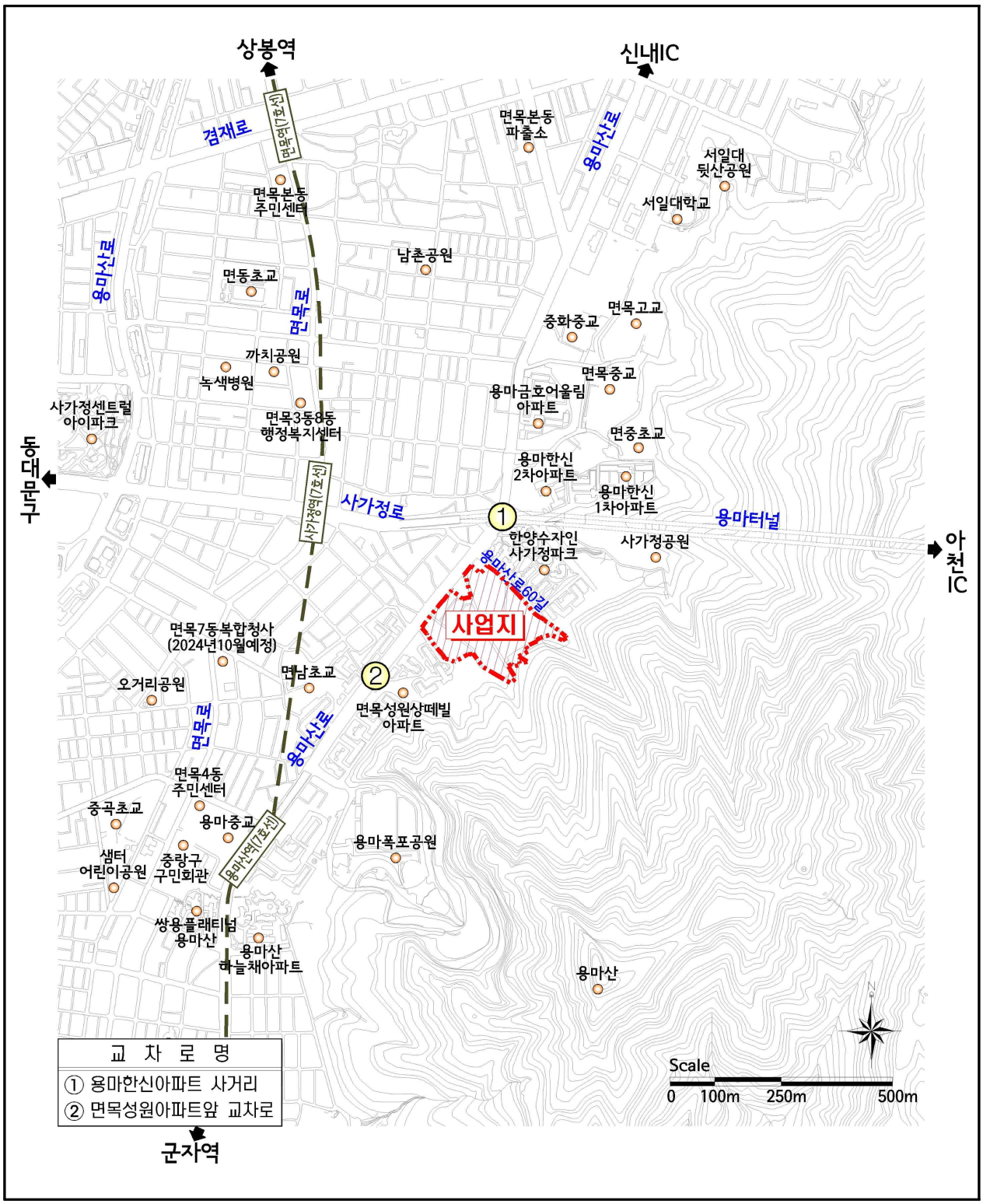


다. 교차로 기하구조 및 신호체계 현황

○ 본 과업에서는 사업시행시 직·간접적인 영향을 미칠 것으로 예상되는 사업지 주변 2개 교차로를 분석대상 교차로로 설정하였다.

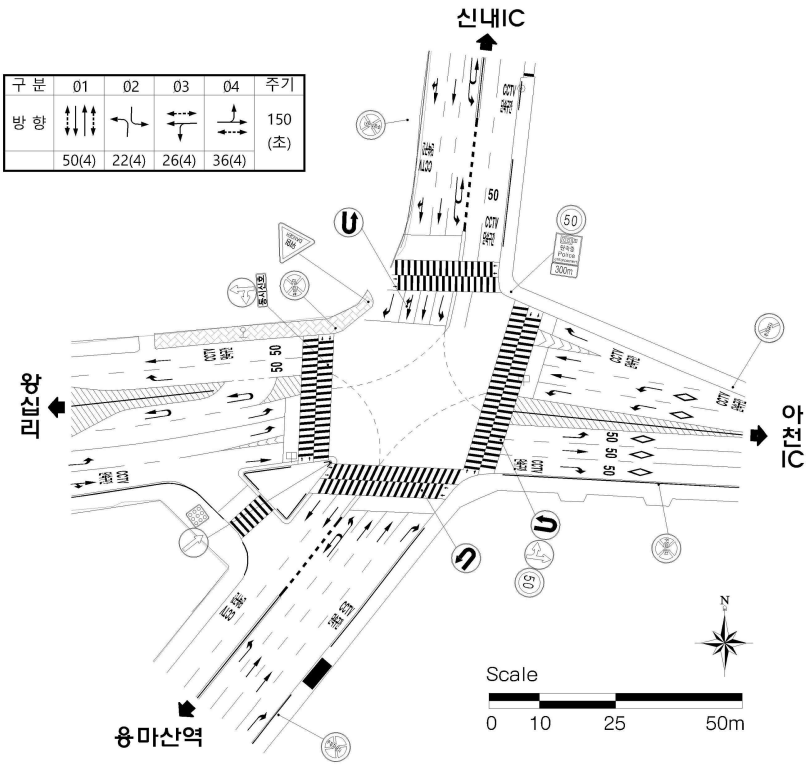
○ 본 과업의 분석대상 2개 교차로는 4지교차로 1개소, 3지교차로 1개소로 조사되었다.

〈분석대상 교차로 위치도(KEY-MAP)〉



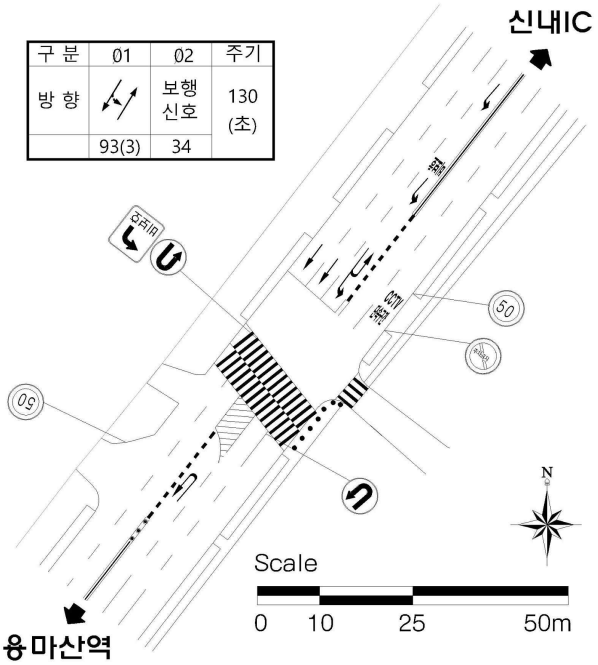
○ 사업지 주변의 교차로 운영과 분석대상 교차로의 기하구조현황은 다음과 같다.

① 용마한신아파트 사거리



구 분	01	02	03	04	주기
방 향					150 (초)
	50(4)	22(4)	26(4)	36(4)	

② 면목성원아파트앞 교차로

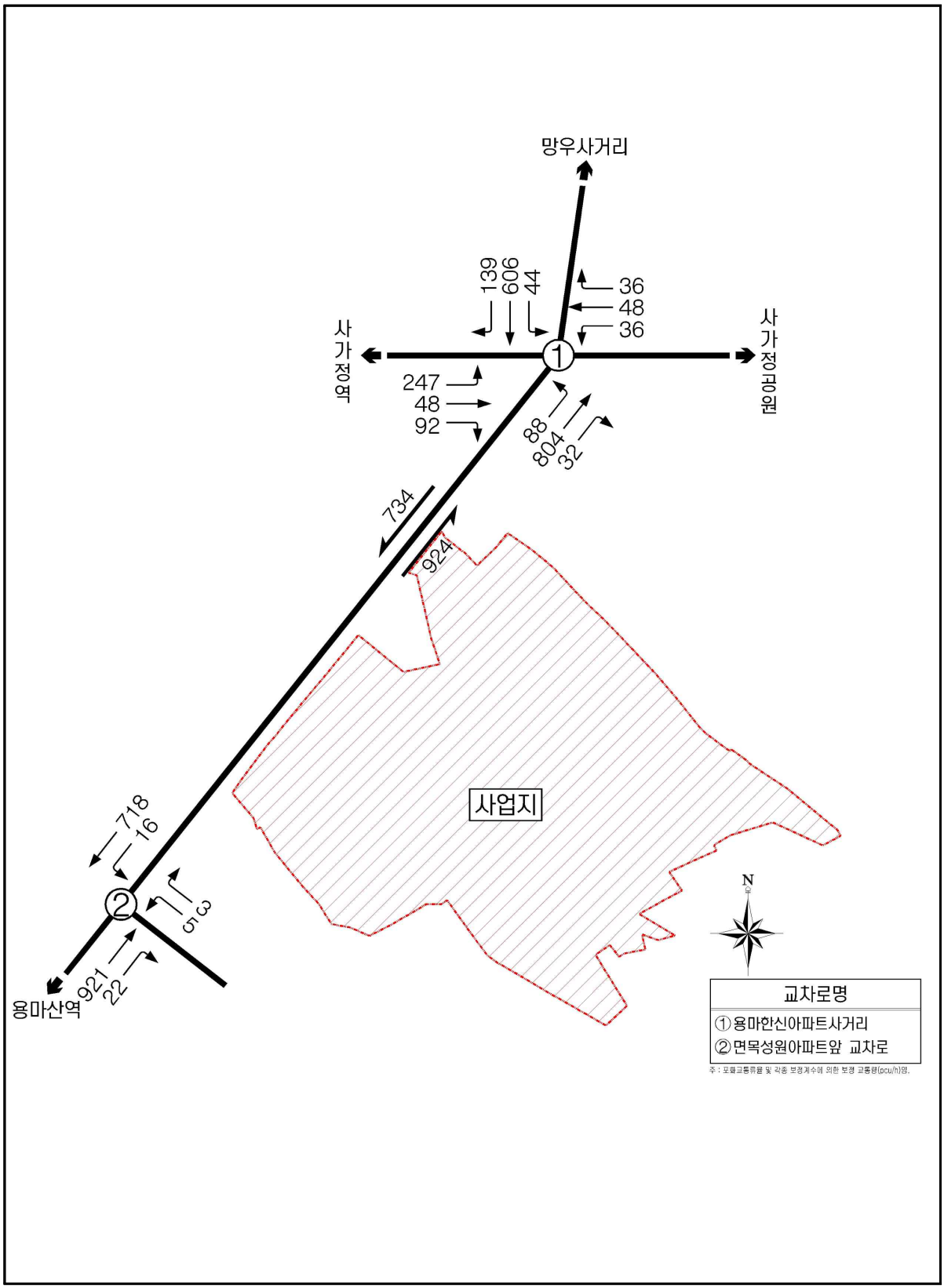


구 분	01	02	주기
방 향		보행 신호	130 (초)
	93(3)	34	

라. 주변가로 및 교차로 교통량 현황

○ 사업지 주변지역 가로구간 및 교차로의 첨두시 교통량 현황은 다음과 같다.

〈첨두시 주변지역 가로 및 교차로 교통량(18:00~19:00, pcu/h)〉



2. 교통현황 분석

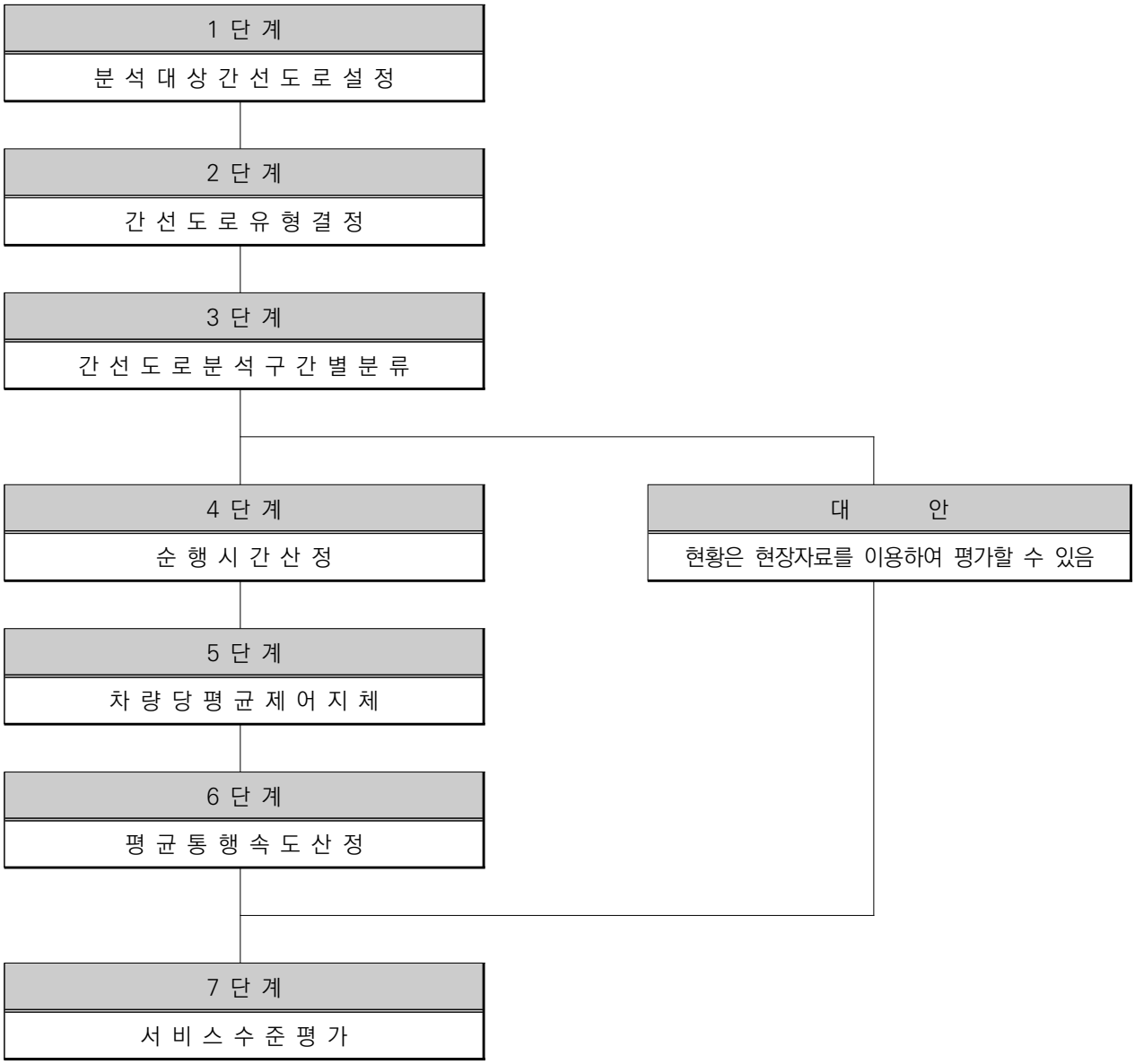
가. 가로구간 서비스수준 분석

1) 가로구간 서비스수준 분석방법

○ 도시 간선도로의 서비스 수준을 나타내는 효과척도로는 통행시간, 지체시간, 속도, 정지횟수 등이 있으나 본 과업에서는『교통영향평가 지침, 2021.4.13, 국토교통부』에서 제시하는 평균통행속도를 효과척도로 사용하여 분석하였다.

○ 따라서, 본 과업에서는 가로구간 서비스수준의 분석을 위하여『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 간선도로구간의 서비스수준(평균통행속도)을 이용하였으며, 서비스수준 분석 과정을 다음에 나타내었다.

〈간선도로 서비스수준 분석과정〉



□ 1단계 — 분석대상 간선도로의 설정

○ 서비스수준 평가 준비작업으로 분석대상 간선도로의 위치와 총 연장을 정확하게 규정하고, 간선도로에 영향을 주는 기하구조 등의 물리적 조건과, 교통운영, 주변환경 등 교통조건에 관한 모든 자료를 조사·수집한다. 또한 분석하여야 할 간선도로의 연장이 충분한가, 아니면 추가구간을 고려할 것인가 여부도 검토한다.

□ 2단계 — 간선도로 유형 및 자유속도 결정

○ 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 간선도로는 기능과 설계수준, 도로여건에 따라 간선도로의 유형을 구분한다. 세부적으로 간선도로의 기능과 설계수준은 고규격, 중간규격, 저규격으로 분류되며, 도로여건은 양호와 보통으로 구분된다.

○ 한편, 자유속도를 결정함에 있어서는 도로를 고규격과 중간규격, 저규격으로 구분하고, 도로의 설계속도를 고려하여 자유속도를 결정하였다.

○ 따라서 본 과업에서는 위의 방법 중 첫번째 방법을 이용하여 간선도로의 유형을 결정하였으며, 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 간선도로의 등급설정 기준과 자유속도를 살펴보면 다음과 같다.

〈간선도로 유형 설정〉

구 분		기 능 적 분 류		
		고 규 격	중 간 규 격	저 규 격
이 동 기 능		매우중요	중요	보통
접 근 관 리 수 준		고	중	저
연 결 도 로		고속도로 도시고속도로 도시부 연결국도	주요간선도로	집산도로
주 요 통 행 목 적		장거리통과교통	도시부접근교통	도시부내부교통
구 분		설 계 수 준 분 류		
		고 규 격	중 간 규 격	저 규 격
진출입로 설치밀도		저	중	고
km당 신호교차로수		2개 이하	1~3개	2개이상
자 유 속 도(kph)		≤85	≤75	≤65
보 행 자 밀 도		저	중	고
주 변 개 발 정 도		저	중	고
구 분		도 로 여 건 범 주		
		양 호	보 통	
차로수	고 규 격	링크 편도 4차로 이상	링크 편도 3차로 이하	
	저규격/중간규격	링크 편도 3차로 이상	링크 편도 2차로	

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

〈도로구분과 도로여건에 따른 간선도로 유형〉

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

자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 12-4>, p534

〈자유속도〉 (단위 : kph)

도로구분 \ 도로여건	양 호	보 통
고 규 격	80	80
중 간 규 격	80	70
저 규 격	70	60

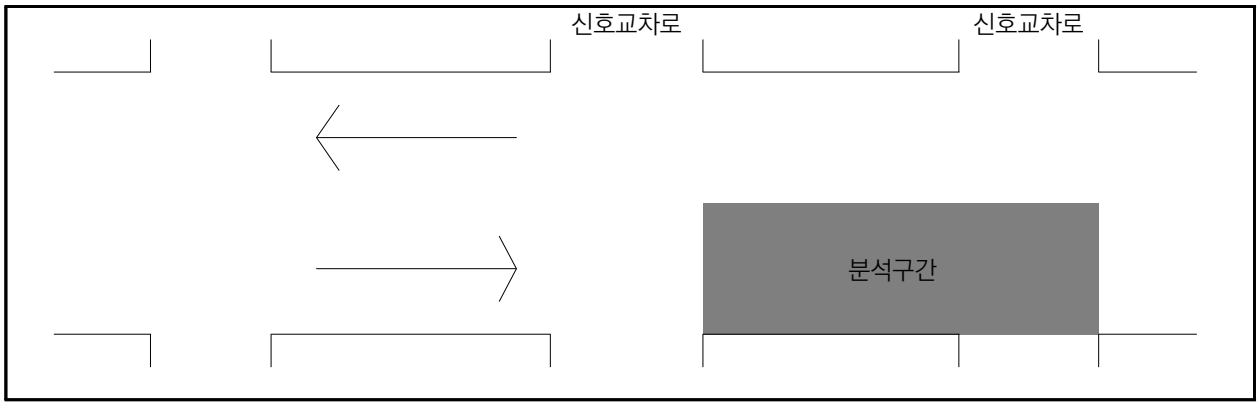
자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 12-2>, p533

□ 3단계 — 간선도로 분석구간별 분류

○ 도로의 분석 기본단위는 구간으로서, 신호교차로에서 다음 신호교차로까지의 한 방향의 길이를 말하며, 만약 동일한 등급의 간선도로에서 두 개 이상의 연속된 구간이 구간길이, 자유속도, 속도제한, 그리고 주변의 토지이용도가 비슷하다면 하나의 구간으로 분석한다.

○ 한편, 간선도로 구간 설정시 양방향 통행도로의 구간설정개념을 도식화하면 다음과 같다.

〈양방 통행도로의 분석구간 개념도〉



□ 4단계 — 순행시간 산정

○ 차량들은 무리를 이루어서 이동하거나 측면 마찰을 받게 되면 속도가 떨어지게 된다. 즉, 어떤 구간을 달릴 때 교통류의 차량상호간 내부마찰과 도로변 주·정차, 버스정류장, 접근 세가로에서의 진입교통 등으로 인한 측면마찰의 영향을 받아 속도는 떨어지게 된다. 이때 신호등으로 인한 가·감속지체와 정지지체의 영향을 받지 않으며 순행하는 속도를 순행속도로 볼 수 있으며 자유속도보다 낮은 값을 갖는다.

○ 간선도로에서 실제 순행속도에 영향을 주는 요소는 토지이용, 기하구조 등 여러 가지가 있으나, 본 과업에서는 구간길이와 노변마찰만 고려하였으며, km당 구간 순행시간을 살펴보면 다음 표와 같다.

〈km당 구간 순행시간〉

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>, p536

〈노변마찰 정도 설정 기준〉

도 로 유 형	Ⅰ 유형		Ⅱ 유형		Ⅲ 유형	
노변마찰 / 구간거리(km)	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>, p536

□ 5단계 — 교차로 제어지체 산정

○ 전체 간선도로 또는 구간속도를 계산하기 위해서는 각 교차로의 지체가 필요하다. 간선도로 기능은 직진교통류의 원활한 처리에 있으므로, 직진교통류가 사용하는 주요 차로그룹에 의하여 간선도로의

특징이 규정지어진다. 간선도로 평가에 사용하기 위한 지체는 차량당 평균제어지체이다. 차량당 평균제어지체는 연동 보정된 균일 제어지체와 임의 도착과 과포화를 나타내는 증분지체와 추가지체로 나누어지며, 계산식은 다음과 같다.

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

여기서, d = 차량당 평균제어지체(sec/veh)

d_1 = 연동보정된 균일제어지체(sec/veh)

d_2 = 임의 도착과 과포화를 나타내는 증분지체

PF = 연동계수

f_{cw} = 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수

d_3 = 추가지체(spv)

○ 일반적으로 사용자들은 전체 분석구간 중 각 개별 교차로를 분석하기 위하여 필요한 모든 자료들을 정리하여 이용해야 한다. 차량당 평균제어지체를 구하는 각 지체별 산정식은 다음과 같다.

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

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

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

$$d_3 = \frac{3600Q_b}{c} - 1800T(1 - X) \quad \text{(유형 II)}$$

$$d_3 = \frac{3600Q_b}{c} \quad \text{(유형 III)}$$

여기서 T = 분석기간의 길이(h)

C = 신호주기(s)

g = 유효녹색시간(s)

X = 해당 차로군의 포화도

c = 분석기간중 해당차로군의 용량

x = 교통량/용량 비(v/c)

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 같다.

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 이후에 여전히 대기차량이 남아있으나 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 연동 보정된 균일 지체 값에 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수(f_{cw})를 곱해 주어야 한다. 신호교차로간 보행자 횡단신호 보정계수의 값은 신호교차로간 단일로 상의 횡단신호의 수와 연동여부에 따라 값을 달리하며, 그 값은 다음 표에 있는 값을 적용한다.

○ 이때, 횡단신호와 교차로의 신호가 서로 비연동으로 작동할 경우, 신호교차로 간의 연동은 실제적으로 효과를 갖지 못하므로 연동계수는 비연동인 경우와 마찬가지로 1.0을 적용해야 한다.

〈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

주 : 횡단보도의 수는 분석구간 내의 횡단신호가 설치된 횡단보도의 개수를 의미함.
자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 12-7>, p539

○ 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 가진다. 우선 통행시간과 옵셋 차이에 대한 값을 가지고 구하는 고정신호 연동계수는 다음의 표를 통하여 구한다. 이 표에서 세로축은 통행시간과 옵셋 차이를 사용하는데, 이 관계는 다음 식으로 계산한다.

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

여기서, 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 0~1.0 사이의 값을 갖도록 한다. 또한 우리 나라는 대부분의 신호가 고정식으로 운영되므로 고정신호 연동계수(PF)는 옵셋 편의율과 녹색시간비율을 사용한 다음의 표를 이용하여 산정한다.

〈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

주 : 옵셋 편의율이나 녹색시간비율은 보간법을 이용하여 사이 값을 추정함.
자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 12-8>, p541

□ 6단계 — 평균통행속도 산정

○ 간선도로의 평균통행시간 산정시 간선도로 구간의 순행시간과 교차로 평균제어지체를 알아야 한다.

○ 평균통행속도의 산정식은 다음과 같다.

$$\text{평균통행속도} = \frac{3600 \times \text{구간길이}}{\text{km당 순행시간} \times \text{구간길이} + \text{교차로 평균제어지체}}$$

여기서,

평균통행속도 = 간선도로의 전체 또는 일부 구간의 평균통행속도(kph)

구간길이 = 간선도로의 전체 또는 일부구간의 연장(Km)

Km당 순행시간 = 간선도로 전체 또는 일부 구간의 Km당 총 순행시간(sec/km)

교차로평균제어지체 = 연동계수 및 신호교차로간 보행자 횡단 신호로 보정된 균일제어지체와 증분지체, 추가지체의 합

3,600 = 속도를 kph로 환산하기 위한 환산계수

□ 7단계 — 서비스수준 평가

○ 일반적인 간선도로의 서비스수준은 간선도로 전체구간을 따라 원활하고 효율적으로 움직이는 직진교통류를 기준으로 하며, 간선도로 전반에 있어서 모든 구간들의 유형이 동일할 때 의미가 있다. 또한 서비스수준 결정은 유형별 자유속도와 교차로의 서비스수준을 모두 고려하여야 한다.

○ 각 도로유형에 따른 간선도로 서비스수준은 다음 표와 같다.

〈간선도로의 서비스수준 기준〉

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

자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 12-10>, p547

2) 가로구간 서비스수준 분석결과

○ 간선도로의 기능은 직진교통류의 원활한 처리에 있으므로, 직진교통류가 사용하는 주요 차선그룹에 의해 간선도로 특징이 규정되어 진다. 따라서 간선도로의 평균지체시간은 각 진입부의 직진지체를 사용하였다.

○ 한편, 본 과업에서는 분석대상 교차로로 정한 사업지 주변지역 가로의 서비스수준 분석을 수행하기 위하여『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하고 있는 산식에 의하여 분석을 행하였다.

○ 본 과업대상 가로구간의 서비스수준을 분석한 결과는 다음과 같다.

〈가로구간 서비스수준 분석결과(18:00~19:00)〉

조 사 구 간		거리 (km)	도로 유형	평균통행속도 (km/h)	서비스 수준
용마산로	1 → 2	0.475	III	49.3	A
	2 → 1			41.4	B

나. 교차로 서비스수준 분석

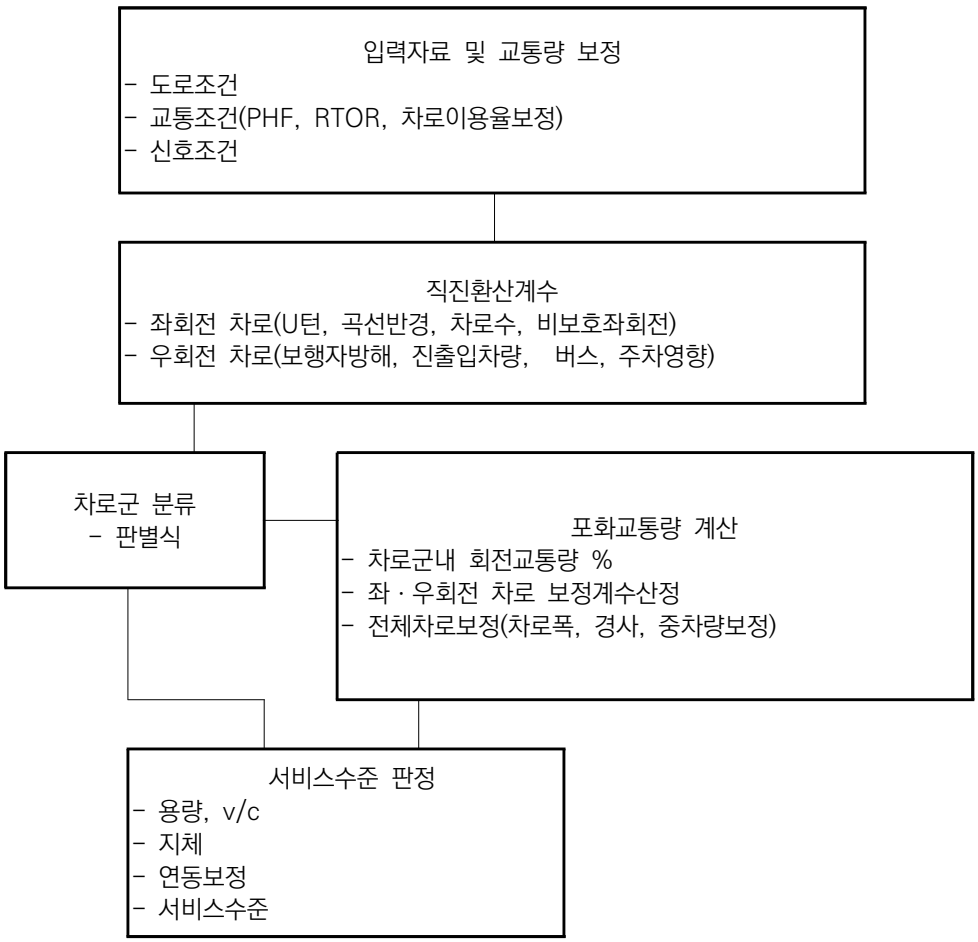
1) 신호교차로 서비스수준 분석방법

○ 신호교차로의 분석에 포함되는 요소는 교차로의 기하구조, 교통조건, 신호운영조건 및 서비스수준이며, 이들 중 3개의 조건이 주어지면 나머지 한 조건을 구할 수 있다. 이 조합의 구성에 따라 운영분석, 설계분석, 계획분석으로 구분한다. 계획분석은 개략적인 조건들을 사용한다.

○ 운영분석(operational analysis)은 교통량, 신호시간 및 교차로의 기하구조가 주어지고 지체 및 서비스수준을 구하는 분석으로서 신호교차로 분석에서 가장 기본이 되며 간단한 분석이다.

○ 신호교차로 서비스수준 분석의 효과척도는 차량당 평균제어지체로서 본 과업에서는『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하고 있는 분석방법을 사용하여 서비스수준을 분석하였으며 분석방법의 기본적인 계산절차와 입력자료는 다음과 같다.

〈신호교차로 분석과정〉



□ 1단계 — 입력자료 및 교통량 보정

① 입력자료

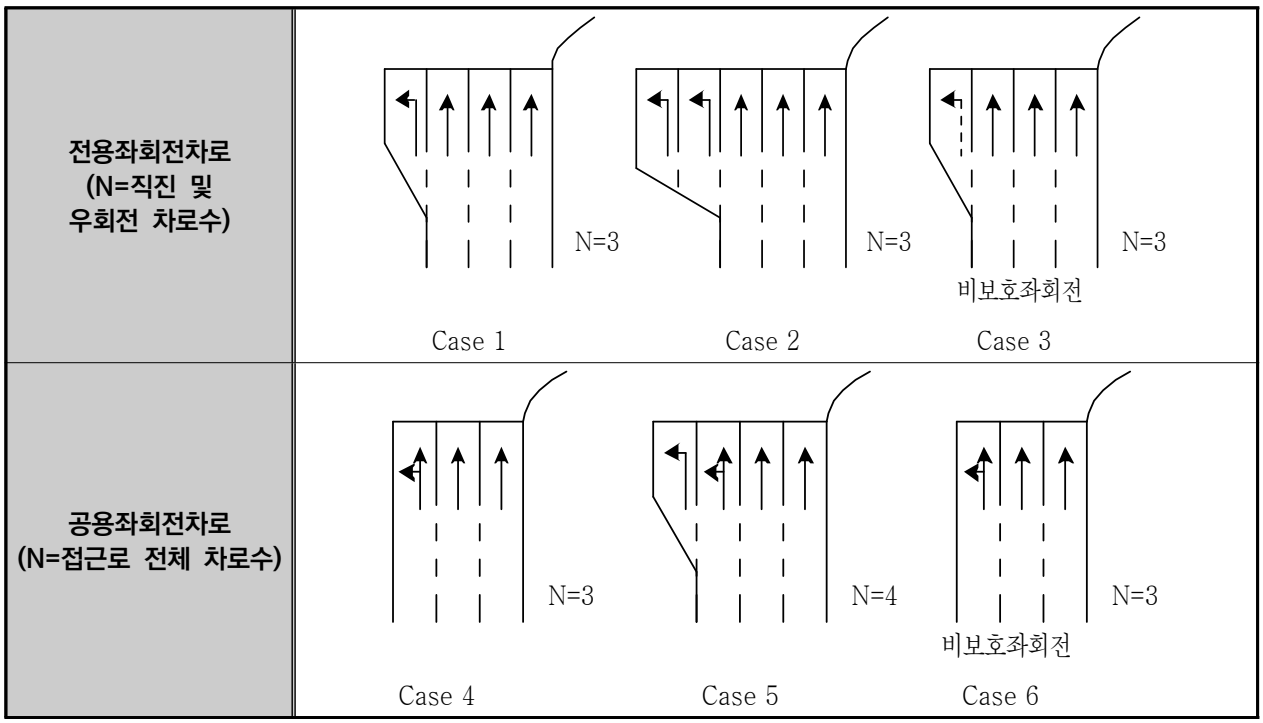
- 교차로 조건, 교통량 및 신호조건에 관한 자료를 준비한다. 분석대상이 현재의 교차로이면 현장관측으로부터 자료를 얻을 수 있다.
- 장래의 조건하에서 분석한다면, 예측 또는 제안된 교통량 및 교차로 조건, 신호시간을 사용한다

〈신호운영과 좌회전 차로별 구분〉

신호운영 \ 좌회전차로	전용좌회전 차로수		공용좌회전 차로수	
	1	2	1	2
양방보호좌회전	CASE 1	CASE 2		
직좌 동시신호			CASE 4	CASE 5*
비보호좌회전신호	CASE 3		CASE 6	

주 : 왼쪽차로가 좌회전 전용차로라 하더라도 오른쪽 차로가 공용이면 두 차로 다 공용으로 간주
자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 8-4>, p222

〈교차로 구조와 좌회전 CASE 구분〉



주 : 우회전 차로의 형태와는 상관이 없음
자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <그림 8-4>, p223

② 교통량 보정

○ 일반적인 교통분석은 일정한 시간에 대해서 실시되는 것이 기본이며, 이중에서도 첨두시간대의 분석이 상당히 중요한 의미를 가진다. 왜냐하면 첨두시간대의 교통혼잡을 처리하지 못하고 정체가 발생하는 경우 이러한 혼잡상황은 대부분 그 시간대에만 영향을 주는 것이 아니고 몇 시간에 걸쳐 도로시설의 효율성을 저하시키기 때문이다.

○ 통상적으로 교차로 상에서 조사된 교통량은 일정한 시간동안 한 지점을 통과한 교통량을 의미한다. 그러나 교차로와 같은 단속류 시설의 경우 시설이 혼잡하여 차량의 대기행렬이 발생하게 되고 정상적인 진행이 방해를 받기 때문에 통과 교통량은 접근교통량 또는 수요 교통량에 비해 적게 된다. 이 경우는 수요 교통량 또는 접근교통량이 분석대상이 되어야 한다.

○ 따라서 본 과업에서는 승용차 환산계수를 적용한 각 시간당 교통량을 해당시간의 첨두시간 계수 및 차로 이용률 계수, 우회전 보정계수를 이용하여 첨두 교통류율로 보정한 값을 분석교통량으로 정하여 서비스수준을 분석하기로 하였다.

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

여기서, VP = 첨두 시간교통류율(vph)

VH = 첨두시간 교통량(대/시/승용차)

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

V15 = 15분 단위교통량 중 최대 교통량

○ 이 값을『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 교통량 보정 방법에 의하여 차로 이용률 계수를 적용하여 좌회전 및 직진 교통량을 보정하였으며, 우회전 보정계수를 이용하여 우회전 교통량을 보정하였다. 보정 방법은 다음 식에 의하여 산정하였다.

$$V = Vp \times F_U$$

여기서, V = 보정된 교통량(vph)

Vp = 첨두 시간교통류율(vph)

F_U = 차로이용률 계수

〈차로이용률 계수(FU)〉

직진의 전용차로수	차로별 평균교통량(vphpl)		설계수준	
	800 이하	800 초과	서비스수준 C, D	서비스수준 E
1차로	1.00	1.00	1.00	1.00
2차로	1.02	1.00	1.02	1.00
3차로	1.10	1.05	1.10	1.05
4차로 이상	1.15	1.08	1.15	1.08

자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』<표 8-5>, p225

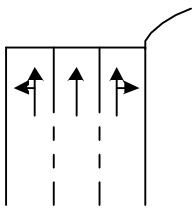
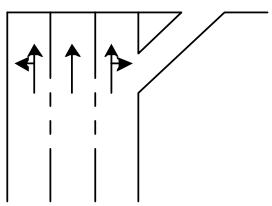
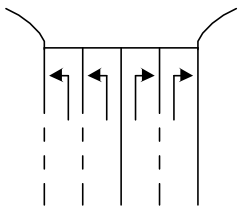
$$V_R = V_{RO} \times F_R$$

여기서, V_R = RTOR에 대해서 보정된 우회전 교통량(vph)

V_{RO} = 총 우회전 교통량(vph)

F_R = 우회전 교통량 보정계수

〈우회전 차로의 구분〉

공용 우회전 차로		전용 우회전 차로
도류화 되지 않은 차로	도류화된 차로	
		

〈우회전 교통량 보정계수(FR)〉

우회전 차로 구분		FR
4갈래 교차로	도류화 되지 않은 공용우회전 차로 도류화가 된 공용우회전 차로	0.5 0.4
3갈래 교차로	모든 우회전 차로	0.5

주 : VR : 분석에 사용되는 보정된 우회전 교통량
VRO : 총 우회전 교통량
자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』<표 8-6>, p226

□ 2단계 — 회전 및 노변차로의 직진환산계수

○ 모든 회전차로 및 노변차로는 교통류 내부 및 외부마찰에 의해 이동효율이 감소한다. 내부마찰이란 차량 상호간 또는 횡단보행자와의 간섭, 또는 도로조건으로 인한 포화차두시간의 증가를 말하며, 외부마찰이란 도로변의 버스 정차, 주차활동, 이면도로의 진출입차량으로 인한 포화차두시간의 증가를 말한다. 따라서 좌회전 차로는 내부마찰이 거의 대부분이며, 우회전차로는 내부마찰 및 외부마찰을 같이 받는다. 우회전이 없거나 금지된 접근로는 외부마찰만 받는다.

○ 이 직진환산계수를 사용하면 각 이동류의 교통량을 포화차두시간의 누적인 차로이용율로 나타낼 수 있고 이를 비교하여 차로군 분류를 할 수 있다.

[좌회전 자체의 직진환산계수(E_l)]

좌회전 차로 / 신호운영	전용좌회전 차로수		공용좌회전 차로수	
	1	2	1	2
양방보호좌회전	1.00	1.05		
직좌 동시신호			1.00	1.02 *
비보호좌회전신호	E_{13} 공식 **		E_{16} 공식 ***	

주 : * 왼쪽차로가 좌회전 전용차로라 하더라도 오른쪽차로가 공용이면 두차로 모두 공용으로 간주
자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』<표 8-7>, p227

** $E_{13} = \frac{2200}{V_o P} + \frac{2200(1 - g/c)V_o}{(2200N - V_o)V_L}$

*** $E_{16} = \frac{2200}{V_o P} + \frac{1}{V_L}\left[\frac{2200(1 - g/c)V_o}{2200N - V_o} - \frac{3600 V_{Th}}{CNV_L}\right]$

여기서, P = 대향직진 한 gap당 비보호좌회전 할 수 있는 평균 차량대수

V_O = 대향직진 교통량(vph)

N = 접근로 차로수(전용 좌회전 차로 제외)

V_L = 좌회전 교통량(vph)

V_{TH} = 직진 교통량(vph)

c = 주기(초)

g/c = 유효 녹색시간비

〈대향직진 교통량별 한 gap당 비보호좌회전 가능대수〉

V_O	100	200	400	600	800	1,000	1,200	1,400	1,600	1,800
P	14.1	6.35	2.57	1.39	0.84	0.54	0.37	0.25	0.18	0.13

주 : 보간법을 사용할 것
자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』<표 8-8>, p228

〈좌회전 곡선반경별 직진환산계수(E_P)〉

좌회전 곡선반경	≤9	≤12	≤15	≤18	≤20	〉20
직진환산계수(E_P)	1.14	1.11	1.09	1.06	1.05	1.00

자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』<표 8-9>, p228

〈U턴(%)별 좌회전의 직진환산계수 - 좌회전차로 1개(E_{U1})〉

U턴 % *	0	10	20	30	40	50	60
E_{U1}	1.00	1.21	1.39	1.64	1.97	2.55	3.25

주 : * 보정되지 않은 전체 좌회전과 U턴 교통량을 합한 교통량에 대한 U턴 교통량 비율이며, 사이 값은 보간법을 이용할 것
자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』<표 8-10>, p229

〈U턴(%)별 좌회전의 직진환산계수 - 좌회전차로 2개(E_{U2})〉

U턴 % *	0	10	20	30
E_{U1}	1.00	1.17	1.30	1.48

주 : * 보정되지 않은 전체 좌회전과 U턴 교통량을 합한 교통량에 대한 U턴 교통량 비율이며, 사이 값은 보간법을 이용할 것
자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』<표 8-11>, p229

□ 3단계 — 차로군 분류

○ 신호교차로 용량분석은 접근로별, 차로군(lane group)별로 구분하여 실시하며, 차로군은 이동류의 교통량 분포에 따라 달라진다. 즉 서로 다른 현시에 진행하는 이동류는 별개의 차로군을 형성한다. 또 같은 현시에 진행하는 서로 다른 이동류의 경우, 교통량비(flow ratio: v/s) 또는 v/c비가 다르면 별개의 차로군으로 분류한다. 반대로 좌회전 또는 우회전 차로를 직진이 공용함으로서 교통량비에 관해서 직진차로와 평행상태를 나타내면 이 좌회전 또는 우회전 이동류는 직진과 함께 같은 차로군을 형성하며 통합해서 분석한다.

□ 4단계 — 포화교통량 산정

○ 포화교통류율은 조사지점마다 각각의 조건이 다르기 때문에 일정하지 않다. 따라서 분석에 사용할 포화교통류율을 직접 현장에서 조사하는 것이 바람직 하지만, 이는 어디까지나 현재의 주어진 도로조건과 교통조건에서의 운영분석에서만 타당성을 갖는 것이다, 장래의 도로 및 교통조건에서의 운영분석 또는 설계분석 및 계획분석 등 많은 부분에서는 합리적인 절차에 따라 다음과 같은 공식을 이용하여 계산된 포화교통류율 값을 사용한다.

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

여기서, S_i = 차로군 i의 포화교통류율(vphg)
S_0 = 기본포화교통류율(2,200 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

〈차로폭 보정계수(f_w)〉

차로폭(m)	≤2.6	≤2.9	≥3.0
f_w	0.88	0.94	1.00

자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』<표 8-15>, p248

〈경사 보정계수(f_g)〉

경사(%)	≤0	+3	≥+6
f_g	1.00	0.96	0.93

주 : 보간법을 사용할 것
자료 : 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』<표 8-16>, p248

□ 5단계 — 서비스수준 결정

○ 신호교차로에서 서비스수준의 평가기준으로 사용되는 지체는 운전자의 욕구불만, 불쾌감 및 통행시간의 손실을 나타내는 대표적인 파라메터이다. 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 나타낸다.

○ 특히 현재 우리나라 대도시권의 교차로 서비스수준이 대다수 "F"로 분석되는 상황에서 "F" 수준의 범위를 세분화할 필요가 있는 것으로 판단된다.

○ 신호교차로 서비스수준 분석의 일반적인 효과척도는 평균제어지체시간으로서 신호교차로 평균제어지체시간을 측정하는 방법으로는 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』모형의 차량당 평균제어지체, Webster's식 및 TRANSYT-7F 모델의 평균접근지체(Average approach delay)모형 등이 있다.

○ 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 평균제어지체 모형은 다음과 같다.

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

여기서, d = 차량당 평균제어지체(초/대)

d_1 = 균일 제어지체(초/대)

PF = 신호연동에 의한 연동보정계수

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

d_3 = 추가지체(분석기간 이전에 잔류한 과포화 대기행렬로 인한 지체)

○ 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 추가지체 d3의 3가지 유형은 다음 그림과 같다.

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 그 길이가 초기 대기행렬보다 늘어난 경우. 즉,

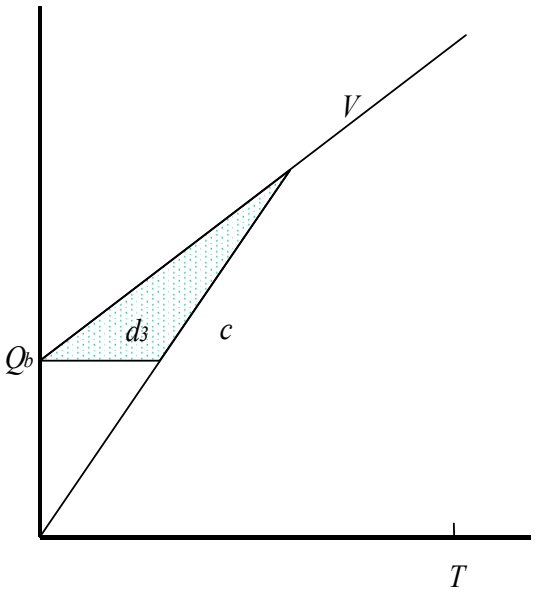
$$(1-X)cT < 0 < Q_b$$

○ 추가지체는 분석 전 과포화로 인한 초기 대기행렬 때문에 발생하는데 이때 추가지체를 결정하는 초기 대기차량(Q_b)는 현장에서 차로군별로 관측하여야 한다.

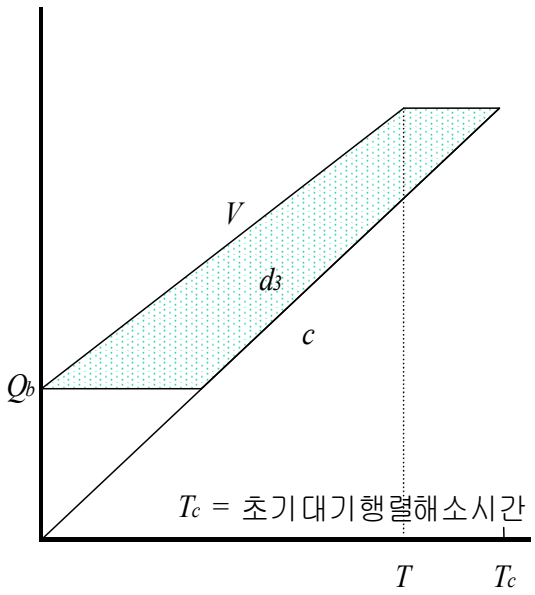
○ 한편 기존 교차로의 장래에 대한 분석 및 계획 분석시 장래의 대기차량을 알 수 없기 때문에 본과업에서는 『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하고 있는 V/c비에 따른 현재 초기대기차량 대수를 적용하여 분석토록 하였다.

- 장래 V/c비가 1.0이상이거나 현재 V/c비보다 큰 차로군 : 현재의 초기차량대수 적용
- 장래 V/c비가 1.0미만이고 현재 V/c비 이하일 경우 : 초기차량 대수는 없는 것으로 적용

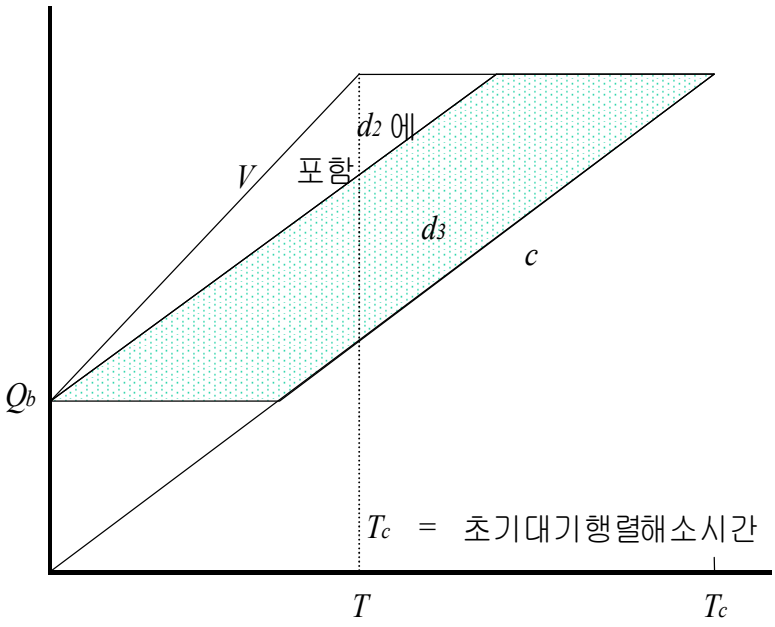
〈추가지체(d3)의 모형〉



유형 Ⅰ (0 〈 Q_b 〈 (1-X)cT)



유형 Ⅱ (0 〈 (1-X)cT 〈 Q_b)



유형 Ⅲ ((1-X)cT 〈 0 〈 Q_b)

○ 각각의 경우에 균일지체(uniform delay)는 다음의 식으로 산정한다.

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

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

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

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

○ 증분지체(incremental delay)는 다음의 식으로 산정한다.

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

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

○ 추가지체(initial queue delay)는 다음의 식으로 산정한다.

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

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

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

여기서
- 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)

○ 본 과업에서 교차로의 서비스수준 분석은『교통영향평가 지침, 2021.4.13, 국토교통부』에 따라『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시한 신호교차로의 효과척도인 평균제어지체시간을 기준으로 서비스수준을 산정하였다.

○『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하는 서비스수준 평가기준은 다음과 같다.

〈신호교차로의 서비스수준 평가기준〉

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

자료 :『도로용량편람, 2013, 국토교통부』, <표 8-2>, p218

2) 교차로 서비스수준 분석결과

○ 본 과업에서는 분석대상 교차로로 정한 사업지 주변지역 2개의 신호교차로의 서비스수준 분석을 수행하기 위하여『도로용량편람, 2013, 국토교통부』에서 제시하고 있는 산식에 의하여 분석을 행하였다.

○ 한편,『도로용량편람, 2013, 국토교통부』과『교통영향평가 지침, 2021.4.13, 국토교통부』에서 제시하는 기준을 적용하였다.

〈사업지주변 교차로 서비스수준 분석결과(18:00~19:00)〉

교 차 로 명	교통량(pcu/h)	평균제어지체(초/대)	서비스수준
① 용마한신아파트 사거리	2,220	43.02	C
② 면목성원아파트 앞 교차로	1,685	6.93	A

3. 토지이용현황

가. 서울특별시 중랑구 지목별 지정현황

○ 본 사업지가 속한 서울특별시 중랑구의 지목별 토지이용현황을 살펴보면, 전체면적 18,498,184.8㎡ 중 대지가 7,264,861.2㎡로 가장 많은 면적을 차지하고 있으며, 도로 2,878,142.7㎡, 임야 2,487,375.6㎡, 하천 908,517.9㎡ 등의 순서로 차지하고 있다.

○ 서울특별시 중랑구의 지목별 토지이용현황을 살펴보면, 다음과 같다.

〈서울특별시 중랑구 지목별 토지이용현황〉

구 분	합 계	전	답	하천	임야	대지	학교	도로	기타
면적(㎡)	18,498,184.8	253,747.0	110,317.0	908,517.9	2,487,375.6	7,264,861.2	660,203.6	2,878,142.7	3,935,019.8
구성비(%)	100%	1.4%	0.6%	4.9%	13.4%	39.3%	3.6%	15.6%	21.3%

자료 : 『KOSIS 국가통계포털, https://kosis.kr』, 2025.5

나. 서울특별시 중랑구 용도지역별 지정현황

○ 본 사업지가 속한 서울특별시 중랑구의 용도지역 지정현황을 살펴보면, 총면적 18,531,521㎡중 주거지역이 10,808,521㎡로 가장 많은 부분을 차지하고 있으며, 녹지지역 7,352,187㎡, 상업지역 370,813㎡를 차지하고 있다.

○ 서울특별시 중랑구의 용도지역별 지정현황을 살펴보면, 다음과 같다.

〈서울특별시 중랑구 용도별 토지이용현황〉

구분	합계	도시지역					
		주거지역				상업지역	녹지지역
		전용 주거지역	일반 주거지역	준주거지역	소계		
면적(㎡)	18,531,521	-	9,966,445	842,076	10,808,521	370,813	7,352,187
구성비(%)	100%	-	53.8%	4.5%	58.3%	2.0%	39.7%

자료 : 『KOSIS 국가통계포털, https://kosis.kr』, 2025.5

4. 주변지역개발계획

가. 면목지구중심 지구단위계획 재정비사업

<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th colspan="7">사 업 내 용</th></tr>
<tr><td colspan="3">사업명</td><td colspan="7">면목지구중심 지구단위계획 재정비사업</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업지위치</td><td colspan="7">서울특별시 중랑구 면목동 634번지 일원</td></tr>
<tr><td colspan="3">인허가 법규</td><td colspan="7">국토의 계획 및 이용에 관한 법률</td></tr>
<tr><td colspan="3">지역·지구</td><td colspan="7">준주거지역, 근린상업지역, 방화지구</td></tr>
<tr><td colspan="3">사 업 기 간</td><td colspan="7">2023년~2030년</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">부지면적</td><td colspan="8">125,000.00㎡</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td><td colspan="7">88,000.00㎡</td></tr>
<tr><td>근린상업지역</td><td colspan="7">37,000.00㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">주차 규모</td><td>법정주차대수(대)</td><td colspan="8">3,282대</td></tr>
<tr><td>수요예측대수(대)</td><td colspan="8">3,252대(2031년)</td></tr>
<tr><td rowspan="8">발생 교통량</td><td rowspan="2">구분</td><td rowspan="2">년도</td><td colspan="3">1일 발생교통량</td><td colspan="3">사업지 및 주변가로 첨두시</td></tr>
<tr><td>유입</td><td>유출</td><td>합계</td><td>유입</td><td>유출</td><td>합계</td></tr>
<tr><td rowspan="2">현황유지시</td><td>2031년</td><td>5,950</td><td>5,950</td><td>11,900</td><td>496</td><td>467</td><td>963</td></tr>
<tr><td>2035년</td><td>5,798</td><td>5,798</td><td>11,596</td><td>473</td><td>440</td><td>913</td></tr>
<tr><td rowspan="2">지구단위계획 반영시</td><td>2031년</td><td>11,825</td><td>11,825</td><td>23,650</td><td>863</td><td>1,175</td><td>2,038</td></tr>
<tr><td>2035년</td><td>11,524</td><td>11,524</td><td>23,048</td><td>826</td><td>1,139</td><td>1,965</td></tr>
<tr><td rowspan="2">순수발생</td><td>2031년</td><td>5,875</td><td>5,875</td><td>11,750</td><td>367</td><td>708</td><td>1,075</td></tr>
<tr><td>2035년</td><td>5,726</td><td>5,726</td><td>11,452</td><td>353</td><td>699</td><td>1,052</td></tr>
</table>

주 : 사업지 및 주변가로 첨두시는 18:00~19:00시 이며, 사전검토의견 보완 및 심의의결 의견에 따른 변경내용 없음.
자료 : 면목지구중심 지구단위계획 재정비사업(변경심의)(심의의결보완서), 2024.05, ㈜현성교통기술연구원

〈면목지구중심 지구단위계획 재정비사업 종합개선안도〉



나. 중랑구 면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업

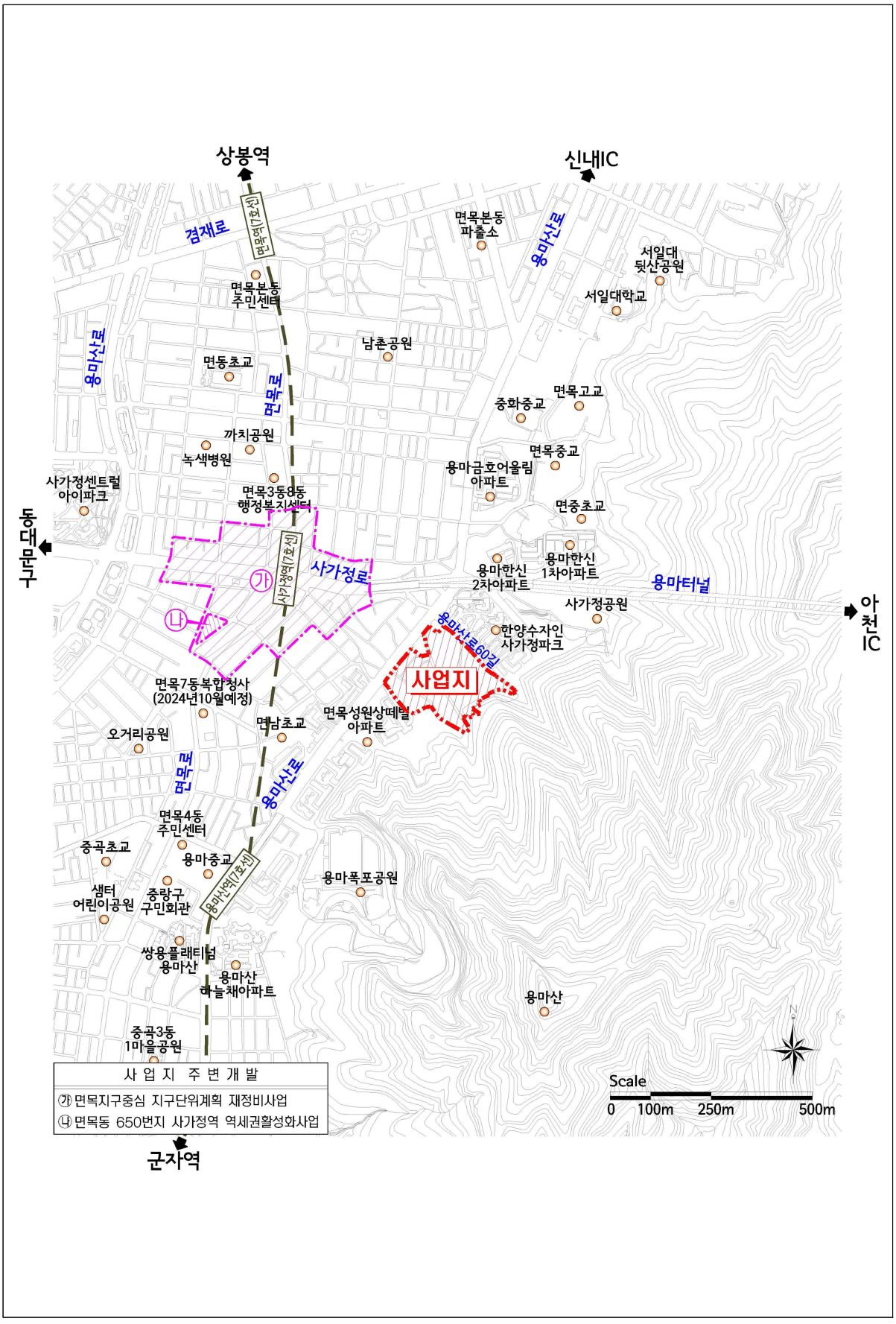
<table>
<tr><th colspan="3">구 분</th><th colspan="3">사 업 내 용</th></tr>
<tr><td colspan="3">사업명</td><td colspan="3">중랑구 면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업지위치</td><td colspan="3">서울특별시 중랑구 면목동 650번지</td></tr>
<tr><td colspan="3">사업기간</td><td colspan="3">2025년~2028년</td></tr>
<tr><td colspan="3">지역/지구</td><td colspan="3">근린상업지역, 지구단위계획구역(면목지구중심)</td></tr>
<tr><td colspan="3">용도</td><td colspan="3">공동주택(아파트), 근린생활시설</td></tr>
<tr><td colspan="3">규모</td><td colspan="3">지하6층~지상20층</td></tr>
<tr><td colspan="3">대지면적</td><td colspan="3">2,332.80㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">건축면적</td><td colspan="3">1,378.16㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">연면적</td><td colspan="2">지상층</td><td colspan="3">13,996.25㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">지하층</td><td colspan="3">10,725.56㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">합계</td><td colspan="3">24,721.81㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">건폐율</td><td colspan="3">59.08% (법정:60%이하)</td></tr>
<tr><td colspan="3">용적률</td><td colspan="3">599.98% (법정:600%이하)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">주차시설</td><td colspan="2">법정주차</td><td colspan="3">146대</td></tr>
<tr><td colspan="2">주차수요</td><td colspan="3">175대(2029년)</td></tr>
<tr><td colspan="2">계획주차</td><td colspan="3">○ 계획주차대수 : 190대(공동주택 151대, 근린생활시설 39대)
- 세대당 1.04대(151대/145세대)
- 법정대비 130.1%, 수요대비 108.6%)
- 장애인주차 : 6대(계획주차대수의 3.2%)
- 확장형주차 : 59대(계획주차대수의 31.0%)
- 가족배려주차 : 20대(계획주차대수의 10.5%)
- 경형주차 : 19대(계획주차대수의 10.0%)
- 조업주차 : 3대 별도확보
- 전기차주차(충전구역) : 10대(급속2대, 완속8대), (계획주차대수의 5.4%)
- 콘센트(이동형) 충전시설 확보(3개소, 6면 이용가능)</td></tr>
<tr><td rowspan="7">발생
교통량
(2029년)</td><td colspan="2">구분</td><td>유입</td><td>유출</td><td>합계</td></tr>
<tr><td rowspan="3">신축</td><td>사업지
첨두시(대/시)</td><td>15</td><td>57</td><td>72</td></tr>
<tr><td>주변가로
첨두시(대/시)</td><td>47</td><td>22</td><td>69</td></tr>
<tr><td>1일
발생량(대/일)</td><td>387</td><td>387</td><td>774</td></tr>
<tr><td rowspan="3">순수</td><td>사업지
첨두시(대/시)</td><td>2</td><td>53</td><td>55</td></tr>
<tr><td>주변가로
첨두시(대/시)</td><td>42</td><td>13</td><td>55</td></tr>
<tr><td>1일
발생량(대/일)</td><td>303</td><td>303</td><td>606</td></tr>
<tr><td colspan="3">차량진출입구수</td><td colspan="3">1개소</td></tr>
<tr><td colspan="3">인허가법</td><td colspan="3">건축법</td></tr>
<tr><td colspan="3">Swa값</td><td colspan="3">7,074.91㎡(서울시 조례 적용시 : 11,156.16㎡)</td></tr>
</table>

주 : 주변가로 및 사업지 첨두시는 18~19시임.
자료 : 중랑구 면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업(수정의결보완서), 2025.5, 나루이앤씨

〈중랑구 면목동 650번지 사가정역 역세권 활성화사업 종합개선안도〉



〈사업지 주변 개발계획 위치도〉



3 사업지 및 주변지역의 장래교통수요예측

1. 사업미시행시 교통수요예측

가. 서울특별시 도시교통지표 분석

1) 인구 및 세대수

○ 서울특별시의 인구추이를 살펴보면, 2018년 10,049,607인에서 2022년 9,667,669인으로 연평균 0.96%의 감소를 보이고 있으며, 세대수는 2018년 4,263,868세대에서 2022년 4,446,296세대로 연평균 +1.05%의 증가를 보이는 것으로 나타났다.

○ 또한, 핵가족화의 영향으로 세대당 인구는 2018년 2.29인/세대에서 2022년 2.12인/세대로 연평균 1.91% 감소하는 것으로 나타났다.

〈서울특별시 인구 및 세대수 추이〉

구분	면적 (㎢)	세대수 (세대)	인구(인)			인구밀도 (인/㎢)	세대당인구 (인/세대)
			남	여	계		
2018년	605.24	4,263,868	4,910,849	5,138,758	10,049,607	16,604	2.29
2019년	605.24	4,327,605	4,877,725	5,133,258	10,010,983	16,541	2.25
2020년	605.23	4,417,954	4,816,522	5,094,566	9,911,088	16,376	2.19
2021년	605.24	4,426,007	4,721,977	5,014,050	9,736,027	16,086	2.15
2022년	605.21	4,446,296	4,675,560	4,992,109	9,667,669	15,974	2.12
연평균증가율(%)	-	+1.05%	-1.22%	-0.72%	-0.96%	-0.96%	-1.91%

자료 : 제63회 2023 서울통계연보『http://www.seoul.go.kr』, 2025.5

2) 자동차 등록대수

○ 서울특별시의 연도별 자동차 등록대수 추이를 살펴보면, 2018년 3,124,651대에서 2022년 3,193,351대로 연평균 0.55%의 증가를 보이는 것으로 나타났다.

〈서울특별시 자동차 등록대수 추이〉

구분	승용차(대)	승합차(대)	화물차(대)	특수차(대)	합계(대)
2018년	2,658,637	120,780	337,241	7,993	3,124,651
2019년	2,670,803	114,310	330,840	8,204	3,124,157
2020년	2,711,984	106,504	329,943	8,930	3,157,361
2021년	2,740,044	100,403	326,425	9,871	3,176,743
2022년	2,763,730	96,085	322,706	10,830	3,193,351
연평균증가율(%)	+0.97%	-5.56%	-1.10%	+7.89%	+0.55%

자료 : 제63회 2023 서울통계연보『http://www.seoul.go.kr』, 2025.5

나. 서울특별시 사회경제지표 및 통행량 전망

1) 장래 인구 예측 전망

○ 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』에서 제시된 서울특별시의 장래 인구는 2025년 9,248,418인에서 2031년 9,010,976인으로 -0.43%(2025년~2031년)의 연평균증가율을 보였다.

〈서울특별시 장래 인구 예측〉 **(단위 : 인)**

구 분	2019년	2025년	2030년	2031년*	2035년	연평균증가율 '25~'31
인구	9,535,732	9,248,418	9,051,693	9,010,976	8,849,929	-0.43%

자료 : 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』
주 : * 는 본 과업 장래목표연도에 맞게 보정한 수치임

2) 장래 목적별 통행량 예측

○ 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』에서 제시된 서울특별시의 장래 총목적통행량은 2025년 24,042,041통행/일에서 본 과업의 장래목표연도인 2031년 23,122,991통행/일로 -0.65%(2025년~2031년)의 연평균증가율을 보였다.

○ 한편, 본 과업의 장래목표연도인 2031년 목적별 통행량은 통근 11,054,762통행/일, 기타(가정기반) 4,568,453통행/일, 업무 1,968,633통행/일, 통학 1,800,605통행/일, 쇼핑(가정기반) 1,670,615통행/일, 기타(비가정기반) 1,192,288통행/일, 학원 632,938통행/일, 쇼핑(비가정기반) 234,696통행/일 등의 순으로 전망되었다.

〈서울특별시 목적통행 예측결과〉 **(단위 : 통행/일)**

구분		2019년	2025년	2030년	2031년*	2035년	연평균증가율 '25~'31
가정기반	통근	11,219,550	11,516,680	11,162,186	11,054,762	10,635,306	-0.68%
	통학	2,603,204	2,036,783	1,830,494	1,800,605	1,685,849	-2.03%
	학원	879,170	712,988	644,571	632,938	588,468	-1.97%
	쇼핑	1,589,085	1,647,033	1,669,379	1,670,615	1,675,569	+0.24%
	기타	4,615,564	4,664,554	4,593,428	4,568,453	4,469,906	-0.35%
	소계	20,906,573	20,578,038	19,900,058	19,727,373	19,055,098	-0.70%
비가정기반	업무	1,811,549	1,989,320	1,979,483	1,968,633	1,925,825	-0.17%
	쇼핑	233,381	242,595	235,980	234,696	229,628	-0.55%
	기타	1,196,332	1,232,087	1,199,524	1,192,288	1,163,779	-0.55%
	소계	3,241,262	3,464,002	3,414,987	3,395,618	3,319,232	-0.33%
계		24,147,836	24,042,041	23,315,045	23,122,991	22,374,330	-0.65%

자료 : 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』
주 : * 는 본 과업 장래목표연도에 맞게 보정한 수치임

3) 장래 수단별 통행량 예측

○ 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』에서 제시된 서울특별시의 장래 총수단통행량은 2025년 29,760,000통행/일에서 본 과업의 장래목표연도인 2031년 29,138,170통행/일로 -0.36%(2025년~2031년)의 연평균증가율을 보였다.

○ 한편, 본 과업의 장래목표연도인 2031년 수단별 통행량은 승용차 7,507,725통행/일, 도보/자전거 6,505,397통행/일, 지하철 5,605,582통행/일, 버스 3,679,780통행/일, 버스+지하철 2,607,889통행/일, 택시 1,729,883통행/일, 기타 1,501,914통행/일 등의 순으로 전망되었다.

〈서울특별시 수단통행 예측결과〉 **(단위 : 통행/일)**

구분	2019년	2025년	2030년	2031년*	2035년	연평균증가율 '25~'31
승용차	7,710,000	7,760,000	7,540,000	7,507,725	7,380,000	-0.55%
택시	1,770,000	1,800,000	1,740,000	1,729,883	1,690,000	-0.66%
버스	3,680,000	3,760,000	3,700,000	3,679,780	3,600,000	-0.36%
지하철	4,970,000	5,560,000	5,640,000	5,605,582	5,470,000	+0.14%
버스+지하철	2,280,000	2,570,000	2,620,000	2,607,889	2,560,000	+0.24%
도보/자전거	7,150,000	6,780,000	6,550,000	6,505,397	6,330,000	-0.69%
기타	1,510,000	1,550,000	1,510,000	1,501,914	1,470,000	-0.52%
합계	29,050,000	29,760,000	29,320,000	29,138,170	28,500,000	-0.36%

자료 : 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』
주 : * 는 본 과업 장래목표연도에 맞게 보정한 수치임

4) 장래 교통지표 예측

○ 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』에서 제시된 서울특별시의 1인당 목적통행횟수를 살펴보면 2031년 2.57회/일, 1인당 수단통행횟수를 살펴보면 2031년 3.23회/일로 예측되었다.

〈서울특별시 장래 교통지표 예측결과 종합〉

구분	2019년	2025년	2030년	2031년*	2035년	연평균증가율 '25~'31
인구(인)	9,535,732	9,248,418	9,051,693	9,010,976	8,849,929	-0.43%
목적통행(통행/일)	24,147,836	24,042,041	23,315,045	23,122,991	22,374,330	-0.65%
수단통행(통행/일)	29,050,000	29,760,000	29,320,000	29,138,170	28,500,000	-0.36%
1인당 목적통행(회/일)	2.53	2.60	2.58	2.57	2.53	-
1인당 수단통행(회/일)	3.05	3.22	3.24	3.23	3.22	-

자료 : 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』
주 : * 는 본 과업 장래목표연도에 맞게 보정한 수치임

다. 교통량 자연증가율 예측

○ 본 사업지 주변의 장래 교통량은 본 사업이 시행되지 않더라도 자동차 보유대수의 증가와 개인통행량의 증가, 주변지역의 개발, 교통체계의 변화 등으로 인하여 크게 변화할 것으로 판단된다.

○ 따라서, 본 과업에서는 장래 교통수요를 타당성 있게 예측분석하기 위하여 다음과 같은 과정을 통하여 장래 사업미시행시 교통수요를 예측하였다.

○ 본 과업에서 본 사업시행과 무관하게 발생하게 될 교통량의 자연증가량을 예측하기 위해『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』에서 제시하고 있는 인구, 자동차보유대수, 목적별 통행량, 수단별 통행량을 고려하였을 때, 일반적인 도시성장지표 보다는 차량이용의 통행특성이 고려되어 있는 수단별 통행량 연평균증가율을 적용하였다.

○ 따라서, 본 과업에서는『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』에서 제시하고 있는 수단통행 연평균증가율을 본 과업의 장래목표연도에 맞게 보정한 -0.36%(2025년~2031년)를 적용하였다.

〈자연증가율 적용치〉

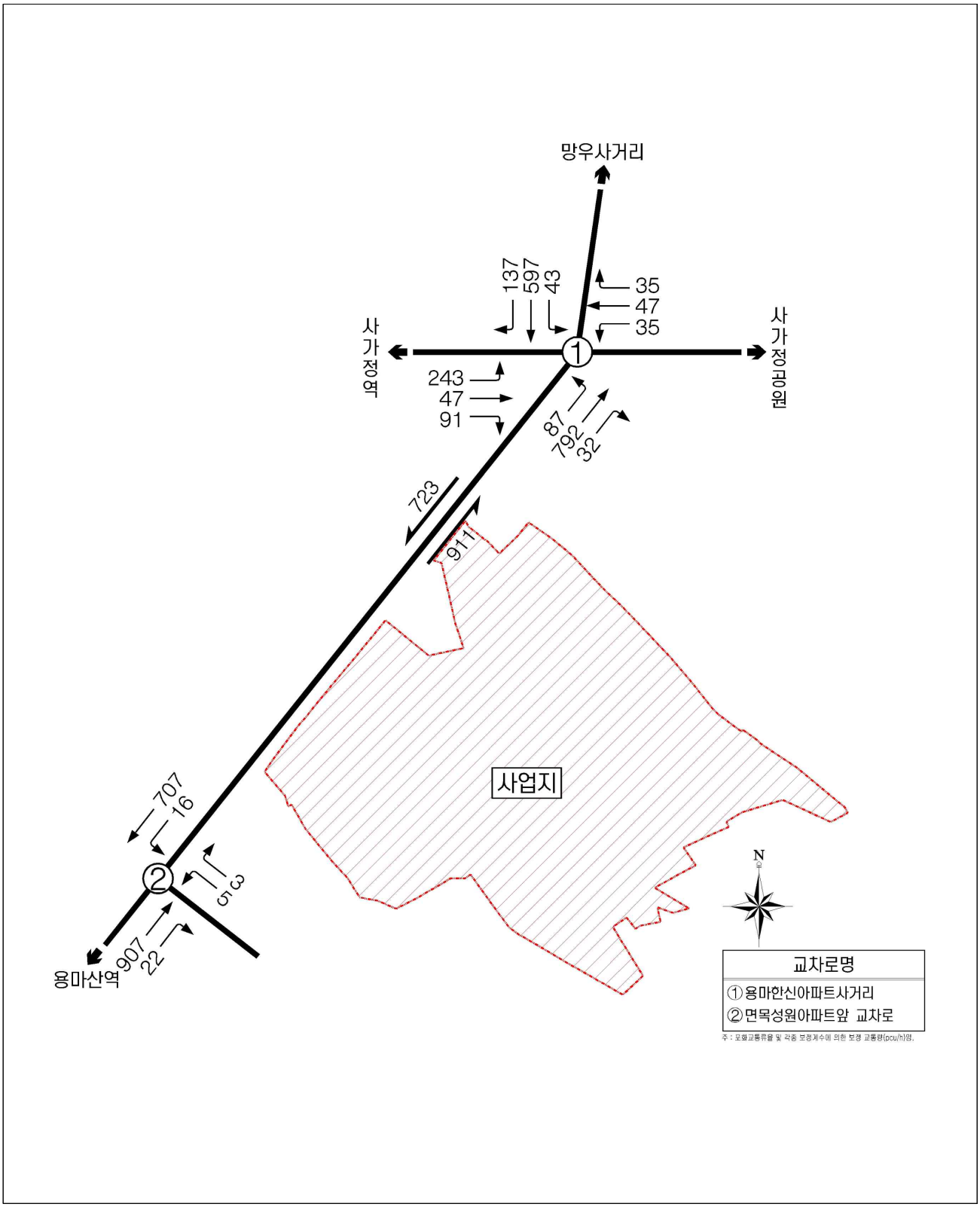
구 분	연평균증가율	적용여부
	`25~`31	
인 구	-0.43%	×
목 적 통 행 증 가 율	-0.65%	×
수 단 통 행 증 가 율	-0.36%	○

자료 :『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』

2. 사업미시행시 가로 및 교차로 교통량 및 서비스수준 분석

가. 가로 및 교차로 교통량

〈2031년 사업미시행시 가로 및 교차로 교통량 (18:00~19:00, pcu/h)〉



나. 사업미시행시 서비스수준 분석

○ 사업미시행시 사업지 주변가로구간의 서비스수준을 분석한 결과, 사업지 장래 장래목표연도 2031년의 사업지 주변 가로구간의 평균통행속도는 41.4㎞/h~49.3㎞/h, 서비스 수준은 'B'~'A'로 분석되었다.

○ 사업미시행시 사업지 주변가로의 분석결과는 다음과 같다.

〈2031년 사업미시행시 가로구간 서비스수준 분석(18:00~19:00)〉

조 사 구 간			평균통행속도 (km/h)	서비스수준
용마산로	1	→ 2	49.3	A
	2	→ 1	41.4	B

○ 사업미시행시 사업지주변 교차로 서비스수준 분석결과, 장래목표연도인 2031년 사업지 주변교차로의 평균제어지체는 6.88초/대~42.84초/대, 서비스 수준은 'C'~'A'로 분석되었다.

○ 사업미시행시 사업지주변 교차로의 서비스 수준 분석결과는 다음과 같다.

〈2031년 사업미시행시 교차로 서비스수준 분석결과(18:00~19:00)〉

교 차 로 명	교통량 (pcu/h)	평균제어지체 (초/대)	서비스 수 준
① 용마한신아파트 사거리	2,186	42.84	C
② 면목성원아파트 앞 교차로	1,660	6.88	A

3. 사업시행시 교통수요 예측

가. 통행발생(Trip Generation)

○ 본 사업시행에 따른 발생교통량을 예측하기 위해서는 활동인구의 예측이 선행되어야 하며, 그 방법으로는 기존 유사시설에 대한 상주/상근인구, 방문/이용인구 원단위 자료를 비교·분석하여 도출하고, 이를 본 사업의 시설별 계획에 적용하여 장래 활동인구를 예측할 수 있다.

나. 사업개요

○ 본 과업은 서울특별시 중랑구 면목동 527 일원에 대지면적 40,937.52㎡(실사용 대지면적 37,018.98㎡)에 연면적 161,723.17㎡ 규모의 공동주택 및 부대복리시설을 신축하는 사업으로 그 내용은 다음과 같다.

〈사업시행시 개요〉

구분			세대수(세대)	연면적(㎡)
공동주택	분양	36㎡형	56	-
		45㎡형	29	-
		59㎡형	260	-
		84㎡형	395	-
		102㎡형	52	-
		소계	792	-
	임대	36㎡형	73	-
		45㎡형	39	-
		59㎡형	114	-
		84㎡형	39	-
		소계	265	-
근린생활시설			-	1,500.00
합계			1,057	1,500.00

다. 활동인구 추정

1) 활동인구 원단위 예측

○ 본 사업지의 활동인구는 상주인구와 방문인구로 나눌 수 있으며, 상주/상근인구와 방문/이용인구의 원단위산정은 문헌조사자료를 적용하였다.

〈활동인구 원단위 추정〉

구 분			세대수(세대) /연면적(㎡)	원단위(인/세대, 인/1000㎡)	
				상주/상근인구	방문/이용인구
공동주택	주거1	동답한신아파트 1)	356	3.03	0.96
		수서까치마을아파트 2)	417	3.16	0.96
		삼익그린맨션2차 3)	270	2.92	0.85
		적 용 치	-	3.05	0.93
	주거2	이문E편한세상아파트 1)	444	3.35	1.03
		수서까치마을아파트 2)	568	3.19	1.02
		강서 한강자이 4)	184	3.21	1.01
		적 용 치	-	3.25	1.02
	주거3	이문E편한세상아파트 1)	624	3.85	1.06
		천호태영아파트 2)	80	3.55	1.11
		강서 한강자이 4)	282	3.61	1.13
		적 용 치	-	3.76	1.08
	주거4	이문E편한세상아파트 1)	287	4.05	1.11
		천호태영아파트 2)	183	3.65	1.14
		강서 한강자이 4)	122	4.00	1.16
		적 용 치	-	3.92	1.13
근린생활시설		한강맨션 5)	3,665.00	34.62	265.55
		두산위브트레지움 6)	2,819.00	26.87	206.39
		명지한강빌드웰 7)	1,414.80	28.75	313.05
		적 용 치	-	30.80	252.94

주 : 문헌자료상의 원단위는 본 과업 기준연도(2025년)에 맞추어 보정한 수치임
자료 : 1) 이문4재정비촉진구역 주택재개발 정비사업 교통영향평가, (주)동해종합기술공사
2) 성내5구역 주상복합 신축공사 교통영향평가, (주)동해종합기술공사
3) 삼익파크아파트 재건축정비사업 교통영향평가, (주)우리종합기술
4) 방화5재정비촉진구역 주택재건축정비사업 교통영향평가, (주)kts엔지니어링
5) 서빙고 아파트지구 지구단위계획 교통영향평가, (주)주엔지니어링
6) 남성 역세권 지구단위계획 수립 교통영향평가, (주)동해엔지니어링
7) 마포로3-1지구 주상복합아파트 신축사업 교통영향평가, (주)우리종합기술

2) 사업지 1일 활동인구 산정

○ 문헌조사를 통하여 도출된 시설별 활동인구 원단위를 토대로 기준연도인 2025년 사업지 1일 활동인구를 추정하였다.

○ 추정된 활동인구는 다음과 같다.

〈1일 활동인구 산정〉

구 분		세대수(세대)/연면적(㎡)	원단위(인/세대, 인/1000㎡)		활동인구(인/일)		
			상주/상근인구	방문/이용인구	상주/상근인구	방문/이용인구	합계
공동주택	주거1	197	3.05	0.93	602	183	785
	주거2	374	3.25	1.02	1,216	381	1,597
	주거3	434	3.76	1.08	1,631	470	2,101
	주거4	52	3.92	1.13	204	59	263
	소계	1,057	-	-	3,653	1,093	4,746
근린생활시설		1,500.00	30.80	252.94	46	379	425
합 계		-	-	-	3,699	1,472	5,171

3) 장래목표연도 1일 총 활동인구 예측

○ 본 과업에서 활동인구의 장래목표연도에 따른 증가는 상주/상근인구의 경우 장래 건물의 추가적인 증축이 없다는 전제하에 장래목표연도의 값을 동일하다고 전제하였으며, 방문/이용인구의 경우 통행수요의 탄력적 적용을 위해 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』에서 제시하는 목적통행 증가율('25~31' : -0.65%)을 적용하여 예측하였다.

〈장래 사업지 활동인구 예측(2031년)〉 **(단위 : 인/일)**

구 분		세대수(세대)	상주/상근인구	방문/이용인구	합 계
공동주택	주거1	197	602	176	778
	주거2	374	1,216	366	1,582
	주거3	434	1,631	452	2,083
	주거4	52	204	57	261
	소계	1,057	3,653	1,051	4,704
근린생활시설		1,500.00	44	364	408
합 계		-	3,697	1,415	5,112

라. 장래목표연도 총 통행량 예측

○ 본 사업시행으로 발생하는 활동인구의 통행량을 예측함에 있어 공동주택의 상주인구에 대해서는 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』에서 제시한 장래목표연도의 1인당 목적통행(2031년 2.57통행/인)을 적용하였으며, 공동주택 방문인구의 경우 통행특성을 고려하여 1인당 2.0통행/인을 적용하여 장래목표연도 통행량을 예측하였다.

〈사업지 장래목표연도 1일 총 통행량 예측(2031년)〉 **(단위 : 통행/일)**

구 분		세대수(세대)	상주/상근인구	방문/이용인구	합 계
공동주택	주거1	197	1,547	352	1,899
	주거2	374	3,125	732	3,857
	주거3	434	4,192	904	5,096
	주거4	52	524	114	638
	소계	1,057	9,388	2,102	11,490
근린생활시설		1,500.00	88	728	816
합 계		-	9,476	2,830	12,306

마. 상주인구의 목적통행분포

○ 본 사업지인 공동주택에서 유발되는 통행량을 목적별로 구분하면 상주인구의 통근, 통학, 기타통행과 방문인구의 통행으로 구분할 수 있다.

○ 본 사업지의 목적통행별 분포는 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』에서 제시한 2025년 목적통행을 토대로 예측하였으며, 그 내용은 다음과 같음.

〈상주인구 목적통행별 분포〉

구 분	통근통행	통학통행	기타통행	합 계
통행비율(%)	63.2	11.2	25.6	100.0

주 : 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』

바. 활동인구의 시간대별 유출입 분포 예측

○ 활동인구의 유출입 분포는 일반적으로 시설의 특성 및 지역여건에 따라 상이하게 나타나며, 본 과업에서는 유사시설 조사자료를 기초로 유출입 분포비를 추정하였다.

〈시간대별 유출입 분포〉 (단위 : %)

구 분	공동주택								근린생활시설			
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구	
	통근		통학		기타							
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시이전	0.0	19.9	0.0	8.3	0.1	1.3	0.0	0.0	5.7	0.0	0.0	0.0
07:00~08:00	0.0	31.3	0.0	37.7	1.2	4.0	0.2	0.0	23.5	0.0	0.6	0.2
08:00~09:00	0.0	32.6	0.0	39.4	2.5	4.7	2.0	0.7	32.0	0.0	1.0	1.0
09:00~10:00	0.0	11.1	0.0	12.4	3.6	6.9	5.5	2.5	22.9	0.0	3.6	3.4
10:00~11:00	0.0	4.0	0.0	2.1	5.9	8.0	7.4	4.5	11.8	0.0	6.6	4.8
11:00~12:00	0.0	1.0	0.0	0.1	5.9	7.9	8.5	6.7	0.8	0.0	7.5	6.6
12:00~13:00	0.0	0.1	0.1	0.0	8.6	8.7	8.8	8.3	0.3	0.0	9.2	8.8
13:00~14:00	0.0	0.0	3.4	0.0	9.1	10.1	9.3	9.4	0.0	0.0	9.2	8.6
14:00~15:00	0.0	0.0	5.2	0.0	10.2	9.2	12.3	10.3	0.0	0.0	8.8	8.7
15:00~16:00	0.1	0.0	9.3	0.0	10.2	9.2	11.7	9.9	0.6	0.1	9.0	9.0
16:00~17:00	3.3	0.0	13.5	0.0	9.5	8.2	10.6	10.9	0.8	1.4	9.5	9.6
17:00~18:00	9.1	0.0	19.7	0.0	9.3	6.9	7.6	9.9	0.8	14.5	9.7	9.5
18:00~19:00	21.2	0.0	20.1	0.0	9.0	6.5	6.7	9.2	0.8	17.1	9.7	9.9
19:00~20:00	26.1	0.0	13.5	0.0	8.3	4.9	5.3	8.1	0.0	20.1	7.6	8.5
20:00~21:00	25.7	0.0	9.6	0.0	4.8	3.1	3.4	6.0	0.0	29.1	5.0	6.7
21:00이후	14.5	0.0	5.6	0.0	1.8	0.4	0.7	3.6	0.0	17.7	3.0	4.7
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

주 : 문헌조사자료

〈사업지 시간대별 유출입 통행량 예측(2031년)〉 (단위 : 통행)

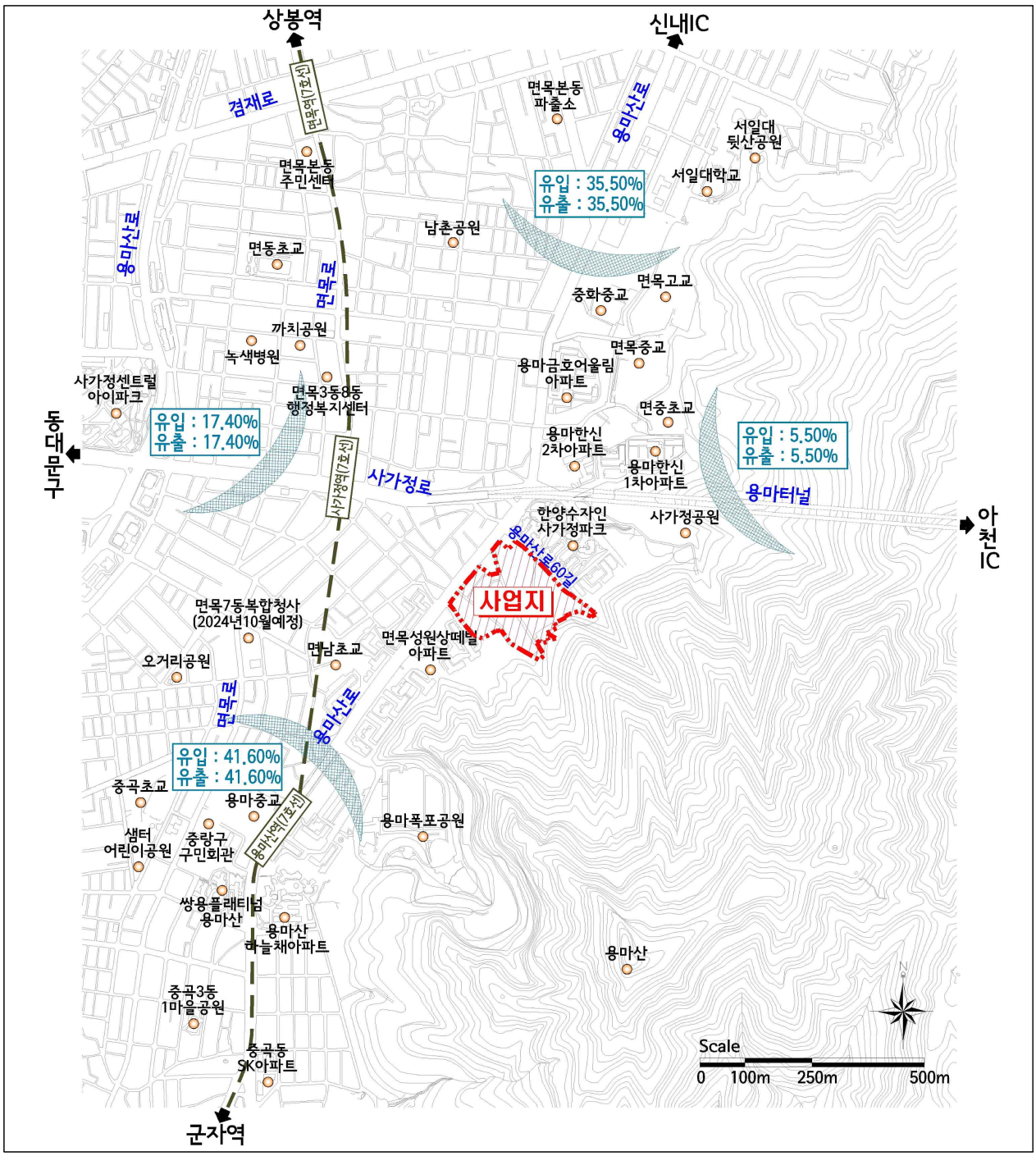
구 분	공동주택								근린생활시설			
	상주인구						방문인구		상근인구		이용인구	
	통근		통학		기타							
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시이전	0	591	0	44	1	16	0	0	3	0	0	0
07:00~08:00	0	929	0	198	14	48	2	0	10	0	2	1
08:00~09:00	0	967	0	207	30	56	21	7	14	0	4	4
09:00~10:00	0	329	0	65	43	83	58	26	11	0	13	12
10:00~11:00	0	119	0	10	71	96	78	47	6	0	24	17
11:00~12:00	0	29	0	1	71	95	89	70	0	0	27	24
12:00~13:00	0	3	1	0	103	105	92	87	0	0	33	32
13:00~14:00	0	0	18	0	109	121	98	99	0	0	33	31
14:00~15:00	0	0	27	0	123	111	129	108	0	0	32	32
15:00~16:00	3	0	49	0	123	111	123	104	0	0	33	33
16:00~17:00	98	0	71	0	114	99	111	115	0	1	35	35
17:00~18:00	270	0	103	0	112	83	80	104	0	6	35	35
18:00~19:00	629	0	105	0	108	78	70	97	0	8	35	36
19:00~20:00	774	0	71	0	100	59	56	85	0	9	28	31
20:00~21:00	763	0	50	0	58	37	37	63	0	13	18	24
21:00이후	430	0	30	0	22	4	7	39	0	7	12	17
계	2,967	2,967	525	525	1,202	1,202	1,051	1,051	44	44	364	364

사. 통행분포(Trip Distribution)

○ 분포교통량의 예측은 발생교통량 예측단계에서 추정된 각 존의 발생과 집중의 통행단(trip-end)을 연결하여 존간의 통행량을 추정하는 단계이다. 이 연결에 있어서는 어떤 존에서 발행하는 통행이 어느 존으로 흡수되는가 하는 사람의 교통행태를 simulation한 형태로 모델화할 필요가 있으며, 이것을 분포모델이라 한다.

○ 본 과업에서는 장래 본 사업으로 인하여 유발되는 유발교통량을 주변 교차로의 신호운영 현황과 접근 편이도를 고려하여 배분비율을 조정하였다.

〈방향별 유출입 분포도〉



아. 교통수단분담(Modal Split)

1) 교통수단분담율 예측

○ 교통수단의 선택과정은 발생교통량을 차량교통량으로 전환하는 단계로서 이 단계에서는 통행량의 차량교통량화를 위한 변수로서 각 교통수단별 분담율과 재차인원이 필요하며, 이러한 변수를 환산하기 위하여 현재의 수단분담율 및 재차인원이 추정되어야 한다.

○ 한편, 본 과업에서는 유사시설의 문헌조사자료를 이용하여 교통수단분담율을 도출하였으며, 추정된 수단분담율은 다음과 같다.

〈유사시설의 교통수단분담율 조사결과〉 **(단위 : %)**

구분			승용차	택시	버스	도시철도	도보및기타	계
공동주택	상주인구	통근	37.6	4.7	23.1	25.5	9.1	100.0
		통학	10.3	2.2	35.3	27.2	25.0	100.0
		기타	26.9	7.1	26.9	24.8	14.3	100.0
	방문인구		31.4	9.3	23.6	22.5	13.2	100.0
근린생활시설	상근인구		28.6	6.4	23.8	29.8	11.4	100.0
	이용인구		20.2	7.1	19.9	24.3	28.5	100.0

주 : 문헌조사 자료

○ 본 사업지의 장래목표연도 교통수단분담율은 문헌조사자료에서 얻은 교통수단분담율을 기준으로 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』에서 제시한 교통수단별 분담율의 연평균증가율을 적용하여 백분율로 환산하여 구하였다.

○ 교통수단별 분담율의 연평균증가율을 적용한 사업지 장래목표연도 교통수단분담율 예측 결과는 다음과 같다.

〈장래목표연도 교통수단분담율 예측(2031년)〉 **(단위 : %)**

구분			승용차	택시	버스	도시철도	도보및기타	계
공동주택	상주인구	통근	37.1	4.6	23.1	26.3	8.9	100.0
		통학	10.2	2.2	35.2	28.0	24.5	100.0
		기타	26.6	7.0	26.9	25.5	14.0	100.0
	방문인구		31.1	9.1	23.6	23.2	13.0	100.0
근린생활시설	상근인구		28.2	6.3	23.7	30.6	11.2	100.0
	이용인구		20.0	7.0	19.9	25.1	28.0	100.0

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

2) 시간대별 · 수단별 총 통행량 예측

○ 이상의 각 장래목표연도 교통수단별 분담율과 앞에서 예측된 시간대별 활동인구를 토대로 본 사업지의 교통수단별 유출입 활동인구를 추정한 결과는 다음과 같다.

〈시간대별 · 수단별 사업지 유출입 통행량(2031년)〉 **(단위 : 통행)**

구 분	승용차		택시		버스		지하철		도보 및 기타		계	
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출	유입	유출
07시이전	1	228	0	29	1	156	1	172	1	66	4	651
07:00-08:00	7	378	2	50	7	298	8	312	4	138	28	1,176
08:00-09:00	19	398	5	54	17	314	18	329	10	146	69	1,241
09:00-10:00	35	161	10	27	30	129	31	135	19	63	125	515
10:00-11:00	49	88	14	19	44	71	44	73	28	38	179	289
11:00-12:00	52	63	15	16	45	54	45	54	30	32	187	219
12:00-13:00	63	63	18	17	57	56	55	56	36	35	229	227
13:00-14:00	68	69	19	19	66	62	64	62	41	39	258	251
14:00-15:00	82	70	23	20	79	61	77	61	50	39	311	251
15:00-16:00	84	69	24	19	87	62	82	60	54	38	331	248
16:00-17:00	115	69	27	20	111	61	109	61	67	39	429	250
17:00-18:00	172	63	32	18	155	55	156	57	85	35	600	228
18:00-19:00	302	60	47	17	235	53	247	53	116	36	947	219
19:00-20:00	345	51	51	15	249	44	269	46	115	28	1,029	184
20:00-21:00	319	38	45	10	222	33	243	34	97	22	926	137
21:00이후	173	18	24	6	119	15	132	16	53	12	501	67
계	1,886	1,886	356	356	1,524	1,524	1,581	1,581	806	806	6,153	6,153

자. 교통수단별 발생교통량예측

○ 본 사업시행으로 인한 발생교통량은 활동인구에 차종별 평균재차인원을 적용하여 예측하게 되는데, 본 과업에서 평균재차인원의 산정은 유사시설의 문헌조사자료를 이용하여 도출하였으며, 그 결과는 다음과 같다.

○ 한편, 대중교통수단의 경우 사업지 이용자의 이용유무와는 상관없이 정규노선을 운행하기 때문에 단순한 접근수단으로서 사업시행에 따른 발생교통량과는 무관하므로 본 과업에서는 승용차, 택시에 대해서만 유발 교통량을 산출하였다.

〈차종별 평균재차인원〉 **(단위 : 인/대)**

구 분	승용차	택시	비고
공동주택	1.45	1.54	대중교통 및 기타수단은 발생교통량에서 제외
근린생활시설	1.45	1.49	

주 : 문헌조사 자료

〈사업지 시간대별 발생교통량 예측(2031년)〉 (단위 : 대/시)

구 분	승용차		택시		합계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
07시이전	1	157	0	19	1	176	177
07:00-08:00	5	261	2	32	7	293	300
08:00-09:00	13	275	4	35	17	310	327
09:00-10:00	24	111	6	17	30	128	158
10:00-11:00	34	61	9	12	43	73	116
11:00-12:00	35	43	9	10	44	53	97
12:00-13:00	44	43	11	11	55	54	109
13:00-14:00	47	47	12	13	59	60	119
14:00-15:00	56	47	15	14	71	61	132
15:00-16:00	58	48	15	13	73	61	134
16:00-17:00	79	48	17	13	96	61	157
17:00-18:00	119	43	20	11	139	54	193
18:00-19:00	209	41	31	11	240	52	292
19:00-20:00	237	35	33	10	270	45	315
20:00-21:00	220	26	30	6	250	32	282
21:00이후	119	14	16	3	135	17	152
계	1,300	1,300	230	230	1,530	1,530	3,060

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

〈발생교통량 예측결과 종합(2031년)〉

구 분	승용차		택시		합 계		
	유입	유출	유입	유출	유입	유출	계
1일 발생량	1,300	1,300	230	230	1,530	1,530	3,060
사업지 첨두시(08:00~09:00)	13	275	4	35	17	310	327
주변가로 첨두시(18:00~19:00)	209	41	31	11	240	52	292

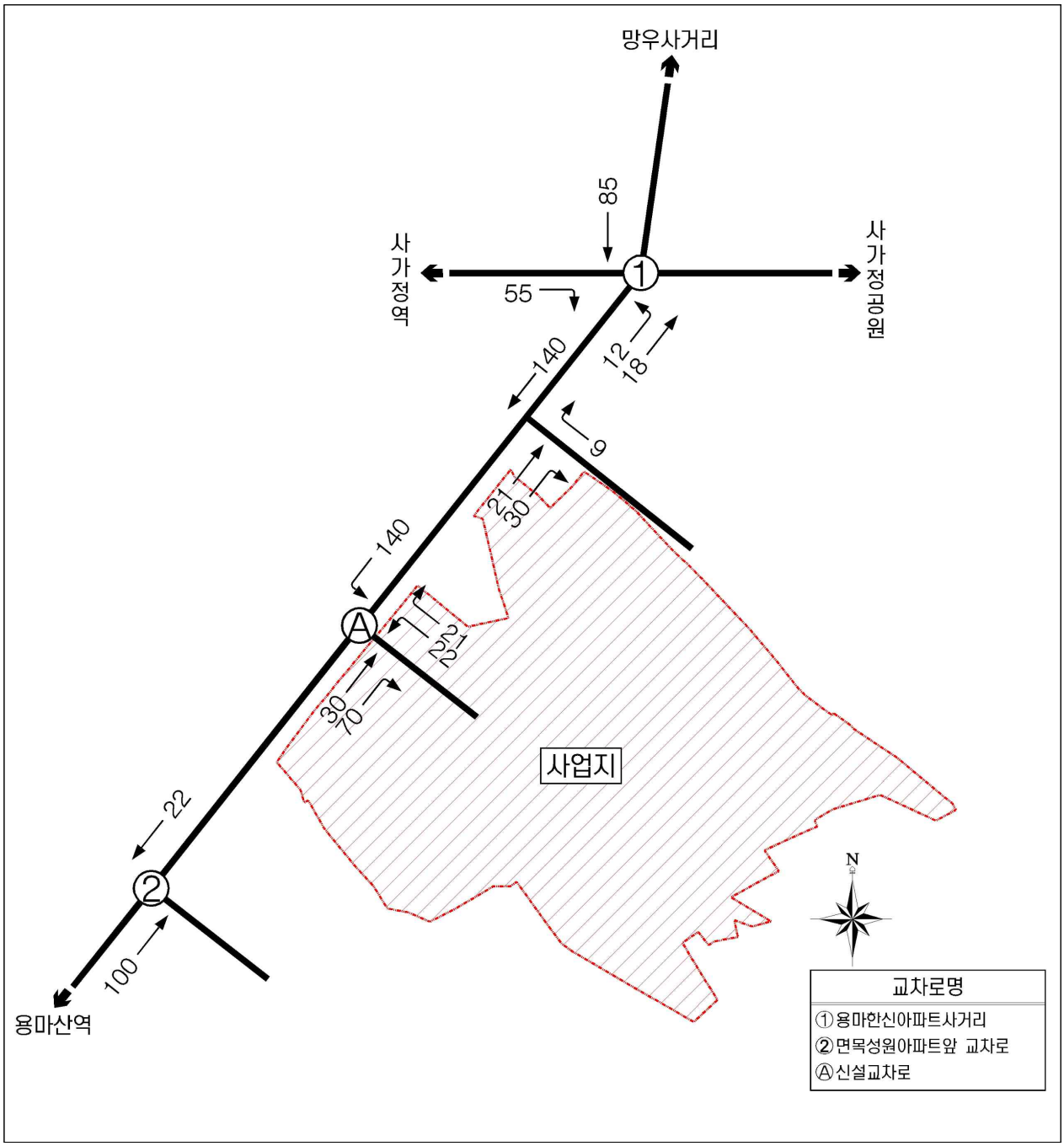
4. 사업시행시 가로 및 교차로 교통량 서비스수준 분석

가. 장래목표연도 배분량도

○ 본 사업지로의 차량 진출입 동선을 살펴보면, 서측 면목로, 남측 답십리로, 북측 사가정로를 경유하여, 사업지 서측 용마산로와 북측 용마산로60길을 통해 진출입하도록 계획하였다.

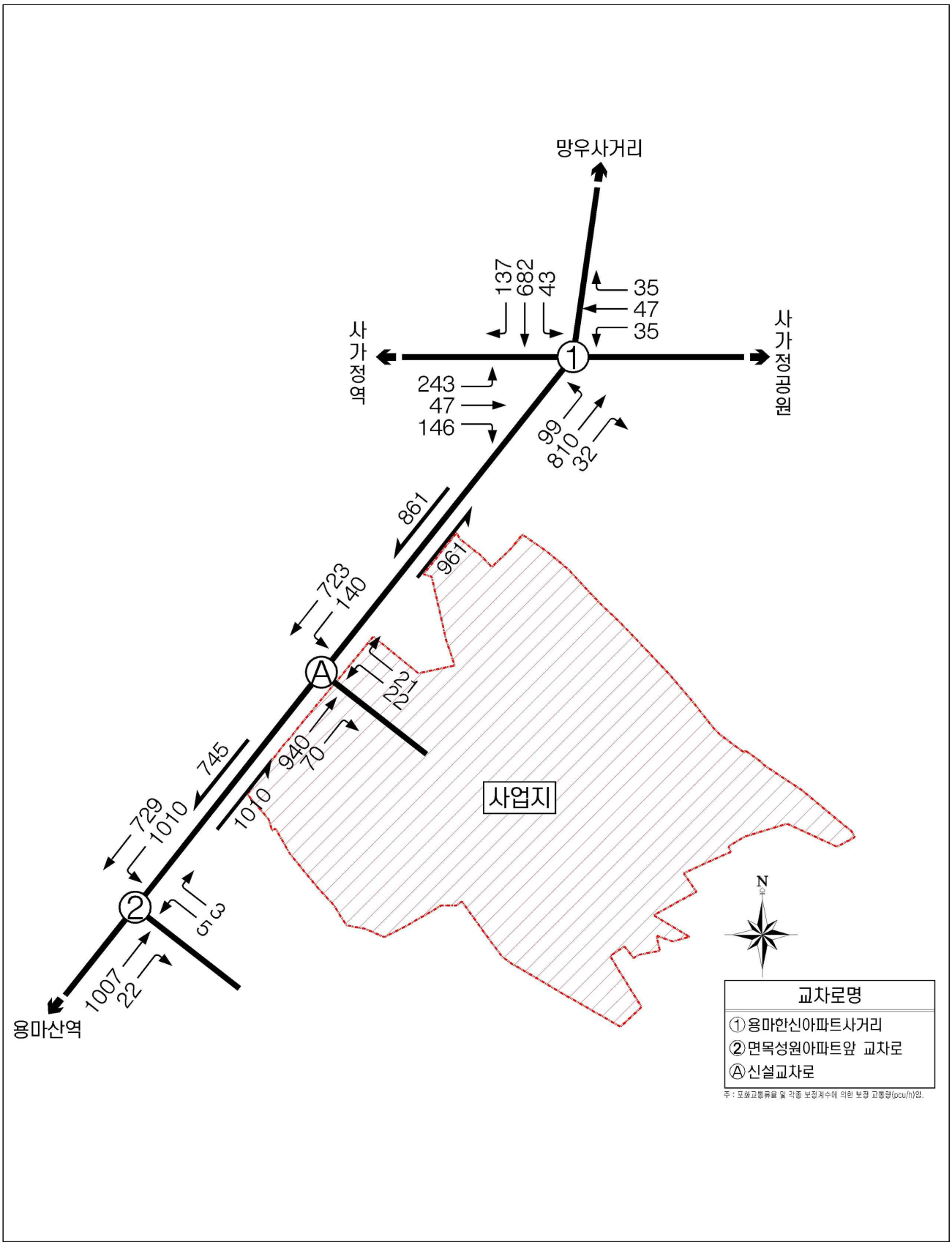
○ 장래 사업시행시 본 사업지 유발교통량의 방향별 배분량도는 다음과 같다.

〈장래목표연도 배분량도(2031년)〉



나. 가로 및 교차로 교통량

〈2031년 사업시행시 가로 및 교차로 교통량 (18:00~19:00, pcu/h)〉



다. 사업시행시 가로구간 서비스수준 분석

○ 사업시행시 사업지 주변가로구간의 서비스수준을 분석한 결과, 사업지 장래목표연도 2031년의 사업지 주변 가로구간의 평균통행속도는 30.1㎞/h~40.3㎞/h, 서비스 수준은 'C'~'B'로 분석되었다.

○ 사업시행시 사업지 주변가로의 분석결과는 다음과 같다.

〈사업시행시 가로구간 서비스수준 분석(18:00~19:00)〉

조 사 구 간				평균통행속도 (km/h)	서비스수준
용마산로	1	→	A	35.4	C
	A	→	1	30.1	C
	A	→	2	40.3	B
	2	→	A	36.2	C

○ 사업시행시 사업지주변 교차로 서비스수준 분석결과, 장래목표연도인 2031년 사업지 주변 신호교차로의 평균제어지체는 7.15초/대~43.19초/대, 서비스 수준은 'C'~'A'로 분석되었다.

○ 사업시행시 사업지주변 교차로의 서비스 수준 분석결과는 다음과 같다.

〈사업시행시 교차로 서비스수준 분석결과(18:00~19:00)〉

교 차 로 명	교통량 (pcu/h)	평균제어지체 (초/대)	서비스 수 준
① 용마한신아파트 사거리	2,356	43.19	C
② 면목성원아파트 앞 교차로	1,782	7.15	A
Ⓐ 신설교차로	1,916	15.15	B

5. 주차수요예측

가. 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 강화 또는 완화할 수 있게 되어 있다.

○ 본 사업은 서울특별시 중랑구 면목동 527 일원에 위치하여 공동주택(통합공공임대주택 포함) 및 부대복리시설을 신축하는 사업으로서 법정주차대수를 산정함에 있어 공동주택의 경우 『주택건설기준 등에 관한 규정, 2025.1.21, 국토교통부』 제27조 제①항 및 『서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2025.3.27., 서울특별시』, 『공공주택 업무처리지침, 2025.4.23., 국토교통부』 에 근거하여 산정하였으며, 근린생활시설의 경우 『서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2025.3.27, 서울특별시』의 부설주차장 설치기준을 토대로 본 사업지의 법정주차대수를 산정하였다.

〈법정주차 설치 기준〉

[공동주택]

주택규모(전용면적)	특별시	광역시 및 수도권내의 시지역	시지역 및 수도권내의 군지역	기타지역
85㎡이하	1/75㎡	1/85㎡	1/95㎡	1/110㎡
85㎡초과	1/65㎡	1/70㎡	1/75㎡	1/85㎡
■ 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60㎡이하인 경우에는 0.7대)이상이 되도록 하여야 한다.				

자료 : 『주택건설기준 등에 관한 규정, 2025.1.21, 국토교통부』

[공동주택, 근린생활시설]

시 설 물	설치기준
3. 제1종 근린생활시설(`제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	시설면적 134㎡당 1대
5. 다가구주택, 공동주택(외국공관안의 주택 등의 시설물 및 기숙사를 제외한다) 및 업무시설 중 오피스텔	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수(다가구주택, 오피스텔의 전용면적은 공동주택 전용면적 산정방법을 따른다)로 하되, 주차대수가 세대당 1대에 미달되는 경우에는 세대당(오피스텔에서 호실별로 구분되는 경우에는 호실당) 1대(전용면적이 30제곱미터이하인 경우에는 0.5대, 60제곱미터이하인 경우0.8대)이상으로 한다. 다만, 주택법시행령 제3조 규정에 의한 도시형 생활주택 소형주택은 「주택건설기준 등에 관한 규정」제27조의 규정에서 정하는 바에 따른다.

자료 : 『서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 2025.3.27., 서울특별시』

[공동주택(통합공공임대주택)]

전용 면적별	서울특별시	광역시 및 수도권내 시지역	시지역 및 수도권내 군지역	기타 지역
40㎡미만	0.80	0.75	0.70	0.70
40㎡이상~ 50㎡미만	0.90	0.85	0.80	0.75
50㎡이상~60㎡미만	1.00	0.95	0.90	0.85
60㎡이상~70㎡미만	1.00	1.00	1.00	1.00
70㎡이상~85㎡이하	1.10	1.00	1.00	1.00
예외조항	가. 입주대상이 청년·신혼부부 등 행복주택 계층으로 특화된 경우 행복주택 기준을 준용한다. 나. 통합공공임대주택에서 인근 100m 이내에 위치한 공공주차장을 입주개시일부터 통합공공임대주택 입주자가 무상으로 이용할 수 있다고 사업승인권자가 인정하는 경우에는 통합공공임대주택 주차장 설치기준의 2분의 1 범위에서 공공주차장 만큼 주차장을 확보한 것으로 본다. 이 경우 공공주택사업자는 주차장 설치 및 이용에 관한 내용을 입주를 신청하는 자가 미리 알 수 있도록 입주자 모집공고문에 포함하여야 한다. 다. 주대상이 쪽방거주자 등 1인가구 중심의 취약계층으로 특화된 전용면적 30㎡ 미만의 통합공공임대주택은 영구임대주택 기준을 준용하며, 전용면적 30㎡이상인 경우 통합공공임대주택 기준을 적용한다.			

자료 : 『공공주택 업무처리지침, 2025.4.23., 국토교통부』

〈법정주차대수 산정결과〉

구분			전용면적(㎡)	세대수(세대)	주차산정 면적(㎡)	연면적기준		세대수기준		적용치(대)
						설치기준	법정주차(대)	설치기준	법정주차(대)	
공동주택	분양	36㎡형	36.71	56	2,055.76	75㎡	27.41	0.8대	44.80	44.80
		45㎡형	46.63	29	1,352.27	75㎡	18.03	0.8대	23.20	23.20
		59㎡형	59.99	260	15,597.40	75㎡	207.97	0.8대	208.00	208.00
		84㎡형	84.99	395	33,571.05	75㎡	447.61	1.0대	395.00	447.61
		102㎡형	102.79	52	5,345.08	65㎡	82.23	1.0대	52.00	82.23
	임대	36㎡형	36.71	73	2,679.83	-	-	0.8대	58.40	58.40
		45㎡형	46.63	39	1,818.57	-	-	0.9대	35.10	35.10
		59㎡형	59.99	114	6,838.86	-	-	1.0대	114.00	114.00
		84㎡형	84.99	39	3,314.61	-	-	1.1대	42.90	42.90
	공동주택 합계		-	1,057	-	-	-	-	-	1,056.25 ≒1,057
근린생활시설			-	-	1,500.00	134㎡	11.19	-	-	11.19 ≒11
합 계			-	-	-	-	-	-	-	1,068

주 : 연면적 중 주차장 면적은 법정주차대수 산정에서 제외함.

나. 주차수요예측

○ 주차발생 원단위법은 주차발생원단위, 주차이용효율, 용도별 면적 등 적용변수가 비교적 간단한 기법으로써, 주차수요의 발생을 건물에 의존하여 각 건물의 용도에 따라 주차수요량을 산출하고, 이것을 용도별 주차발생 원단위화하여 장래의 용도별 건축연면적에 적용하여 주차수요를 구하는 방법이다.

주 차 발 생 원 단 위 법	
공 식	$Pd = \frac{U \times F}{1{,}000 \times e}$
변 수 설 명	Pd : 주차 면수(면) U : 주차발생 원단위 (첨두시 1,000㎡ 당 주차발생량(대)) F : 주차 대상 면적 (㎡) e : 주차 이용효율 여기서, $e = \frac{\text{주차이용대수} \times \text{주차점유시간}}{\text{주차용량} \times 12}$

○ 주차발생에 영향을 미치는 변수로는 단위면적당 주차발생량을 나타내는 주차발생원단위와 주차이용효율이다.

○ 본 과업에서 주차원단위 산정은 유사시설 문헌조사자료에 의한 원단위를 가중 평균하여 적용하였다.

〈유사시설의 주차발생 원단위〉

구 분			세대수(세대)/연면적(㎡)	원단위(대/세대, 대/1000㎡)
공동주택	주거1	동답한신아파트 1)	356	0.79
		수서까치마을아파트 2)	417	0.71
		삼익그린맨션2차 3)	270	0.90
		적 용 치	-	0.79
	주거2	이문E편한세상아파트 1)	444	1.06
		수서까치마을아파트 2)	568	0.86
		강서 한강자이 4)	184	1.06
		적 용 치	-	0.97
	주거3	이문E편한세상아파트 1)	624	1.19
		천호태영아파트 2)	80	1.02
		강서 한강자이 4)	282	1.17
		적 용 치	-	1.17
	주거4	이문E편한세상아파트 1)	287	1.36
		천호태영아파트 2)	183	1.12
		강서 한강자이 4)	122	1.36
		적 용 치	-	1.29
근린생활시설		한강맨션 5)	3,665.00	7.95
		두산위브트레지움 6)	2,819.00	9.98
		명지한강빌드웰 7)	1,414.80	7.78
		적 용 치	-	8.64

주 : 문헌자료상의 원단위는 본 과업 기준연도(2025년)에 맞추어 보정한 수치임
자료 : 1) 이문4재정비촉진구역 주택재개발 정비사업 교통영향평가, (주)동해종합기술공사
2) 성내5구역 주상복합 신축공사 교통영향평가, (주)동해종합기술공사
3) 삼익파크아파트 재건축정비사업 교통영향평가, (주)우리종합기술
4) 방화5재정비촉진구역 주택재건축정비사업 교통영향평가, (주)kts엔지니어링
5) 서빙고 아파트지구 지구단위계획 교통영향평가, (주)주엔지니어링
6) 남성 역세권 지구단위계획 수립 교통영향평가, (주)동해엔지니어링
7) 마포로3-1지구 주상복합아파트 신축사업 교통영향평가, (주)우리종합기술

○ 또한 주차발생 원단위의 증가율은 『2021년도 수도권 여객 기종점통행량(O/D) 현행화 공동사업, 2021.12, 서울연구원, 경기연구원, 인천연구원』에서 제시하고 있는 수단통행 승용차증가율('25~31' : -0.55%)을 적용하여 장래 본 사업지의 장래목표연도 주차수요를 예측하였다.

〈원단위법에 의한 주차수요 추정결과〉

구 분		세대수(세대) /연면적(㎡)	원단위(대/세대, 대/1000㎡)	주차 이용효율	주차수요(대)
			2031년		2031년
공동 주택	주거1	197	0.76	1.00	150.39
	주거2	374	0.94	1.00	350.32
	주거3	434	1.14	1.00	493.08
	주거4	52	1.25	1.00	64.90
	소계	1,057	-	-	1,058.69
근린생활시설		1,500.00	8.36	0.85	14.76
합계		-	-	-	1,073.45≒1,073

다. 주차수요 종합검토

○ 본 사업지의 주차수요는 원단위법을 적용하여 장래 주차수요를 추정하였으며, 주차수요 산정결과 원단위법에 의한 주차수요와 법정주차대수와의 비교를 통해 본 과업의 지표로 설정하였다.

○ 본 과업의 법정주차대수와 원단위법에 의한 주차수요를 산정한 결과 본 사업의 법정주차대수는 1,068대, 주차수요는 1,073대(원단위법, 2031년)로 향후 건축계획시 법정주차대수 및 주차수요를 충족하는 주차대수 확보해야할 것으로 판단된다.

〈주차수요 종합검토〉 (단위 : 대)

구 분	법정주차	주차수요(원단위법)	분석지표 (A)
2031년	1,068	1,073	1,073
향후 건축계획시 법정주차대수 및 주차수요를 충족하는 주차대수 확보			

4 교통처리대책 수

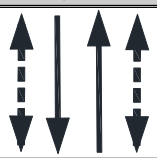
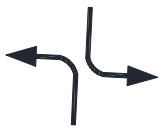
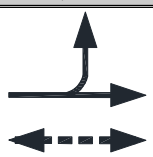
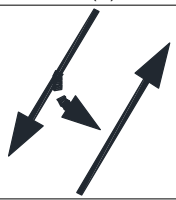
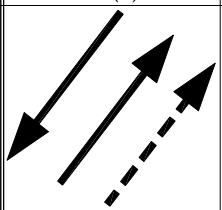
1. 과업수행에 따른 교통영향분석

가. 주변가로 및 교차로

○ 사업지 주변 분석대상 가로 및 교차로에 대한 장래목표연도의 사업미시행시, 사업시행시 서비스수준을 분석한 결과, 본 과업의 최종목표연도인 2031년의 경우 교통량의 자연증가 및 본 사업시행으로 인해 전반적인 서비스수준이 다소 악화되는 구간과 서비스수준이 'C'이상으로서 교차로 소통상에 큰 문제는 없을 것으로 판단되나, 소통상태 변화는 교통량의 증가에 따른 영향도 있지만 현재의 기하구조 및 방향별 교통량에 대해 적합하게 조정되어 있는 신호주기 및 현시를 장래에도 동일하게 적용하였기 때문에 나타나는 물리적인 불합리한 요인도 작용하는 것으로 판단됨으로, 장래 변화되는 교통량에 적절한 대응이 필요한 것으로 판단된다.

○ 따라서, 본 과업 범위 내에서 사업시행시 주변가로 및 교차로 소통을 증진시키기 위한 분석대상 교차로의 기하구조 개선 및 신호체계 최적화, 그리고 주변도로의 차로운영방안 등 각종 교통처리대책이 수립되어져야 할 것이다.

〈최적신호주기 및 신호현시 운영방안〉

구 분	신 호 현 시				최적 주기(초)
	Ø1	Ø2	Ø3	Ø4	
①용마한신아파트 사거리					150
	61(4)	15(4)	26(4)	32(4)	
②면목성원아파트 앞 교차로		보행 신호	-	-	130
	96(3)	31			
Ⓐ신설교차로				-	130
	83(3)	15(3)	23(3)		

주 : 위쪽(↑)을 북방향으로 기준

○ 본 사업의 시행으로 인하여 발생되는 첨두시 교통량을 사업지 주변가로에 각 방향별로 배분하여 장래목표연도로 미시행시와 시행시의 가로교통량을 비교하여 보면 각 가로의 사업시행으로 인한 교통영향을 파악할 수 있다.

○ 본 사업지 주변가로 및 교차로에 대하여 사업시행시와 개선안이행시의 평균통행속도 및 평균제어지체를 비교 · 검토한 결과는 다음과 같다.

〈개선안이행시 주변가로 서비스수준 변화 분석(18:00~19:00)〉

조사구간		2031년 사업시행시		2031년 개선안이행시		증감	서비스 수준 변화
		평균통행속도 (km/h)(Ⓐ)	서비스 수 준	평균통행속도 (km/h)(Ⓑ)	서비스 수 준	Ⓑ-Ⓐ (km/h)	
용마산로	1 → A	35.4	C	35.4	C	-	C → C
	A → 1	30.1	C	33.8	C	+3.7	C → C
	A → 2	40.3	B	40.3	B	-	B → B
	2 → A	36.2	C	36.2	C	-	C → C

〈개선안이행시 주변교차로 서비스수준 변화 분석(18:00~19:00)〉

교 차 로 명	2031년 사업시행시		2031년 개선안이행시		증 감	서비스 수 준 변 화
	평균제어지체 (초/대)(Ⓐ)	서비스 수준	평균제어지체 (초/대)(Ⓑ)	서비스 수준	Ⓑ-Ⓐ (초/대)	
① 용마한신아파트 사거리	43.19	C	38.07	C	-5.12	C → C
② 면목성원아파트 앞 교차로	7.15	A	6.10	A	-1.05	A → A
Ⓐ 신설교차로	15.15	B	15.15	B	-	B → B

○ 또한, 본 사업시행시 사업지 서측 용마산로상 차량의 원활한 진입을 위하여 완화차로 설치에 따른 차로운영계획을 수립하였다.

► 완화차로 설치에 따른 차로운영계획 수립

- 감속차로 : B=4.25m, L=73.0m, 테이퍼 14.0m

나. 사업지 진·출입 동선체계

○ 본 사업지 주변지역의 가로망을 살펴보면, 서측으로 용마산로와 면목로가 위치하고 있으며, 남측으로 답십리로, 북측으로 용마산로60길과 사가정로가 위치하고 있어 방향별 접근성은 비교적 양호할 것으로 판단된다.

○ 또한, 본 사업지로의 차량 진출입 동선을 살펴보면, 서측 면목로, 남측 답십리로, 북측 사가정로를 경유하여, 사업지 서측 용마산로와 북측 용마산로60길을 통해 진출입하도록 계획하였다.

○ 이에 따라, 본 사업지의 차량진출입구는 서측 용마산로상 1개소, 북측 용마산로60길상 1개소로 총 2개소로 계획하고, 서측은 신호교차로로 북측은 비신호교차로로 운영되도록 계획하여 방향별 접근성을 확보하였다.

► 사업지 차량진출입구 운영계획 수립

- 서측 용마산로상 차량진출입구
  · 진입 1개차로, 진출 2개차로
  · 신호교차로 운영
- 북측 용마산로60길상 차량진출입구
  · 진입 1개차로, 진출 1개차로
  · 비신호교차로 운영

○ 본 사업지 서측 차량진출입구부에 통학차량 정차공간 및 회차로를 설치하여 통학차량 이용자의 안전 및 편의를 도모하였다.

► 서측 차량진출입구부 통학차량 정차공간 및 회차로 설치

○ 또한, 사업지 진출입구 차량 회전부분의 가각을 정비하여 차량의 진출입시 원활한 통행 및 안전사고 예방으로 운전자의 편의를 도모하였다.

► 차량진출입 원활화를 위한 가각부 회전반경 확보

다. 대중교통 및 보행

○ 본 사업지 주변도로 중 서측 용마산로와 북측 용마산로60길은 양측으로 보도가 설치되어 있으며, 본 사업시행시 사업지내 전면공지를 통해 보행공간을 추가 확보하여 보행안전이 확보될 수 있도록 계획하여 보행상 큰 문제점은 없을 것으로 판단된다.

○ 또한, 본 사업지 서측 용마산로와 북측 사가정로에는 버스정류장이 도보권내에 위치하고 있어 대중교통을 이용한 본 사업지로의 접근성은 양호한 것으로 판단된다.

○ 다만, 본 사업지 차량 진출입구부 형성지점 및 보행동선 단절부에 보행횡단시설을 설치하여 유출입 차량으로부터 보행자의 안전을 도모하였다.

► 사업지 주변 보행자를 위한 연계동선 확보

- 일반형 횡단보도 3개소 설치
- 험프식 횡단보도 2개소 설치

○ 본 사업지 자전거 이용객을 위해 자전거보관소를 설치하여 이용객의 편의를 도모하였다.

► 자전거이용자의 편의를 위한 자전거보관소 설치
(자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령에 의한 규정 이상)

라. 사업지 주차수요 검토

○ 본 과업의 법정주차대수와 원단위법에 의한 주차수요를 산정한 결과 본 사업의 법정주차대수는 1,068대, 주차수요는 1,073대(원단위법, 2031년)로 향후 건축계획시 법정주차대수 및 주차수요를 충족하는 주차대수 확보해야할 것으로 판단된다.

〈주차수요 종합검토〉 **(단위 : 대)**

구 분	법정주차	주차수요(원단위법)	분석지표 (A)
2031년	1,068	1,073	1,073
향후 건축계획시 법정주차대수 및 주차수요를 충족하는 주차대수 확보			

마. 교통안전 시설 검토

► 사업지 내외부 교통안전시설물 설치

- 주차장 진출입부 차량경광등(벨) 설치
- 주차 안내표지판 설치
- 바닥형 보행신호등 설치
- 사업지 내 · 외부 노면표시 설치

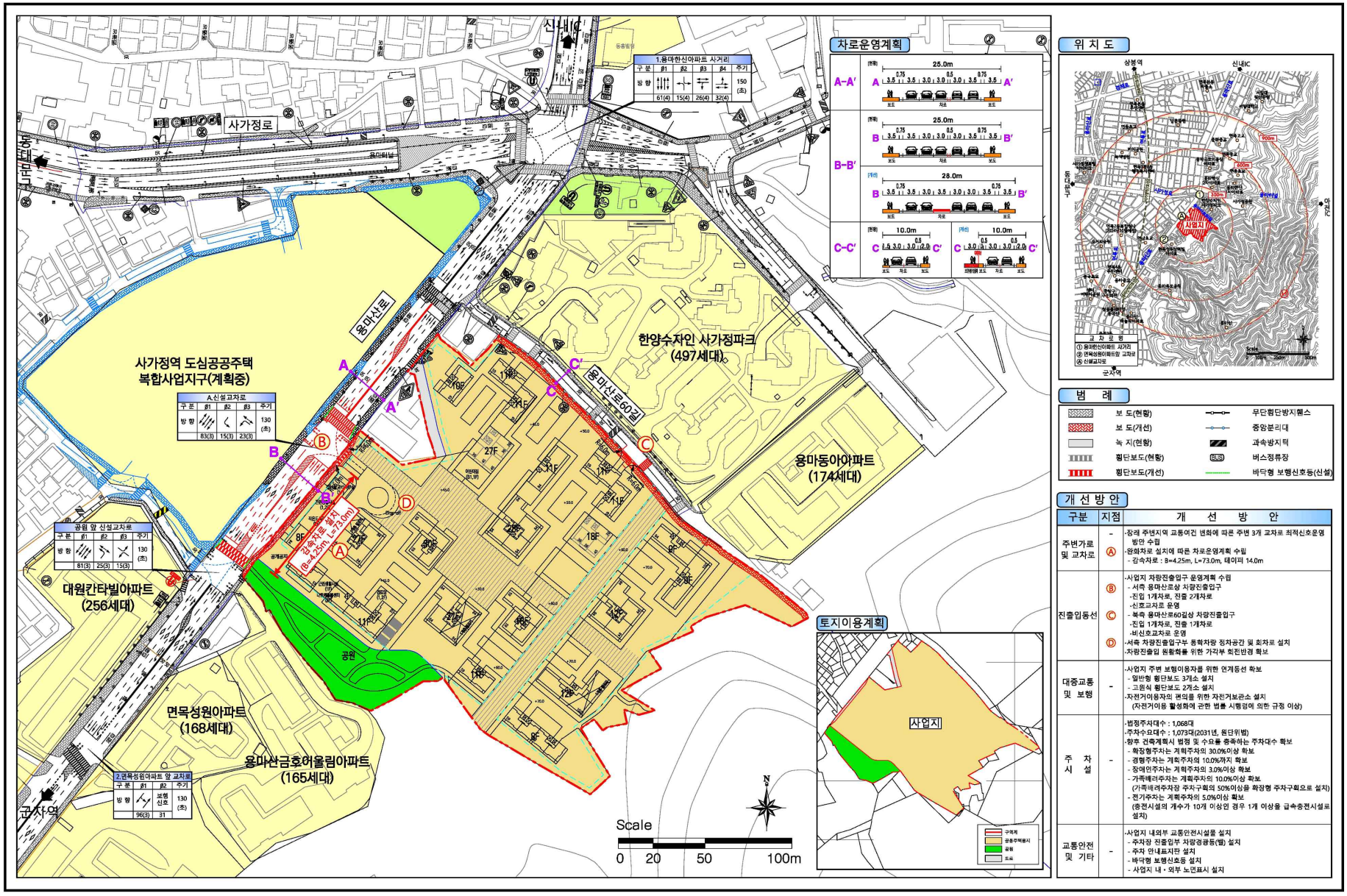
2. 교통처리계획 수립

〈종합개선방안〉

구 분	지점	개 선 방 안	개 선 효 과
주변 가로 및 교차로	-	•장래 주변지역 교통여건 변화에 따른 주변 3개 교차로 최적신호운영방안 수립	교차로 및 가로 소통능력 향상
	Ⓐ	•완화차로 설치에 따른 차로운영계획 수립 - 감속차로 : B=4.25m, L=73.0m, 테이퍼 14.0m	
진출입 동선	Ⓑ Ⓒ	•사업지 차량진출입구 운영계획 수립 - 서측 용마산로상 차량진출입구 · 진입 1개차로, 진출 2개차로 · 신호교차로 운영 - 북측 용마산로60길상 차량진출입구 · 진입 1개차로, 진출 1개차로 · 비신호교차로 운영	원활한 진출입동선 확보
	Ⓓ	•서측 차량진출입구부 통학차량 정차공간 및 회차로 설치	
	-	•차량진출입 원활화를 위한 가각부 회전반경 확보	
대중교통 · 자전거 · 보행	-	•사업지 주변 보행이용자를 위한 연계동선 확보 - 일반형 횡단보도 3개소 설치 - 험프식 횡단보도 2개소 설치	보행자 동선 연속성 확보
	-	•자전거이용자의 편의를 위한 자전거보관소 설치 (자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령에 의한 규정 이상)	자전거 이용자 편의 도모
주차 시설	-	•법정주차대수 : 1,068대 •주차수요대수 : 1,073대(2031년, 원단위법) •향후 건축계획시 법정 및 수요를 충족하는 주차대수 확보 - 확장형주차는 계획주차의 30.0%이상 확보 - 경형주차는 계획주차의 10.0%까지 확보 - 장애인주차는 계획주차의 3.0%이상 확보 - 가족배려주차는 계획주차의 10.0%이상 확보 (가족배려주차장 주차구획의 50%이상을 확장형 주차구획으로 설치) - 전기주차는 계획주차의 5.0%이상 확보 (충전시설의 개수가 10개 이상인 경우 1개 이상을 급속충전시설로 설치)	주차장 이용자 편의 도모
교통안전 및 기타	-	•사업지 내외부 교통안전시설물 설치 - 주차장 진출입부 차량경광등(벨) 설치 - 주차 안내표지판 설치 - 바닥형 보행신호등 설치 - 사업지 내 · 외부 노면표시 설치	교통안전 도모

주 : 교통처리계획도 참조

교통처리계획도



위 치 도

범 례

	보 도(현황)		무단횡단방지펜스
	보 도(개선)		중앙분리대
	녹 지(현황)		과속방지턱
	횡단보도(현황)	BUS	버스정류장
	횡단보도(개선)		바닥형 보행신호등(신설)

개 선 방 안

구분	지점	개 선 방 안
주변가로 및 교차로	-	·장래 주변지역 교통여건 변화에 따른 주변 3개 교차로 최적신호운영 방안 수립
	Ⓐ	·완화차로 설치에 따른 차로운영계획 수립 - 감속차로 : B=4.25m, L=73.0m, 테이퍼 14.0m
진출입동선	Ⓑ	·사업지 차량진출입구 운영계획 수립 - 서측 용마산로상 차량진출입구 ·진입 1개차로, 진출 2개차로 ·신호교차로 운영
	Ⓒ	- 북측 용마산로60길상 차량진출입구 ·진입 1개차로, 진출 1개차로 ·비신호교차로 운영
	Ⓓ	·서측 차량진출입구부 통학차량 정차공간 및 회차로 설치 ·차량진출입 원활화를 위한 가각부 회전반경 확보
대중교통 및 보행	-	·사업지 주변 보행이용자를 위한 연계동선 확보 - 일반형 횡단보도 3개소 설치 - 고원식 횡단보도 2개소 설치 ·자전거이용자의 편의를 위한 자전거보관소 설치 (자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령에 의한 규정 이상)
주 차 시 설	-	·법정주차대수 : 1,068대 ·주차수요대수 : 1,073대(2031년, 원단위법) ·향후 건축계획시 법정 및 수요를 충족하는 주차대수 확보 - 확정형주차는 계획주차의 30.0%이상 확보 - 경형주차는 계획주차의 10.0%까지 확보 - 장애인주차는 계획주차의 3.0%이상 확보 - 가족배려주차는 계획주차의 10.0%이상 확보 (가족배려주차장 주차구획의 50%이상을 확정형 주차구획으로 설치) - 전기주차는 계획주차의 5.0%이상 확보 (충전시설의 개수가 10개 이상인 경우 1개 이상을 급속충전시설로 설치)
교통안전 및 기타	-	·사업지 내외부 교통안전시설물 설치 - 주차장 진출입부 차량경광등(벨) 설치 - 주차 안내표지판 설치 - 바닥형 보행신호등 설치 - 사업지 내·외부 노면표시 설치

면목9구역 주택정비형 재개발구역

추정분담금 추정

4. 추정분담금 추정

가. 토지등소유자별 분담금 산출근거

<table>
<tr><td>추정
비례율</td><td>• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100%
• 추정비례율 : 90.32%
⇒ (7,279억원 - 5,139억) / 2,370억원 × 100 = 90.32%
- 총수입 추정 : 7,279억원
- 총지출 추정 : 5,139억원
- 종전자산총액 추정 : 2,370억원</td></tr>
<tr><td>개별
종전자산
추정액</td><td>• 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미(www.realtyprice.kr)에서 개별 공시가격 확인
• 공동주택 소유자 = 공동주택 공시가격(최빈값 사례 104,000천원) × 보정률(2.65)
※ 공동주택의 경우 공시가격에 토지평가액 포함
• 단독주택, 상가 소유자 = 토지가액 + 건물가액
- 토지 = 개별공시지가(구역 내 평균단가 2,773천원/㎡) × 토지면적 × 보정률(2.06)
- 건물 = 개략단가(약 432천원/㎡) × 연면적
※ 건물은 원가법을 적용, 내용연수 31~40년 기준 평균 약 340천원/㎡, 전체 평균단가 약 432천원/㎡ 추정</td></tr>
<tr><td>추정
분담금
산출</td><td>• 추정 분담금 산정방식 = (a)권리자 분양가 추정액 - (b)(종전자산 추정액 × 추정비례율)
<table>
<tr><th colspan="2">권리자 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정 분담금(a-b)</th></tr>
<tr><td>전용36㎡형</td><td>3.78억원</td><td rowspan="5">개별 종전자산 추정액
× 추정 비례율(90.32%)</td><td rowspan="5">권리자 분양가 추정액(a) - 추정 권리가액(b)
(+ : 부담 / - : 환급)</td></tr>
<tr><td>전용45㎡형</td><td>4.77억원</td></tr>
<tr><td>전용59㎡형</td><td>6.83억원</td></tr>
<tr><td>전용84㎡형</td><td>8.43억원</td></tr>
<tr><td>전용102㎡형</td><td>9.82억원</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

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

나. 토지등소유자 유형별 추정 분담금

(단위: 천원)

용도 구분	물건 (최빈값 사례)	종전자산 추정액 (A)	권리가액 (B=Ax비례율)	분양주택		일반분양가	토지등소유자 분양가	분담금 (-부담, +환급)
				공급면적 (㎡)	평형 (type)			
단독주택 (다가구 포함)	면목동 토지 : 99㎡ 건물 : 120㎡	617,589 (토지면적x공시지가x토지보정률 + 건물면적x단가)	557,818	53.22	36	444.815	378,093	179,725
				67.11	45	560,908	476,772	81,046
				83.09	59	803,051	682,593	-124,775
				112.77	84	991,658	842,910	-285,092
				133.86	102	1,155,250	981,963	-424,145
공동주택 (연립, 다세대, 아파트 포함)	면목동 00빌라 00호	275,744 (공동주택 공시가격x공동주택보정률)	249,057	53.22	36	444.815	378,093	-129,035
				67.11	45	560,908	476,772	-227,714
				83.09	59	803,051	682,593	-433,536
				112.77	84	991,658	842,910	-593,852
				133.86	102	1,155,250	981,963	-732,905

다. 종전자산별 추정 분담금

(단위: 천원)

종전자산 추정액 (A)	권리가액 (B=Ax비례율)	분양주택		토지등소유자 분양가	분담금 (-부담, +환급)
		공급면적 (㎡)	평형 (type)		
300,000	270.966	53.22	36	378,093	-107,127
		67.11	45	476,772	-205,806
		83.09	59	682,593	-411,628
		112.77	84	842,910	-571,944
		133.86	102	981,963	-710,997
500,000	451,609	53.22	36	378,093	73,517
		67.11	45	476,772	-25,162
		83.09	59	682,593	-230,984
		112.77	84	842,910	-391,300
		133.86	102	981,963	-530,353
700,000	632,253	53.22	36	378,093	254,161
		67.11	45	476,772	155,481
		83.09	59	682,593	-50,340
		112.77	84	842,910	-210,656
		133.86	102	981,963	-349,709
900,000	812,897	53.22	36	378,093	434,804
		67.11	45	476,772	336,125
		83.09	59	682,593	130,304
		112.77	84	842,910	-30,013
		133.86	102	981,963	-169,066
1,100,000	993,541	53.22	36	378,093	615,448
		67.11	45	476,772	516,769
		83.09	59	682,593	310,947
		112.77	84	842,910	150,631
		133.86	102	981,963	11,578

(단위: 천원)

종전자산 추정액 (A)	권리가액 (B=Ax비례율)	분양주택		토지등소유자 분양가	분담금 (-부담, +환급)
		공급면적 (㎡)	평형 (type)		
1,300,000	1,174,184	53.22	36	378,093	796,092
		67.11	45	476,772	697,413
		83.09	59	682,593	491,591
		112.77	84	842,910	331,275
		133.86	102	981,963	192,222
1,500,000	1,354,828	53.22	36	378,093	976,736
		67.11	45	476,772	878,057
		83.09	59	682,593	672,235
		112.77	84	842,910	511,919
		133.86	102	981,963	372,866
1,700,000	1,535,472	53.22	36	378,093	1,157,379
		67.11	45	476,772	1,058,700
		83.09	59	682,593	852,879
		112.77	84	842,910	692,562
		133.86	102	981,963	553,509
1,900,000	1,716,116	53.22	36	378,093	1,338,023
		67.11	45	476,772	1,239,344
		83.09	59	682,593	1,033,523
		112.77	84	842,910	873,206
		133.86	102	981,963	734,153
2,100,000	1,896,760	53.22	36	378,093	1,518,667
		67.11	45	476,772	1,419,988
		83.09	59	682,593	1,214,166
		112.77	84	842,910	1,053,850
		133.86	102	981,963	914,797

라. 전용면적별 추정 분담금

1) 전용면적 36㎡

○ 전용면적 36㎡ 토지등소유자 분양가 378백만원 적용

○ 종전자산 감정평가 금액별 예상분담금은 최대 약 107백만원 부담 최소 약 1,519백만원 환급이며, 종전 감정평가 금액 2억원 상승 시 분담금은 약 180.6백만원 감소

(단위: 천원)

종전자산 추정액 (A)	권리가액 (B=Ax비례율)	토지등소유자 분양가	분담금 (-부담, +환급)
300,000	270.966	378,093	−107,127
500,000	451,609		73,517
700,000	632,253		254,161
900,000	812,897		434,804
1,100,000	993,541		615,448
1,300,000	1,174,184		796,092
1,500,000	1,354,828		976,736
1,700,000	1,535,472		1,157,379
1,900,000	1,716,116		1,338,023
2,100,000	1,896,760		1,518,667

2) 전용면적 45㎡

○ 전용면적 45㎡ 토지등소유자 분양가 477백만원 적용

○ 종전자산 감정평가 금액별 예상분담금은 최대 약 206백만원 부담 최소 약 1,420백만원 환급이며, 종전 감정평가 금액 2억원 상승 시 분담금은 약 180.6백만원 감소

(단위: 천원)

종전자산 추정액 (A)	권리가액 (B=Ax비례율)	토지등소유자 분양가	분담금 (-부담, +환급)
300,000	270.966	476,772	−205,806
500,000	451,609		−25,162
700,000	632,253		155,481
900,000	812,897		336,125
1,100,000	993,541		516,769
1,300,000	1,174,184		697,413
1,500,000	1,354,828		878,057
1,700,000	1,535,472		1,058,700
1,900,000	1,716,116		1,239,344
2,100,000	1,896,760		1,419,988

3) 전용면적 59㎡

○ 전용면적 59㎡ 토지등소유자 분양가 683백만원 적용

○ 종전자산 감정평가 금액별 예상분담금은 최대 약 412백만원 부담 최소 약 1,214백만원 환급이며, 종전 감정평가 금액 2억원 상승 시 분담금은 약 180.6백만원 감소

(단위: 천원)

종전자산 추정액 (A)	권리가액 (B=Ax비례율)	토지등소유자 분양가	분담금 (-부담, +환급)
300,000	270.966	682,593	-411,628
500,000	451,609		-230,984
700,000	632,253		-50,340
900,000	812,897		130,304
1,100,000	993,541		310,947
1,300,000	1,174,184		491,591
1,500,000	1,354,828		672,235
1,700,000	1,535,472		852,879
1,900,000	1,716,116		1,033,523
2,100,000	1,896,760		1,214,166

4) 전용면적 84㎡

○ 전용면적 84㎡ 토지등소유자 분양가 843백만원 적용

○ 종전자산 감정평가 금액별 예상분담금은 최대 약 572백만원 부담 최소 약 1,054백만원 환급이며, 종전 감정평가 금액 2억원 상승 시 분담금은 약 180.6백만원 감소

(단위: 천원)

종전자산 추정액 (A)	권리가액 (B=Ax비례율)	토지등소유자 분양가	분담금 (-부담, +환급)
300,000	270.966	842,910	-571,944
500,000	451,609		-391,300
700,000	632,253		-210,656
900,000	812,897		-30,013
1,100,000	993,541		150,631
1,300,000	1,174,184		331,275
1,500,000	1,354,828		511,919
1,700,000	1,535,472		692,562
1,900,000	1,716,116		873,206
2,100,000	1,896,760		1,053,850

5) 전용면적 102㎡

○ 전용면적 102㎡ 토지등소유자 분양가 982백만원 적용

○ 종전자산 감정평가 금액별 예상분담금은 최대 약 711백만원 부담 최소 약 915백만원 환급이며, 종전 감정평가 금액 2억원 상승 시 분담금은 약 180.6백만원 감소

(단위: 천원)

종전자산 추정액 (A)	권리가액 (B=Ax비례율)	토지등소유자 분양가	분담금 (-부담, +환급)
300,000	270.966	981,963	-710,997
500,000	451,609		-530,353
700,000	632,253		-349,709
900,000	812,897		-169,066
1,100,000	993,541		11,578
1,300,000	1,174,184		192,222
1,500,000	1,354,828		372,866
1,700,000	1,535,472		553,509
1,900,000	1,716,116		734,153
2,100,000	1,896,760		914,797

면목9구역 주택정비형 재개발구역

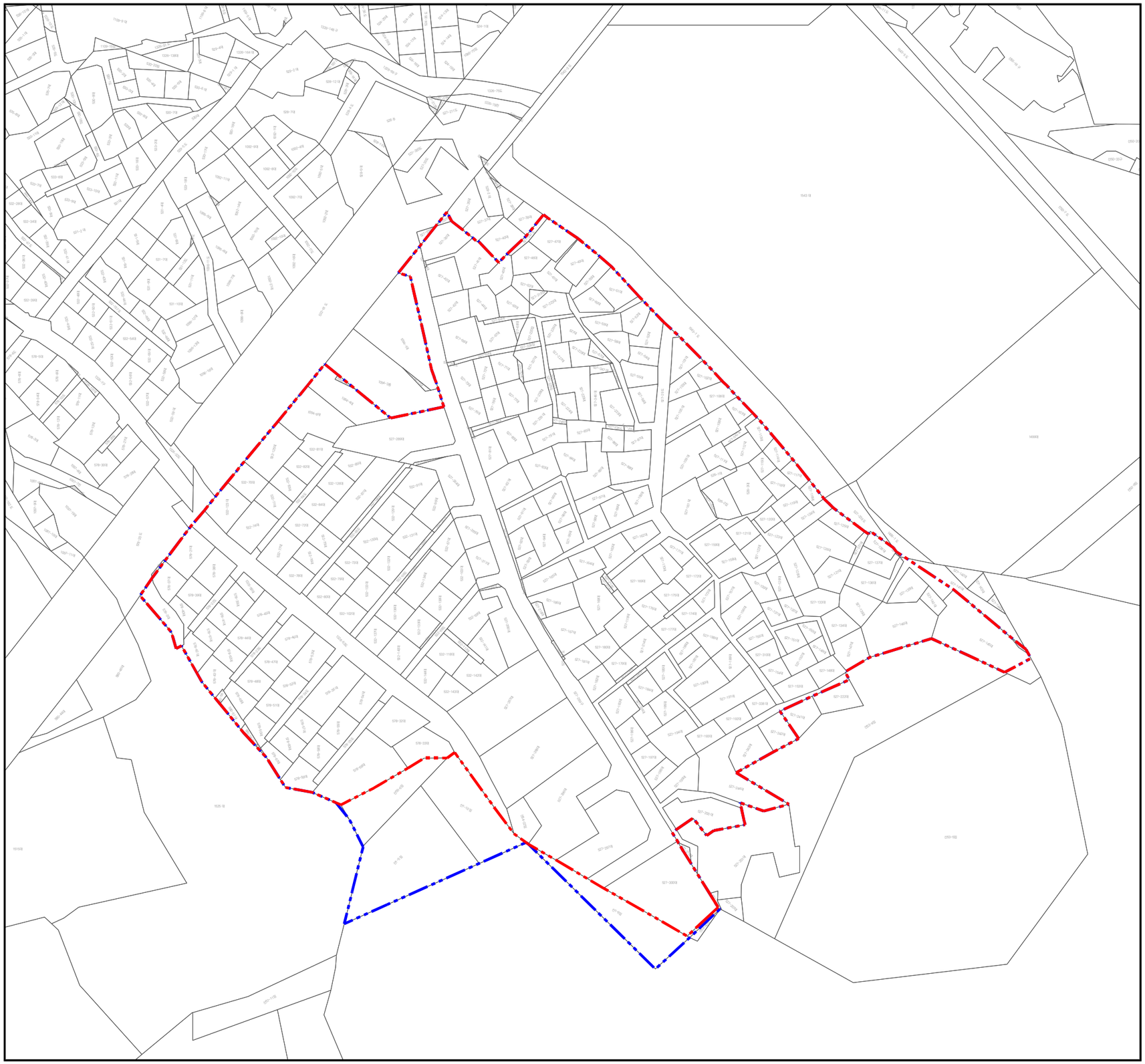
정 비 계 획 결 정 도 면

면목9구역 주택정비형 공공재개발사업

정비구역 결정도

■ 범 례

- 구역계(신설)
- 공공재개발 후보지 경계
- 지적선



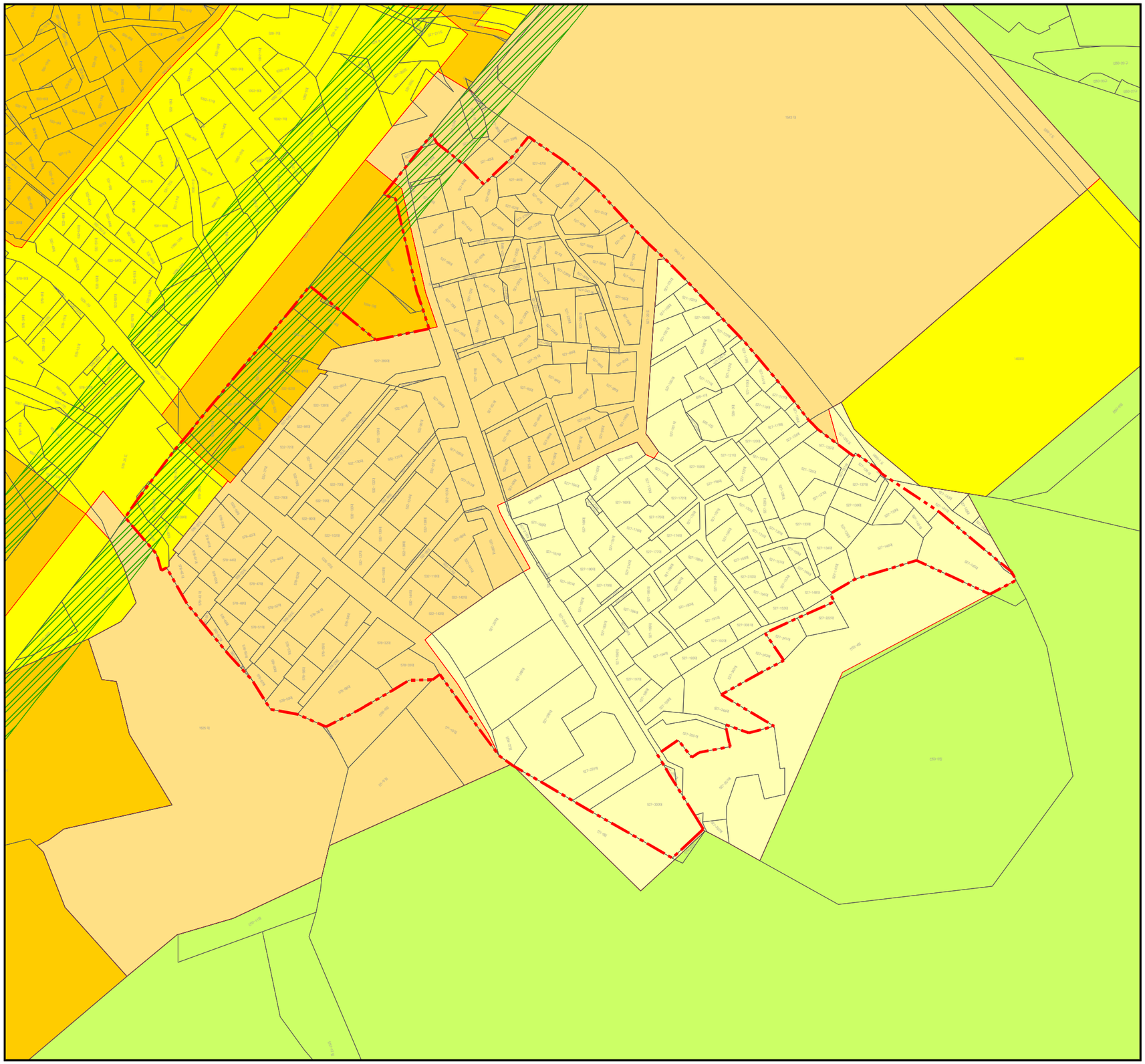
N

SCALE = 1:1,500

0 25 50 100m

면목9구역 주택정비형 공공재개발사업

용도지역·지구 결정(기정)도



■ 범 례

- 구역계
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역
- 조망가로특화경광지구

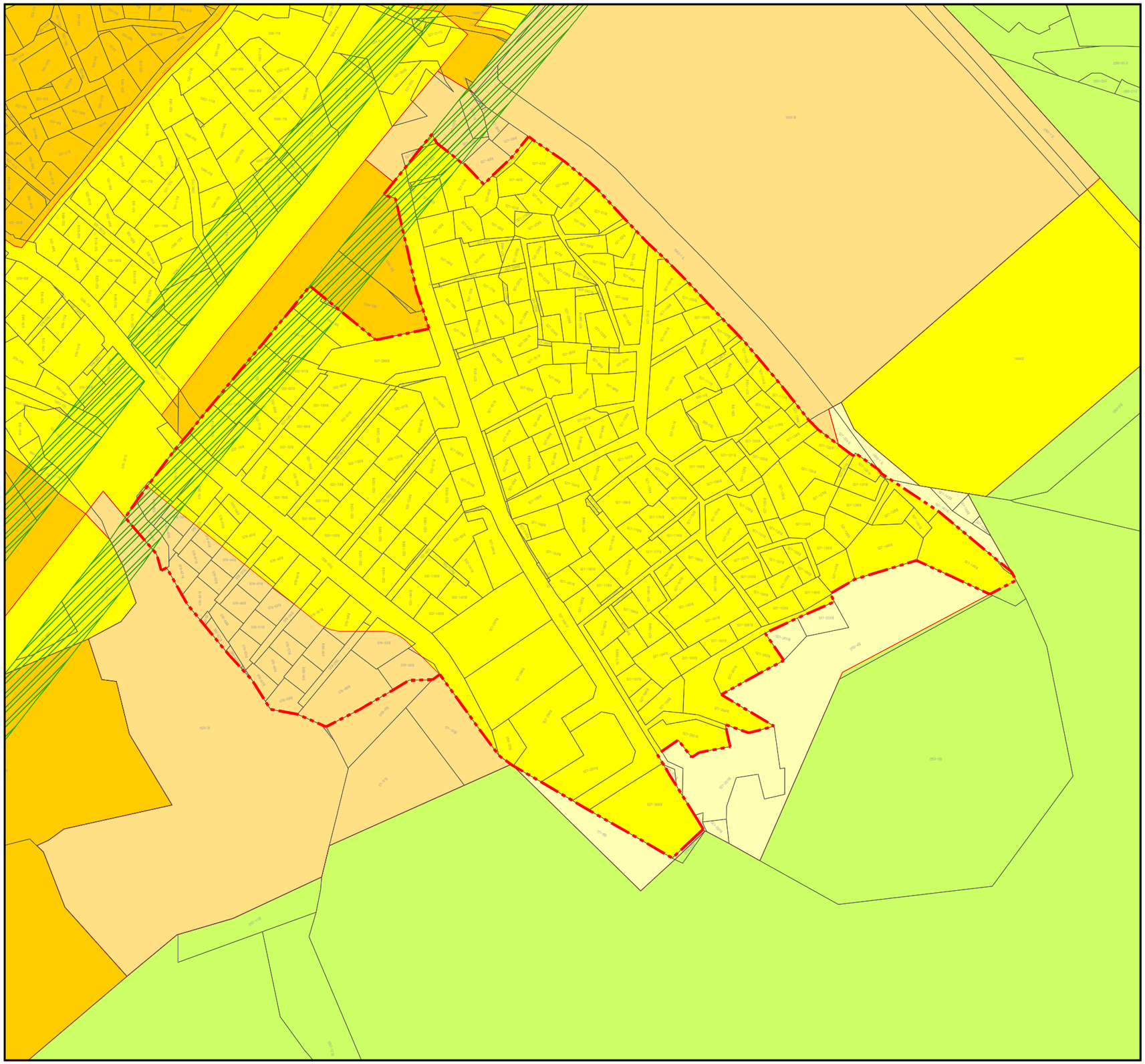
SCALE = 1:1,500

N

0 25 50 100m

면목9구역 주택정비형 공공재개발사업

용도지역·지구 결정(변경)도



■ 범 례

- 구역계
- 지적선
- 제1종일반주거지역
- 제2종일반주거지역(7층이하)
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 자연녹지지역
- 조망가로특화경광지구

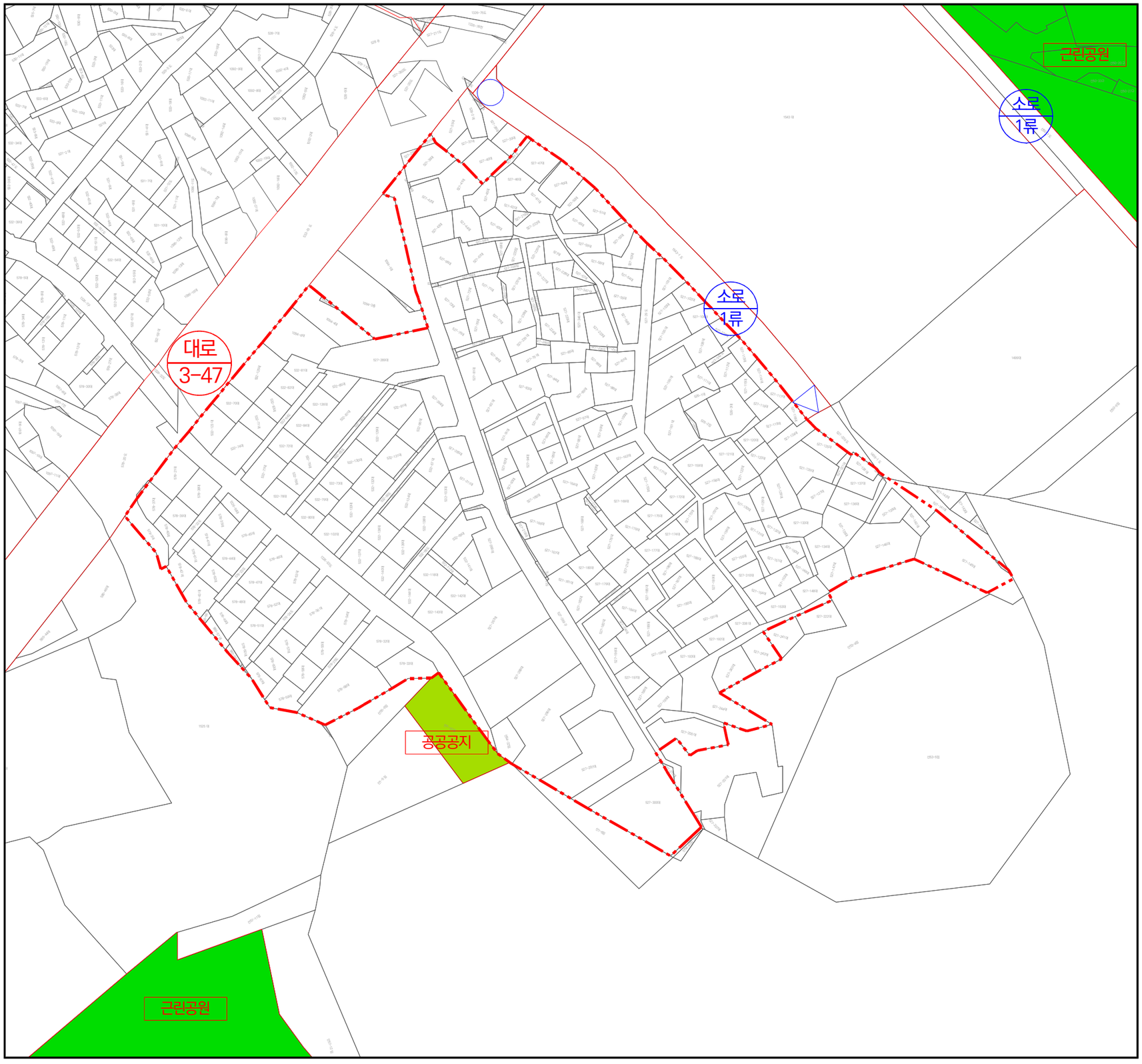
N

SCALE = 1:1,500

0 25 50 100m

면목9구역 주택정비형 공공재개발사업

정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정(기정)도



■ 범 례

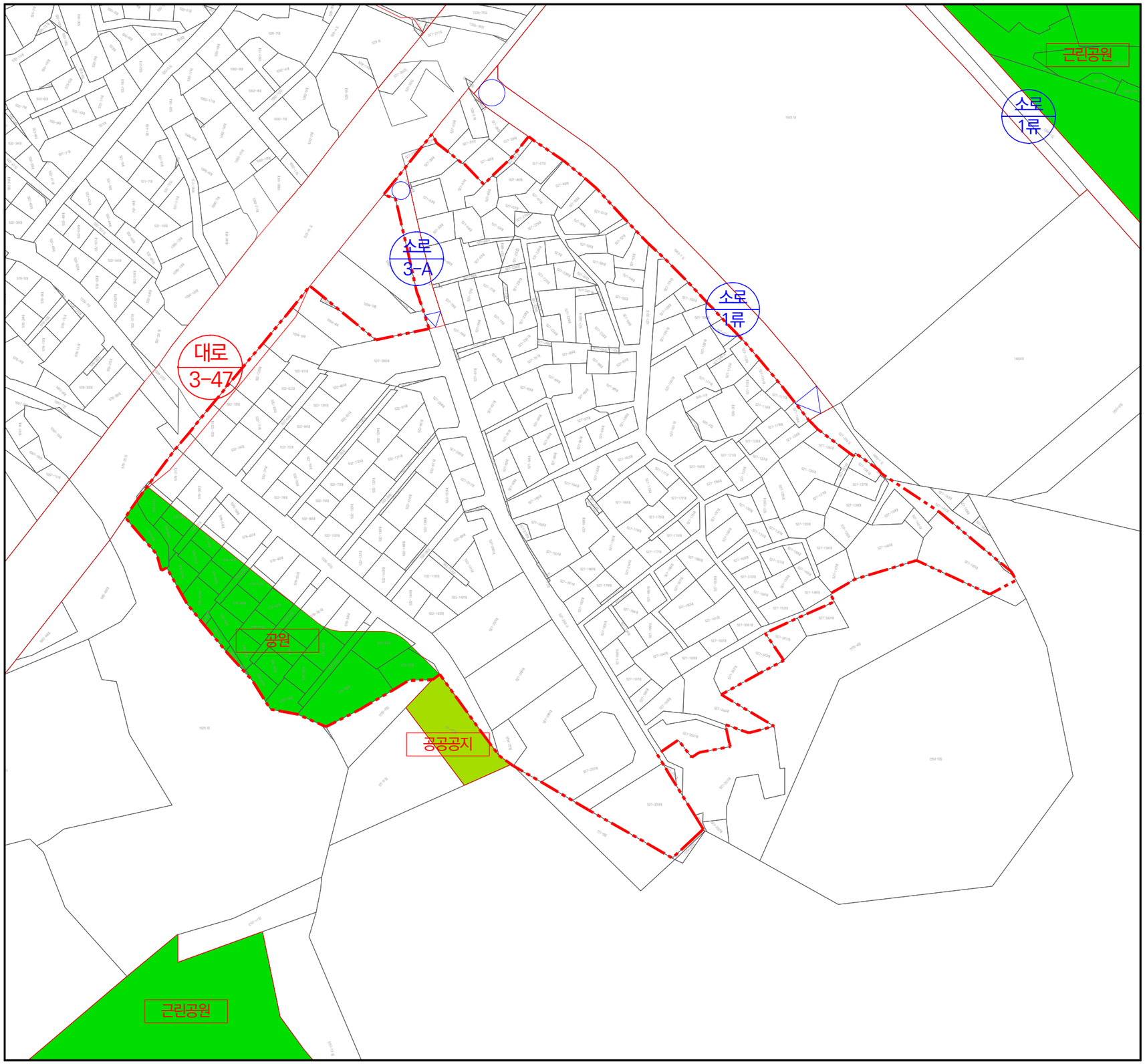
- 구역계
- 지적선
- 도로
- 공원
- 공공공지

N

0 25 50 100m

면목9구역 주택정비형 공공재개발사업

정비기반시설 및 도시·군계획시설 결정(변경)도



■ 범 례

- 구역계
- 지적선
- 도로
- 공원
- 공공공지

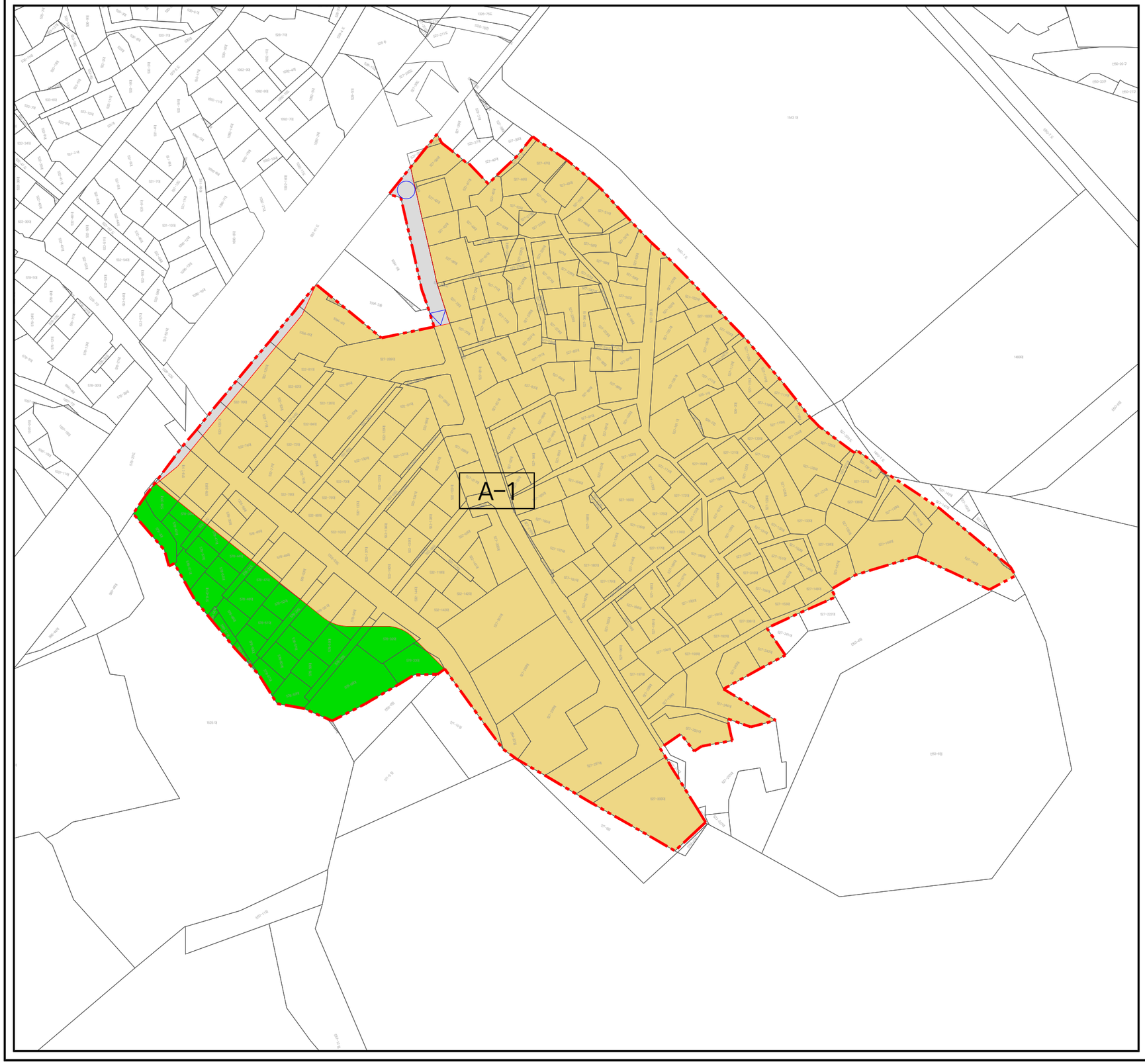
N

SCALE = 1:1,500

0 25 50 100m

면목9구역 주택정비형 공공재개발사업

가구 및 획지의 규모 결정도



■ 범 례

- 구역계
- 지적선
- A 가구번호
- 1 획지번호
- 획지
- 도로
- 공원

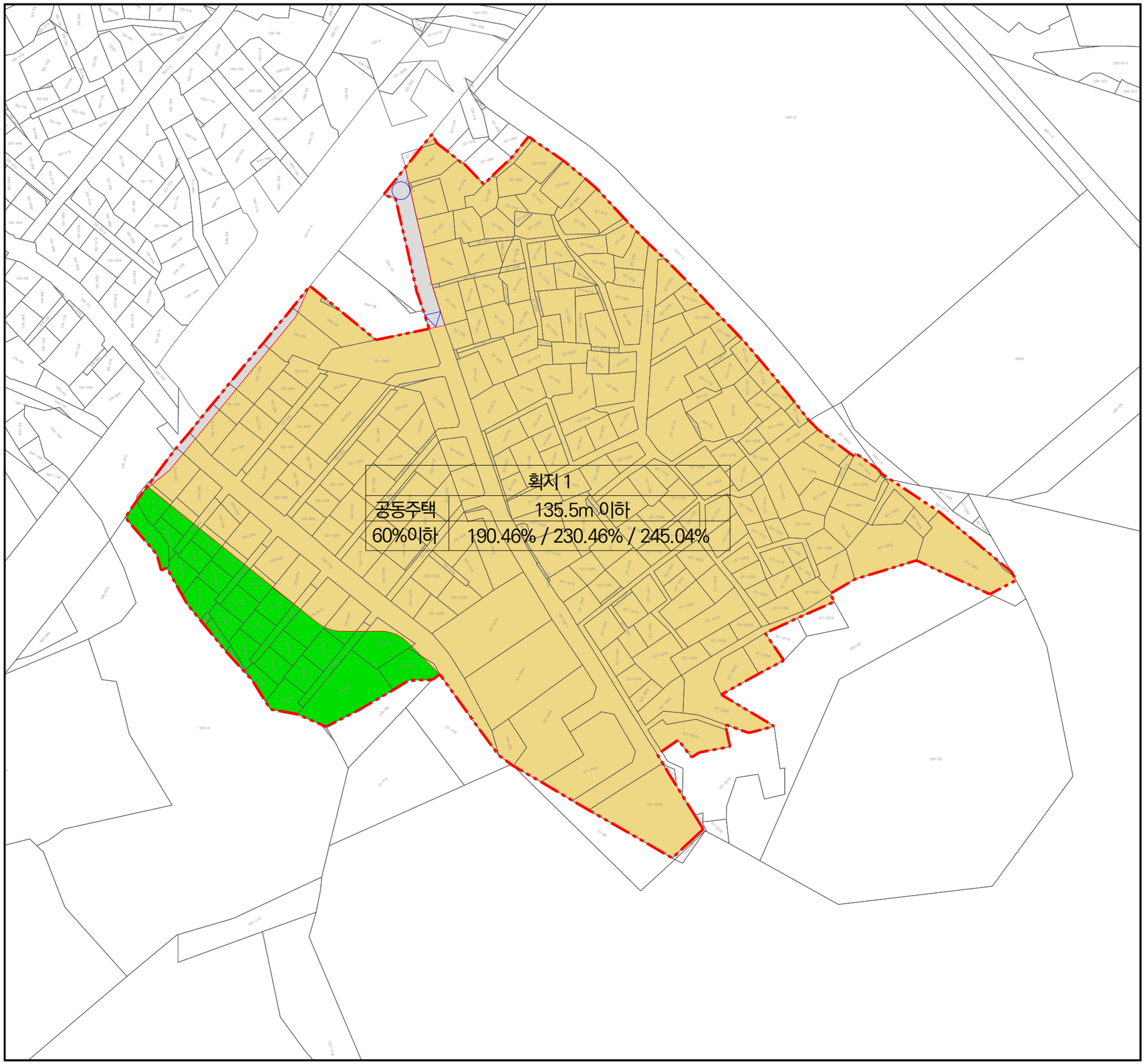
N

SCALE = 1:1,500

0 25 50 100m

면목9구역 주택정비형 공공재개발사업

건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 결정도



■ 범 례

- 구역계
- 지적선
- 획지
- 도로
- 공원

획지 1	
용도	높이
건폐율	기준/허용/상한용적률

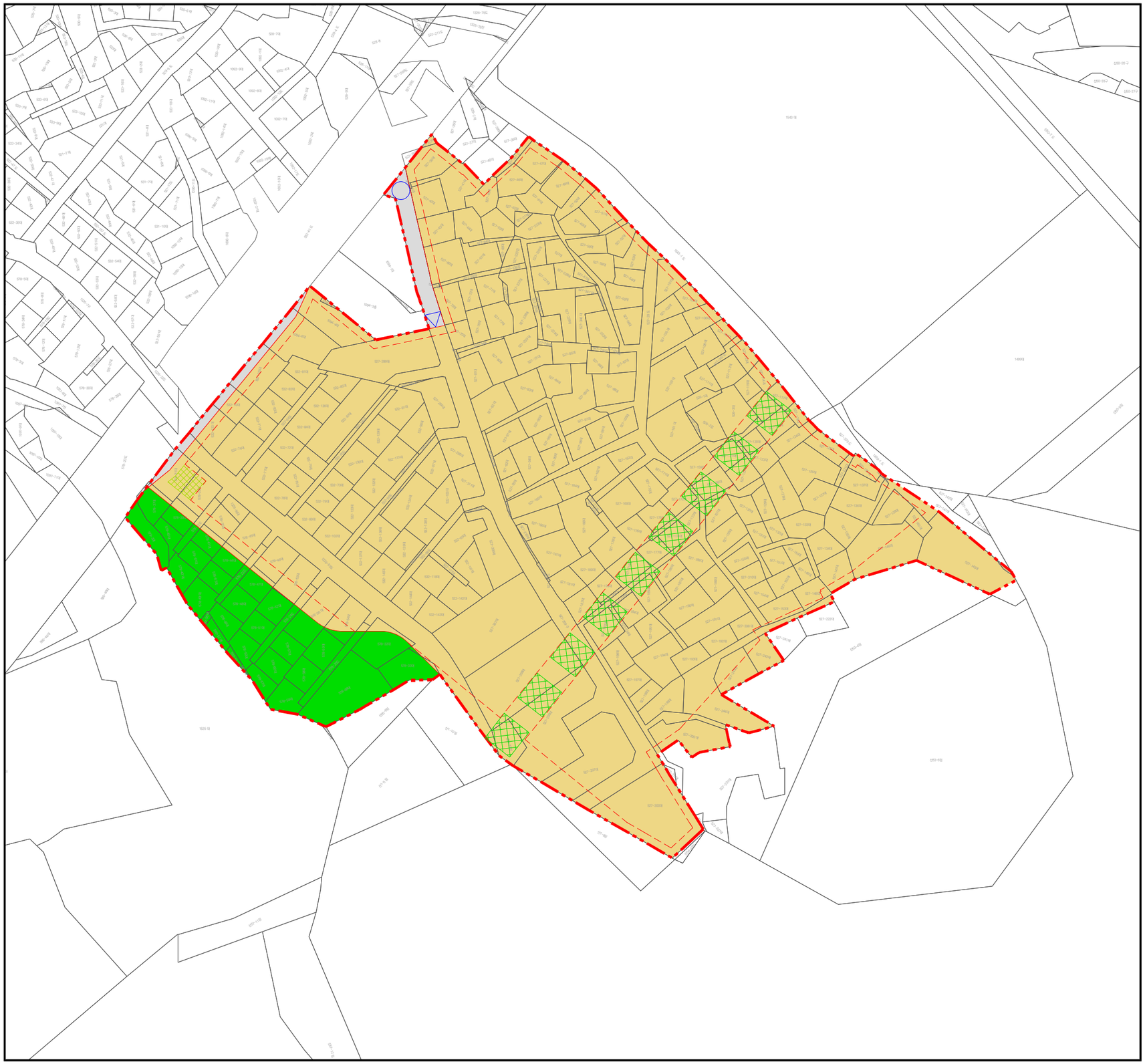
N

SCALE = 1:1,500

0 25 50 100m

면목9구역 주택정비형 공공재개발사업

건축물의 건축선 결정도



■ 범 례

- 구역계
- 지적선
- 획지
- 도로
- 공원
- 공개공지
- 공공보행통로
- 건축한계선

SCALE = 1:1,500

N

0 25 50 100m